



L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN MORBIHAN

SOMMAIRE

Qui a le droit au logement social ?.....	1
Structure et occupation du parc locatif social.....	2
Demande locative sociale.....	7
Demande interne.....	9
Demande externe.....	10
Attribution.....	11
Tension de la demande.....	12
Tableaux récapitulatifs par EPCI.....	13
Sources de données et lexique.....	14

39 061

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
au 1^{er} janvier 2024

21 019

DEMANDES LOCATIVES SOCIALES
au 1^{er} janvier 2025

2 672

ATTRIBUTIONS
au cours de l'année 2024

Publication :

ADIL du Morbihan

Direction de la publication : Elise Demay

Réalisation : Jeanne Le Corre, Falilou Mbacke, Benoît Le Merrer

QUI A LE DROIT AU LOGEMENT SOCIAL ?

Pour demander un logement social, il faut :

- ▶ Etre de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement en France, c'est-à-dire être titulaire d'un titre de séjour en cours de validité
- ▶ Louer le logement en tant que résidence principale
- ▶ Ne pas dépasser un niveau de ressources défini en fonction de la composition familiale (cf. tableau ci-dessous)

Catégorie de ménage	Revenu Fiscal de Référence 2023 (avis d'imposition 2024) de l'ensemble des personnes occupant le logement pour l'année 2025
1 adulte	23 201 €
2 adultes (excepté les jeunes ménages dont la somme des âges est inférieure à 55 ans) ou 1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion avec la mention invalidité	30 984 €
2 adultes + 1 personne à charge ou 1 adulte + 1 personne à charge ou 1 jeune ménage (2 adultes dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins 1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion avec la mention invalidité	37 259 €
2 adultes + 2 personnes à charge ou 1 adulte + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une personne titulaire de la carte mobilité inclusion avec la mention invalidité	44 982 €
2 adultes + 3 personnes à charge ou 1 adulte + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion avec la mention invalidité	52 915 €
2 adultes + 4 personnes à charge ou 1 adulte + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion avec la mention invalidité	59 636 €
Par personne supplémentaire	6 652 €

COMMENT FAIRE SA DEMANDE ?

Pour effectuer une demande de logement, vous pouvez :

- ▶ soit saisir votre demande depuis le site : www.demandelogement56.fr , rubrique «Créez votre demande»
- ▶ soit télécharger le formulaire Cerfa_5 ou le retirer auprès d'un bailleur social ou d'Action Logement. Renseignez avec soin les différentes rubriques, joignez les justificatifs qui vous sont réclamés et déposez le auprès d'un bailleur social ou d'Action Logement.

CONNAITRE LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL

Pour connaître les chiffres clés du logement social dans l'Ouest à différentes échelles géographique : [Tableaux de bord du Creha Ouest](#)

STRUCTURE ET OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN MORBIHAN...

Au 1^{er} janvier 2024, la Bretagne comptait 193 072 logements locatifs sociaux. Le département de l'Ille-et-Vilaine concentrait à lui seul 78 528 de ces logements, soit 41 % de l'ensemble du parc breton. Près de 45 000 d'entre eux sont localisés sur le territoire de Rennes Métropole, ce qui témoigne du poids majeur de l'agglomération rennaise dans l'offre régionale de logement social. Le Morbihan, quant à lui, représente environ 20 % du parc breton.

Le graphique ci-contre compare l'évolution du parc de logements locatifs sociaux en Morbihan et en Bretagne, en prenant 2021 comme année de référence. Sur la période 2021-2024, le parc locatif social breton a enregistré une hausse de 5%. Parmi les quatre départements, le Morbihan affiche la plus faible progression, avec une augmentation de 3 % de son parc locatif social sur ces quatre années. À titre de comparaison, les autres départements ont connu des hausses plus marquées : +7 % en Ille-et-Vilaine, +6 % en Finistère et +4 % dans les Côtes-d'Armor.

En 2024, le département du Morbihan se distingue comme celui qui enregistre le plus faible nombre de mises en service de logements locatifs sociaux parmi les quatre départements bretons, comme le met en évidence la carte ci-contre. Cette tendance contraste fortement avec celle observée en Ille-et-Vilaine, qui concentre à elle seule près de la moitié des nouveaux logements sociaux mis en service au cours de l'année. Plus précisément, sur les 1 844 logements livrés dans le département, 1 306 ont été produits sur le territoire de Rennes Métropole.

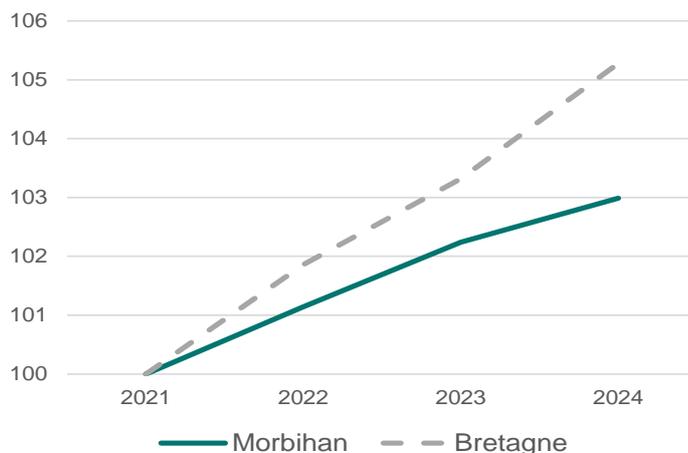
Dans les autres départements, le Finistère accueille 21 % des logements sociaux mis en service en 2024, suivi des Côtes-d'Armor avec 16 %, tandis que le Morbihan ferme la marche avec seulement 14 %. Ces chiffres traduisent des dynamiques territoriales contrastées en matière de construction de logements locatifs sociaux

Nombre de logements locatifs sociaux sur les départements bretons au 1^{er} janvier 2024



Source : RPLS 2024

Evolution comparée du volume de logements locatifs sociaux (base 100 = 2021)



Source : RPLS 2021-2024

Nombre de logements locatifs sociaux mis en service sur les départements bretons au cours de l'année 2023



Source : RPLS 2024

... LIÉ A DES FACTEURS STRUCTURELS, CONJONCTURELS ET ÉCONOMIQUE

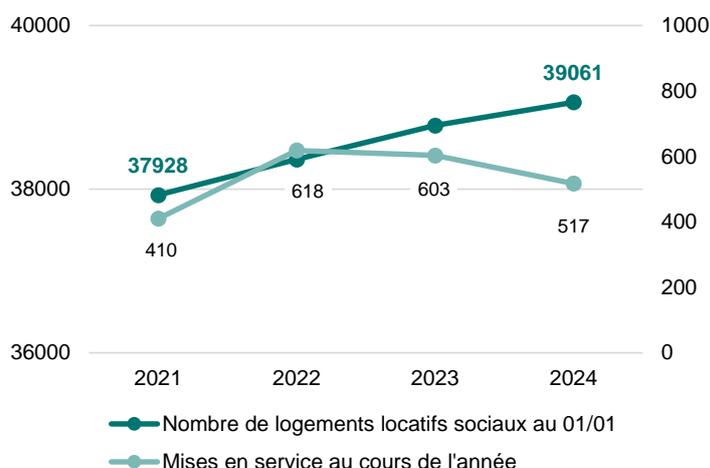
Au 1^{er} janvier 2024, le parc de logements locatifs sociaux en Morbihan, selon le recensement RPLS, comptait 39 061 logements, soit une augmentation de +0,7 % par rapport au 1^{er} janvier 2023. Cette progression reste inférieure à celle des deux années précédentes, qui enregistraient une hausse de 1,1 %.

En 2023, 517 logements ont été mis en service, soit environ une centaine de moins que les deux années précédentes. Cette baisse des mises en service de logements sociaux s'explique par un ensemble de facteurs structurels, conjoncturels et économiques.

Parmi ces freins, on trouve les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour financer la construction de nouveaux logements, et ce malgré le soutien actif des collectivités territoriales morbihannaises, notamment à travers l'émission de titres participatifs, une démarche innovante dans le secteur du logement social. La pression foncière, qui renchérit le coût des terrains, rend également les opérations plus difficiles à équilibrer financièrement.

L'opposition croissante des riverains, souvent structurée en collectifs, constitue un autre facteur majeur de ralentissement des projets de construction. Cette contestation se traduit fréquemment par des recours juridiques lors des demandes de permis, entraînant des délais accrus. Par ailleurs, Morbihan Habitat, premier bailleur social du département en termes de patrimoine, s'engage depuis plusieurs mois dans une vaste opération de réhabilitation de son parc immobilier. Ces opérations, qui incluent parfois des démolitions-reconstructions, pèsent lourdement sur les finances du bailleur sans pour autant permettre la création de logements supplémentaires. Enfin, c'est l'ensemble du secteur de la construction qui traverse actuellement une crise profonde, impactant durablement les capacités de production de logements sociaux. Le graphique ci-contre met en évidence une baisse significative du nombre de logements mis en chantier. Il montre que, malgré un contexte global de ralentissement de la construction, un effort particulier semble avoir été maintenu en faveur du logement social.

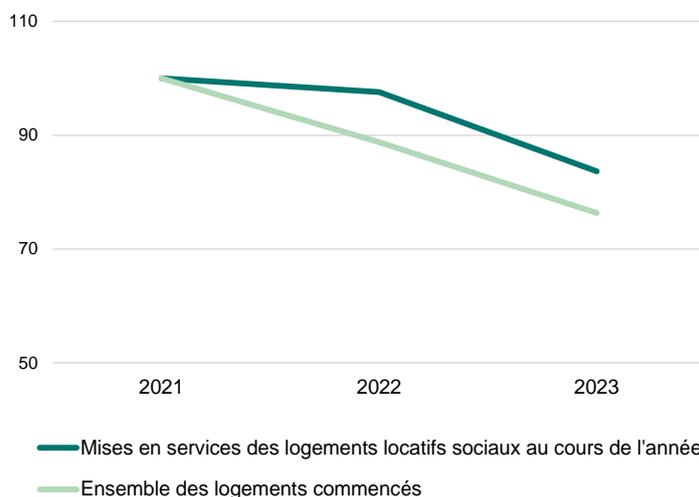
Évolution du nombre de logements locatifs sociaux et des mises en services sur le Morbihan (2021-2024)



Source : RPLS 2021-2024



Évolution du nombre de logements locatifs sociaux mis en services comparée à l'ensemble des logements commencés (base 100 = 2021)



Sources : RPLS 2021-2024
Sit@del au 21/03/2025

UNE CONCENTRATION HISTORIQUE DU PARC SUR LES DEUX AGGLOMÉRATIONS DU MORBIHAN

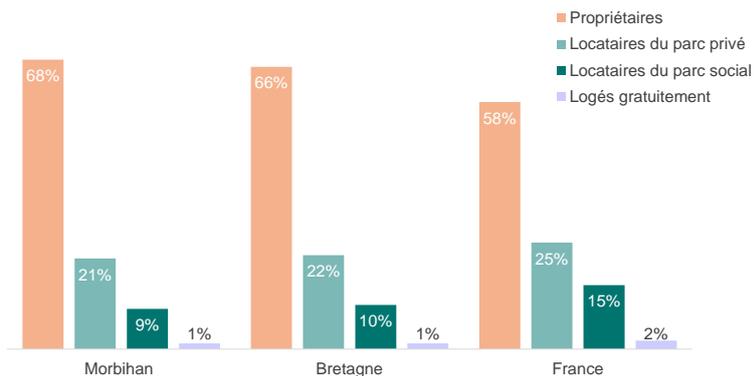
D'après le dernier recensement de l'INSEE en 2021, le poids du parc social dans le Morbihan est comparable à celui de la Bretagne. La région se caractérise par une prédominance de résidences principales occupées par leurs propriétaires. Le parc social représente 9 % des résidences principales dans le Morbihan, contre 10 % en Bretagne. Ces chiffres restent bien inférieurs à la moyenne nationale, où le logement social constitue 15 % des résidences principales, avec une proportion plus faible de propriétaires occupants.

À l'échelle du Morbihan, plus de 75 % du parc de logements locatifs sociaux est concentré dans les agglomérations de Lorient (46 %) et de Vannes (30 %). Cette répartition résulte principalement de la dynamique d'urbanisation, de la densité démographique et de la concentration des fonctions économiques, éducatives et sociales dans ces deux pôles urbains. La demande en logement social y est naturellement plus forte. Par ailleurs, l'héritage industriel et portuaire de Lorient a favorisé une production significative de logements sociaux au cours du XXe siècle. Ces deux territoires ont également été des cibles prioritaires des politiques nationales du logement, notamment entre les années 1950 et 1980, période durant laquelle l'État a encouragé la construction massive de logements accessibles. Enfin, Lorient et Vannes sont les seules agglomérations morbihannaises soumises à la loi SRU, qui impose un taux minimal de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.

En 2023, 41 % des nouveaux logements locatifs sociaux livrés se situent sur Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, suivi de Lorient Agglomération avec 37 %. Auray Quiberon Terre Atlantique enregistre 14 % des mises en service, tandis que Blavet Bellevue Océan Communauté et Centre Morbihan Communauté représentent respectivement 7 % et 2 %.

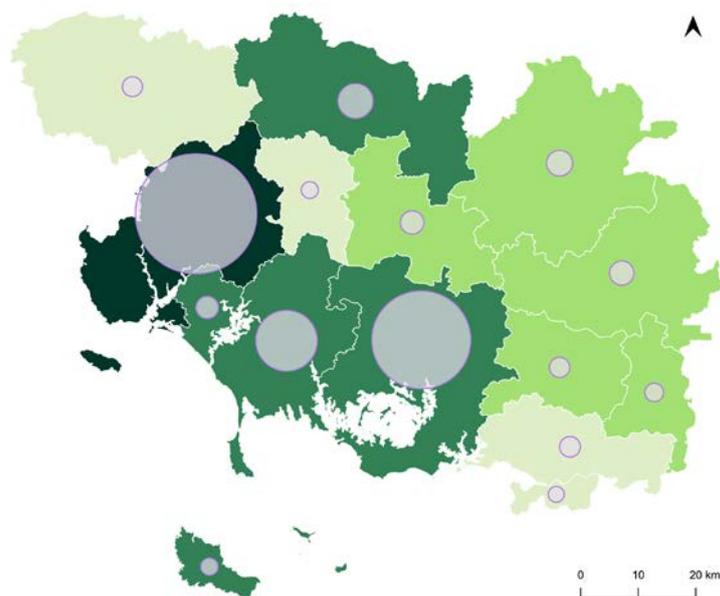
A noter que 233 logements locatifs sociaux sont sortis du parc au cours de l'année 2023, c'est 7 % de plus qu'en 2022. Parmi eux, 157 ont été démolis à Vannes, Grand-Champ et Lorient, où le quartier Frébault fait l'objet d'une restructuration en profondeur. En parallèle, 56 logements ont été vendus à leurs occupants.

Répartition des logements selon le statut d'occupation

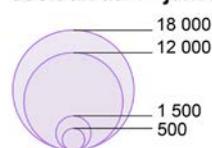


Source : INSEE 2021

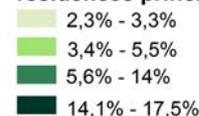
Volume de logements locatifs sociaux et taux d'équipement



Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024



Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 dans les résidences principales



Sources : IRLS 2024 - INSEE 2021
Région : ADIL 56
Méthodologie : Cercles proportionnels et ruptures naturelles
Date : 04/2024



ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES ET INADÉQUATION DU PARC SOCIAL

Depuis le début des années 1970, le nombre de personnes par ménage diminue, indépendamment de leur statut d'occupation.

Dans le Morbihan, la taille moyenne des ménages du parc social est inférieure à celle de l'ensemble des ménages, avec 1,94 personne par ménage contre 2,07. Ce phénomène de desserrement des ménages entraîne une augmentation du nombre de résidences principales nécessaires pour loger 1 000 locataires du parc social, passant de 511 logements en 2010 à 516 en 2021.

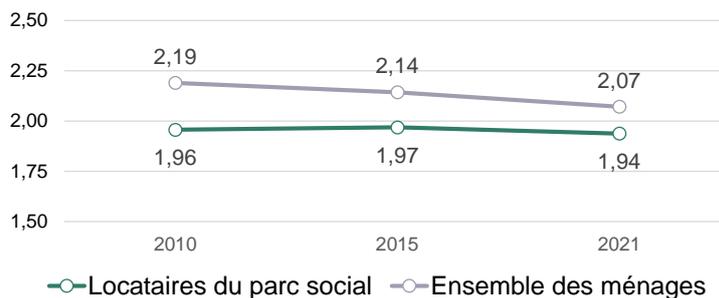
Par ailleurs, la composition des ménages du parc social révèle une forte proportion de personnes vivant seules, représentant plus de quatre foyers sur dix. Cette situation exerce une tension accrue sur l'offre de petits logements.

Or, à ce jour, 69 % du parc social est constitué de logements de grande taille (T3 et plus). Cependant, un effort de construction a été observé en faveur des logements de type T2, qui représentent près d'un tiers des nouvelles constructions sur les deux dernières périodes étudiées (2006-2020 et après 2020). À l'inverse, les logements de cinq pièces ou plus ne constituent plus que 2 % des constructions réalisées au cours des cinq dernières années.

À l'échelle des intercommunalités, la répartition des ménages composés d'une seule personne est inégale. En effet, dans 8 des 15 EPCI morbihannais, plus de 50 % des locataires du parc social vivent seuls, avec un pic de 63 % sur le territoire de Roi Morvan Communauté. Or, seul 40 % du parc social de l'EPCI est composé d'appartements d'une ou deux pièces, entraînant potentiellement des situations de sous-occupation.

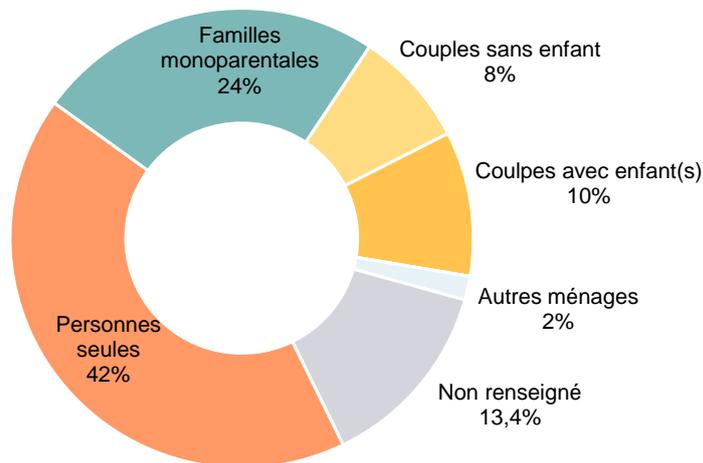


Évolution de la composition familiale des ménages locataires du parc social et de l'ensemble des ménages du Morbihan



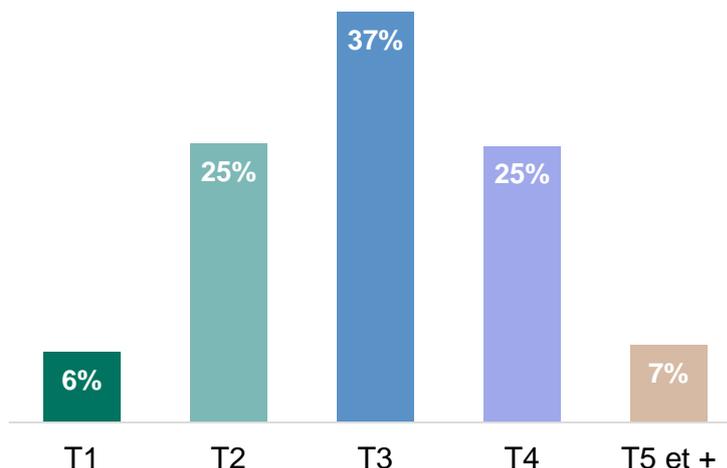
Source : INSEE RP 2021

Composition familiale des ménages du parc social



Source : OPS 2022

Répartition du parc locatif social morbihannais par taille



Source : RPLS au 01/01/2024

2/3 DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL SONT ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT PLAI

Dans le parc social du Morbihan, comme à l'échelle régionale et nationale, le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est majoritaire.

Le graphique ci-contre montre la répartition des types de logements construits au cours des cinq dernières années. Dans l'ensemble du parc, le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), qui correspond au plafond de ressources le plus bas, représente seulement 10 % des logements. Cependant, un logement sur cinq de ce type a été mis en service il y a moins de 5 ans. Par ailleurs, 64 % des ménages locataires du parc social sont éligibles à un logement PLAI (plafonds de ressources inférieurs à 60 % des plafonds du PLUS).

Le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), qui concerne les logements dits intermédiaires, représente 1 % du parc. Ce type de logement est principalement situé sur Lorient Agglomération et dans quelques autres EPCI. 11% de ce type de produit a été mis en service il y a moins de 5 ans.

Concernant les nouveaux emménagés, leur situation se révèle plus précaire que celle de l'ensemble des occupants du parc social. En effet, 70 % des emménagés récents sont éligibles à un logement PLAI, soit 6 points de plus que l'ensemble des locataires.

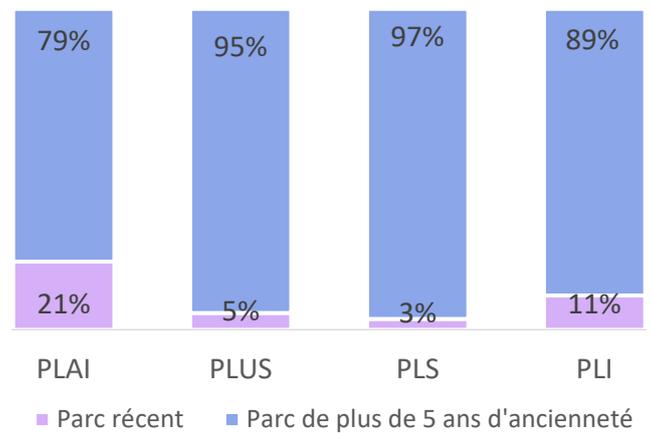
En 2024, plus des deux tiers des ménages ayant obtenu une attribution d'un logement locatif social disposaient d'au moins un critère de priorité. Il s'agit, pour beaucoup, de ménages en situation de mal-logement, hébergés de manière précaire ou dépourvus de logement. D'autres situations justifient également un traitement prioritaire, telles que la présence d'une personne en situation de handicap au sein du ménage, ou l'exposition à des violences intrafamiliales. Certains ménages cumulent plusieurs formes de vulnérabilités, ce qui renforce la nécessité d'un relogement rapide et adapté. Dans ce contexte, certains logements sont attribués via des contingents, c'est-à-dire des logements sociaux attribués sur la base de droits de réservation détenus par des partenaires institutionnels (préfecture, communes, Action Logement, etc.) Le contingent préfectoral, en particulier, permet la mise en œuvre du Droit au logement opposable (DALO), qui permet à des ménages, reconnus comme prioritaires par la commission départementale, de faire valoir leur droit à un logement adapté dans des délais raisonnables. Ce dispositif vise à répondre aux situations les plus critiques, en mobilisant une partie du parc social disponible au profit des publics les plus vulnérables.

Mode de financement des logements locatifs sociaux



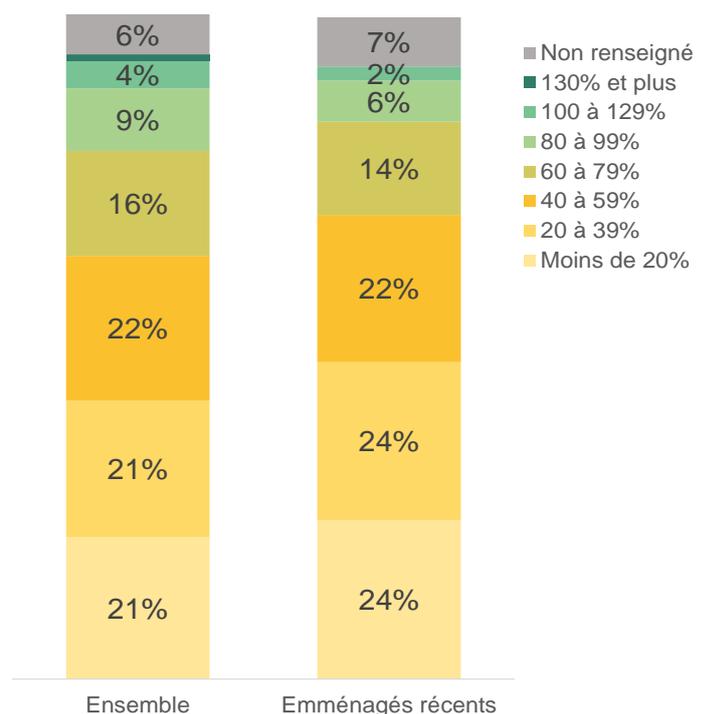
Source : RPLS au 01/01/2024

Répartition du parc locatif social morbihannais par mode de financement et ancienneté dans le parc



Source : RPLS au 01/01/2024

Comparaison des revenus selon les plafonds PLUS de l'ensemble des locataires et des emménagés récents



Source : OPS 2022

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

FORTE PRESSION DE LA DEMANDE D'ACCÈS AU PARC LOCATIF SOCIAL ...

En 2024, 11 024 demandes ont été créées portant ainsi le nombre de demandeurs à 21 019. Par ailleurs, près de 7 demandeurs sur 10 résident en dehors du parc social et souhaitent l'intégrer. Depuis 2021, la demande de logements locatifs sociaux a fortement augmenté. Cette tendance s'est poursuivie ces dernières années. Toutefois, au 1^{er} janvier 2025, le graphique ci-dessous montre un léger ralentissement de la demande externe, avec une hausse de seulement 1 % par rapport à l'année précédente, alors qu'entre 2017 et 2024, la demande progressait d'au moins 5 % par an.

Concernant les demandes internes, c'est-à-dire les mutations au sein du parc social, elles ont également connu un pic, plus mesuré, après la crise sanitaire. Depuis, elles se sont stabilisées, augmentant de 1 à 2 % par an.

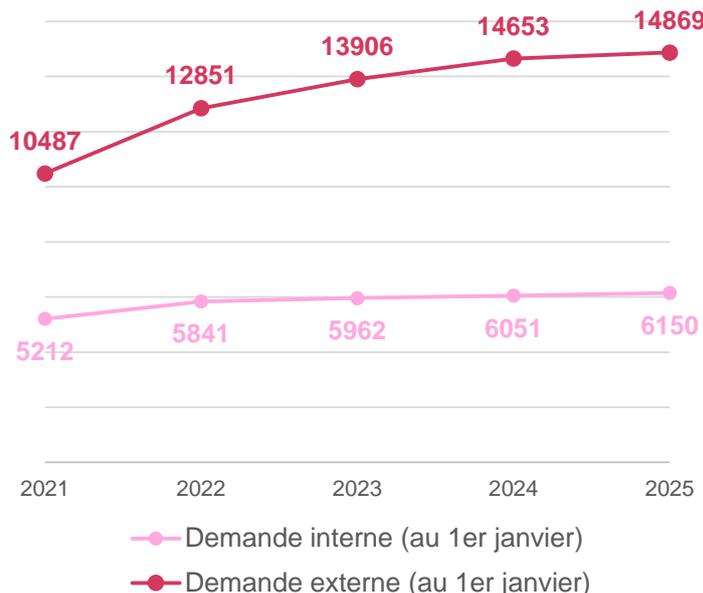
... FACE À UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ TRÈS TENDU

Les raisons qui motivent une demande de logement social varient d'un ménage à l'autre. Le graphique ci-contre recense les principaux motifs. On observe que les demandeurs résidant actuellement dans le parc privé s'orientent vers le logement social principalement parce que leur logement est trop petit, trop cher ou repris par leur propriétaire. On peut supposer que, compte tenu de la crise du logement, ces ménages ont des difficultés à retrouver un logement abordable dans le parc privé.

Le marché locatif privé morbihannais a connu l'une des plus fortes hausses des loyers entre 2021 et 2023, en comparaison avec le reste du territoire national*. Cette pression immobilière est renforcée par l'attractivité résidentielle du département.

Par ailleurs, une part importante des demandes provient de ménages qui suite à une séparation souhaitent intégrer le parc social. L'accès au parc privé demeure particulièrement difficile pour les familles monoparentales, dont la situation financière repose sur un revenu unique.

Evolution conjointe de la demande interne et externe sur le Morbihan entre 2021 et 2025

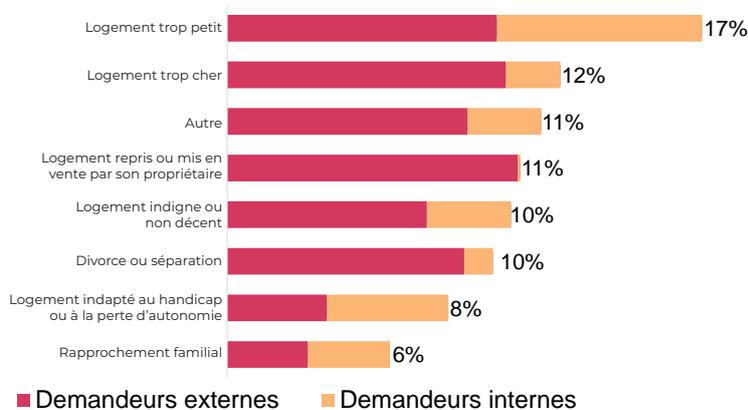


Sources : FDLS 2021-2025 - CREHA OUEST



Les Terrasses du Scorff - Lanester
Crédit photo : ADIL 56

Principaux motifs de la demande interne et externe au 1^{er} janvier 2025



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

* Source : Observatoires locaux des loyers (OLL) et Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL). Les loyers du parc privé en France : À partir des résultats 2023 des observatoires locaux des loyers. Observatoires des loyers, mars 2025, www.observatoires-des-loyers.org

UNE PRESSION EXTERNE PLUS INTENSE SUR L'EST DU DÉPARTEMENT

En lien avec la localisation du parc, la demande locative sociale est concentrée à 70% sur les deux agglomérations. Par conséquent, la pression locative externe y est plus faible.

À l'inverse, ce sont les trois communes morbihannaises de Cap Atlantique qui enregistrent la pression locative externe la plus élevée, atteignant 103 %. Autrement dit, au 1^{er} janvier 2025, le nombre de demandeurs externes dépasse celui des logements locatifs sociaux présents sur le territoire. Arc Sud Bretagne connaît une situation presque similaire, avec une pression de 93 %.

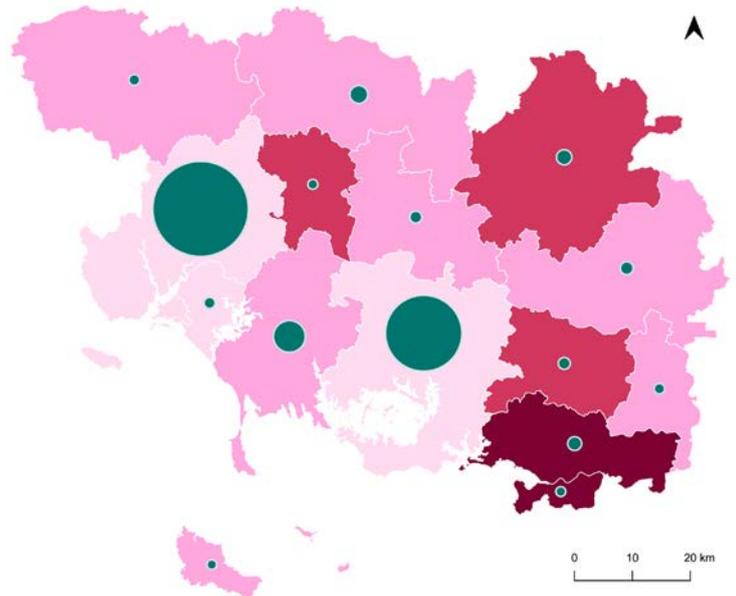
Lorient Agglomération reste l'intercommunalité la plus sollicitée en matière de logement social, avec un total de 8 293 demandes enregistrées, suivie par Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, qui en compte 6 452.

En termes d'évolution de la demande par rapport à l'année précédente, les intercommunalités d'Auray Quiberon Terre Atlantique, Oust à Brocéliande Communauté, Blavet Bellevue Communauté et Baud Communauté enregistrent une légère baisse, avec un recul n'excédant pas 26 demandes.

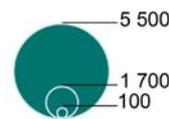
À l'inverse, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération connaît une progression notable, avec 144 demandeurs supplémentaires recensés par rapport au 1^{er} janvier 2024. Cette hausse s'explique notamment par un parc locatif social conséquent sur le territoire, mais aussi par la présence d'emplois et de services attractifs. Cette dynamique s'inscrit par ailleurs dans un contexte de forte tension sur le marché du logement, tant dans le parc privé que social.

À l'échelle communale, l'augmentation la plus significative est observée à Vannes, avec +142 demandes par rapport au 1^{er} janvier 2024, suivie de Pontivy (+69) et Lorient (+68). À l'inverse, une baisse est constatée dans certaines communes, notamment dans le nord-est de Lorient Agglomération, avec une diminution de 45 demandes à Hennebont. En périphérie de Vannes, les communes de Séné (-38) et Ploeren (-26) enregistrent également un recul.

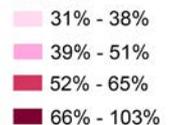
Répartition de la demande externe en Morbihan et pression locative externe par intercommunalité



Nombre de demandes locatives sociales externes actives au 1^{er} janvier 2025

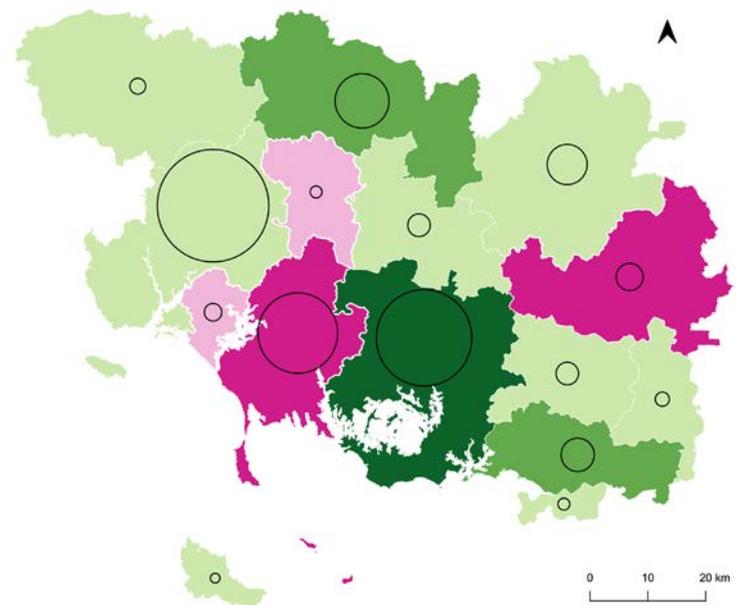


Pression locative externe

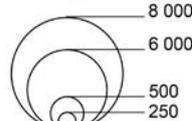


Sources : FOLS 2025 CREHA OUEST et RPLS 2024
Réalisation : ADIL 56
Méthodologie : Ruptures naturelles (Jenks) et cercles proportionnels
Date : 03/2024

Évolution du nombre de demandes en cours (choix 1) entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025



Nombre de demandes locatives sociales actives au 1^{er} janvier 2025



Evolution brute du nombre de demande active entre le 01/01/2024 et le 01/01/2025



Sources : FOLS 2025 et 2024 - CREHA OUEST
Réalisation : ADIL 56
Méthodologie : Cercles proportionnels et classes manuelles
Date : 04/2024

* Pression locative externe : rapport entre le nombre de demandes externes et le nombre de logements locatifs sociaux.

DEMANDE INTERNE

LA BAISSÉ DE LA MOBILITÉ ALLONGE LES DÉLAIS DE MUTATION AU SEIN DU PARC SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2025, le département du Morbihan comptabilisait 6 150 demandes de mutation au sein du parc de logement social. L'analyse du profil de ces demandeurs révèle des dynamiques fortement influencées par leur composition familiale et leurs besoins en petits logements.

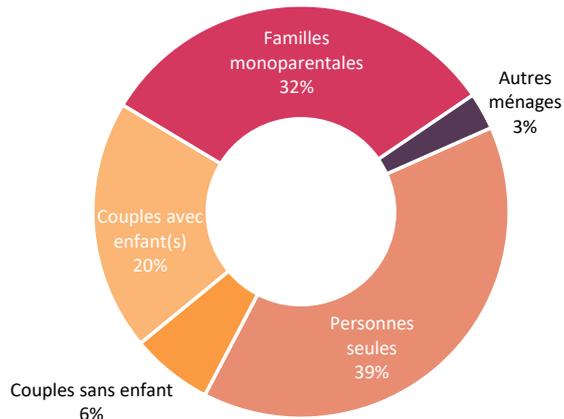
Les demandeurs déjà présents dans le parc social affichent un âge moyen de 49 ans. Les personnes seules représentent la part la plus importante des demandeurs (39 %), suivies des familles monoparentales (32 %), tandis que les couples avec enfant(s) (20 %) et les couples sans enfant (6 %) sont moins nombreux à solliciter un changement de logement. Cette répartition influence directement la typologie des logements demandés.

Ainsi, les logements de deux pièces sont particulièrement recherchés, avec 1 910 demandes, principalement formulées par des personnes seules. 80 % d'entre elles demandent des petites typologies de type T1 ou T2.

Au-delà de la typologie des logements, l'aspect financier joue un rôle central dans l'accès au logement social. 89% des demandeurs internes disposent de revenus situés sous les plafonds PLUS. 71 % sont même éligibles à un logement PLAI. Cette situation révèle un décalage entre l'offre et la demande, puisque seulement 10 % du parc locatif social du Morbihan relève de ce type de financement, avec une présence inégale sur le territoire.

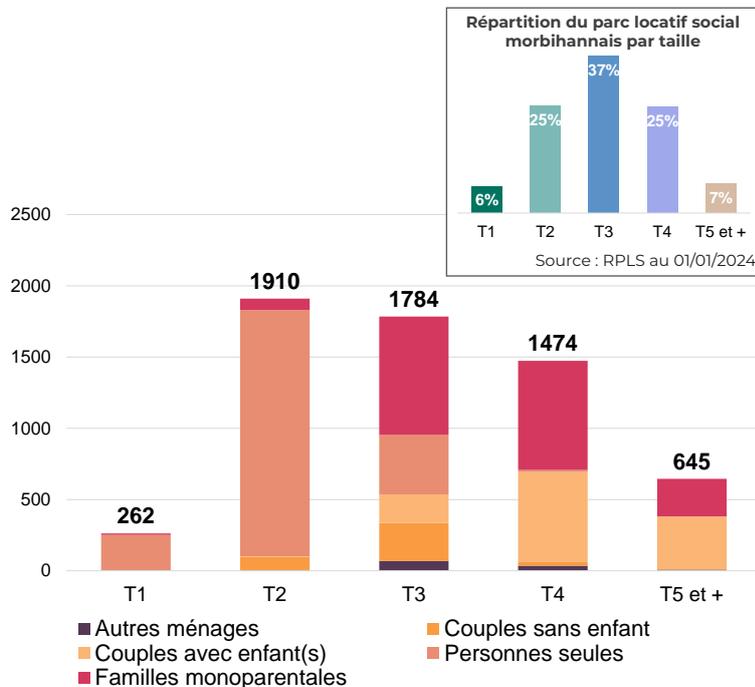
Ce déséquilibre complique la fluidité des mutations au sein du parc social, comme en témoigne la baisse du taux de mobilité, passé de 10,7 % il y a cinq ans à seulement 7 % au 1^{er} janvier 2024. Cette diminution prolonge chaque année les délais d'attente, déjà conséquents : le délai médian d'ancienneté d'une demande interne s'élève à 19,5 mois (contre 11,5 mois au 1^{er} janvier 2020), avec près des deux tiers des demandeurs ayant plus d'un an d'attente et 12 % en attente depuis plus de cinq ans.

Composition familiale des ménages demandeurs internes



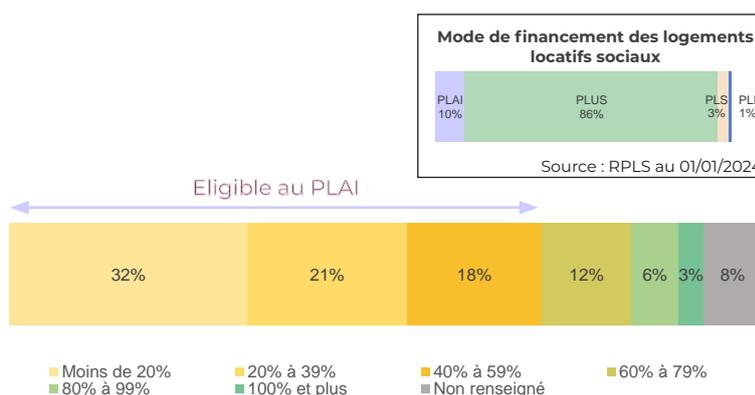
Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

Taille du logement demandé selon la composition des ménages



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

Revenus selon les plafonds PLUS des demandeurs internes (année de référence N-1)



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

DEMANDE EXTERNE

56% DES DEMANDEURS EXTERNES SONT DES PERSONNES SEULES

Au 1^{er} janvier 2025, 14 869 ménages étaient en attente d'accès au parc locatif social en Morbihan.

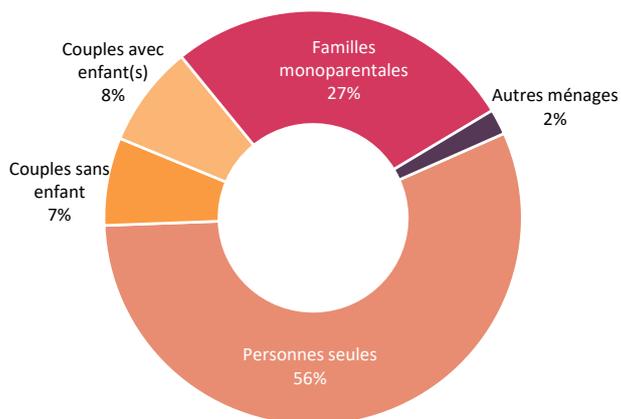
L'âge moyen des demandeurs s'élève à 43 ans, avec une prédominance des personnes seules, qui représentent 56 % des demandes. Les familles monoparentales constituent la deuxième composition familiale la plus importante, avec 27 % des demandeurs, tandis que les couples, qu'ils aient ou non des enfants, sont bien moins représentés, avec respectivement 8 % et 7 %.

Cette forte proportion de ménages composés d'une seule personne oriente naturellement la demande vers des logements de petite typologie, puisque 55 % des requêtes portent sur des T1 ou T2.

L'accès au logement social étant soumis à des plafonds de ressources, la très grande majorité des demandeurs externes disposent de revenus modestes : 88 % d'entre eux se situent sous les plafonds PLUS, et 67 % remplissent les conditions pour prétendre à un logement financé en PLAI. Toutefois, le Prêt Locatif Aidé d'Intégration ne représente qu'une faible part du parc social morbihannais, ce qui accentue les tensions pour les ménages les plus précaires et limite leur accès à un logement adapté à leur situation financière.

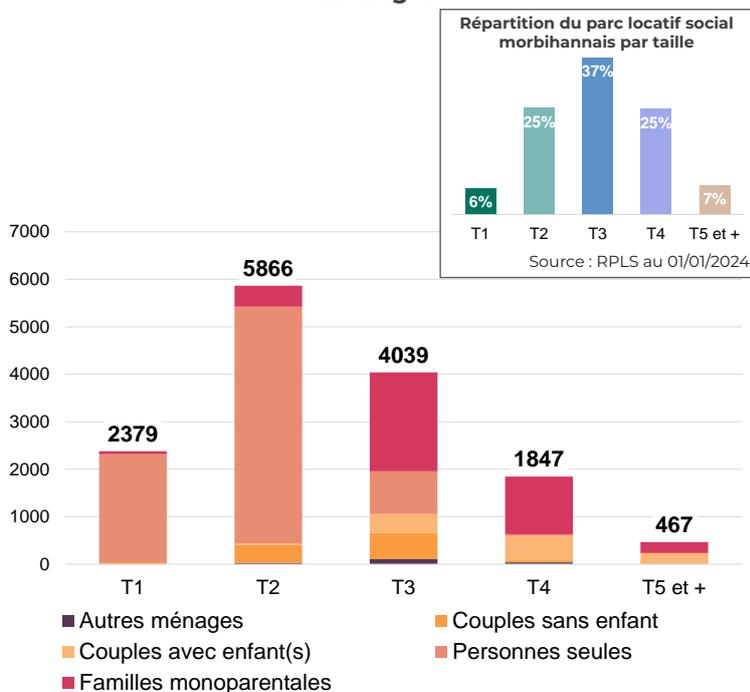
Les délais d'attente restent significatifs, traduisant la difficulté d'accéder à un logement social dans le département. Le délai médian d'ancienneté d'une demande s'établit à 11,4 mois, alors qu'il était de 8,9 mois au 1^{er} janvier 2020. Toutefois une part importante des demandeurs attend bien plus longtemps : 47 % d'entre eux sont en attente depuis plus d'un an, et 5 % depuis plus de cinq ans. Cette situation souligne la nécessité d'une adaptation de l'offre de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins des publics les plus fragiles et d'améliorer la fluidité des attributions.

Composition familiale des ménages demandeurs externes



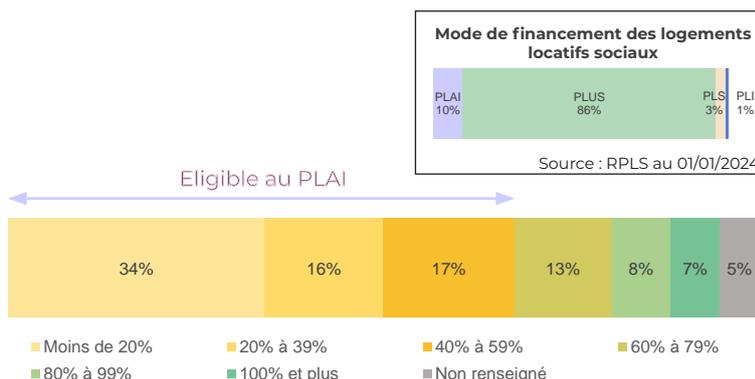
Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

Taille du logement demandé selon la composition des ménages



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

Revenus selon les plafonds PLUS des demandeurs externes (année de référence N-1)



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

ATTRIBUTIONS

MOINS 2 700 ATTRIBUTIONS AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Au cours de l'année 2024, 2 672 ménages ont obtenu un logement locatif social marquant ainsi le plus bas niveau d'attribution, malgré un ralentissement de la baisse cette année (-6 %).

En effet, à l'exception d'un sursaut en 2021 (+11 %), le nombre d'attributions diminue chaque année de 10 à 14 % par an.

Les logements attribués sont répartis sur l'ensemble du département, bien que 76 % se situent dans les territoires de Lorient Agglomération et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. À elles seules, les villes de Lorient (466 attributions) et Vannes (402 attributions) concentrent une attribution sur trois.

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES DU PARC SOCIAL EN 2024 ?

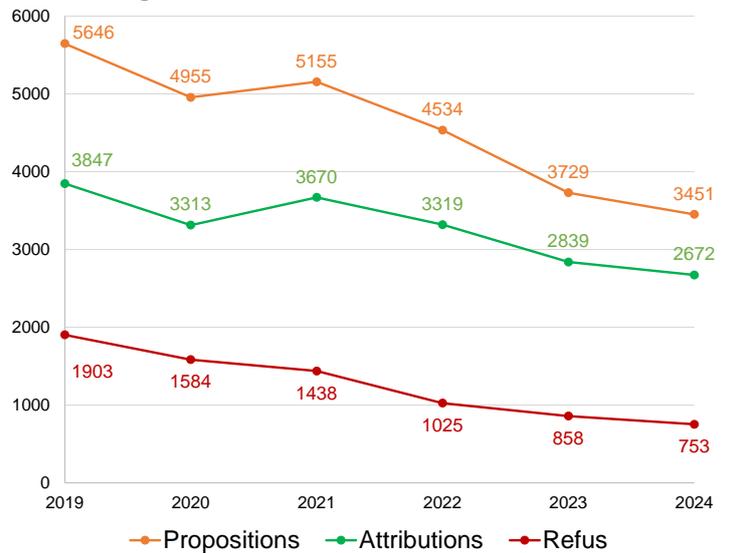
Trois attributions sur quatre concernent des ménages vivant hors du parc social.

Contrairement à la composition familiale des demandeurs, les personnes seules ne sont pas majoritaires parmi les attributions. Ce sont les familles monoparentales qui prédominent, représentant 42 % des bénéficiaires, contre 35 % pour les personnes seules. Les couples avec enfants constituent également une part importante des attributions, en proportion plus élevée que leur présence parmi les demandeurs externes pour favoriser une certaine mixité sociale.

75 % des ménages ayant obtenu un logement social sont éligibles au PLAI. Ainsi, un ménage bénéficiaire d'un PLAI dispose de revenus annuels inférieurs à 12 759 € pour une personne seule ou inférieurs à 24 875 € pour une famille monoparentale avec deux enfants à charge, par exemple.

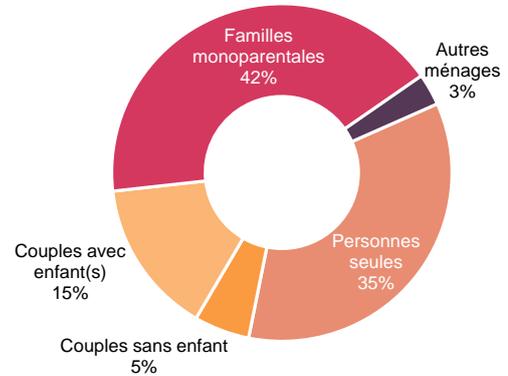
Les logements attribués sont majoritairement des T3 (41 %), suivis des T2 (29 %) et des T4 (21 %). Aujourd'hui, les attributions sont globalement proportionnelles à la composition du parc existant, avec donc une sur-représentation des T3, mieux adaptés aux familles avec enfants.

Évolution des propositions, attributions et refus de logements locatifs sociaux en Morbihan

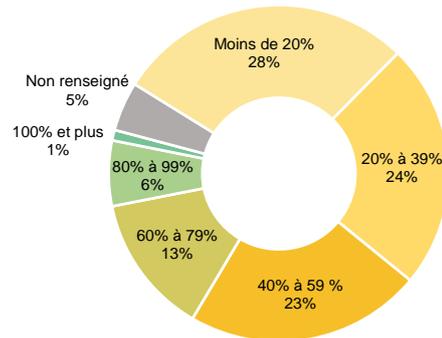


Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

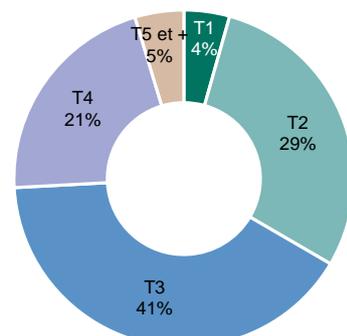
Composition familiale des ménages



Revenus selon les plafonds PLUS (année de référence N-1)



Taille du logement attribué



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

TENSION DE LA DEMANDE

UNE TENSION ACCRUE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

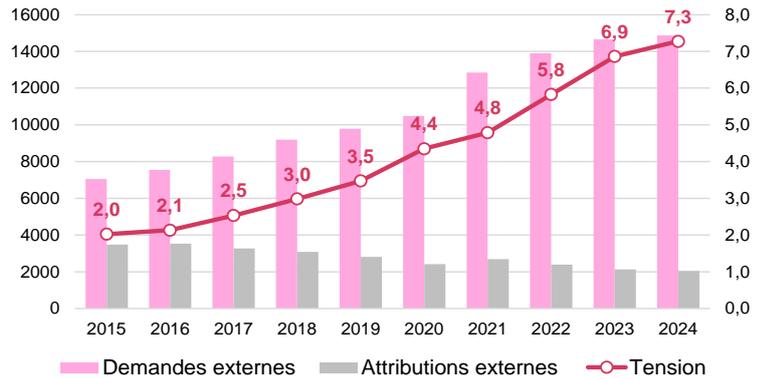
Depuis 2015, la tension sur le parc social ne cesse d'augmenter. Cette année-là, dans le Morbihan, toutes typologies confondues, on comptait en moyenne deux demandes pour une attribution. En 2020, cette tension a doublé, avec plus de quatre demandes pour un logement attribué. En 2024, la situation s'aggrave encore, atteignant 7,3 demandeurs pour un seul logement disponible.

L'analyse de la carte ci-contre révèle que certains secteurs sont particulièrement sous tension, notamment l'est du département. Sur le territoire de Cap Atlantique, la demande culmine à 24,5 requêtes par attribution, tandis qu'elle atteint 20,3 dans le secteur d'Arc Sud Bretagne. Deux territoires où la pression locative était déjà identifiée comme extrêmement forte (voir page 8).

En ce qui concerne les typologies de logements, les petites surfaces, notamment les studios et les T2, sont les plus recherchées. On enregistre ainsi 21 demandes pour un studio et 9 pour un T2, rendant l'accès au logement social particulièrement difficile pour les personnes seules. Celles-ci ne peuvent prétendre à des logements de trois pièces, sauf cas particulier de gardes alternées.

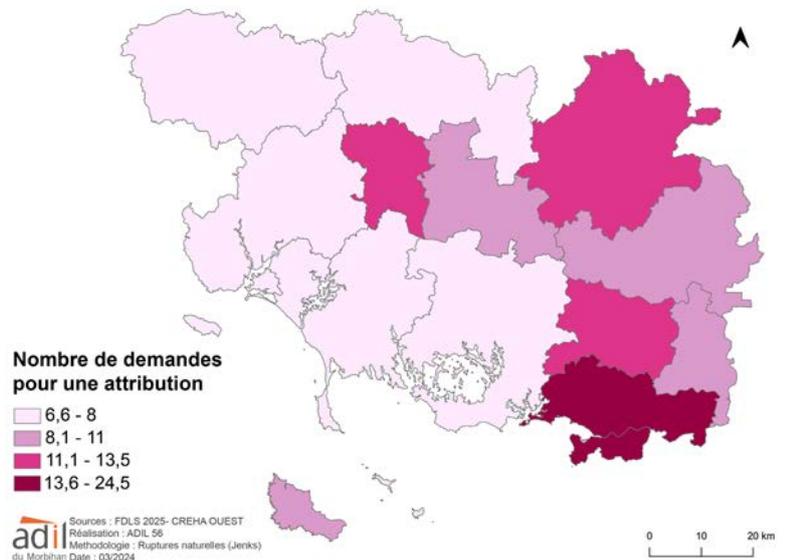
Cette hausse de la tension peut s'expliquer, entre autres, par la baisse de la mobilité au sein du parc social. En effet, le taux de ménages ayant emménagé depuis moins d'un an a chuté de 12,35 % à 7,03 % en dix ans. La baisse de mobilité peut, elle-même, être en partie attribuée à la crise du marché locatif privé. Autrefois, le parc social était perçu comme une étape dans un parcours résidentiel, mais il devient aujourd'hui de plus en plus difficile pour les ménages les plus modestes de le quitter.

Évolution de la tension en Morbihan (nombre de demandes externes pour une attribution externe)

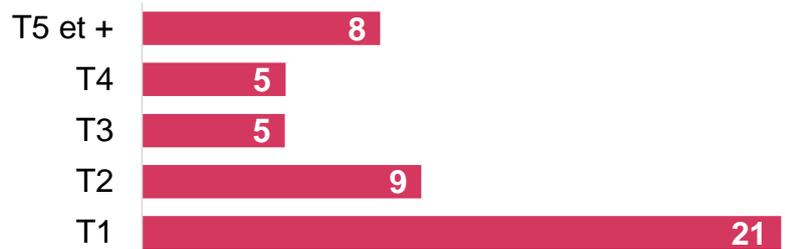


Source : FDLS 2015-2025 - CREHA OUEST

Carte de la tension dans le parc social par EPCI en 2024

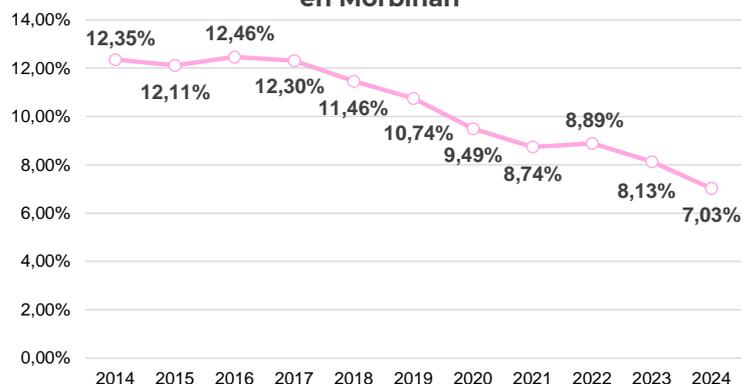


Tension par typologie



Source : FDLS 2025 - CREHA OUEST

Évolution du taux de mobilité dans le parc social en Morbihan



Source : RPLS 2014-2025 - CREHA OUEST

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

► PARC

	Parc 2023	Evolution du parc 2022-2023	Taux de LLS sur RP*	Vacance totale	dont vacance > 3 mois	Taux de mobilité
Lorient Agglomération	17 833	+ 66	17,5 %	2,6%	1,4%	7%
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	11 769	+ 158	14%	0,7%	0,3%	7,4%
Auray Quiberon Terre Atlantique	3 324	+ 61	7,8%	1%	0,4%	5,9%
Pontivy Communauté	1 450	+ 9	7%	2,1%	1,1%	7,6%
Ploërmel Communauté	821	- 24	4,3%	1,8%	0,9%	6%
De l'Oust À Brocéliande Communauté	699	- 3	4%	1,7%	0,9%	7,9%
Centre Morbihan Communauté	636	+ 6	5,5%	0,7%	0,3%	6,5%
Blavet Bellevue Océan Communauté	552	+ 25	6,9%	1,3%	0%	5,3%
Arc Sud Bretagne	437	- 2	3,3%	0,7%	0,5%	5,1%
Questembert Communauté	409	- 1	3,9%	4,7%	3,2%	8,7%
Roi Morvan Communauté	391	- 10	3,3%	2,6%	1,1%	8,7%
Redon Agglomération (56)	290	0	3,6%	2,1%	0,7%	7%
Belle-Île-en-Mer Communauté	186	0	6,7%	1,1%	0%	9,3%
Baud Communauté	169	- 1	2,3%	4,2%	1,8%	9,6%
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	95	0	3,1%	0%	0%	8,6%
MORBIHAN	39 061	+284	10,8 %	1,8%	0,9%	7%

* Ensemble des résidences principales

► DEMANDE

	Demandes 01/01/2025	Evolution des demandes 2025-2024	Attributions 2024	Délai médian d'attribution (en mois) 2024		Demandes pour 1 attribution *
				Interne	Externe	
Lorient Agglomération	8 293	+23	1 160	16,7	15,5	7,1
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	6 452	+144	868	17,1	13,5	7,4
Auray Quiberon Terre Atlantique	2 225	-26	266	26,4	14	8,4
Pontivy Communauté	884	+92	118	8,3	11	7,5
Ploërmel Communauté	638	+20	47	-	12,5	13,6
Arc Sud Bretagne	514	+37	24	-	10,3	21,4
De l'Oust À Brocéliande Communauté	400	-25	42	-	10,8	9,5
Centre Morbihan Communauté	328	+19	32	-	11	10,3
Questembert Communauté	325	+18	24	-	5,5	13,5
Blavet Bellevue Océan Communauté	232	-6	29	-	8,3	8,0
Roi Morvan Communauté	202	+2	27	-	6,7	7,5
Redon Agglomération (56)	173	+3	14	-	13,6	12,4
Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	133	+14	4	-	-	33,3
Baud Communauté	131	-3	10	-	-	13,1
Belle-Île-en-Mer Communauté	89	+3	7	-	-	12,7
MORBIHAN	21 019	+ 315	2 672	16,7	13,8	7,9

- : Données non communiquées car moins de 11 attributions

* Demandes et attributions, tant internes qu'externes, prises en compte

SOURCES DE DONNÉES

► LA STRUCTURE DU PARC SOCIAL

RPLS (au 1^{er} janvier de l'année N-1)

Depuis 2011, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux recense les logements dits «familliaux» des bailleurs sociaux.

Les données présentées ici ne concernent que les logements dits HLM et ne doivent pas être confondus avec la notion de logement social indiqué notamment dans la loi SRU, notion plus large qui concerne également les logements communaux, conventionnés privés, en foyers, BRS...

► L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

OPS (dernières données disponibles : 2022)

L'enquête sur l'occupation du parc social est une enquête bi-annuelle ayant pour objectif l'élaboration d'un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social.

► LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

FDLS (au 1^{er} janvier de l'année N)

Les Fichiers départementaux de la Demande Locative Sociale des régions Bretagne et Pays de la Loire, nous sont fournis par le Centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest (Creha Ouest) qui en est le gestionnaire et l'animateur. Seules les demandes en cours en choix n°1 sont analysées.

LEXIQUE

- **DEMANDE INTERNE** : demande de mutation émise par des locataires déjà présents dans le parc social.
- **DEMANDE EXTERNE** : demande émise par des ménages résidant en dehors du parc social et qui souhaitent l'intégrer.
- **DELAI D'ANCIENNETÉ** : délai entre l'enregistrement de la demande et le 1^{er} janvier de l'année N des demandes en cours.
- **DELAI D'ATTRIBUTION** : délai entre l'enregistrement de la demande et l'attribution d'un logement locatif social.
- **PRESSION LOCATIVE EXTERNE** : rapport entre le nombre de demandes externes et le nombre de logements locatifs sociaux.
- **TENSION LOCATIVE** : nombre de demandes pour une attribution.
- **TAUX DE MOBILITÉ** : rapport entre le nombre d'emménagements durant une année et le nombre de logements proposés à la location (hors nouvelles mises en services). Le taux de mobilité permet d'évaluer la fluidité du parc social.



adil

du Morbihan



Contact

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aquilon
Quai du Péristyle
56100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org

