



Observatoire de l'HABITAT

du Département du Morbihan



AVRIL 2021

OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL



MORBIHAN

SOMMAIRE

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

L'ÉTUDE SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Cette étude présente une analyse des chiffres clés du parc locatif social des organismes HLM au 1er janvier 2020 et de la demande locative sociale en cours au 1er janvier 2021 dans le Morbihan. Une partie est également consacrée à la tension de la demande sur le territoire.

SOURCES 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.

LE MORBIHAN C'EST :

37 612

logements locatifs sociaux
au 1er janvier 2020

15 699

demandes locatives sociales
au 1er janvier 2021

LES CHIFFRES À L'ÉCHELLE DE LA BRETAGNE

Départements	Parc locatif social au 01/01/2020	Évolution sur un an	Demandes en cours au 01/01/2021	Évolution sur un an
Côtes d'Armor (22)	23 091	+ 1.5 %	10 492	+ 5.6 %
Finistère (29)	47 934	+ 1.1 %	17 096	+ 5.9 %
Ille-et-Vilaine (35)	73 607	+ 2.6 %	31 326	+ 5.7 %
Morbihan (56)	37 612	+ 0.8 %	15 699	+ 4.8 %
BRETAGNE	182 244	+ 1.7 %	74 613	+ 5.6 %

LE PARC LOCATIF SOCIAL (au 1er janvier 2020)

UN PARC QUI PROGRESSE PLUS LENTEMENT

37 612 logements sociaux composent au 1er janvier 2020 le parc des bailleurs sociaux morbihannais. Il représente ainsi près de 21 % du parc social breton. Même si le volume de logements sociaux augmente, le taux de variation annuel a chuté de près d'un point sur la dernière période. En effet, si sur la période 2018-2019, le parc a progressé de +1.7 %, entre 2019 et 2020, l'évolution a été de +0.8 %.

En 2019, 459 nouveaux logements sociaux ont été mis en service, tous issus de programmes neufs. Plus de la moitié de cette nouvelle offre s'est développée sur Lorient Agglomération, qui rassemble 46% du parc social du Morbihan. 89% de ces mises en services sont des T2-T3.

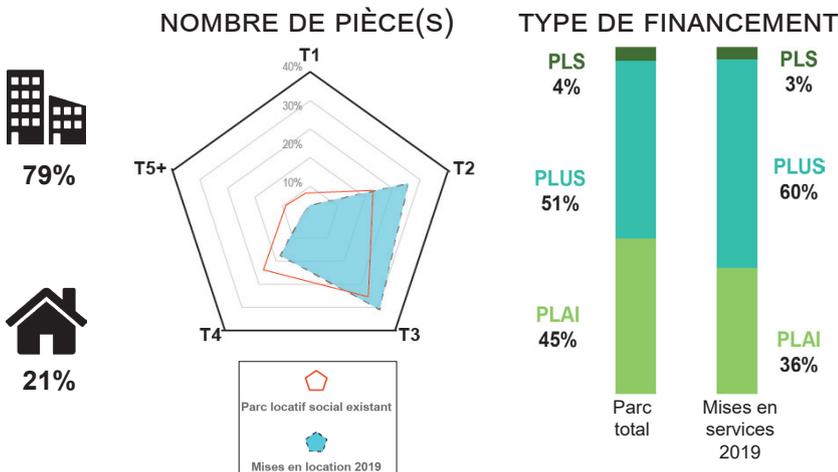
En parallèle, ce sont 111 logements qui sont sortis du parc locatif social départemental. 77 ont été vendus à des personnes physiques et 34 démolis.

► OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL			
Mode d'occupation		Morbihan	France
Offert à la location	Loués	35 559	4 716 915
	Vacants	984	134 861
Vides		379	112 955
Pris en charge par une association		415	46 925
Occupés avec ou sans contrepartie financière		275	141 524
Ensemble du parc locatif social		37 612	5 153 576
Évolution du parc 2019-2020		+0.8 %	+1.2 %

