

Le parc de logements sociaux ornais et ses habitants

Étude DDT61/service connaissance, prospective et planification – mai 2022

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Sources	4
Caractéristiques et dynamiques de la population et de l'emploi	5
Caractéristiques et dynamiques de l'offre de logements sociaux	13
Caractéristiques et dynamiques de la vacance dans les logements sociaux	38
Caractéristiques et dynamiques de la demande de logements sociaux	45
Caractéristiques et dynamiques des attributions de logements sociaux	56
Occupation du parc de logements sociaux	67
Droit au logement opposable	74
Points forts/points d'amélioration	77
Conclusion	78
Glossaire	80

Introduction

Cette étude présente la caractérisation du parc de logements sociaux du département de l'Orne et son évolution au cours des dernières années.

Elle est réalisée à partir de nombreuses données en accès libre ou restreint à certains acteurs de l'habitat.

L'analyse met en évidence la diversité de situations entre différents périmètres géographiques pertinents selon les caractéristiques étudiées comme l'offre, la vacance, les demandes, les attributions et l'occupation du parc.

Le résultat a pour objet d'avoir une meilleure connaissance de ce parc social afin qu'il soit utilisé en tant que référentiel pour les services de l'État.

Sources

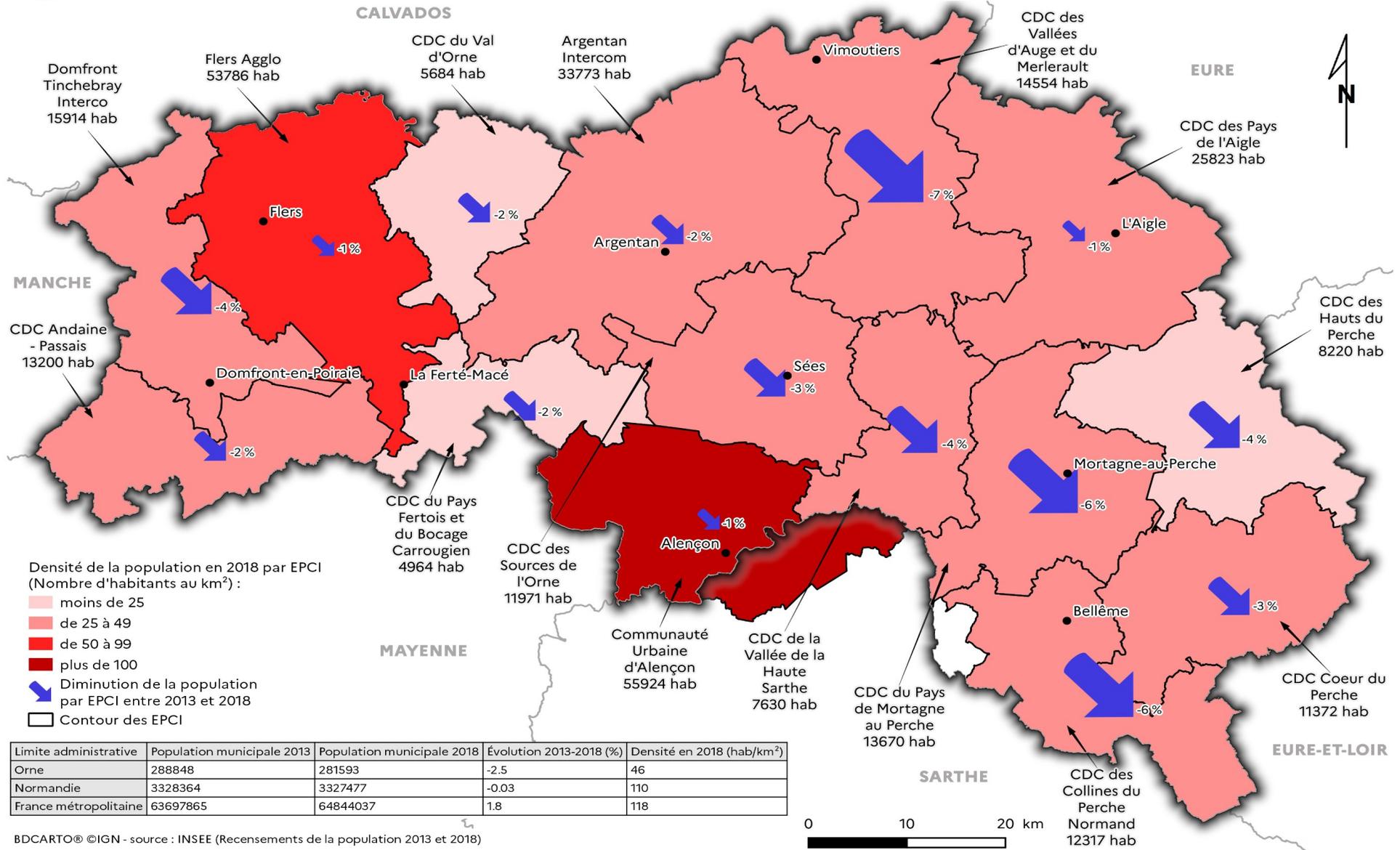
- Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE 2017, 2018 et 2021)
<https://www.insee.fr/fr/accueil>
- Plateforme des données publiques (DATA 2020)
<https://www.data.gouv.fr/fr/>
- Répertoire du parc locatif social (RPLS 2020)
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls>
- Système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE 2020)
<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>
- Portail cartographique de l'occupation du parc social (OPS 2020)
<https://cartographie.gip-sne.fr/#/accueil>
- Droit au logement opposable (DALO 2020)
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-sur-le-droit-au-logement-opposable-dalo>
- Agence départementale d'information sur le logement de l'Orne (ADIL 61)
<https://www.adil61.org/ladil-de-lorne/>
- Union nationale pour l'habitat des jeunes
<https://www.habitatjeunes.org/region/normandie/>

Caractéristiques et dynamiques de la population et de l'emploi

La population et son évolution



Population municipale en 2018



Une population départementale en décroissance

Au 01/01/2018, la population de l'Orne s'élevait à 281 593 habitants soit 8,5% de la population normande. L'Orne est le département le moins peuplé et le moins dense de Normandie, avec une densité de 46 habitants au km² (Normandie 110).

La démographie régionale est en diminution dans l'Orne (- 0,5%) et la Manche (- 0,2%), en légère augmentation dans le Calvados (+ 0,1%) et l'Eure (+ 0,2%) et en stagnation dans la Seine-Maritime entre 2013 et 2018.

L'ensemble des EPCI de l'Orne est impacté par cette baisse de population (1 à 7%).

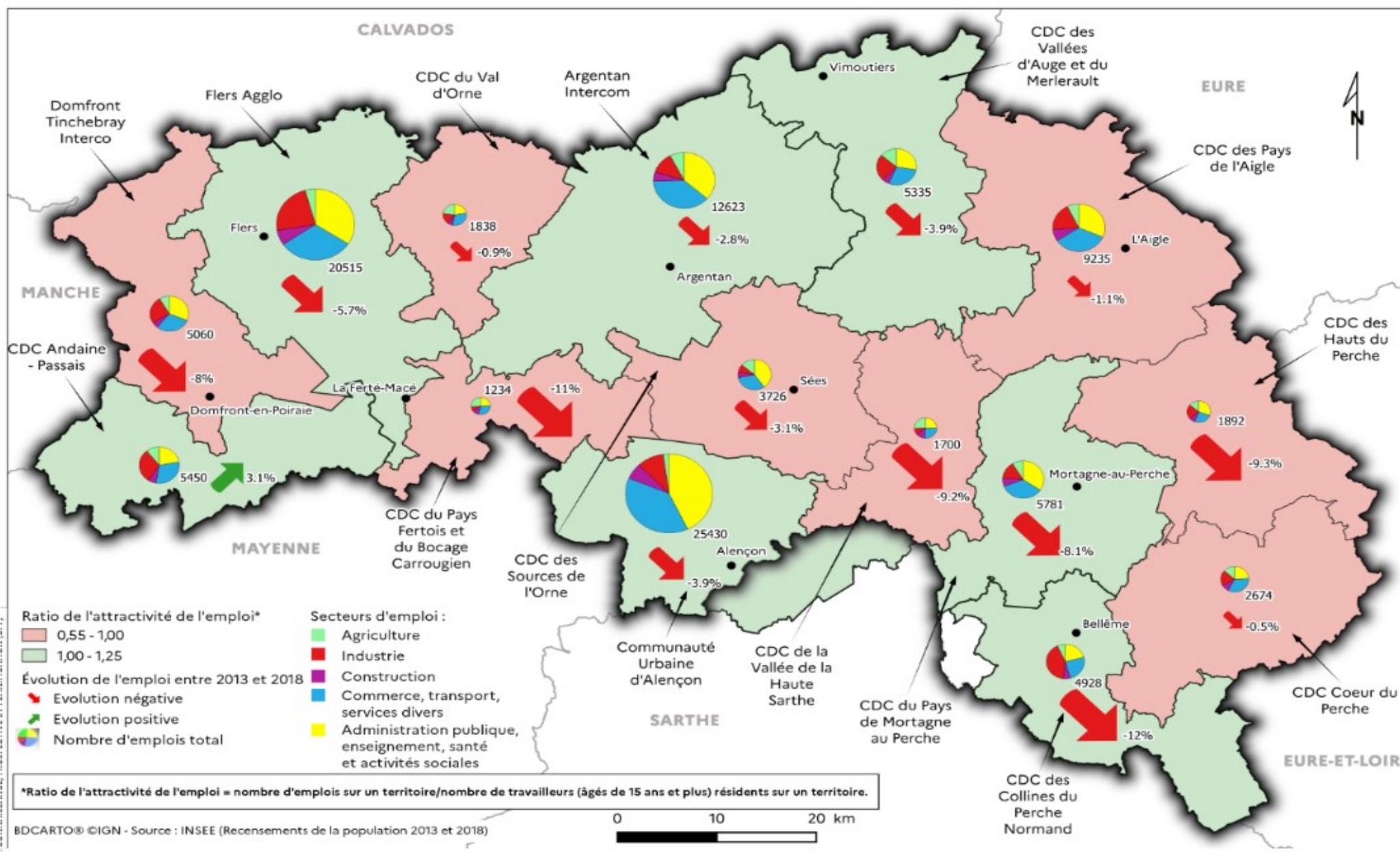
À l'échelle communale, Bellême, Domfront en Poiraise, La Ferté-Macé, Mortagne-au-Perche, et Vimoutiers perdent 6 à 10% de leurs habitants. Alençon, Argentan et Sées également, dans une moindre proportion (1 à 3%). En revanche, Flers et L'Aigle voient leur population augmenter d'un peu moins de 0,50%.

L'indice de jeunesse ornaïse est en baisse. Cette baisse se constate également au niveau de la Normandie et de la France.

Limite administrative	IJ 2017	IJ 2012
Orne	0.7	0.8
Normandie	0.9	1.01
France métropolitaine	0.94	1.02

$$\text{*Indice de jeunesse (IJ) = } \frac{\text{- de 20 ans}}{\text{+ de 60 ans}}$$

L'emploi et son évolution



L'emploi en baisse dans le département

L'emploi est en baisse entre 2013 et 2018 sur quatorze des quinze EPCI ornais.

Les emplois se situent majoritairement dans deux secteurs : *commerce, transport et services divers* (Orne 33%, Normandie 41%, France 47%) et *administration, enseignement, santé et activités sociales* (Orne 34%, Normandie 33%, France 32%).

Le taux d'activité des 15 à 64 ans en 2018 est de 73% dans l'Orne et de 74% en Normandie et en France.

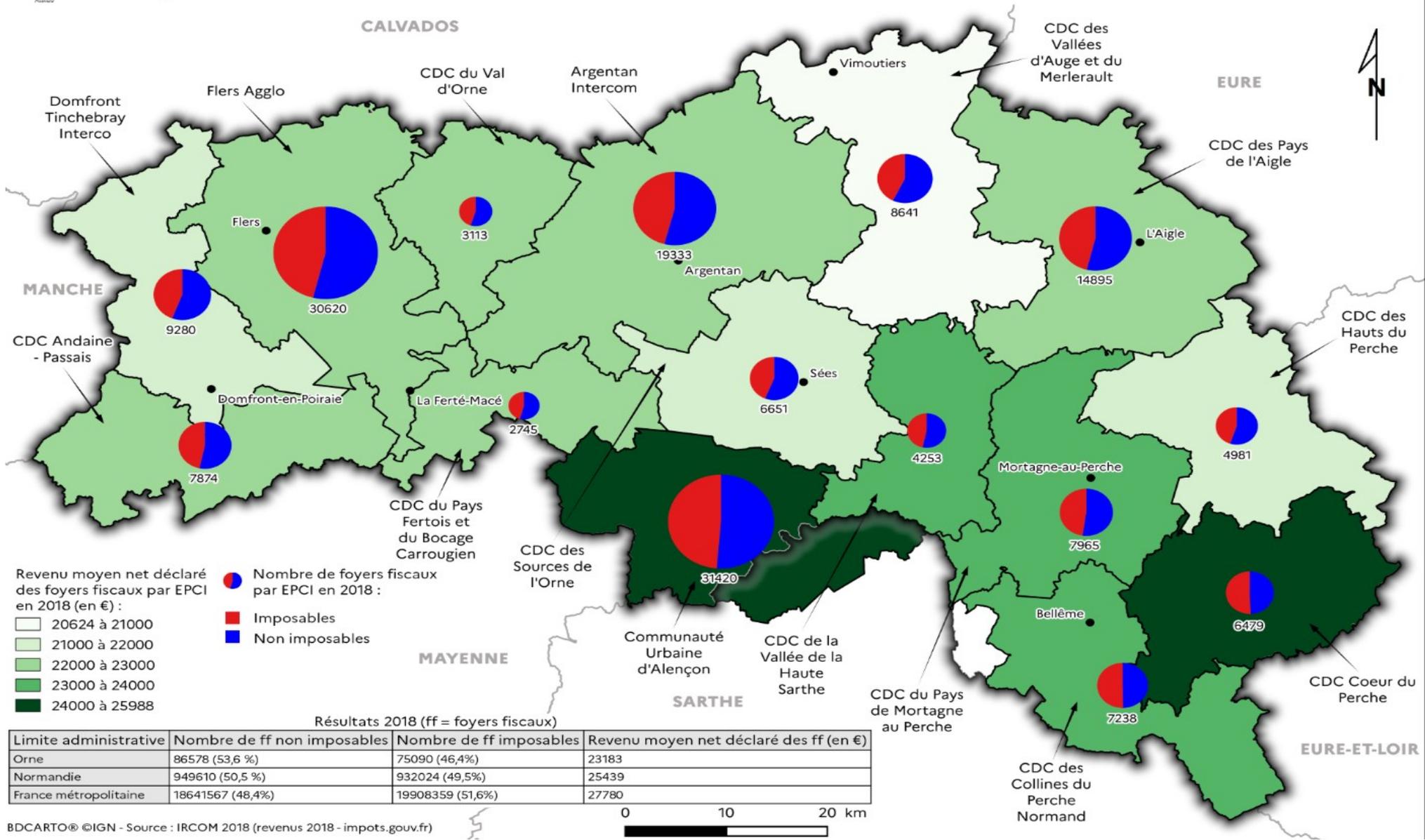
Le taux de chômage des 15 à 64 ans en 2018 est de 13% dans le département. Ce taux est identique pour la Normandie et la France.

Le taux de chômage localisé au troisième trimestre en 2021 dans l'Orne est de 7,5%.

Les foyers fiscaux



Foyers fiscaux en 2018



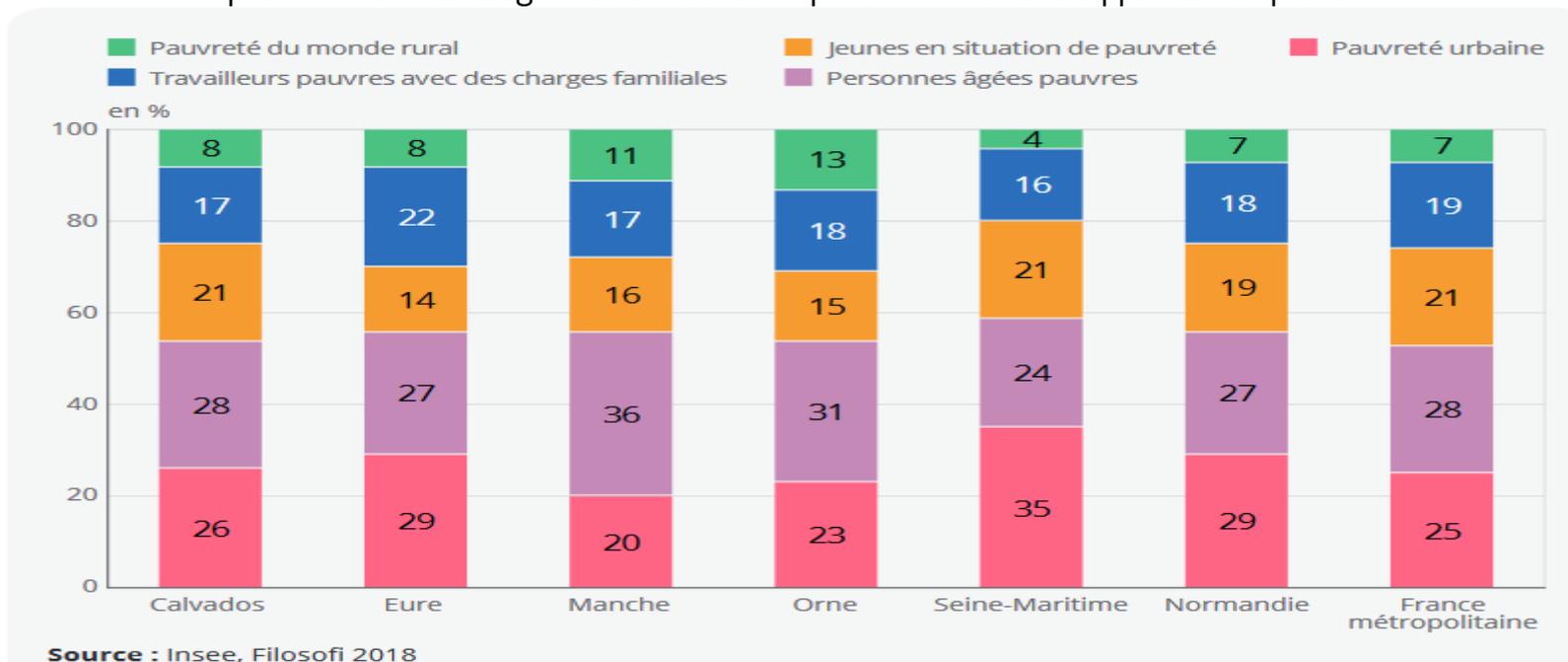
Un revenu moyen ornais modeste

En 2018, 46% des foyers fiscaux sont imposables dans l'Orne, légèrement moins qu'en Normandie (49%) et en France (51%).

Le revenu moyen net déclaré par les habitants le moins élevé (inférieur à 21 000 euros) dans le département se situe dans la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault. Le revenu moyen net déclaré par les habitants le plus élevé (supérieur à 24 000 euros) se situe dans la communauté urbaine d'Alençon et dans la communauté de communes du Cœur du Perche.

L'Orne, le département le plus touché par la pauvreté en Normandie

Répartition des ménages en situation de pauvreté selon cinq profils de pauvreté



Le taux de pauvreté dans l'Orne est de 15%, il est supérieur à celui de la Normandie (13,5%) et de la France (14%). L'Orne est en 30ème position du classement des départements par taux de pauvreté (40ème Seine-Maritime, 70ème l'Eure, 71ème Calvados et 77ème la Manche).

La pauvreté du monde rural ornaïse touche plus particulièrement les secteurs de Gacé, Mortagne-au-Perche, Longny les Villages, Bellême et Vimoutiers. Les personnes âgées pauvres concernent les retraités surtout des femmes vivant seules pouvant aller jusqu'à un ménage sur deux dans l'ouest du département (Domfront en Poiraise, Tinchebray bocage).

Pour en savoir plus sur l'étude sur la pauvreté en Normandie :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6048919>

Caractéristiques et dynamiques de l'offre de logements sociaux

Un parc concentré sur les principales villes et dans les grands EPCI

Zone	Répartition par mode (en nombre)									
	Proposés à la location			Vides*	Pris en charge par une association*	Occupés avec ou sans contrepartie financière*	Occupé pour de l'hébergement temporaire*	Ensemble du parc social	Parc non conventionné des SEM*	Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux
	Loués	Vacants	Ensemble du parc proposés à la location							
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	25	2	27	0	0	0	0	27	0	27
CC du Val d'Orne	89	4	93	14	1	0	0	108	0	108
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	303	17	320	4	0	0	0	324	7	331
CC des Hauts du Perche	364	16	380	1	0	1	0	382	0	382
CC Andaine - Passais	377	27	404	7	1	2	0	414	0	414
CC Coeur du Perche	401	29	430	1	0	3	0	434	13	447
CC des Sources de l'Orne	579	38	617	3	11	4	0	635	0	635
CC des Collines du Perche Normand	636	40	676	15	10	6	0	707	0	707
CC Domfront Tinchebray Interco	669	71	740	13	23	3	0	779	29	808
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	873	39	912	9	6	8	0	935	0	935
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	897	157	1 054	78	2	5	0	1 139	14	1 153
CC des Pays de L'Aigle	1 623	146	1 769	83	49	30	0	1 931	164	2 095
CC Argentan Intercom	3 087	250	3 337	86	56	21	0	3 500	0	3 500
CA Flers Agglo	3 126	346	3 472	107	50	18	0	3 647	10	3 657
CU d'Alençon avec communes sarthoises	5 726	204	5 930	138	147	104	0	6 319	0	6 319
Orne (avec communes sarthoises)	18 775	1 386	20 161	559	356	205	0	21 281	237	21 518
Normandie	281 819	8 339	290 158	7 638	2 159	8 342	52	308 349	1 877	310 226
France	4 716 915	134 861	4 851 776	112 955	46 925	141 524	396	5 153 576	91 513	5 245 089

En 2020, le parc de logements social est composé de 21 518 logements (communes sarthoises de la communauté urbaine d'Alençon comprises). Il représente 7% du parc social de la Normandie et moins d'1% du parc social de la France. 94% du parc social ornaïse est proposé à la location, le reste est vide, pris en charge par une association ou occupé hors location.

72% du parc social est situé dans les quatre grands EPCI (communauté urbaine d'Alençon, Argentan Intercom, Flers Agglo et communauté de communes des Pays de l'Aigle).

20% est localisé dans cinq communautés de communes (Vallées d'Auge et du Merlerault, Pays de Mortagne-au-Perche, Domfront Tinchebray Interco, Collines du Perche Normand et Sources de l'Orne).

8% du parc social est détenu par les six autres EPCI.

La part des logements sociaux parmi les résidences principales ornaïses est de 16% (Normandie : 21% et France : 17%).

Trois bailleurs sociaux se partagent le parc social

Zone	Patrimoine des bailleurs sociaux											
	Orne Habitat		Sagim		Logis Familial		Séminor		Autres		Ensemble du parc locatif	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	6	22	3	11	18	67	0		0		27	0
CC du Val d'Orne	38	35	56	52	14	13	0		0		108	1
CC de la Vallée de la Haute Sarthe	177	53	64	19	83	25	0		7	2	331	2
CC des Hauts du Perche	192	50	183	48	7	2	0		0		382	2
CC Andaine - Passais	149	36	185	45	67	16	0		13	3	414	2
CC Coeur du Perche	237	53	83	19	114	26	0		13	3	447	2
CC des Sources de l'Orne	418	66	155	24	62	10	0		0		635	3
CC des Collines du Perche Normand	207	29	109	15	384	54	0		7	1	707	3
CC Domfront Tinchebray Interco	293	36	288	36	198	25	0		29	4	808	4
CC du Pays de Mortagne au Perche	366	39	303	32	266	28	0		0		935	4
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	711	62	302	26	125	11	0		15	1	1 153	5
CC des Pays de L'Aigle	1 359	65	271	13	124	6	335	16	6	0,29	2 095	10
CC Argentan Intercom	1 956	56	592	17	926	26	0		26	1	3 500	16
CA Flers Agglo	2 171	59	1 261	34	206	6	0		19	1	3 657	17
CU d'Alençon avec communes sarthoises	2 812	45	2 098	33	1 251	20	0		158	3	6 319	29
Orne (avec communes sarthoises)	11 092	52	5 953	28	3 845	18	335	2	293	1	21 518	100

Sur 21 518 logements sociaux, 97% sont gérés par trois bailleurs :

- Orne Habitat (52%),
- Sagim (28%),
- Logis Familial (18%).

Les logements sont répartis sur l'ensemble des EPCI mais pas de manière homogène puisqu'ils se situent principalement dans les quatre plus importants (72%), là où se trouve une forte concentration de population, d'emplois et de commerces. Ce schéma se reproduit sur les villes principales du département (65%). Remarque : les communes détiennent des logements sociaux (1%) qui ne sont pas pris en compte dans cette étude.

Qui sont les trois principaux bailleurs ornaïsi ?

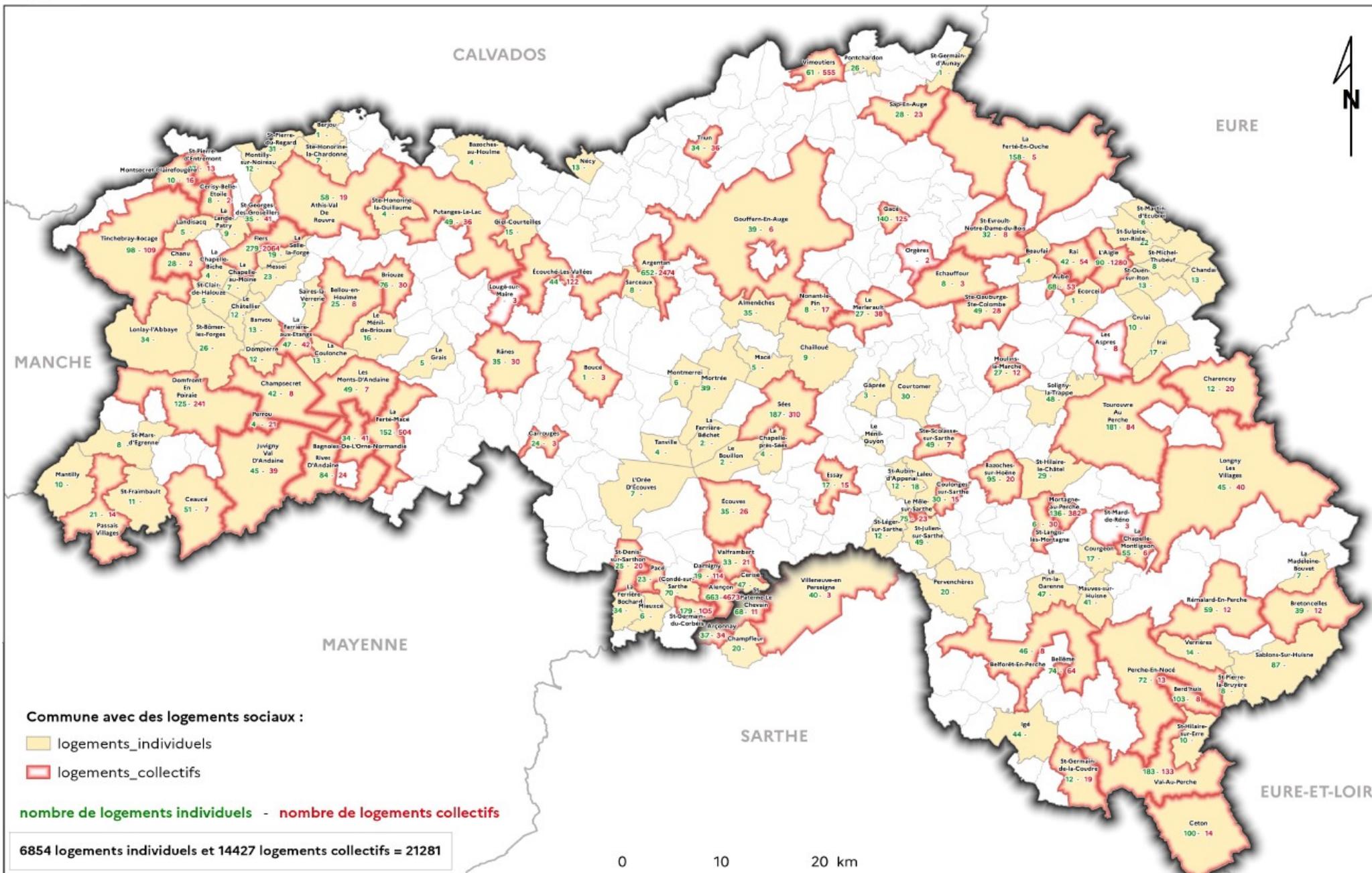
- Orne Habitat est un office public de l'habitat. Il est composé d'un conseil d'administration qui définit sa stratégie. Les membres sont élus pour sept ans et le mandat en cours s'achèvera en 2028. C'est le principal bailleur social de l'Orne avec près de 12 000 logements répartis dans 127 communes. Pour assurer un service de proximité, il a sur l'ensemble du département cinq agences et trois points d'accueil.

- La Sagim (créée en 1962) et le Logis Familial (créé en 1968) sont deux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et le deuxième bailleur du département avec près de 10 000 logements répartis dans 113 communes. Elles ont cinq agences sur l'ensemble du département. Depuis 2008, les sociétés se sont engagées dans un processus de rapprochement. Le conseil d'administration a décidé en 2009 de créer une structure de coopération entre les deux sociétés sous forme d'un groupement d'intérêt économique (GIE) dénommé «LOGIM». Cette structure de coopération permet la mise en commun de moyens humains et techniques.

- La Seminor est une société d'économie mixte immobilière de Normandie (créée en 1959) et le troisième bailleur dans l'Orne avec un patrimoine d'un peu plus de 300 logements à l'Aigle. Elle possède un patrimoine global de près de 5 000 logements répartis sur 86 communes et quatre départements normands et un département dans la Somme (Hauts de France).

En juin 2022, la Sagim et le Logis Familial vont fusionner et ont fait le choix de se regrouper avec Orne Habitat au 1^{er} janvier 2023 en une société anonyme de coordination (SAC). Ce rapprochement permettra notamment de bénéficier de dix millions d'euros de soutien financier de la part d'Action Logement. Cette dotation servira à l'amélioration du patrimoine dont l'isolation des immeubles.

Les logements individuels et collectifs dans le parc social au 01/01/2020



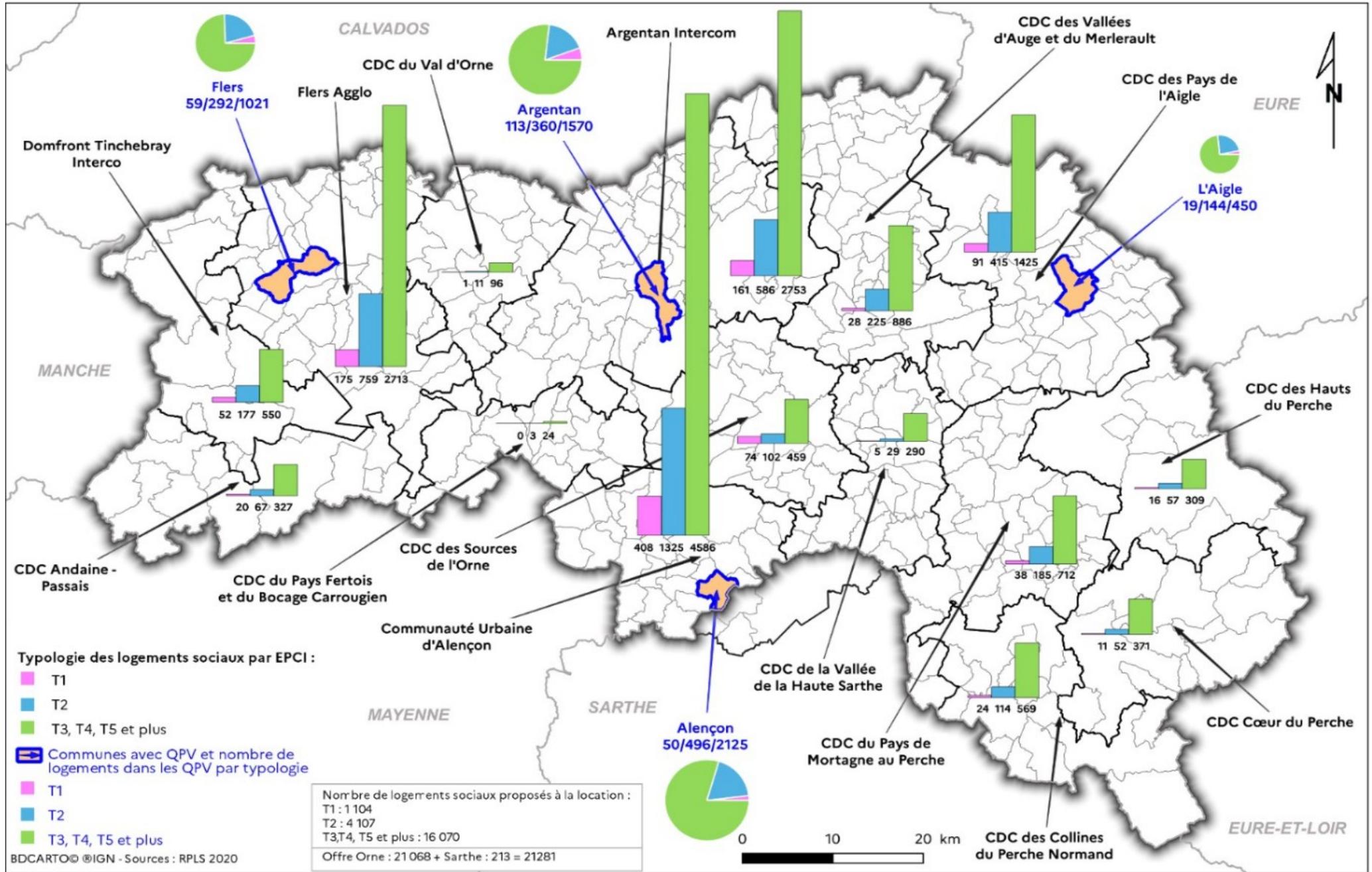
Un parc social majoritairement collectif

Source : DATA 2020	Les logements individuels et collectifs par EPCI				
Zone	Type de construction				Ensemble du parc social
	Individuel		Collectif		
	en nombre	en %	en nombre	en %	
CC Coeur du Perche	389	90	45	10	434
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	24	89	3	11	27
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	279	86	45	14	324
CC du Val d'Orne	72	67	36	33	108
CC des Collines du Perche Normand	469	66	238	34	707
CC Andaine - Passais	268	65	146	35	414
CC des Hauts du Perche	238	62	144	38	382
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	494	53	441	47	935
CC Domfront Tinchebray Interco	390	50	389	50	779
CC des Sources de l'Orne	310	49	325	51	635
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	348	31	791	69	1 139
CC des Pays de L'Aigle	511	26	1 420	74	1 931
CA Flers Agglo	930	26	2 717	74	3 647
CC Argentan Intercom	826	24	2 674	76	3 500
CU d'Alençon avec communes sarthoises	1 306	21	5 013	79	6 319
Orne (avec communes sarthoises)	6 854	32	14 427	68	21 281
Normandie	71 491	23	236 858	77	308 349
France	777 679	15	4 375 897	85	5 153 576

32% du parc social ornaïse est composé de logements individuels qui se concentrent principalement sur les sept plus petits EPCI. Le parc collectif se situe majoritairement dans cinq EPCI (communautés de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, du Pays de l'Aigle, Flers Agglo, Argentan Intercom et communauté urbaine d'Alençon).

Le nombre de logements du parc individuel et collectif est équilibré dans trois EPCI (communautés de communes des Sources de l'Orne, du Pays de Mortagne au Perche et de Domfront Tinchebray interco).

L'offre par typologie sur l'ensemble du parc social au 01/01/2020



Une prédominance de logements de taille moyenne

Zone	Typologie des constructions										Ensemble du parc social
	Nombre de pièces										
	1		2		3		4		5 et plus		
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	0	0	3	11	10	37	11	41	3	11	27
CC du Val d'Orne	1	1	11	10	46	43	42	39	8	7	108
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	5	2	29	9	90	28	157	48	43	13	324
CC des Hauts du Perche	16	4	57	15	125	33	156	41	28	7	382
CC Andaine - Passais	20	5	67	16	158	38	128	31	41	10	414
CC Coeur du Perche	11	3	52	12	163	38	170	39	38	9	434
CC des Sources de l'Orne	74	12	102	16	224	35	207	33	28	4	635
CC des Collines du Perche Normand	24	3	114	16	235	33	276	39	58	8	707
CC Domfront Tinchebray Interco	52	7	177	23	267	34	231	30	52	7	779
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	38	4	185	20	325	35	323	35	64	7	935
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	28	2	225	20	439	39	381	33	66	6	1 139
CC des Pays de L'Aigle	91	5	415	21	742	38	570	30	113	6	1 931
CC Argentan Intercom	161	5	586	17	1 262	36	1 118	32	373	11	3 500
CA Flers Agglo	175	5	759	21	1 278	35	1 165	32	270	7	3 647
CU d'Alençon avec communes sarthoises	408	6	1 325	21	2 294	36	1 739	28	553	9	6 319
Orne (avec communes sarthoises)	1 104	5	4 107	19	7 658	36	6 674	31	1 738	8	21 281
Normandie	16 893	5	50 102	16	114 708	37	100 055	32	26 591	9	308 349
France	366 138	7	1 000 471	19	1 901 762	37	1 471 219	29	413 986	8	5 153 576

La typologie des logements ornaïses n'a pratiquement pas évolué entre 2015 et 2020.

On observe une assez nette sur-représentation des T2 dans les communautés de communes moyennes (Domfront-Tinchebray Bocage, les Pays de L'Aigle et de Mortagne-au-Perche).

Parmi les 150 communes ornaïses offrant du logement locatif social, 95 ne possèdent pas de T1 et 62 ne possèdent pas de T2.

Les T1 représentent 5% des logements du parc social et les T2, 19%.

L'offre de logements est essentiellement tournée vers l'accueil des familles et peu vers les ménages composés de 1 à 2 personnes.

Une faible présence de petits logements

Zone	Répartition des logements par la superficie										Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux
	Moins de 35 m ²		De 35 à moins de 55 m ²		De 55 à moins de 75 m ²		De 75 à moins de 95 m ²		95 m ² ou plus		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	0	0	3	11	10	37	11	41	3	11	27
CC du Val d'Orne	1	1	11	10	47	44	45	42	4	4	108
CC de la Vallée de la Haute Sarthe	6	2	24	7	115	35	173	52	13	4	331
CC des Hauts du Perche	9	2	51	13	125	33	173	45	24	6	382
CC Andaine - Passais	15	4	63	15	157	38	165	40	14	3	414
CC Coeur du Perche	7	2	43	10	183	41	168	38	46	10	447
CC des Sources de l'Orne	61	10	76	12	239	38	214	34	45	7	635
CC des Collines du Perche Normand	2	0	116	16	253	36	292	41	44	6	707
CC Domfront Tinchebray Interco	30	4	193	24	299	37	231	29	55	7	808
CC du Pays de Mortagne au Perche	19	2	175	19	353	38	317	34	71	8	935
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	16	1	264	23	519	45	302	26	52	5	1 153
CC des Pays de L'Aigle	100	5	479	23	976	47	489	23	51	2	2 095
CC Argentan Intercom	119	3	679	19	1 535	44	1 000	29	167	5	3 500
CA Flers Agglo	122	3	880	24	1 613	44	935	26	107	3	3 657
CU d'Alençon avec communes sarthoises	339	5	1 457	23	2 812	45	1 398	22	313	5	6 319
Orne (avec communes sarthoises)	846	4	4 514	21	9 236	43	5 913	27	1 009	5	21 518
Normandie	14 074	5	54 635	18	133 047	43	89 923	29	18 547	6	310 226
France	310 737	6	1 101 410	21	2 171 265	41	1 377 965	26	283 712	5	5 245 089

Sur l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux ornaï, la superficie des logements est assez proche des ratios régionaux et nationaux et varie de la manière suivante :

- 4% : moins de 35 m² (Normandie : 5% et France 6%),
- 21% : entre 35 et 55 m² (Normandie : 18% et France 21%),
- 43% : de 55 à 75 m² (Normandie : 43% et France 41%),
- 27% : de 75 à 95 m² (Normandie : 29% et France 26%),
- 5% : plus de 95 m² (Normandie : 6% et France 5%).

