

# Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2024

## Fiche n° 1

### Généralités sur la demande locative sociale en cours

#### Données clés en Pays de la Loire

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

#### Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

→ **126 485 ménages** ont déposé une demande de logement social

→ **2/3** de ces demandes proviennent de ménages qui ne sont pas locataires du parc social

#### En 2024 :

→ hausse modérée des demandes (+1,6%)

### La demande locative sociale au 1<sup>er</sup> janvier 2025

#### La demande reste concentrée dans les grandes villes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 :

→ **126 485 ménages** ont déposé une **demande de logement social** en Pays de la Loire, soit une légère augmentation depuis un an (cf. ci-après)

→ **45%** des demandes concernent **Nantes Métropole et Angers Loire Métropole**

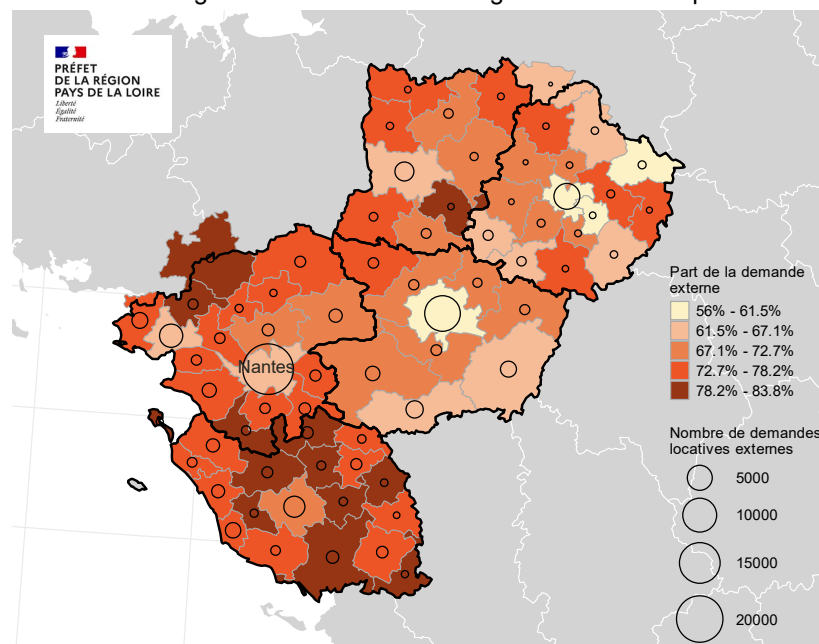
→ **83 %** des demandes concernent un logement dans l'un des 28 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) soumis à la loi Égalité et Citoyenneté.

#### Une demande externe toujours prédominante

→ **65,6 %** des demandes émanent de **ménages non locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 82 968 demandes. Cette proportion est en très légère augmentation. En effet, la hausse de la demande en cours émane très largement de ménages externes.

→ **34,4 %** émanent de **locataires actuels du parc social**, soit 43 517 demandes.

#### Demands de logements sociaux de ménages extérieurs au parc social



Sources :  
 ©IGN, DREAL Pays de la Loire  
 2026-02-05

## Des variations territoriales dans la répartition interne / externe

A 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. Mais, 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. A l'inverse, **dans les EPCI littoraux et périurbains** où le parc est plus restreint, la **demande externe représente près de 75 %** de la demande, elle dépasse même 80 % dans la communauté de communes du **Pays de Pontchâteau St-Gildas-des-Bois**.

## Pourquoi distinguer les demandes internes des demandes externes ?

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

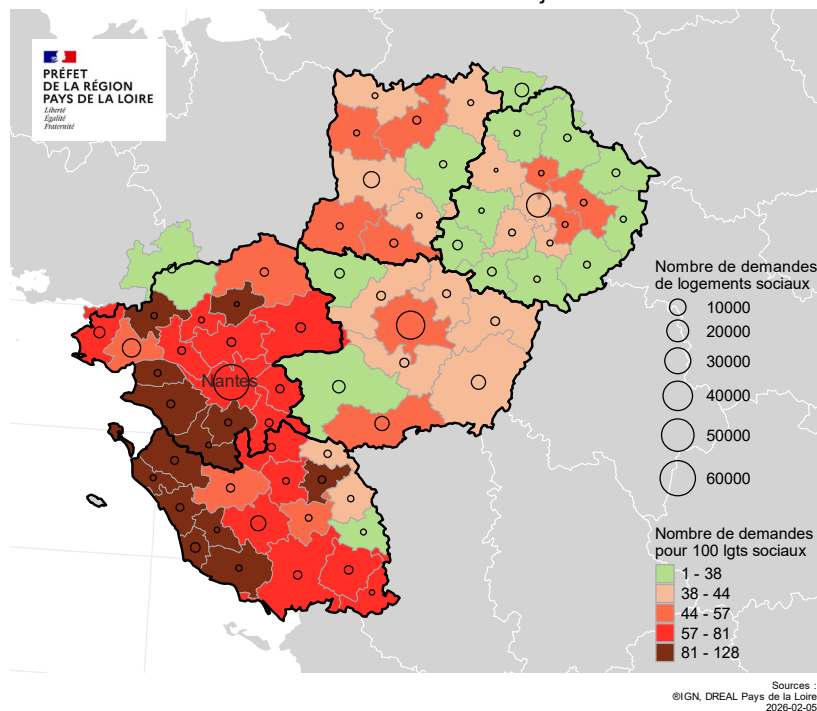
- la taille des logements sollicités
- le profil des ménages (composition familiale, revenus, âge, etc.)

Chaque catégorie appelle des réponses spécifiques, adaptées à ses caractéristiques propres.

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

## La pression de la demande sur le parc locatif social

Pression de la demande locative sociale au 1er janvier 2025



### Une pression forte et très contrastée

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le fichier de la demande recense **54 demandes pour 100 logements** proposés à la location (contre 53 en 2023), dont 35,9 demandes externes et 18,1 internes.

La pression **progress**e à **Nantes Métropole** et dans des **EPCI plutôt ruraux** et littoraux.

Elle est plus forte **autour de Nantes et dans les EPCI littoraux**.

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

La forte pression dans ces territoires est liée à un **cumul de plusieurs facteurs** :

- 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 présent. Dans les EPCI où la pression est forte, la mobilité est plus faible.

Ainsi, une faible mobilité amplifie cette pression. A l'inverse, une forte mobilité permet de la modérer.

Dans les Pays de la Loire, la mobilité diminue, passant de 11 % en 2021 à 9,2 % en 2024 et 8,35 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025. **Dans 63 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 du Pays de Pontchâteau, il y a autant de demandes que de logements sociaux, la demande a augmenté de 77 % en 5 ans et surtout la mobilité a chuté de 4 points de pourcentage en un an seulement. Ces différents indicateurs témoignent d'un manque de logements sociaux pour répondre à la demande mais aussi d'un manque de logements abordables pour libérer les logements sociaux existants et ainsi permettre une meilleure mobilité des ménages. De manière générale, **une faible rotation des logements** est le signe d'une **absence de fluidité** des parcours résidentiels. Faute d'offre abordable suffisante, **les logements ne sont pas libérés** pour permettre de répondre à la demande de logements sociaux, ces demandes restent en attente.

### Indicateur de pression : définition

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

(source : CREHA Ouest) pour (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

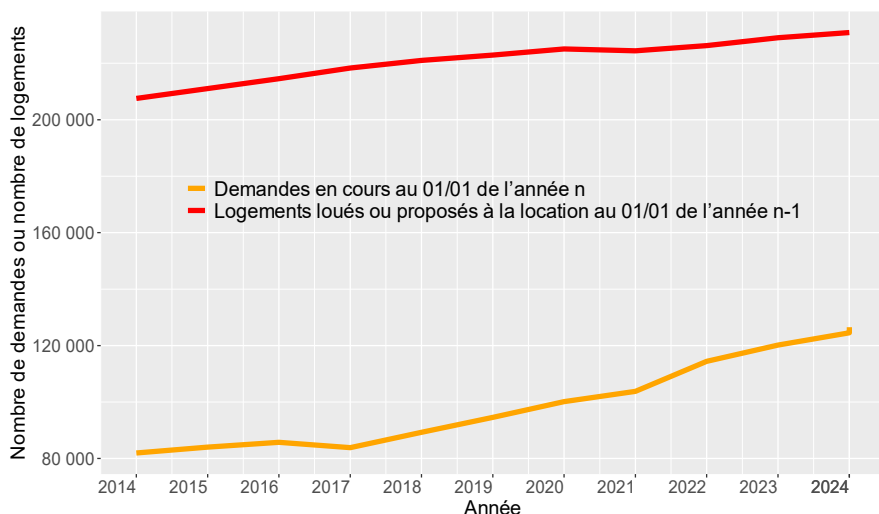
Au cours des 10 dernières années, on peut distinguer **2 périodes spécifiques** :

→ **Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> 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 progresse modérément**

### Évolution de la demande locative sociale et de l'offre



### Tension naissante dans des territoires jusqu'alors peu tendus

Dans le **Nord de la Loire-Atlantique**, les demandes de logements sociaux continuent de progresser, une constante qui se retrouve dans le **Sud-Ouest de la Mayenne** et l'**Est de la Sarthe**.

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

→ 55 demandes pour 100 logements en Pays de la Loire, contre 44,5 en 2019

→ 38 demandes pour 100 logements dans la Sarthe, contre 27 en 2019

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

### 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 et au même rythme.

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

Ainsi la pression suit la tendance suivante :

→ Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 40 demandes pour 100 logements proposés à la location

→ Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 39 demandes pour 100 logements

