



Enjeux territoriaux de l'offre & de la demande

22 juin 2023 – CADOL des Pays de la Loire

Hervé Saulnier-Rome & Ambre Pioger



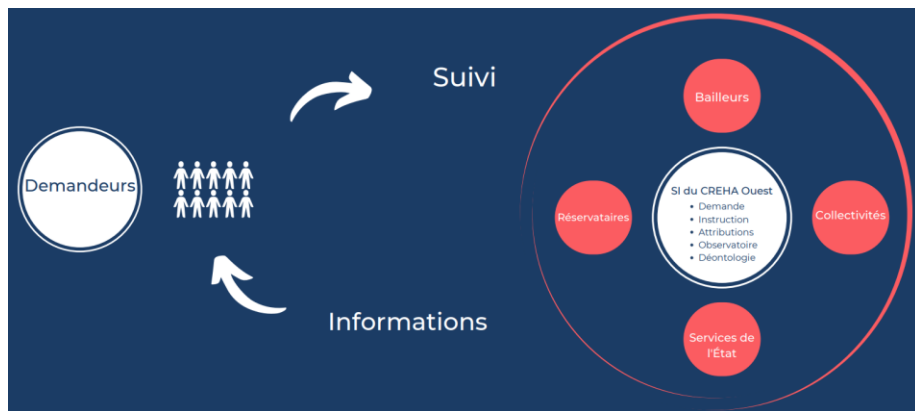
Le CREHA OUEST : outil partenarial des acteurs du logement social

