



Le logement locatif social en 2017

En Bretagne Romantique, à l'instar de 2016, 2017 se caractérise par un très faible volume de livraisons de nouveaux logements locatifs sociaux. Le rythme de construction, en baisse depuis 2013, s'est donc effondré durant ces 2 dernières années. Ainsi, un seul programme locatif social de 8 maisons a été mis en service en 2017 occasionnant peu d'évolution du stock de logements locatifs sociaux disponible dans l'ensemble du territoire. Les bailleurs sociaux semblent « réduire la voilure » en construisant moins... Leurs efforts se reportent ou se reporteront peut-être vers la réhabilitation ou la rénovation énergétique des logements déjà existants.

En parallèle de l'offre, à l'échelle intercommunale, la demande locative sociale révèle un volume stable de ménages inscrits au fichier (une activité comparable à celle de 2016 : 309 ménages demandeurs pour 124 attributions soit 2,5 demandes en cours pour une demande satisfaite). Ce constat diffère de la hausse continue du nombre de demandeurs, toujours à l'œuvre, dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Quant aux ménages inscrits au fichier, en Bretagne Romantique, ce sont surtout des personnes seules ou des familles monoparentales disposant de ressources très modestes parmi les demandeurs et encore plus faibles chez les attributaires.

SOMMAIRE

- Moins de 8 % des résidences principales de la Bretagne Romantique sont des logements locatifs sociaux ordinaires
- Seulement 8 logements locatifs sociaux mis en service durant 2017
- 2009-2017 : + 13 % de croissance du parc locatif social
- Plus de 300 demandeurs en instance au 31/12/2017 pour près de 125 attributions en 2017
- Ménages demandeurs : ¼ de personnes seules ou de familles monoparentales au profil plutôt jeune
- Ménages attributaires : plus précaires que les demandeurs

CHIFFRES 2017 A RETENIR

1 085	logements locatifs sociaux au 31/12/2017 soit 7,6 % du parc des résidences principales de l'EPCI
8	logements familiaux : 5 maisons financées en PLUS (social) et 3 PLAI (très social) livrées au cours de l'année
124	attributions réalisées durant l'année 2017
309	demandes en instance au 31 décembre 2017
2,5	demandes au 31 décembre 2017 pour une attribution réalisée en 2017
11 %	taux de rotation dans le parc social de la CC

MOINS DE 8 % DES RESIDENCES PRINCIPALES DE LA BRETAGNE ROMANTIQUE SONT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ORDINAIRES

Au 31/12/2017, les communes de la Bretagne Romantique comptent **1 085 logements familiaux locatifs sociaux** pour 14 335 résidences principales (chiffres issus de la taxe d'habitation au 01.01.2017) **soit 7,6 % du parc**. Comme en 2016, l'offre a peu évolué durant 2017 puisqu'elle n'a augmenté que de 8 logements. Combourg, Tinténiac et Saint-Domineuc regroupent le plus grand nombre de logements locatifs sociaux avec près de la moitié du parc locatif social de la communauté de communes.

Les périodes constructives du parc n'évoluent donc pas et se répartissent ainsi :

- les programmes les plus anciens ont été construits entre 1968 et 1990 et composent 43,5 % des logements en service
- 26 % datent de la décennie 1990,
- et 30 % ont été livrés depuis 2000.

SEULEMENT 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MIS EN SERVICE DURANT 2017

POIDS « THEORIQUE » DES LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Logements mis en chantier	300	264	154	228	156	191	118	82	62	179
Parc locatif social livré	28	15	51	47	34	12	22	18	9	8
% du locatif social dans la construction neuve	9	6	33	21	22	6	19	22	14	4,5

Sources : Imhoweb et Sit@del 2

En 2017, compte tenu de la reprise des mises en chantier de logements en Bretagne Romantique, les quelques unités de logements sociaux ne représentent plus que 4,5 % de cette offre nouvelle.

