

Les enjeux territoriaux concernant l'offre et la demande de logements sociaux

Loire - Atlantique



Introduction:

Cette étude a été réalisée initialement à la demande d'Habitat 44 afin de mieux cibler les enjeux territoriaux de l'offre et de la demande locative sociale en Loire-Atlantique.

Elle se veut aussi un exemple d'exploitation du nouvel outil développé par le CREHA OUEST: l'Observatoire Augmenté ouvert en octobre 2022.

Elle pourra être généralisée aux 9 départements couverts par le CREHA OUEST et actualisée chaque année afin d'observer les l'évolutions territoriales.

Sources: issues de l'Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

- → Données au 1^{er} octobre 2022 pour les demandes et de janvier à septembre pour les attributions (source : Fichier départementaux de la Demande Locative Sociale FDLS)
- → Données au 1er janvier 2021 pour les logements locatifs sociaux des bailleurs (RPLS)
- → Données entrées en vigueur au ler janvier 2022 pour l'Insee (population, résidences principales)

Zone d'étude : Loire-Atlantique / Zone de comparaison : Pays de la Loire

Sommaire

l.	Le département de Loire-Atlantique dans son ensembleble	3
1)	Chiffres clés	3
2)	Tension offre-demande	4
3)	Profil type	5
4)	Logements recherchés	7
5)	Parc social des bailleurs (RPLS)	8
6)	Enjeux sur l'ensemble du département	10
II.	Enjeux au niveau infra-départemental : disparités entre les EPCI	11
1)	Indicateurs de tension	11
2)	Autres indicateurs	13
	Evolution de la demande	13
	Revenu moyen	14
	 Attributions des lers quartiles hors QPV et des autres quartiles en QPV (obj LEC) 	14
	Parc récent	15
3)	Données de contexte (Insee)	16
	Evolution de la population et migration résidentielle	16
	Part des locataires HLM parmi les résidences principales	17
	Flux domicile travail	17
4)	Enjeux globaux et sur quelques epci ciblés	18



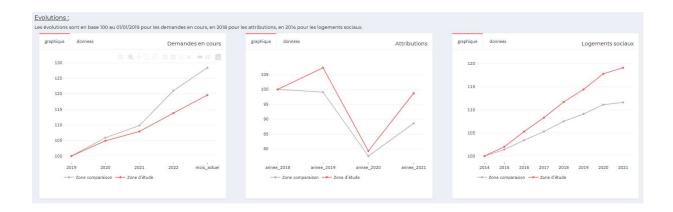
Le département de Loire-Atlantique dans son ensemble

1) Chiffres clés



Actuellement, nous comptons **56 000 demandes en cours** sur le département, soit près de la moitié des demandes régionales des Pays de la Loire (47%); nous constatons un moindre poids pour les logements sociaux (39%) et pour les attributions (39%).

À titre de comparaison, la population en Loire-Atlantique représente 38% de la population ligérienne (1 429 273 habitants / 3 806 461).



La croissance l'année dernière est moins exponentielle en Loire-Atlantique que sur les autres départements de l'inter-région Bretagne-Pays de la Loire :

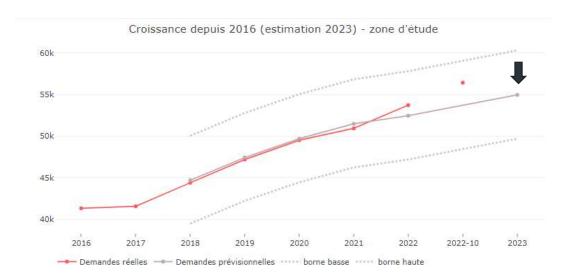
+5,5% dans le 44

- +12% sur l'inter-région
- +10% en Pays de la Loire.

La chute des attributions en 2020 est liée à la crise Covid, mais nous constatons depuis une forte remontée.

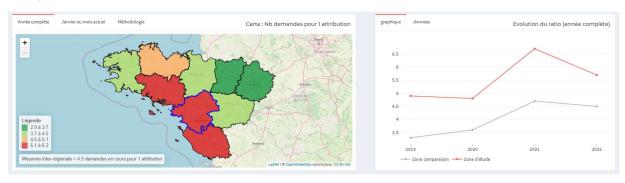
La croissance des logements sociaux est plus importante en Loire-Atlantique que sur le reste de la région.



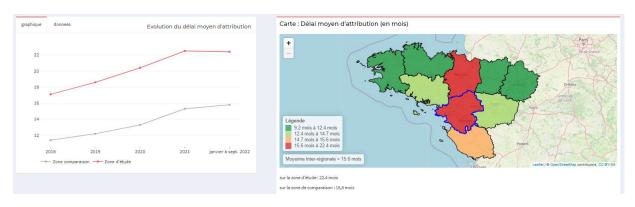


Un modèle prévisionnel statistique sur le volume des demandes en cours à fin 2023 montre que la Loire-Atlantique serait dans la tendance des années « pré-covid », même si la réalité marque une hausse un peu plus élevée.

2) Tension offre-demande



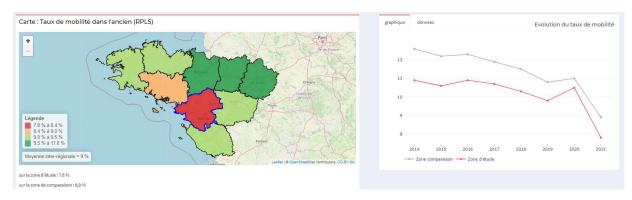
Il y a **5,7 demandes pour 1 attribution** au 1^{er} janvier 2022 (4,5 en moyenne inter-régionale) et actuellement 8,4 au 1^{er} octobre 2022 (7,1 en moyenne inter-régionale). **La tension est donc un peu plus forte en Loire-Atlantique qu'en moyenne inter-régionale et régionale**. La hausse au 1^{er} janvier 2021 (sur les attributions 2020) est liée à la crise covid.





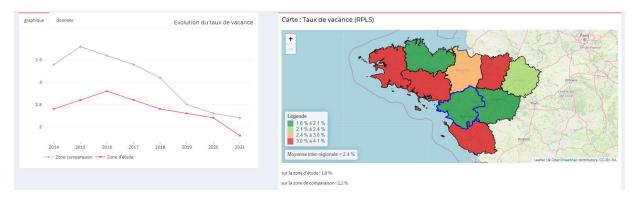
Le délai d'attribution est de 22 mois en Loire-Atlantique contre 16 mois en Pays de la Loire, et en hausse constante depuis 2018, toujours au-dessus de la moyenne régionale d'environ 6 points

=> Tension importante sur les délais d'attributions.



Nous observons le plus **faible taux de mobilité** en Loire-Atlantique par rapport aux autres départements de l'Ouest (7,8% contre 9% en moyenne) et **en baisse continue** depuis 2014 (hors covid – 2020), avec une accélération entre 2020 et 2021.

Une faible mobilité entraine une plus faible rotation dans les logements et donc une baisse mécanique des attributions (moins de logements disponibles à la location). Il faut donc en théorie plus de logements neufs pour compenser la plus faible mobilité au sein des logements existants.



La vacance est également la plus faible des 9 départements de l'inter-région (1,8%) et en baisse constante depuis 2016. Environ 1500 logements sont proposés à la location mais vacants en Loire-Atlantique.

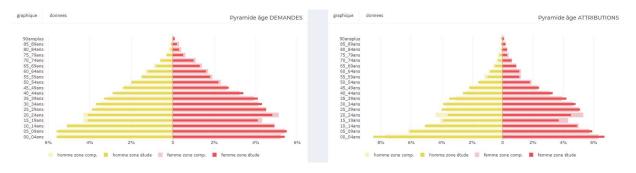
=> tension sur l'offre également.

3) Profil type

→ Situation familiale similaire sur le 44 et sur la région :



- o 46% de personnes seules, 30% de familles monoparentales, 15% de couples avec enfants pour les demandeurs
- o 34% de personnes seules, **37% de familles monoparentales** et 16% de couples avec enfants pour les attributions
- → Sur-représentation des 30 50 ans (hommes et femmes) et des enfants 0-10 ans en Loire-Atlantique par rapport à la région pour les demandeurs comme pour les attributions



- → Les ¾ des demandeurs souhaitent habiter dans l'agglomération dans laquelle ils vivent actuellement
- → Activité des demandeurs : 44% sont des salariés, 34% « autres » (dont retraités), 13% de chômeurs. Il y a un peu plus de salariés sur le 44 par rapport à la région et moins de chômage
- → Revenu: 1700€/mois en moyenne sur le département, c'est le département avec le plus fort revenu moyen par UC¹. La moyenne inter-régionale = 1300€/mois et la moyenne ligérienne = 1400€/mois.
- → Motifs de la demande : trop petit (21%), trop cher (11%) et séparation (8%)

Logement trop pets

Logement trop pets

Logement trop cher

Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie

Logement éloigné du lieu de travail

¹ Unité de Consommation : 1 pour le 1^{er} adulte du foyer + 0,5 pour les autres personnes de plus de 14ans + 0,3 par enfant (pour permettre la comparaison de foyer de différentes tailles)



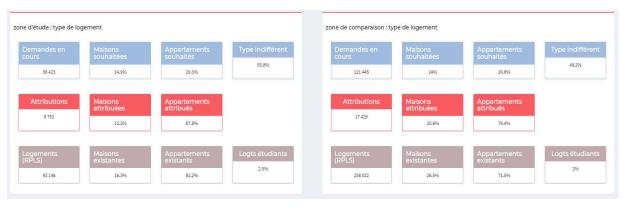
Motifs principaux pour les demandeurs déjà locataires HLM (35% des demandes): Logement trop petit (24%), Logement inadapté au handicap ou perte autonomie (14%), Logement éloigné de la famille (9%)

Motifs principaux pour les demandeurs externes (65% des demandes) : Logement trop petit (19%), trop cher (13%) et séparation (11%).

→ Villes les plus demandées : Nantes (plus d'un tiers des demandes), St Nazaire, St Herblain, Rezé, St Sébastien, Orvault, Carquefou...

Nom Commune 🚽	Nb de ménages (doublons)	Part parmi le total
NANTES	21 192	37.6%
SAINT NAZAIRE	4 5 3 7	8.0%
SAINT HERBLAIN	3 375	6.0%
REZE	2 343	4.2%
SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE	1 283	2.3%
ORVAULT	1 273	2.3%
CARQUEFOU	1 141	2.0%
COUERON	969	1.7%
BOUGUENAIS	922	1.6%
VERTOU	839	1.5%
CHAPELLE SUR ERDRE	834	1.5%
ANCENIS SAINT GEREON	780	1.4%
SAINTE LUCE SUR LOIRE	772	1.4%
PORNIC	709	1.3%
PORNICHET	662	1.2%
GUERANDE	610	1.1%
BAULE ESCOUBLAC	603	1.1%

4) Logements recherchés



Beaucoup de demandeurs indiquent qu'ils sont « indifférents » au type souhaité en Loire-Atlantique, comme ailleurs.

L'offre est principalement sur du collectif (81% du parc) et les attributions se font essentiellement sur les appartements (88%). Les maisons étant un bien « rare », la mobilité y est plus faible, ce qui explique que les attributions soient surtout sur le collectif.





36% souhaite un T2, 28% un T3, 18% en T4.

Il y a une **sous-représentation des T2** existants au regard de la demande (24% du parc), et dans une moindre mesure, c'est la même chose pour les T1 (12% des demandes / 6% du parc existant). Pour rappel, 46% sont des personnes seules. Néanmoins, le 1er motif de la demande est « logement trop petit » que ce soit pour les locataires HLM ou les demandeurs externes.

5) Parc social des bailleurs (RPLS)

92 000 logements sur le département (8 organismes pour près de 90% de l'offre existante) :

Organisme	Nb de logements	Part dans le 44 %	Territoires d'intervention						
Nantes Métropole Habitat	23 331	25.3	Nantes Métropole						
La Nantaise d'Habitations	11 296	12.3	Ensemble du 44 (sauf nord, vers Chateaubriant et Redon)						
Atlantique Habitations	10 633	11.5	Ensemble du 44						
Silène	9 765	10.6	Carene et Cap Atlantique						
Habitat 44	8 302	9.0	Ensemble du 44						
CDC Habitat Social	7 523	8.2	Principalement Nantes métropole et quelques logements ailleurs						
Harmonie Habitat	6 551	7.1	Ensemble du 44 (sauf nord et sud-ouest)						
CISN Résidences locatives	4 486	4.9	Ouest du département et quelques logements à Nantes Métropole						





En comparaison globale (tous bailleurs confondus):

- le loyer moyen est un peu plus élevé sur le 44 par rapport à la moyenne régionale (5,9€/m² contre 5,5€/m²);
- faible mobilité et faible vacance;
- un peu plus de logements en QPV;
- moins de maisons au regard de la région Pays de la Loire.

Une **évolution globalement plus soutenue sur le département**, avec un écart qui se creuse chaque année par rapport à la région.

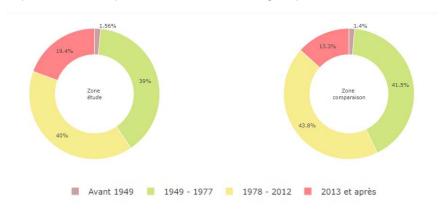
86% des logements acquis par les bailleurs ont été construits, et 9% acquis en VEFA sur la Loire-Atlantique. Sur la région, il y a un peu plus de logements construits par les bailleurs (90%) et moins de VEFA (5%).

70% du parc n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (76% sur la région).

Concernant les DPE énergie, les ¾ des logements ont une étiquette A, B ou C sur le département, contre 59% en région.



Age moyen du parc = 32 ans (contre 35 ans sur la région) :





6) Enjeux sur l'ensemble du département

Enjeu sur la demande

Le poids des demandes est plus important en Loire-Atlantique qu'en Pays de la Loire, même si l'évolution est plus modérée que le reste de la région ligérienne depuis 2 ans. Le contexte était vraisemblablement déjà tendu en Loire-Atlantique avant la crise covid.

Enjeu sur la volumétrie du parc :

Même si nous observons la construction continue de nouveaux logements, la faible mobilité et la faible vacance ont un impact négatif sur les attributions. Il est donc nécessaire de construire et/ou acquérir de nouveaux logements pour compenser la baisse des attributions.

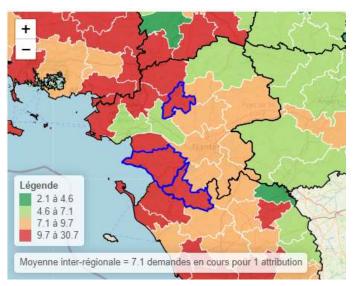
Enjeu sur la qualification du parc :

Le **profil type du demandeur** : une personne seule ou famille monoparentale, de 30-50 ans (si enfants, ils ont moins de 10 ans), provenant du privé (65%), avec un travail salarié, qui réside déjà dans l'agglomération voulue et qui souhaite changer car son logement est soit trop petit, soit trop cher ou qu'il est en cours de séparation. Il souhaite avoir un logement sur Nantes et son agglomération ou sur Saint Nazaire principalement, dans un T2 ou T3.



II. <u>Enjeux au niveau infra-départemental : disparités entre les EPCI</u>

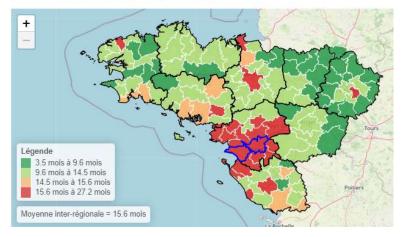
1) Indicateurs de tension



Tension sur la demande:

Le nombre de demandes pour 1 attribution est plus élevé au Sud-Ouest (Sud-Retz Atlantique: 31 demandes pour 1 attribution au 1er octobre, Pornic Agglo: 24) et au Nord-Ouest (Région de Blain: 14; Redon Agglomération: 13)

Carte: Délai moyen d'attribution (en mois)



Parmi les 23 EPCI au-dessus de la moyenne inter-régionale, 14 sont situés en Loire-Atlantique (64%) => problématique des délais d'attribution plus importante qu'ailleurs.

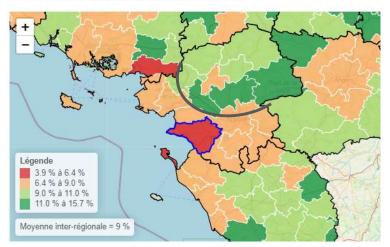
Moyenne départementale = 22 mois

Délais importants sur la majorité des epci de Loire-Atlantique excepté au nord (Chateaubriant-Derval, Redon Agglomération et Région de Blain).

Ce délai atteint 25 mois sur Nantes Métropole et 27 mois sur Pornic Agglo Pays de Retz.



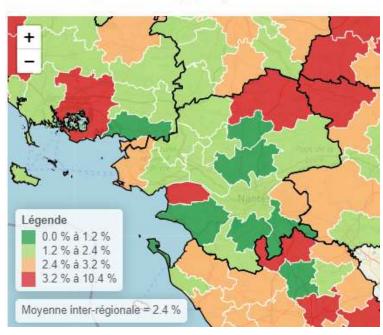
Carte: Taux de mobilité dans l'ancien (RPLS)



Différence Nord-Est / Sud-Ouest (hors Région Blain)

Taux de mobilité < 7% sur Pornic Agglo Pays Retz (6,3%), Région Blain (6,7%) et Sud Retz Atlantique (6,8%).





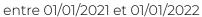
Globalement une faible vacance sur les EPCI 44, notamment pour Pornic Agglo Pays de Retz, CC de Grand Lieu, Clisson Sèvre et Maine Agglo (au sud); Erdre et Gesvres et Nozay au nord de Nantes Métropole.

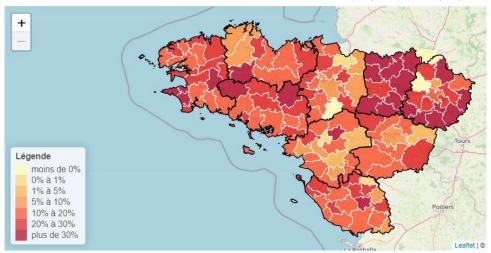
2 EPCI ont une vacance plus importante: Sud Estuaire et Châteaubriant, peut-être le signe d'une inadéquation entre l'offre et la demande?

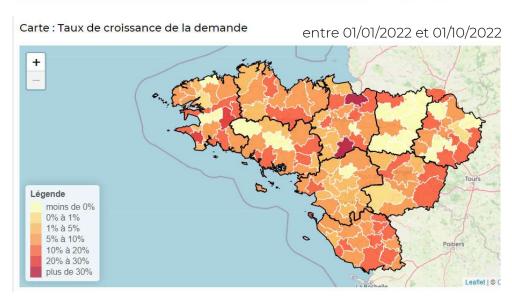


- 2) Autres indicateurs
- → Evolution de la demande

Carte : Taux de croissance de la demande







Globalement, l'évolution est plus modérée depuis le début de l'année par rapport à l'année dernière, c'est notamment le cas pour les EPCI du 44.