Une forte ancienneté de la construction

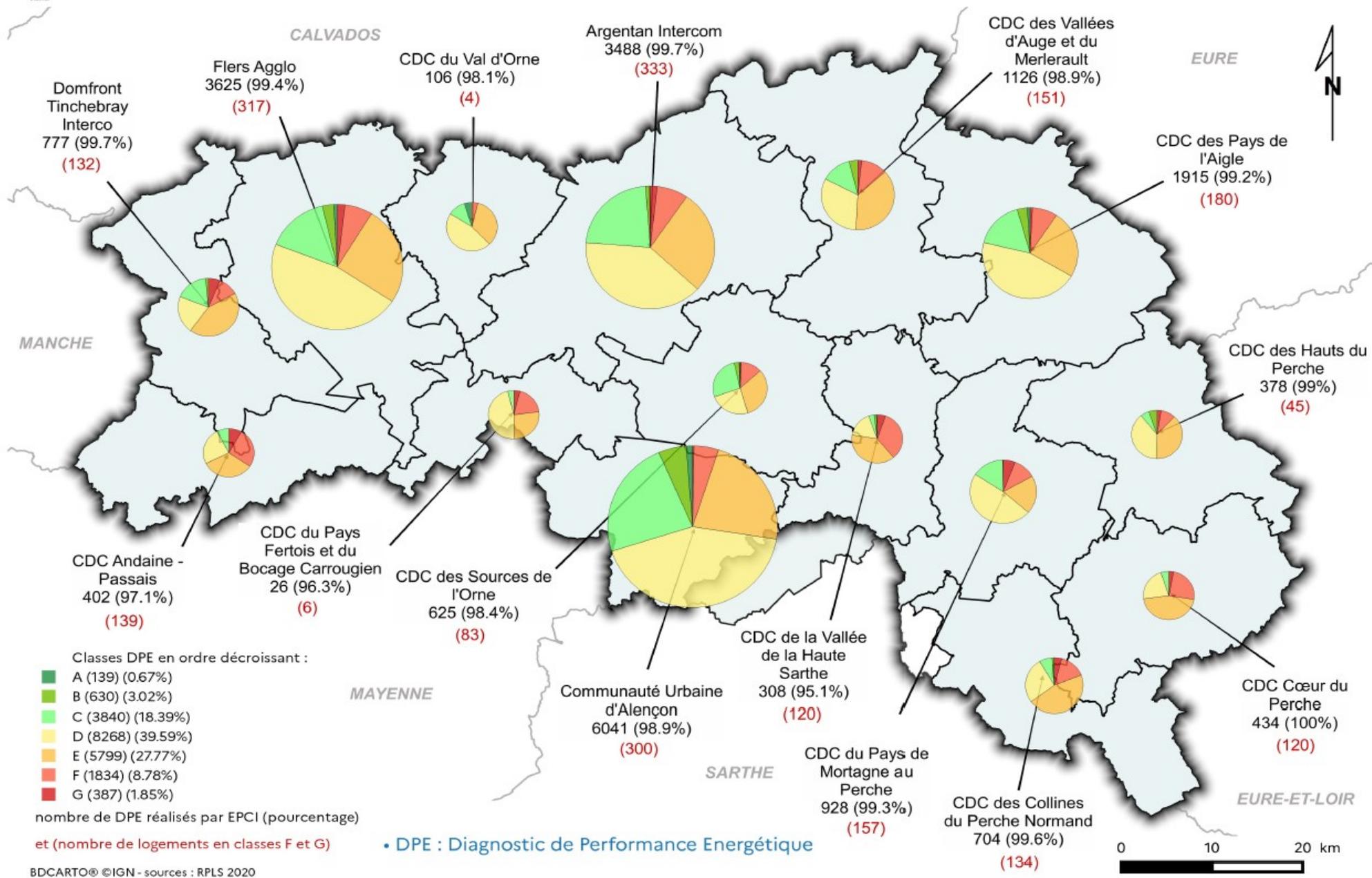
Zone	Répartition par tranche d'âge												Ensemble du parc social
	Moins de 5 ans		Entre 5 et 10 ans		Entre 10 et 20 ans		Entre 20 et 40 ans		Entre 40 et 60 ans		Plus de 60 ans		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	0	0	0	0	0	0	6	22	18	67	3	11	27
CC du Val d'Orne	5	5	0	0	2	2	39	36	62	57	0	0	108
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	16	5	1	0,3	18	6	99	31	143	44	47	15	324
CC des Hauts du Perche	2	1	41	11	52	14	81	21	186	49	20	5	382
CC Andaine - Passais	0	0	22	5	45	11	152	37	138	33	57	14	414
CC Coeur du Perche	0	0	9	2	64	15	201	46	140	32	20	5	434
CC des Sources de l'Orne	0	0	35	6	137	22	184	29	248	39	31	5	635
CC des Collines du Perche Normand	25	4	2	0,2	44	6	243	34	384	54	9	1	707
CC Domfront Tinchebray Interco	12	2	26	3	44	6	187	24	475	61	35	4	779
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	0	0	10	1	105	11	268	29	511	55	41	4	935
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	40	4	4	0,4	116	10	159	14	746	65	74	6	1 139
CC des Pays de L'Aigle	44	2	10	1	154	8	362	19	1 159	60	202	10	1 931
CC Argentan Intercom	12	0,3	93	3	108	3	564	16	2 119	61	604	17	3 500
CA Flers Agglo	88	2	175	5	129	4	501	14	2 543	70	211	6	3 647
CU d'Alençon avec communes sarthoises	206	3	298	5	318	5	940	15	4 015	64	542	9	6 319
Orne (avec communes sarthoises)	450	2	726	3	1 336	6	3 986	19	12 887	61	1 896	9	21 281
Normandie	14 840	5	19 310	6	25 389	8	71 185	23	141 070	46	36 555	12	308 349
France	368 237	7	397 767	8	478 313	9	1 230 951	24	1 951 924	38	726 384	14	5 153 576

L'âge du parc social ornaïse se décompose en trois grandes périodes de construction :

- moins de 20 ans : 11% (Normandie : 19%, France : 24%),
- de 20 à 40 ans : 19% (Normandie : 23%, France : 24%),
- 40 ans et plus : 70% (Normandie : 58%, France : 52%).

La classe des 40/60 ans est sur-représentée dans l'Orne (61%) par rapport à la Normandie (46%) et à la France (38%).

Performance énergétique du parc locatif social en 2020



BDCARTO® ©IGN - sources : RPLS 2020

La performance énergétique des logements sociaux à améliorer

Source : RPLS 2020	Répartition par bailleurs des logements en classe F et G				
Nom des bailleurs	Nombre de logements des principaux bailleurs	F	%	G	%
Orne Habitat	11 092	1 207	11	322	3
Sagim	5 953	233	4	26	0,44
Logis Familial	3 845	389	10	39	1
Seminor	335	3	1	0	0
Autres	293	2	1	0	0
Total	21 518	1 834	9	387	2

10% des logements du parc social ornaï (soit 2 221 logements) sont en classes de consommation énergétique F et G. En Normandie, ce taux est de 6% et en France de 7%.

Ces logements se répartissent sur l'ensemble des EPCI. Toutefois, Flers Agglo, Argentan Intercom et la communauté urbaine d'Alençon en enregistrent 42% car ces trois EPCI concentrent à la fois une démographie importante et un fort taux de logements sociaux.

57% des logements construits entre 1970 et 1989 sont des « passoires thermiques » (classés en F et G). 63% des logements classés en F et G sont de type individuel.

Le bailleur Orne Habitat recense le plus de logements classés en F et G (14%) mais c'est aussi celui qui possède le plus important parc de logements dans le département.

Les financements historiques orientés vers le prêt locatif à usage social (PLUS)

Zone	Financement d'origine				
	PLAI	PLUS	PLS	Autres financements	Ensemble du parc social
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	3	24	0	0	27
CC du Val d'Orne	3	105	0	0	108
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	15	269	0	40	324
CC des Hauts du Perche	25	357	0	0	382
CC Andaine - Passais	37	351	0	26	414
CC Coeur du Perche	15	395	0	24	434
CC des Sources de l'Orne	15	536	72	12	635
CC des Collines du Perche Normand	12	641	1	53	707
CC Domfront Tinchebray Interco	15	717	0	47	779
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	22	842	0	71	935
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	41	1 090	1	7	1 139
CC des Pays de L'Aigle	46	1 785	38	62	1 931
CC Argentan Intercom	59	3 008	30	403	3 500
CA Flers Agglo	110	3 430	0	107	3 647
CU d'Alençon avec communes sarthoises	117	5 825	132	265	6 339
Orne (avec communes sarthoises)	535	19 375	274	1 117	21 301
Normandie	10 774	257 487	12 434	27 654	308 349
France	317 444	4 072 147	315 722	448 263	5 153 576

L'évolution des financements du prêt locatif à usage social vers le prêt locatif aidé

Les financements historiques des logements sociaux étaient répartis de la manière suivante :

- 91% en PLUS (Normandie : 84%, France : 79%)
- 4% en PLAI et PLS (Normandie : 8%, France : 12%)
- 5% avec d'autres financements (Normandie : 9%, France : 9%).

Les financements d'aujourd'hui sont orientés au niveau national vers le PLAI :

- en 2021, pour la Normandie l'objectif de production de logements était de 38,5% en PLAI. Pour l'Orne, le taux de PLAI dans la programmation était de 33%
- en 2022, 41% d'aides PLAI sont alloués à la région Normandie. Pour l'Orne, 92 logements sont programmés dont 85 en PLUS/PLAI et 7 en PLS.

Ces prêts sont soumis à un plafonnement des loyers sous condition de ressources des locataires et ouvrent un droit au conventionnement APL avec l'Etat.

Sigles

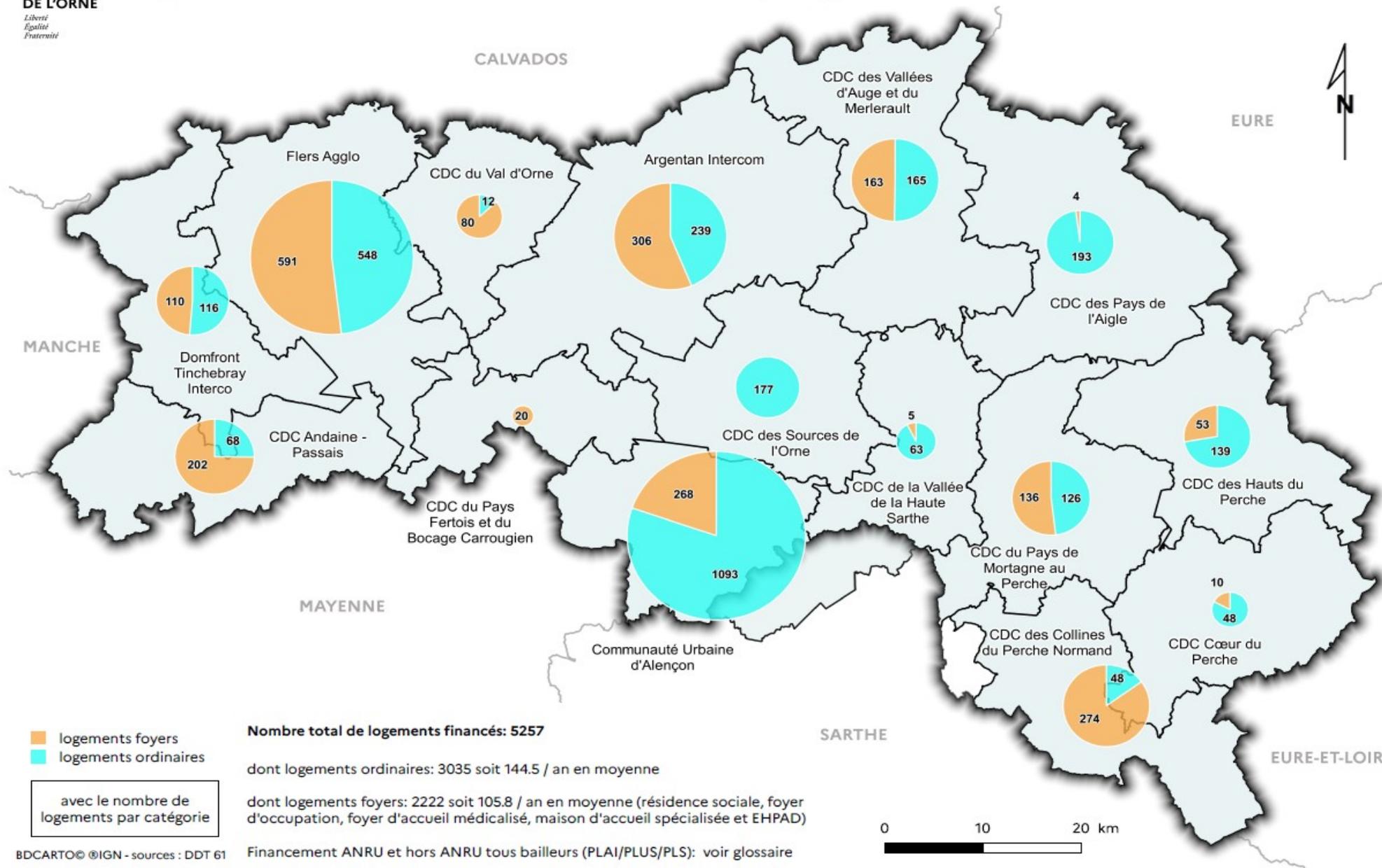
PLAI : le prêt locatif aidé d'intégration finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales

PLUS : le prêt locatif à usage social est un dispositif de financement destiné à l'achat ou la construction de logements sociaux. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale

PLS : le prêt locatif social finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu

APL : aide personnalisée au logement

Logements sociaux financés entre 2000 et 2020 (par type)



Les logements ordinaires principalement financés entre 2000 et 2020

Sur les 5 257 logements (soit 24% du parc total) financés entre 2000 et 2020 :

- 3 035 (58%) sont des logements ordinaires (maisons et appartements),
- 2 222 (42%) sont des logements foyers (résidence sociale, foyer d'occupation, foyer d'accueil médicalisé, maison d'accueil spécialisée et EHPAD) représentant 10% du parc total.

Les logements ordinaires sont implantés dans quatorze EPCI sur quinze et plus particulièrement dans la communauté urbaine d'Alençon (36%) et à Flers Agglo (18%) qui regroupent plus de la moitié des logements ordinaires financés depuis vingt ans dans le département.

Les logements foyers sont implantés dans quatorze EPCI sur quinze avec une prédominance sur Flers Agglo (27%) et sur Argentan Intercom (14%).

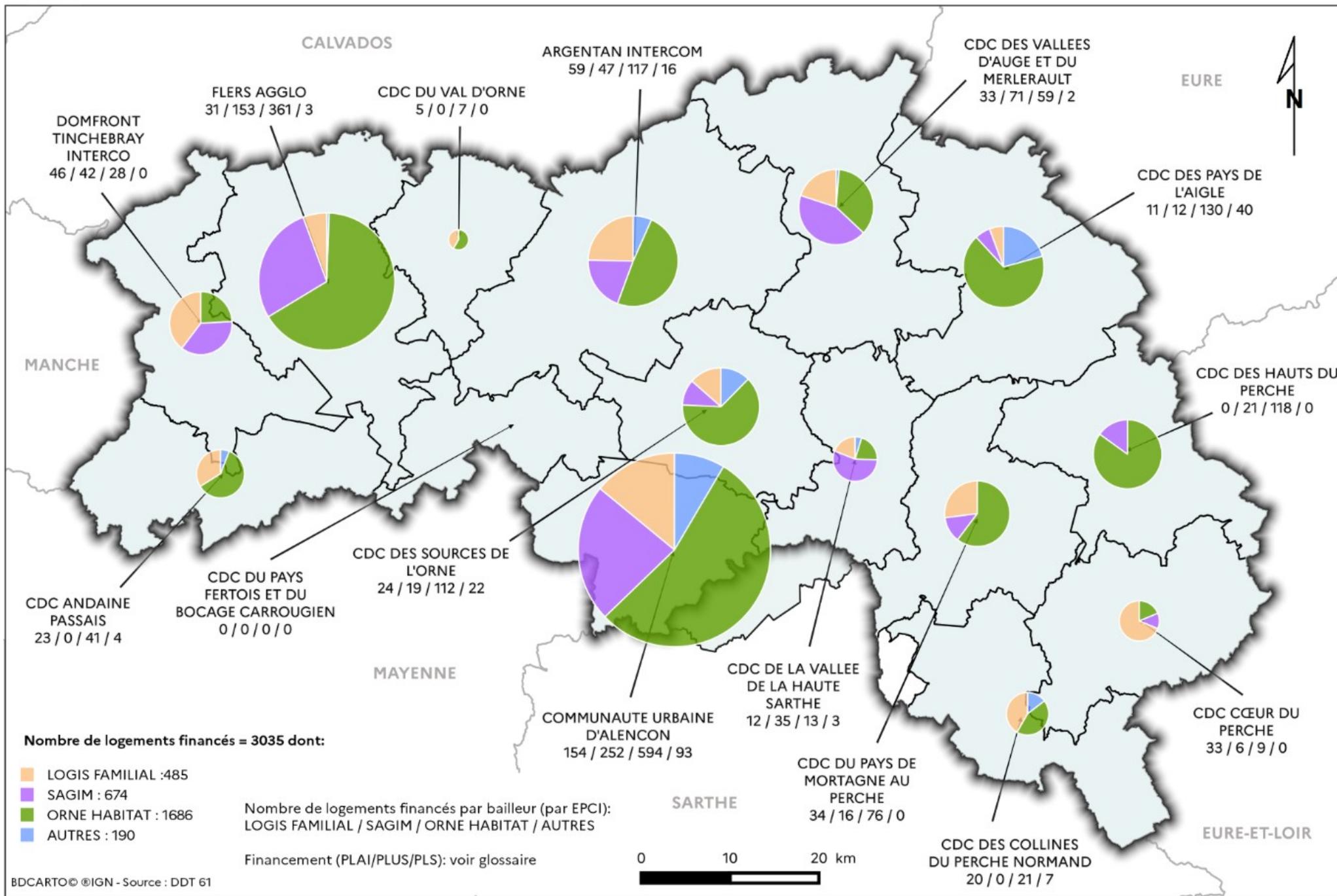
Les logements pour les jeunes actifs financés entre 2000 et 2020

Sur les 2 222 logements foyers financés (résidence sociale, foyer d'occupation, foyer d'accueil médicalisé, maison d'accueil spécialisée et EHPAD), 336 logements sont dédiés aux jeunes actifs (résidences sociales).

Ces 336 logements sont implantés dans les plus grandes villes du département (Alençon/Damigny, Argentan, et Flers) et dans le milieu rural (Bellême, Courtomer, Le Mêle sur Sarthe et Moulines la Marche).

Selon l'étude de l'union régionale pour l'habitat des jeunes de Normandie de 2021, le besoin en logement pour les jeunes actifs potentiellement nécessaire en Normandie est évalué entre 570 et 810 logements. Pour l'Orne, il est évalué entre 40 et 60 logements. Des problématiques légitiment le besoin, comme un parc de logement peu ou pas adapté à un public jeune en mobilité professionnelle (par sa typologie, son coût, sa localisation).

