

# CADOL

28 septembre 2017

## ***Le rôle social des parcs de logements en Pays de la Loire***



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

2492H17AL

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

- ✓ **Contexte**
- ✓ **Méthodologie**
- ✓ **Résultats : le rôle social des parcs**
  - *à l'échelle régionale*
  - *à l'échelle départementale*
  - *à l'échelle intercommunale*

## Questionnement sur la conception du logement social en France

- Le rapport de la Cour des Comptes de février 2017 « *le logement social face au défi de l'accès publics modestes et défavorisés* » préconise que le logement social soit réservé aux ménages modestes et défavorisés = spécialisation du parc public. La mixité est appréhendée à l'échelle de tout le territoire, et pas uniquement sur le parc public
- D'autres mettent en avant l'objectif de mixité sociale au sein du parc public

## Tensions sur les finances publiques

## Augmentation des mal-logés en France

Entre 2012 et 2017 : on passe de 3,6 à 4 millions de mal-logés <sup>1</sup>

## 3 conceptions du logement social (L. Gheskière)

**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 ;**

**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 ;**

**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.**

*Et en Pays de la Loire, quelle conception du logement social ?*

- **Comment la connaître ?**

En évaluant le rôle social des parcs : quelle est la fonction sociale de chaque segment de parc ?

L'évaluation du rôle social des parcs est souvent appréhendée par le prisme du loyer : quand les loyers sont équivalents sur les 2 parcs, on identifie alors un parc social de fait.

MAIS le rôle social peut être également perçu au travers du peuplement.

- Méthodologie établie par le Cerema Nord Picardie en 2011 pour améliorer l'analyse des marchés locaux du logement.
- Pour mesurer le rôle social des différents parcs à partir de leur peuplement, on croise des données sur les segments de parc avec des données sur les caractéristiques socio-économiques de leurs occupants
- L'évaluation du rôle social des parcs permet de comparer les territoires entre eux
  - *comparaison d'un même segment de parc sur plusieurs territoires*
  - *comparaison de plusieurs segments de parc sur un même territoire*

Un indice synthétique qui s'établit de 2 façons

## 1 - Indicateur de spécialisation

Indicateur synthétique de sur ou de sous-représentation **d'une catégorie de population dans un segment de parc**, c'est à dire de spécialisation :

rapport entre la part de ménages étudiés parmi les occupants du segment de parc considéré et le poids de cette population dans l'ensemble de la population.

***Par exemple :***

*Part des ménages à bas revenus dans le parc HLM /  
part des ménages à bas revenus dans l'ensemble des  
ménages*

# MÉTHODOLOGIE

A pourcentage de ménages à bas revenus parmi les locataires HLM	B pourcentage de ménages à bas revenus dans le total des ménages	A/B	Lire...
25 %	25 %	1	Dans ce territoire, le % de ménages à bas revenus parmi les locataires HLM 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 du logement des ménages à bas revenus.
40 %	25 %	1,6	Dans ce territoire, le % de ménages à bas revenus 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 ménages à bas revenus.
20 %	25 %	0,8	Dans ce territoire, le % de ménages à bas revenu 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 de logement des ménages à bas revenus.

## 2 - Indicateur de concentration

Indicateur synthétique de sur ou de sous-représentation **d'un segment de parc dans une catégorie de population considérée**, c'est à dire de concentration

### ***Par exemple :***

*Part des locataires HLM parmi les ménages pauvres /  
part des logements HLM parmi l'ensemble du parc de  
logements*

# MÉTHODOLOGIE

A pourcentage de locataires HLM parmi les ménages à bas revenus	B pourcentage de locatif HLM dans le total des RP	A/B	Lire...
30 %	30 %	1	Dans ce territoire, le parc HLM loge une part des ménages à bas revenus identique à son poids relatif dans le total des RP. Pas de concentration, pas de rôle social particulier du point de vue du logement des ménages à bas revenus.
60 %	30 %	2	Dans ce territoire, le parc HLM loge proportionnellement 2 fois plus de ménages à bas revenus que son poids relatif dans le total des RP. La concentration de ménages à bas revenus 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 à bas revenus que son poids relatif dans le total des RP. Il ne participe pas au logement des ménages à bas revenus à hauteur de sa représentation dans le total des RP, ce qui indique un rôle social insuffisant du point de vue du logement des ménages à bas revenus.

