



DIX ANS D'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE DANS LORIENT AGGLOMÉRATION



Mars 2017

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan

LORIENT
AGGLOMÉRATION

AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Sommaire

<i>Périmètre de l'étude</i>	3
<i>Sources de données</i>	3
<i>Définition des termes utilisés</i>	3
Le parc HLM dans Lorient Agglomération : évolution	4
Le parc HLM dans Lorient Agglomération : géographie	5
Le parc HLM dans Lorient Agglomération : caractéristiques	6
La demande HLM dans Lorient Agglomération : évolution	8
La demande HLM dans Lorient Agglomération : géographie	10
La demande HLM dans Lorient Agglomération : profil des ménages	11
Propositions des bailleurs HLM dans Lorient Agglomération	13
Attributions de logements HLM dans Lorient Agglomération	14
Tableaux de synthèse par commune	15

Périmètre de l'étude

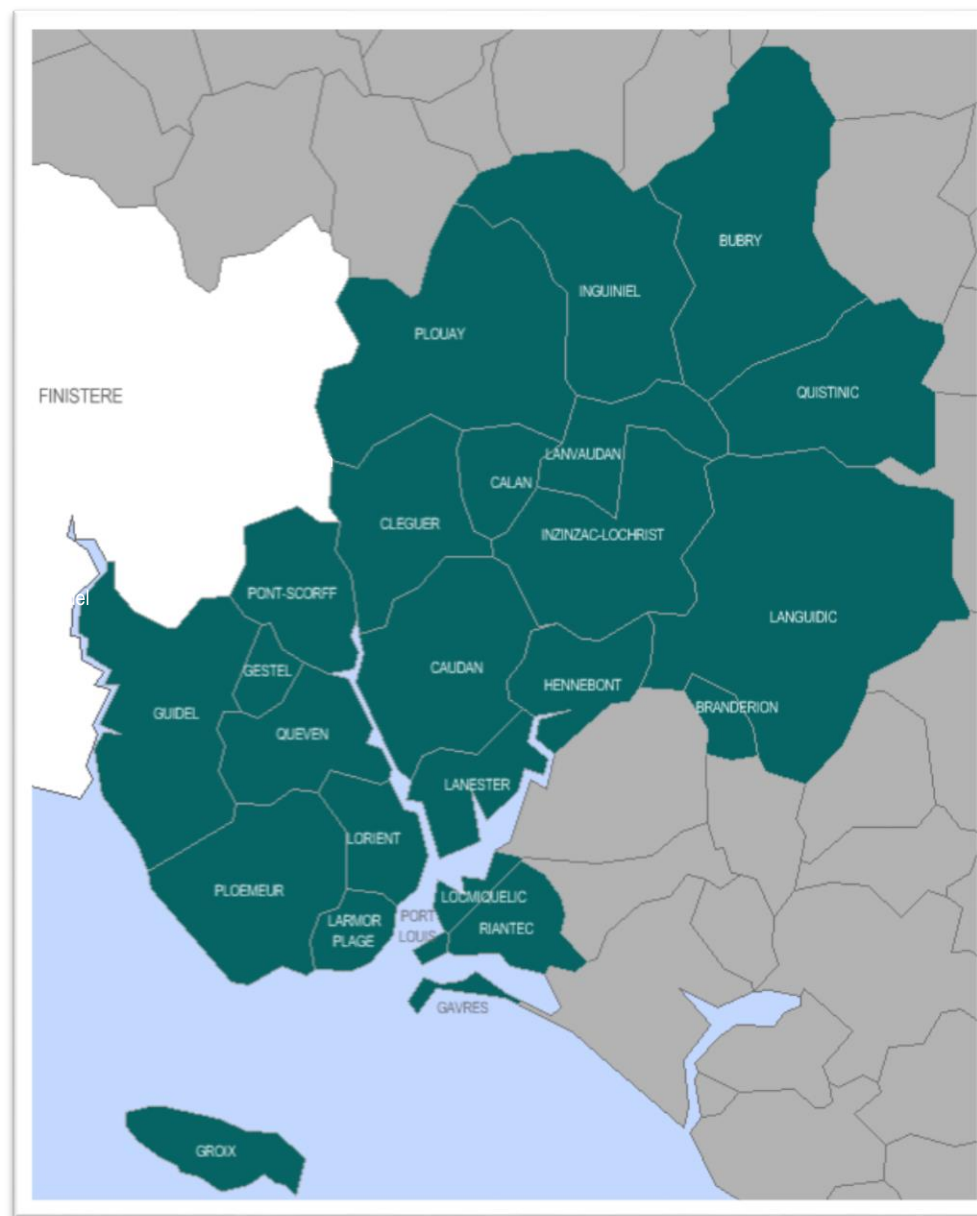
Le champ de cette étude porte sur les 25 communes de l'agglomération, à savoir : Brandérion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic et Riantec.

Sources de données

Les fichiers exploités dans ce document sont le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) et le Fichier de la Demande Locative Sociale (FDLS). Ces fichiers sont secrétisés et ne comportent ni le nom, ni l'adresse précise du demandeur.

Définition des termes utilisés

- Logement locatif social : logement « familial », appartement ou maison, proposé à la location pour des ménages « ordinaires » par des bailleurs sociaux ou assimilés (donc hors logements en résidences type EHPAD ou FJT)
- Demande de mutation (ou demande interne) : demande de ménages locataires du parc social mais souhaitant déménager, tout en restant dans ce parc, pour disposer d'un type de logement ou d'un environnement différent
- Demande d'accès (ou demande externe) : demande de ménages non logés dans le parc social et souhaitant l'intégrer
- Demande en cours : demande avec 13 mois d'ancienneté depuis son dépôt initial ou son dernier renouvellement au lieu de 12 mois précédemment (modification induite mi-2011 par la réforme du numéro unique)



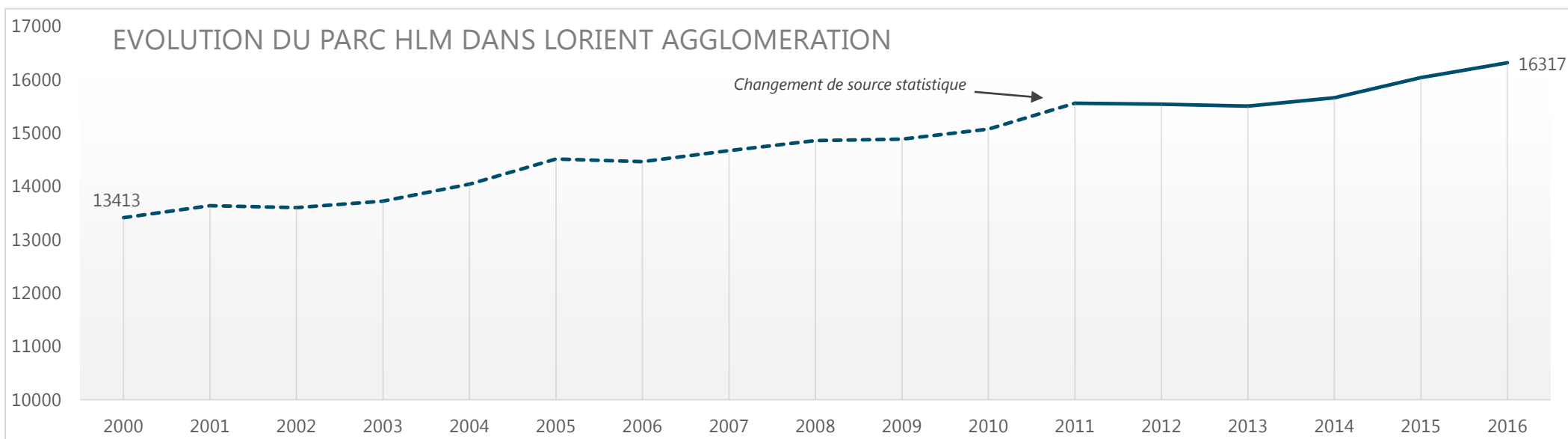
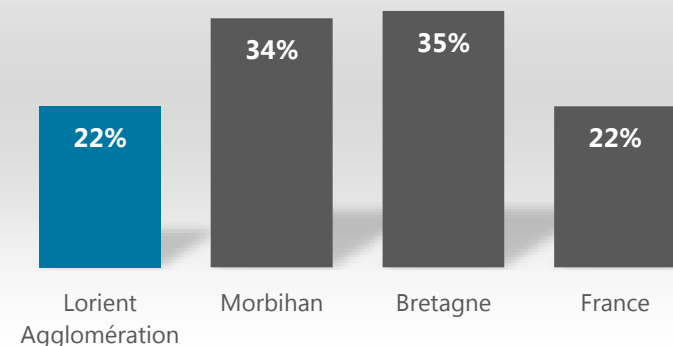
Le parc HLM dans Lorient Agglomération : évolution

Au 1^{er} janvier 2016 (dernier millésime disponible des données RPLS*), Lorient Agglomération compte plus de 16300 logements HLM concentrant ainsi 46% du parc HLM départemental.

L'analyse révèle une progression de 22% depuis le début des années 2000, soit près de 3000 logements supplémentaires.

Ceci étant, cette évolution bien qu'équivalente à l'évolution nationale reste en deçà des dynamiques observées aux échelles départementale et régionale (respectivement +34% et +35%). Cette situation se justifie par la forte dotation historique du territoire en logements sociaux, l'évolution récente ayant été importante sur des territoires initialement moins dotés, à l'image de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (+53%).

Evolution du parc entre 2000 et 2016



*Chaque année, l'Etat réalise une enquête auprès des bailleurs HLM afin de connaître leur parc. Cette enquête anciennement dénommée EPLS (enquête sur le parc locatif social) s'appelle désormais RPLS (répertoire du parc locatif social). La comparaison directe entre les deux sources n'est pas recommandée bien que le champ soit quasi identique. Pour autant, il s'agit de la seule méthode permettant d'obtenir une évolution du parc social depuis le début des années 2000...

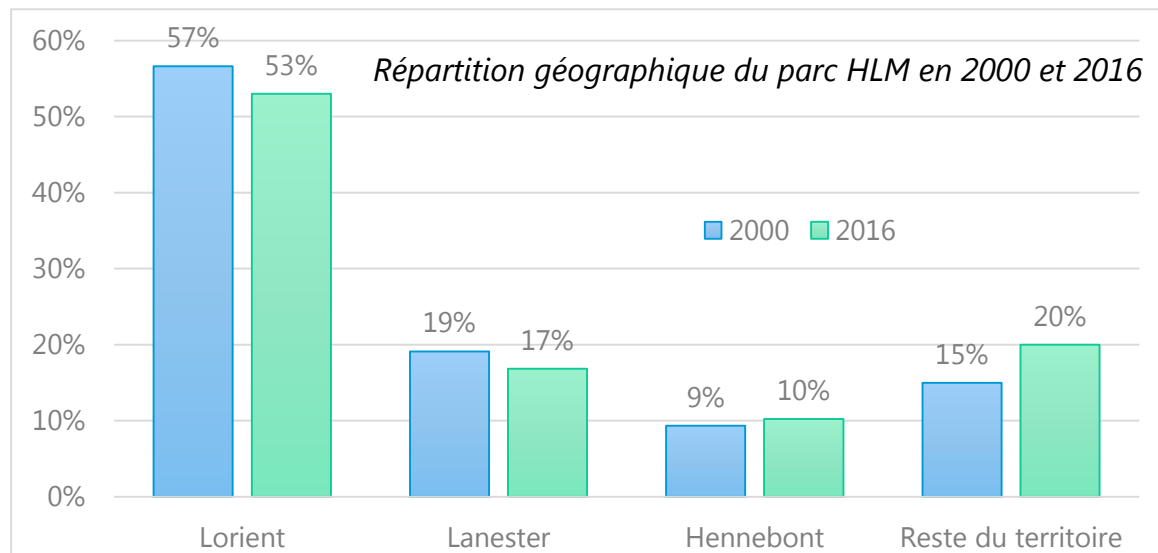


Le parc HLM dans Lorient Agglomération : géographie

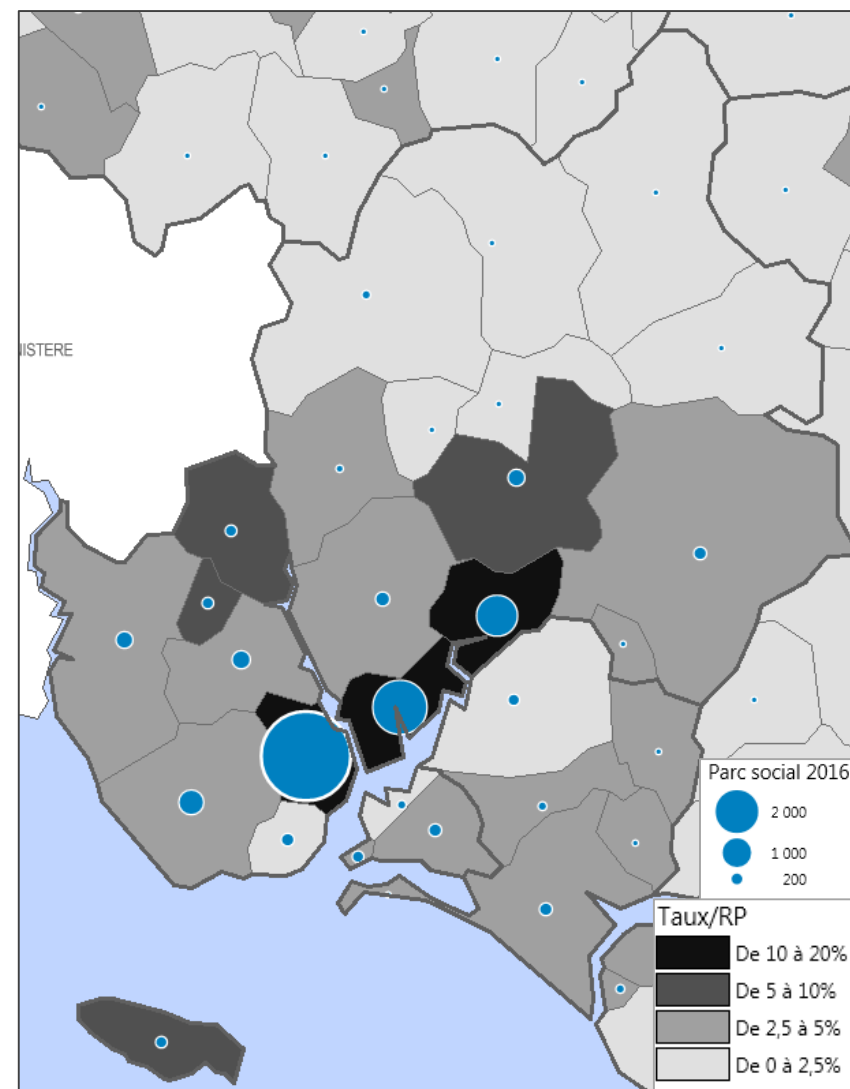
A l'image de nombreux territoires, la répartition du parc HLM est loin d'être homogène dans Lorient Agglomération. Ainsi, les trois pôles de Lorient, Lanester et Hennebont concentrent 80% de l'offre en logements HLM dont plus de la moitié sur la ville-centre.

Ceci étant, depuis 2000 la situation tend à s'améliorer de ce point de vue. En effet, le poids de Lorient s'est contracté de 4 points (passant de 57% à 53%), celui de Lanester de 2 points tandis que celui d'Hennebont a progressé d'un point. 1 logement social sur 5 se situe désormais sur une des autres communes de l'agglomération contre 1 sur 7 en 2000 (+5 points).

Enfin notons que plus d'un logement HLM sur quatre se situe dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Rappelons que ces quartiers sont localisés sur les trois pôles de Lorient (35% du parc HLM), Lanester (32%) et Hennebont (33%).



Le parc HLM dans Lorient Agglomération en 2016



Le parc HLM dans Lorient Agglomération : caractéristiques

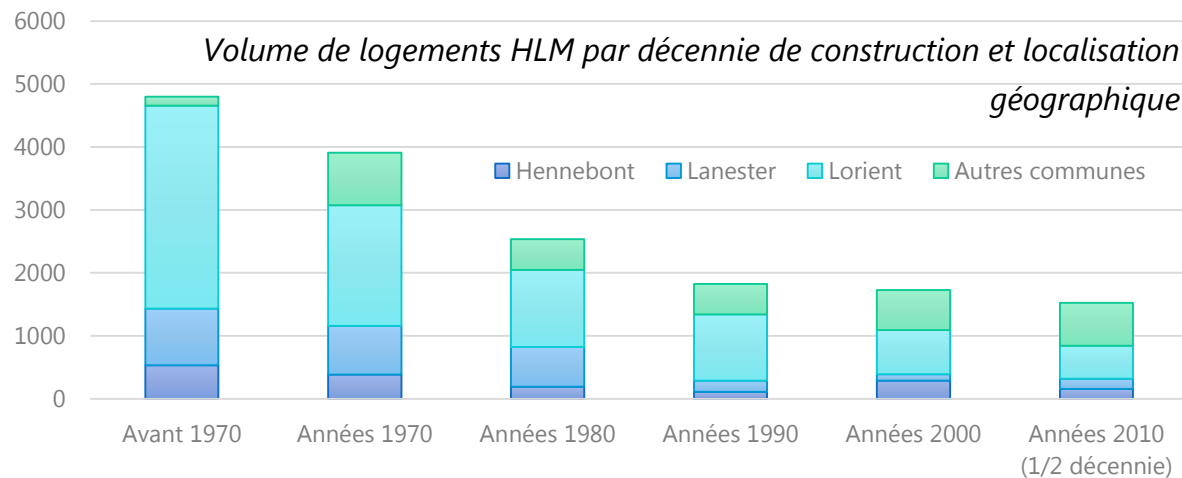
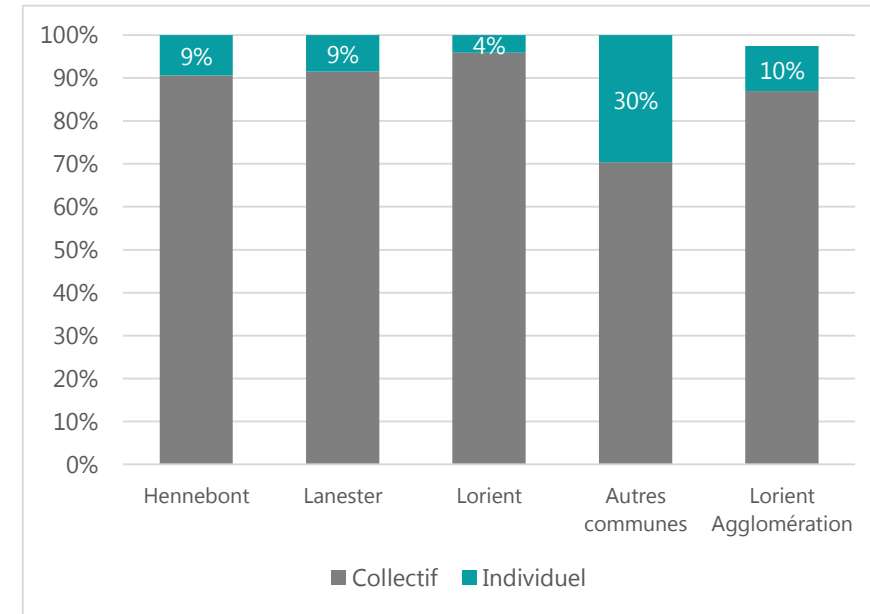
A l'échelle de Lorient Agglomération, 9 logements HLM sur 10 sont des logements collectifs avec toutefois là encore des disparités géographiques. Certes, sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération le parc collectif est très nettement majoritaire. En revanche, le parc individuel représente près du tiers des logements HLM hors des trois pôles.

La répartition par taille de logement reste en revanche relativement homogène dans Lorient Agglomération avec 1 tiers de T3, 1 quart de T4, 1/5^e de T2 et moins d'un dixième de T1 et T5 et +.

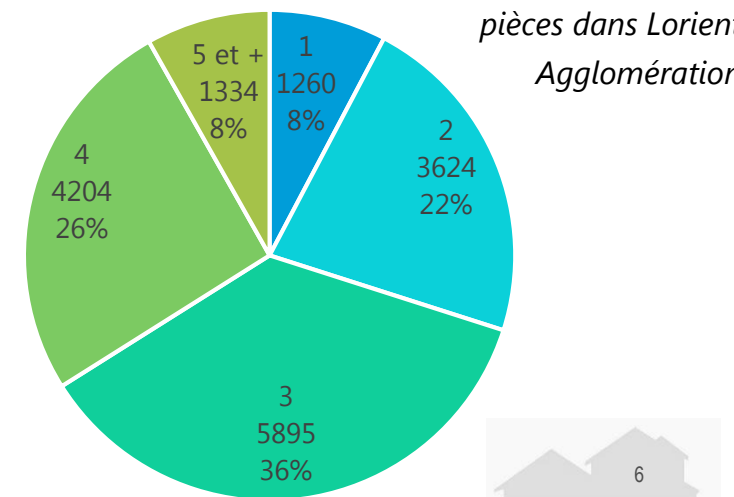
Plus de la moitié des logements a été construite avant 1980. C'est particulièrement vrai sur les trois pôles de Lanester (61%), Lorient (59%) et Hennebont (59%). En revanche, ce n'est le cas que de 30% des logements sur le reste de la Communauté d'Agglomération.

Notons que depuis cette époque la production de logements HLM n'a cessé de se tasser, avec néanmoins une amélioration sur la décennie en cours avec presque autant de logements produits sur une demi-décennie.

Répartition individuel/collectif par secteur



Répartition par nombre de pièces dans Lorient Agglomération



Le parc HLM dans Lorient Agglomération : caractéristiques

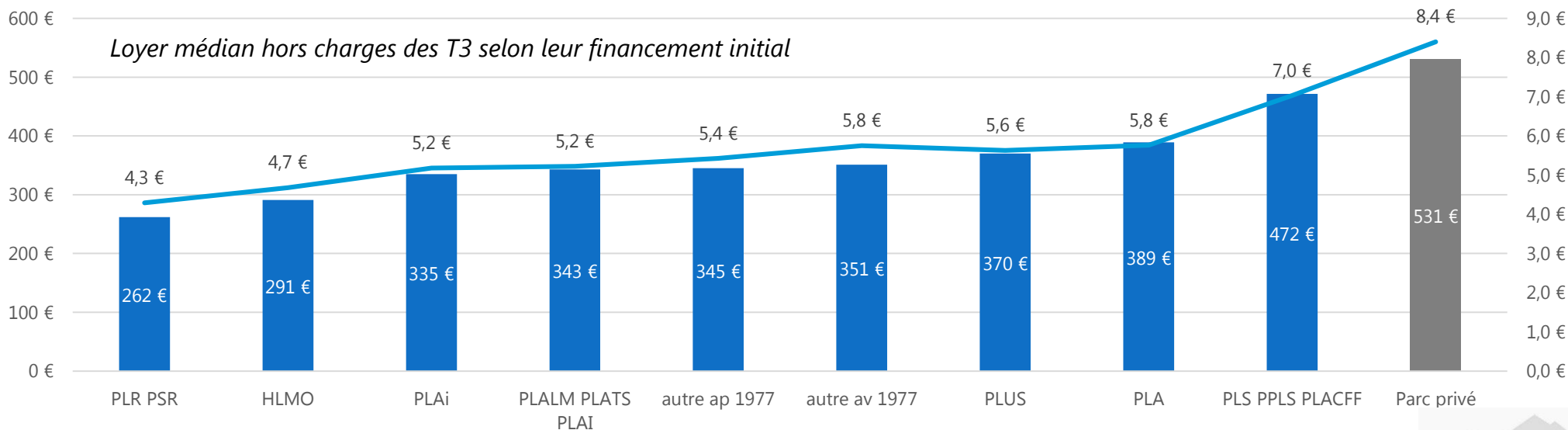
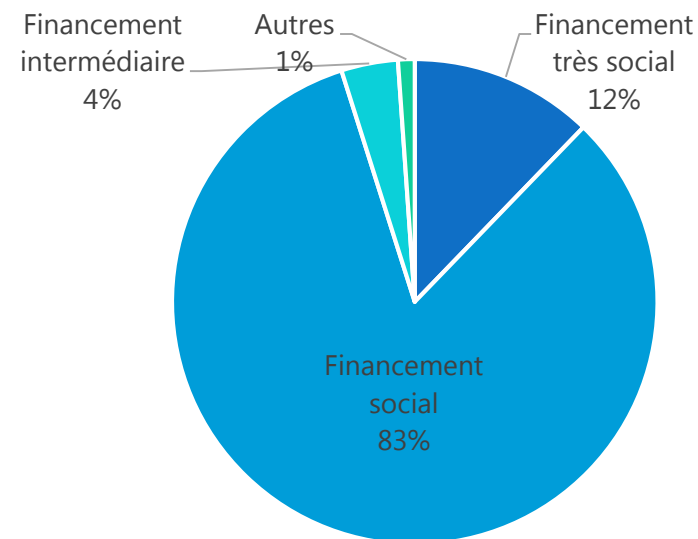
A l'échelle de Lorient Agglomération, 83% des logements HLM ont été produits avec des financements dits sociaux (HLMO, PLA, PLUS). 4% des logements sont issus d'un financement intermédiaire quand 12% relèvent d'un financement dit très social.

Ceci étant, ce « classement » des logements HLM au travers de leur seul financement initial trouve rapidement ses limites.

En effet, les logements HLM les plus anciens (PLR/PSR et HLM/O) présentent les niveaux de loyer les plus abordables.

Les HLM/O sont les HLM « classiques » des années 1970-1980 (financement social). Or, ils présentent des niveaux de loyer assez nettement inférieurs à ceux des PLAI (financement très social en vigueur actuellement). Ceci étant, ce constat doit être relativisé par la délicate question des charges probablement beaucoup plus conséquentes dans les logements HLMO et PLR-PSR...

Répartition par type de financement



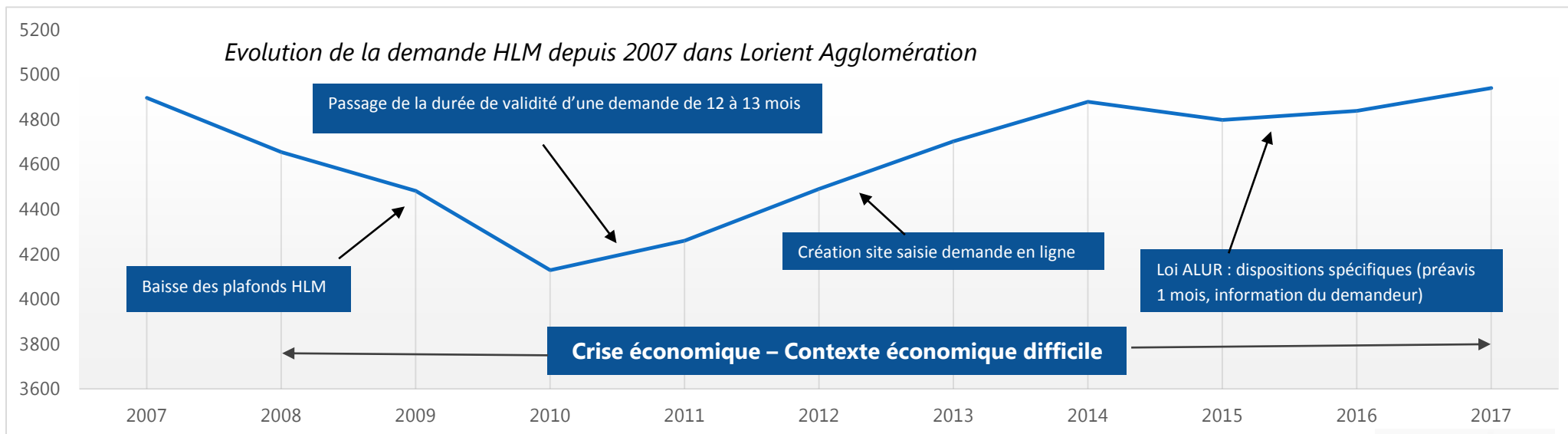
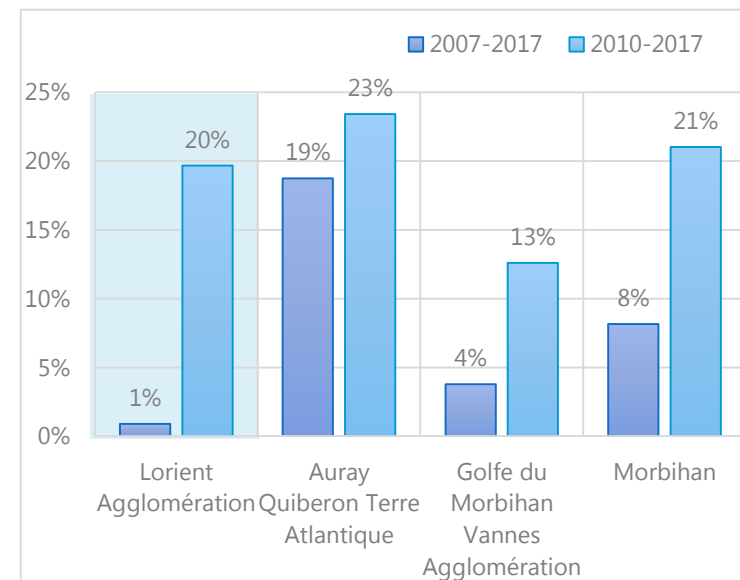
La demande HLM dans Lorient Agglomération : évolution

Au 1^{er} janvier 2017, 4940 ménages sont inscrits dans le fichier départemental de la demande locative sociale, en attente d'un logement HLM. Ce niveau de demande exprimée correspond à un record depuis la création du dispositif.

Sur la durée notons que la demande a nettement régressé de 2007 à 2010 pour progresser ensuite entre 2010 et 2017 avec quelques phases de stabilisation. Ces évolutions peuvent s'expliquer à la fois par les évolutions inhérentes au dispositif mais également par le contexte économique et social difficile sous-jacent (voir graphique ci-dessous). Notons également que cette évolution de la demande à la hausse intervient pourtant dans un contexte de croissance de parc.

Sur Lorient Agglomération, l'évolution de la demande depuis 2007 est contenue. En revanche, elle est beaucoup plus marquée depuis 2010 (+20%), bien que toujours en deçà de l'échelle départementale.

Evolution de la demande HLM selon les territoires



La demande HLM dans Lorient Agglomération : évolution

L'analyse mérite d'être approfondie entre demande interne et externe. En effet, au-delà de la diversité des profils de ménages, il faut considérer la différence d'enjeu entre des ménages déjà logés au sein du parc social et des ménages souhaitant y entrer.

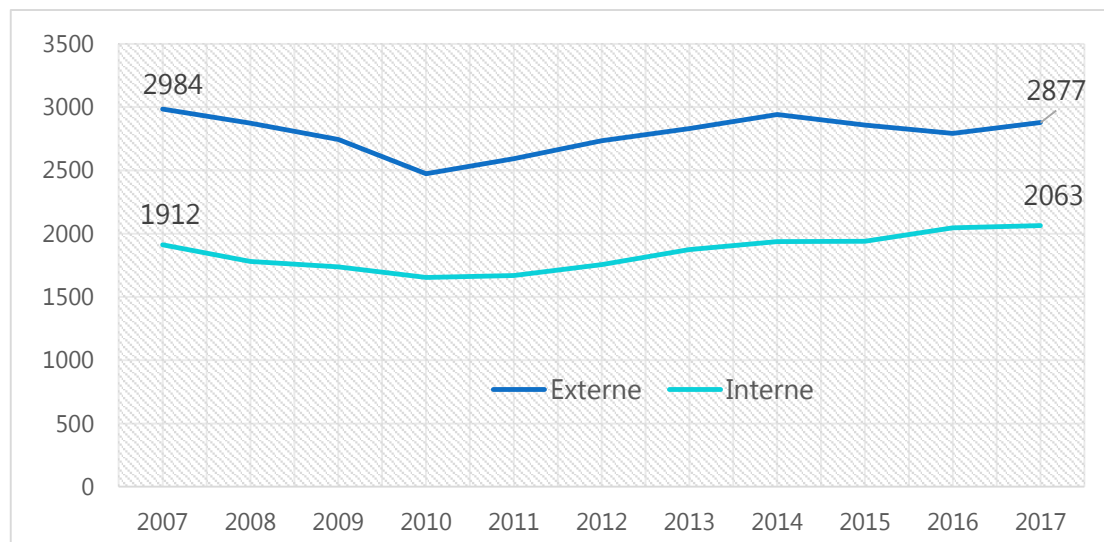
De plus, une mutation dans le parc, plus en adéquation avec les besoins du ménage, permet de satisfaire par la suite un nouveau demandeur.

Depuis 2007, l'évolution de la demande suit globalement celle de la demande externe qui représente 6 demandeurs sur 10. En parallèle, l'évolution des demandes de mutation est plus uniforme avec toutefois les mêmes tendances globales de baisse entre 2007 et 2010 puis de hausse à partir de 2010.

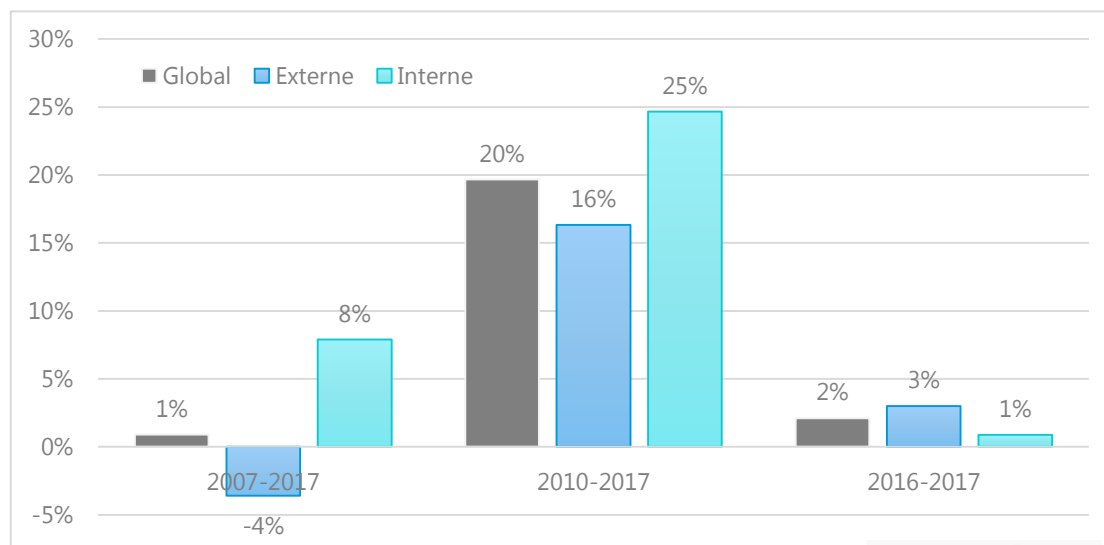
L'analyse révèle toutefois que c'est la demande interne qui a le plus progressé sur la totalité de la période, que ce soit entre 2007 et 2017 ou entre 2010 et 2017.

En revanche, sur la dernière année, la progression de la demande globale se justifie par celle des demandes d'accès au parc. Hasard des chiffres ou nouvelle tendance, l'avenir le dira...

Evolution de la demande HLM interne et externe



Evolution de la demande HLM interne et externe



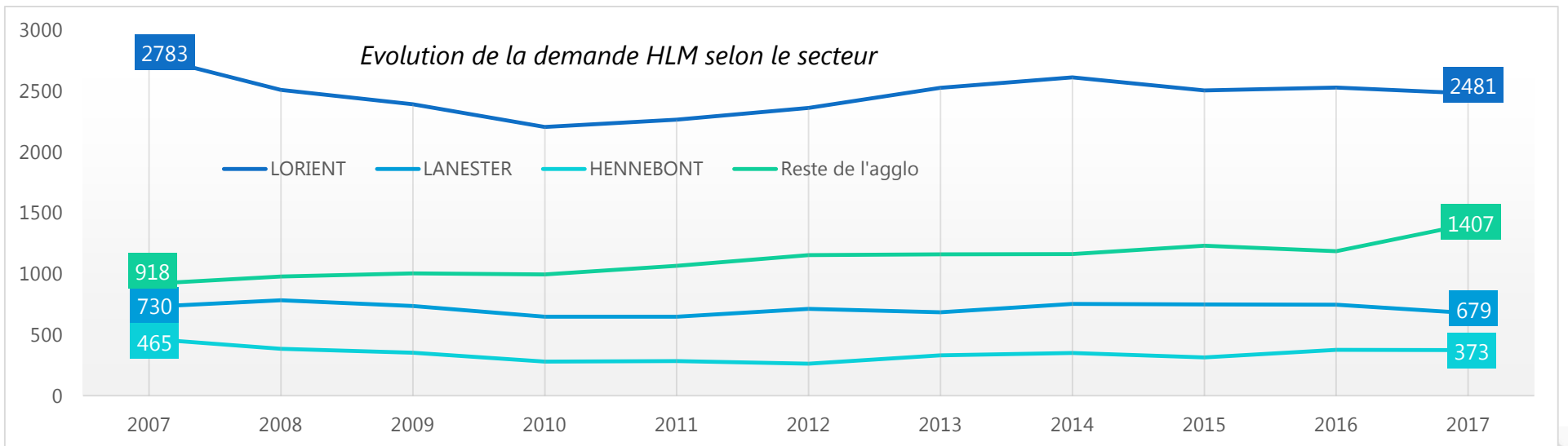
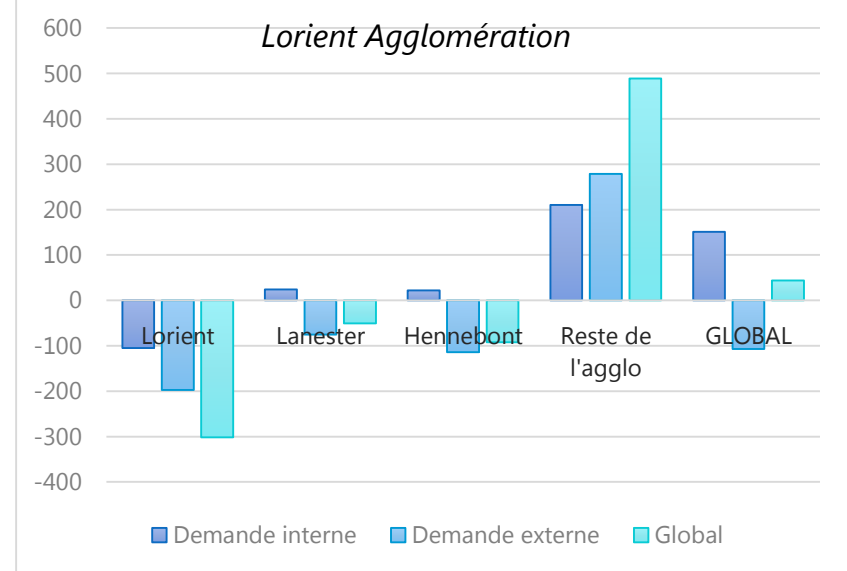
La demande HLM dans Lorient Agglomération : géographie

A l'image du parc, la demande HLM est nettement concentrée sur le cœur d'Agglomération : Lorient (50%), Lanester (14%) et Hennebont (8%).

Ceci étant, il convient de noter que si 80% du parc est localisé sur ces trois communes, il ne concerne « que » 72% de la demande. Doit-on y voir le signe de besoins sur le reste du territoire ?

Sur les dix dernières années, l'évolution de la demande par secteur tend à confirmer ce constat. En effet, tandis que la demande décline sur les trois pôles, elle progresse nettement sur les autres communes de l'agglomération, que ce soit en demande interne ou externe. 4 communes sont particulièrement concernées, toutes littorales : Ploemeur, Larmor-Plage, Guidel et Riantec.

Evolution de la demande HLM sur dix ans selon le secteur de Lorient Agglomération



La demande HLM dans Lorient Agglomération : profil des ménages

LES DEMANDEURS EXTERNES : DES MENAGES PLUS JEUNES ET PLUS PETITS

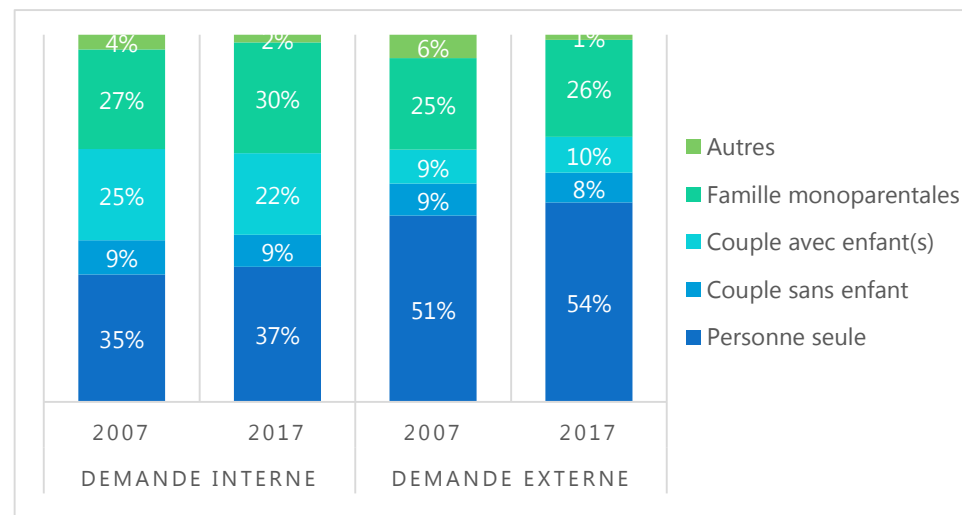
Les profils de ménage diffèrent sensiblement selon le type de demandeur interne ou externe.

Concernant la typologie familiale, les ménages déjà logés au sein du parc social présentent un profil plus familial avec 30% de familles monoparentales et 22% de couples avec enfant(s). Les demandeurs externes présentent plutôt un profil de petits ménages avec 54% de personnes seules.

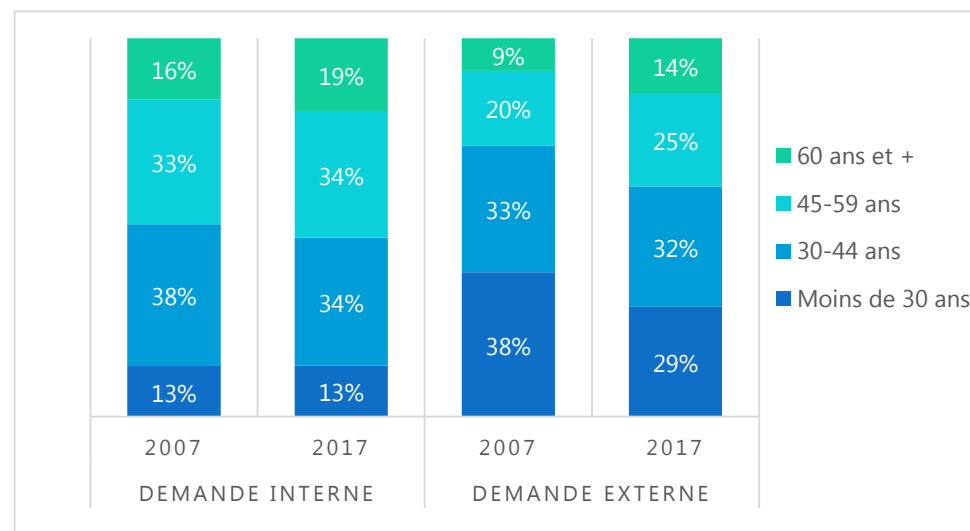
Notons que sur 10 ans, la réduction de la taille des ménages est visible, et pour les demandeurs externes comme internes.

Parallèlement, les profils se distinguent également pour ce qui concerne l'âge. Ainsi, les demandeurs externes sont plus jeunes avec 29% de « chefs de ménage » de moins de 30 ans contre 13% chez les demandeurs internes. Ceci étant, sur dix ans, force est de constater un assez net vieillissement des demandeurs externes avec un basculement vers des classes d'âge plus grandes : +5 points pour les 60 ans et + ainsi que pour les 45-59 ans. Cette tendance est bien moins marquée pour les ménages déjà logés au sein du parc HLM.

Profil familial des demandeurs dans Lorient Agglomération



Age des demandeurs dans Lorient Agglomération



La demande HLM dans Lorient Agglomération : profil des ménages

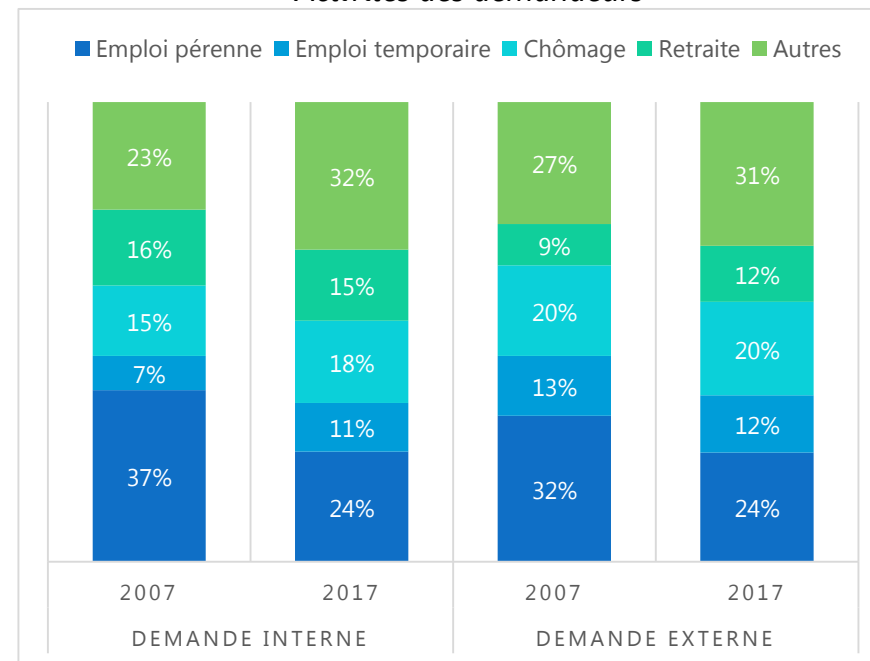
SUR DIX ANS : UNE PRECARISATION DES DEMANDEURS EXTERNES COMME INTERNES

Concernant l'activité des ménages, la différence de profil est moins marquée entre demandeur externe et interne. La part de ménages en emploi pérenne et temporaire est sensiblement proche (respectivement 24% et 11-12%), tout comme celle des ménages au chômage (18%-20%).

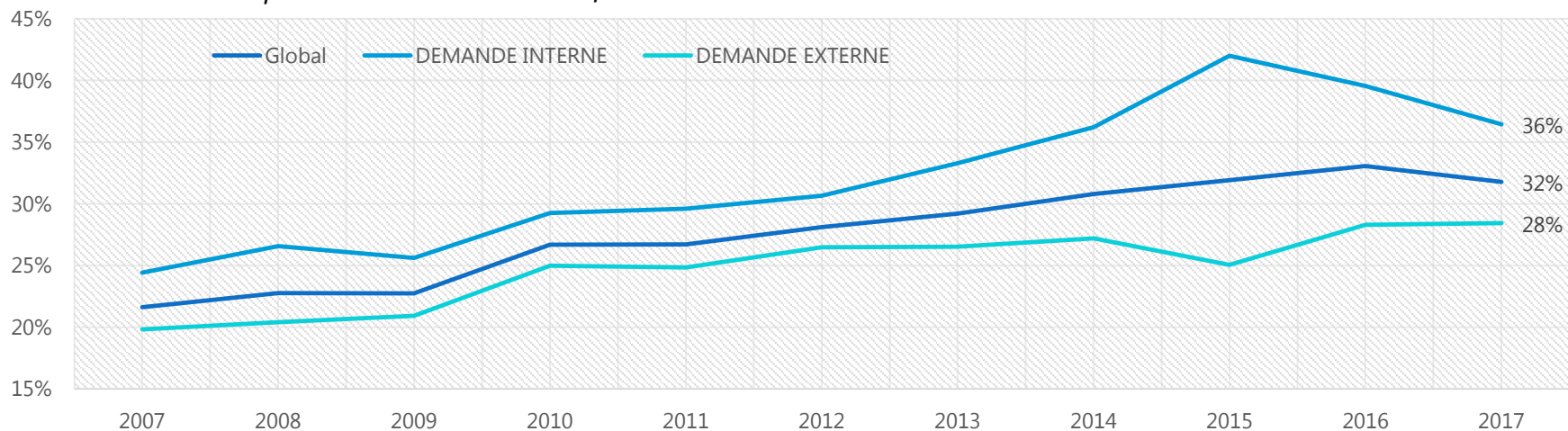
En revanche, la précarisation des ménages est réelle pour les ménages souhaitant entrer dans le parc social mais aussi et surtout pour ceux y résidant déjà. En témoigne le recul de la part des ménages en emploi pérenne (-13 points pour les demandeurs internes, -8 points pour les demandeurs externes).

Autre indicateur d'importance, la part des ménages bénéficiaires de minimas sociaux passe de 24% à 36% pour les demandeurs internes (avec un pic à 42% en 2015) et de 20% à 28% pour les demandeurs externes...

Activités des demandeurs



Evolution de la part des demandeurs bénéficiaires de minimas sociaux



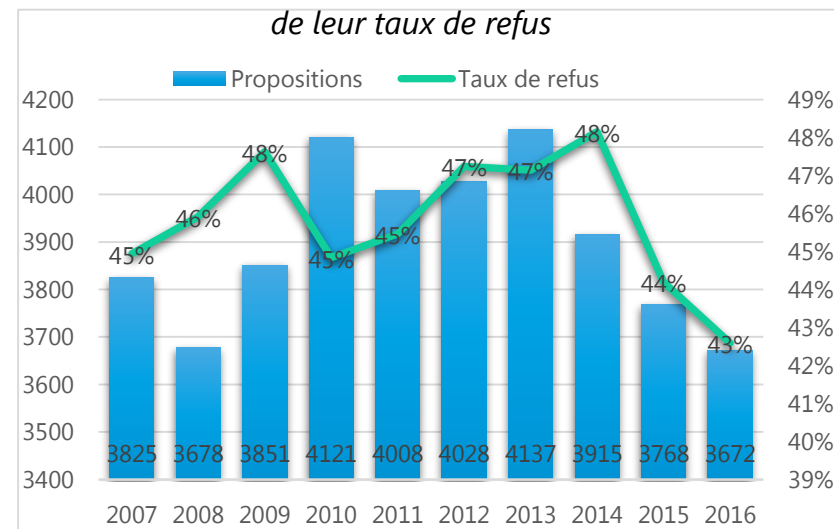
Propositions des bailleurs HLM dans Lorient Agglomération

En 2016, 3672 propositions de logements HLM ont été effectuées sur le territoire de Lorient Agglomération, soit un niveau relativement faible au regard des années précédentes.

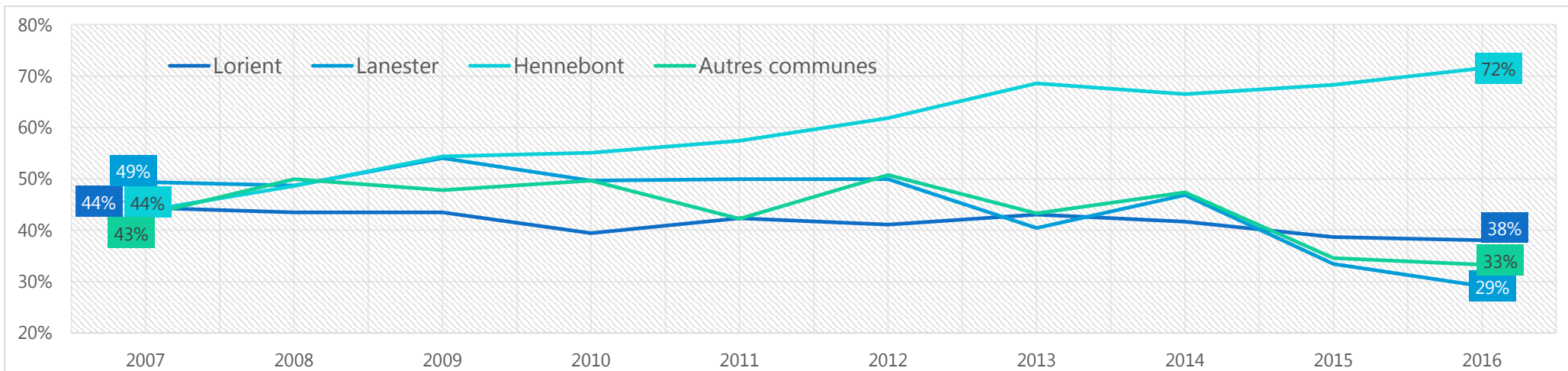
Ceci étant, il convient de tenir compte du niveau du taux de refus. En effet, tout logement refusé est proposé ensuite à un nouveau demandeur. En 2016, le taux de refus est de 43%. C'est certes le taux le plus conséquent des EPCI du Morbihan (moyenne départementale : 38%) mais c'est aussi le plus faible taux observé depuis la création du fichier départemental. Sur deux ans, l'évolution à la baisse est particulièrement sensible. A l'échelle des secteurs de l'agglomération, la ville d'Hennebont se distingue toutefois par une progression à la fois continue et très marquée de son taux de refus. En 2016, seule 1 proposition sur 4 donne finalement lieu à attribution. Cette tendance est d'autant plus inquiétante qu'elle n'est partagée sur aucun autre secteur de l'agglomération.

Il serait toutefois hasardeux d'en tirer des conséquences trop hâtives. Seule une analyse combinée de l'ensemble des paramètres autoriserait un éclairage de la situation...

Evolution des propositions effectuées par les bailleurs et de leur taux de refus



Evolution du taux de refus par secteur



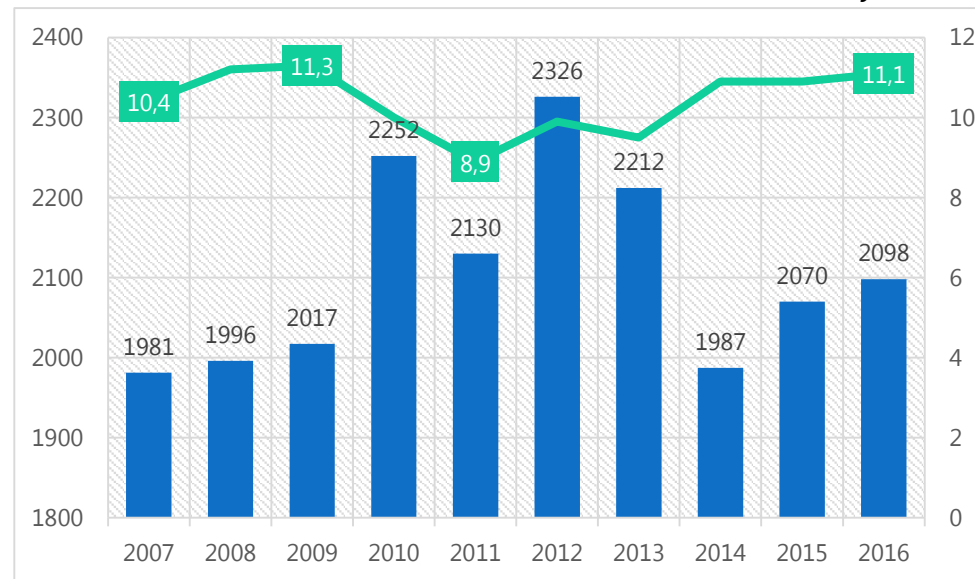
Attributions de logements HLM dans Lorient Agglomération

En 2016, 2098 attributions de logements HLM ont été effectuées sur le territoire de Lorient Agglomération. Ce volume est conforme à celui des deux années précédentes, bien qu'en net repli par rapport aux années 2010-2013.

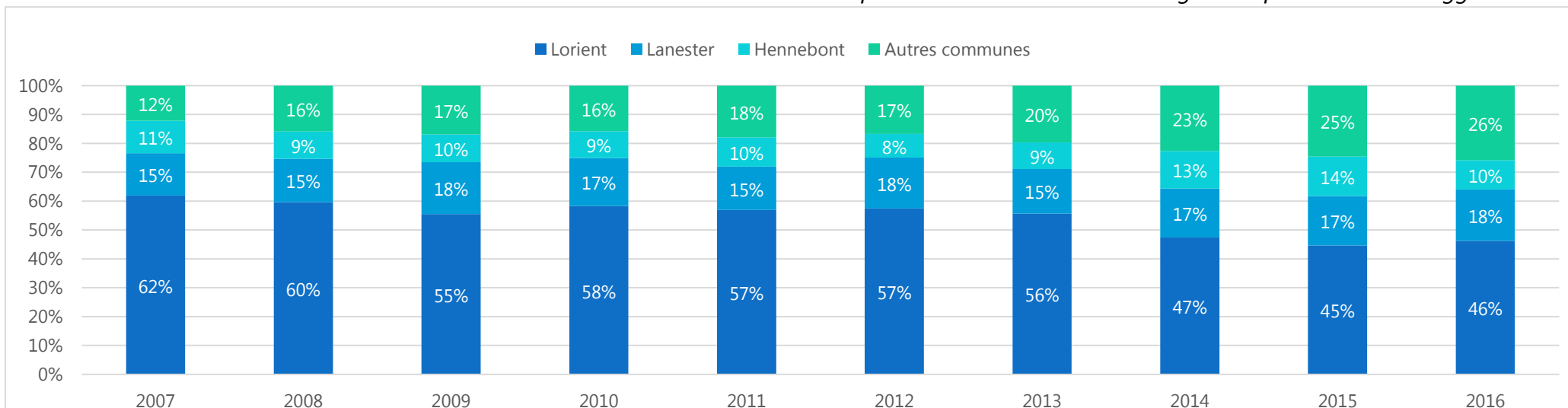
A l'image de la localisation du parc, les attributions se font principalement sur Lorient, Lanester et Hennebont. Ceci étant, le poids de la ville-centre tend à se contracter tandis que celui des autres secteurs de l'agglomération progresse sensiblement, en concordance avec la localisation des nouvelles mises en service.

Le délai moyen d'obtention d'un logement social est de 11.1 mois sur Lorient Agglomération (Morbihan : 9.6 mois). Pour autant, il varie nettement en fonction du type de logement (14 mois pour un logement individuel) ou du statut d'occupation du demandeur (14.6 mois pour un demandeur interne).

Evolution du volume d'attributions et de leur délai moyen



Répartition des attributions de logement par secteur de l'agglomération



Tableaux de synthèse par commune

*depuis le 7 novembre 2012, les demandeurs ont la possibilité de saisir, modifier et renouveler leur demande sur internet sur le site : www.demandelogement56.fr

Communes choix 1	Demandes en cours au 1 ^{er} janvier 2017	Evolution brute (2016-2017)	Demandes * saisies par internet et validées au 1 ^{er} janvier 2017	Part des demandes internes	Nombre de demandes externes datant de 2 ans ou plus	Part des demandeurs externes dont ressources <60% plafonds PLUS (=PLAI)	Propositions effectuées par les bailleurs en 2016	Taux de refus	Demandes satisfaites en 2016	Délai moyen d'attribution «externe» (en mois)
BRANDERION	7	-1	1	57%	1	67%	5	60%	1	26.2
BUBRY	4	0	2	0%	0	75%	1	0%	1	6.5
CALAN	4	+4	0	0%	0	50%	0	-	0	-
CAUDAN	82	+16	10	44%	3	65%	60	32%	21	5.1
CLEGUER	26	+2	4	42%	3	73%	10	0%	12	14.1
GÂVRES	16	-5	0	25%	7	50%	23	48%	10	14.7
GESTEL	28	+6	2	50%	2	64%	9	33%	5	4.4
GROIX	45	+20	1	13%	7	44%	8	0%	9	4.6
GUIDEL	211	+51	39	29%	15	59%	116	25%	98	11.2
HENNEBONT	373	-3	20	48%	29	62%	752	72%	213	9.0
INGUINIEL	9	+1	1	11%	2	50%	8	63%	2	3.3
INZINZAC-LOCHRIST	54	0	2	59%	0	68%	74	47%	42	5.8
LANESTER	679	-68	54	53%	36	67%	488	29%	373	7.9
LANGUIDIC	70	+24	6	20%	9	68%	38	21%	29	5.4
LANVAUDAN	4	+3	0	25%	0	100%	6	50%	3	5.4
LARMOR-PLAGE	146	+32	10	41%	22	57%	41	29%	21	3.7
LOCMIQUELIC	37	-2	3	24%	4	68%	15	33%	12	13.2
LORIENT	2481	-48	219	41%	202	59%	1561	38%	970	10.3
PLOEMEUR	281	+25	31	41%	21	48%	162	41%	100	7.0
PLOUAY	25	+1	6	44%	1	50%	9	22%	10	9.3
PONT-SCORFF	36	+5	3	36%	1	57%	52	19%	44	11.7
PORT-LOUIS	79	+22	11	35%	9	61%	40	13%	11	8.1
QUÉVEN	131	-1	10	37%	8	59%	79	30%	46	7.8
QUISTINIC	8	+5	1	25%	0	50%	0	-	0	-
RIANTEC	104	+13	4	28%	7	56%	115	43%	65	12.7
LORIENT AGGLOMÉRATION	4 940	+102	440	42%	389	59%	3 672	43%	2 098	9.4
MORBIHAN	11 902	+608	1564	37%	1 040	63%	7 601	38%	4 792	8.1

Tableaux de synthèse par commune

Communes choix 1+2+3	Choix 1	Choix 2	Choix 3	Nombre de choix* au 1 ^{er} janvier 2017	Accès au parc social	Mutation interne
BRANDERION	7	7	17	31	17	14
BUBRY	4	6	1	11	8	3
CALAN	4	6	2	12	7	5
CAUDAN	82	91	111	284	161	123
CLEGUER	26	6	1	33	19	14
GAVRES	16	4	4	24	17	7
GESTEL	28	65	36	129	91	38
GROIX	45	8	0	53	46	7
GUIDEL	211	84	99	394	266	128
HENNEBONT	373	237	231	841	482	359
INGUINIÉL	9	4	7	20	14	6
INZINZAC-LOCHRIST	54	63	39	156	79	77
LANESTER	679	769	328	1776	975	801
LANGUIDIC	70	26	18	114	83	31
LANVAUDAN	4	1	2	7	5	2
LARMOR-PLAGE	146	112	96	354	208	146
LOCMIQUELIC	37	54	61	152	112	40
LORIENT	2481	1405	879	4765	2753	2012
PLOEMEUR	281	229	350	860	514	346
PLOUAY	25	20	13	58	37	21
PONT-SCORFF	36	32	49	117	80	37
PORT-LOUIS	79	74	58	211	141	70
QUÉVEN	131	145	127	403	246	157
QUISTINIC	8	1	1	10	7	3
RIANTEC	104	74	63	241	170	71
LORIENT AGGLOMÉRATION	4 940	3523	2593	11 056	6538	4518
MORBIHAN	11902	8239	6364	26 505	16 941	9 564

**un même demandeur peut souhaiter une même commune plusieurs fois (différents quartiers ou programmes souhaités au sein de la même commune, 8 choix maximum).*

Ainsi, l'addition des trois premiers choix ne permet pas d'obtenir un nombre de demandes, mais seulement un nombre de choix



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan —

Publication de l'Observatoire de l'Habitat de l'ADIL du Morbihan

Parc d'activités de Laroiseau
14 rue Ella Maillart – 56000 Vannes
0820 201 203 (0.09 €/min)
www.adil56.org