



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **CADOL**

## **ÉTUDE SUR LA TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL**

Millésime 2023

22 juin 2022

2982H23BLG



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

1

06/10/2023

# Une étude au service des politiques de l'habitat

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

- Caractéristiques de la demande de logement social en cours et satisfaite
- Accessibilité financière du parc social
- Thématiques spécifiques (ex : attributions en QPV, demande en ligne)  
→ *Pour le millésime 2021 : analyse des impacts de la crise sanitaire (conjoncturels et structurels)*

## ... 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

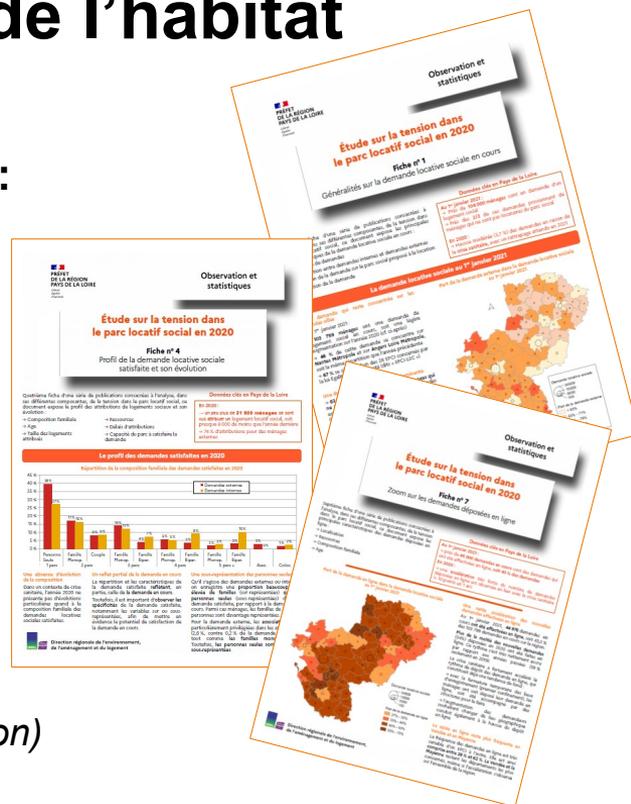


2023  
(Données 2022)

# Une étude au service des politiques de l'habitat

## 1 fiche de synthèse (en préparation) 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 logements (en préparation)
9. Zoom sur la mobilité géographique des demandeurs (en préparation)

