

Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2024

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 2025 :

- **21 953 ménages** se sont vu attribuer un logement locatif social, dont **75% pour des ménages externes**
- Le nombre d'attributions est de nouveau en baisse (-1%) pour la deuxième année consécutive.

La demande satisfaite en 2024

Chute globale des attributions

En 2024, **21 953 logements sociaux** ont été attribués, c'est **22 % 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

Sur-représentation de la demande externe

→ 75 % des demandes satisfaites proviennent de **ménages qui ne sont pas locataires du parc social** (demandes externes), elles représentent 16 397 ménages. La Vendée est le département avec la plus forte part de demandes externes satisfaite (82 %).

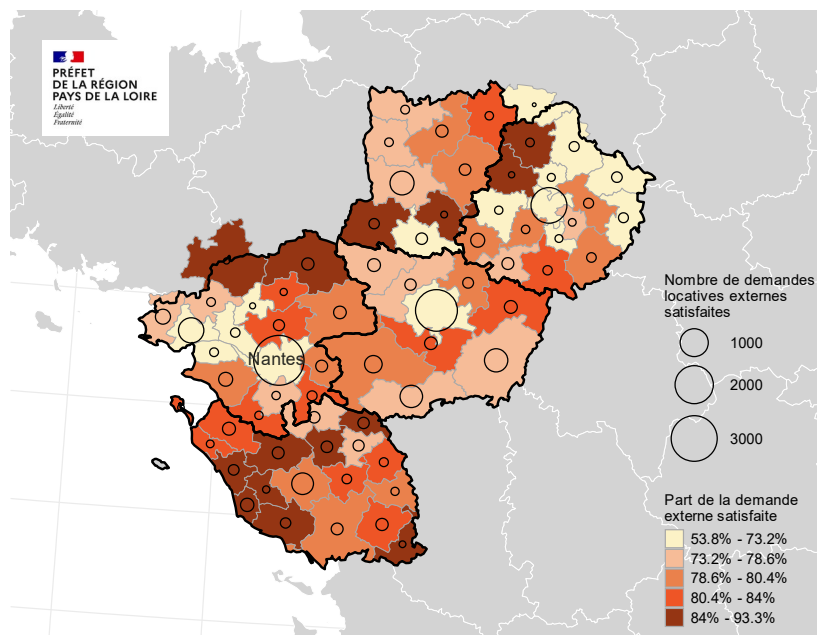
→ La **proportion de ménages externes** dans les attributions est nettement **plus élevée** que celle de la demande en cours (+ 10 points).

Concentration des attributions dans les grandes villes

→ **38 % des attributions** se concentrent dans **Nantes Métropole et Angers Loire Métropole**. Cette proportion est en hausse. Néanmoins, ces deux grandes agglomérations concentrent **45 % des demandes, soit 7 points de différences** 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 satisfaite en 2024



Sources :
©IGN, DREAL Pays de la Loire
2026-02-05

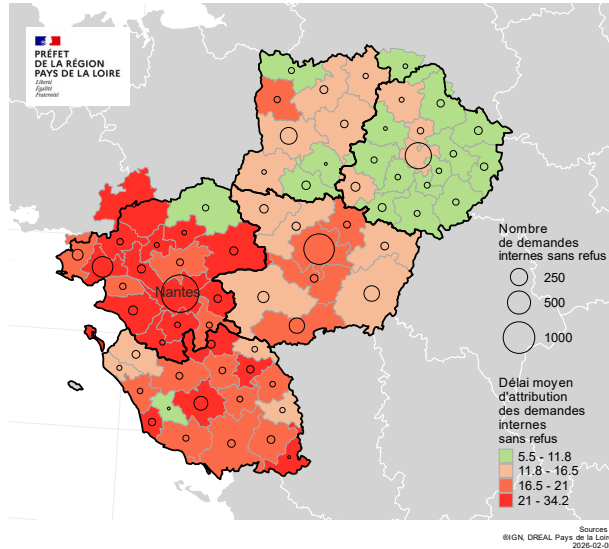
Zoom sur les attributions réalisées après au moins un refus

En 2024, 13 % des demandes satisfaites concernent des ménages qui avaient préalablement refusé un ou plusieurs logements (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.

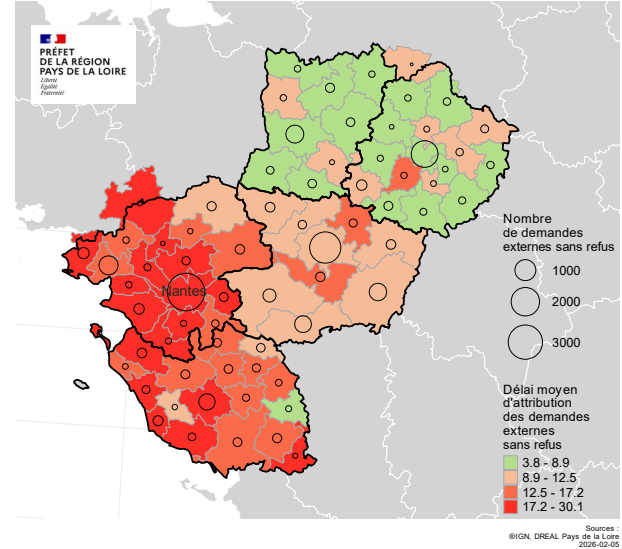
Les délais moyens d'attribution

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

Délai d'attribution des demandes internes



Délai d'attribution des demandes externes



Les refus 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 2024, le délai moyen pour l'attribution d'un logement social s'élève à :

→ **16 mois** si le ménage n'a préalablement pas refusé de propositions de logement

→ **32 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 **15 mois** pour les demandes externes, contre **21 mois** pour les demandes internes

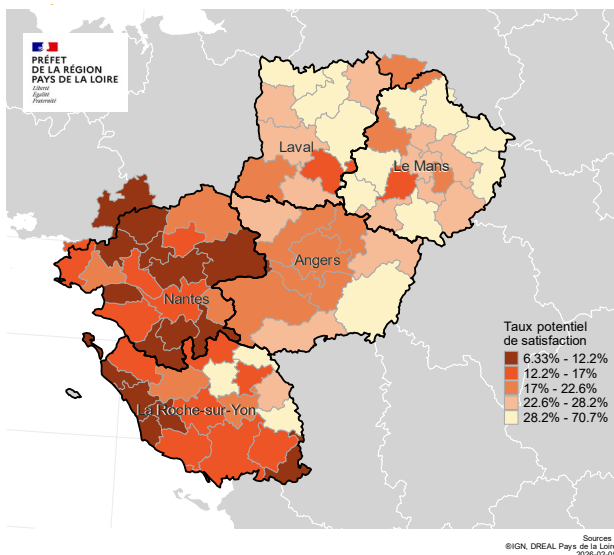
→ pour les ménages qui avaient refusé au préalable un ou plusieurs logement(s) qui leur étai(en)t proposé(s), il s'élève à **27 mois pour les demandes externes contre 40 mois pour les demandes internes.**

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 19 des 28 EPCI-LEC**. Les délais les plus importants concernent les **EPCI littoraux et autour de Nantes Métropole.**

Le taux potentiel de satisfaction de la demande

Taux potentiel de satisfaction net en 2024



Des attributions externes plus facilement satisfaites

Le taux potentiel de satisfaction global brut est de 17,4 % en Pays de la Loire. Cela signifie que **pour 100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2025, 17,4 demandes 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 15,1 % (taux net) :

→ 17,6 % pour les demandes externes

→ 10,2 % 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).

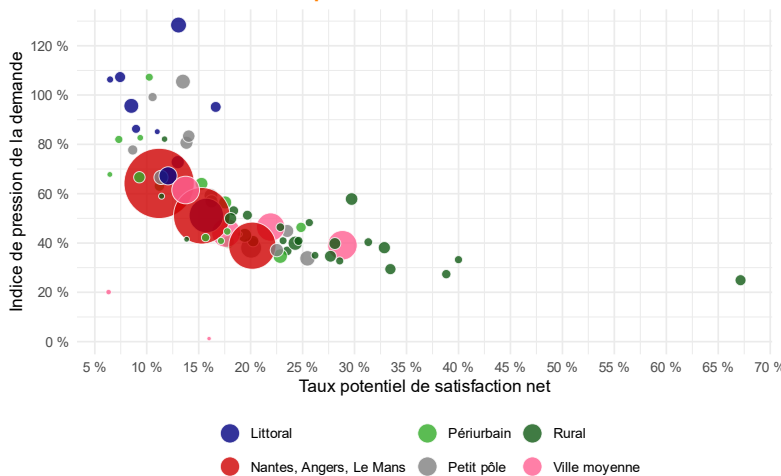
Un TPS net supérieur à 30 % (soit plus de 30 demandes satisfaites hors refus pour 100 demandes en cours) correspond quasi-systématiquement à un territoire dans lequel la pression est limitée.

En Pays de la Loire, **6 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 d'Angers Loire métropole qui connaît une plus faible pression et un meilleur TPS que Nantes métropole et Le Mans métropole.

