CREHA OUEST
Solutions numériques partagées pour le logement social

USH Pays de la Loire
Association régionale Hlm

DEMANDES & ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN PAYS DE LA LOIRE

Réalisation :
Ambre Pioger & Jasmine Dupau (CREHA Ouest)
Axel David (USH des Pays de la Loire)

ÉDITO ...

Axel David

Directeur de l'USH des Pays de la Loire

Cette note de conjoncture est le fruit de la collaboration entre le Mouvement Hlm régional et le Gestionnaire des fichiers partagés en place sur les départements de l'Ouest.

S'appuyant sur les données de l'Observatoire Augmenté, elle a pour objectif de mieux observer et comprendre l'augmentation de la demande, et la baisse des attributions, analyser les causes, distinguer les différences de tensions entre les territoires, et si possible, offrir des éléments de repères pour contribuer à suivre ou construire des stratégies et des politiques en matière d'habitat social.

SOMMAIRE

1 Les tendances en Pays de Loire

2021-2022 : une très forte hausse des demandes entre rattrapage post-covid et poursuite d'une tendance haussière

Une baisse tendancielle des attributions depuis plusieurs années

- Un flux d'offre nouvelle en baisse
- Des freins à la capacité de production des organismes Hlm
- Les achats en VEFA fortement ralentis
- Une augmentation des prix des loyers et des prix de vente

Tout le parcours résidentiel est « grippé »

Focus : l'accession sociale à la propriété

L'analyse de Line-Elsa Ragot, chargée de mission à l'USH Pays de la Loire

Le besoin estimé en logements sociaux

La tension entre demandes et attributions augmente inéluctablement.

Le profil des demandeurs

2 Les tendances à l'échelle des EPCI

Même constat : Plus de demandes pour une attribution

Des délais d'attribution qui augmentent

Une vacance quasiment inexistante

Focus : la lutte contre la vacance

Christelle Olivier, directrice Clientèle nous présente le plan d'actions chez le bailleur Silène.

Un taux mobilité en baisse quasi-constante

Synthèse

1 LES TENDANCES EN PAYS DE LOIRE

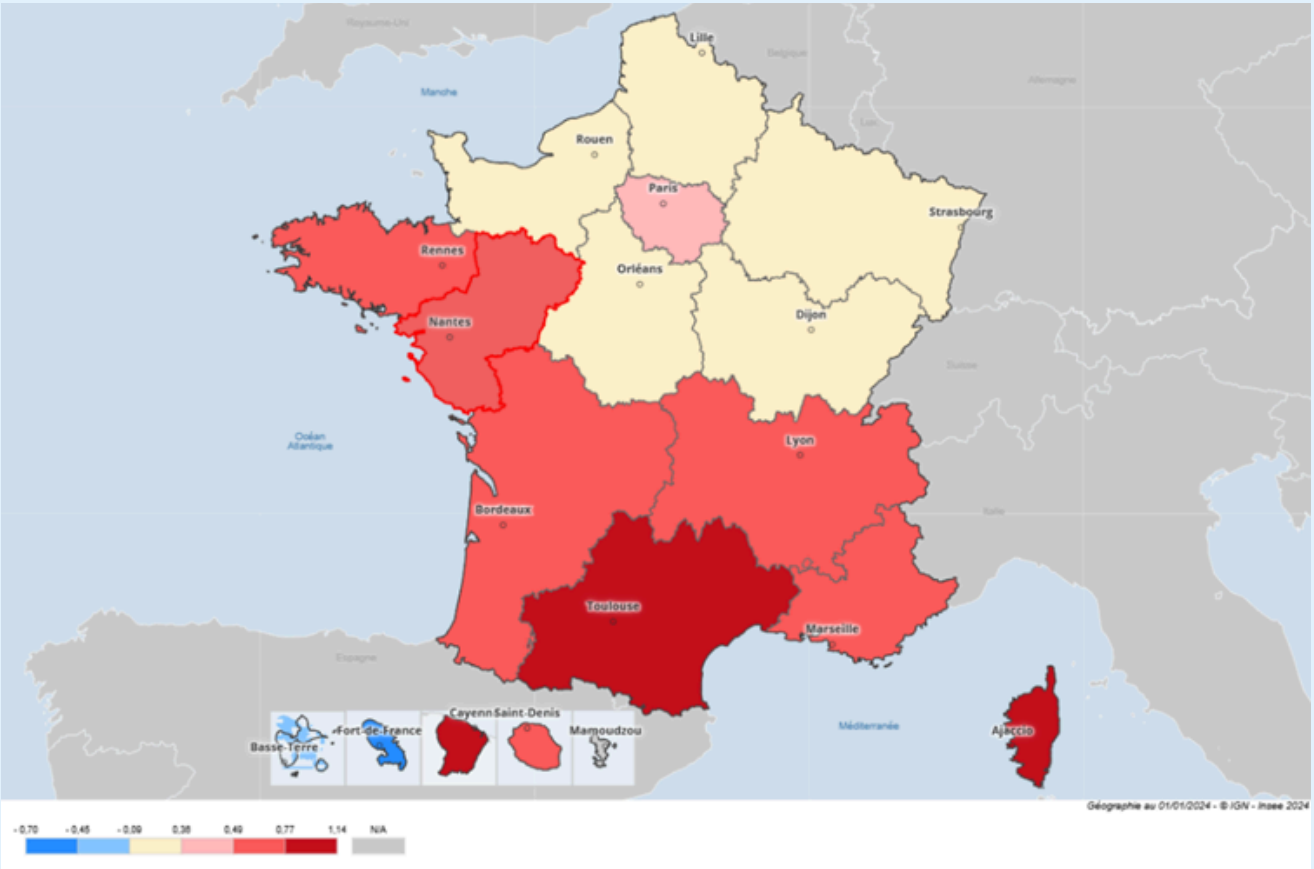
2021-2022 : une forte accélération des demandes de logement social, entre rattrapage post-Covid et poursuite d'une tendance haussière

Jusqu'en 2020, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Pays de la Loire augmentait de manière régulière, à un rythme d'environ +6% par an. Entre janvier 2021 et janvier 2022, cette croissance s'est brutalement accélérée pour dépasser +10%, traduisant un effet de rattrapage post-Covid. Si le rythme a ralenti depuis, la demande continue de progresser : +4% entre janvier 2022 et janvier 2024, puis encore près de +2% entre janvier 2024 et janvier 2025, confirmant une tendance haussière persistante.

Evolution annuelle en % de la demande locative sociale en Pays de la Loire depuis 2017

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Avec actuellement (1er janvier 2025) plus de **126 000 demandeurs en attente d'un logement social** sur la région, cela représente une hausse de près de 43 000 demandeurs en 8 ans, soit une croissance de **+51% entre janvier 2017 et janvier 2025** (ou +5,3% par an en Taux de Croissance Annuel Moyen).
À titre de comparaison, au plan national, la croissance est de +27% entre fin 2016 et fin 2023[1] (+49% en Pays de la Loire sur cette même période).



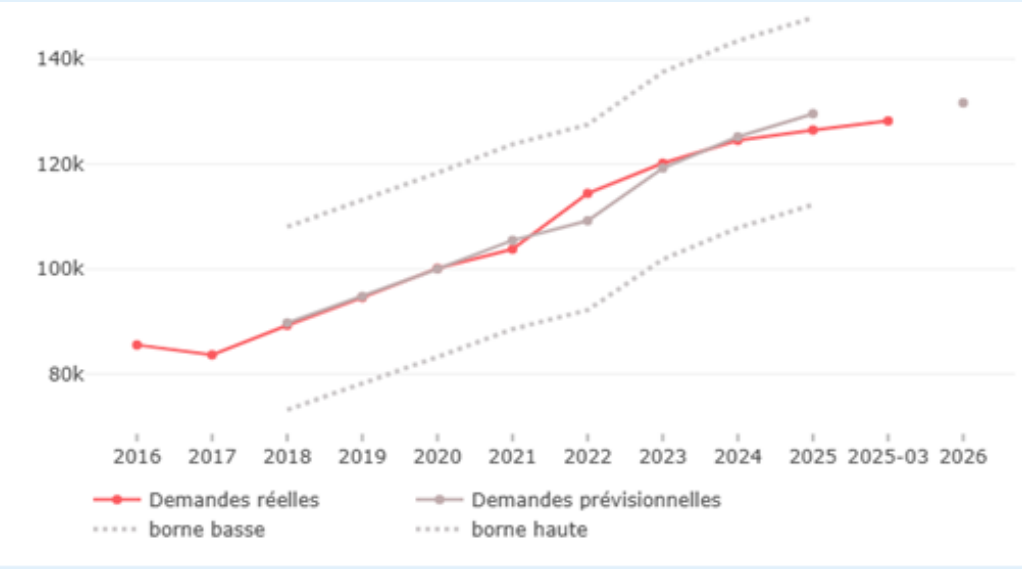
Evolution annuelle moyenne de la population 2016 - 2022 (en %)
Source INSEE . Recensement de la population

Pour mettre en relief cette forte croissance, la population générale augmente seulement de +0,6% par an en Pays de la Loire et +0,3% au niveau national[2]

[1] Jusqu'en 2020, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Pays de la Loire augmentait de manière régulière, à un rythme d'environ +6 % par an. Entre janvier 2021 et janvier 2022, cette croissance s'est brutalement accélérée pour dépasser les +10 %, traduisant un effet de rattrapage post-Covid. Si le rythme a ralenti depuis, la demande continue de progresser : +4 % entre janvier 2022 et janvier 2024, puis encore près de +2 % entre janvier 2024 et janvier 2025, confirmant une tendance haussière persistante.
[2] https://statistiques-locales.insee.fr/#c=indicator&i=pop_legales.evol_popmun&s=2021&selcodgeo=52&t=A01&view=map3

L'attractivité de la Région des Pays de la Loire se confirme ainsi que la pression qui s'exerce de plus en plus fortement sur le segment du parc locatif social.

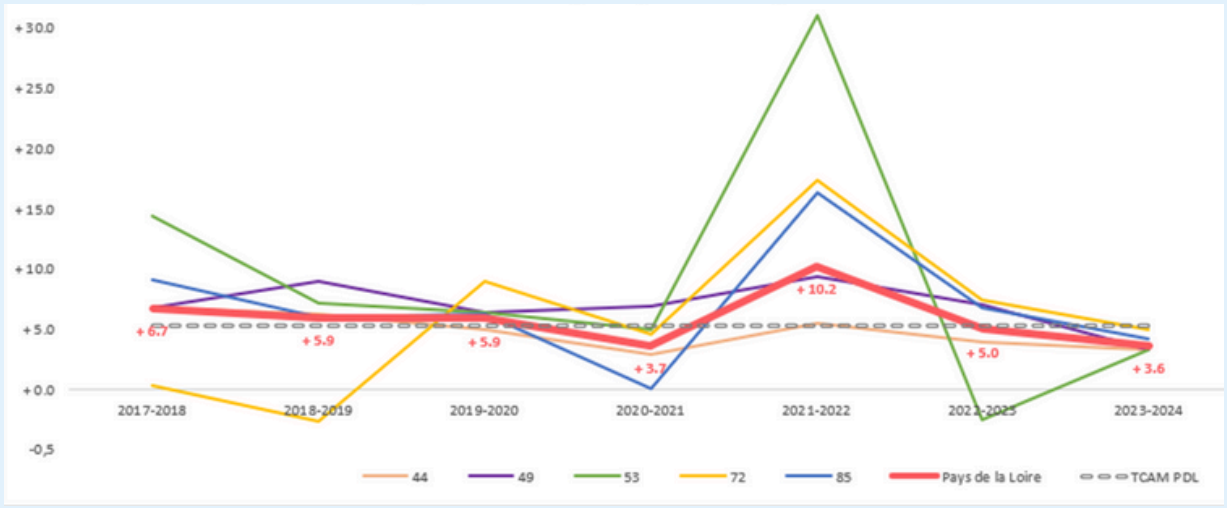
Evolution en volume des demandeurs en Pays de la Loire depuis 2016 (estimation à janvier 2026)



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Selon nos estimations, basées sur un modèle prédictif autorégressif selon la méthode d'Arellano-Bond avec deux retards, la demande locative sociale devrait atteindre environ 132 000 demandeurs d'ici un an, soit une progression de 2,7% sur un an.

Evolution de la demande locative sociale en Pays de a Loire et par département depuis 2017



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Historiquement, l'évolution de la demande a varié selon les départements de la région. Entre 2017 et 2018, elle est restée stable en Sarthe (72) avant de reculer entre 2018 et 2019, tandis qu'elle augmentait fortement en Mayenne (+14%) et en Vendée (+9%) sur la première période. Toutefois, la Sarthe a connu un rattrapage entre 2019 et 2021.
La crise sanitaire a entraîné une flambée de la demande en Mayenne entre 2021 et 2022 (+31%), tandis que les autres départements ont connu une hausse plus modérée, à l'exception de la Loire-Atlantique, où l'augmentation s'est limitée à 5,5%.
À présent, la croissance annuelle de la demande s'est harmonisée à l'échelle régionale, avoisinant les 2%[3] dans l'ensemble des départements.

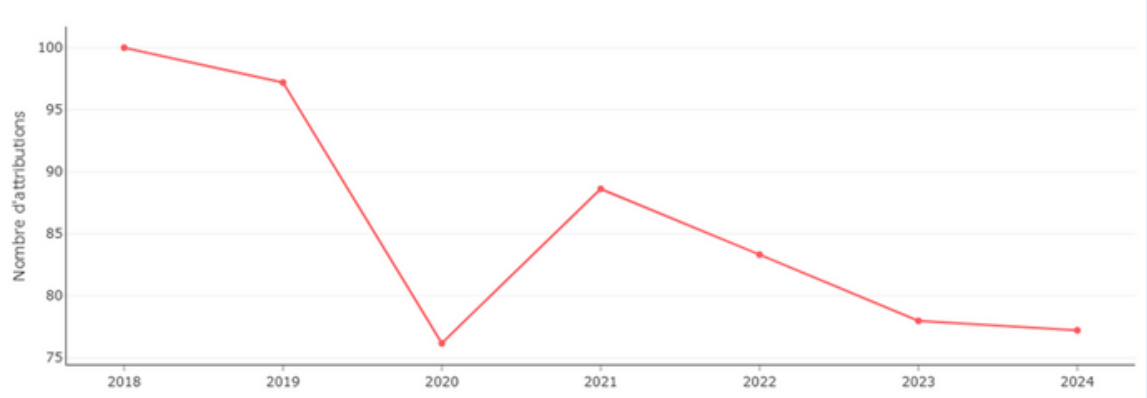
[3] TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

Une baisse tendancielle des attributions depuis plusieurs années

En Pays de la Loire, il y a eu **21 953 attributions en 2024** contre **28 428 en 2018**, ce qui représente une baisse de **-4,2% par an** (en TCAM), soit l'inverse de l'évolution de la demande.

6 475 solutions de logement en moins en 6 ans
(cela correspond au volume de programmation régionale annuelle).

Nombre d'attributions



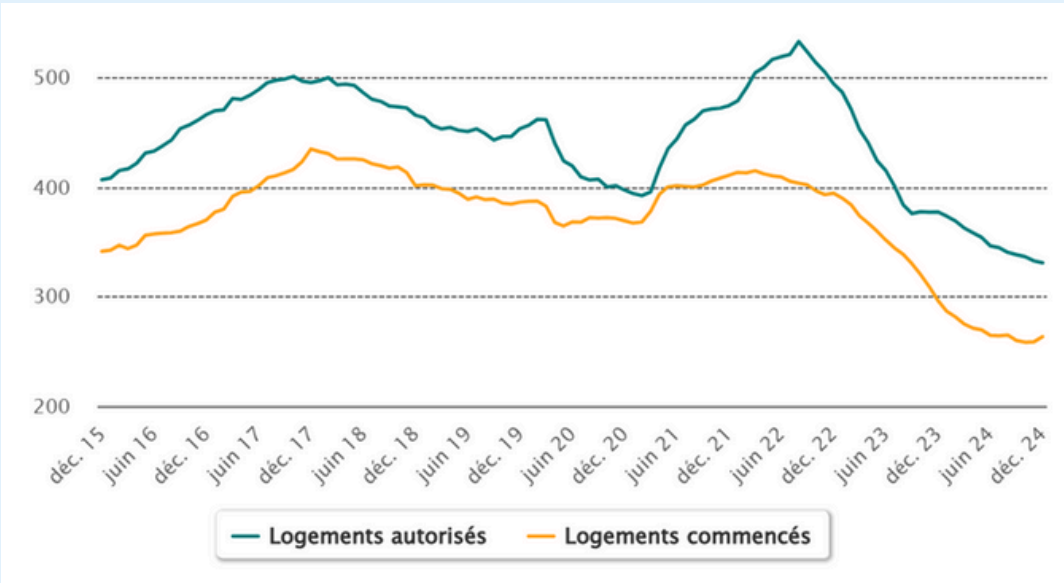
Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Cette baisse des attributions traduit une mobilité affaiblie dans le parc social.

Un flux d'offre nouvelle en baisse

La période est marquée par une baisse des livraisons dans le parc privé depuis 2018, notamment dans le locatif où le dispositif Pinel ralentit.
Le rebond observé post-covid sur les autorisations ne s'est pas concrétisé.

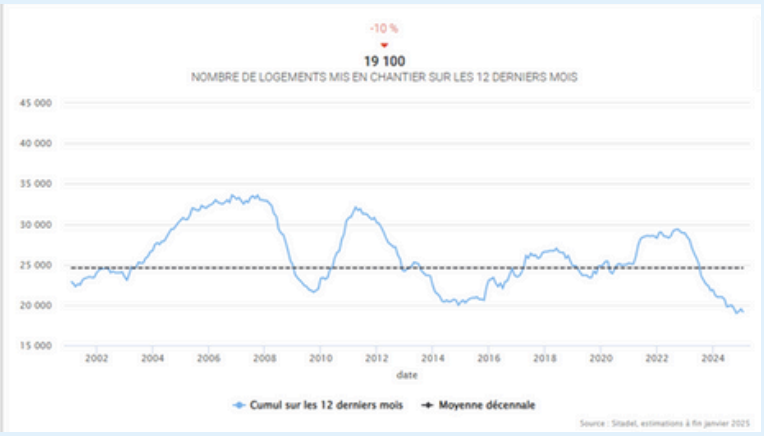
Nombre de logements cumulés sur 12 mois
En milliers de logements, données brutes



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin décembre 2024
https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/703

Autorisations

Mises en chantier



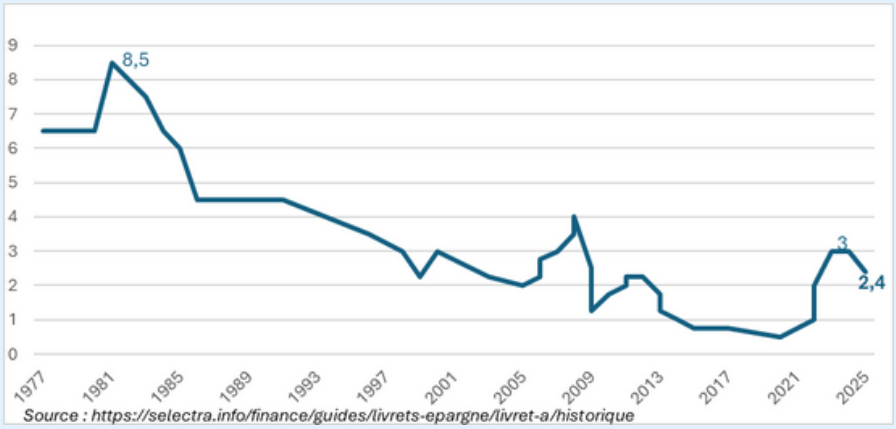
http://dreal.shiny.developpement-durable.gouv.fr/sitadel/

La baisse des logements autorisés s'observe de manière générale en France, comme pour la région des Pays de la Loire.

Avec moins de 20 000 logements autorisés comme de mises en chantier en 2024, les **Pays de la Loire sont à leur niveau le plus faible depuis plus de 20 ans !**

Des freins à la capacité de production des organismes Hlm

Taux du livret A
(janvier 1977 - février 2025)



Source : https://selectra.info/finance/guides/livrets-epargne/livret-a/historique

Le modèle économique Hlm est mis sous tension depuis plusieurs années.

Nous pouvons distinguer deux principaux facteurs :

L'augmentation du taux du livret A sur lequel est indexée la dette des organismes Hlm. Il est passé de 0,5% jusqu'en février 2022 à 3% en février 2023 avant de revenir à 2,4% en mars 2025. Dans une région où les organismes ont beaucoup produit et réhabilité ces dernières années et ont donc une dette récente et importante, l'effet de l'évolution du taux du livret A pèse fortement sur les exploitations.

La mise en place depuis 2018 de la Réduction de Loyer Solidarité qui prélève chaque année entre 5 et 6% des chiffres d'affaires des organismes avec comme facteur aggravant la TVA passée de 5,5% à 10% sur le PLUS.
À noter, pour la première fois en 2025, la loi de finances a décidé une baisse de cette dernière de 200 Millions d'€ la faisant passer d'1,3 milliard à 1,1 milliard.

L'effet cumulé de ces 2 facteurs conduit une part importante des organismes de la région à conclure l'année 2024 avec une exploitation négative.
Pour tous les organismes, le système Hlm ne dégage plus les fonds propres nécessaires à son activité de maîtrise d'ouvrage.
Or, dans le même temps, les organismes Hlm font face, comme les autres acteurs, a **une forte augmentation des coûts de la construction**. Elle a d'abord été provoquée par la crise des matériaux[4] puis par l'inflation et son impact sur les coûts de la main d'œuvre et enfin la prise en compte des évolutions normatives nationales (passage de la RT 2012 à la RE 2020[5]) ou locales.
Il en résulte une forte augmentation du coût du logement, de 2 000€ HT/m2 en 2019 à 2 300€ HT/m2 en 2022 et même maintenant 2 600€ HT/m2 en 2024 soit une **hausse de +33% en 5 ans** (Source : SIAP – montants estimés déclarés au moment du dépôt des agréments).

Les achats en VEFA fortement ralentis

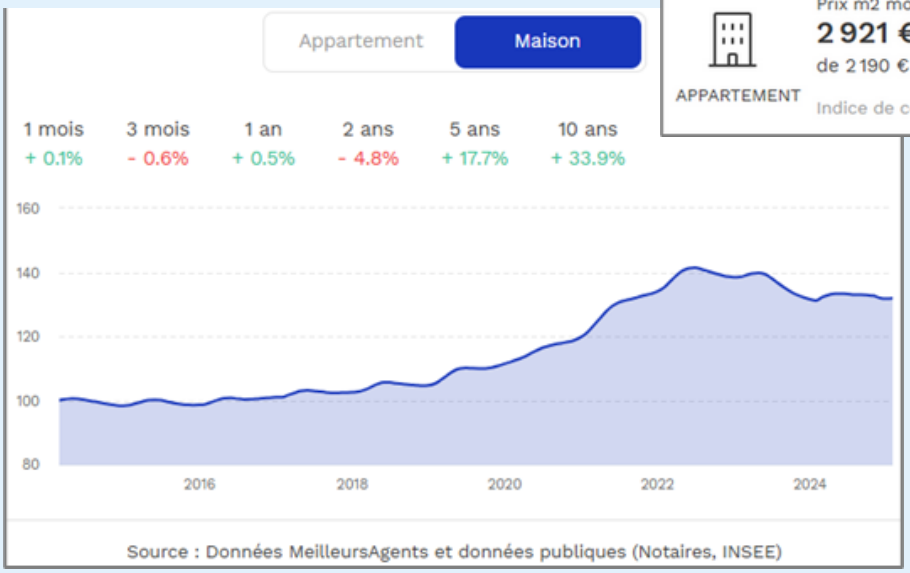
Si le modèle économique Hlm inquiète, celui des promoteurs immobiliers est lui aussi en difficulté.
Subissant les mêmes hausses de coûts, les promoteurs immobiliers font face, notamment sur la métropole nantaise, à une fuite des investisseurs entrainant une érosion de la commercialisation de logements produits.
Celle-ci a pour cause première une moindre rentabilité des placements des investisseurs dans la pierre par rapport à d'autres placements, liée à l'augmentation des taux d'intérêts des crédits immobiliers et des prix de vente devenus trop élevés. Combiné avec la fin de l'avantage fiscal PINEL, la contraction actuelle du nombre d'opérations développées par les promoteurs pourrait perdurer plusieurs années.
Or, l'accès au foncier pour les organismes Hlm en diffus (hors ZAC et fonciers maîtrisés par les collectivités) passe classiquement par des partenariats avec les promoteurs immobiliers. Ils ont pu représenter jusqu'à 75% d'une programmation annuelle sur un territoire tendu et 40% de la programmation globale.
Le coup de frein sur l'activité des promoteurs entraine donc un ralentissement de la production de logements locatifs sociaux.

[4] https://www.lefigaro.fr/flash-eco/materiaux-de-construction-la-crise-va-s-accentuer-en-2024-selon-le-secteur-20240131#:~:text=Flash%20Eco-,Mat%C3%A9riaux%20de%20construction%3A%20la%20crise%20va%20s'accentuer,en%202024%20selon%20le%20secteur&text=La%20crise%20du%20secteur%20des,industriels%20du%20secteur%20(AIMCC).
[5] https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020

Une moindre mobilité dans le parc social en raison de l'augmentation des prix des loyers et des prix de vente dans le privé

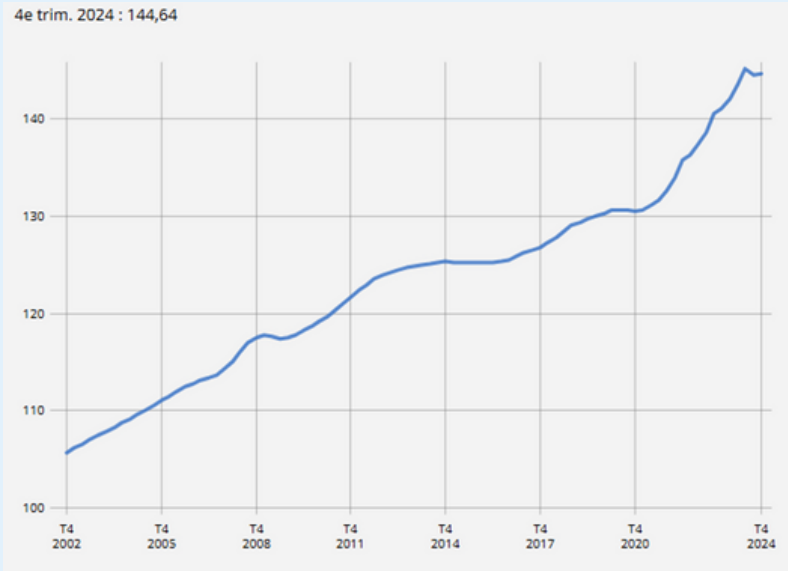
En 5 ans, le prix de vente des maisons a augmenté d'environ 18% en Pays de la Loire (+12% pour les appartements)[6].

Evolution du prix de l'immobilier dans les Pays de la Loire



Dans le même temps, les loyers du secteur libre connaissent une forte croissance depuis fin 2020.

Indice de référence des loyers (IRL)



https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333#Graphique
https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/indicateur/p1659/documentation-methodologique

[6] https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pays-de-la-loire/

Focus : l'accession sociale à la propriété

La baisse de l'accession à la propriété ainsi que la diminution de la mobilité dans le parc locatif contribuent à un ralentissement global des parcours résidentiels.

L'analyse de Line-Elsa Ragot,
Chargée de mission à l'USH Pays de la Loire

Après une hausse continue des taux d'intérêt en 2022 et 2023, l'année 2024 a marqué un début d'inflexion. Selon l'observatoire OFL-CSA, le taux moyen des crédits immobiliers est passé de 4,20 % en décembre 2023 à 3,38 % en décembre 2024. Cette baisse a légèrement amélioré la capacité d'emprunt des ménages : pour un foyer disposant de 3 000 € de revenus mensuels, cela représente un gain de budget d'environ 15 000 € sur l'année.

Malgré cette évolution favorable, l'accès à la propriété reste difficile, en particulier pour les primo-accédants, ce qui contribue à accentuer la pression sur le parc locatif. En témoigne la poursuite de la baisse des prêts à taux zéro (PTZ) en Pays de la Loire : -25 % entre 2023 et 2024, et -74 % par rapport à 2022 — une baisse encore plus marquée qu'au niveau national.

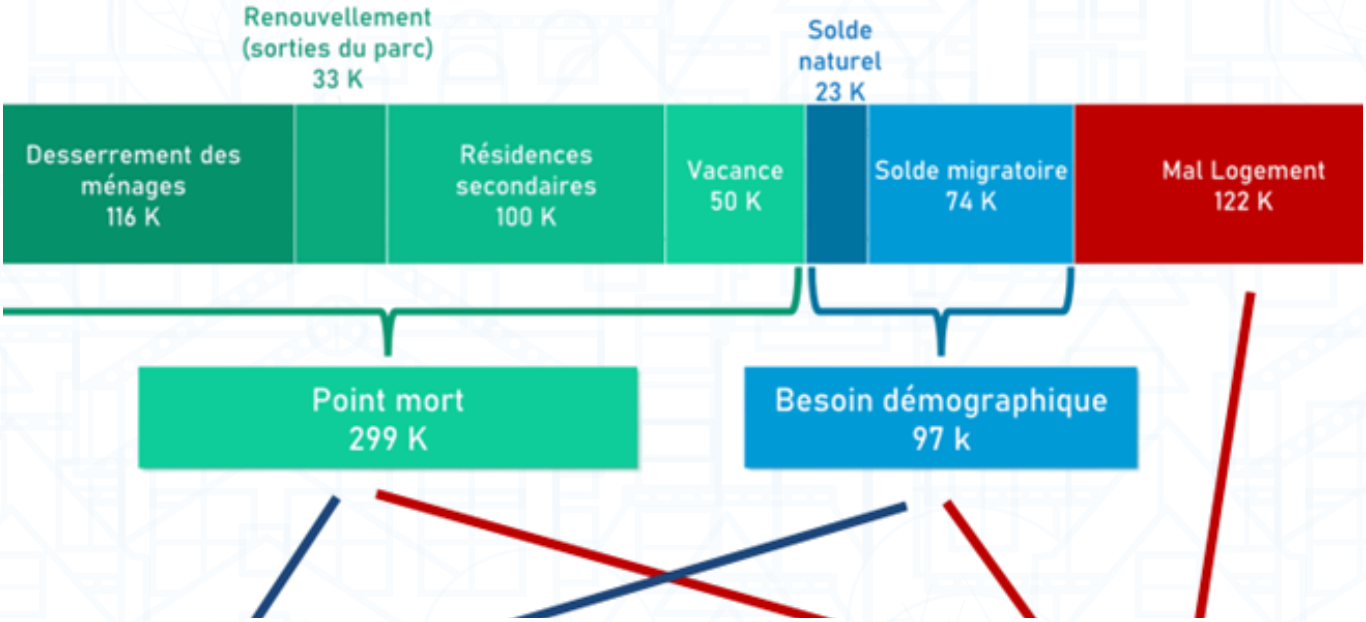
La tendance est similaire pour les ventes de logements neufs réalisées par les organismes d'HLM de la région, qui continuent de reculer : 736 ventes en 2024 contre 942 en 2023, soit une baisse de 22 %.

Cependant, avec la détente progressive des taux, les marchés immobiliers montrent des signes de reprise. En 2024, les ventes des promoteurs immobiliers ont progressé de 6 % dans la région, selon l'observatoire OLOMA, tandis que les transactions dans l'ancien ont enregistré un rebond de 9 % au quatrième trimestre. Ces indicateurs suggèrent un retour progressif de la dynamique pour 2025.

Dans ce contexte, les organismes d'HLM redoublent d'efforts pour soutenir l'accession sociale à la propriété, notamment à travers le développement du Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif, qui permet de maîtriser durablement les prix de vente et la vocation sociale des logements, poursuit sa montée en puissance dans la région.

Le besoin estimé en logements sociaux ?

Pourtant, avec l'accroissement de population (+0,6% par an dans la région comme vu précédemment) et la baisse structurelle de la taille des ménages liée aux évolutions des modes de cohabitations, notamment avec les séparations et le vieillissement de la population (2,17 personnes par ménage en 2020 contre 2,66 en 1990 sur les Pays de la Loire[7]), le besoin en logement (privé comme social) ne fait que croître.
Selon la récente étude HTC sur les besoins en logement[8], le besoin en logements au niveau national serait de 518 000 logements nouveaux par an entre 2024 et 2040, dont 198 000 en logements sociaux (soit 38% du besoin global).



En prenant environ 5% (poids des Pays de la Loire dans le parc social national[9]), cela représenterait **un besoin d'un peu plus de 9 000 logements sociaux par an en Pays de la Loire.** Si nous prenons 38% comme HTC, le besoin serait également d'environ 9 000 logements sociaux.

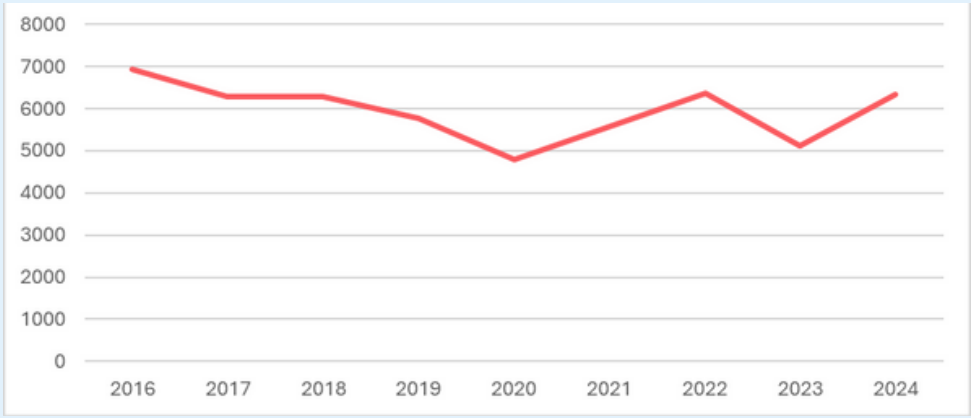
Une autre étude conjointe Insee/Dreal Pays de la Loire estime également un besoin de 23 700 logements au total (sociaux et privés) par an entre 2024 et 2029[10]. Il n'est pas précisé la part de logements sociaux.

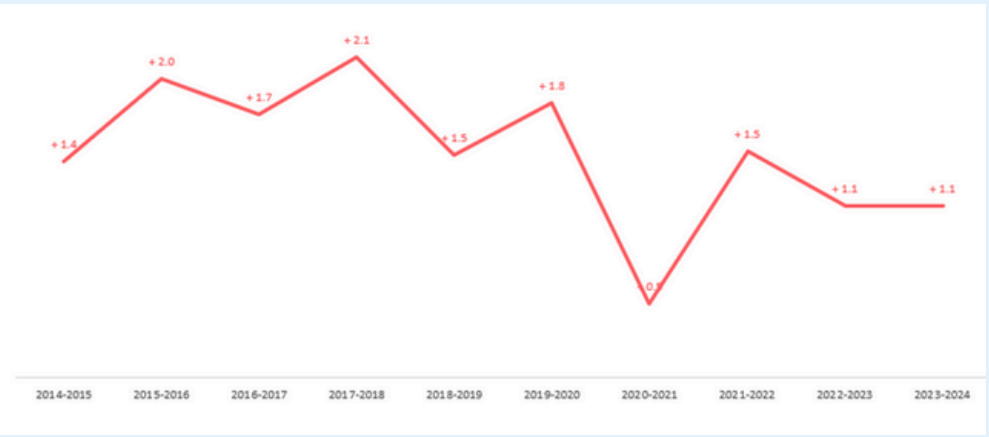
[7] Insee, Recensement de Population 2020 et 1990 : https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=-544415,6262580,748654,441012&c=indicator&i=bdcom.taille_menage&s=2020&selcodgeo=52&t=A01&view=map3
[8] https://www.union-habitat.org/etude-quels-besoins-en-logements-sociaux-l-horizon-2040
[9] https://statistiques-locales.insee.fr/#c=indicator&i=rp.pnn_rp_lochlmv&s=2020&selcodgeo=52&t=A01&view=map3
[10] https://www.insee.fr/fr/statistiques/8182576

Il est possible que ce volume estimé en logements sociaux soit un peu surestimé. Si nous considérons que 30% des demandeurs au 1er janvier 2025 vivent sous le plafond PLAI (environ 12 000€ par an et par UC[11]), nous serions sur **un volume de 7 100 logements** par an (23 700*30%).
Comme les demandeurs entre les plafonds PLAI et PLUS ont du mal à se loger dans le privé vu les prix actuels, il est probable que le besoin en logements sociaux se situe **entre 7 000 et 9000 logements par an en Pays de la Loire.**
Or les agréments autorisés pour la construction de logements locatifs sociaux sur la région sont bien en deçà de ces prévisions, et atteignent seulement 6 300 logements en 2024 (source : USH Pays de la Loire).

Evolution des agréments de LLS en Pays de la Loire

Source : USH Pays de la Loire
Bilan annuel par délégataire





Evolution annuelle en pourcentage des logements sociaux en Pays de la Loire depuis 2014

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Au 1er janvier 2024, il y a **247 149 logements locatifs sociaux** dans les Pays de la Loire (RPLS), **en croissance d'environ +1,5% par an** depuis janvier 2014, ce qui représente **environ +3 000 logements par an** (*différence entre les entrées dans le parc via les constructions neuves et transformations de logements privés ou autres bâtiments en logements sociaux ; et les sorties du parc par destruction ou mise en vente*)

⇒ La construction de logements n'est pas suffisamment rapide pour absorber la hausse de la demande, combinée à la baisse des attributions.
La tension sur le marché s'accentue.

[11] Estimation selon la catégorie de loyer pour les régions hors Ile de France

Tension entre demandes et attributions : l'inéluctable augmentation

Nombre de demandes pour 1 attribution en Pays de la Loire

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Avec la baisse des attributions et la hausse des demandes, la tension augmente mécaniquement.

Dans les Pays de la Loire, la **tension entre les demandes et les attributions a presque doublé en 6 ans**, passant de **3,3 demandes pour 1 attribution en janvier 2019** à **5,8 en janvier 2025**.

Evolution régionale et départementale de la tension observée sur 6 ans

	Janvier 2019	Janvier 2025	Evolution en 6 ans
Loire-Atlantique	4,9	**7,4**	+ 51,0
Maine-et-Loire	2,5	4,7	**+ 88,0**
Mayenne	2,2	4,1	**+ 86,4**
Sarthe	1,7	3,8	**+ 123,5**
Vendée	4,1	**7**	+ 70,7
Pays de la Loire	3,3	5,8	+ 75,8
Interrégion Bretagne & Pays de la Loire	3,2	5,9	**+ 84,4**

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

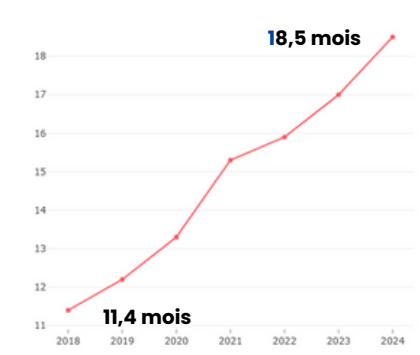
La tension atteint un niveau particulièrement élevé en Loire-Atlantique, avec 7,4 demandes pour une seule attribution (ce département concentre le plus grand nombre de demandeurs, soit 58 434 au 1er janvier 2025), et s'élève à 7 demandes pour une attribution en Vendée.
Concernant l'évolution de cette tension, ce sont la Sarthe, la Mayenne et le Maine-et-Loire qui enregistrent les hausses les plus marquées.

Evolution régionale et départementale de la tension observée sur 1 ans

	Janvier 2024	Janvier 2025	Evolution en 1 an
Loire-Atlantique	7	**7,4**	**+ 5,7**
Maine-et-Loire	4,7	4,7	+ 0,0
Mayenne	3,8	4,1	**+ 7,9**
Sarthe	3,7	3,8	+ 2,7
Vendée	**7,6**	**7**	**- 7,9**
Pays de la Loire	5,6	5,8	+ 3,6
Interrégion Bretagne & Pays de la Loire	5,7	5,9	+ 3,5

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Il est également intéressant d'observer l'évolution de la tension sur une année.
La Vendée, qui faisait partie des départements ayant connu une forte augmentation entre janvier 2019 et janvier 2024 est l'unique département ayant enregistré une diminution sur une année, passant de 7,6 demandes pour 1 distribution en janvier 2024 à 7 demandes en janvier 2025, soit une diminution de 7,9%.
À l'inverse, le département de la Sarthe affiche le plus fort taux de croissance (7,9%), suivi de près par la Loire-Atlantique (5,7%).



Délai moyen d'attribution en Pays de la Loire

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Le délai moyen d'attribution permet aussi d'évaluer la tension sur la demande de logements sociaux.

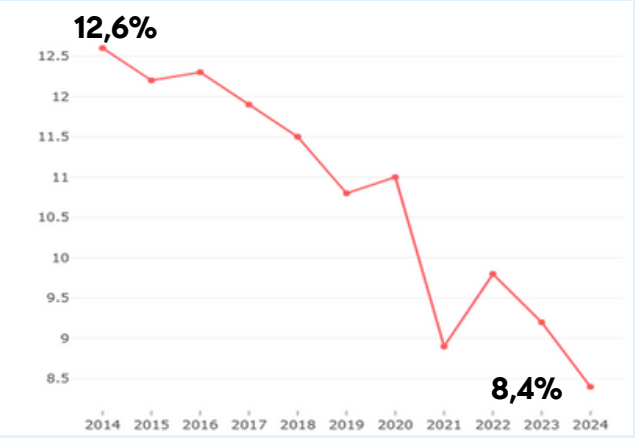
En **6 ans**, le **délai moyen d'attribution a augmenté de 7 mois,** passant de **11,4 mois à 18,5 mois dans les Pays de la Loire.** Cette évolution concerne l'ensemble des départements de la région, sans exception.

Evolution régionale et départementale du délai d'attribution sur 6 ans

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

	2018	2024	Evolution en 6 ans
Loire-Atlantique	17,1	**25,8**	+ 50,9
Maine-et-Loire	9	15,8	**+ 75,6**
Mayenne	6,5	11,5	**+ 76,9**
Sarthe	6,7	11,1	**+ 65,7**
Vendée	11,1	17,6	+ 58,6
Pays de la Loire	11,4	18,5	+ 62,3
Interrégion Bretagne & Pays de la Loire	11	18,5	+ 68,2

Du point de vue de l'évolution du délai moyen d'attribution, les hausses les plus préoccupantes sont enregistrées en Mayenne (+77 % en six ans), en Maine-et-Loire (+76 %) et en Sarthe (+66 %).



Taux de mobilité en Pays de la Loire

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Comme évoqué précédemment, les attributions sont en baisse depuis plusieurs années, en partie en raison de la diminution de la mobilité dans le parc social. Les ménages y restent plus longtemps qu'auparavant.
Il y a quelques années encore, le logement social était davantage perçu comme un tremplin vers le parc privé, en location ou en accession. Aujourd'hui, avec un parcours résidentiel « bloqué », les locataires Hlm restent plus longtemps dans leur logement.
L'évolution du taux de mobilité[12] confirme cette tendance puisqu'il passe de près de 13% en janvier 2014 à environ 8% en janvier 2024.

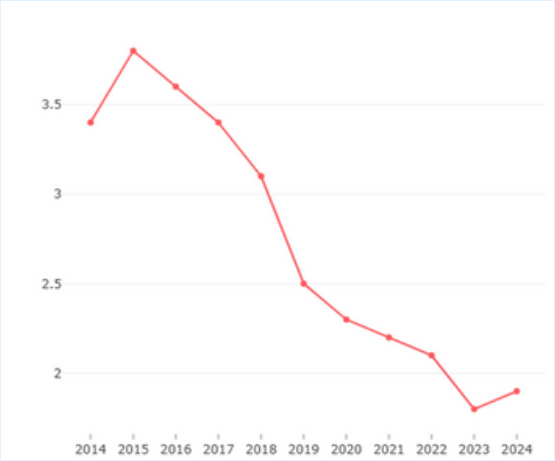
Evolution régionale et départementale du taux de mobilité sur 6 ans

	Janv-18	Janv-24	Evolution en 6 ans
Loire-Atlantique	10,3	**7,7**	-25,2
Maine-et-Loire	12,1	8,2	**-32,2**
Mayenne	13,2	11	-16,7
Sarthe	12,5	9,2	**-26,4**
Vendée	11,6	8	**-31,0**
Pays de la Loire	11,5	8,4	-27,0
Interrégion Bretagne & Pays de la Loire	11,6	8,3	-28,4

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Afin de comparer cette évolution sur la même période que les autres indicateurs de tension évoqués précédemment, on observe une baisse de 27 % entre janvier 2018 et janvier 2024 en région Pays de la Loire. Cette diminution atteint même 32 % en Maine-et-Loire, 31 % en Vendée et 26 % en Sarthe. C'est également en Vendée que le taux de mobilité est le plus faible, avec seulement 8 %.

[12] Taux de mobilité = Emménagements depuis moins d'un an dans un logement non neuf / logements loués ou vacants non neufs x 100. Non neuf = mise en location depuis au moins 2 ans



Taux de vacance en Pays de la Loire

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Enfin, pour bien appréhender la tension sur l'offre et la demande de logements locatifs sociaux, nous regardons comme dernier indicateur le taux de vacance[13].
Déjà très faible dans le secteur social, le taux de vacance a quasiment diminué de moitié en 9 ans pour atteindre **un niveau très bas de 1,9% en Pays de la Loire.**
Pour information, dans le parc privé, il est considéré comme vacance « frictionnelle » une vacance de 6% à 8%, le temps que les logements soient achetés, reloués, remis en état… Une tension supérieure à 9 / 10% montre souvent un territoire détendu sur le marché du logement alors qu'un taux de moins de 5% représente bien souvent un territoire tendu[14].

En Pays de la Loire, la vacance générale sur l'ensemble du parc (privé et public) est déjà plus faible que la moyenne nationale (6,4% contre 8,1%) mais comme la tendance générale, le nombre de logements vacants augmente plus vite que l'ensemble des logements[15].
Le modèle économique des bailleurs sociaux et la tension observée ces dernières années ne permettent pas une vacance importante ; c'est pourquoi ce taux est extrêmement faible dans le parc social, et ne cesse de diminuer.

Evolution régionale et départementale du taux de vacance sur 6 ans

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

	Janv-18	Janv-24	Evolution en 6 ans
Loire-Atlantique	2,4	1,5	-37,5
Maine-et-Loire	2,9	1,6	-44,8
Mayenne	4,3	3,1	-27,9
Sarthe	3,9	**1,4**	**-64,1**
Vendée	3,7	3,7	+ 0,0
Pays de la Loire	3,1	1,9	-38,7
Interrégion Bretagne & Pays de la Loire	2,8	2	-28,6

Le plus faible taux de vacance est en Sarthe (1,4%) ; nous y observons également la plus forte baisse depuis 6 ans (-64%), suivi du Maine-et-Loire avec une baisse de près de 45%.

[13]Taux de vacance = logements proposés à la location mais vacants / logements loués ou vacants x 100
[14]Le plus faible taux de vacance est en Sarthe (1,4%) ; nous y observons également la plus forte baisse depuis 6 ans (-64%), suivi du Maine-et-Loire avec une baisse de près de 45%.
[15]https://www.insee.fr/fr/statistiques/7751461#:~:text=Insee%20Flash%20Pays%20de%20la%20Loire%20%C2%B7%20Janvier%202024%20%C2%B7%20n%C2%B0,les%20Pays%20de%20la%20Loire&text=En%202020%20dans%20les%20Pays,faibles%20taux%20de%20France%20m%C3%A9tropolitaine.

Profil des demandeurs

Comparaison du profil type des demandeurs en Pays de la Loire

%	Demandeurs actuels au 1er janvier 2025	Demandes créées en 2024	Demandes créées en 2021	Attributions 2024
Part d'externes	65.6	74.2	73	74.7
Part vivant déjà sur la commune	55,3	51.2	50	55
Délai d'attente (en mois)	22.6	7.1	6.8	18.5
Part personne seule	46.5	45.8	45.5	34.2
Part monoparent	29.8	32.2	30.8	37.2
Part couple avec enfant(s)	13.9	11.1	11.9	15.5
Part emploi stable (privé & public)	47.7	51.2	47.7	56.4
Revenu mensuel par UC (en euros)	1 576	1 670	1 444	1 251

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Les attributions sont relativement « conformes » au profil de la demande, en favorisant néanmoins les familles monoparentales, souvent avec de plus faibles revenus, ainsi que les primo-demandeurs.

Pour ce qui est des ressources, l'Insee fixe le seuil de pauvreté à 1 216 € par mois et par unité de consommation[16], soit 14 592 € par an. **Environ la moitié des demandeurs encore en attente au 1er janvier 2025, ainsi que ceux ayant obtenu un logement en 2024, vivent en dessous de ce seuil.**

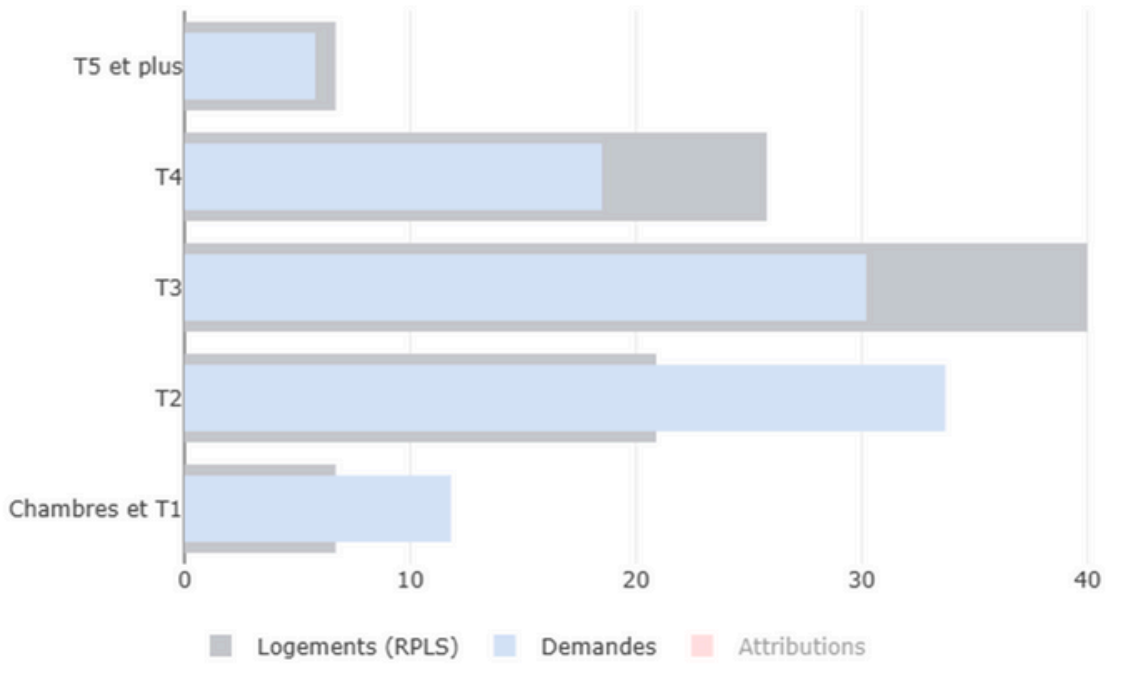
Plus de 80% des demandeurs, comme des ménages attributaires, sont sous les plafonds PLUS alors que cette part est d'un peu plus de 40% pour l'ensemble de la population ligérienne[17]. Cela démontre bien que le parc social joue pleinement son rôle dans l'accueil des populations les plus fragiles.

Enfin, nous ne décelons pas de différence significative entre les demandes créées pour la 1ere fois pendant la crise sanitaire, et celles créées en 2024.

[16]https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/30_RPC/33_PAU

[17] Estimation d'un plafond PLUS par UC d'environ 21 200€. Selon les données FILOSOFI 2021, en Pays de la Loire, le 4e décile = 20 440€ et la médiane = 22 790€.

Répartition des demandes (FDLS 03/2025) et des logements (RPLS 01/2024) par taille des logements



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Sur la région, 12% des demandeurs souhaitent un T1 ou une chambre en colocation et plus d'un tiers aimeraient un T2. Dans le parc locatif social, il n'y a que 7% de T1 (ou chambre) et 21% de T2.

En Pays de la Loire, comme ailleurs, nous observons un **décalage entre la taille des logements existants et la taille des logements souhaités** par les demandeurs, d'autant plus que maintenant les ménages restent plus longtemps dans leur logement.

On a longtemps pensé que le T3 était un « produit magique » car répondant aussi bien aux couples sans enfant, ou avec enfant(s) en bas âge, qu'aux familles monoparentales. Or, actuellement, les personnes seules représentent 47% des demandeurs, et le phénomène de décohabitation (baisse de la taille des ménages) accentue le souhait de logement plus petit.

De plus, en matière de budget, un T3 de 68m², à 5,8€ le m², correspond à un loyer de 395€ par mois par exemple, ce qui peut vite dépasser le taux d'effort acceptable pour les ménages précaires.

2 LES TENDANCES À L'ÉCHELLE DES EPCI

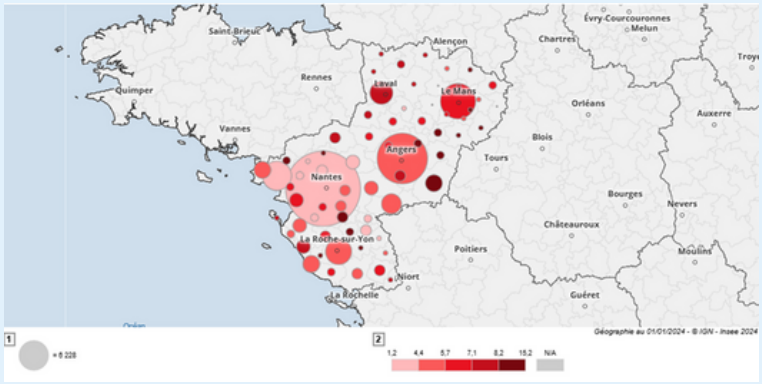
Même constat : plus de demandes pour une attribution

Les deux cartes présentées ici montrent le volume (les cercles proportionnels) et l'évolution annuelle depuis 5 ans (en couleur) des demandes et des attributions

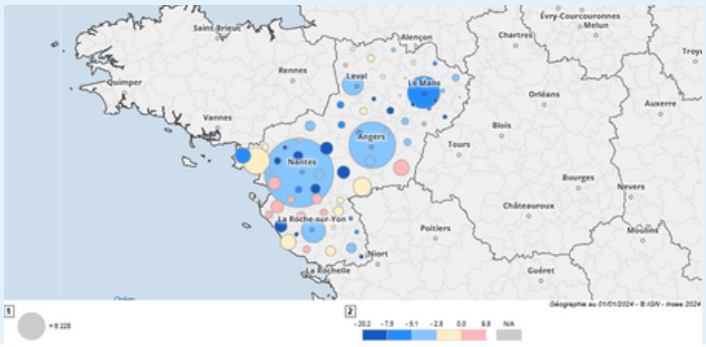
Demandes en cours au 1er janvier 2025

Demandes en cours : Taux de Croissance Annuel Moyen sur 5 ans

Source : IGN - Insee 2024



La **demande augmente** de +5% par an entre janvier 2020 et janvier 2025, variant de +1,2% par an sur le Pays de Blain Communauté à +15,2% par an sur la CC de Nozay (faible volume d'environ 200 demandes).
Nantes Métropole concentre près de 39 000 demandeurs, soit 30% de la demande totale de la région et augmente de +2,7% par an, donc à un rythme moins soutenu que la moyenne ligérienne (3ème plus faible croissance). Cela représente tout de même + 5 000 demandes en 5 ans.
Angers Loire Métropole représente 14% de l'ensemble de la demande des Pays de la Loire, qui augmente de 5% chaque année, soit + 4 000 demandes en 5 ans.



Demandes en cours : Taux de Croissance Annuel Moyen sur 5 ans

Attributions en cours : Taux de Croissance Annuel Moyen sur 5 ans

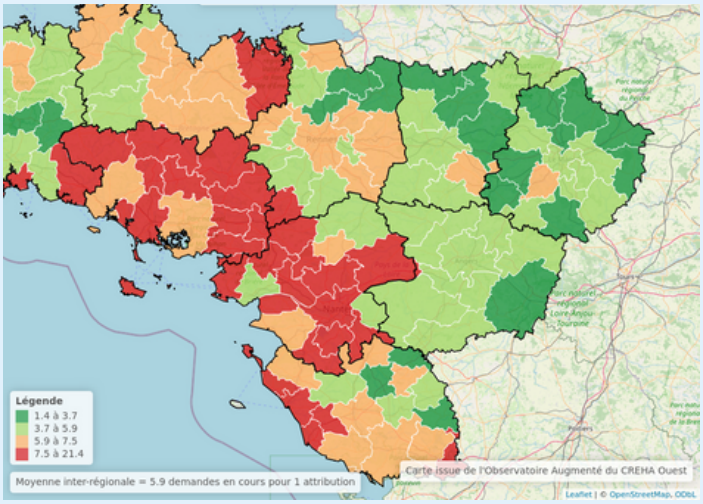
Source : IGN - Insee 2024

À l'inverse, les attributions baissent de -4% par an depuis 5 ans en moyenne sur la région, passant de -20% sur la Pays de Blain Communauté (très faible volume, 23 attributions en 2024) à +10% Vendée Grand Littoral (volume de 94 attributions en 2024).
Si nous filtrons sur les EPCI ayant eu plus de 100 attributions en 2024, nous pouvons alors observer les baisses les plus importantes sur la CC d'Erdre et Gesvres (-13% par an) et le Pays Sabolien (-10%), suivies de près par la Communauté d'agglomération Mauges Communauté (-8% par an) et par le Pays d'Ancenis (-8%). La baisse sur Nantes Métropole est de -5% par an, donc plus modérée, mais cela représente en volume -1 500 attributions entre 2019 et 2024.

Sur quelques EPCI de petites tailles le nombre d'attributions augmente, notamment sur le littoral Nord-Atlantique et le sud de Nantes Métropole. Deux exceptions sont à noter : les agglomérations de Saumur et Pornic-Pays de Retz de tailles significatives (respectivement 2 600 demandeurs et 1 600), qui voient leurs attributions augmenter de +2% et +5% par an.
Hormis ces exceptions, les attributions diminuent donc fortement en région ligérienne. Conséquence : il y a plus de demandes pour une attribution, la tension augmente.

Nombre de demandes pour 1 attribution total (demandes au 01/01/2025 et attributions sur 2024)

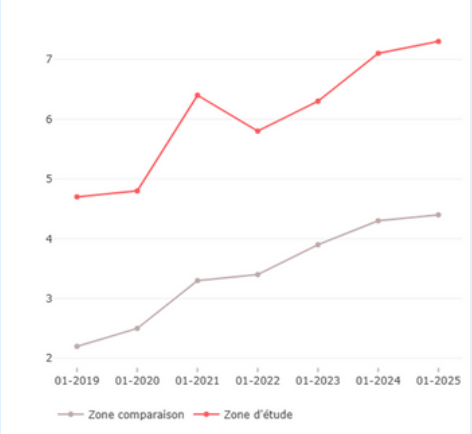
Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest



Nous avons vu qu'en moyenne sur cette région, ce ratio est de 5,8 demandes pour une attribution. En volume, comme nous venons de le voir, c'est Nantes Métropole qui concentre le plus de demandes en cours (38 922 demandes au 1er janvier 2025) et sa « tension » est de 7,7 demandes pour 1 attribution, soit plus de 2 points au-dessus de la moyenne régionale.
En ratio, **la tension est la plus forte sur le Pays de Blain Communauté (14,8) et sur la CC Océan Marais de Monts** (13) et la plus faible sur Les Vallées de la Braye et de l'Anille, Communauté dans la Sarthe (1,4). Là encore, si on filtre sur les EPCI ayant plus de 100 attributions en 2024, la tension la plus forte se situe sur les Sables d'Olonne Agglomération (11,2), la CC Erdre et Gesvres (9,2) et le Pays d'Ancenis (8,2).
Globalement la tension est plus forte sur le littoral et dans la sphère de la métropole nantaise.
Les départements 49, 53 et 72 sont sur un niveau de tension inférieur, même si elle augmente néanmoins dans le temps.

Nombre de demandes par attribution
Comparaison entre départements

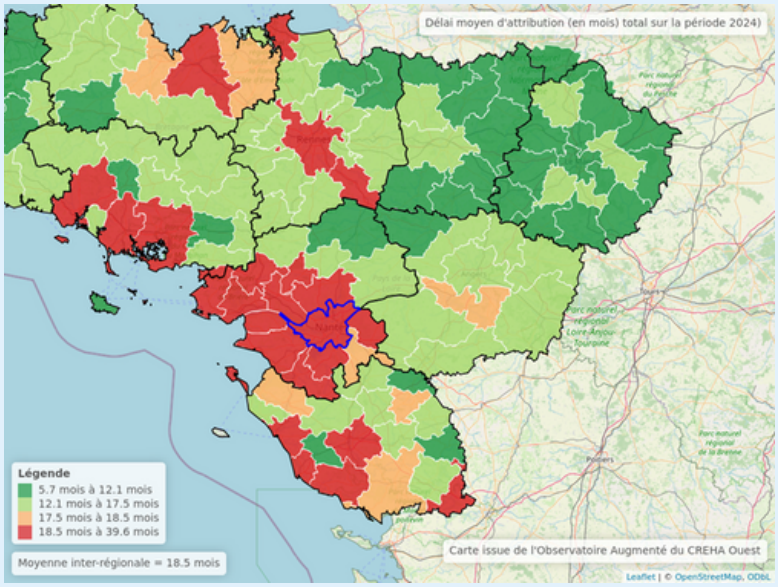
Zone d'étude : 44 et 85
Zone de comparaison : 49, 53 et 72



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Des délais d'attribution qui augmentent

Délai d'attribution total (en mois) sur la période 2024



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Délai d'attribution
Comparaison entre départements

Zone d'étude : 44 et 85
Zone de comparaison : 49, 53 et 72

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

Les EPCI de Mayenne et de Sarthe ont globalement des délais courts au regard des autres EPCI. C'est aussi vrai, dans une moindre mesure, pour le Maine-et-Loire, et quelques EPCI du 44 et 85.

Une **poche de tension très forte concernant les délais moyen d'attribution est observée sur le pôle métropolitain** (Nantes Métropole et ses EPCI connexes, jusqu'à Saint Nazaire Agglomération) ainsi que La Roche Sur Yon Agglomération et son littoral (St Gilles Croix de Vie, les Sables d'Olonne et Vendée Grand Littoral).

Focus : la lutte contre la vacance

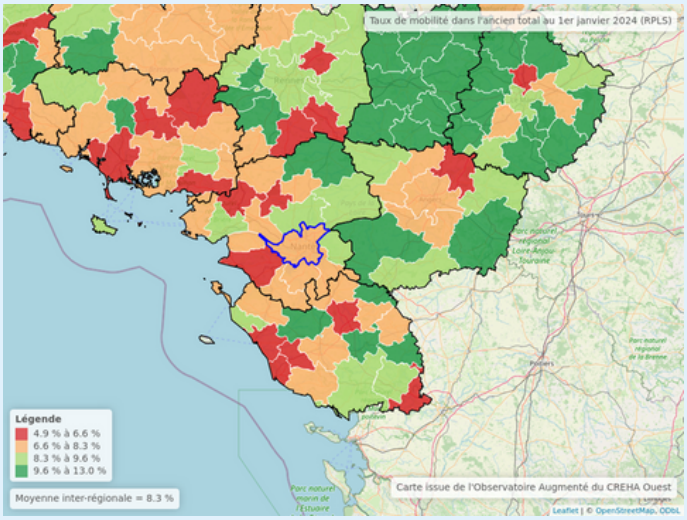
Christelle Olivier
Directrice Clientèle chez Silène
nous présente le plan d'actions chez le bailleur Silène.

Inscrit comme premier chantier du projet d'entreprise Cap 2026, « Développer la capacité de Silène à loger », l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine est une priorité stratégique de Silène. Dans cette optique, le bailleur a déployé un plan d'action avec un double objectif : faire face aux enjeux financiers de l'office et renforcer sa capacité à loger le plus grand nombre de personnes, dans un contexte d'augmentation constante des demandeurs de logement social.
Pour ce faire, l'attention a été portée sur le renforcement de la transversalité : sensibiliser, impliquer et responsabiliser tous les services pour une action collective et concertée, au-delà de la seule équipe de commercialisation.
Un indicateur de pilotage, plus fin, a été défini pour cette problématique : le suivi des jours d'occupation de chaque logement qui remplace le suivi du nombre de logements vacants en fin de mois. Ce changement traduit la volonté de Silène de traquer, dans le détail, les différents motifs de vacance et suivre leur évolution. Avec l'idée que chaque jour d'occupation pour un logement représente une victoire pour l'organisme et un foyer pour une famille.*
Des actions spécifiques traduisent ces ambitions.
Au niveau managérial :
- La réorganisation des services pour permettre l'agilité entre les secteurs afin d'absorber les pics d'activité et pour assurer le pilotage des indicateurs tout en mettant en place la réforme des attributions des logements ;
- La réaffectation et limitation des motifs de vacance ;
- L'adoption de pratiques de Lean Management dont le management visuel pour améliorer la performance collective : réunions régulières entre les différents services, identification et suppression des tâches non utiles ou chronophages pour gagner en efficacité ;
Pour un pilotage plus précis de l'occupation des logements, des outils de suivi et de pilotage ont été produits : mise en place d'un nouvel outil de gestion Beckrel et de tableaux de bord produits en interne pour une visibilité globale de la vacance et la perte financière associée.
Silène a également adapté ses pratiques de réhabilitation pour limiter le nombre de logements vacants tout en permettant un programme de travaux ambitieux.
Enfin, la volonté de faire de cet enjeu une cause collective a conduit à positionner le taux d'occupation comme un critère central dans le calcul de l'intéressement des employés, encourageant chaque service à contribuer activement à cette cause.
Grâce à ces efforts, Silène est passé de 95% en 2021 à un taux d'occupation de 97,9% au premier trimestre 2024, démontrant l'efficacité de la démarche et l'engagement à loger un maximum de demandeurs.

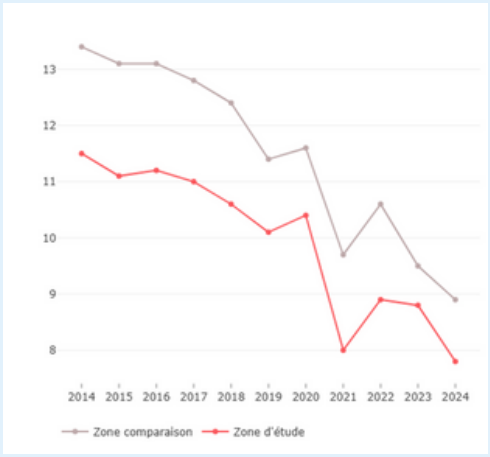
**somme des jours quittancés / somme des jours quittançables de l'ensemble des logements en gestion sur l'année, en excluant les logements vacants pour démolition*

Un taux mobilité en baisse quasi-constante

Taux de mobilité dans l'ancien total au 1er janvier 2024 (RPLS)



Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest



Taux de mobilité
Comparaison entre départements

Zone d'étude : 44 et 85
Zone de comparaison : 49, 53 et 72

Source : Observatoire Augmenté du CREHA Ouest

En baisse depuis 10 ans, le taux de mobilité passe de près de 13% à un peu plus de 8% sur la région, ce qui traduit un fonctionnement dégradé du parc. La mobilité est encore un peu plus faible sur les collectivités du 44 et 85, par rapport aux 3 autres départements.
La carte montre bien la faible mobilité également sur les EPCI en couronne d'Angers. La Mayenne et les contours de la Sarthe semblent un peu plus « préservés ».

3 SYNTHÈSE

Alors que la demande active de logements sociaux atteint **126 000 demandeurs** au 1er janvier 2025 en Pays de la Loire, les attributions baissent quant à elles chaque année pour ne représenter que 22 000 solutions de logements en 2024, soit 6 000 de moins qu'il y a 6 ans. La **tension augmente** pour atteindre quasiment 6 demandes en cours pour 1 attribution.
Pourquoi ?
Tout d'abord, le **parcours résidentiel est grippé et** nous observons **un volume de mises en chantier le plus faible depuis plus de 20 ans** sur la région comme ailleurs.

Pourquoi ?
La hausse du livret A, la RLS, et plus généralement l'inflation des coûts de construction viennent gripper le système de production des organismes Hlm. Les promoteurs immobiliers privés qui revendent des lots aux organismes Hlm sont aussi en difficulté.
Sur le plan quantitatif, nous estimons qu'**il faudrait environ 7 000 à 9 000 logements sociaux par an pour satisfaire le besoin** (et non la demande) de ce type de logement. Avec seulement 6300 logements sociaux agréés par an en ce moment, la tension ne peut qu'augmenter.
Du point de vue qualitatif, il y a un **décalage entre la taille des logements existants et la taille des logements souhaités**. Avec près de la moitié de personnes seules parmi les demandeurs, le T3 ne correspond plus au « produit magique » qui satisfait la majorité des ménages. Le profil type du demandeur est une personne seule avec ou sans enfant(s) qui vit déjà sur la commune souhaitée mais pas dans un logement Hlm, avec un emploi stable mais sous le seuil de pauvreté (1200€ par mois) et qui attend depuis près de 2 ans.
Qu'importe le territoire observé, la rotation est globalement insuffisante pour mettre en œuvre de façon satisfaisante des politiques de peuplement et de mixité cohérentes au vu de la part croissante des ménages prioritaires[18].

[18] Les plus prioritaires au sens du CCH, représentant bien souvent aussi les plus fragiles financièrement, sont passés de 45% des attributions en 2018 à 56% en 2024, pour un volume relativement stable (environ 12 500 ménages).