



Le Goueric - Guidel - Morbihan Habitat
Crédit photo : ADIL 56

L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN MORBIHAN



SYNTHÈSE

En 2022, le parc social du Morbihan a augmenté de 1,1%, avec 603 nouvelles mises en services. Ces nouvelles opérations, concentrées sur les agglomérations de Lorient et Vannes, ne permettent pas de répondre à l'ensemble de la demande qui croît de manière très importante sur l'année 2023 (+4,2%).

SOMMAIRE

- ▶ Le parc locatif social
- ▶ Les caractéristiques du parc
- ▶ La demande locative sociale
- ▶ La demande externe
- ▶ La demande interne
- ▶ Propositions / Attributions / Refus
- ▶ La tension de la demande
- ▶ Tableaux récapitulatifs

- 1 La demande qui au 1er janvier 2024 avait dépassée la barre symbolique des 20 000 demandeurs est essentiellement portée
- 4 par des ménages qui souhaitent intégrer le parc social (plus de 7
- 5 demandeurs sur 10), le parc privé en crise ne leur permettant plus
- 9 d'y rester par le manque d'offre et l'augmentation des loyers.
- 10
- 11 Dans cette situation de tension, le nombre de demandes pour une
- 12 attribution est en constante augmentation avec près de 7 demandes
- 16 pour une attribution en 2023.

38 777

logements locatifs sociaux
au 1er janvier 2023



+1.1 %*

603

mises en service



20 704

demandes locatives sociales
au 1er janvier 2024



+ 4.2 %*

2839

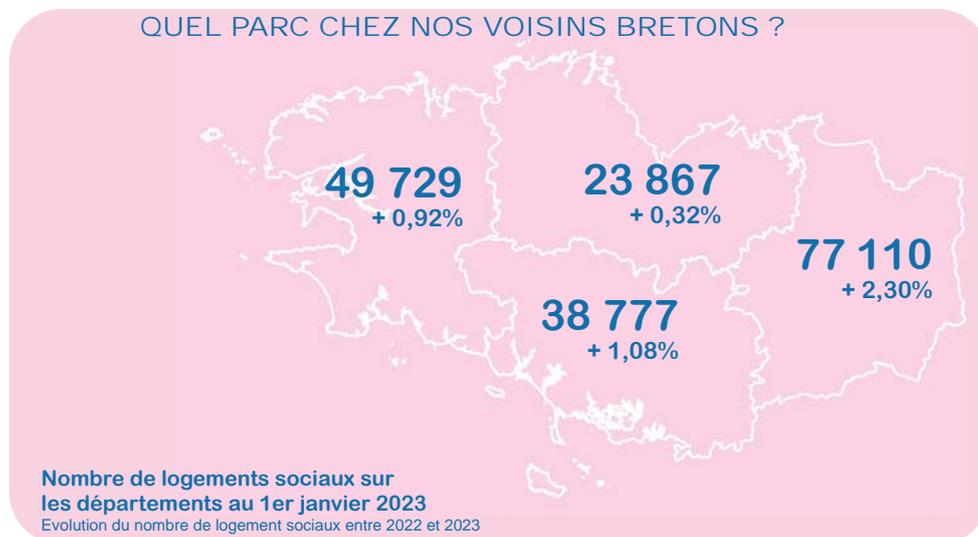
attributions



LE PARC LOCATIF SOCIAL*

PRÈS 38 780 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN MORBIHAN AU 1^{er} JANVIER 2023

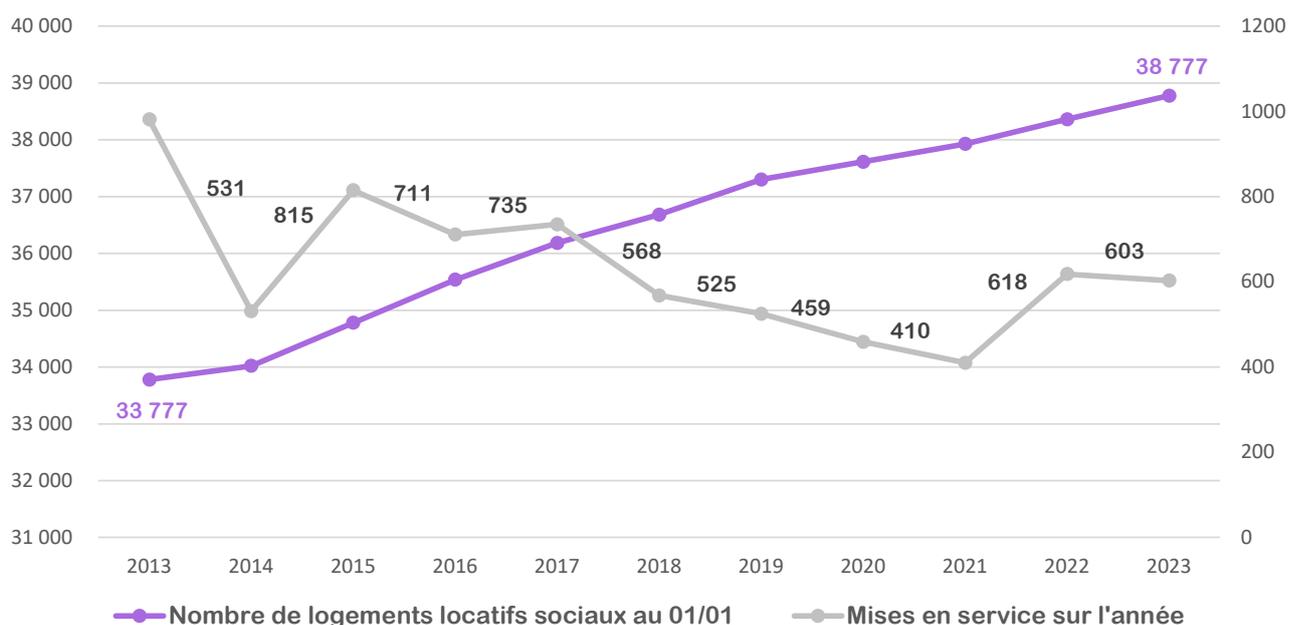
Au 1^{er} janvier 2023, le parc de logement social morbihannais comptait 38 777 logements locatifs.** Ce dernier connaît une légère hausse de 1,1% sur un an, soit 415 logements supplémentaires. Malgré un parc réduit en comparaison avec ces voisins finistériens et brétilliens, on observe à l'échelle du Morbihan une évolution au dessus de la moyenne des autres départements français (0,76%).



PLUS DE 600 LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN 2022

En 2022, 603 logements ont été mis en service sur le Morbihan, soit un volume stable par rapport à 2021, année de reprise des livraisons de logements sociaux retardées d'une part par la crise sanitaire et d'autre part par la flambée des coûts de construction et des recours lors de dépôts de permis de construire par des riverains ou collectifs locaux. L'Association Régionale des Organismes HLM en Bretagne, indique un doublement des délais de construction : autrefois une opération mettait 4 ans à se réaliser, aujourd'hui le délai est plutôt de 7 à 8 ans du fait des recours notamment.

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



* au 1^{er} janvier 2023

** 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 Renouvellement Urbain).

UN PARC LOCATIF SOCIAL HISTORIQUEMENT CONCENTRÉ SUR LES DEUX AGGLOMÉRATIONS MORBIHANNaises

L'ensemble du parc est concentré à 76% sur Lorient Agglomération (46%) et Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (30%). Les deux villes les plus peuplées, Lorient et Vannes, centralisent même 40% du parc locatif social du Morbihan. Au sein des deux agglomérations, 14 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU* qui impose, dans leur cas, de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

Cette tendance à la concentration du parc, liée aux effets de la loi SRU et au choix de développement des bailleurs au plus près des zones d'emploi et des équipements et services, se confirme dans la localisation des mises en services, puisque 75% des nouveaux logements en 2022 sont localisés sur ces deux agglomérations.

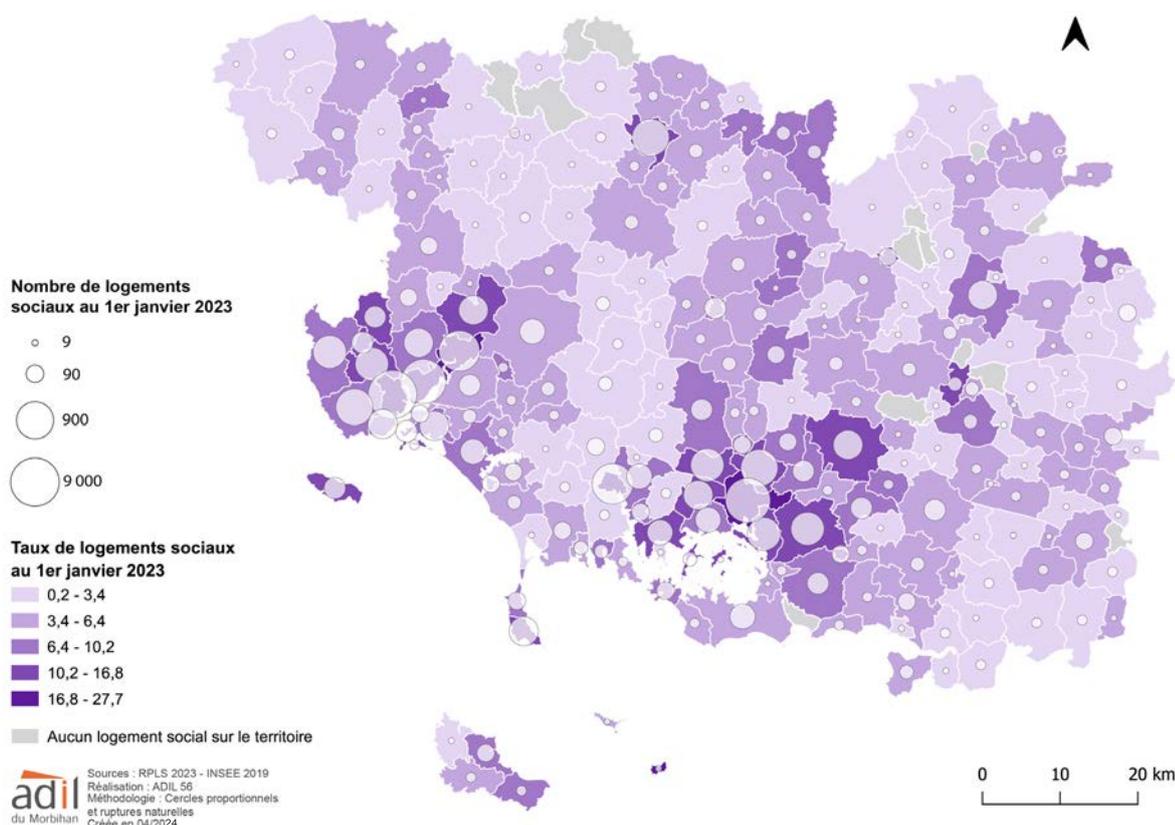
76% DU PARC GÉRÉ PAR MORBIHAN HABITAT

Suite à la fusion, au 1er janvier 2023, des trois offices publics de l'habitat du département (Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat) donnant naissance à Morbihan Habitat, ce bailleur gère désormais 76% du parc locatif social morbihannais, et est implanté dans 86% des communes du département. Le reste du parc est répartie entre Espacil Habitat (9%), Aiguillon-Construction (5%), les Foyer d'Armor (4%) et treize autres bailleurs OPH ou SA HLM (6%).

Répartition du parc par bailleurs



Taux de logements sociaux par commune et nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023



* SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (2000), qui 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 %.

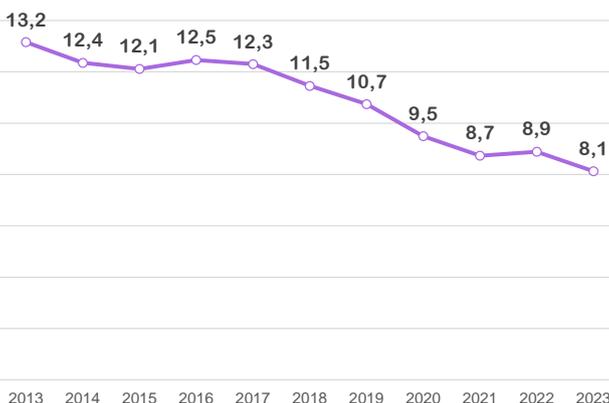
UNE CONCENTRATION DU PARC QUI SE CONSOLIDE AU VU DE LA PRODUCTION RÉCENTE

Dans un contexte économique difficile, les bailleurs sociaux privilégient les opérations sur les deux agglomérations morbihannaises comme l'illustre la carte ci-contre. Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération concentrent 77% des nouvelles constructions en 2022. Cette tendance est déjà visible depuis quelques années lorsqu'on étudie les EPCI d'implantation des programmes construits ces cinq dernières années, les agglomérations vannetaise et lorientaise concentraient respectivement 43% et 36% de nouveaux logements.

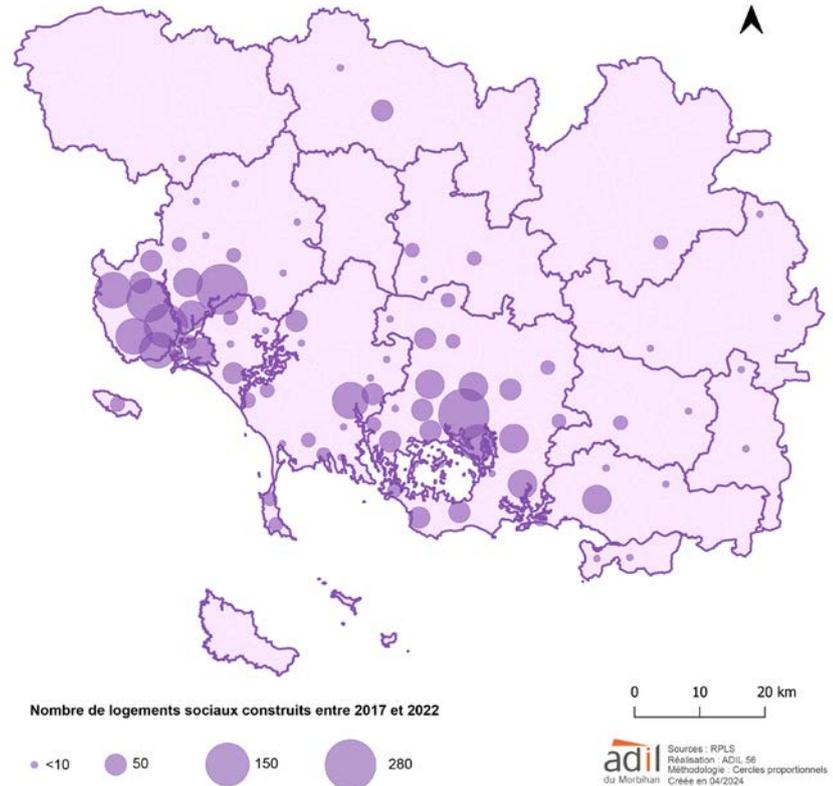
MOINS DE 1 000 LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC SOCIAL MORBIHANNAIS

Pour garantir une bonne rotation dans le parc il est souhaitable d'avoir un taux de vacance autour de 6 à 7%. Au 1er janvier 2023, seules sept communes du Morbihan avaient un taux de vacance de plus de 3 mois supérieur à 6%. La carte ci-contre nous permet d'observer que la majorité des communes morbihannaises n'ont pas de vacance dans leur parc locatif social. Ce qui explique la chute du taux de mobilité chez les locataires du parc social représentée ci-dessous. Ce taux de mobilité passe de 13,2% à 8,1% en 10 ans. De peur de ne pas retrouver un logement (en location ou en accession) les ménages restent de plus en plus longtemps dans leurs logements, ralentissant ainsi la rotation dans le parc. Dans le même temps, la création de nouveaux logements n'est pas suffisante pour capter l'ensemble des nouvelles demandes.

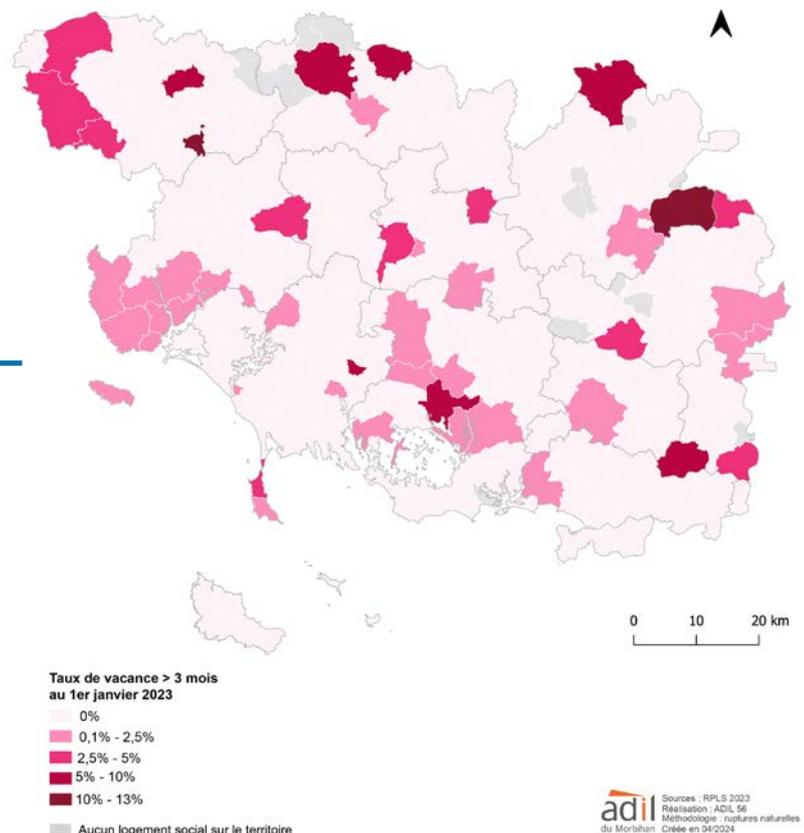
Évolution du taux de mobilité* sur le Morbihan



Nombre de logements sociaux construits entre 2017 et 2022



Taux de vacance par commune au 1er janvier 2023



* Taux de mobilité : pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les emménagements dans logements mis en service au cours de l'année ne sont pas intégrés dans le calcul de ce taux de mobilité. Les baux en cours au 1er janvier de l'année N et ayant pris effet dans le courant de l'année N-1 ne sont pas considérés comme des emménagements.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC*

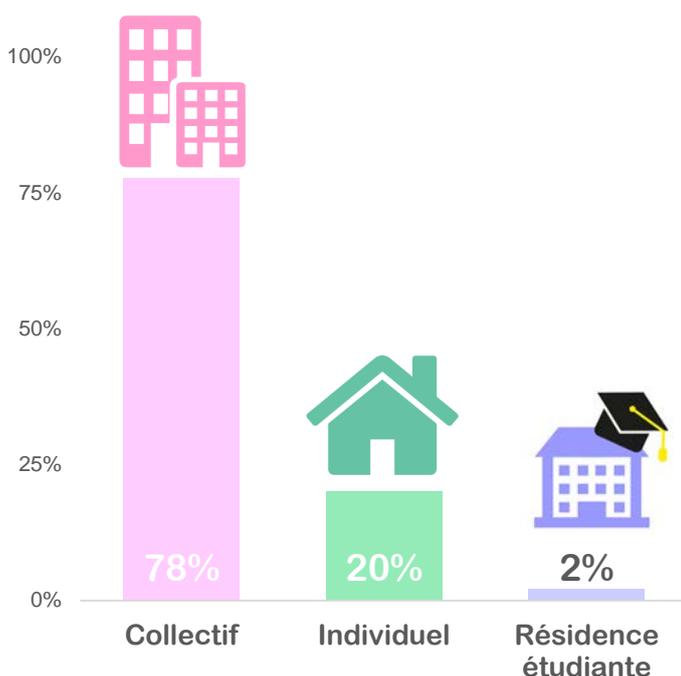
DES LOGEMENTS EN IMMEUBLES COLLECTIFS DANS LES DEUX AGGLOMÉRATIONS MORBIHANNaises

En 2023, 78% des logements locatifs sociaux sont des appartements, répartis de manière très hétérogène sur l'ensemble du département. En effet, si dans les territoires de Vannes, Lorient et Auray le collectif est très largement majoritaire, sur le reste du département on trouve une répartition plus équilibrée entre appartement et maison.

A l'Est du département, c'est l'individuel qui domine, jusqu'à 86% du total du parc sur les communes morbihannaises de Redon Agglomération par exemple.

Les logements en résidences étudiantes gérées par des bailleurs sociaux, représentent 2% de l'ensemble du parc, dont $\frac{3}{4}$ sont situés sur Lorient Agglomération.

Répartition du parc locatif social morbihannais par type



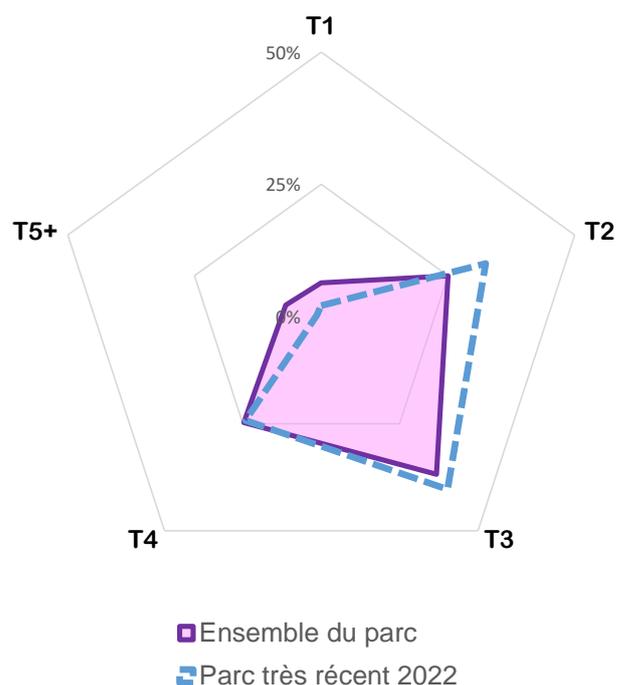
DE PLUS EN PLUS DE PETITS LOGEMENTS TYPE 2 DANS LES PROGRAMMES RÉCENTS

En termes de taille de logements, la typologie la plus représentée dans le parc locatif social morbihannais est le type 3 (37% du parc) depuis plusieurs années. Néanmoins, on constate que dans le parc récent mis en service il y a 5 ans ou moins, les bailleurs sociaux produisent de plus en plus de petits logements de type 2.

Ainsi, bien que les T3 restent majoritaires dans les nouveaux programmes (40% du parc construit en 2022), les T2 prennent une place importante et représentent 32% des logements construits en 2022.

Cette construction de logements plus petits est nécessaire pour répondre à la demande liée notamment au desserrement des ménages et à la décohabitation.

Répartition du parc locatif social morbihannais par typologie



* au 1^{er} janvier 2023

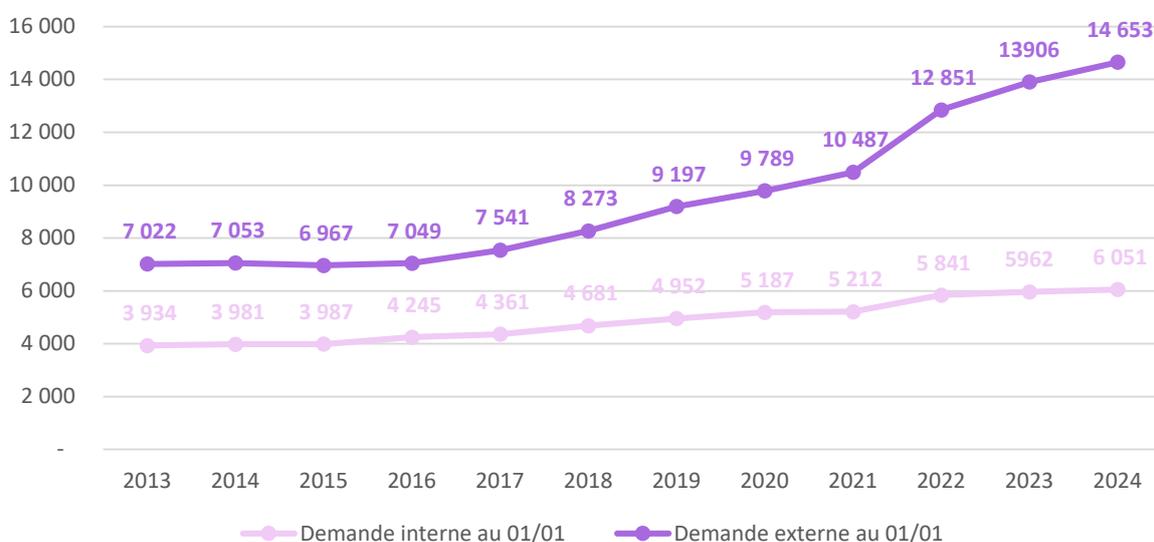
LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE*

LA BARRE SYMBOLIQUE DES 20 000 DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN MORBIHAN FRANCHIE EN 2023

Depuis 2017, la courbe de la demande locative sociale croît d'année en année et s'est intensifiée depuis la crise sanitaire. Cette demande a connu un pic entre 2021 et 2022 +19% en une année.

Depuis 2022 l'augmentation ralenti, dans l'ensemble du département, mais reste tout de même soutenue, avec 836 demandeurs en plus en 2023, pour atteindre 20 704 demandes (externes et internes) au 1^{er} janvier 2024. Il faut distinguer la demande interne, qui regroupe les ménages déjà locataires dans le parc locatif social, de la demande externe, qui réunit des ménages souhaitant intégrer le parc social. Le graphique ci-dessous nous permet d'observer que la demande externe augmente beaucoup plus rapidement que la demande interne qui en comparaison est relativement stable ces trois dernières années.

Evolution conjointe demande interne / demande externe sur le Morbihan



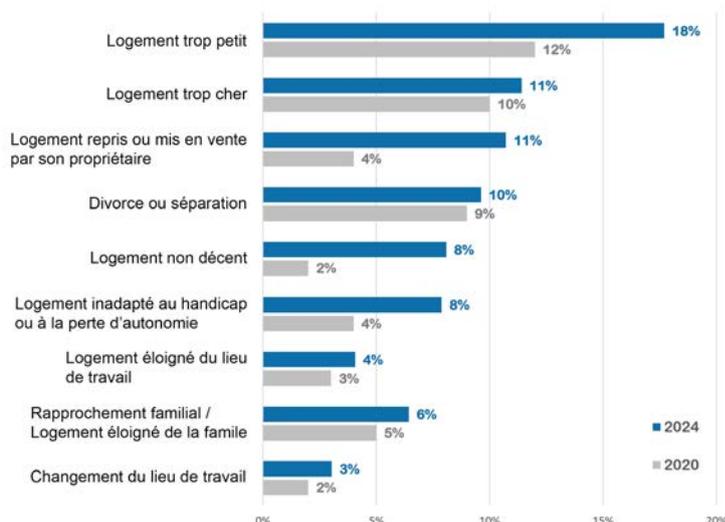
DES MOTIFS DE DEMANDES QUI TRADUISENT UNE CRISE DANS LE PARC PRIVÉ

Comme nous l'évoquons depuis plusieurs années, la hausse des demandes d'accès au parc social est à mettre en parallèle avec le contexte immobilier actuel. En effet, 15% des demandeurs externes justifient leur demande par une demande de congé (reprise ou une mise en vente par le propriétaire), cette part n'a fait qu'augmenter au cours des trois dernières années.

La crise sanitaire et ses effets inflationnistes sur les prix de vente des biens fait que de nombreux propriétaires ont profité de cette période pour vendre leurs logements locatifs. La Loi Climat & Résilience a aussi accéléré la vente de biens, notamment ceux avec un DPE défavorable (E, F ou G).

Les motifs des demandes internes reflètent des logements qui ne sont plus adaptés aux ménages qui les occupent, que ce soit par leur taille, trop petite, ou par leur inadaptation au handicap et /ou à la perte d'autonomie.

Principaux motifs de la demande (externe et interne) au 1^{er} janvier 2023 en comparaison avec 2020



* au 1^{er} janvier 2024

70% DES DEMANDES CONCERNENT LES DEUX AGGLOMÉRATIONS

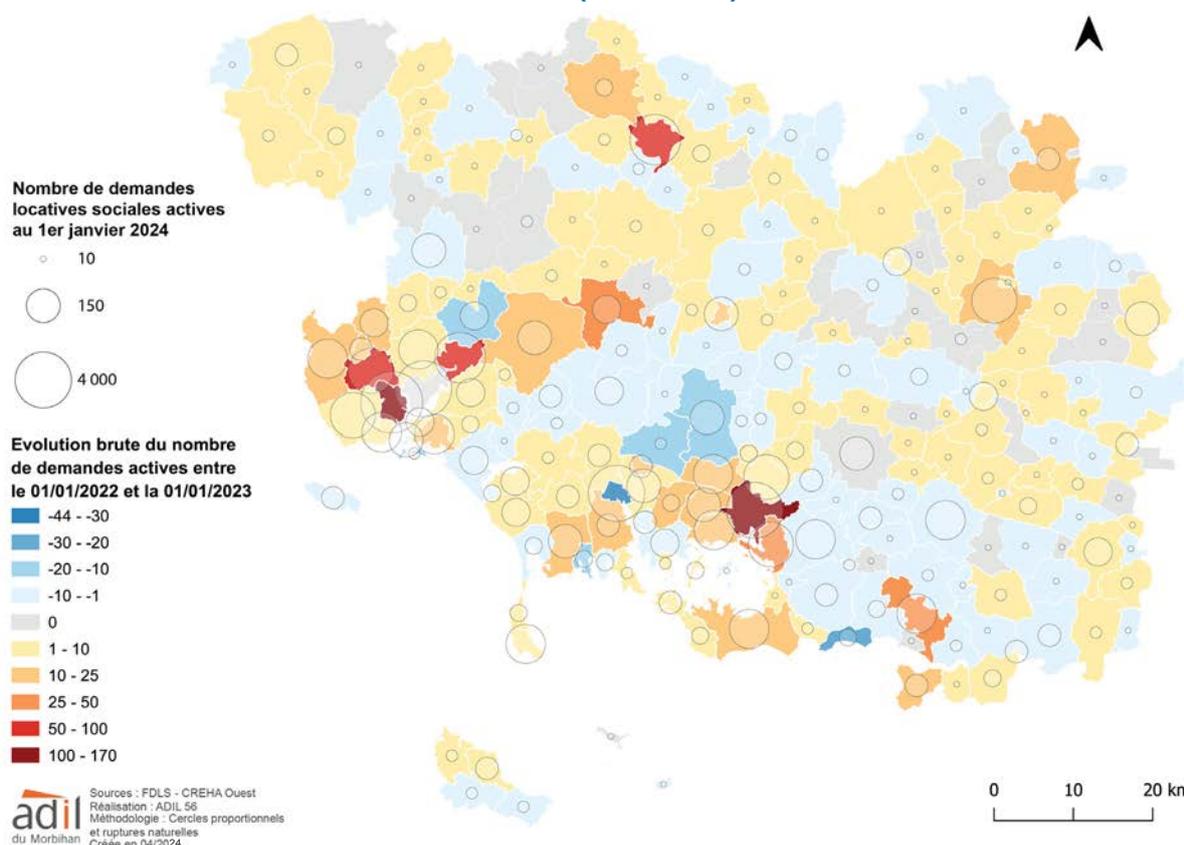
En 2023, 37% des demandeurs souhaitent un logement sur Vannes ou sur Lorient. Si nous étendons à l'échelle des EPCI 70% des demandeurs souhaitaient vivre dans l'une des deux agglomérations, chiffres proches de ceux de l'année dernière. Par ailleurs, Lorient Agglomération enregistre la plus importante hausse du nombre de demande : +452 en une année.

La carte ci-dessous, montre que la hausse de la demande s'observe principalement sur les communes littorales, et plus particulièrement sur celles situées dans l'aire d'attraction de Vannes et Lorient.

On constate aussi une augmentation très forte des demandes sur les villes-centre des autres EPCI, Pontivy (+56), Baud (+26), Muzillac (+26) et Ploërmel (+12). Cela reflète un souhait de la part des demandeurs d'être peut-être au plus près de leur lieu de travail mais aussi un choix stratégique, car ces communes regroupent l'offre locative sociale la plus importante dans leur périmètre

A noter les communes qui enregistrent la plus forte baisse de demande en comparaison à l'année précédente sont Auray (- 44), Damgan (-24), Grand-Champ (-12) et Plumergat (-12), même si elles restent pour autant des communes avec une tension locative forte .

Evolution du nombre de demande en cours (choix n°1) entre le 01/01/2023 et 01/01/2024



70% DE LA POPULATION BRETONNE EST ELIGIBLE A UN LOGEMENT DU PARC SOCIAL

96 430

demandes locatives sociale en Bretagne

soit 50% de plus qu'en 2018

22 355
+ 6%

13 445
+ 6,8%

20 704
+ 4,2%

39 926
+ 7,3%

Nombre de demandes locative sociale sur les départements au 1er janvier 2024

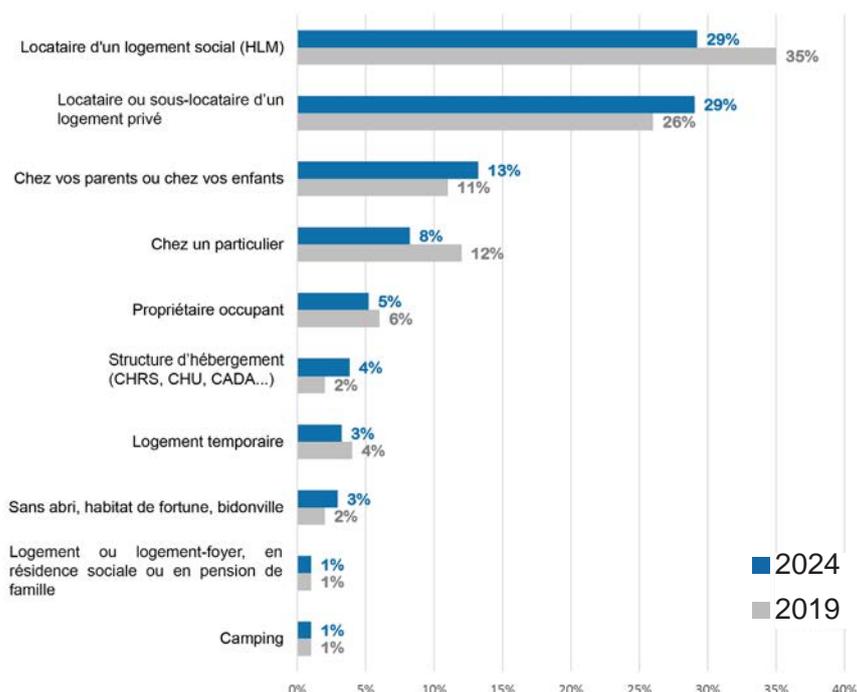
Evolution du nombre de demandes entre 2023 et 2024

UNE PART DES DEMANDEURS DÉJÀ DANS LE PARC SOCIAL QUI RECUL

Comme le montre le graphique à la page précédente distinguant la demande interne et externe, les demandeurs résidant déjà dans le parc social représentent une part de plus en plus faible (29% au 1er janvier 2024) comparé à la demande externe qui explose (71%).

