

2 – Eléments structurels du parc régional au 1/1/2008

Dénombrement

Le patrimoine locatif social compte 197 197 logements au 1/1/2008.

Dans les Pays de la Loire, l'offre de logements locatifs sociaux est de 197 197 logements au 1^{er} janvier 2008, soit environ 57 logements pour 1 000 habitants.

Parmi ces logements, 194 137 étaient proposés à la location, les 3 060 autres logements (soit 1,5% du parc total) étant soit loués à des associations, soit laissés vides avant réhabilitation ou démolition.

En prenant en compte les 2 019 constructions neuves, les 173 acquisitions, les 749 démolitions, les 310 ventes, plus les changements d'usage, les restructurations ... le patrimoine déclaré par les organismes HLM et les SEM a augmenté de 1 050 logements pendant l'année 2007.

Cette augmentation correspond à 0.5% du parc de logement.

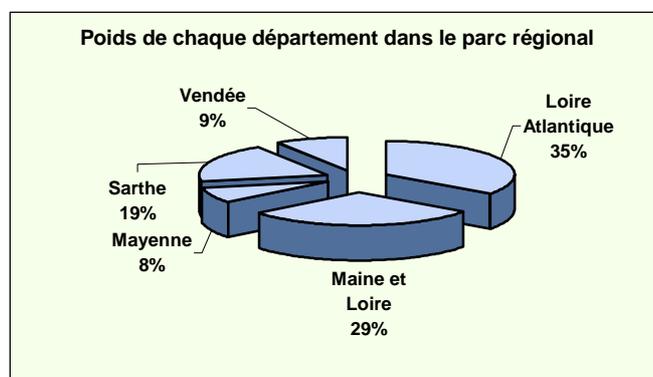
Localisation

Le parc locatif social est le plus important en nombre en Loire-Atlantique, mais le plus dense en Maine-et-Loire.

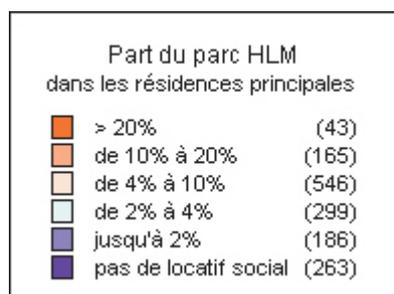
C'est en Loire-Atlantique, département le plus peuplé de la région (36% de la population régionale), que l'on dénombre également le parc locatif social le plus important (35% du parc HLM régional).

Mais c'est dans le Maine-et-Loire que la part du parc locatif social par rapport à la population départementale est la plus forte (22% de la population ligérienne et 29% du parc HLM).

A contrario, 17% de la population ligérienne réside en Vendée, mais le poids du parc locatif social dans ce département n'atteint que 9% du total régional.



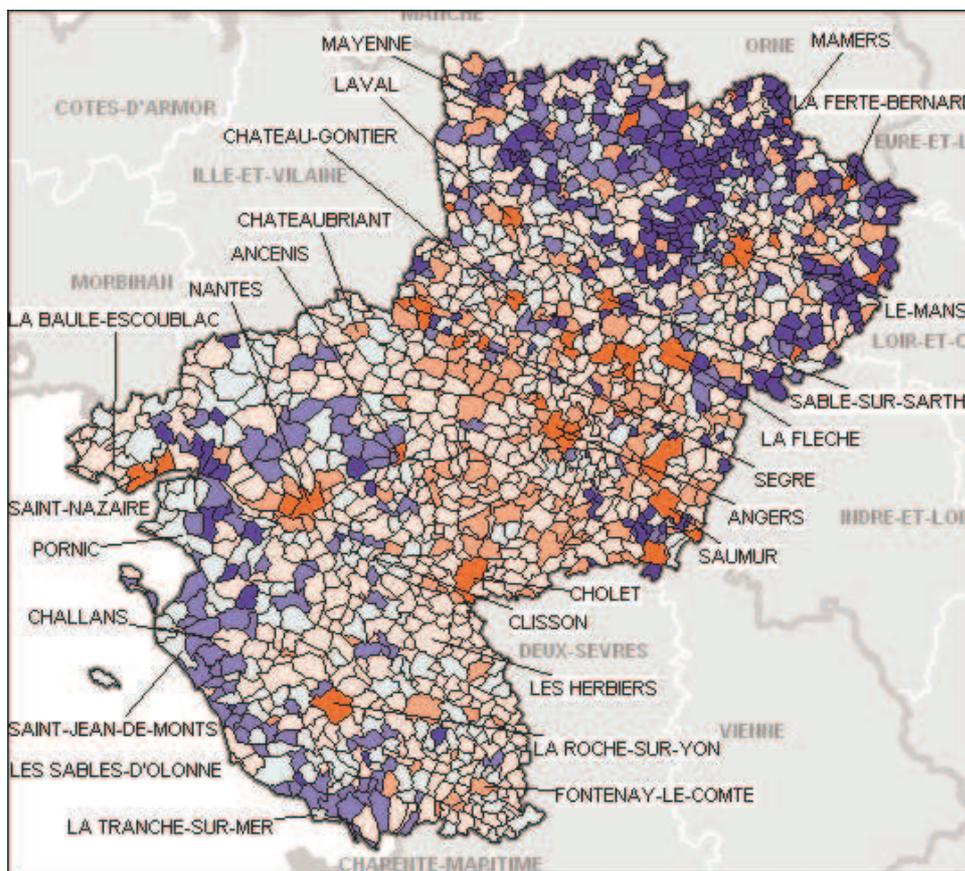
Part du parc locatif social dans les résidences principales au 1/1/2008



Sources : IGN

EPLS au 1/1/2008

DREAL des Pays de la Loire / SCTE / DS



Le parc régional représente 13% des résidences principales

Le poids du parc HLM dans les résidences principales est de 13% pour la région avec des écarts importants entre départements (de 17.2% en Maine-et-Loire à 6.9% en Vendée).

Plus globalement, le département du Maine-et-Loire ressort comme étant le département le mieux doté en logements sociaux et ceci avec une répartition uniforme sur tout son territoire.

A l'opposé, on constate de faibles taux de logements sociaux en Vendée et notamment sur l'ensemble de la bande littorale atlantique. Un nombre important de petites communes rurales de la Sarthe ne possèdent aucun logement social géré par un organisme HLM.

Un parc HLM principalement urbain

Le parc HLM est 3,4 fois plus dense dans les communes des unités urbaines (17.2 logements HLM pour 100 résidences principales) qu'en zone rurale (5 logements HLM pour 100 résidences principales). Cet écart important a tendance à se réduire ces dernières années et il reste de fortes disparités au sein des départements de la région.

En zone urbaine, cette densité oscille entre 9.1 logements HLM pour 100 résidences principales pour le département de Vendée et 22 pour le Maine-et-Loire.

En zone rurale, la densité oscille entre 3.2 logements HLM pour 100 résidences principales en Loire-Atlantique et 8.2 pour le Maine-et-Loire.

La taille des ménages ruraux étant, en moyenne, plus grande que celle des ménages urbains, l'analyse en nombre de logements pour 1 000 habitants accentue légèrement cet écart entre urbain et rural ; il existe un rapport d'environ 1 à 4 entre ces deux types de territoires.

La densité du parc locatif social est généralement plus importante dans les plus grandes unités urbaines.

Rapporté au nombre des résidences principales, le parc locatif social traduit des situations contrastées.

C'est dans la commune de Sablé-sur-Sarthe (34.4% des résidences principales) que le taux de logements locatifs sociaux est le plus élevé, suivi par l'unité urbaine d'Angers (27.9% des résidences principales).

Toutes les unités urbaines de la région qui dépassent les 20 000 habitants ont au minimum 20% de logements sociaux, à l'exception des deux principales unités urbaines de Loire-Atlantique : Nantes (18.3%) et Saint-Nazaire (16.4%) et surtout de l'unité urbaine des Sables d'Olonne en Vendée qui dispose de seulement 5.7% de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales.

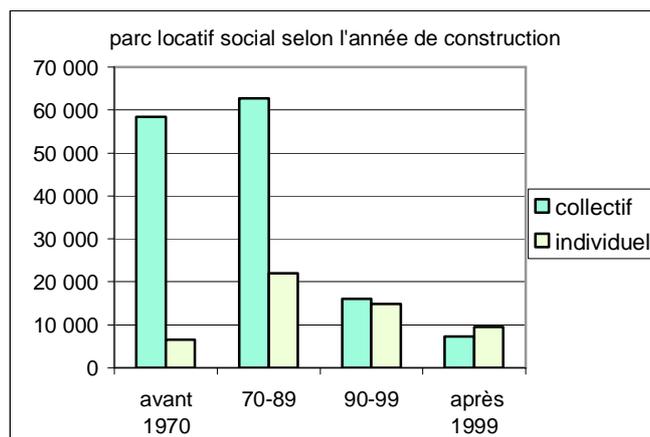
Caractéristiques

Un parc social principalement collectif, mais qui s'équilibre entre individuel et collectif depuis le début des années 1990.

90% des 64 916 logements locatifs sociaux construits avant 1970 sont des logements situés dans des ensembles collectifs. De 1970 à 1989, la part du collectif est descendue à 74%, puis à 52% dans les années 1990. Depuis le début des années 2000, le logement individuel est majoritaire avec 57% du parc ; ceci s'explique en partie par le développement récent des logements sociaux dans les communes rurales.

La Loire-Atlantique se caractérise par une forte majorité de collectif et la Vendée par l'individuel.

L'augmentation de la part de l'individuel depuis 1990 est en effet particulièrement importante en Vendée (plus de 70% du parc construit depuis 1990). A l'opposé, l'individuel ne représente que 34% du parc créé depuis 1990 en Loire-Atlantique.



Un équilibre dû principalement au développement du parc social en milieu rural

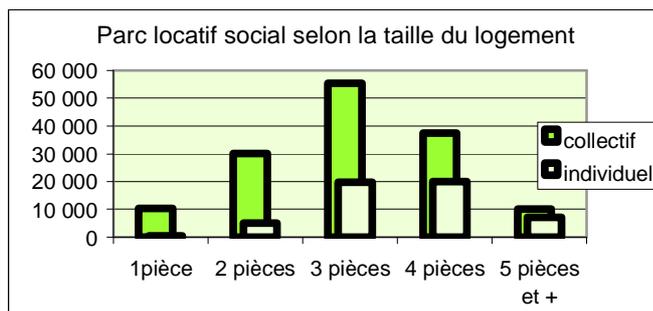
Depuis 1990, la part du parc locatif social dans les résidences principales est en légère diminution (passage de 14.1% à 13%). Cette baisse est particulièrement marquée dans les grandes agglomérations (-2.6 points) mais est compensée par l'augmentation du parc social en zone rurale. Dans les communes rurales, la part du logement social est ainsi passée de 3.7% en 1990 à 5% des résidences principales en 2007. La part de l'individuel qui est très élevée hors des grandes zones urbaines, où le foncier est moins rare, permet un équilibre entre individuel et collectif depuis 1990.

Une maison individuelle sur 2 est plutôt grande (4 pièces ou plus), contre seulement 1 logement collectif sur 3.

Les logements collectifs comportent en moyenne 3.05 pièces contre 3.53 pour les logements individuels.

Les tailles des appartements sont assez semblables dans l'ensemble des départements (taille moyenne entre 2.97 et 3.11 et pourcentage de grands appartements de 4 pièces et plus compris entre 30 et 37%)

La situation est en revanche plus contrastée dans l'individuel : la taille moyenne varie de 3.28 pour la Vendée (33% seulement de grandes maisons) à 3.77 pour la Mayenne (68% de grandes maisons).



3 – Eléments conjoncturels

Mobilité

Le taux de mobilité est en légère baisse depuis 3 ans et s'établit à 12.6% en 2007

Au cours de l'année 2007, environ 24 000 ménages ont emménagé dans un logement locatif social (venant d'un autre logement locatif ou non) qui existait au 1/1/2007.

Le taux de rotation global pour la région est de 12.6% ce qui signifie que la durée d'occupation moyenne des logements est de 7 ans et 11 mois. Les mobilités sont plus rapides d'environ 2 ans et demi dans les logements collectifs par rapport à l'individuel (durée d'occupation moyenne de 7 ans et 4 mois contre 9 ans et 11 mois).

C'est en Loire-Atlantique que la situation est la plus tendue avec une durée d'occupation moyenne de 9 ans et 4 mois soit presque un an et demi de plus que la moyenne régionale. Cette situation est la conséquence, d'une part d'un marché locatif privé souvent insuffisant ou aux loyers plus chers ; et d'autre part de la difficulté à pouvoir accéder à la propriété, les prix étant plus élevés en moyenne en Loire-Atlantique.

Une mobilité plus faible dans l'urbain et dans l'individuel

Pour le collectif, la durée d'occupation moyenne est 5 ans et 9 mois dans le rural contre 7 ans et 5 mois dans le collectif urbain. De la même manière, la mobilité est plus forte dans l'individuel rural (durée d'occupation moyenne de 7 ans et 9 mois) que dans l'individuel urbain (durée d'occupation moyenne de 12 ans et 4 mois).

Vacance

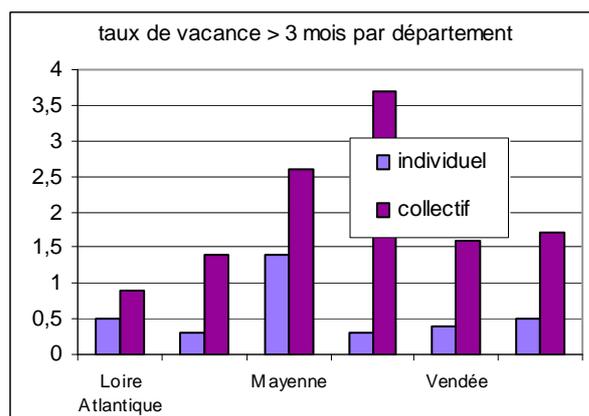
La vacance pour absence de candidat (vacance > 3 mois) représente 1.4% du parc.

Au 1^{er} janvier 2008, un peu plus de 5 000 logements étaient proposés à la location mais non occupés. Parmi ceux-ci, 2 700 logements étaient effectivement vacants depuis plus de 3 mois pour absence de candidat.

La vacance est principalement localisée dans les ensembles collectifs (86% des logements vacants) et dans les logements anciens, ceux-ci présentant souvent un niveau de confort plus faible.

La vacance de plus de 3 mois est de 1.7% dans le collectif contre 0.5% dans l'individuel, soit un rapport de 4.

La vacance a diminué en Maine-et-Loire et Mayenne en 2007 et augmenté en Sarthe et Vendée. Elle est 3 à 4 fois plus élevée en Sarthe qu'en Loire-Atlantique.



Loyers

Des loyers plus élevés en Loire-Atlantique, à la fois en individuel et en collectif.

Au 1^{er} janvier 2008, le loyer moyen par m² de surface habitable est de 4.63€/m² SH dans les logements individuels et de 4.39€/m² SH dans les logements collectifs, soit une augmentation moyenne de 3% à 4% par rapport à l'année précédente. La hausse est particulièrement marquée en Loire – Atlantique (+5%).

Pour les logements individuels, les loyers moyens fluctuent entre 4.39€/m² SH en Mayenne et 5.07€/m² SH en Loire-Atlantique. Dans le collectif, l'hétérogénéité entre départements est plus forte avec des loyers au m² qui s'échelonnent de 3.93€/m² SH pour la Vendée à 4.62€/m² SH pour la Loire-Atlantique.