

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

## Fi che n° 5 Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires

Cinquième 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 des ménages prioritaires et leurs besoins :

- Composition familiale
- Ressources
- Age
- Typologies des logements

### Données clés en Pays de la Loire

#### Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- **52 681 demandes** sont en cours pour des publics prioritaires, soit 42,3 % de la demande en cours
- les **4 catégories de publics très prioritaires** représentent **3 421 demandes**, soit 2,75 % de la demande en cours

#### En 2023 :

- **12 585 logements** ont été attribué à des publics prioritaires, soit **57 %** de la demande satisfaite
- les **4 catégories de publics très prioritaires** représentent **3 089 demandes**, soit **14 %** des attributions réalisées

### Des ménages prioritaires avec des besoins spécifiques

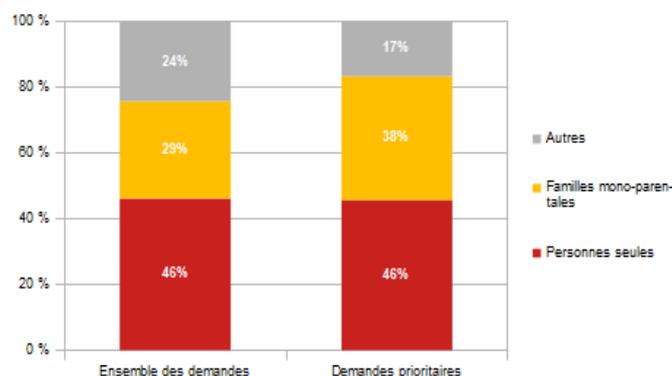
#### Une harmonisation régionale sur la gestion des publics prioritaires

Suite à la loi Egalité et Citoyenneté modifiant les critères de priorité définie dans le code de la construction et de l'habitation, les services de l'État, en accord avec les représentants des bailleurs sociaux, ont fait évoluer en 2018 les critères d'attribution de logements sociaux. En particulier, les ménages identifiés prioritaires dans le cadre du contingent préfectoral forment un vivier unique partagé entre tous les réservataires. Plus spécifiquement, parmi ces ménages, 4 catégories de publics très prioritaires ont été définies : les ménages bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO), les réfugiés, les personnes sortants de structure d'hébergement et les personnes victimes de violence conjugale. Cette action s'inscrit dans le cadre de la stratégie régionale en faveur du relogement des publics prioritaires.

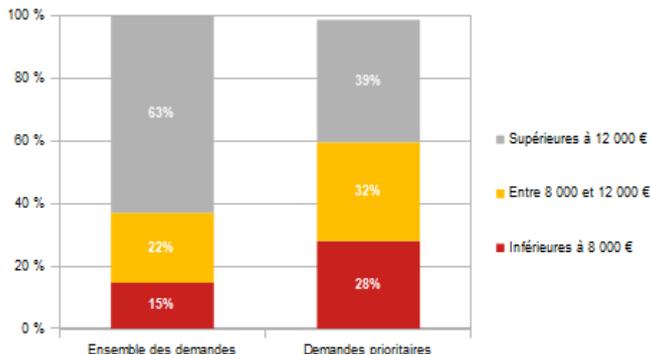
#### Des personnes seules majoritaires

- 46 % des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne **des personnes seules**, comme pour l'ensemble des demandes
- 38 % des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne **des familles mono-parentales** (nombreuses chez les personnes victimes de violence conjugale), c'est 5 points de plus qu'en 2020
- La proportion de **personnes seules** atteint :
  - ▶ **68 %** pour les **réfugiés** (6 points de moins qu'en 2020)
  - ▶ **59 %** pour les **sortants d'hébergement**
  - ▶ **51 %** pour les **ménages DALO**

#### Composition familiale des demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024



### Ressources annuelles par unité de consommation des demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024



### Des ressources plus faibles

→ 28 % des demandes en cours pour des publics prioritaires concerne des ménages dont les ressources par unité de consommation (RUC) sont **inférieures à 8 000 €**, contre seulement 15 % sur l'ensemble des demandes.

→ 60 % des ménages prioritaires ont des ressources annuelles inférieures à 12 000 €, contre 37 % sur l'ensemble des demandes. Il s'agit de ménages qui rencontrent des difficultés à se loger dignement en raison de difficultés d'ordre économique ou liées à leurs conditions d'existence (handicap, victime de violence conjugale...)

→ La part des ménages dont les revenus sont supérieurs à 12 000 € dans l'ensemble des demandes est passée de 53 à 63 % entre 2020 et 2023.

Depuis la crise sanitaire, de nombreuses aides financières exceptionnelles ont été déployé en faveur des ménages les plus modestes notamment pour faire face à l'inflation du coût de la vie.

### Des ménages plus jeunes

→ **56 %** des demandes en cours pour des publics prioritaires concernent des ménages dont le demandeur principal a **moins de 40 ans**, contre 50 % sur l'ensemble des demandes

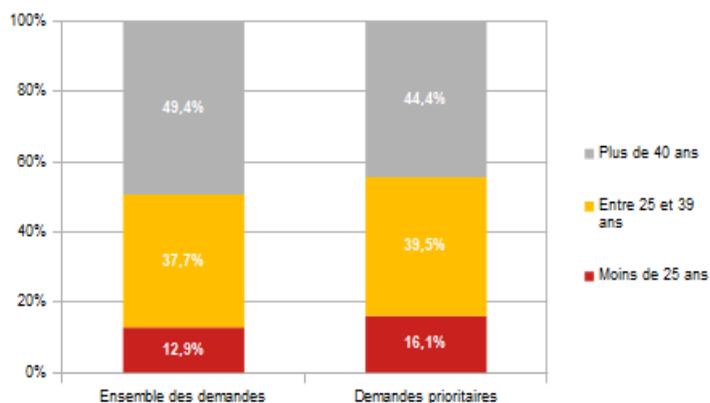
→ **16 %** des ménages prioritaires a moins de 25 ans

→ La proportion de ménages dont l'âge est inférieur à 40 ans atteint :

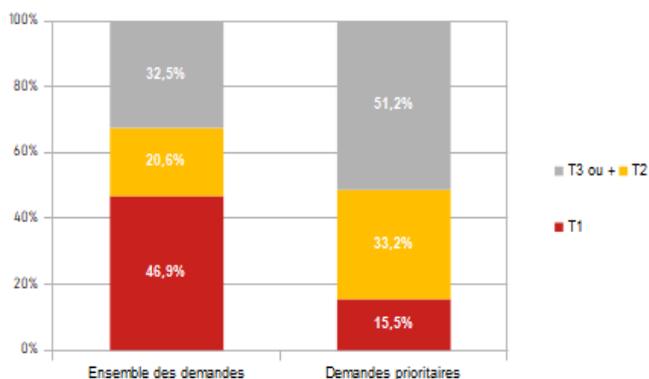
- ▶ **81 %** pour les **réfugiés**
- ▶ **65 %** pour les **sortants d'hébergement**
- ▶ **54 %** pour les personnes **victimes de violence**

familiale

### Age du demandeur principal sur les demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024



### Typologies souhaitées sur les demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2024



### Des typologies demandées plus petites

→ Plus de la moitié des ménages prioritaires demande un T3 et +, contre 32 % sur l'ensemble des demandes en cours

→ La proportion de ménages demandant un T1/T2 atteint :

- ▶ **71 %** pour les **réfugiés**
- ▶ **61 %** pour les **sortants d'hébergement**
- ▶ **53 %** pour les **ménages DALO**

→ Depuis 2020 la structure de l'ensemble des demandes s'est profondément transformé, **la part des demandes de T1 a gagné 35 points**

→ A l'inverse, **les demandes de T3 ont perdu 22 points** pour l'ensemble des demandes en cours

Entre 2020 et 2023, les demandes locatives sociales en cours ont augmenté de 24 % (+ 24 400 demandes) pour différentes raisons :

- impact des confinements successifs,
- baisse des attributions depuis plusieurs années,
- croissance démographique,
- attractivité des Pays de la Loire qui se caractérise par une augmentation des demandeurs originaires d'un autre région (+ 2 000 demandeurs entre 2020 et 2023).

## La crise sanitaire est passée, retour des publics prioritaires

### Après le covid retour des publics prioritaires

La crise sanitaire a eu des impacts importants sur la demande locative sociale et les attributions aux personnes les plus fragiles. En particulier, sur la période de mars à mai 2020, le premier confinement a produit des effets inédits de plusieurs natures. Les autres confinements ayant été moins restrictifs, ces effets ont été moindres.

En réaction, des **mesures d'urgence** ont été prises pour que **l'activité en matière d'attributions de logements sociaux apporte une réponse rapide** aux ménages les plus impactés par ces effets.

Mais au-delà des mesures d'urgences, quatre lois successives ont réformé la gestion de la demande et les attributions des logements afin de répondre aux enjeux de transparence, de lisibilité, de simplification de mixité sociale à l'échelle intercommunale. Cette réforme des attributions a rendu obligatoire pour 29 EPCI ligériens la mise en place d'une cotation et d'une gestion en flux permettant d'identifier plus facilement les publics les plus prioritaires.

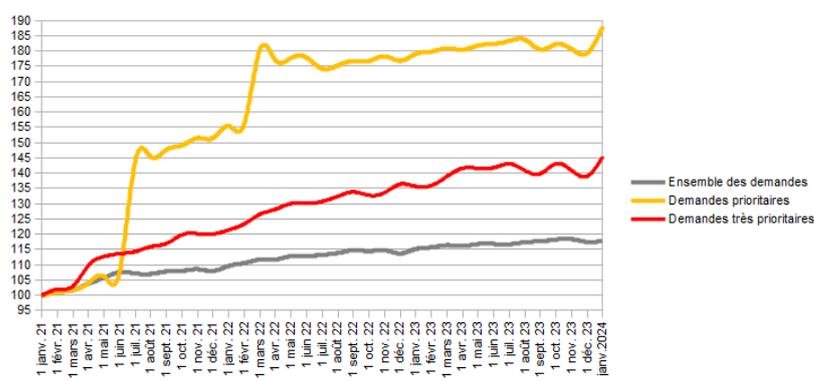
### Une meilleure prise en compte des publics prioritaires

Le **vivier des publics très prioritaires s'est fortement accru** au cours du 1<sup>er</sup> confinement, alors que le volume de demandes des autres publics a eu tendance à diminuer pendant cette période. La raison de cette hausse spectaculaire est multifactorielle (cf fiche n°5 édition de 2021).

Puis, **à partir de juin 2021**, malgré une hausse constante des publics très prioritaires, les autres **demandes prioritaires s'envolent** et se maintiennent à des niveaux inédits. La mise en œuvre progressive d'une labellisation automatique des publics prioritaires permet de mieux les prendre en compte.

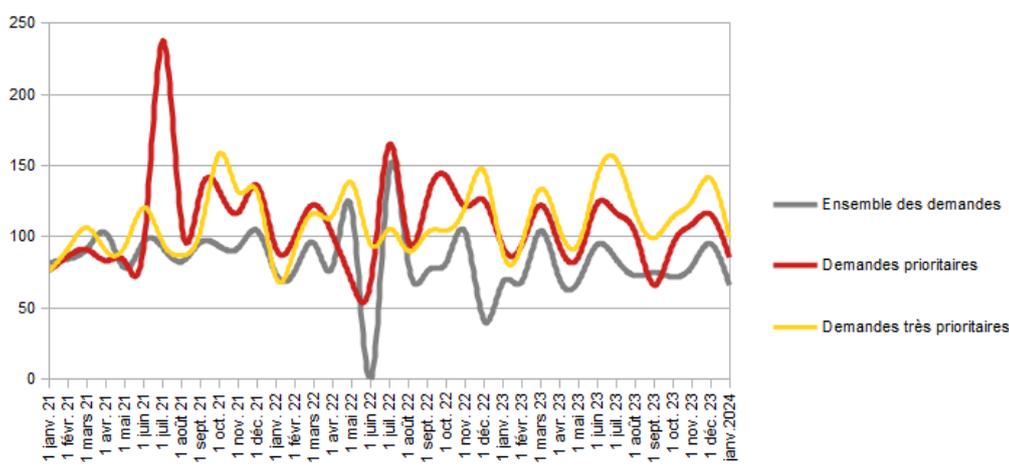
### Évolution comparée de la demande en cours

Base 100 sur la moyenne mensuelle janvier 2021



### Évolution comparée des attributions de logements sociaux

Base 100 sur la moyenne mensuelle de 2019



### Les perturbations liées à la crise covid s sont passées

Les attributions de logements sociaux à des publics prioritaires ou très prioritaires suivent les mêmes oscillations entre 2021 et 2023, à quelques exceptions près. On peut noter en 2021 un pic de relogement des publics prioritaires en juillet qui s'explique d'une part par la mise à jour des enregistrements dans les bases de données.

D'autre part, la labellisation automatique des demandes dans le Maine-et-Loire et la Vendée a fortement amélioré la prise en charge des publics prioritaires. En effet, dans le Maine-et-Loire, un nouveau programme de labellisation automatique a été mis en œuvre en juillet 2021. Celui-ci a conduit à un élargissement de la définition des publics prioritaires et donc à une augmentation du vivier et des attributions pour ces ménages.

En Vendée, en mars 2022, des critères de priorité ont également été labellisés de façon automatique, ce qui a eu pour effet une hausse significative du nombre de demandes en cours pour les publics prioritaires.)

### La déclinaison territoriale de l'étude

Les données de cette fiche sont déclinées **à l'échelle de la région, des départements et des EPCI**. Des **fiches territoriales sont disponibles** sur le site internet de la DREAL via le lien suivant :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/tension-du-parc-locatif-social-tpls-a5508.html>

Celles-ci présentent les éléments suivants :

- la **répartition du parc** par typologie et zone géographique
- les **loyers moyens pratiqués** par typologie et superficie

#### A retenir

- Des besoins spécifiques pour les publics prioritaires : essentiellement des **petits logements (T1/T2) financièrement accessibles** et localisés **dans les secteurs attractifs hors QPV**
- Une **accélération rapide de ces besoins** avec la crise sanitaire et une **réponse ponctuelle d'urgence**
- Une **concurrence toujours plus accrue entre les publics prioritaires** sur ces catégories de logement

### Précisions méthodologiques

#### **Les publics prioritaires :**

Les publics prioritaires sont ceux qui sont labellisés au titre du contingent préfectoral, peu importe leurs ressources ou le critère retenu pour leur labellisation. Il ressort que tous ces ménages ne nécessitent pas systématiquement un logement abordable. A l'inverse, des ménages ne relevant pas des publics prioritaires pourraient avoir besoin d'un logement abordable.

#### **Précautions dans l'interprétation :**

Au-delà des différents aspects liés à la méthodologie retenue (évoqués plus haut), il convient de se montrer prudent sur l'interprétation de l'adéquation offre / demande en cours. En effet, les différents fonctionnements sur la labellisation des publics prioritaires impliquent notamment une surreprésentation de ces publics sur certains territoires (ex : en Sarthe où les critères sont relativement souples) ou une sous-estimation sur d'autres territoires (ex : en Vendée où ces publics sont majoritairement labellisés a posteriori).

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**