

# Observatoire de l'habitat

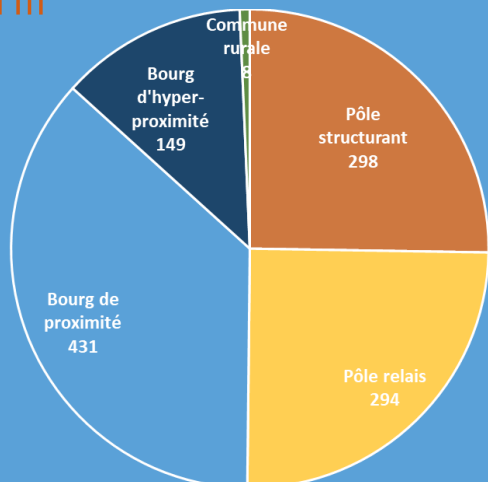
## Le logement locatif social en 2021

### Répartition des logements locatifs sociaux de Bretagne Romantique selon l'armature



1 180

Logements locatifs sociaux



569 demandes

en instance  
au 31/12/2021



61 attributions

réalisées durant  
l'année 2021



27 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2021 (dont 22 pour une résidence autonomie), pour atteindre un taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de 7,9 %.

La demande locative sociale connaît une forte hausse en 2021. Les demandeurs en instance en fin d'année ont augmenté par rapport à fin 2020 quel que soit leur profil (âge, composition familiale, revenus...) et le type de logement souhaité. Seuls les demandeurs en instance pour un logement dans les bourgs de proximité ont diminué (communes où les mises en service sont les plus nombreuses ces dernières années).

Dans le même temps, le nombre d'attributions diminue. Ainsi, le ratio de tension locative sociale double par rapport à 2020, pour atteindre en 2021 plus de 9 demandes en instance pour 1 attribution au cours de l'année. Les délais d'attribution augmentent : 1 demande satisfaite sur 2 concerne des demandeurs depuis plus d'un an.

*Cette publication s'appuie sur les données du fichier commun de la demande et des attributions issu 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).*

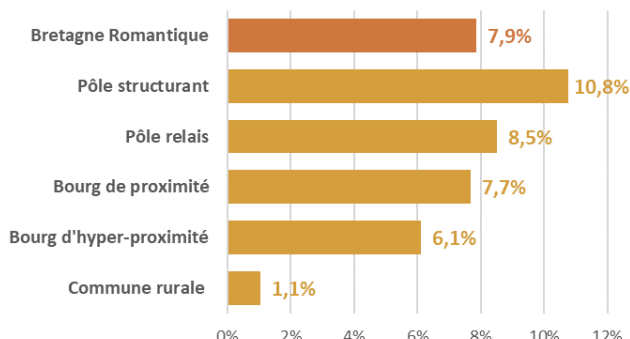
## 7,9 % des résidences principales de la Bretagne Romantique sont des logements locatifs sociaux ordinaires au 31/12/2021

Fin 2021, la Bretagne Romantique compte 1 180 logements familiaux locatifs sociaux pour un peu plus de 15 000 résidences principales, soit 7,9 % du parc.

Les trois pôles de Combourg, Tinténiac et Mesnil-Roc'h concentrent la moitié du parc locatif social de Bretagne Romantique. 10,8 % des résidences principales du pôle structurant sont des logements locatifs sociaux, et 8,5 % 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 7,7 %.

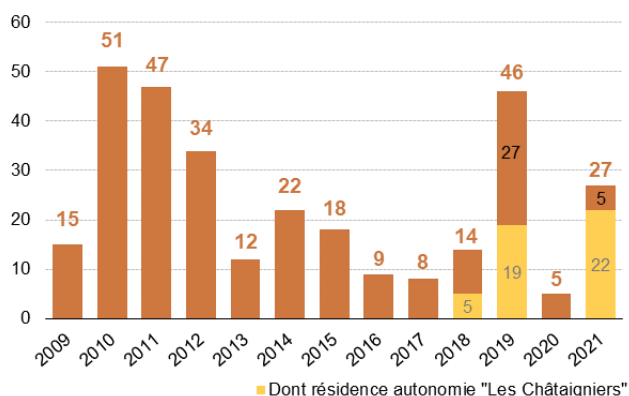
Le parc locatif social est composé à 27 % d'appartements et 73 % de maisons. 26 % sont des studios ou T2, 43 % des T3, 27 % des T4 et 4 % des T5. Les logements de 3 pièces ou moins sont surreprésentés dans le parc locatif social (7 logements sur 10, contre 5 sur 10 dans le locatif privé, et 2 sur 10 pour les propriétaires occupants).

### Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de Bretagne Romantique selon l'armature territoriale



## 27 logements locatifs sociaux ont été mis en service en 2021

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



Avec 27 logements mis en service en 2021, la production locative sociale est proche de celle observée en moyenne sur la dernière décennie (24 par an entre 2010 et 2020). Elle a bénéficié d'un rattrapage de l'année précédente, durant laquelle la crise sanitaire avait freiné la production : seuls 5 logements avaient été mis en service, malgré des demandes d'agrément nombreuses. En 2021, l'offre sociale représente 11 % de la construction neuve de logements.

Parmi les logements mis en service en 2021, 22 sont des appartements T2 dans la résidence autonomie « Les Châtaigniers » de la Rance à Combourg (qui ne donnent pas lieu à attributions). Les 5 autres logements mis en

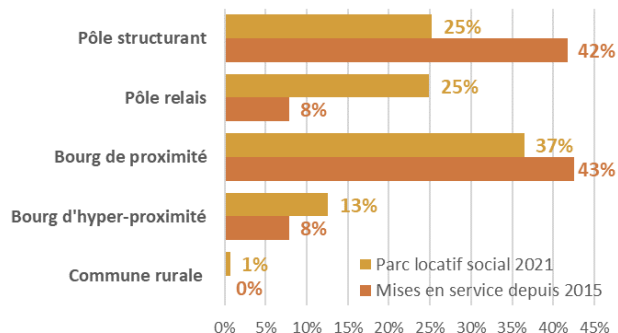
service en 2021 sont des maisons de Néotoa dans le lotissement « Le Clos Marinette » à Tinténiac.

Les 44 agréments délivrés en 2021 par le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, ainsi que la programmation prévisionnelle 2022 avec des demandes d'agrément déjà enregistrées pour 24 logements (+83 en EHPAD), laissent à penser que les mises en service de logement locatif sociaux devraient être importantes en 2022-2023.

## Depuis 2015, 85 % des mises en service à Combourg et dans les bourgs de proximité

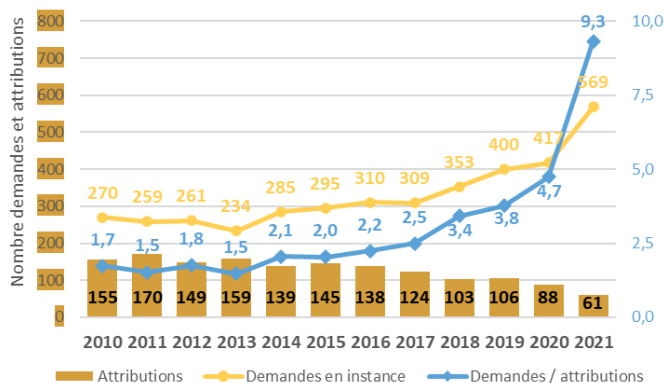
Parmi les 127 logements locatifs sociaux mis en service depuis 2015, 42 % l'ont été dans dans le pôle structurant de Combourg (53), alors que celui-ci ne représente que 25 % du parc locatif social fin 2021. Mais, les mises en service ont été aussi nombreuses dans les « bourg de proximité » (54). A contrario, seuls 10 logements ont été mis en service dans « les pôles relais » (alors qu'ils concentrent 25 % du parc fin 2021) et 10 dans les « bourgs d'hyper-proximité ». Aucun n'a été mis en service depuis 2015 dans les « communes rurales ».

### Répartition du parc locatif social et des mises en en



## Une forte hausse de la tension locative en 2021 : une forte hausse des demandes, une légère baisse des attributions

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



Le volume de demandeurs en instance dont le 1er vœu concerne l'une des communes de Bretagne Romantique inclut les 1<sup>ères</sup> demandes et les demandes de mutation au sein du parc locatif social. Ce volume est en hausse continue depuis 2013, mais il a connu un bond en 2021 : 569 ménages demandeurs fin 2021, contre 417 fin 2020 (+ 36 % en 1 an ; + 12 % par an en moyenne depuis 2013). La hausse des demandeurs en instance s'observe dans tous les territoires, mais elle est encore plus marquée en Bretagne Romantique (+10 % en 1 an en moyenne en Ille-et-Vilaine).

Parallèlement, seules 61 attributions ont été recensées en 2021 en Bretagne Romantique au sein du parc existant ou à destination des nouveaux logements mis en service. Les attributions diminuent régulièrement depuis 2013, mais c'est la plus forte baisse enregistrée sur la décennie (-31 % en 1 an, - 11 % en moyenne par an depuis 2013), malgré des livraisons de logements sociaux en hausse par rapport à 2020. Pour comparaison, sur l'ensemble du département, le nombre d'attributions reste plus faible qu'en 2019, mais a augmenté de 16 % par rapport au creux de 2020 (crise sanitaire).

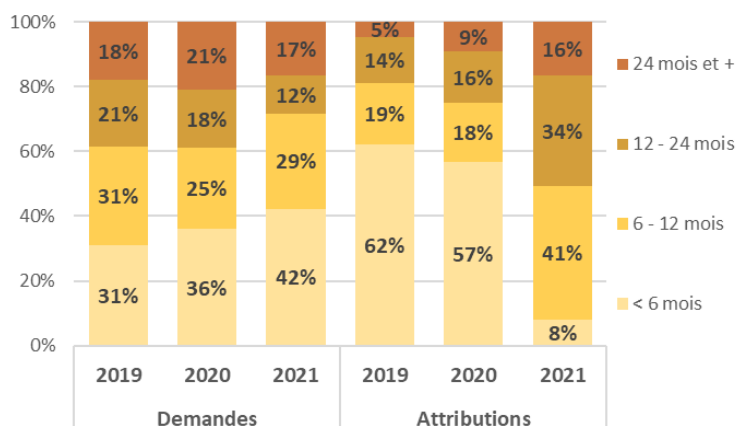
Ainsi, le rapport entre demandes et attributions atteint 9,3 en Bretagne Romantique en 2021 : la tension locative sociale, en hausse continue depuis 2013, a doublé entre 2020 et 2021. Pour comparaison, elle est de 4,4 en moyenne dans le département en 2021, contre 4,7 en 2020.

## Des délais d'attribution qui augmentent, une hausse des demandeurs depuis moins de 6 mois

Parmi les demandes satisfaites en Bretagne Romantique en 2021, moins d'une sur dix avait été déposée depuis moins de six mois, alors que cette proportion atteignait 62 % en 2019 et 57 % en 2020. En volume, les attributions pour des demandes datant de moins de 6 mois ont été divisées par 10 en 1 an (5 en 2021, contre 50 en 2020), tandis que celles pour des demandes plus anciennes (plus de 6 mois) ont augmenté de près de 50 % (de 38 à 56).

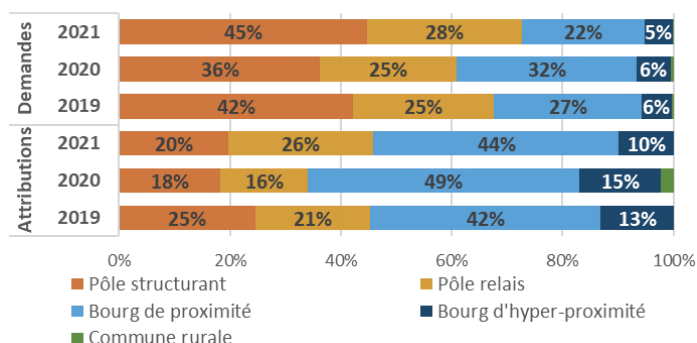
Parallèlement, la part des demandeurs en instance depuis moins de 6 mois augmente : 42 % des demandeurs fin 2021, contre 36 % fin 2020 et 31 % fin 2019. En volume, ils ont augmenté en 1 an de + 60 % (de 150 à 241), tout comme les demandeurs depuis 6 à 12 mois, tandis que le nombre de demandeurs depuis plus d'1 an est resté stable.

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



## Une hausse des demandeurs en instance dans les pôles structurant et relais

### Evolution de la répartition des demandes en instance et des attributions de l'année selon l'armature



Fin 2021, près de 3 demandeurs en instance sur 4 le sont pour le pôle structurant ou les pôles relais. Cette proportion a légèrement augmenté par rapport à 2019 et 2020. A contrario, ces pôles concentrent toujours moins de la moitié des attributions de l'année, dont 44 % se réalisent dans les bourgs de proximité. Ainsi, en volume, ces derniers ont vu leurs demandeurs en instance légèrement diminuer entre 2020 et 2021, tandis qu'ils augmentent fortement dans le pôle structurant (+ 103) et les pôles relais (+ 56).

Ce sont pour les petits logements que les attributions ont le plus diminué. Mais, les demandeurs en instance ont augmenté quelle que soit la taille souhaitée.

### Evolution des caractéristiques des ménages demandeurs et attributaires

Les demandeurs fin 2021 ont augmenté par rapport à fin 2020, quels que soient leur statut d'occupation d'origine, leur composition familiale, leur niveau de ressources ou l'âge du chef de ménage. Les hausses les plus fortes concernent : les ménages dont le chef est âgé entre 60 et 69 ans, qui ont doublé, les ménages hébergés chez leurs parents ou enfants, les ménages sans ressource ou avec des revenus entre 40 et 60 % du plafond PLUS, ou encore les familles monoparentales. Toutes ces catégories ont vu leur part parmi les

demandeurs augmenter, tandis qu'elle a diminué, par exemple, pour les mutations internes au parc social.

Concernant les demandes satisfaites au cours de l'année 2021, les baisses les plus importantes en volume concernent : les personnes seules, les locataires du parc privé, les ménages avec des ressources situées entre 40 et 100 % des plafonds PLUS, et les ménages dont le chef est âgé de moins de 40 ans.

		Demandaes en instance fin 2021	Attributions 2021	Demandaes en instance fin 2020	Attributions 2020
<b>Statut d'occupation d'origine</b>	Locataire parc social	26%	18%	28%	13%
	Locataire parc privé	30%	33%	31%	38%
	Propriétaire occupant	11%	13%	13%	17%
	Hébergé chez parents/enfants	17%	16%	13%	16%
	Hébergé chez un particulier	10%	18%	11%	9%
	Autres (sans-abri, résidence, hôtel, ...)	6%	2%	5%	6%
<b>Composition familiale du ménage</b>	Personne seule	42%	31%	43%	41%
	Couple sans enfant	8%	10%	7%	5%
	Couple avec enfants	11%	11%	13%	14%
	Famille monoparentale	38%	48%	35%	39%
	Autre (collocation, association, etc.)	1%	0%	1%	2%
<b>Âge du chef de ménage</b>	< 30 ans	19%	16%	20%	22%
	30 - 39 ans	23%	31%	24%	33%
	40 - 59 ans	38%	34%	37%	24%
	60 - 69 ans	14%	8%	9%	13%
	> 70 ans	7%	10%	9%	8%
<b>Plafond de ressources</b>	0% PLUS	15%	14%	12%	6%
	1 - 40 % PLUS	35%	51%	38%	40%
	41 - 60 % PLUS	20%	19%	18%	26%
	61 - 100 % PLUS	24%	17%	26%	27%
	> 100 % PLUS	6%	0%	6%	0%