

Production de logements locatifs sociaux en 2023

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE

Avec 1 225 logements fin 2023, le parc locatif social représente 8 % des résidences principales du territoire. 21 nouveaux logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2023, soit 7 % de la production neuve de l'année.

Après une année 2022 relativement stable, le nombre de ménages demandeurs a, comme dans l'ensemble du département, augmenté fortement en 2023 et atteint un niveau record avec 638 ménages demandeurs : +12,7% par rapport à 2022 et 2,7 fois plus qu'il y a 10 ans.

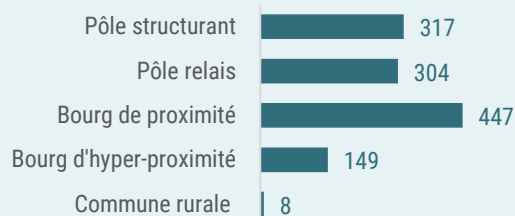
Dans le même temps, 97 logements ont été attribués soit un niveau inférieur à la moyenne constatée depuis 10 ans (115 attributions en moyenne par an). Ainsi, la tension s'accroît sur le parc locatif social : on compte 6,6 demandes pour une attribution en 2023 contre 1,5 en 2013 ou encore 2,5 en 2017. Les locataires du parc locatif social restent également davantage dans leur logement : le taux de mobilité est passé de 12% en 2013 à 8% seulement en 2023.

Fin 2023, 65 % des demandes concernent les 3 pôles du territoire : Combourg, Mesnil-Roc'h et Tinténiac. 62 % des attributions sont localisées sur ces trois communes en 2023. Depuis 2018, la production de logements sociaux se renforce sur le pôle structurant, où 52 % des logements sociaux ont été livrés. 30 % des livraisons de logement en locatif social entre 2018 et 2023 sont localisées dans les bourgs de proximité, 14 % dans les 2 pôles relais et 3 % dans les bourgs d'hyperproximité.

PARC SOCIAL EN 2023



1 225 logements sociaux soit 8,0 % des résidences principales



Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

MISES EN SERVICE EN 2023



21 logements sociaux
dont 3 PLAi, 8 PLUS et 10 PLS

Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

RATIO DE TENSION



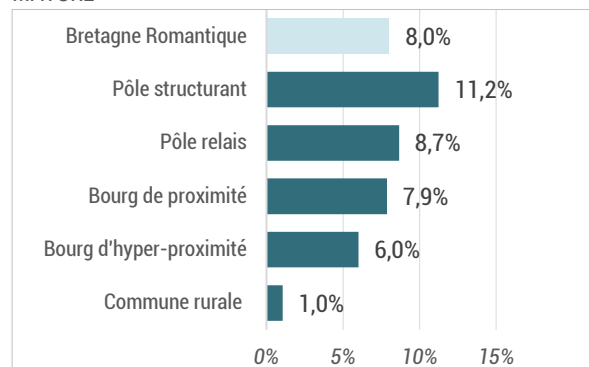
6,6 demandes pour 1 attribution avec 638 demandes au 31/12/2023 et 97 attributions en 2023

Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

1 225 logements locatifs sociaux fin 2023, soit 8 % des résidences principales

Avec 1 225 logements fin 2023, le parc locatif social représente 8 % des résidences principales de Bretagne Romantique.

PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 31/12/2023 SELON L'ARMATURE



Source : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2023, Taxe d'habitation 2022. Traitement : Audiar, juillet 2024.

Le parc locatif social est réparti à 26 % dans le pôle structurant (Combours), 25 % dans les pôles relais (Mesnil-Roc'h et Tinténia), 36 % dans les bourgs de proximité, 12 % dans les bourgs d'hyperproximité et 1 % dans les communes rurales.

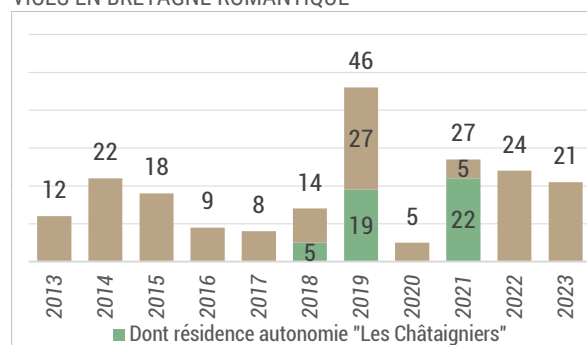
Ainsi, 11,2 % des résidences principales de Combours sont des logements locatifs sociaux, 8,7 % en moyenne dans les pôles relais, et 7,9 % en moyenne dans les bourgs de proximité.

Même si comme l'ensemble du parc, le locatif social est dominé par la maison individuelle, la part des appartements y est toutefois plus importante : 28 % 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.

21 mises en service en 2023, toujours davantage concentrées sur le pôle structurant

Avec 21 logements mis en service en 2023 soit 7 % de la construction neuve de l'année, la production locative sociale est comparable à la moyenne observée depuis 2013, mais un peu en deçà des dernières années.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICES EN BRETAGNE ROMANTIQUE

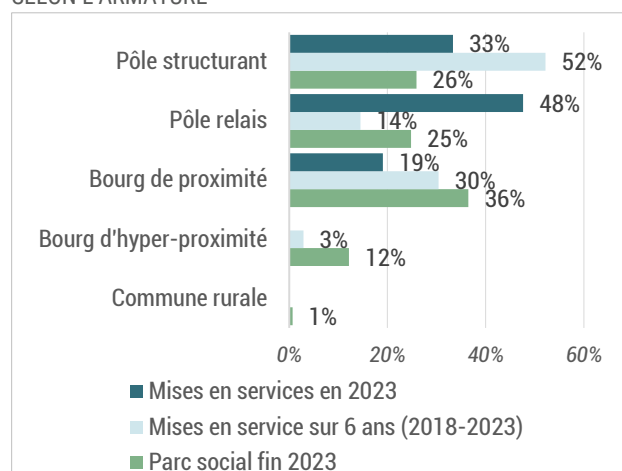


Source : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

L'année 2023 est marquée par l'introduction sur le territoire de logements PLS¹ (plafonds de ressources du PLUS majorés à 30 %) :

- À Tinténia, opération de Néotoa en plein centre-ville (rue Haute) composée de 10 appartements (T2/T3).
- Les autres programmes mêlent PLA¹ et PLUS¹ :
- La Rance a produit 2 PLA¹ et 5 PLUS¹ (T2/T3) à Combours. Ce projet, à cheval sur 2022 et 2023, totalise 6 PLA¹ et 13 PLUS¹, soit 15 appartements T2-T3 et 4 maisons T4 (rue de la Couapuichette).
- À Saint-Domineuc, Néotoa livre 4 maisons T4 (PLA¹ et PLUS¹) dans le lotissement « Le Clos Pillais ».

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



Source : Imhoweb, CREHA Ouest 31/12/2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

En Bretagne Romantique, 1 logement social sur 10 est du PLA¹ (très social). Les HLM, PLA et PLUS représentent 87 % des logements sociaux du territoire.

¹ Logements PLA¹ (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux locataires en situation de grande précarité ; logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondant aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) ; 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.

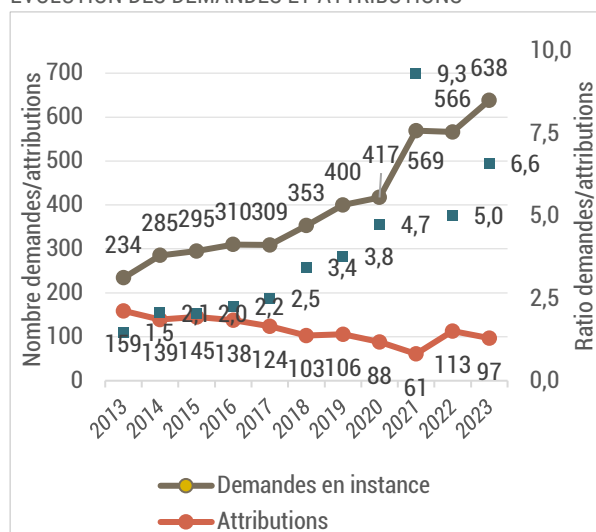
Depuis 2018, la production de logements sociaux s'est renforcée sur le pôle structurant, où 52 % des logements sociaux ont été livrés. Les bourgs de proximité ont accueilli 30 % des livraisons sur la période, concentrant ainsi 36 % du parc fin 2023.

En 2023, près de la moitié de la production de logements locatifs sociaux ont été mis en service dans les 2 pôles relais, contre 14 % seulement des livraisons de la période 2018-2023.

6,6 demandes pour 1 attribution en 2023

Comme dans tout le département, le nombre de demandeurs en instance dont le 1^{er} vœu concerne une commune de Bretagne Romantique atteint un record en 2023, avec 638 ménages demandeurs (1^{res} demandes ou mutation au sein du parc locatif social) soit +12,7 % par rapport à 2022 ou encore 2,7 fois plus qu'il y a 10 ans.

ÉVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS



Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2018-2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

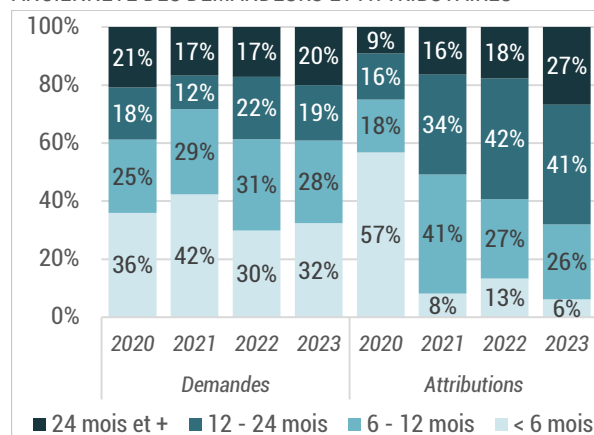
Dans le même temps, le nombre d'attributions recensés au sein du parc existant ou à destination des nouveaux logements mis en service, est à un niveau relativement faible : 97 attributions en 2023 contre 115 en moyenne par an depuis 2013.

Le « décrochage » entre le nombre de demandeurs et le volume d'attributions ne cesse de croître. Le ratio demande/attributions atteint 6,6 demandes pour 1 attribution en 2023, contre 1,5 en 2013 ou encore 2,5 en 2017. Le même ratio de tension est observé en 2023 à Saint-Méen Montauban (6,7 demandes pour 1 attribution).

Val d'Ille-Aubigné affiche 4,9 demandes pour 1 attribution et Couesnon Marches de Bretagne 3,3 demandes pour 1 attribution.

Le taux de mobilité dans le parc locatif social de Bretagne Romantique se dégrade entre 2013 et 2023 ; il atteint 8 % en 2023 contre 12 % en 2013, ce qui signifie que la rotation est faible et que les locataires restent dans leur logement.

ANCIENNETÉ DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES



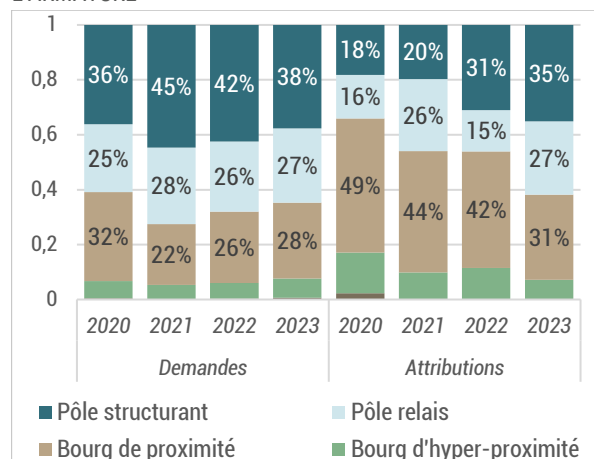
Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2020-2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.

En 2023, 60 % des 638 demandes en instance ont été déposées depuis moins d'un an. Ce qui est comparable aux années 2022 et 2020.

En revanche, parmi les demandes satisfaites, 68 % avaient été déposées depuis plus de 1 an, part en hausse : cette proportion atteignait à peine 50 % en 2021.

En 2023, 65 % des demandes concernent les 3 pôles du territoire : Combourg, Mesnil-Roc'h et Tinténiac. 62 % des attributions sont localisées sur ces trois communes en 2023.

ANCIENNETÉ DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON L'ARMATURE



Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2020-2023. Traitement : Audiar, juillet 2024

Caractéristiques des ménages demandeurs et attributaires

Fin 2023, 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 occupant et 8 % vivent dans d'autres conditions.

27 % des demandeurs sont des familles monoparentales, comme les années précédentes et 31 % sont des personnes seules. Les 40 ans ou plus représentent 62 % des demandeurs fin 2023. La moitié des demandeurs ont des revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS.

Les attributaires de logement social en 2023 concernent principalement les locataires du parc privé (40 %) et les hébergés chez des proches (30 %).

Les familles monoparentales et les personnes seules représentent 68 % des attributaires. La moitié des attributaires en 2023 ont 40 ans ou plus. 46 % des attributaires ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds PLUS

TABLEAU DES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES – BRETAGNE ROMANTIQUE

		Demandes en instance		Attributions	
		31/12/2023	31/12/2021-31/12/2022	2023	2021-2022
Statut d'occupation d'origine	Locataire parc social	24%	26%	9%	17%
	Locataire parc privé	33%	31%	40%	28%
	Propriétaire occupant	13%	12%	13%	9%
	Hébergé chez parents/enfants	12%	16%	22%	20%
	Hébergé chez un particulier	10%	9%	8%	13%
	Autres (sans-abri, résidence, hôtel...)	8%	6%	7%	13%
Composition familiale du ménage	Personne seule	31%	37%	29%	31%
	Couple sans enfant	9%	9%	7%	9%
	Couple avec enfants	10%	11%	13%	10%
	Famille monoparentale	27%	27%	39%	34%
	Autre (colocation, association, etc.)	22%	16%	11%	16%
Âge du chef de ménage	< 30 ans	16%	18%	22%	19%
	30 - 39 ans	23%	23%	28%	26%
	40 - 59 ans	38%	38%	36%	37%
	60 - 69 ans	14%	13%	9%	7%
	> 70 ans	10%	8%	5%	10%
Plafond de ressources	0% PLUS	22%	22%	10%	21%
	1 - 40 % PLUS	28%	29%	36%	37%
	41 - 60 % PLUS	21%	19%	23%	20%
	61 - 100 % PLUS	22%	24%	31%	21%
	> 100 % PLUS	7%	7%	0%	1%

Source : Imhoweb, CREHA Ouest 2021-2023. Traitement : Audiar, juillet 2024.



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

RÉDACTION

Karine BAUDY
Héloïse PERLEIN

DIRECTION DE LA PUBLICATION
Alain BÉNESTEAU

2024-3208-EXT-148