

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°5 - MARS 2009

Le parc locatif public de Morlaix Communauté en 2007

L'analyse des volumes d'attributions et de demandes de logements locatifs HLM traduit un décalage quantitatif entre l'offre et la demande. En 2007, près de 800 demandes externes ont été exprimées (hors mutations internes et hors doublons) quand dans le même temps environ 350 attributions ont été effectuées.

Pour autant, le taux de satisfaction de la demande et le délai d'attente demeurent raisonnables, ce qui d'après les professionnels du logement social peut s'expliquer par une rotation élevée en particulier dans le parc morlaisien (15 % en moyenne).

L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

"Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes".

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

Méthodologie

Cette analyse a été réalisée à partir des données fournies par les organismes HLM disposant d'un parc sur le territoire de Morlaix Communauté (Habitat 29, Aiguillon Construction, Armorique Habitat, Le Logis Breton, S.A HLM Les Foyers). Ces données relatives au parc locatif social familial portent sur la composition du parc (stock et typologie), la demande locative (volume, profil des demandeurs) et les attributions réalisées par chacun des organismes.

Définitions

Logement social familial : logement public de type HLM (financements PLAI ou PLUS actuel ou anciens correspondants) accueillant un ménage sous conditions de ressources hors structure spécialisée. Il exclut de fait les logements de type foyers pour étudiants, pour jeunes travailleurs, pour personnes âgées et résidences sociales nécessitant également une attribution sur critères sociaux.

Numéro unique départemental

Toute personne faisant une demande de logement auprès d'un organisme HLM se voit attribuer un numéro départemental d'enregistrement. Le numéro unique est obligatoire pour accéder à un logement social. Il est dit unique car il reste attribué au demandeur même si celui-ci dépose plusieurs demandes auprès d'organismes différents.



MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

Une offre en progression mais une demande qui demeure importante

Au 1^{er} janvier 2008, le numéro unique départemental fait état de 727 ménages en attente d'un logement HLM sur le périmètre de Morlaix Communauté. Parmi ces demandes, 591 soit 80 % ont été effectuées en 2007.

Au cours de l'année 2007, les organismes HLM ont comptabilisé un flux de 790 demandes

externes (hors doubles comptes) qui compte tenu du taux de rotation moyen dans le parc de 15 % représente près de 2 demandes pour un logement libéré. En 2006, 804 demandes externes avaient été enregistrées, soit une relative stabilité.

La demande interne a fortement progressé entre 2006 et 2007 passant de 63 demandes de mutation à 110 demandes. Les bailleurs expliquent cette progression par la mise en location d'un certain nombre de logements neufs en particulier individuels qui ont pour effet de motiver les demandes de mutations.

Nombre de demandeurs externes en instance non obsolètes* au 1^{er} janvier 2008

Secteur souhaité**	Année de la demande									
	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	
Pôle urbain	1	1	0	5	6	6	45	321	385	
Communes littorales	0	0	0	0	1	6	11	56	74	
Communes périurbaines (hors littoral)	0	1	2	2	5	11	26	159	206	
Communes rurales (hors aire urbaine)	0	0	0	1	1	2	3	55	62	
Total	1	2	2	8	13	25	85	591	727	

* Dont le renouvellement date de moins d'un an

** Le secteur correspond au lieu où s'exprime la demande. Force est de constater qu'elle s'exprime sur les secteurs les mieux pourvus en logements

Source : n° unique départemental, DDE du Finistère.

Un profil social des demandeurs peu éloigné du profil départemental, mais une population plus jeune

La moitié des ménages est composée d'une personne vivant seule (47 % en moyenne dans le Finistère), souvent jeune et sans ressources (46 % des ces ménages ont moins de 30 ans et 39 % sont sans ressources). Près d'un quart des ménages est "monoparental" avec de faibles revenus puisque inférieurs à 60 % des plafonds PLUS (moins de 15 466 € de revenus annuels fiscaux de référence pour une personne seule avec un enfant en 2007). Les couples, un quart des ménages, ont pour la moitié d'entre eux des enfants. Leurs revenus sont légèrement plus élevés, certains pouvant même envisager une primo-accession. En maison individuelle, cela représenterait environ une quarantaine de couples avec ou sans enfants dont les revenus sont supérieurs à 2 500 € par mois.

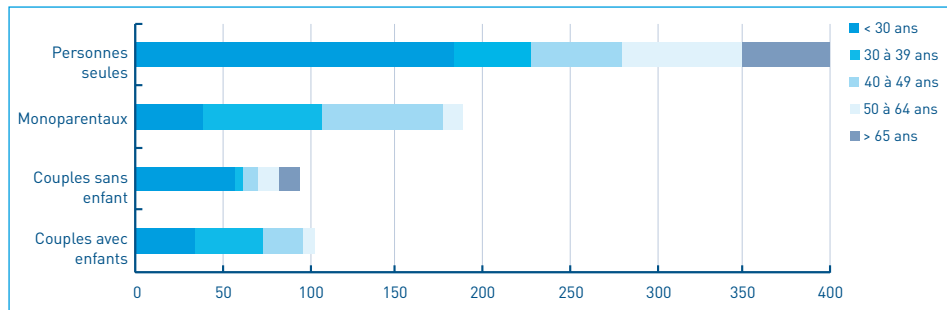
Près de deux tiers de la demande concernent des logements de type 2 et 3.

Près d'un quart des demandeurs est extérieur à Morlaix Communauté.

60 % des demandeurs originaires de la communauté étaient jusqu'alors résidents du pôle urbain et des communes périurbaines.

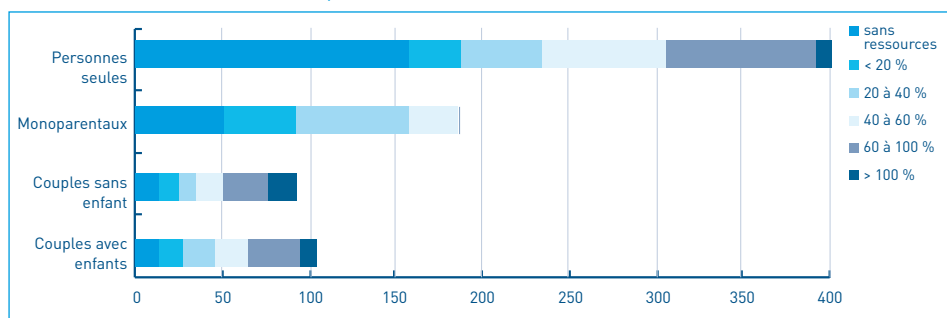
La demande se porte à près de 85 % sur ces deux secteurs qui sont d'ailleurs les mieux pourvus en logements (85 % de l'offre).

Profil des demandeurs (externes) de logement social dans Morlaix Communauté



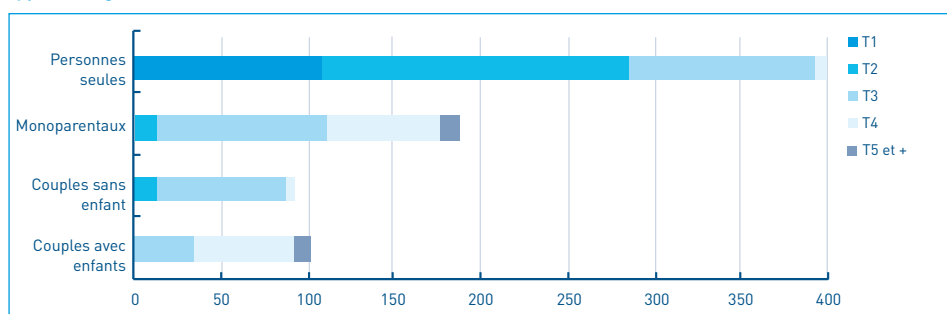
Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa.

Ressources des demandeurs (% plafond PLUS)



Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa.

Type de logement social demandé en 2007 dans Morlaix Communauté



Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa.

Morlaix Communauté : Origine des demandeurs, en 2007
(numéro unique renseigné et sans doublon) (demandes externes)

Commune d'origine	Zone souhaitée				Total
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes Périurbaines	Communes rurales	
Pôle urbain	33 %	0 %	6 %	1 %	40 %
Communes littorales	3 %	3 %	2 %	0 %	7 %
Communes périurbaines	6 %	1 %	11 %	1 %	19 %
Communes rurales	2 %	0 %	3 %	5 %	10 %
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	4 %	1 %	2 %	0 %	8 %
Finistère hors Pays de Morlaix	6 %	0 %	1 %	0 %	7 %
Hors Finistère	6 %	1 %	1 %	1 %	9 %
n.r	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Morlaix Communauté	44 %	4 %	21 %	7 %	76 %
Hors Morlaix Communauté	16 %	2 %	4 %	1 %	24 %
n.r	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Total	60 %	6 %	25 %	8 %	100 %

Source : Bailleurs sociaux. Traitements ADEUPa.

