

Observatoire de l'habitat

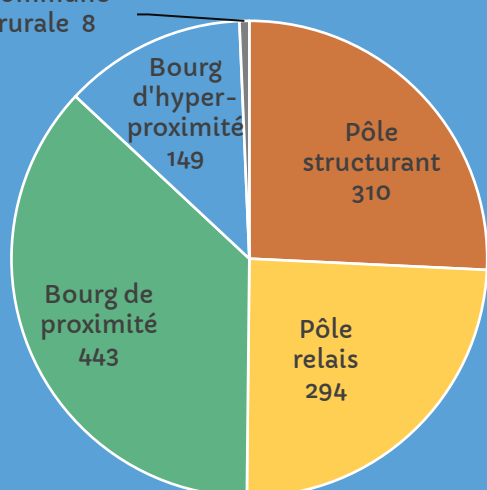
Répartition des logements locatifs sociaux de Bretagne Romantique



1 204

Logements locatifs sociaux

Commune rurale 8



566 demandes

en instance
au 31/12/2022



113 attributions

réalisées durant
l'année 2022



Le logement locatif social en 2022

24 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2022 (dont la moitié à Combourg), pour atteindre un parc de 1 204 logements locatifs sociaux en Bretagne Romantique, soit un taux dans le parc de résidences principales, qui reste stable par rapport à 2021 : 7,9 %.

Après une forte hausse en 2021, la demande locative sociale est restée à un niveau très haut en 2022 (près de 570 demandeurs en instance), malgré la progression des attributions sur l'année. Ainsi, la tension (en baisse par rapport au pic de 2021) poursuit sa tendance à la hausse observée depuis le milieu des années 2010.

Comme chaque année, les demandes satisfaites sont les plus nombreuses dans les bourgs de proximité. Mais, 2022 se caractérise aussi par de nombreuses attributions dans le pôle structurant de Combourg (en lien notamment avec les mises en service de l'année). Parmi les demandes satisfaites en 2022, 6 sur 10 avaient été déposées depuis plus d'un an, soit une proportion 3 fois plus élevée qu'en 2019.

Par rapport aux 3 années précédentes, en 2022, les attributions pour les ménages les plus pauvres (sans aucun revenu) et les personnes hébergées dans leur famille ont été surreprésentées. Toutefois, leur part parmi les demandeurs en instance n'a pas diminué.

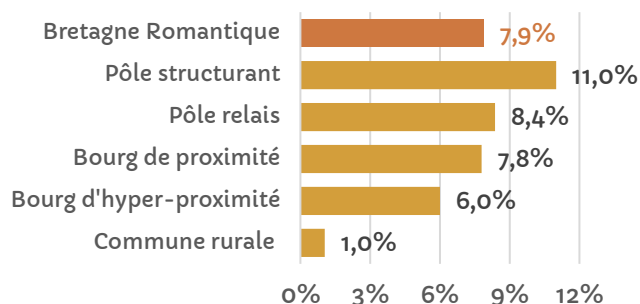
Cette publication s'appuie sur les données du fichier commun de la demande et des attributions issus du logiciel Imhoweb. Les demandes sont celles qui sont en instance au 31 décembre de l'année, à partir d'une interrogation de la base Imhoweb sur le périmètre de la Bretagne Romantique.

Le fichier « parc » est issu de la même source. Il se base exclusivement sur les logements locatifs sociaux gérés par les organismes Hlm (excluant de fait les foyers et structures ainsi que les logements communaux).

7,9 % des résidences principales de la Bretagne Romantique sont des logements locatifs sociaux ordinaires au 31/12/2022

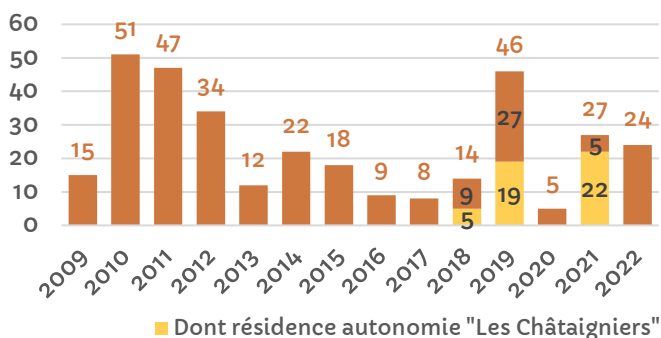
Fin 2022, la Bretagne Romantique compte 1 204 logements familiaux locatifs sociaux pour 15 250 résidences principales, soit 7,9 % du parc. Les trois pôles de Combourg, Tinténiac et Mesnil-Roc'h concentrent la moitié du parc locatif social. 11 % des résidences principales du pôle structurant sont des logements locatifs sociaux, et 8,4 % en moyenne dans les pôles relais. Dans les bourgs de proximité, qui concentrent 37 % du parc locatif social de l'EPCI, cette proportion atteint également 7,8 %. Le parc locatif social est composé à 27 % d'appartements et 73 % de maisons. Mais, il est composé de logements de plus petite taille que le reste du parc : maisons et appartements confondus, 3 sur 10 sont des T4 ou + (contre $\frac{3}{4}$ des résidences principales).

Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de Bretagne Romantique au 31/12/2022 selon l'armature



24 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2022

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en service en Bretagne Romantique



Avec 24 logements mis en service en 2022, soit 12 % de la construction neuve, la production locative sociale est proche de celle observée en moyenne sur la dernière décennie.

Les logements mis en service en 2022 sont :

- un programme de la Rance de 8 appartements (T2/T3) et 4 maisons (T4) à la Croix Chenot à Combourg
- un programme de la Rance de 6 maisons (T2/T3) à Hédé-Bazouges (Alfred Anne Duportal)
- 4 maisons de la Rance à Dingé (Le Rigoulet)
- 2 maisons de Néotoa à Saint-Domineuc.

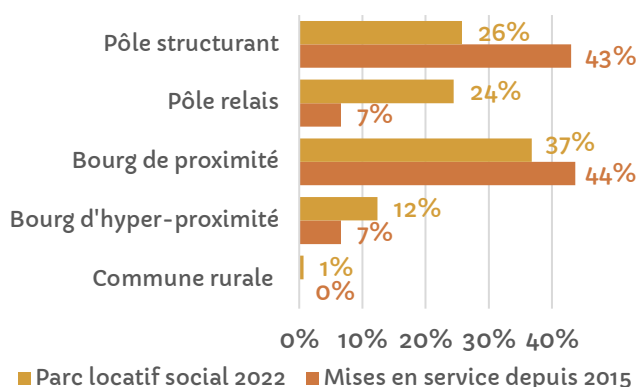
À noter que malgré les agréments délivrés en 2021 par le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine pour de nombreux logements à Tinténiac, aucune mise en service n'a été observée sur cette commune en 2022. Ces agréments ainsi que ceux de 2022 devraient booster les mises en service de logements locatifs sociaux en 2023-2024.

Des mises en service toujours concentrées à Combourg et dans les bourgs de proximité

En 2022, comme depuis 2015, les mises en services de logements locatifs sociaux se concentrent dans le pôle structurant de Combourg (12) et dans les bourgs de proximité (12). Aucun logement n'a été mis en service en 2022 dans les pôles relais (seulement 10 depuis 2015), dans les « bourgs d'hyper-proximité » (10 depuis 2015), et dans les « communes rurales » (0 depuis 2015).

En fait, parmi les 151 logements locatifs sociaux mis en service depuis 2015, 43 % l'ont été à Combourg, qui concentre 26 % du parc locatif social fin 2022, contre 23 % début 2015. A l'inverse,

Répartition du parc locatif social 2022 et des mises en service depuis 2015 selon l'armature

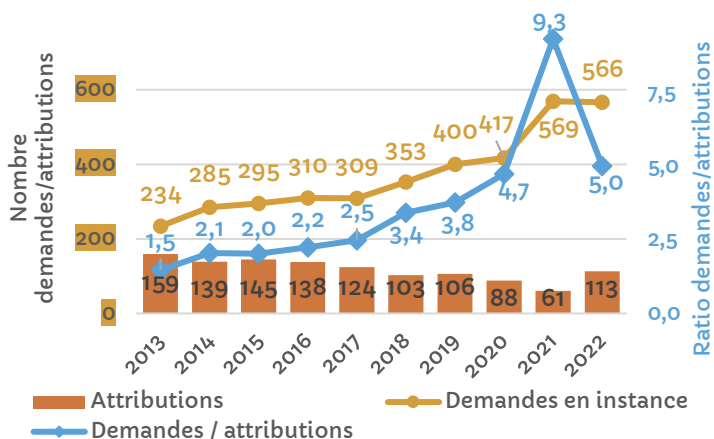


les pôles relais ne concentrent plus que 24 % du parc fin 2022, 3 points de moins qu'en 2015.

Des demandes en instance qui ne diminuent pas fin 2022, malgré des attributions 2 fois plus nombreuses qu'en 2021

En hausse continue depuis 2013, le nombre de demandeurs en instance dont le 1er vœu concerne une commune de Bretagne Romantique s'est stabilisé en 2022 à son niveau très élevé de 2021 : près de 570 ménages demandeurs (1^{ères} demandes ou mutation au sein du parc locatif social), soit 2 fois plus qu'en 2014. En moyenne en Ile-et-Vilaine, les demandes en instance ont augmenté de + 8 % entre 2021 et 2022. Toutefois, la Bretagne Romantique avait connu une hausse plus forte les années précédentes : depuis 2019, les demandes ont augmenté de 42 % (+ 46 % pour les 1^{ères} demandes et + 28 % pour les mutations), contre + 26 % dans le département. Cette hausse est proche de celle observée dans les CC de Saint Méen Montauban et Couesnon Marches de Bretagne, mais supérieure à celle des autres EPCI voisins.

Évolution en Bretagne Romantique du nombre de demandes en instance, du volume annuel d'attributions, et de la tension locative sociale

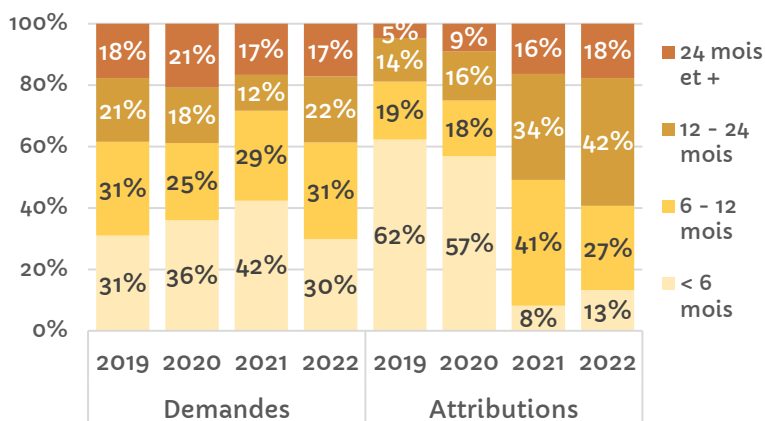


Parallèlement, 113 attributions ont été recensées en 2022 en Bretagne Romantique au sein du parc existant ou à destination des nouveaux logements mis en service. Après 2 années 2020 et 2021 où le nombre de demandes satisfaites avait été très faible, la Bretagne Romantique retrouve en 2022 un volume d'attributions proche de celui observé les 3 années précédant la crise sanitaire. Elle se distingue du département, qui a connu une baisse de 13 % des attributions entre 2019 et 2022 (baisse en 2022, après un léger regain en 2021).

Les demandes satisfaites restent toutefois faibles en Bretagne Romantique au regard des demandes en instance : le rapport entre demandes et attributions est de 5,0 en 2022. Il est en recul après le pic de 2021 (lié au très faible volume d'attributions), mais la tension locative sociale reste plus élevée qu'avant COVID, et continue sa trajectoire à la hausse observée depuis 2013 (où le ratio n'était alors que de 1,5). En 2022, ce ratio est proche de celui observé dans le département (5,1).

Un allongement des temps d'attente

Évolution du délai d'attente des demandeurs et attributaires en Bretagne Romantique



Parmi les demandes satisfaites en Bretagne Romantique en 2022, 60 % avaient été déposées depuis plus d'un an, alors que cette proportion atteignait 50 % en 2021, 25 % en 2020 et 19 % en 2020. Seules 15 attributions pour des demandes datant de moins de 6 mois ont été comptabilisées en 2022, soit 4 fois moins qu'en 2019.

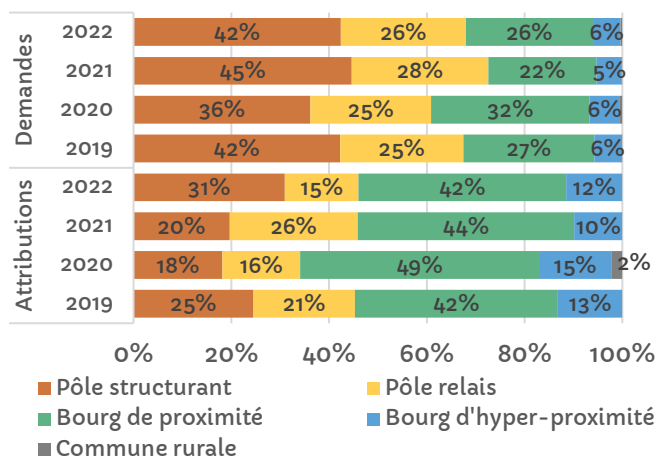
30 % des demandeurs en instance le sont depuis moins de 6 mois fin 2022, soit une part en baisse par rapport à 2021, et stable par rapport à 2019. En volume, ils ont toutefois augmenté en 3 ans de + 36 % (malgré un recul après le pic de

2021). Dans le même temps, le nombre des demandeurs depuis 6 à 24 mois a augmenté de presque 50 %.

Par rapport à 2021, ce sont les demandeurs en instance depuis 1 à 2 ans qui ont vu leur nombre s'accroître le plus (+ 85 %), en lien avec la forte hausse l'année précédente des demandeurs depuis moins d'1 an.

Près d'1 demande satisfaite sur 3 dans le pôle structurant

Évolution des demandes en instance et des attributions de l'année selon l'armature



La répartition des demandeurs en instance selon la commune de 1^{er} choix de localisation est similaire fin 2022 à celle observée avant crise sanitaire : plus de 2 demandeurs en instance sur 3 le sont pour le pôle structurant ou les pôles relais.

Combourg, qui concentre la moitié des mises en service de logements locatifs sociaux de l'EPCI en 2022, voit ses attributions augmenter sur l'année, avec 35 demandes satisfaites, soit 3 fois plus qu'en 2021. Elle concentre en 2022 plus de 30% des attributions en Bretagne Romantique. Toutefois, ce sont dans les bourgs de proximité, concentrant l'autre moitié des mises en service de l'année, que les demandes satisfaites restent les plus nombreuses.

Evolution des caractéristiques des ménages demandeurs et attributaires

Parmi les demandeurs en instance fin 2022, près d'1 sur 3 est locataire du parc privé, et 1 sur 4 habite déjà le parc social. La part des demandeurs hébergé chez leurs parents ou enfants, qui avait augmenté pendant la crise sanitaire, reste importante (16%), bien qu'1 demande satisfaite sur 4 en 2022 a concerné ce type de ménage.

De même, malgré la hausse des attributions en 2022 pour des ménages avec aucun revenu (17% des

attributions), la part des demandeurs en instance sans ressources n'a pas diminué : 16% en 2022. À noter que 56% des demandeurs en instance fin 2022 ont des revenus supérieurs à 40% du plafond PLUS, contre 50% fin 2021 et 47% fin 2019.

Par rapport à l'avant COVID, la part des 60-69 ans parmi les demandeurs a également augmenté, tandis que les attributions ont été plus nombreuses en 2022 pour les 40-59 ans.

		Demandes en instance			Attributions	
		Fin 2022	Fin 2021	Fin 2019	2022	2019-2021
Statut d'occupation d'origine	Locataire du parc social	26%	26%	29%	17%	16%
	Locataire du parc privé	32%	30%	31%	28%	36%
	Propriétaire occupant	13%	11%	13%	7%	15%
	Hébergé chez parents/enfants	16%	17%	11%	24%	16%
	Hébergé chez un particulier	8%	10%	10%	12%	13%
	Autres (sans abri, résidence, hôtel...)	4%	6%	6%	12%	4%
Composition familiale du ménage	Personne seule	43%	42%	45%	36%	32%
	Couple sans enfant	8%	8%	6%	6%	7%
	Couple avec enfant(s)	12%	11%	13%	11%	13%
	Famille monoparentale	36%	38%	35%	41%	47%
	Autre (collocation, association...)	1%	1%	2%	6%	1%
Âge du chef de ménage	< 30 ans	17%	19%	19%	20%	19%
	30 - 39 ans	22%	23%	21%	24%	33%
	40 - 59 ans	39%	38%	42%	38%	30%
	60 - 69 ans	13%	14%	9%	7%	9%
	> 70 ans	9%	7%	10%	11%	8%
Plafond de ressources	0 % PLUS	16%	15%	15%	17%	9%
	1 - 40 % PLUS	28%	35%	38%	34%	41%
	41 - 60 % PLUS	21%	20%	17%	23%	26%
	61 - 100 % PLUS	27%	24%	25%	25%	23%
	> 100 % PLUS	9%	6%	5%	1%	1%