Depuis la crise COVID, nous observons de plus en plus de demandeurs en situation d'habitat précaire avec 3% de ménages sans logement et 4% en structure d'hébergement. De même pour des situations peu stable, la part des demandeurs logés chez un proche est passée de 11% à 13% au cours des cinq dernières années.

Principaux statut d'occupation des demandeurs au moment de la demande



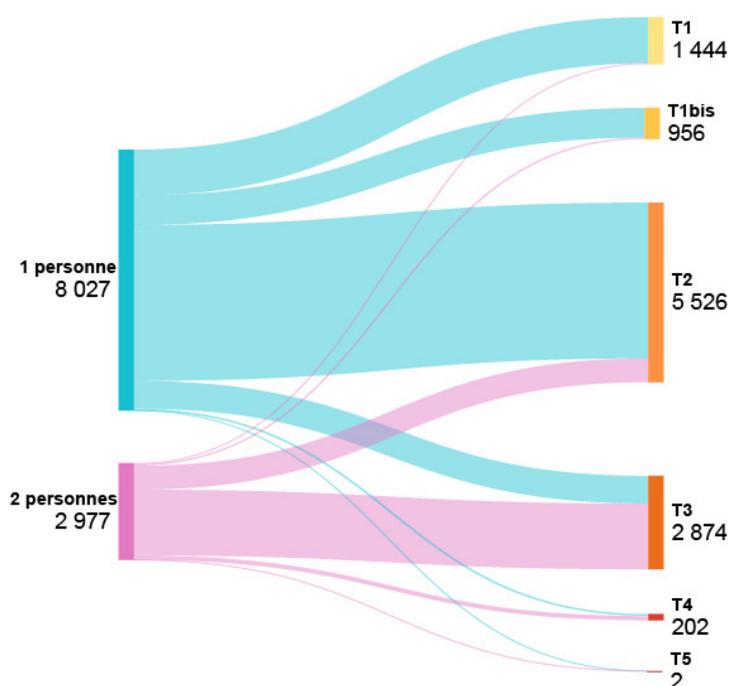
UN PETIT MENAGE DEMANDEUR EXTERNE SUR DEUX SOUHAITE UN T2

La taille des ménages demandeurs d'un logement locatif social est de 2 personnes en moyenne. Du fait du desserrement* des ménages, nous constatons de plus en plus de ménages d'une personne parmi les demandeurs externes. Ils représentent 56% de l'ensemble des demandeurs en 2023.

Le graphique ci-contre, nous permet de savoir vers quelle typologie de logements ces ménages souhaiteraient s'orienter. Une demande sur 2 concerne un T2, viennent ensuite les T3 demandés en grande majorité par des ménages de 2 personnes, (26% des demandes de ménages de petites tailles). Mais il y a aussi une demande de T3 ou plus chez les personnes seules qui s'explique par un besoin d'accueil d'enfants dans le cas d'une garde alternée par exemple.

On voit clairement une forte tension sur les petites typologies, qui pourtant sont sous représentées dans le parc actuel et demanderont donc un effort constructif des bailleurs HLM dans les futurs programmes de logements locatifs sociaux.

Typologies demandées par les petits ménages demandeurs externes



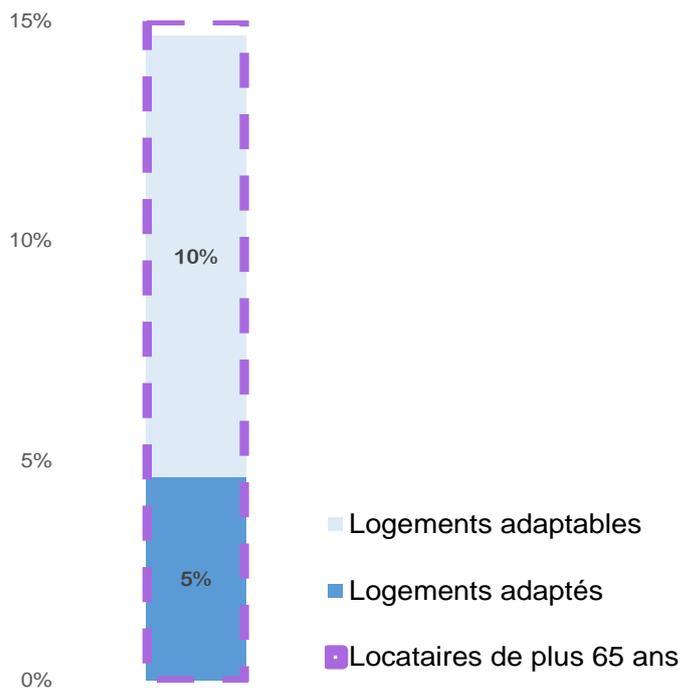
* Desserrement : vieillissement de la population (départ des enfants du foyer, décès du conjoint), séparations plus nombreuses, mises en couple plus tardives, moindre natalité...

VIELLISSEMENT ET ADAPTATION DANS LE PARC SOCIAL

La part des séniors augmente petit à petit, dépassant pour l'année 2023 le seuil des 10%. Le premier motif justifiant la demande d'un logement locatif social pour les séniors est l'inadaptation du logement actuel à la perte d'autonomie.

Au regard du graphique ci-contre la part de logements potentiellement adaptables, dans le parc social morbihannais semble être en proportion égale avec la part de locataires de plus de 65 ans (15% environ). Cependant seul 5% du parc est aujourd'hui adapté, les 10% restant sont des logements adaptables, c'est-à-dire qu'il est nécessaire d'effectuer certains travaux pour que le logement convienne aux besoins d'une personne en perte d'autonomie.

Parts des logements adaptés et adaptables comparées à la part de locataires de plus de 65 ans



UNE FORTE DISPARITÉ DU PARC ADAPTÉ ENTRE LES EPCI MORBIHANNAIS

Le tableau ci-dessous permet de constater une forte disparité entre les EPCI morbihannais. En effet, les trois communes morbihannaises de CAP Atlantique comptent 19% de logements adaptés dans l'ensemble du parc social ce qui coïncide presque avec la part de locataires de plus de 65 ans. A la différence du parc de Lorient Agglomération comptabilisant 4% de logements adaptés et 4% de logements adaptables pour 16% de locataires âgés de plus de 65 ans. Avec le vieillissement de la population et le souhait du maintien à domicile, les bailleurs devront dans les prochaines années renforcer les nombreux travaux d'adaptation afin de répondre aux besoins de la population âgée mais aussi des personnes à mobilité réduite. Pour rappel, à l'échelle nationale, ce sont 45% des personnes de plus de 80 ans qui vivent dans un logement locatif social sans ascenseur.*

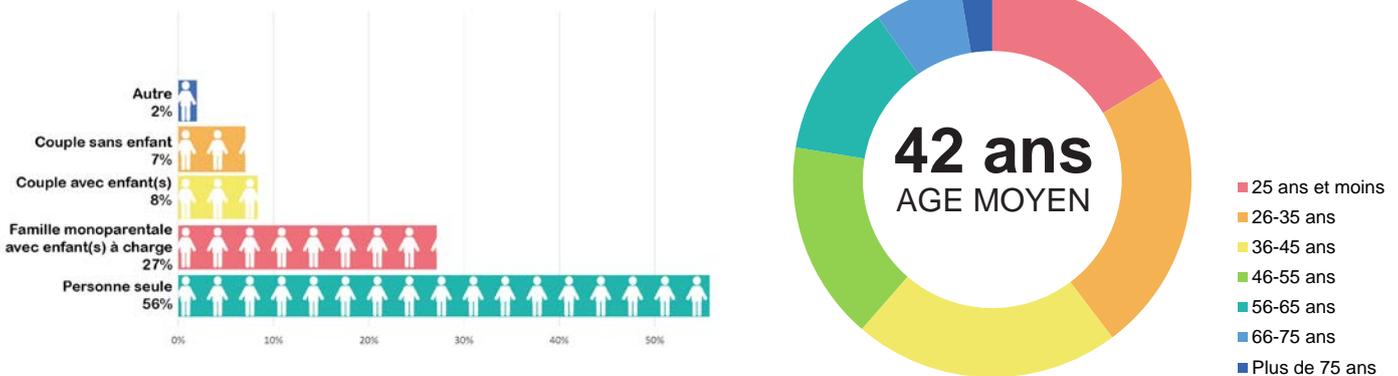
	Logement adaptables	Logements adaptés	Locataire de plus de 65 ans
CA Lorient Agglomération	4%	4%	16%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	11%	4%	13%
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	22%	8%	14%
CC Pontivy Communauté	13%	7%	12%
CC Ploërmel Communauté	21%	2%	16%
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	14%	9%	18%
CC Centre Morbihan Communauté	19%	4%	19%
CC Blavet Bellevue Océan Communauté	25%	4%	13%
CC Arc Sud Bretagne	25%	7%	21%
CC Questembert Communauté	25%	6%	16%
CC Roi Morvan Communauté	14%	4%	19%
CA Redon Agglomération (56)	23%	8%	17%
CC Belle-Île-en-Mer	31%	7%	16%
CC Baud Communauté	15%	7%	15%
CAP Atlantique (56)	19%	19%	21%
MORBIHAN	10%	5%	15%

* L. Broussy, Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique, Mai 2021

LA DEMANDE EXTERNE

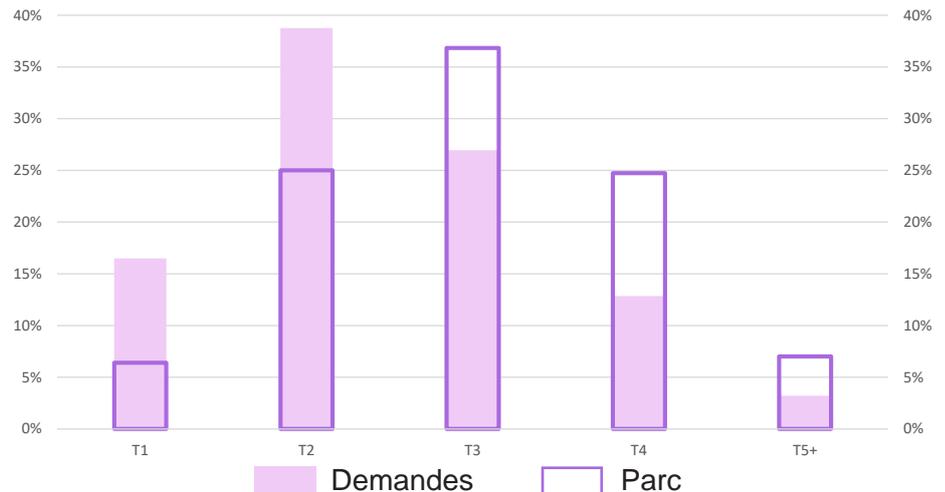
Au 1er janvier 2024, on recensait 14 653 demandes externes actives, soit 747 demandes de plus que l'année précédente. 10 560 sont de nouvelles demandes enregistrées au cours de l'année 2023, soit environ 2 000 de plus qu'en 2022. Le profil des demandeurs est similaire à celui des années précédentes : une personne seule avec une moyenne d'âge de 42 ans.

PROFIL DES DEMANDEURS



QUEL LOGEMENT SOUHAITENT-ILS ?

La demande s'oriente vers de petits logements (17% pour du T1 et 39% pour du T2). Or aujourd'hui le parc est composé à près de 70% par des logements de 3 pièces ou plus. Le graphique ci-contre montre une inadéquation entre les typologies demandées et celles présentes dans le parc.

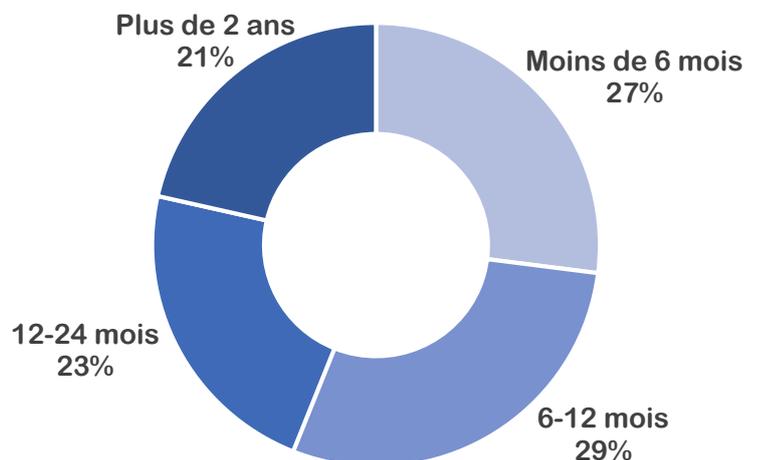


DE QUAND DATE LA DEMANDE ?

Le délai médian d'ancienneté de la demande est de près de 11 mois.

L'ancienneté des demandes a augmenté de 2 mois depuis la crise COVID. En effet, en 2020, on comptait un délai d'attente de 9 mois. A noter, les demandeurs ayant déposé leur dossier depuis plus d'un deux ans représentent 21% de l'ensemble des demandeurs. Ce délai qualifié auparavant d'«anormalement long» est de plus en plus courant.

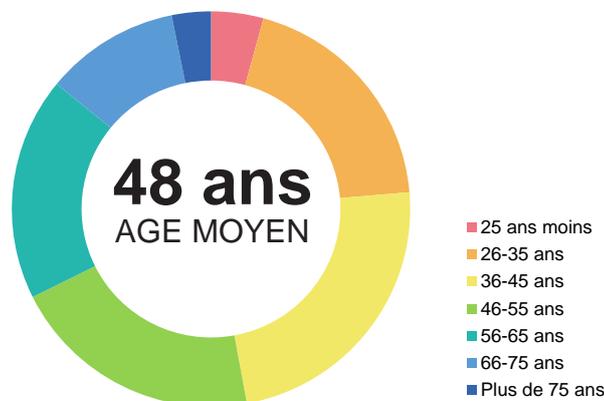
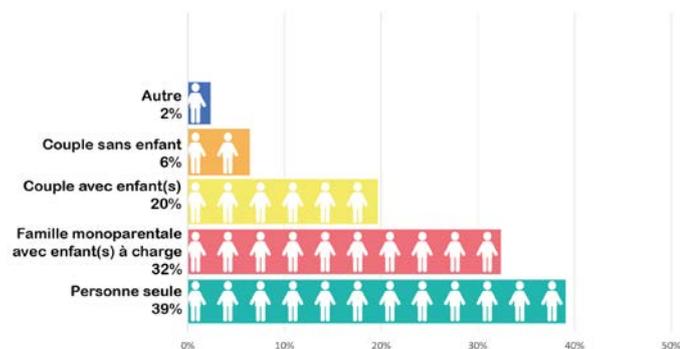
Ce délai varie selon les secteurs et la typologie du bien souhaité.



LA DEMANDE INTERNE

Au 1er janvier 2024, 6 051 demandes de logement émanaient de locataires déjà en place dans le parc social. 39% d'entre-elles était de nouvelles demandes. Les motifs de la demande interne reflètent une composition familiale qui a évolué ou un vieillissement des occupants qui rend le logement attribué auparavant inadéquat.

PROFIL DES DEMANDEURS



QUEL LOGEMENT SOUHAITENT-ILS ?

A la différence de la demande externe, une forte demande pèse sur les typologies les plus grandes. 25% des locataires déjà présents dans le parc social souhaitent un logement plus grand.

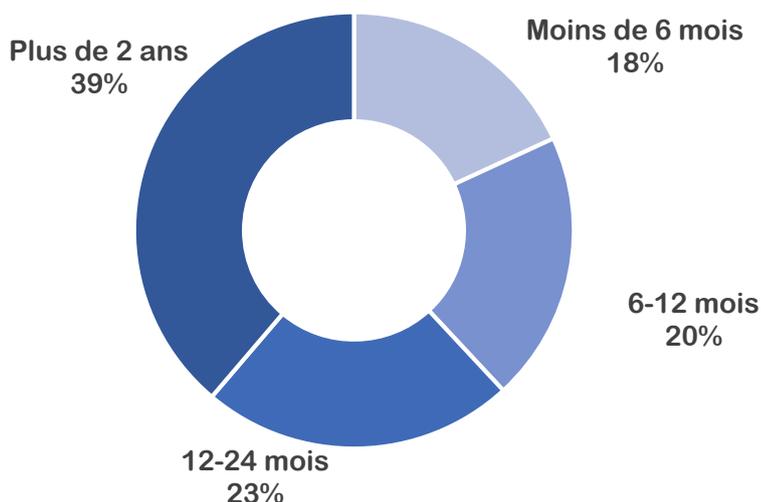
C'est d'ailleurs le premier motif de demande de mutation pour la demande interne (26%).



DE QUAND DATE LA DEMANDE ?

Le délai médian pour changer de logement dans le parc social se rallonge d'année en année passant de 16 mois au 1^{er} janvier 2023 à près de 18 mois au 1^{er} janvier 2024.

39% des demandes de mutation sont considérées comme «anormalement longues» puisqu'elles ont été déposées il y a plus de 2 ans, et n'ont pas encore été satisfaites au 1^{er} janvier 2024.