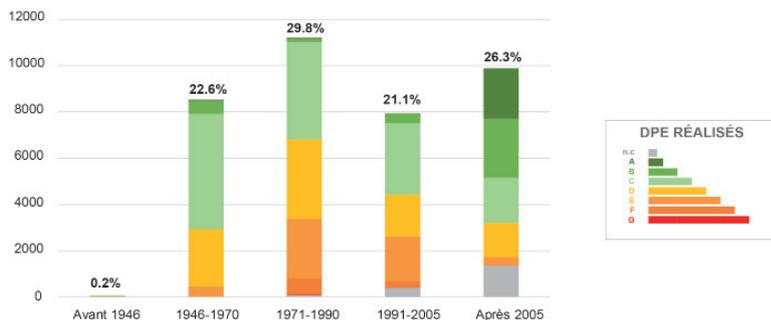
► FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL			
Entrées		Sorties	
	356 constructions par l'organisme		77 ventes* *à des personnes physiques
	0 acquisitions (travaux)		34 démolitions
	103 acquisitions (VEFA)		
Vacance		Taux de mobilité	
	1.1 % vacance commerciale		10.7 % (2018)
	1.4 % vacance structurelle* *plus de 3 mois		9.5 % (2019)

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC AU 1ER JANVIER 2020

Structure du parc et mises en services 2019



Époque de construction et DPE des logements



UN TAUX DE MOBILITÉ EN NETTE DIMINUTION

Conséquence de multiples facteurs : augmentation des prix dans le privé (achat/locatif), desserement des ménages, vieillissement de la population..., le taux de mobilité ne cesse de diminuer d'année en année (11.5% en 2017, 10.7% en 2018 et 9.5% en 2019) et se rapproche du taux national (9%), lui aussi en diminution.

Ce phénomène se traduit par une diminution de la libération des logements et donc une rotation moins importante des locataires. 1.1% des logements sont vacants depuis moins de 3 mois, chiffre stable cette année mais en diminution depuis ces 5 dernières années. Toutefois, la vacance de longue durée diminue également en 2019, avec 0.4 point de moins qu'en 2018.

Ce constat est toutefois à modérer puisque certains secteurs sont plus épargnés par ce manque de logements sociaux que d'autres. (Cf dernière page «La tension locative sociale»)

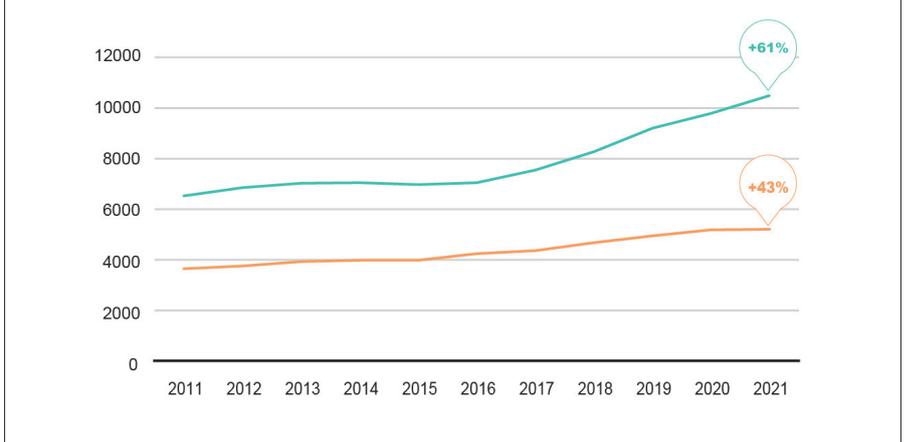
LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (au 1er janvier 2021)

UNE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE QUI CONTINUE DE PROGRESSER

Au 1er janvier 2021, **15 699** demandes de logements locatifs sociaux sont en cours. Sur un an, cette demande a progressé de 4.8%, soit 1 point de moins que l'année précédente (5.8%). Cette augmentation est essentiellement portée par des demandes externes, ménages souhaitant intégrer le parc social, qui représentent 67% des demandes totales. Par ailleurs, la part de demandes provenant de ménages déjà résidents du parc social, demandes internes, a progressé de 0.5% sur la dernière année, contre 7% pour les demandes externes.

L'ancienneté médiane de la demande a progressé de 15 mois supplémentaires pour les demandes internes mais a diminuée de 2 mois pour les demandes externes.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

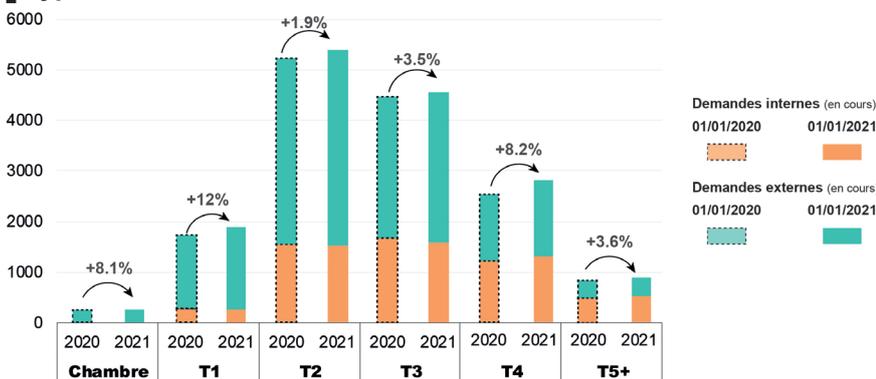


CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

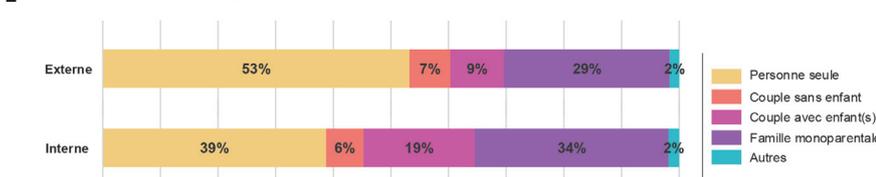


CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DEMANDEURS

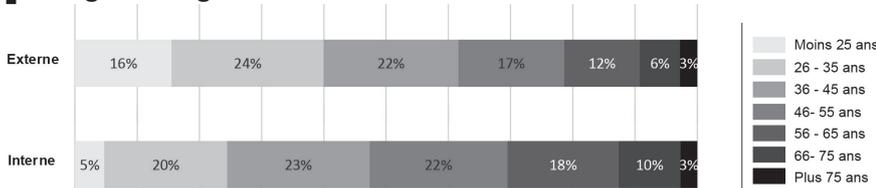
Type de bien demandé



Profil des ménages demandeurs



Catégorie d'âge des demandeurs



UNE DEMANDE ACCRUE SUR LES PETITS LOGEMENTS MAIS AUSSI SUR LES GRANDS

La demande se porte davantage sur des logements type 2-3 pièces (63%). C'est d'ailleurs les logements majoritaires sur le parc à 61%.

Toutefois, l'évolution des demandes par rapport à l'an dernier sur ces logements est de 2.7%, contre 7% pour les T4-T5+. Il en est de même pour les chambres et T1 avec une progression de 11.5%.

Les personnes seules sont toujours les ménages les plus demandeurs d'un logement social. Cependant, les couples sans enfant sont moins représentés, au profit des familles monoparentales. Ce constat est représentatif de la tendance sociétale d'aujourd'hui avec une progression de ce profil de ménage.

Parmi les demandeurs externes, ce sont les jeunes ménages qui sont les plus représentés (40%). 31% des demandes internes sont portées par des personnes de plus de 56 ans, soit 10 points de plus que les demandes externes. Cela traduit le phénomène de vieillissement de la population, qui reste davantage à son domicile et qui a besoin d'une adaptation de son logement en fonction de ses nouveaux besoins (logement plus petit, plus accessible...).

TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

INDICATEUR DE TENSION : NOMBRE DE DEMANDES POUR 1 ATTRIBUTION

UNE TENSION QUI CONTINUE DE S'ACCENTUER

Avec un nombre de demandes en nette hausse depuis 2016 et un volume de mise en service qui diminue dans le même temps, le constat est le même ces dernières années : la tension s'accroît.

En effet, le nombre de demandes pour 1 attribution ne cesse d'augmenter : 3.4 en 2018, 4.0 en 2019 et 4.8 en 2020. Les organismes HLM jugent la situation problématique au-delà du seuil de 3.0. La demande est concentrée sur le sud-Morbihan, néanmoins, au niveau des EPCI, ce ratio augmente quasiment sur tout le département en 2020.

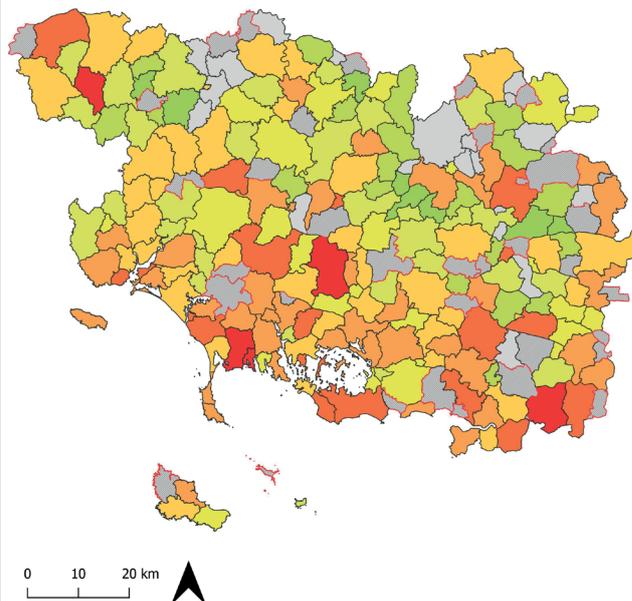
Il est de plus en plus difficile de répondre à la demande, -12.2% de propositions sur 2019-2020, et les locataires restent plus longtemps dans leur logement.

Ainsi, le délai médian d'attribution lui aussi augmente. Il passe de 6.9 mois de délai médian en 2019 à 8.5 en 2020. C'est notamment sur les demandes externes que ce délai se rallonge, passant de 6.3 à 7.8.

INDICATEUR DE TENSION Nombre de demandes pour 1 attribution par commune

(Demandes au 01/01/2021, Attributions 2020)

- Aucune demande, aucune attribution
- Demande existante sans attribution
- Aucune demande avec des attributions
- 0 - 1
- 1 - 2
- 2 - 3
- 3 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 36



Source : FDLIS 2020 - CREHA OUEST
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Classes manuelles
Date : 12/04/2021

0 10 20 km

	Demandes	Attributions	Tension 2020	Tension 2019
T1/Chambre	2 181	177	12.3	10.5
T2	5 307	886	5.9	5.4
T3	4 613	1 387	3.3	2.9
T4	2 728	697	3.9	2.8
T5 et plus	870	111	7.8	4.2

UN BESOIN EN PETITS ET GRANDS LOGEMENTS

La tension a fortement augmenté sur les petits logements et plus particulièrement sur les chambres et T1. En 2020, il y a plus de 12 demandes pour 1 attribution, ce chiffre était de 4.9 en 2018.

Même constat à la hausse sur les T5 et plus (7.8). Si le chiffre n'a pas évolué en 2019, en 2020 il a presque doublé.

Ainsi, en 2020, toutes les typologies de logements sont en situation de tension. Cela confirme le besoin d'une réflexion entre l'adéquation de l'offre et de la demande.

En 2020



4 955
propositions

-12.2%
sur un an



3 258
attributions

-13.9%
sur un an



1 584
refus

-16.7%
sur un an

* pour rappel, les organismes HLM considèrent une situation de début de tension au-delà des 3 demandes pour 1 attribution.

TABLEAU RÉCAPITULATIF	Parc (2019)	Demandes (2021)	Attributions (2020)	Délai médian d'attribution (2020)		Demandes pour 1 attribution
				Interne	Externe	
CA Lorient Agglomération	17 418	6 071	1 513	11.1	9.0	4.0
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglo.	10 956	5 071	929	11.9	7.7	5.5
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	3 126	1 747	280	13.11	9.4	6.2
CC Pontivy Communauté	1 449	577	138	6.2	3.2	4.2
CC Ploërmel Communauté	866	394	63	4.7	3.6	6.3
CC Centre Morbihan Communauté	804	344	78	-	3.9	4.4
CC Oust à Brocéliande Communauté	721	290	60	5.9	3.6	4.8
CC Blavet Bellevue Océan	484	181	44	9.5	6.6	4.1
CC Arc Sud Bretagne	414	339	26	-	4.7	13.0
CC Roi Morvan Communauté	409	128	41	5.4	2.2	3.1
CC Questembert Communauté	394	232	32	-	6.9	7.3
CA Redon Agglomération (56)	292	157	32	-	4.1	4.9
CC Belle-Île-en-Mer	188	84	14	-	7.6	6.0
CAP Atlantique (56)	91	84	8	-	-	10.5
MORBIHAN	37 612	15 699	3 258	10.9	7.8	4.8