

La demande locative sociale satisfaite en 2013

**29 604 logements locatifs sociaux attribués
au terme d'un délai moyen de 11,0 mois**

En 2013, 29 604 logements sociaux ont été attribués sur la région (soit – 1,3 % par rapport à 2012), principalement en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire ainsi que dans les aires urbaines.

Les caractéristiques de logements souhaités ainsi que les profils des demandeurs influent plus ou moins sensiblement sur les délais d'attribution des demandes, en moyenne de 11,0 mois.

- Contribuent notamment à allonger ces délais : certaines localisations comme le littoral, l'importance de la demande en cours dans le parc social existant, la recherche d'un logement T2 ou de plus grande taille, l'âge et l'éventuel statut de retraité du demandeur, le fait qu'il soit locataire au moment du dépôt de la demande, qu'il réside dans la commune revendiquée, et qu'il accumule les refus.

- Contribuent au contraire à les raccourcir : le fort nombre d'attributions au regard de la demande en cours, le fait pour le demandeur d'être très jeune, étudiant, sans ressource, d'habiter chez ses parents ou d'être sans logement, de solliciter un T1.

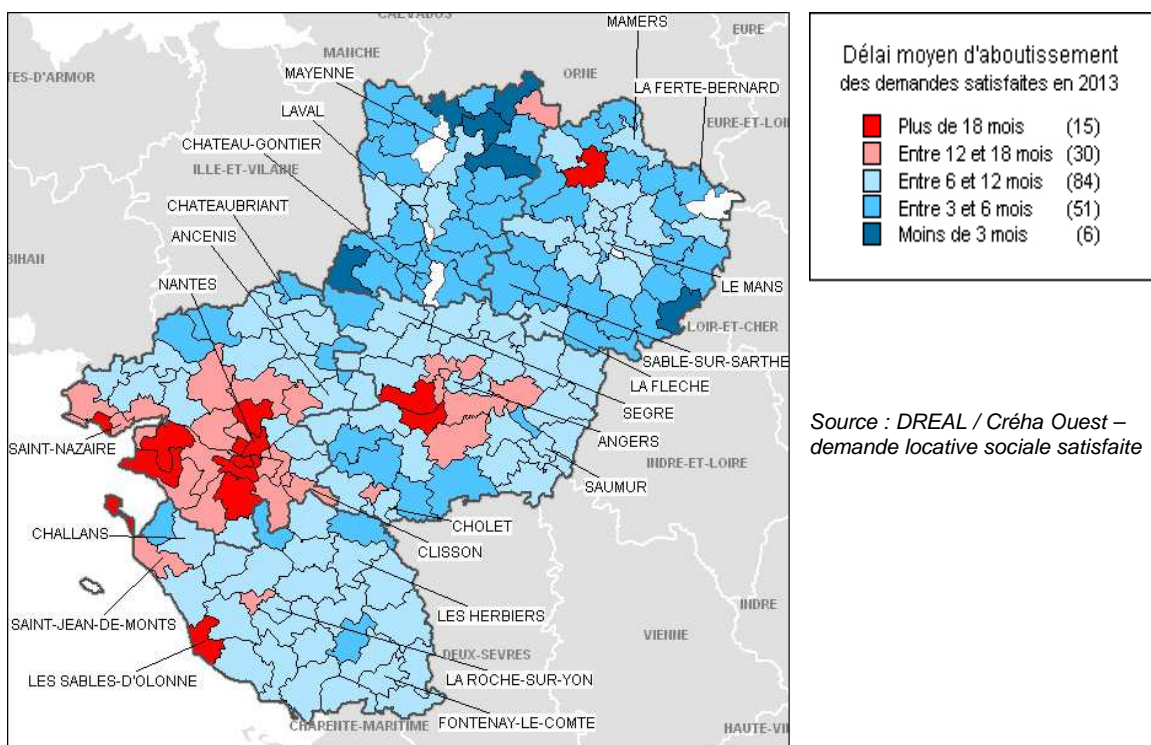
En Pays de la Loire, 29 604 logements locatifs sociaux attribués en 2013

Au cours de l'année 2013, 29 604 logements sociaux ont été attribués sur la région ; 33,4 % d'entre eux l'ont été sur la Loire-Atlantique, 30,2 % sur le Maine-et-Loire, 17,8 % sur la Sarthe, 10,7 % sur la Vendée et 7,9 % sur la Mayenne.

Des attributions concentrées à 75,5 % sur les aires urbaines et plus spécifiquement sur celle de Nantes, rares dans l'espace rural et sur le littoral

46,7 % des demandes satisfaites ont été attribuées dans les 7 principales villes de la région, 18,7 % dans leurs banlieues, 10,1 % dans leurs périphéries. À elle seule, l'aire urbaine de Nantes en a capté 25,3 %. Les villes moyennes ont attiré 12,6 % des demandes satisfaites, le rural sous influence urbaine, 9,1 %. Seulement 1,4 % sont revenues au « rural pur » et 1,3 % au littoral.

Sur l'ensemble des Pays de la Loire, le délai moyen de satisfaction des demandes a été de 11,0 mois ; 53,7 % des demandes satisfaites ont abouti en moins de 6 mois, 28,7 % dans un délai supérieur à 1 an, 12,2 % dans un délai supérieur à 2 ans.



Source : DREAL / Créha Ouest –
demande locative sociale satisfaite

D'importantes disparités dans le délai d'aboutissement des demandes opposent la Loire-Atlantique, en particulier les aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire, à la Sarthe et la Mayenne d'une part, le littoral aux autres types de territoire d'autre part

En Loire-Atlantique, 35,5 % des demandes ont été satisfaites moins de 6 mois après leur dépôt, alors que dans chacun des autres départements, une majorité plus ou moins nette (57,8 % à 77,8 %) a pu l'être. À l'opposé, la proportion de demandes ayant abouti dans un délai supérieur à 2 ans, de 21,4 % en Loire-Atlantique, a été comprise entre 3,9 % et 9,2 % dans les autres départements.

De même, seulement 27,5 % des demandes sur le littoral ont été satisfaites dans les 6 mois qui ont suivi leur dépôt, et il a fallu plus de 2 ans pour 25,2 % d'entre elles. Malgré la rareté du parc, ce sont 82,9 % des demandes satisfaites qui l'ont été en moins de 6 mois dans le rural « pur » et encore 70 % dans les villes moyennes et leur aire d'influence. La part des demandes satisfaites après plus de 2 ans a été limitée à 6,4 % dans l'ensemble des villes moyennes et à moins de 5 % dans l'espace rural.

Les délais d'aboutissement sont par ailleurs nettement plus longs à Nantes et Saint-Nazaire que dans les autres grandes aires urbaines, en particulier Laval.

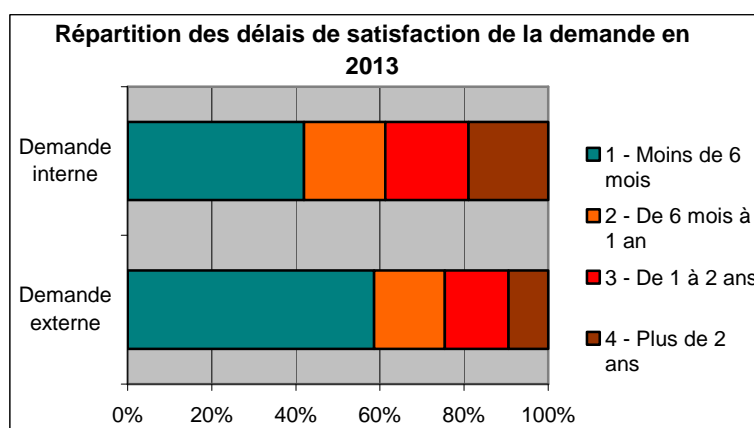
Le délai d'aboutissement est sensiblement plus long et plus inégalitaire pour les demandes internes (moyenne, 15,2 mois) que pour les demandes externes (moyenne, 9,3 mois)

29,0 % des demandes satisfaites concernent des ménages résidant déjà dans le parc social (demande interne, correspondant à 37,6 % de la demande en cours au 1^{er} janvier 2014).

De fortes différences géographiques sont à signaler puisque les demandes internes satisfaites sont beaucoup moins nombreuses sur le littoral (16,9 % du total) que dans les agglomérations (31,5 %), notamment les principales d'entre elles. À contrario, les demandes externes en cours sont (en proportion) sensiblement plus nombreuses sur le littoral, moins dans les zones urbanisées.

58,6 % de la demande externe a été satisfaite dans un délai inférieur à 6 mois, contre 41,9 % de la demande interne. À l'opposé, les demandes satisfaites plus de 2 ans après dépôt correspondent à 9,4 % des demandes externes et à 19,0 % des demandes internes, proportion qui varie donc du simple au double.



Une telle distribution se traduit par un délai moyen d'aboutissement des demandes sensiblement plus long pour la demande interne (15,2 mois contre 9,3 mois pour la demande externe). L'analyse des délais met par ailleurs en évidence une distribution de valeurs plus dispersée de la demande interne.

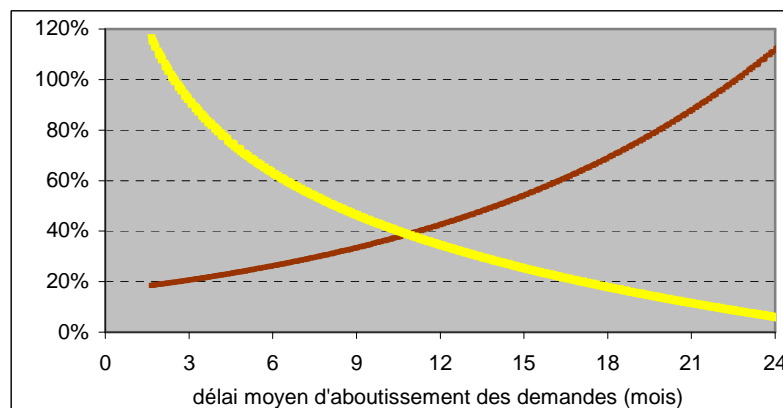


Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale satisfaite

Le délai d'aboutissement d'une demande tend à s'allonger lorsque le poids de la demande dans le parc social existant devient important et/ou lorsque le poids de la demande satisfaite dans la demande en cours devient faible, révélant alors une difficulté locale à répondre à cette demande.

Relations entre le délai moyen d'aboutissement des demandes satisfaites en 2013 (en abscisses, exprimé en mois) et les variables suivantes :

-  poids de la demande en cours dans le parc locatif social (au 1^{er} janvier 2014) ;
-  nombre de demandes satisfaites en 2013 pour 100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014, par canton



Lecture :

Le délai d'aboutissement d'une demande s'allonge lorsque augmente le poids de la demande en cours dans le parc social existant ; il diminue lorsque le poids de la demande satisfaite correspond à une part plus importante de la demande en cours, révélant alors une capacité du territoire à répondre à cette demande.

En moyenne, à titre indicatif, on peut prévoir un délai d'attribution des demandes de 6 mois pour un territoire dans lequel le poids de la demande en cours serait de 26 %, et où l'on compterait 63 demandes satisfaites pour 100 demandes en cours (moyenne régionale de 36 demandes satisfaites pour 100 en cours). Toute augmentation du poids de la demande en cours ou du nombre de demandes satisfaites contribuerait à élever ce délai.

Source : DREAL / Créha Ouest – demande locative sociale satisfaite

Sur le littoral, un délai d'aboutissement spécifiquement long pour la demande externe

L'importance du délai moyen d'aboutissement des demandes sur le littoral (17,0 mois) résulte d'un écart à la moyenne régionale qui concerne à la fois la demande interne et la demande externe mais beaucoup plus la demande externe. Le faible délai d'aboutissement des demandes caractérisant les villes moyennes et le rural conjugué de son côté une satisfaction rapide des demandes externes comme internes.

