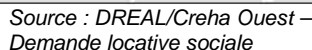


Les demandes assorties d'un refus sont en forte augmentation.

La demande interne est le moteur de la croissance de la demande totale observée en Loire-Atlantique (+ 1,1 %) et plus encore en Vendée (+ 3,0 %) ; dans la Sarthe (+ 3,1 %), c'est la demande externe. Dans le Maine-et-Loire ainsi qu'en Mayenne, le fléchissement (respectivement - 2,0 % et - 0,1 %) est entièrement dû à la demande externe.



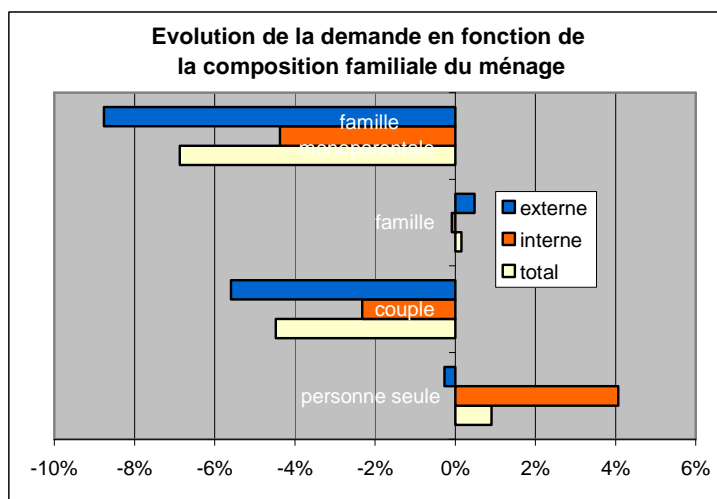
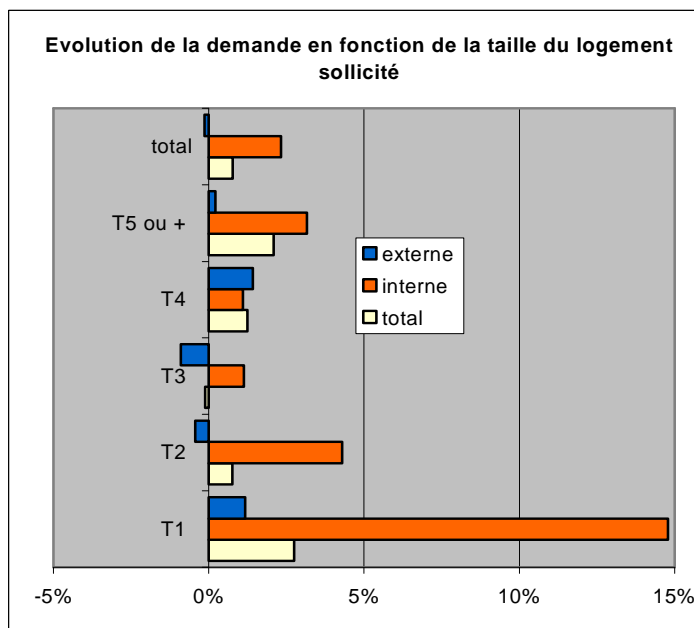
Ce recul bénéficie à leurs banlieues, dont le poids passe de 20,1 % à 20,3 %, ainsi qu'au littoral, où il passe de 4.2 % à 4.4 %.

On observe une légère diminution du poids des demandes orientées expressément vers un type de logement (individuel ou collectif) donné. Le poids des « indifférents » passe ainsi de 42,7 % à 43,7 %.

La proportion des T2 et surtout T3 sollicités diminue d'une année sur l'autre au profit des T1 (de 7,0 % à 7,2 % des demandes) et des T4 ou plus (de 26,1 % à 26,3 %). La progression de la demande de T1 est significative dans la Sarthe où elle touche les deux types de demande, celle de la demande interne présente un intérêt statistique principalement pour les tailles plus importantes. La baisse de la demande externe de T2 et T3 est en grande partie compensée par la hausse de la demande de T1 et T4.

Les motifs principaux de demande interne, à savoir l'inadaptation du logement et le souhait de changer de cadre de vie, prennent un peu plus d'importance (respectivement + 1,5 et + 0,6 point), les soucis financiers, dont la fréquence passe de 8,8 % à 9,7 %, aussi.

Bien que d'importance moindre pour la demande externe, ces trois raisons prennent également un poids légèrement accru (globalement + 1,6 point) au détriment notamment du motif majeur que constitue la recherche d'un logement stable.

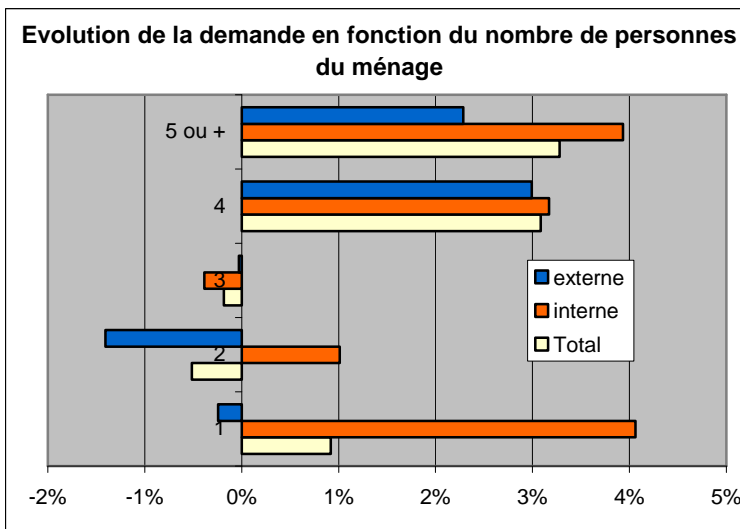


La progression de la demande résulte essentiellement de la demande interne de personnes seules (femmes et surtout hommes), beaucoup plus accessoirement de la demande externe de familles traditionnelles.

La demande tant interne qu'externe des couples sans enfant et des familles monoparentales est en baisse. La demande émanant de familles monoparentales est en repli de 4 % en interne et de près de 9 % en externe. Pour la catégorie des familles monoparentales ayant un homme à leur tête, la chute est de 24,5 % : ce faisant, elle passe de 2,9 % à 2,2 % de l'ensemble des demandes.

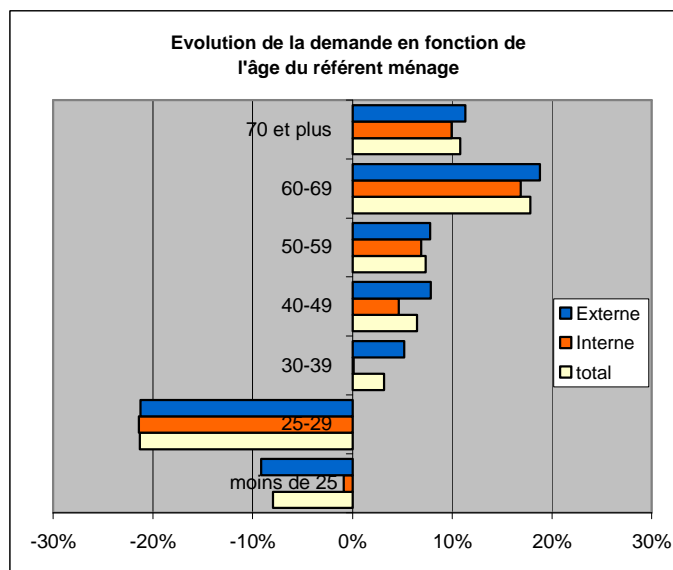
Les croissances les plus importantes sont le fait des ménages de 4 personnes (+ 3,1 %) et de 5 personnes ou + (+ 3,3 %). Pour ces ménages de 4 personnes ou plus, la croissance touche conjointement les deux types de demande.

On note également une poussée de la demande de ménages isolés qu'on ne peut manquer de rapprocher de la croissance de la demande interne de T1. Et en effet, celle-ci repose sur la croissance de la demande émanant de ces personnes vivant seules dans le parc HLM. De surcroît, la part de ces demandeurs internes isolés demandant un T1 croît de 6,7 % à 7,4 %, celle demandant un T2 de 60,2 % à 60,6 %, de sorte que cette progression s'opère au détriment des T3 (de 32,0 % à 30,9 %).



La progression de la demande interne est générale à tous les ménages, avec ou sans enfants quel qu'en soit le nombre, avec toutefois un maximum chez les ménages de 3 ou 4 enfants (+ 4,4 %).

La demande externe diminue chez les demandeurs ayant moins de 2 enfants, et augmente à partir de 2 enfants.



L'évolution de la demande est très clairement en relation avec l'âge du demandeur : en repli chez les moins de 30 ans, le rythme de variation devient positif au-delà de cet âge et maximal chez les pétitionnaires de plus de 60 ans, spécialement ceux âgés de 60 à 69 ans :

- La hausse de la demande interne, due aux demandeurs de plus de 40 ans, est freinée par la diminution imputable aux moins de 30 ans ;
- L'augmentation de la demande externe des plus de 30 ans est totalement contrebalancée par la baisse qui affecte les plus jeunes.

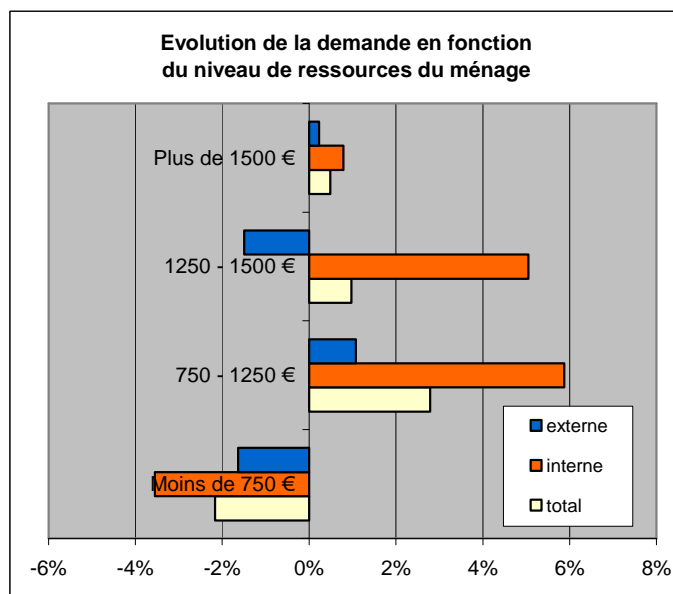
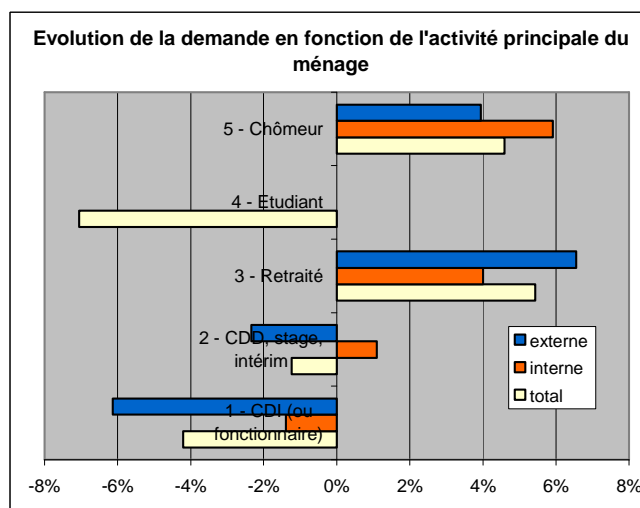
Pour chacune des tranches d'âge supérieur à 30 ans, tous les motifs interviennent, et dans des proportions similaires, dans l'augmentation de la demande, à une exception près : la « mobilité professionnelle ou familiale » ne contribue à cette croissance que chez les demandeurs âgés de 60 à 69 ans.

L'augmentation de la demande, interne comme externe, affecte surtout les chômeurs (+ 4,6 %) et plus encore les retraités (+ 5,4 %), catégorie dont la demande externe connaît une progression nettement supérieure à celle de l'année précédente.

Les demandes fondées sur des problèmes financiers continuent de se développer tout particulièrement au sein de ces deux catégories chez lesquelles elles progressent respectivement de 9,4 % et 11,2 %.

Le rythme de progression de la demande des chômeurs, des retraités, mais aussi des étudiants est également supérieur à 10 % lorsqu'il est motivé par le besoin d'un changement d'environnement. C'est encore le cas des demandes de chômeurs fondées sur un logement « inadapté » à leurs besoins ou possibilités.

La demande des actifs en revanche baisse, principalement la demande externe.



À la différence de ce que l'on avait constaté en 2012, le niveau de ressources semble sans incidence apparente sur l'évolution de la demande, en dépit d'une baisse pour les demandeurs les moins aisés et d'une hausse pour ceux qui ont des moyens plus élevés.

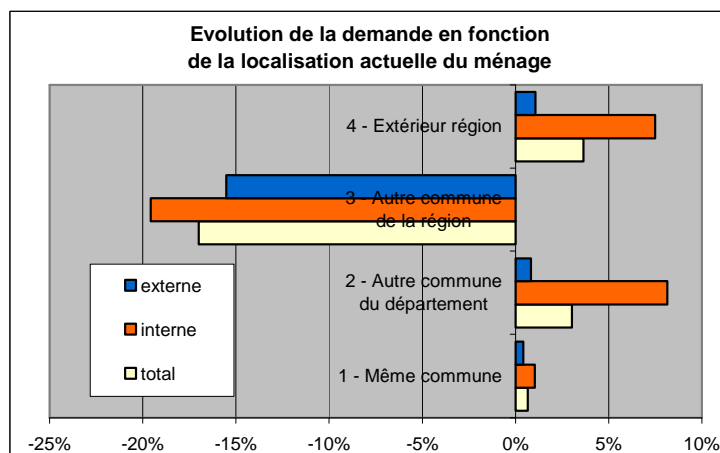
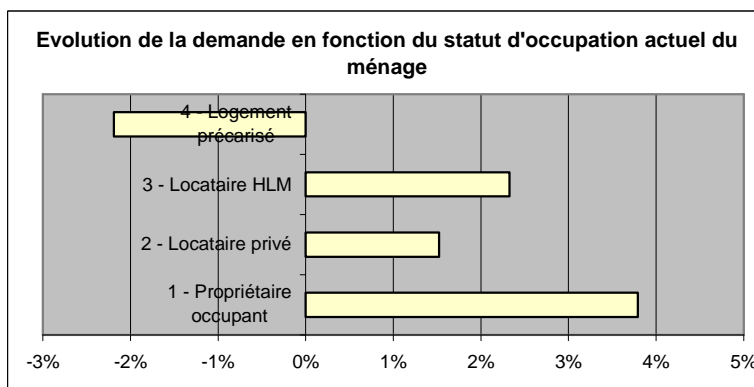
En effet, les différentes tranches de revenus alternent baisse (revenu déclaré 0 €, 500 à 750 €, 1000 à 1250 €) et hausse de la demande (1 à 500 €, 750 à 1000 €, plus de 1250 €).

Au regard des plafonds HLM, le constat révèle certes une hausse de 0,1 % du nombre de demandeurs se situant dans les tranches inférieures à 60 %, et de 1,7 % pour les autres.

En réalité, la demande externe des demandeurs de la tranche inférieure à 60 % diminue de 1,3 % tandis que la demande interne progresse de 2,5 % ; les deux formes de demande progressent au sein des ménages dont les revenus se situent au-dessus de la barre de 60 % (respectivement de 2,0 % et 1,0 %).

La réduction de la demande externe est due aux ménages « précarisés » (occupant un logement précaire ou hébergés chez des parents ou amis) ; pour cette catégorie, elle est de 2,2 %, alors que la demande des propriétaires croît de 3,8 % et celle des locataires de 1,5 %.

La baisse de la demande externe des ménages « précarisés » tient particulièrement dans le recul de mobilité et l'inconfort du logement actuel. Le cadre de vie et les facteurs financiers continuent d'influer à la hausse de la demande des propriétaires et locataires du parc privé.

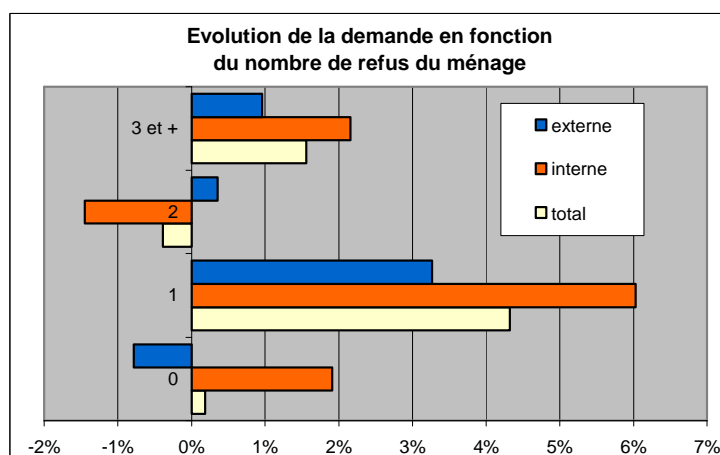
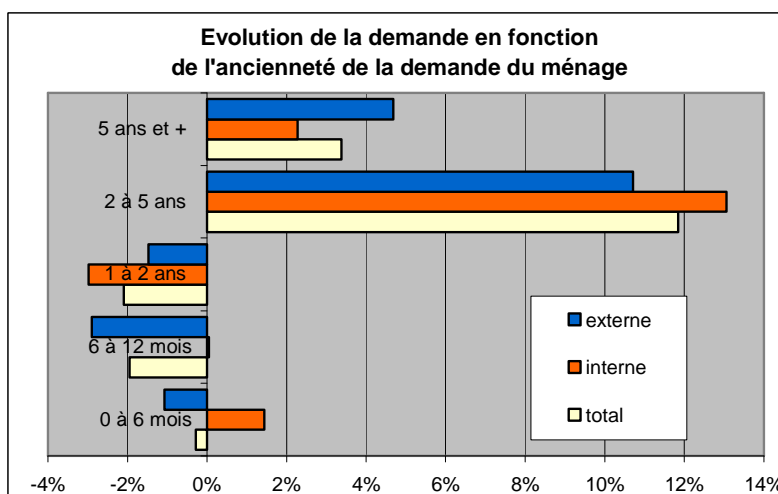


Par rapport à 2012, le poids des demandeurs résidant à l'extérieur de la région est en augmentation sur la Vendée (de 10,1 % à 10,5 %), la Loire-Atlantique (de 6,7 % à 6,9 %), le Maine-et-Loire (de 5,8 % à 6,2 %), et plus globalement sur l'ensemble de la région (de 7,1 % à 7,4 %). Les principales agglomérations et le littoral absorbent 89 % de la hausse du nombre de ces demandeurs de l'extérieur de la région. Le poids des demandeurs résidant dans la région hors du département sollicité recule quant à lui (de 4,6 % à 3,8 %) au profit des ressortissants plus locaux.

L'ancienneté joue un rôle essentiel dans l'évolution de la demande : le nombre de demandes datant de plus de 2 ans progresse sensiblement en interne comme en externe, pendant que diminue le nombre de nouvelles demandes externes. La stabilité de la demande externe conjugue donc la non-satisfaction des demandes en stock au 1^{er} janvier 2013 et une baisse du nombre des demandes déposées dans l'année qui a suivi.

L'ancienneté moyenne progresse de 0,8 mois dans les départements de Loire-Atlantique et de Vendée, et de 0,4 mois dans ceux de l'intérieur de la région.

Cette évolution va de pair avec la progression des demandes à délais anormalement longs, internes comme externes.



L'année 2013 se caractérise par une hausse (+ 2,3 %) de la demande externe assortie de refus et par une baisse du nombre de demandes externes n'ayant fait l'objet d'aucune proposition (- 0,8 %).

S'agissant de la demande interne, les demandes accompagnées d'au moins 1 refus progressent également davantage (3,6 %) que les demandes en attente d'une première proposition (1,9 %).

Source et concepts

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 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.

Evolution de la demande locative sociale-

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

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

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2014