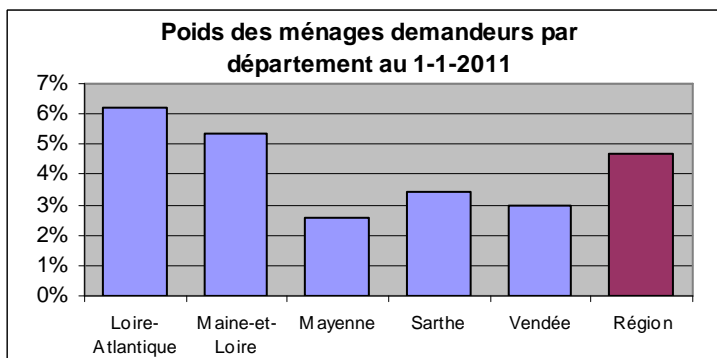


**La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2012 :
en progression de 8 % avec 77 286 demandes (1 ménage sur 20),
une pression forte sur l'unité urbaine de Nantes et le littoral**

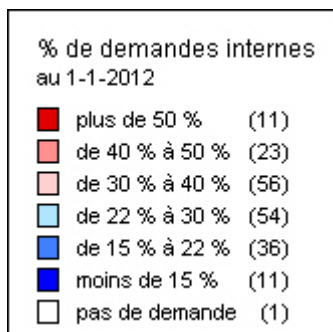
Les caractéristiques des demandes exprimées dans la région



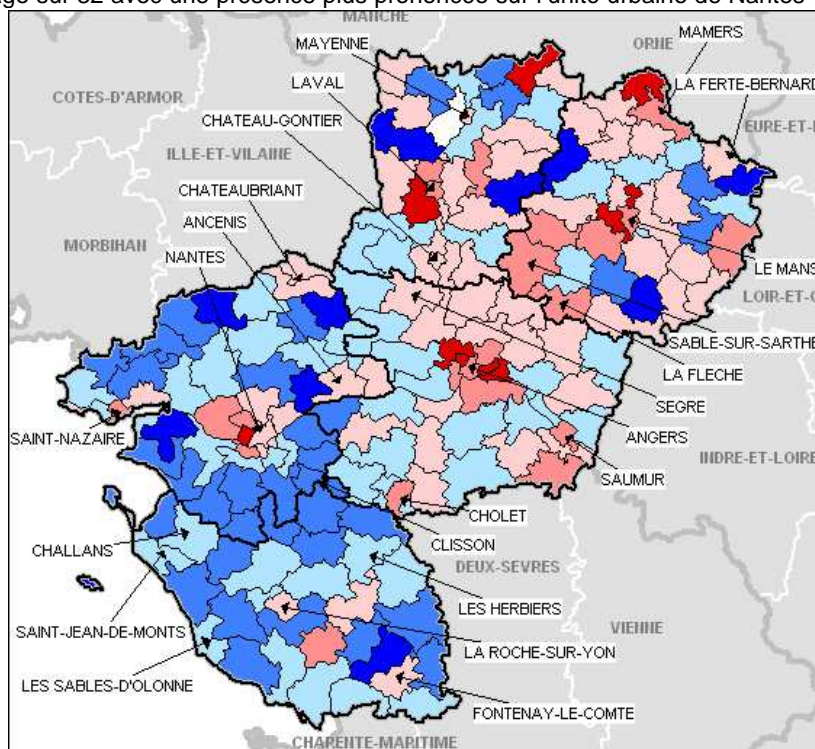
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La région des Pays de la Loire enregistre **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).



Source : DREAL / Créha
Ouest – demande locative
sociale



28 % des demandeurs souhaitent un logement collectif, 31 % un logement individuel et le solde n'exprime pas de préférence.

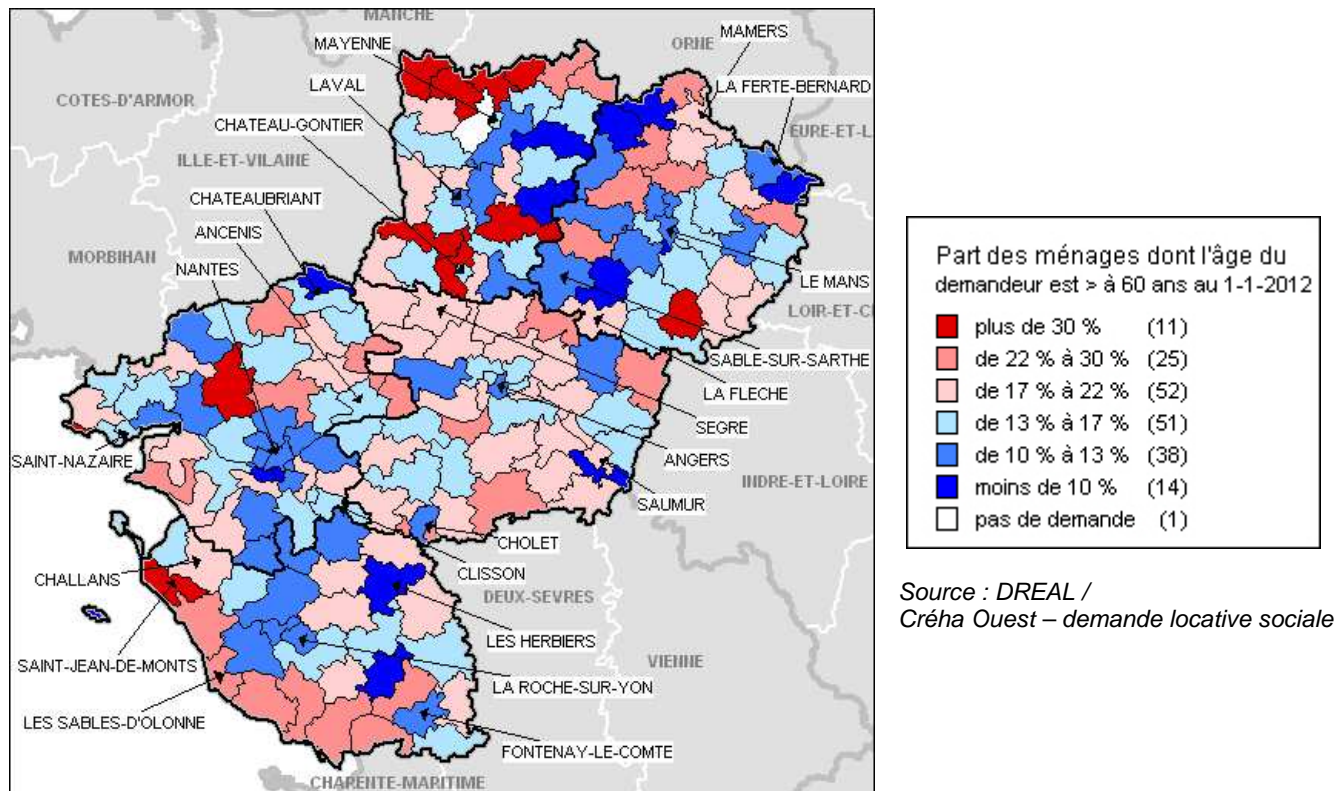
67 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces et les demandes de studio représentent 6 %.

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.

La description des demandeurs

41 % des demandeurs sont des personnes seules, 18 % sont des couples avec enfant(s), 12 % des couples sans enfant et 23 % des familles mono-parentales, 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.



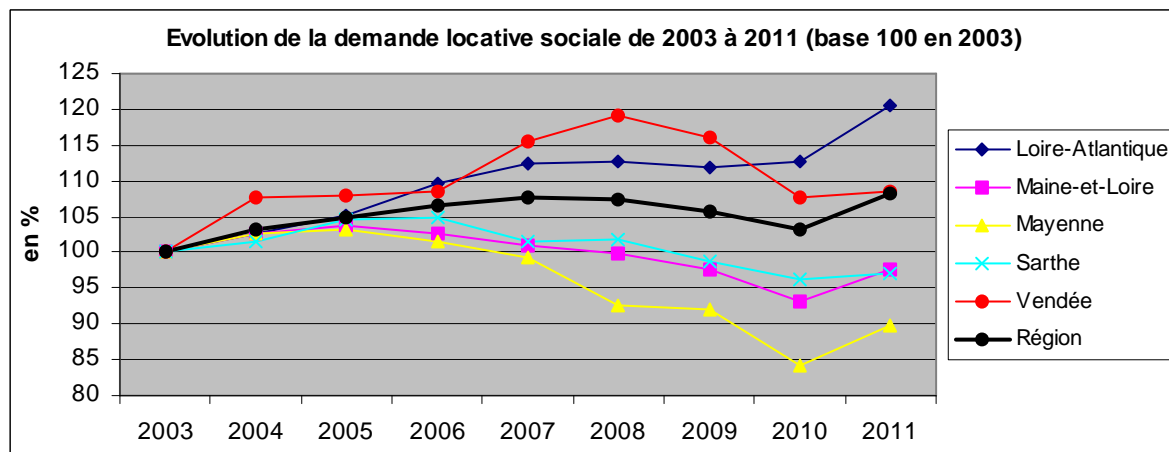
Source : DREAL /
Créha Ouest – demande locative sociale

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

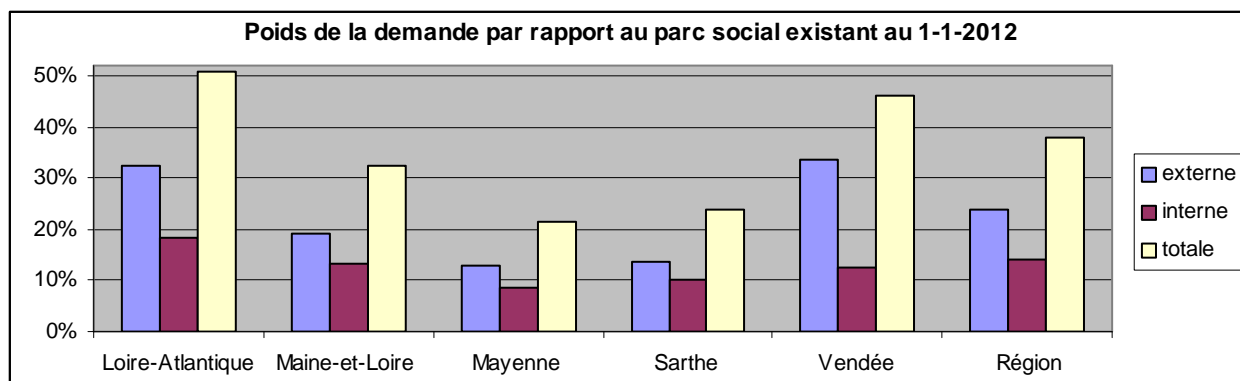
De 2003 à 2007, la région a connu une progression soutenue de la demande de logements sociaux (7,6 %) et le nombre de demandeurs a culminé à plus de 71 000 au 1^{er} janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1,5 % au 1^{er} janvier 2009 confirmée par une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



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

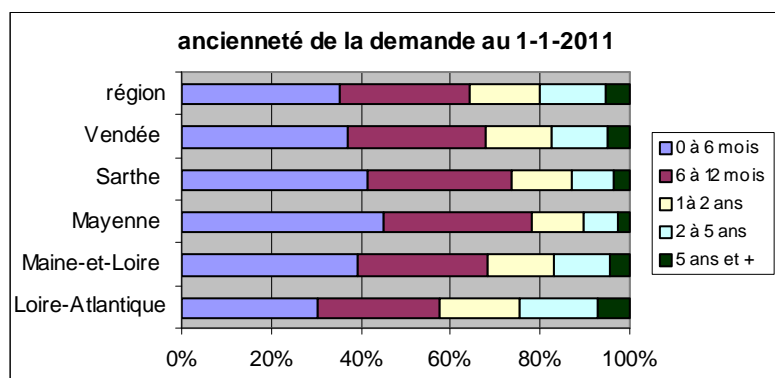
En Pays de la Loire, **60 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune**, 30 % d'une autre commune du département et 7 % (soit 5 251 demandes) proviennent de l'extérieur de la région. Les centres urbains (spécifiquement en Loire-Atlantique et en Vendée) attirent de nombreux demandeurs provenant des 2èmes 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.



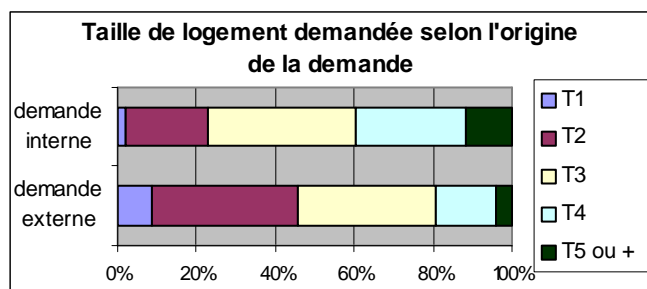
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.

On observe des délais d'attente assez proches, quel que soit le revenu disponible des ménages demandeurs. En revanche, les dates de demande sont beaucoup plus récentes pour les T1 et plus anciennes 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.

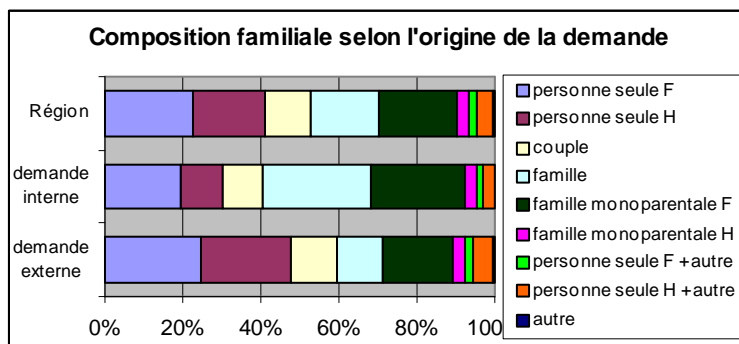
Des différences marquées entre les demandes internes et les demandes externes



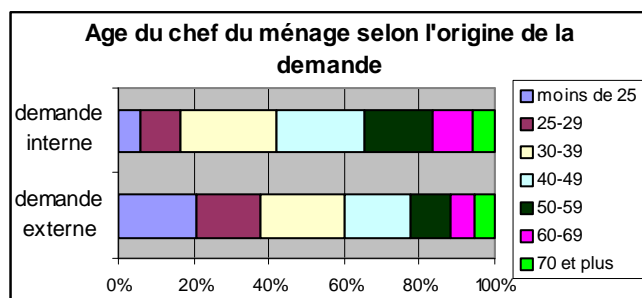
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part des personnes seules est de 48 % pour la demande externe contre 30 % pour la demande interne. Par corollaire, 55 % des demandeurs internes sont des couples avec enfants et familles monoparentales 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 %), ils représentent en réalité 56 % des individus en attente d'un logement social. 54 % des demandes internes concernent au moins un enfant contre 32 % pour la demande externe.



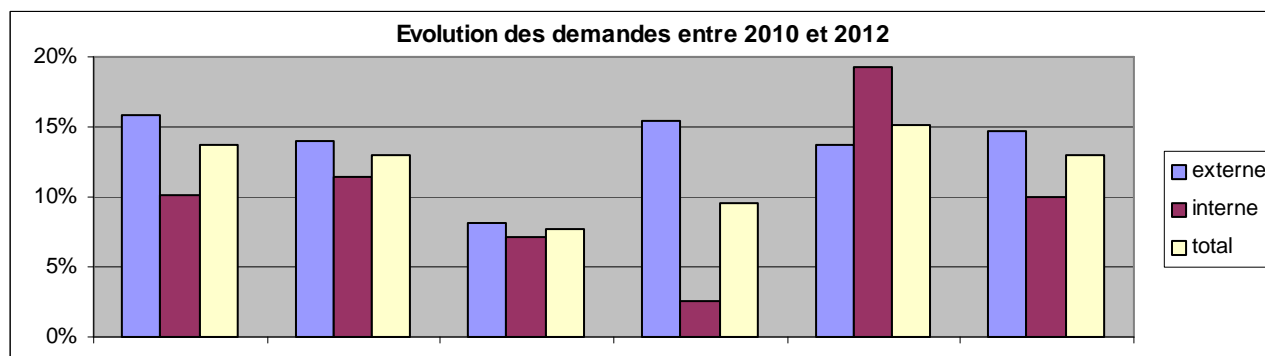
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On rencontre plus de ménages en CDI (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 globale de la demande locative sociale de 13 % est en fait 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 %).

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 %) comme interne (+11 %).

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 par 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.

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 convient de souligner trois points importants :

- Il convient d'être vigilant dans les analyses temporelles réalisées. En effet, si l'objectif de cette source est de disposer d'un numéro de demandeur de logement social unique pour la région, cet objectif n'a pas pu être atteint immédiatement. La qualité du fichier s'est donc progressivement améliorée et le nombre de doublon a diminué pour ne plus excéder la centaine de cas 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.

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirot@developpement-durable.gouv.fr

*La demande
locative sociale*

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

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

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2012