

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LA COMMUNAUTÉ DE PLEYBEN CHÂTEAULIN PORZAY

Août 2018

OBSERVATOIRE | Note d'analyse #75 G



Photo : Finistère habitat

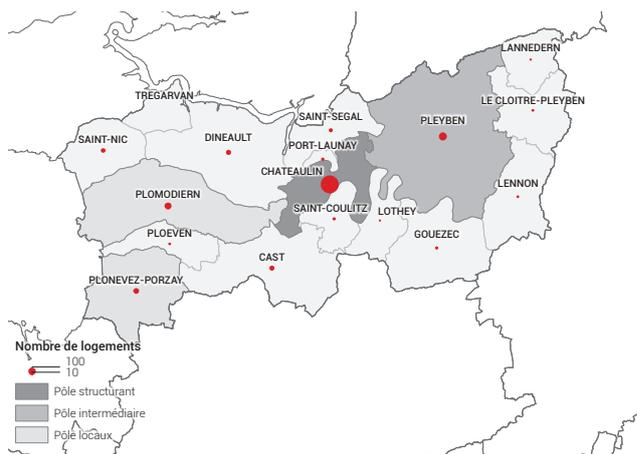
1 053 logements sociaux dans la CCPCP au 1^{er} janvier 2017

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay comptait **1 053 logements sociaux dont 4 ont été mis en service au cours de l'année 2016**. Le logement social représente **10,5 % du parc de résidences principales**. Dans le détail, les communes de Châteaulin (pôle structurant), de Pleyben (pôle intermédiaire) proposent respectivement 23 % et 7 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Plonevez-Porzay et Plomodiern (pôles locaux), atteignent 6 % et 7 %.

L'offre est en majorité constituée de logements collectifs. Le parc individuel représente 45 % des logements sociaux.

Le loyer moyen de la surface habitable s'élève à **5,24 €/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 plus récent que dans le département, 52 % des logements ont été produits après 1990 contre 42 % dans le département.

Répartition des logements sociaux dans la CCPCP



1 053
logements sociaux
(RPLS 2017 hors logements non
conventionnés des SEM)
dont 4 mis en service
en 2016

45%
de maisons dans
le parc social

74%
de demandeurs
éligibles
au PLA I

0,6%
de logements vacants
depuis plus de 3 mois

2,7
indice de
tension 2016

En 2017, le **taux de logements sociaux vacants est inférieur à celui des territoires de comparaison** : 1,6 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,6 % des logements sociaux. Ces chiffres, sont inférieurs à ce qui s'observe en moyenne dans le département où ils sont respectivement de 2,1 % et 0,9 %.

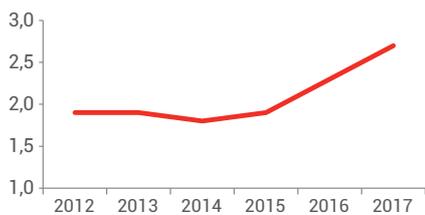
La tension locative sociale s'élève à **2,7 demandes pour une offre**, en hausse depuis 2015 où elle était de 1,9. Cet indicateur révèle une bonne adéquation quantitative de l'offre et de la demande locative sociale dans la communauté. Il est plus faible que celui du pays de Brest. Le ratio est globalement modeste au regard des 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 faible tension dans la CCPCP. En effet, 88 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande. Cette proportion est supérieure à celle qui s'observe en moyenne dans le Pays de Brest (71 %).

Au 31 décembre 2016, le **stock de demandes** externes et de mutation dans le parc social s'élevait à **202**, avec une légère baisse depuis 2016 sur les demandes externes.



Évolution de la tension locative sociale dans la CCPCP



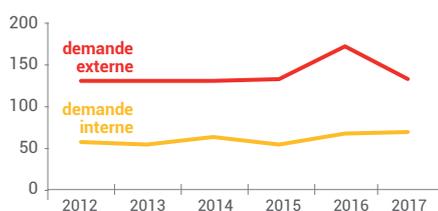
Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources modestes et pour **74 % d'entre eux elles leur permettent de prétendre à un logement financé en PLA I**. Cette catégorie du parc est celle destinée aux demandeurs les plus modestes, par opposition au PLUS qui est le logement social de droit commun 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 très

proche de celle observée dans le Pays de Brest.

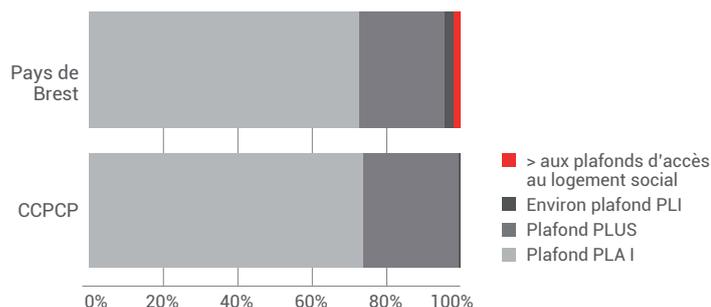
65 % des demandeurs externes ont moins de 40 ans, ce taux est conforme à ce qui s'observe dans le pays de Brest où il s'établit à 63 %. Les demandeurs âgés de plus de 50 ans représentent 16 % des demandes, proportion identique à celle du Pays.

La grande majorité des demandeurs sont des ménages d'une à deux personnes

Évolution du stock de demandes externes et internes dans la CCPCP



Ressources des demandeurs externes en 2017

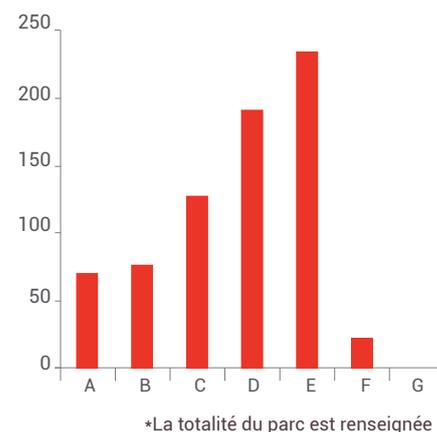




28% du parc peut être considéré comme faiblement énergivore avec une consommation inférieure à 150 kWhep/m²/an, soit les étiquettes A, B et C. Cette part est nettement plus faible que dans le département où elle représente la moitié du parc. Cette observation est à mettre en lien avec la forte représentation des maisons dans le parc qui ont 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 kWhep/m²/an constitue plus 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 CCPCP* (en nombre de logements)

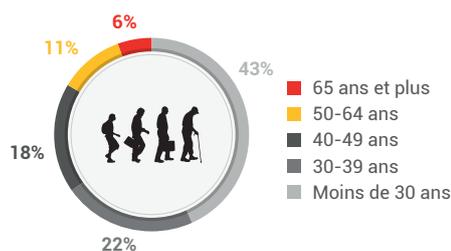


(75 %), ce qui impacte la typologie des logements demandés et par conséquent celle des logements à produire. La représentation des petits ménages dans la demande est proche de celle observée dans le Pays de Brest (74%).

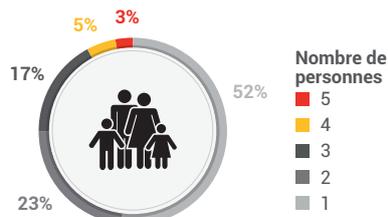
Deux éléments sont à noter. En corrélant la taille des ménages demandeurs à leur âge relativement jeune, il est possible qu'elle soit le fait de jeunes en début de parcours rési-

dentiel, 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.

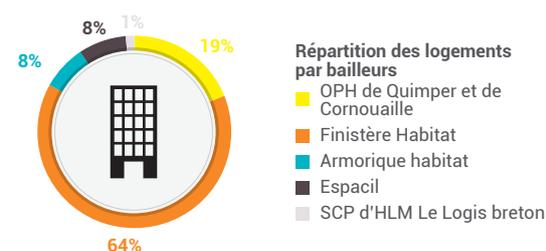
Âge des demandeurs externes



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 G



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr