

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2019

Fiche n° 1

Généralités sur la demande locative sociale en cours

Première 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 de la demande locative sociale en cours :

- Nombre de demandes
- Répartition entre demandes internes et demandes externes
- Pression de la demande sur le parc social proposé à la location
- Evolution de la demande

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2020 :

→ pour la première fois, **le seuil de 100 000 ménages** ayant une demande de logement social en cours a été atteint. Parmi ceux-ci, 63 % sont des ménages externes

Sur les dernières années :

→ une **forte hausse** du nombre de demandeurs est observée avec environ 5 500 demandes supplémentaires par an, soit une progression annuelle de + 6,1 % entre 2017 et 2020

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2020

Une demande concentrée sur les grandes villes

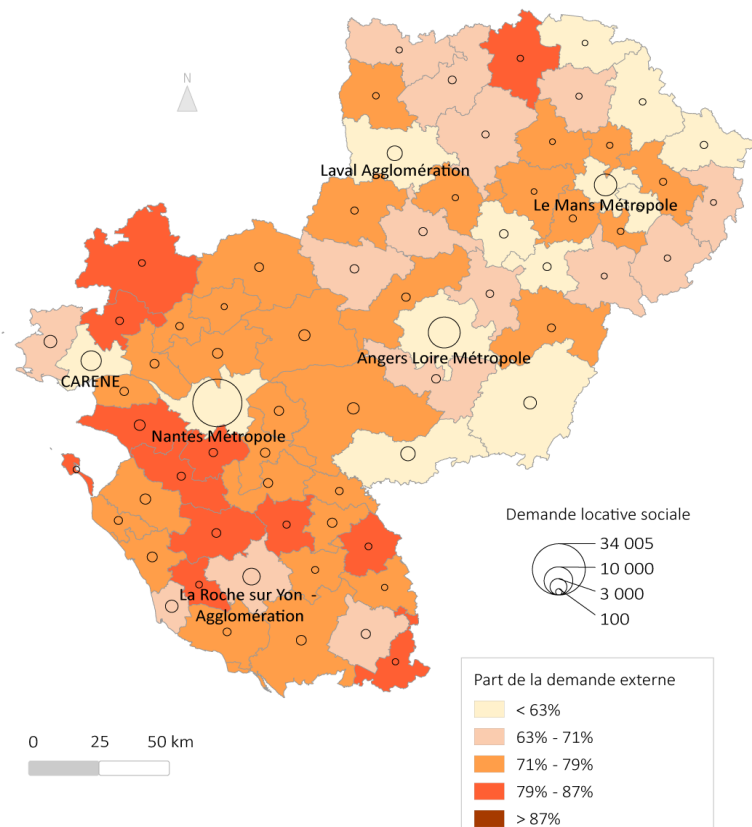
Au 1^{er} janvier 2020 :

- **100 133 ménages** ont une demande de logement social en cours
- **48 %** de cette demande se concentre sur **Nantes Métropole** et sur **Angers Loire Métropole**
- **88 %** se situe sur l'un des 28 EPCI concernés par la loi Égalité et Citoyenneté (dits « EPCI-LEC »)

Une demande externe prédominante

- **63 %** de la demande provient de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 63 383 demandes
- La proportion de ménages interne s'élève donc à **37 %**, soit 36 750 demandes

Part de la demande externe dans la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2020



Des variations territoriales dans la répartition interne / externe

A l'échelle des EPCI, la demande externe reste **majoritaire**. Toutefois, il est possible d'observer des variations. En effet, pour les EPCI-LEC, elle représente en moyenne **62 %** de la demande totale.

Les variations territoriales observées sont principalement corrélées :

- **au volume du parc social existant**
- **à l'attractivité du territoire**

Ainsi, la demande externe **n'excède pas**, ou peu, **60 %** sur les principaux EPCI en raison d'un nombre élevé de demandes internes qui sollicitent un changement de logement dans un parc local abondant.

Toutefois, la demande externe est supérieure à 70 % sur les secteurs littoraux, rétro-littoraux et périurbains étant donné que l'offre est plus restreinte.

De même, **les territoires attractifs amènent une proportion plus forte de ménages externes** au parc social. C'est notamment le cas sur le littoral et la Loire-Atlantique. Cela est lié à de multiples facteurs (différentiel de loyers entre parcs public et privé, tension sur le parc locatif, etc.).

Pourquoi différencier demandeurs internes et externes ?

La distinction entre demandeurs internes et demandeurs externes est essentielle. En effet, en fonction de la catégorie de la demande, les caractéristiques suivantes sont très différentes :

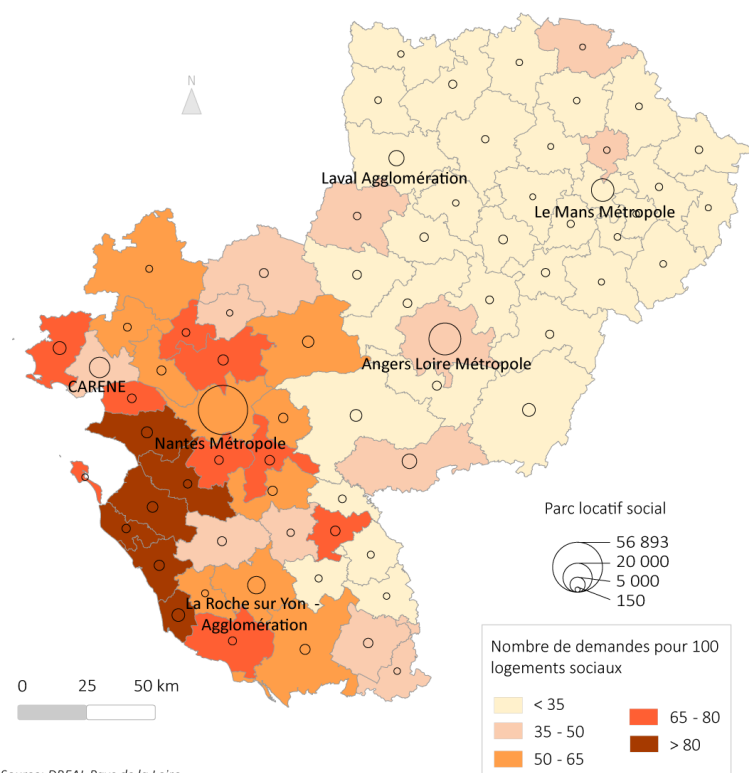
- la taille des logements sollicités
- le profil des ménages (composition familiale, revenus, âge, etc.)

Chacune de ces catégories nécessite donc des réponses différentes, qui doivent être adaptées aux besoins induits par les caractéristiques intrinsèques à chacune d'entre elles.

La répartition du volume entre demandes internes et externes varie selon le territoire. Elle influence ainsi la stratégie à mettre en place au niveau local.

La pression de la demande sur le parc locatif social

Pression de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2020



Une pression forte et très contrastée

Au 1^{er} janvier 2020, on comptabilise **44,9 demandes pour 100 logements** proposés à la location, dont 28,4 demandes externes et 16,5 internes.

Les variations territoriales suivantes sont observées :

- Sur chaque EPCI du **Maine-et-Loire**, de la **Mayenne** et de la **Sarthe**, la moyenne de la région n'est jamais atteinte
- La pression est plus forte **autour de Nantes**
- Sur les **EPCI littoraux**, la demande est supérieure au nombre de logements sociaux

La forte pression sur ces territoires est liée à un **cumul de plusieurs facteurs**, parmi lesquels on peut souligner :

- l'importance de la demande externe
- une pénurie relative de l'offre de logements sociaux
- une faible mobilité des occupants du parc social

Indicateur de pression : définition

$$\text{Pression} = \frac{\text{Nombre de demandes en cours au 1}^{\text{er}} \text{ janvier } N \text{ (source : CREHA Ouest)}}{\text{pour 100 logements proposés à la location au 1}^{\text{er}} \text{ janvier } N-1 \text{ (source : RPLS)}}$$

Ce rapport constitue un indicateur de la pression exercée. Il peut être :

- **global** (toutes catégories de demandes externes et/ou internes confondues)
- **sectoriel** (se rapportant à une taille spécifique de logements)

Un taux de mobilité qui influence à la pression

La corrélation entre le taux de mobilité des locataires et la pression reste présente. Plus la pression est forte, plus son impact est important.

Dans ce cas :

- une faible mobilité amplifie cette pression
- une forte mobilité permet de la modérer

En Pays de la Loire, **12 EPCI-LEC** situés en Loire-Atlantique et en Vendée dépassent la moyenne de **45 demandes pour 100 logements**. L'indicateur dépasse même 100 dans 3 de ces derniers. Le taux de mobilité est majoritairement inférieur à **14 %** dans ces 12 EPCI-LEC.

Avertissement

Cette année, la cartographie sur le taux de mobilité des locataires du parc social n'a pas été réalisée en raison d'un défaut de fiabilité des données, particulièrement présent dans le département de la Mayenne.

L'évolution de la demande depuis 2014

Une rupture en 2017

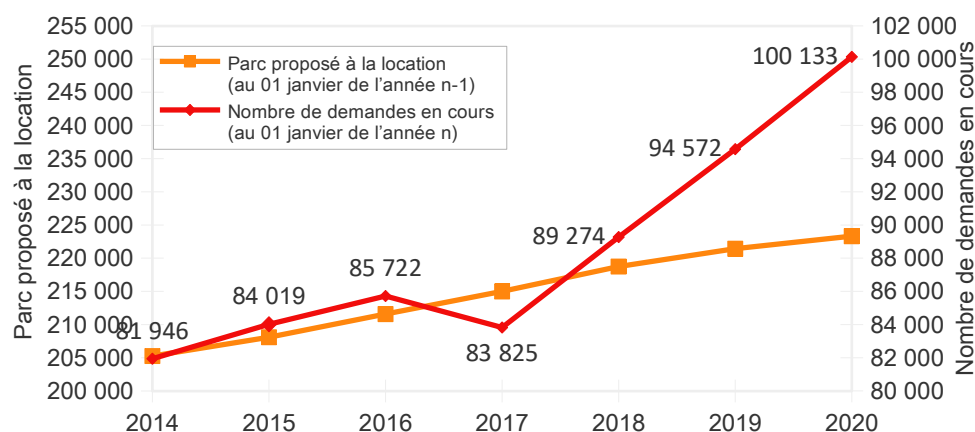
L'analyse de l'évolution de la demande en cours sur les 5 dernières années conduit à distinguer pour l'ensemble de la région **2 périodes spécifiques** :

→ **Entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017, la demande s'est accrue modérément.** Elle a même diminué en 2016. Le taux de variation moyen s'élève à + 0,8 % par an.

→ **Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2020, une rupture s'est produite avec une très forte progression** de cette demande, jusqu'à atteindre les 100 000 demandes. Le taux de variation moyen s'élève à + 6,1 % par an.

Dans le même temps, **l'offre de logement a conservé un rythme de croissance régulier mais nettement plus faible.** Celui-ci est de 1,3 % par an.

Evolution de la demande locative sociale et de l'offre



Une pression qui s'intensifie

Le décalage entre les évolutions respectives de la demande et de l'offre conduit à une **amplification** régulière de la pression globale sur le **parc social en 2018, 2019 et 2020.**

Ainsi, la pression suit la tendance suivante :

→ Au 1^{er} janvier 2014, 40 demandes pour 100 logements proposés à la location

→ Au 1^{er} janvier 2017, 39 demandes pour 100 logements

→ Au 1^{er} janvier 2020, 45 demandes pour 100 logements

Lecture du graphique

Dans l'hypothèse où les points associés aux deux indicateurs se superposent, on compte un total de 40 demandes pour 100 logements proposés à la location (rapport des deux ordonnées). Ce taux de 40 % constitue l'indicateur référence de pression globale de la demande sur l'offre.

Si les points associés à l'évolution des demandes se situent au-dessus des points associés à l'évolution de l'offre, alors cette proportion est supérieure à 40 %. La pression est d'autant plus élevée que l'éloignement des deux points est plus important.

Si les points associés à l'évolution des demandes se situent en-dessous des points associés à l'évolution de l'offre, alors cette proportion devient inférieure à 40 %. La pression est d'autant plus faible que l'éloignement des deux points est plus important.

La prépondérance de la demande externe

Depuis 2017, contrairement à la période précédente, **la croissance de la demande globale est davantage corrélée à l'augmentation de la demande externe** que de la demande interne.

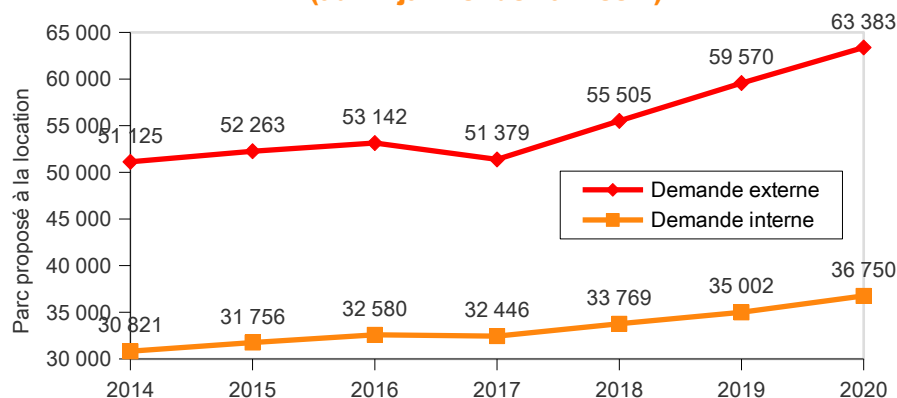
Il en va de même concernant l'évolution de la pression sur le parc.

Un renforcement de la concentration de la demande sur Angers, mais un léger recule sur Nantes Métropole

Depuis 2017, **la concentration de la demande régionale sur Angers Loire Métropole a augmenté de 0,5 point à la différence de Nantes Métropole qui marque une légère baisse (- 0,1 point).**

Dans le même temps, elle est restée globalement stable sur l'ensemble des métropoles, communautés urbaines et communautés d'agglomération (+ 0,1 point).

Evolution de la demande locative sociale interne et externe (au 1^{er} janvier de l'année n)



Taux de croissance annuel moyen

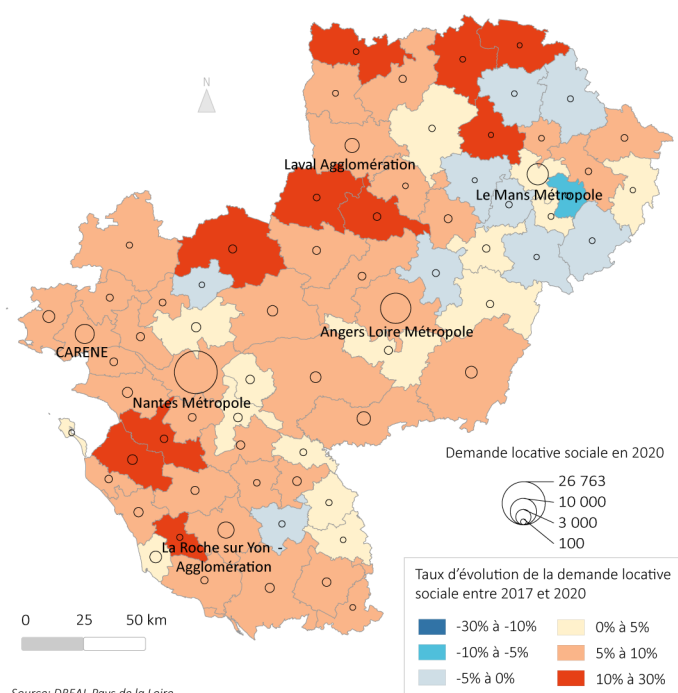
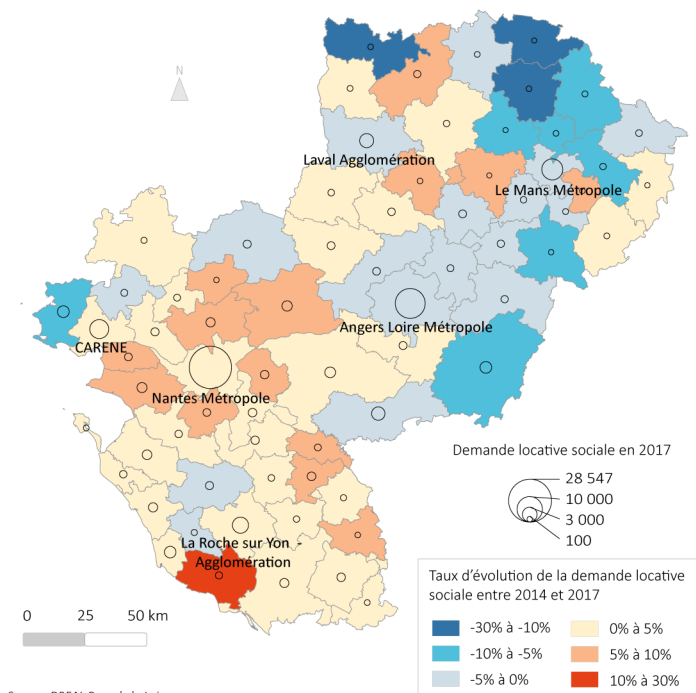
	Du 1 ^{er} janvier 2014 au 1 ^{er} janvier 2017	Du 1 ^{er} janvier 2017 au 1 ^{er} janvier 2020
Ensemble des demandes	0,8%	6,1%
Part due à la demande externe	0,1%	4,5%
Part due à la demande interne	0,7%	1,6%

L'évolution de la demande sur les territoires

Taux de croissance annuel moyen de la demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017

Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2020



Une demande qui se renforce globalement sur la région, à l'exception de la Sarthe

Entre les deux périodes, le nombre d'EPCI de la région, pour lesquels la demande locative sociale **augmente**, est passé de 44 à 61.

Parmi ces EPCI :

→ ceux dont le **taux de croissance annuel est supérieur à 5 %** est passé de 15 à 46

→ ceux dont le **taux de croissance annuel est supérieur à 10 %** est passé de 1 à 10. Si ces EPCI sont disséminés sur les 5 départements, plus de la moitié du volume de la demande concernée est concentrée dans le département de la Mayenne.

A l'inverse, le nombre d'EPCI de la région, enregistrant une **baisse de la demande**, est passé de 27 à 10 entre ces deux périodes. Cette baisse est située principalement en Sarthe qui enregistre des diminutions à un rythme annuel supérieur à 5 %.

Enfin, l'indicateur de pression révèle une **progression de 15 %** sur la région. Cette progression est particulièrement importante dans 4 des 14 EPCI-LEC ayant un indicateur de pression élevé c'est-à-dire, supérieur à la moyenne régionale. Ce constat traduit une difficulté de l'offre locale à s'adapter à l'évolution de la demande. A l'inverse, 3 de ces EPCI-LEC ont un indicateur de pression à la baisse, alors qu'ils sont soumis à une pression particulièrement intense. Les 4 EPCI restants se situent dans une fourchette de progression de 0 à 15 % de leur pression.

A retenir

- Une demande locative sociale **concentrée sur les grandes villes**, majoritairement issue de demandeurs externes au parc social
- Une **pression** sur le parc social plus **forte en Loire-Atlantique et sur le littoral**
- Une demande en **forte augmentation sur les 3 dernières années**, essentiellement liée aux demandeurs externes
- Une demande qui croît **beaucoup plus vite que l'offre de logements**
- Une demande qui croît **sur tous les territoires**, à l'exception de la Sarthe

Précisions méthodologiques :

Les données présentées dans ce document sont issues :

- Des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS)
- Du répertoire locatif social (RPLS) renseigné par les bailleurs sociaux

Informations complémentaires sur les FDLS :

En Pays de la Loire, depuis 1998 et à l'initiative de l'union sociale de l'habitat (USH) des Pays de la Loire, un fichier de la demande locative sociale a été mis en place progressivement dans chacun des départements de la région. Celui-ci permet d'assurer une gestion partagée des demandes de logements sociaux.

Cet outil est géré par le centre régional d'études pour l'habitat de l'outil (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif, notamment les organismes HLM.

Les services de l'État disposent d'une base de données anonymisées dans le cadre d'une convention de partenariat signée avec le CREHA Ouest et l'USH. Dans ce cadre, la DREAL Pays de la Loire réalise une exploitation statistique visant à accompagner les politiques publiques menées.

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