

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2022

Fiche n° 2

Généralités sur la demande locative sociale satisfaite

2883H23BLGHV

Seconde fiche d'une série de publications consacrées à l'analyse, dans ses différentes composantes, de la tension dans le parc locatif social, ce document expose les principales caractéristiques de la demande locative sociale satisfaite :

- Nombre de demandes satisfaites
- Répartition entre demandes internes et demandes externes
- Evolution de la demande satisfaite depuis 2014
- Délais moyens d'attribution
- Taux potentiel de satisfaction de la demande

Données clés en Pays de la Loire

En 2022 :

- un peu plus de **23 687 ménages** se sont vu attribuer un logement locatif social, dont 74 % pour des ménages externes
- une **augmentation** du nombre d'attributions (+9 %) en raison d'un rattrapage lié à la crise sanitaire.

La demande satisfaite en 2022

Une chute globale des attributions

En 2022, **23 687 attributions** de logements locatifs sociaux ont été réalisées, c'est **9 % de plus qu'en 2020** mais **14 % de moins qu'en 2019** avant la crise sanitaire. Deux phénomènes sont à l'œuvre :

- une légère hausse **conjoncturelle** liée au rattrapage de l'année 2020 impactée par des mesures d'urgence (confinement) prises dans le cadre de la **crise sanitaire**.
- une **baisse structurelle** visible depuis plusieurs années et évoquée dans l'étude de 2020

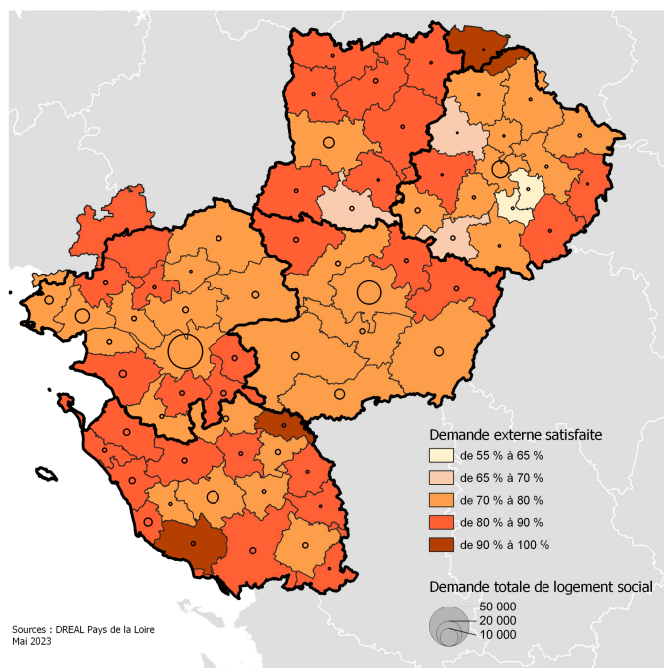
Une sur-représentation de la demande externe

- 74,3 % de la demande satisfaite provient de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 17 601 ménages. La Vendée est le département avec la plus forte part de demandes externes (80 %)
- La **proportion de ménages externes** dans les attributions est nettement **plus élevée** que pour la demande en cours (+ 10 points)

Des attributions concentrées dans les grandes villes

- **40 %** des attributions se concentre dans Nantes Métropole et Angers Loire Métropole. Toutefois, cette proportion est plus faible que pour les demandes en cours (- 5 points en 2022 contre - 11 points en 2020)
- 84 % des logements attribués se situent dans l'un des 28 EPCI concernés par la loi Égalité et Citoyenneté (dits « EPCI-LEC »)

Part de la demande externe sur l'ensemble de la demande locative sociale satisfaite en 2022



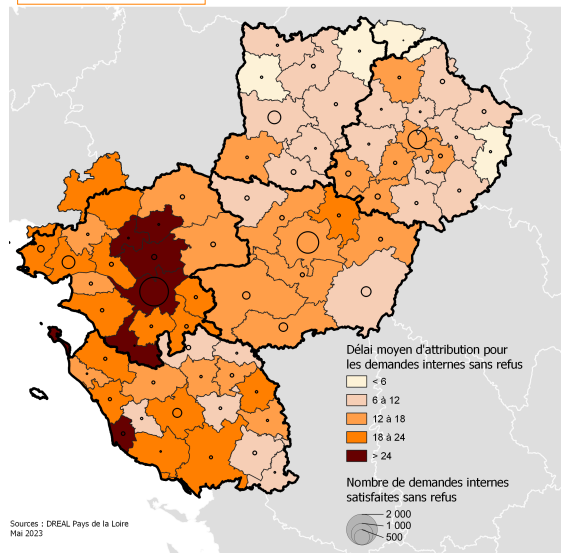
Zoom sur les attributions réalisées après au moins un refus

Au 1^{er} janvier 2023, 13 % des demandes satisfaites concerne des ménages qui avaient préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) proposé(s) (contre 29 % en 2020). Ce taux s'élève à 11 % pour les demandeurs externes et 20 % pour les demandeurs internes. Ce taux varie entre 0 % et 37 % pour les demandes internes de l'EPCI de Château-Gontier. Il est souvent plus élevé pour les demandes internes que pour les demandes externes, plus faible près du littoral et dans les zones rurales, et plus fort dans les principales agglomérations, où l'offre est plus abondante.

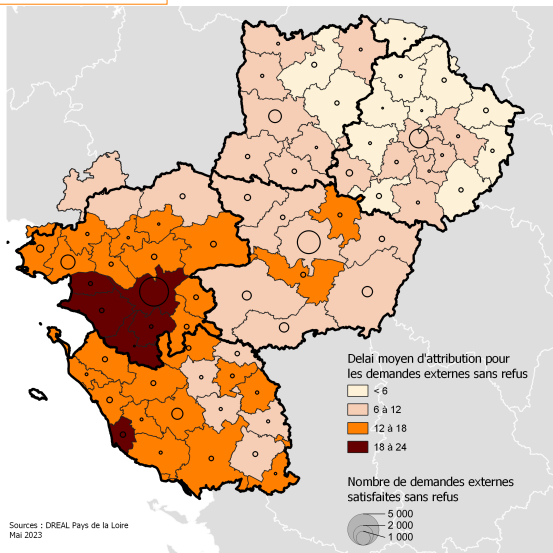
Les délais moyens d'attribution

Délai moyen d'attribution pour les demandes qui n'ont fait l'objet d'aucun refus

Demandes internes



Demandes externes



La crise sanitaire a allongé les délais

Avec le net recul des attributions de logements sociaux depuis 2019, le **délai moyen d'attribution s'est allongé de plus de trois mois** (12,8 mois en 2019, contre 15,9 mois en 2022).

Les demandes internes ont été les plus impactées, notamment en raison des mesures prises pour les relogements post-confinement.

Des refus qui allongent les délais

Le délai moyen d'aboutissement des demandes de logements sociaux est fortement impacté par d'éventuels refus d'une proposition. Ainsi, en 2022, le délai moyen pour l'attribution d'un logement social s'élève à :

→ **14 mois** si le ménage n'a préalablement pas refusé de propositions de logement

→ **28,1 mois** si le ménage avait préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) qui lui étai(en)t proposé(s) (contre 18 mois en 2020)

Des délais plus courts pour les ménages externes

Le délai moyen de satisfaction des demandes externes est inférieur à celui des demandes internes :

→ pour les ménages qui n'ont pas refusé de logements au préalable, il est de **12,5 mois** pour les demandes externes, contre **19 mois** pour les demandes internes

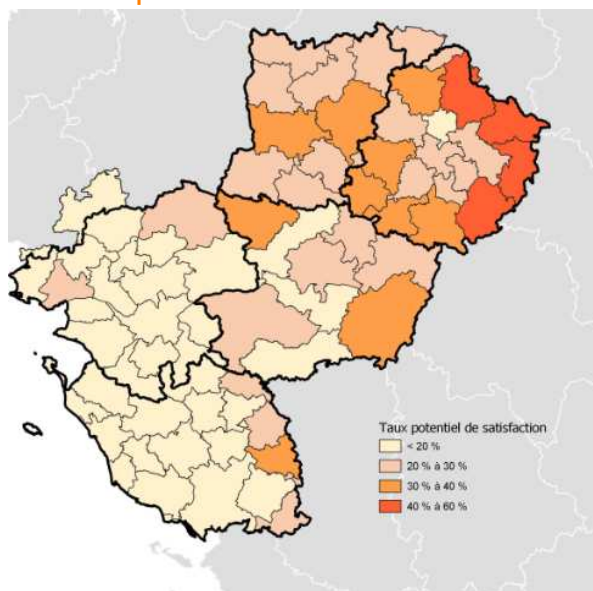
→ pour les ménages qui avaient refusé au préalable un ou plusieurs logement(s) qui leur étai(en)t proposé(s), il s'élève à **23,2 mois** contre **35,5 mois**

Il en va de même dans les EPCI où le nombre de demandes satisfaites est significatif (supérieur à 30 attributions).

Le délai moyen pour l'ensemble des **demandes externes sans refus dépasse 12 mois dans 15 des 28 EPCI-LEC**. Les **délais les plus importants** sont situés sur le littoral et autour de Nantes Métropole. Il dépasse même **24 mois** pour **Nantes Métropole** et **21 mois** pour **Pornic Agglo**, **Sud-Retz Atlantique** et la région de **Blain**.

Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction net en 2022



Des attributions externes plus facilement satisfaites

Le taux potentiel de satisfaction global brut est de 19,7 % en Pays de la Loire. Cela signifie que **pour 100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2023, 19,7 sont susceptibles d'obtenir une attribution dans l'année**.

Si l'on ne tient compte que des demandes sans refus, ce taux s'abaisse à 17,1 % (taux net) :

→ 20 % pour les demandes externes

→ 12 % pour les demandes internes

Taux potentiel de satisfaction (TPS) : définition

Nombre de demandes satisfaites durant l'année N-1
(source : CREHA Ouest)

pour

100 demandes en cours au 1^{er} janvier N

(source : CREHA Ouest)

Cet indicateur traduit la capacité d'un territoire à proposer une réponse aux demandes en cours. Plus il est faible, plus il reflète un risque de difficulté.

Des précisions sur l'indicateur sont apportées à la fin du document.

Un taux de satisfaction en lien avec la pression...

Le taux potentiel de satisfaction (TPS) est inversement corrélé à la pression sur le parc locatif social (cf. définition fiche n°1).

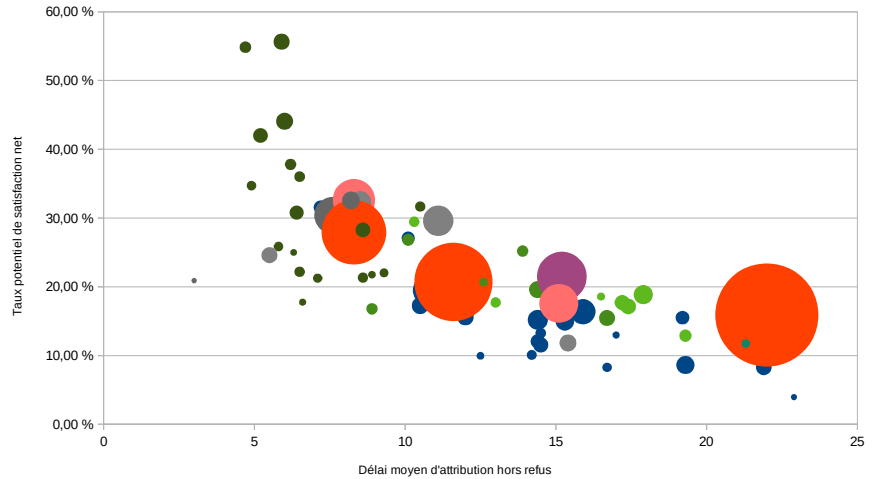
Un TPS net supérieur à 30 % (soit plus de 30 demandes satisfaites hors refus pour 100 demandes en cours) correspond quasi-systématiquement à un territoire dans lequel la pression est limitée.

En Pays de la Loire, ce sont **13 EPCI qui, en raison d'une faible pression, ont plus de facilités à satisfaire les demandes**. Ce sont principalement des EPCI ruraux, à l'exception de deux centralités, les communautés d'agglomération de **Saumur** et de **Laval**. A noter également, la situation de la métropole d'Angers qui connaît une plus faible pression et un meilleur TPS que les deux autres agglomérations de la région, Nantes et Le Mans.

A l'inverse, plus la pression est importante, plus le TPS diminue progressivement. Du fait d'une forte pression, **56 EPCI rencontrent des difficultés pour satisfaire les demandes sur leur territoire** (TPS net inférieur à 30 %), dont **35 EPCI pour lesquels ces difficultés sont très grandes** (TPS net inférieur à 20 %, soit moins de 20 attributions hors refus pour 100 demandes en cours). Le volume de territoires concernés par des grandes difficultés a presque doublé.

Les EPCI littoraux ont le plus faible potentiel de satisfaction.

Relation entre taux potentiel de satisfaction et délai d'attribution



... et le délai d'attribution

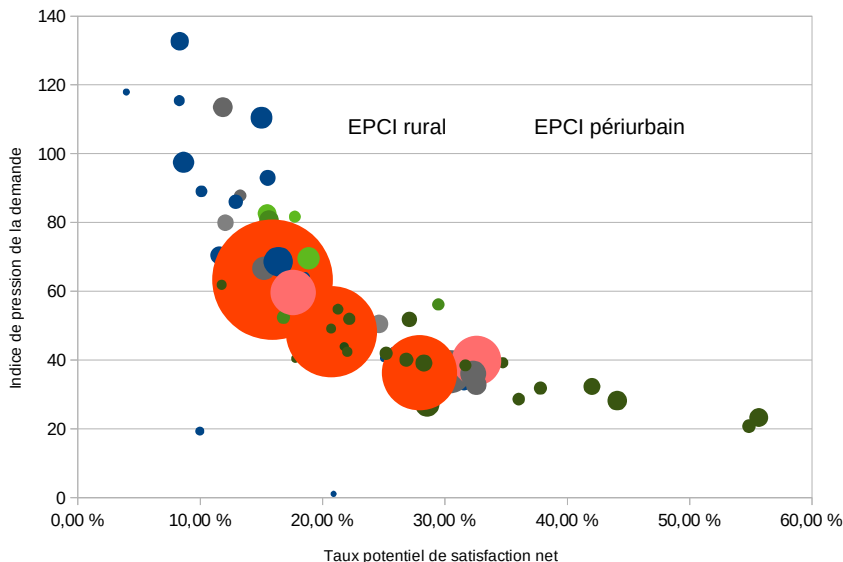
Le taux potentiel de satisfaction est également inversement corrélé au délai d'attribution hors refus des logements sociaux.

Dans les territoires où il a été plus facile de satisfaire la demande (TPS net supérieur à 30%, soit plus de 30 demandes satisfaites hors refus pour 100 demandes en cours), **les délais d'attribution sont compris entre 5 et 10 mois**. Il s'agit principalement d'EPCI ruraux où la demande est faible et de pôles secondaires où l'offre est suffisante. Néanmoins, même dans ces territoires considérés comme détendus, les délais d'attribution ont tendance à s'allonger.

A l'inverse, dans les **EPCI qui ont eu le plus de difficultés à réaliser des attributions** (TPS net inférieur à 20 %, soit moins de 20 attributions hors refus pour 100 demandes en cours), les délais d'attribution sont compris entre **12 et 23 mois**.

Là encore, **l'offre de logements sociaux dans les EPCI littoraux est très insuffisante pour répondre aux besoins**.

Relation entre taux potentiel de satisfaction et pression sur la demande



- Nantes, Angers, Le Mans
- Petit pôle
- Pôle secondaire
- EPCI littoral
- EPCI rural
- EPCI périurbain

La taille des bulles est proportionnelle au volume d'attributions. Elle est importante dans les trois principales agglomérations de la région : Nantes, Angers et Le Mans. Leurs positions dans le graphique indiquent des niveaux de pression différents. Nantes Métropole a compté plus de 5 000 attributions sans refus en 2022, avec un taux potentiel de satisfaction de 15,90 % et un indice de pression de 63,42 (cf. définition fiche n°1).

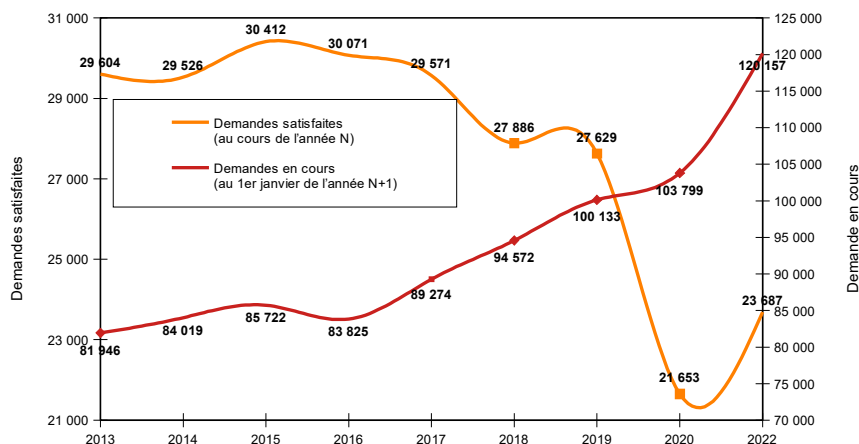
L'évolution de la demande satisfaite depuis 2013

Évolution de la demande en cours et de la demande satisfaite

Une baisse des attributions qui contribue à l'augmentation de la demande

Depuis 2015, le nombre d'attributions est en baisse, cette tendance s'est accélérée en 2020 avec la mise en place des confinements. Les attributions, qui n'ont pu se faire cette année là, ont été reportées contribuant à inverser momentanément la tendance en 2022.

Mais, compte tenu de la baisse des livraisons de nouveaux logements, à terme, il est fort probable que les attributions reprennent une courbe descendante.



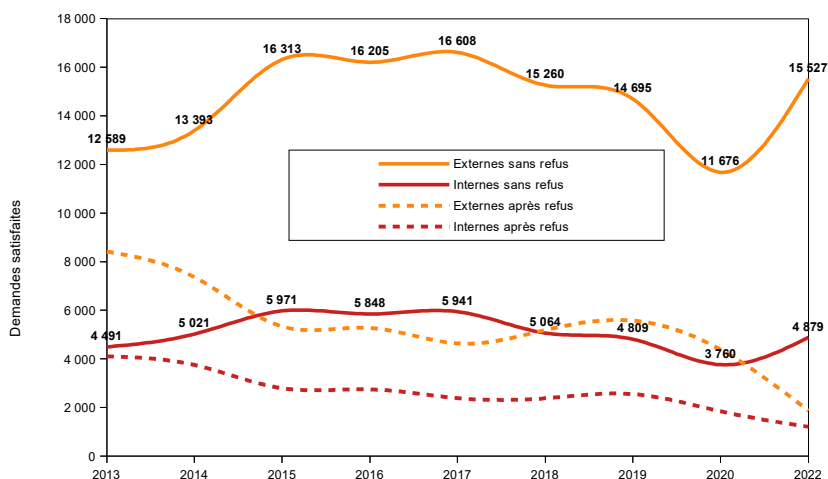
Une baisse davantage observée pour les demandes internes

Depuis 2019, la diminution du nombre de demandes satisfaites a été plus forte pour les demandes internes (-17,3 %) que pour les demandes externes (-13,2 %). Cela est notamment une conséquence des relogements d'urgence post-confinement opérés en faveur des personnes sans solution de logement (réfugiés, sans-abris et sortants d'hébergement notamment).

Une baisse moins marquée sur les demandes sans refus

Les demandes sans refus ont augmenté de 5,7 % entre 2019 et 2022. Les demandes avec refus ont diminué de 62,1 %.

Évolution de la demande satisfaite en fonction des refus



Taux d'évolution de la demande locative sociale satisfaite entre 2020 et 2022

Une baisse globale des attributions

Depuis 2020, une majorité d'EPCI principalement ruraux connaissent une baisse du nombre d'attributions de logements sociaux.

