

L'évolution de la demande locative sociale en 2012

Entre les 1^{ers} janvier 2012 et 2013, la demande locative sociale croît en moyenne de 5,2 %, plus fortement en Sarthe et en Mayenne. À l'échelle régionale, la concentration et la tension tendent à se renforcer.

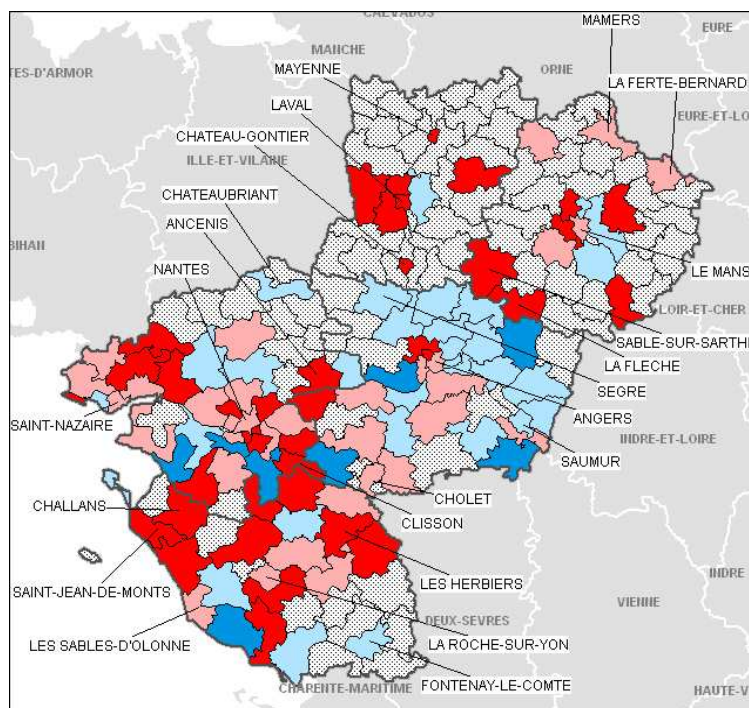
Cette progression de la demande concerne davantage les petits logements, notamment les T1 ; les problèmes financiers ainsi que localement la mobilité et le cadre de vie en sont les principaux déterminants.

La progression touche plus particulièrement les familles monoparentales et les personnes seules, les ménages de plus de 40 ans, les demandeurs sans activité pérenne, dont les ressources mensuelles sont inférieures à 1 250 €, occupant des logements précarisés, et venant de l'extérieur du territoire convoité. Elle est d'autant plus pressante qu'elle est ancienne.

Entre les 1^{ers} janvier 2012 et 2013, la demande locative sociale a progressé au rythme de 5,2 %, passant de 77 286 à 81 317 logements. Demande interne et externe ont crû à des rythmes sensiblement voisins (respectivement 5,3 % et 5,1 %), de sorte que la part de la demande totale émanant du parc HLM reste globalement stable et correspond à 37 % de la demande totale.

La poussée de la demande a été élevée dans la Sarthe et en Mayenne (respectivement 9,7 % et 12,0 %) – et ce dans ses deux composantes ; elle a été nettement plus modeste dans le Maine-et-Loire (0,4 %) et de surcroît limitée à la demande interne. En Vendée (7,3 %), elle a été principalement impulsée par la demande externe, en Loire-Atlantique (5,5 %), un peu plus par la demande interne que par l'externe. Elle a été surtout forte dans les banlieues des principales agglomérations (demandes interne et externe) ainsi que sur le littoral (demande externe).

Cette progression d'ensemble a été globalement plus élevée dans les territoires les plus convoités : + 5,6 % pour les cantons dont la demande est supérieure ou égale à 300 logements au 1^{er} janvier 2013, qui concentrent 80 % du total régional, + 3,8 % ailleurs. La *concentration* s'en trouve renforcée.



