

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2019

Fiche n° 4

Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution

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

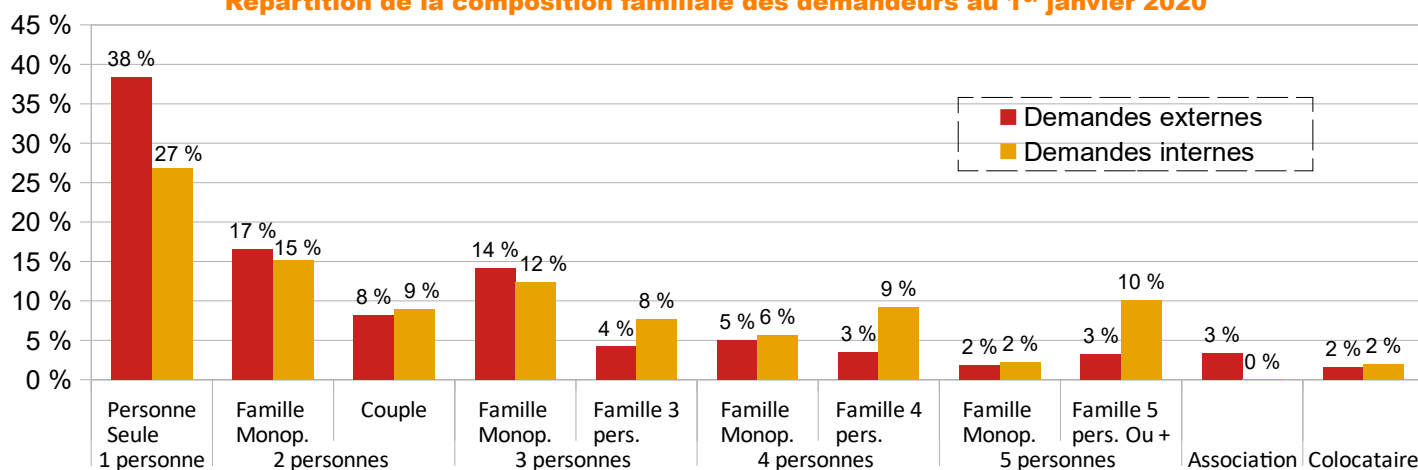
Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2020 :

→ un peu plus de **27 500 ménages** se sont vus attribuer un logement locatif social, dont 73 % pour des ménages externes

Le profil des demandes satisfaites en 2019

Répartition de la composition familiale des demandeurs au 1^{er} janvier 2020



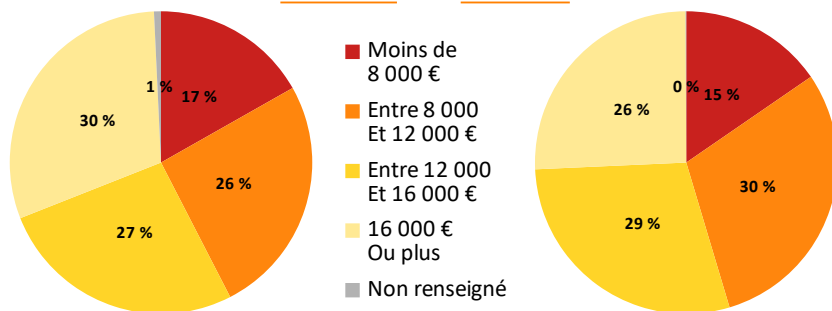
La répartition et les caractéristiques de la demande satisfaite **reflètent**, en partie, celle de **la demande en cours**.

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.

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 les demandes externes, les attributions privilégient particulièrement **les associations** (3,4 %, contre 0,3 % de la demande en cours) **et les familles monoparentales**. Toutefois, **les personnes seules sont nettement sous-représentées** dans la demande externe satisfaite.

RUC annuelles des demandes satisfaites en 2019

Demandes externes Demandes internes



RUC : Ressources par unité de consommation

RUC = Ressources du ménage / 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 faibles ressources moins bien pris en compte

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. Cependant, près de la **moitié des attributions** concerne des ménages qui sont **sous le seuil de pauvreté**.

