

Logement social

Une offre modérée et géographiquement concentrée, une demande localement forte



Au 1^{er} janvier 2023, les Pays de la Loire possèdent un parc locatif social de près de 244 357 logements, représentant 14,2 % du parc de résidences principales. C'est moins qu'au niveau national (17,5 %). À l'intérieur de la région, les disparités sont fortes entre départements et plus encore entre intercommunalités ou communes qui la composent. Les trois principales agglomérations concentrent à elles seules plus de la moitié du parc social (54 %). Malgré une croissance du parc, la tension reste forte sur plusieurs territoires régionaux, situés plus particulièrement en Loire-Atlantique et le long du littoral.



En Pays de la Loire, une résidence principale sur sept dans le parc social

Le parc locatif social des Pays de Loire se compose de 244 357 logements, au 1^{er} janvier 2023.

Accueillant 4,8 % du parc national, la région se place au 9^e rang français pour le poids des logements sociaux dans le nombre de résidences principales. Les logements locatifs sociaux constituent en effet 14,2 % des résidences principales en région, tandis que ce taux atteint 17,5 % en France métropolitaine et 15,6 % en France de province (hors Île-de-France).

La répartition des logements sociaux sur le territoire régional diffère significativement de celle de la population. Le poids des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales varie du simple à plus du double en fonction des départements : c'est dans le Maine-et-Loire qu'il est le plus élevé (18,2 %) et en Vendée qu'il est le plus faible (8,1 %). L'habitat social étant historiquement plutôt constitué de logements collectifs, il est plus présent dans les territoires urbains. En Pays de la Loire, les logements collectifs représentent 73,9 % des logements sociaux, contre une moyenne de 80,2 % en France de province (hors Ile-de-France).

Le poids des logements sociaux dans les résidences principales en 2023

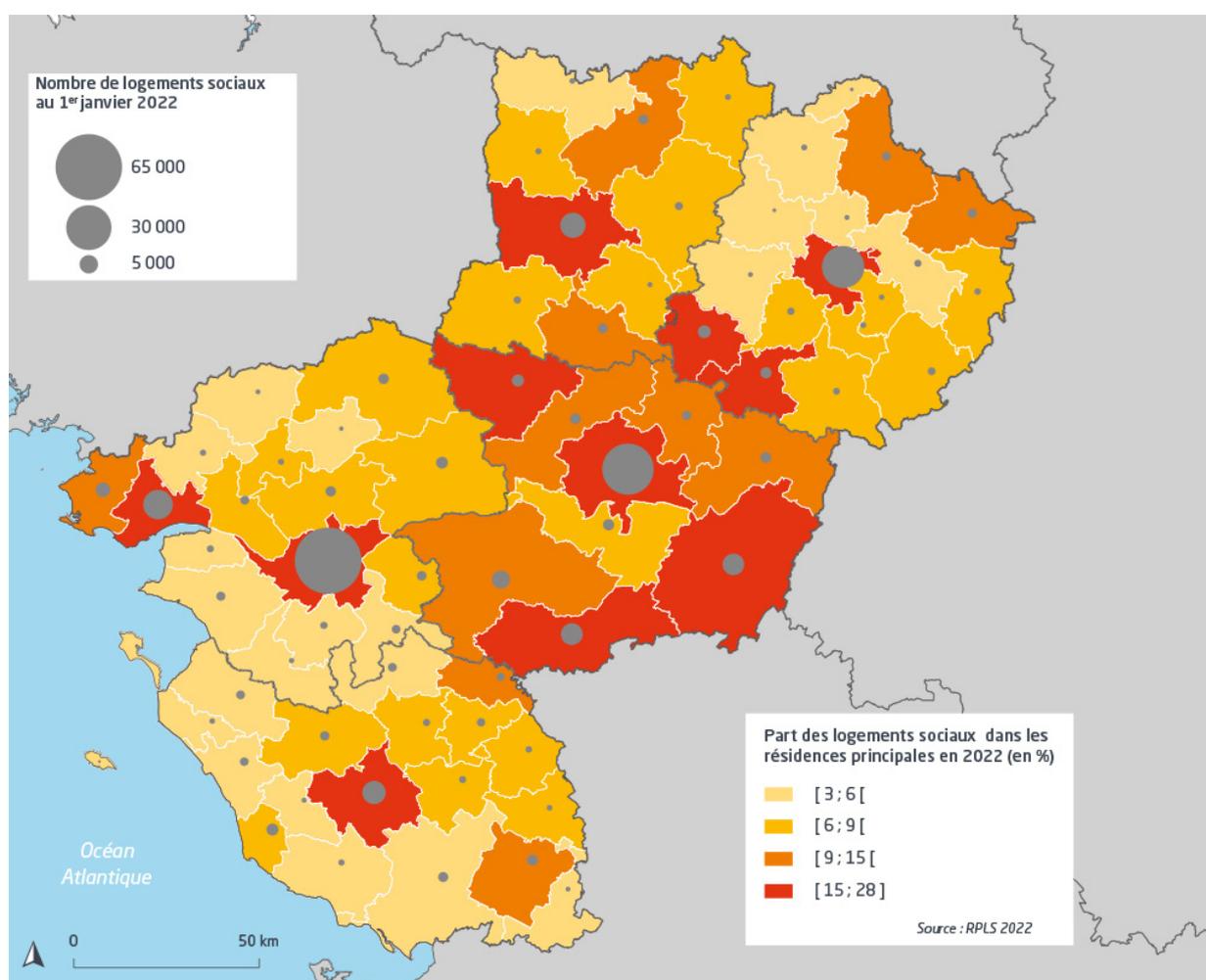
	Part
Loire-Atlantique	14,9 %
Maine-et-Loire	18,2 %
Mayenne	12,0 %
Sarthe	15,5 %
Vendée	8,1 %
Pays de la Loire	14,2 %
France métropolitaine	17,5 %

Source : RPLS 2023

Les disparités sont encore plus marquées entre intercommunalités et communes composant le territoire régional. Supérieure ou très proche de 20 % sur les territoires de Nantes Métropole, d'Angers Loire Métropole, du Mans Métropole, de la Carene et de la CC du Pays Sabolien, la part de logements locatifs sociaux est souvent inférieure à 10 % dans les EPCI n'abritant pas de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), excepté dans le département de Maine-et-Loire.



Le parc des logements locatifs sociaux et leur poids dans le parc de résidences principales, par EPCI, en Pays de la Loire



Une forte demande en Loire-Atlantique et en Vendée

Au 1^{er} janvier 2023, plus de 120 000 ménages ont une demande de logement social en cours en Pays de la Loire. 65 % des demandes proviennent de ménages dits « externes », c'est-à-dire qui n'occupent pas déjà un logement social. 46 % des demandes se localisent sur Nantes Métropole et Angers Loire Métropole, alors que ces derniers territoires n'abritent que 42 % des logements sociaux de la région. La tension sur le parc locatif est forte surtout au sud de Nantes.

Ailleurs en région, la pression sur la demande de logements est la plus forte en Loire-Atlantique et

en Vendée, en particulier tout le long du littoral.

Conséquence des tensions sur le marché locatif, au 1^{er} janvier 2023, les taux de mobilité sont les plus faibles de la région, en Loire-Atlantique (8,9 %) et en Vendée (8,4 %). Les taux de mobilité sont en recul dans les 5 départements de la région par rapport à l'an passé.



Une plus forte croissance du parc dans les départements en tension

Entre 2018 et 2023, en Pays de la Loire, le parc de logements sociaux disponibles s'accroît de 6,6 %, avec de larges disparités selon les départements. Certains territoires régionaux connaissent donc des tensions sur le marché locatif social. En Pays de la Loire, le nombre de logements sociaux progresse légèrement plus vite qu'au niveau national.

De plus, cette hausse est plus marquée dans les départements où les tensions sont les plus fortes, contribuant à réduire en partie les déséquilibres entre offre et demande. La croissance du parc est ainsi supérieure à la moyenne en Vendée (+10,0 %), département le moins bien doté au regard de sa population, et en Loire-Atlantique (+12,6 %) où les tensions sont vives. Ailleurs, l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux est plus modérée, surtout en Maine-et-Loire, déjà bien doté. En Mayenne, l'évolution est plus marquée en 2023, et peut être liée à un mécanisme de rattrapage. Le dynamisme de la construction de logements sociaux est aussi à relier à celui de la démographie. Le nombre de logements sociaux progresse assez faiblement en Sarthe à l'instar de

sa population stagnante.

**évolution du parc
entre 2018 et 2023**

Loire-Atlantique	+12,6 %
Maine-et-Loire	+0,8 %
Mayenne	+4,3 %
Sarthe	+1,9 %
Vendée	+10,0 %
Pays de la Loire	+6,6 %
France métropolitaine	+6,2 %

Source : RPLS 2023



Vers une part grandissante de logements collectifs

En Pays de la Loire, 73,9 % des logements locatifs sociaux sont de type collectif. Cette part est plus faible que celle observée en moyenne en France métropolitaine (84,7 %) et dans l'ensemble des régions de province (80,2 %). Les Pays de la Loire font partie avec les Hauts-de-France des deux régions de France métropolitaine offrant le plus de logements individuels au sein du parc locatif social.

Toutefois, parmi les mises en service les plus récentes (entre 2018 et 2022), le poids des logements collectifs a progressé : 76 % des logements mis en service, en Pays de la Loire, sur la période, témoignant de la volonté croissante de limiter l'artificialisation des sols de notre région.

Dans les départements ligériens, la proportion de logements collectifs varie dès lors de 52,3 % en Vendée à 84,1 % en Loire-Atlantique. À l'échelle intercommunale, plus le volume du parc est important, plus la part de logements collectifs semble être élevée. La proportion de l'habitat collectif est ainsi supérieure à 85 % dans les trois principales agglomérations de la région et culmine à plus de 91 % à Nantes Métropole.

Le poids des logements collectifs dans le parc social en 2023

	en %
Loire-Atlantique	84,2 %
Maine-et-Loire	67,6 %
Mayenne	68,7 %
Sarthe	74,9 %
Vendée	52,8 %
Pays de la Loire	73,9 %
France métropolitaine	84,7 %

Source : RPLS 2023

Avertissement

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a été créé au 1^{er} janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Il a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année. Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements-foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Source : Ministère de l'environnement, Dreal Pays de la Loire