Un décalage quantitatif entre l'offre et la demande ...

En 2007, 348 ménages ont obtenu une attribution (hors mutations) quand dans le même temps 790 demandes ont été exprimées, ce qui correspond à une diminution des attributions de 20 % par rapport à 2006.

Sans surprise, ces attributions reflètent des caractéristiques sociales proches de celles des demandeurs : 52 % des ménages sont des personnes seules, 66 % ont moins de 40 ans, 74 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS (moins de 9 631 € de revenus annuels fiscaux de référence pour une personne seule et 18 671 € pour un couple avec deux enfants en 2007) à et 33 % sont sans ressources.

Malgré le décalage entre l'offre et la demande, un temps d'attente raisonnable (4,5 mois)

L'analyse des attributions et de la demande HLM sur le territoire communautaire fait apparaître un taux de satisfaction de la demande important, en particulier à Morlaix. Dans les attributions effectuées en 2007 (hors mutations), 232 répondent en effet à une demande déposée au cours de l'année, soit les deux tiers. Les bailleurs expliquent pour partie ce taux plus élevé par une rotation dans le parc également plus élevée que la moyenne départementale : 15,3 % (10 % en individuel, 17,5 % en collectif) contre 12,2 % sur l'ensemble du Finistère (source : enquête EPLS au 1^{er} janvier 2007, DRE Bretagne). Une explication à cette rotation élevée peut elle-même être avancée : la diversité d'offres immobilières à des prix abordables dans le territoire morlaisien facilite probablement les mobilités résidentielles, en

Répartition géographique des attributions (hors mutations) réalisées en 2007

Secteurs de Morlaix Communauté	
Pôle urbain	250
Communes littorales	13
Communes périurbaines (hors littoral)	56
Communes rurales (hors aire urbaine)	29
Total	348

Source : Organismes HLM. Traitement ADEUPa

particulier pour des jeunes ménages s'inscrivant en début de parcours résidentiel et professionnel et dont la part est importante parmi les nouveaux entrants dans le parc social. Pour autant, cela ne doit faire perdre de vue que l'occupation du parc public présente dans sa grande majorité un caractère social en raison des faibles revenus des ménages qui ne peuvent pas accéder à un logement locatif dans le parc privé et encore moins accéder à la propriété.

La dégradation actuelle du contexte socio-économique viendra très certainement renforcer les orientations prises par Morlaix Communauté pour le développement de l'offre locative sociale afin d'assurer une bonne adéquation entre l'offre et la demande.

Le regard des organismes HLM

Synthèse des propos des professionnels du logement social présents lors de la réunion de programmation du 14 octobre 2008 et lors du comité de lecture du 22 octobre 2008

Des interrogations persistent chez certains professionnels du logement social sur les caractéristiques de la demande locative sociale. Ils s'interrogent tout particulièrement sur la part de demandes dites "de confort", c'est-à-dire émanant de ménages socialement moins défavorisés, que la majeure partie des ménages demandeurs. Au regard des loyers pratiqués, le parc social peut en effet avoir un attrait par rapport au locatif privé.

La demande n'en présente pas moins, dans sa grande majorité, un caractère très social compte tenu des faibles revenus des demandeurs. Les professionnels constatent d'ailleurs parfois un décalage entre le produit logement demandé et les possibilités financières des ménages.

Certains organismes constatent aujourd'hui une baisse de la demande, mais pressentent un accroissement de celle-ci dans les mois à venir, lié au ralentissement du marché de l'accession et à la dégradation du contexte socio-économique. Le retrait des ménages sur certaines opérations d'accession sociale confirme d'ores et déjà cette tendance.

Parallèlement, les organismes HLM notent un ralentissement de la rotation et pressentent une chute de celle-ci en 2009. Là encore, la dégradation du contexte économique semble contraindre les ménages à plus de prudence dans leur parcours résidentiel ; elle orienterait le rapport offre/demande vers plus de tension.