

Les notes de l'observatoire de l'habitat

26/08/2022

Sur un an, le nombre de demandeurs souhaitant un logement dans l'aire d'attraction d'Angers augmente d'un millier de ménages, atteignant 18 260 foyers au 1^{er} janvier 2022. Cette hausse est plus importante dans les communes de la couronne de l'aire d'Angers.

Elle résulte d'une combinaison de plusieurs facteurs : baisse du nombre de départs de locataires du parc social, hausse du nombre de demandeurs ne résidant pas dans l'aire d'Angers et d'étudiants, évolution du parc ...

La part de demandeurs avec des revenus très modestes reste élevée (71%), mais leur nombre se stabilise sur un an.

La tension sur le parc social progresse dans tous les territoires du département.

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1^{ER} JANVIER 2022 DANS L'AIRE D'ANGERS: STABILISATION DU NOMBRE DE MENAGES TRÈS MODESTES

Directrice de publication : Alexandra LE PROVOST
Etudes et rédaction : Sébastien BOIREAU et Nathalie MONTOT
Conception graphique : Aura
© Aura juillet 2022

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



Une géographie de la demande locative sociale qui évolue en 2022

Au 1^{er} janvier 2022, **18 260 ménages** sont en demande d'un logement locatif social dans l'aire d'attraction d'Angers. La hausse sur un an (+1 085), qui se poursuit au même rythme que celui observé un an auparavant (+1 171), s'explique par :

- une **baisse de la mobilité des locataires entre 2020 et 2021** (de 10,5 à 8,8% sur un an) ;
- une **difficulté pour les ménages de s'inscrire dans un parcours résidentiel accentuée par les confinements successifs (COVID-19) et la hausse des prix de l'immobilier**.

PROGRESSION DU NOMBRE DE DEMANDEURS QUI NE RESIDENT PAS DANS L'AIRE D'ANGERS

Aux facteurs précédents, s'ajoute aussi la **progression du nombre de demandeurs à la recherche d'un logement social sur l'aire d'Angers et qui n'y résident pas** : +337 sur un an, soit 3 231 ménages (18% des demandeurs de l'aire d'Angers). Cette tendance est liée à **l'attractivité territoriale** (cadre de vie, emploi...).

Néanmoins, la majorité des demandeurs d'un logement dans l'aire d'Angers y résident déjà (82% au 1^{er} janvier 2022).

Origine géographique des demandeurs souhaitant un logement locatif social dans l'aire d'Angers au 1^{er} janvier 2022 (en nombre et en %)

	Nombre	Part (%)
Angers	8 562	46,9%
Pôle centre hors Angers	2 426	13,3%
Couronne angevine	3 904	21,4%
Aire d'attraction d'Angers	14 892	81,6%
Reste Maine-et-Loire	936	5,1%
Autres hors Maine-et-Loire	2 295	12,6%
Non renseigné	137	0,7%
Total demandeurs de l'aire d'Angers	18 260	100,0%

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

UNE PROGRESSION TOUJOURS PLUS IMPORTANTE DE LA DEMANDE EXTERNE

Les ménages ne résidant pas dans le parc social (demande externe) représentent **60% de la demande locative sociale au 1^{er} janvier 2022**, part en hausse régulière au cours des cinq dernières années (un point de plus par an). **Leur nombre a augmenté de 833 ménages en moyenne par an, atteignant 10 986 demandeurs en 2022.**

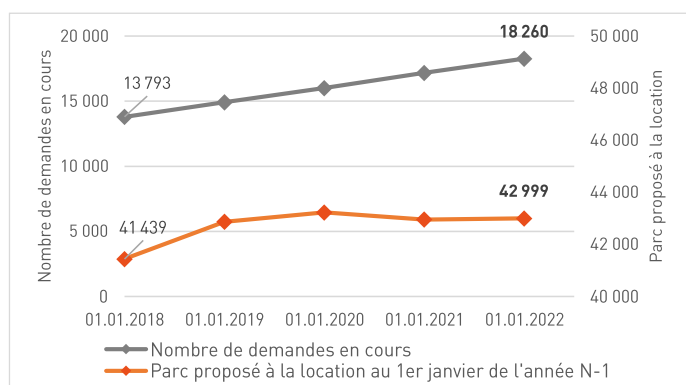
Parmi ces derniers, 36% sont hébergés par leur famille ou des amis, 35% sont locataires du parc privé, 9% sont propriétaires occupants, 9% logés en structure

PLUS DE DEMANDEURS A LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL DANS LA COURONNE ET A ANGERS

Entre 2021 et 2022, on constate une **hausse plus importante du nombre de ménages qui souhaitent un logement locatif social dans la couronne (+761) plutôt que dans le pôle centre (+324)**, à l'inverse de la période précédente. Ainsi, la part des demandeurs recherchant un logement en couronne s'élève à 23% (contre 21% un an auparavant), tandis que celle pour Angers est de 57% (-2 points) et de 20% pour le reste du pôle centre (stable).

Au sein de la couronne, les communes demandées assurent des fonctions de centralité et/ou ont récemment livré de nouveaux logements, comme Verrières-en-Anjou (10% de la demande en couronne), Mûrs-Erigné (8%), Montreuil-Juigné (7%)...

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



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social.

Les demandeurs de l'aire d'Angers représentent 69,7% de ceux du département, part en baisse sur un an (71,7%). Ainsi, **le nombre de ménages de l'aire d'Angers qui demandent un logement sur le reste du Maine-et-Loire augmente sur un an (+101, 390 ménages en 2022).**

d'hébergement ou en résidences et 7% en sous-location dans un logement temporaire.

En parallèle, **7 274 demandeurs souhaitent changer de logement locatif social** (demande interne ou mutation). Ce nombre est également en hausse (**+252 ménages sur un an**).

La tension dans le parc locatif social s'accroît sur l'ensemble du département en 2022

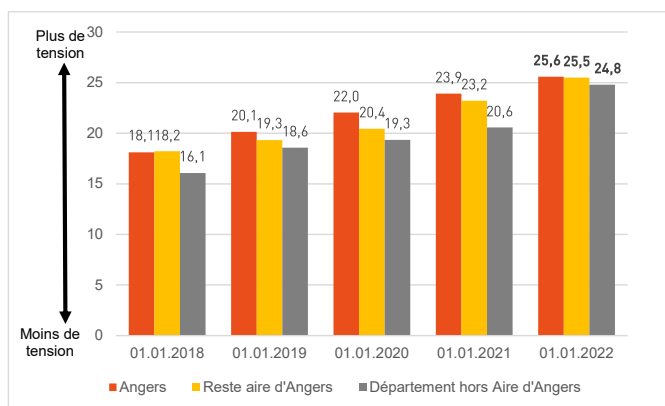
Le rapport entre le nombre de demandes externes et le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers, qui exprime la tension dans le parc locatif social, s'élève à **25,5 demandes externes pour 100 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022** (25,3% pour le Maine-et-Loire).

La tension est similaire à Angers (25,6%) et dans le reste de l'aire d'attraction (25,5%).

Cet indicateur de tension progresse régulièrement depuis 2018. Sur la dernière année, il s'est accru moins vite pour l'aire d'Angers que pour le reste du département (+1,9 contre +2,7).

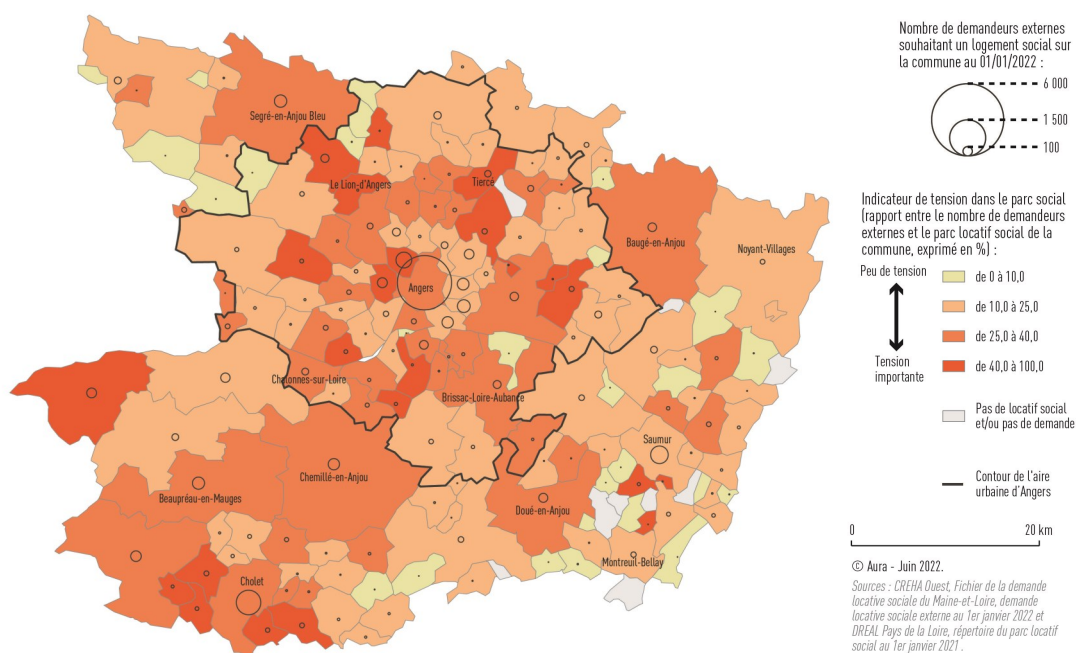
Le nombre de demandeurs externes augmente plus vite que le parc locatif social sur cette même période (+48% ou +5 336 contre +2% ou +1 497 pour l'aire d'Angers).

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.

Demandes externes au 1^{er} janvier 2022 et ratio pour 100 logements locatifs sociaux



Au sein de l'aire d'Angers, la tension est plus vive là où l'offre locative sociale est moins importante, aussi bien dans des communes « polarités » que dans des plus petites entités : Tiercé, Beaucouzé, Le Lion d'Angers, Beaulieu/Layon, Mazé-Milon, Sarrigné, ... de même qu'Avrillé dont le parc s'étoffe et se renouvelle (ZAC Plateau Mayenne, centre-ville).

Plus de jeunes ménages et de ménages modestes parmi les demandeurs

Le profil des demandeurs d'un logement locatif social diffère selon le statut d'occupation.



Si le ménage occupe déjà le parc social, il est généralement plus âgé, compte plus de personnes et la part de ceux disposant de **revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS¹ est plus élevée** et en hausse (+1 point entre 2018 et 2022). Les demandeurs internes recherchent des logements de plus grande taille, ce qui allonge leur temps d'attente : 3,5 mois de plus au cours des quatre dernières années.

A l'inverse, les demandeurs externes sont plus jeunes, composés principalement de petits ménages et donc en recherche de logements plus petits.

Entre 2018 et 2022, la **part de jeunes ménages âgés de moins de 30 ans** parmi les demandeurs externes dans l'aire d'Angers **augmente de cinq points, en lien notamment avec la hausse du nombre d'étudiants inscrits dans le fichier** (+545 dans l'aire d'Angers). Leur part progresse de 7 à 11%.

On constate **une hausse de la part des demandeurs externes disposant de ressources comprises entre 60 et 99% des plafonds PLUS dans l'aire d'Angers** sur cette même période (+2 points, +1 156 entre 2018 et 2022). Cependant, le délai d'ancienneté de leur demande est stable à 19 mois environ sur cette période.

Evolution 2018-2022 du profil des demandeurs d'un logement social de l'aire d'attraction d'Angers (en %)

	Au 1er janvier 2018		Au 1er janvier 2022	
	Demandeurs externes (7 524)	Locataires Hlm (6 269)	Demandeurs externes (10 986)	Locataires Hlm (7 274)
Âge du chef de ménage	Moins de 30 ans : 39% De 30 à 44 ans : 31% De 45 à 64 ans : 22% 65 ans et plus : 8%	15% 38% 35% 12%	44% ↑ 29% ↑ 19% ↑ 8%	15% → 38% → 35% → 12%
Taille moyenne du ménage :	1,87	2,68	1,79 ↓	2,71 →
 Revenu du ménage < à 60% plafonds PLUS : 71% Revenu du ménage 60-99% plafonds PLUS : 21% Revenu du ménage 100% et + plafonds PLUS : 8%	73% 22% 5%	70% ↑ 23% ↑ 7%	74% ↑ 21% ↑ 5%	
Délai moyen d'ancienneté :	13,8 mois	22,1 mois	13,8 mois →	25,5 mois ↑
Taille souhaitée 	T1 : 18% T2 : 36% T3 : 29% T4 : 13% T5+ : 4%	3% 20% 34% 28% 15%	20% ↑ 38% ↑ 27% ↑ 12% ↑ 3%	3% ↑ 21% ↑ 33% ↑ 30% ↑ 13%

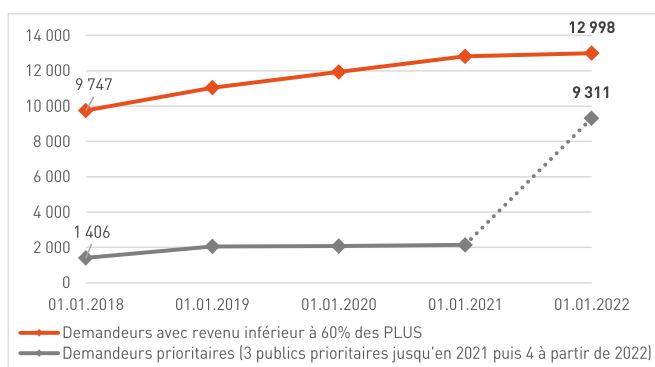
Evolution 2018-2022



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

71% DES DEMANDEURS DISPOSENT DE RESSOURCES TRES MODESTES

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.

(1) Cela correspond à un revenu mensuel de 1 174 € par mois pour une personne seule.

(2) Le Contingent Préfectoral est passé de 3 à 4 catégories de publics prioritaires, ce qui ne permet plus de comparaison dans le temps.

Au 1^{er} janvier 2022, on compte près de 13 000 demandeurs dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds PLUS¹, représentant 71% de l'ensemble des ménages en attente d'un logement locatif social sur l'aire d'Angers. Entre 2021 et 2022, le nombre de ces ménages augmente légèrement (+180) et de manière moins importante par rapport aux années précédentes (en moyenne +592 par an entre 2019 et 2021).

Au 1^{er} janvier 2022, plus de 9 300 demandeurs relèvent désormais du Contingent préfectoral, soit 51% de la demande de l'aire urbaine d'Angers, suite au changement de catégories², effectif depuis le 1^{er} janvier 2022. 95% d'entre eux sont classés en priorité 4 (voir détail ci-dessous).

64% de ces publics prioritaires sont en demande d'un logement sur Angers. 37% résident déjà dans le parc social, 28% sont hébergés par des proches ou des amis et 16% sont logés dans le parc locatif privé.

ANNEXES :

Plafonds de ressources Hlm au 1^{er} janvier 2022 (autres régions)

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAi)	Prêt locatif à usage social (PLUS)
1 personne	11 626 €	21 139 €
2 personnes	16 939 €	28 231 €
3 personnes	20 370 €	33 949 €
4 personnes	22 665 €	40 985 €
5 personnes	26 519 €	48 214 €
6 personnes	29 886 €	54 338 €
Par personne supplémentaire	+3 333 €	+6 061 €

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 2022, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2020, mentionnés sur les avis d'imposition de 2021.

Publics prioritaires du Contingent Préfectoral du Maine-et-Loire sur la période 2021-2024 :

-**Priorité 1-DALO** : Toutes les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.

-**Priorité 2** : Toutes les personnes victimes de violence et tous les ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS : personnes réfugiées, sortants d'hébergement, personnes avec des parcours et situations spécifiques (incarcération, jeunes ASE, vivant dans la rue, en situation de handicap ou à charge d'une personne en situation de handicap).

-**Priorité 3** : Tous les ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS : personne logée dans des locaux impropres à l'habitation, en situation d'expulsion du logement, bénéficiaires d'une aide FSL, en situation de surendettement, familles monoparentales en grande difficultés et bénéficiaires de minima sociaux, ménages suivis par une association chargée de l'insertion par le logement, reprenant une activité professionnelle après une période de chômage de longue durée.

-**Priorité 4** : Tous les autres ménages suivants avec des ressources <60% des plafonds PLUS et qui ne sont pas contingentés : menace d'expulsion sans logement, dépourvus de logement (en situation d'hébergement), en situation de suroccupation, ou d'indécence (enfant mineur ou personne en situation de handicap ou à charge) ou d'habitat indigne.