



Les Hauts du Loch - Auray - Espacil  
Crédit photo : ADIL 56



## L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN MORBIHAN

### SYNTHÈSE

Au 1er janvier 2022, 18 692 demandes locatives sociales étaient en cours dans le Morbihan. Un chiffre record et qui a progressé de +19 % sur une année, soit près de 3 000 demandes supplémentaires.

### SOMMAIRE

- ▶ Le parc locatif social 1
- ▶ La demande locative sociale 4
- ▶ Propositions / Attributions / Refus 10
- ▶ Tension de la demande 11
- ▶ Tableaux récapitulatifs par EPCI 13

69 % de ces demandes sont déposées par des demandeurs externes, souhaitant donc intégrer le parc social. Par ailleurs, parmi ces demandeurs, on note une explosion des demandes motivées par la mise en vente ou la reprise du logement actuel (660 au 01/01/2021 contre 1 590 au 01/01/2022). De plus, 500 demandes supplémentaires proviennent de ménages habitant en dehors du Morbihan.

2021 marque une année de reprise des attributions de logements sociaux, permettant ainsi un recul du délai médian d'attribution qui est de 5.3 mois, avec cependant de fortes disparités en fonction des territoires.

**37 928**  
logements locatifs  
sociaux au 1er janvier  
2021



+0.8 %\*

**18 692**  
demandes locatives  
sociales au 1er janvier  
2022



+19 %\*

\* Évolution sur 12 mois

## I LE PARC LOCATIF SOCIAL (au 1er janvier 2021)

### 37 928 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE MORBIHAN AU 1ER JANVIER 2021

Avec près de 38 000 logements locatifs sociaux au 01/01/2021, le parc social morbihannais représente 21 % du parc des bailleurs sociaux à l'échelle de la Bretagne.

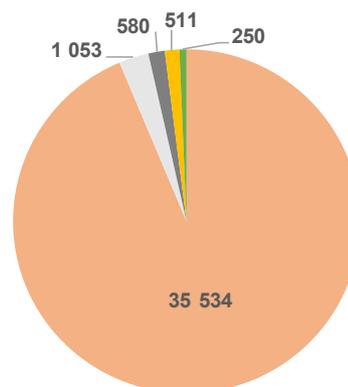
L'évolution entre 2020 et 2021 reste stable, comparativement à la période précédente, avec une progression de +0.8 %, soit 316 unités supplémentaires. On dénombre l'entrée de 410 logements et la sortie de 108 biens, la grande majorité pour motif de vente.

Néanmoins, cette évolution du parc n'est pas significative d'une hausse de logements loués. En effet, le nombre de logements loués reste relativement stable. En revanche, on remarque une augmentation des logements vacants (+55 unités), des logements pris en charge par une association (+96) et des logements vides (+ 200). Ces logements innocupés ne sont pas proposés à la location car ils sont en attente d'une démolition ou d'une vente. Par ailleurs, 66 % de ces logements sont situés sur Lorient Agglomération où plusieurs projets de réhabilitation de quartiers sont en cours.

#### MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

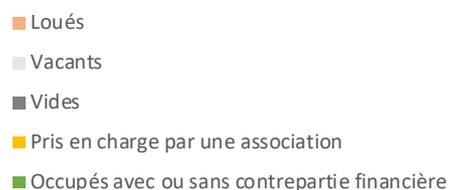
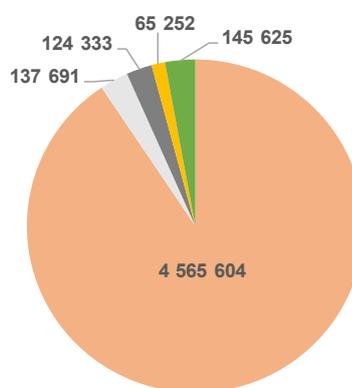
##### MORBIHAN

Évolution du parc 2019/2020 :  
+0.84 %



##### FRANCE MÉTROPOLITAINE

Évolution du parc 2019/2020 :  
+1.1 %



Départements	Parc locatif social au 01/01/2021	Évolution sur un an	Demandes en cours au 01/01/2022	Évolution sur un an
Côtes d'Armor (22)	23 322	+ 1.00 %	12 211	+ 16 %
Finistère (29)	48 430	+ 1.03 %	20 011	+ 17 %
Ille-et-Vilaine (35)	73 717	+ 0.15 %	34 491	+ 10 %
<b>Morbihan (56)</b>	<b>37 928</b>	<b>+ 0.84 %</b>	<b>18 692</b>	<b>+ 19 %</b>
<b>BRETAGNE</b>	<b>182 244</b>	<b>+ 1.7 %</b>	<b>85 405</b>	<b>+ 14 %</b>

## I MISES EN SERVICE 2020

### 410 LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN 2020

Depuis plusieurs années, le volume de mises en service diminue sur le département, tout comme à l'échelle nationale. Dans le Morbihan, sur une année, ce sont ainsi 59 logements de moins qui ont été mis en service.

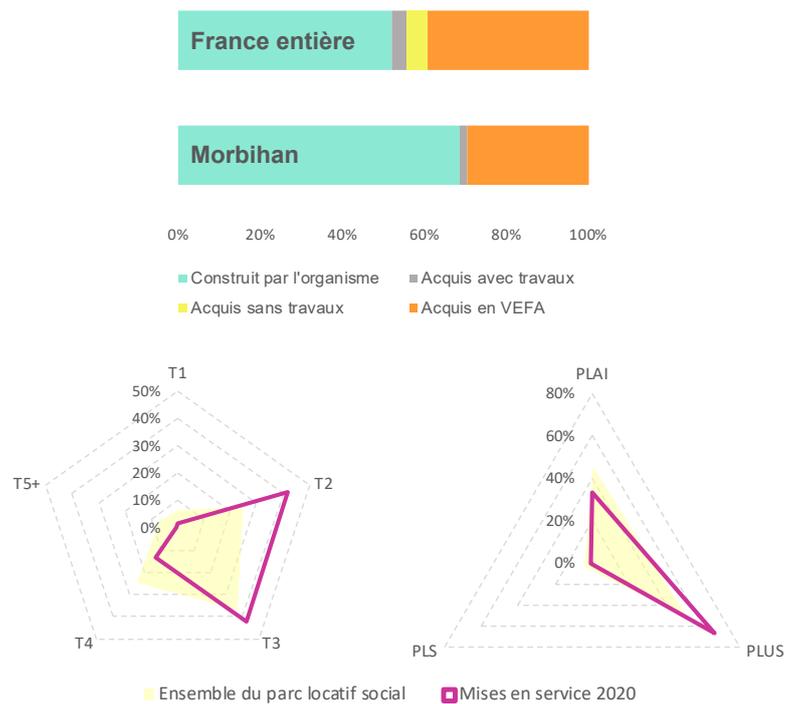
En 2020, les nouvelles mises en service sur le département représentent 1,1 % du total des logements sociaux. La majorité de ces 410 logements sont issus de programmes neufs et ont été acquis soit en VEFA (Vente en l'État Futur d'achèvement), soit construit par l'organisme. Huit ont été acquis avec des travaux à réaliser.

Concernant leurs typologies, on remarque un rattrapage sur les T2. En effet, s'ils représentent 25 % de l'offre totale, 42 % des mises en service sont des deux pièces. Cela tend à répondre à la demande qui concerne majoritairement les deux pièces (35 % de la demande au 1er janvier 2022). Les T1 ne représentent que 1.7 % des mises en service, pour autant la tension est de plus en plus forte sur ces petites typologies qui composent seulement 6 % du parc actuel, pour 14 % de la demande.