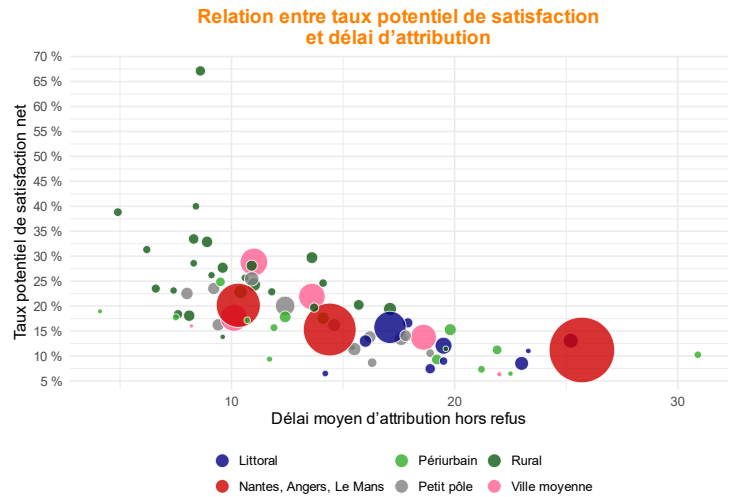
A l'inverse, plus la pression est importante, plus le TPS diminue progressivement. Du fait d'une forte pression, **65 EPCI rencontrent des difficultés pour satisfaire les demandes sur leur territoire (TPS net inférieur à 30 %), dont 44 EPCI pour lesquels ces difficultés sont très grandes (TPS net inférieur à 20 %, soit moins de 20 attributions hors refus pour 100 demandes en cours)**.

Les EPCI littoraux, les petits pôles urbains comme Pontchâteau, les EPCI périurbains comme la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres et le Pays des Acharde, et les grands EPCI comme Nantes métropole font partie des territoires au plus faible potentiel de satisfaction.

Relation entre taux potentiel de satisfaction et pression sur la demande



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 6 et 9 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 **4 et 30 mois**.

Là encore, **l'offre de logements sociaux dans les EPCI littoraux est très insuffisante pour répondre aux besoins**.

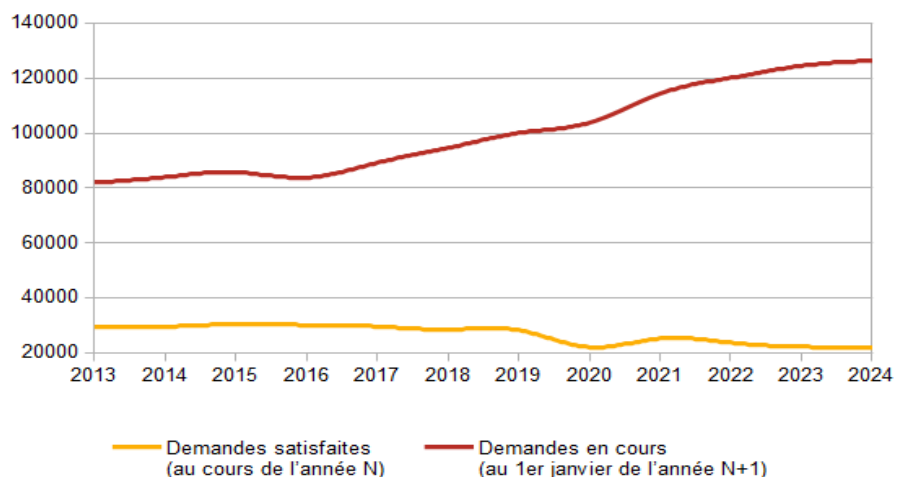
L'évolution de la demande satisfaite depuis 2013

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

Depuis 2015, le nombre d'attributions diminue constamment. 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 de la baisse des livraisons de nouveaux logements, les attributions ont de nouveau chuté depuis contribuant à creuser l'écart avec les demandes qui ne cessent de progresser.

Évolution de la demande en cours et de la demande satisfaite



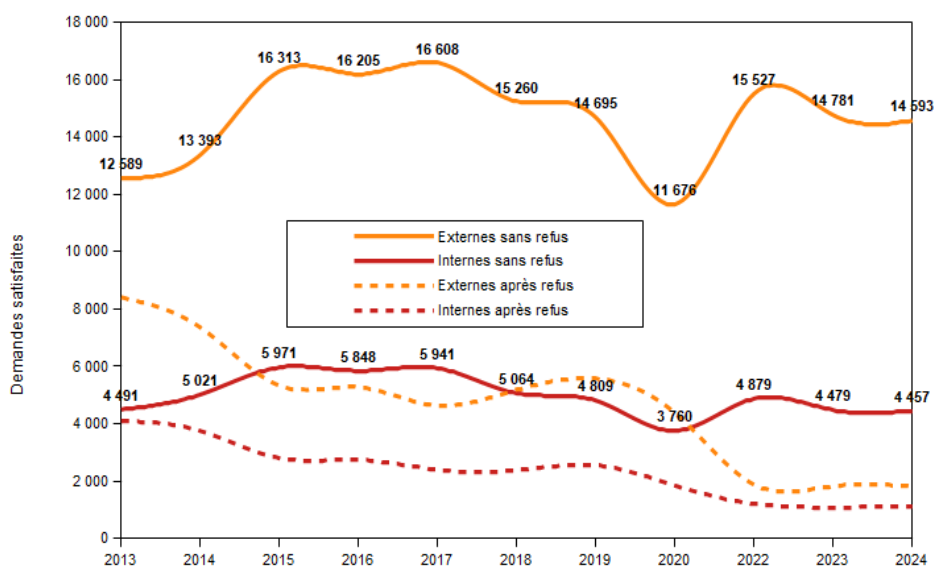
Le nombre d'attributions se stabilise

Depuis 2019, la diminution du nombre de demandes satisfaites a été plus forte pour les demandes internes (-24,5%) que pour les demandes externes (-19%). Mais depuis 2023, le nombre d'attributions se stabilise.

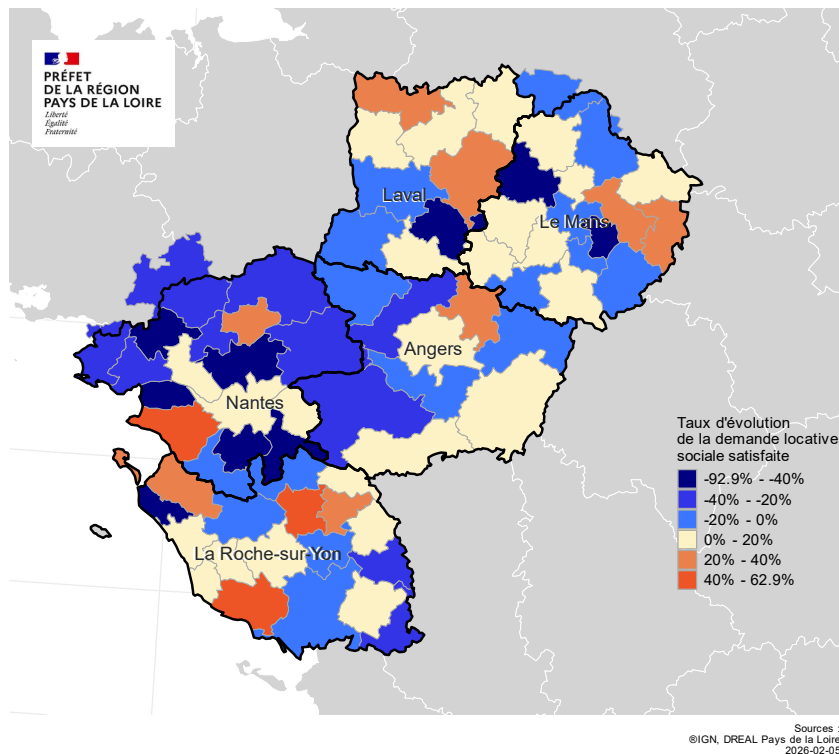
Les attributions externes après refus chutent

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 2% des demandes sans refus.

Évolution de la demande satisfaite en fonction des refus



Taux d'évolution de la demande locative sociale satisfaite entre 2023 et 2024



Une baisse globale des attributions

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

Entre 2023 et 2024 la baisse est **plus marquée** en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire.

A l'inverse, 21 territoires connaissent une **hausse de volume d'attributions**. Parmi eux, différentes configurations existent :

→ la croissance du nombre d'attributions est concomitante d'une **hausse de l'offre** dans la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon ou des Sables d'Olonne par exemple.

→ le **taux de mobilité** permet souvent de compenser ou de compléter une offre qui augmente moins vite que les attributions comme dans la communauté d'agglomération du Choletais ou encore dans la communauté de communes du Pays d'Ancenis.

→ Les EPCI dans une situation intermédiaire où la **mobilité** et la **vacance** de logements sociaux sont plus importantes comme dans la communauté de communes de Mayenne communauté.

A retenir

- Le nombre d'attributions se stabilise à un niveau bas au niveau régional, mais continue de baisser dans la plupart des EPCI de Loire-Atlantique
- Les délais d'attribution s'allongent
- Il est de plus en plus difficile de satisfaire les demandes face au manque d'offre et à la faible mobilité des ménages locataires du parc social, en particulier dans les territoires à forte pression
- Quelques territoires 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

ISSN : 2109-0017