

Le parc social abordable en Pays de la Loire **Fiche n° 5** **Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires**

Cinquième fiche d'une série de publications consacrées à l'analyse, dans ses différentes composantes, de la tension dans le parc locatif social, ce document expose les principales caractéristiques des ménages prioritaires, leurs besoins ainsi que l'offre disponible de logement abordable :

- Composition familiale
- Age
- L'offre et la demande de logements abordables
- Ressources
- Typologies des logements

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2020 :

- **24 700 demandes** en cours pour des publics prioritaires, soit 25 % de la demande en cours
- les **4 catégories de publics très prioritaires** représentent **2 000 demandes**, soit **2 %** de la demande en cours

En 2019 :

- **11 800 attributions** pour des publics prioritaires, soit **42 %** de la demande satisfaite
- les **4 catégories de publics très prioritaires** représentent **2 500 attributions**, soit **9 %** des attributions réalisées

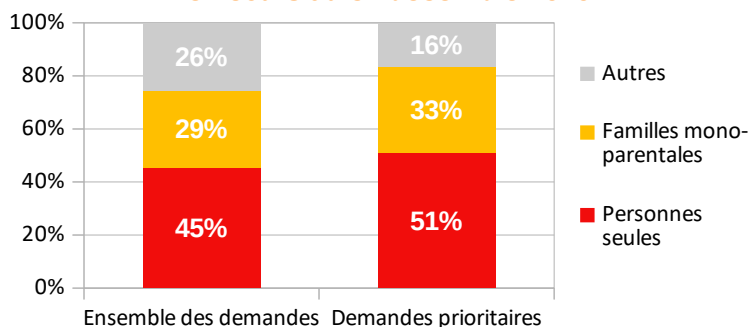
Des ménages prioritaires avec des besoins spécifiques

En 2018, les services de l'État, en accord avec les représentants des bailleurs sociaux, ont fait évoluer le dispositif relatif aux publics prioritaires. En particulier, ce sont 4 catégories de publics très prioritaires qui ont été définies dans le cadre de la révision des conventions de réservation du contingent préfectoral : les ménages relevant du droit au logement opposable (DALO), les bénéficiaires de la protection internationale (communément appelés ménages réfugiés), les personnes sortants de structures d'hébergement et les personnes victimes de violence familiale.

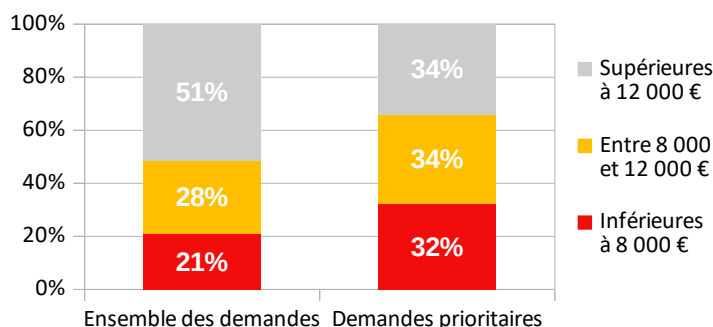
Des personnes seules majoritaires

- La **moitié** des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne **des personnes seules**, contre seulement 45 % sur l'ensemble des demandes
- Le **tiers** des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne **des familles mono-parentales** (nombreuses chez les personnes victimes de violence conjugale)
- La proportion de **personnes seules** atteint :
 - **72 %** pour les **réfugiés**
 - **59 %** pour les **sortants d'hébergement**

Composition familiale des demandes en cours au 31 décembre 2019



Ressources annuelles par unité de consommation des demandes en cours au 31 décembre 2019



Des ressources plus faibles

→ Le **tiers** des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne des ménages dont les ressources par unité de consommation (RUC) sont **inférieures à 8 000 €**, contre seulement 21 % sur l'ensemble des demandes

→ **66 %** des ménages prioritaires ont des RUC inférieures à 12 000 €, contre 49 % sur l'ensemble des demandes

→ La proportion de ménages dont les RUC sont inférieurs à 8 000 € atteint :

- **50 %** pour les **réfugiés**
- **33 %** pour les **sortants d'hébergement**
- **37 %** pour les ménages **DALO**
- **25 %** pour les personnes **victimes de violence familiale**

Des ménages plus jeunes

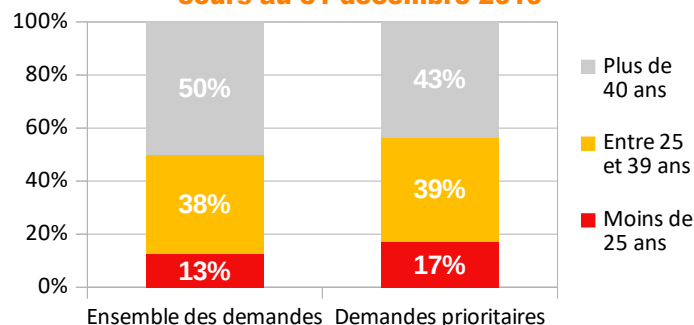
→ **57 %** des demandes en cours pour des publics prioritaires concernent des ménages dont le demandeur principal a **moins de 40 ans**, contre 50 % sur l'ensemble des demandes

→ **1/6** des ménages prioritaires a moins de 25 ans

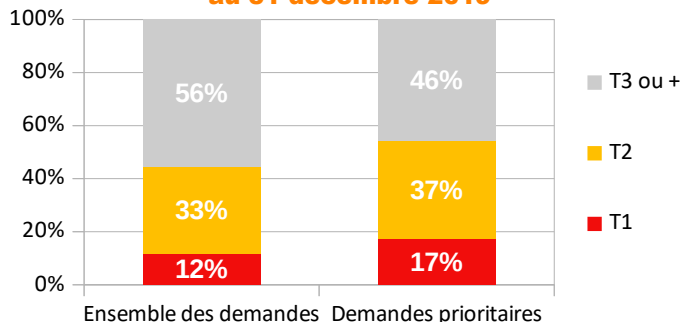
→ La proportion de ménages dont l'âge est inférieur à 40 ans atteint :

- **85 %** pour les **réfugiés**
- **67 %** pour les **sortants d'hébergement**
- **57 %** pour les personnes **victimes de violence familiale**

Age du demandeur principal sur les demandes en cours au 31 décembre 2019



Typologies souhaitées sur les demandes en cours au 31 décembre 2019



Des typologies demandées plus petites

→ En lien avec la composition familiale, **plus de la moitié** des ménages prioritaires demande un T1/T2, contre 44 % sur l'ensemble des demandes en cours

→ La proportion de ménages demandant un T1/T2 atteint :

- **75 %** pour les réfugiés
- **65 %** pour les sortants d'hébergement
- **57 %** pour les ménages DALO

Le parc social abordable en Pays de la Loire

Logement abordable : définition

La définition du logement abordable utilisée dans cette étude est communément admise dans différentes études sur le loyer abordable.

Un logement est abordable si son loyer (hors charges) est inférieur au montant de l'aide personnelle au logement (APL) majorée de 10 %

$$\text{Loyer} < (\text{APL} + 10 \%)$$

Cette définition correspond à un reste à charge qui s'élève à environ 1€ par jour et par personne.

Ainsi, cette notion dépend du secteur géographique du logement et de la composition familiale du ménage.

Loyers plafonds d'un logement abordable

	Zone 2	Zone 3
Isolé	284 €	266 €
Couple	347 €	322 €
C/I + 1 PAC	391 €	361 €
C/I + 2 PAC	448 €	413 €
C/I + 3 PAC	504 €	465 €
C/I + 4 PAC	561 €	517 €
C/I + 5 PAC	618 €	569 €
C/I + 6 PAC	675 €	620 €

La **zone 2** correspond à :

- l'agglomération de Nantes
- l'agglomération d'Angers
- l'agglomération du Mans
- une partie du littoral de Loire-Atlantique

La **zone 3** correspond au reste du territoire ligérien

C/I signifie Couple ou Isolé.

PAC signifie Personne à Charge.

Exemple de lecture :

Pour un couple avec 2 enfants, qui demande un logement à Saumur (zone 3), un logement sera abordable si son loyer est inférieur à 413 € par mois (hors charges).

