

Le logement social en Bretagne

Repères 2023*

CHIFFRES CLÉS



185 807 logements familiaux gérés (dont 22,5 % de pavillons) et **33 486 places en hébergement collectif**



8,7 % de taux de rotation



1 ménage sur 2 est constitué d'une **personne seule**



52 % des locataires sont **bénéficiaires de l'APL**



16 473 attributions et **96 430 demandes en cours**



Moins d'1 demande sur 3 est une **demande de mutation**



5 558 nouveaux logements locatifs sociaux agréés (PLUS/PLAI/PLS)



783 M€ investis dans la **production locative** et **accession** (source Harmonia 2022)



351 M€ investis dans la **réhabilitation** et le **gros entretien** (source Harmonia 2022)



799 logements en accession neuve livrés



11 394 emplois générés dans le **secteur du bâtiment** (source Harmonia 2022)



ARO Hlm
BRETAGNE

Association régionale
de l'Habitat Social

© Archipel Habitat Jean-François Mollière

32 organismes, employant plus de 3 250 salariés, adhèrent à L'Association Régionale des Organismes Hlm

4 missions



Représentation
du mouvement



Interface
instances
nationales



Animation
professionnelle



Appui inter-
organismes

*

Cette plaquette retrace l'activité des 32 organismes adhérents à l'ARO Hlm Bretagne. Ne sont pas intégrés les 6 000 logements sociaux communaux, ni les 2 701 logements gérés par la Foncière Logement, ICF Atlantique, la SNI, La Nantaise d'Habitation, SOLIHA Bretagne, Habitat et Humanisme, Immobilière Podeliha, Entreprendre pour humaniser la dépendance.

Pour plus d'infos :

www.arohlm-bretagne.org



DEMANDE ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

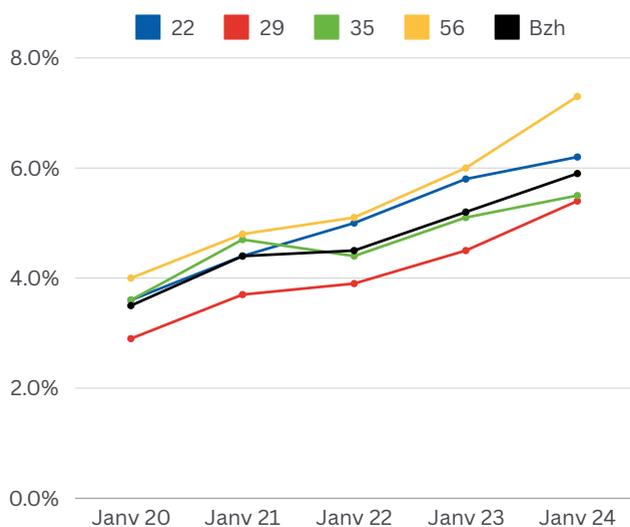
Sources : ARO hlm Bretagne / CREHA Ouest

Une forte augmentation de la demande

- ⇒ Une progression de 46 % sur 5 ans et de 6,2 % en 2023
- ⇒ Une pression de la demande en hausse sur l'ensemble des départements

— Pression de la demande externe

Nombre de demandes externes /
Nombre d'attributions à des demandeurs externes



©Le Logis Breton Pascal Leopold

96 430 demandes en cours fin 2023, dont 2/3 concernent des demandeurs non logés dans le parc Hlm

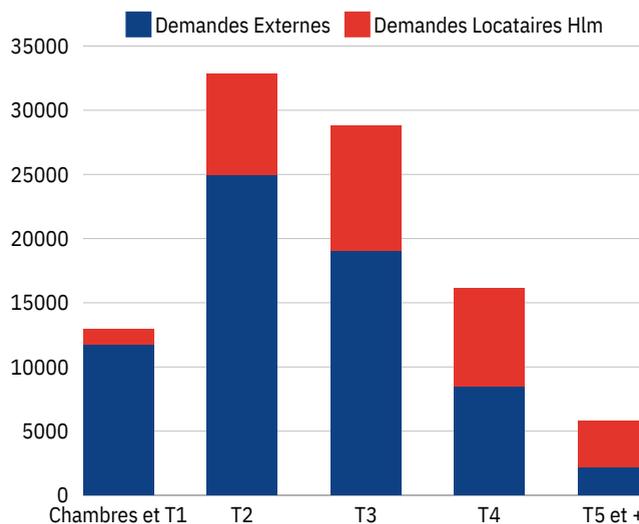
- ⇒ Délai moyen d'attente des demandeurs : 19,7 mois (16,8 mois pour les demandes externes et 25,9 mois pour les demandes de locataires Hlm)
- ⇒ 70 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm(1)
- ⇒ 51 % des demandeurs sont des personnes seules
- ⇒ 28 % des demandeurs sont des familles monoparentales
- ⇒ 64 % des demandes portent sur des T2 et des T3
- ⇒ 8 % des ménages ont besoin d'un logement adapté à un handicap

(1) Les plafonds Hlm :

- ⇒ **60 % des plafonds PLUS =**
1 132 €/mois* pour une personne seule et
2 194 €/mois* pour un couple avec 2 enfants
- ⇒ **20 % des plafonds PLUS =**
377 €/mois* pour une personne seule
et 731 €/mois* pour un couple avec 2 enfants

* Revenu Fiscal de Référence

— Les demandes par typologie de logement

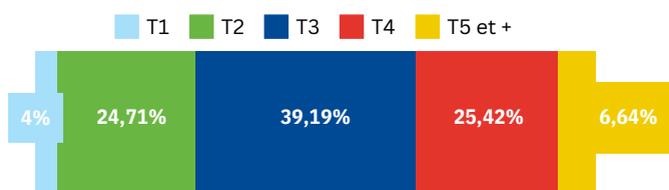


GESTION, REQUALIFICATION ET ENTRETIEN DU PARC DE LOGEMENTS

Sources : RPLS au 01/01/2023 Base Foyers ARO hlm Bretagne au 31/12/2022,

- ⇒ Les organismes bretons gèrent 186 000 logements locatifs familiaux (dont 77,3 % en collectif)
- ⇒ 34 339 logements se trouvent en quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV)

— Typologie du patrimoine locatif :

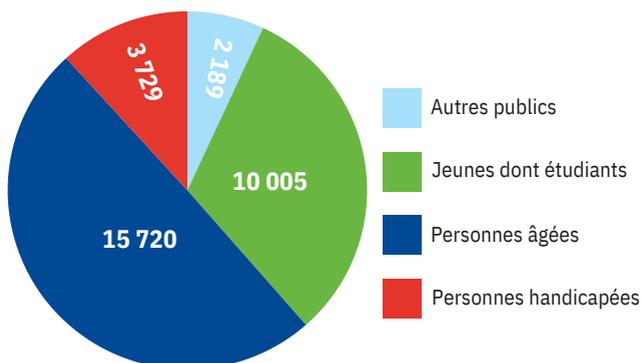


En 2023, 1051 places en hébergement collectif ont été agréées. Soit :

- ⇒ 254 places agréées en FPA
- ⇒ 34 places agréées en FPH
- ⇒ 257 places agréées pour les jeunes (dont FJT)
- ⇒ 437 places en résidence étudiante

Sources : DREAL Bretagne

— Les places d'hébergement selon les publics accueillis en 2023



Réhabilitation et entretien du parc

- ⇒ 351 millions d'€ investis dans la réhabilitation et le gros entretien
- ⇒ Une performance énergétique supérieure à la moyenne nationale : plus de 60 % du parc classé en A/B/C (contre 46 % au niveau national) et moins de 1 % classé en étiquette F/G



© Keredes Marc Josse Noyal Châtillon-sur-Seiche

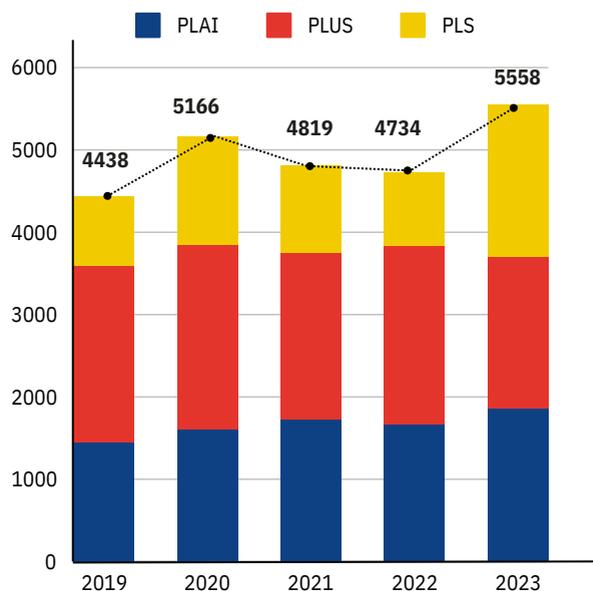
PROGRAMMATION EN LOGEMENTS (LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX)

Source : DREAL Bretagne, SIAP

Plus de 5 558 logements sociaux agréés en 2023

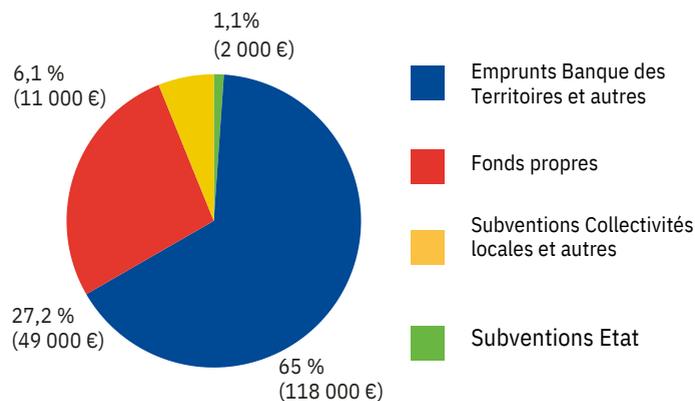
- ⇒ 3 701 logements PLUS/PLAI (-3,5 %) et 1853 logements PLS financés (+106,35, 3 %)
- ⇒ En moyenne 3 750 logements PLUS/PLAI agréés par an depuis 5 ans
- ⇒ 783 millions d'€ investis en 2022 par les organismes dans la construction locative (source Harmonia 2022)
- ⇒ La VEFA est en augmentation (+ 50%)

— Nombre de logements agréés



— Plan de financement moyen d'un logement PLUS/PLAI neuf en 2023

Prix de revient moyen pour un T3 : 180 000 €/logement



Des politiques locales de l'habitat dynamiques :

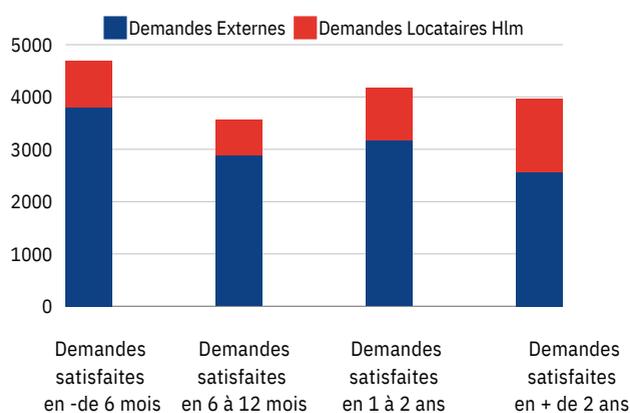
- ⇒ 11 délégataires des aides à la pierre au 31 décembre 2023
- ⇒ Couverture importante de la région par 35 PLH intercommunaux exécutoires et 15 en cours d'études (dont 23 PLH obligatoires)



Taux de satisfaction des demandes en forte chute

- ⇒ 16 473 attributions de logements en 2023
- ⇒ Baisse des attributions de -5.6 % entre 2022 et 2023 (-19.5% par rapport à 2019)
- ⇒ 76% des attributions à des demandeurs externes
- ⇒ 51 % des demandes satisfaites avaient moins d'un an
- ⇒ Délai moyen d'attribution = 17.7 mois, alors qu'il était de 15.4 mois en 2022.

— Délai de satisfaction des demandes



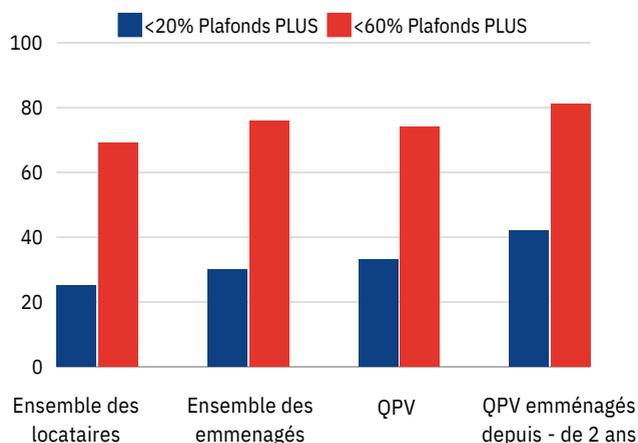
©Aiguillon Construction Vern sur Seiche

Stabilité de l'occupation du parc social

Selon l'enquête OPS réalisée en 2022 :

- ⇒ 67 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS
- ⇒ Près d'1 locataire sur 4 dispose de revenus inférieurs à 20 % des plafonds
- ⇒ En QPV c'est 1 locataire sur 3 qui est en-dessous de 20 % des plafonds
- ⇒ 48 % de personnes seules
- ⇒ 25 % de familles monoparentales
- ⇒ 52 % des locataires bénéficient de l'APL (1/3 des Loyers et charges)

— Les revenus des locataires en % des plafonds Hlm



Qui sont les nouveaux locataires ?

- Plus de 3 locataires sur 4 ont des ressources **inférieures à 60 %** des plafonds
- 33 % ont des ressources **inférieures à 20 %** des plafonds
- 37 % sont des **personnes seules**
- 37 % sont des **familles monoparentales**
- 74 % des ménages **comportent un seul adulte**
- 28 % ont **moins de 30 ans**
- 27 % ont **plus de 50 ans**
- Plus de 8 logements attribués sur 10 sont des **appartements**
- 41 % sont des **T3**



© NEOTOA Chantepie C.Ablain

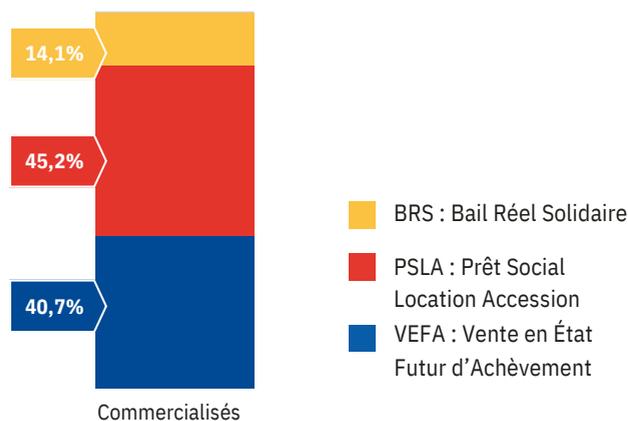
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET SYNDIC

Sources : ARO hlm Bretagne, SGA HLM

Une activité impactée par la crise

- ⇒ 212 M€ investis
- ⇒ 62 opérations d'accession sociale
- ⇒ 799 logements commercialisés
- ⇒ 1019 logements mis en chantier

— Accession



- ⇒ 366 logements anciens vendus
- ⇒ + de 900 copropriétés gérées
- ⇒ 6 millions d'euros d'aides versées à des ménages modestes par les SACICAP du réseau PROCIVIS dans le cadre de leurs missions sociales (aides aux propriétaires occupants et aux copropriétés dégradées)

Le succès des Organismes Fonciers Solidaires

La loi ALUR a créé un nouvel acteur foncier : l'organisme foncier solidaire (OFS) destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti.

Le BRS en Bretagne en 2023 :

6 OFS agréés

- Foncier Coopératif Malouin
- Foncier Solidaire Rennes Métropole
- L'OFS du Grand-Ouest
- OFS Groupe CIB
- OFS Golfe du Morbihan / Vannes Agglomération
- OFS Procivis Bretagne Ouest

9 organismes de logement social agréés OFS

- Aiguillon Construction
- Archipel Habitat
- Emeraude Habitation
- Espacil Accession
- Espacil Habitat
- La Rance
- Morbihan Habitat
- Neotoa
- Keredes Promotion Immobilière