

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2022

Fiche n° 1 Généralités sur la demande locative sociale en cours

2867H23BLG

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2023 :

- Plus de **120 000 ménages** ont déposé une demande de logement social
- Près des **2/3** de ces demandes proviennent de ménages qui ne sont pas locataires du parc social

En 2022 :

- hausse modérée (5 %) des demandes, après une hausse importante en 2021 de plus de 10 %,

Première fiche d'une série de publications consacrées à l'analyse, dans ses différentes composantes, de la tension dans le parc locatif social, ce document expose les principales caractéristiques de la demande locative sociale en cours :

- Nombre de demandes
- Répartition entre demandes internes et demandes externes
- Pression de la demande sur le parc social proposé à la location
- Evolution de la demande

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2023

Une demande qui reste concentrée dans les grandes villes

Au 1^{er} janvier 2023 :

→ 120 157 **ménages** ont une demande de logement social en cours, soit une légère augmentation par rapport à l'année 2022 (cf. ci-après)

→ **46 %** des demandes de logements sociaux enregistrés en Pays de la Loire concernent des ménages qui souhaitent être logés à **Nantes Métropole** ou à **Angers Loire Métropole**, soit 2 points de moins qu'en 2021

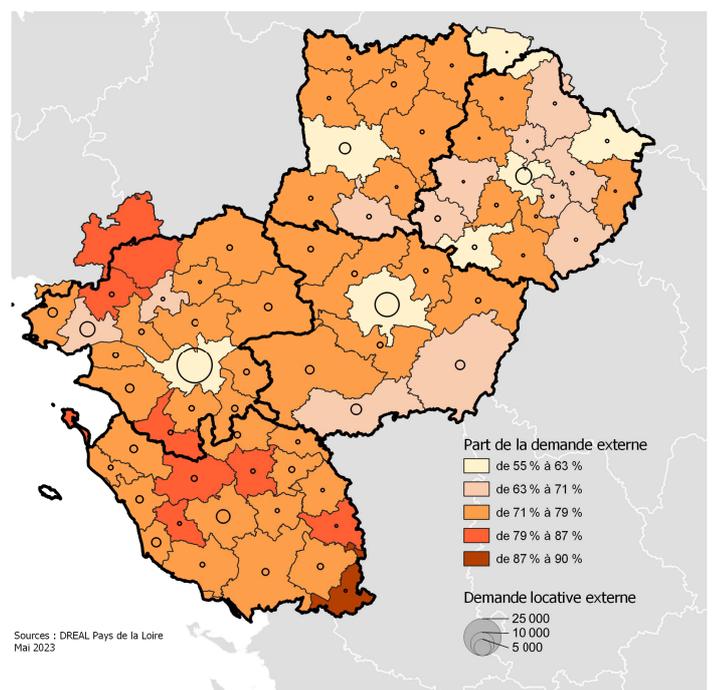
→ **84 % des demandes** concernent des ménages qui cherchent un logement social dans un des 28 Etablissements de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés par la loi Égalité et Citoyenneté (contre 87 % en 2021)

Une demande externe toujours prédominante

→ **65 %** de la demande provient de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 78 631 demandes. Cette proportion est en **légère augmentation**. En effet, la hausse de la demande en cours émane très largement de ménages externes.

→ La proportion de ménages internes s'élève donc à **34%**, soit 41 526 demandes.

Part de la demande externe dans la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2023



Des variations territoriales dans la répartition interne / externe

A l'échelle des EPCI, la demande externe reste **majoritaire**. Il y a même une tendance à l'augmentation de cette part dans la majeure partie des EPCI.

Pour les EPCI soumis à la loi égalité et citoyenneté, la part de demandes externes est légèrement inférieure à la moyenne régionale. Mais, il faut distinguer les grandes agglomérations des autres EPCI. En effet, **dans les principales agglomérations** où le parc de logement social est important, les demandes internes sont plus nombreuses. A l'inverse, **dans les EPCI littoraux et périurbains** où le parc est plus restreint, la **demande externe représente plus de 75 %** de la demande. C'est le cas par exemple dans les communautés d'agglomération de **Clisson**, du Pays de **Saint-Gilles-Croix-de-Vie**, de **Pornic**, de **Montaigu** ou encore la communauté de communes du Pays de **Pontchâteau Saint-Gildas**.

Pourquoi différencier demandeurs internes et externes ?

La distinction entre demandeurs internes et demandeurs externes est essentielle. En effet, en fonction de la catégorie de la demande, les caractéristiques suivantes sont très différentes :

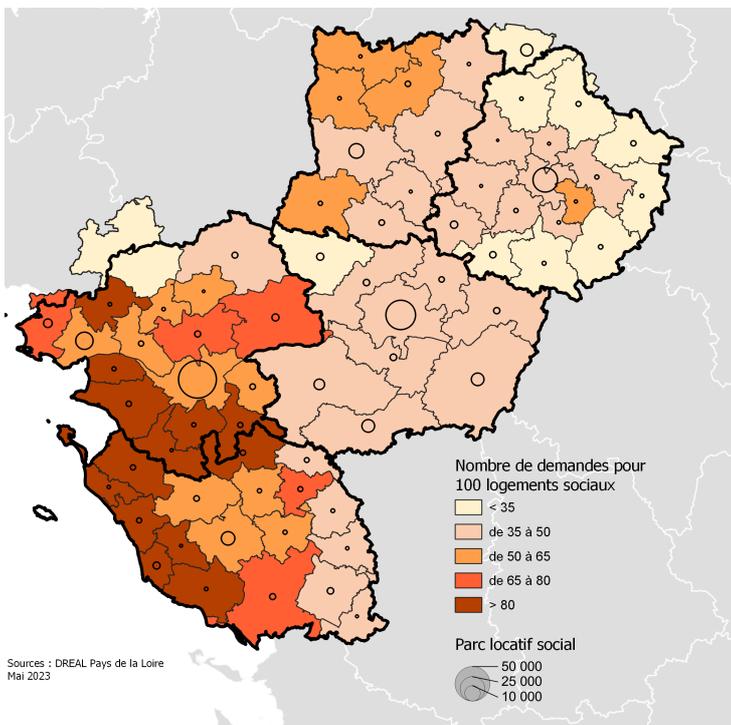
- la taille des logements sollicités
- le profil des ménages (composition familiale, revenus, âge, etc.)

Chacune de ces catégories nécessite donc des réponses différentes, qui doivent être adaptées aux besoins induits par les caractéristiques intrinsèques à chacune d'entre elles.

La répartition du volume entre demandes internes et externes varie selon le territoire. Elle influence ainsi la stratégie à mettre en place au niveau local.

La pression de la demande sur le parc locatif social

Pression de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2023



Une pression forte et très contrastée

Au 1^{er} janvier 2023, on comptabilise **53,1 demandes pour 100 logements** proposés à la location (contre 46,1 en 2021), dont 34,8 demandes externes et 18,4 internes.

La pression est particulièrement élevée dans les EPCI littoraux, où la demande est supérieure au nombre de logements sociaux.

En Mayenne, en Sarthe et dans le Maine-et-Loire, la pression augmente dans l'ensemble des EPCI.

→ Dans chaque EPCI de **Maine-et-Loire**, de la **Mayenne** et de la **Sarthe**, la moyenne de la région n'est jamais atteinte. Néanmoins, la pression a significativement augmenté dans ces trois départements en particulier en Mayenne.

→ La pression est plus forte **autour de Nantes et a tendance à se renforcer**.

→ Dans les **EPCI littoraux**, la pression se renforce.

La forte pression dans ces territoires est liée à un **cumul de plusieurs facteurs**, parmi lesquels on peut souligner :

→ L'importance de la demande externe

→ Une pénurie de l'offre de logements sociaux

→ Une faible mobilité des occupants du parc social

Un taux de mobilité qui influence la pression

La corrélation entre le taux de mobilité des locataires et la pression est toujours très présente. Plus la pression est forte, plus son impact est important.

Dans ce cas :

→ une faible mobilité amplifie cette pression

→ une forte mobilité permet de la modérer

En Pays de la Loire, dans **44 EPCI**, le **taux de mobilité est inférieur à 11 % contre 33 en 2021**. Dans ces EPCI, il faut distinguer les espaces ruraux des espaces périurbains et littoraux. Dans les premiers, la pression est relativement faible. Dans les seconds, le taux de pression avoisine les 100, c'est à dire qu'il y a autant, voire plus de demandes que de logements existants. L'indicateur dépasse même 100 dans 5 EPCI : les communautés d'agglomération du **Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie** et de **Pornic Agglo Pays de Retz**, et les communautés de communes de **Challans-Gois**, **Océan Marais de Monts** et **Sud Retz Atlantique**.

Indicateur de pression : définition

Pression

=

Nombre de demandes en cours au 1^{er} janvier N

(source : FDLS-CREHA Ouest)

pour

100 logements proposés à la location

au 1^{er} janvier N-1

(source : RPLS-MTE)

Ce rapport constitue un indicateur de la pression exercée. Il peut être :

→ **global** (toutes catégories de demandes externes et/ou internes confondues)

→ **sectoriel** (se rapportant à une taille spécifique de logements)

L'évolution de la demande depuis 2014

Entre l'offre et la demande, l'écart se creuse

Au cours des 10 dernières années, on peut distinguer 2 périodes spécifiques avec l'année 2020 qui ouvre une nouvelle phase :

→ Entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017, la demande s'est accrue modérément. Elle a même diminué en 2016. Le taux de variation moyen s'élève à + 0,8 % par an.

→ Depuis 2017, le nombre de demandes ne cesse de progresser à un rythme soutenu.

En 2021, la croissance de la demande s'accélère, en raison d'un rattrapage probable des demandes non formulées en 2020, début de la pandémie de Covid.

Dans le même temps, la croissance de l'offre de logements a continué de ralentir. Elle s'élevait à +0,5 % entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022. Cette croissance reste très nettement inférieure à la hausse de la demande.

La pression de la demande s'intensifie

Entre 2014 et 2016, l'offre et la demande de logements ont suivi la même tendance à la hausse, en parallèle.

Mais, à partir de 2017, la demande croît beaucoup plus vite que l'offre qui souffre ces dernières années d'un manque de projets et d'un retard dans les livraisons. Ce décalage conduit à une intensification de la pression globale sur le parc social.

Ainsi, la pression suit la tendance suivante :

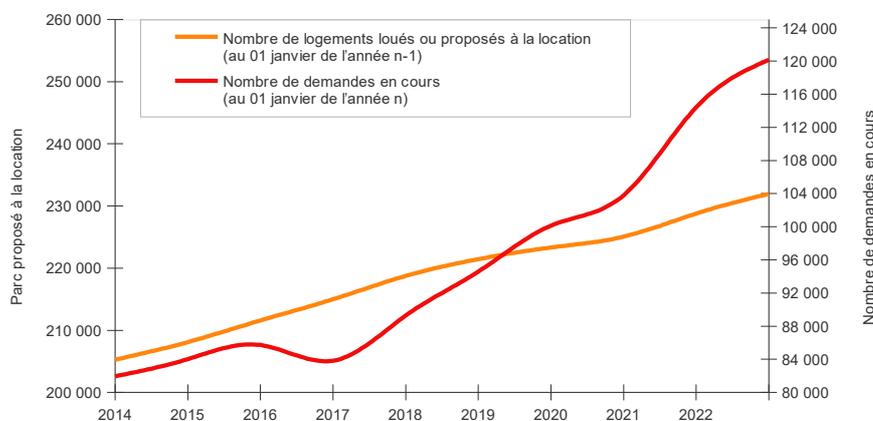
→ Au 1^{er} janvier 2014, 40 demandes pour 100 logements proposés à la location

→ Au 1^{er} janvier 2017, 39 demandes pour 100 logements

→ Au 1^{er} janvier 2022, 53 demandes pour 100 logements

L'inflation des coûts de construction, des coûts de matériaux et du foncier associés à une augmentation du coût du crédit impactent la capacité à financer des nouveaux logements à hauteur de l'évolution de la demande.

Évolution de la demande locative sociale et de l'offre



Une tension naissante dans des territoires jusqu'alors peu tendus

Certains EPCI de Sarthe, de Maine-et-Loire et de la Mayenne connaissent une augmentation très importante du nombre de demandes, créant une pression relative sur le parc social. Ainsi, entre 2019 et 2023, les demandes ont augmenté de 25 % en Maine-et-Loire et en Vendée, 34 % en Mayenne, 32 % en Sarthe.

La demande externe est responsable de cette forte progression, avec une hausse de près de plus de 31 % dans le Maine-et-Loire, 42 % en Mayenne, 39 % en Sarthe et 28 % en Vendée.

Cela conduit à une plus forte pression sur le parc social de ces territoires, pression qui reste toutefois très inférieure à la moyenne régionale :

→ 64 demandes pour 100 logements en Loire-Atlantique, contre 58 en 2019

→ 45 demandes pour 100 logements en Maine-et-Loire, contre 36 en 2019

→ 43 demandes pour 100 logements en Mayenne, contre 32 en 2019

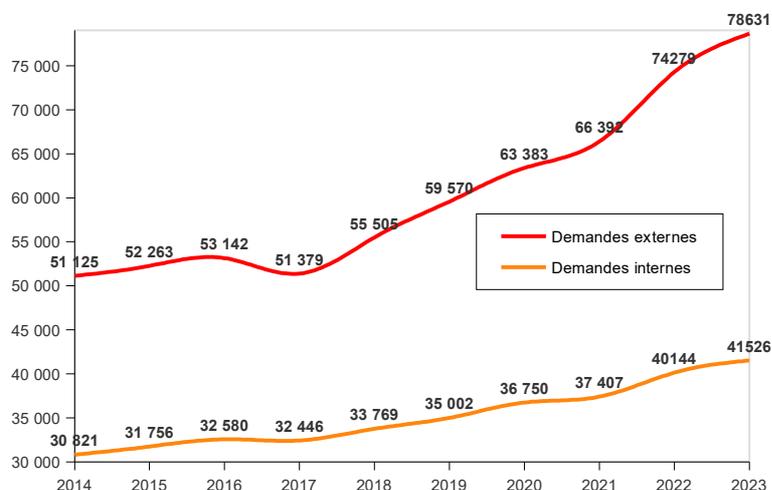
→ 70 demandes pour 100 logements en Vendée, contre 57 en 2019

Une prépondérance de la demande externe qui s'accélère

Depuis 2017, la croissance de la demande globale est davantage corrélée à l'augmentation de la demande externe que de la demande interne. Il en va de même concernant l'évolution de la pression sur le parc.

Ce phénomène s'est accentué en 2021 avec la crise sanitaire.

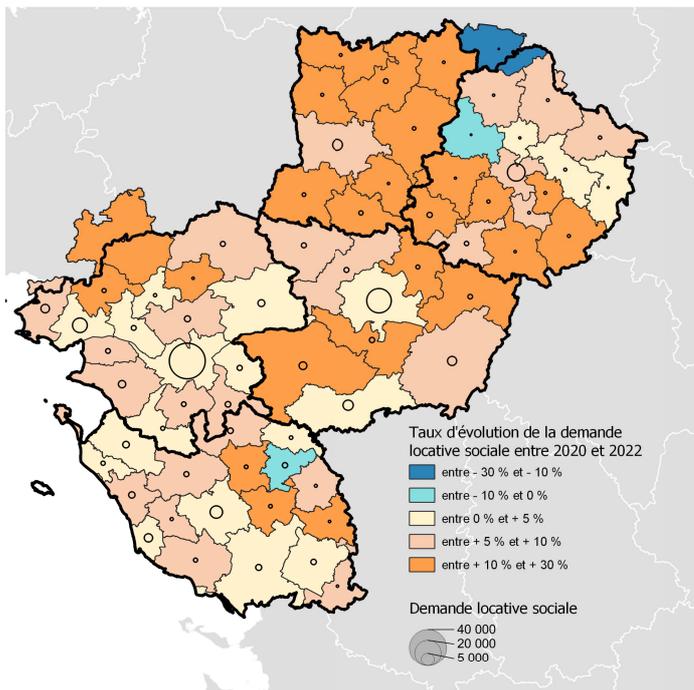
Évolution de la demande locative sociale interne et externe



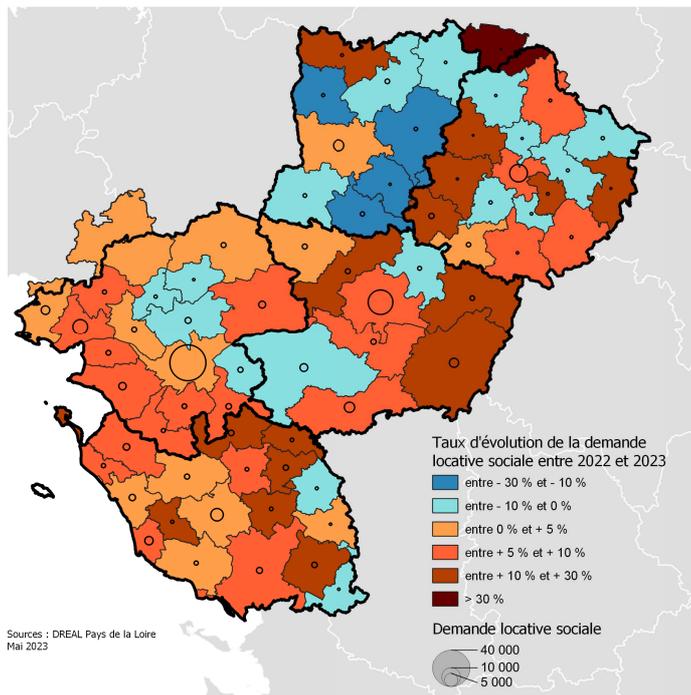
L'évolution de la demande dans les territoires

Taux de croissance annuel moyen de la demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022



Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023



Une demande qui se renforce globalement dans les territoires ruraux et périurbains

Après une année 2021 très active, la demande marque le pas dans les EPCI ruraux et périurbains de Mayenne mais se maintient à des niveaux plus élevés qu'avant 2020.

A l'inverse, on constate des hausses très importantes dans certains EPCI ruraux de Sarthe, du Maine-et-Loire et de Vendée. Toutefois, compte tenu des faibles volumes dans ces espaces, il faut rappeler que les variations sont très volatiles, à la hausse comme à la baisse.

A retenir

- Une demande locative sociale qui reste **concentrée dans les grandes villes**, avec une pression qui reste forte en **Loire-Atlantique et sur le littoral**
- Une année 2022 qui marque un **ralentissement de la hausse**, après une hausse très importante en 2021
- Un **renforcement de la demande externe**, en lien avec les conséquences de la crise sanitaire
- Une demande qui croît **beaucoup plus vite que l'offre de logements**, avec un écart qui s'intensifie
- Un **renforcement important de la pression dans le Maine-et-Loire, la Vendée et l'Ouest de la Loire-Atlantique**

Précisions méthodologiques

Les données présentées dans ce document sont issues :

- Des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS)
- Du répertoire locatif social (RPLS) renseigné par les bailleurs sociaux

Informations complémentaires sur les FDLS :

En Pays de la Loire, depuis 1998 et à l'initiative de l'union sociale de l'habitat (USH) des Pays de la Loire, un fichier de la demande locative sociale a été mis en place progressivement dans chacun des départements de la région. Celui-ci permet d'assurer une gestion partagée des demandes de logements sociaux.

Cet outil est géré par le centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif, notamment les organismes HLM.

Les services de l'État disposent d'une base de données anonymisées dans le cadre d'une convention de partenariat signée avec le CREHA Ouest et l'USH. Dans ce cadre, la DREAL Pays de la Loire réalise une exploitation statistique visant à accompagner les politiques publiques menées.

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

Service Intermodalité,
Aménagement, Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval