

Etude sur la tension dans le parc locatif social

Fiche n° 2

Généralités sur la demande locative satisfaite

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
- Évolution 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 2018 :

- un peu moins de **28 000 ménages** se sont vus attribuer un logement locatif social, dont 73 % pour des ménages externes
- en l'absence de refus, le **délai moyen d'attribution** d'un logement est de **9,9 mois**

Sur les dernières années :

- une **baisse** du nombre d'attributions est constatée avec une variation annuelle qui est de **- 3,7 % sur la période 2017-2018**

La demande satisfaite en 2018

Des attributions concentrées sur les grandes villes

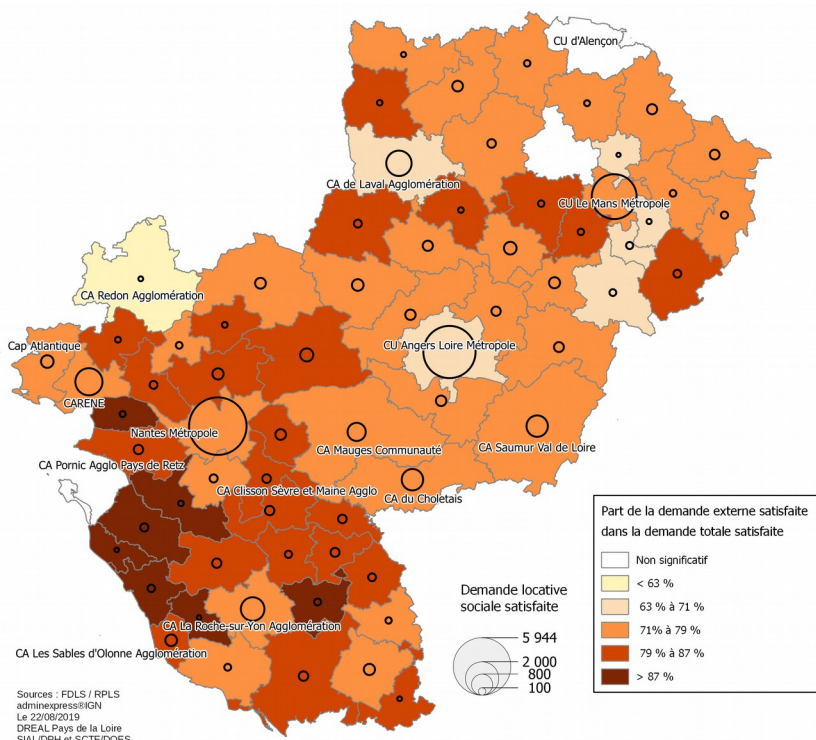
En 2018 :

- **27 884 attributions** de logements locatifs sociaux ont été réalisées
- **39 %** de ces attributions se concentre sur Nantes Métropole et Angers Loire Métropole. Toutefois, le poids de ces deux métropoles est beaucoup plus faible que pour les demandes en cours (- 9,5 points)
- **76 %** se situe sur l'un des 13 EPCI disposant du statut de métropole, communauté urbaine ou communauté d'agglomération

Une sur-représentation de la demande externe

- **73,3 %** de la demande satisfaite provient de ménages qui ne sont pas locataires du parc social (demandes externes), ce qui représente 20 444 ménages
- La **proportion de ménages externes** est nettement plus élevée que sur la demande en cours (+ 10,3 points), en particulier sur les principaux EPCI

Part de la demande externe satisfaite sur l'ensemble de la demande locative sociale satisfaite en 2018



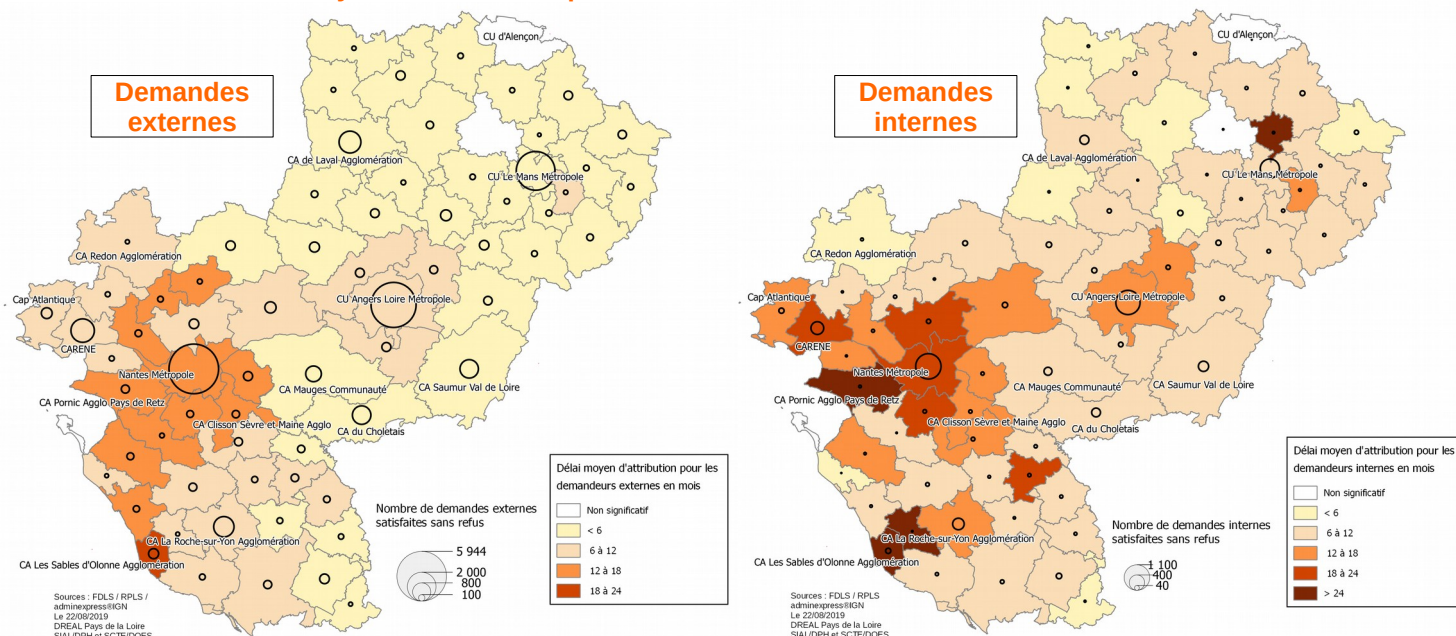
Zoom sur les attributions réalisées après au moins un refus

En 2018, 27 % des demandes satisfaites concerne des ménages qui avaient préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) proposé(s). Ce taux s'élève à 25 % pour les demandeurs externes et 32 % pour les demandeurs internes.

Selon les EPCI, ce taux varie entre moins de 10 % et plus de 40 %. Il est souvent plus faible près du littoral et dans les zones rurales. A l'inverse, il est plus fréquemment élevé dans les secteurs où l'offre est plus abondante, notamment dans les principales agglomérations. Cependant, il n'y a pas de règle systématique dans cette corrélation.

Les délais moyens d'attributions

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



Des refus qui allongent le délai d'attributions

Le délai moyen d'aboutissement des demandes de logements sociaux est fortement impacté par d'éventuels refus d'une proposition.

Ainsi, en 2018, le délai moyen pour l'attribution d'un logement social s'élève à :

→ **9,9 mois** si le ménage n'a préalablement pas refusé de propositions de logement

→ **16,8 mois** si le ménage avait préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) qui lui étai(en)t proposé(s)

Des délais plus courts pour les ménages externes

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

→ **8,7 mois contre 13,5 mois** pour les ménages qui n'ont préalablement pas refusé de logements (= sans refus)

→ **13,8 mois contre 23,3 mois** pour les ménages qui avaient préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) qui leur étai(en)t proposé(s) (= avec refus)

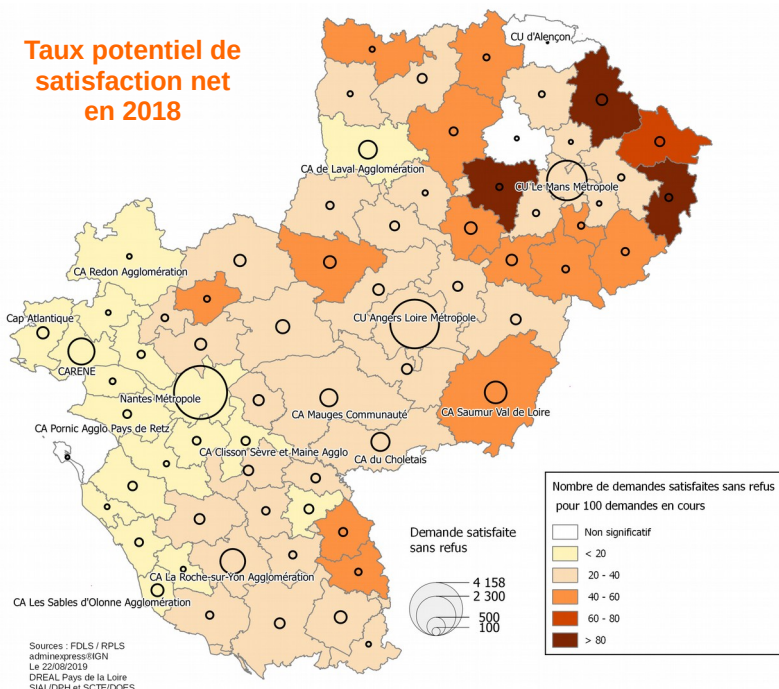
Il en va de même dans les EPCI où le nombre de demandes satisfaites est significatif (supérieur à 30 attributions).

Le délai moyen pour l'ensemble des **demandes externes** sans refus **dépasse 12 mois dans 12 EPCI**, tous situés en Loire-Atlantique ou en Vendée. Il dépasse 18 mois sur Les Sables d'Olonne Agglomération.

Pour les **demandes internes** sans refus, ce délai dépasse 12 mois dans 21 EPCI et **18 mois dans 9 d'entre eux**.

Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction net en 2018



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

Des attributions externes plus facilement satisfaites

Sur l'ensemble de la région, le taux potentiel de satisfaction global brut est de 29,5 %. Cela signifie que **pour 100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2019, 29,5 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 21,5 % (taux net) :

→ 25,6 % pour la demande externe

→ 14,5 % pour la demande interne

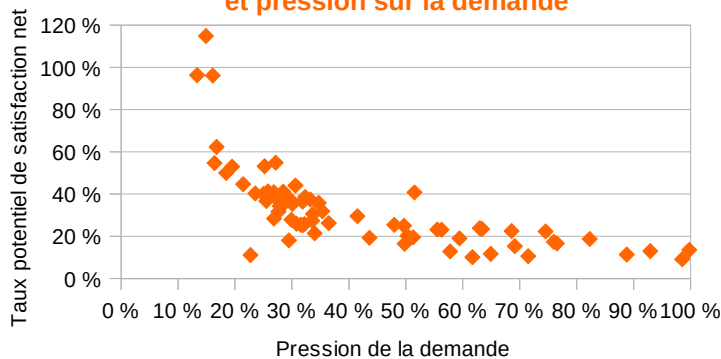
Un taux de satisfaction corrélé à la pression...

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

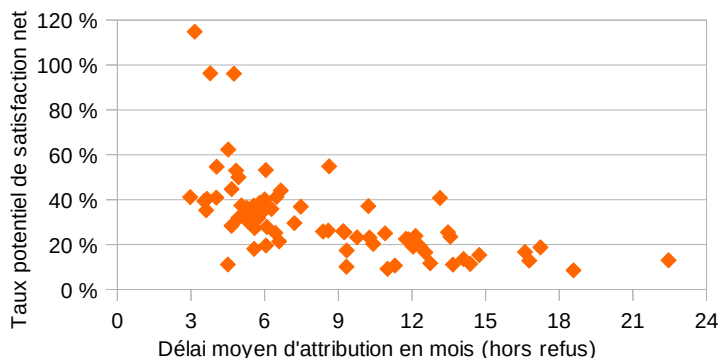
→ Un TPS net supérieur à 30 % (soit plus de 30 demandes satisfaites hors refus pour 100 demandes en cours) correspond quasi-systématiquement à un territoire sur lequel la pression est limitée. En Pays de la Loire, ce sont **32 EPCI qui, en raison d'une faible pression, ont plus de facilité à satisfaire leurs demandes.**

→ A l'inverse, plus la pression est importante, plus le TPS diminue progressivement. Du fait d'une forte pression, **39 EPCI rencontrent des difficultés pour satisfaire les demandes sur leur territoire** (TPS net inférieur à 30 %), dont **20 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).

Relation entre taux potentiel de satisfaction et pression sur la demande



Relation entre taux potentiel de satisfaction et délai d'attribution



... et au délai d'attribution

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

→ **Sur les territoires où il est 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 restreints.** Ils s'élèvent en moyenne à 5 mois pour les demandeurs externes et 7,4 mois pour les demandeurs internes.

→ A l'inverse, **plus il est difficile de satisfaire la demande, plus les délais s'allongent.** Ainsi, sur les EPCI qui ont 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 atteignent en moyenne 12,1 mois pour les demandeurs externes et 13,3 mois pour les demandeurs internes.

L'évolution de la demande satisfaite depuis 2013

Une accentuation de la baisse du nombre d'attributions

Amorcée en 2016, après une année 2015 de légère hausse, **la baisse du nombre total d'attributions s'est poursuivie en 2017 et accentuée en 2018.**

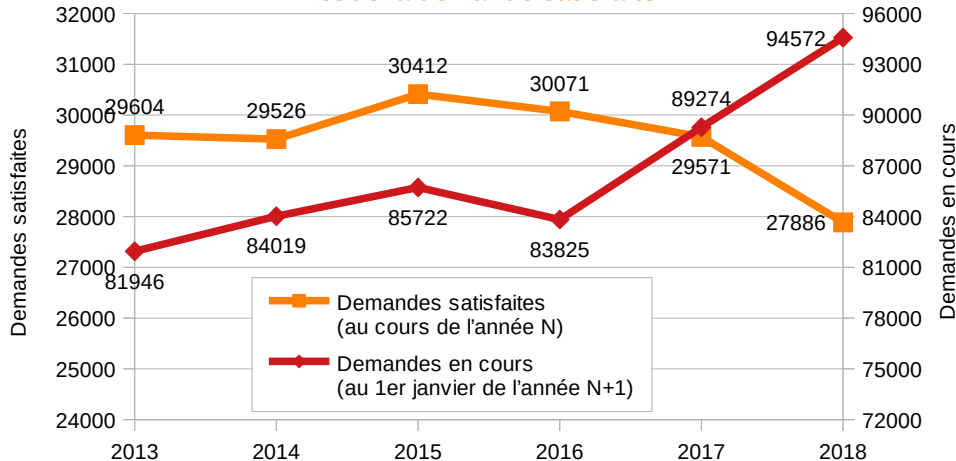
Cette baisse a pour corollaire un allongement des délais d'attribution.

Parallèlement, au cours des deux dernières années, la demande en cours a nettement progressé.

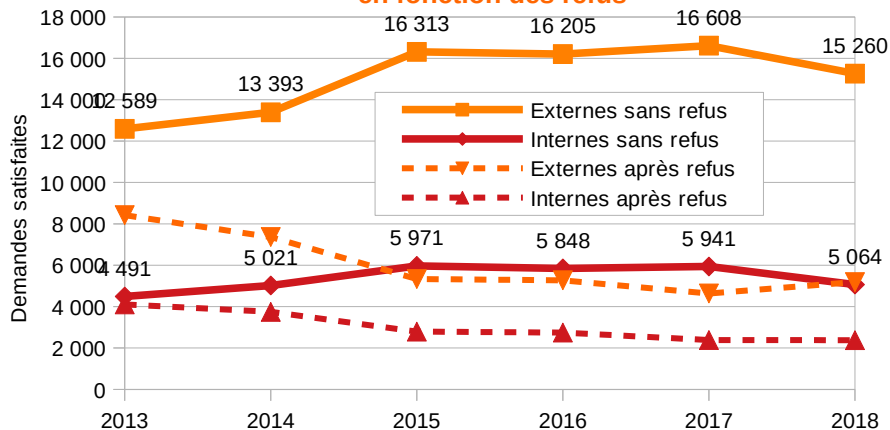
Une baisse liée aux demandes internes et externes

La diminution du nombre de demandes satisfaites est partagée à part égale entre demandes externes et demandes internes.

Évolution de la demande en cours et de la demande satisfaite



Évolution de la demande satisfaite en fonction des refus



Des demandes avec refus moins fréquentes dans les attributions

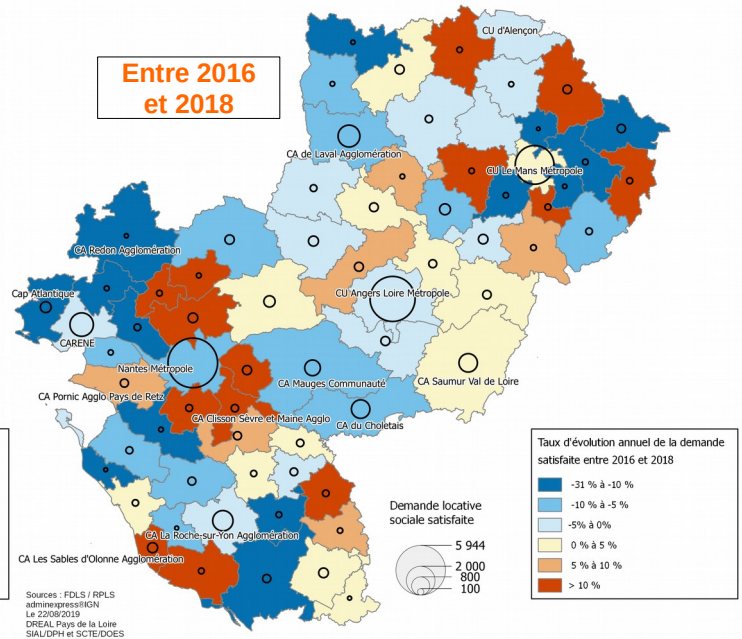
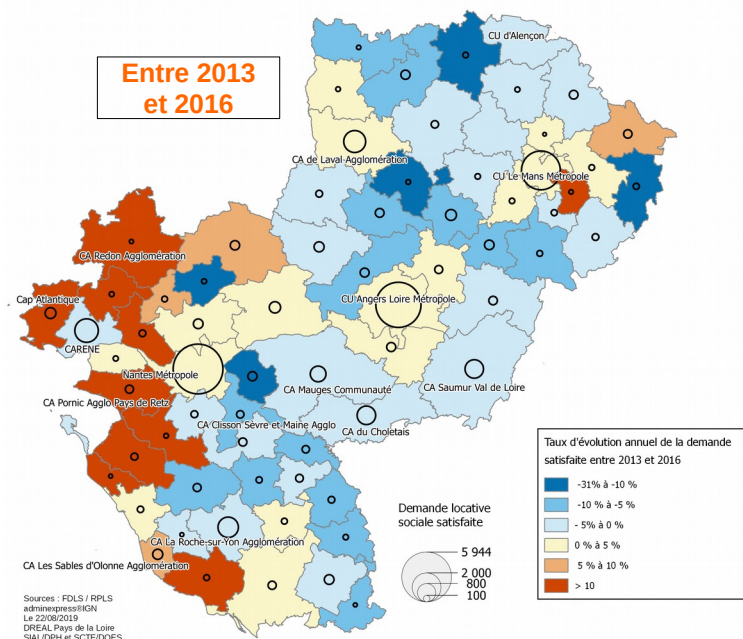
La proportion des demandes satisfaites après refus était de 42,3 % en 2013 et de 37,6 % en 2014. Depuis cette date, elle avoisine 25 % (23,8 % en 2017 et 27,1 % en 2018). Elle s'est toutefois légèrement accrue en 2018.

Plusieurs phénomènes sont à l'œuvre, parmi lesquels :

→ des ménages qui sont de moins en moins nombreux à refuser la première proposition qui leur est faite

→ des ménages, ayant refusé une proposition par le passé, qui sont moins prioritaires pour obtenir une nouvelle proposition de logement

Taux d'évolution annuel moyen de la demande satisfaite



Une rupture très marquée sur certains EPCI

Depuis 2 ans, la **difficulté** accrue à répondre aux demandes a été relativement **plus marquée** sur le territoire de **Nantes Métropole**. Le poids de l'EPCI dans les demandes satisfaites de la région est passé de 23,2 % en 2016 à 21,3 % en 2018. **Dans une moindre mesure**, **Angers** a également été concerné avec une évolution de cette proportion de 18,1 % à 17,6 % sur la même période 2016 – 2018.

Plus globalement, la diminution du nombre de demandes satisfaites en 2016 et 2018 a touché 36 EPCI, soit 2 de moins que sur la période 2013 – 2016.

Ce qui a surtout changé, c'est l'**intensité de la diminution**. En effet, le nombre d'EPCI concernés par une baisse supérieure à 10 % a progressé de 5 à 14 sur la dernière période.

A l'exception d'un territoire, pour ces 14 EPCI localisés en Sarthe, en Loire-Atlantique et en Vendée, la baisse observée survient après une période de croissance entre 2013 et 2016. Elle s'apparente donc à un « **effet ciseaux** ».

Un taux potentiel de satisfaction en baisse

Ce décalage dans les évolutions respectives de la demande satisfaite et de la demande en cours s'est traduit par une **dégradation du taux potentiel de satisfaction** de la demande. Ainsi :

→ le taux potentiel de satisfaction brut, qui s'était maintenu au-dessus de 35 % entre 2013 et 2017 est tombé à 33,1 % en 2017, puis 29,5 % en 2018.

→ le taux potentiel de satisfaction net, qui s'élevait à 26 % en 2015 et 2016, est descendu à 21,5 % en 2018

Il en va de même si l'on distingue la demande interne et externe. Le taux potentiel de satisfaction brut a reculé de :

→ de 41,8 % à 34,3 % pour les demandes externes

→ de 26,5 % à 21,3 % pour les demandes internes

Ces éléments traduisent une plus grande difficulté pour les territoires à répondre aux demandes de logements sociaux.

A retenir

- Une **surreprésentation de la demande externe** dans les attributions
- Des **délais d'attribution plus longs** pour les ménages qui ont **refusé** au moins une proposition et pour les ménages **internes**
- Une **difficulté de plus en plus importante pour satisfaire les demandes**, en particulier sur les territoires à forte pression
- Des **attributions en baisse**, avec un décrochage en 2018
- Un **effet « ciseaux »** dans de nombreux EPCI

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 méthodologique 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 tendus 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 cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

**Directeur de
publication :**
Annick Bonneville

I SSN : 2109-0025