

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2019

Fiche n° 3 **Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution**

Troisième 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 le profil des demandeurs de logements sociaux et son évolution :

- Composition familiale
- Ressources
- Age
- Taille des logements demandés
- Pression sur le parc social

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2020 :

→ environ **100 100 ménages** ont une demande de logement social en cours, dont **63 %** sont des ménages externes

Sur les dernières années :

→ une **forte hausse** du nombre de demandeurs est constatée

Le profil des demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020

Une majorité de personnes seules dans la demande externe

Plus la taille du ménage est élevée, plus le volume des demandes est faible. Au 1^{er} janvier 2020 :

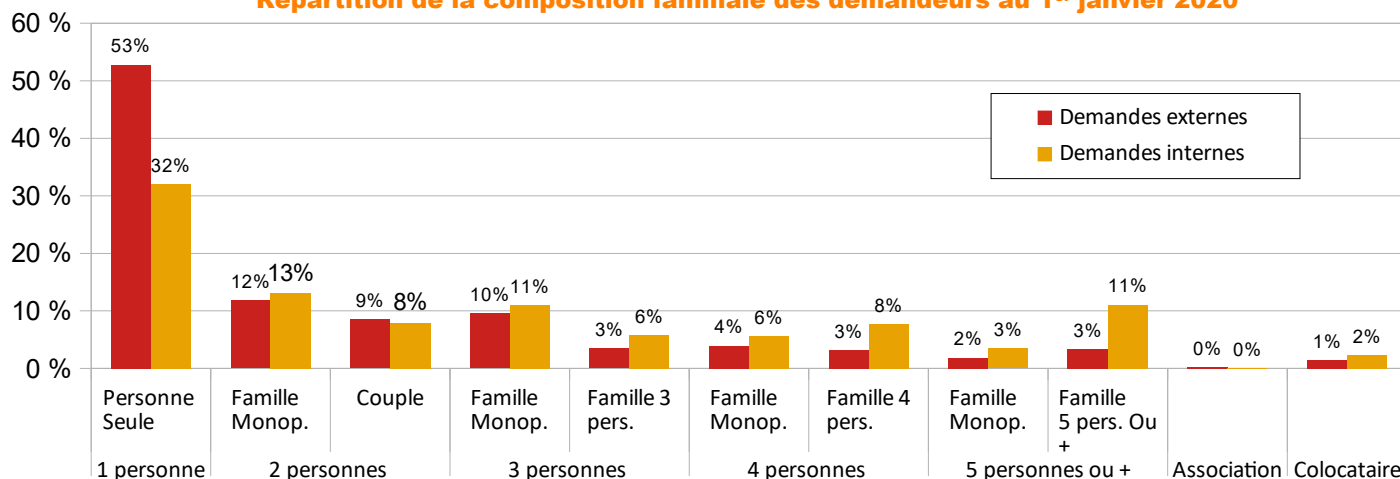
- **plus de la moitié** des ménages externes sont des personnes isolées
- parmi les familles, les ménages mono-parentaux sont **1,5 fois plus nombreux** que les couples avec une ou des personnes à charge (PAC)

Des demandes internes composées essentiellement de familles

Bien que les personnes seules constituent un tiers de la demande interne, les familles sont majoritaires. La répartition est plus équilibrée entre les différentes classes :

- **45 %** des ménages sont constitués de 3 personnes ou plus (contre 25 % sur la demande externe)
- les familles mono-parentales et les couples avec une ou des PAC sont globalement représentées à parts égales

Répartition de la composition familiale des demandeurs au 1^{er} janvier 2020



RUC : Ressources par unité de consommation

RUC = Ressources du ménage / Nombre d'unités de consommation du ménage

Les ressources du ménage englobent **toutes les ressources et prestations perçues par chaque membre du ménage hors aides au logement** : salaire, revenu d'activité, pension de retraite, allocation chômage, pension alimentaire, pension d'invalidité, allocation familiale, AAH, AEEH, AJPP, RSA, PAJE, bourse étudiante, etc.

Les besoins d'un ménage ne s'accroissant pas de façon proportionnelle avec sa taille, l'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages entre eux. Ainsi, on comptabilise :

- **1 UC** pour le premier adulte du ménage
- **0,5 UC** pour les autres personnes de 14 ans et plus
- **0,3 UC** pour les enfants de moins de 14 ans

RUC annuelles des demandes en cours au 1^{er} janvier 2020



Près de la moitié des ménages sous le seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté correspond à des RUC annuelles d'environ 12 300 €. Ainsi, **près de la moitié des ménages** qui demandent un logement social est située **sous le seuil de pauvreté**.

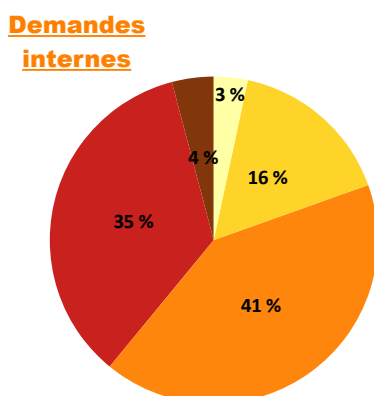
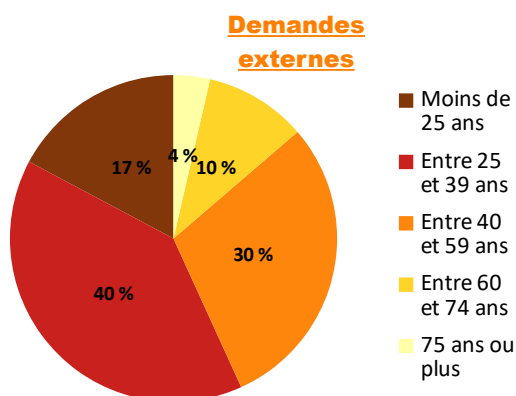
Si l'on ne tient pas compte des ménages pour lesquels les ressources ne sont pas renseignées, la **demande externe** se répartit presque à égalité entre 4 groupes :

- les ménages en situation de **grande pauvreté** (RUC annuelles inférieures à 8 000 €, ce qui correspond à 40 % du niveau de vie médian en France)
- les ménages **sous le seuil de pauvreté** (RUC annuelles entre 8 000 et 12 000 €)
- les ménages juste au-dessus du seuil de pauvreté (RUC annuelles entre 12 000 et 16 000 €)
- les ménages qui ont des ressources légèrement inférieures aux plafonds pour l'accès au logement social (RUC annuelles supérieures à 16 000 €). Cette dernière catégorie est en augmentation.

Les demandes internes présentent une **proportion plus élevée** de ménages dont les RUC annuelles sont comprises entre 8 000 € et 12 000 € et une part plus faible de revenus supérieurs à 12 000 €.

Les ressources brutes mensuelles (sans tenir compte des unités de consommation) des demandes internes sont en moyenne supérieures (1 500 € par mois) à celles des demandes externes (1 400 €). La différence observée avec les RUC annuelles est liée à la taille des ménages qui est plus grande sur les demandes internes.

Répartition selon l'âge des demandeurs au 1^{er} janvier 2020



Des demandeurs externes plus jeunes que les demandeurs internes

De façon logique, les **demandeurs externes sont plus jeunes** que leurs homologues internes. Ainsi :

- les ménages dont le référent est âgé de **moins de 40 ans** représentent **57 % des demandes externes**, contre 39 % des demandes internes
- à l'inverse, le poids des ménages dont le référent à **plus de 60 ans s'élève à 14 %**, contre 20 % pour les demandeurs internes

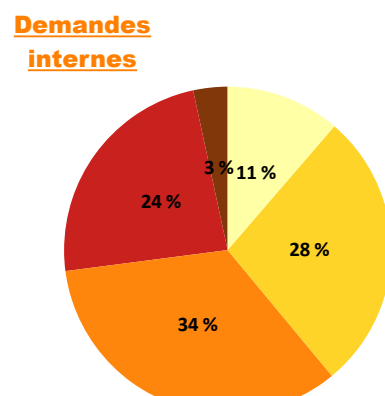
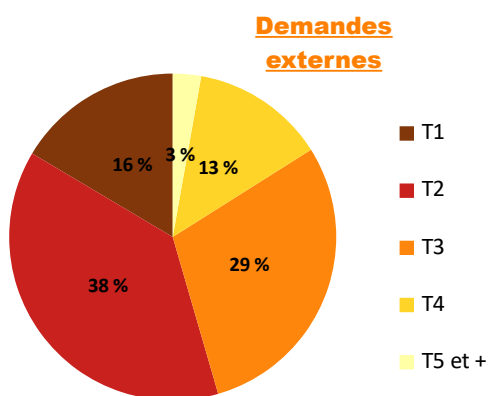
Plus de la moitié des demandeurs externes souhaite un petit logement

Les **T1 et T2** représentent **plus de la moitié de la demande externe** (55 %), alors qu'ils ne correspondent qu'à seulement 27 % de la demande interne.

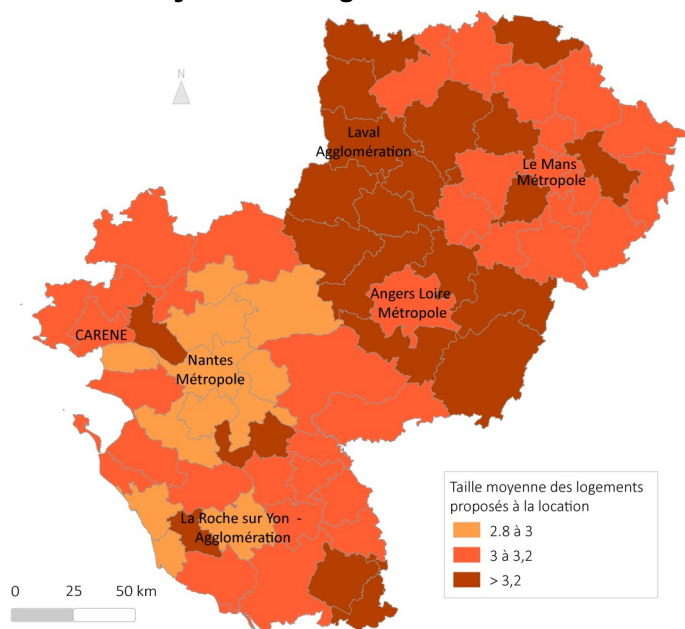
A l'inverse, les **T4 et plus** sont sollicités par **39 % des demandeurs internes**, contre 16 % pour les demandeurs externes.

Ainsi, la taille moyenne des logements souhaités s'élève à 3,31 pièces.

Taille des logements demandés au 1^{er} janvier 2020



Taille moyenne des logements demandés



Un fort décalage entre la taille des logements demandés et les logements existants

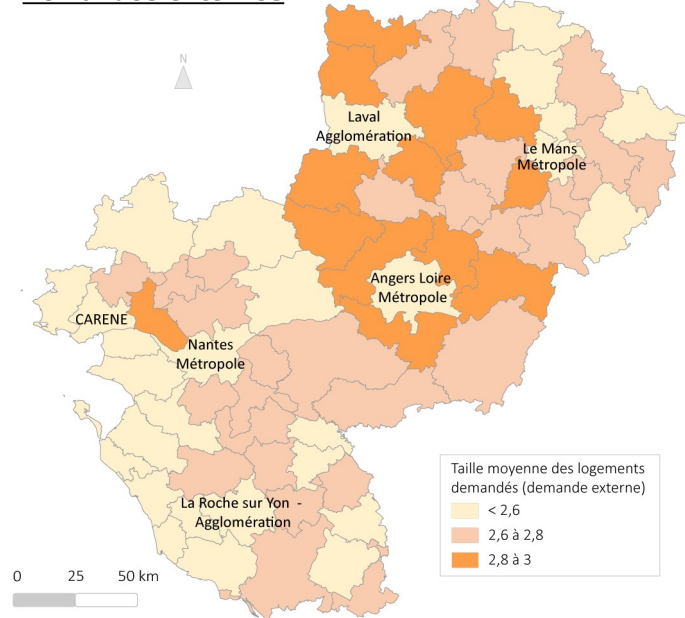
La comparaison entre, d'une part, la taille des logements du parc proposé à la location et, d'autre part, la taille des logements sollicités par les demandes externes et internes, montre un **décalage important entre offre et demande** :

→ sur les **demandes externes**, la taille moyenne des logements demandés est **systématiquement** plus faible que la taille des logements existants. Ce décalage est particulièrement fort sur les zones urbaines et les secteurs littoraux qui présentent une forte tension.

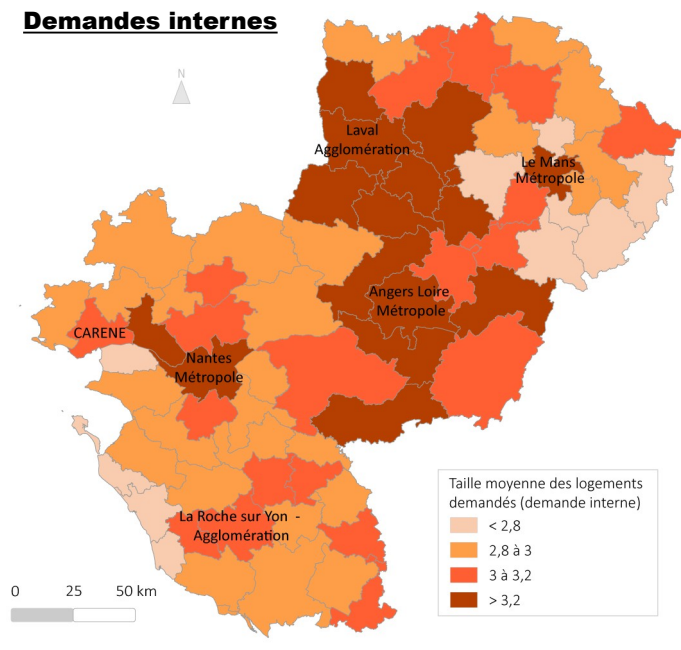
→ sur les demandes **internes**, le décalage est **moins important** et n'est pas systématisé. Il reste cependant présent sur une large partie du littoral.

Taille moyenne des logements demandés

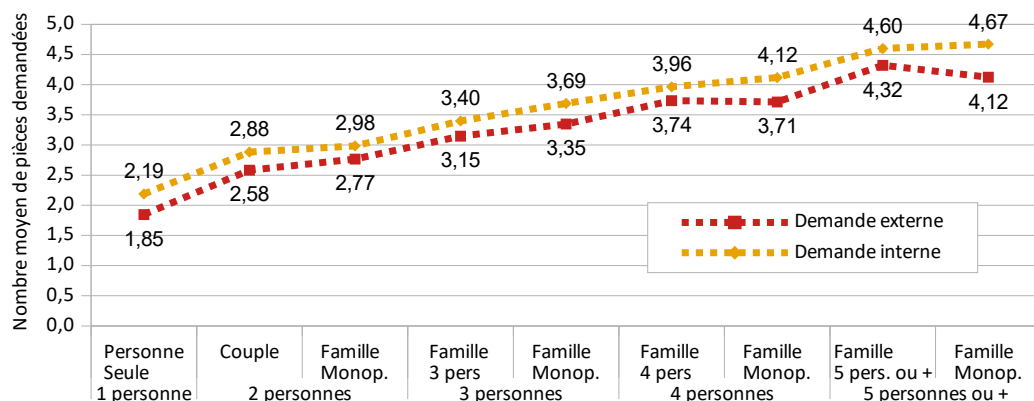
Demandes externes



Demandes internes



Incidence de la composition familiale sur la taille des logements demandés



Des aspirations différentes selon les demandes

Quelle que soit la composition familiale des ménages qui demandent un logement social :

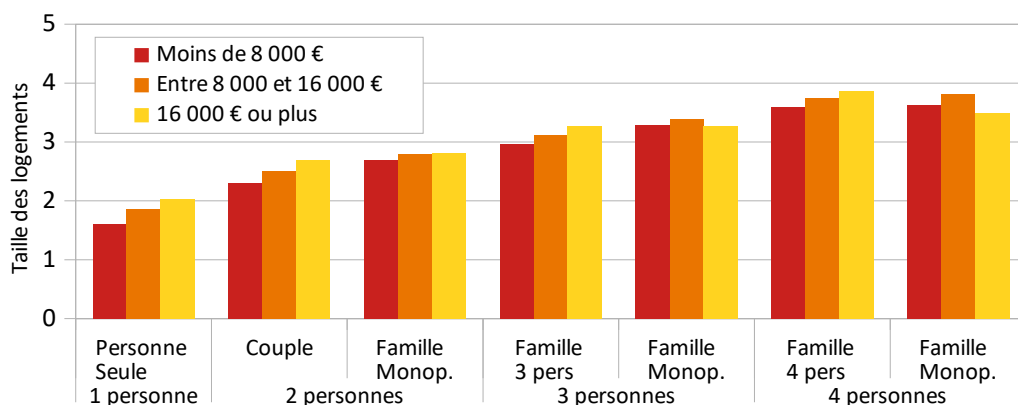
→ la taille moyenne des logements sollicités par la demande externe est **toujours inférieure** à celle des logements sollicités par la demande interne

→ les **familles monoparentales** sollicitent un **logement plus grand** que les couples avec une ou des personnes à charge

Des ressources qui influencent la taille des logements demandés

A l'exception des familles monoparentales aux ressources « élevées », **plus les ressources des ménages sont faibles, plus les logements demandés sont petits**. Le constat peut être fait aussi bien sur les demandes externes que les demandes internes. De la même façon, pour les personnes isolées et les couples, plus le ménage est jeune, plus le logement demandé est petit.

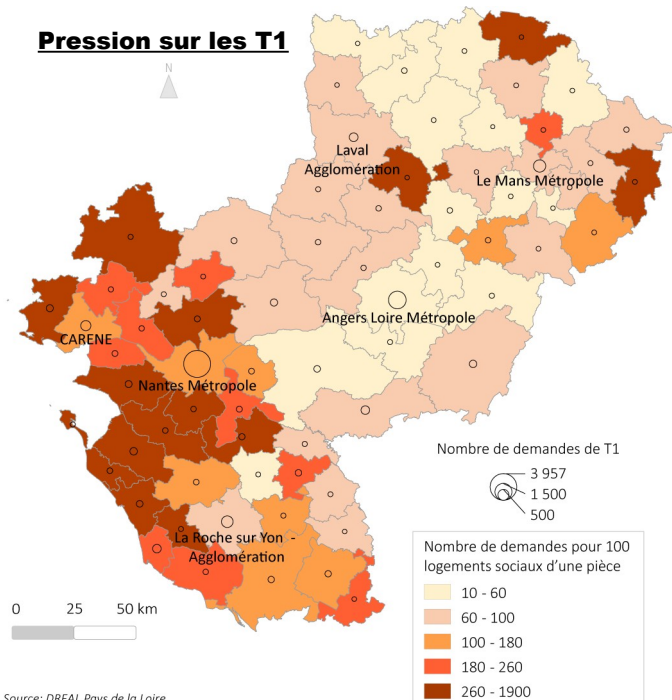
Incidence des RUC des demandes externes sur la taille des logements demandés



La pression de la demande en fonction de la typologie des logements

Pression de la demande locative sociale en fonction de la typologie demandée au 1^{er} janvier 2020

Pression sur les T1



Une très forte pression sur les T1-T2 dans les EPCI littoraux

La pression de la demande locative sociale sur l'offre dépend largement de la taille des logements et de leur localisation. En moyenne sur la région, elle s'élève à 45 demandes pour 100 logements proposés à la location, toutes tailles de logements et types de demandes confondus. Toutefois, ce ratio atteint **106 sur les T1 et 72 sur les T2**.

Cependant, cette pression **sur les T1** est très fluctuante d'un territoire à l'autre. Elle est **supérieure à 100 dans 34 EPCI**, parmi lesquels figurent **l'intégralité des 11 EPCI littoraux**. Cela signifie que sur ces territoires, on comptabilise plus de demandes que de logements existants. Il convient de rester prudent dans l'interprétation des données dans la mesure où, sur certains territoires, le nombre de logements proposés à la location est faible.

De même, **sur les T2**, cette pression **dépasse 100 dans 25 EPCI**, dont 9 EPCI littoraux. A l'exception de 2 d'entre eux, ces 25 EPCI sont concernés par une très forte pression cumulée sur les T1 et sur les T2.

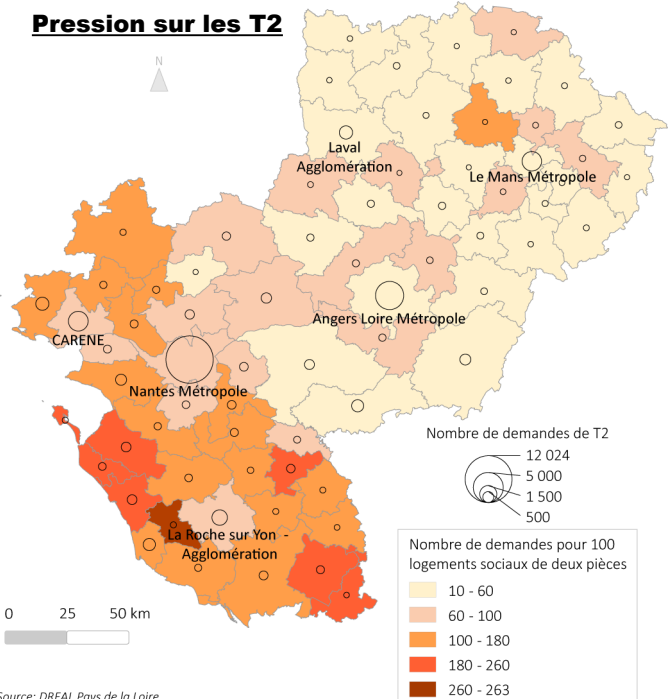
Une faible mobilité qui accentue la pression sur le littoral

Une mobilité élevée des occupants du parc social a pour effet de réduire la pression. A l'inverse, une mobilité faible amplifie celle-ci.