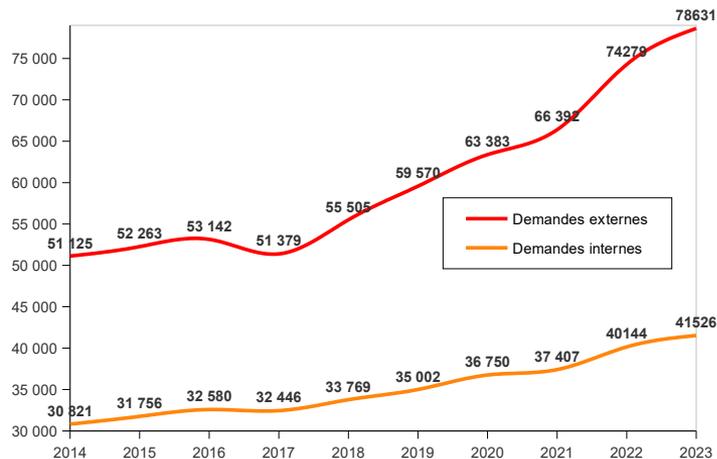


**Intégralité de l'étude** (et des études des années précédentes) **accessible via le lien suivant**

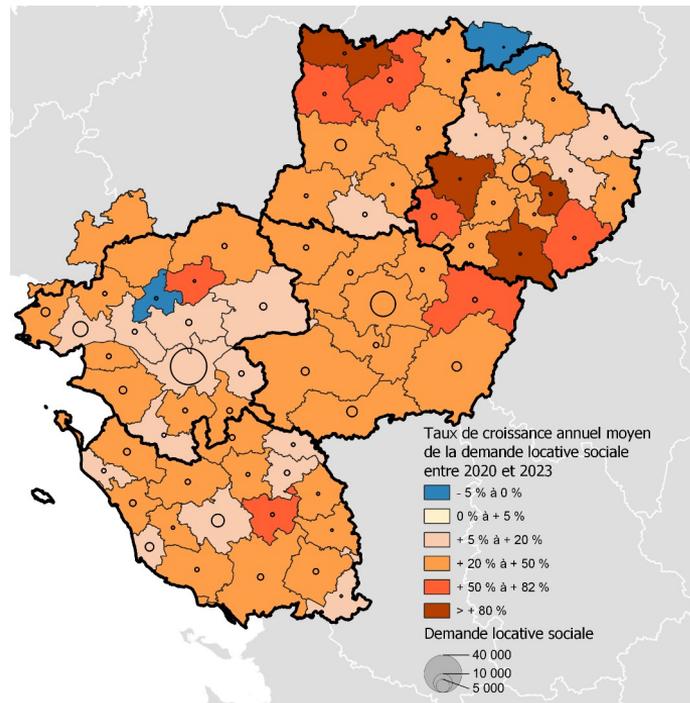
# Généralités sur la demande locative sociale en cours

- Depuis 2020, la demande a augmenté de 20 %
- Renforcement de la pression en Maine-et-Loire, en Mayenne et Sarthe avec un regain d'intérêt sur des territoires périurbains et ruraux
- Très forte pression dans les EPCI littoraux
- Croissance de la demande externe
- Décalage avec l'offre nouvelle qui s'intensifie

## Évolution de la demande en cours

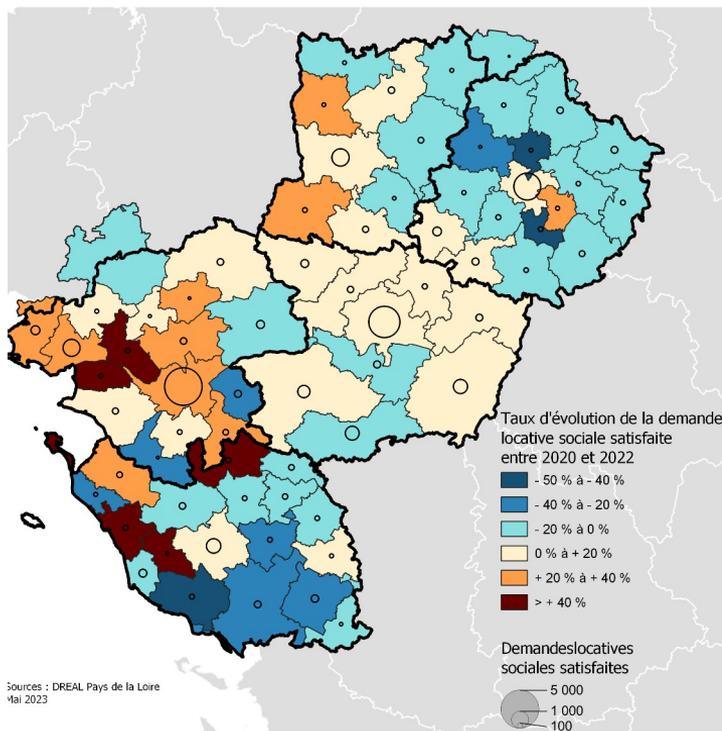


## Taux de croissance de la demande entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2023



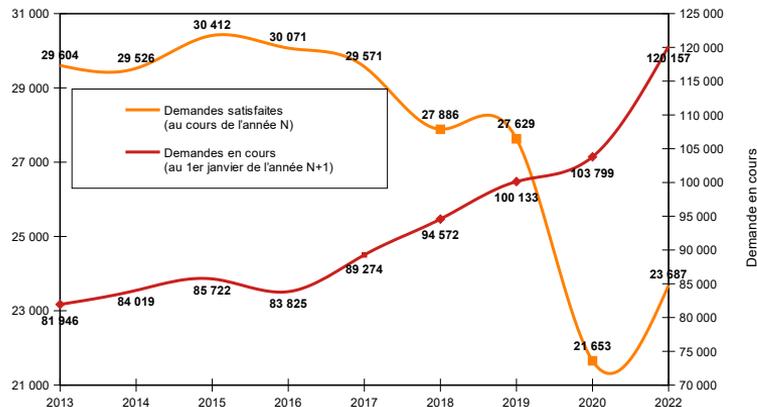
# Généralités sur la demande locative sociale satisfaite

## Taux de croissance des attributions entre 2020 et 2022



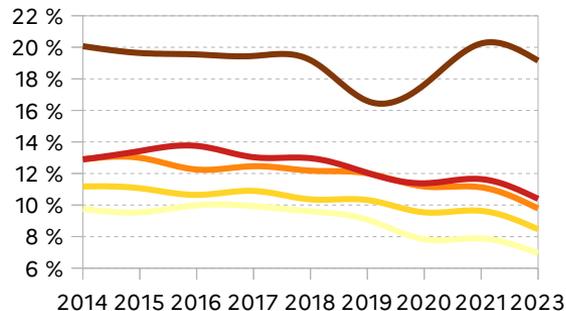
- **Chute très importante des attributions en 2020**, en raison de la crise sanitaire,
- léger rattrapage en 2022
- Augmentation des attributions sans refus, baisse des attributions avec refus
- Malgré une légère hausse des attributions au niveau régional, le nombre d'attributions est en recul dans 42 % des EPCI
- **Allongement des délais d'attribution**

## Evolution de la demande

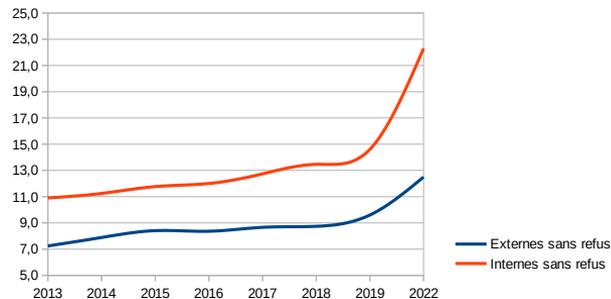


# Généralités sur la demande locative sociale satisfaite

## Taux de rotation selon le nombre de pièces des logements

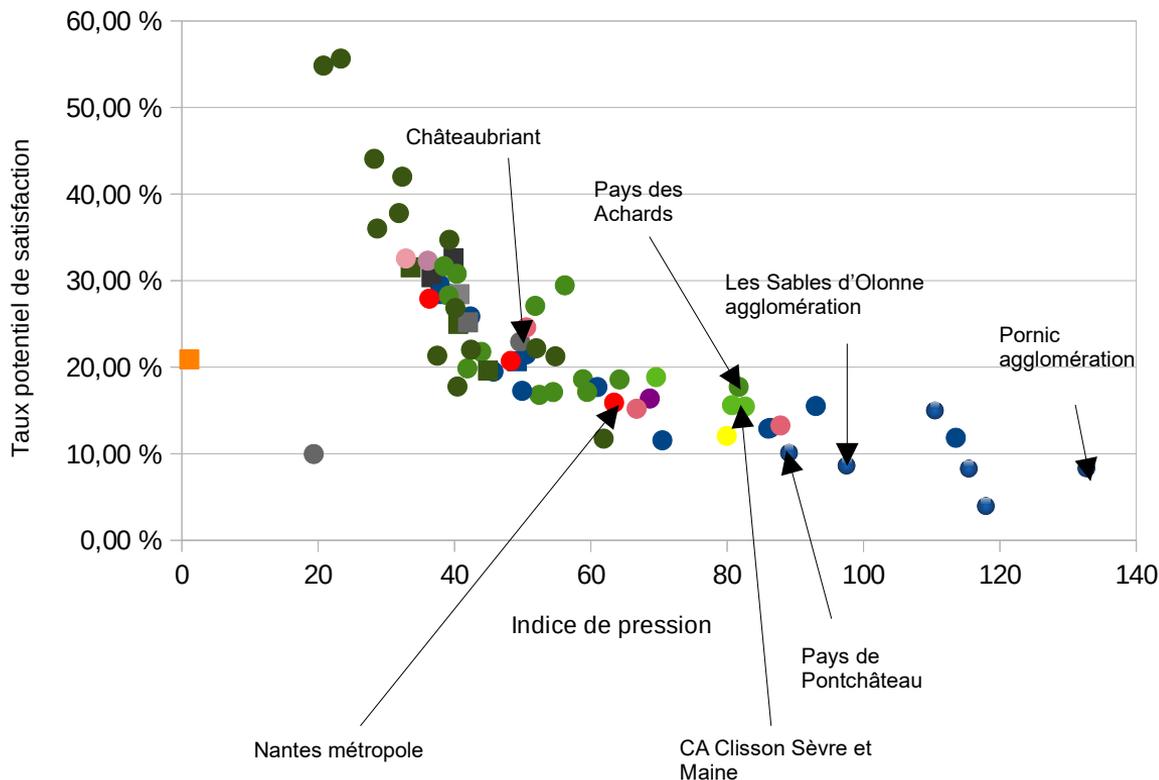


## Délai d'attribution des logements



- Baisse de la mobilité des ménages
- **Allongement des délais d'attribution**

# Généralités sur la demande locative sociale satisfaite



- **Hausse** du niveau général de pression
- **Baisse** du niveau de réponse
- **Difficulté croissante** pour satisfaire les demandes, en particulier dans les territoires à forte pression : le taux de satisfaction baisse et l'indice de pression augmente

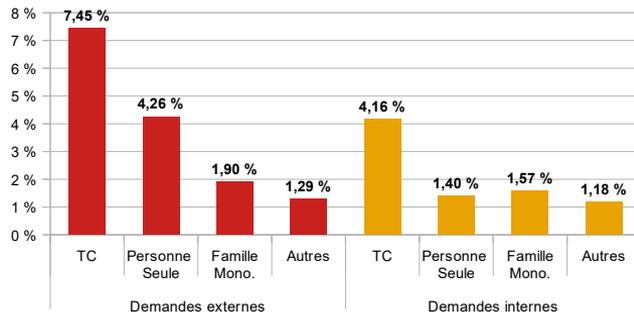
## Définition

- Indice de pression = Nombre de demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier N pour 100 logements proposés à la location au 1<sup>er</sup> janvier N-1
- Taux potentiel de satisfaction = Nombre de demandes satisfaites durant l'année N -1 pour 100 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier N

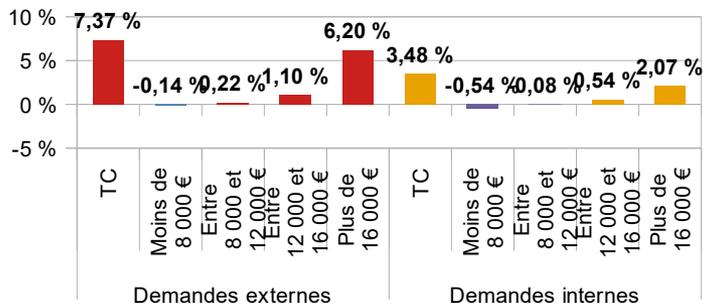
# Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

- Forte contribution des personnes seules dans la croissance de la demande
- **Ménages aux revenus plus élevés de plus en plus nombreux**
- Baisse de la rotation des logements

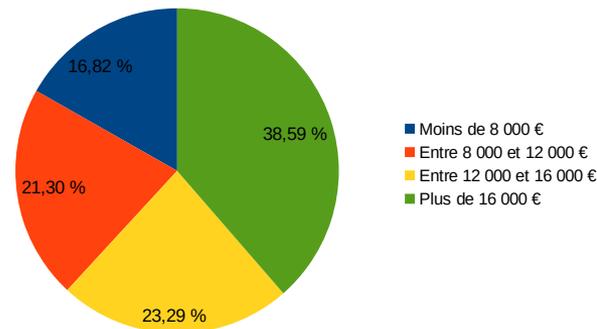
## Contributions des catégories de ménages à l'évolution de la demande



## Contributions selon niveau de revenus des demandeurs à l'évolution de la demande



## Répartition des revenus des demandeurs

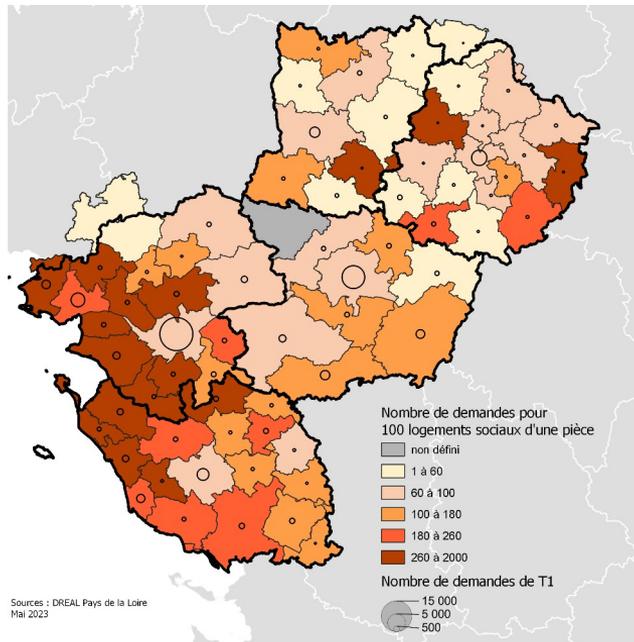


# Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

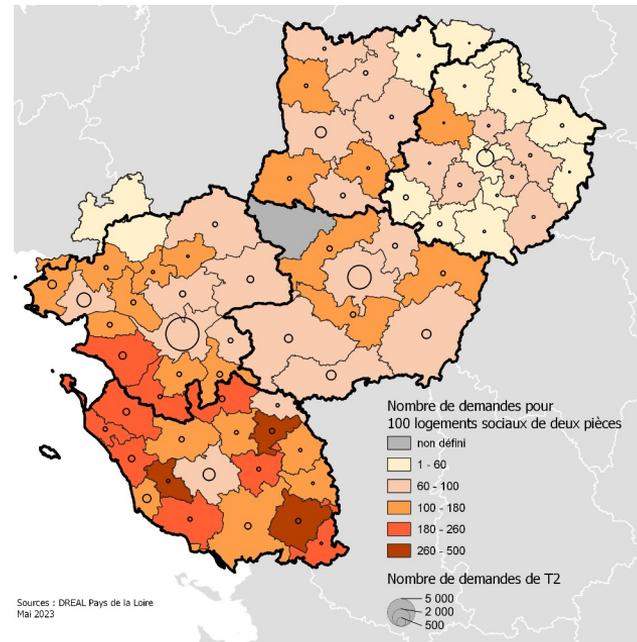
## A RETENIR

- Décalage entre la taille des logements du parc et la demande :
  - taille moyenne des logements du parc 3,06 pièces
  - taille moyenne des logements demandés (DE) 2,49
- **Très forte pression sur les T1 et les T2**, notamment dans les communes littorales et qui s'accélère dans les secteurs moins tendus

### Pression sur les T1



### Pression sur les T2



# Conclusion

## Une crise sanitaire qui a :

- Accentué / Accéléré de nombreuses difficultés déjà pré-existantes sur tous les plans :
  - ✓ Décalage offre / demande, tension, délais, rotation, vacance
- Apporté de nouveaux profils de demandeurs de logements sociaux :
  - ✓ Ressources (plus élevées)
- Modifié ponctuellement la réponse apportée par les bailleurs en terme d'attributions :
  - ✓ Gestion des urgences et des priorités, adaptation à l'offre disponible
- Engendré des impacts indirects dont les effets vont se poursuivre dans les prochaines années :
  - ✓ Baisse de la livraison de logements sociaux, baisse de la rotation.