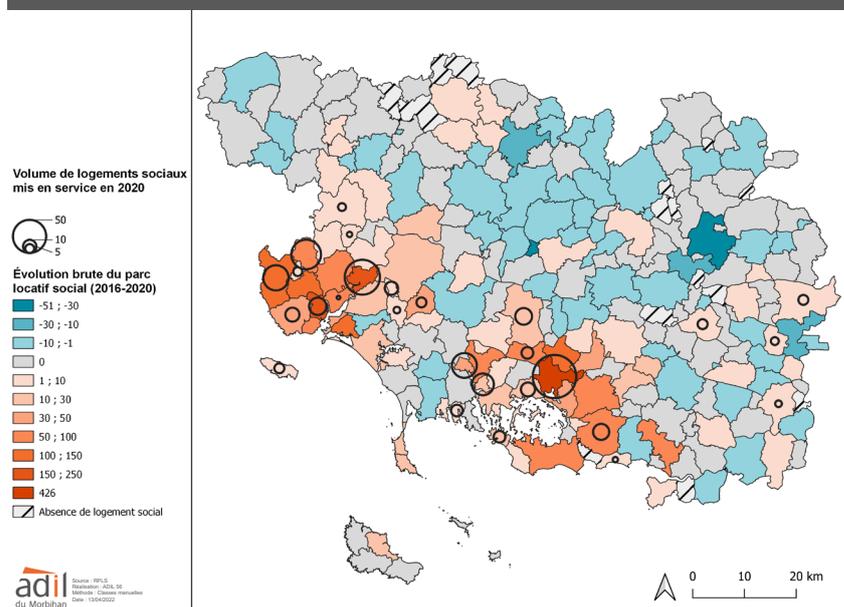
Le type de financement privilégié pour ces nouveaux logements reste le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). 66 % des mises en service ont un financement de ce type. Le tiers est financé par du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et seulement 1 % avec un Prêt Locatif Social (PLS).

En termes de répartition géographique, ces mises en service se concentrent essentiellement au sud du département et notamment sur Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Quelques communes de l'est du Morbihan, telles qu'Allaire, Carentoir, Les Fougerêts ou encore Pleucadeuc ont vu leur parc locatif social évoluer avec de nouvelles mises en service en 2020.

### ► CARACTÉRISTIQUES DES MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS SOCIAUX



### ► LOCALISATION DES NOUVELLES MISES EN LOCATION ET ÉVOLUTION BRUTE DU PARC DE LOGEMENTS PAR COMMUNE (2016-2020)

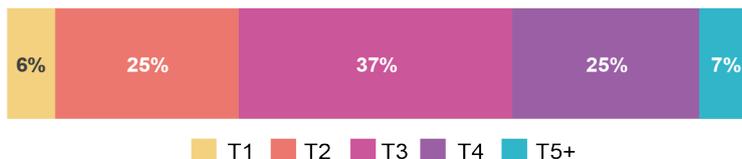


La carte ci-dessus montre l'évolution du parc social sur 2016-2020. On y remarque une nette progression dans les deux agglomérations et une diminution principalement sur les communes du nord morbihannais.

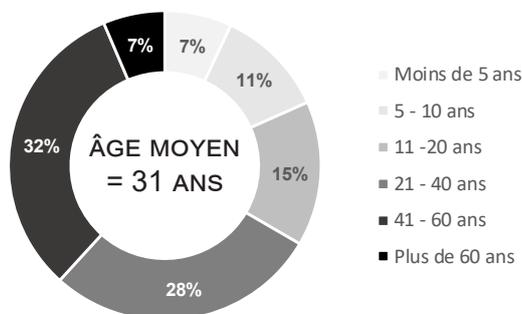
Cette tendance, liée aux effets de la loi SRU et aux choix de développement des bailleurs au

plus près des zones d'emploi et des équipements et services, accroît la concentration dans les grandes agglomérations. Cela peut également priver certaines communes volontaristes, mais éloignées des secteurs en croissance, de perspectives de développement de leurs capacités d'accueil dans le parc social.

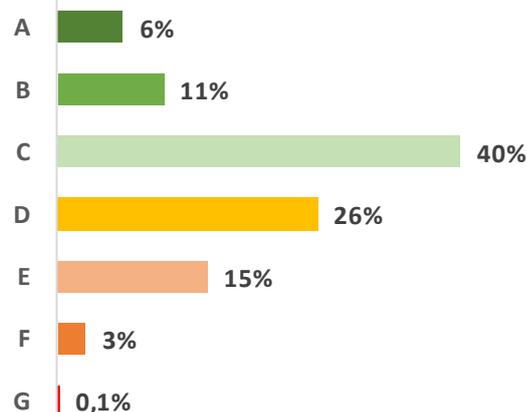
# I CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL (au 1er janvier 2021)



ÂGE DU PARC :



ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE :



## Vacance



## Taux de mobilité



## UN PARC ESSENTIELLEMENT COLLECTIF

Près de 8 logements sociaux sur 10 sont des appartements sur le département du Morbihan. Ce chiffre est principalement porté par les immeubles, plus présents dans les agglomérations de Vannes et Lorient. Les logements individuels sont plus présents sur les EPCI du nord du territoire.

En termes de typologie, les trois pièces représentent 37 % des logements locatifs sociaux du Morbihan, et les T2 et T4 composent chacun un quart du parc social. L'offre est moins développée pour les logements d'une pièce et de cinq pièces et plus, qui ne représentent respectivement que 6 % et 7 % des logements. Ces typologies sont pourtant recherchées par les demandeurs et une tension est bien présente notamment sur les très petites typologies (Cf page 11).

## PLUS DU TIERS DU PARC A MOINS DE 20 ANS

L'âge moyen du parc de logements locatifs sociaux du Morbihan est de 31 ans.

Même si plus de la moitié du parc locatif social a plus de 21 ans, et 40 % plus de 41 ans, son étiquette énergétique est bonne. En effet, plus d'un logement sur deux (57 %) a une étiquette énergétique A, B ou C.

Plus de 18 % des logements sont classés E, F ou G. Ces logements, considérés comme des passoires énergétiques, représentent un taux plus ou moins important en fonction des EPCI du territoire. En effet, s'ils représentent moins de 15 % du parc sur les territoires de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et Auray Quiberon - Terre Atlantique, ce ratio est supérieur à 50 % sur d'autres territoires tels que : CC de Belle-Ile-en-Mer, Roi Morvan Communauté ou encore Redon Agglomération (56).

Tous ces logements sont concernés par la **Loi Climat & Résilience**, adoptée le 8 novembre 2019, et qui prévoit l'interdiction progressive des logements énergivores dès le 1er janvier 2023.

## UN FAIBLE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS ET UNE NOUVELLE BAISSÉ DE LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES

Au 1er janvier 2021, 3 % du parc locatif social du Morbihan était vacant. Un chiffre faible et principalement porté par la vacance dite structurelle (supérieure à 3 mois), (1.8 %). Cette vacance se justifie par des projets de réhabilitation/rénovation ou de vente, impliquant de fait une inoccupation dans l'attente de leurs réalisations.

8.7 % des locataires ont emménagé au cours de l'année 2020. Un chiffre qui continue de diminuer, indiquant ainsi une stabilité des ménages dans leur logement. Ce constat est également visible dans le parc locatif privé.

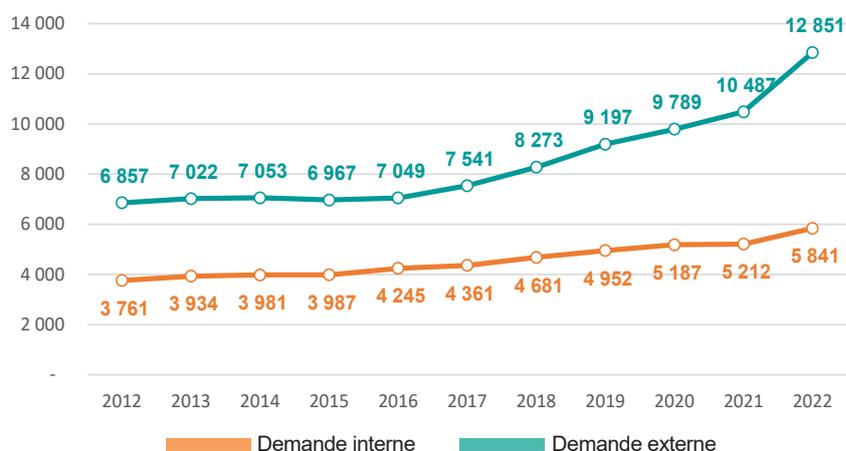
## I LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (au 1er janvier 2022)

### 18 692 DEMANDES EN COURS AU 1er JANVIER 2022, UN NIVEAU RECORD

Globalement, chaque année la demande locative sociale est en hausse, avec une accélération marquée depuis 2017. Cette évolution varie d'une année sur l'autre mais reste en-dessous des 10 %. Toutefois, au 1er janvier 2022, 18 692 demandes de logement locatif social étaient en cours dans le Morbihan, soit 19 % de plus qu'un an auparavant. Ce chiffre est supérieur à celui de la région Bretagne qui enregistre une hausse de 14.5 %. C'est par ailleurs la demande externe qui compose la majeure partie de cette demande (69 %). En effet, avec 12 851 demandes d'accès, la progression est de 22.5 % sur une année, contre 12 % pour la demande interne.

Cette tendance est à corrélérer par le

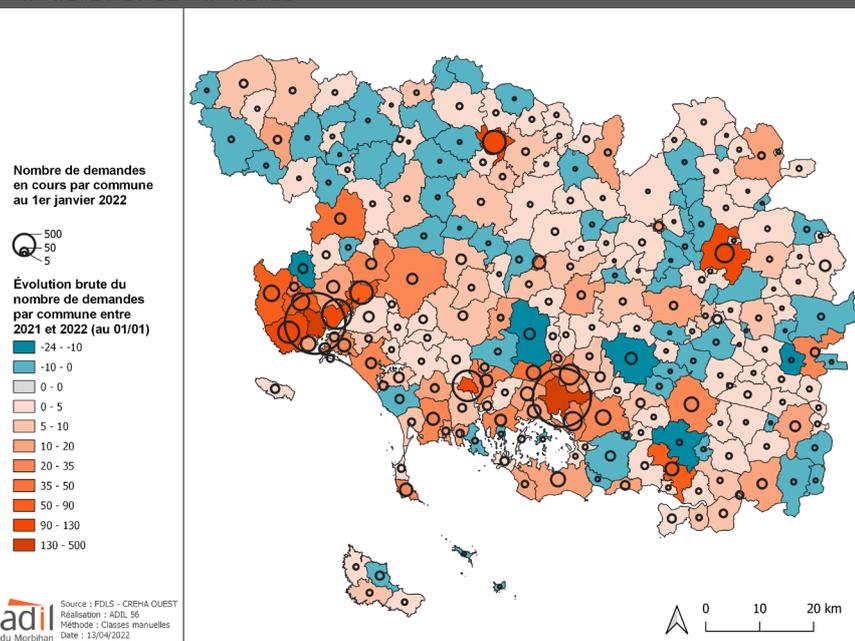
#### ► ÉVOLUTION CONJOINTES DEMANDES INTERNES / EXTERNES



contexte de hausse des prix sur tous les segments du marché immobilier (location, achat de terrains à bâtir, de biens neufs ou anciens), de difficultés à se loger du fait d'un manque d'offre... On note également une forte progression des congés délivrés par les propriétaires bailleurs du parc privé. Cela se

ressent également dans l'activité de l'ADIL, avec une centaine de consultations en plus pour ce thème entre 2020 et 2021. Aussi, à la relocation, plusieurs bailleurs font le choix de passer leur logement locatif annuel en locatif saisonnier, retirant ainsi des résidences principales du parc total.

#### ► ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES EN COURS CHOIX N°1 ENTRE LE 01/01/2021 ET LE 01/01/2022



### UNE DEMANDE ESSENTIELLEMENT LOCALISÉE SUR LE SUD MORBIHANNAIS

Au regard du parc public plus développé sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique, la demande y est, de fait, plus importante. Ces trois EPCI regroupent en effet plus de 80 % des demandes en cours au 01/01/2022. La carte ci-contre montre par ailleurs que le nombre de demandes a principalement augmenté, au cours de l'année civile, sur les communes de Lorient Agglomération telles que : Lorient, Lanester, Hennebont, Ploemeur, Quéven ou encore Guidel. D'autres communes ont en revanche vu leur nombre de demandes diminuer. C'est le cas notamment pour des villes de Roi Morvan Communauté ou encore sur des communes du nord et de l'est du département.

## I ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (au 1er janvier 2022)

### UNE HAUSSE DES DEMANDES SAISIÉS SUR LE NET

Déployé en 2015, le service de dépôt d'une demande de logement social en ligne a été instauré par la Loi Alur. Si ce service a démarré doucement avec 10 % seulement des demandes faites en ligne au 1er janvier 2016, ce service dématérialisé est peu à peu monté en puissance, facilitant ainsi les démarches. Ainsi, sur les 18 692 demandes en cours au 1er janvier 2022, près d'un dossier sur deux a été déposé via cette plateforme - soit 8 points de plus qu'un an auparavant.

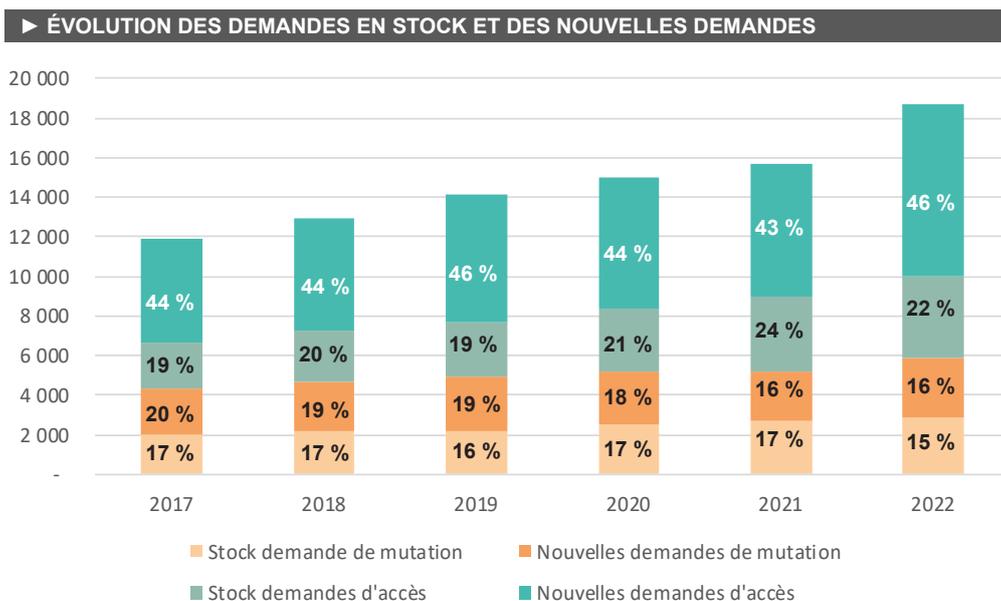
57 % des nouvelles demandes ont été saisies en ligne, contre seulement 36 % des demandes en stock (datant de plus d'un an).

### QUATRE TYPES DE DEMANDEURS AUX PROFILS DIFFÉRENTS

La comparaison du profil des demandeurs d'année en année nous révèle des similitudes récurrentes. En effet, on retrouve principalement des personnes seules et des familles monoparentales. Les couples avec enfant(s) sont toutefois plus nombreux chez les demandeurs internes. On retrouve également une majorité de ménages Morbihannais...