Gestion et animation
des FDLS

Évolution des outils
numériques métiers

Formation des
utilisateurs aux
outils

Observation et
aide à la décision

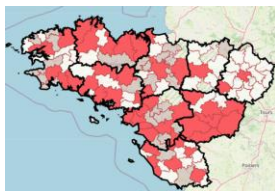


Association,
émanation
mouvement hlm
depuis 1998

Équipe de 9 salariés

Plus de 400
partenaires, plus de
3500 utilisateurs

Budget 1,7 M€ ht



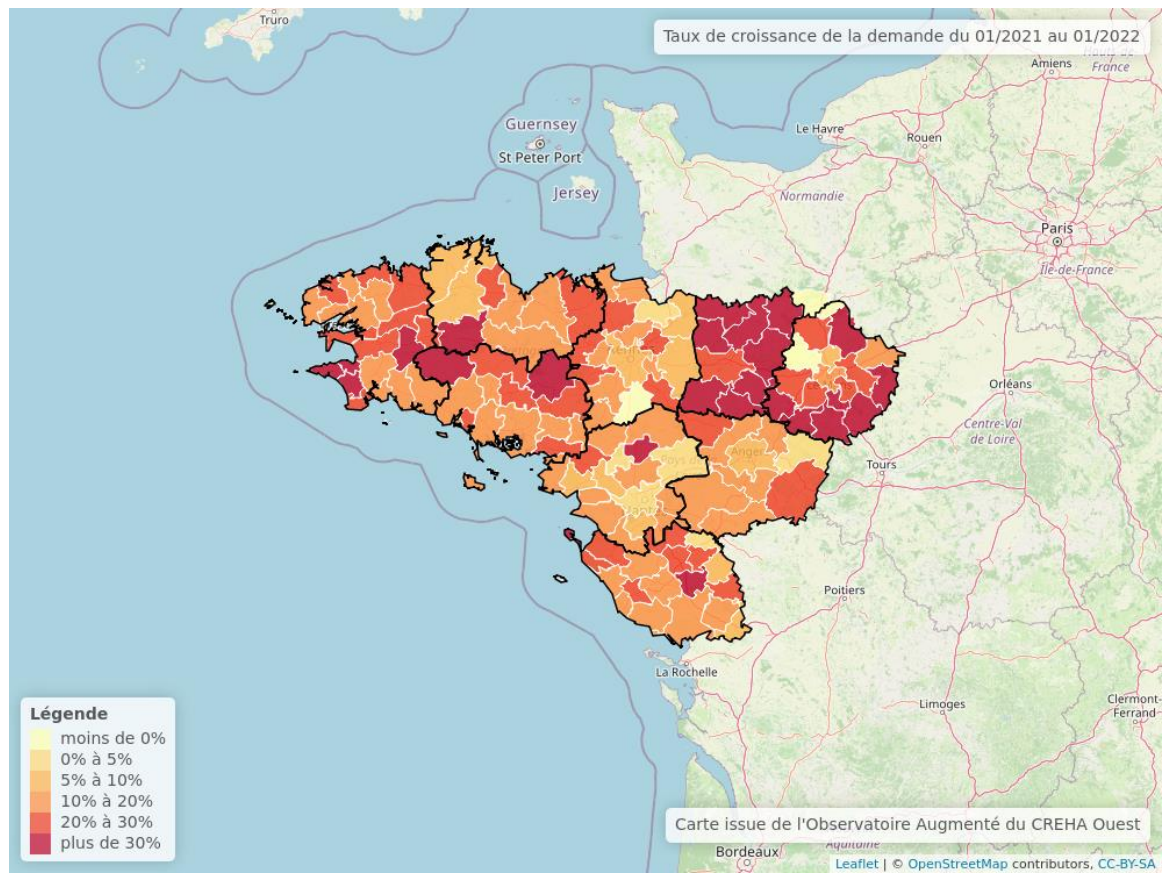


1. Evolution de la demande locative sociale

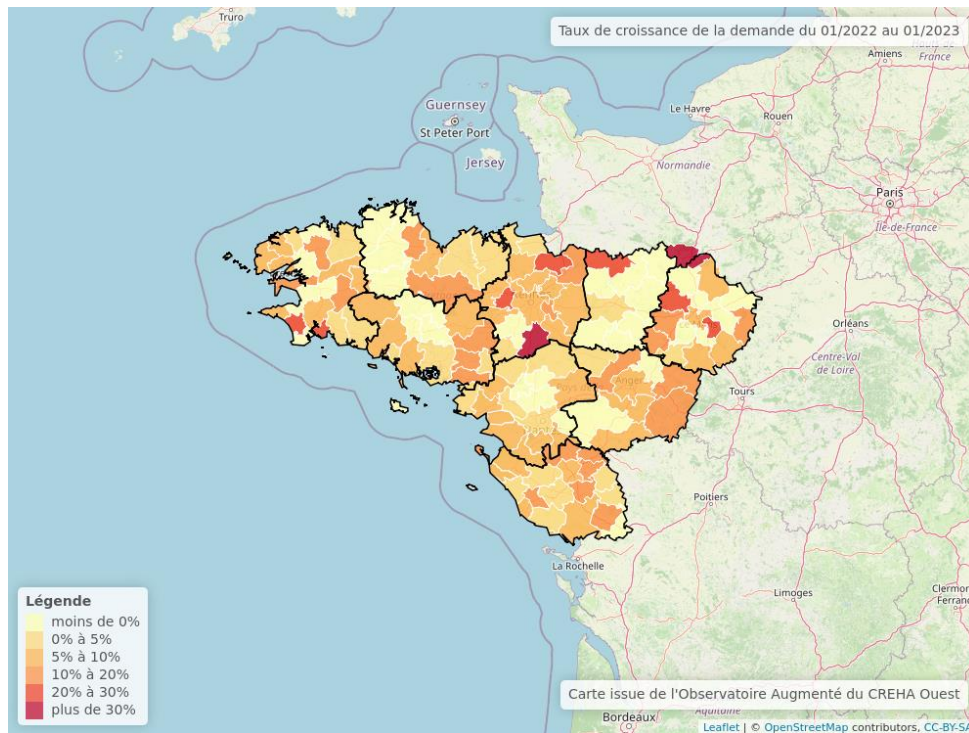
Inter-région Bretagne et Pays de la Loire

