

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2012

**ANALYSES
ET CONNAISSANCE**
Collection

n°57



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

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



Sommaire

I – Source	P 3
II – Les principaux enseignements	P 4
1 - Les caractéristiques régionales	P 4
2 - Les différences entre demandes interne et externe	P 5
3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale	P 5
III – Description des demandes	P 7
1 - Nombre de demandes	P 7
2 - Type de logement demandé	P 10
3 - Taille de logement demandée	P 11
4 - Motif de la demande	P 12
IV – Description des demandeurs	P 13
<i>A – composition du ménage demandeur</i>	P 13
1 – Statut familial du demandeur et composition familiale du ménage	P 13
2 - Nombre de personnes et nombre d'enfants du ménage demandeur	P 15
3 - Age du demandeur	P 17
4 - Nationalité du ménage demandeur	P 19
<i>B – Activité – ressources du ménage demandeur</i>	P 20
1 - Activité du ménage demandeur	P 20
2 - Ressources du ménage demandeur	P 21
<i>C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur</i>	P 25
V – La tension du marché locatif social	P 28
1 – Evolution de la demande locative sociale	P 28
2 - Demandes par rapport à la commune d'origine	P 31
3 - Demandes par rapport au parc social existant	P 33
4 - Ancienneté de la demande	P 37
5 - Les propositions reçues et refusées	P 42

I – Source : 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 (pour la région, le CREHA Ouest a été déclaré, 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 longs » ;
- 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 affiliés à l'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 d'Action 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 1/01/2012 ainsi que les fichiers des demandes en cours au 1/1/2011, 1/1/2010 et 1/1/2009 pour l'analyse de l'évolution de la demande. Ces fichiers sont secrétisés et ne comportent ni le nom, ni l'adresse précise du demandeur.

La présente étude porte sur l'ensemble des demandes exprimées au 1^{er} janvier 2012 (y compris des demandes en cours d'attribution : 4,9 %), et ne prend en compte que la première commune demandée.

Les limites d'utilisation :

Il est utile 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 doublons a diminué pour ne plus excéder la centaine depuis le millésime 2010 ;
- 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 77 286 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012. Ceci correspond à 4,9 % des ménages, soit 1 ménage sur 20. Cette demande est fortement concentrée sur les zones urbaines et plus spécifiquement sur l'unité urbaine de Nantes (1 demande régionale sur 3). 37 % de la demande émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. Cette demande interne est plus importante dans les centres urbains. Les 48 689 demandes externes représentent 3,1 % des ménages de la région, soit 1 ménage sur 32 avec une présence plus prononcée sur l'unité urbaine de Nantes (plus de 1 ménage sur 20).

28 % des demandeurs souhaitent un logement collectif, 31 % un logement individuel et le solde n'exprime pas de préférence. 67 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces et les demandes de studio représentent 6 %.

Le principal motif (38 %) de demande de logement social est le fait de se trouver sans logement stable (hébergement provisoire, en cours de décohabitation). 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 % et 11 % des motifs.

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, pour un poids de 10 % au sein des ménages ligériens. 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 2,21 personnes et dans 17 % des cas le ménage est composé de 4 personnes ou plus. Ce sont ainsi 171 038 habitants des Pays de la Loire qui sont concernés par le fichier de la demande locative sociale. Environ 40 % des demandes sont faites par des ménages avec enfant(s). Globalement, ce sont donc 60 046 enfants qui sont concernés 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 14 % de la demande. Ils sont plus spécifiquement localisés sur le littoral et moins représentés dans les principaux pôles urbains.

Environ 12 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère.

45 % des ménages demandeurs sont constitués d'au moins une personne en CDI alors que les ménages chômeurs ou inactifs représentent 20 % des demandes. Les couples avec enfants disposent plus souvent d'un CDI (62 %) alors que les familles mono-parentales comptent plus de chômeurs et inactifs (30 %). Au niveau régional, 36 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources alors que 32 % ont plus de 1 500 €. 97 % des demandeurs disposent d'au moins une ressource avec une moyenne de 1,8 source de revenus entre le salaire, la retraite, les assedic, les allocations familiales ... Le montant moyen de ces ressources est de 1 286 € par ménage demandeur (1 324 € si on exclut les ménages sans ressource). Environ 59 % de ce montant proviennent d'une activité salariée, 11 % des retraites, 9 % d'allocation chômage, 6 % du RSA et 4 % d'allocations familiales ... Avec ces ressources, 73 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM. 37 % des demandeurs résident déjà dans le parc locatif social alors que 31 % sont actuellement hébergés chez leurs parents ou amis, ou occupent un logement précaire. Pour le reste, 26 % 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. 52 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans le parc HLM,. En revanche, 18 % ne disposent pas d'un logement stable.

La tension du marché locatif social

De 2003 à 2007, la région a connu une progression soutenue 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. L'année 2011 a été une année de rupture avec une forte reprise à la hausse de 5 %. 2012 voit le nombre de demandes s'envoler de 8 % pour atteindre 77 286 demandeurs. Il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ces évolutions. En effet, une hausse de la demande peut correspondre à un besoin supplémentaire ou être provoquée par une offre nouvelle de logements sociaux. A l'inverse, une baisse peut signifier un moindre besoin ou être la traduction d'un parc social trop peu dense ou mobile, avec des délais importants qui découragent les demandeurs.

En Pays de la Loire, 60 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune, 30 % d'une autre commune du département et 7 % (soit 5 251 demandes) proviennent de l'extérieur de la région. Les centres urbains (spécifiquement en Loire-Atlantique et en Vendée) attirent de nombreux demandeurs provenant des 2^{èmes} couronnes et des communes rurales, mais également des ménages externes à la région qui se fixent principalement au sein des unités urbaines.

Environ 14 % des ménages déjà en parc HLM sont inscrits dans le fichier de la demande et souhaitent changer de logement. D'un autre côté, la demande externe correspond à 24 % du parc social existant et 3,6 % 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 T1 et T2 demandés est beaucoup plus importante que dans le parc existant ce qui accentue la pression sur les petits logements ; la situation est inverse pour les T4.

L'ancienneté moyenne de la demande est de 16,8 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont sollicité un logement social il y a moins de 9,7 mois. 25 % des demandes datent de moins de 4,2 mois alors que 25 % ont une ancienneté de plus de 19,2 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, 30 % attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2012.

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. Les dates de demande sont beaucoup plus récentes pour les T1 et plus anciens 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 2012, notion différente de celle de délai moyen de satisfaction.

Parmi les demandeurs en attente d'un logement social, 23 % ont déjà décliné au moins une proposition et 9 % ont même exprimé au moins 2 refus. Les refus de propositions sont presque 2 fois plus élevés pour les ménages actuellement locataires dans le parc public ou privé que pour les ménages installés dans un logement précaire. Le premier refus est justifié dans 40 % des cas par un logement inadapté (caractéristiques, taille...) et dans 24 % par une localisation (quartier, environnement) considérée non satisfaisante.

2 - Les différences entre demandes interne et externe

Les demandeurs internes sont plus nombreux à attendre un logement individuel : 31 % contre 23 % pour les demandeurs externes. Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (40 % de T4 et + contre 21 % de T1 et T2) que la demande externe (19 % de T4 et + contre 45 % de T1 et T2). Les demandes externes sont plus souvent liées à des problèmes financiers et à la recherche d'un logement stable suite à une décohabitation (séparation ou départ du foyer familial). Les demandeurs internes cherchent à disposer d'un logement mieux adapté (souvent 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 33 % au sein de la demande externe. Les ménages externes étant plus petits que les ménages internes (12 % de ménages de 4 personnes et + contre 26 %), il en découle que les ménages externes représentent 63 % des ménages, mais 56 % des individus attendant un logement social. 54 % des demandes internes concernent au moins un enfant contre 32 % pour la demande externe. On compte ainsi 1,09 enfant par demande interne contre 0,59 par demande externe. Le nombre d'enfants appartenant à des ménages demandeurs internes est ainsi plus important qu'en demande externe (31 204 contre 28 842). Les demandeurs externes sont plus jeunes : 38 % de moins de 30 ans contre 17 % 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 (16 %) que dans la demande externe (11 %). On rencontre plus de ménages en CDI (50 % contre 42 %) et de ménages retraités (17 % contre 13 %) au sein de la demande interne. En revanche la part des étudiants est inférieure à 1 % contre 4 % en demande externe. Les ménages externes qui sont plus souvent des personnes seules et donc mono-revenu affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes (39 % disposent de ressources inférieures à 1 000 € contre 29 % en interne). En revanche, rapportées par unité de consommation (prise en compte de la composition familiale), les ressources sont assez proches.

Sur la période 2010-2012, l'évolution de la demande locative sociale de 13 % est de 15 % en externe contre 10 % en interne. L'augmentation de 8 864 demandes sur cette période est donc due pour 30 % à la progression de la demande interne et pour 70 % à la demande externe.

Les demandeurs internes sont plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (65 % en interne contre 56 % en externe). Les demandes externes sont plus récentes que les demandes internes (66 % de moins d'un an contre 54 %), 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 assez proche entre demandeurs internes (25 %) et externes (21 %).

3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale

La Loire-Atlantique

La Loire-Atlantique concentre 36 710 demandes (1 ménage sur 16) au 1^{er} janvier 2012, soit la moitié (48 %) de la demande locative sociale régionale pour seulement 1/3 des ménages. La demande interne se situe dans la moyenne régionale (36 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 24. Les demandeurs sont peu nombreux (49 %) à exprimer une préférence entre logement individuel et collectif. La demande en T2 est un peu plus forte que sur le reste de la région.

La Loire-Atlantique concentre un peu moins de demandeurs jeunes et âgés, 50 % ont ainsi entre 28 et 50 ans. La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère (16 %) est plus importante que le niveau régional. C'est en Loire-Atlantique que l'on compte le plus de demandeurs en CDI (48 %).

Le département enregistre une part plus importante de personnes actuellement logées de manière précaire (13% contre 9 % à 10 % pour les autres départements).

En Loire-Atlantique, la demande est restée relativement stable de 2006 à 2010 malgré une légère progression de la demande interne. Entre 2010 et 2012, on observe une progression de 14 % impulsée par la demande externe qui progresse de 16 % et une demande interne qui progresse de 10 %. La demande interne est forte et concerne 18 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. La demande externe l'est tout autant et représente 33 % du parc HLM et 4,7 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est la plus élevée en Loire-Atlantique (moyenne de 19,6 mois et médiane à 10,9 mois).

Le Maine-et-Loire

Le Maine-et-Loire concentre 19 080 demandes (1 ménage sur 18) au 1^{er} janvier 2012, 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 30. La demande de logements T1 est plus marquée (7 %).

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 plus élevé que la moyenne régionale (1 307 €).

On a assisté à une baisse continue de la demande de 2006 à 2010 plus marquée pour l'externe (-12 %) que pour l'interne (-5 %). On note ensuite une reprise en 2011 (+5 %) confirmée en 2012 (+8 %) qui repose sur la demande externe (+14 %)

La Mayenne

La Mayenne concentre 3 390 demandes (1 ménage sur 39) au 1^{er} janvier 2012, soit 4 % de la demande locative sociale régionale. La demande interne se situe dans la moyenne régionale (40 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 65. Les demandeurs sont plus nombreux à exprimer leur choix pour un type de logement précis (77 % contre 59 % au plan régional). La Mayenne se démarque des demandes de logements plus grands que la moyenne (31 % de T4 et +).

La Mayenne compte un nombre plus important de ménages de 5 personnes et + (9,2 %).

La Mayenne a connu une baisse continue de la demande particulièrement marquée jusqu'en 2010. Entre 2010 et 2012, la reprise est modérée (+8 %), mais sur les 10 dernières années, la Mayenne est le seul département de la région qui voit le nombre de demandeurs baisser. La demande interne ne concerne que 9 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Le poids de la demande externe dans le parc social n'est que de 13 % et correspond à 1,7 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est la plus récente en Mayenne (moyenne à 11,7 mois et médiane à 7 mois). Enfin la part des demandeurs ayant déjà refusé une offre est forte (34 %).

La Sarthe

La Sarthe concentre 8 910 demandes (1 ménage sur 28) au 1^{er} janvier 2012, soit 12 % de la demande locative sociale régionale. La demande interne se situe au dessus de la moyenne régionale (43 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 48.

La Sarthe rencontre de nombreuses demandes émanant de ménages de 5 personnes et + (9,2 %) ; dans 10,8 % des cas, le ménage comporte au moins 3 enfants (moyenne de 0,83 enfant par ménage), pour une moyenne de 2,3 personnes par demande. La Sarthe compte un nombre important de demandeurs chômeurs ou inactifs (23 %) ; c'est ainsi le département qui concentre le plus de faibles revenus : 75 % des demandeurs ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM.

On a assisté à une baisse continue de la demande de 2006 à 2010 plus marquée pour l'externe (-12 %) que pour l'interne (-4 %). Sur la période 2010-2012, la progression observée de 10 % à pour origine la demande externe (+15 %), l'interne étant assez stable (+3 %). 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 14 % et correspond à 2,4 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est faible en Sarthe (moyenne à 12,7 mois et médiane à 7,9). La part des refus de proposition est forte et concerne 38 % des demandeurs.

La Vendée

La Vendée concentre 9 190 demandes (1 ménage sur 31) au 1^{er} janvier 2012, soit 12 % de la demande. La part de la demande interne se situe nettement en dessous de la moyenne régionale (27 %). La seule demande externe représente 1 ménage sur 42. Le souhait d'accéder à un logement individuel est plus prononcé (46 %). En Vendée, les attentes sont plus spécifiquement pour des 3 pièces (43 % de la demande contre 36 % au plan régional).

Les ménages vendéens sont généralement de taille plus petite : 69 % de 1 ou 2 personnes pour 6 % de ménages de 5 personnes et + (moyenne de 2,12 personnes par ménage). La présence d'enfants est moins fréquente chez les ménages vendéens (0,67 enfant par ménage en moyenne). On trouve plus de demandeurs âgés en Vendée (17 % de 60 ans et plus pour 27 % de moins de 30 ans). La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère est particulièrement faible en Vendée (6 %). La Vendée concentre une part plus importante de chômeurs ou inactifs (23 %) ainsi que de retraités (19 %). Le montant moyen des ressources par ménage est le plus faible de la région à 1 209 €. Le parc HLM étant peu présent sur le département, 33 % des demandeurs sont actuellement locataires dans le parc privé et 8 % propriétaires.

En Vendée, la poussée de la demande jusqu'en 2008 avait été impulsée par la demande externe et la chute observée en 2010 émanait du recul de cette même demande externe. En 2011, la progression globale de 1 % était le résultat d'une poussée de la seule demande interne ; en 2012, la demande externe progresse plus vite que la demande interne (15 % contre 11 %) pour une hausse totale de 14 %. La Vendée se distingue par une part élevée de demandeurs non originaire de son département (14 %). Le parc social étant peu important sur le département, la demande externe correspond à 34 % du parc existant. La part des refus de proposition est faible : seulement 11 % des demandeurs.

III – Description des demandes

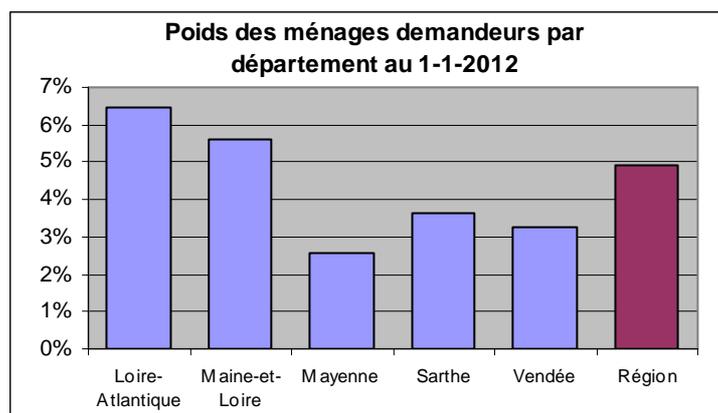
1 – Nombre de demandes

La région des Pays de la Loire enregistre 77 286 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2012, soit 1 ménage sur 20. Des disparités importantes existent sur le territoire régional (1 ménage sur 16 est demandeur en Loire-Atlantique, contre 1 sur 39 en Mayenne)

Au 1^{er} janvier 2012, la région comptabilise 77 286 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 (47,5 %) 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 plus de 11 % des attentes. La Mayenne arrive loin derrière les autres départements avec 4,4 % des ménages demandeurs de la région.

En Pays de la Loire, ce sont ainsi 4,9 % des ménages qui sollicitent l'octroi d'un logement social, soit 1 ménage sur 20. 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 ...

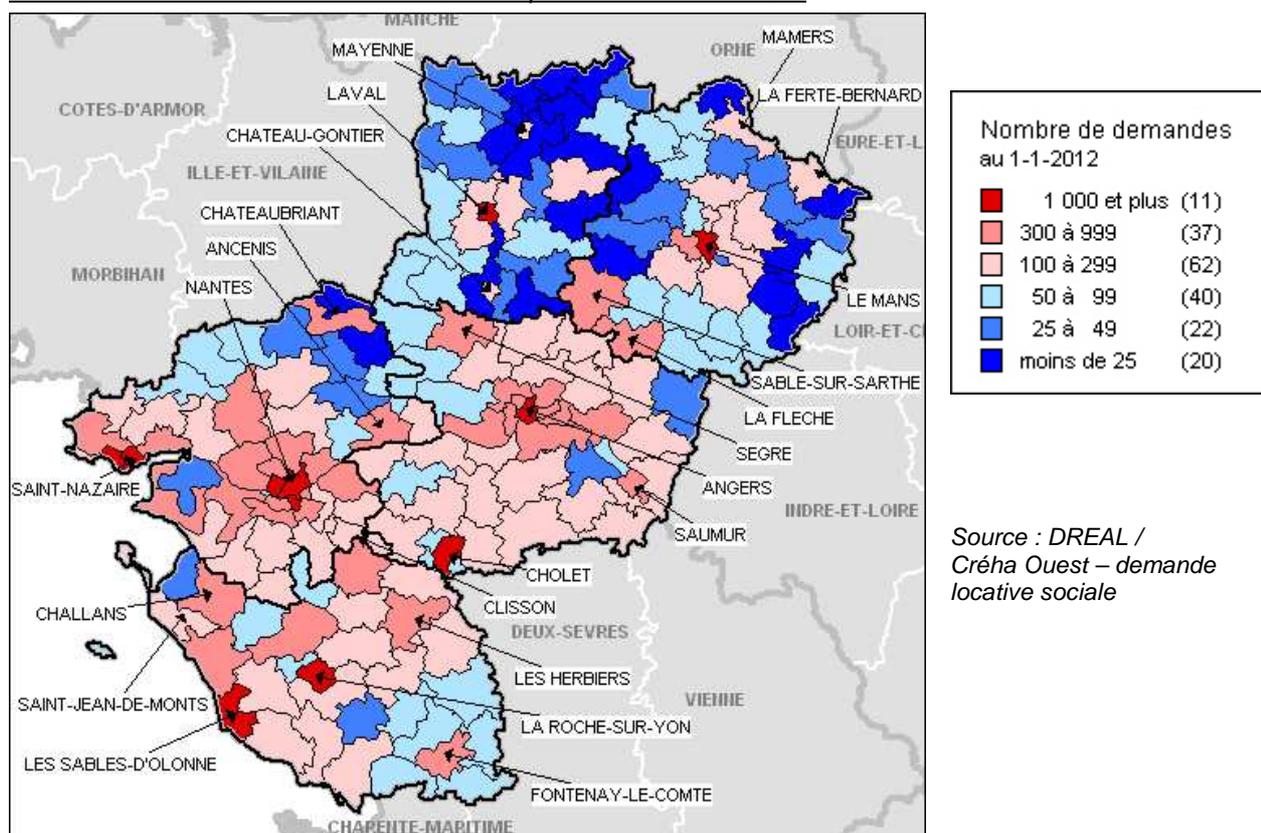
On constate que 1 ménage sur 16 est demandeur d'un logement social en Loire-Atlantique, contre seulement 1 ménage sur 39 en Mayenne. La pression est également forte dans le Maine-et-Loire (5,6 % des ménages attendent un logement social), soit 1 ménage sur 18. La situation est intermédiaire en Sarthe et Vendée avec 1 ménage demandeur sur 28 et 1 sur 31.



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 1-1-2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

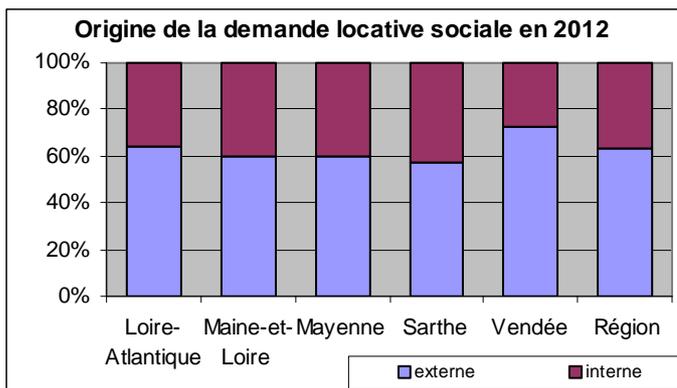
La demande locative sociale est très fortement localisée sur les zones urbaines alors que les demandes sont inférieures à 50 pour la majorité des cantons mayennais et une partie des cantons sarthois ruraux.

La seule ville de Nantes regroupe plus de 15 828 demandes, soit plus de 1 demande sur 5 enregistrées dans la région. Si on ajoute les 23 communes de la banlieue nantaise (2,6 % pour St Herblain, 2,1 % pour Rezé ...), c'est une demande sur 3 (32,4 %) qui est concentrée sur l'unité urbaine nantaise. La ville d'Angers recense 8 360 demandes, soit 10,8 % des demandes régionales (13,9 % pour l'unité urbaine d'Angers). Parmi les villes les plus demandées, on trouve ensuite Le Mans (4 890 demandes, soit 6,3% de la demande régionale) et St-Nazaire (3 271 demandes, soit 4,2 % de la demande régionale). La Roche/Yon concentre 2 280 demandes soit 3 % de la demande régionale. Laval et Cholet recueillent un nombre de demandes proche de 1 500, soit une contribution à la demande régionale de respectivement 2,0 % et 1,8 %.

37 % 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 77 286 ménages en attente d'un logement social, 37 % résident déjà dans le parc social HLM mais souhaitent l'attribution d'un nouveau logement (plus grand, plus petit, dans une autre commune ...).

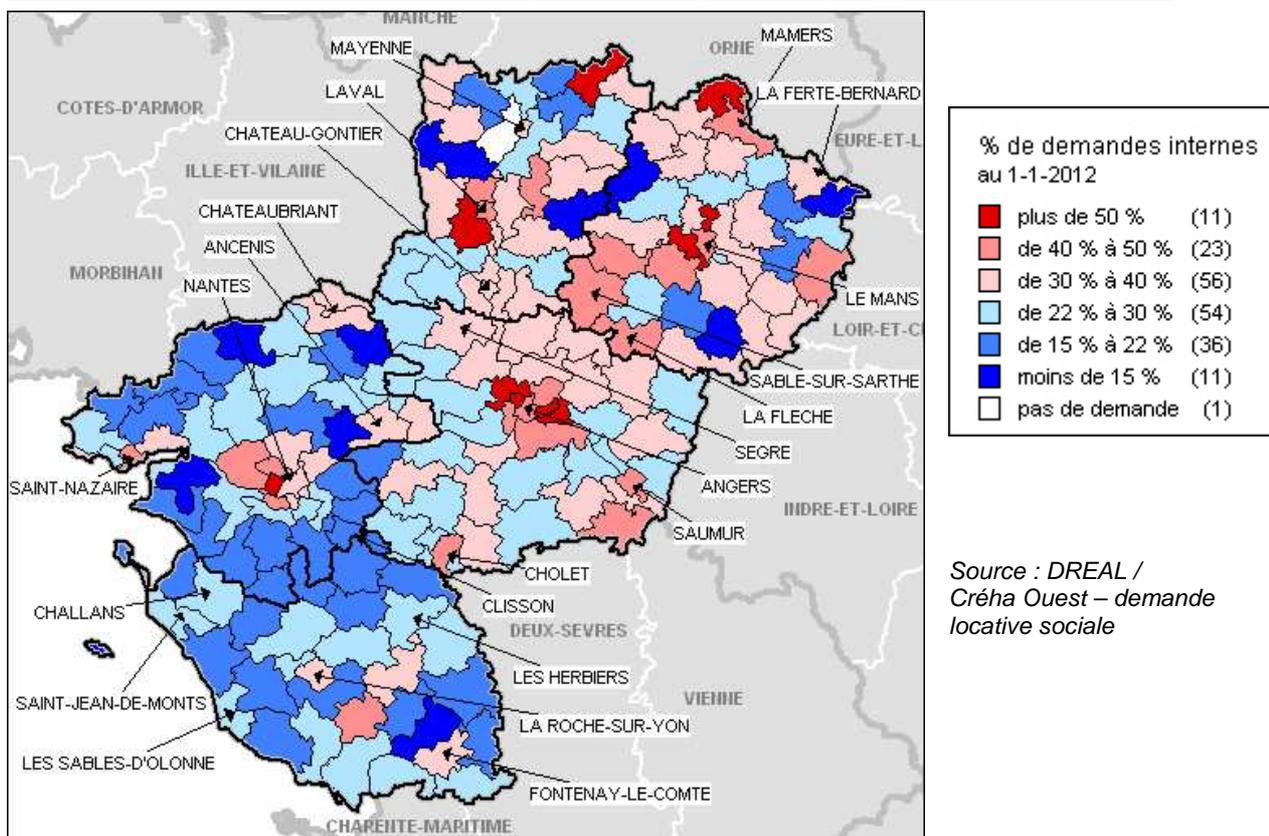
Pour le département de la Sarthe, on observe un très fort taux de demandes internes (43 %). La situation est inverse en Vendée où seules 27 % des demandes proviennent de ménages actuellement logés dans le parc HLM. Cette demande interne est comprise entre 36 % et 41 % pour les trois autres départements.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande interne est plus présente à proximité des centres urbains. Cette situation est particulièrement marquée dans la banlieue angevine où la demande interne dépasse les 50 %, et à un degré moindre à proximité de Laval et du Mans. A l'opposé, la demande interne est plus faible dans les espaces les plus ruraux des départements de Vendée et Loire-Atlantique.

Part de la demande locative sociale interne (demandeur déjà dans le parc) par canton au 1-1-2012

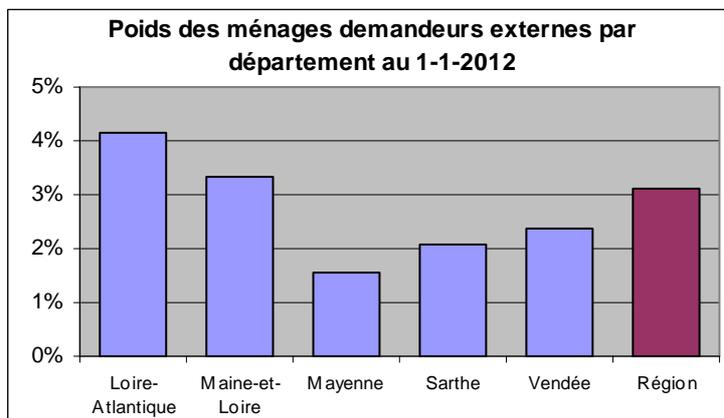


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 3,1 % des ménages, soit 1 ménage sur 32. elle est particulièrement marquée sur Nantes et Angers et plus généralement sur les principales zones urbaines.

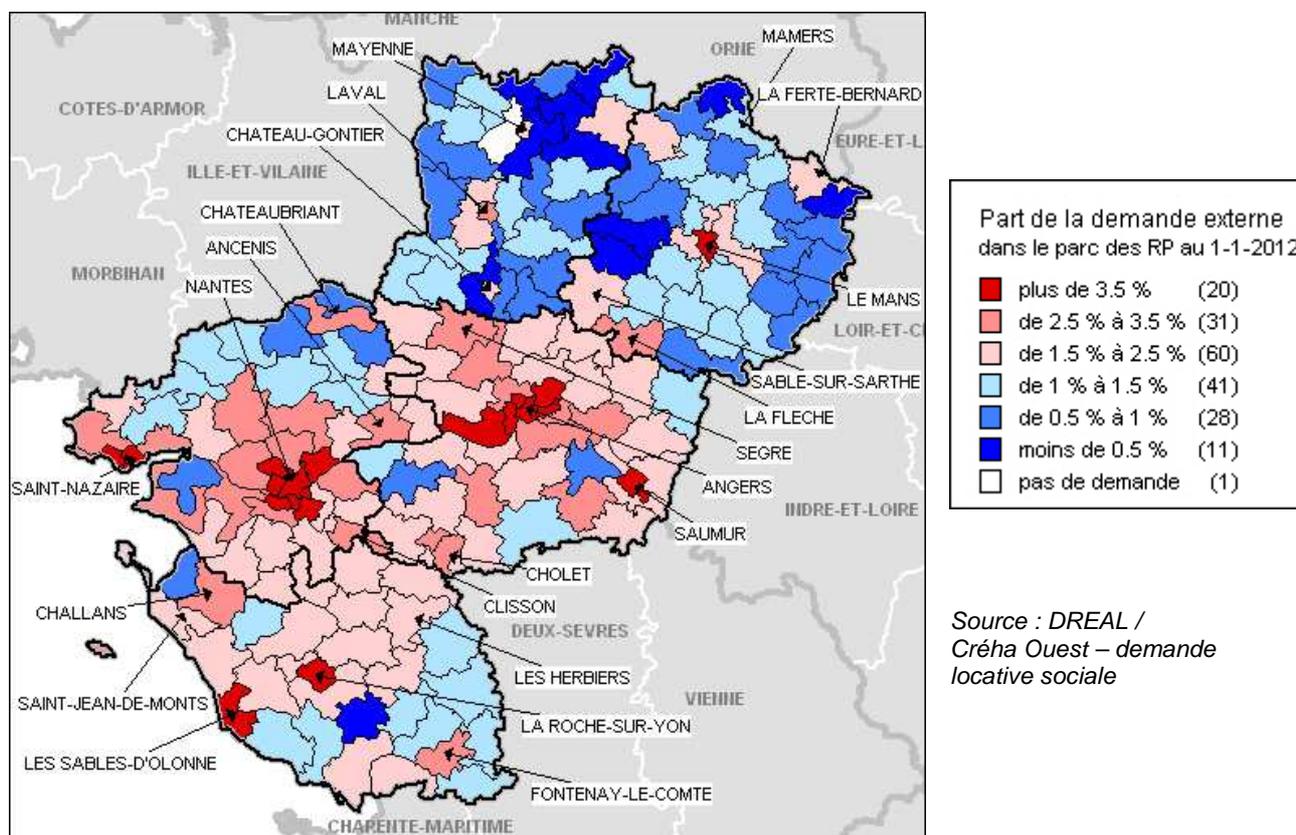
Si on ne retient que la demande externe, ce sont 48 689 ménages qui sont en attente d'un logement social, soit 3,1 % des ménages de la région ou encore 1 ménage sur 32.

Le poids des ménages demandeurs externes est le plus élevé en Loire-Atlantique (1 ménage sur 24), puis dans le Maine-et-Loire (1 ménage sur 30) suivi par la Vendée (1 ménage sur 42). La demande est moindre dans la Sarthe (1 ménage sur 48). Enfin en Mayenne, la part des ménages demandeurs est 2,7 fois moins importante qu'en Loire-Atlantique (1 ménage sur 65).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part de la demande externe dans le parc des résidences principales par canton au 1-1-2012



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 3,1 %, l'analyse au niveau des cantons montre de grandes disparités sur le territoire avec aucune demande dans le canton de Mayenne-ouest et un ratio qui fluctue de 0,17 % dans les cantons de Montmirail et Mayenne-est à 6,7% pour la ville de Nantes (1 ménage sur 15).

On comptabilise 11 cantons (+ Mayenne-ouest) 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 à l'exception du canton de Mareuil (Vendée), où l'offre sociale est souvent faible. Plus généralement, on observe une pression moindre sur ces deux départements.

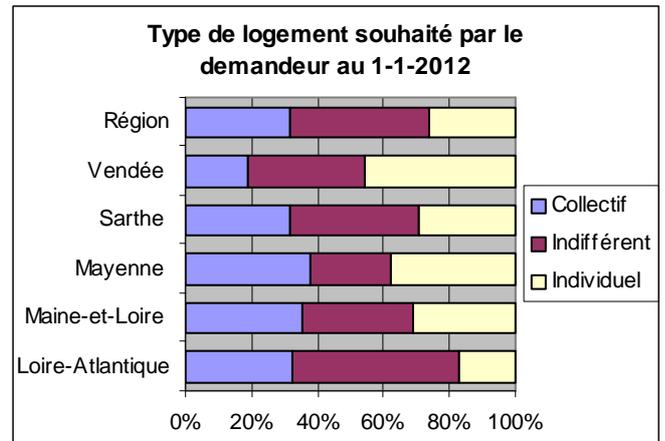
A l'opposé, parmi les territoires où le poids des demandes externes est le plus fort, on retrouve les cantons de Nantes et Angers avec un taux supérieur à 6 % (soit plus de 1 ménage sur 16). A un degré moindre, le poids des demandes externes est compris entre 5 et 6 % pour les cantons de Rezé, La Roche sur Yon, Saint-Nazaire, Saint-Herblain et La Baule ; suivent ensuite les principaux territoires urbains.

2 – Type de logement demandé

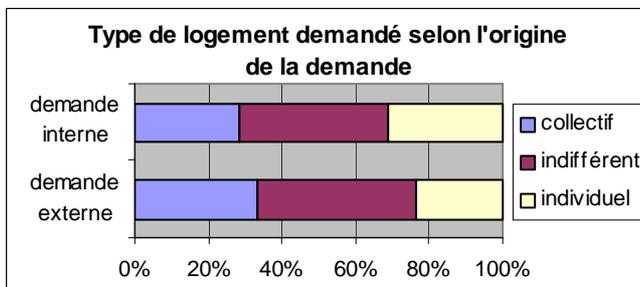
26% des demandeurs souhaitent un logement individuel. Cette attente est plus forte pour la demande interne (31 %) que pour la demande externe (23 %)

Parmi les 77 286 demandes de logements sociaux, 26 % concernent un logement individuel (valeur proche du poids de l'individuel dans le parc HLM), 31,5 % un logement collectif et dans 42,5 % des cas, le demandeur n'a pas d'exigence spécifique.

Le souhait d'accéder à un logement social collectif varie de 19 % pour la Vendée à 38 % pour la Mayenne. Les écarts sont plus importants pour les logements individuels qui sont attendus par 17 % des demandeurs de Loire-Atlantique contre 46 % pour la Vendée. Enfin les demandes sans préférence de type de logement sont plus élevées en Loire-Atlantique (51 %) et plus faibles en Mayenne (24 %). La structure du parc existant, mais aussi la tension du marché locatif social, semblent être déterminants dans le choix exprimé par les demandeurs.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



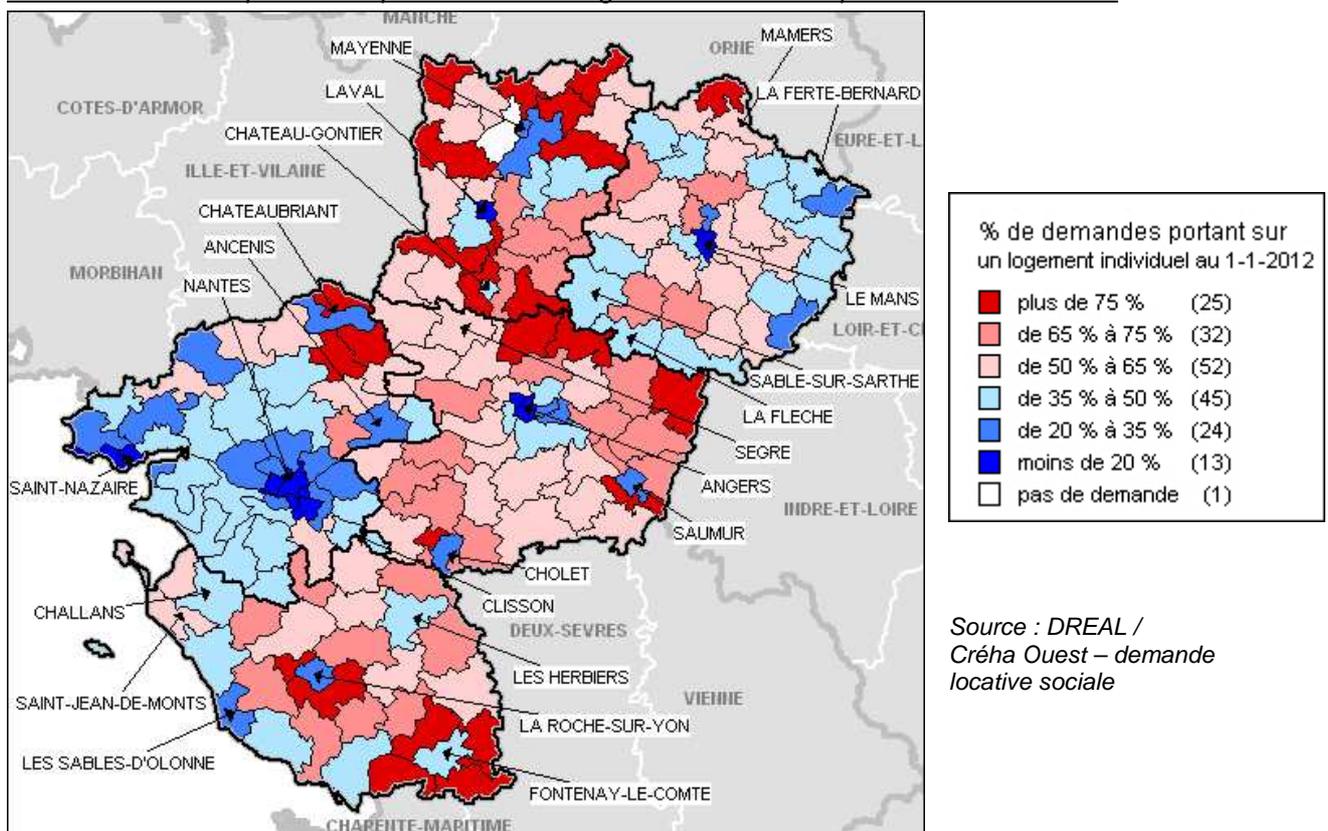
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

Les demandes de logement collectif sont plus fréquentes pour les demandeurs externes (33 % contre 29 %), le souhait de disposer d'un logement individuel est plus marqué pour les demandeurs internes (31 % contre 23 %). Les demandeurs externes sont plus ouverts sur le type de logement attendu (43,5 % d'indifférents contre 40,5 %).

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 rural mayennais et la majorité des cantons du Maine-et-Loire.

Part des demandes portant uniquement sur des logements individuels par canton au 1-1-2012



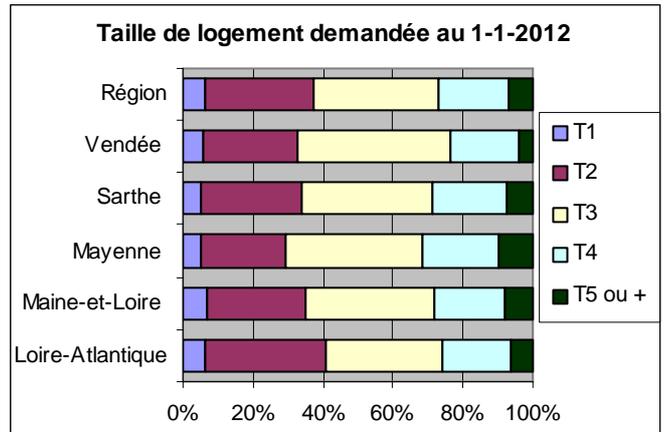
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Taille de logement demandée

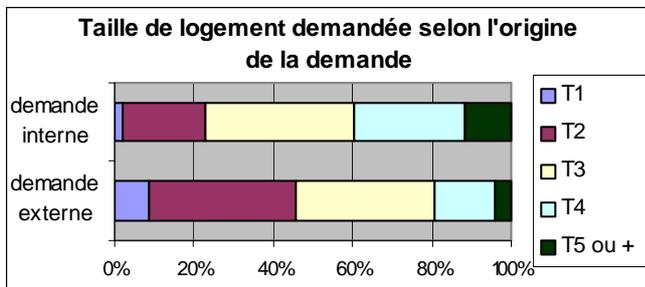
67 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces. Les demandes internes concernent beaucoup plus de grands logements

Au 1^{er} janvier 2012, 67 % de la demande locative sociale porte sur des logements de 2 ou 3 pièces. Environ 27 % des ménages demandeurs attendent un logement de 4 pièces ou + (20 % pour un T4 et 7 % pour un T5 et +) alors que seuls 6 % souhaitent emménager un studio ou T1.

La Mayenne se démarque des autres départements par des besoins de logements plus grands que la moyenne (seulement 29 % de T1 et T2 contre 31 % de T4 et +). En Vendée, les besoins sont plus spécifiquement des 3 pièces (43 % 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 (7 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



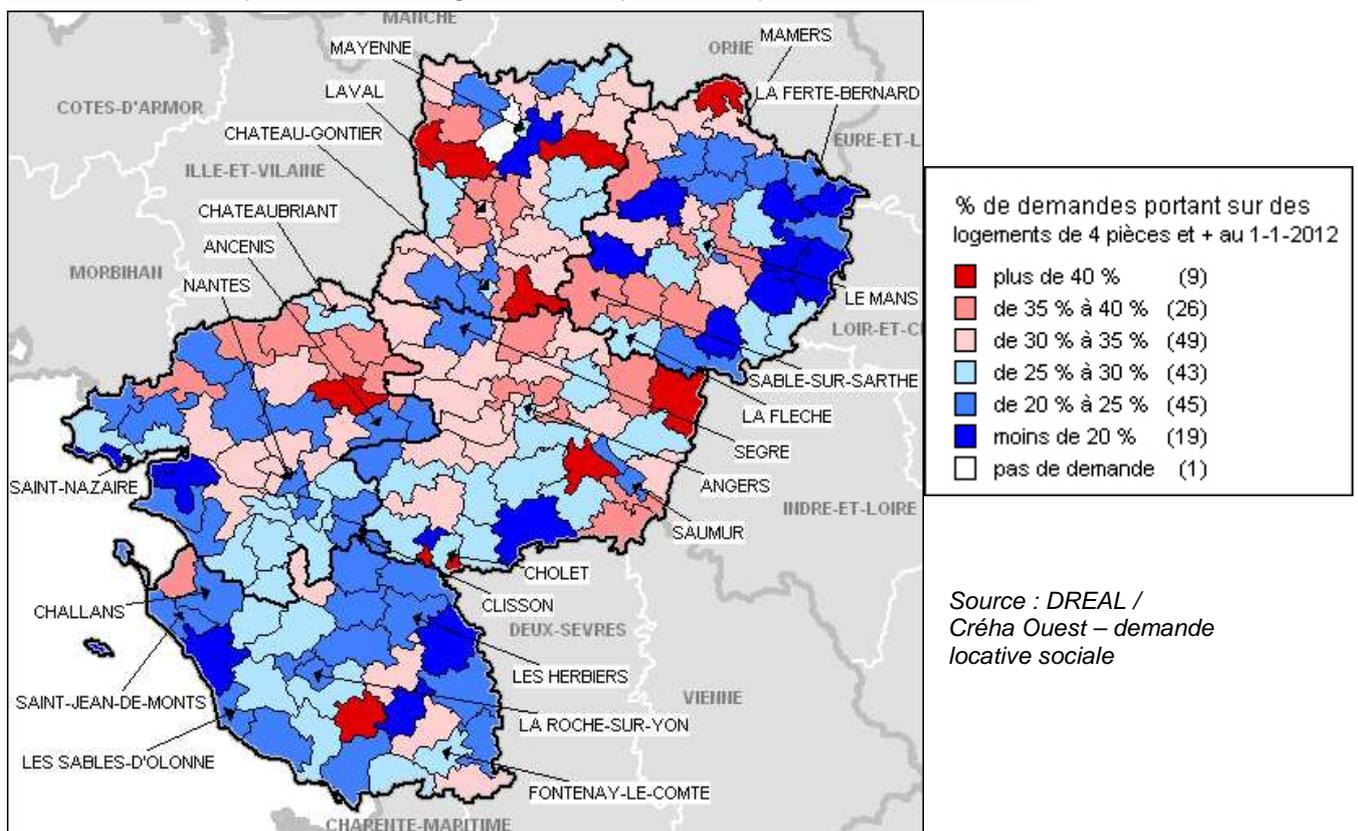
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (28 % de T4 et 12 % de T5 et + contre seulement 23 % de T1 et T2). A l'inverse, la demande externe porte plus sur de petits logements (45 % de T1 et T2 pour 19 % 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 pour ce type de logements. Cette part est plus faible sur le littoral mais également dans le rural vendéen et de l'est de la Sarthe.

Part des demandes portant sur des logements de 4 pièces et + par canton au 1-1-2012

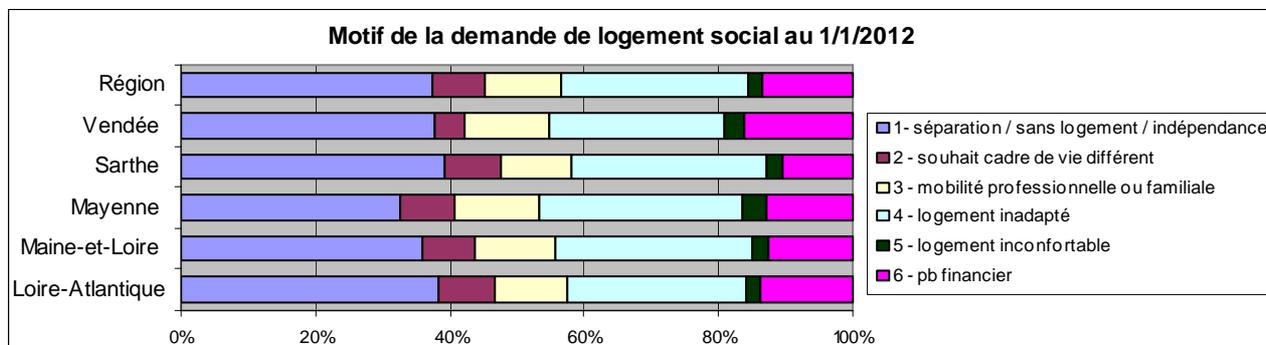


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

4 – Motif de la demande

Des demandes externes liées à des problèmes financiers et à des décohabitations en cours, 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.

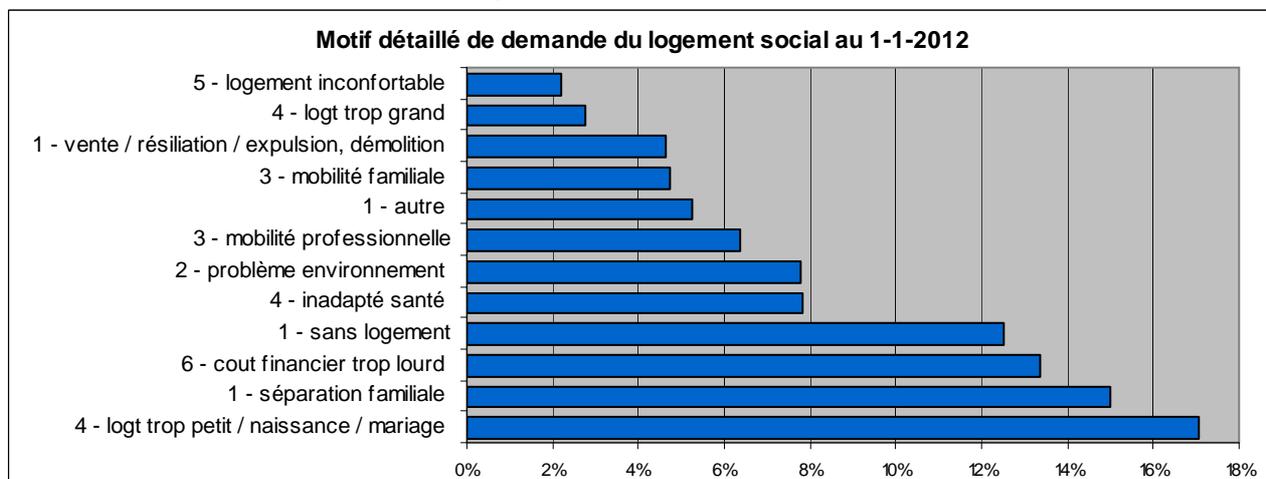


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le principal motif à l'origine d'une demande de logement social est le fait de se retrouver sans logement stable (38 % des demandes), plus précisément, 15 % des demandeurs sont dans une situation de décohabitation liée à une séparation de couple ou à un enfant quittant le foyer familial ; dans 12 % des cas le demandeur est sans logement et hébergé temporairement.

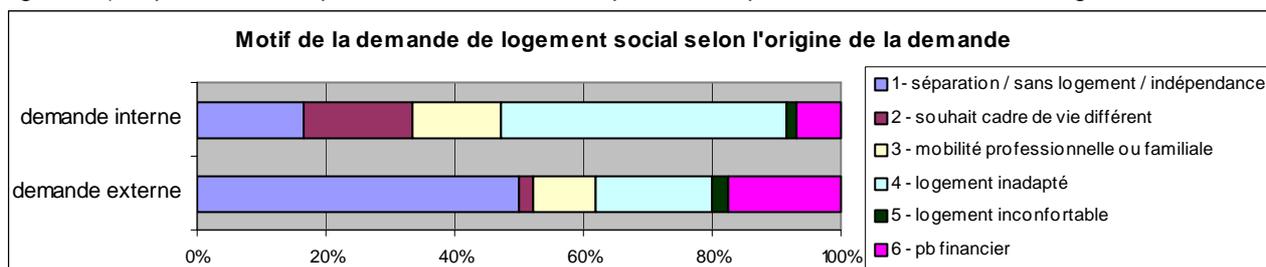
Le second motif pour 28 % des demandes est le souhait de quitter un logement inadapté (trop grand pour 3 %, trop petit pour 17 % ou inadapté à un souci de maladie ou de handicap pour 8 % des demandes).

Viennent en second niveau : des problèmes financiers pour subvenir au budget logement (13 %) et pour 11 % le souhait d'un rapprochement professionnel ou familial (6 % pour mobilité professionnelle et 5 % pour mobilité familiale). On trouve ensuite le désir de disposer d'un cadre de vie différent pour 8 % des demandeurs et enfin des problèmes de logements inconfortables (2 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'élément déclencheur de la demande diffère fortement selon que celle-ci est interne ou externe. Le motif est dans 44 % des demandes internes un logement inadapté (25 % pour trop petits), dans 17 % des cas le souhait de changer de cadre de vie et pour 17 % la conséquence d'une décohabitation. A l'opposé, les demandes externes proviennent pour moitié d'une recherche de logement stable (décohabitation ou sans logement) et pour 17 % de problèmes financiers ne permettant pas d'assumer le coût du logement actuel.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

IV – Description des demandeurs

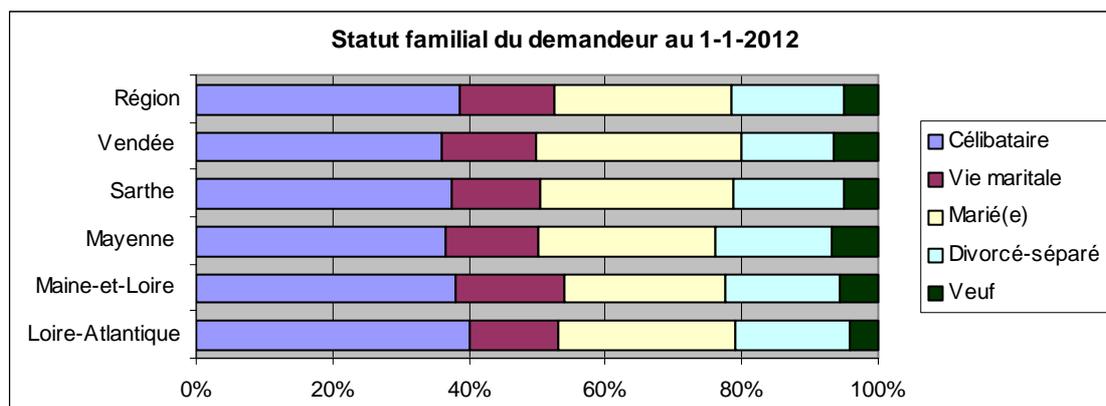
A – Composition du ménage demandeur

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 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 33 % pour la demande externe.

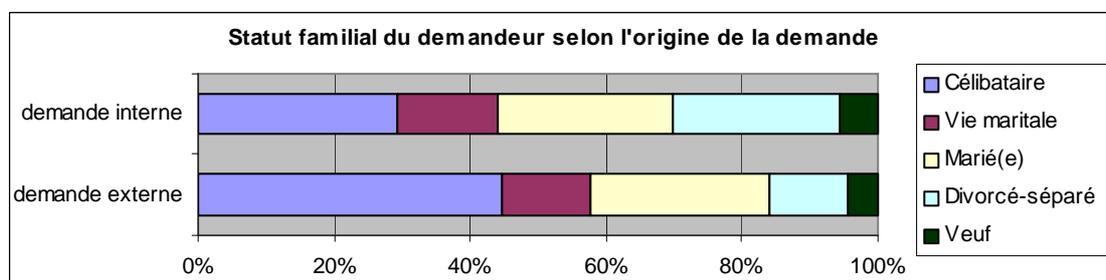
En Pays de la Loire, 38,8 % des demandeurs en attente d’un logement social sont célibataires, alors que 39,8 % sont en couple (13,8 % en vie maritale et 26,0 % sont mariés). 11 495 demandeurs, soit 16,4 % sont divorcés ou séparés et 5 % sont veufs.

Si cette structure est assez semblable pour l’ensemble des départements, on note toutefois quelques spécificités. La Vendée enregistre plus de demandeurs en couple (44 %) mais moins de demandeurs séparés ou divorcés (13,6 %) et moins de célibataires (36,1 %). Le nombre de célibataire est également moindre en Mayenne (36,6 %) et compensé par une part plus élevée de divorcés et séparés (17 %), ainsi que de veufs (6,9 %). La Loire-Atlantique présente le plus fort taux de célibataire (40,2 %) et le plus faible taux de veuf (4,3 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

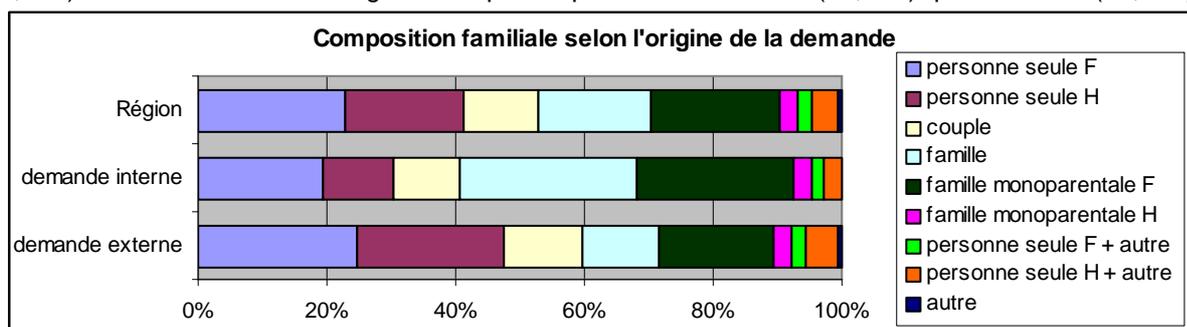
Le poids des demandeurs vivant en couple est très proche entre demandes internes au parc HLM et demandes externes, alors que le nombre de demandeurs divorcés ou séparés est beaucoup plus élevé pour les demandeurs déjà logés dans le parc social (24,5 % contre 11,4 %). Il faut néanmoins être vigilant sur ces chiffres car une part importante des demandeurs externes mariés sont en fait en instance de divorce, mais disposent encore du statut de ‘marié’. Par ailleurs, les célibataires sont sur-représentés pour la demande externe : 44,6 % contre 29,2 % pour la demande interne.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L’examen de la composition familiale des ménages permet d’enrichir l’analyse du statut familial. Les demandeurs isolés (personnes seules sans enfants) représentent 41,4 % des demandeurs, mais 47,9 % de la demande externe contre 30,2 % de la demande interne. Il s’agit plus souvent d’une femme que d’un homme (22,9 % contre 18,5 %) et les hommes effectuent beaucoup moins de demandes en interne. Les couples sans enfant correspondent à 11,6% des ménages contre 17,7% pour les couples avec enfants. Ces familles avec enfants effectuent majoritairement une demande alors qu’ils appartiennent déjà au parc HLM (27,6 % de demandes internes contre 11,8 % de demandes externes).

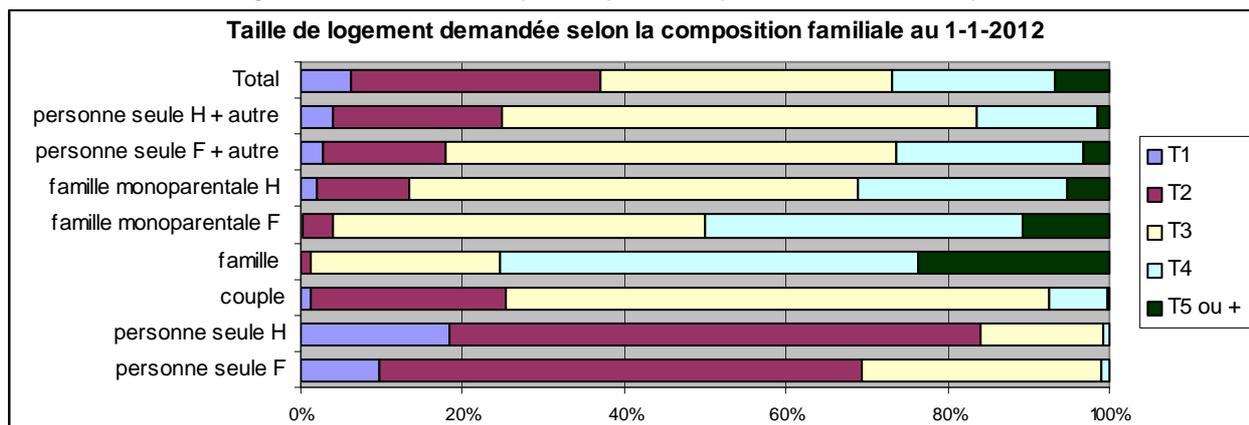
Parmi les 23,2 % de familles mono-parentales, la grande majorité a à sa tête une femme (20,3 % contre 2,9 %) et les demandes sont légèrement plus importantes en interne (26,9 %) qu'en externe (20,8 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

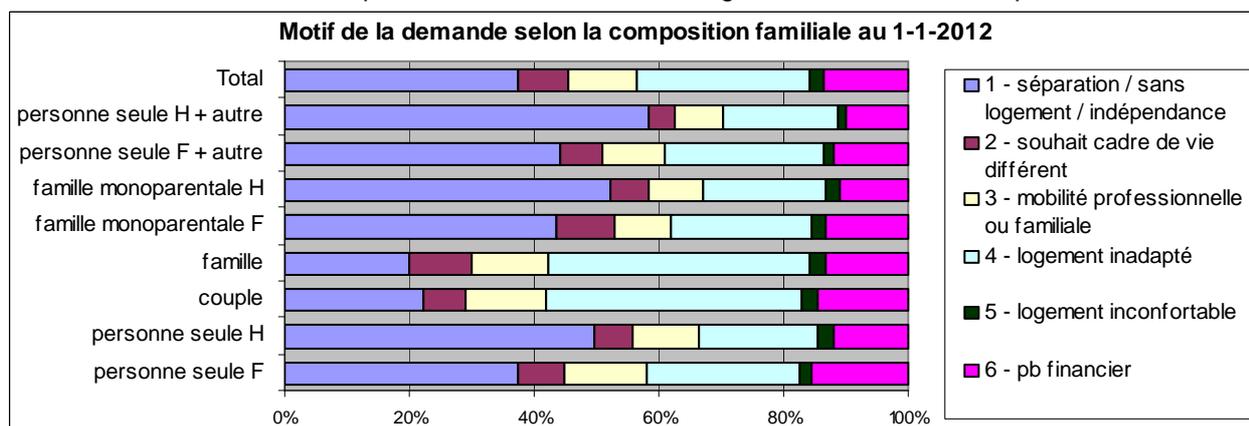
La composition familiale est déterminante dans la taille de logement attendue et peut être à l'origine de motivations différentes : souhait de logements mieux adaptés (plus grands) pour les couples qu'ils soient avec ou sans enfant.

Les personnes seules homme sont dans 84 % des cas à la recherche d'un T1 ou T2 contre 69 % pour les personnes seules femme ; les femmes seules sont en fait plus nombreuses à souhaiter des logements de taille plus grande : 30 % de demandes de T3. Les attentes des couples sans enfant portent essentiellement sur des T3 (67 %) même si 24 % n'aspirent qu'à un T2. Les familles avec enfant formulent des demandes de logements plus grands : 52 % de T4 et 24 % 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 monoparentales 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 41 % et 42 %). Pour les autres catégories familiales, l'origine de la demande émane principalement d'une décohabitation ou d'un hébergement actuel provisoire : 52 % des familles monoparentales masculines, 50 % 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).



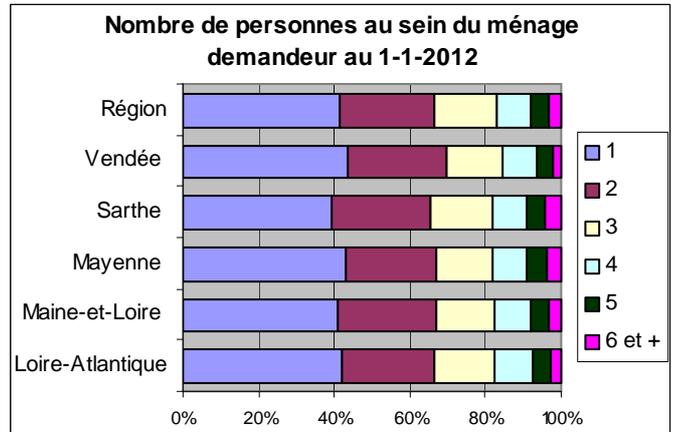
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

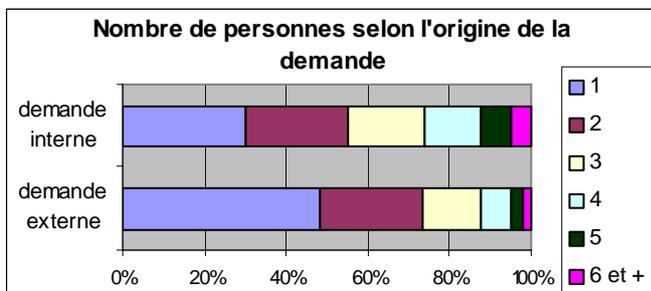
La taille moyenne des ménages est de 2,21 personnes. La demande de logements sociaux touche ainsi 171 038 personnes dont 43,6% résident déjà dans le parc HLM.

La plupart des demandes de logements sociaux concerne une seule personne (41,6 %). Dans 25,1 % des cas, le ménage est composé de 2 personnes et dans 16,0 % de 3 personnes. 9,5 % des demandes touchent des ménages de 4 personnes et 7,7 % des ménages de 5 personnes et plus. Au final, les 77 286 demandes de logements sociaux représentent ainsi 171 038 personnes.

Les ménages vendéens sont de taille plus petite : 43 % de personnes seules contre 6 % de 5 personnes et plus. La Mayenne compte moins de ménages de taille intermédiaire de 2, 3 ou 4 personnes : 48 % contre 51 % au niveau régional. La Sarthe, comme la Mayenne a de nombreuses demandes émanant de grands ménages de 5 personnes et + (9,2 %)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



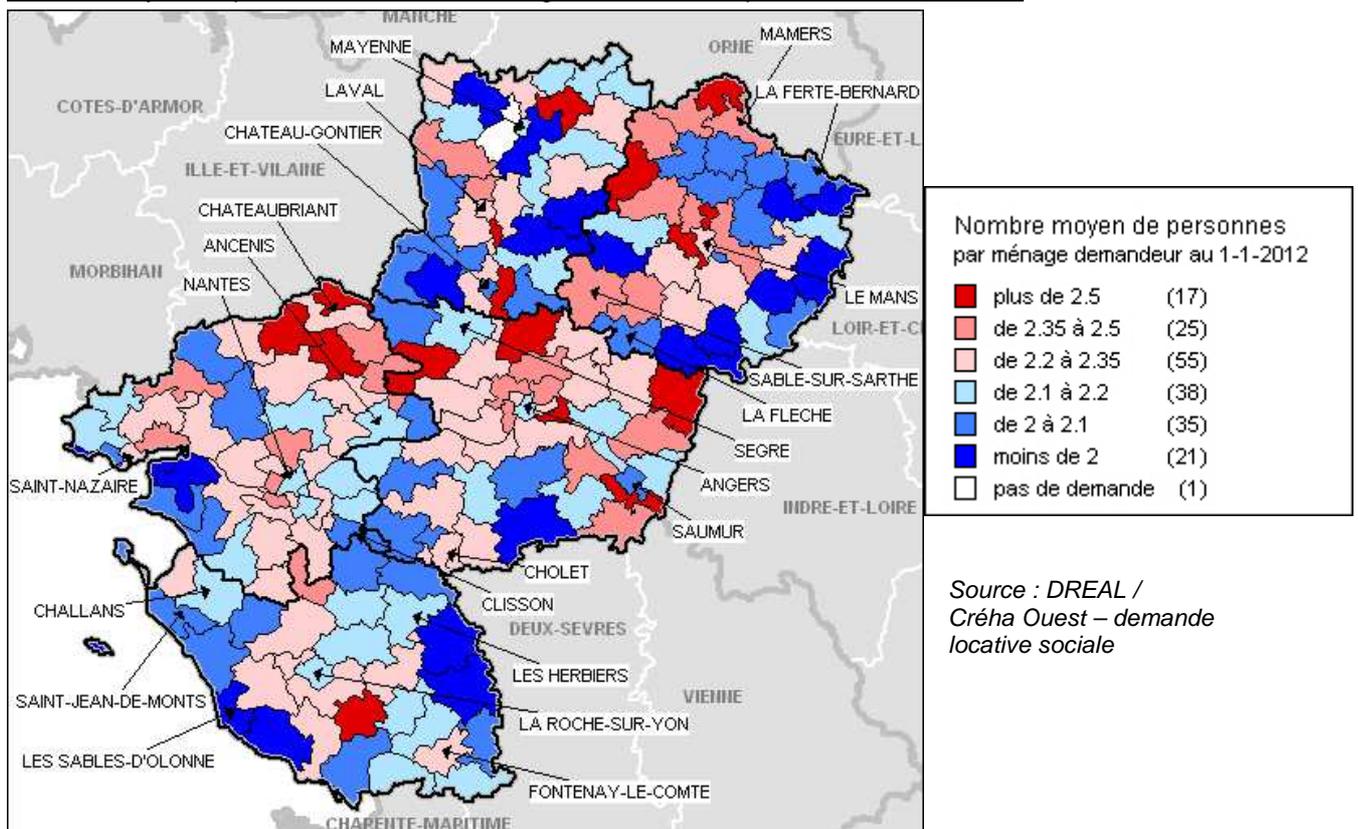
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les célibataires étant beaucoup plus nombreux dans la demande externe, il en découle des ménages de taille inférieure à ceux de la demande interne (48,3 % de 1 seule personne en externe contre 30,3 % pour l'interne et 12,1 % de ménages de 4 personnes et + contre 26,1 %).

Les ménages externes représentent 63 % des demandes, mais regroupent 96 441 personnes (74 597 pour l'interne), soit seulement 56,4 % des personnes attendant un logement HLM.

La taille moyenne des ménages demandeurs d'un logement social est de 2,21 personnes. Cette taille est plus forte à proximité des villes centre et plus faible sur le littoral. Pour les territoires ruraux, les disparités sont plus marquées et sensibles aux nombres de demandes peu importantes.

Nombre moyen de personnes dans les ménages demandeurs par canton au 1-1-2012

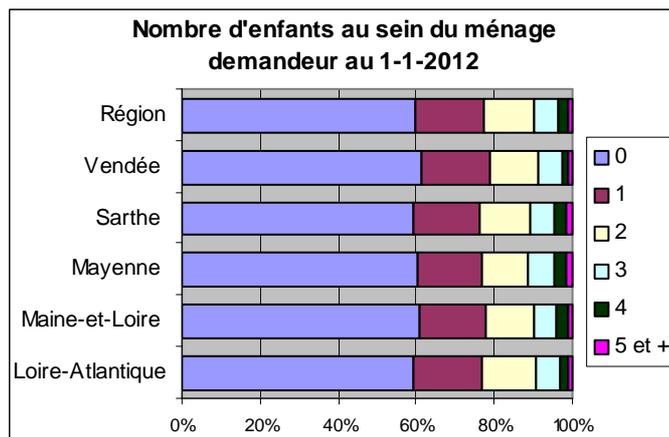


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

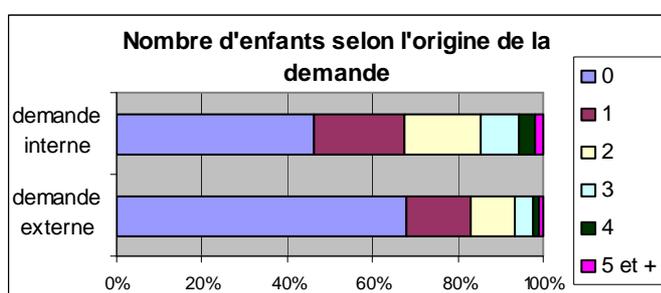
40 % des demandes sont faites par des ménages avec enfant(s) ; cette part est de 54 % pour la demande interne contre seulement 32 % pour la demande externe

60 % des ménages demandant un logement social n'ont pas d'enfants. Pour 17,3 % des ménages, il y a un enfant et dans 13,1 % 2 enfants. Les ménages avec 3 enfants et plus concernent un peu moins de 10 % des demandes (6,1 % avec 3 enfants, 2,4 % avec 4 enfants et 1,2 % avec 5 et +). Globalement, ce sont 60 046 enfants qui sont concernés par une demande de logement social.

Le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur est de 0,78. La Mayenne et la Sarthe recensent plus de familles nombreuses (11,3 et 10,8 % avec 3 enfants ou plus). A l'opposé, seules 8,7 % des familles vendéennes ont 3 enfants ou plus. On compte 0,72 enfants par ménage en Vendée contre 0,83 en Sarthe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



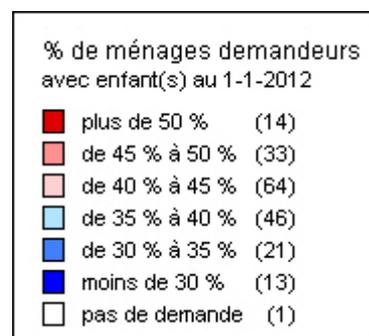
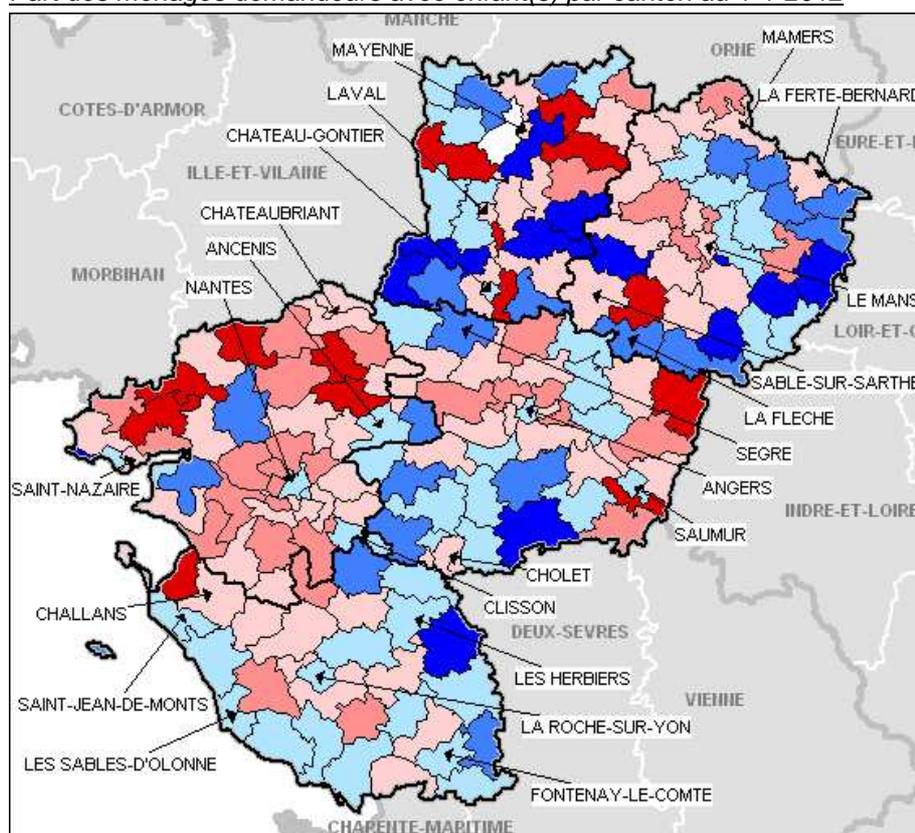
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 15 % avec 3 enfants et +) contre 32 % pour les demandeurs externes.

Le nombre d'enfant(s) associés à une demande interne est ainsi plus élevé que celui associé à une demande externe (31 204 contre 28 842), ce qui représente en moyenne 1,09 enfant par ménage contre 0,59, soit presque deux fois plus.

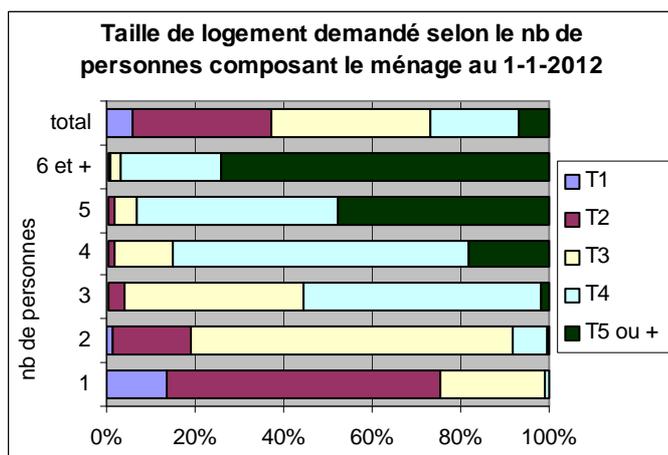
Demandes internes et externes confondues, 40 % des ménages en attente d'un logement social impliquent au moins un enfant. Le nombre de ménages avec enfant(s) est généralement inférieur à la moyenne dans les principales villes centres, il est en revanche supérieur à 40 % dans les premières couronnes de ces grandes villes. La Loire-Atlantique présente un nombre important de cantons où la part des ménages avec enfant(s) dépasse 40 %.

Part des ménages demandeurs avec enfant(s) par canton au 1-1-2012



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.



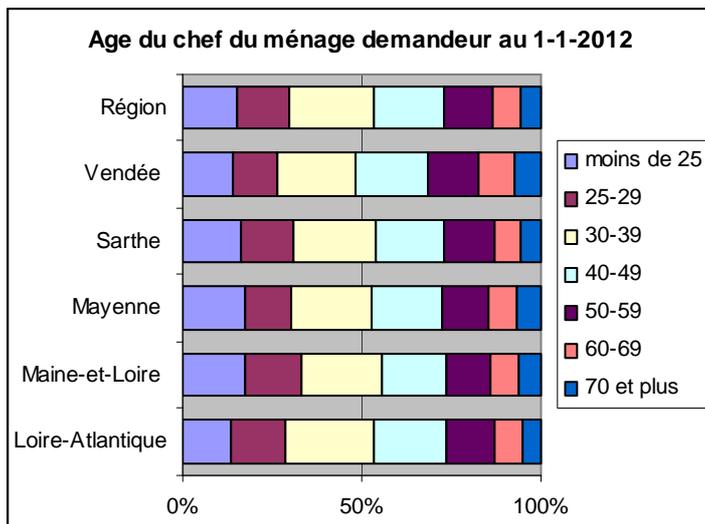
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 (62 % de T2 pour les personnes seules, 73 % de T3 pour les ménages de 2 personnes et 53 % 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 enclins à demander des logements dont le nombre de pièces correspond au nombre d'occupants : 67 % de T4 pour les ménages de 4 personnes et 48 % de T5 et + pour les ménages de 5 personnes. Pour les 2 350 ménages de 6 personnes et plus, le choix se porte dans 74 % des cas sur un logement de 5 pièces et plus.

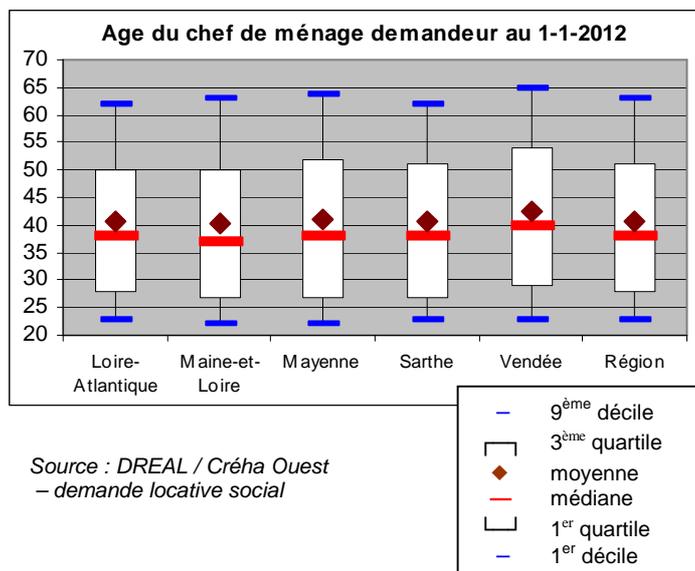
Le lien entre le nombre de personnes composant le ménage et la taille de logement désirée est évident, mais on constate que le souhait du ménage dépend également de la composition familiale ; un couple avec un enfant pourra demander un T3 alors qu'une personne seule avec 2 enfants sera plus légitime 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 (45 % 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 sur le littoral.



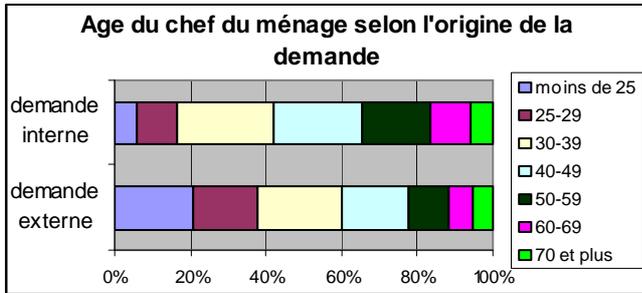
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'âge moyen du chef de ménage demandeur est d'un peu moins 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 29 à 54 ans) et que l'on trouve le plus de demandeurs âgés : 17,2 % ont 60 ans et plus, et le moins de demandeurs de 30 ans et moins (26,6 %). La Loire-Atlantique recueille de son côté un peu moins de demandes de ménages âgés (12,7 % de 60 ans et plus contre 13,7 % au niveau régional) et une part plus importante de demandeurs âgés de 30 à 50 ans (45 %). Enfin, le Maine-et-Loire se distingue par une part plus importante de demandeurs jeunes : 33,0 % ont moins de 30 ans et une part plus faible de 40-60 ans (30,4 %).

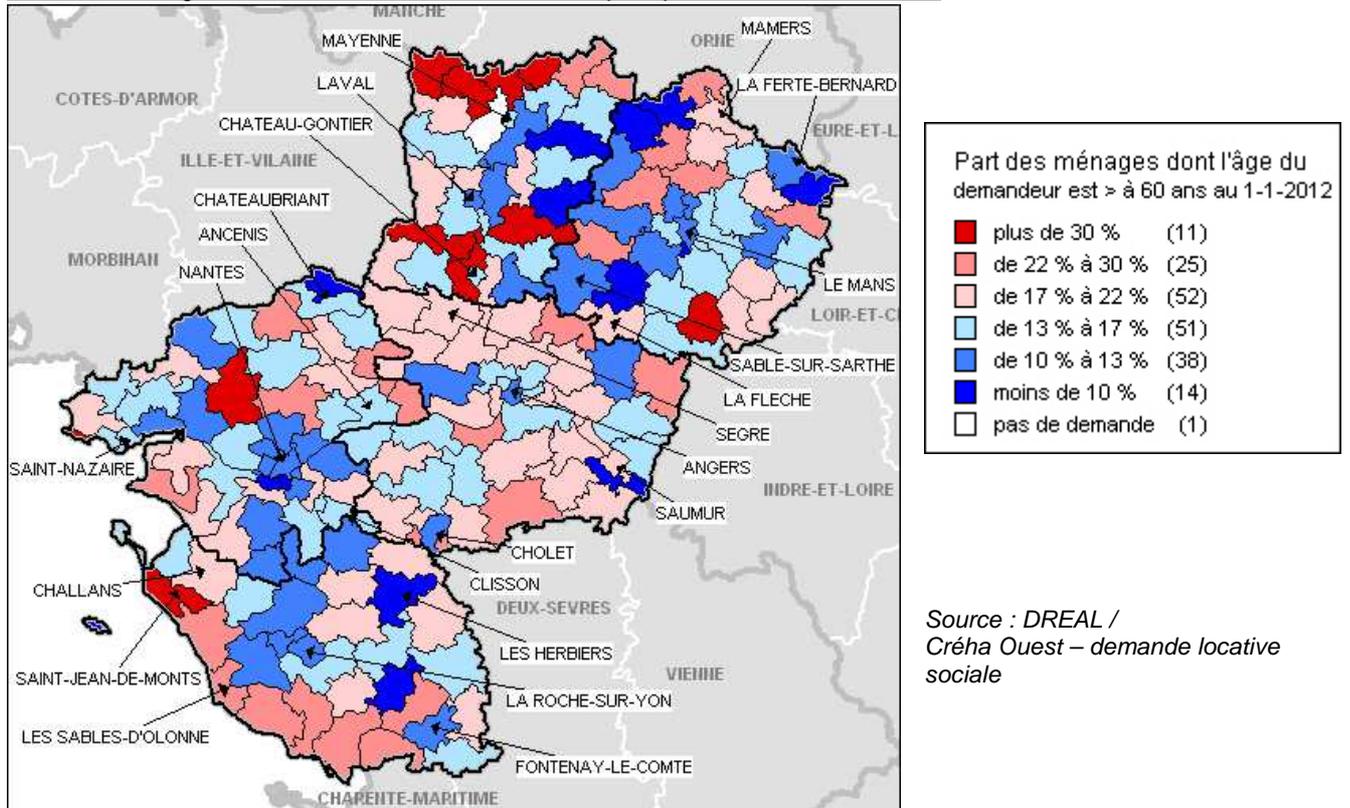


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

En interne, 16,6 % des demandeurs ont moins de 30 ans contre 37,7 % pour la demande externe. A l'opposé, 34,7 % des demandeurs internes ont 50 ans ou plus contre seulement 22,5 % 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 38,4 ans).

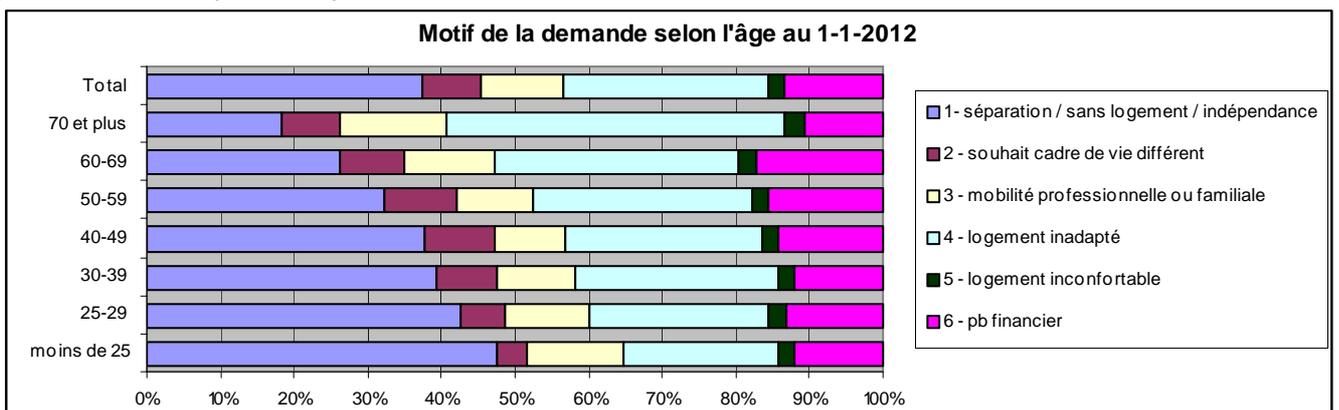
En Pays de la Loire, 13,7 % des demandeurs d'un logement HLM sont âgés de 60 ans et plus. Des disparités importantes existent au niveau des cantons : 7 % des cantons ont moins de 10 % de demandeurs de 60 ans et plus alors que 6 % des cantons en ont plus de 30 %. La part des 60 ans et plus est généralement plus faible dans les centres urbains et plus élevée sur le littoral ainsi que sur certains cantons ruraux de Mayenne.

Part des ménages dont le demandeur a 60 ans ou plus par canton au 1-1-2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages en attente d'un logement social pour cause de logement temporaire (voire sans logement) ou de décohabitation en cours sont d'autant plus nombreux que le demandeur est jeune : de 48 % pour les moins de 25 ans à 18 % pour les 70 ans et +. A l'inverse, le motif de logement inadapté est d'autant plus fréquent que le demandeur est âgé : de 21 % pour les moins de 25 ans à 46 % 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

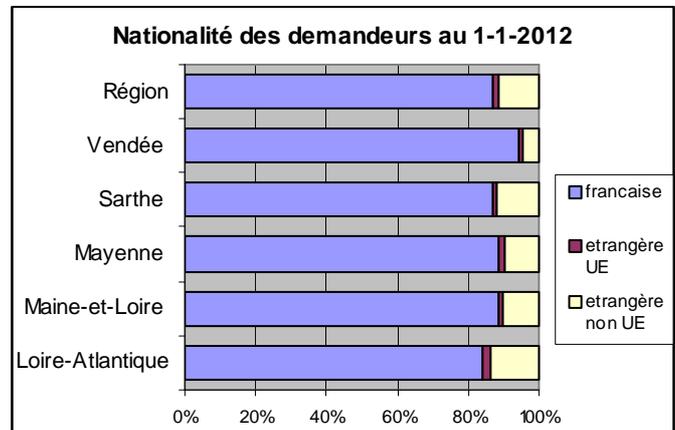
Pour déterminer la nationalité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- 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.

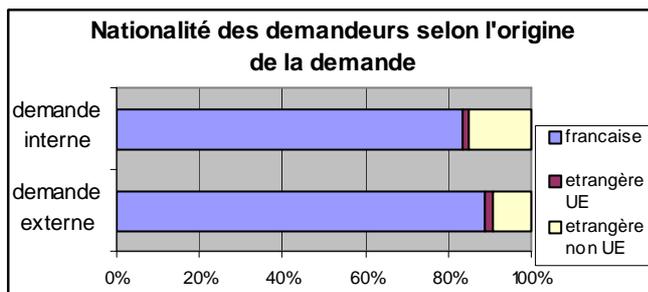
12,3% des ménages demandeurs sont étrangers (dont la majorité hors UE), mais seulement 10,3 % en demande externe contre 15,5 % en demande interne. Les ménages étrangers sont de taille plus importante avec plus de demandeurs âgés de 30 à 50 ans.

Au 1^{er} janvier 2012, 13 % 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 (11,4 % contre 1,7 %).

La part des ménages étrangers provenant de l'union européenne fluctue de 1,2 % en Sarthe et Vendée à 2,1 % pour la Loire-Atlantique. Les ménages étrangers hors union européenne sont environ 3 fois plus nombreux en Loire Atlantique et dans la Sarthe qu'en Vendée (respectivement 13,7 % et 12,1 % contre 4,4 %). Toutes nationalités confondues, la Loire-Atlantique présente 15,8 % de ménages étrangers contre 5,7 % en Vendée.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



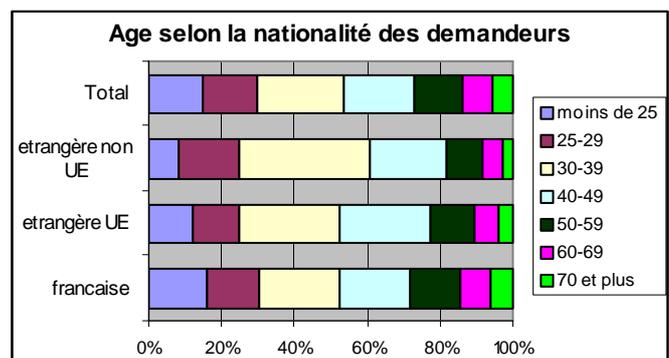
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le nombre de ménages étrangers est assez proche en demande interne et externe (4 658 et 5 360). La part des étrangers est ainsi supérieure de 5 points pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM (16,3 % contre 11,1 %).

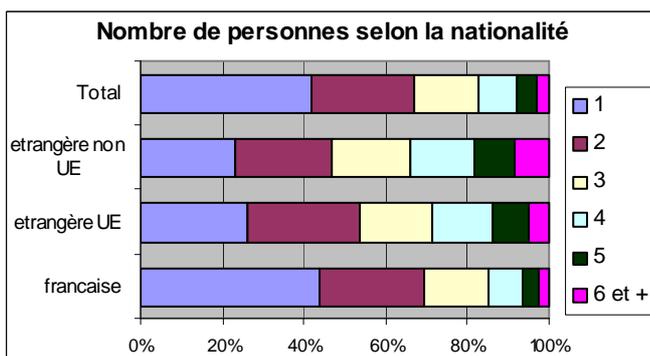
Le poids des étrangers issus de l'union européenne est proche entre demande interne et externe. L'écart constaté porte donc uniquement sur les ménages hors UE.

L'âge moyen des ménages étrangers et français est proche (39 ans pour les étrangers hors UE, 40 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 45 années, 50 % ont entre 30 et 48 années pour les étrangers UE) que chez les français : 50 % ont entre 27 et 52 années.

Les moins de 30 ans représentent ainsi 30,5 % des demandeurs français, contre 24,8% pour les étrangers. Les plus de 60 ans sont 14,5 % chez les français contre 8,5 % chez les étrangers.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Parmi les ménages français, 47,8 % sont composés d'une seule personne contre 23,5 % pour les ménages étrangers. Par corollaire, les ménages de 5 personnes et plus sont presque 3 fois plus importants chez les étrangers que chez les français (17,6 % contre 6,8 %).

Ceci a des conséquences sur les motifs à l'origine de la demande : 34 % 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

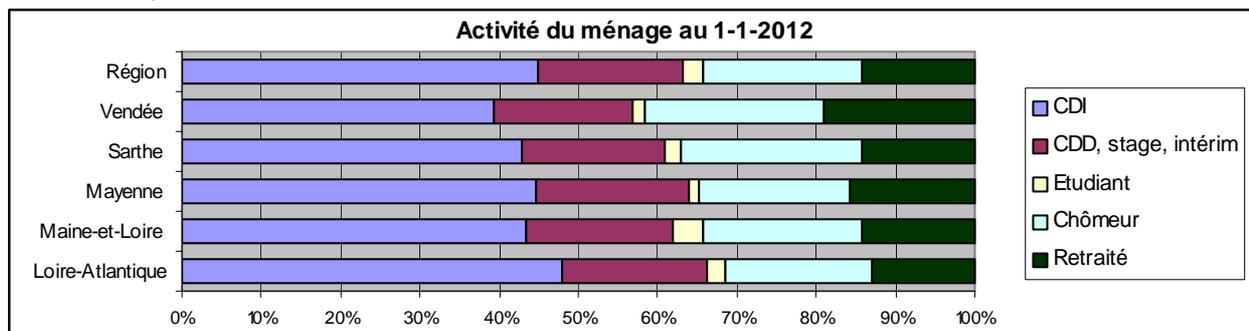
Pour déterminer l'activité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- 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).

45 % des ménages demandeurs sont en CDI, contre 20 % de chômeurs ou inactifs et 18 % de CDD, stage et intérim. Les ménages en CDI et retraités sont plus présents en demande interne.

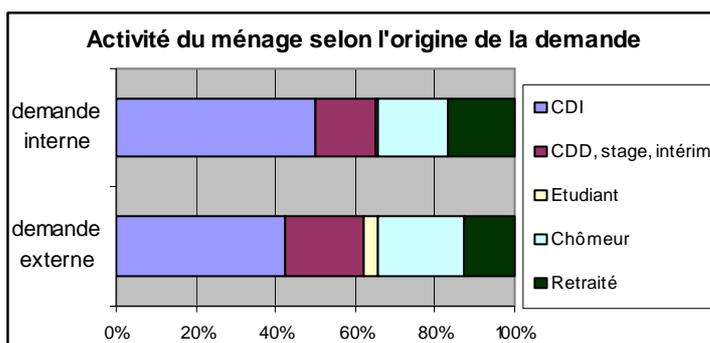
Parmi les 77 286 ménages en attente d'un logement social, 45 % sont constitués d'au moins une personne en CDI. Les ménages chômeurs ou inactifs représentent 20 % des demandes contre 18,3 % pour les ménages en CDD stage et intérim. Les retraités constituent un peu plus de 14 % des demandeurs alors que les ménages étudiants comptent pour moins de 3 %.

La part des ménages en CDI atteint 48 % en Loire-Atlantique alors qu'elle n'est que de 39 % en Vendée. Même si leur poids reste limité, on rencontre plus d'étudiants parmi les demandeurs du Maine-et-Loire (3,8 %). En Vendée, on enregistre un nombre de ménages retraités supérieur de 6 points à celui de la Loire-Atlantique (18,9 % contre 12,9 %). Le poids des chômeurs et inactifs est assez homogène, de 18,6 % en Loire-Atlantique à 23 % en Sarthe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

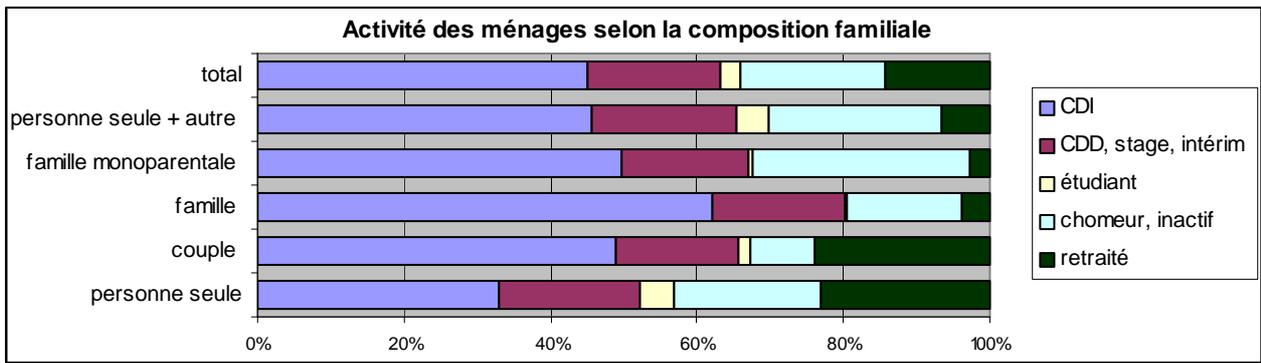
Parmi les demandeurs résidant déjà dans le parc HLM, on rencontre plus de ménages ayant une activité en CDI et de ménages retraités (50 % et 17 %) que parmi les demandeurs externes (42 % et 13 %). A l'inverse, les ménages en CDD, stage, intérim ainsi que les ménages chômeurs ou inactifs sont plus fréquents parmi les demandeurs externes (4 points de plus pour chacune de ces deux catégories). Enfin, les ménages étudiants représentent 4 % des demandes externes contre 0,5 % pour les demandes internes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

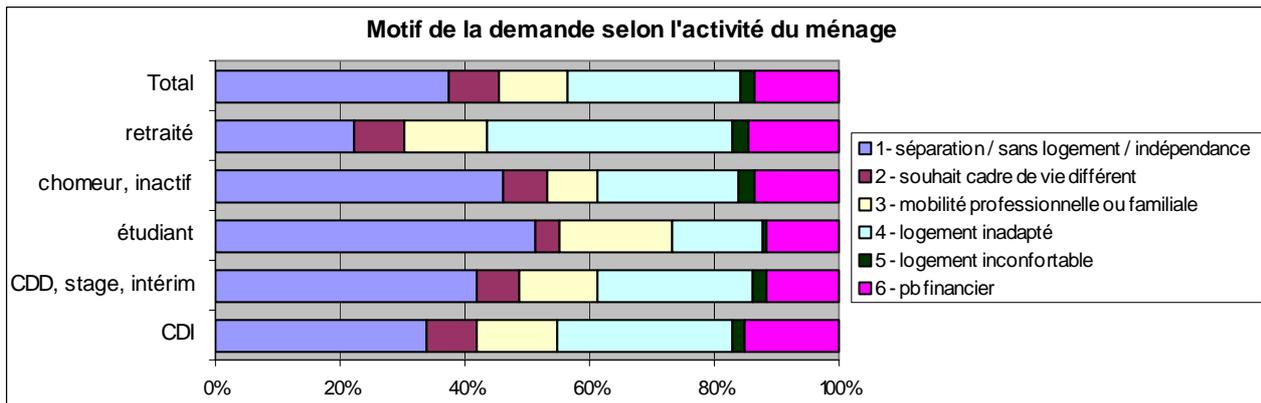
La majorité des demandeurs retraités vit seule ou en couple sans enfant et aspire souvent à un logement mieux adapté. Les familles avec enfants disposent plus souvent d'un CDI alors que les familles mono-parentales comptent plus de chômeurs et inactifs.

C'est parmi les couples avec enfant(s) que l'on enregistre le plus de ménages ayant une activité en CDI (62 %) alors que cette part est la plus faible chez les célibataires (33 %). Les retraités comptent pour 23 % des ménages vivant seuls et pour 24 % 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 (30 %), il est en revanche plus rare que les 2 conjoints soient au chômage ou sans activité parmi les couples sans enfants (9 %) et parmi les familles (16 %). Enfin, la part des CDD, stage et intérim est stable et comprise entre 17 % et 20 % quelle que soit la composition familiale du ménage.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande de logement social pour cause de décohabitation, recherche d'indépendance ou absence de logements n'est que de 22 % chez les ménages retraités alors qu'elle est de 42 % pour les ménages sans activité stable (CDD, intérim, stage), 46 % chez les chômeurs et inactifs et 51 % chez les étudiants. 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 (18 %). Les demandes justifiées 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 (39 %).

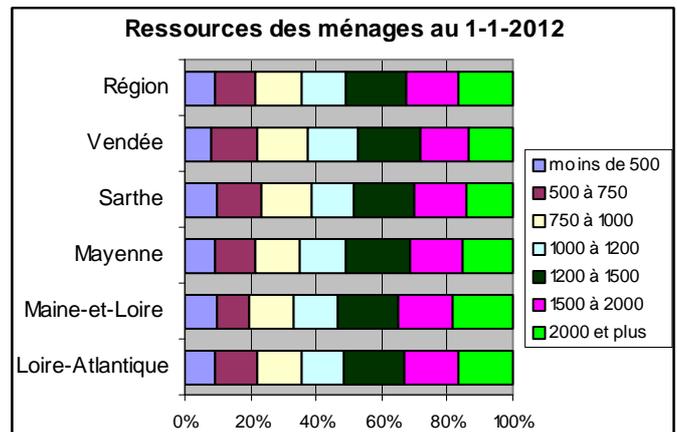


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

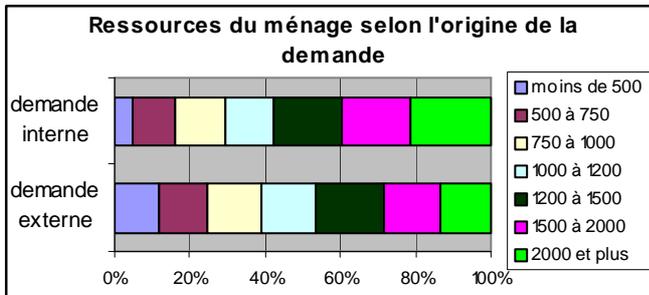
2 – Ressources du ménage demandeur

Au niveau régional, 36 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles et 32 % de plus de 1 500 €. Si la structure est homogène géographiquement, les demandeurs externes affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes.

21,5 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de ressources mensuelles inférieures à 750 € par mois. A l'opposé, 32,5 % des ménages ont plus de 1 500 € pour vivre et même plus de 2 000 € pour 16,3 % d'entre eux. On n'observe que peu de disparités départementales dans la structure des ressources des demandeurs. Les ménages de Maine-et-Loire présentent des ressources légèrement supérieures à la moyenne régionale : 20 % de ménages avec moins de 750 € de ressources et 35 % avec plus de 1 500 €. La Sarthe compte plus de ménages avec faible revenu : 23,4 % disposent de moins de 750 €, contre 30 % de revenus de plus de 1 500 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

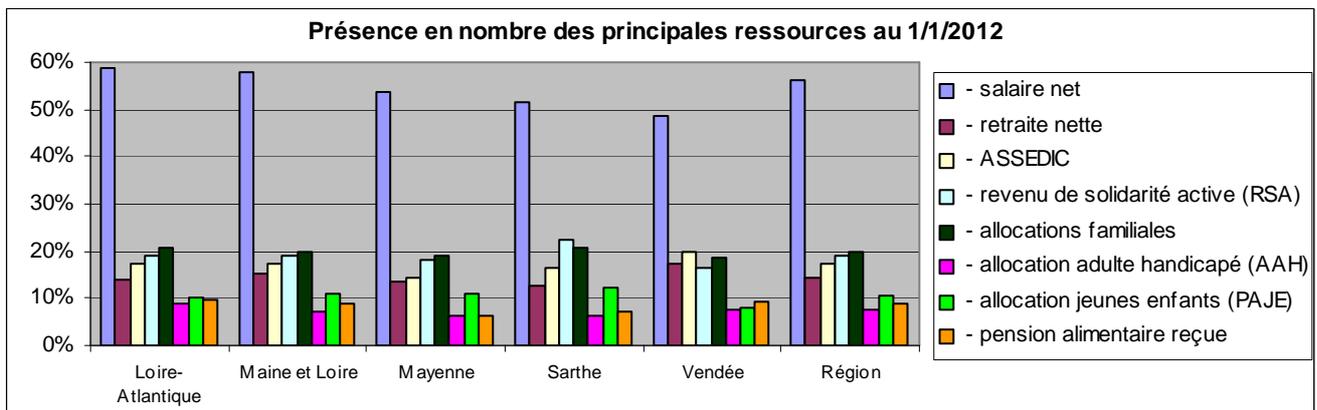
Les demandeurs externes, qui se caractérisent par une part de célibataires plus importante, présentent des ressources beaucoup plus faibles que les ménages résidant déjà dans le parc HLM : 39 % ont des ressources inférieures à 1 000 € contre 29 % en interne. A l'inverse, 40 % des demandeurs internes disposent de plus de 1 500 € de ressources contre 28 % seulement pour les demandeurs externes.

97 % des ménages disposent de ressources (1,8 sources de revenu en moyenne) pour un montant moyen de 1 324 €. 59 % de ce montant proviennent d'une activité salariée.

Au niveau régional, 96,7 % des demandeurs disposent d'au moins une source de revenu. Ce taux est légèrement plus important en Loire-Atlantique (97,2 %), mais il est surtout beaucoup plus faible en Mayenne (92,9 %).

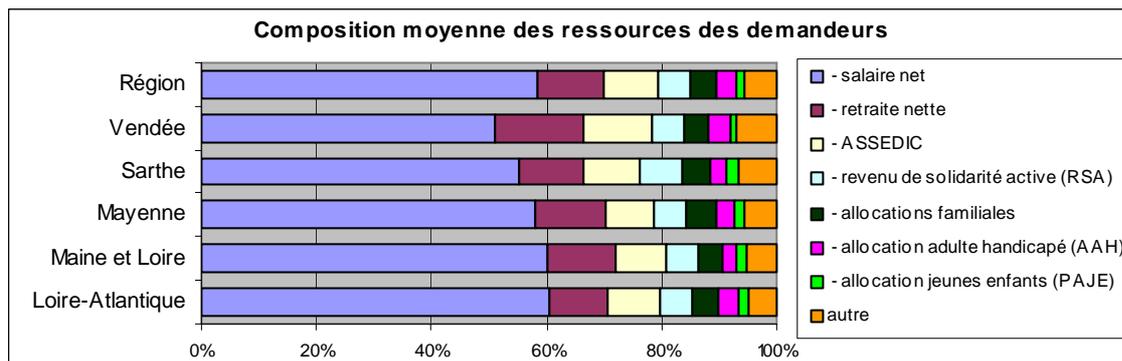
Parmi les ménages ayant au moins une source d'entrée d'argent, le nombre moyen de ressources perçue est de 1,80. Les demandeurs de Maine-et-Loire peuvent compter sur un nombre plus important de ressources (1,86), alors que les mayennais n'enregistrent que 1,63 source de revenu par ménage.

La ressource la plus fréquente est le salaire qui est une ressource perçue par 56,3 % des ménages de la région ; ce taux fluctue de 48,6 % en Vendée à 58,7 % en Loire-Atlantique. On trouve ensuite les allocations familiales qui sont touchées par 20,5 % des ménages (18,6 % en Vendée et 20,6 % en Sarthe). La troisième ressource la plus fréquente en nombre avec 18,9 % est le Revenu de solidarité active (16,7 % en Vendée et 22,5 % en Sarthe), suivi par l'assurance chômage pour 17,2 % des demandeurs (14,5 % en Mayenne et 19,7 % en Vendée). En cinquième position, 13,8 % des ménages disposent d'une retraite (12,6 % en Sarthe et 17,3 % en Vendée). Les ressources les plus souvent perçues sont ensuite l'allocation jeunes enfants (10,3 %), la pension alimentaire reçue (9,8 %) et l'allocation adulte handicapé (8,7 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le montant moyen des ressources perçues par ménage est de 1 286 €. Ce montant oscille de 1 209 € pour la Vendée à 1 307 € pour le Maine-et-loire. En excluant les ménages sans ressource, la moyenne passe à 1 324 €. La capacité financière des demandeurs est constituée pour 58,6 % par des salaires, 11,4 % par des retraites, 9,4 % par des allocations chômage, 5,7 % par le RSA et 4,5 % par des allocations familiales. La Vendée se démarque par une plus faible contribution des salaires aux ressources totales (51 %), compensée par des montants plus importants pour les retraites (16 %) et allocations chomages (12 %).

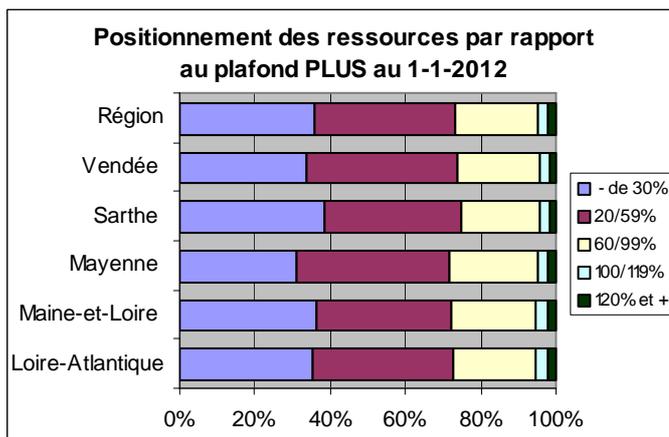


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

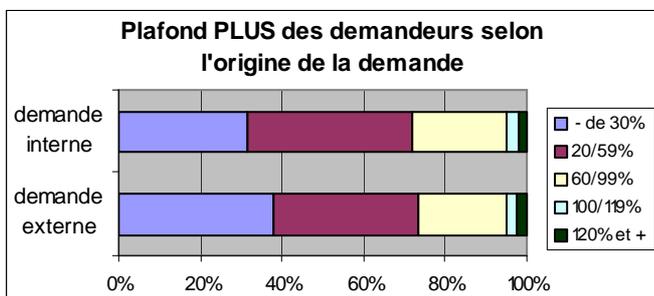
73 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM. Mayenne et Maine-et-Loire présentent moins de revenus faibles, à l'inverse de la Sarthe.

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 73 % 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.

La structure des ressources par rapport aux plafonds HLM est proche pour les cinq départements de la région. La Sarthe concentre un peu plus de faibles revenus (inférieurs à 60 % du plafond HLM) avec 75 % des demandeurs. Cette part est légèrement plus faible en Mayenne et dans le Maine-et-Loire avec un taux de 72 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

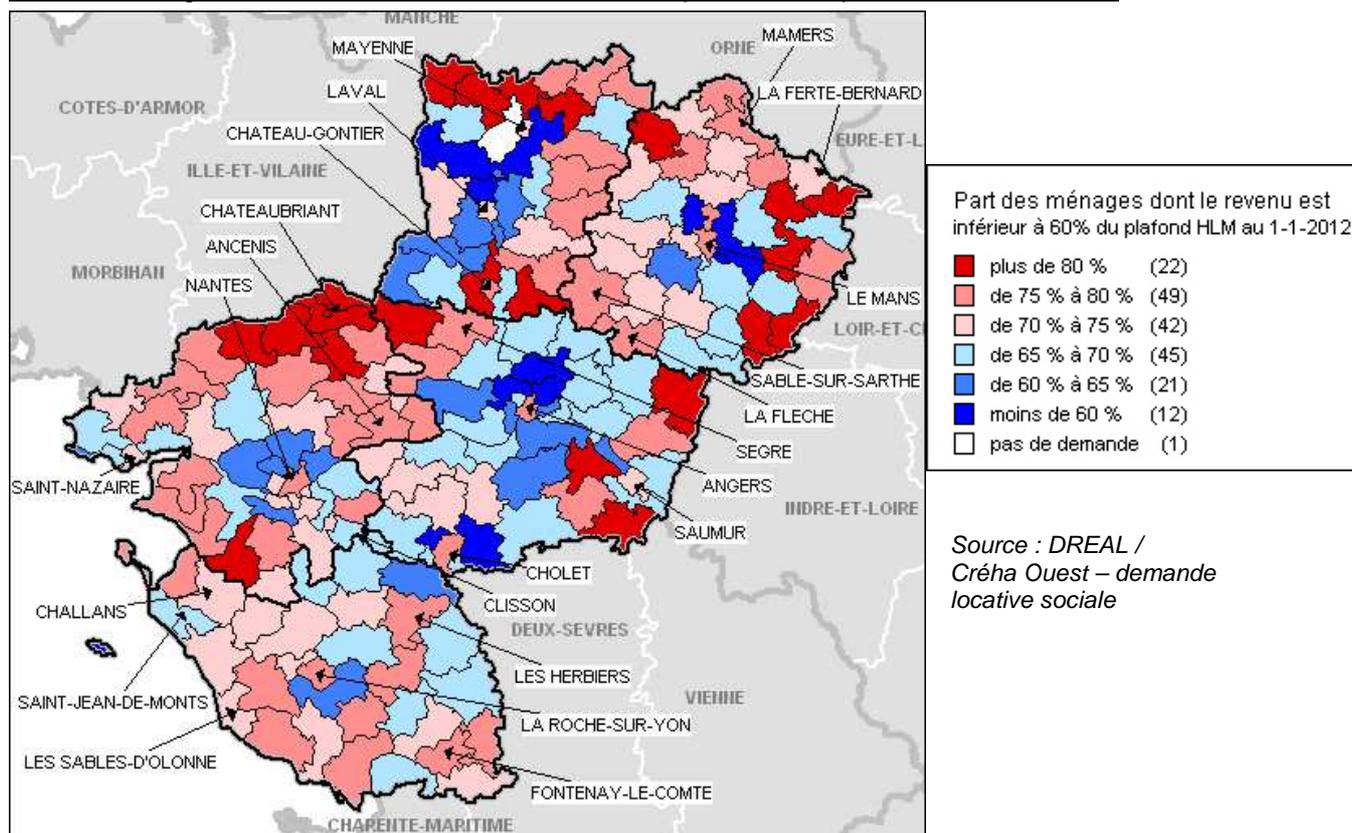


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'analyse des ressources nettes mettrait en avant de fortes disparités entre demandeurs internes et externes. L'examen des revenus au regard du plafond HLM, qui tient compte de la composition familiale (il y a plus de célibataires dans les demandeurs externes), apporte une lecture différente avec des structures plus proches. Il subsiste néanmoins plus de ménages avec faible revenu en demande externe (38 % avec revenu inférieur à 30 % du plafond contre 30 %).

Au niveau régional, 73 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM ce qui leur permet de prétendre à des logements avec le niveau de loyers le plus bas (financements PLAI). Ces revenus les plus faibles sont plus spécifiquement observés dans le nord de la Loire-Atlantique et plus globalement aux franges de la région. A l'inverse, les demandeurs du centre mayennais et de l'aire urbaine d'Angers affichent une part de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM beaucoup plus faible.

