

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2013

ANALYSES
ET CONNAISSANCE
Collection

n°79



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



Sommaire

La source	P 4
Les principaux enseignements	P 5
1 - Les caractéristiques régionales	P 5
2 - Les différences entre demandes interne et externe	P 6
3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale	P 6
I – Description des demandes	P 8
1 - Nombre de demandes	P 8
2 - Type de logement demandé	P 12
3 - Taille de logement demandée	P 14
4 - Motif de la demande	P 15
II – Description des demandeurs	P 17
<i>A – composition du ménage demandeur</i>	P 17
1 – Composition familiale du ménage	P 17
2 - Nombre de personnes et nombre d'enfants du ménage	P 19
3 - Age du demandeur	P 22
4 - Nationalité du ménage	P 24
<i>B – Activité – ressources du ménage demandeur</i>	P 25
1 - Activité du ménage	P 25
2 - Ressources du ménage	P 27
<i>C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur</i>	P 32
<i>D – Incidence des caractéristiques des ménages demandeurs sur la taille du logement sollicité</i>	P 36
III – La tension du marché locatif social	P 39
1 – Evolution de la demande locative sociale	P 39
2 - Demandes par rapport à la commune d'origine	P 43
3 - Demandes par rapport au parc social existant	P 47
4 - Ancienneté de la demande	P 53
5 - Les propositions reçues et refusées	P 59
IV – Annexe	P 63
Type de territoire privilégié par les demandeurs en fonction de leur origine résidentielle et de l'origine de la demande	P 63

La 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 1/01/2013 ainsi que les fichiers des demandes en cours au 1/1/2012, 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 2013 (y compris des demandes en cours d'attribution : 4,5 %), 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.

Les principaux enseignements

1 - Les principales caractéristiques régionales

Les demandes

Au 1er janvier 2013, la région des Pays de la Loire compte 81 317 demandeurs de logements sociaux, soit 5,1 % de l'ensemble des ménages, proportion surtout élevée dans les agglomérations. Les sept principales aires urbaines attirent 79,2 % des demandeurs, à raison de 48,5 % dans les centres, 20,1 % dans les banlieues et 10,6 % dans les périphéries. Nantes, Angers, Le Mans et Saint-Nazaire réunissent à elles seules 70,1 % de la demande. Les villes moyennes en captent 9,6 %, le rural sous influence urbaine, 6,4 %, le littoral, 4,2 %. De plus en plus résiduel, le rural « pur » ne représente que 0,6 % de l'ensemble de la demande.

37,0 % des demandes émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. Cette proportion, qui dépasse 40 % dans les sept principales agglomérations, tombe en deçà de 30 % hors des villes moyennes, autrement dit dans les zones peu urbanisées et sur le littoral.

La demande interne correspond par ailleurs à 15,4 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM.

La demande externe représente 3,2 % de l'ensemble des ménages et 3,6 % de ceux du parc privé. Elle est particulièrement marquée sur Nantes et Angers et plus généralement dans les principales agglomérations.

26,0 % des demandeurs demandent formellement un logement individuel, 31,3 % un logement collectif ; la localisation donne toutefois lieu à d'importants écarts.

31,3 % et 35,6 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces, 7,0 % sur des studios. Les villes centres des principales agglomérations et le littoral connaissent une proportion plus élevée de demandes de T1 (respectivement 9,2 % et 8,1 %) et de T2 (34,0 % et 35,4 %). Les T3 sont surtout caractéristiques des territoires autres que les principales agglomérations, où leur proportion dépasse 40 %. La part de T3 est en revanche de 31,5 % dans les centres et de 35,3 % dans les banlieues.

Les demandeurs

41,4 % des demandeurs sont des personnes seules, 17,4 % sont des couples avec enfant(s), 11,2 % des couples sans enfant et 23,6 % des familles mono-parentales, pour un poids de 10 % au sein des ménages ligériens. Bien que n'en étant pas la seule cause, la composition familiale est 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 2,22 personnes ; dans 17,3 % des cas, le ménage est composé de 4 personnes ou plus. Ce sont ainsi 180 227 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 63 548 enfants qui sont concernés par une demande de logement social. L'âge moyen du demandeur de logement social est de 40,8 ans, les demandeurs issus du parc HLM sont plus âgés de 5,9 ans. Les demandeurs de 60 ans et plus représentent 13,7 % de la demande et sont plus présents sur le littoral et dans une moindre mesure le rural.

13,5 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère, mais avec des écarts importants selon l'origine de la demande et surtout sa localisation : 20,4 % dans les centres, 11,4 % en banlieues, 6,9 % dans les villes moyennes, 3,2 % maximum ailleurs. 44,2 % des ménages demandeurs sont constitués d'au moins une personne en CDI alors que les chômeurs représentent 21,0 % des demandes. Les ménages en CDI et les retraités sont mieux représentés dans la demande interne. 38,1 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles (dont 3,0 % sans ressource déclarée) et 30,7 % de plus de 1 500 €. Les demandeurs externes affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes. Le montant mensuel moyen de ressources des demandeurs est de 1 343 € (en excluant les « sans ressource ») ; la contribution des revenus d'activité à ce montant est de 57,2 %, celle des retraites de 11,3 %. 73,1 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM. 31,6 % des ménages sont hébergés chez leurs parents, leurs amis, ou dans un logement précaire, dans l'attente d'un logement HLM. Des problèmes financiers de locataires privés et des séparations pour les propriétaires sont par ailleurs souvent à l'origine des demandes externes.

52,0 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans le parc HLM ; en revanche, 19,4 % 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 1er janvier 2007. La demande s'est ensuite stabilisée en 2008 avant d'amorcer une baisse de 1,5 % au 1er janvier 2009 confirmée par une diminution plus conséquente de 2,5 % entre 2009 et 2010.

L'année 2010 apparaît comme une année de rupture avec une forte reprise à la hausse de 5 %. 2011 voit le nombre de demandes s'envoler de 7,6 %. 2012 confirme avec + 5,2 %. 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.

La part de demandeurs qui aspirent à ne pas changer de commune, en moyenne de 58,7 %, est surtout importante chez ceux d'entre eux qui résident actuellement dans les villes, notamment principales où elle atteint 71,3 %, et déjà beaucoup moins dans les villes moyennes : 53,4 %. Les autres types de territoire attirent tous en majorité (50 % à 60 %) des personnes extérieures à la commune d'actuelle résidence. La fréquence des demandeurs originaires de l'extérieur de la région, en moyenne 7,1 % des demandeurs, est surtout importante sur le littoral (11,5 %) et dans le rural pur (12,5 %), beaucoup moins dans les banlieues et périphéries des grandes aires urbaines (4,7 % et 5,0 %). L'aspiration au changement de type de territoire est plus marquée en milieu rural.

15,4 % des ménages déjà dans le parc HLM souhaitent changer de logement HLM (23,4 % sur le littoral, plus de 20 % dans l'agglomération de Nantes). La demande externe correspond à 26,1 % du parc social existant ; elle est faible dans le rural mayennais et sarthois, forte sur tout le littoral et dans une moindre mesure sur la couronne nantaise. La pression externe au regard du parc privé est nettement plus soutenue dans les grandes villes, leurs banlieues et les villes moyennes venant ensuite.

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 17,0 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont sollicité un logement social il y a moins de 9,8 mois. Les demandes internes sont plus anciennes (47,9 % de plus d'un an contre 34,1 % en externe), de même que les demandes sur le littoral et dans les principales agglomérations. 25 % des demandes datent de moins de 4,5 mois, 25 % ont une ancienneté de plus de 20,2 mois. Les demandeurs qui sont ou vont être sans logement, sans ressource, ou qui sollicitent un T1 attendent depuis moins longtemps. Parmi les demandeurs en attente d'un logement social, 22,2 % ont déjà décliné au moins une proposition et 8,6 % 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 invoqué dans 32,1 % des cas par un logement jugé inadapté (caractéristiques, taille ...) et dans 24,3 % par une localisation (commune, quartier, environnement) considérée comme non satisfaisante.

2 - Les différences entre demandes interne et externe

Les demandeurs internes sont plus nombreux à attendre un logement individuel : 29,9 % contre 23,7 % pour les demandeurs externes. Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (39,0 % de T4 et + contre 23,7 % de T1 et T2) que la demande externe (18,6 % de T4 et + contre 47,0 % de T1 et T2). 43,9 % des demandes externes sont liées à des décohabitations en cours et 18,4 % à des problèmes financiers (causes respectives de 8,5 % et 7,8 % des demandes internes) ; 46,3 % des demandes internes ont pour objet de disposer d'un logement plus adapté (problèmes de santé, taille inadéquate), et 18,5 % un logement mieux localisé (motifs de 16,7 % et 2,7 % des demandes externes).

La part des personnes seules est de 48,1 % pour la demande externe contre 30,2 % pour la demande interne. Par corollaire, 54,6 % des demandeurs internes sont des couples avec enfants et familles mono-parentales contre 33,0 % au sein de la demande externe. Les ménages externes étant plus petits que les ménages internes (12,4 % de ménages de 4 personnes et + contre 25,9 %), ils représentent en réalité 56,4 % des individus en attente d'un logement social. 54,0 % des demandes internes concernent au moins un enfant contre 32,4 % pour la demande externe.

On compte ainsi 1,10 enfant par demande interne contre 0,60 par demande externe. Le nombre d'enfants appartenant à des ménages demandeurs internes est ainsi plus important qu'en demande externe (33 042 contre 30 506). Les demandeurs externes sont plus jeunes : 36,8 % de moins de 30 ans contre 16,9 % en interne. L'âge médian est ainsi de 35 ans en externe contre 43 ans en interne. Les ménages étrangers, notamment hors Union Européenne, sont plus présents dans la demande interne (17,2 %) que dans la demande externe (11,3 %).

On rencontre plus de ménages en CDI (48,4 % contre 41,8 %) et de ménages retraités (16,4 % contre 12,3 %) au sein de la demande interne. En revanche la part des étudiants est de 0,6 % contre 3,6 % 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 (42,0 % disposent de ressources inférieures à 1 000 € ou sont sans ressource contre 31,4 % en interne). En revanche, rapportées par unité de consommation (prise en compte de la composition familiale), les ressources sont assez proches.

Sur la période 2010-2013, l'évolution annuelle de la demande locative sociale de 5,9 % est en fait de 6,5 % en externe contre 5,0 % en interne. L'apparition de 2 925 demandes nouvelles par an sur cette période est donc due pour 32 % à la progression de la demande interne et pour 68 % à la demande externe.

Les demandeurs internes sont plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (63,7 % en interne contre 55,7 % en externe). Les demandes externes sont plus récentes que les demandes internes (65,9 % de moins d'un an contre 52,2 %), 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 demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (14,0 %) et demandeurs externes (13,3 %).

3 - Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale

La Loire-Atlantique

La Loire-Atlantique concentre 38 727 demandes au 1er janvier 2013, soit près de la moitié (47,6 %) de la demande locative sociale régionale pour seulement 36,5 % des ménages. La part de cette demande émanant de résidents du parc social est proche de la moyenne régionale (36,1 %). La seule demande externe représente 4,2 % des ménages. Le logement individuel est peu sollicité (16,3 %), et les demandeurs exprimant une préférence sont minoritaires (47,3 %). 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, 59,2 % ont ainsi entre 30 et 60 ans. La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère (16,5 %) est supérieure au niveau régional. C'est en Loire-Atlantique que l'on compte le plus de demandeurs en CDI (47,5 %). Le département enregistre une part plus importante de personnes actuellement logées de manière précaire (12,9 % contre 10 % à 12 % pour les autres départements). Entre 2010 et 2013, le rythme annuel moyen de croissance de la demande de 6,3 % est surtout dû à la demande externe en progression de 6,8 % contre 5,4 % pour la demande interne. La demande interne est particulièrement forte et représente 20,1 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Mais la demande externe l'est tout autant et représente 35,6 % du parc HLM et 4,8 % du parc privé. L'ancienneté de la demande y est la plus élevée (moyenne de 19,8 mois et médiane à 11,2 mois).

Le Maine-et-Loire

Le Maine-et-Loire concentre 19 157 demandes au 1er janvier 2013, soit 23,6 % de la demande régionale. La part de demandes internes se situe légèrement au-dessus de la moyenne régionale (40,9 %). La seule demande externe représente 3,3 % des ménages. La demande de logements T1 (7,7 %) y est plus marquée qu'ailleurs.

Le Maine-et-Loire se distingue par une part relativement importante de demandeurs jeunes : 32,0 % ont moins de 30 ans.

Le montant moyen des ressources (1 386 €) perçues par ménage est supérieur à la moyenne régionale.

Des cinq départements, le Maine-et-Loire enregistre la plus faible part de demandeurs de l'extérieur de la région : 5,8%.

Entre 2010 et 2013, le rythme annuel moyen de croissance de la demande de 4,3 % est le plus faible : la demande externe progresse de 4,4 % (contre 6,8 % à 8,1 % dans les autres départements), la demande interne de 4,2 % (entre 4,1 % et 7,7 % ailleurs). La demande externe est modique par rapport au parc HLM dont elle représente 18,8 % ; elle est en revanche relativement importante au regard du parc privé : 4,0 %. L'ancienneté de la demande y est modérée (moyenne de 15,6 mois et médiane à 9,0 mois).

La Mayenne

La Mayenne concentre 3 794 demandes au 1er janvier 2013, soit 4,7 % de la demande locative sociale régionale. La part des demandes internes est proche de la moyenne régionale (38,2 %). La seule demande externe représente 1,8 % des ménages. Les demandeurs sont plus nombreux à exprimer leur choix pour un type de logement (71,2 % contre 56,3 % au plan régional), notamment en faveur de l'individuel. La Mayenne se démarque par la plus faible proportion de demandes en T2 (24,8 %), une part importante de ménages de 4 personnes et + (19,3 %) et de jeunes demandeurs (32,9 % de moins de 30 ans).

Entre 2010 et 2013, le rythme annuel moyen de croissance de la demande, soit 6,5 %, est largement impulsé par la demande externe (7,6 % contre 4,7 % pour la demande interne). La demande externe est modique par rapport au parc HLM dont elle représente 16,5 % comme surtout au regard du parc privé : 2,0 %. L'ancienneté de la demande y est la plus faible des cinq départements (moyenne de 11,8 mois et médiane à 7,4 mois).

La Sarthe

La Sarthe concentre 9 776 demandes au 1er janvier 2013, soit 12,0 % de la demande locative sociale régionale. Les demandes internes sont les plus fortement représentées (43,1 %). La seule demande externe représente 2,2 % des ménages.

La Sarthe rencontre de nombreuses demandes émanant de ménages de 5 personnes et + (9,1 %) ; 11,7 % des ménages comptent au moins 3 enfants (moyenne de 0,85 enfant par ménage), pour une moyenne de 2,28 personnes par demande. La Sarthe compte un nombre important de demandeurs chômeurs (25,1 %) ; c'est aussi le département qui concentre le plus de faibles revenus : 76,0 % des demandeurs ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM, le niveau moyen de ressources est de 1264 €..

Entre 2010 et 2013, le rythme annuel moyen de croissance de la demande, soit 6,3 %, est très largement impulsé par la demande externe (8,1 % contre 4,1 % pour la demande interne). La demande externe est modique par rapport au parc HLM dont elle représente 16,2 % comme au regard du parc privé : 2,6 %. L'ancienneté de la demande y est plutôt faible (moyenne de 12,9 mois et médiane à 8,1 mois).

La Vendée

La Vendée concentre 9 863 demandes au 1er janvier 2013, soit 12,1 % de la demande. La part de la demande interne se situe nettement en dessous de la moyenne régionale (26,7 %). La seule demande externe représente 2,5 % des ménages. Le souhait d'accéder à un logement individuel est particulièrement prononcé (46,3 %) et celui de résider en collectif, bas (17,5 %). En Vendée, les attentes sont plus spécifiquement pour des 3 pièces (41,6 % de la demande contre 35,6 % au plan régional).

Les ménages vendéens sont généralement de taille plus petite : 69,3 % de 1 ou 2 personnes pour 6,3 % de ménages de 5 personnes et + (moyenne de 2,12 personnes par ménage). La présence d'enfants est moins fréquente (0,72 enfant par ménage en moyenne). On trouve plus de demandeurs âgés en Vendée (18,3 % de 60 ans et plus pour 26,9 % de moins de 30 ans). La part des ménages composés d'au moins une personne étrangère est particulièrement faible en Vendée (5,8 %). La Vendée concentre une part relativement importante de chômeurs (23,1 %) et surtout de retraités (19,1 %). Le montant moyen des ressources par ménage compte parmi les plus faibles, à 1 288 €. Le parc HLM étant peu présent sur le département, 32,6 % des demandeurs sont actuellement locataires dans le parc privé et 7,8 % propriétaires, contre respectivement 25,6 % et 5,8 % pour l'ensemble de la région.

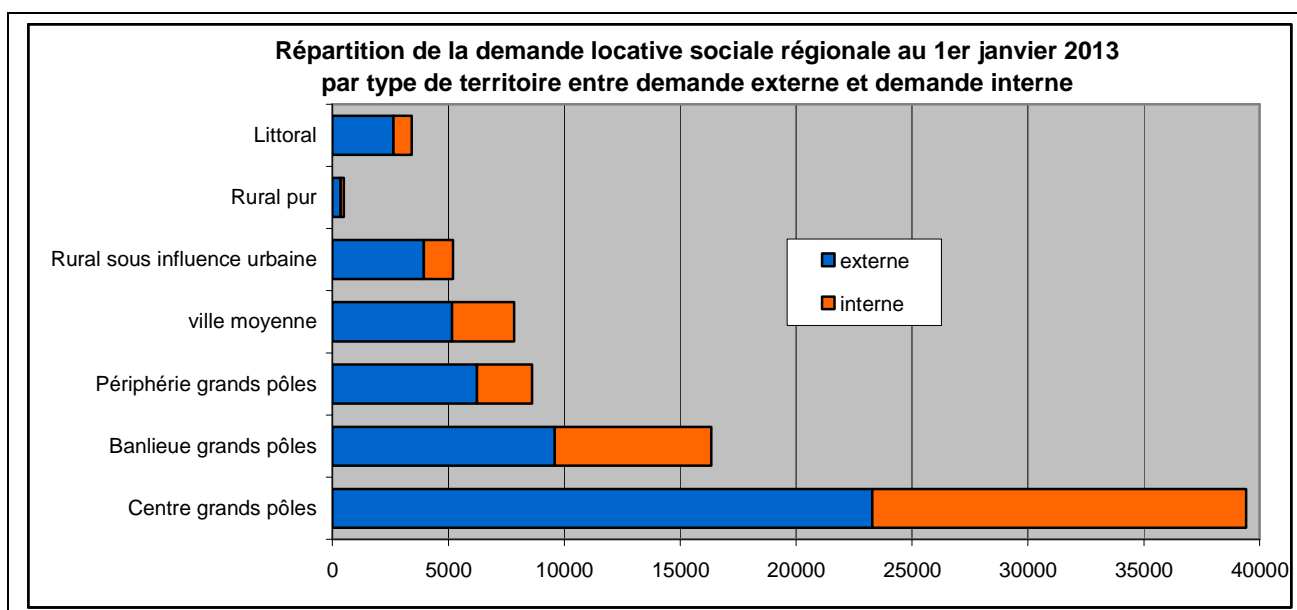
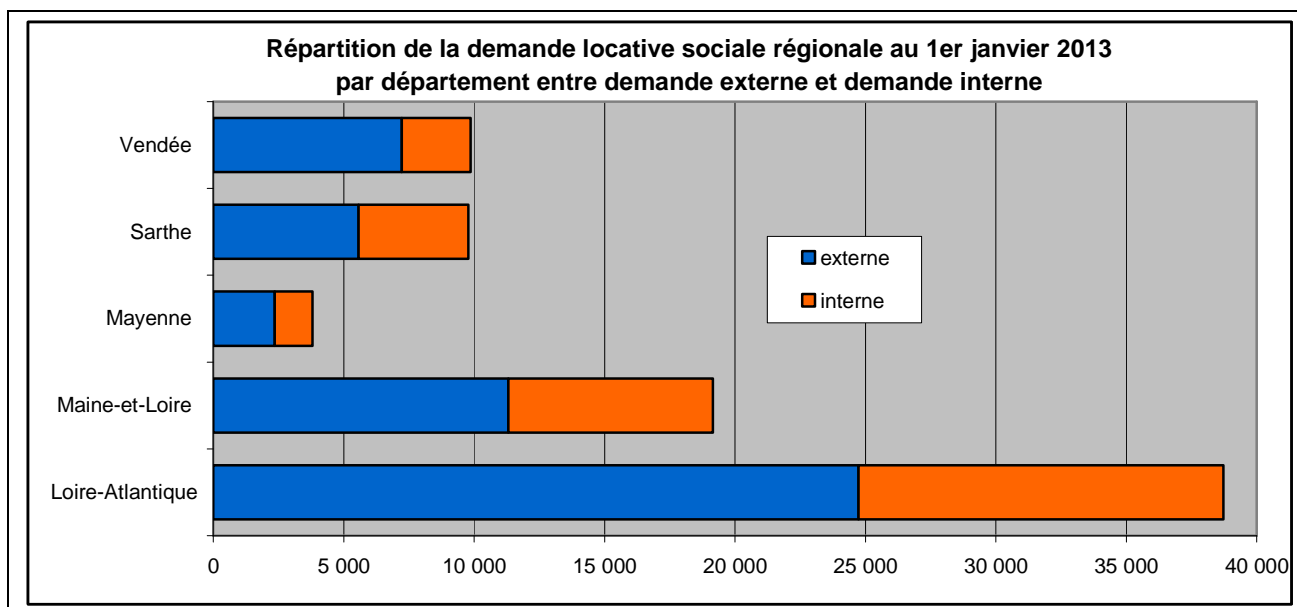
Des cinq départements, la Vendée enregistre la plus forte part de demandeurs de l'extérieur de la région : 10,1 %.

La Vendée est le département qui a connu le rythme annuel de croissance de la demande le plus élevé entre 2010 et 2013 (7,3 %) et aussi le seul dont la demande externe, 7,2 % a progressé (un peu) moins rapidement que la demande interne, à 7,7 %. La demande externe représente 40,7 % du parc HLM - record à imputer à la faiblesse de l'offre, mais seulement 2,7 % du parc privé. L'ancienneté de la demande est inférieure à la moyenne régionale (moyenne de 15,0 mois et médiane à 9,0 mois).

I – Description des demandes

1 – Nombre de demandes

La région des Pays de la Loire enregistre 81 317 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2013, représentant 5,1 % des ménages. 79,2 % des demandes sont concentrées sur les sept principales aires urbaines



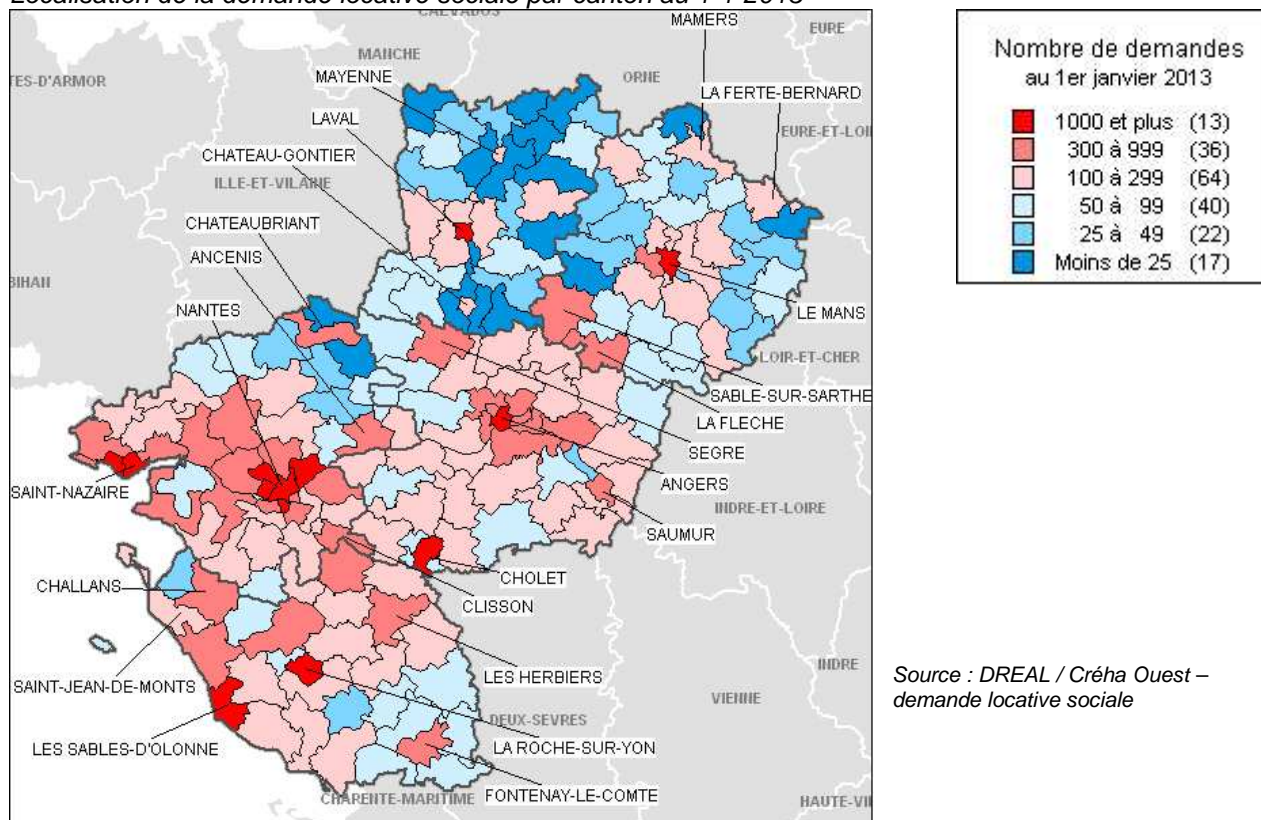
Au 1^{er} janvier 2013, la région comptabilise 81 317 demandeurs de logements sociaux ; certains d'entre eux sont déjà logés dans le parc social, mais sollicitent un nouveau logement pour diverses raisons.

Près de la moitié de cette demande (47,6 %) est concentrée sur le seul département de Loire-Atlantique. 23,6 % de la demande est localisée dans le Maine-et-Loire, alors que la Vendée et la Sarthe représentent respectivement 12,1 % et 12,0 % des demandes. La Mayenne arrive loin derrière les autres départements avec 4,7 % des ménages demandeurs de la région.

Les sept principales aires urbaines attirent 64 376 demandeurs, soit 79,2 % d'entre eux, à raison de 48,5 % dans les centres, 20,1 % dans les banlieues et 10,6 % dans les périphéries. Avec respectivement 29 752, 13 504, 7 481 et 6 294 demandes (dont 16 638, 8 463, 5 329, 3 364 dans leurs centres), les aires urbaines de Nantes, Angers, Le Mans et Saint-Nazaire réunissent à elles seules 70,1 % de la demande régionale.

Les villes moyennes captent 9,6 % des demandes, le rural sous influence urbaine, 6,4 %, le littoral, 4,2 %. De plus en plus résiduel, le rural « pur » ne représente que 0,6 % de l'ensemble de la demande.

Localisation de la demande locative sociale par canton au 1-1-2013



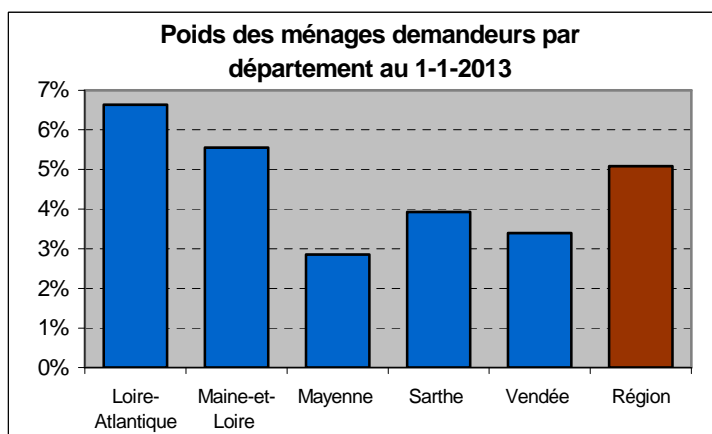
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande locative sociale est donc très fortement localisée sur les zones urbaines, alors que le nombre des demandes est inférieur à 50 dans la majorité des cantons mayennais et une partie des cantons sarthois ruraux.

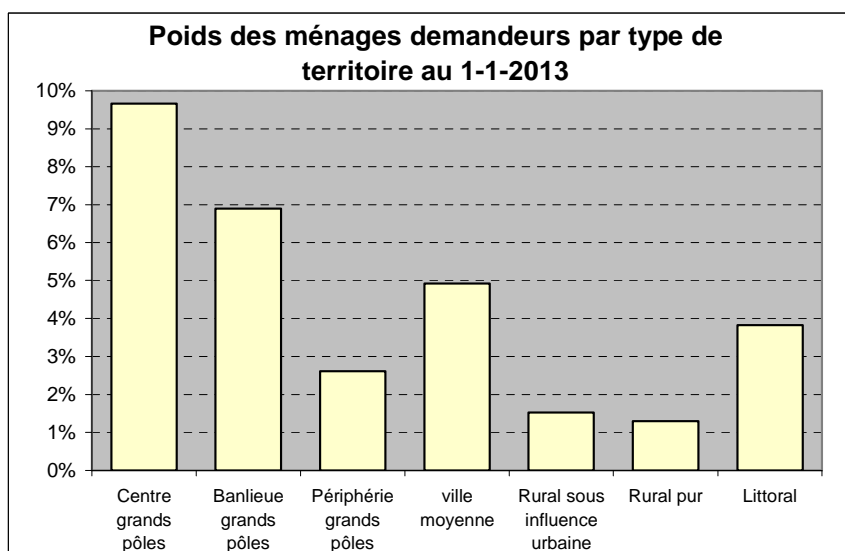
Des disparités importantes en lien avec le degré d'urbanisation

En Pays de la Loire, ce sont 5,1 % des ménages, soit 1 ménage sur 20, qui sollicitent l'octroi d'un logement social. Il existe de fortes disparités résultant de situations contrastées sur le territoire en termes de pression foncière, de coûts du foncier, d'importance du parc social existant, ...

6,6 % des ménages sont ainsi demandeurs d'un logement social en Loire-Atlantique, contre seulement 2,8 % en Mayenne. La pression est également forte dans le Maine-et-Loire (5,6 % des ménages attendent un logement social). La situation est intermédiaire en Sarthe et en Vendée avec 3,9 % et 3, 4%.



Sources : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale – Filocom d'après DGI



De même, cette part des ménages demandeurs d'un logement social est beaucoup plus élevée (9,7 %) dans les centres des principales agglomérations et dans une moindre mesure dans leurs banlieues (6,9 %).

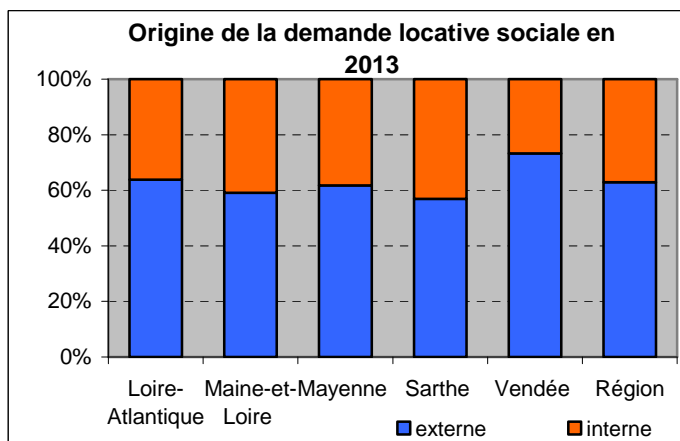
Elle est en revanche particulièrement basse dans les territoires les moins urbanisés (3,8 % sur le littoral, 2,6 % en périphérie d'aires urbaines, 1,5 % dans le rural).

Sources : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale – Filocom d'après DGI

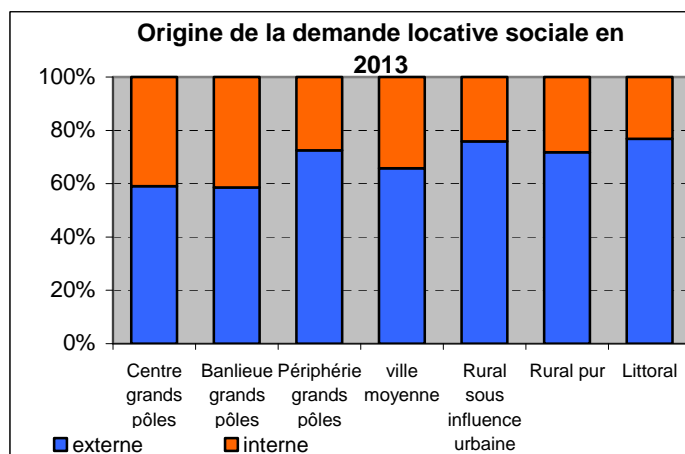
37 % des demandes de logements sociaux émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. La demande interne est plus importante dans les agglomérations.

Sur les 81 317 ménages en attente d'un logement social, 37,0 % 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 fort taux de demandes internes (43,1 %). La situation est inverse en Vendée où seules 26,7 % 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

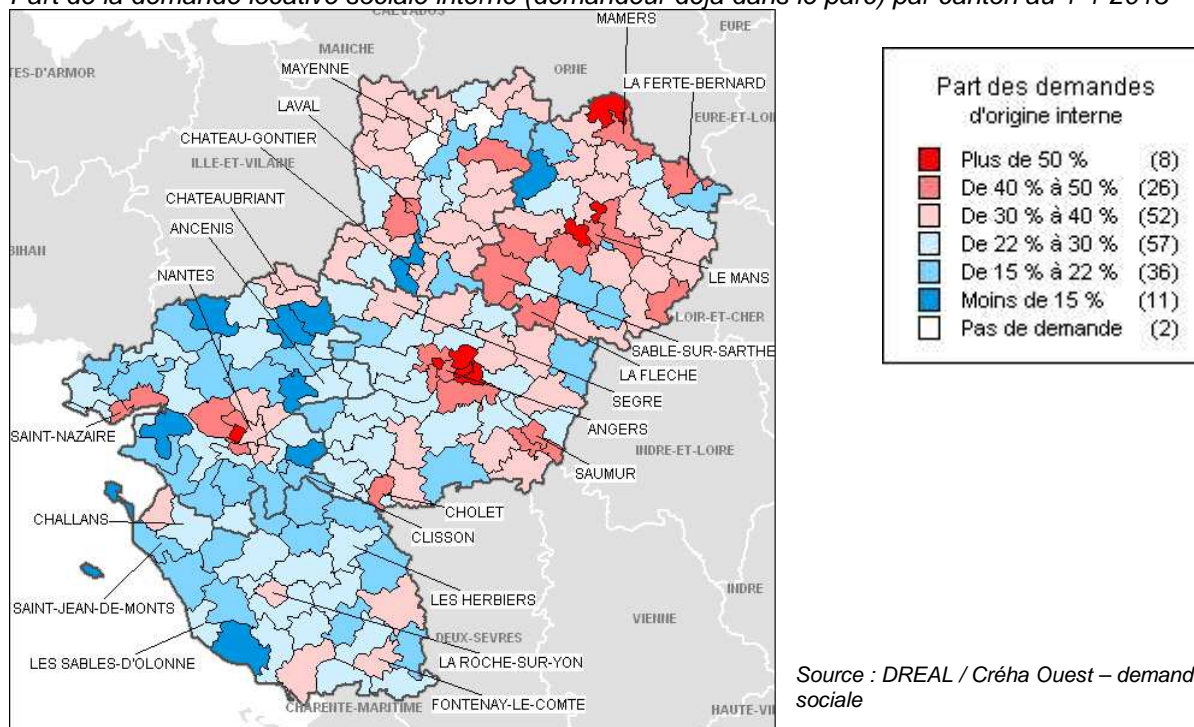


La demande interne est généralement plus présente dans les centres urbains ou à proximité (41 % dans les centres et banlieues). Cette situation est particulièrement marquée dans la banlieue angevine où la part de demande interne dépasse les 50 %, et à un degré moindre à proximité de Laval et du Mans.

A l'opposé, la part de la demande interne est plus limitée dans les espaces plus ruraux (24 à 28 %) et sur le littoral (23 %).

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part de la demande locative sociale interne (demandeur déjà dans le parc) par canton au 1-1-2013



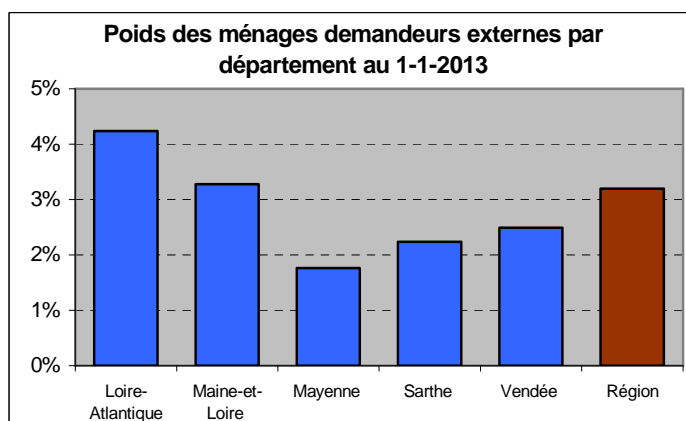
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 3,2 % des ménages. Elle est particulièrement marquée sur Nantes et Angers et plus généralement dans les principales agglomérations

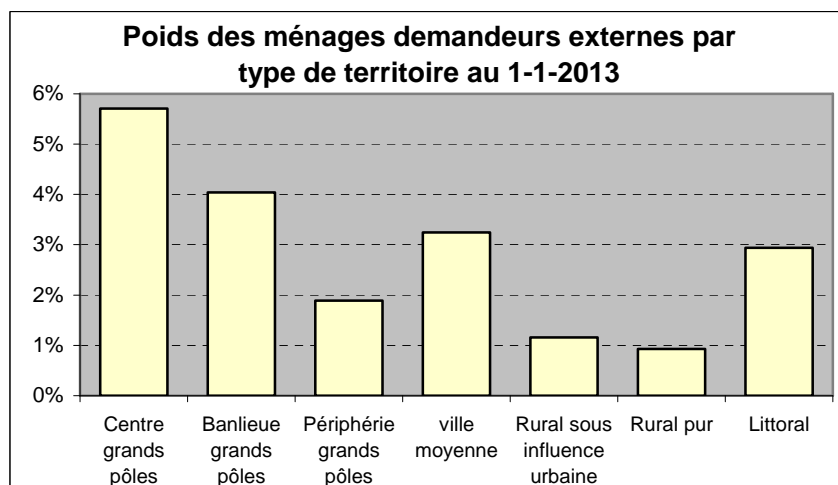
Le poids de la demande externe sur le parc des résidences principales constitue un indicateur de pression de la demande de logement social.

51 196 ménages ne résidant pas dans le parc social sont en attente d'un logement social, soit 3,2 % des ménages de la région ou encore 1 ménage sur 31.

Le poids de ces demandeurs externes est le plus élevé en Loire-Atlantique (4,2 %), puis dans le Maine-et-Loire (3,3 %) suivi par la Vendée (2,5 %). Il est moindre dans la Sarthe (2,2 %). C'est en Mayenne que la part des ménages demandeurs ne résidant pas dans le parc social est la plus faible (1,8 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



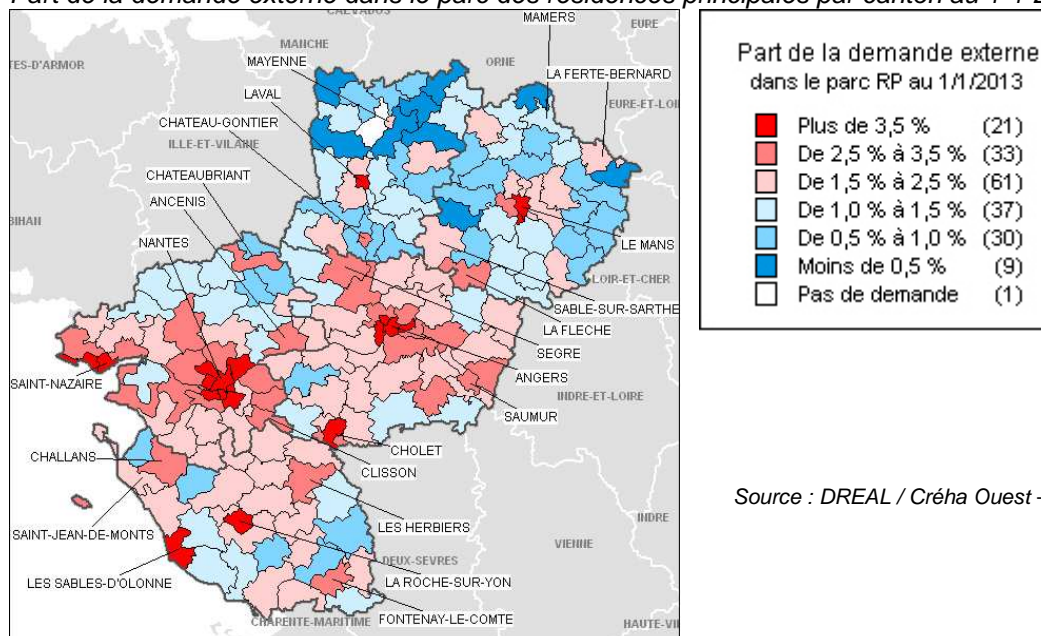
L'analyse locale montre en outre de grandes disparités opposant espaces urbains et dans une moindre mesure péri-urbains proches, avec une forte demande externe d'une part, espaces ruraux d'autre part, le littoral offrant un profil intermédiaire.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On compte 9 cantons (+ Mayenne-Ouest sur lequel n'existe aucune demande externe) pour lesquels le poids des demandes externes dans le parc des résidences principales est inférieur à 0,5 %. Il s'agit exclusivement de cantons ruraux de la Mayenne et de la Sarthe, où l'offre sociale est souvent faible. Plus généralement, on observe une pression moindre sur ces deux départements, hors des villes de Laval et Le Mans.

A l'opposé, parmi les territoires où le poids des demandes externes est le plus fort, on retrouve les villes de Nantes (6,8 %), Rezé, Saint-Herblain, Angers et La Roche-sur-Yon, avec un taux supérieur à 6 %. Suivent Saint-Nazaire et La Baule, avec des poids respectifs de demandes externes de 5,5 % et 5,0 %, puis les principaux territoires urbains (dont Le Mans, à 4,1 %, Laval, à 4,0 % et Cholet, à 3,5 %).

Part de la demande externe dans le parc des résidences principales par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

2 – Type de logement demandé

26 % des demandeurs souhaitent formellement un logement individuel.

Parmi les 81 317 demandes de logements sociaux, 26,0 % concernent un logement individuel (valeur proche du poids des logements de ce type dans le parc HLM), 31,3 % un logement collectif, alors que dans 42,7 % des cas, le demandeur n'a pas d'exigence spécifique.

La localisation sollicitée donne lieu à d'importants écarts selon les types

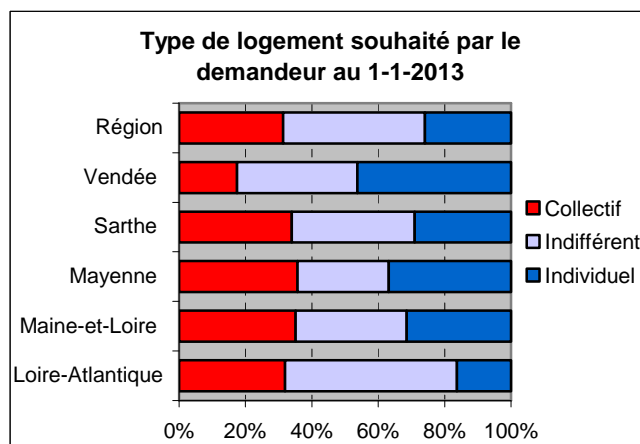
L'analyse met en évidence des différences manifestes dans les souhaits exprimés par le demandeur selon le département ou plus encore selon le type de territoire sollicité.

Le souhait d'accéder à un logement social collectif varie de 17,5 % pour la Vendée à 35,7 % pour la Mayenne.

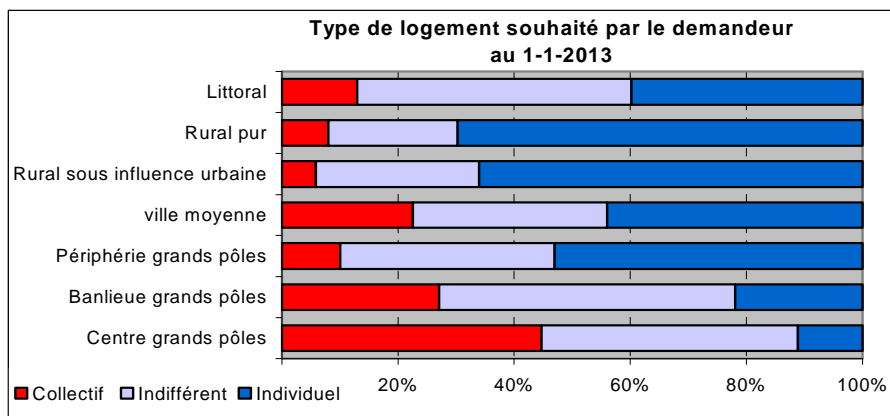
Les écarts sont plus importants encore pour les logements individuels qui sont attendus par 16,3 % des demandeurs de Loire-Atlantique contre 46,3 % pour la Vendée.

Par ailleurs, les demandes sans préférence affirmée quant au type de logement sont plus élevées en Loire-Atlantique (51,8 %) et plus faibles en Mayenne (27,5 %).

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



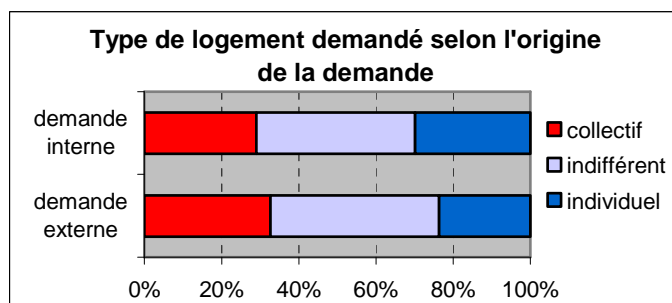
Le logement collectif est recherché par 44,7 % des demandeurs aspirant à résider dans les plus grandes villes et encore par 27,1 % pour ceux qui recherchent leurs banlieues, où l'offre est principalement collective. En dehors des villes moyennes où elle atteint 23 %, cette proportion culmine dans les autres types de territoire à 13 % (littoral).

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le logement individuel est privilégié par une majorité plus ou moins nette de demandeurs en périphérie des principales agglomérations (53 %) et plus encore dans le rural (67 %). Il le demeure de façon relativement importante (39 %) sur le littoral. Mais il faut pondérer cette observation en rappelant que ces types de territoire ne réunissent que 22 % de la demande régionale.

L'attente d'un logement individuel n'est plus que de 22 % dans les banlieues et de 11 % dans les centres des principales agglomérations qui attirent 69 % de la demande.

Une attente un peu plus forte de logements individuels pour la demande interne (30 %) que pour la demande externe (24 %)

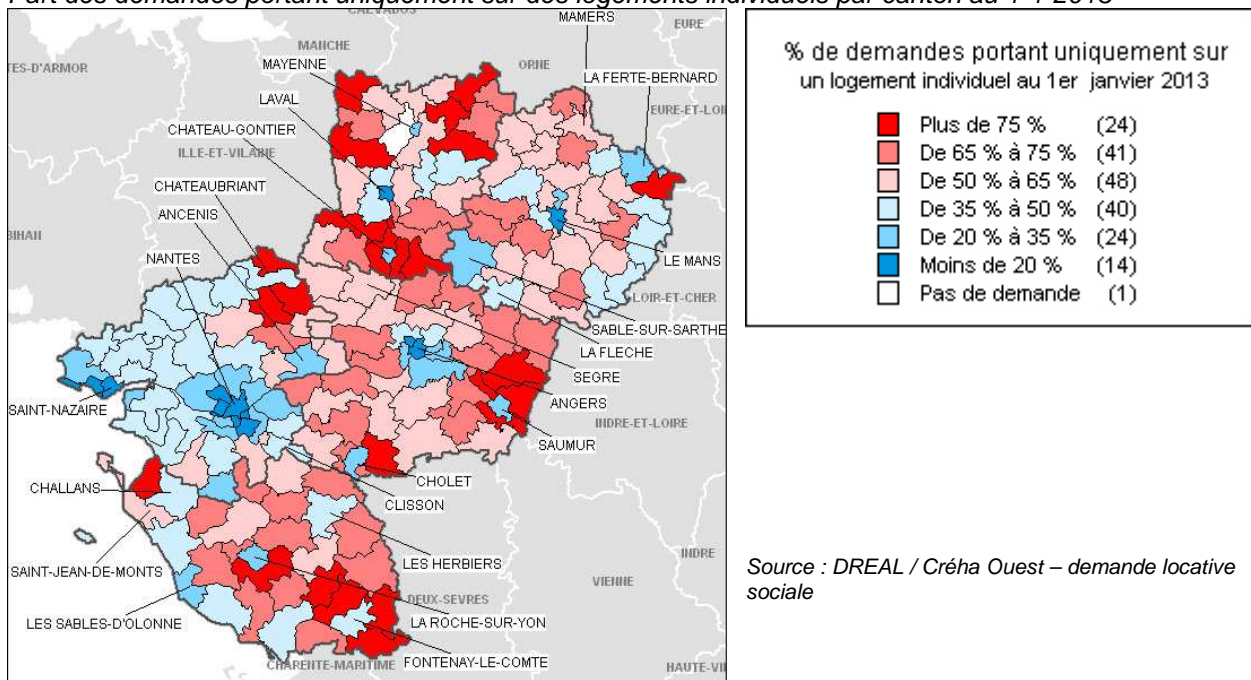


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

Les demandes de logement collectif sont néanmoins plus fréquentes pour les demandeurs externes (32,7 % contre 29,0 %), le souhait d'accéder à un logement individuel est plus marqué pour les demandeurs internes (29,9 % contre 23,7 %). Les demandeurs externes sont un peu plus ouverts sur le type de logement attendu (43,7 % d'indifférents contre 41,1%).

Part des demandes portant uniquement sur des logements individuels par canton au 1-1-2013



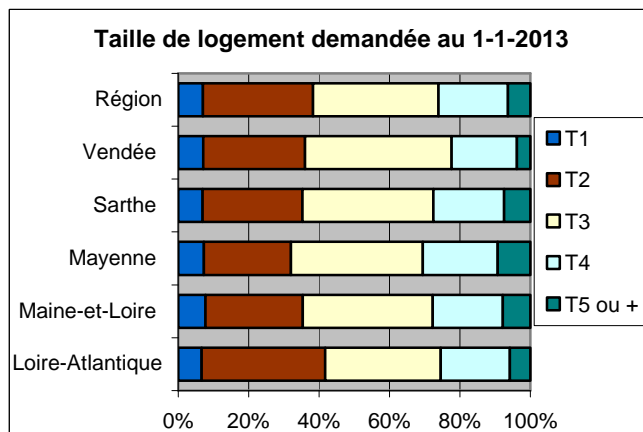
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Taille de logement demandée

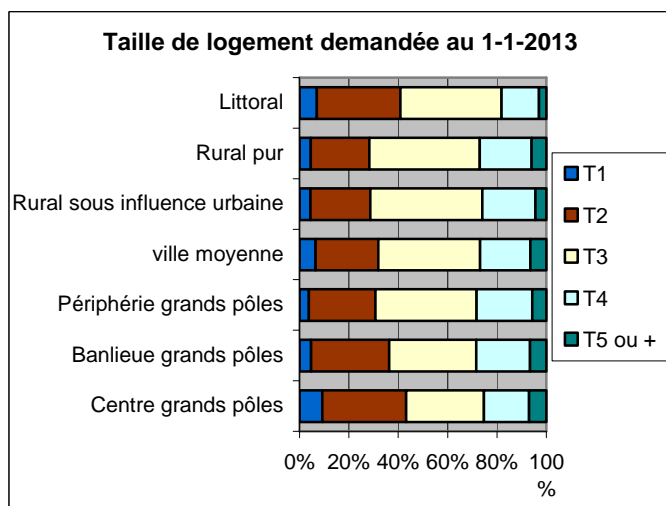
67 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces. Les demandes internes concernent beaucoup plus de grands logements

Au 1^{er} janvier 2013, les 2/3 de la demande locative sociale portent sur des logements de 2 pièces (31,3 %) ou 3 pièces (35,6 %). 26,1 % des ménages demandeurs attendent un logement de 4 pièces ou + (19,7 % pour un T4 et 6,4 % pour un T5 et +) alors que seuls 7,0 % souhaitent emménager un studio ou T1.

La Mayenne se démarque des autres départements par des besoins de logements plus grands que la moyenne (seulement 32,0 % de T1 et T2 contre 30,5 % de T4 et +). En Vendée, les besoins sont plus spécifiquement des 3 pièces (41,6 % des demandes), alors qu'en Loire-Atlantique, 35,1 % des attentes concernent un logement de 2 pièces. Les besoins en T1 sont plus nombreux en Maine-et-Loire (7,7 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

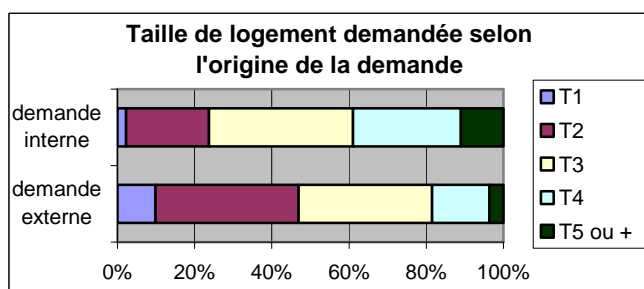


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les villes centres des principales agglomérations et le littoral se caractérisent par une proportion relativement élevée de demandes de T1 (respectivement 9,2 % et 8,1 %) et de T2 (34,0 % et 35,4 %).

Les T3 sont surtout caractéristiques des territoires autres que les principales agglomérations, où leur proportion dépasse 40 %. Celle-ci est de 31,5 % dans les centres et de 35,3 % dans les banlieues.

La part de T4 et + atteint 38,8 % dans le rural pur, il est vrai très faiblement sollicité, alors qu'ailleurs elle culmine à 28,4 % dans les banlieues et périphéries d'agglomération. Si elle est encore de 25,4 % dans les centres, elle n'est plus que de 16,4 % sur le littoral.

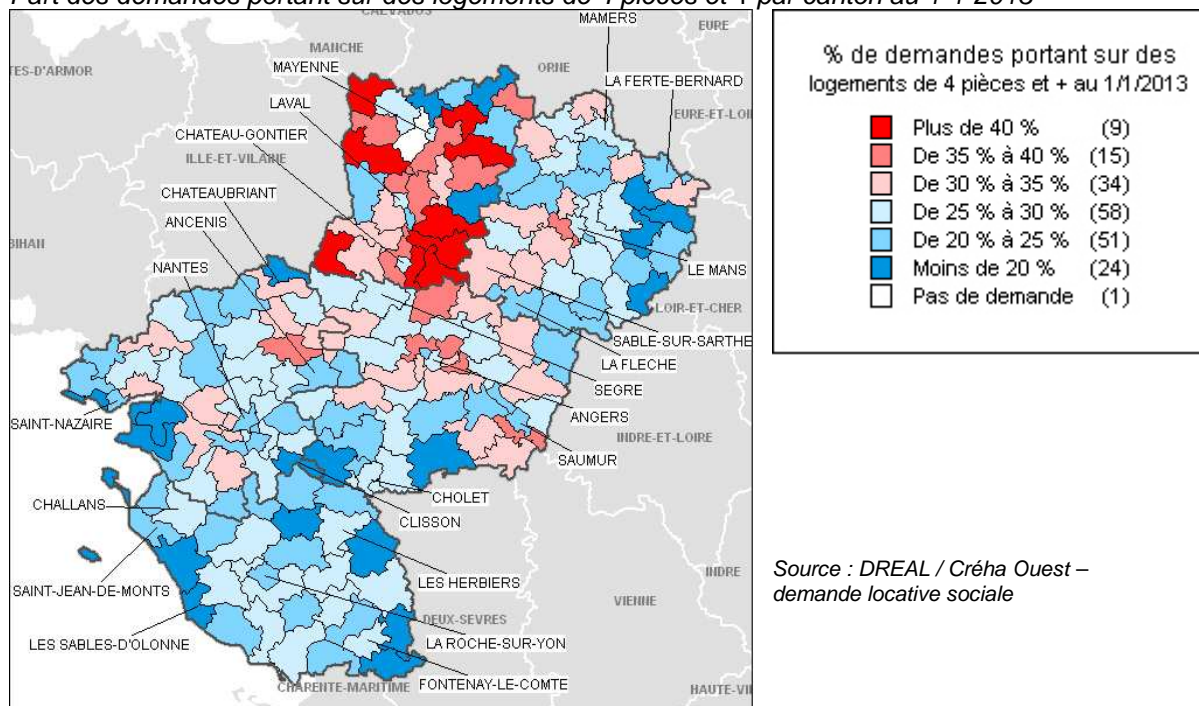


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (27,9 % de T4 et 11,1 % de T5 et + contre seulement 23,7 % de T1 et T2). A l'inverse, la demande externe porte plus sur de petits logements (47,0 % de T1 et T2 pour 18,6 % de T4 et +). La différence de composition des ménages entre demande interne et externe explique en grande partie cette différence.

Part des demandes portant sur des logements de 4 pièces et + par canton au 1-1-2013

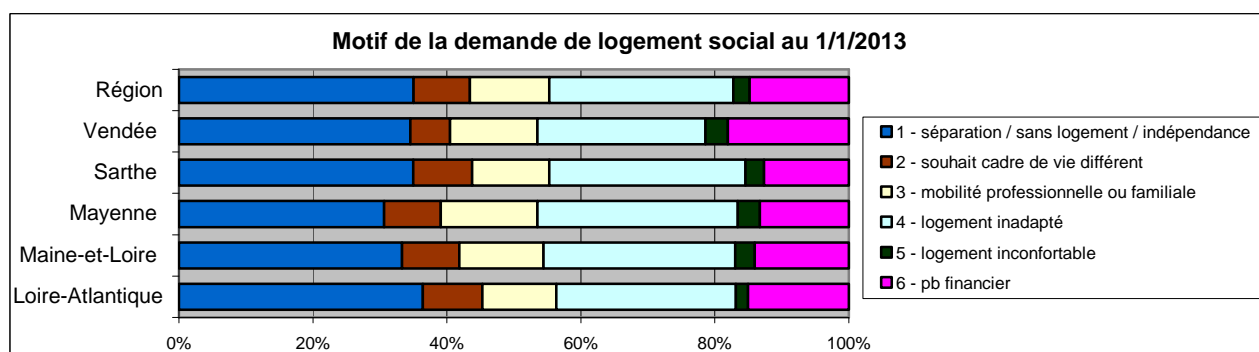


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

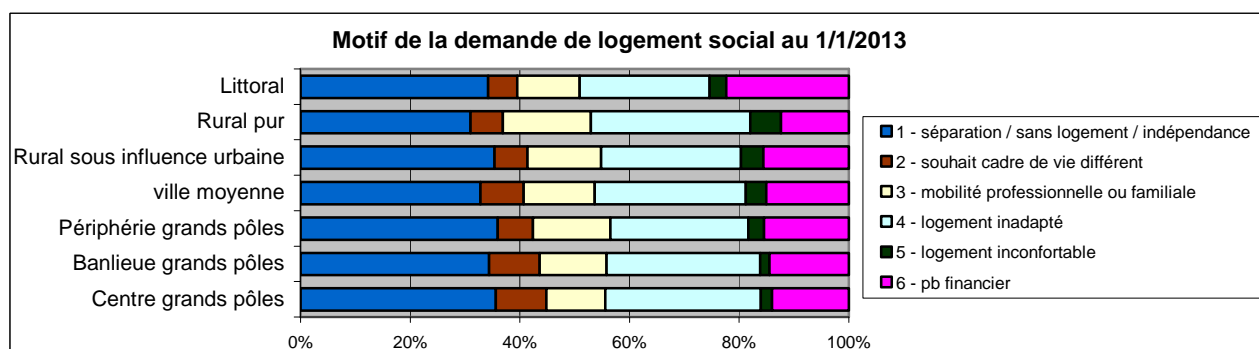
4 – Motif de la demande

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.



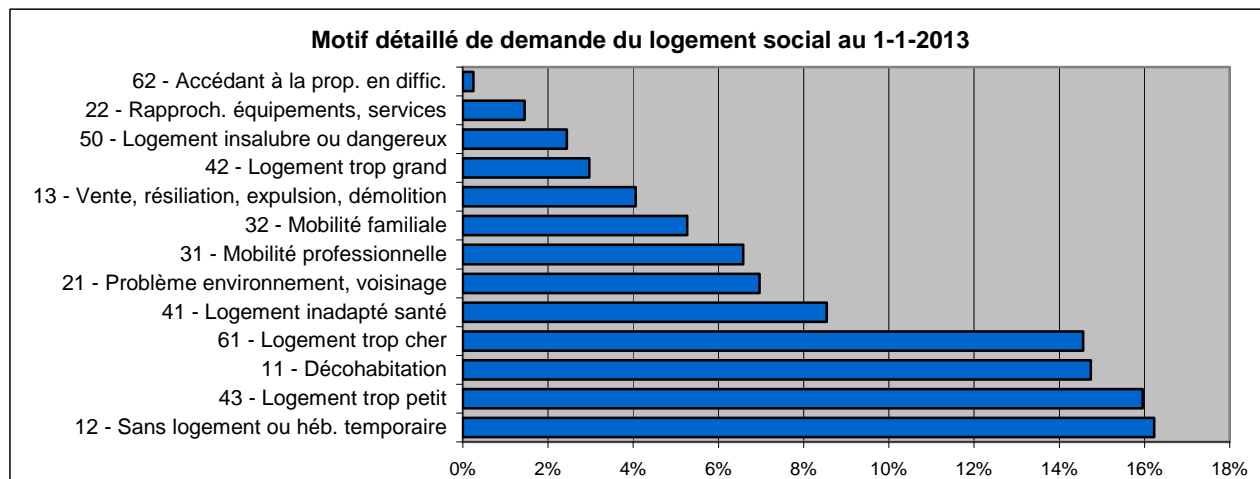
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le principal motif général à l'origine d'une demande de logement social réside dans le fait de se retrouver sans logement stable (35,0 % des demandes). Plus précisément, 14,7 % des demandeurs concernés sont en situation de décohabitation liée à une séparation de couple ou à un enfant quittant le foyer familial ; dans 16,2 % des cas, le demandeur est sans logement ou hébergé temporairement.

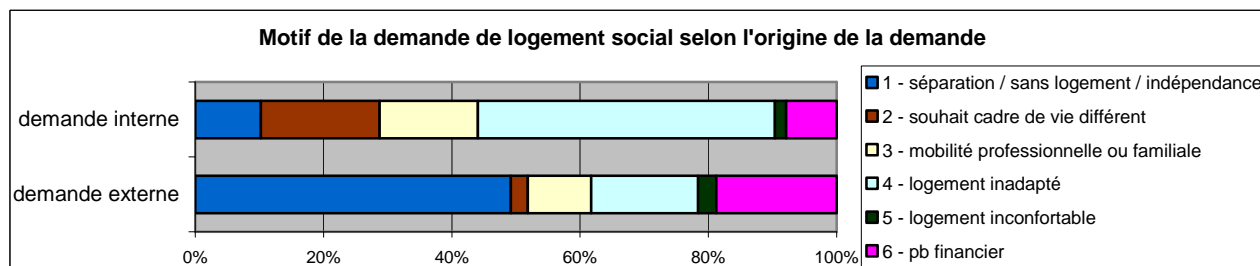
Le second motif pour 27,5 % des demandes est le souhait de quitter un logement inadapté (trop grand pour 3,0 %, trop petit pour 16,0 % ou inadapté à un souci de maladie ou de handicap pour 8,5 % des demandes). Viennent en second niveau : des problèmes financiers pour subvenir au budget logement (14,6 %) et, pour 11,9 %, le souhait d'un rapprochement professionnel ou familial (6,6 % pour mobilité professionnelle et 5,3 % pour mobilité familiale). On trouve ensuite le désir de disposer d'un cadre de vie différent pour 8,1 % des demandeurs et enfin des problèmes de logement inconfortable (2,4 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'élément déclencheur de la demande diffère fortement selon que celle-ci est d'origine interne ou externe. Pour 46,3 % des demandes internes, le motif tient dans un logement actuel inadapté (24,7 % trop petit, 6,1 % trop grand et 15,5 % pour cause de santé), pour 18,5 % dans le souhait de changer de cadre de vie et pour 10,2 % seulement dans la conséquence d'une décohabitation.

A l'opposé, les demandes externes proviennent pour moitié (49,2 %) de la recherche d'un logement stable (dont décohabitation, 18,5 %, absence ou précarité de logement, 25,3 %) et pour 18,8 % de problèmes financiers ne permettant pas d'assumer le coût du logement actuel. L'inadaptation n'intervient que pour 16,7 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

II – Caractéristiques des demandeurs

A – Composition du ménage demandeur

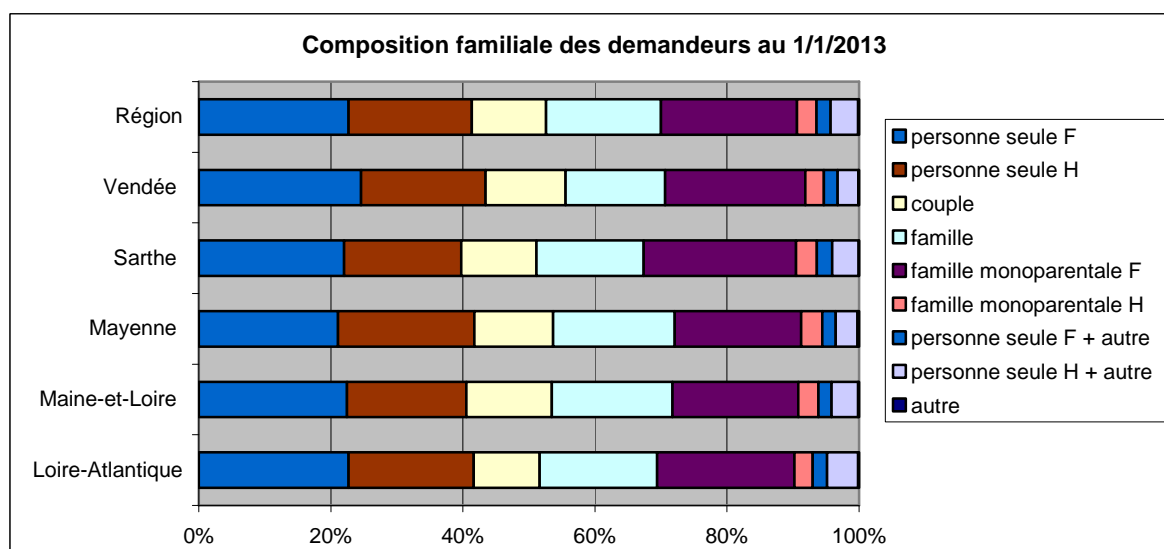
1 – Composition familiale du ménage

41,4 % des demandeurs sont des personnes seules sans enfant, mais cette part grimpe à 48,0 % pour la demande externe contre 30,2 % en demande interne. A l’opposé, 17,4 % des demandeurs sont des couples avec enfant(s) et 23,6 % des familles monoparentales, mais leur part cumulée est de 54,6 % de la demande interne, contre 33,0 % en demande externe.

Les demandeurs isolés (personnes seules sans enfant) représentent 41,4 % des demandeurs, mais 48,0 % de la demande externe contre 30,2 % de la demande interne. Il s’agit plus souvent d’une femme que d’un homme (22,7 % contre 18,7 %), et les hommes effectuent beaucoup moins de demandes en interne.

Les couples sans enfant correspondent à 11,2 % des ménages contre 17,4 % pour les couples avec enfant(s). Ces familles avec enfant(s) sont plus nombreuses parmi les demandeurs lorsqu’elles appartiennent déjà au parc HLM (27,1 % de demandes internes contre 11,7 % de demandes externes).

Parmi les 23,6 % de familles mono-parentales, la grande majorité a à sa tête une femme (20,7 % contre 2,9 %) ; leurs demandes sont plus importantes en interne (24,8 %) qu’en externe (18,2 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Entre départements, les différences de composition familiale des demandeurs sont peu marquées.

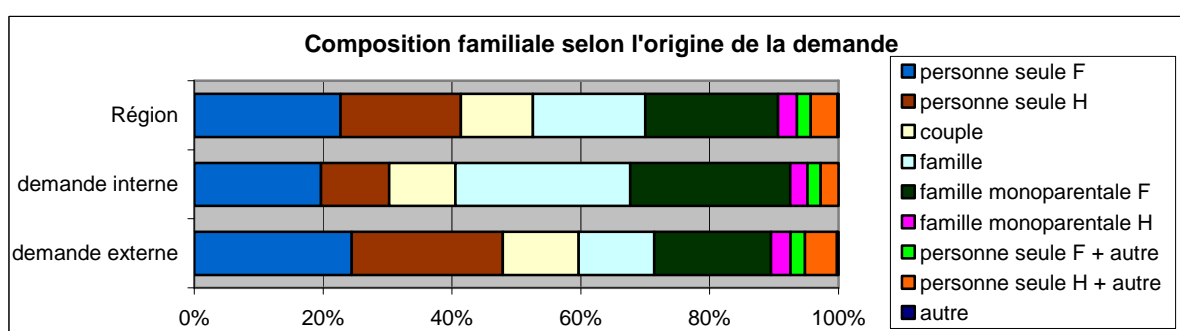
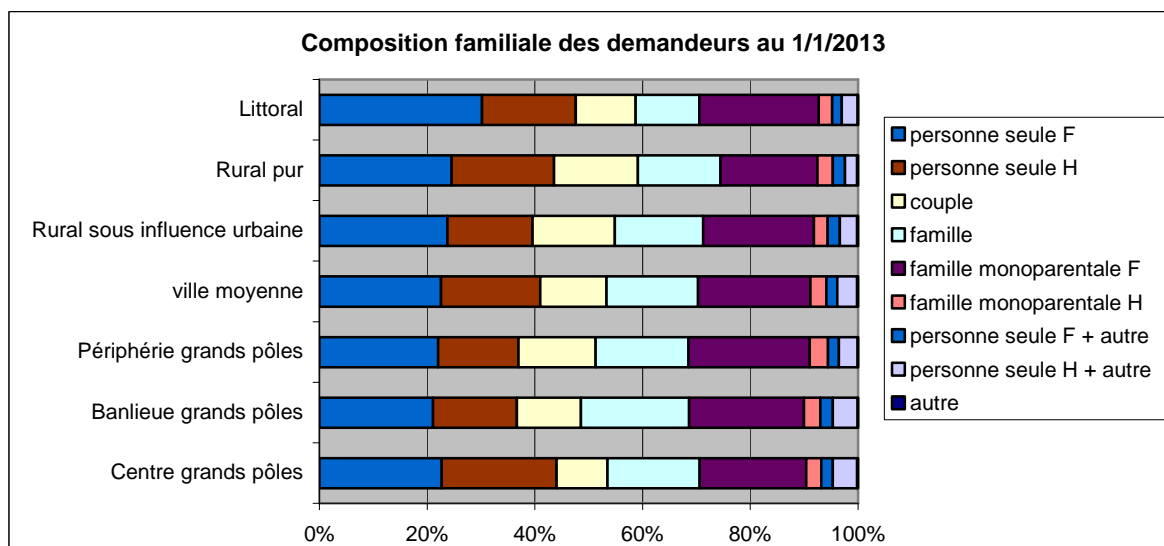
Selon les types de territoire, elles le sont un peu plus.

C’est ainsi que les demandeurs isolés sont plus nombreux sur le littoral (47,6 %) et, par corollaire, sur la Vendée, en lien avec l’importance particulière de la demande externe. Ils le sont également mais dans une moindre mesure dans les centres des principales agglomérations (44,1 %). Ils sont en revanche relativement peu nombreux dans leurs banlieues et périphéries (36,7 % et 37,0 %).

Les couples sans enfant se portent plus volontiers sur le rural dont ils représentent plus de 15 % des demandeurs, que sur les centres des principales agglomérations (9,5 %).

Pour leur part, les couples avec enfant(s) sont plus nombreux à solliciter un logement en banlieue (20,1 %) et moins sur le littoral (11,7 %).

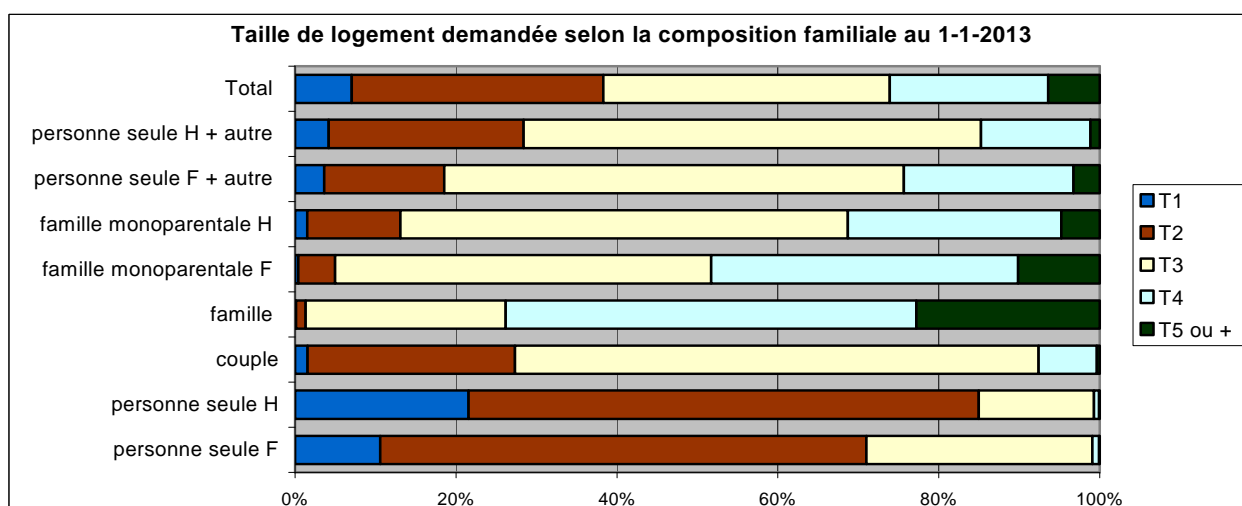
La présence d’enfants se traduit par une demande relativement plus importante de logements sociaux en banlieues et périphéries.



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.

85,0 % des personnes seules hommes sont en recherche d'un T1 ou d'un T2 contre 71,0 % pour leurs homologues femmes ; les femmes seules sont en fait plus nombreuses à souhaiter des logements de taille plus grande : 28,1 % de demandes de T3. Les attentes des couples sans enfant portent essentiellement sur des T3 (65,1 %) même si 25,8 % n'aspirent qu'à un T2. Les familles formulent des demandes de logements plus grands : 51,0 % de T4 et 22,8 % 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 (près de 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

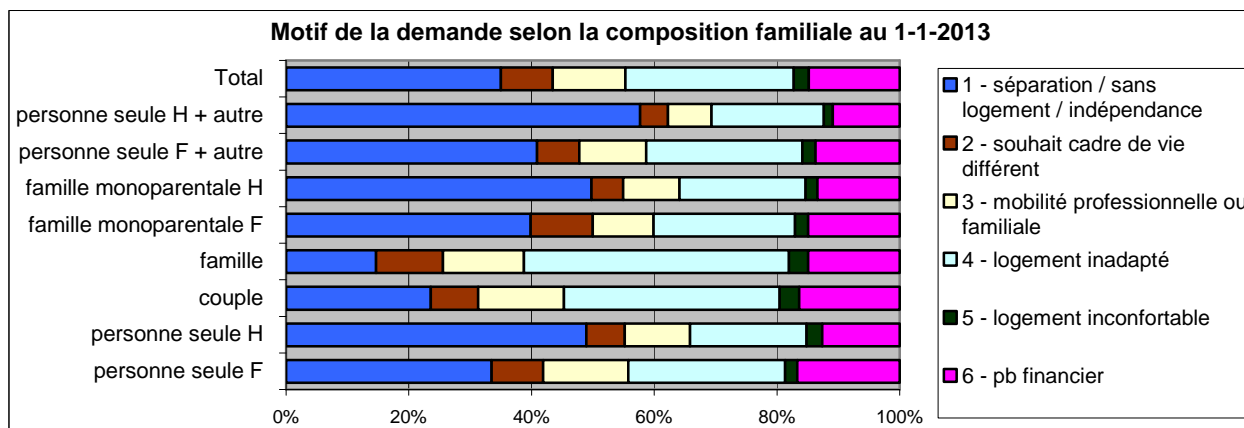
L'élément déclencheur de la demande diffère fortement selon que celle-ci émane d'un homme, d'une femme, d'un couple ou d'une famille « classique ».

Lorsque l'initiative provient d'un homme ne vivant ni en couple ni en famille, l'absence de logement stable joue un rôle beaucoup plus fort (50,5 %) que lorsqu'elle émane d'une femme (36,7 %) et encore davantage que chez les couples sans enfant (23,6 %) et plus encore les familles (14,6 %).

L'inadaptation du logement actuel est au contraire beaucoup moins invoquée par les hommes seuls (19,1 %) que par les femmes seules (24,4 %) ou par les couples, avec ou sans enfants (40,1 %).

L'impact du cadre de vie est également moins prégnant lorsque la demande de logement est effectuée par un homme seul (5,8 %) que dans les autres cas (9,3 %).

Les autres motifs possibles apparaissent moins discriminants.

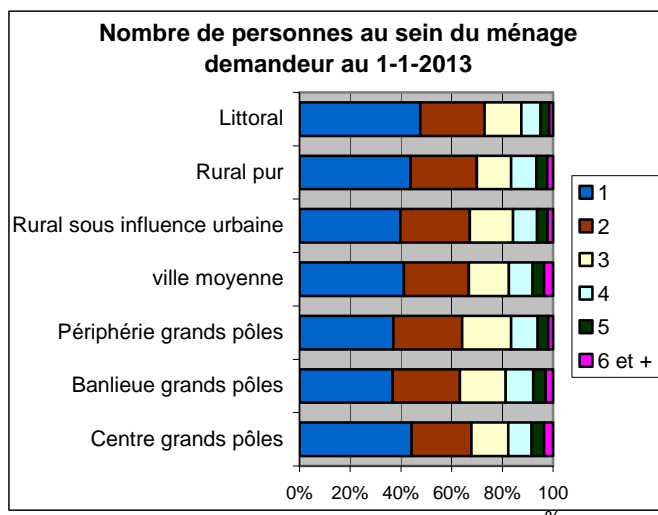
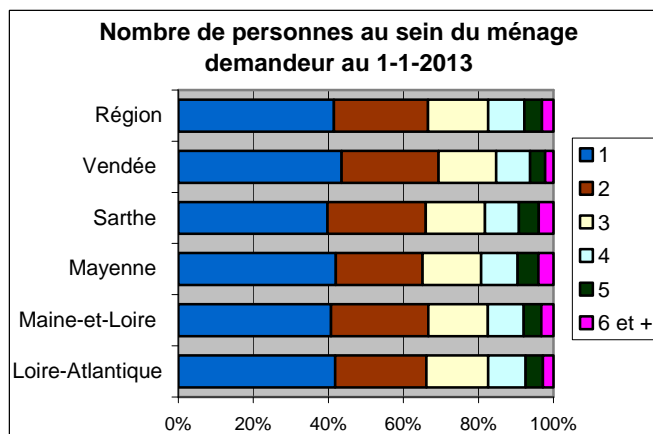


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

La taille moyenne des ménages est de 2,22 personnes. La demande de logements sociaux touche ainsi 180 227 personnes dont 43,6 % résident déjà dans le parc HLM

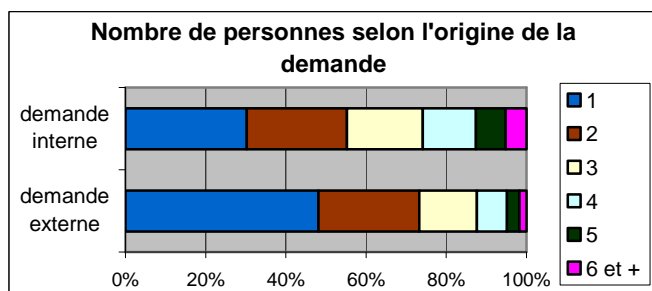
La plupart des demandes de logements sociaux concernent une seule personne (41,5 %). Dans 25,1 % des cas, le ménage est composé de 2 personnes et pour 16,0 % de 3 personnes. 9,6 % des demandes touchent des ménages de 4 personnes et 7,7 % des ménages de 5 personnes et plus. Au final, les 81 317 demandes de logements sociaux représentent ainsi 180 227 personnes.



Les ménages vendéens sont de taille plus petite, dont notamment 6,3 % de 5 personnes et plus. La Sarthe comme la Mayenne enregistrent de plus nombreuses demandes émanant de ménages de 5 personnes et + (9,1 % et 9,5 %). La Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire ont une structure plus voisine de la moyenne régionale.

Le littoral et les centres ont en commun une forte proportion de demandeurs isolés, mais le littoral se différencie par une proportion plus forte de demandeurs de 2 personnes et plus faible de 4 personnes et +.

Les banlieues et périphéries comptent une proportion supérieure à la moyenne de ménages de 2 personnes ou davantage. Elles se distinguent du rural dont la fréquence de ménages de 3 personnes ou plus est plus faible.



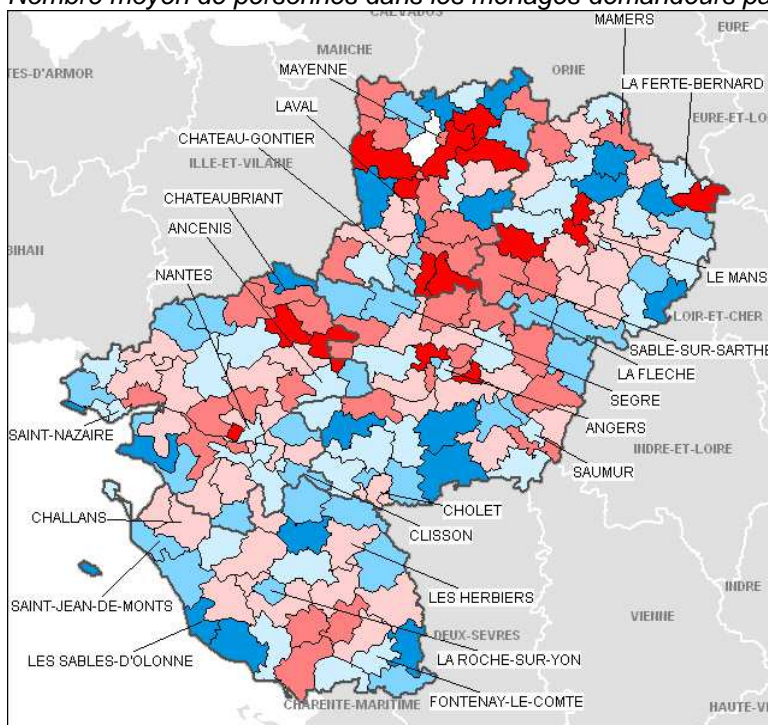
Les personnes seules étant beaucoup plus nombreuses dans la demande externe, il en découle des ménages de taille inférieure à ceux de la demande interne (notamment, 12,1 % de ménages de 4 personnes et + contre 26,1 %).

De ce fait, les ménages externes représentent 63 % des demandes, mais regroupent 101 678 personnes (78 549 pour l'interne), soit seulement 56,4 % des personnes attendant un logement HLM.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La taille moyenne des ménages demandeurs d'un logement social est de 2,22 personnes (1,99 personne en externe, 2,61 en interne). Cette taille est plus forte dans les zones péri-urbaines 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 1-1-2013



Nombre moyen de personnes par ménage demandeur au 1er janvier 2013

Plus de 2,5	(16)
De 2,35 à 2,5	(35)
De 2,2 à 2,35	(51)
De 2,1 à 2,2	(38)
De 2 à 2,1	(31)
Moins de 2	(20)
Pas de demande	(1)

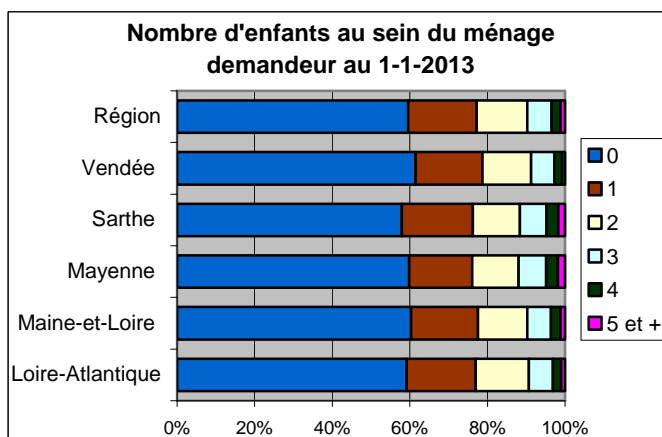
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

40,4 % des demandes sont faites par des ménages avec enfant(s) ; cette part est de 54,0 % pour la demande interne contre seulement 32,4 % pour la demande externe

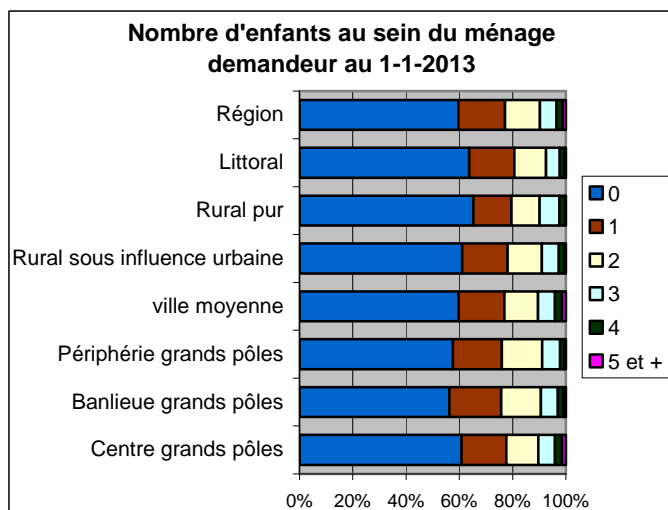
59,6 % des ménages demandant un logement social n'ont pas d'enfant.

Pour 17,6 % 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 (6,2 % avec 3 enfants, 2,4 % avec 4 enfants et 1,2 % avec 5 et +). Globalement, ce sont 63 548 enfants qui sont concernés par une demande de logement social.

La part des ménages avec enfant(s) est inférieure à la moyenne dans le rural et sur le littoral. Elle est en revanche supérieure à 40 % en couronne des grandes villes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

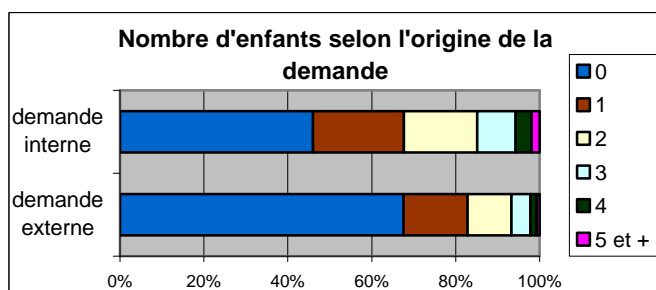


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Sur l'ensemble de la région, le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur est de 0,78.

La Mayenne et la Sarthe recensent plus de familles nombreuses (12,0 % et 11,7 % avec 3 enfants ou plus). A l'opposé, seules 8,7 % des familles vendéennes ont 3 enfants ou plus. On compte 0,72 enfant par ménage en Vendée contre 0,84 en Sarthe et 0,85 en Mayenne.

Le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur s'échelonne selon le type de territoire entre 0,66 (littoral), 0,68 (rural pur), 0,73 (rural sous influence urbaine), 0,78 (centres et périphéries d'agglomérations), 0,80 (villes moyennes) et 0,82 (banlieues).

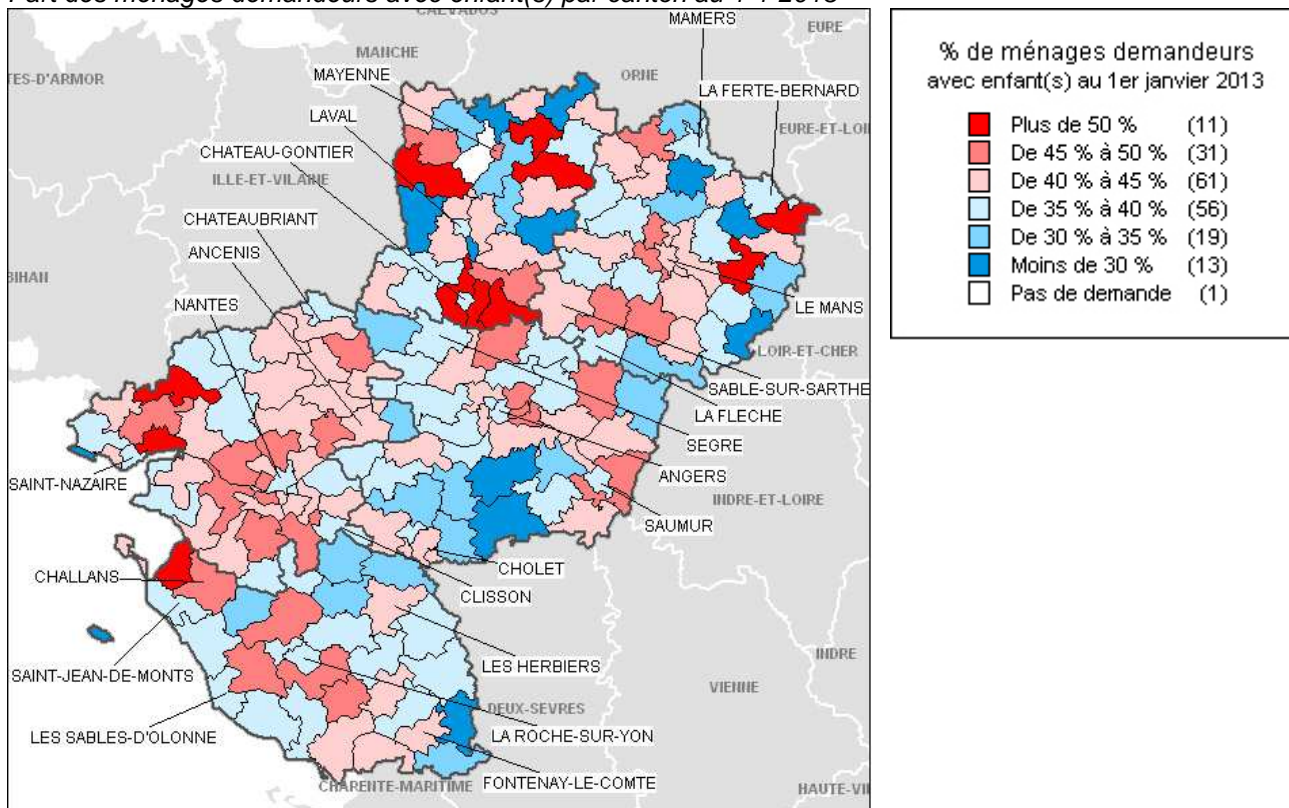


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Etant données les différences de composition familiale, la proportion de ménages avec enfants est de 54 % parmi les demandeurs déjà logés dans le parc HLM (dont 14,8 % 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 (33 042 contre 30 506), ce qui représente en moyenne 1,10 enfant par ménage contre 0,60, soit presque deux fois plus.

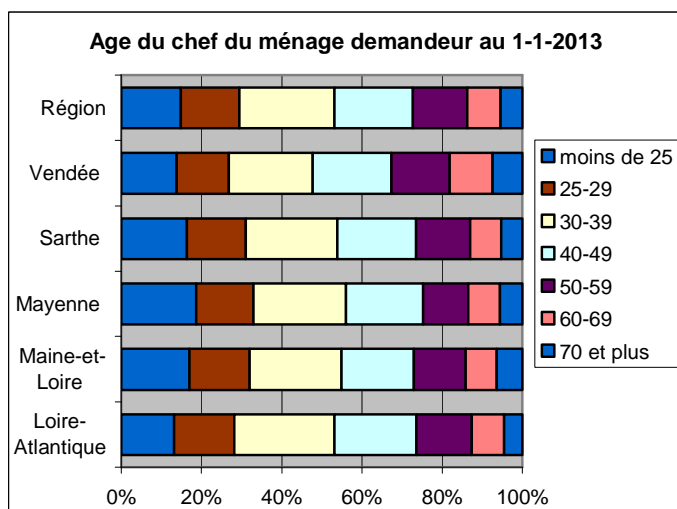
Part des ménages demandeurs avec enfant(s) par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Age du demandeur

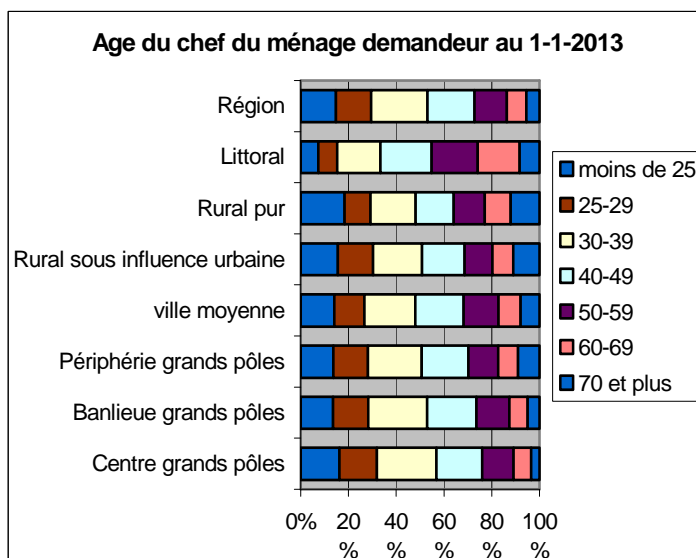
L'âge moyen du demandeur de logement social est de 40,8 ans et les demandeurs issus du parc HLM sont plus âgés de 5,9 ans. Les demandeurs de 60 ans et plus représentent 13,7 % de la demande et sont plus présents sur le littoral et dans une moindre mesure le rural.



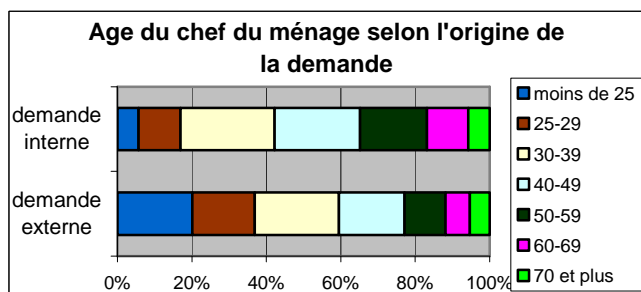
L'âge moyen du chef de ménage demandeur est de 40,8 ans. Les chefs de ménage de 60 ans ou plus représentent 13,7 % des demandeurs, les moins de 25 ans, 14,8 %. C'est dans le département de Vendée que l'on trouve le plus de demandeurs âgés : 18,1% ont 60 ans et plus – contre 13,7 % sur l'ensemble de la région, et les moins de demandeurs de moins de 30 ans : 26,9 % contre 29,5 %, mais aussi de 30 – 39 ans : 20,8 % contre 23,6 %. La Mayenne possède un nombre relativement élevé de demandeurs de moins de 30 ans : 32,9 %. Les autres départements présentent une structure par âge plus lissée et proche de la moyenne régionale, ce qui est aussi le cas de la Vendée... en excluant le littoral, qui attire 27 % des demandeurs du département.

Le littoral présente en effet une structure par âge des demandeurs très spécifique, puisque les moins de 40 ans n'y comptent que pour 33,3 % des demandeurs (seulement 15,3 % ont moins de 30 ans), les 60 ans ou plus en représentent 25,8 %, tandis que les 40 – 59 ans, avec un taux de 40,8 % des demandeurs, se situent 7,6 points au-dessus de la moyenne régionale.

Dans une moindre mesure, les territoires ruraux considérés dans leur ensemble offrent également une structure différenciée, caractérisée aussi par une forte présence de demandeurs âgés de 60 ans ou plus (20,0 %), mais par une faible part de 30 – 39 ans (20,3 %) comme de 40 – 59 ans (29,5 %). Les agglomérations – villes centres et banlieues – ont un profil d'âge des demandeurs nettement moins typé.



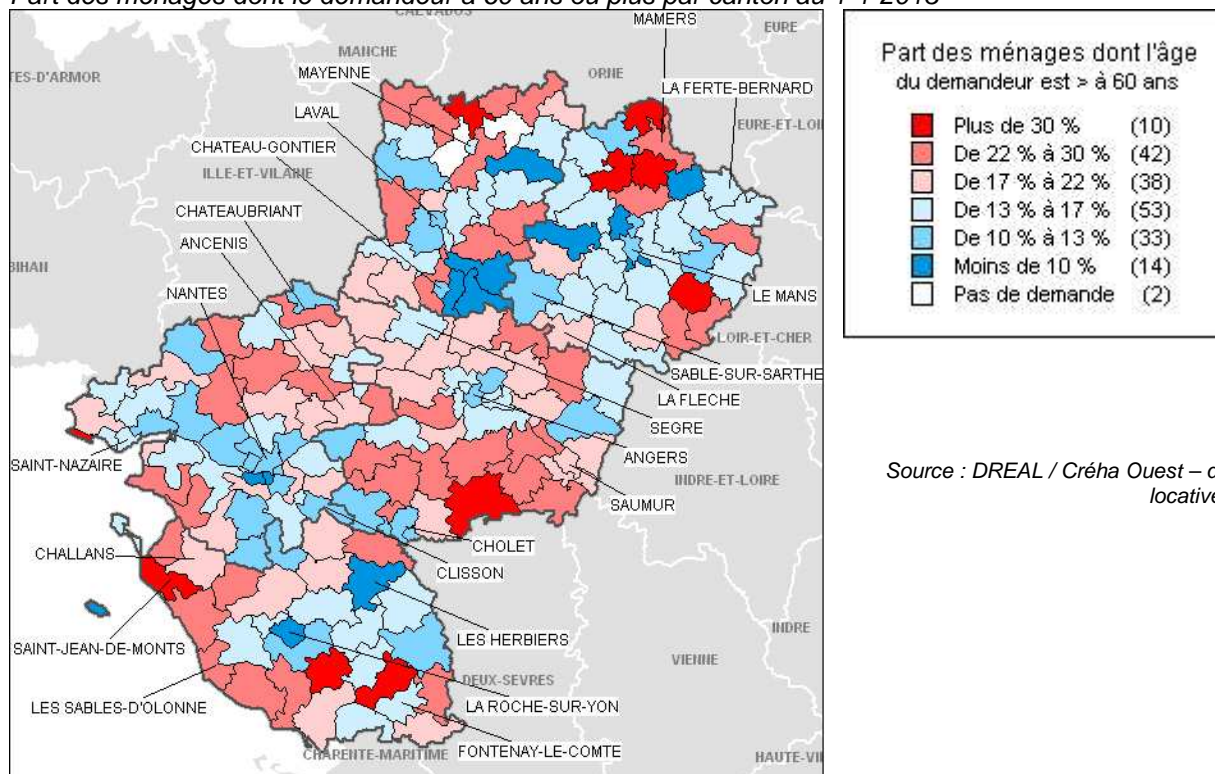
Source : DREAL / CréhaOuest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

En interne, 16,9 % des demandeurs ont moins de 30 ans contre 36,8 % pour la demande externe. À l'opposé, 57,8 % des demandeurs internes ont 40 ans ou plus contre seulement 40,5 % pour les demandeurs logés actuellement hors parc HLM. L'écart d'âge moyen est de 5,9 ans (44,5 ans pour la demande interne contre 38,6 ans pour l'externe).

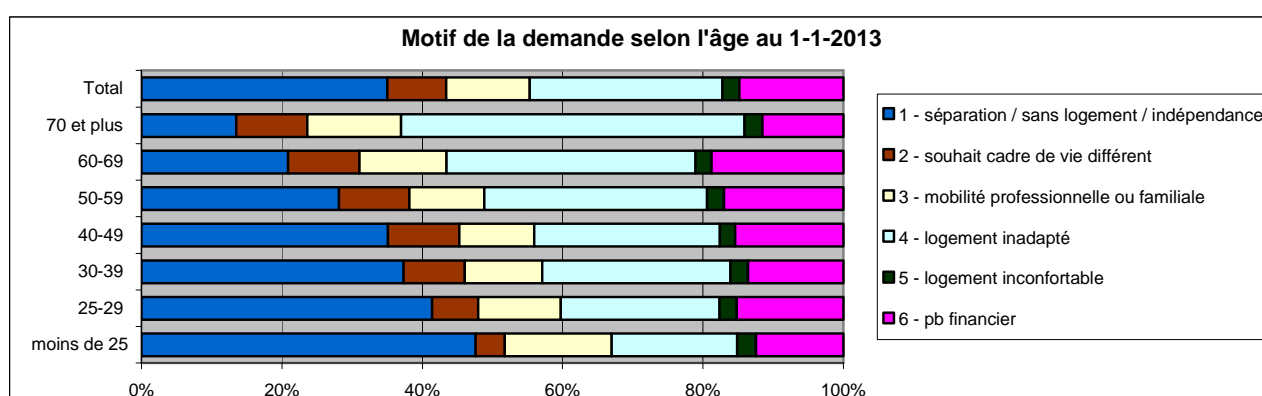
Part des ménages dont le demandeur a 60 ans ou plus par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale 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 14 % pour les 70 ans et +. Toutefois, lorsque la cause de la précarité tient dans une perspective de vente, résiliation de bail, expulsion ou démolition, c'est l'inverse qui se produit : 1,9 % des demandes émanant de moins de 25 ans, 7,0 % pour les plus de 70 ans.

A l'inverse, le motif de logement inadapté est d'autant plus fréquent que le demandeur est âgé : de 18 % pour les moins de 25 ans à 49 % pour les 70 ans et +. C'est le cas pour les logements (actuels) trop grands : 0,5 % des demandes de ménages de moins de 40 ans, entre 6 % et 11 % des demandes de ménages de 50 ans ou plus. C'est encore vrai pour les logements inadaptés à la santé : moins de 4 % pour les moins de 40 ans s'élevant ensuite de 14 % à 33 %. En revanche, ce n'est pas le cas pour les logements trop petits qui correspondent à 15 à 21 % des demandes de moins de 40 ans, et à moins de 10 % de celles des plus de 50 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale sociale

4 – Nationalité du ménage

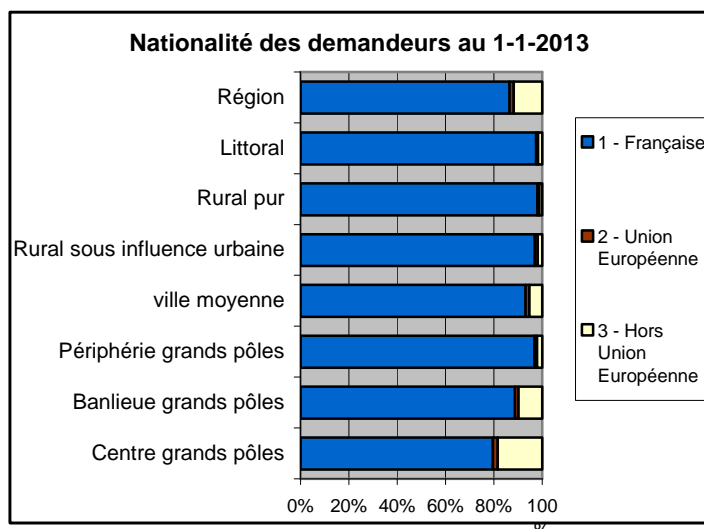
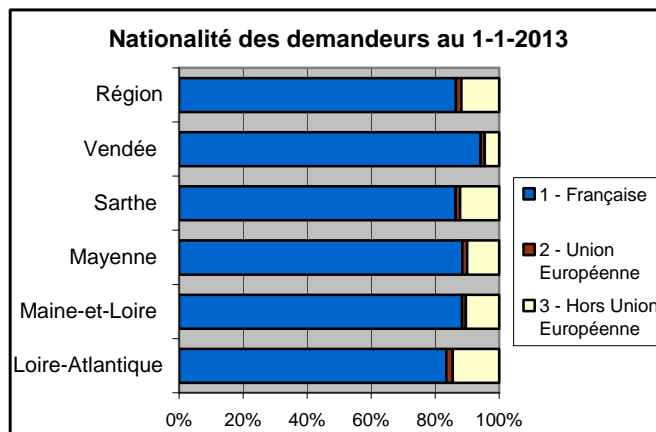
Pour déterminer la nationalité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- 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.

13,5 % des ménages demandeurs sont étrangers (dont la majorité hors UE), mais seulement 11,3 % en demande externe contre 17,2 % en demande interne. Les ménages étrangers sont de taille plus importante avec plus de demandeurs âgés de 30 à 50 ans.

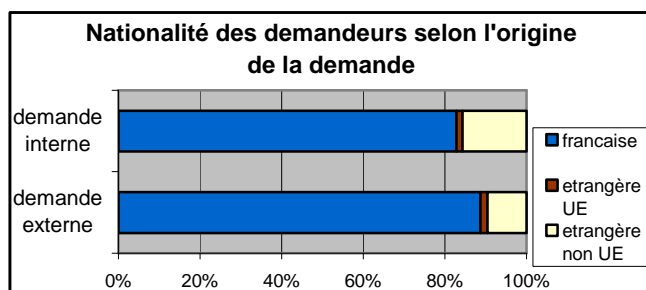
Au 1^{er} janvier 2013, 13,5 % des ménages demandeurs d'un logement social comportent au moins une personne de nationalité étrangère. La nationalité des ménages étrangers est généralement hors union européenne (11,8 % contre 1,6 %).

La part des ménages étrangers provenant de l'union européenne fluctue de 1,2 % dans le Maine-et-Loire à 2,0 % 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 14,5 % et 12,2 % contre 4,5 %). Toutes nationalités confondues, la Loire-Atlantique présente 16,5 % de ménages étrangers contre 5,8 % en Vendée.



Les demandes de logements émanant d'étrangers, surtout extérieurs à l'Union Européenne, sont fortement concentrées dans les principales agglomérations (centres et banlieues des grands pôles) : 92 % pour les étrangers hors Union Européenne, 76 % pour les étrangers européens, contre 65 % pour les Français.

La proportion de demandeurs étrangers atteint de ce fait 20,4 % dans les centres, 11,4 % dans les banlieues, mais n'est plus que de 6,9 % dans les villes moyennes et ne dépasse 3,2 % dans aucun autre type de territoire.



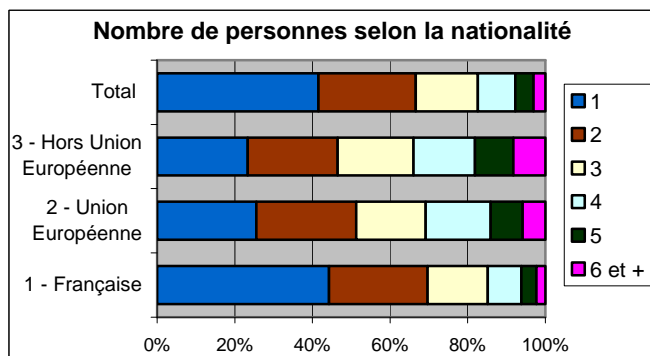
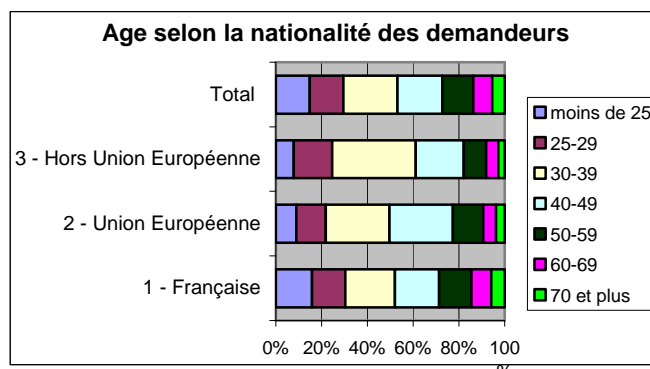
Le nombre de ménages étrangers est assez proche en demande interne et externe (5 175 et 5 771). La part des étrangers est ainsi supérieure de 5 points pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM (17,2 % contre 11,3 %).

Le poids des étrangers issus de l'union européenne est proche entre demande interne et externe (respectivement 1,5 % et 1,7 %). L'écart constaté porte donc uniquement sur les ménages hors UE.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 (57,3 % des demandeurs étrangers ont entre 30 et 49 années, contre 41,1 % des français).

Les moins de 30 ans représentent ainsi 30,3 % des demandeurs français, contre 24,3 % pour les étrangers. Les plus de 60 ans sont 14,6 % chez les français contre 8,3 % chez les étrangers.



Parmi les ménages français, 44,3 % sont composés d'une seule personne contre 23,6 % 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 (17,7 % contre 6,2 %).

Ceci a des conséquences sur les motifs à l'origine de la demande : 23,1 % pour cause de logements trop petits pour les étrangers contre 13,8 % pour les français - respectivement 1,9 % et 2,9 % de logements trop grands, ou encore 24,6 % et 13,9 % de logements précaires.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

A l'inverse, les questions de décohabitation, de ventes, résiliations, expulsions, démolitions de logements, de mobilité professionnelle et de coût du logement sont à l'origine de 40,2 % des demandes émanant de ménages français et de 23,2 % en provenance d'étrangers.

B – Activité – ressources du ménage demandeur

1 – Activité du ménage

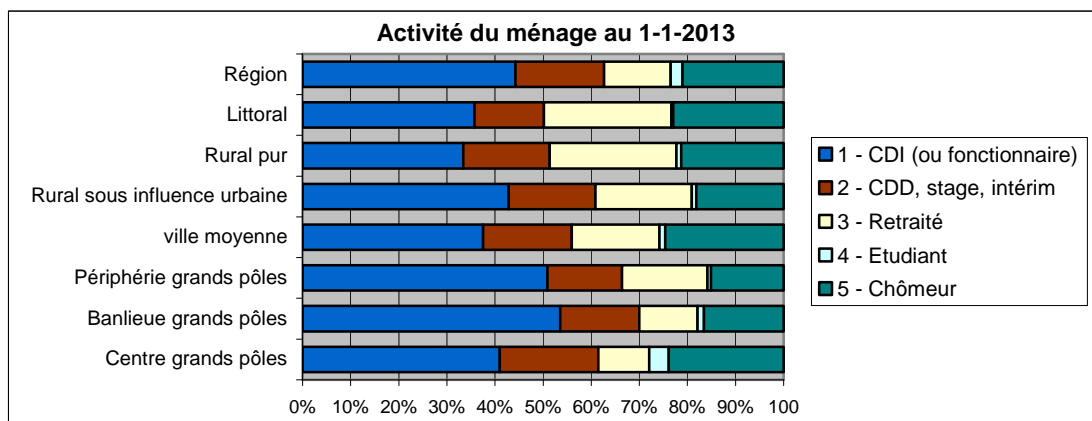
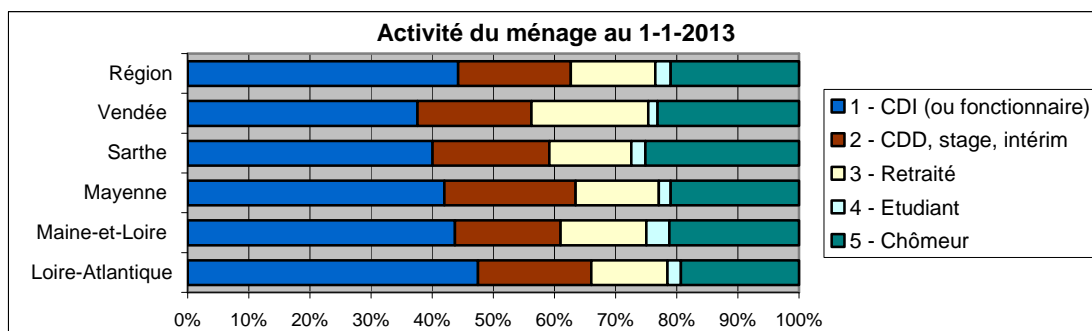
Pour déterminer l'activité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

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

44,2 % des ménages demandeurs sont en CDI, contre 21,0 % de chômeurs et 18,5 % de CDD, stage et intérim. Les ménages en CDI et les retraités sont plus présents en demande interne.

Parmi les 81 317 ménages en attente d'un logement social, 44,2 % sont constitués d'au moins une personne en CDI. Les ménages chômeurs ou inactifs représentent 21,0 % des demandes contre 18,5 % pour les ménages en CDD stage et intérim. Les retraités constituent 13,8 % des demandeurs alors que les ménages étudiants comptent pour 2,5 %.

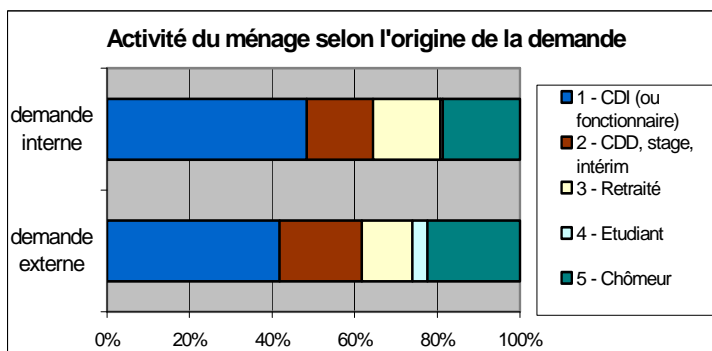
La part des ménages en CDI atteint 47,5 % en Loire-Atlantique alors qu'elle n'est que de 37,6 % en Vendée. Même si leur poids reste limité, on rencontre plus d'étudiants parmi les demandeurs du Maine-et-Loire (3,7 %). En Vendée, on enregistre un nombre de demandeurs retraités supérieur de 6,7 points à celui de la Loire-Atlantique (19,1 % contre 12,4 %). Le poids des chômeurs et inactifs est assez homogène, de 19,3 % en Loire-Atlantique à 25,1 % en Sarthe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les écarts entre territoires sont plus prononcés. Les ménages avec CDI sont nettement plus présents dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations (53,6 % et 50,9 % des demandeurs), moins dans le rural pur et sur le littoral (33,4 % et 35,7 %) où l'on compte en revanche de nombreux retraités (26,3 % et 26,5 %). Les étudiants et chômeurs sont fortement présents parmi les demandeurs des grandes villes (4,1 % et 23,9 %), les chômeurs représentant également 24,6 % des demandeurs des villes moyennes.

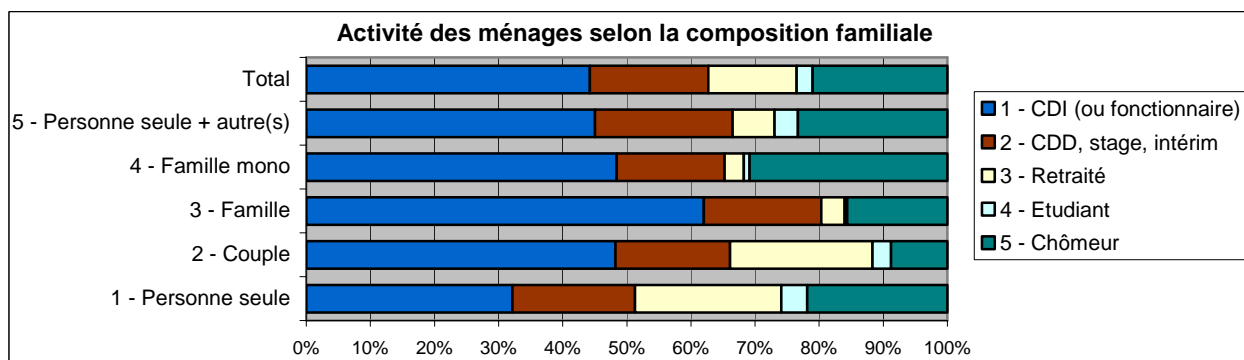
Parmi les demandeurs résidant déjà dans le parc HLM, on rencontre plus de ménages ayant une activité en CDI et de ménages retraités (48,4 % et 16,4 %) que parmi les demandeurs externes (41,8 % et 12,3 %). A l'inverse, les ménages en CDD, stage, intérim ainsi que les ménages chômeurs ou inactifs sont plus fréquents parmi les demandeurs externes (4 points de plus pour chacune de ces deux catégories). Enfin, les ménages étudiants représentent 3,6 % des demandes externes contre 0,6 % pour les demandes internes.



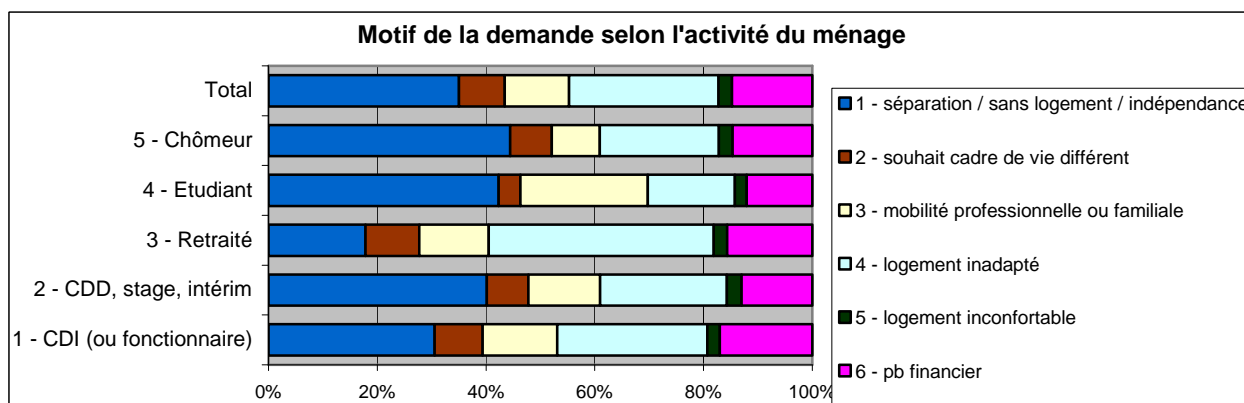
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.

C'est parmi les couples avec enfant(s) que l'on enregistre le plus de ménages ayant une activité en CDI (62,0 %) alors que cette part est la plus faible chez les ménages isolés (32,2 %). Les retraités comptent pour 22,8 % des ménages vivant seuls et pour 22,2 % des couples sans enfant ; ils sont beaucoup moins représentés parmi les familles avec enfants (moins de 4 %). La part des chômeurs est plus élevée au sein des familles monoparentales (30,8 %), il est en revanche plus rare que les 2 conjoints soient au chômage ou sans activité parmi les couples sans enfant (8,8 %) et parmi les familles (15,6 %). Enfin, la part des CDD, stage et intérim est stable et comprise entre 16,8 % et 21,4 % quelle que soit la composition familiale du ménage.



La demande de logement social pour cause de décohabitation, recherche d'indépendance ou absence de logements n'est que de 17,0 % chez les ménages retraités alors qu'elle est de 40,2 % pour les ménages sans activité stable (CDD, intérim, stage), 44,4 % chez les chômeurs et inactifs et 42,3 % chez les étudiants. Les ménages invoquant des problèmes financiers sont curieusement plus fréquents parmi les ménages disposant d'un CDI (17,0 %), 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 le cadre de vie (4,0 %) 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 (23,4 %). Les demandes justifiées par un logement actuellement inadapté sont plus fréquentes chez les retraités dont les logements peuvent être trop grands (8,4 %) ou inadaptés à un problème de santé (25,6 %).

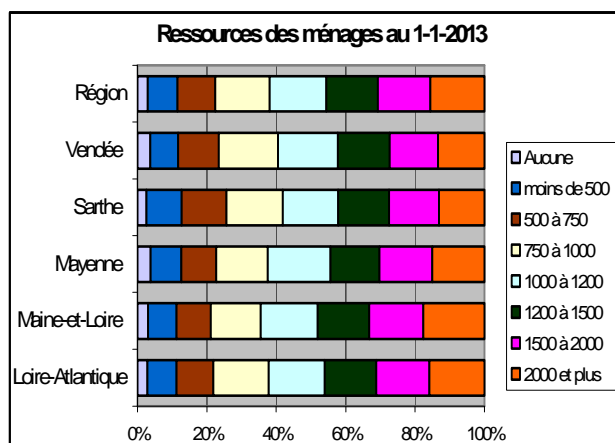


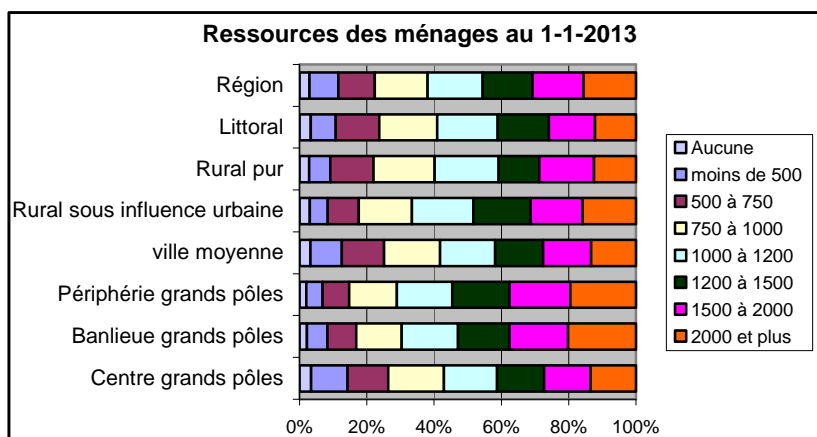
2 – Ressources du ménage

Au niveau régional, 38,1 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles (dont 3,0 % sans ressource déclarée) et 30,7 % de plus de 1 500 €. Les demandeurs externes affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes.

38,1 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de ressources mensuelles inférieures à 1000 € par mois. A l'opposé, 30,7 % des ménages ont plus de 1 500 € pour vivre et même plus de 2 000 € pour 15,6 % 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 : 35,5 % de ménages avec moins de 1 000 € et 33,2 % avec plus de 1 500 €. La Sarthe compte plus de ménages à faible revenu : 41,8 % disposent de moins de 1 000 €, contre 27,5 % de revenus de plus de 1 500 €. Les titulaires de revenus supérieurs à 1 500 € sont également sous-représentés en Vendée (27,3 %).

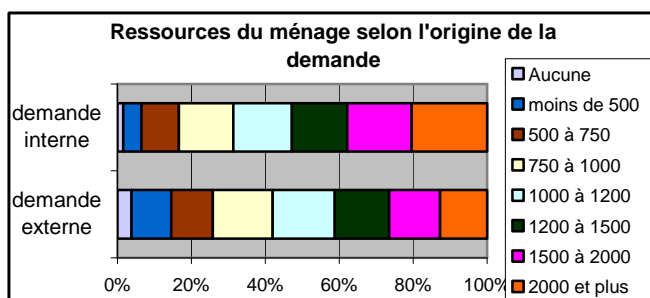




Les banlieues et périphéries d'agglomérations se différencient sensiblement par des représentations forte des plus hauts revenus et modique des plus faibles.

Les demandeurs aux revenus modestes sont pour leur part relativement nombreux dans les villes et aussi, mais dans une moindre mesure, sur le littoral et dans le rural.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



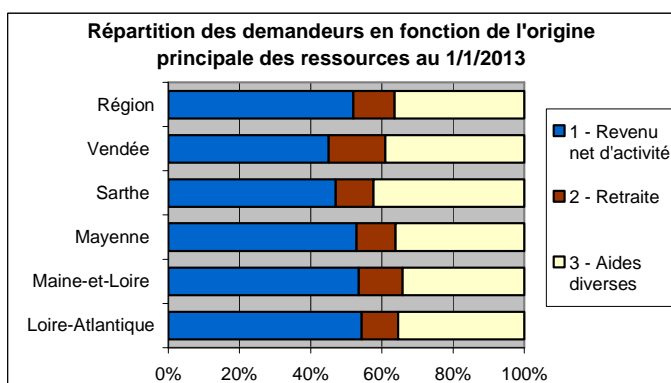
Les demandeurs externes, qui se caractérisent par une part de personnes seules plus importante, présentent des ressources beaucoup plus faibles que les ménages résidant déjà dans le parc HLM : 42,0 % ont des ressources inférieures à 1 000 € contre 31,4 % en interne. A l'inverse, 37,8 % des demandeurs internes disposent de plus de 1 500 € de ressources contre 26,5 % seulement pour les demandeurs externes.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le montant mensuel moyen de ressources des demandeurs est de 1 343 € ; la contribution des revenus d'activité à ce montant est de 57,2 %, celle des retraites de 11,3 %

Pour les ménages disposant de ressources définies, le montant moyen perçu est en moyenne régionale de 1 343 € par mois. Il tombe à 1 291 € si l'on prend en compte l'ensemble des ménages.

Il est de 1 644 € pour les ménages dont le salaire ou l'activité non salariée constitue la principale source de revenu (dont 1 442 € de revenu d'activité), de 1 341 € lorsque la principale source est la retraite (dont 1 250 € de retraite), de 913 € pour les ménages dont les allocations et aides diverses constituent la part la plus importante ou exclusive des ressources.



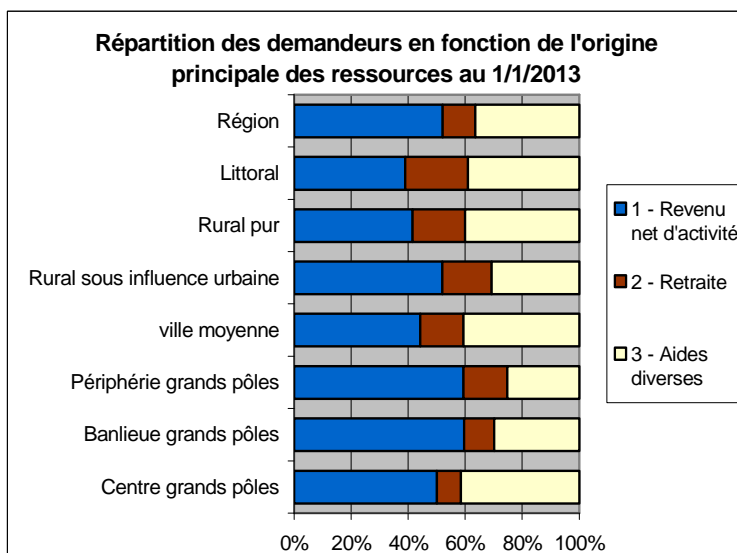
Pour 52,0 % des demandeurs, la source principale de revenus provient de l'activité, pour 11,5 % de la perception d'une retraite ; 36,5 % vivent essentiellement des aides publiques le cas échéant nettes des pensions alimentaires versées.

Les revenus d'activité représentent cependant la source principale de moins de la moitié des demandeurs de la Sarthe (47,0 %) et de la Vendée (45,0 %). Cette sous-représentation a pour contrepartie une forte présence de bénéficiaires d'aides publiques (42,3 %) dans la Sarthe et dans une moindre mesure (39,0 %) en Vendée, de retraités (15,9 %) en Vendée.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

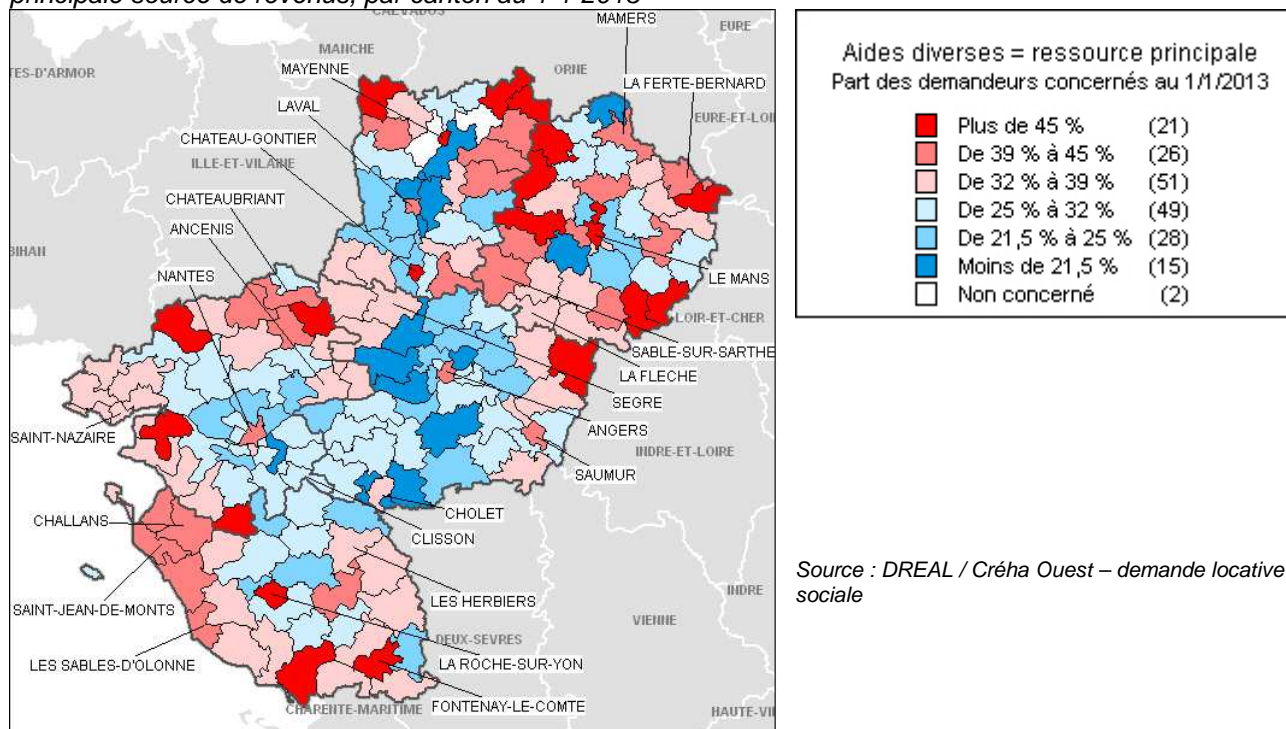
D'importantes différences de structure caractérisent les territoires.

Ainsi, les revenus d'activité constituent la principale ressource de 38,9 % des demandeurs du littoral, de 41,6 % des demandeurs du rural « pur », mais leur proportion s'élève à 52,0 % des demandeurs du rural « sous influence urbaine » et surtout à près de 60 % de ceux de la couronne des principales agglomérations (respectivement 59,6 % et 59,3 % des demandeurs en banlieues et périphéries) où les bénéficiaires d'aides publiques ont un poids nettement moindre. Les retraites constituent la principale source de revenus de 8,6 % des demandeurs des principales villes, mais de 22,6 % de ceux du littoral.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

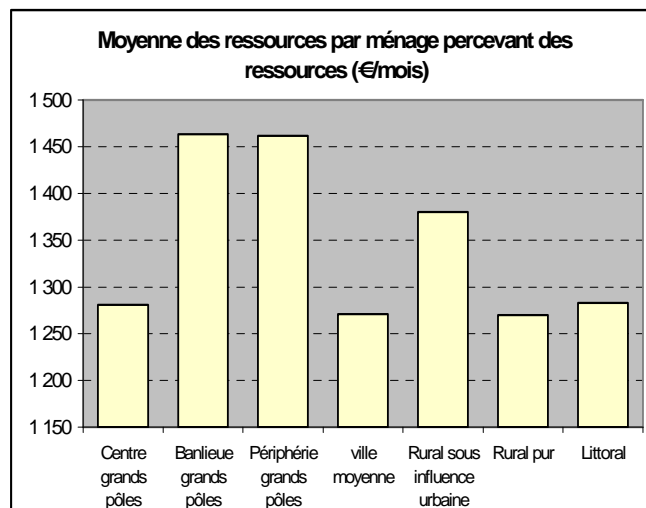
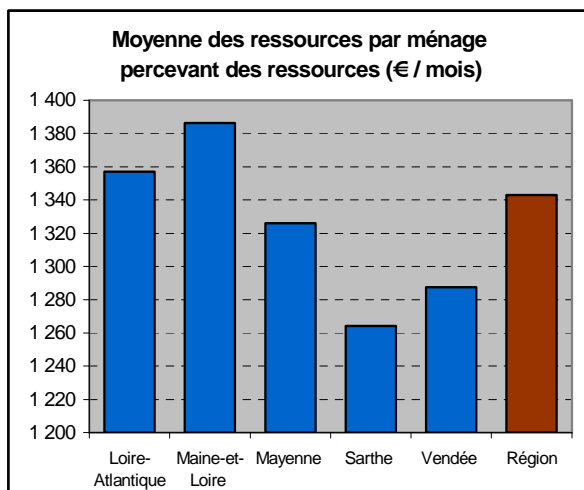
Part des demandeurs dont les aides diverses (ressources autres que salaires et retraites) constituent la principale source de revenus, par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au total, les ressources des ménages sont en moyenne plus importantes là où les revenus d'activité représentent une part plus élevée des demandeurs ; elles le sont moins lorsque prédominent les aides publiques.

La capacité financière des demandeurs est globalement constituée pour 57,2 % par des salaires (et revenus d'activité), pour 11,3 % par des retraites, et pour 31,5 % par les allocations, dont 10,1 % d'indemnités chômage et 6,1 % de R.S.A.

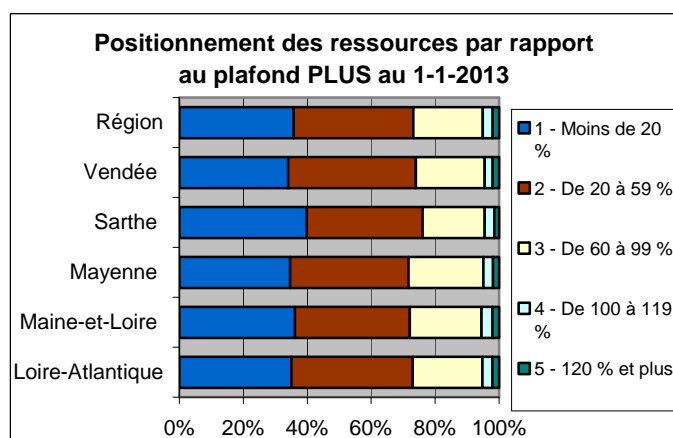


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

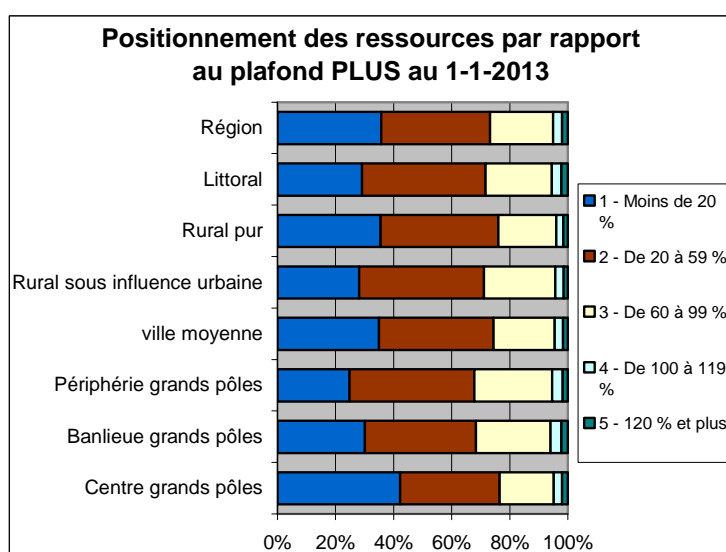
73,1 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM.

L'analyse des ressources en référence au plafond HLM permet d'intégrer la composante 'composition familiale' dans l'analyse des revenus. Au niveau régional, 73,1 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, contre 5,1 % de ménages bénéficiant de ressources supérieures à 100 % des plafonds.

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 % des plafonds HLM) avec 76,0 % des demandeurs. Cette part est légèrement plus faible dans le Maine-et-Loire et en Mayenne avec des taux respectifs de 72,1 % et 71,7 %.



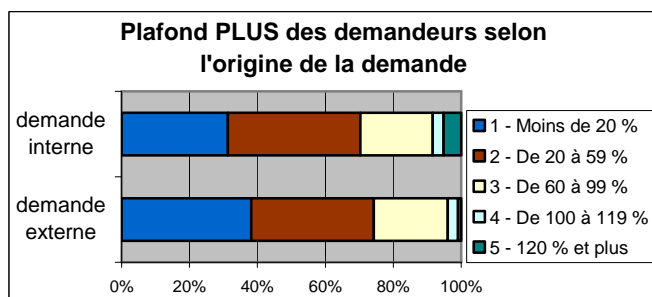
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Ces taux sont surtout nettement plus bas dans les banlieues et périphéries des principales aires urbaines où ils tombent en-deçà de 70 % (68,3 % et 67,9 %), alors qu'ils dépassent 75 % dans les centres de grands pôles (76,5 %) et dans le rural pur (76,1 %).

Inversement, banlieues et périphéries font partie des territoires pour lesquels la part des demandeurs dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds HLM dépasse 5 % (respectivement 6,0 % et 5,4 %). Mais c'est aussi le cas du littoral, avec un taux de 5,5 %. Dans tous les autres types de territoire, cette part est inférieure à 5 %.



L'analyse des ressources nettes mettait 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 personnes seules parmi les demandeurs externes) apporte une lecture différente avec des structures plus proches.

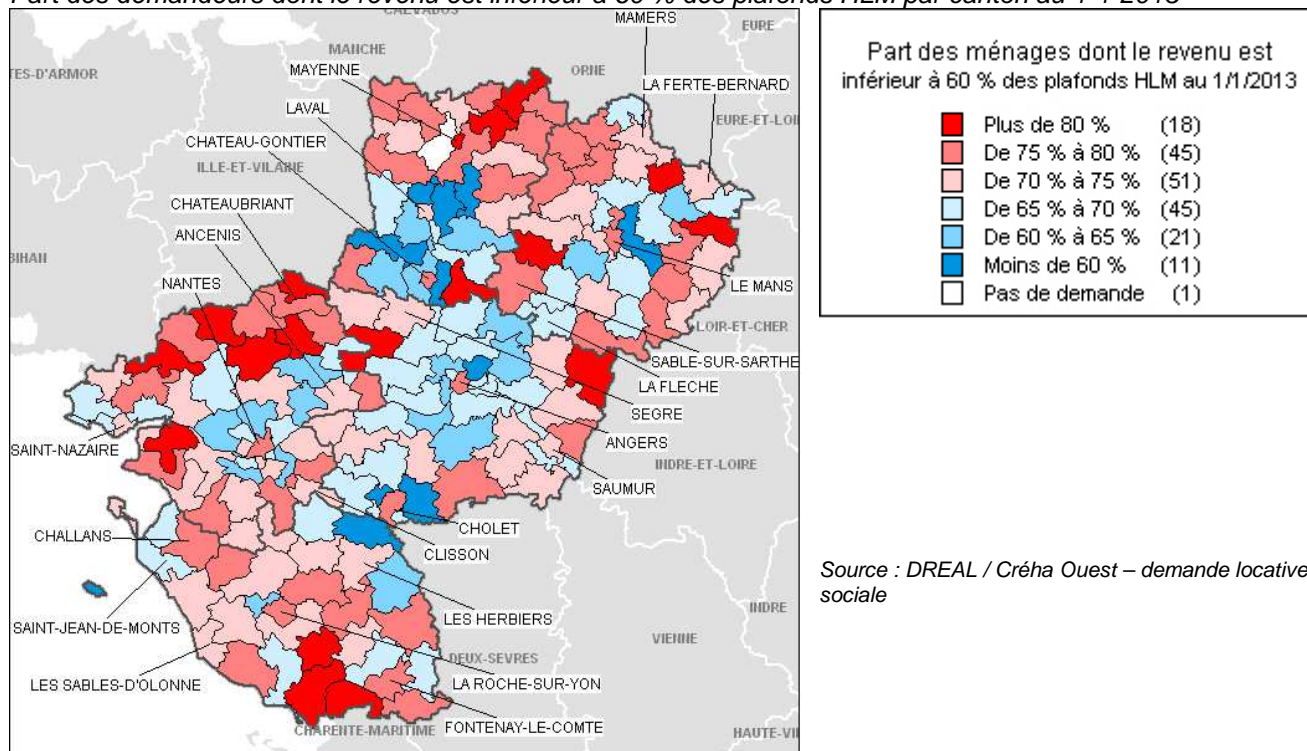
Il subsiste néanmoins plus de ménages avec faible revenu en demande externe (37,7 % avec revenu inférieur à 20 % du plafond contre 32,5 %).

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au niveau régional, 73,1 % 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 (en dehors de la commune centre) affichent une part de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM beaucoup plus faible.

Part des demandeurs dont le revenu est inférieur à 60 % des plafonds HLM par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

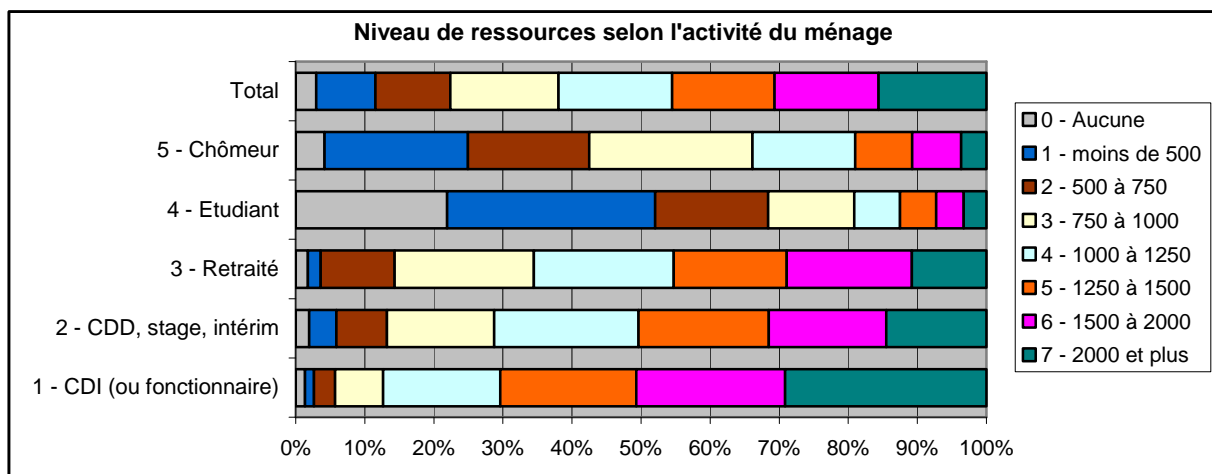
Les ressources sont très liées à l'activité et à la composition familiale du ménage : la moitié des ménages dont au moins une personne est en CDI dispose de plus de 1 500 € alors que 52 % des étudiants ont moins de 500 € ; 70 % des couples avec enfants ont plus de 1 500 € alors que 54 % des personnes 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 87,3 % de ces demandeurs (et même 1 500 € pour 50,7 %). Pour les 12,7 % restants, on peut estimer que 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.

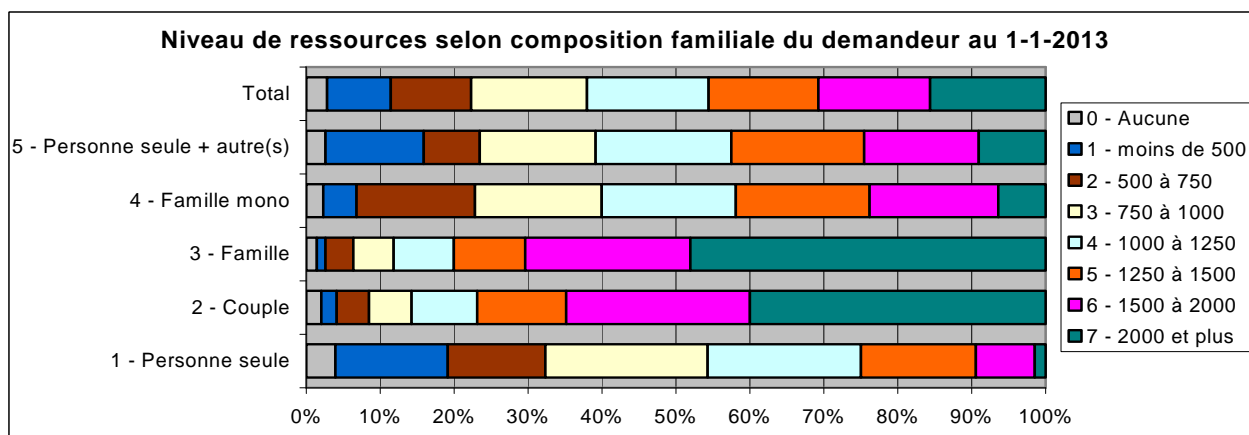
A l'opposé, les ménages étudiants présentent les ressources les plus basses : 52,0 % d'entre eux vivent avec moins de 500 € par mois, 80,9 % avec moins de 1 000 €. Les ménages au chômage affichent également de faibles ressources : 24,9 % ont moins de 500 € et 66,1 % moins de 1 000 €.

Les ménages en intérim, stage ou CDD ainsi que les retraités disposent d'une structure de ressource plus proche de la moyenne régionale.



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 ou en famille, 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 70,4 % de familles (couple avec enfant) avec des ressources supérieures à 1 500 € et même 48,1 % avec plus de 2 000 € de ressources (respectivement 64,9 % et 40,0 % pour les couples sans enfant). La situation est beaucoup plus compliquée pour les familles mono-parentales qui concentrent le plus de chômeurs et d'inactifs, mais avec l'aide des allocations familiales et des pensions alimentaires perçues, les ressources atteignent au moins 1 000 € dans 60,0 % des cas et dépassent la barre des 500 € pour 94,2 % de ces ménages. En fait, les ressources les plus faibles se rencontrent pour les personnes seules parmi lesquelles une part importante de retraités : seules 9,5 % bénéficient de plus de 1 500 € de ressources alors que 54,3 % ont moins de 1 000 €.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

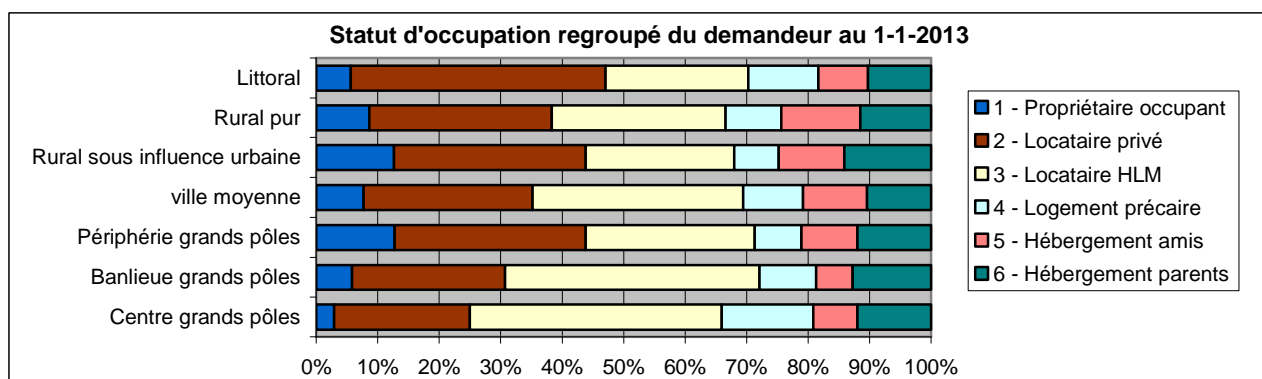
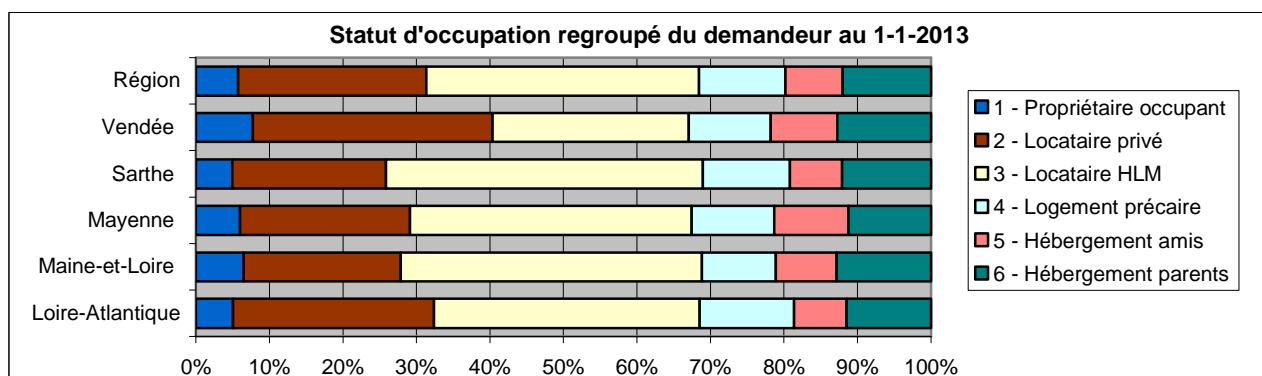
C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur

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.

37,1 % des demandeurs résident déjà dans le parc locatif social ; 31,6 % sont précarisés, c'est-à-dire hébergés chez leurs parents, leurs amis, ou dans un logement précaire, dans l'attente d'un logement HLM.

Parmi les demandeurs, 37,1 % résident déjà dans le parc locatif HLM et 25,6 % appartiennent au parc locatif privé. On comptabilise également 5,8 % de ménages propriétaires 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. 11,8 % des demandeurs sont actuellement hébergés de manière précaire (contre 11,3 % en 2012 et 7 % en 2011), 7,8 % sont accueillis par des amis et 12,0 % chez des parents ; ces trois catégories précarisées attendent de prendre ou re-prendre leur indépendance.

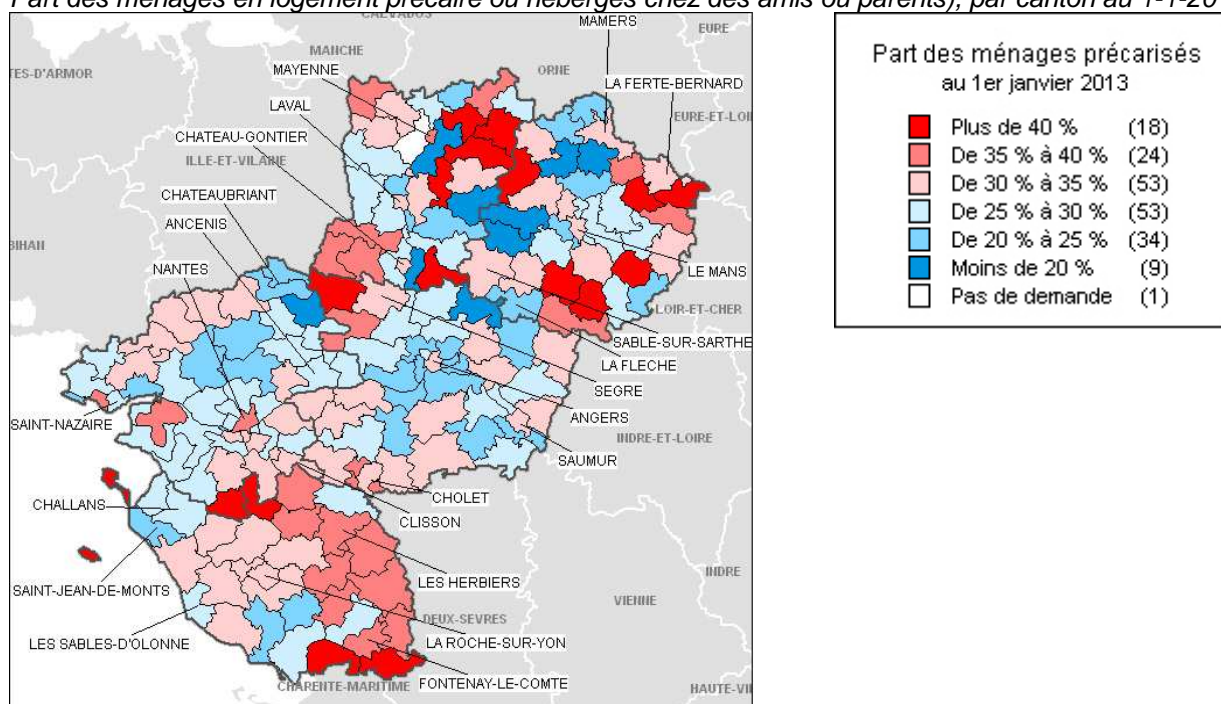
La Vendée se démarque par une distribution très spécifique, avec une part plus importante de demandeurs propriétaires (7,8 %), de locataires privés (32,6 %), et dans une moindre mesure de logés précaires au sens large (32,9 %). Les locataires du parc social y sont peu représentés (26,7 %), ce parc étant faible sur le département. Avec 12,9 %, la Loire-Atlantique concentre une part plus importante de personnes précaires au sens restreint (c'est-à-dire vivant ailleurs que chez les parents ou amis). La part de locataires sociaux est la plus forte dans la Sarthe (43,1 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

De même, la sous-représentation du parc locatif social sur le littoral et à l'écart des zones urbanisées a pour corollaire une forte proportion de demandeurs locataires privés. Les logements actuellement occupés à titre précaire au sens strict sont surtout nombreux dans les principales villes, l'hébergement chez les amis ainsi que chez les parents étant plus fréquent en milieu rural.

Part des ménages en logement précaire ou hébergés chez des amis ou parents), par canton au 1-1-2013



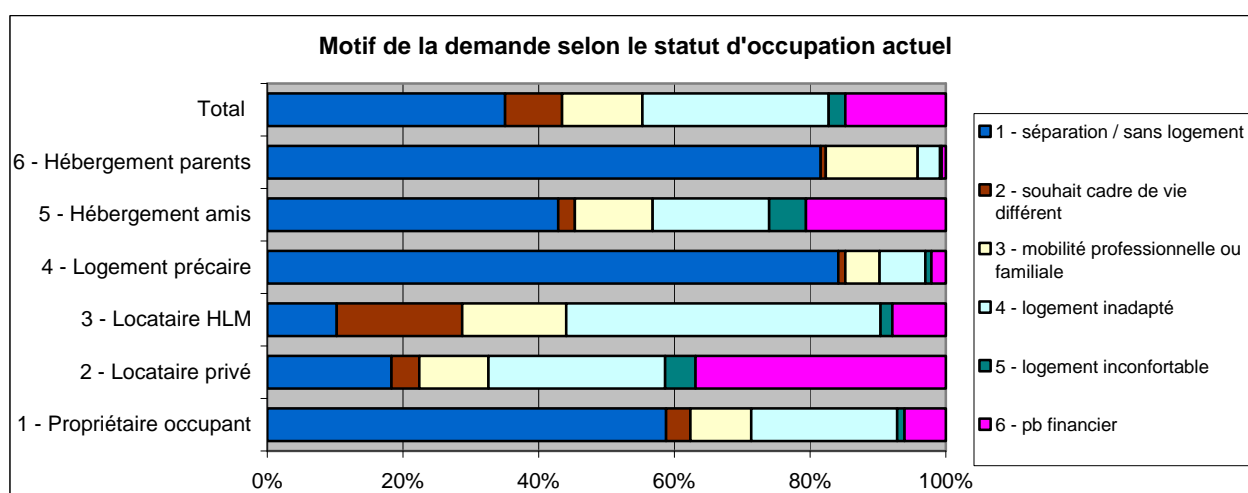
Des problèmes financiers pour les locataires privés, un logement inadapté et un souhait de cadre de vie différent pour les locataires HLM, des séparations pour les propriétaires sont à l'origine des demandes

Parmi les demandeurs propriétaires, la majorité (58,8 %) effectuent une demande de logement social suite à une séparation ; une part non négligeable (21,5 %) évoquent également un logement actuel inadapté ; 6,1 % rencontrent des problèmes financiers.

Le principal motif (36,9 %) de demande des ménages actuellement locataires dans le parc privé est un problème financier avec difficultés pour régler la charge des loyers ; 65,1 % des demandeurs invoquant un problème financier sont ainsi locataires dans le parc privé. Cette catégorie compte également une part plus importante de personnes logées de manière inconfortable (4,5 %).

Les demandeurs du parc social considèrent dans 46,3 % 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 (18,5 %). 79,9 % 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 7,9 % des demandes internes ont pour origine des difficultés financières, malgré l'occupation d'un logement social.

Enfin de manière évidente, 84,2 % des demandeurs actuellement en logement précaire et 81,5 % des demandeurs résidant chez les parents, ont comme premier motif : une absence de logement, une recherche d'indépendance ou une séparation.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

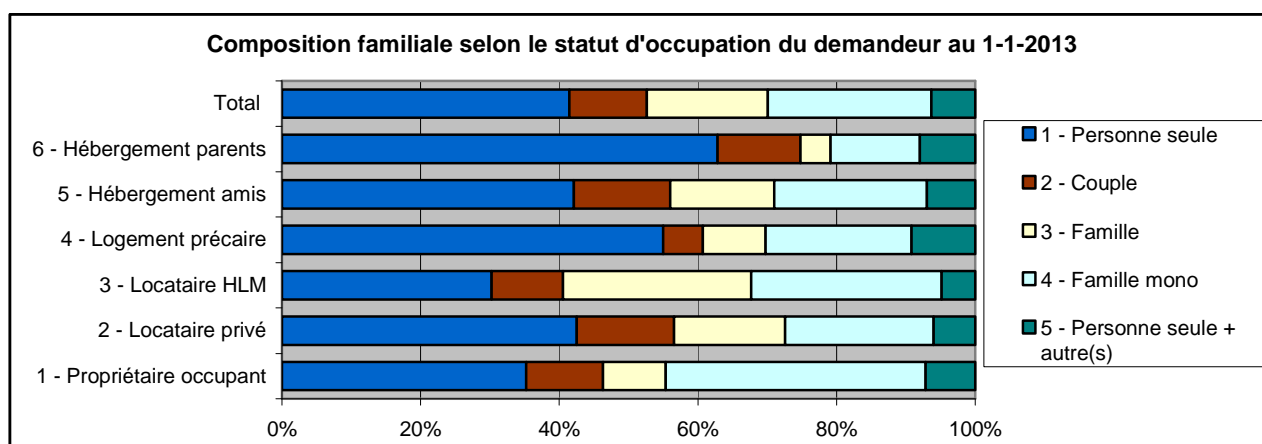
Plus de personnes seules parmi les ménages hébergés chez des parents ou en logement précaire ; plus de couples avec enfant pour les originaires du parc social ; plus de couples sans enfant pour le parc privé, et plus de familles monoparentales chez les propriétaires

Les personnes seules sont majoritaires parmi les demandeurs actuellement hébergés chez des parents (62,8 %) et parmi ceux qui occupent un logement précaire (55,0 %) ; les couples - avec et sans enfant(s) - sont peu présents dans ces deux catégories (respectivement 16,3 % et 14,8 %), de même que les familles monoparentales pour ce qui est de l'hébergement chez les parents (12,9 %).

On compte une bien plus forte proportion de couples avec ou sans enfants (28,9 %) et de familles monoparentales (22,0 %) parmi les ménages hébergés chez des amis.

Néanmoins, les couples sans enfant sont surtout nombreux dans le parc locatif privé, tandis que les couples avec enfants le sont principalement dans le parc social.

Enfin, on observe une représentation particulièrement forte (37,5 %) des familles monoparentales au sein des demandeurs propriétaires.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

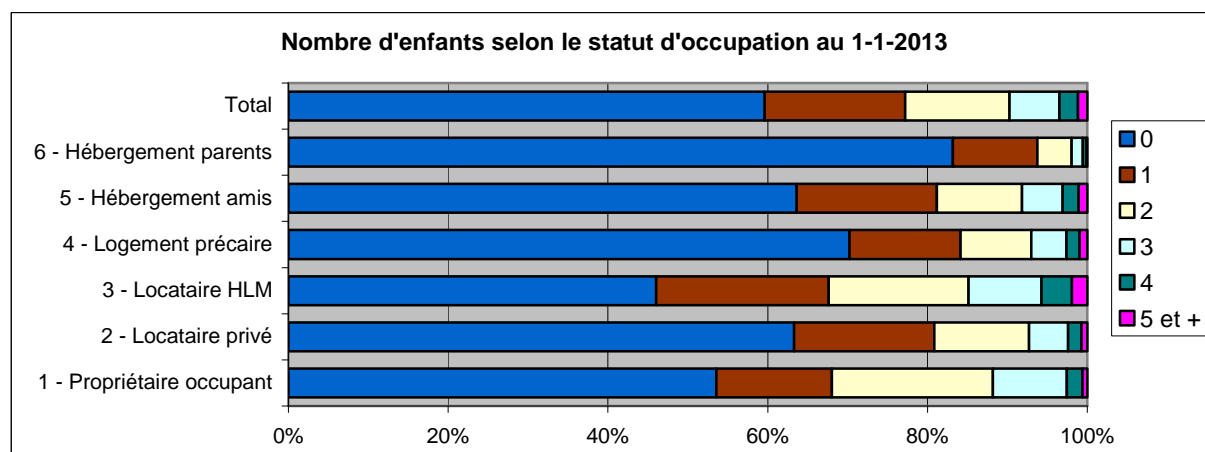
19,4 % des enfants concernés par une demande de logement social font partie de ménages ne disposant pas d'un logement stable

Le nombre d'enfants associés à une demande atteint son maximum chez les ménages déjà hébergés dans le parc social : 54,0 % de ces ménages abritent au moins un enfant, pour une moyenne de 1,10 enfant.

Cette moyenne n'est plus que de 0,60 pour l'ensemble des demandeurs externes, mais avec d'importants écarts entre demandeurs hébergés par les parents (0,26) et propriétaires (0,94) : en effet, le nombre de ménages avec enfant(s) ne représente que 16,8 % des ménages hébergés chez les parents, mais 46,8 % des propriétaires.

Le nombre moyen d'enfants appartenant à des ménages hébergés chez des amis atteint 0,68, et le nombre d'enfants par ménage en logement précaire est de 0,57. enfin, le nombre moyen d'enfants par demandeur locataire privé est de 0,67.

La part des enfants sans hébergement stable (ménages vivant chez des parents, des amis ou en logement précaire) est relativement importante : 19,4 % soit 12 300 enfants environ au sein de la région.



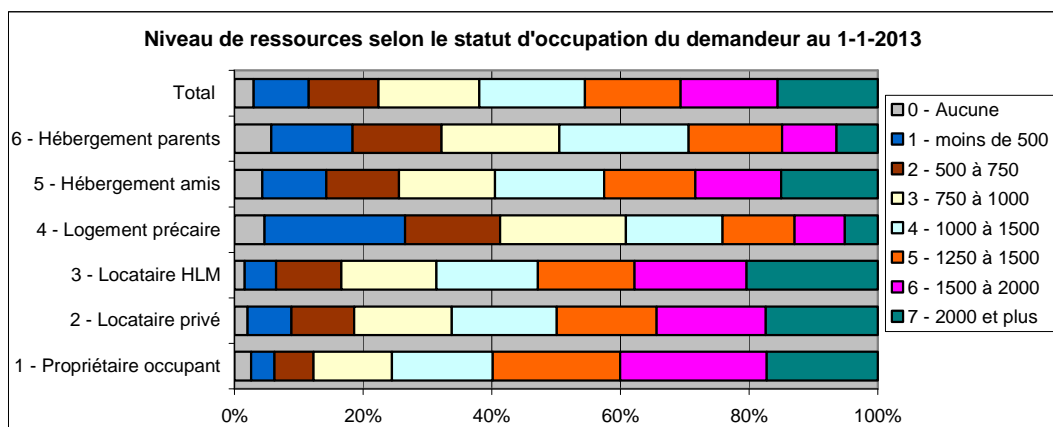
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

35 à 40% des demandeurs propriétaires et locataires du parc privé ou HLM possèdent plus de 1 500 € de ressources contre moins de 15 % pour les personnes hébergées chez des parents ou disposant d'un logement précaire.

Les demandeurs occupant actuellement un logement précaire présentent les niveaux de ressources les plus faibles : 60,9 % gagnent moins de 1 000 € et seuls 12,9 % disposent de plus de 1 500 €. Les ménages hébergés chez des parents affichent également de faibles revenus, 50,5 % gagnent moins de 1 000 € et 14,9 % plus de 1 500 €. Les faibles ressources pour ces deux catégories s'expliquent en partie par la plus forte proportion de personnes seules et donc de ménages mono-revenu.

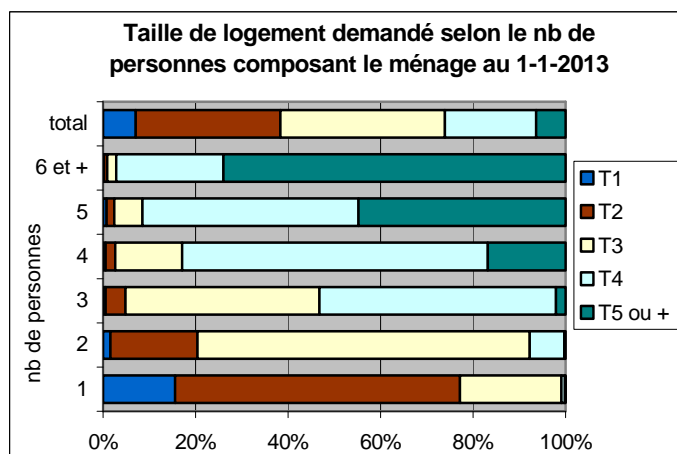
Le revenu moyen des demandeurs hébergés chez des amis est un peu plus élevé : 40,5 % gagnent moins de 1 000 € et 28,3 % gagnent plus de 1 500 €.

Les ressources disponibles des demandeurs locataires du parc social et du parc privé sont assez proches (31,4 % des demandeurs du parc social gagnent moins de 1 000 € et 37,8 % plus de 1 500 €, alors que 33,8 % des demandeurs du parc privé gagnent moins de 1 000 € et 34,4 % plus de 1 500 €). Chez les propriétaires, les proportions respectives sont de 24,5 % et 40,0 %.



D – Incidence des caractéristiques des ménages demandeurs sur la taille du logement sollicité

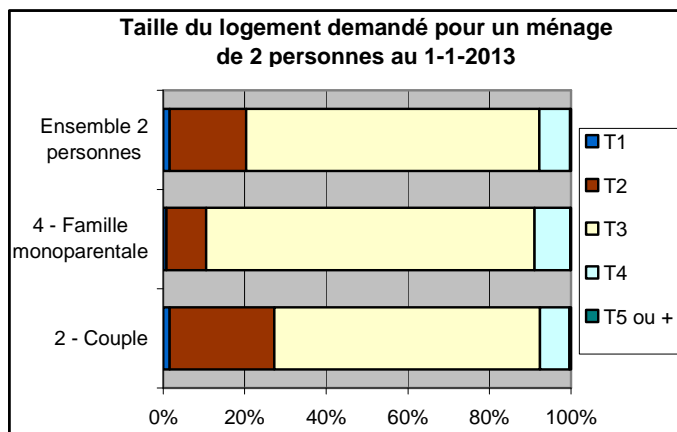
La taille du logement sollicité est liée au nombre de personnes composant le ménage, mais également à d'autres facteurs :



Pour les ménages de 1 à 2 personnes, l'essentiel des demandes porte sur des logements disposant d'une pièce de plus que le nombre d'occupants (15,5 % de T1, 61,6 % de T2 et 21,9 % de T3 pour les personnes seules, 18,8 % de T2 et 71,9 % de T3 pour les ménages de 2 personnes). Les ménages de 3 personnes sollicitent à la fois des 3 pièces (41,9 %) et des 4 pièces (51,2 %). 66 % des ménages de 4 personnes demandent un 4 pièces. Les ménages de 5 personnes sollicitent à la fois des 4 pièces (47 %) et des 5 pièces (45 %). À partir de 6 personnes, l'essentiel (74 %) des demandes porte sur des logements disposant de 5 pièces ou +.

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 plusieurs autres facteurs :

- la composition familiale :

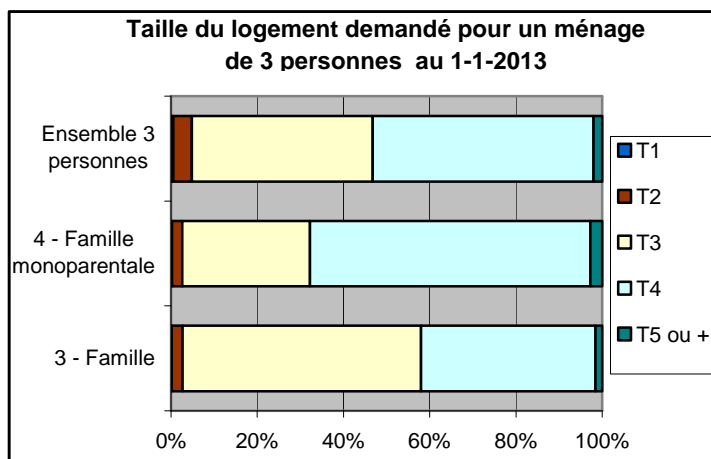


Ainsi, quelle que soit la composition familiale, 90 % des ménages de 2 personnes privilégient un deux-pièces ou un trois-pièces.

Cependant, pour deux personnes vivant en couple, 65,1 % optent pour un T3, et 25,8 % pour un T2. Si le ménage est composé d'un adulte et d'un enfant, la part des T3 s'élève à 80,5 %, tandis que celle des T2 est réduite à 9,7 %.

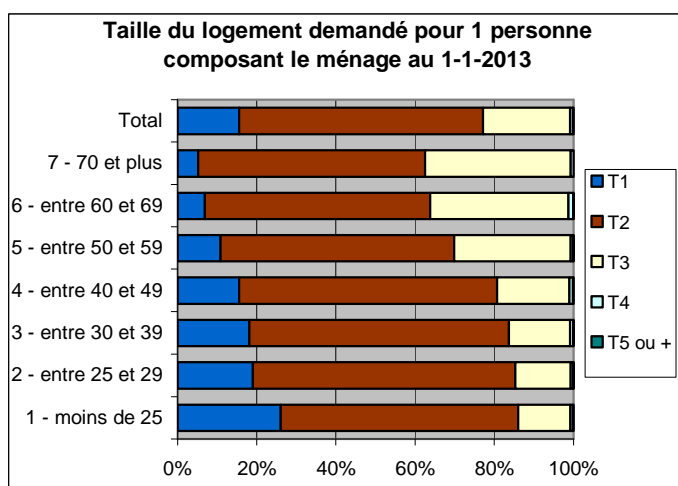
De même, plus de 90 % de l'ensemble des ménages de 3 personnes demandent un trois-pièces ou un quatre-pièces. Mais 55,4 % des ménages constitués d'un couple et d'un enfant optent pour un T3 et 40,4 % pour un T4. Composés d'un adulte et de deux enfants, ils ne sont plus que 29,6 % à demander un T3, alors que la part de ceux qui sollicitent un T4 monte à 65,1 %.

En toute hypothèse, à nombre d'occupants potentiels identique, la demande émanant d'une famille monoparentale se porte davantage vers un logement plus grand que celle en provenance d'autres configurations familiales.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

- l'âge du demandeur :



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

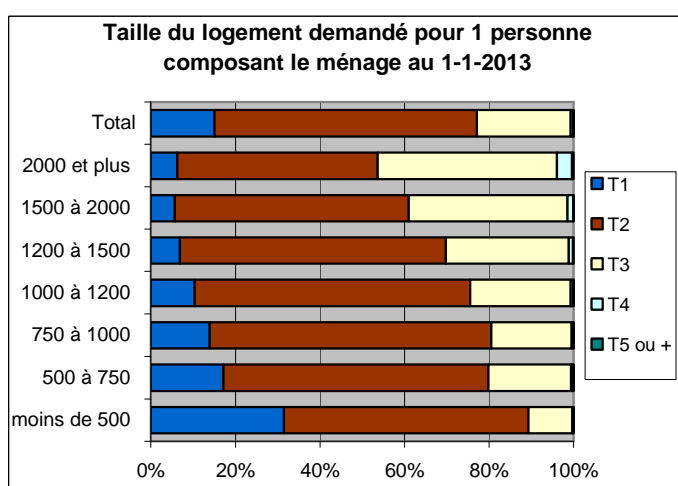
L'âge du demandeur impacte sensiblement la répartition des demandes de ménages isolés entre T1, T2, et T3.

Parmi les isolés de moins de 40 ans, la part des demandes de T1 est en moyenne de 21,4 %, alors qu'elle n'est plus que de 6,2 % pour ceux ayant plus de 60 ans.

Les parts des demandes de T2 varient relativement peu dans les différentes tranches d'âge.

Corollaire des constats précédents, la part de la demande de trois-pièces, est de 14,1 % au sein des moins de 40 ans, mais atteint 35,7 % chez les plus de 60 ans.

- le niveau de ressources du demandeur:



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le niveau de ressources impacte sensiblement la répartition des demandes de ménages isolés entre T1, T2, et T3.

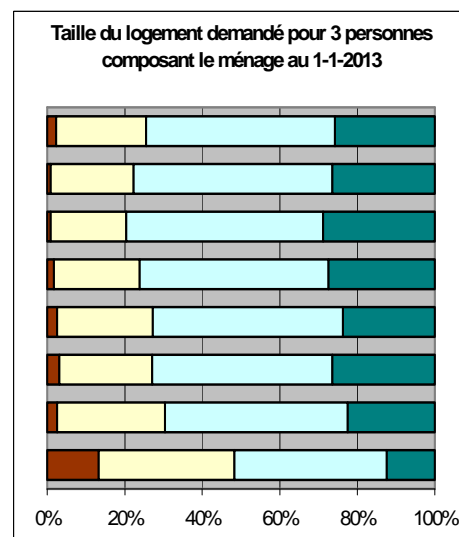
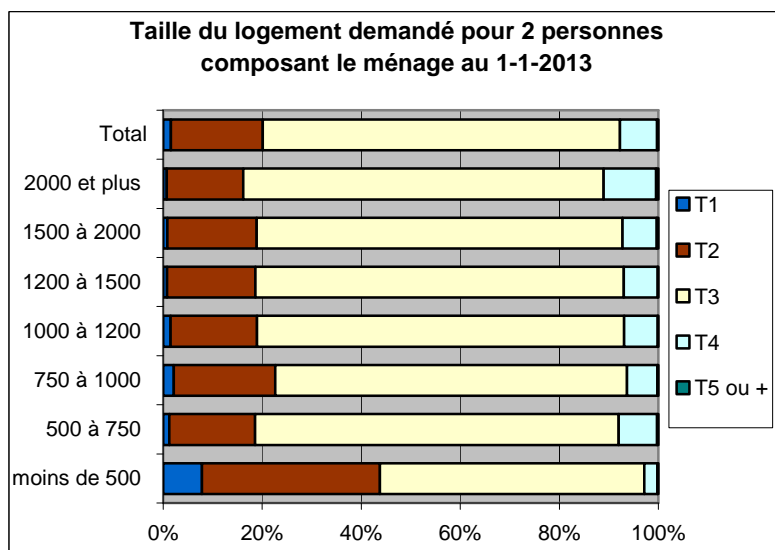
Parmi les isolés percevant moins de 500 € mensuels, la part des demandes de T1 est en moyenne de 31,5 %, mais n'est plus que de 5,8 % pour ceux disposant de plus de 1 500 €.

Les parts de demandes de T2 varient relativement peu dans les différentes tranches de ressources.

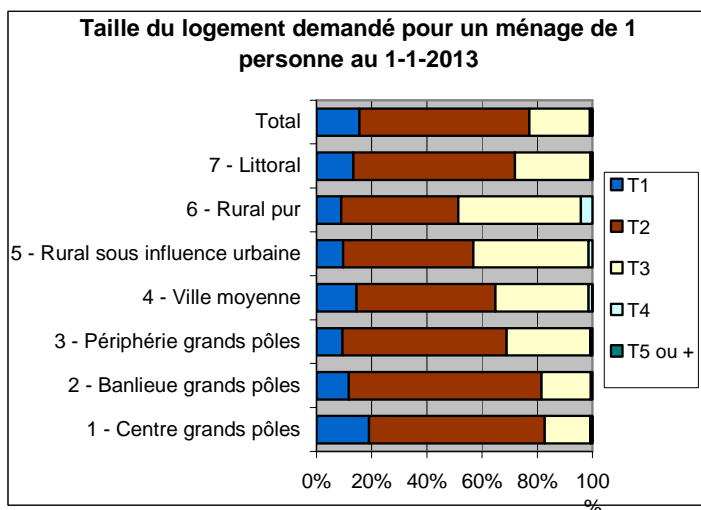
Corollaire des constats précédents, la part de la demande de trois-pièces est de 10,3 % au sein des ménages ayant moins de 500 €, et de 38,3 % chez ceux recevant plus de 1 500 €.

Les demandes de T4 ou plus sont pour ainsi dire circonscrites aux ménages touchant plus de 1 000 € par mois.

Parmi les ménages de 2 personnes ou plus, ceux percevant moins de 500 € mensuels recherchent de plus petits logements. Au-delà de ce niveau, la taille requise est sensiblement moins dépendante du niveau de ressources.



- la localisation :

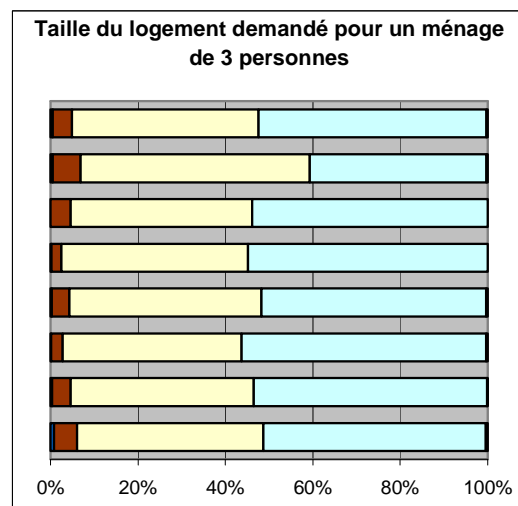
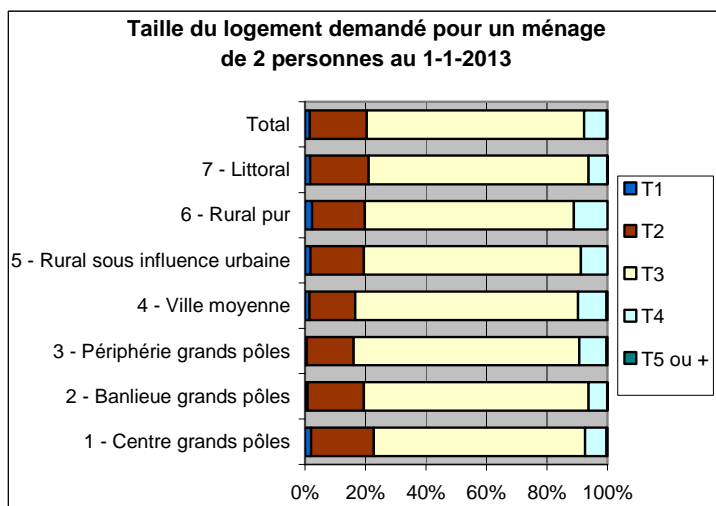


La localisation impacte sensiblement la répartition des demandes de ménages isolés entre T1, T2, et T3.

Dans les plus grandes villes, la part des demandes de T1 et T2 émanant de cette catégorie est supérieure respectivement de 3,6 et de 1,9 points à la demande régionale. Dans les banlieues, seule la demande de T2 est sur-représentée (supérieure de 8,1 points à la moyenne).

Corollaire des constats précédents, la part de la demande de trois-pièces, de 17 % dans les principales agglomérations, atteint 27 % sur le littoral, 30 % dans les périphéries, 33 % dans les villes moyennes, et dépasse 40 % dans le rural.

L'impact de la localisation sur la répartition des ménages de deux personnes ou plus est beaucoup plus diffus que sur celle des ménages isolés. Il faut néanmoins souligner le cas particulier des ménages de 3 personnes souhaitant un logement sur le littoral, plus nombreux à solliciter un T3 plutôt qu'un T4, alors que cette catégorie privilégie majoritairement les T4 dans tous les autres types de territoires.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

III – La tension du marché locatif social

1 – Evolution de la demande locative sociale

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.

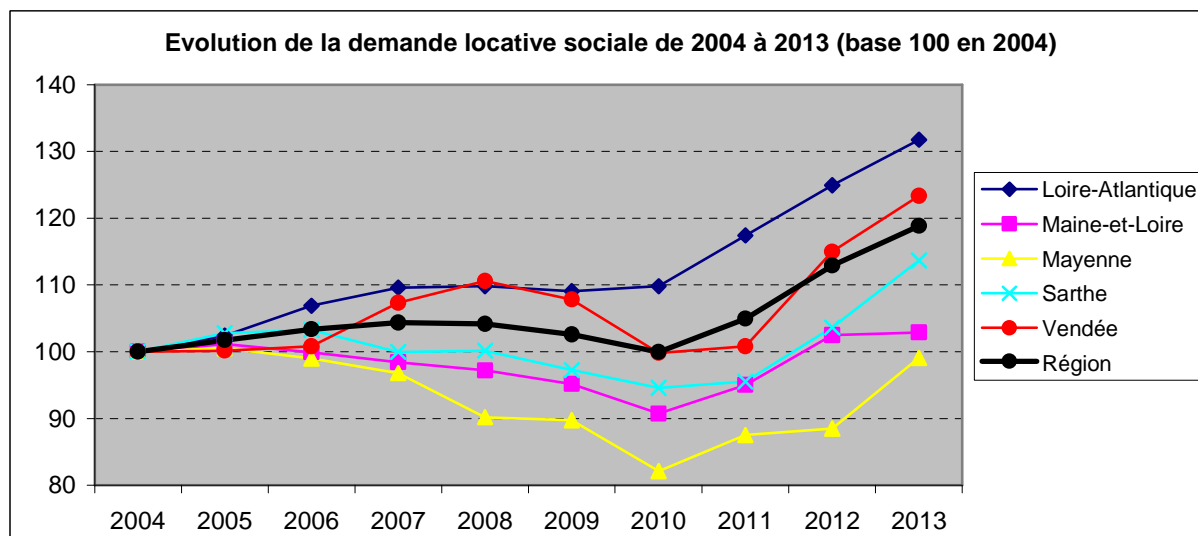
Une hausse de 5,2 % de la demande locative sociale régionale en 2012, succédant à des hausses de 7,6 % en 2011 et de 5,0 % en 2010, tandis que le rythme annuel de variation était antérieurement compris entre – 2,5 % et + 1,7 %. Sur les trois dernières années, le rythme de progression des demandes est bon an mal an voisin dans les cinq départements .

Jusque 2007, la demande de logements sociaux sur la région progresse modérément (moyenne annuelle de 1,4 % depuis 2004) ; le nombre de demandeurs connaît un pic à 71 434 au 1^{er} janvier 2007. La demande se stabilise en 2007 avant d'amorcer une baisse de 1,5 % en 2008 confirmée par une diminution plus conséquente de 2,5 % en 2009. 2010 est une année de rupture avec une forte reprise à la hausse de 5,0 %. 2011 voit le nombre de demandes s'envoler de 7,6 %. Le rythme de progression, 5,2%, demeure élevé en 2012.

Nombre de demandeurs au 1 ^{er} janvier	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Loire-Atlantique	29 390	30 090	31 420	32 220	32 264	32 050	32 270	34 504	36 711	38 727
Maine-et-Loire	18 618	18 834	18 602	18 328	18 100	17 718	16 890	17 693	19 081	19 157
Mayenne	3 830	3 850	3 790	3 708	3 454	3 436	3 145	3 352	3 389	3 794
Sarthe	8 600	8 840	8 880	8 598	8 616	8 362	8 135	8 215	8 912	9 776
Vendée	7 995	8 010	8 060	8 580	8 842	8 621	7 982	8 060	9 193	9 863
Région	68 433	69 624	70 752	71 434	71 276	70 187	68 422	71 824	77 286	81 317

La Loire-Atlantique voit le nombre de demandes locatives sociales augmenter progressivement sur son territoire jusque 2007 (environ 3 % par an). Après une stabilisation de la demande sur la période 2007-2010, la progression reprend à 6,9 % en 2010, 6,4 % en 2011 et 5,5 % en 2012.

En Vendée, on observe une poussée de la demande en 2007 et 2008 (en moyenne 4,7 %) ; 2009 essuie une première baisse de 2,5 % suivie d'une chute de 7,5 % des demandes en 2009. La demande se stabilise en 2010 avant de connaître une poussée spectaculaire de 14,1 % en 2011, et encore de 7,3 % en 2012.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

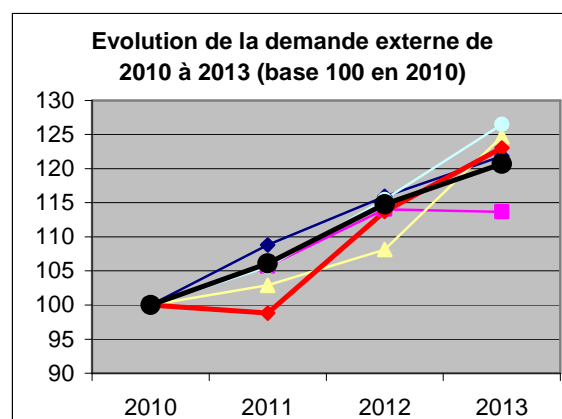
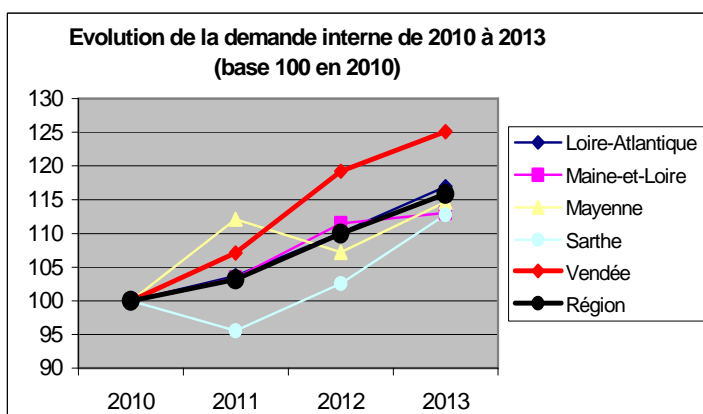
Jusque début 2010, l'évolution de la demande pour les départements de Mayenne, Maine-et-Loire et Sarthe est assez semblable. Après une progression de l'ordre de 3 à 4 % entre 2003 et 2005, ces départements connaissent une baisse continue de la demande, plus soutenue encore en Mayenne. L'année 2010 est marquée dans le Maine-et-Loire et en Mayenne par une reprise d'autant plus forte que la baisse avait été importante au cours des années précédentes. En 2011, cette forte reprise se confirme dans le Maine-et-Loire mais non en Mayenne et touche la Sarthe. En 2012, elle se poursuit dans la Sarthe et reprend en Mayenne, tandis qu'elle est freinée dans le Maine-et-Loire.

Les trois dernières années se traduisent en définitive par des rythmes de croissance de la demande assez voisins de ces trois départements, de surcroît nettement plus proches de ceux des deux autres. Ainsi, le rythme annuel moyen de progression triennale s'établit-il à 6,3 % en Loire-Atlantique, 4,3 % en Maine-et-Loire, 6,5 % en Mayenne, 6,4 % en Sarthe, 7,4 % en Vendée, 5,9 % sur l'ensemble de la région : seul le Maine-et-Loire se situe un peu en-deçà.

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.

Une progression moyenne de la demande locative sociale de 5,9 % entre les 1^{ers} janvier 2010 et 2013 liée pour 32 % à la demande interne et pour 68 % 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. Depuis 2010, demande interne et demande externe sont en progression, mais la hausse de la demande externe est plus marquée : en moyenne 6,5 % entre 2010 et 2012 contre 5,0 % en interne. Au final, sur les 12 895 demandes supplémentaires enregistrées entre 2010 et 2013, 68 % émanent de demandeurs externes.



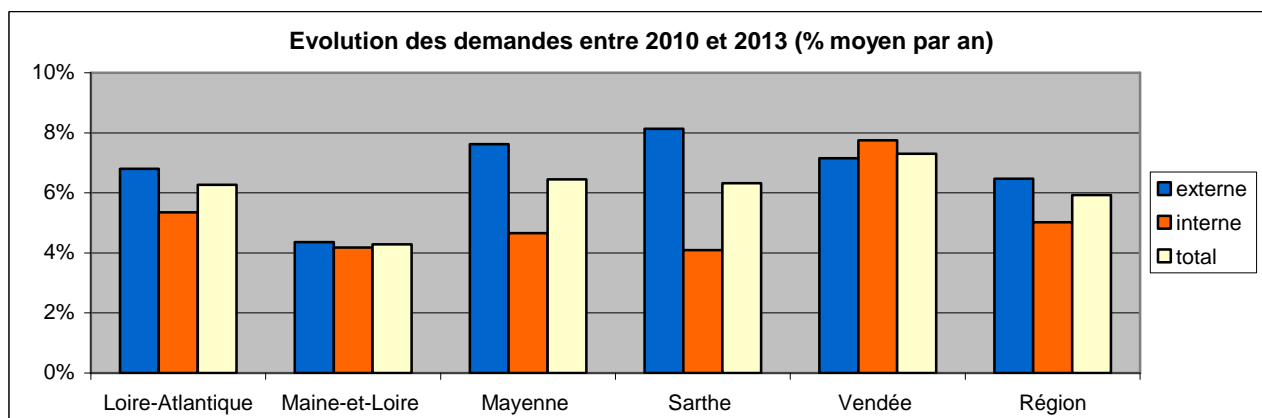
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

En Loire-Atlantique, la demande était restée relativement stable de 2006 à 2010 malgré une légère progression de la demande interne. Depuis 2010, la progression de la demande externe (6,8 % par an) est en moyenne plus rapide que celle de la demande interne (5,4 %).

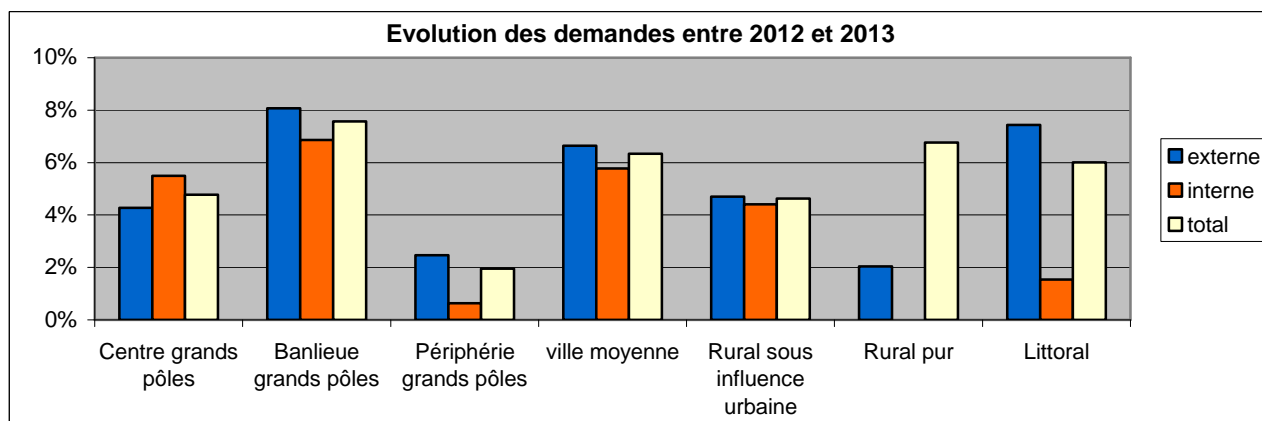
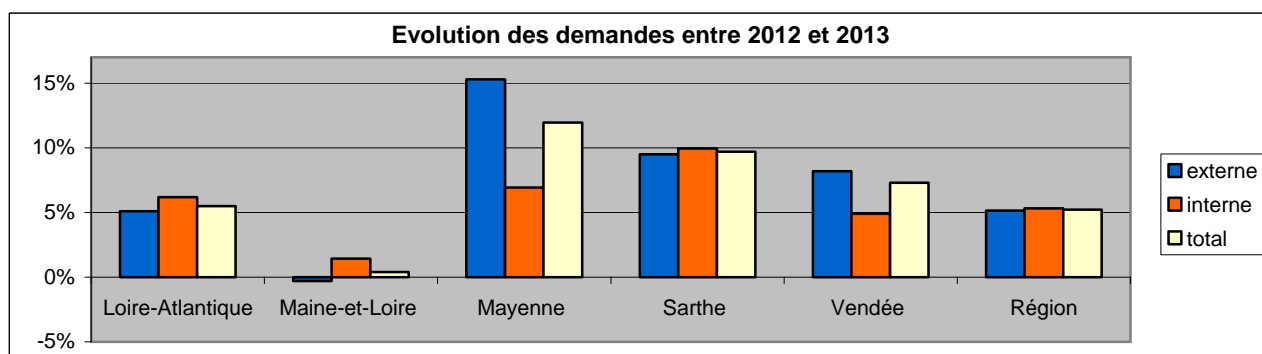
En Vendée, la poussée de la demande jusqu'en 2008 avait été impulsée par la demande externe et la chute observée en 2010 émanait du recul de cette même demande externe. Depuis 2010, le rythme annuel de croissance (7,7 %) dépasse celui de la demande externe (7,2 %), mais il s'agit dans les deux cas de progressions importantes.

En Maine-et-Loire et Sarthe, le recul constaté de 2006 à 2010 était beaucoup plus important en externe (de -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 observée en Mayenne et dans la Sarthe est pour ces deux départements très largement mue par la demande externe (respectivement + 7,6 % et + 8,1 %), alors que la demande interne progresse plus mollement (entre 4,1 % et 4,7 %). En Maine-et-Loire, la progression est modérée et, proche de 5 %, s'applique conjointement aux demandes interne et externe, tout particulièrement en 2012.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Une progression 2012-2013 de 5,2 % (5,3 % pour la demande interne, 5,1 % pour la demande externe) surtout importante dans les banlieues, les villes moyennes et sur le littoral

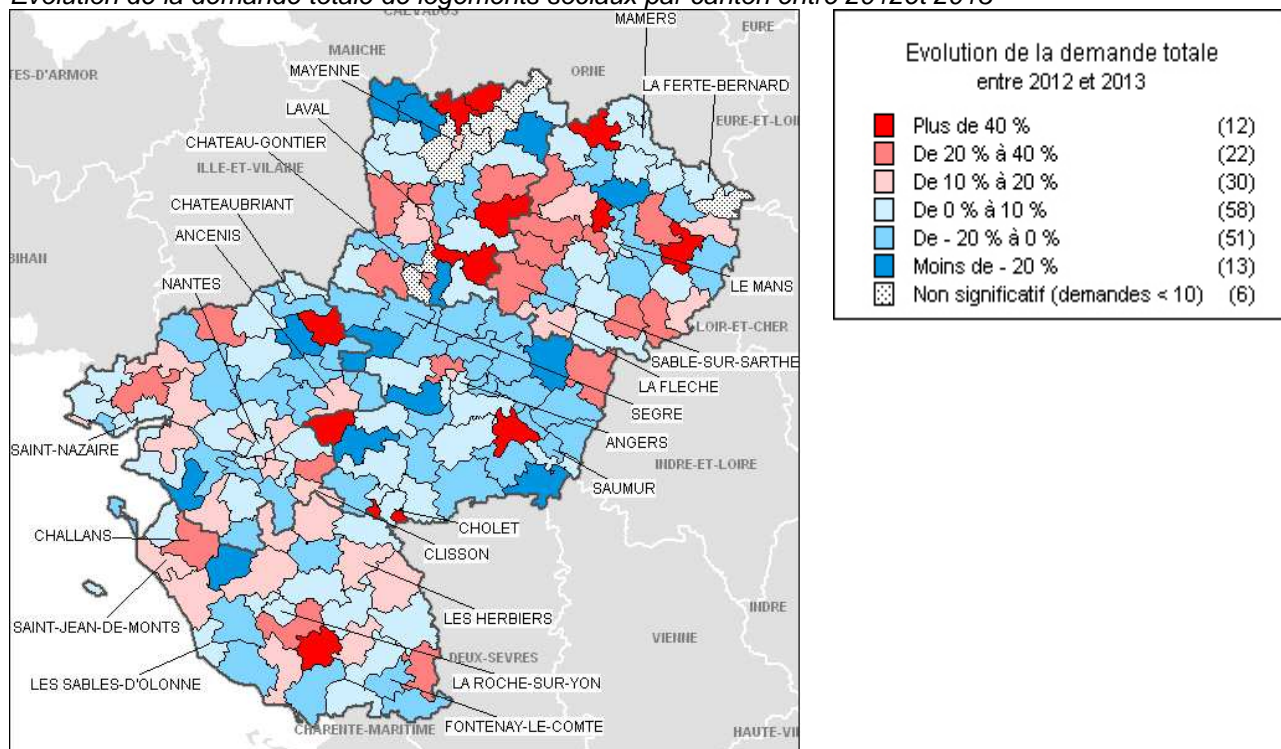


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative social

Entre le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2013, l'évolution de la demande offre des situations très contrastées. Générale, la progression est cependant plus marquée dans les banlieues (demande externe et interne) et sur le littoral (demande externe). C'est encore le cas dans le rural « pur » de la demande interne, mais cette progression est peu significative au regard des effectifs concernés. Dans les villes moyennes, la progression est mixte.

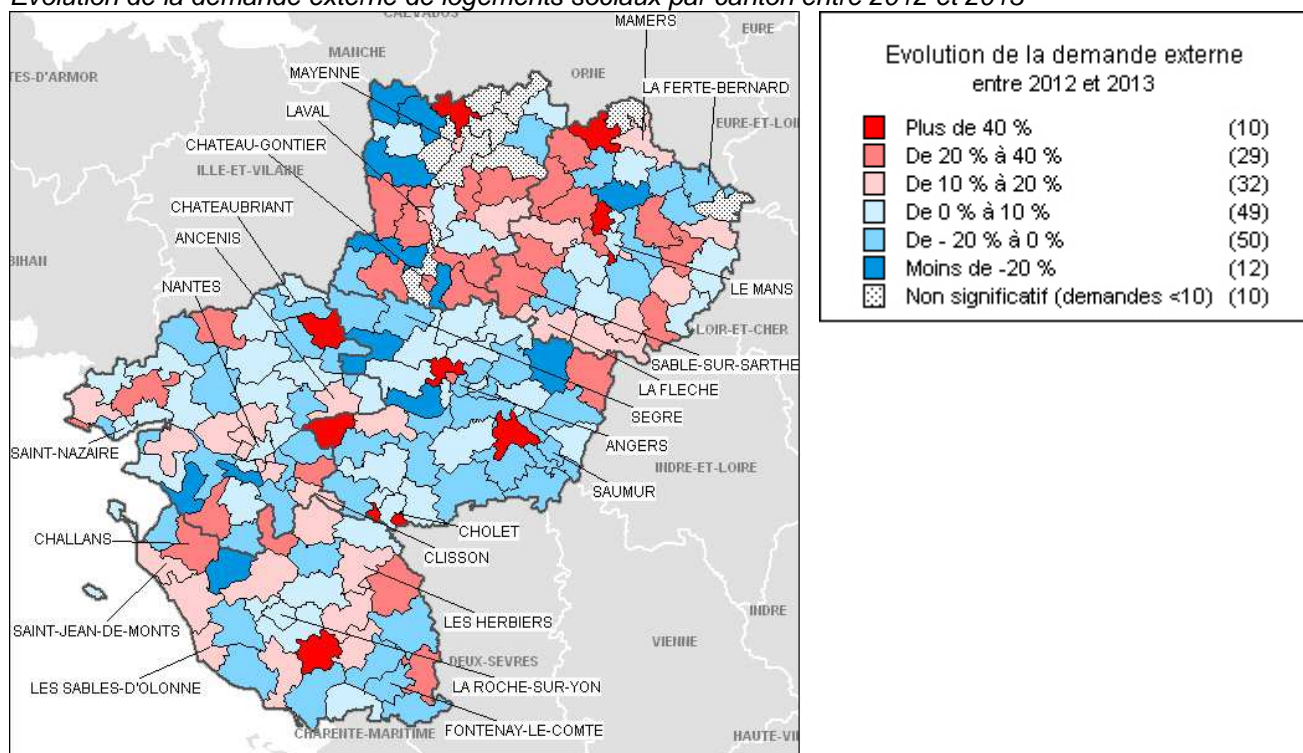
La progression existe mais faible dans les zones à faible densité du parc social, tout particulièrement les périphéries des grandes villes.

Evolution de la demande totale de logements sociaux par canton entre 2012 et 2013



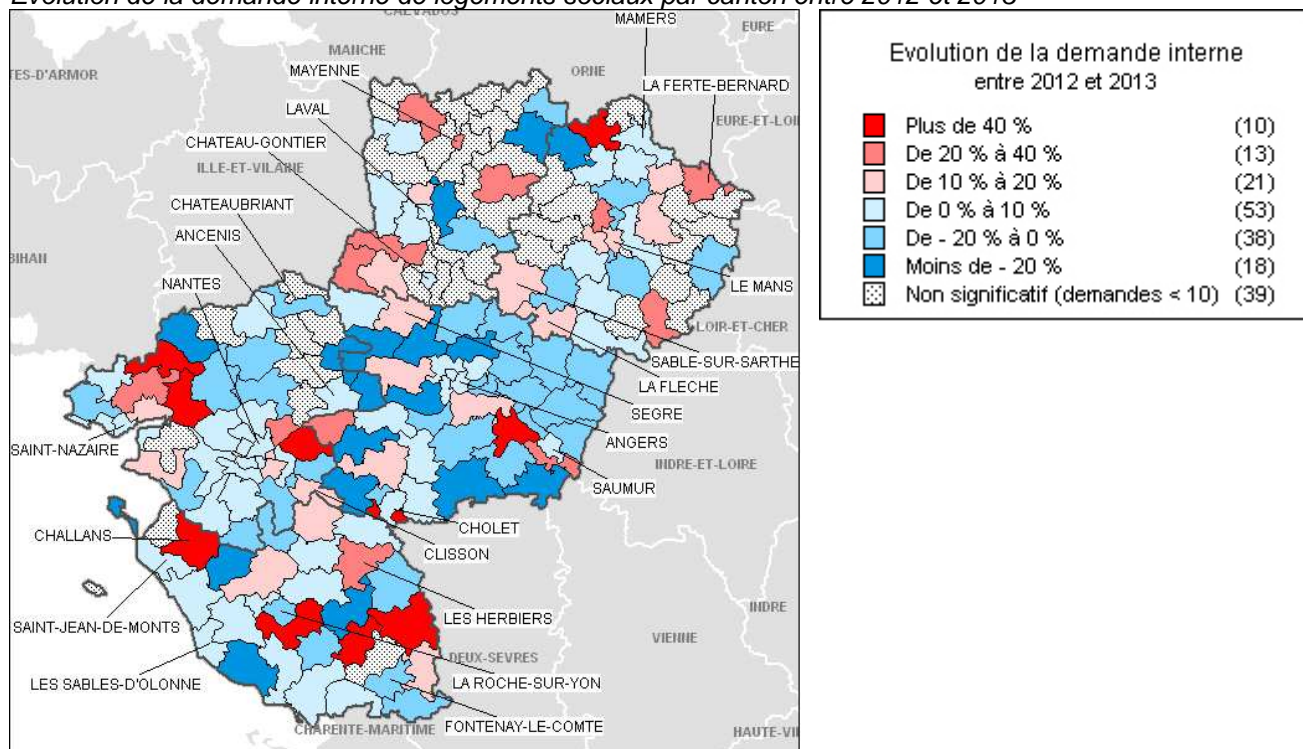
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Evolution de la demande externe de logements sociaux par canton entre 2012 et 2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Evolution de la demande interne de logements sociaux par canton entre 2012 et 2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

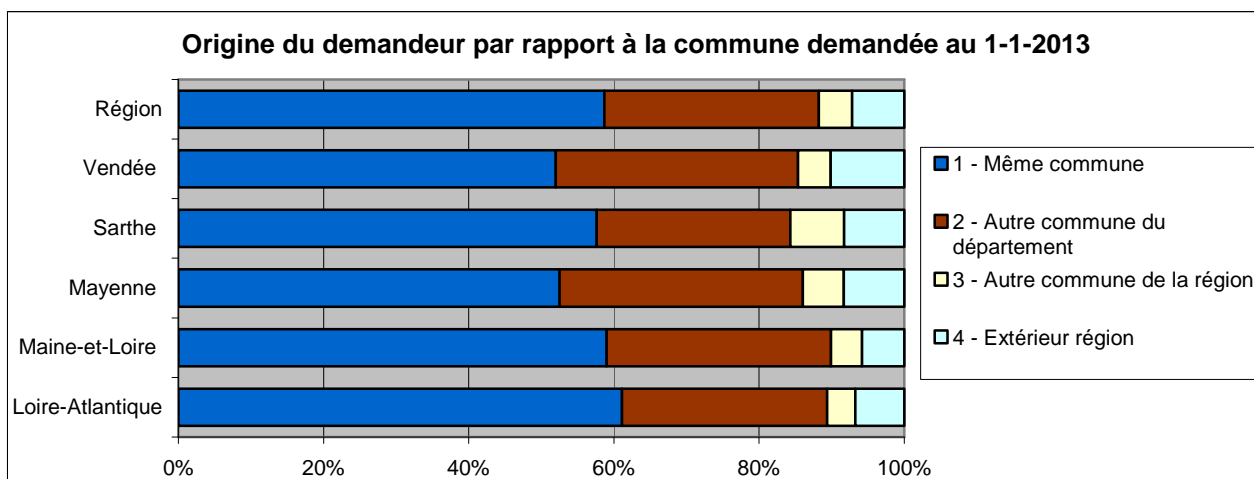
2 – Demandes par rapport à la commune d'origine

En Pays de la Loire, 58,7 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune et 7,1 % proviennent de l'extérieur de la région. La Vendée se distingue avec plus de demandeurs 'hors région' ; il en va logiquement de même des franges de la région

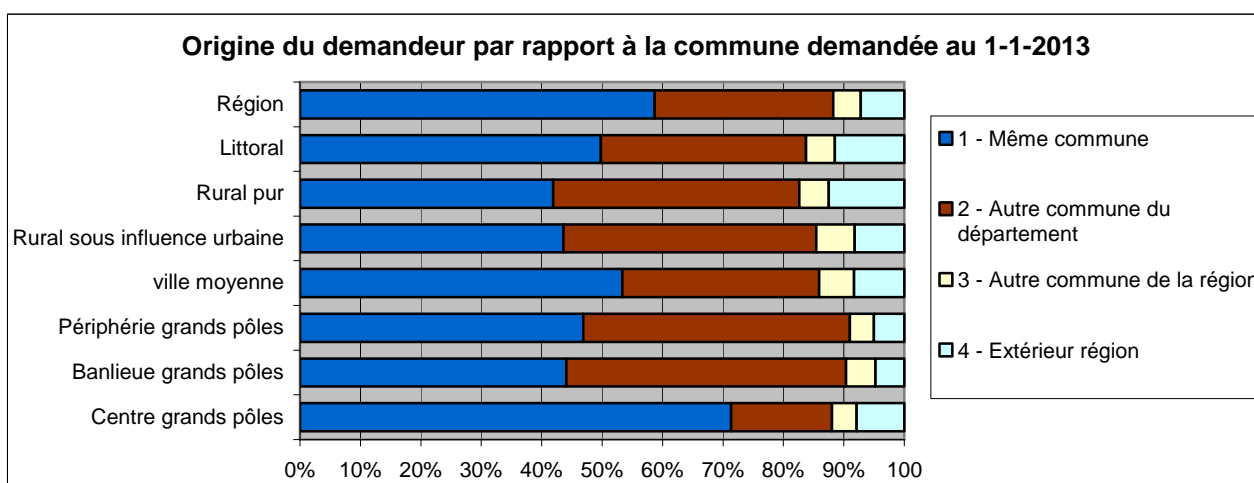
Le fichier régional de la demande locative sociale recense les demandes formulées au sein des communes de la région. Le demandeur peut déjà habiter la région ou provenir d'un autre territoire. Le numéro unique n'étant pas encore géré au niveau national, il n'est pas possible d'examiner les demandes réalisées 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 2013, on comptabilise 5 855 demandes d'entrants dans la région.

Sur les 81 317 demandes de logements au 1^{er} janvier 2013, la grande majorité est exprimée (pour la première commune demandée) dans la commune où réside le demandeur (58,7 %). Dans 29,6 % des cas, le demandeur réside dans une autre commune du même département. Les demandes provenant d'un autre département de la région occupent une part de 4,6 %. Les demandes provenant de l'extérieur de la région pèsent donc pour 7,1 %.

La part de demandeurs originaires de la commune demandée fluctue entre 52,0 % en Vendée et 61,1 % en Loire-Atlantique, celle des demandeurs habitant une autre commune du département, entre 26,7 % (Sarthe) et 33,5 % (Mayenne, Vendée). La Sarthe attire proportionnellement plus que les autres les demandeurs des autres départements des Pays de la Loire (7,4 % contre 3,9 % à 5,6 %). La Vendée attire une part sensiblement plus forte de l'extérieur de la région (10,1 %) que la Loire-Atlantique (6,7 %) ou le Maine-et-Loire (5,8 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



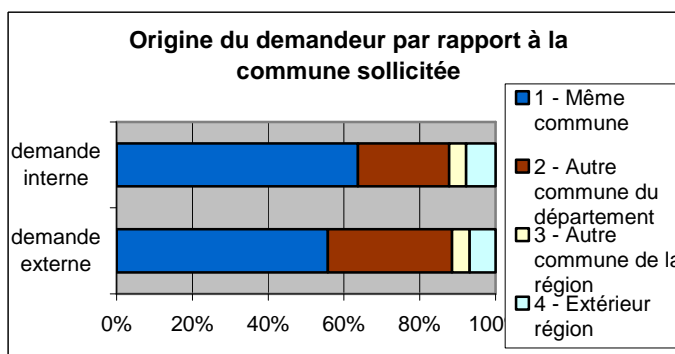
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part de demandeurs qui aspirent à ne pas changer de commune est surtout importante chez ceux d'entre eux qui actuellement résident dans les villes, notamment principales, où elle atteint 71,3 %, et déjà beaucoup moins dans les villes moyennes : 53,4 % .

Les autres types de territoire attirent tous en majorité (50 % à 60 %) des personnes extérieures à la commune d'actuelle résidence. La fréquence des demandeurs originaires de l'extérieur de la région est alors surtout importante sur le littoral (11,5 % des demandeurs) et dans le rural pur (12,5 %), beaucoup moins dans les banlieues et périphéries des grandes aires urbaines (4,7 % et 5,0 %). Les couronnes urbaines et le rural sont plus fréquemment recherchés par des résidents d'autres communes du même département (plus de 40 % des demandeurs, contre une moyenne régionale de 29,6 %, mais proportion qui chute à 16,7 % dans les principales villes).

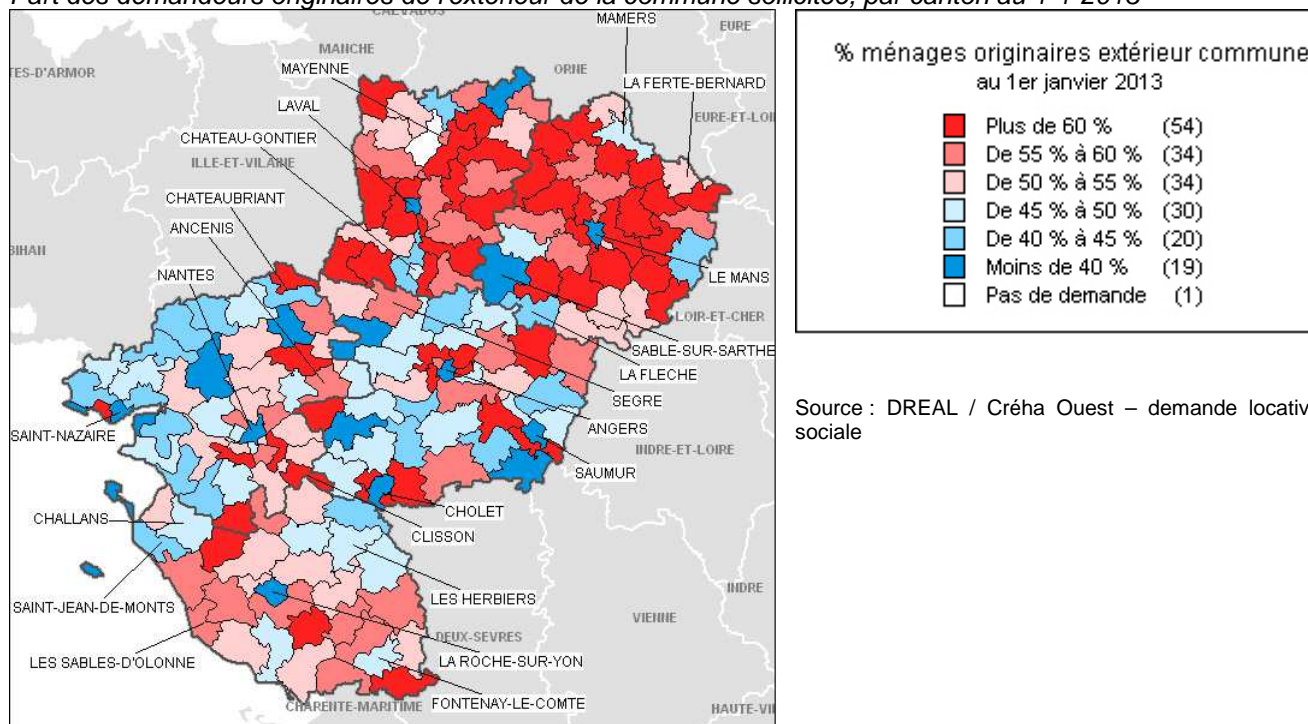
On observe par ailleurs quelques différences entre les demandeurs internes et les demandeurs externes.

Les ménages appartenant déjà au parc locatif sont en effet plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (63,7 % pour la demande interne contre 55,7 % en externe), ce qui les différencie des demandeurs externes du département qui choisissent plus volontiers de changer de commune tout en restant dans le département (32,8 % contre 24,0 % en demande interne).

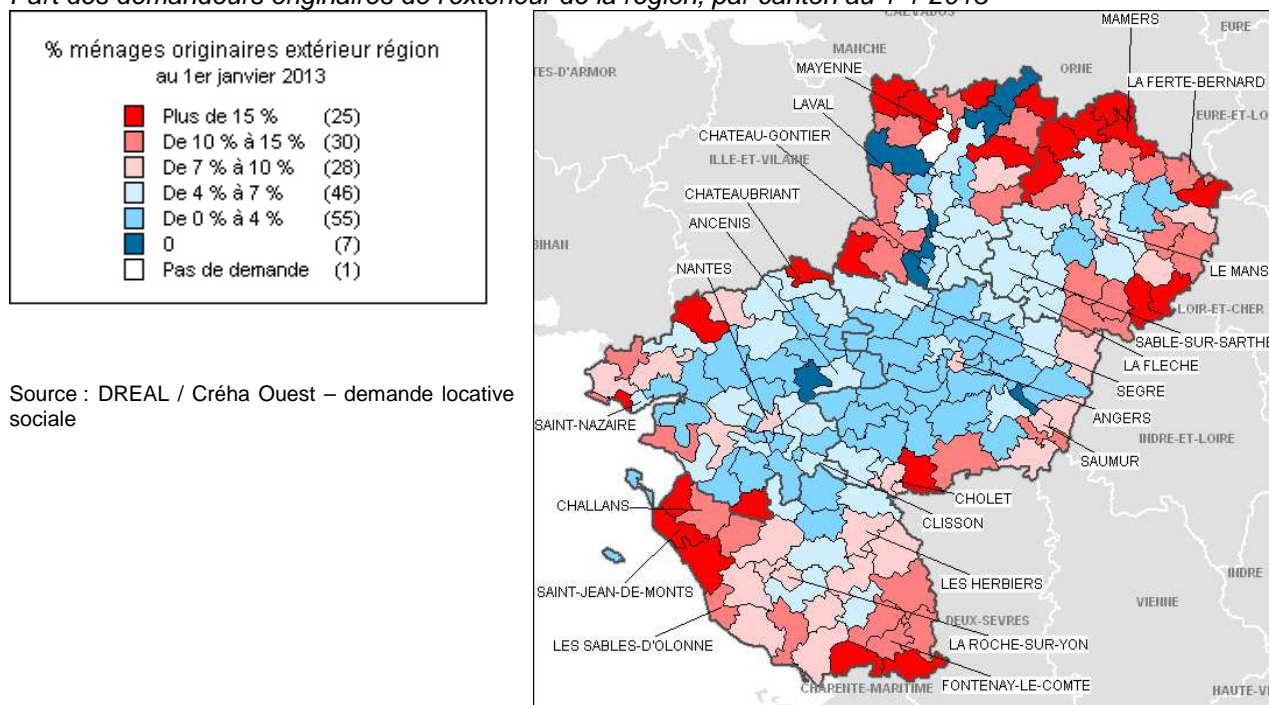


En revanche, la part des demandeurs extérieurs à la région est à peine plus élevée en interne (7,8 %) qu'en externe (6,9 %), celle des demandeurs résidant dans un autre département sont quasiment identiques (4,5 % et 4,6 %).

Part des demandeurs originaires de l'extérieur de la commune sollicitée, par canton au 1-1-2013



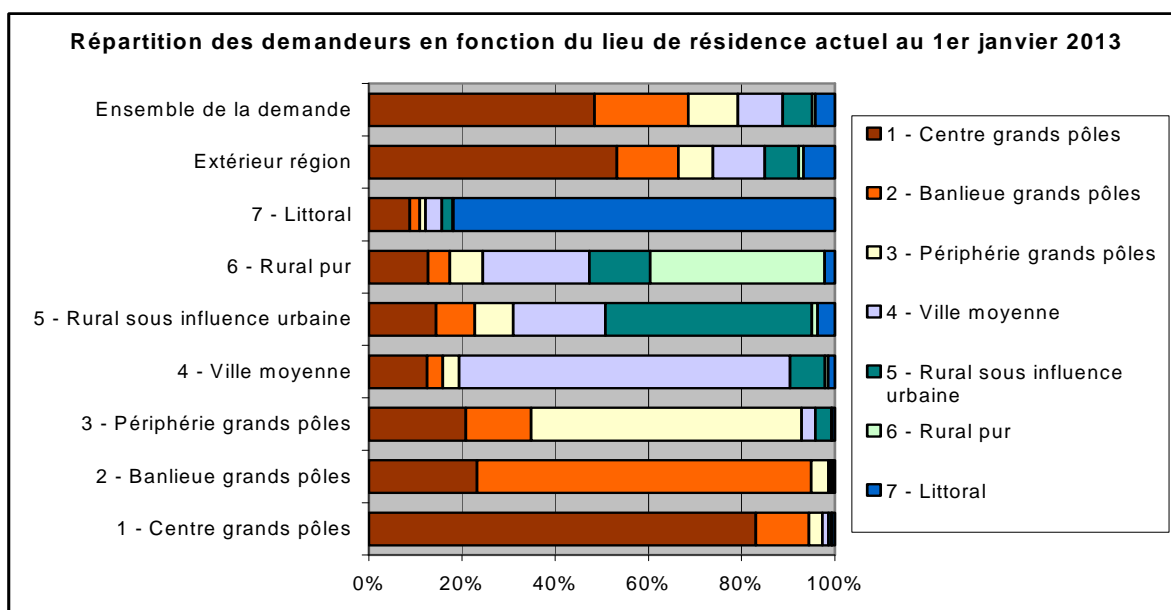
Part des demandeurs originaires de l'extérieur de la région, par canton au 1-1-2013



En Pays de la Loire, 71,0 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans une des sept principales aires urbaines de la région. L'aspiration au changement de type de territoire est plus marquée en milieu rural

57 699 des 81 317 demandeurs de logements au 1^{er} janvier 2013, soit 71,0 % d'entre eux, résident dans une des sept principales aires urbaines à raison de 42,9 % dans une ville centre, 15,9 % dans une banlieue et 12,2 % dans une périphérie. Les villes moyennes sont à l'origine de 8,0 % des demandes, le rural sous influence urbaine, de 9,6 %, le littoral, de 3,5 %, le rural « pur » de 0,9 %, l'extérieur de la région de 7,1 %.

79,2 % des demandes visent les principales aires urbaines. Mais une telle proportion est extrêmement variable selon le territoire d'origine, puisqu'elle atteint 97 % s'il s'agit d'une aire urbaine ; si elle est encore de 74 % pour les demandeurs de l'extérieur de la région, elle n'est plus que de 30 % lorsque le lieu de résidence actuel est un territoire rural, de 19 % lorsque c'est une ville moyenne, de 12 % lorsqu'il est littoral.



De telles différences résultent de la conjugaison du poids des demandeurs provenant des aires urbaines et de la préférence pour un maintien du demandeur sur la commune de résidence actuelle.

Il est donc « normal » que cette concentration soit d'abord le fait de résidents des aires urbaines. On relève cependant qu'au sein de celles-ci, les villes centres se révèlent également très attractives pour les ménages résidant à l'extérieur de la région et le sont même beaucoup plus que pour les résidents des banlieues et périphéries. En revanche, les couronnes urbaines ne sont que médiocrement attractives pour ces mêmes résidents de l'extérieur de la région.

L'aspiration au changement de type de territoire est plus marquée en milieu rural : elle caractérise une majorité des demandeurs (en provenance) du rural sous influence urbaine (55,7 %) comme du rural pur (62,5 %). Ailleurs en revanche, elle est plus ou moins minoritaire : 42,0 % dans les périphéries, 29,0 % dans les villes moyennes, 28,3 % dans les banlieues, seulement 18,2 % sur le littoral et 16,9 % dans les villes centres des principales aires urbaines dont 14,3 % des demandeurs sollicitent un logement social en banlieue ou en périphérie (quand 22,2 % des demandeurs en couronne privilégient une ville centre).

La Loire-Atlantique concentre les principaux flux

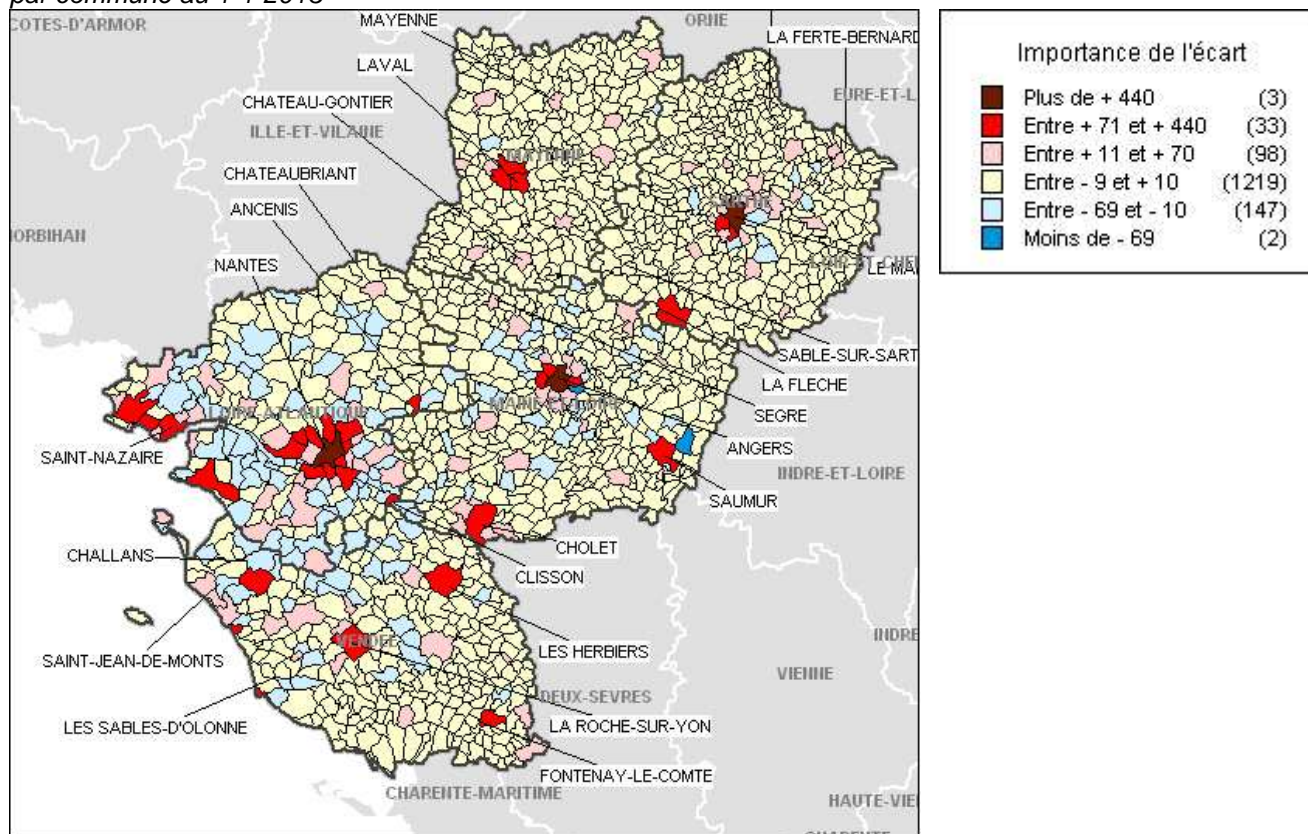
L'écart entre le nombre de demandes enregistrées sur une commune et le nombre de demandeurs originaires de cette même commune permet de mettre en évidence les communes qui attirent les demandeurs et celles qui les repoussent. Le phénomène d'attrait ou de répulsion peut trouver deux origines selon qu'il 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 5 855 demandeurs au niveau régional, ce qui correspond aux demandeurs extérieurs à la région.

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.

44 % des communes ligériennes présentant les principales 'fuites' de demandeurs de logements sociaux (différence entre nombre de logements sollicités et nombre de logements actuels inférieure ou égale à - 10) se situent en Loire-Atlantique. Il est donc assez logique, par corollaire, que ce département participe largement, à hauteur de 46,7 %, aux « flux sortants » de demandeurs.

Ecart entre nombre de demandeurs sur la commune et nombre de demandeurs originaires de la commune, par commune au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

De leur côté, 33 % des communes offrant les 'entrées nettes' les plus massives de demandeurs (différence entre nombre de logements sollicités et nombre de logements actuels supérieure à + 10) sont également de Loire-Atlantique. Ce département contribue pour 47,6 % aux « flux entrants » de demandeurs de la région. La concentration est donc particulièrement forte en Loire-Atlantique, principalement pour les « entrants ». Le solde est par ailleurs très largement positif pour les 3 principales villes centre de la région : + 1 780 à Nantes, + 1 133 Angers et + 748 au Mans. Il est également important sur la banlieue nantaise.

3 – Demandes par rapport au parc social existant

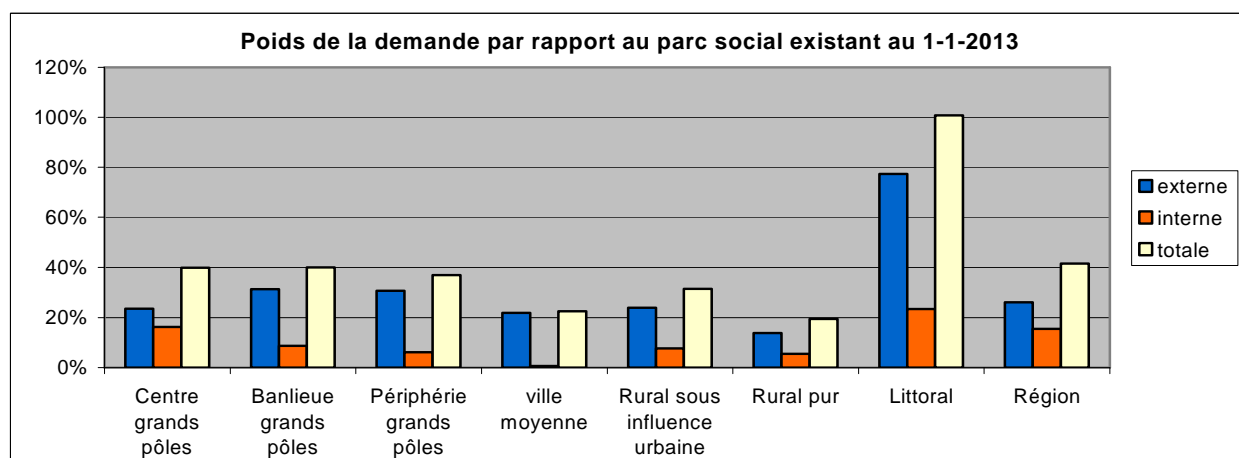
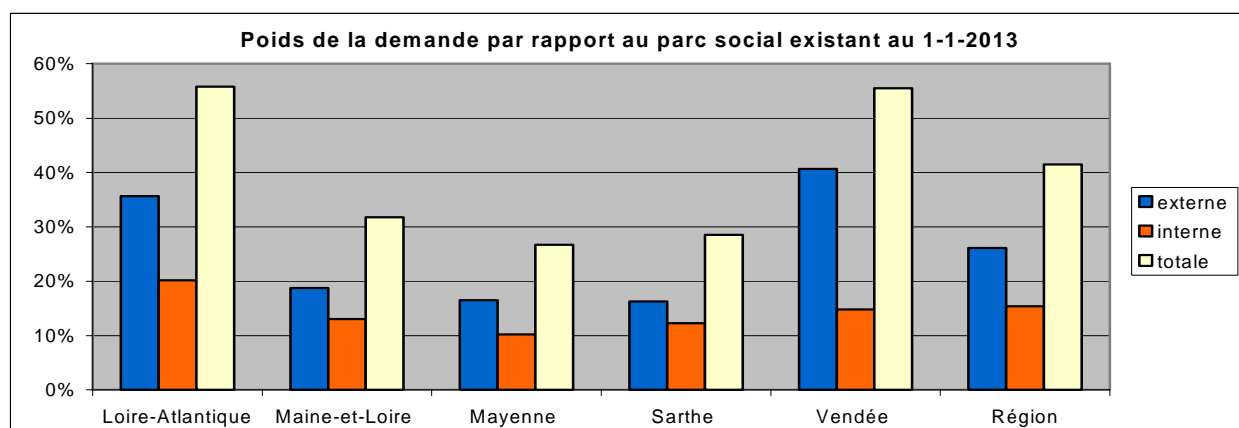
15,4 % des ménages internes souhaitent changer de logement HLM (20,1 % en Loire-Atlantique). La demande externe correspond à 26,1 % du parc social existant ; elle est faible dans le rural mayennais et sarthois, forte sur tout le littoral et dans une moindre mesure sur la deuxième couronne nantaise.

Avec 81 317 logements, la demande locative sociale représente au niveau régional 5,1 % du parc des résidences principales et 41,5 % du parc de logements sociaux existant.

Cette demande totale représente 26,7 % et 28,5 % du parc social existant en Mayenne et dans la Sarthe, son poids est double en Vendée (55,5 %) et en Loire-Atlantique (55,8 %). Il est surtout de 19,3 % dans le rural pur, de 22,5 % dans les villes moyennes, de 30 % à 40 % dans les autres types de territoire, à l'exception très spectaculaire du littoral où il culmine à 100,8 % : cela signifie donc que le niveau des demandes y correspond à celui du stock de logements existants – le dépassant même très légèrement !

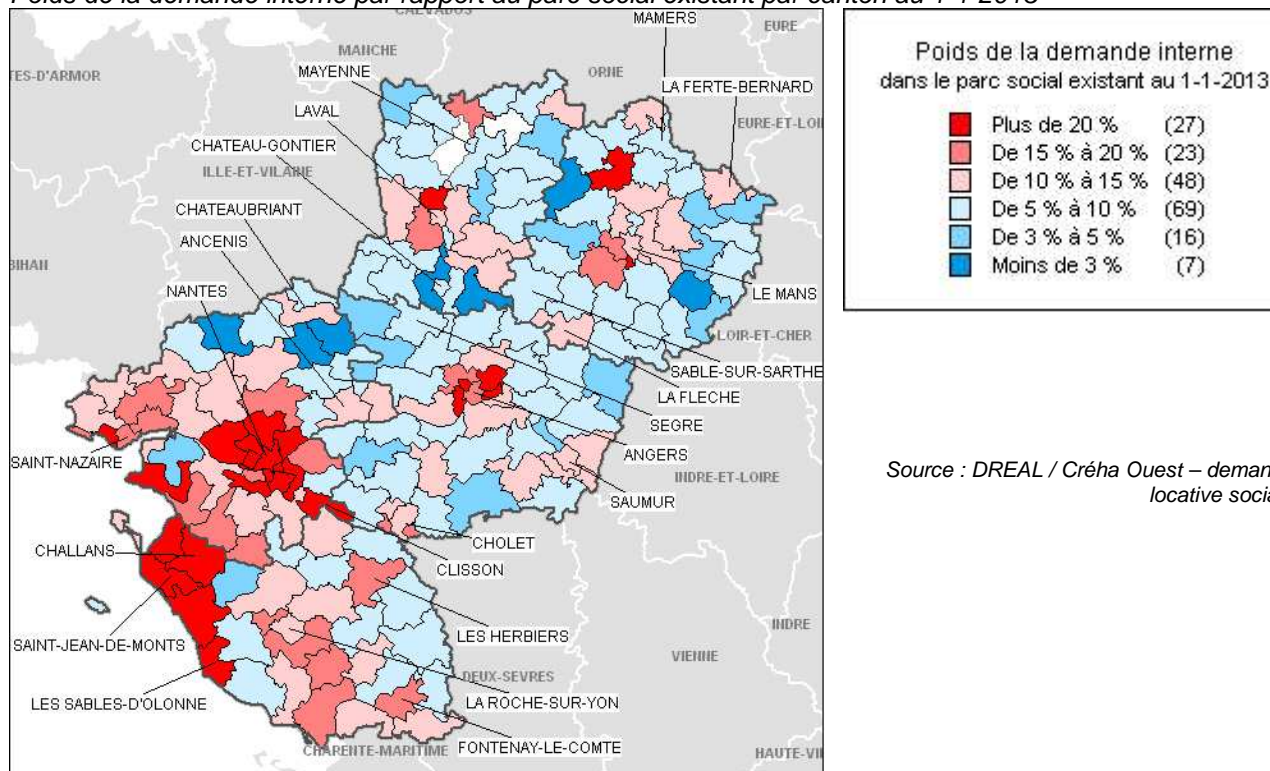
Mais une partie de cette demande émane du parc locatif social, il ne s'agit donc pas uniquement d'un besoin de logements sociaux supplémentaires, mais également d'un besoin de logements sociaux disposant de caractéristiques différentes (lieu, taille ...). Cette demande interne correspond à 15,4 % du parc locatif social ; c'est donc un peu plus de 1 ménage sur 7 résidant dans le parc social qui souhaite déménager tout en restant dans ce parc pour disposer d'un environnement ou d'un type de logement différent.

Seuls 10,2 % des résidents du parc social de Mayenne souhaitent un nouveau logement alors que cette proportion est comprise entre 12 % et 15 % en Sarthe, Vendée et Maine-et-Loire. La part des demandes souhaitées en interne est en revanche beaucoup plus importante en Loire-Atlantique (20,1 %). Le niveau et le poids de la demande interne sont particulièrement faibles dans les villes moyennes (0,6 %), le poids devient relativement important dans les grandes villes (16,9 %), en particulier Nantes, et plus encore sur le littoral (23,4 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Poids de la demande interne par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2013

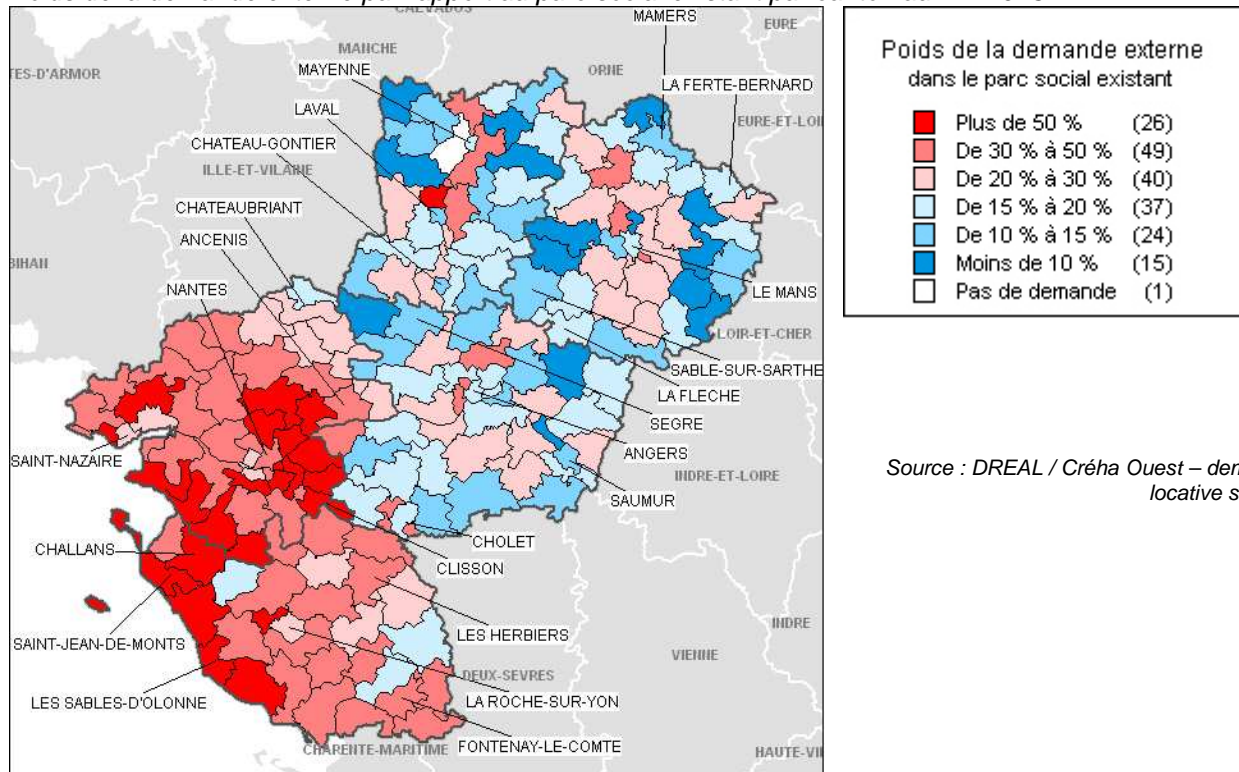


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandes externes représentent 26,1 % du parc social existant.

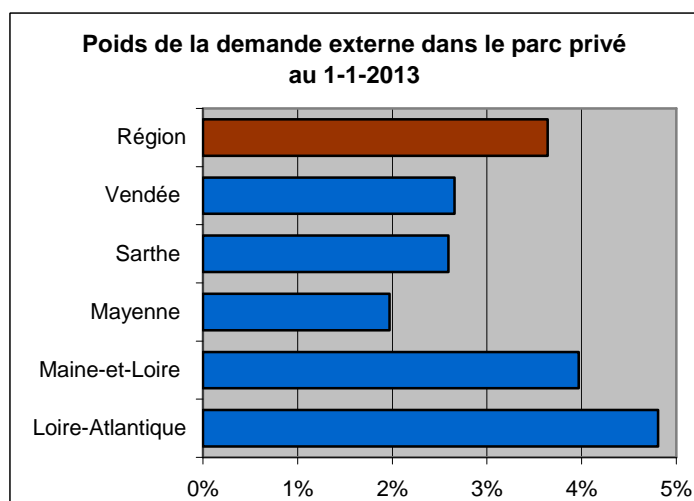
Des disparités territoriales existent, très importantes : le poids de la demande externe par rapport au parc social n'est que de 16,2 % en Sarthe, 16,5 % en Mayenne, 18,8 % dans le Maine-et-Loire, dont le parc social est il est vrai particulièrement abondant, alors qu'il s'élève à 35,6 % en Loire-Atlantique et à 40,7 % en Vendée. Sensiblement plus faible dans le rural « pur » (14 %), le poids de la demande externe est ailleurs généralement compris entre 22 – 23 % (villes grandes ou moyennes) et 30 – 31 % (banlieues périphériques). Toutefois, sur le littoral, il atteint la proportion exceptionnelle de 77,4 %.

Poids de la demande externe par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe correspond à 3,6 % du parc privé (4,8 % en Loire-Atlantique).

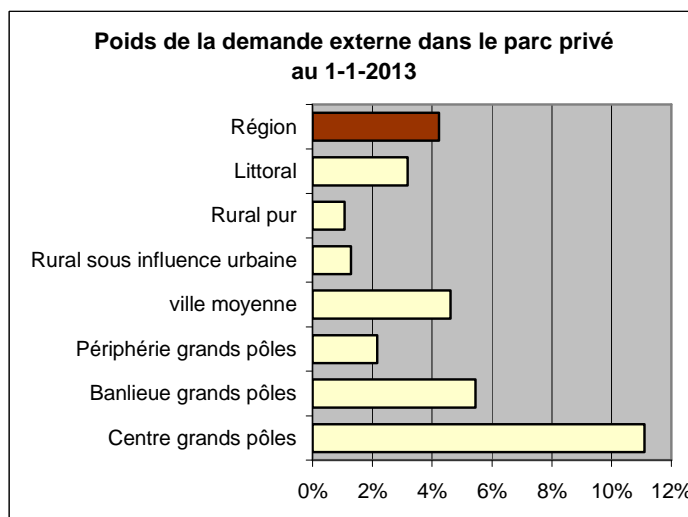


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 3,6 % du parc privé (parc des propriétaires et parc locatif privé). Certains ménages demandeurs étant sans logement ou hébergés dans d'autres ménages (famille ou amis), il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ce ratio.

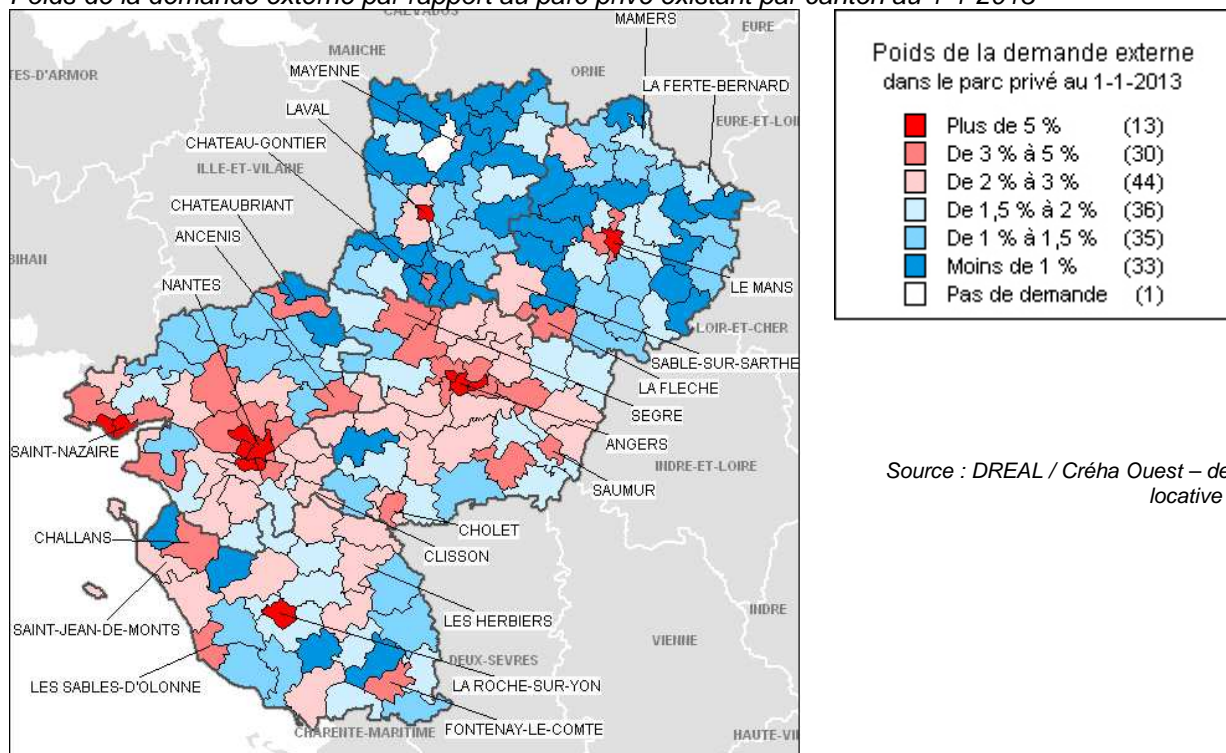
Le poids de la demande externe sur le parc privé est le plus faible en Mayenne (2,0 %), il est de 2,6 % dans la Sarthe et 2,7 % en Vendée, alors qu'il atteint 4,0 % en Maine-et-Loire et culmine à 4,8 % en Loire-Atlantique.

La part de la demande externe dans le parc privé est nettement plus soutenue dans les grandes villes, secondairement dans leurs banlieues ainsi que les villes moyennes. 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 les principaux pôles urbains ainsi que sur le canton de la Baule, avec une demande externe dépassant 5 % du parc privé.



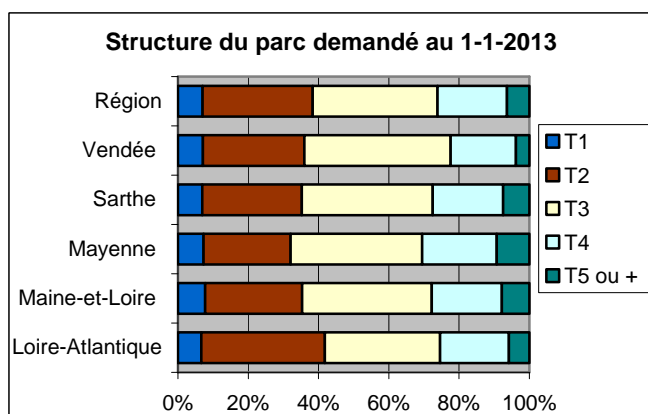
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Poids de la demande externe par rapport au parc privé existant par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La part des petits logements (T2 et T1 hors littoral) 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

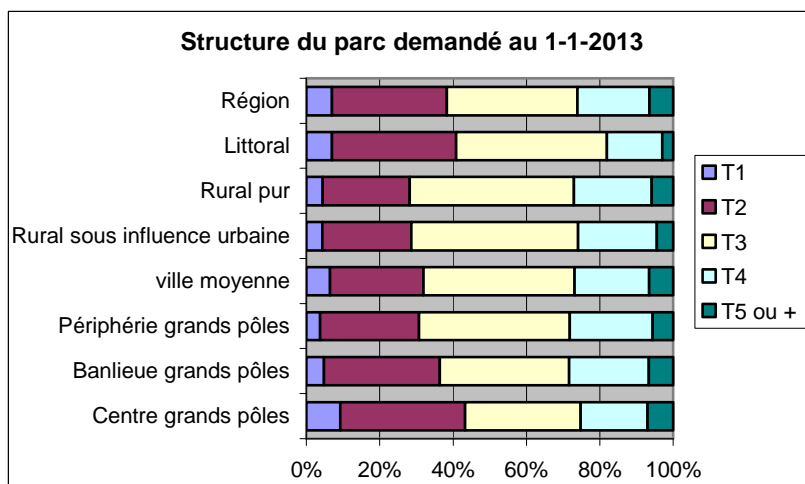
Au sein du parc social demandé, on comptabilise 38,3 % de petits logements (7,0 % de T1 et 31,3 % de T2) et 26,1 % de grands logements (19,7 % T4 et 6,4 % T5 et +), le solde correspondant à 35,6 % de T3.

La Mayenne présente la spécificité d'avoir une demande plus orientée vers les grands logements (32,0 % de T1 et T2 et 30,5 % de T4 et +).

A l'inverse, les besoins en petits logements sont plus importants en Loire-Atlantique (41,8 %) et les besoins en grands logements plus faibles en Vendée (22,4 % de T4 et +).

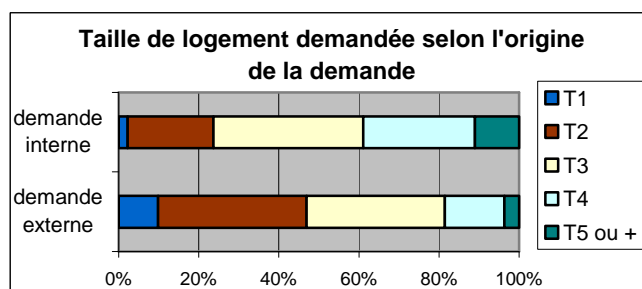
Les besoins en petits logements sont surtout importants dans les principales villes (43,2 %) et sur le littoral (40,9 %).

Les besoins en grands logements sont nettement plus faibles sur le littoral (18,1 % de T4 et +).

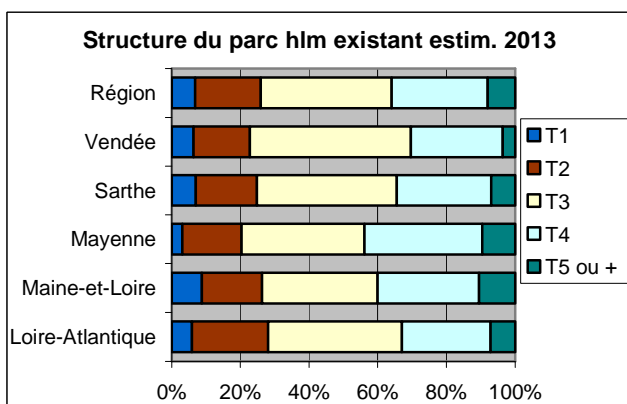


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Il existe des différences marquées entre demandes interne et externe. Il y a ainsi plus de petits logements attendus par les demandeurs externes (47,0 %) que par les demandeurs internes (23,7 %). En corollaire, le nombre de grands logements est plus faible en externe (18,6 %) qu'en interne (39,0 %).

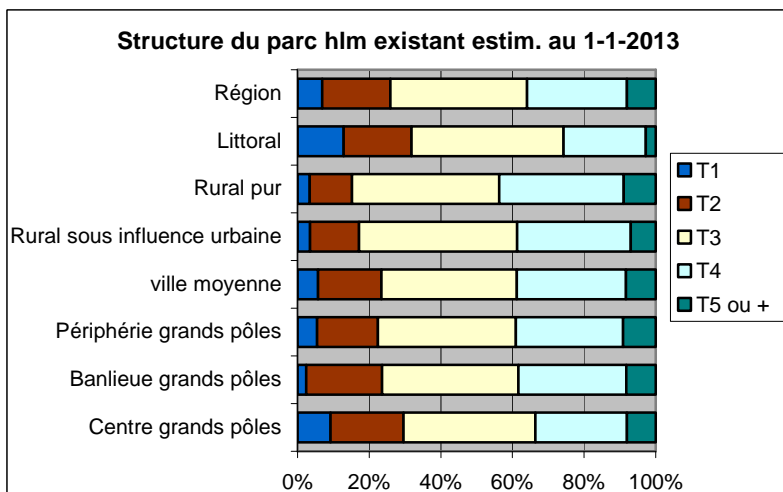


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



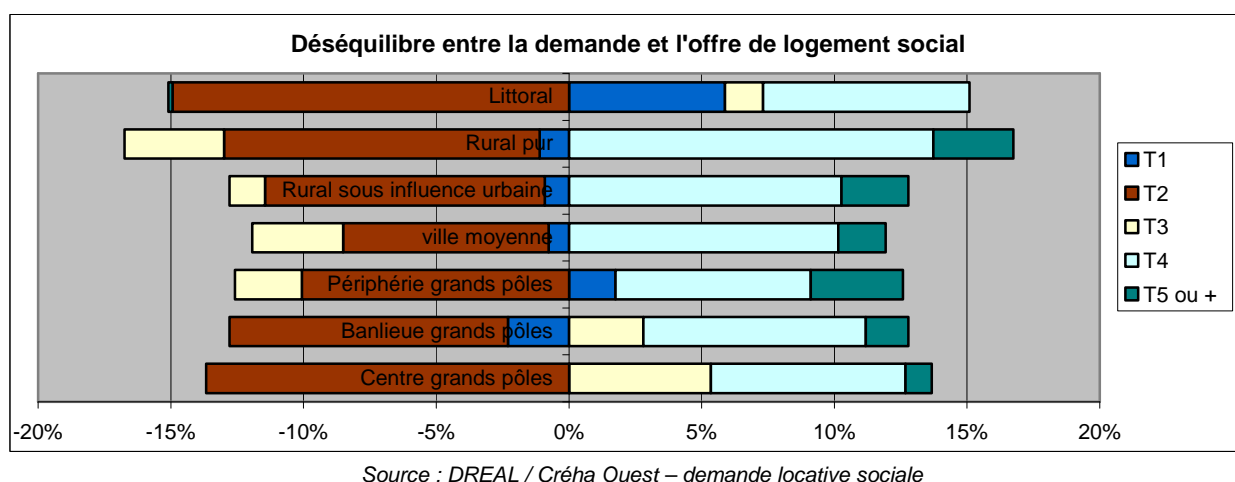
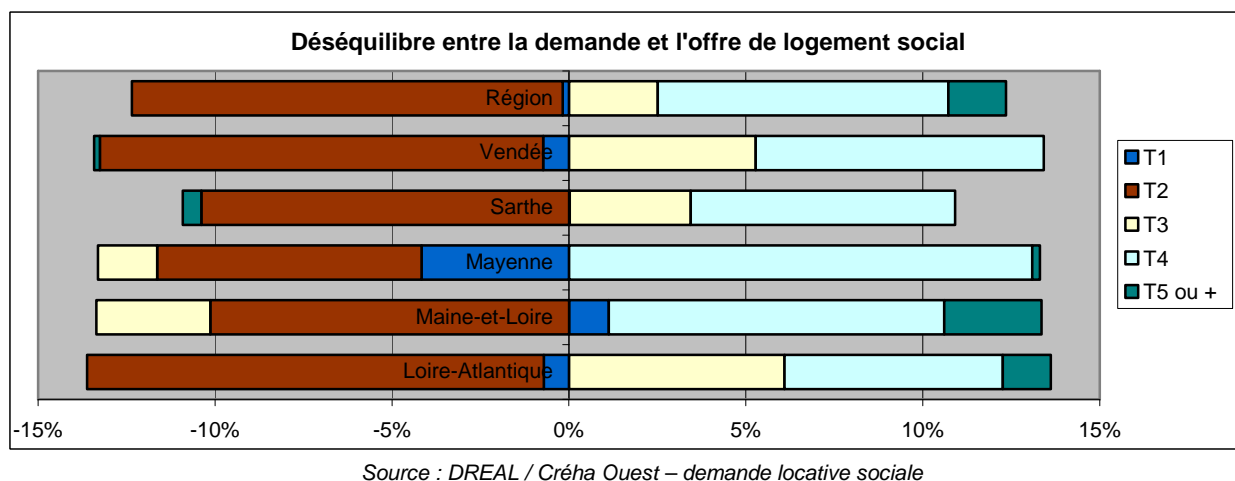
Au sein du parc HLM, on enregistre 25,9 % de petits logements (6,8 % de T1 et 19,1 % de T2) alors que la demande est de 38,3 % sur ce type de logements et même de 47,0 % si on ne s'intéresse qu'à la demande externe.

A l'opposé, il existe dans le parc social 35,9 % de grands logements (27,9 % T4 et 8,0 % T5 et +), contre une demande exprimée de 26,1 % dans le fichier total de la demande et 18,6 % pour la seule demande externe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative social

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.



L'analyse entre la structure de la demande de logement social et le parc existant met en évidence un déficit général de petits logements et notamment de T2. Seuls le Maine-et-Loire d'une part, la périphérie des principales aires urbaines et surtout le littoral d'autre part, affichent un apparent excédent de T1.

À l'inverse, la part des T4 est systématiquement sur-représentée par rapport aux besoins exprimés.

Parmi les spécificités locales, le Maine-et-Loire et dans une moindre mesure la Mayenne connaissent un 'manque' relatif de T3 ; il en va de même des villes moyennes et des espaces peu urbanisés (rural, périphéries). La structure en T3 dans les autres départements ainsi que dans les principales agglomérations semble en revanche 'excédentaire' par rapport aux attentes.

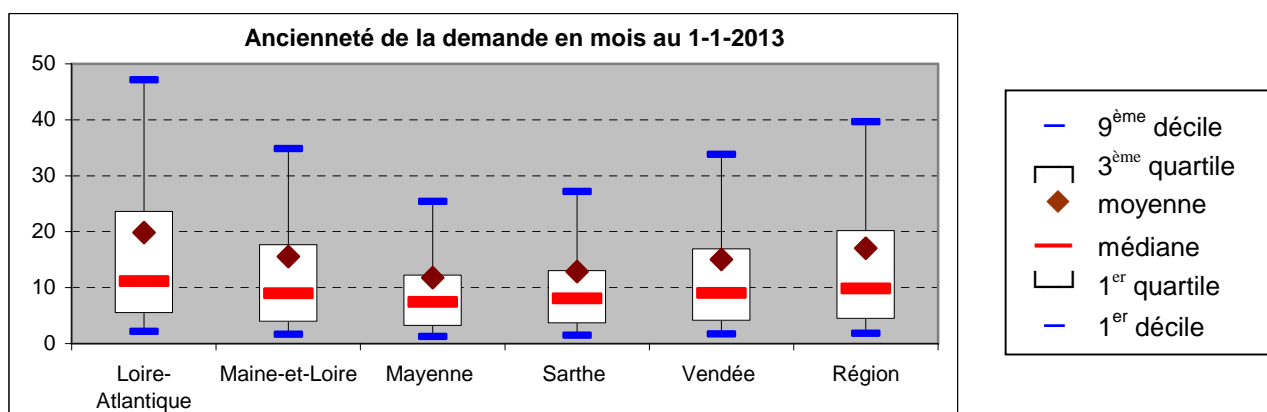
Le Maine-et-Loire et dans une moindre mesure la Loire-Atlantique présenteraient un excédent de structure en T5 et + par rapport aux demandes totales exprimées. Cet excédent serait imputable à tous les types de territoire à l'exception du littoral.

4 – Ancienneté de la demande

L'ancienneté moyenne est de 17,0 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, sur le littoral ainsi que dans les principales agglomérations

Au 1^{er} janvier 2013, la durée moyenne d'ancienneté de la demande est de 17,0 mois au niveau régional, en très légère augmentation (+ 0,2 mois) par rapport à 2012. 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 9,8 mois (9,7 mois en 2012). Un examen plus précis met en avant que 25 % des demandes datent de moins de 4,5 mois alors que 25 % ont une ancienneté supérieure à 20,2 mois. Les 10 % de demandes les plus anciennes ont été réalisées pour la première fois il y a plus de 39,7 mois et ont ensuite été renouvelées chaque année.

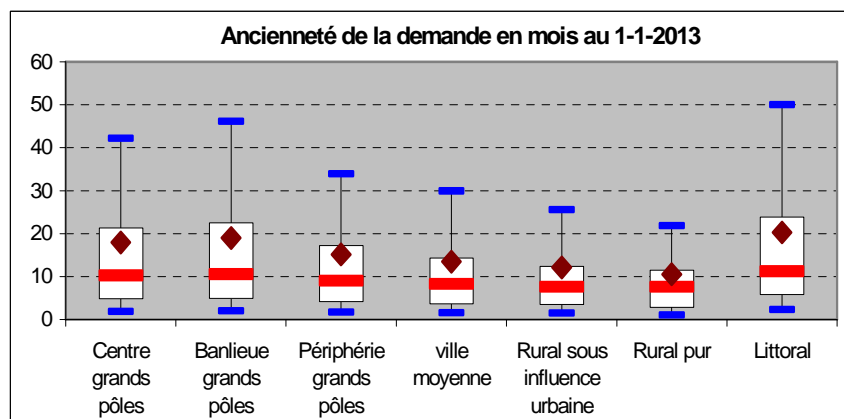
Les disparités départementales sont importantes. L'ancienneté de la demande est plus élevée en Loire-Atlantique (moyenne à 19,8, médiane à 11,2, et dernier décile à 47,1 mois) et moindre en Mayenne (moyenne à 11,8, médiane à 7,4, et dernier décile à 25,4 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les disparités locales le sont encore davantage.

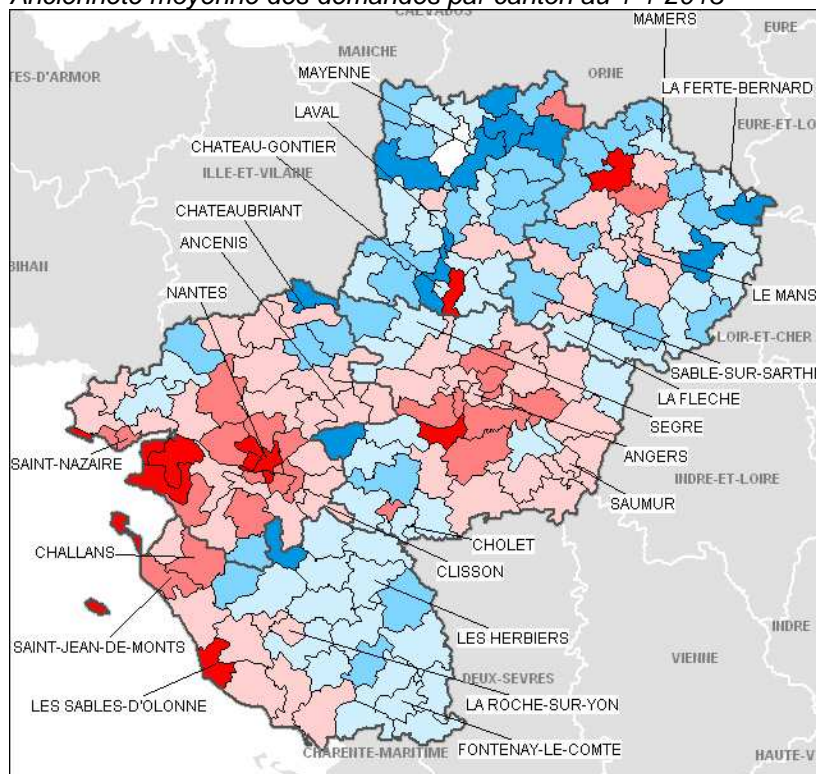
L'ancienneté de la demande est plus élevée sur le littoral (moyenne à 20,3, médiane à 11,2, et dernier décile à 50,0 mois) ainsi que dans les principales agglomérations (centres + banlieues : moyenne à 18,2, médiane à 10,4, et dernier décile à 43,2 mois). Elle est moindre et plus homogène en milieu rural (moyenne à 12,0, médiane à 7,6 et dernier décile à 25,1 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

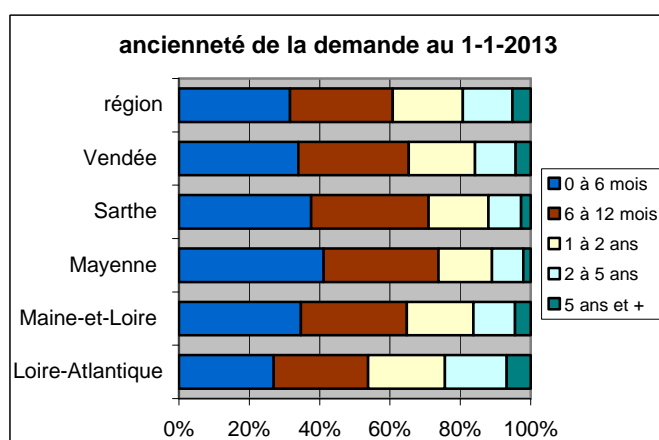
Les anciennetés moyennes de demandes sont ainsi très diverses : moins de 8 mois d'attente dans 14 cantons dont 8 mayennais et 3 sarthois, plus de 20 mois dans 15 cantons dont 9 de Loire-Atlantique et 3 de Vendée. Plus généralement, l'attente est plus longue au sein des unités urbaines majeures et spécifiquement sur Nantes, ainsi que sur l'ensemble du littoral. La demande de moins de 8 mois, en revanche, est fréquente dans les cantons ruraux de Mayenne et de Sarthe au sein desquels Beaumont-sur-Sarthe et Château-Gontier-Est (Azé) font figure d'exception avec une ancienneté moyenne de plus de 20 mois.

Ancienneté moyenne des demandes par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande
locale sociale

19,3 % des demandes datent de plus de 2 ans au plan régional, 11,0 % en Mayenne et 24,4 % en Loire-Atlantique ; 39,2 % datent de plus de 1 an ; des demandes externes plus récentes que les demandes internes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale sociale

60,7 % des demandes formulées sur la région datent de moins de 1 an (et 31,5 % de moins de 6 mois) contre 19,3 % de 2 ans et plus.

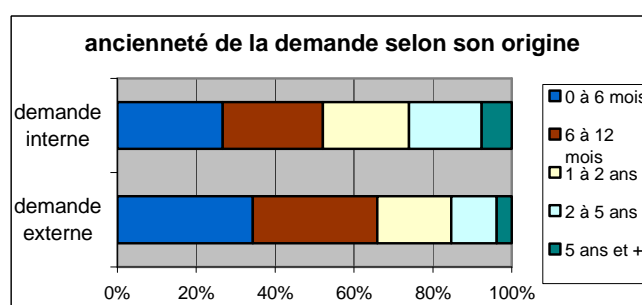
En Mayenne et Sarthe, ce sont 41,2 % et 37,5 % des demandes qui ont été exprimées pour la première fois il y a moins de 6 mois alors que les demandes de 2 ans et plus sont respectivement de 11,0 % et de 12,0 %.

L'ancienneté des demandes a une structure proche en Vendée et Maine-et-Loire : 65,3 % et 64,8 % de moins de 1 an, 16,3 % et 15,8 % de 2 ans et plus.

Les anciennetés les plus importantes se trouvent en Loire-Atlantique : 46,2 % de plus de 1 an, dont 24,4 % de plus de 2 ans et 6,8 % de plus de 5 ans.

Les demandes externes sont en général plus récentes que les demandes internes : 65,9 % de moins de 1 an contre 52,2 % ; à l'inverse, 26,0 % des demandes internes datent de plus de 2 ans contre 15,4 % 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale sociale

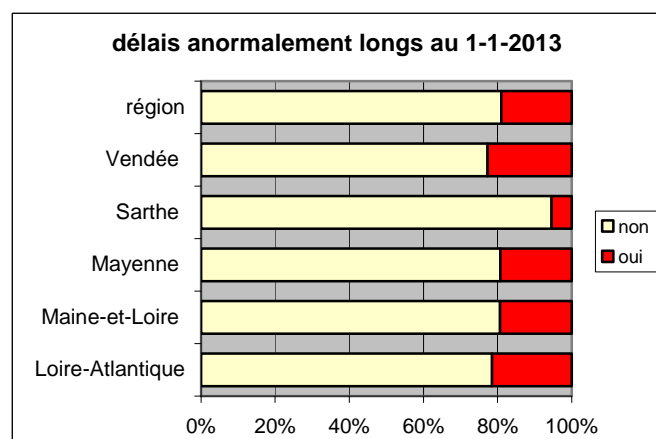
19,1 % des demandes présentent un délai 'anormalement long' : 15,9 % pour les demandes externes contre 24,4 % pour les demandes internes. Les délais anormalement longs sont plus fréquents sur le littoral de Loire-Atlantique

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.

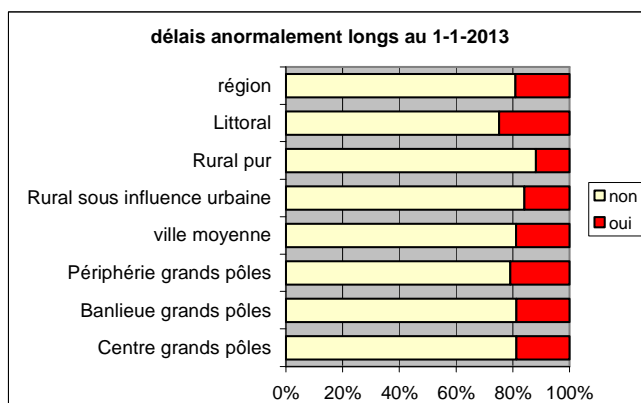
Département	Délai anormalement long fixé par l'arrêté préfectoral	Date de l'arrêté fixant le délai
Loire-Atlantique	30 mois sur Nantes métropole 24 mois sur CAP Atlantique et les Communautés de communes de Pornic, Sud-Estuaire et cœur Pays de Retz 18 mois sur le reste du département	7 Mars 2008
Maine 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

C'est sur le littoral que la fréquence des demandes en cours avec un délai anormalement long est la plus élevée (24,9 %), dans le rural qu'elle est la plus modique (14,6 %).

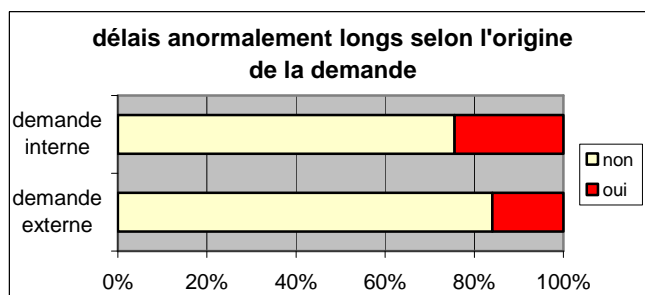
En 2013, 15 508 demandes régionales de logements HLM répondent à un délai anormalement long, soit 19,1 % des demandes. Plus de la moitié (8 231 demandes) des ménages qui rencontrent un délai anormalement long sont en attente d'un logement HLM en Loire-Atlantique. Le pourcentage des demandes avec un délai anormalement long est le plus élevé en Vendée (22,7 %) et en Loire-Atlantique (21,4 %). A l'opposé, cette part est beaucoup plus faible dans la Sarthe (5,4 %). En fait 29 % des demandes de la Sarthe datent de plus de 12 mois, mais plus de la moitié des demandeurs a déjà reçu au moins une proposition qu'il a refusée.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des divergences importantes existent selon l'origine du demandeur avec 24,4 % des demandes internes rencontrant un délai anormalement long contre 15,9 % 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.

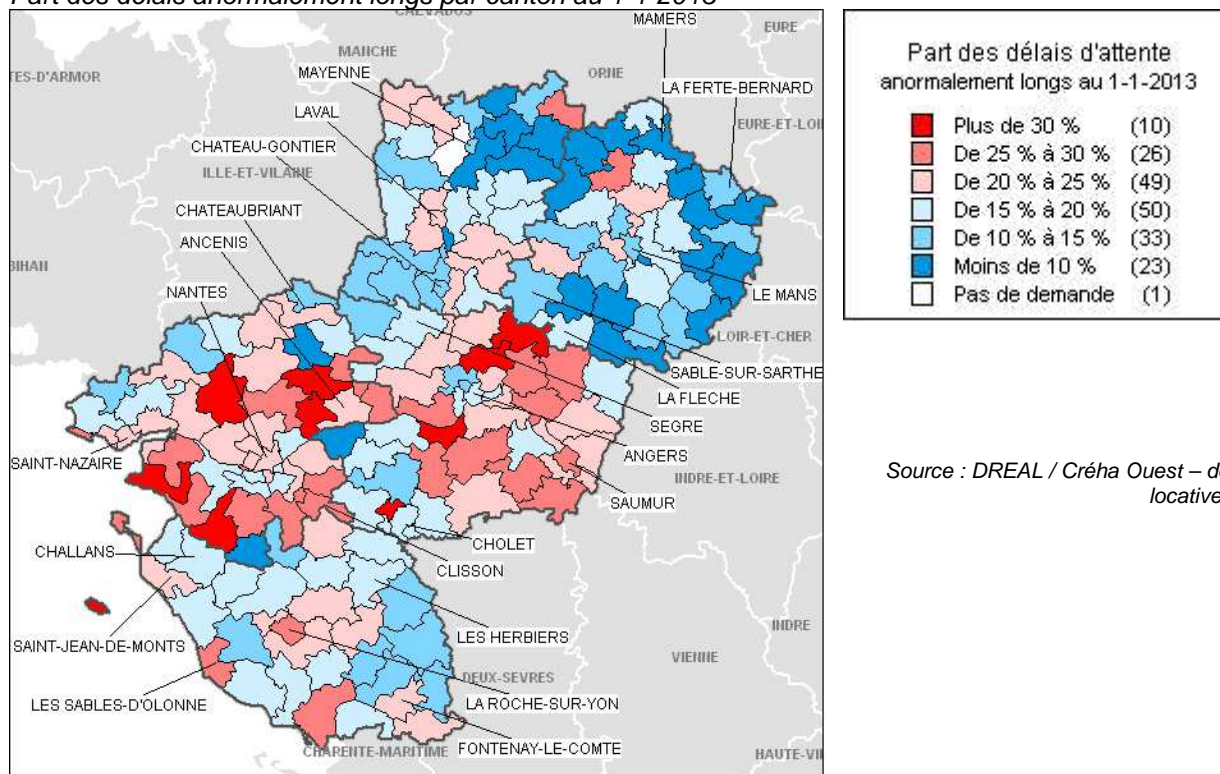


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On ne dénombre aucune demande avec délai anormalement long dans 8 cantons de la région ; il s'agit intégralement de cantons ruraux de Mayenne et de Sarthe. 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 particulièrement élevée de demandes avec délais anormalement longs en Maine-et-Loire (4 cantons à plus de 30 %) et en Loire-Atlantique (5 cantons dans la même situation), notamment sur le littoral. Les délais anormalement longs sont également fréquents sur les îles vendéennes : 44,4 % sur l'île d'Yeu et 26,6 % sur l'île de Noirmoutier.

Part des délais anormalement longs par canton au 1-1-2013

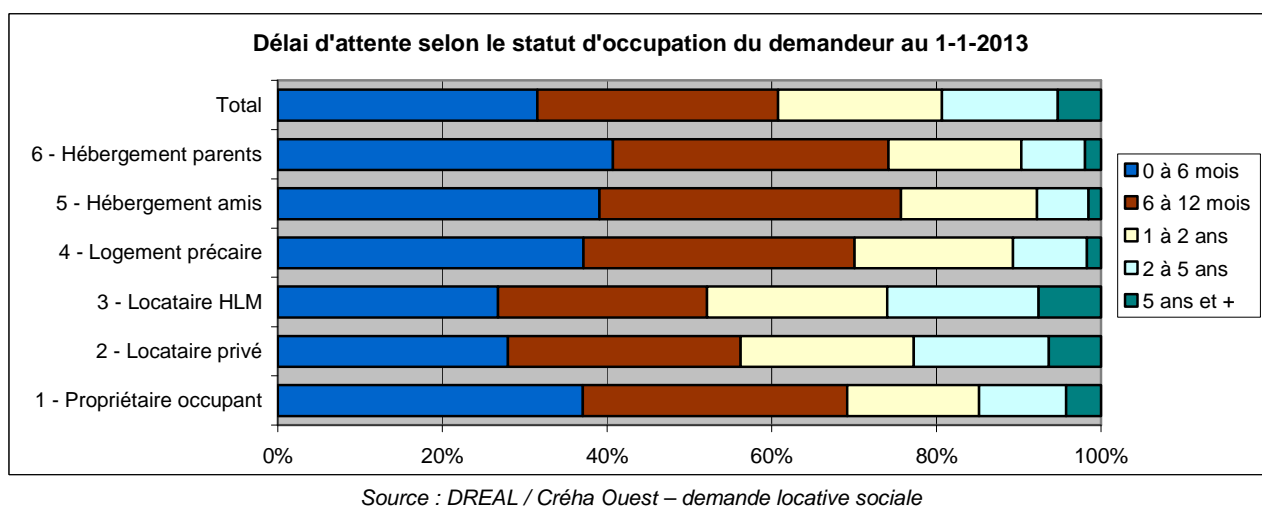
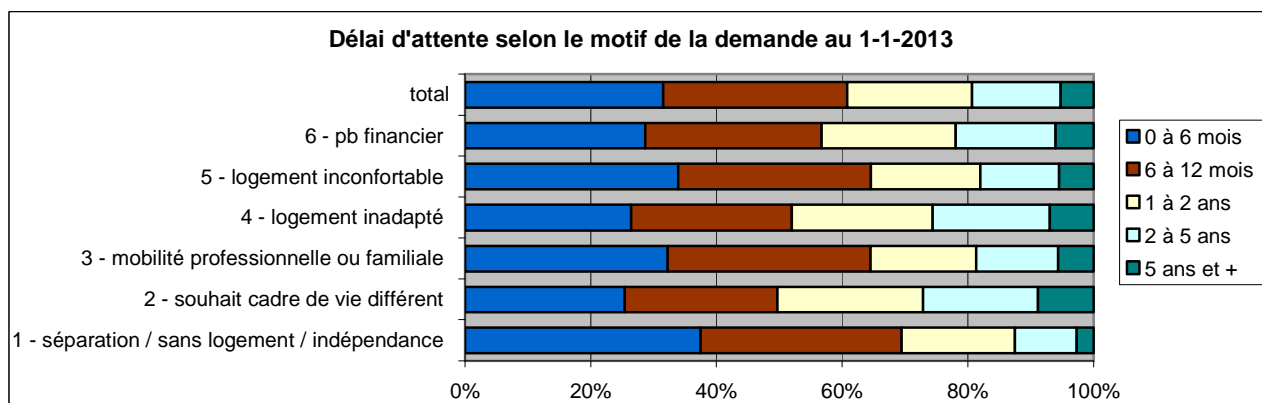


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente les plus courts se rencontrent pour les demandeurs qui sont ou vont être sans logement ; néanmoins, 30,5 % de ceux-ci attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2013

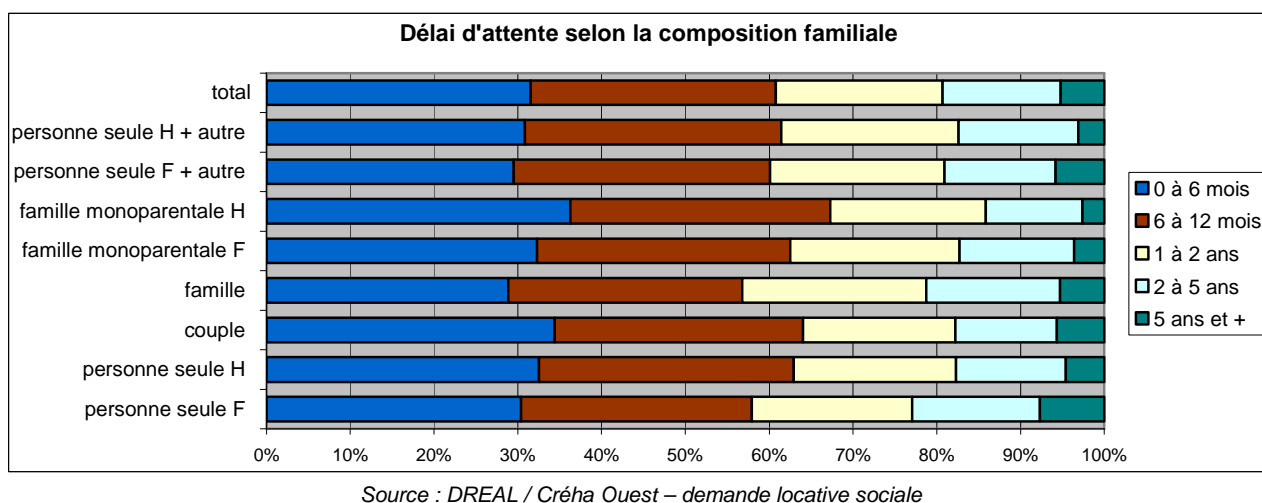
Les demandes pour raison de 'souhaits de cadre de vie différent' et de 'logement inadapté' affichent en général des délais d'attente plus importants que la moyenne (respectivement 50,3 % et 48,0 % des demandes datent de plus d'un an).

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 30,5 % de demandes datant de plus de 1 an au 1^{er} janvier 2013.



Les délais d'attente les plus longs se retrouvent parmi les demandeurs résidant déjà dans un logement HLM : 47,8 % attendent depuis plus d'un an ; ils sont également très élevés pour les demandeurs émanant du parc locatif privé (43,8 %). Les attentes de plus d'un an sont en revanche les plus faibles parmi les demandeurs hébergés chez des amis (24,3 %), des parents (25,8 %), ou disposant d'un logement précaire (29,9 %).

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

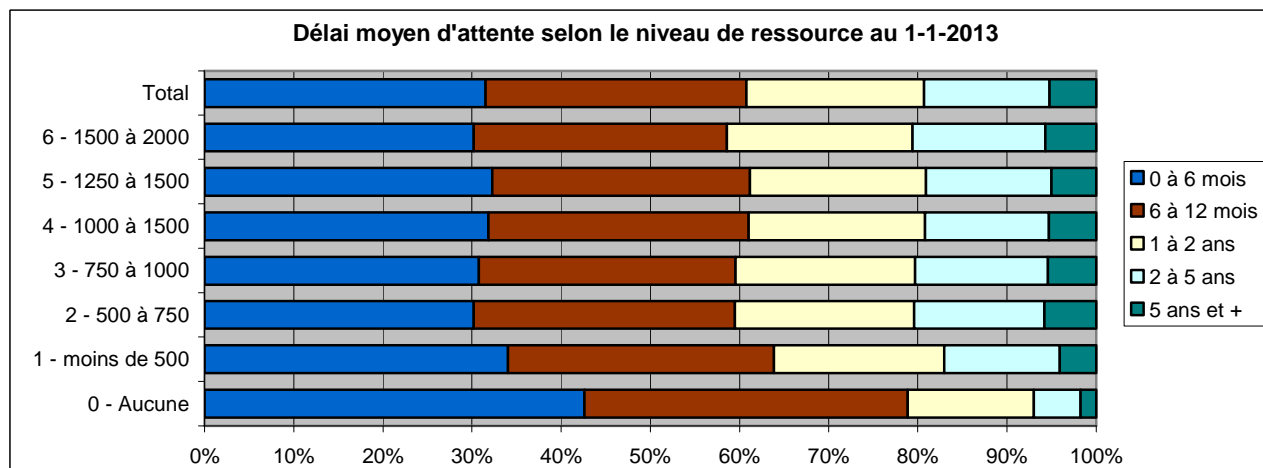


Selon le type de composition familiale, la part des ménages dont la demande de logement social date de plus d'un an fluctue de 32,7 % pour les familles monoparentales ayant un homme à leur tête à 43,2 % pour les familles (couples avec enfants).

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 seules, 7,7 % datent de plus de 5 ans pour une moyenne régionale de 5,2 %.

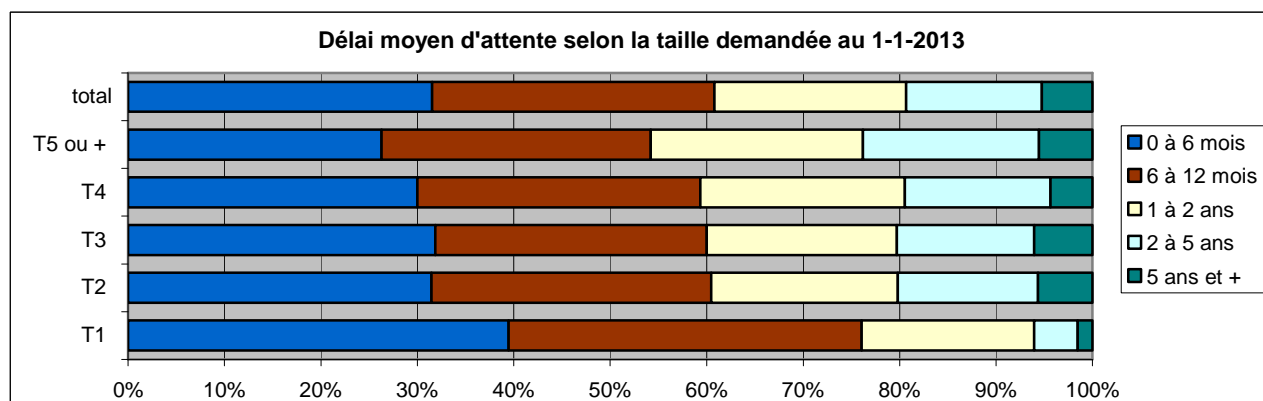
Les demandeurs disposant d'un revenu inférieur à 500 € par mois, essentiellement les demandeurs sans ressource, affichent une ancienneté de demande inférieure à la moyenne ; néanmoins, 21,2 % sont en attente depuis plus d'un an



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages sans ressource affichent des délais d'attente plus faibles : 21,2 % ont tout de même effectué leur demande il y a plus d'un an ; les délais d'attente sont nettement plus proches de la moyenne pour ceux dont le revenu est inférieur à 500 € par mois: 36,1 %. Plusieurs origines peuvent expliquer ce phénomène : *une satisfaction plus rapide de 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 très homogène, comprise entre 39 % et 42 %. Contrairement à ce que l'on aurait pu supposer, le niveau de revenu n'a qu'un faible effet sur le délai d'attente moyen. Il convient néanmoins d'être vigilant car le seul revenu ne tient pas compte de la composition familiale et donc de la situation par rapport au plafond HLM. Par ailleurs le délai d'attente est différent de la notion de délai de satisfaction (seules les demandes en cours au 1^{er} janvier sont ici comptabilisées).

Des délais d'attente beaucoup plus courts pour les T1 et un peu plus longs pour les T5 et +



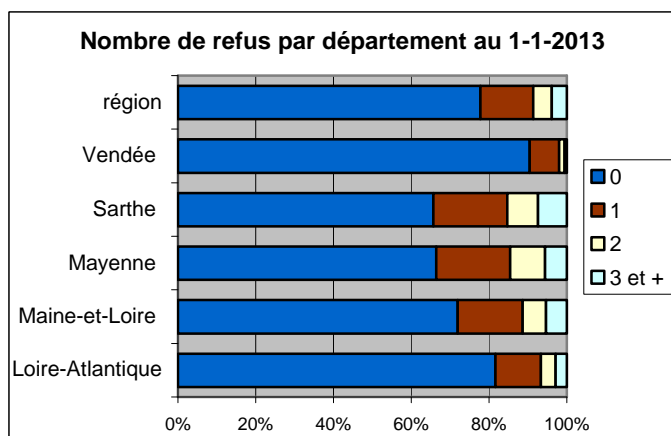
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 23,9 % des demandes datant de plus d'un an et seulement 6,0 % de demandes de 2 ans et plus pour une moyenne régionale de 19,3 %. A l'opposé, les délais sont légèrement plus longs pour les plus grands logements (T5 et +), avec 45,8 % des demandes datant de plus d'un an et 23,8 % de 2 ans et plus.

5 – Les propositions reçues et refusées

Les demandeurs ayant déjà refusé une offre de logement social (22,2 % sur l'ensemble de la région) sont nombreux en Sarthe et Mayenne (38 et 34 %), beaucoup moins en Vendée (9,6 %) ; peu d'écarts entre demandeurs internes et externes (3,5 points)

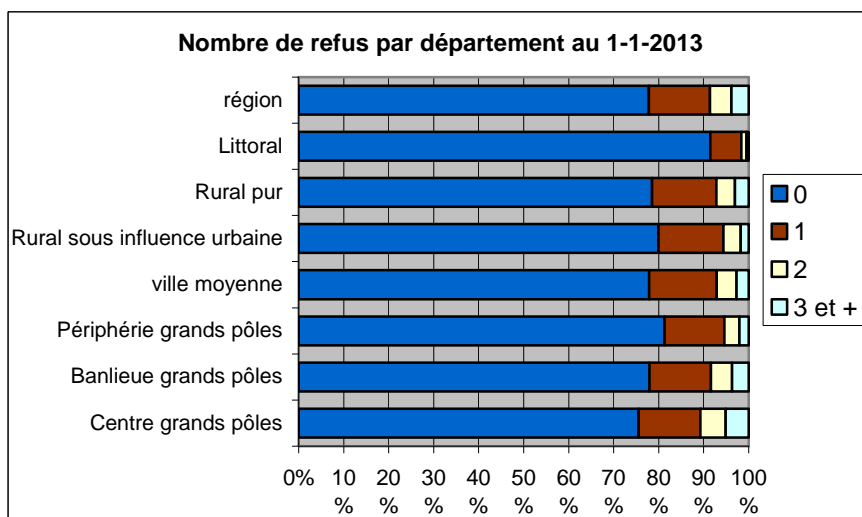


Au 1^{er} janvier 2013, 18 045 demandeurs sur 81 317 (22,2 %) sont toujours en attente d'un logement social après avoir refusé au moins une proposition d'un organisme HLM. 8,6 % des demandeurs ont même reçu au moins 2 propositions sans y donner suite. A contrario, 77,8 % n'ont pas encore eu d'offre.

La part des demandeurs ayant exprimé un refus est particulièrement importante en Sarthe et en Mayenne (respectivement 34,3 % et 33,6 %) où la tension est la plus faible. Cette part est en revanche beaucoup plus faible en Vendée et Loire-Atlantique (respectivement 9,6 % et 18,3 %) où la situation est plus tendue. Le Maine-et-Loire se situe proche de la moyenne régionale.

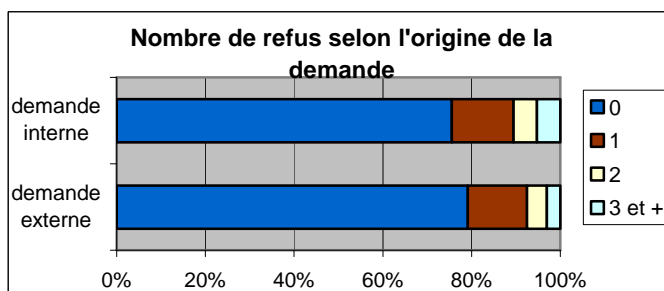
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Sur le littoral, le nombre de demandeurs ayant exprimé au moins 1 refus est particulièrement faible (8,6 %). Le nombre de demandeurs à 2 refus ou plus y devient quasiment négligeable (1,7 %). Ailleurs, l'expression de refus donne lieu à des résultats plus homogènes (autour de 20 % des demandeurs), tout en étant légèrement supérieure là où l'offre est plus abondante (agglomérations).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

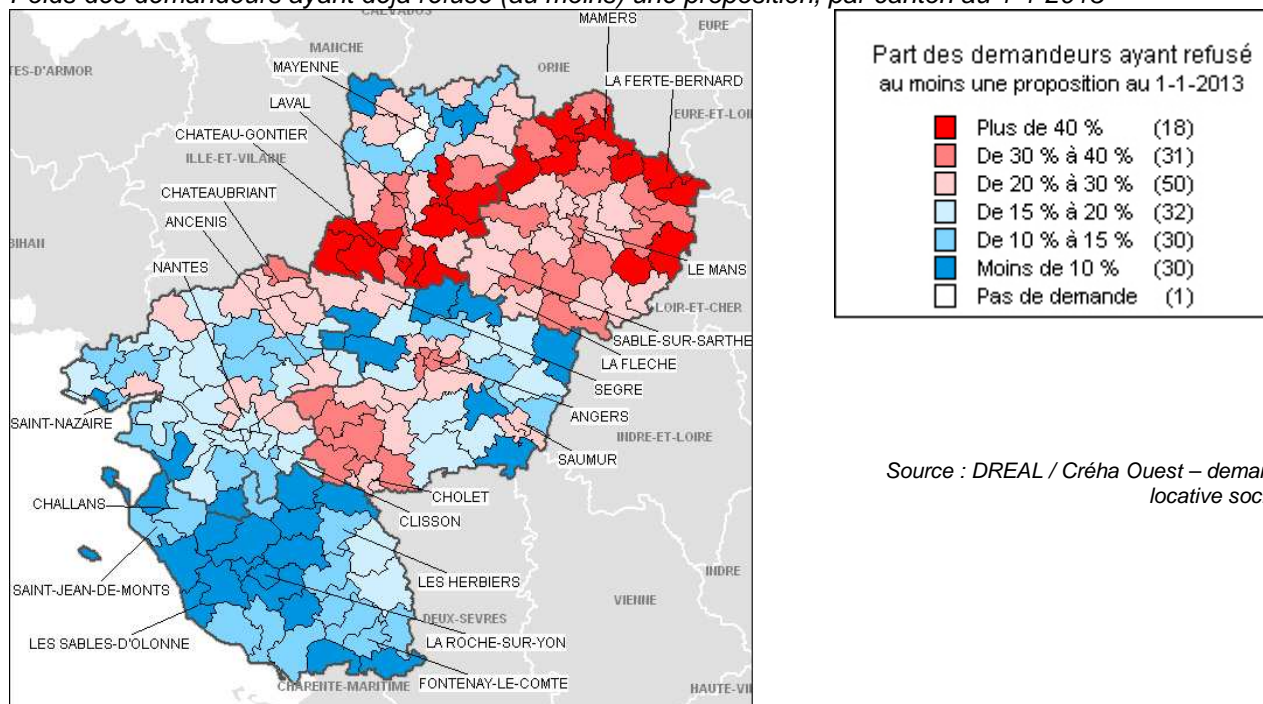
La part des demandeurs ayant déjà refusé au moins une offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (24,5 %) et demandeurs externes (20,8 %), soit 3,7 points d'écart. L'écart le plus prononcé se situe au niveau des ménages ayant refusé plus d'une proposition : ils sont 10,5 % pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM contre 7,5 % pour les demandeurs externes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages ayant refusé (au moins) une offre de logement social sont fortement concentrés sur la Sarthe et une grande partie de la Mayenne. Dans les Mauges, leur proportion est également importante. À l'opposé, elle est faible sur l'ensemble du littoral et de la Vendée, où l'offre se fait rare.

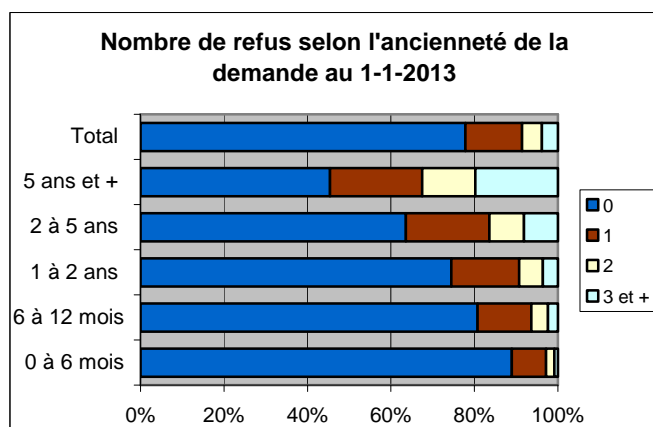
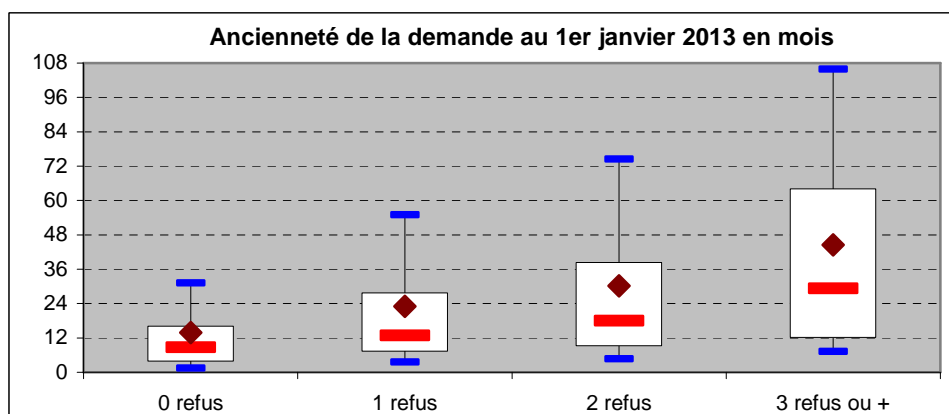
Poids des demandeurs ayant déjà refusé (au moins) une proposition, par canton au 1-1-2013



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale sociale

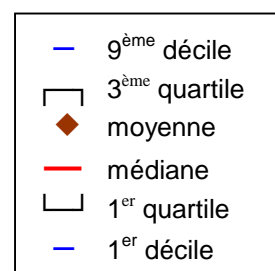
L'ancienneté moyenne de la demande varie entre 13,8 mois pour les demandes sans refus et 44,5 mois pour les demandes maintenues après au moins 3 refus

L'ancienneté moyenne de la demande est de 13,8 mois pour celles des demandes qui n'ont fait l'objet d'aucun refus. Chaque refus s'accompagne d'une majoration de l'ordre de 10 mois de cette ancienneté.



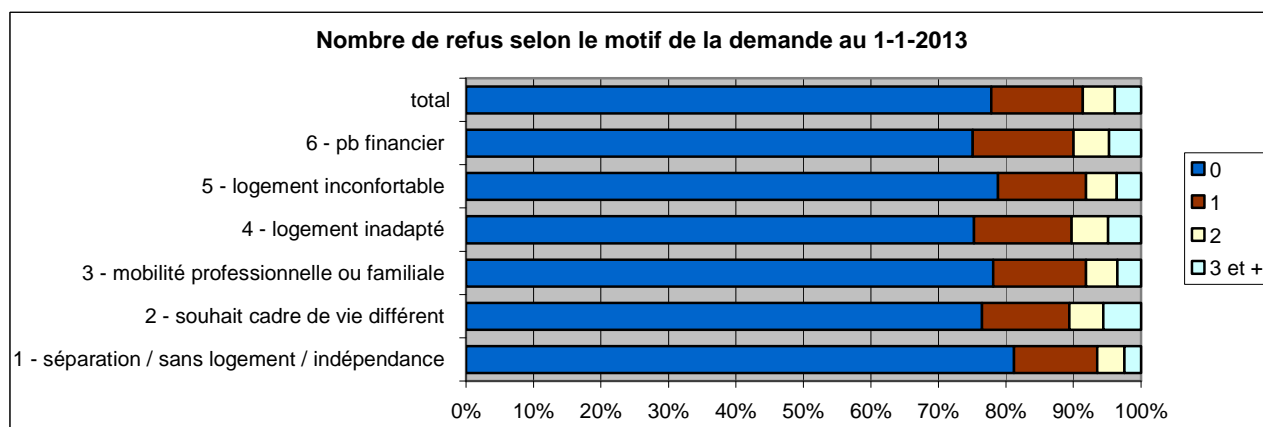
On observe que plus la demande est ancienne, plus la part des ménages ayant refusé au moins une offre est élevée.

Le poids des refus progresse ainsi de 11,1 % pour les ménages ayant effectué leur demande pour la première fois lors des 6 derniers mois, à 54,6 % pour les ménages dont la demande remonte à plus de 5 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locale sociale

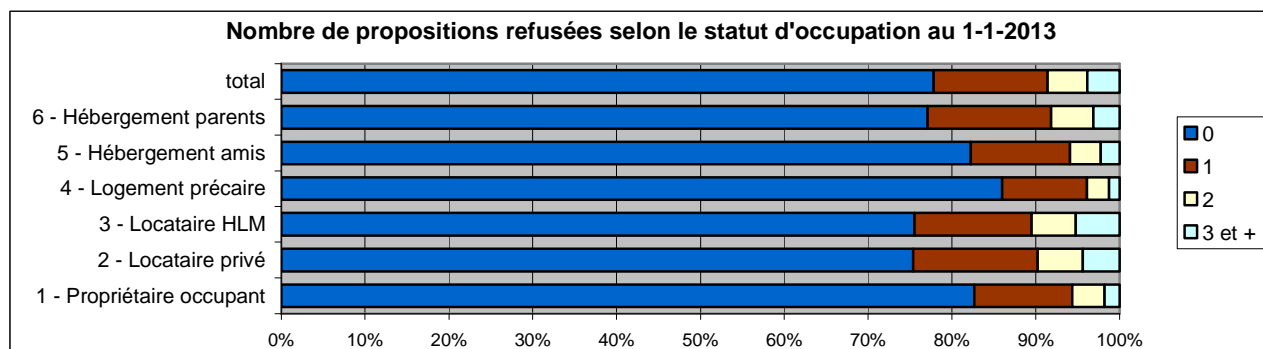
La part des ménages ayant déjà refusé une offre de logement HLM est proche quel que soit le motif de la demande, elle est légèrement plus faible pour les demandeurs sans logement



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 24,9 % pour les demandes ayant comme motif une raison financière et 18,8 % pour les ménages sans logement (séparation-sans domicile-indépendance). 6,5 % des demandeurs sans logement, en instance de séparation ou en recherche d'indépendance ont tout de même refusé 2 offres ou plus.

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



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandeurs actuellement hébergés dans un logement précaire sont peu nombreux à avoir déjà refusé une offre de logement social (14,0 %). 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 (24,5 %) ou locataires du parc privé (24,6 %).

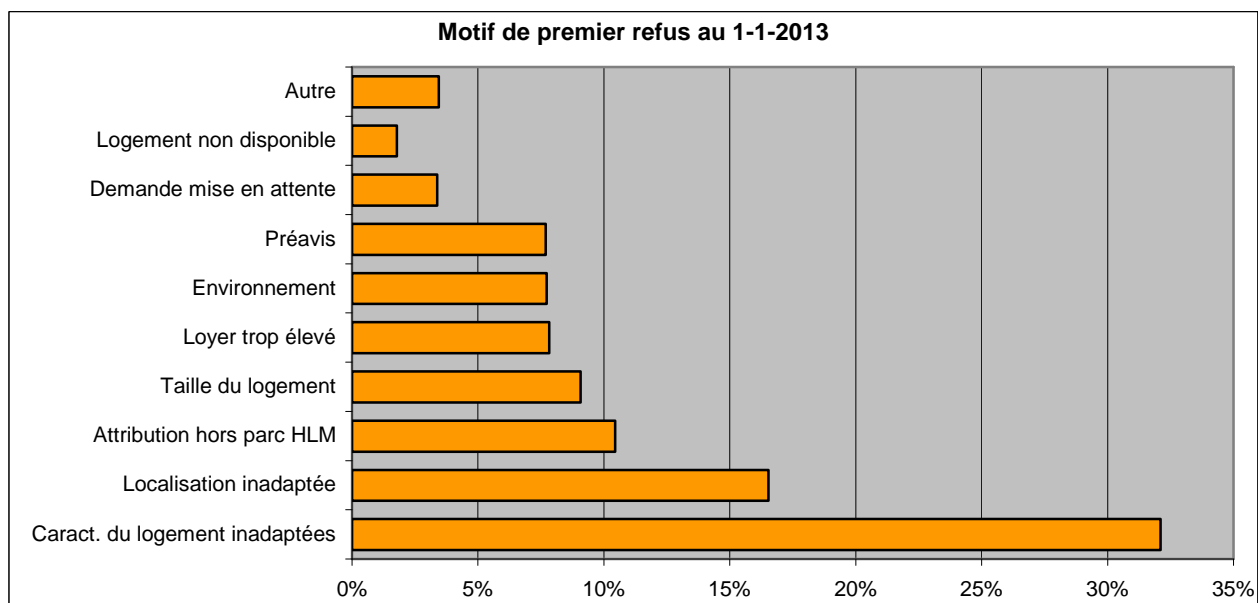
Lorsqu'il est motivé, le premier refus est invoqué dans 32,1 % des cas par un logement jugé inadapté (caractéristiques, taille ...) et dans 24,3 % par une localisation (commune, quartier, environnement) considérée comme non satisfaisante.

43,3 % des propositions ne disposent pas d'un motif de refus clairement identifié.

Lorsqu'elle est exprimée, la raison invoquée pour expliquer le refus de la première offre de logement social est dans près de 1/3 des situations (32,1 %) liée à des caractéristiques inadaptées du logement (collectif, étage insatisfaisant, manque d'ascenseur, type de chauffage ...). Seuls 9,1 % des refus sont liés à une taille de logement jugée insatisfaisante par rapport aux attentes.

Pour 16,5 % des demandeurs, ce premier refus est justifié par une localisation inadaptée du logement proposé qui ne correspond pas aux attentes en terme de commune ou de quartier proposé.

Dans 7,7 % des cas, c'est l'environnement plus proche qui est reproché : manque de services de proximité ou appréhension liée au voisinage.

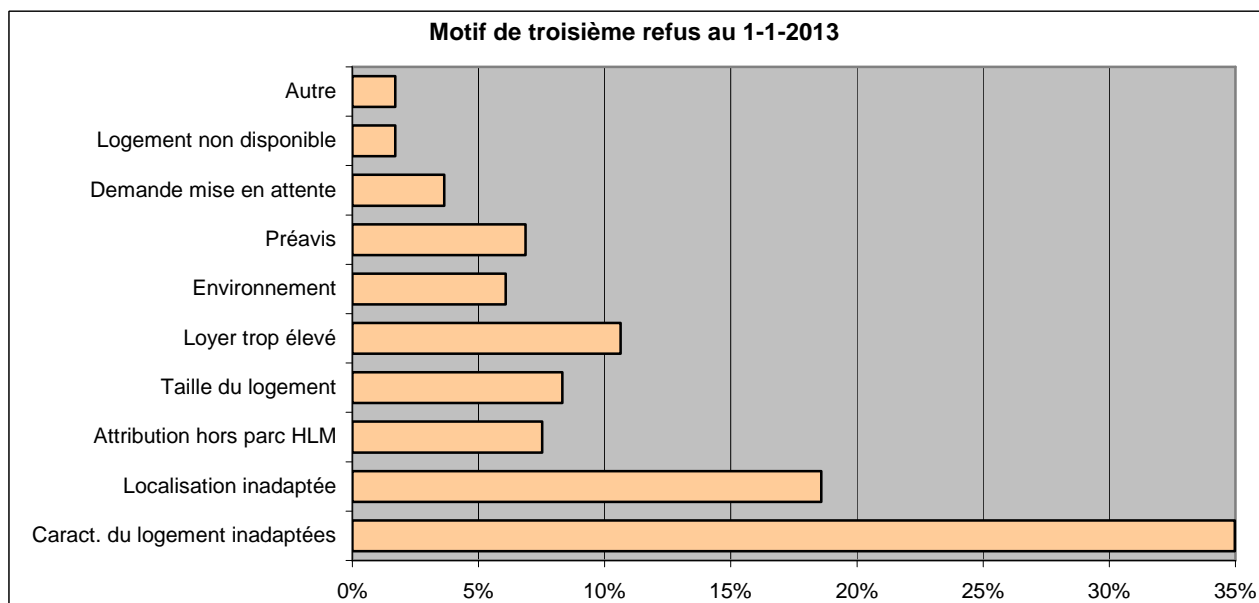


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Dans 10,4 % des cas, le demandeur n'accepte pas la proposition car il a trouvé un logement en dehors du parc social. Dans 7,7 % des cas, la proposition arrive trop tôt par rapport à un préavis ou alors le demandeur préfère attendre une évolution possible de sa situation personnelle.

7,8 % des refus sont liés à un loyer trop élevé.

Enfin, dans 1,8 % 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

Entre les première et troisième propositions, les motifs « caractéristiques de logement inadaptées » (+ 2,9 points), loyer élevés (+ 2,8 points), et localisation inadaptée (+ 2,0 points) prennent de l'importance tandis que les raisons liées à l'environnement au sens large (- 1,7 point) et à l'attribution d'un logement dans le parc privé parallèlement à la demande de logement social (-2,9 points) en perdent.

Par rapport à l'an dernier, on note un net infléchissement de l'impact de l'attribution d'un logement dans le parc privé entre le premier et le troisième refus (qui passe respectivement de 13 à 4 % à 10,4 % à 7,5 %).

ANNEXE

Type de territoire privilégié par les demandeurs en fonction de leur origine résidentielle et de l'origine de la demande

O/D Demande externe	1 - Centre grands pôles	2 - Banlieue grands pôles	3 - Périphérie grands pôles	4 - Ville moyenne	5 - Rural sous influence urbaine	6 - Rural pur	7 - Littoral	Total
1 - Centre grands pôles	15 735	1 944	448	241	153	12	99	18 632
2 - Banlieue grands pôles	2 154	5 468	277	30	36	3	31	7 999
3 - Périphérie grands pôles	1 807	1 144	4 516	235	288	10	45	8 045
4 - Ville moyenne	500	126	143	2 815	273	24	52	3 933
5 - Rural sous influence urbaine	931	356	501	1 255	2 800	76	246	6 165
6 - Rural pur	70	24	32	108	72	183	12	501
7 - Littoral	224	52	34	81	52	4	1 965	2 412
Extérieur région	1 871	475	286	391	267	39	179	3 508
Total	23 292	9 589	6 237	5 156	3 941	351	2 629	51 195

O/D Demande interne	1 - Centre grands pôles	2 - Banlieue grands pôles	3 - Périphérie grands pôles	4 - Ville moyenne	5 - Rural sous influence urbaine	6 - Rural pur	7 - Littoral	Total
1 - Centre grands pôles	13 231	2 020	552	208	121	2	103	16 237
2 - Banlieue grands pôles	844	3 791	201	25	20	2	30	4 913
3 - Périphérie grands pôles	258	250	1 233	57	60		15	1 873
4 - Ville moyenne	309	95	80	1 773	214	18	43	2 532
5 - Rural sous influence urbaine	194	292	141	282	649	15	43	1 616
6 - Rural pur	19	9	17	52	19	79	3	198
7 - Littoral	25	6	1	19	14		341	406
Extérieur région	1 243	301	146	259	160	22	215	2 346
Total	16 123	6 764	2 371	2 675	1 257	138	793	30 121

O/D Ensemble de la demande	1 - Centre grands pôles	2 - Banlieue grands pôles	3 - Périphérie grands pôles	4 - Ville moyenne	5 - Rural sous influence urbaine	6 - Rural pur	7 - Littoral	Total
1 - Centre grands pôles	28 966	3 964	1 000	449	274	14	202	34 869
2 - Banlieue grands pôles	2 998	9 259	478	55	56	5	61	12 912
3 - Périphérie grands pôles	2 065	1 394	5 749	292	348	10	60	9 918
4 - Ville moyenne	809	221	223	4 588	487	42	95	6 465
5 - Rural sous influence urbaine	1 125	648	642	1 537	3 449	91	289	7 781
6 - Rural pur	89	33	49	160	91	262	15	699
7 - Littoral	249	58	35	100	66	4	2 306	2 818
Extérieur région	3 114	776	432	650	427	61	394	5 854
Total	39 415	16 353	8 608	7 831	5 198	489	3 422	81 316

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Service connaissance des territoires et évaluation
5 rue Françoise Giroud CS 16 326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02.72.74.73.00
Fax : 02.72.74.73.09
courriel : DREAL-Pays-de-la-Loire@
developpement-durable.gouv.fr

**Service connaissance des
territoires et évaluation**

**Division Observation
Etudes et Statistiques**

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

ISSN 2109-0017