Sur les **EPCI littoraux**, le taux de mobilité est en général faible. C'est particulièrement le cas sur les **T1 et T2**. Ainsi, sur ces territoires, la pression est accentuée.

Dans les principaux EPCI de la région (métropoles et communautés d'agglomération) situés à l'écart du littoral, la pression est souvent forte sur les T1 et les T2 (supérieure à 100), mais la mobilité est beaucoup plus élevée. **La pression, bien qu'importante, est réduite par la forte mobilité**. Elle apparaît donc plus faible que sur le littoral.

Pression sur les T2



Indicateur de pression : rappel

Nombre de demandes en cours au 1^{er} janvier N pour

100 logements proposés à la location au 1^{er} janvier N-1

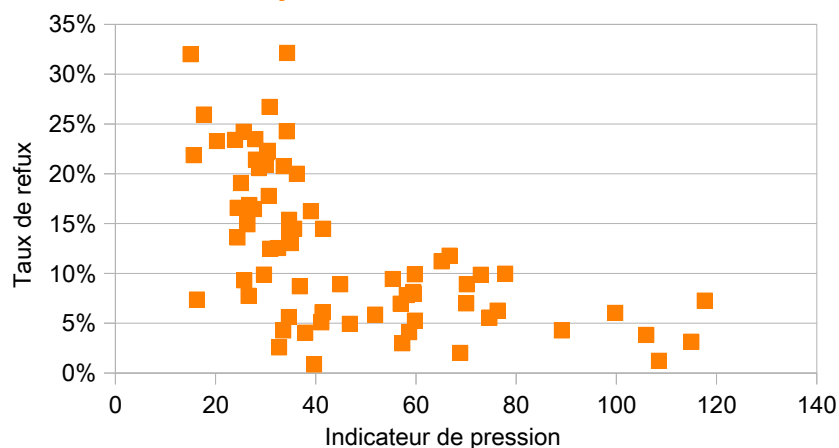
La définition est détaillée dans la fiche 1 consacrée aux « généralités sur la demande locative sociale en cours ».

Une pression qui influence les refus des ménages

Le taux de refus des demandeurs (proportion de demandeurs ayant refusé au moins une proposition de logements de la commission d'attributions) constitue un autre révélateur de la tension sur le parc. En effet, **dès lors que la pression est forte** (supérieure à 40 demandes pour 100 logements proposés à la location), **le taux de refus est inférieur à 15 %**.

A l'inverse, en cas de faible pression, ce taux de refus est majoritairement situé entre 15 % et 40 %.

Relation entre pression de la demande et taux de refus

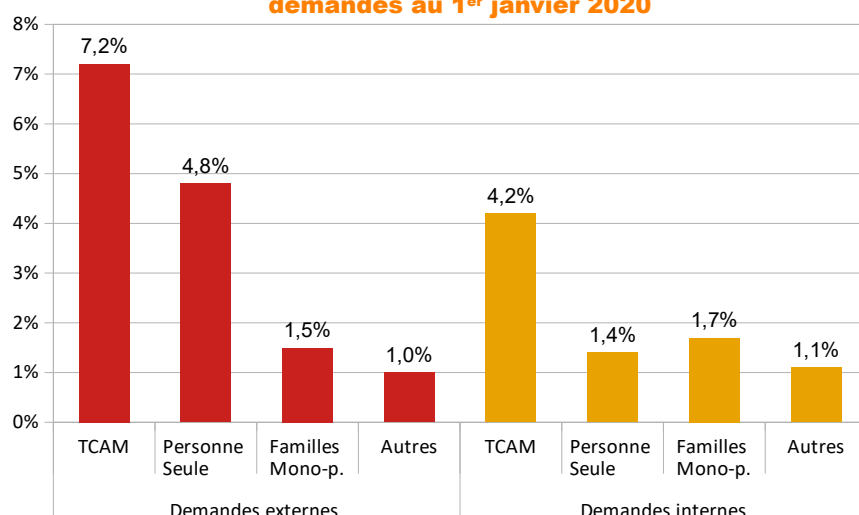


L'évolution des caractéristiques de la demande depuis 2014

Une demande externe qui est prédominante dans l'augmentation des demandes

Entre les 1^{er} janvier 2017 et 2020, le nombre de demandes a progressé de façon sensible (+ 6,1 % par an). Les **3/4 de cette augmentation sont imputables aux demandes externes**. Sur cette période, la hausse a été trois fois plus importante sur les demandes externes que sur les demandes internes.

Taux de croissance annuel moyen (TCAM) des demandes au 1^{er} janvier 2020



Une évolution de la demande fortement portée par les personnes seules

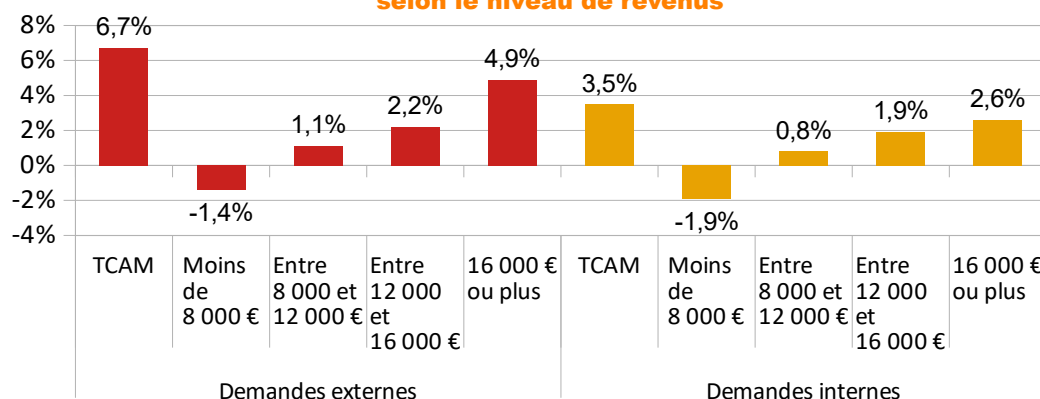
La croissance de la demande externe a été portée essentiellement par les **personnes seules** (+ 9 % par an), et dans une moindre mesure par les **familles monoparentales**.

Pour la demande interne, la croissance a davantage émané des **familles monoparentales** même si, elle reste plus équilibrée par rapport à la demande externe.

Une croissance de la demande portée par des ménages aux revenus supérieurs

Sous réserve des données non renseignées, la croissance de la demande externe comme celle de la demande interne seraient principalement dues aux **revenus les plus élevés**. Le nombre des demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 8 000 € par unité de consommation diminuerait.

Taux de croissance annuel moyen des ménages au 1^{er} janvier 2020 selon le niveau de revenus

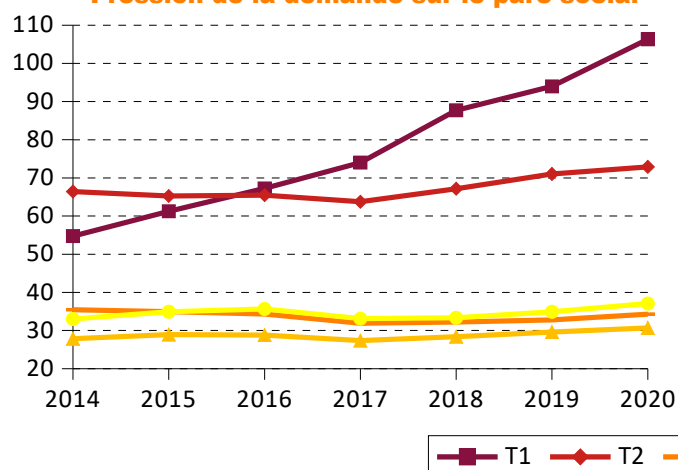


Cette évolution est en partie due aux caractéristiques des ménages qui déposent une demande de logement social en ligne (cf. fiche n°1 consacrée aux « généralités sur la demande locative sociale en cours »).

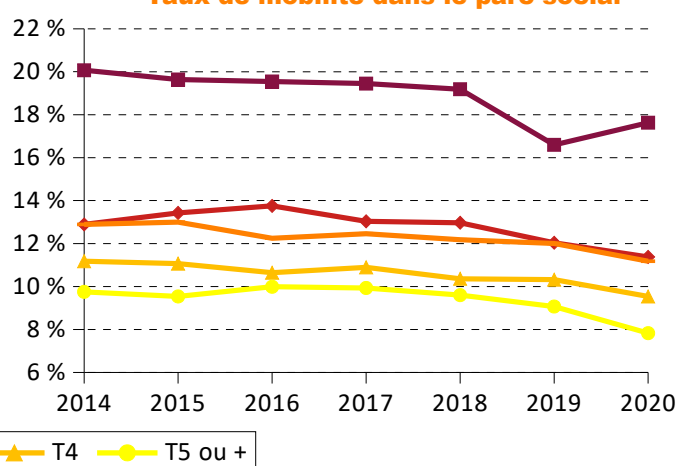
L'évolution de la pression de la demande sur le parc locatif

