

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2023

Fiche n° 3

Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

Données clés en Pays de la Loire

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

Au 1^{er} janvier 2024 :

→ environ **124 520 ménages** ont une demande de logement social en cours, dont **65 %** sont des ménages externes

En 2023 :

→ le **profil des demandes** change au profit de ménages aux revenus intermédiaires

Le profil des demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024

Pas d'évolution de la composition familiale

La crise sanitaire n'a pas modifié l'équilibre de la répartition entre les compositions familiales pré-existantes.

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 2024 :

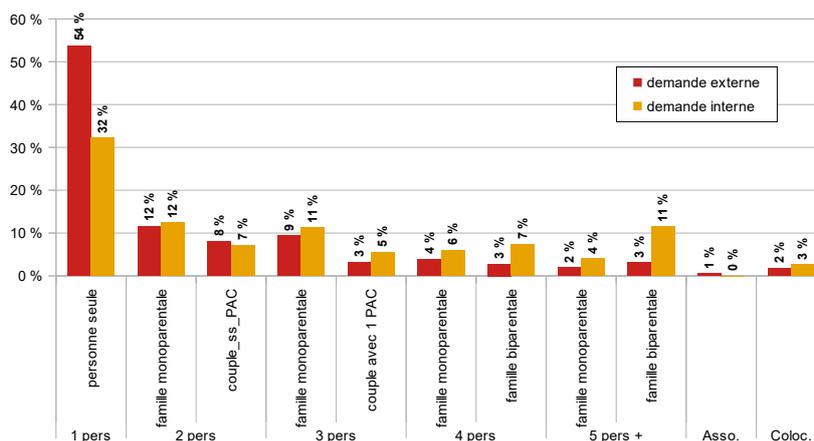
- **plus de la moitié** des demandes externes sont des personnes seules
- parmi les familles, les familles mono-parentales sont **1,6 fois plus nombreuses** que les couples sans ou avec une ou plusieurs personnes à charge (PAC)

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 :

- **46 %** des ménages sont constitués de 3 personnes ou plus (contre 25 % pour la demande externe)
- les familles mono-parentales et les couples avec une ou des PAC sont représentées à parts égales

Répartition de la composition familiale des demandeurs au 1^{er} janvier 2024



RUC annuelles des demandes en cours au 1^{er} janvier 2023

RUC : Ressources par unité de consommation

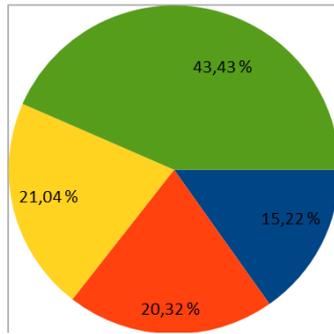
RUC = Ressources du ménage / Nombre d'unités de consommation du ménage

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 :

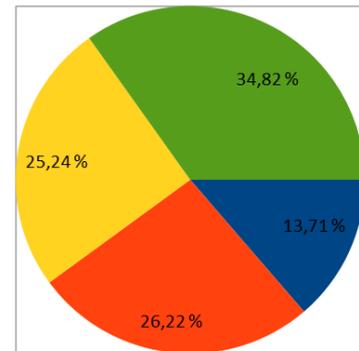
- **1 UC** pour le premier adulte du ménage
- **0,5 UC** pour les autres personnes de 14 ans et plus
- **0,3 UC** pour les enfants de moins de 14 ans

Demandes externes



- Moins de 8 000 €
- Entre 8 000 et 12 000 €
- Entre 12 000 et 16 000 €
- Plus de 16 000 €

Demandes internes



Les demandeurs ont des ressources plus élevées que dans le passé

Depuis 2019, la demande des ménages les plus modestes a diminué, celle des plus aisés a fortement progressé.

Pour la demande externe, le nombre de demandes de ménages, dont les revenus dépassent 16 000€, a plus que doublé depuis 2019. A l'inverse, elle a reculé de 8 % pour les ménages les plus modestes. A eux seuls, les ménages les plus aisés représentent près de 44 % de la demande externe, contre 15 % pour les plus modestes.

En ce qui concerne la demande interne, on constate :

→ une **proportion plus élevée** (bien qu'en baisse) de ménages intermédiaires.