En 2017, en Bretagne Romantique, **8 logements sociaux ont été mis en service** par le bailleur Hlm La Rance. Ce très faible niveau est comparable à celui de 2016. Depuis 2 années, on assiste à un net recul de la production locative sociale en Bretagne Romantique. Ces 8 maisons composées de T2, T3 et T4 constituent un seul et même programme, situé dans la commune de Meillac.

Année après année, depuis 2011, le bilan de la construction de logements sociaux reste donc bien inférieur aux ambitions du PLH qui visaient la réalisation de 54 logements par an dans ce segment. Ce constat est à rapprocher de la programmation 2017 du **Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine qui atteint seulement 16 logements locatifs sociaux**. Pour 2018, la programmation prévisionnelle (octobre 2018) est finalement de 5 logements¹ (une seule opération située à Tinténiac).

¹ Attention le feuillet sur la programmation de logements locatifs sociaux de la publication « logement neuf en 2017 » indiquait une opération de 8 logements situés à la Chapelle-aux-Filtzméens, celle-ci n'a finalement pas été agréée en 2018.

2009-2017 : + 13 % DE CROISSANCE DU PARC LOCATIF SOCIAL

PARC LOCATIF SOCIAL PAR COMMUNE AU 31/12/2009 ET AU 31/12/2017

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) au 31/12/2009	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) au 31/12/2017	Taux de LLS fin 2017 / résidences principales 2017	Taux de croissance du parc locatif social fin 2009 - fin 2017
Combourg	252	245	9 %	-3 %
Tinténiac	131	157	11 %	20 %
St Domineuc	106	99	10 %	-7 %
St Pierre de Plesguen	78	89	7 %	14 %
Pleugueueuc	58	79	10 %	36 %
Meillac	55	63	9 %	15 %
Québriac	40	62	10 %	55 %
Hédé	28	38	4 %	36 %
Bonnemain	23	32	5 %	39 %
Dingé	31	31	5 %	0 %
Lanhélin	28	28	7 %	0 %
La Chapelle aux Filtzméens	25	27	9 %	8 %
Cuguen	19	25	7 %	32 %
Plesder	15	25	7 %	67 %
La Baussaine	24	24	9 %	0 %
Tréverien	20	20	6 %	0 %
St Thual	8	14	4 %	75 %
Tressé	9	9	5 %	0 %
Cardroc	0	6	3 %	-
Longaulnay	4	4	2 %	0 %
Lourmais	0	4	3 %	-
Trimer	4	4	5 %	0 %
Bretagne Romantique	958	1 085	7,5 %	13 %

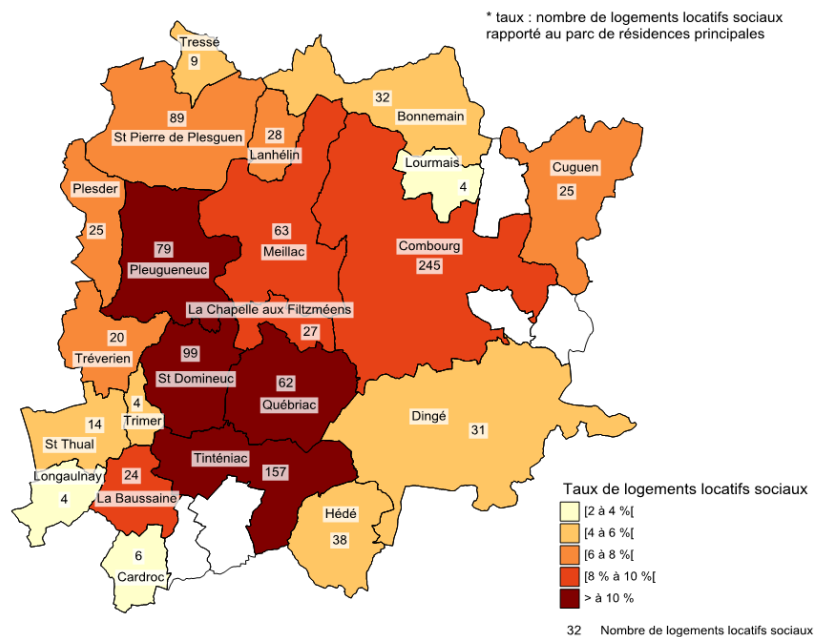
Sources : Imhoweb & taxe d'habitation - traitements Audiar

Lanigan, Les Iffs, Saint Briec des Iffs et Saint Léger des Prés ne figurent pas dans le tableau ci-dessus car elles ne disposent pas de logements locatifs sociaux.

Evolution de l'offre locative sociale en Bretagne Romantique sur les 8 années exécutoires de l'actuel PLH : fin 2009, le stock du parc se composait de 958 logements. Il atteint 1 085 unités au 31/12/2017 ; la hausse est **de 13 % sur 8 ans soit une offre supplémentaire de près de 127 logements**. Cette production nouvelle a surtout été particulièrement soutenue en 2010, 2011 et 2012. Les communes de Saint-Thual, Plesder, Québriac, Bonnemain, Pleugueueuc, Hédé et Cuguen sont celles qui enregistrent les hausses les plus significatives (entre + 75 % et + 32 % entre 2009 et 2017). Même si leur parc

locatif social reste modeste en nombre, celui-ci proportionnel à leur taille de population, s'est étoffé. Il convient donc de souligner les efforts menés par ces communes pour développer ce type d'offre de logements. Sur longue période, il faut préciser également, que certaines communes (Combourg, Saint Domineuc ou Québriac par exemple) affichent des parcs en recul, coïncidant probablement avec des opérations de vente Hlm à l'occupant ou des démolitions de groupes immobiliers désuets.

Parc locatif social au 1er janvier 2018 : nombre et taux*



Tinténiac affiche le taux de logements sociaux le plus important de l'EPCI avec 11 % du parc de résidences principales de la commune.

PLUS DE 300 DEMANDEURS EN INSTANCE AU 31/12/2017 POUR ENVIRON 125 ATTRIBUTIONS EN 2017

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SUR LONGUE PERIODE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Demandes	389	284	224	ND	270	259	261	234	285	295	310	309
Attributions	99	110	125	160	155	170	149	159	139	145	138	124
Demandes / attributions	3.9	2.6	1.8	ND	1.7	1.5	1.8	1.5	2.1	2.0	2.2	2.5

En 2017, on compte désormais 2,5 demandes en attente pour une demande satisfaite en Bretagne Romantique.

Ce ratio se tend légèrement par rapport à 2015 et même 2016.

Le **volume de demandeurs** dont le 1^{er} vœu concerne l'une des communes de la Bretagne Romantique inclut à la fois les 1^{ères} demandes ainsi que les demandes de mutation de locataires au sein du parc locatif social. Celui-ci est de **309 ménages au 31/12/2017**. Parallèlement, ce sont **124 attributions** qui ont été recensées au sein des logements existants ainsi qu'à destination des nouveaux logements mis en service (pour rappel : 8 maisons à Meillac).

Le rapport entre demandes et attributions permet de mesurer la « tension » et la satisfaction de la demande. En 2017 il est de 2,5 en Bretagne Romantique. Même si celui-ci affiche une légère « contraction » par rapport à 2016, il demeure inférieur à la moyenne départementale qui atteint 2,8.

A plus vaste échelle, au sein du département, la Bretagne Romantique représente seulement :

- 1,3 % des attributions totales (60 % concernent Rennes Métropole),
- 1,2 % des demandes en cours (71 % s'expriment pour Rennes Métropole).

Le taux de rotation² est également un indicateur qui permet d'estimer la mobilité résidentielle au sein du parc locatif social. En 2017, il atteint 11 % en Bretagne Romantique, taux proche de celui de l'Ille-et-Vilaine (12,3 %).

DELAIS D'ATTENTE DES MENAGES ATTRIBUTAIRES

Résultats en %	< 6 mois	6 à 11 mois	12 à 23 mois	2 ans et plus
2017 - CC		52	35	13
2017- Bretagne		67	19	14

En 2017, en Bretagne Romantique, plus de **5 demandes sur 10 datant de moins d'un an ont été satisfaites** (c'est mieux qu'en 2016 avec 4 demandes sur 10 qui dataient de moins d'un an) ; elles atteignent près de 7 demandes sur 10 dans l'ensemble de la région bretonne.

² Il s'agit du nombre de logements libérés au cours de l'année, divisé par le nombre total de logements qui composent le parc locatif social (hors livraisons neuves).

MENAGES DEMANDEURS : ¾ DE PERSONNES SEULES OU DE FAMILLES MONOPARENTALES AU PROFIL PLUTOT JEUNE

Les éléments suivants détaillent les caractéristiques-types des ménages inscrits au fichier commun de la demande au 31/12/2017.

Il s'agit des **309 ménages ayant demandé en 1^{er} vœu, l'une des communes de la Bretagne Romantique (CC)** : en l'occurrence, 19 communes sur 27 (cf. liste ci-après).

SELON LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Résultats en %	0 %	1 à 30 %	31 à 60 %	61 à 100 %	> 100 %
2016 - CC	12		64	17	7
2017 - CC	18		58	19	5
2017 - Bretagne	24		49	21	6

En 2017, comme en 2016, plus des ¾ **des demandeurs qui souhaitent la Bretagne Romantique disposent de faibles revenus, inférieurs à 60 % des plafonds de ressources**³. A noter que les ménages qui ne disposaient d'aucun revenu imposable sont également en progression (18 % contre 12 % en 2016). Ce ratio reste toutefois moindre que celui de la moyenne bretonne.

SELON LE STATUT DU CHEF DE MENAGE

Résultats en %	CDI, indépendant	CDD, intérim ou demandeur d'emploi	Etudiant, apprenti	Retraité	Autre
2016 - CC	29	33	1	17	19
2017 - CC	31	29	1	18	21
2017 - Bretagne	-	39	-	22	-

Parmi les demandeurs de 2017, environ un tiers des ménages avaient un emploi « stable », un autre tiers affichaient une situation plus précaire (CDD, intérim, chômeur) et 18 % étaient inactifs (essentiellement retraités).

SELON L'AGE DU CHEF DE MENAGE

Résultats en %	Inf. à 29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60-69 ans	Sup. à 70 ans
2016 - CC	19	29	33	8	10
2017 - CC	19	26	35	10	10
2017 - Bretagne	30		-		-

En 2017, une petite moitié des demandeurs avait moins de 39 ans, un tiers était âgé de 40 à 59 ans et 20 % avait plus de 60 ans. Les demandeurs qui souhaitaient la Bretagne Romantique sont en moyenne plus âgés que ceux de la moyenne bretonne.

SELON LA COMPOSITION FAMILIALE DU MENAGE

Résultats en %	Pers. seule	Couple sans enfant	Pers. seule avec enfant(s)	Couples avec enfant(s)
2016 - CC	38	9	37	15
2017 - CC	39	9	37	15
2017 - Bretagne	53	8	27	10

Parmi les demandeurs intéressés par la Bretagne Romantique, on dénombrait 39 % de personnes seules. Les monoparentaux constituaient plus du tiers des

demandeurs. Leur poids était plus important en Bretagne Romantique qu'en moyenne dans le reste de la région.

SELON LA COMMUNE DEMANDEE

Communes	Nombre ménages demandeurs	2017 %
Combourg	101	33 %
Tinténiac	63	20 %
Saint Domineuc	26	8 %
Pleugueueuc	17	6 %
Saint Pierre de Plesguen	16	5 %
Hédé	15	5 %
Québriac	14	5 %
Bonnemain	12	4 %
Meillac	10	3 %
Dingé	9	3 %
Plesder	7	2 %
La Chapelle aux Filtzméens	4	1 %
Cuguen	4	1 %
La Baussaine	3	1 %
Saint Thual	3	1 %
Trévérien	2	1 %
Lanhélin	1	0 %
Tressé	1	0 %
Tréméheuc	1	0 %

Combourg et Tinténiac, disposant des parcs de logements sociaux parmi les plus conséquents de la Communauté de communes, **elles ont concentré plus d'un demandeur sur deux.**

SELON LA TAILLE DU LOGEMENT DEMANDE

Résultats en %	T1 / T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	34	35	27	4
2017 - CC	35	37	25	3
2017 - Bretagne	51	31	14	4

Taille de logement bien représentée dans le parc locatif social en service, **le T3 est toujours très prisé** par les demandeurs. Il y a donc corrélation entre offre et demande.

SELON LES PRINCIPAUX MOTIFS DE LA DEMANDE

Résultats en %	Sans logement / hébergé	Divorce, séparation	Lgt trop petit	Lgt trop cher
2016 - CC	15	12	15	15
2017 - CC	11	14	14	14

Depuis plusieurs années, les principaux motifs de la demande sont toujours les mêmes : absence de logement pérenne, séparation/divorce, exigüité ou cherté du logement actuel.

³ Les ressources prises en compte correspondent au revenu fiscal de référence. Pour rappel en 2017 : 60 % des plafonds PLUS correspondent à environ 1 025 € mensuels pour une personne seule et 1 493 € mensuels pour un couple.

MENAGES ATTRIBUTAIRES : PLUS PRECAIRES QUE LES DEMANDEURS

En Bretagne Romantique, **124 ménages se sont vu attribuer un logement locatif social ordinaire en 2017** (neuf ou libéré dans le parc existant) permettant ainsi de satisfaire la moitié de la demande recensée. Les éléments ci-après détaillent leur profil.

SELON LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Résultats en %	0 %	1 à 40 %	41 à 60 %	61 à 100 %	> 100 %
2016 - CC	9	42	22	26	1
2017 - CC	43	31	12	12	2
2017 - Bretagne		76		24	

Plus de 8 ménages sur 10 ayant bénéficié d'une attribution d'un logement en Bretagne Romantique en 2017 disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds. Ce ratio est plus important que celui de la moyenne bretonne (76 %). Le processus de paupérisation des nouveaux entrants dans le parc social se confirme partout dans la région. A noter surtout que les ménages sans revenu imposable représentaient 43 % des ménages attributaires de 2017...

SELON LE STATUT DU CHEF DE MENAGE

Résultats en %	CDI, indépendant	CDD, intérim ou demandeur d'emploi	Etudiant, apprenti	Retraité	Autre
2016 - CC	36	35	1	9	18
2017 - CC	34	38	1	15	12
2017 - Bretagne	-	-	-	-	-

En 2017, un tiers des ménages ayant obtenu un logement avaient un statut socio-professionnel durable (CDI/indépendant), contre 38 % qui affichait un CDD, un contrat intérimaire ou étaient en recherche d'emploi. Parallèlement, 15 % des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement en 2017 étaient des retraités.

SELON L'AGE DU CHEF DE MENAGE

Résultats en %	Inf. à 29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60-69 ans	Sup. à 70 ans
2016 - CC	23	27	38	6	5
2017 - CC	21	28	35	6	10
2017 - Bretagne	-	-	-	-	-

Les nouveaux entrants de 2017 étaient plutôt jeunes, constitués pour moitié de personnes de moins de 39 ans. Pour les seniors, 16 % des ménages attributaires avaient plus de 60 ans.

SELON LA COMPOSITION FAMILIALE DU MENAGE

Résultats en %	Pers. seule	Couple sans enfant	Pers. seule avec enfant(s)	Couples avec enfant(s)
2016 - CC	35	5	40	20
2017 - CC	33	14	42	11
2017 - Bretagne	41	-	36	-

Les personnes seules étaient en recul parmi les attributaires de 2017. En revanche, le nombre de familles monoparentales s'est affiché en hausse sur les deux dernières années observées.

SELON L'ORIGINE GEOGRAPHIQUE

Résultats en %	CC Bretagne Romantique	St Malo agglomération ou CC Côte d'Emeraude	Rennes Métropole	Reste 35 et hors 35
2017 - CC	66	15	5	14

Deux tiers des ménages ayant obtenu un logement en 2017 habitaient déjà en Bretagne Romantique, 15 % résidaient dans St Malo Agglomération ou la CC de la Côte d'Emeraude et seulement 5 % provenaient de la métropole rennaise.

SELON LA COMMUNE DU LOGEMENT ATTRIBUE

Communes	Nombre d'attributions	2017 (%)
Combourg	30	24 %
Pleugueneuc	16	13 %
Saint Pierre de Plesguen	13	10 %
Tinténiac	12	10 %
Meillac	10	8 %
Québriac	6	5 %
Plesder	5	4 %
Saint Domineuc	4	3 %
Hédé	4	3 %
Dingé	3	2 %
La Chapelle aux Filtzmeens	3	2 %
La Bausaine	3	2 %
Longaulnay	2	2 %
Lanhélin	2	2 %
Cuguen	2	2 %
Trévérien	1	1 %
Cardroc	1	1 %
Tressé	1	1 %

Compte tenu de la localisation du parc locatif social, Combourg a accueilli le plus de ménages (1/4). Suivent Pleugueneuc, St Pierre de Plesguen et Tinténiac qui enregistrent chacune entre 10 et 13 % des attributions de l'année.

SELON LA TAILLE DU LOGEMENT ATTRIBUE

Résultats en %	T1/T2	T3	T4	T5 et +
2016 - CC	27	46	22	4
2017 - CC	24	47	25	4
2017 - Bretagne	-	42	-	-

Une petite moitié des attributions ont porté sur les T3.

SELON LES PRINCIPAUX MOTIFS DE LA DEMANDE

Résultats en %	Sans logement / hébergé	Divorce, séparation	Lgt trop petit	Lgt trop cher
2016 - CC	26	22	15	22
2017 - CC	23	16	11	11
2017 - Bretagne	32	14	10	14

Pour près d'un quart des ménages, le motif principal de la demande était d'être « sans logement » durable.

STATUT PRINCIPAL D'OCCUPATION D'ORIGINE

Résultats en %	Loc. parc privé	Loc. parc social	Hébergé par des proches	Propriétaire occupant	Autres (hébergement, logé à titre gratuit,...)
2016 - CC	36	27	16	10	11
2017 - CC	26	23	20	14	17
2017 - Bretagne	-	27	-	-	-

Les attributaires étaient essentiellement issus du parc locatif privé (26 %) et près d'un quart d'entre eux (23 %) ont bénéficié d'une mutation au sein du parc locatif social. Enfin 20 % étaient hébergés par des proches.

Avertissement

Cette publication 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).

Depuis 2009, sont utilisés pour le traitement et l'analyse du logement social de la Bretagne Romantique :

- le 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.

ANNEXE (IMHOWEB)

Communes	Attributions de l'année			Parc au 31 décembre		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
La Baussaine	4	2	3	24	24	24
Bonnemain	3		5	32	32	32
Cardroc		1	1		6	6
La Chapelle aux Filtzméens	1	3	3	27	27	27
Combours	23	34	30	245	245	245
Cuguen	4	1	2	25	25	25
Dingé	2	6	3	31	31	31
Hédé	9	6	4	38	38	38
Lanhélin	4	3	2	28	28	28
Lanrigan						
Les Iffs						
Longaulnay		2	2	4	4	4
Lourmais				4	4	4
Meillac	10	8	10	55	55	63
Plesder		4	5	25	25	25
Pleugueneuc	7	16	16	70	79	79
Québriac	19	7	6	66	62	62
St Brieuc des Iffs						
St Domineuc	10	12	4	99	99	99
St Léger des Prés						
St Pierre de Plesguen	15	15	13	89	89	89
Saint Thual	7		1	14	14	14
Tinténac	19	14	12	157	157	157
Tréméheuc						
Tressé		1	1	9	9	9
Tréverien	2	3	1	20	20	20
Trimer	1			4	4	4
CC Bretagne Romantique	145	138	124	1 072	1 077	1 085



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org

Contact : Emilie GODET
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org

2018-012-EXT-141