Toutefois, selon l'ancienneté de la demande (nouvelle ou ancienne) et sa provenance (interne ou externe), des singularités apparaissent. Ainsi, quatre types de demandeurs sont étudiés plus en détail dans les pages suivantes.

Le graphique ci-dessous permet de comparer l'évolution de la structure de la demande. On constate ainsi la nette progression des nouvelles demandes d'accès et son poids grandissant dans l'ensemble des demandes.



## I ANALYSE DES NOUVELLES DEMANDES D'ACCÈS

# 8 421

nouvelles demandes  
externes

# 45 %

de la demande totale

# +25 %

évolution sur un an

### UNE MAJORITÉ DE JEUNES MÉNAGES

21 % des ménages ayant déposé une demande d'accès au parc social en 2021 ont moins de 25 ans et près d'un demandeur sur deux à moins de 35 ans. Ce public est souvent affecté par une précarité financière (1 100 € de revenu médian mensuel). 40 % des dossiers déposés indiquent que ce sont des personnes mal logées, défavorisées ou confrontées à un cumul de difficultés.

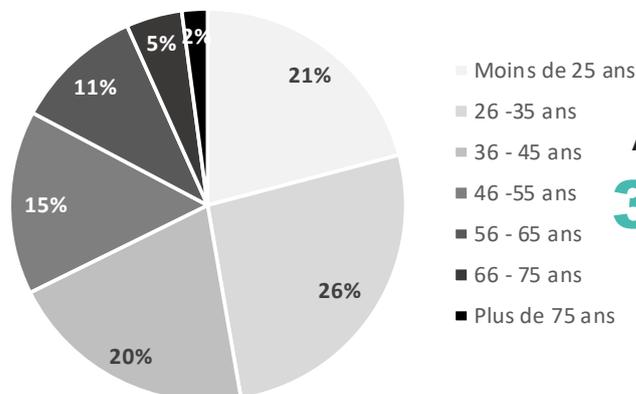
53 % de ces ménages sont des personnes seules et orientent donc leurs demandes sur des T1 ou T2.

### UNE HAUSSE DES DEMANDES POUR CAUSE DE REPRISE OU MISE EN VENTE DU LOGEMENT ACTUEL PAR LE BAILLEUR

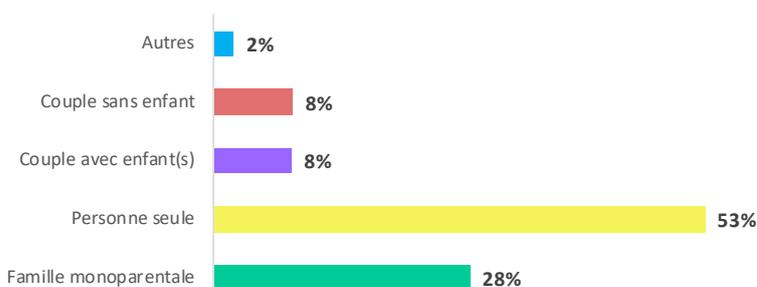
1 171 nouvelles demandes d'accès au parc social, soit 14 %, sont motivées par la reprise ou la vente du logement par le propriétaire bailleur. Ce chiffre a pratiquement triplé en un an puisqu'il était de 441 en 2021.

Ceci est un effet certain du contexte actuel avec des prix de vente attrayants pour les propriétaires bailleurs. Ce phénomène risque de perdurer avec la Loi Climat & Résilience. En effet, certains propriétaires de logements locatifs vendent ou prévoient de céder leurs biens du fait d'un coût des travaux trop important pour répondre aux nouvelles normes. Les professionnels de l'immobilier remarquent déjà cette tendance depuis 2021 impliquant des sorties de gestion locative de leurs portefeuilles. La protection des locataires décourage également certains propriétaires à continuer la location. Par ailleurs, ces derniers sont de plus en plus demandeurs de dispositifs incitatifs à la location.

#### ► PROFIL DES DEMANDEURS

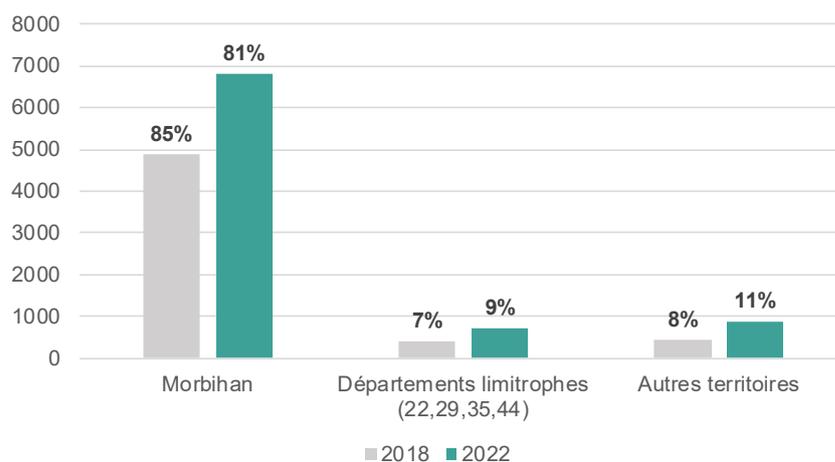


Âge médian  
**37 ans**



#### Origine géographique des demandeurs

(en volume et pourcentage du total)



#### ► TAILLE DES BIENS DEMANDÉS



\*demandes enregistrées en 2021 par des ménages extérieurs au parc social

## I ANALYSE DU STOCK DES DEMANDES D'ACCÈS

# 4 430

demandes d'accès  
en stock

# 24 %

de la demande totale

# +18 %

évolution sur un an

### UNE MAJORITÉ DE JEUNES MÉNAGES ET DE PERSONNES SEULES

Avec près de 4 500 demandeurs externes ayant déposé leur demande il y a plus d'un an, ces ménages représentent près d'un demandeur sur quatre.

Plus d'un demandeur sur deux a moins de 45 ans et on retrouve une majorité de personnes seules (57 %), un taux bien plus élevé que chez les demandeurs internes. Ainsi, ces ménages souhaitent davantage de petits logements que les demandeurs internes.

La moitié de ces ménages est en attente d'un logement social depuis un peu moins de 23 mois.

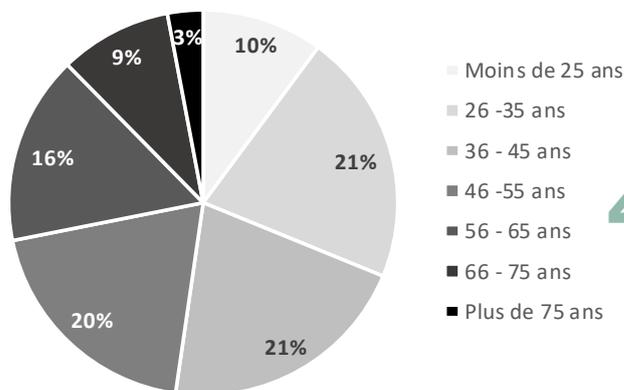
Tout comme pour les demandes de mutation en stock, 8 % de ces demandeurs ont déjà reçu une proposition de logement social qu'ils ont refusé.

### DES DEMANDES MOTIVÉES PAR LE PRIX DANS LE PARC PRIVÉ

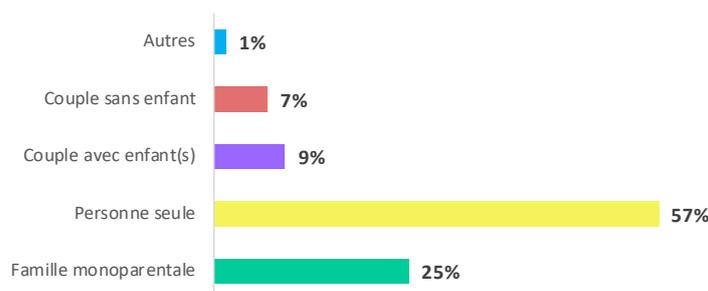
18 % de ces demandes ont pour motif la cherté du loyer de leur logement actuel. Ce motif est le 1er depuis plusieurs années pour ces demandeurs.

10 % d'entre eux demandent un logement social du fait de la reprise de leur logement actuel par leur propriétaire bailleur. Un chiffre en hausse de 4 points sur une année, mais qui reste bien inférieur à celui des nouveaux demandeurs externes (Cf page 6).

#### ► PROFIL DES DEMANDEURS

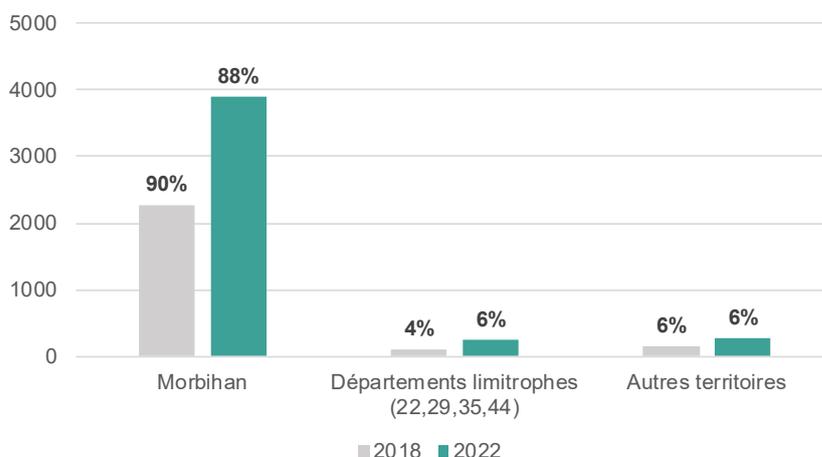


Âge médian  
**44 ans**



#### Origine géographique des demandeurs

(en volume et pourcentage du total)



#### ► TAILLE DES BIENS DEMANDÉS



\*demandes enregistrées avant 2021 par des ménages extérieurs au parc social

## I ANALYSE DU STOCK DES DEMANDES DE MUTATION

# 2 942

demandes de mutation  
en stock

# 16 %

de la demande totale

# +9 %

évolution sur un an

### UN ÂGE MÉDIAN PLUS ÉLEVÉ QUE LES AUTRES PROFILS DE DEMANDEURS

L'âge médian des demandeurs internes, et dont le dossier a été déposé il y a plus d'un an, est de 49 ans contre 42 ans pour l'ensemble des demandeurs sur le Morbihan. En effet, on remarque avec le graphique ci-contre que 60 % ont plus de 45 ans. Seulement 2 % des demandes proviennent de jeunes de moins de 25 ans, lesquels sont plus représentés chez les demandeurs externes.

Cela se reflète dans le motif de demande de changement de logement. En effet, parmi ces demandeurs, près de la moitié le font pour une adaptation fonctionnelle de leur logement : 24 % demandent un bien plus grand et autant demandent un logement mieux adapté à leur handicap ou perte d'autonomie. Par ailleurs, on note que 4.5 % des logements sociaux du département sont indiqués comme étant accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite, c'est-à-dire répondant aux normes PMR. De plus, 18 % des logements sont accessibles aux personnes en fauteuil, mais non adapté, en termes d'équipement et de configuration des lieux, à ces habitants.

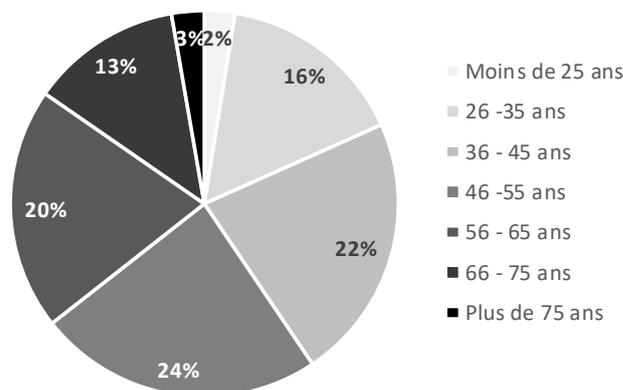
### UN DÉLAI D'ATTENTE DE PLUS DE 2 ANS

Le délai médian d'ancienneté des demandes de mutation en stock est de 27.8 mois, contre à peine 10 mois pour l'ensemble des demandes.

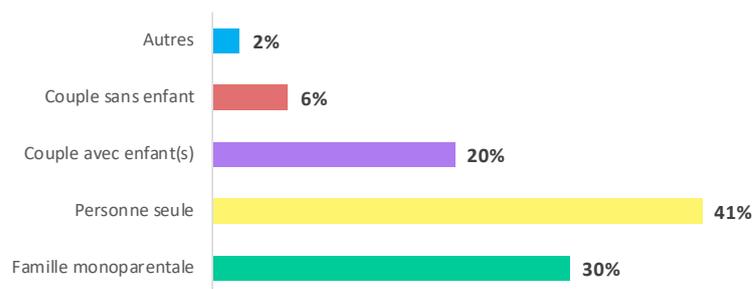
Sur ces 2 942 demandeurs, 8 % ont déjà refusé une, ou plusieurs, proposition(s) de logement social.

Cette demande est locale, mais concurrencée par des locataires HLM hors Bretagne désireux de s'installer dans le Morbihan.

#### ► PROFIL DES DEMANDEURS

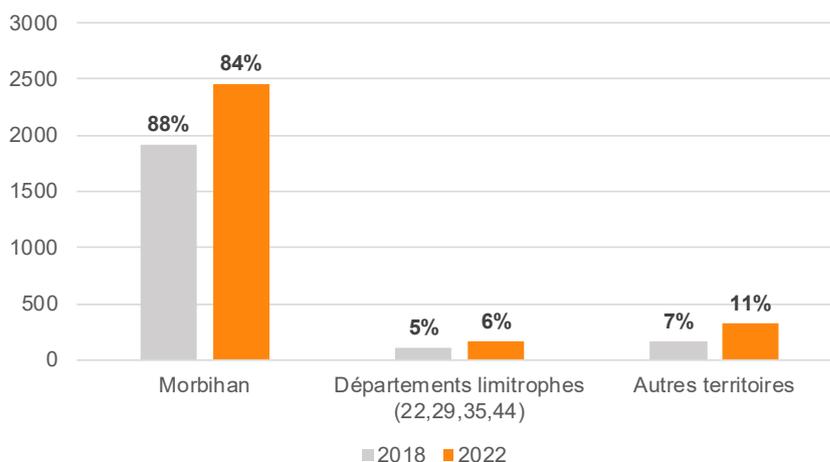


Âge médian  
**49 ans**



#### Origine géographique des demandeurs

(en volume et pourcentage du total)



#### ► TAILLE DES BIENS DEMANDÉS



\*demandes enregistrées avant 2021 par des ménages habitant le parc social

## I ANALYSE DES NOUVELLES DEMANDES DE MUTATION\*

**2 899**  
nouvelles demandes  
internes

**16 %**  
de la demande totale

**+15 %**  
évolution sur un an

### UNE HAUSSE DE DEMANDEURS SOUHAITANT S'INSTALLER DANS LE MORBIHAN

16 % des ménages ayant déposé une demande de mutation il y a moins d'un an sont originaires d'un département non limitrophe au Morbihan. C'est 5 points de plus que pour les nouvelles demandes d'accès. En 2018, ce taux était de 12 %, les locataires HLM morbihanais étant plus représentés (82 %).

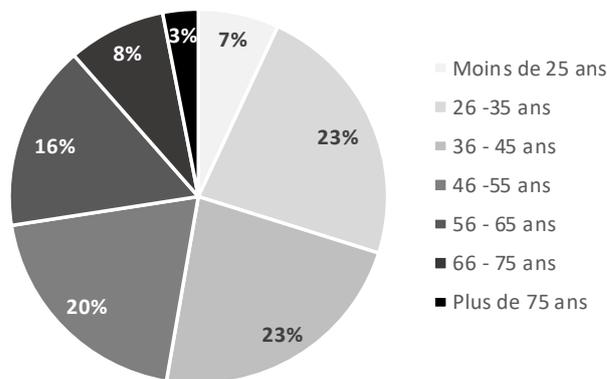
### DES MOTIFS LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE VIE : ARRIVÉE EN RETRAITE, CHANGEMENT DE TRAVAIL... ET AMPLIFIÉS PAR LA CRISE COVID

L'âge médian de ces demandeurs est de 44 ans et près d'un ménage sur deux a entre 40 et 65 ans. L'âge et l'origine géographique des demandeurs justifient les motifs évoqués par les demandeurs lors de leur dépôt de dossier. En effet, plus du tiers (36 %) des demandes sont motivées par le rapprochement familial, ce qui arrive souvent lors de l'arrivée à l'âge de la retraite. D'autant plus que le Morbihan est le département breton le plus attractif pour les retraités avec des installations essentiellement sur le littoral.

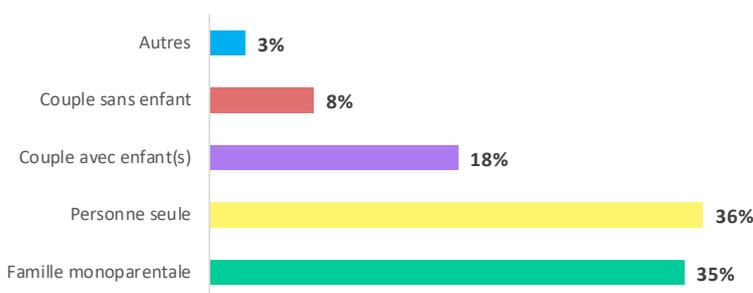
Aussi, 17 % de ces demandes ont un lien avec le travail (changement ou rapprochement du lieu de travail).

Parmi les autres motifs évoqués, 14 % des ménages souhaitent une taille de logement mieux adaptée à leur besoin (plus grand ou plus petit), en lien avec l'arrivée d'un enfant ou, à l'inverse, d'une séparation.

#### ► PROFIL DES DEMANDEURS

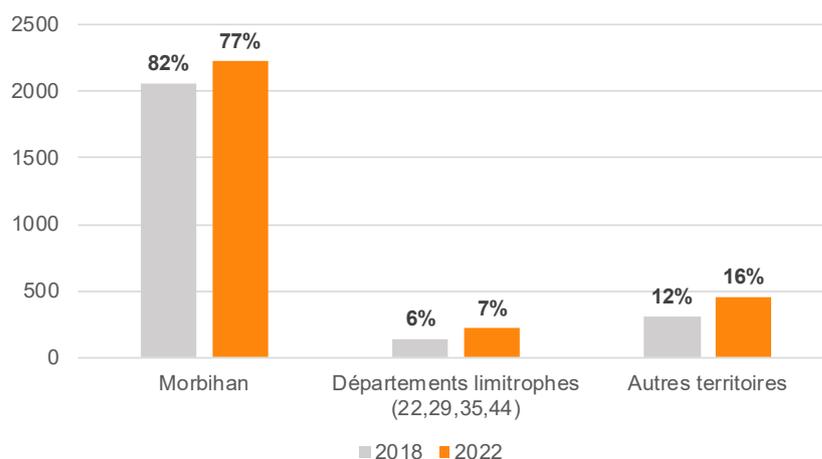


Âge médian  
**44 ans**

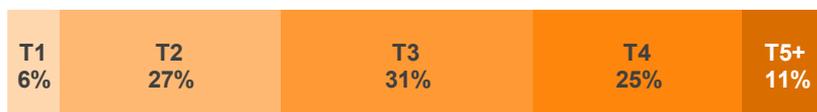


#### Origine géographique des demandeurs

(en volume et pourcentage du total)



#### ► TAILLE DES BIENS DEMANDÉS



\*demandes enregistrées en 2021 par des ménages habitant le parc social

## I PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS

	Propositions	Attributions	Refus	Demandes pour 1 attribution	Délai médian d'attribution
MORBIHAN (2021)	5 155	3 670	1 438	5.1	8.3 mois
MORBIHAN (2020)	4 955	3 258	1 584	4.8	8.5 mois

Demande interne

**986**  
attributions  
en 2021

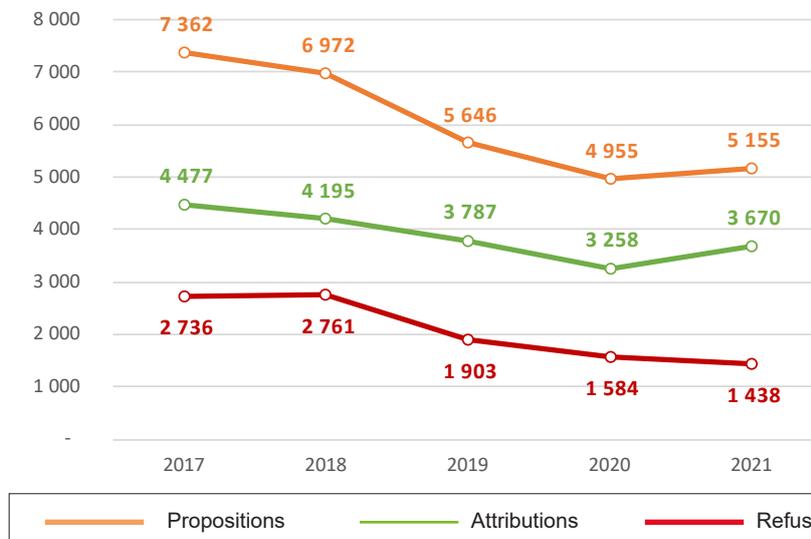
**10.9** mois  
délai médian  
d'attribution

Demande externe

**2 684**  
attributions  
en 2021

**7.5** mois  
délai médian  
d'attribution

### ► ÉVOLUTION DES PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS



### UNE REPRISE DES ATTRIBUTIONS EN 2021

Depuis plusieurs années on observe une diminution des propositions et donc des attributions. Toutefois, 2021 marque une année de rupture dans cette courbe décroissante. En effet, avec 5 155 logements proposés en 2021, les offres ont ainsi progressé de 4 % entre 2020 et 2021. L'évolution est encore plus importante pour les attributions, avec 3 670 logements attribués en 2021, la hausse est de 13 % en une année.

Cette reprise des attributions reflète d'une meilleure adéquation entre les propositions formulées en commission d'attribution et les demandes, témoignant ainsi d'une meilleure qualité du traitement de la demande. De plus, l'année 2020 a fortement été impactée par

la crise du Covid, entraînant de fait une baisse des attributions.

En parallèle, le nombre de refus continue lui de diminuer, pour atteindre 1 438 en 2021. Déjà en baisse depuis 2018, les refus ont chuté de 10 % entre 2020 et 2021.

### UN DÉLAI D'ATTRIBUTION QUI RECULE

8.3 mois, c'est la durée médiane d'attribution d'un logement social en 2021 sur le département morbihannais. Ce délai est en baisse de 2 semaines comparativement à l'année précédente.

Pour les demandeurs internes, ce chiffre est de 10.9 mois et reste stable comparé à 2020. Les demandeurs externes ont eux une attente moins longue, 7.5 mois,

soit trois semaines de moins que l'année précédente.

Si l'on observe ce délai en fonction des territoires du département, on constate en 2021 des variations plus ou moins importantes.

En termes de demandes internes, le délai le plus long est enregistré sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (12.3 mois) puis Centre Morbihan Communauté (11.9 mois). Roi Morvan Communauté bénéficie du délai médian d'attribution le plus court (1.9 mois).

Pour les demandes externes, Blavet Bellevue Océan présente le délai le plus long avec 10.8 mois d'attente contre 2.2 mois sur Roi Morvan Communauté.

## I TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

### UNE TENSION QUI CONTINUE DE PROGRESSER SUR LES PETITES TYPOLOGIES...

Le calcul du nombre de demandes pour une attribution permet de révéler la tension du marché locatif social. Si ce chiffre est supérieur à 3, les bailleurs sociaux considèrent la situation comme en début de tension pour le territoire.

L'étude de cette tension par typologie, permet d'observer quels sont les types de logements demandés et / ou manquants dans l'offre.

Depuis plusieurs années, toutes les typologies sont en situation de tension, même si on note une légère amélioration de la situation (diminution ou stagnation) sur les grandes typologies (T4 et T5+).

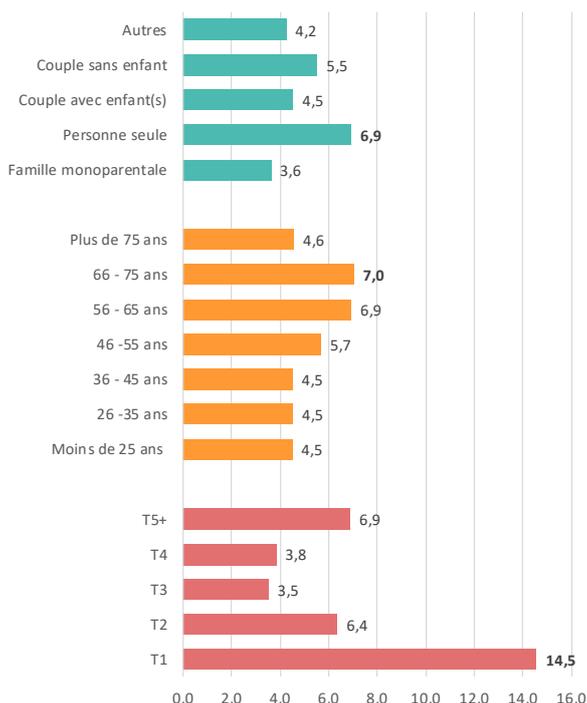
Les très petites typologies sont en revanche plus impactées par cette tension qui s'accroît de façon importante entre 2020 et 2021. Cette dernière année, 164 logements d'une pièce ont été attribués pour 2 647 demandes, soit 16.1 demandes pour 1 attribution. Pour rappel, ce ratio était inférieur à 5 en 2018.

### ... ET QUI PROGRESSE AVEC L'ÂGE

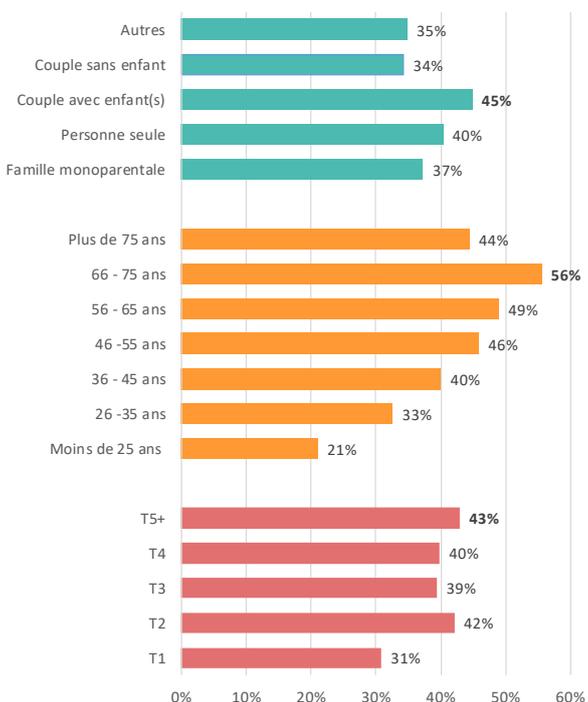
L'analyse des graphiques ci-dessous permet de voir une tension plus présente sur les jeunes retraités (66-75 ans). En effet, le délai médian d'attribution est de 10.1 mois

pour cette classe d'âge, contre 6 mois pour les moins de 25 ans. Toutefois, ce délai diminue chez les plus de 75 ans, avec 7.9 mois d'attente.

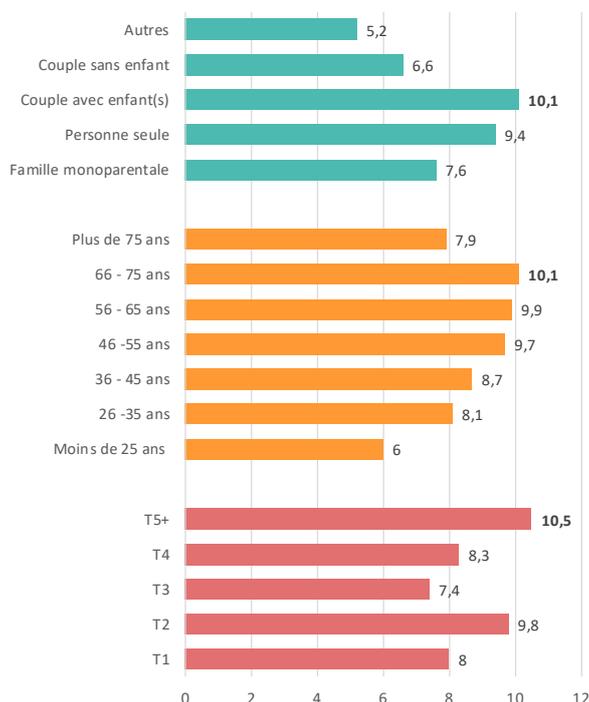
#### ► NOMBRE DE DEMANDES PAR ATTRIBUTION



#### ► PART DE LA DEMANDE > 1 AN



#### ► DÉLAI MÉDIAN D'ATTRIBUTION (en mois)



## I TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

### UNE TENSION PLUS MARQUÉE SELON LES TERRITOIRES

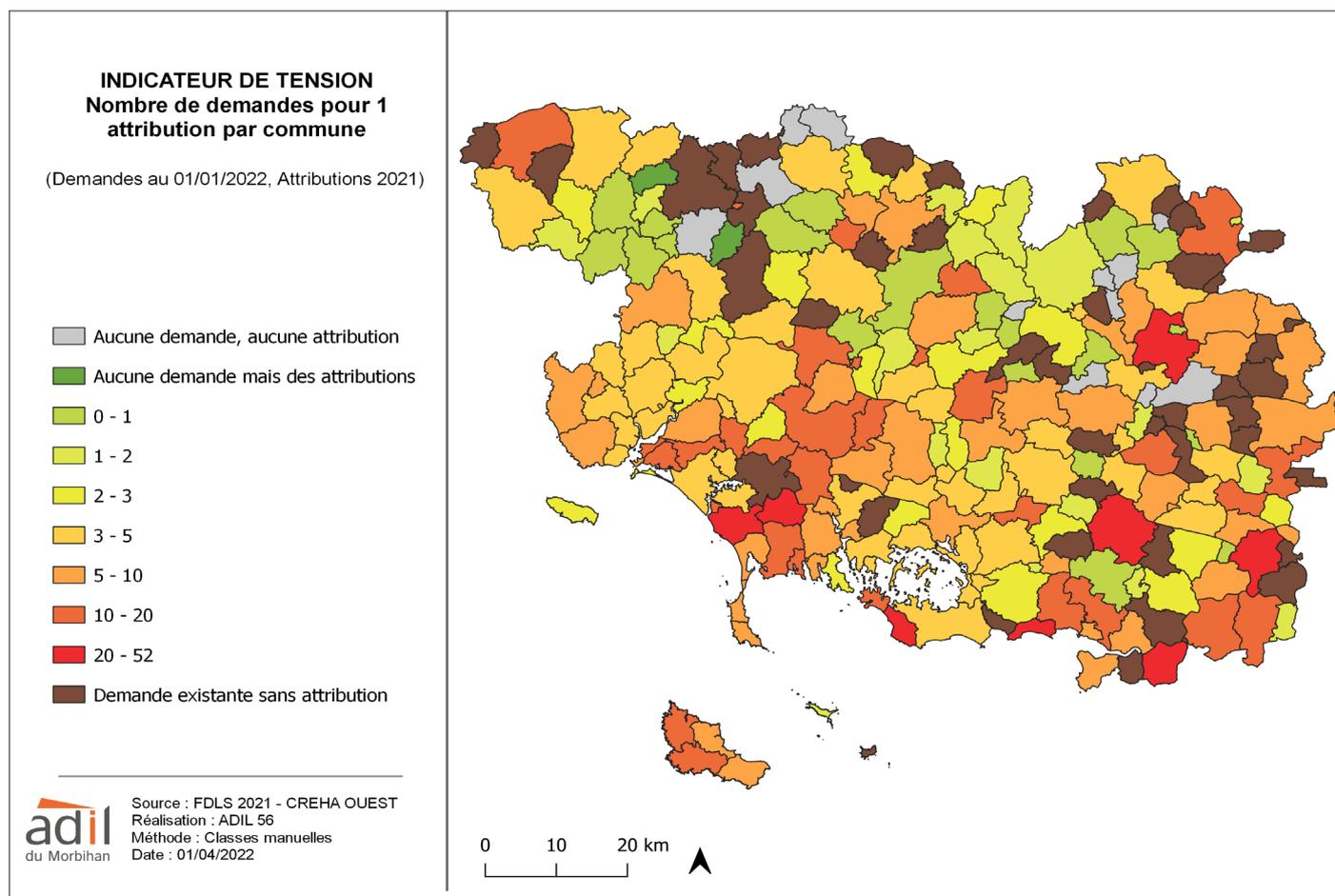
L'analyse de la carte ci-dessous permet de mettre en évidence des différences de niveaux de tension selon les communes du Morbihan. Celle-ci est plus importante sur les communes du sud du département, ainsi que sur toute la partie Est.

Le territoire d'Auray Quiberon - Terre Atlantique apparaît comme le territoire dont la quasi totalité des communes est en situation de tension (> à 3).

Les communes colorées en marron n'ont pas de tension calculable puisque aucune attribution n'y a été effectuée. Toutefois, des demandes sont recensées ce qui démontre l'existence d'une tension sur ces communes.

L'analyse du nombre de demandes pour 1 attribution par EPCI montre que, CAP Atlantique (56) présente la plus forte tension (17.5 demandes pour 1 attribution). Roi Morvan Communauté présente en revanche la plus faible tension (3 demandes pour 1 attribution).

La tension au niveau départemental en 2021 est de 5.1, un chiffre en progression puisqu'il était de 4.8 un an auparavant.



## I TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

PARC	Parc (2021)	Évolution du parc 2020/2021	Taux sur RP	Vacance totale	dont vacance > 3 mois	Taux de mobilité
CA Lorient Agglomération	17 574	+0,90 %	18,0 %	3,21 %	1,77 %	9,49 %
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	11 098	+1,30 %	14,1 %	3,78 %	2,59 %	7,36 %
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	3 165	+1,25 %	7,9 %	1,28 %	0,45 %	7,55 %
CC Pontivy Communauté	1 437	-0,83 %	7,0 %	1,63 %	0,45 %	11,58 %
CC Ploërmel Communauté	857	-1,04 %	4,6 %	2,58 %	0,86 %	7,60 %
CC Centre Morbihan Communauté	798	-0,75 %	4,3 %	1,46 %	0,53 %	9,72 %
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	726	+0,69 %	4,3 %	1,45 %	0,97 %	9,39 %
CC Blavet Bellevue Océan	482	-0,41 %	6,4 %	1,24 %	0,50 %	9,23 %
CC Arc Sud Bretagne	418	+0,97 %	3,4 %	0,99 %	0,49 %	5,94 %
CC Roi Morvan Communauté	404	-1,22 %	3,4 %	6,07 %	3,69 %	11,35 %
CC Questembert Communauté	394	0 %	3,9 %	2,01 %	1,44 %	12,64 %
CA Redon Agglomération (56)	296	+1,37 %	3,8 %	0,78 %	0,39 %	10,84 %
CC Belle-Île-en-Mer	188	0 %	7,1 %	1,76 %	0 %	8,24 %
CAP Atlantique (56)	91	0 %	3,3 %	0 %	0 %	7,69 %
<b>MORBIHAN</b>	<b>37 928</b>	<b>+0.84 %</b>	<b>11 %</b>	<b>3,03 %</b>	<b>1,77 %</b>	<b>8,74 %</b>

DEMANDE	Demandes (2022)	Attributions (2021)	Délai médian d'attribution (2021)		Demandes pour 1 attribution
			Interne	Externe	
CA Lorient Agglomération	7 234	1 618	11.2 mois	8.4 mois	4.5
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	5 848	1 230	12.3 mois	7 mois	4.7
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	2 077	257	9.9 mois	9.8 mois	8.1
CC Pontivy Communauté	736	154	8.1 mois	5.3 mois	4.8
CC Ploërmel Communauté	543	63	10.7 mois	7.2 mois	8.6
CC Centre Morbihan Communauté	431	86	11.7 mois	4.8 mois	5.0
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	356	43	-	3.2 mois	8.3
CC Blavet Bellevue Océan	219	47	-	10.8 mois	4.6
CC Arc Sud Bretagne	440	47	-	5.6 mois	9.4
CC Roi Morvan Communauté	174	58	1.9 mois	2.2 mois	3.0
CC Questembert Communauté	273	32	-	8.2 mois	8.5
CA Redon Agglomération (56)	160	19	-	2.8 mois	8.4
CC Belle-Île-en-Mer	96	10	-	-	9.6
CAP Atlantique (56)	105	6	-	-	17.5
<b>MORBIHAN</b>	<b>18 692</b>	<b>3 670</b>	<b>10.9 mois</b>	<b>7.5 mois</b>	<b>5.1</b>

## I SOURCES ET DÉFINITIONS

### SOURCE DE DONNÉES

**RPLS** ► le Répertoire du Parc Locatif Social recense l'ensemble du parc locatif des organismes HLM. (SDES - service statistique ministériel)

**FDLS** ► le Fichier de la Demande Locative Sociale renseigne au 1er janvier de l'année l'ensemble des demandes de logement social en cours. (Imhoweb - CREHA Ouest)

### DÉFINITIONS

**Demande interne ou demande de mutation** : Demande émanant de ménages déjà installés dans le parc social.

**Demande externe ou demande d'accès** : Demande de ménages souhaitant intégrer le parc social.

**Tension locative sociale** : Nombre de demandes pour une attribution

### NOTES



### **Réalisation**

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

### **Publication**

ADIL du Morbihan

### **Contact**

ADIL du Morbihan  
Parc d'Activités de Laroiseau  
14, rue Ella Maillart  
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan  
6, rue de l'Aquilon  
Quai du Péristyle  
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - [www.adil56.org](http://www.adil56.org)



**POUR ACCÉDER AUX ÉTUDES  
DE L'OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT**