



Loire  
Atlantique

# Le parc locatif social en Loire Atlantique

## Constats et tendances

Juin 2018



Le parc locatif social analysé dans le présent document est issu de l'enquête annuelle Rpls\*. Ce répertoire a pour objectif de dresser un état global du parc de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Cette enquête porte essentiellement sur des logements familiaux et diffère donc de l'inventaire Sru qui ne concerne que certaines communes et prend en compte d'autres types de logements sociaux (logements améliorés avec le concours de l'Anah, logements communaux, logements-foyers, résidences sociales, résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences universitaires...).

Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les bailleurs sociaux (Offices Publics d'Hlm, sociétés anonymes d'Hlm et sociétés d'économie mixte) aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale.

Par exemple, pour 2018 en Loire-Atlantique, les ressources annuelles (année n - 2) ne doivent pas dépasser, pour un foyer de 3 personnes (ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune couple sans enfant) :

Type de logements	Plafond annuel	Équivalent mensuel
Logements très sociaux-Plai*	19 565 €	1 630 €/mois
Logements sociaux-Plus*	32 607 €	2 717 €/mois
Logements intermédiaires-Pls*	42 389 €	3 532 €/mois

Des plafonds de loyer au mètre carré des logements locatifs sociaux sont définis chaque année en fonction du type de financement (Plai, Plus et Pls\*) et de la zone géographique dans laquelle les logements sont situés. En 2018, pour les communes de Nantes Métropole, les plafonds sont de :

- ✓ Logements très sociaux-Plai\* (zone II) 4,96 €/m<sup>2</sup>/mois
- ✓ Logements sociaux-Plus\* (zone II) 5,58 €/m<sup>2</sup>/mois
- ✓ Logements intermédiaires-Pls\* (zone B1) 8,74 €/m<sup>2</sup>/mois

Ces plafonds sont corrigés selon la nature des opérations réalisées (nombre et taille des logements...) et les caractéristiques de chaque logement (performance énergétique...).

\* Rpls : Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux  
Plai : Prêt locatif aidé d'intégration  
Plus : Prêt locatif à usage social  
Pls : Prêt locatif social

## Sommaire

<b>1. Le parc locatif social aujourd'hui.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Le profil des occupants et des demandeurs .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Les évolutions majeures depuis cinq ans.....</b>	<b>12</b>

Cette étude sur le parc locatif social en Loire-Atlantique, fait écho aux études précédemment menées par le Département et l'Auran en 2005, 2008 et 2013.

Elle a été réalisée dans le cadre d'une démarche projet partenariale, s'appuyant sur un comité technique composé de l'Ush Pays-de-la-Loire, la Ddtm 44, le Créha-Ouest, l'Adil 44, l'Addrn, l'Auran et le Département.

Les objectifs de cette étude sont, d'une part, d'actualiser les données quantitatives et qualitatives sur le parc de logements sociaux existant, mais également, de réaliser un focus sur la production récente (typologie, loyers, localisation) afin de vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande. Il s'agit également de poser un état des lieux dans un contexte institutionnel et législatif en évolution. En 2017 le paysage institutionnel a été remanié avec la fusion de douze Établissements publics de coopération intercommunale (Epci). En 2018 la loi de finances bouleverse le mode de financement du logement social et le projet de loi Elan va modifier en profondeur : d'une part l'organisation du tissu Hlm en imposant des regroupements, d'autre part les pratiques d'attribution et de réservation.

Depuis 2013 on constate une importante augmentation de la production de logements locatifs sociaux : en cinq ans le parc est passé de 74 000 à 84 000 logements avec un développement des opérations récentes aussi bien dans les agglomérations que dans les autres territoires de Loire-Atlantique.

Cette production de locatif social a été rendue possible grâce à une forte implication des collectivités locales, des bailleurs sociaux et de l'État dans une période où, à l'échelle départementale, les coûts du foncier ont été maîtrisés simultanément à une stabilisation des coûts de construction. Dans le même temps les demandeurs n'ont cessé d'augmenter : 44 400 demandes en cours début 2018 soit 5 700 de plus que cinq ans auparavant.

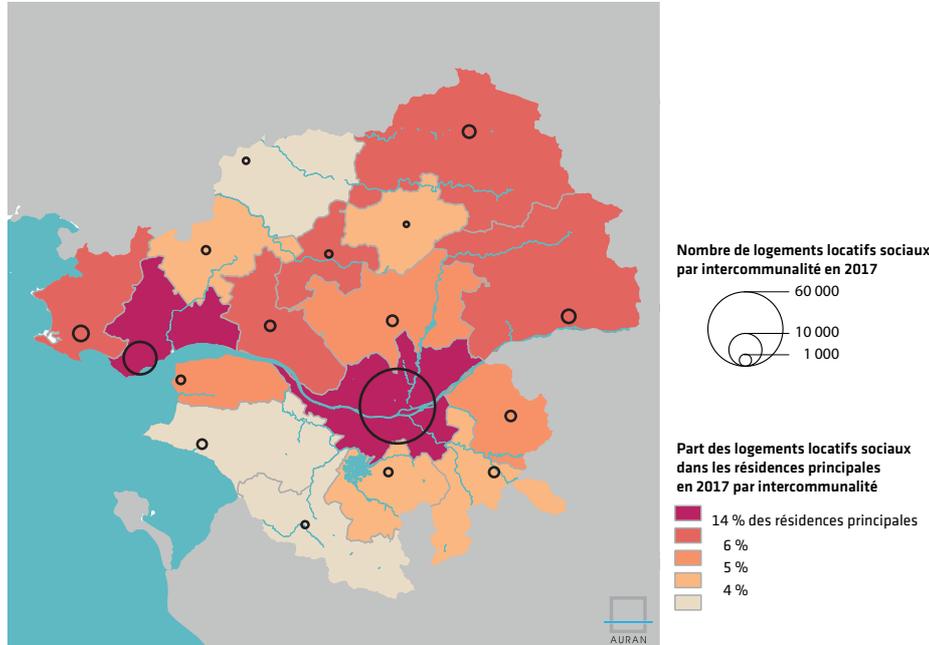
Aujourd'hui, le parc locatif social loge 170 000 personnes et si deux tiers des ménages de Loire-Atlantique satisfont aux conditions de ressources et d'accès dans le parc locatif social on note une forte augmentation du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté dans ce parc. Ceci confirme le rôle social du parc Hlm en Loire-Atlantique.

# 1. Le parc locatif social aujourd'hui

## 10 000 logements locatifs sociaux supplémentaires en cinq ans

### Les logements locatifs sociaux par intercommunalité en 2017

Loire-Atlantique



Source : Dreal, Ush, Département 44, Insee, Auran

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Loire-Atlantique compte 83 700 logements locatifs sociaux.

Ces logements locatifs sociaux représentent 14,1 % des résidences principales du département. À la même date, la France métropolitaine compte près de 4 760 000 logements locatifs sociaux, soit 17 % des résidences principales. Au niveau régional, les Pays-de-la-Loire comptent 224 500 logements locatifs sociaux, soit 14 % des résidences principales.

Le parc locatif social est très concentré géographiquement : 68 % des logements locatifs sociaux du département se situent dans Nantes Métropole et 14 % dans St-Nazaire Agglomération. À titre de comparaison 49 % des résidences principales de Loire-Atlantique se trouvent dans Nantes Métropole, 10 % dans St-Nazaire Agglomération.

### Les intercommunalités de Loire-Atlantique en 2018



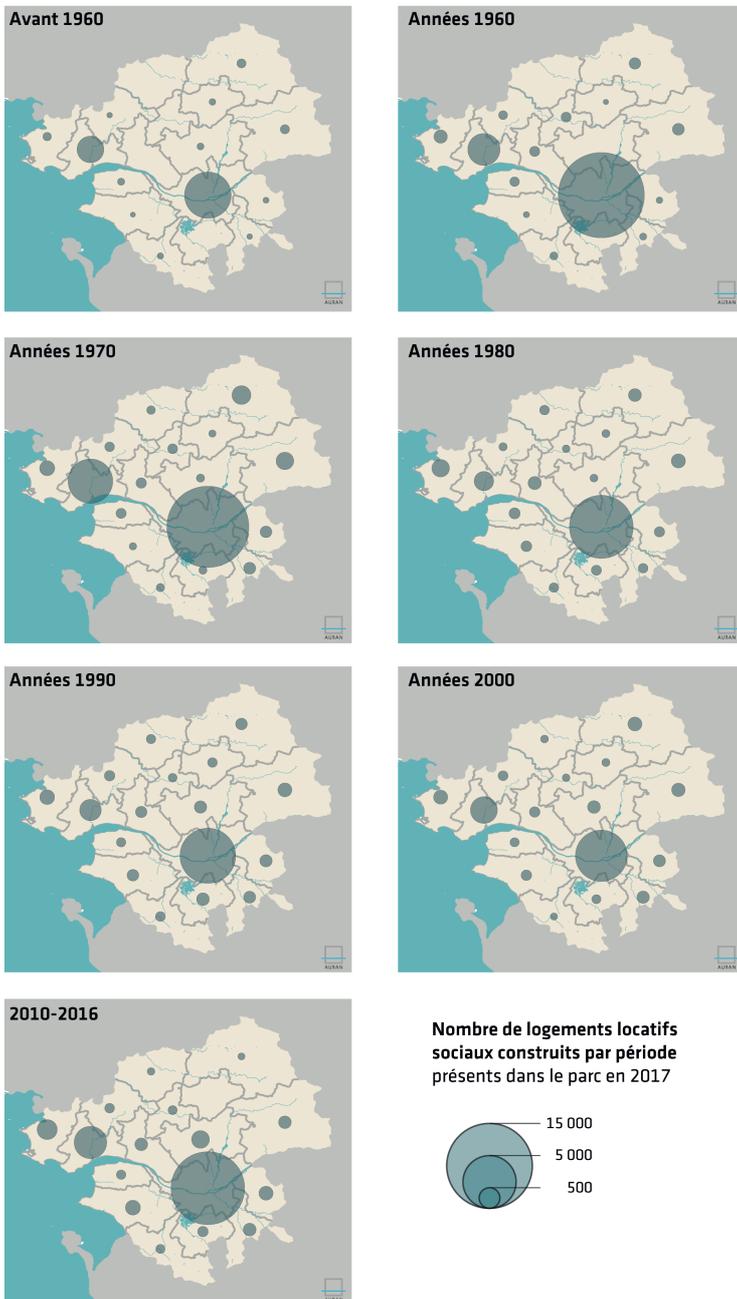
Le taux de logements locatifs sociaux est proche de 20 % pour Nantes Métropole, et légèrement supérieur à 21 % pour St-Nazaire Agglomération. Il est nettement inférieur sur les autres territoires avec une majorité d'intercommunalités en deçà de 8 %.

Depuis 2012, en Loire-Atlantique, le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté de 2 000 logements par an en moyenne. Simultanément le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales passe de 13,6 % à 14,1 % traduisant la forte dynamique de construction neuve sociale dans le département. Ce résultat est d'autant plus remarquable qu'il se produit dans une période de forte production de logements privés.

# 1. Le parc locatif social aujourd'hui

## Une production importante de logements depuis 2010

Périodes de construction des logements locatifs sociaux par intercommunalité  
Loire-Atlantique



Après la reconstruction, la première grande période de construction du parc locatif social actuel a lieu dans les années 1960-1970 (essentiellement dans les agglomérations de Nantes et St-Nazaire).

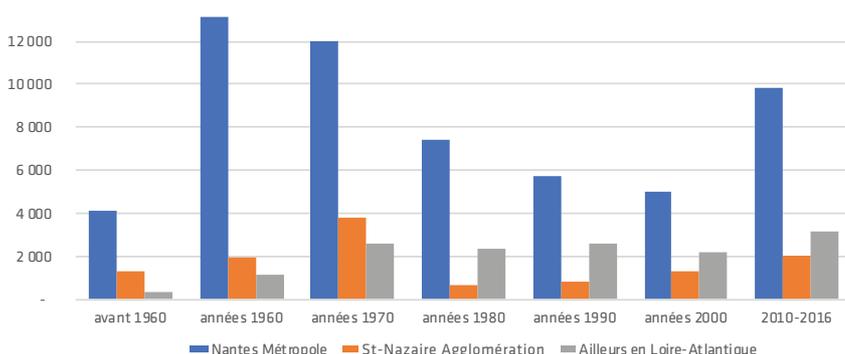
Ainsi 48 % des logements locatifs sociaux présents en Loire-Atlantique en 2017 ont été construits avant 1980. Il s'agit alors le plus souvent de logements collectifs.

Depuis les années 1990, le parc se développe également dans les secteurs péri-urbains et ruraux tout en continuant d'augmenter dans les principales agglomérations. Il suit en cela la dynamique générale de la construction.

Le parc plus récent, notamment dans les secteurs péri-urbains et ruraux, compte une forte proportion de logements individuels.

La période 2010-2016 est marquée par une production importante de logements locatifs sociaux, comparable à celle observée dans les années 1970. 18 % du parc locatif social actuel a été construit durant cette période : 17 % pour St-Nazaire Agglomération et Nantes Métropole, 22 % ailleurs en Loire-Atlantique avec des taux particulièrement élevés dans certaines intercommunalités du littoral ou proches de Nantes Métropole.

Nombre de logements locatifs sociaux par époque de construction et grands territoires Loire-Atlantique

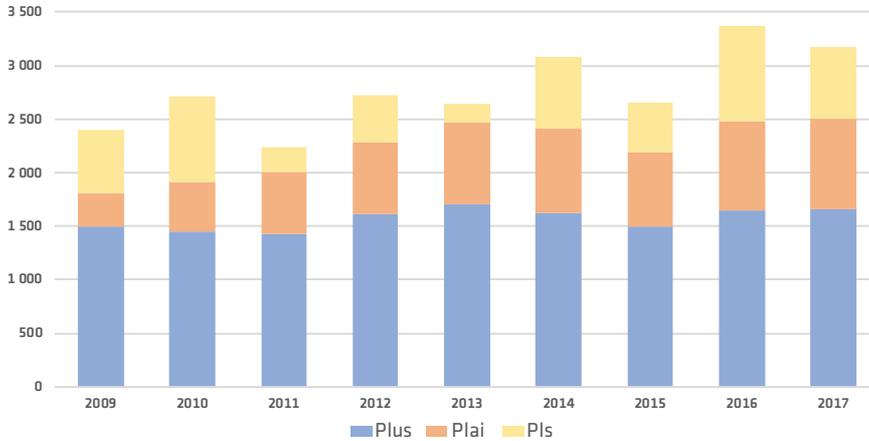


Source : Dreal, Ush, Département 44, Auran

# 1. Le parc locatif social aujourd'hui

## Un effort considérable de production de logements locatifs sociaux notamment en Vefa

Logements locatifs sociaux financés depuis 2009 – Loire-Atlantique



Source : Sisal Ddtm 44, Département 44, Auran

De 2013 à 2017, plus de 14 900 logements locatifs sociaux familiaux ont été mis en service en Loire-Atlantique :

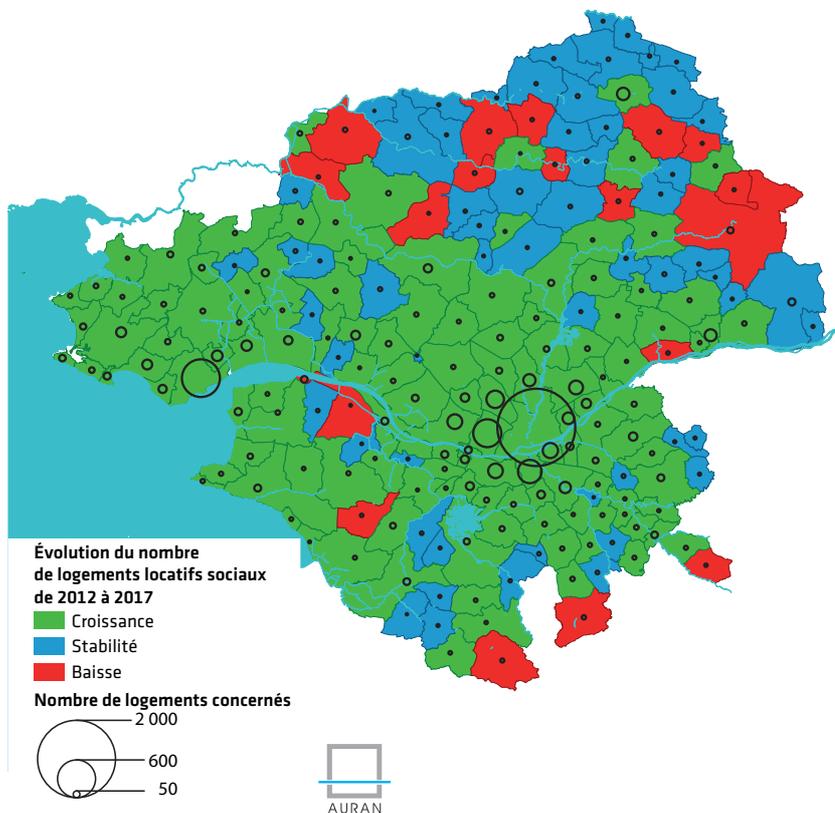
- ✓ 3 920 en Plai (26 %)
- ✓ 8 140 en Plus (55 %)
- ✓ 2 860 en Pls (19 %)

La production 2013-2017 en Plai représente 32,5 % de la production Plai-Plus. Cette part est en augmentation (25,2 % de 2009 à 2012).

Sur la période 2013-2017 la Vefa (vente en état futur d'achèvement) représente 48 % de la production de Plai-Plus et 70 % de la production de Pls. Ce mode de production est en forte hausse par rapport à la période 2009-2012 (37 % de Vefa dans les Plai-Plus, 56 % des Pls). Ainsi 1 426 logements locatifs sociaux Plai-Plus ont été financés en Vefa en 2017, contre 916 en 2012 (et 794 en 2009).

Depuis 2012 cette production s'observe notamment dans St-Nazaire Agglomération (+ 1 360 logements sociaux) et Nantes Métropole (+ 6 160 logements). À l'inverse dans les intercommunalités du nord du département le nombre de logements locatifs sociaux est stable ou en légère baisse. Sur dix-neuf communes concernées par cette diminution en volume, quatorze voient leur parc baisser de moins de quatre logements. Cette baisse est souvent liée aux ventes de logements locatifs sociaux.

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux par commune 2012 – 2017 Loire-Atlantique



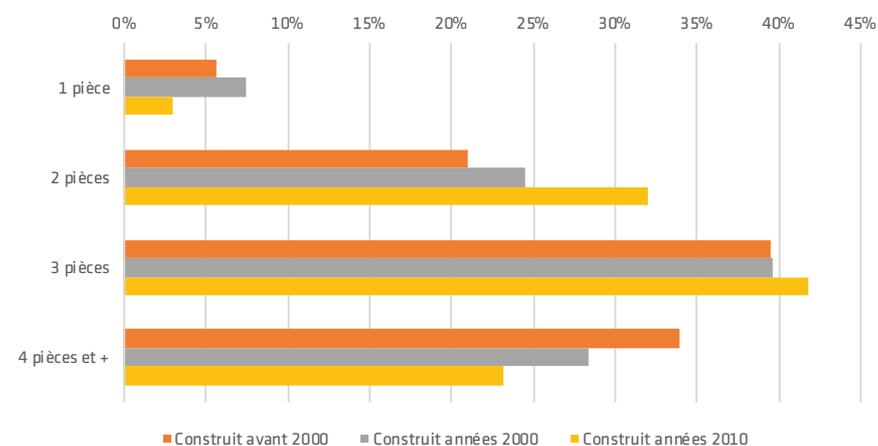
Source : Dreal, Ush, Département 44, Auran

# 1. Le parc locatif social aujourd'hui

## Plus de petites typologies & des niveaux de loyers qui se stabilisent

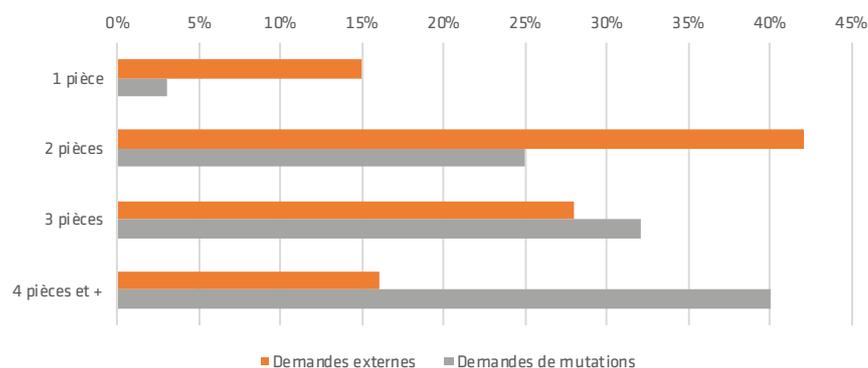
### Taille des logements locatifs sociaux en 2017

Loire-Atlantique



### Taille des logements locatifs sociaux demandés au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Loire-Atlantique



Sources : Dreal, Ush, Creha Ouest, Département 44, Auran

### Loyer médian des logements locatifs sociaux en Loire-Atlantique en 2017

	Ensemble du parc		Construit avant 2000		Construit années 2000		Construit 2010-2016	
	Montant	€/m <sup>2</sup>	Montant	€/m <sup>2</sup>	Montant	€/m <sup>2</sup>	Montant	€/m <sup>2</sup>
<b>1 pièce</b>	237 €	7,3 €/m <sup>2</sup>	217 €	6,5 €/m <sup>2</sup>	245 €	11,9 €/m <sup>2</sup>	270 €	11,1 €/m <sup>2</sup>
<b>2 pièces</b>	306 €	6,1 €/m <sup>2</sup>	278 €	5,7 €/m <sup>2</sup>	322 €	6,6 €/m <sup>2</sup>	316 €	6,7 €/m <sup>2</sup>
<b>3 pièces</b>	357 €	5,5 €/m <sup>2</sup>	324 €	5,1 €/m <sup>2</sup>	404 €	6,1 €/m <sup>2</sup>	409 €	6,3 €/m <sup>2</sup>
<b>4 pièces +</b>	414 €	5,0 €/m <sup>2</sup>	379 €	4,7 €/m <sup>2</sup>	502 €	6,0 €/m <sup>2</sup>	495 €	6,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Ensemble</b>	<b>353 €</b>	<b>5,6 €/m<sup>2</sup></b>	<b>332 €</b>	<b>5,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>396 €</b>	<b>6,3 €/m<sup>2</sup></b>	<b>392 €</b>	<b>6,4 €/m<sup>2</sup></b>

Sources : Dreal, Ush, Département 44, Auran

Les caractéristiques du parc locatif social : 40 % des logements locatifs sociaux sont des logements de trois pièces. Les logements de une à deux pièces représentent 28 % du parc et les logements de quatre pièces et plus 32 %.

Les ménages demandeurs d'un logement locatif social attendent des logements assez voisins de cette structure avec, toutefois, davantage de logements de une-deux pièces pour les demandeurs externes et plus de logements de trois-quatre pièces pour les demandeurs déjà logés dans le parc locatif social. En conséquence la pression de la demande est plus forte sur les logements de deux pièces et les logements de quatre pièces et plus.

En 2017, le loyer mensuel médian est de 353 € dans le parc locatif social (hors charges et loyers accessoires – stationnement, balcon ou terrasse, jardin...) soit 5,6 €/m<sup>2</sup>.

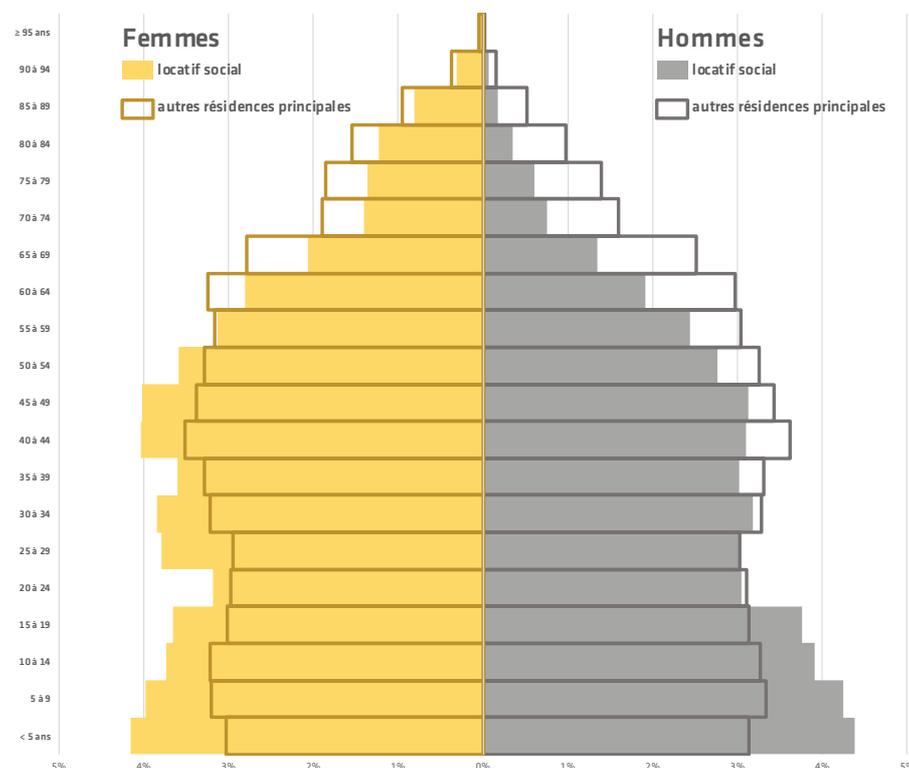
Il varie selon les types de logements et les territoires, avec des écarts importants selon le caractère récent ou non du parc et les modes de financement (forte augmentation du nombre de Plai depuis 2012).

Le loyer mensuel médian du locatif social récent est inférieur à celui du parc privé. Par exemple, sur Nantes Métropole en 2017 (source Oniloca) un logement de trois pièces se loue 10,3 €/m<sup>2</sup> dans le parc privé contre 5,5 €/m<sup>2</sup> dans le parc social.

## 2. Le profil des occupants et des demandeurs

### Peu d'évolution du profil des occupants : plus de jeunes, de personnes seules et de familles monoparentales

Âge des occupants des logements locatifs sociaux en 2014 – Loire-Atlantique comparé à l'âge des occupants des autres modes de résidence principale



Les occupants du parc locatif social sont plus jeunes que les occupants des autres résidences principales. En 2014, près de 40 % des habitants des logements locatifs sociaux en Loire-Atlantique ont moins de 25 ans. Cette tranche d'âges représente 31 % des personnes locataires du parc privé ou propriétaires-occupants.

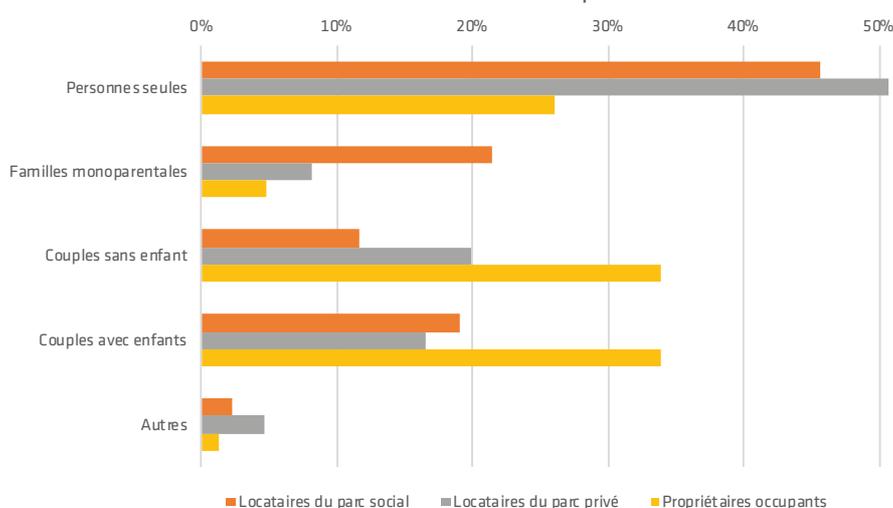
Inversement 11 % des personnes habitant les logements locatifs sociaux ont 65 ans et plus contre 17 % pour les autres modes d'occupation. Cependant le nombre de personnes âgées est en augmentation dans le parc locatif social passant de 13 000 personnes en 2009 à 16 000 personnes en 2014. Les personnes âgées représentent 12 % des demandes de mutation (10 % des attributions) et 8 % des demandes externes (5 % des attributions).

Dans le parc locatif social les ménages composés d'une seule personne (46 %) et les familles monoparentales (21 %) sont plus fortement représentés que dans l'ensemble des ménages (respectivement 36 % et 7 %). Leur part augmente légèrement : personnes seules 43 % en 2009, familles monoparentales 20 %. Les chefs de ménage des familles monoparentales sont à 90 % des femmes.

La composition familiale des demandeurs est proche de celle des occupants du parc locatif social. Elle évolue peu depuis 2012 même si les demandeurs externes comptent plus de personnes seules (51 %) et de familles monoparentales (29 %).

Les motivations des demandeurs externes et des demandeurs en mutation sont différentes : les demandeurs externes cherchent un logement autonome, un coût moins élevé ; les demandeurs en mutation trouvent leur logement actuel trop petit, évoquent des problèmes d'environnement et de voisinage.

Composition familiale des ménages occupants du parc locatif social en 2014 comparée aux autres modes de résidence principale – Loire-Atlantique

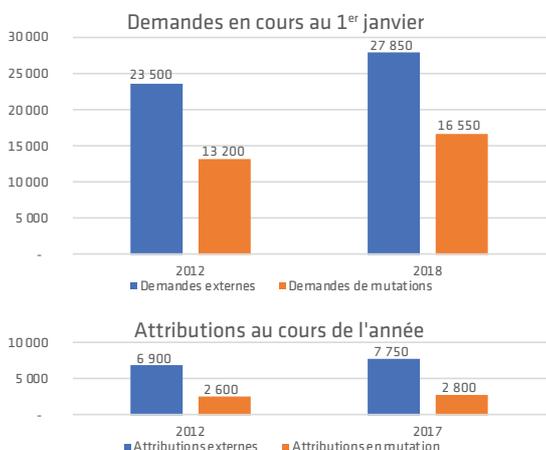


Sources : Insee recensement, Auran

## 2. Le profil des occupants et des demandeurs

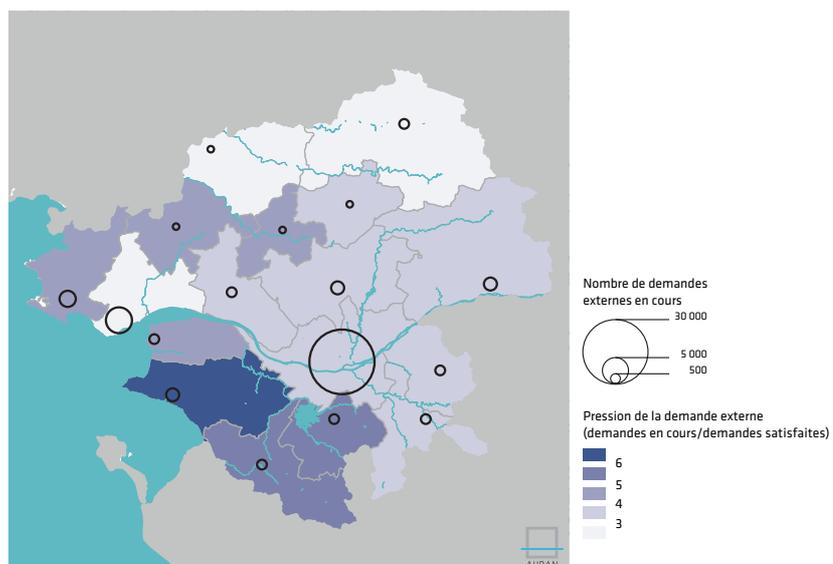
### Une augmentation constante de la demande locative sociale notamment des demandes de mutation interne

#### Évolution de la demande locative sociale 2012-2018 – Loire-Atlantique

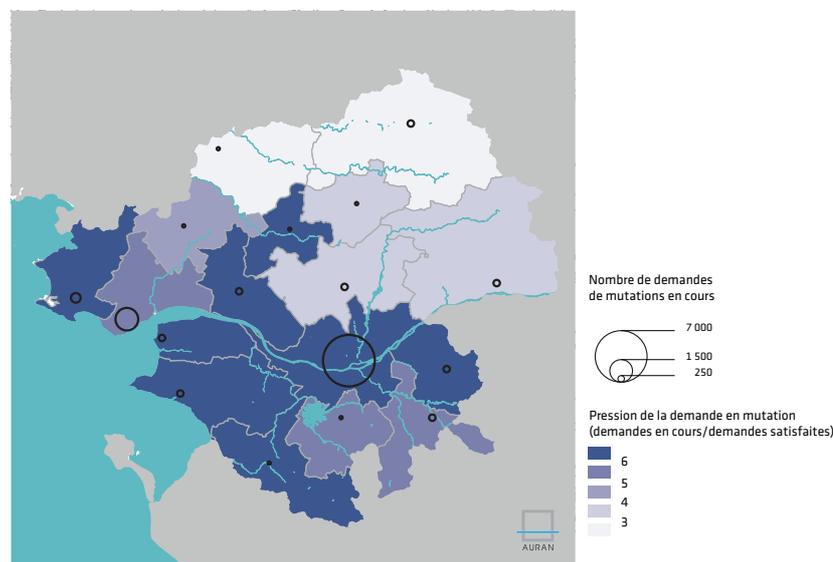


Sources : Creha Ouest, Département 44, Auran

#### La demande en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par intercommunalité – Loire-Atlantique



#### Demandes en mutation



Sources : Creha Ouest, Département 44, Auran

Début 2018, près de 44 400 demandes sont en cours en Loire-Atlantique dont 16 550 (37 %) signées par des locataires déjà dans le parc locatif social (demandes de mutations) et 27 850 (63 %) par des ménages habitant hors du parc social (demandes externes). Cette demande est en augmentation constante depuis 2012 : + 25,3 % pour les demandes de mutations, + 18,5 % pour les demandes externes.

69 % des ménages demandeurs recherchent un logement dans Nantes Métropole, 11 % dans St-Nazaire Agglomération. La pression de la demande externe est forte sur le littoral hors St-Nazaire Agglomération. Pour les mutations la pression est très forte sur huit territoires.

Le délai moyen de satisfaction des demandes est de 14,5 mois pour les demandeurs externes, de 23,3 mois pour les demandeurs en mutation. Ces délais moyens de satisfaction s'allongent : en 2012 ils étaient de 13,9 mois et 20,6 mois.

Le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux augmente depuis 2012 et a dépassé les 10 000 attributions annuelles en 2015, en lien avec le renforcement de l'offre locative sociale.

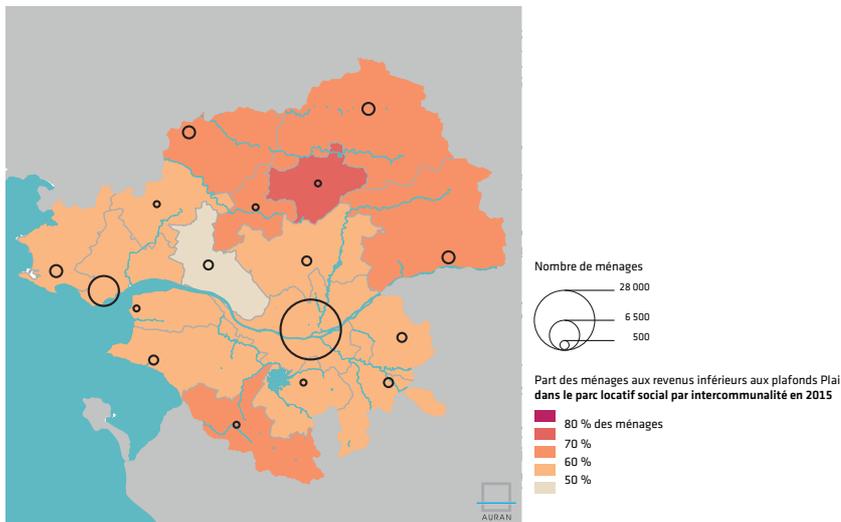
Le taux de rotation est de 10,7 % en 2016 (11,9 % pour les Pays-de-la-Loire). La rotation est cependant moindre que dans le parc locatif privé : 12 % des ménages locataires du parc social occupent leur logement depuis moins d'un an et 27 % depuis 10 ans et plus ; parmi les ménages locataires du parc privé, ces taux sont respectivement de 36 % et 7 %.

Le taux de vacance dans le parc locatif social est très faible : 2,6 % en Loire-Atlantique en 2017. Il est inférieur à celui des Pays-de-la-Loire (3,4 %) et de la France métropolitaine (3 %).

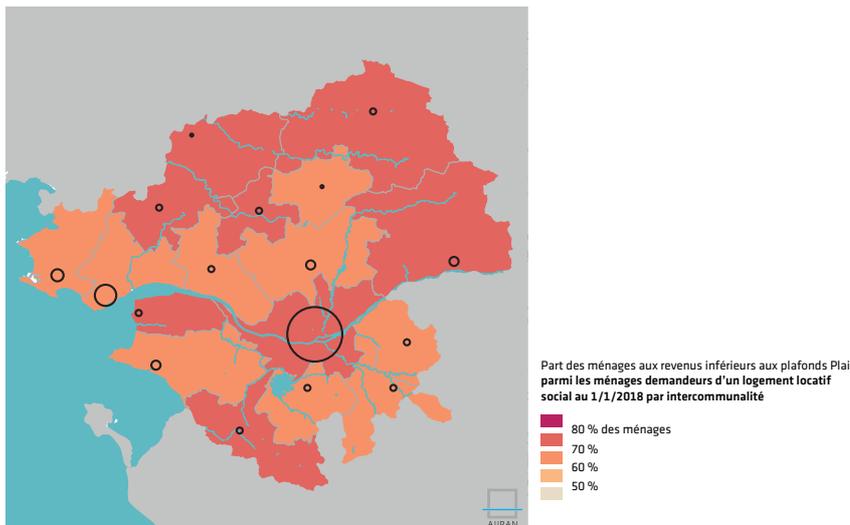
## 2. Le profil des occupants et des demandeurs

### Des locataires du parc social de plus en plus précaires

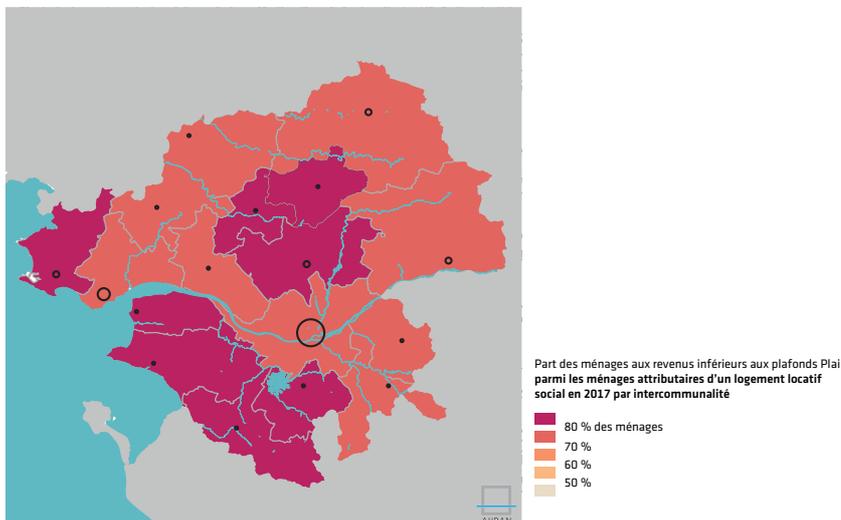
Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds Plai  
parmi les occupants du parc locatif social



Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds Plai  
parmi les demandeurs d'un logement locatif social



Ménages aux revenus inférieurs aux plafonds Plai  
parmi les attributaires d'un logement locatif social



La surface des cercles est proportionnelle au nombre de ménages de chaque catégorie analysée

Source : Filocom, Département 44, Creha Ouest, Aurant

En 2015, 55 % des ménages occupant le parc locatif social ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds Plus.

Comparé aux autres ménages de Loire-Atlantique ce taux se situe très au-dessus de celui des occupants du parc privé : de 27 points pour les locataires et de 42 points pour les propriétaires.

Parmi les ménages demandeurs d'un logement locatif social, ce taux s'élève à 71 % des ménages (69 % pour les demandes externes, 74 % pour les demandes de mutation).

Ce taux est encore plus élevé parmi les ménages dont la demande a été satisfaite en 2017, notamment parmi les demandeurs externes où il atteint 75 % (73 % pour les demandes satisfaites de mutations).

Ces chiffres attestent de l'importance du parc locatif social pour les ménages les plus modestes et des efforts entrepris par les acteurs du logement social.

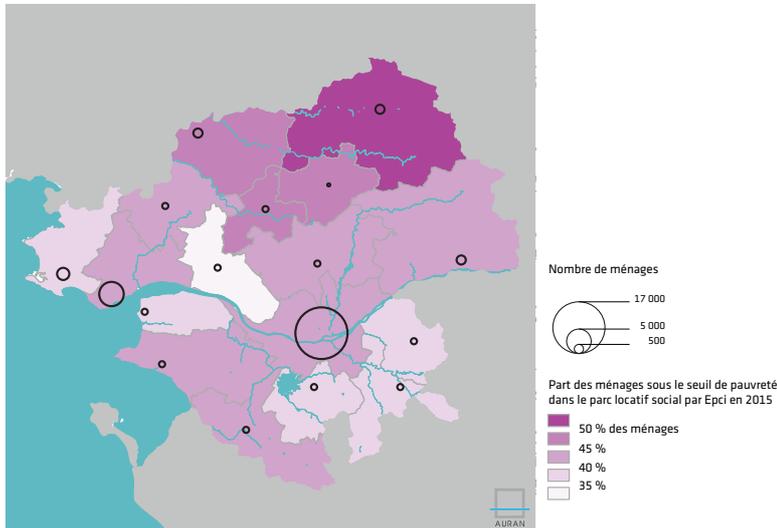
Ainsi si 75 % des attributions de logements locatifs sociaux concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds Plai, il convient de rappeler que – malgré leur progression dans la période récente – les Plai ne représentent que 32,5 % du total des logements financés en Plai-Plus durant la période 2013-2017, l'objectif régional étant de 35 %.

## 2. Le profil des occupants et des demandeurs

### 38 % des ménages pauvres sont logés dans le parc social un nombre en augmentation de 30 % depuis 2009

#### Ménages sous le seuil de pauvreté – Loire-Atlantique

Ensemble des occupants des logements locatifs sociaux en 2015

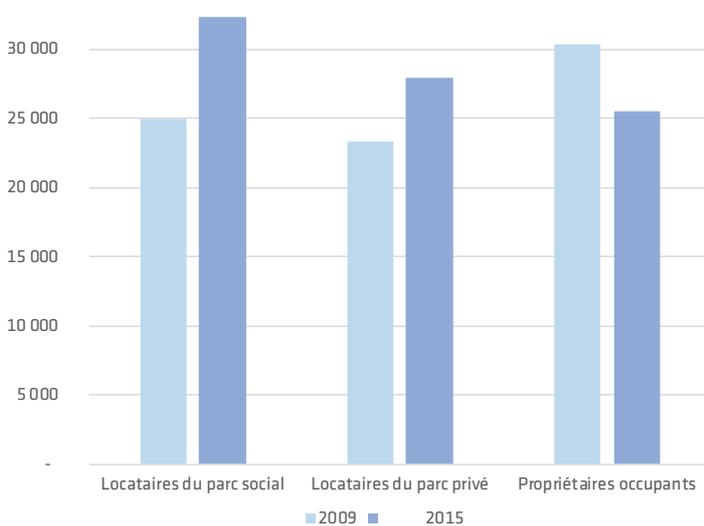


La surface des cercles est proportionnelle au nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

Source : Filocom, Département 44, Auran

#### Évolution du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

Loire-Atlantique



Source : Filocom, Département 44, Auran

En Loire-Atlantique 32 300 ménages locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté<sup>1</sup> soit près de deux ménages pauvres sur cinq de la Loire-Atlantique.

À l'intérieur du parc locatif social cela représente 43 % des ménages, avec des taux plus élevés au nord du département.

Ce taux est supérieur à celui observé parmi les locataires du parc privé (21 % pour 28 000 ménages pauvres) et parmi les propriétaires-occupants (6 % pour 25 500 ménages).

Le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté a progressé de 9 % de 2009 à 2015. Force est de constater que cette hausse s'observe exclusivement dans le parc locatif (+ 25 %), notamment le parc social où elle atteint + 30 %.

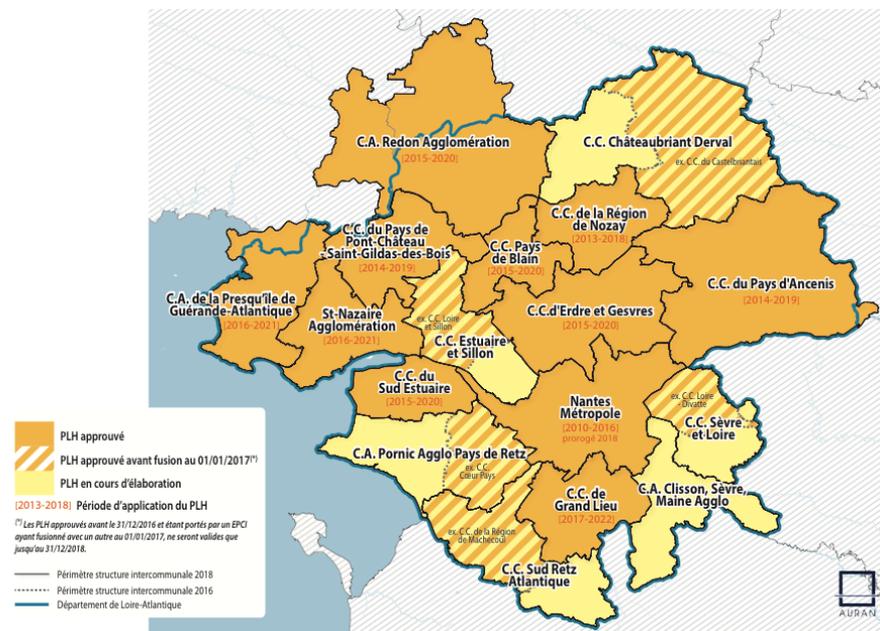
En Pays-de-la-Loire – selon une étude de la Dreal publiée en novembre 2017 sur le “Rôle social des parcs de logements” – « Les parcs publics de Loire-Atlantique, Sarthe et Vendée accueillent une part plus importante de ménages pauvres que le parc public régional. (...) Le parc public joue pleinement sa fonction sociale » en accueillant une forte proportion de ménages très pauvres (revenu annuel inférieur à 5 000 €) notamment en Vendée et en Loire-Atlantique.

<sup>1</sup> En 2015, le seuil de pauvreté s'établit à 8 775 €/unité de consommation soit 731,25 €/mois/unité de consommation

### 3. Les évolutions majeures depuis cinq ans

## Évolutions réglementaires & implication des collectivités locales

Programmes Locaux de l'Habitat – Loire-Atlantique situation en mai 2018



Source : Ddtm 44, Département 44, Auray

### PLH : une couverture départementale complète

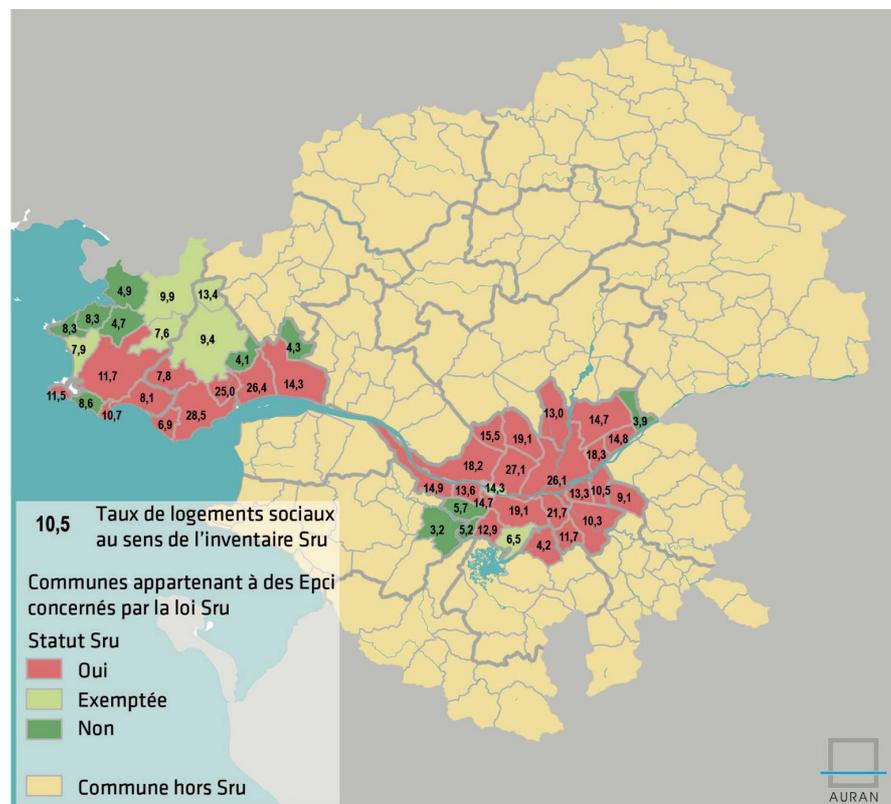
Suite aux fusions la quasi-totalité des 17 intercommunalités de Loire-Atlantique sont dotées ou en train de se doter d'un PLH :

- ✓ 11 PLH approuvés (5 obligatoires). Renouvellement en cours du PLH de Nantes Métropole
- ✓ 6 PLH en cours d'élaboration.

### Des outils facilitant l'adéquation offre/demande de logements

Dès 1998 les acteurs de l'habitat social du département ont mis en place le fichier commun de la demande locative sociale avant que cette démarche soit généralisée au niveau national. Aujourd'hui, en Loire-Atlantique, la plupart des intercommunalités sont partenaires du fichier commun de la demande.

Inventaire Sru au 1<sup>er</sup> janvier 2017 – Loire-Atlantique



Source : Ddtm 44, Département 44, Auray

L'inventaire Sru en Loire-Atlantique en 2017 recense 31 communes, soit près de 83 000 logements dont 70 000 logements locatifs sociaux, 1 120 logements privés conventionnés et le reste en foyers. Au titre de la loi Égalité et Citoyenneté, 7 communes sont exemptées pour la période 2018-2019.

L'Espace Habitat Social de l'Adil joue un rôle central d'accueil et d'information sur le logement social. Son activité a fortement augmenté : 90 415 contacts en 2017 pour 25 145 en 2013. Cette évolution s'explique en grande partie par une nouvelle organisation de l'accueil téléphonique des demandeurs sur le territoire, avec la création du centre d'appels en 2015. En 2017 a été créée la Maison de l'Habitant, lieu d'information sur le logement dans la Métropole.

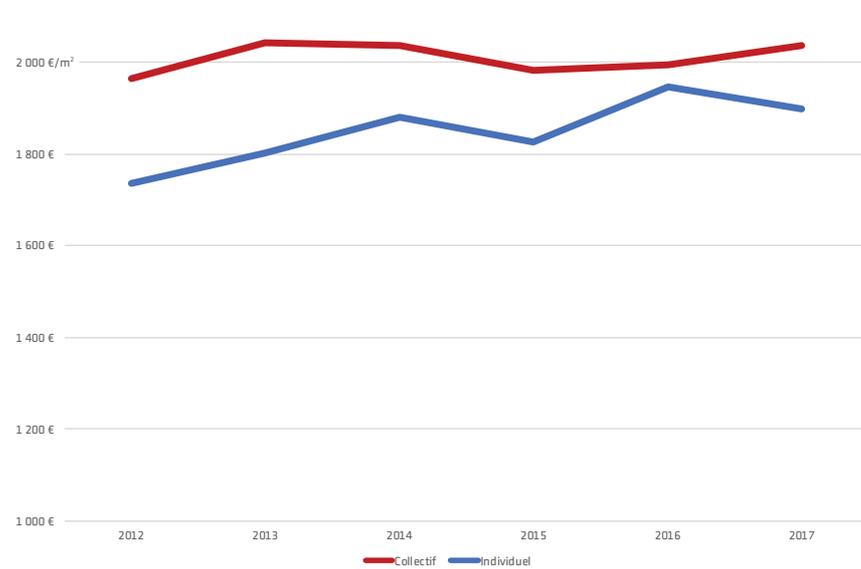
### Des obligations renforcées de production de logement social

La loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot, modifie l'article 55 de la loi SRU « Solidarité et Renouvellement urbains ». Le taux de logements locatifs sociaux à atteindre dans certaines communes passe de 20 à 25 %. La loi Égalité et Citoyenneté du 22 décembre 2016 met fin à la mutualisation des objectifs de production à l'échelle intercommunale.

### 3. Les évolutions majeures depuis cinq ans

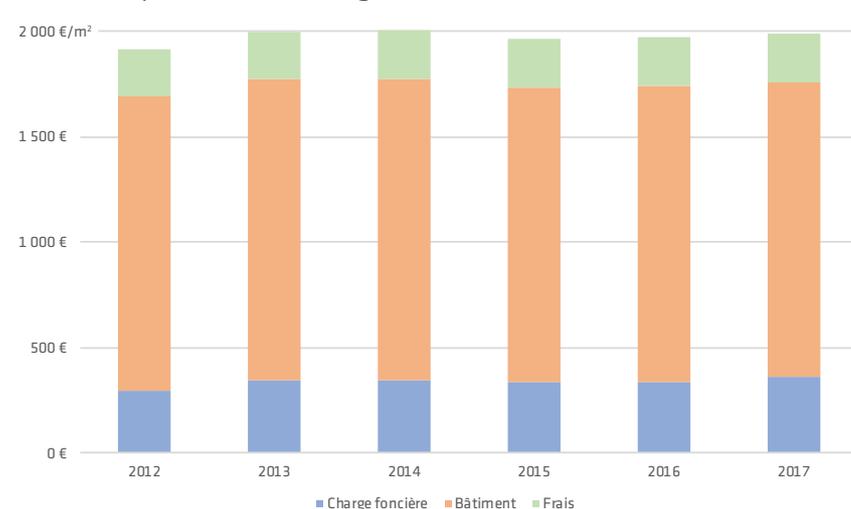
## Évolutions liées à la production

**Coûts de construction des logements locatifs sociaux hors Vefa (en €/m<sup>2</sup>)**  
Loire-Atlantique



Source : O'live Sisal Ush, Département 44, Auran

**Décomposition des coûts de construction des logements locatifs sociaux hors Vefa**  
Loire-Atlantique – Ensemble des logements



Source : O'live Sisal Ush, Département 44, Auran

### Stabilisation des coûts de construction

Le prix de revient moyen des logements locatifs sociaux (hors foyers) est quasi stable. Il s'établit à 1 988 €/m<sup>2</sup> en 2017 contre 1 915 €/m<sup>2</sup> en 2012. Il est de 2 035 €/m<sup>2</sup> pour les logements collectifs et 1 897 €/m<sup>2</sup> pour les logements individuels. La charge foncière représente 18 % du coût HT (en augmentation de 2,7 % depuis 2012).

Cette hausse modérée résulte de la mise en place d'outils pour maîtriser la charge foncière (agence foncière, prix plafond...). Les coûts de construction des bâtiments sont en baisse (- 3 % depuis 2012) et représentent aujourd'hui 70 % du coût global de production. La durée des travaux en Pays-de-la-Loire est de 12,8 mois pour l'individuel et de 17,8 mois pour le collectif.

La région est la première de France pour la vente de patrimoine pour les bailleurs sociaux (0,28 % du parc contre 0,15 % au plan national). En 2016, 630 logements ont été vendus en Pays-de-la-Loire (en hausse de 10 % par rapport à 2015). Trois logements sur cinq ont été acquis par des locataires Hlm.

### 3. Les évolutions majeures depuis cinq ans

## Quinze bailleurs sociaux gèrent 98 % du parc en 2017

Nombre de logements locatifs sociaux offerts à la location par bailleur

Loire-Atlantique

	au 1/1/2017	au 1/1/2012	Évolution 2012-2017	Taux d'évolution 2012-2017
<b>Nantes Métropole Habitat</b>	22 065	21 910	+ 155	+ 0,7 %
<b>Atlantique Habitations</b>	9 597	8 006	+ 1 591	+ 19,9 %
<b>Lnh</b>	9 589	8 228	+ 1 361	+ 16,5 %
<b>Silene</b>	9 308	8 522	+ 786	+ 9,2 %
<b>Habitat 44</b>	7 730	7 211	+ 519	+ 7,2 %
<b>Samo</b>	6 981	6 032	+ 949	+ 15,7 %
<b>Harmonie Habitat</b>	5 985	5 488	+ 497	+ 9,1 %
<b>Espace Domicile</b>	4 011	2 992	+ 1 019	+ 34,1 %
<b>Logi-Ouest</b>	1 736	1 661	+ 75	+ 4,5 %
<b>Vilogia</b>	1 298	243	+ 1 055	+ 434,2 %
<b>Icf Habitat Atlantique</b>	1 191	947	+ 244	+ 25,8 %
<b>Aiguillon Construction</b>	1 127	467	+ 660	+ 141,3 %
<b>Espacil</b>	697	549	+ 148	+ 27,0 %
<b>Gambetta locatif</b>	541	373	+ 168	+ 45,0 %
<b>Cif</b>	513	122	+ 391	+ 320,5 %
<b>Podeliha</b>	155	-	-	-
<b>Sni</b>	139	91	+ 48	+ 52,7 %
Autres bailleurs & associations	1 075	802	+ 273	+ 34,0 %

Source : Dreal, Ush, Département 44, Auran

# Chiffres-clés des intercommunalités

	Résidences principales en 2014 (1)	Logements locatifs gérés par les bailleurs sociaux au 1/1/2017 (2)	Part dans les résidences principales (3)	Locataires du parc social aux revenus inférieurs au plafond Plai (4)	Ménages demandeurs d'un logement locatif social au 1/1/2018 (5)	dont demandes externes	Ménages attributaires d'un logement locatif social en 2017 (5)	dont habitant hors du parc social avant attribution	Parc locatif social construit avant 1980 (2)	Production annuelle de logements locatifs sociaux 2013-2017 (6)
cc de la Région de Nozay	6 049	258	4,3%	74%	148	78%	46	78%	21%	7
cc de la Région de Blain	6 223	469	7,5%	65%	292	71%	59	80%	48%	9
Redon Agglomération (en Loire-Atlantique)	8 937	347	3,9%	65%	164	81%	71	79%	19%	7
cc Sud Retz Atlantique	11 421	445	3,9%	62%	367	80%	67	82%	28%	18
cc Sud Estuaire	12 186	673	5,5%	56%	465	71%	92	79%	37%	16
cc du Pays de Pont-Château St-Gildas	13 545	584	4,3%	59%	288	78%	64	77%	31%	13
cc Estuaire et Sillon	14 018	1 040	7,4%	48%	482	71%	117	81%	24%	50
cc de Grand Lieu	14 278	616	4,3%	56%	454	83%	84	82%	8%	38
cc Sèvre et Loire	17 850	1 052	5,9%	56%	646	76%	182	87%	20%	46
cc Châteaubriant Derval	18 545	1 626	8,8%	69%	425	70%	247	79%	54%	3
Clisson, Sèvre & Maine Agglomération	20 456	980	4,8%	57%	630	73%	174	82%	24%	45
cc d'Erdre et Gesvres	21 770	1 114	5,1%	57%	776	74%	240	77%	7%	85
Pornic Agglo Pays de Retz	23 361	863	3,7%	57%	1 079	80%	123	85%	6%	78
cc du Pays d'Ancenis	24 776	1 899	7,7%	61%	1 046	73%	327	77%	42%	55
Cap Atlantique	31 110	2 557	8,2%	54%	1 657	73%	326	79%	27%	159
St-Nazaire Agglomération	56 629	11 946	21,1%	57%	5 051	56%	1 396	72%	59%	273
Nantes Métropole	291 236	57 269	19,7%	54%	30 426	60%	6 957	71%	51%	1 510
ensemble de la Loire-Atlantique	<b>592 390</b>	<b>83 738</b>	<b>14,1%</b>	<b>55%</b>	<b>44 396</b>	<b>63%</b>	<b>10 572</b>	<b>73%</b>	<b>48%</b>	<b>2 412</b>

Sources : (1) Insee Rrp 2014 (2) Rpls 2017 Dreal-Ush (3) Rpls2017/Rrp 2014 (4) Filocom 2015 Département 44 (5) Fdls Créha Ouest (6) Plai-Plus Sisal-Ddtm 44

En plus du fichier Rpls (Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux), cette étude repose sur l'exploitation des sources suivantes :

■ **Filocom** : Fichier du LOGement COMMunal. Le fichier Filocom est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (Th), du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (Irpp). Les principales variables portent sur le logement, son occupation et les caractéristiques des occupants.

■ **Fdls** : Le Fichier départemental de la Demande Locative Sociale est un fichier centralisé pour les demandeurs de logement sociaux. Cet outil permet également d'alimenter des statistiques sur le profil des demandeurs, les attributions et les délais d'attente.

■ **Ops** : enquête sur l'Occupation du Parc Social et son évolution. Les données portent sur le patrimoine détenu en location et sur les caractéristiques démographiques et socio-économiques des occupants.

■ D'autres sources ont également été mobilisées : Le **recensement de la population** de l'INSEE, **O'live** (Observatoire permanent des opérations locatives sociales de l'Ush), **Sisal** (base de données relative au financement de logements locatifs sociaux) et **Siclop** (Système d'Information et de Collecte des LOyers Privés en Pays de la Loire).

#### Pour en savoir plus :

Cette étude ainsi que les éditions précédentes sont disponibles sur les sites du Département de Loire-Atlantique et de l'Auran.

Des données et analyses complémentaires sont publiées sur les sites de l'Adrn ([www.adrn.fr](http://www.adrn.fr)), de l'Ush des Pays-de-la-Loire ([www.ush-pl.org](http://www.ush-pl.org)) et sur le site ([www.demandelogement44.fr](http://www.demandelogement44.fr)).

De nombreuses études et analyses sur le logement social sont publiées sur le site de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire ([www.pays-de-la-loire.developpementdurable.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.developpementdurable.gouv.fr)).

Des informations sur la réglementation et l'accès au logement social sont en ligne sur les sites de l'Adil de Loire-Atlantique ([www.adil44.fr](http://www.adil44.fr)).

Pour suivre le projet de loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), toutes les précisions sont disponibles sur le site du Ministère (<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>).



Département de Loire-Atlantique  
Service Habitat  
3 quai Ceineray - BP 94109 - 44041 Nantes cedex 1  
Tél. 02 40 99 10 00  
Courriel : [contact@loire-atlantique.fr](mailto:contact@loire-atlantique.fr)  
Site internet : [loire-atlantique.fr](http://loire-atlantique.fr)



Agence d'urbanisme de la région nantaise  
2 cours du Champ de Mars - BP 60827 - 44008 Nantes cedex 1  
Tél. 02 40 84 14 18  
[www.auran.org](http://www.auran.org)