



L'Observatoire de L'HABITAT



OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

PAYS DE LORIENT
(partie 56)

SOMMAIRE

LE PARC LOCATIF SOCIAL	1
LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	7
TABLEAU RÉCAPITULATIF	14

AVANT-PROPOS

Le secteur du logement a connu une année particulièrement agitée.

Avec comme objectif, la relance du secteur de la construction de logements, la loi ELAN est venue apporter de nouvelles orientations au secteur HLM français impactant de fait le modèle économique des bailleurs sociaux sur les territoires.

Une série de mesures, d'ordre économique, se sont ainsi imposées aux organismes HLM : la réduction de loyer de solidarité (RLS), destinée à compenser la baisse des aides au logement (APL), le regroupement plus ou moins forcé des organismes, ou encore l'accélération des ventes d'une partie du parc...

Ces évolutions ne seront pas sans conséquence sur la capacité des bailleurs sociaux à produire de nouveaux logements en qualité et en quantité suffisante face à une demande sociale qui ne cesse de croître sur nos territoire.

L'étude qui suit s'intéresse dans un premier temps à l'évolution du parc HLM en 2018 sur le territoire du Pays de Lorient (partie Morbihan), puis dans un second temps, à la demande locative sociale qui a atteint au 1er janvier 2019 la barre historique des 14000 demandes à l'échelle du Morbihan.

TERRITOIRE D'OBSERVATION



SOURCE DE DONNÉES

Pour la réalisation de cette étude, deux fichiers distincts sont exploités :

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense l'ensemble du parc locatif des organismes HLM ;

Le Fichier de la Demande Locative Sociale (FDLS) renseigne au 1er janvier de l'année l'ensemble des demandes de logement social en cours.

LORIENT
AGGLOMERATION

Blavet
Bellevue
Océan
LE PAYS DE LORIENT
LE MORBIHAN

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

LE PARC LOCATIF SOCIAL 2018

OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL - 2018

Mode d'occupation		Lorient Agglomération	Blavet Bellevue Océan	Pays de Lorient	Morbihan
Offerts à la location	Loués	16117	468	16585	34 924
	Vacants	408	4	412	953
Vides		190	3	193	345
Pris en charge par une association		118	0	118	328
Occupés avec ou sans contrepartie financière		41	2	43	133
Ensemble du parc locatif social		16874	477	17351	36 683
Évolution du parc 2017-2018		+ 1.4 %	+ 3.2 %	+ 1.5 %	+ 1.4 %

LE PARC LOCATIF SOCIAL S'ACCROÎT DE 1.5%

Au 1er janvier 2018, le parc locatif social du Pays de Lorient (partie Morbihan) détenu par les bailleurs sociaux compte 17 351 logements. Parmi ces logements sociaux, 16 997 sont présents sur le marché de la location (loués ou vacants), 193 sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), 118 sont pris en charge par des associations et les 43 autres sont des logements fonctionnels (à destination de gardiens d'immeubles ou autres) ou occupés sans contrepartie financière.

Entre 2017 et 2018, le parc locatif social a progressé de 1.5% sur le Pays de Lorient (partie Morbihan). Cette variation issue des flux d'entrées-sorties de logements du parc des bailleurs sociaux est en ralentissement comparée à l'année dernière (+2.0%), et inférieure à celle observée sur les territoires de référence (Bretagne, France).

Au cours de l'année 2017, 243 logements supplémentaires sont venus étoffer l'offre locative sociale du territoire : 247 nouveaux logements ont été mis en service tandis que dans le même temps 4 sont sortis du parc.

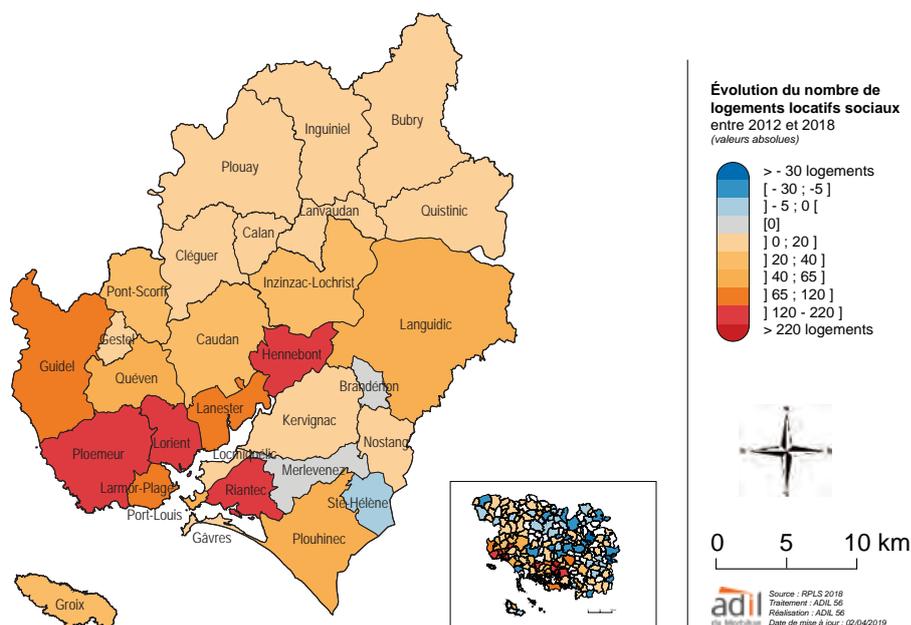
UNE PRODUCTION PLUS DYNAMIQUE SUR LE LITTORAL ET LES COMMUNES PROCHES DU CŒUR D'AGGLO

Si, en volume, le nombre de nouveaux logements reste important au cœur des centralités (Hennebont, Lanester, Lorient),

l'effort de construction s'est intensifié ces dernières années dans les communes proches du cœur d'agglomération et du littoral, permettant ainsi de rééquilibrer spatialement l'offre locative sociale en Pays orientais.

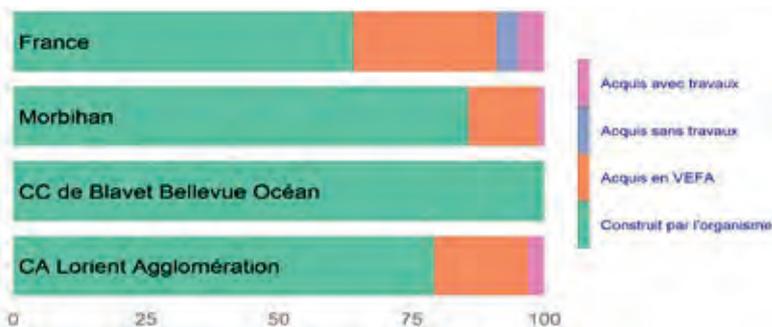
	Evolution 2017-2018	Mise en service 2017	Dont logement neufs
Blavet Bellevue Océan	+3.2%	15	100 %
Lorient Agglomération	+1.4 %	232	97 %
Pays de Lorient	+1.5 %	247	97 %
Morbihan	+1.4 %	551	99%
France	+1.8 %	78 200	91%

Évolution du parc entre 2012 et 2017 sur le Pays de Lorient



MISES EN LOCATION 2017

Origines des mises en services



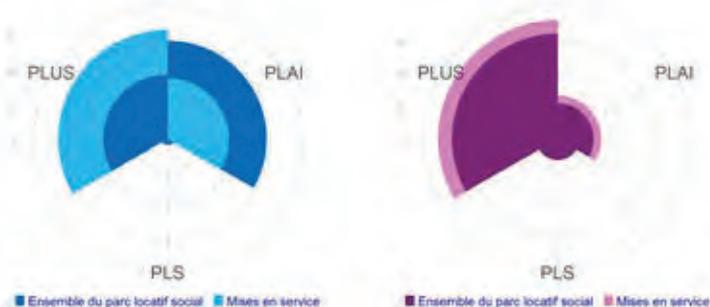
EN 2017, 247 LOGEMENTS SOCIAUX ONT ÉTÉ MIS EN SERVICE

Les nouvelles mises en service représentent 1.4% du parc locatif social. En 2017, **97% des nouvelles mises en service sont des logements neufs**, c'est-à-dire construits par l'organisme HLM (80%) ou acquis en vente en l'état de futur achèvement (17%). La proportion d'acquisitions en VEFA baisse de 6% entre 2016 et 2017.

Financement initial des nouvelles mises en service

► LORIENT AGGLOMÉRATION

► BLAVET BELLEVUE OcéAN



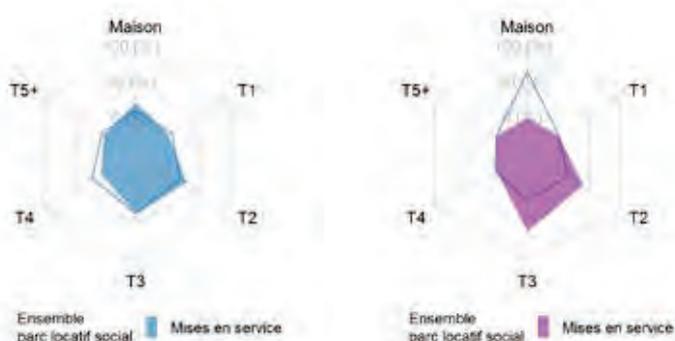
Les mises en services sont majoritairement des logements appartenant aux Organismes Publics pour l'Habitat (OPH) (77 %) devant les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) (23%).

En termes de financements, le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le plus courant avec 65% des mises en service. Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI représentent 35% des mises en service.

Typologie des nouveaux logements

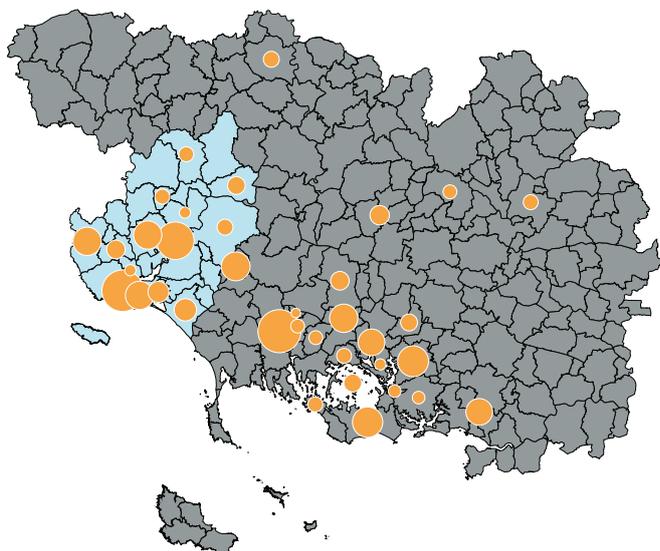
► LORIENT AGGLOMÉRATION

► BLAVET BELLEVUE OcéAN

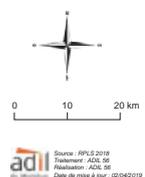


La typologie des logements sortis de terre sur Lorient Agglomération est en adéquation avec la demande principalement portée sur les appartements de type 2 et 3. Sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, 15 nouveaux logements de type 2 et 3 ont permis d'étoffer l'offre locative sociale fortement dominée par les logements de type individuel.

Localisation des nouvelles mises en location en 2018



Nouveaux logements mis en location par commune en 2018 (valeurs absolues)



Entrées



Sorties



CARACTÉRISTIQUES DU PARC

VACANCE DES LOGEMENTS OFFERTS À LA LOCATION

Territoires	Logements loués ou proposés à la location au 01/01/18	Vacance commerciale (%)		Vacances structurelle (%)	
		Au 01/01/17	Au 01/01/18	Au 01/01/17	Au 01/01/18
Lorient Agglomération	16 585	2.6 %	2.4 % ▼	0.9 %	0.9 % ►
Blavet Bellevue Océan	472	1.5 %	0.8 % ▼	0.0 %	0.0 % ►
Morbihan	35 877	3.0 %	2.6 % ▼	1.3 %	1.2 % ▼
France	4 752 300	3.0 %	3.0 % ►	1.6 %	1.5 % ▼

UN TAUX DE VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS CONSTANT

Au 1er janvier 2018, **2.4% des logements loués ou proposés à la location sont vacants**, c'est 0.2 point de moins qu'en 2017. Les taux de vacance commerciale des deux intercommunalités morbihannaises composant le Pays de Lorient sont en deçà du taux national et départemental. **La vacance de plus de 3 mois, dite «vacance structurelle» reste faible et stable sur un an**, voire inexistante sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan.

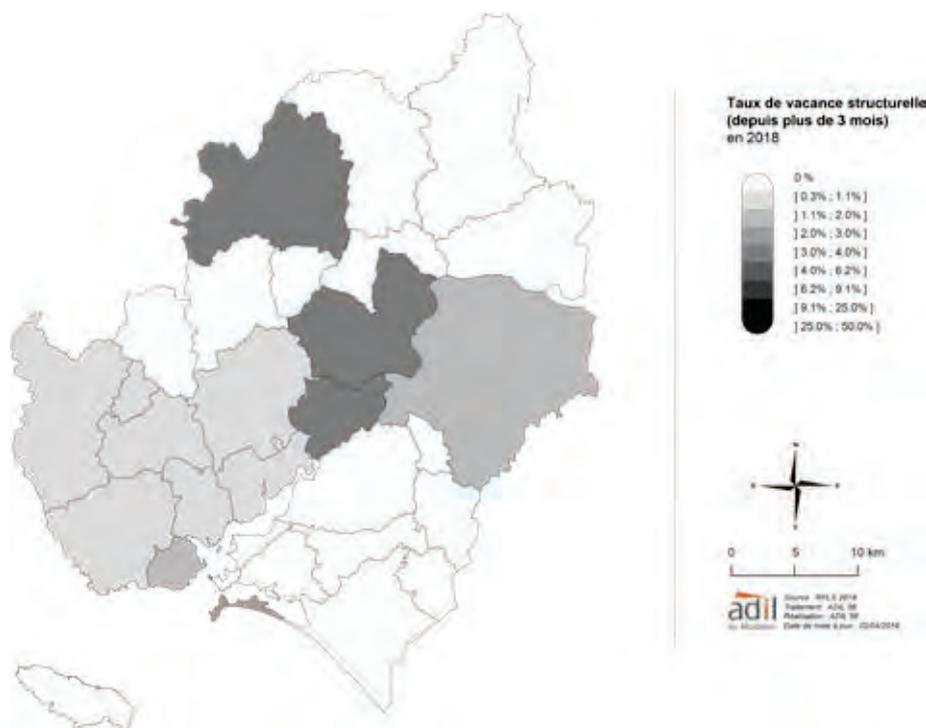
DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE EN COURS

Le nombre de logements en vacance technique, c'est à dire non occupés et non proposés à la location, doublent entre 2017 et 2018, passant de 81 à 190. Il s'agit de logements dans l'attente de travaux ou de démolition situés au cœur de programmes de rénovation urbaine en cours. Parmi eux, la barre d'immeuble du quartier Bois du Château à Lorient (70 logements) et la cité Julien-Grimau à Hennebont (80 logements).

BAISSE DU TAUX DE MOBILITÉ

Comme sur les autres territoires le taux de mobilité est en baisse

Taux de vacance structurelle par commune en 2017



TAUX DE MOBILITÉ (%)

	2016	2017
Lorient Agglomération	12.6 %	11.6 % ▼
Blavet Bellevue Océan	11.3 %	9.5 % ▼
Morbihan	12.3 %	11.5 % ▼
France	9.8 %	9.4 % ▼

en 2017. Sur un an, **11.6% des logements proposés à la location depuis au moins un an ont été libérés puis reloués par de nouveaux locataires**. Cet indicateur permet de mesurer la fluidité du fonctionnement du parc.

A titre de comparaison, dans le parc privé le taux de rotation des locataires est de l'ordre de 30 à 35% sur le Pays de Lorient.

COMPARAISON PARC PRIVE / PARC SOCIAL

DES NIVEAUX DE LOYERS DE 21% à 43% MOINS CHER QUE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

Les écarts de loyers entre les deux parcs locatifs sont principalement influencés par le type de financement. Ainsi un locataire entré dans un logement locatif social paiera en moyenne 21% moins cher s'il s'agit d'un loyer PLS et 30% moins cher s'il s'agit d'un loyer PLUS que si il était rentré dans un logement équivalent dans le parc locatif privé. Cet écart de loyer entre parc privé et parc social peut aller jusqu'à 43 % pour un logement de type PLAI.

DES ÉCARTS DE LOYERS MOINS IMPORTANTS AU NORD

En lien avec la tension du marché locatif privé, les écarts de loyers (entre le parc locatif social et le parc locatif privé) sont moins conséquents dans le nord du territoire et ce, quelque soit le type de financement initial du logement social. L'écart se réduit d'environ 10% entre loyers libres et loyers PLS et PLUS et de 5% entre loyers libres et PLAI. Sur les autres communes, les écarts de loyers sont constants que ce soit au sein des centralités ou même du littoral.

COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE SUR CERTAINS SECTEURS ET SEGMENTS

Pour 8% des locataires entrés dans un logement social en 2017, il n'a pas été possible de trouver plus de trois logements équivalents proposés à la location la même année dans l'échantillon du parc locatif privé de l'ADIL du Morbihan, et ce même en élargissant la zone géographique de recherche. Ces cas de figure sont révélateurs de la rareté de certains segments de marché dans le parc locatif privé. Les locataires entrés dans des appartements de 4 pièces et plus sur le long de la façade littorale (de Guidel à Riantec) ou dans des maisons situées sur l'extrême nord du Pays de Lorient (Bubry, Inguinel, Lanvaudan, Quistinic) auraient difficilement pu trouver un logement équivalent dans le parc locatif privé.

Écart de loyers	
LIBRE	Référence
PLUS	-20.6%
PLUS	-29.8%
PLAI	-42.8%

Combien un locataire ayant emménagé dans le parc social en 2017 aurait payé dans le parc locatif privé pour un bien équivalent ?

La position choisie pour comparer les loyers du parc locatif social avec ceux du parc locatif privé est celle d'un ménage m entré dans un logement du parc social. Sa date d'entrée est référencée dans la base RPLS ainsi que toutes les caractéristiques physiques et environnementales de son bien.

Dans la base ADIL (loyers du parc privé), un échantillon de logements proposés sur le marché la même année va être sélectionné. Cet échantillon concurrent d'au moins 11 biens⁽¹⁾ aux caractéristiques semblables au logement du ménage m , situé dans une zone de proximité la plus fine possible⁽²⁾ est utilisé pour calculer le loyer de comparaison dans le parc locatif privé.

Ce travail est effectué pour chacun des 2181 ménages entrés en 2017 dans le parc locatif social des bailleurs sociaux du Pays de Lorient. Pour 87 % d'entre eux il a été possible de constituer un échantillon suffisamment conséquent de logements dans le parc locatif privé pour mener une comparaison pertinente.

(1) Nombre de références minimum

La précision du ciblage (typologie, nombre de pièces, surface, zone de proximité) combiné à la qualité de la base ADIL atténue très fortement la variabilité de la variable loyer permettant de se satisfaire d'un échantillon d'au moins 11 références.

(2) Zone de proximité la plus fine possible

En plus des caractéristiques, la situation géographique du logement est également prise en compte. Afin de constituer un échantillon de comparaison suffisamment conséquent dans le parc locatif privé, un algorithme procède à une implémentation géographique ascendante partant de la zone de proximité la plus fine (infra-communale) jusqu'à la zone de marché (supra-communale). 6 niveaux d'agrégation spatiales sont utilisés : 3 infra-communales (Iris, Triris, Grand Quartiers), 1 communale, 2 supra-communales (secteurs PLH, zones de marchés).

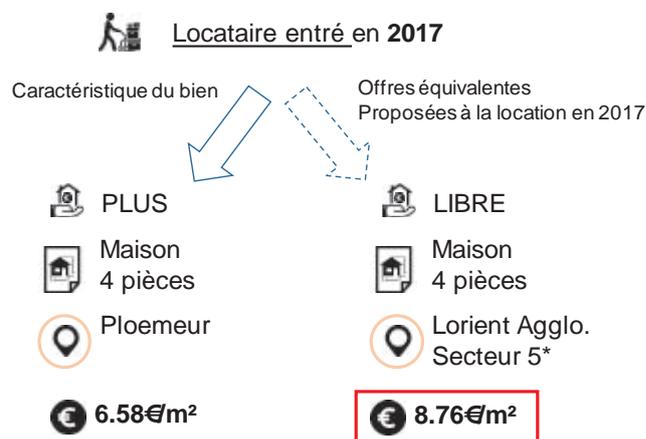
A Lorient dans 44 % des cas un zonage infra-communale a permis d'établir des éléments de comparaison. Pour l'ensemble du Pays de Lorient, l'échelle communale a été utilisée dans 31 % des cas, les secteurs PLH dans 20 % et les zones de marché (centralités, littoral, nord) dans 15 %. Pour 13 % des loyers du parc social aucun loyer de comparaison dans le parc privé n'a pu être attribué selon ces critères de taille d'échantillon et de proximité.

EXEMPLE 1



* Merville, Polygone, Chant des Oiseaux

EXEMPLE 2



* Larmor-Plage, Ploemeur

ZOOM VILLE DE LORIENT

LE PARC LOCATIF SOCIAL LE PLUS CONSÉQUENT DU DÉPARTEMENT

Au 1er janvier 2018, le parc locatif social de Lorient compte 8727 logements. En termes de volume et au regard des résidences principales, c'est la **commune la mieux dotée du département**.

Sur un an, **3 nouveaux logements ont été mis en location sur Lorient** par l'intermédiaire du programme Hippocampe. Il s'agit de 3 T2 financés en PLAI dont 2 réservés à des pères divorcés afin de pouvoir accueillir leurs enfants.

PLUS D'UN LOGEMENT SUR 3 EN QPV

Avec un volume de 3077 logements situés dans les zones de Bois du Château, Kervenanec Nord, Polygone Frebault et Kerguillette Petit Paradis, **les Quartiers Politique de la Ville concentrent**

35% du parc locatif social de Lorient.

La répartition spatiale est tout de même mieux équilibrée que sur Vannes et Auray où le taux de logements en QPV s'établit respectivement à 42 % et 38 %.

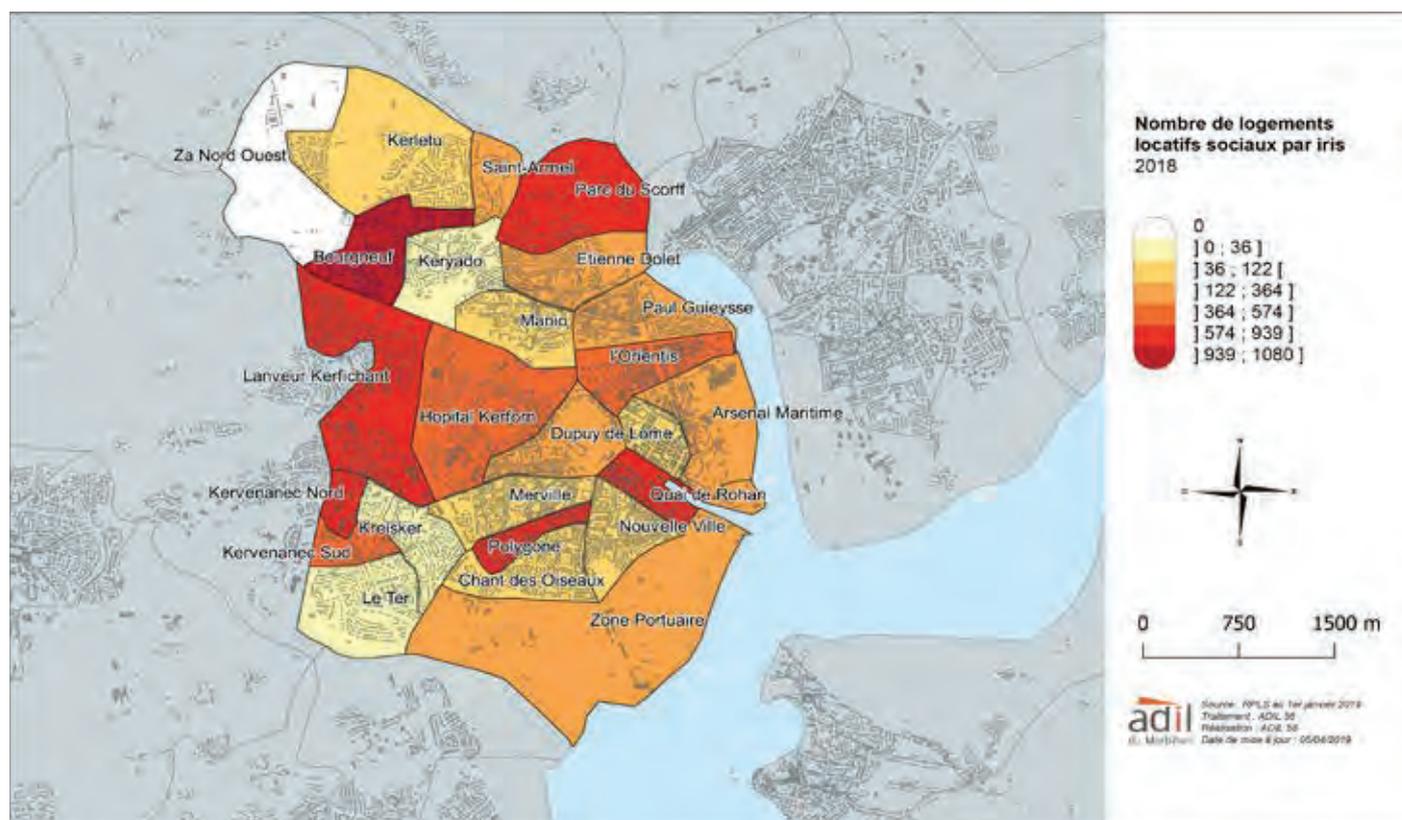
Dans les QPV la forte densification de l'habitat ne laisse que peu de place à une diversification des statuts d'occupation : près de **8 résidences principales sur 10 sont occupées par des locataires du secteur social**. Cette forte spécialisation de l'offre oblige une comparaison des niveaux de loyers du parc social en QPV avec ceux de l'ensemble du parc locatif privé de Lorient. Ainsi les logements financés initialement avec un PLAI ont des loyers en moyenne 43 % moins chers que dans le parc locatif privé lorsqu'ils sont en QPV contre 40 % s'ils sont hors QPV (32 % moins chers en QPV contre 30 % hors QPV pour les logements financés en PLUS).

BAISSE DE LA VACANCE ET DU TAUX DE MOBILITÉ

La baisse du taux de mobilité est commune aux deux types de parc (social et privé) sur Lorient comme sur l'ensemble des territoires de référence. **Le taux de vacance de plus de 3 mois a quant à lui été divisé par 2 en 1 an**, passant de 0.8% au 1er janvier 2017 à 0.4% au 1er janvier 2018.

Les indicateurs de mobilité et de vacance varient sensiblement d'un quartier à un autre. La majorité des quartiers de Lorient affichent une vacance structurelle nulle combinée à un taux de mobilité supérieure à 10%. Le quartier Polygone présente quant à lui un taux de vacance structurelle trois fois plus élevé que sur le département.

Répartition du parc locatif social par iris sur la ville de Lorient - 2018



ZOOM VILLE DE LORIENT

INDICATEURS RPLS PAR IRIS SUR LORIENT

IRIS	Nb log.	Taux sur RP	Vacance Commerciale	Vacance > 3 mois	Taux de mobilité	Nb PLAI	Loyer/m ² PLAI	Nb PLUS	Loyer/m ² PLUS	Nb PLS	Loyer/m ² PLS
Arsenal Maritime	201	13.3 %	0.5 %	0.5 %	11.9 %	93	4.9 €	83	6.4 €	25	8.0 €
Aristide Briand	56	3.9 %	1.8 %	0 %	10.9 %	-	-	53	6.0 €	-	-
l'Orientis	450	17.4 %	2.7 %	0 %	10.3 %	262	4.9 €	152	6.2 €	36	7.0 €
Dupuy de Lome	195	17.1 %	2.1 %	0 %	17.7 %	141	4.6 €	54	12.8 €	-	-
Hopital Kerforn	574	26.1 %	1.4 %	0 %	11 %	239	4.8 €	335	5.7 €	-	-
Lanveur Kerfichant	939	37.2 %	1.9 %	0.6 %	12 %	331	5.0 €	319	5.7 €	289	12 €
Paul Guieysse	244	13.8 %	2.5 %	0 %	8.9 %	164	6.2 €	78	5.9 €	-	7.2 €
Manio	122	11.1 %	1.6 %	0 %	10.8 %	-	-	117	5.2 €	-	-
Etienne Dolet	152	10.8 %	1.3 %	0 %	13.3 %	112	4.4 €	40	5.7 €	-	-
Keryado	36	3.6 %	2.8 %	2.8 %	0 %	10	4.6 €	26	5.5 €	-	-
Saint-Armel	364	54.5 %	1.9 %	0.5 %	11.4 %	100	4.8 €	264	5.3 €	-	-
Parc du Scorff	893	86.4 %	2.5 %	0.6 %	12.5 %	864	4.3 €	29	6.2 €	-	-
Kerletu	85	8.6 %	1.2 %	0 %	11.9 %	73	4.9 €	12	5.3 €	-	-
Bourgneuf	1080	72.3 %	2.4 %	0.5 %	17.4 %	696	4.7 €	383	6.7 €	-	-
Kervenane Nord	717	72.7 %	2.1 %	0.4 %	12.4 %	693	4.5 €	24	5.1 €	-	-
Kervenane Sud	537	69.6 %	0.6 %	0 %	7 %	279	4.8 €	244	5.5 €	14	6.0 €
Le Ter	26	2.5 %	3.8 %	0 %	11.5 %	-	-	12	5.5 €	14	6.6 €
Zone Portuaire	178	52.9 %	0 %	0 %	9 %	35	4.6 €	143	5.8 €	-	-
Merville	46	2.6 %	2.2 %	0 %	8.7 %	-	-	37	6.3 €	-	-
Polygone	883	69.2 %	3.9 %	1.6 %	13 %	728	5.0 €	155	5.9 €	-	-
Chant des Oiseaux	67	4.8 %	0 %	0 %	6 %	-	-	59	6.1 €	-	-
Nouvelle Ville	68	3.5 %	0 %	0 %	6 %	-	-	68	5.9 €	-	-
Quai de Rohan	811	71.9 %	0.7 %	0 %	9.9 %	658	5.4 €	153	6.1 €	-	-
LORIENT	8727	27.6 %	2.0 %	0.4 %	12.0 %	5506	4.8 €	2840	5.8 €	381	9.8 €

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1er JANVIER 2019

UN STOCK DE DEMANDES RECORD

Au 1er janvier 2019, la demande locative sociale a atteint un niveau record. 5875 demandes sont en cours sur le Pays de Lorient (56), soit une progression sur un an de +6.5%. Pour mémoire, le taux d'évolution était de +8.3% entre 2017 et 2018. Un léger ralentissement donc, contrairement au département qui voit sa demande progresser de +9.2% en 2019, contre +8.8% l'année précédente.

UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE LA DEMANDE

En termes de répartition spatiale, la demande locative sociale se localise à 72% sur le cœur d'agglomération (Hennebont, Lanester, Lorient) où se trouve 78% du parc

locatif social de l'agglomération lorientaise. Ces ratios tendent à diminuer ces dernières années (en 2013, 76% de la demande et 82% du parc se localisaient sur Hennebont, Lanester, Lorient). Le rééquilibrage souhaité sur le territoire semble être à l'œuvre avec une offre nouvelle, permettant de détendre le marché sur le cœur d'agglomération. Entre 2013 et 2018, l'offre locative sociale a progressé de 29% sur les communes hors du cœur d'agglomération (+9% sur le cœur d'agglomération) contribuant à une hausse de la demande de 39% sur la même période (+10% sur le cœur d'agglomération).

LORIENT AGGLOMÉRATION

5707 demandes en cours
(au 1er janv. 2019)
+ 6.2 % entre 2018-2019
+ 8.8 % entre 2017-2018

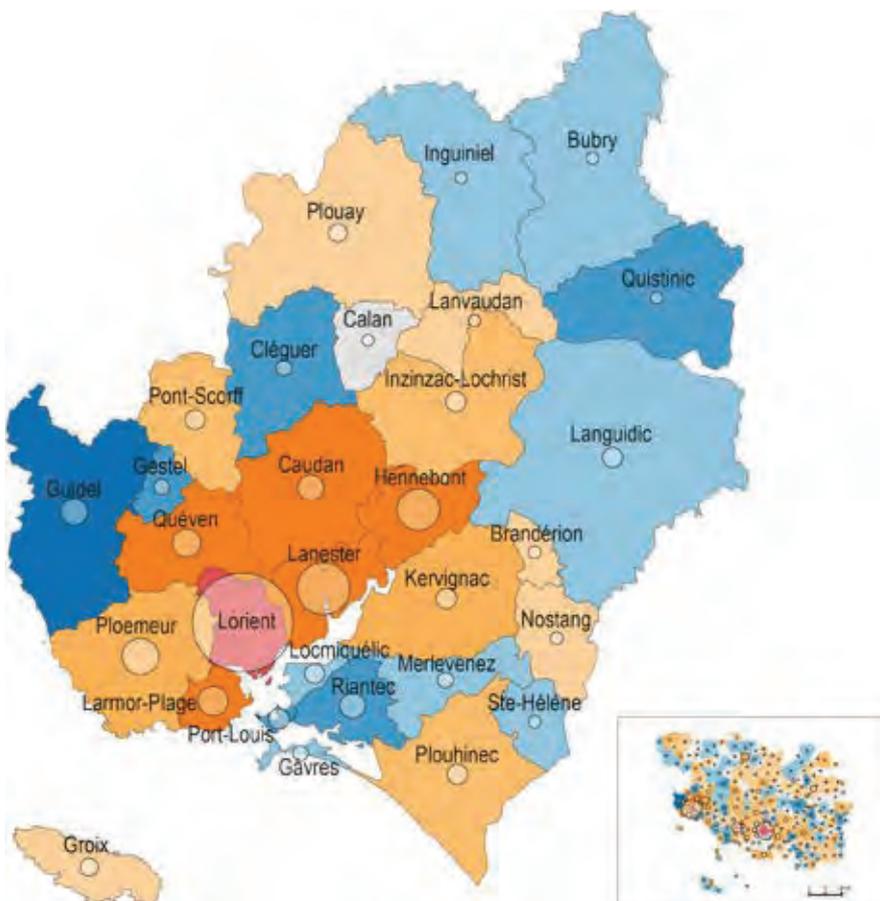
BLAVET BELLEVUE OCÉAN

168 demandes en cours
(au 1er janv. 2019)
+ 18.3 % entre 2018-2019
- 7.8 % entre 2017-2018