Les données présentées ci-dessous au 1er janvier de l'année N

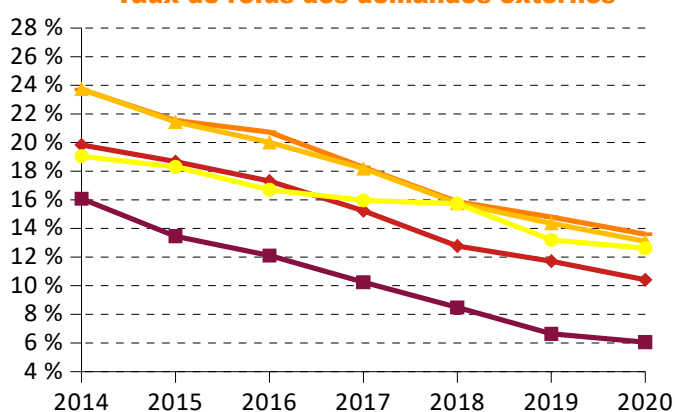
Pression de la demande sur le parc social



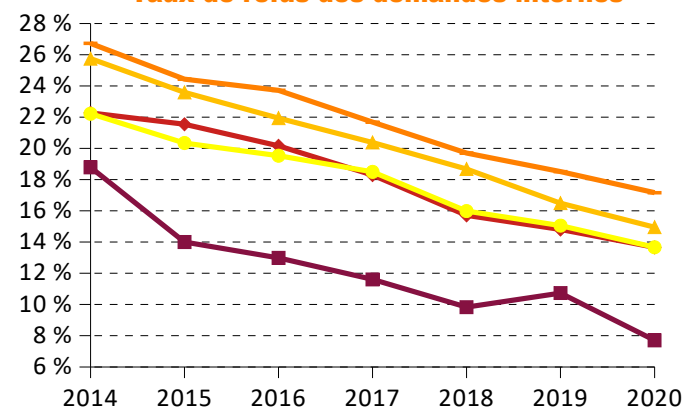
Taux de mobilité dans le parc social



Taux de refus des demandes externes



Taux de refus des demandes internes



Une pression qui augmente, une mobilité qui se contracte et des refus qui baissent

Tous les indicateurs soulignent une **progression de la tension sur le parc locatif social**. En effet :

- la **pression globale augmente**, en particulier sur les T1, et plus récemment, dans une moindre mesure, sur les T2
- la **mobilité dans le parc baisse**, avec une accélération de cette baisse sur les 2 dernières années sur les T2 et T5 et plus, toutefois, une hausse est observable sur les T1 depuis 2019
- le **nombre de refus chute** de façon continue sur toutes les typologies de logement

A retenir

- La **moitié** des demandeurs externes sont des **personnes seules**, ce qui implique que la moitié des ménages souhaitant accéder au parc social demande **un T1 ou un T2**
- Des demandeurs **aux revenus plus élevés** apparaissent, avec un profil et des besoins différents
- Un fort **décalage** existe, sur les typologies de logement, entre les **aspirations des ménages** en attente d'un logement social et l'**offre disponible**
- Une très **forte pression** sur les T1 et T2 est visible en **secteur littoral**
- Ces **tendances s'accroissent avec le temps** : plus de personnes seules, plus de demandes de T1/T2, plus de pression, etc.

Précisions méthodologiques :

Les données sont issues des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS), gérés par le CREHA Ouest, et du répertoire locatif social (RPLS), renseigné par les bailleurs sociaux.

Précisions méthodologiques sur les ressources des ménages :

Sur la demande en cours, les ressources des ménages sont très majoritairement issues de données déclaratives. Il convient donc d'être prudent dans l'interprétation des RUC, en particulier sur les valeurs non-remplissées et les valeurs manifestement erronées.

Dans certains cas, ces données ont pu être consolidées lors de l'instruction de la demande, que ce soit par un bailleur social, Action Logement ou les services de l'État. De même, si le ménage est passé par un service enregistreur pour déposer sa demande, les informations renseignées dans la base de données ont pu être fiabilisées.

Précisions méthodologiques sur l'âge des demandeurs :

L'âge des demandeurs pris en compte est celui du demandeur principal. Les âges des co-demandeurs ou des personnes à charge ne sont pas pris en compte.

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

Service Intermodalité, Aménagement, Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017