Des délais d'aboutissement des demandes plus ou moins contrastés selon les critères

Critère	Observations sur distribution	Observations sur délais d'aboutissement
Type de logement	22,5 % des demandes satisfaites correspondent à un logement individuel Pour les 55 % correspondant à une préférence pour un type individuel ou collectif déterminé, forte adéquation du type attribué au type sollicité (97,1 % des logements collectifs et 85,0 % des logements individuels).	A priori, le type de logement a peu d'incidence sur le délai d'aboutissement de la demande (11,2 mois pour les logements individuels, 10,9 pour les collectifs).
Taille du logement	Les T2 représentent une part relativement faible, 21,4 %, des logements attribués en 2012. On relève une meilleure adéquation de la demande satisfaite à la demande sollicitée pour les logements de type T2 et T3. En cas d'inadéquation (25,3 % des logements attribués), les logements attribués sont plutôt plus grands que demandés.	La demande de T1 est bien plus rapidement satisfaite (6,8 mois), celle des logements de plus grande taille (11,4 mois) l'est plus tardivement. L'attribution d'un logement dont la taille est en adéquation avec celle du logement demandé donne lieu à un délai moyen d'aboutissement de la demande majoré (11,4 mois contre 9,9).
Motifs de la demande	Les quatre principaux motifs de demande exprimée au 1 ^{er} janvier 2014 (précarité, exigüité du logement actuel, coût du logement actuel, décohabitation) ont été mieux satisfaits que les autres en 2013.	Les motifs précarité du logement actuel et décohabitation sont plus rapidement satisfaits (7,5 et 9,7 mois) que les autres, en particulier coût et exigüité du logement actuel (12,9 et 14,0 mois).
Composition familiale	Si 36,9 % des demandes satisfaites vont à des personnes seules sans enfant, leur poids n'atteint pas son niveau de la demande en cours.	La demande des familles traditionnelles met plus de temps à aboutir (13,5 mois), celle des ménages sans enfant moins (autour de 10,5 mois).
Nombre d'occupants	Les ménages de 1 personne forment le plus gros contingent de la demande satisfaite, mais ce sont ceux de 2 ou 3 personnes qui obtiennent le plus satisfaction au regard de leur poids dans la demande en cours.	Plus les familles sont nombreuses, plus le délai de satisfaction est long (de 10,2 mois pour 1 personne à 17,5 mois pour 6 personnes et plus).
Âge du demandeur	Les ménages de moins de 40 ans réunissent 60,3 % de la demande satisfaite, alors qu'ils représentent 49,2 % de la demande en cours.	Les délais de satisfaction sont de plus en plus élevés avec l'âge du demandeur jusque 60 ans (5,5 mois pour les moins de 25 ans, 18,0 mois au-delà de 60 ans).
Nationalité du demandeur	Les ménages français sont davantage représentés dans la demande satisfaite que dans la demande en cours (86,7 % contre 85,7 %).	Les délais sont plus élevés pour les ménages de nationalité étrangère hors Union Européenne (14,9 mois).
Activité du demandeur	Les demandes satisfaites se portent davantage sur les ménages dont au moins un membre est actif ainsi que sur les étudiants, moins sur les chômeurs et les retraités.	Les délais sont particulièrement courts pour les étudiants (2,5 mois) et élevés pour les retraités (16,1 mois).
Ressources du demandeur	Les ménages percevant moins de 1 000 € sont assez faiblement représentés dans les demandes satisfaites (32,0 % contre 38,4 % dans les demandes en cours au 1 ^{er} janvier 2014).	Les délais sont remarquablement courts pour les ménages sans ressource (1,7 mois), mais peu dépendants de leur niveau pour ceux qui en perçoivent (10,6 à 12,3 mois selon la tranche de revenus).
Statut d'occupation du logement actuel	Les ménages précarisés, qui ne sont ni propriétaires ni locataires, représentent 40,4 % des demandes satisfaites pour 30,6 % des demandes en cours.	Les délais sont relativement différenciés, plus faibles pour les propriétaires et demandeurs hébergés par l'entourage (5,9 et 6,6 mois), plus élevés pour les locataires (12,4 à 15,2 mois selon qu'ils relèvent du parc privé ou social).
Origine géographique de la demande	91,3 % des demandes satisfaites émanent de personnes résidant dans le département, 57,5 % résident dans la même commune. Les extérieurs à la région pèsent 4,8 % de la demande satisfaite pour 7,4 % de la demande en cours.	Les délais sont particulièrement rapides pour les demandeurs extérieurs au département (5,7 mois) et plus encore à la région (3,6 mois), plus lents pour ceux qui souhaitent rester dans la même commune (12,6 mois).
Nombre de refus	57,7 % des demandes satisfaites l'ont été d'emblée, 42,3 % après au moins un refus (dont 5,3 % après trois refus ou davantage).	Les délais sont très sensibles au nombre d'éventuels refus préalables (8,2 mois pour une acceptation dès la première offre, 12,0 à 26,4 mois selon le nombre de refus).

La genèse :

En Pays de la Loire, à l'initiative de la Ville de Nantes et du Département de Loire-Atlantique, le premier fichier partagé a été mis en place en 1998. L'État et l'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de la Loire en ont généralisé le principe, de sorte que le fichier a été progressivement mis en place dans chacun des départements de la région en vue d'assurer une gestion partagée des demandes.

Les objectifs :

Les objectifs de ces fichiers sont multiples :

- faciliter et simplifier les démarches des demandeurs et harmoniser les pratiques ;
- affecter à chaque demandeur un numéro unique (pour la région, le CREHA Ouest a été déclaré, par arrêté préfectoral, « centre informatique de traitement chargé de délivrer le numéro unique d'enregistrement ») ;
- mettre en commun la demande locative sociale ;
- suivre à tout moment l'état d'avancement des dossiers et les « délais anormalement longs » ;
- mutualiser la connaissance de la demande afin de mieux appréhender et satisfaire les besoins de logements locatifs sociaux ;
- optimiser la gestion des propositions de logements et améliorer la transparence des attributions ;
- développer les partenariats avec l'Etat, les collectivités locales et les collecteurs d'Action logement (anciennement 1% logement) pour participer à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

La gestion de la base de donnée :

Ces bases de données sont gérées par le centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif et notamment les organismes affiliés à l'USH. L'État participe au financement de cette opération.

Les utilisateurs des fichiers :

Les fichiers départementaux sont utilisés par l'ensemble des acteurs locaux (organismes HLM, collectivités locales ayant souhaité être lieu d'enregistrement, services de l'Etat, collecteurs d'Action logement, ADIL44, etc.).

Les services de l'État accèdent à ces fichiers via une convention régionale signée avec l'USH des Pays de la Loire et le CREHA Ouest qui depuis 2009 s'est substituée aux conventions départementales pré-existantes.

Les fichiers utilisés pour cette étude :

Les fichiers exploités sont ceux des demandes satisfaites en 2013.

Les limites d'utilisation :

Il est utile de souligner trois points importants :

- Il convient d'être vigilant dans les analyses temporelles réalisées. En effet, si l'objectif de cette source est de disposer d'un numéro de demandeur de logement social unique pour la région, cet objectif n'a pas pu être atteint immédiatement. La qualité du fichier s'est donc progressivement améliorée et le nombre de doublons a diminué pour ne plus excéder la centaine depuis le millésime 2010 ;
- Les informations enregistrées dans ces fichiers sont celles indiquées par les demandeurs de logement social lorsqu'ils ont rempli le formulaire de demande ou lorsqu'ils se sont enregistrés via internet (possibilité offerte depuis 2010 en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire). Il s'agit donc de données déclaratives ;
- Ces fichiers sont départementaux et bien que l'essentiel des informations contenues soit commun aux cinq départements, quelques différences dans les dénominations et/ou nomenclatures utilisées peuvent être rencontrées sur certaines variables. Pour limiter ces divergences départementales, des regroupements de modalités ont été opérés pour obtenir des informations les plus homogènes possible entre départements.

Le numéro unique national :

La réforme du système d'attribution de la demande initiée par la loi du 5 mars 2009 s'est traduite par la généralisation d'un formulaire unique de demande en octobre 2010 et par le déploiement d'un système national d'enregistrement (SNE) en mars 2011. Ce système alimenté par les données des fichiers partagés des régions permettra ultérieurement des comparaisons avec d'autres territoires.

La demande locative sociale satisfaite

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'Observation des Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

© DREAL 2014

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr