



Le Clos Cadoudal - Pluneret - Morbihan Habitat
Crédit photo : ADIL 56



L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN MORBIHAN

SOMMAIRE

- ▶ Le parc locatif social 1
- ▶ Les caractéristiques du parc et ses principaux enjeux 3
- ▶ La demande locative sociale 5
- ▶ Le profil des demandeurs 7
- ▶ La demande externe 9
- ▶ La demande interne 10
- ▶ Propositions / Attributions / Refus 11
- ▶ La tension de la demande 12
- ▶ Tableaux récapitulatifs par EPCI 14

SYNTHÈSE

La demande locative sociale est toujours plus importante sur le Morbihan. Avec 19 868 demandes actives au 1er janvier 2023, la hausse est de 6.3 % en une année. Une augmentation portée essentiellement par les ménages souhaitant intégrer le parc social. En effet, ces derniers sont de plus en plus nombreux à demander un logement social et représentent 7 demandeurs sur 10.

Face à cette demande galopante, le parc locatif social se développe quant à lui moins rapidement, avec une croissance annuelle de 1.1 % seulement. Ce taux situe le département en dernière position régionale. Une offre qui se développe donc faiblement et qui ne suffit pas à faire face à la demande exponentielle.

De fait, la tension est de plus en plus visible sur le Morbihan avec, en 2022, six demandes pour une attribution (3.4 en 2018).

38 362

logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022



+1.1 %*

19 868

demandes locatives sociales au 1er janvier 2023



+6.3 %*

* Évolution sur 12 mois

LE PARC LOCATIF SOCIAL (au 1er janvier 2022)

DES MISES EN SERVICE EN HAUSSE DE 51 % SUR UN AN

Au 1er janvier 2022, le parc social morbihannais totalise 38 362 logements locatifs, soit une hausse de 1,1 % en une année ce qui représente 434 logements supplémentaires.

En 2021, 618 logements ont été mis en service sur le Morbihan. Un chiffre en forte progression comparé à la période 2017-2021 marquée par une baisse des mises en location.

Toutefois l'offre évolue lentement, comparativement à la demande, et ne permet pas d'y répondre de façon satisfaisante. Cela s'explique, en partie, du fait que les projets de logements sociaux sont de plus en plus compliqués à équilibrer et à sortir de terre, et ce, pour plusieurs raisons : contestation des permis de construire, réticence d'habitants envers le développement du logement social, difficulté à trouver du foncier, inflation et donc hausse du coût des projets, ... autant de causes qui entraînent des retards, voire des annulations d'opérations de construction de logements sociaux.

Le parc locatif social étudié dans cette publication est celui du Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux. À ne pas confondre donc avec le parc locatif social comptabilisé dans l'inventaire SRU (Solidarité et Renouveau Urbain).



UN PARC SOCIAL MORBIHANNAIS CONCENTRÉ DANS LES DEUX AGGLOMÉRATIONS

Le parc est réparti sur les 15 territoires intercommunautaires que compte le département.

Toutefois, ce sont les deux agglomérations : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et Lorient Agglomération, qui concentrent la majorité de ce parc. En effet, 76 % des logements locatifs sociaux sont sur ces deux territoires et 40 % sur les villes centres de Vannes et Lorient. Ainsi, 78 % des nouvelles mises en service le sont sur ces deux agglomérations.

Ce sont, par ailleurs, les deux seuls territoires concernés par la loi SRU. En effet, la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain impose aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, et dont au moins une ville compte plus de 15 000 administrés, de disposer de 25 % de logements sociaux. Toutefois, si la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, ce taux peut être abaissé à 20 %. Ce qui est le cas, aujourd'hui, pour les deux agglomérations morbihannaises.

CHIFFRES AU 1er JANVIER 2022

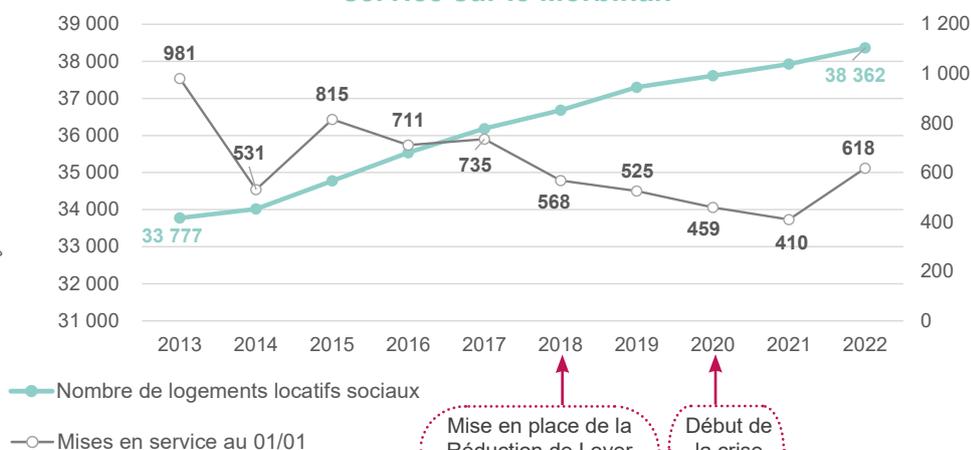
38 362 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 soit **+1.1 %** en un an

618 mises en service 2021

207 sorties de patrimoine

76 % du parc localisé sur les deux agglomérations

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux et des mises en service sur le Morbihan

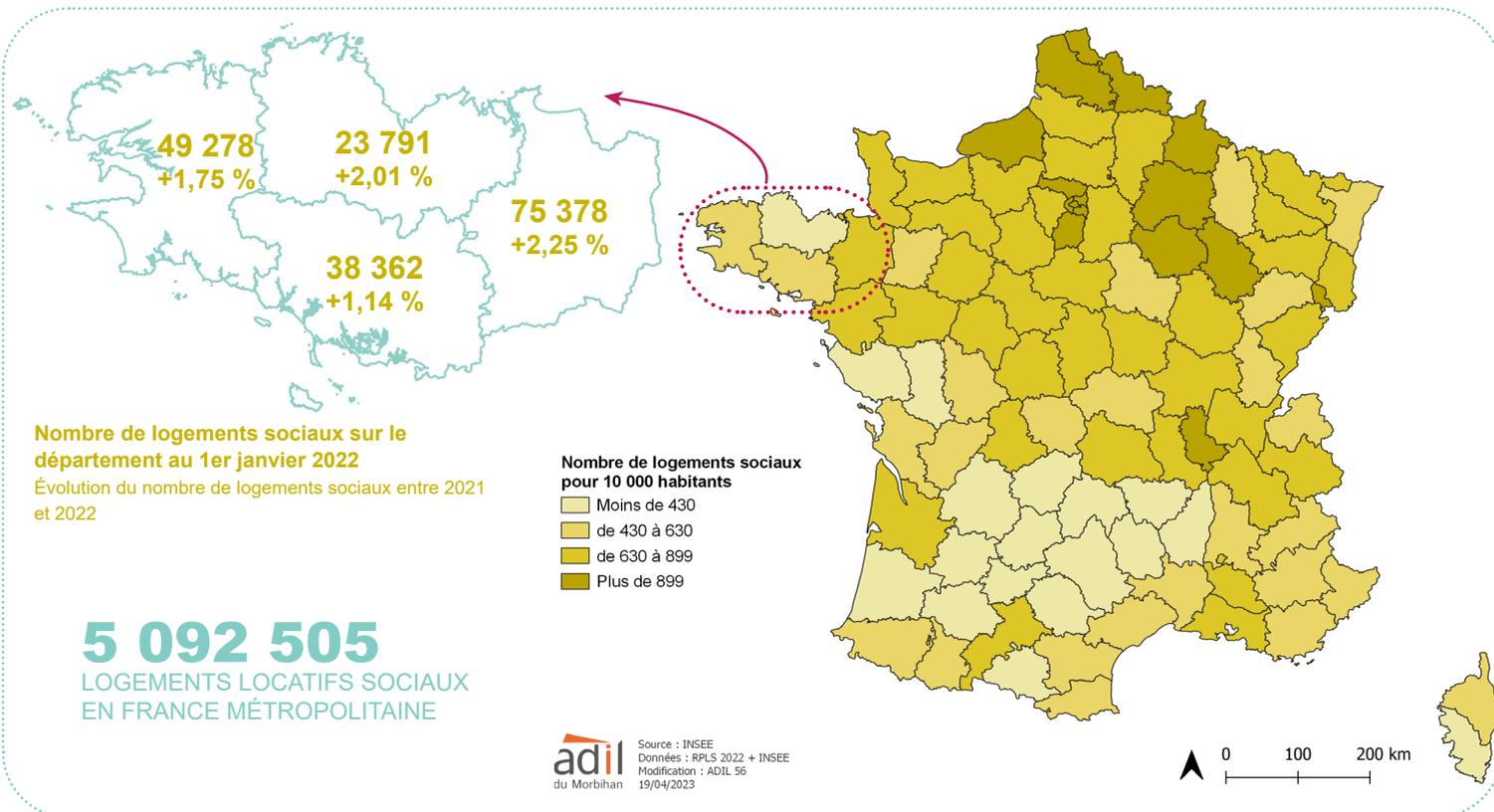


Évolution des coûts de production des logements locatifs sociaux neufs : +2 % par an



Source : SISAL (DREAL)

> QUELLE EST LA SITUATION DANS LES AUTRES DÉPARTEMENTS ?

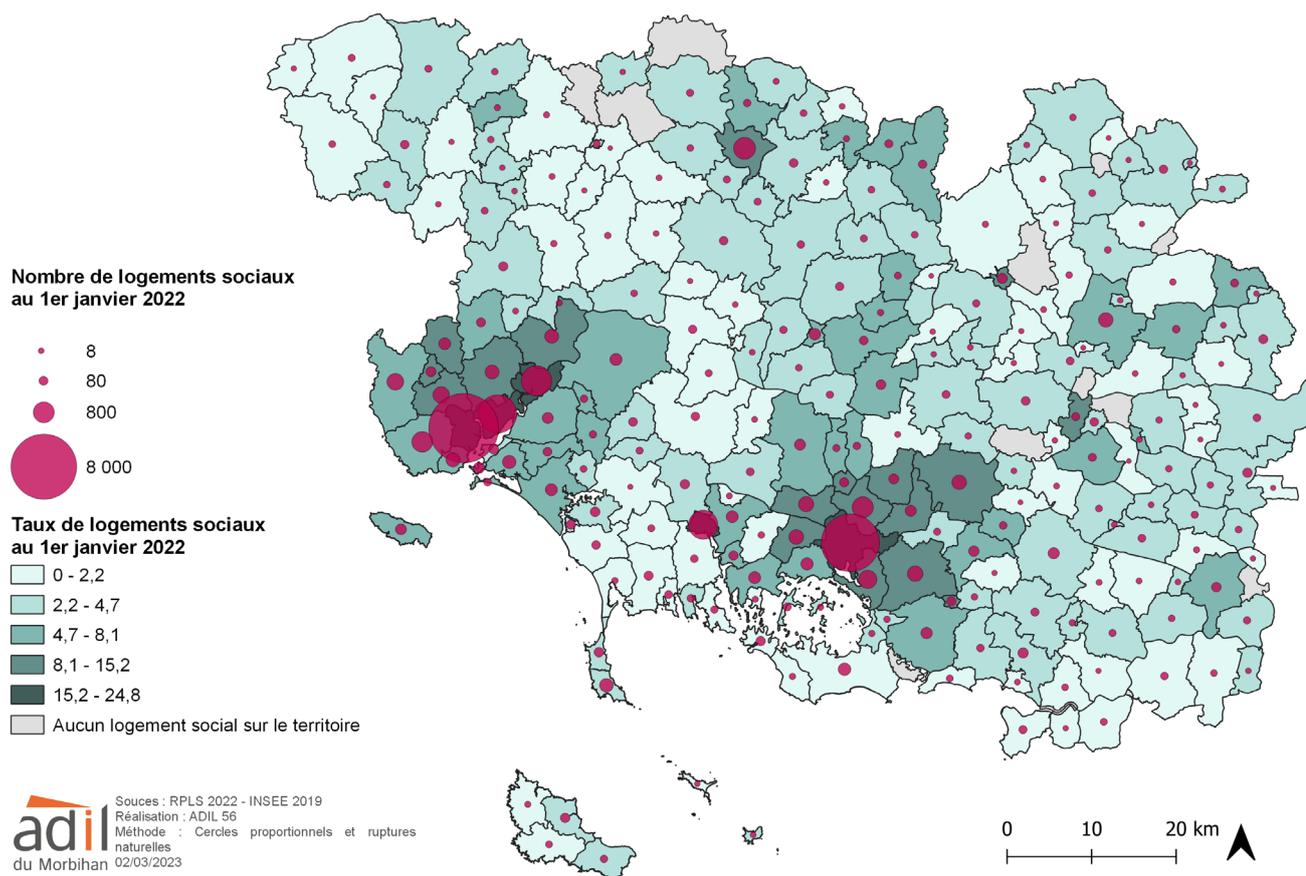


498 LOGEMENTS SOCIAUX POUR 10 000 HABITANTS

La carte ci-dessus représente par département le nombre de logements sociaux pour 10 000 habitants. Avec 498 logements, le Morbihan se classe sous la moyenne régionale qui est de 549. Un chiffre également inférieur à la moyenne de la France métropolitaine, hors Ile-de-France, qui est de 700.

Cela montre donc le réel enjeu de développement de l'offre locative sociale sur le Morbihan, afin de faire face à la demande qui ne cesse d'augmenter.

Taux de logements sociaux par commune et nombre de locatifs sociaux au 1er janvier 2022



LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC (au 1er janvier 2022) ET SES PRINCIPAUX ENJEUX

=> FAVORISER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL

UN TAUX DE MOBILITÉ STABLE ET INFÉRIEUR AU RÉFÉRENT NATIONAL (hors Ile-de-France)

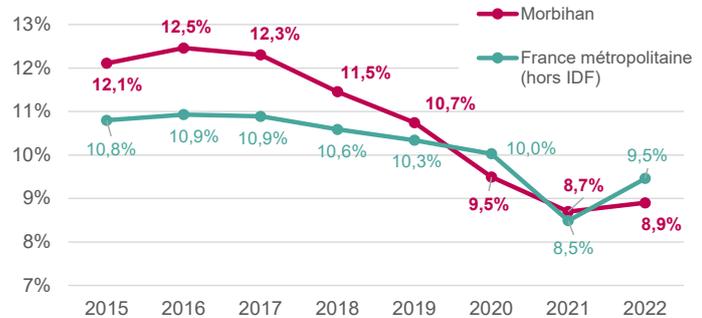
Le taux de mobilité, aussi appelé taux de rotation, indique la part des emménagés au cours de l'année n-1. Plus ce taux est faible, moins les ménages sont mobiles et au contraire, plus il est élevé, plus les locataires changent de logement.

Ce dernier diminue depuis plusieurs années et s'est stabilisé dans le Morbihan au 1er janvier 2022, tandis qu'il remonte à l'échelle nationale.

Le constat est le même dans le parc locatif privé. Les locataires déjà installés ne changent pas de logement du fait d'un manque d'offre.

Le volume de production en logement social ne permet donc plus de réguler la demande, compte-tenu de la baisse de la mobilité dans le parc social existant.

Évolution du taux de mobilité du parc social morbihannais



=> ADAPTER LE PARC ET LA PRODUCTION À LA DEMANDE : UNE MAJORITÉ DE PETITS MÉNAGES ET TRÈS PEU DE PETITS LOGEMENTS SOCIAUX

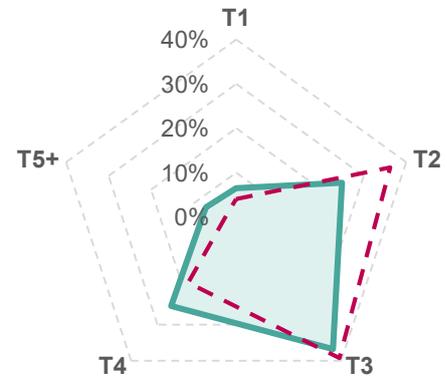
UN PARC ESSENTIELLEMENT COLLECTIF ET COMPOSÉ DE T2 - T3

Sur le Morbihan, huit logements locatifs sociaux sur dix sont des appartements. Selon la localisation des logements ce ratio diffère, ainsi on retrouve une majorité de logements collectifs sur les deux agglomérations, sur Auray Quiberon Terre Atlantique et sur Pontivy Communauté où leur part est comprise entre 60 et 90 %.

Concernant la typologie des logements, 62 % sont des deux et trois pièces. La production nouvelle de logements sociaux s'oriente également vers ces tailles avec, en 2021, 76 % de T2 et T3 mis en service.

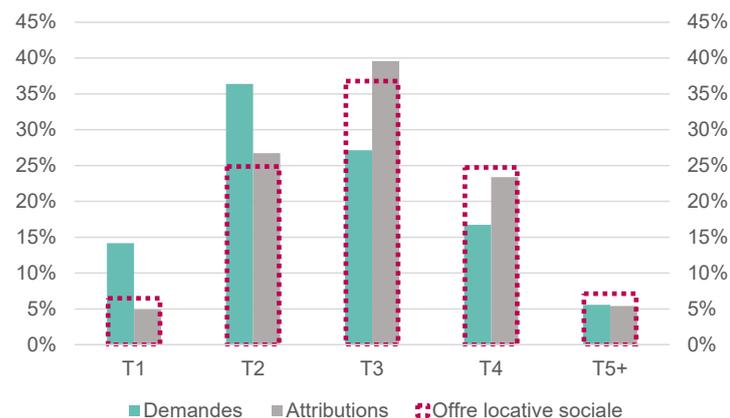
Le graphique ci-contre met en parallèle les demandes, les attributions et l'offre. Ainsi, on constate la très nette demande de T1 face à des attributions peu nombreuses, en corrélation avec un parc peu développé en très petits logements (6 % de l'offre). Au contraire, la part des T3 et T4 attribués est plus importante que celle des demandes. Comme vu plus haut, plus de 6 logements sur 10 sont de cette typologie, permettant ainsi des attributions plus nombreuses. Les deux pièces sont également très demandés, tandis qu'ils représentent, tout comme les T4, le quart de l'offre de locatifs sociaux du Morbihan.