Part des ménages dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM par canton au 1-1-2012



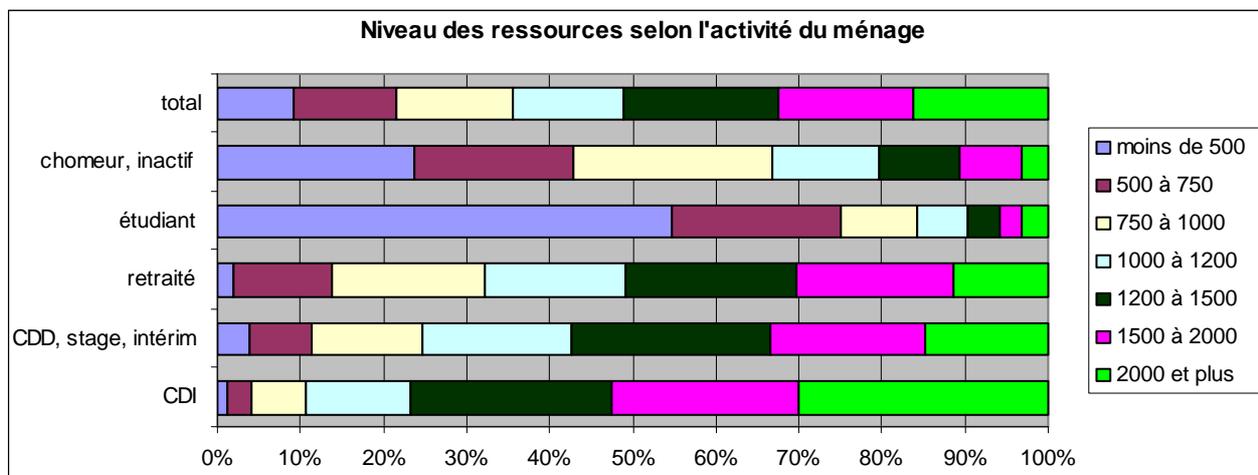
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 dispose de plus de 1 500 € alors que 55 % des étudiants ont moins de 500 € ; 72 % des couples avec enfants ont plus de 1 500 € alors que 51 % 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 53 %). Pour les 11 % restants, 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 55 % d'entre eux vivent avec moins de 500 € par mois. Les ménages au chômage ou inactifs affichent également de faibles ressources : 43 % ont moins de 750 € et 67 % moins de 1 000 €.

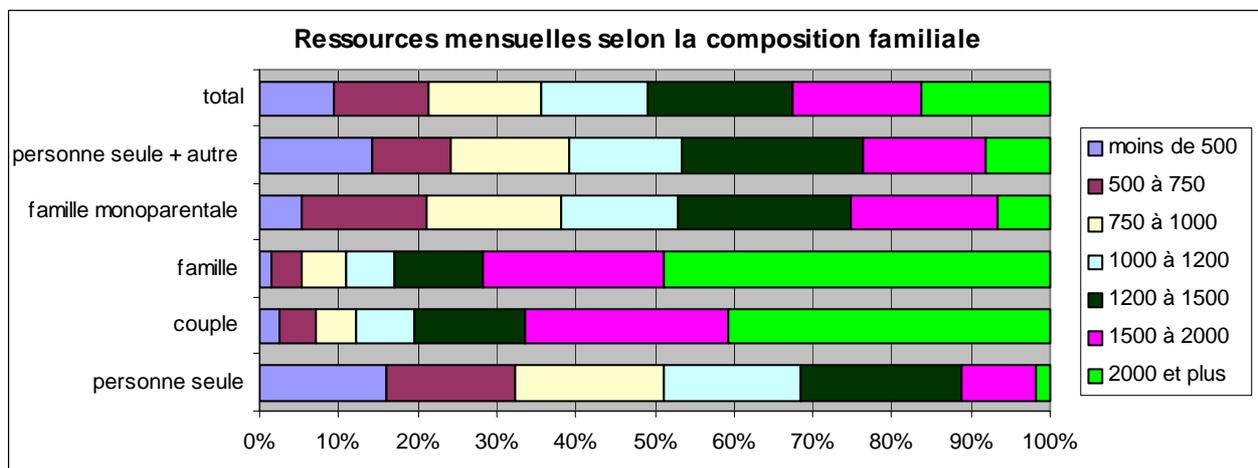
Les ménages en intérim, stage ou CDD ainsi que les demandeurs retraités disposent d'une structure de ressource plus proche de la moyenne régionale avec une ressource médiane qui est proche de 1 200 €.



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 en effet 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 72 % de familles (couple avec enfant) avec des ressources supérieures à 1 500 € et même 49 % avec plus de 2 000 € de ressources (respectivement 66 % et 41 % 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 62 % 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 11 % bénéficient de plus de 1 500 € de ressources alors que 51 % ont moins de 1 000 €.



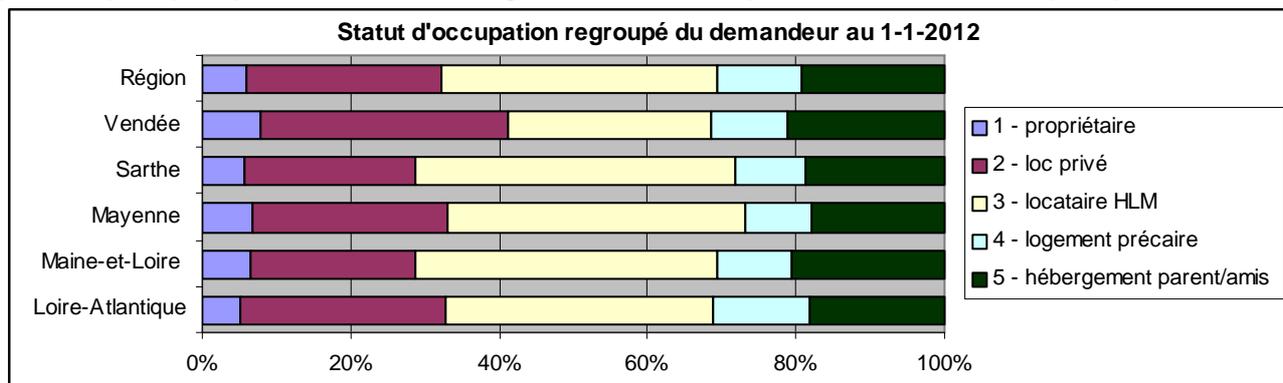
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur

La rubrique logement précaire regroupe les ménages hébergés par leur employeur, en habitat mobile et camping, en résidence sociale ou maison relais, en structure d'accueil urgence et insertion, provisoirement en hôtel, en sous-location, en squat ou sans domicile.

37 % des demandeurs résident déjà dans le parc locatif social et 31 % sont hébergés chez leurs parents ou amis ou occupent un logement précaire dans l'attente d'un logement HLM.

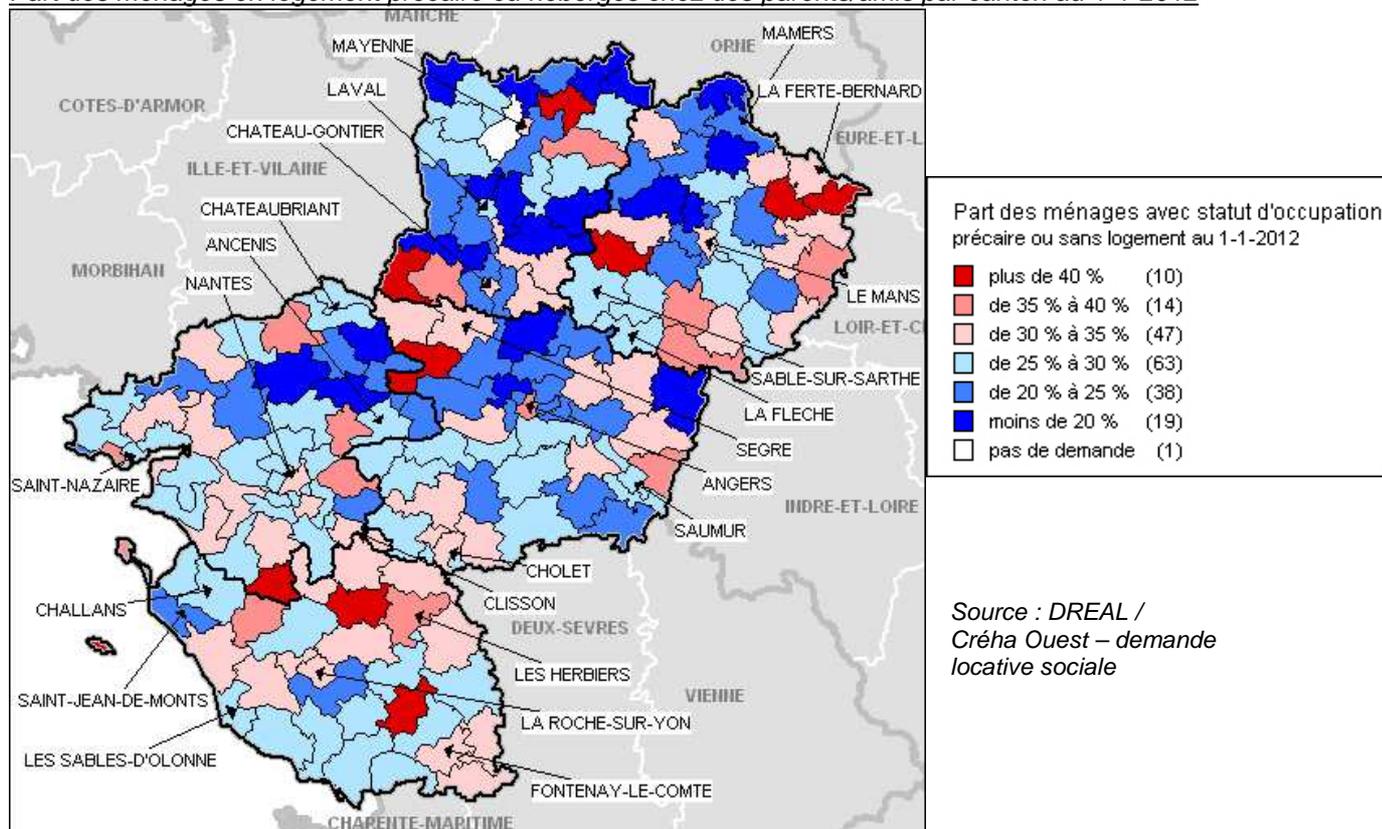
Parmi les demandeurs, 37 % résident déjà dans le parc locatif HLM et 26 % appartiennent au parc locatif privé. On comptabilise également 6 % de ménages propriétaires de leur logement et qui sont en situation de séparation ou ne peuvent plus assumer la charge de remboursement du prêt ou le coût d'entretien de leur logement. Enfin, 11 % des demandeurs sont hébergés de manière précaire (contre 7 % en 2011) 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 (33 %). Les locataires du parc social y sont peu représentés (27 %), ce parc étant faible sur le département. La Loire-Atlantique concentre une part plus importante de personnes logées de manière précaire (13 %). La part de locataires du logement social est la plus forte dans la Sarthe (43 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au plan régional, 30,6 % 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 les grandes villes centre, mais également au sein de certains territoires plus ruraux (est-vendéen, est-sarthois ...).

Part des ménages en logement précaire ou hébergés chez des parents/amis par canton au 1-1-2012



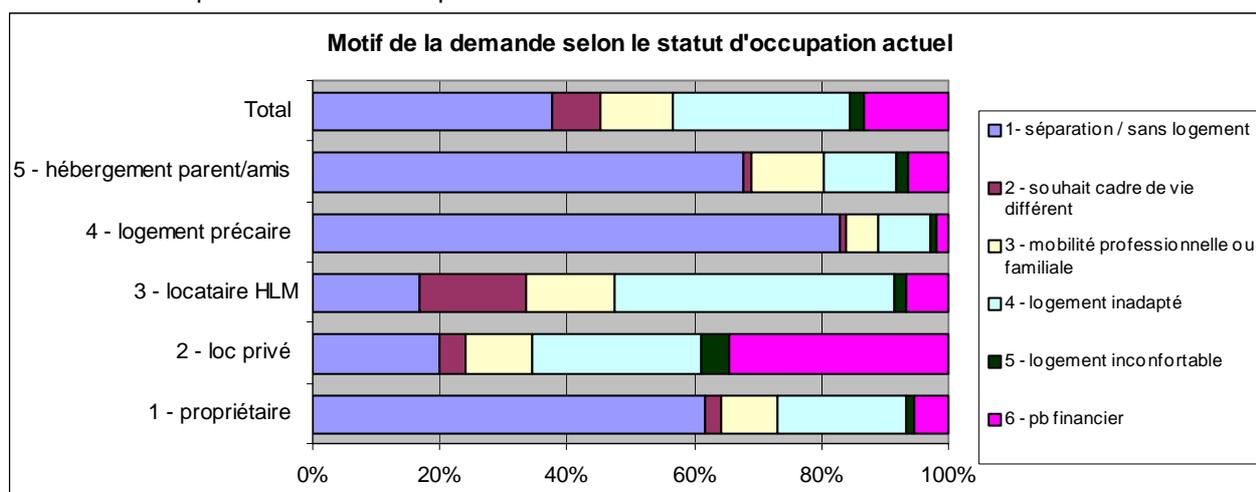
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des problèmes financiers pour les locataires privés ; un logement inadapté et un souhait de cadre de vie différent pour les locataires HLM et des séparations pour les propriétaires

Parmi les demandeurs propriétaires, la majorité (62 %) effectuent une demande de logement social suite à une séparation ; une part non négligeable (20 %) évoquent également un logement actuel inadapté ; enfin 6 % rencontrent des problèmes financiers. 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 ; 68 % 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 %).

Les demandeurs du parc social considèrent dans 44 % 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 (17 %). 81 % des demandes motivées par un changement de cadre de vie proviennent ainsi d'un demandeur appartenant au parc social. Il est également intéressant de noter que 7 % des demandes internes ont pour origine des difficultés financières, malgré leur logement social.

Enfin de manière évidente, 83 % des demandeurs actuellement en logement précaire et 68 % des demandeurs résidant chez les parents ou amis, ont comme premier motif : une absence de logement, une recherche d'indépendance ou une séparation.

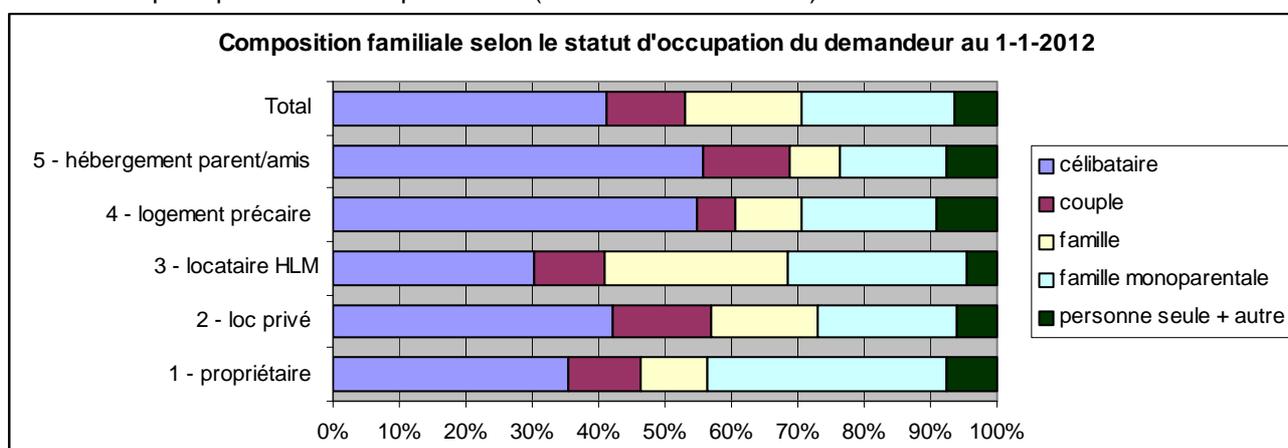


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 (56 %). On trouve néanmoins une part importante de couples avec ou sans enfants (21 %) et 16 % d'adultes seuls avec enfant(s). Les demandeurs actuellement en logement précaire sont aussi plus souvent des célibataires (55 %), mais on dénombre aussi 30 % de ménages (1 ou 2 adultes) 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 (36 % des demandeurs).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

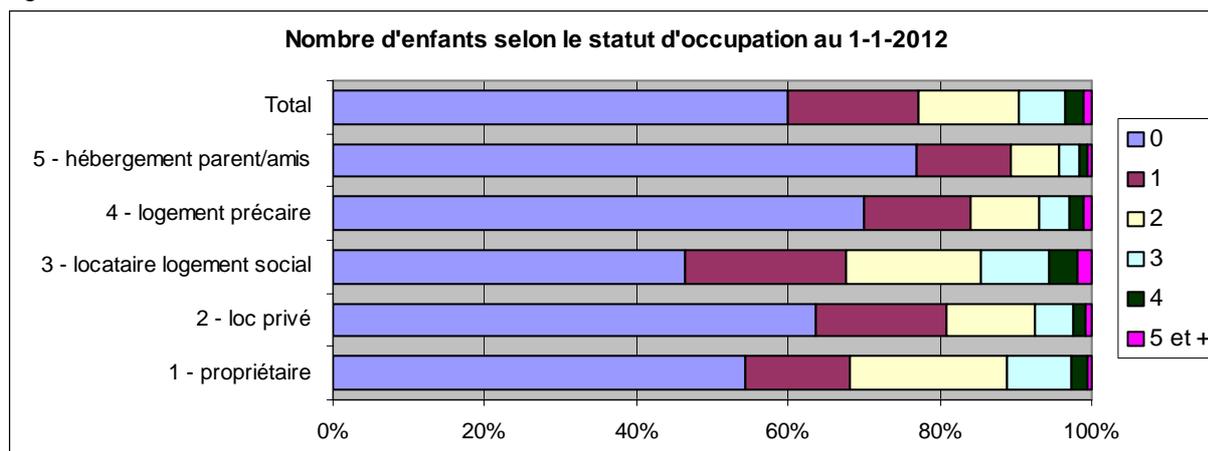
52 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans ce parc ; en revanche 18 % ne disposent pas d'un logement stable

23 % des ménages hébergés chez des parents ou amis comportent au moins un enfant, pour une moyenne de 0,41 enfant par ménage.

Environ 1/3 des ménages hébergés de manière précaire et dans le parc privé comprennent au moins un enfant. On compte ainsi 0,57 et 0,67 enfant par ménage concerné par ces types d'hébergement.

Seuls 54 % des demandeurs propriétaires sont sans enfant ; la moyenne est de 0,92 enfant par ménage pour ce statut d'occupation. 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 52 % 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 : 18 % soit 11 055 enfants environ au sein de la région.

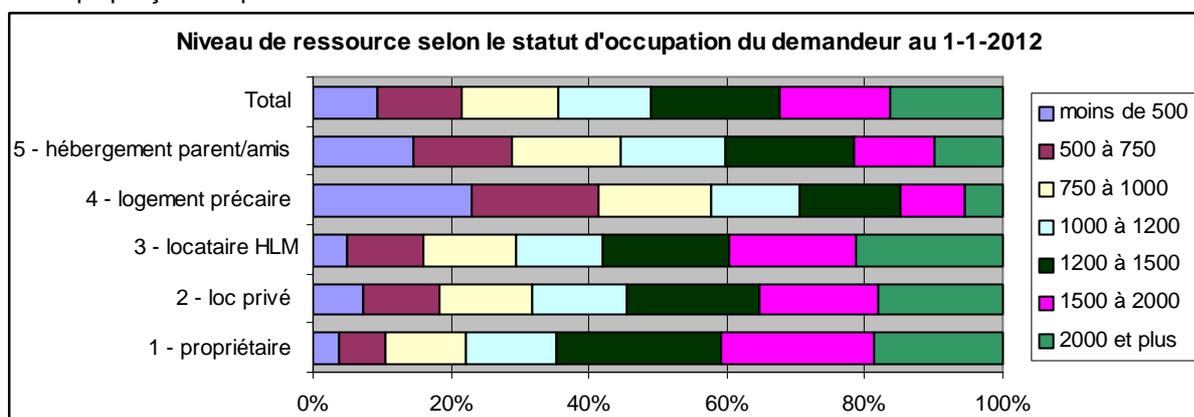


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Environ 35 % des ménages propriétaires et locataires du parc privé ou HLM 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 : 41 % gagnent moins de 750 € et seuls 42 % disposent de plus de 1 000 €. Les ménages hébergés chez des parents ou amis affichent également de faibles revenus, 29 % gagnent moins de 750 € et 40 % 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 21 % contre 38 % 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, 22 % à 32 % des demandeurs bénéficient de moins de 1 000 € contre 35 % à 41 % 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. Par ailleurs, des doublons entre départements restent possibles, le numéro unique étant géré au niveau départemental.

Une hausse de 8 % de la demande locative sociale régionale entre 2012 et 2011 après une hausse de 5 % entre 2011 et 2010. La Loire-Atlantique et la Vendée sont les départements où la progression de la demande est la plus forte ces dernières années.

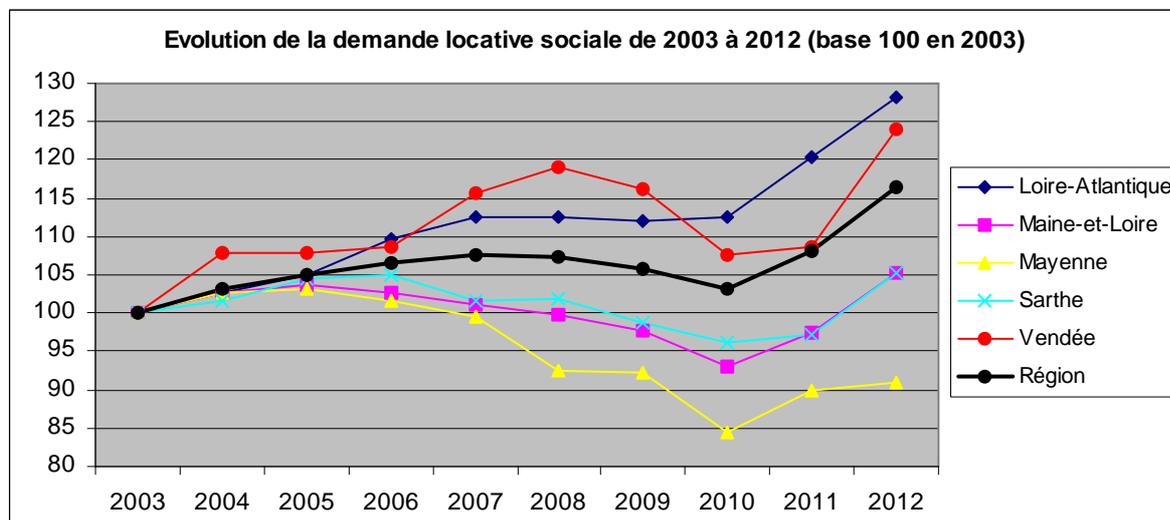
De 2003 à 2007, la région a connu une progression soutenue de la demande de logements sociaux (7,6 %) et le nombre de demandeurs a culminé à plus de 71 000 au 1^{er} janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1,5 % en 2009 confirmée par une diminution plus conséquente de 2,5 % entre 2009 et 2010. L'année 2011 a été une année de rupture avec une forte reprise à la hausse de 5 %. 2012 voit le nombre de demandes s'envoler de 8 % pour atteindre 77 286 demandeurs.

Nombre de demandeurs	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Loire-Atlantique	28 640	29 390	30 090	31 420	32 220	32 264	32 050	32 270	34 504	36 711
Maine-et-Loire	18 140	18 618	18 834	18 602	18 328	18 100	17 718	16 890	17 693	19 081
Mayenne	3 730	3 830	3 850	3 790	3 708	3 454	3 436	3 145	3 352	3 389
Sarthe	8 460	8 600	8 840	8 880	8 598	8 616	8 362	8 135	8 215	8 912
Vendée	7 420	7 995	8 010	8 060	8 580	8 842	8 621	7 982	8 060	9 193
Région	66 390	68 433	69 624	70 752	71 434	71 276	70 187	68 422	71 824	77 286

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). Après une stabilisation de la demande sur la période 2007-2010, la progression est importante à 7 % en 2011 et 6 % en 2012. 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. La demande s'est ensuite stabilisée en 2011 avant de connaître une poussée de 14 % en 2012. 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, ces départements ont connu une baisse continue de la demande jusqu'en 2010 plus soutenue encore en Mayenne. L'année 2011 avait été marquée par une reprise d'autant plus forte que la baisse avait été importante sur les années précédentes. En 2012, la progression se poursuit en Sarthe et Maine-et-Loire (+8 %), elle est plus modérée (1 %) en Mayenne.

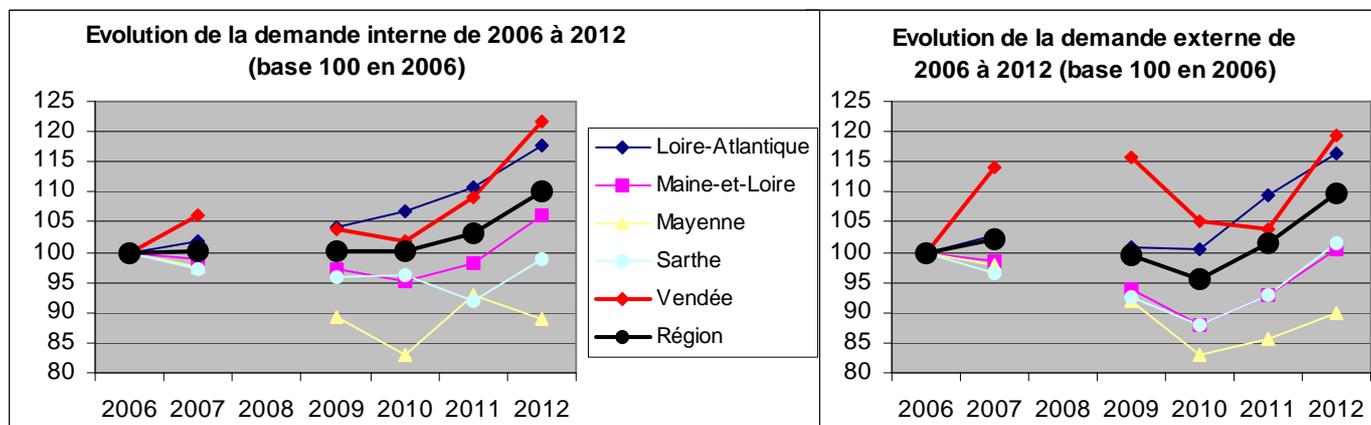
Il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ces chiffres : sur certaines zones, la baisse de la demande peut signifier un besoin en baisse, mais sur d'autres zones, on peut aussi supposer qu'un parc trop peu dense ou des délais trop importants découragent les demandeurs.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'évolution globale de la demande locative sociale de 13 % entre 2010 et 2012 est liée pour 30 % à la progression de la demande interne et pour 70 % à la demande externe.

Sur la période 2006 à 2010, le nombre total de demandes de logements sociaux avait diminué de 3.3 %. En fait, la demande interne était restée stable et l'évolution de la demande totale était à imputer à la seule demande externe. En 2011 et 2012, demande interne et demande externe sont en progression, mais la hausse de la demande externe est plus marquée : +15 % entre 2010 et 2012 contre +10 % en interne. Au final, sur les 8 864 demandes supplémentaires entre 2010 et 2012, 70 % émanent de demandeurs externes.

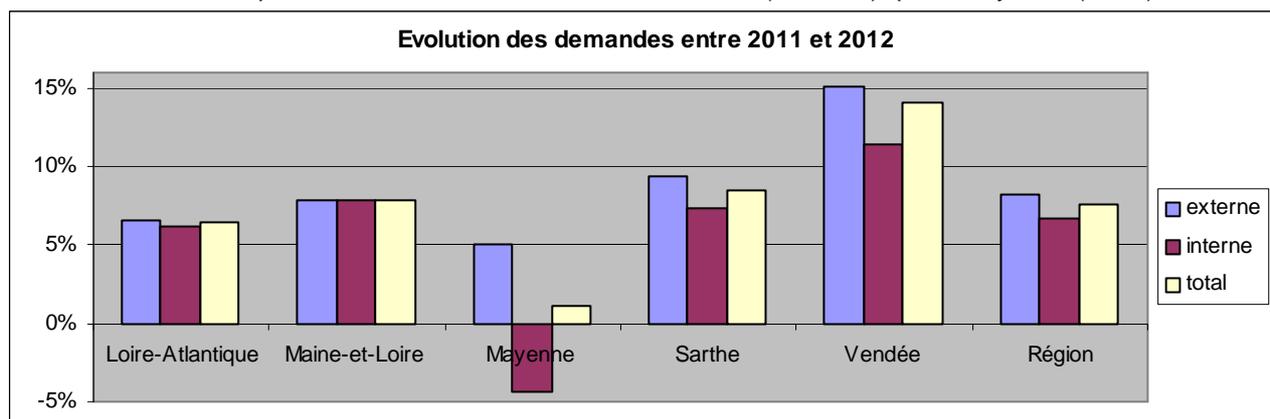


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

En Loire-Atlantique, la demande est restée relativement stable de 2006 à 2010 malgré une légère progression de la demande interne. Entre 2010 et 2012, on observe une progression de 14 % impulsée par la demande externe qui progresse de 16 % et une demande interne qui progresse de 10 %.

En Vendée, la poussée de la demande jusqu'en 2008 avait été impulsée par la demande externe et la chute observée en 2010 émanait du recul de cette même demande externe. En 2011, la progression globale de 1 % était le résultat d'une poussée de la seule demande interne ; en 2012, la demande externe progresse plus vite que la demande interne (15 % contre 11 %) pour une hausse totale de 14 %. En Maine-et-Loire et Sarthe, le recul constaté de 2006 à 2010 était beaucoup plus important en externe (-12 %) qu'en interne (-4 % pour la Sarthe et -5 % pour le Maine-et-Loire). En Mayenne, le repli de 17 % en 4 ans se retrouvait tant en interne qu'en externe. Pour la période 2010-2012, la progression de la demande interne est variable entre ces 3 départements et fluctue de +3 % pour la Sarthe à +11 % pour le Maine-et-Loire ; pour la Mayenne, la hausse de 7% se décline en +12 % entre 2010 et 2011 et -4 % entre 2011 et 2012. De 2011 à 2012, la demande externe est plus soutenue en Maine-et-Loire et Sarthe (+15,5 %) qu'en Mayenne (+8 %).

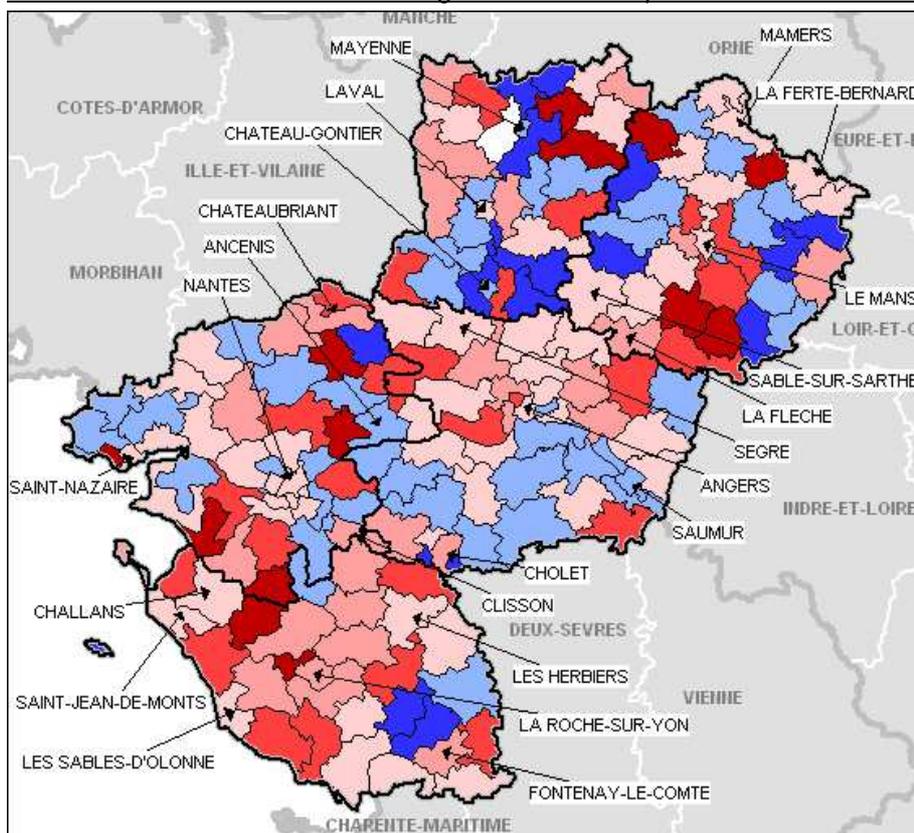


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des évolutions 2011-2012 très importantes sur certains territoires : baisse de + de 50 % sur certains cantons mayennais et hausse importante sur le littoral (+82 % pour La Baule)

Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012, l'évolution régionale de la demande totale de +8 % masque des situations très contrastées localement : de - 57 % pour le canton de Lassay-les-Châteaux en Mayenne à + 257 % pour le canton de Légé en Loire-Atlantique. Au final, 123 cantons connaissent une progression (tous les cantons vendéens à l'exception de 5), 4 sont stables et 64 présentent une baisse (notamment le rural mayennais et sarthois). Parmi les principaux cantons où l'on observe une baisse, on note Château du Loir (-33 %), Ste-Hermine (-23 %), L'île d'Yeu (-21 %) et Vallet (-18 %). A l'opposé, on note une hausse importante sur La Baule (+82 %), Bourgneuf en Retz (+62 %) et St-Gilles-Croix-de-Vie (+39 %) entre autres.

Evolution de la demande totale de logements sociaux par canton entre 2011 et 2012

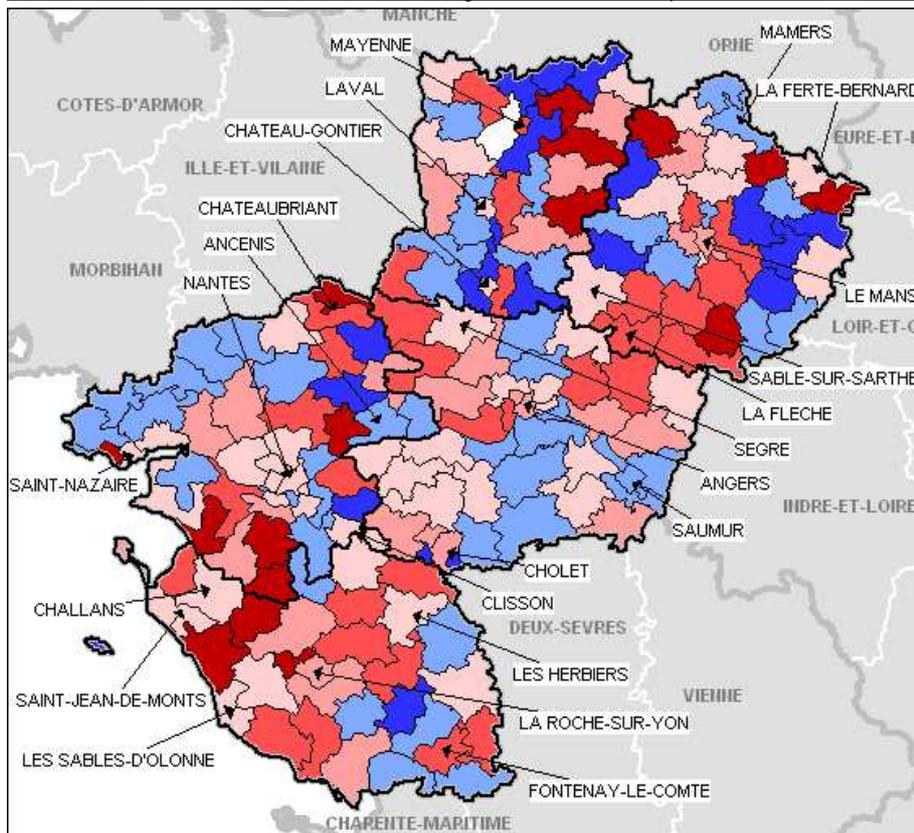


■ plus de 40 %	(13)
■ de 20 % à 40 %	(27)
■ de 10 % à 20 %	(29)
■ de 0 % à 10 %	(58)
■ de -20 % à 0 %	(47)
■ moins de -20 %	(17)
□ pas de demande 2012	(1)

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012, l'évolution régionale de la demande externe de +8 % masque des situations tout aussi hétérogènes : de -50 % pour le canton de Mayenne-est à +247 % pour Légé en Loire-Atlantique. Au final, 116 cantons connaissent une progression, 7 sont stables et 68 présentent une baisse. Parmi les principaux cantons où l'on observe une baisse, on note Montfort-le-Gesnois (-29 %), Vallet (-21 %), Laval-nord (-17 %) et Nozay (-16 %). A l'opposé, on note une hausse importante sur le canton de La Baule (+83 %), Bourgneuf-en-Retz (+66 %), St-Philbert-de-Grand-Lieu (+48 %) entre autres.

Evolution de la demande externe de logements sociaux par canton entre 2011 et 2012



■ plus de 40 %	(16)
■ de 20 % à 40 %	(32)
■ de 10 % à 20 %	(28)
■ de 0 % à 10 %	(47)
■ de -20 % à 0 %	(49)
■ moins de -20 %	(19)
□ -1 000 à -10	(1)

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

2 – Demandes par rapport à la commune d'origine

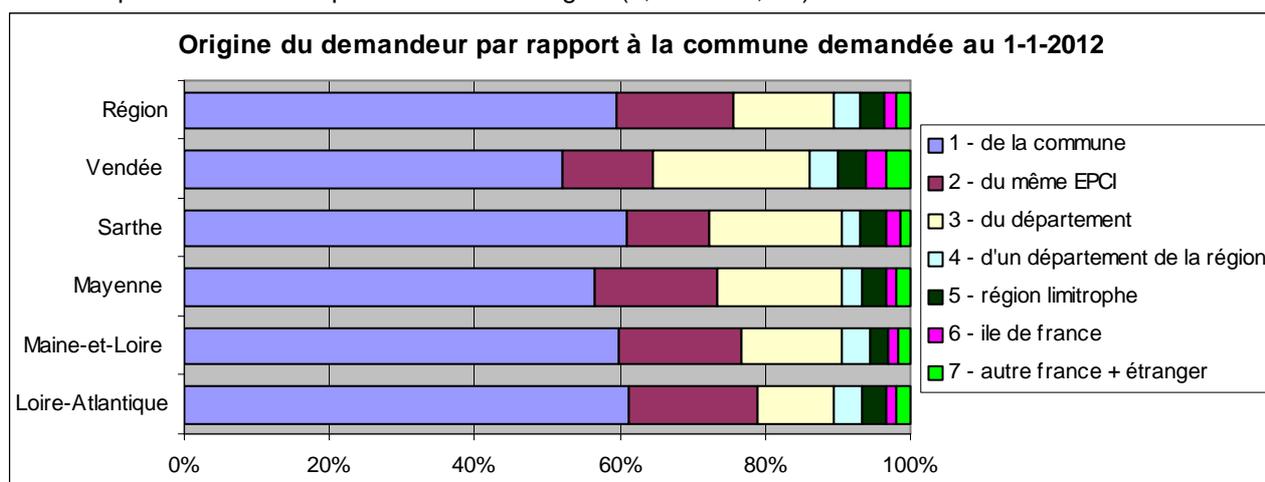
En Pays de la Loire, 60 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune et 7 % proviennent de l'extérieur de la région. La Vendée se distingue avec plus de demandeurs 'hors région'.

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 2012, on comptabilise 5 251 demandes d'entrants dans la région.

Sur les 77 286 demandes de logements réalisées au 1^{er} janvier 2012, la grande majorité est exprimée (pour la première commune demandée) au sein de la commune où réside le demandeur (59,6 %). Dans 16,2 % des cas, le demandeur ne réside pas au sein de la commune demandée, mais dans une commune du même EPCI et dans 13,8 % au sein d'une autre commune du département. Ce sont ainsi 89,6 % 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 3,6 %. Les demandes provenant de l'extérieur de la région pèsent donc pour 6,8 % (3,2 % émanent d'une région limitrophe, 1,6 % de l'île de France et 2,0 % d'une autre région, voire de l'étranger) et sont au nombre de 5 251 en Pays de la Loire.

A noter qu'entre 2012 et 2011, les demandes 'hors-région' ont progressé de 16 %.

La part de demandeurs originaires de la commune demandée fluctue autour de 61% en Loire-Atlantique et en Sarthe, 56 % pour la Mayenne et 60 % pour le Maine-et-Loire. Le principal département se démarquant est la Vendée avec seulement 52 % des demandes originaires de la commune. La Vendée attire une demande très forte provenant de l'extérieur du département (14 %) alors que cette demande est plus restreinte pour les autres départements de la région (9,4 % à 10,4%).

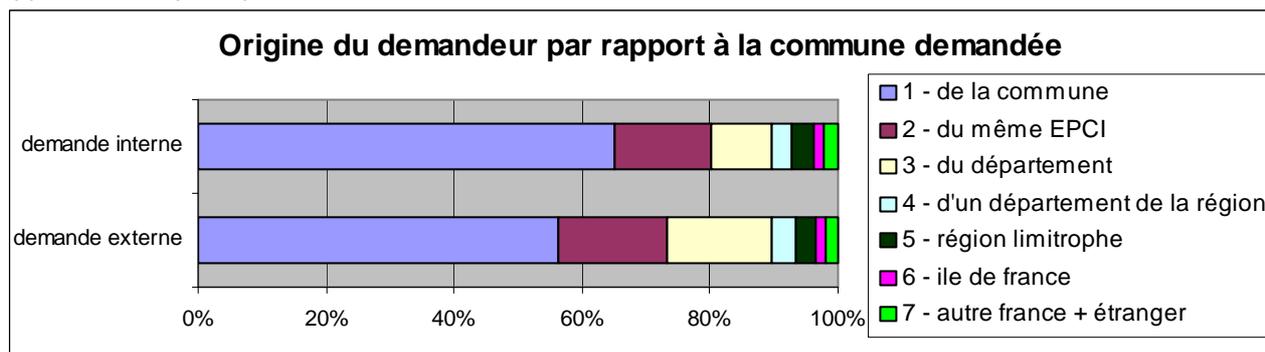


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 (65% pour la demande interne contre 56% en externe).

En revanche, la part des demandeurs originaires du département est de 90 %, que le demandeur appartienne déjà au parc social ou non.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

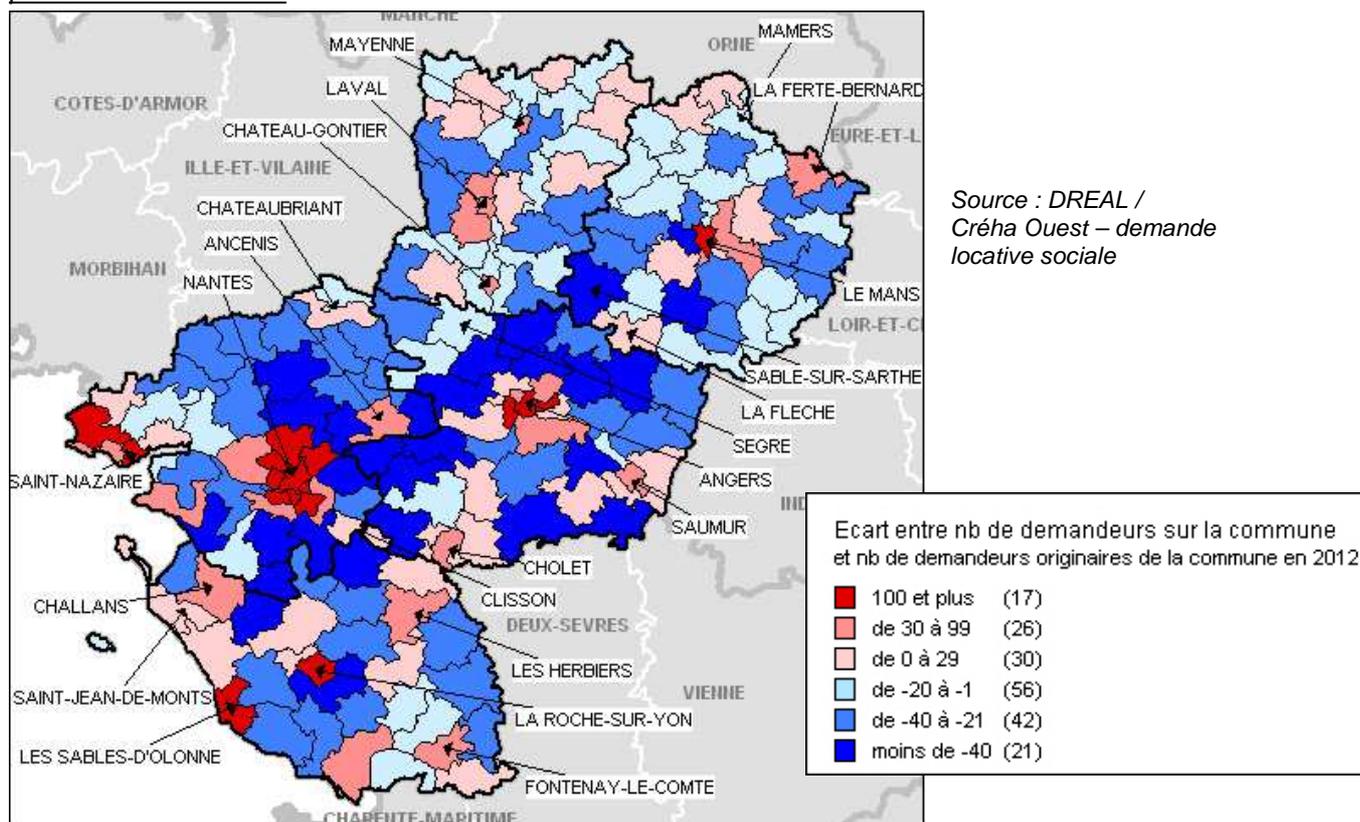
L'écart entre le nombre de demandes enregistrées sur une commune et le nombre de demandeurs originaires de cette même commune permet de mettre en évidence les communes qui attirent les demandeurs et celles qui les repoussent. Le phénomène d'attrait ou de répulsion peut trouver deux origines selon qu'il est 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 ponctuel 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 5 251 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 on trouve également des 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 La-Mothe-Achard (-79 demandeurs), Allonnes (-77), Champtoceaux et Montrevault (-66) et Nozay (-65). A noter que Sablé-sur-Sarthe affiche une 'fuite' de 55 demandeurs, alors que cette commune compte 34 logements HLM pour 100 résidences principales !!! Parallèlement à ces mouvements, le canton de La-Mothe-Achard a enregistré une hausse de 10 % de la demande locative sur son territoire et Allonnes 15 %.

A l'inverse, le solde est très largement positif pour les 3 principales villes centre de la région : +1 543 à Nantes (en progression de 9 % par rapport à 2011), +1 028 Angers (progression de 20 %) et +660 au Mans. Il est également important sur les cantons de la banlieue nantaise : +323 à Rezé, +271 sur le canton de Carquefou et +213 pour Orvault ... Les deux principales unités urbaines de Vendée affichent, elles-aussi un attrait conséquent : +388 à la Roche-sur-Yon et +343 pour le canton des Sables d'Olonne. Enfin, la 'captation' est de +485 pour le canton de La Baule.

Ecart entre nombre de demandeurs sur la commune et nombre de demandeurs originaires de la commune par canton au 1-1-2012



3 – Demandes par rapport au parc social existant

14 % des ménages internes souhaitent changer de logement HLM (18 % en Loire-Atlantique).

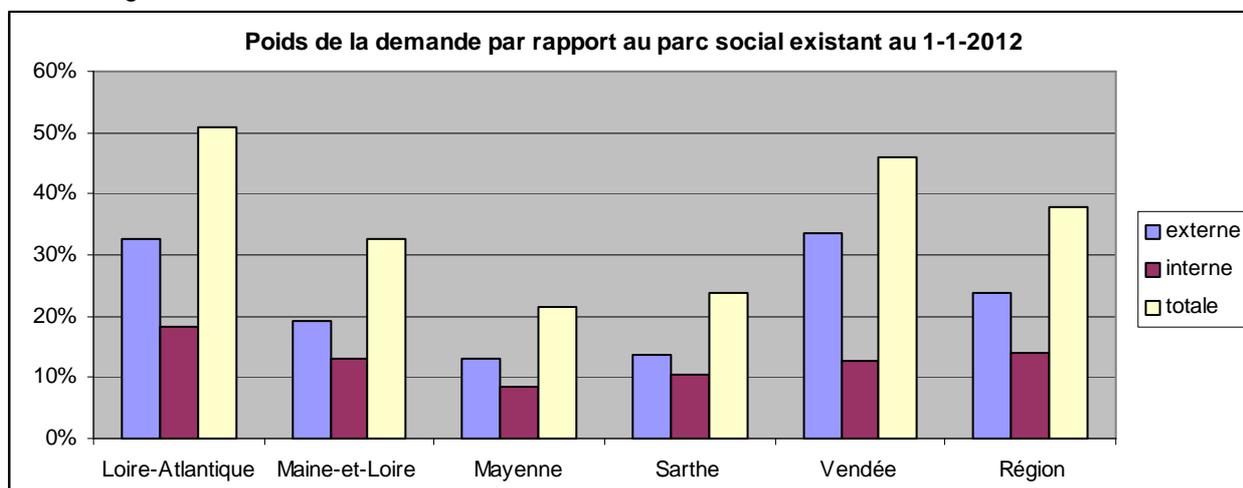
La demande externe correspond à 24 % du parc social existant (faible dans le rural mayennais et sarthois, fort sur tout le littoral et sur la deuxième couronne nantaise) et 3,6 % du parc privé (4,7 % en Loire-Atlantique).

Avec 77 286 logements, la demande locative sociale représente au niveau régional 4,9 % du parc des résidences principales et 38 % du parc de logement social existant.

Le poids de la demande totale dans le parc social est de 22 % et 24 % en Mayenne et dans la Sarthe alors qu'il est double en Vendée (46 %) et en Loire-Atlantique (51 %).

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 14 % du parc locatif social ; c'est donc environ 1 ménage sur 7 résidant dans le parc social qui souhaite déménager tout en restant dans le parc social pour disposer d'un environnement ou d'un type de logement différent.

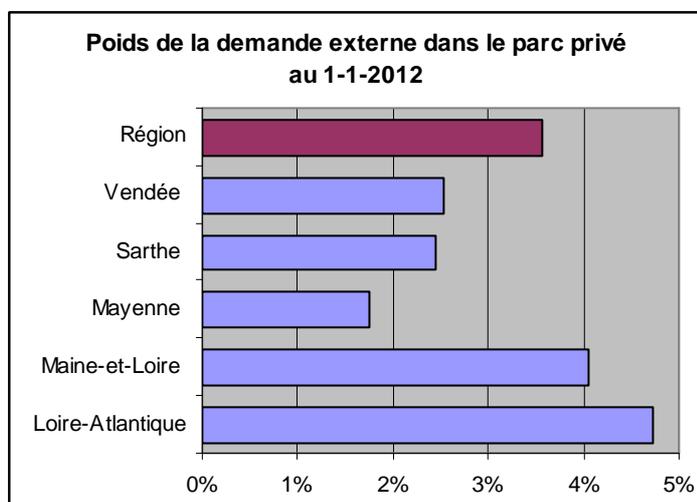
Seuls 9 % des résidents du parc social de Mayenne souhaitent un nouveau logement alors que cette proportion est comprise entre 10 % et 13 % en Sarthe, Vendée et Maine-et-Loire. La part des demandes souhaitées en interne est en revanche beaucoup plus importante en Loire-Atlantique (18 %) soit un peu plus d'un ménage sur 6.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le poids des 48 689 demandes externes représente 24 % du parc social existant.

Des disparités territoriales existent : le poids de la demande externe par rapport au parc social n'est que de 13 % en Mayenne et 14 % en Sarthe alors qu'il culmine à 34% en Vendée et 33 % en Loire-Atlantique.



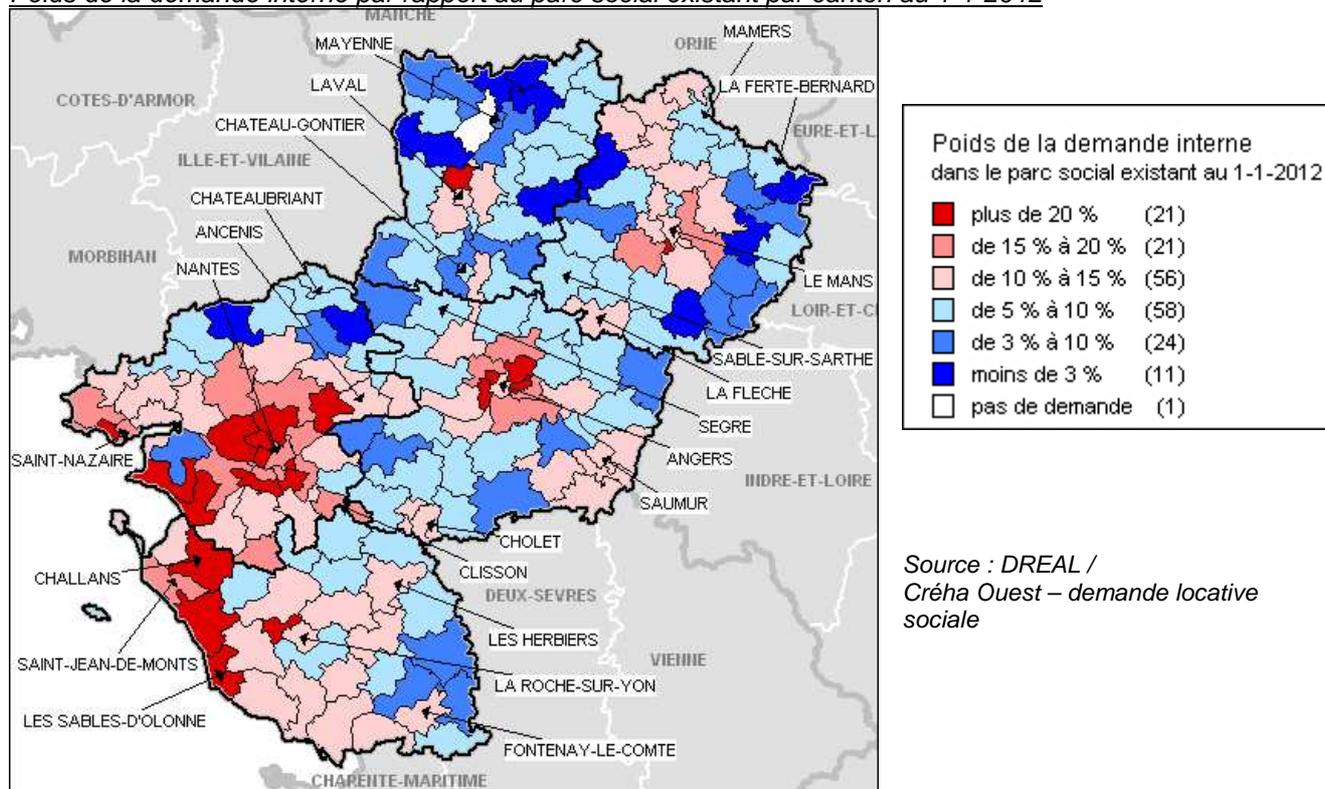
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Cette même demande externe représente 3,6 % 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 (1,7 %), il est de 2,4 % dans la Sarthe et 2,5 % en Vendée, alors qu'il atteint 4,1 % en Maine-et-Loire et culmine à 4,7 % en Loire-Atlantique.

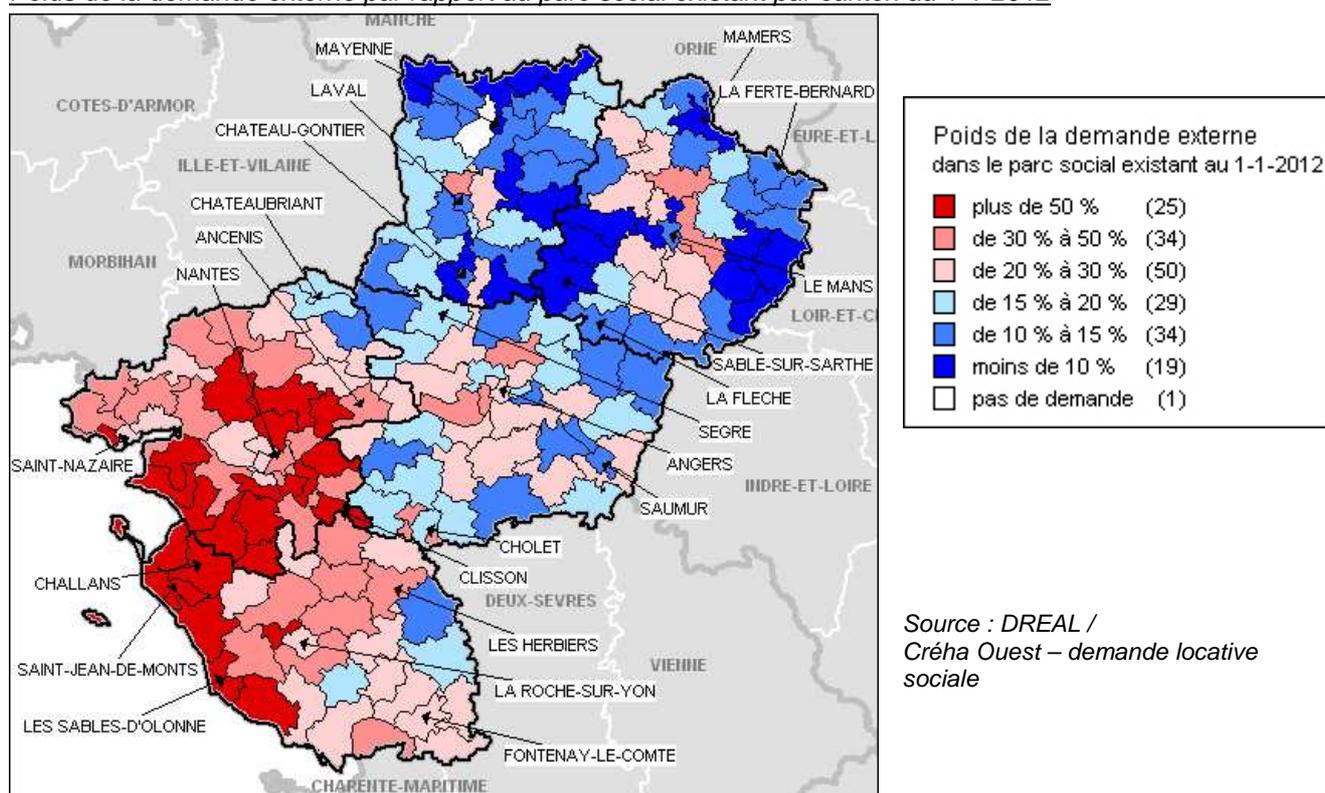
La demande interne correspond à 14 % du parc locatif social. Cette part est beaucoup plus faible dans les cantons ruraux, notamment en Mayenne et Sarthe. Elle est en revanche plus élevée à proximité des pôles urbains ainsi que sur le littoral. Le poids de la demande interne culmine ainsi à 35 % pour le canton de La Baule alors qu'il est de 32 % sur le canton de Angers-ouest, 28 % pour le canton de la Chapelle-sur-Erdre ...

Poids de la demande interne par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2012



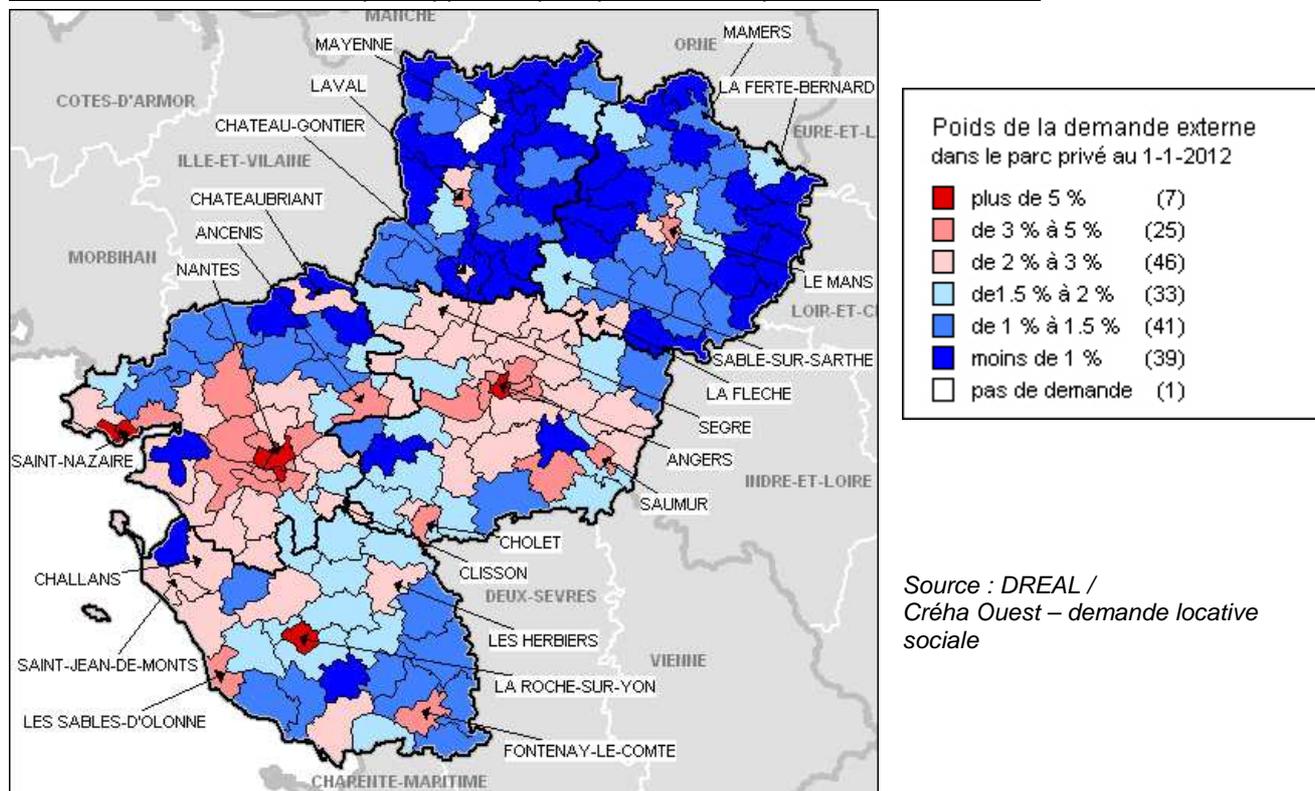
La demande externe correspond à 24 % du parc locatif social. Si la pression est très faible dans le rural mayennais et sarthois, elle est particulièrement élevée sur le littoral où la taille du parc social est limitée, et dans la deuxième couronne nantaise. Sur ces zones la demande externe dépasse 50 % de la taille du parc social existant. La demande externe dépasse ainsi le poids du parc social existant sur 3 cantons : Ligné, La Baule et Pornic et sur l'île d'Yeu et est quasi-équivalent pour St-Gilles-Croix-de-Vie et Bourgneuf-en-Retz.

Poids de la demande externe par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2012



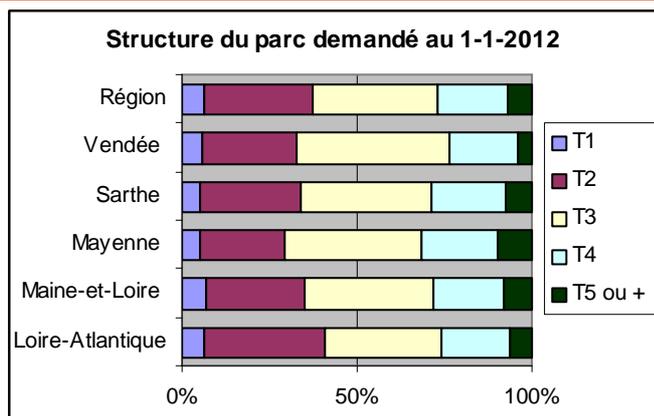
La demande externe correspond à 3,6 % du parc privé (propriétaire et locatif privé) et est plus soutenue sur les pôles urbains. En dehors de Laval et Le Mans, la part de la demande externe dans le parc privé en Sarthe et Mayenne est inférieure à 3 %. Cette part est en revanche conséquente sur l'ensemble 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, le canton de la Baule 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 1-1-2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part des petits logements (T2 et T1) demandés est plus forte que dans le parc existant, soit une pression importante sur ce type de logement ; la situation est inverse pour les T4.



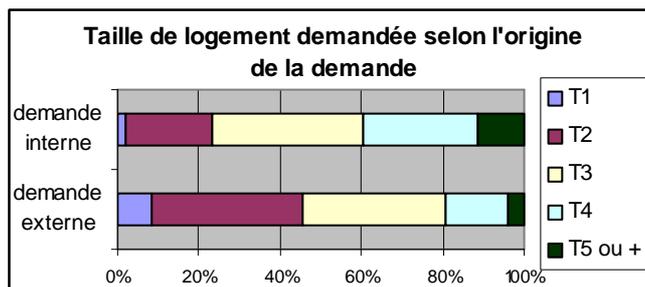
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au sein du parc social demandé, on comptabilise 37 % de petits logements (6 % de T1 et 31 % de T2) et 27 % de grands logements (20 % T4 et 7 % T5 et +), le solde correspondant à 36 % de T3. A noter que la demande de T1 a doublé entre 2010 et 2011 pour passer de 2 112 à 4 729.

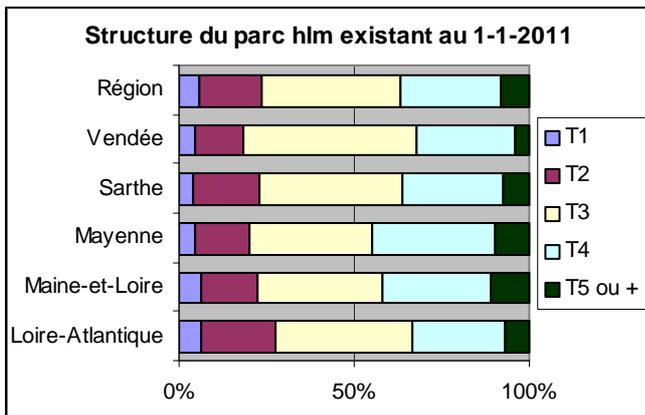
La Mayenne présente la spécificité d'avoir une demande plus orientée vers les grands logements (29 % de T1 et T2 contre 31 % de T4 et +).

A l'inverse, les besoins en petits logements sont plus importants en Loire-Atlantique (41 %) et les besoins en grands logements plus faibles en Vendée (23 % de T4 et +).

Il existe des différences marquées entre demandes interne et externe. Il y a ainsi plus de petits logements attendus par les demandeurs externes (45 %) que par les demandeurs internes (23 %). En corollaire, le nombre de grands logements est plus faible en externe (19 %) qu'en interne (39 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

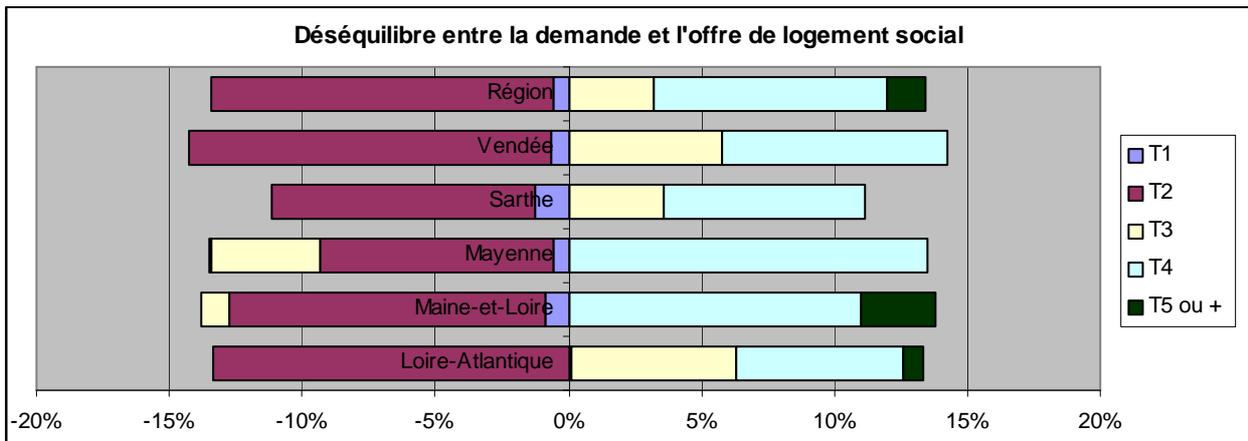


Source : DREAL / Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

Au sein du parc HLM, on enregistre 23,5 % de petits logements (5,5 % de T1 et 18 % de T2) alors que la demande est de 37 % sur ce type de logements et même de 45 % si on ne s'intéresse qu'à la demande externe.

A l'opposé, il existe dans le parc social 37 % de grands logements (29 % T4 et 8 % T5 et +), contre une demande exprimée de 27 % dans le fichier total de la demande et 19 % pour la seule demande externe.

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

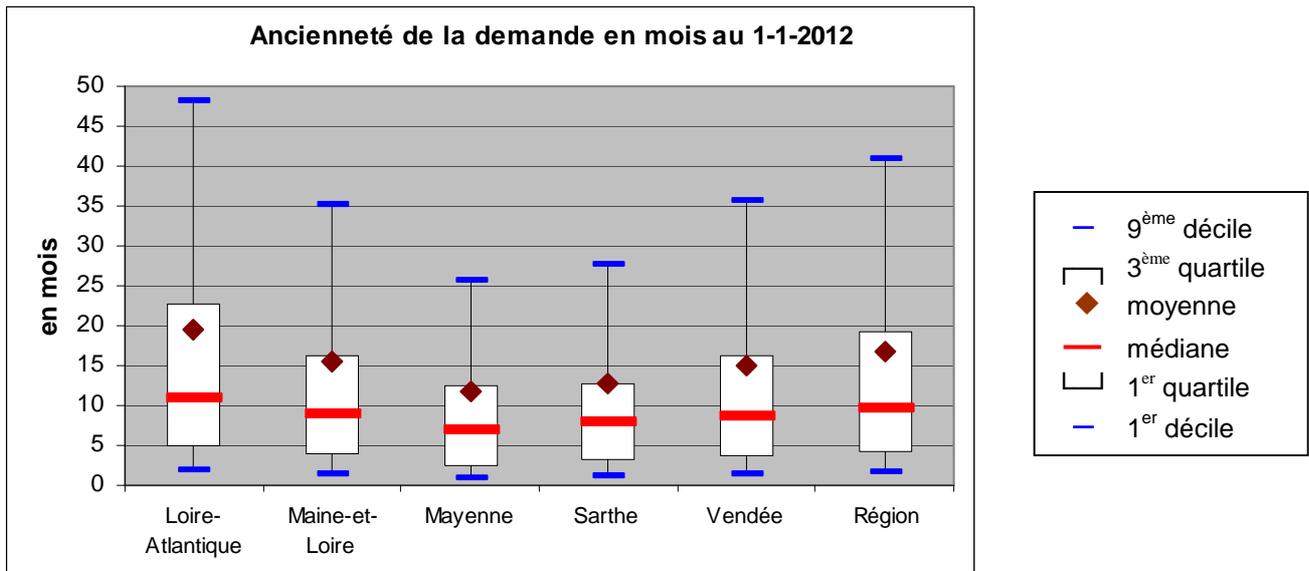
L'analyse entre la structure de la demande de logement social et le parc existant met en évidence un déficit de petits logements et notamment de T2 pour l'ensemble des départements de la région. A l'inverse, la part des logements T4 est systématiquement sur-représentée par rapport aux besoins exprimés.

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 'excédentaire' par rapport aux attentes. Le Maine-et-Loire présenterait également un excédent de structure en T5 et + par rapport aux demandes totales exprimées.

4 – Ancienneté de la demande

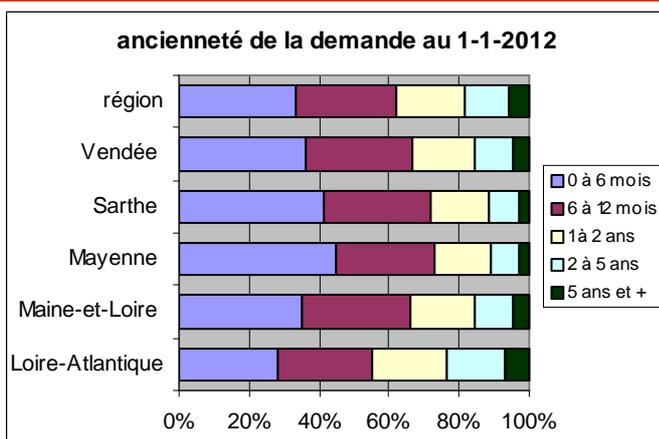
L'ancienneté moyenne est de 16,8 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont effectué leur demande il y a moins de 9,7 mois ; elle est plus forte en Loire-Atlantique.

Au 1^{er} janvier 2012, la durée moyenne d'ancienneté de la demande est de 16,8 mois au niveau régional soit une stabilité par rapport à 2011. 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 9,7 mois (9,2 mois en 2011). Un examen plus précis met en avant que 25 % des demandes datent de moins de 4,2 mois alors que 25 % ont une ancienneté supérieure à 19,2 mois. Les 10 % de demandes les plus anciennes ont été réalisées pour la première fois il y a plus de 41 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 19,6 - médiane à 10,9 et dernier décile à 48,3 mois) et moindre en Mayenne (moyenne à 11,7 - médiane à 7 et dernier décile à 25,7 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

19 % des demandes datent de plus de 2 ans au plan régional, 11 % en Mayenne et 23 % en Loire-Atlantique. Des demandes externes plus récentes que les demandes internes.



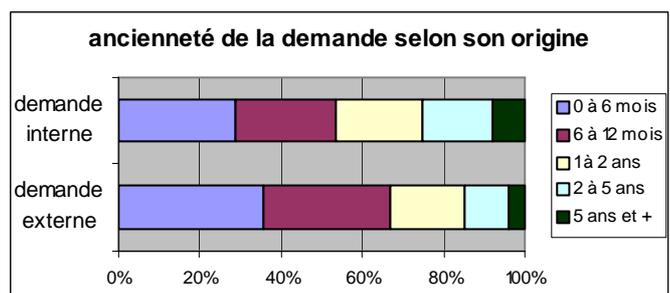
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandes externes sont en général plus récentes que les demandes internes : 66 % de moins de 1 an contre 54 %. A l'inverse, 25 % des demandes internes datent de plus de 2 ans contre 15 % pour les externes. Deux raisons peuvent expliquer ce phénomène : soit les demandes externes sont satisfaites plus rapidement, ou alors les demandeurs externes sont plus nombreux à ne pas renouveler leur demande faute d'une réponse apportée.

Au niveau régional, 62 % des demandes datent de moins de 1 an (et 33 % de moins de 6 mois) contre 19 % de 2 ans et plus.

En Mayenne et Sarthe, ce sont 45 % et 41 % 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 respectivement de 11 % et de 13 %.

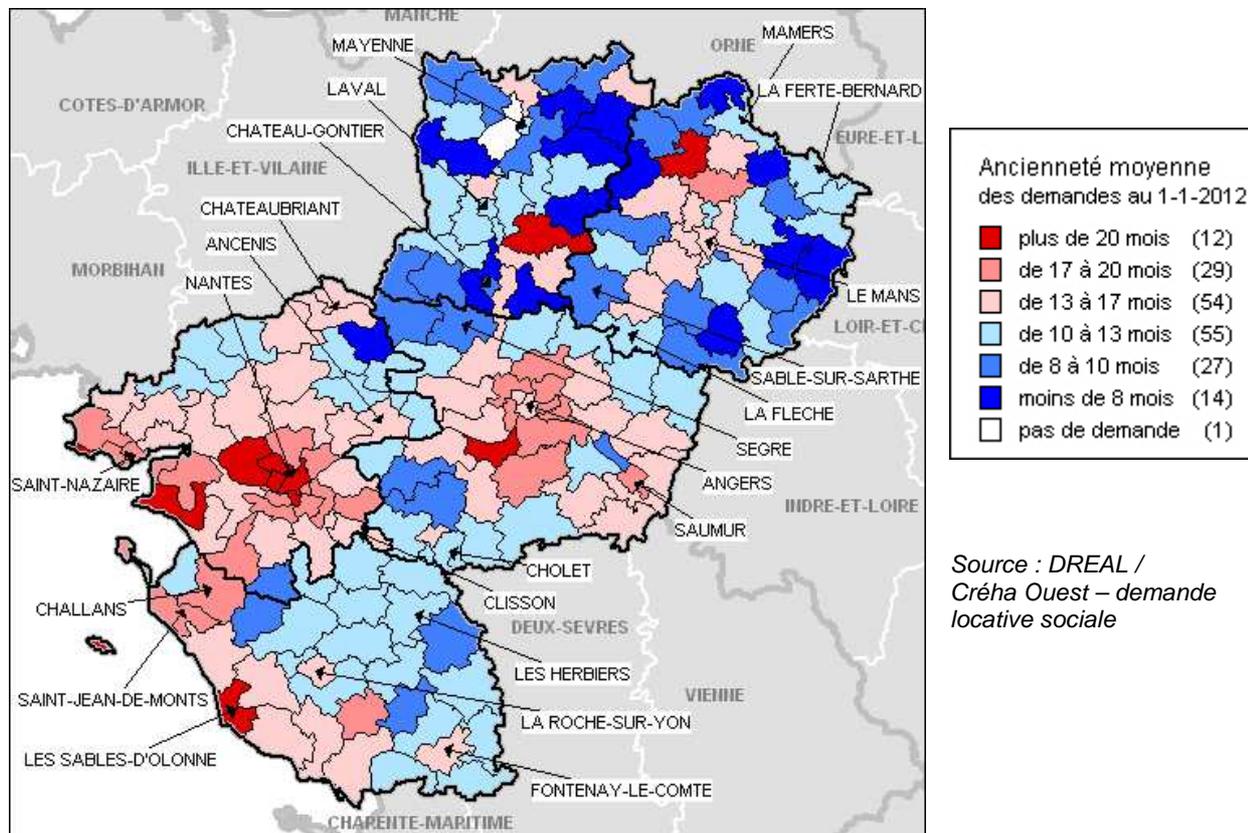
L'ancienneté des demandes a une structure proche en Vendée et Maine-et-Loire : environ 66 % de moins de 1 an et 16 % de 2 ans et plus. Les anciennetés les plus importantes se trouvent en Loire-Atlantique : 45 % de plus de 1 an, dont 23 % de plus de 2 ans et 7 % de plus de 5 ans.



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 de Bais et Le-Horps en Mayenne à 25 mois pour l'île D'yeu et 24 mois sur le canton de Pornic. Plus généralement, l'attente est plus importante au sein des unités urbaines et spécifiquement sur Nantes, ainsi que sur l'ensemble du littoral. La demande date en revanche de moins de 10 mois en moyenne pour la majorité des cantons ruraux de Mayenne et Sarthe au sein desquels les cantons de Beaumont-sur-Sarthe et Meslay-du-Maine font figure d'exception avec une ancienneté moyenne de plus de 20 mois.

Ancienneté moyenne des demandes par canton au 1-1-2012

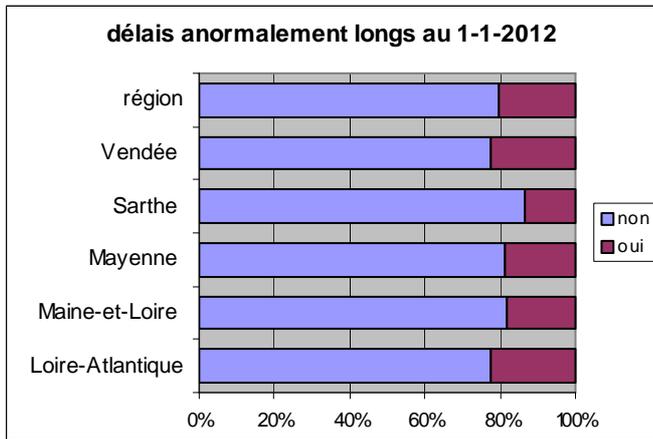


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

20 % des demandes présentent un délai 'anormalement long' : 16 % pour les demandes externes contre 27 % 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



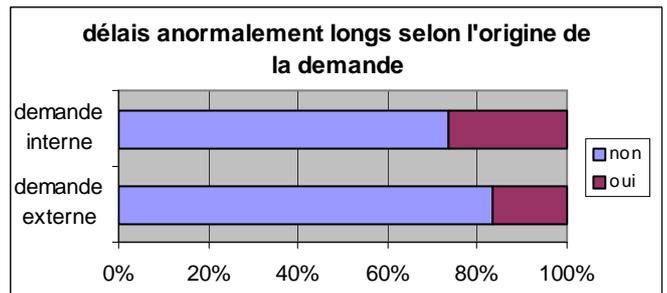
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des divergences importantes existent selon l'origine du demandeur avec 27 % des demandes internes rencontrant un délai anormalement long contre 16 % pour la demande externe.

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

En 2012, 15 653 demandes régionales de logements HLM répondent à un délai anormalement long, soit 20 % des demandes. Plus de la moitié (8 231 demandes) des ménages qui rencontrent 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 (22,4 %). A l'opposé, cette part est beaucoup plus faible dans la Sarthe (13,6 %). En fait 28 % des demandes de la Sarthe datent de plus de 12 mois, mais plus de la moitié des demandeurs a déjà eu au moins une proposition qu'il a refusée.

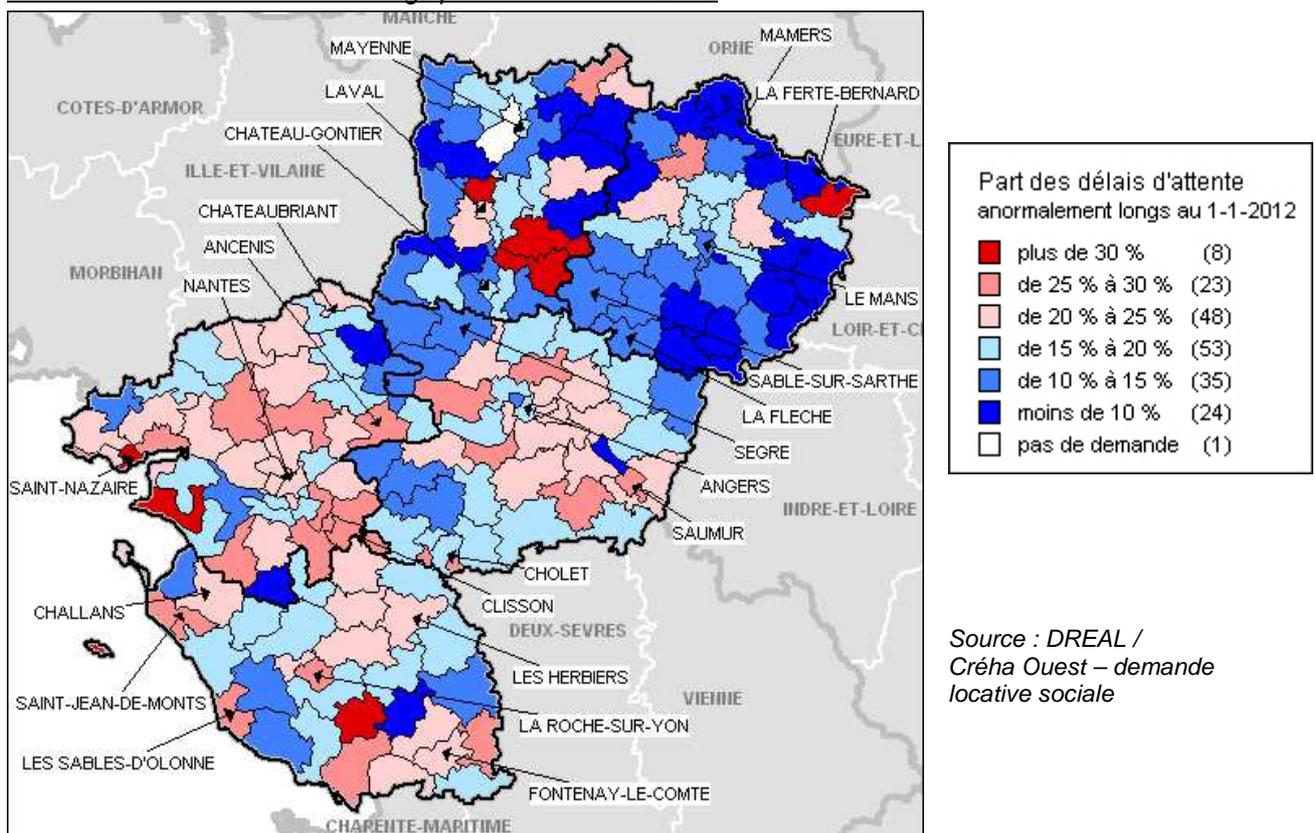


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On ne dénombre aucune demande avec un délai anormalement long dans 8 cantons de la région ; il s'agit intégralement de cantons ruraux de Mayenne et de Sarthe, à l'exception du canton de St-Julien-de-Vouvantes en Loire-Atlantique. Plus généralement ces deux départements présentent un nombre important de cantons pour lesquels la part des délais anormalement longs est inférieure à 10 %.

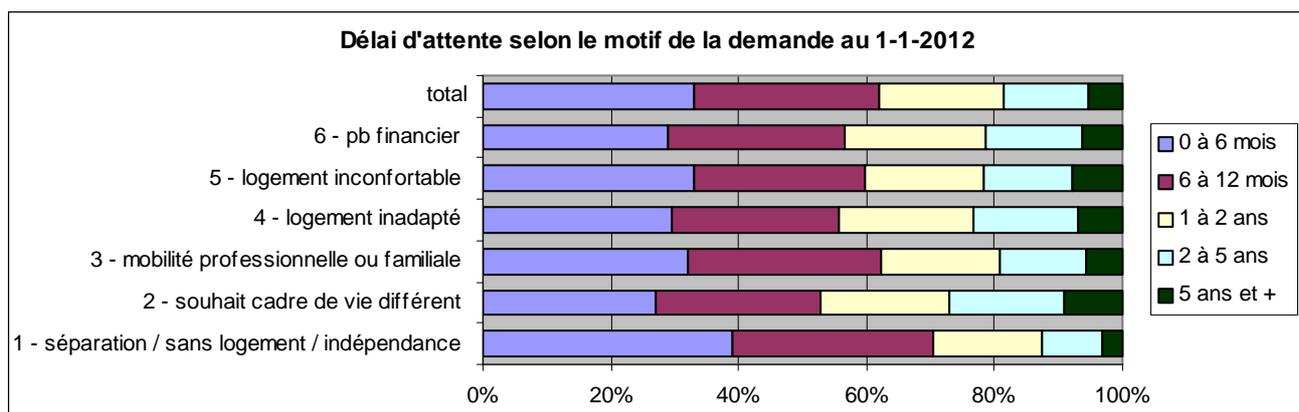
A l'opposé, on observe une part de demandes anormalement longues plus importante sur le littoral de Loire-Atlantique avec notamment St-Nazaire (32 %), le Canton de Pornic (31 %) et le canton du Croisic (29 %). Les délais anormalement longs sont également fréquents sur les îles vendéennes : 42 % sur l'île d'Yeu et 23 % sur l'île de Noirmoutier. Plus surprenant, on trouve plus de 30 % de délais anormalement longs pour 3 cantons de Mayenne : Meslay-du-Maine, Laval-nord et Grez-en-Bouère et 1 en Sarthe (Montmirail).

Part des délais anormalement longs par canton au 1-1-2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

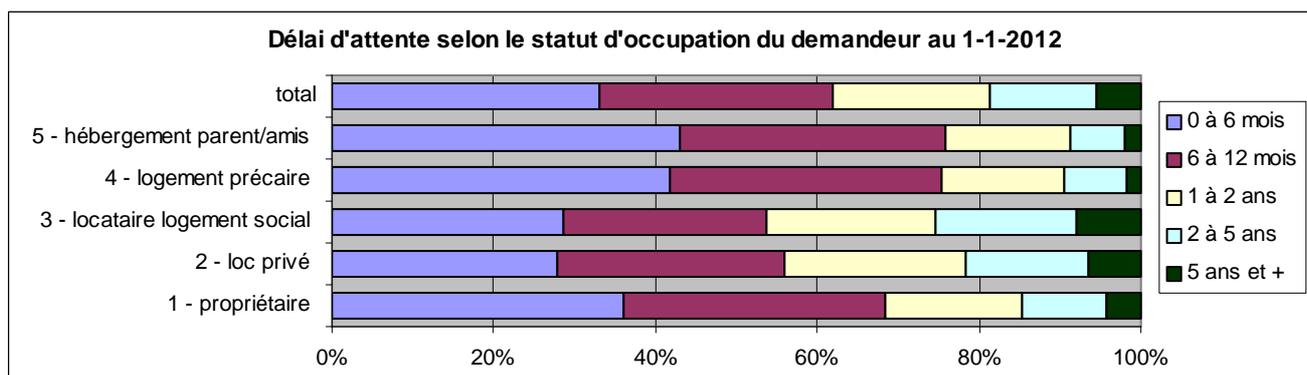
Les délais d'attente les plus courts se rencontrent pour les demandeurs qui sont ou vont être sans logement ; néanmoins, 30 % attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandes pour raison de 'souhaits de cadre de vie différent' et de 'logement inadapté' affichent en général des délais d'attente plus importants que la moyenne (respectivement 44 % et 47 % des demandes datent de plus d'un an).

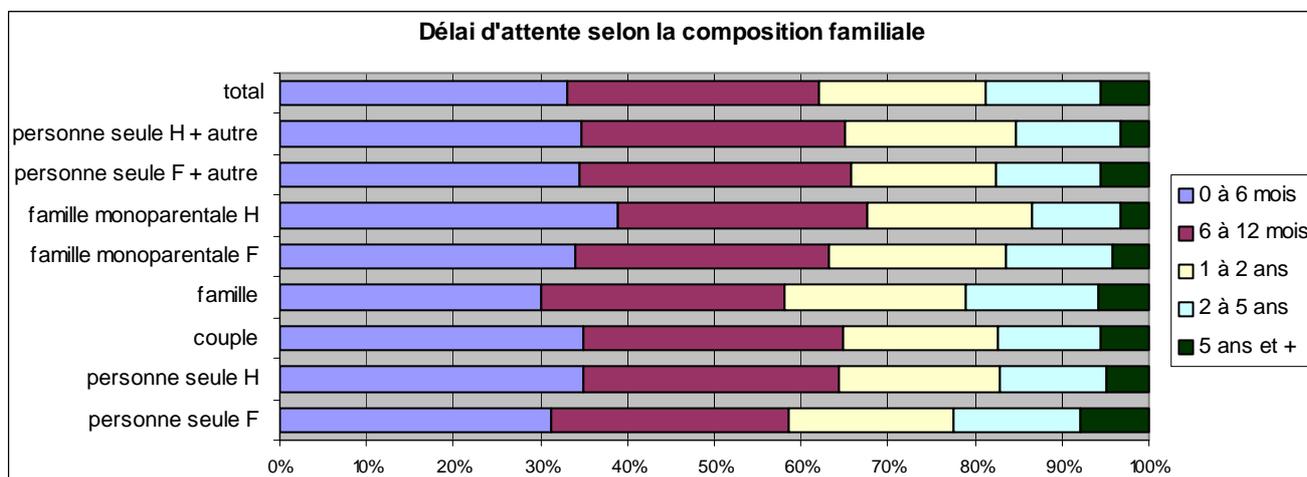
A l'inverse, les délais d'attente sont beaucoup plus faibles pour les situations plus urgentes, c'est à dire lorsque le demandeur est sans logement (séparation, sans logement, indépendance), avec néanmoins 30 % de demandes datant de plus de 1 an au 1^{er} janvier 2012.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente les plus longs se retrouvent parmi les demandeurs résidant déjà dans un logement HLM : 46 % attendent depuis plus d'un an ; ils sont également très élevés pour les demandeurs émanant du parc locatif privé (44 %). Les attentes de plus d'un an sont en revanche les plus faibles parmi les demandeurs hébergés chez des parents ou amis, ou disposant d'un logement précaire (24 %).

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



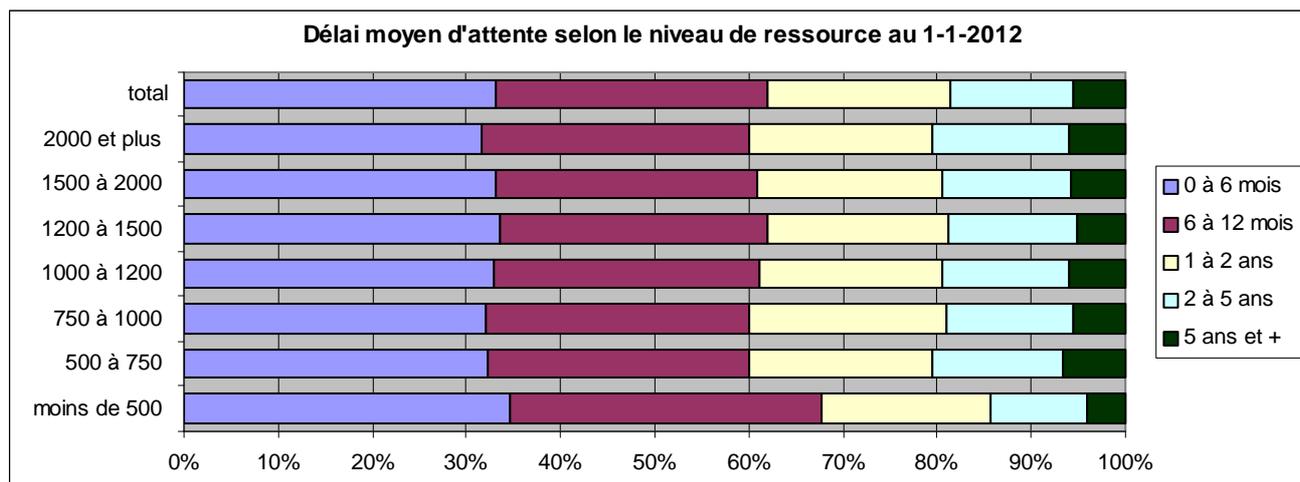
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 42 % pour les familles (couples avec enfants).

Parmi les personnes seules et les familles monoparentales, on observe des écarts significatifs 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 5 à 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 pour une moyenne régionale de 5,5 %.

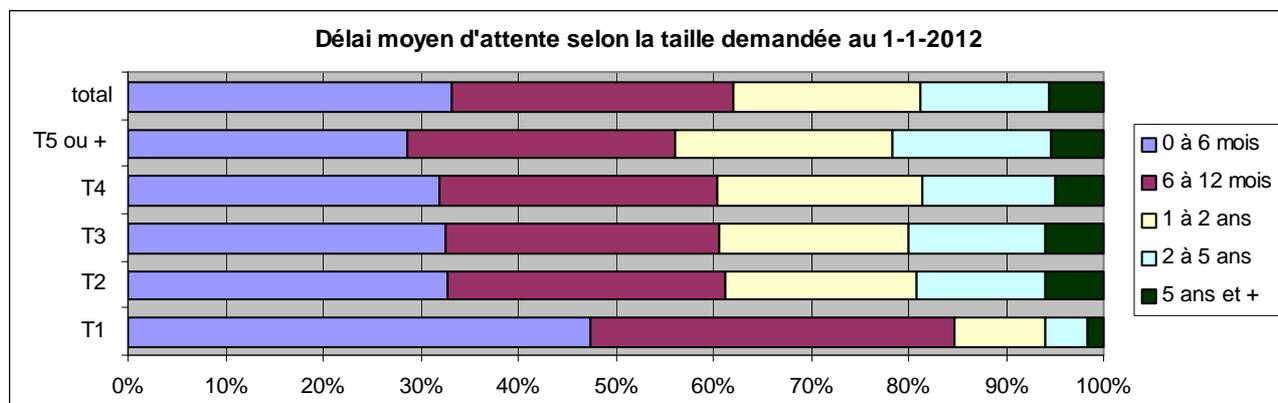
Les demandeurs disposant d'un revenu inférieur à 500 € par mois affichent une ancienneté de demande inférieure à la moyenne



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 : 32 % ont effectué leur demande il y a plus d'un an. Plusieurs origines peuvent expliquer ce phénomène : une satisfaction plus rapide à la demande de logements sociaux, ou une sortie de cette catégorie (réorientation vers des foyers, progression des revenus ...). Pour les autres tranches de revenus, la part de demandes datant de plus d'un an est comprise entre 38 % et 40 %. 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 beaucoup plus courts pour les T1 et un peu plus longs pour les T5 et +



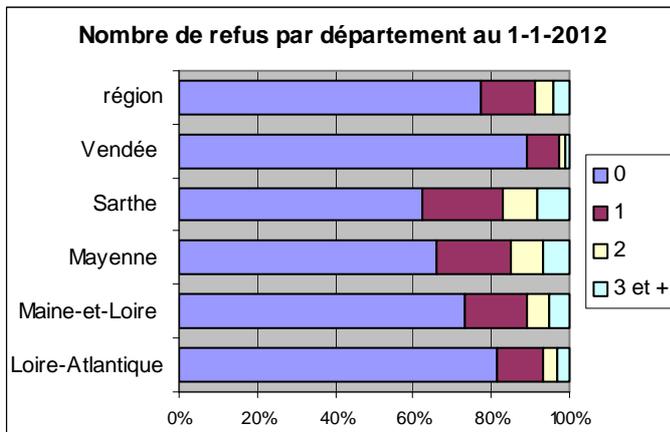
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 15 % des demandes datant de plus d'un an et seulement 6 % de demandes de 2 ans et plus pour une moyenne régionale de 19 %. A l'opposé, les délais sont légèrement plus longs pour les plus grands logements (T5 et +), avec 44 % des demandes datant de plus d'un an et 22 % de 2 ans et plus.

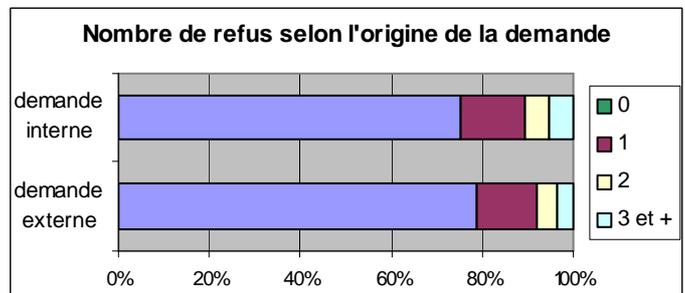
5 – Les propositions reçues et refusées

Les demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social sont nombreux en Sarthe et Mayenne (38 et 34 %) ; peu d'écart entre demandeurs internes et externes (3,5 points)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

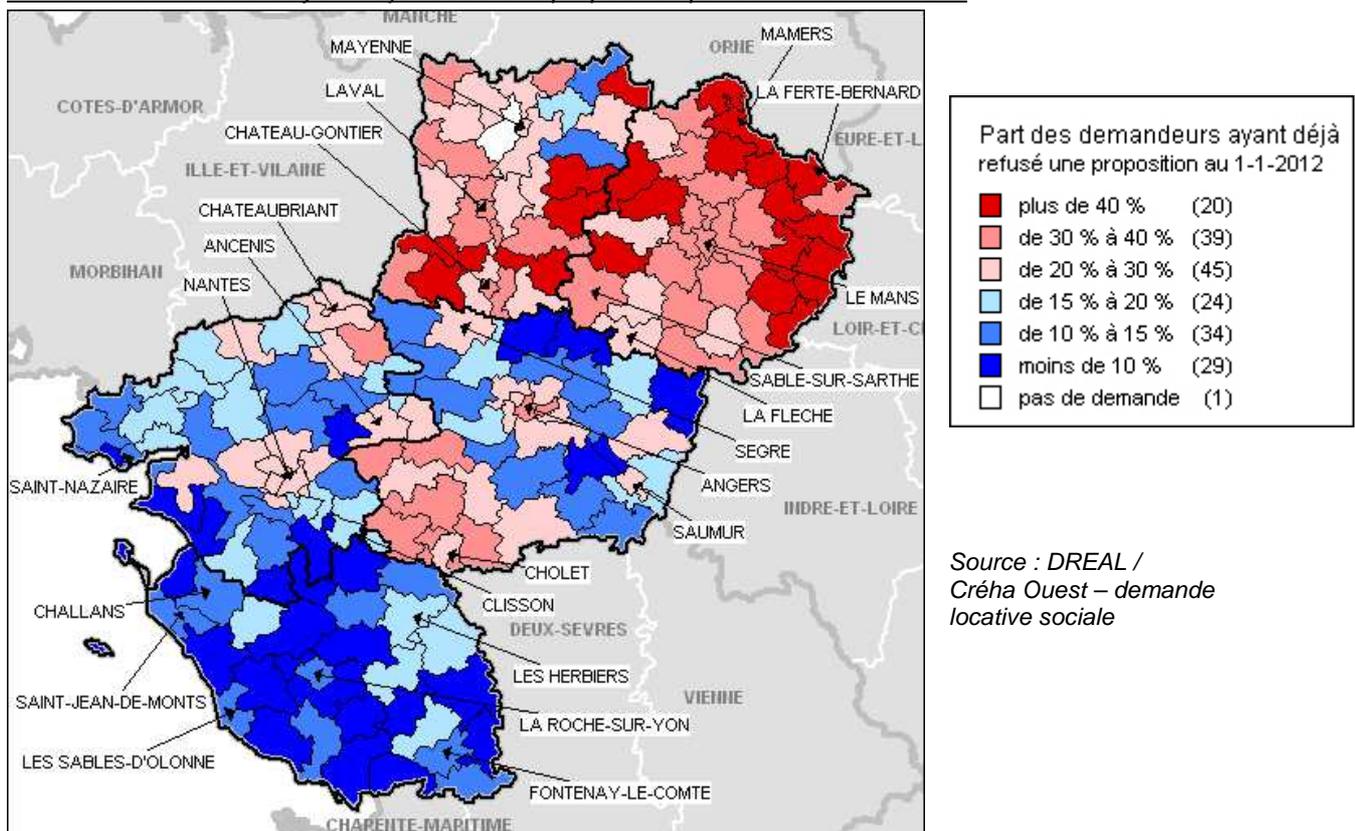
La part des demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (24,8 %) et demandeurs externes (21,3 %), soit 3,5 points d'écart. L'écart le plus prononcé se situe au niveau des ménages ayant refusé plus d'une proposition : ils sont 10,6 % pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM contre 8 % pour les demandeurs externes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

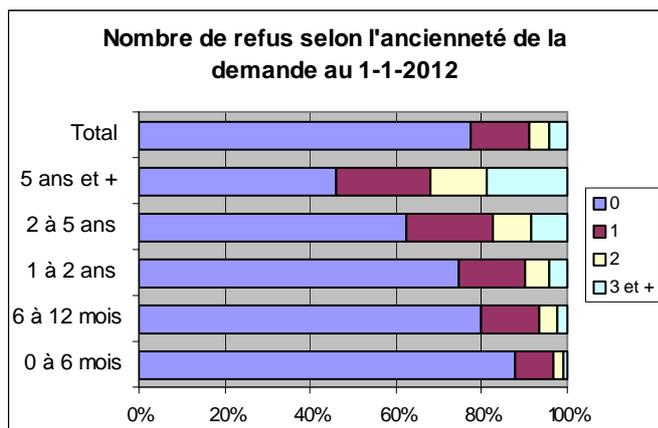
De manière générale, on note que le poids des ménages ayant déjà refusé une offre de logement social est d'autant fort que les délais d'attente sont faibles. Ce taux est inférieur à 10 % sur les cantons littoraux (Bourgneuf-en Retz, Beauvoir, St-Jean-de-Mont, Pornic, Talmont-St-Hilaire, La Baule) mais aussi l'île d'Yeu et Noirmoutier. A l'inverse, il dépasse les 50 % dans 7 cantons ruraux de la Sarthe, dont Mamers (62 %).

Poids des demandeurs ayant déjà refusé une proposition par canton au 1-1-2012



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Plus la demande est ancienne, plus la part des ménages ayant refusé des offres est importante (54 % pour les demandeurs de 5 ans et plus)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

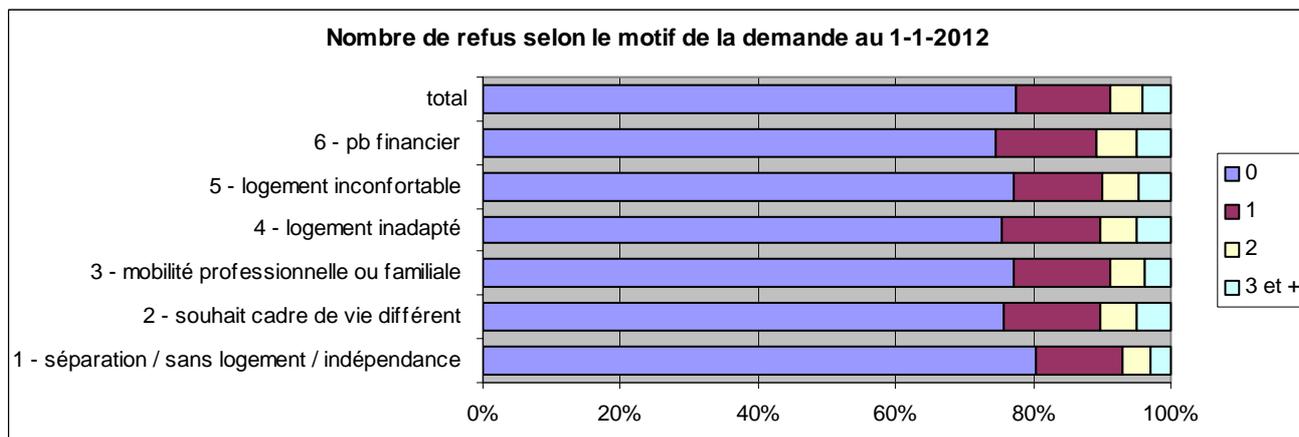
On observe que plus la demande est ancienne, plus la part des ménages ayant refusé au moins une offre est forte.

Le poids des refus progresse ainsi de la valeur de 12 % pour les ménages ayant effectué leur demande pour la première fois lors des 6 derniers mois, à la valeur de 54 % pour les ménages dont la demande remonte à plus de 5 ans.

Pour les 4 239 demandeurs de plus de 5 ans, 46 % n'ont jamais eu la moindre proposition, en revanche, ils sont 19 % 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.

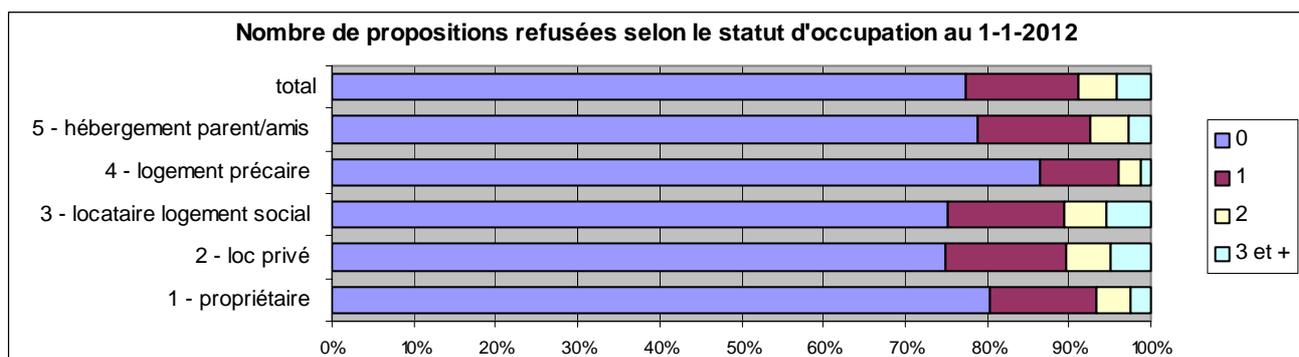
La part des ménages ayant déjà refusé une offre de logement HLM est proche quel que soit le motif de la demande, elle est légèrement plus faible pour les demandeurs sans logement



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part des ménages ayant déjà refusé au moins 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 % à avoir refusé 2 offres ou plus.

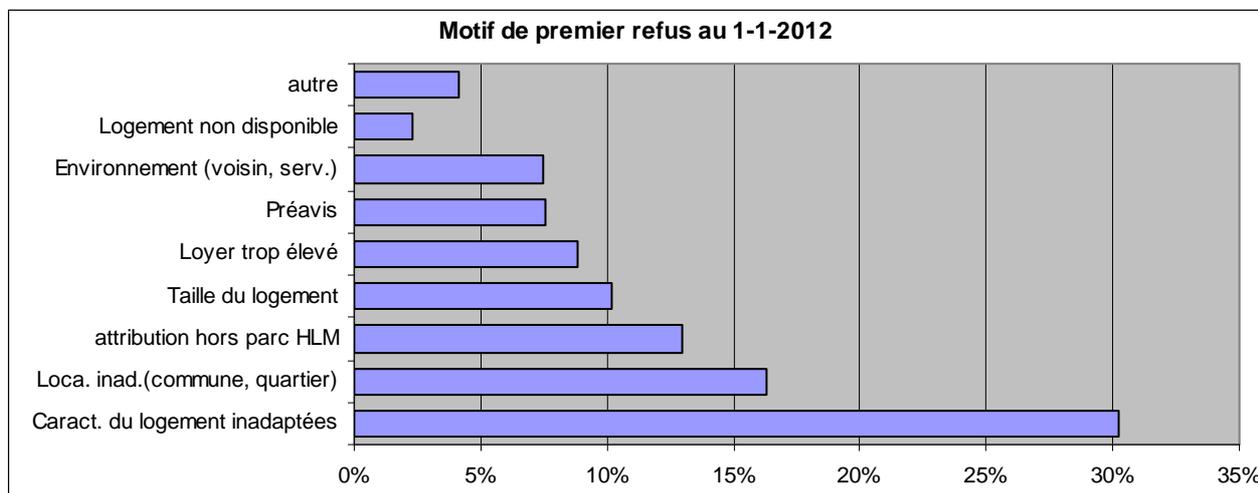
Les refus de proposition sont deux fois plus importants pour les ménages actuellement locataires dans le parc public ou privé que pour les ménages résidant un logement précaire



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 (13,5 %). La part des ménages ayant rejeté au moins une proposition est en revanche quasiment le double, parmi les ménages résidant déjà dans le parc social (25,1 %) ou locataires du parc privé (24,8 %). Un demandeur sur cinq (21 %) 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 24 % par une localisation (commune, quartier, environnement) considérée non satisfaisante.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

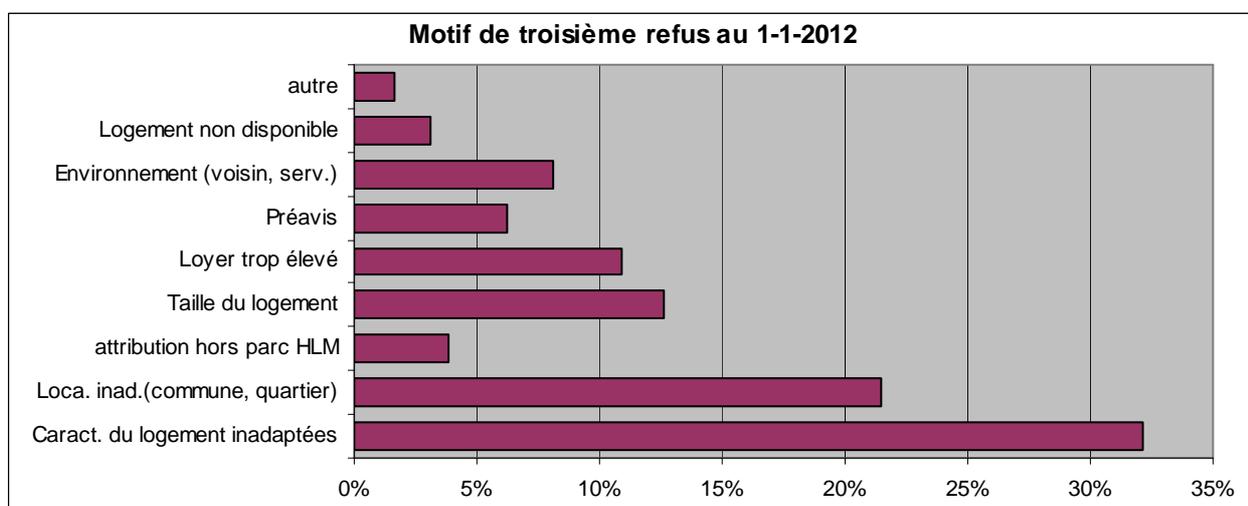
Environ 38 % des propositions ne dispose pas d'un motif de refus clairement identifié.

Lorsque la motif est exprimé, la raison invoquée pour expliquer le refus de la première offre de logement social est dans plus d'un quart des situations (30 %) liée à des caractéristiques inadaptées du logement (collectif, étage insatisfaisant, manque d'ascenseur, type de chauffage ...). Cette raison est à rapprocher des 10 % de refus liés à une taille de logement jugée insatisfaisante par rapport aux attentes.

Pour 16 % 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. Dans 8 % 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 9 % des refus sont liés à un loyer trop élevé. Enfin, dans 2 % 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 4 % entre le premier et le troisième refus.

Août 2012

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