Des logements abordables moins nombreux hors QPV et moins nombreux sur les T2

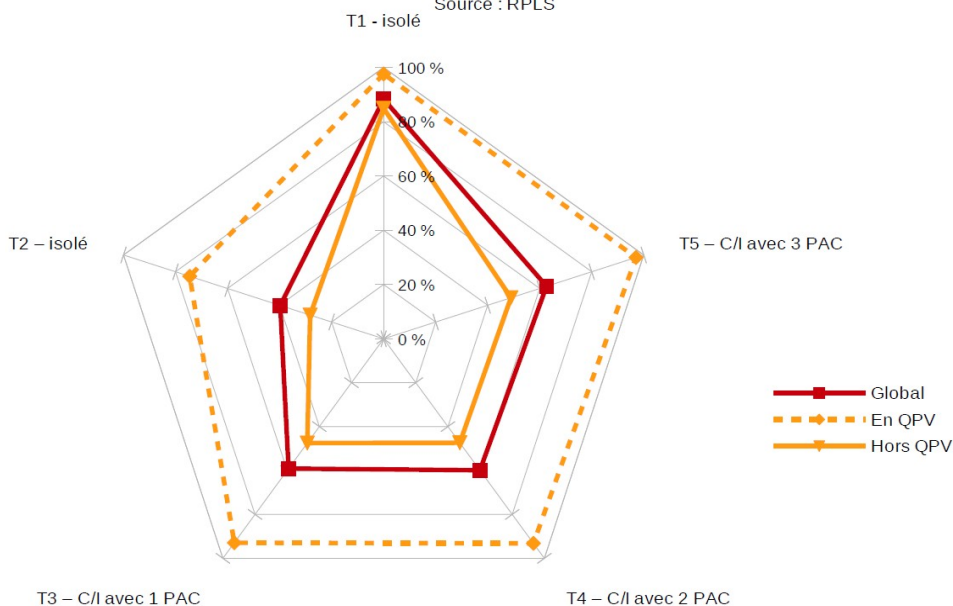
→ Globalement, **un peu plus de la moitié des logements ligériens sont financièrement abordables** suivant la définition retenue.

→ Proportionnellement, il y a beaucoup **moins de logements abordables hors QPV qu'en QPV**

→ Au regard des besoins des publics prioritaires, seulement **40 % des T2 sont abordables pour une personne seule**. Ce taux descend à **28 %** sur les seuls logements **hors QPV**.

Part des logements abordables en fonction de la composition familiale du ménage et de la typologie du logement

Source : RPLS



Les caractéristiques du parc social en Pays de la Loire

Le parc ligérien représente 227 000 logements locatifs sociaux. La présente étude porte sur près de 217 000 logements.

Répartition en fonction de la typologie :

- 10 617 T1, soit 5 % du parc
- 43 985 T2, soit 20 %
- 88 618 T3, soit 41 %
- 58 748 T4, soit 27 %
- 14 377 T5, soit 7 %
- 1 244 T6 et plus, soit 1 %

Répartition en fonction de la localisation :

- 57 883 logements en QPV, soit 27 %
- 126 494 logements en zone 2, soit 58 %

Exemples de lecture :

- Pour une personne seule avec une personne à charge (C/I avec 1 PAC), 59 % des T3 du parc social sont abordables dans la région Pays de la Loire.
- Pour un couple avec 2 personnes à charge (C/I avec 2 PAC), 93 % des T4 du parc social situés en QPV sont abordables, contre 47 % pour ceux situés en dehors des QPV.

De fortes disparités territoriales

Globalement, il y a proportionnellement **moins de logements abordables dans les territoires attractifs**. C'est notamment le cas sur les T2 financièrement accessibles particulièrement sollicités par les personnes seules.

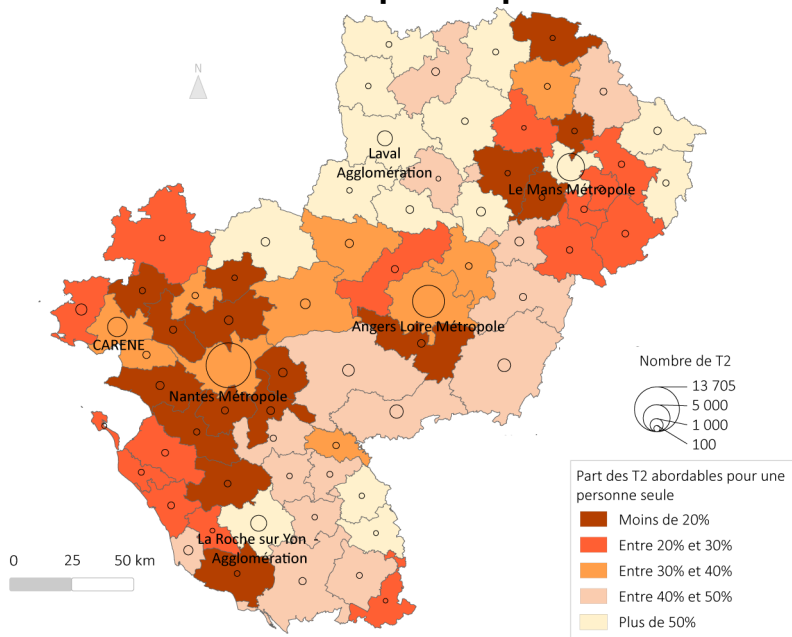
La proportion de ces T2 à faible niveau de loyers est beaucoup plus faible sur :

- **le littoral**
- **la Loire-Atlantique**
- la Sarthe
- une partie du Maine-et-Loire

Sur ces même territoires, le différentiel en / hors QPV est également accentué.

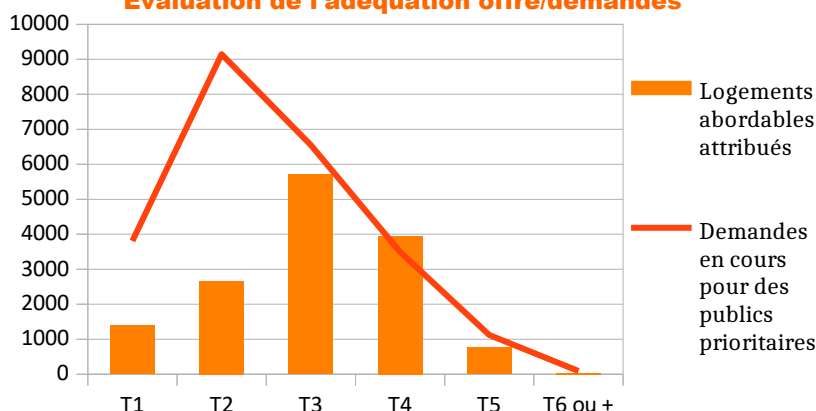
Pour ce qui est de la Loire-Atlantique et le littoral, ce faible nombre de logements accessibles dans le parc existant contribue à renforcer la difficulté à loger les publics prioritaires.

Part des T2 abordables pour une personne seule



La réponse aux besoins des publics prioritaires

Évaluation de l'adéquation offre/demandes



Un déficit en petits logements abordables

Globalement, on constate un **déficit de près de 9 000 T1-T2 abordables** pour répondre aux besoins des publics prioritaires.

Ce déficit se localise surtout sur la **Loire Atlantique**, notamment **Nantes Métropole et le littoral**. Ponctuellement, un **déficit apparaît en Sarthe** en raison de l'inadéquation de l'offre (peu de T1/T2 mais beaucoup de T3/T4)

A l'inverse, les **T4 sont surreprésentés** par rapport aux besoins des publics prioritaires.

Ponctuellement, un **déficit apparaît** sur les **très grands logements** (355 T5 et 60 T6 et plus).

Conclusion

Cette étude exploratoire doit être considérée comme le reflet d'une dynamique. Si **elle donne des tendances**, elle ne peut cependant fournir des données parfaitement exactes.

Elle montre que **la concurrence** pressentie entre les publics prioritaires, notamment très prioritaires, **est bien effective** et qu'elle se concentre surtout sur les petits logements hors QPV dans les secteurs attractifs.

Elle met en avant **un déficit de logements** nécessaires pour le relogement de ces publics prioritaires, et elle pointe les difficultés à atteindre les objectifs issus de la loi Égalité et Citoyenneté, à savoir 42,5 % d'attributions pour ces ménages.

Toutefois, les situations par territoire sont différentes et une analyse approfondie nécessite d'être menée au niveau local.

Stratégie régionale

→ **l'augmentation de la production de T1-T2 et de PLAI** : depuis 2019, la programmation sur les logements sociaux prévoit qu'au moins 34 % des PLAI-PLUS soient consacrés aux petites typologies et que 40 % des PLAI-PLUS soient financés en PLAI. Toutefois, ces opérations ne seront livrées que dans plusieurs années et le rééquilibrage par rapport à l'offre existante sera long.

Bien que nécessaire, cette mesure ne saurait suffire.

→ **le rééquilibrage des loyers** : la loi Égalité et Citoyenneté a introduit la nouvelle politique des loyers. Cet outil permet de diminuer les loyers sur certains logements et de l'augmenter sur d'autres, à masse de loyer constante. Dispositif intéressant, il n'a pas encore été expérimenté dans la région.

→ **le développement de la colocation** : la loi ELAN a institué officiellement la possibilité de faire de la colocation dans le parc social. Dispositif adapté pour quelques publics spécifiques, des expérimentations existent. Elle permet notamment de réduire la pression sur les T1-T2 en proposant des T3-T4 à plusieurs personnes isolées.

La déclinaison territoriale de l'étude

Les données de cette fiche ont été déclinées **à l'échelle de la région, des départements et des EPCI**. Des **fiches territoriales sont disponibles** sur le site internet de la DREAL.

Celles-ci présentent les éléments suivants :

- la **répartition du parc** par typologie et zone géographique
- les **loyers moyens pratiqués** par typologie et superficie
- le **nombre de logements abordables** par typologie en fonction de la composition familiale, décline selon qu'ils soient en ou hors QPV
- une **estimation des attributions** de logements abordables réalisées
- une **évaluation de l'adéquation** offre en logements abordables – demandes en cours pour des publics prioritaires

A retenir

- Des besoins spécifiques pour les publics prioritaires : essentiellement des **petits logements (T1/T2) financièrement accessibles** et localisés **dans les secteurs attractifs hors QPV**
- Une **concurrence entre les publics prioritaires** sur ces catégories de logement
- Une concurrence accentuée par la **faible offre disponible en logement abordable**
- Un **déficit estimé à 9 000 T1-T2 à faible à niveau de loyer**, dont 60% sur Nantes Métropole

Précisions méthodologiques

Cette étude, actualisée en début d'année 2019, croise 2 sources de données : les fichiers de la demande locative sociale (FDLS) gérés par le CREHA Ouest et les données du répertoire locatif social (RPLS) renseignées par les bailleurs sociaux.

Le parc abordable existant :

Les données sur le parc abordable sont issues des données RPLS au 1^{er} janvier 2019. Les logements pour lesquels le loyer était nul ou non-renseigné ont été exclus. Ont également été exclus les logements pour lesquels les informations sur la typologie et la localisation en / hors QPV n'étaient pas disponibles. Ainsi, l'étude porte sur 217 500 des 227 000 logements enregistrés dans la base de données, soit 96 % du parc de logement locatif social de la région.

Les loyers indiqués comme pratiqués sur ces logements ont été comparés aux seuils d'abordabilité définis par le montant de l'APL majoré de 10 %.

Pour la représentation graphique de la proportion des logements abordables, le choix a été fait de prendre uniquement les associations typologie / composition du ménage les plus pertinentes. Les données présentes sur les fiches territoriales proposent d'autres associations.

L'estimation de l'offre abordable attribuée :

Les logements abordables attribués ont été estimés à partir du croisement entre attributions réalisées et taux de logements abordables. Pour une typologie et une composition familiale données, le nombre d'attributions réalisées en 2019 a été multiplié par le taux de logements abordables pour cette même catégorie. Cela revient à supposer que l'offre abordable est uniformément répartie dans les attributions qui sont réalisées.

Les publics prioritaires :

Les publics prioritaires sont ceux qui sont labellisés au titre du contingent préfectoral, peu importe leurs ressources ou le critère retenu pour leur labellisation. Il ressort que tous ces ménages ne nécessitent pas systématiquement un logement abordable. A l'inverse, des ménages ne relevant pas des publics prioritaires pourraient avoir besoin d'un logement abordable.

Précautions dans l'interprétation :

Au-delà des différents aspects liés à la méthodologie retenue (évoqués plus haut), il convient de se montrer prudent sur l'interprétation de l'adéquation offre / demande en cours. En effet, les différents fonctionnements sur la labellisation des publics prioritaires impliquent notamment une surreprésentation de ces publics sur certains territoires (ex : en Sarthe où les critères sont relativement souples) ou une sous-estimation sur d'autres territoires (ex : en Vendée où ces publics sont majoritairement labellisés a posteriori).

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité,
Aménagement, Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017