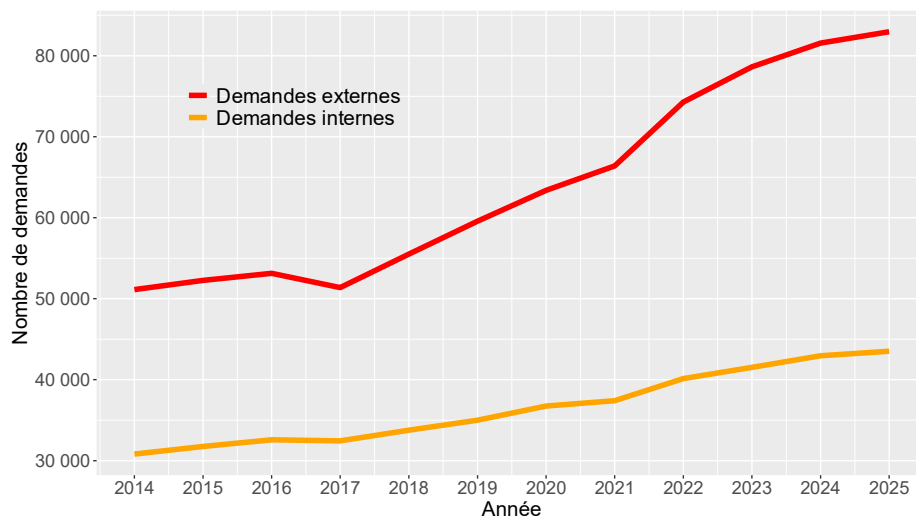
→ Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 54,8 demandes pour 100 logements

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

### Prépondérance renforcée de la demande externe

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

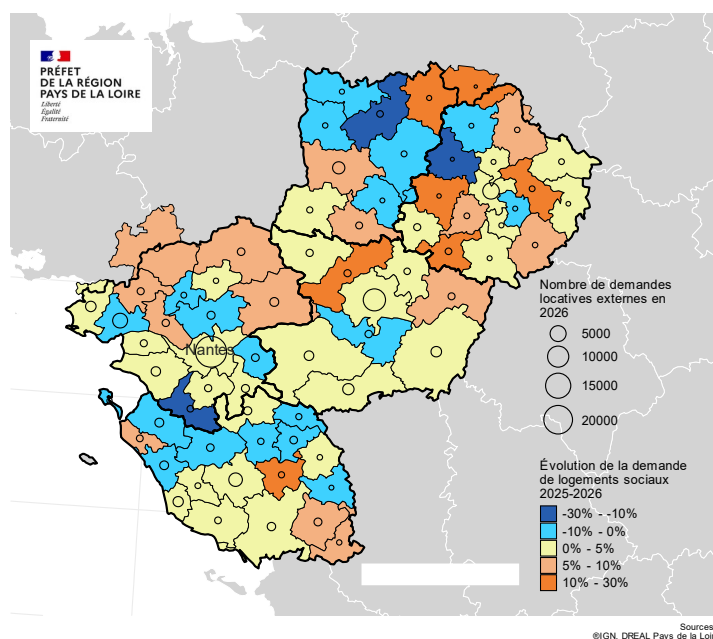
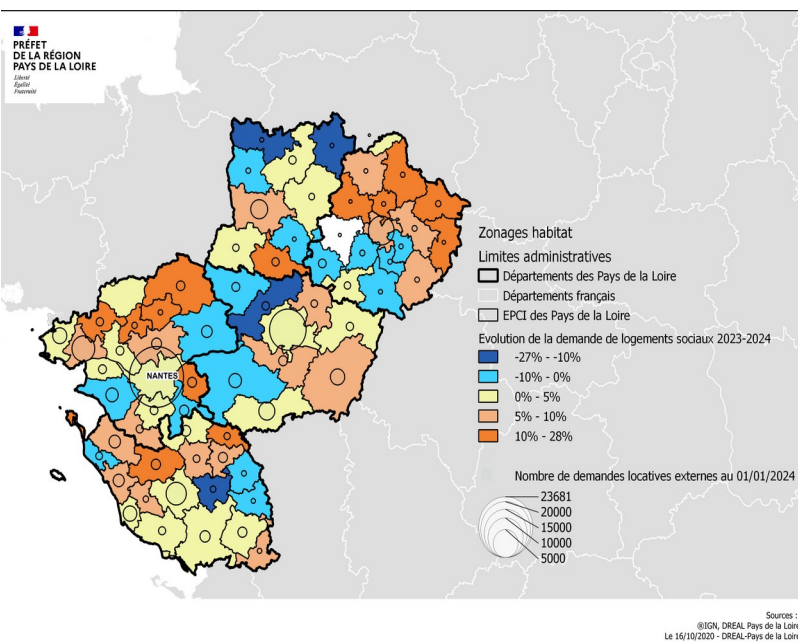


# L'évolution de la demande dans les territoires

## Taux de croissance annuel moyen de la demande locative sociale

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 1<sup>er</sup> janvier 2025



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

La demande progresse dans certains EPCI ruraux de Loire-Atlantique et de Sarthe. 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 très forte dans les grandes villes, avec une pression qui reste forte en Loire-Atlantique et sur le littoral
- En 2024, les demandes progressent moins vite qu'en 2023
- La demande externe reste très majoritaire
- La demande croît plus vite que l'offre de logements
- La pression s'étend à certains EPCI ruraux de la Sarthe, de la Loire-Atlantique et de la Mayenne.

#### Précisions méthodologiques

Les données présentées dans ce document proviennent des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS) et 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 progressivement mis en place 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

ISSN : 2019-0017