

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2022

Fi che n° 3 Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

2951H23BLGHV

Données dés en Pays de la Loire

Troisième 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 le profil des demandeurs de logements sociaux et son évolution :

- Composition familiale
- Ressources
- Age
- Taille des logements demandés
- Pression sur le parc social

Au 1^{er} janvier 2023 :

→ environ **120 157 ménages** ont une demande de logement social en cours, dont **65 %** sont des ménages externes

En 2022 :

→ le **profil des demandes** change au profit de ménages aux revenus intermédiaires

Le profil des demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023

Pas d'évolution de la composition familiale

La crise sanitaire **n'a pas modifié l'équilibre** de la répartition entre les compositions familiales pré-existantes.

Une majorité de personnes seules dans la demande externe

Plus la taille du ménage est élevée, plus le volume des demandes est faible. Au 1^{er} janvier 2023 :

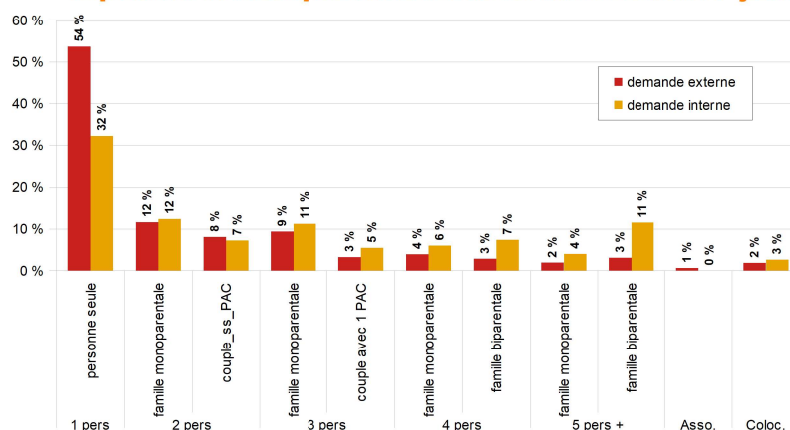
- **plus de la moitié** des demandes externes sont des personnes isolées
- parmi les familles, les familles monoparentales sont **1,6 fois plus nombreuses** que les couples sans ou avec une ou plusieurs personnes à charge (PAC)

Des demandes internes composées essentiellement de familles

Bien que les personnes seules constituent un tiers de la demande interne, les familles sont majoritaires. La répartition est plus équilibrée entre les différentes classes :

- **46 %** des ménages sont constitués de 3 personnes ou plus (contre 25 % pour la demande externe)
- les familles mono-parentales et les couples avec une ou des PAC sont représentées à parts égales

Répartition de la composition familiale des demandeurs au 1^{er} janvier 2023



RUC: Ressources par unité de consommation

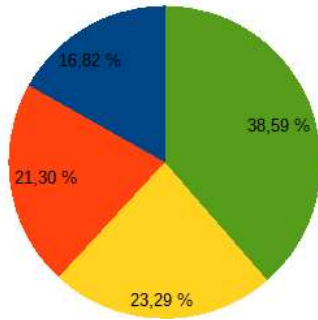
RUC = Ressources du ménage / Nombre d'unités de consommation du ménage

Les ressources du ménage englobent **toutes les ressources et prestations perçues par chaque membre du ménage hors aides au logement** : salaire, revenu d'activité, pension de retraite, allocation chômage, pension alimentaire, pension d'invalidité, allocation familiale, AAH, AEEH, AJPP, RSA, PAJE, bourse étudiante, etc.

Les besoins d'un ménage ne s'accroissant pas de façon proportionnelle avec sa taille, l'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages entre eux. Ainsi, on comptabilise :

- **1 UC** pour le premier adulte du ménage
- **0,5 UC** pour les autres personnes de 14 ans et plus
- **0,3 UC** pour les enfants de moins de 14 ans

Demandes externes



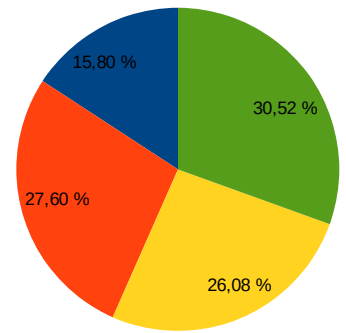
Près de la moitié des ménages sous le seuil de pauvreté

Depuis 2019, la **demande des ménages les plus modestes a diminué, celle des revenus plus élevés a fortement progressé.**

Pour la **demande externe**, le nombre de demandes de ménages dont les revenus dépassent 16 000€ a augmenté de près de 20 % en 3 ans. A l'inverse, il a baissé de 1 % pour les ménages les plus modestes. A eux seuls les ménages les plus « aisés » représentent près de 39 % de la demande externe, contre 17 % pour les plus modestes.

RUC annuelles des demandes en cours au 1^{er} janvier 2023

Demandes internes



En ce qui concerne la **demande interne**, on constate :

- une **proportion plus élevée** (bien qu'en baisse) de ménages plutôt modestes dont les RUC annuelles sont comprises entre 8 000 € et 12 000 €.
- une hausse très importante de la proportion de ménages dont les RUC sont supérieures à 12 000 € (+ 11 points).

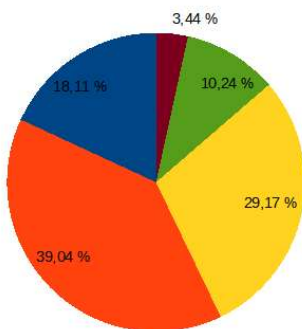
Hypothèses sur la hausse des RUC

L'augmentation des ménages à plus fortes ressources est multifactorielle :

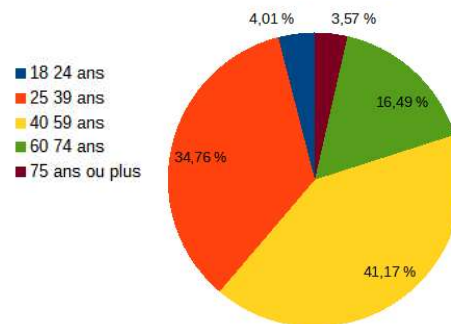
- **report vers le parc social de ménages « plus aisés »** qui se logeaient jusqu'alors dans le parc privé
- **prise en compte des ressources de l'année n-2**, ce qui ne reflète pas la situation actuelle des nouveaux demandeurs potentiellement impactés par la crise économique qui suit la crise sanitaire
- **augmentation de la demande en ligne qui concerne des ménages à plus fortes ressources**

Répartition selon l'âge des demandeurs au 1^{er} janvier 2023

Demandes externes



Demandes internes



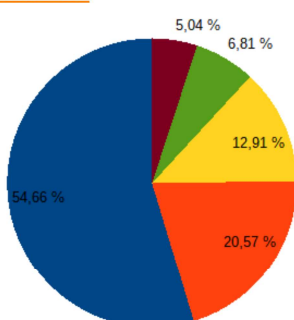
Des demandeurs externes plus jeunes que les demandeurs internes

De façon logique, les **demandeurs externes sont plus jeunes** que leurs homologues internes. Les proportions n'ont pas évolué avec la crise sanitaire. Ainsi :

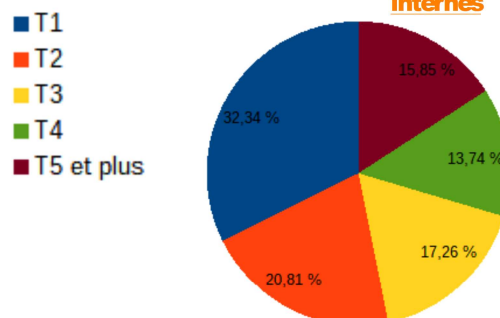
- les ménages, dont le référent est âgé de **moins de 40 ans**, représentent **57 % des demandes externes**, contre 38 % des demandes internes
- à l'inverse, les ménages, dont le référent a **plus de 60 ans**, représentent **14 %** des demandes externes contre 20 % pour les demandeurs internes.

Taille des logements demandés au 1^{er} janvier 2023

Demandes externes



Demandes internes

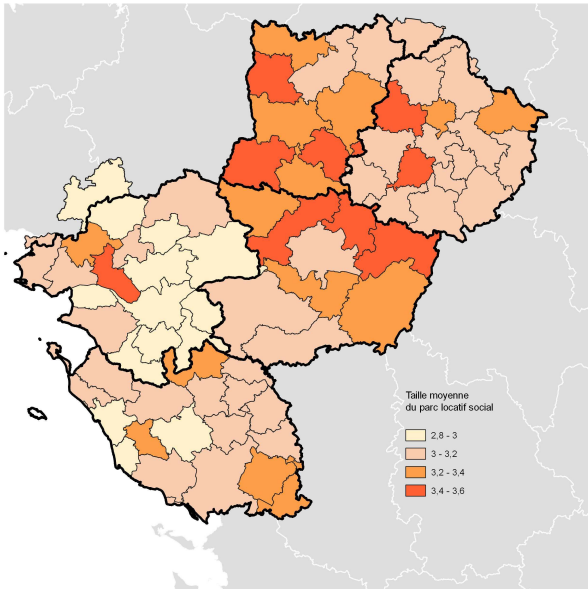


Très forte demande de petits logements

Les **T1 et T2** représentent 75 % de la demande externe (plus de 20 points de plus qu'en 2021), 53 % de la demande interne.

A l'inverse, les **T4 et plus** sont sollicités par 39 % **des demandeurs internes**, contre 12 % pour les demandeurs externes.

Taille moyenne des logements du parc



Un fort décalage entre la taille des logements demandés et les logements existants perdure

La comparaison entre, d'une part, la taille des logements du parc proposé à la location et, d'autre part, la taille des logements sollicités par les demandes externes et internes, montre un **décalage important entre offre et demande** :

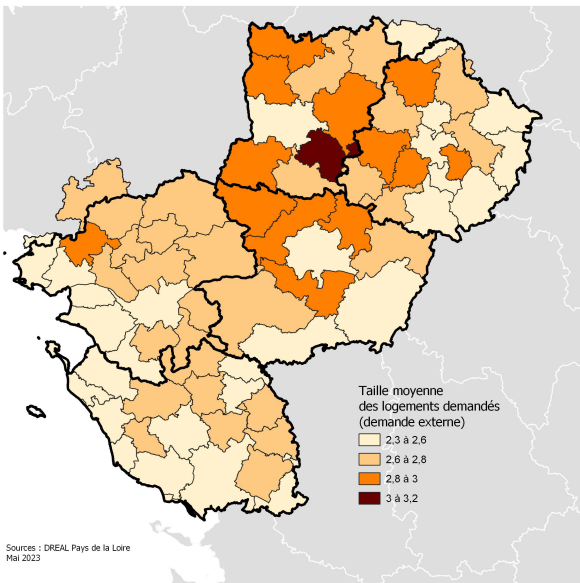
→ pour les **demandes externes**, la taille moyenne des logements demandés est **systematiquement** plus faible que la taille des logements existants. Ce décalage est particulièrement fort dans les zones urbaines et les secteurs littoraux qui présentent une forte tension.

→ pour les demandes **internes**, le décalage est **moins important** et pas systématique. Il reste cependant présent dans une large partie du littoral.

Globalement, l'offre correspond mieux à la demande interne qu'à la demande externe.

Au cours de l'année 2022, en raison d'un nombre de livraisons relativement faible et de l'absence d'évolution de la composition familiale des demandeurs, ce fort décalage pré-existant ne s'est ni renforcé, ni réduit. Ce constat peut-être réalisé sur la très grande majorité des EPCI de la région.

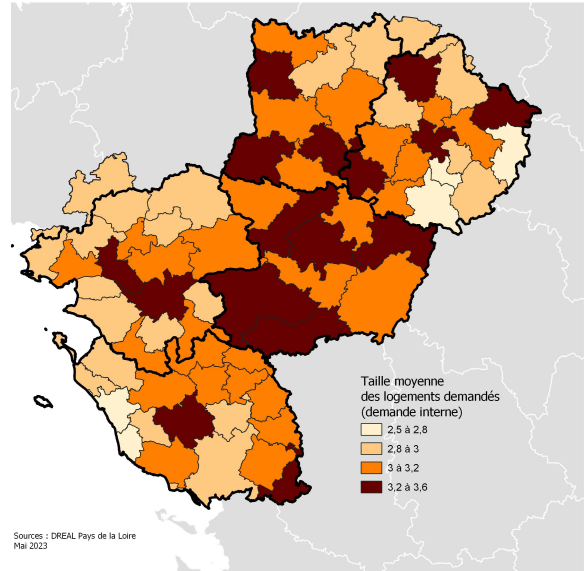
Demandes externes



Sources : DREAL Pays de la Loire
Mai 2023

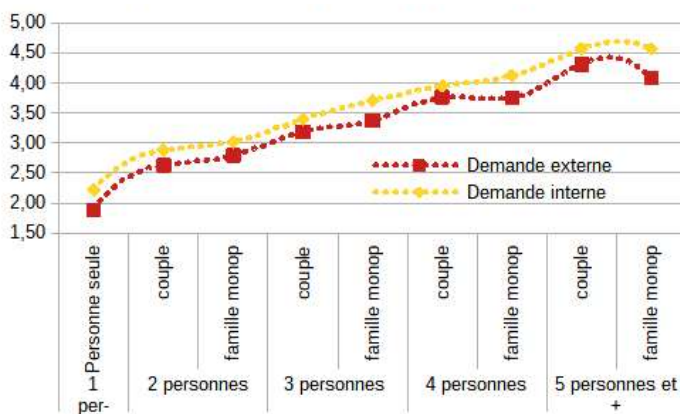
Taille moyenne des logements demandés

Demandes internes



Sources : DREAL Pays de la Loire
Mai 2023

Incidence de la composition familiale sur la taille des logements demandés



Des aspirations différentes selon les demandes

Quelle que soit la composition familiale des ménages qui demandent un logement social :

→ la taille moyenne des logements sollicités par la demande externe est **toujours inférieure** à celle des logements sollicités par la demande interne

→ les **familles monoparentales** sollicitent un **logement plus grand** que les couples avec une ou des personnes à charge

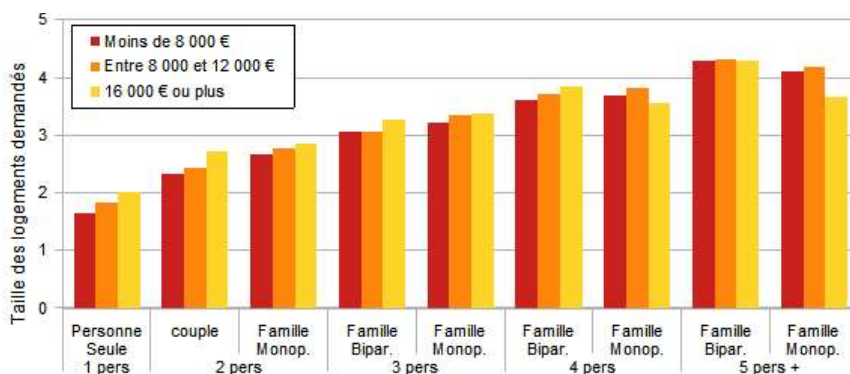
Des ressources qui influencent la taille des logements demandés

A l'exception des familles monoparentales aux ressources « élevées », **plus les ressources des ménages sont faibles, plus les logements demandés sont petits.**

De la même façon, pour les personnes isolées et les couples, plus le ménage est jeune, plus le logement demandé est petit.

Les familles monoparentales avec un RUC élevé ont tendance à demander un logement plus petit que les autres catégories de revenu.

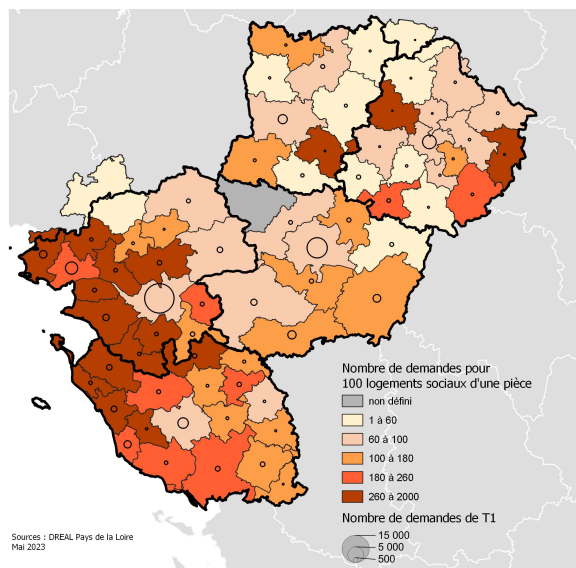
Incidence des RUC des demandes externes sur la taille des logements demandés



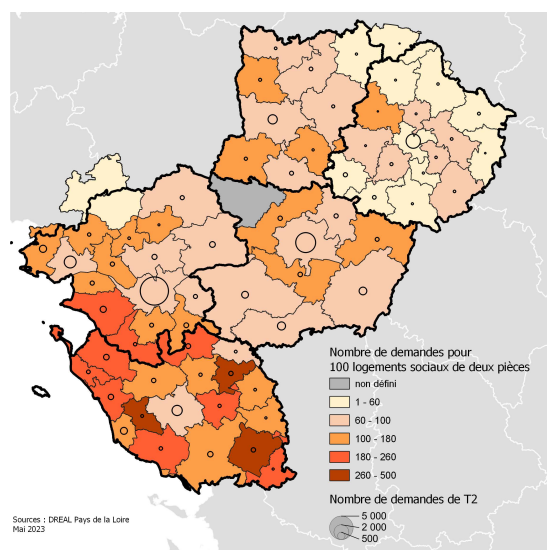
La pression de la demande en fonction de la typologie des logements

Pression de la demande locative sociale en fonction de la typologie demandée au 1^{er} janvier 2023

Pression sur les T1



Pression sur les T2



Une pression qui reste très forte sur les T1-T2 dans les EPCI littoraux

La pression de l'offre n'est pas la même selon la taille des logements. Elle est plus importante pour les petits logements que pour les grands. En moyenne dans la région, on compte 53 demandes pour 100 logements proposés à la location, toutes tailles de logements et types de demandes confondus. Mais **pour les T1, on compte 90 demandes pour 100 logements et 88,5 pour les T2.**

Cependant, cette pression **sur les T1** est très fluctuante d'un territoire à l'autre. Elle est **supérieure à 100 dans 43 EPCI**, parmi lesquels figurent **l'intégralité des EPCI littoraux et rétro-littoraux**. Cela signifie que dans ces territoires, on comptabilise plus de demandes que de logements existants.

De même, **pour les T2**, cette pression **dépasse 100 dans 34 EPCI**, dont 9 EPCI littoraux. A l'exception d'un territoire, ces EPCI sont concernés par une très forte pression cumulée sur les T1 et sur les T2.

→ **La pression sur les T1** augmente dans 56 % des EPCI.

→ **La pression sur les T2** augmente dans 85 % des EPCI.

Indicateur de pression : rappel

Nombre de demandes en cours au 1er janvier N pour

100 logements proposés à la location au 1er janvier N-1

La définition est détaillée dans la fiche 1 consacrée aux « généralités sur la demande locative sociale en cours ».

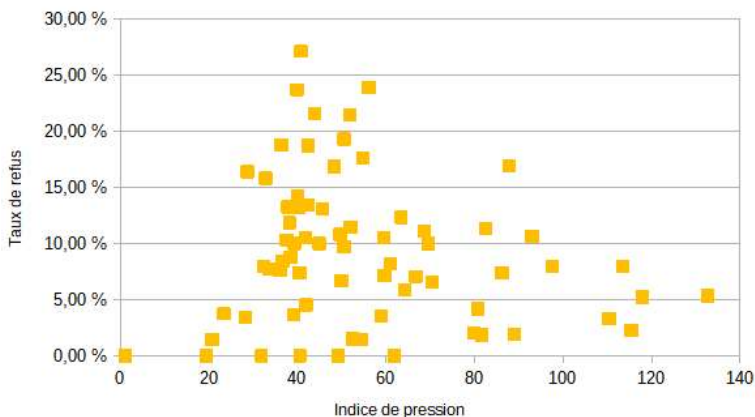
Une pression qui influence les refus des ménages

Le taux de refus des demandeurs (proportion de demandeurs ayant refusé au moins une proposition de logements de la commission d'attribution) constitue un autre révélateur de la tension dans le parc social. En effet, **dès lors que la pression est forte** (supérieure à 60 demandes pour 100 logements proposés à la location), **le taux de refus est inférieur à 15%**.

A l'inverse, en cas de faible pression, ce taux de refus est majoritairement situé entre 10 % et 40 %.

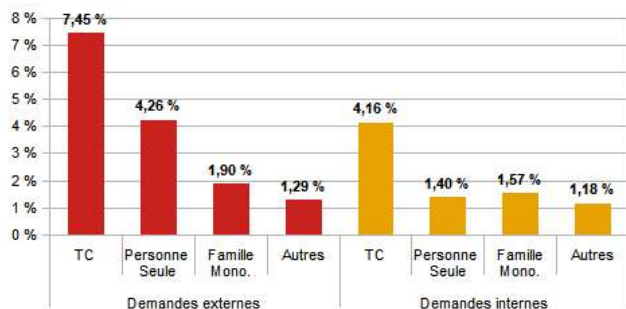
Le taux de refus est en hausse au niveau régional, mais les situations sont plus hétérogènes qu'en 2021.

Relation entre pression de la demande et taux de refus



L'évolution des caractéristiques de la demande entre 2019 et 2022

Contribution des compositions familiales au taux de croissance (TC) des demandes entre 2019 et 2022



Une demande externe qui reste prédominante dans l'augmentation des demandes

Entre les 1^{er} janvier 2019 et 2023, le nombre de demandes a progressé de 7,45 % chaque année pour les demandes externes contre 4,16 % pour les demandes internes.

Une évolution de la demande qui reste fortement portée par les personnes seules

La croissance de la demande externe est portée essentiellement par les **personnes seules**, et dans une moindre mesure par les **familles mono-parentales**.

Pour la demande interne, la croissance est répartie entre les **personnes seules**, les **familles mono-parentales** et **autres**.

Une croissance de la demande de plus en plus portée par des ménages aux revenus supérieurs

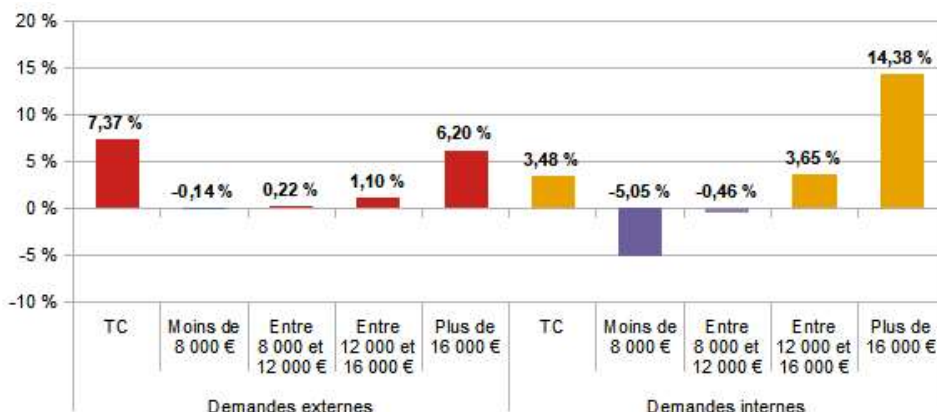
La croissance de la demande externe comme celle de la demande interne est principalement due à la croissance de la demande des ménages aux **revenus les plus élevés**.

La rupture de tendance observée en 2020 se poursuit :

- d'un côté, on note une accélération de la contribution des ménages aux ressources les plus élevées (cf. précédemment)
- de l'autre côté, on note une plus faible contribution des ménages aux revenus « intermédiaires » dans les demandes de logements sociaux.

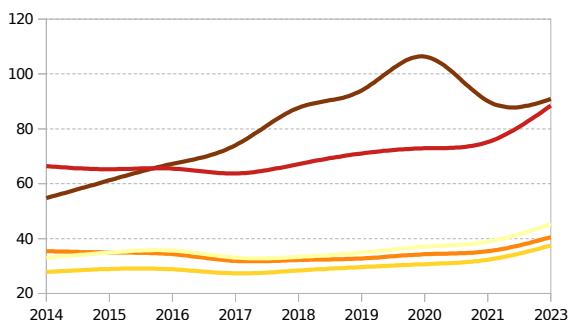
En revanche, le nombre de ménages modestes diminue.

Contribution des ressources au taux de croissance (TC) des demandes entre 2019 et 2020

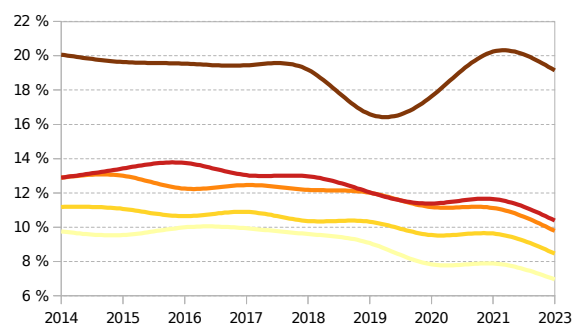


L'évolution de la pression de la demande sur le parc locatif

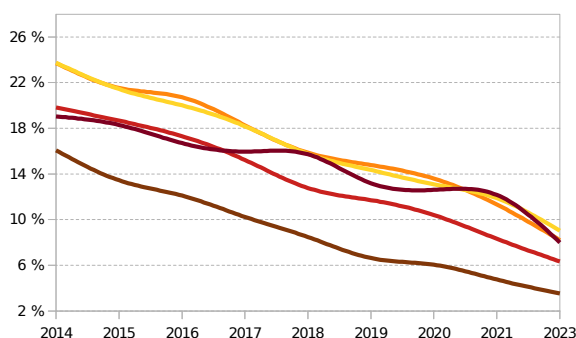
Pression de la demande sur le parc social



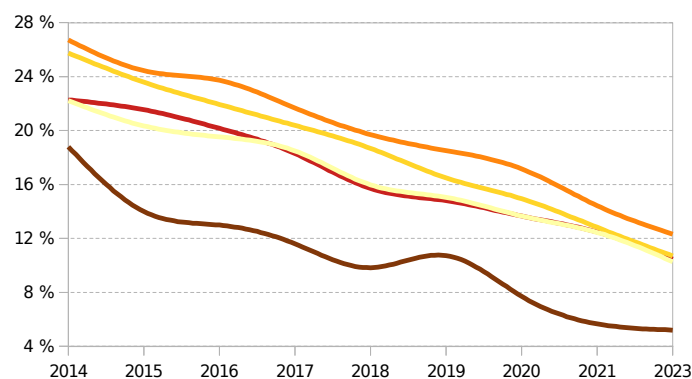
Taux de mobilité dans le parc social



Taux de refus des demandes externes



Taux de refus des demandes internes



— T1 — T2 — T3 — T4 — 5 ou +

Une pression grandissante, une mobilité et des refus qui diminuent

Tous les indicateurs soulignent une **progression de la tension dans le parc locatif social**. En effet :

→ la **pression globale continue d'augmenter**.

→ la **mobilité dans le parc baisse**, avec une accélération de cette baisse dans les 2 dernières années pour les T2 et T5 et plus.

→ le **nombre de refus chute** de façon continue dans toutes les typologies de logement.

À retenir

→ La **moitié** des demandeurs externes sont des **personnes seules**, ce qui implique que la moitié des ménages souhaitant accéder au parc social demande **un T1 ou un T2**

→ Les demandeurs **aux revenus plus élevés** (dont les besoins sont différents) **sont de plus en plus nombreux**

→ Il existe un **décalage** important entre la structure du parc de logements et les **aspirations des ménages** en attente d'un logement social

→ **Le besoin en petits logements** est très élevé et se renforce (T1 et T2) en particulier dans les territoires **littoraux et rétro-littoraux**, ce besoin se renforce dans les secteurs moins tendus

Précisions méthodologiques

Sources :

Les données sont issues des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS), gérés par le CREHA Ouest, et du répertoire locatif social (RPLS), renseigné par les bailleurs sociaux.

Précisions méthodologiques sur les ressources des ménages :

Sur la demande en cours, les ressources des ménages sont très majoritairement issues de données déclaratives. Il convient donc d'être prudent dans l'interprétation des RUC, en particulier sur les valeurs non-remplies et les valeurs manifestement erronées.

Dans certains cas, ces données ont pu être consolidées lors de l'instruction de la demande, que ce soit par un bailleur social, Action Logement ou les services de l'État. De même, si le ménage est passé par un service enregistreur pour déposer sa demande, les informations renseignées dans la base de données ont pu être fiabilisées.

Précisions méthodologiques sur l'âge des demandeurs :

L'âge des demandeurs pris en compte est celui du demandeur principal. Les âges des co-demandeurs ou des personnes à charge ne sont pas pris en compte.

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

ISSN: 2115-9998