

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2023

Fiche n° 2

Généralités sur la demande locative sociale 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
- Evolution de la demande satisfaite depuis 2014
- Délais moyens d'attribution
- Taux potentiel de satisfaction de la demande

Données clés en Pays de la Loire

Au 1^{er} janvier 2024 :

- un peu plus de 22 000 ménages se sont vu attribuer un logement locatif social, dont 75% pour des ménages externes
- Le nombre d'attributions est de nouveau en baisse (-6%) après le rattrapage lié à la crise sanitaire.

La demande satisfaite en 2023

Une chute globale des attributions

En 2023, **22 167 attributions** de logements locatifs sociaux ont été réalisées, c'est **4 % de plus qu'en 2020** mais **21 % de moins qu'en 2019** avant la crise sanitaire. Deux phénomènes sont à l'œuvre :

- une légère hausse **conjoncturelle** en 2021 et 2022 liée au rattrapage de l'année 2020 impactée par des mesures d'urgence (confinement) prises dans le cadre de la **crise sanitaire**.
- une **baisse structurelle** visible depuis plusieurs années et évoquée dans l'étude de 2020.

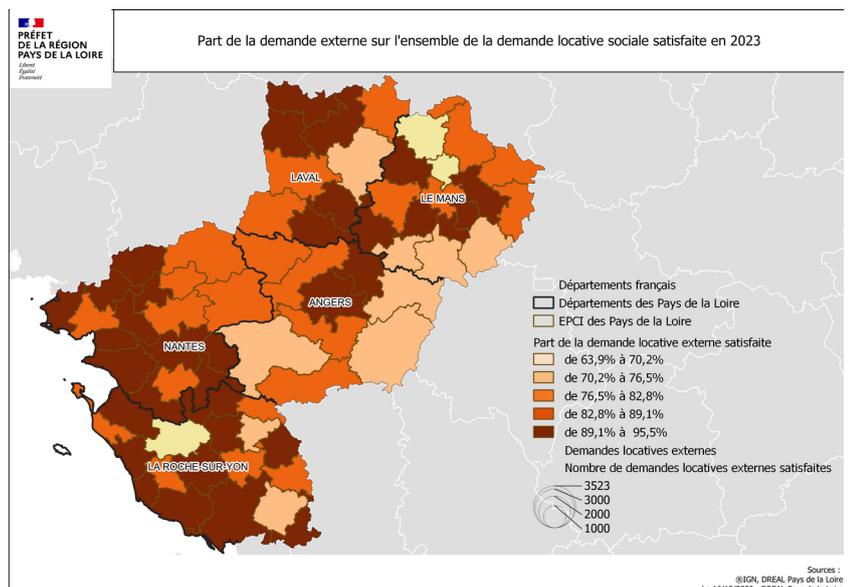
Une sur-représentation de la demande externe

- 75 % de la demande satisfaite provient de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), ce qui représente 16 606 ménages. La Vendée est le département avec la plus forte part de demandes externes satisfaite (83 %).
- La **proportion de ménages externes** dans les attributions est nettement **plus élevée** que pour la demande en cours (+ 18 points).

Des attributions concentrées dans les grandes villes

- 37 % des attributions se concentrent dans Nantes Métropole et Angers Loire Métropole. Cette proportion est en baisse et inférieure aux demandes en cours (- 8 points en 2023 contre - 11 points en 2020).
- 85 % des logements attribués se situent dans l'un des 28 EPCI concernés par la loi Égalité et Citoyenneté (dits « EPCI-LEC »).

Part de la demande externe sur l'ensemble de la demande locative sociale satisfaite en 2023

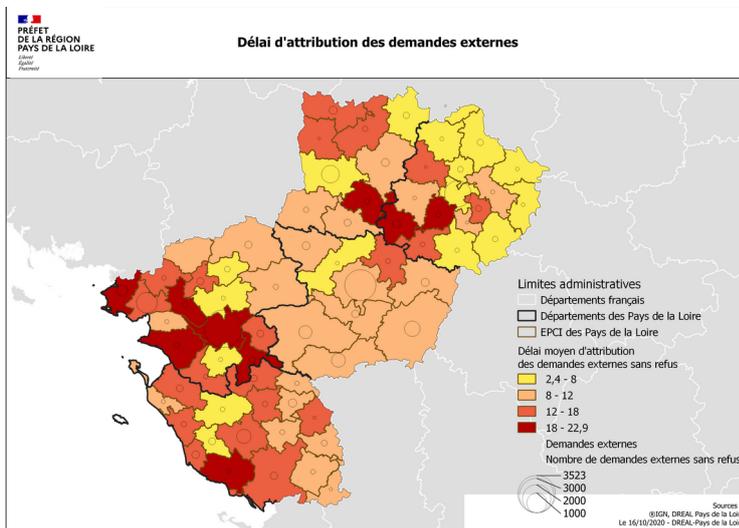
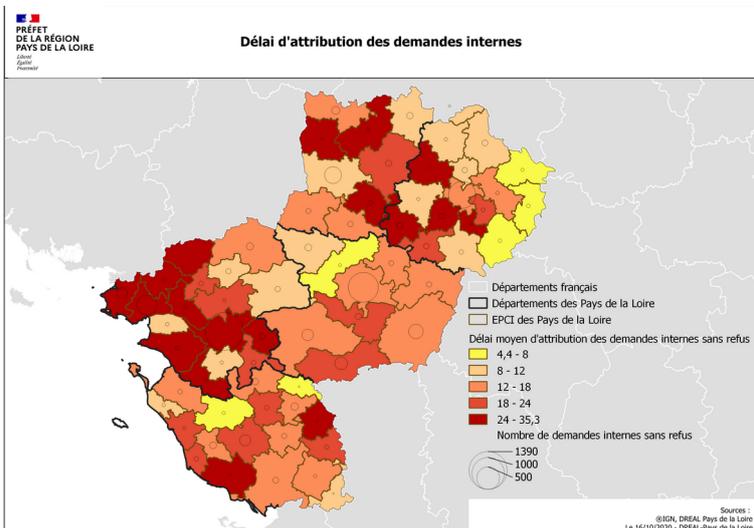


Zoom sur les attributions réalisées après au moins un refus

En 2023, 13 % des demandes satisfaites concernent des ménages qui avaient préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) proposé(s) (contre 29 % en 2020). Ce taux s'élève à 11 % pour les demandeurs externes et 20 % pour les demandeurs internes. Ce taux varie, il est souvent plus élevé pour les demandes internes que pour les demandes externes, plus faible près du littoral et dans les zones rurales, et plus fort dans les principales agglomérations, où l'offre est plus abondante.

Les délais moyens d'attribution

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



Des refus qui allongent les délais

Le délai moyen d'aboutissement des demandes de logements sociaux est fortement impacté par d'éventuels refus d'une proposition. Ainsi en 2023, le délai moyen pour l'attribution d'un logement social s'élève à :

→ **15 mois** si le ménage n'a préalablement pas refusé de propositions de logement

→ **29 mois** si le ménage avait préalablement refusé un ou plusieurs logement(s) qui lui étai(en)t proposé(s) (contre 18 mois en 2020)

Des délais plus courts pour les ménages externes

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

→ pour les ménages qui n'ont pas refusé de logements au préalable, il est de **14 mois** pour les demandes externes, contre **21 mois** pour les demandes internes

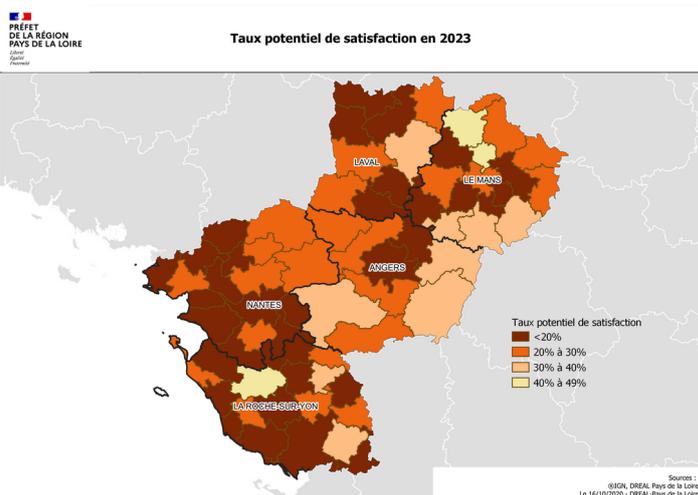
→ pour les ménages, qui avaient refusé au préalable un ou plusieurs logement(s) qui leur étai(en)t proposé(s), il s'élève à **25 mois pour les demandes externes contre 36 mois pour les demandes internes.**

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 14 des 28 EPCI-LEC. Les délais les plus importants** sont situés sur le littoral et autour de Nantes Métropole.

Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction net en 2023



Des attributions externes plus facilement satisfaites

Le taux potentiel de satisfaction global brut est de 17,8 % en Pays de la Loire. Cela signifie que **pour 100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2023, 17,8 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 15,5 % (taux net) :

→ 13,4 % pour les demandes externes

→ 4,4 % pour les demandes internes

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.

Un taux de satisfaction en lien avec la pression...

Le taux potentiel de satisfaction (TPS) a globalement diminué depuis 2022. Il reste inversement corrélé à la pression sur le parc locatif social (cf. définition fiche n°1).

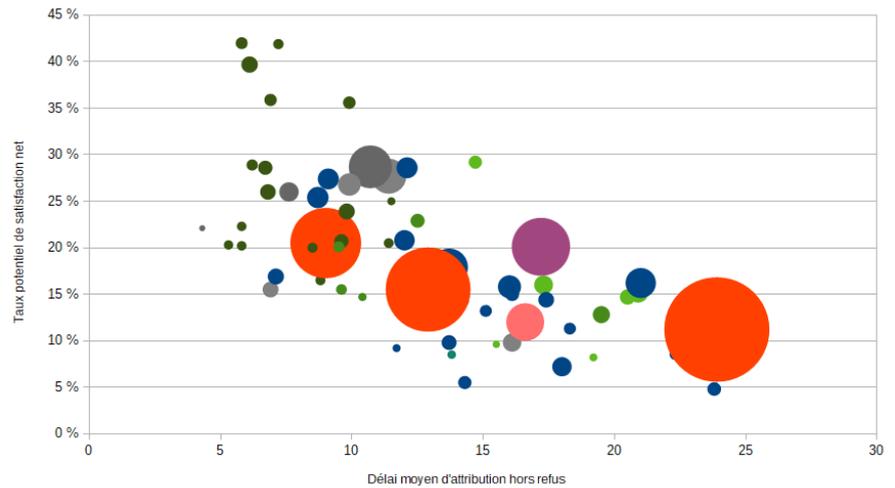
Un TPS net supérieur à 30 % (soit plus de 30 demandes satisfaites hors refus pour 100 demandes en cours) correspond quasi-systématiquement à un territoire dans lequel la pression est limitée.

En Pays de la Loire, **5 EPCI sont dans ce cas et connaissent donc une faible pression (contre 13 en 2022)**. Ce sont principalement des EPCI ruraux. A noter également, la situation de la communauté urbaine d'Angers qui connaît une plus faible pression et un meilleur TPS que les deux autres EPCI de Nantes et Le Mans.

A l'inverse, plus la pression est importante, plus le TPS diminue progressivement. Du fait d'une forte pression, **66 EPCI rencontrent des difficultés pour satisfaire les demandes sur leur territoire (TPS net inférieur à 30 %), dont 41 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)**.

Les EPCI littoraux et Nantes Métropole ont le plus faible potentiel de satisfaction.

Relation entre taux potentiel de satisfaction et délai d'attribution



... et le délai d'attribution

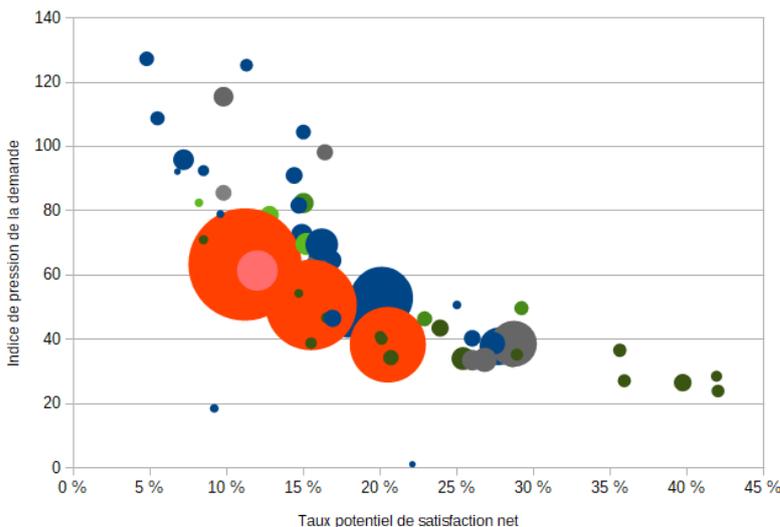
Le taux potentiel de satisfaction est également inversement corrélé au délai d'attribution hors refus des logements sociaux.

Dans les territoires où il a été 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 compris entre 5 et 11 mois. Il s'agit principalement d'EPCI ruraux où la demande est faible et de pôles secondaires où l'offre est suffisante. Néanmoins, même dans ces territoires considérés comme détendus, les délais d'attribution ont tendance à s'allonger.

A l'inverse, dans les EPCI, qui ont eu 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 d'attribution sont compris entre 7 et 23 mois.

L'offre de logements sociaux dans les EPCI littoraux est très insuffisante pour répondre aux besoins.

Relation entre taux potentiel de satisfaction et pression sur la demande



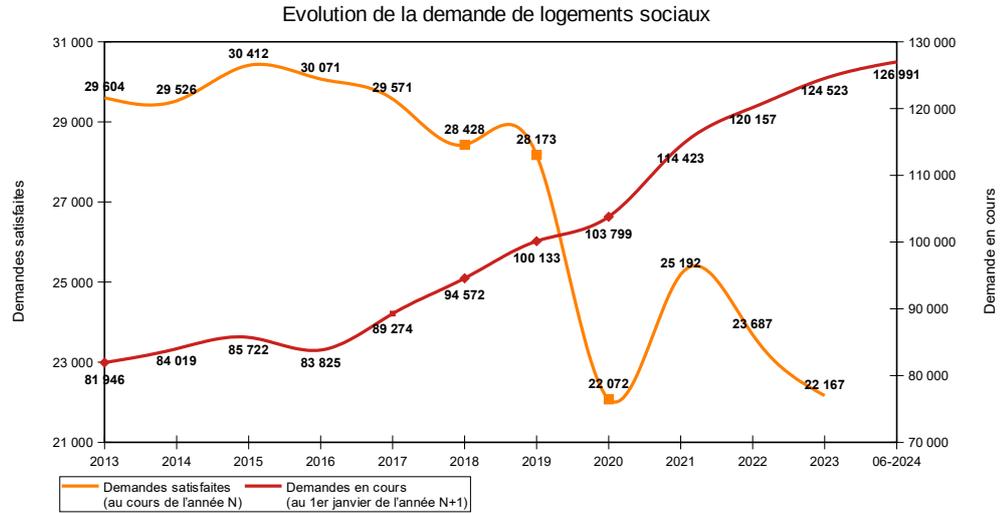
L'évolution de la demande satisfaite depuis 2013

Une baisse des attributions qui contribue à l'augmentation de la demande

Depuis 2015, le nombre d'attributions est en baisse. Cette tendance s'est accélérée en 2020 avec la mise en place des confinements. Les attributions, qui n'ont pu se faire cette année là, ont été reportées contribuant à inverser momentanément la tendance en 2021.

Mais compte tenu notamment de la baisse des livraisons de nouveaux logements, les attributions ont de nouveau chuté depuis.

Évolution de la demande en cours et de la demande satisfaite



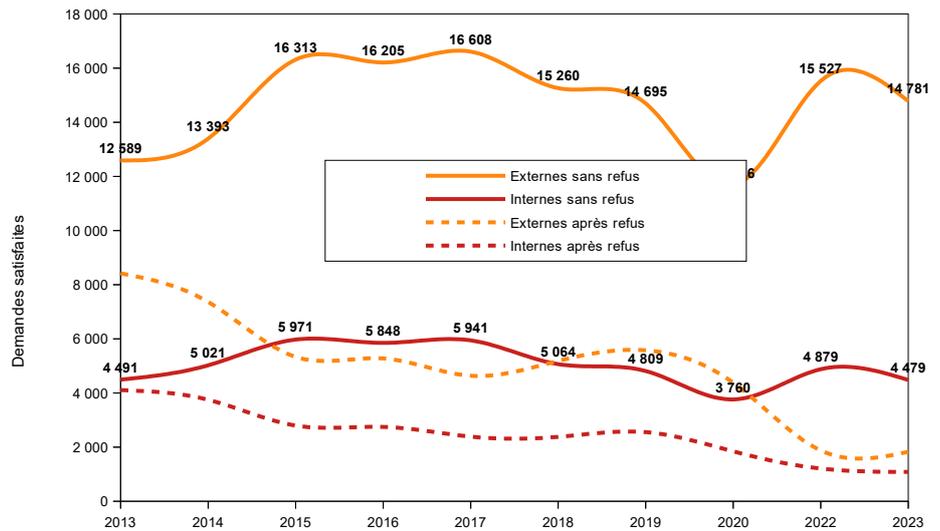
Une baisse des attributions plus marquée pour les demandes internes

Depuis 2019, la diminution du nombre de demandes satisfaites a été plus forte pour les demandes internes (-24%) que pour les demandes externes (-18%).

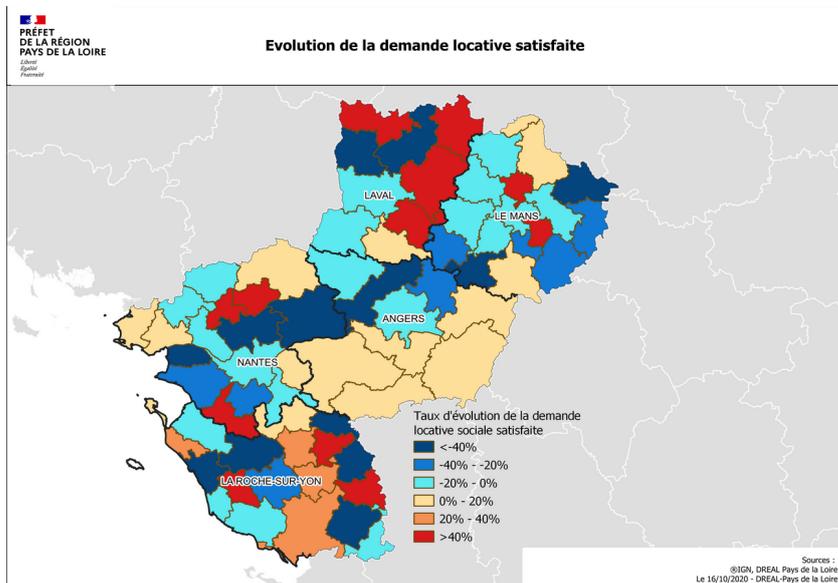
Les attributions externes après refus chutent

Depuis 2019, les attributions pour des demandes ayant déjà connu un refus ont diminué de 64% et principalement les demandes externes, contre une baisse de 1% des demandes sans refus.

Évolution de la demande satisfaite en fonction des refus



Taux d'évolution de la demande locative sociale satisfaite entre 2022 et 2023



Une baisse globale des attributions

Depuis 2020, une majorité d'EPCI connaissent une baisse du nombre d'attributions de logements sociaux.

Cette baisse est **plus marquée en Loire-Atlantique** et en **Vendée**. Dans ce dernier département, la tension déjà pré-existante est renforcée.

A l'inverse, 31 territoires connaissent une **hausse du volume d'attributions**, parmi eux différentes configurations existent :

→ la croissance du nombre d'attributions est concomitante d'une **hausse de l'offre** dans les communautés de communes du Pays des Achards, du Pays des Herbiers, du Sud-Est Manceau, de Nozay, de Maine-Coeur de Sarthe et du Pays de Blain.

→ le **taux de mobilité** permet de maintenir une offre disponible malgré une évolution de l'offre faible voire négative. C'est le cas pour les communautés de communes des Coëvrons, du Mont-des-Avaloirs, du Bocage Mayennais, du Pays de Meslay-Grez. Pour ces deux derniers, les attributions ont augmenté alors que le parc de logements diminuait, grâce à une forte mobilité probablement liée à un marché de l'accession abordable dynamique.

→ Les EPCI dans une situation intermédiaire où la **mobilité** et la **vacance** de logements sociaux sont plus importantes comme dans la communauté d'agglomération de Terres de Montaigu et Châteaubriant-Derval.

A retenir

- La **baisse des attributions** se poursuit après un sursaut post-covid
- Une **baisse moins marquée pour les demandeurs externes que pour les demandeurs internes**, conséquence des consignes d'attributions post-crise sanitaire
- Des **délais d'attribution qui se sont fortement allongés**
- Une **difficulté de plus en plus importante pour satisfaire les demandes**, en particulier dans les territoires à forte pression
- Quelques territoires qui ont pu maintenir un volume élevé d'attributions grâce à une augmentation de l'offre et/ou un fort taux de mobilité

Précisions méthodologiques

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 méthodologiques 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 détendus 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 cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval