

OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL



MORBIHAN

SOMMAIRE

LE PARC LOCATIF SOCIAL GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX	2
LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	3
TENSION DE LA DEMANDE	4
TABLEAU RÉCAPITULATIF	4

UN NOMBRE RECORD DE DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

La demande locative sociale a atteint, au 1er janvier 2019, un niveau record avec **14149** demandes (en cours) enregistrées sur le Morbihan. En Bretagne, le département présente la plus forte hausse avec **+9.2%** sur un an, contre +8.1% sur l'ensemble de la région. En parallèle, le parc locatif social progresse mais de manière plus modeste (+1.4% sur un an). Le Morbihan est par ailleurs le 3ème département breton en volume de logements locatifs sociaux. Ces chiffres confirment le décrochage offre/demande, abordé dans ce 4 pages, déjà identifié ces dernières années.

Face à cela, les bailleurs sociaux ont été confrontés aux évolutions législatives portées par la loi ELAN¹ visant, entre autres, à restructurer l'organisation du secteur HLM. L'obligation de regroupement des organismes HLM pour générer une baisse des coûts par la mutualisation, les économies d'échelles (...) est une des voies. Ce regroupement est actuellement à l'étude par les trois principaux bailleurs : Lorient Habitat, Bretagne Sud Habitat et Vannes Golfe Habitat.

Entre maintien de l'équilibre financier, gestion du patrimoine et de son occupation et nécessité de répondre à une demande de nouveaux ménages aux parcours résidentiels plus complexes et aux ressources plus modestes, la question du logement social constitue un enjeu de taille sur nos territoires.

L'étude qui suit présente les chiffres clés du parc locatif social en 2018 et de la demande au 1er janvier 2019 dans le Morbihan.

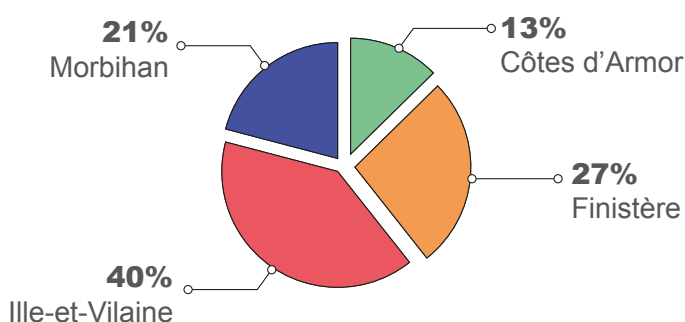
SOURCE DE DONNÉES

RPLS : le Répertoire du Parc Locatif Social recense l'ensemble du parc locatif des organismes HLM ;

FDLS : le fichier de la Demande Locative Sociale renseigne au 1er janvier de l'année l'ensemble des demandes de logement social en cours.

Demandes locatives sociales en Bretagne et évolutions		
Départements	Nb. demandes au 01/01/2019	Évolution sur un an
Côtes d'Armor (22)	9402	+7.6%
Finistère (29)	14946	+7.2%
Ille-et-Vilaine (35)	27473	+8.2%
Morbihan (56)	14149	+9.2%
Bretagne	61030	+8.1%

Répartition du parc locatif social en Bretagne par département en 2018 (source DREAL Bretagne, RPLS 2018)



¹ «Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique»

LE PARC LOCATIF SOCIAL

36 683

logements locatifs
sociaux en 2018

+1.4%

entre 2017
et 2018

UN PARC QUI PROGRESSE MOINS VITE

En 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux représente en Morbihan un total de **36683** logements, soit **21%** du parc breton. Si la taille du parc progresse à nouveau, il faut cependant souligner une légère baisse du taux de variation sur un an (+1.4% contre +1.8% en 2017). 568 nouvelles mises en location sont comptabilisées sur le département principalement dues aux constructions (83%) mais également aux acquisitions réalisées par les organismes HLM (17%). A l'inverse, 135 logements sont sortis du parc des bailleurs sociaux, soit par une vente à l'occupant qui progresse sur un an, soit par des démolitions/reconstructions.

BAISSE DU TAUX DE VACANCE

Le parc est composé majoritairement de T2-T3 (61%), et est conforté par les nouvelles mises en location à 77% sur cette même typologie. La répartition par époque de construction reste globalement similaire à celle que l'on peut observer à l'échelle régionale. Les logements construits sur la période 1971-1990 sont majoritaires et 31% sont classés E,F ou G au niveau énergétique.

En lien avec la moindre mobilité des occupants, le taux de vacance de + de

OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL - 2018

Mode d'occupation		Morbihan	France
Offert à la location	Loués	34 924	4 611 000
	Vacants	953	141 300
Vides		345	101 500
Pris en charge par une association		328	46 900
Occupés avec ou sans contrepartie financière		133	102 800
Ensemble du parc locatif social		36 683	5 003 500
Évolution du parc 2017-2018		+ 1.4 %	+ 1.8 %

3 mois des logements locatifs sociaux est très faible (1.2%) et varie de 0.2% sur Auray Quiberon Terre Atlantique à 2.4% sur Redon Agglomération (partie morbihannaise).

RALENTISSEMENT DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

La mobilité résidentielle diminue à nouveau en 2017. Avec un taux de mobilité de 11.5 %, la rotation dans le parc social faiblit. L'une des raisons évoquées concerne la difficulté des ménages à franchir une étape dans leur parcours résidentiel avec un marché libre plus cher et moins accessible, ralentissant la libération de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux arrivants.

Entrées



472

constructions

96

acquisitions

Sorties



54

ventes*

*à des personnes physiques

61

démolitions

Vacance



1.4% vacance commerciale

1.2% vacance structurelle*

*plus de 3 mois

Taux de mobilité



2016

12.3%

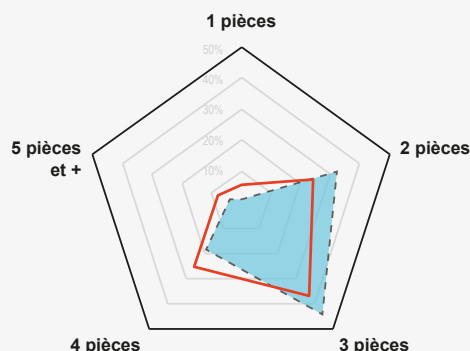


2017

11.5%

CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL

Répartition par nombre de pièces du parc existant et nouvelles mises en loc.



STRUCTURE DU PARC

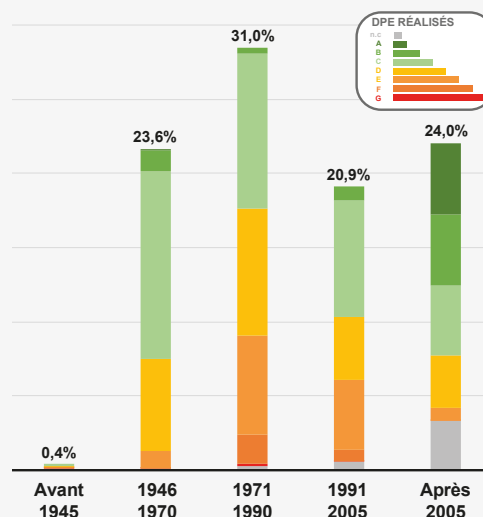


Parc locatif social existant

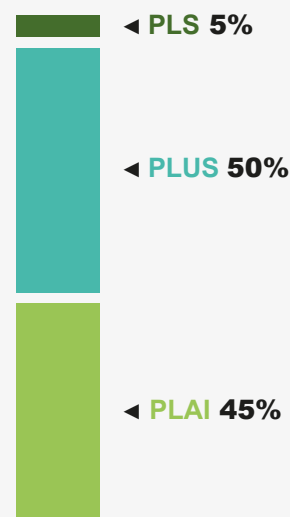


Mises en location 2018

Ancienneté et performance énergétique des logements (DPE)



Répartition par type de financement



14 149

demandes au
1er janvier 2019

+9%

entre 2018
et 2019

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

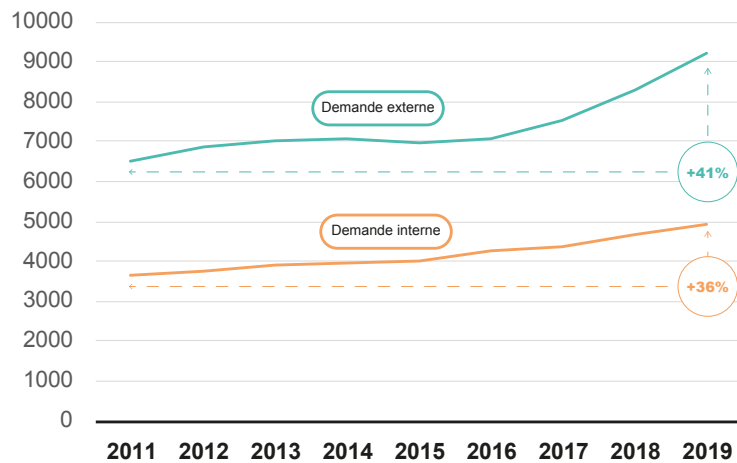
PROGRESSION HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Sur plusieurs années d'observation, la demande locative sociale n'a cessé de croître en Morbihan tant pour les locataires du parc social souhaitant muter (demande interne, +36% depuis 2009) que pour les ménages hors HLM (demande externe, +41% depuis 2009). Si l'on se focalise sur les 4 dernières années d'observation, la progression a été plus soutenue sur les demandes externes avec un taux de variation annuel moyen de 7% contre 4% pour la demande interne. Notons qu'au 1er janvier 2019, l'ancienneté de la demande (durée entre la date initiale de dépôt de la demande et le 1er janvier 2019) diminue légèrement de même que la part des demandes «anormalement longues» (plus de 2 ans) passant de 18% en 2018 à 16% en 2019.

DES DEMANDES EMANANT DE PETITS MÉNAGES SUR DU T2-T3

Les tailles de logements demandées restent en nette majorité les logements de 2 et 3 pièces (65%). En volume, la plus forte hausse sur un an de la demande concerne principalement les T2 (+537 unités). En distinguant les demandes de mutation interne et les demandes externes, on constate que pour les ménages déjà en place dans le parc, la part de la demande pour des grands logements (T4 et T5) est plus importante (33%). A l'inverse, les demandeurs externes orientent leur demande principalement sur du T2 et

Évolution de la demande locative sociale interne et externe en Morbihan (2011-2019)



35% Demande interne
Ancienneté médiane de la demande
10,9 mois
Part demandes de + 2 ans
24 %

65% Demande externe
Ancienneté médiane de la demande
8,4 mois
Part demandes de + 2 ans
12%

T3 (66%). Cette différenciation coïncide avec les motifs de la demande. Pour un demandeur interne, la raison principale d'une demande de mutation est la taille du logement souvent trop petite (17%). Pour un demandeur externe, le motif de la demande ressort plutôt d'une difficulté à trouver un logement. Les demandeurs sans logement, hébergé ou en logement temporaire représentent 30% des raisons motivant une demande, soit une progression sur un an de 13%.

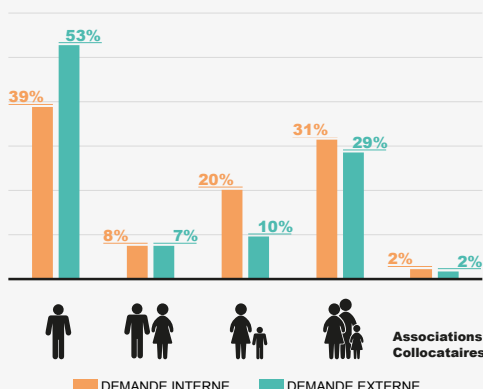
RAJEUNISSEMENT DES

DEMANDEURS

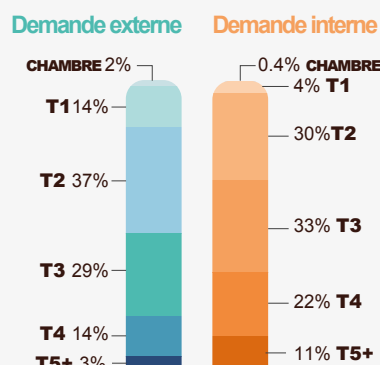
41% des demandeurs externes ont moins de 35 ans contre 25% pour les demandeurs internes. De manière générale, on constate une hausse de la population jeune parmi les demandeurs (+21% chez les moins de 25 ans sur un an). Ceci peut être mis en lien avec une difficulté accrue des jeunes ménages à accéder au parc privé (loyers et prix de l'accession trop élevé), mais également des séparations plus fréquentes chez les jeunes ménages s'orientant ainsi vers le parc locatif social.

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDEURS

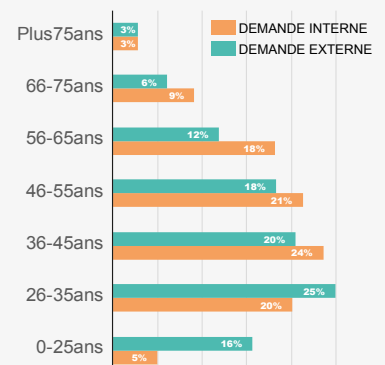
Composition des ménages demandeurs d'un logement social (interne/externe)



Typologie par nombre de pièce des logements demandés



Âge des demandeurs d'un logement social



TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

UN DÉCALAGE OFFRE / DEMANDE GRANDISSANT

Comme évoqué en page 2, le taux de mobilité diminue depuis quelques années, témoignant d'un certain immobilisme des locataires en place. Ceci entraîne mécaniquement une tension accrue sur l'offre disponible face à une demande qui, nous l'avons vu, augmente fortement entre 2017 et 2018. Par ailleurs, si l'on analyse l'évolution sur une base 100 à partir de 2012, on note un décrochage entre l'évolution du parc et la demande en cours (*demande=129 / parc=110*). Ce

constat accentue un état de tension sur le parc déjà identifié depuis quelques années. Si l'on s'attarde sur les évolutions respectives par EPCI (cartes ci-dessous), plusieurs territoires se retrouvent dans une situation d'augmentation de la demande et à l'inverse une diminution du parc illustrant ce décrochage :

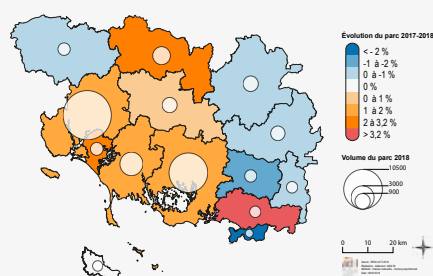
- Ploërmel Communauté,
- Roi Morvan Communauté,
- Questembert Communauté,
- Redon Agglomération (56),
- CAP Atlantique (56).

PERSPECTIVES

Prolongement de la RLS et de la hausse de la TVA, gel des loyers, allongement de la durée de la dette... Les premiers effets de la politique gouvernementale se font déjà sentir avec le ralentissement des mises en chantier et celui des projets futurs. Difficile dans ces conditions, pour les bailleurs sociaux et les territoires, de faire face à une demande de ménages plus nombreux et plus précaires.

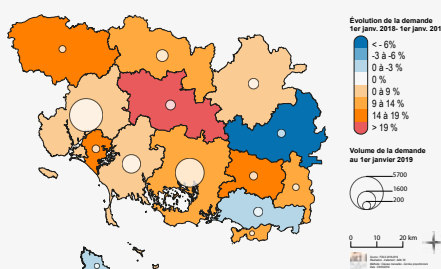
TENSION DE LA DEMANDE

Volume et évolution du parc locatif social par EPCI 2017-2018



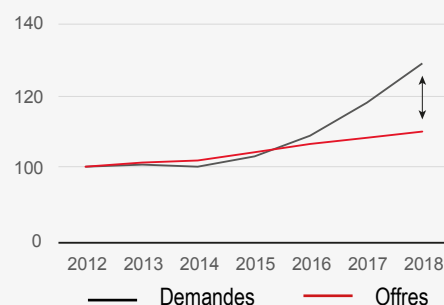
6972
propositions

Volume et évolution de la demande par EPCI 2017-2018



4195
attributions

Évolution depuis 2012 (base 100) de la demande et l'offre de logement social



2792
refus

TABLEAU RÉCAPITULATIF	Parc (2018)	Demande (2019)	Attributions (2018)	Délai médian d'attribution (2018)		Demandes pour 1 attribution
				Interne	Externe	
CA Lorient Agglomération	16874	5707	1955	9.5 mois	5.5 mois	2,9
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglo.	10512	4293	1202	8.3 mois	5.0 mois	3,6
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	3054	1619	335	6.7 mois	6.4 mois	4,8
CC Pontivy Communauté	1472	554	172	4.8 mois	3.2 mois	3,2
CC Ploërmel Communauté	907	403	100	3.4 mois	2.7 mois	4,0
CC Centre Morbihan Communauté	862	334	106	5.2 mois	2.7 mois	3,2
CC Oust à Brocéliande Communauté	735	206	70	3.9 mois	2.0 mois	2,9
CC Blavet Bellevue Océan	477	168	68	8.7 mois	4.6 mois	2,5
CC Roi Morvan Communauté	415	129	47	-	2.8 mois	2,7
CC Arc Sud Bretagne	403	281	40	-	4.6 mois	7,0
CC Questembert Communauté	398	196	47	-	4.7 mois	4,2
CA Redon Agglomération (56)	295	112	33	-	2.5 mois	3,4
CC Belle-Île-en-Mer	190	75	11	-	-	6,8
CAP Atlantique (56)	89	72	9	-	-	8,0
MORBIHAN	36683	14149	4195	8.5 mois	5.1 mois	3.4