

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE PAYS DES ABERS

Août 2018

OBSERVATOIRE | Note d'analyse #75 C



Photo : Finistère habitat

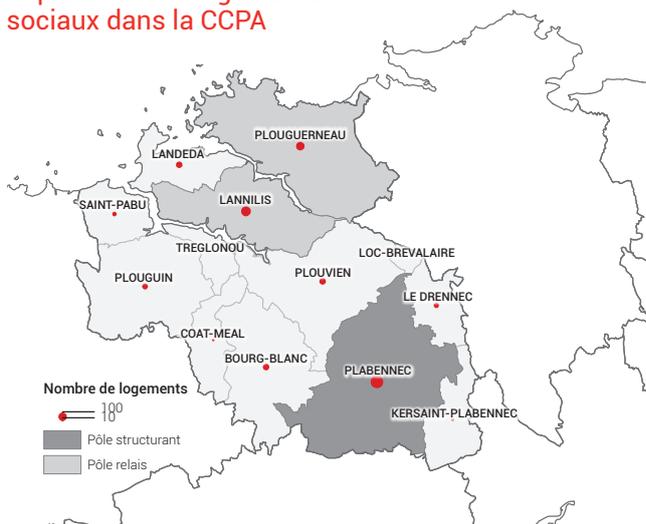
778 logements sociaux dans la CCPA au 1^{er} janvier 2017

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes du Pays des Abers comptait **778 logements sociaux dont 44 ont été mis en service au cours de l'année 2016**. Le logement social représente **4,7 % du parc de résidences principales**. Dans le détail, les communes de Plabennec (pôle structurant du SCoT), de Lannilis et de Plouguerneau (pôle relais), comportent respectivement 7,2 %, 5,7 % et 3,4 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

L'offre est majoritairement constituée de logements individuels, le parc collectif ne représente qu'un peu plus d'un 1/3 des logements sociaux.

Le **loyer moyen de la surface habitable s'élève à 5,38 €/m²**, supérieur à celui constaté en moyenne dans le département (5,18 €). Cette observation est à mettre en lien avec le fait que le parc est plutôt récent, 67,5 % des logements ont été produits après 1990.

Répartition des logements sociaux dans la CCPA



778
logements sociaux
(RPLS 2016 hors logements non conventionnés des SEM)
dont 44 livrés en 2016

61%
de maisons dans
le parc social



62%
de demandeurs
éligibles
au PLA I

1,4%
de logements vacants
depuis plus de 3 mois

4,6
indice de
tension 2017

En 2017, le **taux de logements sociaux vacants est faible** : 1,4 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,3 % des logements sociaux. Ces chiffres, modestes, sont inférieurs à ceux qui s'observent en moyenne dans le département où ils sont respectivement de 2,2 % et 0,9 %.

La tension locative sociale s'élève à **4,6 demandes pour une offre**, en hausse au regard de 2016 où elle était de 3,2. Cet indicateur s'il révèle une relative bonne adéquation quantitative de l'offre et de la demande locative sociale dans la communauté, est le plus élevé du Pays de Brest. Le ratio est globalement supérieur à celui d'autres communautés depuis le début des observations au travers du fichier commun de la demande locative sociale.

Les délais d'attente pour accéder à un logement social reflètent la tension observée dans la CCPA. En effet, 56 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande. Cette proportion est nettement inférieure à celle qui s'observe en moyenne dans le pays de Brest (71 %).

Au 31 décembre 2017, le **stock de demandes** externes et de mutation dans le parc social s'élevait à **324**, soit une tendance à l'augmentation depuis 2012.



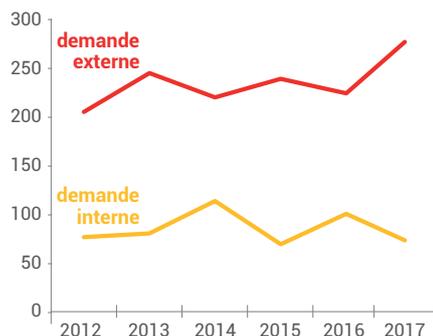
Évolution de la tension locative sociale dans la CCPA



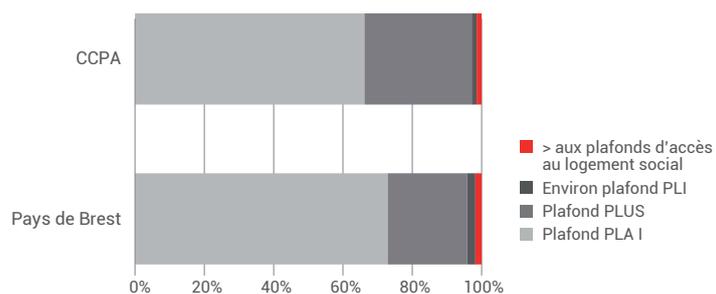
Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources peu élevées et pour **62 % d'entre eux elles leur permettent de prétendre à un logement financé en PLA I**. Cette catégorie du parc est celle destinée aux demandeurs les plus modestes, par opposition au PLUS qui est le logement social de droit commun et pour lesquels les ressources sont un peu plus élevées (1 880 € mensuels pour une personne seule en zone C).

La proportion de ménages très modestes est un peu moindre dans la Communauté de communes du Pays des Abers que dans l'ensemble du pays de Brest où elle est supérieure de 10 points.

Évolution du stock de demandes externes et internes dans la CCPA



Ressources des demandeurs externes en 2017

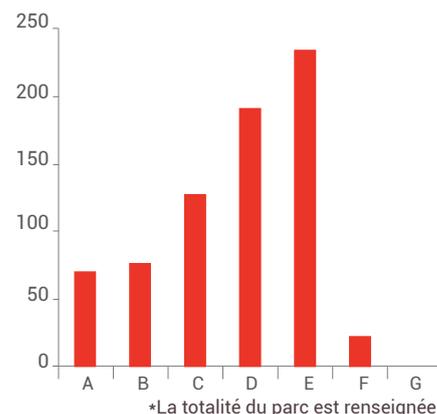




38% du parc peut être considéré comme faiblement énergivore avec une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an, soit les étiquettes A, B et C. Cette part est nettement plus faible que dans le département où elle représente la moitié du parc. Cette observation est à mettre en lien avec la sur représentation des maisons dans le parc qui moins compactes, et chauffées à l'électricité ont souvent des DPE moins favorables.

A l'inverse, les étiquettes D E et F entre 151 et 330 kWh/m²/an constitue près des 2/3 du contingent, plus élevé que dans le département pris dans son ensemble où il s'élève à 49 %.

Répartition des DPE énergie du parc social de la CCPA* (en nombre de logements)



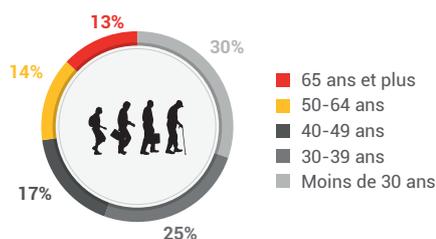
55% des demandeurs externes ont moins de 40 ans, ce taux est inférieur de ce qui s'observe dans le pays de Brest où il s'établit à 63%. Les demandeurs âgés de plus de 50 ans représentent le 27% des demandes ce qui est élevé au regard de la moyenne observée dans le Pays (20%).

La grande majorité des demandeurs sont des ménages d'une à deux personnes (70%), ce qui impacte la typologie des logements demandés et par conséquent celle des logements à produire. La représentation des

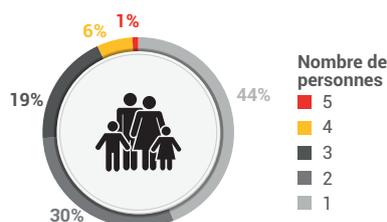
petits ménages dans la demande est quasi identique à celle observée dans le pays de Brest (74%).

La CCPA se caractérise par une demande plus importante de personnes de plus de 50 ans que la moyenne départementale. Cette observation peut avoir un impact sur la demande tant en terme de production que de besoins d'adaptation des logements.

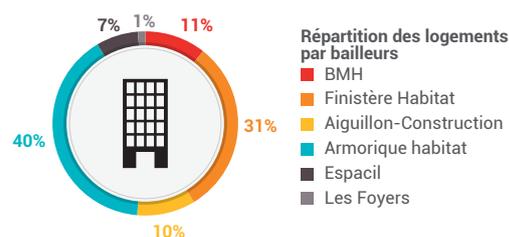
Âge des demandeurs externes



Taille des ménages demandeurs externes



Répartition des logements par bailleurs



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Pascale Chodzko

Vanessa Girard

Maquette et mise en page

Dominique Gaultier

Contact

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

3^e trimestre 2018

ISSN

1763-783X

Réf

18-096 C



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr