

LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Observatoire Départemental de l'Habitat



Vendée Habitat - Résidence Le Clos des Myosotis



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

adile
de la Vendée





Le Plan Départemental de l'Habitat 2014-2020

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) co-piloté par le Département de la Vendée et l'Etat a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes Locaux de l'Habitat et celles qui sont menées sur le reste du département.

Le PDH de Vendée a été approuvé en 2014 pour une durée de six ans et son observatoire départemental de l'habitat a été confié à l'ADILE de la Vendée lors de la SDCRH du 14 janvier 2014 .

Il comprend quatre axes principaux déclinés en 22 orientations :

- Axe 1 : Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières
- Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle
- Axe 3 : Intervenir sur le parc de logements anciens
- Axe 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Dans ce cadre, et afin d'ajuster au mieux l'offre et la demande en logements sociaux, le Département et l'Etat ont souhaité bénéficier d'une étude sur le parc locatif social, permettant de disposer de données actualisées, en lien avec la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe).

L'étude ci-après propose dans une première partie, l'analyse du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et dans une seconde partie, l'analyse de la demande de logement locatif social issu du Système National d'Enregistrement (SNE). Le territoire d'étude est la Vendée dans son organisation administrative intercommunale au 1^{er} janvier 2017.

Pierre BERTHOME,
Président de l'ADILE.



Le parc de logements locatifs sociaux

Le parc de logements locatifs sociaux

Les données utilisées pour cette analyse proviennent du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) qui recense le parc des bailleurs sociaux défini à l'article L 411-10 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit de l'ensemble des logements au 1er janvier 2016 dont les bailleurs sociaux ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou encore dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. **Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales** (sauf page 4).

49% du parc social concentré sur trois pôles ...

Le département de la Vendée compte 22 063 logements sociaux soit 7,8% du parc des résidences principales, le plus faible taux d'équipement des départements de la région des Pays La Loire.

On observe une forte disparité dans la localisation des logements du parc social comme en témoigne la représentation ci-contre des taux d'équipement. Ces derniers sont calculés sur la base du nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales.

On retrouve un taux d'équipement sur les EPCI du littoral inférieur d'environ 4% à la moyenne départementale. Seule l'agglomération du Pays des Olonnes fait exception et dispose d'un taux d'équipement de 7%.

La Roche-sur-Yon Agglomération et le Pays de Fontenay-Vendée sont les deux seuls EPCI qui enregistrent un taux d'équipement supérieur au taux régional (14%) avec respectivement 17,4 et 11,5%.

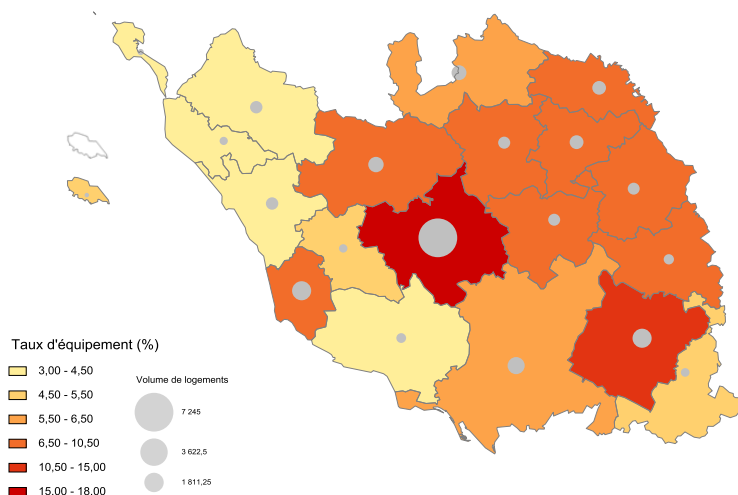
En termes de volume, le parc public se répartit sur trois pôles principaux. La Roche-sur-Yon et son agglomération comptent 7 245 logements publics, soit 32,8% de l'ensemble du parc public vendéen. A noter que 89,3% des logements de cet EPCI sont localisés sur la seule ville de La Roche-sur-Yon. Les EPCI des Olonnes et de Fontenay-Vendée comptent également un volume important de logements du parc public, avec respectivement 1759 et 1760 logements répertoriés. **A eux trois, ces EPCI regroupent 49% du parc public vendéen.**

Afin de favoriser les opérations à vocation sociale sur la bordure littorale, un zonage de la programmation du parc social a été définie.

Le département a ainsi été divisé en 3 zones avec des objectifs à hauteur de 35% sur la zone PDL 1, 35% sur la zone PDL 2 et 30% sur la zone PDL 3.

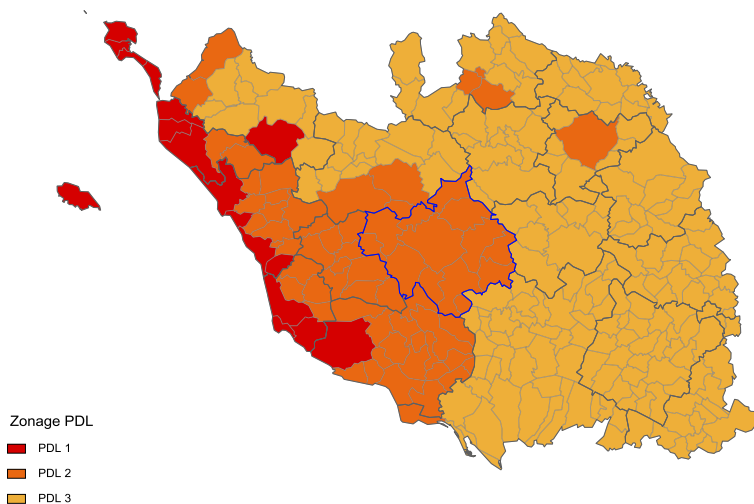
La Roche-sur-Yon Agglomération, délégataire des aides à la pierre sur son territoire se situe entièrement en zone PDL2.

Volumes des logements du parc social et taux d'équipement, par EPCI



Source : INSEE 2013 & RPLS 2016

Zonage PDL 2016



Source : DREAL Pays de la Loire

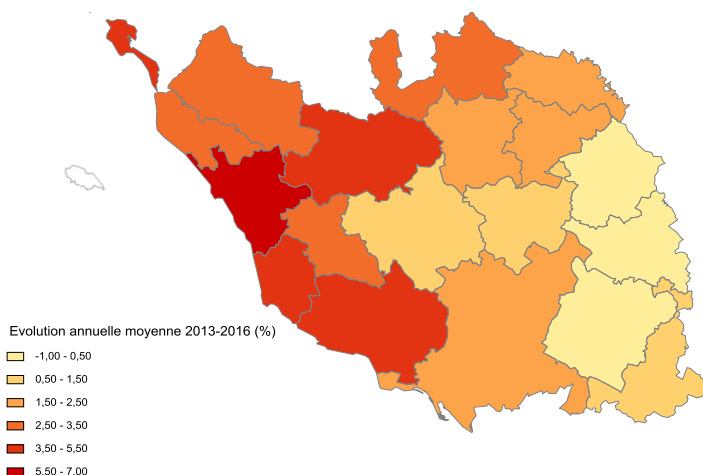
... mais un rattrapage de la production sur la bande littorale

On note cependant depuis 2013 un rattrapage de la production sur la zone PDL I avec un taux d'évolution annuel moyen de 4.1% contre 1.6% pour la zone PDL 2 et 1.1% pour la zone PDL 3.

Entre 2013 et 2016, les EPCI du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et des Olonnes ont enregistré l'évolution la plus importante avec respectivement une augmentation annuelle moyenne de 6.5% du nombre de logements (+128 logements en 3 ans) et 4.4% (+211 logements en 3 ans).

A l'inverse, l'Est du département a connu une évolution des volumes de logements faible voire négative, tel que l'EPCI de Pouzauges (-0.6%) du fait de démolitions.

Evolution annuelle moyenne du nombre de logements sociaux entre 2013 et 2016, par EPCI



Un équilibre individuel / collectif et une dominante de T3 ...

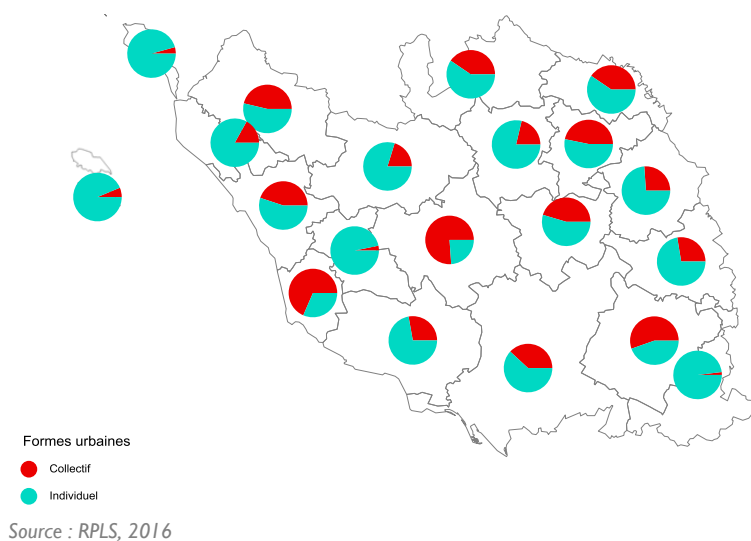
A la différence du parc de logements privés vendéen dominé par le logement individuel, le parc social observe une équivalence entre individuel et collectif avec respectivement 48.5% et 51.5%. Avec 22 063 logements, le parc social vendéen est composé de 11 370 logements collectifs et de 10 693 logements individuels. Des variations sont toutefois à noter selon les territoires.

En effet, certains EPCI sont caractérisés par une prédominance du collectif du fait de la présence d'un pôle urbain plus dense, permettant l'émergence d'opérations sous cette forme urbaine.

Ainsi, ce sont les villes centre qui concentrent les logements collectifs des 3 pôles principaux : La Roche-sur-Yon Agglomération (76.1%), l'Agglomération des Olonnes (68.5%) et le Pays de Fontenay-Vendée (55.4%).

A l'inverse, sur les autres EPCI, le logement individuel représente systématiquement plus de 50% des logements du parc social.

Répartition des logements du parc social entre collectif et individuel, par EPCI

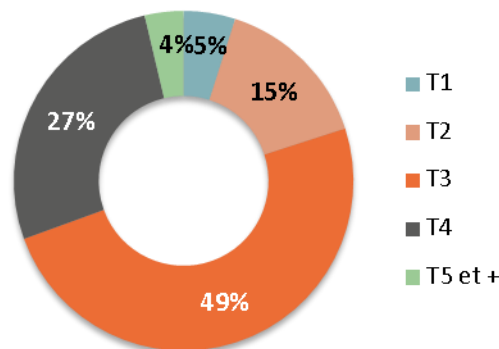


Près d'un logement sur deux du parc social est de type 3 disposant d'une surface moyenne est de 69 m².

Cette typologie de logements permet de répondre à la demande de différents publics, du petit ménage aux ménages familiaux. La question de l'adéquation entre le profil des ménages demandeurs et la taille des logements peut se poser car les demandeurs sont principalement des ménages de 1 à 2 personnes (cf p.13).

A noter que l'ensemble des EPCI dispose d'une offre en petits et grands logements afin de répondre aux besoins des ménages aux profils variés.

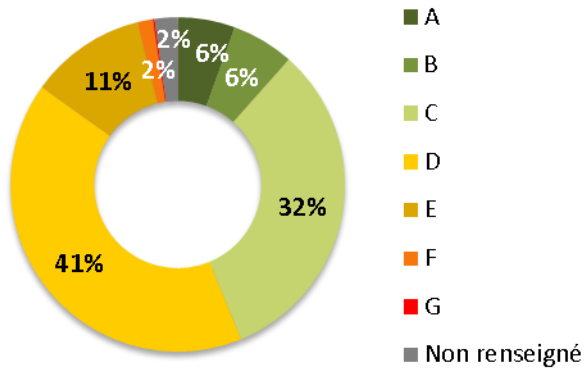
Parc social par typologies



Les consommations énergétiques influencées par les périodes de construction

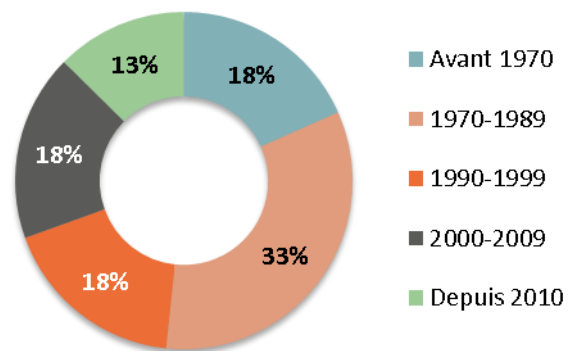
Le Diagnostic de Performance Energétique permet de rendre compte des consommations des logements. En Vendée, près des 3/4 du parc est constitué de logements classés « C » et « D » parce que construit pour un logement sur deux depuis 1999.

Parc social par étiquette énergétique



Source : RPLS, 2016

Parc social par période de construction



Source : RPLS, 2016

Des logements majoritairement financés par des PLUS

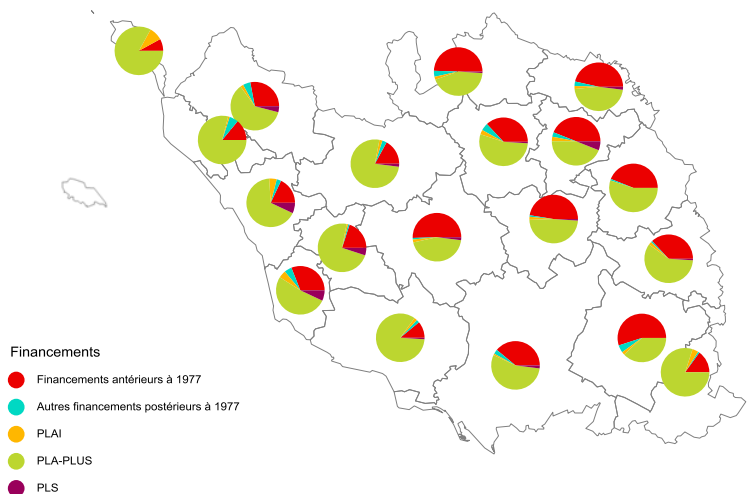
Plus de la moitié des logements du parc social a été financée par des PLA-PLUS.

Leur part est notamment plus importante sur les logements des EPCI littoraux car livrés plus récemment.

Les financements antérieurs à 1977 occupent quant à eux une part plus importante au Nord Est du département mais également sur le Pays de Fontenay-Vendée et La Roche-sur-Yon Agglomération, sur lesquels ils représentent plus de 50% du parc social. A noter qu'en Vendée, parmi les 41% de financement antérieur à 1977, 37% correspondent à l'Habitation à Loyer Modéré Ordinaire (HLM/O).

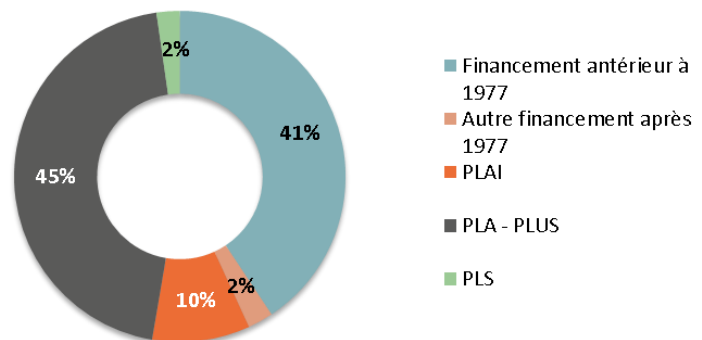
Les PLA, les autres financements postérieurs à 1977 ainsi que les PLS ne représentent au total que 14% des dispositifs de financement de logements du parc social, tous EPCI confondus.

Répartition des logements du parc social par type de financements, par EPCI



Source : RPLS, 2016

Parc social par catégorie de financement

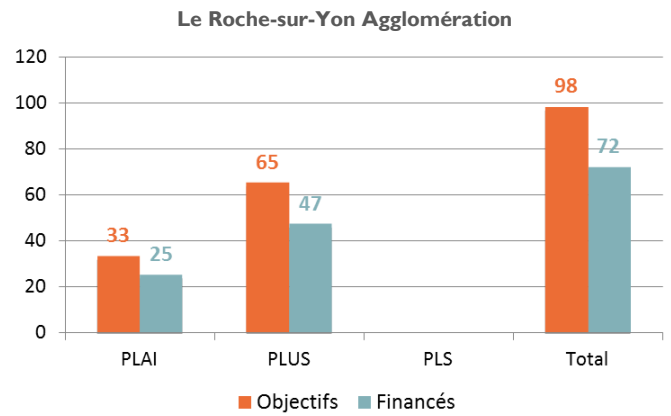
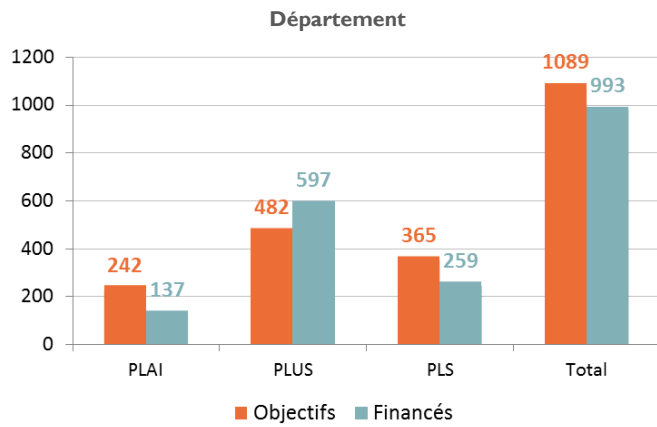


Source : RPLS, 2016



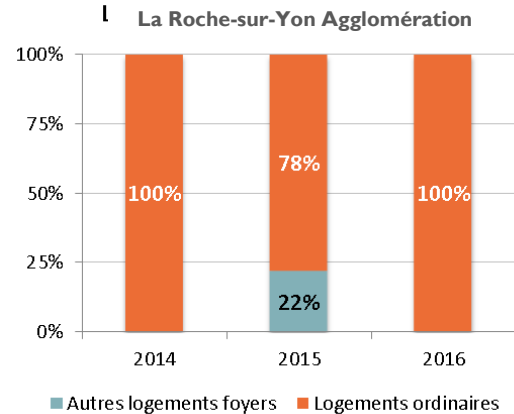
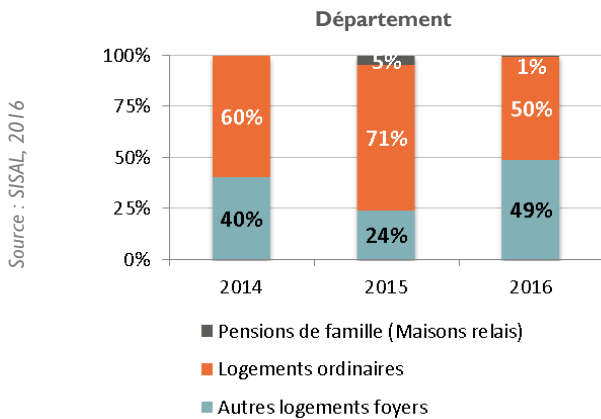
Des objectifs révisés à la hausse

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, des objectifs de développement de l'offre nouvelle du parc public sont fixés par types de financement, zonage et délégataire. Pour 2016, les objectifs de financement (programmation révisée) étaient de 1089 logements pour le Département et de 98 logements pour La Roche-sur-Yon Agglomération. Tous territoires confondus, les PLUS constituaient la majorité des financements.



En 2016, 91% des objectifs pour le Département ont été atteints avec des disparités selon les types de financement (57% PLAI, 124% PLUS et 70% PLS). Les financements PLAI et PLUS ont été réalisés à 31% sur le PDL 1 pour un objectif de 35%, à 25% sur le PDL 2 pour un objectif de 35% et à 44% sur le PDL 3 pour un objectif de 30% (voir carte zonage p.10).

Pour La Roche-sur-Yon Agglomération, 73% des objectifs ont été atteints dont 76% pour les PLAI et 72% pour les PLUS.



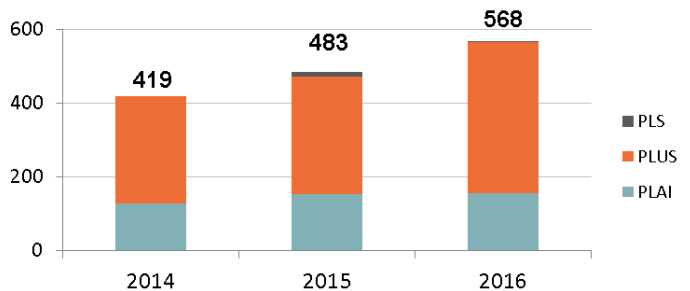
Trois natures de logements sont financées : les logements ordinaires, les autres logements foyers (EHPAD, MARPA...) et les structures à vocation sociale.

En 2016, 1 logement sur 2 financé par le Département concerne le logement locatif social « ordinaire » c'est-à-dire hors structures pour personnes âgées.

En Vendée, de 2014 à 2016, les financements destinés aux logements locatifs sociaux « ordinaires » ont cependant augmenté de 36% passant de 419 logements financés en 2014 à 568 en 2016.

En 2016, pour le Département, les seuls logements ordinaires financés en PLAI et PLUS dépassent les objectifs de territorialisation fixés à savoir 39% sur le PDL 1, 32% sur le PDL 2 et 29% sur le PDL 3.

Logements locatifs « ordinaires » financés (Département et La Roche-sur-Yon Agglomération)



Source : SISAL, 2016

Un taux de rotation de 12.6% soit une durée moyenne d'occupation de 8 ans

Le taux de rotation, appelé encore taux de mobilité, est le rapport entre le nombre des logements ayant changé d'occupants au cours de l'année 2015 et le nombre de logements en location depuis un an ou plus.

Mais des disparités selon les territoires ...

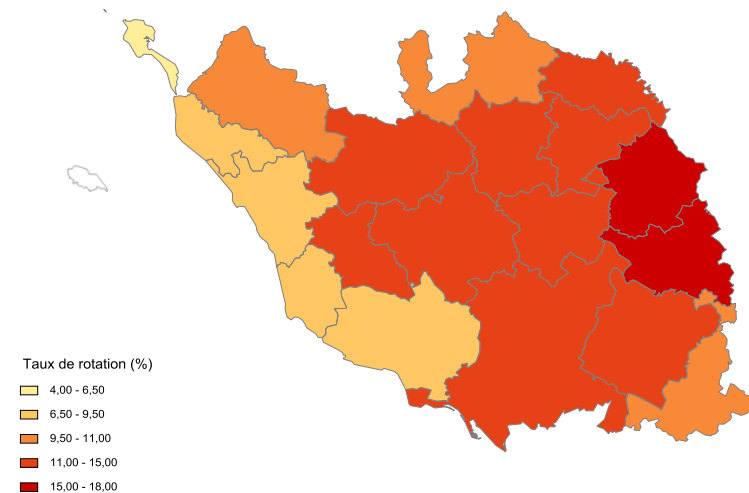
En Vendée, le taux moyen de rotation au premier janvier 2016 au sein du parc social est de 12.6%, soit 8 ans, une valeur équivalente au taux des Pays de la Loire (12.3%).

Toutefois, des disparités entre territoires sont à noter. En effet, on observe une dégressivité du taux de rotation entre l'est, maximal et l'ouest, minimal, ce qui fait écho aux caractéristiques de la vacance structurelle (cf p.9).

En effet, le Pays de Pouzauges avec 16.6% soit 6 ans et le Pays de la Châtaigneraie avec 18.1% soit 5 ans et 6 mois, enregistrent les durées moyennes d'occupation les plus faibles. Ces faibles taux de rotation sont liés aux coûts du marché du foncier. En effet, lorsque le coût est faible, l'accès à la propriété est facilité car les montants de mensualité de remboursement se rapprochent des niveaux de loyers.

A l'inverse, les EPCI littoraux enregistrent un taux de rotation compris entre 9% et 4% soit une durée comprise entre 11 et 24 mois.

Taux de rotation au sein du parc social, par EPCI



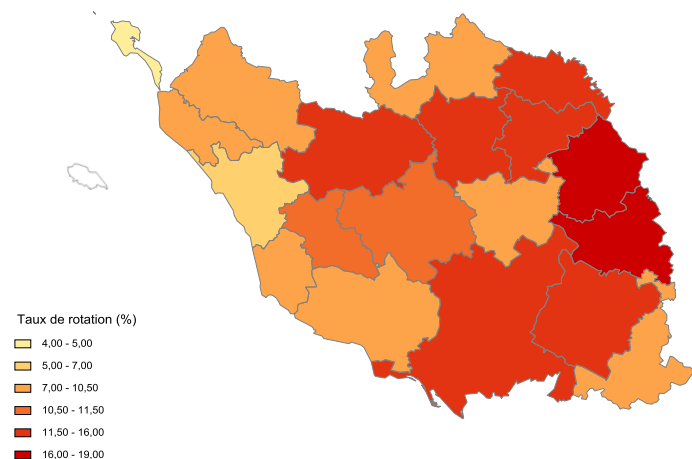
Source : RPLS, 2016

voire selon les caractéristiques des logements...

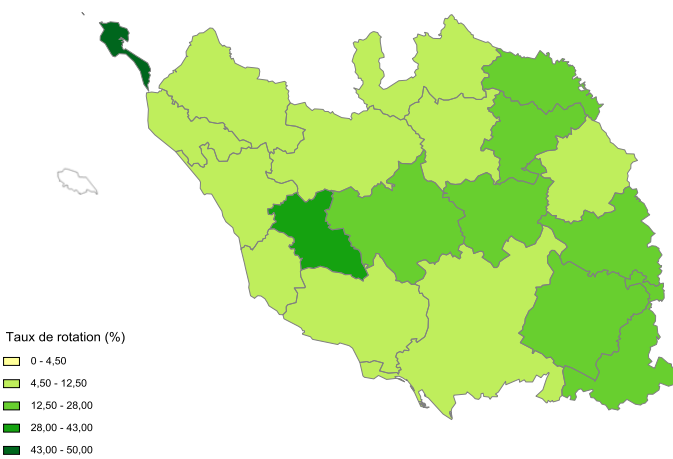
A l'échelle départementale, la forme urbaine des logements impacte modérément le taux de rotation. En effet, celui-ci est 11.4% soit 8 ans et 9 mois en individuel et de 13.6% soit 7 ans et 4 mois en collectif. La répartition par EPCI est quant à elle similaire entre les deux formes urbaines, globalement l'Est et le centre du département sont caractérisés par un taux de rotation plus important. A noter toutefois que certains EPCI enregistrent un taux de rotation équivalent entre individuel et collectif. En effet, la frange littorale observe des taux de rotation globalement similaires en individuel et en collectif (entre 4 et 12.5%). De la même façon, les taux de rotation en individuel et en collectif des Pays de Mortagne, des Herbiers et de Fontenay Vendée sont compris entre 11.5 et 28%.

Taux de rotation au sein des logements individuels du parc social, par EPCI

Taux de rotation au sein des logements collectifs du parc social, par EPCI



Source : RPLS, 2016



Source : RPLS, 2016



... Et les typologies des logements

En Vendée, les petits logements (T1) enregistrent un taux de rotation particulièrement fort de 19.2% soit 5 ans et 3 mois du fait de l'évolution de la taille des ménages (naissances, concubinage...).

Le taux de rotation relatif aux plus grandes typologies oscille à l'inverse entre 13.1% (7 ans et 8 mois) et 10.6% (soit 9 ans et 6 mois).

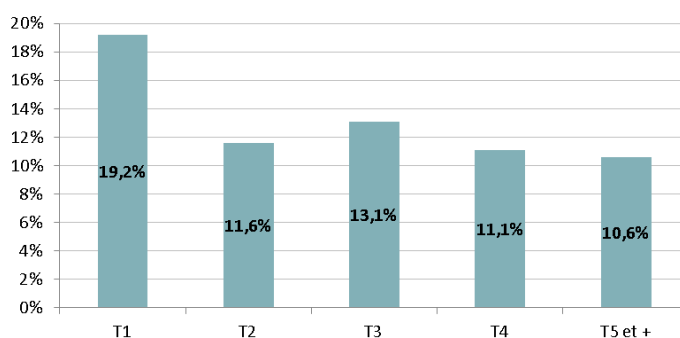
Les taux de rotation au sein du parc varient également selon les catégories de financement. Il apparaît que les financements dont les plafonds sont les plus élevés (PLA-PLUS, PLS) observent un taux de rotation supérieur à la moyenne départementale, soit 12.6%.

Ces taux de rotation élevés peuvent être liés à la capacité des ménages à accéder à la propriété dans le cadre de leur parcours résidentiel.

Les taux de rotation peuvent être également élevés du fait du passage d'un logement à un autre au sein du parc social : il n'y a pas de parcours résidentiel sortie systématique vers le parc privé ou vers une accession à la propriété.

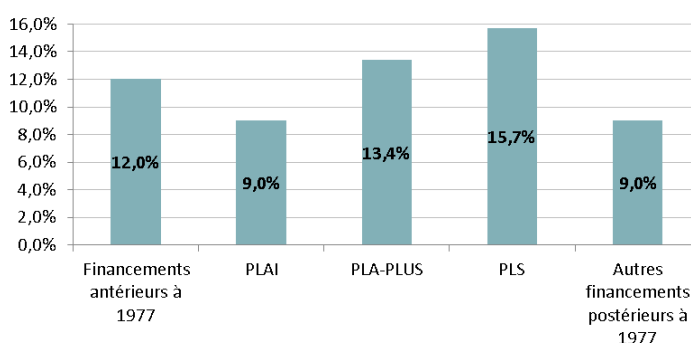
A l'inverse, le taux de rotation des logements financés dans le cadre des PLAI et financements antérieurs à 1977 observent un taux de rotation nettement inférieur à la moyenne vendéenne. Cela s'explique par le fait que les ménages aux revenus les plus modestes se maintiennent plus longtemps au sein de ces logements.

Taux de rotation et typologies



Source : RPLS, 2016

Taux de rotation et catégories de financement



Source : RPLS, 2016

Vendée Logement - Les Bambous, Challans



Des loyers liés à la nature des financements et aux périodes de construction

Les loyers du parc social sont plafonnés selon la nature des financements, la surface et la zone sur laquelle le logement est situé. La Vendée étant classée en une seule et même zone III (sauf Ile d'Yeu), le zonage n'a donc ici aucun impact sur le montant des loyers.

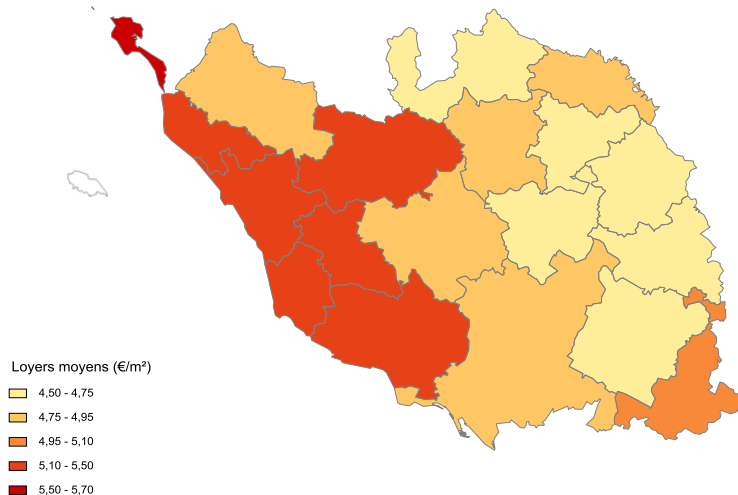
Un loyer pouvant être calculé en € par m² de surface corrigée, de surface utile ou encore de surface habitable, nous avons opté pour un calcul utilisant la seule surface habitable et excluant les loyers accessoires.

Dans ce cadre, les montants des loyers moyens ne sont pas uniformes sur le territoire vendéens, comme le présente la carte ci-contre.

Ainsi, les loyers des territoires littoraux et rétro-littoraux sont en moyenne plus élevés que ceux du centre ou de l'est du département.

Plusieurs facteurs expliquent ces différences que nous nous sommes efforcés de décrire dans les graphiques ci-après.

Loyers moyens pratiqués au sein du parc social, par EPCI



Source : RPLS, 2016

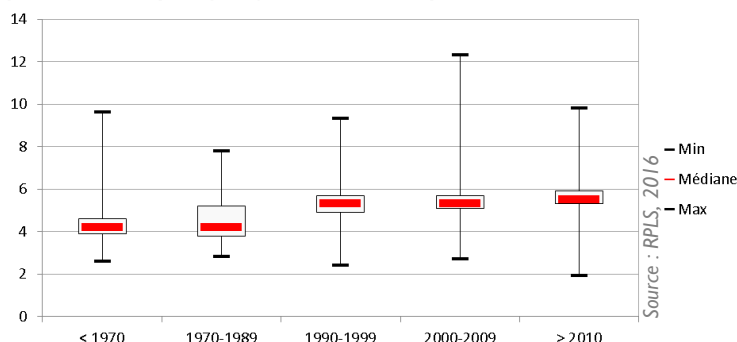
Note d'interprétation des graphiques

Les montants de loyers (en € / m²) peuvent être représentés par un système de boîtes à moustaches, permettant de mettre en avant la médiane, ainsi que la dispersion des valeurs autour de cette dernière (premier quartile, troisième quartile). Le minimum et le maximum indiquent quant à eux les extrêmes repérés au sein de l'ensemble des valeurs et donc la dispersion de ces dernières.

La période de construction impacte fortement les montants de loyer, qui augmentent au cours des périodes.

Cette croissante valorisation des loyers est liée à l'augmentation du foncier et des normes de construction et de ce fait du coût global opérations.

Répartition des loyers (€/m²) en fonction des périodes de construction

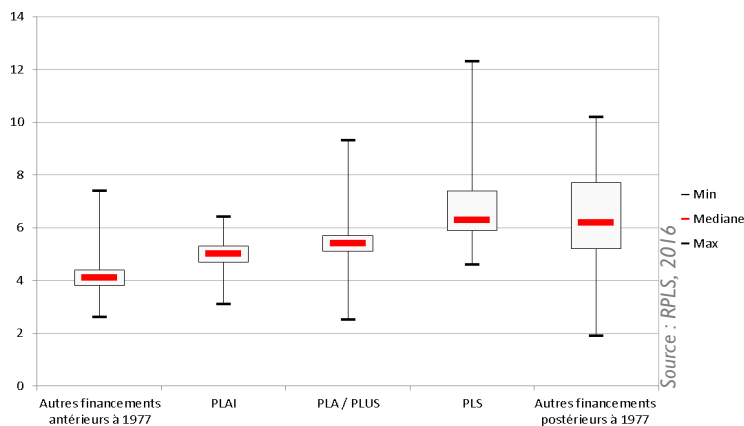


Moyennes 4.3€/m² 4.5€/m² 5.4€/m² 5.5€/m² 5.7€/m²

Les financements participent également aux variations des loyers sur le département.

Ainsi, ils s'échelonnent de 5 €/m² pour les PLAI, PLUS & PLA à 7 €/m² pour les PLS. Ces derniers étant destinés au logement des ménages les plus aisés.

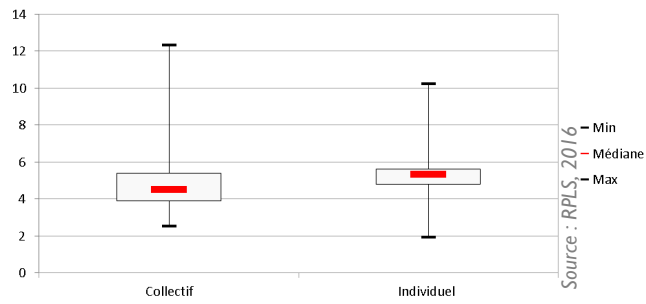
Répartition des loyers (€/m²) en fonction des catégories de financement



Moyennes 4.1€/m² 5€/m² 5.4€/m² 6.8€/m² 6.4€/m²

Formes urbaines et typologies impactent les loyers

Répartition des loyers (€/m²) en fonction des formes urbaines

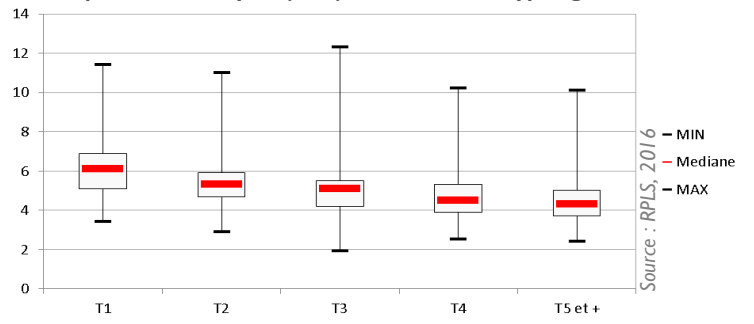


Moyennes 4.7€/m²

5.2€/m²

Source : RPLS, 2016

Répartition des loyers (€/m²) en fonction des typologies



Moyennes 6.2€/m²

5.3€/m²

4.9€/m²

4.6€/m²

4.5€/m²

Source : RPLS, 2016

Au sein du parc social, les loyers au m² en logement individuel sont supérieurs à ceux en collectif.

Toutefois, la dispersion des valeurs en collectif est plus importante, ces dernières s'échelonnant entre 3.9 et 5.4€/m² contre 4.8 et 5.6€/m² en individuel.

De la même façon que sur le marché du libre, les loyers au m² du parc social se réduisent à mesure que les surfaces des logements augmentent. Ainsi, si les opérateurs fixent pour les petites typologies des loyers au plafond, ils peuvent parfois appliquer une dégressivité pour les grandes surfaces afin de suivre les tendances du marché libre notamment en secteur détendu.



Vendée Logement - Lotissement La Bretelière - Brétignolles sur Mer



Un taux de vacance faible et des disparités territoriales

Dans le RPLS, le taux de vacance correspond au nombre de logements proposés à la location mais vacants divisé par le nombre de logements proposés à la location. Le RPLS intègre la description de la vacance structurelle, de plus de 3 mois, par opposition à la vacance conjoncturelle, de moins de 3 mois. Une faible vacance structurelle traduit l'attractivité d'un territoire et l'adaptation du parc aux besoins des ménages, une faible vacance conjoncturelle révèle un marché tendu. Ainsi, le zonage PDL propose de prioriser le développement d'une nouvelle offre de logements en secteur tendu, soit en zone littorale et rétro-littorale.

Au 1^{er} janvier 2016, parmi 22 063 logements proposés à la location, 848 d'entre eux sont vacants soit un taux de vacance de 3.9%.

Rappelons qu'en 2015, celui-ci était de 4.7%, il s'est donc rétracté de 0,8 point en un an.

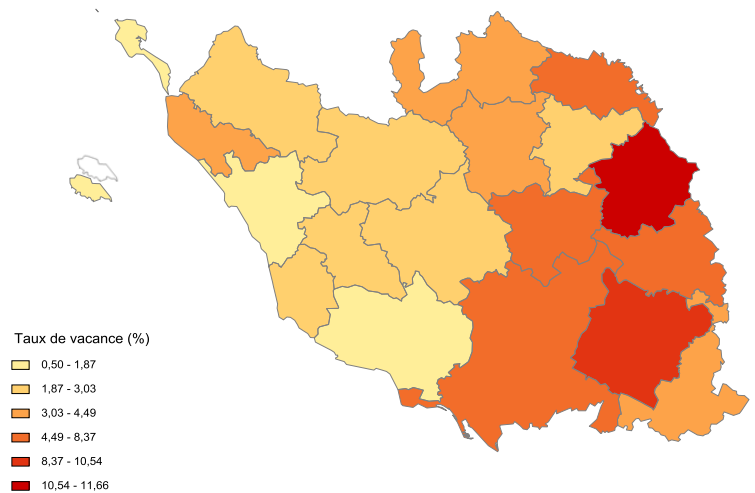
Le parc des bailleurs est plus ou moins affecté par la vacance selon la localisation, comme le présente la carte ci-contre.

Il apparaît ainsi une dichotomie Est/Ouest avec l'Est du département globalement affecté par un taux de vacance supérieur à 5%.

A noter que le Pays des Herbiers et la CC Vendée Sèvre-Autaise n'enregistrent que respectivement 2.8 et 3.6%.

A l'inverse, le Pays de Pouzauges atteint des valeurs maximales avec un taux de 11.7%.

Taux de vacance au sein du parc, par EPCI



Source : RPLS, 2016

Avec une vacance structurelle à l'Est et conjoncturelle sur le littoral

Il est nécessaire d'identifier et de localiser la vacance structurelle, supérieure à trois mois, du fait de ses impacts multiples sur la gestion du parc. (coût, entretien, peuplement...)

En effet, elle traduit une mauvaise adéquation entre les logements proposés et les besoins des ménages.

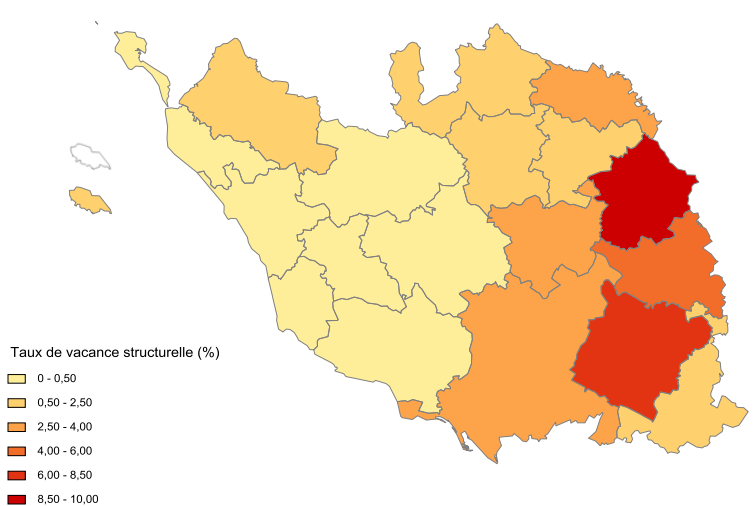
La vacance conjoncturelle, inférieure à 3 mois, est quant à elle due à un phénomène limité dans le temps, souvent lié aux délais de mise en relocation.

Le taux de vacance structurelle sur le département est de 2%. Elle se localise préférentiellement à l'Est du département, où elle est supérieure ou égale à 3%.

Toutefois des valeurs extrêmes sont à noter : le Pays de Fontenay-Vendée avec 6.8% et le Pays de Pouzauges avec 10.1%.

A l'inverse, le pôle central ainsi que les EPCI littoraux (tels que le Pays du Talmondais-Moutierrois, le Pays des Achards et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie) enregistrent un taux de vacance structurelle minimal, inférieur à 1%.

Taux de vacance structurelle au sein du parc, par EPCI

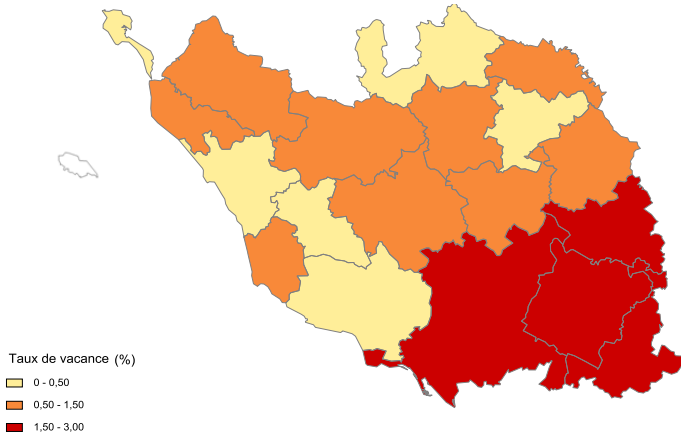


Source : RPLS, 2016



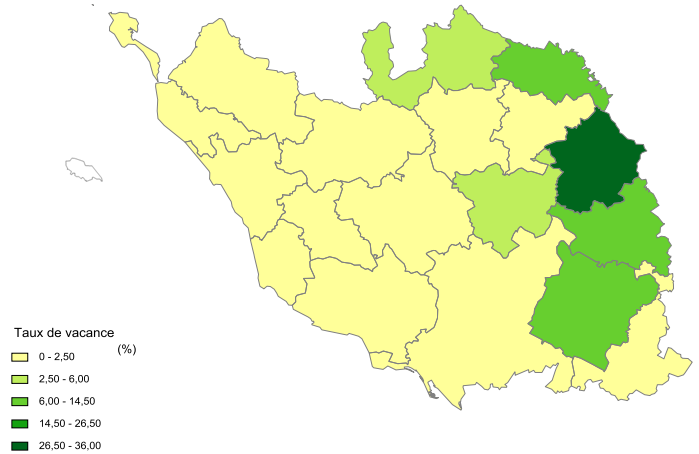
La vacance structurelle impactée par les caractéristiques des logements

Taux de vacance structurelle affectant les logements collectifs, par EPCI



Source : RPLS, 2016

Taux de vacance structurelle affectant les logements individuels, par EPCI

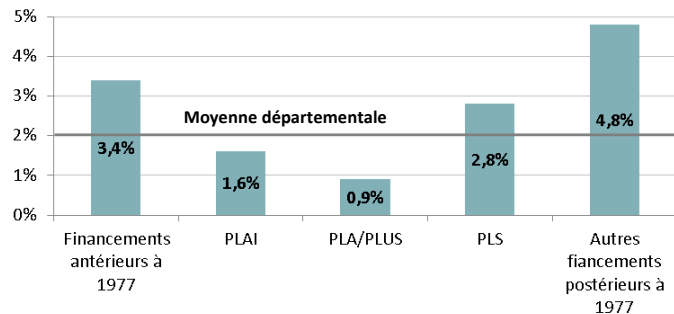


Source : RPLS, 2016

La vacance structurelle affecte les logements différemment selon plusieurs critères. A échelle départementale, les logements collectifs sont davantage concernés par la vacance (2.9%) que les logements individuels (1.1%). De la même façon le taux de vacance en collectif atteint des valeurs maximales sur certains territoires tels que les Pays de Fontenay-Vendée et de la Châtaigneraie avec respectivement 10.4 et 11.6%. La vacance structurelle en collectif explose toutefois sur le Pays de Pouzauges avec 36%. La vacance structurelle n'affecte que peu l'individuel et elle est essentiellement localisée sur le sud du département, avec un taux entre de 1.5 à 3%.

Le taux de vacance structurelle varie également en fonction des types de financement. En effet, les financements en PLA-PLUS et PLAI sont très peu affectés par la vacance supérieure à 3 mois avec respectivement un taux de 0.9 et 1.6%, traduisant une adéquation entre ces derniers et les besoins des ménages. Les PLS enregistrent quant à eux une vacance structurelle de 2.8%, supérieure à la moyenne départementale, qui peut s'expliquer par des loyers plus élevés, proches des loyers du marché libre.

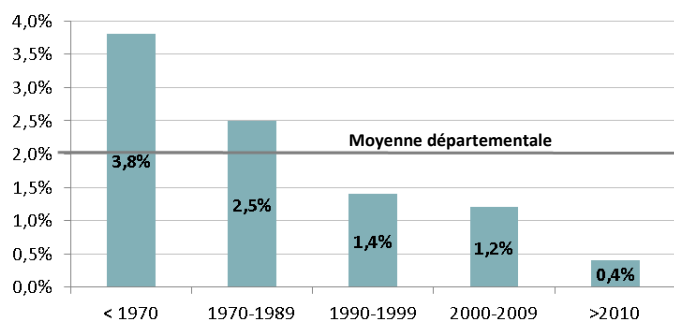
Taux de vacance structurelle et types de financement



Source : RPLS, 2016

Les autres financements antérieurs et postérieurs à 1977 enregistrent une vacance structurelle respective de 3.4 et 4.8%. Ces valeurs semblent essentiellement liées au vieillissement du parc et donc à l'époque de construction.

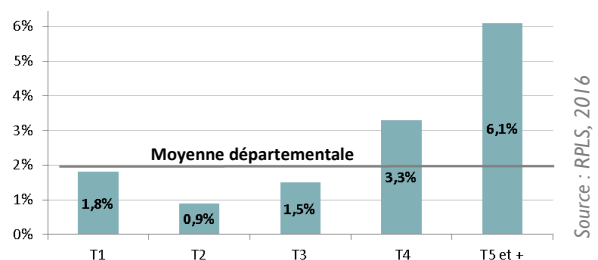
Taux de vacance structurelle et périodes de construction



Source : RPLS, 2016

En effet, il apparaît que le taux de vacance structurelle est dégressif avec les années de construction des logements : 3.8% des logements vendéens construits avant 1970 sont vacants de façon structurelle et sont essentiellement répartis sur l'Est du département. Les logements construits entre 1970 et 1989 sont également bien représentés parmi les logements vacants depuis plus de 3 mois, avec un taux de 2.5% sur la Vendée. Seuls les EPCI littoraux ne sont pas concernés par cette observation du fait du faible volume de logements construits sur cette période.

Taux de vacance structurelle et typologies



Source : RPLS, 2016

A l'échelle départementale, les grandes typologies (T5 et plus) sont davantage concernées par la vacance structurelle avec un taux de 6.1%. Ceci peut être expliqué par les besoins des ménages, davantage portés sur les logements de Types 2 et 3. Les T4 connaissent également une vacance structurelle supérieure à la moyenne avec un taux de 3.3%.





La demande locative sociale

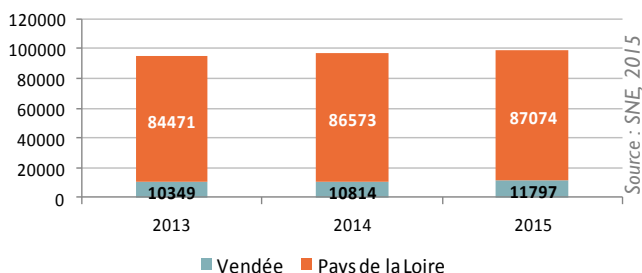
La demande locative sociale

Les données utilisées pour l'analyse ci-après proviennent du Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social au 31 décembre 2015. Ces données permettent de présenter les caractéristiques de la demande locative sociale et notamment le profil des ménages demandeurs, les typologies de logements recherchés mais aussi les délais de satisfaction.

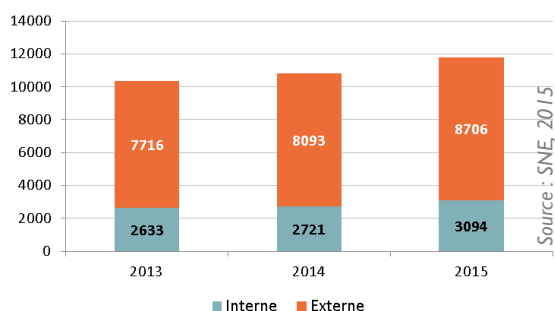
Une demande principalement externe et en progression

Avec 11797 demandes de logements au 31 décembre 2015, la demande locative est en évolution de + 9% sur un an soit 983 demandes supplémentaires. A l'échelon régional, si la tendance est également à la hausse avec + 5.7%, elle demeure cependant bien inférieure à celle observée en Vendée. Parmi les 11 797 demandes, la demande interne, qui correspond à des ménages déjà logés dans le parc social mais souhaitant changer de logement social, représente 26%. La demande externe, correspondant aux ménages souhaitant intégrer le parc social, est à hauteur de 74%. La Vendée enregistre une demande externe plus importante qu'au niveau régional où elle représente 62% contre 38% pour la demande interne. Une forte demande externe traduit une inadéquation du parc privé à répondre aux besoins des ménages qui se retournent vers le logement social notamment pour des motifs de cherté des loyers.

Evolution du nombre de demandes sociales entre 2013 et 2015



Evolution du volume de la demande sociale en Vendée entre 2013 et 2015



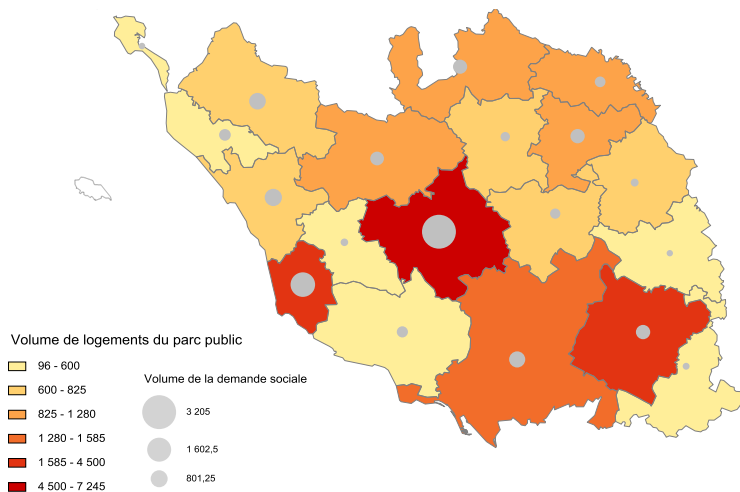
Calquée sur la localisation du parc social...

La localisation des demandes, représentée ci-dessous, est établie sur la base du premier choix formulé par les ménages lors de leur inscription sur le SNE. Elle permet d'identifier un volume de demandes sur les territoires mais ne doit pas être obligatoirement confondue avec les besoins en logements. En effet, deux biais sont régulièrement observés : une demande formulée ou orientée sur des territoires disposant de logements sociaux ou à l'inverse une absence de demande au motif d'une inexistence d'un parc social sur la commune désirée.

La demande sociale se répartie, en volume, sur deux pôles principaux et un secondaire. En 2015, sur 11 797 demandeurs, 27% soit 3205 ménages souhaitent bénéficier d'un logement social sur la Roche-sur-Yon Agglomération et 14% soit 1659 ménages sur l'Agglomération des Olonnes. Ces deux territoires disposent d'un volume de logements sociaux important (respectivement 7245 et 1759 logements) qui peut, pour partie, expliquer l'importance des demandes sur ces territoires.

La CC Sud Vendée Littoral constitue un pôle secondaire avec 725 demandes, bien que le volume de son parc de logements n'arrive qu'en quatrième position. A l'inverse, le Pays de Fontenay-Vendée, dont le volume de logements sociaux est important (1760 unités), ne figure toutefois pas parmi les zones les plus recherchées par les demandeurs (573 demandes).

Nombre de demandes de logement et volume du parc social en 2015, par EPCI



... avec une pression locative accentuée sur le littoral

Afin de comparer les territoires, il est cependant nécessaire d'analyser la pression locative.

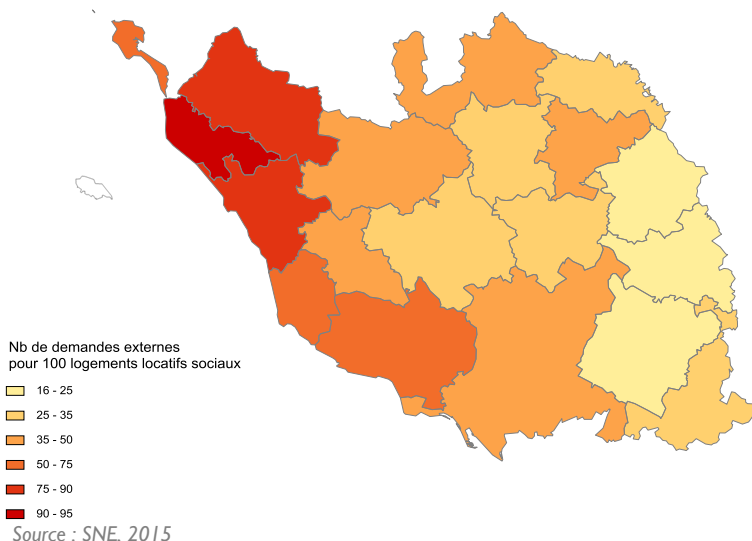
Celle-ci est calculée sur la base du nombre de demandes externes pour 100 logements locatifs sociaux. La demande interne est exclue afin de rendre compte de l'attractivité du parc.

Dans ce cadre, les EPCI littoraux et particulièrement du Nord-Ouest, enregistrent une pression locative de 75 demandes en moyenne pour 100 logements. Cette forte pression locative combinée au faible taux de rotation, à une faible vacance et à l'attractivité du littoral, traduit une situation de marché tendu.

Ainsi parmi les pôles concentrant le volume la demande sociale, seul le Pays des Olonnes enregistre une pression locative forte avec 94.3 demandes pour 100 logements.

En effet, La Roche-Sur-Yon Agglomération compte seulement 30 demandes pour 100 logements, la CC Sud Vendée littoral 40 et le Pays de Fontenay-Vendée 24.

Pression locative externe au sein du parc locatif social, par EPCI



Des petits ménages issus du parc privé ou sans logement autonome

La situation de logement des ménages demandeurs correspond au mode d'habiter de ces derniers au moment de l'enregistrement de la demande de logement social.

Pour 26% d'entre eux, ils sont déjà locataires de logements sociaux. Il s'agit donc de demande de mutation HLM.

Pour les 74% restants, 32% sont issus du parc privé et 29% ne disposent pas de logement autonome. Cette catégorie est d'ailleurs surreprésentée sur La Roche-sur-Yon Agglomération et sur les EPCI du Sud-Est avec plus de 40% de demandeurs sans logement autonome.

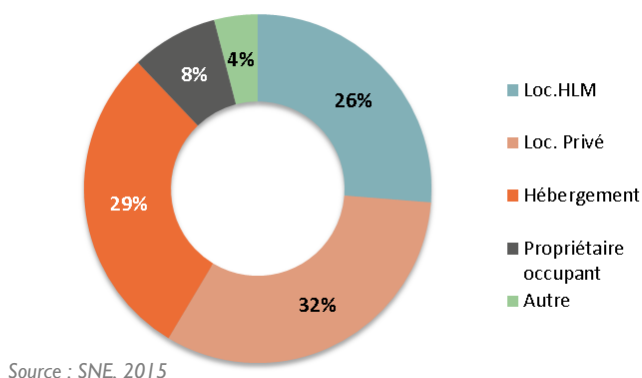
A noter que 8 % des demandeurs sont des ménages propriétaires occupants. Ils correspondent pour partie à des personnes seules ne pouvant plus faire face à l'entretien de leur résidence principale ou encore en situation de séparation.

La répartition des classes d'âge des ménages est assez homogène entre les différents EPCI vendéens.

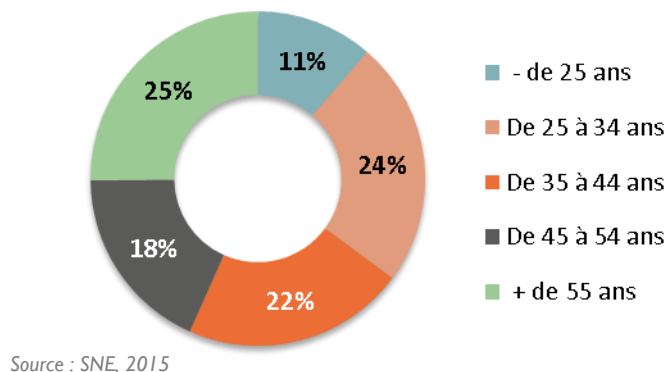
Il est toutefois possible d'identifier quelques variations entre territoires. Ainsi, les ménages âgés de plus de 55 ans représentent plus de 30% des demandeurs sur le littoral contre 25% à l'échelon départemental.

A l'inverse, les jeunes actifs, entre 20 et 35 ans sont davantage représentés sur le Pays des Acharde (22%) alors qu'ils ne représentent que 11% des demandeurs en moyenne en Vendée et 14% sur la Roche-sur-Yon

Situation de logement des demandeurs



Tranches d'âge des demandeurs



Des ménages aux revenus très modestes

A l'échelle départementale, 65% des ménages demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus du PLAI. Il s'agit donc de ménages aux revenus très modestes puisque les plafonds PLAI sont eux-mêmes inférieurs de 60% à ceux du PLUS. Rappelons également que le parc de logements sociaux n'est composé que de seulement 2% de PLAI même si parmi les logements financés avant 1977, on compte des logements qui, de par leurs loyers, satisfont aux ménages aux revenus très modestes. Enfin, parmi les logements financés depuis 2013, 30% sont des PLAI.

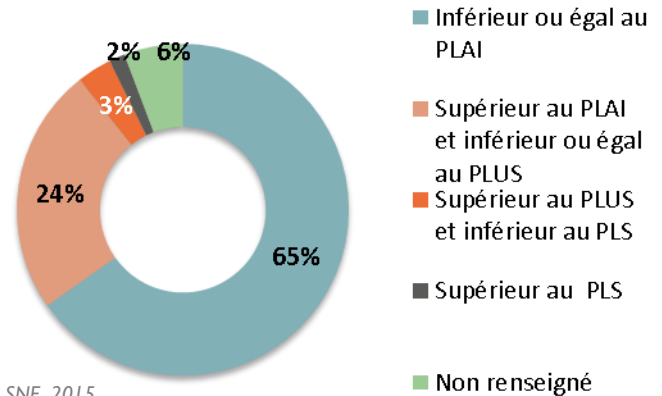
Les ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLAI mais inférieurs ou égaux aux plafonds PLUS représentent 24% des demandeurs. Enfin, seuls 5% des ménages peuvent accéder aux plafonds PLS.

Concernant la nature des revenus, seul 40% des demandeurs perçoivent des revenus liés à leur emploi, avec une proportion (46%) un peu plus élevée sur le nord du département et particulièrement sur le canton de Saint-Fulgent et le Pays des Essarts (53%).

La part des ménages percevant des revenus liés aux retraites et ceux percevant des allocations chômage sont identiques avec 15% des ménages concernés.

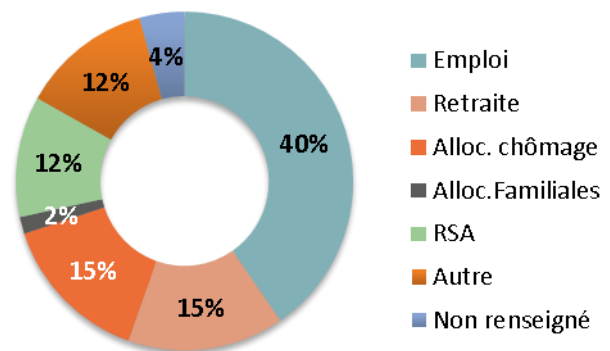
Enfin, les bénéficiaires du RSA représentent 12% des demandeurs.

Plafonds de ressource des demandeurs



Source : SNE, 2015

Nature des revenus des demandeurs

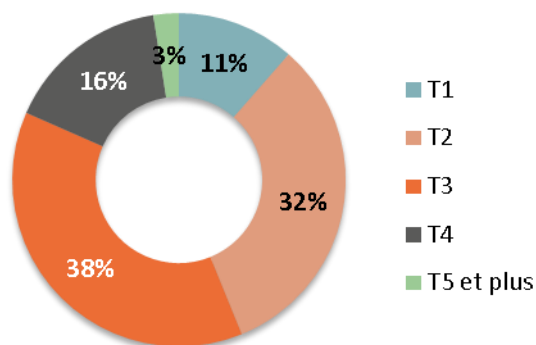


Source : SNE, 2015

Des petits ménages en recherche de T2 et T3

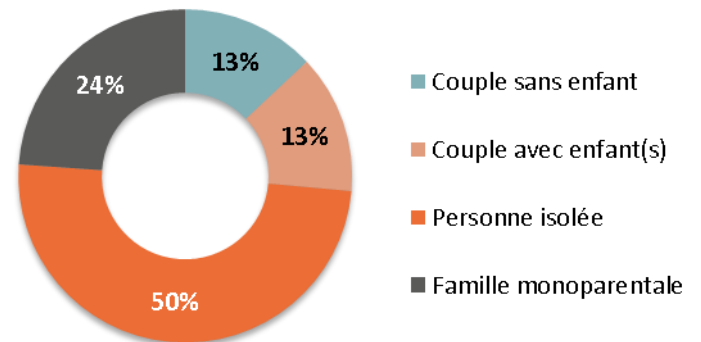
50% des demandeurs sont des personnes isolées alors que la typologie des T1 n'est souhaitée que par 11% des demandeurs. Les petits ménages sont donc à la recherche d'une pièce supplémentaire pour répondre à des motifs variés : nécessité d'accueillir un enfant en garde alternée ou garde à domicile d'assistante maternelle, trop plein de meubles suite à une séparation ou encore présence de lit médicalisé. Les logements recherchés par les ménages demandeurs sont pour 32% des T2 alors que cette typologie ne représente que 15% du parc actuel. Il y a par contre une bonne cohérence dans la demande en logements de type T3. Ils représentent en effet 38% des demandes et répondent aux compositions des familiales des couples avec enfant et des familles monoparentales qui représentent 37% des demandeurs. A noter toutefois que le parc total actuel comprend 49% de T3 qui répondent donc à des publics plus variés en terme de composition familiale.

Typologies de logement demandés



Source : SNE, 2015

Composition familiale des demandeurs



Source : SNE, 2015



Des motifs liés principalement aux caractéristiques du logement

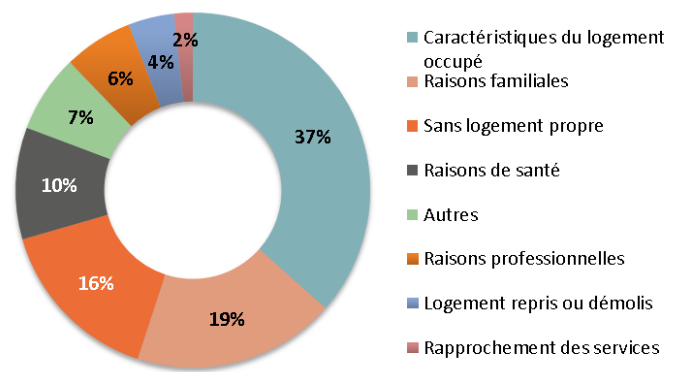
Les caractéristiques intrinsèques des logements occupés par les demandeurs figurent parmi les éléments principaux (37%) déclenchant la volonté d'intégrer le parc social. Il s'agit alors de la taille du logement, du loyer, de l'environnement... Ces critères sont notamment présents sur La Roche-sur-Yon Agglomération ainsi que sur les EPCI littoraux avec plus de 80% des motifs de demande liée à ces critères.

Dans 19% des cas, les raisons familiales sont évoquées au titre desquelles: les divorces, séparations, décohabitations principalement, mais aussi la mise en concubinage, le regroupement familial ou le rapprochement de la famille.

Ces raisons familiales affectent principalement les communes situées en limite du département et notamment à proximité de la Loire Atlantique.

L'absence de logement, intervient dans 16% des demandes mais concerne principalement le littoral, l'agglomération de La Roche-sur-Yon et l'est du département.

Motifs de la demande



Source : SNE, 2015

Vendée Logement - Résidence de l'Espérance - Le Poiré sur Vie



Les attributions de logements

Une attribution en trompe-l'œil

Sur 11797 demandes de logements enregistrées au 31 décembre 2015, 3213 demandes ont été satisfaites soit moins d'une demande sur 3.

Ces attributions ont bénéficié pour 80% à des locataires du parc privé ou sans logement autonome alors que la demande externe représentait 74%. A contrario, elle a bénéficié pour 20% à des locataires déjà présents dans le parc social alors que la demande de mutation interne représentait 26%. A noter que 70% des attributaires de logement social perçoivent des revenus inférieurs ou égaux au PLAI alors qu'ils représentaient 65% des demandeurs. De la même façon, les ménages percevant des revenus supérieurs au PLAI mais inférieurs ou égaux au PLUS représentent 26% des attributaires quand ils ne représentaient que 24% des demandeurs.

La localisation des attributions est concentrée sur les EPCI où le volume du parc de logements sociaux est le plus important. La Roche-sur-Yon Agglomération enregistre ainsi l'essentiel des attributions avec 34% des attributions conforme à son poids dans le parc vendéen (33%).

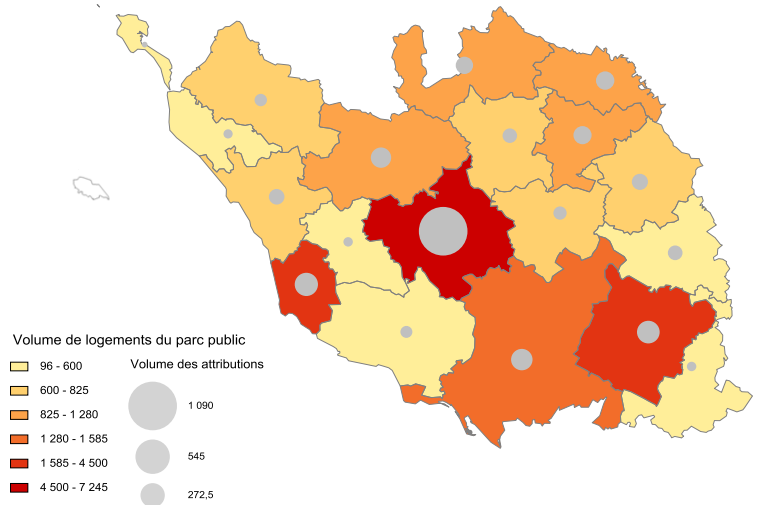
De même, les CC des Olonnes et du Pays de Fontenay-Vendée enregistrent respectivement 7,8% et 7,4% des attributions pour près de 8% du parc de logements pour chacune d'entre elles.

L'analyse des attributions par rapport au poids du parc doit cependant être nuancée au regard du taux de satisfaction. Celui présenté ci-contre décrit le rapport entre le nombre d'attributions pour 100 demandes. Les EPCI marqués par une forte pression locative n'enregistrent, de fait, qu'un taux de satisfaction faible. Ils cumulent un déficit de logement et des taux de rotation et de vacance faibles. Les ménages n'accèdent donc que très difficilement aux logements du parc des communes littorales du nord ouest du département (moins de 14 attributions pour 100 demandes). A l'inverse, le Pays de la Châtaigneraie ainsi que le Pays de Pouzauges comptent parmi les territoires où l'accès aux logements sociaux est le plus aisé, avec respectivement 88 et 69 attributions pour 100 demandes. Cette satisfaction est liée au fort taux de rotation et à la forte vacance du parc social.

Les territoires les plus représentés en termes de volume d'attributions ne connaissent, en réalité, qu'un taux de satisfaction moyen.

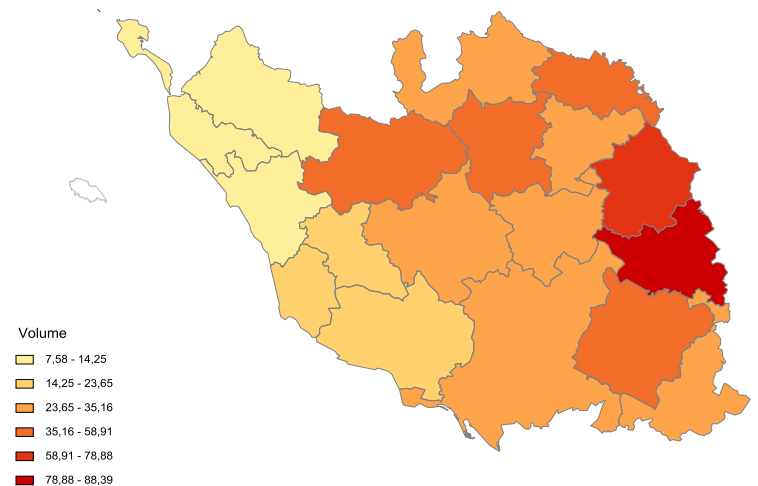
Le délai de satisfaction permet de mesurer le délai entre la demande de logement social et l'attribution d'un bien au sein du parc. A l'échelon départemental, 75% des demandes sont satisfaites dans un délai inférieur à une année et le délai de satisfaction moyen est de 9 mois en Vendée contre 11 au niveau des Pays de La Loire. Ce délai est d'autant plus réduit que le taux de satisfaction est important. Il représente 6 mois sur les Pays de Pouzauges et de la Châtaigneraie mais à l'inverse 15 mois sur le Pays de Saint Gilles et 19 mois sur la CC Océan Marais de Monts.

Nombre d'attributions et volumes de logements du parc public, Par EPCI



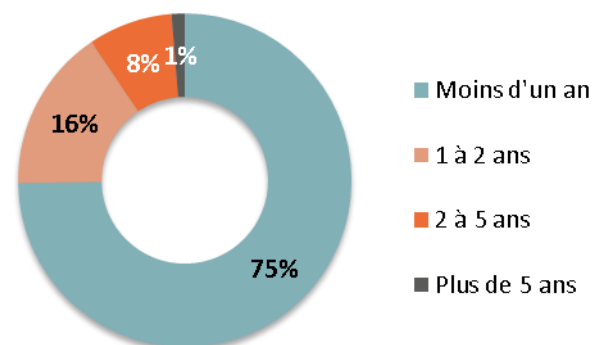
Source : SNE, 2015

Nombre d'attributions pour 100 demandes, par EPCI



Source : SNE, 2015

Délais de satisfaction



Source : SNE, 2015





MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

adile
de la Vendée

143 bd Aristide Briand
85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. 02 51 44 78 78
www.adil85.org
contact@adil85.org

Directeur de publication

BERTHOME Pierre

Comité de rédaction

LE BRAS Didier
TRACHE Aline
BASTIDE Pauline

Crédit photo

Vendée Logement esh - Jacques Auvinet

