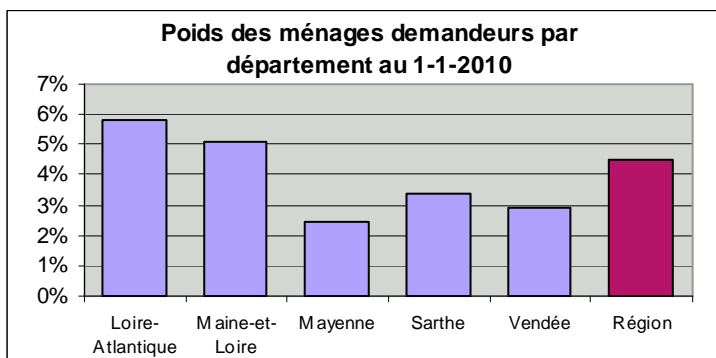


La demande locative sociale au 1-1-2010 : 68 422 demandes, dont 38% internes au parc HLM, une pression forte sur l'unité urbaine de Nantes et le littoral

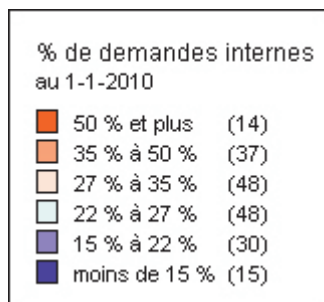
Les caractéristiques des demandes exprimées dans la région



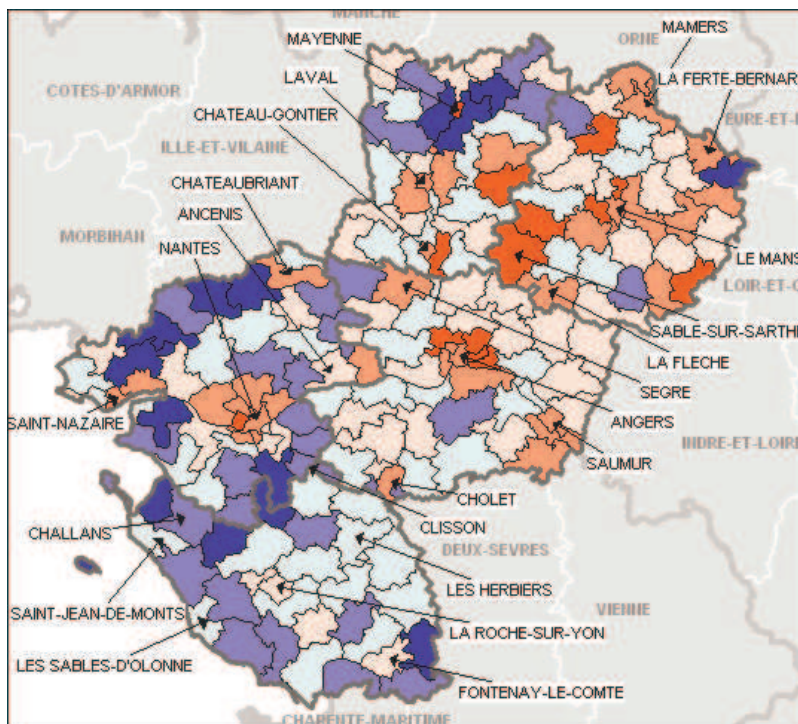
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Un quart des demandeurs souhaite un logement collectif, un quart un logement individuel et la moitié n'exprime pas de préférence.

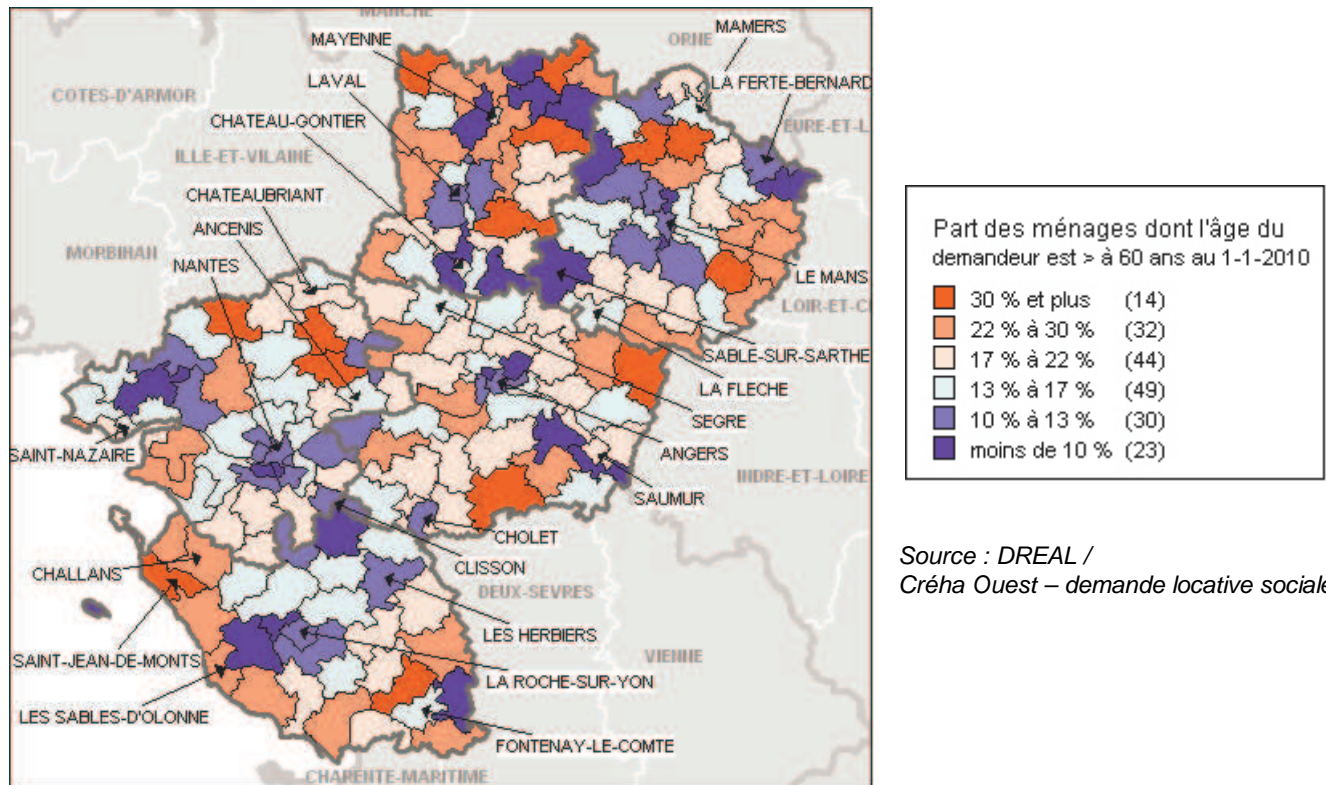
70 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces et les demandes de studio sont quasi-nulles (2 %).

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.

La description des 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, suite à une séparation ou pour acquérir son indépendance, 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 **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.



Source : DREAL /
Créha Ouest – demande locative sociale

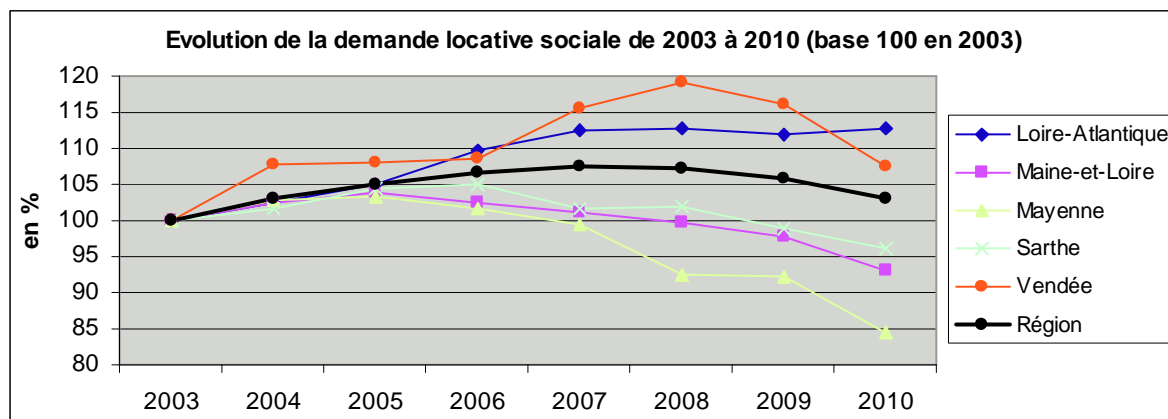
11,5 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère.

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

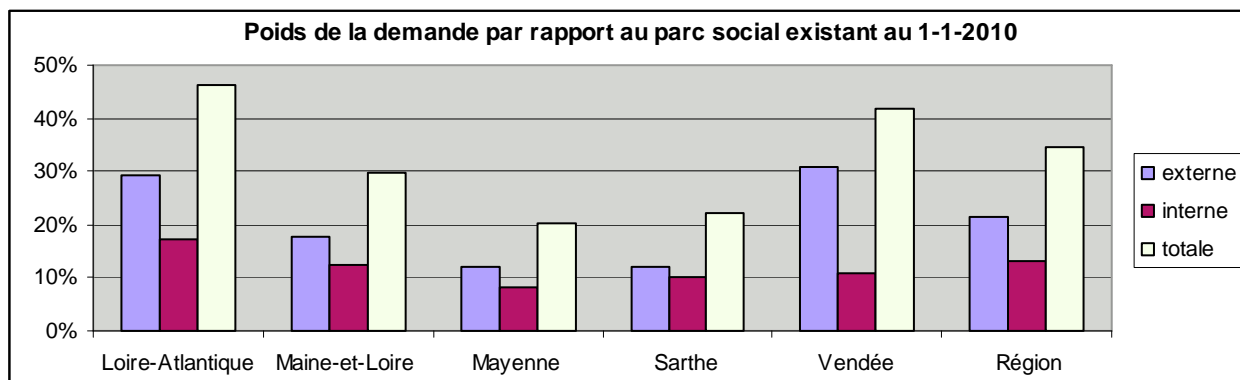
De 2003 à 2007, la région a connu une forte progression de la demande de logements sociaux (7,6 %) et le nombre de demandeurs a culminé à plus de 71 000 au 1^{er} janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1,5 % au 1^{er} janvier 2009 confirmée par une diminution 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

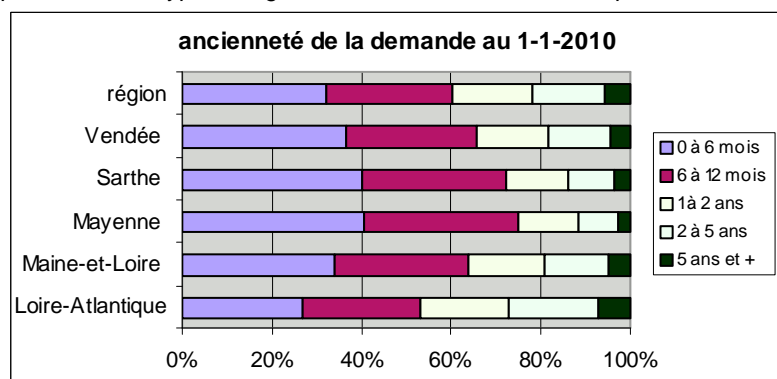
En Pays de la Loire, **62 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune**, 29 % d'une autre commune du département et 5,6 % (soit 3 800 demandes) proviennent de l'extérieur de la région. Les centres urbains (spécifiquement en Loire-Atlantique et en Vendée) attirent de nombreux demandeurs provenant des 2èmes couronnes et des communes rurales, mais également de ménages externes à la région qui se fixent principalement au sein 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 social existant est faible dans le rural mayennais et sarthois. Elle est en revanche particulièrement élevée sur le littoral et dans la deuxième couronne nantaise.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le poids de la demande 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 et le parc privé moins important. La part des T2 demandés est beaucoup plus importante que leur part dans le parc existant ce qui accentue la pression sur ce type de logement ; la situation est inverse pour les T1 et les T4.



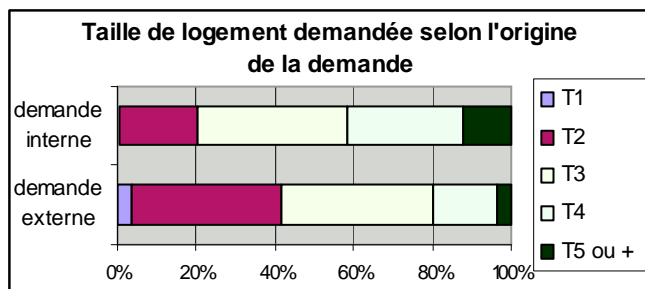
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'ancienneté moyenne de la demande 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 anciennetés de demande les plus récentes 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.

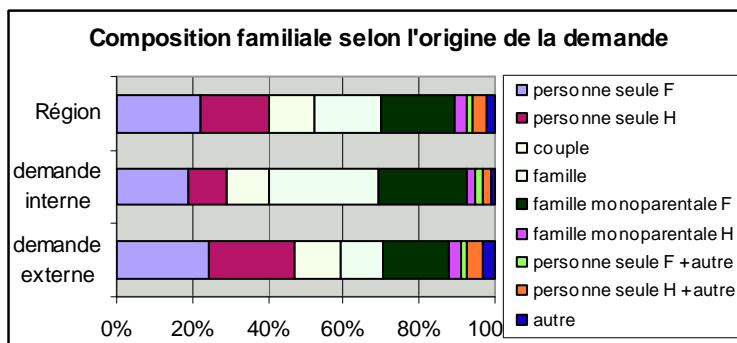
Des différences marquées entre les demandes internes et les demandes externes



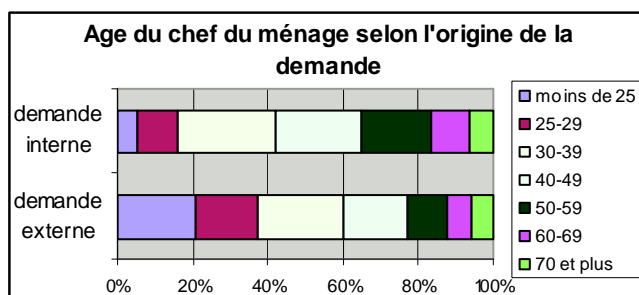
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 monoparentales 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.



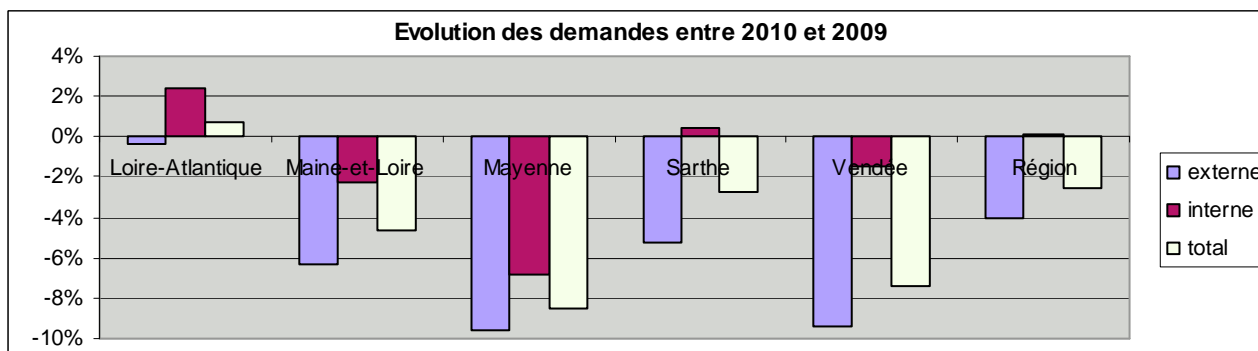
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 %).

Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale

La Loire-Atlantique

Ce département concentre 32 270 demandes (1 ménage sur 17) au 1^{er} janvier 2010, soit presque 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.

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 %). On enregistre une part plus importante de personnes 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 locative sociale régionale. 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 régionale. La part de 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, 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 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 part de 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 +. 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 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.

Le fichier de la demande du CREHA Ouest

La genèse :

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 arrêté 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'état 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 secrétisés (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.

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piro@developpement-durable.gouv.fr

*La demande
locative sociale*

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'observation
des études et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2010