

Les notes de l'observatoire de l'habitat

30/06/2021

Le nombre de ménages en attente d'un logement locatif social sur l'aire d'Angers est encore en progression au 1^{er} janvier 2021, alors que le parc proposé à la location se réduit légèrement et que la rotation baisse. Ces évolutions accroissent la tension du marché locatif public.

Le profil des demandeurs évolue peu depuis 2017, cependant le nombre de ménages disposant de peu de ressources a progressé de manière significative.

LA PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE S'ACCROÎT DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS¹

(1) Aire d'attraction des villes : nouveau périmètre d'étude mis en place par l'INSEE en 2020 : voir note dédiée
https://www.aurangevine.org/fileadmin/user_upload/Production/Publications/Publications/Note_obs_hab2021_perimetre_AAV.pdf

Directrice de publication : Alexandra Le Provost
Etudes et rédaction : Sébastien Boireau et Nathalie Montot.
Conception graphique : Aura
© Aura juin 2021

Agence d'urbanisme de la région angevine
29 rue Thiers - 49100 ANGERS - 02.41.18.23.80. - www.aurangevine.org

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



Nouvelle hausse de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2021

Au 1^{er} janvier 2021, **17 175 ménages sont en attente d'un logement locatif social dans l'aire d'attraction d'Angers, soit le plus haut niveau depuis cinq ans.**

La hausse sur un an (+1 171) se poursuit au même rythme que celui observé un an auparavant (+1 088), alors que le parc offert à la location décroît légèrement entre 2019 et 2020 (-272 unités) et que la rotation est en baisse. Le confinement lié à la COVID-19 a aussi

participé à tendre le marché locatif social (pas de visites, pas d'attributions, pas de permanences...).

59% des demandeurs de l'aire d'Angers souhaitent obtenir un logement locatif social à Angers.

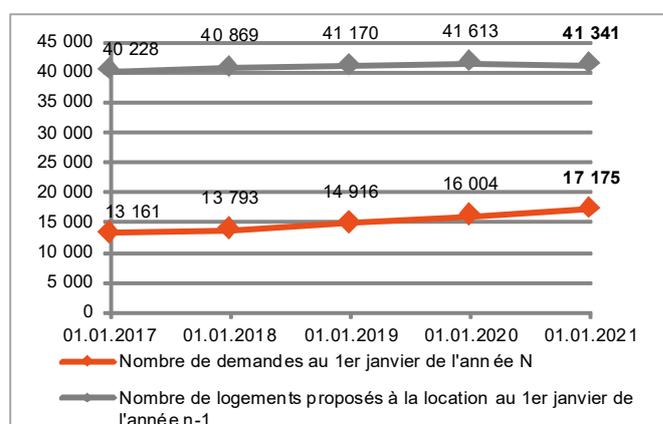
Les demandeurs de l'aire d'attraction d'Angers représentent 71,7% de ceux du département, part en légère hausse par rapport à l'année précédente (71,4%).

PROGRESSION IMPORTANTE DE LA DEMANDE EXTERNE

Les ménages ne résidant pas dans le parc social (demande externe) représentent **59% de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2021**, part en hausse régulière au cours des cinq dernières années (un point de plus par an). **Leur nombre a augmenté de 620 ménages en moyenne par an, atteignant 10 153 demandeurs en 2021.** Parmi ces derniers, 36% sont hébergés par leurs familles ou par des amis, 34% sont locataires du parc privé, 9% sont propriétaires occupants, 8% logés en structure d'hébergement, 6% hébergés et 7% en sous-location dans un logement temporaire.

En parallèle, **7 022 demandeurs souhaitent changer de logement locatif social** (demande interne ou mutation). **Leur nombre s'est également accru** (en moyenne +183 ménages entre 2017 et 2021).

Evolution du nombre de demandeurs et du parc social proposé à la location dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

Nombre de demandeurs d'un logement locatif social par territoire

| Territoires | au 01.01.2021 | dont externes (%) | Variation 2020-2021 |
|--|---------------|-------------------|---------------------|
| Angers | 10 108 | 60,8% | +497 |
| Reste Pôle centre | 3 630 | 47,4% | +418 |
| Couronne | 3 437 | 66,7% | +256 |
| aire d'attraction d'Angers | 17 175 | 59,1% | +1 171 |
| CU Angers Loire Métropole | 15 382 | 57,5% | +989 |
| CC Loire Layon Aubance | 646 | 71,2% | +77 |
| CC Anjou Loir et Sarthe | 400 | 70,0% | +62 |
| Pôle métropolitain Loire Angers | 16 428 | 58,4% | +1 128 |
| Département Maine-et-Loire | 23 946 | 60,9% | +1 548 |

Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

HAUSSE DE LA DEMANDE DANS TOUS LES TERRITOIRES

Cette hausse, entre 2020 et 2021, se constate dans tous les territoires de l'aire d'attraction (+497 à Angers, +418 dans le reste du pôle centre et +256 dans la couronne).

Elle touche principalement la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (+989 ménages sur un an, soit 84% de l'augmentation de l'aire d'Angers). La

hausse de la demande est moins significative dans les deux EPCI Anjou Loir et Sarthe et Loire Layon Aubance.

La part des demandeurs externes est très variable d'un territoire à l'autre au sein de l'aire d'Angers : de 47% dans le pôle centre hors Angers à 67% dans la couronne angevine. Cela s'explique notamment par les caractéristiques différentes du parc de logements dans les territoires (67% de locatifs à Angers contre 30% dans le reste de l'aire).

Une majorité de jeunes et de petits ménages parmi les demandeurs

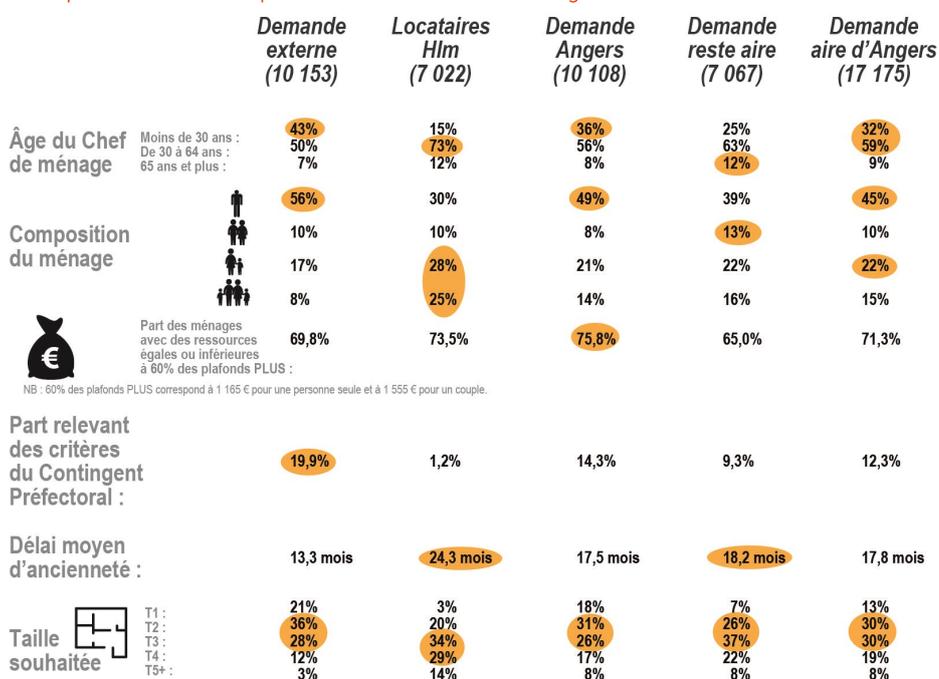
Le profil des demandeurs d'un logement locatif social sur l'aire d'attraction d'Angers évolue peu au cours des cinq dernières années. Au 1^{er} janvier 2021, les **demandeurs sont majoritairement des jeunes** (55% âgés de moins de 40 ans), **des personnes vivant seules** (45%) **ou des familles monoparentales** (22%).

Cependant, la taille moyenne d'un ménage à la recherche d'un logement locatif social baisse légèrement, de 2,29 en 2017 à 2,19 en 2021, en lien avec le vieillissement de la population. Elle reste supérieure à celle de l'ensemble des ménages de l'aire d'Angers : 2,17 au recensement INSEE 2017.

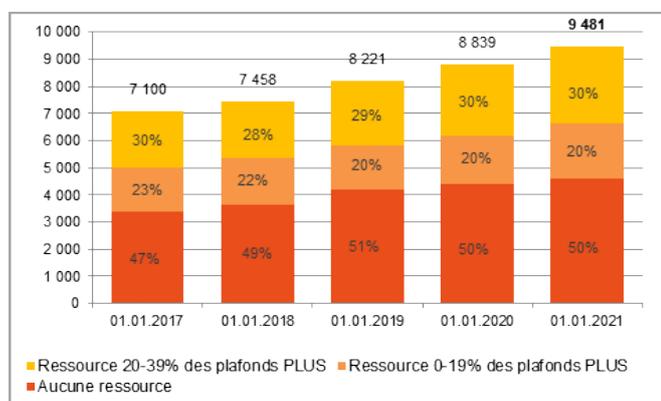
La composition des ménages varie en fonction du lieu demandé, en corrélation avec l'offre locative sociale proposée : 49% de personnes seules pour Angers (63,9% de T3 et moins dans le parc locatif social) contre 39% dans le reste de l'aire d'attraction (59,4% de T3 et moins).

Elle se différencie également selon que la demande est interne ou externe. Les petits ménages sont majoritaires parmi les demandeurs externes. Ainsi, la taille moyenne des ménages de l'aire d'Angers s'établit à 1,83 pour les demandeurs externes contre 2,71 pour ceux souhaitant changer de logement social (qui comptent une majorité de familles avec enfants).

Principales caractéristiques des demandeurs d'un logement social de l'aire d'attraction d'Angers au 1^{er} janvier 2021 (en %)



Evolution du nombre de demandeurs de l'aire d'Angers avec des ressources très modestes (%)



Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

NB : le taux de non-réponse en 2021 s'élève à 2% contre en moyenne à 4% auparavant et l'arrivée d'un nouveau champ calculé directement par le CREHA peuvent expliquer en partie cette hausse.

HAUSSE DU NOMBRE DE MENAGES AVEC DES RESSOURCES TRES MODESTES

Au 1^{er} janvier 2021, 9 481 demandeurs disposent de ressources égales ou inférieures à 40% des plafonds PLUS (soit environ 700 € par mois pour une personne seule), représentant **55% de la demande locative sociale de l'aire d'Angers**. Entre 2017 et 2021, leur nombre a nettement progressé (+2 381), témoignant d'une précarité plus importante des demandeurs d'un logement locatif social. La progression la plus importante concerne **les ménages qui ne disposent d'aucune ressource** (+1 215 entre 2017 et 2021) parmi lesquels on retrouve les étudiants (leur part parmi ces ménages modestes progresse à 7% en 2021 contre 6% en 2017, plusieurs nouvelles résidences dédiées étant gérées par des bailleurs sociaux).

Ces ménages très modestes comptent plus de familles monoparentales que ceux disposant de plus de ressources (29% contre 12%), ainsi que de chefs de ménage sans emploi (25% contre 12%).

Hausse de la tension locative sociale en 2021

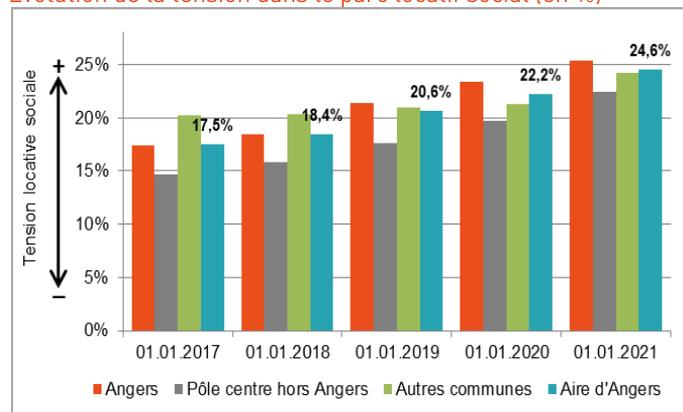
Le rapport entre le nombre de demandes externes et le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers, qui exprime la tension dans le parc locatif social, s'élève à **24,6 demandes externes pour 100 locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021** (23,3% pour le Maine-et-Loire).

La tension est plus forte à Angers (25,4%) que dans le reste de l'aire d'attraction (23,4%).

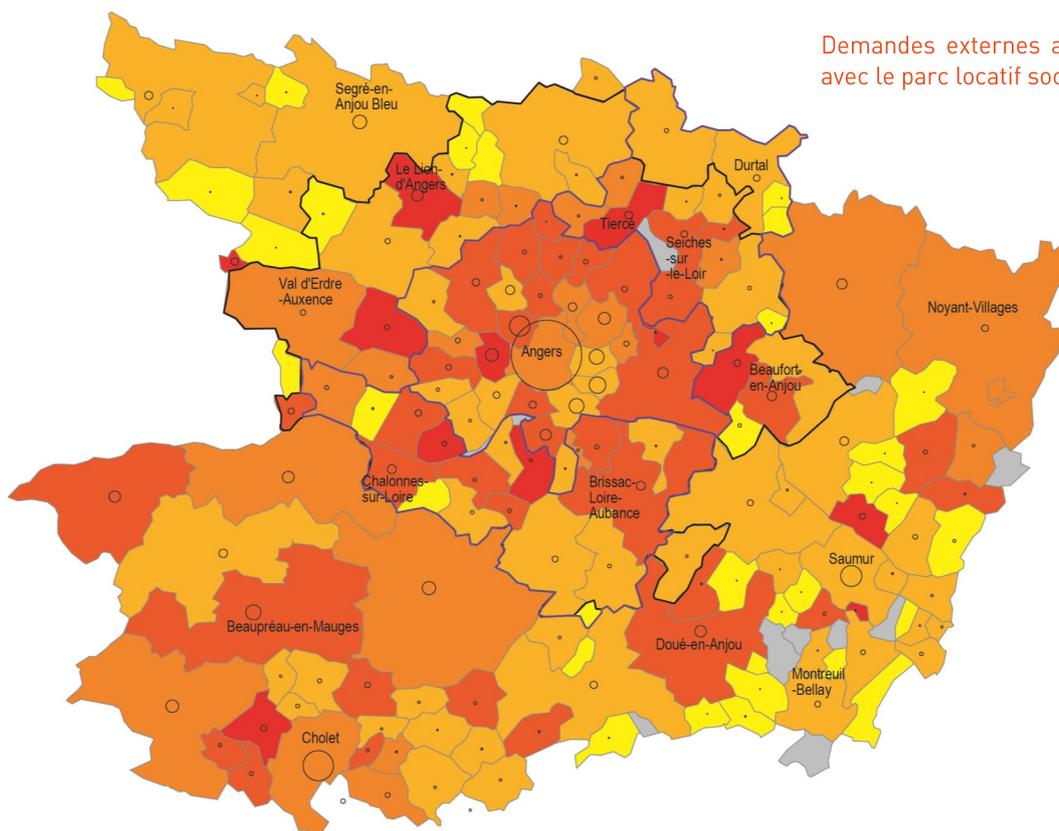
Comme au niveau départemental, cet indicateur de tension progresse régulièrement depuis 5 ans et s'est accru sur un an (+2,4 points pour l'aire d'Angers et +2 pour le Maine-et-Loire).

Au sein de l'aire d'Angers, la tension est plus importante là où l'offre locative sociale est moins importante : Tiercé, Beaucouzé, Le Lion d'Angers, Ste-Gemmes-sur-Loire, Mûrs-Érigné etc.

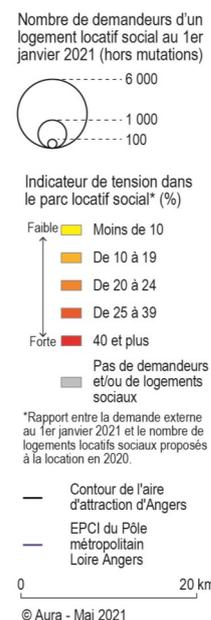
Evolution de la tension dans le parc locatif social (en %)



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020.



Demandes externes au 1^{er} janvier 2021 et ratio avec le parc locatif social (en nombre et en %)



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demande locative sociale externe au 1^{er} janvier 2021 et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2020.

Plafonds de ressources Hlm au 1^{er} janvier 2021 (autres régions)

| Nombre de personnes à loger | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) | Prêt locatif à usage social (PLUS) |
|-----------------------------|--|------------------------------------|
| 1 personne | 11 538 € | 20 966 € |
| 2 personnes | 16 800 € | 27 998 € |
| 3 personnes | 20 203 € | 33 670 € |
| 4 personnes | 22 479 € | 40 648 € |
| 5 personnes | 26 300 € | 47 818 € |
| 6 personnes | 29 641 € | 53 891 € |
| Par personne supplémentaire | +3 306 € | +6 011 € |

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année n-2, mentionnés sur les avis d'imposition de chaque personne vivant dans le foyer. Pour une demande de logement faite en 2021, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2019, mentionnés sur les avis d'imposition de 2020.