



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# CADOL

# ÉTUDE SUR LA TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Millésime 2021

21 octobre 2021

*3432H21PP*



# 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

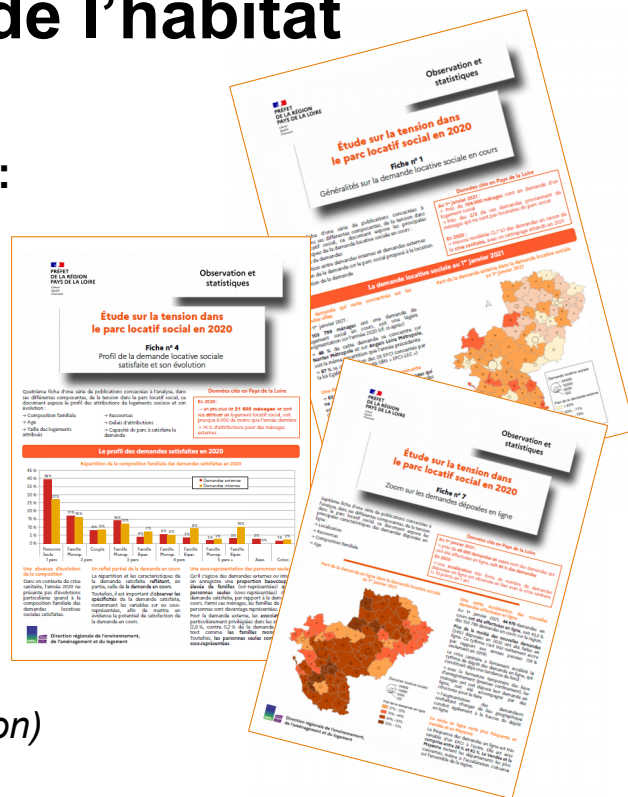


2021  
(Données 2020)

# 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 logement (en préparation)
9. Zoom sur la mobilité géographique des demandeurs (en préparation)



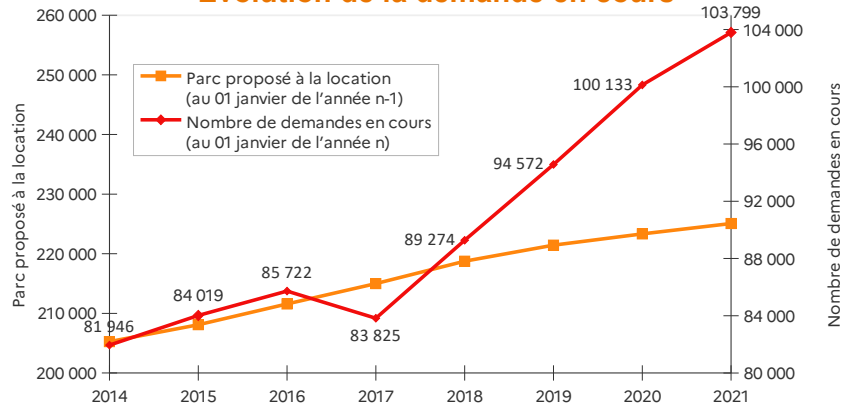
**Intégralité de l'étude** (et des études des années précédentes) **accessible via le lien suivant**

# Généralités sur la demande locative sociale en cours

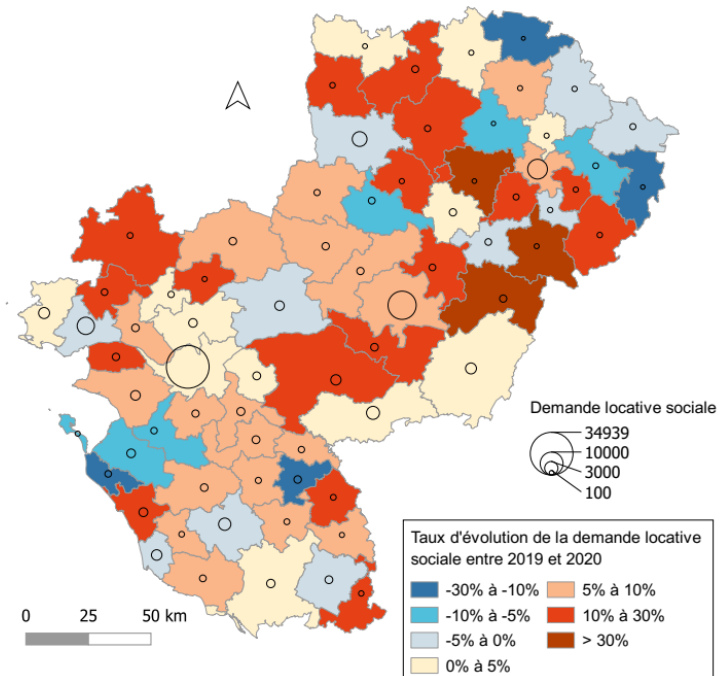
## A RETENIR

- **Concentration de la demande** sur les grandes villes et **forte pression** en Loire-Atlantique et sur le littoral qui **se maintiennent**
- **Renforcement de la pression** en **Maine-et-Loire** et en **Mayenne**, avec un regain d'intérêt sur des territoires périurbains et ruraux
- **Ralentissement de la hausse de la demande**, mais rattrapage (et plus en encore) en 2021
- **Renforcement de la demande externe**
- **Décalage** avec l'offre nouvelle qui s'intensifie

## Évolution de la demande en cours

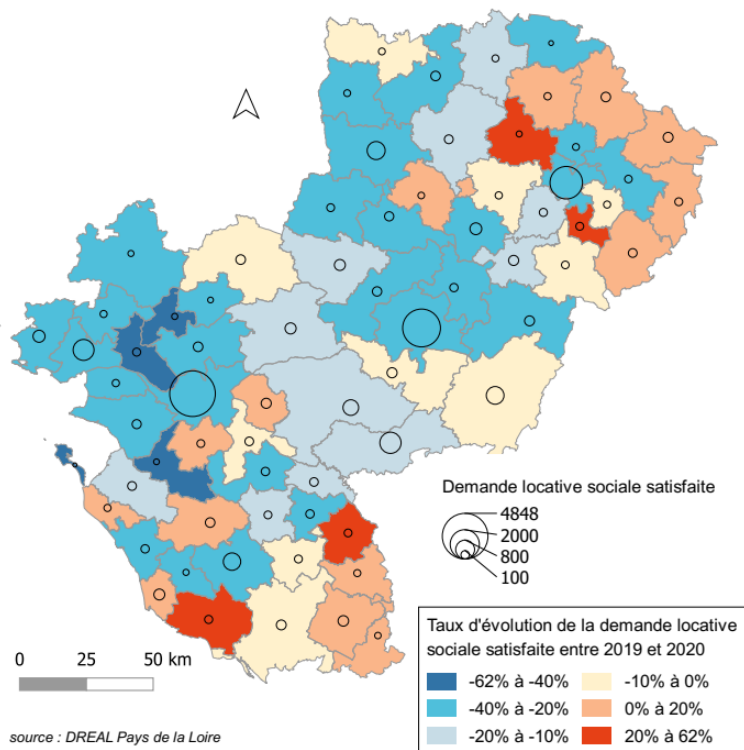


## Taux de croissance de la demande entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021



# Généralités sur la demande locative sociale satisfaite

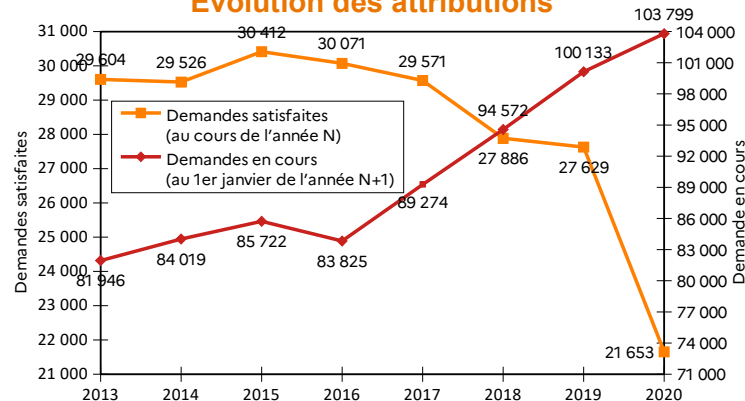
## Taux de croissance des attributions entre 2020 et 2021



## A RETENIR

- **Chute très importante des attributions**, en raison de la crise sanitaire, à l'exception de quelques territoires (logements vacants et livraisons)
- **Baisse moins marquée pour les demandeurs externes et les ménages sans refus**, en lien avec les consignes post-crise
- **Fort allongement des délais d'attribution**
- **Difficulté croissante** pour satisfaire les demandes, en particulier sur les territoires à forte pression

## Évolution des attributions

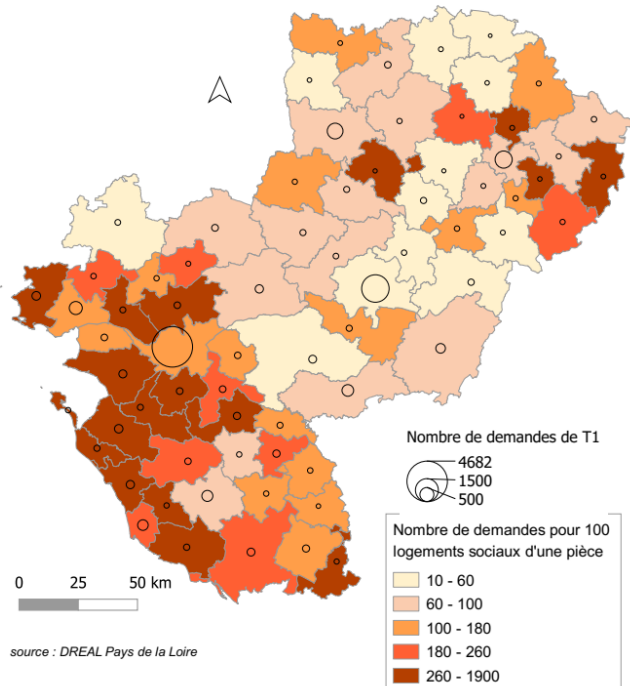


# Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution

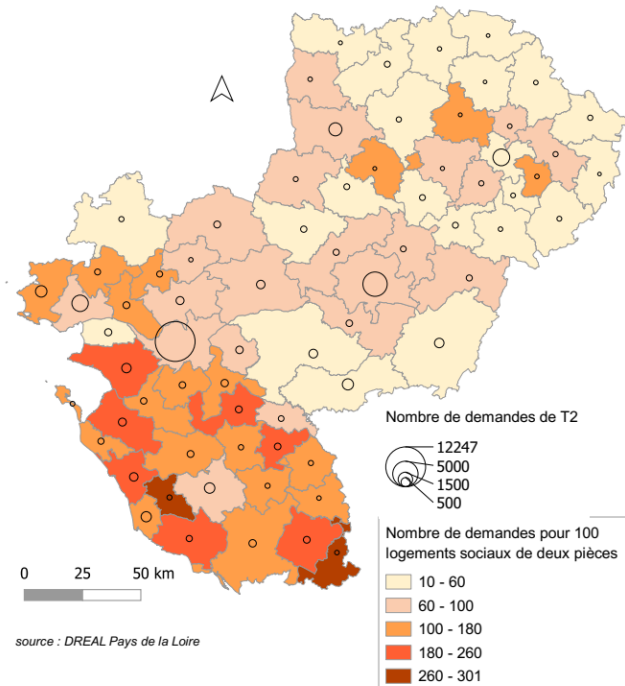
## A RETENIR

- **Part toujours plus importante des personnes seules (T1 / T2)** dans la demande externe
- **Ménages aux revenus plus élevés de plus en plus nombreux**, mais si la crise à révéler les forts besoins pour les ménages à très faibles ressources
- **Fort décalage** 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, mais qui s'accélère sur les secteurs moins tendus