*Les indicateurs sont équivalents, on retiendra **la spécialisation***

*Plusieurs sources mobilisables, choix : Filocom*

***Pour définir la catégorie de population :***

*- le seuil de pauvreté (50 % du revenu médian)*

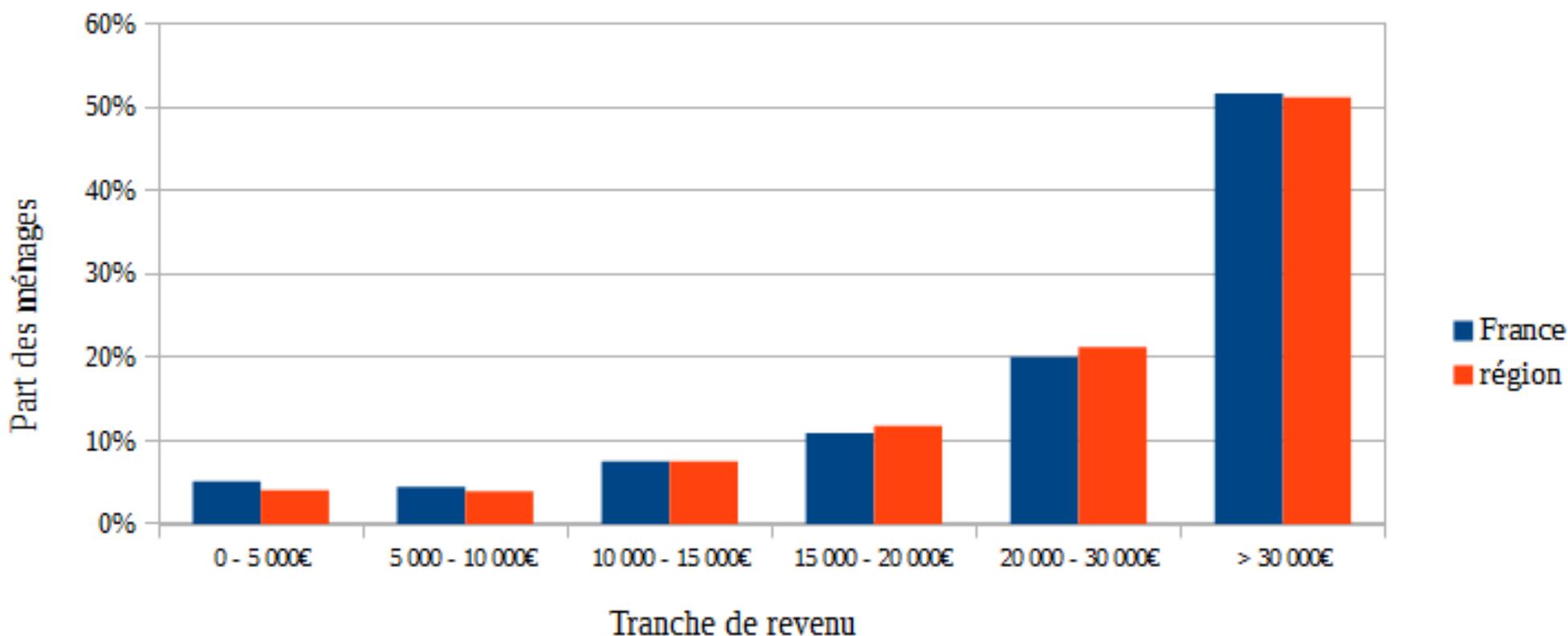
*- les tranches de revenus : 0 - 5 000 € / 5 000 € - 10 000 € /  
10 000 € - 15 000 € / 15 000 € - 20 000 € / 20 000 € - 30 000 € /  
>30 000 €*

***Analyse complémentaire : la monoparentalité***

# RÉSULTATS

## État des lieux de la pauvreté

15 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en Pays de la Loire contre 17 % au niveau national.



## Rôle social des parcs à l'échelle régionale

Sans surprise, le parc HLM exerce le rôle social le plus fort en logeant 42 % des ménages sous le seuil de pauvreté.

A noter également la fonction sociale du parc locatif privé qui accueille 24 % des ménages sous le seuil de pauvreté.

	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

En proportion, près de 3 fois plus de ménages pauvres sur le parc HLM que sur le total des ménages

## Rôle social des parcs à l'échelle régionale

Comparaison avec le niveau national

*Un modèle social dans la tendance du modèle national avec toutefois une fonction sociale plus élevée sur le parc HLM.*

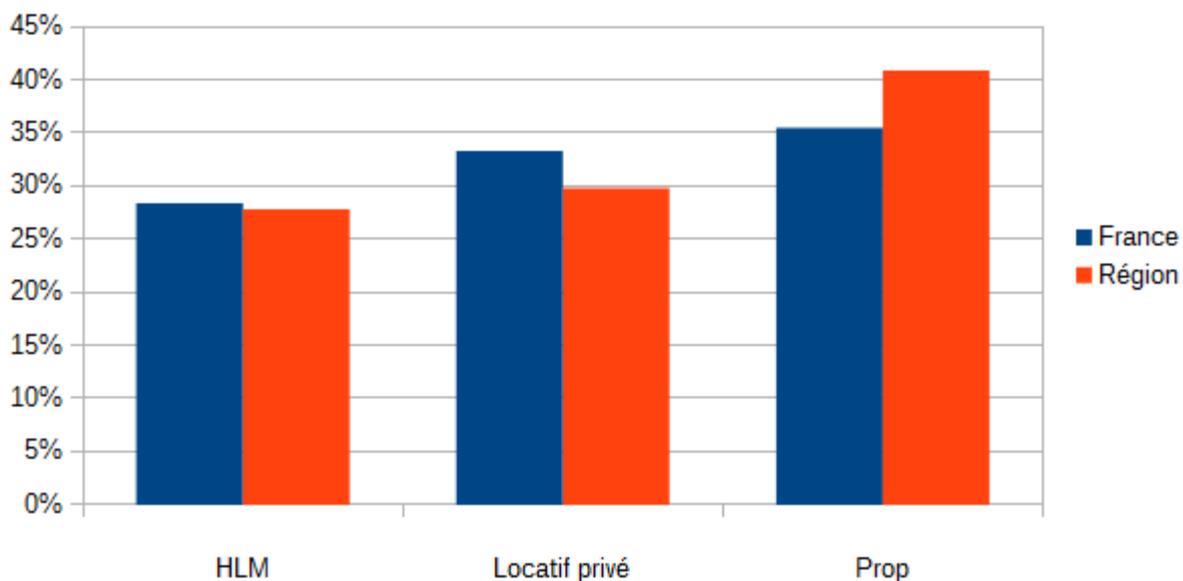
	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc de propriétaires	Taux LLS	Taux de ménages sous le seuil de pauvreté
<b>Pays de la Loire</b>	2,80	1,60	0,50	13,4%	15,0%
<b>France</b>	2,24	1,51	0,46	16,6%	17,0%

## Rôle social des parcs à l'échelle régionale

### Monoparentalité

Légèrement moins de familles monoparentales en Pays de la Loire (9,2 %) qu'au niveau national (10 %).

Part des familles monoparentales par parc en région Pays de la Loire

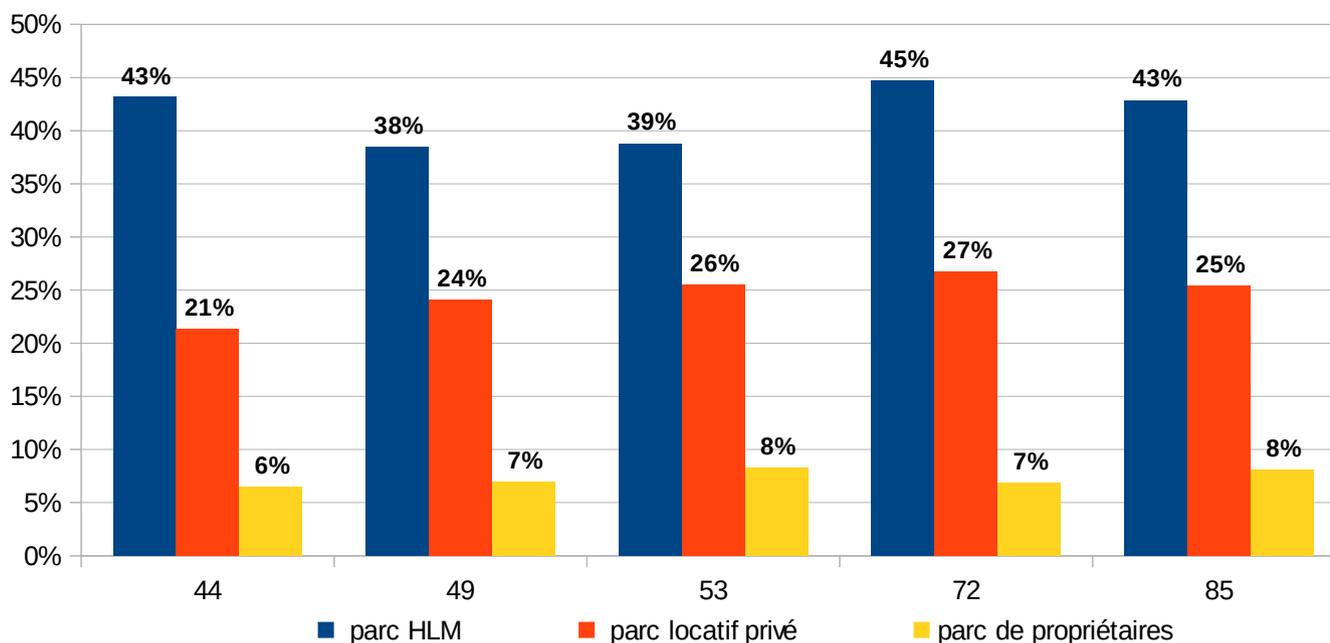


Plus de familles monoparentales propriétaires en Pays de la Loire.

La monoparentalité est-elle moins un facteur de fragilité sur la région ?

## Rôle social des parcs à l'échelle départementale

Part de ménages sous le seuil de pauvreté



Plus de ménages pauvres sur les secteurs locatifs en Sarthe.

## *Rôle social des parcs à l'échelle départementale*

	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires
<b>44</b>	3,0	1,5	0,5
<b>49</b>	2,4	1,5	0,4
<b>53</b>	2,5	1,7	0,5
<b>72</b>	2,7	1,6	0,4
<b>85</b>	3,1	1,8	0,6

Les plus fortes fonctions sociales exercées par les parcs de Vendée alors même que c'est le département qui concentre le moins de ménages sous le seuil de pauvreté.

Les plus faibles fonctions sociales apparaissent en Maine-et-Loire bien que ce soit le 2ème département en poids des pauvres sur l'ensemble des ménages.

# RÉSULTATS

## Rôle social des parcs à l'échelle départementale

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	

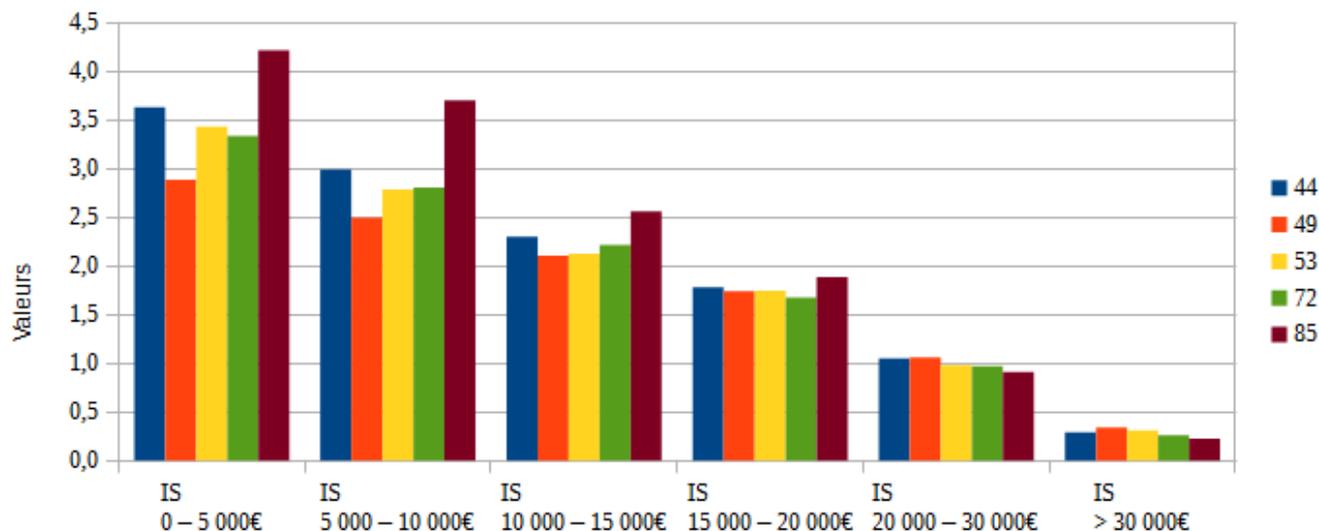
SARTHE	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc des propriétaires	Total *
volume de ménages pauvres	18 711	13 500	11 812	44 566
volume de ménages	41 874	50 596	172 866	268 470
Part du parc dans les RP	15%	20%	64%	79%
Part ménages pauvres	45%	27%	7%	17%
Part des pauvres dans le total ménages	42%	30%	27%	
indicateur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

## Rôle social des parcs à l'échelle départementale

### Focus sur le parc HLM

Indicateurs de spécialisation du parc HLM en Pays de la Loire



Le parc public vendéen apparaît spécialisé dans l'accueil des ménages très pauvres Vendée.

■ 44  
■ 49  
■ 53  
■ 72  
■ 85

Dép	0 - 5 000€		5 000 € - 10 000 €		10 000 € - 15 000 €		15 000 - 20 000 €	
	Total ménages	Ménages dans le parc public	Total ménages	Ménages dans le parc public	Total ménages	Ménages dans le parc public	Total ménages	Ménages dans le parc public
44	4,1%	15,0%	4,0%	12,0%	7,2%	16,4%	11,1%	19,7%
49	4,2%	12,2%	4,1%	10,2%	7,9%	16,6%	12,3%	21,4%
53	3,7%	12,6%	3,8%	10,6%	8,4%	17,9%	12,7%	22,2%
72	5,1%	16,9%	4,3%	12,0%	7,6%	16,7%	12,1%	20,4%
85	3,0%	12,6%	3,5%	13,1%	7,6%	19,6%	12,1%	22,8%

## Rôle social des parcs à l'échelle départementale

### Monoparentalité

La tendance régionale confortée : les familles monoparentales sont majoritaires sur le parc de propriétaires dans tous les départements.

	Volume de familles monoparentales	Poids des familles monoparentales du département dans le volume régional	Part de familles monoparentales HLM	Part de familles monoparentales Locatif privé	Part de familles monoparentales Prop
44	56 941	38,0%	27,9%	29,8%	41,0%
49	30 643	20,4%	36,8%	24,9%	37,5%
53	11 318	7,5%	21,6%	33,2%	42,4%
72	26 919	17,9%	31,5%	28,6%	38,2%
85	24 218	16,1%	15,2%	35,9%	47,2%

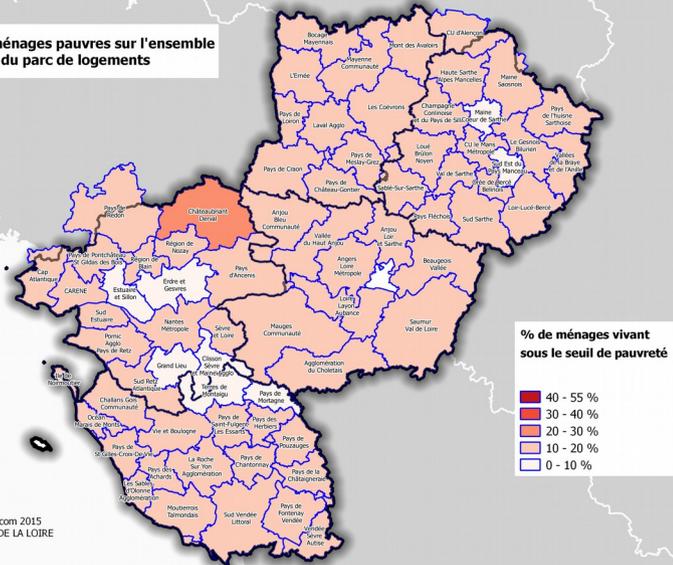
Situation singulière : le Maine et Loire avec un poids des familles monoparentales quasiment équivalent dans le parc public et dans le parc de propriétaires.

La Vendée connaît le plus faible poids de familles monoparentales sur le parc public, cette situation s'explique pour partie par le fait qu'il y a **plus de familles monoparentales en Vendée (24 218) que de ménages sur le parc public (19 241)** ; seul cas dans la région.

# RÉSULTATS

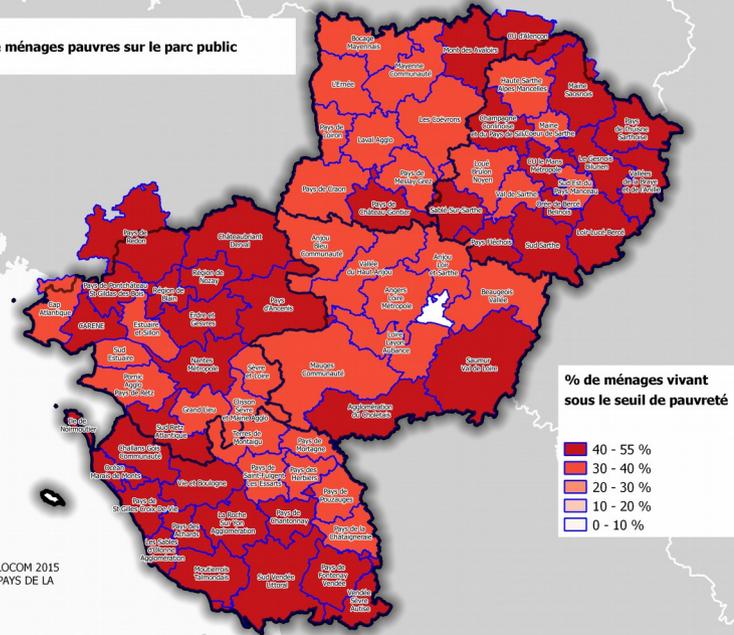
## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

Part de ménages pauvres sur l'ensemble du parc de logements



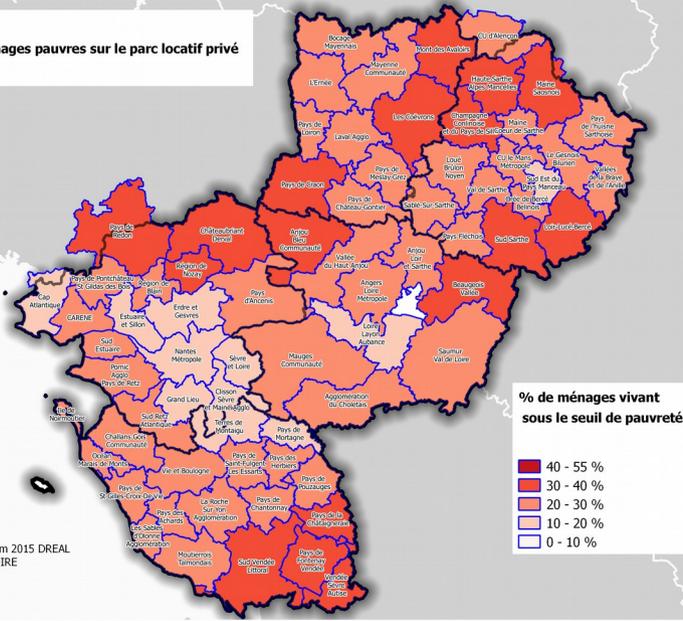
Sources : Filocom 2015  
DREAL PAYS DE LA LOIRE

Part de ménages pauvres sur le parc public



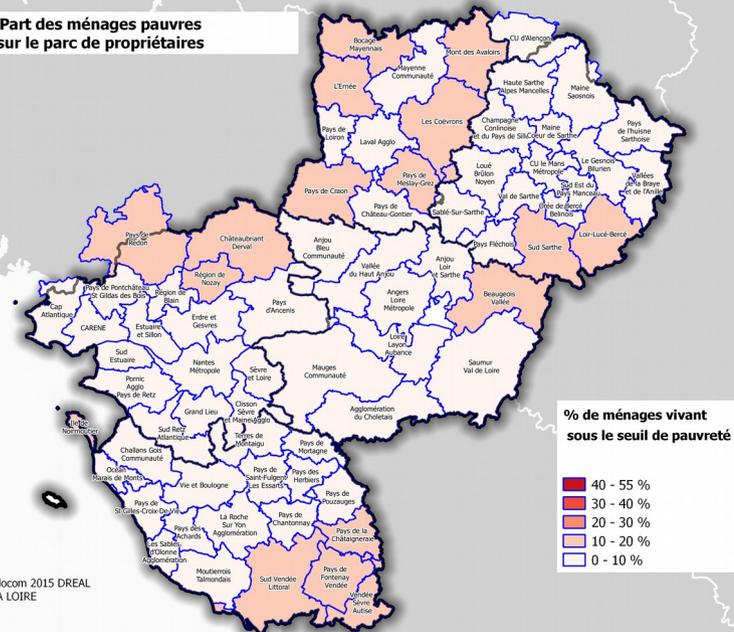
Sources : FILOCOM 2015  
DREAL DES PAYS DE LA

Part des ménages pauvres sur le parc locatif privé



Source : Filocom 2015 DREAL  
PAYS DE LA LOIRE

Part des ménages pauvres sur le parc de propriétaires

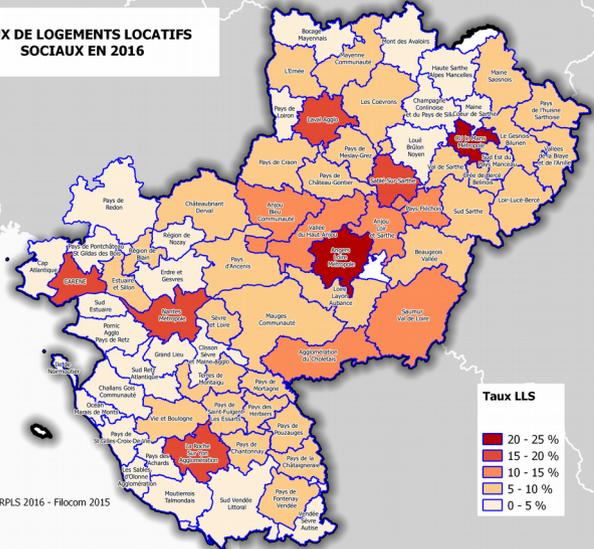


Source : Filocom 2015 DREAL  
PAYS DE LA LOIRE

# RÉSULTATS

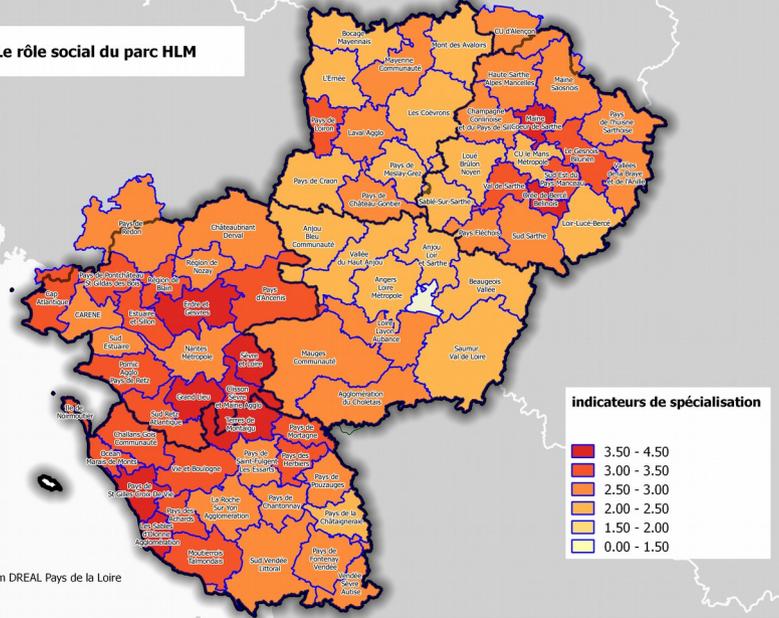
## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

TAUX DE LOGEMENTS LOCALITIFS SOCIAUX EN 2016



Sources : RPLS 2016 - Filocom 2015

Le rôle social du parc HLM

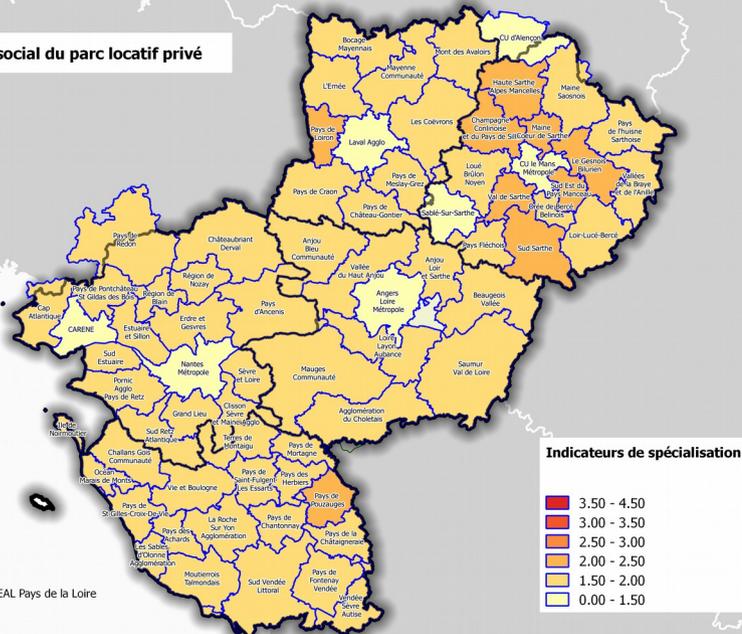


sources : Filocom DREAL Pays de la Loire

**Rappel : un parc a un indicateur de spécialisation élevé lorsqu'il accueille en proportion plus de ménages pauvres qu'il n'y en a sur l'ensemble des ménages.**

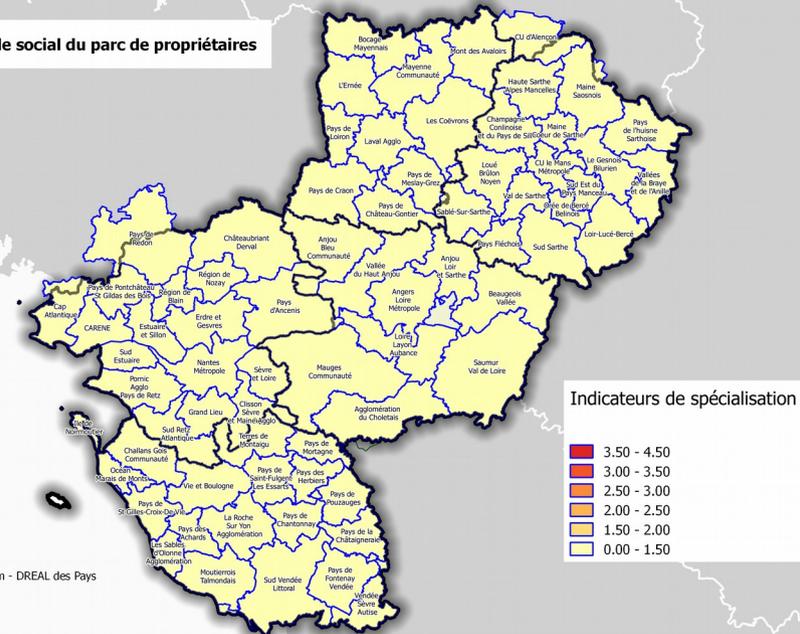
Cette situation touche souvent les territoires avec des parcs publics peu développés.

Le rôle social du parc locatif privé



Sources : Filocom DREAL Pays de la Loire

Le rôle social du parc de propriétaires



Sources : Filocom - DREAL des Pays de la Loire

## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

### Les EPCI chef-lieux de département

Des fonctions sociales globalement moins fortes que la moyenne régionale en raison d'un poids 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	0,27	272 043	15%	18%	43%	26%	20%
Angers Loire Métropole	2,15	1,28	0,23	117 352	18%	28%	39%	21%	23%
Laval Agglo	2,74	1,48	0,28	41 220	14%	18%	40%	22%	21%
Le Mans Métropole	2,36	1,36	0,23	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 niveaux de spécialisation les plus bas car le poids des ménages pauvres est relativement important et ces derniers se logent sur l'ensemble des parcs. A noter que plus d'1/4 des ménages vivent dans le parc public.

A l'inverse, moins de pauvres habitent sur **Laval Agglomération**, toutefois ils représentent une part plus importante de ménages logés sur le parc public.

**La Roche sur Yon agglomération** a de forts IS sur les deux parcs locatifs car les pauvres y sont davantage présents. A noter que ce sont les parcs locatifs les moins développés.

# RÉSULTATS

## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

### Les EPCI littoraux

Des fonctions sociales :

- très élevées sur le parc public qui mettent en lumière une problématique en termes de mixité ;
- élevées sur le parc locatif privé qui soulignent le besoin de développer le parc public.

	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 Pays de Retz	3,36	1,76	0,66	24 871	11,8%	3,6%	39,7%	20,0%	20,8%
Océan Marais de Monts	3,16	1,73	0,67	9 610	14,6%	2,9%	46,0%	22,3%	25,2%
Challans Gois Communauté	3,33	1,74	0,64	20 432	15,2%	3,1%	50,7%	24,3%	26,5%
Sud Vendée Littoral	2,77	1,95	0,63	24 864	16,0%	5,7%	44,3%	17,7%	31,1%
Les Sables d'Olonne Agglomération	3,62	1,77	0,54	26 673	13,0%	5,3%	47,0%	23,0%	22,9%
Ile de Noirmoutier Montierrois Talmondais	3,14	1,59	0,77	5 098	14,6%	2,8%	45,8%	18,3%	23,2%
Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	3,33	1,94	0,69	15 599	13,5%	2,6%	44,9%	17,8%	26,1%
	3,85	1,80	0,63	24 021	11,6%	2,7%	44,6%	22,4%	20,8%

## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

### Les EPCI ruraux

**Nouveau paysage : une fonction sociale moins affirmée sur le parc public**

Entre 2 et 2,8 fois plus de pauvres sur le parc public que sur le reste du parc => niveaux assez proches de ceux des EPCI centre

**... plus affirmée sur le parc locatif et sur le parc de propriétaires**

De manière générale, ces parcs accueillent en proportion plus ménages pauvres qu'en moyenne dans les départements et la région.

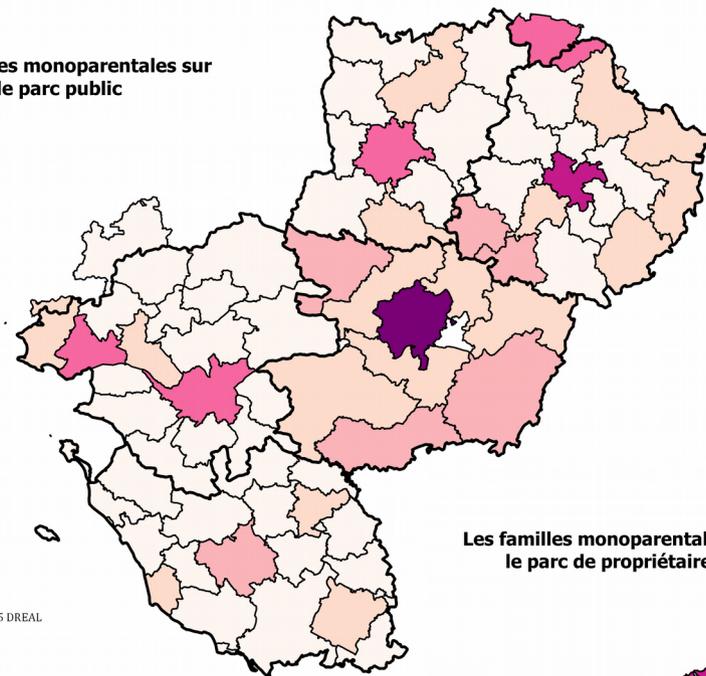
	Parc HLM	Parc locatif privé	Parc de propriétaires	Nbre de ménages	Part de ménages pauvres	Part des ménages logés sur le parc public	Part des ménages pauvres logés sur le parc public	Part des ménages logés sur le parc locatif privé	Part des ménages pauvres logés sur le parc locatif privé
Châteaubriant-Derval	2,67	1,75	0,64	18 856	20,1%	7,4%	53,7%	18,7%	35,3%
Anjou Bleu Communauté	2,03	1,73	0,57	14 929	17,5%	15,4%	35,7%	17,0%	30,3%
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%

## Rôle social des parcs à l'échelle intercommunale

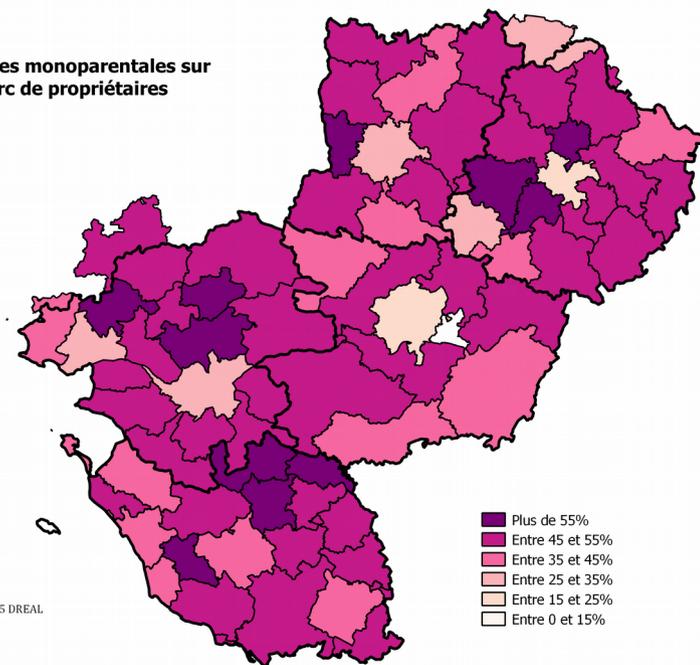
### Monoparentalité

Tendances régionale et départementale confortées : les familles monoparentales sont majoritaires sur le parc de propriétaires hormis dans les EPCI chef lieux de département (sauf LRSY)

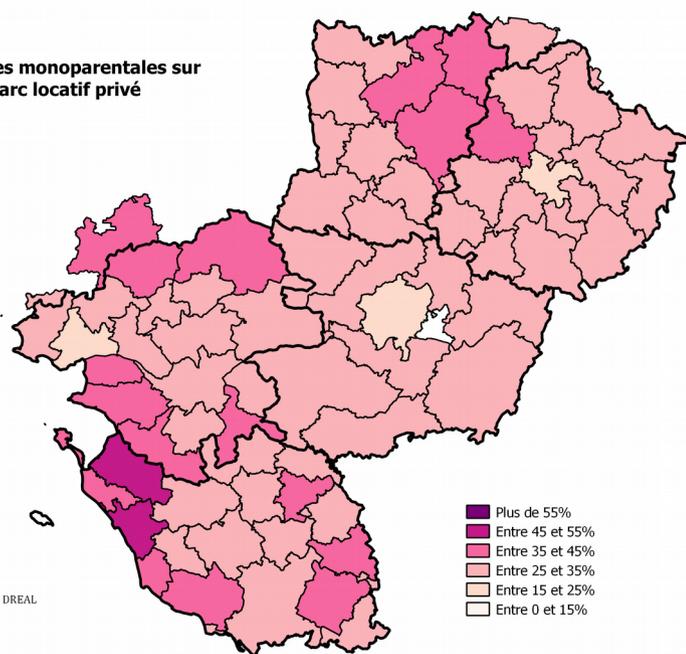
Les familles monoparentales sur le parc public



Les familles monoparentales sur le parc de propriétaires



Les familles monoparentales sur le parc locatif privé



## Synthèse

**Sur le parc public : la moitié des EPCI a une fonction sociale plus importante que celle de la région (max : 5,18)**

**Sur le parc privé : 62 % des EPCI ont un rôle social plus fort que celui de la région (max : 3,46)**

**Sur le parc de propriétaires : 86 % des EPCI ont une fonction sociale légèrement supérieure à celle de la région ( max : 0,77)**

**L'analyse des caractéristiques de peuplement des segments de parc met en lumière les potentiels phénomènes de ghettoïsation, phénomènes caractéristiques d'une conception résiduelle du logement social.**

**Majoritairement, le parc public a le rôle social le plus fort (dans près de 90 % des EPCI). Il accueille 37 % des ménages pauvres de la région et représente 13 % des résidences principales.**

**Même si le parc public a une fonction sociale plus importante que les autres segments, il n'a pas le monopole dans l'accueil des ménages pauvres :**

- **Parc public peu développé**
- **Parc privé = parc social de fait**
- **Cas de propriétaires pauvres en milieu rural**