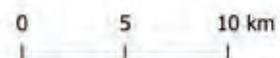
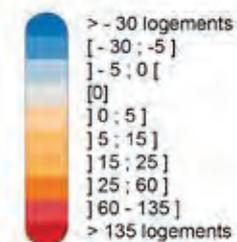
PAYS DE LORIENT

5875 demandes en cours
(au 1er janv. 2019)
+ 6.5 % entre 2018-2019
+ 8.3 % entre 2017-2018

Évolution du nombre de demandes entre le 01/01/2018 et le 01/01/2019



Évolution du nombre de demandes en cours entre le 01/01/2018 et le 01/01/2019 (valeurs absolues)

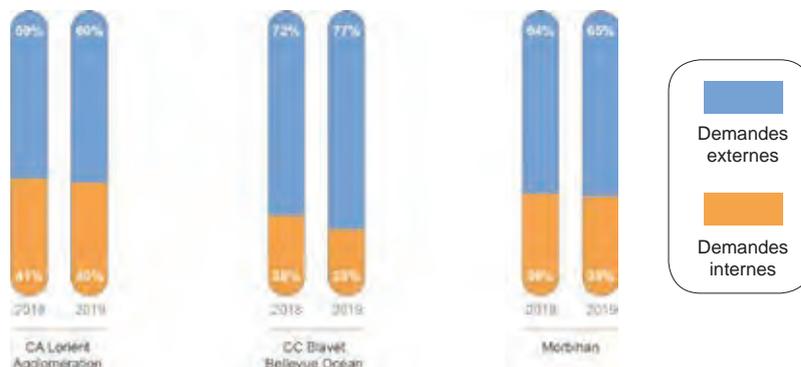


CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

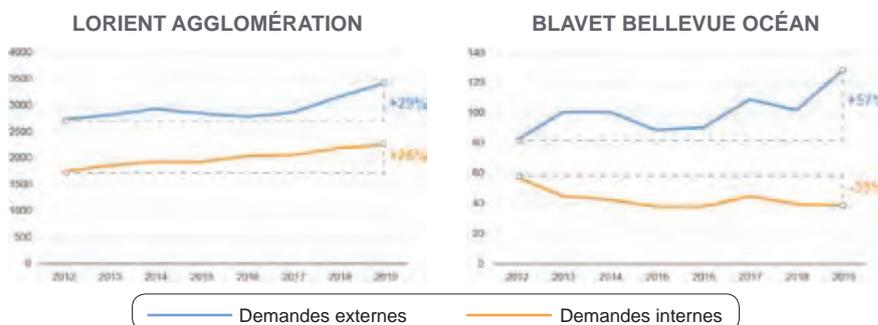
DEMANDE INTERNE/ EXTERNE : UN ÉCART QUI PROGRESSE

Pour comprendre les évolutions, et expliquer ce niveau record atteint, il convient d'analyser cette demande avec plus de précision. Les demandes d'accès, dites externes, restent majoritaires tant sur Lorient Agglomération (60%) que sur Blavet Bellevue Océan (77%). Entre 2012 et 2019, la demande externe a progressé de 29% sur Lorient Agglomération, et de 57% sur BBO. Tandis que sur Lorient Agglomération, les demandes interne et externe progressent dans les mêmes proportions, BBO voit le nombre de demandes internes diminuer sur la même période. Notons que la variabilité de la demande sur BBO est plus sensible au regard des plus faibles volumes sur le territoire.

Répartition demande interne / externe (comparaison au 1er janv. 2018 et 1er janv. 2019)



Évolution de la demande interne et externe en cours entre 2012 et 2019 sur Lorient Agglomération et Blavet Bellevue Océan



GONFLEMENT DU STOCK DE DEMANDES EXTERNES

Les **nouvelles demandes d'accès** au parc locatif social (demandes déposées entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2019) **représentent 43%** de la demande sur Lorient Agglomération et **61%** sur Blavet Bellevue Océan. En comparant les évolutions suivant le

type de demande (interne/externe) et son ancienneté (avant ou après 2018), on constate que **le stock de demandes d'accès au parc social** (demandes effectuées avant le 1er janvier 2018) **affiche la plus forte progression sur un an** sur Lorient Agglomération. Il semble y avoir eu un report d'une partie des nouvelles demandes 2017, transformée en

demande d'accès de stock en 2018. C'est d'ailleurs **la seule catégorie ayant vu sa part sur la demande totale progresser** en 2018.

Pour Blavet Bellevue Océan, les nouvelles demandes d'accès déposées en 2018, affiche la plus forte hausse sur l'ensemble de la demande du secteur avec +45%, soit 32 demandes supplémentaires.

► LORIENT AGGLOMÉRATION



► BLAVET BELLEVUE OCÉAN



	2016	2017	2018	2019
Stock demandes de mutation	-2%	3%	8%	2%
Nouvelles demandes de mutation	12%	-1%	6%	4%
Stock demandes d'accès	-6%	-4%	10%	11%
Nouvelles demandes d'accès	0%	6%	10%	7%

	2016	2017	2018	2019
Stock demandes de mutation	-42%	27%	0%	-43%
Nouvelles demandes de mutation	42%	15%	-16%	19%
Stock demandes d'accès	-16%	-26%	55%	-16%
Nouvelles demandes d'accès	12%	39%	-20%	45%

ANALYSE DE LA DEMANDE EXTERNE

Pour l'analyse du profil des ménages, un focus est réalisé sur la demande externe afin d'identifier les caractéristiques des demandeurs souhaitant accéder au parc social. Pour affiner l'analyse, nous distinguerons les demandes de stock (date de dépôt antérieure à 2018) et les nouvelles demandes d'accès (demandes effectuées 2018).

PROFILS DES MÉNAGES

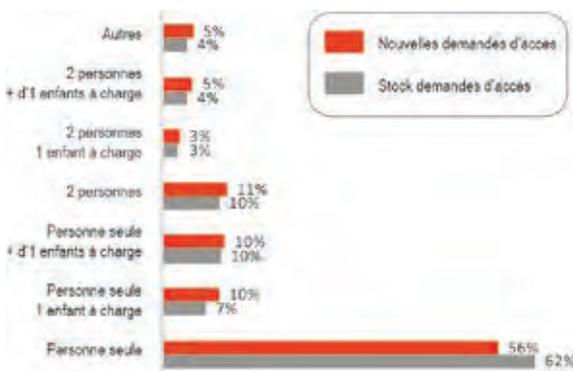
La part grandissante des petits ménages parmi les demandeurs de logement social est une réalité depuis quelques années.

Dans les nouvelles demandes d'accès au parc social en 2018, **la part des personnes seules représentent 56% de l'ensemble**

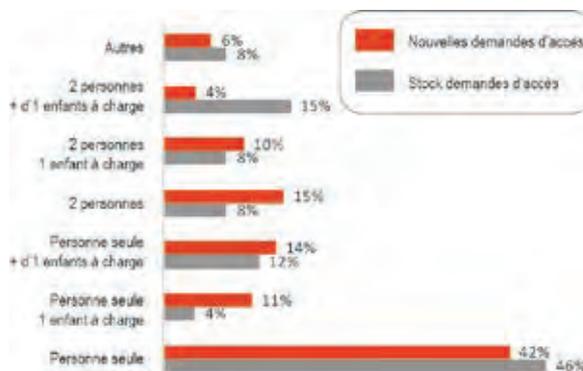
des demandes sur Lorient Agglomération et 42% sur Blavet Bellevue Océan. Par rapport au stock des demandes d'accès (antérieures au 1er janvier 2018), **on note une diminution de leur part.** En revanche, concernant les familles monoparentales, autre

type de ménage le plus fortement représenté parmi les demandeurs, **leur part progresse au regard des nouvelles demandes d'accès** passant de 17% à 20% sur Lorient Agglomération et de 16% à 25% sur Blavet Bellevue Océan.

Nombre de personnes par ménages demandeurs au 1er janvier 2019 - LORIENT AGGLOMÉRATION



Nombre de personnes par ménages demandeurs au 1er janvier 2019 - BLAVET BELLEVUE OCÉAN



ÂGE DES DEMANDEURS

Sur Lorient Agglomération, **les nouvelles demandes d'accès au parc social se caractérisent par un public plus jeune que les demandes d'accès déjà en stock.**

Les moins de 35 ans représentent près de **50% des nouvelles demandes, contre 35%** pour le stock des demandes d'accès.

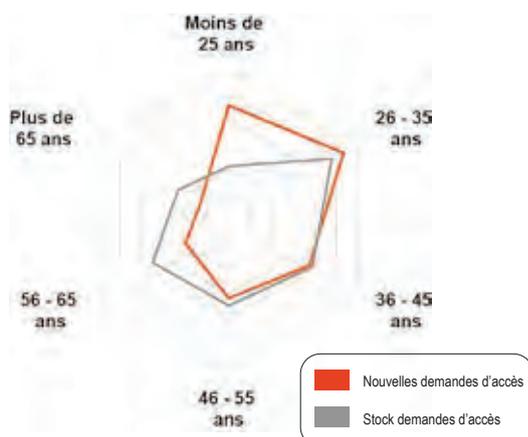
Pour Blavet Bellevue Océan, on note de la même manière un public demandeur plus jeune en 2018 (42% des moins de 35 ans).

Toutefois, on peut mettre en avant la part importante de ménages dont l'âge de référence est compris entre 36 et 45 ans, représentant 25% de l'ensemble des nouvelles

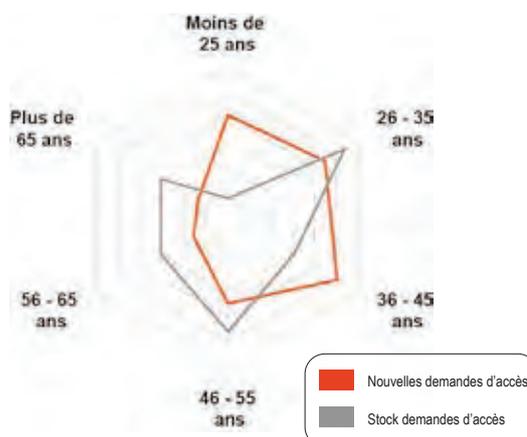
demandes contre 15% sur les demandes d'accès en stock.

Ces observations font échos aux tendances déjà observées l'an passé avec **un âge médian des demandeurs externes plus élevé sur Blavet Bellevue Océan et un public demandeur plus jeune sur Lorient Agglomération.**

Âge des demandeurs au 1er janvier 2019 LORIENT AGGLOMÉRATION



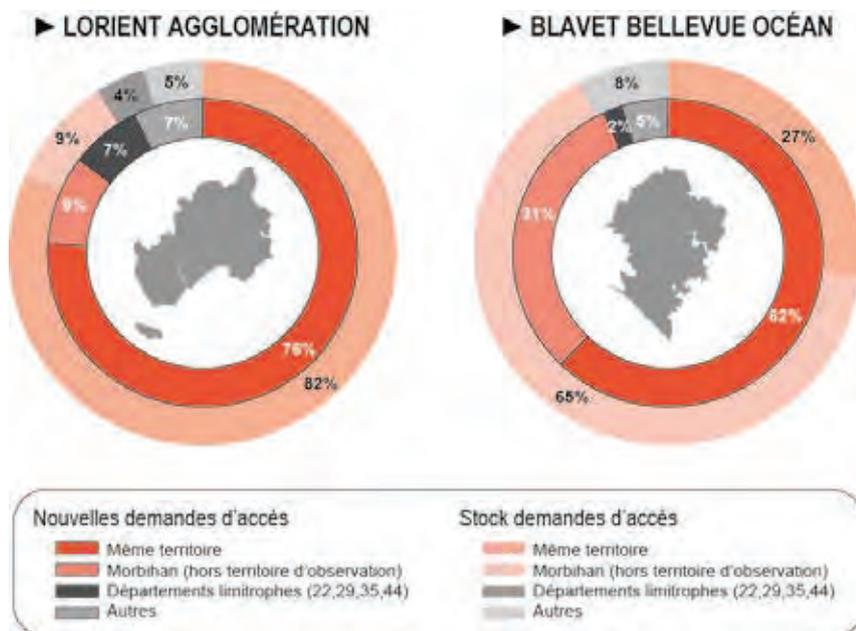
Âge des demandeurs au 1er janvier 2019 BLAVET BELLEVUE OCÉAN



ANALYSE DE LA DEMANDE EXTERNE

ORIGINE GEOGRAPHIQUE

Origines géographiques des demandeurs au 1er janvier 2019



En comparant les nouvelles demandes 2018 avec le stock des demandes sur Lorient Agglomération, on constate **une hausse de la part des demandeurs hors département** parmi les nouvelles demandes (14% contre 9% sur le stock de demandes d'accès). La part des demandeurs provenant de Lorient Agglomération reste toutefois conséquente avec plus de 3/4 des nouvelles demandes. Pour Blavet Bellevue Océan, **la part des demandeurs en provenance du même territoire progresse parmi les nouvelles demandes**. A noter que 22% des demandeurs externes habitaient Lorient Agglomération lors du dépôt de la demande.

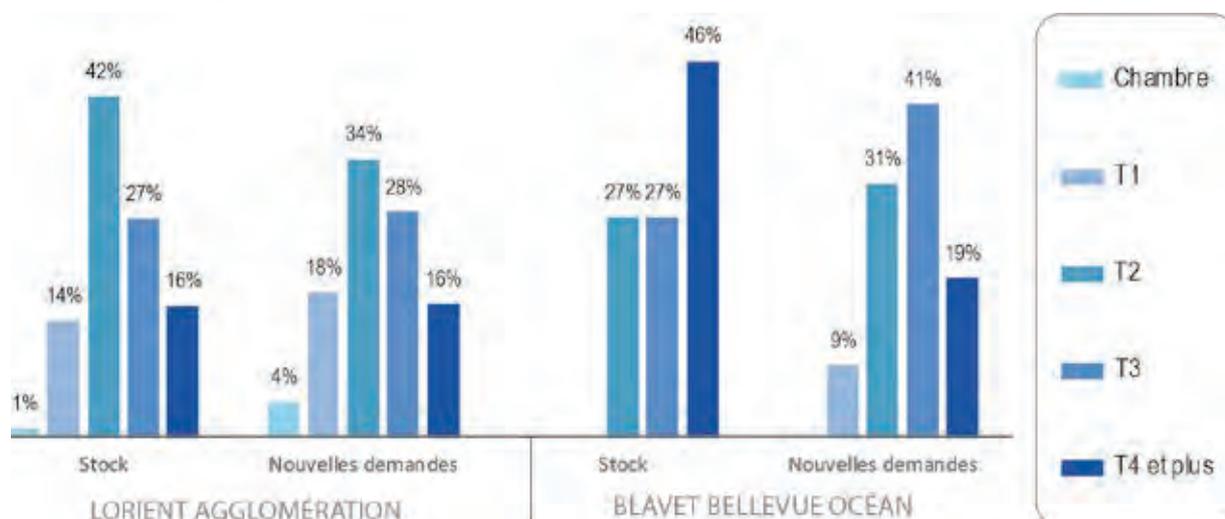
TYPE DE LOGEMENT DEMANDÉ

Enfin, pour identifier l'adéquation entre l'offre et la demande, l'analyse des types de biens demandés permet de dresser un aperçu des besoins des nouveaux demandeurs. Si les logements de 2 et 3 pièces, représentent la majeure partie des demandes sur Lorient Agglomération, il faut noter un rééquilibrage sur les

nouvelles demandes 2018 avec **une progression de la part des petits logements type «chambre» et 1 pièce au détriment des T2**. À noter que les plus petits logements ont des taux de rotation plus élevés et sont donc plus facilement libérés d'une année sur l'autre. Les grands logements (T4 et +) conservent

la même part entre le stock et les nouvelles demandes. Sur Blavet Bellevue Océan, les nouvelles mises en service de logements uniquement en T2 et T3, se font ressentir avec une nette progression de leur part parmi les demandes 2018 (+4 points sur les T2 et +14 points sur les T3).

Taille des logements demandés au 1er janvier 2019



PROPOSITIONS & ATTRIBUTIONS

BAISSE DES PROPOSITIONS ET ATTRIBUTIONS SUR LE PAYS DE LORIENT

En 2018, 1955 ménages ont obtenu une attribution de logement social sur Lorient Agglomération et 68 sur Blavet Bellevue Océan.

Le nombre d'attributions a diminué de 4% sur Lorient Agglomération (soit 72 attributions en moins) et **a augmenté de 11% sur Blavet Bellevue Océan** (7 attributions supplémentaires).

69% des attributions en 2018 ont été effectuées à des demandeurs externes, c'est 2 points de plus par rapport aux attributions réalisées en 2017 (67%).

La part des personnes seules diminue parmi les ménages bénéficiaires passant de 37%

en 2017 à 35% en 2018. Parallèlement, la part **des familles monoparentales augmente d'un point avec 30%** des attributions en 2018.

UNE PROGRESSION DE LA TENSION

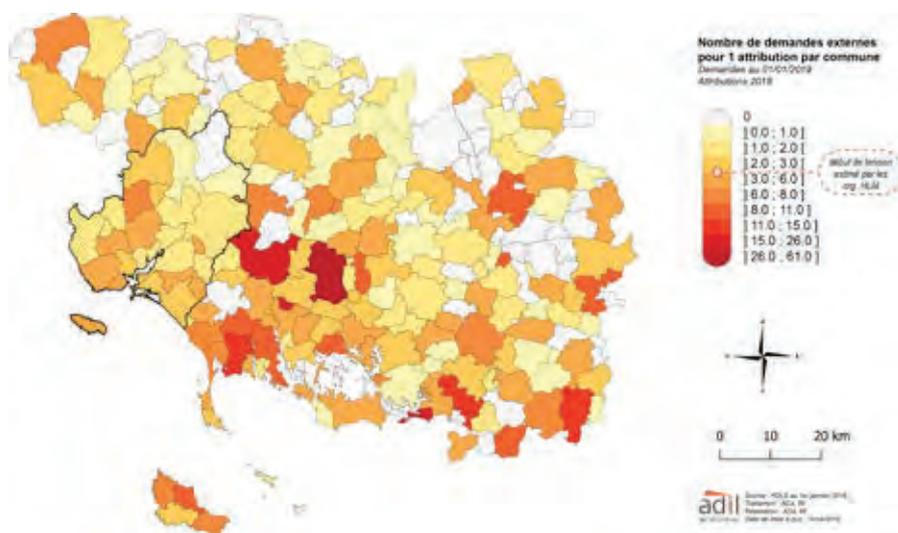
Au regard de la progression de la demande, et la baisse du nombre d'attributions, **l'indicateur de tension (nombre de demandes pour 1 attribution) augmente sur le territoire**. Il passe de 2.7 demandes pour 1 attribution à 2.9 demandes sur Lorient Agglomération, et de 2.3 à 2.5 demandes sur Blavet Bellevue Océan. Sur la cartographie ci-dessous, le Pays de Lorient se caractérise par **un niveau de tension homogène qui reste en**

dessous du niveau critique des 3 demandes pour 1 attribution retenu par les organismes HLM.

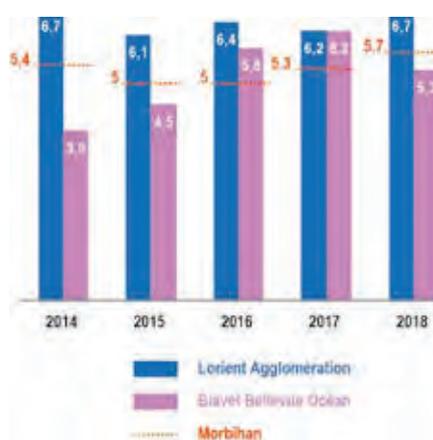
DES DÉLAIS D'ATTRIBUTIONS STABLES SUR UN AN

Pour autant, **le délai médian d'attente avant de se voir attribuer un logement social maintient un niveau stable** sur Lorient Agglomération (6.7 mois) restant toutefois supérieur à la médiane départementale (5.7 mois). Sur Blavet Bellevue Océan, ce délai diminue (5.3 mois) passant en-dessous du niveau départemental. Sur les attributions 2018, les demandes datant de moins de 6 mois représentent 47% sur Lorient Agglomération et 51% sur Blavet Bellevue Océan (52% sur le Morbihan).

Nombre de demandes externes pour 1 attribution par commune



Délai médian (en mois) d'attribution par territoire en 2018



PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS

	Propositions	Attributions	Refus	Demandes pour 1 attribution	Délai médian d'attribution (mois)
Lorient Agglomération	3465 ▼	1955 ▼	1502 ▼	2.9	6.7 mois
Blavet Bellevue Océan	66 ▼	68 ▲	8 ▼	2.5	5.3 mois
Pays de Lorient	3531 ▼	2023 ▼	1510 ▼	2.9	6.6 mois
Morbihan	6972 ▼	4195 ▼	2792 ▼	3.4	5.7 mois

REFUS

UN NOMBRE DE REFUS EN BAISSÉ

En 2018, le nombre de refus diminue sur le Pays de Lorient. Une baisse de -4% est constatée sur Lorient Agglomération (soit 61 refus en moins) et sur Blavet Bellevue 14 refus en moins sont totalisés pour n'atteindre que 8 refus sur l'ensemble des propositions réalisées en 2018.

Sur le Pays de Lorient, près de 46% des refus font suite à une proposition effectuée en 2018.

Au regard des motifs de refus, mises à part les non-réponses, la localisation du logement est la principale raison pour laquelle un logement peut être refusé.

Les caractéristiques du logement viennent en 2^{de} position (11%). 29% des motifs de refus sont liés aux caractéristiques intrinsèques du logement.

A noter que 8% des demandeurs ont trouvé une autre solution en dehors du parc social.

MOTIFS DE REFUS	Part en %
Non réponse	24,8%
Localisation inadaptée	14,3%
Caract. du logement inadaptées	11,5%
Logé par ailleurs	7,7%
Taille du logement	7,2%
Non justifié	5,6%
Etage du logement	5,4%
A renouveler ultérieurement	5,3%
Environnement	5,2%
Qualité logt. insatisfaisante	4,8%
Loyer trop élevé	2,8%
Reprise de bien par le bailleur	1,4%
Changement de département	1,0%
Raison professionnelle	0,9%
Logement non disponible	0,5%
Accession à la propriété	0,5%
Préavis	0,4%
Condition suspensive non remplie (ressources)	0,3%
Décès	0,2%
NPAI	0,1%
Type de chauffage	0,1%
TOTAL REFUS	1510

TENSION DE LA DEMANDE

UN DÉCALAGE OFFRE / DEMANDE GRANDISSANT

La tension du marché sur le segment du logement social peut être appréhendée à partir du décalage qu'il peut exister entre l'offre de logements locatifs sociaux et la demande en cours sur la même période.

Sur les graphiques ci-dessous, sont représentées les évolutions conjointes de la demande locative sociale et du parc locatif social sur une base 100 (année de référence 2012).

L'analyse sur cette période révèle à l'échelle du département un décrochage avec une demande en logement social qui progresse

plus rapidement que la production de logements locatifs sociaux. La rupture est clairement identifiable à partir de 2016.

Le même constat peut être effectué sur Lorient Agglomération suivant la même tendance, de par le poids de son offre et de sa demande à l'échelle du Morbihan. En ce qui concerne le territoire de Blavet Bellevue Océan, ce dernier connaît une évolution plus contrastée de son parc de logement alternant baisse et hausse de son volume. La demande quant à elle marque bien cette forte progression constatée en 2016 mais l'écart entre les courbes s'avère moins important que sur Lorient Agglomération.

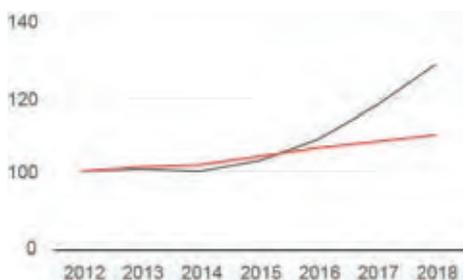
DES DIFFICULTÉS ACCRUES POUR LA PRODUCTION DE LLS

Le manque de logements locatifs sociaux pour répondre à la demande est un fait. L'évolution des normes, l'augmentation des prix de la construction, sans oublier les modifications apportées par les différentes mesures de la loi ELAN, contraignent aujourd'hui les bailleurs sociaux dans leur activité de production de logements.

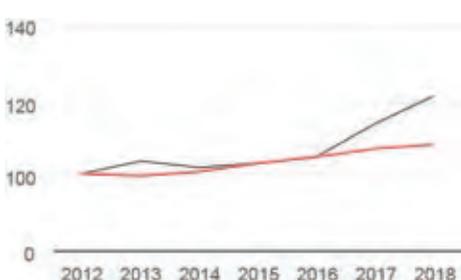
La sortie de nouveaux logements demandera plus de temps, plus de moyens et ce dans un contexte de demande qui progresse plus rapidement et des besoins toujours plus importants d'un public qui se paupérise un peu plus chaque année.

Évolution depuis 2012 (base 100) de la demande et du parc locatif social

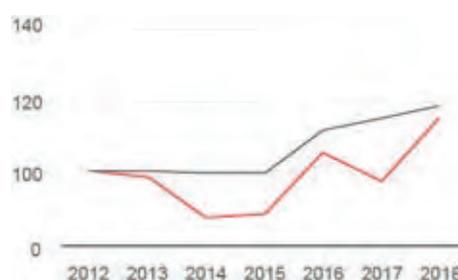
► MORBIHAN



► LORIENT AGGLOMÉRATION



► BLAVET BELLEVUE OCÉAN



— Offre locative — Demande locative

TENSION DE LA DEMANDE : TAUX DE SUCCÈS

TAUX DE SUCCÈS SELON LA TAILLE DU LOGEMENT

Le taux de succès correspond au ratio entre le nombre d'attribution au cours de l'année n et le nombre de demandes en cours en fin d'année n.

En prenant l'angle de la taille des logements, le taux de succès apparaît plus élevé sur les logements de 3 et 4 pièces avec respectivement 43% et 46% sur Lorient Agglomération. Les taux les plus faibles concernent les petits logements de 1 et 2 pièces, faisant l'objet (proportionnellement) de plus de demandes que d'attributions.

Sur Blavet Bellevue Océan, les grands logements présentent les meilleurs taux de succès avec plus de 50%. Les demandes avec les taux de satisfaction les plus faibles concernent les T1 et les T3.

TAUX DE SUCCÈS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

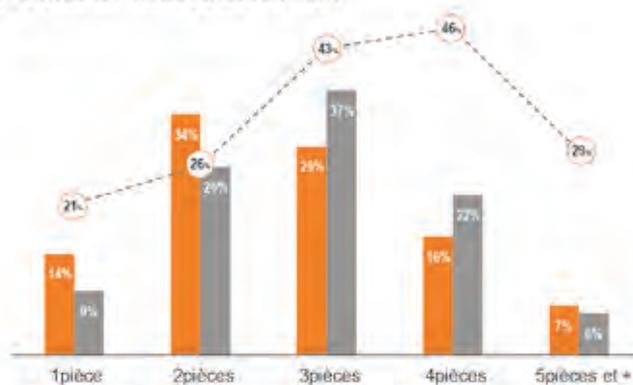
En s'intéressant aux statuts des demandeurs et attributaires d'un logement social, les locataires du parc social présentent un taux de succès de 27% sur Lorient Agglomération, inférieur au niveau moyen (34%). Les meilleurs taux concernent les demandeurs en situation de logement précaire, souvent prioritaires (44%), ainsi que les ménages en structures d'hébergement spécifique (42%).

Sur Blavet Bellevue Océan, le taux de succès moyen est de 40%. Les demandes émanant de locataires du secteur privé présentent le meilleur taux (57%) suivi par les propriétaires occupants (47%).

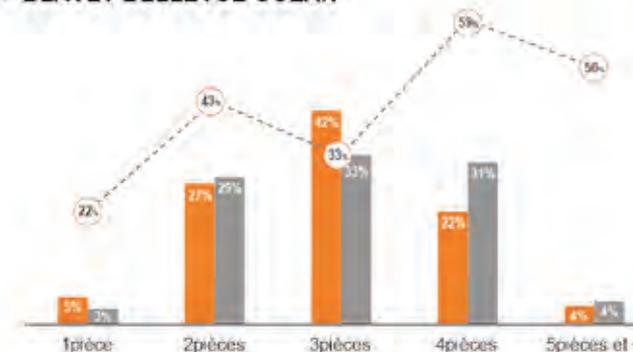
Les locataires HLM et les ménages en logement précaire affichent les plus faibles taux, notamment cette dernière catégorie où on note une part d'attributions (36%) inférieures de 10 points à celle de la demande (26%).

Taux de succès selon la taille des logements demandés (2018)

► LORIENT AGGLOMÉRATION



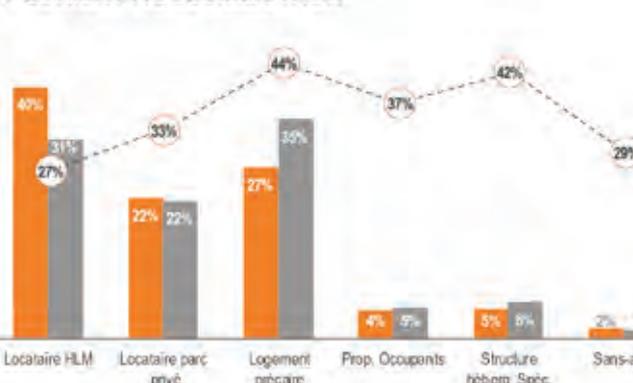
► BLAVET BELLEVUE OCÉAN



—○— Taux de succès ■ Demandes au 1er janvier 2019 ■ Attributions 2018

Taux de succès selon le statut d'occupation des demandeurs (2018)

► LORIENT AGGLOMÉRATION



► BLAVET BELLEVUE OCÉAN

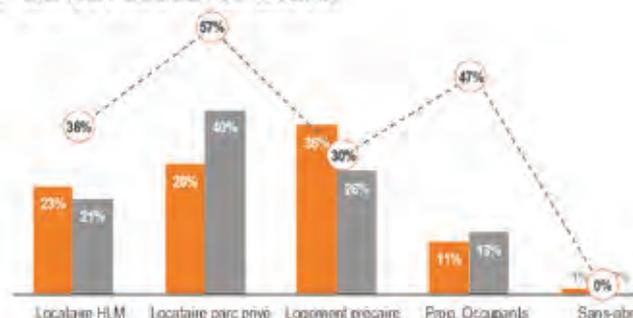


TABLEAU RÉCAPITULATIF

	Demandes	Évolution (absolue)	Part demande externe	Demande externe de plus de 2 ans	Attributions	Délais d'attributions	
						Interne	Externe
BRANDERION	7	1	71%	-	2	-	-
BUBRY	4	-1	75%	1	0	-	-
CALAN	4	0	75%	1	1	-	-
CAUDAN	139	55	60%	7	31	7.1	3.8
CLEGUER	21	-8	95%	6	5	-	-
GAVRES	19	-4	79%	3	3	-	-
GESTEL	25	-8	72%	2	12	-	1.8
GROIX	40	2	75%	6	9	-	-
GUIDEL	147	-34	64%	9	79	9.4	5.5
HENNEBONT	469	46	58%	27	247	8.2	4.9
INGUINIEL	4	-4	75%	1	4	-	-
INZINZAC LOCHRIST	63	10	75%	2	47	-	3.4
LANESTER	771	37	52%	45	274	10.6	4.6
LANGUIDIC	61	-1	77%	6	42	7.8	3.9
LANVAUDAN	4	2	100%	-	6	-	-
LARMOR PLAGES	203	43	62%	21	37	7.3	5.9
LOCMIQUELIC	58	-2	67%	5	20	-	9
LORIENT	2850	133	60%	186	891	10.1	7.2
PLOEMEUR	338	24	57%	21	88	11.9	6.7
PLOUAY	42	4	79%	1	14	-	4
PONT SCORFF	57	11	56%	2	21	-	3.9
PORT LOUIS	68	-9	74%	12	14	-	6.6
QUEVEN	178	59	63%	8	37	4.4	3.4
QUISTINIC	5	-14	80%	-	5	-	-
RIANTEC	130	-9	74%	8	66	10.2	5.9
LORIENT AGGLOMÉRATION	5707	333	60%	380	1955	9.5	5.5
KERVIGNAC	68	16	74%	1	35	-	3.6
MERLEVEZ	23	-4	78%	2	6	-	-
NOSTANG	6	5	50%	-	3	-	-
PLOUHINEC	65	10	82%	6	23	-	4.7
STE HELENE	6	-1	83%	-	1	-	-
BLAVET BELLEVUE Océan	168	26	77%	9	68	8.7	4.6
MORBIHAN	14149	1195	65%	1129	4195	8.5	5.1



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan



RÉALISATION : Observatoire de l'Habitat - ADIL du MORBIHAN

PUBLICATION : ADIL du MORBIHAN

CONTACT : ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aiglon
Quai du Pénstyle
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org
p.abiven@adil56.org / y.hidot@adil56.org