## Pression sur les T1

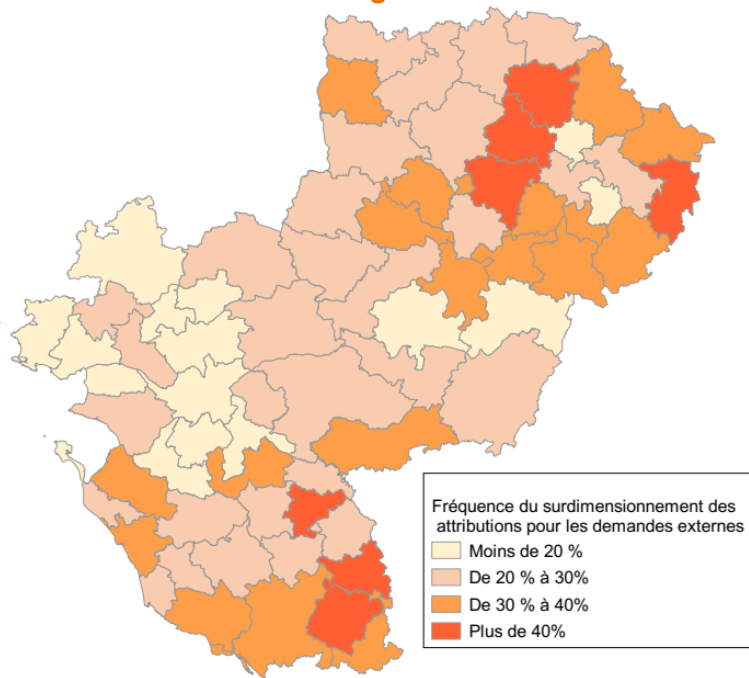


## Pression sur les T2



# Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution

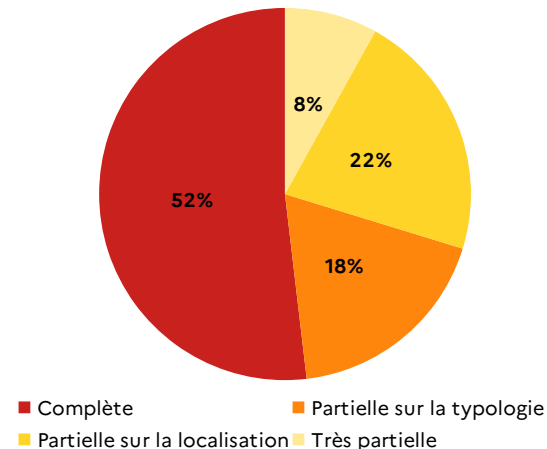
## Surdimensionnement des logements dans les attributions



## A RETENIR

- **Meilleure prise en compte des ménages à faible niveau de ressources**
- **Sous-représentation des personnes seules**
- **Délais très élevés** pour les attributions de T2, qui continuent de s'allonger
- **Décalage toujours croissant** entre la taille du logement attribué et la taille du logement qui était demandé

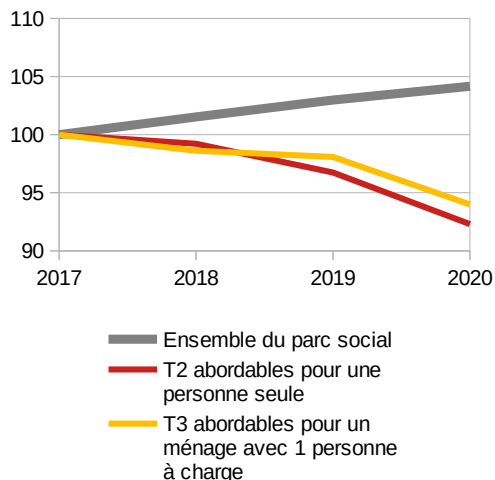
## Répartition des attributions selon le niveau d'adéquation avec la demande



# Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires

## Évolution comparée du nombre de logements abordables

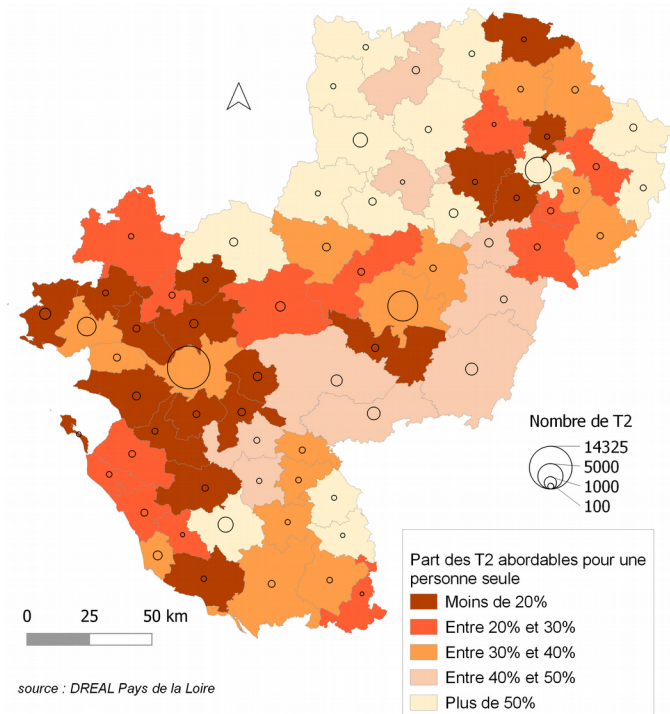
Base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2017



## A RETENIR

- **Besoins spécifiques des publics prioritaires** : petits logements financièrement accessibles et localisés dans les secteurs attractifs hors QPV
- **Accélération rapide de ces besoins** avec la crise sanitaire et mise en place d'une **réponse ponctuelle d'urgence**
- **Concurrence toujours plus accrue** entre les publics prioritaires sur ces catégories de logement
- Concurrence accentuée par la **faible offre disponible en logement abordable**, offre en baisse au fil des années
- **Déficit estimé à 9 500 T1-T2 à faible niveau de loyer**, dont 58 % localisé sur Nantes Métropole

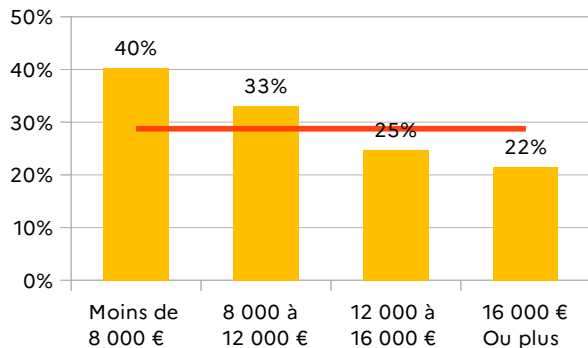
## Part des T2 abordables pour une personne seule



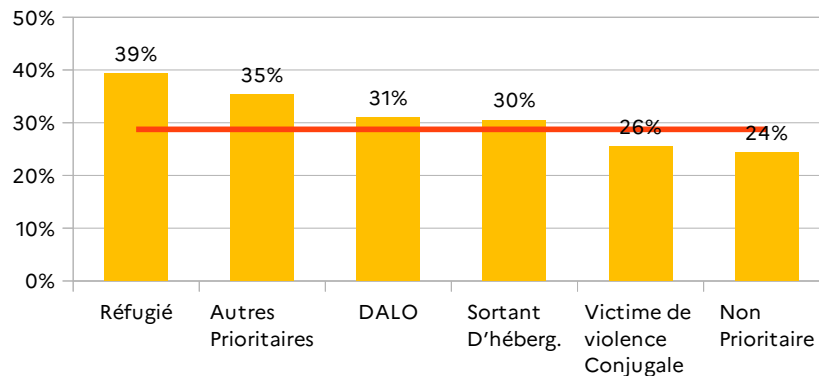


# Zoom sur les attributions en QPV

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



Part des attributions en QPV selon le caractère prioritaire des demandes



## A RETENIR

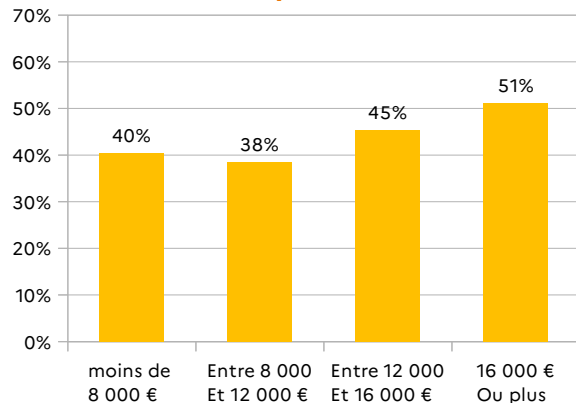
- **Associations** qui disposent majoritairement de **logements en QPV**, pour accompagner des publics en difficulté sociale et économique
- **Sur-représentation des publics « fragiles »** dans les attributions en QPV, en raison notamment d'une offre plus accessible
- **Rééquilibrage progressif de la mixité dans les attributions en QPV**

# Zoom sur les demandes déposées en ligne

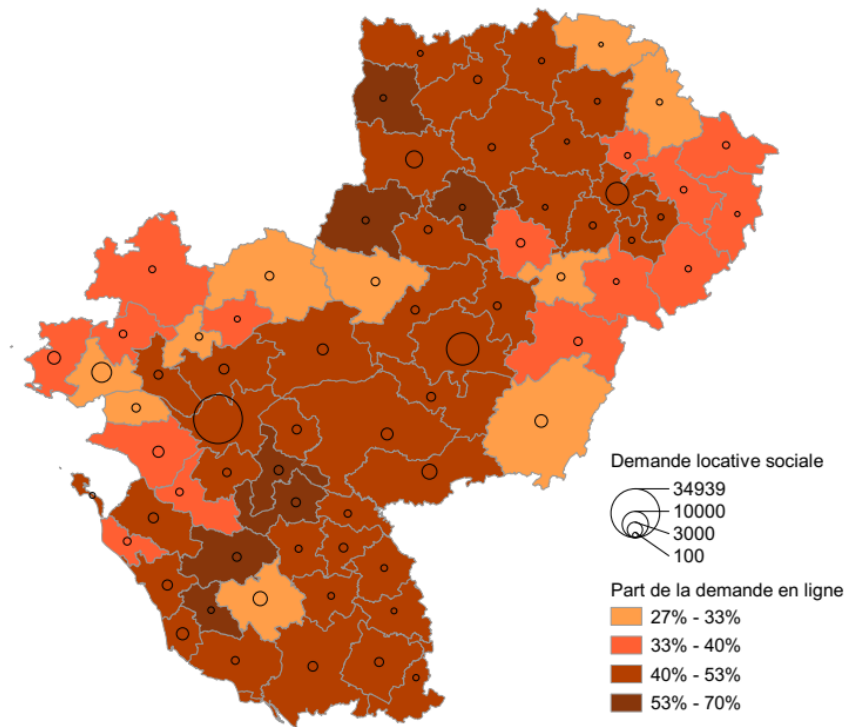
## A RETENIR

- Forte hausse des demandes en ligne
- 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 » et qui s'est accentuée avec la crise

Taux de demandes en ligne selon les ressources par unité de consommation



Part de la demande en ligne dans la demande locative sociale



# Conclusion

## Une crise sanitaire qui a :

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

# 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