

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Janvier 2011

*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

La demande locative sociale au 1-1-2010



ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n°14



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Sommaire

I – Source	P 2
II – Les principaux enseignements	P 3
1 - Les caractéristiques régionales	P 3
2 - Les différences entre demandes interne et externe	P 4
3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale	P 4
III – Description des demandes	P 6
1 - Nombre de demandes	P 6
2 - Type de logement demandé	P 9
3 - Taille de logement demandée	P 10
4 - Motif de la demande	P 11
IV – Description des demandeurs	P 12
<i>A – composition du ménage demandeur</i>	P 12
1 – Statut familial du demandeur et composition familiale du ménage	P 12
2 - Nombre de personnes et nombre d'enfants du ménage demandeur	P 14
3 - Age du demandeur	P 16
4 - Nationalité du ménage demandeur	P 18
<i>B – Activité – ressources du ménage demandeur</i>	P 19
1 - Activité du ménage demandeur	P 19
2 - Ressources du ménage demandeur	P 20
<i>C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur</i>	P 24
V – La tension du marché locatif social	P 27
1 – Evolution de la demande locative sociale	P 27
2 - Demandes par rapport à la commune d'origine	P 30
3 - Demandes par rapport au parc social existant	P 32
4 - Ancienneté de la demande	P 36
5 - Les propositions reçues et refusées	P 41

I – Source :

Le fichier de la demande du CREHA Ouest

La génèse :

En Pays de la Loire, depuis 1998 et à l'initiative de l'union sociale de l'habitat (USH) des Pays de la Loire, a été mis en place progressivement dans chacun des départements de la région un fichier de la demande de logement locatif social permettant, au delà de l'obtention d'un numéro unique, d'assurer une gestion partagée des demandes.

Les objectifs :

Les objectifs de ces fichiers sont multiples :

- faciliter et simplifier les démarches des demandeurs et harmoniser les pratiques,
- affecter à chaque demandeur un numéro unique Ces fichiers ont été déclarés, par arrête préfectoral, « centre informatique de traitement chargé de délivrer le numéro unique d'enregistrement »,
- mettre en commun la demande locative sociale,
- suivre à tout moment l'état d'avancement des dossiers et les « délais anormalement long »,
- mutualiser la connaissance de la demande afin de mieux appréhender et satisfaire les besoins de logements locatifs sociaux,
- optimiser la gestion des propositions de logements et améliorer la transparence des attributions,
- développer les partenariats avec l'Etat, les collectivités locales et les collecteurs d'Action logement (anciennement 1% logement) pour participer à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

La gestion de la base de donnée :

Ces bases de données sont gérées par le centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif et notamment les organismes USH. L' tat participe au financement de cette opération.

Les utilisateurs des fichiers :

Les fichiers départementaux sont utilisés par l'ensemble des acteurs locaux (organismes HLM, collectivités locales ayant souhaité être lieu d'enregistrement, services de l'Etat, collecteurs du 1% logement, ADIL44, etc).

Les services de l'Etat accèdent à ces fichiers via une convention régionale signée avec l'USH des Pays de la Loire et le CREHA Ouest qui depuis 2009 s'est substituée aux conventions départementales pré-existantes.

Les fichiers utilisés pour cette étude :

Les fichiers exploités sont ceux des demandes en cours au 1/01/2010 ainsi que les fichiers des demandes en cours au 1/1/2009 pour l'analyse de l'évolution de la demande. Ces fichiers sont secr tis s (ni le nom, ni l'adresse précise du demandeur).

La présente étude porte sur l'ensemble des demandes exprimées au 1^{er} janvier 2010 (y compris des demandes en cours d'attribution : 5 %), et ne prend en compte que la première commune demandée.

Les limites d'utilisation :

Il convient de souligner trois points importants :

- Il convient d'être vigilant dans les analyses temporelles réalisées. En effet, si l'objectif de cette source est de disposer d'un numéro de demandeur de logement social unique pour la région, cet objectif n'a pas pu être atteint immédiatement. La qualité du fichier s'est donc progressivement améliorée et le nombre de doublon a diminué pour atteindre en 2010 un niveau proche de zéro,
- Les informations enregistrées dans ces fichiers sont celles indiquées par les demandeurs de logement social lorsqu'ils ont rempli le formulaire de demande ou lorsqu'ils se sont enregistrés via internet (possibilité offerte depuis 2010 en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire). Il s'agit donc de données déclaratives,
- Ces fichiers sont départementaux et bien que l'essentiel des informations contenues soit commun aux cinq départements, quelques différences dans les dénominations et/ou nomenclatures utilisées peuvent être rencontrées sur certaines variables. Pour limiter ces divergences départementales, des regroupements de modalités ont été opérés pour obtenir des informations les plus homogènes possible entre départements.

Le numéro unique national :

La région des Pays de la Loire a été pionnière dans l'utilisation de fichiers partagés de la demande sociale. Néanmoins le développement de dispositifs proches est en cours dans de nombreuses régions, ce qui permettra des comparaisons avec d'autres territoires dans les prochaines années.

II – Les principaux enseignements

1 - Les principales caractéristiques régionales

Les demandes

La région des Pays de la Loire enregistre 68 422 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010. Ceci correspond à 4,6 % des ménages, soit 1 ménage sur 22. Cette demande est fortement concentrée sur les zones urbaines et plus spécifiquement sur l'unité urbaine de Nantes (1 demande régionale sur 3). 38 % de la demande émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. Cette demande interne est plus importante dans les centres urbains. Les 42 422 demandes externes représentent 2,8 % des ménages de la région, soit 1 ménage sur 36 avec une présence plus prononcée sur l'unité urbaine de Nantes (1 ménage sur 20).

Un quart des demandeurs souhaite un logement collectif, un quart un logement individuel et la moitié n'exprime pas de préférence. 70 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces et les demandes de studio sont quasi-nulles (2 %).

Le principal motif (1/3) de demande de logement social est le fait de se trouver sans logement stable (hébergement provisoire ou en cours de séparation). Pour 28 % des demandeurs, l'objectif est de disposer d'un logement mieux adapté (plus grand, adapté à des soucis de santé ...). Les problèmes financiers et le souhait d'un rapprochement professionnel ou familial arrivent ensuite avec 13 % des motifs chacun.

Les demandeurs

41 % des demandeurs sont des personnes seules, 18 % sont des couples avec enfant(s), 12 % des couples sans enfant et 23 % des familles mono-parentales qui représentent 10 % des ménages. La composition familiale est bien évidemment déterminante pour la taille du ménage et par conséquent pour la taille du logement attendue. Elle est également à l'origine de motivations différentes : souhait plus fréquent de logements mieux adaptés (plus grands) pour les couples avec ou sans enfants contre recherche d'un logement stable pour les autres.

La taille moyenne des ménages demandeurs est de 2,18 personnes et dans 17 % des cas le ménage est composé de 4 personnes ou plus. Ce sont ainsi 149 000 habitants des Pays de la Loire qui sont concernés par le fichier de la demande locative sociale. Un peu moins de 40 % des demandes concernent des ménages avec enfant(s). Globalement, ce sont donc 52 000 enfants qui sont touchés par une demande de logement social. L'âge moyen du demandeur (chef de famille) de logement social est de 41 ans et la médiane est de 38 ans. Les 25 % les plus jeunes ont 28 ans et moins alors que les 25 % les plus âgés ont 51 ans et plus. Les demandeurs de 60 ans et + représentent 13 % de la demande et sont plus spécifiquement localisés dans les zones rurales et sur le littoral.

11,5 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère.

44 % des ménages demandeurs sont constitués d'au moins une personne en CDI alors que les ménages chômeurs ou inactifs représentent un quart des demandes. Les familles avec enfants disposent plus souvent d'un CDI (64 %) alors que les familles mono-parentales comptent plus de chômeurs et inactifs (38 %). Au niveau régional, 37 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources alors que 30 % ont plus de 1 500 €. 95 % des demandeurs disposent d'au moins une ressource avec une moyenne de 1,6 source de revenus entre le salaire, la retraite, les assedic, les allocations familiales ... Le montant moyen de ces ressources est de 1 230 € par ménage demandeur (1 300 € si on exclut les ménages sans ressource). Environ 59 % de ce montant provient d'une activité salariée, 11,5 % des retraites, 9,5 % d'allocation chômage, 5 % d'allocations familiales ... Avec ces ressources, 68 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM

38 % des demandeurs résident déjà dans le parc locatif social alors que 25 % sont actuellement hébergés chez leurs parents ou amis, ou occupent un logement précaire. Pour le reste, 31 % sont logés dans le parc locatif privé et 6 % sont propriétaires. Le motif de la demande est plus fréquemment un problème financier pour les locataires privés, un logement inadapté et un souhait de cadre de vie différent pour les locataires du parc public et des problèmes de séparation pour les propriétaires. 55 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans le parc HLM, en revanche, 15 % ne disposent pas d'un logement stable.

La tension du marché locatif social

De 2003 à 2007, la région a connu une forte progression de la demande de logements sociaux (7.6 %) et le nombre de demandeurs a culminé à plus de 71 000 au 1^{er} janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1.5 % au 1^{er} janvier 2009 confirmée par une diminution plus conséquente de 2.5 % entre 2009 et 2010 (une partie de cette baisse peut être imputée à la meilleure qualité de la base et l'élimination de doublons). Il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ces chiffres : sur certaines zones, la baisse de la demande peut signifier un besoin en baisse, mais sur d'autres zones, on peut aussi supposer qu'un parc trop peu dense ou des délais trop importants découragent les demandeurs.

En Pays de la Loire, 62 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune, 29 % d'une autre commune du département et 5,6 % (soit 3 800 demandes) proviennent de l'extérieur de la région. Les centres urbains (plus spécifiquement en Loire-Atlantique et en Vendée) attirent de nombreux demandeurs provenant des 2^{èmes} couronnes et des communes rurales, mais également de ménages externes à la région qui se fixent principalement au sien des unités urbaines.

Environ 13 % des ménages déjà en parc HLM souhaitent changer de logement. De son côté, la demande externe correspond à 21,5 % du parc social existant et 3,2 % du parc privé. La pression de la demande externe au regard du parc existant est faible dans le rural mayennais et sarthois. Elle est en revanche particulièrement élevée sur le littoral et dans la deuxième couronne nantaise. La pression externe analysée au regard du parc privé pointe toujours l'unité urbaine nantaise comme la plus tendue, mais fait également ressortir les cantons du Maine-et-Loire où le parc social est dense. La part des T2 demandés est beaucoup plus importante que dans le parc existant ce qui accentue la pression sur ce type de logement ; la situation est inverse pour les T1 et les T4.

L'ancienneté moyenne est de 17,7 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont effectué leur demande il y a moins de 10 mois. 25 % datent de moins de 4,5 mois alors que 25 % ont une ancienneté de plus de 22 mois. Les demandes sont beaucoup plus anciennes sur l'unité urbaine de Nantes, le littoral et l'unité urbaine d'Angers. Les délais d'attente les plus courts se rencontrent pour les demandeurs qui sont ou vont être sans logement ; néanmoins, 32 % attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2010. Les ménages dont le revenu est inférieur à 500 € par mois affichent des délais d'attente légèrement plus faibles. Les écarts sont en revanche limités pour les autres tranches de revenus et il n'existe pas de différence selon la composition familiale. Ces délais sont légèrement plus courts pour les T1 et plus longs pour les T5. En outre, il est important de préciser qu'il s'agit là du délai d'attente pour les demandes actives au 1^{er} janvier, notion différente de celle de délai moyen de satisfaction. Parmi les demandeurs en attente d'un logement social, 22 % ont déjà décliné au moins une proposition et 9 % ont même exprimé au moins 2 refus. Les refus de propositions sont 2 fois plus élevés pour les ménages actuellement locataires dans le parc public ou privé que pour les ménages installés dans un logement précaire. De manière générale, on observe que les refus sont d'autant plus forts que les délais d'attente sont faibles.

2 - Les différences entre demandes interne et externe

Les demandeurs internes sont plus nombreux à attendre un logement individuel : 30 % contre 21 % pour les demandeurs externes. Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (41 % de T4 et + contre 21 % de T1 et T2) que la demande externe (20 % de T4 et + contre 42 % de T1 et T2). Les demandes externes sont plus souvent liées à des problèmes financiers et la recherche d'un logement stable suite à une séparation, une recherche d'indépendance... Les demandes internes cherchent à disposer d'un logement mieux adapté (plus grand) ou mieux localisé en terme d'environnement.

La part des personnes seules est de 48 % pour la demande externe contre 30 % pour la demande interne. A l'opposé, 55 % des demandeurs internes sont des couples avec enfants et familles mono-parentales contre 32 % au sein de la demande externe. Les ménages externes étant plus petits que les ménages internes (11 % de ménages de 4 personnes et + contre 26 %), il en découle que les ménages externes représentent 62 % des ménages, mais 54,5 % des individus attendant un logement social. 54 % des demandes internes concernent au moins un enfant contre 31 % pour la demande externe. On compte ainsi 1,09 enfant par demande interne contre 0,56 par demande externe. Le nombre d'enfants appartenant à des ménages demandeurs internes est ainsi plus important qu'en demande externe. Les demandeurs externes sont plus jeunes : 37 % de moins de 30 ans contre 16 % en interne. L'âge médian est ainsi de 35 ans en externe contre 43 ans en interne. Les ménages étrangers sont plus présents dans la demande interne (15 %) que dans la demande externe (10 %). Ils sont composés d'une taille généralement plus importante avec une sur-représentation de la classe d'âge des 30-50 ans. On rencontre plus de ménages en CDI (48 %) et de ménages retraités (16 %) au sein de la demande interne. En revanche la part des étudiants est inférieure à 1 % contre 4 % en demande externe. Les demandeurs externes qui sont plus souvent des personnes seules et donc mono-revenu affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes ; mais rapporté par unité de consommation (prise en compte de la composition familiale), les ressources sont comparables.

L'évolution de la demande locative sociale est principalement liée à l'évolution de la demande externe, la demande interne étant restée stable au cours des 5 dernières années. Les demandeurs internes sont plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (67 % en interne contre 59 % en externe). Les demandes externes sont plus récentes que les demandes internes (65 % de moins d'un an contre 52 %), ce qui signifie que les demandes externes sont satisfaites plus vite ou alors que les demandeurs externes sont plus nombreux à ne pas renouveler leur demande faute de réponse apportée. La part des ménages ayant déjà refusé une offre de logement social est proche entre demandeurs internes (24 %) et externes (21 %).

3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale

La Loire-Atlantique

La Loire-Atlantique concentre 32 270 demandes (1 ménage sur 17) au 1^{er} janvier 2010, soit la moitié (47 %) de la demande locative sociale régionale pour seulement 1/3 des ménages. La demande interne se situe dans la moyenne régionale (37 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 27. Les demandeurs sont peu nombreux (40 %) à exprimer une préférence entre logement individuel et collectif.

La Loire-Atlantique concentre un peu moins de demandeurs jeunes et âgés, 50 % ont ainsi entre 29 et 50 ans. La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère (14 %) est plus importante que le niveau régional. C'est en Loire-Atlantique que l'on compte le plus de demandeurs en CDI, à contrario, la part des chômeurs et inactifs est faible (17 %). Le département enregistre une part plus importante de personnes actuellement logées de manière précaire (8 % contre 6 % au niveau régional).

La Loire-Atlantique a vu le nombre de demandes locatives sociales augmenter progressivement sur son territoire de 2003 à 2007 (environ 3 % par an). On assiste ensuite à une stabilisation de la demande totale au cours des 3 dernières années (légère baisse de 0.7 % en 2009 compensée par une hausse de 0.7 % en 2010) qui masque une progression de la demande interne et une baisse de la demande externe. La demande interne est forte et concerne 17 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. La demande externe l'est tout autant et représente 29 % du parc HLM et 4,2 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est la plus élevée en Loire-Atlantique (moyenne de 20,4 mois et médiane à 11,3). La part des refus de proposition est faible et concerne seulement 18 % des demandeurs.

Le Maine-et-Loire

Le Maine-et-Loire concentre 16 890 demandes (1 ménage sur 20) au 1^{er} janvier 2010, soit le quart de la demande régionale. La part de la demande interne se situe dans la moyenne régionale (41 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 33.

Le Maine-et-Loire se distingue par une part plus importante de demandeurs jeunes : 33 % ont moins de 30 ans. Le montant moyen des ressources perçues par ménage est le plus élevé de la région à 1 273 €.

Après une évolution de la demande en progression de l'ordre de 3 à 4 % entre 2003 et 2005, on assiste à une baisse continue de la demande, notamment en externe.

La Mayenne

La Mayenne concentre 3 145 demandes (1 ménage sur 41) au 1^{er} janvier 2010, soit moins de 5 % de la demande locative sociale régionale. La demande interne se situe dans la moyenne régionale (40 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 69. Le souhait d'accéder à un logement individuel est plus prononcé (38 %). La Mayenne se démarque des autres départements par des attentes de logements plus grands que la moyenne (35 % de T4 et + contre 23 % de T1 et T2).

La Mayenne rencontre de nombreuses demandes émanant de grands ménages de 5 personnes et + (9 %).

Après une évolution de la demande en progression de l'ordre de 3 à 4 % entre 2003 et 2005, on assiste à une baisse continue de la demande particulièrement marquée en Mayenne, celle-ci étant observée tant en interne qu'en externe. La demande interne ne concerne que 8 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Le poids de la demande externe dans le parc social n'est que de 12 % et correspond à 1,6 % du parc privé. La structure du parc demandé et du parc existant fait ressortir un déficit de T3 sur le département. L'ancienneté de la demande est la plus récente en Mayenne (moyenne à 12,2 mois et médiane à 7,4 mois). La part des refus de proposition est forte et concerne 39 % des demandeurs.

La Sarthe

La Sarthe concentre 8 135 demandes (1 ménage sur 30) au 1^{er} janvier 2010, soit 12 % de la demande locative sociale régionale. La demande interne se situe nettement au dessus de la moyenne régionale (46 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 55.

La Sarthe rencontre de nombreuses demandes émanant de grands ménages de 5 personnes et + (9 %) et dans 11,5 % des cas, le ménage comporte au moins 3 enfants (moyenne de 0,84 enfant par ménage). C'est dans la Sarthe que l'on compte le plus de demandeurs chômeurs ou inactifs (36 %) ; c'est par conséquent le département qui concentre le plus de faibles revenus : 71,5 % des demandeurs ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM.

Après une évolution de la demande en progression de l'ordre de 3 à 4 % entre 2003 et 2005, on assiste à une baisse continue de la demande, notamment en externe. La demande interne ne concerne que 10 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Le poids de la demande externe dans le parc social n'est que de 12 % et correspond à 2 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est faible en Sarthe (moyenne à 13,5 mois et médiane à 7,8). La part des refus de proposition est forte et concerne 38 % des demandeurs.

La Vendée

La Vendée concentre 7 982 demandes (1 ménage sur 34) au 1^{er} janvier 2010, soit 12 % de la demande locative sociale régionale. La part de la demande interne se situe nettement en dessous de la moyenne régionale (26 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 46. Le souhait d'accéder à un logement individuel est plus prononcé (42 %). En Vendée, les attentes sont plus spécifiquement pour des 3 pièces (48 % de la demande).

Les ménages demandeurs vendéens sont généralement de taille plus petite : 48 % de personnes seules contre 5 % de ménages de 5 personnes et plus. Les demandes concernant des enfants sont moins nombreuses en Vendée : 7 % de familles avec 3 enfants ou plus pour une moyenne de 0,66 enfants par ménage. C'est en Vendée que l'on trouve le plus de demandeurs âgés (18 % de 60 ans et plus). La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère est particulièrement faible en Vendée à 4 %. La Vendée concentre une part plus importante de chômeurs ou inactifs ainsi que de retraités. Le montant moyen des ressources perçues par ménage est le plus faible de la région à 1 141 €. Le parc HLM étant peu présent sur le département, 41 % des demandeurs sont actuellement locataires dans le parc privé et 8 % sont propriétaires.

En Vendée, on a observé une poussée de la demande totale entre 2003 et 2008 (+ 19.2 %) ; l'année 2009 a essuyé une première baisse de 2.5 % suivie d'une chute de 7.5 % des demandes en 2010. Cette évolution est impulsée principalement par la demande externe, la demande interne étant plus stable. La Vendée se distingue par des distances entre lieu de la demande et origine du demandeur beaucoup plus éloignées, avec notamment 13 % des demandes provenant de l'extérieur du département. Le parc social étant peu important sur le département, la demande externe correspond à 31 % du parc existant. La part des refus de proposition est faible : seulement 15 % des demandeurs.

III – Description des demandes

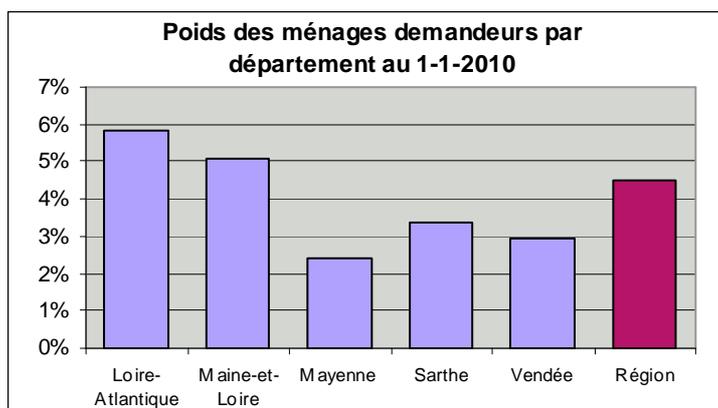
1 – Nombre de demandes

La région des Pays de la Loire enregistre 68 422 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010, soit 1 ménage sur 22. Des disparités importantes existent sur le territoire régional (1 ménage sur 17 est demandeur en Loire-Atlantique, contre 1 sur 41 en Mayenne)

Au 1^{er} janvier 2010, la région comptabilise 68 422 demandeurs de logements sociaux - certains d'entre eux étant déjà logés dans le parc social, mais sollicitant un nouveau logement pour diverses raisons. Près de la moitié de cette demande (47.2 %) est concentrée sur le seul département de Loire-Atlantique. Environ 25 % de la demande est localisée dans le Maine-et-Loire, alors que la Vendée et la Sarthe regroupent un peu moins de 12 % des attentes. La Mayenne arrive loin derrière les autres départements avec 4.6 % des ménages demandeurs de la région.

En Pays de la Loire, ce sont ainsi 4.5 % des ménages qui sollicitent l'octroi d'un logement social, soit 1 ménage sur 22. Il existe de fortes disparités résultant de situations contrastées sur le territoire en terme de pression foncière, de coûts du foncier, d'importance du parc social existant ...

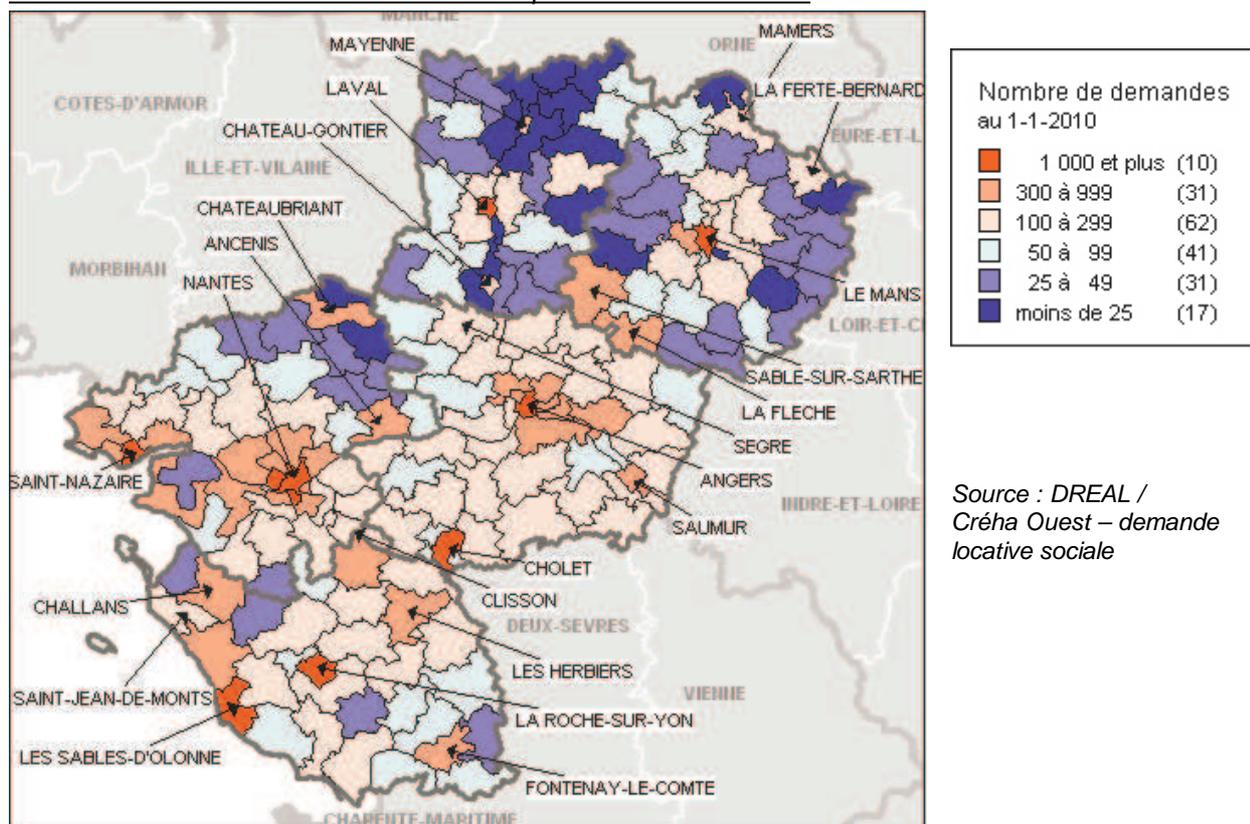
On constate que 1 ménage sur 17 est demandeur d'un logement social en Loire-Atlantique, contre seulement 1 ménage sur 41 en Mayenne. La pression est également forte dans le Maine-et-Loire (5.1 % des ménages attendent un logement social), soit 1 ménage sur 20. La situation est intermédiaire en Sarthe et Vendée avec 1 ménage demandeur sur 30 et 1 sur 34.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Une demande locative sociale fortement concentrée sur les zones urbaines et plus spécifiquement sur l'unité urbaine de Nantes (1 demande régionale sur 3)

Localisation de la demande locative sociale par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande locative sociale est très fortement localisée sur les zones urbaines alors que les demandes sont inférieures à 50 pour la majorité des cantons mayennais et une partie des cantons sarthois ruraux.

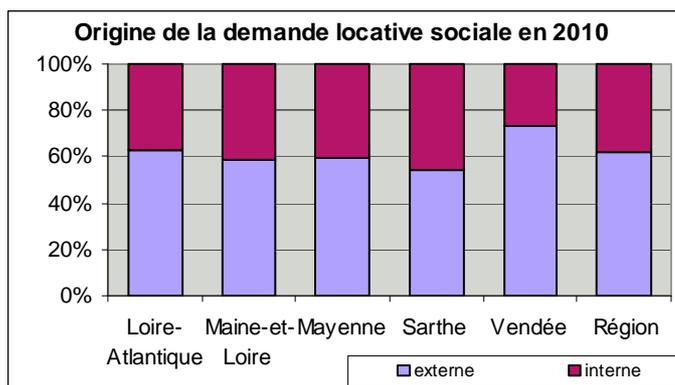
La seule ville de Nantes regroupe 13 900 demandes, soit plus de 1 demande sur 5 enregistrées dans la région. Si on ajoute les communes de la banlieue nantaise (3.1 % pour St Herblain, 2.4 % pour Rezé ...), c'est une demande sur 3 qui est concentrée sur la seule unité urbaine nantaise. La ville d'Angers recense 7 000 demandes, soit 10.2 % des demandes régionales (13.5 % pour l'unité urbaine d'Angers).

Parmi les villes les plus demandées, on trouve ensuite Le Mans (4 500 demandes, soit 6.5% de la demande régionale) et St-Nazaire (2 750 demandes, soit 4 % de la demande régionale). Les communes de La Roche/Yon, Laval, Cholet et les Sables d'Olonne recueillent un nombre de demandes compris entre 1 000 et 2 000, soit une contribution à la demande régionale de respectivement 2.7 %, 1.9 %, 1.8 % et 1,7 %.

38 % des demandes de logements sociaux émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. La demande interne est plus importante dans les centres urbains.

Sur les 68 422 ménages en attente d'un logement social, 38 % résident déjà dans le parc social HLM mais souhaitent l'attribution d'un nouveau logement (plus grand, plus petit, dans une autre commune ...).

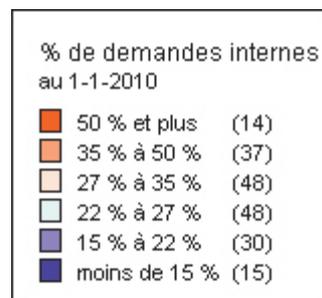
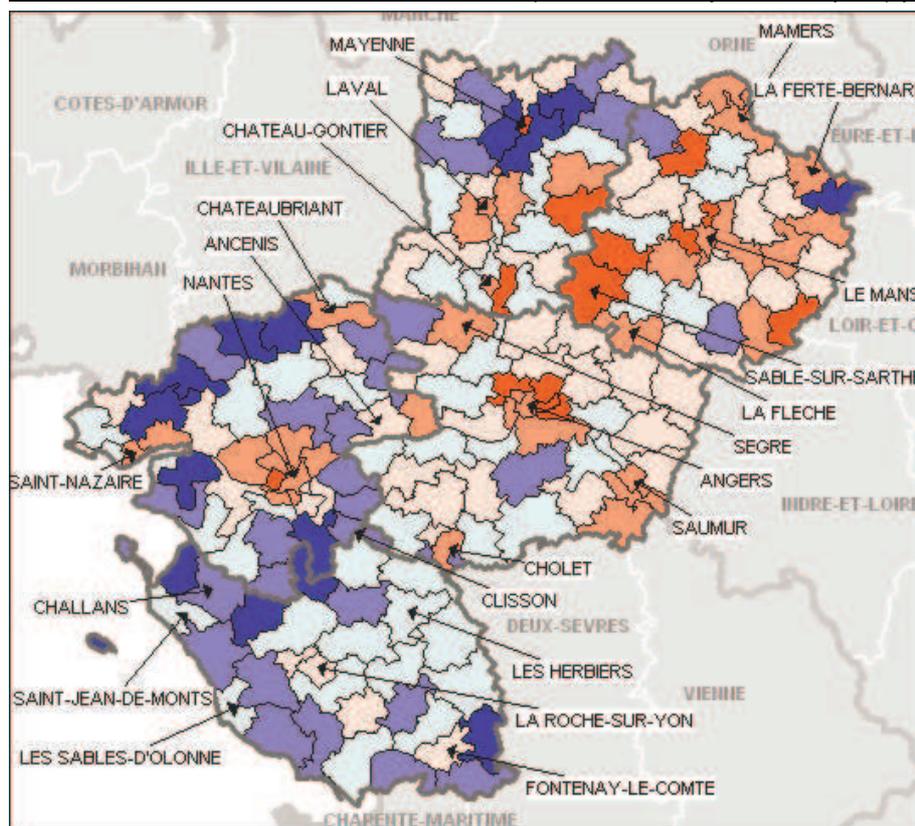
Pour le département de la Sarthe, on observe un très fort taux de demandes internes (46 %). La situation est inverse en Vendée où seules 26 % des demandes proviennent de ménages actuellement logés dans le parc HLM. Cette demande interne est comprise entre 37 % et 41 % pour les trois autres départements.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande interne est plus présente à proximité des centres urbains. On observe également quelques cantons ruraux dans le nord-est de la région qui affichent plus de 50 % de demandes internes (Ste-Suzanne, Beaumont-sur sarthe, Brulon, La Chartre-sur-le-loir). A l'opposé, la demande interne est moindre en Vendée, notamment sur le littoral, mais également en Loire-Atlantique hors unité urbaine nantaise.

Part de la demande locative sociale interne (demandeur déjà dans le parc) par canton au 1-1-2010

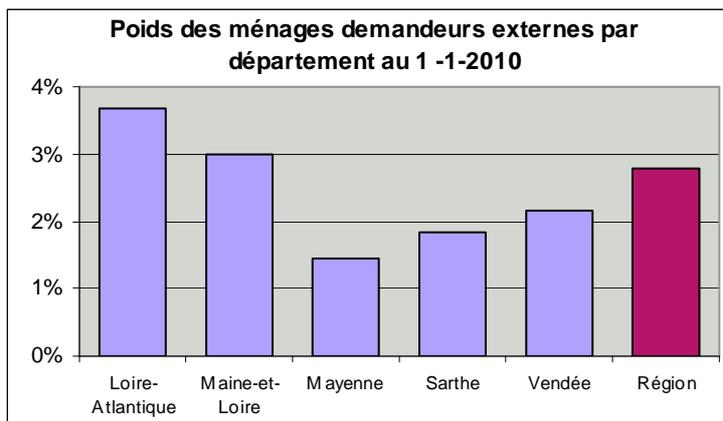


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 2.8 % des ménages, soit 1 ménage sur 36. elle est particulièrement marquée sur l'unité urbaine de Nantes et plus généralement sur les principales zones urbaines.

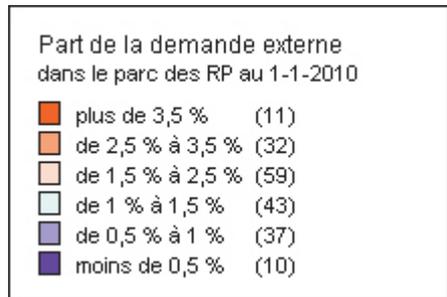
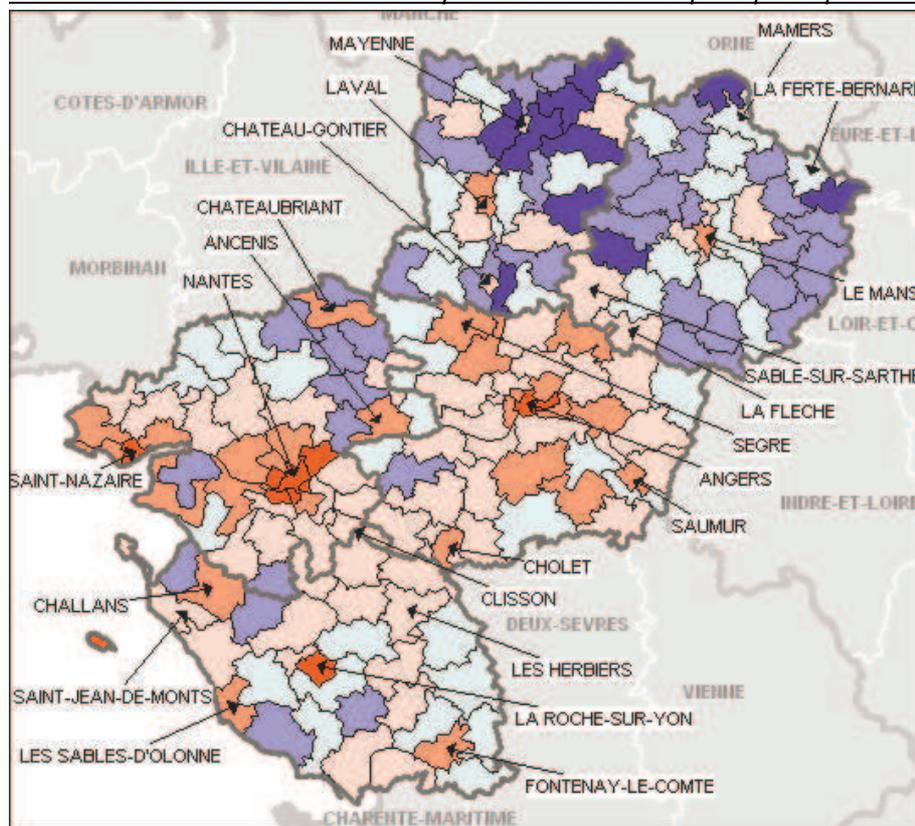
Si on ne retient que la demande externe, ce sont 42 422 ménages qui sont en attente d'un logement social, soit 2.8 % des ménages de la région ou encore 1 ménage sur 36.

Le poids des ménages demandeurs externes est le plus élevé en Loire-Atlantique (1 ménage sur 27), puis dans le Maine-et-Loire (1 ménage sur 33) suivi par la Vendée (1 ménage sur 46). La demande est moindre dans la Sarthe (1 ménage sur 55). Enfin en Mayenne, les ménages demandeurs sont 2.5 fois moins importants qu'en Loire-Atlantique (1 ménage sur 69).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part de la demande externe dans le parc des résidences principales par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Pour examiner la pression de la demande de logement social, il est possible d'examiner le poids de la demande externe sur le parc des résidences principales.

Si la moyenne régionale est de 2.8 %, l'analyse au niveau des cantons montre de grandes disparités sur le territoire avec un ratio qui fluctue de 0,1 % dans le canton de Mayenne Ouest (1 ménage demandeur sur 1 300) à 6.2% pour la ville de Rezé (1 ménage sur 16) soit un rapport exact de 1 à 80.

On comptabilise 10 cantons pour lesquels le poids des demandes externes dans le parc des résidences principales est inférieur à 0.5 % (moins de 1 ménage sur 200). Il s'agit exclusivement de cantons ruraux de la Mayenne et de la Sarthe. Plus généralement, on observe que la pression est moindre sur ces deux départements.

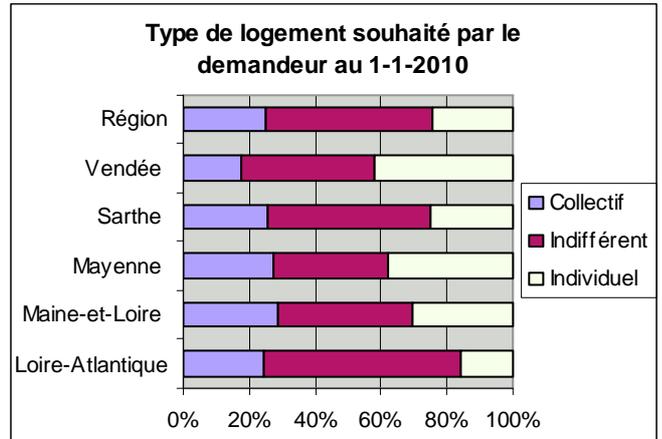
A l'opposé, parmi les territoires où le poids des demandes externes est le plus fort, on retrouve l'unité urbaine nantaise dans son intégralité avec un taux supérieur à 5 % (soit plus de 1 ménage sur 20). A un degré moindre, le poids des demandes externes est élevé sur l'unité urbaine d'Angers, ainsi qu'à La Roche-sur-Yon et Saint-Nazaire ... mais aussi sur l'Île d'Yeu.

2 – Type de logement demandé

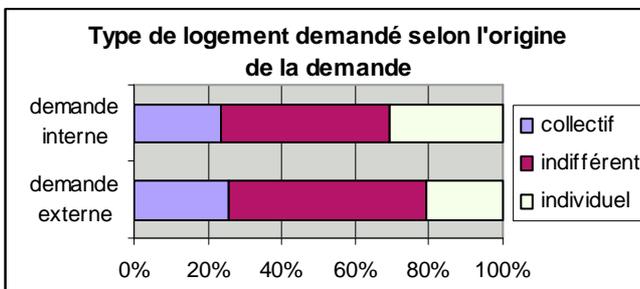
¼ des demandeurs souhaitent un logement collectif et ¼ attendent un logement individuel. Les ménages sans préférence sont plus nombreux en demande externe (53 % contre 46 %)

Parmi les 68 422 demandes de logements sociaux, ¼ concernent un logement individuel, ¼ un logement collectif et dans la moitié des cas, le demandeur n'a pas d'exigence spécifique.

Le souhait d'accéder à un logement social collectif varie de 18 % pour la Vendée à 29 % pour le Maine-et-Loire. Les écarts sont beaucoup plus importants pour les logements individuels qui sont attendus par 16 % des demandeurs de Loire-Atlantique contre 42 % pour la Vendée. Enfin les demandes ne précisant pas de préférence de type de logement sont plus élevées en Loire-Atlantique (60 %) et plus faibles en Mayenne (35 %). La structure du parc existant, mais également la tension du marché locatif social, semblent être déterminants dans le choix des demandeurs.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



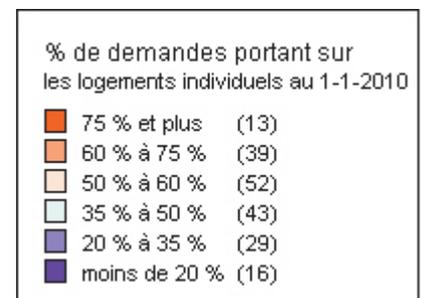
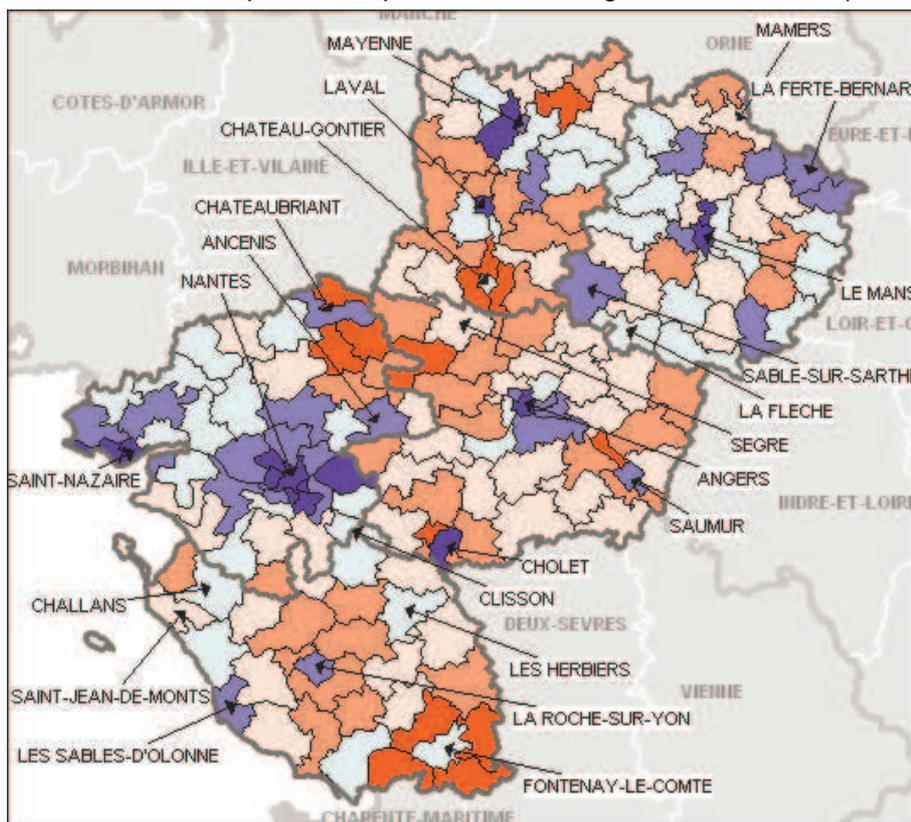
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les attentes des demandeurs sont également liées au fait qu'ils appartiennent déjà ou non au parc locatif social.

Si les demandes de logement collectif sont proches (24 % en interne et 26 % en externe), le souhait de disposer d'un logement individuel est plus fort pour les demandeurs internes (30 % contre 21 %). Les demandeurs externes sont eux plus ouverts sur le type de logement qui pourra leur être proposé (53 % d'indifférents contre 46 %).

Les ménages effectuant des demandes portant uniquement sur un logement individuel sont peu présents au sein des principales unités urbaines où l'offre est principalement collective. Ils sont plus nombreux dans le sud-est de la Vendée ainsi que dans le nord-ouest du Maine-et-Loire et ses cantons limitrophes.

Part des demandes portant uniquement sur des logements individuels par canton au 1-1-2010



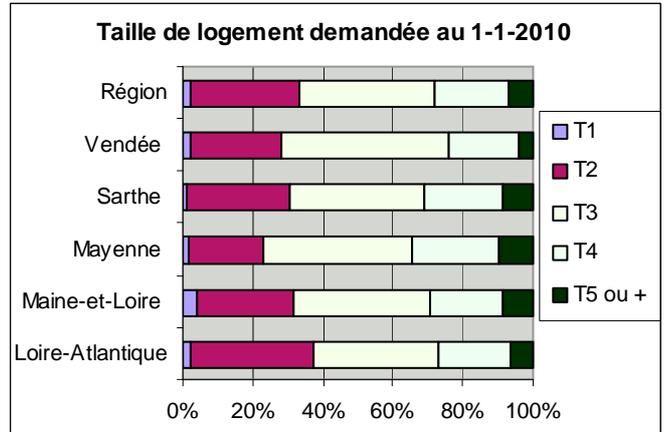
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Taille de logement demandée

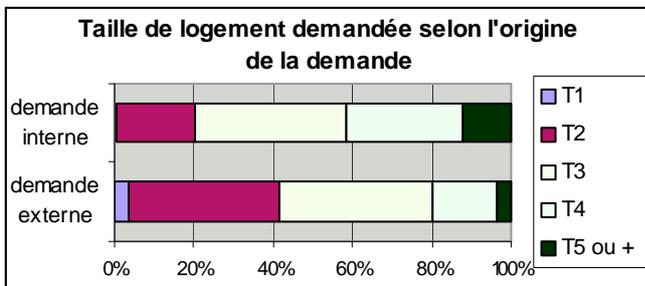
70 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces. Les demandes internes concernent beaucoup plus de grands logements

Au 1^{er} janvier 2010, 70 % de la demande locative sociale porte sur des logements de 2 ou 3 pièces. Environ 28 % des ménages demandeurs attendent un logement de 4 pièces ou + (21 % pour un T4 et 7 % pour un T5 et +) alors que seuls 2 % souhaitent emménager un studio.

La Mayenne se démarque des autres départements par des besoins de logements plus grands que la moyenne (seulement 23 % de T1 et T2 contre 35 % de T4 et +). En Vendée, les besoins sont plus spécifiquement des 3 pièces (48 % des demandes), alors qu'en Loire-Atlantique, 35 % des attentes concernent un logement de 2 pièces. Les besoins en T1 sont les plus nombreux en Maine-et-Loire (4 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



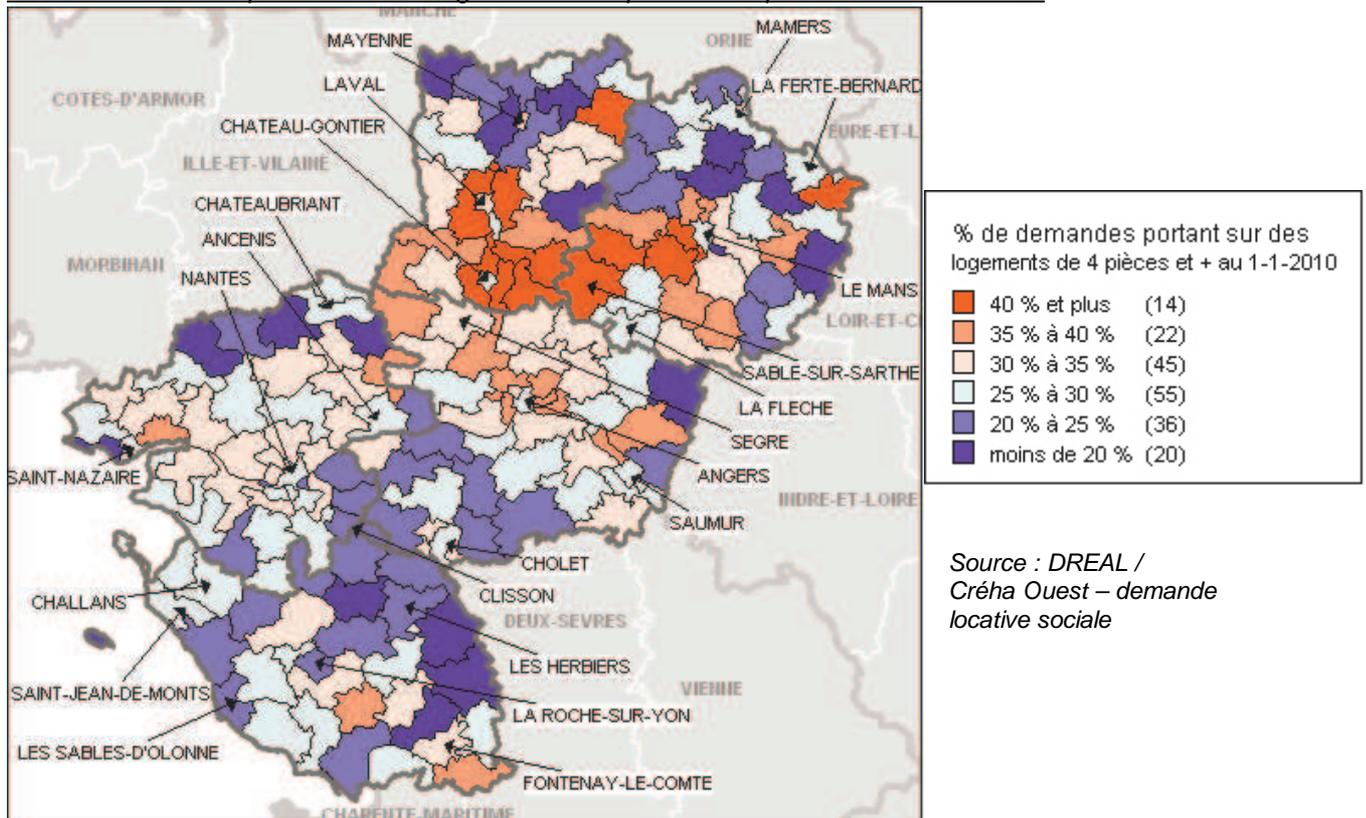
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La taille de logements souhaitée diffère fortement entre demande interne et externe.

Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (29 % de T4 et 12 % de T5 et + contre seulement 21 % de T1 et T2). A l'inverse, la demande externe porte plus sur de petits logements (42 % de T1 et T2 pour 20 % de T4 et +). La différence de composition des ménages entre demande interne et externe explique en grande partie cette différence.

Les ménages souhaitant un logement de 4 pièces et + effectuent peu de demandes dans les villes centre mais plus dans les banlieues et périphéries où l'offre est plus importante. Par ailleurs, la demande en grands logements est particulièrement importante dans la zone 'Chateau-Gontier – Laval – Le Mans – Sablé'.

Part des demandes portant sur des logements de 4 pièces et + par canton au 1-1-2010

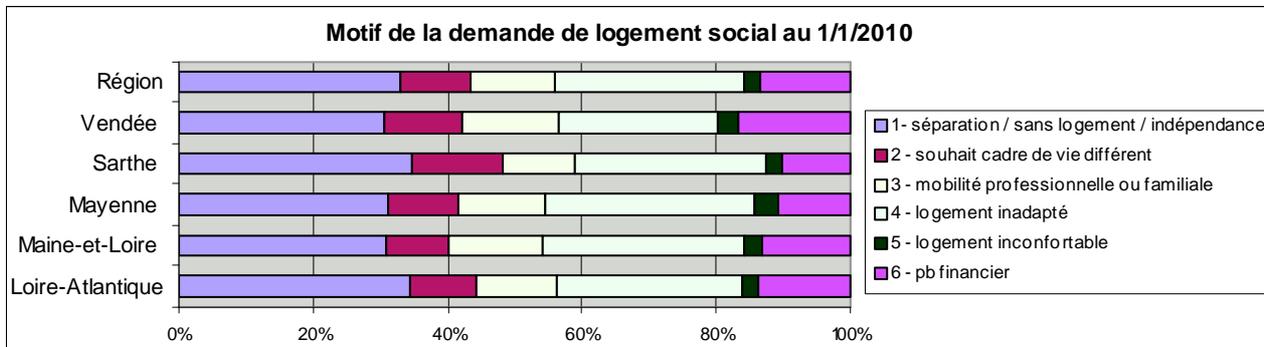


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

4 – Motif de la demande

Des demandes externes liées à des problèmes financiers et à la recherche d'un logement stable, des demandes internes pour disposer d'un logement plus adapté ou mieux localisé.

L'analyse des motifs de demandes de logements sociaux est délicate car plusieurs motifs peuvent être à l'origine d'une demande et la détermination du motif principal n'est pas toujours évidente ; il convient donc d'être vigilant sur les interprétations réalisées qui ne dénotent que très peu de disparités géographiques.

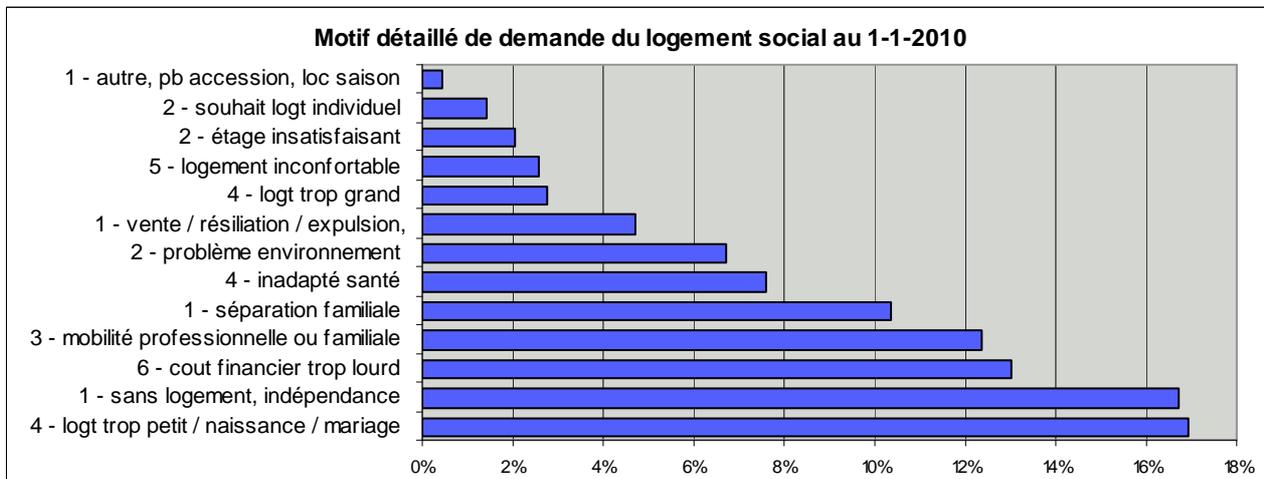


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le principal motif à l'origine d'une demande de logement social est le fait de se retrouver sans logement stable (33 % des demandes), plus précisément, 17 % des demandeurs disposent d'un hébergement provisoire (parents, amis, hôtel), dans 10 % des situations la demande se justifie par une séparation familiale ; dans 5 % des cas le demandeur va être expulsé, son logement démoli ou son bail résilié.

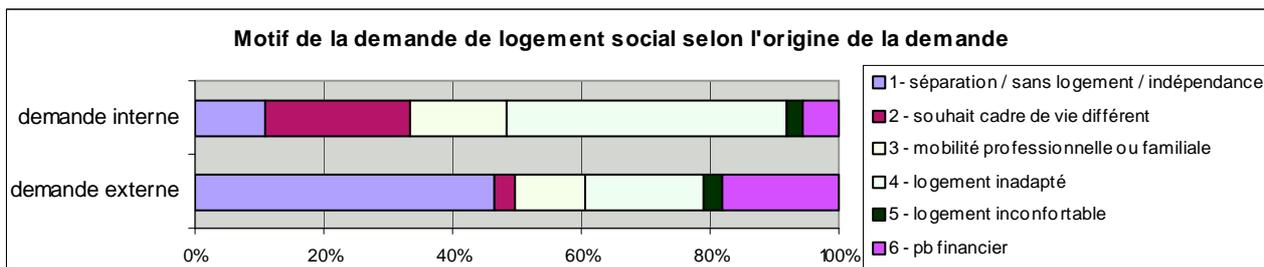
Le second motif pour 28 % des demandes est le souhait de quitter un logement inadapté (trop grand pour 3 %, trop petit pour 17 % ou inadapté à un souci de maladie ou de handicap pour 8 % des demandes).

Viennent en second niveau : des problèmes financiers pour subvenir au budget logement (13 %) et le souhait d'un rapprochement professionnel ou familial (13 %). On trouve ensuite le désir de d'avoir un cadre de vie différent pour 10 % des demandeurs (7 % pour problème d'environnement, 2 % pour étage insatisfaisant, 1 % pour un logement individuel) et enfin des problèmes de logements inconfortables (3 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'élément déclencheur de la demande diffère totalement selon que celle-ci est interne ou externe. Le motif est dans 43 % des demandes internes un logement inadapté (25 % pour trop petit) et dans 22 % des cas le souhait de changer de cadre de vie (15 % pour problème d'environnement). A l'opposé, les demandes externes proviennent pour 44 % d'un besoin de logement stable (25 % chez parent, ami ou hôtel et 14 % de séparation) et pour 18 % de problèmes financiers ne permettant plus d'assumer le coût du logement actuel.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

IV – Description des demandeurs

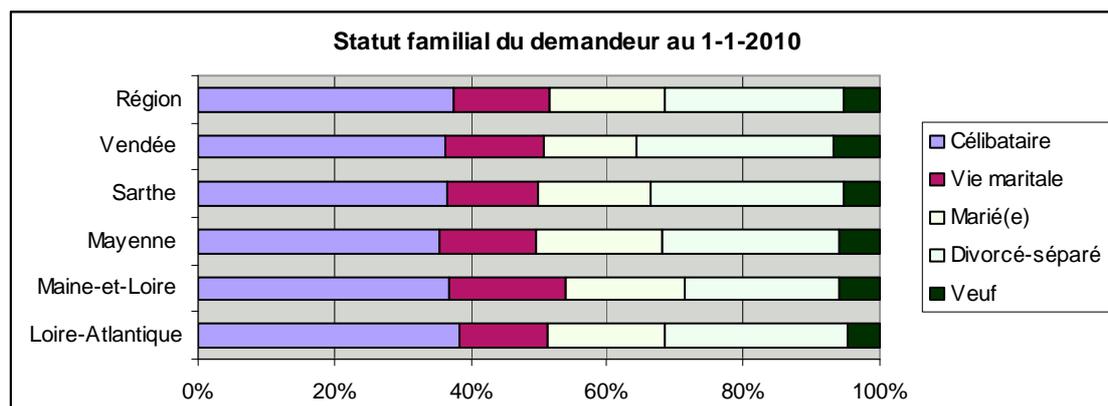
A – Composition du ménage demandeur

1 – Statut familial du demandeur et composition familiale du ménage

Environ 41 % des demandeurs sont des personnes seules, mais cette part grimpe à 48 % pour la demande externe contre moins de 30 % en demande interne. A l’opposé, 18 % des demandeurs sont des couples avec enfants et 23 % des familles monoparentales, mais leur part cumulée est de 55 % de la demande interne contre 32 % pour la demande externe.

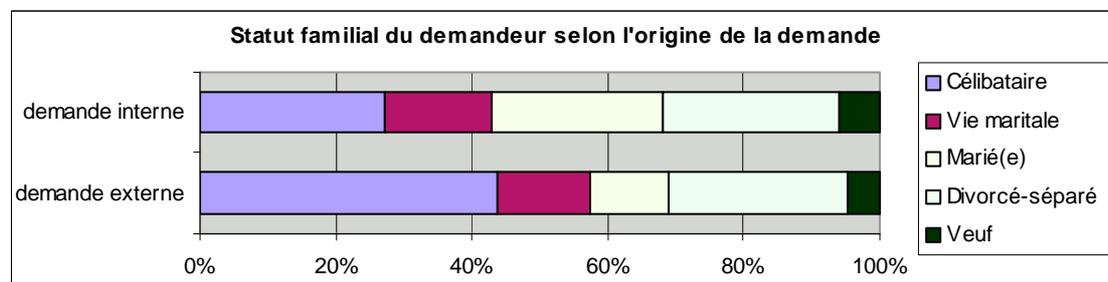
En Pays de la Loire, 37.4 % des demandeurs en attente d’un logement social sont célibataires, alors que 31.1 % sont en couple (14.3 % en vie maritale et 16.8 % sont mariés). 17 500 demandeurs, soit 26.2 % sont divorcés ou séparés et 5.3 % sont veufs.

Si cette structure est assez semblable pour l’ensemble des départements, on note toutefois quelques spécificités. Le Maine-et-Loire enregistre plus de demandeurs en couple (34.7 %) mais moins de demandeurs séparés ou divorcés (22.7 %). Le nombre de célibataire est moindre en Mayenne (35.3 %) et compensé par une part plus élevée de demandeurs mariés (18.6 %). La Vendée recueille moins de demandes émanant de célibataires (36.4 %) et de personnes mariées (13.7 %) mais plus de personnes divorcées ou séparées (28.8 %), ou encore de veufs (6.8 %)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le poids des demandeurs divorcés, séparés ou veufs est similaire entre demande interne au parc HLM et demande externe. En revanche les demandeurs déjà logés dans le parc social sont 40.8% à vivre en couple contre seulement 25 % pour les demandeurs externes. Les célibataires sont de leur côté sur-représentés pour la demande externe : 43.9 % contre 27.2 % pour la demande interne.



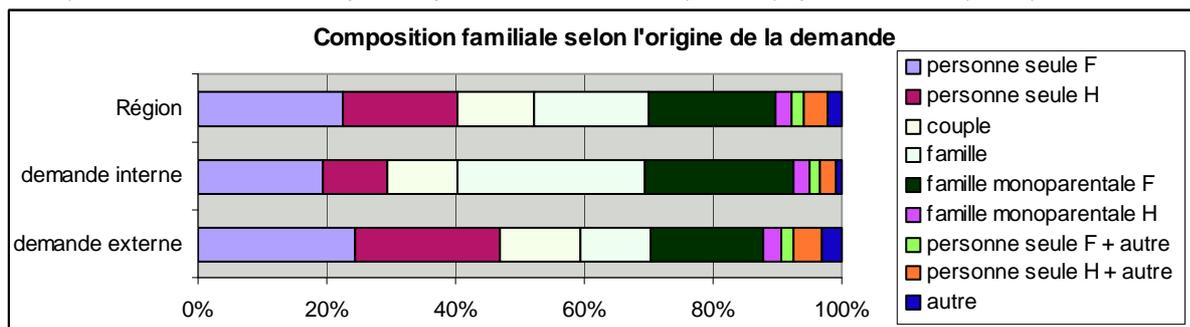
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L’examen de la composition familiale des ménages permet d’enrichir l’analyse de la situation familiale des demandeurs.

Les demandeurs isolés (célibataires sans enfants) représentent 41.1 % des demandeurs, mais 48.4 % de la demande externe contre 29.5 % de la demande interne. Il s’agit plus souvent d’une femme que d’un homme (23 % contre 18.1 %) et les hommes effectuent beaucoup moins de demande en interne.

Les couples sans enfant correspondent à 12.2% des ménages contre 18.3% pour les couples avec enfants. Ces familles avec enfants effectuent majoritairement une demande alors qu’ils appartiennent déjà au parc HLM (29.3 % de demandes internes contre 11.4 % de demandes externes).

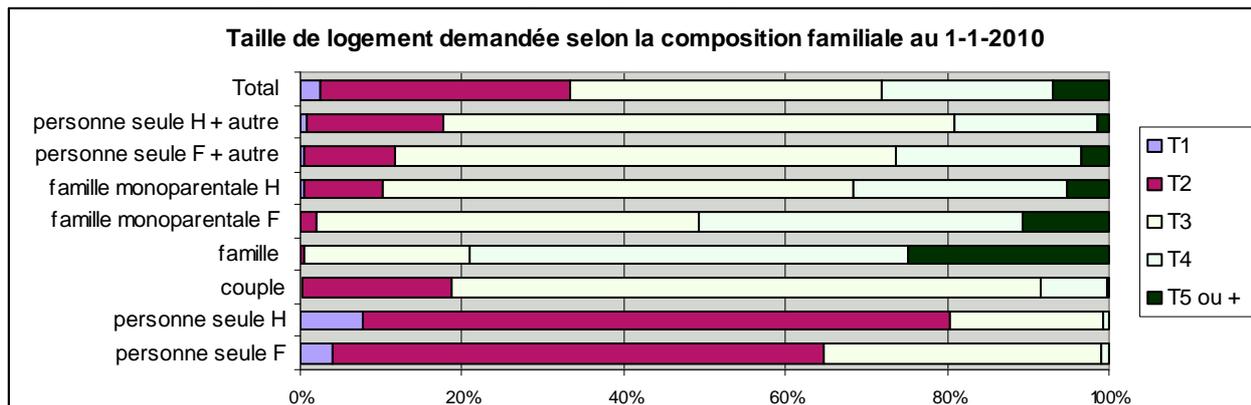
Parmi les 22.8 % de familles mono-parentales, la grande majorité a à sa tête une femme (20.1 % contre 2.7 %) et les demandes sont plus importantes en interne (25.7 %) qu'en externe (21 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La composition familiale est déterminante dans la taille de logement attendue et est à l'origine de motivations différentes : souhait de logements mieux adaptés (plus grands) pour les couples avec ou sans enfant et recherche d'un logement stable pour les autres.

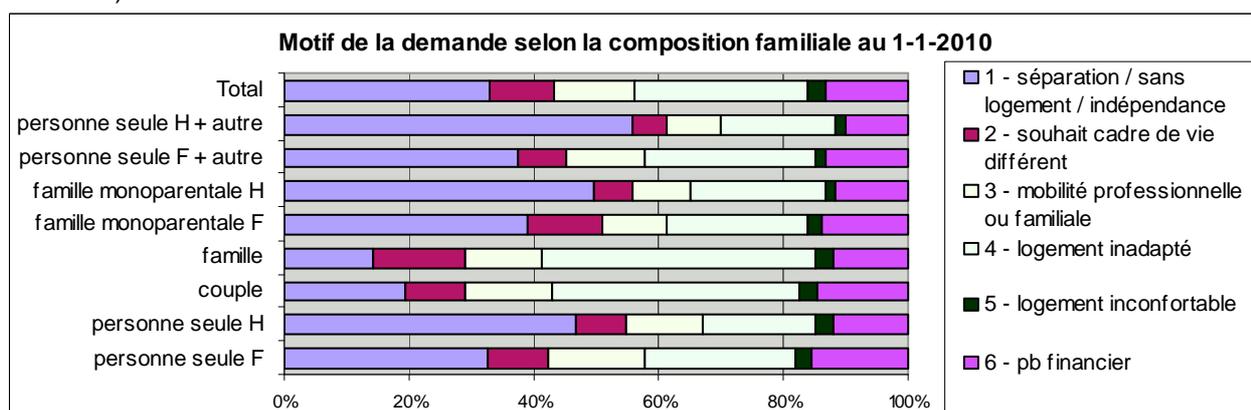
Les personnes seules homme sont dans 73 % des cas à la recherche d'un T2 contre 61 % pour les personnes seules femme ; les femmes sont en fait plus nombreuses à souhaiter des logements de taille plus grande : 35 % de demandes de T3. Les attentes des couples sans enfant portent essentiellement sur des T3 (73 %) même si 19 % n'aspirent qu'à un T2. Les familles avec enfant formulent des demandes de logements plus grands : 54 % de T4 et 25 % de T5 et +. La situation des familles monoparentales est intermédiaire entre les couples sans enfant et les familles : les besoins s'orientent principalement sur les T3 et les T4 (environ 85 % des demandes). Les logements désirés par les familles monoparentales ayant à leur tête une femme sont généralement de taille plus importante que les familles mono-parentale masculines.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le motif principal de la demande pour les couples sans enfant et les familles est principalement de quitter un logement actuellement inadapté car souvent trop petit (respectivement 40 % et 44 %). Pour les autres catégories familiales, l'origine de la demande est principalement une séparation ou un hébergement actuel provisoire : 50 % des familles monoparentales masculines, 47 % des hommes seuls ...

La composition familiale est en revanche beaucoup moins discriminante pour les autres motifs (souhait d'un cadre de vie différent, mobilité professionnelle ou familiale, logement inconfortable ou problèmes financiers).



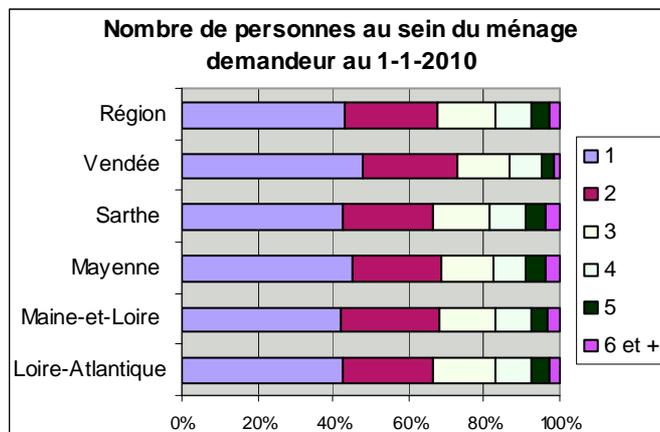
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

2 – Nombre de personnes et nombre d'enfants du ménage demandeur

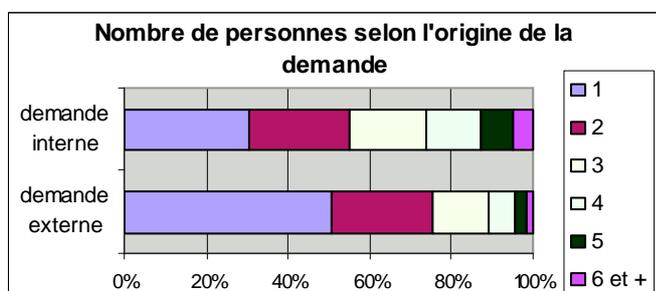
La taille moyenne des ménages est de 2.18 personnes avec 43.1 % de personnes seules. La demande touche ainsi 149 000 personnes dont 45.5% résident déjà dans le parc HLM.

La forte part des demandes de logements sociaux concerne une personne seule (43.1 %). Dans 24.6 % des cas, le ménage est composé de 2 personnes et dans 15.5 % de 3 personnes. 9.3 % des demandes touchent des ménages de 4 personnes et 7.4 % des ménages de 5 personnes et plus. Au final, les 68 422 demandes de logements sociaux représentent ainsi un peu plus de 149 000 personnes.

Les ménages vendéens sont de taille plus petite : 48 % de personnes seules contre 5 % de 5 personnes et plus. La Mayenne compte moins de ménages de taille intermédiaire de 2, 3 ou 4 personnes : 45.7 % contre 49.4 % au niveau régional. La Sarthe, comme la Mayenne a de nombreuses demandes émanant de grands ménages de 5 personnes et + (8.8 %)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



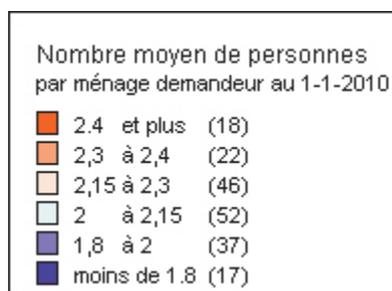
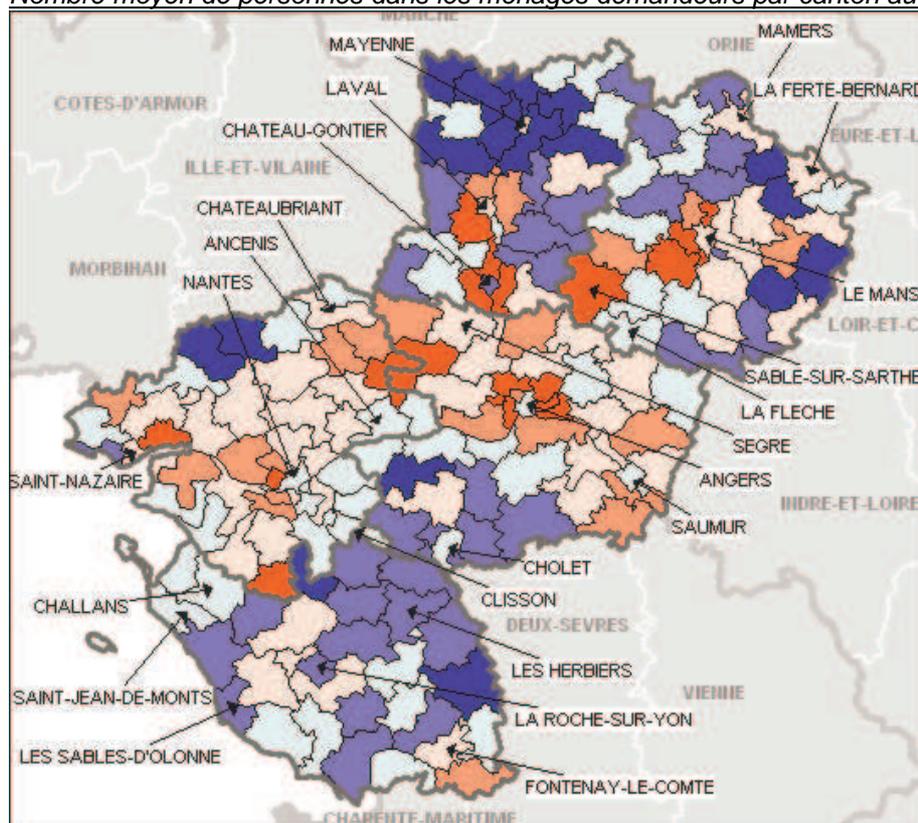
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les célibataires étant beaucoup plus nombreux dans la demande externe, il en découle des ménages de taille inférieure à ceux de la demande interne (50.6 % de personnes seules contre 30.8 % et 11 % de ménages de 4 personnes et + contre 26.2 %).

Les ménages externes représentent 62 % des demandeurs, mais regroupent 81 300 personnes (67 800 pour l'interne), soit seulement 54.5 % des personnes attendant un logement HLM.

La taille moyenne des ménages demandeurs d'un logement social est de 2.18 personnes. Cette taille est plus importante à proximité des villes centre, ainsi que dans le nord du Maine-et-Loire. Les ménages sont en revanche plus petits dans le nord de la Sarthe et de la Mayenne, ainsi que sur l'ensemble de la Vendée.

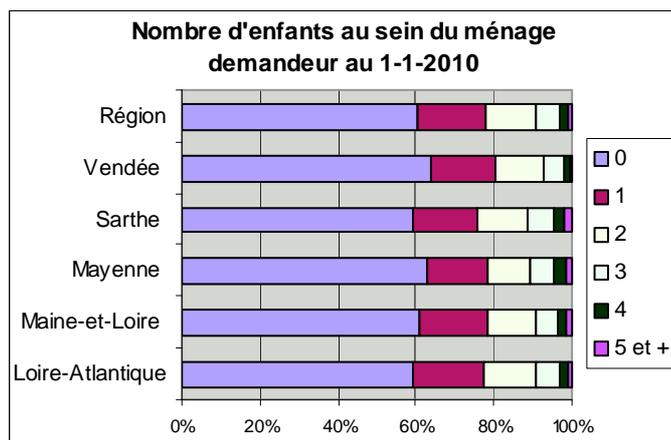
Nombre moyen de personnes dans les ménages demandeurs par canton au 1-1-2010



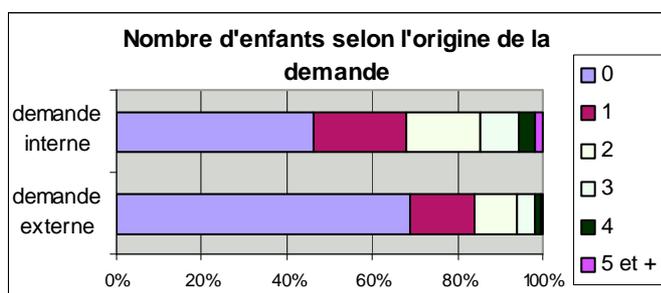
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Moins de 40 % des demandes concernent des ménages avec enfant(s) ; cette part est de 54 % pour la demande interne contre seulement 31 % pour la demande externe

Plus de 60 % des ménages demandant un logement social n'ont pas d'enfants. Dans 17.5 % des ménages, il y a un enfant et dans 12.8 % 2 enfants. Les ménages avec 3 enfants et plus concernent un peu moins de 10 % des demandes (6.1 % avec 3 enfants, 2.2 % avec 4 enfants et 1.2 % avec 5 et +). Globalement, ce sont 52 000 enfants qui sont concernés par une demande de logement social. Le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur est de 0.76. La Sarthe recense plus de familles nombreuses (11.5 % avec 3 enfants ou plus), pour une moyenne de 0.84 enfant par ménage. A l'opposé, seules 7.3 % des familles vendéennes ont 3 enfants ou plus (moyenne de 0.66 enfants par ménage).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

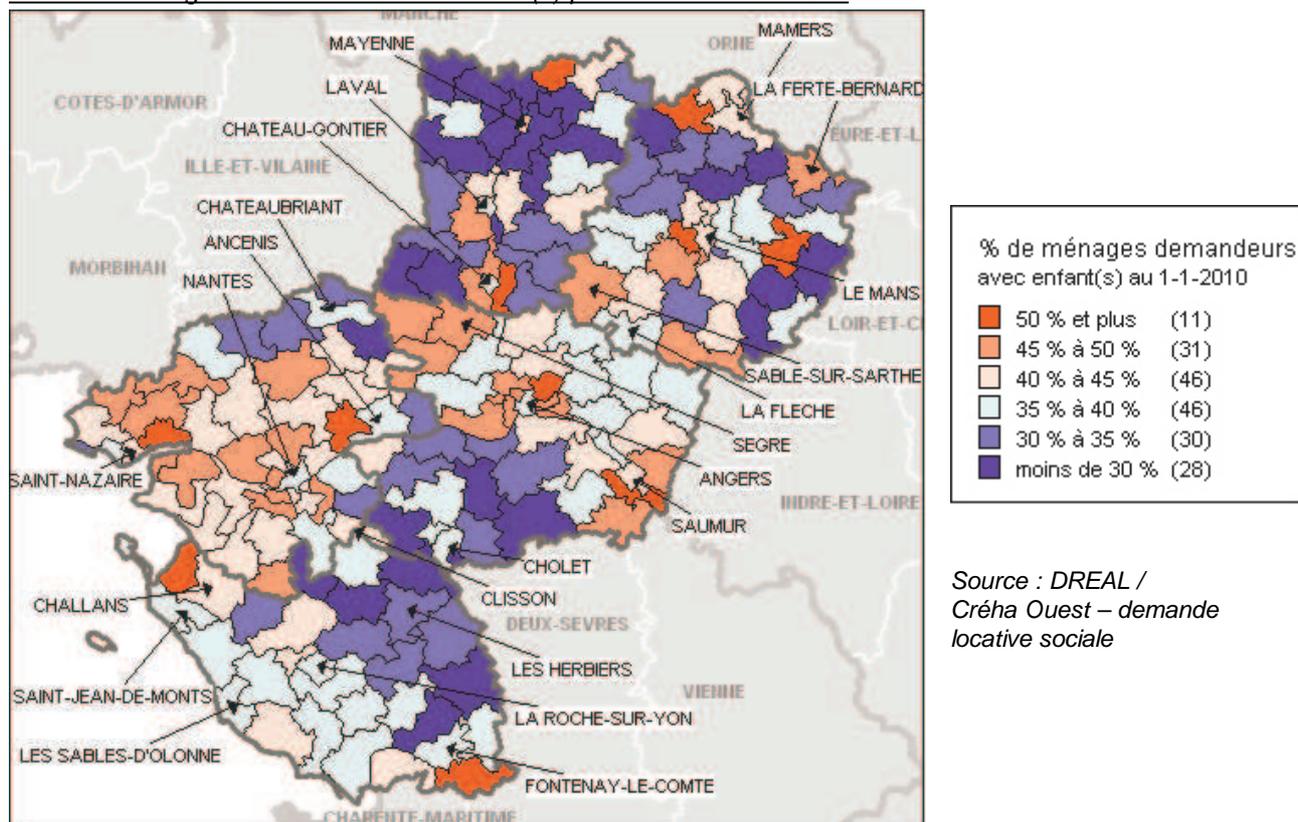


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Etant donné les différences de composition familiale, on trouve 54 % de ménages avec enfants parmi les demandeurs déjà logés dans le parc HLM (et même 14.7 % avec 3 enfants et +) contre 30.9 % pour les demandeurs externes. Le nombre d'enfant(s) associés à une demande interne est ainsi plus important que celui associé à une demande externe (28 400 contre 23 700) et même presque deux fois plus important en moyenne (1.09 contre 0.56)

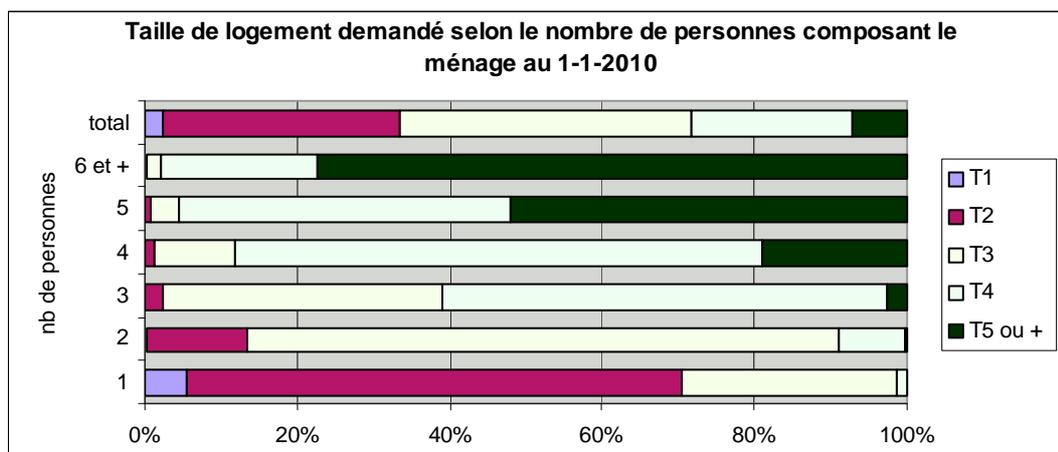
Demandes internes et externes confondues, 39.7 % des ménages en attente d'un logement social impliquent au moins un enfant. Le nombre de ménages avec enfant(s) est généralement inférieur à la moyenne dans les principales villes centres, il est en revanche supérieur à 40 % dans les premières couronnes. La Loire-Atlantique présente un nombre important de cantons où la part des ménages avec enfant(s) dépasse 40 % ; à l'inverse, cette part est faible dans le nord Mayenne, le nord-est vendéen et le sud-ouest du Maine-et-Loire.

Part des ménages demandeurs avec enfant(s) par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La taille de logement demandé est liée au nombre de personnes composant le ménage, mais également à la composition familiale.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Pour les ménages de 1 à 3 personnes, la majorité des demandes porte sur des logements disposant d'une pièce de plus que le nombre d'occupants (65 % de T2 pour les personnes seules, 78 % de T3 pour les ménages de 2 personnes et 59 % de T4 pour les ménages de 3 personnes). A partir de 4 personnes, la présence de couples au sein des ménages est plus fréquente, les ménages sont donc plus enclin à demander des logements dont le nombre de pièces correspond au nombre d'occupants : 69 % de T4 pour les ménages de 4 personnes et 52 % de T5 et + pour les ménages de 5 personnes. Pour les 2 000 ménages de 6 personnes et plus, le choix se porte dans 77 % sur un logement de 5 pièces et plus.

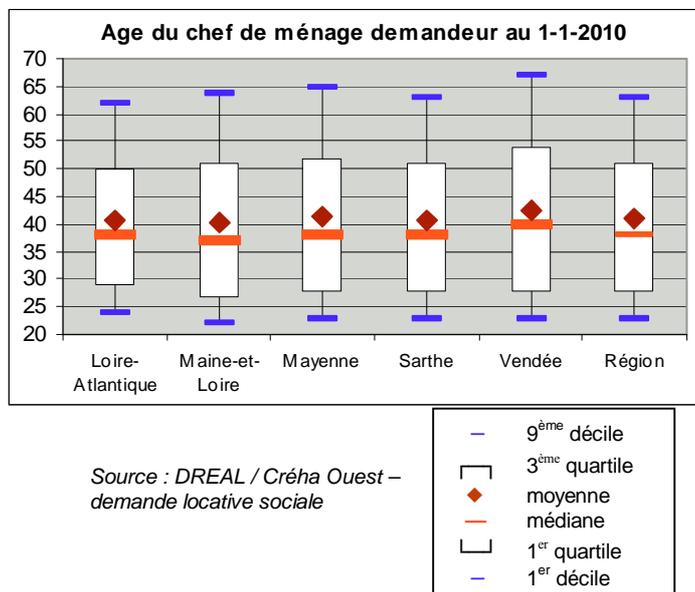
Le lien entre le nombre de personnes composant le ménage et la taille de logement désirée est évident, mais on constate que le souhait du ménage dépend également de la composition familiale ; un couple avec un enfant pourra demander un T3 alors qu'une personne seule avec 2 enfants sera plus légitime à attendre un T4. Par ailleurs, même si le choix porte généralement sur des logements faisant une pièce de plus que le nombre de chambres nécessaires, certains ménages de petite taille (1 et 2 personnes) aspirent à plus grand et anticipent éventuellement un agrandissement de la famille. De leur côté, les ménages de 5 personnes et plus savent que l'offre en grands logements est limitée (8 % de T5 et + dans le parc HLM) et sont souvent prêts à disposer d'un logement où certains enfants partageront la même chambre (43 % de demandes de T4 pour des ménages de 5 personnes).

3 – Age du demandeur

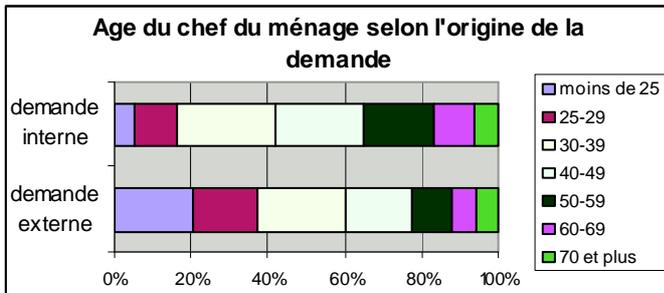
L'âge moyen du demandeur de logement social est de 41 ans et les demandeurs issus du parc HLM sont plus âgés de 6 ans. Les demandeurs de 60 ans et plus représentent 13.7 % de la demande et sont plus présents dans les cantons ruraux ainsi que sur le littoral.

L'âge moyen du chef de ménage demandeur est de 41 ans, mais la médiane est de 38 ans. Les 25 % les plus jeunes ont 28 ans et moins alors que les 25 % les plus âgés ont 51 ans et plus. Les chefs de ménage de 60 ans ou plus représentent 13.7 % des demandeurs.

C'est en Vendée que les âges sont les plus dispersés (50% des demandeurs sont âgés de 28 à 54 ans) et que l'on trouve le plus de demandeurs âgés : 18 % ont 60 ans et plus. La Loire-Atlantique recueille de son côté moins de demandes de ménages jeunes (27.7 % de moins de 30 ans contre 29.3 % au niveau régional), mais également moins de demandes de ménages âgés (12.5 % de 60 ans et plus) ; 50 % des demandeurs sont ainsi âgés de 29 à 50 ans. Enfin, le Maine-et-Loire se distingue par une part plus importante de demandeurs jeunes : 33.2 % ont moins de 30 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

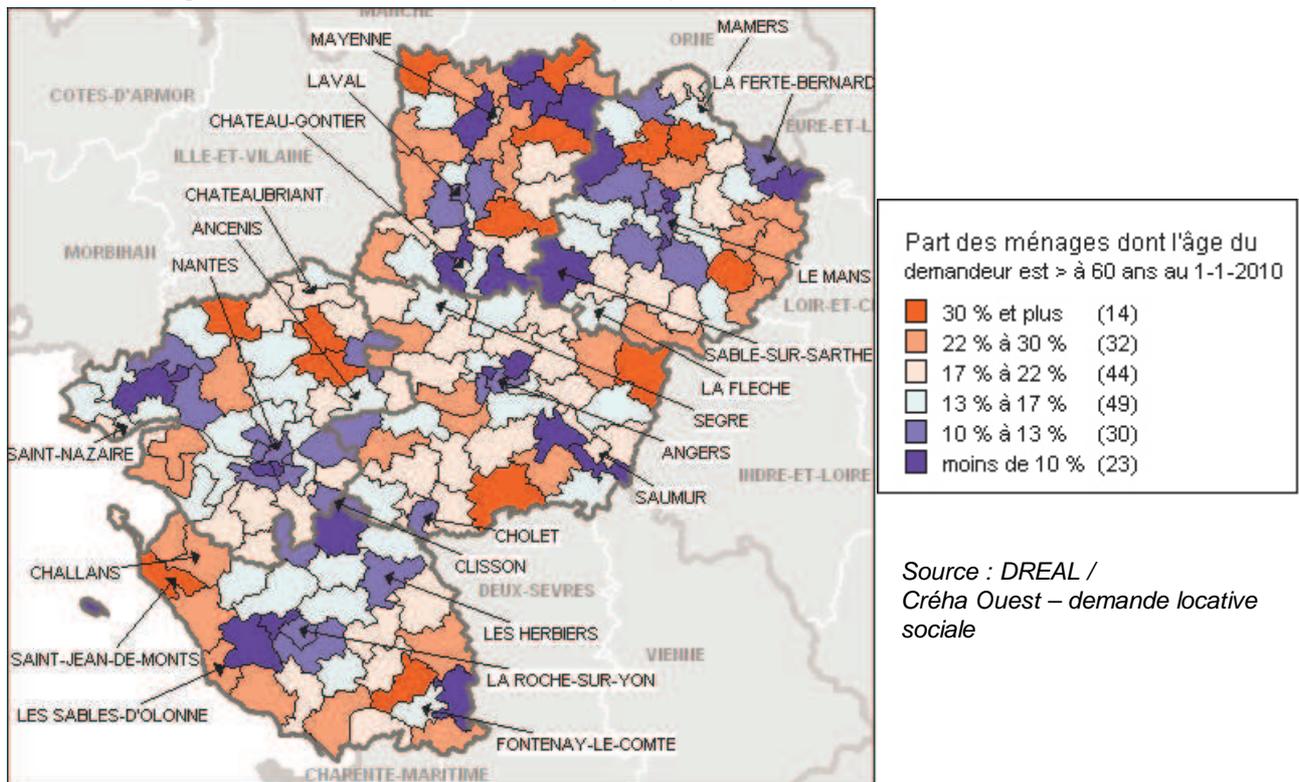


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

En interne, 16.2 % des demandeurs ont moins de 30 ans contre 37.4 % en demande externe. A l’opposé, 35 % des demandeurs internes ont 50 ans ou plus contre seulement 22.8 % pour les demandeurs logés actuellement hors parc HLM. Les âges médians présentent un écart de 8 ans : 50 % des demandeurs issus du parc HLM ont moins de 43 ans contre 50 % de moins de 35 ans pour la demande externe. L’écart d’âge moyen est de 6 ans (44.5 ans contre 38.5 ans).

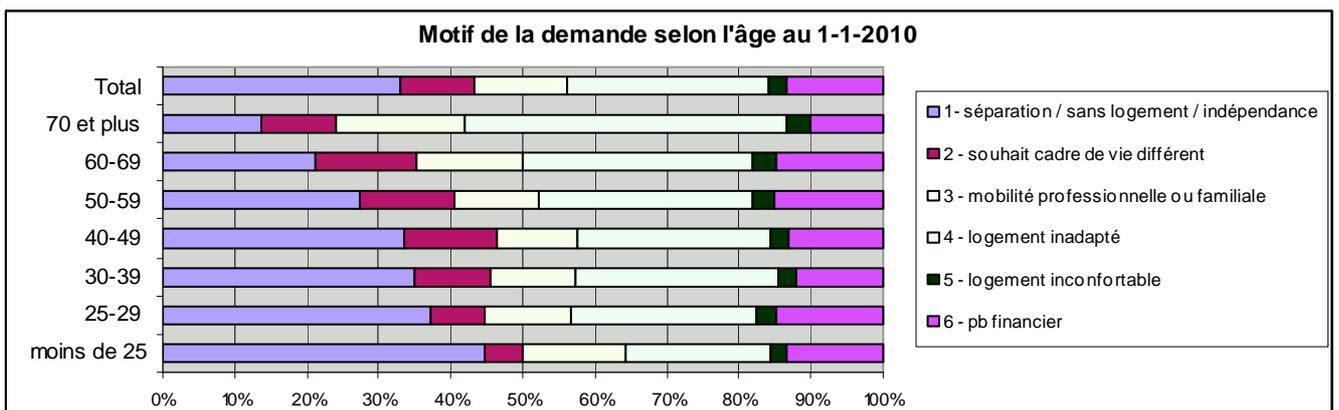
En Pays de la Loire, 13.7 % des demandeurs d’un logement HLM sont âgés de 60 ans et plus. Des disparités importantes existent au niveau des cantons : 12 % des cantons ont moins de 10 % de demandeurs de 60 ans et plus alors que 7 % des cantons en ont plus de 30 %. La part des 60 ans et plus est généralement plus faible dans les centres urbains et plus élevée dans les cantons ruraux ainsi que sur le littoral.

Part des ménages dont le demandeur a 60 ans ou plus par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages en attente d’un logement social pour cause de logement provisoire ou de séparation sont d’autant plus nombreux que le demandeur est jeune : 45 % pour les moins de 25 ans à 14 % pour les 70 ans et +. A l’inverse, le motif de logement inadapté est d’autant plus fréquent que le demandeur est âgé : de 20 % pour les moins de 25 ans à 45 % pour les 70 ans et +. Par ailleurs les jeunes souhaitent des logements plus grands, alors que les anciens cherchent un logement plus petit ou mieux adapté à des problèmes de santé.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

4 – Nationalité du ménage demandeur

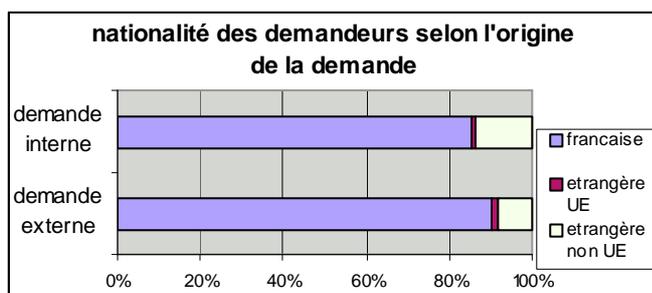
Pour déterminer la nationalité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- est considéré 'étranger non UE' un ménage dont le demandeur ou son conjoint est de nationalité étrangère hors UE ;
- est considéré 'étranger UE' un ménage dont le demandeur ou son conjoint est de nationalité étrangère UE et pas étrangère hors UE ;
- est considéré 'français' un ménage dont le demandeur et son éventuel conjoint sont français.

11.5% des ménages demandeurs sont étrangers (dont la majorité hors UE), mais seulement 9.6 % en demande externe contre 14,6 % en demande interne. Les ménages étrangers sont de taille plus importante avec plus de demandeurs entre 30 et 50 ans.

Au 1^{er} janvier 2010, 11.5 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère. La nationalité des ménages étrangers est généralement hors union européenne (10.2 % contre 1.3 %).

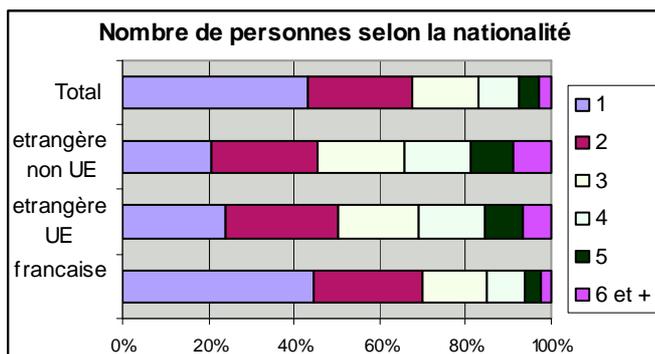
La part des ménages étrangers provenant de l'union européenne fluctue de 0.9 % dans la Sarthe à 1.5 % pour la Loire-Atlantique. Les ménages étrangers hors union européenne sont presque 3 à 4 fois plus nombreux en Loire Atlantique et dans la Sarthe qu'en Vendée (respectivement 12.5 % et 11.4 % contre 3.3 %). Toutes nationalités confondues, la Loire-Atlantique présente 14 % de ménages étrangers contre seulement 4.3 % en Vendée.



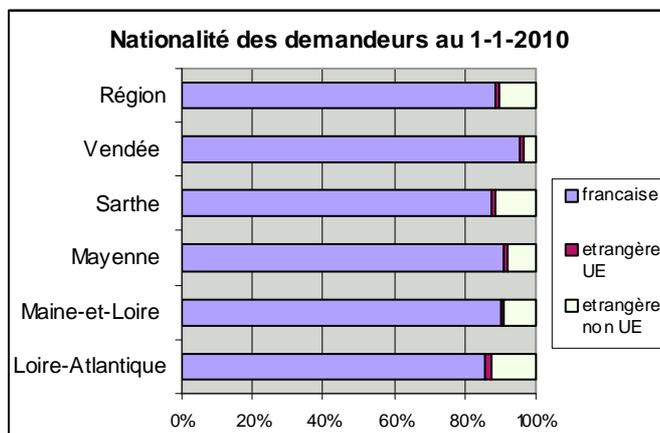
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'âge moyen des ménages étrangers et français est proche (39 ans pour les étrangers hors UE, 42 ans pour les étrangers UE et 41 ans pour les français). En revanche, la structure par âge est plus resserrée pour les étrangers : 50% des demandeurs étrangers hors UE ont entre 30 et 46 années, 50 % ont entre 31 et 50 années pour les étrangers UE que chez les français : 50 % ont entre 28 et 52 années.

Les moins de 30 ans représentent ainsi 29.5 % des demandeurs français, contre 23.1% pour les étrangers. Les plus de 60 ans sont 14.5 % chez les français contre 9.4 % chez les étrangers.



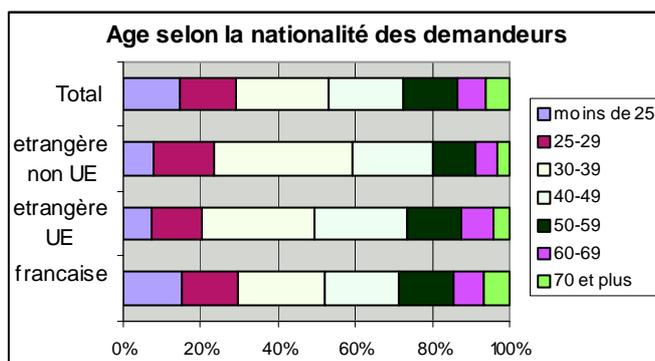
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le nombre de ménages étrangers est assez proche en demande interne et externe (3 750 et 3 950). La part des étrangers est ainsi supérieur de 5 points parmi les ménages résidant déjà dans le parc HLM (14.6 % contre 9.6 %).

Le poids des étrangers issus de l'union européenne est identique entre demande interne et externe. L'écart constaté porte donc uniquement sur les ménages hors UE.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Parmi les ménages français, 44.5 % sont des personnes seules contre 21 % pour les ménages étrangers. Cette différence provient en partie de la différence de structure : les ménages de 5 personnes et plus sont 3 fois plus importants chez les étrangers que chez les français (18.5 % contre 6.2 %). Ceci a des conséquences sur les motifs à l'origine de la demande : 37 % de logements inadaptés (souvent trop petits) pour les étrangers contre 27 % pour les français. A l'inverse, les problèmes financiers sont moins souvent invoqués chez les étrangers (9 % contre 14 %).

B – Activité – ressources du ménage demandeur

1 – Activité du ménage demandeur

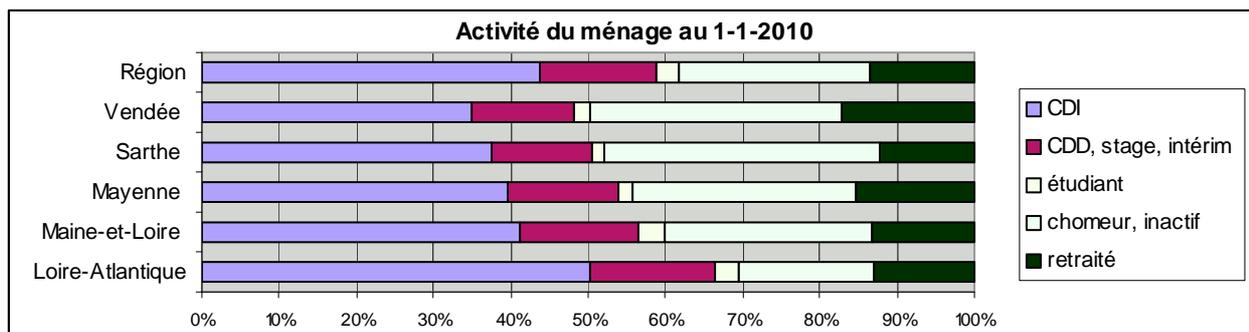
Pour déterminer l'activité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- si le demandeur ou son conjoint est en CDI alors le ménage est 'CDI' ;
- sinon si le demandeur ou son conjoint est en CDD, stage ou intérim alors le ménage est 'CDD, stage, intérim' ;
- sinon si le demandeur ou son conjoint est en retraite alors le ménage est 'retraité' ;
- sinon si le demandeur ou son conjoint est étudiant alors le ménage est 'étudiant' ;
- sinon le ménage est considéré comme 'chômeur et inactif' (hors étudiants et retraités).

44 % des ménages demandeurs sont en CDI, contre un quart de chômeurs ou inactifs et 15 % de CDD, stage et intérim. Les ménages en CDI et retraités sont plus présents en demande interne.

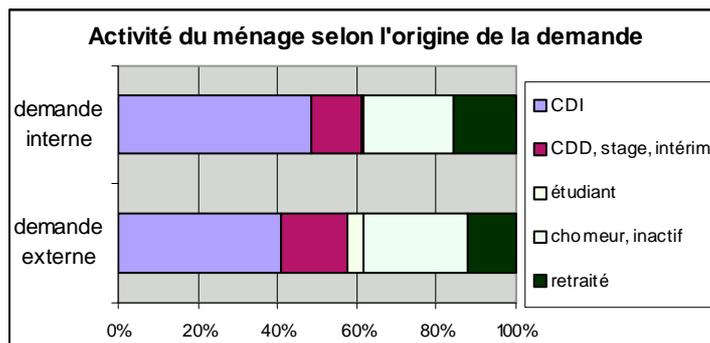
Parmi les 68 422 ménages en attente d'un logement social, 44 % sont constitués d'au moins une personne en CDI. Les ménages chômeurs ou inactifs représentent un quart des demandes contre 15 % pour les ménages en CDD stage et intérim. Les retraités sont un peu moins de 15 % des demandeurs alors que les ménages étudiants comptent pour moins de 3 %.

La part des ménages en CDI atteint les 50 % en Loire-Atlantique alors qu'elle n'est que de 35 % en Vendée. Même si leur poids reste limité, on rencontre plus d'étudiants parmi les demandeurs de Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire (3,1 % et 3.3 %). En Vendée, on enregistre un nombre de ménages retraités supérieur de 5 points à celui de la Sarthe (17.3 % contre 12.1 %). Les plus importants écarts de structure portent sur les chômeurs et inactifs qui sont deux fois plus nombreux dans la Sarthe et en Vendée qu'en Loire-Atlantique (respectivement 35.8 % et 32.4 % contre 17.3 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

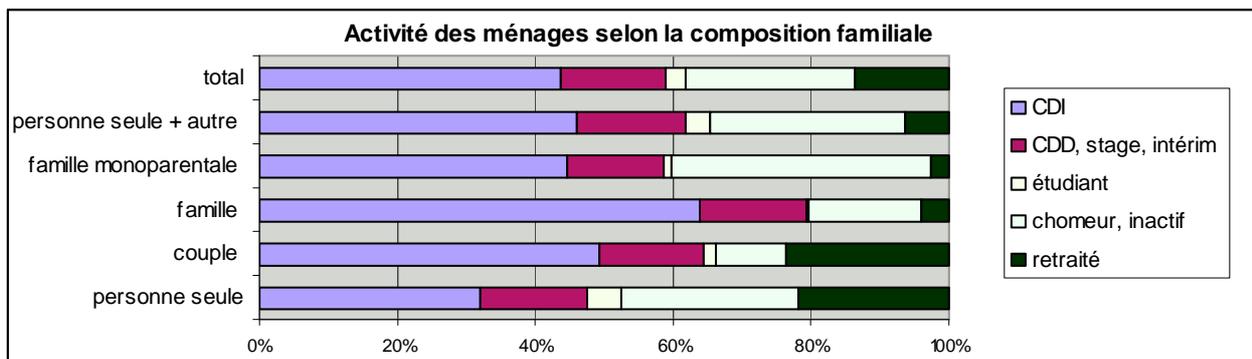
Parmi les demandeurs résidant déjà dans le parc HLM, on rencontre plus de ménages ayant une activité en CDI et de ménages retraités (48 % et 16 %) que parmi les demandeurs externes (41 % et 12 %). A l'inverse, les ménages en CDD, stage, intérim ainsi que les ménages chômeurs ou inactifs sont plus fréquents parmi les demandeurs externes (4 points de plus). Enfin, les ménages étudiants représentent 4 % des demandes externes contre moins de 1 % pour les demandes internes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

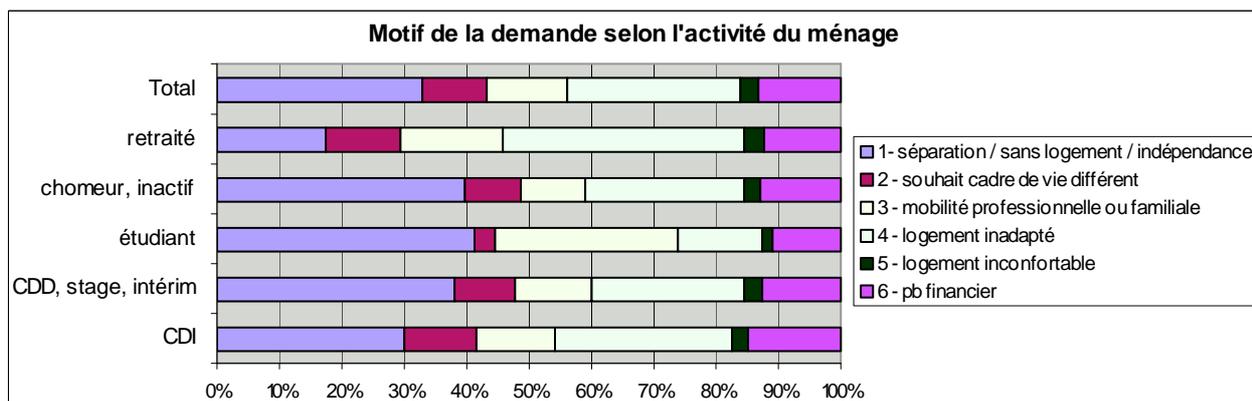
La majorité des demandeurs retraités vit seule ou en couple sans enfant et aspire souvent à un logement mieux adapté. Les familles avec enfants disposent plus souvent d'un CDI alors que les familles mono-parentales comptent plus de chômeurs et d'inactifs.

C'est parmi les couples avec enfant(s) que l'on enregistre le plus de ménages ayant une activité en CDI (64 %) alors que cette part est la plus faible chez les célibataires (32 %). Les retraités comptent pour 22 % des ménages vivant seuls et pour 23.5 % des couples sans enfants ; ils sont beaucoup moins représentés parmi les familles avec enfants. La part des chômeurs et inactifs est la plus élevée au sein des familles monoparentales (38 %), il est en revanche plus rare que les 2 conjoints soient au chômage ou sans activité parmi les couples sans enfants (10 %) et parmi les familles (16 %). Enfin, la part des CDD, stage et intérim est stable et comprise entre 14 % et 16 % quelque soit la composition familiale du ménage.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande de logement social pour cause de séparation, de recherche d'indépendance ou d'absence de logements n'est que de 17.5 % chez les ménages retraités alors qu'elle est proche de 40 % pour les ménages sans activité stable (CDD, intérim, stage, étudiants, chômeurs et inactifs). Les ménages invoquant des problèmes financiers sont curieusement plus fréquents parmi les ménages disposant d'un CDI (15 %), mais ces ménages étant en plus grande proportion des familles avec enfant(s), le fait de disposer d'un emploi stable ne suffit pas toujours à garantir l'accès à un logement de taille suffisante. Les étudiants sont ceux qui ont le moins d'exigences concernant leur cadre de vie car ils se savent mobiles, c'est d'ailleurs au sein de cette catégorie que la demande de logement pour mobilité professionnelle ou familiale est la plus forte (29 %). Les demandes se justifiant par un logement actuellement inadapté sont plus fréquentes chez les retraités dont les logements peuvent être trop grands ou inadaptés à un problème de santé (38.5 %).



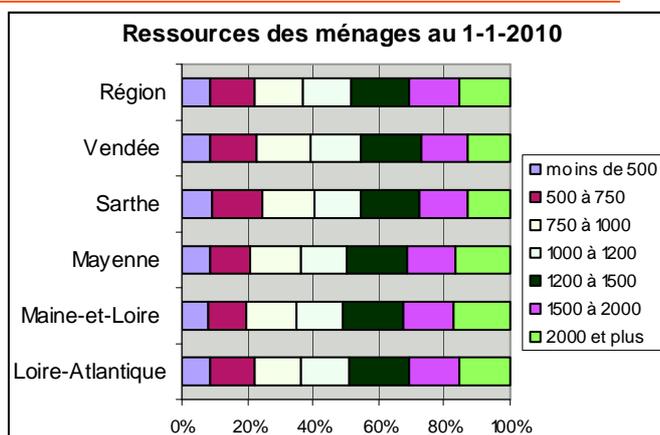
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

2 – Ressources du ménage demandeur

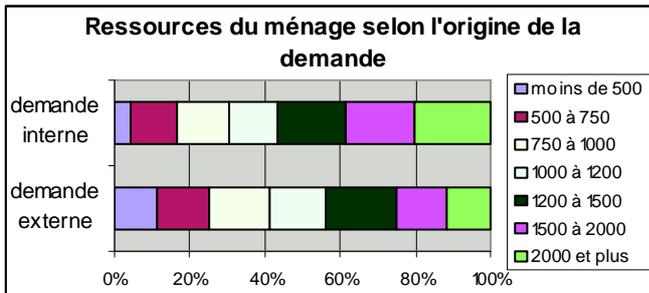
Au niveau régional, 37 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles et 30 % de plus de 1 500 €. Si la structure est proche pour les 5 départements, les demandeurs externes affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes.

22 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de ressources mensuelles inférieures à 750 € par mois. A l'opposé, 30 % des ménages ont plus de 1 500 € pour vivre et même plus de 2 000 € pour 15 % d'entre eux.

On n'observe que peu de disparités départementales dans la structure des ressources des demandeurs. Les ménages de Maine-et-Loire sont plus souvent en couples (avec ou sans enfant), et donc avec potentiellement deux sources de revenus. Ils présentent ainsi des ressources légèrement supérieures à la moyenne régionale : moins de 20 % de ménages avec moins de 750 € de ressources et 32.5 % avec plus de 1 500 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



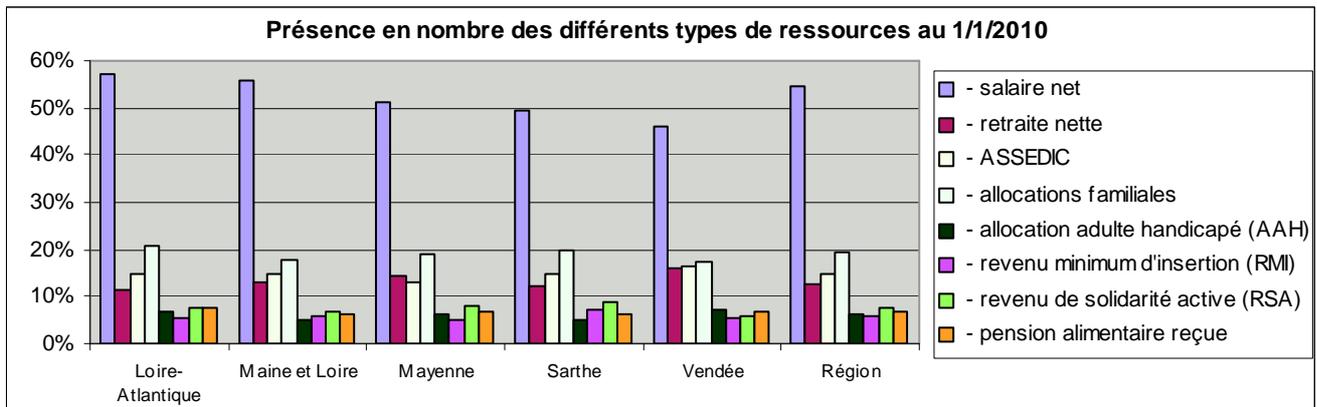
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandeurs externes, qui se caractérisent par une part de célibataires plus importante, présentent des ressources beaucoup plus faibles que les ménages résidant déjà dans le parc HLM : 41 % ont des ressources inférieures à 1 000 € contre 30 %. A l'inverse, 38 % des demandeurs internes disposent de plus de 1 500 € de ressources contre 25 % seulement pour les demandeurs externes.

95 % des demandeurs disposent de ressources (1,61 sources de revenu en moyenne) pour un montant moyen de 1 298 €. 59 % de ce montant provient d'une activité salariée.

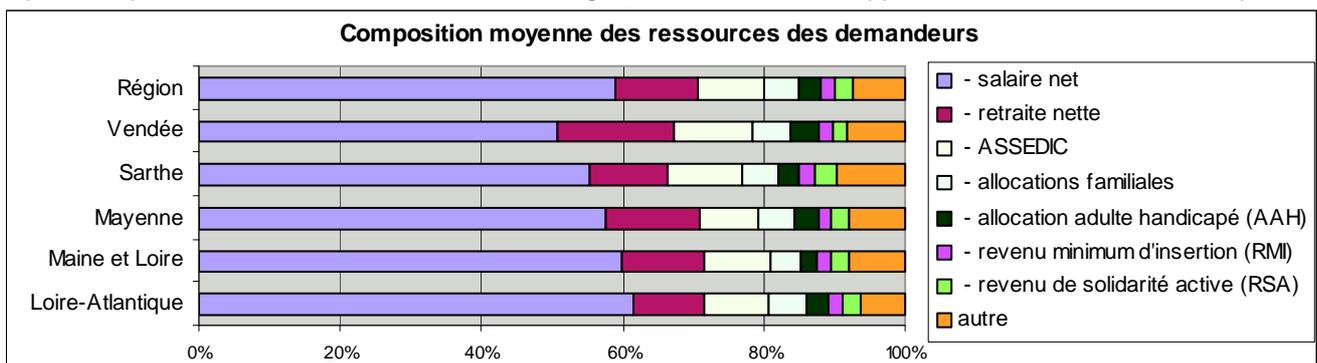
Au niveau régional, 95 % des demandeurs disposent d'au moins une source de revenu. Ce taux est légèrement plus important en Loire-Atlantique (96,3 %), mais il est surtout beaucoup plus faible en Mayenne et Vendée (respectivement 91,2 % et 91,4 %).

Parmi les ménages ayant au moins une source d'entrée d'argent, le nombre moyen de ressources perçue est de 1,61. Les demandeurs de la Sarthe et du Maine-et-Loire peuvent compter sur un nombre plus important de ressources (1,69 et 1,67), alors que les vendéens n'enregistrent que 1,55 source de revenu par ménage. La ressource la plus fréquente est le salaire qui est perçu par 54 % des ménages régionaux ; ce taux fluctue de 46,3 % en Vendée à 57,2 % en Loire-Atlantique. On trouve ensuite les allocations familiales qui sont touchées par 19,4 % des ménages (17,3 % en Vendée et 20,7 % en Loire-Atlantique). La troisième ressource la plus fréquente en nombre est l'assurance chômage pour 14,9 % des demandeurs (13,1 % en Mayenne et 16,5 % en Vendée). En quatrième position, 12,6 % des ménages disposent d'une retraite (11,5 % en Loire-Atlantique et 16,2 % en Vendée). Les ressources les plus souvent perçues sont ensuite le revenu de solidarité active (7,5 %), la pension alimentaire reçue (6,9 %), l'allocation adulte handicapé (6,3 %) et le revenu minimum d'insertion (5,9 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le montant moyen des ressources perçues par ménage est de 1 233 €. Ce montant oscille de 1 141 € pour la Vendée à 1 273 € pour le Maine-et-Loire. En excluant les ménages sans ressource, la moyenne passe à 1 298 €. La capacité financière des demandeurs est constituée pour 59 % par des salaires, 11,5 % par des retraites, 9,5 % par des allocations chômage et 5 % par des allocations familiales. La Vendée se démarque par une plus faible contribution des salaires aux ressources totales, compensée par des montants plus importants pour les retraites et allocations chômages, soit une situation opposée à celle de Loire-Atlantique.

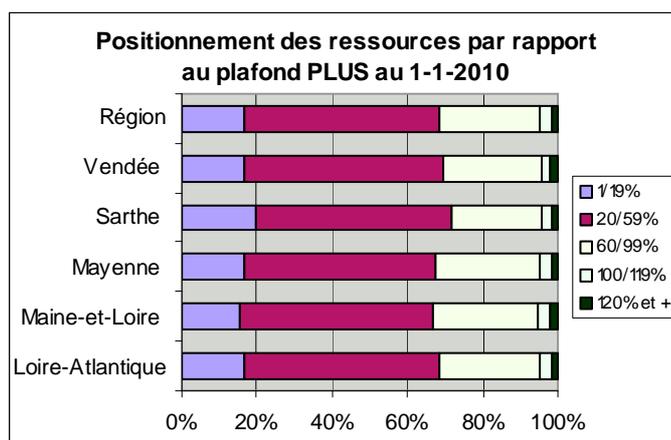


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

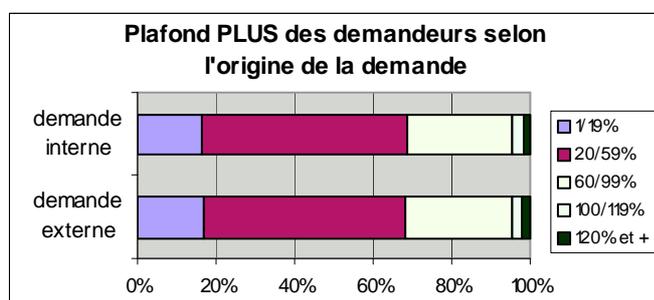
68 % des demandeurs (internes comme externes) disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM. Le Maine-et-Loire présente moins de revenus faibles, à l'inverse de la Sarthe.

L'analyse des ressources en référence au plafond HLM permet d'intégrer la composante 'composition familiale' dans l'analyse des revenus. Au niveau régional, environ 68 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM, contre 5 % de ménages bénéficiant de ressources supérieures à 100 % du plafond.

Les demandeurs dépassant le plafond sont plus nombreux en Maine-et-Loire (5,5 %) qu'en Vendée (4 %). La Sarthe est le département qui concentre le plus de faibles revenus (inférieurs à 60 % du plafond HLM) avec 71,5 % des demandeurs. En revanche, la part des ménages ayant un revenu entre 60 % et 100 % est la plus faible : 24 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

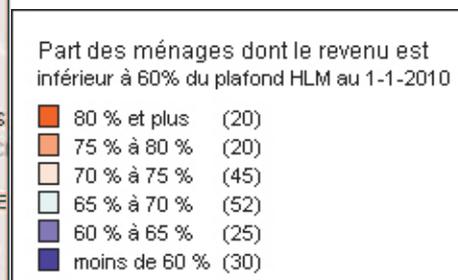
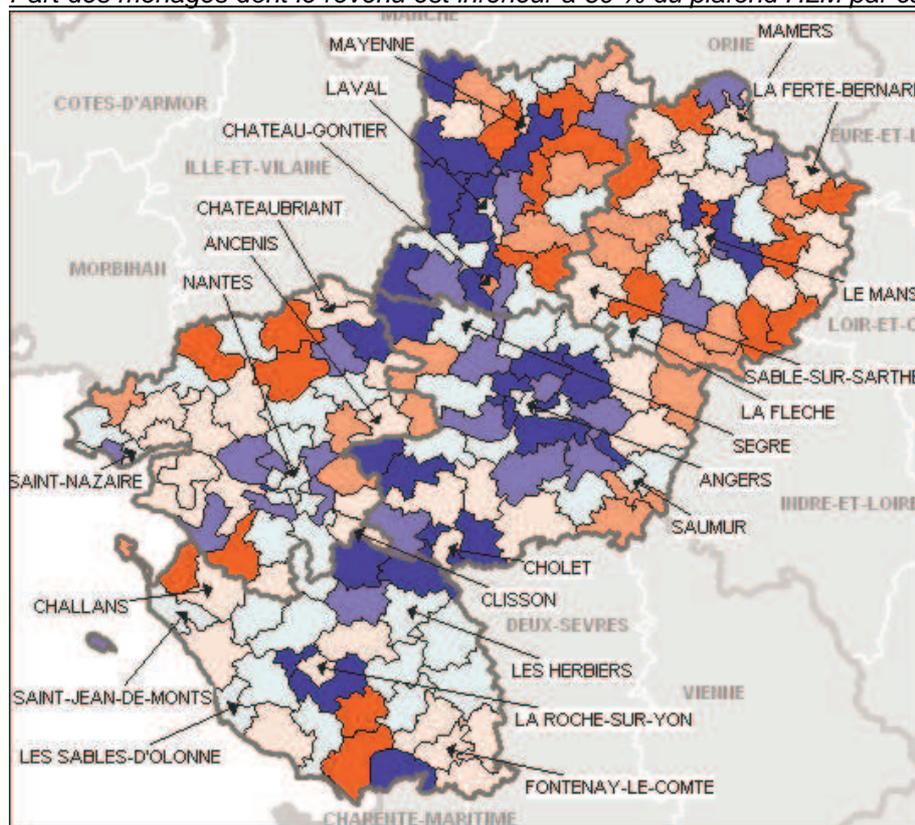
L'analyse des ressources nettes mettrait en avant de fortes disparités entre demandeurs internes et externes (les demandeurs externes affichant des revenus beaucoup plus bas).

L'examen des revenus au regard du plafond HLM, qui tient compte de la composition familiale (on comptabilise beaucoup plus de célibataires dans les demandeurs externes), apporte une lecture bien différente : la structure des revenus par rapport aux plafonds HLM est semblable.

Au niveau régional, 68 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM ce qui leur permet de prétendre à des loyers plus bas (financements PLAI).

Ces revenus les plus faibles sont plus spécifiquement observés dans l'est-mayennais et dans le rural sarthois. A l'inverse, les demandeurs de l'ouest-mayennais et de l'aire urbaine d'Angers affichent une part de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM beaucoup plus faible que la moyenne régionale.