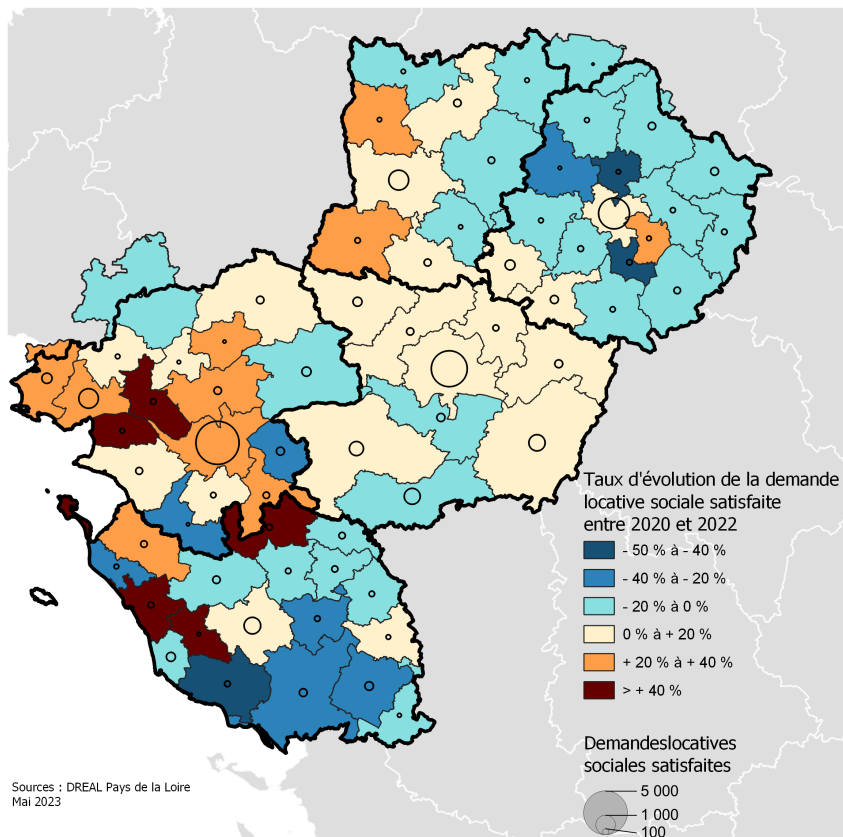
Cette baisse est **plus marquée en Sarthe** et en **Vendée**. Dans ce dernier département, la tension déjà pré-existante est renforcée.

A l'inverse, 36 territoires connaissent une **hausse du volume d'attributions** :

→ **Les EPCI qui ont connu des livraisons importantes avant 2020**. C'est notamment le cas de Nantes Métropole, Estuaire et Sillon, Clisson, CAP Atlantique, Saint-Nazaire Agglo, Challans, Erdre et Gesvres et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

→ **Les EPCI qui avaient une vacance relative** et qui ont pu mobiliser cette offre immédiatement disponible pour répondre à la demande. C'est notamment le cas pour la communauté de communes du Sud Estuaire, Terres de Montaigu.

→ **Les EPCI dont le taux de mobilité est important**, comme les communautés de communes du Pays de Nozay, de l'Ernée et du Pays de Craon. Pour ces deux derniers, les attributions ont augmenté alors que le parc de logement diminuait, grâce à une forte mobilité.



A retenir

- Un **sursaut momentané des attributions post-covid**
- Une **baisse moins marquée pour les demandeurs externes et pour les demandeurs internes**, conséquence des consignes d'attributions post-crise sanitaire
- Des **délais d'attribution qui se sont fortement allongés**
- Une **difficulté de plus en plus importante pour satisfaire les demandes**, en particulier dans les territoires à forte pression
- Quelques territoires qui ont pu maintenir un volume élevé d'attributions avec les livraisons et les logements vacants

Précisions méthodologiques

Sources :

Les données sont issues des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS), gérés par le CREHA Ouest, et du répertoire locatif social (RPLS), renseigné par les bailleurs sociaux.

Précisions méthodologiques sur le taux potentiel de satisfaction (TPS) :

Le TPS peut être **global** (toutes catégories de demandes externes et/ou internes confondues) ou **sectoriel** (se rapportant à une catégorie spécifique de demandes ou de demandeurs). De même, il peut être **brut** (ensemble des demandes satisfaites) ou **net** (uniquement les demandes satisfaites sans refus).

Il convient de préciser que cet indicateur est potentiel, dans la mesure où il transpose sur l'année N les résultats observés sur l'année précédente N-1.

Enfin, la prise en compte des seules demandes satisfaites sans refus dans la présentation du TPS (TPS net) s'explique par le fait que les refus impactent de manière importante les délais d'attribution. La variabilité dans le temps et dans l'espace du nombre de ces refus (le plus souvent 1 refus, mais cela peut être plus), et du délai supplémentaire d'attribution qui s'en suit, biaise totalement des analyses qui seraient fondées sur l'ensemble des demandes. En effet, cela les rend dépendant de la « subjectivité » des demandeurs, au demeurant bien plus forte dans les territoires détendus que dans ceux qui sont tendus. C'est pour éliminer ce biais qu'il convient de ne pas prendre en compte les refus.

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité,
Aménagement, Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval

ISSN : 2115-9998