

CADOL
du 2 mai 2019

Étude exploratoire sur le logement abordable dans le parc social

DREAL Pays de la Loire



direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement des Pays de la Loire

Ref : 1378H19PP



1. Éléments de contexte

Contexte spécifique

- Plan logement d'abord et définition de 4 publics très prioritaires : DALO, Réfugiés, Sortants d'hébergement et Personnes victimes de violence familiale
- Forte hausse de la tension sur le parc social
- Concurrence pressentie entre les publics prioritaires pour l'accès au parc social

=> Besoin d'une analyse de la concurrence entre ces publics dans le parc social et de l'offre disponible pour y répondre

Lancement d'une étude exploratoire en 2 temps :

- Quel profil pour les publics prioritaires ?
- Quelle réponse en terme de logements abordables ?

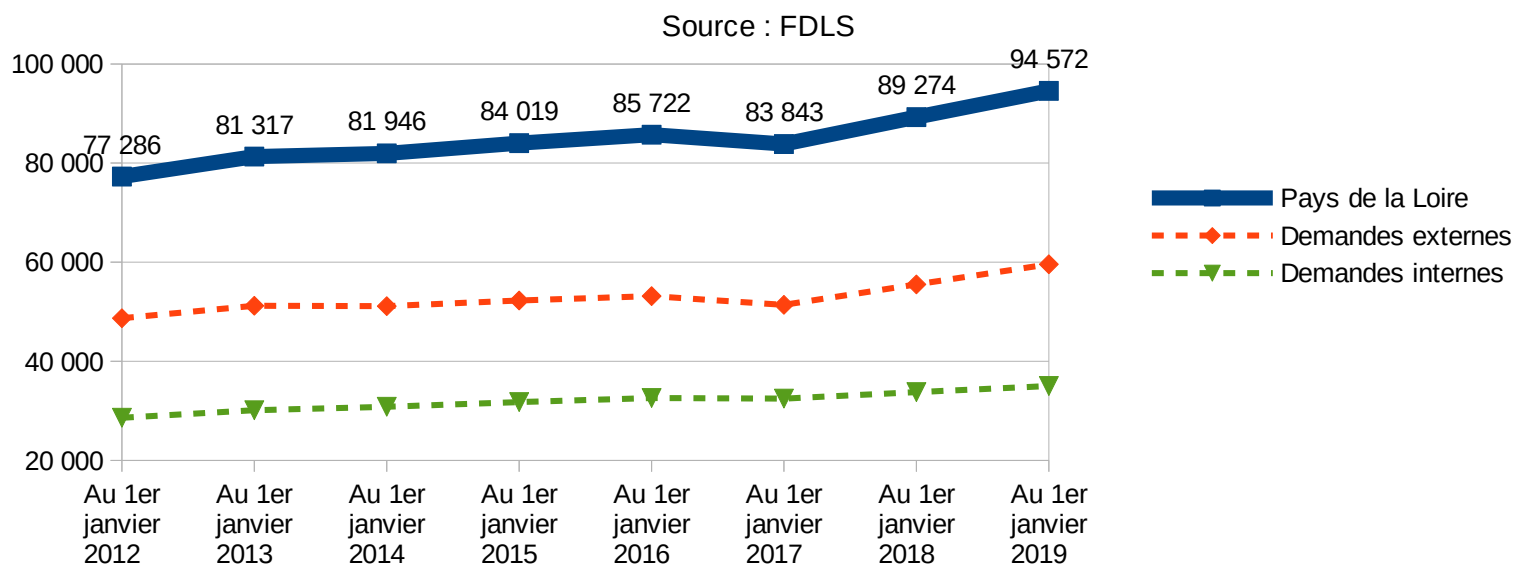
Deux sources de données :

- FDLS 44 au 31 décembre 2017
- RPLS au 1^{er} janvier 2018

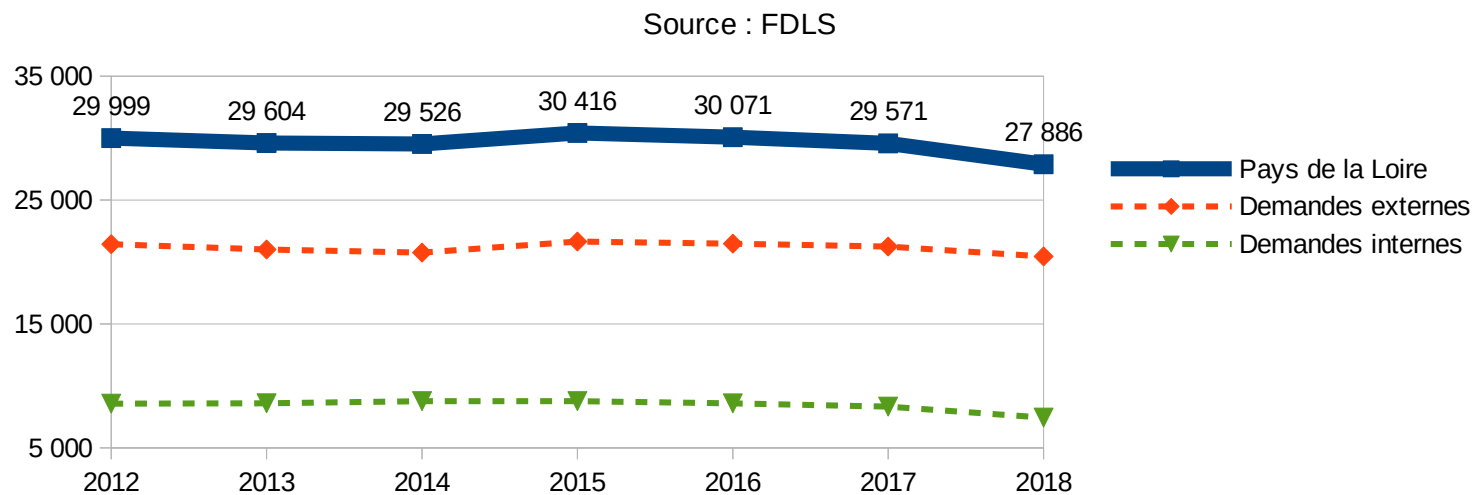
1. Éléments de contexte

Tension en hausse

Évolution de la demande locative sociale



Évolution de la demande locative sociale satisfaite



+ 13 %
de demandes
en cours
en **2 ans**

- 7 %
de demandes
satisfaites
en **2 ans**

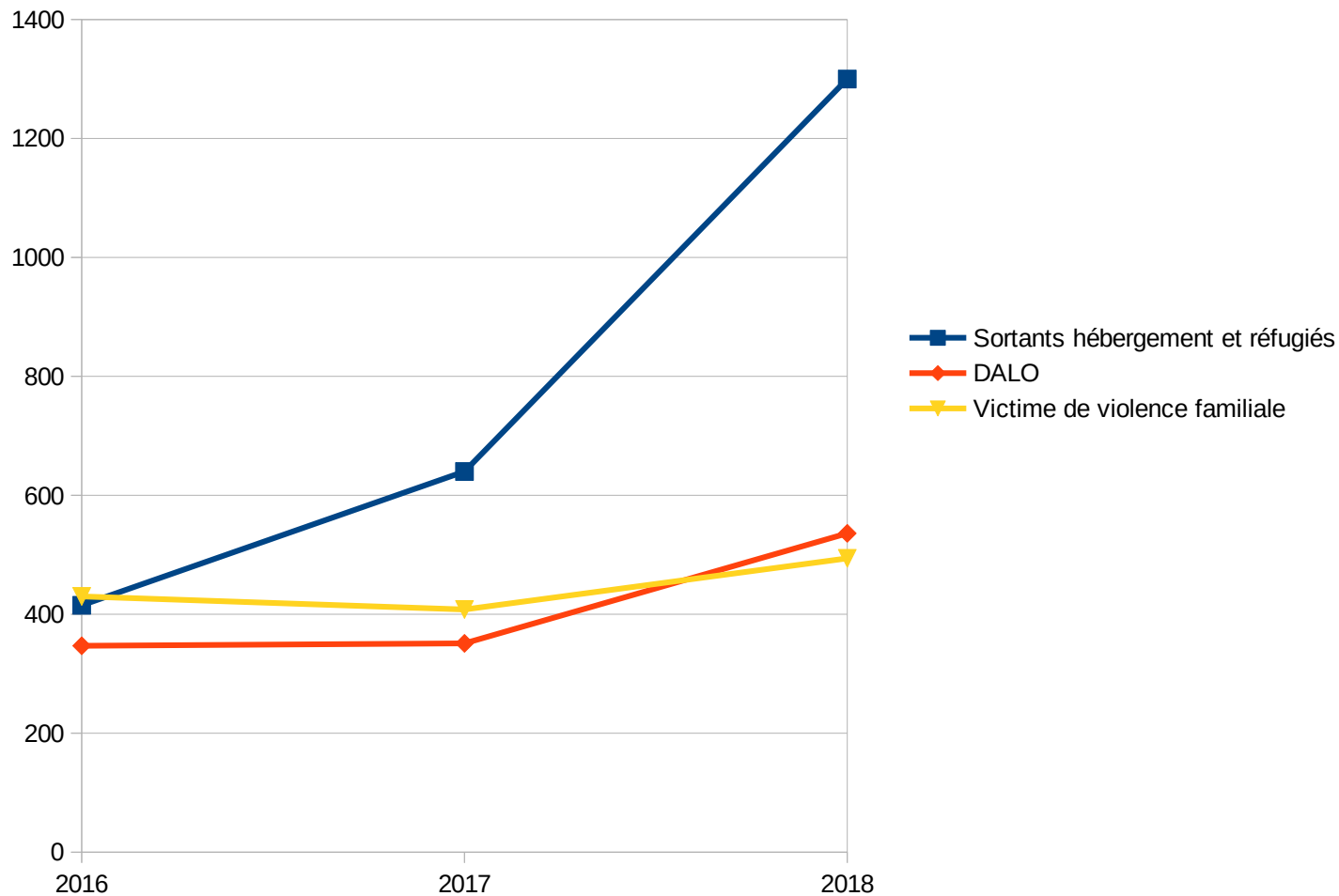


1. Éléments de contexte

Relogement des publics très prioritaires

Attributions en faveur des publics très prioritaires

Source : FDLS



X 2

des relogements
pour des publics
très prioritaires
en **2 ans**

Représentent
8 %
de demandes
satisfaites
en **2018**



1. Éléments de contexte

Profil des publics prioritaires (analyse sur la Loire-Atlantique – source FDLS44)

Demandeurs « classiques »

Composition familiale :

- **45 %** de personnes seules
- **31 %** de familles mono-parentales

Ressources :

- **34 %** ont des ressources inférieures à 1 000 € / mois

Âge :

- **50 %** ont moins de 40 ans

Typologie de logement demandé :

- **9 %** de T1
- **36 %** de T2
- **45 %** de T3 et +

Demandeurs prioritaires

Composition familiale :

- **61 %** de personnes seules
- **28 %** de familles mono-parentales

Ressources :

- **56 %** ont des ressources inférieures à 1 000 € / mois

Âge :

- **68 %** ont moins de 40 ans

Typologie de logement demandé :

- **21 %** de T1
- **46 %** de T2
- **32 %** de T3 et +

Conclusion

Besoin de T1/T2 financièrement abordables, hors QPV, dans les secteurs d'emplois/formation
A-t-on le parc pour répondre à ces demandes ?



2. La notion de logements abordables

Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

- Définition communément admise dans différentes études sur le sujet :
Le loyer est inférieur au montant de l'APL majoré de 10 %
$$\text{Loyer} < (\text{barème APL} + 10 \%)$$

- Cela correspond à un reste à charge d'environ 1€ / jour / personne

- Définition qui dépend :

- ✓ du secteur géographique
- ✓ de la composition familiale
- ✓ de la typologie du logement

Loyer abordable	Zone 2	Zone 3
Isolé	283 €	265 €
Couple	346 €	321 €
C/I + 1 PAC	390 €	360 €
C/I + 2 PAC	446 €	412 €
C/I + 3 PAC	503 €	464 €
C/I + 4 PAC	560 €	515 €
C/I + 5 PAC	616 €	567 €
C/I + 6 PAC	673 €	619 €

C/I = Couple ou isolé

PAC = Personne à charge



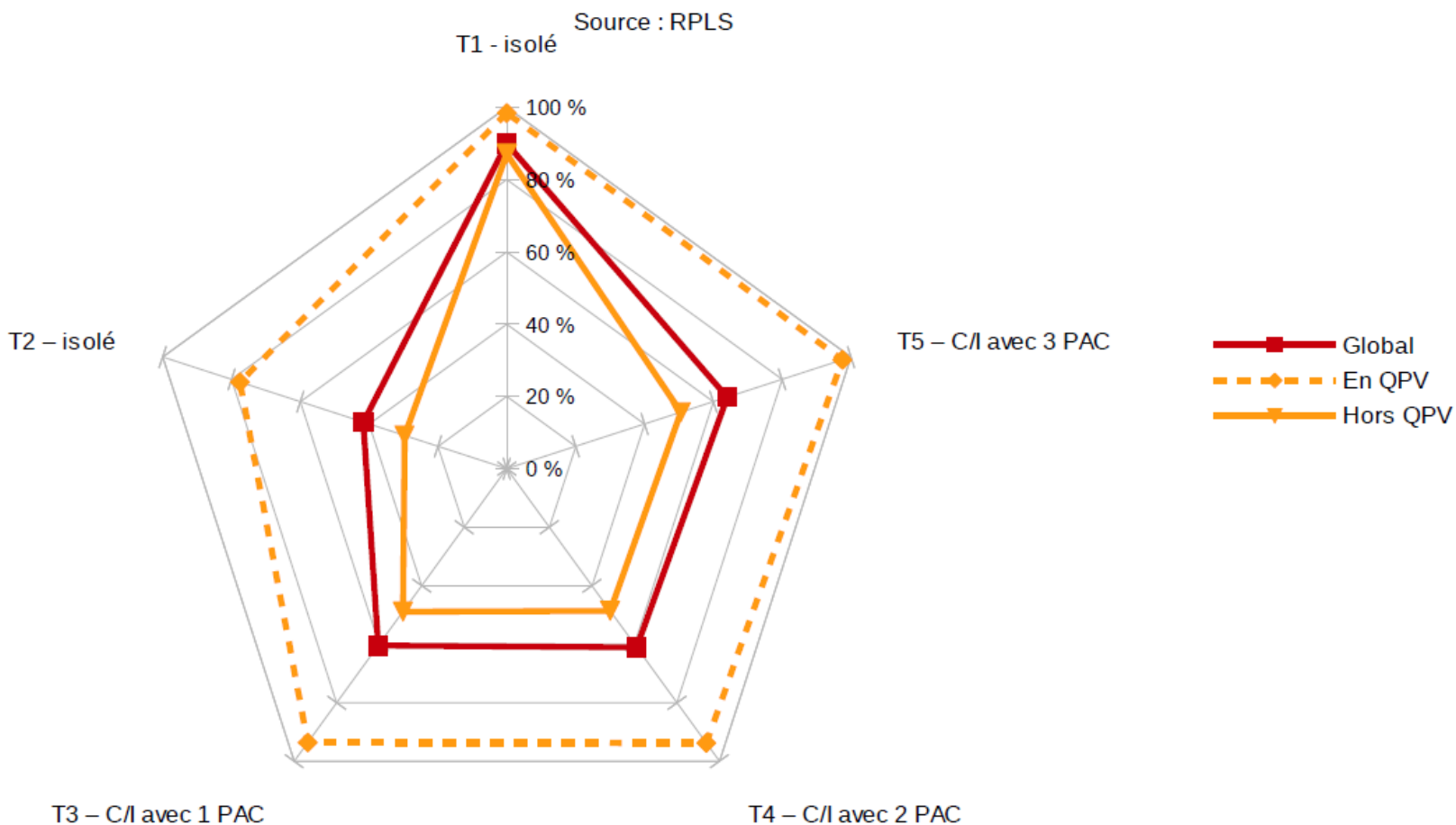
3. L'offre ligérienne en logements financièrement abordables

Quel taux de logements abordables en Pays de la Loire ?

Exemple de lecture :

« 42 % des T2 sont financièrement abordables pour une personne seule »

Part des logements abordables en fonction de la typologie du ménage et du logement



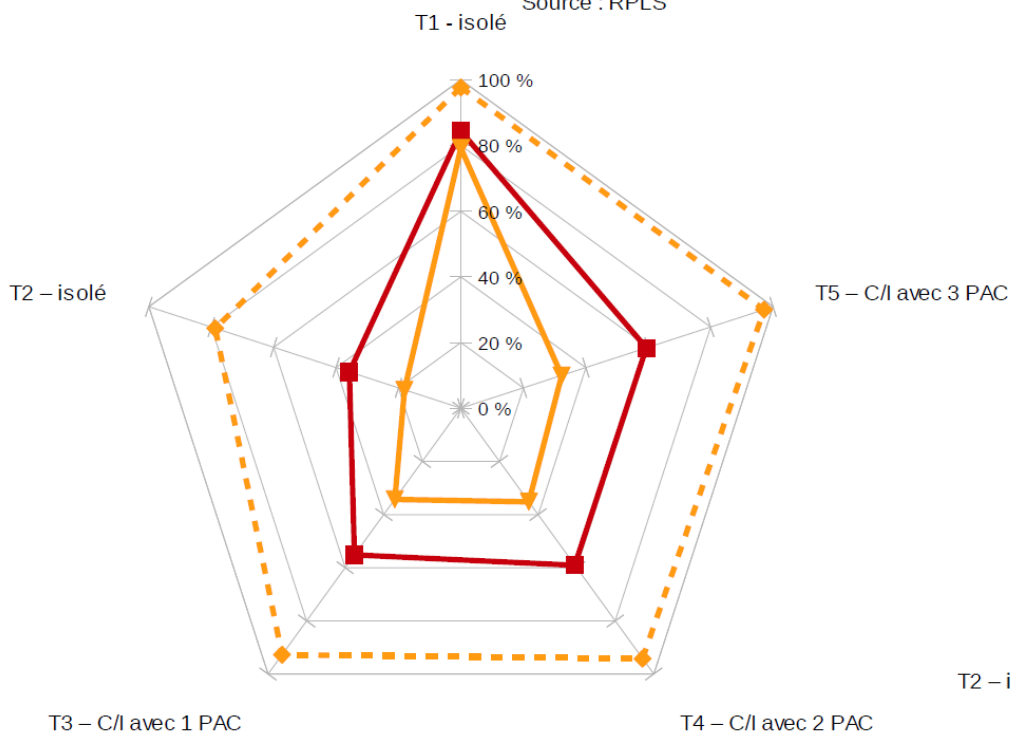


3. L'offre ligérienne en logements financièrement abordables

Des profils territoriaux très différents

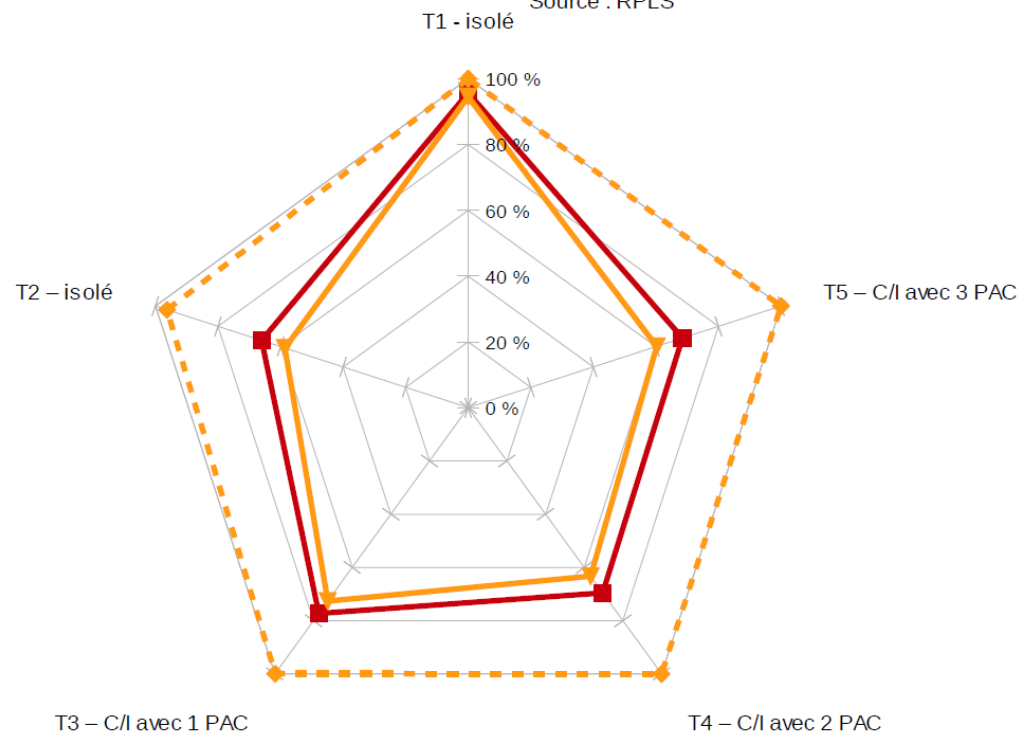
Nantes Métropole

Source : RPLS



Mayenne

Source : RPLS



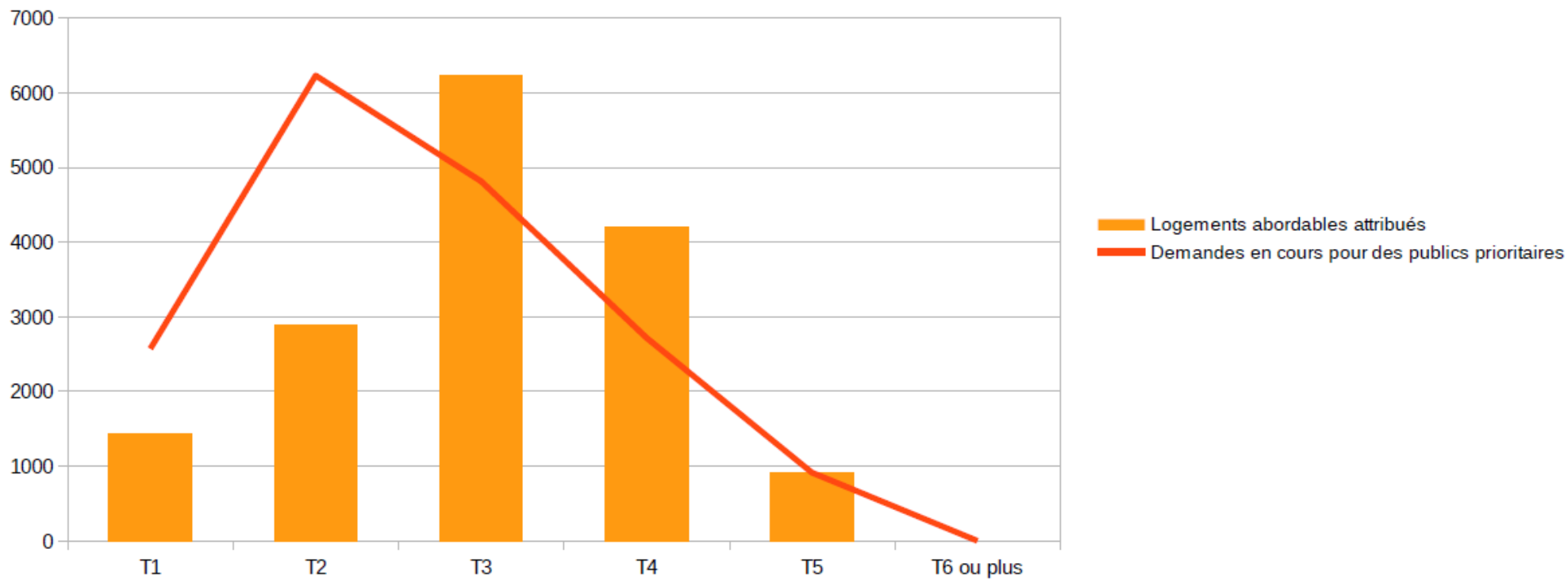


4. La réponse aux besoins

Cette offre permet-elle de répondre aux besoins des publics prioritaires dans la région ?

Évaluation de l'adéquation offre/demandes

Sources : RPLS, FDLS





5. Précisions sur l'interprétation des données de l'étude

Simple étude exploratoire :

- À prendre comme telle
- Donne uniquement des tendances

Déclinée à différentes échelles, avec des fiches « données » à disposition :

- Région
- Département
- EPCI

Attention sur l'interprétation dans la comparaison avec le volume de publics prioritaires, au regard des différents fonctionnements départementaux :

- Sous-estimation en Vendée (car peu de labellisation a priori)
- Sur-représentation en Sarthe par rapport aux autres départements (critères de labellisation automatique plus « souples »)