

# 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



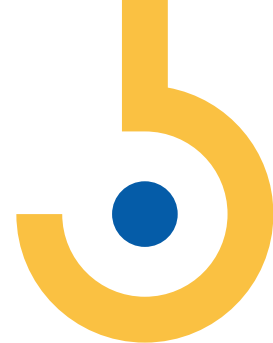
Appui inter-  
organismes

\*

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](http://www.arohlm-bretagne.org)**



# DEMANDE ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

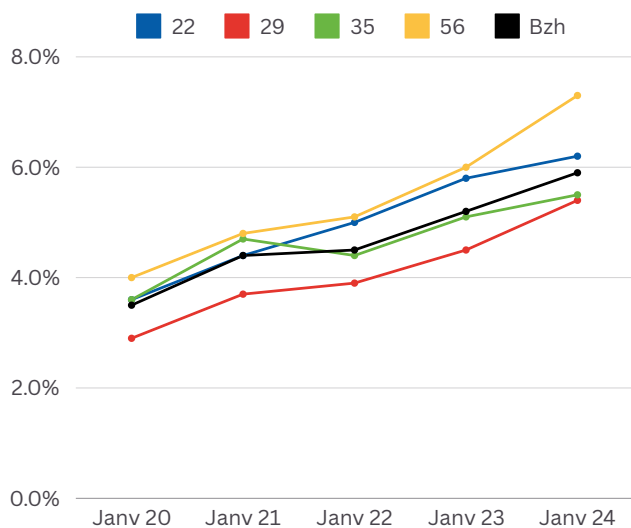
Sources : ARO hlm Bretagne / CREHA Ouest

## 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

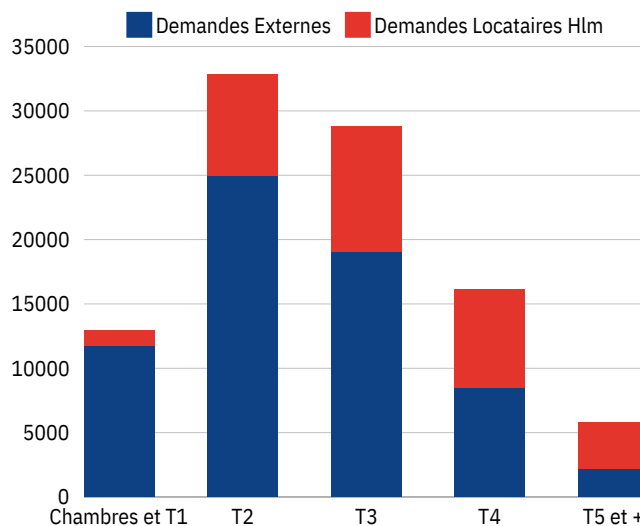
- ⇒ Délai moyen d'attente des demandeurs : 19,7 mois (16,8 mois pour les demandes externes et 25,9 mois pour les demandes de locataires Hlm)
- ⇒ 70 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds Hlm(1)
- ⇒ 51 % des demandeurs sont des personnes seules
- ⇒ 28 % des demandeurs sont 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

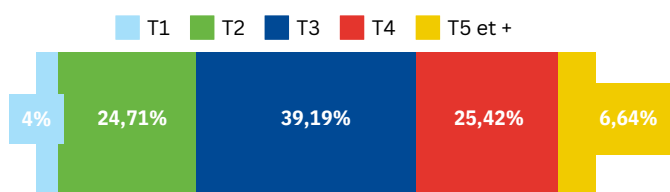


# GESTION, REQUALIFICATION ET ENTRETIEN DU PARC DE LOGEMENTS

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 :

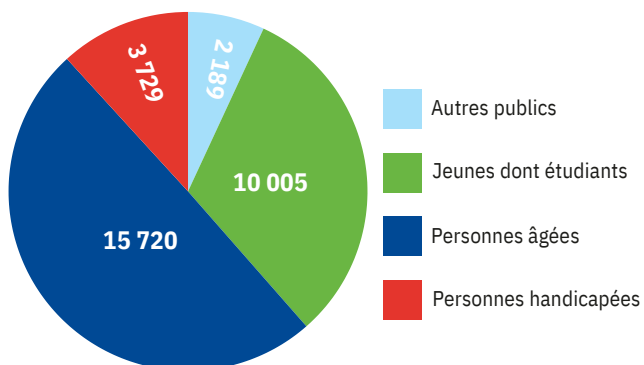


## En 2023, 1051 places en hébergement collectif ont été agréées. Soit :

- ⇒ 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

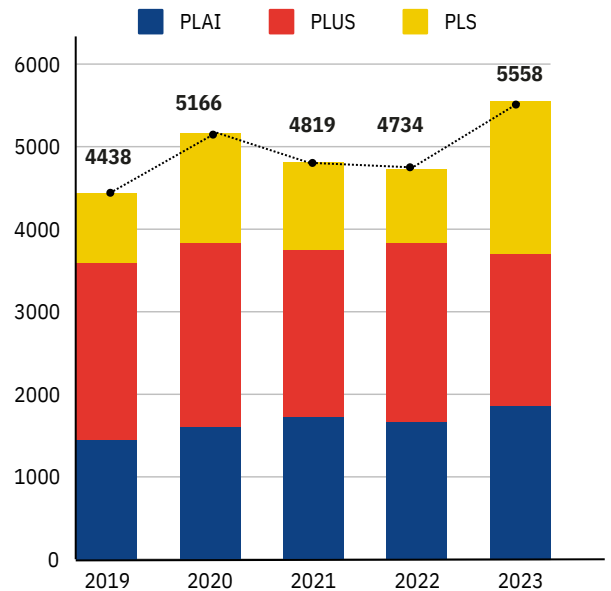
# PROGRAMMATION EN LOGEMENTS (LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX)

Source : DREAL Bretagne, SIAP

## Plus de 5 558 logements sociaux agréés en 2023

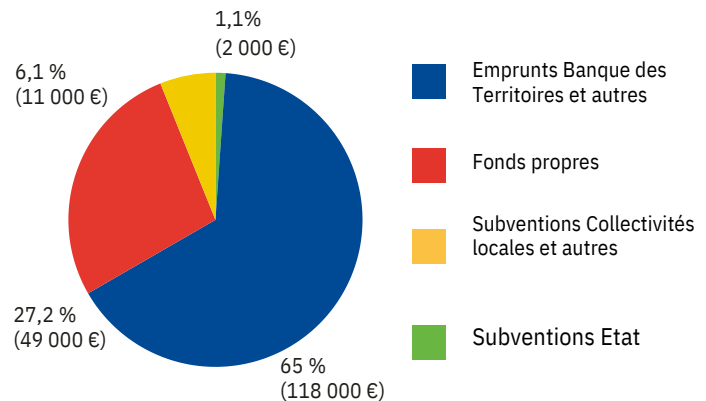
- ⇒ 3 701 logements PLUS/PLAI (-3,5 %) et 1853 logements PLS financés (+106,35, 3 %)
- ⇒ En moyenne 3 750 logements PLUS/PLAI agréés par an depuis 5 ans
- ⇒ 783 millions d'€ investis en 2022 par les organismes dans la construction locative (source Harmonia 2022)
- ⇒ La VEFA est en augmentation (+ 50%)

### — 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



©OPAC Plomeur Christophe Thomas

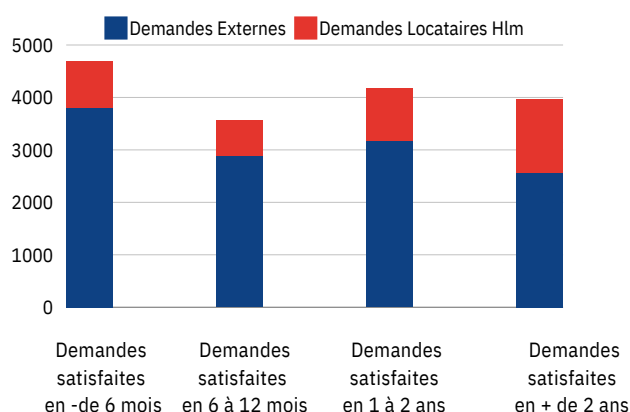
### Des politiques locales de l'habitat dynamiques :

- ⇒ 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

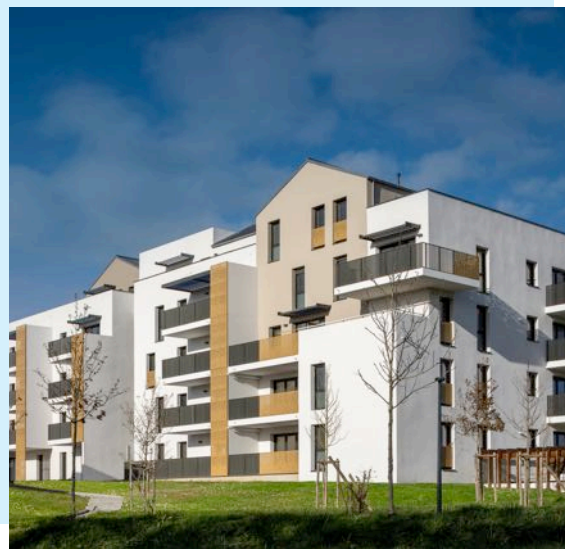
- ⇒ 16 473 attributions de logements en 2023
- ⇒ Baisse des attributions de -5.6 % entre 2022 et 2023 (-19.5% par rapport à 2019)
- ⇒ 76% des attributions à des demandeurs externes
- ⇒ 51 % des demandes satisfaites avaient moins d'un an
- ⇒ Délai moyen d'attribution = 17.7 mois, alors qu'il était de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

## — Délai de satisfaction des demandes



## 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**



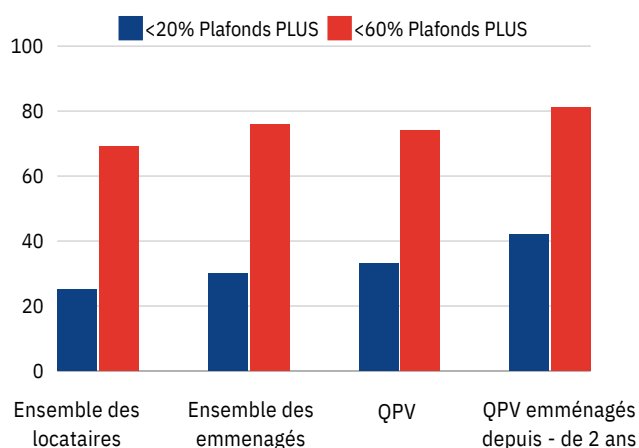
©Aiguillon Construction Vern sur Seiche

## 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





© NEOTOA Chantepie C.Ablain

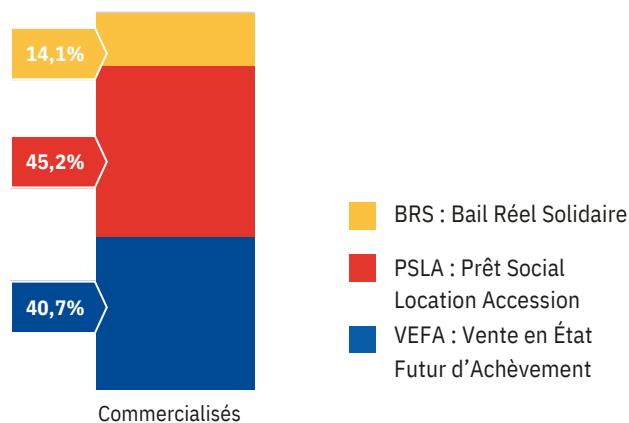
# ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET SYNDIC

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