Répartition du parc locatif social morbihannais par typologie



■ Ensemble du parc locatif social
 ■ Mises en service 2021

Répartition des demandes, attributions et du parc locatif social par typologie



=> POURSUIVRE ET AMPLIFIER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION THERMIQUE DANS LE PARC SOCIAL

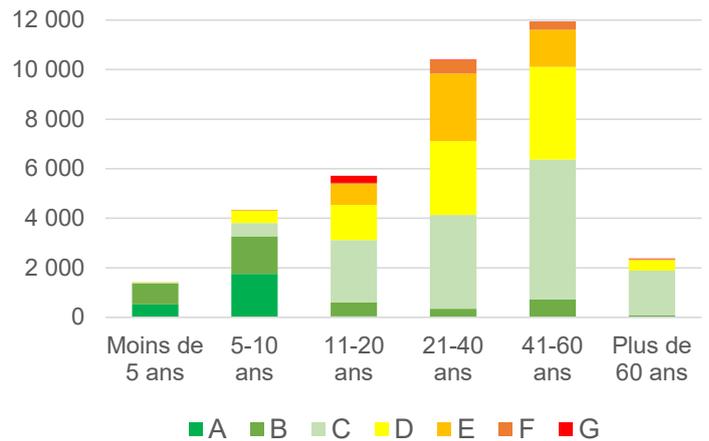
65 % DE LOGEMENTS ANCIENS ET TRÈS MAJORITAIREMENT ÉNERGIVORES

Le graphique ci-contre montre la répartition du parc par classe d'âge combinée à l'étiquette du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). On observe ainsi une nette prépondérance des logements classés A, B et C parmi les logements qui ont moins de 20 ans. En revanche, les logements plus anciens présentent un DPE indiquant une consommation énergétique plus importante.

Concernant l'âge du parc, on note que 18 % des logements ont moins de 10 ans.

De fait, ce sont sur les territoires qui ont le moins de logements récents que l'on retrouve le plus de logements énergivores. C'est le cas, par exemple, de Centre Morbihan Communauté qui regroupe 34 % des logements classés G. En parallèle, seulement 30 % du parc a moins de 20 ans et 5 % moins de 10 ans.

Étiquette énergétique en fonction de l'âge du parc



Pour en savoir plus sur les conditions de locations des logements énergivores

Les 5 principaux bailleurs présents sur le Morbihan (Répartition du parc) :

- 1/ Bretagne Sud Habitat 30 %
- 2/ Lorient Habitat 25 %
- 3/ Vannes Golfe Habitat 21 %
- 4/ Espacil Habitat 9 %
- 5/ Aiguillon 5 %

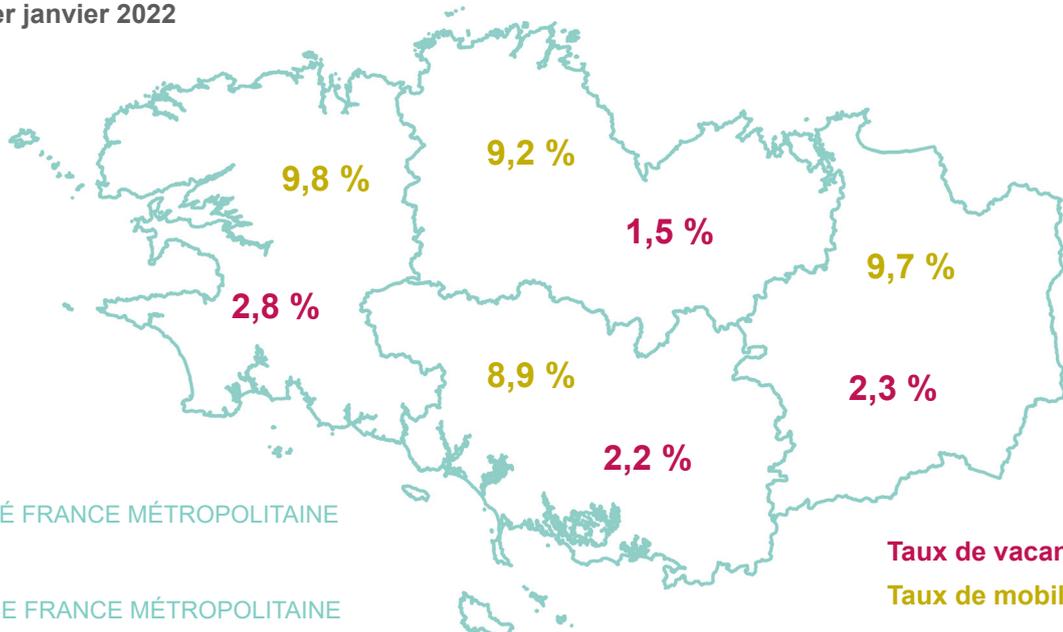


Esacil Habitat
Groupe ActionLogement



> VACANCE, MOBILITÉ : QUELLE EST LA SITUATION CHEZ NOS VOISINS BRETONS ?

Situation au 1er janvier 2022



8,6 %

TAUX DE MOBILITÉ FRANCE MÉTROPOLITAINE

2,7 %

TAUX DE VACANCE FRANCE MÉTROPOLITAINE

Taux de vacance

Taux de mobilité

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (au 1er janvier 2023)

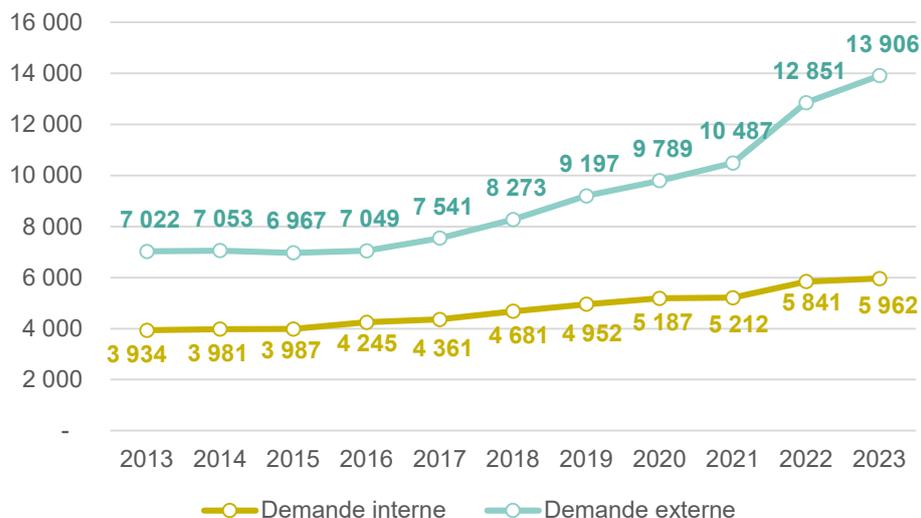
UNE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE QUI POURSUIT SON ASCENSION

Avec 19 868 demandes en cours au 1er janvier 2023, la demande locative sociale n'a jamais été aussi forte dans le Morbihan.

Toutefois, le rythme de croissance est, cette année, plus modéré que l'année précédente. En effet, l'année 2021 a été marquée par une hausse de la tension sur le parc privé (forte hausse des prix et loyers, baisse des rotations et de la disponibilité des biens...), ce qui a eu pour effet d'augmenter les demandes dans le parc social (+19% en 2022). Cette année, la hausse a été plus contenue mais s'élève malgré tout à 6.3 %. Cette évolution est portée majoritairement par la demande externe, qui représente 70 % de la demande globale, et qui a progressé de 8.2 % sur la dernière année. La demande interne est quant à elle restée modérée à 2.1 %.

Comme déjà évoqué dans l'étude 2021, la hausse des demandes d'accès au parc social est à mettre

Évolution conjointe demande interne / demande externe sur le Morbihan



Pour rappel, les demandeurs externes sont ceux qui souhaitent intégrer le parc social. A contrario, les demandeurs internes sont ceux déjà installés dans le parc social mais qui souhaitent muter au sein du parc locatif social.

en parallèle avec le contexte immobilier actuel. La hausse des prix sur l'ensemble des segments du marché immobilier (terrains à bâtir, achat neuf ou ancien, location) couplée au manque d'offre, entraîne inévitablement des difficultés de plus en plus contraignantes pour les ménages cherchant à se loger sur le Morbihan.

De plus, l'inflation généralisée subit depuis plusieurs mois pèse grandement sur le budget des ménages.

De fait, cette situation occasionne une hausse du nombre de candidats souhaitant intégrer le parc social.

CHIFFRES AU 1er JANVIER 2023

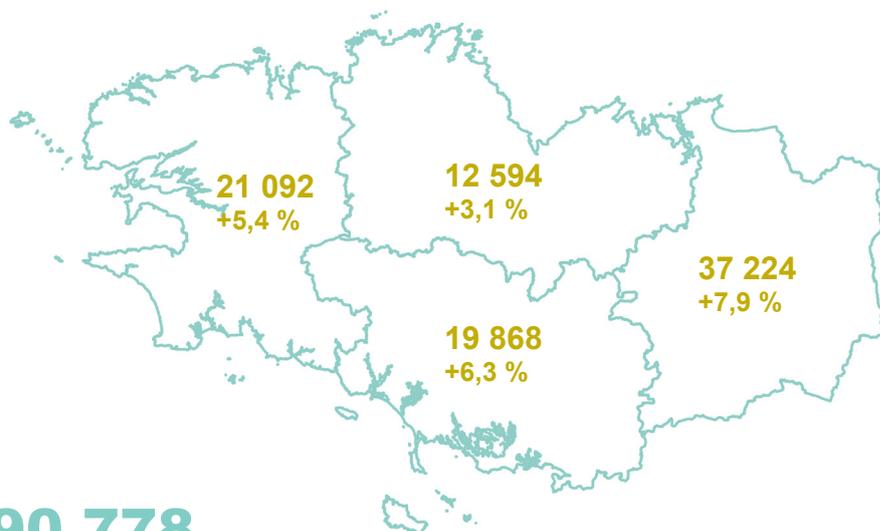
19 868 demandes en cours soit **+6.3 %** en un an

40 224 personnes en attente d'un logement social

70 % de demandeurs externes (souhaitant intégrer le parc social)

30 % de demandeurs internes (habitant déjà dans le parc social)

> QUELLE EST LA SITUATION CHEZ NOS VOISINS BRETONS ?



90 778
DEMANDES LOCATIVES SOCIALES EN BRETAGNE

Nombre de demandes en cours au 1er janvier 2023
Évolution de la demande entre 01/01/23 et 01/01/2022

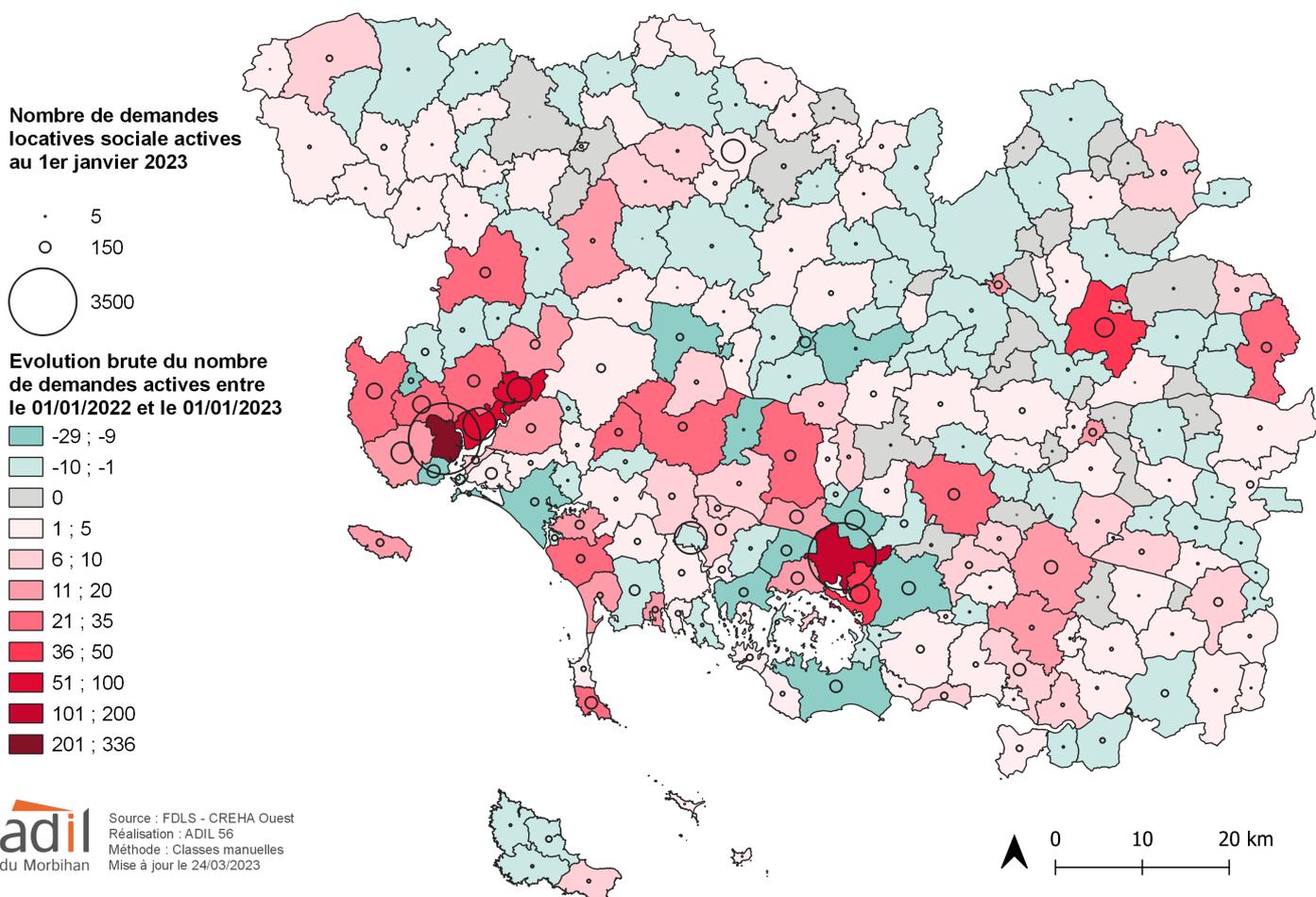
UNE DEMANDE QUI RESTE CONCENTRÉE DANS LES DEUX AGGLOMÉRATIONS MORBIHANNaises

Si les deux agglomérations concentrent 76 % du parc locatif social morbihannais, on y retrouve aussi l'essentiel des demandes. En effet, 7 ménages sur 10 ont indiqué soit Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, soit Lorient Agglomération dans leur 1er choix de localisation.

Par ailleurs, la carte ci-dessous montre que le nombre de demandes a principalement augmenté sur les villes du sud du Morbihan. Les évolutions les plus importantes sont sur les communes de : Lorient, Vannes, Lanester, Hennebont avec plus de 50 demandes sur l'année civile - Ploërmel et Séné comptent une quarantaine de demandes supplémentaires.

En revanche, on note une très légère hausse, voire diminution sur certaines villes moyennes du département telles que Pontivy ou Auray - ce qui ne signifie pas pour autant que la tension locative s'amenuise sur ces communes, au contraire (Cf page 13).

Évolution du nombre de demandes en cours (choix n°1) entre le 01/01/2022 et le 01/01/2023



LE PROFIL DES DEMANDEURS

Au-delà de l'aspect sanitaire, la crise liée à la pandémie de COVID a eu de nombreuses conséquences économiques et sociales. Le logement n'a pas été épargné et les premiers impactés restent les personnes en situation de précarité, notamment celles qui recherchent un logement.

Nous allons donc ici comparer la situation des demandeurs au 1er janvier 2020, juste avant la crise sanitaire, avec la situation au 1er janvier de cette année 2023.

BEAUCOUP PLUS DE PERSONNES EN SITUATION DE LOGEMENT PRÉCAIRE

Si l'on s'intéresse aux demandeurs sans logement (sans-abris, habitat de fortune, squat et occupant sans-titre) au moment de leur demande, on note une forte progression du nombre de ces ménages.

Au 1er janvier 2023, 635 demandeurs étaient dépourvus de logement, soit le double en seulement 3 ans.

On note également une augmentation des demandeurs en logement temporaire tels que les

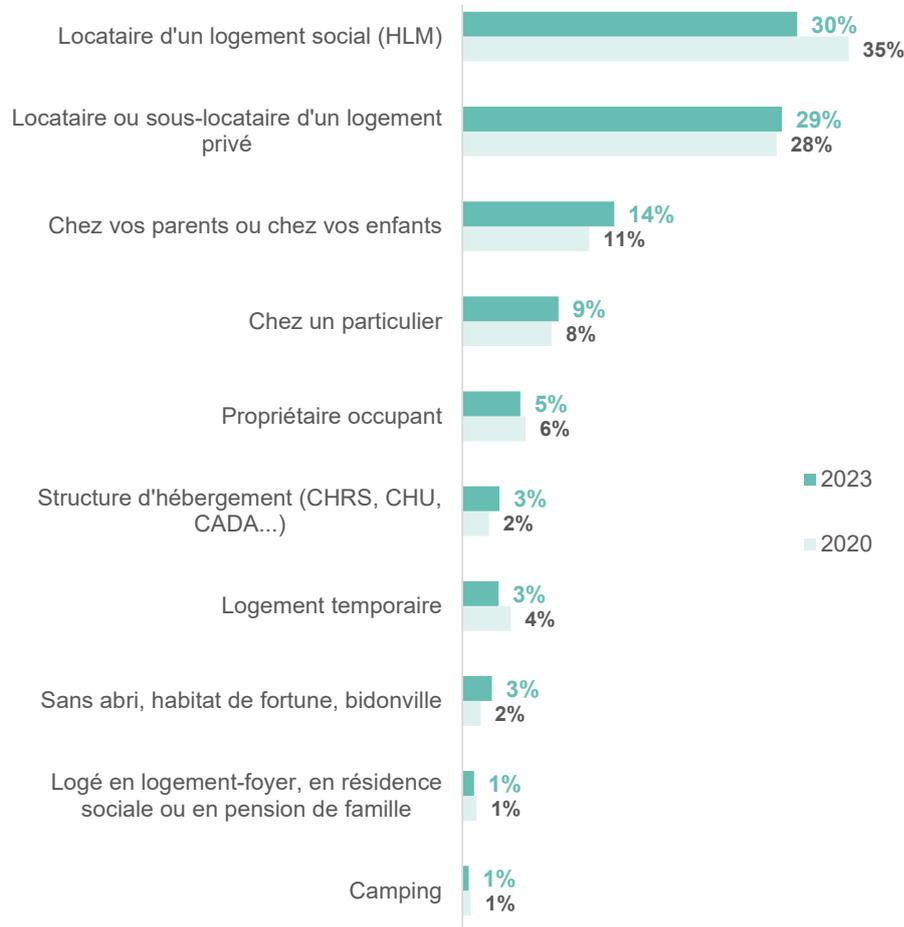
centres d'accueil pour demandeurs d'asile, centres d'hébergement et d'insertion sociale ou centres d'hébergement d'urgence... Le volume de demandes est passé de 361 à 662, soit +83 % ; ils représentent ainsi 3.3 % de l'ensemble des demandeurs au 1er janvier 2023.

DE PLUS EN PLUS DE DEMANDEURS LOGÉS CHEZ DES PROCHES

Autre statut d'occupation ayant vu ses effectifs augmenter significativement, celui des demandeurs logés chez la famille (parents ou enfants). Avec 2 700 demandeurs dans cette situation, soit près de 1 000 ménages supplémentaires en 3 ans, leur part dans l'ensemble des demandeurs est de 13,6 % (contre 11,4 % en 2020).

C'est ainsi le 3ème statut d'occupation en termes de ratio. Le premier étant les locataires du parc social - en très nette diminution toutefois puisqu'ils passent de 35 % à 30 % au 1er janvier 2023 - et le second étant le statut de locataires du parc privé, représentant 29 % des demandeurs (ratio comparable entre les deux années).

Principaux statuts d'occupation des demandeurs au moment de leur demande



L'INFLATION + L'OBLIGATION DE RÉNOVATION ONT ENTRAÎNÉ UNE HAUSSE DES CONGÉS LOCATIFS DÉLIVRÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Au 1er janvier 2023, 10 % des ménages justifient cette demande par une reprise de leur logement par le bailleur pour vente ou occupation personnelle. Au 01/01/2020, ce ratio était de seulement 4 %. Nous avons déjà constaté cette hausse dans les études précédentes. La période Covid ayant favorisé les prix de vente des biens, nombreux sont les propriétaires qui ont profité de cette période pour vendre leur location. La Loi Climat & Résilience a aussi accéléré la vente de biens, notamment ceux avec un DPE E, F ou G. D'autres l'ont en revanche récupéré pour y vivre ou afin d'y loger de la famille revenant dans le secteur.

Par ailleurs, l'ADIL du Morbihan enregistre un boom des consultations pour ce motif. En 2019, 570 rendez-vous ont eu lieu pour évoquer le congé du bailleur (reprise ou vente du logement, congé pour raisons légitimes et sérieux). Ce chiffre a doublé en

2022 (1 035 questions juridiques à ce sujet).

On observe également une hausse du motif de demandes pour logement non décent, passant ainsi de 2 % en 2020 à 7 % en 2023.

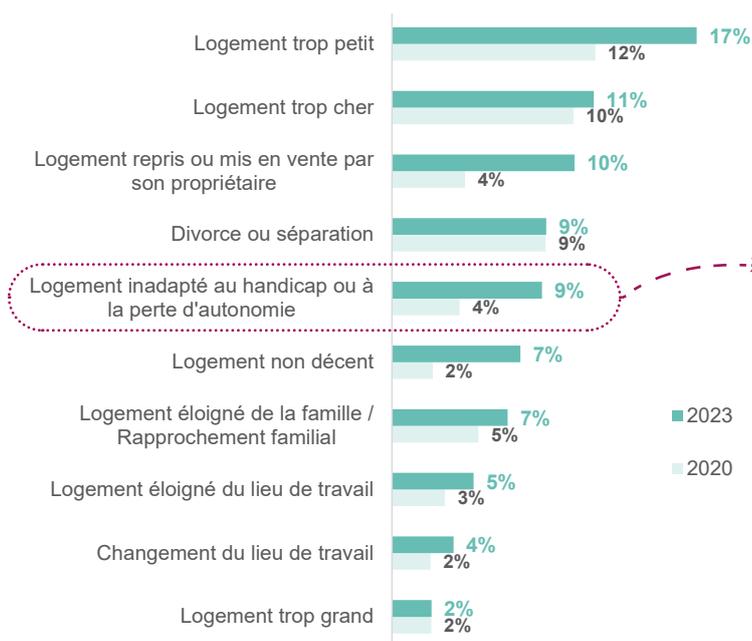
Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux constitue un des critères pour formuler une demande DALO (Droit au Logement Opposable) et ainsi prétendre à un relogement prioritaire. Ainsi, la demande de diagnostic décence au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a fortement progressé en 2022.

UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE DEMANDEURS HORS DÉPARTEMENT

En 2023, près de 3 440 demandes émanent de ménages habitant en dehors du Morbihan au moment de leur demande, soit environ 1 290 demandes de plus qu'au 1er janvier 2020.

Seulement le tiers de ces demandeurs viennent d'un autre département breton. Un chiffre comparable entre les deux années.

Principaux motifs de la demande au 1er janvier 2023 et comparaison avec 2020



Qui sont ces ménages ?

- 59 % de ménages déjà installés dans le parc locatif social
- 58 % de personnes seules
- 57 ans d'âge moyen
- 43 % de ménages avec, au moins, une personne en situation de handicap
- 22,7 mois de délai médian d'ancienneté

=> Enjeu certain d'adaptation du parc social qui, pour le moment, compte 4 % de logements adaptés aux fauteuils roulants et 7 % de logements adaptables.

ZOOM SUR LES DEMANDEURS HORS MORBIHAN au 1er janvier 2023

Parmi ces 3 438 ménages originaires d'un autre département, 64 % sont des demandeurs externes au parc locatif social.

Pour ceux dont la profession est renseignée, on retrouve une majorité d'employés (32 %), 22 % sont sans activité professionnelle et 18 % sont retraités.

Ces demandeurs recherchent en premier lieu un logement situé sur Lorient Agglomération (37 %), puis Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (32 %).

Ils souhaitent majoritairement des T2 (37 %) et T3 (28 %).

Les raisons principales de ces demandes sont le rapprochement familial (22 %) et le changement du lieu de travail (12 %).

Le délai médian d'ancienneté de leur demande est de 9,4 mois (contre 13,4 en 2020). Ce délai est deux fois inférieur à celui de l'ensemble des demandeurs. Cela confirme donc une hausse des demandes de ménages hors départements ces derniers mois.

LA DEMANDE EXTERNE

13 906 demandes de logement social actives au 1er janvier 2023 dans le Morbihan proviennent de ménages habitant en-dehors du parc social et souhaitant s'y installer. Cela représente 7 demandes sur 10.

Parmi ces dossiers, 8 380 sont des nouvelles demandes, c'est-à-dire qu'elles ont été déposées durant l'année 2022 - cela représente 60 % des demandes externes.

UNE PART PLUS IMPORTANTE DE SÉNIORS

Au 1er janvier 2023, l'âge moyen est de 42 ans, soit un âge semblable à celui de l'année précédente.

Toutefois, sur un an, on note une hausse de la part des demandeurs âgés de 65 ans et plus (22 % contre 18 % au 01/01/2022) et une diminution des moins de 36 ans (41 % contre 47 %).

Dans les deux cas, on trouve des demandes motivées par un logement actuel trop cher ou une reprise du

logement actuel par le bailleur. Chez les seniors la perte d'autonomie figure parmi les principaux motifs ; tandis que chez les jeunes, la raison première est le fait que le logement actuel soit trop petit.

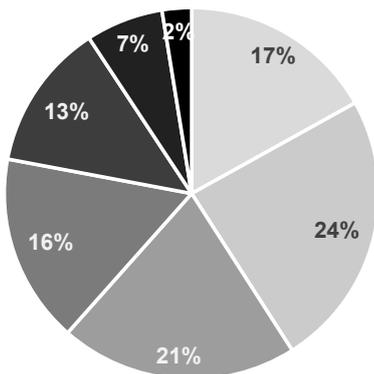
UN DÉLAI D'ANCIENNETÉ MÉDIAN DE 10 MOIS

Le délai d'ancienneté de la demande permet de voir la fluidité du parc locatif social. Ce dernier varie en fonction des demandes en cours et des souhaits des ménages (typologie du bien, localisation, caractéristiques...). Le temps d'attente est donc plus ou moins long selon l'offre.

Les demandeurs externes ont déposé leur dossier depuis 10 mois (délai médian). Un délai qui reste semblable d'année en année puisqu'au 1er janvier 2020 il était de 9 mois.

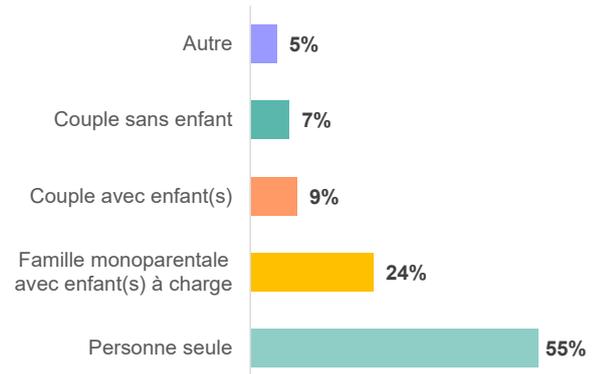
Si 6 demandes sur 10 ont été déposées en 2022, 17 % ont plus de 2 ans - soit plus de 2 300 dossiers. Parmi ceux-ci, 21 % ont déjà eu au moins une proposition de logement social.

> QUI SONT CES DEMANDEURS ?



- Moins de 25 ans
- 26-35 ans
- 36-45 ans
- 46-55 ans
- 56-65 ans
- 66-75 ans
- Plus de 75 ans

42 ans
ÂGE MOYEN



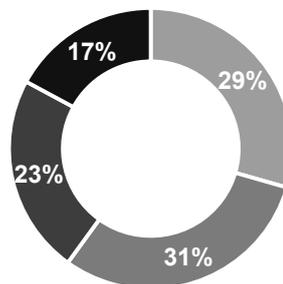
CHIFFRES AU 1er JANVIER 2023

13 906 demandes externes en cours soit **+8.2 %** en un an

8 380 demandes saisies entre le 01/01/2022 et le 01/01/2023

10 mois de délai médian d'ancienneté de la demande externe

> DEPUIS COMBIEN DE TEMPS SONT-ILS EN ATTENTE ?

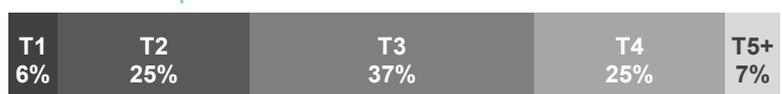


- Moins de 6 mois
- 6-12 mois
- 12-24 mois
- Plus de 2 ans

> QUEL LOGEMENT SOUHAITENT-ILS ?



Structure du parc locatif social au 01/01/2022 :



LA DEMANDE INTERNE

5 962 demandes de logement social émanant de locataires déjà installé dans le parc social sont actives au 1er janvier 2023 dans le Morbihan.

Parmi ces dossiers, 2 516 sont des nouvelles demandes, soit 42 % des demandes internes.

UN DÉLAI D'ANCIENNETÉ MÉDIAN DE 16 MOIS

Le délai médian d'ancienneté de la demande est de 16 mois pour les demandeurs internes, soit 6 mois de plus que pour les demandeurs externes. Par ailleurs, ce délai augmente d'année en année sur le Morbihan - il était ainsi de 11.5 mois au 1er janvier 2020.

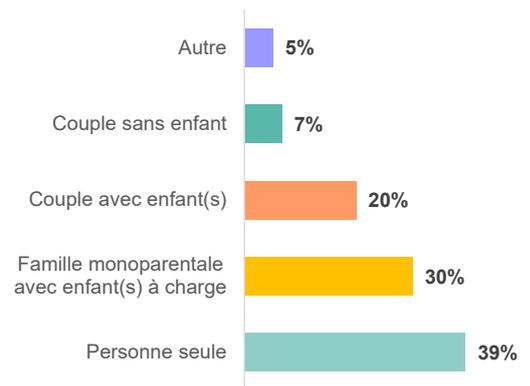
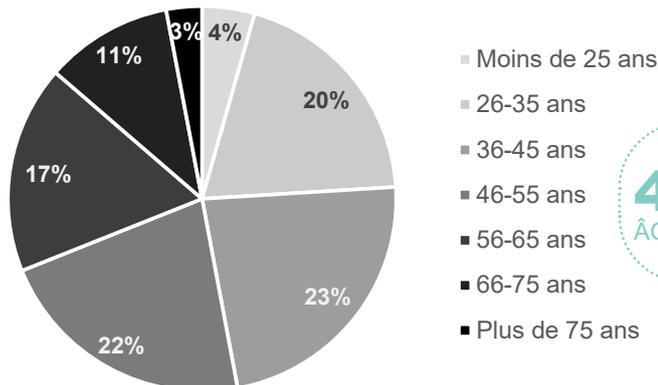
Le tiers des demandes de mutation est considéré comme «anormalement longues» puisqu'elles ont été déposées il y a plus de 2 ans. Un ratio là aussi bien supérieur aux demandeurs externes (17 %).

UNE DEMANDE QUI SE PORTE SUR LES GRANDS LOGEMENTS

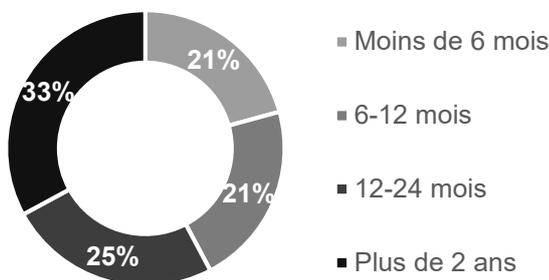
36 % des demandes concernent des logements de 4 pièces et plus. Un critère qui va de pair avec le profil familial puisque les personnes seules sont moins représentées (39 % contre 55 % des demandeurs externes). On constate également un âge plus élevé (48 ans) avec à peine un quart de moins de 35 ans et 62 % de 36-55 ans (contre 50 % chez les demandeurs externes).

Par ailleurs, le quart de ces ménages évoque le fait que le logement actuel soit trop petit. Le second motif de la demande étant la perte d'autonomie ou un logement inadapté au handicap du ménage.

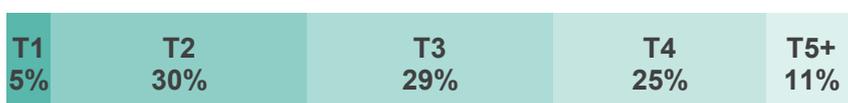
> QUI SONT CES DEMANDEURS ?



> DEPUIS COMBIEN DE TEMPS SONT-ILS EN ATTENTE ?



> QUEL LOGEMENT SOUHAITENT-ILS ?



CHIFFRES AU 1er JANVIER 2023

5 962 demandes internes en cours soit **+2.1 %** en un an

2 516 demandes saisies entre le 01/01/2022 et le 01/01/2023

16 mois de délai médian d'ancienneté de la demande interne

LES PROPOSITIONS, ATTRIBUTIONS ET REFUS

| | Propositions | Attributions | Refus | Demandes pour 1 attribution | Délai médian d'attribution |
|-----------------|--------------|--------------|-------|-----------------------------|----------------------------|
| MORBIHAN (2022) | 4 534 | 3 319 | 1 025 | 6 | 9.6 mois |
| MORBIHAN (2021) | 5 155 | 3 670 | 1 438 | 5.1 | 8.3 mois |

Demande interne

933

attributions en 2022

10.5 mois

délai médian d'attribution

Demande externe

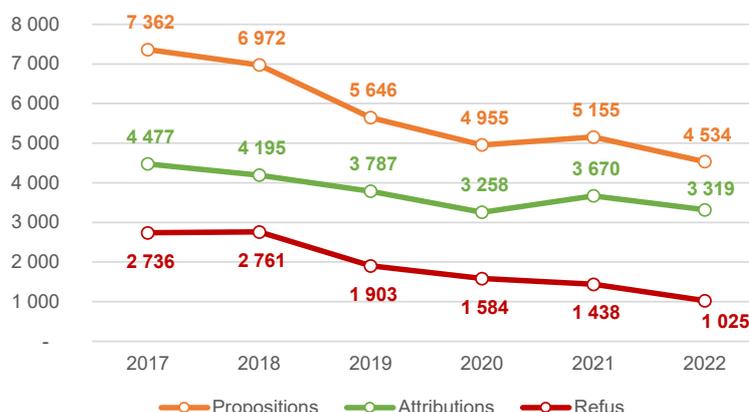
2 386

attributions en 2022

9.4 mois

délai médian d'attribution

Évolution des propositions / attributions / refus de logements locatifs sociaux sur le Morbihan



DES PROPOSITIONS ET DES ATTRIBUTIONS QUI CONTINUENT DE DIMINUER

Après une reprise en 2021 des attributions sur le Morbihan, 2022 est marquée par une nouvelle baisse des propositions et donc des attributions. Cela s'explique en partie par la baisse de la mobilité. Aussi, de plus en plus de ménages sont prioritaires. Au 1er janvier 2023, 61 % des dossiers ont, au minimum, un contingent de renseigné contre 35 % au 01/01/2018. Ces ménages sont prioritaires dans l'attribution d'un logement social au vu de leur cumul

de difficultés sociales et financières.

Pour accueillir ces ménages, des quotas de logements sociaux leurs sont réservés dans le parc social. En effet, le Préfet dispose d'un droit de réservation, appelé contingent préfectoral, de 30 % de logements construits avec une aide de l'État.

Pour en savoir plus sur les publics prioritaires

ZOOM SUR LES ATTRIBUTIONS

Si l'on s'intéresse au profil des ménages qui se sont vu attribuer un logement social en 2022, on note une majorité de familles monoparentales (38 %), tandis qu'elles représentent 28 % des demandeurs. On retrouve ensuite les personnes seules (36 %).

Concernant la catégorie socio-professionnelle, parmi les 2 200 dossiers où elle est renseignée, 42 % sont des employés, 19 % sont sans emploi.

À noter que 9 % des ménages comptent au moins 1 personne avec un handicap.

Parmi les demandeurs externes qui se sont vu attribuer un logement social, le tiers était auparavant locataire du parc privé et près du quart était hébergé chez les parents ou enfants. Comme évoqué précédemment, on constate depuis quelques années une hausse de la part des ménages sans-abris ou en habitat de fortune. Ainsi, en 2019, 62 demandeurs dans cette situation ont eu accès à un logement social (soit 2.2 % des demandeurs externes), en 2022 ils étaient 97, soit 4.1 %.

En corrélation avec les motifs de la demande évoqués plus tôt, 18 % des attributaires avaient un logement précédent trop petit, 13 % ont fait une demande suite à un divorce ou une séparation, 11 % ont eu leur logement repris/vendu par le propriétaire bailleur et autant devaient quitter leur logement du fait d'une démolition prochaine.

À noter que 12 % ont déjà refusé au moins une fois auparavant une proposition de logement social.

LA TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

Le nombre de demandes locatives sociales par attribution révèle la tension du marché locatif social. Plus ce chiffre est élevé, plus la tension est importante. Ainsi, au-dessus de 3 demandes pour une attribution, les bailleurs sociaux considèrent qu'il y a un début de tension sur le territoire.

UNE TENSION QUI S'ACCENTUE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

Le graphique ci-dessous montre que la tension est nettement plus importante sur les très petites typologies (T1), avec 17.2 demandes pour 1 attribution.

Un ratio qui ne cesse d'augmenter puisqu'en 2021 il était de 14.5. Il augmente également pour les 2 pièces (6.4), ainsi que les 3 et 4 pièces mais de façon plus modérée. Les grandes typologies en revanche passent de 6.9 demandes pour une attribution à 6.2.

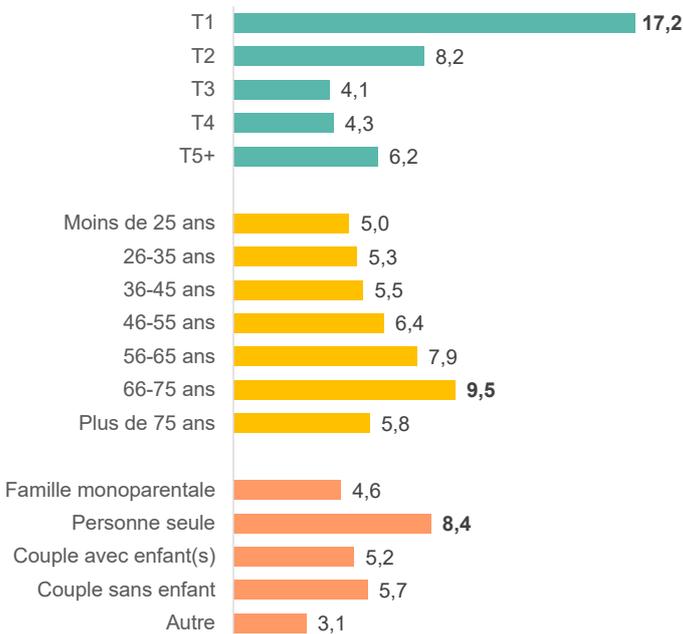
UNE SITUATION PLUS COMPLIQUÉE POUR LES PLUS DE 55 ANS

On voit sur l'ensemble des graphiques que la situation est plus compliquée pour les ménages dont le demandeur principal a plus de 55 ans. Le délai d'attribution pour ces ménages est plus long et on constate une part de la demande supérieure à un an plus importante que pour les plus jeunes demandeurs. Le motif principal évoqué dans ces dossiers (19 %) est la perte d'autonomie ou le handicap. Malheureusement, au vu du nombre peu élevé de logements adaptés (seulement 4 % du parc), il est difficile de répondre à toutes les demandes. Par ailleurs, dans les attributions, 23 % concernent des ménages de 55 ans et plus dont le logement sera bientôt démolé.

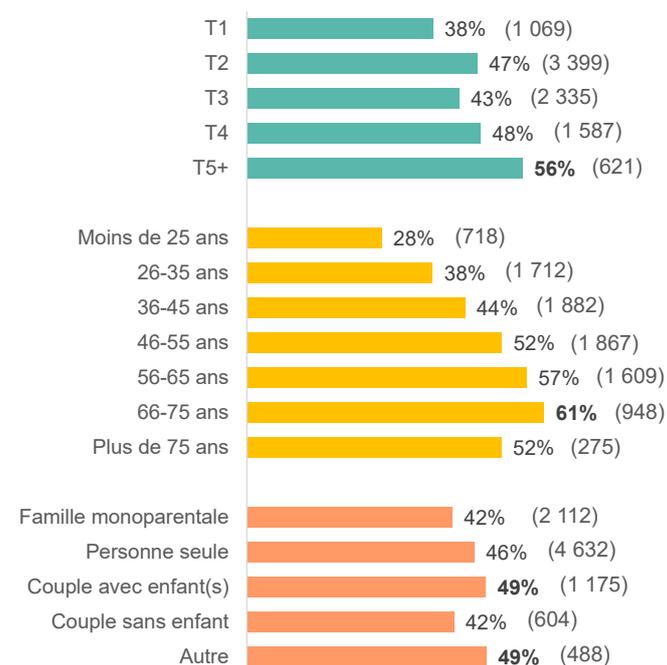
UN DÉLAI MÉDIAN D'ATTRIBUTION PLUS LONG POUR LES PERSONNES SEULES

Les personnes seules, type de ménages le plus représenté (un demandeur sur deux), ont un délai médian d'attribution d'un logement social de 10.6 mois en 2022. C'est ainsi le délai le plus long, non loin devant les familles qui attendent 10.1 mois. Aussi, il y a 8.4 demandes par attribution contre un ratio compris entre 3 et 5.7 pour les autres ménages.

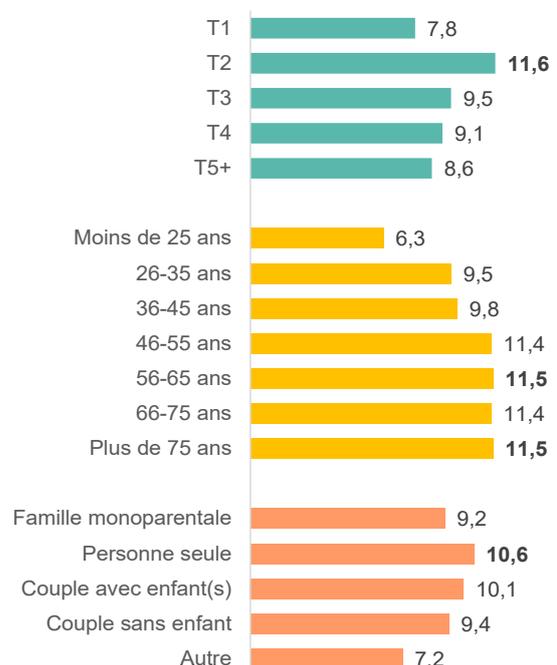
► NOMBRE DE DEMANDES PAR ATTRIBUTION



► PART DE LA DEMANDE > 1 AN (part et valeur absolue)



► DÉLAI MÉDIAN D'ATTRIBUTION (en mois)



UNE PRESSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL PLUS FORTE EN MORBIHAN QU'EN MOYENNE RÉGIONALE, ÉQUIVALENTE À CELLE OBSERVÉE EN LOIRE-ATLANTIQUE

En Morbihan, en 2022, seule une demande de logement social sur 6 était satisfaite.

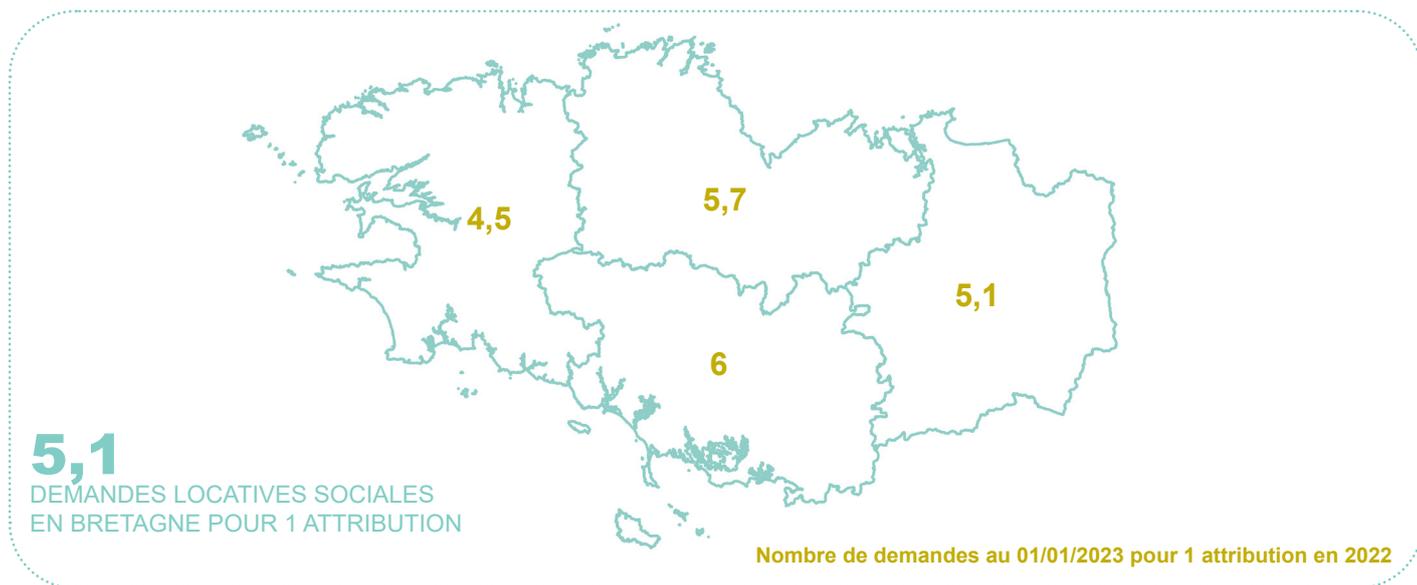
Hors îles et les 3 communes de Cap Atlantique (partie 56), la pression sur le logement social est plus forte sur Arc Sud Bretagne (11 demandes pour 1 attribution), sur De l'Oust à Brocéliande Communauté (10,8) et Ploërmel Communauté (9.5). La faible part de logements sociaux sur ces territoires est un facteur explicatif du déséquilibre demande / attribution.

De façon générale, la tension ne cesse de se renforcer du fait, notamment, de la pénurie de biens à louer à l'année dans le parc privé et des conditions resserrées d'accès à la primo-accession.

Évolution de la tension sur le Morbihan



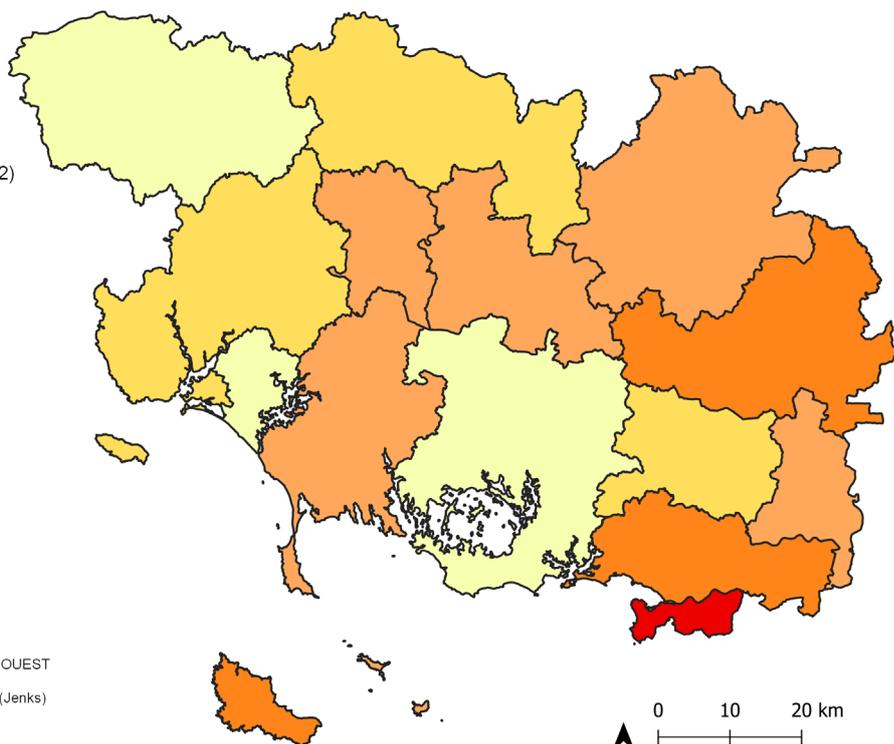
> QUELLE EST LA SITUATION CHEZ NOS VOISINS BRETONS ?



Carte de la tension dans le parc social par EPCI en 2022

INDICATEUR DE TENSION
Nombre de demandes pour 1 attribution par EPCI
(Demandes au 01/01/2023, Attributions 2022)

- 3,9 - 5
- 5 - 6,6
- 6,6 - 9,5
- 9,5 - 11,8
- 11,8 - 24,5



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

| PARC | Parc (01/01/2022) | Évolution du parc 2021/2022 | Taux sur RP* | Vacance totale | dont vacance > 3 mois | Taux de mobilité |
|---|----------------------|--------------------------------|--------------|----------------|--------------------------|------------------|
| CA Lorient Agglomération | 17 722 | +148 | 18 % | 1.2 % | 0.6 % | 9.2 % |
| CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération | 11 309 | +211 | 14 % | 3 % | 2.2 % | 9.1 % |
| CC Auray Quiberon Terre Atlantique | 3 204 | +39 | 8 % | 1.6 % | 0.5 % | 6.5 % |
| CC Pontivy Communauté | 1 464 | +27 | 7 % | 1.8 % | 0.8 % | 9.2 % |
| CC Ploërmel Communauté | 852 | -5 | 5 % | 1.9 % | 0.9 % | 8.4 % |
| CC de l'Oust à Brocéliande Communauté | 714 | -12 | 4 % | 2 % | 0.8 % | 7.4 % |
| CC Centre Morbihan Communauté | 632 | +8 | 6 % | 0.7 % | 0.5 % | 8.2 % |
| CC Blavet Bellevue Océan Communauté | 501 | +19 | 6 % | 0.7 % | 0.5 % | 6.6 % |
| CC Arc Sud Bretagne | 430 | +12 | 3 % | 1 % | 0.2 % | 8.2 % |
| CC Questembert Communauté | 395 | +1 | 4 % | 2.3 % | 0.8 % | 11.5 % |
| CC Roi Morvan Communauté | 394 | -10 | 3 % | 4.3 % | 3.5 % | 10.6 % |
| CA Redon Agglomération (56) | 292 | -4 | 4 % | 2 % | 0.4 % | 9.1 % |
| CC Belle-Île-en-Mer | 186 | -2 | 7 % | 1.2 % | 0.6 % | 5.9 % |
| CC Baud Communauté | 171 | -3 | 2 % | 1.8 % | 0.6 % | 10.4 % |
| CAP Atlantique (56) | 96 | +5 | 3 % | 0 % | 0 % | 6.7 % |
| MORBIHAN | 38 362 | +343 | 11 % | 2.2 % | 1.1 % | 8.9 % |

*RP : Résidences principales

| DEMANDE | Demandes 01/01/2023 | Évolution des demandes 2022-2023 | Attributions 2022 | Délai médian d'attribution (2022) | | Demandes pour 1 attribution |
|---|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------|--------------------------------|
| | | | | Interne | Externe | |
| CA Lorient Agglomération | 7 818 | +584 | 1 348 | 8.5 | 10.6 | 5.8 |
| CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération | 6 097 | +249 | 1 220 | 12.2 | 8.5 | 5 |
| CC Auray Quiberon Terre Atlantique | 2 272 | +195 | 271 | 12.2 | 10.1 | 8.3 |
| CC Pontivy Communauté | 736 | +0 | 111 | 10.4 | 4.5 | 6.6 |
| CC Ploërmel Communauté | 581 | +38 | 61 | - | 9.1 | 9.5 |
| CC Centre Morbihan Communauté | 294 | -28 | 36 | - | 11.1 | 8.2 |
| CC Baud Communauté | 99 | -10 | 12 | - | - | 8.3 |
| CC de l'Oust à Brocéliande Communauté | 412 | +56 | 38 | - | 9 | 10.8 |
| CC Blavet Bellevue Océan Communauté | 226 | +7 | 55 | 16.3 | 8.6 | 4.1 |
| CC Arc Sud Bretagne | 486 | +46 | 44 | - | 9.3 | 11 |
| CC Roi Morvan Communauté | 185 | +11 | 47 | - | 3.5 | 3.9 |
| CC Questembert Communauté | 303 | +30 | 46 | - | 13 | 6.6 |
| CA Redon Agglomération (56) | 167 | +7 | 18 | - | 5.2 | 9.3 |
| CC Belle-Île-en-Mer Communauté | 94 | -2 | 8 | - | - | 11.8 |
| CAP Atlantique (56) | 98 | -7 | 4 | - | - | 24.5 |
| MORBIHAN | 19 868 | +1 176 | 3 319 | 10.5 | 9.4 | 6 |

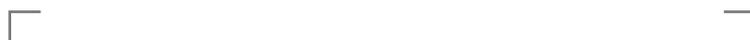
- : Données non communiquées car moins de 11 attributions

SOURCES

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)

Les deux sources utilisées sont les plus récentes au moment de la rédaction de cette étude.



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



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