

Observatoire du logement social

Suivi des demandes et attributions sur Rennes Métropole

DONNÉES 2024



sommaire

04 Le parc locatif social

- 04 43 600 logements locatifs sociaux, hors Prêt Locatif Social (PLS), début 2025 sur Rennes Métropole

06 Bilan 2024 de la demande et des attributions

- 06 Près de 30 000 demandes en instance début 2025 et à peine 4 200 attributions réalisées en 2024
- 06 Une dégradation des indicateurs révélatrice d'une situation très tendue sur ce segment de marché
- 08 7 demandes sur 10 sont des 1^{ères} demandes
- 09 Un très faible volume d'attributions en 2024

10 Les ménages prioritaires

- 10 8 demandes et attributions sur 10 concernent des ménages prioritaires
- 11 Plus d'attributions prioritaires à Rennes
- 12 Une part importante d'attributions prioritaires, en hausse pour tous les territoires, excepté sur les QPV en 2024
- 12 Le poids de chaque critère de priorité se dégrade

13 Le relogement social prioritaire (RSP)

- 13 En 2024, plus de 4 100 demandes RSP reçues, en forte progression
- 13 Près d'1 demande RSP sur 2 est reconnue prioritaire
- 14 Plus de 6 demandes RSP sur 10, reconnues prioritaires en 2024, sont orientées vers le parc locatif social
- 14 Les demandeurs RSP sont principalement jeunes, célibataires, avec des ressources, habitant déjà le territoire... mais n'ont pas de logement

15 Attributions à loyer unique (LU)

- 15 Plus de 40 600 logements « éligibles » au Loyer Unique
- 15 3 328 attributions LU en 2024, soit 79 % des attributions de l'année
- 16 Deux-tiers des attributions LU concernent des logements L2-L3, et 4 sur 10 des logements à loyer majoré BBC
- 16 40 % des attributions LU faites à des ménages aux ressources < 20 % des plafonds, un taux qui repart à la hausse
- 17 3 attributions LU sur 4 faites à des personnes seules ou à des monoparents

18 Profil des ménages dans le parc locatif social

- 18 Évolution du profil des occupants du parc locatif social en lien avec un profil très marqué des demandeurs et des attributaires

Synthèse & chiffres clés

Depuis plusieurs années, le segment de marché du locatif social à Rennes Métropole est en tension. L'année 2024 s'inscrit dans ce contexte avec un niveau très élevé de près de 30 000 demandes en instance, et seulement 4 192 attributions réalisées dans l'année, soit le plus faible volume jamais observé.

Avec un ratio de 7 demandes pour 1 attribution, la tension est bien réelle pour les demandeurs. Si les livraisons de nouveaux programmes locatifs sociaux permettent de nouvelles attributions, la rotation dans le parc existant est très faible et ne permet pas la fluidité des parcours résidentiels.

Avec plus de 43 600 logements locatifs sociaux, l'ensemble des communes de Rennes Métropole participe à l'effort d'accueil des ménages demandeurs d'un logement social. Plus d'1 sur 2 est une personne seule et 1 sur 3 une famille monoparentale. Ils sont 80 % à être reconnus prioritaires, un taux très élevé, jamais égalé. Un certain nombre d'entre eux sont passés par la filière Re-logement Social Prioritaire de Rennes Métropole, qui a vu son activité progresser de 34 % en 5 ans, face notamment à une augmentation des ménages sans logement, pourtant souvent insérés professionnellement.

Dans ce contexte, la politique du « Loyer Unique » tente de rééquilibrer, sur le territoire, l'occupation du parc et de permettre aux ménages le choix de leurs parcours résidentiels. En 2024, 79 % des attributions sont des attributions à Loyer Unique. Le dispositif, mis en place à l'été 2018, se déploie progressivement lors des livraisons de nouveaux logements locatifs sociaux ou lors des relocations dans le parc existant. Aujourd'hui, près de 19 000 logements affichent un loyer unique. C'est à peine la moitié du parc éligible, en raison notamment du très faible taux de rotation dans l'existant qui freine le déploiement et la réalisation des objectifs de mixité.



29 990
demandes en instance
au 1^{er} janvier 2025

4 192 attributions
réalisées en 2024

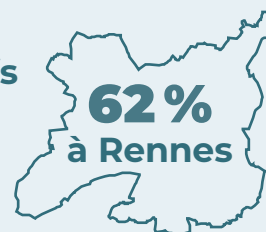


7,2 demandes
pour 1 attribution

7 % taux
d'attribution



43 600
logements locatifs
sociaux familiaux
(hors PLS)
au 1^{er} janvier 2025



25 % de mutations
parmi les attributions

1 demandeur sur **2**
est une personne seule



80 % des attributions
concernent des ménages
prioritaires

Source : Imhoweb, traitements Audiar.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

43 600 logements locatifs sociaux, hors Prêt Locatif Social (PLS), début 2025 sur Rennes Métropole

Rennes Métropole compte, au 1^{er} janvier 2025, 43 615 logements locatifs sociaux hors PLS. Le parc atteint 46 620 PLS compris.

62% du parc se localise sur la Ville de Rennes, qui offre 26 900 logements locatifs sociaux, dont 45,5% se trouvent dans les 5 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)¹.

Toutefois, l'offre locative sociale est présente dans tous les quartiers rennais et dans toutes les communes de Rennes Métropole.

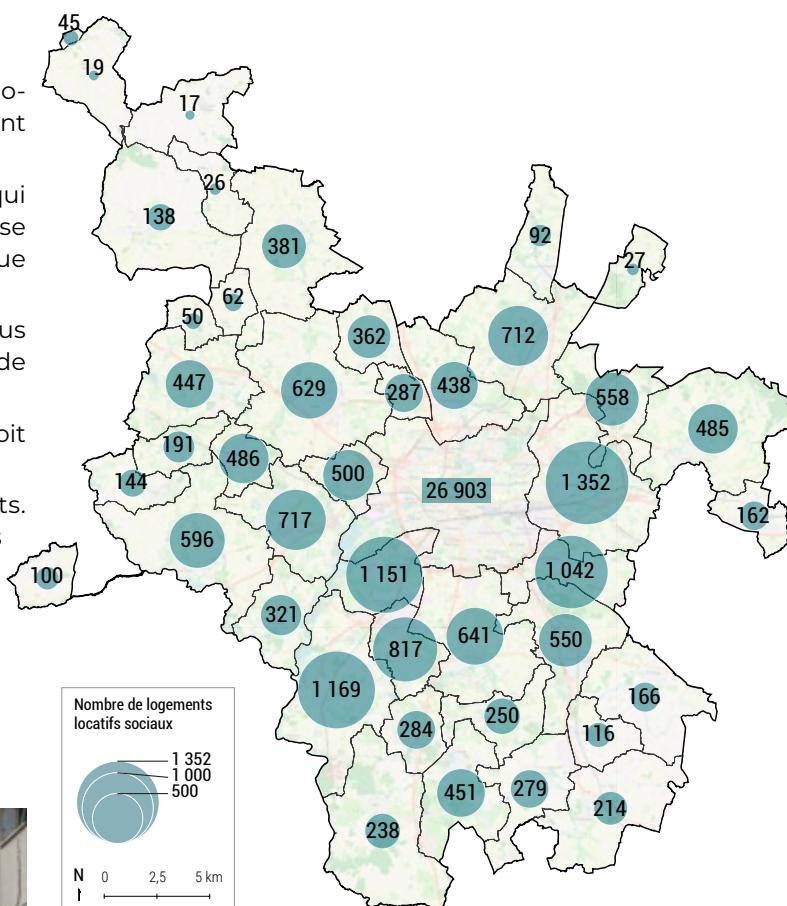
Ce parc permet de loger environ 90 000 personnes, soit 19% des métropolitains.

Tous les ans, le parc s'étoffe de nouveaux logements. Durant les 10 dernières années, sur les communes hors Rennes, ce sont environ 5 000 locatifs sociaux hors PLS qui ont été mis en service, soit une progression importante du parc de + 42%.

¹ Les 5 QPV rennais sont : Villejean, Les Clôteaux Champs-Manceaux, Le Blossne, Maurepas et Cleunay. Ils sont ici pris en compte dans leur périmètre 2024.



NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX* AU 1^{ER} JANVIER 2025 (HORS PLS)



Rennes : 26 903 logements
Rennes Métropole hors Rennes : 16 712 logements
Rennes Métropole : 43 615 logements



* Hors foyers et structures d'hébergement collectif.
Sources : Imhoweb. Réalisation : Audiar, mai 2025.

Ce développement concourt au rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire métropolitain permettant à toutes les communes de contribuer à la politique d'attribution et de répondre aux besoins.

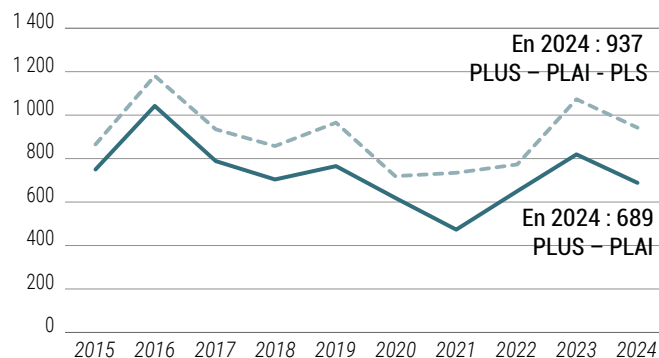
À Rennes, où l'offre est déjà importante, la progression est moins nette, mais réelle, avec 2 200 nouveaux locatifs sociaux, soit une progression de 8% en dix ans.

En 2024, 689 nouveaux logements PLAI-PLUS ont été mis en service (937 PLS compris), dont 32% sur Rennes (220 logements PLUS-PLAI).

À Rennes, les livraisons sont moindres en 2024 qu'en 2023. Dans les communes hors Rennes, elles poursuivent leur progression. Mais quel que soit le territoire, les mises en service de logements sociaux sont en deçà des objectifs fixés dans le PLH 2023-2028 (1 250 logements / an).



ÉVOLUTION DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR RENNES MÉTROPOLÉ



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar - année de mise en service.

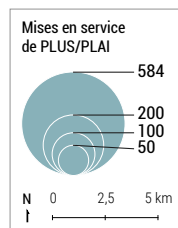
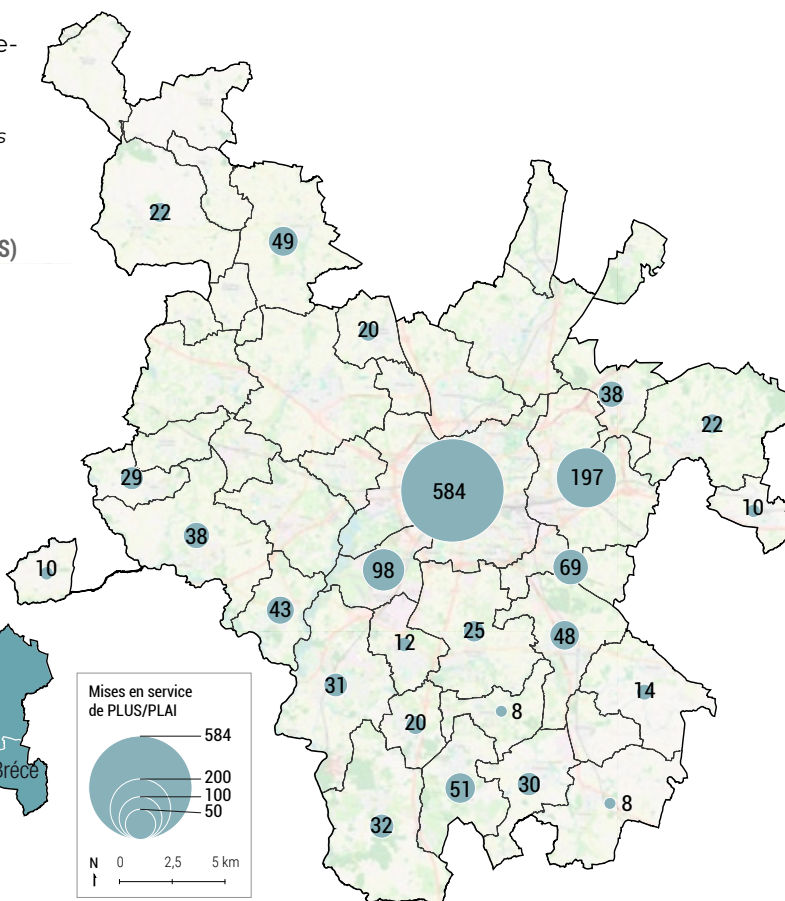
Le parc locatif social représente, en 2024, 19,5% des résidences principales¹ de Rennes Métropole. Il s'élève à 24% à Rennes, avec d'importantes disparités entre les quartiers : 72% en QPV et 15,5% en moyenne dans les autres quartiers de la ville.

En périphérie rennaise, le taux est de 15%, mais s'échelonne de 3,5% à 23% selon les communes.

¹ Taux hors PLS. Il ne s'agit pas du taux PLH qui inclut les foyers et structures d'hébergement collectif, ni du taux SRU.

PLH 2023-2028 SUIVI DES MISES EN SERVICE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX PLUS/ PLAI

Nombre de logements mis en service * en 2023 et 2024

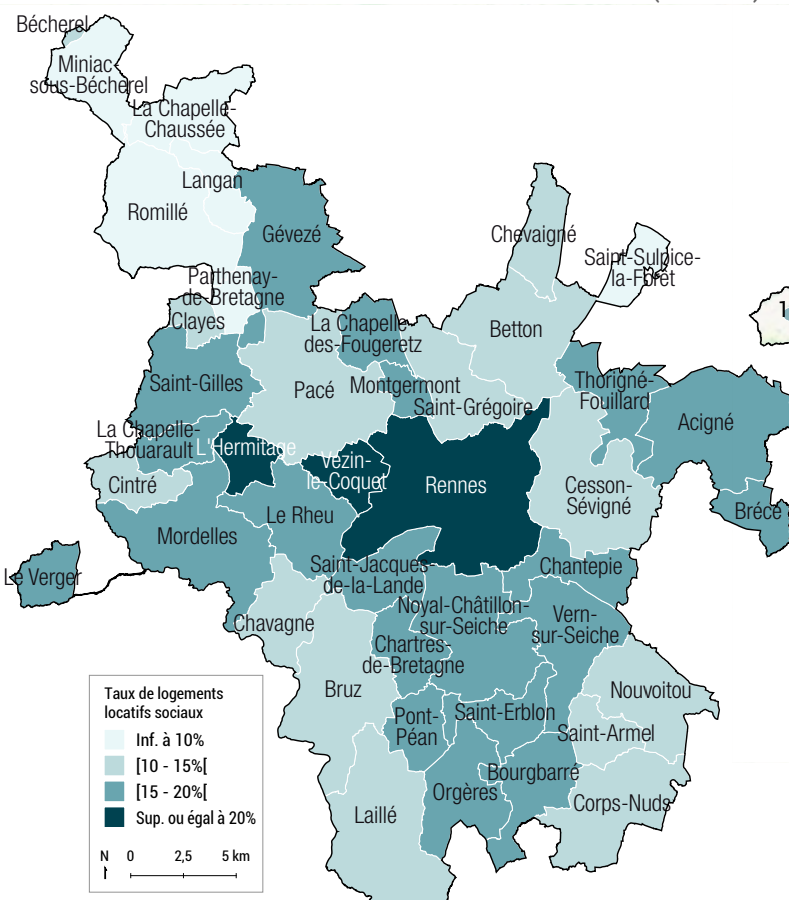


Rennes : 584 logements
Rennes Métropole hors Rennes : 924 logements
Rennes Métropole : 1 508 logements

* Dont les 62 « nouveaux » logements de la tour 7 Emmanuel Mounier réhabilitée.

Source : Imhoweb. Réalisation : Audiar, mai 2025.

TAUX DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL * AU 1^{ER} JANVIER 2024 (HORS PLS)



Rennes : 23,7%
Rennes Métropole hors Rennes : 15,1%
Rennes Métropole : 19,5%

* Hors foyers et structures d'hébergement collectif.

Sources : Logement social : Imhoweb. Résidences principales : DGFI/DDTM - Openstreetmaps. Réalisation : Audiar, mai 2025.



BILAN 2024 DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Près de 30 000 demandes en instance début 2025 et à peine 4 200 attributions réalisées en 2024

Au 1^{er} janvier 2025, sur Rennes Métropole, 29 990 demandeurs sont en attente d'un logement. Après avoir très fortement augmenté ces dernières années, la demande n'a progressé que de 4 % en un an, soit la plus faible progression enregistrée ces 10 dernières années. Ce sont 1 143 demandes supplémentaires en instance en un an, volume moitié moindre que les 2 années précédentes.

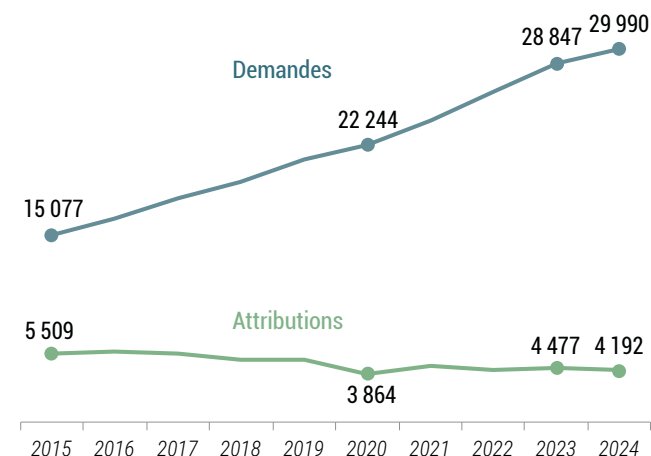
Après avoir doublé en 10 ans et enregistré +10 000 demandeurs supplémentaires depuis le début des années 2000, le ralentissement de la hausse des demandes en 2024 traduit-il un changement à attendre dans l'évolution de la demande sur le territoire ou est-ce seulement conjoncturel ?

En 2024, 4 192 attributions ont été réalisées sur Rennes Métropole. Après une légère progression l'an passé, en 2024, les attributions sont à nouveau en baisse (-6 % ; -285 attributions) et se situent à leur plus faible niveau jamais observé (excepté l'année 2020). Ce sont 1 000 attributions en moins en moyenne annuelle entre les années 2010 et les années 2020 (hors année 2020).

En 10 ans, la baisse des attributions est de -24 %.

Ces évolutions de la demande et des attributions sur Rennes Métropole, en 2024, s'inscrivent dans la tendance nationale, qui affiche une baisse des attributions de 2,2 % en un an et une augmentation des demandes de 4,8 %.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS SUR RENNES MÉTROPOLE



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

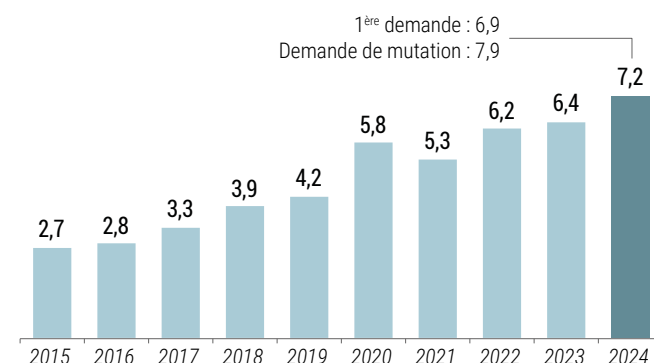
Une dégradation des indicateurs révélatrice d'une situation très tendue sur ce segment de marché

La distorsion entre l'évolution des demandes et celle des attributions entraîne une tension sur le segment du locatif social, dans un marché du logement par ailleurs très tendu également.

En 2024, Rennes Métropole enregistre plus de 7 demandes pour 1 attribution. Le ratio, déjà très élevé depuis 4 ans, se dégrade nettement en 2024. Pour les demandeurs de mutations, la situation est encore plus tendue, avec un ratio de 7,9 demandes pour une attribution contre 6,9 pour les 1^{ères} demandes.

Rennes Métropole satisfait de moins en moins de demandes. En 2024, seulement 14 % de la demande a été satisfaite. C'est le plus faible taux de satisfaction jamais enregistré. En effet, le territoire satisfaisait encore un quart de la demande il y a 5 ans, environ un tiers au milieu des années 2010 et plus de 40 % à la fin des années 2000/début des années 2010.

DEMANDES EN INSTANCE EN FIN D'ANNÉE POUR UNE ATTRIBUTION AU COURS DE L'ANNÉE SUR RENNES MÉTROPOLE



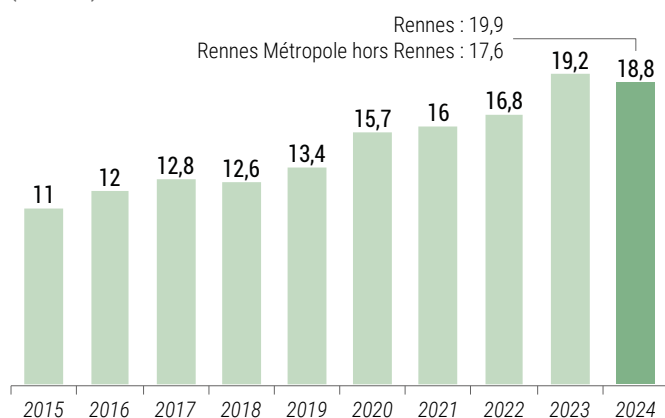
Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.





En 2024, le délai moyen des attributions de logements reste élevé autour de 19 mois¹. Il s'agit ici du délai moyen des demandes satisfaites, toutes filières d'attributions confondues, certaines ayant des délais de satisfaction plus rapides. Ce délai moyen ne reflète donc pas le ressenti d'un délai généralement plus long.

DÉLAIS MOYENS DES ATTRIBUTIONS SUR RENNES MÉTROPOLÉ (En mois)



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

La dégradation des indicateurs est en partie liée au très faible taux d'attribution² depuis plusieurs années. Depuis 2019, il est inférieur à 10 % ; en 2024, il affiche son plus faible taux avec seulement 7,3 % du parc faisant l'objet d'une relocation. Ce taux est de 7 % à Rennes et de 7,8 % hors Rennes. C'est bien tout le territoire qui connaît une tension.

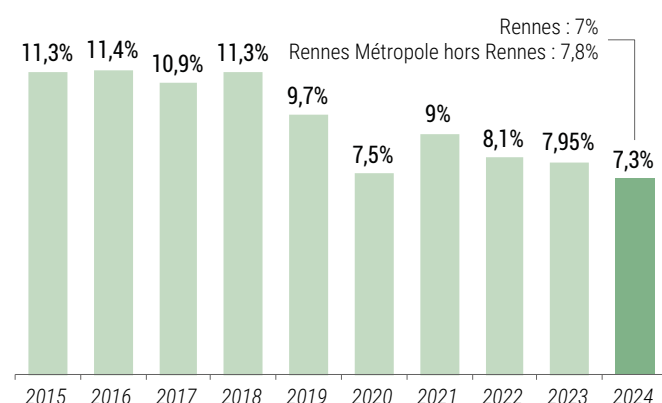
La rotation dans le parc de logements existants est déterminante pour permettre la fluidité de l'activité d'attributions de logements. En effet, à parc constant, ce sont plus de 1 200 logements en moins proposés à la lo-

¹ Le délai moyen des attributions est calculé en mois, à partir des demandes satisfaites, entre la date de dépôt initial de la demande et la date d'attribution effective. Il s'agit du délai des demandes satisfaites, toutes filières d'attribution confondues. Il ne s'agit pas du délai moyen d'attente avant attribution.

² Le taux d'attribution est le ratio du nombre d'attributions hors livraisons rapporté au parc hors livraisons. Il s'agit d'un indicateur qui appréhende la mobilité dans le parc et permet d'approcher le taux de rotation.

cation entre un taux à 10 % et un taux à 7 %. Aujourd'hui, la mobilité dans le parc est très faible. La capacité à satisfaire la demande passe également par la livraison de nouveaux logements locatifs sociaux.

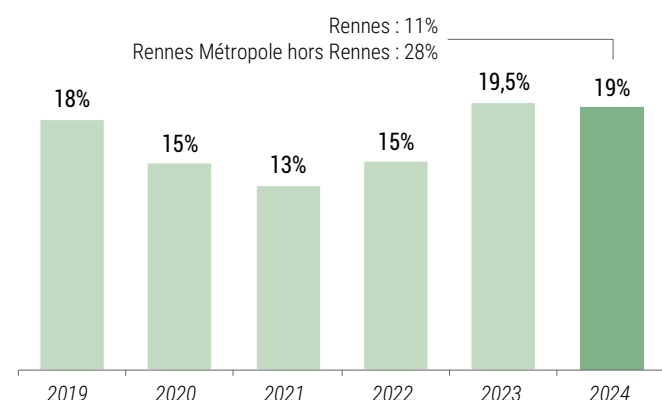
ÉVOLUTION DU TAUX D'ATTRIBUTION SUR RENNES MÉTROPOLÉ



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

Les mises en service de nouveaux logements locatifs sociaux, bien qu'en deçà des objectifs et des besoins, sont plus nombreuses en 2023 et 2024 que durant les 3 années précédentes. Ainsi, 19 % des attributions sont faites dans le cadre d'une livraison. C'est 1 attribution sur 10 à Rennes et 3 sur 10 en périphérie.

PART DES ATTRIBUTIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE D'UNE LIVRAISON SUR RENNES MÉTROPOLÉ



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

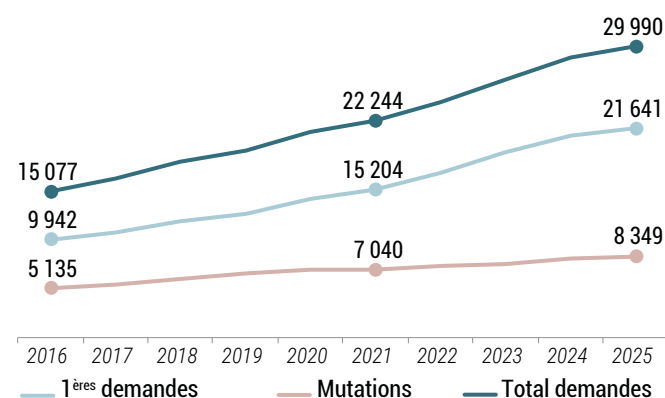
7 demandes sur 10 sont des 1^{ères} demandes

PROGRESSION PLUS MODÉRÉE DES DEMANDES DE MUTATIONS

Parmi les 29 990 demandes en instance au 1^{er} janvier 2025 sur Rennes Métropole, 72 % sont des 1^{ères} demandes (21 641) et 28 % sont des demandes de mutation¹ (8 349).

En un an, les demandes ont augmenté de 4 %. La progression est similaire pour les 1^{ères} demandes (+851 demandes). Celle des demandes de mutations est en revanche un peu en deçà (+3,6 %, +292 demandes).

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE SUR RENNES MÉTROPOLE (Demandes en instance au 1^{er} janvier)



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

Après avoir fortement progressé en 2023 (+7 %), les demandes de mutations retrouvent, en 2024, un rythme de progression plus habituel. Toutefois, elles représentent encore cette année le quart de la hausse des demandes, contre 8 à 14 % les années précédentes.

Durant les années 2015-2019, les demandes de mutations avaient très fortement progressé, plus fortement que les 1^{ères} demandes. Depuis le début des années 2020, la hausse des demandes de mutations est en moyenne deux fois moins importante que durant la période 2015-2019.

Elles représentent aujourd'hui à peine 30 % des demandes contre un tiers dans les années 2016-2020.

UNE BAISSÉ IMPORTANTE DES NOUVELLES DEMANDES EN 2024

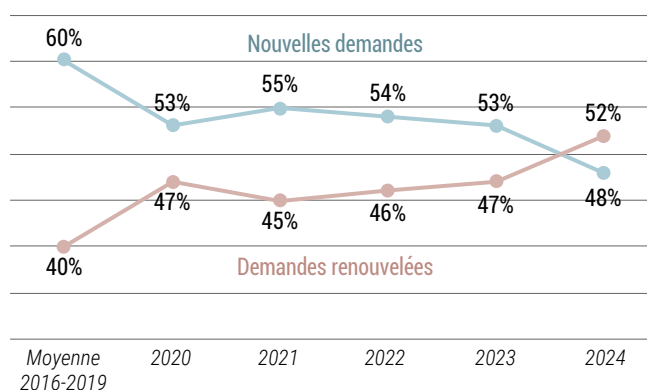
L'année 2024 marque un changement. Si la demande « plafonne » à 30 000 dossiers en instance, après une progression moindre que les années passées, elle change surtout de nature.

En effet, la part des nouvelles demandes dans la demande déposée dans l'année chute brutalement pour se situer à 48 % en 2024, contre 54 % en moyenne entre 2020 et 2023 et 60 % entre 2016 et 2019.

¹ Les demandes de mutation concernent des ménages du parc locatif social souhaitant changer de logement au sein du parc locatif social.

Désormais, plus de la moitié des demandes de l'année sont des renouvellements de demandes. Ils ne représentaient que 46 % des demandes entre 2020 et 2023, et 40 % entre 2016 et 2019.

PART DES NOUVELLES DEMANDES ET DES DEMANDES RENOUVELÉES DANS LA DEMANDE DÉPOSÉE EN 2024

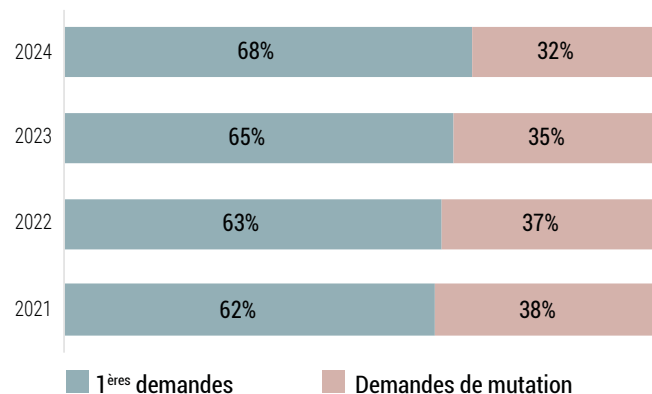


Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

Parmi ces demandes, les demandes de mutation sont deux fois plus importantes dans les demandes renouvelées que dans les nouvelles demandes, même si, chaque année, quel que soit le type de demande, leur part recule.

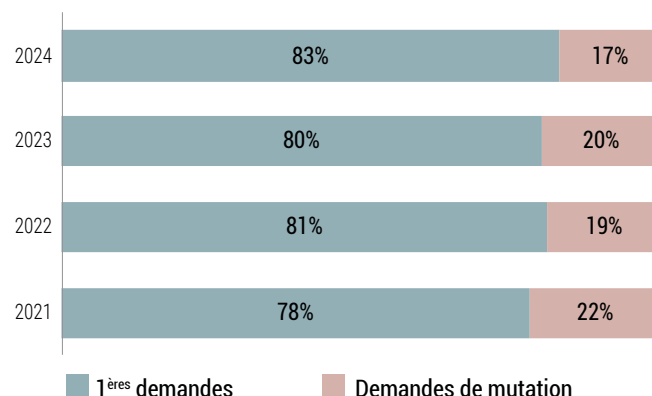
Parmi les nouvelles demandes déposées dans l'année, le profil des demandeurs fait apparaître une légère sur-représentation de personnes seules, de moins de 30 ans, issus du parc locatif privé.

DEMANDES RENOUVELÉES



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

NOUVELLES DEMANDES



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

Un très faible volume d'attributions en 2024

UNE BONNE TENUE DES ATTRIBUTIONS HORS RENNES

En 2024, avec seulement 4 192 attributions réalisées, Rennes Métropole enregistre le plus bas niveau d'activité, après une baisse de 6% en un an (-285 attributions). Cette baisse affecte tous les types d'attributions et tous les territoires, mais dans des proportions différentes.

À Rennes, 2 259 attributions sont réalisées en 2024, après une baisse notable de 10% (-249 attributions). La ville-centre localise 54% des attributions de Rennes Métropole.

Dans les communes hors Rennes, 1 933 attributions sont réalisées, soit une baisse d'à peine 2% (-36 attributions). La bonne tenue des mises en service de nouveaux logements locatifs sociaux, en 2024, dans les communes de la périphérie contribue à atténuer la baisse des attributions sur ce territoire.

3/4 DES ATTRIBUTIONS SONT DES 1^{ÈRES} ENTRÉES DANS LE PARC

Parmi les attributions, en 2024, à Rennes Métropole, 75% sont des 1^{ères} entrées dans le parc (3 140 attributions). Elles baissent moins fortement que l'ensemble des attributions (-3% soit -101 attributions contre -6%), en raison d'une légère progression hors Rennes (+2%), alors qu'à Rennes, la baisse est de 7%.

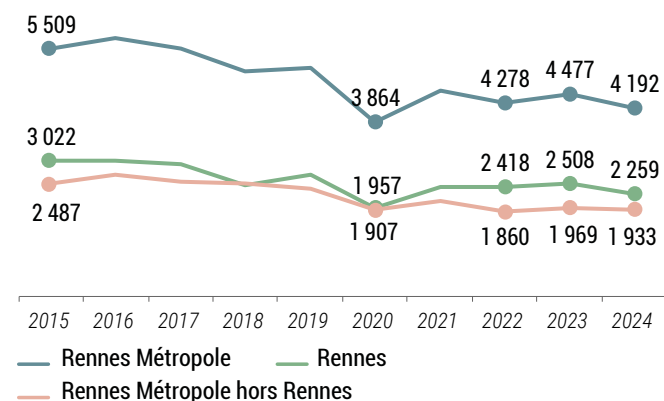
25% des attributions sont des mutations (1 052). Elles enregistrent un fort repli en 2024 (-15% ; -184 attributions), plus fort à Rennes (-18%), que hors Rennes (-11%).

Entre Rennes et les communes de sa périphérie, il y a peu de différences concernant la répartition des attributions selon leur type.

À Rennes, 76% des attributions sont des 1^{ères} entrées dans le parc (1 713) et 24% des mutations (546).

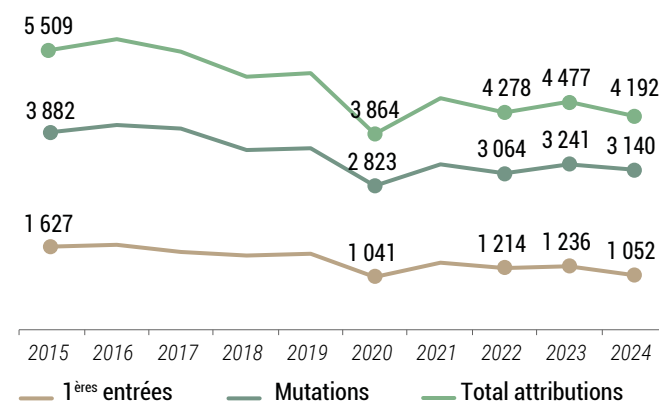
En périphérie, 74% des attributions sont des 1^{ères} entrées (1 427) et 26% des mutations (506).

ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS SELON LES TERRITOIRES



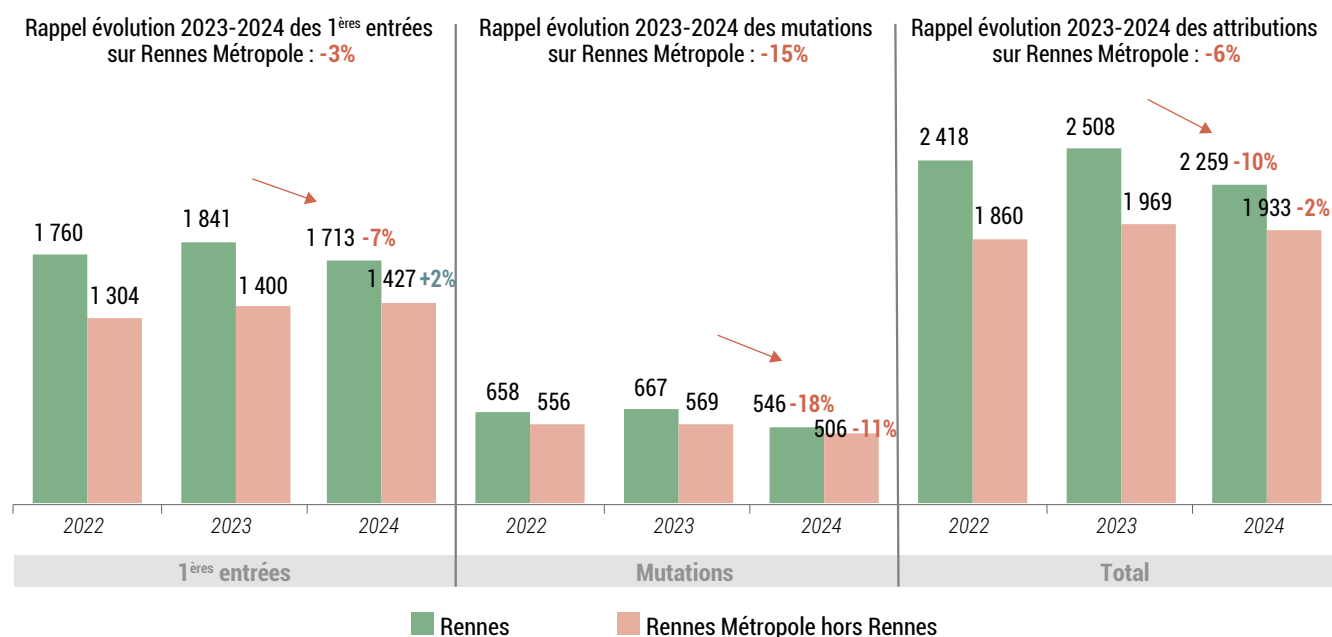
Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS PAR TYPES



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS PAR TYPES ET PAR TERRITOIRES



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

LES MÉNAGES PRIORITAIRES

8 demandes et attributions sur 10 concernent des ménages prioritaires

En 2024, à Rennes Métropole, les ménages relevant des critères de priorité de la Convention Intercommunale des Attributions¹ présentent des taux très élevés, jamais égalés.

En effet, 78 % des demandes, soit plus de 23 300 demandes, sont considérées comme prioritaires (67 % en 2021 ; 74 % en 2022).

Ce taux s'élève à 80 % pour les attributions (contre 68 % en 2021 ; 71 % en 2022). Près de 3400 attributions sont prioritaires.

À Rennes, la part de ménages prioritaires parmi les attributions est de 83 % (1877 attributions prioritaires), 7 points de plus que le taux sur les communes de la périphérie (76 % ; 1 467 attributions prioritaires).

Au regard de l'importance des attributions prioritaires dans l'ensemble des attributions, comme pour ces dernières, 3 attributions prioritaires sur 4 se font dans le cadre d'une 1^{ère} entrée dans le parc ; 1/4 dans le cadre d'une mutation.

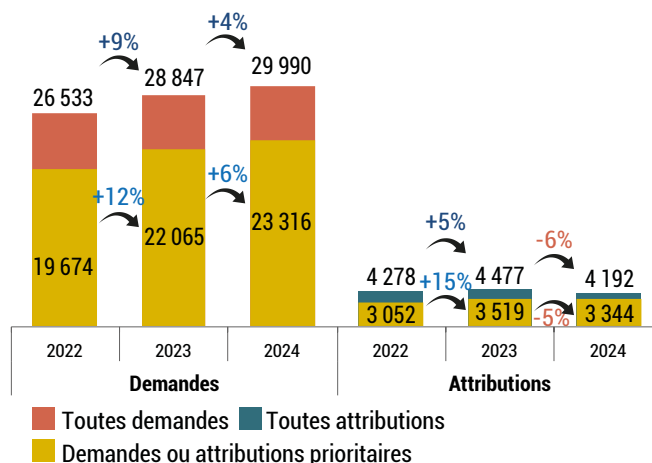
Les demandes prioritaires continuent d'augmenter un peu plus fortement que les demandes dans leur ensemble, mais à un rythme moins soutenu que les années passées.

La baisse des attributions, en 2024, concerne, dans des proportions similaires, les attributions prioritaires.

1 Les ménages prioritaires sont :

- les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées ou défavorisées ou confrontées à un cumul de difficultés ;
- les personnes hébergées ;
- les personnes logées temporairement dans un établissement ;
- les personnes logées temporairement dans un logement de transition ;
- les personnes victimes de violences familiales ;
- les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou dans un logement non décent ;
- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion ;
- les ménages aux ressources < 1^{er} quartile de la demande ;
- les ménages dont la demande est validée par la CLH.

ÉVOLUTION 2022-2023-2024 DES DEMANDES/DEMANDES PRIORITAIRES ET DES ATTRIBUTIONS/ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES SUR RENNES MÉTROPOLE



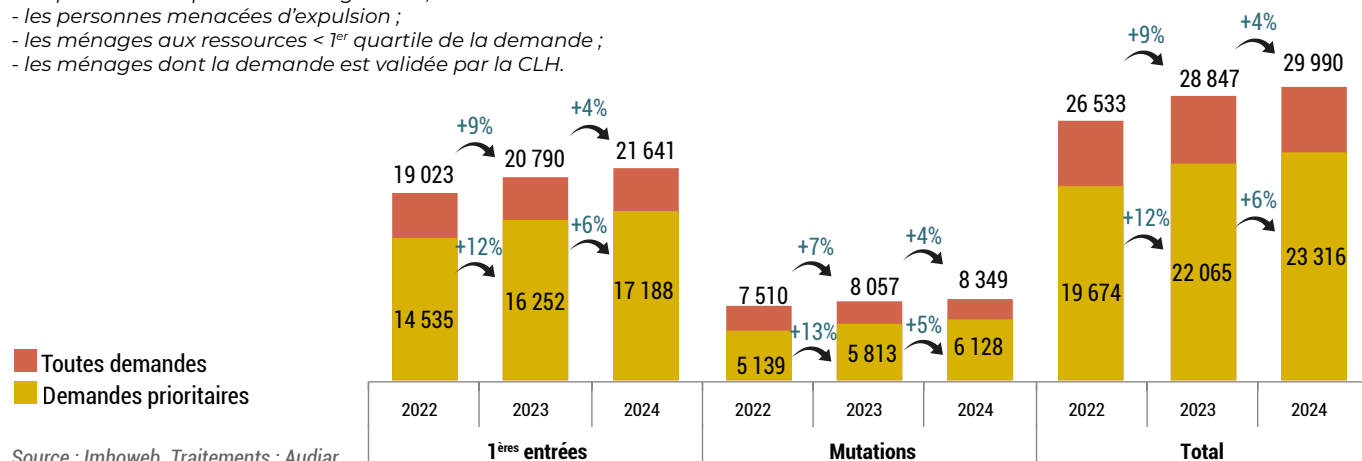
Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

DEMANDES PRIORITAIRES : ÉVOLUTION SIMILAIRE DES 1^{ÈRES} DEMANDES ET DES DEMANDES DE MUTATION

Les demandes ont augmenté de 4 % entre 2023 et 2024. Parmi elles, celles qui présentent un caractère de priorité ont augmenté de 6 %. Qu'il s'agisse d'une 1^{ère} demande ou d'une demande de mutation, l'évolution est similaire. Les ménages prioritaires concernent aussi bien des ménages primo-demandeurs que des ménages déjà locataires du parc social.

ÉVOLUTION 2022-2023-2024 DES DEMANDES ET DES DEMANDES PRIORITAIRES SUR RENNES MÉTROPOLE

selon qu'il s'agisse d'une 1^{ère} entrée dans le parc ou d'une mutation



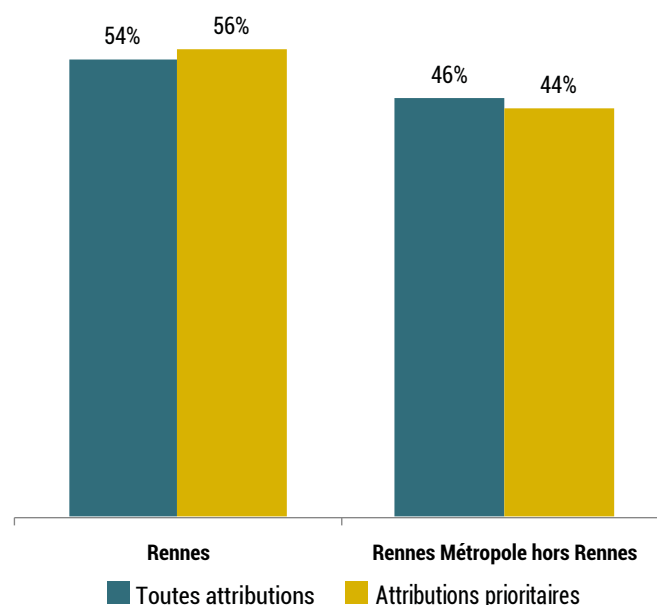
Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.



Plus d'attributions prioritaires à Rennes

Les attributions sont plus majoritairement faites à des ménages prioritaires à Rennes qu'en périphérie. En effet, Rennes localise 54 % des attributions de Rennes Métropole mais 56 % des attributions prioritaires. Les autres communes localisent 46 % des attributions de Rennes Métropole, mais 44 % des attributions prioritaires.

PART DE RENNES ET DE RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES DANS LE TOTAL DES ATTRIBUTIONS DE RENNES MÉTROPOLÉ EN 2024



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

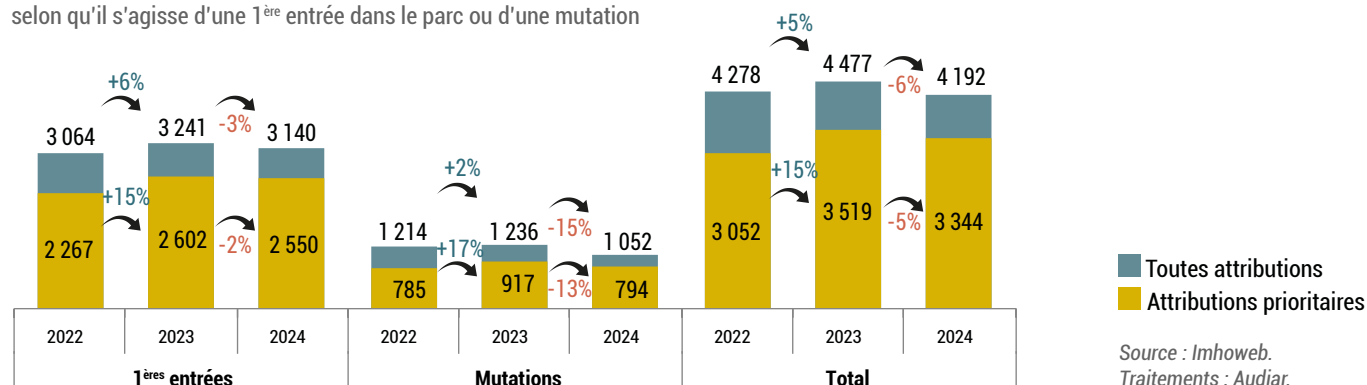
ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES : SEULES CELLES DES COMMUNES HORS RENNES PROGRESSED LÉGÈREMENT DANS UN CONTEXTE DE BAISSÉ DES ATTRIBUTIONS

Si les attributions ont baissé de 6 % en 2024, celles reconnues prioritaires ont baissé dans des proportions relativement similaires (-5 %). Comme pour l'ensemble des attributions, la baisse affecte plus fortement les mutations prioritaires (-13 %) que les 1^{ères} entrées dans le parc (-2 %).

Toutefois, la baisse des attributions prioritaires n'affecte pas les territoires de la même façon. Rennes est particulièrement concernée avec une baisse de 9 %, alors que les communes hors Rennes voient le nombre d'attributions prioritaires légèrement augmenter. En effet, la périphérie rennaise est globalement moins impactée par la baisse des attributions dans leur ensemble, notamment en raison de la mise en service de nouveaux locatifs sociaux, ce qui a permis de mieux satisfaire la demande prioritaire.

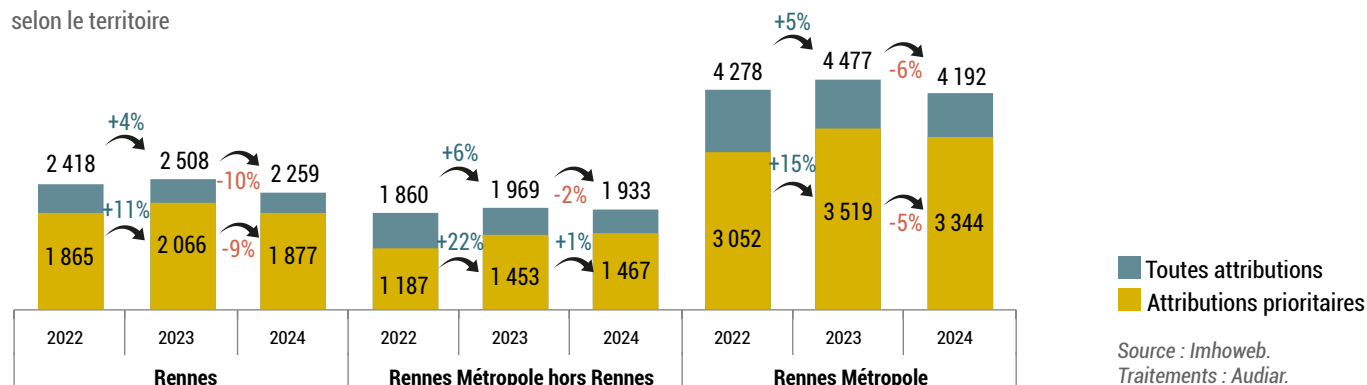
ÉVOLUTION 2022-2023-2024 DES ATTRIBUTIONS ET DES ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES SUR RENNES MÉTROPOLÉ

selon qu'il s'agisse d'une 1^{ère} entrée dans le parc ou d'une mutation



Source : Imhoweb.
Traitements : Audiar.

selon le territoire



Source : Imhoweb.
Traitements : Audiar.

Une part importante d'attributions prioritaires, en hausse pour tous les territoires, excepté sur les QPV en 2024

Tous les territoires prennent part à l'accueil de ménages prioritaires, dans des proportions importantes, bien plus importantes que l'objectif.

C'est évidemment très lié au profil de la demande qui présente de manière prégnante ces caractéristiques de priorité.

Rappel de l'objectif d'accueil des ménages prioritaires :

40 % des attributions annuelles

- un objectif plafond pour les QPV,
- un objectif plancher pour le reste du territoire.

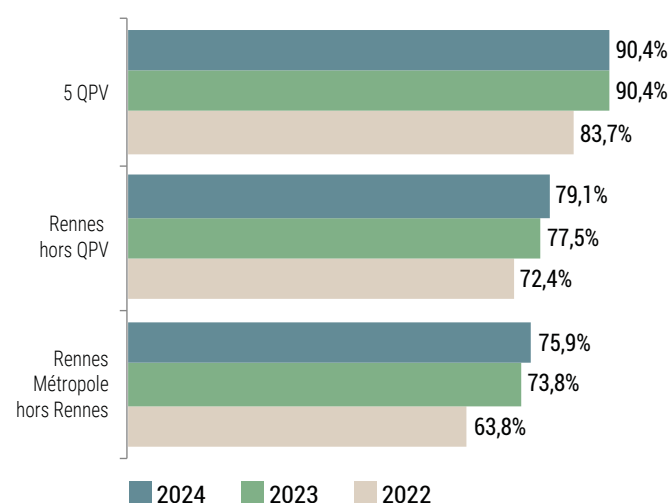
Si les attributions prioritaires représentent 80 % des attributions dans Rennes Métropole en 2024, ce taux s'élève à 90 % dans les QPV. Le taux y est similaire à celui de l'an passé, mais près de 7 points supérieur à celui de 2022. La précarité socio-économique des ménages reste donc durablement ancrée dans ces quartiers.

Sur les autres territoires, la part des attributions prioritaires parmi les attributions est moindre : 79 % dans les autres quartiers rennais et 76 % dans les communes hors Rennes, mais elle progresse également fortement ces 2 dernières années, respectivement +7 et +12 points.

Ainsi, les écarts entre les territoires restent importants, même s'ils se sont fortement réduits depuis 2019. L'écart est de 11 points entre les QPV et les autres quartiers rennais (19 points en 2019). Il est de 14,5 points entre les QPV et les communes hors Rennes (24 points en 2019).

Le contexte sur le marché du logement rend difficile la tenue des objectifs et l'amélioration des taux.

PART DES ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES DANS LES ATTRIBUTIONS EN 2022, EN 2023 ET EN 2024



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

Les 5 quartiers politique de la ville (QPV) sont Maurepas, Le Bosne, Villejean, Les Clôteaux-Champs Manceaux et Cleunay.

Le poids de chaque critère de priorité se dégrade

Sur Rennes Métropole, en 2024, parmi les attributions prioritaires, les ménages relèvent principalement de 5 critères, certains sont dans des situations où ils cumulent les critères de priorités. Des différences sont toutefois notables entre les attributaires à Rennes et hors Rennes.

Près de 9 ménages sur 10 sont prioritaires car ils sont « mal logés ou défavorisés ou confrontés à un cumul de difficultés » : 91 % à Rennes ; 86 % hors Rennes. Ce critère, déjà important, continue de progresser tant à Rennes que hors Rennes.

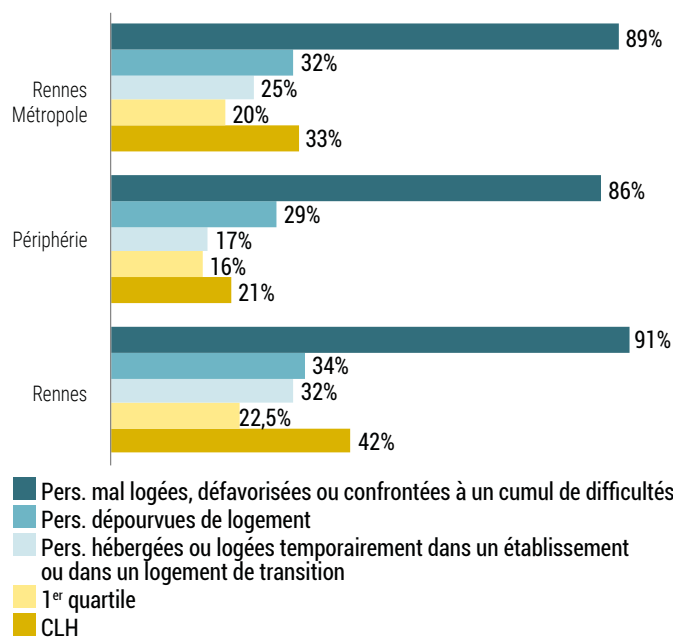
1 ménage sur 3 est « dépourvu de logement » : 34 % à Rennes ; 29 % hors Rennes. Ce critère est en forte progression cette année (+6 points), tant à Rennes que hors Rennes. Il était de 1 ménage sur 4 ou 1 sur 5 précédemment.

1 ménage sur 4 présente le critère « hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou dans un logement de transition » : 32 % à Rennes en hausse +6 points ; 17 % hors Rennes. Auparavant, 1 ménage sur 5 présentait ce critère.

1 ménage sur 5 a des ressources inférieures au 1^{er} quartile de la demande (ménages pauvres) : 22,5 % à Rennes, en baisse ; 16 % hors Rennes, en progression.

1 ménage sur 3 a une priorité « CLH »¹ : 42 % à Rennes, en hausse de 4 points ; 21 % hors Rennes, en baisse. Ce critère s'inscrit durablement comme un critère qui pèse dans le caractère prioritaire de la demande, notamment à Rennes.

ATTRIBUTIONS PRIORITAIRES 2024 : POIDS DES PRINCIPAUX CRITÈRES SELON LES TERRITOIRES



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

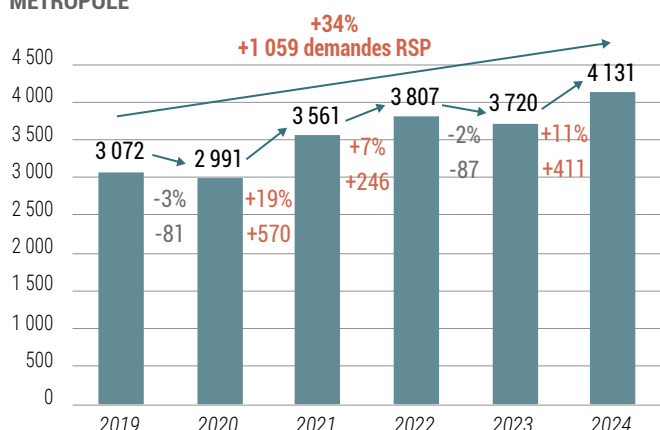
¹ CLH : Commission Locale de l'Habitat de Rennes Métropole qui examine les dossiers de demandes de Relogement Social Prioritaire (RSP).

I LE RELOGEMENT SOCIAL PRIORITAIRE (RSP)

Parmi les ménages prioritaires, certains sont reconnus prioritaires par la Commission Locale de l'Habitat de Rennes Métropole¹ et leur demande est orientée vers le parc locatif social pour la satisfaire.

En 2024, plus de 4 100 demandes RSP reçues, en forte progression

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES RSP SUR RENNES MÉTROPOLE



Source : AIRSP – Superset (toutes demandes). Traitements : Audiar.

4 131 dossiers de relogement social prioritaire (RSP) ont été examinés par la Commission de Rennes Métropole en 2024. L'activité de la filière « Relogement social prioritaire » passe un nouveau cap après une progression de 11% en un an (+411 demandes). Cette hausse est en partie due à des reports de dossiers en raison d'une demande de logement social incomplète et donc au réexamen de ceux-ci.

Depuis 2019, ce sont plus de 1 000 demandes supplémentaires qui sollicitent la filière RSP, soit une progression de 34%.

Le contexte du marché du logement accroît la tension à la fois sur le logement social et sur l'hébergement qui met à mal les différentes filières d'attribution.

¹ Le dispositif RSP s'inscrit dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui définit la politique départementale en faveur des personnes sans abri, mal logées ou rencontrant des difficultés à occuper un logement autonome. En Ille-et-Vilaine, 5 instances locales Logement examinent les demandes de RSP instruites par les travailleurs sociaux, dont la Commission Locale de l'Habitat portée par Rennes Métropole. Celles-ci s'appuient sur une liste de critères pour reconnaître ou non le caractère prioritaire des demandes. Pour les dossiers prioritaires, la Commission procède ensuite à l'orientation vers un opérateur du logement, de l'hébergement et/ou de l'accompagnement.

Près d'1 demande RSP sur 2 est reconnue prioritaire

Parmi les 4 131 demandes RSP en 2024 :

48% sont reconnues prioritaires. Elles sont en baisse cette année, les demandes incomplètes étant désormais « reportées ».

Près de 6 demandes sur 10 sont reconnues prioritaires sur le critère « dépourvu de logement ». Cette situation pèse toujours plus dans les critères de priorités de la filière RSP.

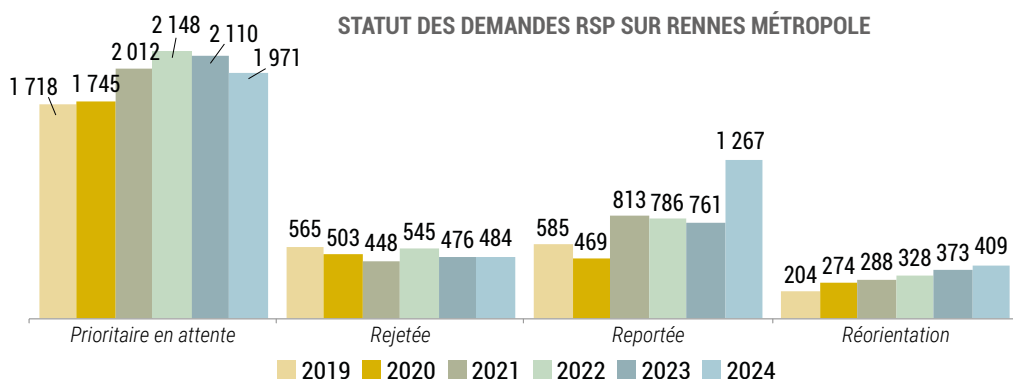
3 demandes RSP sur 10 sont reportées. Elles sont en forte augmentation en raison du report pour « demande HLM incomplète » qui représente un quart des motifs de report.

Ces demandes repasseront en CLH.

12% sont rejetées. Ces demandes sont plutôt stables dans le temps. Leur rejet est souvent en lien avec une arrivée non préparée sur le territoire de Rennes Métropole.

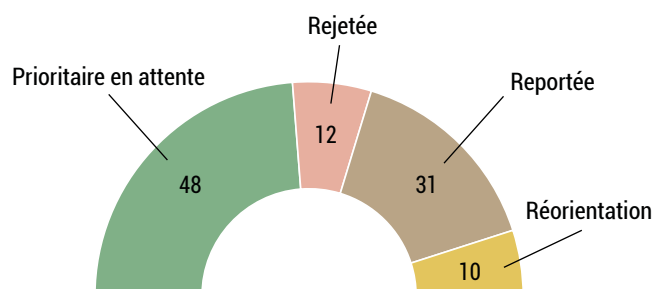
Enfin, 10% sont réorientées, essentiellement vers les bailleurs dans le cadre de mutations prioritaires et sociales, et vers les autres instances locales du département. Leur nombre progresse chaque année. Depuis 2019, il a doublé.

STATUT DES DEMANDES RSP SUR RENNES MÉTROPOLE



Source : AIRSP – Superset (toutes demandes). Traitements : Audiar.

STATUT DES DEMANDES RSP 2024 SUR RENNES MÉTROPOLE (EN %)



Source : AIRSP – Superset (toutes demandes). Traitements : Audiar.

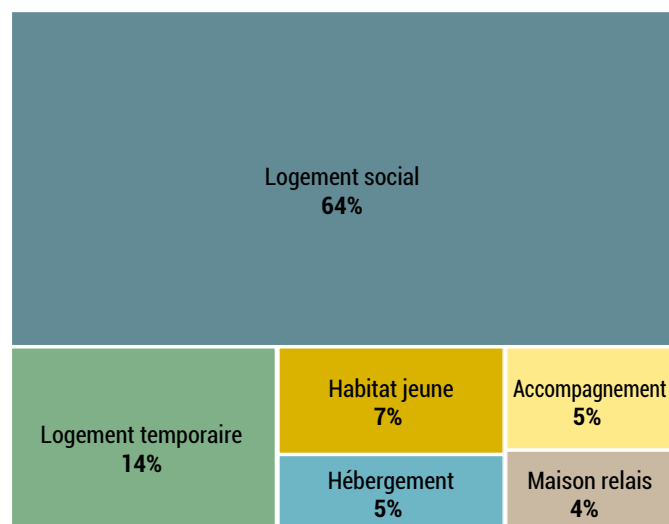


MODULAIRES SANS FONCIER FIXE, RENNES,
© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

Plus de 6 demandes RSP sur 10, reconnues prioritaires en 2024, sont orientées vers le parc locatif social

Parmi les 1 971 demandes RSP reconnues prioritaires en 2024, pour les satisfaire, 64% sont orientées vers le logement social (1 256 demandes) et 14% vers le logement temporaire AIVS, soit plus de 3 dossiers sur 4 pour ces 2 principales orientations. Les autres orientations sont plus faiblement notables, de 4 à 7% pour les maisons relais, l'hébergement, l'accompagnement et l'habitat jeunes.

ORIENTATIONS DES DEMANDES RSP RECONNUES PRIORITAIRES EN 2024 SUR RENNES MÉTROPOLE



Source : AIRSP – Superset (toutes demandes). Traitements : Audiar.

Pour les demandes RSP prioritaires orientées vers le logement social, le délai moyen de 1^{ère} proposition est de l'ordre de 4 à 5 mois, celui de satisfaction, de l'ordre de 6 à 7 mois. Ces délais apparaissent rapides au regard d'une demande « ordinaire » de droit commun. Toutefois, comme pour l'ensemble des demandes, quelle que soit la filière d'attributions, ils se sont allongés ces dernières années. Ils sont toujours trop longs pour une filière d'urgence. Ils sont révélateurs de la tension sur toute la chaîne du logement et de l'hébergement.

Les demandeurs RSP sont principalement jeunes, célibataires, avec des ressources, habitant déjà le territoire... mais n'ont pas de logement

Ces principales caractéristiques du profil des demandeurs RSP sont très prégnantes et se renforcent année après année. Par ailleurs, elles sont plus accentuées que celles de la demande de droit commun.

Les demandeurs RSP sont jeunes. 2 sur 3 ont moins de 40 ans. Ils sont très majoritairement et de plus en plus célibataires : 71,5% contre 56% en 2019. Les personnes seules sont donc très représentées dans la demande RSP, avec 20 points de plus que dans la demande de droit commun.

Un tiers des demandeurs RSP sont en « hébergement précaire » au moment de leur demande (hébergé chez un particulier ou dans la famille, à l'hôtel) ; ils sont 23% dans la demande de droit commun. Ce sont les ménages « sans abri » qui ont le plus progressé chaque année depuis 2019. Leur nombre a quasiment doublé. Ils représentaient 14% des demandeurs en 2019, ils sont 20% au jour d'hui, contre 6% seulement dans la demande de droit commun.

Bien qu'il y ait de très nombreux célibataires dans la demande RSP, certains demandeurs ont des enfants. Ces derniers sont au nombre de 1 400, dont plus d'un tiers a moins de 6 ans. Près de 6 enfants sur 10 vivent au sein d'un ménage en situation d'hébergement précaire, essentiellement chez un particulier, ou est sans abri.

Les ressources des ménages demandeurs RSP reconnus prioritaires sont principalement constituées de salaires (39%) et du RSA (33%).

Enfin, plus de 9 demandeurs RSP sur 10 habitent déjà le territoire de Rennes Métropole ou y sont hébergés (74% dans la demande de droit commun). Parmi eux, trois quarts sont rennais en raison de la présence des structures d'hébergement sur la ville-centre, ou y ont une élection de domicile.

ATTRIBUTIONS À LOYER UNIQUE

Plus de 40 600 logements « éligibles » au Loyer Unique

Début 2025, sur Rennes Métropole, 40 652 logements¹ sont « éligibles » au Loyer Unique (LU), soit 93 % du parc locatif social². À cette date, tous les logements ne proposent pas encore le loyer unique. En effet, le déploiement est progressif. Les logements affichent un loyer unique dans les conditions suivantes :

- lors des livraisons de logements neufs,
- lors des relocations dans le parc existant.

Début 2025, le taux de déploiement du loyer unique sur le territoire est de 47 % : 42 % à Rennes et 55 % hors Rennes. En raison du très faible taux de rotation dans le parc depuis plusieurs années, le déploiement du loyer unique est plus contraint.

18 904 logements « Loyer Unique » différents ont été attribués sur Rennes Métropole depuis le début du déploiement du dispositif en juillet 2018, à raison de 10 627 logements à Rennes et 8 277 sur Rennes Métropole hors Rennes.

3 328 attributions « Loyer Unique » en 2024, soit 79 % des attributions de l'année

Parmi les attributions réalisées en 2024 dans Rennes Métropole, 79 % sont des attributions à loyer unique (3 328 attributions). Parmi elles, 55 % sont faites à Rennes (1 834 attributions) et 45 % sur les communes hors Rennes (1 494 attributions).

Le déploiement du loyer unique sur le territoire suit le zonage réglementaire applicable au logement social à savoir le zonage « APL »³. Ainsi, les attributions 2024 sont réalisées à 73 % en Zone 2 (2 416 attributions) et à 27 % en Zone 3 (912 attributions).

Au regard du poids qu'elles représentent au sein de l'ensemble des attributions, comme pour ces dernières, 3/4 sont des 1^{ères} entrées dans le parc (2 455 attributions) et 1/4 sont des mutations (873 attributions).

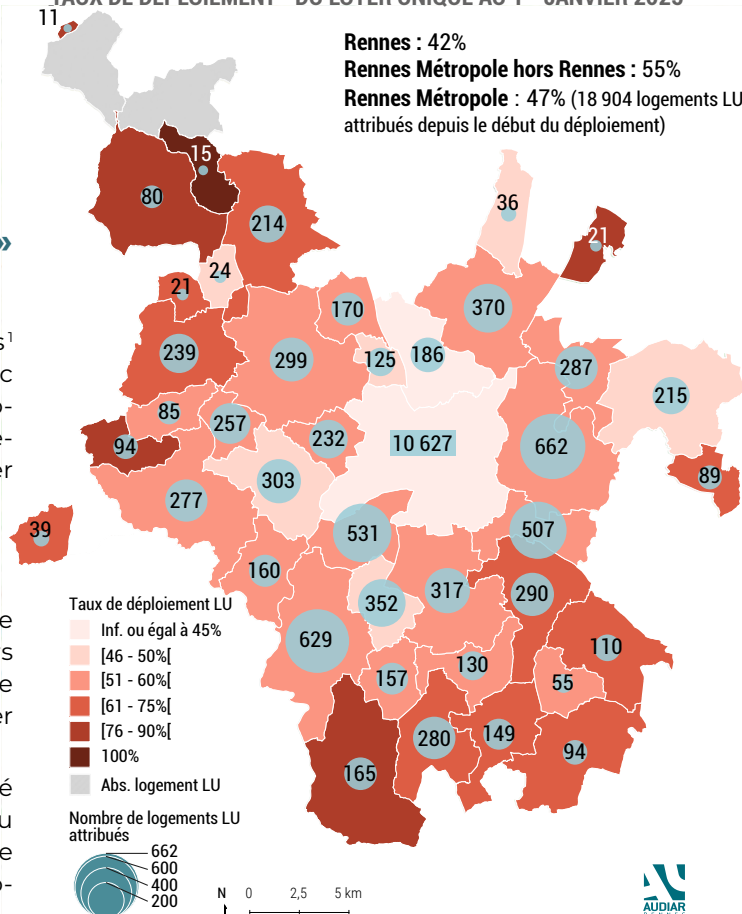
¹ Cette politique des loyers concerne l'ensemble des logements locatifs sociaux familiaux du territoire, sauf :

- les PLS, les PLI et les logements non conventionnés ;
- les logements PS LA ;
- Les logements adaptés, à savoir : les logements d'insertion (PLAI adaptés, maison relais...), les logements fléchés seniors (Maisons Hélène...), les logements étudiants.

² Parc hors PLS.

³ Le zonage est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).

TAUX DE DÉPLOIEMENT* DU LOYER UNIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2025



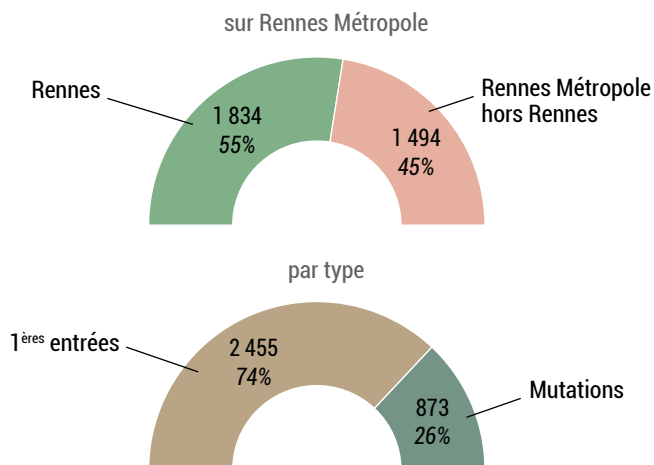
* Logements Loyer unique (LU) attribués depuis le début du déploiement du dispositif (été 2018) rapportés au parc LU. Si un logement a été attribué à plusieurs reprises, il ne sera compté qu'une fois.

Source : Imhoweb, Audiar, Openstreetmap. Traitements : Audiar, mai 2025.

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL SUR RENNES MÉTROPOLE



RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS À LOYER UNIQUE



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

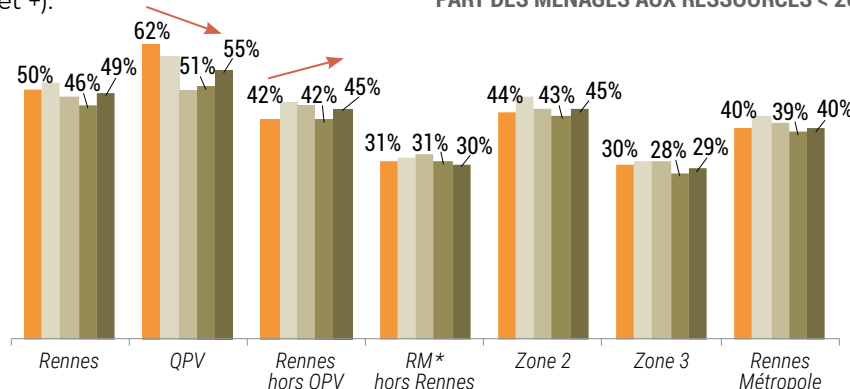
Deux-tiers des attributions LU concernent des logements L2-L3, et 4 sur 10 des logements à loyer majoré BBC

La mise en place du loyer unique sur le territoire répond à un certain nombre d'objectifs parmi lesquels celui de mieux adapter le parc à la demande en requalifiant le parc de logements selon sa typologie (T1 à T5 et +) en niveau de loyer (L1 à L5 et +). Ainsi, par exemple, des petits logements de type 3 peuvent afficher un loyer de niveau L2. Cela permet notamment d'apporter une réponse mieux adaptée au profil des demandeurs en augmentant l'offre de petites typologies abordables (niveau de loyer L1-L2) pour mieux satisfaire la demande fortement exprimée par des personnes seules.

En 2024, parmi les 3 328 logements attribués, ceux ayant un niveau de loyer L1 sont 61% à être des T2, soit 225 logements attribués, ceux avec un niveau de loyer L2 sont 21% à être des T3 (215 logements attribués), 8% des L3 sont des T4 (98 logements) et 4% des L4 sont des T5 (25 logements).

Au regard du parc et du profil de la demande, deux tiers des logements LU attribués dans l'année sont des logements aux niveaux de loyer L2-L3. Par ailleurs, 43% concernent des logements avec un loyer majoré BBC¹. Ce taux est moins important pour les petites typologies (33% pour les L1) et plus élevé pour les grandes typologies (54% pour les L5 et +).

¹ La grille de loyer unique propose un niveau de loyer pour chaque typologie de logement selon qu'il se situe en Zone 2 ou en Zone 3 et selon qu'il répond ou pas aux normes des bâtiments basse consommation (BBC). Ces derniers ont en effet un niveau de loyer majoré, mais en contrepartie le montant des charges est moindre.

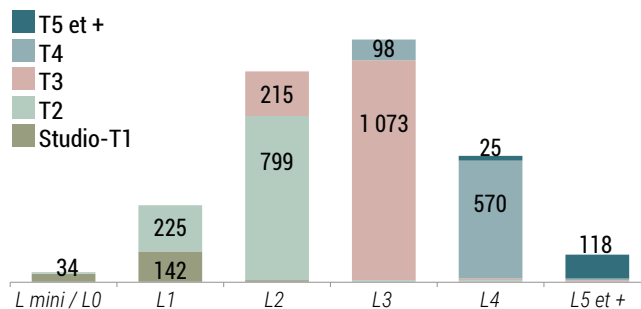


Attributions avant LU (janv-août 2018)
 Attributions LU 2019-2020
 Attributions LU 2021-2022
 Attributions LU 2023
 Attributions LU 2024

*RM : Rennes Métropole.

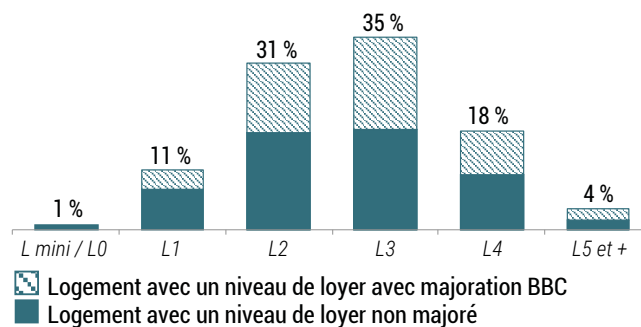
Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

NIVEAU DE LOYER/TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2024 EN LOYER UNIQUE SUR RENNES MÉTROPOLÉ



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

NIVEAU DE LOYER DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS EN 2024 EN LOYER UNIQUE SUR RENNES MÉTROPOLÉ



Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

40 % des attributions LU faites à des ménages aux ressources < 20 % des plafonds, un taux qui repart à la hausse

La mise en place du Loyer Unique répond également à l'objectif de permettre le rééquilibrage territorial de l'occupation du parc et permettre aux ménages le choix de leurs parcours résidentiels.

Si, au début du déploiement du dispositif, on pouvait voir un début de rééquilibrage entre les quartiers rennais et entre Rennes et les autres communes de Rennes Métropole, avec la baisse du taux de rotation dans le parc et avec la part très importante des ménages aux très faibles ressources dans la demande, il apparaît non pas un réel rééquilibrage mais une répartition des ménages précaires sur l'ensemble du territoire.

PART DES MÉNAGES AUX RESSOURCES < 20 % DES PLAFONDS

En 2024, 40 % des attributions LU sur Rennes Métropole concernent des ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS, soit des ménages qui sont bien en-deçà du seuil de pauvreté¹.

Ce taux qui était orienté à la baisse ces dernières années, repart à la hausse en 2024 pour se situer au même niveau qu'en 2018, avant le déploiement du loyer unique.

À Rennes, les écarts de taux entre les quartiers Politique de la Ville (QPV) et les autres quartiers se sont notablement réduits. De 20 points d'écarts avant le LU (respectivement 62 % -42 %), l'écart est aujourd'hui de 10 points (55 % -45 %) suite à une baisse importante dans les QPV, même si la part des ménages avec de très faibles ressources, comme partout, se relève en 2024.

Les nombreux relogements suite aux opérations de renouvellement urbain, notamment sur le QPV de Maurepas, peuvent expliquer en partie ce rééquilibrage entre quartiers rennais.

REVENUS * MENSUELS CORRESPONDANT AUX PLAFONDS PLUS
(en euros)

Au 1 ^{er} janvier 2025	100 %	60 %	40 %	20 %
Personne seule	2 148	1 289	859	430
Couple ss enfant (2 pers.)	2 869	1 721	1 148	574
Couple : pers. seule + 1 enf.	3 450	2 070	1 380	690
Couple : pers. seule + 2 enf.	4 165	2 499	1 666	833
Couple : pers. seule + 3 enf.	4 900	2 940	1 960	980
Couple : pers. seule + 4 enf.	5 522	3 313	2 209	1 104

* Revenu mensuel calculé à partir du revenu annuel (revenu fiscal de référence).
Source : Service-Public.fr. Traitement : Audiar.

1 Le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1216 €/mois pour une personne seule et de 2 554 € pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans (INSEE).

Les écarts restent en revanche importants entre Rennes et les autres territoires. En effet, hors Rennes, 30 % des ménages ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds, contre 49 % à Rennes. Ce taux est de 29 % en Zone 3 et de 45 % en Zone 2.

3 attributions LU sur 4 faites à des personnes seules ou à des monoparents

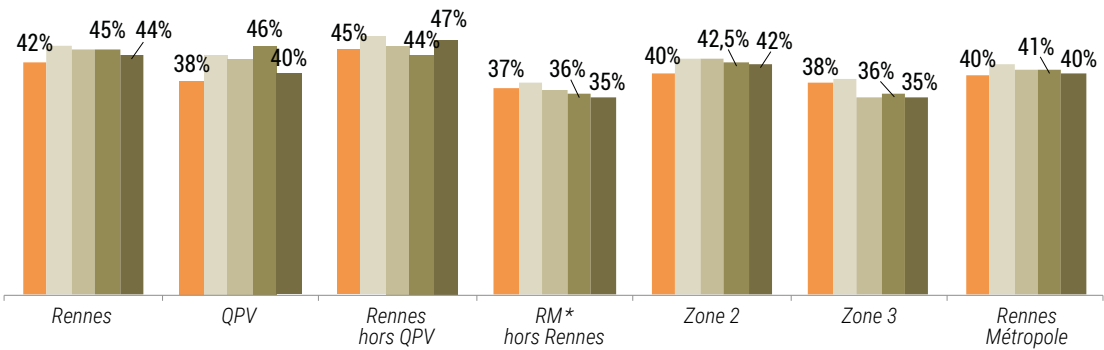
La composition famille des ménages attributaires en loyer unique ne varie pas beaucoup dans le temps. Elle reflète le profil de la demande. En 2024, sur Rennes Métropole, les taux restent globalement stables. 40 % des attributions LU sont faites à des personnes seules et 34 % à des familles monoparentales.

Toutefois, les personnes seules sont plus représentées dans les attributions rennaises (44 % contre 35 % hors Rennes). Et les familles monoparentales le sont plus dans les attributions hors Rennes, notamment en zone 3 (39 % contre 30 % à Rennes).

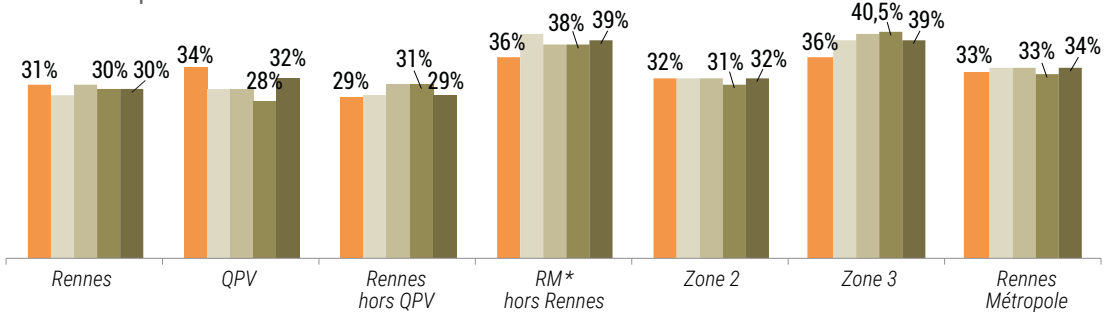
À Rennes, si les profils des ménages avaient eu tendance à se rééquilibrer entre les QPV et les autres quartiers, les attributions 2024 creusent à nouveau les écarts.

Sur Rennes Métropole, il demeure une spécialisation d'accueil des ménages dans le parc selon les territoires, avec une sur-représentation des personnes seules à Rennes et des familles monoparentales dans les communes de la périphérie rennaise.

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES ATTRIBUTAIRES SUR RENNES MÉTROPOLÉ
Personnes seules



Familles monoparentales



■ Attributions avant LU (janv-août 2018)
■ Attributions LU 2019-2020
■ Attributions LU 2021-2022
■ Attributions LU 2023
■ Attributions LU 2024

*RM : Rennes Métropole.

Source : Imhoweb. Traitements : Audiar.

PROFIL DES MÉNAGES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Évolution du profil des occupants du parc locatif social en lien avec un profil très marqué des demandeurs et des attributaires

UN VIEILLISSEMENT DES OCCUPANTS



16 % de 65 ans et +
sur Rennes Métropole en **2014**

20 % en **2022**

> Attributions 2023-2024 : **6 %**

Source : OPS Bailleurs, Imhoweb (hors PLS). Traitements : Audiar.

PLUS DE PERSONNES SEULES...



46 % en **2014**

48 % en **2022**

> Attributions 2023-2024 : **40,5 %**

...ET DE FAMILLES MONOPARENTALES



20 % en **2014**

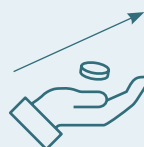
24 % en **2022**

> Attributions 2023-2024 : **31 %**

Source : OPS Bailleurs, Imhoweb (hors PLS). Traitements : Audiar.

- Les précaires sont les personnes seules ou les couples dont les deux conjoints sont en CDD, chômage, intérim...
- Les inactifs sont les personnes seules en inactivité et les couples dont les deux conjoints sont en inactivité. Sont également considérés comme inactifs les étudiants, les retraités, les hommes et femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler (y compris les handicapés COTOREP).

UNE PRÉCARISATION DES MÉNAGES : UNE AUGMENTATION DES TRANCHES BASSES...



23 % < 20 % des plafonds
en **2014**

27,5 % en **2022**

> Attributions 2023-2024 : **35,5 %**

...ET UNE BAISSÉ DES TRANCHES HAUTES



29,5 % entre 60 et 100 %
des plafonds en **2014**

24 % en **2022**

> Attributions 2023-2024 : **20,5 %**

Source : OPS Bailleurs, Imhoweb (hors PLS). Traitements : Audiar.

DES MÉNAGES ÉLOIGNÉS DE L'EMPLOI, AYANT UN EMPLOI PRÉCAIRE OU ÉTANT INACTIFS...



2 fois plus d'inactifs
que de travailleurs précaires

> Attributions 2023-2024 : **43 %**

...ET UNE NETTE AUGMENTATION DES MÉNAGES AYANT UN EMPLOI STABLE



mais des **salariés**
avec de **faibles revenus**

> Attributions 2023-2024 : **42 %**

Source : Imhoweb (hors PLS). Traitements : Audiar.

Ce bilan a été présenté en Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 11 juin 2025.

POUR EN SAVOIR +

Atlas du parc locatif social sur Rennes
<https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/logement-social/atlas-du-parc-locatif-social-ou-se-situent-les-logements-locatifs-sociaux-sur-rennes/>

Atlas du parc locatif social sur les communes de Rennes Métropole
<https://www.audiar.org/publication/cohesion-sociale/logement-social/atlas-du-parc-locatif-social-ou-se-situent-les-logements-locatifs-sociaux-sur-rennes-metropole/>

PHOTOGRAPHIES

© Audiar, © Anne-Cécile Estève / Rennes, Ville et Métropole, © Audiar.



RÉDACTION

Amélie LEFOUR

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



*Suivez toute l'actualité de l'agence
en vous abonnant à la Lettre d'information !*