Part des ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM par canton au 1-1-2010



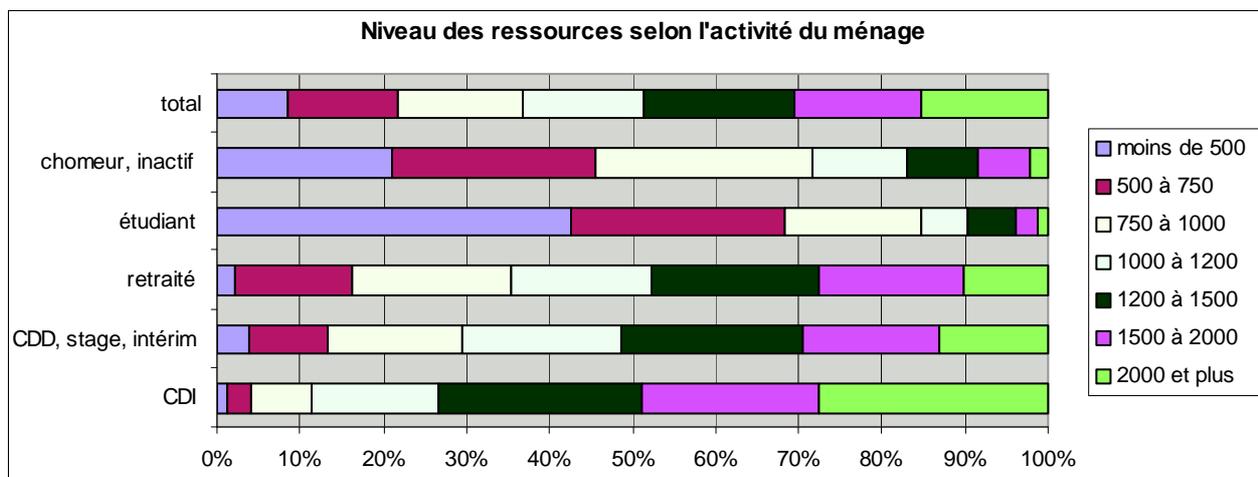
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ressources sont très liées à l'activité et la composition familiale du ménage : la moitié des ménages dont au moins une personne est en CDI disposent de plus de 1 500 € alors que 43 % des étudiants ont moins de 500 € ; 71 % des couples avec enfants ont plus de 1 500 € alors que 53 % des personnes seules ont moins de 1 000 €

Sans surprise, le niveau de ressources des ménages est fortement corrélé à leur activité professionnelle. Ainsi, lorsqu'un membre au moins du ménage est embauché en CDI, les ressources moyennes dépassent la barre des 1 000 € pour 89 % de ces demandeurs (et même 1 500 € pour 49 %). Pour les 11 % restant, le CDI concerne généralement un emploi à temps partiel ; il existe également des situations où le revenu dépasse les 1 000 € mais est amputé d'une pension alimentaire versée ce qui limite les ressources disponibles.

A l'opposé, les ménages étudiants présentent les ressources les plus basses et 43 % d'entre eux vivent avec moins de 500 € par mois. Les ménages au chômage ou inactifs affichent également de faibles ressources : 46 % ont moins de 750 € et 72 % moins de 1 000 €.

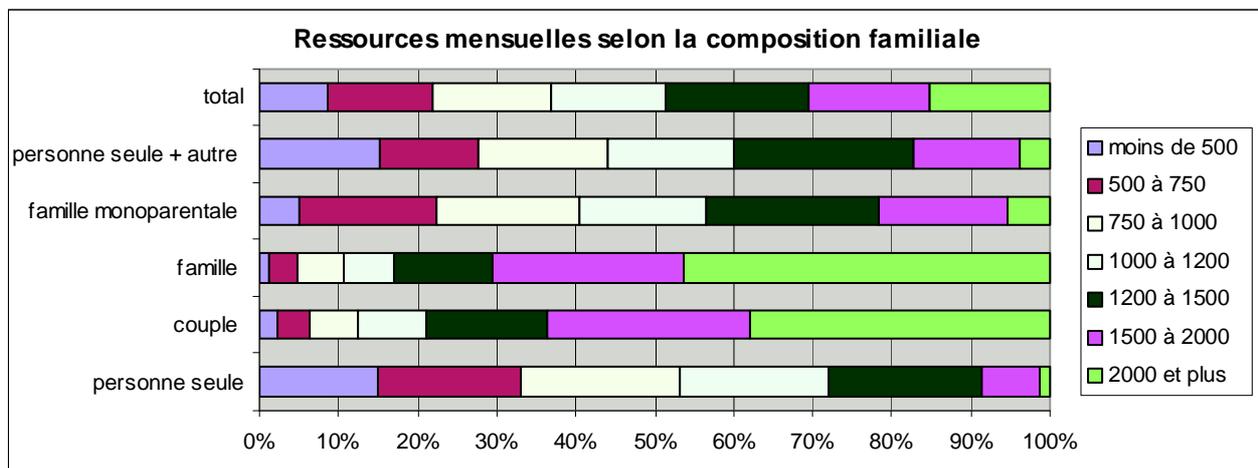
Les ménages en intérim, stage ou CDD ainsi que les demandeurs retraités disposent d'une structure de ressource proche de la moyenne régionale avec une ressource médiane qui se situe à 1 200 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ressources des demandeurs sont également très dépendantes de la structure du ménage. Parmi les demandeurs en couple, il y a effectivement plus de probabilités que le ménage comporte au moins un actif en activité et dans les meilleures situations, ils peuvent être deux. On comptabilise ainsi 71 % de familles avec des ressources supérieures à 1 500 € et même 46 % avec plus de 2 000 € de ressources (respectivement 63 % et 38 % pour les couples sans enfants).

La situation est beaucoup plus compliquée pour les familles mono-parentales qui concentrent le plus de chômeurs et d'inactifs, mais avec l'aide des allocations familiales et des pensions alimentaires perçues, les ressources atteignent au moins 1 000 € dans 60 % des cas et dépassent la barre des 500 € pour 95 % de ces ménages. En fait, les ressources les plus faibles se rencontrent pour les personnes seules parmi lesquelles une part importante de retraités : seules 9 % bénéficient de plus de 1 500 € de ressources alors que 53 % ont moins de 1 000 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

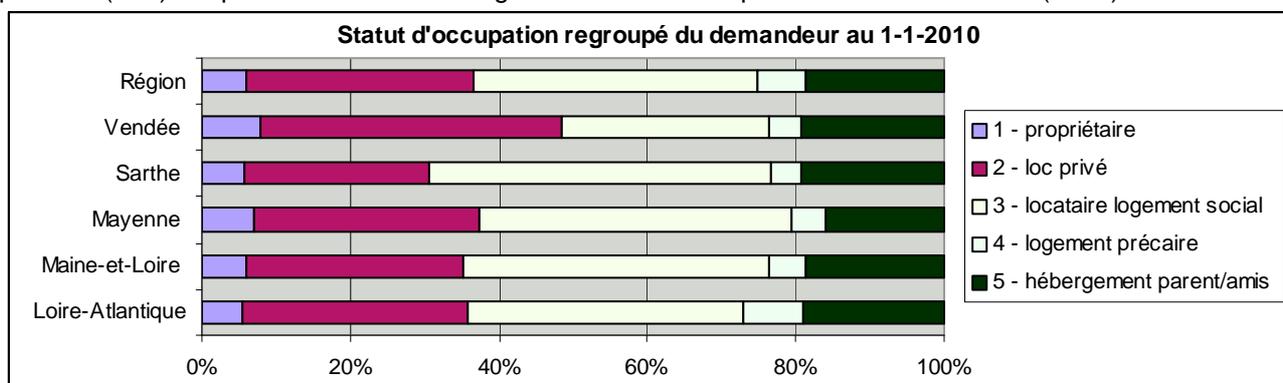
C – Statut d’occupation actuel du ménage demandeur

La rubrique locataire logement social regroupe les ménages hébergés dans le parc HLM ou dans un logement géré par une collectivité.
La rubrique logement précaire regroupe les ménages hébergés par leur employeur, en habitat mobile, en résidence sociale ou maison relais, en structure d'accueil urgence et insertion, en sous-location ou sans domicile.

38 % des demandeurs résident déjà dans le parc locatif social et 25 % sont hébergés chez leurs parents ou amis ou occupent un logement précaire dans l’attente d’un logement HLM.

Parmi les demandeurs, 38 % résident déjà dans le parc locatif social (que le logement soit HLM ou géré par une collectivité), et 31 % appartiennent au parc locatif privé. On comptabilise également 6 % de ménages propriétaires de leur logement et qui ne peuvent plus assumer la charge de remboursement du prêt ou le coût d’entretien. Enfin, 6 % des demandeurs sont hébergés de manière précaire et 19 % sont actuellement logés chez des parents ou amis en attendant de prendre ou re-prendre leur indépendance.

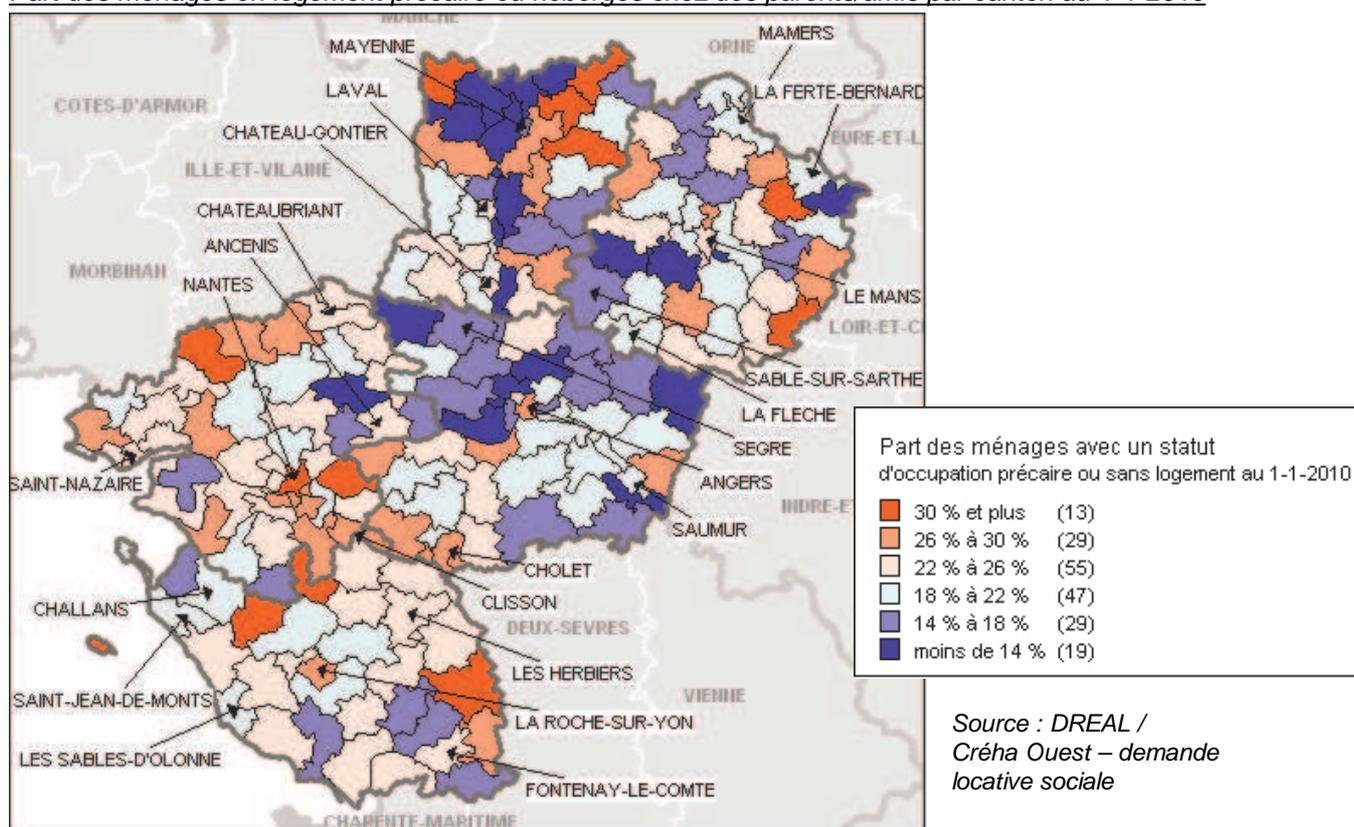
La Vendée se démarque par une part plus importante de demandeurs propriétaires (8 %) et de locataires privés (41 %). Les locataires du parc social y sont peu représentés (28 %), ce parc étant faible sur le département. La Loire-Atlantique concentre une part plus importante de personnes logées de manière précaire (8 %). La part de locataires du logement social est la plus forte dans la Sarthe (46 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au plan régional, ¼ des demandeurs sont sans logement fixe et sont ainsi soit hébergés chez des parents ou amis, soit résident dans un logement précaire. Cette catégorie de demandeurs est particulièrement présente dans l’unité urbaine nantaise, mais également au sein de certains territoires ruraux.

Part des ménages en logement précaire ou hébergés chez des parents/amis par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

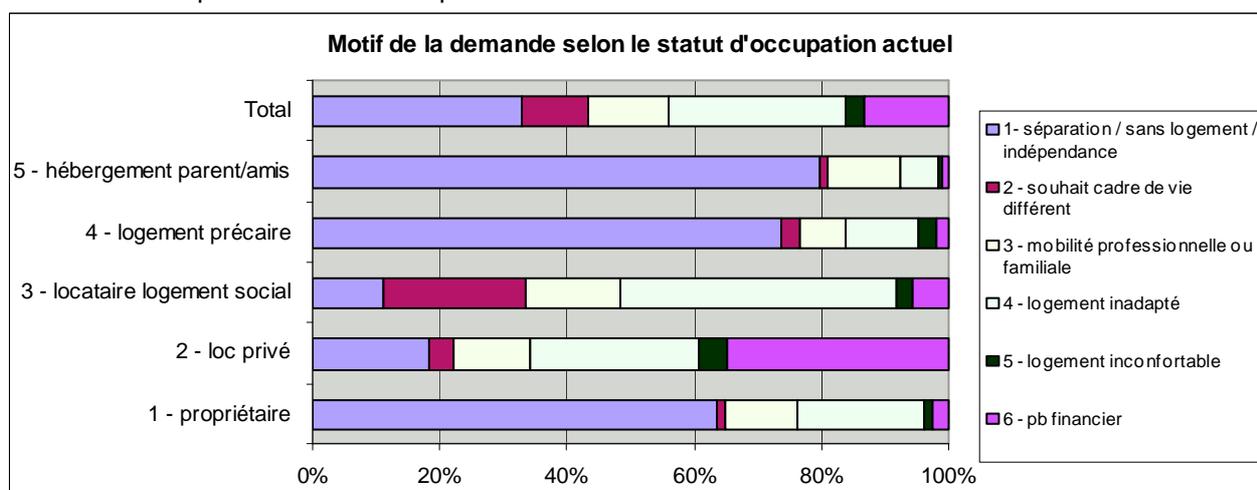
Des problèmes financiers pour les locataires privés ; un logement inadapté et un souhait de cadre de vie différent pour les locataires du parc public et des problèmes de séparation pour les propriétaires.

Parmi les demandeurs propriétaires, la majorité (64 %) effectuent une demande de logement social suite à une séparation ; une part non négligeable (20 %) évoquent également un logement actuel inadapté.

Le principal motif (35 %) de demande des ménages actuellement locataires dans le parc privé est un problème financier et des difficultés pour régler la charge des loyers ; 80 % des demandeurs invoquant un problème financier sont ainsi locataires dans le parc privé. On compte également une part importante de personnes logées de manière inconfortable (4,5 %).

Les demandeurs du parc social considèrent dans 43 % des cas que leur logement est inadapté (trop grand ou trop petit). Une part élevée de cette population effectue également une demande dans l'optique de pouvoir changer de cadre de vie (22 %). 83 % des demandes motivées par un changement de cadre de vie proviennent ainsi d'un demandeur appartenant au parc social.

Enfin de manière évidente, 73 % des demandeurs actuellement en logement précaire et 80 % des demandeurs résidant chez les parents ou amis, ont comme premier motif : une absence de logement, une recherche d'indépendance ou une séparation.

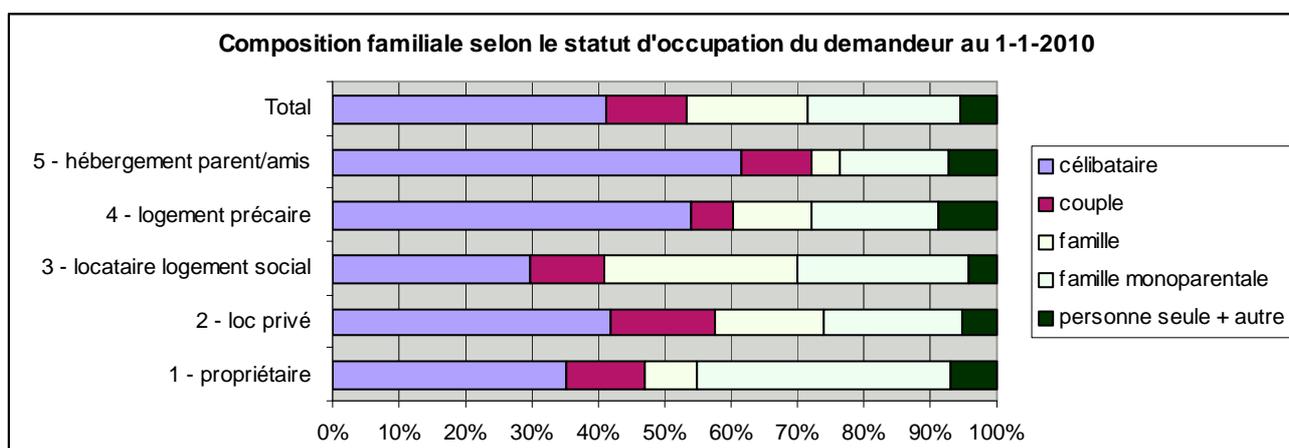


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Plus de célibataires parmi les ménages hébergés chez des parents/amis ou en logement précaire ; plus de couples avec enfant pour les originaires du parc social ; plus de couples sans enfant pour le parc privé et plus de familles monoparentales chez les propriétaires

Parmi les ménages actuellement hébergés chez des parents ou amis, la majorité sont des célibataires (62 %). On trouve néanmoins une part importante de couples avec ou sans enfants (15 %) et 16 % d'adultes avec enfants. Les demandeurs actuellement en logement précaire sont aussi plus souvent des célibataires (54 %), mais on dénombre aussi 31 % de ménages avec enfants.

Les ménages déjà présents dans le parc social abritent dans 55 % des cas des enfants et sont plus rarement des célibataires (30 %). Ces caractéristiques se retrouvent chez les propriétaires mais les familles avec enfants sont principalement monoparentales (38 % des demandeurs).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

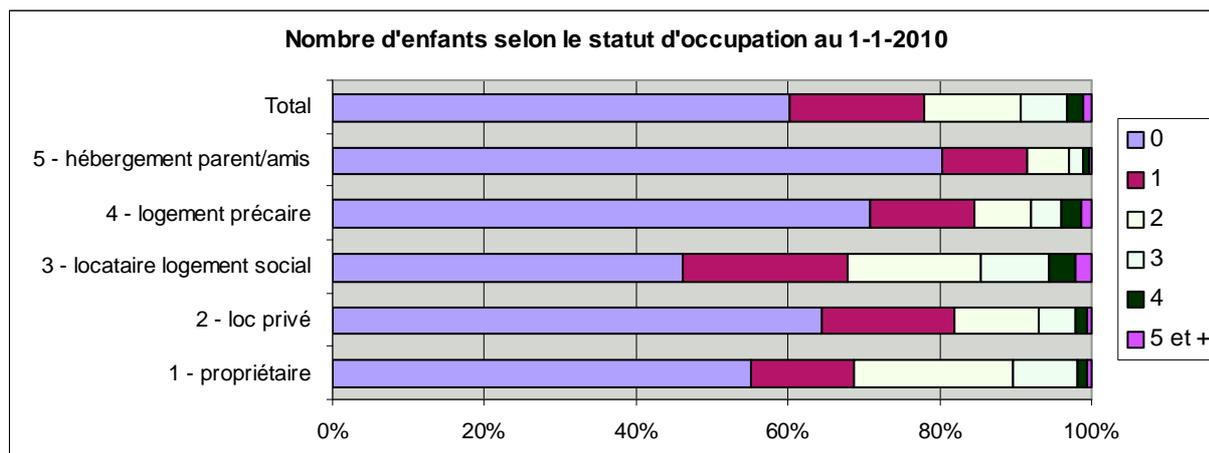
55 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans ce parc ; en revanche 15 % ne disposent pas d'un logement stable

20 % des ménages hébergés chez des parents ou amis comportent au moins un enfant, soit un total de 0,33 enfant par ménage.

Environ 1/3 des ménages hébergés de manière précaire et dans le parc privé comprennent au moins un enfant, soit respectivement 0,59 et 0,63 enfant par ménage.

Seuls 55 % des demandeurs propriétaires sont sans enfant, soit une moyenne de 0,89 enfants en moyenne par ménage. Les ménages dont le nombre d'enfants est le plus important sont ceux du parc social : 54 % abritent un enfant pour une moyenne de 1,09 enfant.

Au global, ce sont ainsi 55 % des enfants impliqués par une demande de logement social qui résident déjà dans ce parc. La part des enfants sans hébergement stable (ménages hébergés chez des parents/amis ou hébergés en logement précaire) est relativement importante : 15 % soit 6 700 enfants environ.

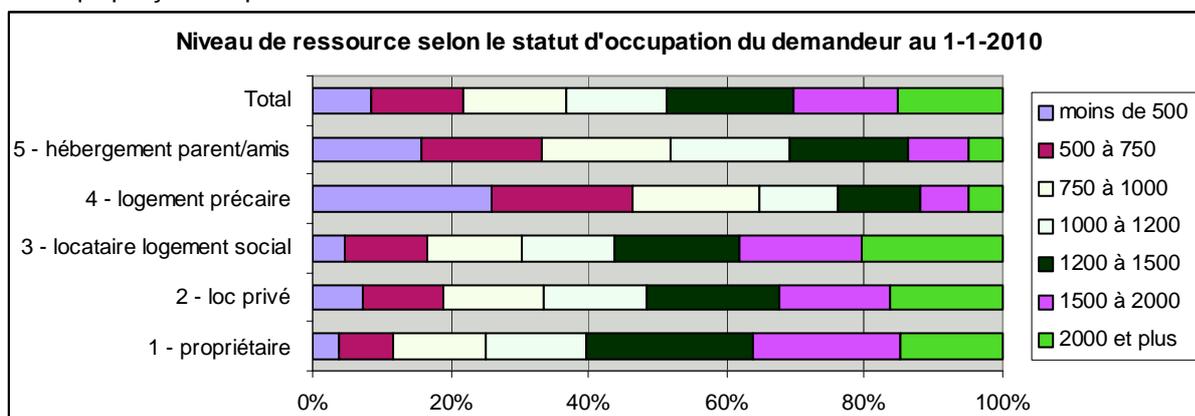


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Environ 35 % des ménages propriétaires et locataires du parc privé ou social possèdent plus de 1 500 € de ressources contre seulement 13 % pour les personnes hébergées chez des parents/amis ou disposant d'un logement précaire.

Les demandeurs occupant actuellement un logement précaire présentent les niveaux de ressource les plus faibles : 46 % gagnent moins de 750 € et seuls 35 % disposent de plus de 1 000 €. Les ménages hébergés chez des parents ou amis affichent également de faibles revenus, 1/3 gagnent moins de 750 € et 1/3 gagnent plus de 1 200 €. Les faibles ressources pour ces deux catégories s'expliquent en partie par la plus forte proportion de célibataires et donc de ménages mono-revenu.

Les ressources disponibles des demandeurs propriétaires sont assez proches de celles des ménages issus du parc privé ou social alors que la part des couples n'est que de 20 % contre 40 % dans le parc social. Les probabilités de bi-activité sont plus faibles, en revanche, la part importante de familles mono-parentales permet aux ménages de disposer de ressources annexes (allocations familiales, pensions alimentaires). Pour ces trois populations, 25 % à 33 % des demandeurs bénéficient de moins de 1 000 € contre 33 % à 38 % qui perçoivent plus de 1 500 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

V – La tension du marché locatif social

1 – Evolution de la demande

Attention, il convient d'être vigilant dans l'analyse des séries temporelles ci-dessous. En effet, la qualité du fichier de la demande locative sociale n'a cessé de progresser au cours des dernières années. Cette amélioration s'est manifestée notamment par la suppression de nombreux doublons de demandes initialement présents dans la base régionale. Ces doublons ont pu gonfler artificiellement le niveau des ménages demandeurs dans les années antérieures à 2010.

Une baisse de 2.5 % de la demande locative sociale régionale entre 2010 et 2009. Seule la Loire-Atlantique voit sa demande augmenter légèrement alors que la chute est importante en Mayenne et Vendée.

De 2003 à 2007, la région a connu une forte progression de la demande de logements sociaux (7.6 %) et le nombre de demandeurs a culminé à plus de 71 000 au 1^{er} janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1.5 % au 1^{er} janvier 2009 confirmée par une diminution plus conséquente de 2.5 % entre 2009 et 2010.

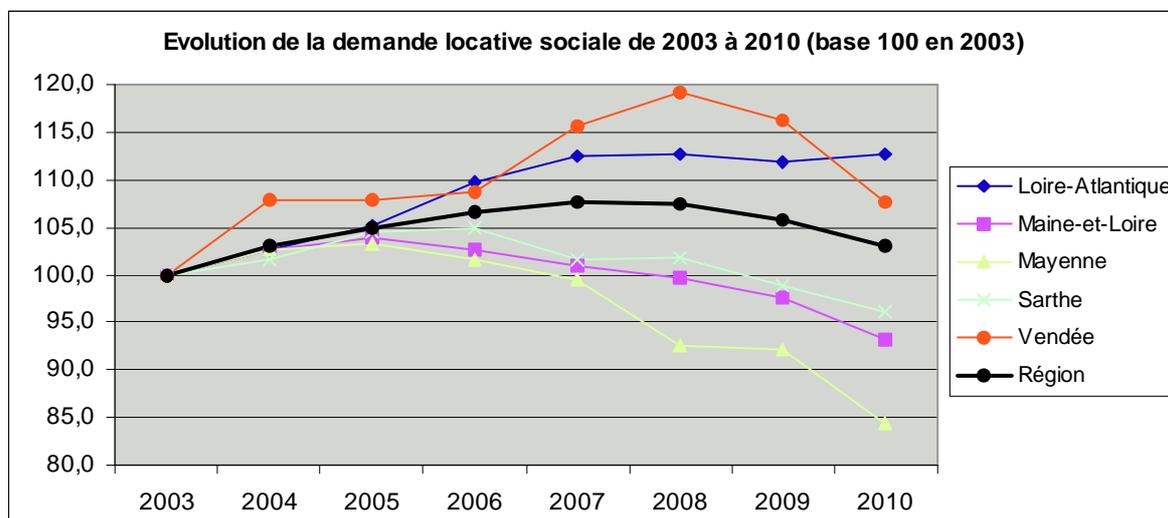
Nombre de demandeurs	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Loire-Atlantique	28 640	29 390	30 090	31 420	32 220	32 264	32 050	32 270
Maine-et-Loire	18 140	18 618	18 834	18 602	18 328	18 100	17 718	16 890
Mayenne	3 730	3 830	3 850	3 790	3 708	3 454	3 436	3 145
Sarthe	8 460	8 600	8 840	8 880	8 598	8 616	8 362	8 135
Vendée	7 420	7 995	8 010	8 060	8 580	8 842	8 621	7 982
Région	66 390	68 433	69 624	70 752	71 434	71 276	70 187	68 422

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La Loire-Atlantique a vu le nombre de demandes locatives sociales augmenter progressivement sur son territoire de 2003 à 2007 (environ 3 % par an). On assiste ensuite à une stabilisation de la demande au cours des 3 dernières années (légère baisse de 0.7 % en 2009 compensée par une hausse de 0.7 % en 2010).

En Vendée, on a observé une poussée de la demande entre 2003 et 2008 (+ 19.2 %) ; l'année 2009 a essuyé une première baisse de 2.5 % suivie d'une chute de 7.5 % des demandes en 2010.

L'évolution de la demande pour les départements de Mayenne, Maine-et-Loire et Sarthe est assez semblable : après une progression de l'ordre de 3 à 4 % entre 2003 et 2005, on assiste à une baisse continue de la demande qui est plus spécifiquement marquée en Mayenne. Il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ces chiffres : sur certaines zones, la baisse de la demande peut signifier un besoin en baisse, mais sur d'autres zones, on peut aussi supposer qu'un parc trop peu dense ou des délais trop importants découragent les demandeurs.



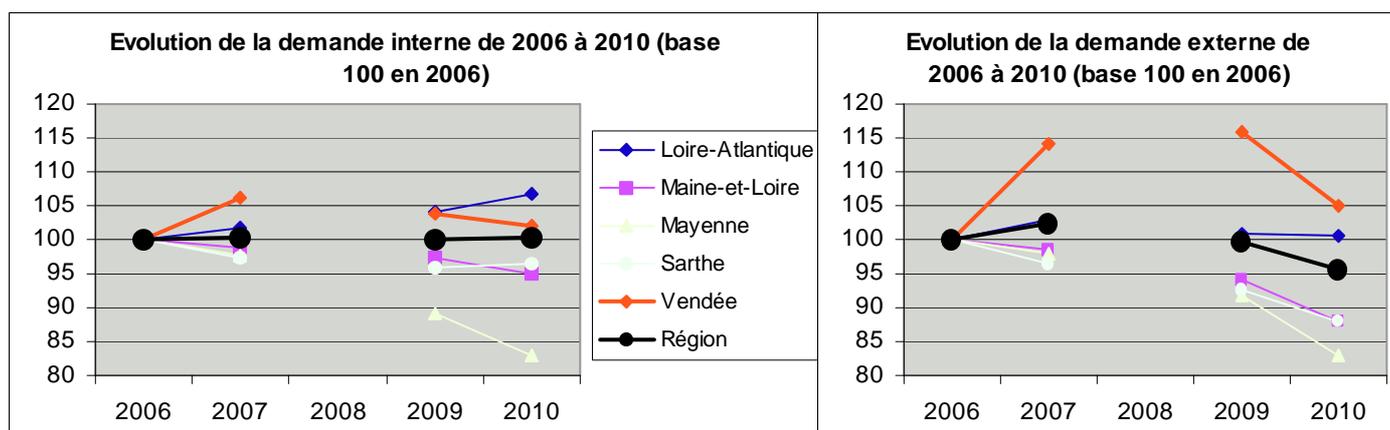
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'évolution de la demande locative sociale est principalement liée à l'évolution de la demande externe, la demande interne étant restée stable au cours des 5 dernières années.

Sur la période 2006 à 2010, le nombre total de demandes de logements sociaux a diminué de 3.3 %. En fait, la demande interne est restée stable au cours de ces 5 dernières années et l'évolution de la demande totale est à imputer à la seule demande externe. La demande externe a ainsi progressé de plus de 2 % entre 2006 et 2007 avant de régresser de 6.5 % entre 2007 et 2010.

L'analyse départementale permet de mettre en avant des situations contrastées.

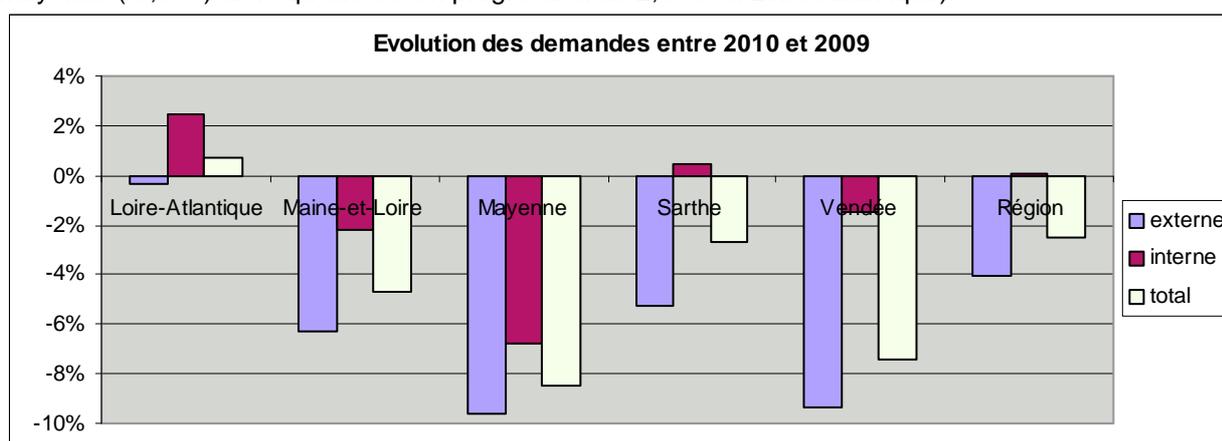
En Loire-Atlantique, la stabilisation de la demande de 2007 à 2010 est principalement due à une progression de la demande interne, la demande externe étant orientée légèrement à la baisse. En Vendée, la poussée de la demande observée jusqu'en 2008 a été impulsée par la demande externe et la chute observée au cours des 2 dernières années émane du recul de cette même demande externe. La demande interne suit cette même tendance, mais avec une intensité beaucoup plus faible. En Maine-et-Loire et Sarthe, le recul constaté depuis 2006 est beaucoup plus important en externe (-14 %) qu'en interne (-4 % pour la Sarthe et -5 % pour le Maine-et-Loire). En Mayenne, le repli de 17 % en 4 ans se retrouve tant en interne qu'en externe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'examen de l'évolution 2009-2010 met en évidence une stabilité de la demande interne et une baisse de 4 % de la demande externe qui aboutit au recul de 2,5 % de la demande totale régionale.

La demande externe est relativement stable en Loire-Atlantique (-0,3 %) mais est en repli de presque 10 % en Mayenne et Vendée (respectivement -9,6 % et -9,4 %). Le plus fort repli de la demande interne est en Mayenne (-6,8 %) alors qu'elle est en progression de 2,4 % en Loire-Atlantique).

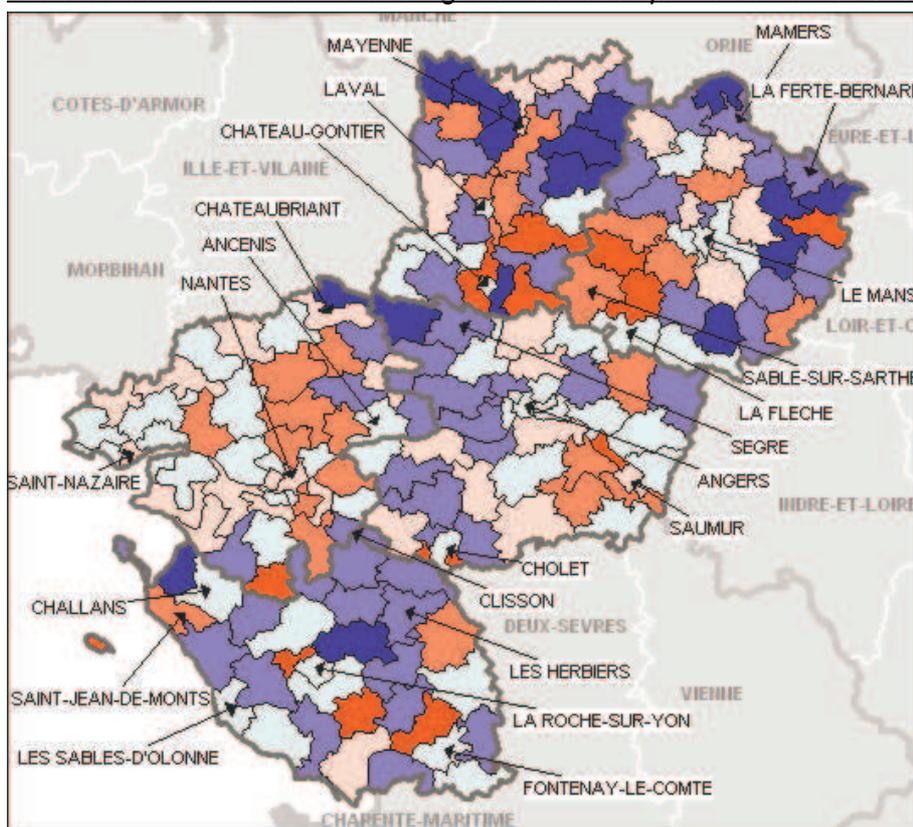


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des évolutions 2010-2009 très importantes sur certains territoires : baisse de -17 % à -22 % pour les cantons de Montaigu, Segré et Les Herbiers, progression de 12% à 16 % pour Nort-sur-Erdre, Savenay et Saint-Jean-de-Monts

Entre le 1^{er} janvier 2010 et le 1^{er} janvier 2009, l'évolution régionale de la demande totale de -2,5 % masque des situations très contrastées localement : de -55 % pour le canton de Bais en Mayenne à +100 % pour le canton de Vibraye dans la Sarthe. Au final, 66 cantons connaissent une progression, 6 sont stables et 120 présentent une baisse. Parmi les principaux cantons où l'on observe une baisse, on note Montaigu (-22 %), Les Herbiers (-18 %) et Segré (-17 %). A l'opposé, on note une hausse importante à Saint-Jean-de-Monts (+16%), Savenay (+15 %) et Nort-sur-Erdre (+12 %).

Evolution de la demande totale de logements sociaux par canton entre 2010 et 2009

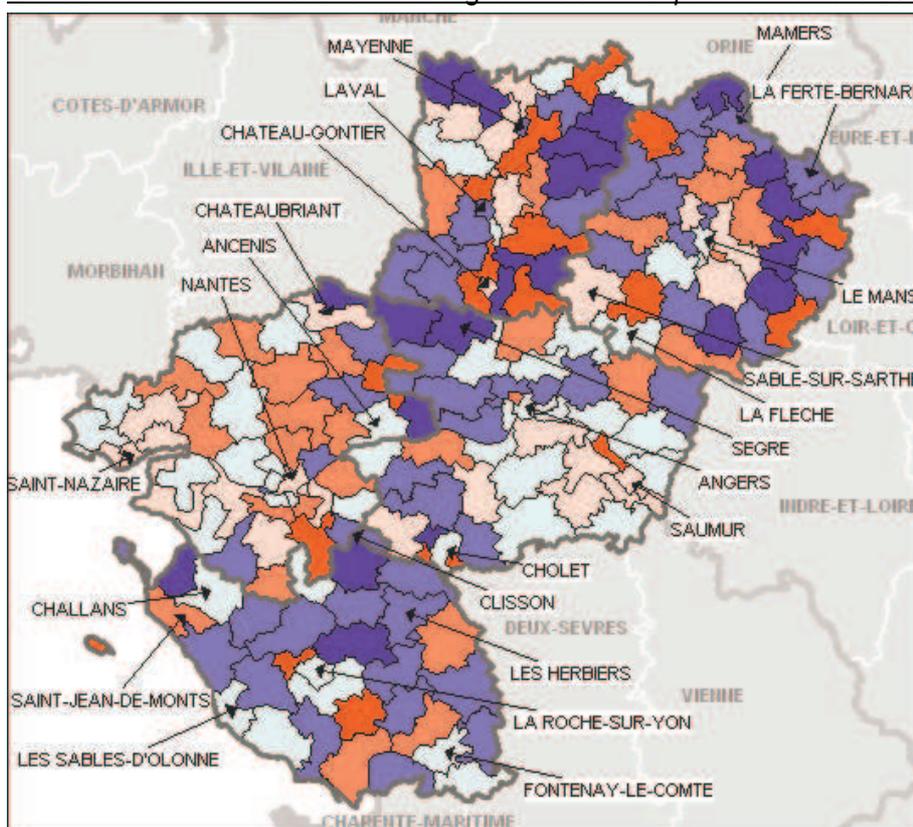


Evolution de la demande total entre 2010 et 2009	
■ plus de 20 %	(13)
■ de 5 % à 20 %	(26)
■ de 0 % à 5 %	(33)
■ de - 10 % à 0 %	(55)
■ de - 25 % à - 10 %	(49)
■ moins de - 25 %	(16)

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2010 et le 1^{er} janvier 2009, l'évolution régionale de la demande externe de -4 % masque des situations tout aussi hétérogènes : de -57 % pour le canton de 'Château-Gonthier est' à +180 % ... pour le canton 'Château-Gonthier ouest'. Au final, 71 cantons connaissent une progression, 4 sont stables et 119 présentent une baisse. Parmi les principaux cantons où l'on observe une baisse, on note Montaigu (-26 %), Segré (-25 %) et les Herbiers (-24 %). A l'opposé, on note une hausse importante à Aigrefeuille-sur-Maine (+27 %), Nort-sur-Erdre (+17 %), Savenay (+14 %), Montfort-le-Gesnois (+11 %), Bouaye (+11 %) ou encore Vertou (+10 %).

Evolution de la demande externe de logements sociaux par canton entre 2010 et 2009



Evolution de la demande externe entre 2010 et 2009	
■ plus de 20 %	(17)
■ de 5 % à 20 %	(28)
■ de 0 % à 5 %	(28)
■ de - 10 % à 0 %	(47)
■ de - 25 % à - 10 %	(51)
■ moins de - 25 %	(21)

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

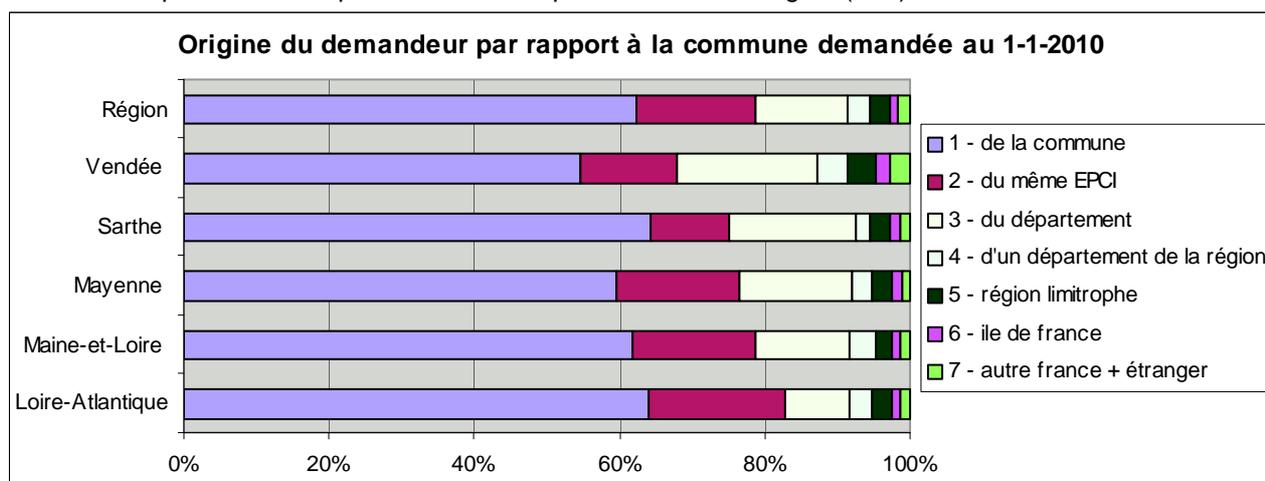
2 – Demandes par rapport à la commune d'origine

En Pays de la Loire, 62,2 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune et 5,6 % proviennent de l'extérieur de la région. La Vendée se distingue avec des distances entre lieu de la demande et origine du demandeur beaucoup plus éloignée.

Le fichier régional de la demande locative sociale recense les demandes formulées au sein des communes de la région. Le demandeur peut déjà habiter la région ou provenir d'un autre territoire. Le numéro unique n'étant pas encore géré au niveau national, il n'est pas possible d'examiner les demandes réalisées par des habitants des Pays de la Loire à l'extérieur de la région. Dans cette analyse, seule la première commune demandée est prise en compte. Au 1^{er} janvier 2010, on comptabilise 3 800 demandes d'entrants dans la région.

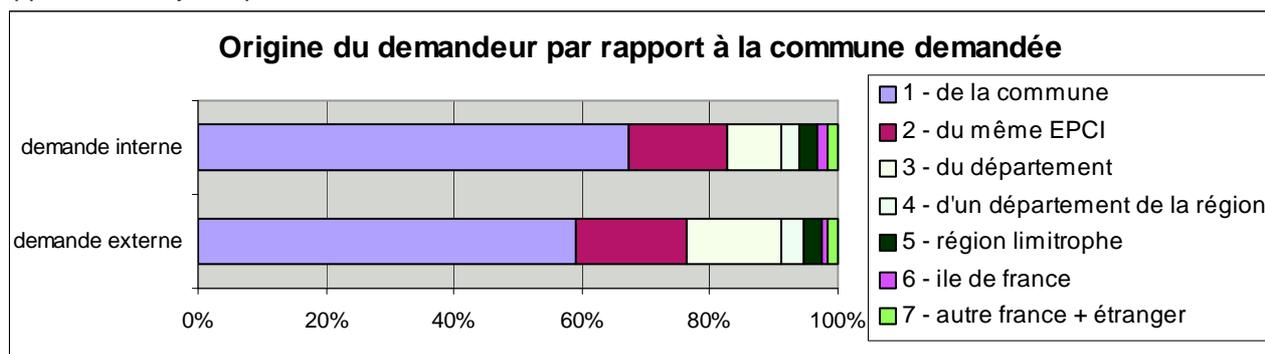
Sur les 68 422 demandes de logements réalisées au 1^{er} janvier 2010, la grande majorité est exprimée (pour la première commune demandée) au sein de la commune où réside le demandeur (62,2 %). Dans 16,6 % des cas, le demandeur ne réside pas au sein de la commune demandée, mais dans une commune du même EPCI et dans 12,5 % au sein d'une autre commune du département. Ce sont ainsi 91,3 % des demandes régionales qui émanent d'un ménage résidant dans le département de la commune demandée. Les demandes provenant d'un autre département de la région ont une part de 3,2 %. Les demandes provenant de l'extérieur de la région pèsent donc pour 5,6 % (2,8 % émanent d'une région limitrophe, 1,2 % de l'Île de France et 1,6 % d'une autre région, voire de l'étranger) et sont au nombre de 3 800 en Pays de la Loire.

La part de demandeurs originaires de la commune demandée fluctue de 64% en Loire-Atlantique et en Sarthe à 60 % pour la Mayenne en passant par 62 % pour le Maine-et-Loire. Le principal département se démarquant est donc la Vendée avec seulement 54.5 % des demandes originaires de la commune. La Vendée attire une demande très forte provenant de l'extérieur du département (12,6 %) alors que cette demande est plus restreinte pour les autres départements de la région (8 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On observe quelques différences entre les demandeurs internes et les demandeurs externes. Les ménages appartenant déjà au parc locatif sont en effet plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (67% pour la demande interne contre 59% en externe). En revanche, la part des demandeurs intérieurs au département est de 91,3 %, que le demandeur appartienne déjà au parc social ou non.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les centres urbains et plus spécifiquement en Loire-Atlantique et en Vendée attirent des demandeurs provenant d'autres territoires

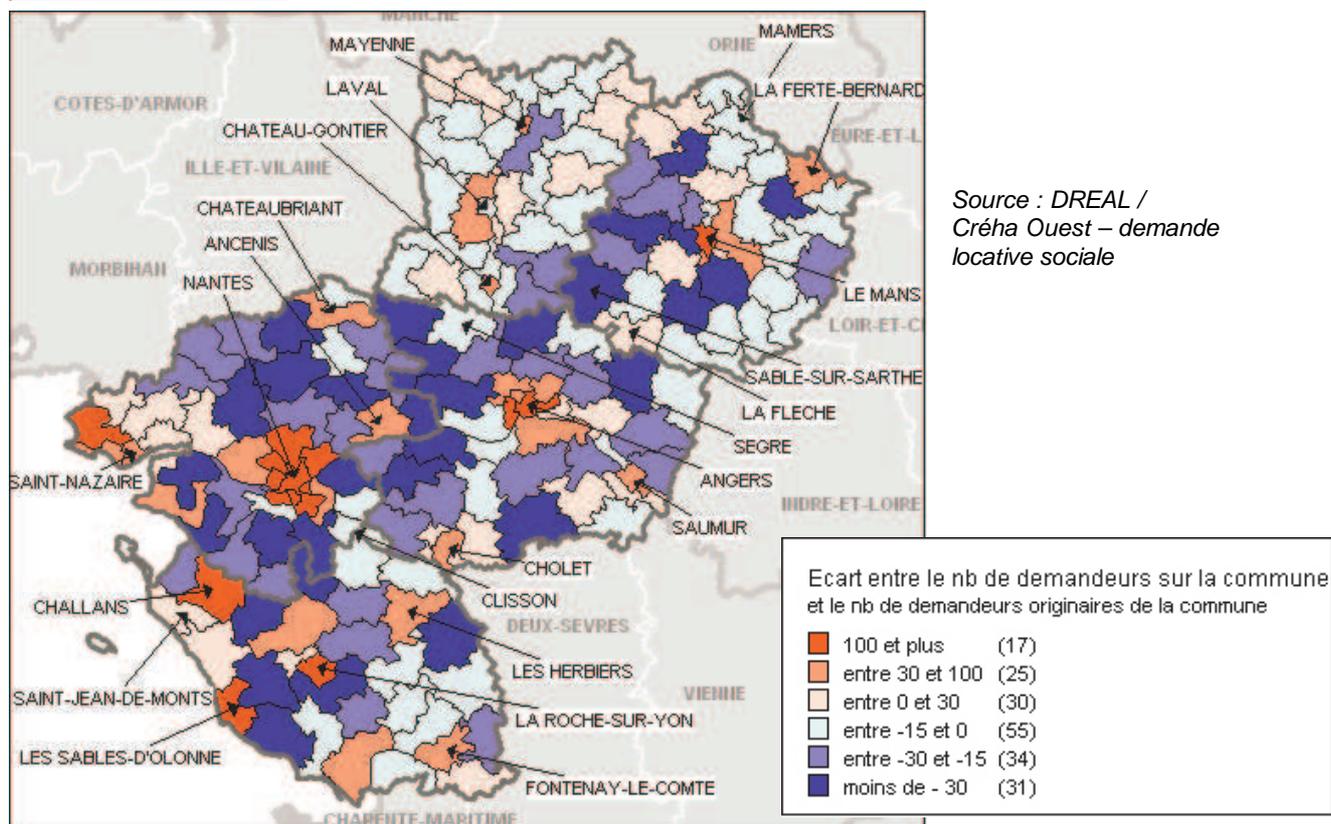
L'écart entre le nombre de demandes enregistrées sur une commune et le nombre de demandeurs originaires de cette même commune permet de mettre en évidence les communes qui attirent les demandeurs et celles qui les repoussent. Le phénomène d'attrait ou de répulsion peut trouver deux origines selon qu'il soit choisi ou subi. Un demandeur peut ainsi profiter d'une demande de logement social pour essayer d'emménager dans la commune qui est la plus adéquate à sa situation personnelle (proximité travail, famille ...). Il peut également choisir une commune pour essayer de maximiser ses chances d'intégrer le parc social ; le demandeur privilégie alors une commune où le parc social est abondant, aux dépens d'une commune qui aurait pu être plus fonctionnelle pour lui. Sur des territoires où l'offre est limitée, la mise en location de nouveaux logements locatifs peut susciter un afflux de demandes. Le fichier de la demande locative sociale n'étant pas national, l'analyse proposée ne peut être qu'incomplète. En effet, il manque la prise en compte (en négatif) des ménages originaires de la région et qui ont réalisé une demande hors Pays de la Loire. L'indicateur retenu est par conséquent sur-estimé et artificiellement positif de 3 800 demandeurs au niveau régional, ce qui correspond aux demandeurs extérieurs à la région.

En Pays de la Loire, on constate que les demandes se concentrent sur les principaux pôles urbains. Les demandeurs qui ne sont pas originaires des pôles urbains, proviennent principalement des 2^{ème} couronnes et des cantons ruraux, mais également de ménages externes à la région qui se fixent plus spécifiquement au sein des unités urbaines. Pour certains types de ménages, comme les étudiants ou les retraités, se rapprocher des villes centres, c'est se rapprocher des lieux d'étude et de l'accès aux soins. Pour d'autres ménages très modestes, c'est la possibilité de se rapprocher de son emploi, ce qui leur est financièrement impossible dans le parc privé. Mais il est également probable que ce choix soit fait par défaut pour d'autres ménages qui auraient souhaité rester en périphérie ou dans le rural mais demandent un pôle urbain parce que l'offre de logements sociaux est en nombre insuffisant sur leur territoire.

Les cantons présentant les plus grandes 'fuites' de demandeurs de logements sociaux sont Allonnes (-81 demandeurs), Montrevault (-63), Aigrefeuille-sur-Maine (-60) et Blain (-53). Parallèlement à ces mouvements, le canton de Montrevault a enregistré une baisse de 19 % de la demande locative sur son territoire, alors que le canton d'Aigrefeuille-sur-Maine a connu une poussée de 12 %.

A l'inverse, le solde est très largement positif pour les 3 principales villes centre de la région : +843 à Nantes, +640 au Mans et +595 à Angers. Il est également important sur les cantons de la banlieue nantaise : +350 à Rezé et +271 sur le canton de Carquefou, +241 pour Orvault et +229 pour Saint Herblain. Les deux principales unités urbaines de Vendée affichent, elles-aussi un attrait conséquent : +267 à la Roche-sur-Yon et +262 pour le canton des Sables d'Olonne.

Ecart entre nombre de demandeurs sur la commune et nombre de demandeurs originaires de la commune par canton au 1-1-2010



3 – Demandes par rapport au parc social existant

13 % des ménages internes souhaitent changer de logement HLM (17 % en Loire-Atlantique).

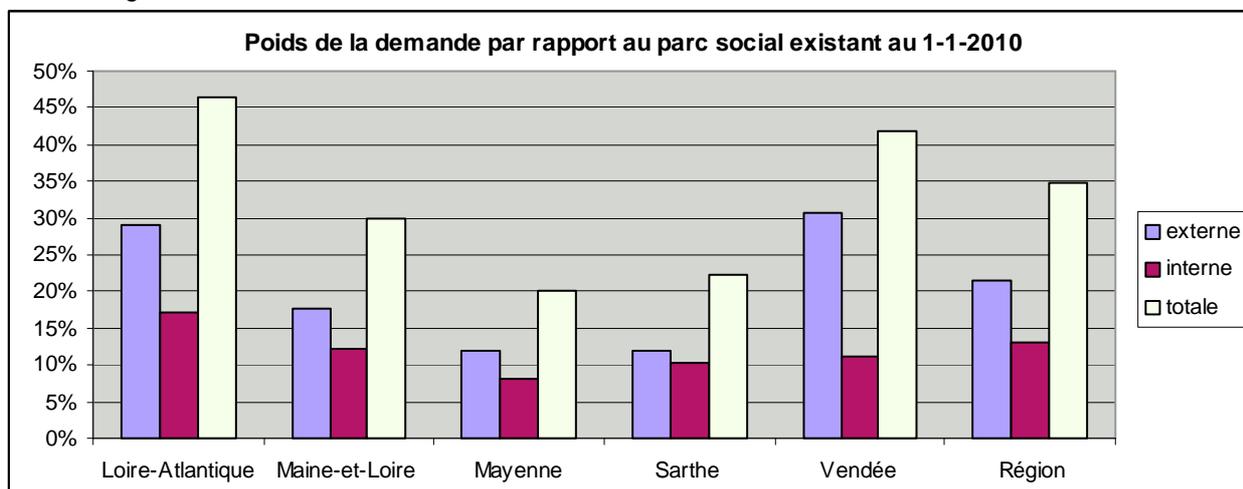
La demande externe correspond à 21,5 % du parc social existant (faible dans le rural mayennais et sarthois, fort sur tout le littoral et sur la deuxième couronne nantaise) et 3,2 % du parc privé (4,2 % en Loire-Atlantique).

Avec 68 422 logements, la demande locative sociale représente au niveau régional 4,5 % du parc des résidences principales et 35 % du parc de logement social existant.

Le poids de la demande totale dans le parc social est proche des 20 % en Mayenne et dans la Sarthe alors qu'il dépasse les 40 % en Vendée (42 %) et en Loire-Atlantique (46 %).

Mais une partie de cette demande émane du parc locatif social, il ne s'agit donc pas uniquement d'un besoin de logements sociaux supplémentaires, mais également d'un besoin de logements sociaux disposant de caractéristiques différentes (lieu, taille ...). Cette demande interne correspond à 13 % du parc locatif social ; ce sont donc environ 2 ménages sur 15 résidant dans le parc social qui souhaitent déménager tout en restant dans le parc social pour disposer d'un environnement ou d'un type de logement différent.

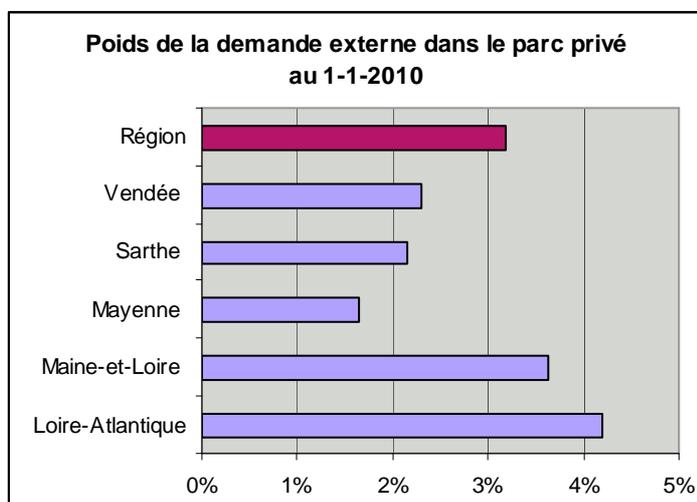
Seuls 8 % des résidents du parc social de Mayenne souhaitent un nouveau logement alors que cette proportion est comprise entre 10 % et 12 % en Sarthe, Vendée et Maine-et-Loire. La part des demandes souhaitées en interne est en revanche beaucoup plus importante en Loire-Atlantique (17 %) soit un peu plus d'un ménage sur 6.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le poids des 42 422 demandes externes représente 21,5 % du parc existant.

Des disparités territoriales existent : le poids de la demande externe par rapport au parc social n'est en effet que de 12 % en Mayenne et Sarthe alors qu'il culmine à 29% en Loire-Atlantique et 31 % en Vendée.



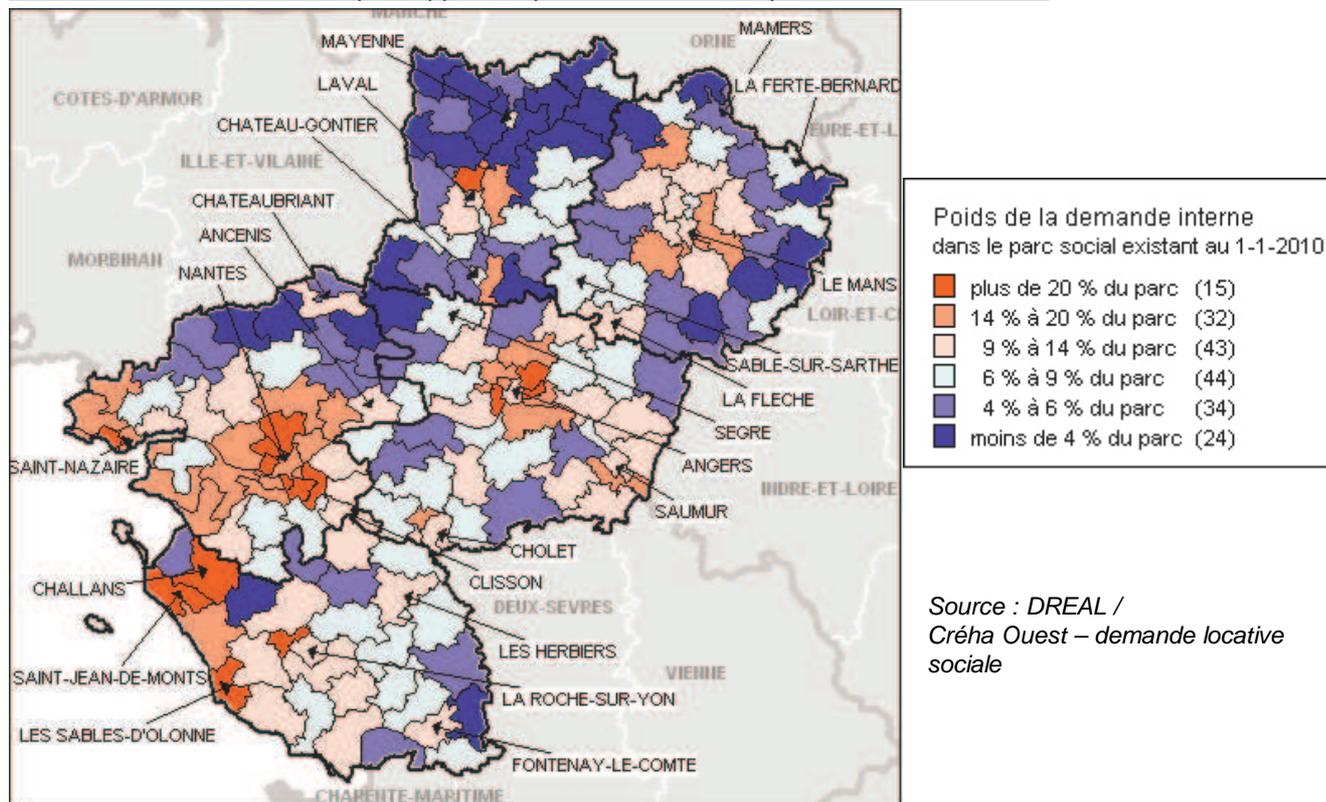
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Cette même demande externe représente 3,2 % du parc privé (parc des propriétaires et parc locatif privé). Certains ménages demandeurs étant sans logement ou étant hébergés dans d'autres ménages (famille ou amis), il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ce ratio.

Le poids de la demande externe sur le parc privé est le plus faible en Mayenne (1,6 %), il est légèrement au dessus de 2 % dans la Sarthe et en Vendée, alors qu'il atteint 3,6 % en Maine-et-Loire et 4,2 % en Loire-Atlantique.

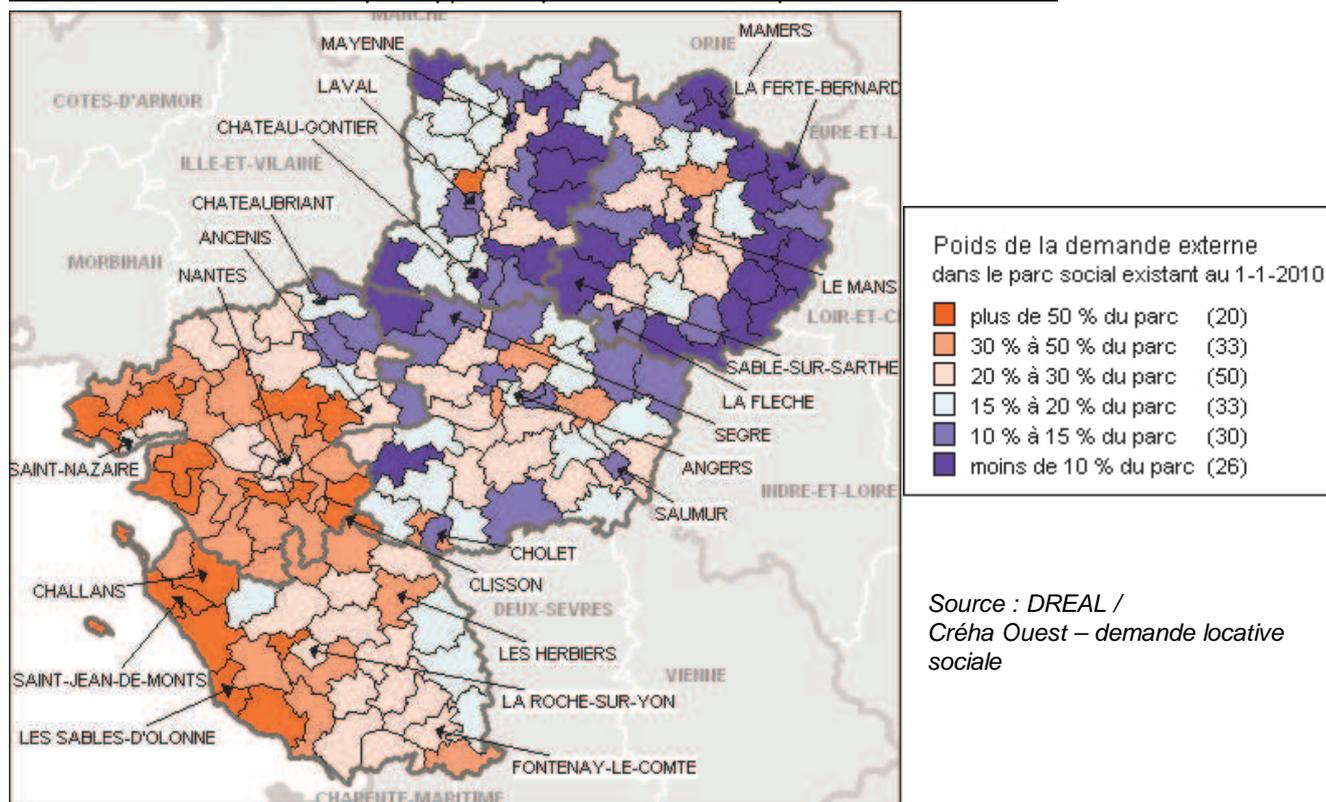
La demande interne correspond à 13 % du parc locatif social. Cette part est beaucoup plus faible dans les cantons ruraux, notamment en Mayenne. Elle est en revanche plus élevée à proximité des pôles urbains ainsi que sur le littoral. Le poids de la demande interne atteint même 30 % sur les cantons de Laval-nord-est, Vertou et Angers-ouest et culmine à 37 % sur le canton de la Roche-sur-Yon-nord.

Poids de la demande interne par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2010



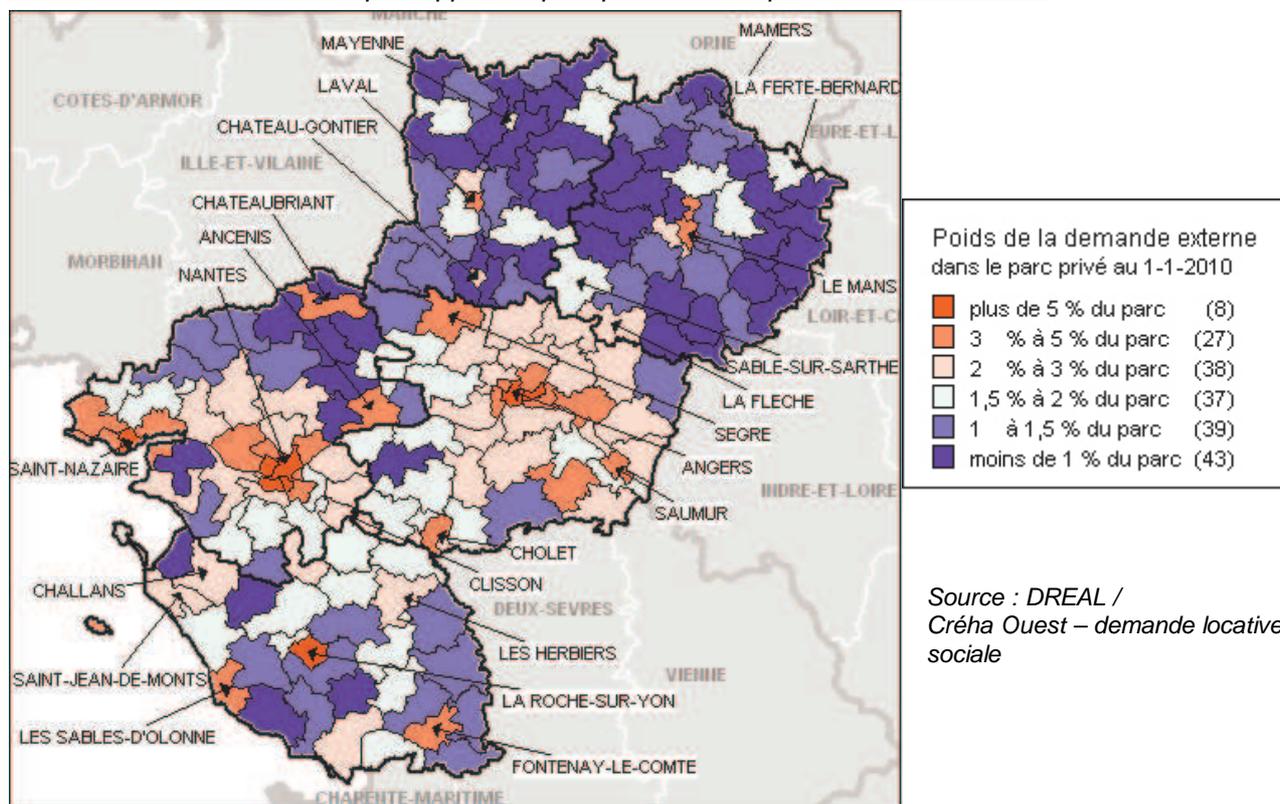
La demande externe correspond à 21,5 % du parc locatif social. Si la pression est faible dans le rural mayennais et sarthois, elle est particulièrement élevée sur le littoral, où la taille du parc social est limitée, et dans la deuxième couronne nantaise. La demande externe est ainsi équivalente au poids du parc social existant sur les cantons de la Roche-sur-Yon-nord, l'île d'Yeu et Pornic.

Poids de la demande externe par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2010

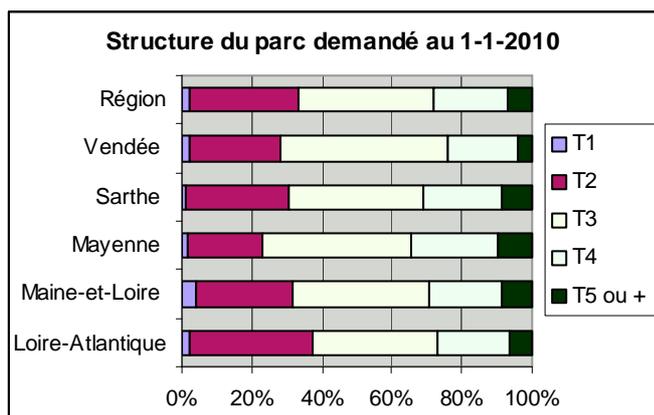


La demande externe correspond à 3,2 % du parc privé (propriétaire et locatif privé) et est plus soutenue sur les pôles urbains. En dehors de Laval et Le Mans, la part de la demande externe dans le parc privé en Sarthe et Mayenne est très faible. Cette part est en revanche importante sur l'ensemble du département du Maine-et-Loire où le parc existant est important. La friction est particulièrement soutenue sur le pôle urbain nantais (Nantes, Rezé, Bouguenais, Saint-Herblain), le pôle angevin (Angers et Angers-est) ainsi que sur Saint-Nazaire et la Roche-sur-Yon avec une demande externe dépassant 5 % du parc privé.

Poids de la demande externe par rapport au parc privé existant par canton au 1-1-2010



La part des T2 demandés est beaucoup plus importante que dans le parc existant, ce qui amplifie la pression sur ce type de logement ; la situation est inverse pour les T1 et T4.

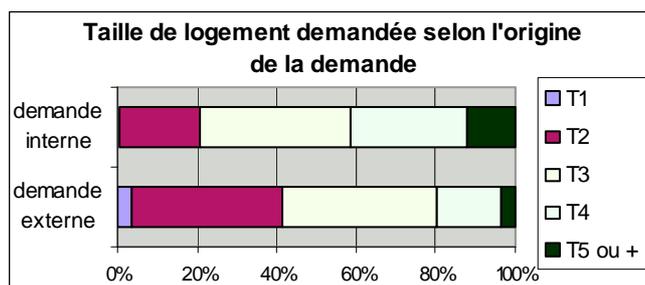


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

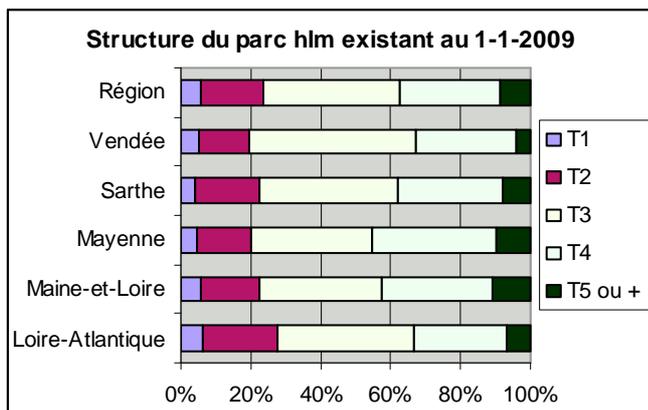
Il existe des différences marquées entre demandes interne et externe. Il y a ainsi plus de petits logements attendus par les demandeurs externes (43,4 %) que par les demandeurs internes (20,6 %). En corollaire, le nombre de grands logements est plus faible en externe (19,7 %) qu'en interne (41,6 %).

Au sein du parc social demandé, on comptabilise 33,4 % de petits logements (2,4 % de T1 et 31 % de T2) et 28,1 % de grands logements (21,1 % T4 et 7 % T5 et +).

La Mayenne présente la spécificité d'avoir une demande plus orientée vers les grands logements (23 % de T1 et T2 contre 34,5 % de T4 et +). A l'inverse, les besoins en petits logements sont plus importants en Loire-Atlantique (37 %) et les besoins en grands logements plus faibles en Vendée (24 % de T4 et +).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

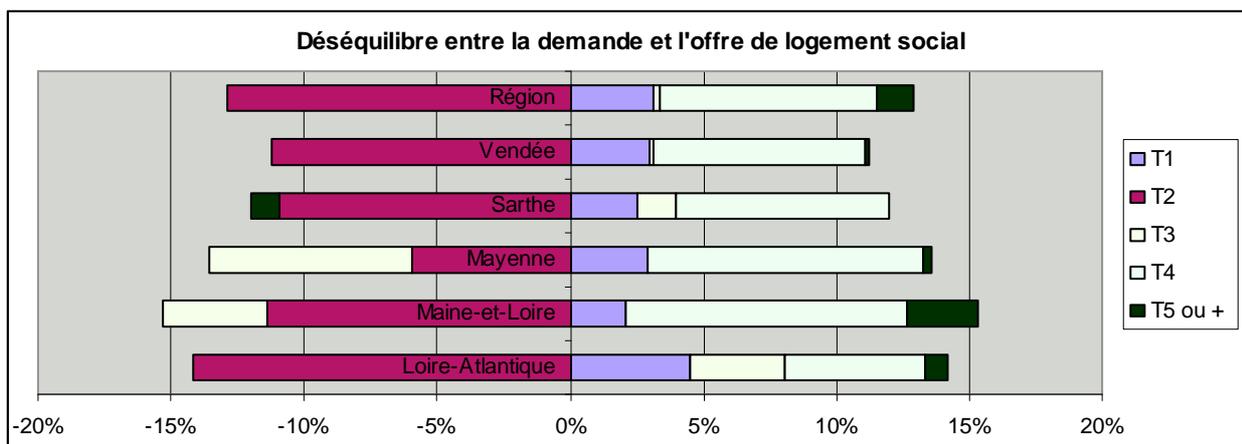


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au sein du parc HLM, on enregistre 24,7 % de petits logements (5,6 % de T1 et 18,1 % de T2) alors que la demande est de 33,4 % sur ce type de logements.

A l’opposé, il existe dans le parc social 37,6 % de grands logements (29,3 % T4 et 8,3 % T5 et +), contre une demande exprimée de 28,1 % dans le fichier de la demande.

Il est possible de comparer la structure en nombre de pièces des logements demandés et des logements existants. Cette comparaison permet de mettre en évidence des déséquilibres éventuels entre des besoins et un existant susceptible de devenir disponible à plus ou moins long terme. On peut ainsi identifier des types de logements pour lesquels les tensions peuvent être plus ou moins prononcées. Il convient néanmoins d’être vigilant dans les commentaires apportés. En effet, une partie de la demande est interne et par définition l’octroi d’un nouveau logement social est synonyme de la libération d’un autre logement social présentant des caractéristiques différentes. On peut notamment rappeler que les demandes internes concernent plus fréquemment des logements plus grands et que la satisfaction de cette demande permettrait de libérer des petits logements. L’information précise sur la taille des logements occupés par les demandeurs internes n’étant pas mobilisable, il n’est pas possible d’affiner cette approche.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

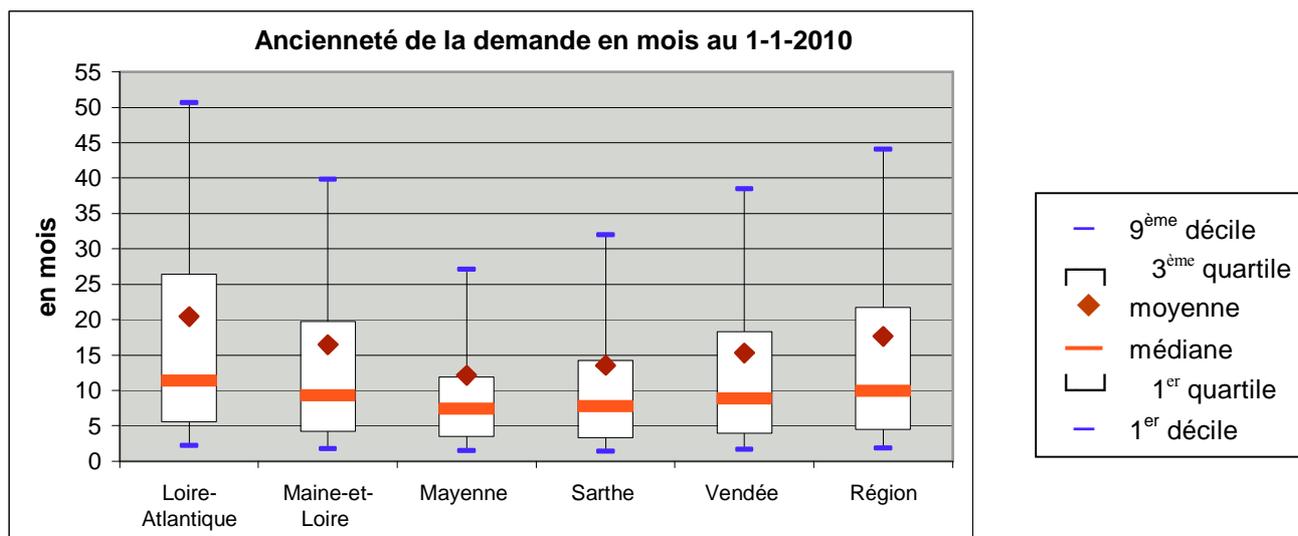
L’analyse entre la structure de la demande de logement social et le parc existant met en évidence un déficit de T2 pour l’ensemble des départements de la région. A l’inverse, la part des T1 et des T4 semble systématiquement sur-représentée par rapport aux besoins exprimés. Parmi les spécificités départementales, Le Maine-et-Loire et surtout la Mayenne ont un manque relatif de T3 alors que la structure en T3 dans les autres départements semble assez bien calibrée par rapport aux attentes.

4 – Ancienneté de la demande

L'ancienneté moyenne est de 17,7 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont effectué leur demande il y a moins de 10 mois ; elle est plus importante en Loire-Atlantique.

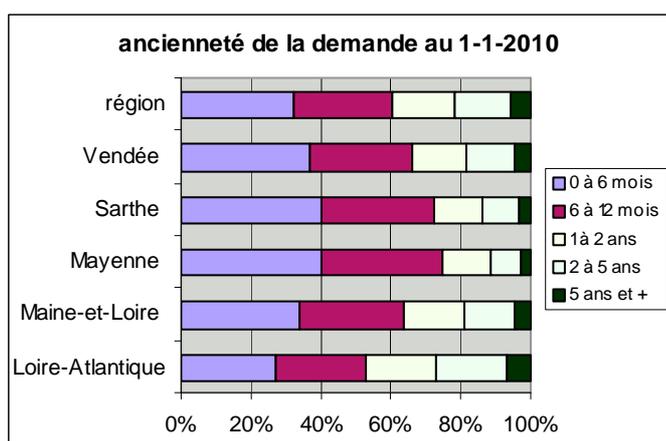
Au 1^{er} janvier 2010, la durée moyenne d'ancienneté de la demande est de 17,7 mois au niveau régional, mais des demandes anciennes tirent fortement la moyenne vers le haut. La médiane est ainsi beaucoup moins élevée et 50 % des demandes ont été formulées il y a moins de 9,9 mois. Un examen plus précis permet d'observer que 25 % des demandes datent de moins de 4,5 mois alors que 25 % ont une ancienneté de plus de 21,8 mois. Les 10 % de demandes les plus anciennes ont été réalisées pour la première fois il y a plus de 44,1 mois et ont ensuite été renouvelées chaque année.

Les disparités départementales sont importantes. L'ancienneté de la demande est plus élevée en Loire-Atlantique (moyenne à 20,4, médiane à 11,3 et dernier décile à 50,1 mois) et moindre en Mayenne (moyenne à 12,2, médiane à 7,4 et dernier décile à 27,1 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

22 % des demandes datent de plus de 2 ans au plan régional, 17,5 % en Mayenne et le double en Loire-Atlantique. Des demandes externes plus récentes que les internes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

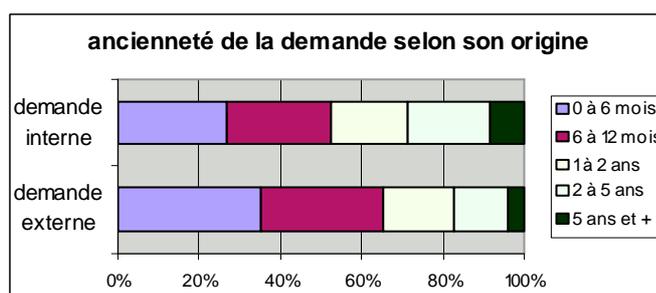
Les demandes externes sont en général plus récentes que les demandes internes : 65,1 % de moins de 1 an contre 52,3 %. A l'inverse, 29 % des demandes internes datent de plus de 2 ans contre 17,5 % pour les externes. Deux raisons peuvent expliquer ce phénomène : soit les demandes externes sont satisfaites plus rapidement, ou alors des demandeurs externes sont plus nombreux à ne pas renouveler leur demande faute d'une réponse apportée.

Au niveau régional, 60,5 % des demandes datent de moins de 1 an (et 32 % de moins de 6 mois) contre 21,8 % de 2 ans et plus.

En Mayenne et Sarthe, ce sont 40 % des demandes qui ont été exprimées pour la première fois il y a moins de 6 mois alors que les demandes de 2 ans et plus sont de 11 % en Mayenne et 14 % dans la Sarthe.

L'ancienneté des demandes a une structure proche en Vendée et Maine-et-Loire : environ 65 % de moins de 1 an et 19 % de 2 ans et plus.

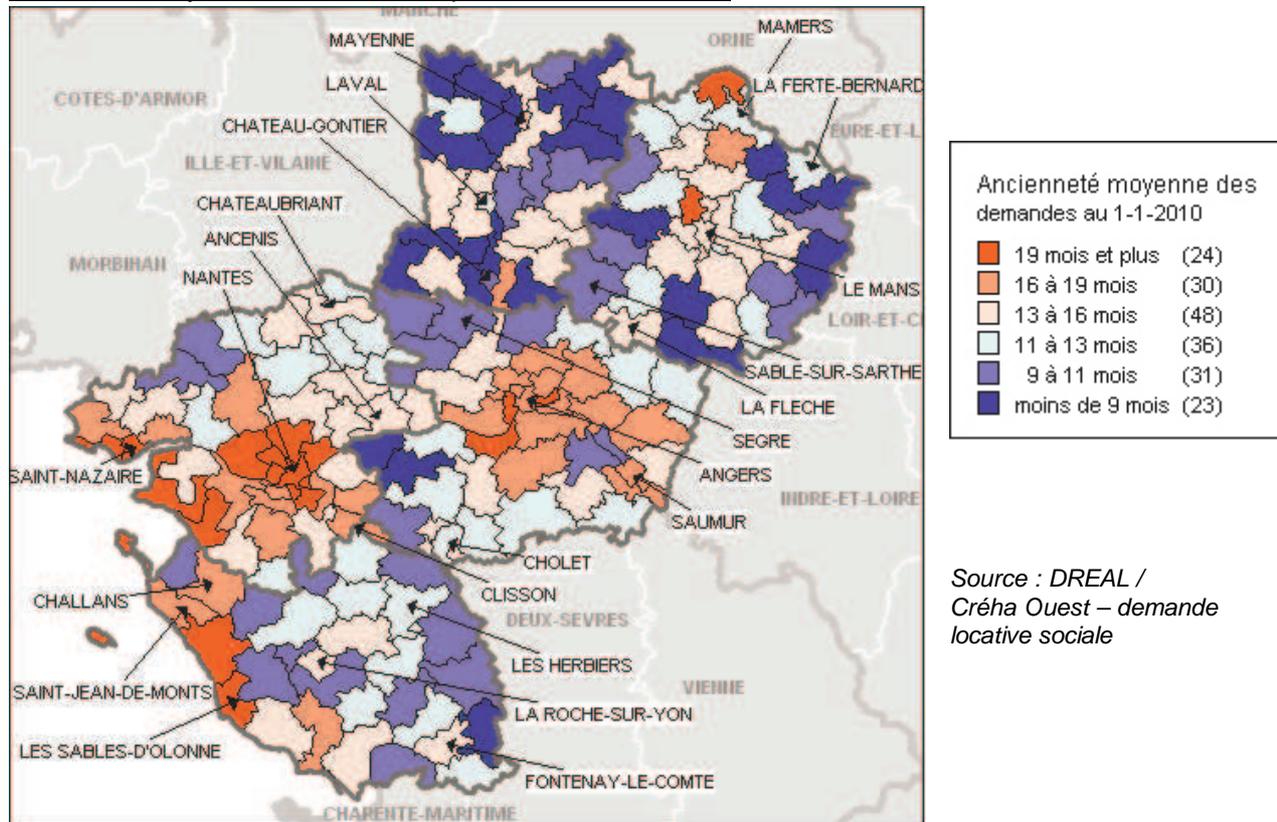
Les anciennetés les plus importantes se trouvent en Loire-Atlantique : 47 % de plus de 1 an et 7 % de plus de 5 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On observe des anciennetés moyennes de demandes très dispersées sur le territoire : de 3 mois d'attente dans le canton du Horps en Mayenne à 24.4 mois pour le canton de Pornic et 25,1 mois pour l'île D'yeu. Plus généralement, l'attente est plus importante au sein des unités urbaines et spécifiquement sur Nantes, ainsi que sur le littoral.

Ancienneté moyenne des demandes par canton au 1-1-2010

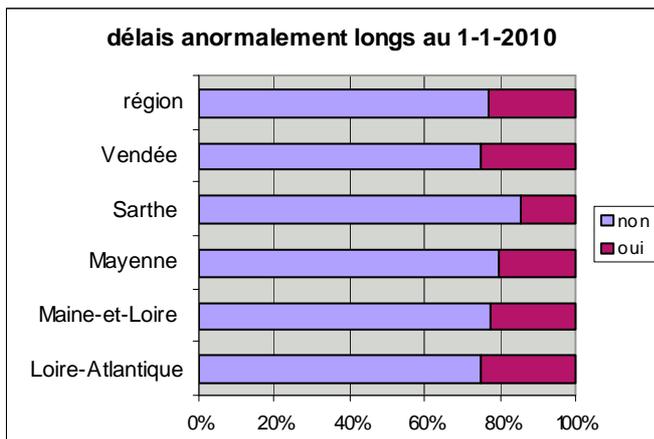


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

23 % des demandes présentent un délai 'anormalement long' : 29 % pour les demandes externes contre 19 % pour les demandes internes. Les délais sont plus fréquemment anormalement longs sur le littoral de Loire-Atlantique

Les délais anormalement longs sont fixés par arrêté préfectoral. Ils sont différents sur le territoire selon la pression rencontrée et sont calculés selon l'ancienneté de la demande. Pour le département de la Sarthe les délais anormalement longs prennent également en compte l'éventuel refus d'une proposition.

Département	Délai anormalement long fixé par l'arrêté préfectoral	Date de l'arrêté fixant le délai
Loire-Atlantique	30 mois sur Nantes métropole 24 mois sur CAP Atlantique et les Communautés de communes de Pornic, Sud-Estuaire et cœur Pays de Retz 18 mois sur le reste du département	7 Mars 2008
Maine et Loire	24 mois sur Angers Loire métropole 18 mois sur le reste du département	23 janvier 2008
Mayenne	16 mois	16 janvier 2008
Sarthe	12 mois sans proposition de logement	2 novembre 2006
Vendée	24 mois (littoral et rétro littoral) 15 mois (reste du département)	Février 2008



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

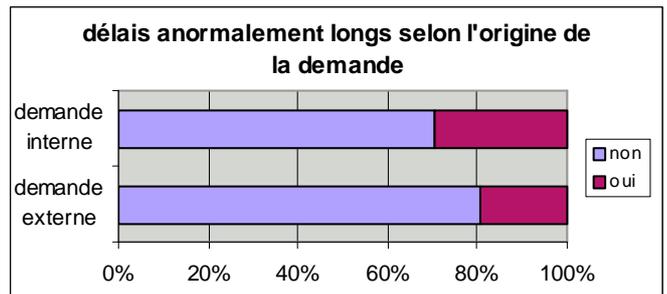
Des divergences importantes existent selon l'origine du demandeur avec 29,5 % des demandes internes rencontrant un délai anormalement long contre 19 % pour la demande externe.

Cette situation est somme toute assez logique car l'urgence à loger des demandeurs externes est souvent plus élevée que d'apporter un nouveau logement à un locataire appartenant déjà au parc HLM. Par ailleurs, un demandeur externe aura beaucoup moins tendance à refuser une offre.

En 2010, 15 765 demandes régionales de logements HLM répondent à un délai anormalement long, soit 23 % des demandes.

Plus de la moitié des ménages qui rencontrent une demande avec un délai anormalement long sont en attente d'un logement HLM en Loire-Atlantique.

Le pourcentage des demandes avec un délai anormalement long est le plus élevé en Vendée et en Loire-Atlantique (25 %). A l'opposé, cette part est beaucoup plus faible dans la Sarthe (14 %). En fait 28 % des demandes de la Sarthe datent de plus de 12 mois, mais la moitié des demandeurs ont déjà eu au moins une proposition.

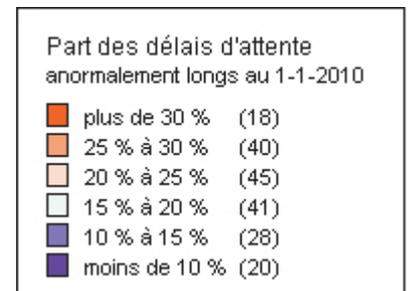
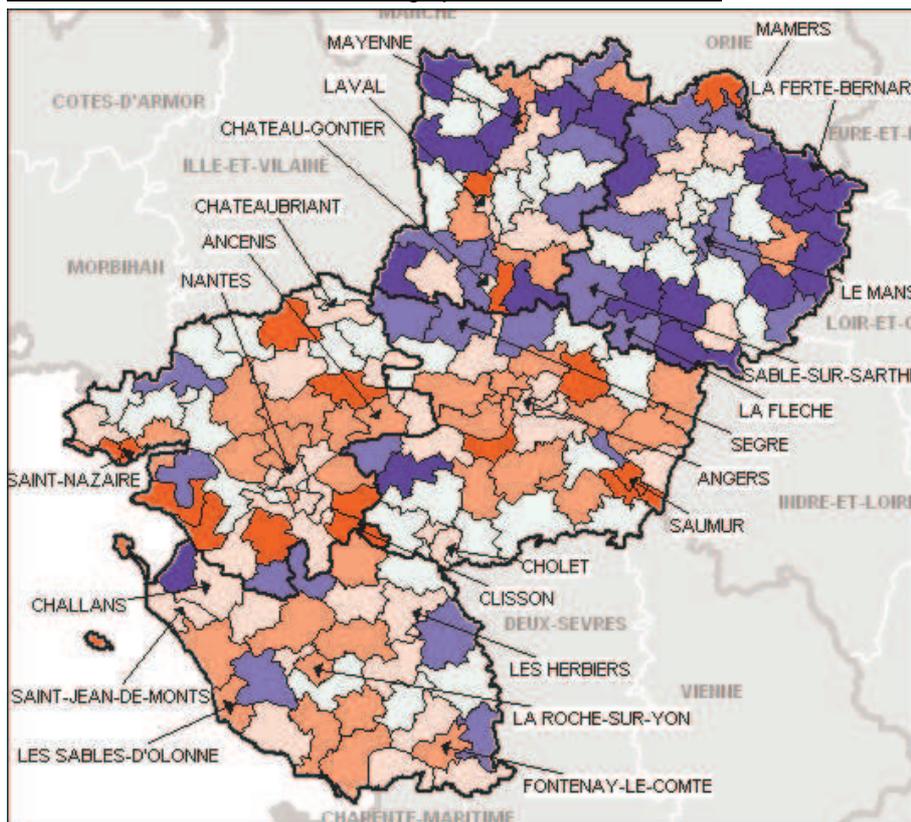


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On ne dénombre aucune demande avec un délai anormalement long dans 3 cantons de la région : 2 en Mayenne (Le Corps et Mayenne-ouest) et 1 dans la Sarthe (Montmirail). Plus généralement 18 des 20 cantons pour lesquels la part des délais anormalement longs est inférieure à 10 % sont localisées dans la Sarthe ou en Mayenne.

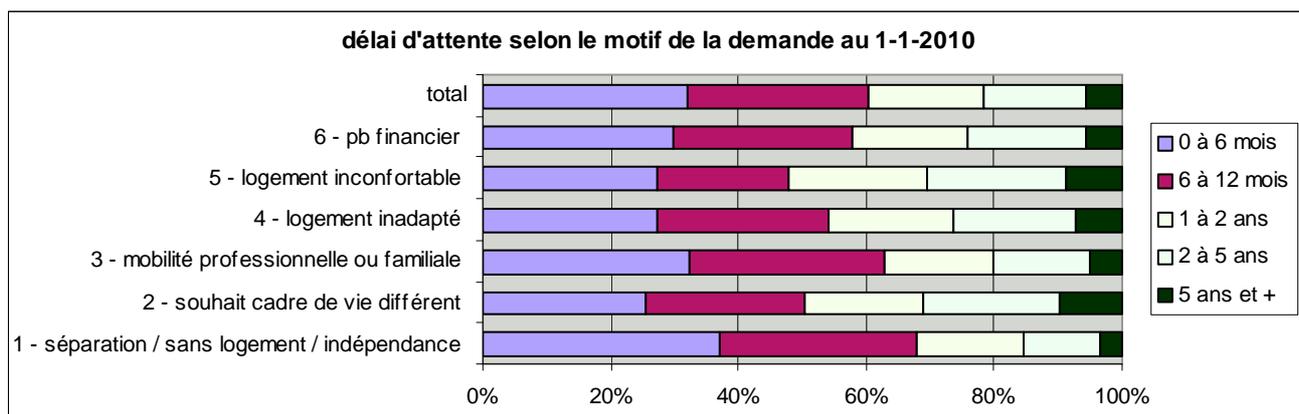
A l'opposé, on observe une part de demandes anormalement longues plus importante sur le littoral de Loire-Atlantique avec 4 des 6 cantons présentant plus de 35 % de délais anormalement longs : 39 % sur le canton de la Baule, 38 % sur celui de Pornic, 36 % sur le canton de Bourgneuf-en-Retz et 35 % sur Saint-Nazaire. Les délais anormalement longs sont également très fréquents sur les îles vendéennes : 39 % sur l'île d'Yeu et 31 % sur l'île de Noirmoutier.

Part des délais anormalement longs par canton au 1-1-2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

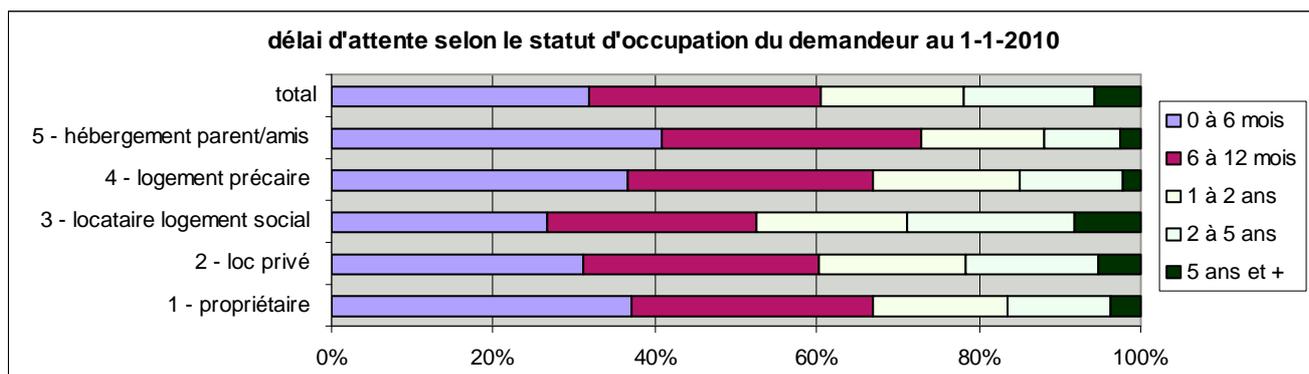
Les délais d'attente les plus courts se rencontrent pour les demandeurs qui sont ou vont être sans logement ; néanmoins, 32 % attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2010



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandes pour raison de logement actuel inconfortable, logement inadapté et pour les souhaits de cadre de vie différent affichent en général des délais d'attente plus importants que la moyenne (respectivement 52 %, 46 % et 50 % des demandes datent de plus d'un an).

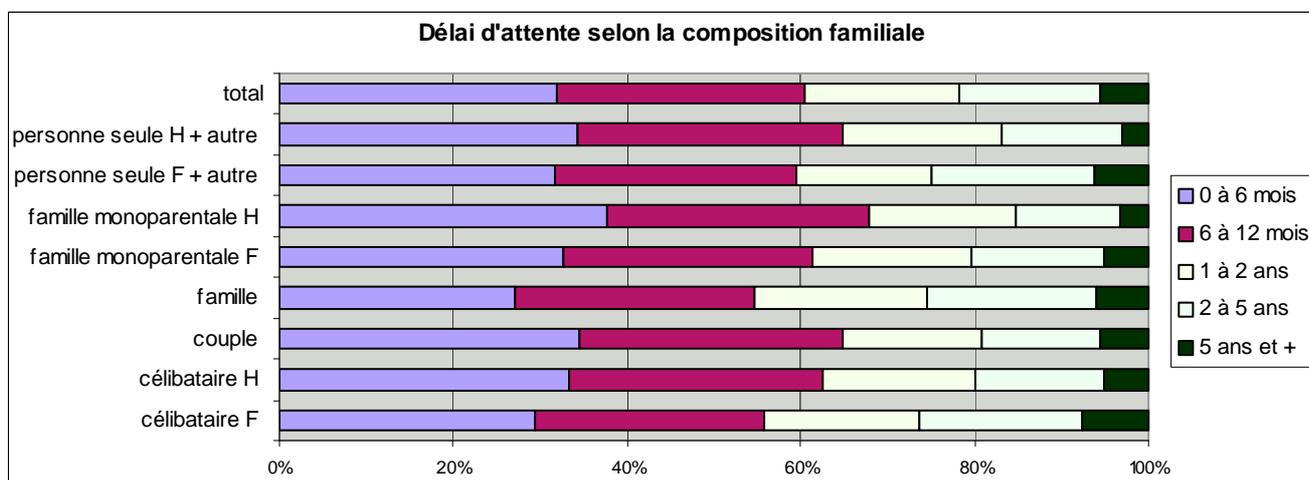
A l'inverse, les délais d'attente sont beaucoup plus faibles pour les situations plus urgentes, c'est à dire lorsque le demandeur est sans logement (séparation, sans logement, indépendance), avec néanmoins 32 % de demande datant de plus de 1 an au 1^{er} janvier 2010.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente les plus longs se retrouvent parmi les demandeurs résidant déjà dans un logement social : 48 % attendent depuis plus d'un an. Les attentes de plus d'un an sont en revanche le plus faible parmi les demandeurs hébergés chez des parents ou amis (27 %).

La composition familiale du demandeur est peu discriminante sur le délai d'attente



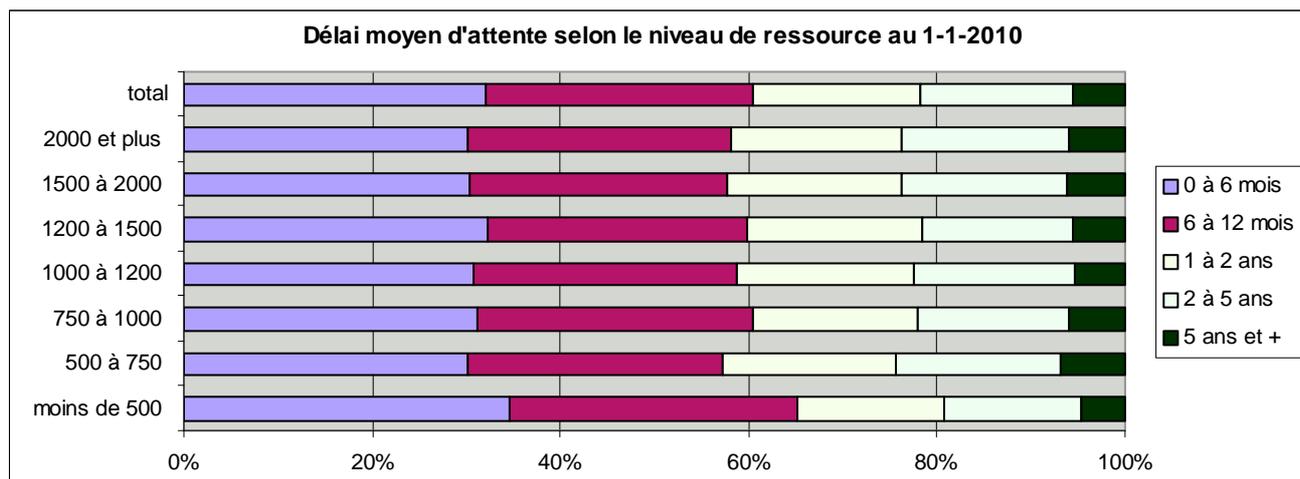
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Selon le type de composition familiale, la part des ménages dont la demande de logement social date de plus d'un an fluctue de 32 % pour les familles monoparentales ayant un homme à leur tête à 45 % pour les familles (couples avec enfants).

Parmi les célibataires et familles monoparentales, on observe des écarts dans les délais d'attente de plus de un an entre les ménages composés par des hommes et ceux composés par des femmes. La part des demandes de plus de un an est en effet supérieure de 6 points chez les ménages ayant à leur tête une femme.

Par ailleurs, parmi les demandes émanant de femmes célibataires, 8 % datent de plus de 5 ans.

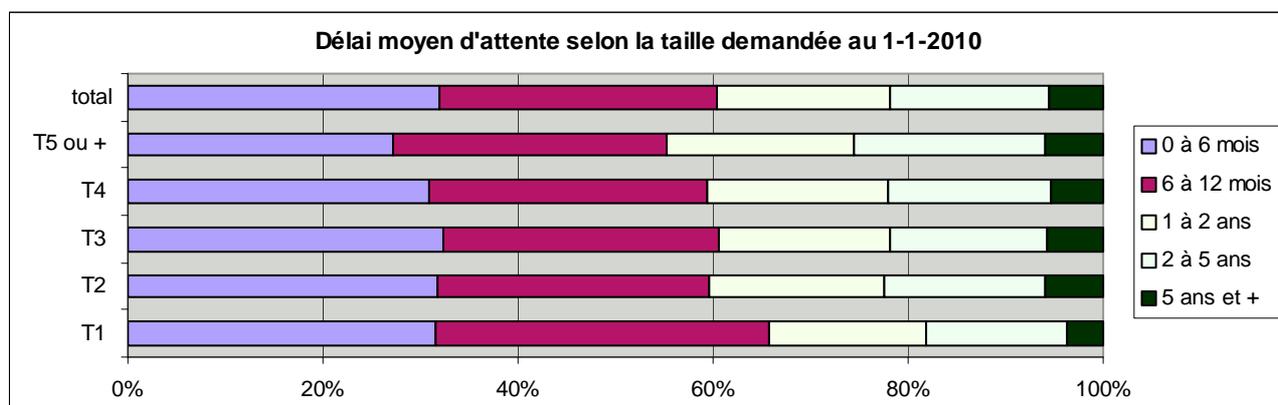
Les demandeurs disposant d'un revenu inférieur à 500 € par mois affichent une ancienneté de demande inférieure à la moyenne



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages dont le revenu est inférieur à 500 € par mois affichent des délais d'attente légèrement plus faibles : 35 % ont effectué leur demande il y a plus d'un an. Pour les autres tranches de revenus, la part de demandes datant de plus d'un an est comprise entre 39 % et 42 %. Contrairement à ce que l'on aurait pu supposer, le niveau de revenu n'a qu'un faible effet sur le délai d'attente moyen. Il convient néanmoins d'être vigilant car le seul revenu ne tient pas compte de la composition familiale et donc de la situation par rapport au plafond HLM. Par ailleurs le délai d'attente est différent de la notion de délai de satisfaction (seules les demandes en cours au 1^{er} janvier sont comptabilisées).

Des délais d'attente légèrement plus courts pour les T1 et plus longs pour les T5 et +



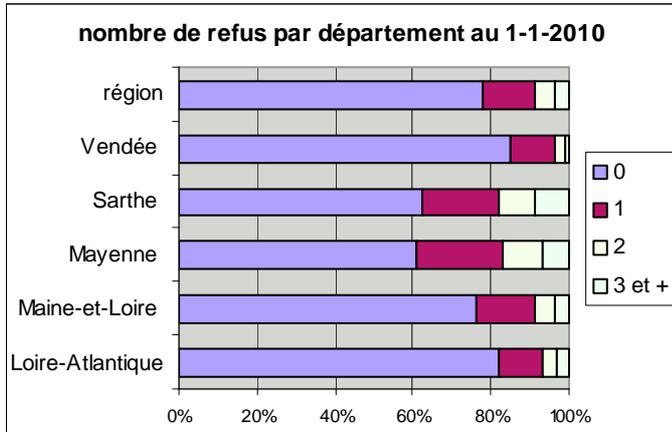
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente pour les logements de 2, 3 et 4 pièces se situent dans la moyenne. En revanche on rencontre des situations différentes pour les logements les plus petits (T1) et les plus grands (T5 et +).

Les délais sont plus courts pour le T1 avec 34 % des demandes datant de plus d'un an et seulement 18 % de demandes de 2 ans et plus pour une moyenne régionale de 22 %. A l'opposé, les délais sont beaucoup plus longs pour les plus grands logements (T5 et +), avec 45 % des demandes datant de plus d'un an et 26 % de 2 ans et plus.

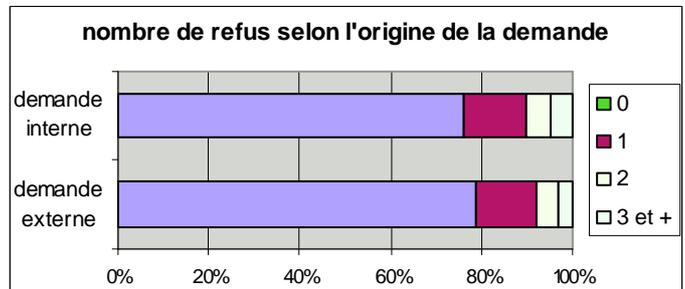
5 – Les propositions reçues et refusées

Les demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social sont nombreux (presque 40 %) en Mayenne et Sarthe. Il n'y a que peu d'écart entre demandeurs internes et externes



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

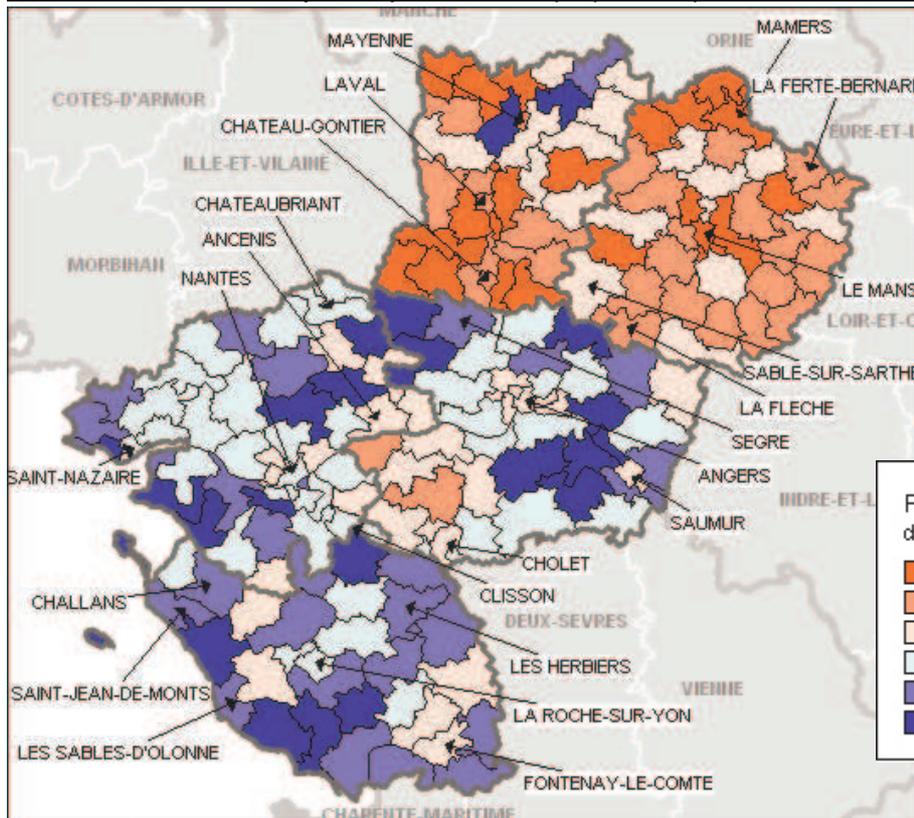
La part des demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (24 %) et demandeurs externes (21 %). L'écart le plus prononcé se situe au niveau des ménages ayant refusé au moins 3 propositions : ils sont 5 % pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM contre 3 % pour les demandeurs externes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

De manière générale, on note que le poids des ménages ayant déjà refusé une offre de logement social est d'autant fort que les délais d'attente sont faibles. Ce taux est nul pour les cantons de Mayenne-ouest, Candé et le Horps et plus largement sur le littoral. A l'inverse, il dépasse les 50 % dans certains cantons de Sarthe et Mayenne : Laval-est, La Fresnaye-sur-Chedouet, Ambrières-les-Vallées, Mamers et Cossé-le-Vivien.

Poids des demandeurs ayant déjà refusé une proposition par canton au 1-1-2010

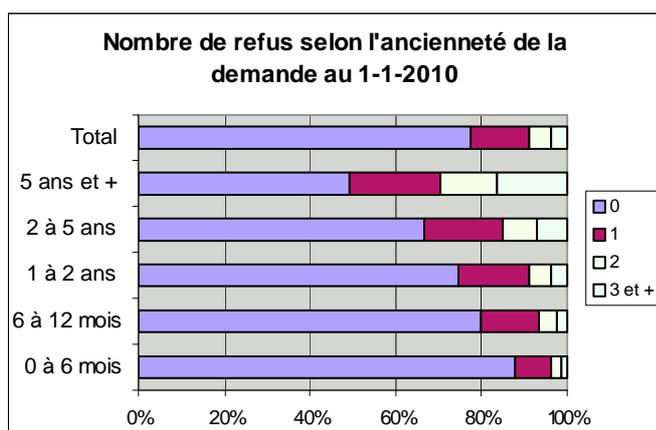


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part des ménages demandeurs ayant déjà refusé une proposition au 1-1-2010

- plus de 40 % (23)
- 30 % à 40 % (28)
- 20 % à 30 % (46)
- 15 % à 20 % (42)
- 10 % à 15 % (29)
- moins de 10 % (24)

Plus la demande est ancienne, plus la part des ménages ayant refusé des offres est importante (51 % pour les demandeurs de 5 ans et plus)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

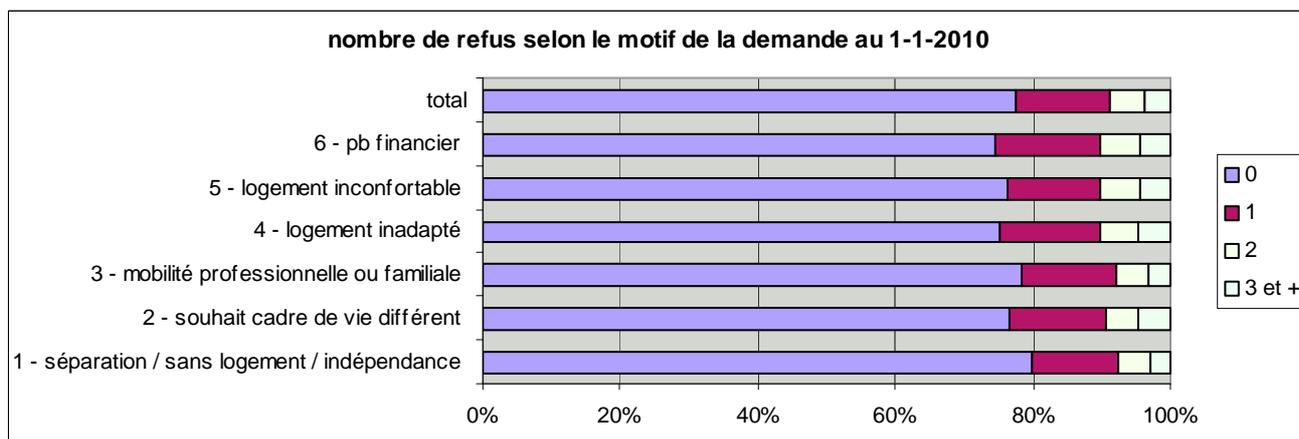
On observe que plus la demande est ancienne, plus la part des ménages ayant refusé au moins une offre est forte.

Le poids des refus progresse ainsi de 12 % pour les ménages ayant effectué leur demande pour la première fois lors des 6 derniers mois à 51 % pour les ménages dont la demande remonte à plus de 5 ans.

Pour les presque 4 000 demandeurs de plus de 5 ans, 49 % n'ont jamais eu la moindre proposition, en revanche, ils sont 16 % à avoir refusé au moins 3 propositions de logement.

Pour les demandeurs de moins de 6 mois, 1 % ont déjà rejeté 3 offres ou plus.

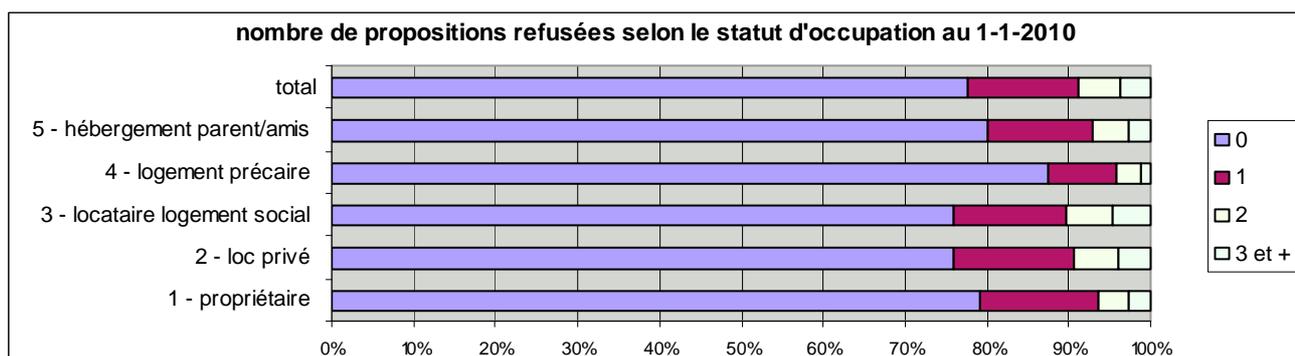
La part des ménages ayant déjà refusé une offre de logement HLM est proche quel que soit le motif de la demande, elle est légèrement plus faible pour les demandeurs sans logement



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part des ménages ayant déjà refusé un logement est assez proche, quel que soit le motif de la demande. Cette part se situe entre 26 % pour les demandes ayant comme motif une raison financière et 20 % pour les ménages sans logement (séparation-sans domicile-indépendance). Pour les demandeurs sans logement, en instance de séparation ou en recherche d'indépendance, ils sont tout de même 7,5 % à avoir refusé 2 offres ou plus.

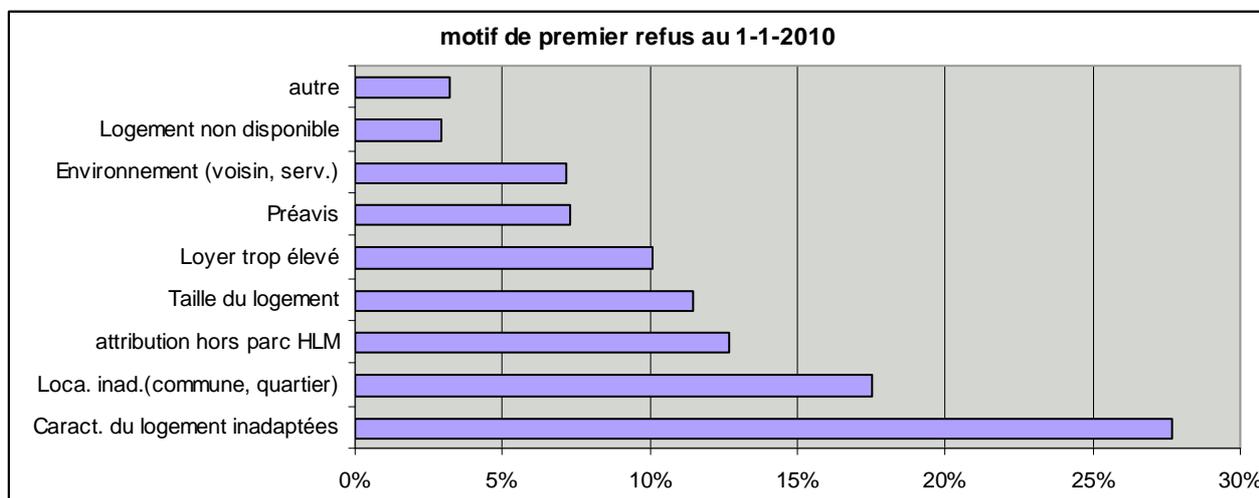
Les refus de proposition sont deux fois plus importants pour les ménages actuellement locataires dans le parc public ou privé que pour les ménages résidant un logement précaire



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandeurs actuellement hébergés dans un logement précaire ou sans hébergement sont peu nombreux à avoir déjà refusé une offre de logement social (12 %). La part des ménages ayant rejeté au moins une proposition est en revanche le double, soit 24 % parmi les ménages résidant déjà dans le parc social ou locataires du parc privé. Un demandeur sur cinq hébergé chez des parents ou amis s'est déjà vu proposer un logement social, mais n'a pas donné suite.

Lorsqu'il est motivé, le premier refus est justifié dans 40 % des cas par un logement jugé inadapté (caractéristiques, taille ...) et dans 25 % par une localisation (commune, quartier, environnement) considérée non satisfaisante.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

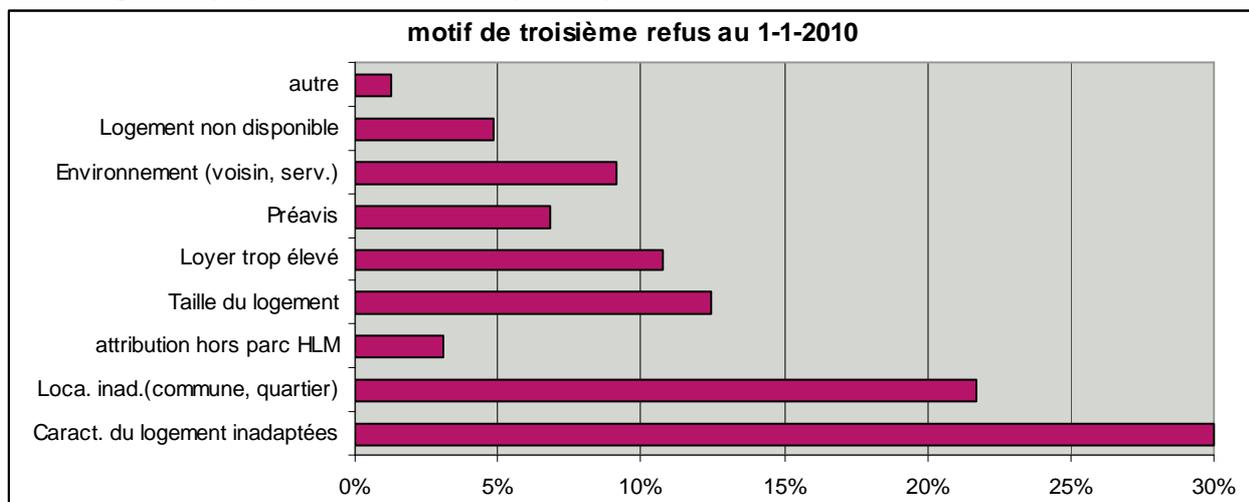
Environ 30 % des propositions ne dispose pas d'un motif de refus clairement identifié.

Lorsque la motif est exprimé, la raison invoquée pour expliquer le premier refus d'une offre de logement social est dans plus d'un quart des situations (28 %) liée à des caractéristiques inadaptées du logement (collectif, étage insatisfaisant, manque d'ascenseur, type de chauffage ...). Cette raison est à rapprocher des 11,5 % de refus liés à une taille de logement jugée insatisfaisante par rapport aux attentes.

Pour 17,5 % des demandeurs, ce premier refus est justifié par une localisation inadaptée du logement proposé qui ne correspond pas aux attentes en terme de commune ou de quartier proposé. Dans 7 % des cas, c'est l'environnement plus proche qui est reproché : manque de services de proximité ou appréhension liée au voisinage.

Dans 13 % des cas, le demandeur n'accepte pas la proposition car il a trouvé un logement en dehors du parc social (essentiellement dans le parc privé). Dans 7 % des cas, la proposition arrive trop tôt par rapport à un préavis ou alors le demandeur préfère attendre une évolution possible de sa situation personnelle.

Environ, 10 % des refus sont liés à un loyer trop élevé. Enfin, dans 3 % des cas, il ne s'agit pas d'un refus, mais le logement proposé n'est finalement plus disponible.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les différences de motifs de refus entre les première et troisième propositions portent essentiellement sur les demandeurs ayant trouvé un logement dans le parc privé parallèlement à leur demande de logement social. Cette part passe en effet de 13 % à 3 % entre le premier et le troisième refus.

Janvier 2011

**photo communication DREAL
rédaction et réalisation : Philippe PIROT tél. : 02 53 46 58 99**