

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Avril 2014

*La situation de l'habitat et du logement
en Pays de la Loire*

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2014

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 112



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



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

Sommaire

La source	P 4
Les principaux enseignements	P 5
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 – Évolution de la demande locative sociale sur 10 ans et sur 4 ans	P 39
2 - Demandes souhaitées selon la commune d'origine	P 41
3 - Demandes par rapport au parc social existant	P 45
4 - Ancienneté de la demande	P 50
5 - Les propositions reçues et refusées	P 56
IV – Annexes	P 62
Annexe 1 – Type de territoire privilégié par les demandeurs en fonction de leur origine résidentielle et de l'origine de la demande	P 63
Annexe 2 - Valeurs comparées d'indicateurs en fonction d'éventualités de refus et de délais « anormalement longs » d'attribution des demandes	P 65

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 1/01/2014 ainsi que les fichiers des demandes en cours depuis 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 2014 (y compris des demandes en cours d'attribution : 1,2 %), 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 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. 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 Système National d'Enregistrement :

La région des Pays de la Loire a donc été pionnière dans l'utilisation de fichiers partagés de la demande sociale. Néanmoins, la mise en place d'un Système National d'Enregistrement rendant possible des comparaisons avec d'autres territoires a été instaurée par la loi du 25 mars 2009 (art. 117) renforce les acquis du Numéro Unique.

Ses principaux apports sont les suivants :

- les informations fournies dans la demande de logement social et pour l'attribution du numéro d'enregistrement unique sont identiques et définies par décret en Conseil d'Etat, marquant la fin de la distinction entre demande de numéro unique et demande de logement social, source de complexité dans les démarches du demandeur ; la demande est désormais effectuée au moyen d'un formulaire unique ;
- les informations comportant une caractérisation des demandes au regard des critères de priorité, sont enregistrées dans une base de données qui permet d'améliorer la connaissance de la demande de logement social ;
- les organismes qui disposent de logements au titre du droit de réservation peuvent être lieux de délivrance du numéro d'enregistrement unique - cette disposition concerne notamment les CIL, comités interprofessionnels du logement.

À ce jour, ce Système National d'Enregistrement est en cours de stabilisation, période au terme de laquelle son exploitation viendra se substituer aux fichiers du CREHA Ouest.

Les principaux enseignements

Les caractéristiques des demandes exprimées

Au 1^{er} janvier 2014, la région des Pays de la Loire compte 81 946 demandeurs de logements sociaux, soit 5,1 % de l'ensemble des ménages, proportion surtout élevée dans les agglomérations.

Les sept principales aires urbaines attirent 78,9 % des demandeurs, à raison de 48,0 % dans les centres, 20,3 % dans les banlieues et 10,6 % dans les périphéries. Nantes, Angers, Le Mans et Saint-Nazaire réunissent à elles seules 69,8 % de la demande. Les villes moyennes attirent 9,7 % des demandeurs, le rural sous influence urbaine, 6,4 %, le littoral, 4,4 %. Le rural « pur » ne représente que 0,7 % de l'ensemble de la demande.

37,6 % des demandes émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM (demande interne). Cette proportion, qui dépasse 40 % dans les sept principales agglomérations, tombe en deçà de 30 % hors des villes petites ou moyennes, autrement dit dans les zones peu urbanisées et sur le littoral.

25,5 % des demandeurs demandent formellement un logement individuel, 30,8 % un logement collectif ; ces souhaits sont très différents d'un territoire à l'autre.

31,3 % et 35,3 % des demandes portent sur des T2 ou T3, 7,2 % sur des chambres ou T1. Les villes centres des principales agglomérations connaissent une proportion plus élevée de demandes de T1 (9,3 %) et de T2 (33,4 %), le littoral de T2 (35,4 %). Les T3 sont surtout caractéristiques des territoires autres que les principales agglomérations, où leur proportion est d'au moins 39 % contre 31,7 % dans les centres et 35,1 % dans les banlieues.

Les demandes externes ont principalement pour origine des décohabitations en cours (48,8 %) et des soucis financiers (18,1 %), les demandes internes ont surtout pour objet de disposer d'un logement de dimension plus adaptée (47,8 %) ou mieux localisé (19,1 %).

La description des demandeurs

41,6 % des demandeurs sont des personnes seules, 17,3 % sont des couples avec enfant(s), 10,6 % des couples sans enfant et 21,8 % des familles mono-parentales. Ces demandeurs représentent 10 % 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 : d'une part, souhait plus fréquent de logements mieux adaptés (plus grands) pour les couples avec ou sans enfants, d'autre part recherche d'un logement stable pour les autres.

La taille moyenne des ménages demandeurs est de 2,23 personnes ; dans 17,8 % des cas, le ménage est composé de 4 personnes ou plus. Ce sont ainsi 182 379 habitants des Pays de la Loire qui sont concernés par le fichier de la demande locative sociale. 40,7 % des demandes émanent de ménages avec enfant(s). Globalement, 64 924 enfants sont concernés par la demande de logement social. L'âge moyen du demandeur de logement social est de 41,4 ans, les demandeurs issus du parc HLM sont plus âgés de 5,3 ans. Les demandeurs de 60 ans et plus représentent 15,7 % de la demande et sont plus présents sur le littoral et dans une moindre mesure dans le rural.

14,3 % 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 (12,1 % en externe, 17,9 % en interne) et surtout sa localisation : 21,7 % dans les centres, 12,0 % en banlieues, 7,2 % dans les villes moyennes, 3,3 % maximum ailleurs.

42,6 % des ménages demandeurs sont constitués d'au moins une personne en CDI alors que les chômeurs représentent 22,1 % des demandes. Les ménages en CDI et les retraités sont mieux représentés dans la demande interne. 38,4 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles (dont 2,6 % sans ressource déclarée) et 30,6 % 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 1 340 € (en excluant les « sans ressource »). 38,5 % des demandeurs vivent essentiellement des aides publiques. 72,9 % des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM.

30,6 % des demandeurs 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.

52,5 % des enfants concernés par une demande de logement social résident déjà dans le parc HLM ; en revanche, 18,7 % ne disposent pas d'un logement stable.

La tension du marché locatif social

La part de demandeurs qui aspirent à un (éventuellement nouveau) logement social sans changer de commune est en moyenne de 58,6 %. Elle est surtout importante chez les demandeurs qui résident actuellement dans les villes, notamment principales où elle atteint 71,8 %. Elle est plus faible dans les villes moyennes : 51,1 %. Les autres types de territoire attirent tous en majorité (50 % à 60 %) des personnes extérieures à la commune de résidence actuelle. La fréquence des demandeurs originaires de l'extérieur de la région, en moyenne de 7,4 % des demandeurs, est surtout importante sur le littoral (11,7 %) et dans le rural pur (12,1 %), beaucoup moins dans les banlieues et périphéries des grandes aires urbaines (4,9 % et 4,6 %). L'aspiration au changement de type de territoire est plus marquée en milieu rural. La demande interne correspond à 14,6 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Elle est plus marquée dans les agglomérations, notamment de Nantes et d'Angers, ainsi que sur le littoral.

La demande externe représente 24,2 % des ménages du parc social et 3,7 % de ceux du parc privé. Elle est intense sur la majeure partie de la Loire-Atlantique et de la Vendée. La pression externe au regard du parc privé est nettement plus soutenue dans les grandes villes, et leurs banlieues. Les villes moyennes viennent ensuite.

La part des T1 et T2 sollicités dans les demandes est proportionnellement nettement supérieure à celle du 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 17,7 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont sollicité un logement social il y a moins de 10,0 mois. Les demandes internes sont plus anciennes (48,6 % de plus d'un an contre 35,3 % en externe), de même que les demandes sur le littoral et dans les principales agglomérations. 25 % des demandes datent de moins de 4,6 mois, 25 % ont une ancienneté de plus de 21,2 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, 22,6 % 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. La première cause de refus, invoquée dans 31,1 % des cas, est un logement jugé inadapté (catégorie, taille ...), suivie 22,9 fois sur cent par un problème de localisation (commune, quartier, environnement) considérée comme non satisfaisante.

La demande locative sociale en cours connaît un ralentissement général de croissance en 2013 (0,8 %), imputable à la demande externe, succédant à des hausses de 5,0 % en 2010, 7,6 % en 2011, et 5,2 % en 2012. Sur les quatre dernières années, le rythme de progression est plus limité dans le Maine-et-Loire et même assorti d'une baisse en 2013, principalement en raison d'un fléchissement de la demande externe.

Des différences marquées entre les demandes internes et les demandes externes

Les demandeurs internes sont plus nombreux à attendre un logement individuel : 29,4 % contre 23,2 % pour les demandeurs externes. Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (38,7 % de T4 et + contre 24,4 % de T1 et T2) que la demande externe (18,8 % de T4 et + contre 46,9 % de T1 et T2). 48,8 % des demandes externes sont liées à des décohabitations en cours et 18,7 % à des problèmes financiers (causes respectives de 6,5 % et 9,6 % des demandes internes) ; 47,8 % des demandes internes ont pour objet de disposer d'un logement plus adapté (problèmes de santé, taille inadéquate), et 19,1 % un logement mieux localisé (motifs de 18,1 % et 2,8 % des demandes externes).

La part des personnes seules est de 48,0 % pour la demande externe contre 30,8 % pour la demande interne. Par corollaire, 52,2 % des demandeurs internes sont des couples avec enfants ou familles mono-parentales contre seulement 31,2 % au sein de la demande externe.

Les ménages internes sont de plus grande taille que les ménages externes (26,2 % de ménages de 4 personnes et + contre 12,7 %). De ce fait, les 37,7 % de demandeurs résidant dans le parc HLM représentent 44,1 % des personnes et 52,5 % des enfants en attente d'un logement social.

On compte ainsi 1,11 enfant par demande interne contre 0,60 par demande externe.

Les demandeurs externes sont plus jeunes : 31,5 % de moins de 30 ans contre 14,2 % en interne. Dans toutes les tranches d'âge plus élevé, les demandeurs internes sont proportionnellement plus nombreux. Les ménages étrangers, qui représentent 14,3 % de l'ensemble des demandeurs et dont 88 % ne sont pas ressortissants de l'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 (47,2 % contre 39,8 %) et de ménages retraités (16,8 % contre 13,3 %) en demande interne qu'en externe. En revanche la part des étudiants est de 0,6 % contre 3,4 % en demande externe. Les ménages externes qui sont plus souvent des personnes seules et donc mono-revenu affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes (42,6 % disposent de ressources inférieures à 1 000 € ou sont sans ressource contre 31,6 % en interne). En revanche, rapportées par unité de consommation (prise en compte de la composition familiale), les ressources sont assez proches.

Les demandeurs internes sont un peu plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (62,9 % en interne contre 56,0 % en externe). Les demandes externes sont plus récentes que les demandes internes (64,7 % de moins d'un an contre 51,1 %), 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 seule offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (14,0 %) et demandeurs externes (13,3 %). L'écart s'accroît parmi les ménages ayant refusé plus d'une proposition : ils sont 10,8 % pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM contre 7,6 % pour les demandeurs externes.

Les spécificités départementales par rapport à la tendance régionale

La Loire-Atlantique

La Loire-Atlantique concentre 39 151 demandes au 1^{er} janvier 2014, soit près de la moitié (47,8 %) de la demande locative sociale régionale pour seulement 36,5 % des ménages de la région. La part de cette demande émanant de résidents du parc social est légèrement inférieure à la moyenne régionale (36,9 %). La seule demande externe représente 4,2 % des ménages du département. Le logement individuel sollicité en tant que tel est peu fréquent (16,0 %, moyenne ligérienne de 25,5 %). La part de demande par des ménages étrangers (17,6 % de la demande totale) est plus importante que sur la région (14,3 %).

Le montant moyen des ressources perçues par ménage est de 1 348 € (moyenne régionale: 1 340 €).

Les délais d'attente sont nettement plus longs en Loire-Atlantique (26,5 % d'ancienneté supérieure à 2 ans contre 21,0 %, délai moyen 20,6 mois contre 17,7 mois sur l'ensemble de la région). Du fait de seuils élevés, la proportion de délais « anormalement longs » n'est cependant pas démesurée au regard de la moyenne régionale : 23,3 % contre 21,8 %.

La proportion de demandes donnant lieu à plusieurs refus, en moyenne de 8,6 % sur la région, est ici limitée à 6,9 %.

Le rythme annuel moyen de croissance de la demande, 6,3 % entre 2010 et 2012, est tombé à 1,1 % en 2013, conjuguant un ralentissement de croissance de 5,4 % à 3,3 % de la demande interne et une baisse de la demande externe (+ 6,8 % puis - 0,2 %).

Le Maine-et-Loire

Le Maine-et-Loire concentre 18 772 demandes au 1^{er} janvier 2014, soit 22,9 % de la demande régionale. La proportion de demandes internes se situe au-dessus de la moyenne régionale (42,5 %). La seule demande externe représente 3,1 % des ménages du département.

La demande de logements T1 (8,0 %) et T5 ou + (8,1 %) est plus marquée qu'ailleurs, celle émanant d'étudiants aussi (3,8 %, alors que la moyenne régionale est de 2,3 %).

Le montant moyen des ressources (1 384 €) perçues par ménage est plus important que sur le reste de la région.

La proportion de demandes essuyant plusieurs refus atteint 11,6 %.

Des cinq départements, le Maine-et-Loire enregistre la plus faible part de demandeurs de l'extérieur de la région : 6,2 %, la moyenne régionale étant de 7,4 %.

Le rythme annuel moyen de variation de la demande, 4,3 % entre 2010 et 2012, est passé à - 2,0 % en 2013, associant un ralentissement de croissance de 4,2 % à 1,8 % de la demande interne et une baisse de la demande externe (+ 4,4 % puis - 4,7 %).

La Mayenne

La Mayenne concentre 3 790 demandes au 1^{er} janvier 2014, soit 4,6 % de la demande locative sociale régionale. La part des demandes internes est proche de la moyenne régionale (39,1 %). La seule demande externe représente 1,7 % des ménages du département. Le logement individuel est assez fortement sollicité (36,2 %). La Mayenne se démarque par une proportion de demandes plus faible en T2 (24,1 %) et plus forte en T5 ou + (8,3 %). La demande par des étudiants est relativement faible (1,8 %) tout comme la demande étrangère (11,3 %).

Le montant moyen des ressources par ménage est de 1 313 €.

La Mayenne se caractérise par une particulière modicité des délais d'attente : 12,4 % de demandes d'ancienneté supérieure à 2 ans, et même 14,4 % de demandes datant d'1 à 2 ans (19,3 % pour les Pays de la Loire), délai moyen 12,2 mois. Alors que la moyenne régionale en est de 31,2 %, la part des demandes en attente depuis moins de 6 mois s'élève ici à 42,5 %.

La proportion de demandeurs hébergés chez les parents est spécifiquement forte (10,2 %, la moyenne régionale étant de 7,3 %).

La part de demandes débouchant sur plusieurs refus culmine ici à 14,5 %.

Le rythme annuel moyen de variation de la demande qui était de 6,5 % entre 2010 et 2012, est passé à - 0,1 % en 2013, résultat d'un ralentissement de croissance de 4,7 % à 2,2 % de la demande interne, mais surtout d'une baisse de la demande externe (+ 7,6 % puis - 1,5 %).

La Sarthe

La Sarthe concentre 10 079 demandes au 1^{er} janvier 2014, soit 12,3 % de la demande locative sociale régionale. Les demandes internes sont légèrement sur-représentées (41,6 %). La seule demande externe représente 2,3 % des ménages du département.

Le montant moyen des ressources (1 286 €) perçues par ménage est plus faible qu'ailleurs.

La part des demandeurs extérieurs au département (2,8 %) est plus faible que sur l'ensemble de la région (3,8 %), sans que l'on puisse en dire autant de la part des demandeurs extérieurs à la région.

Les délais d'attente sont minimes (12,7 % d'ancienneté supérieure à 2 ans contre 21,0 %, délai moyen : 13,2 mois).

Seuls 15,8 % des demandeurs doivent supporter des délais « anormalement longs ».

La proportion de demandes à plusieurs refus est très élevée, soit 14,0 %.

Le rythme annuel moyen de variation de la demande qui était de 6,3 % entre 2010 et 2012, est passé à 3,1 % en 2013, résultat d'une baisse de la demande interne (4,1 % puis - 0,5 %) malgré la hausse spécifique au département, certes ralentie, de la demande externe (+ 8,1 % puis + 5,9 %).

La Vendée

La Vendée concentre 10 154 demandes au 1^{er} janvier 2014, soit 12,4 % 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 du département. Le souhait d'accéder à un logement individuel est particulièrement prononcé (45,6 %) et celui de résider en collectif, bas (16,8 %). Les attentes sont peu portées sur les T5 ou + (3,8 %). La demande étudiante est particulièrement faible (1,2 %), il en va de même de la demande étrangère (6,3 %).

Les ménages vendéens sont généralement de taille plus petite (moyenne de 2,11 personnes par ménage). On trouve plus de demandeurs âgés en Vendée (20,4 % de 60 ans et plus pour une moyenne régionale de 15,7 %).

Le montant moyen des ressources (1 287 €) perçues par ménage est plus faible qu'ailleurs.

La Vendée se singularise encore par des proportions particulièrement élevées de demandeurs propriétaires (7,6 %, moyenne régionale de 5,9 %), locataires privés (33,7 % contre 25,8 %) ou encore chez les parents (8,8 %), et faibles de locataires sociaux (26,7 % contre 37,7 %). Les sollicitations extérieures au département (4,6 %) ou à la région (10,5 %) sont notoirement élevées.

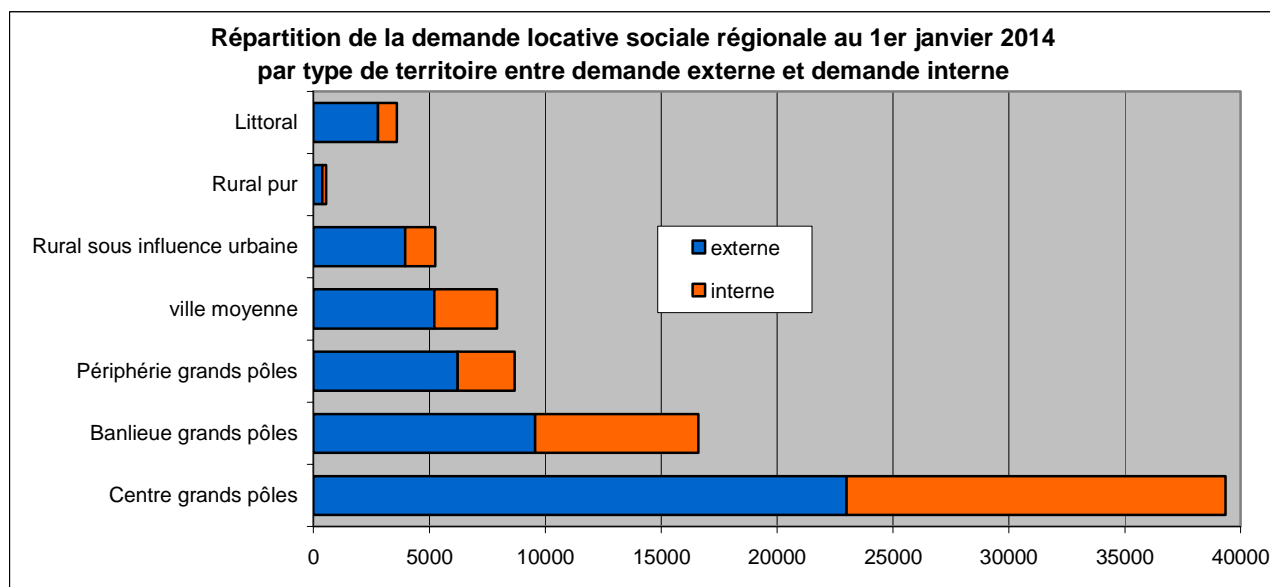
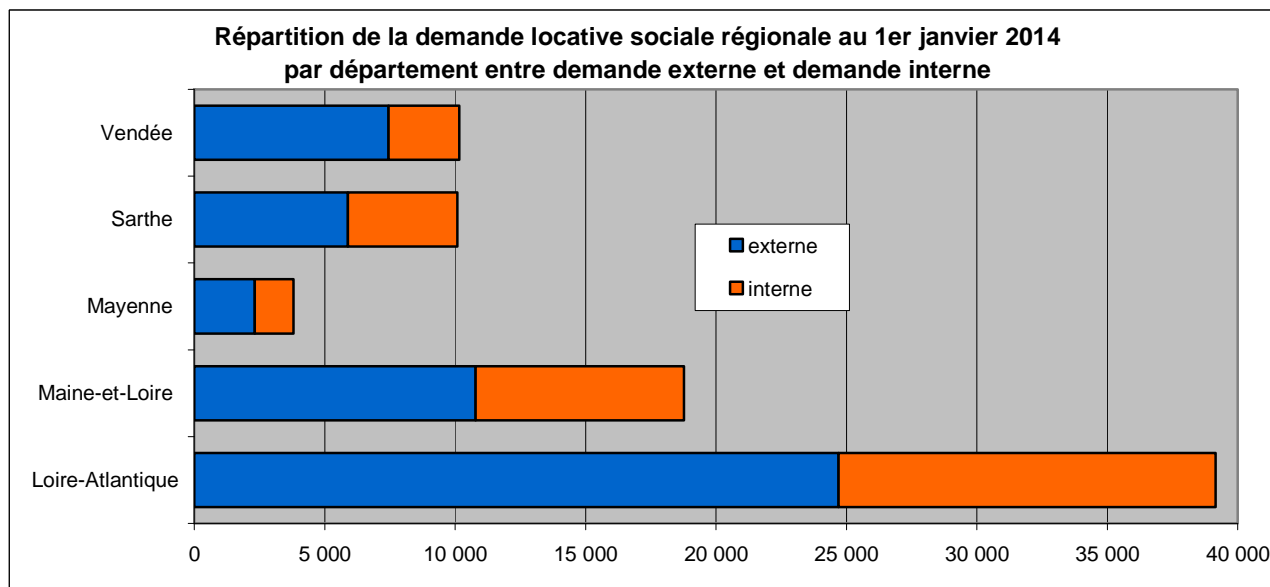
La proportion de demandes essuyant plusieurs refus est remarquablement basse, soit 2,1 %.

Le rythme annuel moyen de variation de la demande qui était de 7,3 % entre 2010 et 2012, est passé à 3,0 % en 2013, résultat d'un ralentissement de croissance de 7,7 % à 3,0 % de la demande interne comme de la demande externe (+ 7,2 % puis + 2,9 %).

I – Description des demandes

1 – Nombre de demandes

La région des Pays de la Loire enregistre 81 946 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2014, représentant 5,1 % des ménages. 78,9 % des demandes sont concentrées sur les sept principales aires urbaines



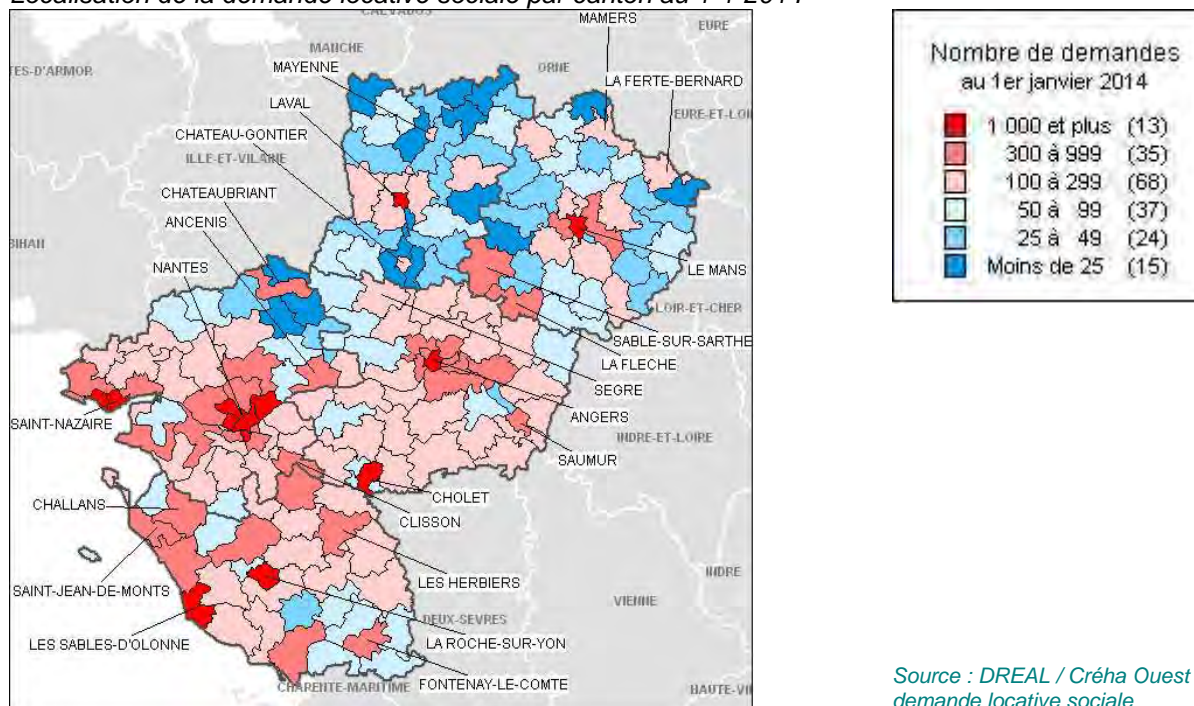
Au 1^{er} janvier 2014, la région comptabilise 81 946 demandeurs de logements sociaux ; certains d'entre eux (demande interne) sont déjà logés dans le parc social, mais sollicitent un nouveau logement pour diverses raisons.

Près de la moitié de cette demande (47,8 %) est concentrée sur le seul département de Loire-Atlantique. 22,9 % de la demande est localisée dans le Maine-et-Loire, alors que la Vendée et la Sarthe représentent respectivement 12,4 % et 12,3 % des demandes. La Mayenne arrive loin derrière les autres départements avec 4,6 % des ménages demandeurs de la région.

Les sept principales aires urbaines attirent 64 633 demandeurs, soit 78,9 % d'entre eux, à raison de 48,0 % dans les centres, 20,3 % dans les banlieues et 10,6 % dans les périphéries. Avec respectivement 29 686, 13 124, 7 875 et 6 550 demandes, les aires urbaines de Nantes, Angers, Le Mans et Saint-Nazaire réunissent à elles seules 69,8 % de la demande régionale.

Les villes moyennes captent 9,7 % des demandes, le rural sous influence urbaine, 6,4 %, le littoral, 4,4 %. Le rural « pur » ne représente que 0,7 % de l'ensemble de la demande.

Localisation de la demande locative sociale par canton au 1-1-2014



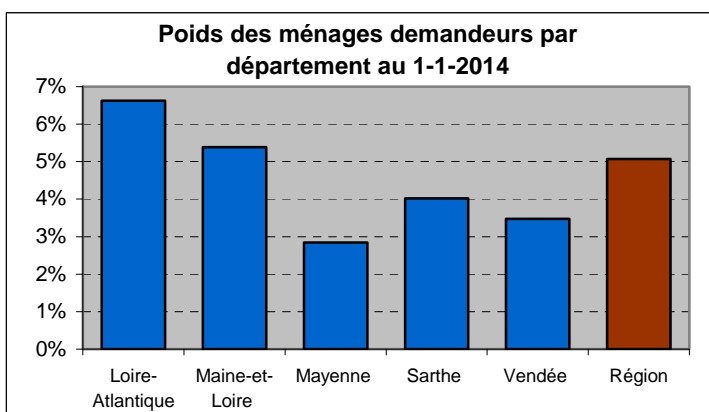
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande locative sociale est donc très fortement localisée sur les zones urbaines, alors que le nombre des demandes reste 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

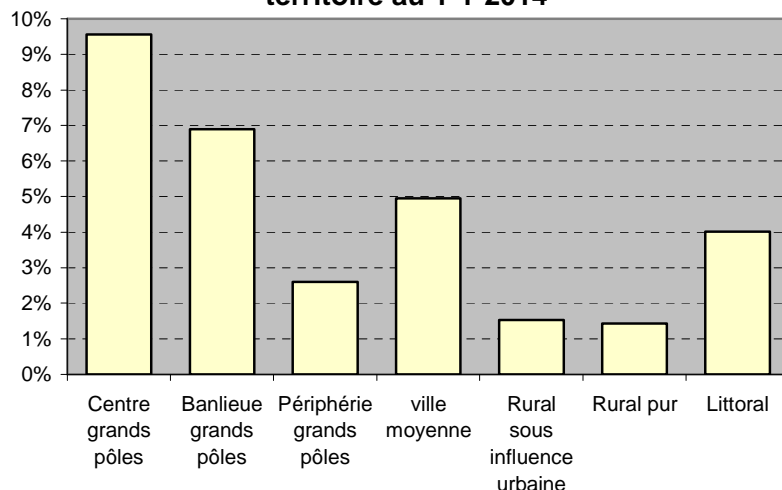
En Pays de la Loire, ce sont 5,1 % des ménages, soit 1 ménage sur 20, qui sollicitent l'octroi d'un logement social. Il existe de fortes disparités résultant de situations contrastées sur le territoire en termes de pression foncière, de coûts du foncier, d'importance du parc social existant, ...

6,6 % des ménages sont ainsi demandeurs d'un logement social en Loire-Atlantique, contre seulement 2,8 % en Mayenne. Bien qu'en baisse, la pression demeure assez forte dans le Maine-et-Loire (5,4 % des ménages attendent un logement social). La situation est intermédiaire en Sarthe et en Vendée avec 4,0 % et 3,5 %.



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

Poids des ménages demandeurs par type de territoire au 1-1-2014



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

Elle est plus basse sur le littoral (4,0 %) et plus encore dans les territoires les moins urbanisés (2,6 % en périphérie d'aires urbaines, 1,5 % dans l'ensemble du rural).

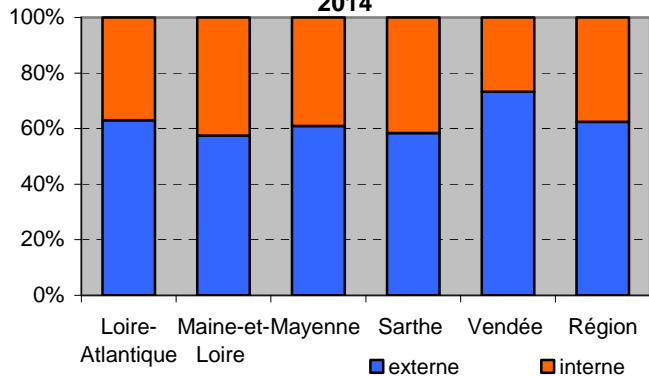
Sources : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale – Filocom d'après DGI

37,6 % des demandes de logements sociaux émanent de ménages résidant déjà dans le parc social HLM. Une telle demande interne est plus importante dans les agglomérations

Sur les 81 946 ménages en attente d'un logement social, 37,6 % résident déjà dans le parc social HLM mais souhaitent l'attribution d'un nouveau logement (plus grand, plus petit, dans une autre commune ...).

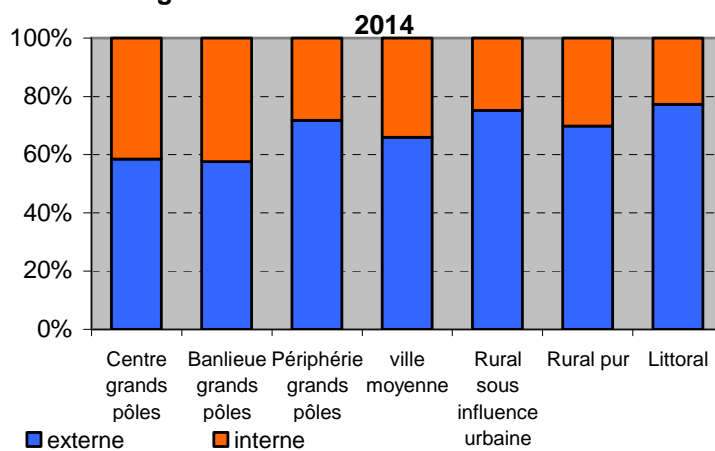
Dans les départements du Maine-et-Loire et de la Sarthe, on observe un taux plus élevé de demandes internes (42,5 % et 41,6 %). La situation est inverse en Vendée où seules 26,7 % des demandes proviennent de ménages actuellement logés dans le parc HLM, celui-ci étant peu présent dans ce département. La demande interne est par ailleurs de 36,9 % en Loire-Atlantique et de 39,1 % en Mayenne.

Origine de la demande locative sociale en 2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Origine de la demande locative sociale en 2014

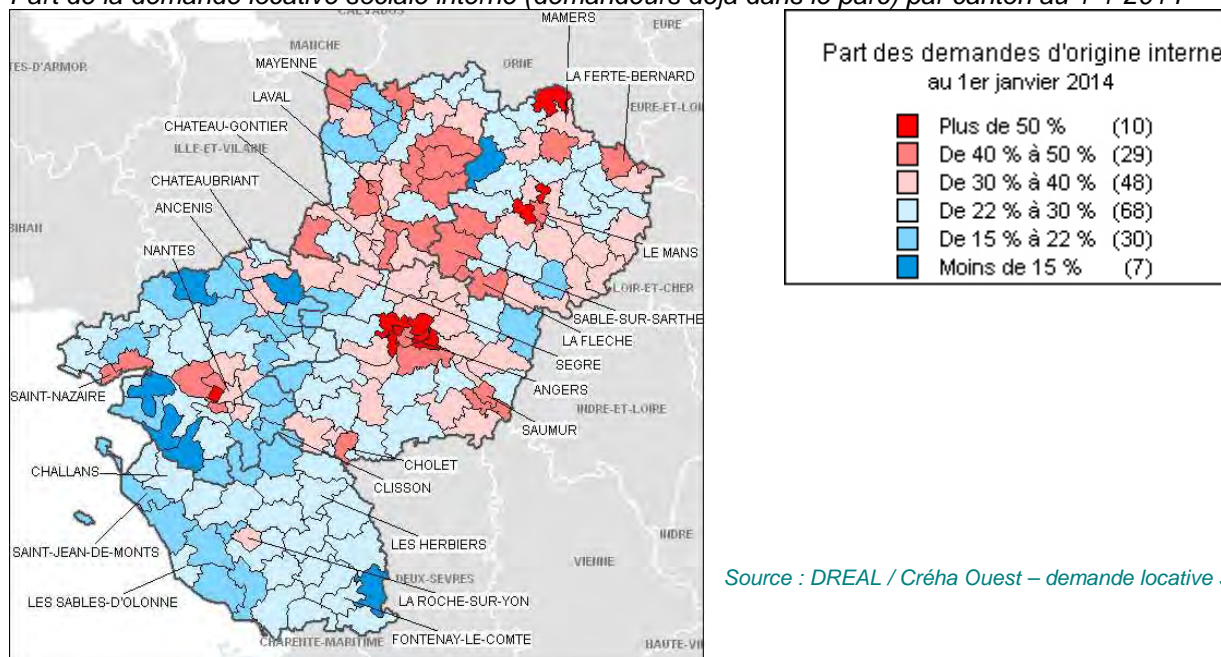


La demande interne est généralement plus présente dans les principales villes ou à proximité (41,5 % dans les centres, 42,4 % dans les banlieues). Cette situation reste particulièrement marquée dans la banlieue angevine où la part de demande interne atteint 54,2 %, et à un degré moindre à proximité de Laval (47,1 %) et du Mans (48,8 %).

A l'opposé, la part de la demande interne est plus limitée dans les espaces ruraux (25,3 %) et sur le littoral (22,7 %).

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part de la demande locative sociale interne (demandeurs déjà dans le parc) par canton au 1-1-2014



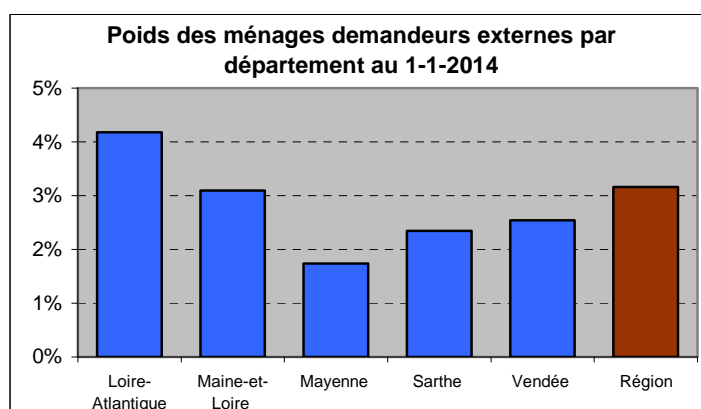
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 3,16 % des ménages. Son poids est particulièrement marqué à Nantes, Saint-Herblain, et plus généralement dans les principales agglomérations

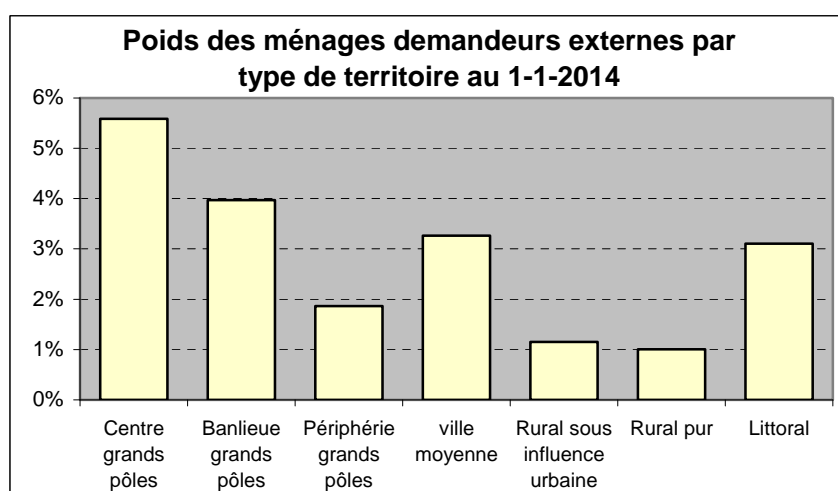
Le poids de la demande externe sur le parc des résidences principales constitue un indicateur de pression de la demande de logement social.

51 125 ménages ne résidant pas dans le parc social sont en attente d'un logement social, soit 3,16 % des ménages de la région.

Le poids de ces demandeurs externes est surtout élevé en Loire-Atlantique (4,18 %). Il baisse (à 3,10 %) dans le Maine-et-Loire, qui reste en deuxième position, précédant la Vendée (2,55 %) puis la Sarthe (2,35 %). C'est en Mayenne que la part des ménages demandeurs ne résidant pas dans le parc social est la plus faible (1,73 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



L'analyse locale met par ailleurs en exergue le niveau élevé du poids des demandeurs externes dans les centres des principaux pôles, où il est de 5,6 %, et même dans leur banlieue, à 4,0 %. Il est encore de 3,3 % dans les villes moyennes et de 3,1 % sur le littoral. Il n'est plus que de 1,9 % dans les périphéries et dépasse à peine 1 % en milieu rural.

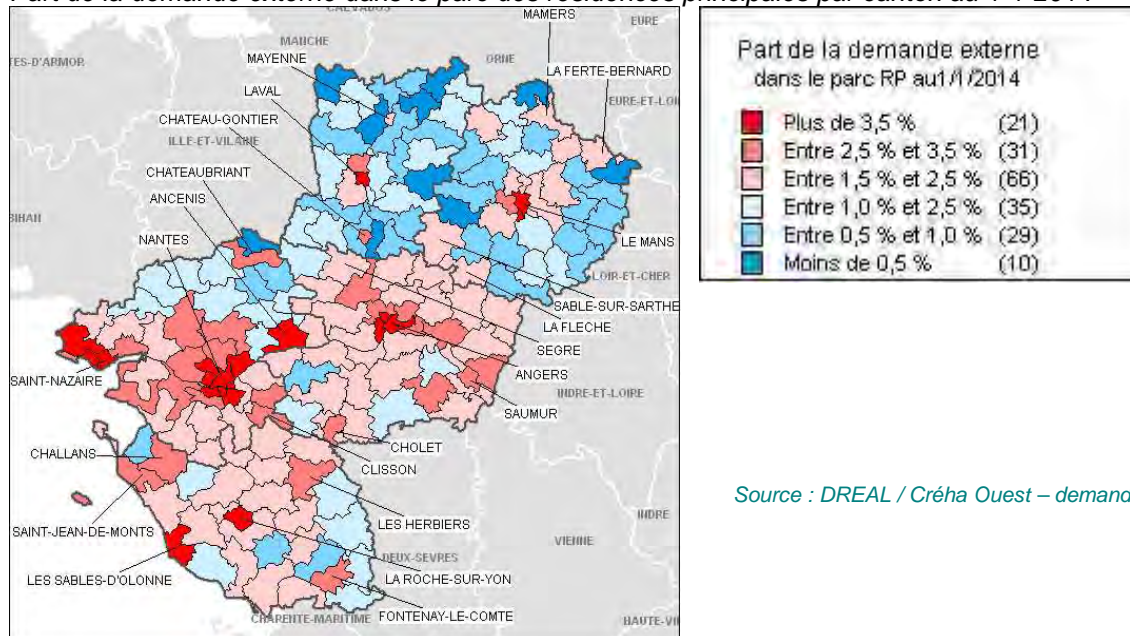
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On compte 10 cantons pour lesquels le poids des demandes externes dans le parc des résidences principales est inférieur à 0,5 %. En dehors de Rougé (Loire-Atlantique), il s'agit exclusivement de cantons

ruraux de la Mayenne et de la Sarthe, où l'offre sociale est souvent faible. Sur ces deux départements, la pression est modérée hors des villes de Laval et du Mans.

A l'opposé, le poids des demandes externes culmine sur les villes de Nantes (6,7 %) et de Saint-Herblain (6,6 %). Suivent La Roche-sur-Yon, Angers, Rezé, Saint-Nazaire et La Baule, avec des poids allant de 6 % à 5 %, puis une quinzaine de cantons au nombre desquels figurent les principaux territoires urbains (Le Mans, à 4,3 %, Laval, à 3,8 % et Cholet, à 3,4 %) ; 10 d'entre eux se situent en Loire-Atlantique.

Part de la demande externe dans le parc des résidences principales par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

2 – Type de logement demandé

25,5 % des demandeurs souhaitent formellement un logement individuel

Parmi les 81 946 demandes de logements sociaux, 25,5 % concernent un logement individuel (valeur proche du poids des logements de ce type dans le parc HLM), 30,8 % un logement collectif, alors que dans 43,7 % des cas, le demandeur n'a pas d'exigence spécifique.

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

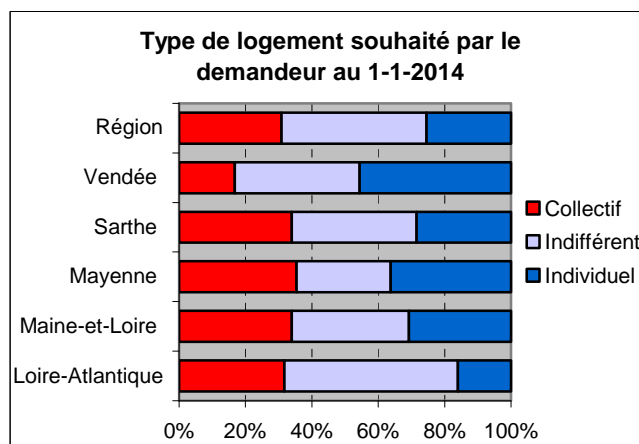
L'analyse met en évidence des différences manifestes de types de logements souhaités par le demandeur selon le département ou plus encore selon le type de territoire sollicité.

Le souhait d'accéder à un logement social collectif varie de 16,8 % pour la Vendée à 35,4 % pour la Mayenne.

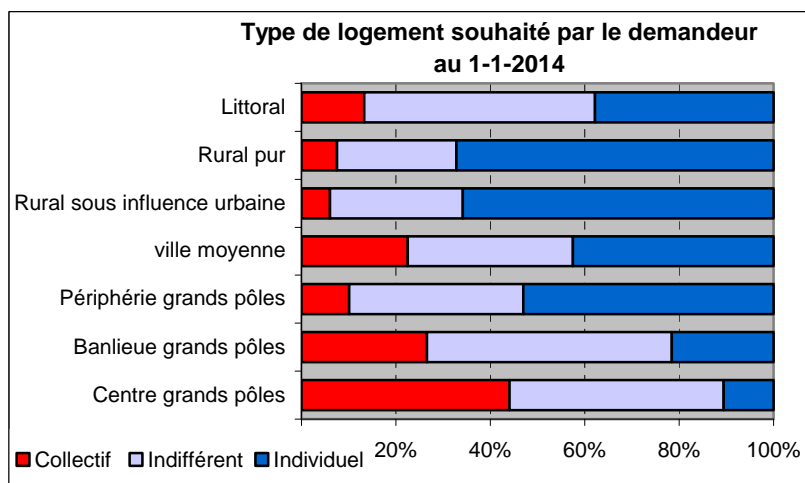
Les écarts sont plus importants encore pour les logements individuels qui sont attendus par 16,0 % des demandeurs de Loire-Atlantique contre 45,6 % pour la Vendée.

Par ailleurs, les demandes sans préférence affirmée quant au type de logement sont plus élevées en Loire-Atlantique (52,3 %) et plus faibles en Mayenne (28,4 %).

La structure du parc existant, mais aussi la tension du marché locatif social, semblent être déterminants dans le choix exprimé par les demandeurs.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

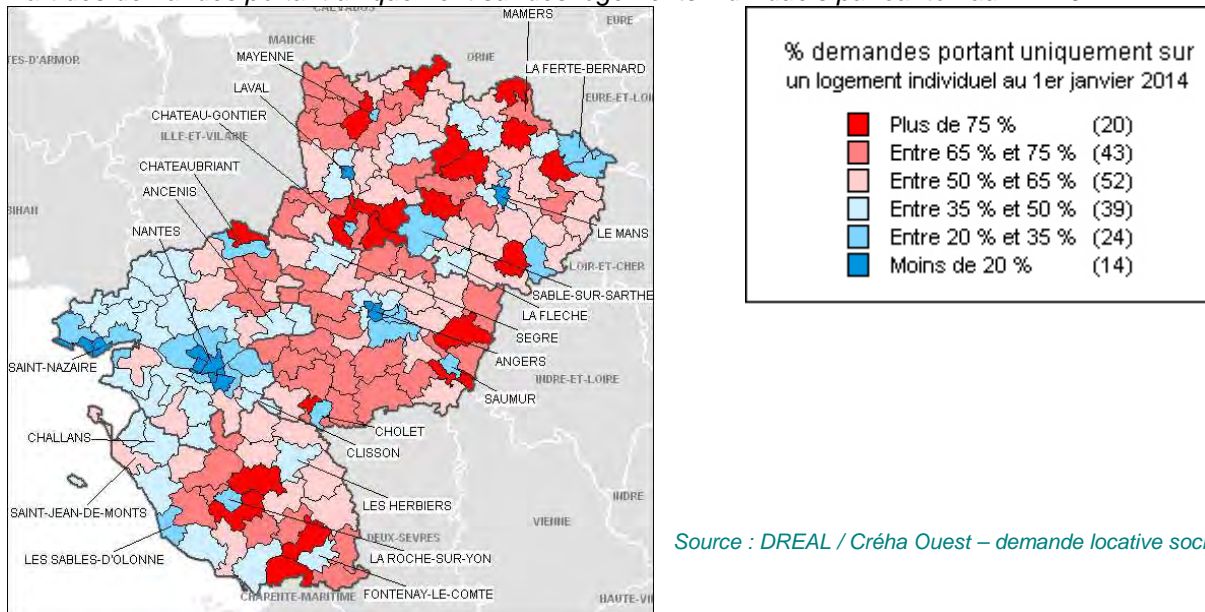


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Le logement collectif est recherché par 44,1 % des demandeurs aspirant à résider dans les plus grandes villes et encore par 26,5 % pour ceux qui recherchent leurs banlieues, où l'offre est principalement collective. En dehors des villes moyennes où elle atteint 22,5 %, cette proportion culmine dans les autres types de territoire à 13,3 % (littoral). Elle n'est plus que de 6,2 % dans les territoires ruraux.

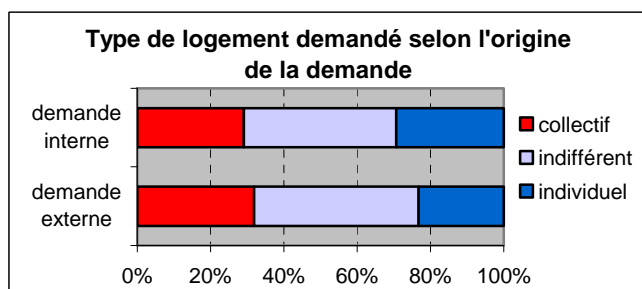
Le logement individuel est privilégié par une majorité plus ou moins nette de demandeurs en périphérie des principales agglomérations (53,0 %) et plus encore dans le rural (65,9 %). Il le demeure de façon relativement importante (37,9 %) sur le littoral. Mais il faut pondérer cette observation en rappelant que ces types de territoire ne réunissent que 22 % de la demande régionale. Dans les villes moyennes considérées dans leur ensemble, il demeure 42,5 % des demandeurs à aspirer formellement à un logement individuel. L'attente d'un logement individuel n'est en revanche plus que de 21,6 % dans les banlieues et de 10,6 % dans les centres des principales agglomérations qui attirent 68 % de la demande.

Part des demandes portant uniquement sur des logements individuels par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Une attente un peu plus forte de logements individuels pour la demande interne (29,4 %) que pour la demande externe (23,2 %)



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

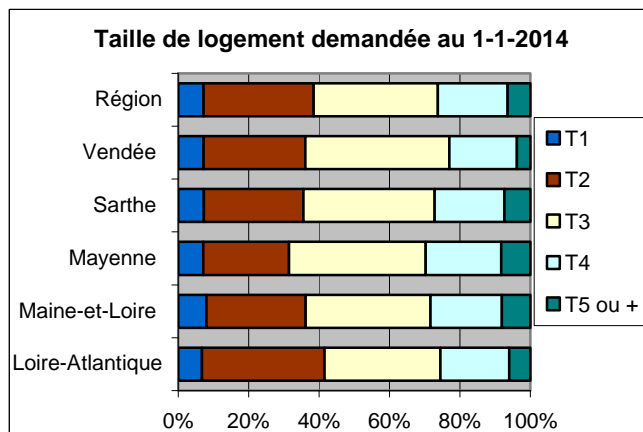
Les attentes des demandeurs sont assez faiblement liées au fait qu'ils appartiennent déjà ou non au parc locatif social. Les demandes de logement collectif sont néanmoins plus fréquentes pour les demandeurs externes (31,9 % contre 29,0 %), le souhait d'accéder à un logement individuel est plus marqué pour les demandeurs internes (29,4 % contre 23,2 %). Les demandeurs externes sont un peu plus ouverts sur le type de logement attendu (44,9 % d'indifférents contre 41,6 %).

3 – Taille de logement demandée

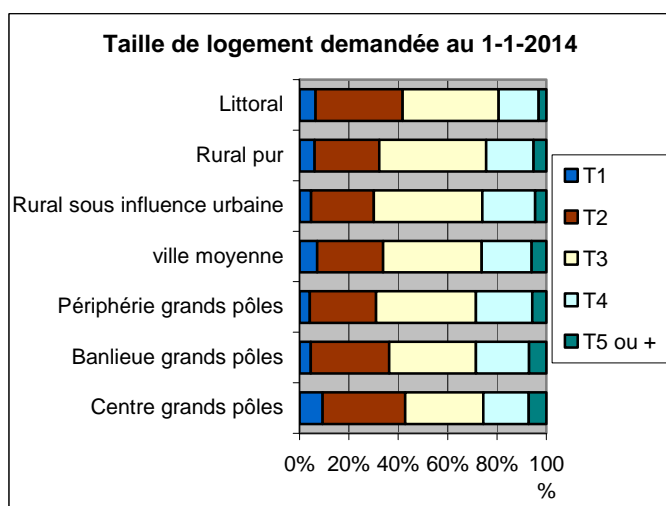
66,6 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces. Les demandes internes concernent beaucoup plus de grands logements

Au 1^{er} janvier 2014, les 2/3 de la demande locative sociale portent sur des logements de 2 pièces (31,3 %) ou 3 pièces (35,3 %). 26,3 % des ménages demandeurs attendent un logement de 4 pièces ou + (19,8 % pour un T4 et 6,5 % pour un T5 et +) alors que seuls 7,2 % souhaitent emménager dans une chambre ou un T1.

La Mayenne se démarque des autres départements par des besoins de logements plus grands que la moyenne (7,1 % et 24,3 % de T1 et T2, 29,8 % de T4 et +). En Vendée, les besoins sont plus spécifiquement des 3 pièces (40,9 % des demandes), alors qu'en Loire-Atlantique, 34,8 % des attentes concernent un logement de 2 pièces. Les besoins en T1 sont plus nombreux en Maine-et-Loire (8,0 %).



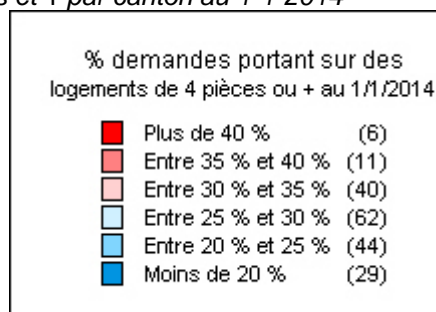
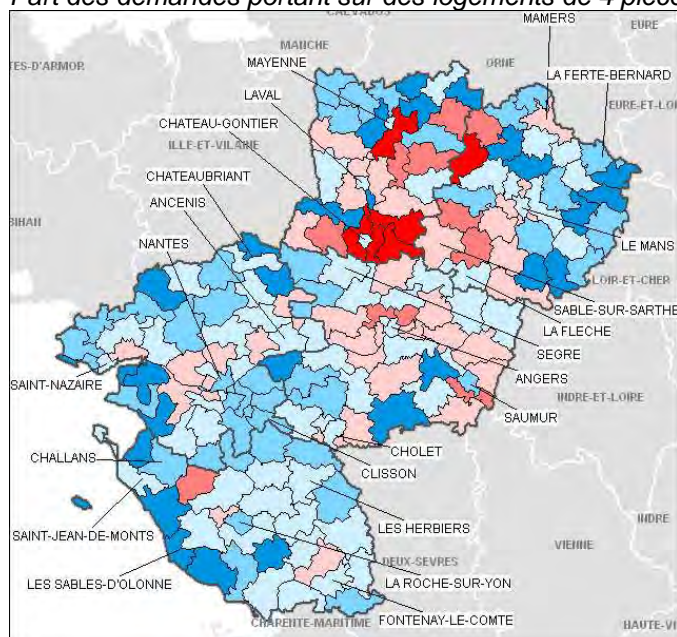
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



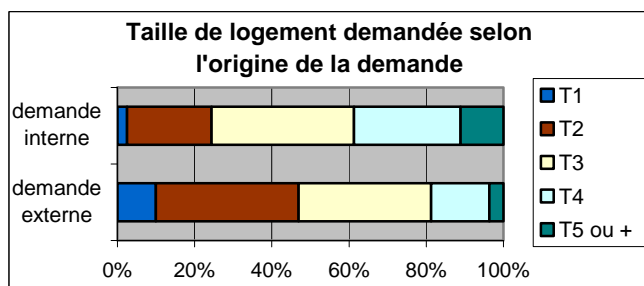
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les villes centres des principales agglomérations se démarquent par une proportion relativement élevée de demandes de T1 (9,3 %) et de T2 (33,4 %). C'est toutefois sur le littoral que la proportion de T2 atteint son maximum (35,2 %). Les T3 sont surtout caractéristiques des territoires faiblement urbanisés, où leur proportion dépasse 40 %. Celle-ci est de 31,7 % dans les centres et de 35,1 % dans les banlieues, et s'élève à 38,9 % sur le littoral. La part de T4 et + sollicités sur le littoral est de 19,4 %. Elle est de 28,5 % dans les banlieues et périphéries des principales aires urbaines. Ailleurs, elle est relativement homogène, comprise entre 24,4 % et 26,2 %.

Part des demandes portant sur des logements de 4 pièces et + par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

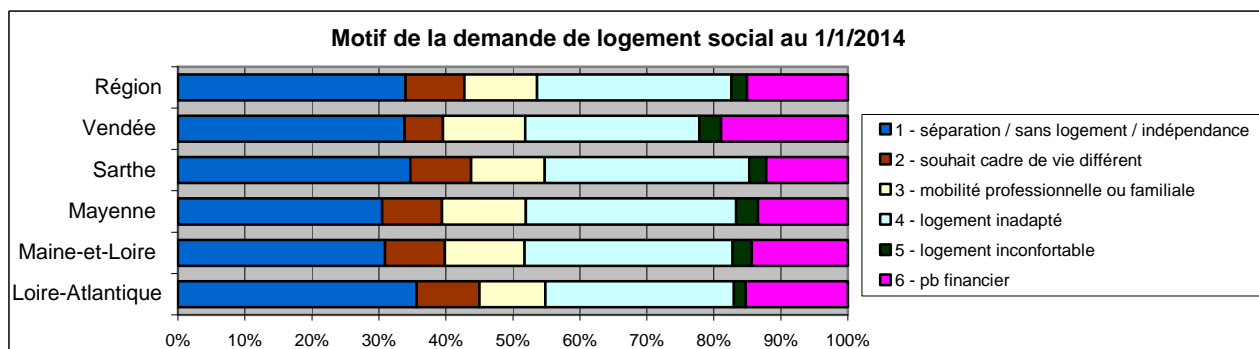
Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (27,6 % de T4 et 11,1 % de T5 et + contre seulement 24,4 % de T1 et T2). A l'inverse, la demande externe porte plus sur de petits logements (46,9 % de T1 et T2 pour 18,8 % de T4 et +). La différence de composition des ménages entre demande interne et externe explique en grande partie cette différence.

Les demandes de T1, T2, T3 sont principalement externes, les demandes de T4 et + sont majoritairement internes.

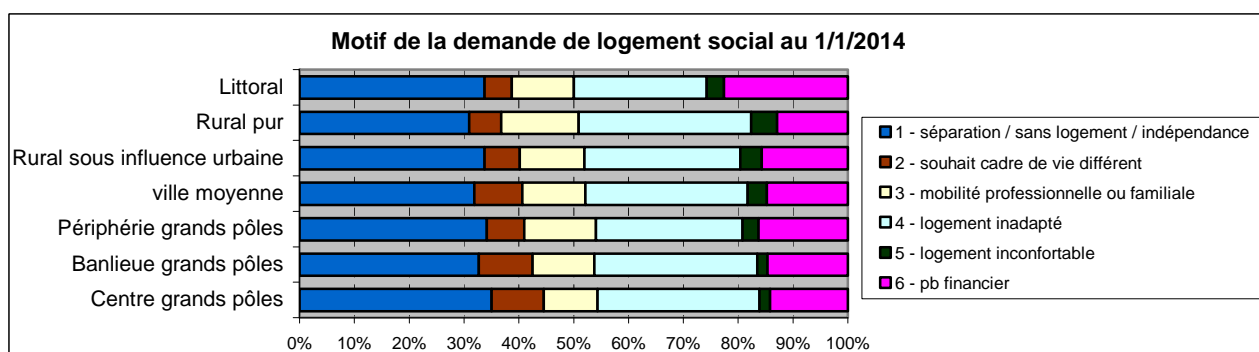
4 – Motif de la demande

Des demandes externes liées à des décohabitations en cours et des problèmes financiers, 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 dans l'interprétation de données qui ne font ressortir que très peu de disparités géographiques.



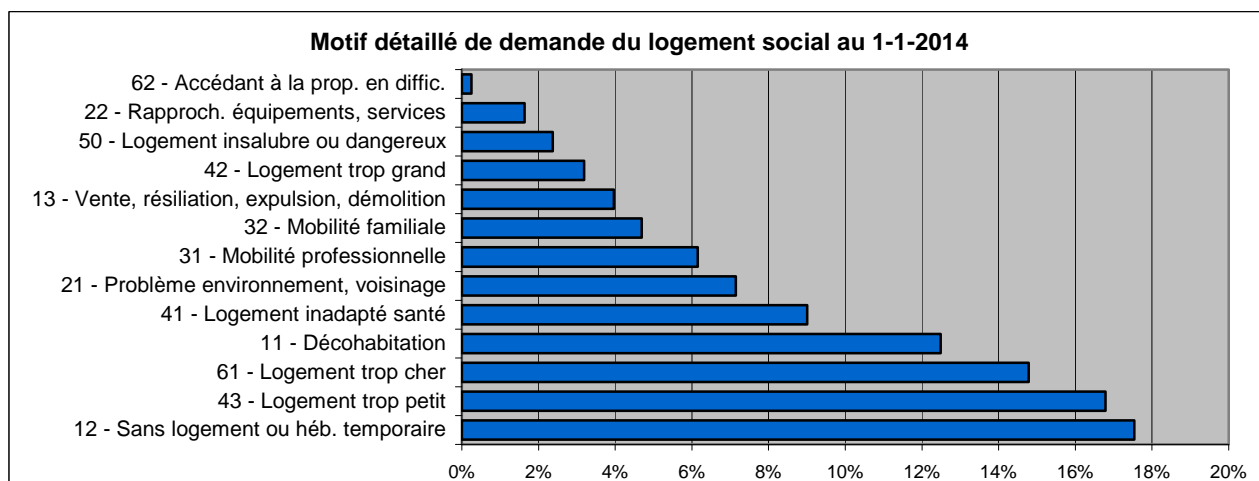
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



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 (34,0 % des demandes). Plus précisément, 12,5% des demandeurs concernés sont en situation de décohabitation liée à une séparation de couple ou à un enfant quittant le foyer familial ; dans 17,5 % des cas, le demandeur est sans logement ou hébergé temporairement.

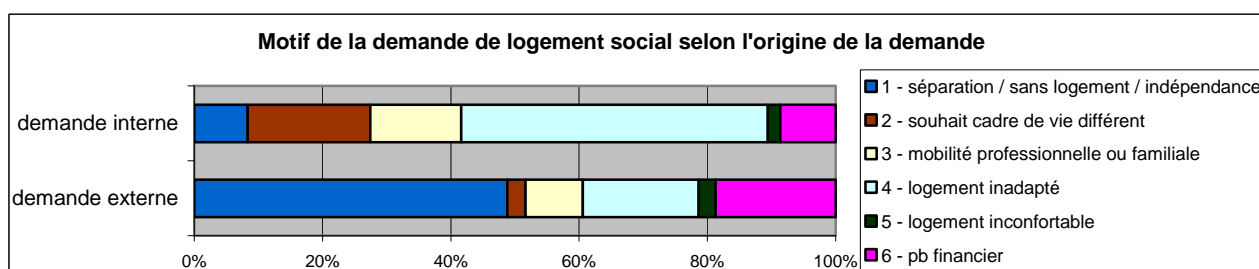
Le second motif pour 29,0 % des demandes est le souhait de quitter un logement inadapté (trop grand pour 3,2 %, trop petit pour 16,8 % ou inadapté à un souci de maladie ou de handicap pour 9,0 % des demandes). Viennent en second niveau : des problèmes financiers pour subvenir au budget logement (15,1 %) et, pour 10,9 %, le souhait d'un rapprochement professionnel ou familial (6,2 % pour mobilité professionnelle et 4,7 % pour mobilité familiale). On trouve ensuite le désir de disposer d'un cadre de vie différent pour 8,7 % 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 47,8 % des demandes internes, le motif tient dans un logement actuel inadapté (25,5 % trop petit, 6,4 % trop grand et 15,9 % pour cause de santé), pour 19,1 % dans le souhait de changer de cadre de vie et pour 8,3 % seulement dans la conséquence d'une décohabitation ; les soucis d'ordre financier interviennent dans 8,7 % des demandes.

A l'opposé, les demandes externes proviennent pour près de moitié (48,8 %) de la recherche d'un logement stable (dont décohabitation, 16,0 %, absence ou précarité de logement, 27,4 %) et pour 18,7 % de problèmes financiers ne permettant pas d'assumer le coût du logement actuel. L'inadaptation du logement n'intervient que pour 18,1 % des demandes et le cadre de vie pour 2,8 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

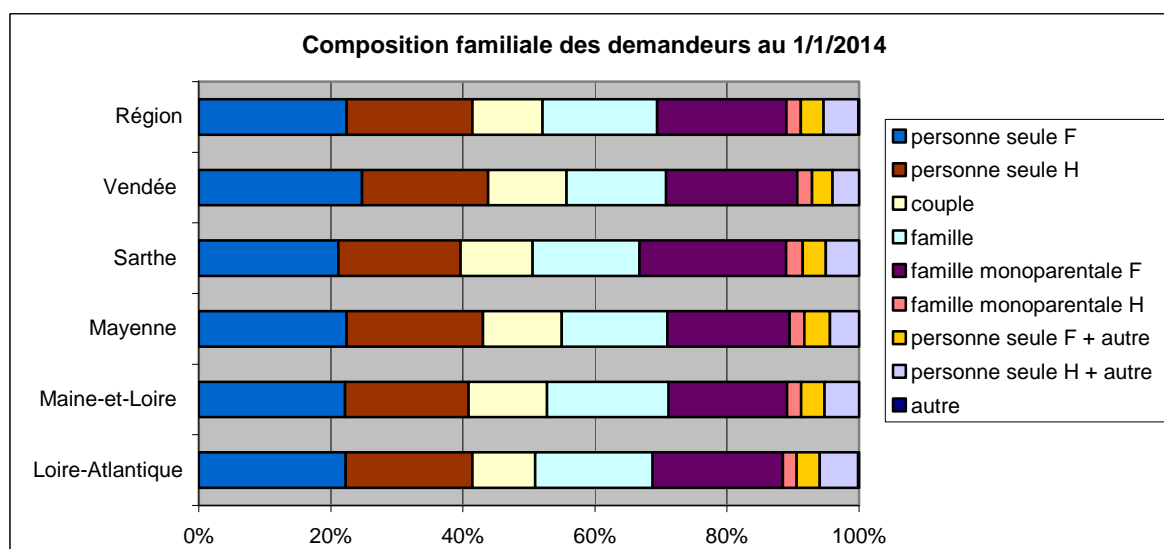
II – Caractéristiques des demandeurs

A – Composition du ménage demandeur

1 – Composition familiale du ménage

41,6% des demandeurs sont des personnes seules sans enfant, mais cette part grimpe à 48,0 % pour la demande externe contre 30,8 % en demande interne. A l’opposé, 17,3 % des demandeurs sont des couples avec enfant(s) et 21,8 % des familles monoparentales, mais leur part cumulée est de 52,2 % de la demande interne, contre 31,2 % en demande externe

Les demandeurs isolés (personnes seules sans enfant) représentent 41,6 % des demandeurs, mais 48,0 % de la demande externe contre 30,8 % de la demande interne. Il s’agit plus souvent d’une femme que d’un homme (22,4 % contre 19,1 %), et les hommes effectuent beaucoup moins de demandes en interne. Les couples sans enfant correspondent à 10,6 % des ménages contre 17,3 % pour les couples avec enfant(s). Ces familles avec enfant(s) sont plus nombreuses parmi les demandeurs lorsqu’elles appartiennent déjà au parc HLM (26,5 % de demandes internes contre 11,8 % de demandes externes). Parmi les 21,8 % de familles mono-parentales, la grande majorité a à sa tête une femme (19,6 % contre 2,2 %) ; leurs demandes sont plus importantes en interne (25,7 %) qu’en externe (19,4 %).



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 davantage.

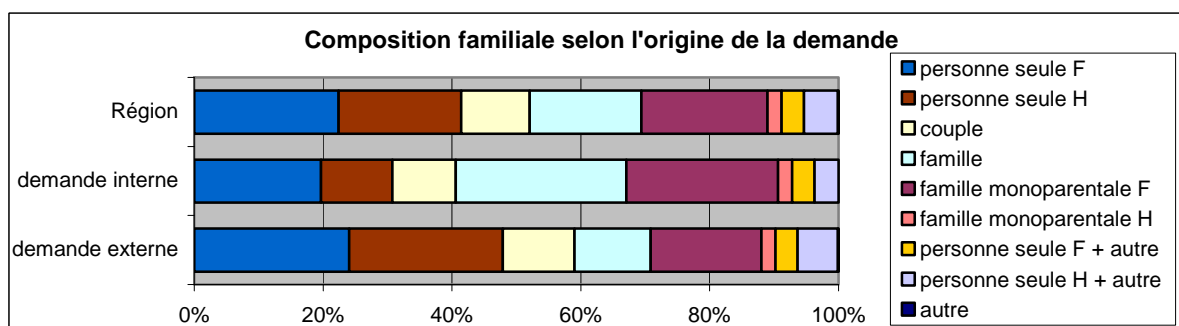
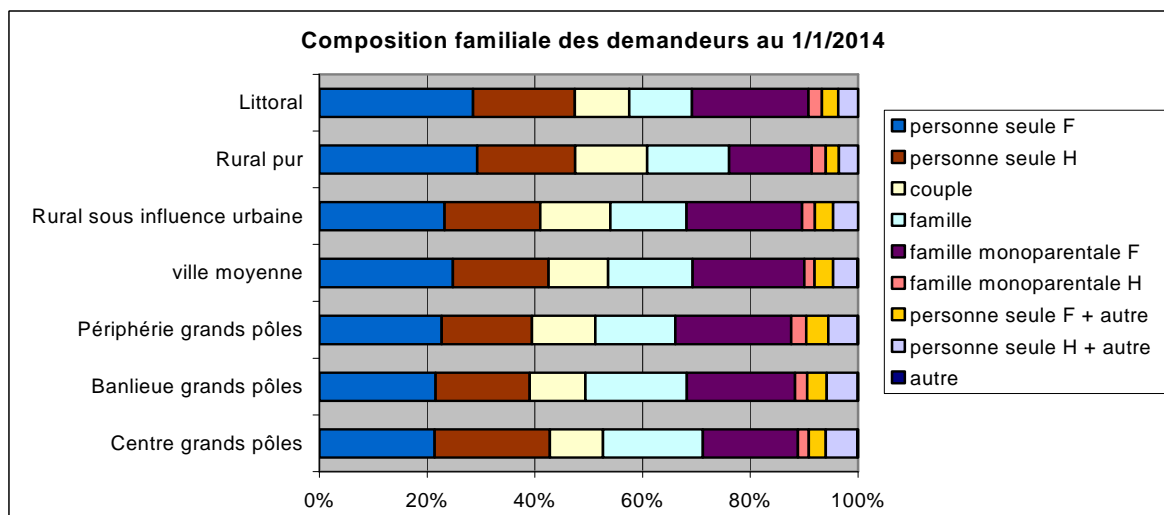
C’est ainsi que les demandeurs isolés sont plus nombreux sur le littoral (48,4 %) et, par corollaire, sur la Vendée, en lien avec l’importance particulière de la demande externe. Ils le sont également mais dans une moindre mesure dans les centres des principales agglomérations (42,8 %). Ils sont en revanche relativement moins nombreux dans leurs banlieues et périphéries (39,1 % et 39,5 %).

Les couples sans enfant se portent un peu plus volontiers sur le rural dont ils représentent 13,1 % des demandeurs, que sur les centres des principales agglomérations (9,9 %).

Pour leur part, les couples avec enfant(s) sont plus nombreux à solliciter un logement en banlieue (18,8 %) et moins sur le littoral (11,6 %).

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

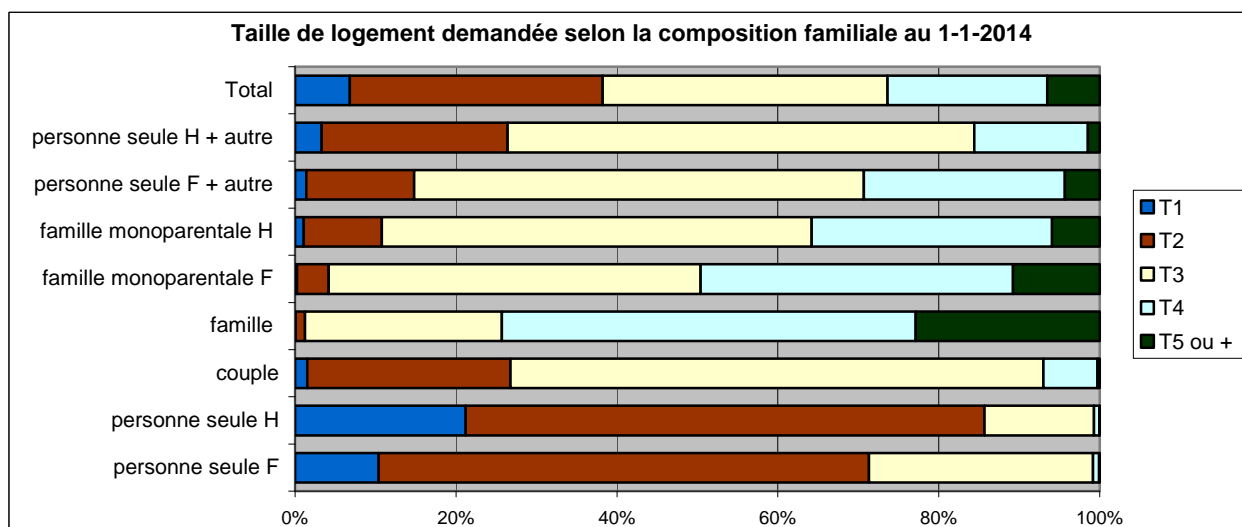
La part des personnes seules est de 48,0 % pour la demande externe contre 30,8 % pour la demande interne. Par corollaire, 52,2 % des demandeurs internes sont des couples avec enfants ou familles mono-parentales contre seulement 31,2 % au sein de la demande externe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La composition familiale joue un rôle essentiel dans la taille de logement attendue et induit des motifs différents de demande

85,7 % des hommes seuls sont en recherche d'un T1 ou d'un T2 contre 71,4 % pour leurs homologues femmes ; les femmes seules sont en fait plus nombreuses à souhaiter des logements de taille plus grande : 27,8 % de demandes de T3 contre 13,6 % des hommes seuls. Les attentes des couples sans enfant portent essentiellement sur des T3 (66,2 %) même si 25,3 % n'aspirent qu'à un T2. Les familles formulent des demandes de logements plus grands : 51,4 % de T4 et 22,9 % 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 (49,6 % des demandes pour des T4 ou plus) que les familles monoparentales masculines (35,7 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

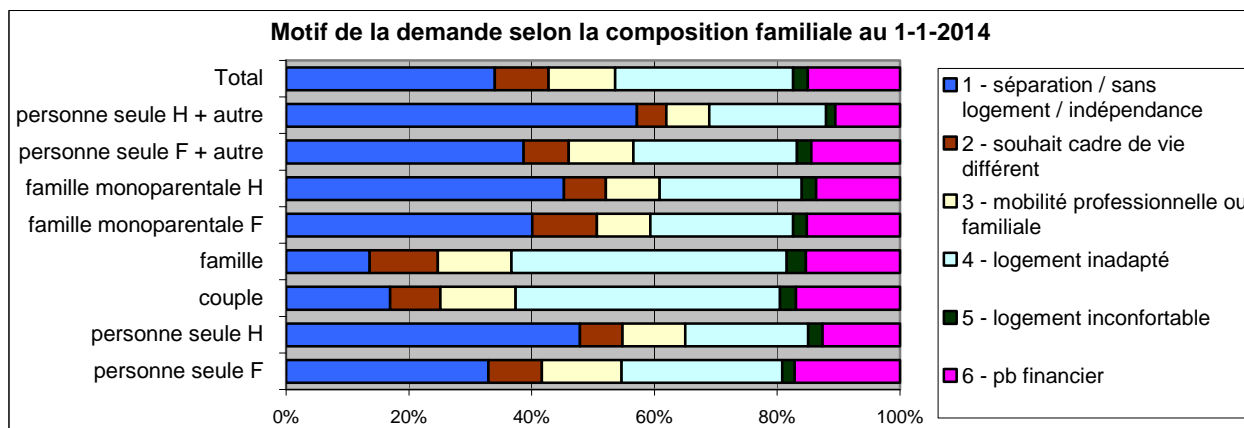
L'élément déclencheur de la demande diffère fortement selon que celle-ci émane d'un homme, d'une femme, d'un couple ou d'une famille « classique ».

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 (49,5 %) que lorsqu'elle émane d'une femme (36,5 %) et encore davantage de couples sans enfant (17,0 %) et plus encore de familles (13,6 %).

L'inadaptation du logement actuel est au contraire beaucoup moins invoquée par les hommes seuls (20,1 %) que par les femmes seules (25,0 %) et plus encore par les couples, avec ou sans enfants (44 %).

L'impact du cadre de vie est également moins prégnant lorsque la demande de logement est effectuée par un homme seul (6,5 %) que par une femme dans la même situation (9,4 %).

Les autres motifs possibles apparaissent moins discriminants.

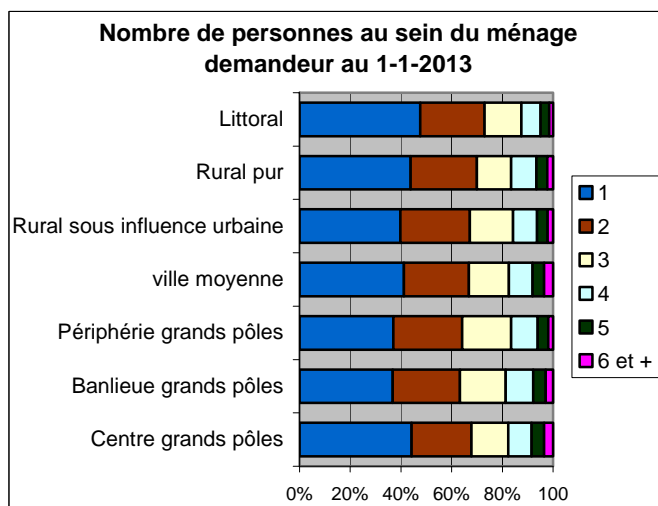
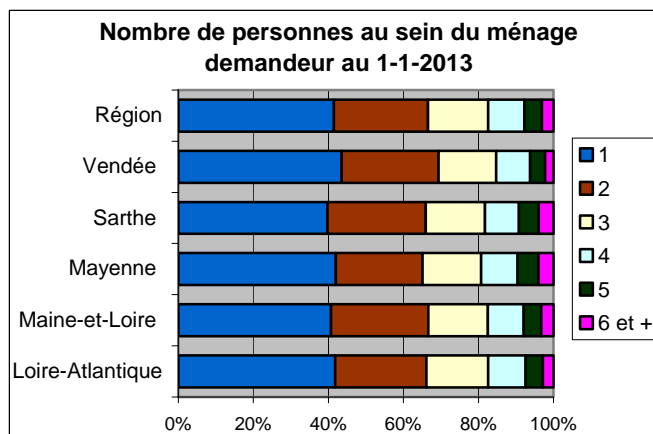


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

La taille moyenne des ménages demandeurs est de 2,23 personnes. La demande de logements sociaux touche ainsi 182 379 personnes dont 44,1 % résident déjà dans le parc HLM

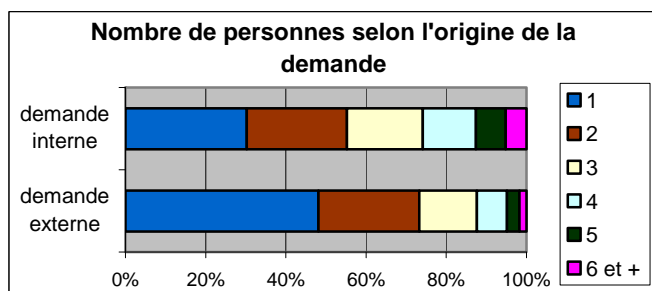
41,6 % des demandes de logements sociaux concernent une seule personne. Dans 24,8 % des cas, le ménage est composé de 2 personnes et pour 15,9 % de 3 personnes. 9,9 % des demandes touchent des ménages de 4 personnes et 7,9 % des ménages de 5 personnes et plus. Au final, les 81 946 demandes de logements sociaux représentent ainsi 182 379 personnes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La taille des ménages vendéens est plus faible (2,11 personnes par demandeur, contre 2,20 [Mayenne] à 2,29 [Sarthe] dans les autres départements), en raison de la sous-représentation sur le littoral de ceux comptant 5 personnes et plus (12,6 %) et de la forte présence de ménages d'une seule personne (47,2 %). Le rural « pur » se caractérise aussi par une proportion élevée de demandeurs isolés (47,4 %), moins par ceux de 5 personnes ou plus (7,9 %). Les villes centres et dans une moindre mesure secondaires se singularisent par une assez forte proportion de ménages de tailles extrêmes (1 personne et 5 personnes ou plus).

Dans les espaces péri-urbains, les ménages de 2 à 4 personnes sont proportionnellement plus nombreux.



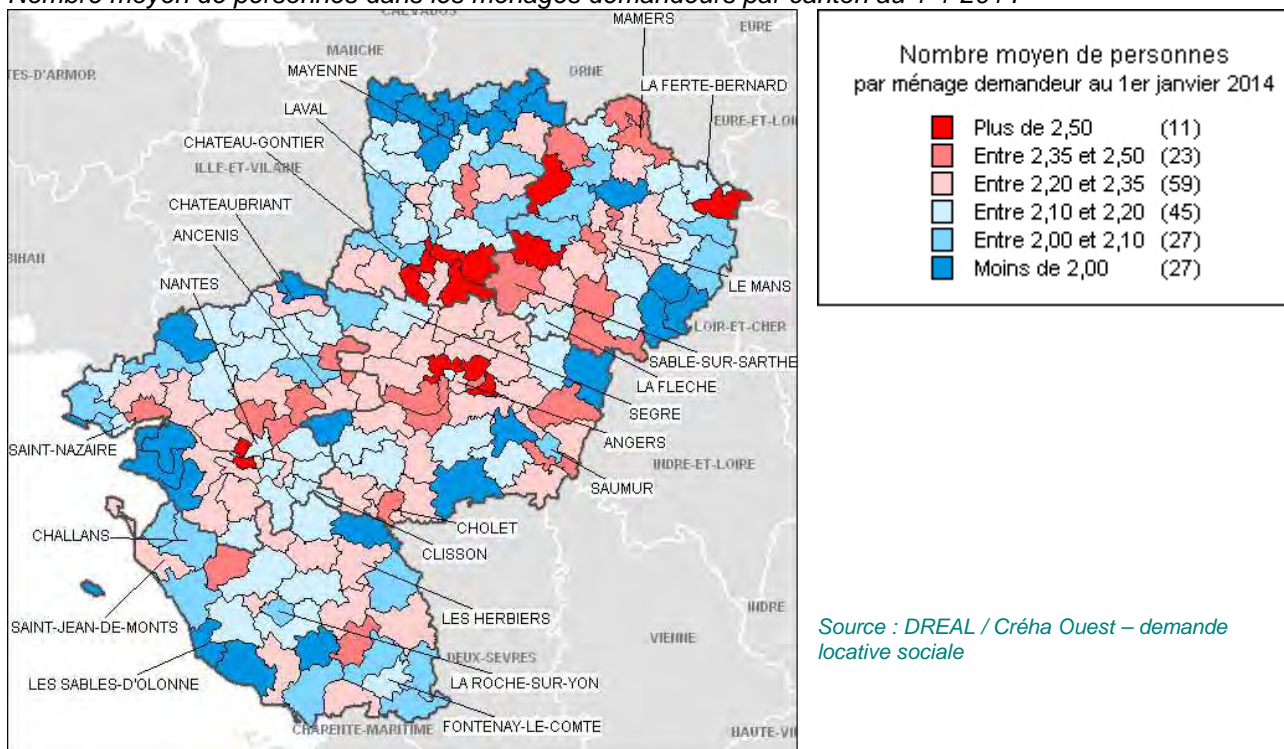
Les personnes seules étant beaucoup plus nombreuses dans la demande externe, il en découle des ménages de taille inférieure à ceux de la demande interne (notamment, 12,7 % de ménages de 4 personnes et + contre 26,2 %).

De ce fait, les ménages externes représentent 62,4 % des demandes, mais regroupent 102 013 personnes (80 366 pour l'interne), soit seulement 55,9 % 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 2,23 personnes (2,00 personne en externe, 2,61 en interne). Cette taille est plus forte dans les zones péri-urbaines et plus faible sur le littoral. Dans les territoires ruraux, les disparités sont plus marquées et sensibles à un nombre de demandes peu important.

Nombre moyen de personnes dans les ménages demandeurs par canton au 1-1-2014



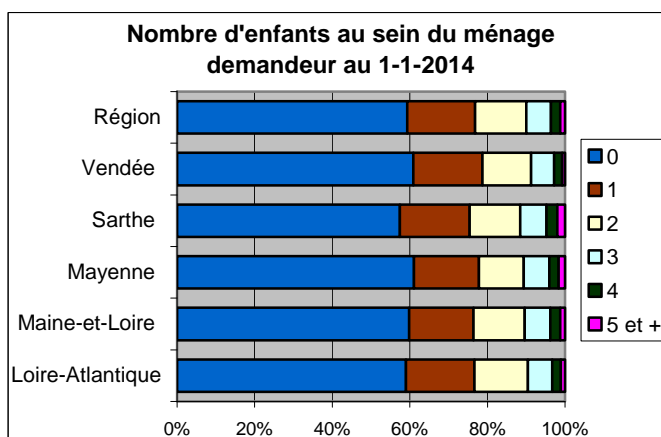
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

40,7 % des demandes sont faites par des ménages avec enfant(s) ; cette part est de 53,9 % pour la demande interne et de seulement 32,7 % pour la demande externe

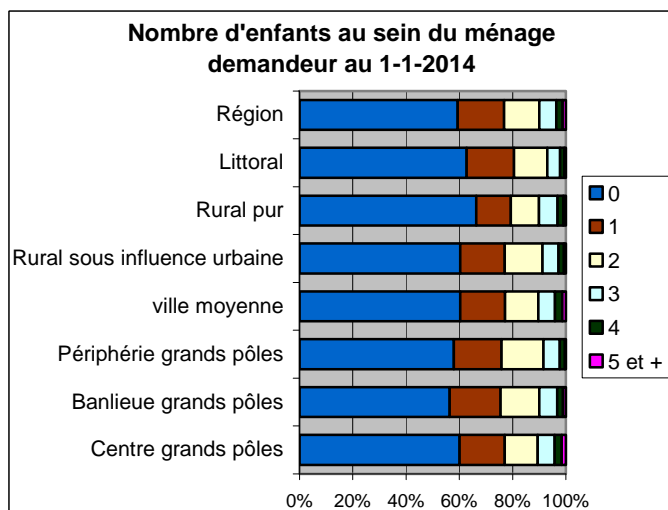
59,3 % des ménages demandant un logement social n'ont pas d'enfant.

Pour 17,5 % des ménages, il y a un enfant et pour 13,3 %, 2 enfants. Les ménages avec 3 enfants et plus concernent 10 % des demandes (6,4 % avec 3 enfants, 2,4 % avec 4 enfants et 1,2 % avec 5 et +). Globalement, ce sont 64 924 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 pur (33,7 %) et à un degré moindre sur le littoral (37,2 %). Elle atteint en revanche 43 % en couronne des grandes villes.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

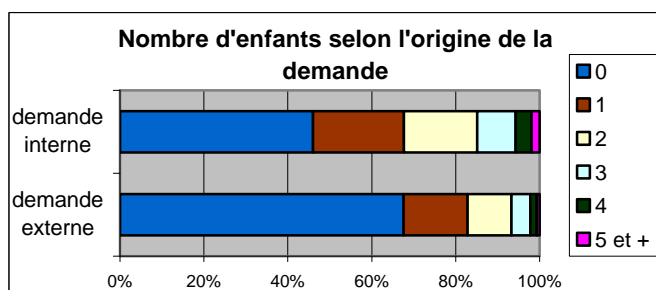


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Sur l'ensemble de la région, le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur est de 0,79.

La Sarthe compte le plus de familles nombreuses : 11,5 % avec 3 enfants ou plus. À l'opposé, seules 8,7 % des familles vendéennes ont 3 enfants ou plus. On compte 0,73 enfant par ménage en Vendée contre 0,87 en Sarthe.

Le nombre moyen d'enfants par ménage demandeur s'échelonne selon le type de territoire de 0,67 (littoral) et 0,69 (rural pur) à 0,80 (centres des principales agglomérations) et 0,83 (banlieues).

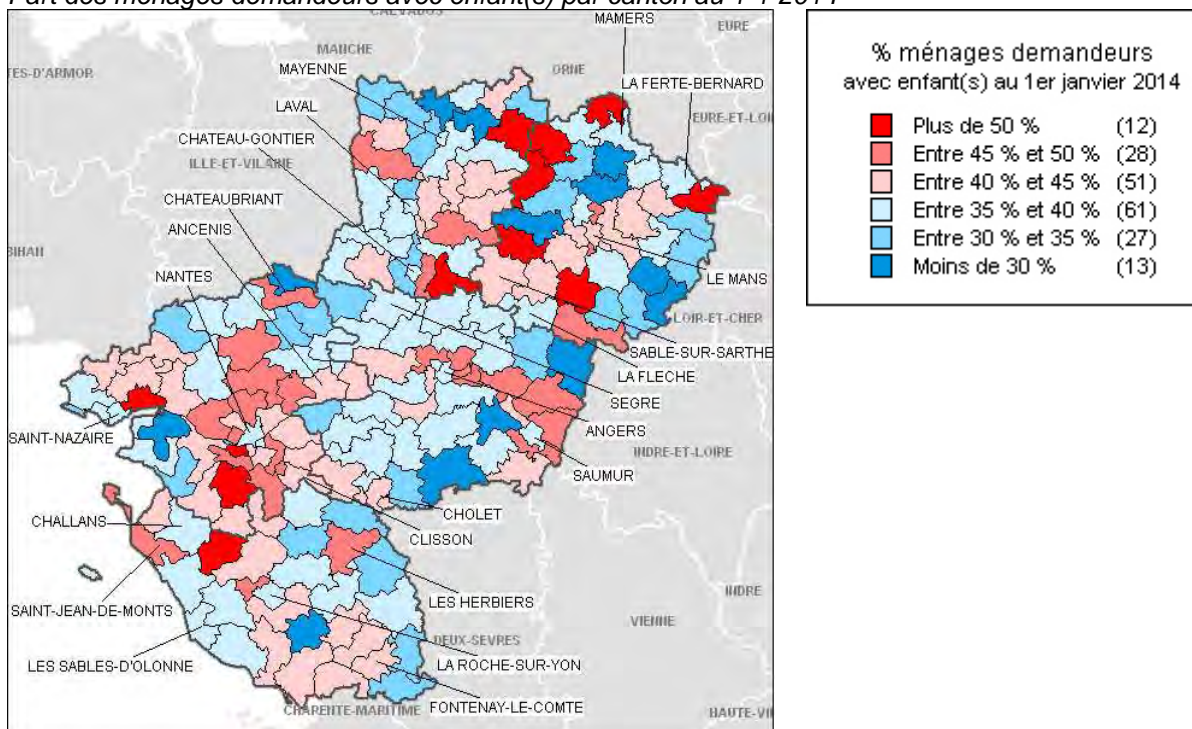


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Étant données les différences de composition familiale, la proportion de ménages avec enfants est de 53,9 % parmi les demandeurs déjà logés dans le parc HLM (dont 15,2 % avec 3 enfants et +) contre 32,7 % pour les demandeurs externes (dont 6,8 % avec 3 enfants et +).

Le nombre d'enfant(s) associés à une demande interne est ainsi plus élevé que celui associé à une demande externe (34 076 contre 30 848), ce qui représente en moyenne 1,11 enfant par ménage contre 0,60, soit presque deux fois plus.

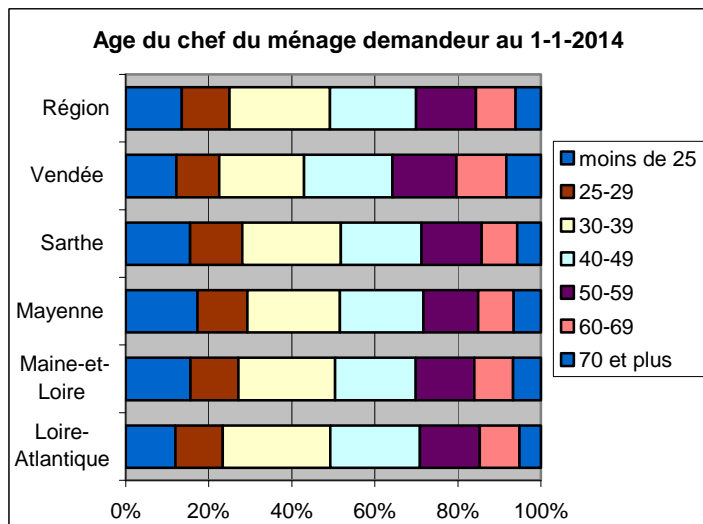
Part des ménages demandeurs avec enfant(s) par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Age du demandeur

L'âge moyen du demandeur de logement social est de 41,4 ans et les demandeurs issus du parc HLM sont plus âgés de 5,3 ans. Les demandeurs de 60 ans et plus représentent 15,7 % de la demande et sont davantage présents sur le littoral et dans une moindre mesure en milieu rural

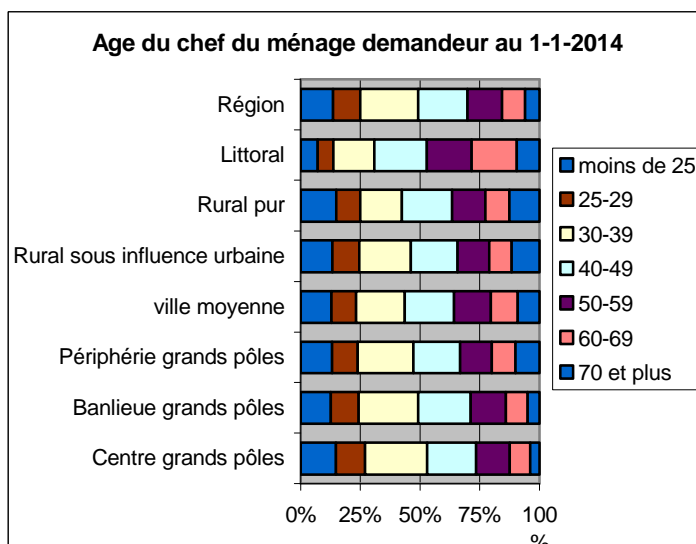


L'âge moyen du chef de ménage demandeur est de 41,4 ans. Les chefs de ménage de 60 ans ou plus représentent 15,7 % des demandeurs, les moins de 30 ans, 25,0 %. C'est en Vendée que l'on trouve le plus de demandeurs âgés : 20,4 % ont 60 ans et plus, contre 14,3 % à 16,1 % dans les autres départements - et le moins de demandeurs de moins de 30 ans : 22,5 % contre 23,4 % en Loire-Atlantique, et 27,1 % à 29,3 % ailleurs. La Mayenne possède un nombre relativement élevé de demandeurs de moins de 30 ans : 29,3 %. Les autres départements présentent une structure par âge plus lissée et proche de la moyenne régionale.

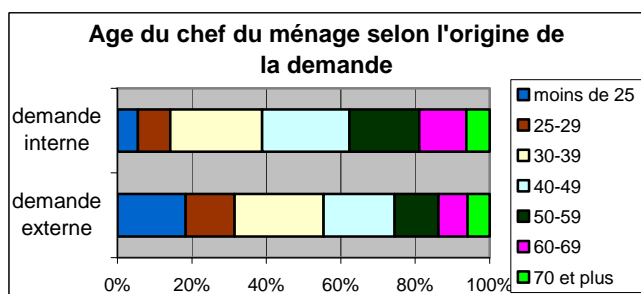
Le littoral présente en effet une structure par âge des demandeurs notablement spécifique, puisque les moins de 40 ans n'y comptent que pour 30,8 % des demandeurs (seulement 13,7 % ont moins de 30 ans), les 60 ans ou plus en représentent 28,5 %, tandis que les 40 – 59 ans, avec un taux de 40,7 % des demandeurs, se situent 5,6 points au-dessus de la moyenne régionale.

Dans une moindre mesure, les territoires ruraux considérés dans leur ensemble offrent également une structure différenciée, caractérisée notamment par une forte présence de demandeurs âgés de 60 ans ou plus (21,2 %).

Les agglomérations – villes centres et banlieues – ont un profil d'âge des demandeurs nettement moins typé.



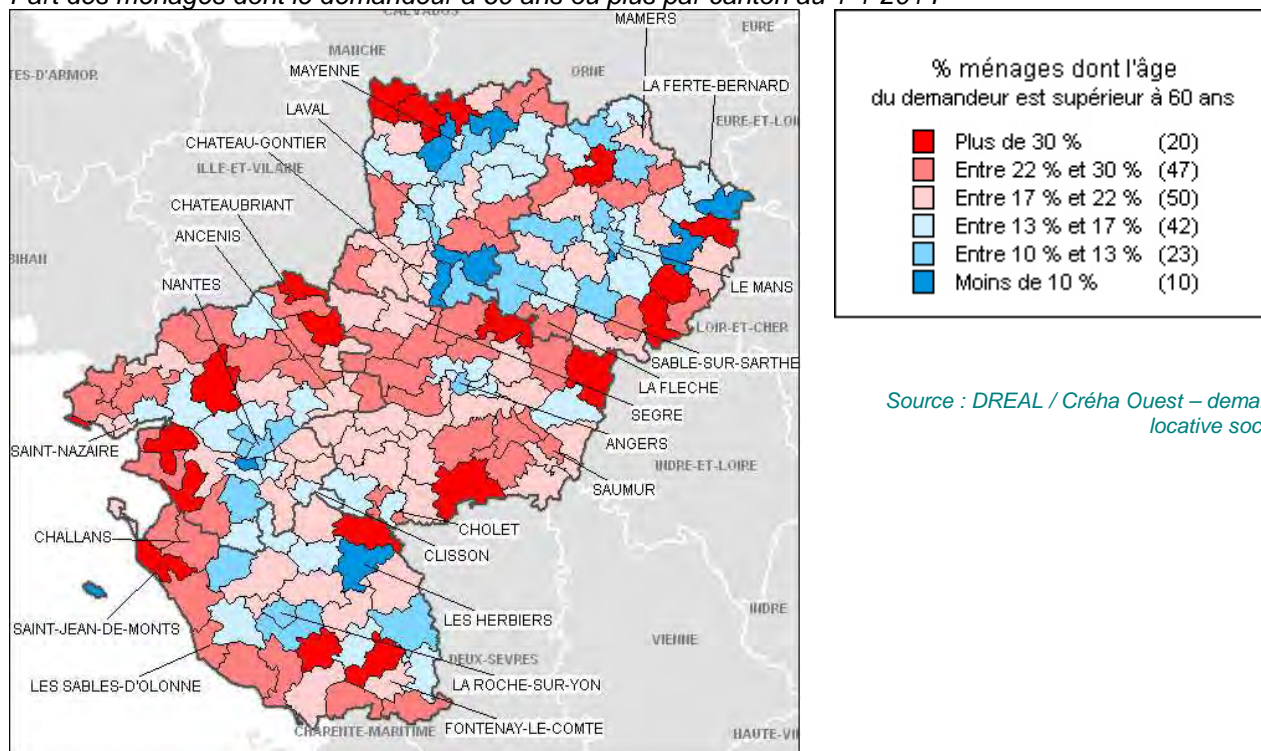
Source : DREAL / CréhaOuest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

En interne, 14,2 % des demandeurs ont moins de 30 ans contre 31,5 % pour la demande externe. À l'opposé, 61,1 % des demandeurs internes ont 40 ans ou plus contre seulement 44,6 % pour les demandeurs logés actuellement hors parc HLM. L'écart d'âge moyen est de 5,3 ans (44,7 ans pour la demande interne contre 39,4 ans pour l'externe).

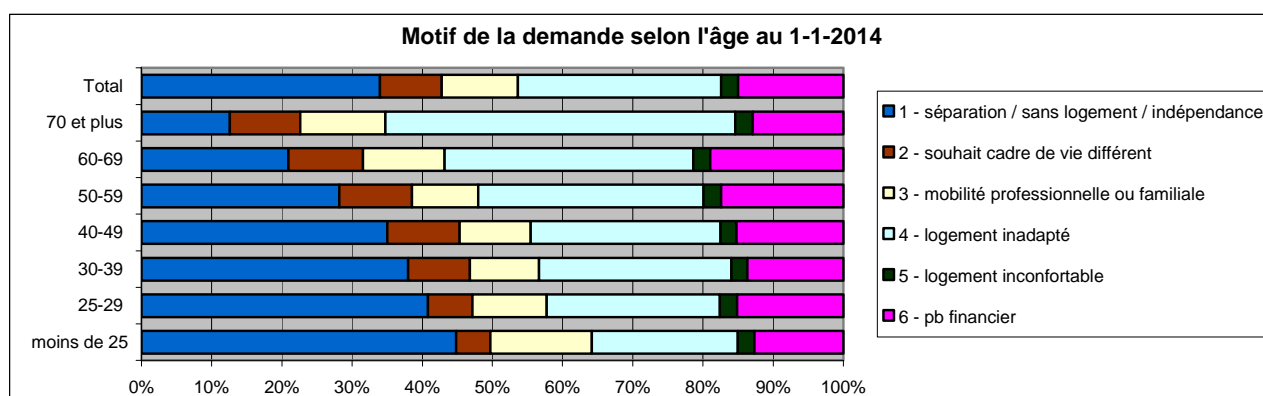
Part des ménages dont le demandeur a 60 ans ou plus par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages en attente d'un logement social pour cause de logement actuel temporaire (voire sans logement) ou de décohabitation en cours sont d'autant plus nombreux que le demandeur est jeune : de 44,8 % pour les moins de 25 ans à 12,6 % 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 : 1,7 % des demandes émanant de moins de 25 ans, 6,5 % 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 20,8 % pour les moins de 25 ans à 49,8 % pour les 70 ans et +. C'est le cas lorsque les logements (actuels) sont trop grands : 0,3 % des demandes de ménages de moins de 40 ans, entre 6,1 % et 11,5 % des demandes de ménages de 50 ans ou plus. C'est encore vrai pour les logements inadaptés à la santé : 1,2 % pour les moins de 25 ans s'élevant ensuite progressivement à 33 % chez les plus de 70 ans. En revanche, ce n'est plus le cas pour les logements trop petits. Leur proportion correspond à 17 % des demandes de moins de 25 ans, culmine à 20 - 22 % des 25 - 40 ans, puis décroît régulièrement jusqu'à 6 % de celles des 60 - 70 ans et 3 % des 70 ans et +.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

4 – Nationalité du ménage

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

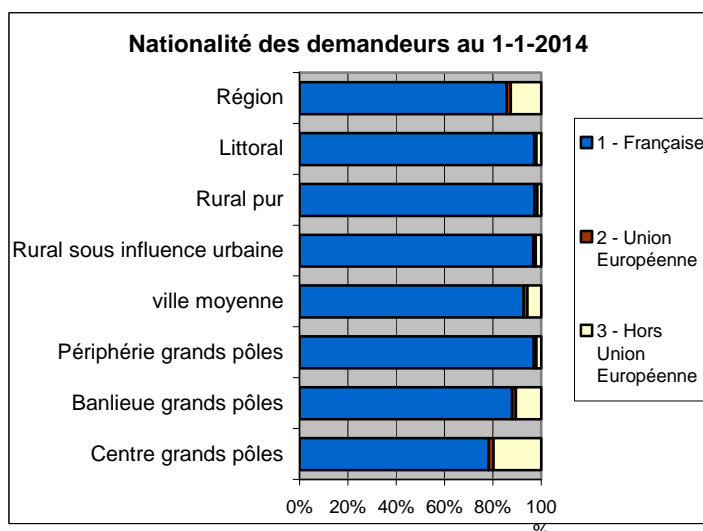
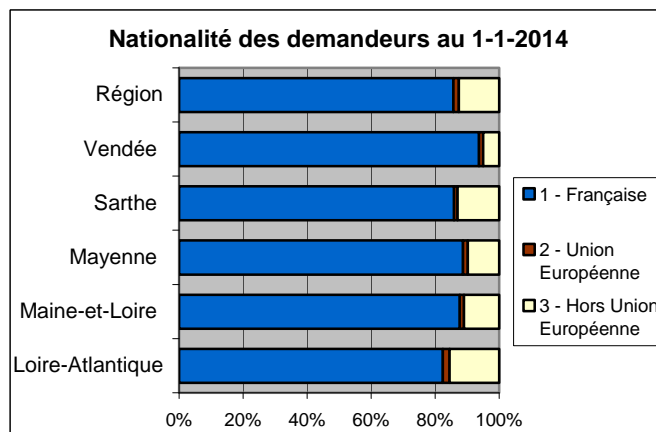
- est considéré 'étranger non UE' un ménage dont le demandeur ou son conjoint est de nationalité étrangère hors UE ;
- est considéré 'étranger UE' un ménage dont le demandeur ou son conjoint est de nationalité étrangère UE et pas étrangère hors UE ;
- est considéré 'français' un ménage dont le demandeur et son éventuel conjoint sont français.

14,3 % des ménages demandeurs sont étrangers (dont la majorité hors UE), mais seulement 12,1 % en demande externe contre 17,9 % 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 2014, 14,3 % 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 (12,6 % contre 1,7 % dans l'U.E.).

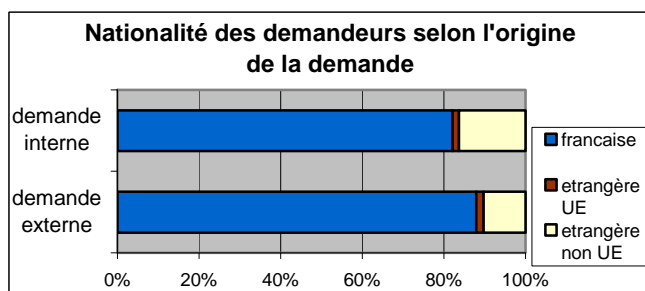
La part des ménages en provenance de l'Union Européenne est de 2,1 % en Loire-Atlantique, alors qu'elle est comprise entre 1,1 % et 1,5 % dans les autres départements.

La part des ménages en provenance de pays extérieurs à l'Union Européenne est de 15,5 % en Loire-Atlantique, et comprise entre 5,0 % (Vendée) et 13,0 % (Sarthe) dans les autres départements.



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, 78 % pour les étrangers européens, contre 65 % pour les Français.

La proportion de demandeurs étrangers atteint de ce fait 21,7 % dans les centres, 12,0 % dans les banlieues, mais n'est plus que de 7,2 % dans les villes moyennes et ne dépasse 3,3 % dans aucun autre type de territoire.



La part des demandes émanant de ménages étrangers est supérieure de près de 6 points pour ceux résidant déjà dans le parc HLM (17,9 % contre 12,1 % pour la demande externe).

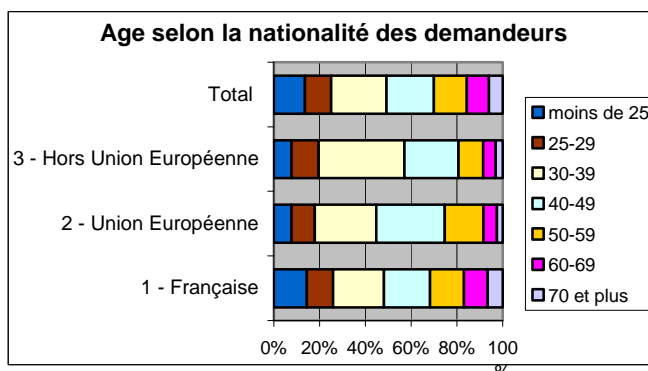
Le poids des étrangers issus de l'union européenne est proche entre demande interne et externe (respectivement 1,5 % et 1,8 %). L'écart constaté résulte par conséquent des ménages hors UE (16,4 % et 10,3 %).

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'âge moyen des ménages étrangers (39,2 ans) est assez proche de celui des français (41,7 ans). En revanche, la structure par âge est plus resserrée pour les étrangers (60,5 % des demandeurs étrangers ont entre 30 et 49 années, contre 42,3 % des français).

Les moins de 30 ans représentent ainsi 19,3 % des demandeurs étrangers, contre 26,0 % pour les français.

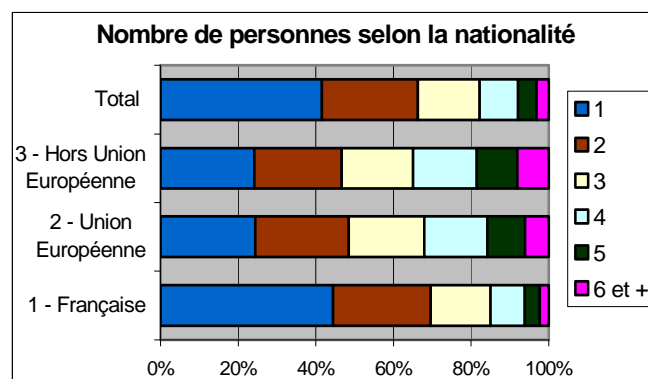
Les plus de 60 ans sont 16,9 % chez les Français et 8,5 % chez les étrangers.



Parmi les ménages français, 44,5 % sont composés d'une seule personne contre 24,2 % pour les ménages étrangers. À l'inverse, les ménages de 5 personnes et plus sont plus de deux fois plus nombreux chez les étrangers que chez les français (18,2 % contre 7,9 %).

Ceci a des conséquences sur les motifs de demandes : 23,8 % en raison de logements trop petits pour les étrangers, 14,5 % pour les Français - respectivement 2,1 % et 3,2 % de logements trop grands, ou encore 26,5 % et 14,9 % de logements précaires.

À l'inverse, la décohabitation est invoquée dans 5,9 % des demandes d'étrangers et 12,8 % des demandes de Français, le coût du logement dans 9,2 % contre 15,1 % des cas.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

B – Activité – ressources du ménage demandeur

1 – Activité du ménage

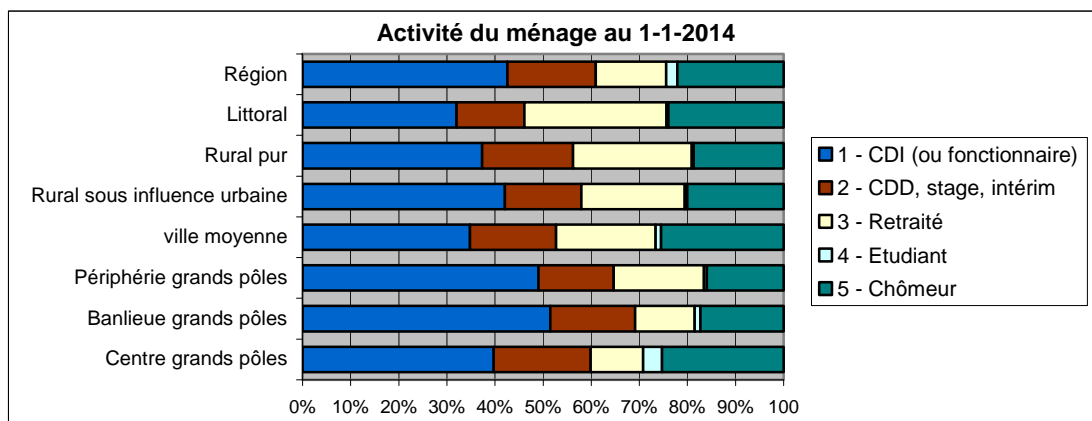
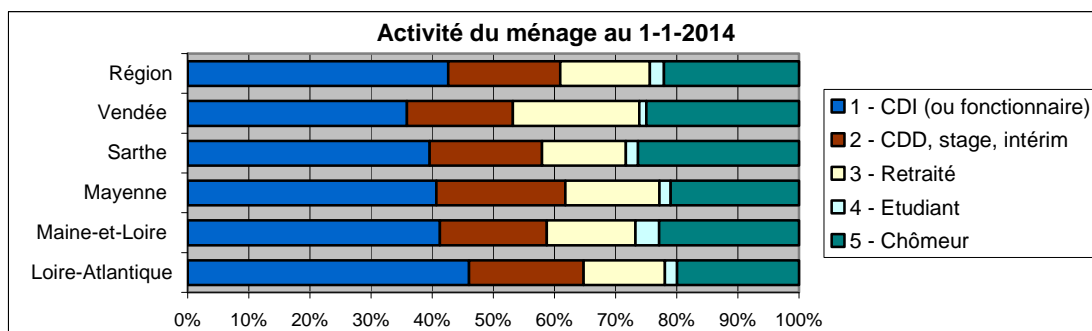
Pour déterminer l'activité du ménage, il a été décidé de retenir la règle suivante :

- 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).

42,6 % des ménages demandeurs sont en CDI, contre 22,1 % de chômeurs et 18,3 % de CDD, stage et intérim. Les ménages en CDI et les retraités (14,6 % des demandeurs) sont plus nombreux en demande interne

Parmi les 81 946 ménages en attente d'un logement social, 42,6 % sont constitués d'au moins une personne en CDI. Les ménages chômeurs ou inactifs représentent 22,1 % des demandes, les ménages en CDD stage et intérim, 18,3 %. Les retraités constituent 14,6 % des demandeurs alors que les ménages étudiants comptent pour 2,3 %.

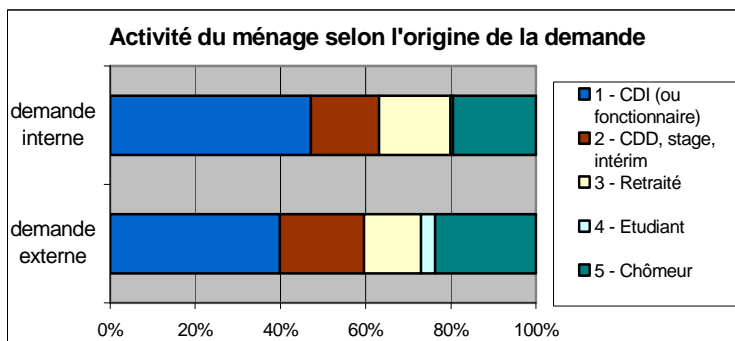
La part des ménages en CDI atteint 46,0 % en Loire-Atlantique alors qu'elle n'est que de 35,8 % en Vendée. Même si leur poids reste limité, on rencontre plus d'étudiants parmi les demandeurs du Maine-et-Loire (3,8 %). En Vendée, on enregistre un nombre de demandeurs retraités supérieur de 6,7 points à celui de la Loire-Atlantique (20,7 % contre 13,3 %). Le poids des chômeurs et inactifs varie de 20,0 % en Loire-Atlantique à 26,3 % en Sarthe.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les écarts entre territoires sont plus prononcés. Les demandes émanant de ménages en CDI sont nettement plus nombreuses dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations (51,5 % et 49,0 %), moins dans les villes moyennes (34,8 %), le rural pur (37,3 %) et le littoral (32,0 %), où l'on compte en revanche de nombreux retraités (respectivement 20,7 %, 24,7 % et 29,5 %). Les étudiants et chômeurs sont fortement présents parmi les demandeurs des grandes villes (4,0 % et 25,2 %), les chômeurs représentant également 25,5 % des demandeurs des villes moyennes.

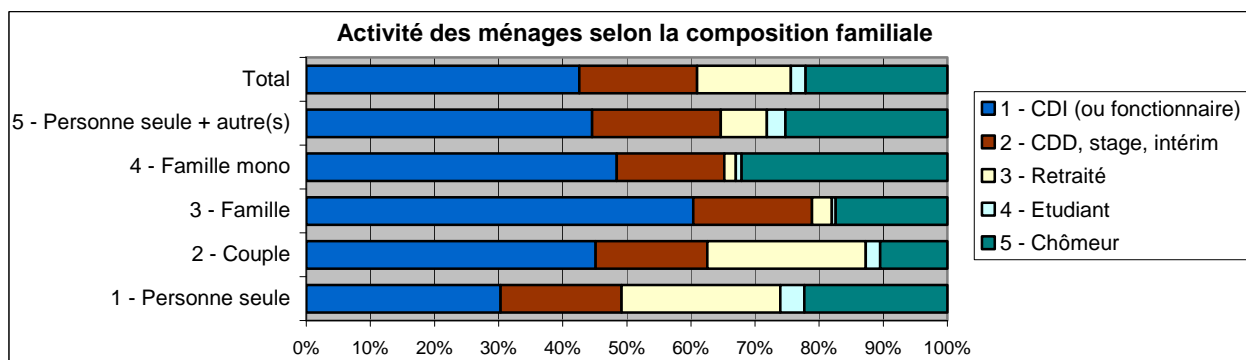
Parmi les demandeurs résidant déjà dans le parc HLM, on rencontre plus de ménages ayant une activité en CDI et retraités (47,2 % et 16,8 %) que parmi les demandeurs externes (39,8 % et 13,3 %). A l'inverse, les ménages en CDD, stage, intérim ainsi que les ménages chômeurs ou inactifs sont plus fréquents parmi les demandeurs externes (4 points de plus pour chacune de ces deux catégories). Enfin, les ménages étudiants représentent 3,4 % des demandes externes contre 0,6 % pour les demandes internes.



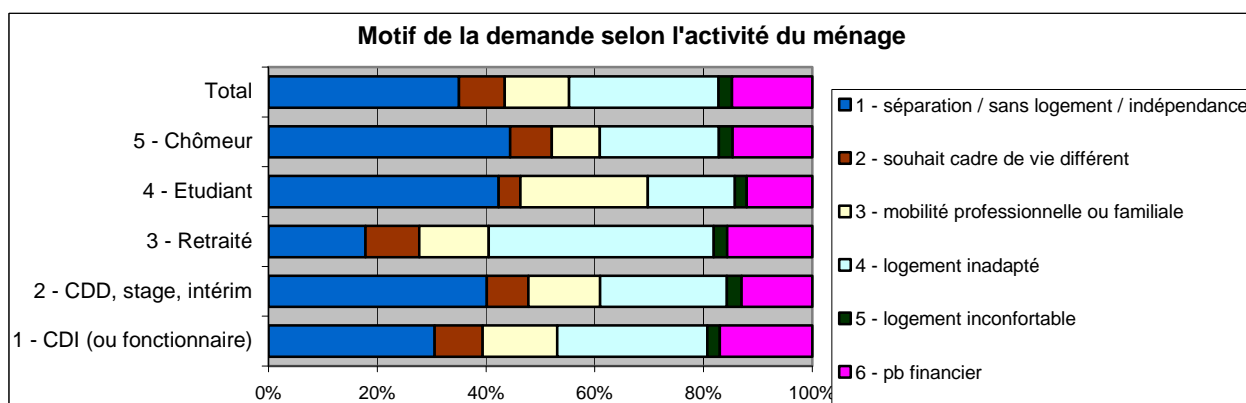
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 demandeurs ayant une activité en CDI (60,4 %) alors que cette part est la plus faible chez les ménages isolés (30,3 %). Les retraités comptent pour 24,8 % des demandeurs vivant seuls et pour 24,7 % des couples sans enfant ; ils sont beaucoup moins représentés parmi les familles avec enfants (3,1 %). La part des chômeurs est plus élevée au sein des familles monoparentales (32,1 %) ; il est en revanche plus rare que les 2 conjoints soient au chômage ou sans activité parmi les couples sans enfant (10,5 %) et parmi les familles (17,4 %). Enfin, la part des CDD, stage et intérim, comprise entre 16,8 % et 20,1 %, est à peu près indépendante de 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 16,0 % chez les ménages retraités alors qu'elle est de 39,1 % pour les ménages sans activité stable (CDD, intérim, stage), 42,8 % chez les chômeurs et inactifs et 43,6 % chez les étudiants. Les ménages invoquant des problèmes financiers sont curieusement plus fréquents parmi les ménages disposant d'un CDI (17,5 %), 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 (4,8 %) 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 (20,4 %). Les demandes justifiées par un logement actuellement inadapté sont plus fréquentes chez les retraités (40,3 %) dont les logements peuvent être trop grands (8,8 %) ou inadaptés à un problème de santé (26,9 %).

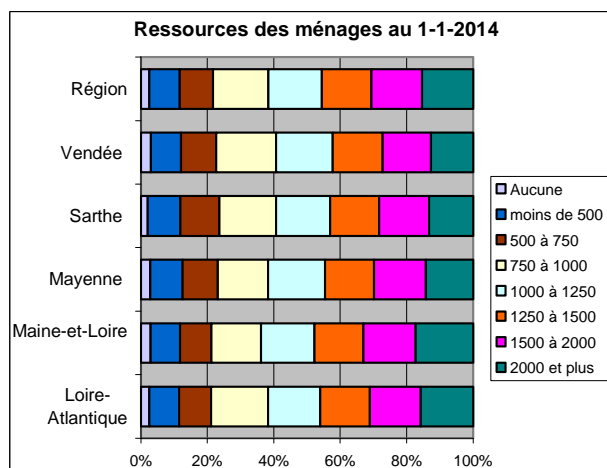


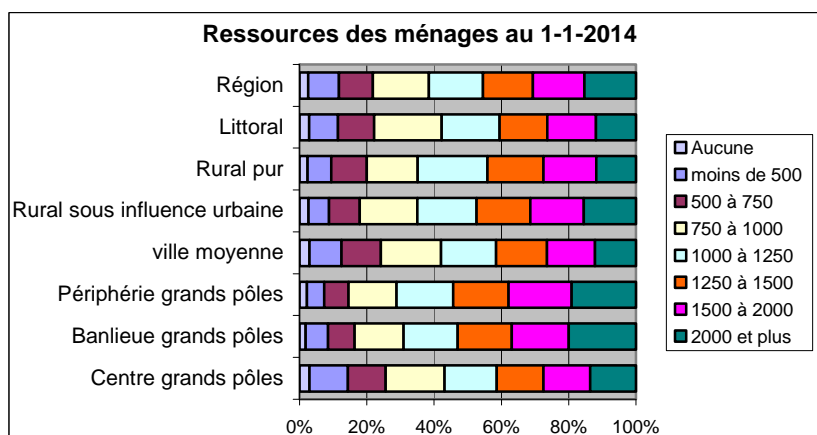
2 – Ressources du ménage

Au niveau régional, 38,4 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles (dont 2,6 % sans ressource déclarée) et 30,6 % de plus de 1 500 €. Les demandeurs externes affichent des revenus largement inférieurs aux demandeurs internes

38,4 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de ressources mensuelles inférieures à 1 000 € par mois. A l'opposé, 30,6 % des ménages ont plus de 1 500 € pour vivre et même plus de 2 000 € pour 15,4 % 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 cependant des ressources légèrement supérieures à la moyenne régionale : 36,1 % de ménages avec moins de 1 000 € et 33,0 % avec plus de 1 500 €. La Sarthe compte plus de ménages à faible revenu : 40,8 % disposent de moins de 1 000 €, contre 28,3 % de revenus de plus de 1 500 €. Les titulaires de revenus supérieurs à 1 500 € sont également sous-représentés en Vendée (27,2 %).

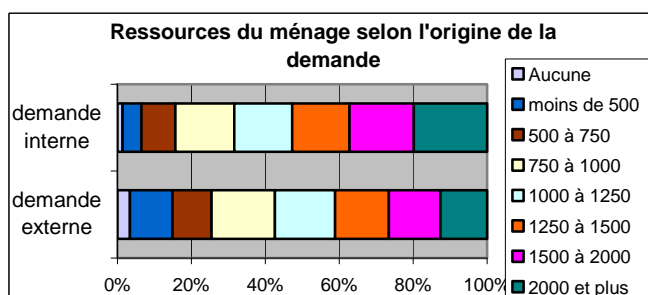




Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

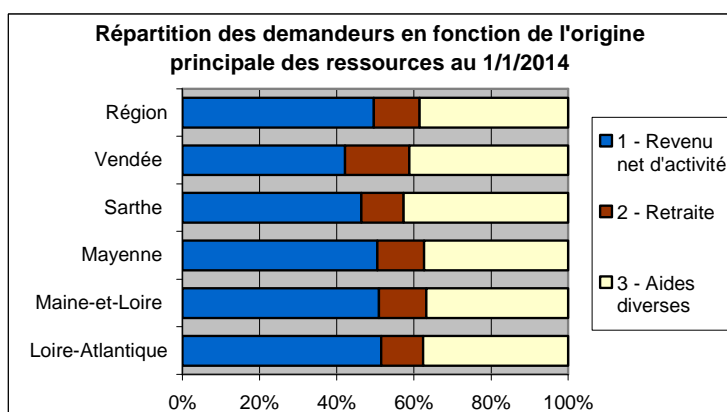
Les demandeurs externes, qui se caractérisent par une part de personnes seules plus importante, présentent des ressources beaucoup plus faibles que les ménages résidant déjà dans le parc HLM : 42,6 % ont des ressources inférieures à 1 000 € contre 31,6 % en interne. A l'inverse, 37,3 % des demandeurs internes disposent de plus de 1 500 € de ressources contre 26,6 % seulement pour les demandeurs externes.

Le montant mensuel moyen de ressources des demandeurs est de 1 340 € ; les aides diverses, autres que revenus d'activité ou retraites, constituent la principale ressource de 38,5 % d'entre eux

Pour les ménages disposant de ressources définies, le montant moyen perçu est en moyenne régionale de 1 340 € par mois. Il tombe à 1 291 € si l'on prend en compte l'ensemble des ménages.

Il est de 1 272 € en demande externe et de 1 448 € en interne.

Il est de 1 656 € pour les ménages dont le salaire ou l'activité non salariée constitue la principale source de revenu (dont 1 445 € de revenu d'activité), de 1 353 € lorsque la principale source est la retraite (dont 1 261 € de retraite), de 928 € pour les ménages dont les allocations et aides diverses constituent la part la plus importante ou exclusive des ressources.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

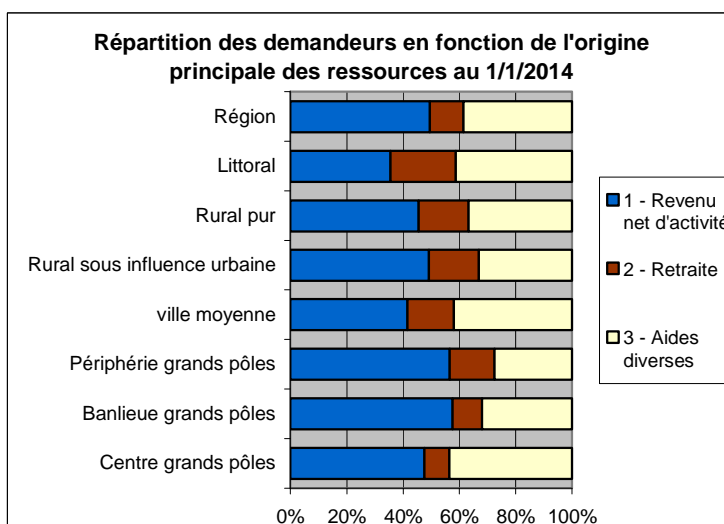
Pour 49,5 % des demandeurs, la source principale de revenus provient de l'activité, pour 11,9 % de la perception d'une retraite ; 38,5 % vivent essentiellement des aides publiques, le cas échéant nettes des pensions alimentaires versées.

Les revenus d'activité représentent cependant la source principale de moins de la moitié des demandeurs de la Sarthe (46,4 %) et de la Vendée (42,2 %). Cette sous-représentation a pour contrepartie une forte présence de bénéficiaires d'aides publiques (42,7 %) dans la Sarthe et dans une moindre mesure (41,2 %) en Vendée, de retraités (16,6 %) en Vendée.

D'importantes différences de structure caractérisent les territoires.

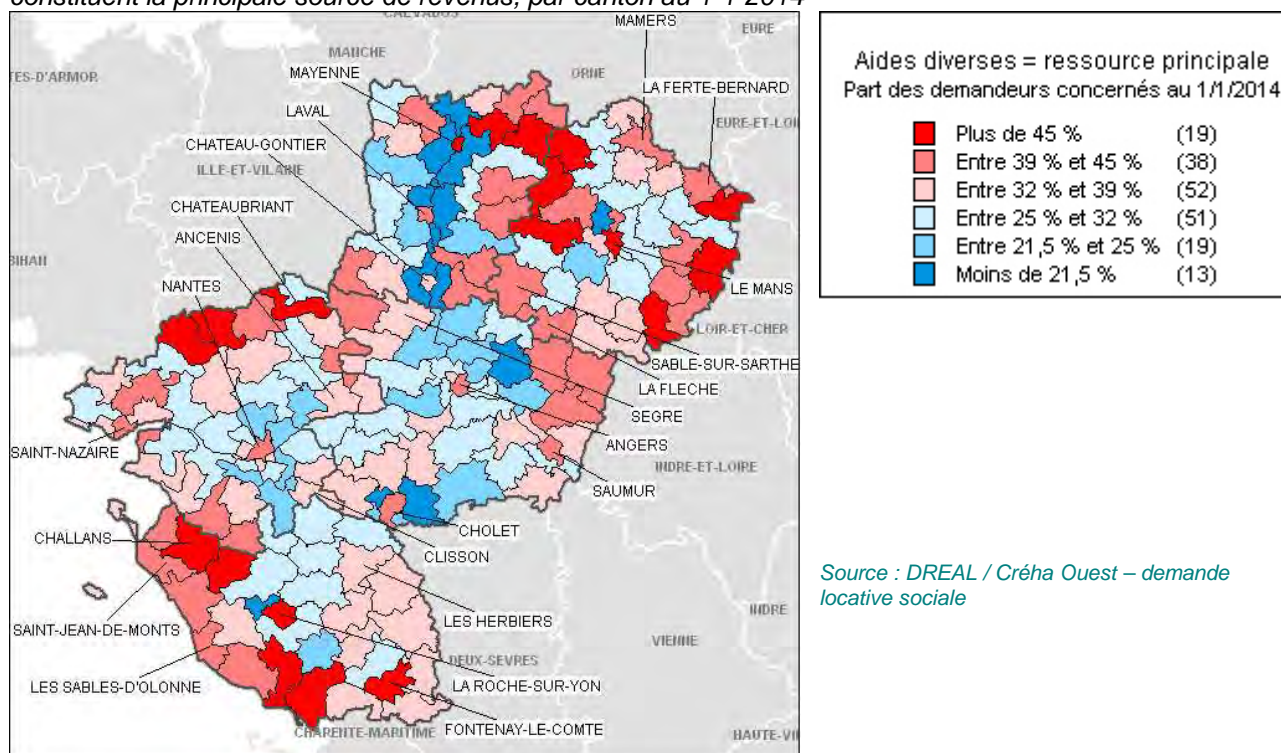
Ainsi, les revenus d'activité constituent la principale ressource de 35,5 % des demandeurs du littoral, de 45,5 % des demandeurs du rural « pur », mais leur proportion s'élève à 49,2 % des demandeurs du rural « sous influence urbaine » et surtout à respectivement 57,5 % et 56,5 % des demandeurs en banlieues et périphéries où les bénéficiaires d'aides publiques sont nettement moins nombreux.

Les retraites constituent la principale source de revenus de 8,8 % des demandeurs des principales villes, mais de 23,3 % de ceux du littoral.

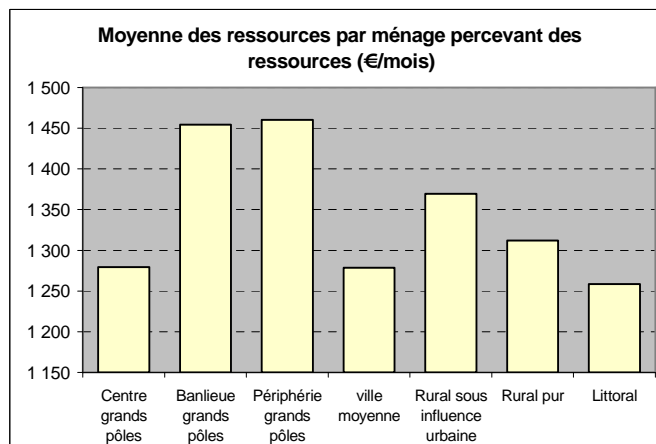
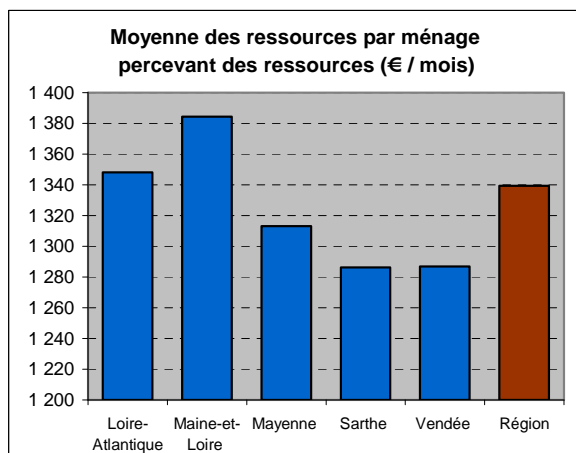


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part des demandeurs de logement social dont les aides diverses (ressources autres que salaires et retraites) constituent la principale source de revenus, par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

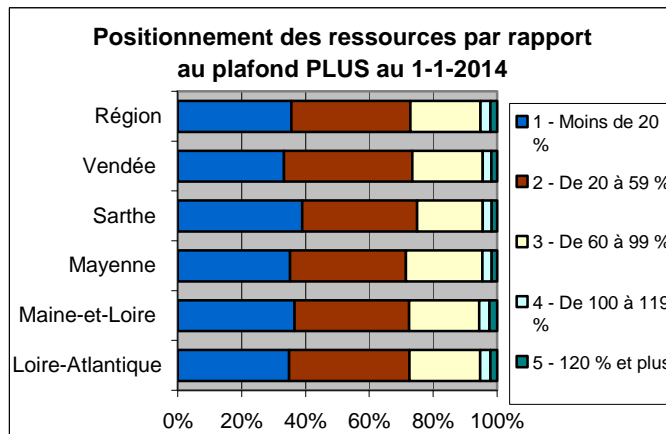
Au total, les ressources des ménages sont en moyenne plus importantes là où la part des demandeurs en activité est la plus élevée ; elles le sont moins lorsque prédominent les aides publiques.

72,9 % des demandeurs ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM

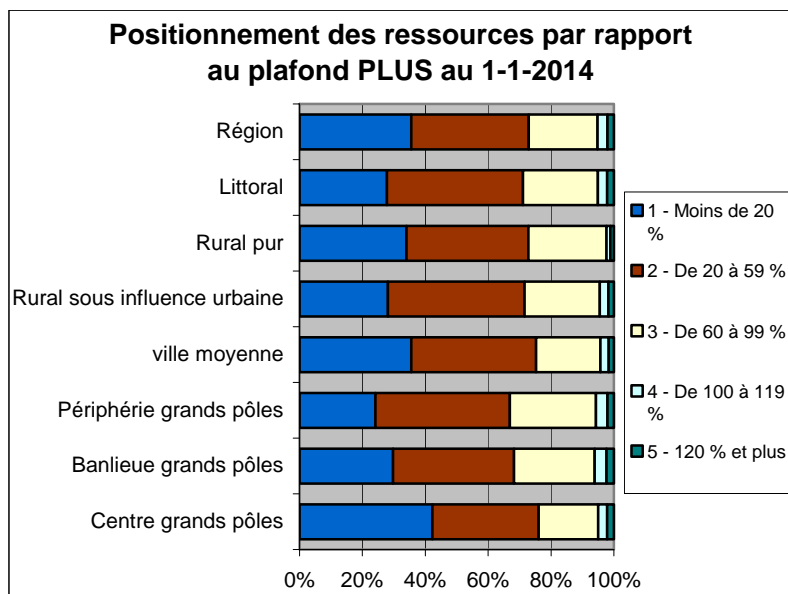
Les 'plafonds HLM' (plafond PLUS) de ressources sont définis en fonction des financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné, de la composition familiale et de l'âge du ménage, et de la localisation du logement souhaité (Paris, reste Ile-de-France, province).

En Pays de la Loire, 72,9 % des ménages demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, ce qui leur permet de prétendre à des logements avec le niveau de loyers le plus bas (financements PLAI). 5,2 % d'entre eux bénéficient de ressources supérieures à 100 % des plafonds.

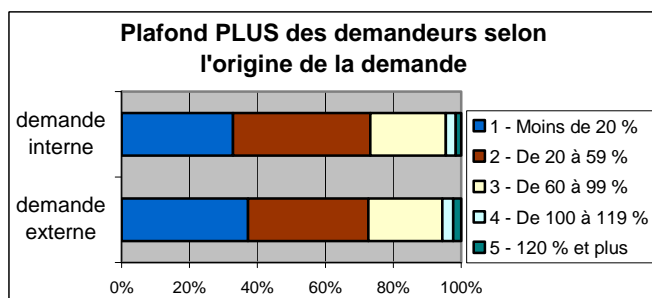
La structure des ressources par rapport aux plafonds HLM est proche pour les cinq départements de la région. La Sarthe concentre un peu plus de faibles revenus (inférieurs à 60 % des plafonds HLM) avec 75,0 % des demandeurs. Cette part est légèrement plus faible dans le Maine-et-Loire et en Mayenne avec des taux respectifs de 72,4 % et 71,5 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



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 % (68,2 % et 66,9 %), alors qu'ils dépassent 75 % dans les centres de grands pôles (76,1 %) et dans les villes moyennes (75,3 %).

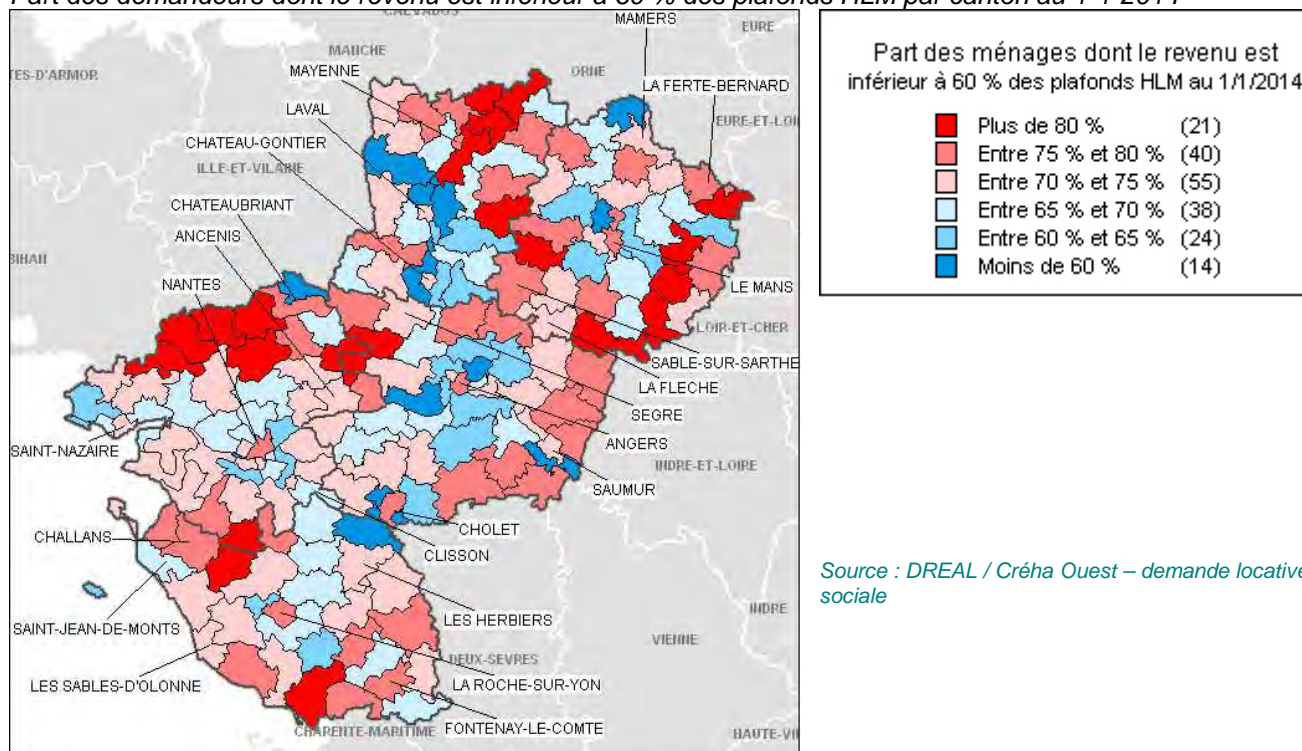
Inversement, banlieues et périphéries font partie des territoires pour lesquels la part des demandeurs dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds HLM atteint respectivement 6,1 % et 5,7 %. Sur le littoral, elle est de 5,1 %, dans les centres des principaux pôles, de 5,0 %. Dans tous les autres types de territoire, cette part est inférieure à 5 %, notamment dans le rural « pur » (2,3 %).

L'analyse des ressources nettes mettait en avant d'importantes disparités entre demandeurs internes et externes. L'examen des revenus au regard des plafonds 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 (37,2 % avec revenu inférieur à 20 % du plafond contre 32,8 %).

Les demandeurs de logement social dont les revenus sont les plus faibles sont plus spécifiquement localisés dans certaines zones rurales, notamment du nord de la Loire-Atlantique et plus généralement des franges de la région. A l'inverse, les demandeurs vivant dans les banlieues et périphéries des principales villes affichent souvent une part de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM plus faible.

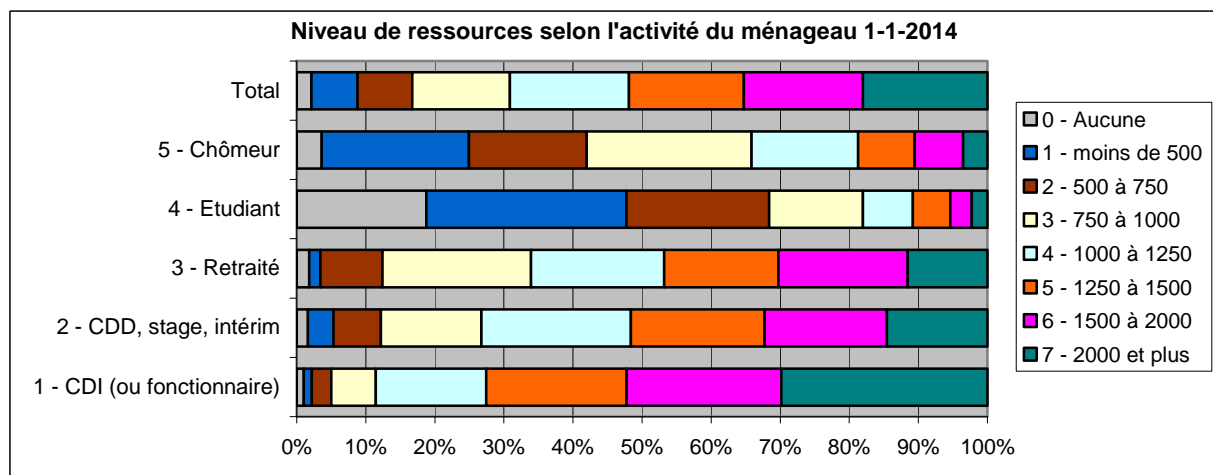
Part des demandeurs dont le revenu est inférieur à 60 % des plafonds HLM par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ressources sont fortement liées à l'activité et à la composition familiale du ménage : une grosse moitié des ménages dont au moins une personne est en CDI dispose de plus de 1 500 € alors que 48 % 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 €

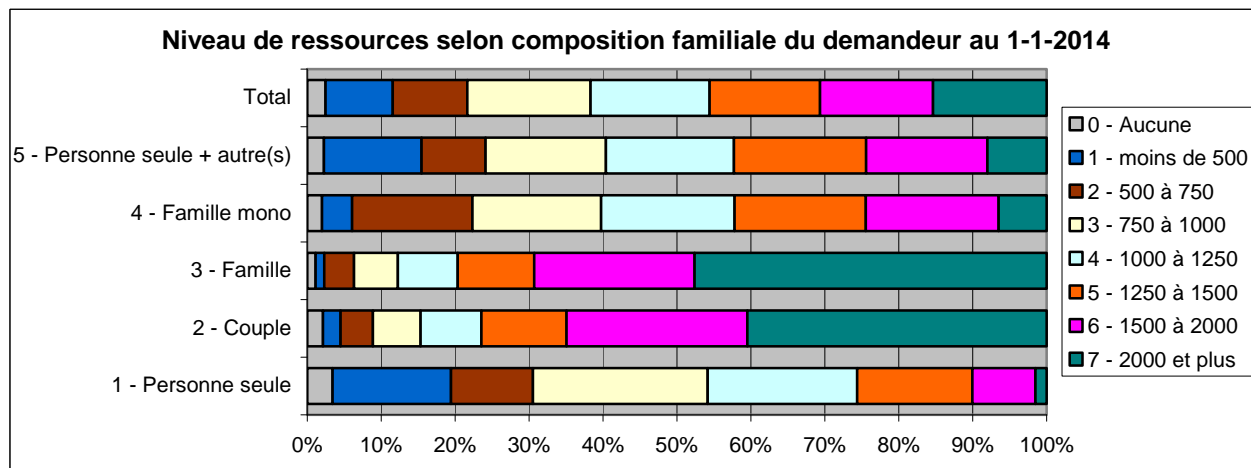
Sans surprise, le niveau de ressources des ménages est fortement corrélé à leur activité professionnelle. Ainsi, lorsqu'un membre au moins du ménage est embauché en CDI, les ressources moyennes dépassent la barre des 1 000 € pour 88,5 % des demandeurs (et même 1 500 € pour 52,2 %). Pour les 11,3 % restants, 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

A l'opposé, les ménages étudiants présentent les ressources les plus basses : 47,7 % d'entre eux vivent avec moins de 500 € par mois, 82,0 % avec moins de 1 000 €. Les ménages au chômage affichent également de faibles ressources : 24,9 % ont moins de 500 € et 65,9 % moins de 1 000 €. Les ménages en intérim, stage ou CDD ainsi que les retraités disposent d'une structure de ressources plus proche de la moyenne régionale.

Les ressources des demandeurs sont également très dépendantes de la situation familiale 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 69,3 % de familles (couple avec enfant) avec des ressources supérieures à 1 500 € et même 47,6 % avec plus de 2 000 € de ressources (respectivement 64,9 % et 40,5 % pour les couples sans enfant).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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 60,3 % des cas et dépassent la barre des 500 € pour 93,9 % de ces ménages. En fait, les ressources les plus faibles se rencontrent pour les personnes seules parmi lesquelles une part importante de retraités : seules 10,1 % bénéficient de plus de 1 500 € de ressources alors que 54,1 % ont moins de 1 000 €.

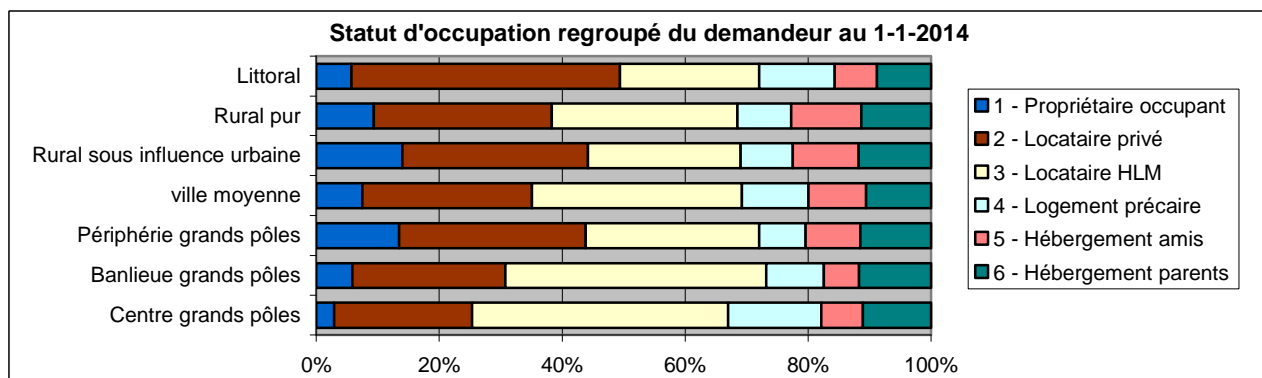
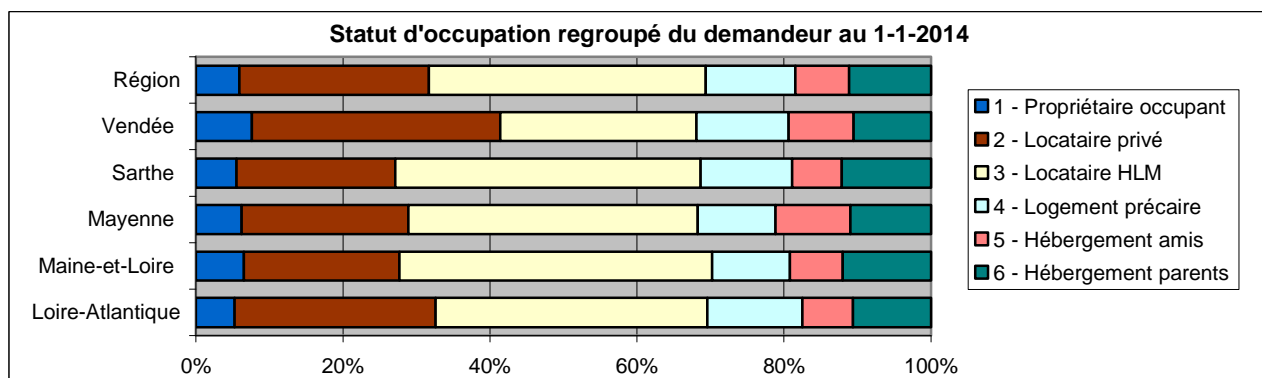
C – Statut d'occupation actuel du ménage demandeur

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.

Parmi les 62,4 % de demandeurs ne résidant pas déjà dans le parc locatif social, 30,6 % 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, 37,6 % résident déjà dans le parc locatif HLM et 25,8 % appartiennent au parc locatif privé. On comptabilise également 5,9 % 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. 12,2 % des demandeurs sont actuellement hébergés de manière précaire (contre 11,8 % en 2013 et 11,3 % en 2012), 7,3 % sont accueillis par des amis et 11,1 % chez des parents ; ces trois catégories réunies (précaires au sens large) attendent de prendre ou re-prendre leur indépendance.

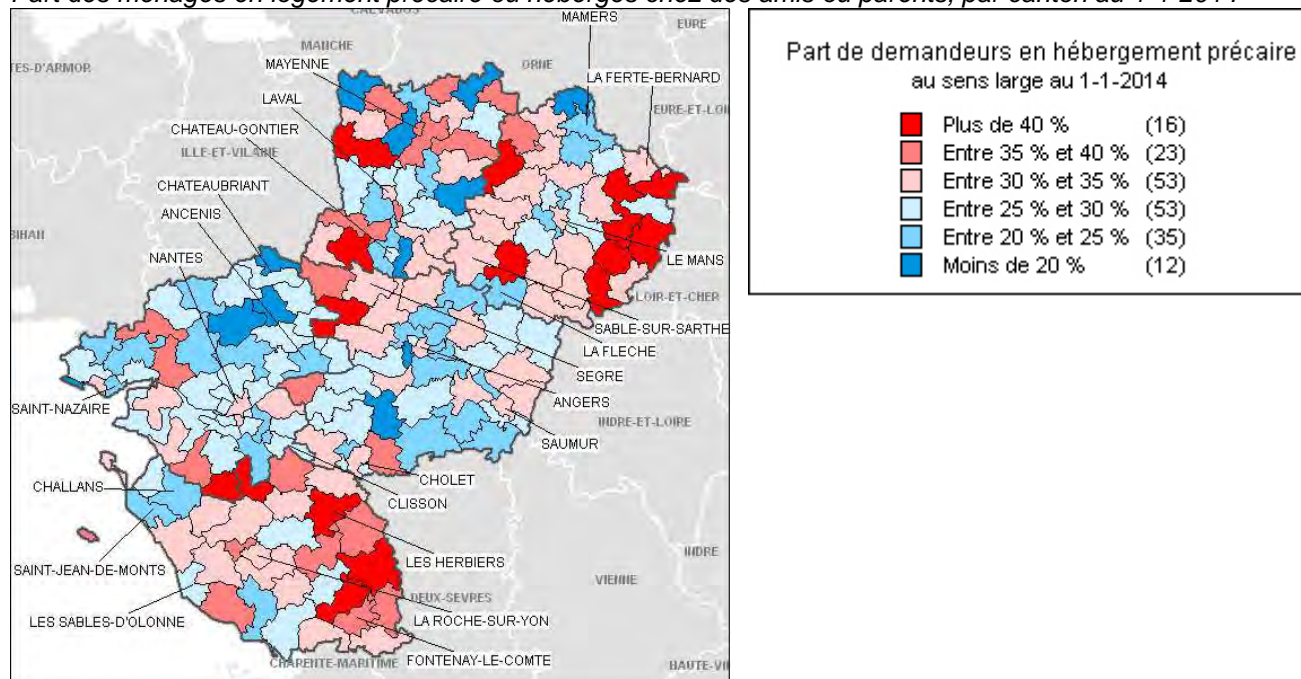
La Vendée se démarque par une distribution très spécifique, avec une part plus importante de demandeurs propriétaires (7,6 %), locataires privés (33,7 %), et dans une moindre mesure de logement précaire au sens large (31,9 %), en liaison avec la faible implantation locale du parc HLM. Avec 12,9 %, la Loire-Atlantique concentre surtout une part relativement importante de personnes précaires au sens restreint (c'est-à-dire vivant ailleurs que chez les parents ou amis). Dans les départements de l'intérieur, à plus ou moins forte proportion de demandeurs internes, les demandeurs issus du parc locatif privé sont relativement moins nombreux.



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, bien moins dans le péri-urbain, 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 1-1-2014



Des problèmes financiers pour les locataires privés, des séparations pour les propriétaires sont à l'origine des demandes

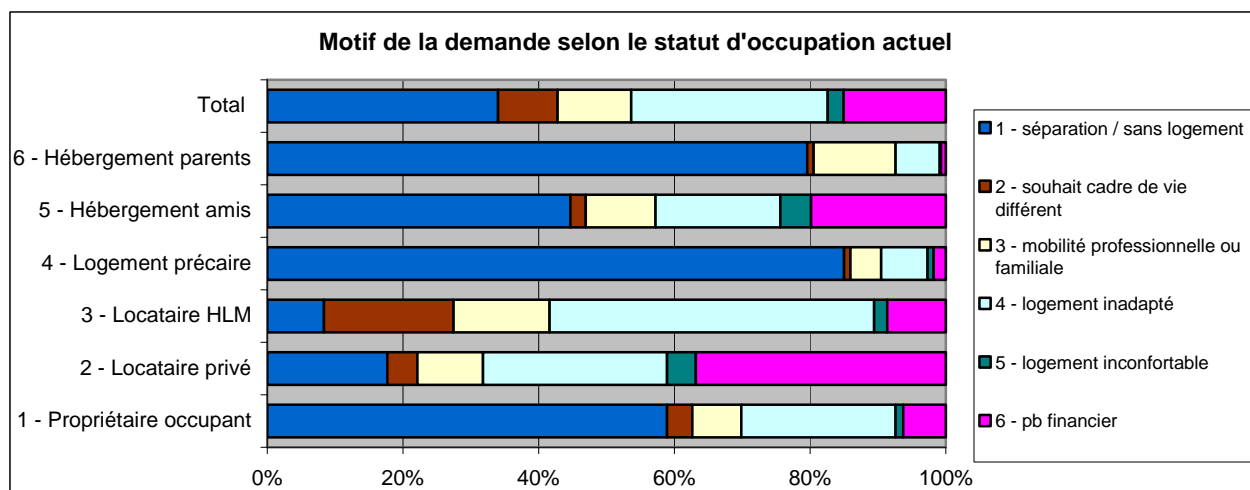
Parmi les demandeurs propriétaires, la majorité (58,9 %) effectuent une demande de logement social suite à une séparation ; une part non négligeable mais relativement faible (22,8 %) invoquent également un logement actuel inadapté ; 6,3 % rencontrent des problèmes financiers.

Le principal motif (36,8 %) de demande des ménages actuellement locataires dans le parc privé est un problème financier avec difficultés pour régler la charge des loyers ; 64,5 % 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 (4,3 %).

47,8 % des demandeurs du parc social considèrent 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 (19,1 %) : 79,7 % 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 8,7 % des demandes internes ont pour origine des difficultés financières, malgré l'occupation d'un logement social.

Enfin de manière évidente, 85,0 % des demandeurs actuellement en logement précaire et 79,6 % des demandeurs résidant chez les parents, ont comme premier motif : une absence de logement, une recherche d'indépendance ou une séparation. Cette proportion n'est en revanche « que » de 44,7 % pour les demandeurs hébergés chez des amis, pour lesquels « l'inadaptation » du logement et surtout les problèmes financiers occupent une place beaucoup plus importante.



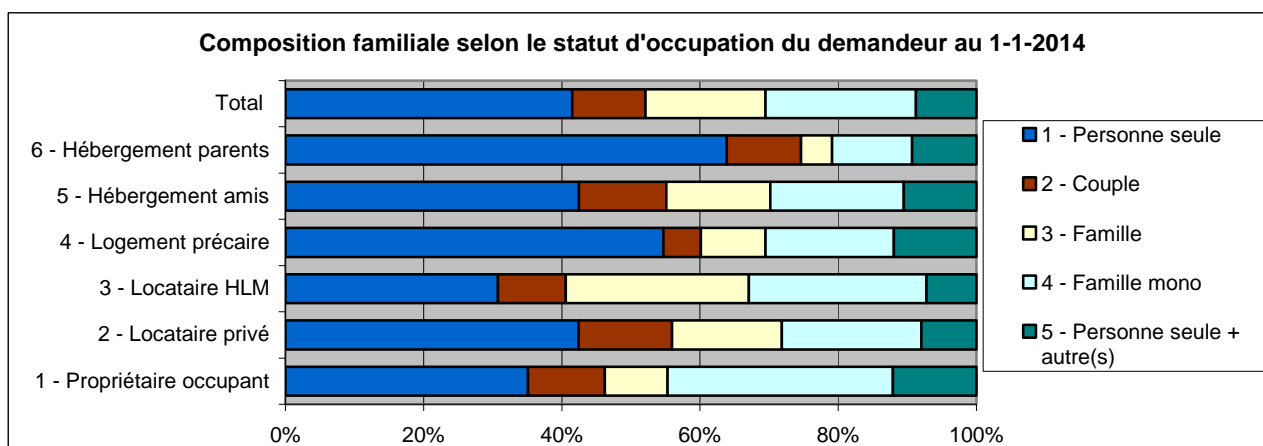
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Plus de personnes seules parmi les ménages hébergés chez des parents ou en logement précaire ; plus de couples avec enfant(s) 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 (63,9 %) et parmi ceux qui occupent un logement précaire (54,7 %) ; les couples - avec et sans enfant(s) - sont peu présents dans ces deux catégories (respectivement 15,2 % et 14,8 %), de même que les familles monoparentales, principalement pour ce qui est de l'hébergement chez les parents (11,6 %).

La proportion de couples avec ou sans enfants est plus élevée (27,7 %) parmi les ménages hébergés chez des amis. Néanmoins, les couples sans enfant sont surtout nombreux dans le parc locatif privé (13,5 %), tandis que les couples avec enfant(s) le sont principalement dans le parc social (26,5 %).

Enfin, on observe une représentation particulièrement forte (32,6 %) des familles monoparentales au sein des demandeurs propriétaires.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

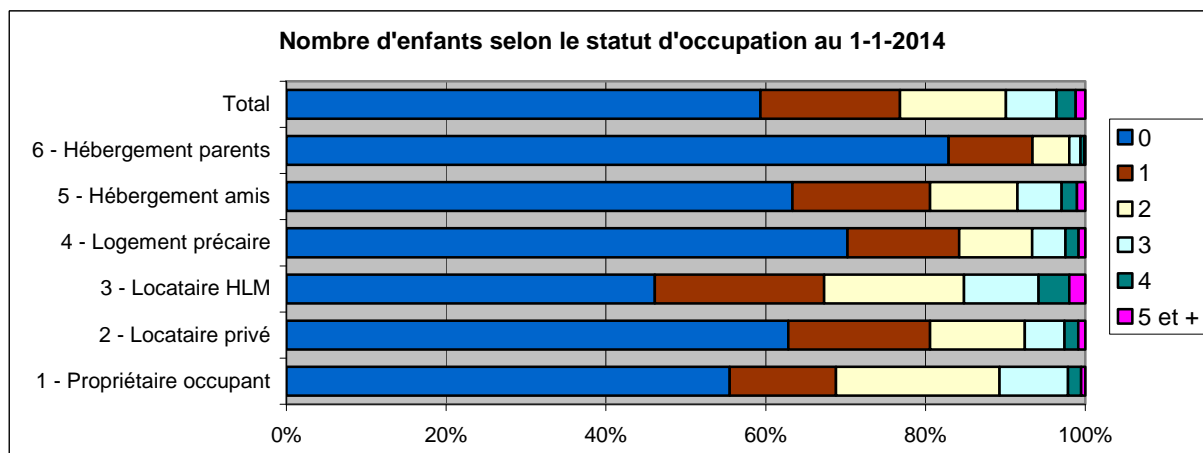
18,7 % des enfants concernés par une demande de logement social font partie de ménages ne disposant pas d'un logement stable

Le nombre d'enfants associés à une demande atteint son maximum chez les ménages déjà hébergés dans le parc social : 52,5 % de ces ménages abritent au moins un enfant, pour une moyenne de 1,11 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 (0,27) et propriétaires (0,89) : en effet, le nombre de ménages avec enfant(s) ne représente que 17,1 % des ménages hébergés chez les parents, mais 45,5 % des propriétaires.

Le nombre moyen d'enfants appartenant à des ménages hébergés chez des amis atteint 0,69, et le nombre d'enfants par ménage en logement précaire est de 0,56 ; enfin, le nombre moyen d'enfants par demandeur locataire privé est de 0,68.

La part des enfants sans hébergement stable (ménages vivant chez des parents, des amis ou en logement précaire) est relativement importante : 18,7 %, soit 12 154 enfants au sein de la région.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

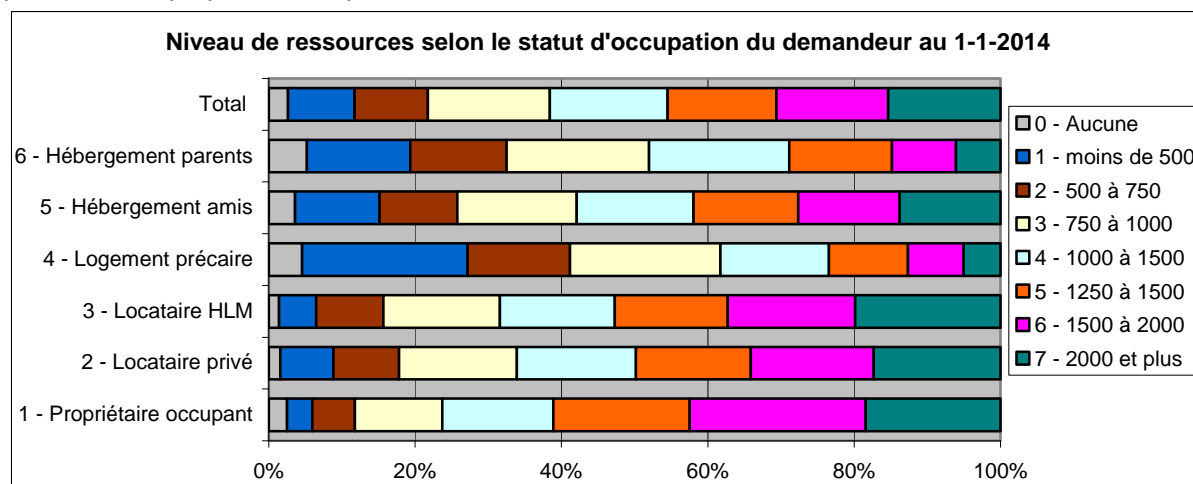
34 % des demandeurs locataires du parc privé, 37 % des locataires du parc social et 42 % des propriétaires possèdent plus de 1 500 € de ressources, contre moins de 15 % pour les personnes hébergées chez des parents ou disposant d'un logement précaire

Les demandeurs occupant actuellement un logement précaire présentent les niveaux de ressources les plus faibles : 61,7 % gagnent moins de 1 000 € et seuls 12,7 % disposent de plus de 1 500 €. Les ménages hébergés chez des parents affichent également de faibles revenus, 52,0 % gagnent moins de 1 000 € et 14,8 % 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 : 42,1 % gagnent moins de 1 000 € et 27,7 % gagnent plus de 1 500 €.

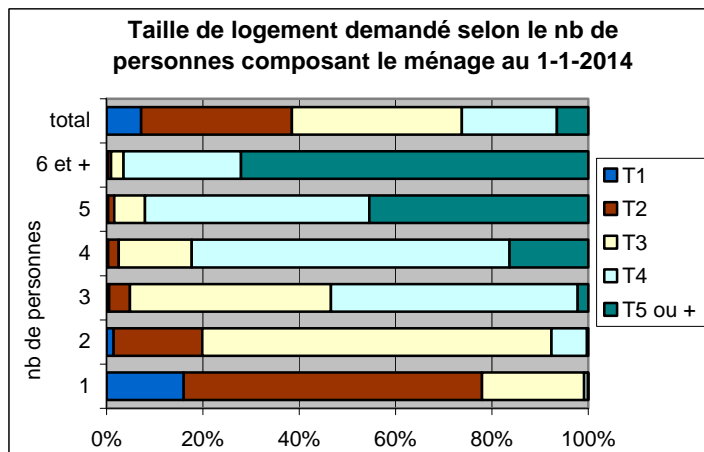
Les ressources disponibles des demandeurs locataires du parc social et du parc privé sont assez proches (31,6 % des demandeurs du parc social gagnent moins de 1 000 € et 37,3 % plus de 1 500 €, alors que 33,9 % des demandeurs du parc privé gagnent moins de 1 000 € et 34,1 % plus de 1 500 €). Chez les propriétaires, les proportions respectives sont de 23,7 % et 42,5 %.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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

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

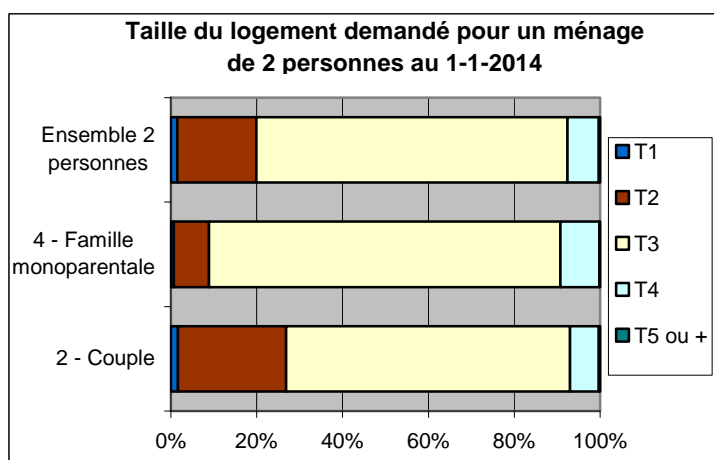


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Pour les plus petits ménages, l'essentiel des demandes porte sur des logements disposant d'une pièce de plus que le nombre d'occupants (16,0 % de T1, 61,9 % de T2 et 21,2 % de T3 pour les personnes seules, 18,4 % de T2 et 72,5 % de T3 pour les ménages de 2 personnes). Les ménages de 3 personnes sollicitent à la fois des T3 (41,7 %) et des T4 (51,2 %). 66 % des ménages de 4 personnes demandent un 4 pièces. Les ménages de 5 personnes sollicitent à la fois des 4 pièces (46,6 %) et des 5 pièces (45,4 %). À partir de 6 personnes, l'essentiel (72,1 %) 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 :



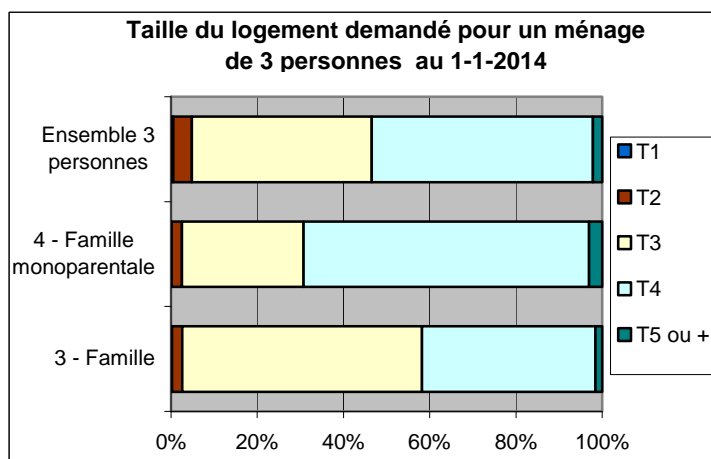
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Ainsi, quelle que soit la composition familiale, 90 % des ménages de 2 personnes privilégient un T2 ou un T3.

Cependant, pour deux personnes vivant en couple, 66,2 % optent pour un T3, et 25,2 % pour un T2. Si le ménage est composé d'un adulte et d'un enfant, la part des T3 s'élève à 81,9 %, tandis que celle des T2 est réduite à 8,2 %.

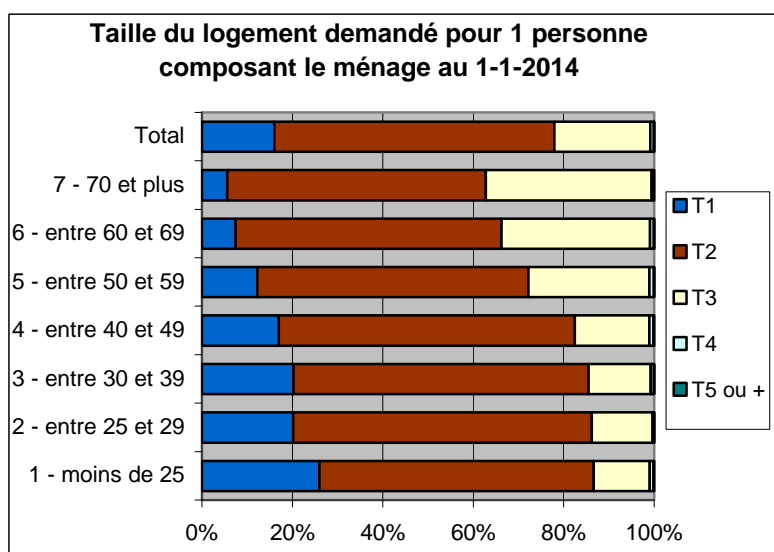
De même, 93 % de l'ensemble des ménages de 3 personnes sollicitent un T3 ou un T4. Mais 55,6 % des ménages constitués d'un couple et d'un enfant optent pour un T3 et 40,2 % pour un T4. Composés d'un adulte et de deux enfants, ils ne sont plus que 28,8 % à demander un T3, alors que la part de ceux qui sollicitent un T4 monte à 66,2 %.

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

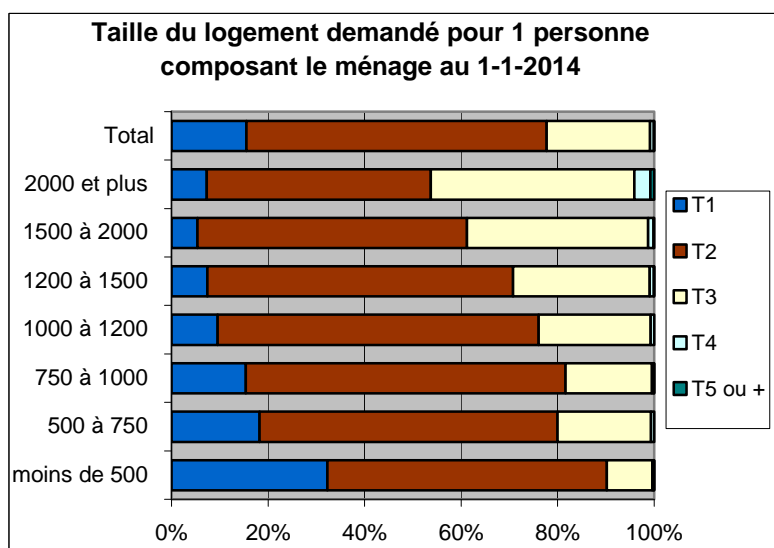
L'âge du demandeur a une incidence sur la taille des logements demandés par les ménages de 1 et de 3 personnes.

Les T1 représentent 22,4 % des demandes de ménages isolés de moins de 40 ans, mais seulement 6,7 % pour ceux de plus de 60 ans, les T3 respectivement 13,2 % et 34,3 %. Les proportions de T2 varient en revanche assez peu.

Les ménages de 3 personnes de moins de 40 ans privilégient le T4 (52,6 %) sur le T3 (40,8 %), c'est l'inverse pour les ménages de plus de 60 ans (36,5 % et 58,3 %).

La taille du logement demandé est moins dépendante de l'âge chez les ménages de 2 personnes.

- le niveau de ressources du demandeur:



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

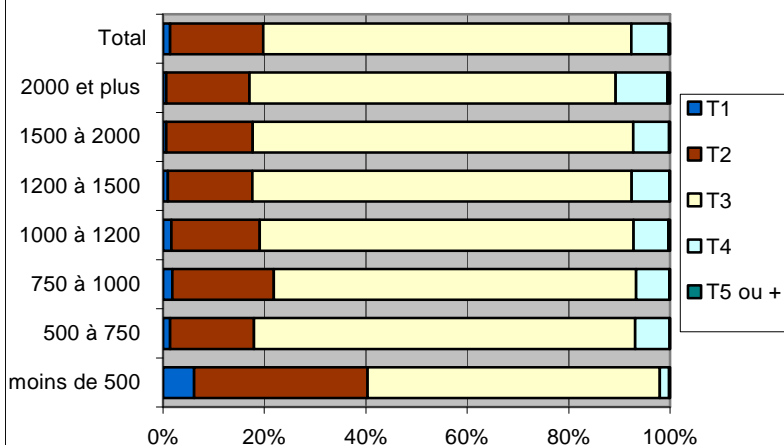
De même, le niveau de ressources du demandeur a une incidence sur la taille des logements demandés par les ménages de 1 et de 3 personnes.

Les T1 représentent 21,9 % des demandes de ménages isolés percevant moins de 1000 € mensuels, mais seulement 5,7 % pour ceux gagnant plus de 1500 €, les T3 respectivement 15,7 % et 38,2 %. Les proportions de T2 varient moins.

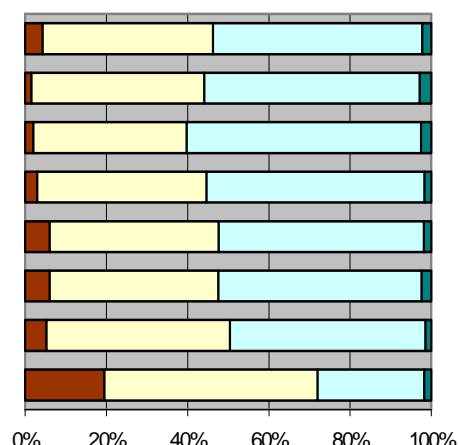
Les demandeurs de 3 personnes percevant moins de 1000 € mensuels sont équitablement partagés entre T3 (44,2 %) et T4 (45,0 %), ceux gagnant plus de 1500 € privilégient le T4 (40,1 % de T3 et 55,3 % de T4).

La taille du logement demandé est moins dépendante des ressources chez les ménages de 2 personnes.

Taille du logement demandé pour 2 personnes composant le ménage au 1-1-2014



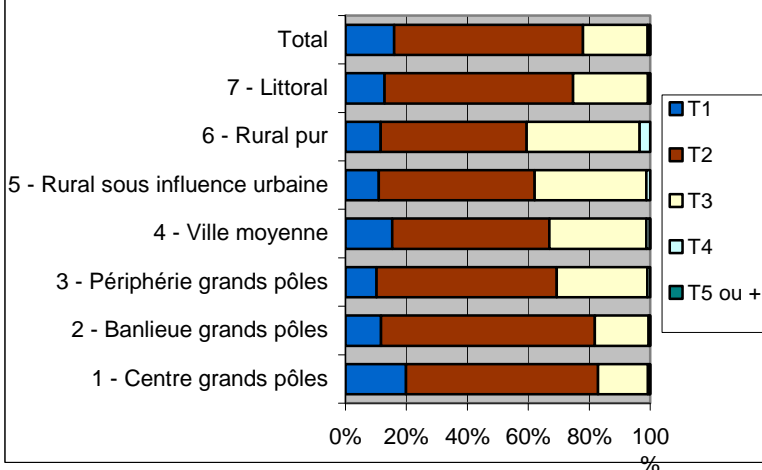
Taille du logement demandé pour 3 personnes composant le ménage au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

- la localisation :

Taille du logement demandé pour un ménage de 1 personne au 1-1-2014

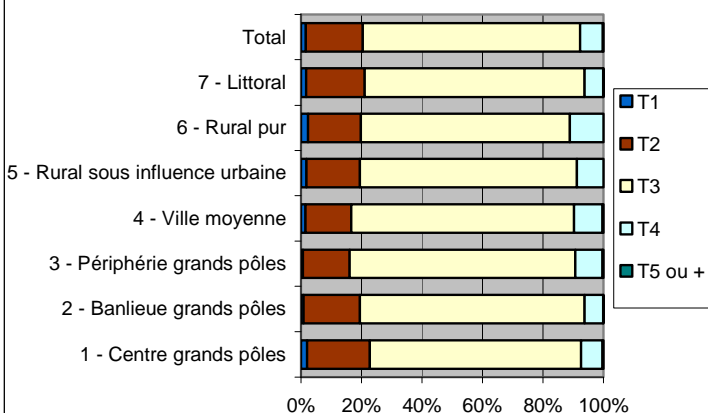


La localisation impacte également la taille des logements demandés par les ménages de 1 et de 3 personnes.

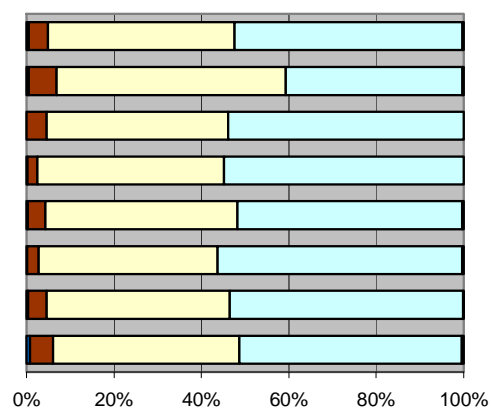
Les T1 représentent 20 % des demandes de ménages isolés dans un centre de grand pôle, 11% en zone rurale, les T3, 16 à 17 % dans les principales agglomérations, 37 % en milieu rural.

Les ménages de 3 personnes sollicitent davantage de T4 que de T3, mais l'écart, en moyenne de 9,5 points, varie entre 0,3 point (littoral) et 16 à 18 points (zones les moins urbanisées). Les contrastes sont peu marqués au sein des ménages de 2 personnes.

Taille du logement demandé pour un ménage de 2 personnes au 1-1-2013



Taille du logement demandé pour un ménage de 3 personnes



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

III – La tension du marché locatif social

1 – Évolution de la demande locative sociale sur 10 ans et sur 4 ans

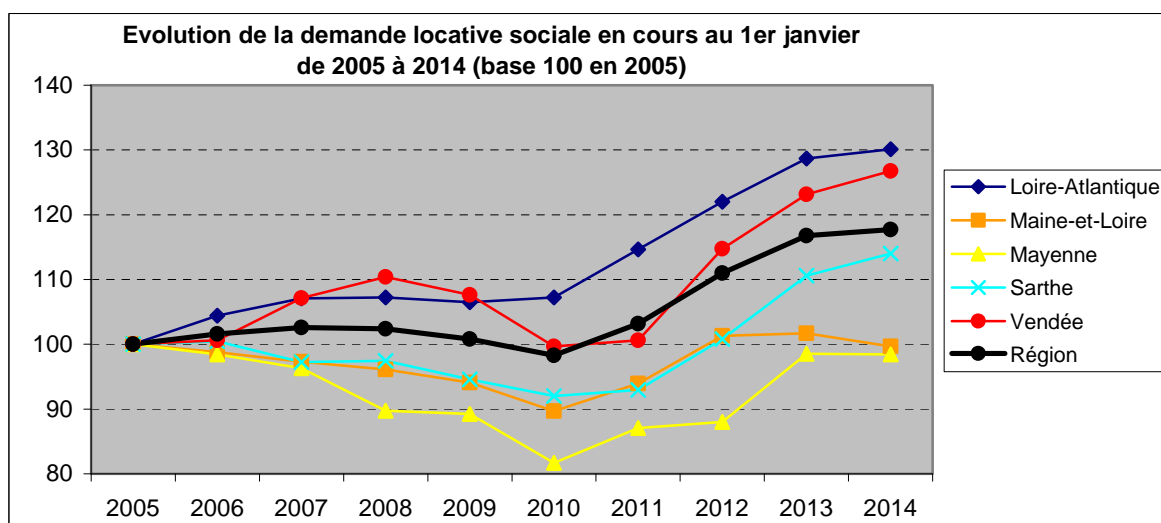
Attention, il convient d'être vigilant dans l'analyse des séries temporelles ci-dessous. En effet, la qualité du fichier de la demande locative sociale n'a cessé de progresser au cours des dernières années. Cette amélioration s'est manifestée notamment par la suppression de nombreux doublons de demandes 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.

Un ralentissement général en 2013 (0,8 %) de la hausse de la demande locative sociale en cours, succédant à des hausses de 5,0 % en 2010, 7,6 % en 2011, et 5,2 % en 2012. Sur les quatre dernières années, le rythme de progression est plus limité dans le Maine-et-Loire et même assorti d'une baisse en 2013

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. En 2013, le progression se poursuit, mais à un rythme sensiblement ralenti, puisque limité à 0,8 %.

Nombre de demandeurs au 1 ^{er} janvier	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Loire-Atlantique	30 090	31 420	32 220	32 264	32 050	32 270	34 504	36 711	38 727	39 151
Maine-et-Loire	18 834	18 602	18 328	18 100	17 718	16 890	17 693	19 081	19 157	18 772
Mayenne	3 850	3 790	3 708	3 454	3 436	3 145	3 352	3 389	3 794	3 790
Sarthe	8 840	8 880	8 598	8 616	8 362	8 135	8 215	8 912	9 776	10 079
Vendée	8 010	8 060	8 580	8 842	8 621	7 982	8 060	9 193	9 863	10 154
Région	69 624	70 752	71 434	71 276	70 187	68 422	71 824	77 286	81 317	81 946

Depuis le 1^{er} janvier 2010, qui marque un creux de la demande régionale à 68 422 logements, la progression observée est plus faible (2,75 % / an) dans le Maine-et-Loire qui connaît même une baisse en 2013 (- 2,0 %). La Mayenne connaît également un très léger tassement (- 0,1 %) en 2013, mais succédant à une forte hausse. Dans ces deux départements, le niveau de la demande est au 1^{er} janvier 2014 très voisin de celui de 2005. La progression est beaucoup plus nette dans les trois autres départements, sur l'ensemble de la période 2010 – 2013, comme, malgré l'indiscutable ralentissement, en 2013.

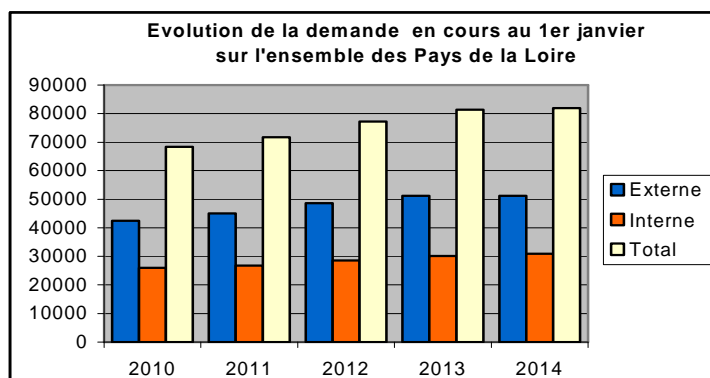


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Entre 2010 et 2012, une progression importante de la demande principalement due à la demande externe ; en 2013, une progression limitée exclusivement due à la demande interne

Au cours des années 2010 à 2012, sur l'ensemble des Pays de la Loire, demande interne et demande externe avaient été en forte progression, mais la hausse de la demande externe avait été encore plus marquée : en moyenne 6,5 % contre 5,0 % en interne.

En 2013, la progression de la demande globale est plus limitée et exclusivement imputable à la demande interne (+ 2,3 %, contre - 0,1 % pour la demande externe).



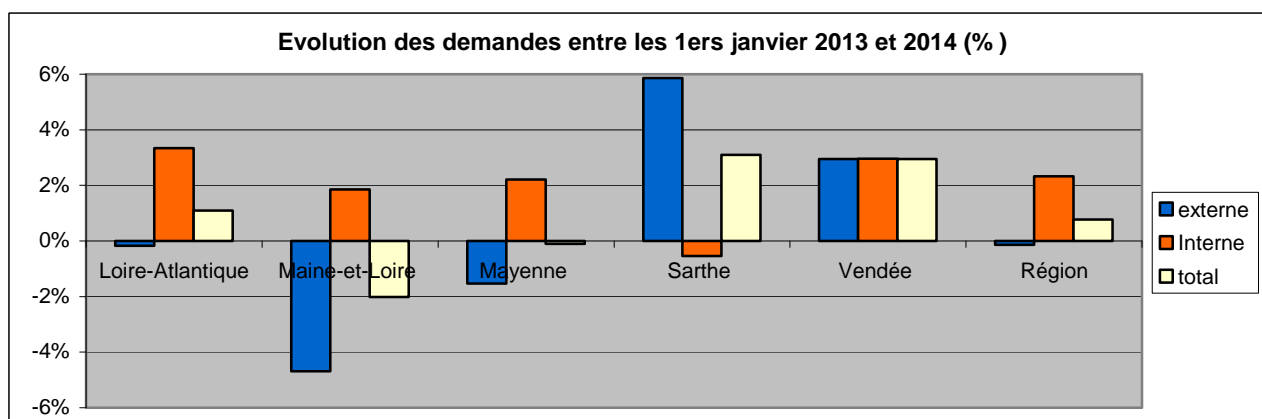
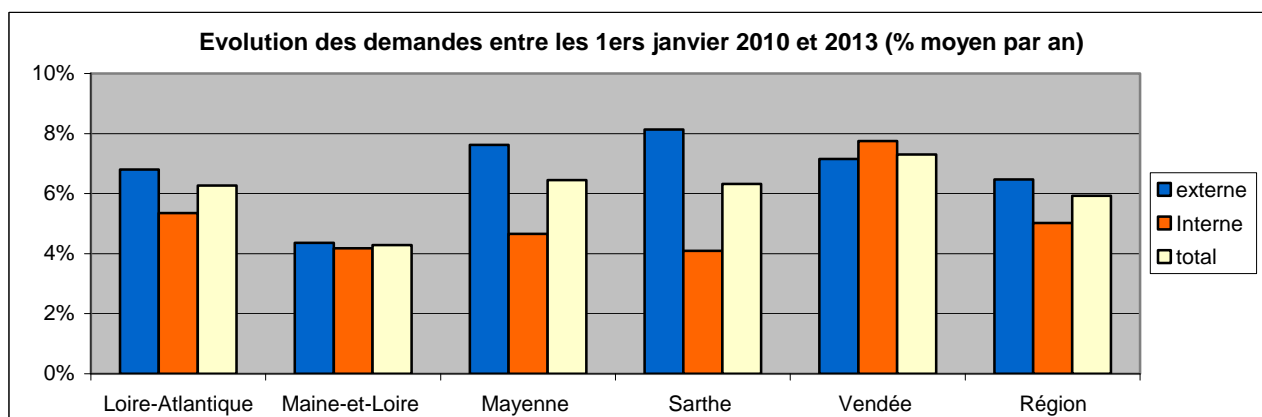
L'analyse permet de mettre en avant des évolutions très contrastées selon les départements.

Dans le Maine-et-Loire ainsi qu'en Mayenne, la baisse du niveau global de la demande locative sociale constatée en 2013 (- 2,0 % et - 0,1 % par an) est exclusivement consécutive à celle de la demande externe, tandis que la demande interne continue de croître, à un rythme certes réduit de moitié par rapport aux années précédentes.

En Loire-Atlantique cohabitent également baisse de la demande externe et hausse de la demande interne, mais la première est (plus) limitée et la seconde (plus) importante, de sorte que la demande globale progresse encore en 2013, moyennant une réduction du rythme annuel de 6,3 % à 1,1 %.

En Vendée, 2013 se caractérise par un simple ralentissement de croissance des deux types de demande. Bien que réduite de plus de moitié, celle-ci demeure de 3,0 % dans chacune de ses composantes.

Contrairement à ce que l'on observe dans les autres départements, la Sarthe connaît une diminution de niveau de la demande interne et la poursuite d'une progression importante de la demande externe (5,9 % contre 8,1 % au cours des trois années antérieures).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

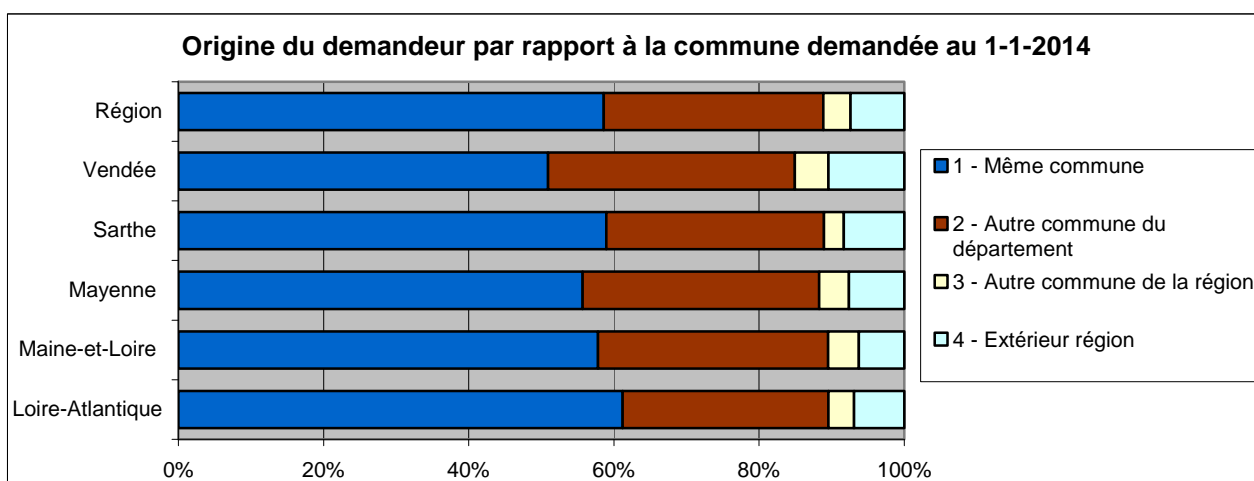
2 – Demandes souhaitées selon la commune d'origine

En Pays de la Loire, 58,6 % des demandes émanent d'un ménage résidant dans la commune et 7,4 % 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

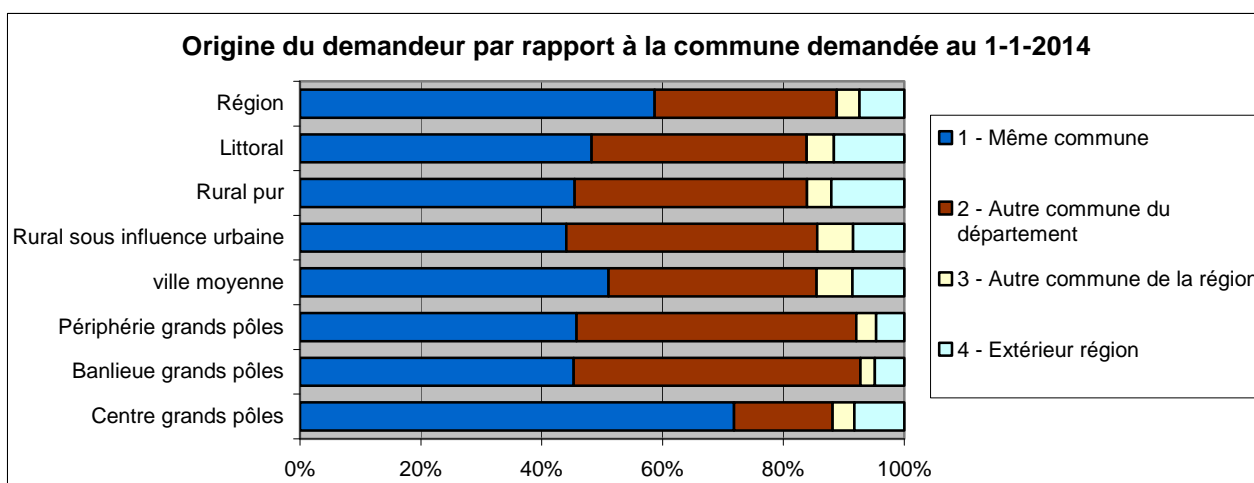
Le fichier régional de la demande locative sociale recense les demandes formulées au sein des communes de la région. Le demandeur peut déjà habiter la région ou provenir d'un autre territoire. Le numéro unique n'étant pas encore totalement stabilisé au niveau national, il n'est pas possible d'examiner 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 2014, on comptabilise 6 068 demandes d'entrants dans la région.

Sur les 81 946 demandes de logements au 1^{er} janvier 2014, la grande majorité est exprimée (pour la première commune demandée) en faveur de la commune où réside déjà le demandeur (58,6 %). Dans 30,2% 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 3,8 %. Les demandes provenant de l'extérieur de la région pèsent donc pour 7,4 %.

La part de demandeurs originaires de la commune demandée fluctue entre 50,9 % en Vendée et 61,2 % en Loire-Atlantique, celle des demandeurs habitant une autre commune du département, entre 28,4 % (Loire-Atlantique) et 34,0 % (Vendée). La Vendée attire proportionnellement plus que les autres les demandeurs des autres départements des Pays de la Loire (4,6 % contre 2,8 % à 4,2 %). La Vendée attire encore une part sensiblement plus forte de l'extérieur de la région (10,5 %) que la Loire-Atlantique (6,9 %) ou le Maine-et-Loire (6,2 %).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

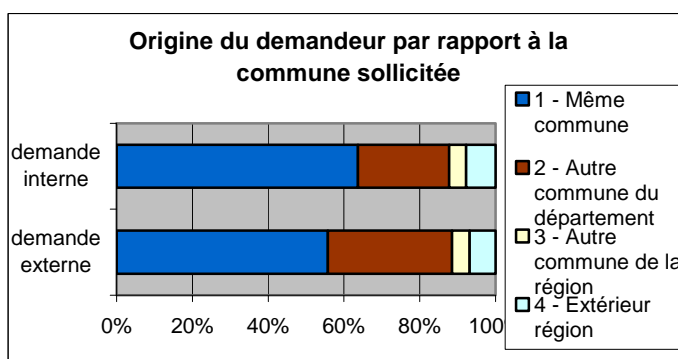
La part de demandeurs qui aspirent à ne pas changer de commune est surtout importante chez ceux d'entre eux qui actuellement résident dans les villes, notamment principales, où elle atteint 71,8 %, et déjà beaucoup moins dans les villes moyennes : 51,1 %. Les autres types de territoire attirent tous 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 surtout importante sur le littoral (11,7 % des demandeurs) et dans le rural pur (12,1 %), beaucoup moins dans les banlieues et périphéries des grandes aires urbaines (4,9 % et 4,6 %). Les principales villes centres (Nantes, Angers, Le Mans) sont relativement attractives pour les demandeurs de l'extérieur de la région. Les couronnes urbaines et le rural sont plus fréquemment recherchés par des résidents de communes du même département (plus de 40 % des demandeurs, contre une moyenne régionale de 30,2 %, proportion qui chute à 16,3 % dans les principales villes).

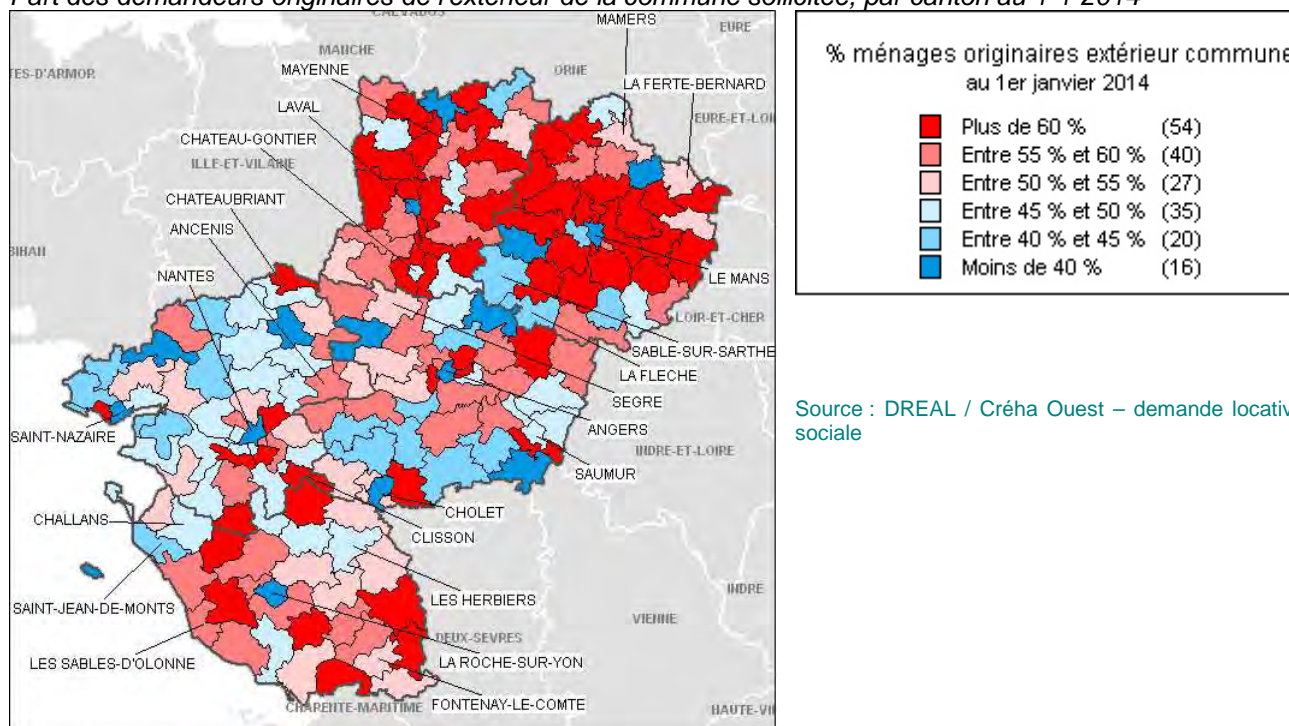
On observe par ailleurs quelques différences entre les demandeurs internes et les demandeurs externes.

Les ménages appartenant déjà au parc locatif sont en effet plus nombreux à effectuer une demande au sein de leur commune (62,9 % pour la demande interne contre 56,0 % en externe), ce qui les différencie des demandeurs externes qui choisissent plus volontiers de changer de commune tout en restant dans leur département (33,2 % contre 25,4 % en demande interne).

En revanche, la part des demandeurs extérieurs à la région n'est guère plus élevée en interne (8,2 %) qu'en externe (6,9 %), celle des demandeurs résidant dans un autre département étant quasiment identiques (3,5 % et 3,9 %) et en repli.

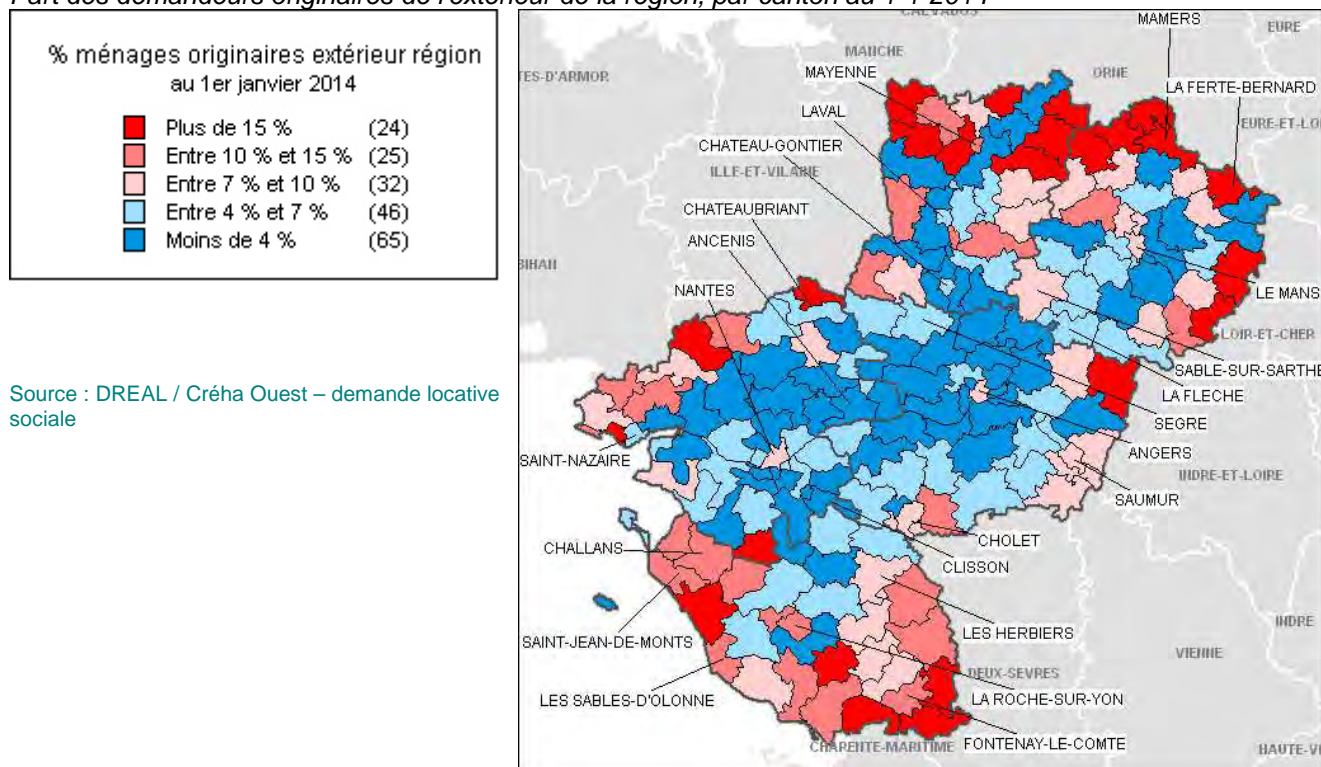


Part des demandeurs originaires de l'extérieur de la commune sollicitée, par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Part des demandeurs originaires de l'extérieur de la région, par canton au 1-1-2014

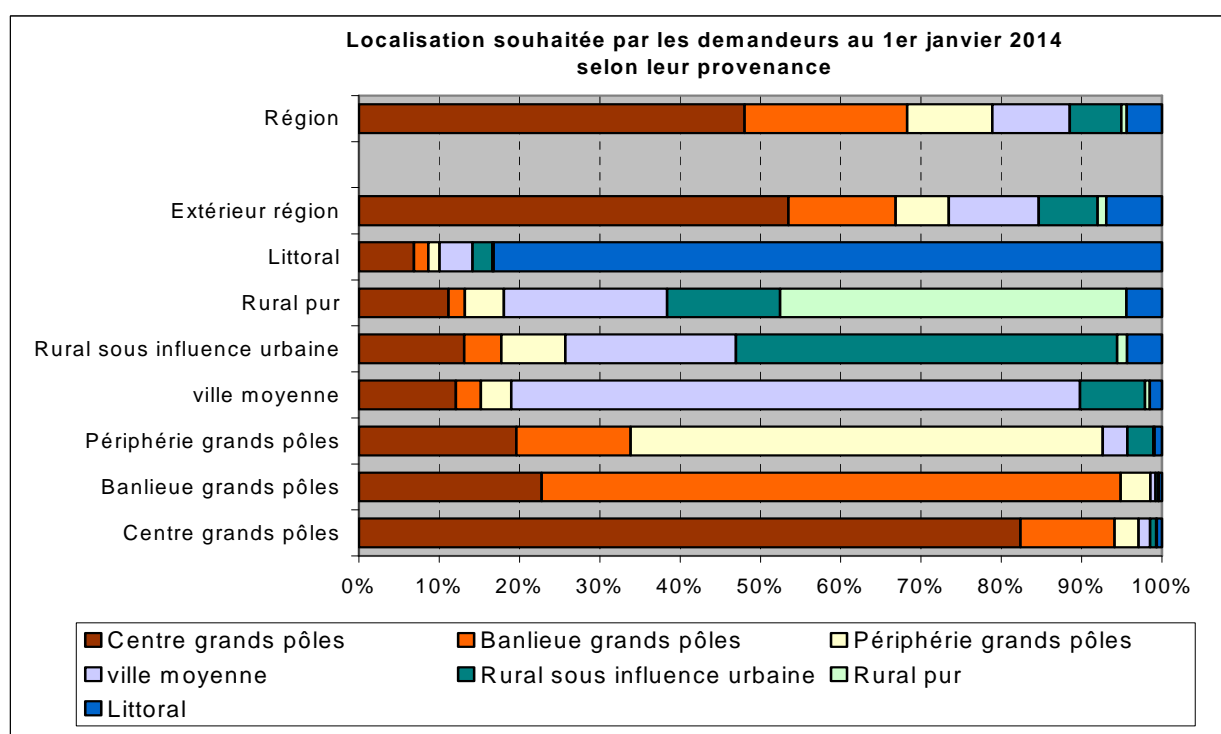


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

En Pays de la Loire, 71,5 % 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

58 619 des 81 946 demandeurs de logements au 1^{er} janvier 2014, soit 71,5 % d'entre eux, résident dans une des sept principales aires urbaines à raison de 43,1 % dans une ville centre, 16,3 % dans une banlieue et 12,1 % dans une périphérie. Les villes moyennes sont à l'origine de 7,8 % des demandes, le rural sous influence urbaine, de 8,9 %, le littoral, de 3,5 %, le rural « pur » de 0,9 %, l'extérieur de la région de 7,4 %.

78,9 % 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 25 % lorsque le lieu de résidence actuel est un territoire rural (au sens large), 19 % lorsque c'est une ville moyenne, 10 % 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.

Le changement de type de territoire sous-tendu par la demande est plus marqué en milieu rural : il caractérise une majorité des demandeurs (en provenance) du rural sous influence urbaine (52,5 %) comme du rural pur (56,9 %). Un tel changement peut être dicté par une insuffisance de l'offre. Ailleurs en revanche, la proportion de demandes conduisant à un changement de type de territoire est plus ou moins minoritaire : 41,2 % dans les périphéries, 29,1 % dans les villes moyennes, 27,9 % dans les banlieues, seulement 16,8 % sur le littoral et 17,6 % dans les villes centres des principales aires urbaines.

La Loire-Atlantique concentre près de la moitié des flux régionaux

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 encore stabilisé au niveau 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 6 068 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.

Les communes de Loire-Atlantique concentrent ainsi 47,8 % des demandes de localisation sur la région tout en émettant 47,1 % des demandes de départ de la région. Le solde est également positif en Vendée, mais à une bien moindre échelle (12,4 % contre 12,3 %). Dans les trois autres départements, les aspirations au départ sont légèrement sur-représentées : 22,9 % contre 23,4 % sur le Maine-et-Loire, 12,3 % contre 12,4 % dans la Sarthe (l'opposé de la Vendée), 4,6 % contre 4,8 % en Mayenne.

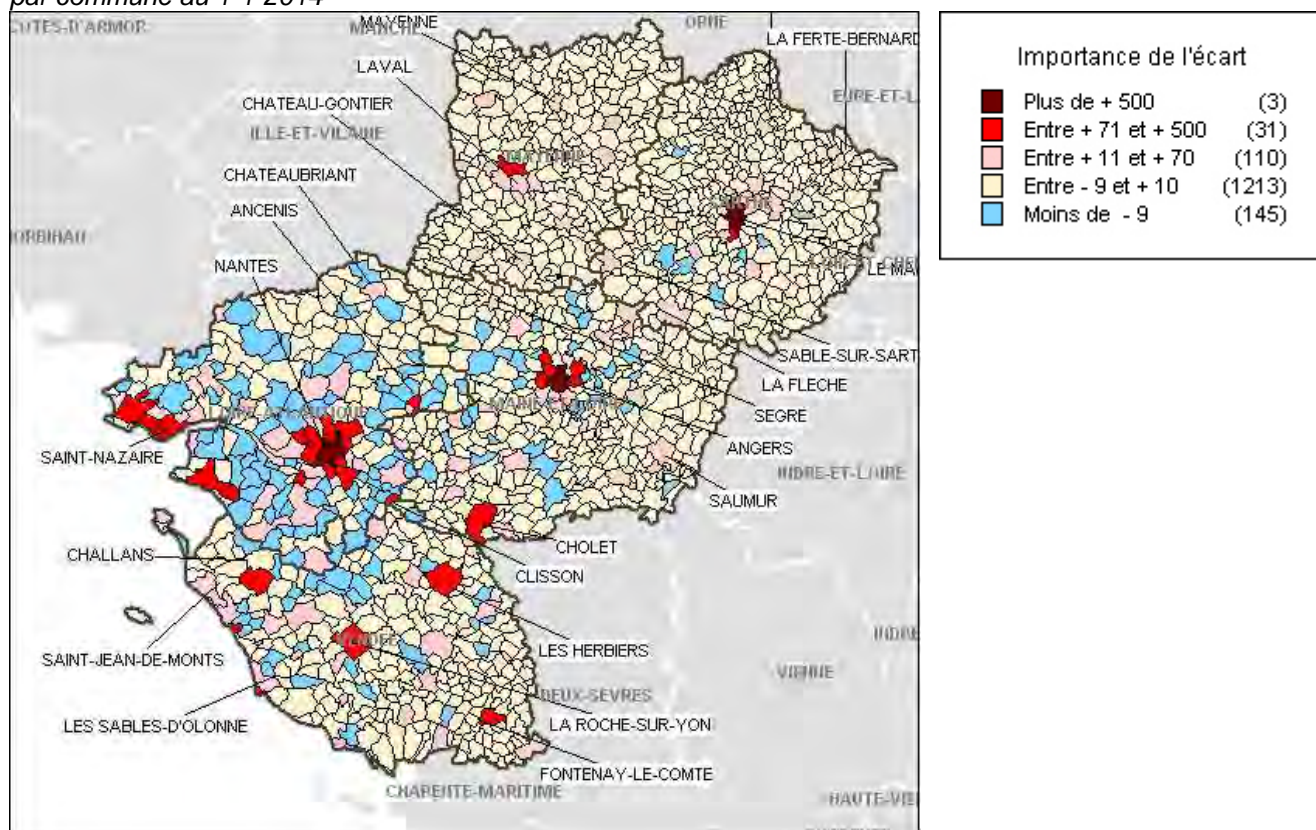
Par ailleurs, d'une façon générale, les 11,1 % de communes de la région sollicitées par au moins 50 demandes de logement social, particulièrement celles de Loire-Atlantique, apparaissent attractives aux demandeurs, ce qui n'est pas le cas des communes chez lesquelles ce nombre n'excède pas 25. Celles-ci, soit les 4/5 des communes de la région, sont surtout situées hors de la Loire-Atlantique.

Nombre de communes concernées et solde des entrées – sorties de demandes au 1^{er} janvier 2014 (solde d'attractivité) selon le nombre de demandes sollicitées

Nombre de demandes	Moins de 25		Entre 25 et 49		50 ou plus		Ensemble	
Dept	Nb	Solde E-S	Nb	Solde E-S	Nb	Solde E-S	Nb	Solde E-S
44	124	-1312	33	-305	64	5063	221	3446
49	280	-1321	45	-38	38	2339	363	980
53	241	-377	10	64	10	434	261	121
72	338	-660	14	86	23	1255	375	681
85	228	-1045	22	16	32	1869	282	840
PdL	1211	-4715	124	-177	167	10960	1502	6068

Le solde d'attractivité, bien qu'en tassement dans les deux principales villes, est en particulier très largement positif pour les 3 principales villes centre de la région : + 1 509 à Nantes, + 938 Angers et + 769 au Mans. Il est également important sur la banlieue nantaise.

Ecart entre nombre de demandeurs sur la commune et nombre de demandeurs originaires de la commune, par commune au 1-1-2014



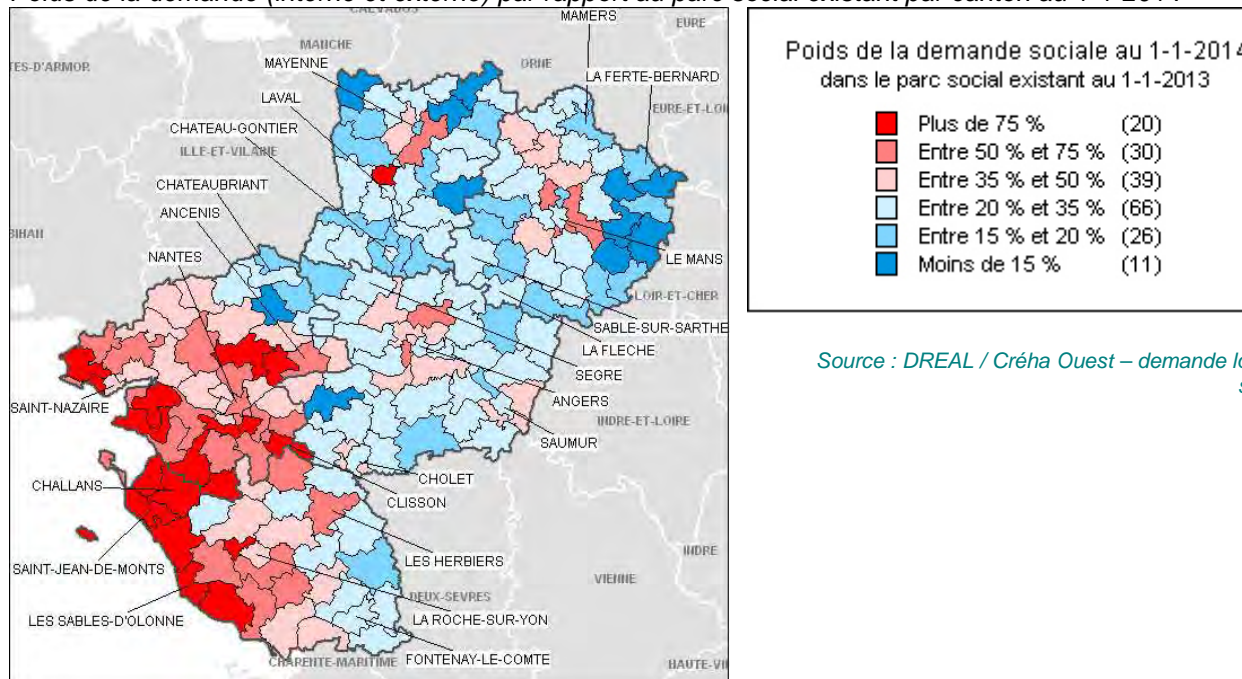
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

3 – Demandes par rapport au parc locatif social existant

La demande locative sociale représente 39 % du parc locatif social existant

La demande locative sociale porte sur 5,1 % du parc des résidences principales. Elle représente surtout 38,8 % du parc de logements sociaux existants¹, mais avec de très importants écarts territoriaux.

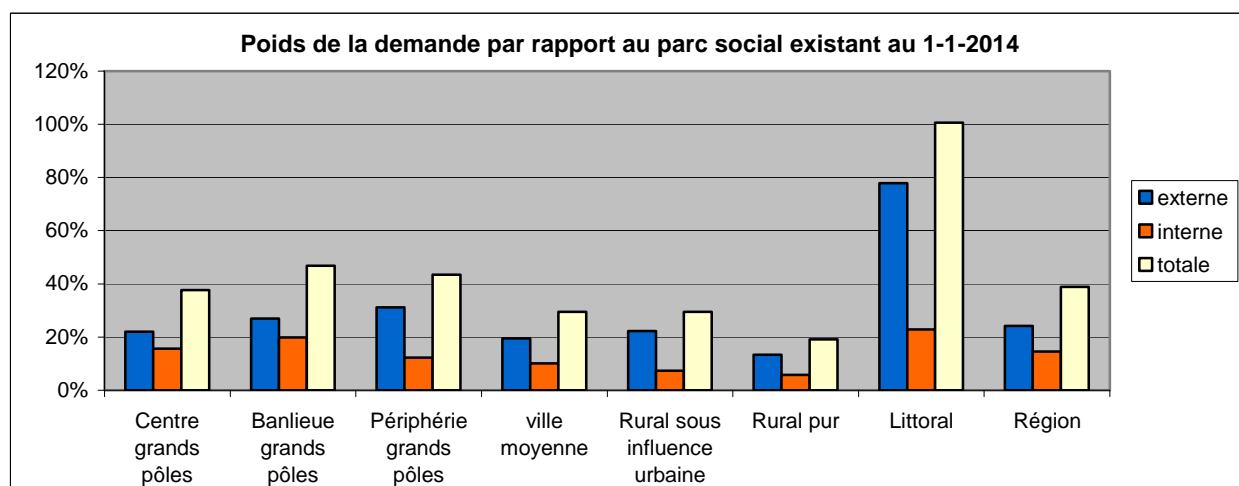
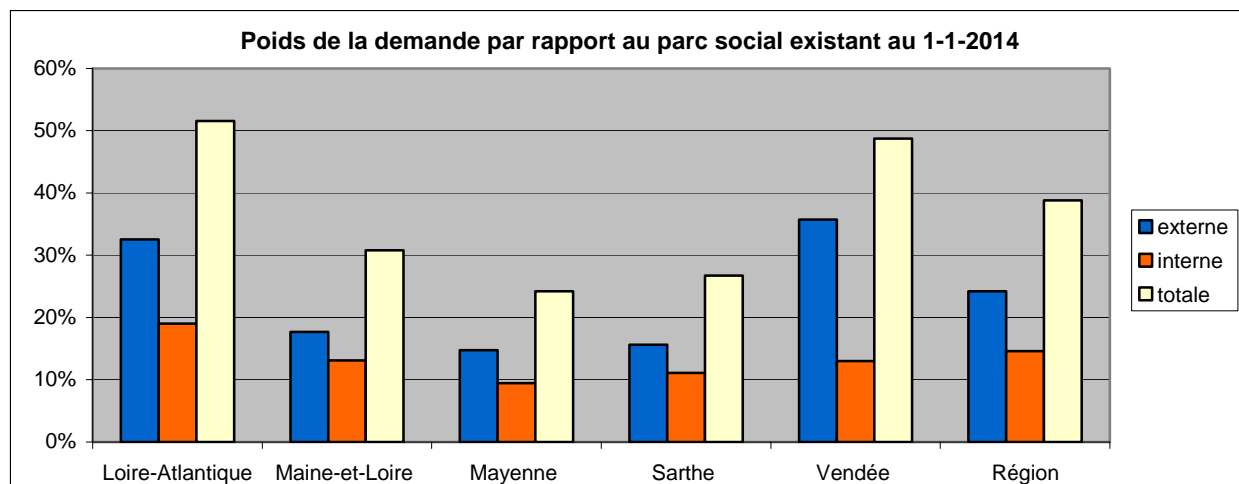
Poids de la demande (interne et externe) par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

¹ Source : RPLS au 1^{er} janvier 2013

Cette demande représente 24,2 % et 26,7 % du parc social existant en Mayenne et dans la Sarthe (un peu plus, soit 30,8 % dans le Maine-et-Loire où le parc social est en outre plus important). Son poids est double en Vendée (48,7 %) et en Loire-Atlantique (51,6 %). Il est surtout de 19,2 % dans le rural pur, compris entre 29,5 % (villes moyennes, rural sous influence urbaine) et 46,8 % (banlieues des principales agglomérations) dans les autres types de territoire, à l'exception très spectaculaire du littoral où il culmine à 100,6 % : cela signifie donc que le niveau des demandes y correspond à celui du stock de logements existants – le dépassant même très légèrement !



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande interne porte sur 14,6 % des logements locatifs sociaux (19,0 % en Loire-Atlantique)

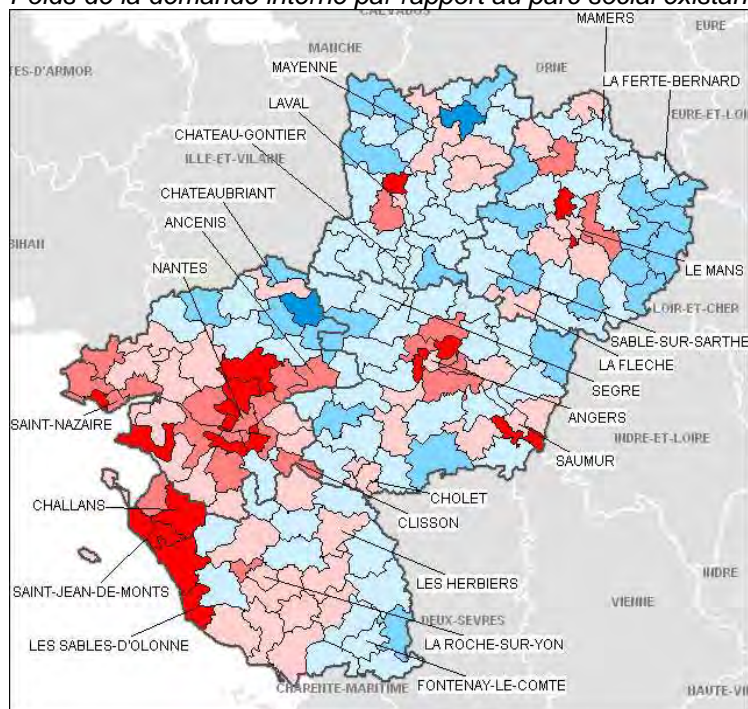
Mais une partie de cette demande émane du parc locatif social, il ne s'agit alors pas tant d'un besoin de logements sociaux supplémentaires, que d'un besoin de logements sociaux disposant de caractéristiques différentes (lieu, taille, ...).

Cette demande interne correspond à 14,6 % du parc locatif social ; c'est donc environ 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 9,5 % des résidents du parc social de Mayenne souhaitent un nouveau logement alors que cette proportion est comprise entre 11 % en Sarthe et 13 % en et Vendée Maine-et-Loire. La part des demandes exprimées en interne est en revanche sensiblement plus importante en Loire-Atlantique (19,0 %).

Le niveau et le poids de la demande interne sont particulièrement faibles en zone rurale (7,1 %) ; le poids devient relativement important dans les grandes villes (15,6 %) en particulier Nantes (19,8 %), leurs banlieues (19,8 %) et plus encore sur le littoral (22,8 %).

Poids de la demande interne par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2014



Poids de la demande interne au 1-1-2014
dans le parc social existant au 1-1-2013

■ Plus de 20 %	(21)
■ Entre 15 % et 20 %	(27)
■ Entre 10 % et 15 %	(47)
■ Entre 5 % et 10 %	(70)
■ Entre 3 % et 5 %	(25)
■ Moins de 3 %	(2)

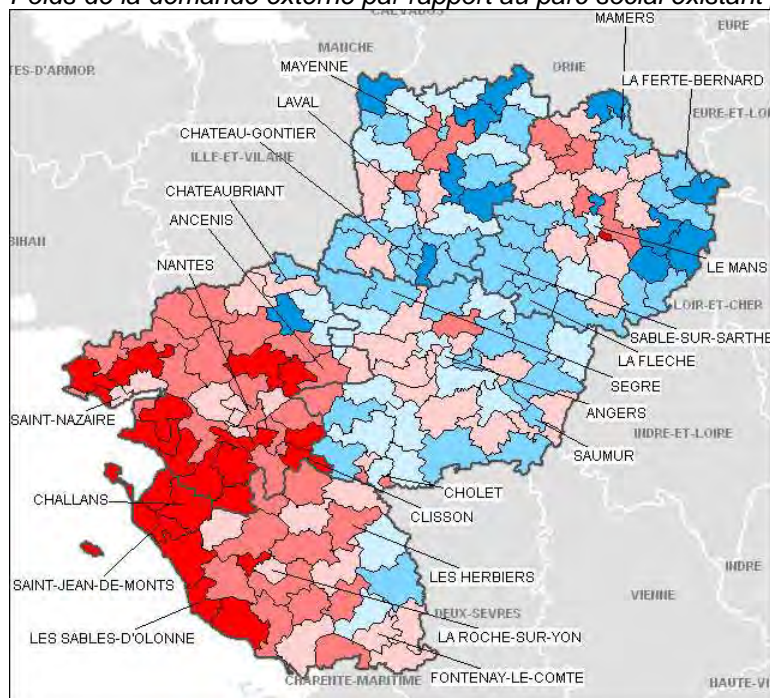
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe correspond à 24,2 % 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

Les demandes externes représentent 24,2 % 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 14,7 % en Mayenne, 15,6 % en Sarthe, 17,7 % dans le Maine-et-Loire, dont le parc social est il est vrai spécialement abondant, alors qu'il s'élève à 32,5 % en Loire-Atlantique et à 35,7 % en Vendée. Sensiblement plus faible dans le rural « pur » (13,4%), le poids de la demande externe est de 19,5 % dans les villes moyennes, de 22,5 % dans le rural sous influence urbaine. Il varie assez nettement d'une aire urbaine à l'autre (16 à 19 % à Laval, Cholet, Le Mans et Angers, 26,5 % à La Roche sur Yon, 31 à 32 % à Saint-Nazaire et Nantes), ainsi qu'en allant du centre vers la périphérie (de 22 à 31 %, mais avec toutefois un niveau spécifiquement élevé à 47 % en périphérie de Nantes). Sur le littoral, il atteint la proportion exceptionnelle de 77,8 %.

Poids de la demande externe par rapport au parc social existant par canton au 1-1-2014



Poids de la demande externe au 1-1-2014
dans le parc social existant au 1-1-2013

■ Plus de 50 %	(25)
■ Entre 30 % et 50 %	(41)
■ Entre 20 % et 30 %	(46)
■ Entre 15 % et 20 %	(26)
■ Entre 10 % et 15 %	(41)
■ Moins de 10 %	(13)

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

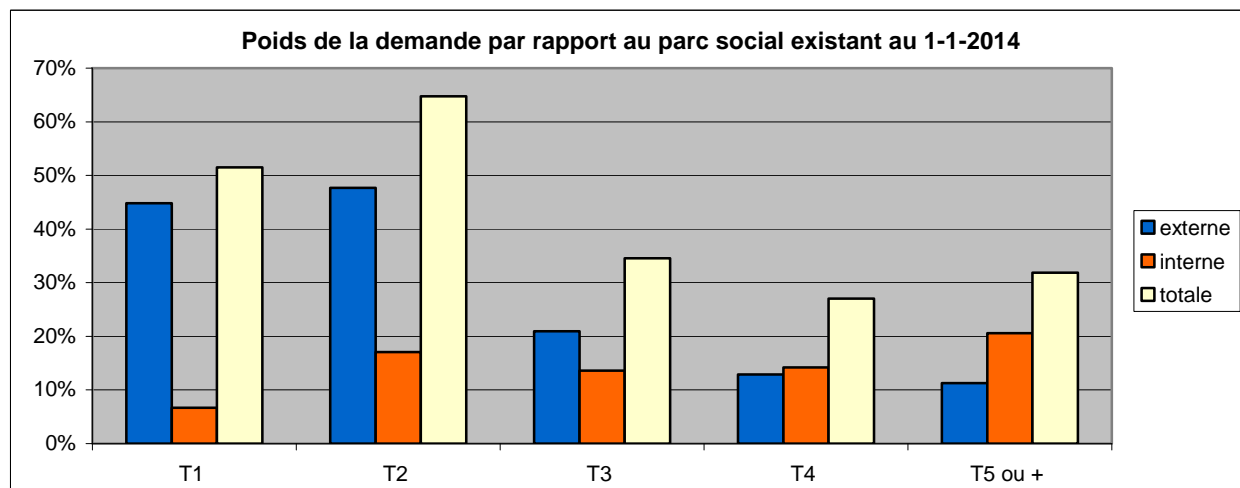
La pression de la demande au regard de l'offre de parc social est surtout importante sur les T1 et T2

Que la demande soit d'origine interne ou externe, son poids dans le parc locatif social existant varie sensiblement en fonction de la taille du logement.

En ce qui concerne la demande interne, ce taux est nettement plus modeste pour les T1, soit 6,7 %, sous-tendant une offre potentielle relativement plus abondante, que pour les T2 et + pour lesquels il est compris entre 13,6 % (T3), 14,2 % (T4), 17,0 % (T2) et 20,6 % (T5).

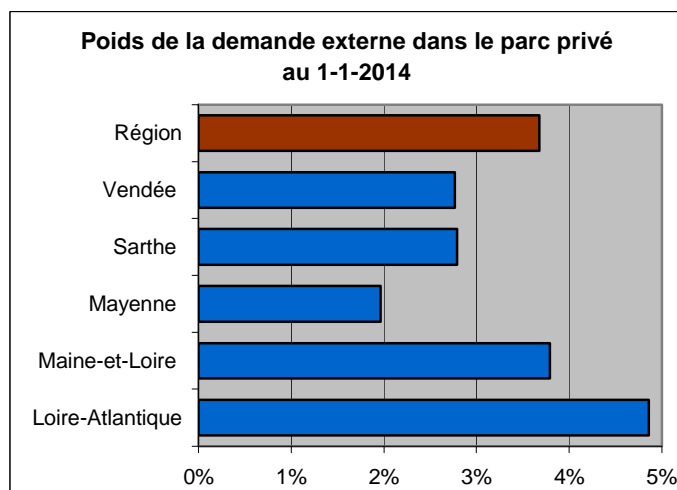
Pour ce qui est de la demande externe, la pression sur les T1 et T2, pour lesquels le taux s'élève respectivement à 44,8 % et 47,7 % du parc, est beaucoup plus élevée que sur les plus grands logements : 21,0 % pour les T3, 12,9 % pour les T4 et 11,3 % pour les T5 et +.

Au total, l'importance en volume de la demande externe conduit à une tension plus importante sur les T1 et surtout les T2 que sur les plus grands logements.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe correspond à 3,7 % du parc privé (4,9 % en Loire-Atlantique).



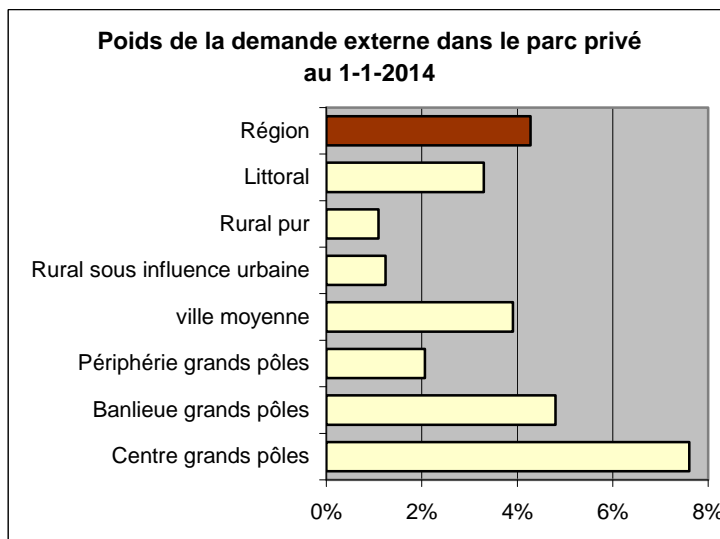
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

La demande externe représente 3,7 % 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 (1,9 %), il est de 2,8 % dans la Sarthe et en Vendée, alors qu'il atteint 3,8 % en Maine-et-Loire et culmine à 4,9 % en Loire-Atlantique.

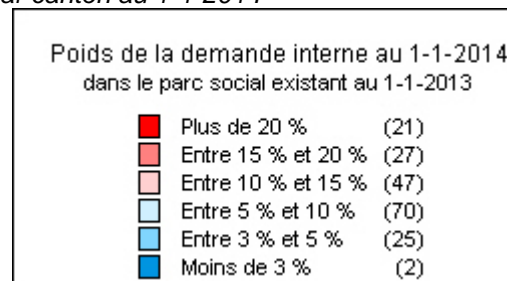
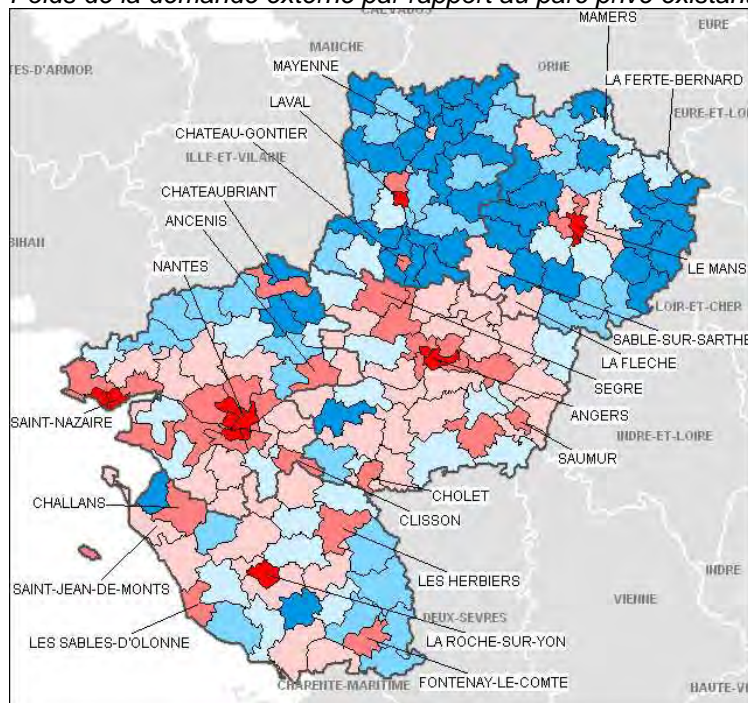
La part de la demande externe dans le parc privé est nettement plus soutenue dans les grandes villes (7,6 %), secondairement dans leurs banlieues (4,8 %) ainsi que les villes moyennes (3,9 %).

En dehors des agglomérations 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. 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 1-1-2014



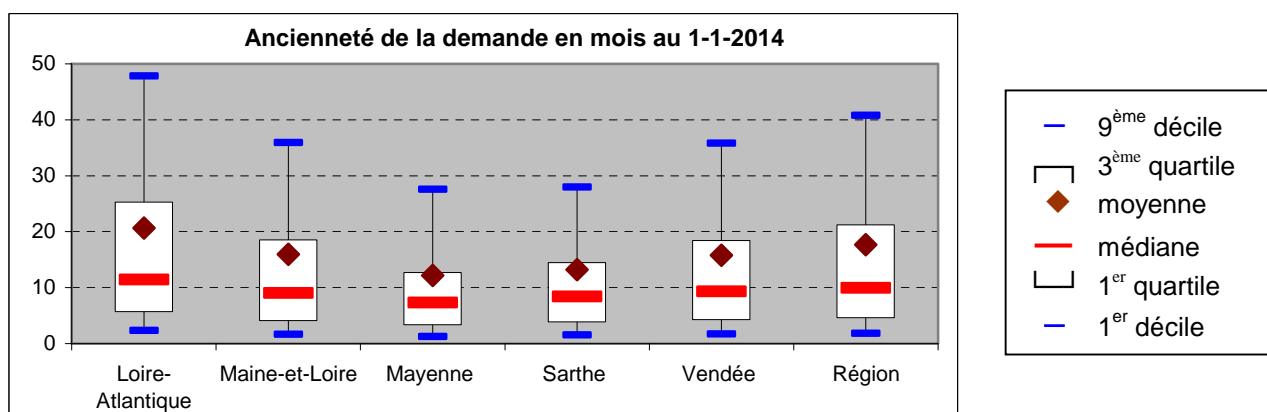
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale
Filocom 2011

4 – Ancienneté de la demande

L'ancienneté moyenne est de 17,7 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont effectué leur demande il y a moins de 10,0 mois ; elle est plus forte en Loire-Atlantique, sur le littoral ainsi que dans les principales agglomérations

Au 1^{er} janvier 2014, la durée moyenne d'ancienneté de la demande est de 17,7 mois au niveau régional, en légère augmentation (+ 0,7 mois) par rapport au 1^{er} janvier 2013. 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 10,0 mois (9,8 mois un an plus tôt). Un examen plus précis met en avant que 25 % des demandes datent de moins de 4,6 mois alors que 25 % ont une ancienneté supérieure à 21,2 mois. Les 10 % de demandes les plus anciennes ont été réalisées pour la première fois il y a plus de 40,8 mois et ont ensuite été renouvelées chaque année.

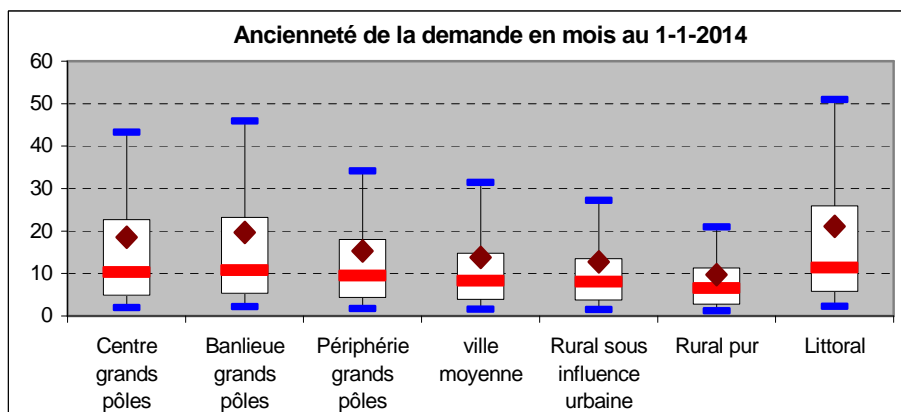
Les disparités départementales sont importantes. L'ancienneté de la demande est plus élevée en Loire-Atlantique (moyenne à 20,6, médiane à 11,4, et dernier décile à 47,8 mois) et moindre en Mayenne (moyenne à 12,2, médiane à 7,3, et dernier décile à 27,6 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les disparités locales le sont encore davantage.

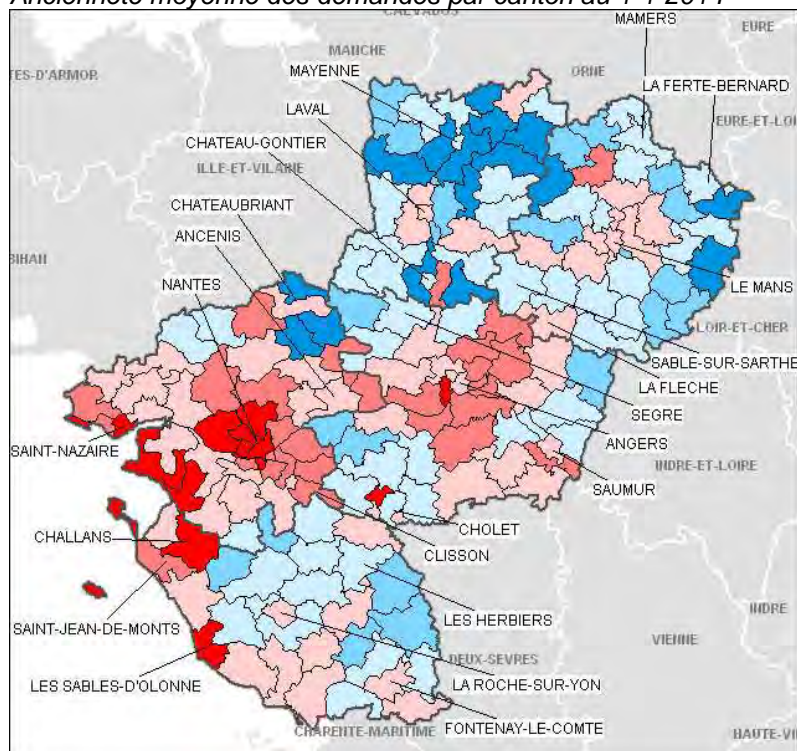
L'ancienneté de la demande est plus élevée sur le littoral (moyenne à 21,1, médiane à 11,3, et dernier décile à 50,9 mois) ainsi que dans les principales agglomérations (centres + banlieues : moyenne à 18,9, médiane à 10,5, et dernier décile à 44,2 mois). Elle est moindre et plus homogène en milieu rural (moyenne à 12,5, médiane à 7,9 et dernier décile à 26,5 mois).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les anciennetés moyennes de demandes sont ainsi très diverses : moins de 8 mois d'attente dans 16 cantons, 10 en Mayenne, 3 dans la Sarthe et 3 dans le Castelbriantais ; plus de 20 mois dans 18 cantons dont 12 de Loire-Atlantique, 4 de Vendée et 2 de Maine-et-Loire. Plus généralement, l'attente est plus longue au sein des unités urbaines majeures et spécifiquement sur Nantes, ainsi que sur l'ensemble du littoral et des îles. La demande de moins de 8 mois, en revanche, est fréquente dans les cantons ruraux de la Mayenne et de la Sarthe.

Ancienneté moyenne des demandes par canton au 1-1-2014

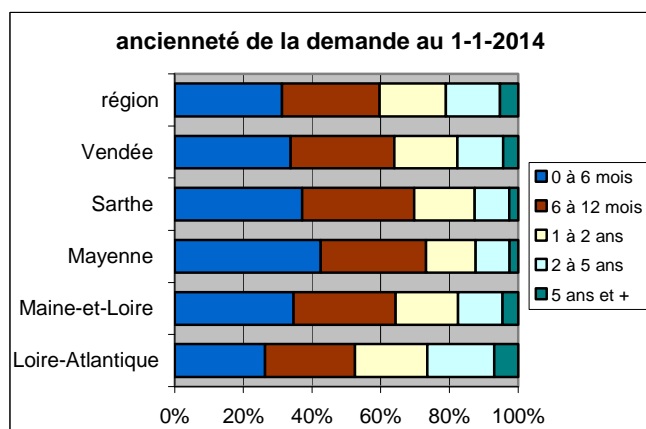


Ancienneté moyenne des demandes au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

21,0 % des demandes datent de plus de 2 ans (dont 5,4 % de plus de 5 ans) au plan régional, 12,4 % en Mayenne et 26,5 % en Loire-Atlantique ; 40,3 % datent de plus de 1 an ; les demandes internes sont plus anciennes que les demandes externes.



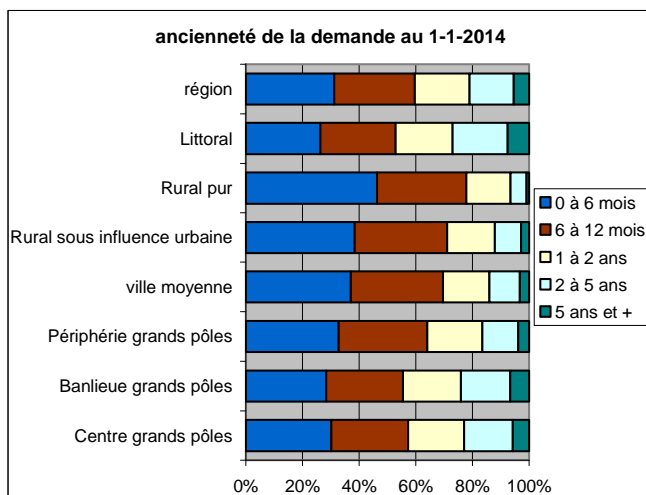
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

40,3 % des demandes formulées sur la région datent de plus de 1 an et 21,0 % de 2 ans et plus.

En Mayenne et Sarthe, 26,8 % et 30,3 % des demandes en cours ont été exprimées pour la première fois il y a plus de 1 an, alors que les demandes de 2 ans et plus sont respectivement de 12,4 % et de 12,7 %.

L'ancienneté des demandes a une structure proche en Vendée et Maine-et-Loire : 36,1 % et 35,7 % de plus de 1 an, 17,7 % et 17,6 % de plus de 2 ans.

Les demandes les plus anciennes se trouvent en Loire-Atlantique : 47,5 % de plus de 1 an, 26,5 % de plus de 2 ans dont 7,0 % de plus de 5 ans.

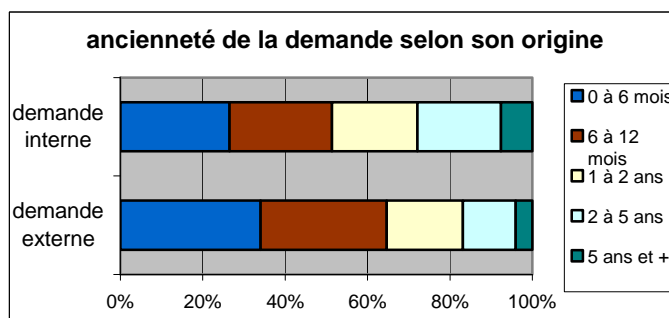


La proportion de demandes anciennes est plus élevée dans les principales agglomérations : dans les centres, 42,7 % datent de plus de 1 an, dans les banlieues, 44,5 %, ainsi que sur le littoral où 47,1 % sont dans la même situation. Sur le littoral plus particulièrement, la part des demandes déposées il y a plus de 2 ans s'élève à 27,0 %, et elle est encore de 23,2 % dans les plus grandes agglomérations.

À l'opposé, elle est modique dans le rural où malgré la faiblesse de l'offre, moins de 30 % des demandes ont été déposées depuis plus de 1 an, la part chutant même à 6,6 % pour les plus de 2 ans dans le « rural pur ».

L'ancienneté moyenne des demandes externes en cours est de 15,3 mois, celle des demandes internes s'élève à 21,5 mois ; 64,7 % des demandes externes datent de moins de 1 an (contre 51,4 % des demandes internes) ; 16,8 % remontent à de plus de 2 ans (contre 27,9 %). Trois raisons peuvent expliquer la moindre ancienneté des demandes externes :

- elles sont satisfaites plus rapidement ;
- les demandeurs externes sont plus nombreux à ne pas renouveler leur demande faute d'une réponse apportée,
- les demandeurs externes sont moins enclins que leurs homologues internes à refuser des propositions.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

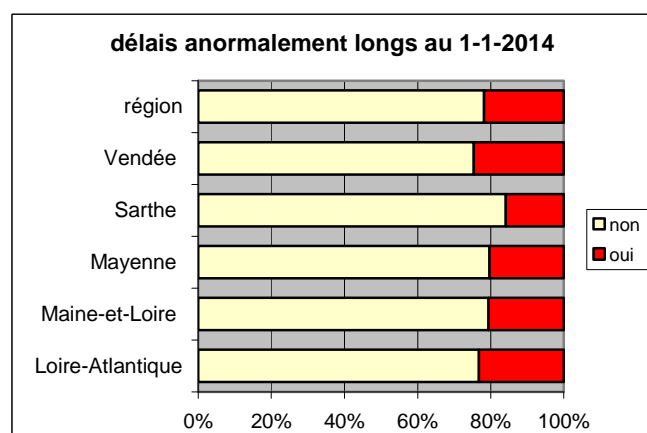
21,8 % des demandes présentent un délai 'anormalement long' : 18,0 % pour les demandes externes contre 28,1 % pour les demandes internes. Les délais anormalement longs sont plus fréquents sur le littoral de Loire-Atlantique et en Vendée, particulièrement sur le littoral

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.

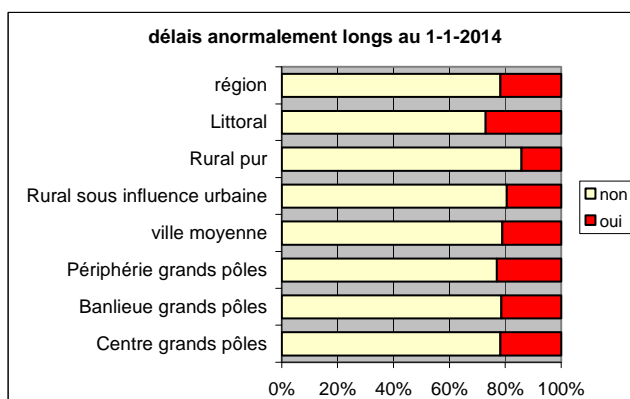
Département	Délai anormalement long fixé par l'arrêté préfectoral	Date de l'arrêté fixant le délai
Loire-Atlantique	30 mois sur Nantes métropole 24 mois sur CAP Atlantique et les Communautés de communes de Pornic, Sud-Estuaire et cœur Pays de Retz 18 mois sur le reste du département	7 Mars 2008
Maine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



En 2014, 17 838 demandes régionales de logements HLM répondent à un délai anormalement long, soit 21,8 % des demandes. Plus de la moitié (9 107 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 (24,6 %) et en Loire-Atlantique (23,3 %). A l'opposé, cette part est plus faible dans la Sarthe (15,8 %). En fait, 30,3 % 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

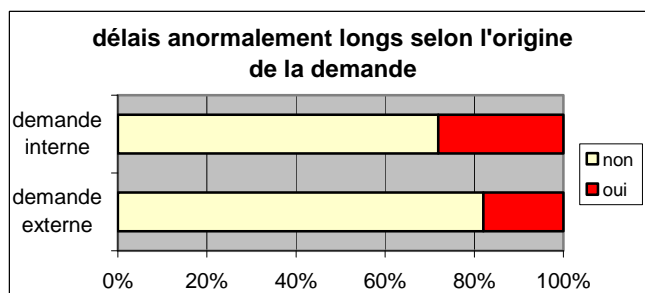
C'est sur le littoral que la fréquence des demandes en cours avec un délai anormalement long est la plus élevée (27,0 %), dans le rural qu'elle est la plus modique (14,1 % dans le rural « pur », notamment).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Des divergences importantes existent selon l'origine du demandeur avec 28,1 % des demandes internes rencontrant un délai anormalement long contre 18,0 % 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.

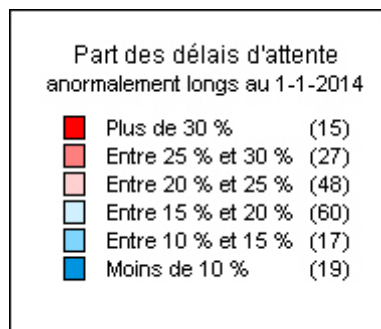
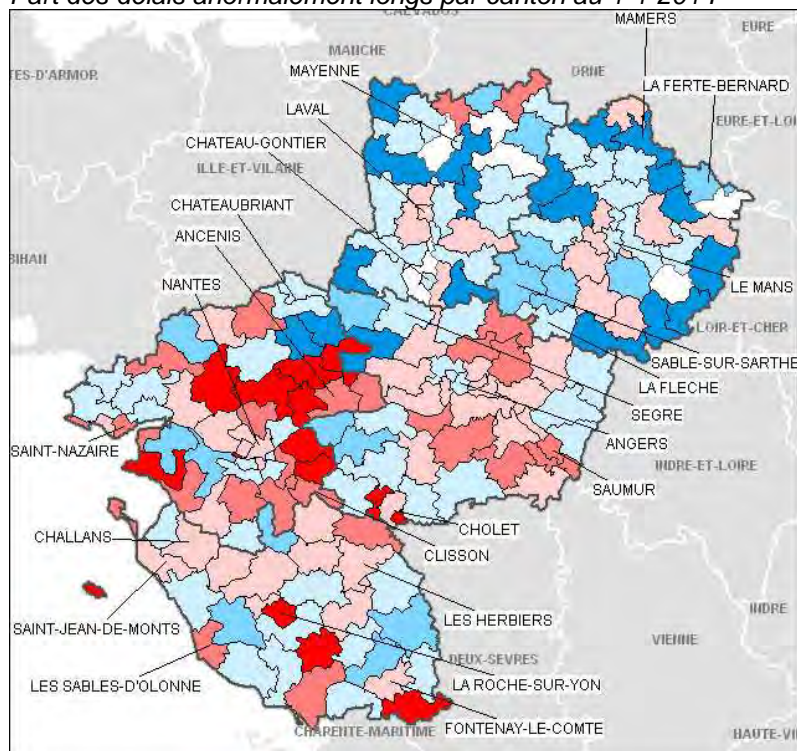


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

On ne dénombre aucune demande avec délai anormalement long dans 6 cantons de la région ; il s'agit intégralement de cantons ruraux de Mayenne (4) et de Sarthe (2). Plus généralement, ces deux départements présentent un nombre important de cantons pour lesquels la part des délais anormalement longs est inférieure à 10 %, par ailleurs caractéristique du Castelbriantais.

A l'opposé, on observe une part élevée de demandes avec délais anormalement longs au nord et à l'est de Nantes. Des délais anormalement longs sont également repérés çà et là en Vendée, en particulier à La Roche-sur-Yon et sur les îles.

Part des délais anormalement longs par canton au 1-1-2014

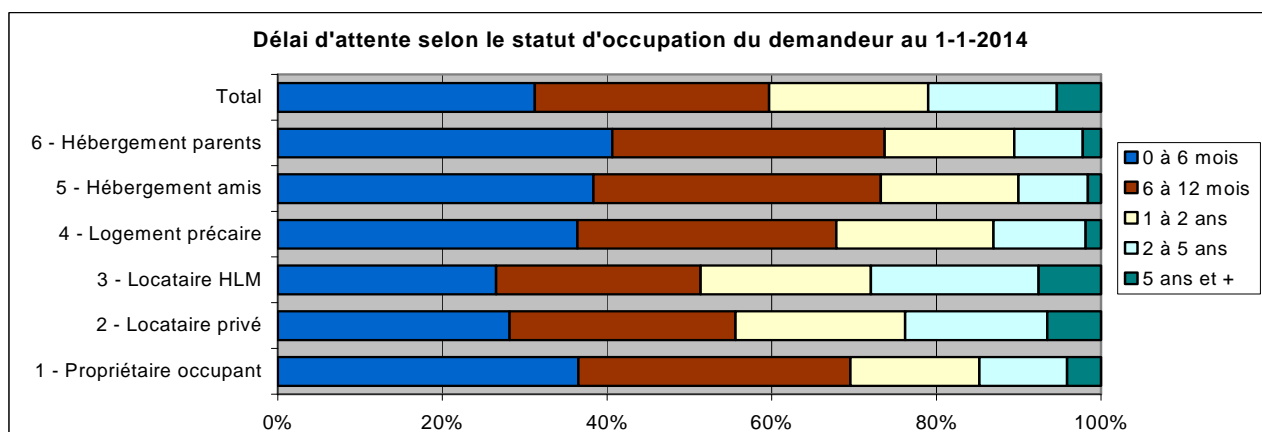
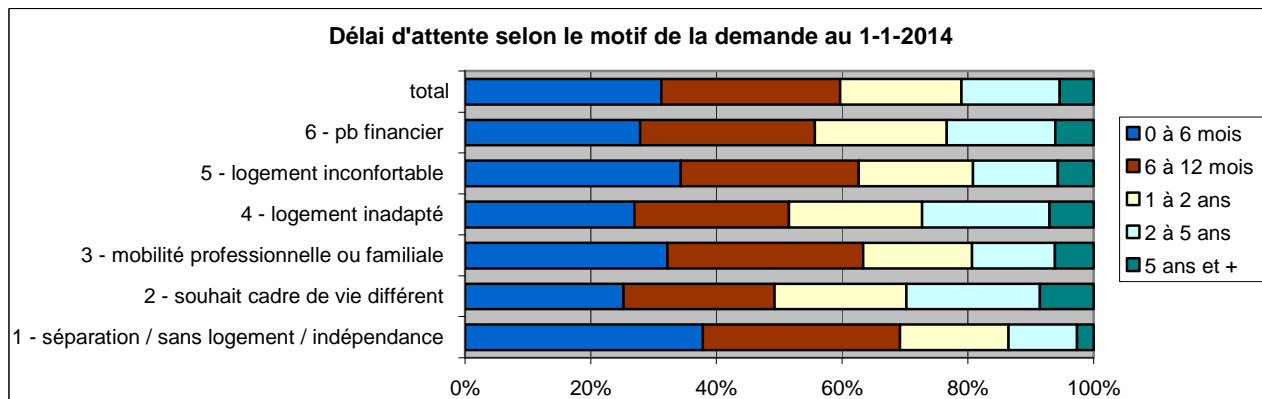


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente les plus courts se rencontrent pour les demandeurs qui sont ou vont être sans logement ; néanmoins, 30,8 % de ceux-ci attendent depuis plus d'un an au 1^{er} janvier 2014

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 50,8 % et 48,5 % des demandes datent de plus d'un an).

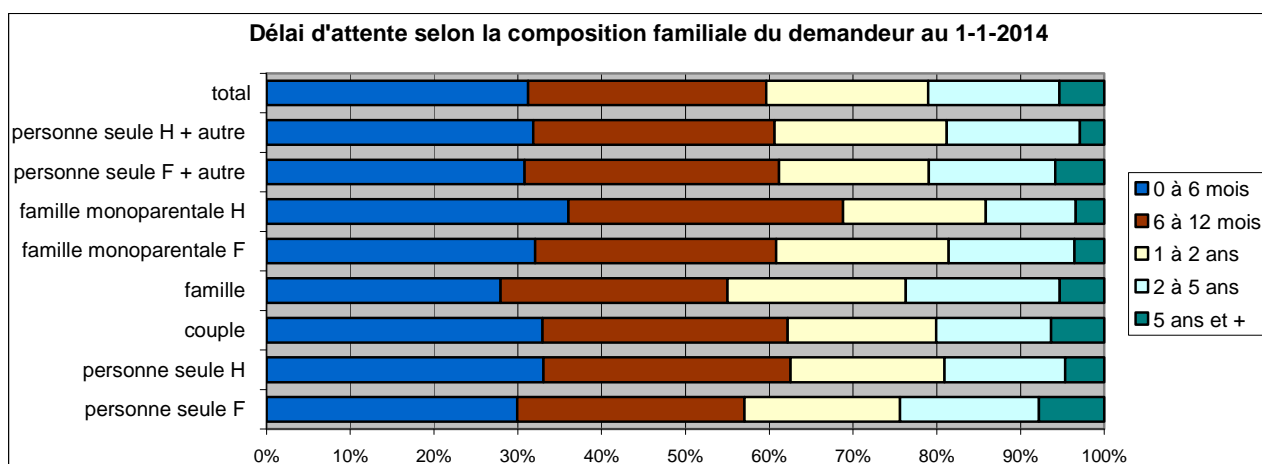
A l'inverse, les délais d'attente sont beaucoup plus faibles pour les situations plus urgentes, c'est à dire lorsque le demandeur est sans logement (séparation, sans logement, indépendance), avec néanmoins 30,8 % de demandes datant de plus de 1 an au 1^{er} janvier 2014.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les délais d'attente les plus longs se retrouvent parmi les demandeurs résidant déjà dans un logement HLM : 48,6 % attendent depuis plus d'un an ; ils sont également très élevés pour les demandeurs émanant du parc locatif privé (44,4 %). Les attentes de plus d'un an sont en revanche les plus faibles parmi les demandeurs hébergés chez des amis (26,7 %), des parents (26,3 %), ou en logement précaire (32,2 %).

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

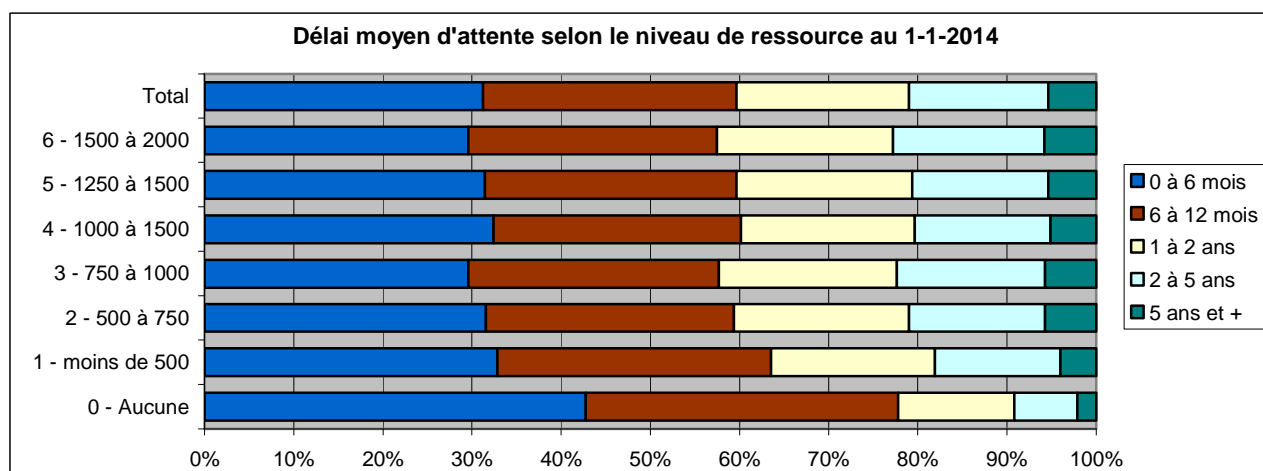


Selon le type de composition familiale, la part des ménages dont la demande de logement social date de plus d'un an fluctue de 31,2 % pour les familles monoparentales ayant un homme à leur tête à 45,0 % pour les familles (couples avec enfants).

Au sein des ménages de personnes seules et familles monoparentales, des écarts significatifs apparaissent dans les délais d'attente de plus de un an, selon que la tête en est un homme ou une femme. La part des demandes correspondantes est en effet supérieure de 5,4 et 8 points chez les ménages ayant à leur tête une femme.

Par ailleurs, parmi les demandes émanant de femmes seules, 7,8 % datent de plus de 5 ans pour une moyenne régionale de 5,4 %.

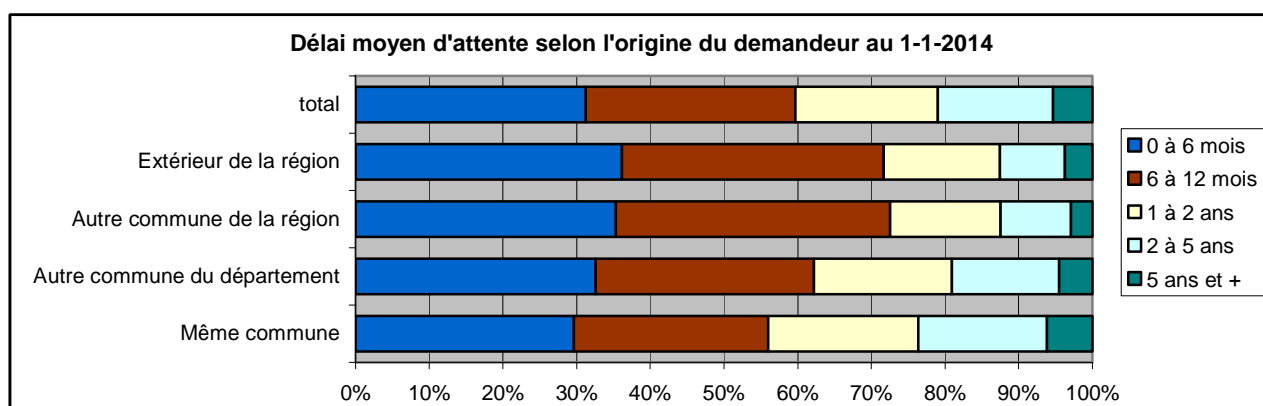
Les demandeurs sans ressource déclarée affichent une ancienneté de demande très inférieure à la moyenne ; néanmoins, 21,2 % sont en attente depuis plus d'un an



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les ménages sans ressource affichent des délais d'attente plus faibles : 22,2 % 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 (40,3 %) pour 36,5 % de ceux dont le revenu est inférieur à 500 € par mois. Plusieurs raisons 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 40 % et 43 %. 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).

Le délai d'attente plus long pour les demandeurs sollicitant un logement sur leur commune



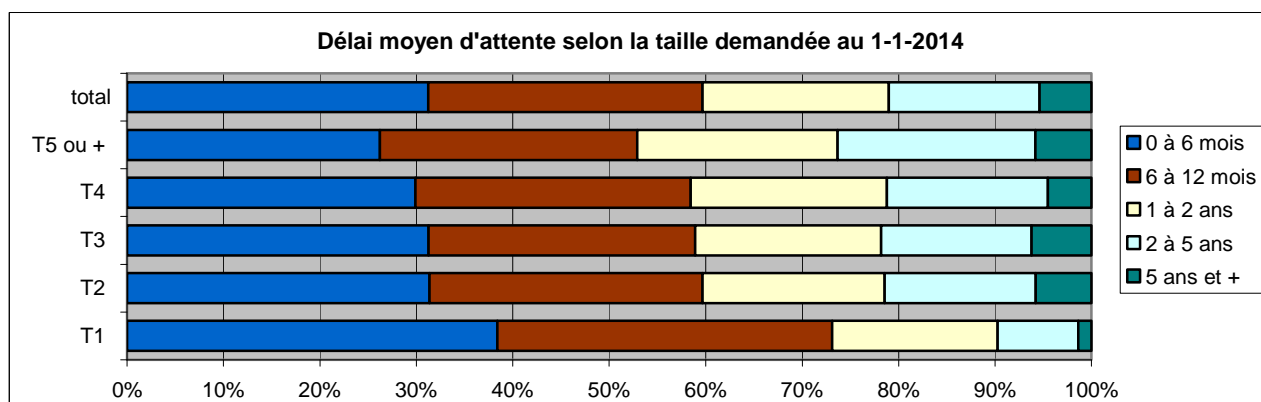
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'ancienneté de la demande émanant de ménages résidant à l'extérieur du département sollicité est moins importante (28,0 % ont effectué leur demande depuis plus d'un an contre 41,9 % pour les résidents du département). Le fait qu'ils résident déjà ou non en Pays de la Loire est sans incidence apparente.

Au sein des demandeurs originaires du département, l'ancienneté est plus élevée lorsque ces demandeurs résident dans la commune sollicitée (44,0 % ont alors effectué leur demande depuis plus d'un an, contre 37,8 % des résidents extérieurs à la commune).

Ces observations s'appliquent à la demande externe comme à la demande interne.

Des délais d'attente beaucoup plus courts pour les T1



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

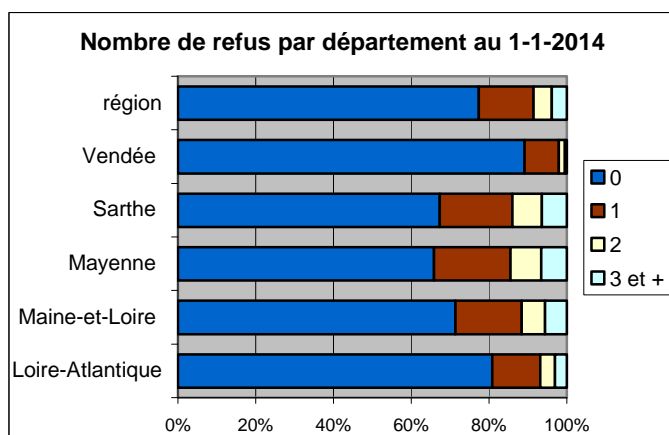
Les délais d'attente pour les logements T2, T3 et T4 se situent dans la moyenne (41 % supérieurs à 1 an pour chacun de ces types). En revanche, on rencontre des situations différentes pour les logements les plus petits (T1) et les plus grands (T5 et +).

Les délais sont plus courts pour le T1 avec seulement 26,9 % des demandes datant de plus d'un an (9,8 % de demandes datant de 2 ans et plus pour une moyenne régionale de 21,0 %) : attention toutefois, une partie des besoins correspondant à ce type de logements peut être réorientée vers des foyers, limitant alors les délais d'aboutissement de la demande.

A l'opposé, les délais sont légèrement plus longs pour les plus grands logements (T5 et +), avec 47,1 % des demandes datant de plus d'un an et 26,3 % de 2 ans et plus.

5 – Les propositions reçues et refusées

Les demandeurs ayant refusé au moins une offre de logement social (22,6 % sur l'ensemble de la région) sont nombreux en Sarthe et Mayenne (33 et 34 %), beaucoup moins en Vendée (10,9 %) ; peu d'écart entre demandeurs internes et externes (3,4 points)

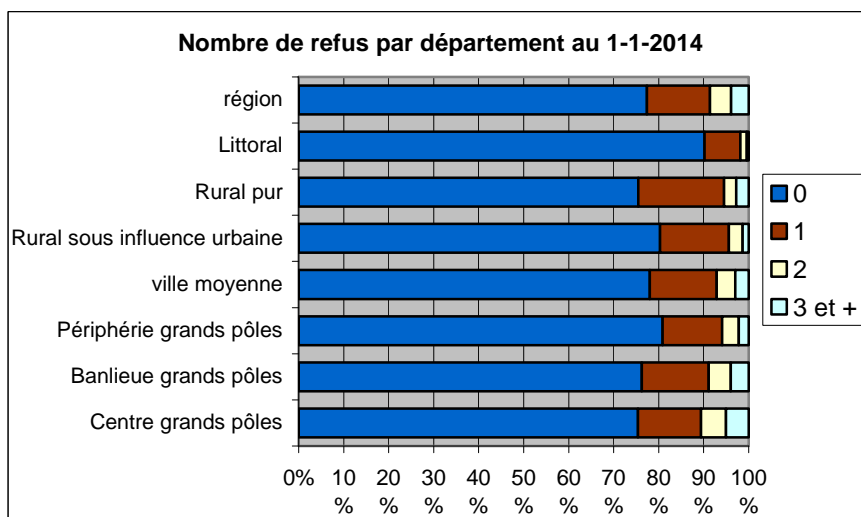


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Au 1^{er} janvier 2014, 18 556 demandeurs sur 81 946 (22,6 %) 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, 77,4 % n'ont pas encore eu d'offre.

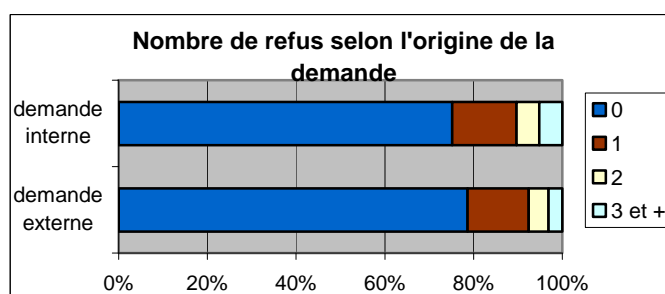
La part des demandeurs ayant exprimé (au moins) un refus est particulièrement importante en Sarthe et en Mayenne (respectivement 32,6 % et 34,1 %) où la tension est la plus faible. Cette proportion est plus faible en Vendée et Loire-Atlantique (10,9 % et 19,1 %) où la situation est plus tendue. Le Maine-et-Loire est à 28,6 %.

Sur le littoral, le nombre de demandeurs ayant exprimé au moins un refus est particulièrement faible (9,8 %). Le nombre de demandeurs à 2 refus ou plus y devient quasiment négligeable (1,8 %). Dans les autres types de territoire, l'expression de refus donne lieu à des résultats plus homogènes (entre 19,1 % et 24,6 % des demandeurs), tout en étant légèrement supérieure là où l'offre est plus abondante (agglomérations).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

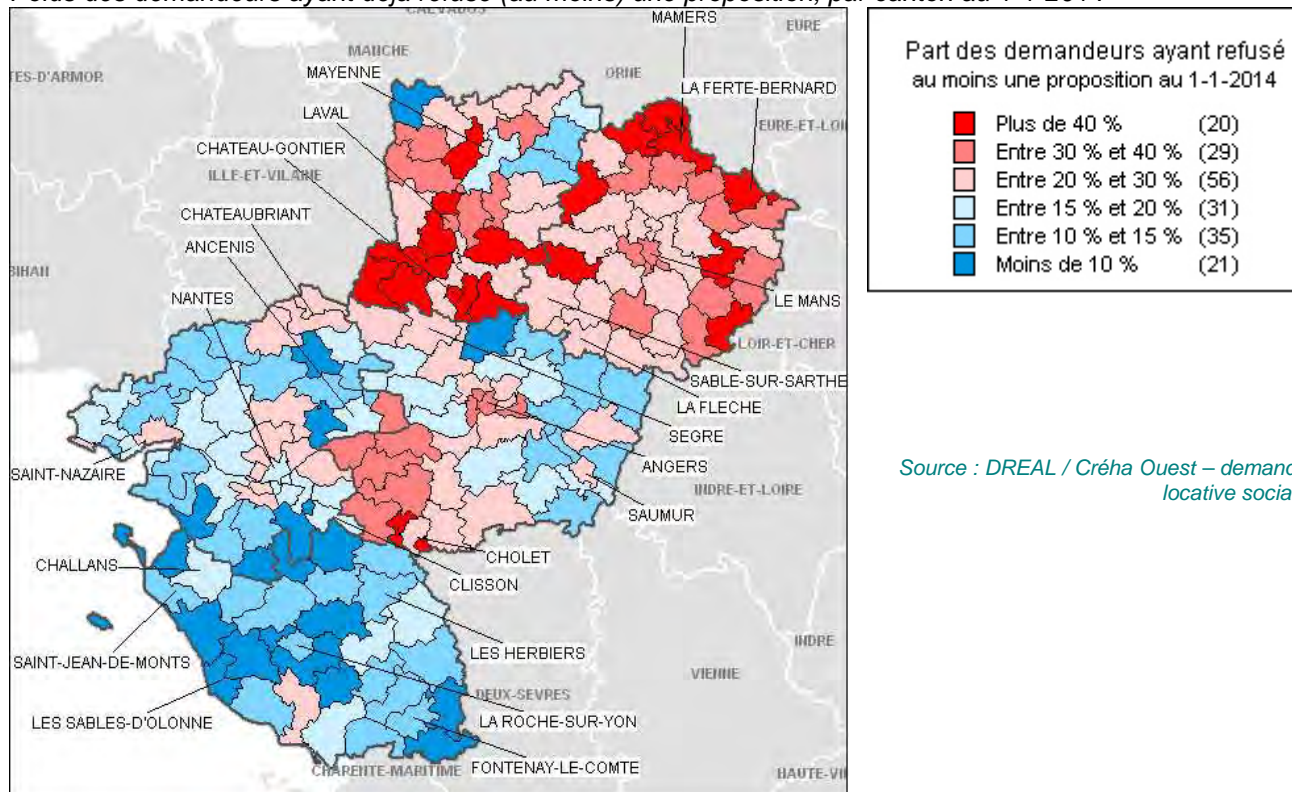
La part des demandeurs ayant déjà refusé au moins une offre de logement social est assez proche entre demandeurs internes (24,8 %) et demandeurs externes (21,4 %), soit 3,4 points d'écart. L'écart le plus prononcé se situe au niveau des ménages ayant refusé plus d'une proposition : ils sont 10,3 % pour les ménages résidant déjà dans le parc HLM contre 7,6 % 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 Mayennes, 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.

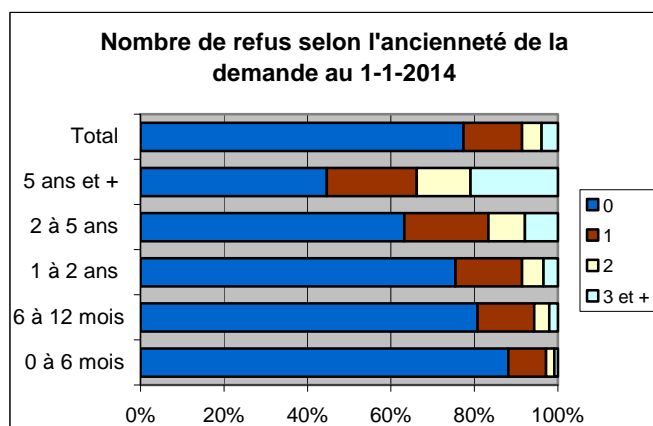
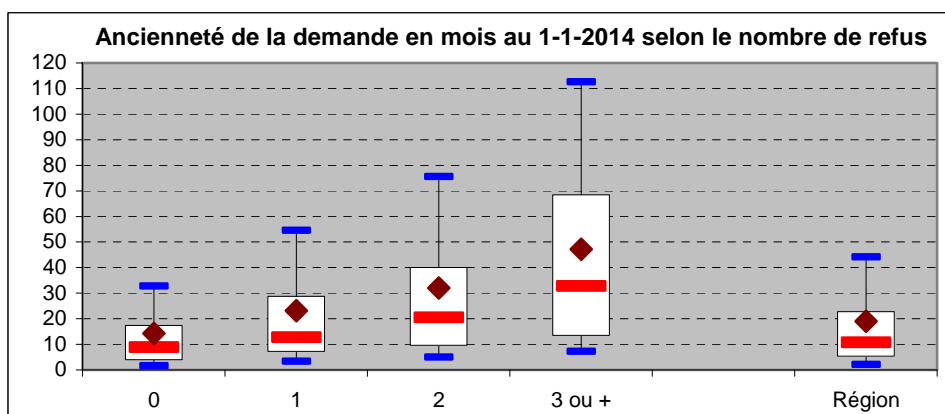
Poids des demandeurs ayant déjà refusé (au moins) une proposition, par canton au 1-1-2014



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

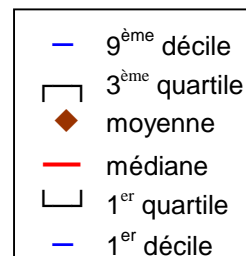
L'ancienneté moyenne de la demande varie entre 14,3 mois pour les demandes sans refus et 47,2 mois pour les demandes maintenues après au moins 3 refus

L'ancienneté moyenne est de 14,3 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 11,9 % pour les ménages ayant effectué leur demande pour la première fois lors des 6 derniers mois, à 55,4 % pour les ménages dont la demande remonte à plus de 5 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

L'impact d'éventuels refus sur la durée d'attente de la demande est beaucoup plus élevé pour la demande interne

Délais d'attente moyens (en mois) par nature de la demande (origine, taille des logements) et en fonction d'éventuels refus

	Aucun refus		Au moins 1 refus		Ensemble	
	externe	interne	externe	interne	externe	interne
T1	10,1	11,9	15,2	20,6	10,9	13,6
T2	14,4	17,6	25,5	37,8	16,6	22,1
T3	13,1	17,1	24,5	38,0	15,8	22,7
T4	11,5	15,2	22,8	33,5	14,2	19,9
T5 et +	12,9	17,1	25,4	39,4	15,3	22,1
Ensemble	13,0	16,6	23,9	36,5	15,3	21,5

La durée d'attente pour une demande interne demeure plus importante que pour une demande externe quelle que soit l'origine de la demande et la taille de logement espérée.

L'incidence d'éventuels refus sur cette durée est cependant nettement supérieure s'agissant de la demande interne. L'écart moyen, limité à 3,6 mois en l'absence de refus, passe à plus d'un an (12,6 mois) dans l'éventualité d'au moins un refus.

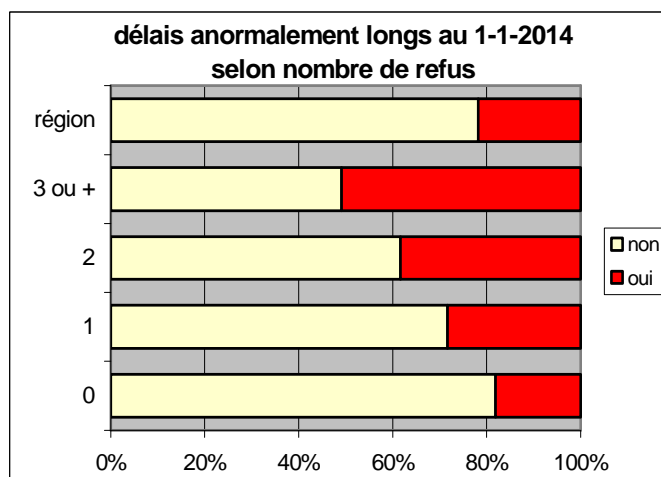
En l'absence comme en présence d'un refus, en interne comme en externe, cette durée d'attente est sensiblement plus faible pour les T1, alors que pour les plus grands logements, les différences sont relativement peu dépendantes de leur taille.

18,1 % des demandes présentent un délai 'anormalement long' sans qu'il y ait eu refus du demandeur

63 390 demandes en cours en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2014 n'ont fait l'objet d'aucune proposition et, parmi elles, 11 476 s'inscrivent dans un délai d'attente « anormalement long ».

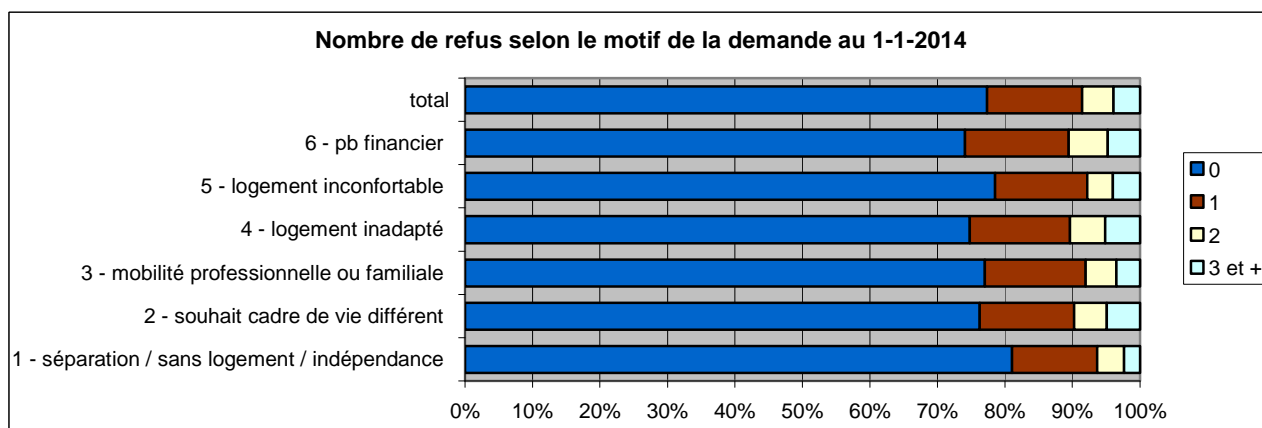
La proportion de demandes en cours présentant un tel délai anormalement long est évidemment liée au nombre de refus. Ainsi, elle est en moyenne de 34,3 % pour les demandes assorties d'au moins un refus - avec un pic à 50,9 % lorsque le nombre de refus atteint ou dépasse 3, et tombe à 18,1 % dès lors qu'il n'y a pas eu de refus du demandeur.

Dans cette hypothèse d'absence de refus, ce sont 15,2 % des demandes externes et 23,1 % des demandes internes qui présentent un délai anormalement long.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

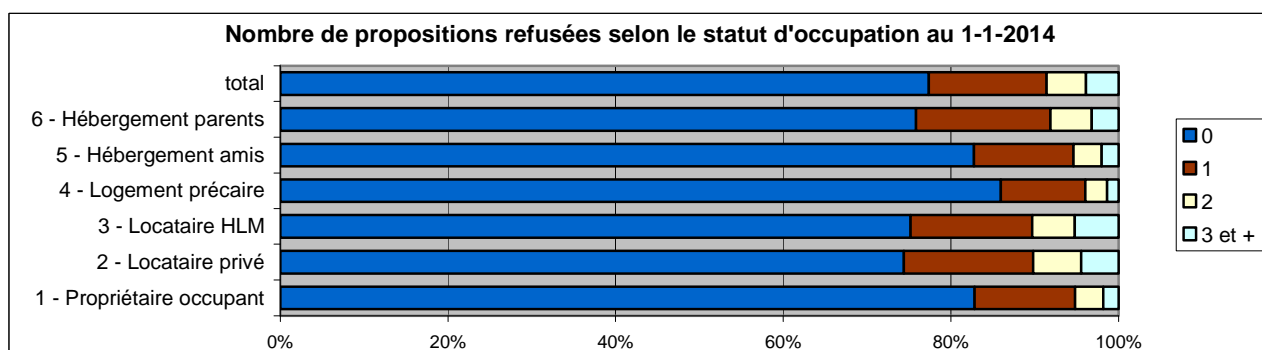
La part des ménages ayant déjà refusé une offre semble peu dépendre du motif de la demande, elle est légèrement plus faible pour les demandeurs sans logement



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 25,9 % pour les demandes ayant comme motif une raison financière et 19,0 % pour les ménages sans logement (séparation-sans domicile-indépendance). 6,4 % 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 nettement plus fréquents chez les ménages actuellement locataires dans le parc public ou privé que chez les ménages résidant en logement précaire



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Les demandeurs vivant actuellement dans un logement précaire sont peu nombreux à avoir déjà refusé une offre de logement social (14,1 %), de même que ceux hébergés par des amis (17,3 %). La part des ménages ayant rejeté au moins une proposition est presque double, parmi les ménages actuellement hébergés chez les parents (24,2 %), locataires du parc social (24,8 %) ou locataires du parc privé (25,6 %).

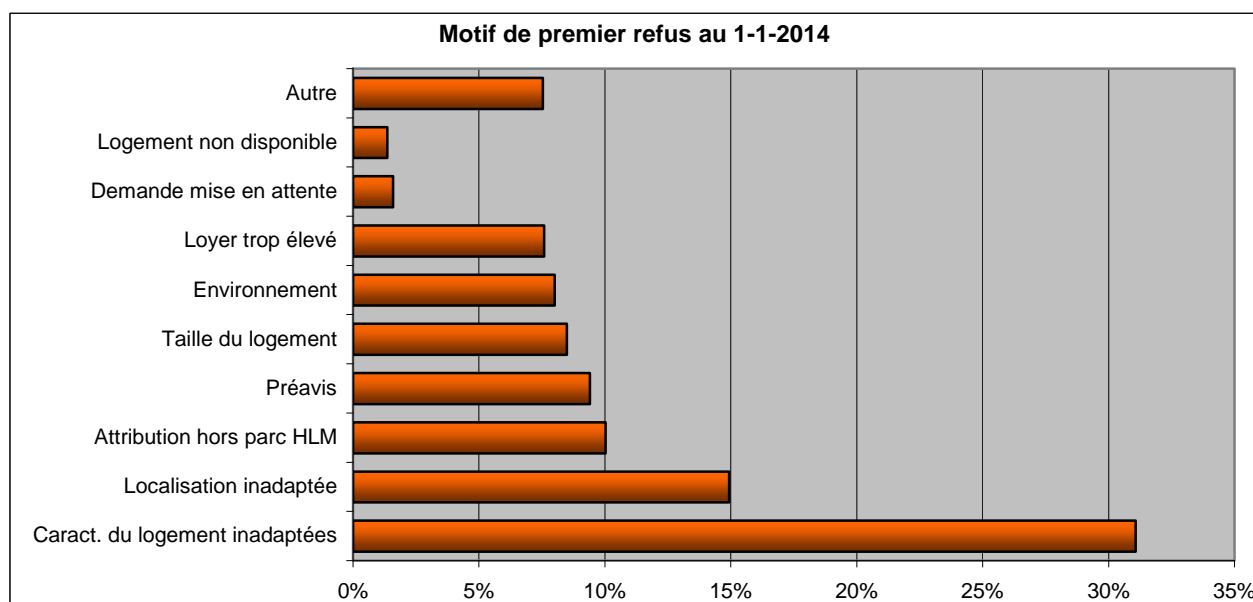
Lorsqu'il est motivé, le premier refus est invoqué dans 31,1 % des cas par un logement jugé inadapté (caractéristiques, taille ...) et dans 22,9 % par une localisation (commune, quartier, environnement) considérée comme non satisfaisante.

45 % 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 (31,1 %) liée à des caractéristiques inadaptées du logement (collectif, étage insatisfaisant, manque d'ascenseur, type de chauffage ...). Seuls 8,5 % des refus sont liés à une taille de logement jugée insatisfaisante par rapport aux attentes.

Pour 14,9 % des demandeurs en ayant exprimé la nature, 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 8,0 % des cas, c'est l'environnement de proximité qui est reproché : manque de services de proximité ou appréhension liée au voisinage.



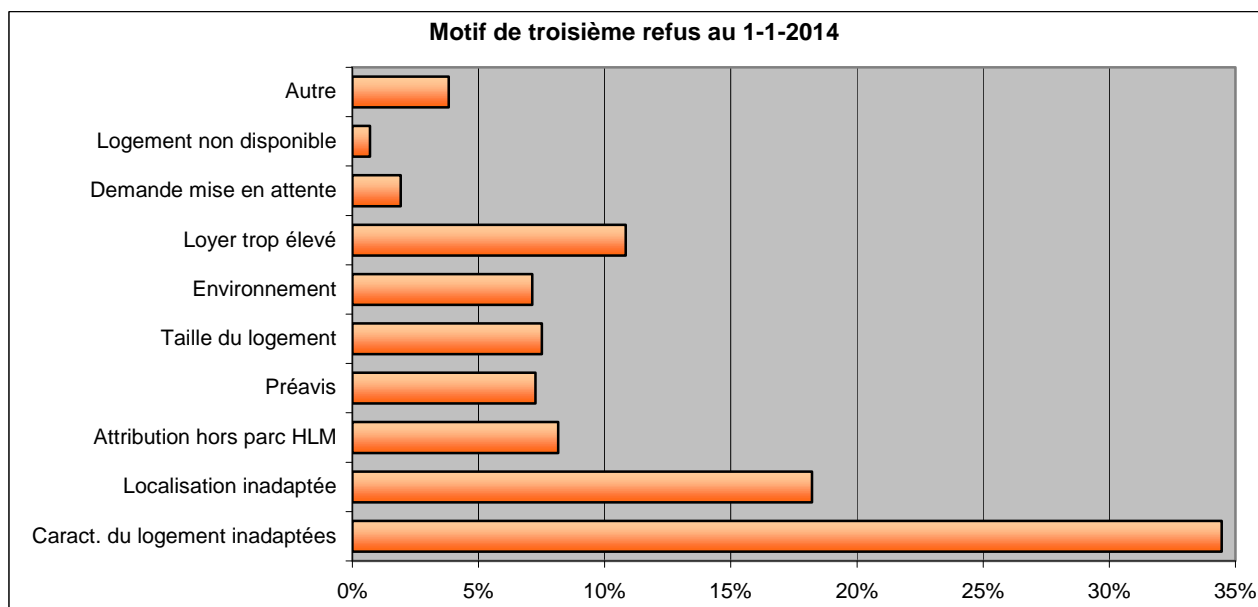
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Dans 10,0 % des cas, le demandeur n'accepte pas la proposition car il a trouvé un logement en dehors du parc social. Dans 9,4 % 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.

7,6 % des refus sont liés à un loyer trop élevé.

Enfin, dans 1,4 % des cas, il ne s'agit pas d'un refus, mais le logement proposé n'est finalement plus disponible.

Entre les première et troisième propositions, les motifs de refus invoqués se précisent - part des réponses « autres » réduite de 7,5 % à 3,8 %, soit -3,7 points. Les « caractéristiques de logement inadaptées » (+ 3,4 points), localisation inadaptée (+ 3,3 points), et loyer élevé (+ 3,2 points), prennent une importance accrue tandis que se réduisent les raisons liées à l'environnement au sens large (- 0,9 point), au positionnement du demandeur au regard d'un préavis de départ (-1,0 point) et à l'attribution d'un logement dans le parc privé parallèlement à la demande de logement social (-1,9 points).



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

ANNEXES

ANNEXE 1

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	15 785	1 957	453	266	153	17	123	18 754
2 - Banlieue grands pôles	2 106	5 575	272	57	31	2	31	8 074
3 - Périphérie grands pôles	1 666	1 122	4 595	239	259	11	64	7 956
4 - Ville moyenne	490	110	134	2 774	290	20	55	3 873
5 - Rural sous influence urbaine	820	274	461	1 276	2 796	74	271	5 972
6 - Rural pur	62	7	19	98	69	210	23	488
7 - Littoral	168	45	34	99	55	5	2 038	2 444
Extérieur région	1 908	479	253	406	293	42	183	3 564
Total	23 005	9 569	6 221	5 215	3 946	381	2 788	51 125

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	13 319	2 190	600	239	116	9	107	16 580
2 - Banlieue grands pôles	935	4 064	221	29	17	1	24	5 291
3 - Périphérie grands pôles	276	281	1 215	63	64	5	25	1 929
4 - Ville moyenne	280	88	108	1 751	226	17	42	2 512
5 - Rural sous influence urbaine	141	66	124	279	683	18	47	1 358
6 - Rural pur	16	7	15	44	29	90	8	209
7 - Littoral	27	6	6	17	15		327	398
Extérieur région	1 356	337	160	276	153	25	237	2 544
Total	16 350	7 039	2 449	2 698	1 303	165	817	30 821

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	29 104	4 147	1 053	505	269	26	230	35 334
2 - Banlieue grands pôles	3 041	9 639	493	86	48	3	55	13 365
3 - Périphérie grands pôles	1 942	1 403	5 810	302	323	16	89	9 885
4 - Ville moyenne	770	198	242	4 525	516	37	97	6 385
5 - Rural sous influence urbaine	961	340	585	1 555	3 479	92	318	7 330
6 - Rural pur	78	14	34	142	98	300	31	697
7 - Littoral	195	51	40	116	70	5	2 365	2 842
Extérieur région	3 264	816	413	682	446	67	420	6 108
Total	39 355	16 608	8 670	7 913	5 249	546	3 605	81 946

ANNEXE 2

**Valeurs comparées d'indicateurs en fonction d'éventualités de refus
et de délais « anormalement longs » d'attribution des demandes**

Nombre de DLS en cours au 1er janvier 2014		0 refus et délai « anormalement long »	0 refus sans délai « anormalement long »	Au moins 1 refus	Ensemble des Pays de la Loire
		11 476	51 914	18 556	81 946
Répartition par département	44	47,4%	50,5%	40,4%	47,8%
	49	18,2%	21,8%	29,0%	22,9%
	53	3,4%	4,1%	7,0%	4,6%
	72	13,9%	10,0%	17,7%	12,3%
	85	17,0%	13,7%	6,0%	12,4%
Répartition par type de territoire	Centre grands pôles	46,3%	46,9%	52,3%	48,0%
	Banlieue grands pôles	17,6%	20,5%	21,2%	20,3%
	Périphérie grands pôles	12,3%	10,8%	8,9%	10,6%
	ville moyenne	10,0%	9,7%	9,4%	9,7%
	Rural sous influence urbaine	6,6%	6,7%	5,6%	6,4%
	Rural pur	0,5%	0,7%	0,7%	0,7%
	Littoral	6,7%	4,8%	1,9%	4,4%
% demandes internes		46,6%	34,4%	41,2%	37,6%
% demandes portant uniquement sur logements individuels		32,1%	25,5%	21,5%	25,5%
% 4 pièces et +		26,3%	25,7%	27,7%	26,3%
Nb moyen pers		2,21	2,22	2,26	2,23
% mén avec enfant		37,6%	40,8%	42,1%	40,7%
% men moins de 30 ans		9,6%	28,6%	24,5%	25,0%
% men plus de 60 ans		27,7%	12,6%	16,9%	15,7%
% rev < 60 % plaf HLM		74,8%	73,2%	66,4%	71,9%
% aides diverses = ress principale		41,6%	40,0%	26,3%	37,1%
% précarisés		19,1%	35,1%	25,0%	30,6%
% loc commune origine		62,4%	56,5%	62,5%	58,7%
% loc extérieur région		6,3%	8,9%	4,0%	7,4%
% demandes anciennes de plus de 1 an		100,0%	20,3%	59,5%	40,3%
% demandes anciennes de plus de 2 ans		77,3%	2,3%	38,5%	21,0%
Ancienneté moyenne demandes (mois)		42,2	8,1	29,1	17,7

Légende

Forte sous-représentation	Sous-représentation modérée	Représentation proche de la moyenne générale	Sur-représentation modérée	Forte sur-représentation

ANNEXE 3

Caractéristiques essentielles de la demande et des demandeurs handicapés

Une partie de la demande locative sociale émane de ménages connaissant un handicap. Au sens restreint, cette caractéristique concerne les personnes reconnues par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et qui perçoivent à ce titre une allocation adulte handicapé (AAH) ou une allocation d'éducation d'enfant handicapé (AEEH). Les ménages comptant un référent doté de ce statut sont réunis ci-après sous l'appellation « MDPH » ; en sus de l'allocation, certaines personnes du ménage peuvent alors percevoir une pension d'invalidité (« MDPH + PI») ou non (« MDPH sans PI »).

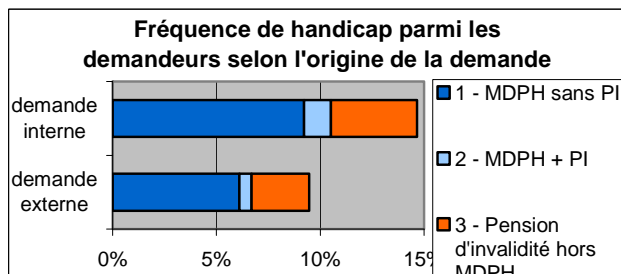
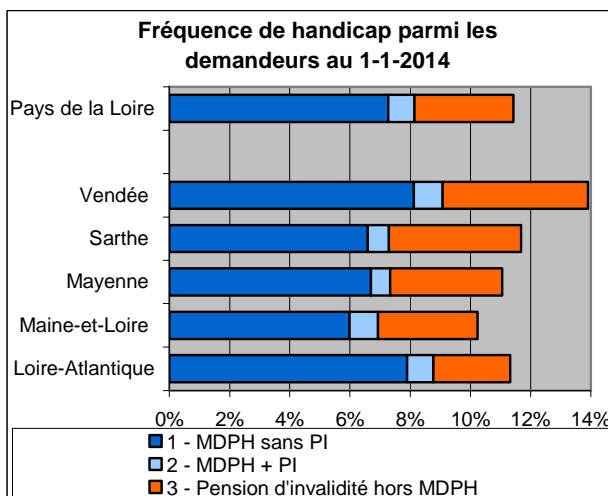
Certains demandeurs perçoivent une pension d'invalidité sans que pour autant leur handicap soit reconnu par la MDPH (« Pension d'invalidité hors MDPH »).

Le département de Loire-Atlantique enregistre par ailleurs des demandes incluant un motif « handicap » ou « raisons de santé » mais pour lesquelles les pétitionnaires ne bénéficient en réalité ni d'AAH, ni d'AEEH, ni de pension d'invalidité. Les autres départements de la région ne le font pas. Ces demandes ne sont donc pas prises en compte dans le présent champ des demandeurs handicapés.

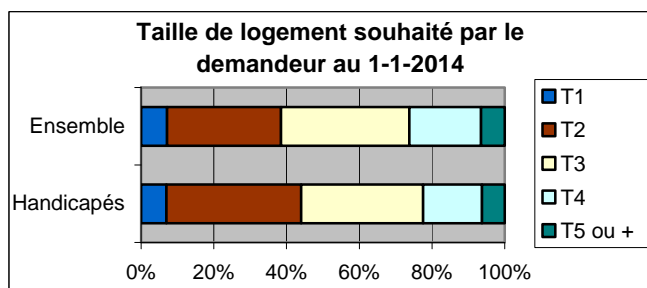
La demande locative sociale concerne en Pays de la Loire 9 365 handicapés parmi lesquels 6 668 demandeurs sont reconnus comme tels par la MDPH et 2 697 ne le sont pas ; ces deux catégories réunissent 8,1 % + 3,3 % = 11,4 % de l'ensemble des demandeurs. Cette fréquence varie entre 10,2 % dans le Maine-et-Loire et 13,9 % en Vendée.

La proportion de demandeurs « handicapés MDPH » est sensiblement la même en Loire-Atlantique et en Vendée (8,8 % et 9,1 %) ; elle est plus faible ailleurs : 6,9 % dans le Maine-et-Loire, 7,3 % en Mayenne et autant dans la Sarthe.

Les titulaires d'une pension d'invalidité non reconnus par la MDPH représentent entre 2,2 % des demandeurs en Loire-Atlantique et 4,8 % en Vendée.



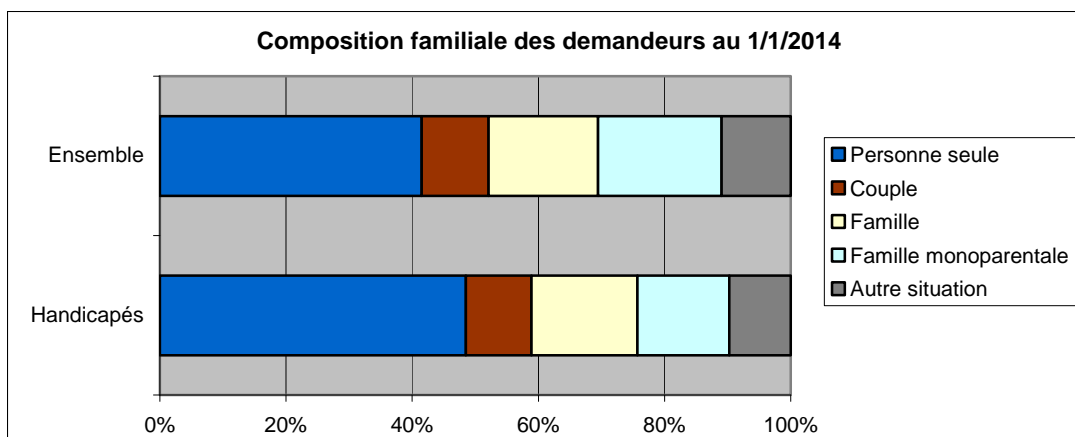
On compte davantage de handicapés en demande externe (4 842) qu'au sein du parc HLM (4 523), mais leur proportion dans l'ensemble des demandeurs est nettement plus faible (9,5 % contre 14,7 %).



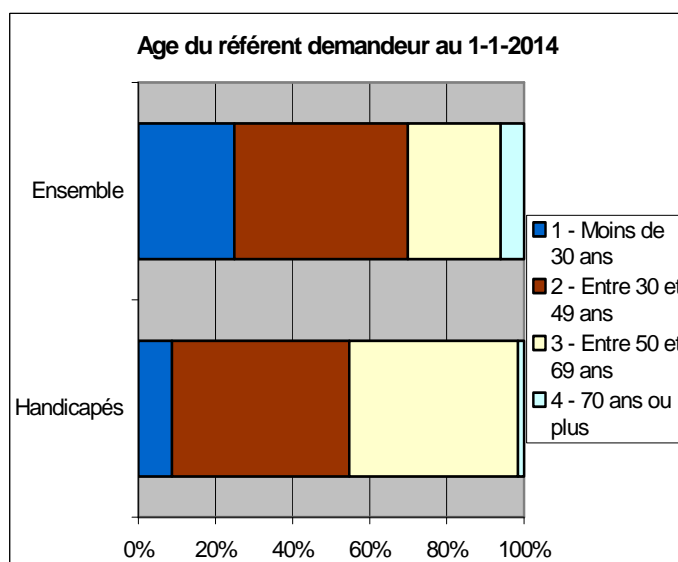
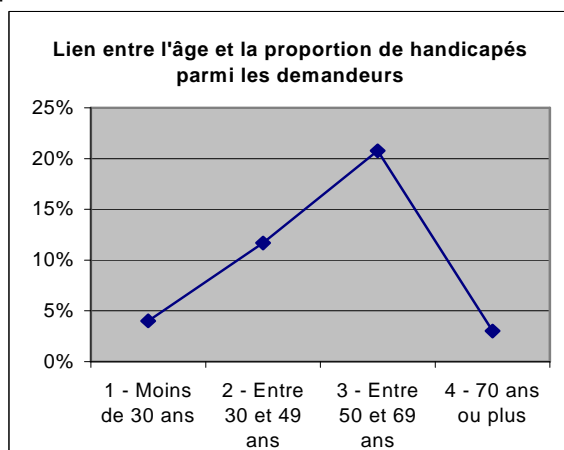
La demande des handicapés se singularise par une assez forte proportion de T2 (37,0 % contre 31,3 % pour l'ensemble des demandeurs), une proportion équivalente de T1 (7,0 % contre 7,1 %) et par une moindre part de plus grands logements (56,0 % contre 61,6 %).

Ces différences résultent d'une forte représentation des handicapés vivant seuls (48,5 % contre 41,5 %) et non d'une recherche de taille différente à nombre d'occupants ou composition familiale donnés.

Par ailleurs, les hommes vivant seuls sont particulièrement nombreux parmi les demandeurs handicapés (26,4 %, alors qu'ils comptent pour 19,1 % de l'ensemble des demandeurs) ; on ne retrouve pas une telle différence de représentation chez les femmes seules (respectivement 22,1 % et 22,4 %).

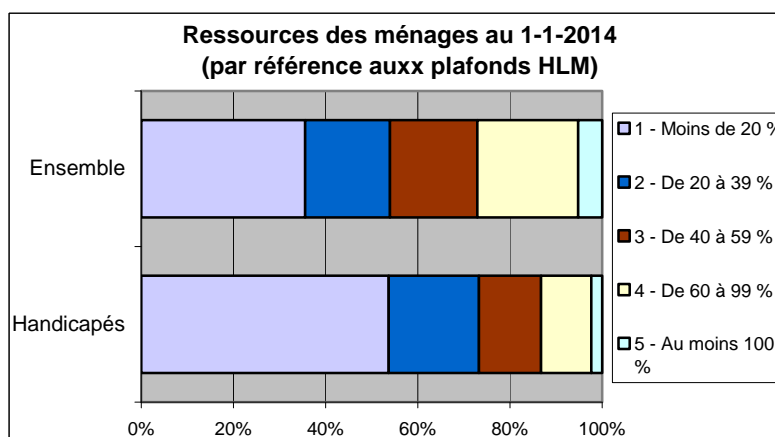


Les demandeurs handicapés sont surtout nombreux dans la tranche d'âge 50 – 69 ans qui correspond à 43,7 % de la demande contre une moyenne générale de 24,0 %. Ils sont beaucoup plus rares avant 30 ans et au-delà de 70 ans.

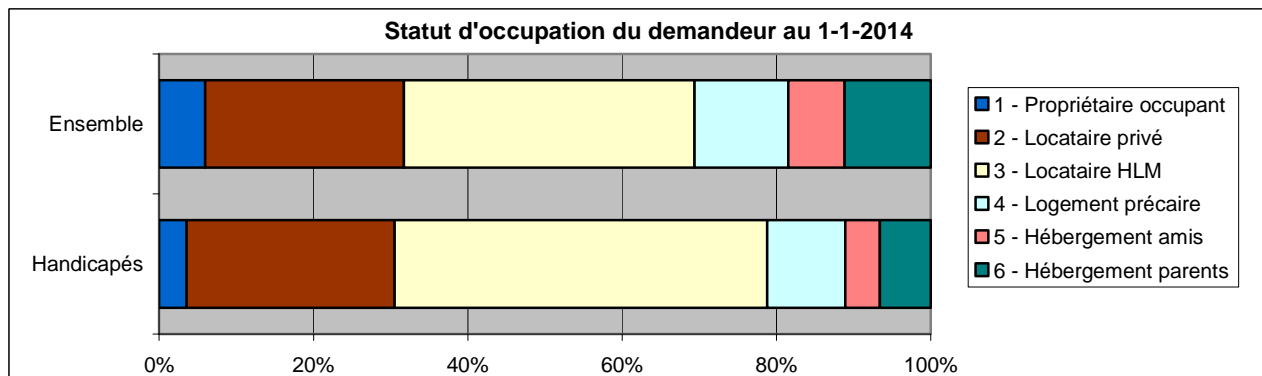


Les demandeurs handicapés présentent une représentation particulièrement forte de niveaux de ressources se situant en-deçà de 20 % des plafonds sociaux (53,7 % contre 35,6 % pour l'ensemble des demandeurs).

Au-delà de 40 %, toutes les catégories de revenus sont sous-représentées. On compte notamment 2,3 % de demandeurs se situant au-delà de 100 % parmi les handicapés, mais 5,2 % sur l'ensemble de la population.

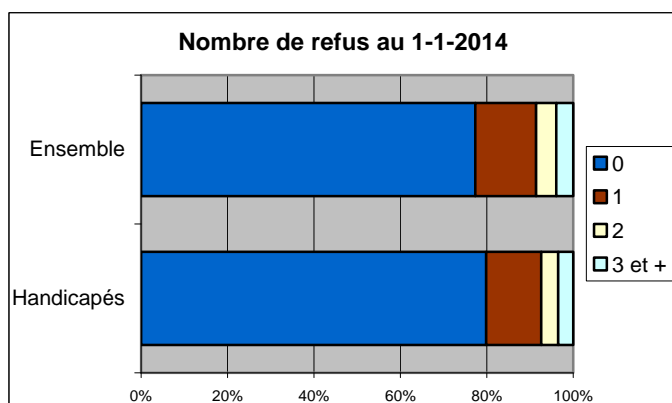
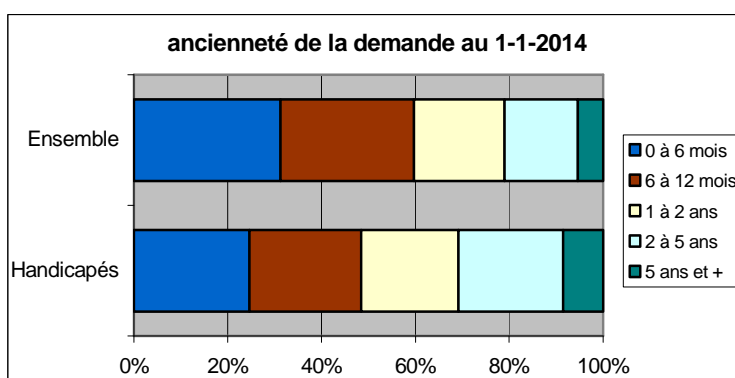


Les demandeurs handicapés se caractérisent par une représentation plus élevée des locataires déjà présents dans le parc social (48,3 % des demandeurs contre 37,7 % toutes catégories confondues), et plus faible de propriétaires (3,6 % contre 5,9 %) ou de « précarisés » (sans statut d'occupation, 21,2 % contre 30,6 %).



L'ancienneté moyenne des demandes de handicapés est de 22,9 mois, supérieure de 5,2 mois à celle de l'ensemble des demandeurs. Plus de la moitié (51,5 %) des demandeurs handicapés attendent en effet depuis plus de 1 an, contre 40,3 % de l'ensemble des demandeurs.

Les handicapés connaissent systématiquement davantage de difficultés pour trouver un logement répondant à leur souhait, mais leur attente est beaucoup plus longue en externe (22,3 mois contre 15,3 pour l'ensemble des demandeurs) qu'en interne (23,5 mois contre 21,5).



La part des demandeurs ayant déjà décliné au moins une offre est un peu plus faible parmi les handicapés (20,1 %) que dans l'ensemble des demandeurs (22,6 %).

Tableau de synthèse concernant la demande au 1-1-2014 des personnes handicapées

	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Demandes en cours	4 435	1 922	419	1 178	1 411	9 365
% demandes externes	53,5%	43,5%	47,3%	49,2%	60,7%	51,7%
% demandes internes	46,5%	56,5%	52,7%	50,8%	39,3%	48,3%
% plus de 50 ans	44,2%	47,8%	40,6%	43,7%	48,2%	45,3%
% perception AAH + AEEH	69,7%	58,5%	60,6%	56,4%	58,5%	63,7%
% perception AAH + AEEH + PI	7,7%	9,1%	5,7%	6,0%	6,9%	7,5%
% perception PI seule	22,6%	32,4%	33,7%	37,6%	34,7%	28,8%
% perception minimum social	74,3%	65,0%	61,3%	59,4%	62,5%	68,2%

ANNEXE 4

Caractéristiques essentielles de la demande donnant lieu à contingent

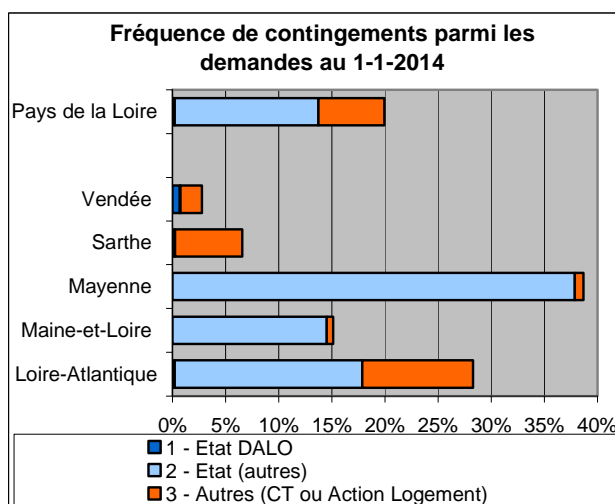
Mis en place en 1994, le contingent est constitué de logements sociaux neufs dont l'affectation est gérée par l'Etat, par des collectivités locales ou par des organismes collecteurs du fonds des employeurs dédié au logement (Action Logement), éventuellement co-gérée. Cette réservation constitue une contrepartie à la participation au financement de leur parc de logements.

L'objectif est de proposer aux bailleurs de logements sociaux d'accueillir des familles défavorisées dont les situations ont été signalées par les services sociaux (Mairies, CAF, Conseil Général...).

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée selon la procédure du numéro d'enregistrement unique. L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux : ce contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme dont 5 % maximum aux agents civils et militaires de l'Etat ; le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment handicapées, mal logées ou défavorisées. Le total des logements réservés aux collectivités territoriales et aux établissements publics en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Tous ces organismes peuvent bénéficier de réservations supplémentaires en cas d'apport de terrain ou de financement spécifique.

Au sein de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2014 en Pays de la Loire, 16 333 demandes font l'objet d'un contingent ; elles représentent 19,7 % de l'ensemble des demandes. Le contingent d'Etat, seul sinon associé à des collectivités territoriales ou à des organismes fédérés au sein d'Action Logement, correspond à 13,7 % de la totalité des demandes, dont 0,2 % au titre du DALO ; les autres contingents qui engagent une ou des structures autres que l'Etat interviennent donc pour 6,0 % de la demande totale.

Ces interventions prennent une importance et des formes très différentes d'un département à l'autre.



Leur fréquence est cependant très fluctuante d'un département à l'autre : d'un côté, 13,8 % en Vendée et 16,3 % dans la Sarthe, de l'autre 32,3 % dans le Maine-et-Loire, 35,2 % dans la Mayenne, et surtout 40,8 % en Loire-Atlantique. La seule Loire-Atlantique concentre 60,2 % des demandes de la région entrant dans le cadre d'un contingent.

Les demandes concernées sont par ailleurs plus fréquentes dans les principales agglomérations (36,5 % des demandes) et peu nombreuses sur le littoral (12,6 %).

L'intervention des acteurs du contingent varie encore plus fortement entre départements.

À l'échelle régionale, l'Etat intervient en appui de 14,3 % des demandes dont 2,3 % en association avec d'autres réservataires. Les collectivités territoriales interviennent en appui de 7,0 % des demandes dont 2,1 % en association avec d'autres réservataires. Action Logement intervient en appui de 14,3 % des demandes dont 2,2 % avec d'autres réservataires.

Mais l'Etat n'intervient pratiquement pas en Sarthe et très peu en Vendée.

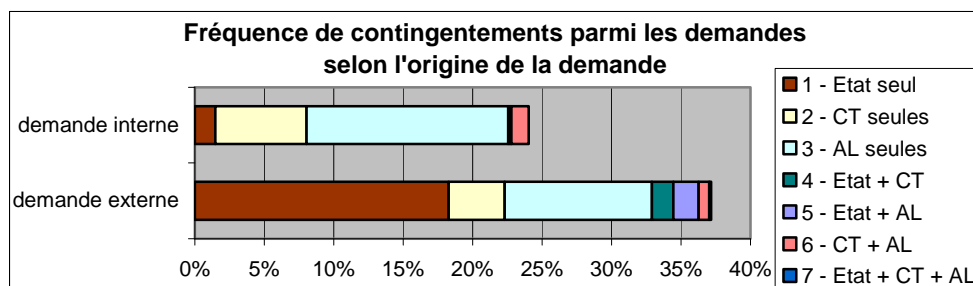
Dans le Maine-et-Loire et en Mayenne, il intervient principalement seul, parfois en binôme avec les collecteurs, mais non avec les collectivités territoriales. Il intervient en appui de 15,4 % des demandes dans le Maine-et-Loire et de 26,9 % en Mayenne.

C'est en Loire-Atlantique, où il intervient globalement en appui de 19,6 % des demandes que les contingents de l'Etat sont le plus fréquemment associés à ceux d'autres réservataires (3,7 % des demandes).

Les collectivités territoriales n'interviennent pas en Vendée ; elles sont très peu présentes en Mayenne et dans le Maine-et-Loire. Elles suppléent l'Etat dans la Sarthe (6,5 % des demandes) et complètent son intervention en Loire-Atlantique (12,9 %). 96,3 % des interventions des collectivités territoriales intéressent une grande agglomération, et plutôt sa banlieue (55,8 %) que la ville centre (40,5 %).

La participation d'Action Logement aux contingents est moins hétérogène puisque les collecteurs sont présents dans tous les départements ; leur contribution d'ensemble vise entre 9,8 % (Mayenne) et 18,3 % (Maine-et-Loire) des demandes.

L'association en trinôme de l'Etat, des collectivités locales, et de Action Logement au contingent est exceptionnelle puisqu'elle ne concerne que 73 demandes, à une exception près toutes déposées en Loire-Atlantique.



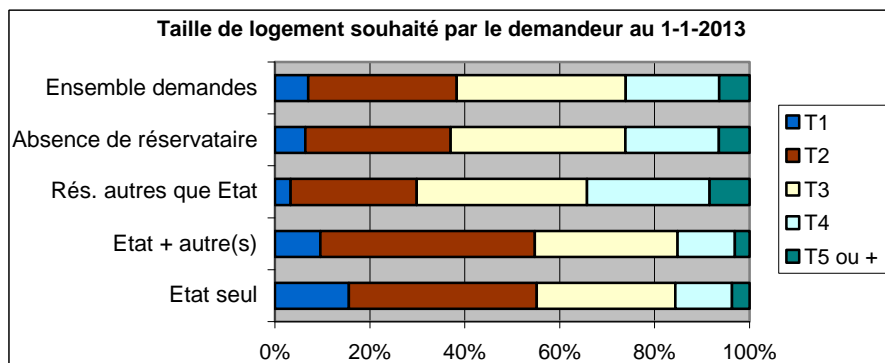
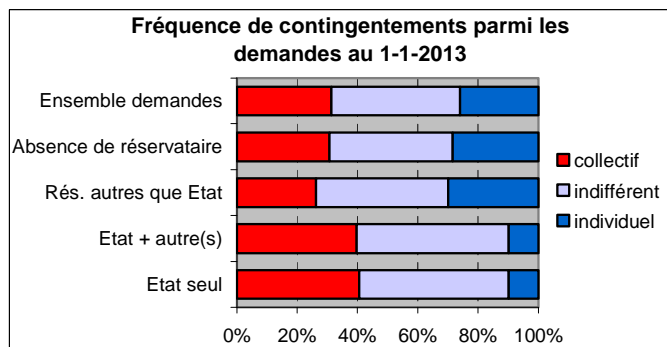
Les contingents sont plus fréquents en demande externe (37,2 %) qu'en interne (24,0 %).

L'Etat intervient en appui de 21,8 % des demandes externes (dont 3,5 % en association avec d'autres réservataires), ce qui correspond à 58,6 % des contingents associés à ce type de demandes.

Les interventions de l'Etat en demande interne sont beaucoup plus rares : 1,7 % des demandes (dont 0,2 % avec d'autres réservataires), soit seulement 7,1 % des contingents dans ce champ des demandes internes. Les contingents relatifs aux demandes internes mobilisent donc essentiellement les collectivités territoriales et plus encore Action Logement.

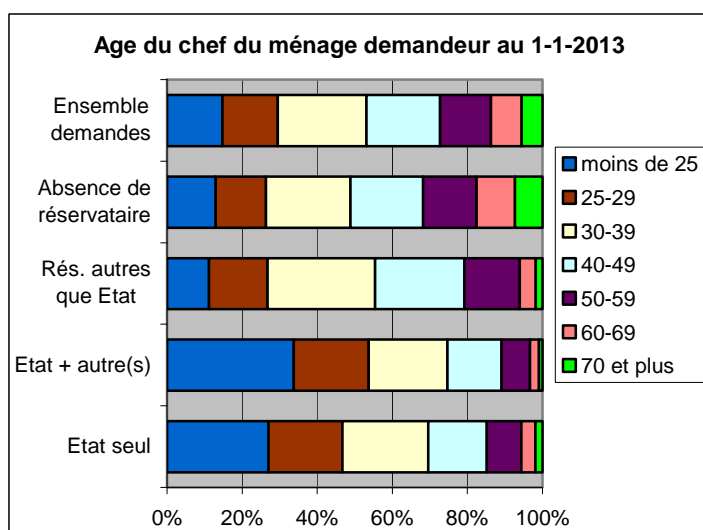
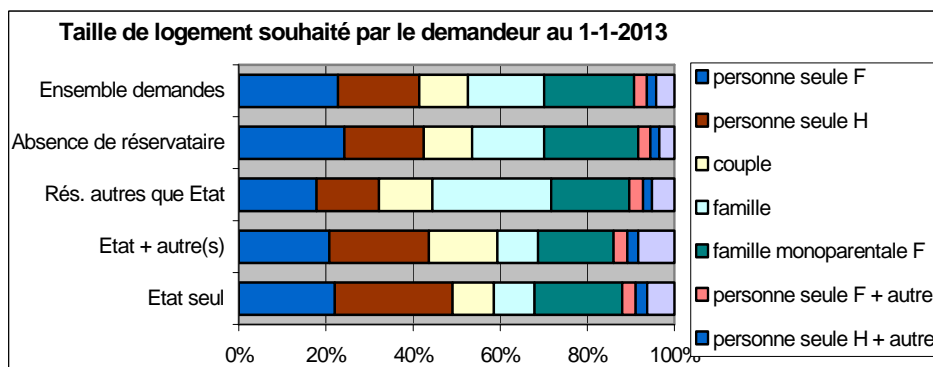
On trouve davantage de logements collectifs parmi les demandes soutenues par l'Etat, seul ou en association avec d'autres réservataires (40 %) que parmi les demandes soutenues par d'autres réservataires (26 %) ou non soutenues (31 %).

Par corollaire, la part des logements individuels est nettement plus faible au sein des demandes soutenues par l'Etat, seul ou en association avec d'autres réservataires (10 %) que parmi les demandes soutenues par d'autres réservataires (30 %) ou non soutenues (28 %).



55% des demandes appuyées par l'Etat visent des T1 et des T2, alors que ces deux tailles de logements représentent 37 % des demandes non soutenues et 30 % des demandes soutenues par des réservataires autres.

La composition familiale se révèle assez peu discriminante en tant que critère de réservation ; néanmoins, l'Etat soutient davantage des personnes seules, notamment hommes, les autres réservataires, les familles traditionnelles.



L'intervention de l'Etat privilégie incontestablement les ménages les plus jeunes : les demandeurs de moins de 30 ans représentent la moitié des demandeurs soutenus par l'Etat, alors que leur proportion parmi l'ensemble des demandeurs est de 29,5 %.

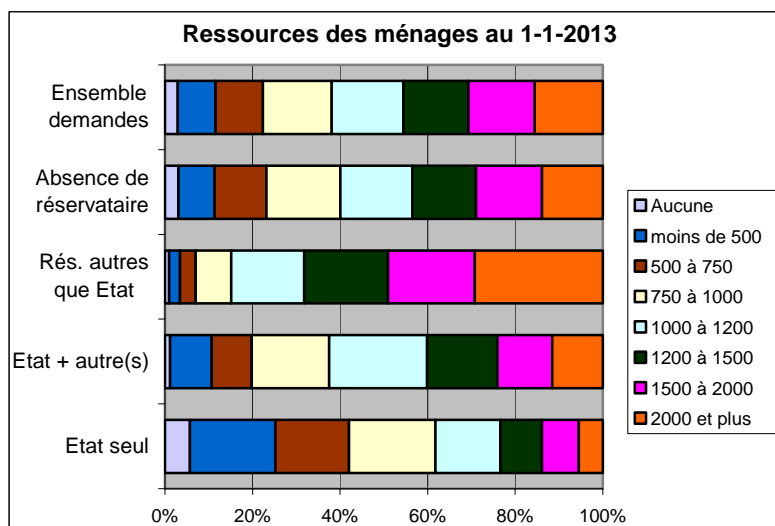
Les réservataires autres que l'Etat visent davantage les populations d'âge intermédiaire : les demandeurs âgés de 30 à 60 ans en représentent 67 %, quand ils comptent pour 57 % de l'ensemble des demandeurs appuyés par l'Etat.

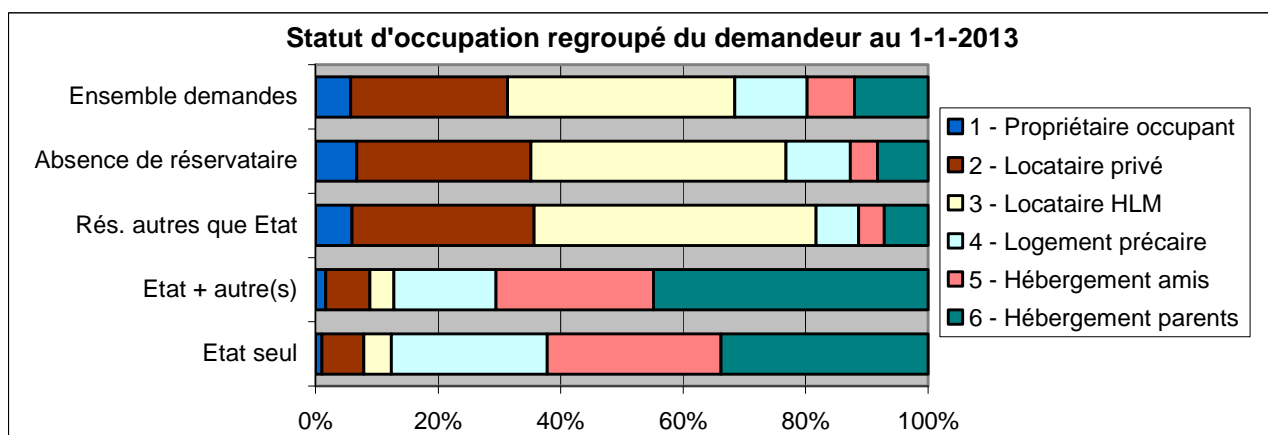
Les demandeurs plus âgés sont moins concernés par les réservataires, leur plus forte proportion dans la demande interne en constituant une explication.

Lorsqu'il intervient seul, l'Etat donne la priorité aux demandeurs sans ou à faibles ressources (61 % perçoivent moins de 1000 € mensuels contre 38 % de l'ensemble des demandeurs).

Ce critère des ressources n'apparaît plus discriminant lorsque l'intervention de l'Etat est associée à celle d'autres réservataires (37,5 % perçoivent alors moins de 1000 €).

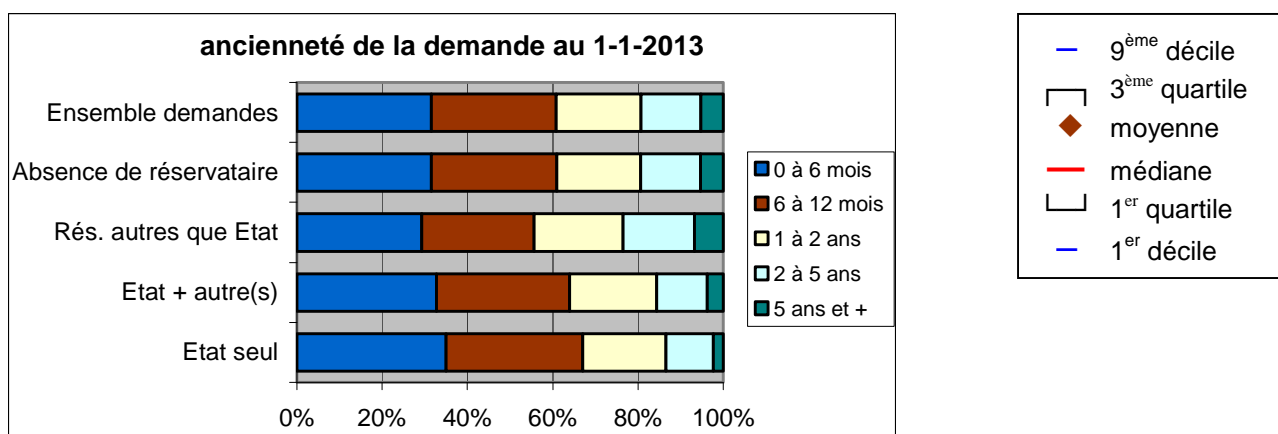
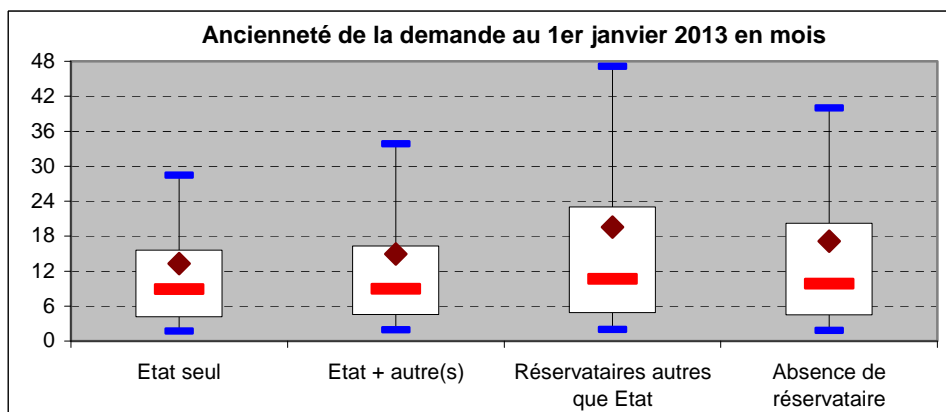
Il ne transparaît plus du tout s'agissant des demandes appuyées par les réservataires autres que lui puisque seuls 15 % des ménages bénéficiant de l'appui de réservataires autres que l'Etat disposent de moins de 1000 € par mois.



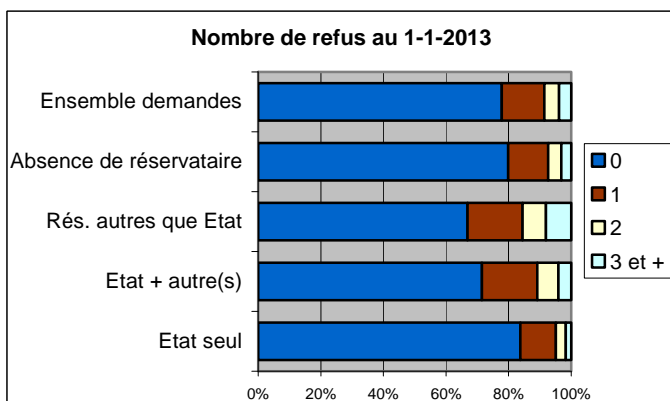


Qu'il intervienne seul ou non, l'Etat privilégie très nettement les demandeurs précarisés (c'est-à-dire hébergés chez leurs parents, leurs amis, ou dans un logement précaire, dans l'attente d'un logement HLM) : 88 % des demandes objet d'une intervention de l'Etat correspondent à cette situation, alors que cette proportion n'est que de 32 % de l'ensemble des demandes et descend même à 18,3 % parmi les demandes appuyées par des réservataires autres que l'Etat.

Les demandes appuyées par l'Etat, principalement s'il est seul intervenant, se distinguent par une moindre proportion des demandes anciennes de plus de 2 ans : autour de 15 %, contre 19,3 % pour l'ensemble des demandes et 23,5 % pour les demandes soutenues par d'autres réservataires.



Les demandes appuyées par l'Etat ont une ancienneté moyenne moindre que les autres : 13,3 à 15,0 mois selon qu'il intervient seul ou non, contre 17,1 mois pour les demandes non soutenues et 19,6 mois pour les demandes soutenues par d'autres réservataires. Leurs anciennetés sont par ailleurs moins hétérogènes, en particulier par comparaison aux demandes soutenues par d'autres réservataires.



La part des demandeurs ayant déjà décliné au moins une offre est plus faible au sein des demandes contingentées par l'Etat seul (16,2 %). Dans cette catégorie, la fréquence des demandes ayant rencontré 2 refus ou davantage n'excède pas 5 %.

Ces proportions s'élèvent dans toutes les autres situations ; les valeurs les plus importantes correspondent aux situations dans lesquelles l'Etat est associé à d'autres réservataires et plus encore lorsque ces autres réservataires interviennent seuls - proportions respectives de 33,2 % et 15,5 %.

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