

Etude sur la tension dans le parc locatif social

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

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
- Évolution de la demande depuis 2014
- Pression de la demande sur le parc social proposé à la location

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2019 :

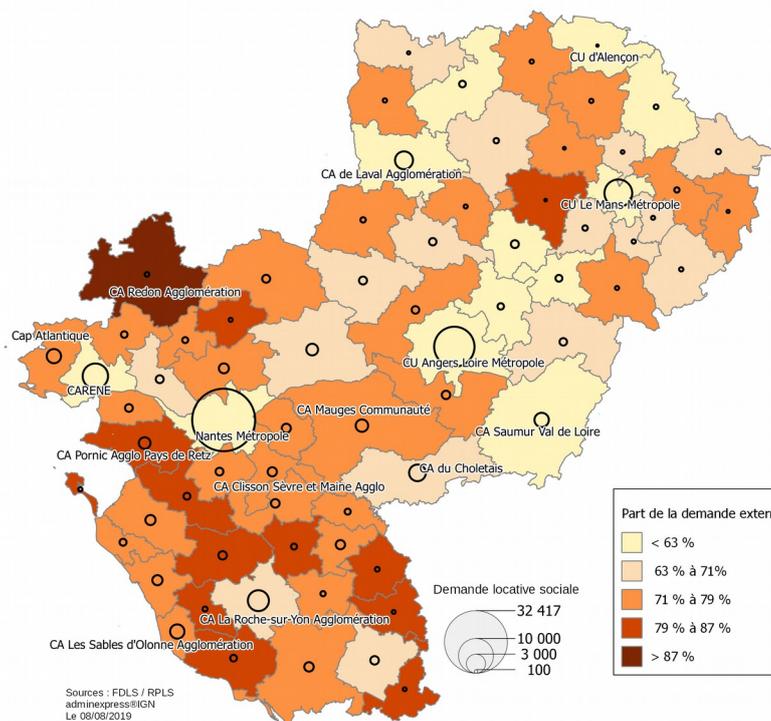
- environ **94 500 ménages** ont une demande de logement social en cours, dont 63 % sont des ménages externes
- plus de **220 000 logements sociaux**, ce qui fait **43 demandes en cours pour 100 logements sociaux**

Sur les dernières années :

- une **forte hausse** du nombre de demandeurs est constatée avec une progression annuelle qui est passée de + 0,8 % entre 2014 et 2016 à + 6,2 % entre 2016 et 2018

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2019

Part de la demande externe dans la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2019



Une demande concentrée sur les grandes villes

Au 1^{er} janvier 2019 :

- **94 572 ménages** ont une demande de logement social en cours
- **48 %** de cette demande se concentre sur Nantes Métropole et Angers Loire Métropole
- **79 %** se situe sur l'un des 13 EPCI disposant du statut de métropole, communauté urbaine ou communauté d'agglomération

Une demande externe majoritaire

- **63 %** de la demande provient de ménages qui ne sont pas locataires du parc social (demandes externes), ce qui représente 59 570 demandes
- La proportion de ménages interne s'élève donc à 37 %, soit 35 002 demandes

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.

Des variations territoriales dans la répartition interne / externe

Sur chaque EPCI, la demande externe est **systématiquement majoritaire** . Selon le territoire, elle représente **entre 52 % et 88 %** de la demande totale.

Les variations territoriales observées sont principalement corrélées :

- **au volume du parc social existant**
- **à l'attractivité du territoire**

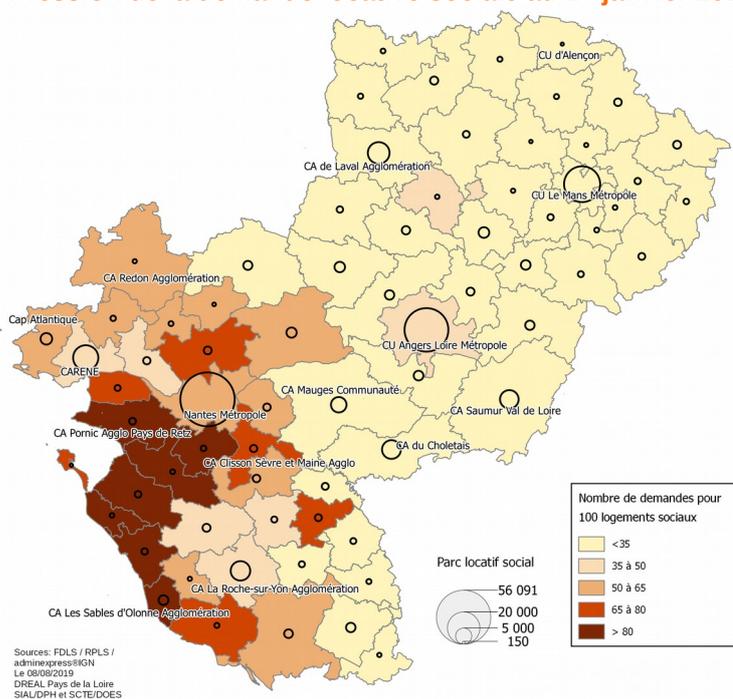
Ainsi, sur les **principaux EPCI** , qui disposent de l'offre sociale la plus conséquente en volume, la part de demandes externes **n'excède pas** , ou peu, **60 %** . Cela s'explique par un nombre élevé de demandes internes qui sollicitent, au regard du parc local important, un changement de logement.

A l'inverse, dans les territoires où l'offre est plus restreinte, cette proportion est beaucoup plus forte (supérieure à 70 %). C'est particulièrement vrai sur les secteurs littoraux, rétro-littoraux et périurbains.

De même, **les territoires attractifs amènent une proportion plus forte de ménages externes** au parc social. C'est notamment le cas sur le littoral et la Loire-Atlantique. Cela est lié à de multiples facteurs (différentiel de loyers entre parcs public et privé, tension sur le parc locatif, etc.).

La pression de la demande sur le parc locatif social

Pression de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2019



Une pression très contrastée

Au 1^{er} janvier 2019, on comptabilise **43 demandes pour 100 logements** proposés à la location. Cela se décompose en 27 demandes externes et 16 internes.

Les variations territoriales suivantes sont observées :

- Sur chaque EPCI du **Maine-et-Loire** , de la **Mayenne** et de la **Sarthe** , la moyenne de la région n'est jamais atteinte
- La pression est plus forte **autour de Nantes**
- Sur les **EPCI littoraux** , la demande est supérieure au nombre de logements sociaux

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

- l'importance de la demande externe
- une pénurie relative de l'offre de logements sociaux
- une faible mobilité des occupants du parc social

Indicateur de pression : définition

$$\text{Pression} = \frac{\text{Nombre de demandes en cours au 1}^{\text{er}} \text{ janvier } N}{100 \text{ logements proposés à la location au 1}^{\text{er}} \text{ janvier } N-1}$$

(source : CREHA Ouest)

pour

(source : RPLS)

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)

Un taux de mobilité très impactant

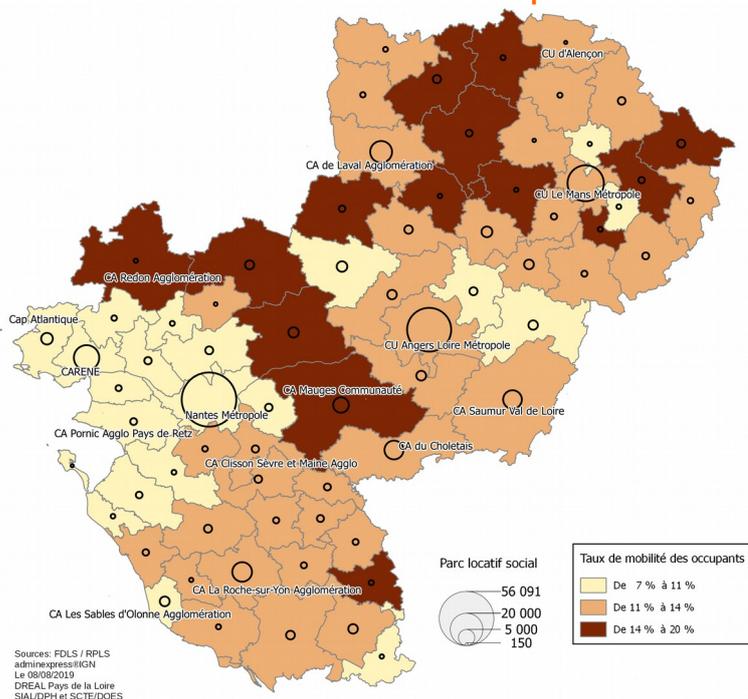
Le taux de mobilité au sein du parc social est un indicateur complémentaire à celui de la pression. Plus la pression est forte, plus son impact est important. Dans ce cas :

- une faible mobilité amplifie cette pression
- une forte mobilité permet de la modérer

En Pays de la Loire, les EPCI qui disposent d'une pression supérieure à 50 demandes pour 100 logements, ont quasi-systématiquement une mobilité moyenne ou faible.

A l'inverse, sur les 12 EPCI dont le taux de mobilité est supérieur à 14 %, 10 ont un indicateur de pression faible (moins de 50 demandes pour 100 logements proposés à la location).

Taux de mobilité des locataires du parc social



L'évolution de la demande depuis 2014

Une rupture en 2017

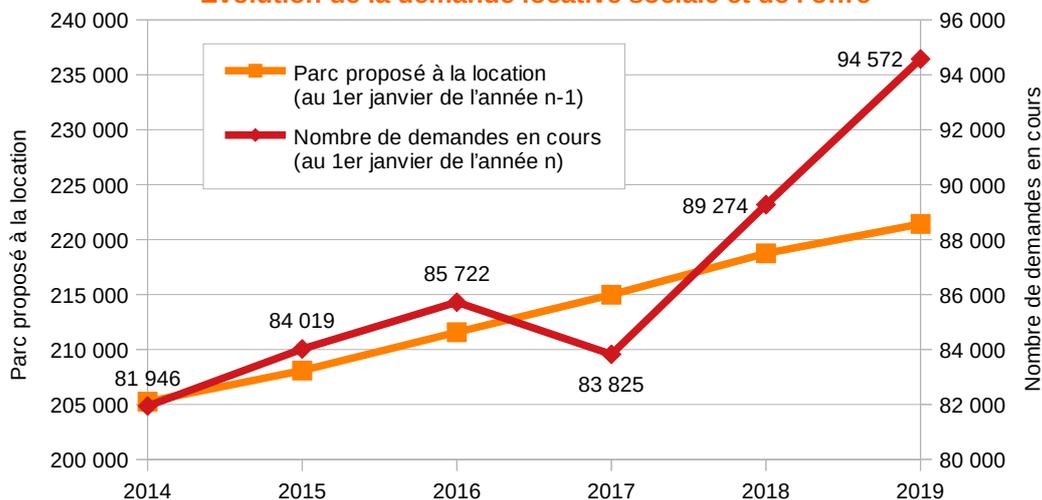
L'analyse de l'évolution de la demande en cours sur les 5 dernières années conduit à distinguer pour l'ensemble de la région **2 périodes spécifiques** :

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

→ **Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2019, une rupture s'est produite avec une très forte progression de cette demande.** Le taux de variation moyen atteint + 6,2 % par an.

Dans le même temps, **l'offre de logement a conservé un rythme de croissance stable.** Celui-ci est de 3,1 % par an.

Évolution de la demande locative sociale et de l'offre



Une pression amplifiée

Le décalage entre les évolutions respectives de la demande et de l'offre conduit à une **amplification de la pression globale sur le parc social en 2018 et en 2019.**

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 2019, 43 demandes pour 100 logements

Lecture du graphique

Dans l'hypothèse où les points associés aux deux indicateurs se superposent, on compte un total de 40 demandes pour 100 logements proposés à la location (rapport des deux ordonnées). Ce taux de 40 % constitue l'indicateur référence de pression globale de la demande sur l'offre.

Si les points associés à l'évolution des demandes se situent au-dessus des points associés à l'évolution de l'offre, alors cette proportion est supérieure à 40 %. La pression est d'autant plus élevée que l'éloignement des deux points est plus important.

Si les points associés à l'évolution des demandes se situent en-dessous des points associés à l'évolution de l'offre, alors cette proportion devient inférieure à 40 %. La pression est d'autant plus faible que l'éloignement des deux points est plus important.

La prépondérance de la demande externe

Depuis 2017, contrairement à la période précédente, **la croissance de la demande globale est davantage corrélée à l'augmentation de la demande externe** que de la demande interne.

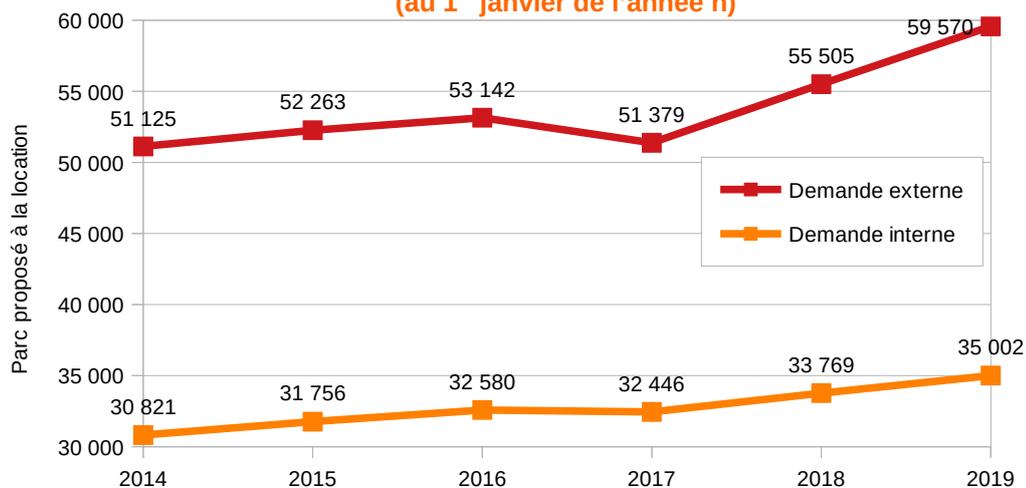
Il en va de même concernant l'évolution de la pression sur le parc.

Un renforcement de la concentration de la demande sur Nantes et Angers

Depuis 2017, **la concentration de la demande régionale sur Nantes Métropole et Angers Loire Métropole s'est accrue de 0,5 point.**

Dans le même temps, elle est restée globalement stable sur l'ensemble des métropoles, communauté urbaine et communautés d'agglomération (+ 0,1 point).

Évolution de la demande locative sociale interne et externe (au 1^{er} janvier de l'année n)



Taux de croissance annuel moyen

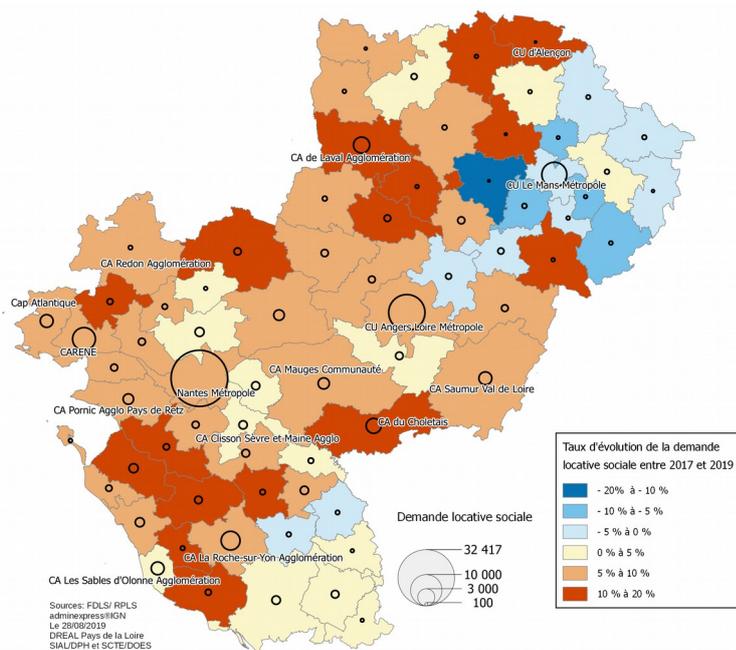
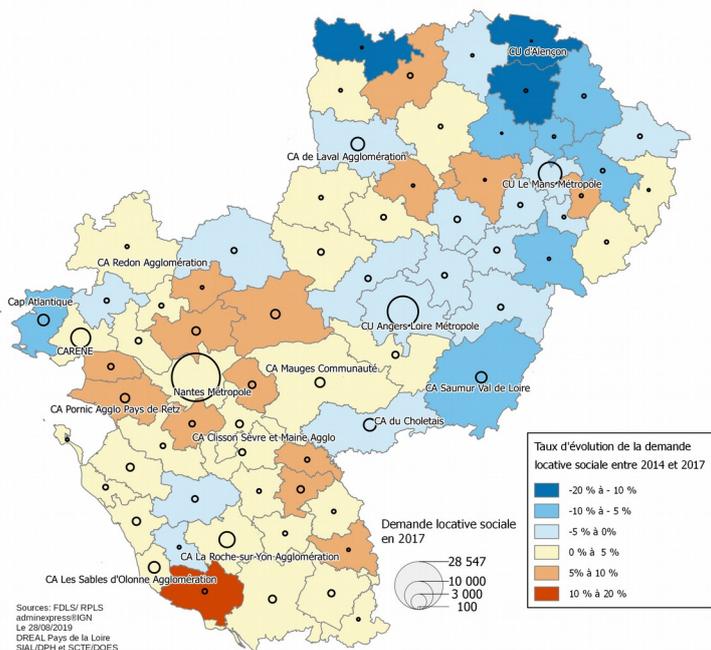
	Du 1 ^{er} janvier 2014 au 1 ^{er} janvier 2017	Du 1 ^{er} janvier 2017 au 1 ^{er} janvier 2019
Ensemble des demandes	0,8%	6,2%
Part due à la demande externe	0,1%	4,7%
Part due à la demande interne	0,7%	1,5%

L'évolution de la demande sur les territoires

Taux de croissance annuel moyen de la demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017

Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2019



Une demande qui augmente fortement sur la majeure partie de la région, à l'exception de la Sarthe

Entre les deux périodes, le nombre d'EPCI de la région, pour lesquels la demande locative sociale augmente, est passé de 44 à 57. Parmi ces EPCI :

→ ceux dont le **taux de croissance annuel est supérieur à 5 % est passé de 15 à 43**

→ ceux dont le **taux de croissance annuel est supérieur à 10 % est passé de 1 à 16**. Si ces EPCI sont disséminés sur les 5 départements, plus de la moitié du volume de la demande concernée est concentrée sur Laval Agglomération et Cholet Agglomération.

A l'inverse, le nombre d'EPCI de la région, enregistrant une **baisse de la demande**, est passé de 27 à 14 entre ces deux périodes. 11 de ces EPCI sont en **Sarthe**, seul département où subsistent localement des diminutions à un rythme annuel supérieur à 5 %.

Enfin, il n'y a **pas de lien systématique entre la pression et l'évolution de la demande**. Toutefois, l'indicateur de pression se révèle systématiquement faible (inférieur à 32 demandes pour 100 logements proposés à la location) dans les 14 EPCI enregistrant une baisse de la demande sur les 2 dernières années. A l'inverse, pour les 16 EPCI qui ont une forte croissance de la demande, la pression est faible pour 5 d'entre eux, moyenne dans 6 territoires et forte dans les 5 restants.

A retenir

- Une demande locative sociale **concentrée sur les grandes villes**, majoritairement issue de demandeurs externes au parc social
- Une **pression** sur le parc social plus forte en **Loire-Atlantique et sur le littoral**
- Une demande en **forte augmentation sur les 2 dernières années**, essentiellement liée aux demandeurs externes
- Une demande qui croît **plus vite que l'offre de logements**
- Une demande qui croît **sur tous les territoires**, à l'exception de la Sarthe

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'outil (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 cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

**Directeur de
publication :**
Annick Bonneville

I S S N : 2109-0025