

Evolution de la demande de logements sociaux en 2021

Bretagne et Pays de la Loire

Rapport définitif

Janvier 2022

Introduction:

Nombreux sont les acteurs dans le logement social à constater une forte augmentation des demandes en cours depuis le début de l'année 2021. Notamment l'USH des Pays de la Loire et l'ARO Bretagne, qui ont souhaité que le CREHA OUEST approfondisse le sujet.

A travers différentes sources de données, nous avons essayé de constater et d'expliquer ce phénomène. Outre la volumétrie qui augmente significativement, il apparait que cette évolution est très variable suivant les territoires, ce qui peut questionner.

Ce travail, mené sur une brève période, constitue un exemple de mobilisation de ressources en interne du CREHA OUEST en vue de répondre à une sollicitation de ses partenaires. Il vise également à éclairer le chantier 'plateforme données & services' de l'observatoire du CREHA OUEST en lien avec notre projet stratégique.

Par ailleurs, cette étude a facilité l'immersion d'Ambre Pioger dans le cadre de sa prise de fonction de data scientist au le octobre 2021.

Table des matières

l. Le constat		4
II. Pistes de réflexion		6
1. La tension du marché imm	obilier et l'attraction des villes « moyennes »	6
2. La croissance démographic	que	9
3. L'impact des confinements	successifs	٠0
4. La baisse des attributions.		.2
5. L'évolution des logements	sociaux (parc)	٤3
6. Modification du profil des	demandeurs1	4
a) Attraction des villes « m	oyennes » 1	4
b) Localisation souhaitée		5۔
c) Demandeurs « hors régi	on »	6ء
d) Profil des demandeurs .		.8
III. Décomposition de la	croissance2	0
1. Analyses	2	20
2. Méthodologie et limites	2	<u>'</u> 1
IV. Synthèse de l'étude	2	3
V. Les suites à donner	2	4

Complément d'information

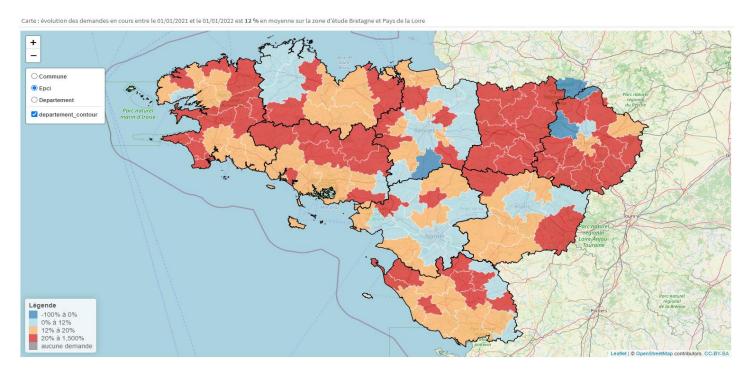
En complément du présent rapport, le CREHA OUEST envisage de mettre à disposition, de ses partenaires, l'intégralité des données sous forme de cartes, graphiques, et tableaux accessibles depuis notre plateforme Observatoire en construction.

Pour pouvoir accéder avec authentification à cette plateforme sécurisée, une demande est à faire auprès d'Ambre Pioger: <u>apioger@creha.org</u>

https://observatoire.creha-ouest.org:8443/touspartenaires/tdb_evol_demande/

Les bases sont arrêtées au **1**^{er} **janvier 2022** ce qui signifie notamment que nous disposons de l'intégralité des demandes sur l'année 2021.

I. Le constat

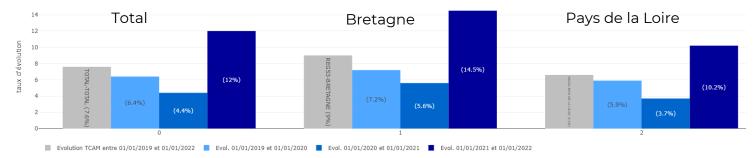


En moyenne sur les 2 régions, **les demandes en cours augmentent de +12% depuis le début d'année 2021**, passant de 178 400 demandes au 1/1/2021 à **199 800 au 1/1/2022**, soit +21 400 demandes en un an ;

avec respectivement:

- +14,5% en Bretagne
- +10,2% en Pays de la Loire.

C'est globalement 4,4 points au-dessus de l'évolution globale annuelle (et tendancielle) observée depuis 2019.



TCAM: Taux de Croissance Annuelle Moyen

Cette accélération de la croissance n'est pas homogène sur les 2 régions. En effet, certains EPCI¹ voient leurs demandes en cours augmenter de plus de 30% depuis le début de l'année, notamment en Mayenne, Sarthe et dans le centre de la Bretagne.

A la lecture de ces croissances EPCI, il faut néanmoins relativiser le constat d'évolution au regard des volumes correspondants.

Seuls 2 EPCI constatent une baisse de leur demande de logements sociaux, il s'agit des CC Bretagne Porte Loire Communauté (35) et CC Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (72).

_

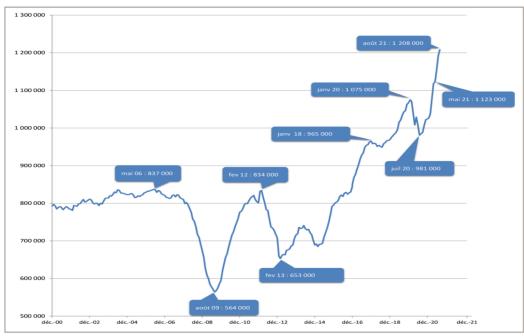
¹ EPCI: Etablissement Public de Coopération Intercommunale (Communauté de Communes, d'Agglomération, Urbaine)

II. Pistes de réflexion

1. La tension du marché immobilier et l'attraction des villes « moyennes »

D'après l'article publié par les Notaires de France, fin octobre 2021², nous observons bien une hausse des **prix de vente des logements anciens**, notamment en province, avec une forte reprise depuis la crise sanitaire.

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021



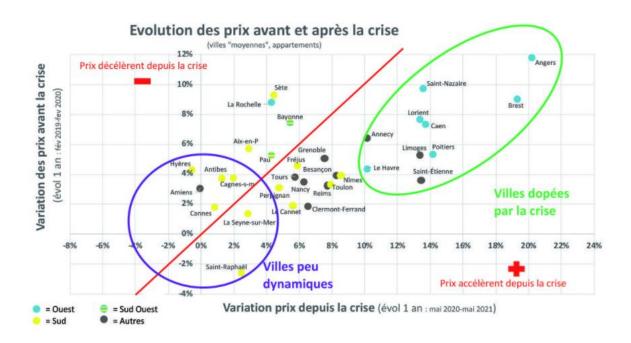
Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

« La crise sanitaire a révélé de **nouveaux comportements immobiliers**, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes. **Mais il n'y a pas d'"exode" urbain à ce jour**. La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement. »

La FNAIM³ met en avant que **ce sont les villes moyennes qui connaissent les plus fortes hausses de prix sur 1 an** (en mars 2021 et avril 2020), notamment dans l'ouest de la France.

²https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier

³ https://www.fnaim.fr/4211-marche-immobilier-prix-et-tendance-juillet-2021.htm



Concernant les loyers, l'Insee réalise trimestriellement une enquête « Loyers et charges » y compris auprès des bailleurs sociaux⁴.



hausse d'environ 1% des loyers sur le 2^{ème} trimestre 2021 par rapport au 2^{ème} trimestre 2020.

Ce graphique montre une

vente et à la location semble ne plus permettre à certains ménages de se loger dans le privé dans les grandes métropoles. Nous pouvons alors penser qu'ils se tournent les logements sociaux pour pallier cette

difficulté.

La hausse des prix à la

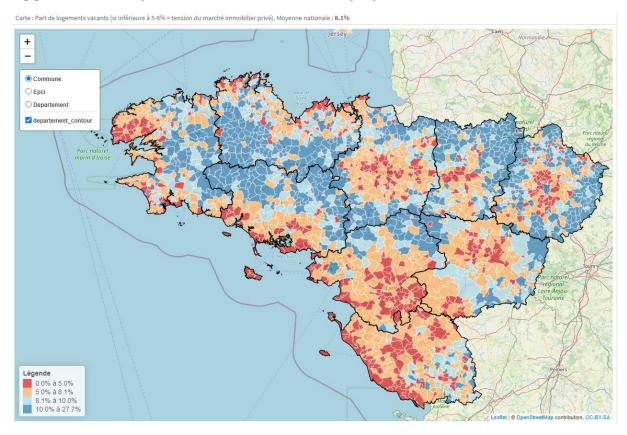
Champ: France métropolitaine Sources : Insee, enquêtes loyers et charges et bailleurs sociaux

social.

⁴ https://www.insee.fr/fr/statistiques/5425784

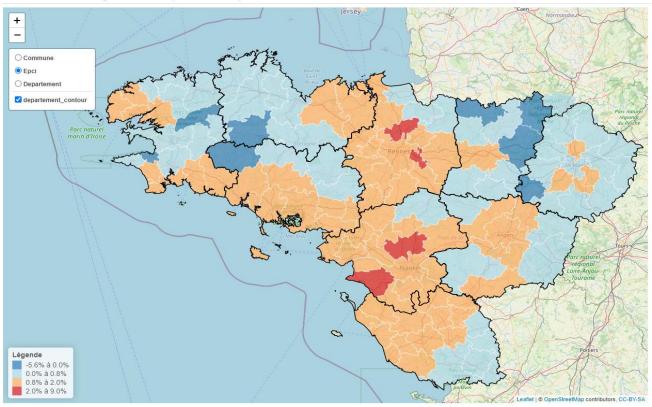
La carte ci-dessous met en avant la part des **logements vacants** parmi l'ensemble des logements (Insee). Une faible part (en dessous de 6-7%) indique une tension de l'offre sur un territoire.

Cela confirme bien une tension sur l'offre de logement au niveau des grandes agglomérations (et du littoral, zone touristique) :



2. La croissance démographique





Au niveau du recensement de l'Insee, le nombre de ménages augmente d'environ 0.8% par an en France métropolitaine entre 2013 et 2018⁵, variant de +0,4% en Sarthe à +1,6% en Loire-Atlantique. Cette croissance, explique donc une petite partie seulement de l'augmentation de la demande en cours.

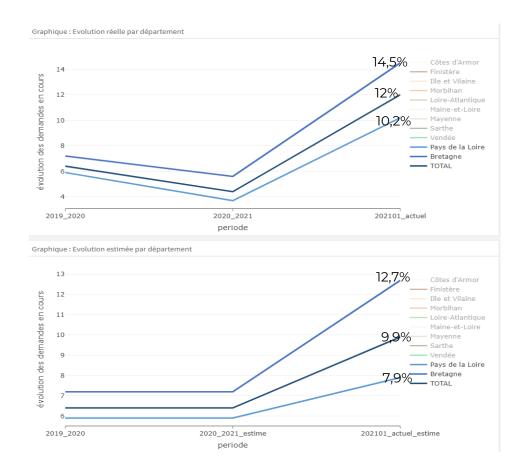
De plus, **l'analyse par EPCI montre plutôt une corrélation inverse**. En effet, les EPCI à faible croissance démographique sont des EPCI où la demande de logement social augmente fortement, comme en Mayenne ou dans le centre de la Bretagne par exemple. **Cela tend à confirmer qu'il n'y a en effet pas « d'exode urbain », comme mentionné précédemment**.

⁵ Le recensement de population de l'Insee « 2018 » est en réalité une extrapolation sur 5 années d'enquête (2016 à 2020) et est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

3. L'impact des confinements successifs

Nous observons une baisse de la croissance sur 2020, en lien avec la situation sanitaire de la Covid19 et ses confinements successifs, empêchant ainsi la mobilité géographique (mise en attente du projet de déménagement, pas de visites de logement, ...).

Nous tentons ci-après de quantifier cet effet sur l'évolution de la demande constatée.

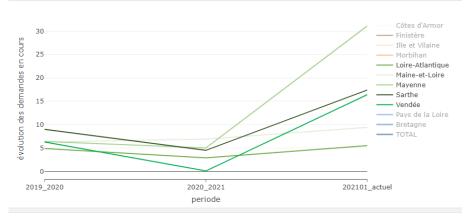


Pour estimer cet impact, nous appliquons le même taux de croissance de 2019 à 2020, période liée aux confinements (1/1/2020 au 1/1/2021), alors **le taux de croissance sur 2021 serait réduit de 2 points environ** sur l'inter-région (12% -> 9,9%).

Cet impact **diffère d'une zone à l'autre**. Par exemple, en Loire-Atlantique, le département ayant le plus de demandes en cours (53 700), voit son taux de croissance passer de +5,5% à +3,4%, soit moins qu'en 2019, alors que **la Mayenne évolue plus significativement, ainsi que l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan**.

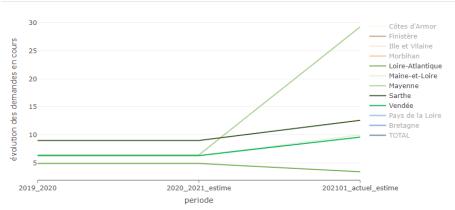
Pays de la Loire



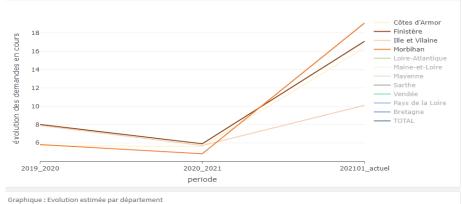


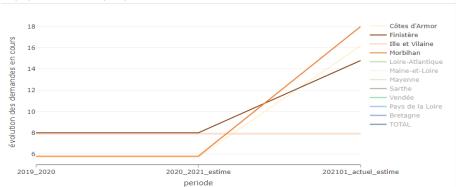
Graphique : Evolution estimée par département

Graphique : Evolution réelle par département

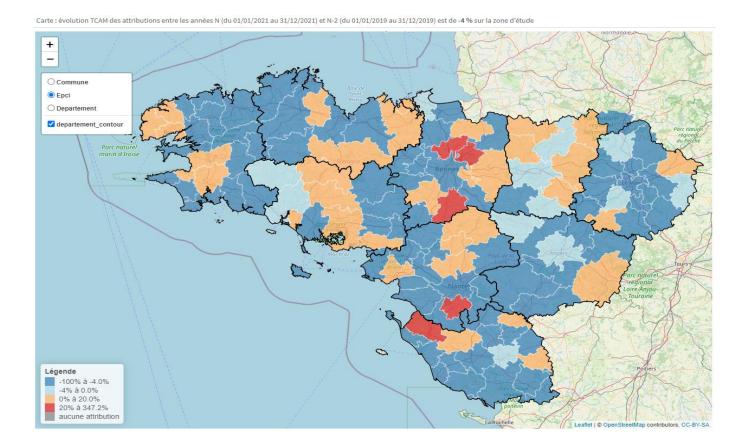








4. La baisse des attributions



De 48 100 attributions sur l'année 2019, on comptabilise actuellement **44 300 attributions** sur 2021, soit une **baisse moyenne par année de -4% sur l'interrégion** (-4,5% en Pays de la Loire, -3,4% en Bretagne), ce qui représente 3 800 attributions en moins en 2 ans. C'est 3 800 demandes en cours qui auraient pu être satisfaites et disparaitre ainsi du stock des demandes en cours.

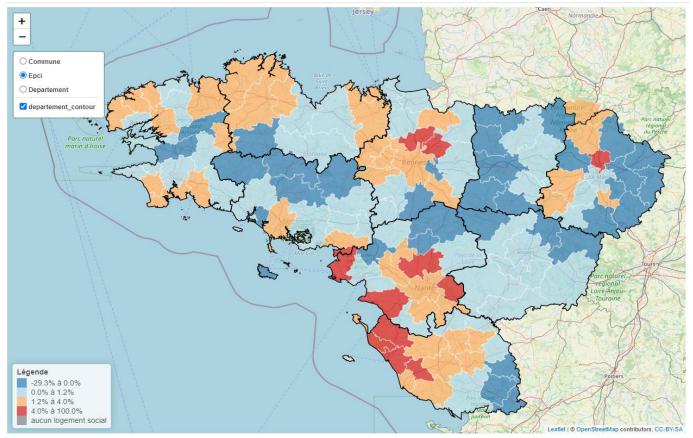
Mais là encore, cela n'explique qu'une partie de la forte augmentation des 200 000 demandes en cours.

Nous avons choisi de regarder sur 3 périodes car le nombre d'attributions a fortement chuté avec le confinement (-19,5% entre 2019 et 2020) et connait en compensation une forte hausse sur la dernière période (+14,5% de 2020 à 2021).

Cela permet ainsi d'observer une tendance à la baisse des attributions qui semble plus structurelle que liée à la crise sanitaire actuelle.

5. L'évolution des logements sociaux (parc)





De même que pour les attributions, si le nombre de logements sociaux baisse, cela diminue les possibilités de loger un ménage et donc le stock de demandes toujours en attente augmente.

Ce n'est globalement pas le cas pour les deux régions (+1,2% par an entre 1/1/2019 et 1/1/2021), mais nous ne disposons pas des données RPLS sur le parc actuel et les données ici sont antérieures à notre période d'étude (année 2021 et situation au 1^{er} janvier 2022).

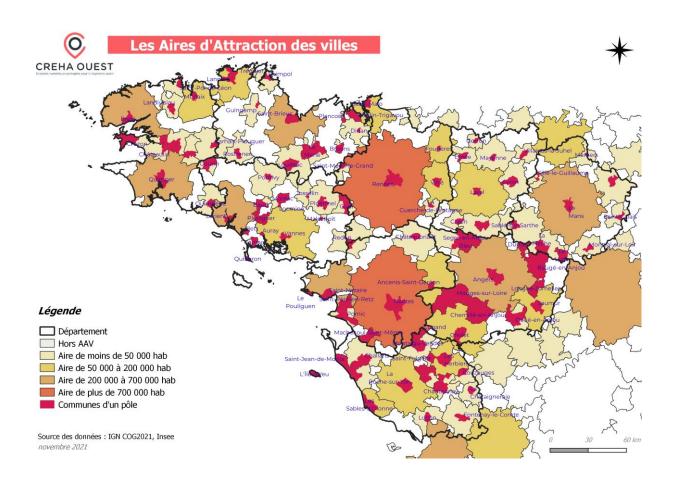
Nous observons néanmoins, sur les EPCI, une baisse des logements sur les zones où il y a une forte augmentation de la demande (Mayenne, Sarthe et centre Bretagne). Il y aurait donc tout de même un impact sur la demande si la tendance se poursuivait.

6. Modification du profil des demandeurs

a) Attraction des villes « moyennes »

L'Insee a mis en place un zonage en Aires d'Attraction des Villes⁶. Une aire est définie avec un pôle (fonction de la population et de l'emploi) et une couronne (au moins 15% des actifs travaillent sur le pôle).

En France, 51% de la population vit dans un pôle et 43% dans une couronne.



Sur nos deux régions, il y a :

- → 2 grandes aires de plus de 700 000 habitants : Nantes et Rennes,
- → 7 aires de 200 000 à 700 000 habitants : Angers, Brest, Le Mans, Quimper, Lorient, St Nazaire, et St Brieuc
- → 14 aires de 50 000 à 200 000 habitants, dont Vannes, La Roche sur Yon, Cholet, Laval, Lannion, St Malo, Saumur, Ancenis, Fougères, Les Herbiers
- → 554 communes (/2 444 sur l'inter-région) sont en dehors d'une aire d'attraction

⁶ https://www.insee.fr/fr/information/4808607

Au niveau des demandes de logements sociaux, nous avons regardé la commune souhaitée en choix 1⁷ par les demandeurs en cours, selon ces AAV et l'évolution constatée entre 2019 et maintenant.

Aire Attration des Villes	Demandes en cours au 01/2022	Demandes en cours au 01/2019	Variation en volume	Evolution TCAM
1a_GrandesMetropoles_Pole	47 031	41 707	5 324	4.1
1b_GrandesMetropoles_couronne	20 181	15 723	4 458	8.7
2a_Metropole_pole	39 474	32 553	6 921	6.6
2b_Metropole_couronne	23 915	18 151	5 764	9.6
3a_AireMoyenne_pole	21 806	18 030	3 776	6.5
3b_AireMoyenne_couronne	13 930	10 580	3 350	9.6
4a_PetiteAire_pole	20 854	14 951	5 903	11.7
4b_PetiteAire_couronne	5 210	3 607	1 603	13.0
5_Hors_Zone_Attraction	7 427	5 239	2 188	12.3
TOTAL	199 828	160 541	39 287	7.6

Source: FDLS Bretagne & Pays de la Loire

Cela met en évidence une plus **forte augmentation des demandeurs pour des petites aires de moins de 50 000 habitants ou hors zone d'attraction**, avec une évolution annuelle moyenne de 12% à 13% contre +8% sur l'ensemble du territoire. En termes de variation de volume, les petites aires et les communes hors zone d'attraction représentent 25% des demandes.

b) Localisation souhaitée





^{*} Hors région pour la région Bretagne = choix du demandeur en Pays de la Loire, et inversement la part « hors région » pour les Pays de la Loire correspond aux demandeurs résidant en Bretagne

Parmi les 199 800 demandes en cours, plus de la moitié souhaite rester sur leur commune de résidence actuelle en 1^{er} choix, et 20% sur le même EPCI (mais pas la même commune), soit 72% souhaitent avoir un logement sur leur EPCI de

⁷ Attention, pour quelques demandes, il n'est pas possible d'identifier correctement la commune du choix l

résidence. En observant uniquement les demandeurs habitant en Bretagne, cette part atteint 77% ; et 80% pour les Pays de la Loire.

Au 1^{er} janvier 2019, la part des demandes en cours sur la même commune était de 55% (57,2% en Bretagne - 60,4% en Pays de la Loire). Donc même si cela représente toujours plus de la moitié des demandes, il y a néanmoins une **légère baisse de la part des demandes d'un logement social sur la même commune de résidence.**

c) Demandeurs « hors région »

Parmi 20 200 demandeurs situés en dehors de la région demandée (soit 10,1% des demandeurs), environ 4 000 sont des demandeurs « inter-région » ; c'est-à-dire des demandeurs résidant en Bretagne et souhaitant aller en Pays de la Loire, ou inversement, des demandeurs résidant en Pays de la Loire et souhaitant aller en Bretagne.

Si on écarte ces demandeurs « inter-région », il reste 16 200 foyers qui souhaitent venir dans l'Ouest et proviennent d'autres régions, soit 8,1% de l'ensemble des demandeurs en cours actuellement.

C'est **4 200 demandeurs en plus** par rapport au 1^{er} janvier 2021, 5 300 par rapport au 1^{er} janvier 2019.

NOM ZONE	demandes hors région 01/2022	demandes 01/2022	part hors région	demandes hors région 01/2021	demandes 01/2021	part hors région	demandes hors région 01/2019	demandes 01/2019	part hors région	différence 2021- 2022 en volume	différence 2019- 2022 en volume
COTES-D'ARMOR	1 170	12 211	9.6	774	10 492	7.4	678	9 401	7.2	+ 396	+492
FINISTERE	1 659	20 011	8.3	1 071	17 096	6.3	860	14 946	5.8	+ 588	+ 799
ILLE-ET-VILAINE	2 567	34 491	7.4	1 850	31 326	5.9	1 656	27 473	6	+ 717	+911
LOIRE-ATLANTIQUE	3 317	53 726	6.2	2 891	50 928	5.7	2 664	47 193	5.6	+ 426	+ 653
MAINE-ET-LOIRE	1 917	26 197	7.3	1 510	23 946	6.3	1 474	21 064	7	+ 407	+443
MAYENNE	735	6 527	11.3	395	4 979	7.9	381	4 459	8.5	+ 340	+ 354
MORBIHAN	1 652	18 692	8.8	1 114	15 699	7.1	1 119	14 149	7.9	+538	+533
SARTHE	1 230	12 239	10.0	909	10 427	8.7	746	9 150	8.2	+ 321	+ 484
VENDEE	2 000	15 734	12.7	1 522	13 519	11.3	1 416	12 706	11.1	+ 478	+ 584
PAYS DE LA LOIRE	9 199	114 423	8.0	7 227	103 799	7	6 681	94 572	7.1	+1972	+2518
BRETAGNE	7 048	85 405	8.3	4 809	74 613	6.4	4 313	65 969	6.5	+ 2 239	+ 2 735
TOTAL	16 247	199 828	8.1	12 036	178 412	6.7	10 994	160 541	6.8	+4211	+ 5 253

Source : FDLS Bretagne & Pays de la Loire

La part des demandeurs hors région est plus importante en Vendée (13%) et en Mayenne (11%) ;

mais l'augmentation en volume entre le le le janvier 2021 et le le janvier 2022 s'observe davantage dans le Finistère, l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan.

⁸ NB : Sur Rennes Métropole, en Ille-et-Vilaine (35), le fonctionnement diffère, toutes les communes choisies devraient être pris en compte. Pour permettre la comparaison avec l'ensemble des autres départements, nous avons sélectionné uniquement les communes du choix 1.

Les tableaux ci-contre détaillent les EPCI hors région parmi lesquels il y a au moins 100 demandeurs, actuellement puis au 1er janvier 2019.

2 700 demandeurs vivent sur la Métropole du Grand Paris (soit 16% des demandeurs hors régions); puis de manière beaucoup plus mesurée, les demandes émanent du Bocage bressuirais (79), de Tours métropole (37), d'Aix-Marseille-Provence (13), de Lille (59), de Lyon (69), de Rouen (76), de Bordeaux(33)...

Au 1er janvier 2019, la Métropole du Grand Paris reste le plus important EPCI pour les demandeurs hors région avec 1 765 demandeurs sur 10 994 demandeurs hors région (16%). Nous retrouvons également les EPCI mentionnés ci-dessus (sauf Bordeaux qui compte 94 demandeurs)...

EPCI	→ Demandes en cours
Métropole du Grand Paris	2669
CA du Bocage Bressuirais	306
Tours Métropole Val de Loire	292
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	222
Métropole Européenne de Lille	218
Métropole de Lyon	213
Métropole Rouen Normandie	210
Bordeaux Métropole	187
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	180
CU Caen la Mer	175
CU Grand Paris Seine et Oise	174
CU du Grand Poitiers	174
Toulouse Métropole	166
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	165
CA du Niortais	159
CA de la Rochelle	150
CU du Grand Reims	141
Orléans Métropole	133
CA du Cotentin	127
CA Communauté Paris-Saclay	125
CA Roissy Pays de France	115
CA de Cergy-Pontoise	114
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	100
EPCI	→ Demandes en cours 1/1/2019

EPCI	Demandes en cours 1/1/2019
Métropole du Grand Paris	1765
Tours Métropole Val de Loire	216
CA du Bocage Bressuirais	209
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	164
Métropole Européenne de Lille	154
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	146
CU Caen la Mer	131
CA du Niortais	127
Métropole Rouen Normandie	125
CU du Grand Poitiers	125
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	124
Métropole de Lyon	120
Orléans Métropole	104

Les EPCI les plus plébiscités sont Nantes Métropole, Rennes Métropole et Angers Loire Métropole (31% des demandes hors région aujourd'hui et 35% au 1^{er} janvier 2019).

d) Profil des demandeurs

Catégorie	Détail de la catégorie	Demandes créées	Part demandes créées (en %)	Demandes en cours	Part demandes en cours (en %)	Demandes en cours 01/2021	Part demandes en cours 01/2021 (en %)	Demandes en cours 01/2020	Part demandes en cours 01/2020 (en %)	Attributions 2021	Part attributions 2021 (en %)
TOTAL	TOTAL	136 280	100.0	199 828	100.0	178 412	100.0	170 821	100.0	44 304	100.0
activite	agent_etat	6 693	4.9	7 995	4.0	3 448	1.9	2 385	1.4	1 564	3.5
activite	chomage	21 704	15.9	32 928	16.5	34 969	19.6	32 481	19.0	5 873	13.3
activite	etudiant_apprenti	7 456	5.5	7 349	3.7	5 606	3.1	4 522	2.6	1 810	4.1
activite	non_reponse ou autres cerfa3	44 799	32.9	73 347	36.7	63 073	35.4	61 402	35.9	13 662	30.8
activite	salarie_prive	55 628	40.8	78 209	39.1	73 320	41.1	71 972	42.1	21 395	48.3
classe_age	_moins30ans	44 367	32.6	51 835	25.9	46 269	25.9	43 219	25.3	12 421	28.0
classe_age	30_49ans	57 563	42.2	85 754	42.9	78 969	44.3	75 689	44.3	20 423	46.1
classe_age	50_64ans	22 313	16.4	40 638	20.3	36 480	20.4	35 528	20.8	7 032	15.9
classe_age	65ans_et_plus	10 993	8.1	21 239	10.6	19 276	10.8	18 845	11.0	3 599	8.1
classe_age	valeurs_aberrantes	1 044	0.8	362	0.2	295	0.2	321	0.2	829	1.9
delai	delai median	6		10		10		10		9	
delai	delai moyen	6		18		18		18		15	
motif1 dem	autres motifs	4 209	3.1	5 811	2.9	7 917	4.4	7 627	4.5	3 566	8.0
motif1 dem	motifs lies logt inadapte	75 047	55.1	123 675	61.9	113 841	63.8	109 394	64.0	23 988	54.1
motif1 dem	motifs_lies_sit_perso_hors_separation	14 541	10.7	20 081	10.0	31 023	17.4	29 472	17.3	4 815	10.9
motif1 dem	motifs lies sit perso separation	15 953	11.7	17 340	8.7	14 339	8.0	13 342	7.8	5 961	13.5
motif1_dem	motifs_lies_travail	15 465	11.3	17 420	8.7	10 976	6.2	10 622	6.2	4 015	9.1
motif1 dem	sans motif	11 065	8.1	15 501	7.8	2 796	1.6	2 645	1.5	1 959	4.4
plafond PLUS	0%	31 005	22.8	45 212	22.6	40 865	22.9	40 657	23.8	8 411	19.0
plafond PLUS	1% à 19%	14 519	10.7	23 359	11.7	21 303	11.9	21 790	12.8	6 272	14.2
plafond PLUS	20% à 39%	23 236	17.1	35 718	17.9	31 054	17.4	30 297	17.7	9 861	22.3
plafond PLUS	40% à 59%	24 448	17.9	35 213	17.6	29 678	16.6	27 615	16.2	9 409	21.2
plafond PLUS	60% à 99%	28 411	20.8	40 237	20.1	32 877	18.4	29 004	17.0	8 546	19.3
plafond_PLUS	100% et plus	7 315	5.4	10 530	5.3	8 921	5.0	7 323	4.3	687	1.6
plafond PLUS	non reponse	7 346	5.4	9 559	4.8	13 816	7.7	14 229	8.3	1 118	2.5
ressources	RUC median	12 996		12 672		12 060		11 796		12 948	
ressources	RUC moven	17 634		17 271		13 267		12 491		13 456	
sit familiale	Autres sit fam	3 638	2.7	4 049	2.0	3 133	1.8	3 019	1.8	1 523	3.4
sit familiale	Couple avec enfant	15 937	11.7	27 269	13.6	25 606	14.4	24 885	14.6	6 497	14.7
sit familiale	Couple sans enfant	11 601	8.5	15 852	7.9	13 813	7.7	13 514	7.9	3 520	7.9
sit familiale	Fam monoparentale	41 594	30.5	57 330	28.7	52 348	29.3	49 711	29.1	16 577	37.4
sit familiale	Personne seule	63 510	46.6	95 328	47.7	83 512	46.8	79 692	46.7	16 187	36.5
statut_occupation	ddes_ext	100 581	73.8	131 965	66.0	118 083	66.2	111 432	65.2	32 484	73.3
statut occupation	loc HLM	35 699	26.2	67 863	34.0	62 819	35.2	61 681	36.1	11 820	26.7
taille logt	T1	19 166	14.1	24 473	12.2	22 435	12.6	20 544	12.0	2 476	5.6
taille logt	T2	43 813	32.1	66 363	33.2	57 393	32.2	55 726	32.6	11 155	25.2
taille logt	Т3	43 320	31.8	60 665	30.4	55 404	31.1	53 380	31.2	18 539	41.8
taille logt	T4	23 683	17.4	36 304	18.2	32 685	18.3	30 948	18.1	10 091	22.8
taille_logt	T5_et_plus	6 280	4.6	12 008	6.0	10 495	5.9	10 220	6.0	2 043	4.6
taille_logt	non_reponse	18	0.0	15	0.0	0	0.0	3	0.0	0	0.0
type_logt	appartement	38 040	27.9	53 260	26.7	48 351	27.1	48 184	28.2	35 374	79.8
type_logt	indifferent	66 449	48.8	99 161	49.6	87 829	49.2	84 576	49.5	0	0.0
type_logt	maison	31 791	23.3	47 407	23.7	42 232	23.7	38 061	22.3	8 930	20.2
	annort domandos en cours au 01/01/2022 et au										- 0 Danie de la Laire

baisse successive par rapport demandes en cours au 01/01/2022 et au 01/01/2021

Source : FDLS Bretagne & Pays de la Loire

Pour se rendre compte d'une modification éventuelle du profil des demandeurs, nous avons regardé **plusieurs catégories** (avec la limite des données dont nous disposons et notamment celles prévues sur l'imprimé CERFA de demande) :

- → activité,
- → âge,
- → motifs de la demande,
- > revenus, situation familiale,
- → origine des demandeurs « hlm / externe »,
- → type et taille du logement recherché,

à plusieurs dates différentes (1er janvier 2020, 1er janvier 2021, 1er janvier 2022),

pour les **demandes créées** du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 (peu importe l'état de la demande, active ou non)

ainsi que pour les attributions sur un an (2021).

Plusieurs constats se dégagent alors sur le profil inter-région Bretagne et Pays de la Loire :

- → Les **moins de 30 ans augmentent** et représentent environ un tiers des demandes créées depuis janvier (en lien peut-être avec les situations des étudiants/apprentis).
- Augmentation des **motifs liés à la séparation et au travail** (un peu moins d'un quart des demandes créées contre 14% au 1^{er} janvier 2020), néanmoins plus de la moitié des demandes sont liées à un logement inadapté.
- → Les « nouveaux » demandeurs ont des **revenus plus élevés** (augmentation plafonds PLUS >= 40% et du RUC⁹ moyen et médian), vraisemblablement en lien avec la tension du marché immobilier observée précédemment.

Pour comparaison, le RUC médian dans la population générale se situe aux alentours de 21 700€ sur l'inter-région Bretagne et Pays de la Loire¹0.

- → Légère hausse des couples sans enfant, au détriment des couples avec enfant(s); les **trois quarts des demandeurs restent des personnes seules ou des familles monoparentales.**
- → Pas de changement significatif observé dans la typologie des logements recherchés.

10 https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=-

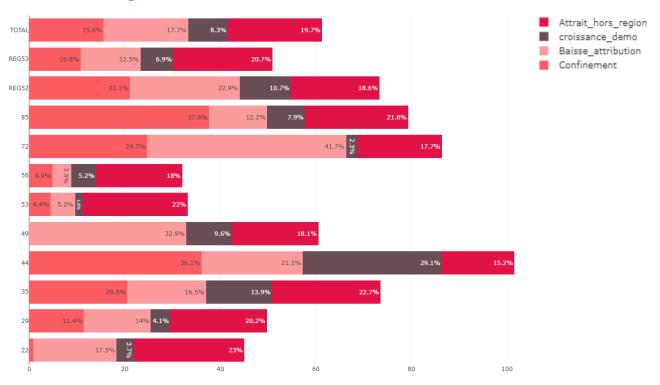
<u>569773,6450058,1491405,899803&c=indicator&i=filosofi.med&s=2018&view=map3</u> (Insee, Filosofi 2018)

⁹ RUC : Revenu par Unité de Consommation (pour plus d'information :

https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1802)

III. Décomposition de la croissance

1. Analyses



L'exercice est théorique et n'a qu'une valeur indicative, mais à partir des constats précédents, nous avons cherché à décomposer les impacts des facteurs observés au sein de la croissance globale.

Au global sur nos deux régions d'études, avec les données disponibles, nous arrivons à décomposer (partiellement) la croissance en 4 éléments :

- > l'impact des confinements successifs,
- → la baisse des attributions.
- → la croissance démographique tendancielle,
- ightarrow l'attrait de la Bretagne et des Pays de la Loire pour les demandeurs hors région.

Cela permettrait d'en expliquer environ 61%:

- → 16% liés aux confinements
- → 18% liés à la baisse des attributions
- → 8% liés à la croissance démographique
- → 20% liés au flux hors région (attrait des 2 régions)

Cette part estimée varie d'un département à l'autre, allant de seulement 32% dans le Morbihan à 102% en Loire-Atlantique (probablement dû à la présence de doublons entre la croissance démographique générale et l'attrait de ce département pour les demandeurs venant d'ailleurs). Il y aurait même un impact inverse du confinement sur le Maine-et-Loire (voir méthodologie pour mieux comprendre ce phénomène).

On peut alors souligner quelques spécificités départementales :

- o Impact du confinement : +++ en Loire-Atlantique (44) et Vendée (85)
- o Baisse des attributions : +++ en Maine-et-Loire (49) et Sarthe (72)
- o Croissance démographique : +++ en Loire-Atlantique (44) et en Mayenne (53)
- Flux hors région plus homogène: légère sur-représentation en Côte d'Armor (22), Ille-et-Vilaine (35), Mayenne (53), et Vendée (85)

2. Méthodologie et limites

Pour mesurer l'impact des différents éléments pouvant expliquer la hausse des demandes en cours, nous avons observé le **volume différentiel entre le stock de demandes en cours au 1^{er} janvier 2021 et celui du 1^{er} janvier 2022 (diff_2021), qui est d'environ +21 400 sur l'inter-région, et nous avons ensuite cherché à expliquer une partie de ce volume selon les différents éléments :**

- → Pour **l'impact du confinement**, nous avons estimé le stock au 1^{er} janvier 2021 s'il y avait eu le même taux de croissance entre 1/1/2019-1/1/2020 et 1/1/2020-1/1/2021 => augmentation du stock au 1^{er} janvier 2021 de +3 300 => impact sur le volume différentiel
- Pour l'impact de **la baisse des attributions**, nous avons pris l'hypothèse d'une évolution nulle des attributions sur 2 ans au lieu de la baisse actuellement constatée => au lieu d'avoir 44 300 attributions l'année dernière (2021), on estime qu'il y en a eu 48 100, comme il y a 2 ans (2019) => soit +3 800 attributions qui viennent donc baisser le stock des demandes en cours => impact sur le volume différentiel
- Au niveau de la **croissance démographique globale**, nous avons appliqué le taux de croissance annuel moyen des ménages selon l'Insee x

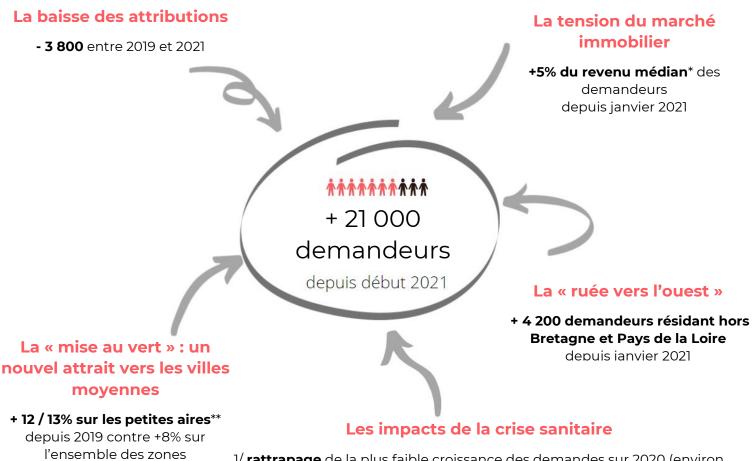
demandes en cours au 1er janvier 2021 => + 1800 demandes liées au mouvement naturel de la population (solde migratoire = arrivée - départ et solde naturel = naissances - décès)

→ L'attrait des régions Bretagne et Pays de la Loire par des **demandeurs hors région** est calculé avec le différentiel entre le le le janvier 2021 et le le janvier 2022 des demandes en cours provenant d'autres régions => + 4 200 demandeurs supplémentaires. Attention, il peut y avoir des doublons avec la croissance démographique globale, puisque cela fait partie des « arrivées » sur un territoire, notamment pour les zones attractives comme la Loire-Atlantique et les grandes agglomérations.

Limites de l'exercice :

- → L'impact précis et quantifiable de la tension immobilière et de l'attraction des villes moyennes est difficilement mesurable, de même que la modification du profil des demandeurs.
- → Doublons entre croissance démographique globale et attrait des demandeurs hors région.
- ♦ Il ne s'agit donc que d'estimations en vue de donner des tendances.

IV. Synthèse de l'étude



1/ **rattrapage** de la plus faible croissance des demandes sur 2020 (environ 3 300 demandes auraient dû être réalisées en 2020)

2/ hausse des **séparations** comme motif de demande (**12%** des demandes créées contre 8% depuis janvier 2021)

3/ hausse des motifs de demande liés au **travail** (11% des demandes créées contre 6% depuis janvier 2021)

Le travail exploratoire décrit ici présente de nombreuses limites (spécificités territoriales, périodicité des données, impacts des mutations...) et tous les axes explorés ne peuvent offrir, à ce stade, des conclusions totalement fiables. Les phénomènes avérés et imbriqués semblent donc être de deux natures : mécaniques et/ou comportementaux.

Pour mieux comprendre l'évolution comportementale des demandeurs il y aurait sans doute intérêt de se rapprocher de tendances observées sur le marché de l'immobilier en général et dans l'ouest particulièrement.

Par ailleurs, il est envisagé d'approfondir l'étude sous l'angle de l'économie des territoires (lieu de vie – lieu de travail) au regard de certaines dynamiques observées.

^{*}RUC médian : Revenu médian par Unité de Consommation des ménages ayant une demande en cours

^{**} petite aire de moins de 50 000 habitants ou hors aire d'attraction des villes selon le zonage Aire d'Attractions des Villes de l'Insee

V. Les suites à donner

Comme indiqué en introduction, cette étude, volontairement menée dans un délai court, a vocation à susciter les échanges entre les acteurs de l'habitat social. Elle ouvre aussi des perspectives d'approfondissement sur lesquelles le CREHA OUEST est prêt à se mobiliser :

- ☑ Solliciter des partenaires sur d'autres pistes de réflexion
- ☑ Enrichir le recueil de données pour approfondir l'analyse (occupation du parc social, projections de population, marchés du logement privé, données économiques...)
- ☑ Affiner l'étude via des focus départementaux en relation avec les acteurs locaux

