

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2024

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 2024 :

- Plus de **124 500 ménages** ont déposé une demande de logement social
- Près des **2/3** de ces demandes proviennent de ménages qui ne sont pas locataires du parc social

En 2023 :

- hausse modérée (3,6%) des demandes

La demande locative sociale au 1^{er} janvier 2024

Une demande qui reste concentrée dans les grandes villes

Au 1^{er} janvier 2024 :

→ 124 523 **ménages** ont une demande de logement social en cours, soit une légère augmentation depuis un an (cf. ci-après).

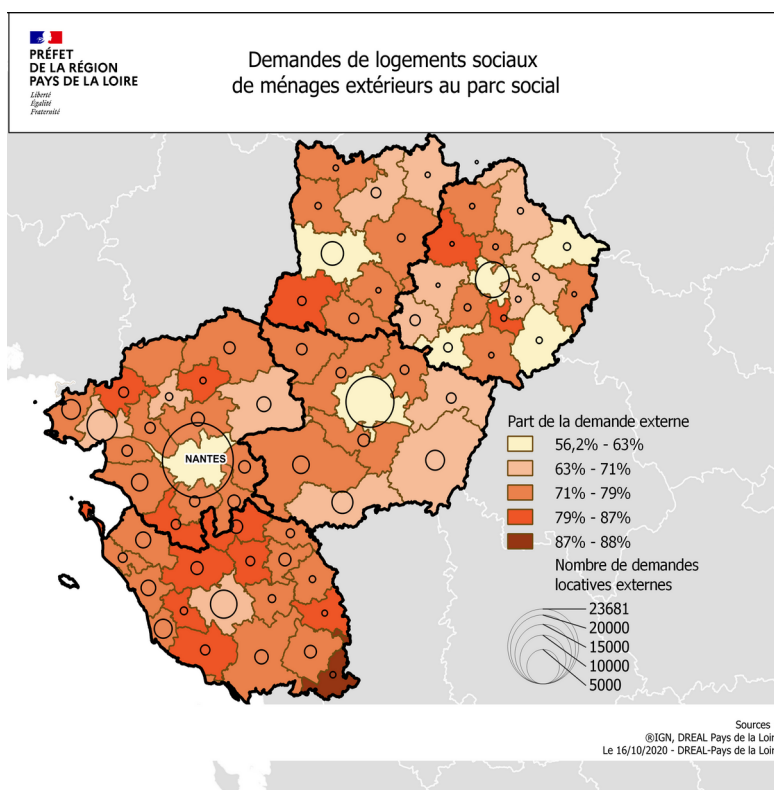
→ **45 %** des demandes de logements sociaux enregistrées en Pays de la Loire concernent des ménages qui souhaitent être logés à **Nantes Métropole** ou à **Angers Loire Métropole**.

→ **83 % des demandes** concernent des ménages qui cherchent un logement social dans un des 29 Etablissements de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés par la loi Égalité et Citoyenneté (contre 84 % en 2022).

Une demande externe toujours prédominante

→ **65,5 %** de la demande provient de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 81 573 demandes. Cette proportion est en **légère augmentation**. En effet, la hausse de la demande en cours émane très largement de ménages externes.

→ La proportion de ménages internes s'élève donc à **34,5 %**, soit 42 950 demandes.



Des variations territoriales dans la répartition interne / externe

À l'échelle des EPCI, la demande externe reste **majoritaire**. Il y a même une tendance à l'augmentation de cette part dans la majeure partie des EPCI.

Pour les EPCI soumis à la loi égalité et citoyenneté, la part de demandes externes est légèrement inférieure à la moyenne régionale. Il faut distinguer les grandes agglomérations des autres EPCI. En effet, **dans les principales agglomérations** où le parc de logement social est important, les demandes internes sont plus nombreuses.

À l'inverse, **dans les EPCI littoraux et périurbains** où le parc est plus restreint la **demande externe représente près de 75 %** de la demande. Dans certains EPCI, elle dépasse les 80 %, c'est le cas dans les communautés de communes du Pays d'Ancenis, du Pays de Fontenay-Vendée et de Pontchâteau St-Gildas-des-Bois.

Pourquoi différencier demandeurs internes et externes ?

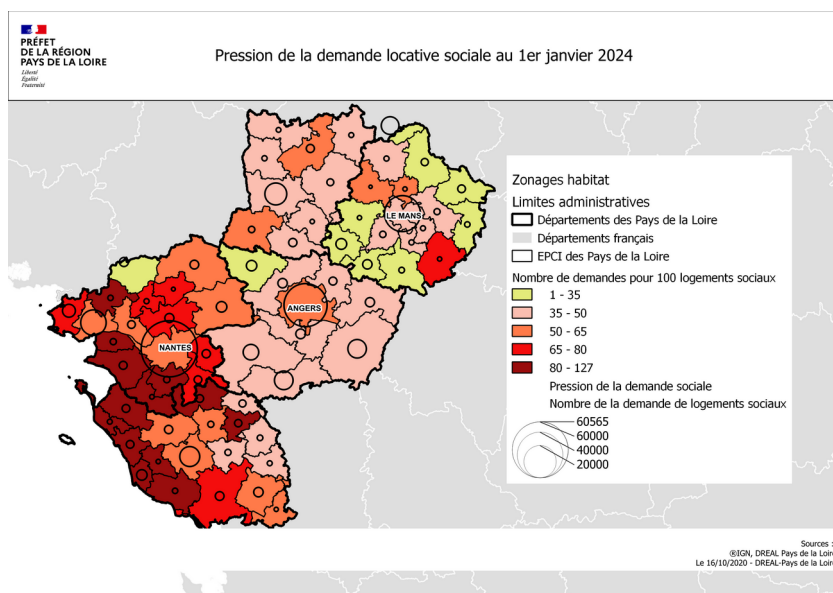
La distinction entre demandeurs internes et demandeurs externes est essentielle. En effet, en fonction de la catégorie de la demande, les caractéristiques suivantes sont très différentes :

- 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



Une pression forte et très contrastée

Au 1^{er} janvier 2024, on recense **52,8 demandes pour 100 logements** proposés à la location (contre 53,1 en 2022), dont 34,6 demandes externes et 18,2 internes.

La pression est particulièrement élevée dans les EPCI littoraux, où la demande est supérieure au nombre de logements sociaux.

→ Elle **progress**e à **Angers Loire Métropole** et dans des **EPCI plutôt ruraux** du Nord-est de la Sarthe, du nord de la Loire-Atlantique et au nord de La Roche-sur-Yon.

→ La pression est plus forte **autour de Nantes** et dans les **EPCI littoraux**.

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 de l'offre de logements sociaux
- Une faible mobilité des occupants du parc social

Mobilité et pression

Le lien entre le taux de mobilité des locataires et la pression est toujours très présente. Les EPCI où la pression est forte, la mobilité est plus faible.

Dans ce cas :

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

En Pays de la Loire, la mobilité diminue, passant de 11 % en 2021 à 9,8 % en 2022 et 9,2 % en 2024. Dans 57 EPCI le **taux de mobilité est inférieure à 11 % contre 33 en 2021**. Le lien entre indice de pression et mobilité n'est pas systématique et peut prendre différentes formes. Par exemple, dans la communauté de communes Océan Marais de Monts, le nombre de demandes de logements sociaux dépasse les capacités du parc, mais pour autant la mobilité dans le parc HLM reste importante, près de 11 %. Plus au Sud en Vendée, les Sables d'Olonne Agglomération affichent une mobilité faible et une pression forte. Mais, de manière générale **une faible mobilité** est le signe d'une **absence de fluidité** des parcours résidentiels, **les logements ne sont pas libérés** pour permettre de répondre à la demande de logements sociaux, ces demandes restent en attentes, fautes de productions nouvelles suffisante. La faible mobilité dans les secteurs tendus est dans ce cas un facteur aggravant de la tension.

Indicateur de pression : définition

Pression

=

$$\frac{\text{Nombre de demandes en cours au 1er janvier } N}{100 \text{ logements proposés à la location au 1er janvier } N-1}$$

(source : CREHA Ouest)

(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)

L'évolution de la demande depuis 2014

Entre l'offre et la demande, l'écart se creuse

Au cours des 10 dernières années, on peut distinguer **2 périodes spécifiques avec l'année 2020 qui ouvre une nouvelle phase** :

→ 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.

→ Depuis 2017, le nombre de demandes ne cesse de **progresser, à un rythme soutenu**.

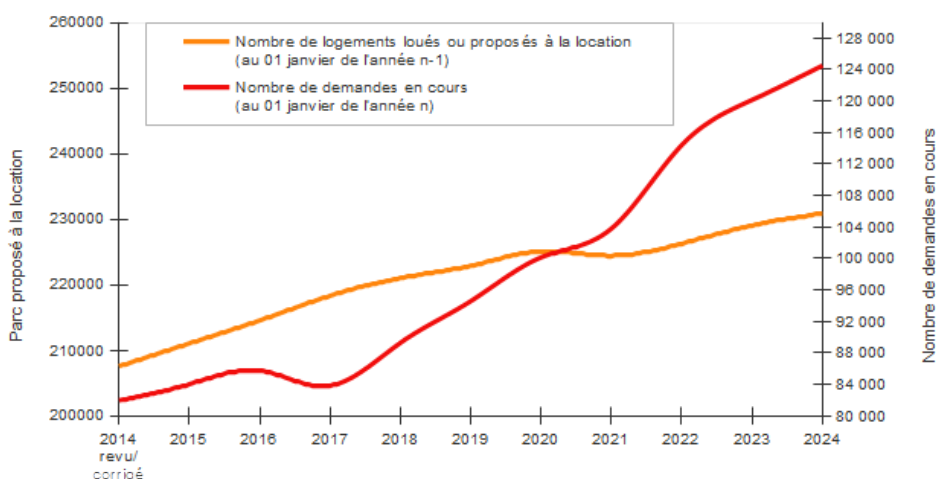
Parallèlement, le nombre de logements proposés à la location **progresses modérément**.

La pression de la demande s'intensifie

Entre 2014 et 2016, l'offre et la demande de logements ont suivi la même tendance à la hausse, en parallèle.

Mais, à partir de 2017, la demande croît beaucoup plus vite que l'offre qui souffre, ces dernières années, d'un manque de projets et d'un retard dans les livraisons. Ce décalage conduit à une **intensification de la pression globale sur le parc social**.

Évolution de la demande locative sociale et de l'offre



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 2024, 54 demandes pour 100 logements

L'inflation des coûts de construction, des coûts de matériaux et du foncier, associés à une réduction des recettes des bailleurs, fragilisent le financement de nouveaux projets et font craindre une accélération du phénomène.

Une tension naissante dans des territoires jusqu'alors peu tendus

Certains EPCI de **Sarthe et de Vendée connaissent une augmentation très importante** du nombre de demandes, créant une pression relative sur le parc social. Ainsi entre 2022 et 2023, les demandes ont augmenté de 5 % en Sarthe et 4,25 % en Vendée.

Dans la Sarthe, la demande externe a progressé de 54 % entre 2022 et 2023.

Cela conduit à une **plus forte pression sur le parc social de ces territoires**, pression qui reste toutefois très inférieure à la moyenne régionale :

→ 54 demandes pour 100 logements en Pays de la Loire, contre 44,5 en 2019

→ 37 demandes pour 100 logements dans la Sarthe, contre 27 en 2019

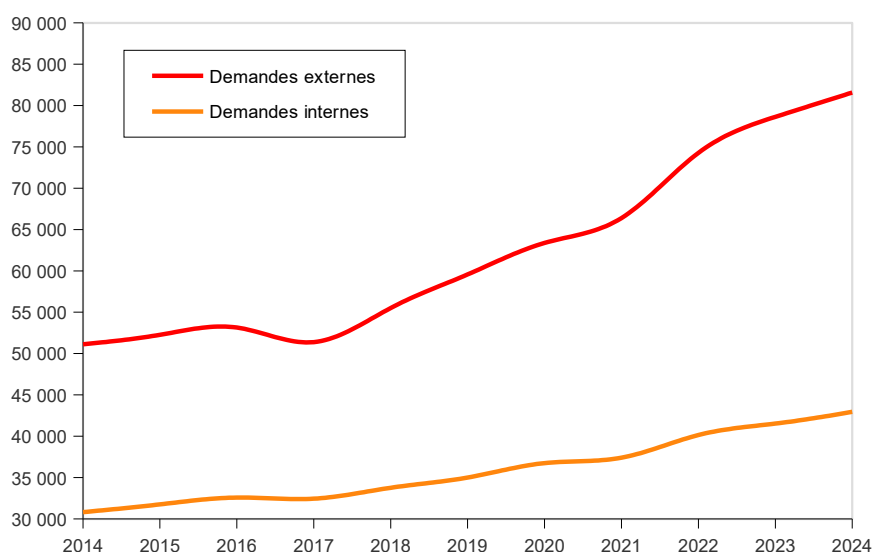
→ 71 demandes pour 100 logements en Vendée, contre 57 en 2019

Une prépondérance de la demande externe qui s'accroît

Depuis 2017, 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.

