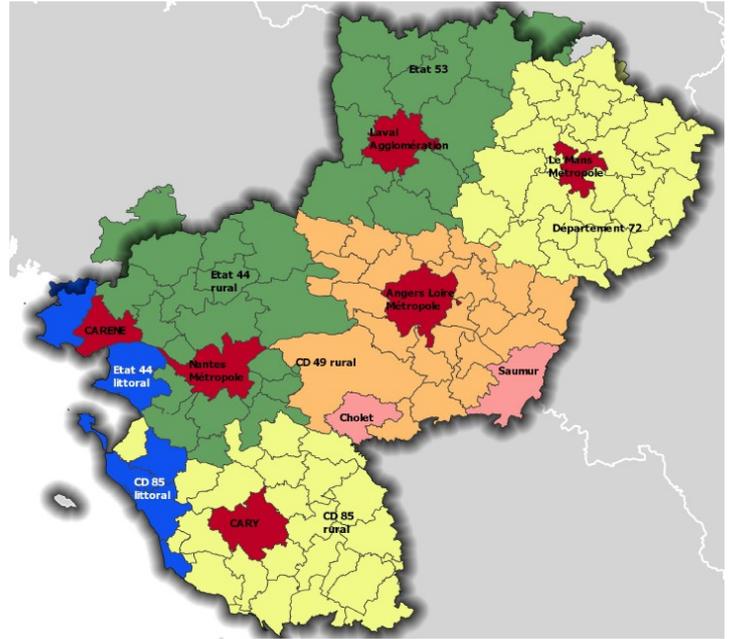


# La tension sur le parc locatif social des Pays de la Loire

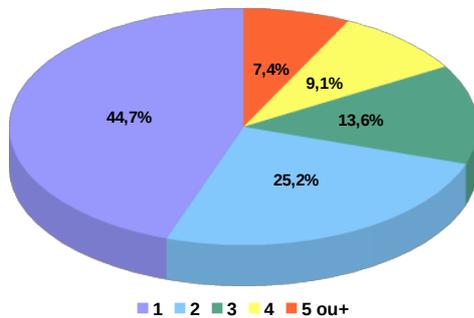
## DONNÉES RÉGIONALES

### LES TERRITOIRES D'ANALYSE

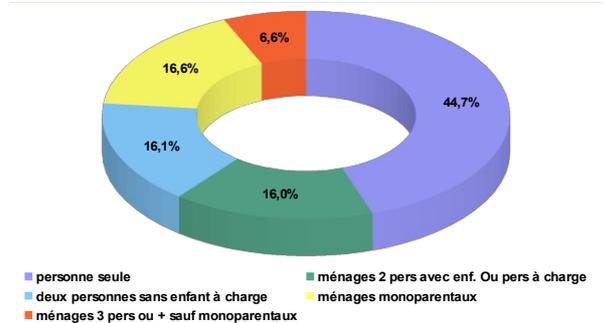


## Caractéristiques des ménages occupant le parc locatif social (PLS)

Répartition des ménages du parc locatif social selon le nombre de personnes



Répartition des ménages du parc locatif social selon la composition familiale

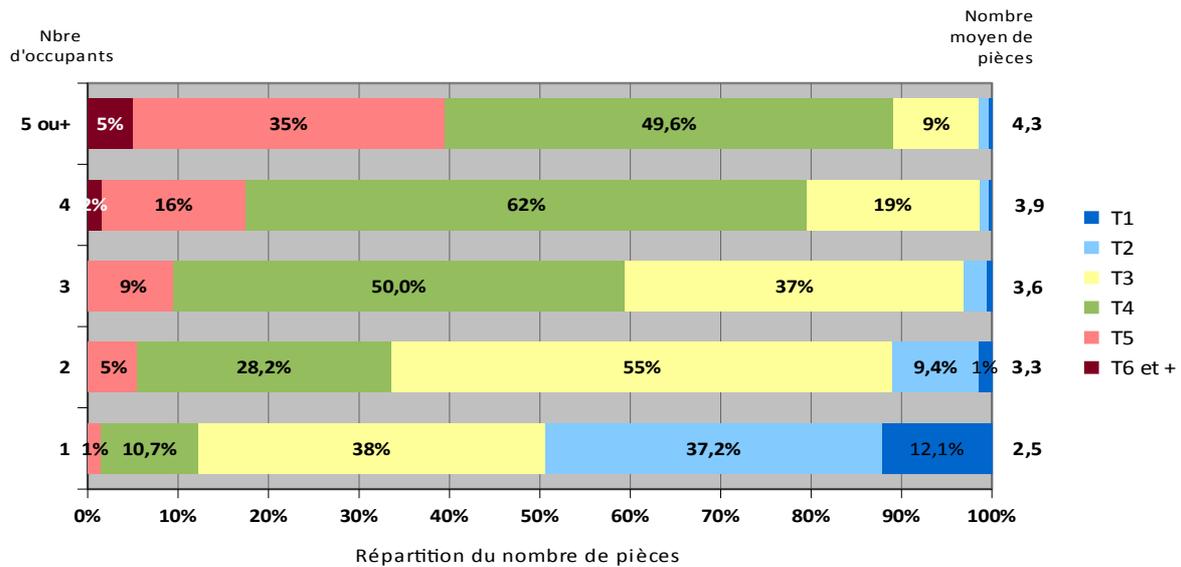


☞ 70 % des ménages du parc locatif social (PLS) sont des ménages de 1 ou 2 personnes

☞ En proportion, le PLS héberge davantage de familles monoparentales que le parc locatif privé (9,1 %)

source : Filocom 2013

### Répartition des ménages selon la taille des logements occupés et le nombre d'occupants (PLS)



source : Filocom 2013

☞ La répartition par taille de logements est conforme à la composition familiale des occupants, sauf pour les personnes seules

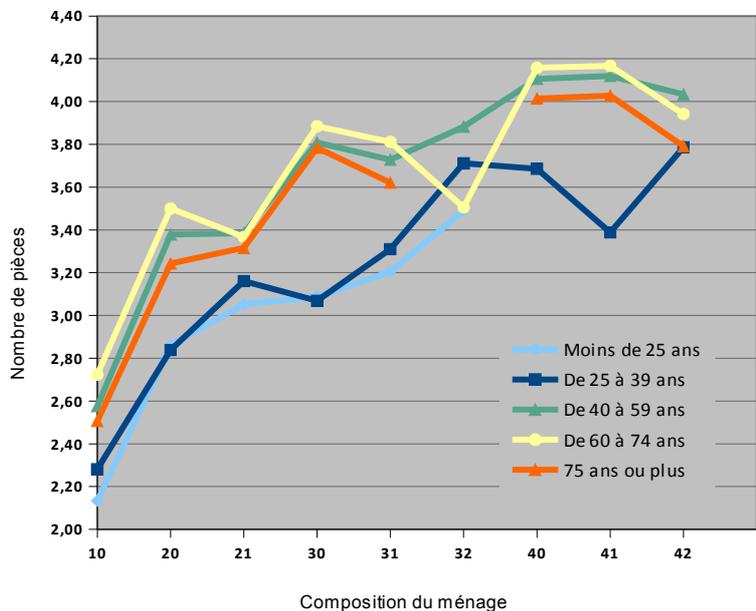
### Nombre moyen de pièces occupées dans le parc locatif social selon la tranche d'âge et la composition familiale (nombre total de personnes dont à charge)

Pour les – de 75 ans :

☞ Plus le ménage est âgé, plus le logement est grand, à taille de ménage équivalente.

☞ Les ménages, dont l'âge est compris entre 40 et 74 ans, occupent des logements sensiblement plus grands que ceux de moins de 40 ans.

Les ménages les plus âgés (75 ans ou +) occupent des logements de taille intermédiaire.



source : Filocom 2013

Lecture de l'abscisse (composition du ménage) :

1<sup>er</sup> chiffre = nombre total de personnes dans le ménage

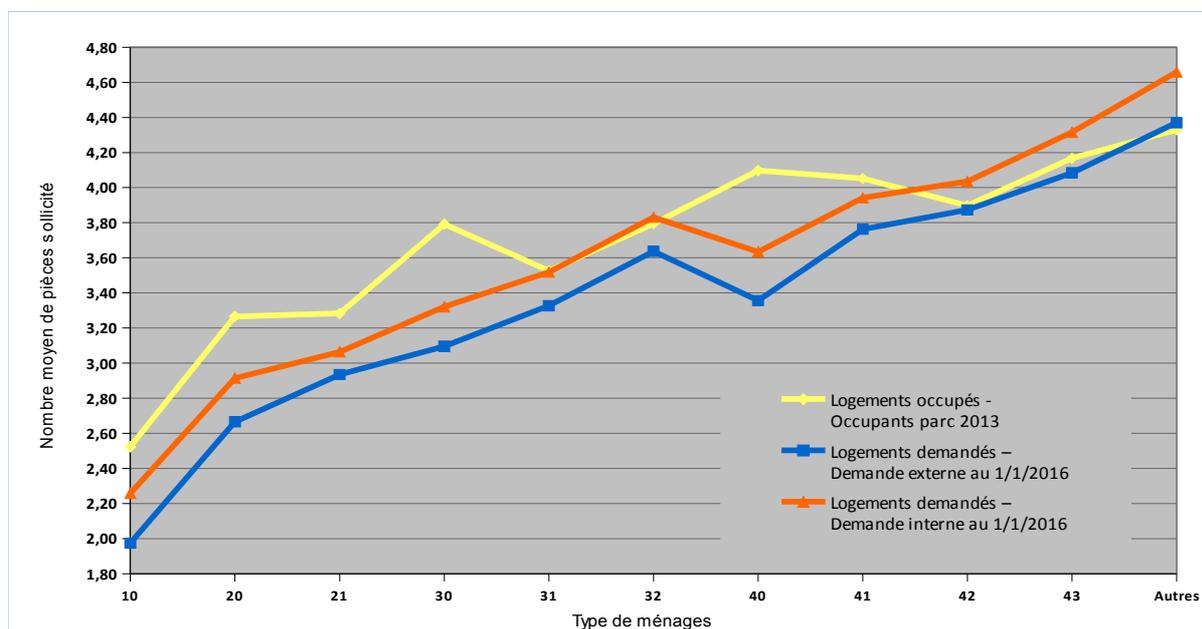
2<sup>ème</sup> chiffre = dont les personnes à charge

ex : 21 = 2 personnes dans le ménage avec 1 enfant ou 1 personne à charge

32 = 3 personnes dans le ménage avec 2 personnes à charge

## Caractéristiques de la demande dans le parc locatif social

*Typologie des logements selon la composition familiale des ménages*



Lecture de l'abscisse (composition du ménage) :

**1<sup>er</sup> chiffre = nombre total de personnes dans le ménage**

**2<sup>ème</sup> chiffre = dont les personnes à charge**

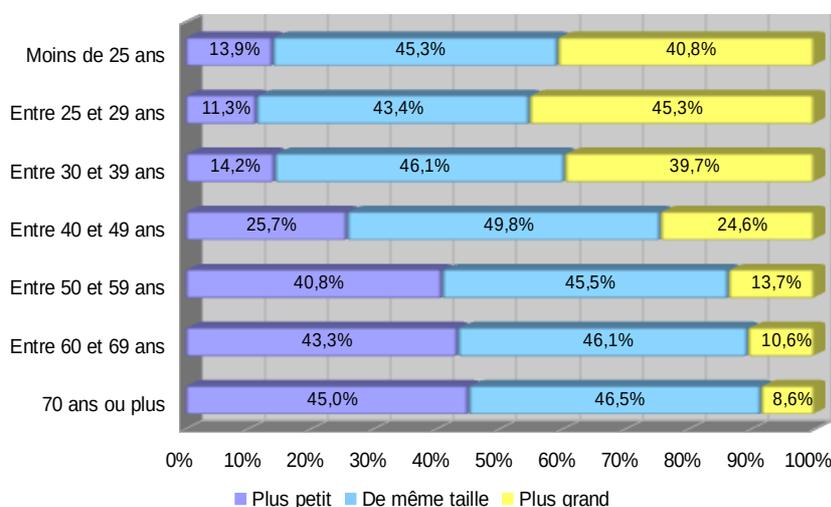
ex : 21 = 2 personnes dans le ménage avec 1 enfant ou 1 personne à charge

32 = 3 personnes dans le ménage avec 2 personnes à charge

Source : Filocom 2013 et FDLS 2016

**☞ En demande interne comme en externe, les ménages de 1 et de 2 personnes et les ménages sans enfants ou personnes à charge sollicitent des logements de taille inférieure à ceux occupés par les ménages de taille équivalente.**

*Demande interne : taille du logement recherché au regard de la taille du logement occupé, selon l'âge du ménage*



**☞ Quelle que soit la tranche d'âge, plus de la moitié des demandeurs aspire à un changement de taille de logement.**

**Lorsque les ménages aspirent à un changement de taille de logement :**

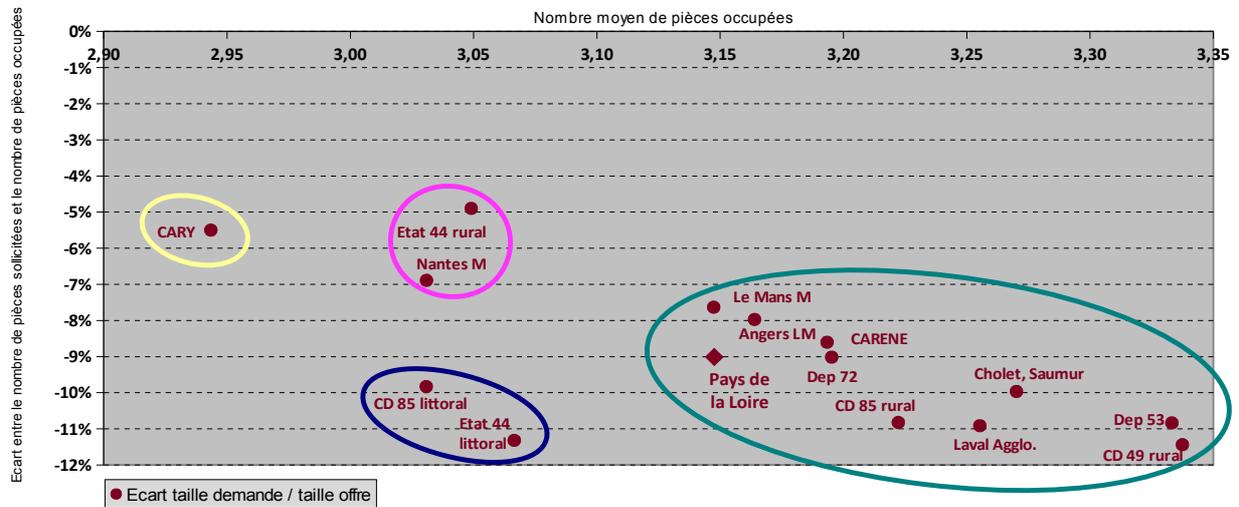
**☞ la majorité des moins de 40 ans aspire à un logement plus grand ;**

**☞ la majorité des plus de 50 ans aspire à un logement de taille identique.**

Source : FDLS 2016

## La demande locative sociale v/s le parc en région

Écart (%) entre la taille moyenne des logements sollicités (FDLS 2016)  
et celle des logements occupés par les ménages du parc social (RPLS 2015)

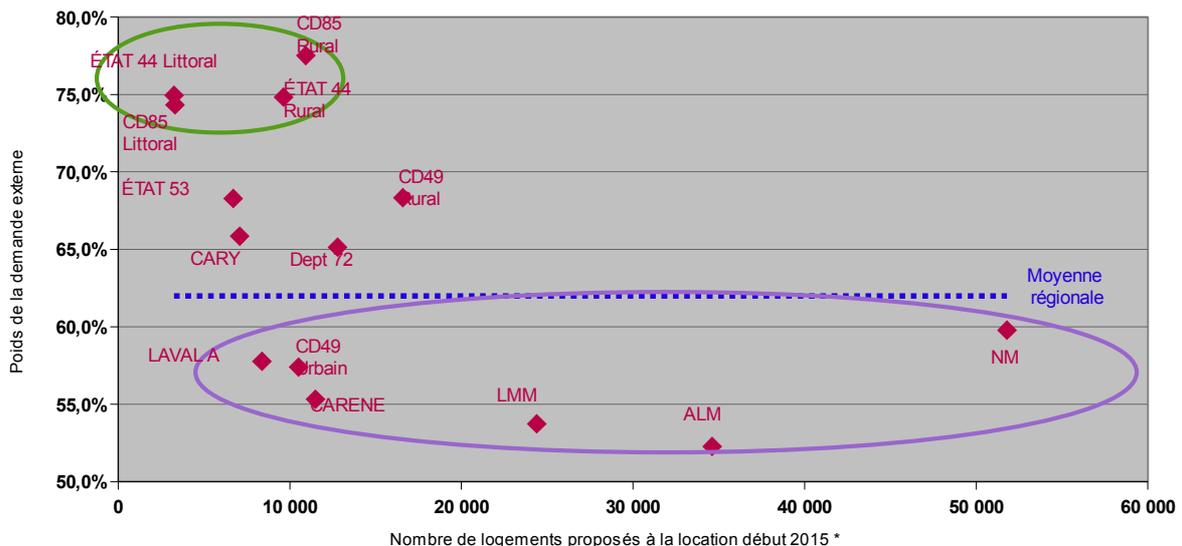


lecture : sur le territoire de la CARY, les ménages occupent un parc moyen de 2,9 pièces et sollicitent un parc moyen de 2,8 pièces.

Sur les 14 territoires d'analyse, le parc occupé est plus grand que le parc sollicité.

A taille de logement occupé égale, l'écart entre le parc occupé et le parc sollicité est plus important sur le littoral et en secteur rural de la Mayenne et du Maine-et-Loire. Dans ces deux derniers territoires, les logements sont plus grands.

Part de la demande externe, en cours (FDLS 2016),  
en fonction du nombre de logements proposés à la location (RPLS 2015)



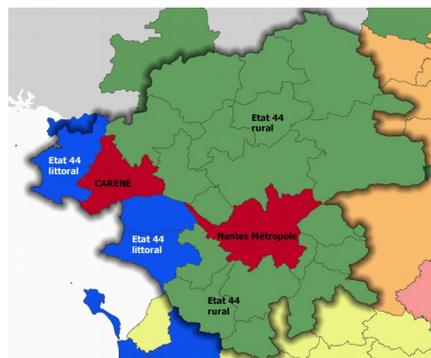
\* Logements proposés à la location : logements mis en location ou mis en service et pouvant faire l'objet d'une attribution (hors logements en attente de travaux ou de démolition, ou pris en charge par des associations).

Part de la demande externe :

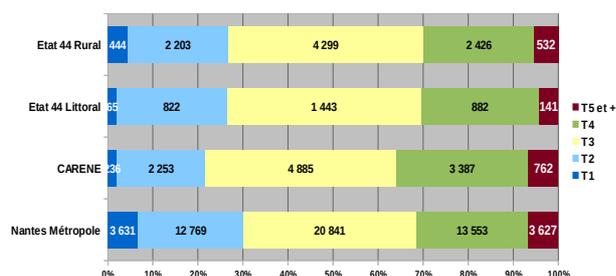
- x toujours majoritaire sur la région (62 % de la demande totale)
- x très majoritaire sur le littoral et les territoires ruraux de la Loire-Atlantique et de la Vendée (autour de 75 %)

# PROFIL DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

## L'offre

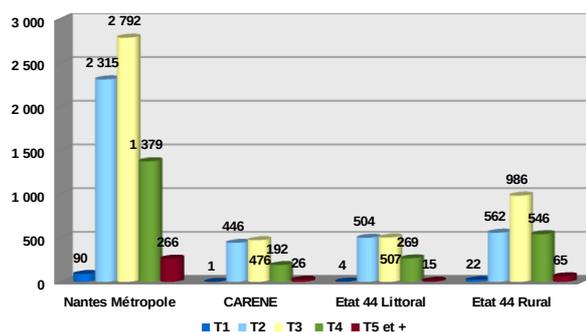


Un parc social constitué à 62 % de T3 et T4



Source : RPLS 2015

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



Source : SISAL 2016

Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
Nantes Métropole	19,6%	11,3%	10,6%	8,1%	7,1%	12,3%
CARENE	10,4%	11,1%	11,1%	8,9%	11,2%	
État 44 Littoral	14,5%	9,4%	12,1%	10,0%	12,8%	
État 44 Rural	15,1%	11,7%	11,4%	11,3%	11,9%	

Source : RPLS 2015

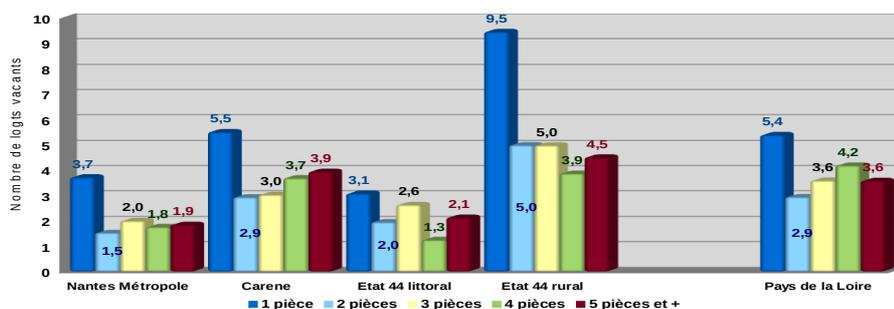
☞ Le taux de mobilité régional de référence<sup>1</sup> est de 12,3 %.

☞ La mobilité varie d'un territoire à l'autre surtout pour les petits logements.

☞ La mobilité est faible (relativement à la région) sauf pour les T1 hors CARENE.

☞ pour les T4 et surtout les T5 et + : une mobilité particulièrement faible à Nantes.

Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social

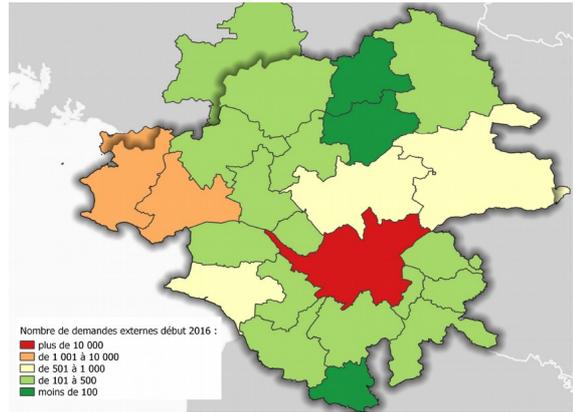
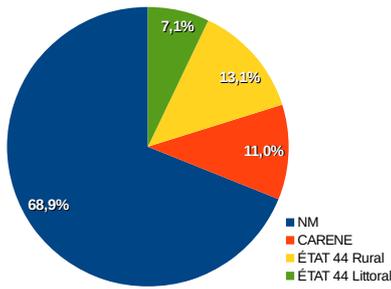


Source : RPLS 2015

1 Taux de mobilité de référence : taux moyen régional, tous lieux et toutes tailles de logements.

# La demande

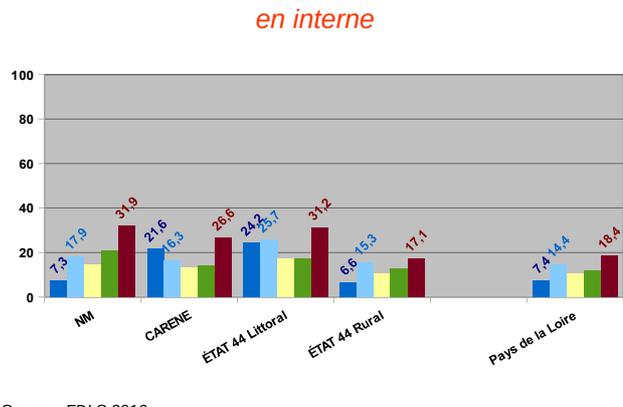
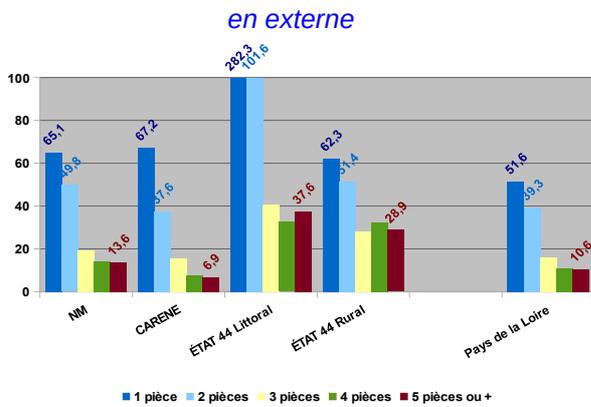
Répartition de la demande en cours



48,2% de la demande régionale est en 44 dont la majorité sur Nantes Métropole

Source : FDLS 2016

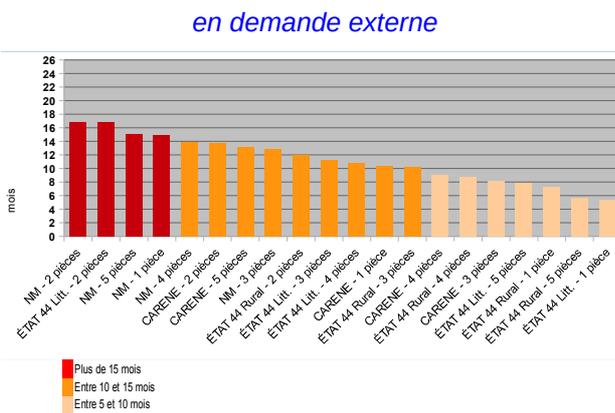
Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)



Source : FDLS 2016

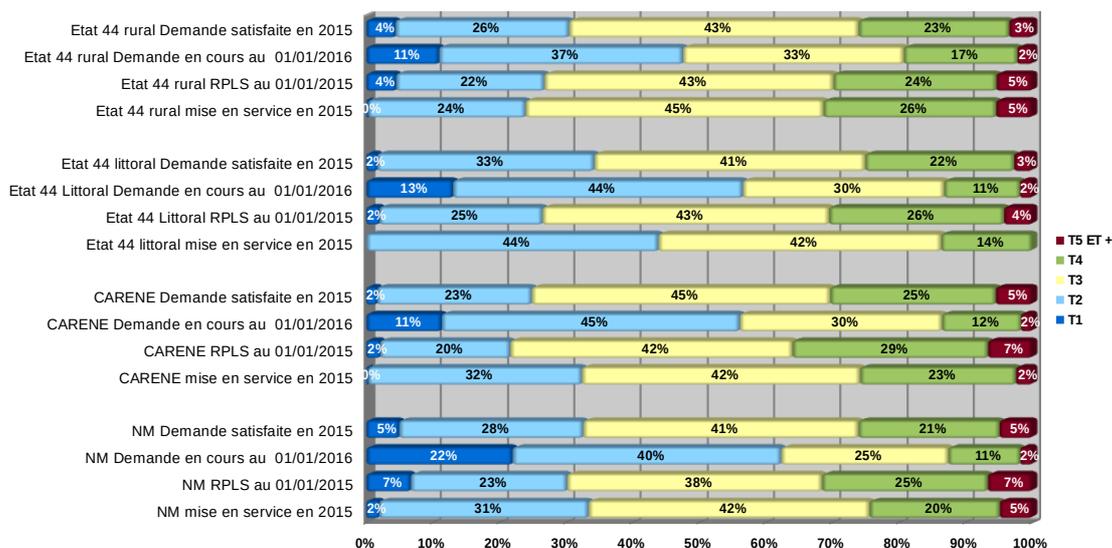
en demande externe, une tension importante sur les petits logements, particulièrement sur le littoral

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité



## L'offre et la demande

### Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social



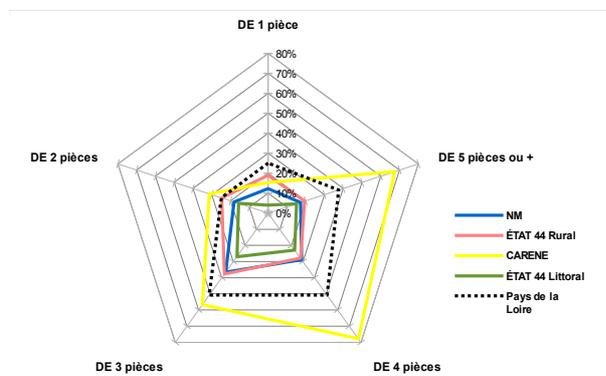
Source : RPLS 2015- FDLS 2016

### Capacité à répondre à la demande

Le « taux de satisfaction »<sup>2</sup> constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.

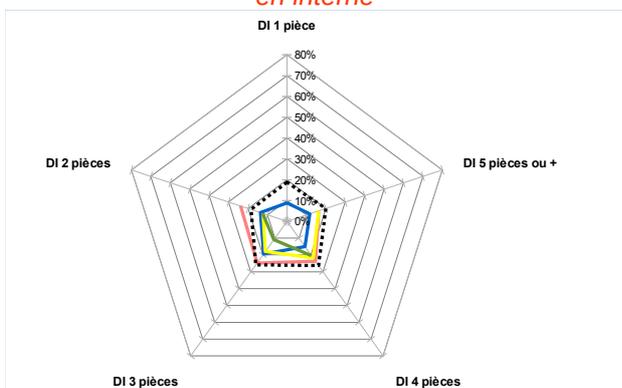
Des taux de satisfaction faibles, inférieurs à 30 % et plus encore à 20 %, sont particulièrement révélateurs d'une difficulté à répondre à la demande et d'un engorgement du marché.

#### en externe



En externe : une demande potentiellement difficile à satisfaire sur tout le département et pour tous types de logement, hormis sur la CARENE pour les logements de type 3 ou +

#### en interne



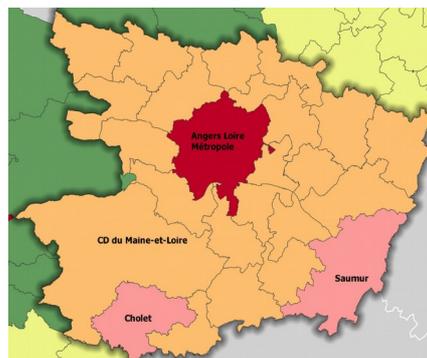
En interne, une demande générale encore plus difficile à satisfaire qu'en externe

Source : FDLS 2016

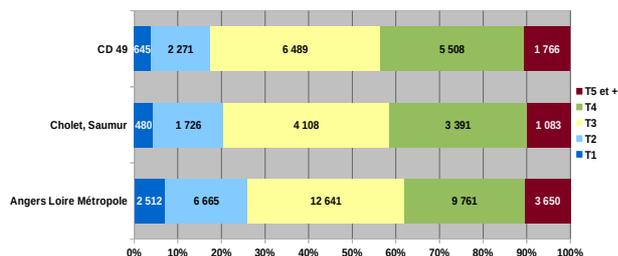
<sup>2</sup> Taux de satisfaction : nombre de demandes satisfaites sans refus au cours d'une année N-1 rapporté au nombre de demandes en cours début de l'année N.

# PROFIL DU MAINE-ET-LOIRE

## L'offre

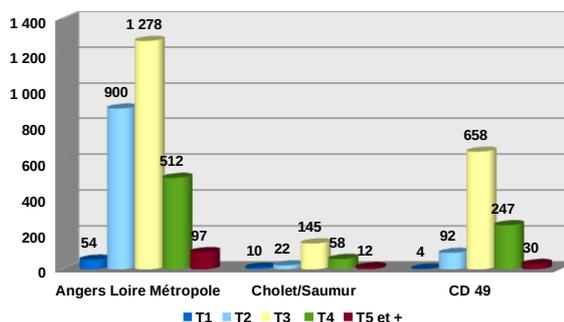


Un parc social constitué à 70 % de T3 et T4



Source : RPLS 2015

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



Source : SISAL 2016

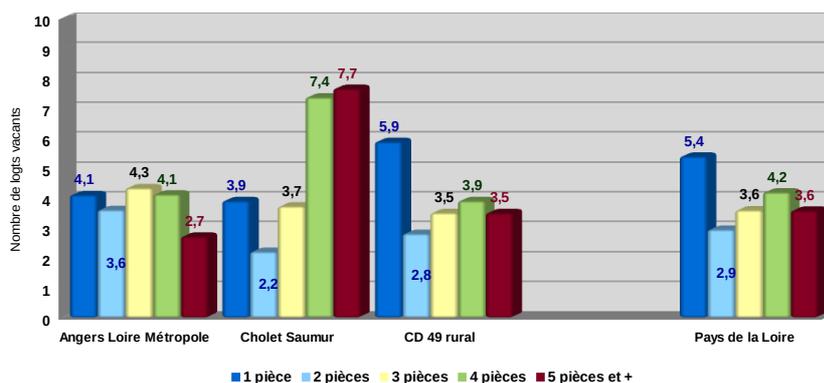
Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
ALM	23,1%	17,5%	13,7%	11,3%	9,7%	12,3%
Cholet Saumur	21,2%	16,5%	12,1%	9,9%	10,1%	
CD49 Rural	18,6%	12,5%	12,2%	11,8%	9,7%	

Source : RPLS 2015

- Le taux de mobilité régional de référence est de 12,3 %.
- La mobilité varie d'un territoire à l'autre surtout pour les petits logements.
- La mobilité est importante pour les petits logements (relativement à la région).
- La mobilité des T3 est similaire à la moyenne régionale.

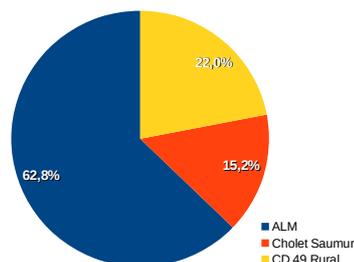
Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social



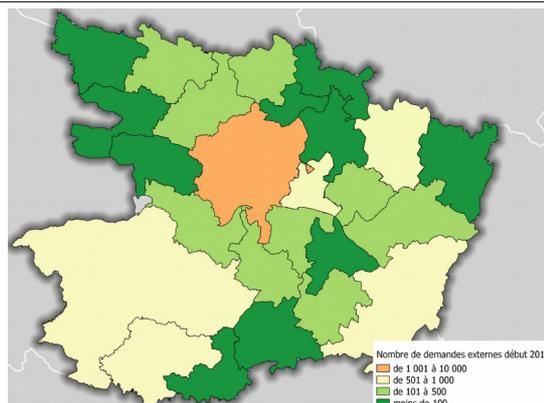
Source : RPLS 2015

## La demande

Répartition de la demande sur le département



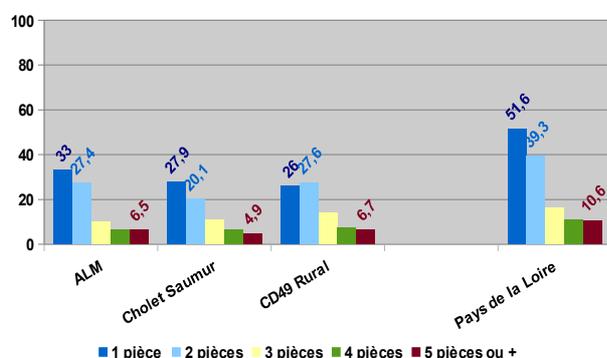
👉 22,3% de la demande régionale est en 49 dont la majorité sur Angers Loire Métropole



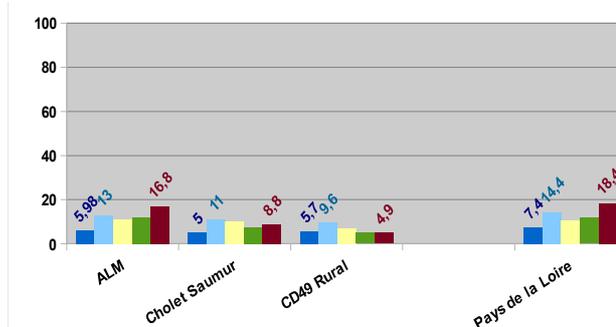
Source : FDLS 2016

Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)

en externe



en interne

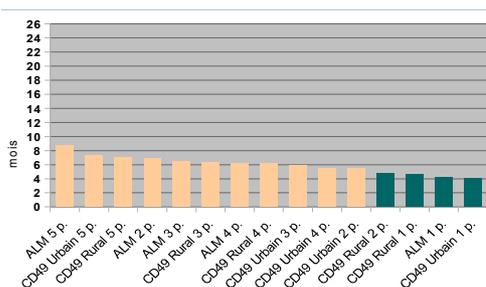


Source : FDLS 2016

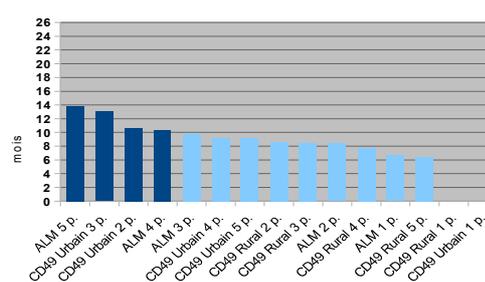
👉 une demande externe et interne inférieure aux moyennes régionales

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité

en demande externe



en demande interne



Entre 5 et 10 mois  
Moins de 5 mois

Source : FDLS 2016

N.B. :  
Ne figurent que les valeurs  
calculées sur des effectifs  
supérieurs à 10

Entre 10 et 15 mois  
Entre 5 et 10 mois

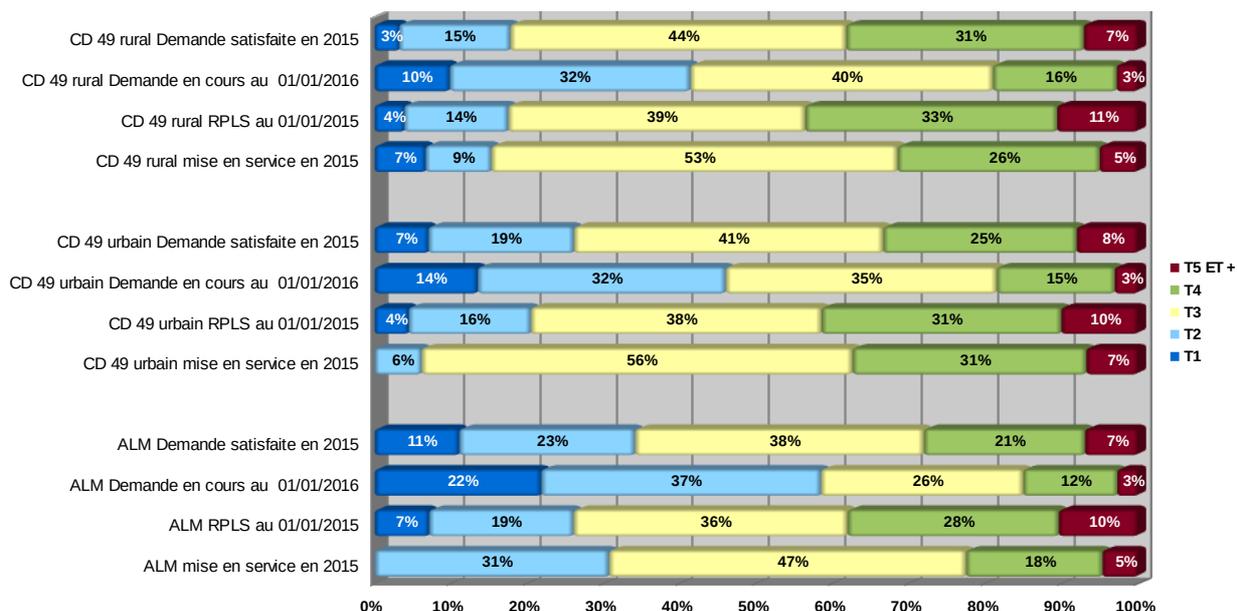
👉 Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites, sans avoir donné lieu à refus, est révélateur de faibles tensions sur le marché des logements sociaux.

👉 Hétérogénéité des délais d'attribution entre la demande externe et la demande interne.

👉 Les plus longs délais d'attribution sont observés en demande interne avec plus d'un an d'attente avant attribution sur les T5 et T3 en milieu urbain.

## L'offre et la demande

### Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social



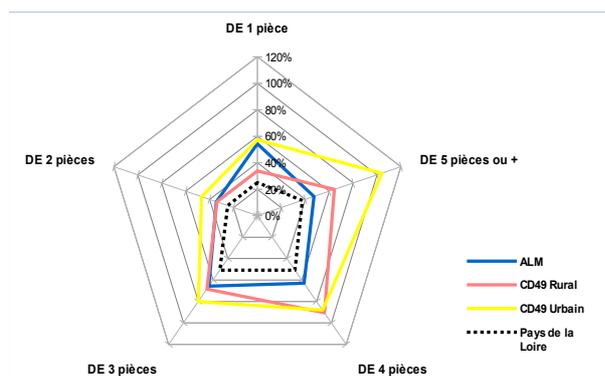
Source : RPLS 2015- FDLS 2016

### Capacité à répondre à la demande

Le « taux de satisfaction » constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.

Des taux de satisfaction faibles, inférieurs à 30 % et plus encore à 20 %, sont particulièrement révélateurs d'une difficulté à répondre à la demande et d'un engorgement du marché.

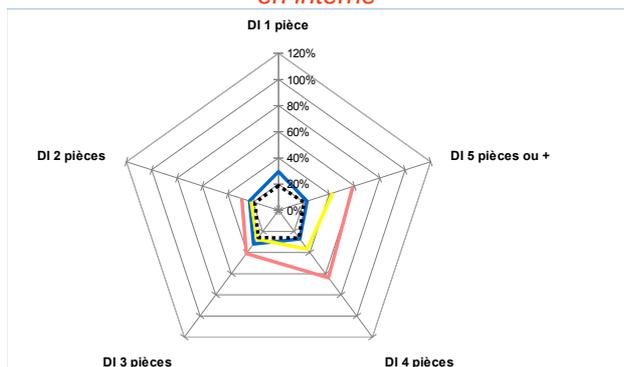
#### en externe



En externe : des taux de satisfaction supérieurs aux moyennes régionales

un taux de satisfaction moins important pour les T1/T2, particulièrement en milieu rural

#### en interne

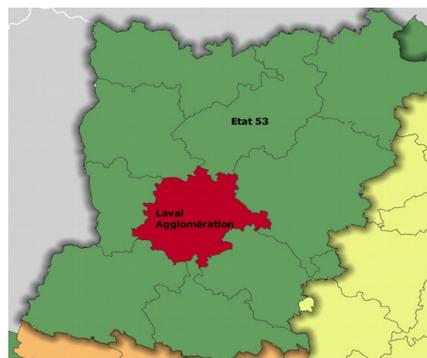


En interne, une demande plus difficile à satisfaire qu'en externe en milieu urbain, particulièrement sur T1/T2 et T3

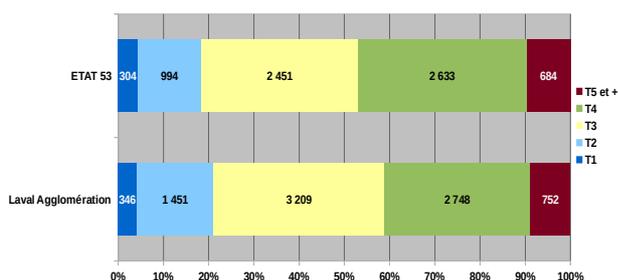
Source : FDLS 2016

# PROFIL DE LA MAYENNE

## L'offre

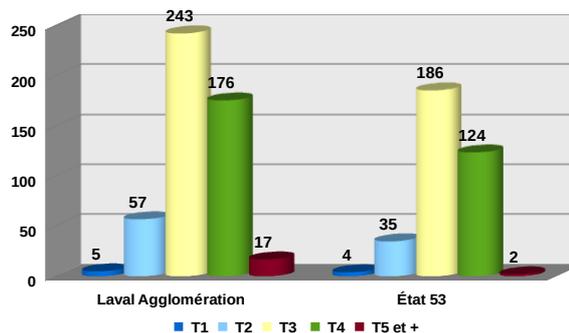


Un parc social constitué à 86 % de T3 et T4



Source : RPLS 2015

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



Source : SISAL 2016

Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
LAVAL A	18,8%	14,7%	14,5%	14,2%	12,6%	12,3%
ÉTAT 53	16,8%	16,9%	12,2%	14,4%	11,9%	

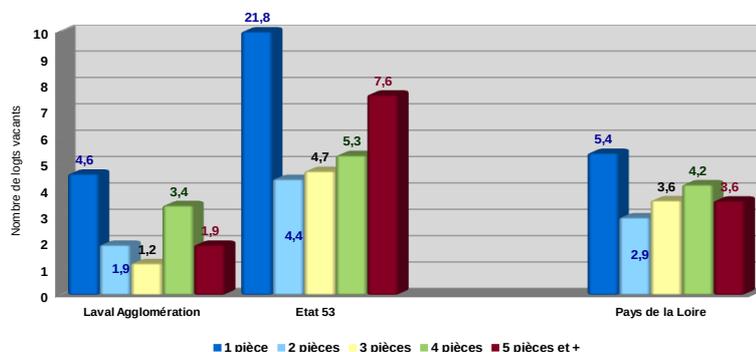
Source : RPLS 2015

👉 Le taux de mobilité régionale de référence est de 12,3 %.

👉 En Mayenne la mobilité est supérieure à la moyenne régionale, hormis pour les grands logements.

Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social

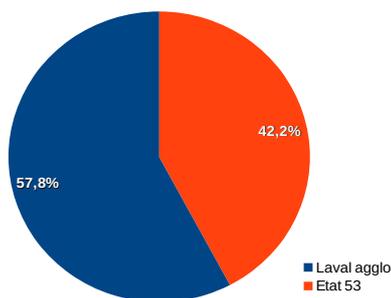
👉 une vacance importante sur les T1 hors agglomération (supérieure à 20 % y compris sur les années antérieures à 2015).



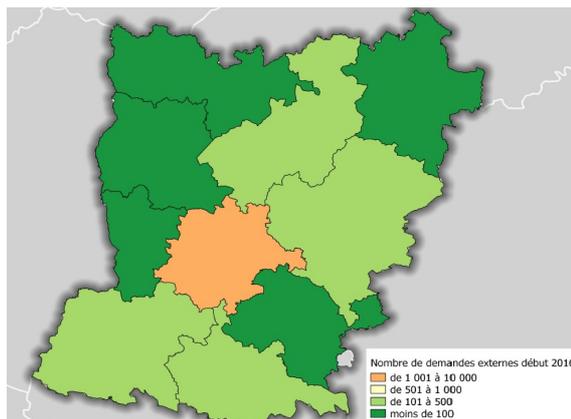
Source : RPLS 2015

# La demande

Répartition de la demande en cours



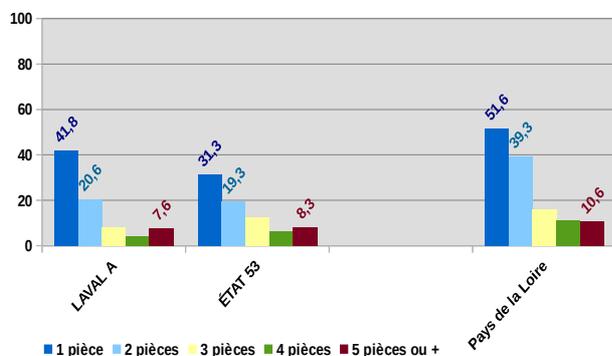
👉 **4,5% de la demande régionale est en Mayenne**



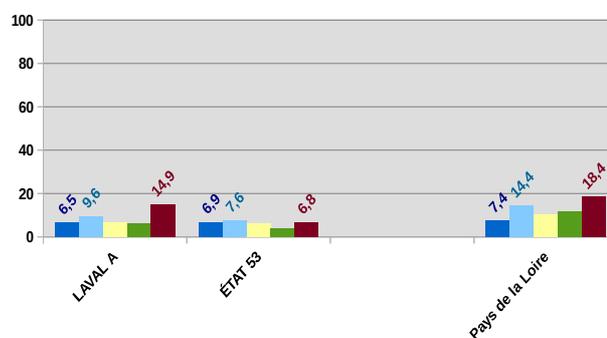
Source : FDLs 2016

Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)

en externe



en interne

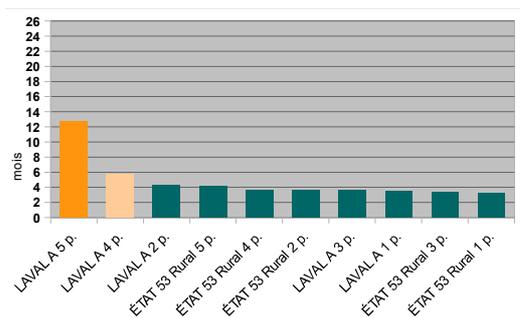


Source : FDLs 2016

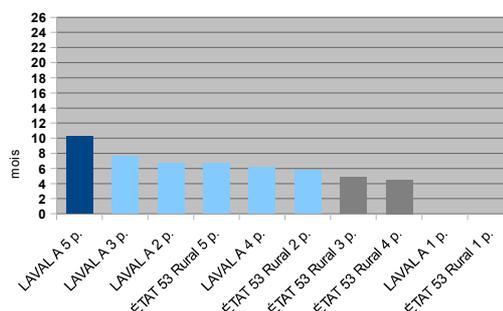
👉 **une demande externe et interne inférieure aux moyennes régionales**

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité

en demande externe



en demande interne



Entre 10 et 15 mois  
Entre 5 et 10 mois  
Moins de 5 mois

N.B. :  
Ne figurent que les valeurs calculées sur des effectifs supérieurs à 10

Entre 10 et 15 mois  
Entre 5 et 10 mois  
Moins de 5 mois

Source : FDLs 2016

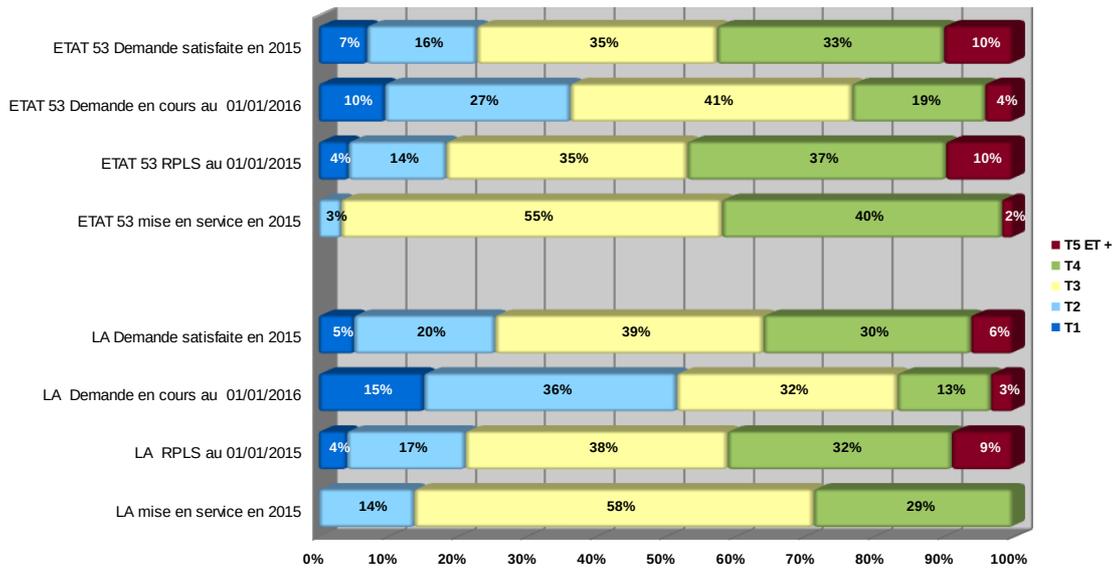
👉 **Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites, sans avoir donné lieu à refus, est révélateur de très faibles tensions sur le marché des logements sociaux.**

👉 **Hétérogénéité des délais d'attribution en demandes externe et interne.**

👉 **Les plus longs délais d'attribution sont observés en demande externe et en demande interne en agglomération sur les grands logements (autour de 1 an).**

# L'offre et la demande

Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social

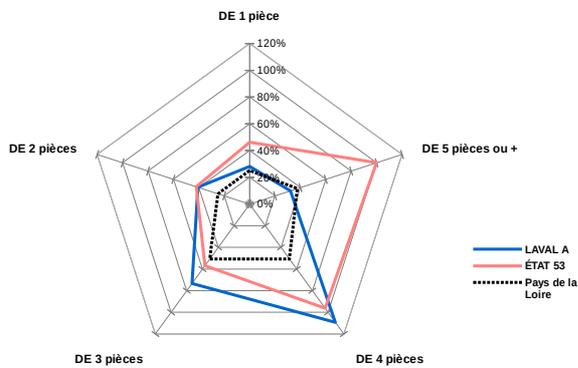


Source : RPLS 2015- FDLS 2016

Capacité à répondre à la demande

Le « taux de satisfaction » constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.

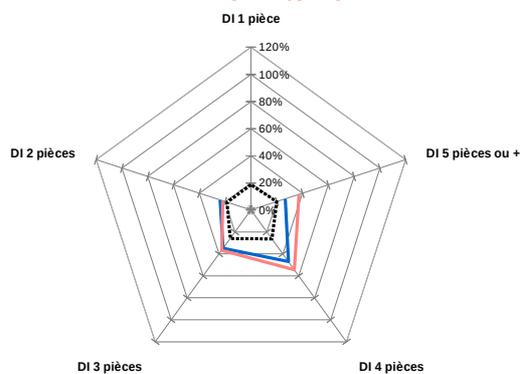
en externe



En externe : des taux de satisfaction majoritairement supérieurs aux moyennes régionales

un taux de satisfaction moins important pour les T1 et les T5 sur Laval Agglomération

en interne

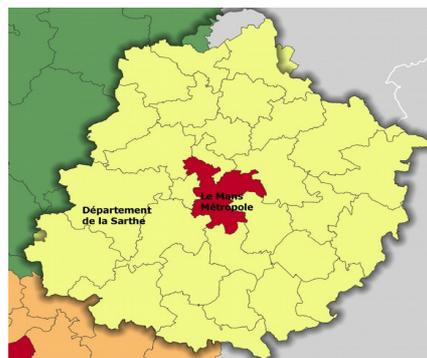


En interne, une demande difficile à satisfaire pour les T2 sur tout le département et pour les T5 sur Laval Agglomération

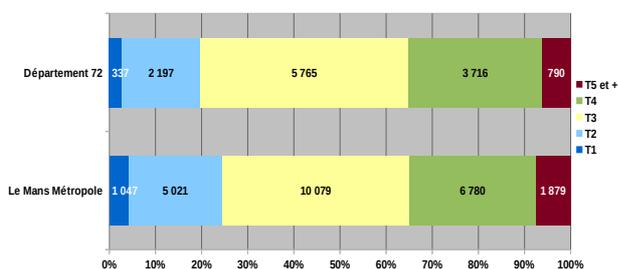
Source : FDLS 2016

# PROFIL DE LA SARTHE

## L'offre

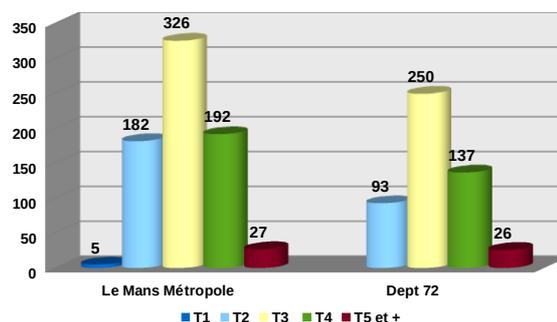


Un parc social constitué à 73 % de T3 et T4



Source : RPLS 2015

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



Source : SISAL 2016

Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
LMM	16,2%	14,9%	12,0%	10,3%	11,6%	12,3%
Dept 72	15,1%	16,3%	14,0%	11,8%	12,1%	

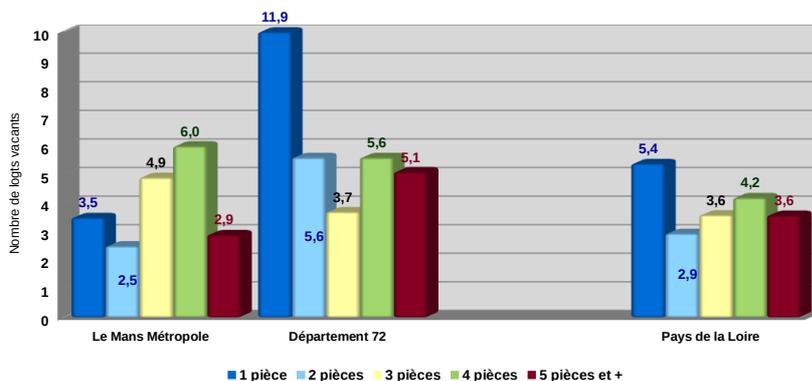
Source : RPLS 2015

☞ Le taux de mobilité régional de référence est de 12,3 %.

☞ peu de variations de mobilité sur les territoires du département (entre les T1 et T2 d'une part et les T4 et T5 et + d'autre part).

☞ La mobilité est faible pour les grands logements (relativement à la région).

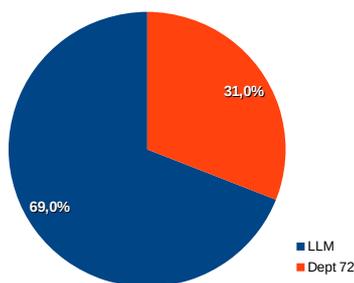
Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social



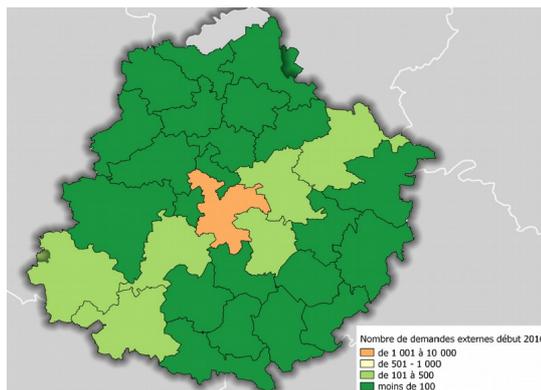
Source : RPLS 2015

# La demande

Répartition de la demande en cours



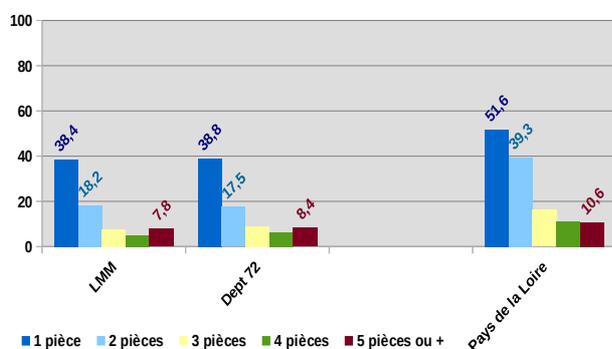
👉 **11,3 % de la demande régionale est en Sarthe**



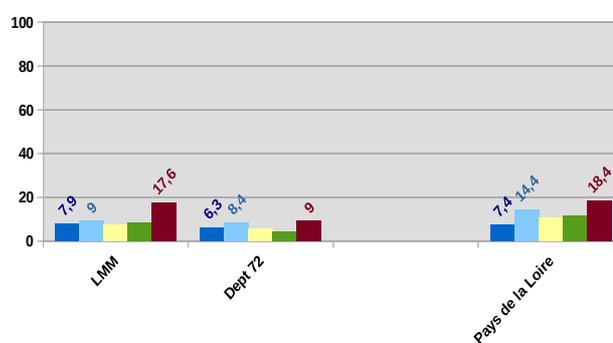
Source : FDLS 2016

Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)

en externe



en interne

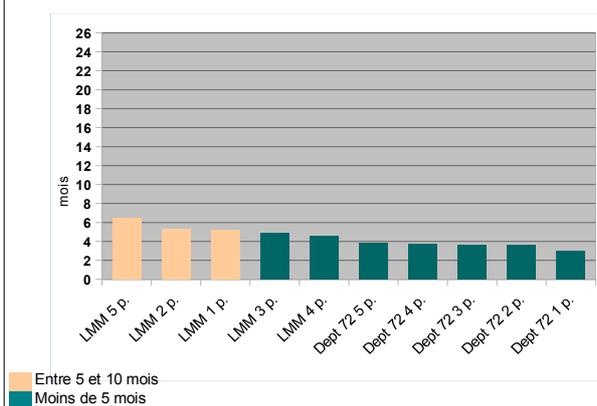


Source : FDLS 2016

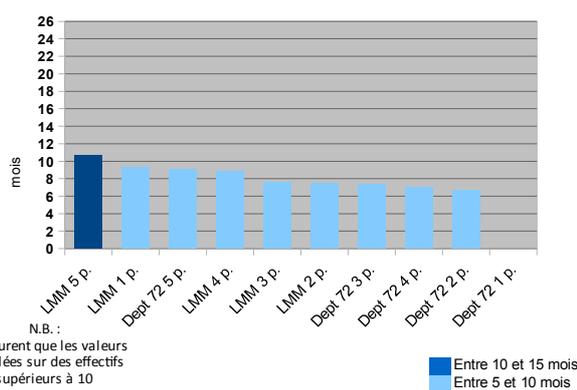
👉 **une demande externe et interne inférieure aux moyennes régionales**

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité

en demande externe



en demande interne



Source : FDLS 2016

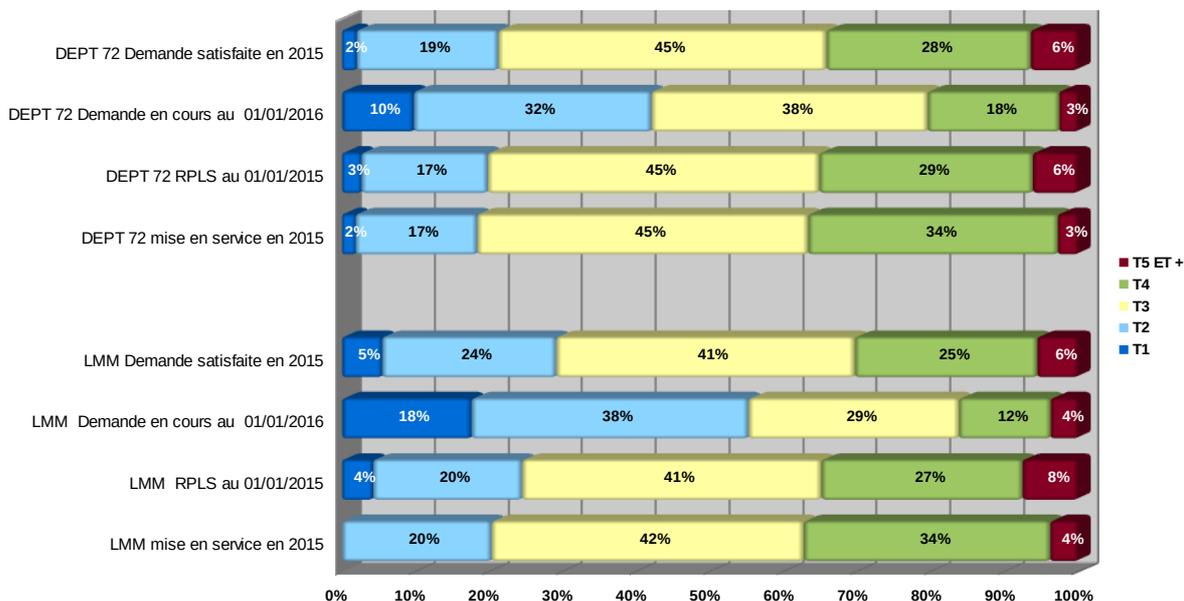
👉 **Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites, sans avoir donné lieu à refus, est révélateur de très faibles tensions sur le marché des logements sociaux.**

👉 **Hétérogénéité des délais d'attribution entre la demande externe et la demande interne.**

👉 **Les plus longs délais d'attribution sont observés en demande interne et en agglomération, sur les T5 tout en restant inférieur à 1 an.**

## L'offre et la demande

*Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social*

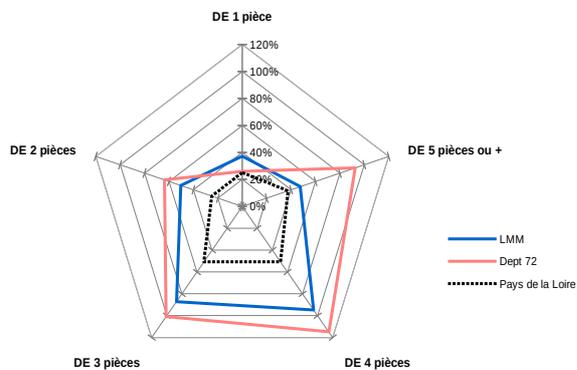


Source : RPLS 2015- FDLS 2016

### Capacité à répondre à la demande

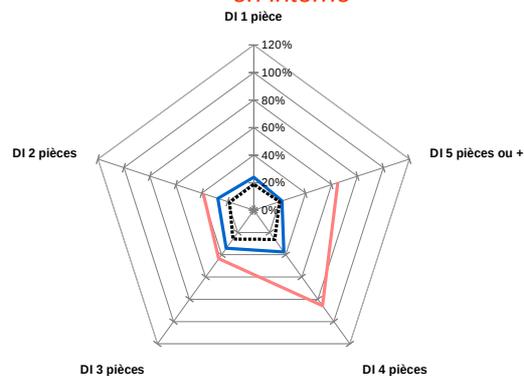
**Le « taux de satisfaction » constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.**

*en externe*



**En externe : des taux de satisfaction supérieurs aux moyennes régionales sauf pour les T1 sur le département**

*en interne*

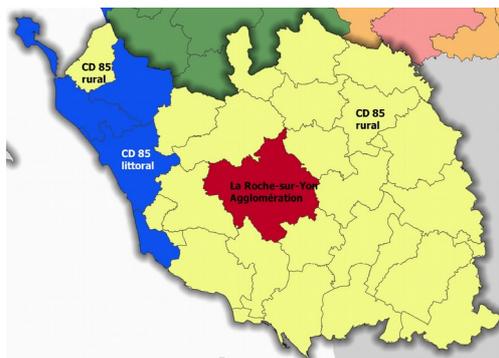


**En interne, une demande générale plus difficile à satisfaire en agglomération**

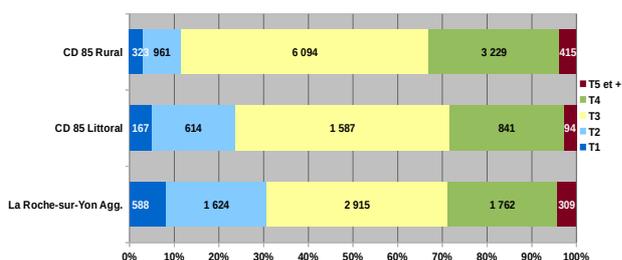
Source : FDLS 2016

# PROFIL DE LA VENDÉE

## L'offre

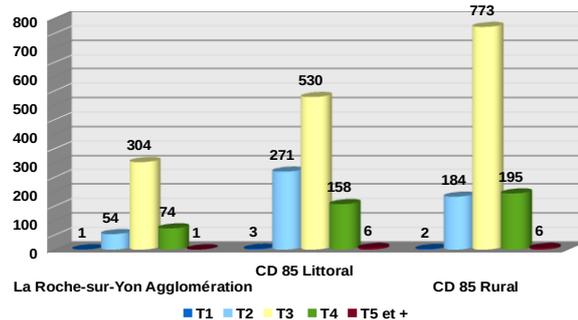


Un parc social constitué à 79 % de T3 et T4



Source : RPLS 2015

La production cumulée de PLAI-PLUS entre 2011 et 2016 (en logements ordinaires)



Source : SISAL 2016

Le taux de mobilité selon la typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Moyenne régionale
CARY	27,3%	15,0%	14,4%	11,8%	11,3%	
CD85 Littoral	11,2%	9,3%	9,5%	9,2%	11,4%	12,3%
CD85 Rural	12,9%	15,7%	13,6%	12,5%	10,9%	

Source : RPLS 2015

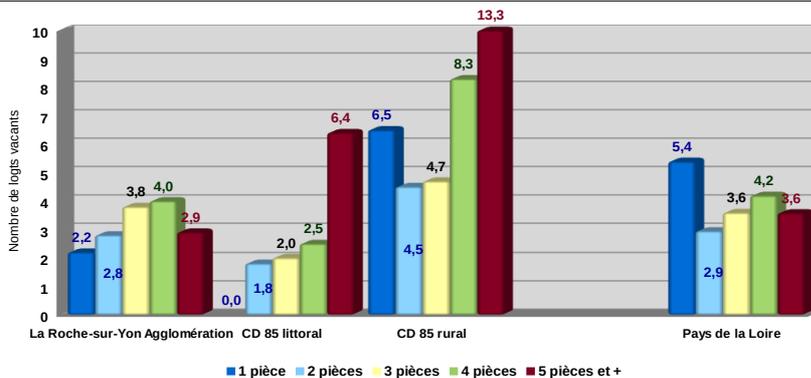
☞ Le taux de mobilité régional de référence est de 12,3 %.

☞ La mobilité varie d'un territoire à l'autre surtout pour les petits logements.

☞ Un taux de mobilité élevé sur les T1 en agglomération.

☞ pour les T3, T4 et T5 et + : une mobilité plus faible sur le littoral, sur tous les types de logement.

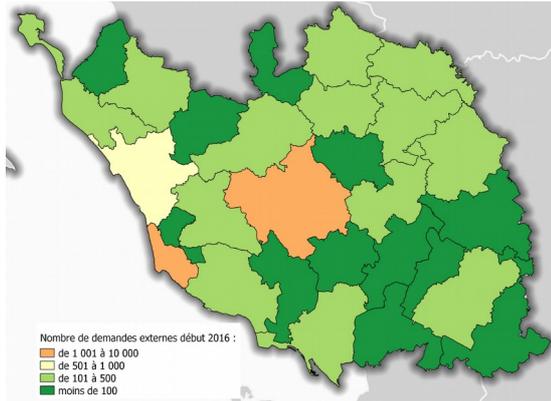
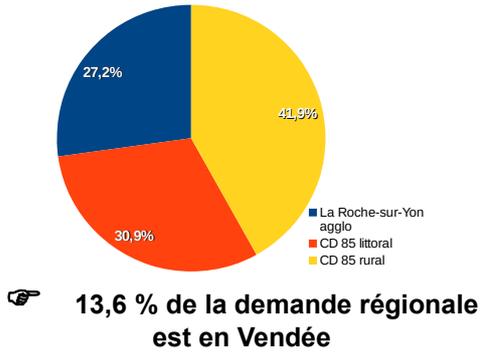
Nombre de logements vacants pour 100 logements dans le parc social



Source : RPLS 2015

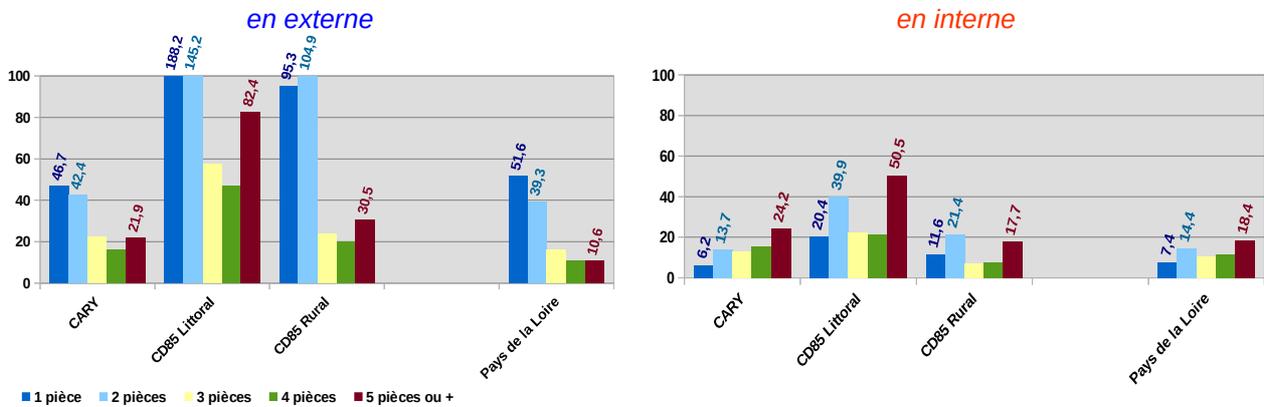
# La demande

Répartition de la demande en cours



Source : FDLS 2016

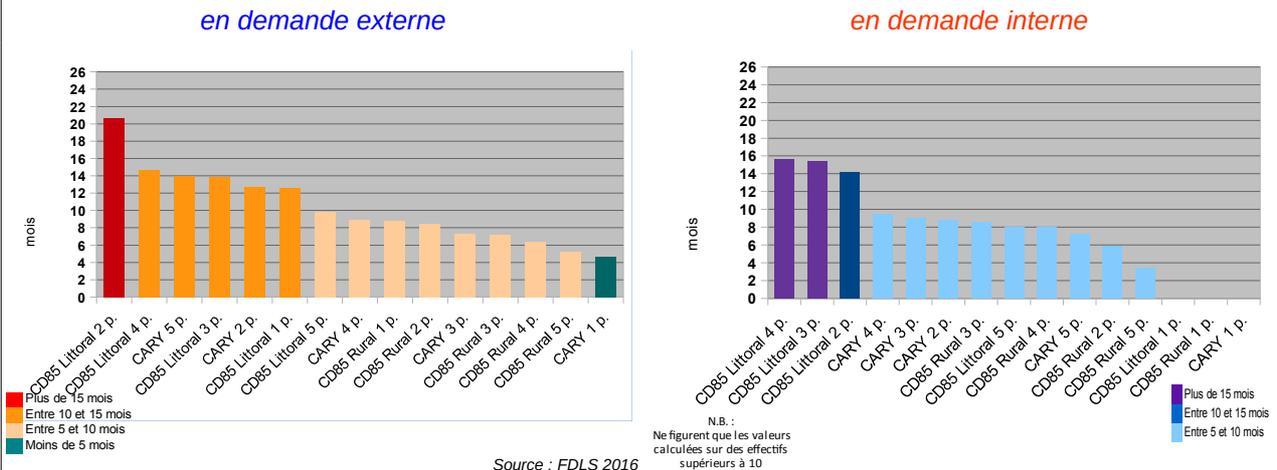
Nombre de demandes pour 100 logements proposés à la location (selon la typologie sollicitée)



Source : FDLS 2016

en demande externe, une tension importante sur les petits logements (T1/T2)

Délais moyens d'attribution (en mois) en l'absence de refus et selon le nombre de pièces du logement sollicité



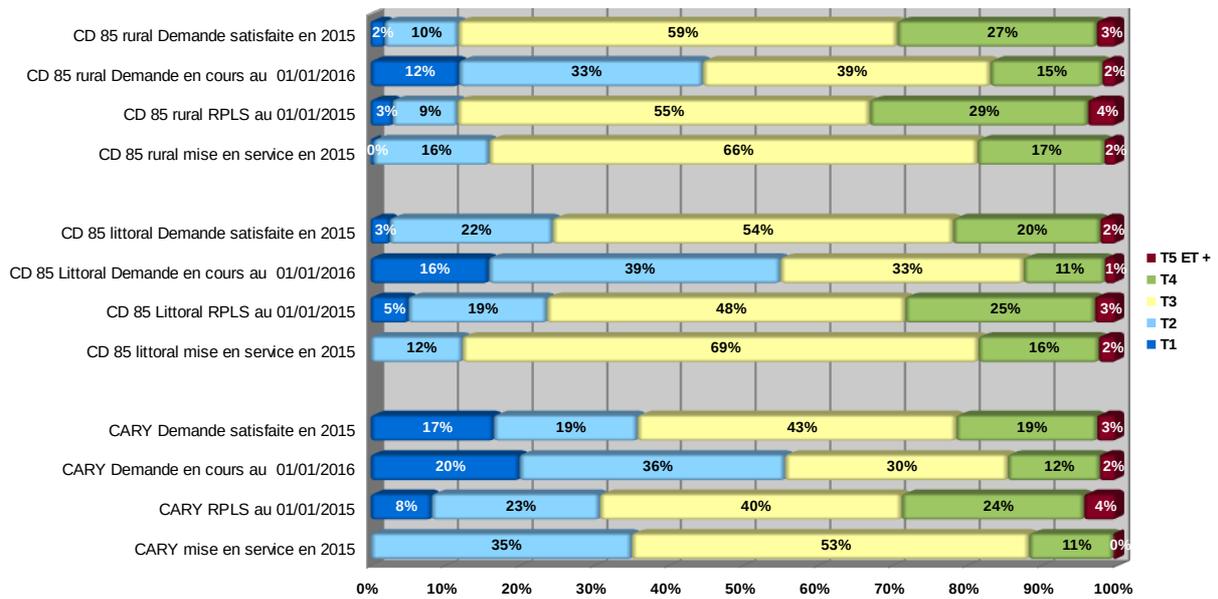
Source : FDLS 2016

Le délai moyen d'attribution des demandes satisfaites, sans avoir donné lieu à refus, est révélateur de tensions sur le marché des logements sociaux.

- Les plus longs délais d'attribution sont observés :
  - x en demande externe : sur toutes les typologies sur le littoral (particulièrement les T2) et sur les T2 et T5 sur la CARY
  - x en demande interne : sur les T2, T3 et T4, sur le littoral

# L'offre et la demande

## Comparaison : le parc, la production et la demande de logement social



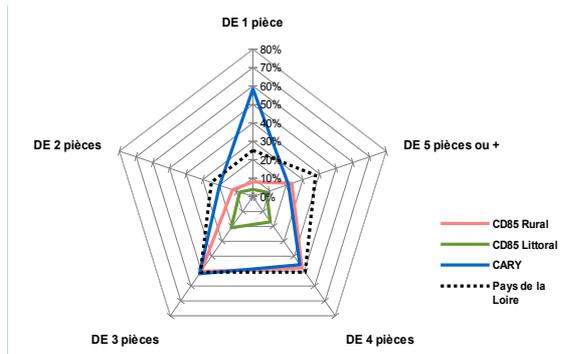
Source : RPLS 2015- FDLS 2016

## Capacité à répondre à la demande

Le « taux de satisfaction » constitue un indicateur de la capacité d'un territoire à répondre à la demande.

Des taux de satisfaction faibles, inférieurs à 30 % et plus encore à 20 %, sont particulièrement révélateurs d'une difficulté à répondre à la demande et d'un engorgement du marché.

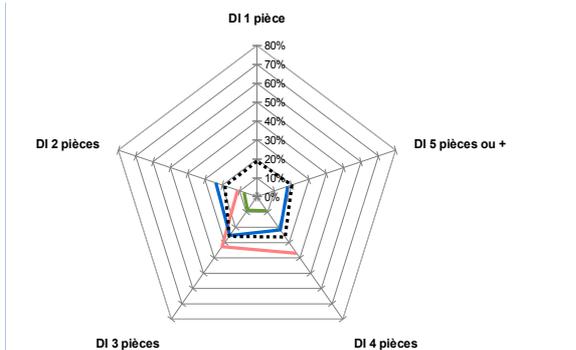
### en externe



En externe : une demande potentiellement difficile à satisfaire pour :

- x tous les logements sur le littoral
- x les T1 sur tout le département hors CARY
- x les T2 et les T5 sur tout le département

### en interne



En interne, une demande générale aussi difficile à satisfaire

Source : FDLS 2016

## **ANNEXES**

### **La méthode**

La présente analyse a été réalisée à l'échelle régionale à partir de l'exploitation de données issues de :

- Filocom (Fichier des logements à la commune) ;
- du RPLS (répertoire du parc locatif social) ;
- du Fichier de la demande locative sociale (CREHA Ouest).

Elle met en relation des indicateurs propres à la tension.

### **Les sources utilisées**

**FILOCOM** (Fichier des LOgements à la COMmune) résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : fichier de la taxe d'habitation, fichier foncier (des propriétés bâties), fichier des propriétaires, et fichier de l'Impôt sur les Revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère en charge du logement. Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1er janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

#### **RPLS**

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place au 1er janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). À cette première collecte, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Au 1er janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes avaient alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. À compter du 1er janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Dans sa version 2013, le RPLS a distingué pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de trois mois. Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

#### **Fichiers de la demande locative sociale (CREHA Ouest)**

En Pays de la Loire, à l'initiative de la Ville de Nantes et du Département de Loire-Atlantique, un premier fichier partagé a été mis en place en 1998. L'État et l'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de la Loire en ont généralisé le principe, de sorte que le fichier a été progressivement mis en place dans chacun des départements de la région en vue d'assurer une gestion partagée des demandes.

Sont transmis en début d'année à la DREAL un fichier de suivi des demandes locatives sociales en cours au 1er janvier de l'année N ainsi qu'un fichier faisant état des demandes attribuées au cours de l'année N – 1.

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 14 territoires de l'analyse**

Les territoires de la région sélectionnés pour une analyse localisée correspondent aux territoires de gestion des aides à la pierre de l'Etat :

6 EPCI : Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, Laval Agglomération, La Roche-sur-Yon Agglomération et la CARENE.

3 conseils départementaux : Maine-et-Loire, Sarthe et Vendée.

2 territoires non délégués : Loire-Atlantique et Mayenne.

En raison de leurs spécificités, les EPCI littoraux de Loire-Atlantique et de Vendée, de même que dans le Maine-et-Loire, les communautés d'agglomération du Choletais et du Saumurois regroupées, ont été dissociés du reste des territoires respectifs.