Les ménages aux ressources les plus « fortes » (RUC supérieures à 16 000 € par an) apparaissent être plus favorisés dans la demande satisfaite par rapport à l'année précédente (30 %, contre 22 % dans la demande externe).

Les ménages « jeunes » favorisés

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

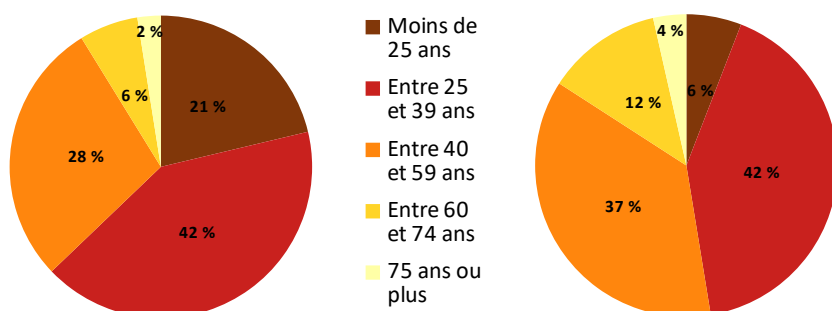
Des logements attribués plus grands que ceux souhaités

Les T1 et T2 représentent 32,7 % de la demande externe satisfaite, contre 54,5 % pour la demande en cours. A l'inverse, les T3 et T4 sont surreprésentés dans les attributions par rapport à la demande en cours.

Ainsi, **la taille moyenne des logements attribués est de 3,29 pièces, supérieure de 2,4 % à celle de la demande en cours.**

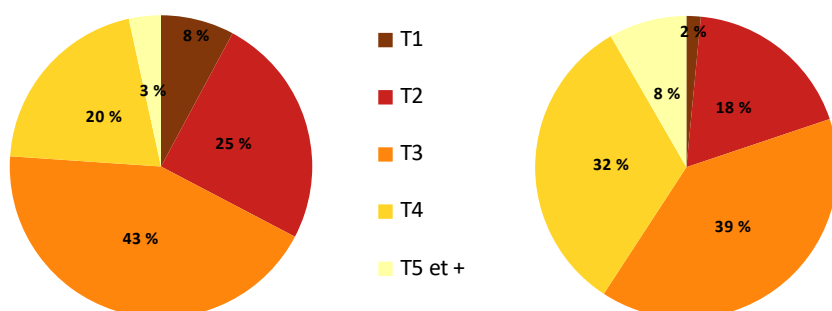
Répartition selon l'âge des demandes satisfaites en 2019

Demandes externes Demandes internes



Répartition selon la taille des logements attribués en 2019

Demandes externes Demandes internes



Les délais moyens d'attributions

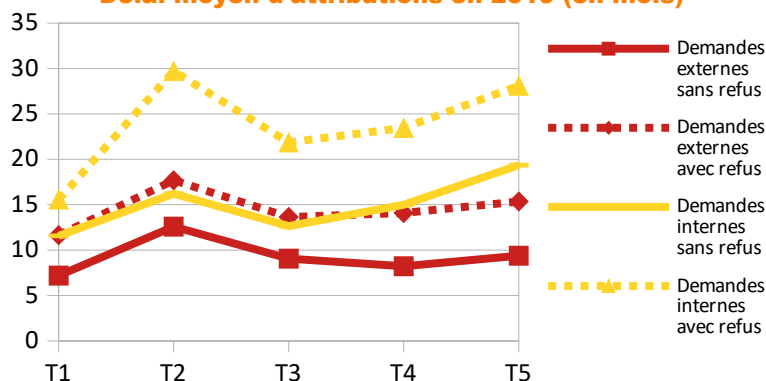
Des délais d'attributions plus longs pour les T2

En l'absence de refus d'une proposition de logement adapté, le délai moyen d'attributions pour les demandes externes est peu dépendant de la taille du logement. Il s'élève à 10,8 mois.

Reflet de la pression observée et de la plus faible rotation, les T2 font figure d'exception avec un délai supérieur, que ce soit sur la demande interne ou la demande externe.

De façon globale, les délais sont toujours inférieurs pour la demande externe que la demande interne. Les refus d'une offre de logement adapté allongent systématiquement les délais.

Délai moyen d'attributions en 2019 (en mois)



Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction (TPS)

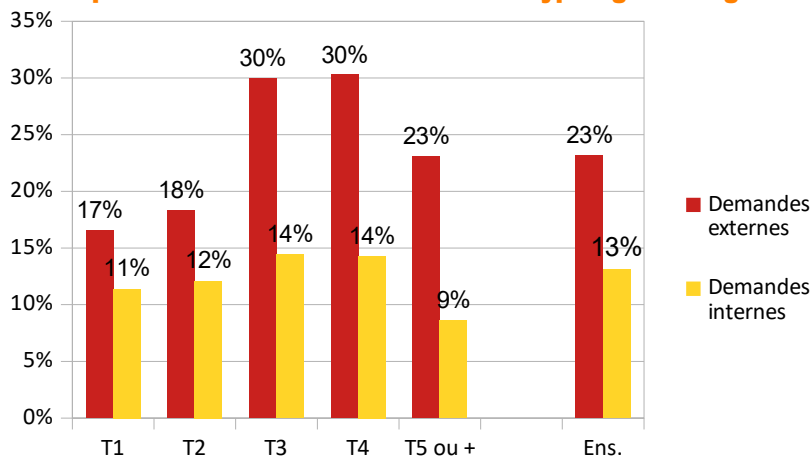
Nombre de demandes satisfaites sans refus
durant l'année N-1

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



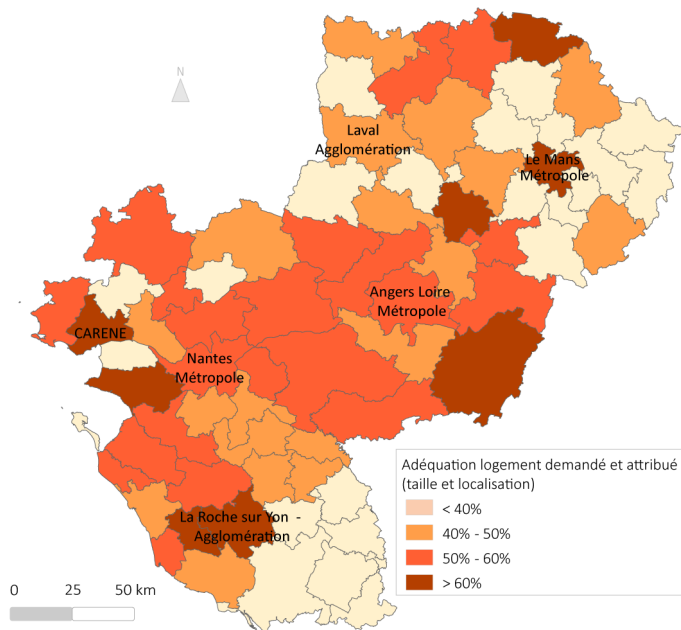
Des difficultés à satisfaire les demandes de petits logements

A l'instar de ce que montre l'indice de pression (cf. fiche 3 consacrée au « profil de la demande locative sociale en cours et son évolution »), la capacité à satisfaire les demandes dépend fortement de la taille des logements sollicités. Ainsi, sur l'ensemble de la région, on compte **moins de 20 attributions pour 100 demandes externes de T1 ou T2**, et moins de 20 attributions pour 100 demandes internes, quelle que soit la taille du logement.

Dans la continuité, on constate une **plus grande difficulté à satisfaire les demandes des personnes seules**, ce qui explique notamment leur sous-représentation dans les demandes satisfaites.