Logements sociaux ordinaires financés entre 2000 et 2020 (par bailleur) dans l'Orne



BDCARTO © IGN - Source : DDT 61

Les logements ordinaires financés entre 2000 et 2020 octroyés majoritairement à Orne Habitat

Répartition des bénéficiaires des 3 035 logements ordinaires financés :

- 56% : Orne Habitat
- 22% : Sagim
- 16% : Logis Familial
- 6% : autres bailleurs.

Au cours des vingt dernières années, le financement des logements ordinaires est principalement localisé sur les communes de Flers, Alençon, Saint-Germain-du-Corbéis, Sées, Gacé et Tourouvre.

Source : RPLS 2020	Les logements financés entre 2000 et 2020 sur les communes ayant plus de 200 logements sociaux		
Zone	Offre	Nombre de logements financés	%
La Ferté Macé	656	16	2
Argentan	3 126	161	5
Vimoutiers	616	39	6
L'Aigle	1 370	89	6
Val-au-Perche	316	23	7
Tinchebray-Bocage	207	20	10
Mortagne-au-Perche	518	65	13
Domfront en Poiraise	366	50	14
Flers	2 343	350	15
Alençon	5 336	871	16
Saint-Germain-du-Corbéis	284	59	21
Sées	497	124	25
Gacé	265	77	29
Tourouvre au Perche	265	87	33
Total	16 165	2 031	13

Les loyers dans le parc social sont encadrés

Zone	Loyers (en euros)								
	Loyer moyen 2020	Loyer moyen 2015	Nombre de logements dont le loyer moyen est %		Loyer moyen parc récent	Loyer moyen par financement			
			< 1er quartile : 5,03 euros / m2 de surface habitable	> 3e quartile : 6,71 euros / m2 de surface habitable		PLAI	PLUS	PLS	Autres financements
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	4,33	3,97	19	0	0,00	4,39	4,76	0,00	0,00
CC des Collines du Perche Normand	4,76	4,49	344	0	6,16	4,67	4,82	4,96	5,25
CC des Hauts du Perche	4,76	4,49	197	0	4,75	5,15	4,76	0,00	0,00
CC Domfront Tinchebray Interco	4,83	4,49	344	2	5,42	5,09	4,89	0,00	6,15
CA Flers Agglo	4,84	4,64	1 768	29	5,54	4,93	5,02	0,00	5,19
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	4,85	4,57	409	24	3,64	4,78	4,89	0,00	5,86
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	4,86	4,41	444	1	5,53	5,19	4,97	6,13	6,37
CC Andaine - Passais	4,90	4,69	182	5	0,00	4,87	4,68	0,00	5,58
CC Argentan Intercom	4,92	4,57	1 777	71	6,81	5,10	5,00	10,76	4,92
CC du Val d'Orne	4,98	4,61	40	2	5,22	5,76	5,01	0,00	0,00
CU d'Alençon sans les communes sarthoises	5,08	4,86	2 939	382	5,47	4,96	5,24	6,81	5,51
CC Coeur du Perche	5,09	4,85	165	5	0,00	5,41	4,79	0,00	4,78
CC des Sources de l'Orne	5,15	5,00	223	53	4,87	4,93	4,88	6,61	5,04
CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	5,18	4,45	114	1	5,25	4,81	5,27	0,00	4,67
CC des Pays de L'Aigle	5,33	4,80	658	64	5,67	5,24	5,36	6,59	5,94
Orne (sans les communes sarthoises)	4,98	4,69	9623	639	5,51	5,02	5,08	6,89	5,25
Normandie	5,39	5,16	102 419	29 352	6,19	5,40	5,36	7,20	5,20
France	5,91	5,65	1 176 793	1 178 187	6,79	5,56	5,73	8,32	5,88

45% du parc de logements sociaux hors communes sarthoises (soit 21 305 logements) relèvent d'un loyer moyen inférieur au «1^{er} quartile» et 3% relèvent d'un loyer moyen supérieur au «3^{ème} quartile».

Selon l'observatoire local des loyers de l'agence départementale d'information sur le logement de l'Orne (ADIL), sur la communauté urbaine d'Alençon le loyer moyen est de 4,9€/m² dans le parc social et de 7,2€/m² dans le parc privé.

Pour en savoir plus sur l'observatoire local des loyers de l'Adil de l'Orne :

https://www.adil61.org/fileadmin/Sites/ADIL_61/Observatoires_des_loyers/ETUDE_enquete2019_.pdf

De faibles mouvements dans le parc

Source : DATA 2020	Mouvements dans le parc				
Zone	Mise en service	Ventes à l'occupant	Ventes (autres*)	Démolition	Ensemble du parc social
Seine-Maritime	885	174	653	549	147 572
Calvados	570	52	89	92	59 435
Eure	243	61	766	61	42 454
Manche	62	9	96	1	37 820
Orne (avec communes sarthoises)	73	24	0	0	21 281
Normandie	1 833	320	1 604	703	308 349
France	76 026	3 714	35 313	9 513	5 153 576

En 2020, les nouveaux logements normands mis en location représentent à peine 1% de l'ensemble du parc total. Les ventes et les démolitions sont de l'ordre de moins de 0,5% pour chacune.

Dans l'Orne, en 2021, 26 logements ont été démolis. En 2022, 137 logements ont été proposés à la démolition par les bailleurs sociaux. 81 sont retenus par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ; ces logements se situent sur l'Aigle et Echauffour.

Source : Orne-Habitat



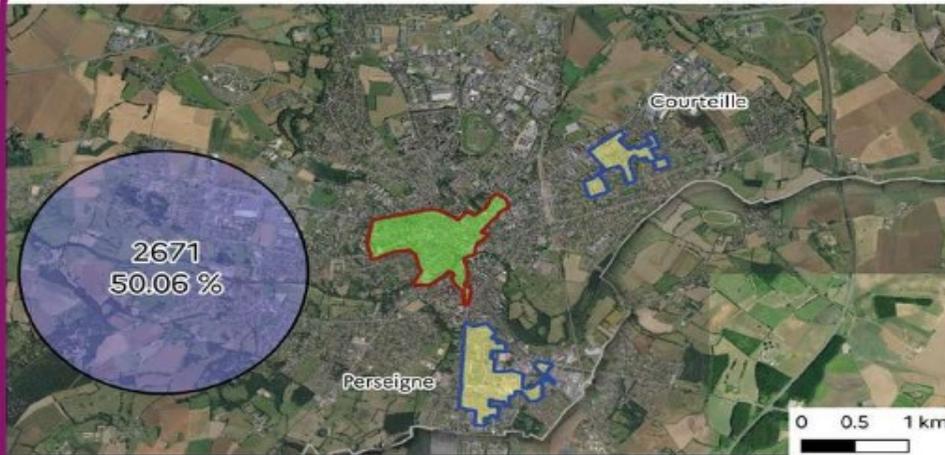
Orne-Habitat a lancé une opération de démolition à Gacé sur la période de 2021-2030.

Ce bâtiment construit en 1961 et réhabilité en 1989 comportait d'importants problèmes de vétusté et des problèmes de structures liés à la qualité du sol.

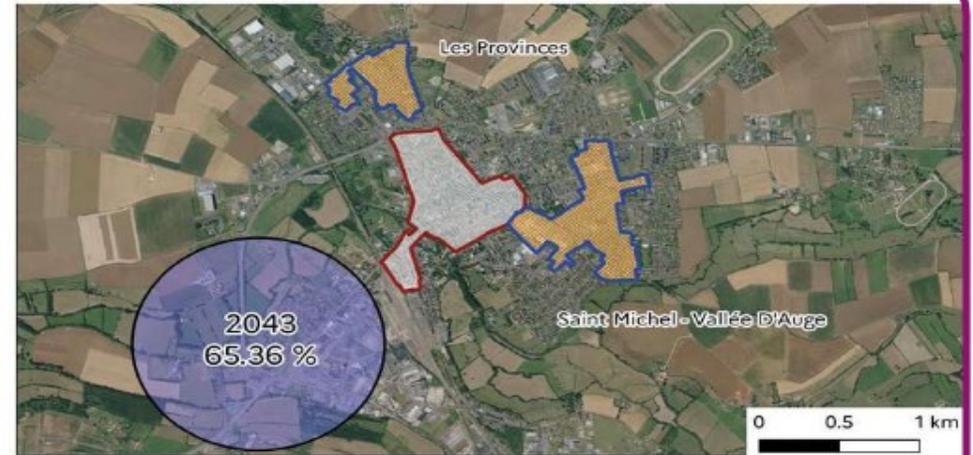
Les logements ne répondaient plus aux besoins et exigences des locataires et étaient entièrement inoccupés.

Périmètres des quartiers de la Politique de la ville, OPAH-RU* et NPNRU*

ALENÇON : "Courteille" et "Perseigne"



ARGENTAN : "Les Provinces" et "Saint Michel-Vallée d'Auge"



FLERS : "Saint Michel" et "Saint Sauveur"



L'AIGLE : "La Madeleine"



* : voir glossaire

-  QPV
-  OPAH-RU en cours
-  OPAH-RU en projet
-  QPV faisant l'objet d'un projet NPNRU

 Nombre de logements sociaux dans les QPV de la commune et le taux des logements sociaux dans les QPV par rapport au nombre total de logements sociaux de la commune

BDCARTO® ©IGN - Source : RPLS 2020

Un tiers des logements sociaux en quartier de la politique de la ville (QPV)

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville instaurée par la loi du 21 février 2014 a retenu 1 300 quartiers répartis sur 700 communes françaises. Ont été retenus les quartiers dans lesquels plus de la moitié de la population vit avec moins de 60% du revenu moyen national.

Le dispositif répond à trois priorités :

- cohésion sociale,
- cadre de vie et renouvellement urbain,
- développement de l'activité économique et de l'emploi.

Source : DATA 2020	Répartition des QPV		
Zone	Ensemble du parc social	Nombre de logements en QPV	% de logements en QPV
CC des Pays de L'Aigle	1 931	613	32
CA Flers Agglo	3 647	1 372	38
CU d'Alençon avec communes sarthoises	6 319	2 671	42
CC Argentan Intercom	3 500	2 043	58
Orne (avec communes sarthoises)	21 281	6 699	31
Normandie	308 349	78 173	25
France	5 153 578	1 531 001	30

Dans l'Orne, sept quartiers sont en QPV, soit 31% du parc de logements social où résident près de 15 000 habitants.

Ces logements se situent dans quatre villes : l'Aigle, Flers, Alençon et Argentan. Argentan concentre le plus de logements en QPV avec près de 60% de son parc social.

La rénovation urbaine en QPV



Voici à quoi pourrait ressembler la quartier St Michel à Flers, ces prochaines années

Renouvellement urbain

Trois opérations en quartier prioritaire de la ville (QPV) ont été retenues en 2015 dans le programme de rénovation urbaine NPNRU comme « **quartiers d'intérêt régional** » (Flers, L'Aigle, Argentan).



Démolition des « Fauvettes » à Flers

La dernière convention, concernant Argentan, a été signée pour un projet de plus de 30 millions d'euros. Les deux autres opérations sont entrées dans leur phase opérationnelle avec notamment, à Flers, la démolition de l'immeuble « Les Fauvettes », composé de 16 logements, ainsi que la réhabilitation et la mise en accessibilité de l'ensemble « Les Oiseaux », composé de 80 logements, qui a obtenu le label BBC rénovation.

L'année 2022 permettra également à l'opération d'Argentan de rentrer dans une phase opérationnelle.

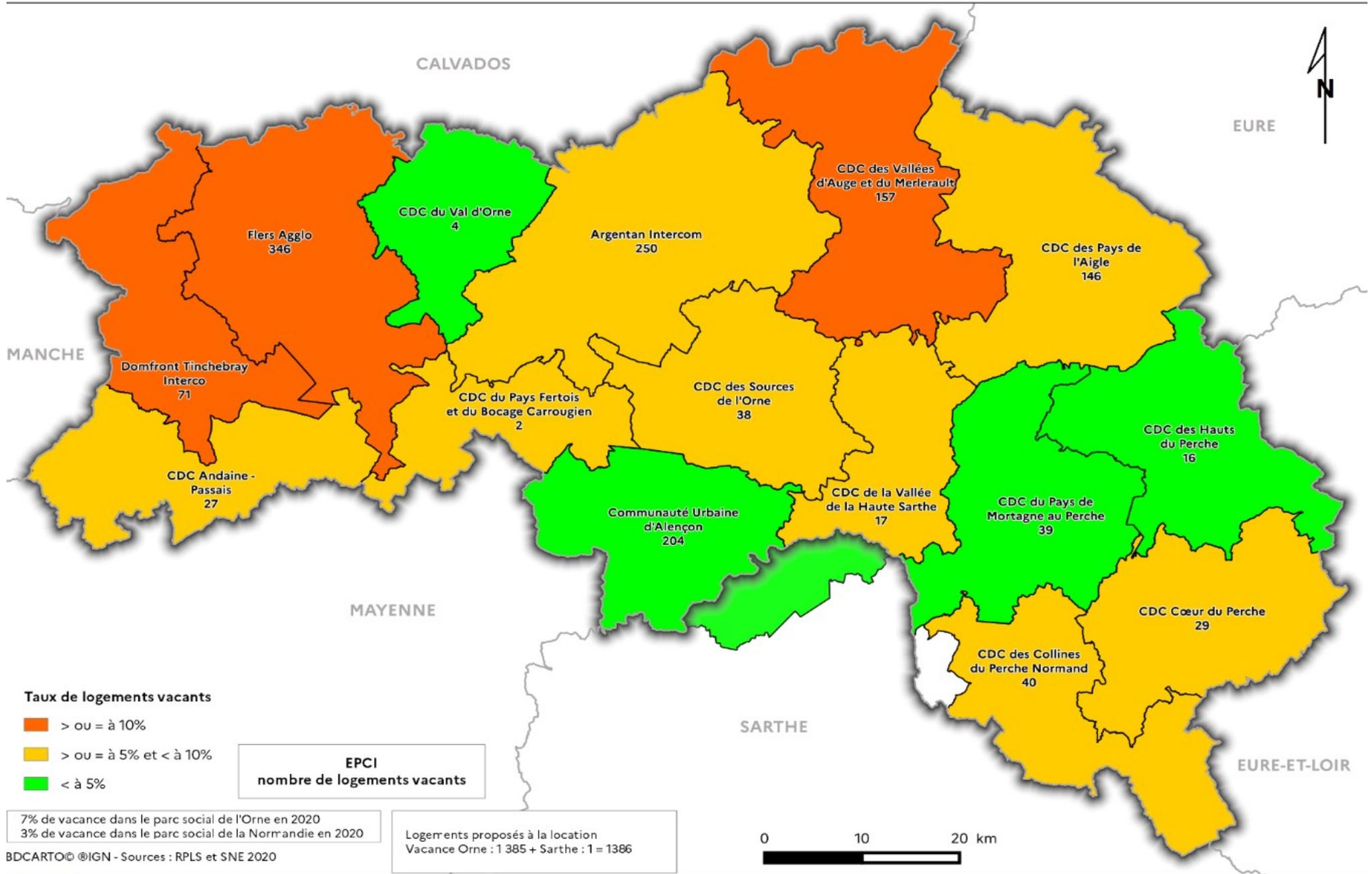


Source : ANRU

Réhabilitation des « Oiseaux » à Flers

Ces trois opérations qualifiées de « quartiers d'intérêt régional » à Flers dans le quartier Saint Michel, à L'Aigle dans le quartier de la Madeleine et à Argentan dans le quartier Saint Michel-Vallée d'Auge totalisent 294 démolitions et 246 reconstructions.

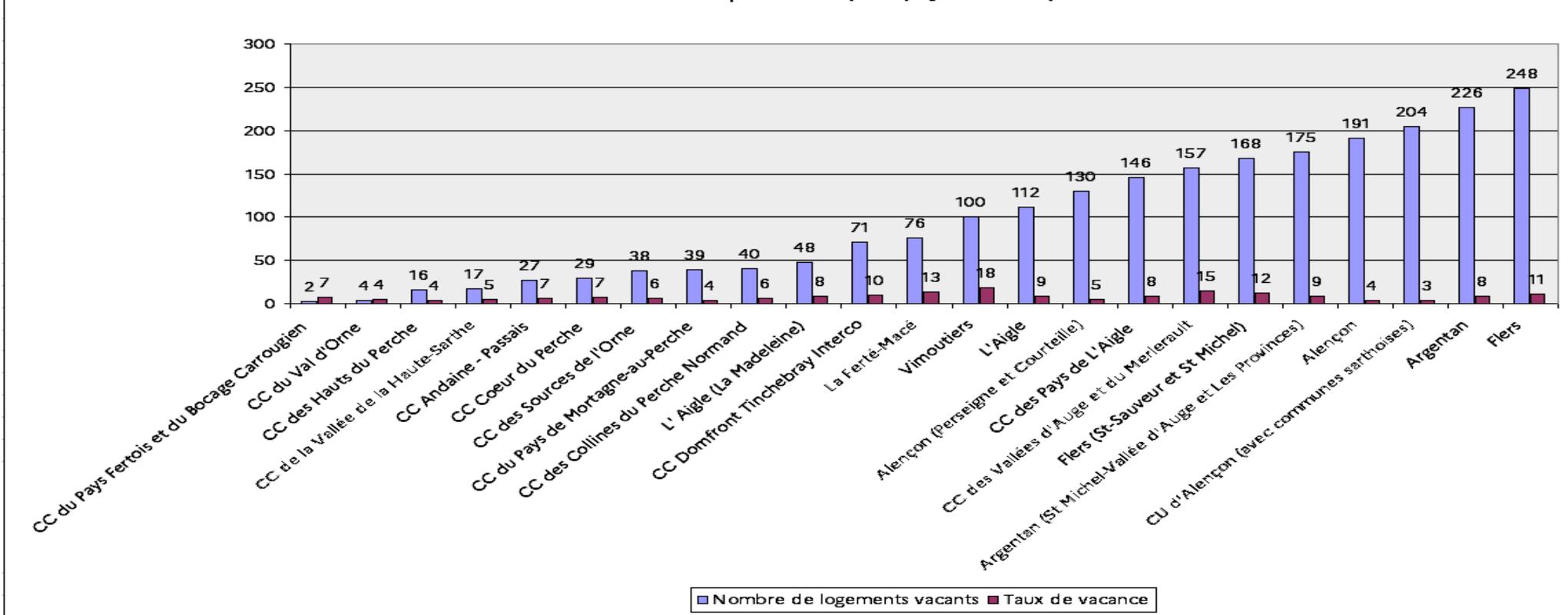
Caractéristiques et dynamiques de la vacance dans les logements sociaux



Une vacance du parc social supérieure à celle de Normandie

Source : DATA 2020

La vacance dans le parc social (EPCI, QPV et villes)



La vacance est importante sur l'ensemble du département avec 1 386 logements vacants soit 7% du parc social (3% Normandie). Le taux de vacance le plus élevé dans les EPCI se localise sur les Vallées d'Auge et du Merlerault (15%). Elle est de 10% sur Fiers Agglo ainsi que sur Domfront Tinchebray Interco. Les autres EPCI ont un taux de vacance entre 3 et 8%.

À l'échelle des communes, la vacance la plus importante se situe à Vimoutiers (18%), La Ferté-Macé (13%) et Fiers (11%). Alençon, Argentan et L'Aigle se situent entre 4 et 9%. Parmi les quatre villes avec QPV, les quartiers de Fiers et Argentan sont les plus impactés avec respectivement 12 et 9 % de logements vacants.

La vacance baisse et la mobilité stagne

Source : DATA 2020		Vacances et mobilité					
Zone	Ensemble du parc locatif social des bailleurs sociaux	Taux de vacance %				Taux de mobilité %	
		Totale		> 3 mois		Au 01/01/2020	Au 01/01/2015
		Au 01/01/2020	Au 01/01/2015	Au 01/01/2020	Au 01/01/2015		
Seine-Maritime	148 621	2	3	1	1	10	11
Calvados	59 495	3	3	1	1	9	11
Eure	42 905	2	3	1	2	12	10
Manche	37 900	3	4	1	3	11	11
Orne (avec les communes sarthoises)	21 518	7	10	4	7	12	12
Normandie	310 226	3	4	1	2	10	11
France	5 245 089	3	3	1	2	8	9

Entre 2015 et 2020, le nombre de logements vacants a baissé dans l'Orne de 3% (-778 logements). Malgré cela, cette vacance départementale reste la plus élevée de Normandie. En 2020, la vacance globale dans le département porte sur 1 386 logements sociaux (7,4%) et 17 311 (93%) logements issus du parc privé.

La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 4%, elle diminue mais reste l'une des plus fortes de Normandie.

Le taux de mobilité ornaïse (12%) est stable entre les deux périodes tout comme celui de la Manche. Les taux de mobilité en France (9%) et en Normandie (11%) sont moins élevés que dans l'Orne.

Une vacance surreprésentée en T3/T4 construits avant 1989

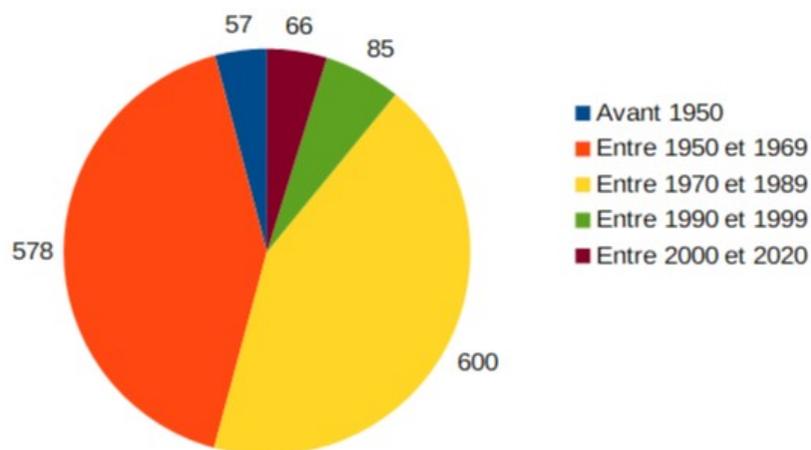
Sources : RPLS 2020	Les logements vacants par typologie et date de construction											
	Avant 1950		Entre 1950 et 1969		Entre 1970 et 1989		Entre 1990 et 1999		Entre 2000 et 2020		Total	
	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
T1	15	22	12	18	33	49	4	6	3	4	67	5
T2	14	6	80	34	124	53	4	2	11	5	233	17
T3	18	3	204	42	223	46	20	4	24	5	489	35
T4	10	3	233	50	149	32	51	11	23	5	466	34
T5 et +	0	11	49	37	71	54	6	5	5	4	131	9
Orne (avec communes sarthoises)	57	4	578	42	600	43	85	6	66	5	1386	100

Les T3 et T4 construits entre 1950 et 1989 représentent 85% des logements vacants.

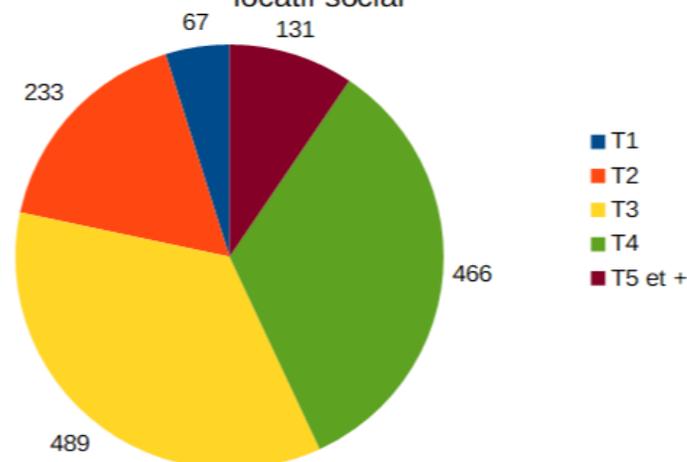
4% des logements construits avant 1950 sont vacants.

La vacance dans les logements construits avant 1990 a diminué de 38% (-745) entre 2015 et 2020.

La vacance selon l'âge du parc locatif social dans l'Orne



La vacance selon la typologie de logements du parc locatif social



Une vacance équilibrée entre les bailleurs sociaux

Source : DATA 2020	La vacance par bailleur social		
Zone	Ensemble du parc locatif social des bailleurs sociaux	Nombre de logements vacants	% de logements vacants par bailleur
Orne Habitat	11 092	744	7
Sagim	5 953	382	6
Logis Familial	3 845	242	6
Séminor	335	1	0,30
Autres	293	17	6
Orne (avec communes sarthoises)	21 518	1 386	7

Plus de la moitié des logements sociaux du département appartiennent à Orne Habitat et plus de la moitié des logements vacants (54%) sont détenus par ce bailleur.

45% de la vacance est détenue par la Sagim et le Logis Familial réunis.

Le taux de vacance est presque identique entre les trois principaux bailleurs ornaïes.

Caractéristiques et dynamiques de la demande de logements sociaux

Le stock de demandes de logements sociaux en augmentation

Nombre de demandes en stock sur les trois dernières années :

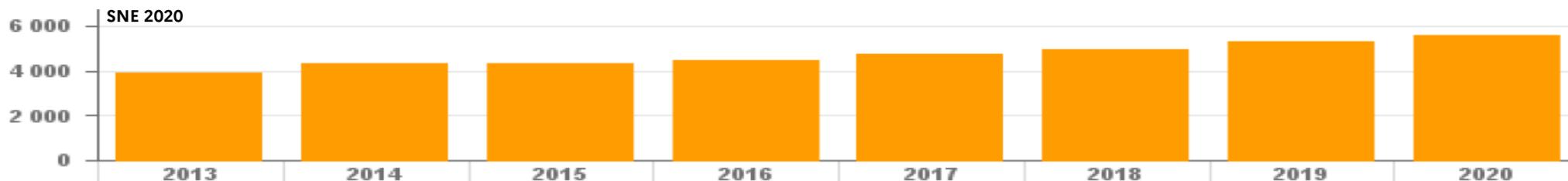
SNE 2020

Année	Nb de demandes
2018	4 976
2019	5 311
2020	5 549

Entre 2018 et 2020, le nombre de demandes a augmenté de 12%. L'augmentation était de 10% entre 2013/2015 et de 18 % entre 2020/2021.

Les 5 549 demandes en stock représentent 6% du stock de la région Normandie.

Graphique de l'évolution annuelle du stock sur huit années :



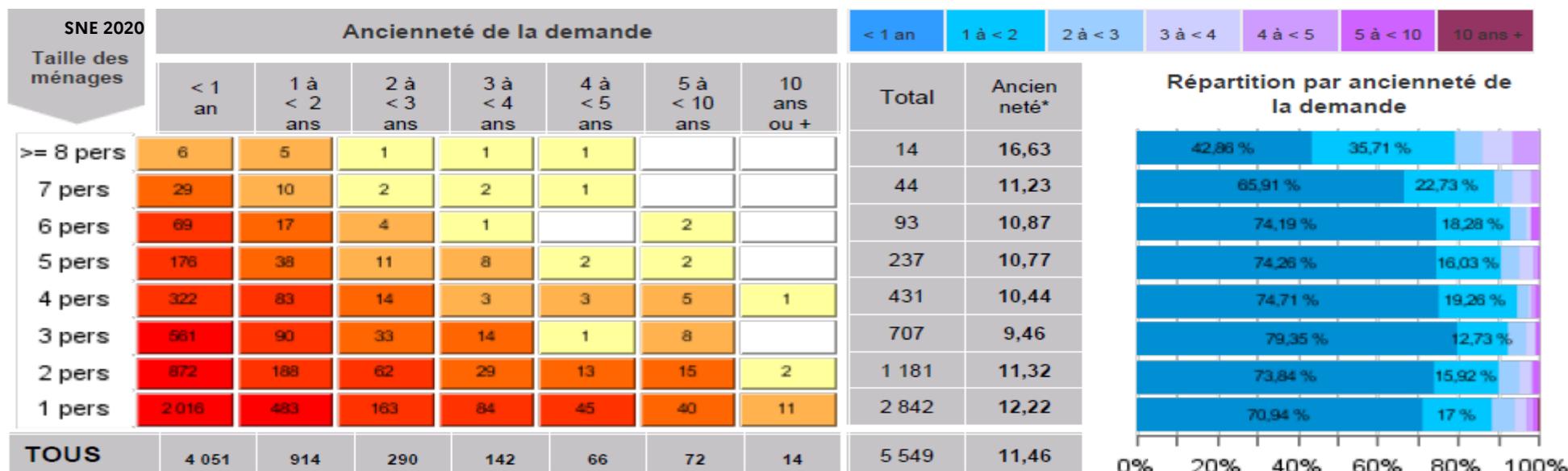
Le stock de demandes est en évolution constante sur les huit dernières années. Entre 2013 et 2020, il a augmenté de 41%.

Graphique de l'évolution mensuelle du stock sur l'année 2020 :

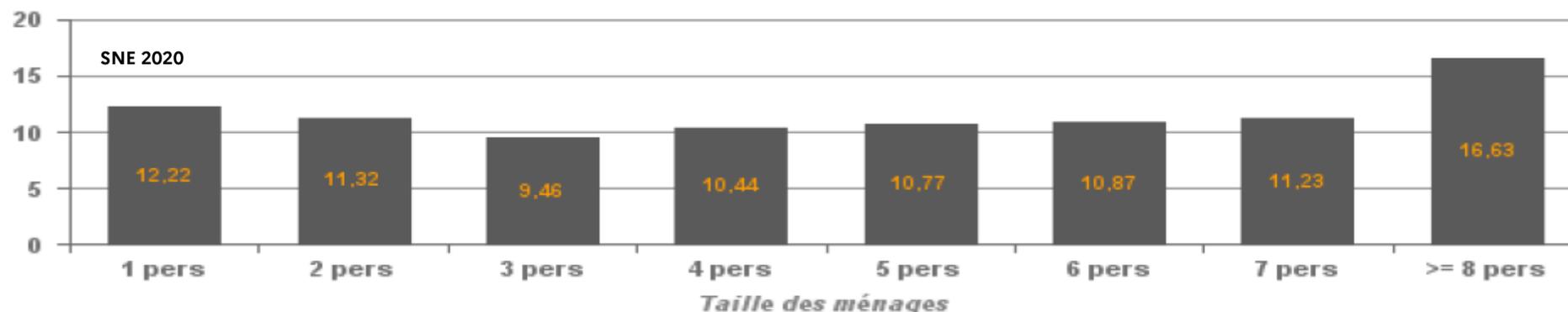


Au cours de l'année 2020, le pic de la demande se situe sur la période de juillet à novembre.

Ancienneté de la demande et taille des ménages



* Ancienneté moyenne en nombre de mois



Sur 5 549 demandes en attente depuis moins d'un an fin 2020, 51% (2842) concernent un ménage isolé (personne seule).

Hormis les ménages de plus de huit personnes, l'attente est plus importante pour les ménages de une à deux personnes (près de 12 mois, soit 72% des ménages).

5% des demandeurs attendent un logement depuis plus de 3 ans.

Le délai moyen d'attente est de 11,5 mois, il était de 10 mois en 2015.

Ancienneté de la demande et taille des logements recherchés

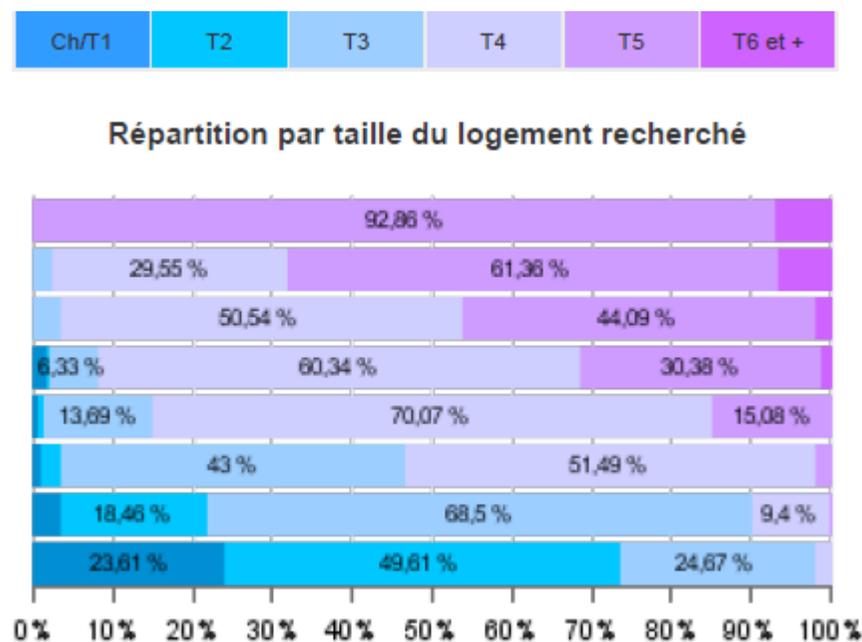


64% des demandes de plus d'un an concernent des ménages souhaitant un T2 ou un T3. Cette tranche constitue celle où le délai moyen d'attente est le plus long (12,5 mois).

La demande en T5 et T6 ne représente plus que 4,5 % des logements recherchés en 2020 (5% en 2015). Globalement les demandes en T1 et en T4 sont satisfaites plus rapidement que les autres.

Taille des logements recherchés et taille des ménages

Taille des ménages SNE 2020	Taille du logement recherché						Total
	Ch/ T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	
>= 8 pers					13	1	14
7 pers			1	13	27	3	44
6 pers			3	47	41	2	93
5 pers	3	1	15	143	72	3	237
4 pers	1	4	59	302	65		431
3 pers	6	18	304	364	14	1	707
2 pers	37	218	809	111	6		1 181
1 pers	671	1 410	701	58	2		2 842
TOUS	718	1 651	1 892	1 038	240	10	5 549



73% (2 081) des logements recherchés émanent d'un ménage isolé (1 personne) souhaitant un T1 ou un T2.
68% (809) des ménages de deux personnes souhaitent essentiellement un T3.

Quelques ménages composés de 3 à 7 personnes veulent des petits logements (T1 à T3). Ces ménages se trouveraient en sur-occupation.

Motif de la demande et mode de logement actuel

SNE 2020 Motif de la demande **	Logement actuel						Total
	Loc. HLM	Parc privé (PO ou loc.)	Chez un tiers	Hébergement	Sans logement	Autres	
Autres	281	102	75	12	3	8	461
Projet de vie	27	20	67	6	1	1	122
Logement repris	46	190	25	2	5	5	273
Accident de la vie / handicap	500	403	129	23	10	7	1 072
Rapprochement	304	278	150	14	5	10	761
Sans logement propre	10	13	715	195	71	10	1 014
Logement inadapté	1 086	676	55	12	11	6	1 846
TOUS	2 234	1 682	1 216	264	106	47	5 549

Un logement inadapté est le motif principal de demande de 49% (1 086) des locataires du parc social en 2020 (54% en 2015) et 40% (676) des locataires du parc privé (43% en 2015).

18% (1 216) des demandes internes ou externes au parc social ont pour motif principal une absence de logement propre (16% en 2015). 2% (153) de la totalité des demandeurs déclarent être sans logement et vivent en camping, squat ou sont sans abri (1% en 2015).

**Motif de la demande

Logement inadapté = logement non habitable, non décent, insalubre, trop petit, trop grand, trop cher ou problème d'environnement, de voisinage. /// Accident de la vie = divorce, séparation, problème de santé, violences familiales. /// Rapprochement = rapprochement familial, de famille, de services, de travail, mutation professionnelle, mobilité professionnelle. /// Perte de logement actuel = démolition, expulsion, logement repris, propriétaire en difficulté. /// Projet de vie = futur couple, décohabitation. /// Renouvellement urbain = Renouvellement urbain. /// Autres = Assistante maternelle, autres motifs

Motif de la demande et mode de logement actuel

Zone	Logement actuel	
	Locataire HLM	Parc privé (propriétaire occupant ou locataire)
	%	%
Seine-Maritime	46	22
Calvados	40	27
Eure	42	21
Manche	35	29
Orne (sans les communes sarthoises)	40	30
Normandie	41	26
France	34	29

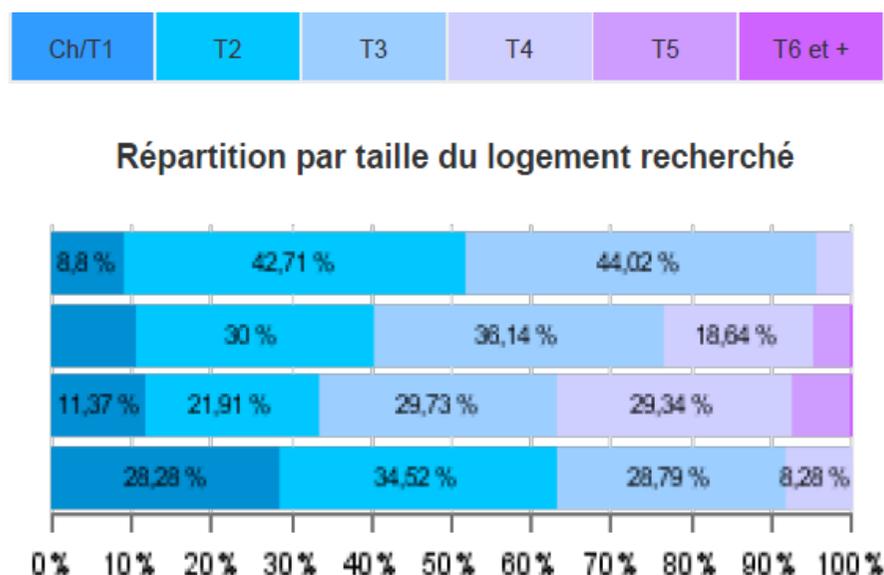
40% (2 234 – cf page 50) des demandeurs sont déjà des locataires du parc social (Manche : 35%, Calvados 40%, Eure 42%, Seine-Maritime 46%, Normandie 41% et France 34%).

30% (1 682 – cf page 50) des demandeurs sont issus du parc privé (Manche : 29%, Calvados : 27%, Eure : 21%, Seine-Maritime 22%, Normandie 26% et France : 43%).

La demande des locataires issus du parc social est légèrement inférieure dans l'Orne qu'en Normandie tandis que celle émanant des locataires du parc privé est supérieure aux autres départements normands.

Âge du demandeur et taille du logement recherché

SNE 2020 Age du demandeur	Taille du logement recherché						Total
	Ch/T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	
65 ans et +	67	325	335	34			761
40 - 64 ans	224	660	795	410	105	6	2 200
25 - 39 ans	205	395	538	529	134	4	1 803
- de 25 ans	222	271	228	65	1		785
TOUS	718	1 651	1 892	1 038	240	10	5 549



40% des demandeurs ont entre 40 et 64 ans et 32% entre 25 et 39 ans. Les 65 ans et plus et les moins de 25 ans représentent chacun 14%.

63% des jeunes ménages (- 25 ans) demandent un T2 ou un T3.

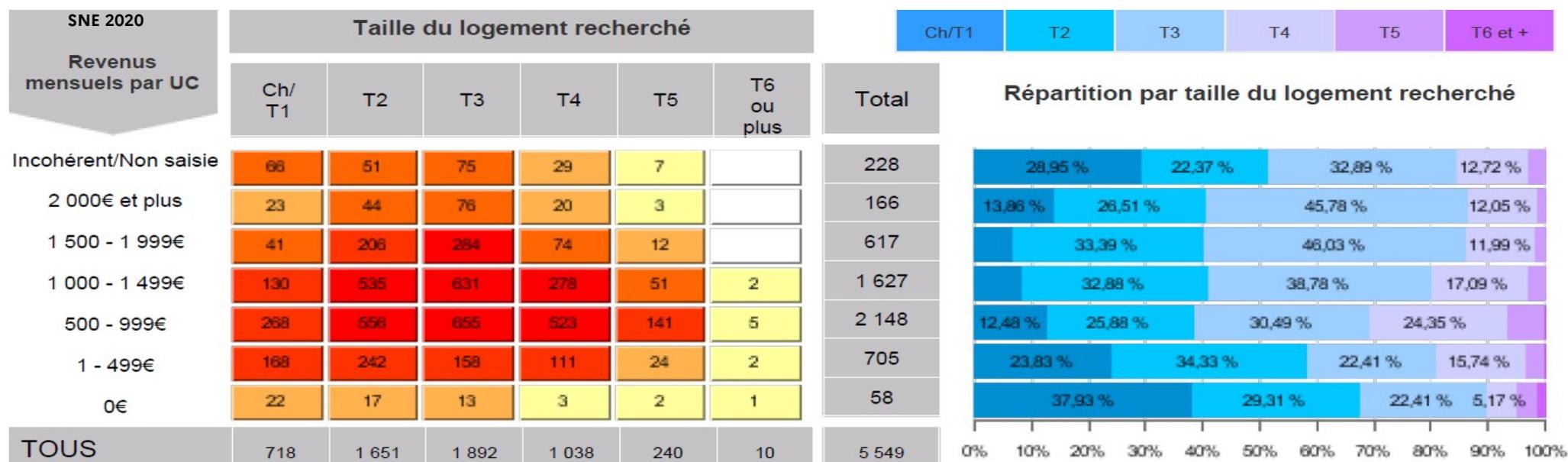
59% des ménages en début de parcours résidentiel (25-39 ans) recherchent un T3 ou T4.

66% des ménages en deuxième partie de parcours résidentiel (40-64 ans) préfèrent un T2 ou un T3.

87% des ménages âgés (+65 ans) souhaitent un T2 ou T3.

La demande par classe d'âge a évolué depuis 2016 puisque les ménages âgés avaient une prédilection pour les T3 tandis qu'ils demandent plutôt aujourd'hui des T2.

Revenus du demandeur et taille du logement recherché



1% des demandeurs n'ont pas de revenu.

4% des demandeurs n'ont pas de revenu saisi (ce chiffre a doublé depuis 2015).

51% ont un revenu en dessous de 1 000 €.

40% ont un revenu compris entre 1 000 et 1 999 €.

4% des demandeurs ont un revenu égal ou supérieur à 2 000 €.

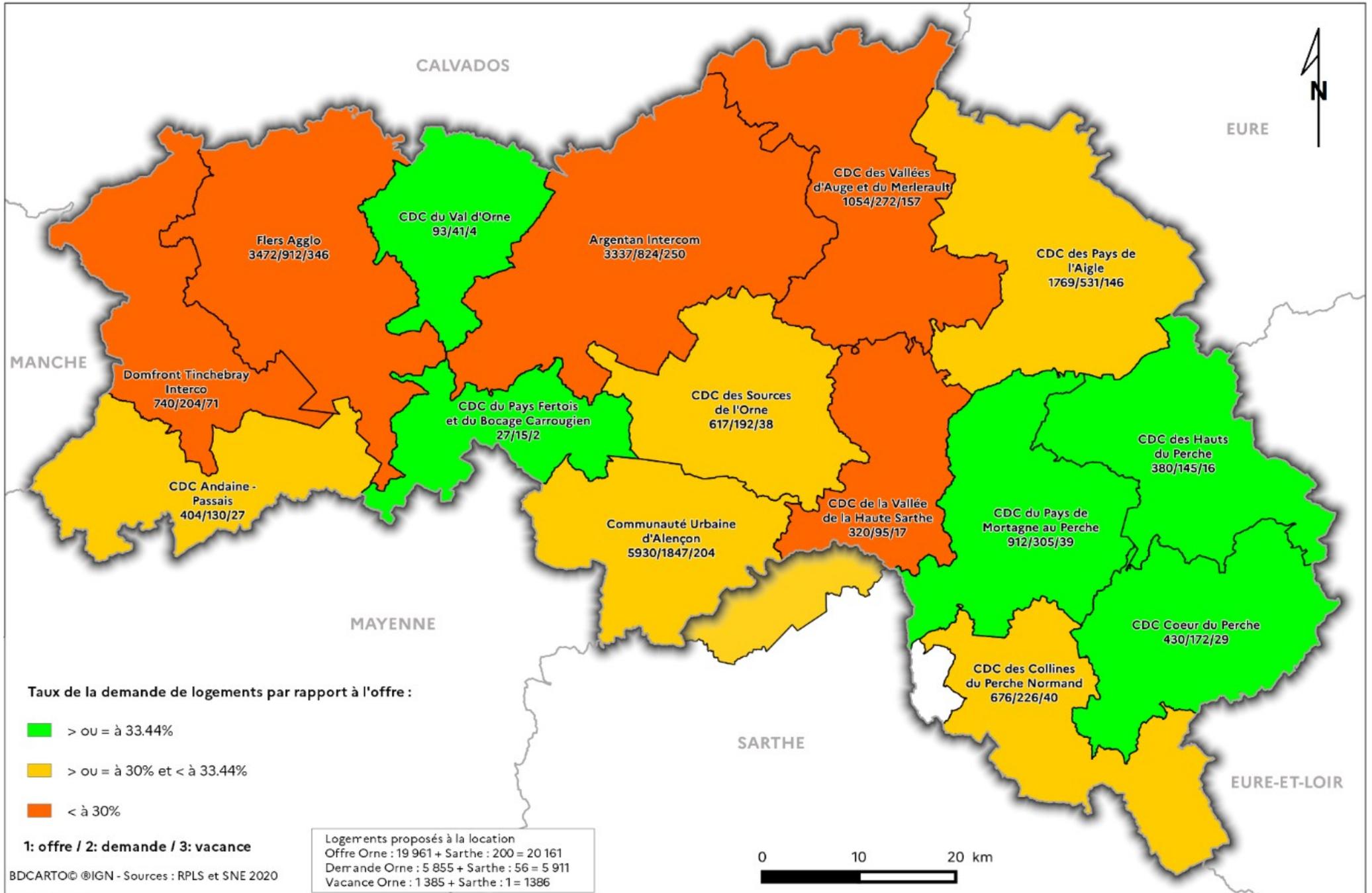
75 % des demandeurs sont éligibles au PLAI*.

* la définition est dans le glossaire de ce diaporama.

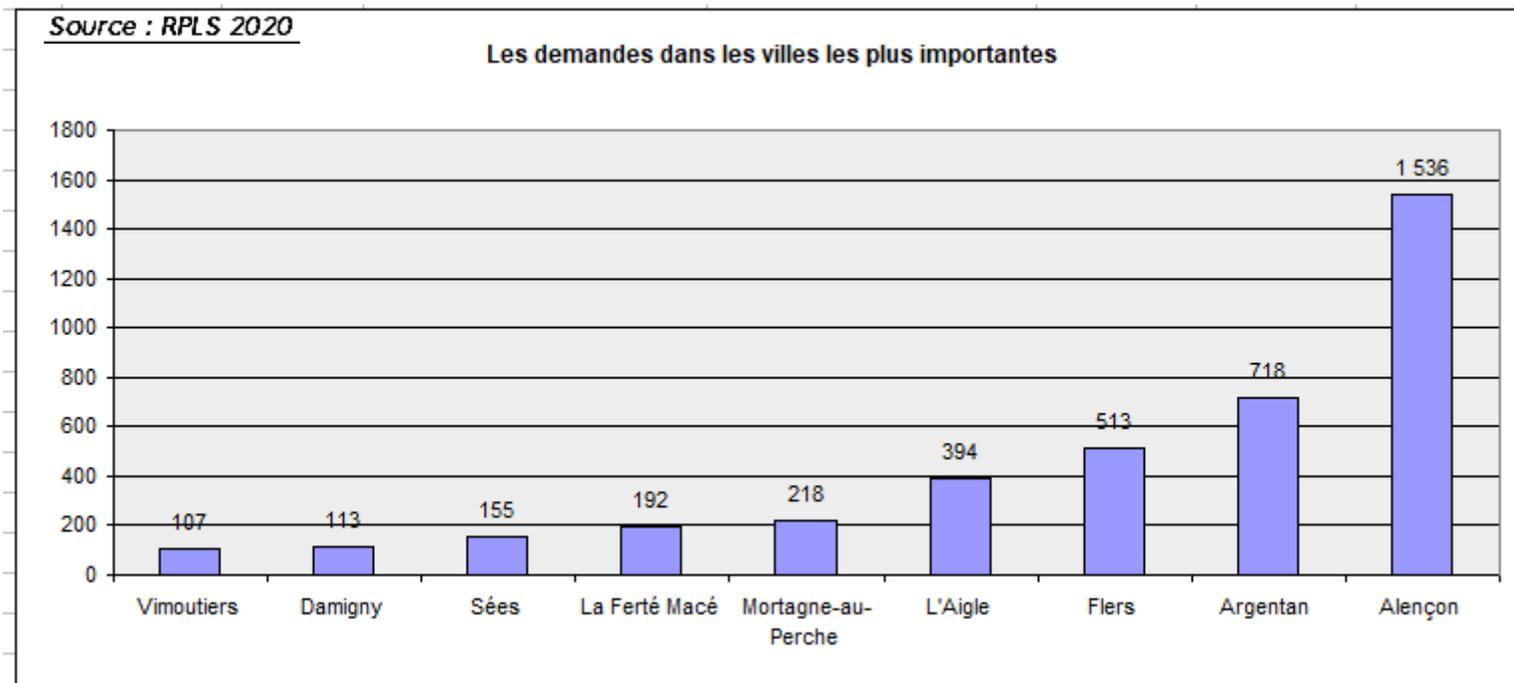
Définition

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Une demande en logement social concentrée sur certaines communes



67% des 5 911 demandes de logements portent sur 9 villes ornaïses. Parmi ces 3 946 demandes, 39% sont concentrées sur Alençon.

Caractéristiques et dynamiques des attributions de logements sociaux

Des attributions de logements sociaux en diminution

Nombre de demandes satisfaites (radiées pour attribution) sur les trois dernières années :

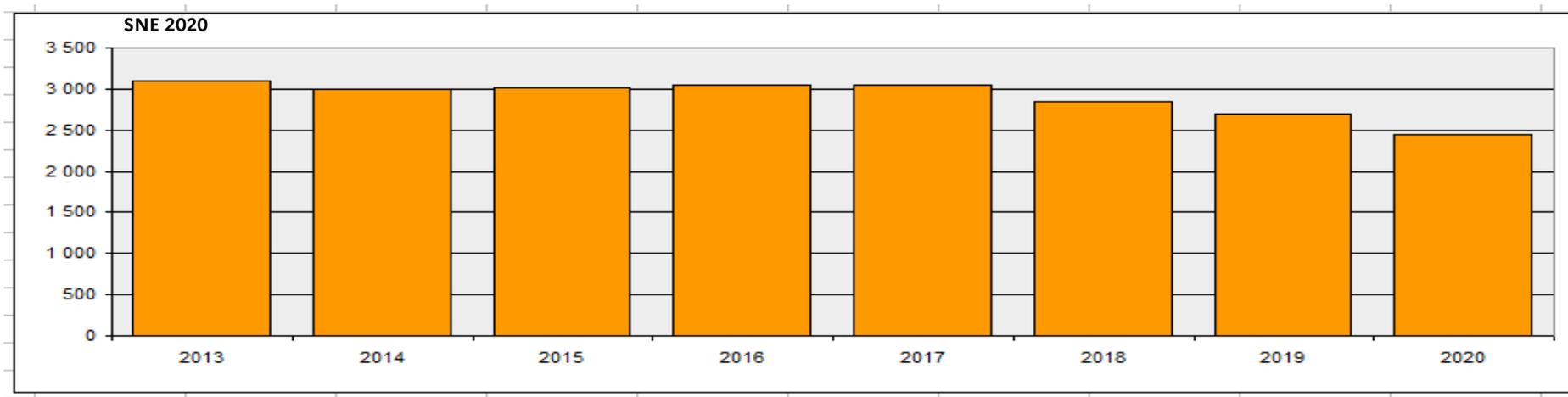
SNE 2020

Année	Nb de radiations
2018	2 848
2019	2 701
2020	2 446

Entre 2018 et 2020, le nombre d'attributions a diminué de 14%. Cette baisse était de 2% entre 2013 et 2015.

Les 2 446 demandes satisfaites dans l'Orne représentent 8,5% des demandes en Normandie.

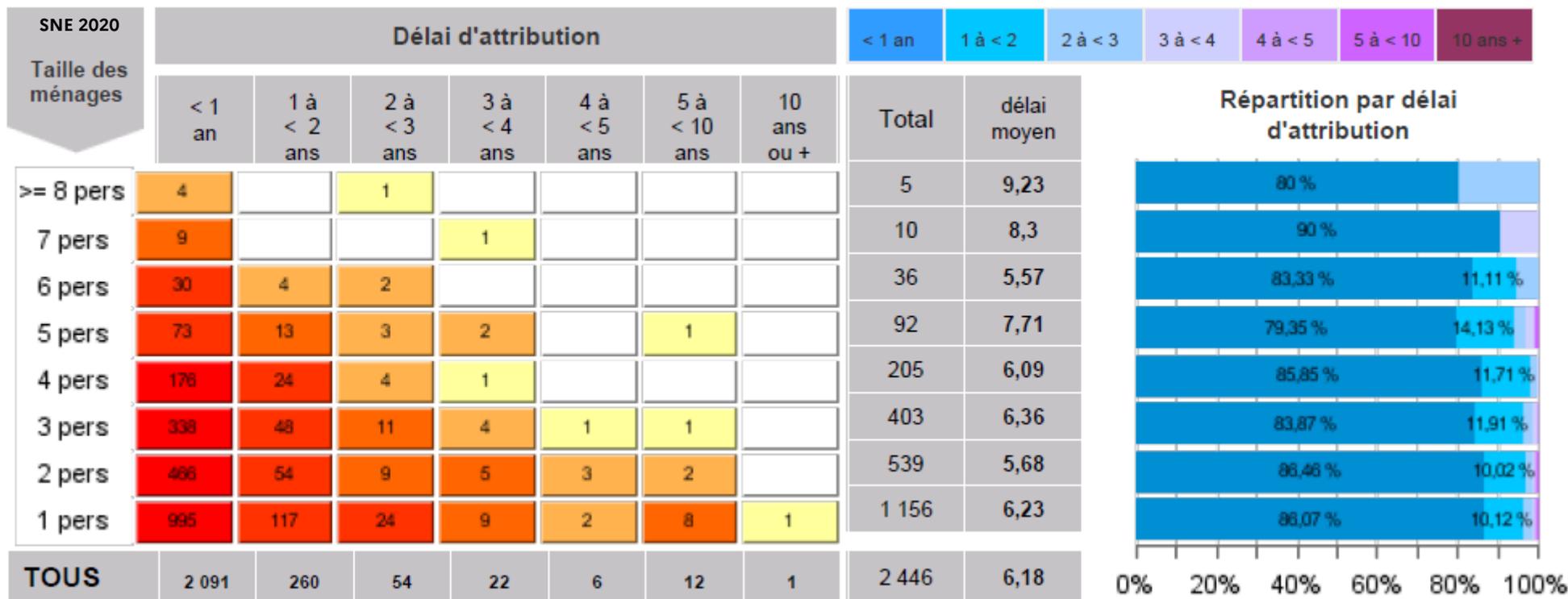
Évolution annuelle des attributions sur huit années



Les attributions de logements sociaux sont en diminution depuis 2018.

En 2020, il y a eu 2 446 demandes de logement social satisfaites sur 5 549 (en stock) internes et externes, soit 44% des demandes satisfaites (contre 70 % en 2015).

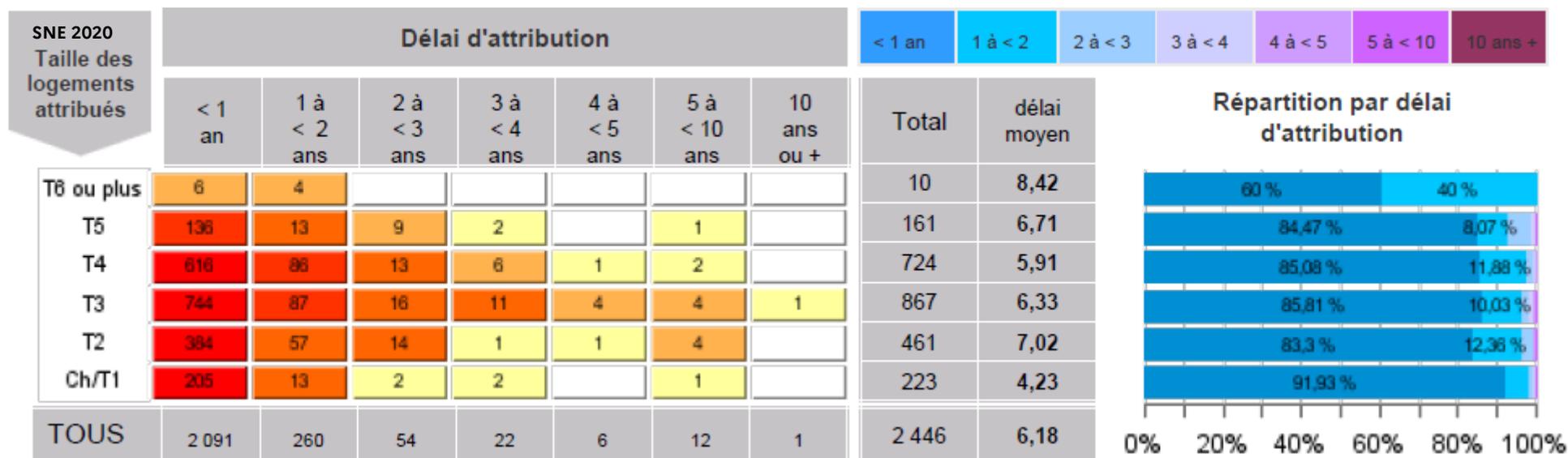
Délai d'attribution et taille des ménages



Le délai moyen d'attribution est de 6 mois pour accéder à un logement social, il était de 5 mois en 2015. 85% (2 091) des attributions interviennent dans un délai de moins d'un an quelle que soit la taille du ménage (89% en 2015).

11% des ménages obtiennent un logement dans le délai de 1 à 2 ans (8% en 2015). Au-delà de ce délai, ce serait souvent pour obtenir un logement ou une localisation précis.

Délai d'attribution et taille des logements attribués

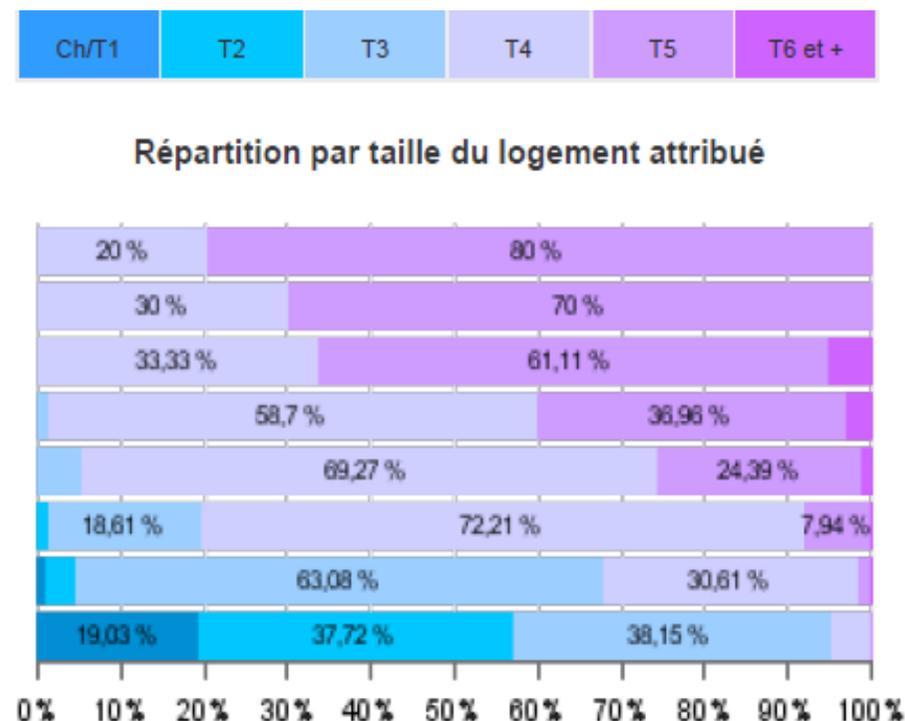


Le délai d'attribution moyen est de 6 mois, mais il est différent en fonction de la taille du logement.

Ainsi, pour les T1, le délai moyen est de 4 mois et pour les T2, de 7 mois. Pour les autres typologies, le délai est plus long et peut aller jusqu'à 8,5 mois pour obtenir un T6.

Taille des logements attribués et taille des ménages

Taille des ménages SNE 2020	Taille du logement attribué						Total
	Ch/ T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	
>= 8 pers				1	4		5
7 pers				3	7		10
6 pers				12	22	2	36
5 pers			1	54	34	3	92
4 pers			10	142	50	3	205
3 pers		4	75	291	32	1	403
2 pers	3	21	340	165	9	1	539
1 pers	220	438	441	58	3		1 156
TOUS	223	461	867	724	161	10	2 446



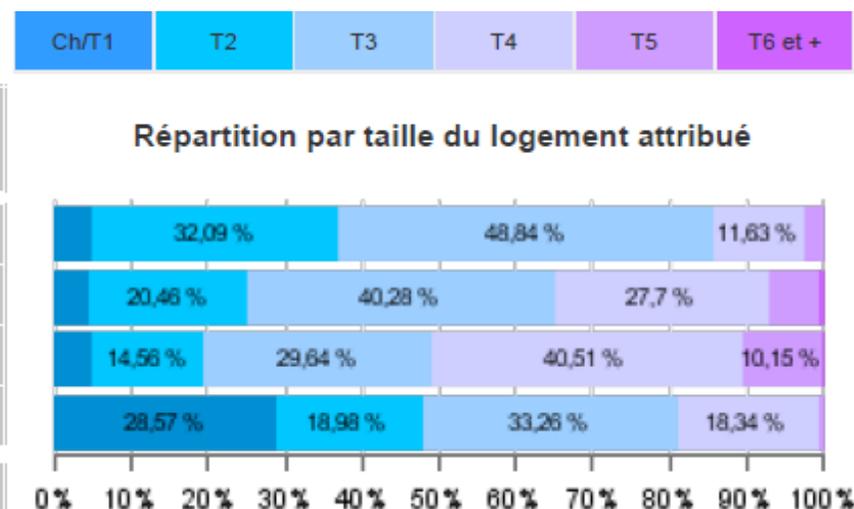
Les logements les plus attribués sont les T3 (35%), les T4 (30%) et T2 (19%).

La moitié des logements T3 sont alloués à des ménages d'une personne.

40% des ménages composés de trois personnes et 23% des ménages de deux personnes bénéficient d'un T4.

Âge du demandeur et taille du logement attribué

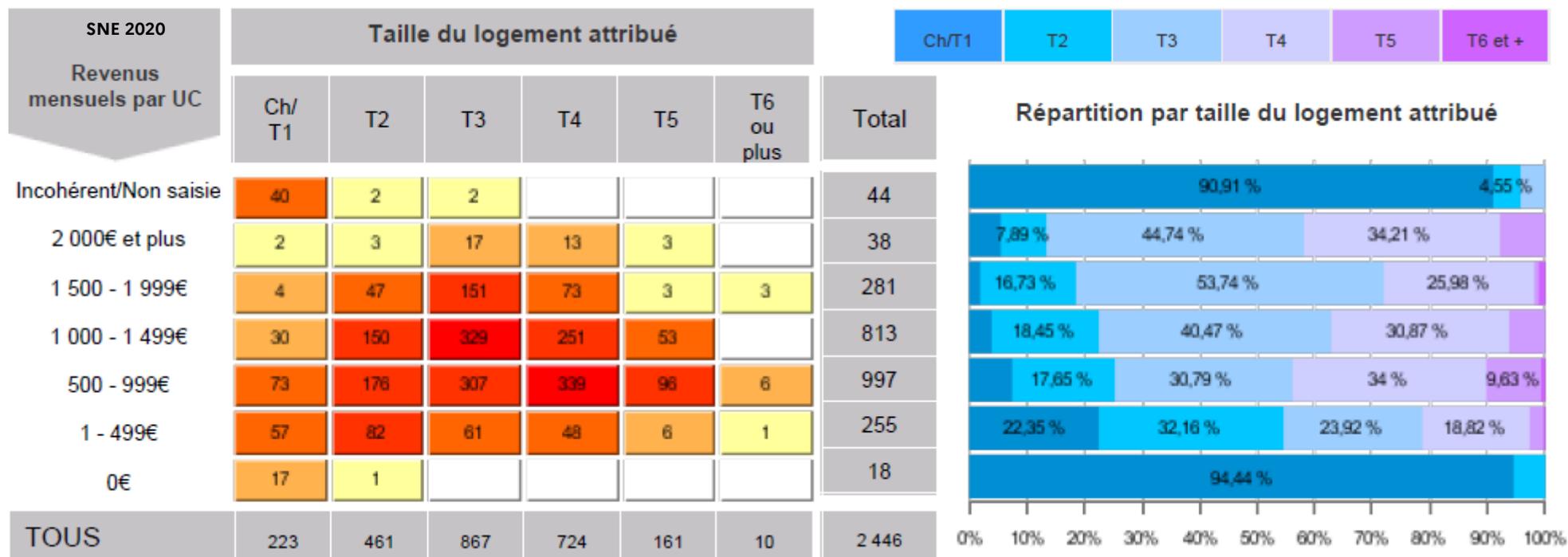
SNE 2020 Age du demandeur	Taille du logement attribué						Total
	Ch/T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	
65 ans et +	10	69	105	25	6		215
40 - 64 ans	34	181	317	218	52	5	787
25 - 39 ans	45	142	289	395	99	5	975
- de 25 ans	134	89	156	86	4		469
TOUS	223	461	867	724	161	10	2 446



L'attribution des logements en fonction de l'âge du titulaire s'effectue de la manière suivante :

- les moins de 25 ans concentrent 19% des logements attribués et 33% en T3
- les 25-35 ans regroupent 40% des logements donnés en location dont 70% en T3 et T4
- les 40-64 ans concentrent 32% des habitations attribuées dont 68% en T3 et T4
- les 65 ans et plus regroupent 9% des logements donnés en location dont 49% en T3.

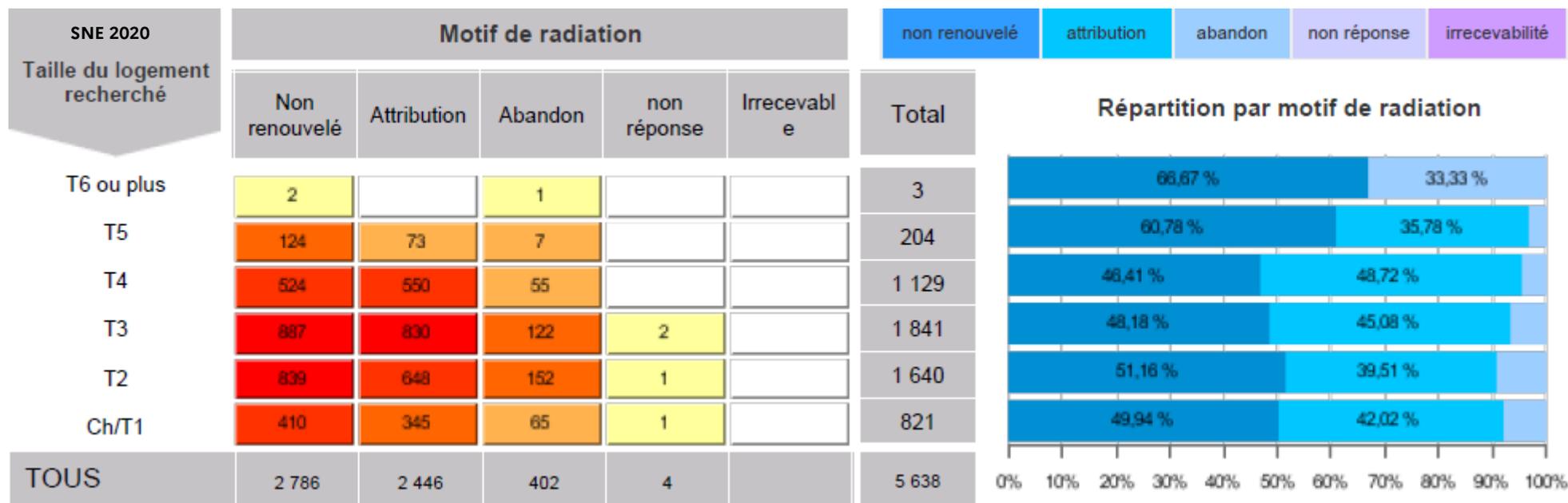
Revenus du demandeur et taille du logement attribué



74% des demandeurs ayant obtenu un logement disposent de revenus mensuels compris entre 500 et 1 500 euros.

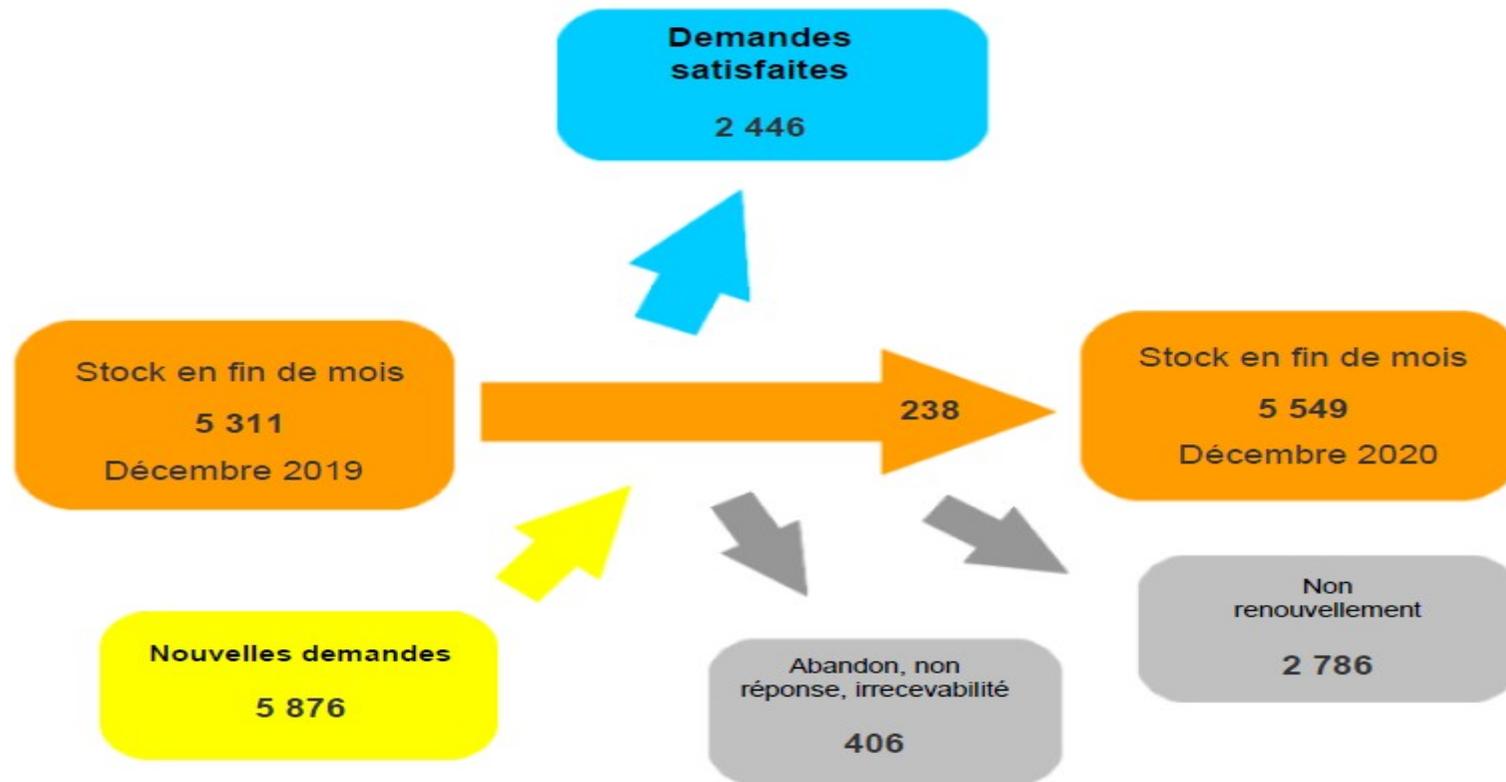
Même sans revenu, un demandeur peut bénéficier d'un logement social puisqu'il pourra généralement obtenir une APL. Ainsi, 94% des ménages n'ayant pas de revenu se voient attribuer des T1 et 65% des ménages ayant un revenu entre 500 et 999 € obtiennent un T3 ou T4.

Taille des logements recherchés et motif de radiation



44 % des 5 638 demandes traitées en 2020 ont été radiées pour attribution d'un logement (2015 : 52%). 49% des demandes n'ont pas été renouvelées par le demandeur (2015 : 37%). Enfin, 7% ont été abandonnées ou sont restées sans réponse par le demandeur (2015 : 11%).

Synthèse des demandes en stock et des attributions



En 2020, sur 5 876 nouvelles demandes, 5 638 (96%) ont été traitées :

- 2 446 (43%) ont été satisfaites,
- 2 786 (49%) ont fait l'objet de renouvellement de demandes,
- 406 (7%) ont été déclarées abandonnées, sans réponse ou irrecevables.

Soit un solde de 238 demandes reportées du stock 2019 au stock 2020.

Typologie des logements attribués : T3 et T4 en majorité

Source : RPLS 2020	Attributions par type de logements et par EPCI							
	Zone	Typologie					Total	%
		T1	T2	T3	T4	T5 et +		
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	0	1	2	1	1	5	0,20	
CC du Val d'Orne	0	0	3	8	0	11	0,45	
CC Andaine - Passais	1	8	9	15	4	37	1,51	
CC de la Vallée de la Haute Sarthe	2	5	12	25	1	45	1,84	
CC Coeur du Perche	4	7	12	18	6	47	1,92	
CC des Hauts du Perche	1	4	29	22	6	62	2,53	
CC des Collines du Perche Normand	3	17	35	33	1	89	3,64	
CC Domfront Tinchebray Interco	4	22	32	28	9	95	3,88	
CC des Sources de l'Orne	42	13	30	35	4	124	5,07	
CC du Pays de Mortagne au Perche	3	24	44	47	6	124	5,07	
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	5	36	41	44	4	130	5,31	
CC des Pays de L'Aigle	14	36	82	56	12	200	8,18	
CA Flers Agglo	30	75	143	93	30	371	15,17	
CC Argentan Intercom	33	61	139	125	36	394	16,11	
CU d'Alençon sans les communes sarthoises	81	152	254	174	51	712	29,11	
Orne (sans les communes sarthoises)	223	461	867	724	171	2446	100	

69% des logements attribués sont répartis entre la communauté urbaine d'Alençon, Flers Agglo, Argentan Intercom et la communauté de communes des Pays de L'Aigle. Les communes de la Sarthe ne sont pas mentionnées dans le tableau.

Un tiers des attributions dans les QPV

Source : RPLS et OPS 2020	Attributions dans les QPV		
Zone	Nombre de logements en QPV	Nombre de logements attribués en QPV	% des attributions en QPV
La Madeleine (l'Aigle)	613	66	11
Saint Sauveur et Saint Michel (Flers)	1 372	136	10
Saint Michel - Vallée d'Auge et les Provinces (Argentan)	2 040	225	11
Perseigne et Courteille (Alençon)	2 671	315	12
Orne (sans les communes sarthoises)	6 696	742	11

En 2020, sur 2 446 demandes satisfaites, 742 demandes l'ont été dans les QPV (dont 189 au 1^{er} quartile), représentant 30% des attributions.

L'occupation du parc de logements sociaux

Un site dédié à la géolocalisation du parc de logements sociaux

Le portail cartographique de l'occupation du parc social permet une géolocalisation des immeubles après ouverture d'un compte réservé (État, collectivité...) à l'adresse suivante :

<https://cartographie.gip-sne.fr/#/accueil>

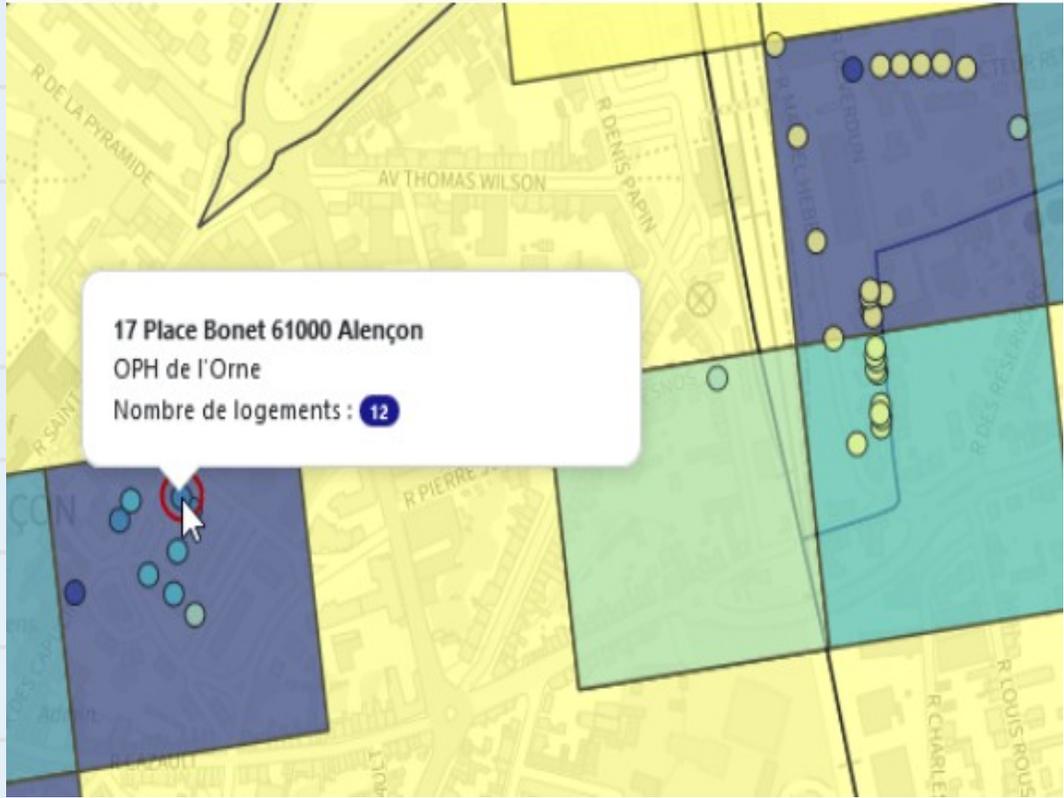
Ces données sont disponibles pour les années 2016, 2018 et 2020.



Exemple :

Indicateurs
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS
Majeurs au chômage
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)
Familles monoparentales
Personnes seules
Familles nombreuses (3 enfants ou plus)
Occupants âgés de moins de 18 ans
Occupants âgés de plus de 65 ans

Données de cadrage
Activité des majeurs
Aide au logement
Revenu
Loyer
Type de ménage
Age des occupants
Occupation des logements
Type de logement



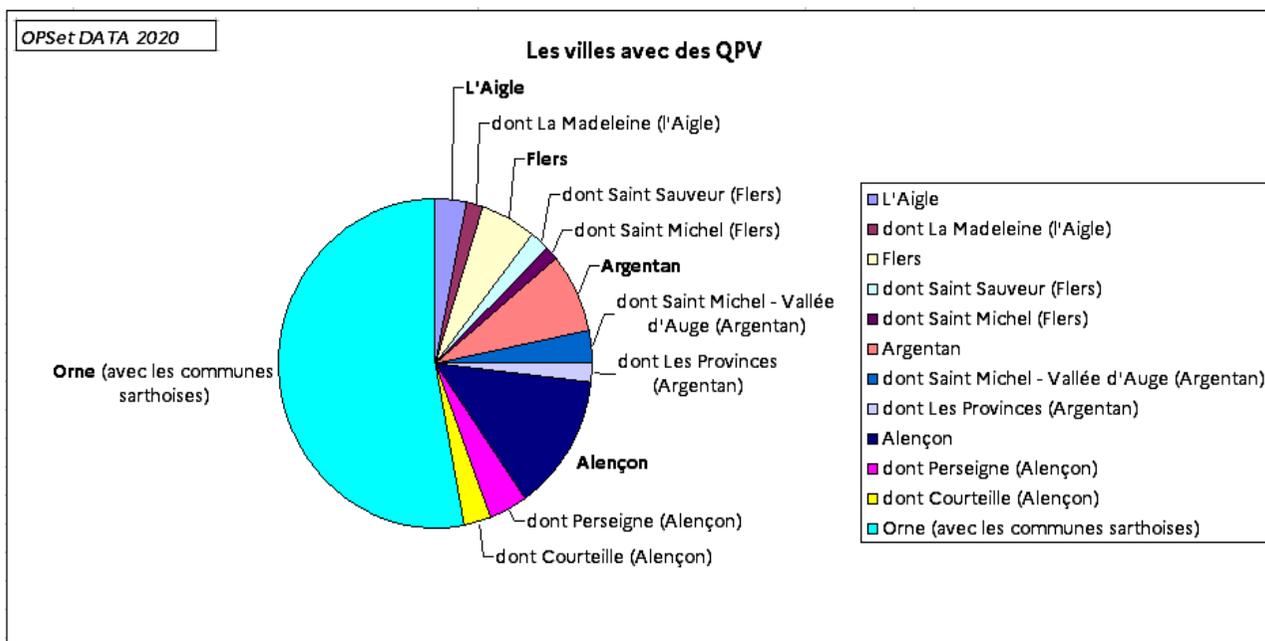
Les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc de logements sociaux

Les informations sur l'occupation du parc de logements sociaux résultent d'une enquête conduite auprès des bailleurs sociaux et permettent d'améliorer la connaissance de ses habitants, notamment par QPV.

Elle se déroule tous les deux ans sur l'ensemble du parc social et le taux de réponse à l'échelle départementale s'élève à 72% en 2020 (Normandie : 82%) et 65% en QPV.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2.

Moins de 10% des logements occupés par les ménages étudiés sont suroccupés à l'instar des résultats de l'enquête à l'échelle régionale.



OPS et DATA 2020		Répartition des QPV	
Zone	Nombre de logements dans et hors QPV		% en QPV
L'Aigle	1370		
La Madeleine (l'Aigle) en QPV	613		45
Flers	2343		
Saint Sauveur (Flers) en QPV	771		33
Saint Michel (Flers) en QPV	601		26
Argentan	3126		
Saint Michel - Vallée d'Auge (Argentan) en QPV	1 222		39
Les Provinces (Argentan) en QPV	818		26
Alençon	5336		
Perseigne (Alençon) en QPV	1 583		30
Courteille (Alençon) en QPV	1 088		20
Orne (sans les communes sarthoises)	21 068		31

Un parc social peu attractif pour les moins de 29 ans et les plus de 75 ans

OPS 2020	L'âge des titulaires du contrat de location (en %)			
Zone	Titulaires de bail âgés de 18-29 ans	Titulaires de bail âgés de 30-59 ans	Titulaires de bail âgés de 60-74 ans	Titulaires de bail âgés de plus 75 ans
L'Aigle	<10	50	26	16
La Madeleine (l'Aigle)	<10	51	28	13
Flers	<10	51	28	15
Saint Sauveur (Flers)	<10	56	27	<10
Saint Michel (Flers)	<10	48	27	17
Argentan	<10	47	32	15
Saint Michel - Vallée d'Auge (Argentan)	<10	52	29	<10
Les Provinces (Argentan)	<10	50	33	12
Alençon	<10	51	28	13
Perseigne (Alençon)	<10	57	25	<10
Courteille (Alençon)	10	52	23	15
Orne (sans les communes sarthoises)	<10	50	28	14

50% des titulaires de contrat de location dans le parc social ornaïse sont âgés de 30 à 59 ans (Normandie 54%)

28% ont entre 60 et 74 ans (Normandie : 25%)

14% ont 75 ans et plus (Normandie : 12%)

et moins de 10% ont entre 18 et 29 ans (Normandie : 10%).

La population des 18/29 ans se dirige peu vers le parc social car l'offre en petits logements est faible. La population des plus de 75 ans quitte ce parc de logements, qui peut devenir inadapté.

Les personnes seules surreprésentées dans le parc social

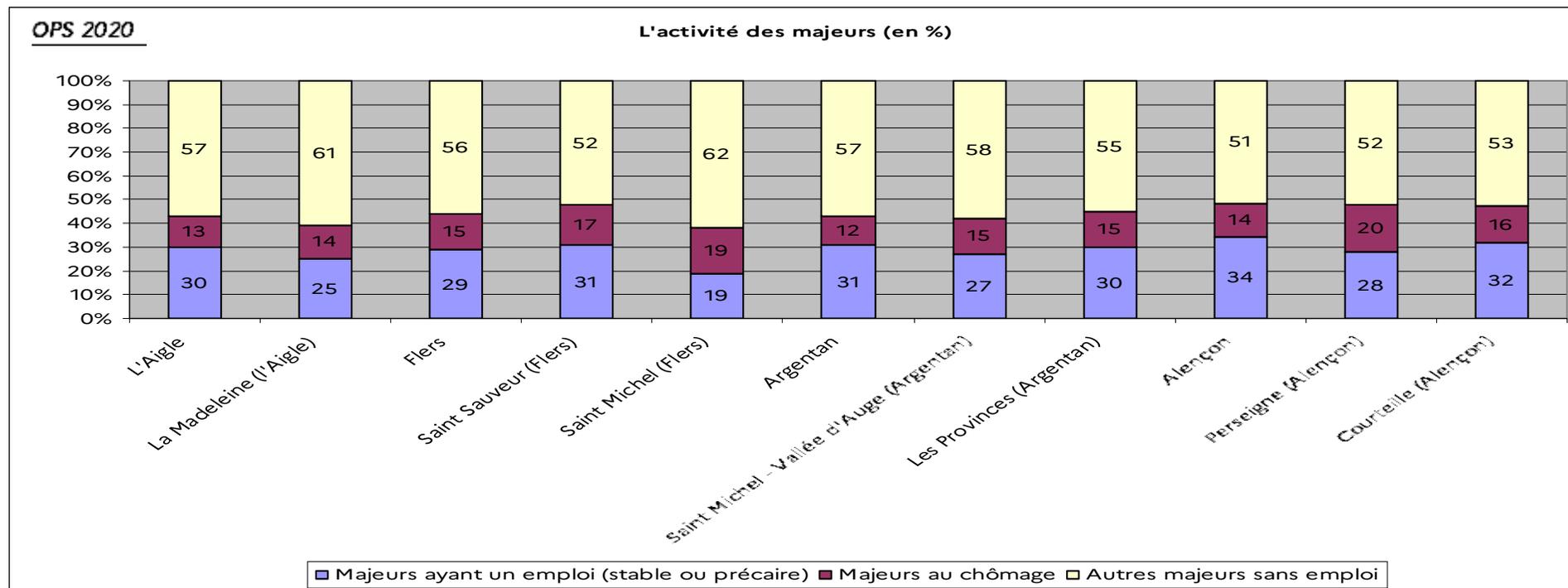
OPS 2020	La composition des ménages (en %)		
Zone	Familles monoparentales	Personnes seules	Familles (3 enfants ou plus)
L'Aigle	17	63	<10
La Madeleine (L'Aigle)	17	64	<10
Flers	15	52	<10
Saint Sauveur (Flers)	16	49	11
Saint Michel (Flers)	16	60	<10
Argentan	17	56	<10
Saint Michel - Vallée d'Auge (Argentan)	18	60	<10
Les Provinces (Argentan)	19	56	<10
Alençon	20	56	<10
Perseigne (Alençon)	24	43	15
Courteille (Alençon)	24	55	<10
Orne (sans les communes sarthoises)	18	53	<10

En Normandie, 44% des ménages du parc social sont des personnes seules, le taux est de 53% pour les ménages ornais. Selon l'INSEE, 36% des ménages issus de l'ensemble du parc privé et social sont des personnes seules en Normandie et 38% dans l'Orne en 2018.

En Normandie, 18% des ménages du parc social sont des familles monoparentales et 21% dans l'Orne. Selon l'INSEE, 9% des ménages du parc privé et social sont des familles monoparentales en Normandie et 8% dans l'Orne. Dans le département, ces familles monoparentales sont plus particulièrement installées à Alençon et dans ses QPV.

Moins de 10% des familles composées de trois enfants et plus occupent les logements du parc social de l'Orne, ce taux est le même en Normandie ; selon l'INSEE, sur l'ensemble du parc social et privé, le taux de familles avec trois enfants et plus est de 9 % en Normandie et 8,5% pour l'Orne. Dans le département, le nombre de ces familles est plus important dans les quartiers de Perseigne (15%) à Alençon et de Saint Sauveur à Flers (11%).

L'activité des majeurs est peu élevée dans le parc social

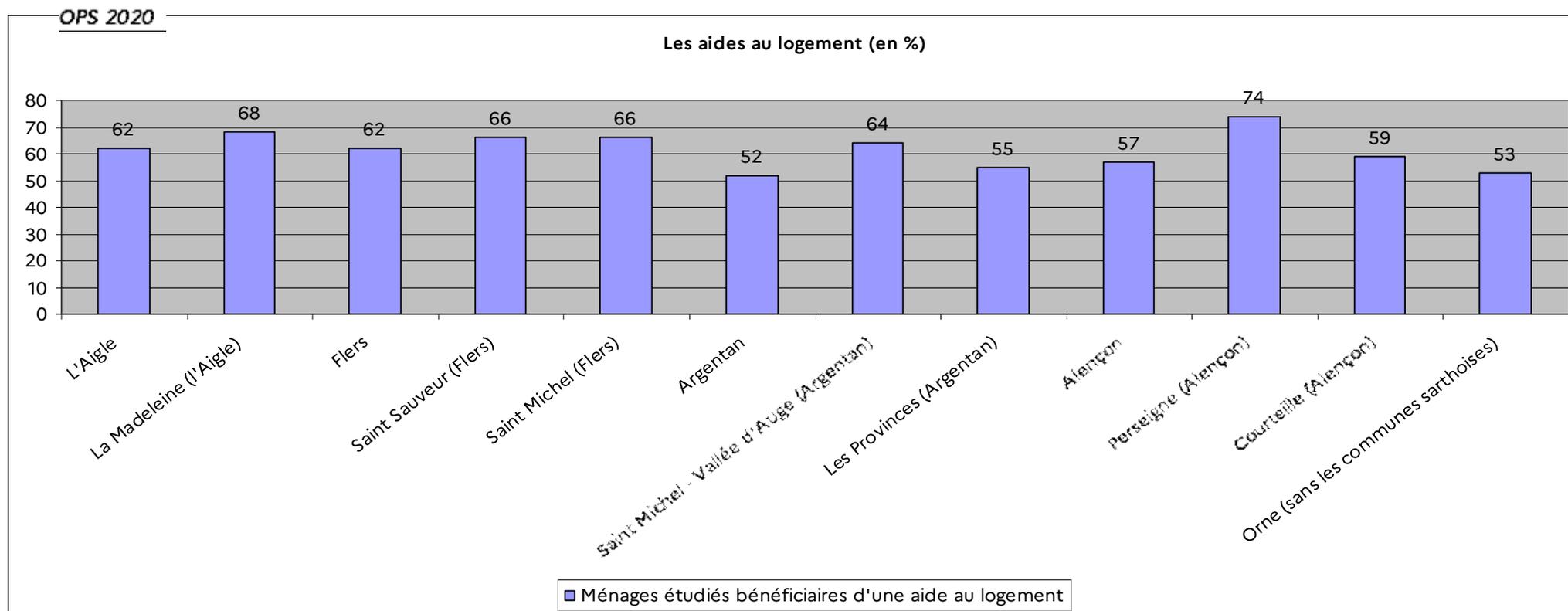


36% des majeurs du parc social ont un emploi dans l'Orne (41% Normandie), ce taux est moins élevé dans les QPV, notamment à Flers dans le quartier Saint Michel qui est en dessous de 20%.

12% des majeurs du parc social sont au chômage dans l'Orne (13% en Normandie). À l'exception d'Argentan, toutes les villes ou les quartiers en QPV affichent un taux plus important variant de 13 à 20%.

51% des autres majeurs du parc social sont sans emploi dans le département (46% Normandie). Dans les quartiers en QPV de La Madeleine à l'Aigle et Saint Michel à Flers, ces taux sont de 61 et 62%.

Les aides au logement sont majoritairement attribuées dans le parc social



53% des ménages bénéficient d'une aide au logement dans le département de l'Orne (c'est aussi le taux des personnes seules), en Normandie le taux est de 49%.

Parmi les quatre villes les plus importantes du département, Flers et l'Aigle affichent le taux le plus élevé avec chacune 62% de ménages recevant une aide au logement. En ce qui concerne les QPV, le taux d'aide au logement le plus important se situe dans le quartier de Perseigne avec 74%.

Le droit au logement opposable (DALO)

Les conditions d'accès au DALO

Le droit au logement est garanti par l'État, dans les conditions prévues par la loi du 5 mars 2007, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

Les bénéficiaires :

- toute personne dépourvue de logement (SDF ou hébergée par une autre personne),
- toute personne menacée d'expulsion sans possibilité de relogement,
- toute personne hébergée dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logée dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois,
- toute personne logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux,
- toute personne handicapée, ou ayant à sa charge une personne handicapée ou un enfant mineur, et vivant dans un logement en sur-occupation manifeste ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- toute personne ayant formulé une demande de logement locatif social n'ayant reçu aucune proposition adaptée à sa demande de logement au terme d'un délai anormalement long, fixé à 13 mois dans le département de l'Orne.

Les recours au dispositif DALO et les décisions d'attribution

En 2020, 54 recours au dispositif DALO ont été déposés. 52 concernaient des demandes en logement et 2 des demandes en hébergement. Ce chiffre est en augmentation : 46 recours avaient été déposés en 2019 et 27 en 2018.

Le motif principal invoqué par les requérants est la menace d'expulsion sans relogement (30%). 74% des demandeurs ont des ressources inférieures à un SMIC (1 204 euros net).

83% des demandeurs sont guidés dans leur démarche DALO par des accompagnants sociaux. 50% des requérants habitent la communauté urbaine d'Alençon ou Argentan Intercom.

Parmi les recours déposés, 29 ont été retenus dont 14 avec un accompagnement social. Une proposition de relogement doit être faite aux personnes concernées dans un délai de trois mois. Orne Habitat et la Sagim ont relogé majoritairement ces 29 ménages. Les autres recours ont été reconnus irrecevables ou inéligibles.

En 2021, le dispositif DALO a été encore davantage sollicité avec 74 demandes.

Points forts/points d'amélioration

Points forts

- une politique du logement social départemental consolidée avec le regroupement d'Orne Habitat et l'organisme fusionné (Sagim et Logis Familial) en société anonyme de coordination
- de bons partenariats établis entre l'État, les collectivités et les bailleurs
- des restructurations du parc de logements sociaux déjà engagées, y compris hors QPV et ANRU
- une offre bien répartie en logement résidentiel (seniors, foyers de jeunes travailleurs) sur l'ensemble du département
- un potentiel de dynamisation du logement social en centre-ville, dans le cadre des opérations de revitalisation des centres villes (ORT) et des conventions « petites villes de demain » (PVD)
- une démarche écoresponsable et respectueuse de l'environnement engagée par les bailleurs en revalorisant les matériaux de la démolition et en innovant pour améliorer la qualité de service auprès des locataires : label senior, conseil sur la réduction de la consommation d'énergie...
- une porosité entre le parc social et privé qui assure une complémentarité (mais attention à la qualité du parc privé proposé sur le plan énergivore)

Points d'amélioration

- le manque de documents stratégiques tels que PDH, PLH, PLUiH permettant aux collectivités de se saisir de la problématique du logement
- le manque de petits logements à loyer très modéré hors QPV pour faire face à l'augmentation de la demande sur cette typologie
- la restructuration de quartiers et travaux sur le patrimoine à poursuivre (immeubles vieillissants ne répondant pas à la demande actuelle)
- la production de logements à réorienter vers les centres-villes pour favoriser la mixité sociale et lutter contre la concentration dans les quartiers défavorisés

Conclusion 1/2

Après plus d'un siècle de développement du logement social en France, le parc social occupe désormais une place déterminante en matière de résidences principales (15%). La Normandie affiche un taux supérieur (18%). Parmi les cinq départements de cette région, l'Orne présente un taux de logements sociaux identique à celui de la France, bien qu'il soit le moins peuplé et le moins dense avec une population en baisse et un taux de pauvreté plus important.

Sur l'ensemble du département, l'offre de logements dans le parc social est principalement implantée dans les 4 plus grandes agglomérations à forte concentration de population et d'emplois. Elle est essentiellement composée de logements collectifs de taille moyenne, tournée vers les ménages avec enfants et moins vers les ménages d'une à deux personnes. La quasi totalité du parc était gérée par 3 bailleurs sociaux, qui ont fait le choix de se regrouper au sein d'une société anonyme de coordination permettant de mettre en place une stratégie commune de développement des logements sociaux.

En Normandie, le taux de logements vacants le plus important se situe dans l'Orne. Plusieurs hypothèses peuvent être envisagées pour expliquer cette forte vacance : une offre importante dans le parc social et privé (marché ornaïse détendu), un parc de logements vieillissant, le recul démographique, les faibles revenus d'une partie de la population, une offre moins adaptée au modèle familial d'aujourd'hui...

La demande de location se concentre logiquement sur les plus grandes villes ornaïses. Les T2 et T3 sont particulièrement recherchés. Plus de la moitié des demandeurs sont des personnes seules et issues du parc social. Un logement inadapté est le motif principal de demande de logement pour les locataires du parc social et privé. La majorité des demandes en stock est satisfaite pour l'attribution d'un logement social, dont 1/3 dans les quartiers de la politique de la ville.

Conclusion 2/2

Le délai moyen d'attribution des logements est de six mois. Les T3 sont largement attribués aux demandeurs isolés et aux ménages de deux personnes. Les ménages de trois et quatre personnes se voient attribuer majoritairement des T4. Quant aux ménages bénéficiaires du droit au logement opposable, ils doivent être relogés dans un délai de trois mois par les bailleurs sociaux.

Les financements historiquement destinés aux prêts locatifs à usage social sont, à la demande de l'État, réorientés ces dernières années vers les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) dont les logements sont destinés aux occupants aux plus faibles ressources. En effet, une forte majorité des demandeurs dans l'Orne disposent de revenus inférieurs au seuil du plafond de ressources en PLAI.

Bien que le manque de documents stratégiques tels que PDH, PLH, PLUiH soit pénalisant pour les collectivités en terme de visibilité de la problématique globale du logement, il y a néanmoins des perspectives encourageantes dans l'Orne, sur le champ de la politique du logement social, telles que:

- le regroupement des bailleurs sociaux en société de coordination
- les dispositifs « ORT » et « PVD » qui devraient être des leviers efficaces pour répondre au besoin de mixité sociale, en planifiant la réalisation de logements sociaux et en particulier de logements PLAI dans les centre-villes,
- les programmes de restructurations déjà engagés, dont la dynamique doit néanmoins être poursuivie.

Glossaire

- ADIL : agence départementale d'information sur le logement
- ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine
- APL : aide personnalisée au logement
- CRHH : comité régional de l'habitat et de l'hébergement
- DALO : droit au logement opposable
- EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain
- OPS : occupation du parc de logements sociaux
- OPA-RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat
- ORT : opération de revitalisation des territoires
- PDH : plan départemental de l'habitat
- PLAI : prêt locatif aidé d'intégration ; ce prêt finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales
- PLH : programme local de l'habitat
- PLUiH : plan local d'urbanisme intercommunal - Habitat
- PLS : prêt locatif social ; ce prêt finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu
- PLUS : prêt locatif à usage social ; ce dispositif de financement est destiné à l'achat ou la construction de logements sociaux et ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale
- PVD : petites villes de demain
- QPV : quartiers prioritaires de la politique de la ville