Evolution 2021-2022

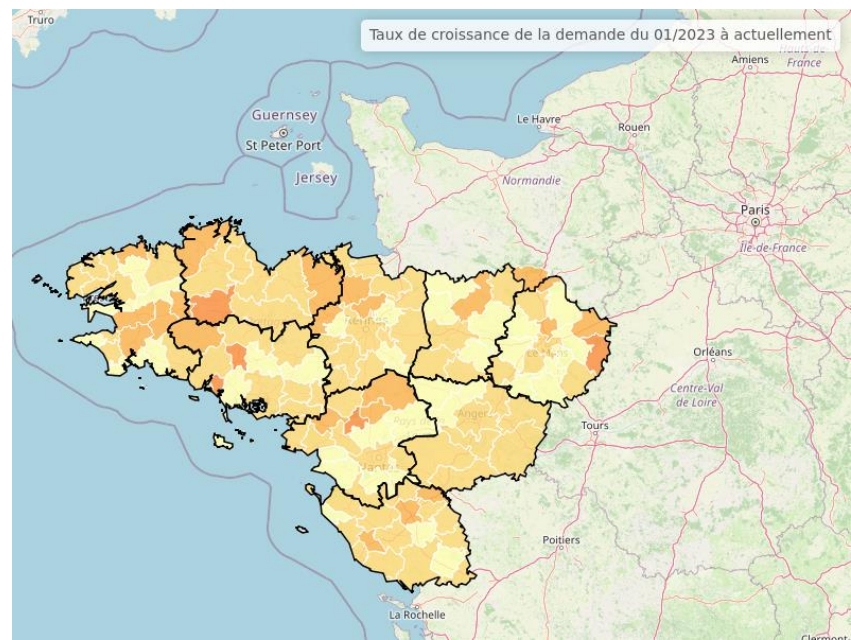
- Forte hausse : + 12% en 1 an (+10% en Pays de la Loire)
- Accélération du rythme par rapport aux années précédentes (2020-2021 : +4%)
- Disparités territoriales fortes : +5,5% en Loire-Atlantique (+2 800 ménages) à +31% en Mayenne (+1 500 ménages)



Evolution 2022 - 2023



- Croissance plus modérée : +6% entre janvier 2022 et janvier 2023 (+5% en Pays de la Loire)
- Qui ralenti encore : +3% depuis janvier 2023 (+2% en Pays de la Loire)

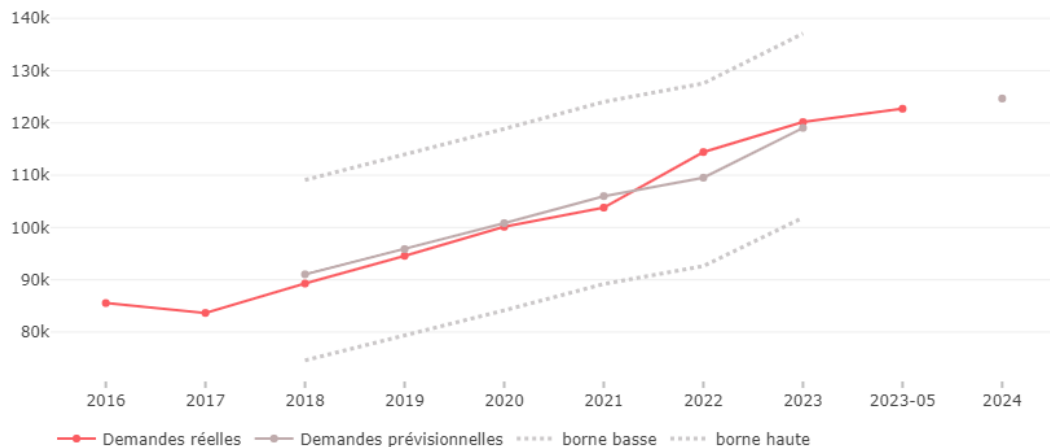


Perspective à 2024

Zone étude : Pays de la Loire

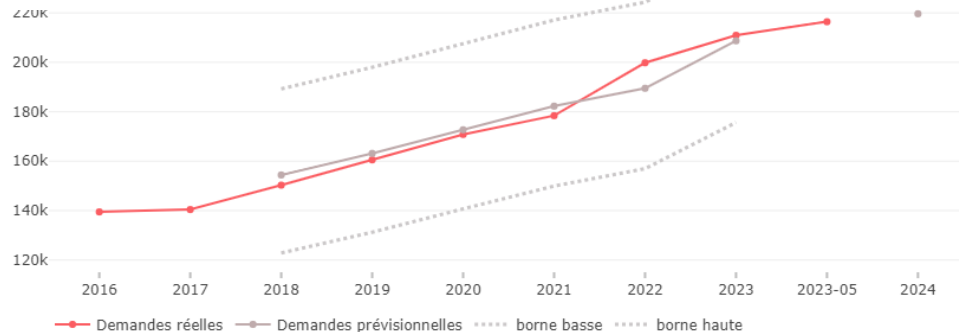
Zone comparaison : Pays de la Loire + Bretagne

Croissance depuis 2016 (estimation 2024) - zone d'étude



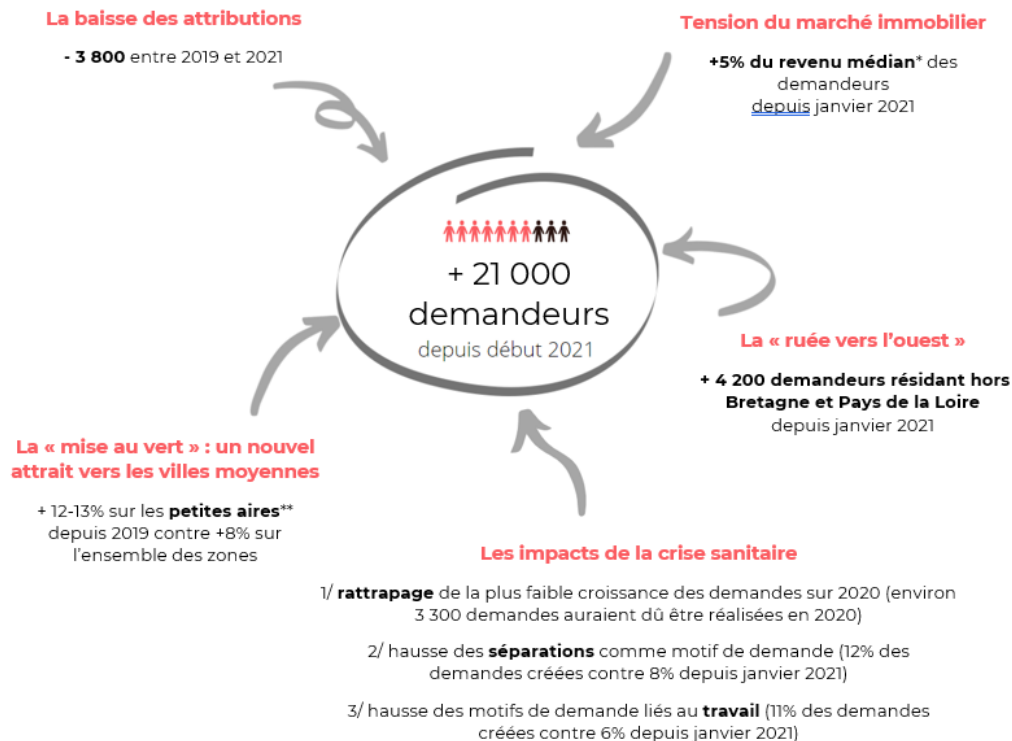
- Retour vers une croissance « pré-covid »
- La hausse de 2021 = choc et non changement de paradigme

Croissance depuis 2016 (estimation 2024) - zone comparaison



Explication de la hausse de 2021 :

Un cumul de plusieurs phénomènes




*RUC médian : Revenu médian par Unité de Consommation des ménages ayant une demande en cours

** petite aire de moins de 50 000 habitants ou hors aire d'attraction des villes selon le zonage Aire d'Attractions des Villes de l'Insee

2. Focus sur un département

Loire-Atlantique

Chiffres-clés de la Loire-Atlantique

- 1,4 millions d'habitants (*38% de la région*)
- Croissance annuelle population +1,2 % (*+0,7% en région*)
- 640 000 résidences principales (*38% de la région*)
- 95 000 logements sociaux (*39% de la région*)
- 9 000 attributions en 2022 (*38% de la région*)
- 56 000 demandes en cours au 1^{er} janvier 2023 / 57 000 au 1^{er} juin 2023 (*46% de la région*)
-  → 12% de locataires Hlm parmi les résidences principales

Evolution

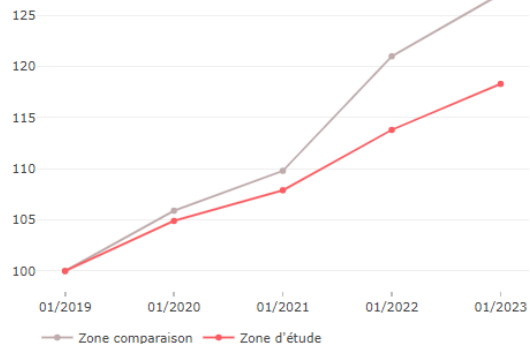
Zone étude : Loire-Atlantique

Zone comparaison : Région Pays de la Loire

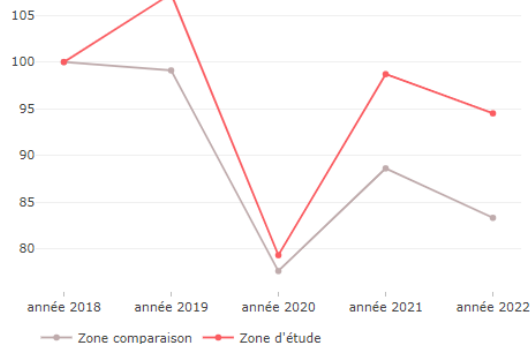
Evolutions :

Les évolutions sont en base 100 au 01/01/2019 pour les demandes en cours, en 2018 pour les attributions, au 01/01/2014 pour les logements sociaux.

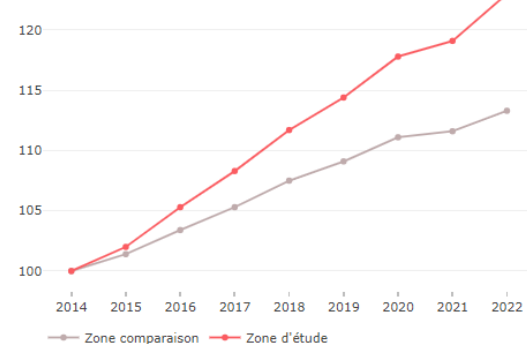
graphique donnees Demandes en cours



graphique donnees Attributions



graphique donnees Logements sociaux



Même si poids des demandes du 44 dans la région + important, l'évolution est + faible depuis 2019.

Impact crise sanitaire bien visible.
Forte reprise sur 2021
Mais baisse sur 2022

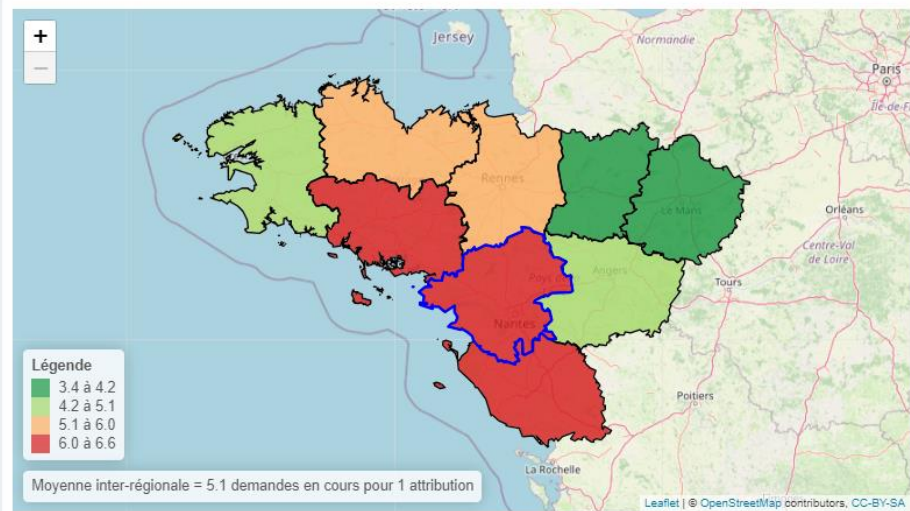
Evolution continue du nombre de logements sociaux, plus forte que la moyenne régionale.



Tension

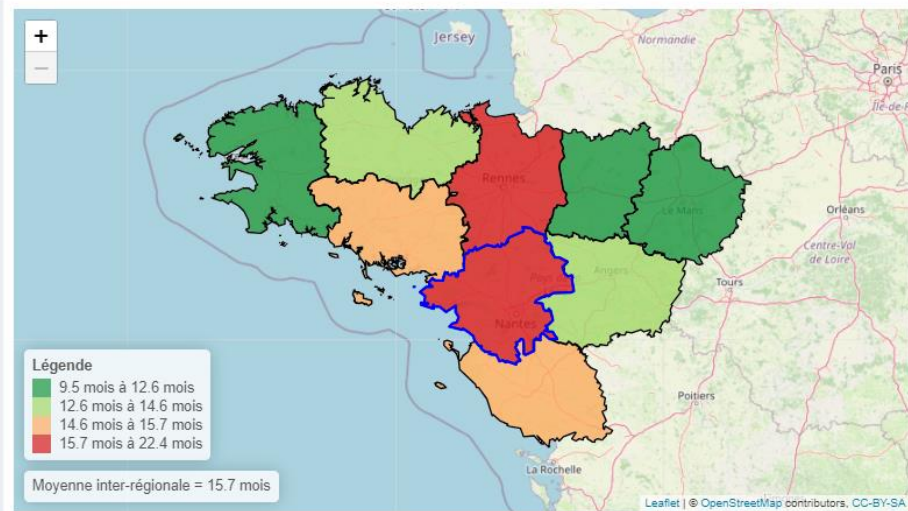
Zone étude : Loire-Atlantique Zone comparaison : Région Pays de la Loire

Carte : Nb de demandes en cours pour 1 attribution



Au 01/2023 : 6,1 demandes pour 1 attribution
Supérieure à la moyenne régionale (5,1)
Au 06/2023 : 8,4 en Loire-Atlantique / 7,1 en région

Carte : Délai moyen d'attribution



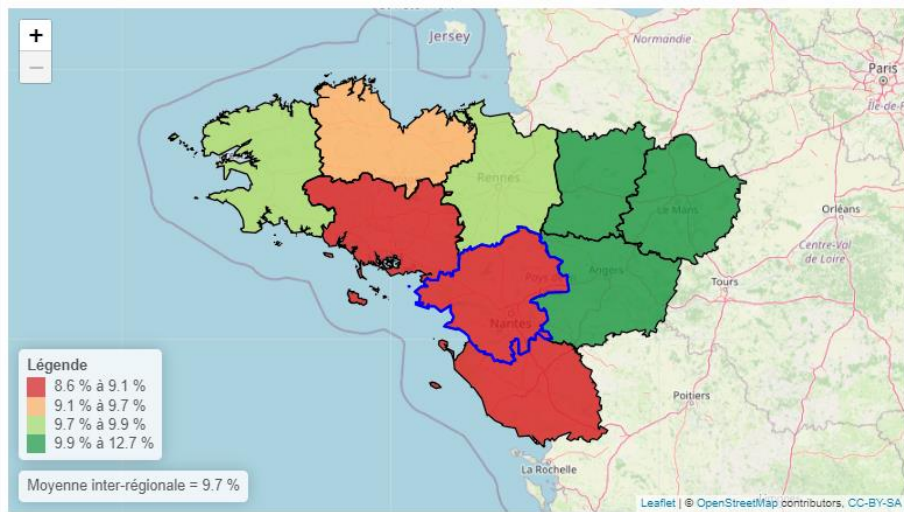
22 mois d'attente / 16 mois en région
En hausse constante depuis 2018, avec **écart de 6 points par rapport à la région**



Tension

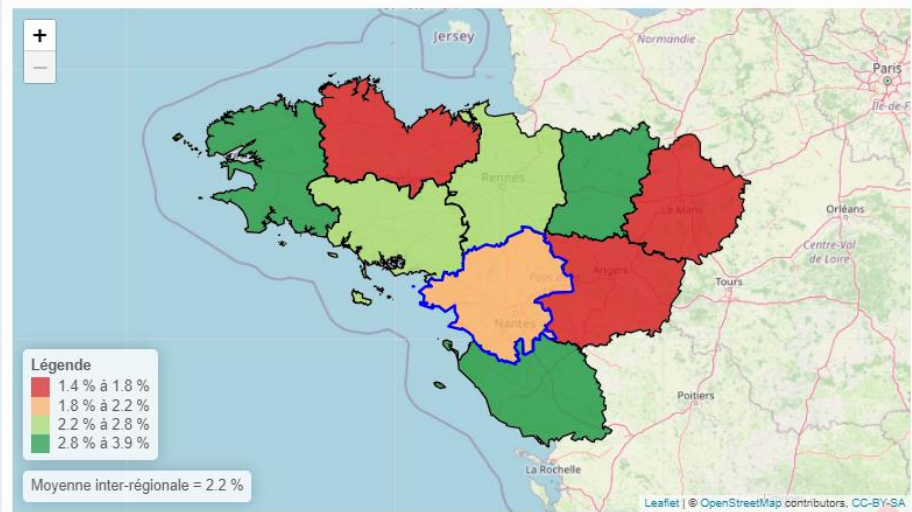
Zone étude : Loire-Atlantique
Zone comparaison : Région Pays de la Loire

Carte : Taux de mobilité



Un des plus **faibles taux de mobilité** au regard des autres départements de l'Ouest (9%). Baisse continue de 2014 à 2021 (hors covid), mais légère reprise sur 2021-2022.

Carte : Taux de vacance



Faible vacance (2%) et en baisse constante entre 2016 et 2021. Légère hausse pour 2022. **Environ 1800 logements** sont proposés à la location mais vacants.



Profil type du demandeur

Je vis **seul(e)** (46%)
ou **avec mes enfants** (29%)

J'ai une activité **salariée**
(44%) ou **autres** (35%)
et gagne **1 640€** par mois



J'ai entre **25**
et **49 ans** (35%)

Je souhaiterais un **T2** (36%)
ou un **T3** (28%)

Mon **logement** actuel est **trop**
petit (21%), **trop cher** (11%)
ou **je me sépare** (8%)
Motif non précisé = 8%

Complément :

$\frac{3}{4}$ des demandeurs souhaitent habiter
sur le territoire où ils vivent déjà
actuellement.

Les **villes les plus demandées** : **Nantes**
(plus d'un tiers des demandes), **St**
Nazaire, St Herblain, Rezé, Orvault, St
Sébastien, Carquefou.

Revenu moyen par UC de 1 640€/mois
= **le plus fort revenu de l'inter-région** (la
moyenne est à 1 400€ / mois).

Sous-représentation des T2 au regard
de la demande (24% du parc), et dans
une moindre mesure, des T1 aussi (12%
des demandes / 7,5% du
parc existant).



Le parc social existant

Organisme	Nb de logements	Part dans le 44	Territoires d'intervention
Nantes Métropole Habitat	23 524	24.7%	Nantes Métropole
La Nantaise d'Habitations	11 609	12.2%	Ensemble du 44 (sauf nord, vers Chateaubriant et Redon)
Atlantique Habitations	10 873	11.4%	Ensemble du 44
Silène	9 907	10.4%	Carene et Cap Atlantique
CDC Habitat Social	9 021	9.5%	Principalement Nantes métropole et quelques logements ailleurs
Habitat 44	8 394	8.8%	Ensemble du 44
Harmonie Habitat	6 600	6.9%	Ensemble du 44 (sauf nord et sud-ouest)
CISN Résidences locatives	4 604	4.8%	Ouest du département et quelques logements à Nantes Métropole

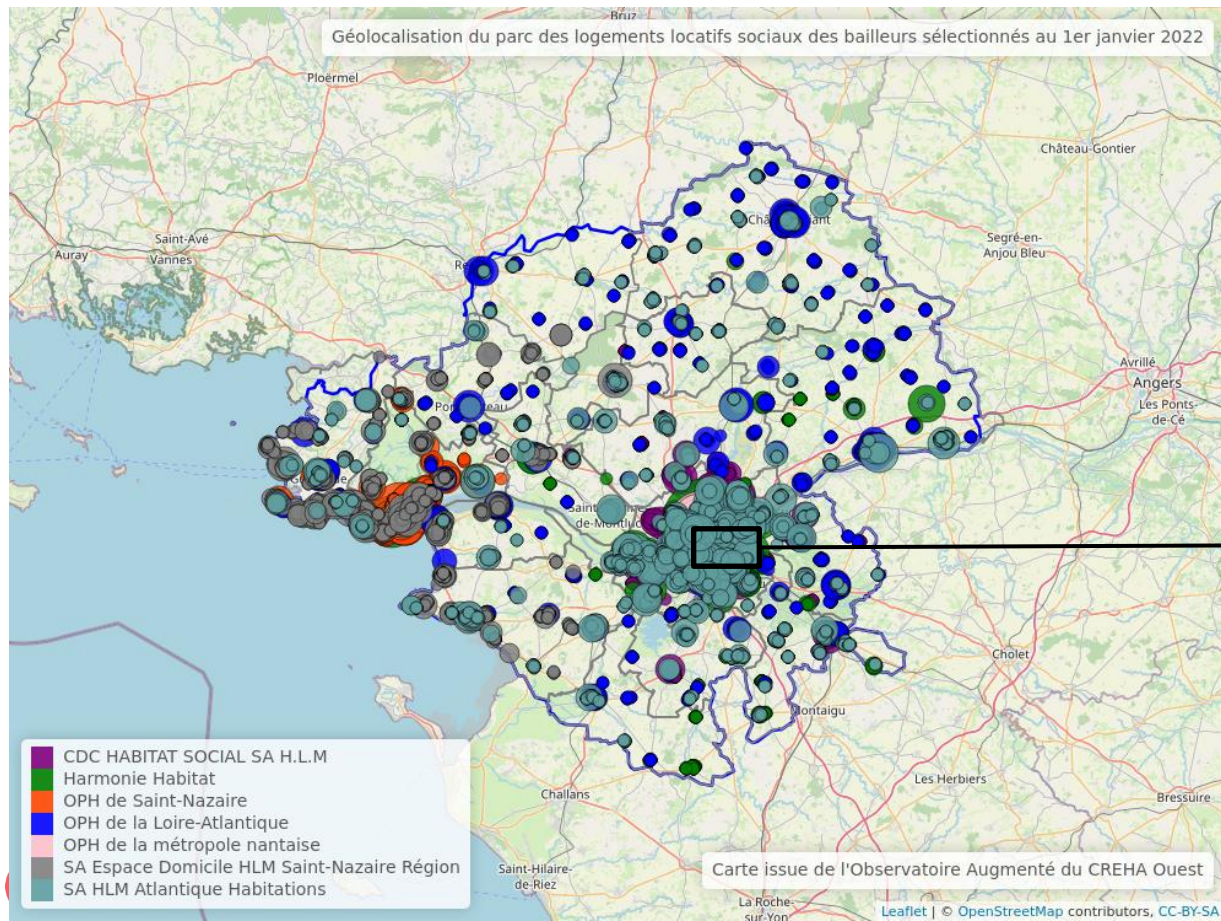
95 000 logements

90% dans 8 organismes

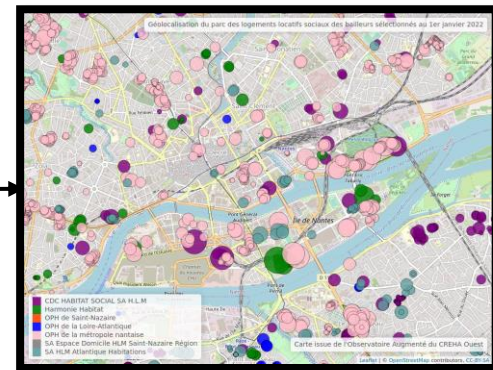
- 86% des logements construits / 90% en région
- 28% en QPV / 26% en région
- 16% de maison / 27% en région
- Age moyen = 32 ans / 35 ans en région



Le parc social existant



Focus centre-ville Nantes



3. Les enjeux départementaux

En synthèse

Un territoire TENDU mais une évolution relative :

- Poids important des demandes (historique et en phase avec la géographie)
- Évolution à la hausse mais plus modérée qu'en région
- Une construction de logements sociaux plus forte qu'en région



Une diminution des attributions :

- Faible mobilité
- Faible vacance
- Malgré une hausse continue des logements sociaux



Une typologie de (nouveaux) logements à interroger :

- En lien avec le profil des demandeurs qui évolue
- Spécificités sur Nantes Métropole et la CARENE
- Besoin T1, T2, T3



Merci pour votre attention !

Pour en savoir plus sur l'Observatoire Augmenté



➡ Le site du CREHA OUEST :

<https://www.creha-ouest.org/>

➡ Un contact mél :

observatoire@creha-ouest.org

