

## Étude sur la tension dans le parc locatif social en 2024

### 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

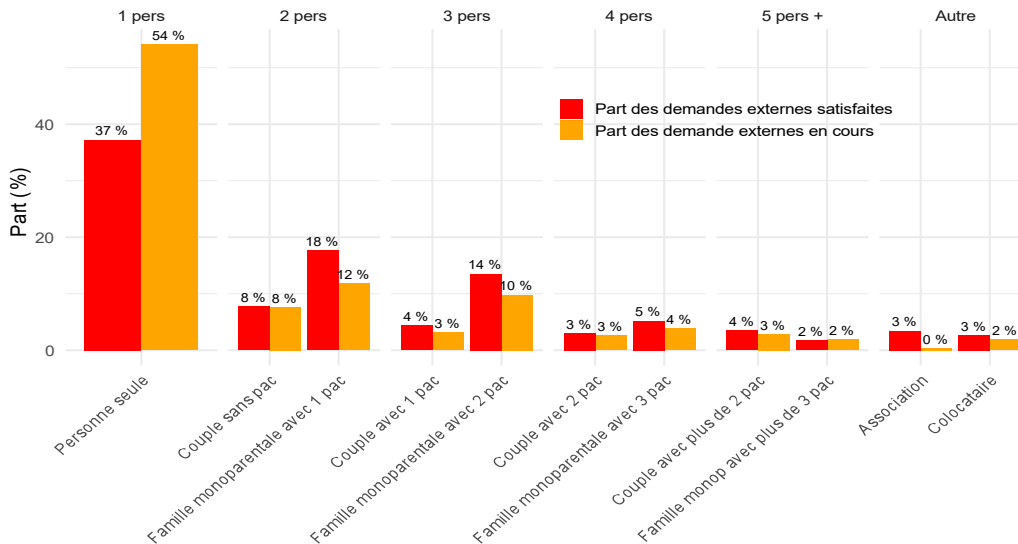
#### Données clés en Pays de la Loire

##### En 2024 :

- **21 953 ménages** se sont vus attribuer un logement locatif social, c'est moins qu'en 2020 alors que la demande a explosé
- **75 %** des attributions concernent des ménages externes

### Le profil des demandes satisfaites en 2024

#### Répartition de la composition familiale des demandes en cours et des demandes satisfaites en 2024



#### Une stabilité de la composition des ménages

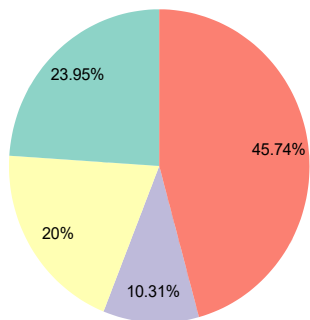
L'année 2024 ne présente pas d'évolutions particulières quand à la composition familiale des demandes locatives sociales satisfaites.

#### Comparées à la demande en cours, les attributions pour les familles monoparentales

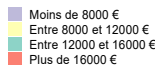
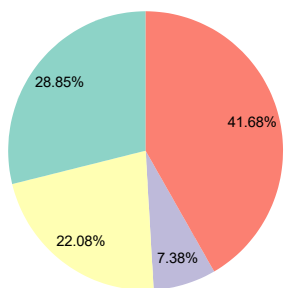
Qu'il s'agisse des demandes externes ou internes, on enregistre une **proportion beaucoup plus élevée de familles monoparentales** (sur-représentées) **que de personnes seules** (sous-représentées) dans la demande satisfaite, par rapport à la demande en cours. En outre les demandes de familles monoparentales sont plus souvent catégorisées comme publics prioritaires.

## RUC annuelles des demandes satisfaites en 2024

### Demandes externes



### Demandes internes



## RUC : Ressources par unité de consommation

$RUC = \frac{\text{Ressources du ménage}}{\text{Nombre d'unités de consommation}}$

La définition est détaillée dans la fiche 3 consacrée au « profil de la demande locative sociale en cours »

### Des ménages aux ressources élevées dont la prise en compte progresse fortement au détriment des ménages modestes

Au regard de la répartition des demandes en cours, la part des ménages en situation de **grande pauvreté** (RUC inférieures à 8 000 € par an) continue de régresser dans les attributions, tout comme leur poids dans les demandes.

A l'inverse, la part des ménages aux ressources élevées continue d'augmenter comme dans la demande en cours.

### Les ménages « jeunes » toujours favorisés, mais en recul

Les ménages de moins de 40 ans représentent 61 % des attributions externes pour 56 % de la demande.

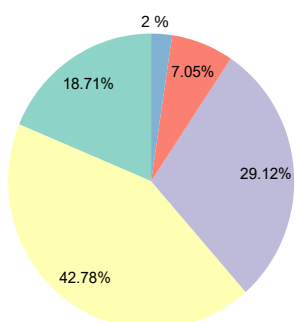
Bien que très majoritaire, cette part est en recul au profit des retraités.

### Des logements attribués plus grands que ceux souhaités

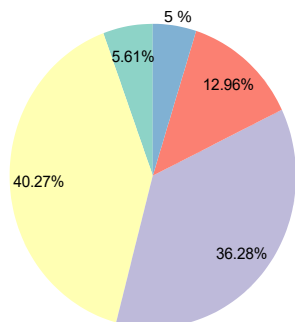
Les T1 et T2 représentent 34 % de la demande externe satisfaite, contre 75 % pour la demande en cours. A l'inverse, les T3 et T4 sont surreprésentés dans les attributions par rapport à la demande en cours.

## Répartition selon l'âge des demandes satisfaites en 2024

### Demandes externes

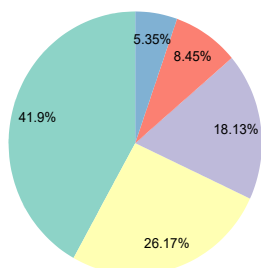


### Demandes internes

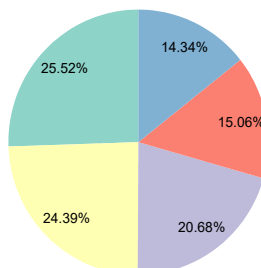


## Répartition selon la taille des logements attribués en 2024

### Demandes externes



### Demandes internes



## Les délais moyens d'attribution

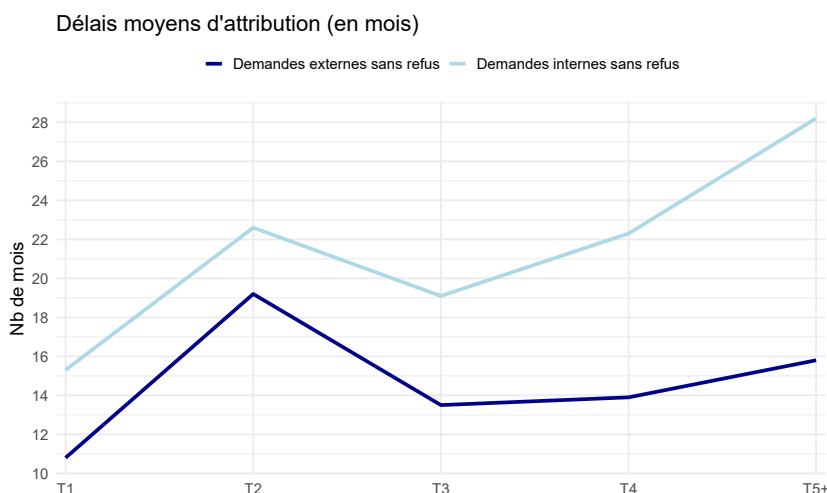
### Des délais d'attribution plus longs pour les T2

En l'absence d'offre adaptée, le délai moyen d'attribution sans refus pour les demandes externes s'élève à près de 15 mois (soit une hausse de + 2,5 mois depuis 2022). Mais quelle que soit l'origine de la demande (interne ou externe), **les T2 connaissent les plus importants délais d'attribution.**

En 2024, la pression sur les **T2** s'est accentuée, **les délais se sont fortement allongés** pour cette catégorie de logement (+ 5,5 mois sur la demande externe sans refus depuis 2019).

Les délais d'attribution sont supérieurs pour toutes les tailles de logements lorsque la demande est interne.

### Délai moyen d'attribution en 2024 (en mois)



## Le taux potentiel de satisfaction de la demande

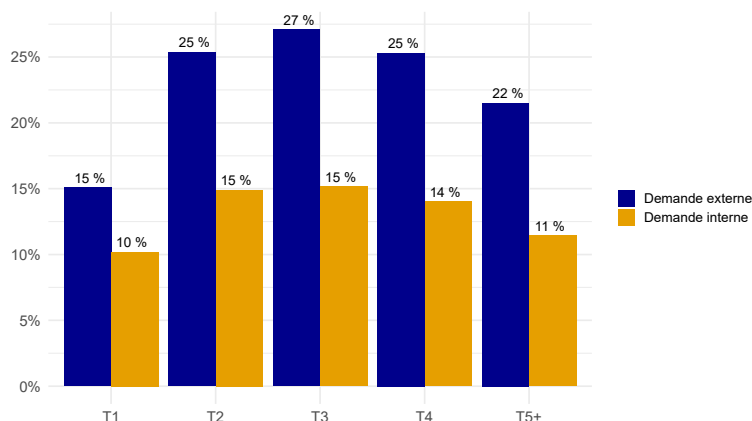
### Taux potentiel de satisfaction (TPS)

Nombre de demandes satisfaites sans refus durant l'année N-1 pour 100 demandes en cours au 1<sup>er</sup> 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

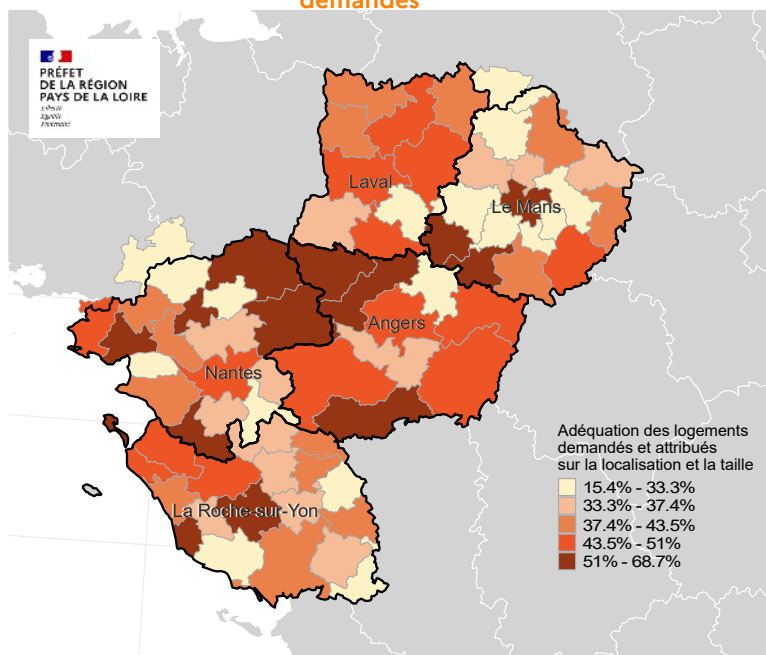


### Des difficultés à satisfaire les demandes de petits logements

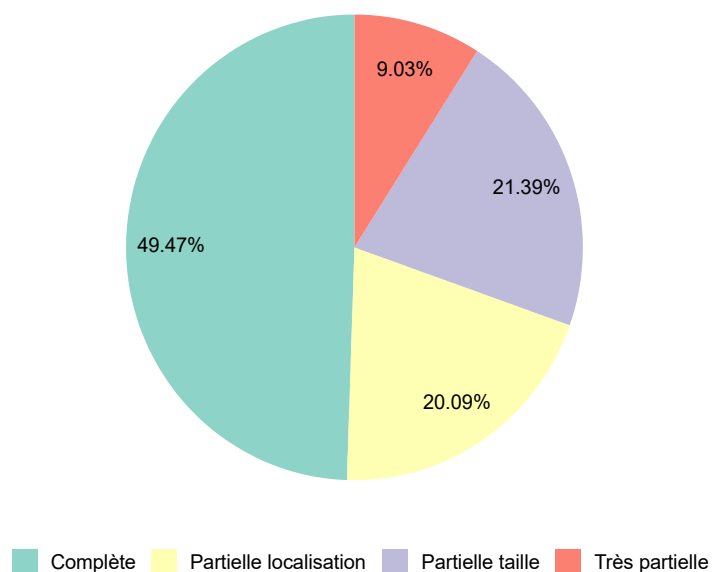
Le taux de satisfaction de la demande est plus faible pour les T1 et les T5.

## L'adéquation des attributions avec la demande des ménages

### Part des attributions en adéquation « complète » avec les demandes



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



### L'adéquation de l'attribution avec la demande du ménage

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
- 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.

### Une adéquation demande / attribution en baisse

Dans 50 % des demandes satisfaites, les logements attribués sont à la fois conformes à la taille demandée et à la première localisation souhaitée. Cette proportion ne cesse de baisser depuis 2020 (- 3 points), les attributions de logements sont plus en adéquation avec les demandes au Nord de l'autoroute A 11 entre Nantes et Angers.

### Un surdimensionnement qui persiste malgré les tensions

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

La part d'adéquation dans la typologie des logements attribués varie en fonction du type de biens :

→ T1 (70%), T2 (76 %), T3 (71%), T4 (69%), T5 (49%).

Pour ces typologies, on observe une baisse de la part de logements attribués en adéquation avec la demande depuis 2020 et plus particulièrement pour les T1 (-3 points) et les T5 (-10 points),

→ Niveau d'adéquation stable pour les T4 depuis 2020,

→ Pour les T1 et T2, le sur ou sous-dimensionnement observé est majoritairement lié au déficit d'offre disponible. A l'inverse, pour les T3 et plus, il relève davantage de l'adéquation avec les besoins et les moyens du ménage.

### Un surdimensionnement plus fréquent en demande externe

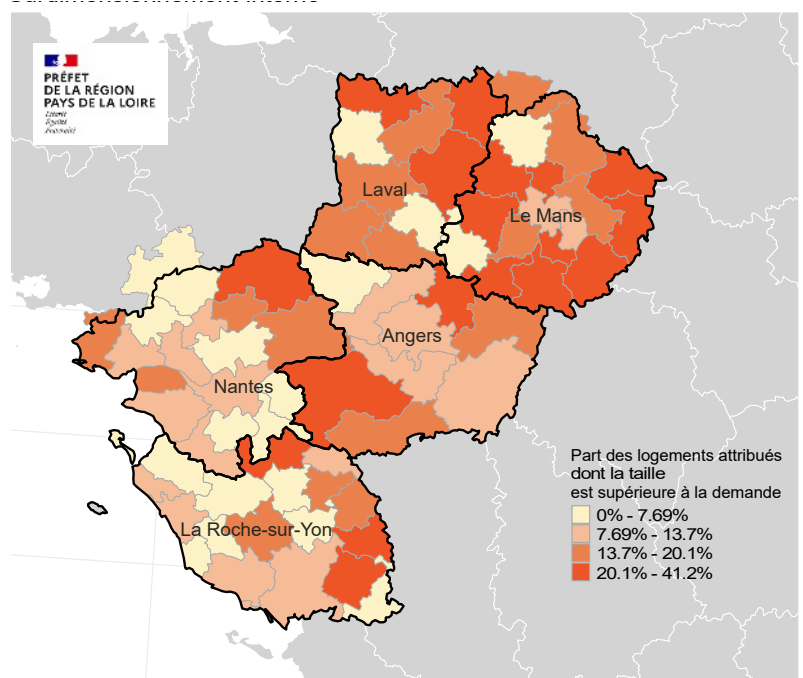
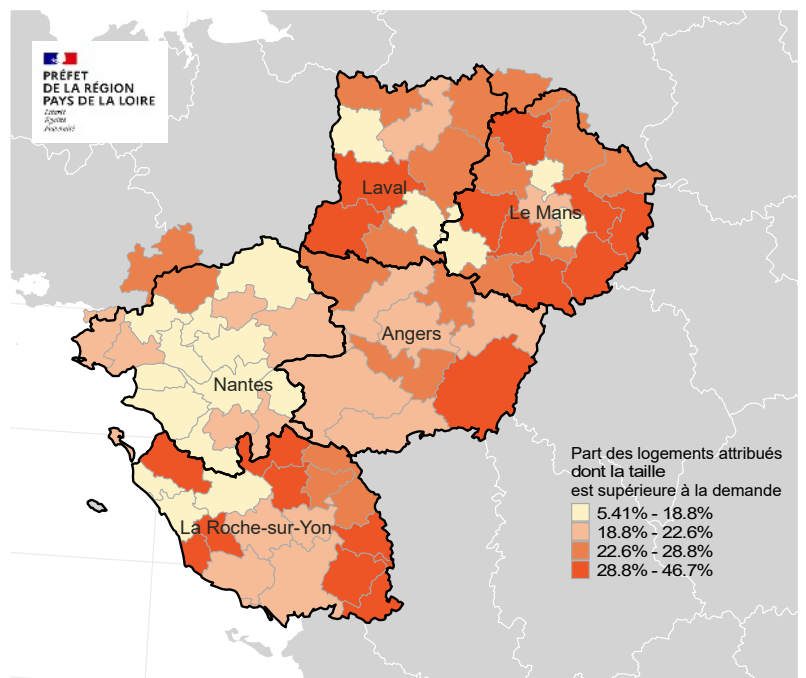
La concordance dans la typologie de logements apparaît **plus difficile en demande externe** (68,8 %) qu'en demande interne (77,5 %). Le surdimensionnement est plus fréquent en demande externe (22,1 % des attributions), alors qu'il s'élève à seulement 12,1 % pour la demande interne. Ceci est notamment lié au fait que les ménages internes, plus souvent des familles constituées de plusieurs personnes, sollicitent en moyenne des logements plus grands, alors que dans les demandes externes figurent des familles qui s'agrandiront dans le futur.

### 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 10 % et 41 % des attributions. Celui-ci est **beaucoup plus fréquent dans les secteurs détendus présentant un faible volume d'offre disponible.**

### Une localisation des logements moins bien respectée

Indépendamment de la typologie, la localisation des logements attribués correspond dans 20,1 % des cas à la **première commune demandée** par le ménage. Cette proportion s'élève à 92,1% lorsque l'on considère les attributions sur l'EPCI demandé.



# L'évolution des caractéristiques de la demande satisfaite depuis 2013

## Ralentissement de la baisse du nombre d'attributions

Entre 2023 et 2024, les attributions ont baissé de 1%. L'attribution de logement suite à une demande externe a chuté de 1,27% contre 0,1% pour les demandes internes.

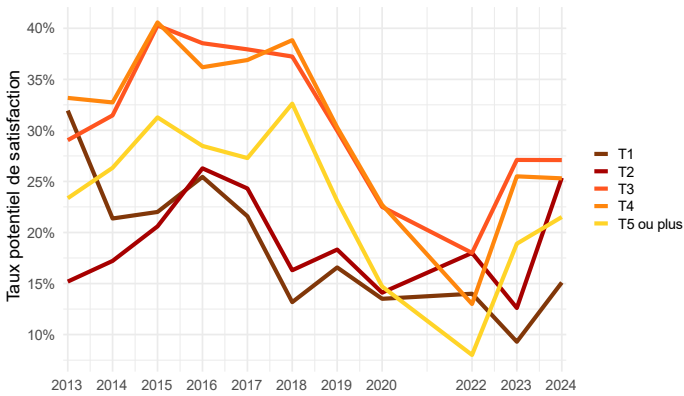
## Baisse des attributions concernant toutes les tailles de ménages

Entre 2023 et 2024, la baisse des attributions concerne davantage les familles monoparentales. La baisse des demandes externes satisfaites s'observe surtout pour les **couples sans personne à charge** (-4%), et les **familles biparentales avec trois personnes à charge** (-9%). Les attributions aux **personnes seules**, qui composent majoritairement la demande externe, ont baissé de 2%.

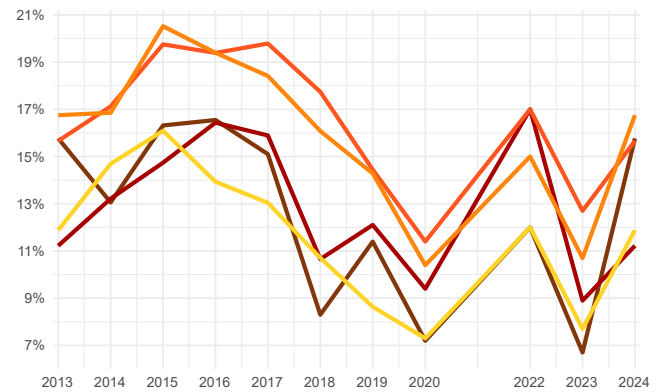
Pour les demandes internes satisfaites, la baisse concerne surtout les personnes seules (-7%) et les familles monoparentales avec 3 personnes à charge (-13%).

## Evolution du taux potentiel de satisfaction de la demande

### Demandes externes



### Demandes internes



## Amélioration des attributions pour les petits logements

La baisse continue du nombre d'attributions depuis 2015 participe très fortement à la **dégradation de la capacité à répondre aux demandes** quelle que soit la taille des logements.

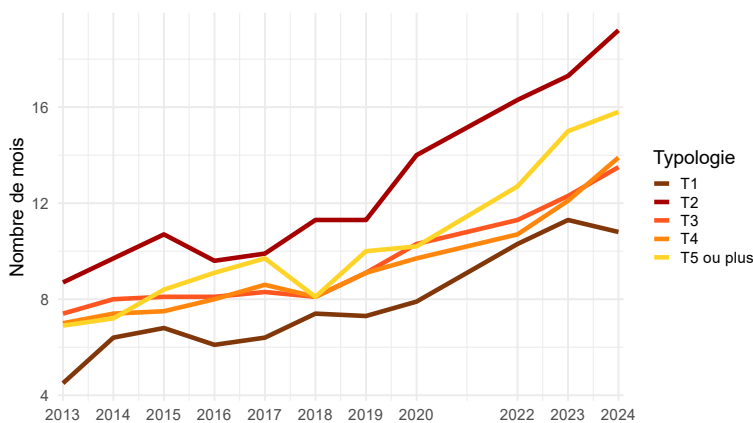
Néanmoins, le rebond du taux potentiel de satisfaction pour les T1 et T2 marque une amélioration de la situation, plus dans les **petites typologies de logements**.

## Amélioration de la capacité à répondre aux demandes internes

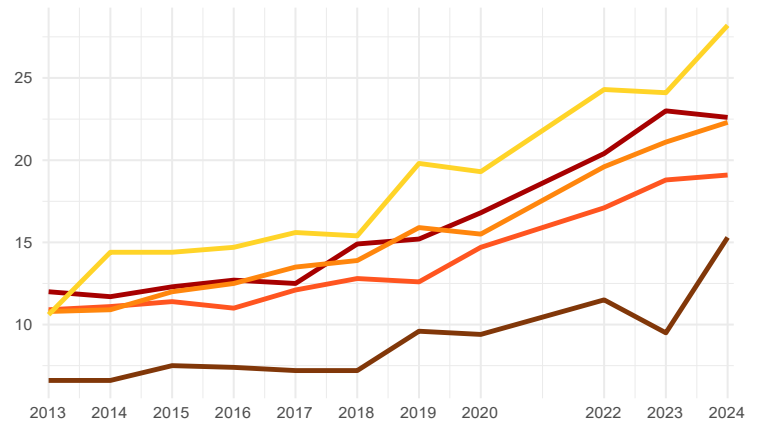
La réponse aux demandes internes s'est améliorée entre 2023 et 2024.

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

### Demandes externes



### Demandes internes



## Les délais d'attribution des T5+ s'envolent

Les délais moyens d'attribution hors refus augmentent quelle que soit la taille des logements mais moins fortement pour les demandes externes à l'exception des T5 (16 mois en moyenne).

## La demande interne se grippe de plus en plus

La détérioration des délais d'attribution touche plus particulièrement les demandes internes. Il faut attendre plus de 28 mois pour obtenir un T5 et 22 mois pour un T2.

### De moins en moins de refus

La proportion de demandes ayant fait l'objet d'un ou de plusieurs refus est en baisse tant pour la demande interne que pour la demande externe.

Le taux de refus pour les demandes externes a baissé de 0,3 point pour les T2 et de 0,6 point pour les T3 entre 2023 et 2024. En revanche, il a progressé de 0,8 point pour les demandes internes de T1.

### 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

La proportion d'attributions en adéquation complète avec la demande initiale (sur la première commune demandée et la typologie souhaitée) s'est stabilisée autour de 50 % après une période de baisse entre 2016 et 2022. Elle est passée de 56,3 % en 2016 à 50 % en 2022.

Par ailleurs, la proportion de logements surdimensionnés continue de diminuer (21,2 % en 2020, 20,1 % en 2023, 19,70 % en 2024).

### A retenir

→ La chute du nombre d'attributions engagée depuis 2015 se stabilise

→ En 2024 le renforcement des ménages aux ressources plus élevées, constatée depuis 2 ans dans la demande en cours, se confirme

→ Les demandes sont plus souvent satisfaites pour les familles monoparentales

→ Les délais d'attribution s'allongent en particulier pour les demandes internes

### 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 2  
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :  
Anne Beauval

ISSN : 2109-0017  
N° de chrono : 5311H25BLG