



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CADOL

ÉTUDE SUR LA TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

25 mars 2021

1119H21PP



Une étude au service des politiques de l'habitat

Un besoin de connaissance territorialisée sur l'offre et la demande de logements sociaux ...

- Sur l'ensemble des caractéristiques de la demande de logement social en cours et satisfaite
- Sur l'accessibilité financière du parc social
- Sur certaines thématiques spécifiques (ex : attributions en QPV)

... pour définir / porter / évaluer / amender

- La stratégie régionale en matière de relogement des publics prioritaires
- La programmation annuelle de l'offre nouvelle
- Les objectifs dans le cadre des conventions d'utilité sociale
- etc.

Sources

Répertoire du patrimoine locatif social (RPLS)

ET

Fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS), gérés par le CREHA Ouest



Millésime



2020
(Données 2019)

Une étude au service des politiques de l'habitat

1 fiche de synthèse et 9 fiches thématiques :

1. Généralités sur la demande locative sociale en cours
2. Généralités sur la demande locative sociale satisfaite
3. Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution
4. Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution
5. Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires
6. Zoom sur les attributions en QPV
7. Zoom sur les demandes déposées en ligne
8. Zoom sur les refus d'une offre de logement
9. Zoom sur la mobilité géographique des demandeurs

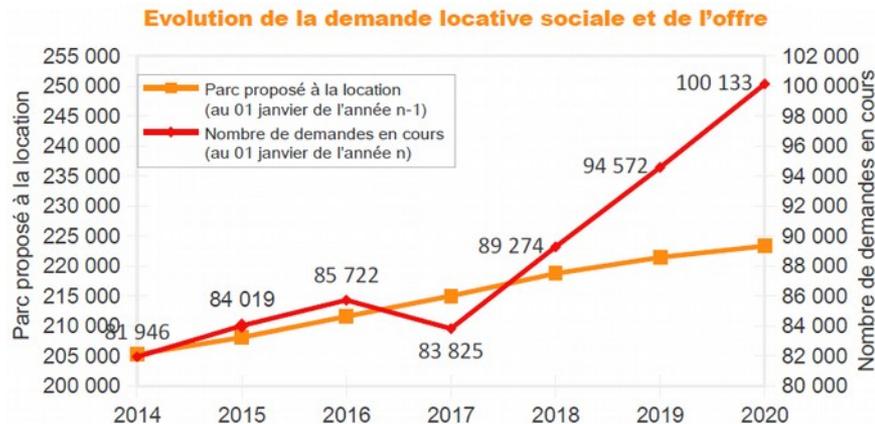


Intégralité de l'étude (et des études des années précédentes) **accessible via le lien suivant**

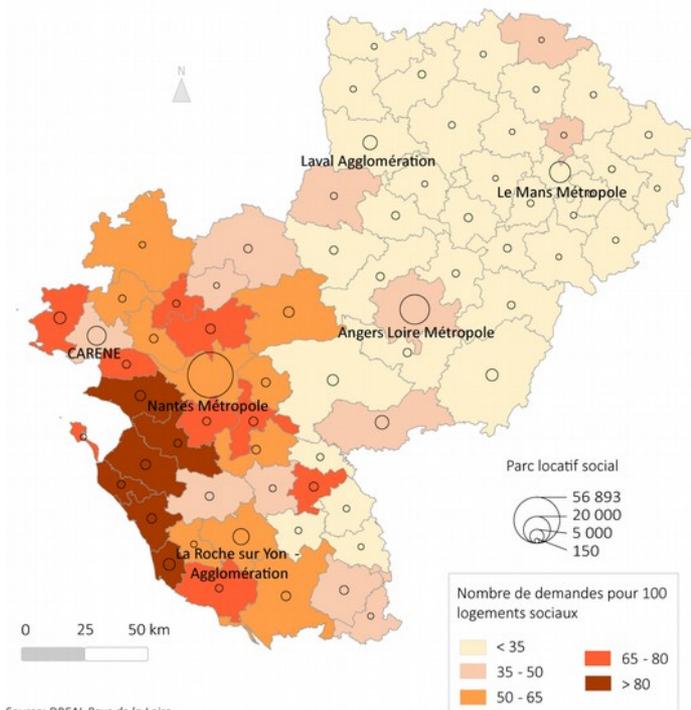
Généralités sur la demande locative sociale en cours

A RETENIR

- **Concentration de la demande** sur les grandes villes
- **Forte pression** en Loire-Atlantique et sur le littoral
- **Forte augmentation** du nombre de demandeurs sur les 3 dernières années
- **Décalage croissant** avec l'offre nouvelle

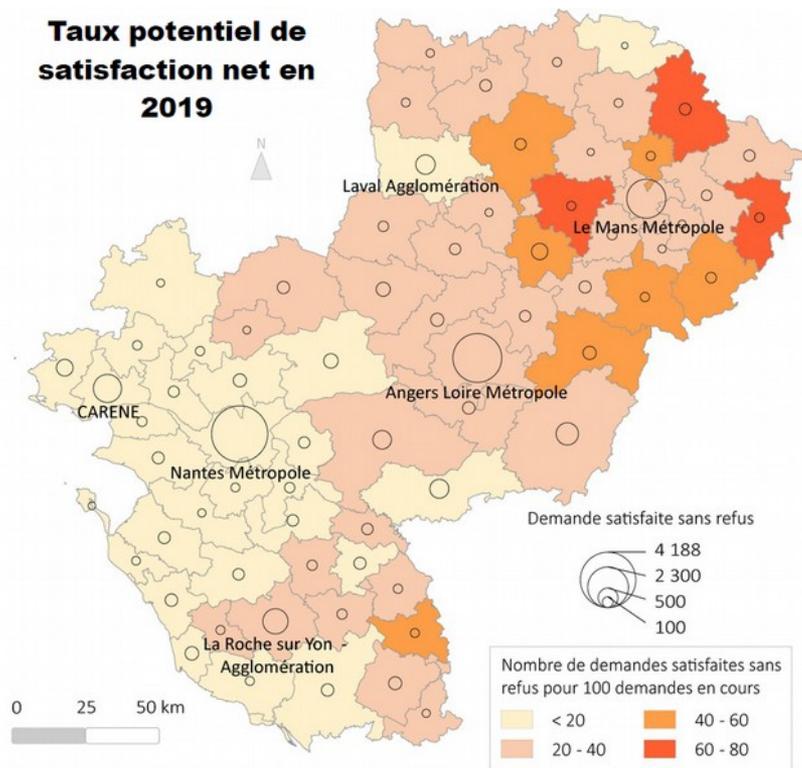


Pression de la demande locative sociale au 1er janvier 2020



Généralités sur la demande locative sociale satisfaite

Taux potentiel de satisfaction net en 2019

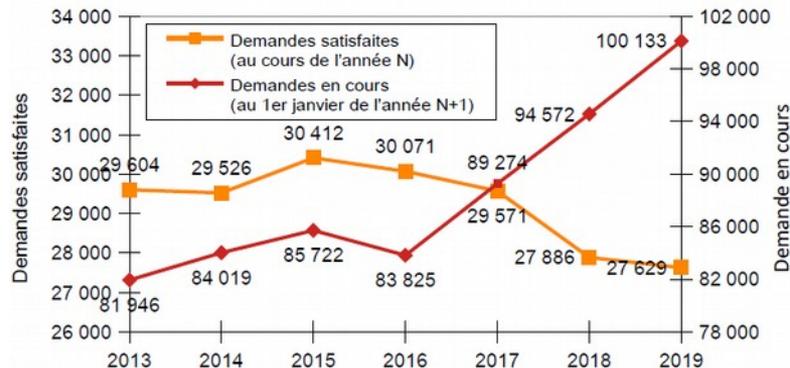


Source: DREAL Pays de la Loire

A RETENIR

- **Sur-représentation de la demande externe** dans les attributions
- **Allongement des délais d'attribution** pour les ménages qui ont refusé au moins une proposition, et pour les ménages internes
- **Difficulté croissante** pour satisfaire les demandes
- **Baisse des attributions**, avec un décrochage visible en 2018
- **Tension croissante** dans de nombreux EPCI

Evolution de la demande en cours et de la demande satisfaite

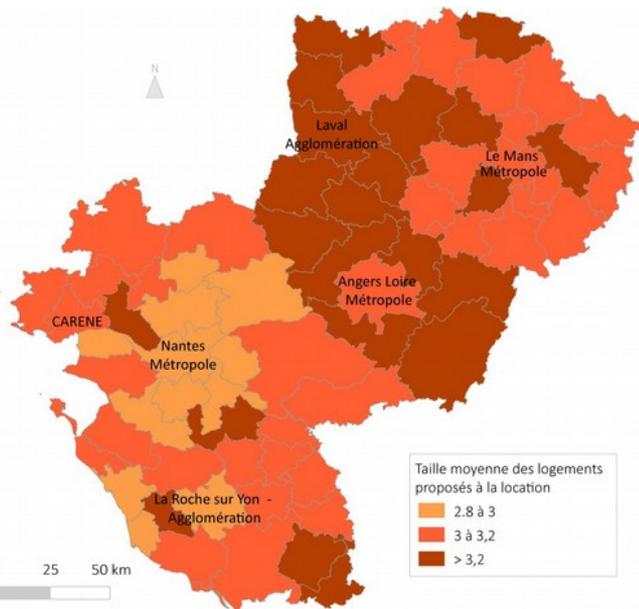


Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

A RETENIR

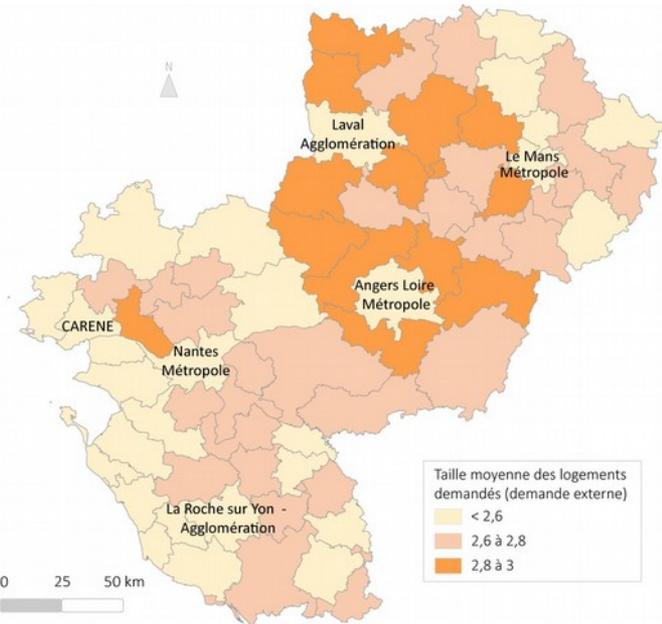
- **Part importante des personnes seules** dans la demande externe, et la **forte demande de T1/T2**
- **Captation de nouveaux ménages** avec des ressources plus élevées et des besoins différents
- **Décalage qui existe** sur les typologies de logement, **entre les aspirations des ménages** en attente d'un logement et **l'offre disponible**
- **Très forte pression sur les T1 et les T2**, notamment sur le littoral
- **Accentuation de ces phénomènes** dans le temps

Taille moyenne des logements proposés à la location



Source: DREAL Pays de la Loire

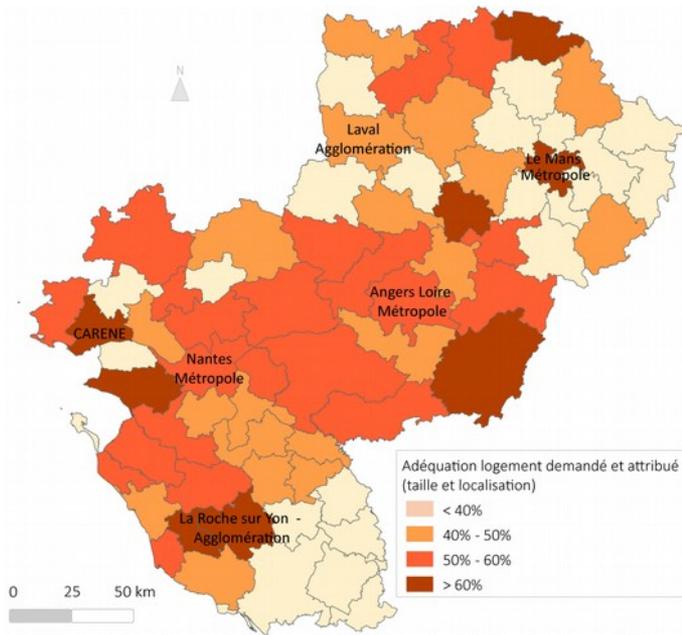
Taille moyenne des logements demandés par des ménages externes



Source: DREAL Pays de la Loire

Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution

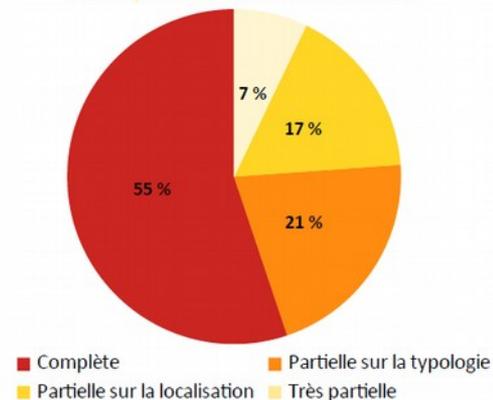
Part des attributions qui sont en adéquation « complète » avec les demandes des ménages



A RETENIR

- Bonne prise en compte des ménages jeunes dans les attributions
- Sous-représentation des personnes seules et augmentation des ménages avec des ressources plus élevées
- Délais très élevés pour les attributions de T2
- Décalage croissant entre la taille du logement attribué et la taille du logement qui était demandé
- Forte difficulté à satisfaire les demandes en petites typologies

Répartition des attributions selon le niveau d'adéquation avec la demande

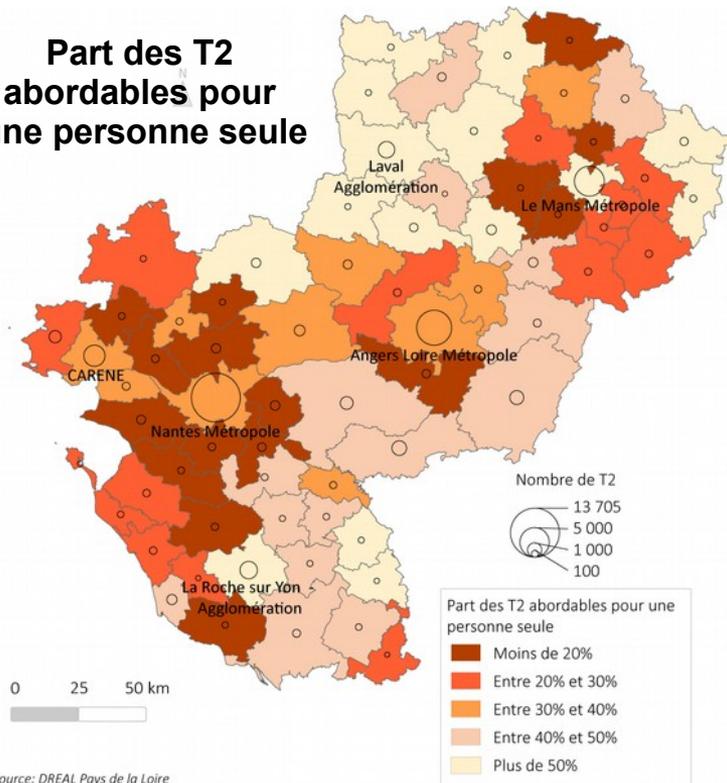


Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires

A RETENIR

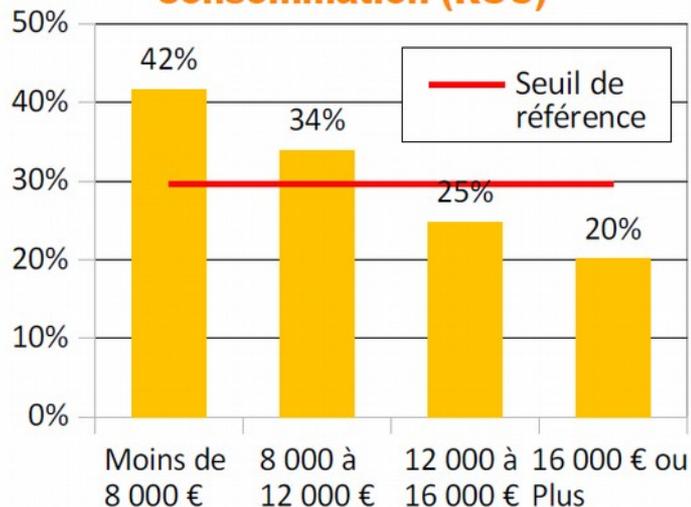
- **Besoins spécifiques des publics prioritaires** qui sont davantage tournés vers les petits logements financièrement accessibles et localisés dans les secteurs attractifs hors QPV
- **Concurrence qui existe** entre les différents publics prioritaires sur ces catégories de logement
- Accentuation de cette concurrence par la **faible offre disponible en logement abordable**
- **Déficit estimé à 9 000 T1-T2 à faible niveau de loyer**, dont 60 % localisé sur Nantes Métropole

Part des T2 abordables pour une personne seule

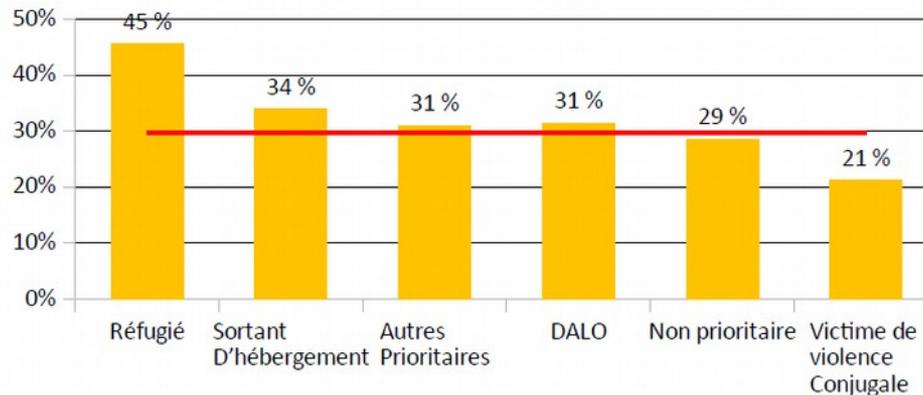


Zoom sur les attributions en QPV

Part des attributions en QPV selon les ressources par unité de consommation (RUC)



Part des attributions en QPV selon le caractère prioritaire des demandes



A RETENIR

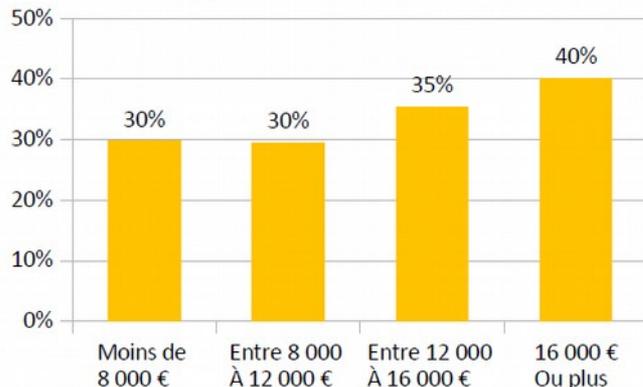
- **Sur-représentation des publics « fragiles » dans les attributions en QPV**, en raison notamment d'une offre plus accessible
- **Délais plus courts** dont bénéficient les ménages relogés en QPV
- Place importante, dans les QPV, des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement portés par les associations

Zoom sur les demandes déposées en ligne

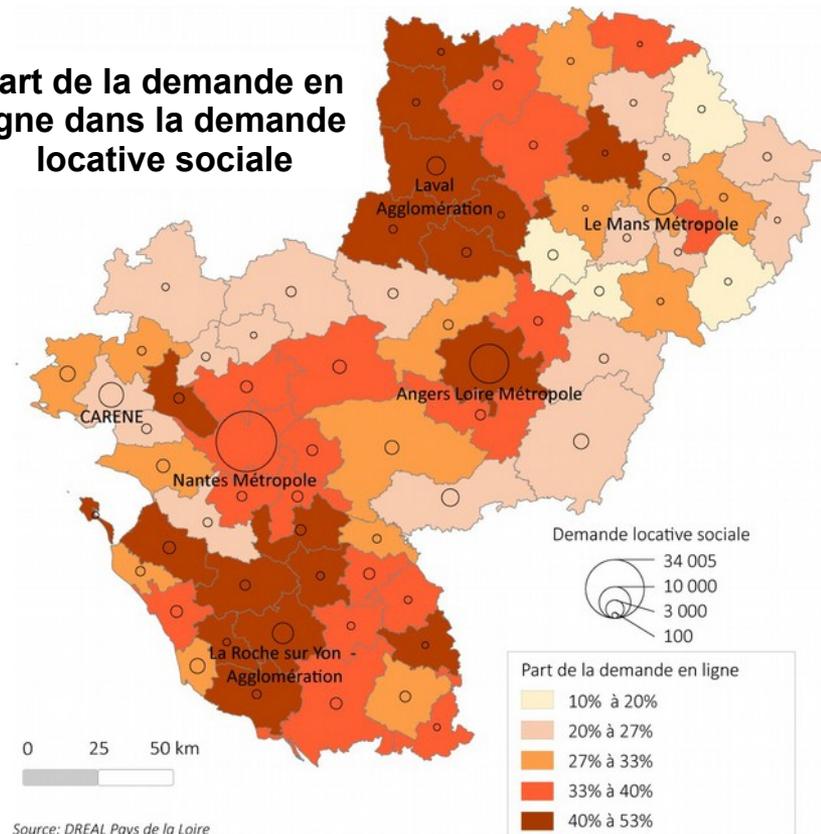
A RETENIR

- **Profil singulier de nouveaux ménages** captés via les demandes déposées en ligne (ménages plus jeunes, avec des ressources plus élevées)
- **Fracture numérique** qui existe pour certains publics plus « fragiles »

Taux de demandes en ligne selon les ressources par unité de consommation (RUC)

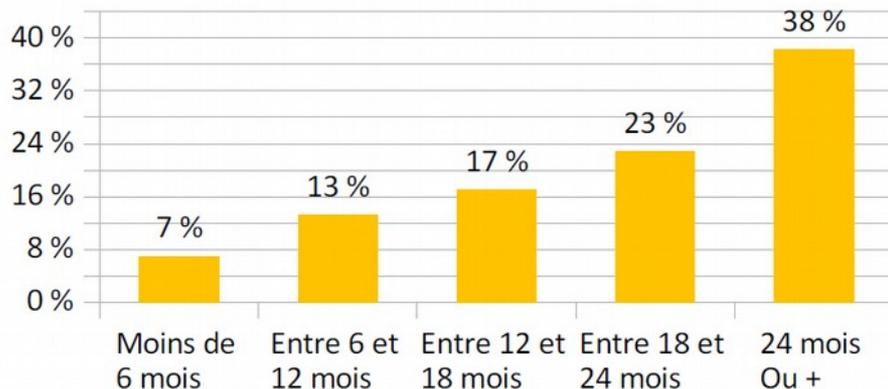


Part de la demande en ligne dans la demande locative sociale

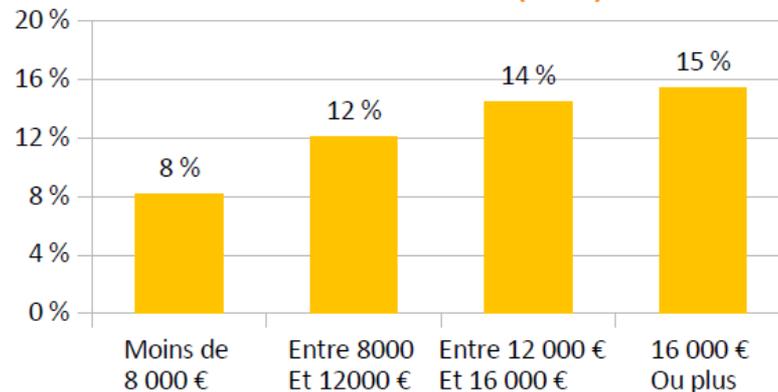


Zoom sur les refus d'une offre de logement

Part des refus selon l'ancienneté de la demande



Part des refus selon les ressources par unité de consommation (RUC)

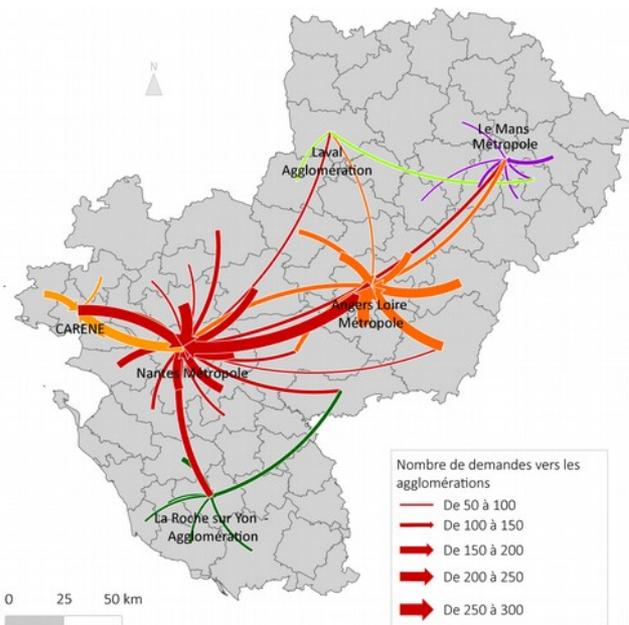


A RETENIR

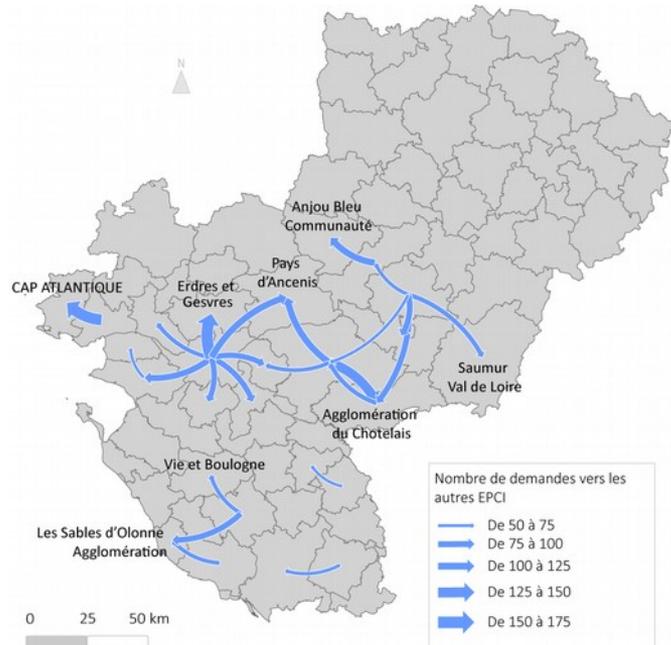
- **Profil singulier** des ménages qui refusent une offre de logement (personnes âgées et ménages avec des ressources plus élevées)
- **Allongement des délais** lié à ces refus
- **Principaux motifs de refus** qui concernant l'inadaptation des caractéristiques du logement et la localisation

Zoom sur la mobilité géographique des demandeurs

Attraction vers les agglomérations



Attraction vers les autres EPCI



A RETENIR

- **Hausse progressive** des demandeurs qui souhaitent changer d'EPCI de résidence
- **Forte attractivité du littoral et des agglomérations**
- **Profil « fragile » des ménages en recherche de mobilité** (jeunes, ménages à faible niveau de ressource, en recherche d'emploi, etc.)

Un millésime 2021 en préparation

Les grands enjeux de l'actualisation

- Évaluer les impacts de la crise sanitaire sur la demande en cours et les attributions de logements sociaux :
 - ✓ Modification des profils
 - ✓ Analyse du retard pris sur les attributions
 - ✓ Déséquilibre de mixité sociale lié aux priorisations en sortie de crise
- Apporter une approche qualitative renforcée en confrontant les résultats obtenus avec la réalité constatée sur le terrain (entretiens avec les acteurs du territoire, participation à des commissions)
- Approfondir quelques thématiques : refus de propositions d'une offre de logement adapté, mobilisation des différents réservataires de logements sociaux

Un exemple d'utilisation : la stratégie régionale en faveur du relogement des publics prioritaires

Axe 1

Optimiser les attributions aux publics prioritaires

Actions menées

- Création d'un vivier unique des PP
- Hiérarchisation des priorités dans ce vivier
- Mobilisation de tous les réservataires
- Déploiement de la cotation dans les « EPCI LEC »
- Réflexion régionale sur la territorialisation du contingent préfectoral
- Intégration des personnes menacées d'expulsion dans la cotation
- Analyse de la fluidité en sortie du parc
- Perte de la priorité en cas de refus d'une offre adaptée

Axe 3

Augmenter et optimiser l'offre disponible

Actions menées

- Accompagner les ménages dans un projet de mobilité géographique
- Mobiliser le parc privé et le parc communal
- Expérimenter la nouvelle politique des loyers dans le parc social
- Explorer (et développer) l'utilisation de T4 / T5 en T1 / T2
- Territorialiser les places d'hébergement sur les zones moins tendues
- Renforcer les mesures d'accompagnement et la coordination

En orange, les actions qui ont été directement influencées par l'étude TPLS

Axe 2

Agir sur le rééquilibrage de l'offre à long terme

Actions menées

- Produire plus de logements à bas loyer
- Produire plus de petites typologies
- Inscire la dynamique sur le long terme

Axe 4

Désengorger les dispositifs via des SAS

Actions menées

- Mobiliser davantage les résidences sociales
- Déployer le dispositif de colocation
- Développer des formes innovantes avec l'habitat intercalaire

Axe 5

Communiquer auprès des élus et des citoyens

Actions menées

- Mettre en avant quelques actions emblématiques auprès du grand public pour rassurer et expliquer
- Diffuser la stratégie pour une meilleure appropriation territoriale et un plus fort effet levier