L'adéquation des attributions avec la demande des ménages

Part des attributions qui sont en adéquation « complète » avec les demandes des ménages



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

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 :

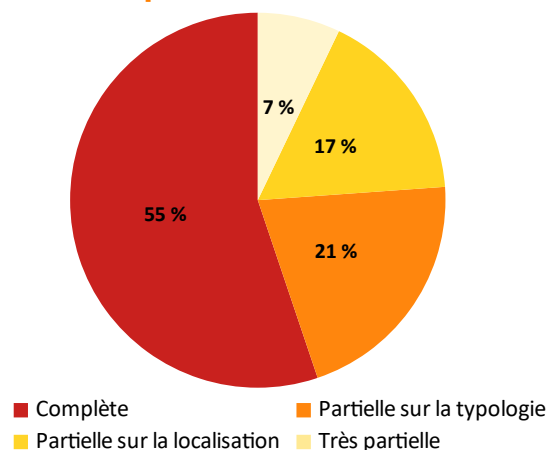
- de la **première commune demandée** par le ménage
- de la **typologie souhaitée**

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.

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



Une adéquation « complète » sur la moitié des attributions

Pour **55 %** des demandes satisfaites, les logements attribués sont à la fois **conformes à la taille demandée et à la première localisation souhaitée**. Cette proportion très élevée et en augmentation peut s'expliquer par un vivier de demandes en hausse et donc, une plus grande facilité à réussir l'adéquation offre/demande.

A l'inverse, pour près de la moitié des attributions, un décalage apparaît. Celui-ci est majoritairement lié à la **difficulté de répondre à la demande accrue en petits logements**. En effet, **21 % des attributions concernent des logements sur la première commune demandée mais de taille supérieure**.

Un décalage d'une typologie dans de nombreuses attributions

Indépendamment de la localisation, pour 71,9 % des attributions, la taille du logement obtenu correspond à la taille demandée. **Dans 20,3 % des cas, la typologie est plus grande.** Elle est plus petite dans 7,7 % des attributions.

La part d'adéquation dans la typologie des logements attribués varie en fonction du type de bien : 71,5 % pour les T1, 77 % pour les T2, 72,7 % pour les T3, 69,2 % pour les T4 et 54,4 % pour les T5 et plus.

Pour les T1, T2 et T5 et plus, le sur ou sous-dimensionnement observé est majoritairement lié au déficit de l'offre disponible. A l'inverse, pour les T3 et T4, 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** (69,9 %) qu'en demande interne (77,3 %). Le surdimensionnement est fréquent en demande externe (22,4 % des attributions), alors qu'il s'élève à seulement 14,8 % pour la demande interne.

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 12,6 % et 50 % des attributions. Celui-ci est **beaucoup plus fréquent dans les secteurs détendus présentant un faible volume d'offre disponible.** Ces secteurs présentent une plus faible diversité de typologies, essentiellement dominée par les T3 et T4.

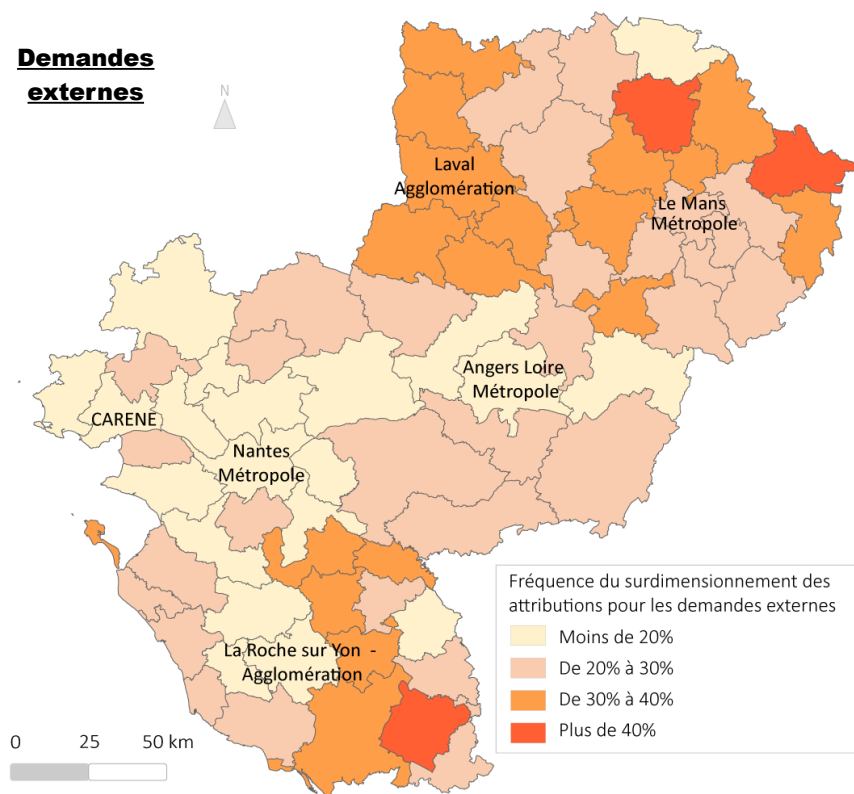
Une localisation des logements bien respectée