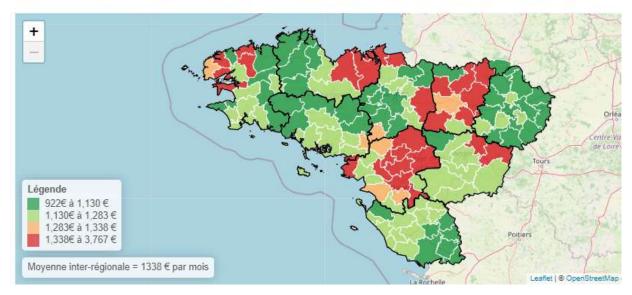
Nous observons même une baisse sur la CC de Nozay (-4%) alors que cet EPCI enregistrait la plus forte hausse de Loire-Atlantique l'an passé (+37%) (attention, faible effectif).

Les hausses les plus fortes concernent la CARENE (+10% actuellement, +7% l'année passée), Sud Retz Atlantique (+9,6% actuellement, +19% l'année passée), le Pays d'Ancenis (+8% actuellement, +4% l'année passée) et Clisson Sèvre et Maine (+7,8% actuellement, +12% l'année passée).



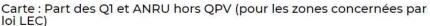
→ Revenu moyen

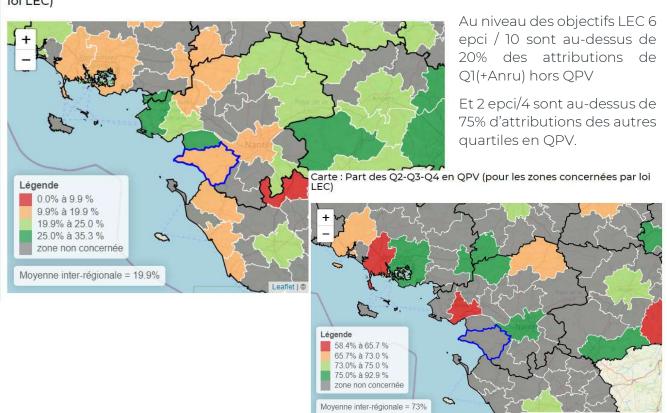
Carte: Revenu moyen mensuel par unité de consommation (quand ce revenu est renseigné)



Revenu moyen Loire-Atlantique = 1700€/mois, porté notamment par Nantes Métropole (1850€/mois) et la CC Nozay (3767€ par mois mais attention, faible effectif, donc la moyenne peut porter sur quelques ménages aux ressources élevées!)

→ Attributions des lers quartiles hors QPV et des autres quartiles en QPV (obj LEC)

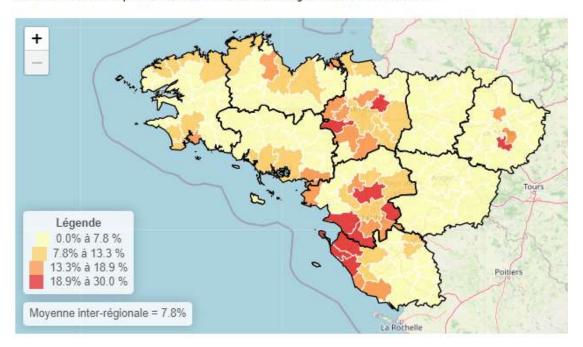






→ Parc récent

Carte: Part du parc récent - construit il y a moins de 5 ans -



L'âge moyen du parc dans le 44 est de **32 ans**. Il est de seulement 15 ans sur Pornic Agglo Pays de Retz.

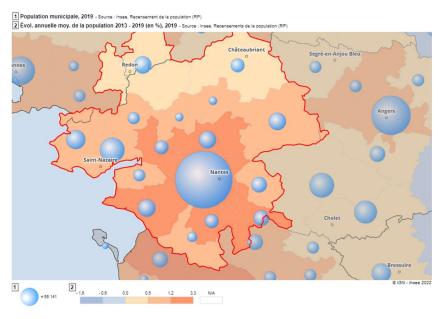
Sur cette agglomération, plus de 40% des 1145 logements ont été construits après 2013 (contre seulement 19% sur l'ensemble du département). Ce qui explique pourquoi on retrouve la part la plus forte de logements récents sur cet EPCI (30%).

Cette part varie ensuite entre 20-25% sur Erdre et Gesvres, Sèvre et Loire, et Sud Retz Atlantique.

La 2^{ème} couronne nord-ouest de Nantes Métropole évolue plus faiblement que la moyenne inter-régionale (8%) et donc en dessous de la moyenne départementale (10%), notamment sur Chateaubriant-Derval (1%).



- 3) Données de contexte (Insee)
- → Evolution de la population et migration résidentielle



On voit que la population augmente plus fortement qu'ailleurs sur Erdre-et-Gesvres (+1,9% par an entre 2013 et 2019), Pornic Agglo Pays de Retz (+1,5%) et Nantes Métropole (+1,5%)

moyenne départementale = +1,2% par an, moyenne régionale = +0,7% par an. Inversement, les évolutions les plus faibles se situe au nord, sur Chateaubriant-Derval et Redon agglomération, néanmoins aucune zone ne voit sa population baisser.



Dans la recherche de facteurs explicatifs de l'évolution de la demande, l'arrivée de nouveaux ménages sur un territoire a un impact positif sur la demande de logement social sur les 2 périodes suivantes.

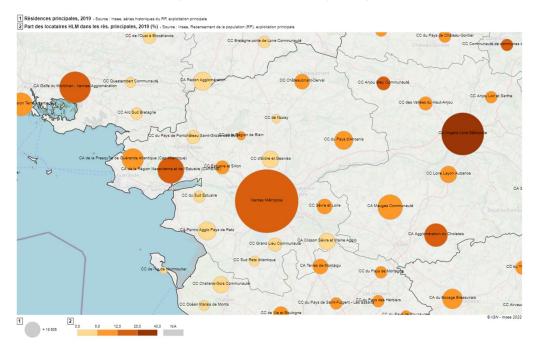
La carte ci-contre met en évidence en effet d'un flux migratoire important vers Nantes Métropole (notamment de Paris), mais aussi de Nantes Métropole vers sa lère couronne dont

Pornic Agglo Pays de Retz, la CC de Grandlieu, Clisson Sèvre et Maine, Sèvre et Loire.

Il y a également un flux important transitant dans les 2 sens entre Angers Loire Métropole et Nantes Métropole et entre Rennes Métropole et Nantes Métropole.



→ Part des locataires HLM parmi les résidences principales

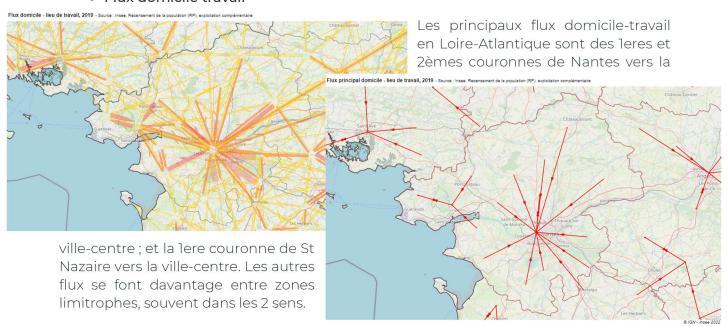


Les ronds correspondent au nombre de résidences principales présentes sur chaque EPCI et les couleurs, la part des locataires HLM parmi ces résidences principales.

Les EPCI au Sud de Nantes Métropole ont une part inférieure à 5%, ainsi que Nozay, Erdre et Gesvres et Pays de Pontchâteau.

La moyenne départementale est de 12%. Seules la Carene et Nantes Métropole se situent au-dessus de cette moyenne.

→ Flux domicile travail





4) Enjeux globaux et sur quelques EPCI ciblés

→ Problématique globale sur les délais d'attributions plus élevés qu'ailleurs dans la majorité des EPCI du 44 (sauf au nord)

CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	9	35 656	2.5	499	0.9	46	3.8									
CA Pornic Agglo Pays de Retz	15	64 343	4.5	1 592	2.8	66	3.2	+++	+++	+++	+++			+++	++	++
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	16	56 135	3.9	913	1.6	116	4.4				+++	***				++
CC Sèvre et Loire	11	48 655	3.4	801	1.4	105	5.3							++		++
CC Sud Retz Atlantique	8	24 939	1.7	491	0.9	16	3.8	+++		+++		+++		++		
CC Châteaubriant-Derval	26	44 419	3.1	758	1.3	119	6.8				-			b.	121	
CC Estuaire et Sillon	11	39 647	2.8	703	1.2	108	6.2									
CA Redon Agglomération	31	66 655	4.7	1145	2.0	91	4.9	***								
Nantes Métropole	24	665 204	46.5	37 557	66.6	4 455	16.5		+++				+++		++	***
CC de Grand Lieu	9	40 216	2.8	612	1.1	70	3.9				+++					++
CC de la Région de Blain	4	16 379	1.1	341	0.6	24	7.1	**		+++						
CC d'Erdre et Gesvres	12	64 546	4.5	1 090	1.9	152	4.8				+++			++	++	
CC de Nozay	7	16 065	1.1	190	0.3	26	4.2				+++	- (faible effectif)	+++ (fable effectif)			
CC du Pays d'Ancenis	20	67 894	4.8	1 383	2.5	145	7.1					+++				
CC du Sud-Estuaire	6	30 373	2.1	640	1.1	62	4.1				-					
Cap Atlantique	15	75119	5.3	2 299	4.1	234	6.9									
CARENE	10	127 395	8.9	6 437	11.4	991	17.9					+++				

Département Loire-Atlantique 207 1 429 272 56 423 6 751 12

Nantes Métropole: collectivité concentrant les 2/3 de la demande de logements sociaux de Loire-Atlantique, avec toujours un flux migratoire important provenant des autres régions (notamment de Paris); ces demandes sont 20 points au-dessus par rapport à la part de la population générale.

Pornic Agglo Pays de Retz: tous les voyants de tension offre-demande sont allumés, visiblement liés à un flux migratoire important ces dernières années et à une part de locataires HLM parmi les résidences principales plus faible qu'ailleurs, même si la hausse de logements est continue depuis plusieurs années. La part importante de maisons accentue la faible mobilité et la faible vacance sur ce territoire.

Sud Retz Atlantique : vigilance sur cet epci qui observe une tension sur les demandes (par rapport aux attributions), une faible mobilité et une forte évolution de la demande.

CARENE: 2eme epci le plus demandé après Nantes Métropole, qui compte près de 18% de locataires HLM parmi les résidences principales, et qui connait une forte demande depuis 2 ans (post-covid).

EPCI à observer à l'avenir du fait de l'augmentation de la demande et/ou d'un flux migratoire important (et avec un volume de demandes significatif) : Clisson Sèvre et Maine Agglo, CC Grandlieu et Pays d'Ancenis.





Solutions numériques partagées pour le logement social

8 avenue des Thébaudières - BAL n°69

(acces par le 1 av. de l'Angeviniere "Les Bureaux du Sillon")

19 étage - Aile B 44800 Saint-Herblain Tél.: 02.28.01.19.50 contact@creha-ouest.org www.creha-ouest.org

Réalisation : Ambre Pioger **Publication :** novembre 2022