

# LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE PAYS D'IROISE

CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT SOCIAL EN 2017



Novembre 2017 OBSERVATOIRE | Note d'analyse



## 1 112 logements sociaux dans la CCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2016

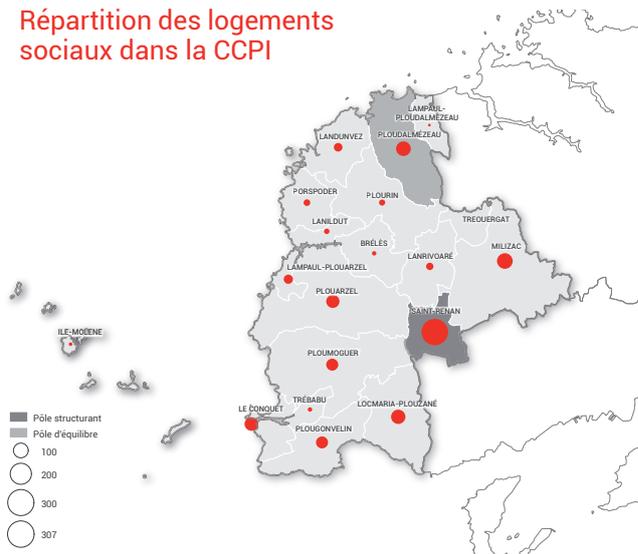
Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté de communes du Pays d'Iroise comptait **1 112 logements sociaux dont 35 ont été mis en service au cours de l'année 2015**. Le logement social représente 5,6 % du parc de résidences principales. Plus précisément, à Saint-Renan et Ploudalmézeau, les deux communes à dominante urbaine du Programme Local de l'Habitat, le parc social représente respectivement 9,55 % et 3,8 % du parc de résidences principales.

L'offre se distribue de manière égale entre le collectif et l'individuel.

**Le loyer moyen de la surface habitable s'élève à 5,44 €/m<sup>2</sup>**, supérieur à celui observé en moyenne dans le département (5,17 €), en lien avec le caractère récent du parc.

En 2016, le taux de logements sociaux vacants est modeste. Il s'élève à 1,7 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,8 % des logements sociaux. Ces chiffres, modestes, sont stables au regard de l'année 2015 : 1,5 % et 0,5 %.

## Répartition des logements sociaux dans la CCPI



**1 112** logements sociaux (RPLS 2016 hors logement non conventionnés des SEM) dont 35 livrés en 2015

**48%** de maisons dans le parc social

**82,3%** de propriétaires occupants dont 45% éligibles aux HLM

**0,8%** de logements vacants depuis plus de 3 mois

**3,5** indice de tension 2016

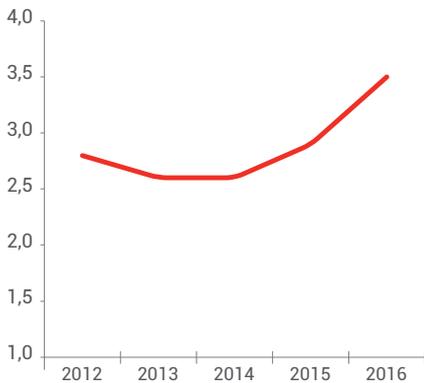
La tension locative sociale s'élève à 3,5 demandes pour une offre, en hausse par rapport à 2015 où elle était de 2,9. Cet indicateur révèle une bonne adéquation quantitative de l'offre et de la demande locative sociale globalement dans la communauté. Toutefois une attention à apporter aux équilibres puisqu'il est en légère augmentation au cours des dernières années.

Les délais d'attente pour accéder à un logement social reflètent la faible tension. 77 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande. Cette proportion est équivalente à celle qui s'observe ailleurs dans le pays de Brest.

Au 31 décembre 2016, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à 409, soit une tendance à l'augmentation depuis 2012.



### Évolution de la tension locative sociale dans le CCPI

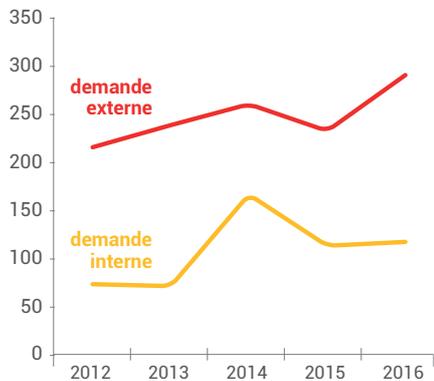


Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources modestes et pour près de 60 % d'entre eux elles leur permettent de prétendre à un logement financé en PLA I. Cette catégorie du parc est celle destinée aux demandeurs les plus modestes, par opposition au PLUS qui est le logement social de droit commun et pour lesquels les res-

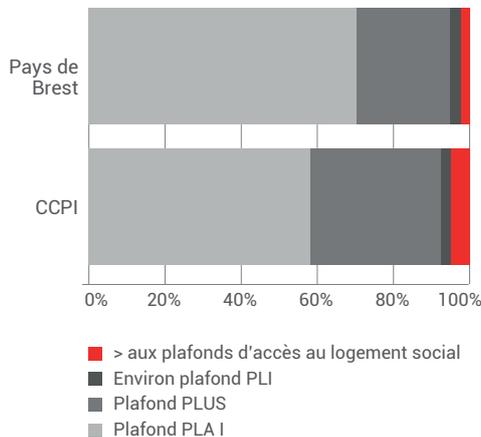
sources sont un peu plus élevées (1 844 € mensuels pour une personne seule en zone C).

La proportion de ménages très modestes est cependant moindre dans l'Iroise que celle observée dans l'ensemble du pays de Brest où elle est supérieure de 9 points.

### Évolution du stock de demandes externes et internes dans la CCPI



### Ressources des demandeurs externe en 2016



Les délais d'attente pour accéder à un logement social reflètent la faible tension. 77 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande.

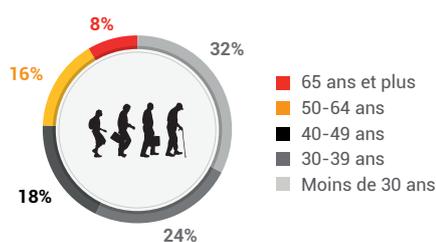


La grande majorité des demandeurs est constituée de ménages d'une à deux personnes (69%), ce qui impacte la typologie des logements demandés et par conséquent celle des logements à produire.

Plus de la moitié des demandeurs ont moins de 40 ans, ce taux est néanmoins en deçà de ce qui s'observe dans le pays de Brest où il s'établit à 63 %. A l'opposé, la part de demandeurs âgés de plus de 50 ans est supérieure avec plus d'une demande sur 4 (24 %), au lieu de 20 % dans l'ensemble du Pays.

La grande majorité des demandeurs est constituée de ménages d'une à deux personnes (69 %), ce qui impacte la typologie des logements demandés et par conséquent celle des logements à produire. Cette forte représentation des petits ménages dans la demande est également observée dans le pays de Brest où elle atteint 74 %.

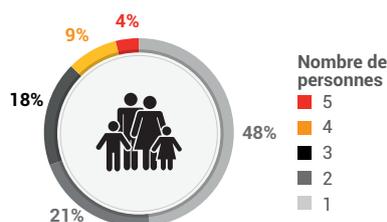
#### Âge des demandeurs externes



À noter qu'en corrélant la taille des ménages demandeurs à leur âge relativement jeune, il est possible qu'elle soit le fait de jeunes en début de parcours résidentiel, qui pourraient quitter le parc social quand ils seront mieux installés dans la vie professionnelle, ou devenir demandeurs de plus grands logements en fondant une famille.

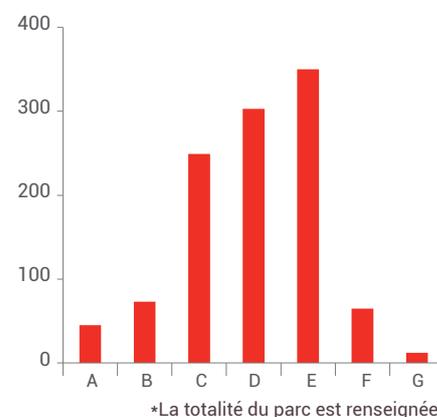
Un tiers du parc peut être considéré comme faiblement énergivore avec une consommation inférieure à 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an, soit les étiquettes A, B et C. Le parc le plus énergivore est faiblement représenté, 7 %, en revanche, les étiquettes D et F entre 151 et 330 kWhep/m<sup>2</sup>/an constitue 60 % du contingent, plus

#### Taille des ménages demandeurs externes



élevé que dans le département pris dans son ensemble où il s'élève à 46 %. La part importante de logements individuels dans le parc est sans doute un élément d'explication.

#### Répartition des DPE énergie du parc social de la CCPI\* (en nombre de logements)



**LES OBSERVATOIRES | HABITAT**

**Direction de la publication**

Benjamin Grebot

**Réalisation**

Pascale Chodzko

**Maquette et mise en page**

Timothée Douy

**Contact**

[pascale.chodzko@adeupa-brest.fr](mailto:pascale.chodzko@adeupa-brest.fr)

**Dépôt légal**

4<sup>e</sup> trimestre 2017

**ISSN**

1763-783X

**Réf**

17-135



**AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE**  
18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST  
Tél. 02 98 33 51 71

**[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)**