Indépendamment de la typologie, la localisation des logements attribués correspond dans **76,1 %** des cas à la **première commune demandée** par le ménage. Cette proportion s'élève à 94,4 % lorsque l'on considère l'ensemble de l'EPCI.

Les proportions sont similaires, que l'on soit en demande interne ou externe.

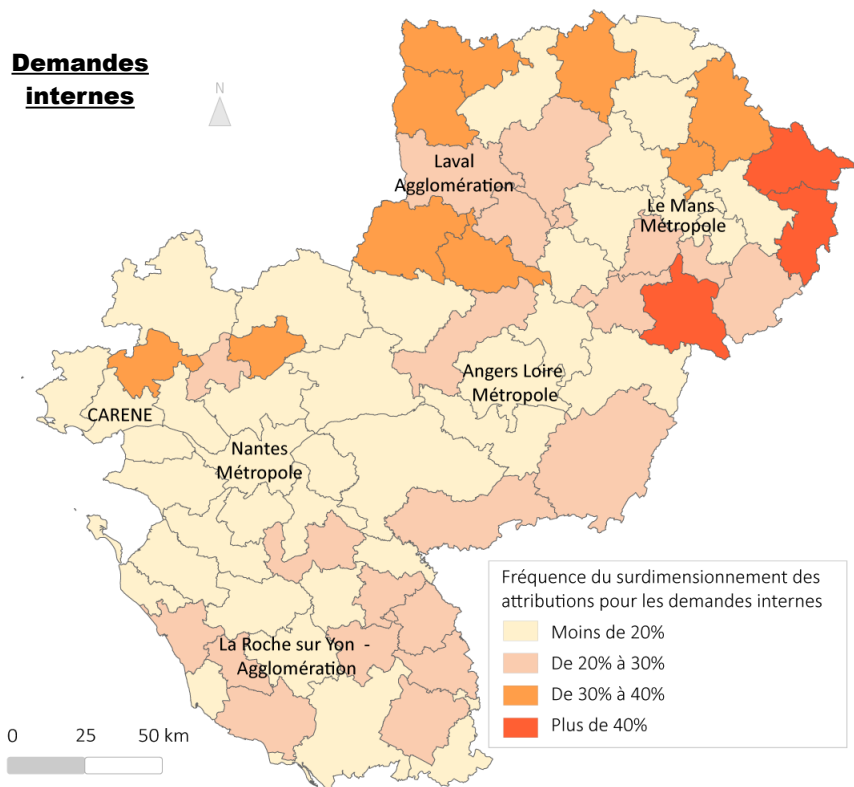
Surdimensionnement des logements dans les attributions

Demandes externes



Source: DREAL Pays de la Loire

Demandes internes



Source: DREAL Pays de la Loire

L'évolution des caractéristiques de la demande satisfaite depuis 2013

Une baisse du nombre d'attributions

Après une période 2013 – 2016 de relative stabilité, le nombre de demandes satisfaites a baissé entre 2016 et 2019 de **- 5,6 % pour la demande externe et - 14,3 % pour la demande interne.**

Celle-ci a été beaucoup plus marquée sur la demande interne que sur la demande externe. Toutefois, au regard des volumes concernés, la diminution est répartie à parts égales entre les 2 types de demandes.

Une baisse des attributions supportée par les ménages de 1 et 2 personnes

En 2018 et 2019, le nombre de demandes externes satisfaites a connu une baisse concernant les **colocataires** (– 0,11 point), les **couples sans personnes à charge** (– 0,59 point) et surtout les **couples avec une ou des personnes à charge** (– 0,72 point). Le nombre d'attributions pour les personnes seules est resté stable.

A l'opposé, ce nombre a **augmenté pour les associations** (+ 0,56 points) **et les familles monoparentales** (+ 0,83 points).

En ce qui concerne les demandes internes satisfaites, ce sont les couples avec une ou des PAC (– 0,35 point) et couples sans PAC (– 0,64 point) qui sont concernés par cette baisse. Par contre, les colocataires connaissent eux, une stabilisation.

A l'inverse, le nombre d'attributions pour les personnes seules (+ 0,66 points) et les familles monoparentales (+ 0,28 points) est en augmentation.

Un décalage sur la taille des logements attribués qui s'accroît

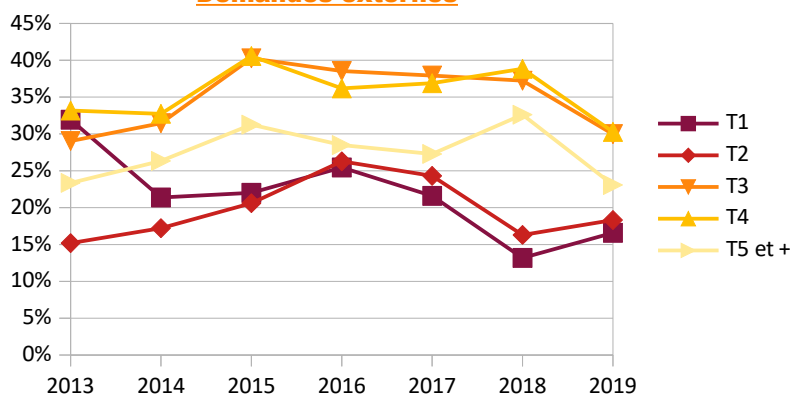
Depuis 2013, la taille moyenne des logements attribués aux demandeurs externes a fluctué **sans** dégager de **tendance claire d'évolution**. En effet, celle-ci est fortement influencée par la configuration du parc existant ou nouvellement mis en service.

Le décalage avec la demande externe en cours s'est toutefois nettement accru, passant de + 8,3 % en 2016 à + 15,7 % en 2019.

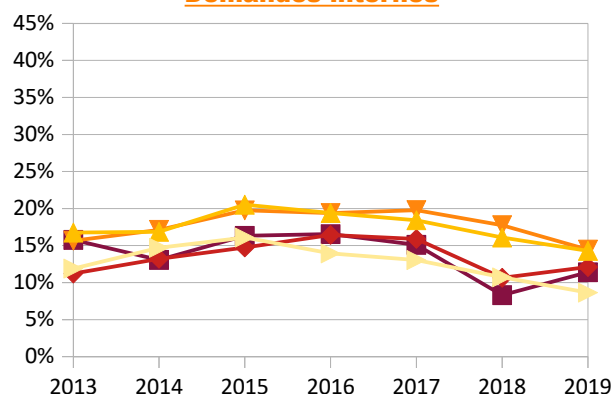
Pour la demande interne, ce décalage est resté inférieur à 5 % sur toute la période, en raison de la meilleure adéquation offre existante / demande.

Evolution du taux potentiel de satisfaction de la demande

Demands externes



Demands internes



Une dégradation de la capacité à répondre aux demandes

Après une période d'amélioration de la capacité à répondre aux demandes en 2015-2016, **le taux potentiel de satisfaction s'est globalement dégradé** pour retrouver début 2020, un niveau moyen d'une faiblesse sans précédent depuis 2013. Cependant, l'évolution de cet indicateur a été très inégale selon la taille du logement.

Ces dernières années, il **se dégrade fortement sur les T1**. Il en va de même sur les T5 et plus pour la demande interne.

Une dégradation des délais d'attributions toutes demandes confondues

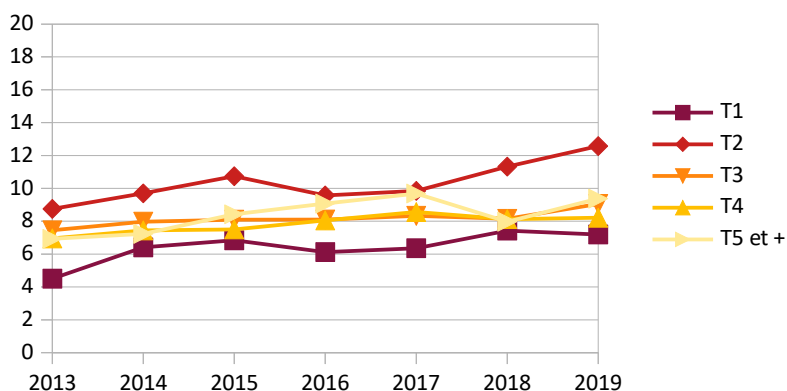
La détérioration des délais d'attributions affecte les deux types de demandes et toutes les tailles de logement.

Profitant d'un taux de rotation plus important, les attributaires d'un T1 continuent néanmoins d'obtenir une réponse plus rapide à leur demande.

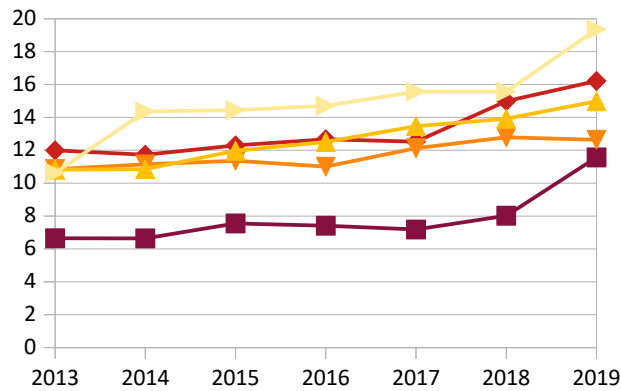
La **diminution du taux de refus** en 2014 et 2015 sur les logements de plusieurs pièces **minore** cependant la **dégradation** du délai moyen d'attributions.

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

Demands externes



Demands internes



Des refus stables depuis 2015

Après une forte baisse en 2015, les demandes satisfaites ayant fait l'objet d'un ou plusieurs refus **apparaissent le plus souvent stable**.

Depuis cette date, elle **progresses régulièrement sur la demande externe en T1**, et de façon générale sur toutes les typologies en 2018.

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

Depuis 2016, **la proportion des attributions ayant une adéquation complète** par rapport à la demande initiale (sur la première commune demandée et la typologie souhaitée) a connu une **légère baisse**, passant de 56,3 % à 52,6 %.

La proportion de **logements surdimensionnés** attribués a **progressé de 20,3 % à 21 %**. A l'inverse, la proportion de logements sous-dimensionnés a diminué.

A retenir

- La place des **jeunes ménages** reste **bien affirmée** dans les attributions
- L'**augmentation des ménages aux ressources plus élevées** interroge
- Plus inquiétant, les **personnes seules sont nettement sous-représentées** dans les attributions
- De même, les **délais d'attributions sur les T2 sont très élevés**
- Une augmentation du **décalage** entre les **attributions réalisées** et les **logements souhaités** sur les typologies est observable
- Ces éléments illustrent une **forte difficulté à satisfaire les demandes en petites typologies** de logement (T1 et 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 22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017