

CADOL

Tensions dans le parc social en Pays-de-la- Loire

DREAL Pays de la Loire



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

2767H17LC-CB

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

ÉTUDE 2017 SUR LES TENSIONS DES MARCHÉS DES LOGEMENTS

Tension des marchés du logement ?

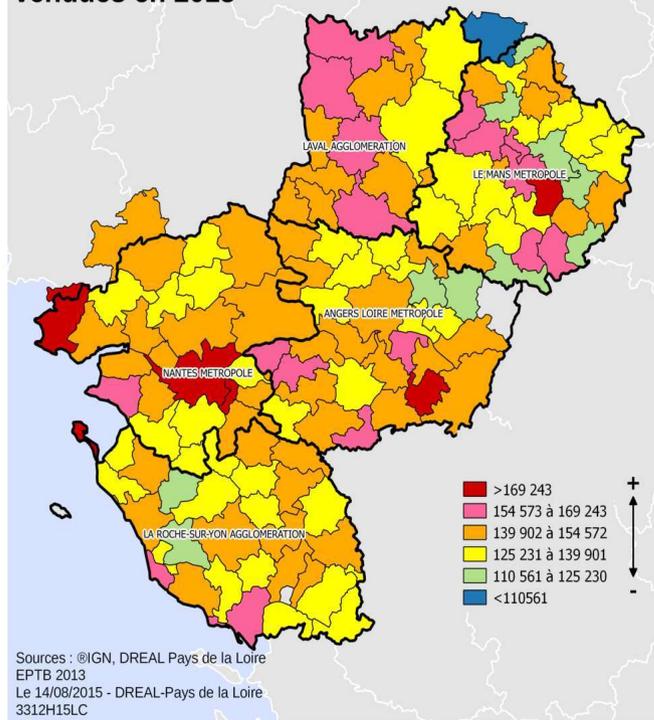
- Système basé sur 18 indicateurs
- But : qualifier la tension de chaque segment de parc

	Secteur locatif social	Secteur locatif privé	Accession sociale et neuve à la propriété
Tronc commun	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI	Écart entre le poids des ménages par rapport au poids des ménages médian à l'EPCI
	Évolution du nombre de ménages (%)	Évolution du nombre de ménages (%)	Évolution du nombre de ménages (%)
	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2013	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2013	Nombre de logements construits en moyenne annuelle sur 10 ans pour 1 000 habitants en 2013
	Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux	Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux	Part des ménages en âge d'être actifs Sur le nombre de ménages fiscaux
	Poids des locataires dans les résidences principales	Poids des locataires dans les résidences principales	Poids des propriétaires dans les résidences principales
Indicateurs spécifiques	Poids des ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (%)	Mobilité dans le parc HLM	Prix moyen au m ² des maisons neuves
	Vacance dans le parc HLM construit après 2000	Loyers privés	Prix moyen au m ² des terrains à bâtir
	Mobilité dans le parc HLM	Vacance dans le parc locatif privé construit après 2000	Vacance dans le parc privé
	Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant	Poids des ménages en locatif aux revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM (%)	Poids des ménages en locatif privé aux revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM (%)
	Loyers privés	Prix moyen au m ² des maisons neuves	Part des ménages au chef de famille âgé de 40 à 59 ans et locataire

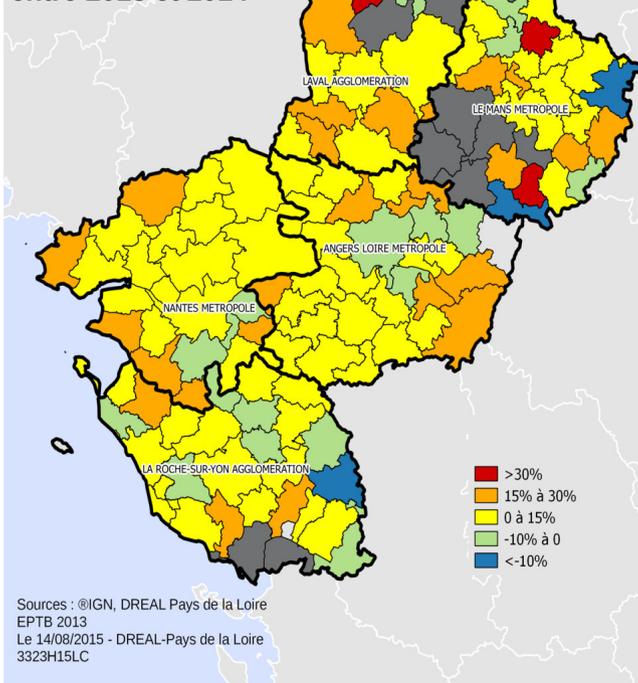
Cartographies par indicateur

=> Cartes de valeurs et d'évolutions des valeurs et de la cotation entre les deux années d'études si changement millésime

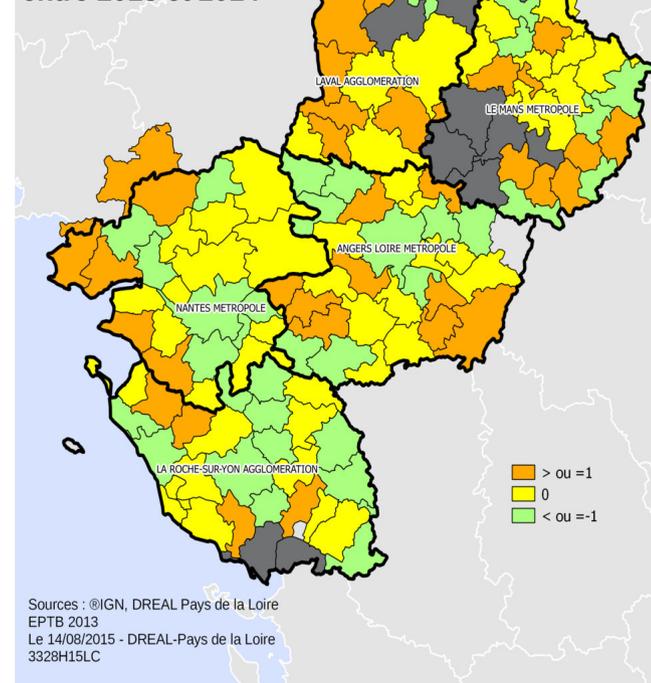
Prix moyen des maisons neuves vendues en 2013



Evolution de l'indicateur des prix des maisons entre 2013 et 2014



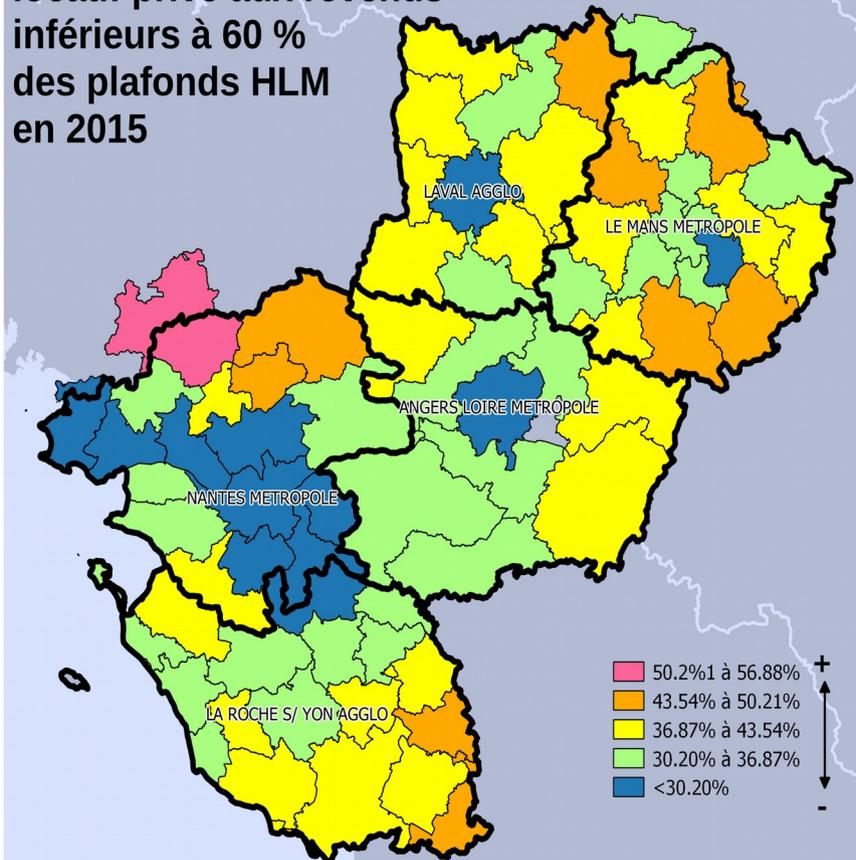
Evolution de la cotation des prix des maisons entre 2013 et 2014



Focus sur le secteur locatif social

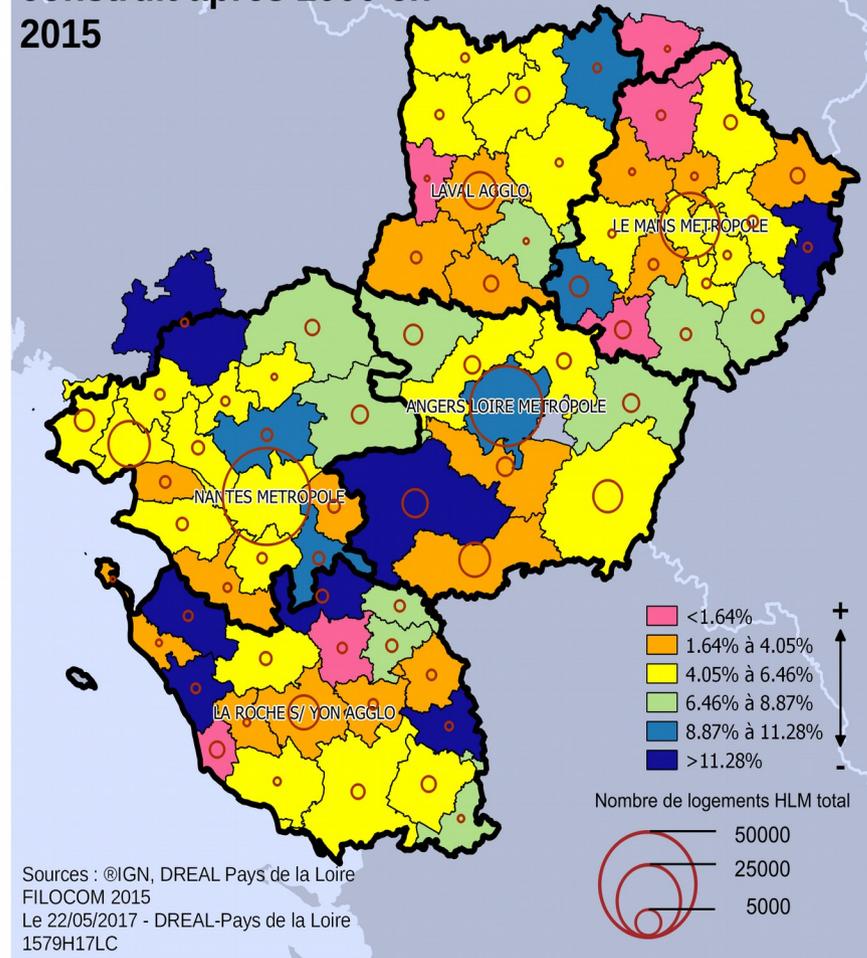
=> Ménages à très faibles ressources dans le parc locatif privé plutôt situés en zone rurale

Poids des ménages dans le parc locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2015



Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
Le 22/05/2017 - DREAL-Pays de la Loire
1578H17LC

Vacance dans le parc HLM construit après 2000 en 2015



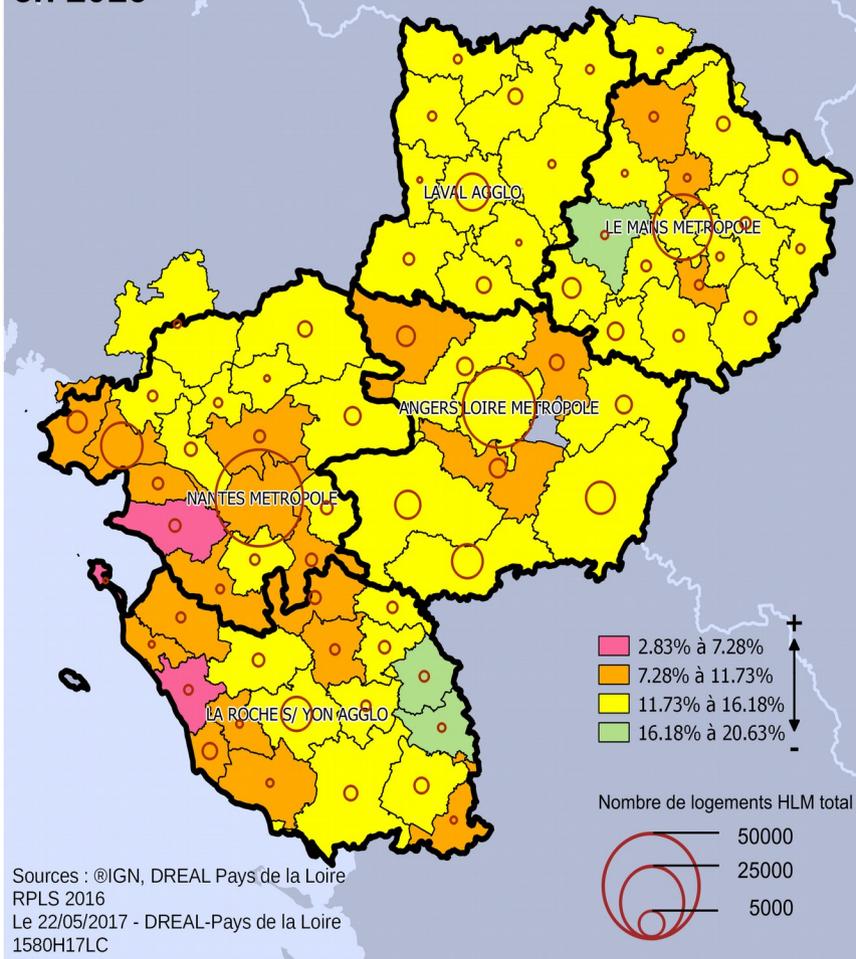
Sources : ©IGN, DREAL Pays de la Loire
FILOCOM 2015
Le 22/05/2017 - DREAL-Pays de la Loire
1579H17LC

=> Près d'1/3 des EPCI avec une vacance > moyenne régionale (6,4%)

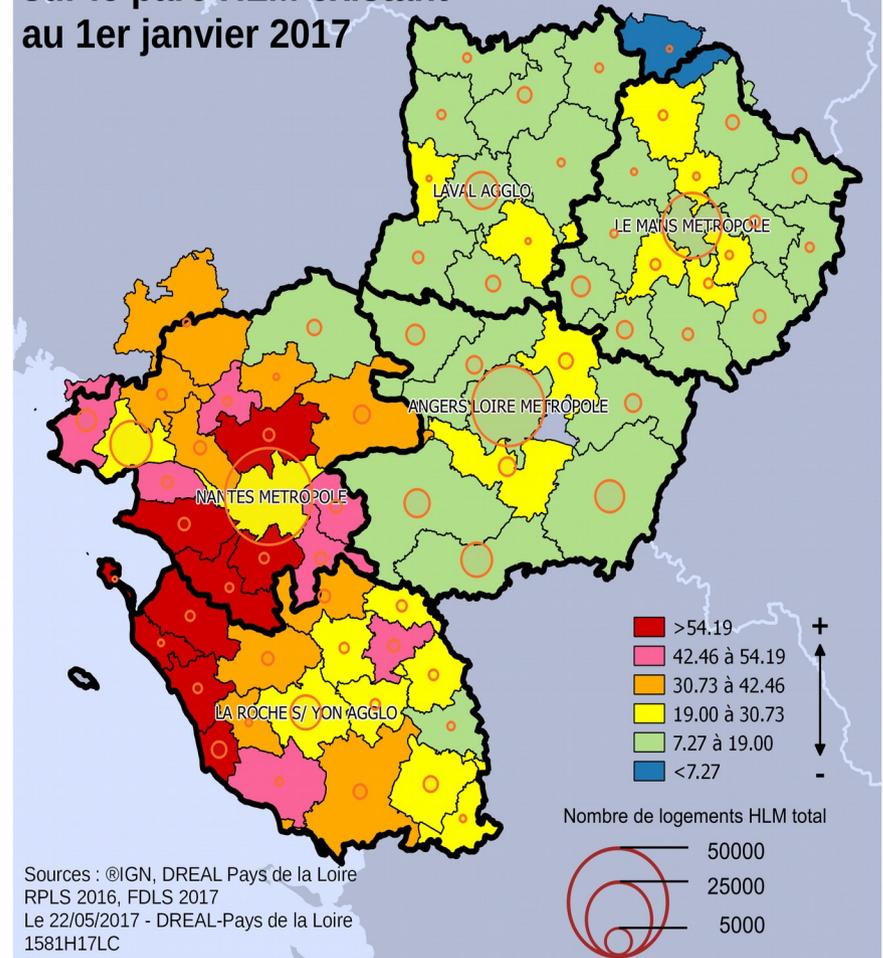
Focus sur le secteur locatif social

=> Les plus faibles mobilités constatées dans les départements 44 et 85

Mobilité dans le parc HLM en 2016



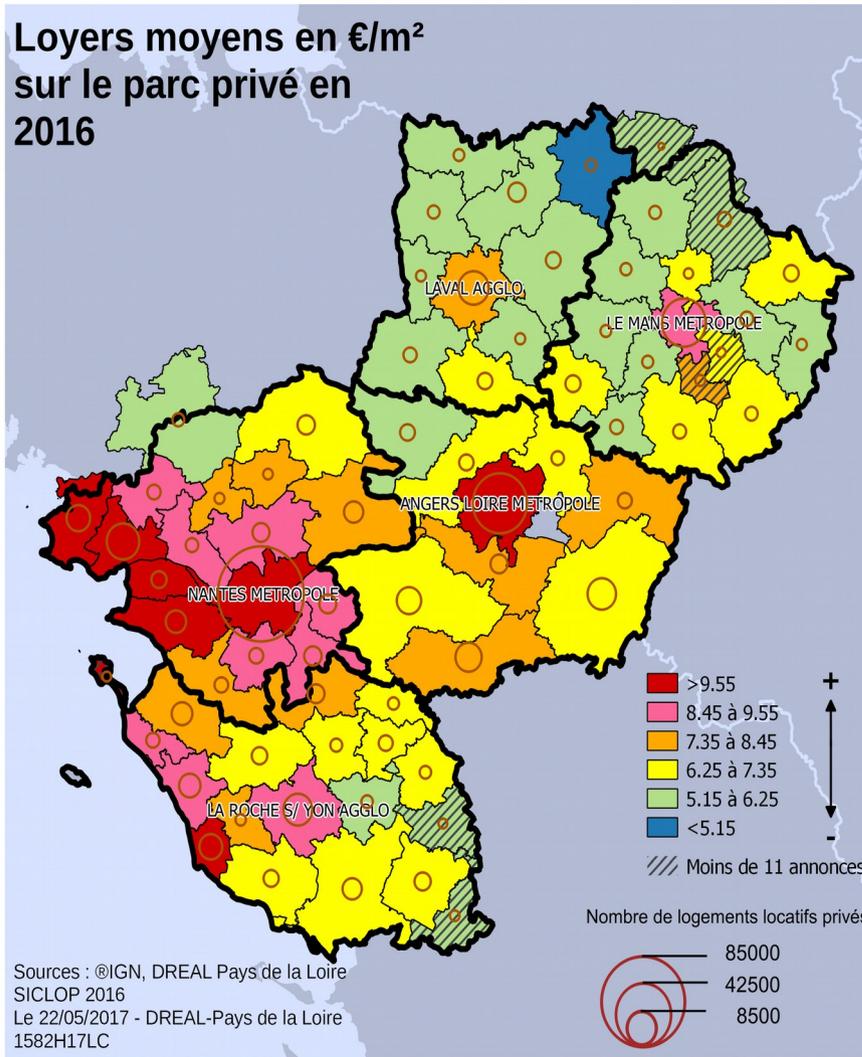
Demande locative sociale externe sur le parc HLM existant au 1er janvier 2017



=> Plus fortes demandes sur les territoires littoraux et autour de Nantes Métropole

Focus sur le secteur locatif social

Loyers moyens en €/m²
sur le parc privé en
2016

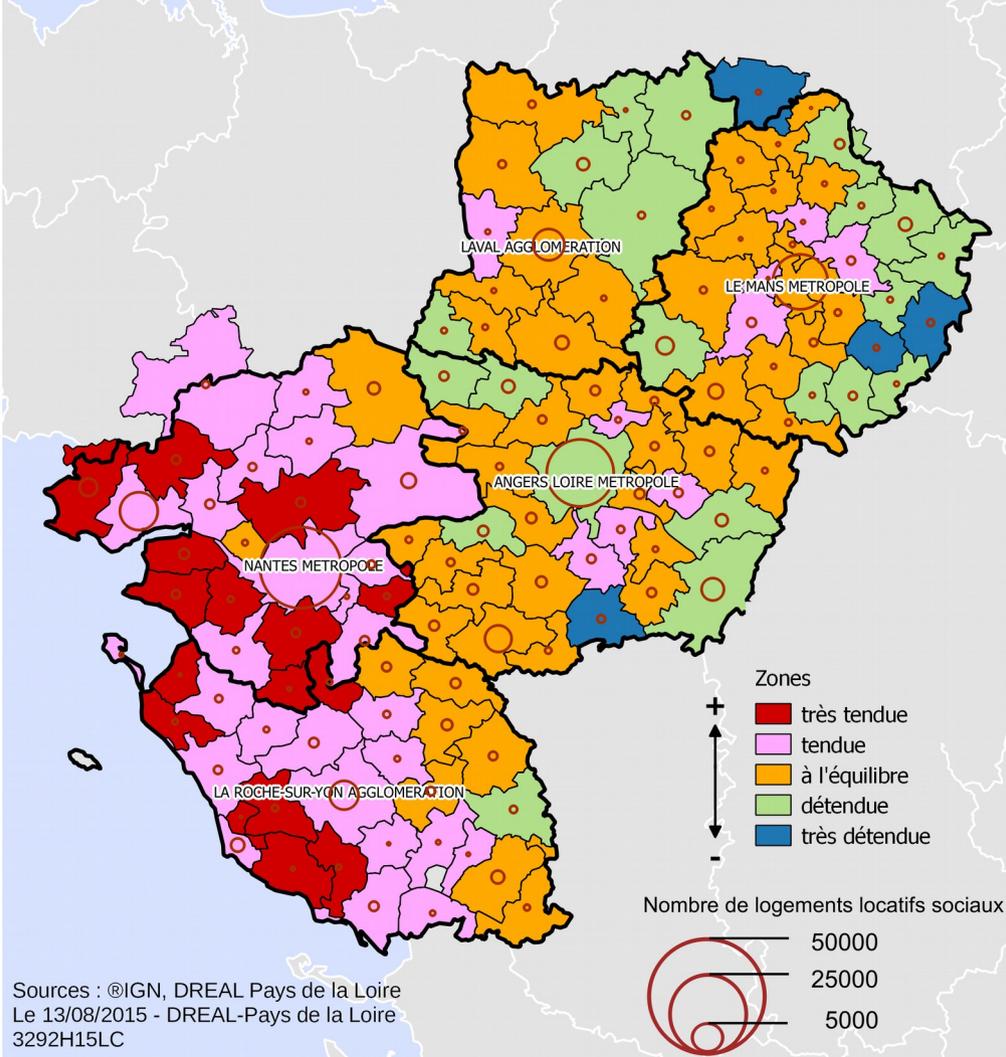


=> Tensions observées sur les
EPCI-centres, périurbains à
Nantes Métropole et littoraux

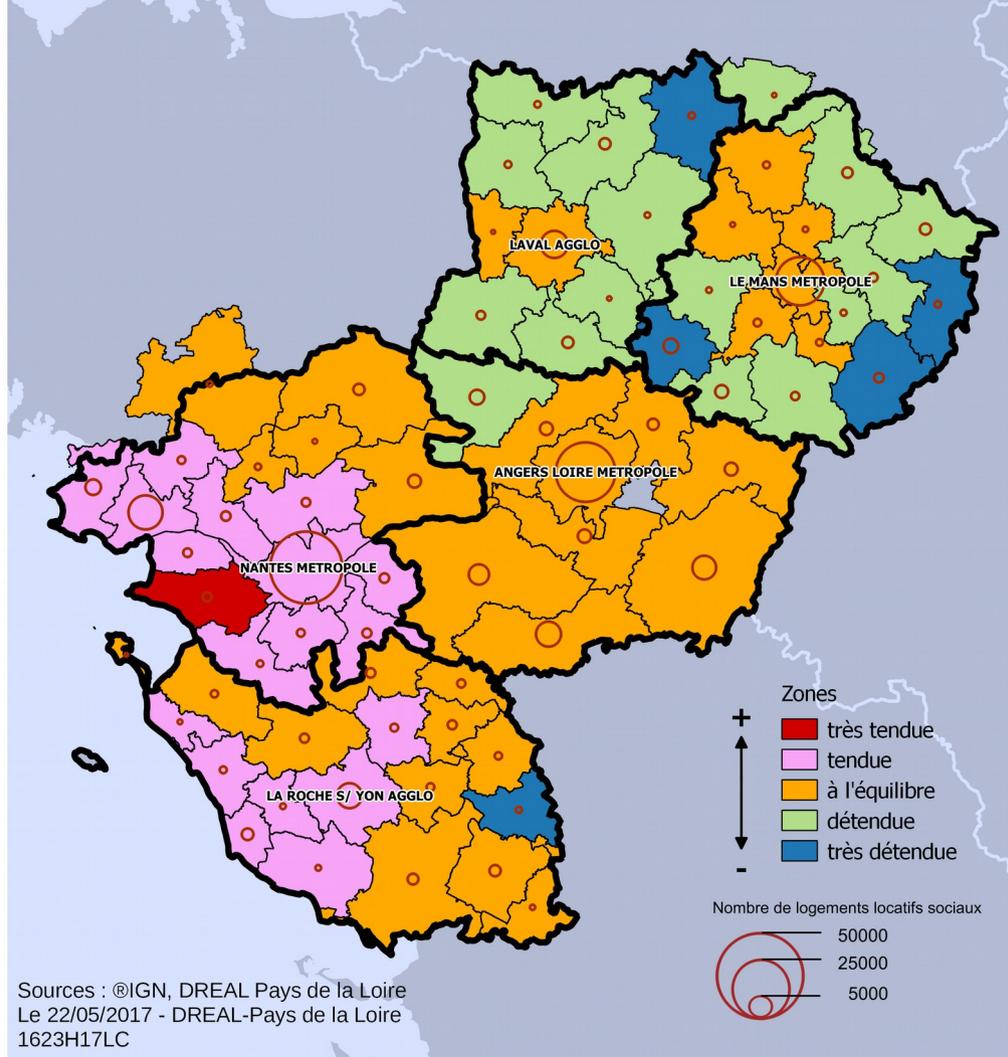
25 % des EPCI avec un loyer
moyen au m² > à 8,45 €

Focus sur le secteur locatif social

Secteur locatif social en 2014



Secteur locatif social en 2017



=> Marché assez stable avec quelques signes de détente sur les zones considérées comme très tendues en 2014

ÉTUDE 2016 SUR LA TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Origine et objectif de la démarche

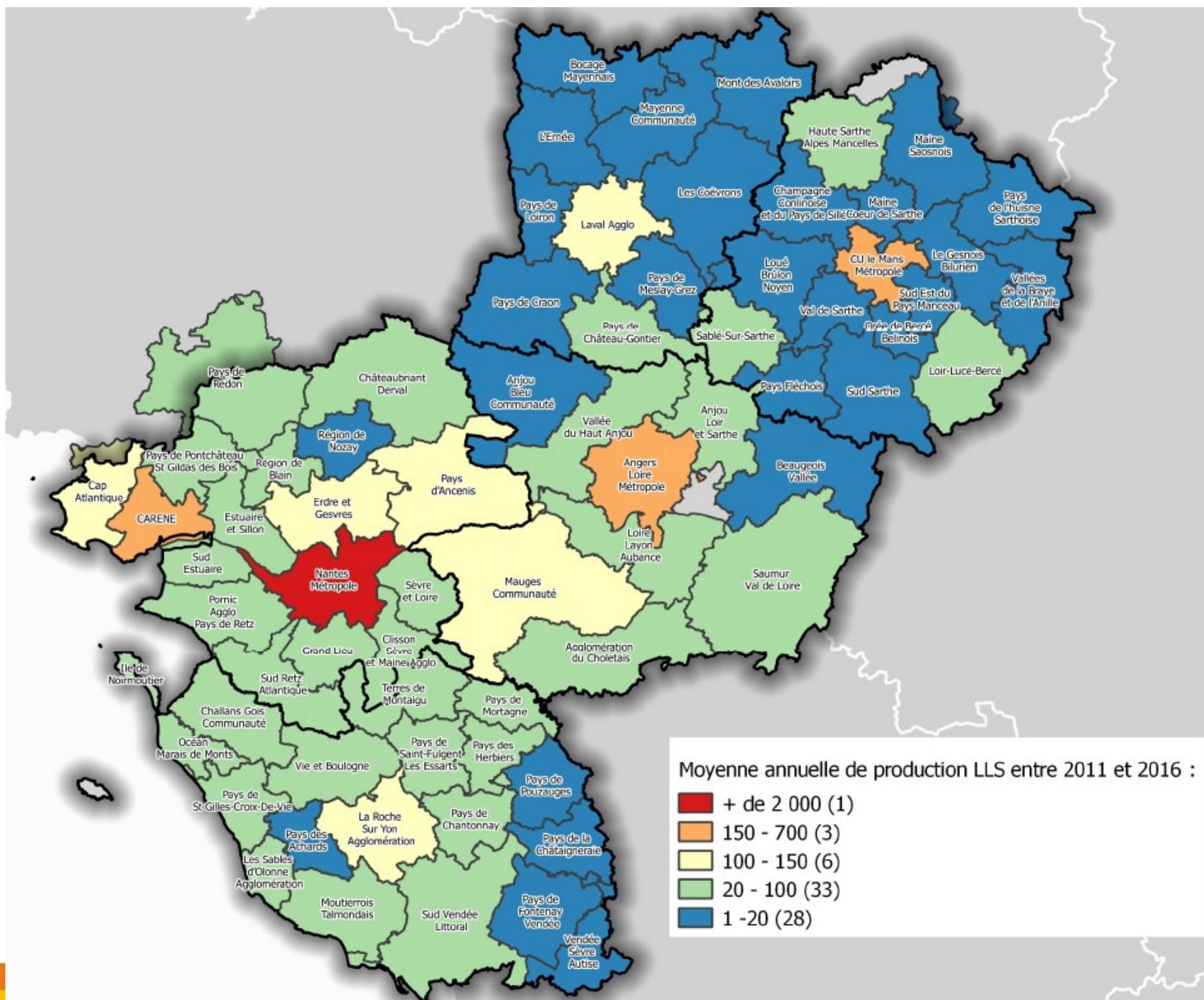
La notification de la programmation 2016, expose les orientations relatives au parc public :

- **constat d'un déséquilibre existant entre l'offre de logements locatifs sociaux** (parc disponible – stock et offre nouvelle – flux) et la demande en petits logements (T1-T2), déséquilibre induisant une tension significative ;
- **demande d'inflexion en faveur de la production de logements de petites typologies (T1/T2)**, avec l'instauration d'une prime par logement aidé.

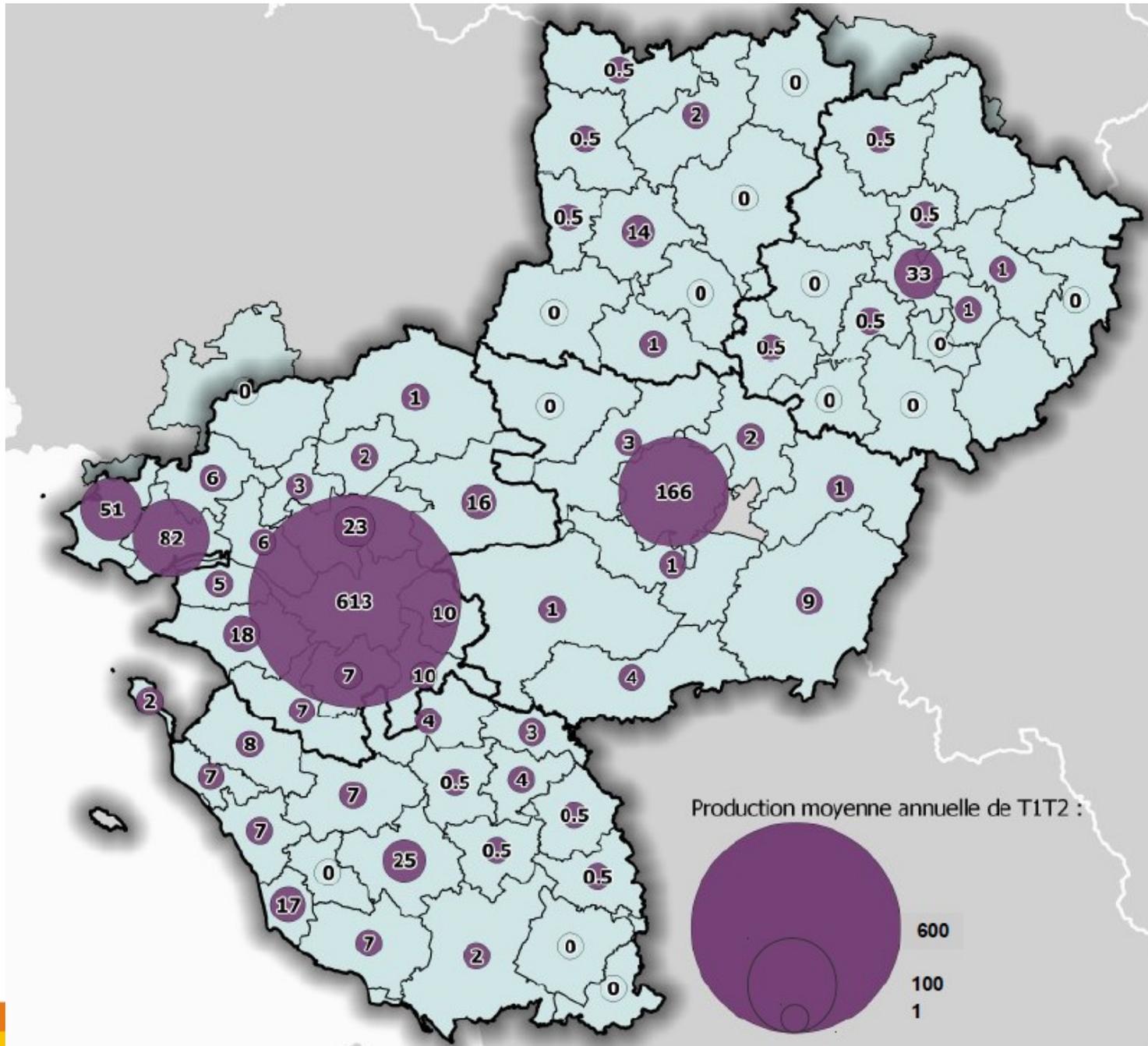
Validation du CR2H du 3 mars 2016 sur le principe d'un travail sur la tension entre l'offre et la demande de logements de petites typologies dans le parc social.

Ce constat s'applique t-il aux Pays de la Loire ?

La production de logements locatifs sociaux



La production de logements locatifs sociaux – zoom sur les T1/T2 (moyenne annuelle en logements ordinaires)

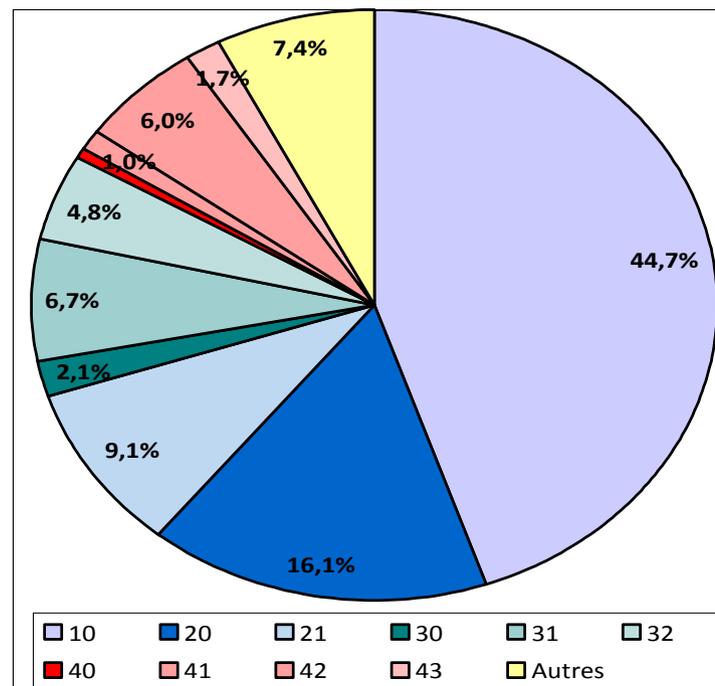


Constat régional

Les ménages occupant le parc locatif social

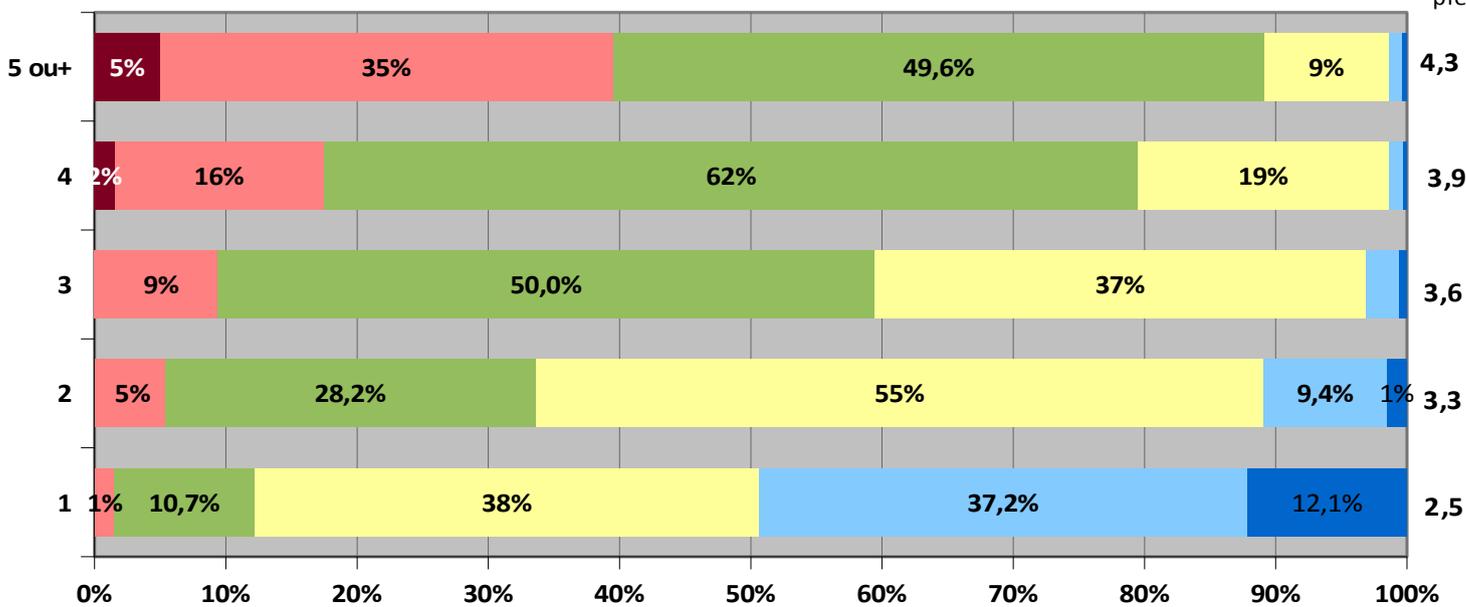
Lecture de la légende :
 X = nombre total de personnes
 Y = dont à charge

Exemple :
 10 = 1 adulte seul
 21 = 2 personnes dont 1 à charge



Nbre d'occupants

Nombre moyen de pièces



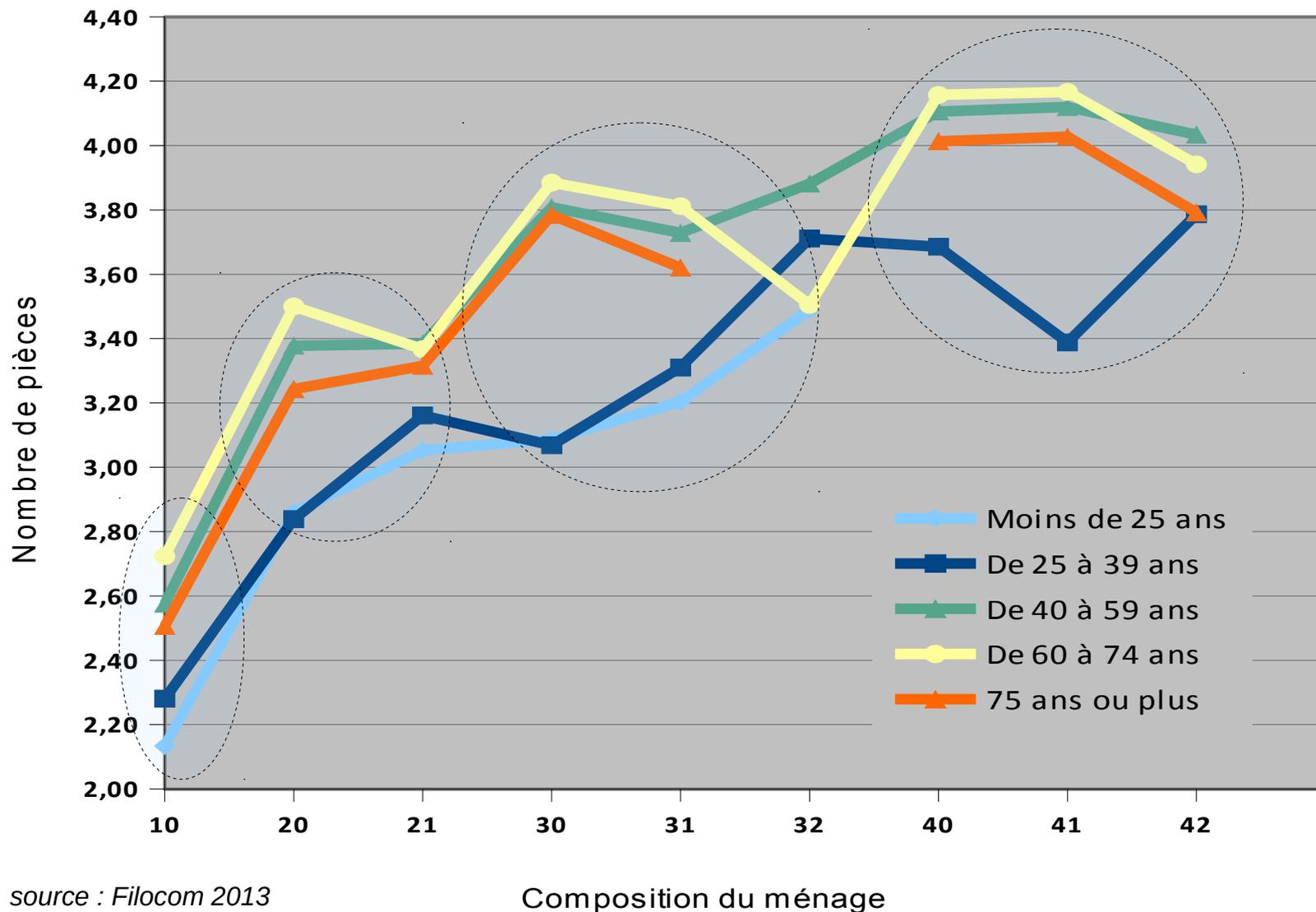
Répartition du nombre de pièces

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ou +

Constat régional

Les ménages occupant le parc locatif social

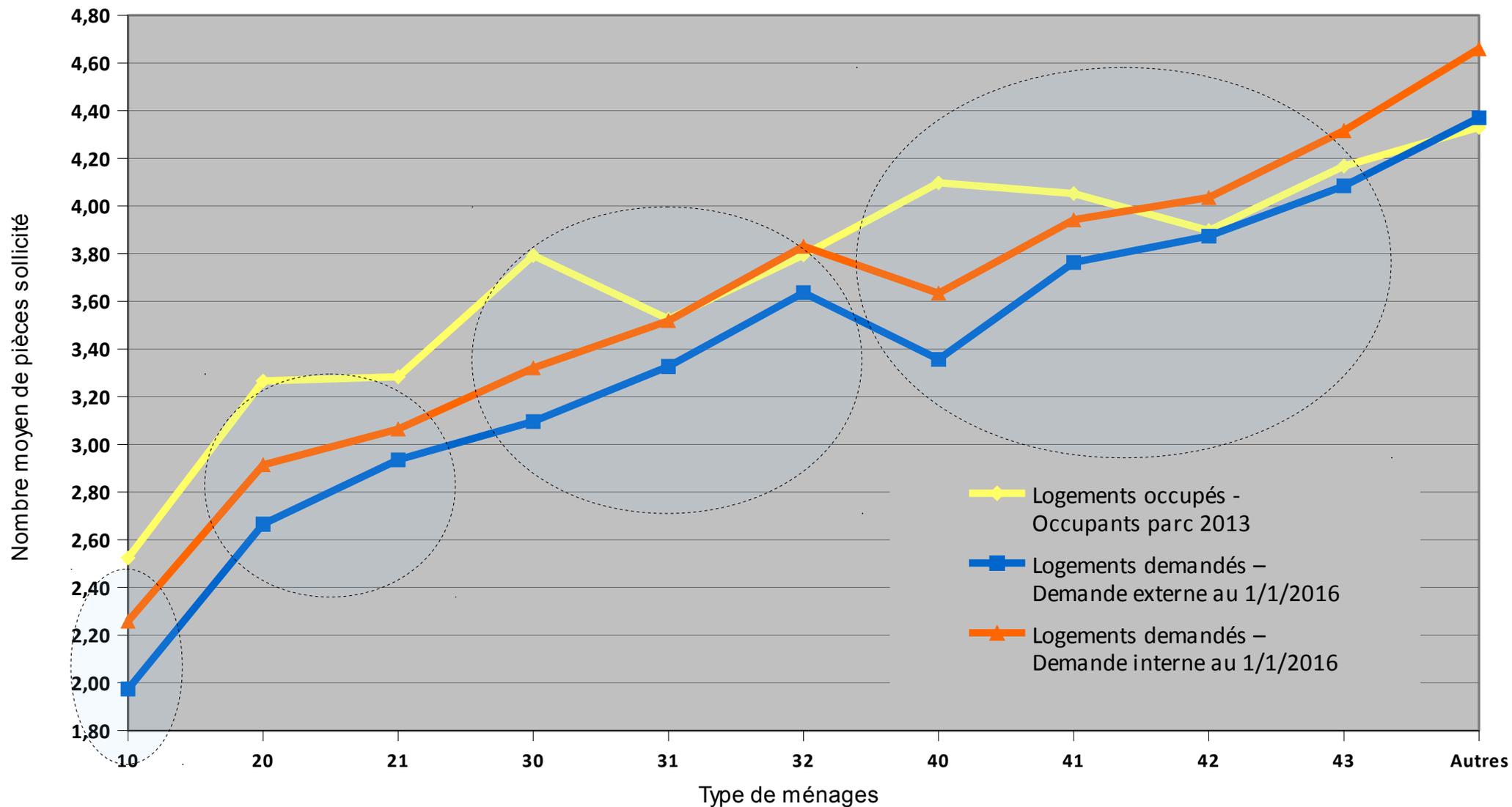
Nombre moyen de pièces occupées dans le parc locatif social selon la tranche d'âge et la composition familiale



Constat régional

Les demandeurs v/s les occupants du parc social

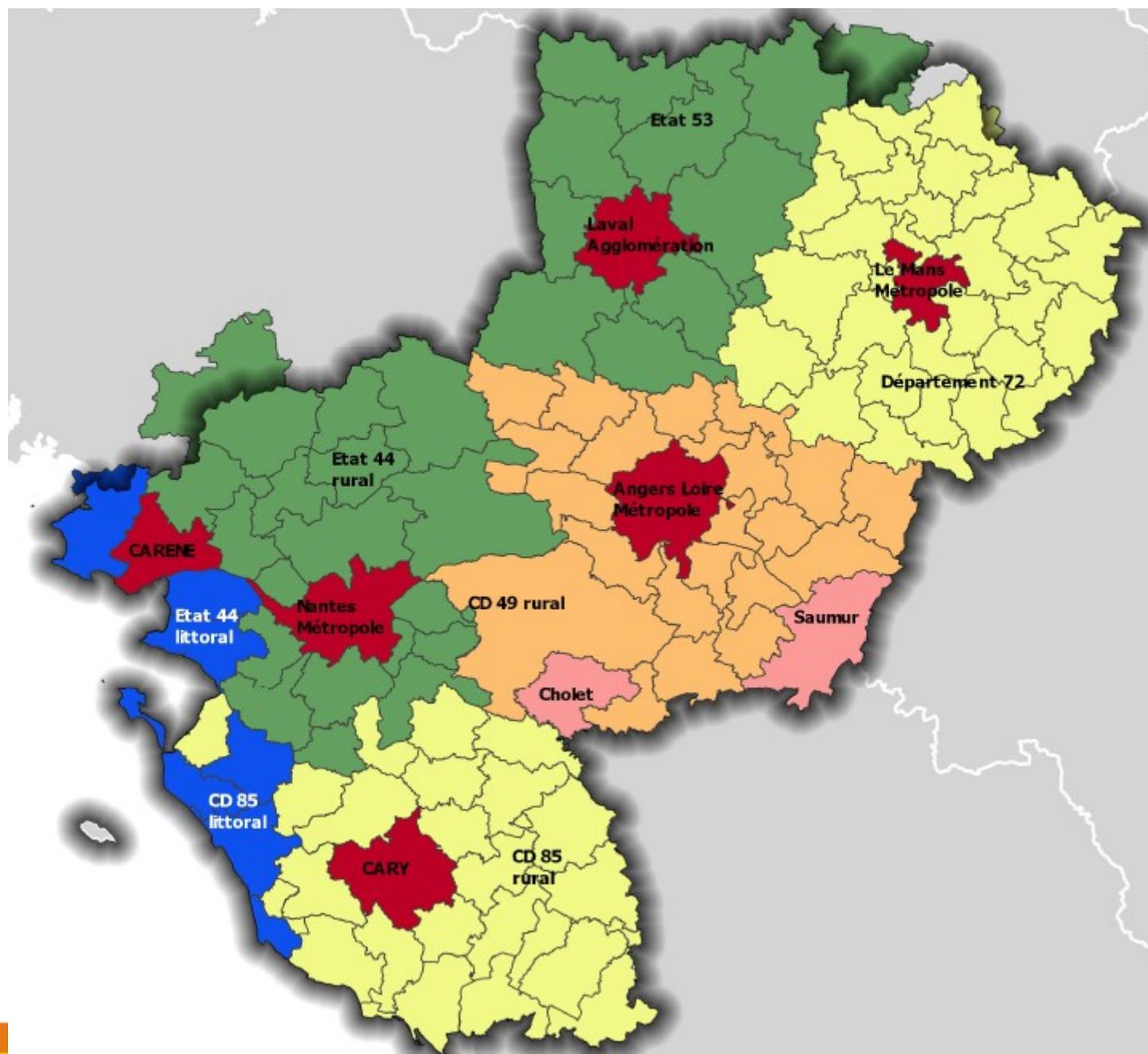
Typologie des logements selon la composition familiale des ménages



Cadre de l'étude 2016

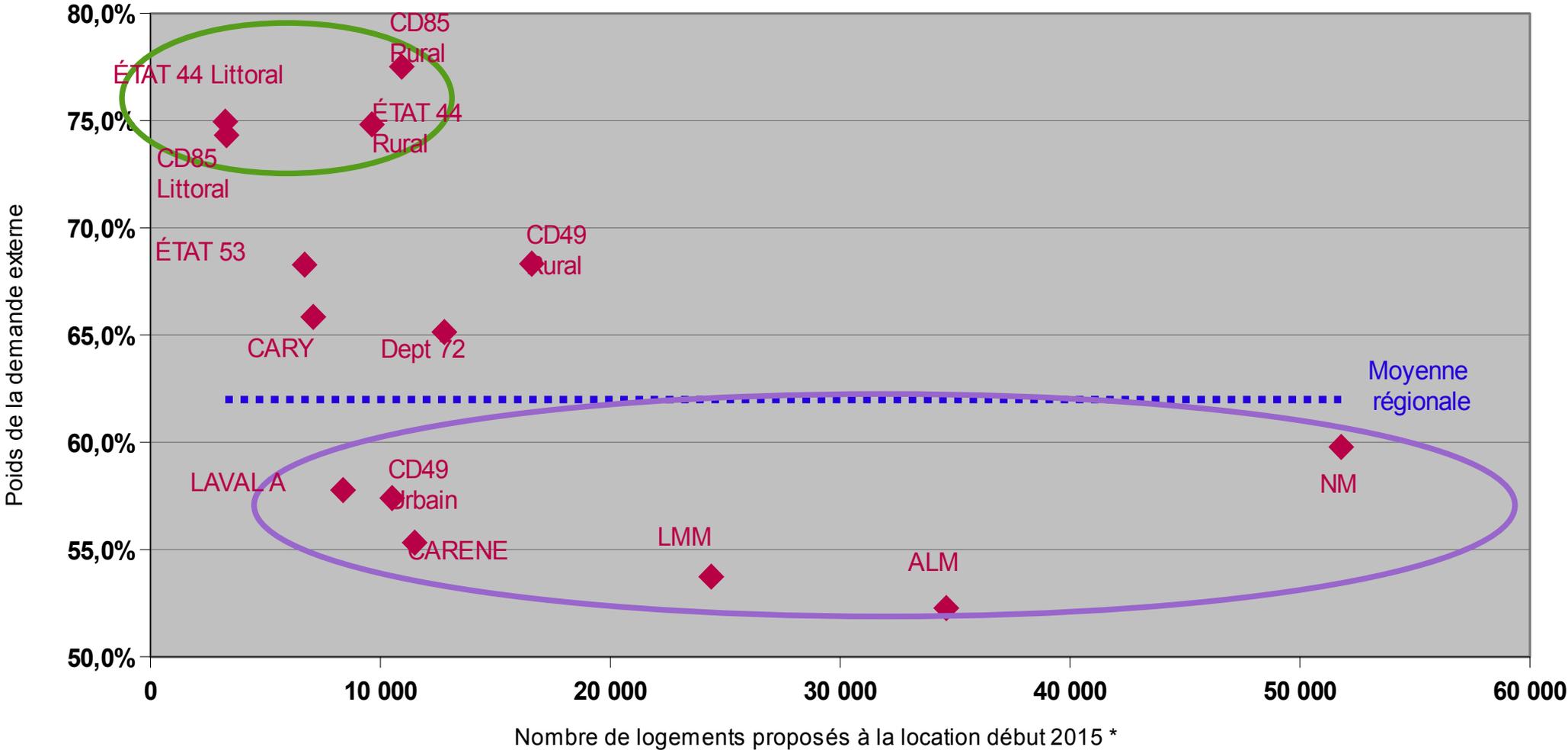
Les territoires d'analyse :

- les 11 territoires de gestion des aides à la pierre ;
- les EPCI littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée ;
- les communautés d'agglomération du Choletais et du Saumurois.



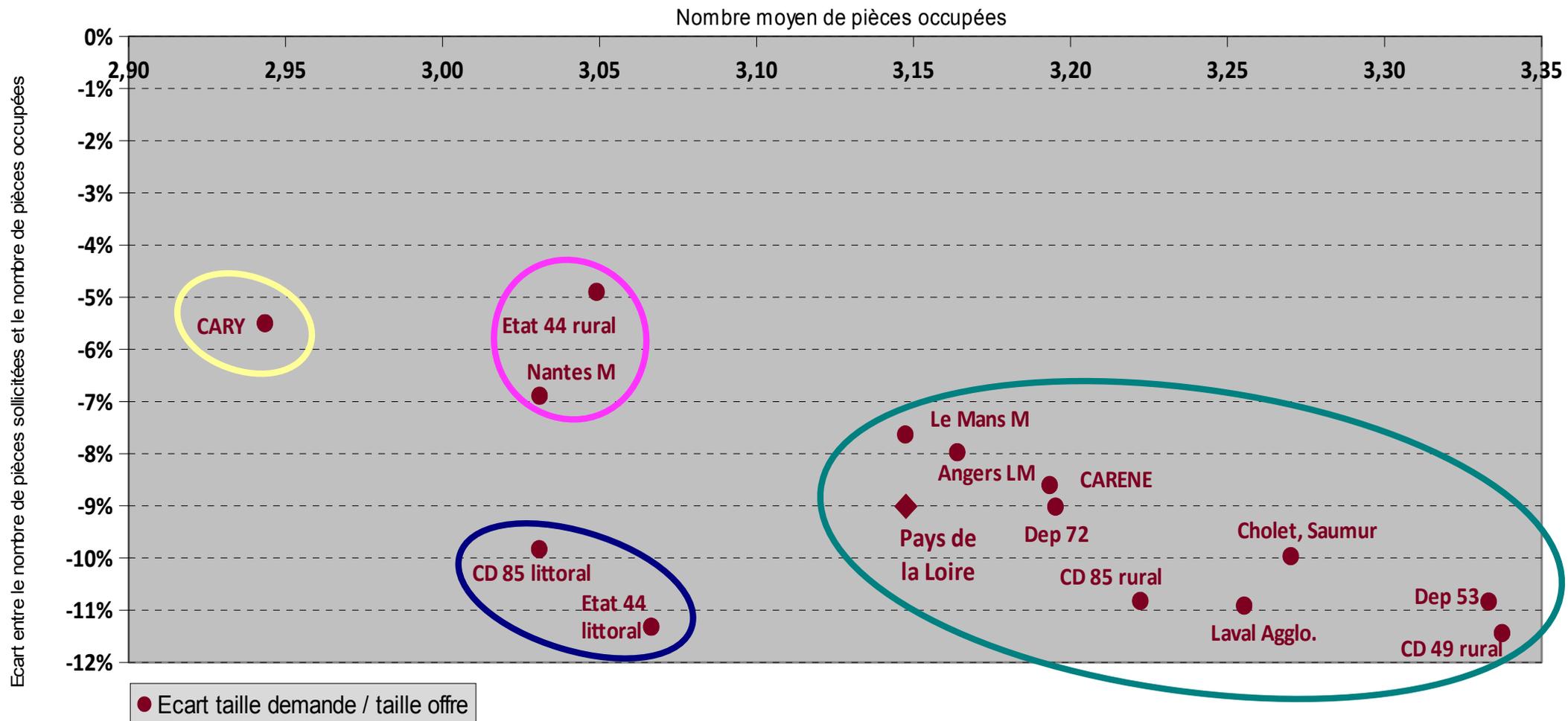
Constats locaux

Le poids de la demande externe / l'offre locative des territoires



Constats locaux

Écart (%) entre la taille moyenne des logements sollicités et celle des logements occupés par les ménages du parc social



Les variables de l'étude

2 Variables révélatrices de tensions :

Délai moyen d'attribution des 75 % de demandes satisfaites en 2015 n'ayant pas été l'objet de refus (*moyenne régionale = 9,3 mois*)

Rapport du nombre de demandes satisfaites sans refus en 2015 au nombre de demandes en cours début 2016 = « taux potentiel de satisfaction » (*moyenne régionale = 35 %*)

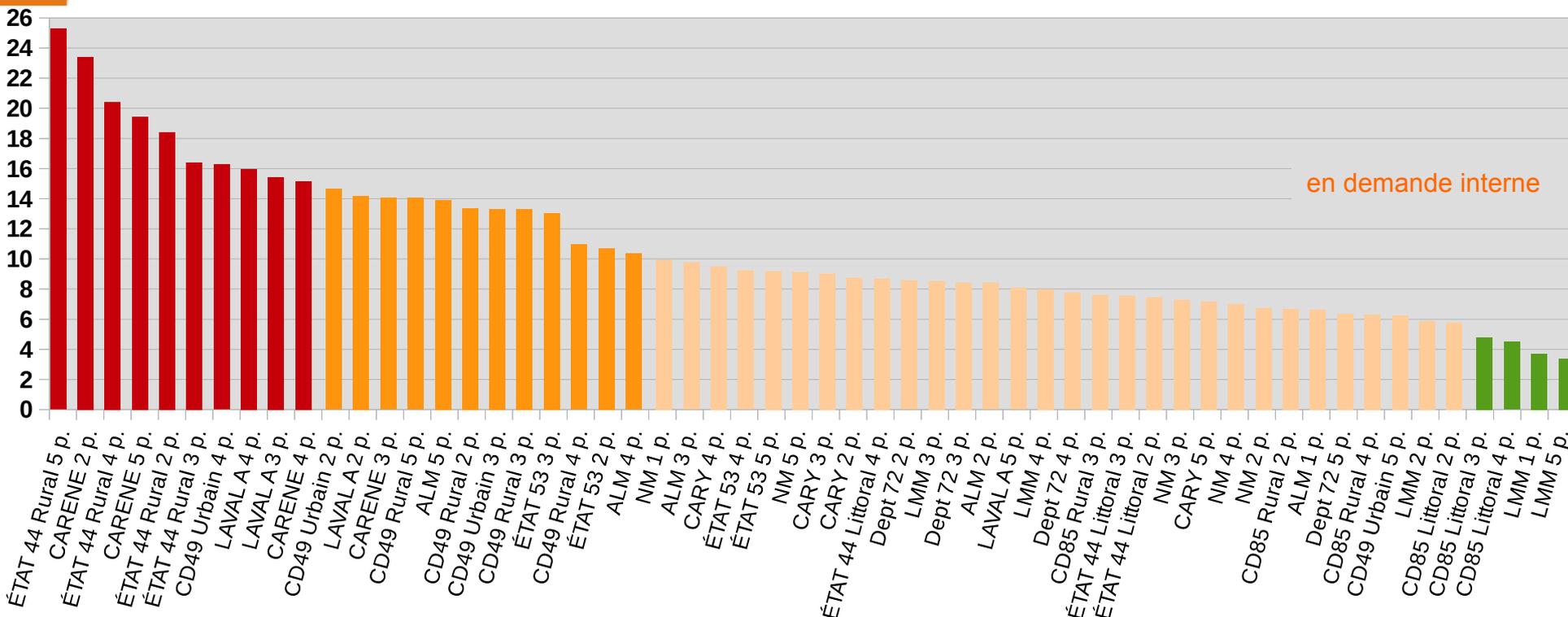
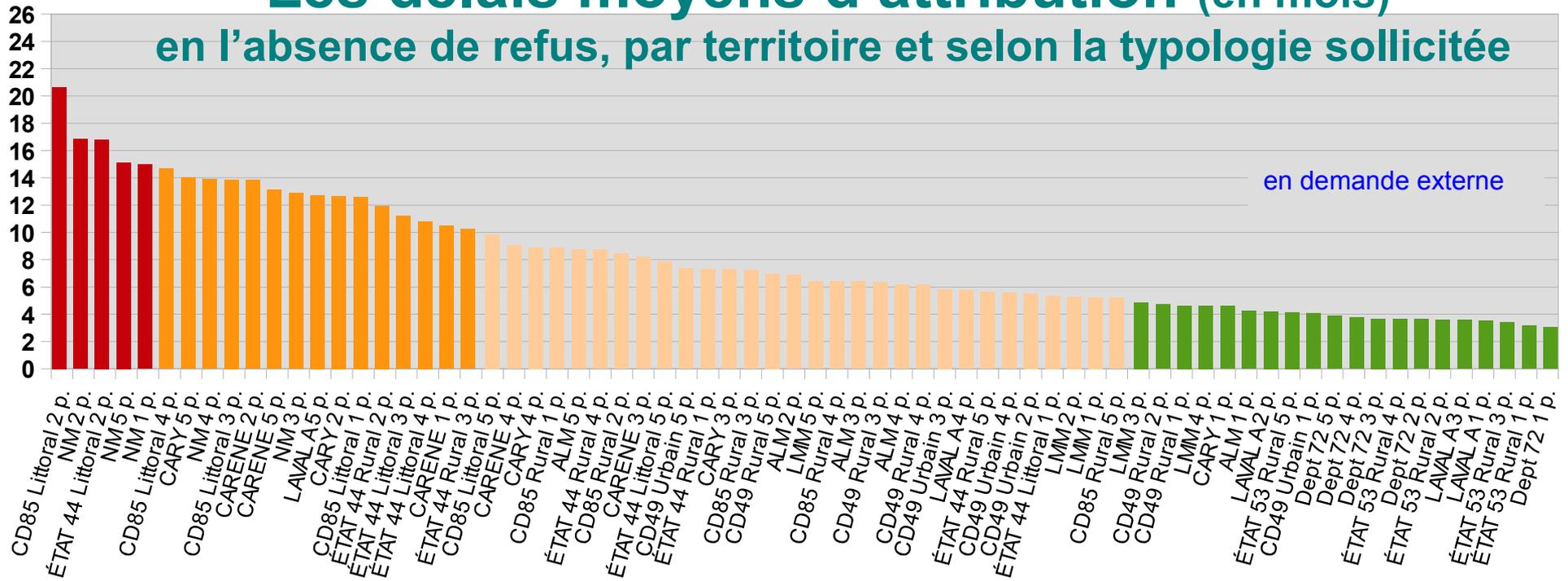
2 Variables explicatives des tensions :

Rapport de la demande en cours début 2016 au nombre de logements proposés à la location début 2015 (*moyenne régionale = 40 %*)

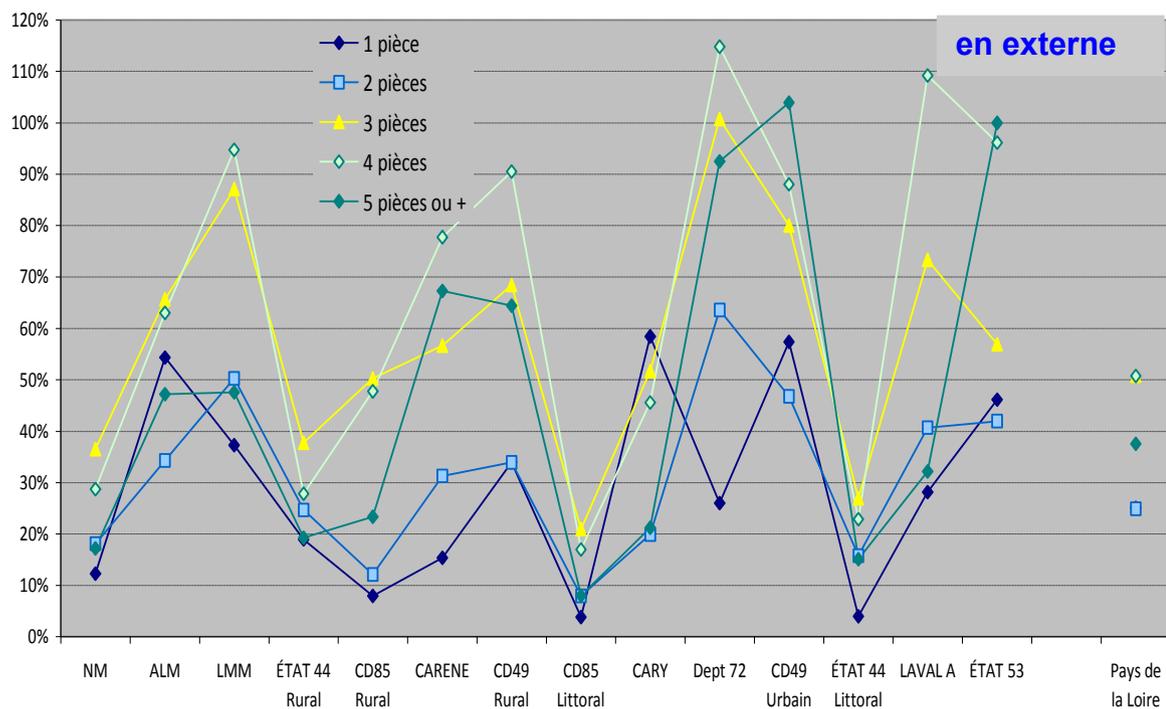
Taux de mobilité début 2015 (*moyenne régionale = 12,3 %*)

Les délais moyens d'attribution (en mois)

en l'absence de refus, par territoire et selon la typologie sollicitée



"Taux de satisfaction" = Capacité de réponse à la demande par type de territoires et selon le nombre de pièces DE

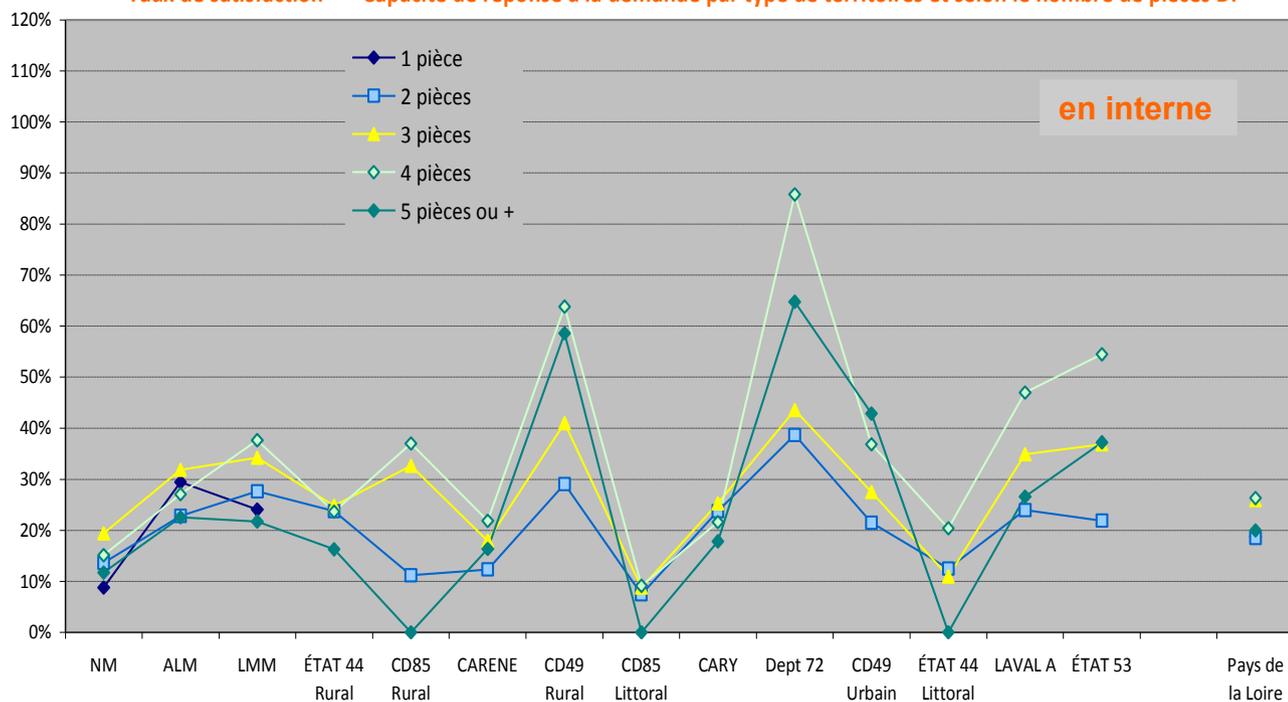


Le taux de satisfaction

Rapport entre le nombre de demande satisfaite (hors refus) et le nombre de demandes en cours (2015)

Plus le rapport est faible, plus la tension est potentiellement forte

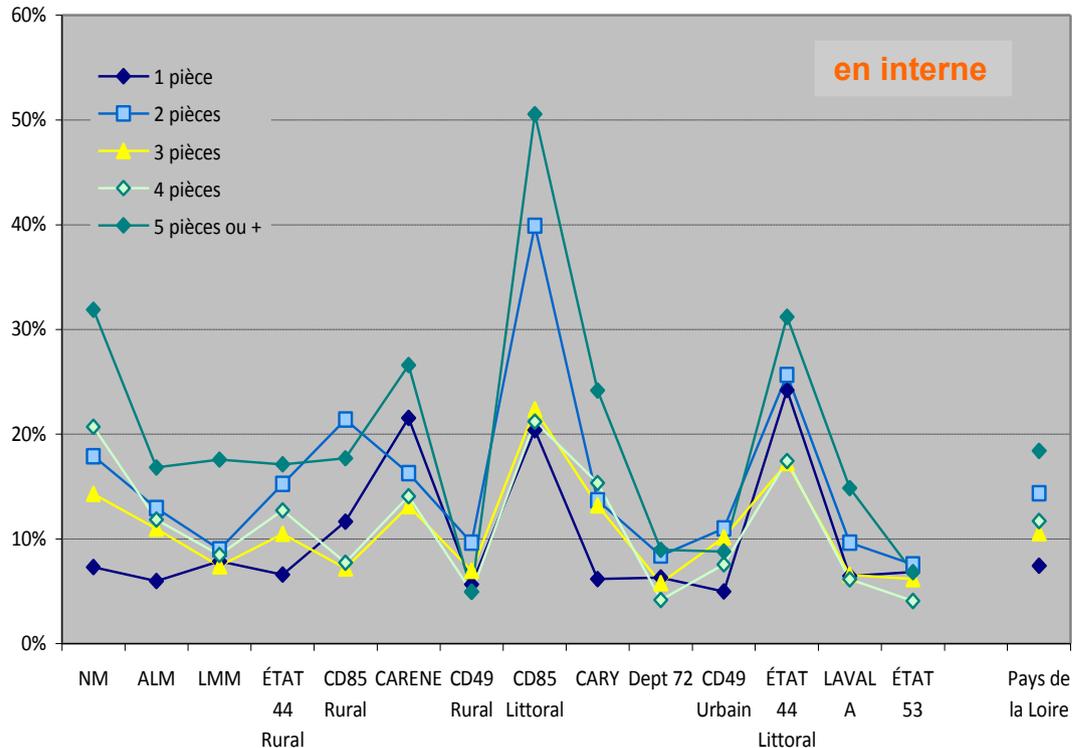
"Taux de satisfaction" = Capacité de réponse à la demande par type de territoires et selon le nombre de pièces DI



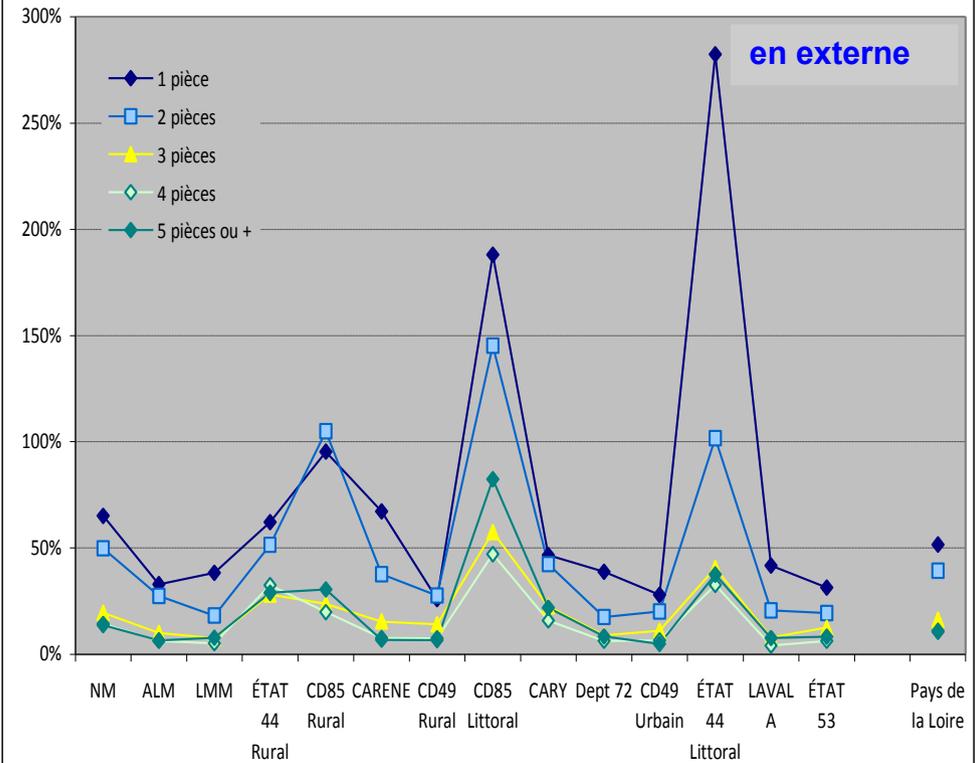
La demande en cours début 2016 rapportée au nombre de logements proposés à la location

La demande est potentiellement forte si le rapport nombre de demandes / 100 logements est élevé

Nombre de demandes **internes** pour 100 logements proposés à la location par type de territoires et selon le nombre de pièces

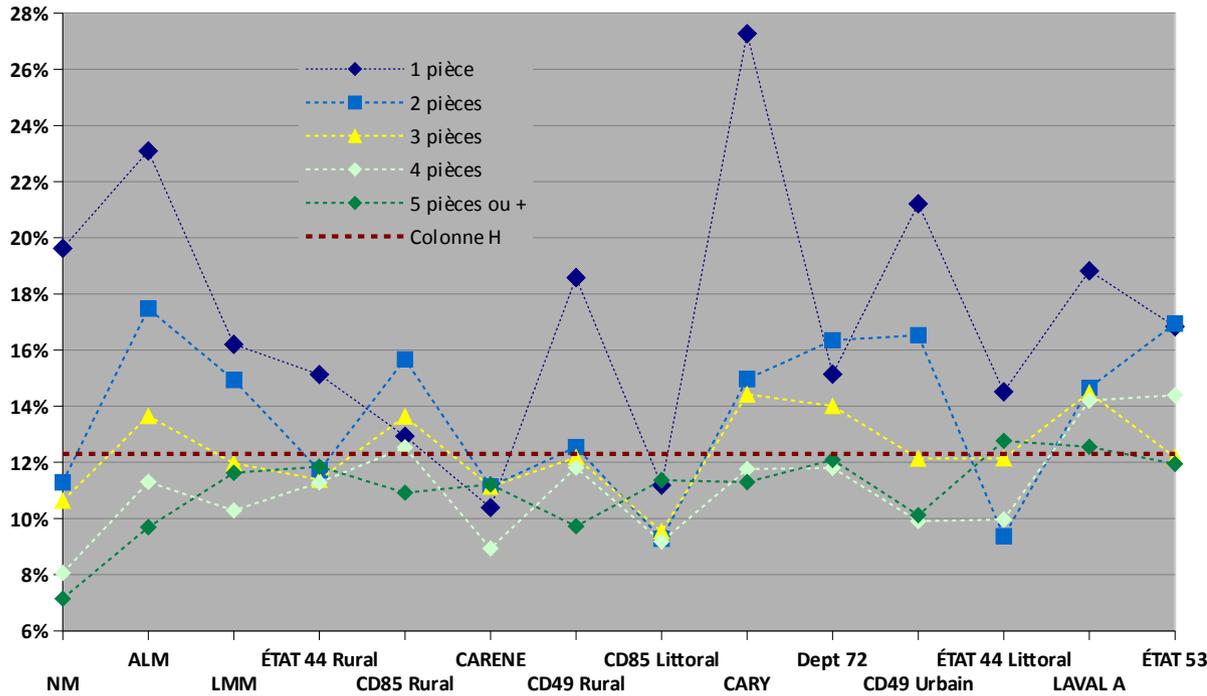


Nombre de demandes **externes** pour 100 logements proposés à la location par type de territoires et selon le nombre de pièces



La demande est surtout forte sur les 1 – 2 pièces en externe et sur les 2 et 5 pièces et + (principalement littoral) en interne

Taux de mobilité par type de territoires et selon le nombre de pièces

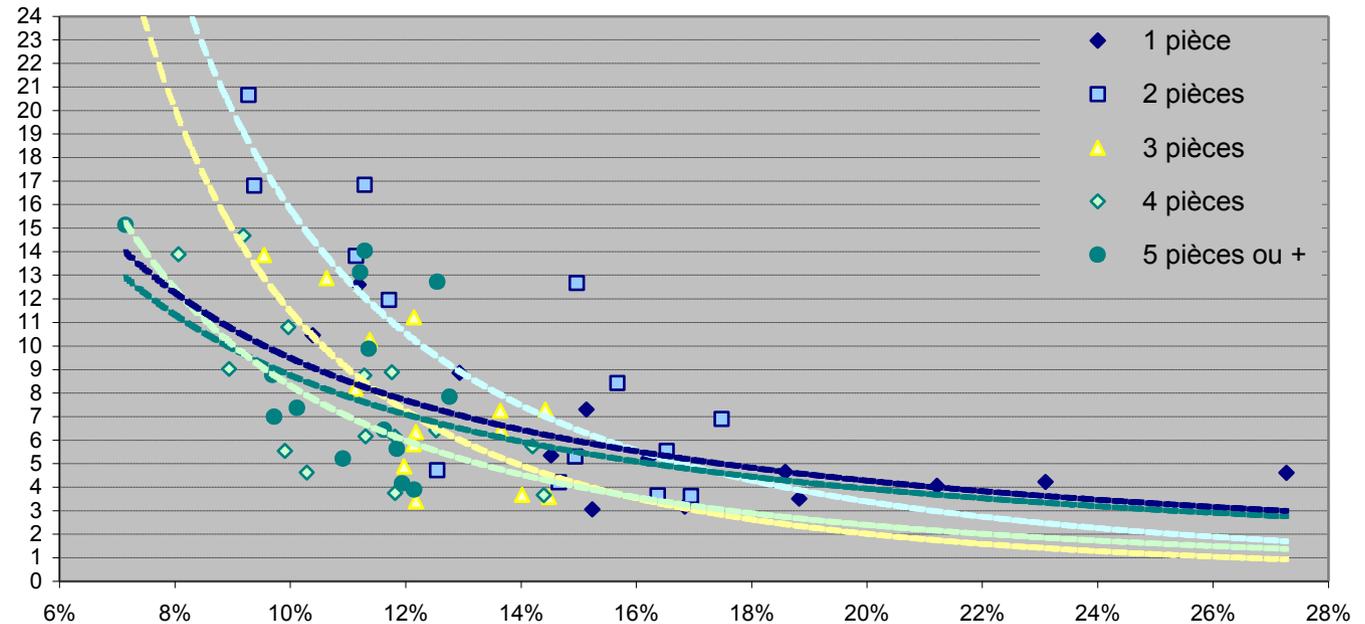


Le taux de mobilité

La mobilité est plus forte sur les T1 et dans une moindre mesure sur les T2 (hormis sur le littoral)

Le délai d'attribution dépend aussi du taux de mobilité

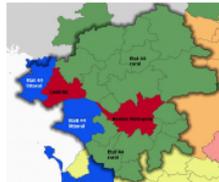
Délai d'attribution moyen (en mois) en demande externe en l'absence de refus en fonction du taux de mobilité



L'étude 2016 sur la tension dans le parc social

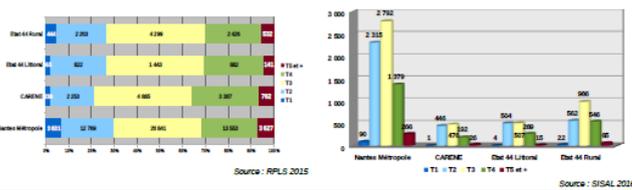
PROFIL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

L'offre



Un parc social constitué à 62 % de T3 et T4

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



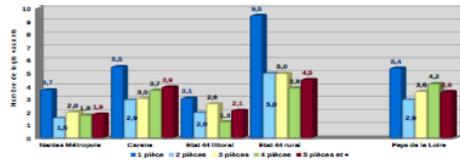
Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
Nantes Métropole	19,6%	11,3%	10,6%	8,1%	7,1%	
CARENE	10,4%	11,1%	11,1%	8,9%	11,2%	12,3%
État 44 Littoral	14,5%	9,4%	12,1%	10,0%	12,8%	
État 44 Rural	15,1%	11,7%	11,4%	11,3%	11,9%	

Le taux de mobilité régionale de référence¹ est de 12,3 %.

- La mobilité varie d'un territoire à l'autre surtout pour les petits logements.
- La mobilité est faible (relativement à la région) sauf pour les T1 hors CARENE.
- pour les T4 et surtout les T5 et + : une mobilité particulièrement faible à Nantes.

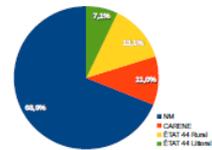
Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social



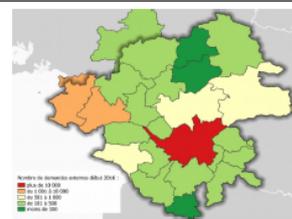
1. Taux de mobilité de référence : taux moyen régional, tous lieux et toutes tailles de logements.

La demande

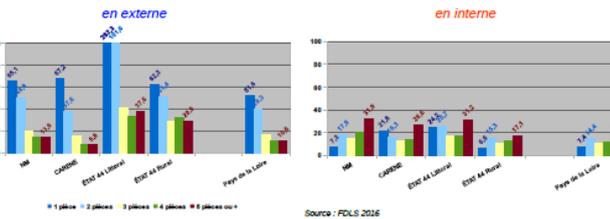
Répartition de la demande en cours



48,2% de la demande régionale est en 44 dont la majorité sur Nantes Métropole

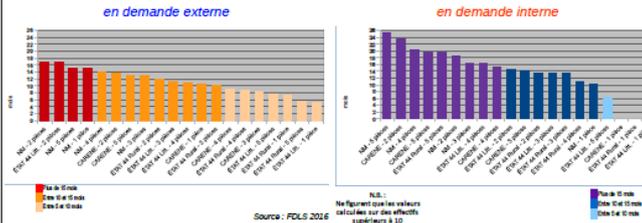


Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)



en demande externe, une tension importante sur les petits logements, particulièrement sur le littoral

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité

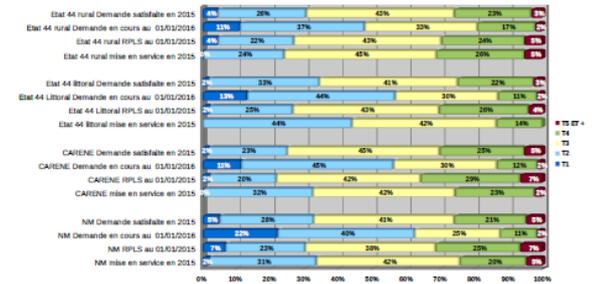


Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites, sans avoir donné lieu à refus, est révélateur de tensions sur le marché des logements sociaux. Hétérogénéité des délais d'attribution entre la demande externe et la demande interne.

Les plus longs délais d'attribution sont observés : en demande externe : sur les T2, en agglomération et sur le littoral en demande interne : sur les T5 à Nantes Métropole et sur les T2 à la CARENE

L'offre et la demande

Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social

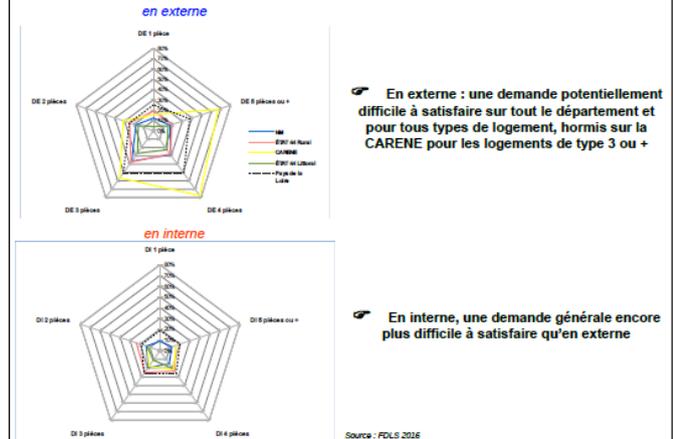


Source : RPLS 2015-FDLS 2016

Capacité à répondre à la demande

Le « taux de satisfaction »² constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.

Des taux de satisfaction faibles, inférieurs à 30 % et plus encore à 20 %, sont particulièrement révélateurs d'une difficulté à répondre à la demande et d'un engorgement du marché.



En externe : une demande potentiellement difficile à satisfaire sur tout le département et pour tous types de logement, hormis sur la CARENE pour les logements de type 3 ou +

En interne, une demande générale encore plus difficile à satisfaire qu'en externe

2. Taux de satisfaction : nombre de demandes satisfaites sans refus au cours d'une année N-1 rapporté au nombre de demandes en cours début de l'année N.