Evolution du nombre de demandes
au cours de l'année 2012

■	Plus de + 10 %	(40)
■	De 0 % à + 10 %	(34)
■	De - 10 % à 0 %	(31)
■	Moins de - 10 %	(8)
■	Demande < 100 logements	(79)

Source : DREAL / Créha Ouest –
demande locative sociale

La croissance a été généralement plus marquée là où la demande locative est la plus pressante au regard de l'offre globale de logements sociaux – la part moyenne régionale de demandeurs par rapport au parc HLM existant : étant de 41,5 %) : + 7,1 % là où cette part de la demande correspond à plus de la moitié du parc social existant, + 9,2 % lorsqu'elle est supérieure à 100 % du parc. La *tension* s'en trouve renforcée.

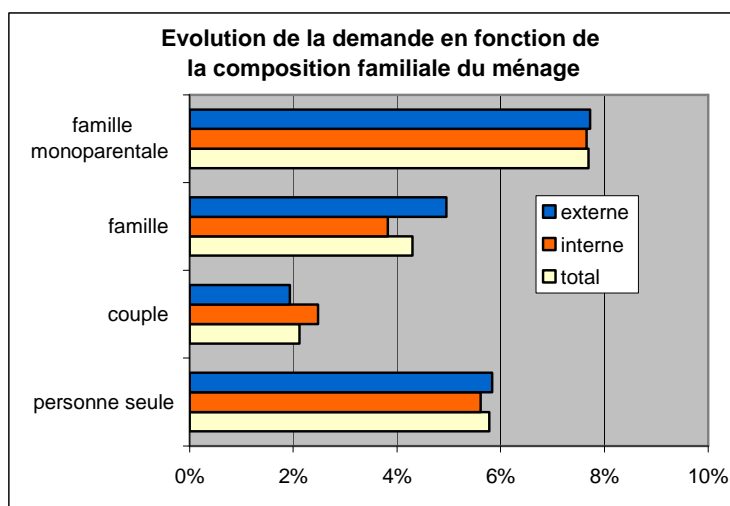
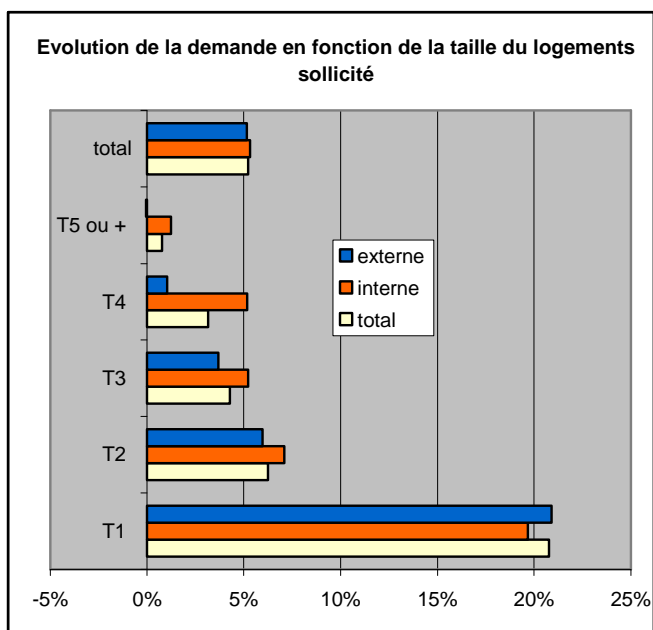
La croissance a davantage été le fait de demandeurs extérieurs à la région (11,5 %) que de demandeurs résidant déjà en Pays de la Loire (4,8 %).

En dehors d'un léger recul de la part de l'individuel essentiellement imputable à la demande interne en Sarthe et en Mayenne, on ne note pas de grosse évolution dans la répartition de la demande selon le type de logements sollicité.

Que la demande soit interne ou externe, son rythme de croissance diminue avec la taille. Le nombre ainsi que la part des T2 et surtout des T1 croissent fortement d'une année sur l'autre (part passant de 31,0 % + 6,1 % = 37,1 % à 31,3 % + 7,0 % = 38,3 % des demandes), cette hausse étant plus spécialement forte en Mayenne (3,4 points), Vendée (3,3 points) et dans une moindre mesure en Sarthe (1,5 point). L'essor de la demande de T4 et + est beaucoup plus faible et presque exclusivement interne.

La part des demandes internes imputable à une décohabitation recule de 16,6 % à 10,4 % au profit de chacun des autres motifs. L'évolution des motifs de demande externe est sensiblement plus limitée.

Qu'elle soit interne ou externe, l'augmentation de la demande s'explique en Mayenne et dans la Sarthe plus spécifiquement par la mobilité, en Vendée, par la recherche d'un meilleur cadre de vie. Néanmoins, à l'échelle régionale, la demande de logement social pour cause de problèmes financiers croît de 10,0 % quand la demande due à d'autres motifs diminue (de 1,7 %).

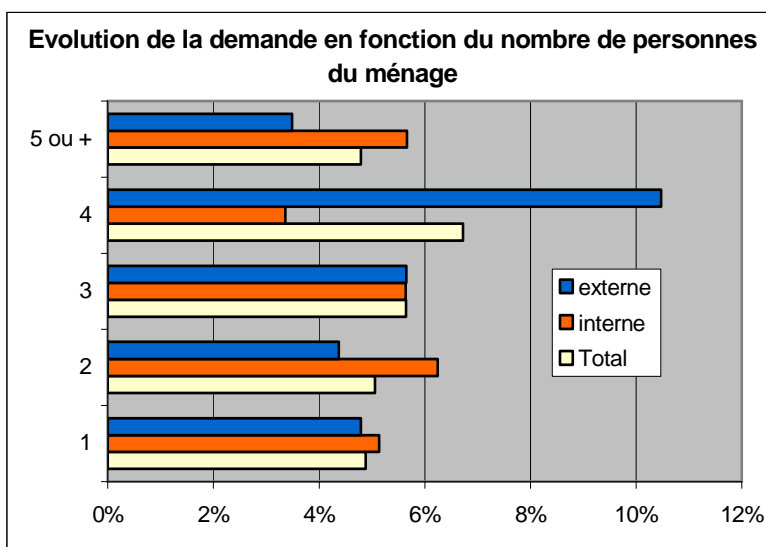


Le rythme de progression de la demande est plus marqué pour les familles monoparentales (7,7 %). Celui des demandeurs isolés est lui aussi relativement élevé (5,8 %). La demande des familles (4,4 %) et surtout celle des couples sans enfant (2,1 %) croissent plus modérément.

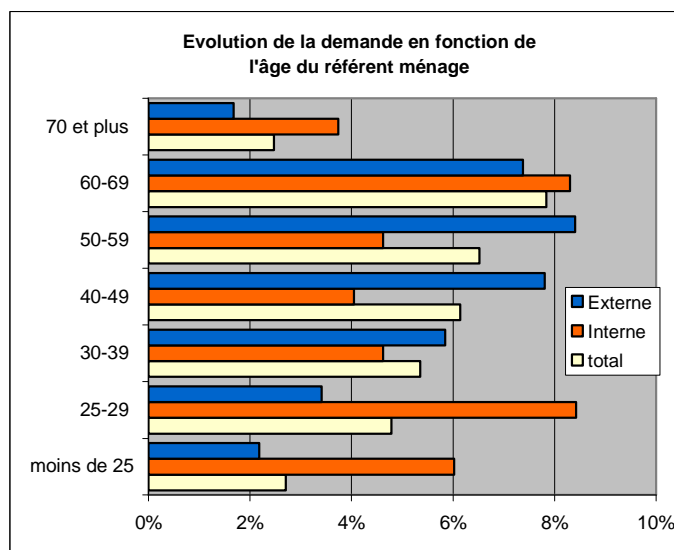
S'agissant des familles monoparentales comme des personnes isolées, la progression de la demande externe est surtout le fait de ménages ayant un homme à leur tête (10,3 % et 7,5 % contre respectivement 7,3 % et 4,3 % pour ceux ayant une femme).

Au contraire, pour ces deux situations familiales, l'augmentation de la demande interne est plus le fait de ménages ayant une femme à leur tête (8,1 % et 6,1 %) contre respectivement 3,4 % et 4,4 % pour ceux qui ont un homme.

Les croissances les plus importantes de la demande sont le fait des ménages de 3 personnes (5,6 %) et plus encore de 4 personnes (6,7 %). Toutefois, l'intensité de progression des ménages de 4 personnes est due à la demande externe qui connaît un bond remarquable de 10,5 %, lorsque son homologue interne est limitée à 3,4 %. La progression des ménages de 3 personnes est commune aux deux origines.



Pour leur part, les ménages comptant 1 à 3 enfants connaissent une progression de demande (6,4 %) supérieure à celle des ménages sans enfant (4,5 %) ou des ménages de 4 enfants et plus (4,4 %). À la différence de la progression des ménages sans enfant ou de moins de 4 enfants partagée entre demandes internes et externes, la progression du nombre de ménages de 4 enfants ou plus est imputable à la demande interne (7,0 % contre 0,7 % pour la demande externe).



La demande atteint ses croissances les plus élevées chez les ménages âgés de 40 à 70 ans, particulièrement 60 à 70.

Entre 40 et 60 ans, cette croissance est largement impulsée par la demande externe, alors qu'entre 60 et 70, les deux origines conjuguent une forte poussée, supérieure à 7%.

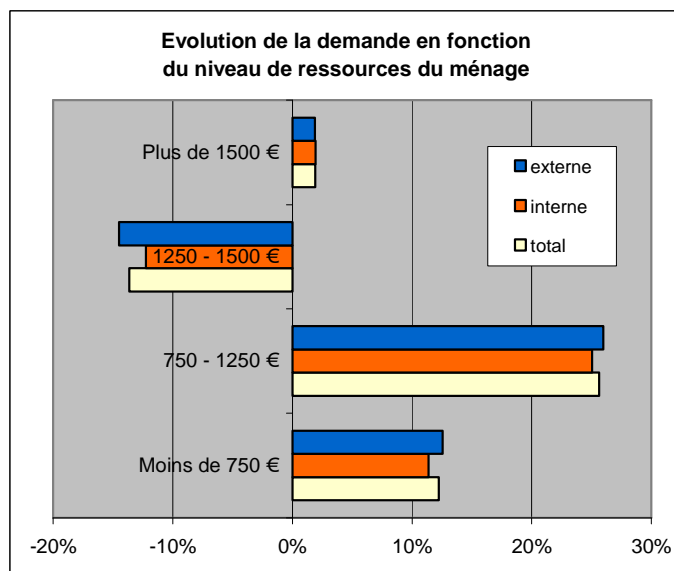
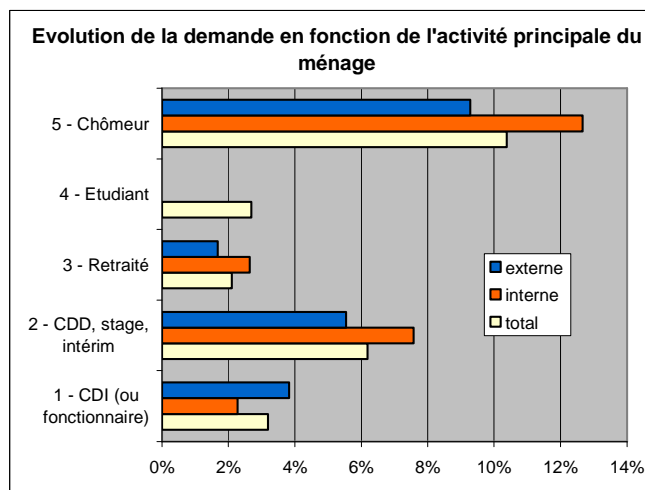
La demande interne connaît un autre pic de croissance chez les ménages ayant moins de 30 ans, alors que la croissance de la demande externe associée à cette tranche d'âge est nettement plus modérée.

Le souhait de changer de cadre de vie croît particulièrement chez les ménages âgés de 60 ans ou davantage (chez lesquels il progresse de 19 %). Les demandes fondées sur des problèmes financiers se développent fortement dans toutes les tranches d'âge à l'exception des extrêmes (moins de 25 ans, 70 ans ou plus).

La croissance de la demande, interne comme externe, affecte en premier lieu les chômeurs (10,4 %), puis les ménages actifs soumis à un travail précaire (6,2 %) – tandis qu'elle est contenue au sein des ménages dont le statut est plus pérenne (CDI, retraités, dont le nombre progresse respectivement de 3,2 % et 2,1 %).

Les demandes fondées sur des problèmes financiers se développent tout particulièrement au sein de ces deux catégories (chez lesquelles elles progressent de 13 % ou davantage). Mais elles croissent également chez les ménages en CDI (+ 9,4 %), moins (+ 4,0 %) parmi les retraités. La progression de la demande des chômeurs mettant en cause des questions de mobilité ou de cadre de vie est également supérieure à 10%.

Le nombre de demandes liées à une décohabitation ou à un logement inadapté diminue ou se stabilise dans presque toutes les catégories d'activités.



Le niveau de ressources est fortement discriminant puisque la demande augmente de 20,2 % chez les ménages titulaires de ressources comprises entre 750 et 1 000 € par mois, et de 31,4 % chez ceux qui disposent de 1 000 à 1 250 € de ressources (avec des records en Mayenne). Elle croît encore de 12,2 % chez les ménages percevant moins de 750 €. Elle augmente très modérément (1,9 %) chez les ménages disposant de plus de 1 500 €.

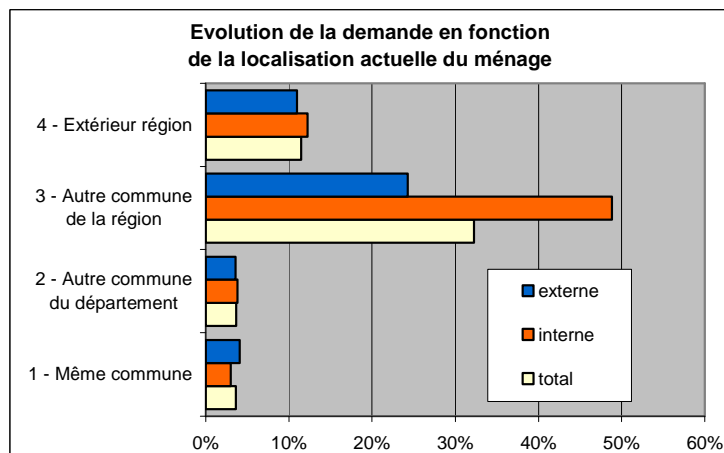
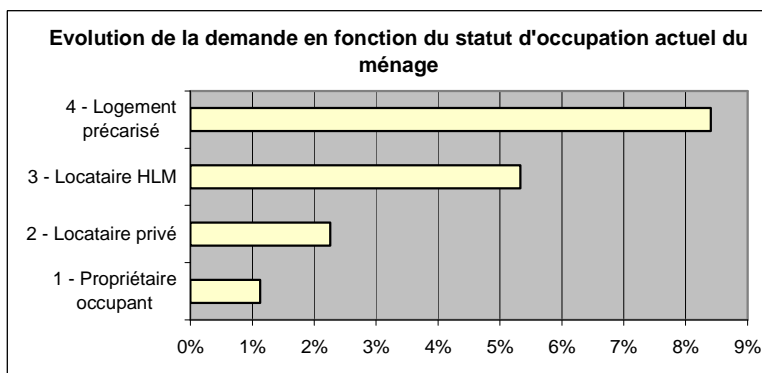
La demande des ménages dont les ressources se situent dans la tranche charnière 1 250 – 1 500 € est en revanche en baisse sensible (- 13,7 %).

Au regard des plafonds HLM, l'accroissement le plus élevé correspond à la tranche 100 – 119 % où il est de 12,1 %. Il est encore de 6,6 % pour la tranche inférieure à 60 %. Il est de 4,9 % pour la tranche 60 – 100 %.

L'origine externe ou interne est indifférente à ce critère.

La demande externe conjugue un niveau limité de croissance émanant de ménages ayant une certaine stabilité de logement (1,1 % pour les propriétaires, 2,3 % pour les locataires privés) et un niveau beaucoup plus élevé provenant de « précarisés » (ménages occupant un logement précaire ou hébergés chez des parents ou amis), en hausse de 8,4 %.

Dans la première catégorie, les facteurs de hausse sont essentiellement le cadre de vie et les problèmes financiers. Dans la seconde, il faut y ajouter la décohabitation, l'inconfort du logement actuel, et la mobilité.

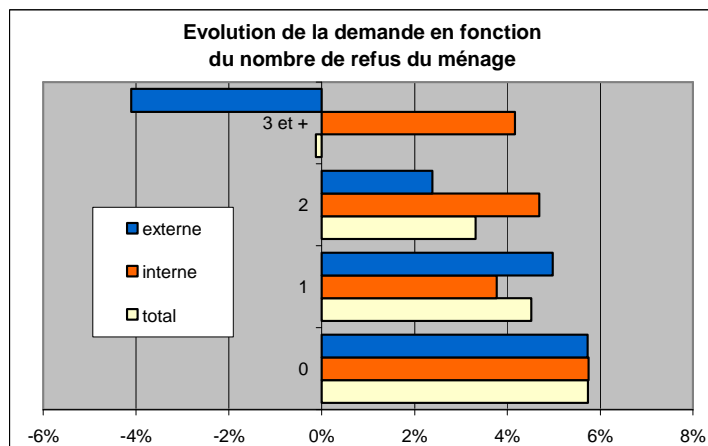
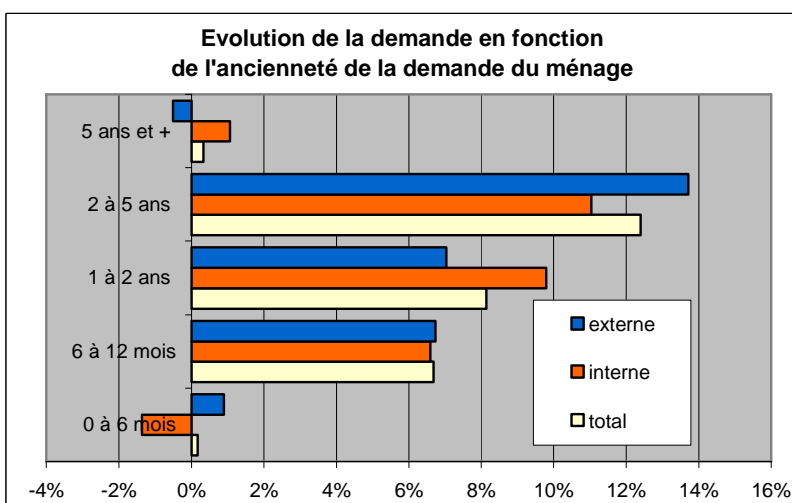


Les ménages résidant actuellement en Pays de la Loire mais dans un autre département que celui de la commune sollicitée représentent 4,6 % de la demande en cours au 1^{er} janvier 2013 : c'est eux qui sont à l'origine de la plus grosse progression (+ 32,2 %), suivis des demandeurs extérieurs à la région (7,2 % de la demande, + 11,5 %). La croissance du nombre de demandeurs résidant dans le département, qui réunissent près de 90 % du total des demandeurs, est limitée à 3,7 %.

Les demandes en cours de moins de 6 mois et de plus de 5 ans au 1^{er} janvier 2013 (respectivement 31,5 % et 5,2 % du total) ont des effectifs quasiment stables.

Hormis les plus anciennes (au-delà de 5 ans), le nombre de ces demandes progresse d'autant plus qu'elles datent. La progression du délai moyen d'attente de 16,8 mois à 17,0 mois est d'ailleurs tirée par celle des demandes de 2 à 5 ans.

Les demandes internes et externes donnent lieu à des délais d'attente voisins. Toutefois, le nombre des demandes en attente dans des délais anormalement longs diminue (- 3,5 %) en demande interne, et n'augmente que modérément (+ 1,6 %) en demande externe.



L'année 2012 se caractérise par une hausse plus importante du nombre de demandes sans refus (+ 5,7 %) qu'avec au moins 1 refus (+ 3,4 %).

Le nombre de demandes externes ayant donné lieu à 3 refus ou plus est en net recul.

Les évolutions constatées traduisent une progression plus prononcée du nombre de personnes qui acceptent d'emblée la proposition qui leur est faite que de celles qui la refusent - au moins une fois.

Source et concepts

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet :

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale, à l'exception de 4 communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.

Evolution de la demande locale sociale-

Service connaissance des
territoires et évaluation
Division de l'Observation des
Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

**Directeur
de la publication :**
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2013

Rédaction et mise en forme :
Sylvain Le Goff
sylvain.le-goff@developpement-durable.gouv.fr