Ce phénomène s'est accentué en 2021 avec la crise sanitaire.

Évolution de la demande locative sociale interne et externe

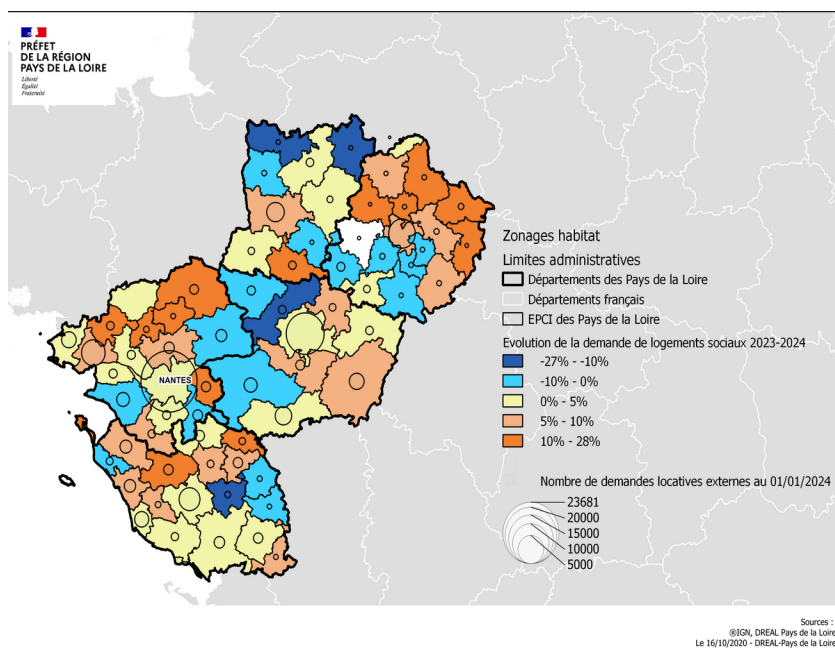
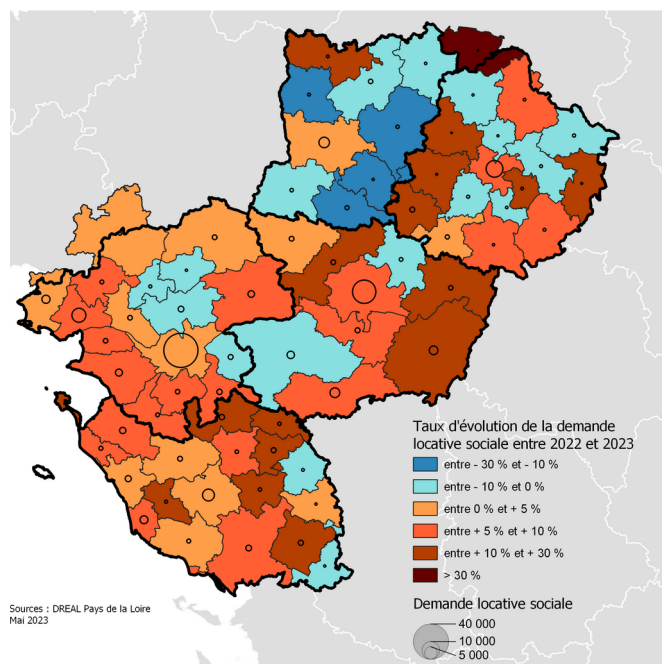


L'évolution de la demande dans les territoires

Taux de croissance annuel moyen de la demande locative sociale

Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023

Entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024



Une demande qui se renforce globalement dans les territoires ruraux et périurbains

La demande progresse dans certains EPCI ruraux de Sarthe, de Loire-Atlantique et de Vendée. Toutefois, compte tenu des faibles volumes dans ces espaces, il faut rappeler que les variations sont très volatiles, à la hausse comme à la baisse.

A retenir

- La demande locative sociale reste **concentrée dans les grandes villes**, avec une pression qui reste forte en **Loire-Atlantique et sur le littoral**
- En 2023, les demandes progressent au même rythme qu'en 2022
- **La demande externe se renforce**
- La demande croît **plus vite que l'offre de logements**, avec un écart qui s'intensifie
- La pression se renforce à **Angers Loire Métropole** et dans certains **EPCI ruraux de la Sarthe, de la Loire-Atlantique et de la Vendée**.

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'Ouest (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 cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval