

## Observatoire de l'habitat

# Production de logements locatifs sociaux en 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

Avec 1 258 logements fin 2024, le parc locatif social représente 8,3 % des résidences principales du territoire de Bretagne Romantique. 33 nouveaux logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2024, soit 20 % des livraisons de l'année.

Après une année 2023 record, le nombre de ménages demandeurs a, comme dans l'ensemble du département, légèrement diminué en 2024 et atteint un niveau de 617 ménages demandeurs : -3 % par rapport à 2022, mais 2,6 fois plus que 2013.

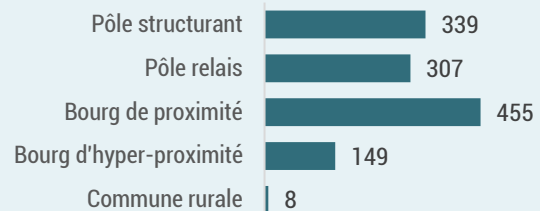
Dans le même temps, le nombre d'attributions augmente à 108 logements en 2024, mais reste à un niveau inférieur à la moyenne constatée depuis 10 ans (115 attributions en moyenne par an). Ainsi, le ratio demandes/attributions s'est réduit par rapport à l'année 2023, mais reste à un niveau important, signe de tension sur le parc locatif social. On compte 5,7 demandes pour une attribution en 2024 contre 1,5 en 2013 ou encore 2,5 en 2017. Les locataires du parc locatif social restent davantage dans leur logement : le taux de mobilité a encore diminué en 2024 pour atteindre 6,8 %, contre 8 % en 2023 et 12 % en 2013.

Fin 2024, 71 % des demandes concernent les 3 pôles du territoire : Combourg, Mesnil-Roc'h et Tinténiac. 63 % des attributions sont localisées sur ces trois communes en 2024. Depuis 2019, la production de logements sociaux se renforce sur le pôle structurant, où 57 % des logements sociaux ont été livrés entre 2019 et 2024 ; 29 % des livraisons de logement en locatif social sur cette même période sont localisées dans les bourgs de proximité, 12 % dans les 2 pôles relais et 3 % dans les bourgs d'hyper-proximité.

## PARC SOCIAL EN 2024



**1 258 logements sociaux** soit 8,3 % des résidences principales



Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2024. Traitement : Audiar.

## MISES EN SERVICE EN 2024



**33 logements sociaux**  
dont 11 PLAI, 22 PLUS et aucun PLS

Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2024. Traitement : Audiar.

## RATIO DE TENSION

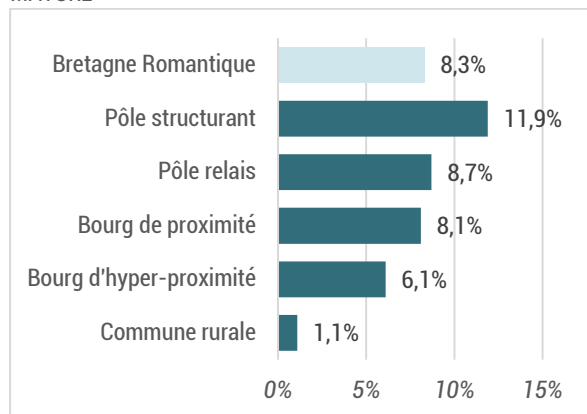


**5,7 demandes pour 1 attribution** avec  
617 demandes au 31/12/2024 et  
108 attributions en 2024

Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2024. Traitement : Audiar.

## Près de 1 260 logements locatifs sociaux fin 2024, soit 8,3 % des résidences principales

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 31/12/2024 SELON L'ARMATURE



Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2024, RP Insee 2022. Traitement : Audiar.

Les 1 258 logements locatifs sociaux de Bretagne Romantique sont répartis à 27 % dans le pôle structurant (Combours), 24 % dans les pôles relais (Mesnil-Roc'h et Tinténac), 36 % dans les bourgs de proximité, 12 % dans les bourgs d'hyper-proximité et 1 % dans les communes rurales.

Ainsi, 11,9 % des résidences principales de Combours sont des logements locatifs sociaux, 8,7 % en moyenne dans les pôles relais et 8,1 % en moyenne dans les bourgs de proximité.

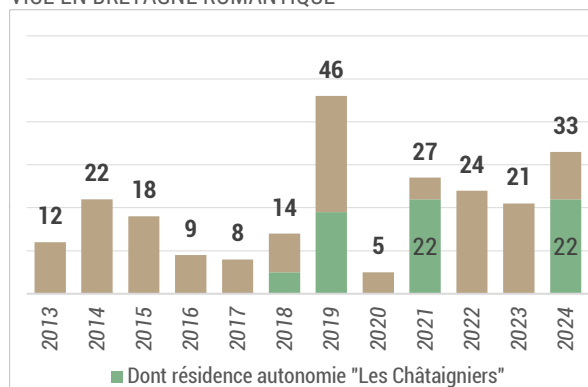
Même si comme dans l'ensemble du parc, le locatif social est dominé par la maison individuelle, la part des appartements y est toutefois plus importante : 31 % contre 9 % pour l'ensemble du parc. Il est également composé de logements de plus petite taille : 30 % sont des T4 ou + contre 77 % pour l'ensemble du parc.

## 33 mises en service en 2024, toujours davantage concentrées sur le pôle structurant

33 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2024 ce qui représente 20 % de la construction neuve de l'année. La production locative sociale est nettement supérieure à la moyenne observée depuis 2013 (20 en moyenne). L'année 2024 constitue la deuxième année la plus productive de logement social depuis 10 ans, derrière 2019 avec 46 logements mis en service.

<sup>1</sup> Logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux locataires en situation de grande précarité ; logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondants aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) ;

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICE EN BRETAGNE ROMANTIQUE



Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2024. Traitement : Audiar.

L'année 2024 est marquée par une part importante de résidence autonomie.

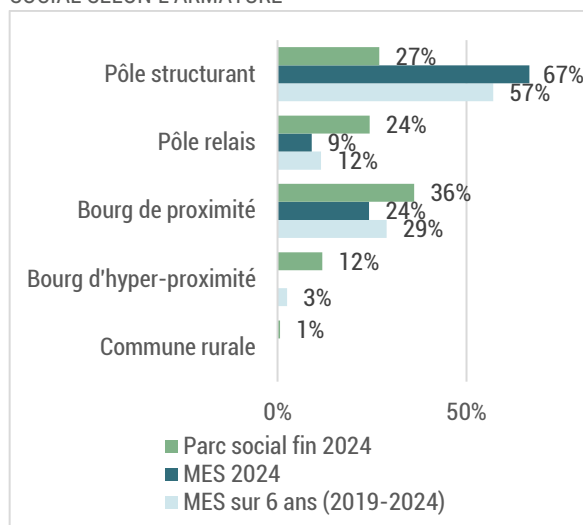
Les 22 logements de la résidence autonomie « Les Châtaigniers » sont des appartements (T2) situés à Combours, programmé par La Rance, mélangeant 14 PLUS et 8 PLAI.

Les autres logements mis en service en 2024 sont :

- 8 appartements (T3/T4) à Pleugueneuc, opération de Néotoa (rue Alain Colas), dont 6 PLUS<sup>1</sup> et 2 PLAI,<sup>1</sup>
- Un programme Néotoa de 3 maisons (T4/T5) aux Jardins de la Corderie (rue des Cordiers) à Mesnil Roc'h, dont 2 PLUS et 1 PLAI,

En Bretagne Romantique, 1 logement social sur 10 est du PLAI (très social). Les HLM, PLA et PLUS représentent 87 % des logements sociaux du territoire.

VENTILATION DES MISES EN SERVICE (MES) ET DU PARC SOCIAL SELON L'ARMATURE



Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2024. Traitement : Audiar.

logements PLS (Prêt Locatif Social) attribués à des candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisant pour se loger dans le privé.

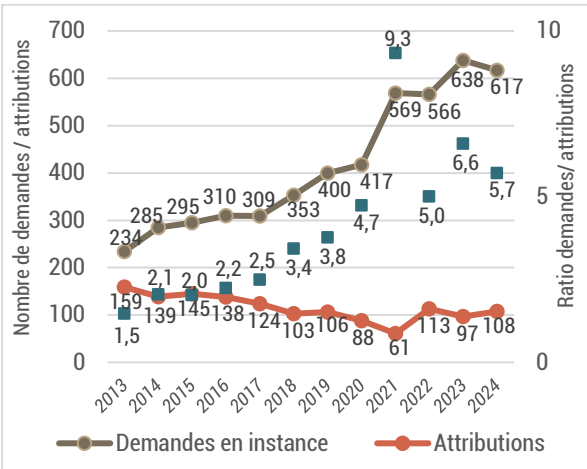
Depuis 2019, la production de logements sociaux s'est renforcée sur le pôle structurant, où 57 % des logements sociaux ont été livrés. En 2024, 67 % des logements sociaux mis en service se localisent à Combourg. Les bourgs de proximité ont accueilli 29 % des livraisons sur la période, concentrant ainsi 36 % du parc fin 2024.

En 2024, 9 % des mises en service se situent en pôle relais, alors que les deux communes relais rassemblent 24 % des logements sociaux de l'EPCI.

### 5,7 demandes pour 1 attribution en 2024

Le nombre de demandeurs en instance dont le 1<sup>er</sup> vœu concerne une commune de Bretagne Romantique s'élève à 617 ménages demandeurs (1<sup>res</sup> demandes ou mutation au sein du parc locatif social). Si ce nombre est en légère baisse par rapport à 2023, ce niveau reste supérieur à toutes les années antérieures : -3 % par rapport à 2023, mais 2,6 fois plus qu'en 2013.

ÉVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS



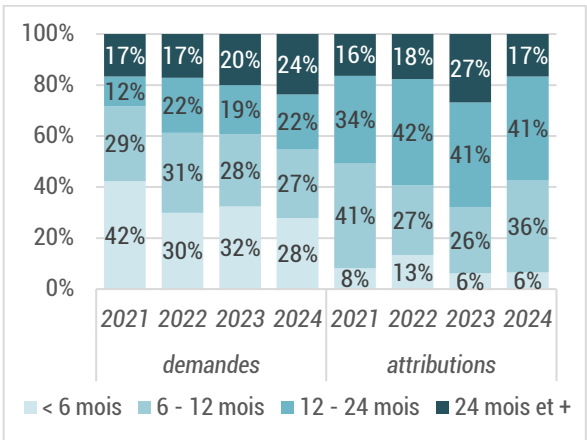
Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2013-2024. Traitement : Audiar.

Dans le même temps, le nombre d'attributions recensées au sein du parc existant ou à destination des nouveaux logements mis en service, s'est amélioré par rapport à 2023 : 108 logements ont été attribués au cours de l'année 2024, soit +11 % de plus qu'en 2023, mais reste en dessous de la moyenne 2013-2024 s'élevant à 115. L'écart entre le nombre de demandeurs et le volume d'attributions en 2024 s'est certes réduit par rapport à 2023, mais reste à un niveau de tension important. Le ratio demandes/attributions atteint 5,7 demandes pour 1 attribution en 2024, contre 1,5 en 2013 ou encore 2,5 en 2017. Ce ratio de tension est plus élevé que celui observé en moyenne dans les EPCI de l'AAV de Rennes hors Rennes Métropole (4,8

demandes pour 1 attribution) et également plus élevé qu'au Val d'Ille-Aubigné (qui affiche 3,4 demandes pour 1 attribution) et Couesnon Marches de Bretagne (2,1 demandes pour 1 attribution).

Le taux de mobilité dans le parc locatif social de Bretagne Romantique se dégrade encore en 2024 ; il atteint 6,8 % (contre 12 % en 2013, et 8 % en 2023) ce qui signifie que la rotation est faible et que les locataires restent dans leur logement. Les territoires voisins ont des taux de mobilité également faibles, mais restent légèrement supérieurs de 1 ou 2 points.

ANCIENNETÉ DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES



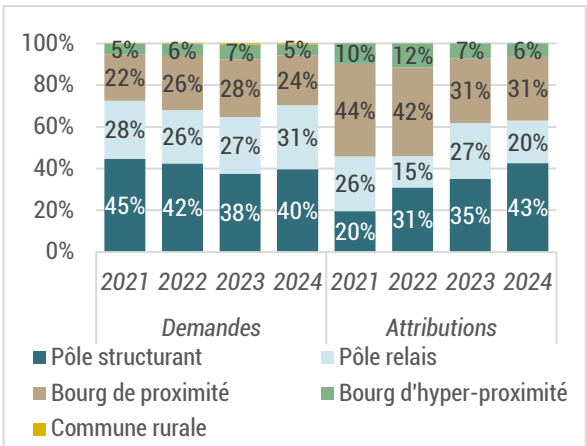
Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2021-2024. Traitement : Audiar.

En 2024, 55 % des 617 demandes en instance ont été déposées depuis moins d'un an. Une part qui ne cesse de baisser depuis 2021. Le délai de la demande s'allonge.

Parmi les demandes satisfaites en 2024, 58 % sont déposées depuis plus de 1 an, part en diminution par rapport à 2023.

En 2024, 71 % des demandes concernent les 3 pôles du territoire : Combourg, Mesnil-Roc'h et Tinténiac. 63 % des attributions sont localisées sur ces trois communes en 2024.

ANCIENNETÉ DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON L'ARMATURE



Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2021-2024. Traitement : Audiar.

## La programmation du logement abordable en 2024

Selon la définition du logement abordable du SCoT du Pays de Saint-Malo, en 2024, deux agréments PLUS et un logement PLAI sont délivrés en Bretagne Romantique (à La Baussaine et à Saint-Domineuc).

## Caractéristiques des ménages demandeurs et attributaires

Fin 2024, un tiers des demandeurs en instance réside dans le parc locatif privé (33 %), un quart logent déjà dans le parc social, 22 % sont hébergés chez des proches, 13 % sont propriétaires occupants et 7 % vivent dans d’autres conditions.

37 % des demandeurs sont des familles monoparentales, comme les années précédentes et 44 % sont des personnes seules. Les 40 ans ou plus représentent 62 % des demandeurs fin 2024. 47 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS.

Les attributaires de logement social en 2024 concernent principalement les locataires du parc privé (35 %) et profils autres (sans-abri, résidence, hôtel...) (26 %).

Les familles monoparentales et les personnes seules représentent 67 % des attributaires. La moitié des attributaires en 2023 ont 40 ans ou plus. 49 % des attributaires ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds PLUS<sup>2</sup>.

TABLEAU DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES – BRETAGNE ROMANTIQUE

|                                    |                                         | Demandes en instance |                       | Attributions |           |
|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|-----------|
|                                    |                                         | 31/12/2024           | 31/12/2022-31/12/2023 | 2024         | 2022-2023 |
| Statut d'occupation d'origine      | Locataire parc social                   | 25%                  | 25%                   | 11%          | 13%       |
|                                    | Locataire parc privé                    | 33%                  | 33%                   | 35%          | 32%       |
|                                    | Propriétaire occupant                   | 13%                  | 13%                   | 8%           | 10%       |
|                                    | Hébergé chez parents/enfants            | 13%                  | 14%                   | 12%          | 22%       |
|                                    | Hébergé chez un particulier             | 9%                   | 9%                    | 7%           | 10%       |
|                                    | Autres (sans-abri, résidence, hôtel...) | 7%                   | 7%                    | 26%          | 14%       |
| Composition familiale du ménage    | Personne seule                          | 44%                  | 42%                   | 29%          | 36%       |
|                                    | Couple sans enfant                      | 10%                  | 8%                    | 6%           | 5%        |
|                                    | Couple avec enfants                     | 8%                   | 12%                   | 6%           | 12%       |
|                                    | Famille monoparentale                   | 37%                  | 37%                   | 38%          | 43%       |
|                                    | Autre (colocation, association, etc.)   | 1%                   | 1%                    | 20%          | 4%        |
| Âge du chef de ménage              | < 30 ans                                | 20%                  | 16%                   | 31%          | 21%       |
|                                    | 30 - 39 ans                             | 19%                  | 22%                   | 19%          | 26%       |
|                                    | 40 - 59 ans                             | 38%                  | 38%                   | 30%          | 37%       |
|                                    | 60 - 69 ans                             | 13%                  | 14%                   | 10%          | 8%        |
|                                    | > 70 ans                                | 11%                  | 9%                    | 10%          | 8%        |
| Plafond de ressources <sup>3</sup> | 0% PLUS                                 | 17%                  | 16%                   | 4%           | 13%       |
|                                    | 1 - 39 % PLUS                           | 30%                  | 29%                   | 45%          | 35%       |
|                                    | 40 - 59 % PLUS                          | 25%                  | 22%                   | 29%          | 23%       |
|                                    | 60 - 99 % PLUS                          | 22%                  | 25%                   | 20%          | 28%       |
|                                    | > 100 % PLUS                            | 7%                   | 8%                    | 2%           | 1%        |

Sources : Imhoweb, CREHA Ouest 2022-2024. Traitement : Audiar.

<sup>2</sup> Plafonds PLUS 2024 : 23 201€ pour une personne seule

<sup>3</sup> Parmi ceux renseignés



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](http://www.audiar.org)  
[communication@audiar.org](mailto:communication@audiar.org)

RÉDACTION

Caroline ROUX, Karine BAUDY

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU