

Situation de l'habitat et du logement en Pays de la Loire

Rôle social des parcs de logements

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection
n° 214



SOMMAIRE

I – Méthodologie de l'étude.....	4
II – Le rôle social des parcs à l'échelle régionale : le parc public joue pleinement sa fonction sociale.....	7
Situation des Pays de la Loire au regard de la pauvreté.....	7
Un rôle social plus affirmé du parc public.....	8
Monoparentalité, analyse complémentaire au rôle social.....	10
III – Le rôle social des parcs à l'échelle départementale.....	11
Situation des départements au regard de la pauvreté.....	11
Un rôle social toujours plus affirmé sur le parc public, toutefois quelques singularités.....	12
La monoparentalité, parfois un facteur d'inégalités.....	18
IV – Le rôle social des parcs à l'échelle intercommunale.....	20
Situation des EPCI au regard de la pauvreté.....	20
Hétérogénéité du rôle social des parcs de logements.....	21
Conclusion.....	29
ANNEXE.....	30

On compte en France 5 millions de pauvres¹ en 2014. Leur nombre a augmenté de près d'un tiers entre 2004 et 2014. 4 millions de personnes seraient sans-abri, mal-logées ou sans logement personnel en France. 12,1 millions de personnes seraient touchées à des degrés divers par la crise du logement². La situation ne cesse de s'aggraver puisqu'on recensait 3,6 millions de mal-logés en 2012. La crise économique de 2008 a fragilisé de nombreux ménages, notamment dans l'accès au logement.

Cette situation met en évidence le besoin de produire une offre de logements accessibles aux ménages les plus précaires. La production de cette offre suppose généralement l'intervention publique, car les seuls mécanismes de marché ne permettent pas de répondre à ce besoin. Même si le terme de logement social est omniprésent en matière de politique de l'habitat, sa définition n'est pas normée. On peut le définir comme un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Cette définition met en évidence une acception assez large du logement social en France.

3 conceptions du logement social en Europe³ émergent :

- **une conception résiduelle du logement social** : concerne les personnes les plus défavorisées et groupes sociaux identifiés comme exclus du marché du logement. Elle prend en charge de manière presque intégrale les loyers. Cette conception n'affecte pas le marché du logement, mais le rend socialement acceptable et est rendu possible dans un marché où le secteur des propriétaires est très développé, tandis que l'offre locative privée reste faible. On parle de « résiduellisation » du parc de logement social quand celui-ci n'accueille que les ménages les plus précaires ;
- **une conception généraliste du logement social** : concerne les personnes ayant des difficultés à accéder à un logement dans le marché traditionnel. La notion de ressources dépend d'un pays à un autre et se définit à partir de plafond de ressources. Les loyers sont le plus souvent plafonnés et les ménages bénéficient d'une aide au logement en fonction de leurs revenus. Cela a un impact sur le marché du logement, car ce parc pèse sur l'offre globale de logements, même s'il n'existe pas de friction ou de concurrence entre les parcs ;
- **une conception universelle du logement social** : n'existe pas de ciblage d'un type de population et concerne l'ensemble de la population, il est « d'utilité publique ». Il permet d'apporter une sécurité du logement par rapport au parc privé. La liste d'attente se fait de manière chronologique. Il y a des tensions entre le parc public et le parc privé, car le parc public domine le parc locatif privé et le parc des propriétaires occupants.

Le modèle social français appartient plutôt à une conception généraliste dont les habitations à loyer modéré constituent l'acception la plus connue du logement locatif social. La loi assigne aux logements locatifs sociaux l'objectif d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de

1 Source : Insee - Seuil de pauvreté à 50 % du revenu médian

2 Source : L'état du mal logement en France 22ème rapport, données issues de l'enquête nationale Logement et de l'enquête Sans-domicile de l'Insee.

3 Source : le développement du logement social dans l'Union Européenne – L. Gheskière - 2008

ressources modestes ou défavorisées, de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. Ce modèle du logement social français peut être schématisé en trois rubriques : des conditions de ressources maximum pour y accéder, des loyers plafonnés, et un bail particulier qui garantit le droit au maintien dans les lieux pour les locataires, sans limite de durée et quelle que soit l'évolution postérieure de leurs revenus ⁴.

Le logement social est aujourd'hui au cœur du débat public s'agissant des publics à accueillir. En effet, doit-il loger les plus pauvres, ou l'ensemble des ménages modestes ?

La Cour des Comptes dans son rapport « *le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés* » préconise que le logement social soit réservé aux ménages modestes et défavorisés. Ce rapport formule 13 recommandations visant à accroître, à financements publics constants le service rendu par le logement social. On s'orienterait donc vers une conception plus résiduelle du logement social.

Dans ce contexte, la DREAL des Pays de la Loire s'est interrogée sur le modèle du logement social : le parc locatif public loge-t-il les plus pauvres ? Quel rôle joue le parc locatif privé dans le logement des pauvres ?

Répondre à ces questions permet de mieux appréhender les dynamiques territoriales pour orienter in fine les politiques locales de l'habitat et notamment, l'accompagnement de l'État dans le développement du parc locatif public.

⁴ Sauf lorsque ces revenus dépassent le double des plafonds de ressources, situation dans laquelle le bailleur impose un bail de trois ans non renouvelable.

I – Méthodologie de l'étude

L'étude du rôle social des parcs de logements s'appuie sur une méthodologie créée en 2011 par le Cerema Nord-Picardie. La méthode évalue le rôle social des parcs à partir de leur peuplement en croisant des données sur les parcs avec des données socio-économiques caractérisant leurs occupants.

Le rôle social peut être appréhendé à partir de plusieurs sources. Dans cette étude, il a été choisi de retenir FILOCOM⁵, qui présente l'avantage de couvrir les différents segments de parcs de logements, et qui permet d'accéder à un ensemble de données socio-économiques portant sur les ménages.

Le rôle social des parcs de logements peut être qualifié à partir de deux indices synthétiques : l'indicateur de spécialisation (IS) et l'indicateur de concentration (IC).

La spécialisation d'un parc dans l'accueil d'une catégorie de population est fonction du poids relatif de cette catégorie de population dans le total des ménages. L'indicateur de spécialisation se construit ici à partir du rapport entre le pourcentage de ménages pauvres parmi les occupants d'un segment de parc et le pourcentage de ménages pauvres dans l'ensemble des ménages.

A Pourcentage de ménages pauvres parmi les locataires HLM, du parc privé ou des propriétaires	B Pourcentage de ménages pauvres dans le total des ménages	A/B	Lecture
25%	25%	1	Dans ce territoire, le pourcentage de ménages pauvres est identique à celui des ménages à bas revenus dans le total des ménages. Pas de spécialisation, ou pas de rôle social particulier du parc HLM du point de vue des ménages pauvres.
40%	25%	1,6	Dans ce territoire, le pourcentage des ménages pauvres parmi les locataires HLM est 1,6 fois plus important que dans le total des ménages. Leur sur-représentation indique une spécialisation, ou un rôle social accentué du parc HLM du point de vue du logement des pauvres.
20%	25%	0,8	Dans ce territoire, le pourcentage de ménages pauvres parmi les locataires HLM est 0,8 fois moins important que dans le total des ménages. Leur sous-représentation indique un rôle social insuffisant du parc HLM du point de vue du logement des ménages pauvres.

L'IS permet de comparer le profil social des différents parcs et de mesurer la distribution des différentes catégories de ménages entre les parcs dans un même territoire. Ils permettent de réaliser des comparaisons entre les territoires, les résultats doivent être analysés au regard du contexte local (volume de logements locatifs sociaux et de ménages pauvre).

Dans la présente étude, la spécialisation d'un segment de parc est approchée de manière globale, au travers du seuil de pauvreté, et de manière plus fine, à partir des tranches de revenus. Le seuil de pauvreté correspond ici à la moitié du revenu médian net annuel par unité de consommation,

⁵ Fichier des logements par commune

ce qui équivaut à 840 €⁶ par mois et correspond donc aux ménages les plus précaires.

S'agissant des tranches de revenus, elles permettent d'affiner la caractérisation du rôle social. 6 tranches ont été retenues :

0 € – 5 000 €	5000 € – 10 000 €	10 000 € – 15 000 €	15 000 € – 20 000 €	20 000 € – 30 000 €	Supérieur à 30 000 €
----------------------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Ménages pauvres

Pour une famille de 4 personnes avec 1 enfant de moins de 14 ans et 1 enfant de plus de 14 ans (revenu net annuel : 28 224€)

Plafonds PLA1

11 067 € (1 pers.) à 21 575 € (4 pers.)

Plafonds PLUS

20 123 € (1 pers.) à 39 013 € (4 pers.)

Le rôle social d'un parc peut également être approché au travers de l'indicateur de concentration. Ce dernier est le rapport entre le pourcentage de résident d'un segment de parc parmi les ménages pauvres et la part de ce segment de parc dans le total des résidences principales.

Exemple sur le parc locatif public

A Pourcentage de locataires HLM parmi les ménages à bas revenus	B pourcentage de locatif HLM dans le total des RP	A/B	Lecture
30%	30%	1	Dans ce territoire, le parc HLM loge une part de ménages pauvres identique à son poids relatif dans le total des RP. Il n'y a pas de concentration, pas de rôle social particulier du point de vue du logement des ménages pauvres.
60%	30%	2	Dans ce territoire, le parc HLM loge proportionnellement 2 fois plus de ménages pauvres que son poids relatif dans le total des RP. La concentration de ménages pauvres dans le parc HLM indique un rôle social plus affirmé de ce segment de parc du point de vue du logement des ménages à bas revenus.
20%	30%	0,66	Dans ce territoire, le parc HLM loge proportionnellement 0,66 fois moins de ménages pauvres que son poids relatif dans le total RP, ce qui indique un rôle social très faible du point de vue du logement des ménages pauvres.

Un indicateur de concentration supérieur à 1 montre une capacité d'accueil des ménages pauvres d'un segment de parc plus importante que son poids au sein des résidences principales. À l'inverse, il montre une capacité d'accueil moins importante pour un indicateur de concentration inférieur à 1. Enfin, quand l'indicateur de concentration est égal 1, la part de ménages pauvres correspond au poids du segment de parc dans le total des résidences principales.

Les résultats de ces indices étant identiques, seul l'indicateur de spécialisation sera analysé.

⁶ FILOCOM use d'une approche stricte de la pauvreté en fixant son seuil à 50 % du revenu médian.

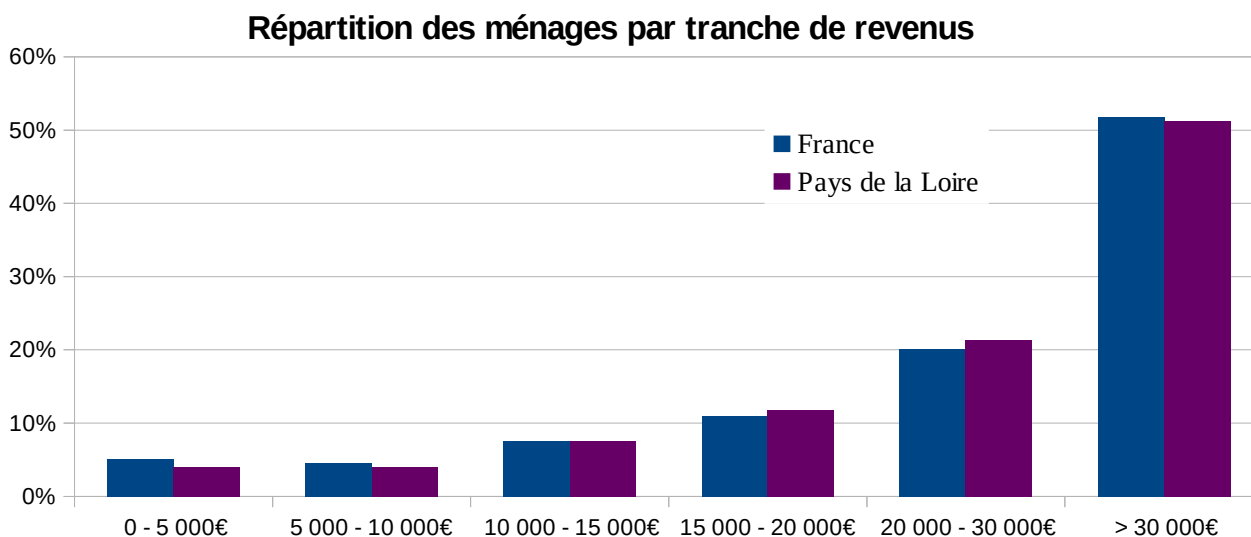
Enfin, pour compléter la caractérisation du rôle social des parcs, il a été choisi d'analyser la monoparentalité. FILOCOM renseigne sur le nombre d'enfants mineurs dans un ménage mais ne donne pas l'âge des personnes majeures fiscalement à charge. On retient comme définition d'une famille monoparentale : un ménage composé d'une personne ayant des personnes fiscalement à charge, enfants mineurs ou majeurs, ou autres personnes majeures (ascendant). Ainsi, à la différence du recensement, un ménage ne sera pas une famille monoparentale, si un enfant réside dans le logement sans être à charge (il déclare ses propres revenus). En revanche, il sera considéré comme une famille monoparentale, même si les personnes à charge ne sont pas des enfants, contrairement au recensement. **La monoparentalité n'est pas un critère de difficulté économique et social en soi. Toutefois, elle peut être un facteur d'aggravation de la situation des ménages, notamment en cas de cumul de difficultés.** C'est pourquoi, elle sera analysée comme un indicateur secondaire dans le cadre de cette étude.

II – Le rôle social des parcs à l'échelle régionale : le parc public joue pleinement sa fonction sociale

Situation des Pays de la Loire au regard de la pauvreté

La part des ménages sous le seuil de pauvreté dans la région est plus faible qu'au niveau national : respectivement 15 % contre presque 17,5 %⁷, ce qui représente 244 872 ménages ligériens sous le seuil de pauvreté contre 4 848 852 ménages en France métropolitaine.

S'agissant de la distribution des ménages en fonction de leur tranche de revenu, on observe que **la part de ménages très pauvres est moins importante en Pays de la Loire qu'en France métropolitaine.**



En effet, en Pays de la Loire, 4 % des ménages ont des revenus compris entre 0 – 10 000 € contre 5 % en France. A contrario, la part des ménages aux revenus supérieurs à 15 000 € dans la région est plus importante, de plus d'un point, qu'en France métropolitaine.

⁷ Source : Filocom 2015

Un rôle social plus affirmé du parc public

Les ménages pauvres en Pays de la Loire sont répartis de manière assez « équilibrée » entre les parcs : 36 % dans le parc public, 31 % dans le parc locatif privé et 31 % dans le parc de propriétaires⁸. Cette distribution des ménages pauvres ne reflète pas la répartition des ménages au sein des parcs : 13 % vivent dans le parc public, 20 % dans le parc locatif privé et 66 % dans le parc de propriétaires.

Ces premiers constats mettent d'ores et déjà en exergue la fonction d'accueil des ménages pauvres du parc public, constats confortés par les éléments ci-après :

	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des Propriétaires
Volume de ménages pauvres	88 391	76 924	76 113
Volume de ménages	211 387	324 154	1 074 722
A Part des ménages sous le seuil de pauvreté par parc	41,8%	23,7%	7,1%
B Part des ménages sous le seuil de pauvreté parc total	15,1%		
A/B Indicateur de spécialisation	2,8	1,6	0,5
<i>Indicateur de spécialisation France métropolitaine</i>	2,2	1,5	0,5

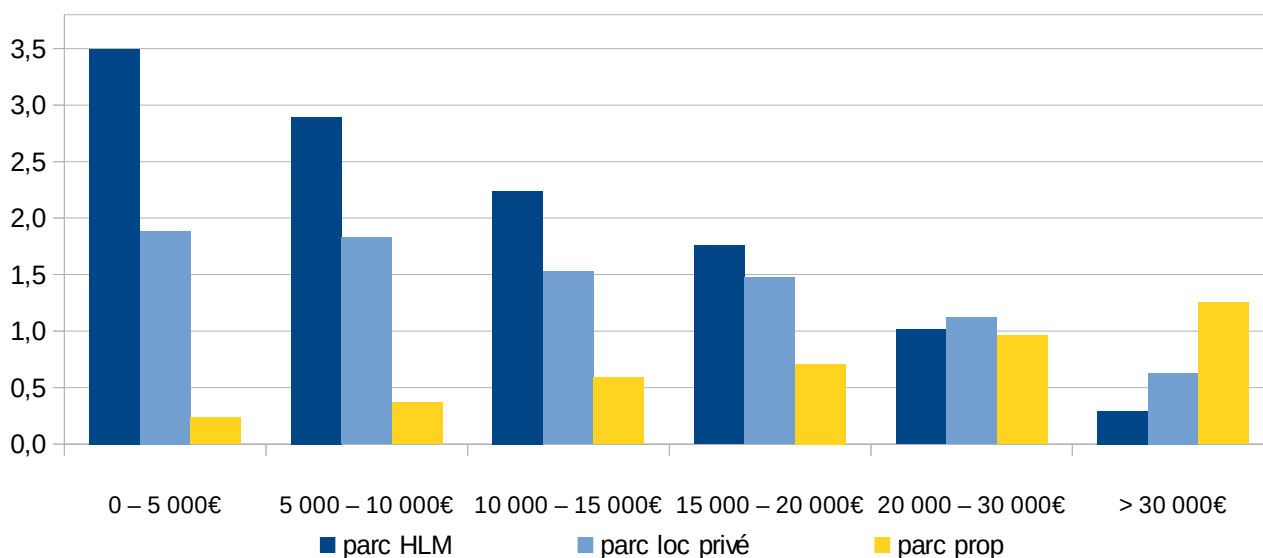
En effet, le plus fort IS concerne le parc public : en proportion près de 3 fois plus de ménages pauvres que sur le total des ménages. Le parc public n'a pas le monopole dans le logement des ménages pauvres puisque le parc privé, avec un IS de 1,6, exerce également une fonction sociale. Le parc de propriétaires a quant à lui un rôle social très limité, notamment en raison de la difficulté d'accès à la propriété pour les ménages aux ressources limitées.

Les Pays de la Loire s'inscrivent dans les tendances nationales, à noter toutefois la plus forte spécialisation du parc public ligérien.

⁸ s'ajoutent des ménages sans statut d'occupation défini.

L'analyse par tranche de revenus permet de mieux caractériser le degré de pauvreté des ménages.

La spécialisation des parcs de logements en Pays de la Loire au regard des revenus des ménages



Plafonds PLAI
11 067 € (1 pers.) à 21 575 € (4 pers.)

Plafonds PLUS
20 123 € (1 pers.) à 39 013 € (4 pers.)

Il apparaît clairement dans le graphique ci-dessus une spécialisation du parc public dans l'accueil des ménages très pauvres, elle est d'autant moins forte que les revenus augmentent. Le parc public ligérien loge en proportion 3,5 fois plus les ménages appartenant aux revenus compris entre 0 et 5 000 € qu'il n'y en a sur le total des ménages et 1,8 fois plus de ménages aux revenus compris entre 15 000 et 20 000 €.

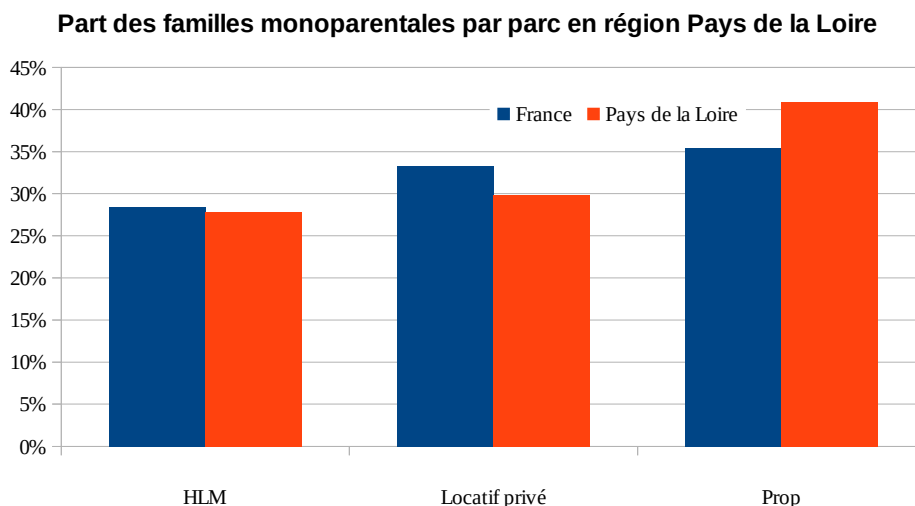
Le parc locatif privé accueille aussi bien les ménages pauvres qui ne peuvent pas être logés sur le parc public, que les ménages avec des revenus plus élevés, dont une partie a la capacité à accéder à la propriété. La spécialisation du parc locatif privé est plus élevée que celle du parc public uniquement sur la tranche 20 000 – 30 000 €.

On constate par ailleurs que sur la tranche 20 000 – 30 000 € la spécialisation des parcs est quasiment égale à 1 sur tous les segments de parc, ce qui signifie que chacun d'entre eux accueille ces ménages dans des proportions équivalentes à leur poids dans le total des ménages.

Le parc des propriétaires concentre moins de ménages pauvres et modestes : aucune spécialisation sur les tranches de revenus inférieures à 30 000 €. Seuls les ménages appartenant à la tranche de revenus supérieurs à 30 000 € sont sur-représentés sur ce segment de parc. Ce constat est conforme à sa destination, orientée vers les ménages qui ont la capacité de rembourser un emprunt et de supporter les charges d'entretien d'un bien.

Monoparentalité, analyse complémentaire au rôle social

La monoparentalité ne constitue pas en soi un facteur de pauvreté, mais elle peut fragiliser certains ménages. Les familles monoparentales sont un peu moins représentées en Pays de la Loire (9,2 %) qu'en France (10 %).



La monoparentalité semble moins constituer un frein à l'accession à la propriété dans la région, que dans le reste de la France : 40 % des familles monoparentales sont propriétaires en Pays de la Loire contre 35 % en France métropolitaine. Les familles monoparentales accèdent donc moins que l'ensemble des ménages à la propriété [66 % des ménages sont propriétaires], mais un peu plus qu'au national. Elles se répartissent de manière identique sur le parc HLM et sur le parc du locatif privé dans la région, alors qu'on observe une plus grande différence à l'échelle nationale (elles sont davantage présentes sur le parc locatif privé).

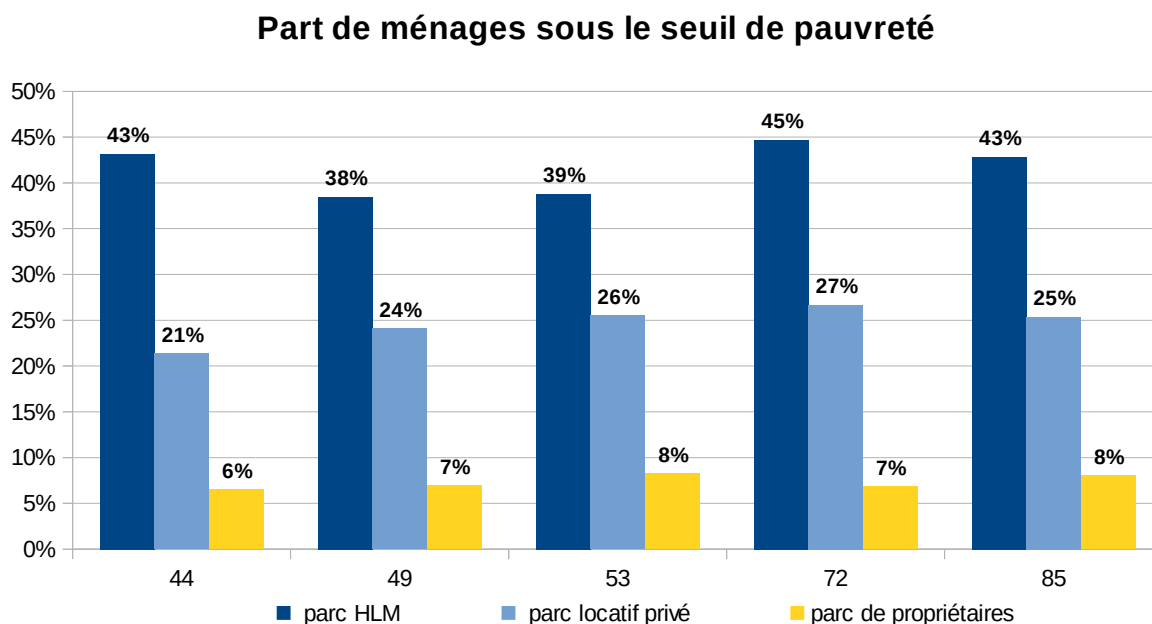
Les indicateurs de spécialisation mettent en évidence que le parc HLM joue effectivement son rôle d'accueil des ménages les plus défavorisés. Le parc locatif privé quant à lui, avec une spécialisation moins élevée, loge des ménages aux revenus plus hétérogènes. Toutefois, l'analyse par tranche de revenus met en évidence qu'il loge tout de même des ménages pauvres. A contrario, le parc de propriétaires est occupé par des ménages aux revenus plus élevés, nécessaires pour accéder à la propriété.

Ce profil régional met en évidence :

- un parc HLM qui répond aux enjeux des politiques de l'habitat en accueillant une proportion importante de ménages pauvres ;
- un parc privé qui loge des ménages aux revenus plus variés dont des pauvres ;
- un parc de propriétaires dont l'accès est globalement réservé aux ménages un peu plus aisés.

III – Le rôle social des parcs à l'échelle départementale

Situation des départements au regard de la pauvreté



Les départements s'inscrivent dans la tendance régionale avec une part de ménages pauvres plus élevée sur le parc public que sur les autres parcs. Même si on peut noter que sur certains départements, le parc locatif privé comprend plus d'un quart de ménages pauvres. Les parcs publics de Loire-Atlantique, Sarthe et Vendée accueillent une part plus importante de ménages pauvres que le parc public régional. Cette situation se retrouve sur tous les parcs locatifs privés sauf sur la Loire-Atlantique, poids légèrement inférieur. S'agissant du parc de propriétaires, la Mayenne et la Vendée se distinguent par les parts de ménages pauvres les plus élevées.

Un rôle social toujours plus affirmé sur le parc public, toutefois quelques singularités

LOIRE ATLANTIQUE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	33 003	27 932	25 542	87 624
volume de ménages	76 504	130 779	393 464	606 021
Part du parc dans les RP	13%	24%	62%	81%
Part ménages pauvres	43%	21%	6%	14%
Part des pauvres dans le total ménages	38%	32%	29%	
indicateur de spécialisation	3,0	1,5	0,5	

* quelques ménages sont rattachés à la catégorie « autres »
(sans statut d'occupation défini)

MAINE ET LOIRE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	22 839	14 614	14 331	52 299
volume de ménages	59 349	60 612	207 366	329 947
Part du parc dans les RP	18%	21%	60%	91%
Part ménages pauvres	38%	24%	7%	16%
Part des pauvres dans le total ménages	44%	28%	27%	
indicateur de spécialisation	2,4	1,5	0,4	

MAYENNE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	5 593	6 674	7 271	19 979
volume de ménages	14 419	26 162	87 897	130 723
Part du parc dans les RP	11%	21%	66%	86%
Part ménages pauvres	39%	26%	8%	15%
Part des pauvres dans le total ménages	28%	33%	36%	
indicateur de spécialisation	2,5	1,7	0,5	

SARTHE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	18 711	13 500	11 812	44 566
volume de ménages	41 874	50 596	172 866	268 470
Part du parc dans les RP	15%	20%	64%	79%
Part ménages pauvres	45%	27%	7%	17%
Part des pauvres dans le total ménages	42%	30%	27%	
indicateur de spécialisation	2,7	1,6	0,4	

VENDEE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	8 245	14 204	17 157	40 404
volume de ménages	19 241	56 005	213 129	291 918
Part du parc dans les RP	7%	20%	72%	73%
Part ménages pauvres	43%	25%	8%	14%
Part des pauvres dans le total ménages	20%	35%	42%	
indicateur de spécialisation	3,2	1,8	0,6	

La Loire-Atlantique est le département qui comprend le poids le plus faible de ménages pauvres (14 %), à l'inverse de la Sarthe (17 %). Elle connaît un rôle social important du parc public (3), la part de ménages pauvres y est trois fois plus élevée que sur l'ensemble des ménages du département. Il concentre donc davantage de ménages pauvres que les autres parcs publics départementaux. Ce constat met en lumière un enjeu en termes de mixité de peuplement. Le parc locatif privé se caractérise par la spécialisation la plus faible (équivalente à celle du Maine-et-Loire), 21 % des ménages qui y sont logés sont pauvres bien qu'il loge 32 % de l'ensemble des ménages pauvres du département. Le locatif privé se distingue par le taux d'effort des ménages : 41,3 % des allocataires ont un taux d'effort supérieur à 30 %⁹, niveau le plus élevé de la région. La forte spécialisation du parc public couplé aux taux d'effort élevés sur le parc locatif privé soulignent le besoin de poursuivre le développement de l'offre locative sociale.

Le Maine-et-Loire se distingue des autres départements, car il réunit les spécialisations les moins élevées [les fonctions sociales les plus faibles] de la région sur les trois segments de marché. Cette situation s'explique par une plus petite concentration des ménages pauvres, ces derniers étant répartis sur l'ensemble des secteurs. Plus faible concentration ne signifie pas moins de pauvres. En effet, avec 16 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, le Maine-et-Loire est le 2ème département de la région en termes de poids de ménages pauvres. Par exemple, le parc public, avec 38 % de ménages sous le seuil de pauvreté, accueille 44 % des ménages pauvres de l'ensemble du département alors qu'en Loire-Atlantique, la situation est inverse : 44 % des ménages résidant sur le parc public sont pauvres [plus forte concentration] et ces ménages représentent 38 % de l'ensemble des ménages pauvres. Cette situation traduit une mixité plus forte sur le Maine-et-Loire.

La Mayenne se caractérise par une des spécialisations les plus faibles sur le parc public et une des spécialisations les plus fortes sur le parc locatif privé. Ce dernier accueille plus de ménages pauvres (6 674) que le parc public (5 593) : 33 % des ménages pauvres vivent dans le locatif privé contre 28 % sur le locatif public. Le parc locatif privé offrirait la possibilité aux ménages à faibles ressources de se loger, et constituerait ainsi un parc social de fait. Le parc locatif privé propose des niveaux de loyer assez proches de ceux du locatif public, respectivement de 5,6 €¹⁰ et 4,6 €¹¹, soit une différence de seulement 1 €. Par ailleurs, la part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 30 % sur le parc locatif privé est la plus faible des Pays de la Loire. Au vu de ces éléments, le parc locatif privé semble effectivement faire fonction de parc social sur certains territoires. Si ces ménages sont logés dans des conditions qui répondent à leurs besoins et correspondent à leurs ressources, le développement du parc public n'apparaît pas prioritaire.

La Sarthe, avec le poids plus important de ménages pauvres, présente des enjeux forts en termes de production de logements à bas loyer. Le parc public sarthois est celui qui comprend la plus grande part de pauvres (45 %), il ne présente toutefois pas la spécialisation la plus élevée, car il y a plus de pauvres dans l'ensemble des ménages. Le département se distingue également par le poids des ménages pauvres au sein du parc locatif privé : 27 %, niveau le plus élevé de la région.

9 Source : « les allocataires logement en Pays de la Loire en 2014 » DREAL des Pays de la Loire

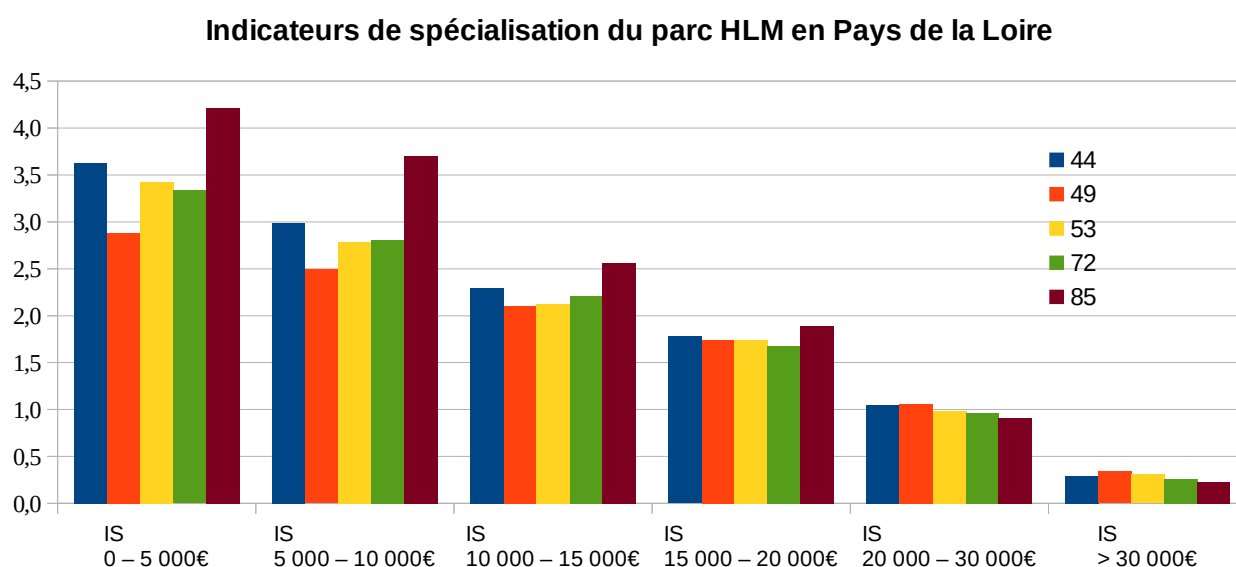
10 Source observatoire régional SICLOP - 2016

11 Source RPLS 2016

La Vendée est quant à elle singulière en raison du niveau de ces indicateurs de spécialisation. À l'inverse du Maine-et-Loire, elle connaît les spécialisations les plus fortes sur tous ses secteurs de marché. Cette situation s'explique notamment en raison du poids des ménages pauvres parmi les plus faibles en région. Tout comme en Mayenne, le parc locatif privé loge davantage de ménages pauvres que le locatif public mais dans des proportions plus importantes : 1,7 fois plus de pauvres sur le parc locatif privé que sur le parc public. Une partie des ménages pauvres vivant dans un locatif privé aurait probablement vocation à intégrer un locatif public. Ainsi, la Vendée avec un parc locatif public de 7 % [la moyenne régionale est de 13 %] présente un enjeu fort en termes de développement du parc public pour *in fine* répondre aux besoins en logements des ménages à faibles ressources.

Pour affiner cette lecture départementale du rôle social des parcs, les indicateurs de spécialisation ont été déclinés ci-après par tranche de revenus.

Le parc public

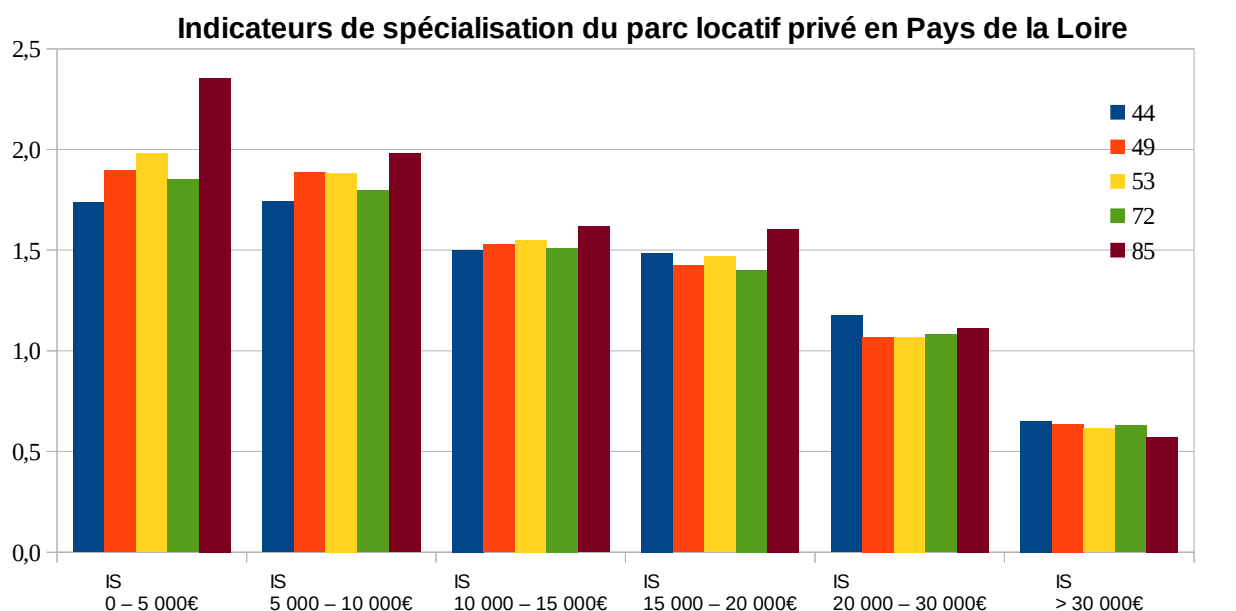


Dans tous les départements, la plus forte spécialisation concerne les ménages les plus défavorisés (revenus compris entre 0 et 5 000 €). Le parc public joue donc pleinement sa fonction sociale. La déclinaison par tranche de revenus conforte les indicateurs supra, à savoir une plus forte spécialisation dans l'accueil des ménages pauvres en Vendée et en Loire-Atlantique, et une plus faible spécialisation en Maine-et-Loire en raison du poids plus important de ces ménages dans l'ensemble des ménages du département.

Les parcs HLM de la Mayenne et de la Sarthe s'inscrivent entre ces deux tendances, avec un parc mayennais légèrement plus spécialisé dans l'accueil des très pauvres.

Les différences en termes d'intensité du rôle social du parc HLM sont à mettre en corrélation avec le comportement des autres parcs de logements, notamment celui du parc locatif privé.

Le parc locatif privé



L'analyse par tranche de revenus conforte les précédents constats : des fonctions sociales moins fortes que sur le parc locatif public tout en jouant un rôle dans le logement des ménages pauvres.

On remarque que les proportions sont presque linéaires entre les deux premières tranches de revenus – sauf sur la Vendée qui est plus spécialisée – ainsi que sur les tranches suivantes entre 10 000 et 20 000 €. Cette situation met en évidence une mixité plus développée sur le parc locatif privé.

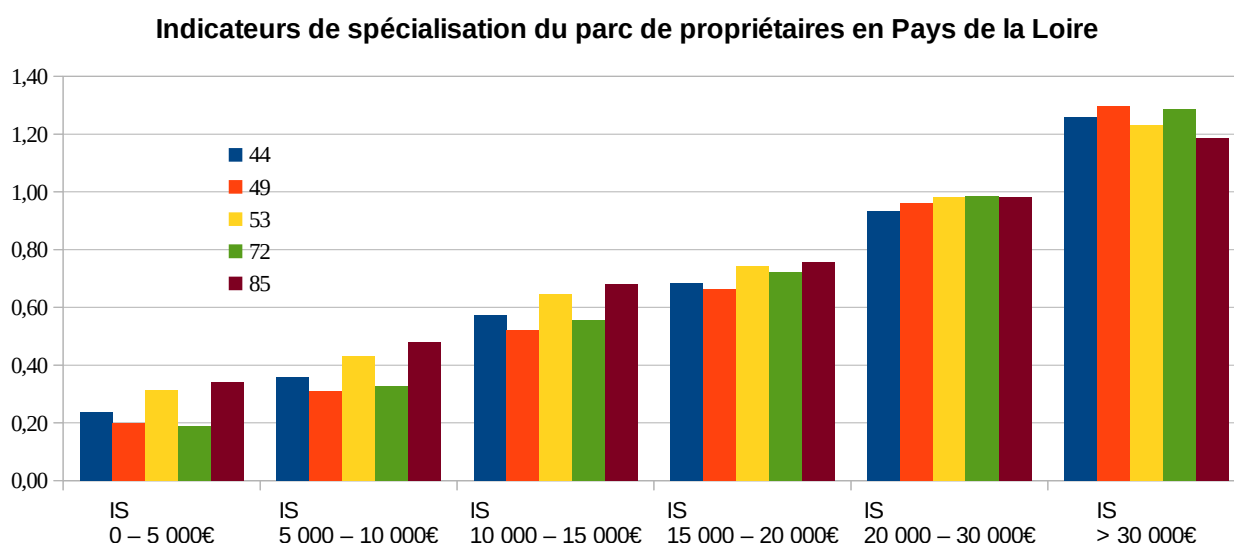
Les comportements entre les deux parcs diffèrent quelque peu :

- x Tout comme sur le locatif public, la Vendée se démarque par les spécialisations les plus fortes. Ce résultat peut traduire deux phénomènes : d'une part, un parc privé – de par des loyers peu élevés – accessible aux ménages pauvres, et d'autre part, un effet report des ménages sur le locatif privé en raison d'un parc public peu développé [7 % du parc des résidences principales contre 13 % en moyenne en région].
- x La Loire-Atlantique, qui présentait une spécialisation élevée dans l'accueil des ménages très pauvres sur le parc public, connaît sur le parc locatif privé, les niveaux les plus bas sur les tranches de revenus comprises entre 0 et 15 000 € ; signe que les plus précaires ont moins la capacité, sur ce territoire, à habiter dans le parc locatif privé, et qu'ils sont davantage logés sur le parc public.
- x Le Maine et Loire – caractérisé par les spécialisations les plus faibles sur le parc public – connaît sur le parc locatif privé des niveaux de spécialisation plus élevés que la Loire-Atlantique et la Sarthe sur les trois premières tranches de revenus. L'intensité de la fonction sociale du parc locatif privé est donc relativement forte.

- x Le parc locatif privé mayennais apparaît parmi les plus spécialisés dans l'accueil des ménages pauvres. Les explications de cette situation pourraient être identiques à celles émises pour le parc vendéen. Toutefois, au regard du poids du parc public près de 5 points plus importants (11,6 %¹²), et du taux d'effort des ménages sur le parc privé (22,1 %), le plus faible de la région, il semble que les ménages – même ceux disposant de faibles ressources – sont en capacité de bien se loger sur le parc locatif privé.
- x La Sarthe a, quant à elle, des spécialisations en termes de logement des très pauvres parmi les moins élevées. Cette situation s'explique par le poids important des ménages pauvres sur le département.

Il est par ailleurs intéressant de noter que l'indicateur de spécialisation reste inférieur à 1 sur les ménages aux revenus supérieurs à 30 000 €. En effet, ces derniers représentent globalement la moitié de l'ensemble des ménages sur tous les départements alors qu'ils ne représentent qu'entre 29 % et 35 % des ménages logés sur le parc locatif privé, situation non surprenante sur une terre de propriétaires telle que les Pays de la Loire.

Le parc de propriétaires



Les spécialisations du parc de propriétaires sont inverses à celles du parc locatif public, résultat conforme au public cible de ce parc qui doit avoir la capacité à emprunter et à supporter les charges afférentes à l'habitation. Comme indiqué supra, ce parc ne loge que 7,1 % des ménages pauvres. Seulement 0,15 % des propriétaires ont des revenus inférieurs à 20 000 €, toutefois ces ménages représentent 36,7 % de l'ensemble des ménages à ce niveau de revenus.

La présence de propriétaires pauvres s'explique notamment par les propriétaires non-accédants¹³, par exemple des retraités ou agriculteurs qui auraient hérité de maison familiale.

¹² Sources : filocom 2015 – RPLS 2016

¹³ Propriétaires qui ne supportent pas de charges d'emprunt

La Mayenne et la Vendée ont les spécialisations les plus fortes sur les ménages aux revenus inférieurs à 20 000 €, toutefois pour des motifs différents.

S'agissant de la Mayenne, il est probable que ce soit des agriculteurs, ce, notamment en raison du poids de l'agriculture dans ce département, le plus élevé de la région : 21,5 % des établissements contre 9,2 % à l'échelle régionale¹⁴. Il faut ajouter que la propriété est plus accessible en Mayenne aux ménages aux ressources limitées en raison des prix du foncier et des maisons relativement bas.

Concernant la Vendée, ces résultats peuvent s'expliquer par le poids des retraités : plus d'un tiers de la population, mais également par la prégnance de la propriété (72,1 % des résidences principales).

Le prix du foncier en Sarthe, qui a un niveau similaire à celui de la Mayenne [respectivement 43,6 €/m² contre 45,2 €/m²], aurait pu laisser présager des spécialisations plus élevées sur les tranches de revenus inférieures à 15 000 €. Toutefois, le département est celui qui comprend en proportion le plus de ménages très pauvres sur l'ensemble de ses ménages : 5 % ont des revenus entre 0 et 5 000 € (contre 4 % en moyenne régionale) et 4,3 % entre 5 000 et 10 000 € (contre 4 % en moyenne régionale). Par conséquent, alors même qu'il existe des propriétaires pauvres, la spécialisation n'est pas notoire.

Le Maine-et-Loire présente des spécialisations assez proches, elle a toutefois en proportion un peu moins de ménages très pauvres et moins de ménages propriétaires très pauvres. Elle se distingue en outre par le prix du foncier : 1,7 fois supérieur à celui de la Sarthe, frein à l'accession à la propriété pour les ménages à faibles ressources.

Enfin, la Loire-Atlantique a un profil qui s'inscrit entre ces deux tendances. Les niveaux légèrement plus élevés que le Maine-et-Loire sur les premières tranches de revenus s'expliquent par un poids un peu plus important de ces ménages au sein du parc de propriétaires.

Les indicateurs de spécialisation par département ont montré que le parc public se caractérise par une fonction sociale plus forte que les autres parcs, sur l'ensemble des départements, en logeant de manière plus importante les ménages les plus pauvres.

Le parc locatif privé exerce également une fonction sociale, variable selon les départements. Elle dépend du poids des ménages pauvres, de la capacité du parc social à les accueillir et des loyers.

Enfin, le parc des propriétaires a un rôle social faible sur l'ensemble des départements, puisqu'il n'est accessible qu'aux ménages ayant les capacités financières de rembourser un emprunt et de supporter les charges liées à l'habitation. Ce constat est conforme à la fonction de ce parc.

14 Source : Insee CLAP (connaissance locale de l'appareil productif) au 31 décembre 2015

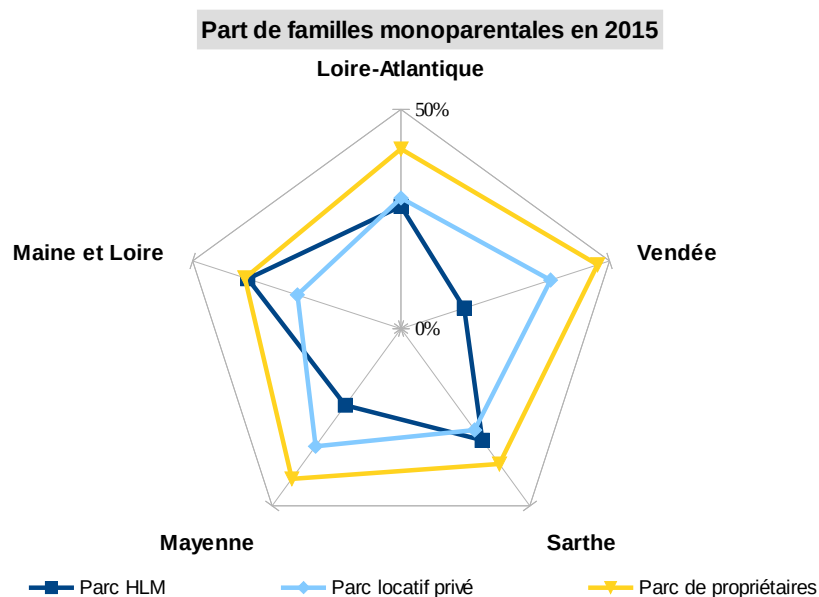
La monoparentalité, parfois un facteur d'inégalités

Si on s'intéresse au lien entre la structure familiale et la pauvreté, on constate que plus le poids des ménages sous le seuil de pauvreté est élevé, plus la part des familles monoparentales est importante, et vice versa. En effet, la Sarthe se caractérise par le poids le plus élevé à la fois de ménages pauvres (17 %) et de familles monoparentales (10 %).

	Volume de familles monoparentales	Taux de ménages sous le seuil de pauvreté	Poids des familles monoparentales au sein du département	Part de familles monoparentales HLM	Part de familles monoparentales Locatif privé	Part de familles monoparentales Prop
44	56 941	14,5%	9,4%	27,9%	29,8%	41,0%
49	30 643	15,9%	9,3%	36,8%	24,9%	37,5%
53	11 318	15,3%	8,7%	21,6%	33,2%	42,4%
72	26 919	16,6%	10,0%	31,5%	28,6%	38,2%
85	24 218	13,8%	8,3%	15,2%	35,9%	47,2%
PdL	150 039	15,0%		27,8%	29,8%	40,9%

Tel que constaté à l'échelon régional, les familles monoparentales sont majoritairement propriétaires, toutefois des singularités apparaissent. En effet, le Maine-et-Loire concentre quasiment autant de familles monoparentales sur le parc public que sur le parc de propriétaires.

La Vendée avec le plus fort poids des familles monoparentales sur le parc de propriétaires se distingue par la faible présence de ces familles dans le parc public : plus de 12 points en deçà de la moyenne régionale, et par leur poids [plus d'un tiers des familles monoparentales] dans le parc locatif privé. Ce constat semble mettre en lumière un effet report sur le parc privé, les familles monoparentales ne pouvant, faute d'offre suffisante, se loger sur le parc public.



L'analyse de la spécialisation des parcs de logements départementaux confirme le rôle social affirmé du parc HLM, qui assure donc sa fonction de loger les plus pauvres.

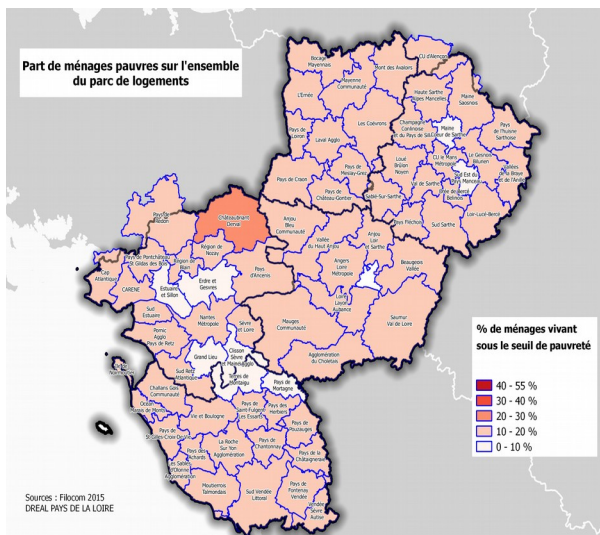
La situation est plus hétérogène s'agissant du parc locatif privé. En effet, dans les territoires ruraux, où les loyers sont plus faibles, une spécialisation plus forte apparaît, car les ménages – même aux revenus faibles – parviennent à s'y loger. Le parc locatif privé peut exercer une fonction sociale quand le parc locatif social est réduit (Vendée) ou insuffisant au vu de la demande (Loire Atlantique).

L'analyse départementale a mis en lumière l'hétérogénéité des fonctions sociales, notamment des parcs locatifs. La conception du logement social varie donc selon les territoires.

Pour compléter cette analyse, le rôle social des parcs de logements des EPCI ligériens va être étudié. Au vu du plus grand nombre de données, la fonction sociale sera appréhendée uniquement à partir du seuil de pauvreté.

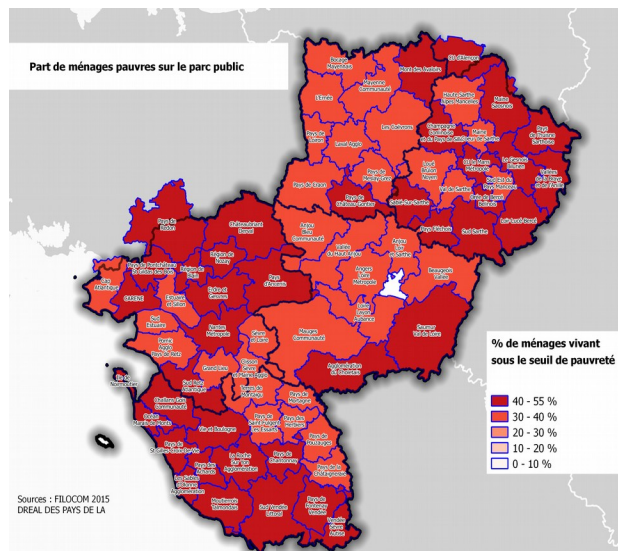
IV – Le rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

Situation des EPCI au regard de la pauvreté

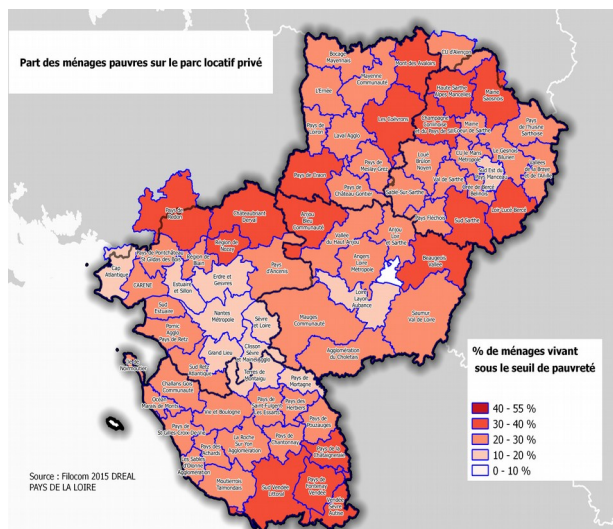


Si la part de ménages pauvres n'excède pas 21 % sur l'ensemble des parcs, elle est, sur le parc public, toujours supérieure à 30 % et peut atteindre jusqu'à plus de la moitié des ménages logés. Cette situation se retrouve sur la CC Châteaubriant-Derval, la CC Pays de Fontenay Vendée et Challans Gois Communauté.

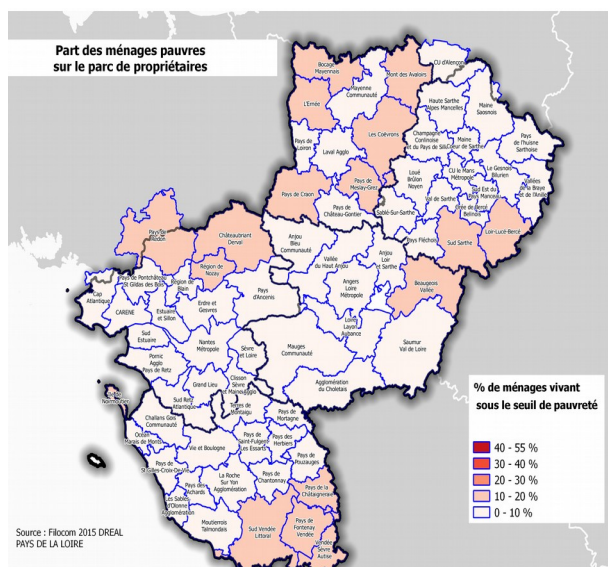
Le poids des ménages pauvres oscille entre 9,3 % (CC du Sud Est du Pays Manceau) et 20,1 % (CC Châteaubriant-Derval) sur les intercommunalités de la région.



Les parcs locatifs privés réunissent généralement moins de ménages pauvres. Toutefois, sur certains EPCI, leur poids n'est pas négligeable. Ainsi, 17 EPCI [soit 23 % des EPCI régionaux] ont plus de 30 % de ménages pauvres dans leur parc locatif privé. Sur certains EPCI ruraux, les deux parcs locatifs concentrent quasiment autant de ménages pauvres : 14 EPCI ont moins de 10 points d'écart entre les taux de ménages pauvres.

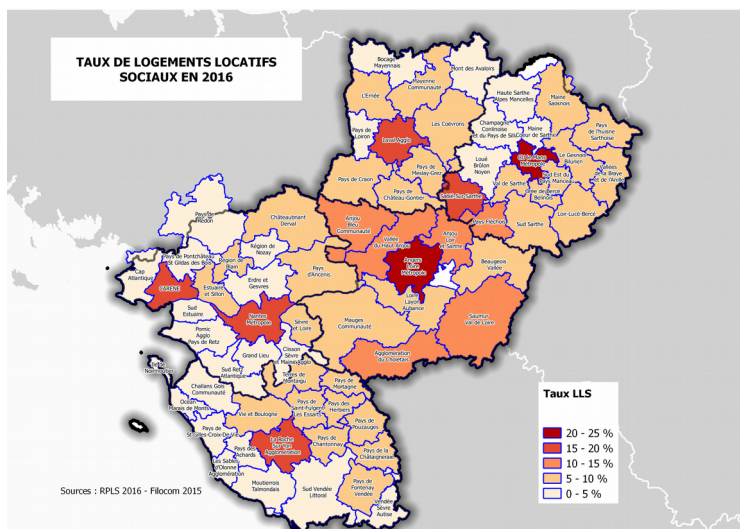


Les parcs de propriétaires comprennent au minimum 4 % de ménages pauvres [cas des EPCI chefs lieux de département] et au maximum 13,4 % [situation des EPCI ruraux].



Hétérogénéité du rôle social des parcs de logements

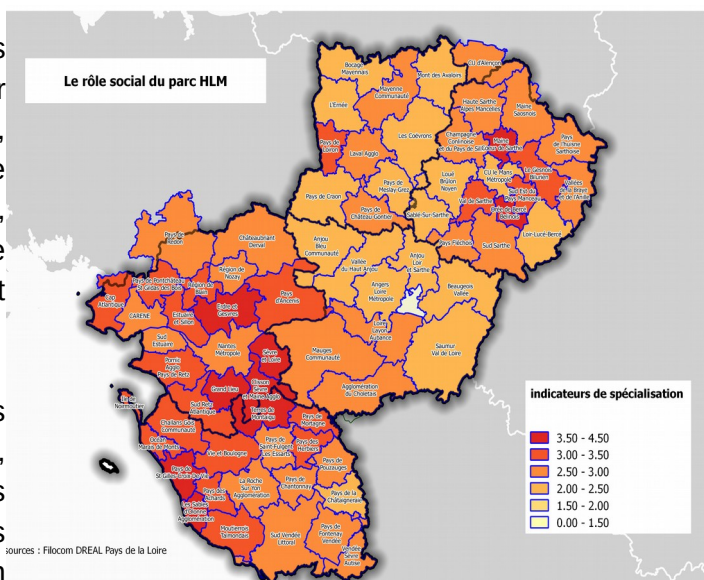
• Panorama régional



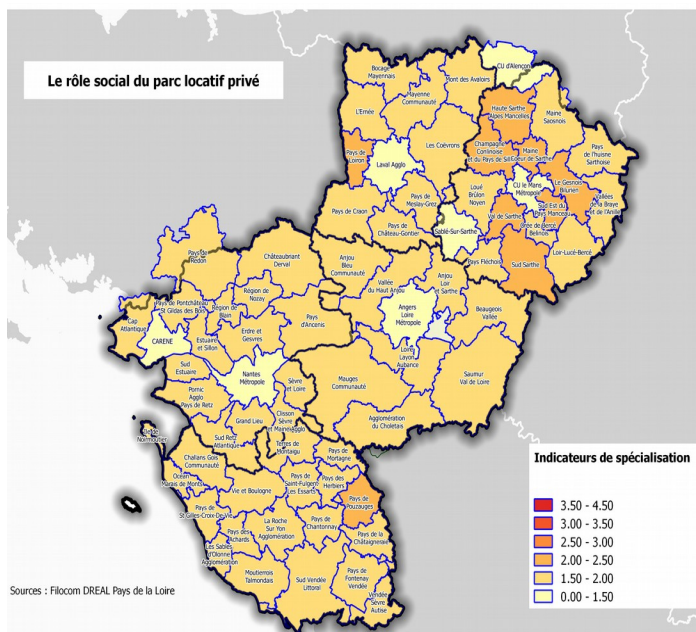
Le parc public est plus développé dans les EPCI chefs lieux de département et la CARENE : près d'un quart des ménages y sont logés.

Les parcs publics présentent des spécialisations oscillant entre 2 et 4,3 ; leur rôle social est donc largement confirmé, parfois même très élevé. De manière générale, plus le parc public est développé, et plus le rôle social est faible. Cette situation traduit une mixité de peuplement plus importante au sein des parcs publics.

Pour une spécialisation identique, les profils des EPCI peuvent varier. En effet, un EPCI avec peu de pauvres parmi ses ménages et également peu de pauvres dans le parc public se caractérise par un indicateur de spécialisation identique à un EPCI avec une situation inverse.



La spécialisation est d'autant plus forte qu'un EPCI comprend peu de ménages pauvres et que ces ménages sont majoritairement logés dans le parc public. A titre d'exemple, seulement 9,4 % de ménages pauvres vivent dans la CC d'Erdre et Gesvres, or 40 % des ménages habitant dans le parc public sont pauvres. Par conséquent, le parc public présente une très forte spécialisation : il loge, en proportion, 4 fois plus de ménages pauvres qu'il n'y en a sur l'ensemble des ménages de l'EPCI. On retrouve cette situation principalement sur le littoral vendéen et dans les EPCI en périphérie de Nantes métropole et Le Mans métropole. Ces phénomènes de concentration pourraient être atténués par un renforcement de la mixité sur le parc public.



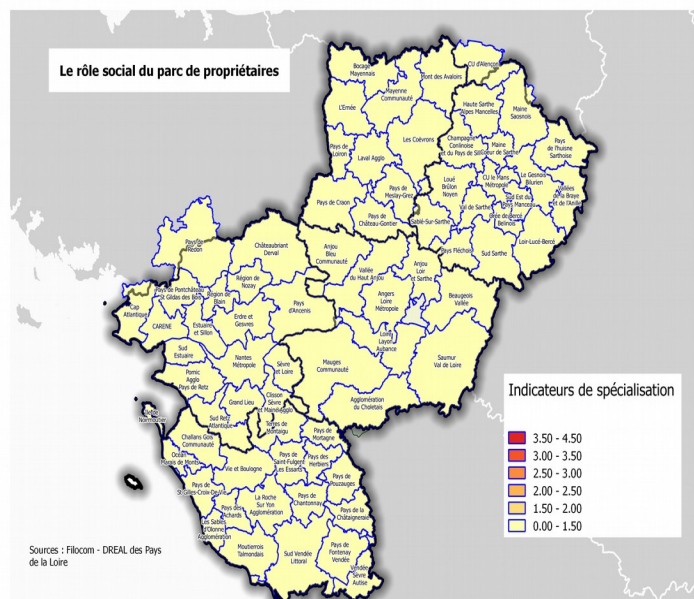
Les parcs locatifs privés connaissent des fonctions sociales moins importantes que les parcs publics [elles oscillent entre 1,3 et 2,3].

Des territoires se démarquent toutefois, notamment en Sarthe, où le rôle social du locatif privé est proche de celui du parc public.

On peut relever le cas de la CC Haute Sarthe Alpes Mancelles qui présente une spécialisation de 2,5 sur le locatif public et de 2,1 sur le locatif privé [39 % de ménages pauvres au sein du parc public et 32 % au sein du parc privé]. L'analyse du taux d'effort des ménages logés dans le parc locatif privé

[inférieur à la moyenne régionale] et du loyer [6 €/m²] montre que les ménages aux ressources limitées peuvent y être logés dans de bonnes conditions.

Avec des indicateurs compris entre 0,22 et 0,76, les parcs de propriétaires ne présentent aucune spécialisation. Leur rôle social est donc faible, situation conforme à la destination de ce parc. Les indicateurs les plus élevés concernent l'Île de Noirmoutier et des EPCI ruraux.



- **Focus sur 3 types de territoires**

- ***Les EPCI chefs-lieux de département : des fonctions sociales moins élevées***

Ces EPCI présentent, sur l'ensemble des parcs, des spécialisations globalement plus faibles que la moyenne régionale. Leur rôle social se voit atténué en raison notamment d'un poids généralement plus important de ménages pauvres.

	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc de propriétaires	Nbre de ménages	Part de ménages pauvres	Part des ménages logés sur le parc public	Part des ménages pauvres logés sur le parc public	Part des ménages logés sur le parc locatif privé	Part des ménages pauvres logés sur le parc locatif privé
Nantes Métropole	2,80	1,28	0,28	272 043	15%	18%	43%	26%	20%
Angers Loire Métropole	2,15	1,28	0,21	117 352	18%	29%	39%	21%	23%
Laval Agglomération	2,74	1,48	0,36	41 220	14%	18%	40%	22%	21%
Le Mans Métropole	2,36	1,36	0,29	93 234	19%	25%	46%	21%	26%
La Roche Sur Yon Agglomération	2,73	1,74	0,35	40 785	16%	15%	45%	21%	28%

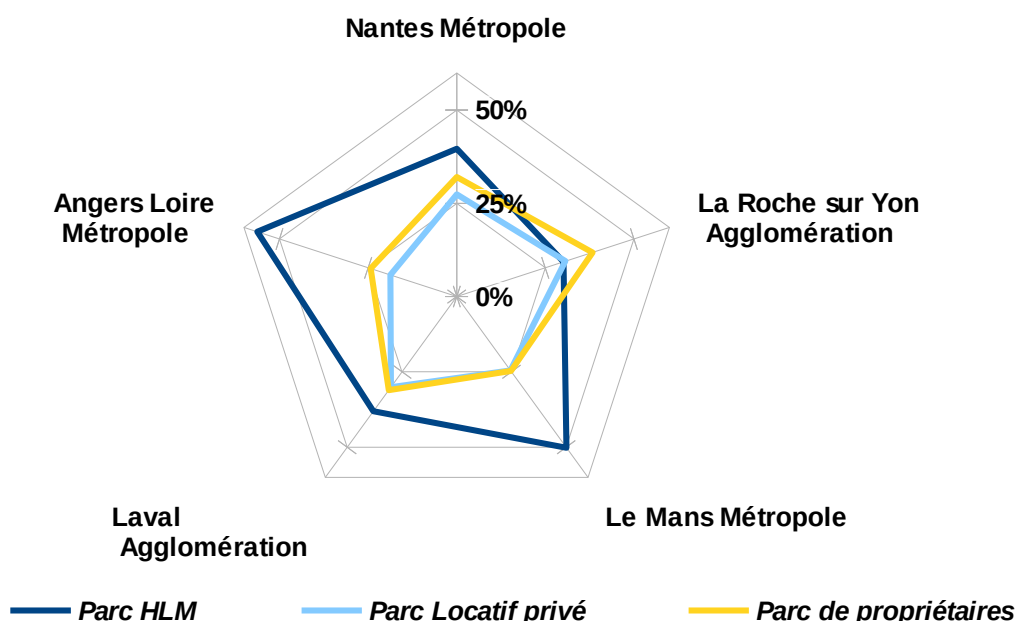
Angers Loire Métropole présente les fonctions sociales les moins élevées, non pas car peu de pauvres y vivent, mais en raison du fait que ces ménages sont « répartis » sur l'ensemble des parcs. Il faut en outre noter que le parc public loge plus d'1/4 des ménages de l'EPCI.

À l'inverse, Laval agglomération connaît une spécialisation plus forte de son parc public car l'EPCI comprend une part moins importante de pauvres qu'en moyenne en région, et une part de pauvres plus élevée qu'Angers Loire métropole. Nantes métropole présente un profil similaire sur le parc public. Ces deux territoires se distinguent néanmoins s'agissant du parc locatif privé, Laval agglomération se caractérisant par un parc locatif privé avec une fonction sociale plus importante. Cette situation réside notamment dans le fait que les loyers sont plus élevés sur la métropole nantaise ce qui constitue un frein pour le logement des plus pauvres.

Sur Le Mans métropole, bien qu'il y ait la plus forte proportion de ménages pauvres sur le parc public et l'une des plus élevées sur le parc locatif privé, les fonctions sociales des parcs locatifs sont dans la moyenne des EPCI chefs-lieux de département, ce, en raison du poids conséquent de ménages pauvres [19 %, le plus élevé parmi les 5 territoires]. Ici la spécialisation est atténuée par l'enjeu initial de l'EPCI sur la prise en charge des publics défavorisés.

La Roche sur Yon agglomération, comme le département de la Vendée, connaît les spécialisations les plus fortes des parcs locatifs. Ce résultat s'explique par une part de ménages pauvres importante alors même qu'ils sont en proportion entre 1,7 et 2,7 fois moins à l'échelle de l'intercommunalité. Ce phénomène de concentration se voit accentué par le fait que seulement 15 % des ménages sont logés dans le parc locatif public.

Part des familles monoparentales en 2015



Comprise entre 9,3 % et 10,8 %, la monoparentalité est la plus forte dans ces territoires. Les familles monoparentales sont les plus représentées sur le parc HLM, hormis sur La Roche sur Yon agglomération. À l'inverse, c'est sur cette dernière qu'elles sont les plus présentes dans le parc locatif privé [30 % : poids équivalent au parc public]. Sur ce segment, les familles monoparentales sont, en proportion, moins nombreuses sur Angers Loire métropole, à peine 19 %, alors même que plus de la moitié d'entre elles logent dans le parc public.

La spécificité régionale quant au poids de la propriété [64,2 % du parc de résidences principales] apparaît clairement dans la distribution des familles monoparentales. En effet, malgré la charge financière liée à la propriété, elles sont dans tous ces EPCI davantage représentées au sein du parc de propriétaires qu'au sein du parc locatif privé.

Ces constats laissent penser que les familles monoparentales les plus fragiles sont logées dans le parc public et que les plus « solides » financièrement sont propriétaires.

- **EPCI littoraux : des fonctions sociales globalement plus affirmées**

	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc de propriétaires	Nbre de ménages	Part de ménages pauvres	Part des ménages logés sur le parc public	Part des ménages pauvres logés sur le parc public	Part des ménages logés sur le parc locatif privé	Part des ménages pauvres logés sur le parc locatif privé
Sud Estuaire	2,96	1,79	0,58	12 763	12,7%	6,1%	37,5%	21,4%	22,7%
CARENE	2,65	1,33	0,35	57 960	16,7%	19,6%	44,3%	19,5%	22,1%
Cap Atlantique	3,16	1,61	0,61	37 071	12,1%	7,0%	38,3%	19,1%	19,6%
Sud Retz Atlantique	3,16	1,93	0,64	11 772	14,7%	4,0%	46,5%	18,6%	28,4%
Pornic Agglo	3,36	1,76	0,66	24 871	11,8%	3,6%	39,7%	20,0%	20,8%
Pays de Retz	3,16	1,73	0,67	9 610	14,6%	2,9%	46,0%	22,3%	25,2%
Océan Marais de Monts	3,33	1,74	0,64	20 432	15,2%	3,1%	50,7%	24,3%	26,5%
Challans Gois Communauté	2,77	1,95	0,63	24 864	16,0%	5,7%	44,3%	17,7%	31,1%
Sud Vendée Littoral	3,62	1,77	0,54	26 673	13,0%	5,3%	47,0%	23,0%	22,9%
Les Sables d'Olonne Agglomération	3,14	1,59	0,77	5 098	14,6%	2,8%	45,8%	18,3%	23,2%
Ile de Noirmoutier	3,33	1,94	0,69	15 599	13,5%	2,6%	44,9%	17,8%	26,1%
Montierrois Talmondaï	3,85	1,80	0,63	24 021	11,6%	2,7%	44,6%	22,4%	20,8%
Pays de St Gilles-Croix-De-Vie									

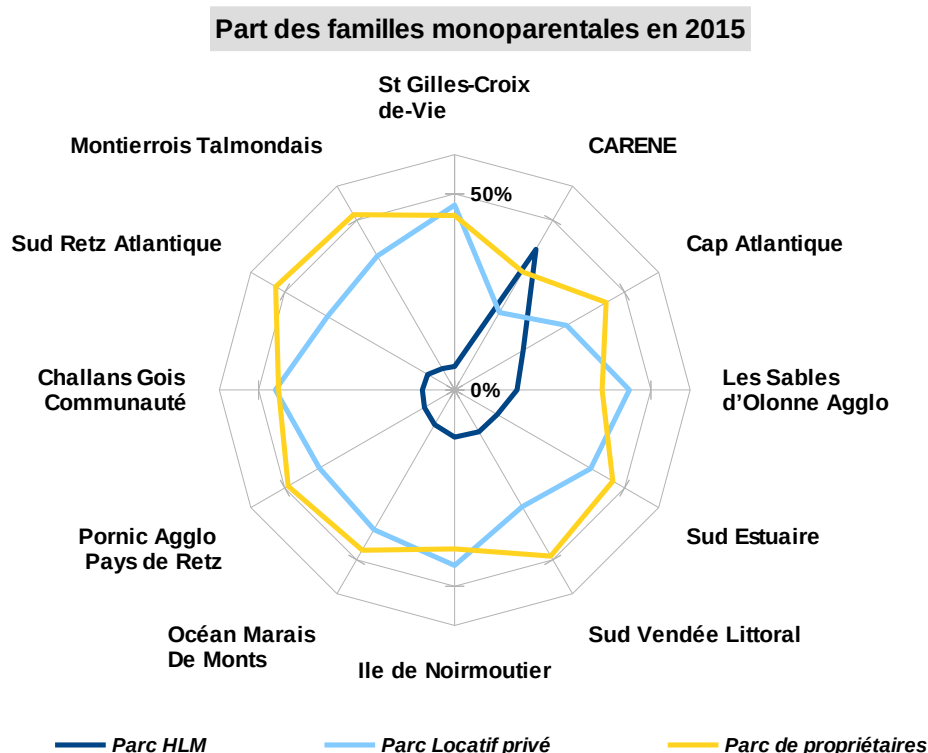
Plus de 90 % des EPCI littoraux ont un parc public avec un rôle social plus important que la moyenne régionale. Cette situation s'explique par le fait que les trois-quarts des EPCI ont une part de ménages pauvres sur l'ensemble des ménages inférieure au taux régional cumulée à un poids de ménages pauvres supérieur sur le parc public qu'en moyenne en région. A titre d'exemple sur Les Sables d'Olonne : 13 % de ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur l'ensemble des ménages alors que près de la moitié des ménages logés dans le parc public sont pauvres sur le parc HLM. Ces parcs publics connaissent une mixité en termes de peuplement plus faible que dans les pôles urbains dotés de parc plus développé.

Dans le parc locatif privé, la situation est similaire : dans les trois-quarts des intercommunalités, le rôle social de ce segment est plus élevé que le taux régional. Deux EPCI se distinguent, Sud retz Atlantique et Moutierrois Talmondaï, avec des indicateurs de spécialisation proches de 2. Dans ces territoires, il y a donc, en proportion, près de deux fois plus ménages pauvres logés dans le parc locatif privé qu'il n'y en a sur l'ensemble des ménages.

À l'inverse, sur le parc de propriétaires, les EPCI littoraux sont globalement dans la tendance régionale : les ménages pauvres sont presque deux fois moins présents sur le segment de la propriété qu'ils ne le sont sur l'ensemble du parc de logements.

À noter que La CARENE ne présente pas les mêmes fonctionnements de marché qui s'apparentent davantage à ceux des intercommunalités chefs-lieux de département.

- **La monoparentalité, un parc HLM singulier**



Les EPCI littoraux (sauf La CARENE) se distinguent fortement quant au poids des familles monoparentales sur le parc HLM. En effet, lorsqu'au moins un tiers des familles sont monoparentales sur le parc public dans les EPCI chefs-lieux de département, elles ne représentent qu'entre 6 % et 20 %¹⁵ dans les EPCI littoraux, et entre 6 % et 16 % si on se limite à la Vendée. Ce, alors même qu'elles sont, en proportion, dans l'ensemble des ménages quasiment autant présentes que dans les EPCI-chefs-lieux de département.

A contrario, ces familles ont un poids plus conséquent dans le locatif privé que dans les EPCI chefs-lieux de département, sauf sur la CARENE. Cette situation peut trouver deux explications : soit on assiste à un « effet report » sur le locatif privé des familles monoparentales qui n'ont pas trouvé de réponse à leur besoin sur le parc public, soit les familles monoparentales sur ces EPCI ont des ressources qui leur permettent d'être bien logées sur ce segment de parc.

Sur le parc de propriétaires, la situation est assez proche du parc locatif privé, à savoir une part plus élevée de familles monoparentales propriétaires que dans les EPCI chefs-lieux de département, à l'exception toujours de la CARENE. Les niveaux peuvent être très élevés : sur Pornic Agglo Pays de Retz, près de la moitié des familles monoparentales sont propriétaires. Ce phénomène met en évidence que soit le territoire propose une offre « abordable » sur le marché de l'accession, soit que les familles monoparentales disposent de moyens financiers leur permettant d'être propriétaires. On retrouve dans ce dernier cas de figure notamment des personnes âgées seules ainsi que des couples qui divorcent et dont l'un des parents conserve le

¹⁵ Sans La CARENE dont le taux est de 41,4 %

logement.

- **Les EPCI ruraux, un nouveau profil : les fonctions sociales sur le parc public des EPCI chefs-lieux de département et celles des EPCI littoraux, sur le parc privé**

	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc de propriétaires	Nbre de ménages	Part de ménages pauvres	Part des ménages logés sur le parc public	Part des ménages pauvres logés sur le parc public	Part des ménages logés sur le parc locatif privé	Part des ménages pauvres logés sur le parc locatif privé
Châteaubriant-Derval	2,67	1,75	0,64	18 856	20,1%	7,4%	53,7%	18,7%	35,3%
Anjou Bleu	2,03	1,73	0,57	14 929	17,5%	15,4%	35,7%	17,0%	30,3%
Communauté Bocage Mayennais	2,12	1,62	0,73	8 569	18,3%	7,8%	38,7%	15,9%	29,6%
CC du Pays de l'huisme Sarthoise	2,78	1,63	0,52	12 700	14,9%	11,1%	41,3%	19,9%	24,3%
Pays de Pouzauges	2,69	2,13	0,62	9 753	12,5%	6,3%	33,7%	15,6%	26,8%

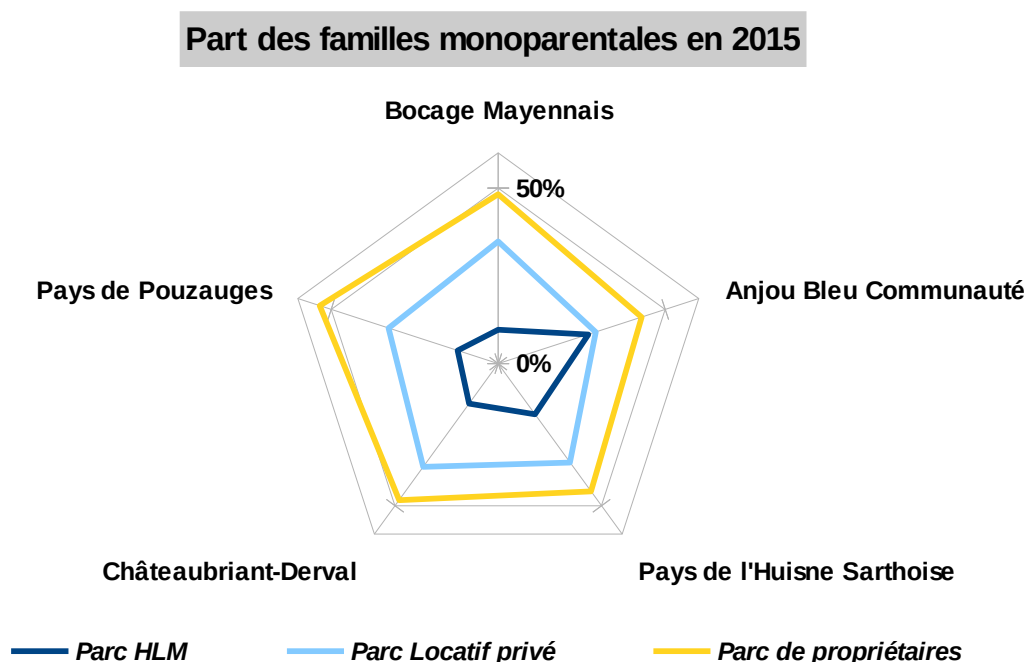
Les parcs publics des EPCI ruraux présentent un rôle social moins important que celui des parcs publics littoraux mais très proche de celui des parcs publics des pôles urbains. Derrière ces chiffres se cache toutefois une réalité quelque peu différente. En effet, la plupart des EPCI ruraux a moins de ménages pauvres à la fois sur l'ensemble du parc et dans le locatif public. À noter le cas de Châteaubriant-Derval qui comprend, tant au global, que dans le parc public, plus de ménages pauvres que tous les EPCI chefs-lieux de département et littoraux. Ce constat met en évidence un enjeu fort en termes de développement d'une offre sociale sur ce territoire.

Le rôle social des parcs locatifs privés s'apparente à celui des EPCI littoraux. Plus d'un quart, voire plus d'un tiers sur Châteaubriant-Derval, des ménages y vivant sont pauvres. Si on prend l'exemple du Pays de Pouzauges, la spécialisation du parc privé est très élevée¹⁶, à un niveau proche de celui du parc public. Le parc locatif privé de cet EPCI comprend 21,2 % d'allocataires avec un taux d'effort supérieur à 30 %, soit 13 points de moins que la moyenne régionale. Par conséquent, le parc locatif privé semble constituer une réponse aux besoins des ménages pauvres, complémentaire au parc public.

Le rôle social des parcs de propriétaires est plus élevé que celui des EPCI chefs-lieux de département et dans la même tendance que celui des EPCI littoraux. Cette situation s'explique en raison du coût des maisons et du foncier moins élevé en milieu rural. Il est également lié à la profession agricole. En effet, certains agriculteurs sont propriétaires d'un logement qui leur a été cédé avec l'exploitation, et ces agriculteurs vivent pour partie en dessous du seuil de pauvreté.

16 Le 3ème plus élevée, derrière les CC du Val de Sarthe et Maine Coeur de Sarthe

- ***La monoparentalité, une prépondérance affirmée sur le parc de propriétaires***



Tout comme sur le rôle social, les EPCI ruraux offrent sur la question de la monoparentalité un paysage singulier. En effet, les familles monoparentales sont, sur tous les EPCI, majoritairement propriétaires et minoritairement sur le parc locatif public. Situation à l'extrême opposé de celles des EPCI chefs-lieux de département, où les familles monoparentales habitaient majoritairement (sauf sur La Roche-sur-Yon agglomération) dans le parc public. Profil également différent des EPCI littoraux où les familles monoparentales se logent de manière équivalente sur les parcs locatif privé et de propriétaires.

Cette situation peut trouver son fondement dans le poids de la propriété sur ces territoires : entre deux-tiers et trois-quarts de ménages sont propriétaires alors que c'est plutôt la moitié des ménages dans les EPCI chefs-lieux de département. On peut supposer également que la faible offre locative contraint parfois les ménages à acheter.

Conclusion

Le rôle social du parc public en Pays de la Loire est incontestable : il est plus élevé au niveau régional (2,80), sur tous les départements (entre 2,4 et 3,1) et sur 93 % des EPCI qu'en moyenne en France métropolitaine (2,24).

Le parc locatif privé, malgré un rôle social plus réduit, s'inscrit également dans une tendance supérieure à la moyenne de la France métropolitaine.

Le parc de propriétaires présente une fonction similaire au parc de propriétaires métropolitain. Ce constat se voit nuancé par l'analyse à l'échelle intercommunale qui met en exergue que 86 % des EPCI se caractérisent par un parc de propriétaires avec un rôle social plus affirmé même s'il reste toujours faible (indicateur de spécialisation toujours inférieur à 1).

Étudier le rôle social des parcs de logements pour caractériser le modèle du logement social en Pays de la Loire a permis de mettre en évidence que, derrière un modèle assez proche du modèle national, **il existe plusieurs conceptions du logement social dans la région.**

En effet, on peut observer un rôle social important du parc public sur les territoires avec peu de ménages pauvres au global et à l'inverse, de nombreux ménages pauvres sur le parc public, souvent peu développé. Ce type de situation se retrouve sur certains EPCI péri-urbains de Nantes métropole, du Mans métropole et du littoral. La mixité en termes de peuplement est alors réduite.

A contrario, caractérisés par une mixité plus importante, les parcs publics dans les EPCI chefs-lieux de département présentent un rôle social un peu moins élevé que la moyenne régionale.

La conception du logement social est par ailleurs impactée par la fonction sociale exercée par le locatif privé. En effet, ce dernier « compense » parfois un rôle social plus réduit du parc locatif public. Ce cas de figure se retrouve dans de nombreux EPCI ruraux où le parc locatif privé peut constituer une réponse aux besoins en logements des ménages pauvres, ce, dans l'hypothèse où leur taux d'effort reste acceptable. On parle alors de parc social de fait.

ANNEXE

Indicateurs de spécialisation des segments de parc à l'EPCI

siren EPCI	Libellé EPCI	Indicateur de spécialisation		
		Parc public	Parc locatif privé	Parc de propriétaires
200000438	Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois	3,39	1,99	0,66
200023778	Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	3,85	1,80	0,63
200033298	Les Coëvrons	2,23	1,87	0,65
200040475	CC Loué - Brûlon - Noyen	2,42	1,82	0,67
200042182	Mont des Avaloirs	2,16	1,78	0,69
200048551	Pays de Craon	2,25	1,93	0,65
200055887	Mayenne Communauté	2,58	1,70	0,52
200060010	Mauges Communauté	2,91	1,76	0,62
200067346	Pornic Agglo Pays de Retz	3,36	1,76	0,66
200067635	Clisson Sèvre et Maine Agglo	4,02	1,95	0,62
200067866	Sèvre et Loire	3,76	1,66	0,63
200068955	Anjou Loir et Sarthe	2,48	1,57	0,61
200068963	CC Maine Coeur de Sarthe	4,23	2,22	0,63
200070233	Montaigu-Rocheservière	3,57	1,94	0,60
200070373	CC Loir-Lucé-Bercé	2,46	1,90	0,60
200071165	Les Sables d'Olonne Agglomération	3,62	1,77	0,54
200071546	Sud Retz Atlantique	3,16	1,93	0,64
200071553	Loire Layon Aubance	2,93	1,75	0,62
200071629	Challans Gois Communauté	3,33	1,74	0,64
200071678	Agglomération du Choletais	2,83	1,66	0,43
200071868	Vallée du Haut Anjou	2,26	1,59	0,60
200071876	Saumur Val de Loire	2,42	1,58	0,51
200071900	Montierrois Talmondaïs	3,33	1,94	0,69
200071918	Pays de Saint-Fulgents – Les Essarts	2,76	1,96	0,65
200071934	Pays de Fontenay Vendée	2,84	1,74	0,56
200072676	CC Maine Saosnois	2,76	1,84	0,55
200072684	CC Le Gesnois Bilurien	3,31	2,06	0,57
200072692	CC des Vallées de la Braye et de l'Anille	2,77	1,91	0,57
200072700	CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	2,52	2,08	0,63
200072718	CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé	2,96	2,04	0,60
200072726	Châteaubriant-Derval	2,67	1,75	0,64
200072734	Estuaire et Sillon	3,46	1,88	0,61
200072882	Vie et Boulogne	3,18	1,87	0,64
200073112	CC Sud Sarthe	2,72	2,00	0,63
200073260	Sud Vendée Littoral	2,77	1,95	0,63

siren EPCI	Libellé EPCI	Indicateur de spécialisation		
		Parc public	Parc locatif privé	Parc de propriétaires
243500741	Pays de Redon	2,66	1,84	0,65
244400404	Nantes Métropole	2,80	1,28	0,27
244400438	Grand Lieu	3,87	1,84	0,67
244400453	Région de Blain	3,14	1,67	0,60
244400503	Erdre et Gesvres	4,28	1,86	0,65
244400537	Région de Nozay	2,70	1,78	0,70
244400552	Pays d'Ancenis	3,22	1,74	0,59
244400586	Sud Estuaire	2,96	1,79	0,58
244400610	Cap Atlantique	3,16	1,61	0,61
244400644	CARENE	2,65	1,33	0,35
244900015	Angers Loire Métropole	2,15	1,28	0,23
244900809	Anjou Bleu Communauté	2,03	1,73	0,57
244900882	Beaugeois Vallée	2,25	1,73	0,61
245300223	Pays de Meslay-Grez	2,34	1,85	0,67
245300306	Pays de Loiron	3,28	2,06	0,63
245300330	Laval Agglomération	2,74	1,48	0,28
245300355	L'Ernée	2,11	1,76	0,68
245300389	Bocage Mayennais	2,12	1,62	0,73
245300447	Pays de Château-Gontier	2,74	1,61	0,53
246100663	CU d'Alençon	2,54	1,31	0,30
247200090	CC de Sablé-Sur-Sarthe	2,47	1,43	0,39
247200132	Le Mans Métropole	2,36	1,36	0,23
247200348	CC du Pays Fléchois	2,59	1,53	0,44
247200421	CC du Sud Est du Pays Manceau	3,29	2,01	0,62
247200447	CC Orée de Bercé – Belinois	3,58	1,99	0,56
247200629	CC du Val de Sarthe	3,16	2,30	0,58
247200686	CC du Pays de l'huisme Sarthoise	2,78	1,63	0,52
248500191	Ile de Noirmoutier	3,14	1,59	0,77
248500258	Océan Marais de Monts	3,16	1,73	0,67
248500340	Pays de Chantonay	2,97	1,77	0,63
248500415	Pays de la Châtaigneraie	2,34	1,93	0,69
248500464	Pays de Pouzauges	2,69	2,13	0,62
248500530	Pays des Achards	3,05	1,97	0,65
248500563	Vendée Sèvre Autise	2,79	1,97	0,68
248500589	La Roche Sur Yon Agglomération	2,73	1,74	0,35
248500621	Pays des Herbiers	3,27	1,87	0,52
248500662	Pays de Mortagne	3,34	1,92	0,62

Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité
Aménagement Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

**Directrice de
publication :**
Annick BONNEVILLE

I S S N : 2109-0017