→ une progression de 50 % depuis 2019 pour les ménages plus aisés dont les revenus par unité de consommation dépassent les 16 000 €.

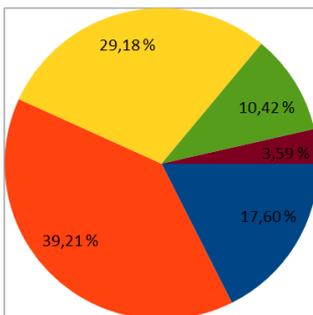
Hypothèses sur la hausse des RUC

L'augmentation des ménages à plus fortes ressources est multifactorielle :

- report vers le parc social de ménages « plus aisés » qui se logeaient jusqu'alors dans le parc privé
- prise en compte des ressources de l'année n-2, ce qui ne reflète pas la situation actuelle des nouveaux demandeurs potentiellement impactés par la crise économique qui suit la crise sanitaire
- augmentation de la demande en ligne qui concerne des ménages à plus fortes ressources

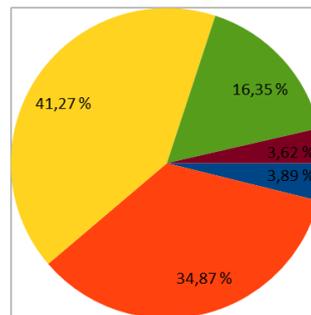
Répartition selon l'âge des demandeurs au 1^{er} janvier 2024

Demandes externes



- 18 24 ans
- 25 39 ans
- 40 59 ans
- 60 74 ans
- 75 ans ou plus

Demandes internes



Des demandeurs externes plus jeunes que les demandeurs internes

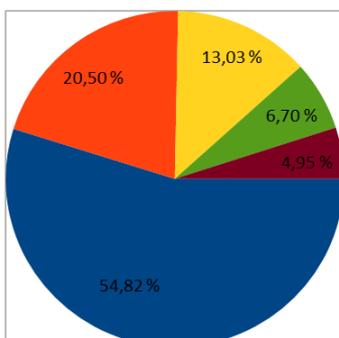
De façon logique, les **demandeurs externes sont plus jeunes** que leurs homologues internes. Les proportions n'ont pas évolué avec la crise sanitaire. Ainsi :

→ les ménages dont le référent est âgé de **moins de 40 ans** représentent **57 % des demandes externes**, contre 38 % des demandes internes

→ à l'inverse, les ménages dont le référent a **plus de 60 ans**, représentent **14 %** des demandes externes contre 19 % pour les demandeurs internes.

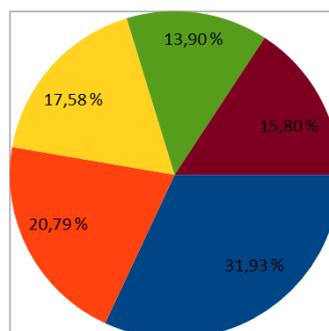
Taille des logements demandés au 1^{er} janvier 2024

Demandes externes



- T1
- T2
- T3
- T4
- T5 et plus

Demandes internes

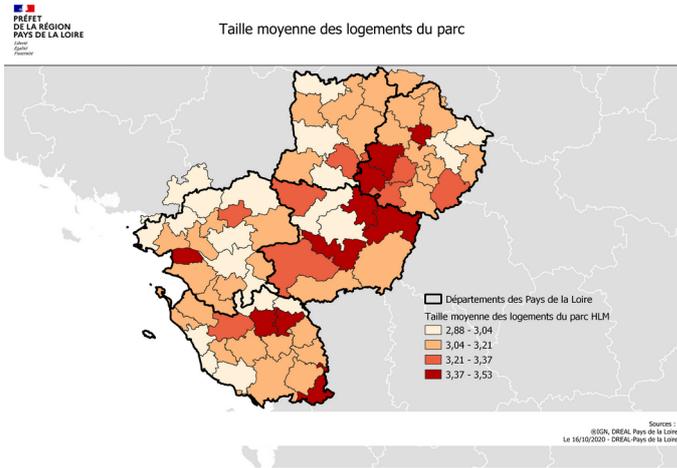


Très forte demande de petits logements

Les **T1 et T2** représentent 75 % de la demande externe (plus de 20 points de plus qu'en 2021), 52 % de la demande interne.

A l'inverse, les **T4 et plus** sont sollicités par 29 % des **demandeurs internes**, contre 11 % pour les demandeurs externes.

Taille moyenne des logements du parc



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

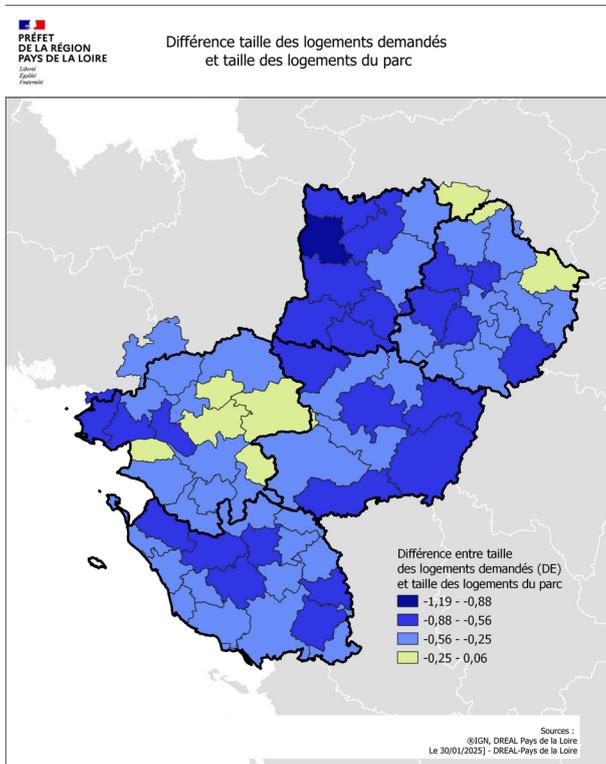
La comparaison entre, d'une part, la taille des logements du parc proposé à la location et, d'autre part, la taille des logements sollicités par les demandes externes et internes, montre un **décalage important entre offre et demande** :

→ pour les **demandes externes**, la taille moyenne des logements demandés est **systematiquement** plus faible que la taille des logements existants. Ce décalage est particulièrement fort en Mayenne, dans le Nord de la Vendée, au Nord de l'estuaire de la Loire et dans l'Est du Maine-et-Loire.

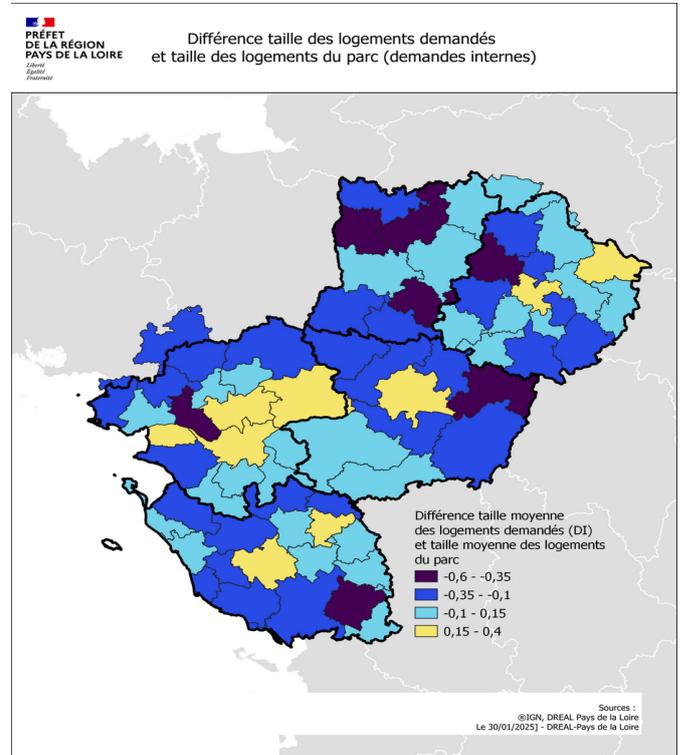
→ pour les demandes **internes**, le décalage est **moins important** et pas systématique. En particulier, il est moins prononcé à Nantes, Angers et La Roche-sur-Yon.

Taille moyenne des logements demandés et taille du parc de logement

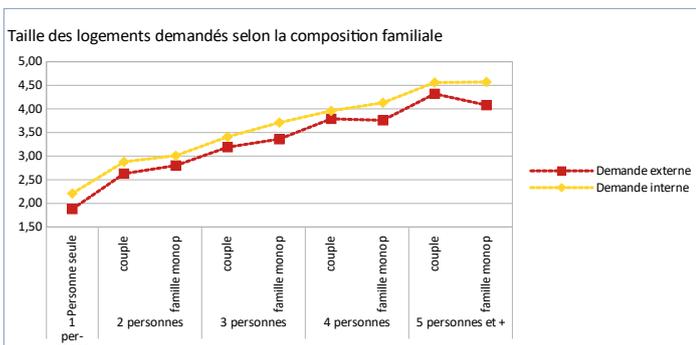
Demandes externes



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

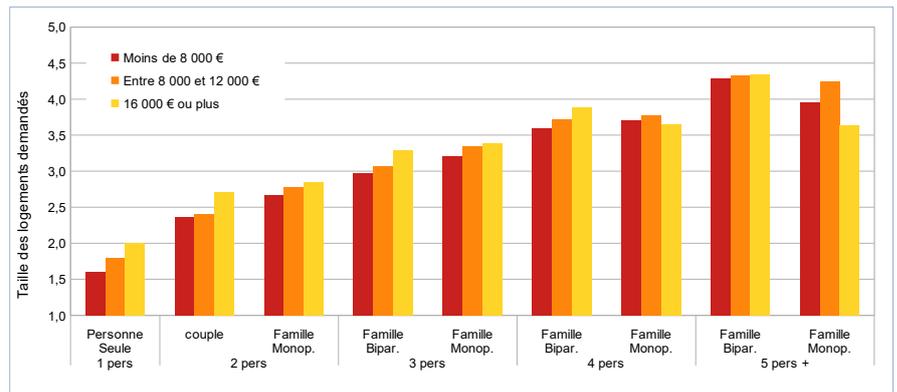
Plus les ressources des ménages sont faibles, plus les logements demandés sont petits.

De la même façon, pour les personnes isolées et les couples, plus le ménage est jeune, plus le logement demandé est petit.

A niveau de revenus et nombre de personnes à charges équivalents, les familles monoparentales demandent des logements plus grands que les couples.

Toutefois, les familles monoparentales avec un RUC élevé ont tendance à demander un logement plus petit que les autres catégories de revenu.

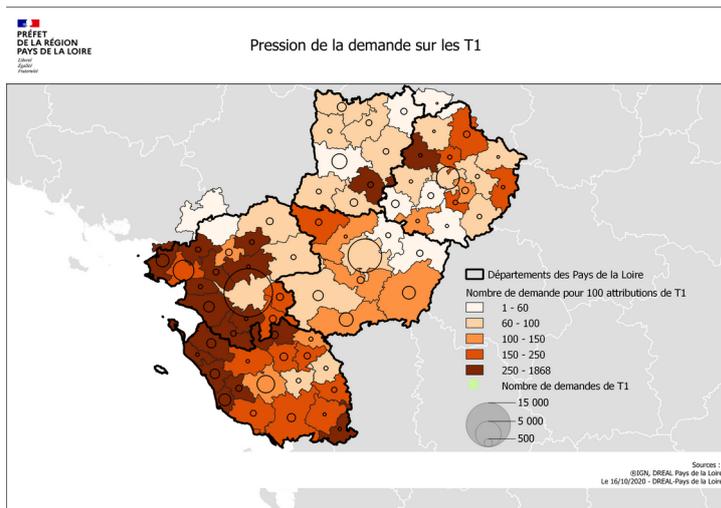
Incidence des RUC des demandes externes sur la taille des logements demandés



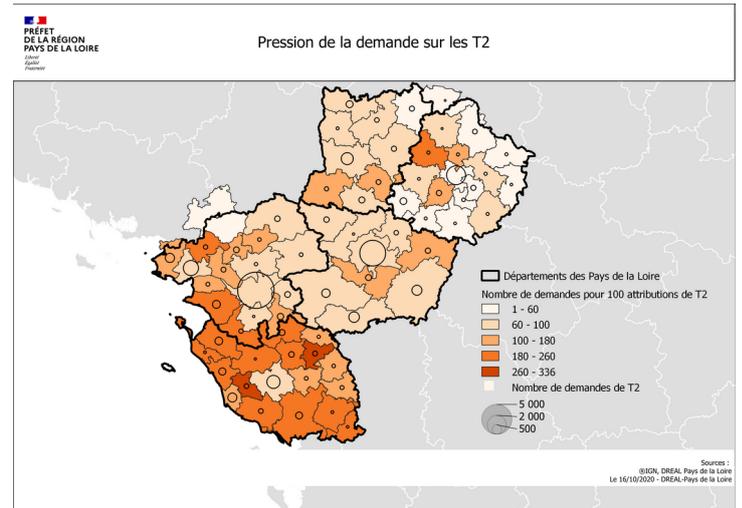
La pression de la demande en fonction de la typologie des logements

Pression de la demande locative sociale en fonction de la typologie demandée au 1^{er} janvier 2023

Pression sur les T1



Pression sur les T2



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

La pression de l'offre n'est pas la même selon la taille des logements. Elle est plus importante pour les petits logements que pour les grands. En moyenne dans la région, on compte 54 demandes pour 100 logements proposés à la location, toutes tailles de logements et types de demandes confondus. Mais **pour les T1, on compte 93 demandes pour 100 logements et 89 pour les T2.**

Cependant, cette pression **sur les T1** est très fluctuante d'un territoire à l'autre. Elle est **supérieure à 100 dans 43 EPCI**, parmi lesquels figurent **tous les EPCI littoraux et rétro-littoraux**. Cela signifie que dans ces territoires, on comptabilise plus de demandes que de logements existants.

De même, **pour les T2**, cette pression **dépasse 100 dans 33 EPCI**. Le plus souvent, ces EPCI cumulent une très forte pression sur les T1 et sur les T2.

→ La pression sur les T1 augmente dans 61% des EPCI.

→ La pression sur les T2 augmente dans 51 % des EPCI.

Indicateur de pression : rappel

Nombre de demandes en cours au 1er janvier N pour

100 logements proposés à la location au 1er janvier N-1
La définition est détaillée dans la fiche 1 consacrée aux « généralités sur la demande locative sociale en cours ».

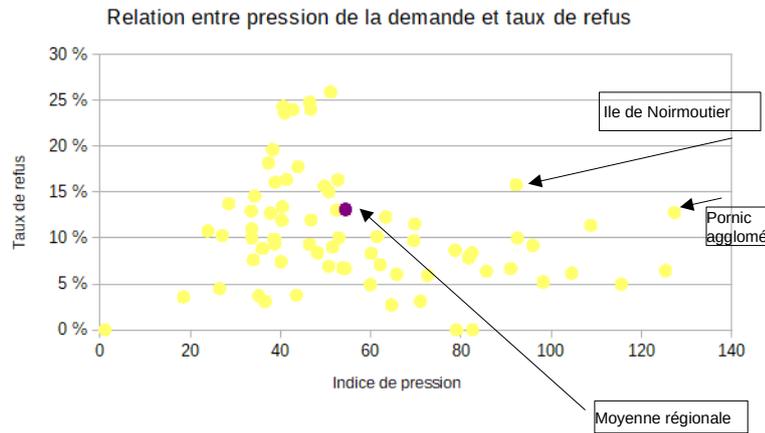
Une pression qui influence les refus des ménages

Le taux de refus des demandeurs (proportion de demandeurs ayant refusé au moins une proposition de logements de la commission d'attribution) constitue un autre révélateur de la tension dans le parc social. En effet, **dès lors que la pression est forte** (supérieure à 60 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 10 % et 26 %.

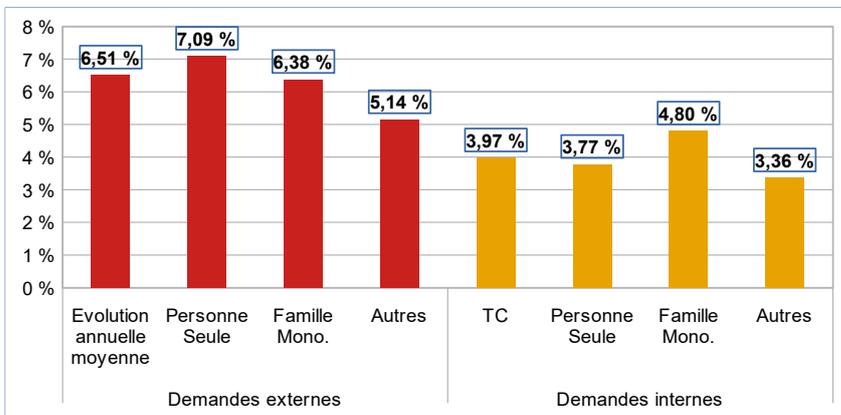
A noter que certains EPCI littoraux, dans lesquels la pression est forte, enregistrent des taux de refus non négligeables comme l'Île de Noirmoutier ou Pornic agglomération.

Relation entre pression de la demande et taux de refus



L'évolution des caractéristiques de la demande entre 2019 et 2023

Evolution annuelle moyenne de la demande selon la composition familiale, entre 2019 et 2023



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

Entre les 1^{er} janvier 2019 et 2024, le nombre de demandes a progressé de 6,51 % chaque année pour les demandes externes contre 3,97 % pour les demandes internes.

Une évolution de la demande qui reste fortement portée par les personnes seules

La croissance de la demande externe est portée essentiellement par les **personnes seules**, et dans une moindre mesure par les **familles mono-parentales**.

Pour la demande interne, la croissance de la demande est plus importante pour les familles monoparentales.

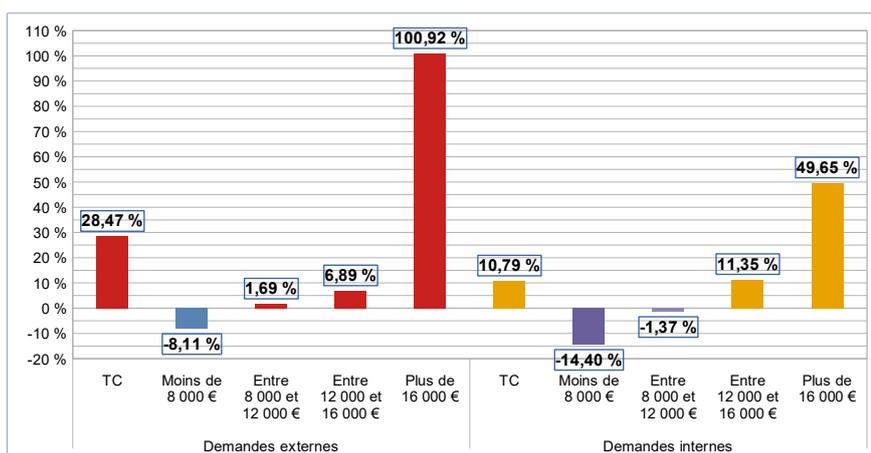
Une croissance de la demande de plus en plus portée par des ménages aux revenus supérieurs

La croissance de la demande externe comme celle de la demande interne est principalement due à la croissance de la demande des ménages aux **revenus les plus élevés**.

La rupture de tendance observée en 2020 se poursuit :

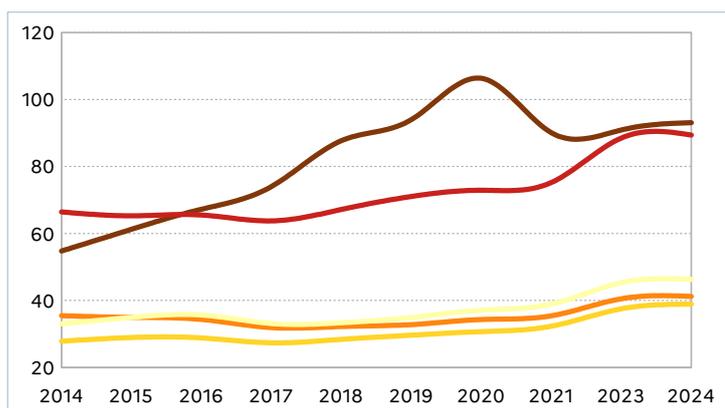
- d'un côté, on note une accélération de la demande des ménages aux ressources les plus élevés (cf. précédemment)
- de l'autre côté, on note une diminution du nombre de ménages modestes dans les demandes de logements sociaux.
- entre les deux, le nombre de demandes de ménages intermédiaires évolue peu.

Evolution de la demande selon le niveau de revenu, entre 2019 et 2023

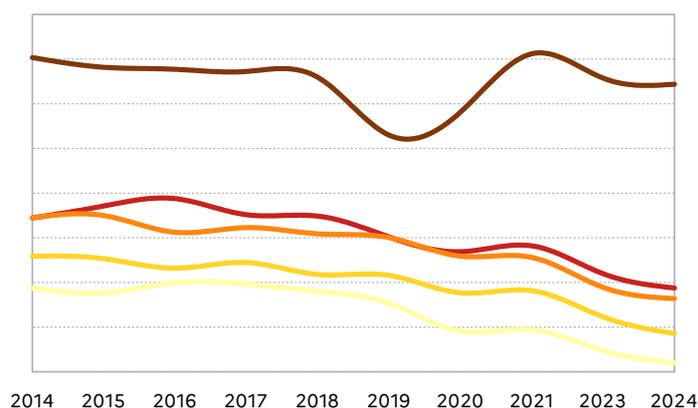


L'évolution de la pression de la demande sur le parc locatif

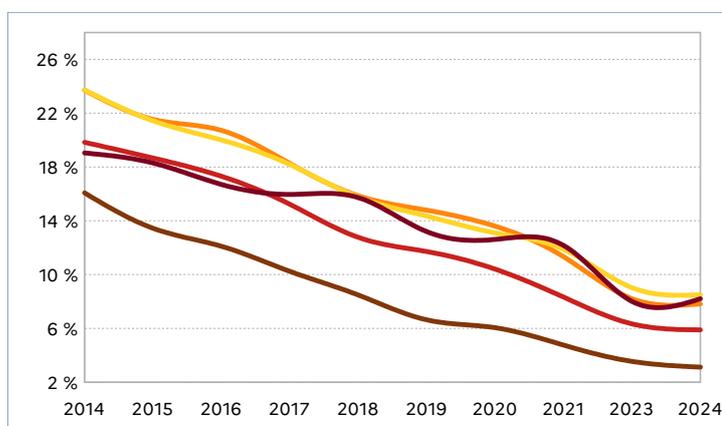
Pression de la demande sur le parc social



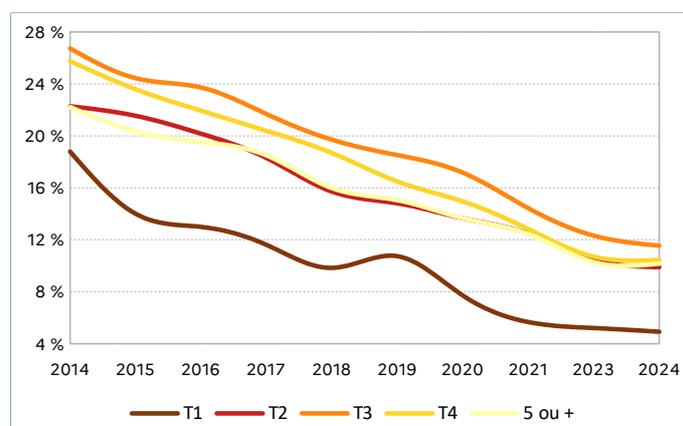
Taux de mobilité dans le parc social



Taux de refus des demandes externes



Taux de refus des demandes internes



Une pression grandissante, une mobilité et des refus qui diminuent

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

→ la **pression globale continue d'augmenter**

→ la **mobilité dans le parc baisse**

→ le **taux de refus chute** de façon continue dans toutes les typologies de logements

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**

→ Les demandeurs **aux revenus plus élevés** (dont les besoins sont différents) **sont de plus en plus nombreux**

→ Il existe un **décalage** important entre la structure du parc de logements et les **aspirations des ménages** en attente d'un logement social

→ Le **besoin en petits logements** est très élevé et se renforce (T1 et T2) en particulier dans les territoires **littoraux et rétro-littoraux**, ce besoin se renforce dans les secteurs moins tendus

Précisions méthodologiques

Sources :

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-remplées 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 2
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval