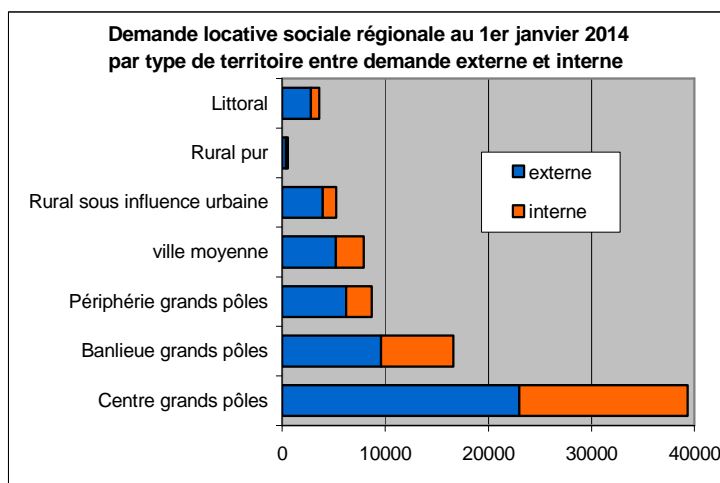


La demande locative sociale en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2014

81 946 logements locatifs sociaux, dont 4/5 dans les principales aires urbaines

Les caractéristiques des demandes exprimées

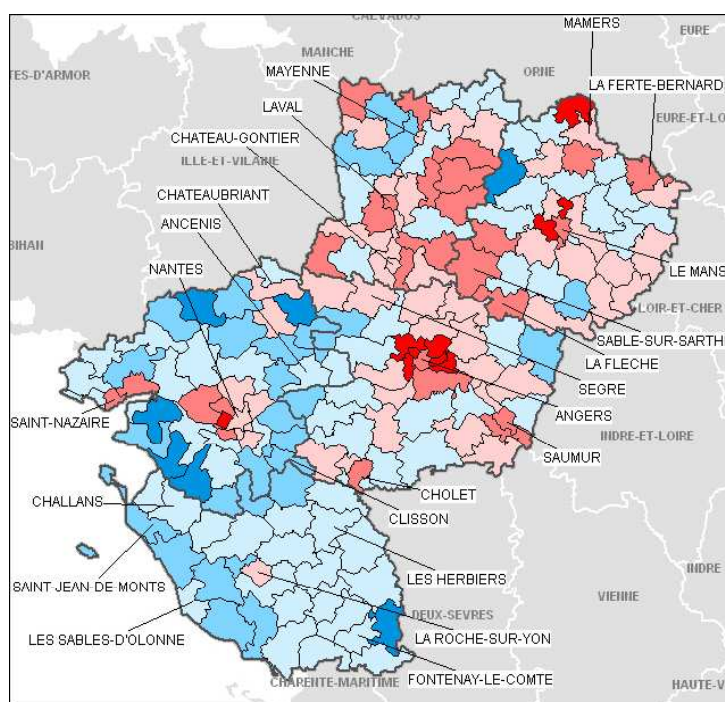


Au 1^{er} janvier 2014, la région des Pays de la Loire compte 81 946 demandeurs de logements sociaux, soit 5,1 % de l'ensemble des ménages, proportion surtout élevée dans les agglomérations.

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.



Part des demandes d'origine interne
au 1^{er} janvier 2014

Plus de 50 %	(10)
De 40 % à 50 %	(29)
De 30 % à 40 %	(48)
De 22 % à 30 %	(68)
De 15 % à 22 %	(30)
Moins de 15 %	(7)

Source : DREAL / Créha Ouest –
demande locative sociale

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.

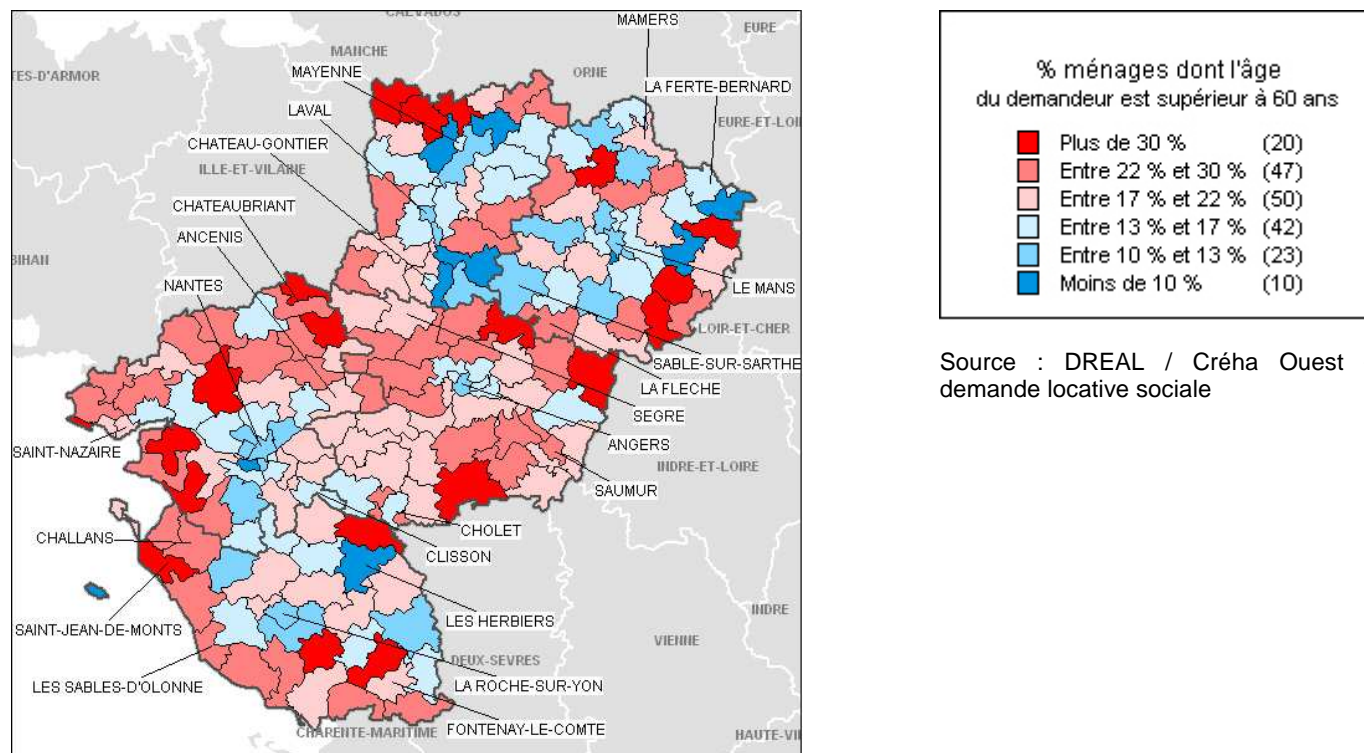
31,3 % et 35,3 % des demandes portent sur des T2 ou T3, 7,2 % sur des chambres ou T1. Les villes centres des principales agglomérations connaissent une proportion plus élevée de demandes de T1 (9,3 %) et de T2 (33,4 %), le littoral de T2 (35,4 %). Les T3 sont surtout caractéristiques des territoires 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.



Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.

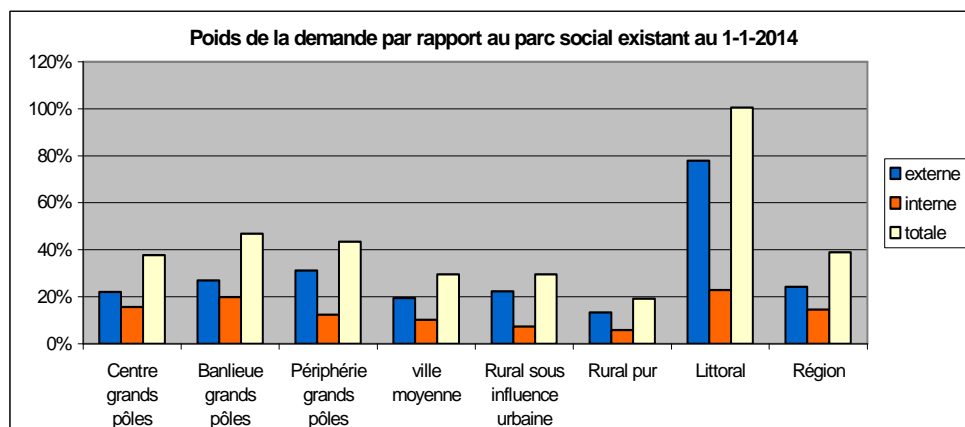
42,6 % des ménages demandeurs sont constitués d'au moins une personne en CDI alors que les chômeurs représentent 22,1 % des demandes. Les ménages en CDI et les retraités sont mieux représentés dans la demande interne. 38,4 % des demandeurs disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles (dont 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.



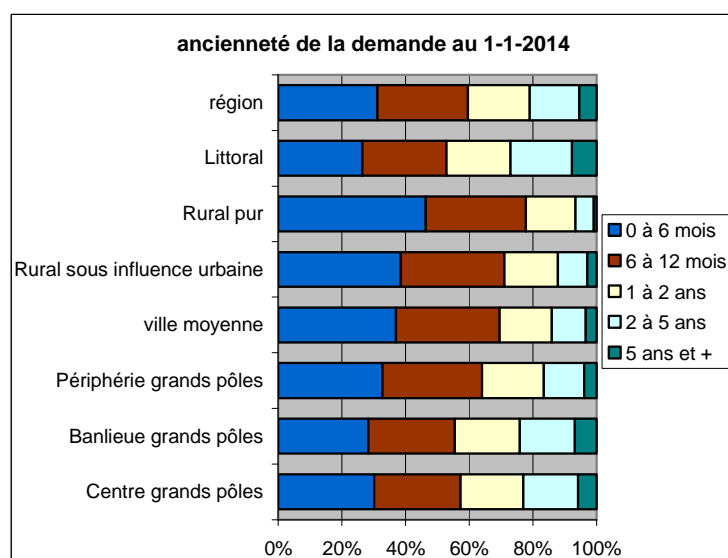
La demande interne correspond à 14,6 % des ménages résidant déjà dans le parc HLM. Elle est plus marquée dans les agglomérations, notamment de Nantes et d'Angers, ainsi que sur le littoral.

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.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

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.

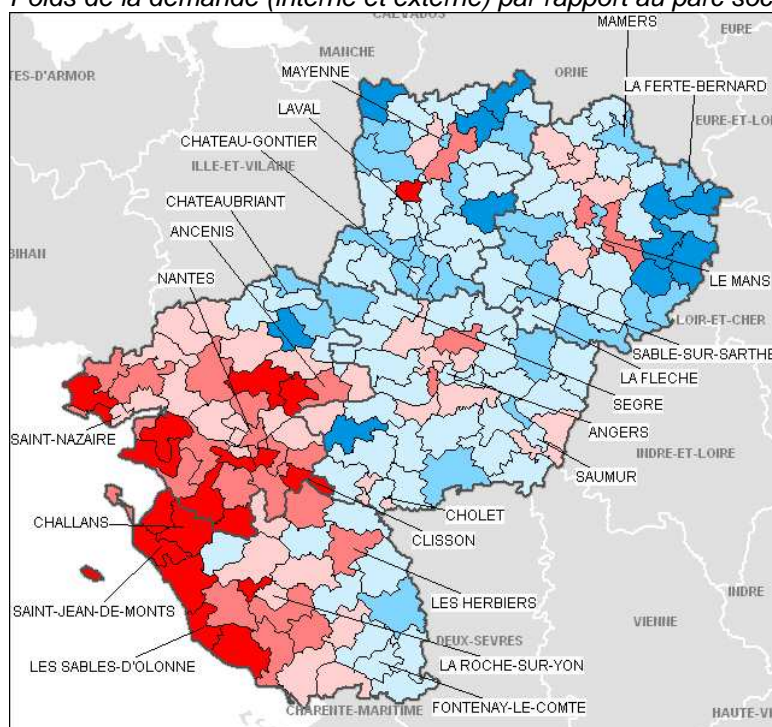


L'ancienneté moyenne de la demande est de 17,7 mois au niveau régional, mais 50 % des ménages ont sollicité un logement social il y a moins de 10,0 mois. Les demandes internes sont plus anciennes (48,6 % de plus d'un an contre 35,3 % en externe), de même que les demandes sur le littoral et dans les principales 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.

Poids de la demande (interne et externe) par rapport au parc social existant par canton (indicateur de tension)

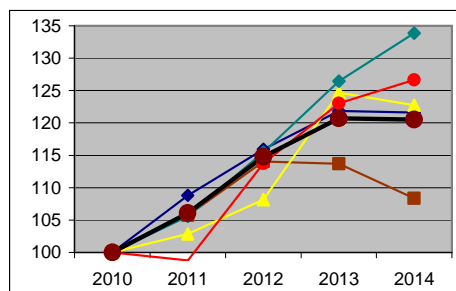


Poids de la demande sociale au 1-1-2014 dans le parc social existant au 1-1-2013

Plus de 75 %	(20)
Entre 50 % et 75 %	(30)
Entre 35 % et 50 %	(39)
Entre 20 % et 35 %	(66)
Entre 15 % et 20 %	(26)
Moins de 15 %	(11)

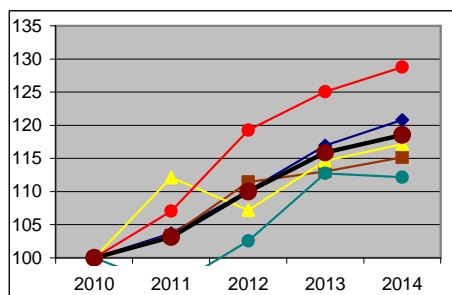
Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale

Évolution des demandes entre 2010 et 2014



Demande externe

Loire-Atlantique Maine-et-Loire Mayenne
Sarthe Vendée Région

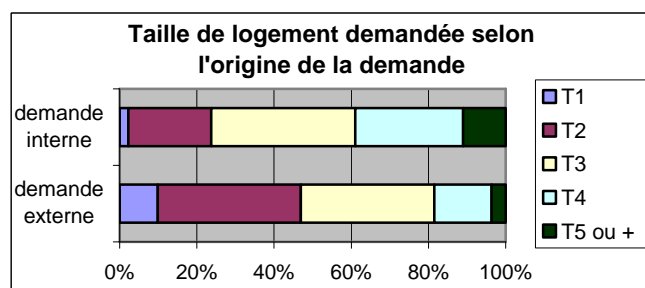


Demande interne

Source : DREAL /
Créha Ouest –
demande locative
sociale

Nota : Il convient d'être vigilant dans l'interprétation de ces évolutions. En effet, une hausse de la demande peut correspondre à un besoin supplémentaire ou être provoquée par une offre nouvelle de logements sociaux. A l'inverse, une baisse peut signifier un moindre besoin ou être la traduction d'un parc social trop peu dense ou mobile, avec des délais importants qui découragent les demandeurs.

Des différences marquées entre les demandes internes et les demandes externes



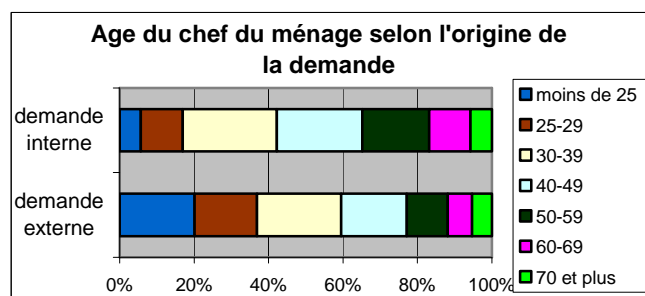
Les demandeurs internes sont plus nombreux à attendre un logement individuel : 29,4 % contre 23,2 % pour les demandeurs externes. Les demandes internes sont plus axées sur de grands logements (38,7 % de T4 et + contre 24,4 % de T1 et T2) que la demande externe (18,8 % de T4 et + contre 46,9 % de T1 et 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 % 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 élevée, 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 des délais d'attente relativement brefs : 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 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 relativement courts (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 présente 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 des proportions 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 %).

La source : le fichier de la demande du CREHA Ouest

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 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.

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 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 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. 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.

L'étude porte sur l'ensemble des demandes exprimées au 1^{er} janvier 2014 (y compris des demandes en cours d'attribution, soit 1,2 %), et ne prend en compte que la première commune demandée.

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.

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.

La demande locative sociale

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

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

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

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2014

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