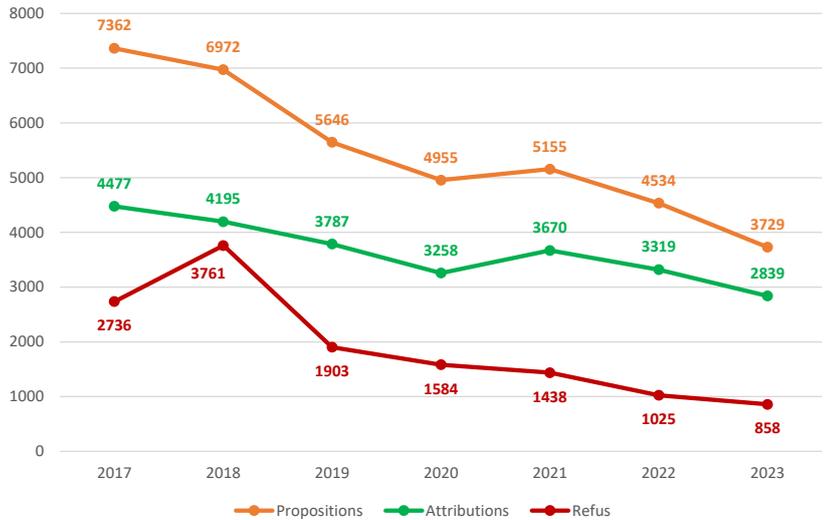
LES PROPOSITIONS, ATTRIBUTIONS ET REFUS

UNE CHUTE DES PROPOSITIONS ET ATTRIBUTIONS DEPUIS 2018

Depuis 2018, on observe une chute des propositions, avec un léger sursaut post confinement en 2021. Cette baisse s'explique notamment par le manque de mobilité. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, les conséquences de la crise Covid-19 et la loi Climat & Résilience ont mis à mal le parc privé.

Il y a quelques années le parc locatif social pouvait être une étape dans le schéma résidentiel des ménages. Aujourd'hui, il est de plus en plus difficile de retrouver un logement dans le parc privé pour les locataires du parc social. Tout d'abord à cause de l'offre qui se fait de plus en plus rare mais aussi l'écart des loyers qui se creuse entre les deux parcs. L'accès au parc social est aujourd'hui tellement difficile, hors critères de priorité (DALO, contingent Etat, ALS...) que les demandeurs sont de moins en moins nombreux à refuser une proposition. Aujourd'hui, le premier motif de refus est un logement inadapté par son accessibilité ou sa taille (27%).

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

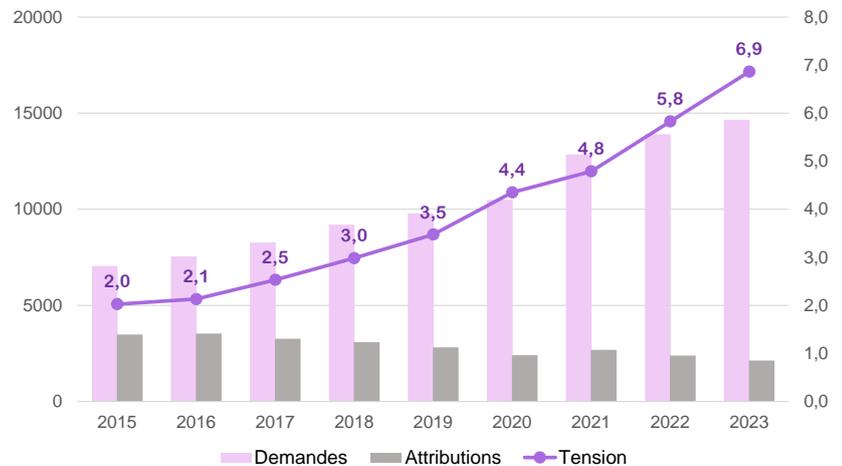


Evolution de la tension sur le Morbihan

UNE TENSION LOCATIVE* QUI S'ACCROIT

Le graphique ci-contre nous permet d'observer que la tension augmente chaque année avec une accélération depuis 2021.

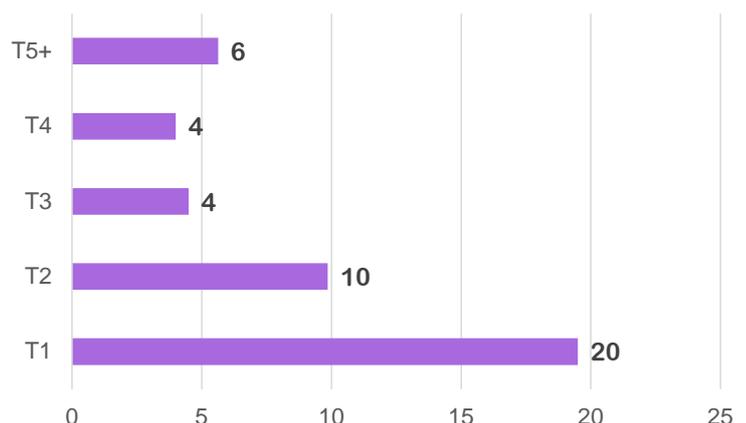
En moyenne, on dénombre 6,9 demandes pour une attribution dans le Morbihan mais la tension sur les différents EPCI est très hétérogène. Elle va de 3,5 demandes pour une attribution sur le territoire de Blavet Bellevue Océan Communauté à 20 demandes pour une attribution sur Arc Sud Bretagne.



On note une forte tension sur les EPCI de l'Est du Morbihan situé dans les aires d'attraction des métropoles rennaise et nantaise.

La tension est aussi très hétérogène selon la typologie demandée. En effet, les petits logements T1 et T2 sont plus concernés, 20 demandes pour une attribution pour les T1 et 10 pour les T2.

Tension par typologie



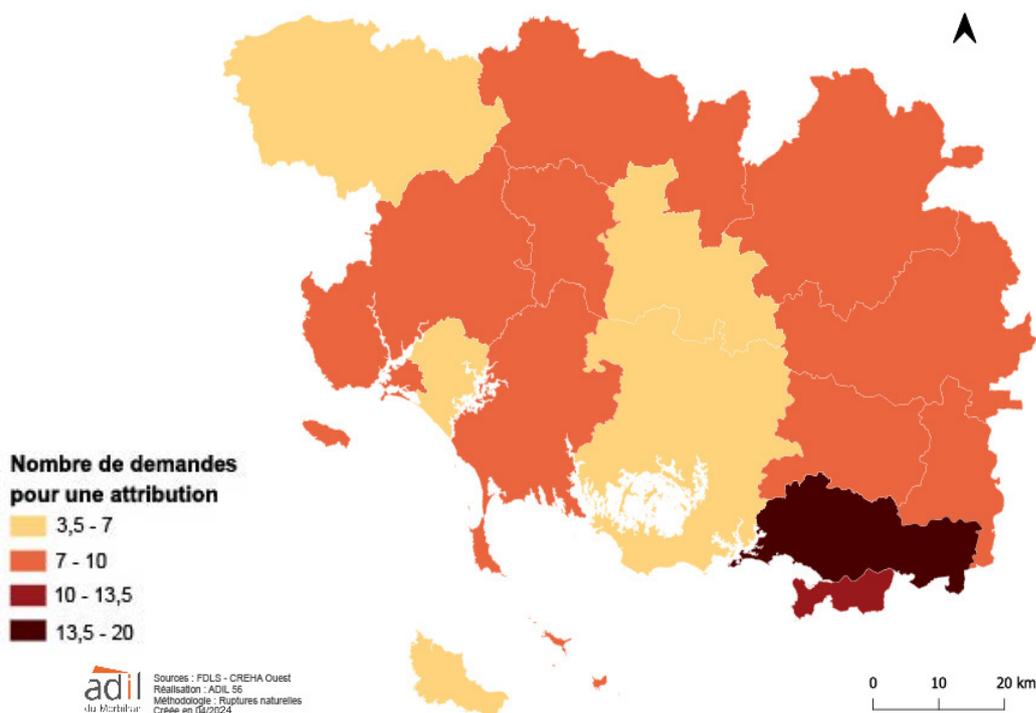
* Tension locative : nombre de demandes de logements locatifs sociaux pour une attributions (hors mutations internes)

LA TENSION DE LA DEMANDE

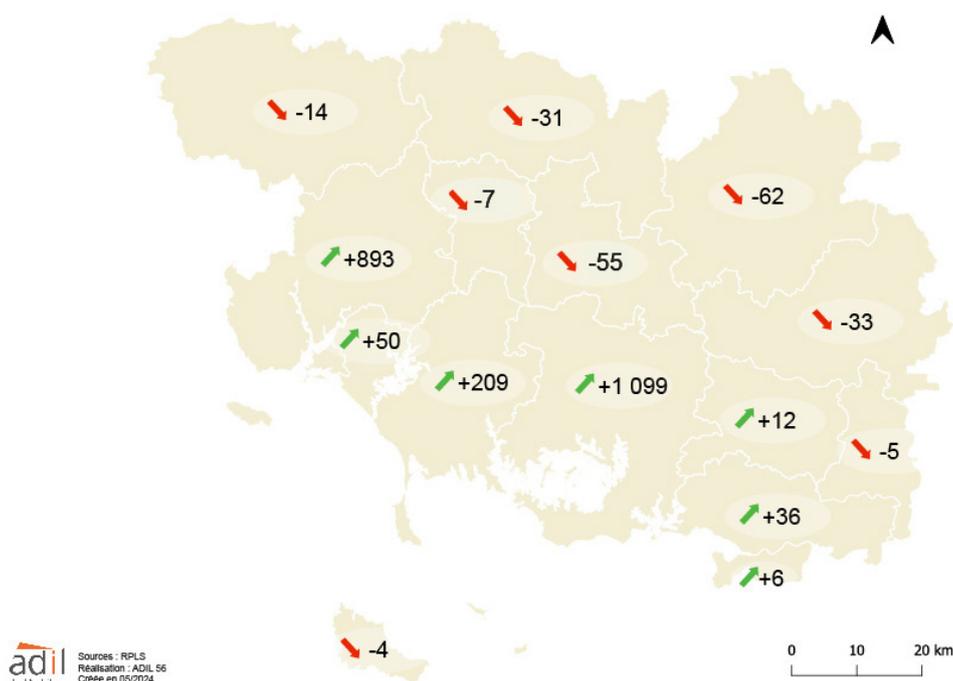
DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS SUR TOUS LES EPCI

Entre 2018 et 2022, les territoires du nord du département affichent un parc stable ou en diminution, jusqu'à 62 logements en moins pour Ploërmel Communauté. Les territoires les plus tendus, Arc Sud Bretagne et Cap Atlantique, ont bénéficié d'une faible production au cours de ces dernières années. Comme nous l'évoquions précédemment, ce sont les deux agglomérations morbihannaises qui ont vu leur parc s'étoffer.

Carte de la tension dans le parc social par EPCI en 2023



Evolution du nombre de logements locatifs sociaux par EPCI entre 2018 et 2022



PRÈS DE 400 € D'ÉCART POUR UN T4 À VANNES ENTRE PARC PRIVÉ ET PARC PUBLIC

Face à telle tension, on peut se demander si une partie du parc privé peut encore absorber la demande locative sociale. Les graphiques ci-contre comparent les loyers du parc social et du parc privé sur trois communes.

On observe que plus le logement est grand plus l'écart se creuse entre le loyer médian des deux parcs pour Lorient et Vannes, jusqu'à atteindre 380€ d'écart pour un T4 à Vannes entre parc privé et parc public.

A Pontivy la dynamique est un peu différente, l'écart des loyers médians augmente entre le T1 et le T3 (de 108 à 245 €). Cette écart diminue pour les appartements de 4 pièces avec un écart de 165 €.

Sources :

Loyer du parc social : *RPLS*
montant du loyer principal (loyer hors charges)

Loyer du parc privé : *ADIL*
Enquête loyer du parc privé 2023

Ecart entre les loyers du parc social et du parc privé selon la typologie



UN PARC PRIVÉ DEvenu INACCESSIBLE POUR UN MÉNAGE DONT LA SEULE SOURCE DE REVENU EST UN SMIC

Après avoir défini les loyers médians des deux parcs en se basant sur les données fournies par les bailleurs sociaux pour le parc social et les références loyers 2023 de l'observatoire porté par l'ADIL pour le parc privé. Nous nous sommes basés sur les attentes des agences immobilières en termes de revenus* pour définir quelles typologies étaient encore accessibles dans les deux parcs pour un ménage gagnant un ou deux SMIC. Selon cette méthode, le loyer maximum pour une personne au SMIC est de 466€ et pour deux personnes gagnant chacune un SMIC, le loyer maximum est de 932 €.

En partant de cette hypothèse, nous observons qu'il est difficile de se loger dans le parc privé pour un ménage dont la seule source de revenus est un SMIC qui peut être d'ailleurs une personne seule (56% des demandeurs externes) mais aussi une famille monoparentale (27% des demandeurs externes)

Les charges s'élevant généralement à plus d'une quinzaine d'euros, seuls les appartements d'une pièce dans le parc privé sont accessibles à Vannes et Lorient pour un ménage ayant pour seule source de revenu un SMIC. Ce qui explique la très forte représentation de ces profils dans les demandeurs du parc locatif social. Pour un ménage gagnant deux Smic, on observe que la plupart des typologies leurs sont accessibles mis à part les maisons de cinq pièces du parc privé sur Vannes et Lorient.

Parc accessible à un ménage ayant pour source de revenus un ou deux Smic.

AVEC UN SMIC*

1 399€

PONTIVY

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	305 €		202 €
T2	416 €		285 €
T3	565 €		315 €
T4	533 €		355 €
T5			456 €

AVEC DEUX SMIC*

2 798 €

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	305 €		202 €
T2	416 €		285 €
T3	565 €		315 €
T4	533 €		355 €
T5			456 €

VANNES

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	341 €		205 €
T2	455 €	450 €	304 €
T3	593 €	600 €	353 €
T4	705 €	815 €	321 €
T5		1 026 €	378 €

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	341 €		205 €
T2	455 €	450 €	304 €
T3	593 €	600 €	353 €
T4	705 €	815 €	321 €
T5		1 026 €	378 €

LORIENT

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	345 €		206 €
T2	450 €		274 €
T3	560 €		326 €
T4	611 €	839 €	357 €
T5	702 €	879 €	402 €

	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022
T1	345 €		206 €
T2	450 €		274 €
T3	560 €		326 €
T4	611 €	839 €	357 €
T5	702 €	879 €	402 €

 Parc accessible

* Attentes des agences immobilières : le loyer ainsi que les charges ne doivent pas excéder un tiers du salaire net mensuel sans tenir compte des aides au logement.

** Smic au 01/01/2024

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, filling the majority of the page.

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	17 767	45	18%	1,5 %	0,6 %	8,3 %
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	11 611	302	14%	4,5 %	3,6 %	8,6 %
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	3 263	59	8%	1,6 %	0,5 %	6,7 %
CC Pontivy Communauté	1 441	-23	7%	2,6 %	1,4 %	9,7 %
CC Ploërmel Communauté	845	-7	5%	1,1 %	0,5 %	6,3 %
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	702	-12	4%	2,2 %	1,1 %	6,2 %
CC Centre Morbihan Communauté	630	-2	5%	2,0 %	0,5 %	4,9 %
CC Blavet Bellevue Océan Communauté	527	26	7%	0,6 %	0 %	5,6 %
CC Arc Sud Bretagne	439	9	3%	0,5 %	0,2 %	7,8 %
CC Questembert Communauté	410	15	4%	1,2 %	0,2 %	9 %
CC Roi Morvan Communauté	401	7	3%	2,6 %	1,3 %	11,9 %
CA Redon Agglomération (56)	290	-2	4%	1,1 %	0,7 %	7,1 %
CC Belle-Île-en-Mer	186	0	7%	1,8 %	0 %	4,2 %
CC Baud Communauté	170	-1	2%	0,6 %	0 %	7,3 %
CAP Atlantique (56)	95	-1	3%	3,2 %	0 %	3,2 %
MORBIHAN	38 777	+415	11 %	2.5 %	1.5 %	8.1 %

*RP : Résidences principales

DEMANDE	Demandes 01/01/2023	Évolution des demandes 2022-2023	Attributions 2022	Délai médian d'attribution (2023)		Demandes pour 1 attribution
				Interne	Externe	
CA Lorient Agglomération	8 270	+452	1088	12,8	13,8	7,1
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	6 308	+211	1057	15,6	10,5	5,5
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	2 251	-21	248	12,7	12,5	9
CC Pontivy Communauté	792	+56	86	16,6	5,6	9,1
CC Ploërmel Communauté	618	+37	58	-	7,1	9,2
CC Centre Morbihan Communauté	309	+15	47	-	12,6	6,5
CC Baud Communauté	134	+35	16	-	2,1	8,8
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	425	13	49	-	5,1	8,7
CC Blavet Bellevue Océan Communauté	238	+12	62	15	11,6	3,5
CC Arc Sud Bretagne	477	-9	21	-	9,3	20
CC Roi Morvan Communauté	200	+15	32	-	4,8	6,3
CC Questembert Communauté	307	+4	28	-	5,1	9
CA Redon Agglomération (56)	170	+3	20	-	7,7	8,3
CC Belle-Île-en-Mer Communauté	86	+8	17	-	6,8	5,5
CAP Atlantique (56)	119	+21	10	-	-	13,3
MORBIHAN	20 704	+836	2 839	13,8	11,3	6,9

- : 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.

ADIL ► Enquête loyers du parc privé 2023




adil du Morbihan

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