

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2022

Fiche n° 4

Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution

2984H23BLGVH

Quatrième 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 le profil des attributions de logements sociaux et son évolution :

→ Composition familiale
 → Age
 → Taille des logements attribués

→ Ressources
 → Délais d'attributions
 → Capacité du parc à satisfaire la demande

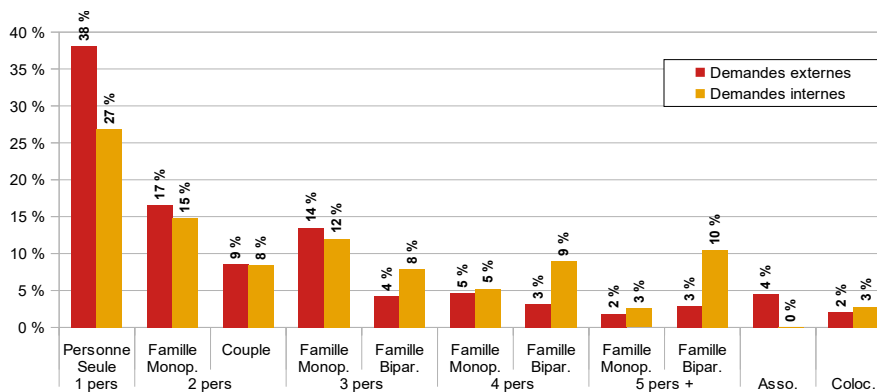
Données clés en Pays de la Loire

En 2022 :

→ **23 687 ménages** se sont vus attribuer un logement locatif social, soit presque 2 000 de plus qu'en 2020
 → 74 % d'attributions pour des ménages externes

Le profil des demandes satisfaites en 2022

Répartition de la composition familiale des demandes satisfaites en 2022



Une stabilité de la composition des ménages

L'année 2022 ne présente pas d'évolutions particulières quand à la composition familiale des demandes locatives sociales satisfaites.

Un reflet partiel de la demande en cours

La répartition et les caractéristiques de la demande satisfaite reflètent, en partie, celle de la demande en cours.

Toutefois, il est important d'observer les spécificités de la demande satisfaite, notamment les variables sur ou sous-représentées, afin de mettre en évidence le potentiel de satisfaction de la demande en cours.

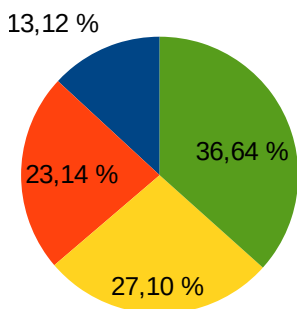
Les attributions pour les familles et les couples sont plus nombreuses que pour les personnes seules

Qu'il s'agisse des demandes externes ou internes, on enregistre une **proportion beaucoup plus élevée de familles** (sur-représentées) **que de personnes seules** (sous-représentées) dans la demande satisfaite, par rapport à la demande en cours. Parmi ces ménages, les familles de 2, 3 ou 4 personnes sont davantage représentées.

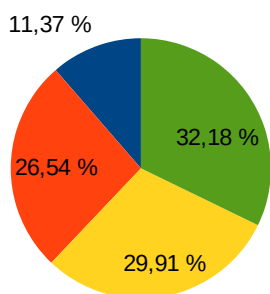
Pour la demande externe, les **associations** sont particulièrement privilégiées dans les attributions (4 %, contre 0,6 % de la demande en cours), tout comme **les familles monoparentales**. **Les personnes seules représentent la majorité des demandes mais sont moins représentées dans les attributions.**

RUC annuelles des demandes satisfaites en 2022

Demandes externes



Demandes internes



- Moins de 8000
- Entre 8000 et 12000
- Entre 12000 et 16000
- Plus de 16000

RUC : Ressources par unité de consommation

$$RUC = \frac{\text{Ressources du ménage}}{\text{Nombre d'unités de consommation du ménage}}$$

La définition est détaillée dans la fiche 3 consacrée au « profil de la demande locative sociale en cours »

Des ménages aux ressources plus élevées dont la prise en compte progresse fortement au détriment des ménages modestes

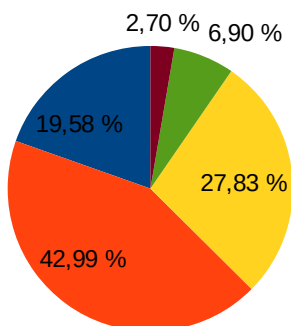
Au regard de la répartition des demandes en cours, les **ménages en situation de grande pauvreté** (RUC inférieures à 8 000 € par an) **obtiennent moins satisfaction** de leur demande que les ménages qui ont des ressources supérieures. Cela est lié à la difficulté à leur proposer un logement abordable adapté.

Cet écart s'est fortement creusé en 2022.

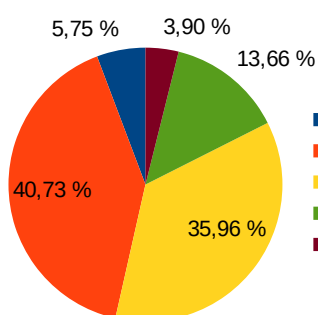
A l'inverse, la part des ménages aux ressources plus élevées a fortement augmenté comme dans la demande en cours.

Répartition selon l'âge des demandes satisfaites en 2022

Demandes externes



Demandes internes



- 18-24 ans
- 25-39 ans
- 40-59 ans
- 60-74 ans
- 75 ans ou plus

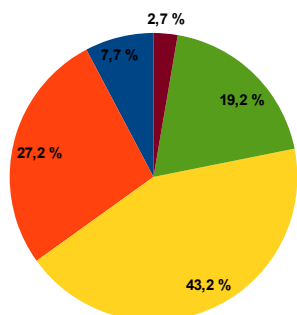
Les ménages « jeunes » toujours favorisés, mais en recul

Au regard de la répartition des demandes en cours, les **ménages de moins de 40 ans obtiennent plus satisfaction** de leur demande.

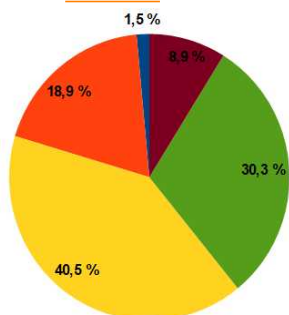
La part des ménages de plus de 40 ans a régressé au profit notamment des jeunes de moins de 25 ans.

Répartition selon la taille des logements attribués en 2022

Demandes externes



Demandes internes



- T1
- T2
- T3
- T4
- T5

Des logements attribués plus grands que ceux souhaités

Les T1 et T2 représentent 35 % de la demande externe satisfaite, contre 75 % pour la demande en cours. A l'inverse, les T3 et T4 sont surreprésentés dans les attributions par rapport à la demande en cours.

Les délais moyens d'attribution

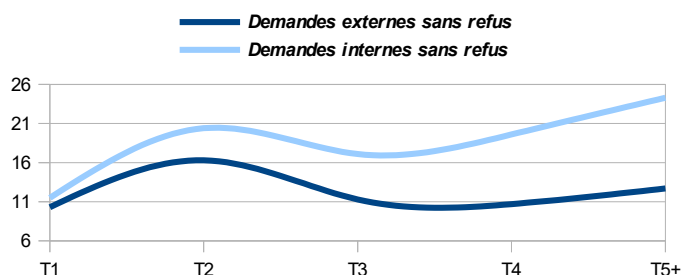
Délai moyen d'attribution en 2022 (en mois)

Des délais d'attribution plus longs pour les T2

En l'absence d'offre de logement adapté, le délai moyen d'attribution pour les demandes externes est assez peu dépendant de la taille du logement. Il s'élève à 12,5 mois (soit une hausse de +1,4 mois). Mais quelle que soit l'origine de la demande (interne ou externe), **les T2 connaissent les plus importants délais d'attribution.**

En 2022, la pression sur les T2 s'est accentuée, **les délais se sont fortement allongés** pour cette catégorie de logement (+2,3 mois sur la demande externe sans refus depuis 2019).

Délais moyens d'attribution



Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction (TPS)

Nombre de demandes satisfaites sans refus durant l'année N-1

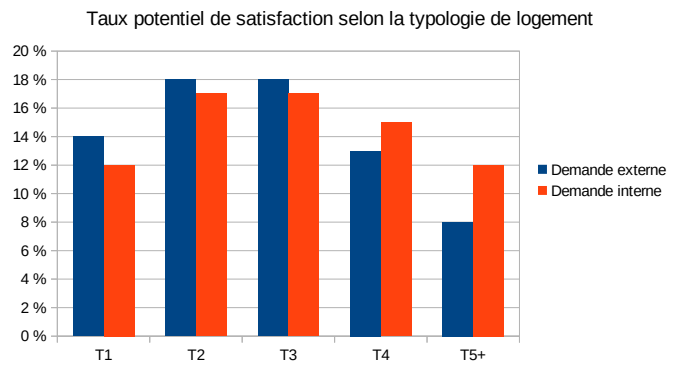
pour

100 demandes en cours au 1^{er} janvier de l'année N

L'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 sont apportées sur cet indicateur dans la fiche 2 consacrée aux « généralités sur la demande locative satisfaite ».

Taux potentiel de satisfaction selon la typologie de logement

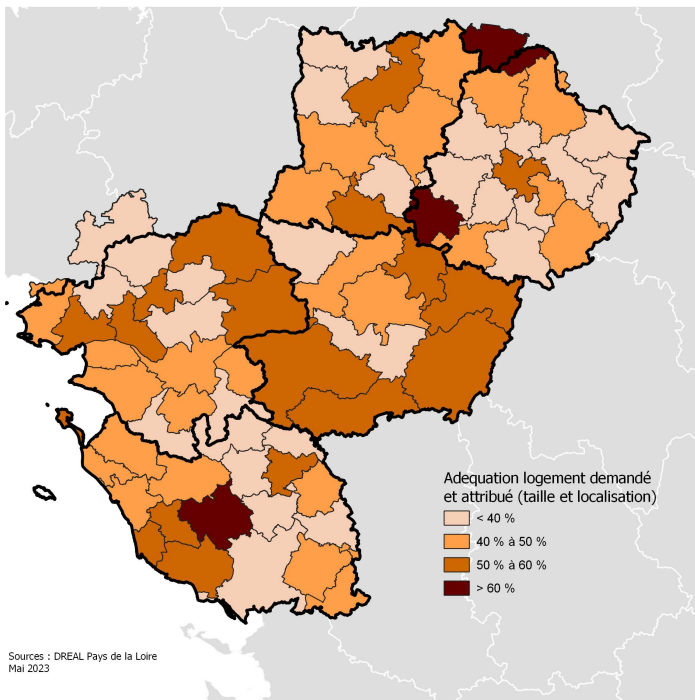


Des difficultés à satisfaire les demandes de petits et très grands logements

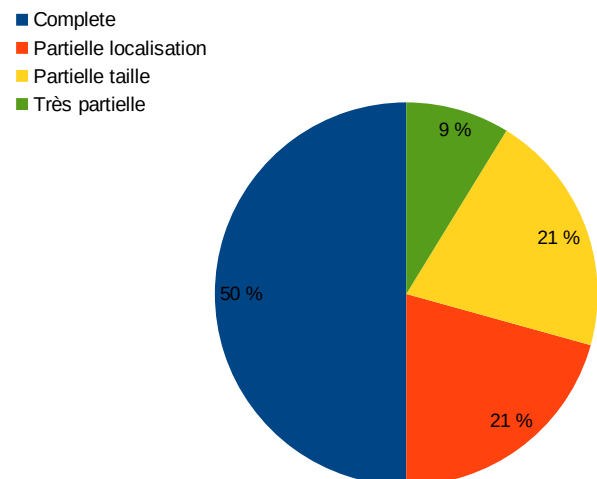
Quelle que soit la taille des logements, le taux de satisfaction des demandes internes progresse. En revanche, les demandes externes de grands logements sont moins souvent satisfaites.

L'adéquation des attributions avec la demande des ménages

Part des attributions en adéquation « complète » avec les demandes



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



L'adéquation de l'attribution avec la demande du ménage

Une attribution est dite « en adéquation avec la demande du ménage » si le logement attribué répond à différents critères de la demande initiale du ménage. Ici, l'adéquation est analysée au regard :

- de la première commune demandée
- de la typologie souhaitée

L'adéquation est « **complète** », si les 2 conditions ci-dessus sont remplies.

Elle est « **partielle sur la typologie** », si la commune de localisation du bien est différente de celle souhaitée en choix n°1. Elle est « **partielle sur la localisation** », si la typologie du logement est différente de celle souhaitée.

Enfin, elle est « **très partielle** », si aucune des 2 conditions n'est remplie.

Une adéquation demande / attribution en baisse

Pour 50 % des demandes satisfaites, les logements attribués sont à la fois conformes à la taille demandée et à la première localisation souhaitée. Cette proportion bien que majoritaire ne cesse de baisser depuis 2020 (- 2 points). Les attributions de logements sont plus en adéquation avec les demandes dans un vaste espace intérieur allant de Pontchâteau à la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe, en passant par Saumur. C'est aussi le cas de La Roche-sur-Yon aux Sables d'Olonne.

Un surdimensionnement qui persiste malgré les tensions

Indépendamment de la localisation, pour 70,7 % des attributions, la taille du logement obtenu correspond à la taille demandée. **Dans 20,2 % des cas, la typologie est plus grande** (soit -1 point en 2 ans). Elle est plus petite dans 9,1 % des attributions (soit +1,1 point).

La part d'adéquation dans la typologie des logements attribués varie en fonction du type de bien:

→ T1 (67%), T2 (75,6 %), T3 (71,5%), T5 (49,1 %). Pour ces typologies, **on observe une baisse de la part de logement attribués en adéquation avec la demande depuis 2020** et plus particulièrement pour les T1 (-4,7 points) et les T5 (-10,5 points)

→ T4 (68,7 %) pour lesquels on constate une hausse depuis 2020

Pour les T1 et T2, le sur ou sous-dimensionnement observé est majoritairement lié au déficit de l'offre disponible. A l'inverse, pour les T3 et plus, il relève davantage de l'adéquation avec les besoins et les moyens du ménage.

Un surdimensionnement plus fréquent en demande externe

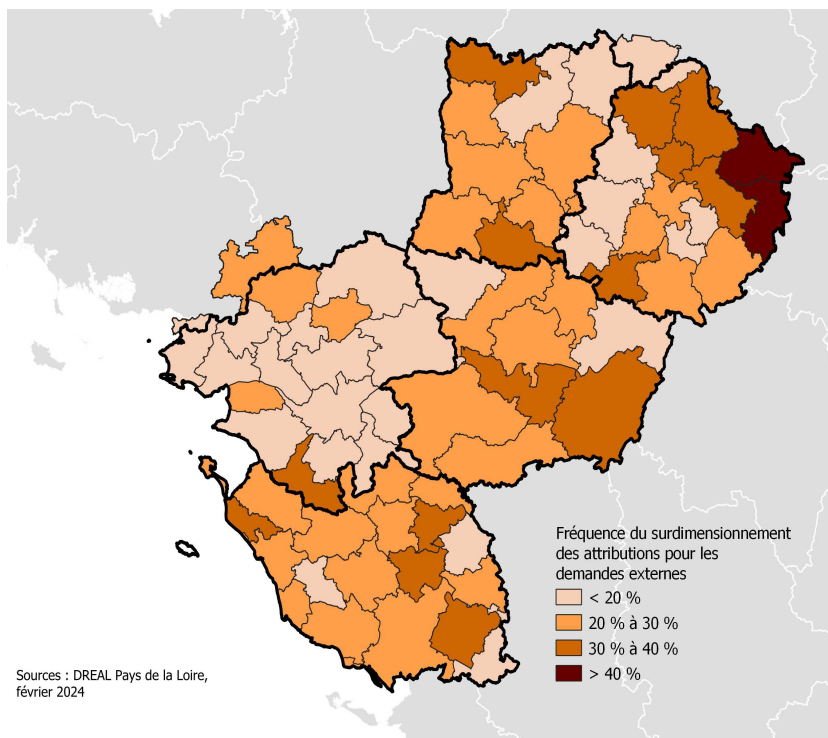
La **concordance** dans la typologie de logement apparaît **plus difficile en demande externe** (68,7 %) qu'en demande interne (76,5 %). Le surdimensionnement est fréquent en demande externe (22,3 % des attributions), alors qu'il s'élève à seulement 14,1 % pour la demande interne. Ceci est notamment lié au fait que les ménages internes sollicitent en moyenne des logements plus grands.

Des surdimensionnements et sous-dimensionnements liés à l'offre disponible

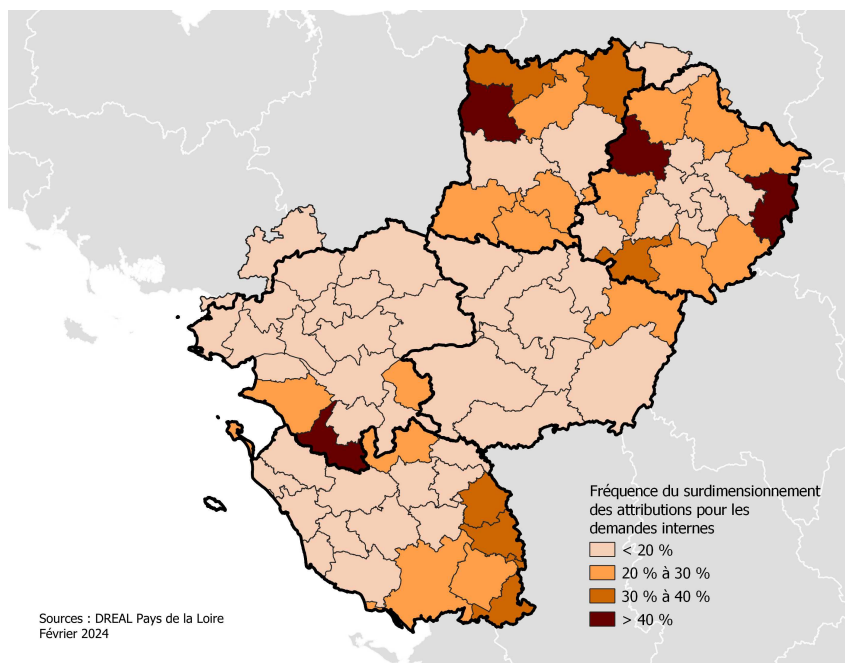
Des variations importantes sont à souligner en fonction des EPCI. Ainsi, selon le territoire, le surdimensionnement s'établit entre 0 % et 54,6 % des attributions. Celui-ci est **beaucoup plus fréquent dans les secteurs détendus présentant un faible volume d'offre disponible**.

Surdimensionnement des logements dans les attributions

Demandes externes



Demandes internes



L'évolution des caractéristiques de la demande satisfaite depuis 2013

Un regain exceptionnel du nombre d'attributions

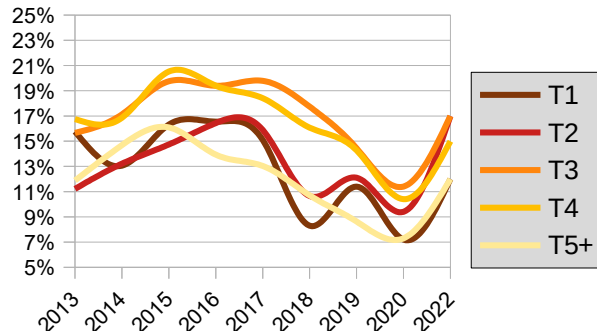
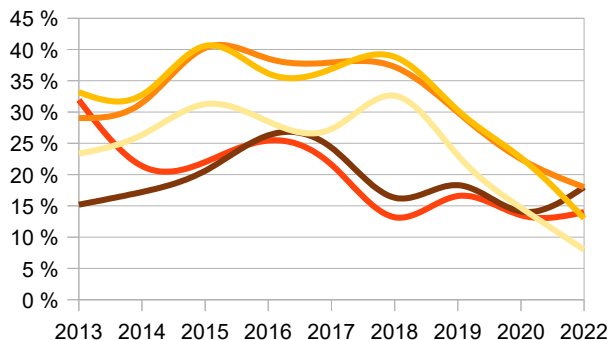
Entre 2020 et 2022, les attributions ont augmenté de 6,9 %. Ce regain d'attribution reste exceptionnel, il correspond en grande partie à un report des attributions qui n'avaient pu se faire pendant la crise sanitaire. La demande interne a plus augmenté que la demande externe avec +7,9 % contre +6,4 %.

Un regain des attributions pour toutes les tailles de ménages

Entre 2020 et 2022, l'augmentation des attributions concerne tous les types de ménages. L'augmentation des demandes externes satisfaites s'observe surtout pour les **associations** (+ 75 %), et les **colocations** (+ 50 %). Les attributions pour les **personnes seules**, composant majoritairement la demande externe, ont augmenté de 6 % contre +20 % pour les familles biparentales.

Pour les demandes internes satisfaites, l'augmentation s'est principalement faite pour les familles biparentales.

Evolution du taux potentiel de satisfaction de la demande



Une dégradation continue de la capacité à répondre à la demande externe

La baisse continue du nombre d'attributions depuis 2015 participe très fortement à la **dégradation de la capacité à répondre aux demandes** quelle que soit la taille des logements.

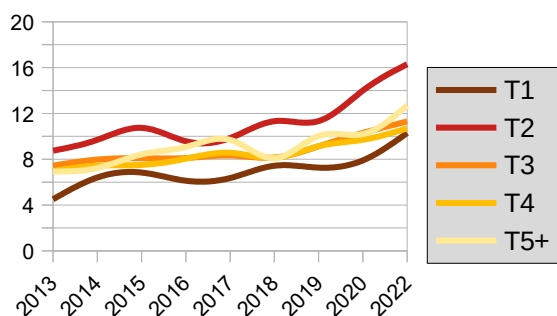
Le recul du taux potentiel de satisfaction s'observe encore plus dans les **grandes typologies** de logements.

Une relative amélioration de la capacité à répondre aux demandes internes

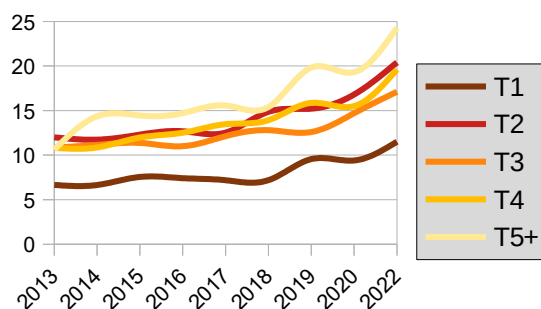
Contrairement aux demandes externes, **la réponse aux demandes internes s'est améliorée** entre 2020 et 2022.

Evolution des délais moyens d'attribution hors refus (en nombre de mois)

Demandes externes



Demandes internes



Les délais d'attribution des T2 se détachent pour les demandes externes

Le délai moyen d'attribution hors refus augmente quelle que soit la taille des logements. Il est particulièrement fort pour les demandes externes de T2 (16,3 mois en moyenne).

La demande interne se grippe de plus en plus

La détérioration des délais d'attribution touche aussi les demandes internes. Il faut attendre plus de 24 mois pour obtenir un T5.

Des refus stables depuis 2015

La proportion de demandes ayant fait l'objet d'un ou de plusieurs refus est en baisse et plus particulièrement pour les demandes internes.

Le nombre de refus pour les demandes internes a baissé de 9 points pour les T5 et de 6 points pour les T2 entre 2020 et 2022.

Taux de refus sur les demandes en cours Taux de refus sur les demandes satisfaites Quelle différence?

A la différence du taux de refus sur les demandes en cours, le taux de refus relatif à la demande satisfaite, exclut par construction, les demandes qui n'ont fait l'objet d'aucune proposition de logement. Ainsi, ces deux taux ne peuvent en aucun cas être comparés entre eux.

Un surdimensionnement des logements attribués qui progresse

La proportion des attributions ayant une **adéquation complète** par rapport à la demande initiale (sur la première commune demandée et la typologie souhaitée) continue de baisser légèrement. Elle est passée de 56,3 % en 2016 à 50 % en 2022.

La proportion de **logements surdimensionnés diminue** (21,2 % en 2020, 20,2 % en 2022).

A retenir

- La chute du nombre d'attributions engagée depuis 2015 connaît un sursaut probablement conjoncturel, lié à un rattrapage post-covid
- L'année 2022 est également marquée par une forte progression des ménages aux ressources plus élevées dans la demande satisfaite
- une proportion beaucoup plus élevée de familles que de personnes seules dans les attributions, par rapport à la demande en cours
- Les délais d'attribution s'allongent en particulier pour les T2

Précisions méthodologiques

Les données sont issues :

- des fichiers départementaux de la demande locative sociale (FDLS), gérés par le CREHA Ouest
- du répertoire locatif social (RPLS), renseigné par les bailleurs sociaux

Précisions méthodologiques sur les ressources des ménages :

Sur la demande en cours, les ressources des ménages sont très majoritairement issues de données déclaratives. Il convient donc d'être prudent dans l'interprétation des RUC. Dans certains cas, ces données ont pu être consolidées lors de l'instruction de la demande, que ce soit par un bailleur social, Action Logement ou les services de l'État. De même, si le ménage est passé par un service enregistreur pour déposer sa demande, les informations renseignées dans la base de données ont pu être fiabilisées.

A l'inverse, sur la demande satisfaite, les ressources ont été fiabilisées par l'instruction faite pour le passage en commission d'attribution des logements.

Compte-tenu de ce décalage dans la fiabilité entre la demande en cours et la demande satisfaite, il convient de se montrer prudent dans la comparaison des données.

Précisions méthodologiques sur la localisation des attributions :

Les ménages peuvent formuler une demande comprenant plusieurs choix de communes ou EPCI possibles. Afin d'évaluer l'adéquation d'une attribution avec la demande initiale d'un ménage, il a été décidé de ne retenir que la première commune sollicitée par ce ménage (en considérant qu'il s'agit de la commune préférentielle sur laquelle le ménage souhaitait s'installer). Ainsi, ce n'est pas parce qu'une attribution est considérée comme "en adéquation partielle sur la typologie" ou "en adéquation très partielle" que le ménage n'a pas obtenu un logement sur l'une des communes qu'il souhaitait initialement.

Précisions méthodologique sur la typologie des logements :

Bien que minoritaires, des demandes ou des attributions de chambres sont possibles. Pour la réalisation de cette étude, les chambres ont été assimilées à des logements de type T1. En effet, elles visent un public très similaire, avec une rotation comparable.

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