

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS



Août 2018

OBSERVATOIRE | Note d'analyse #75 E



Photo : Finistère habitat

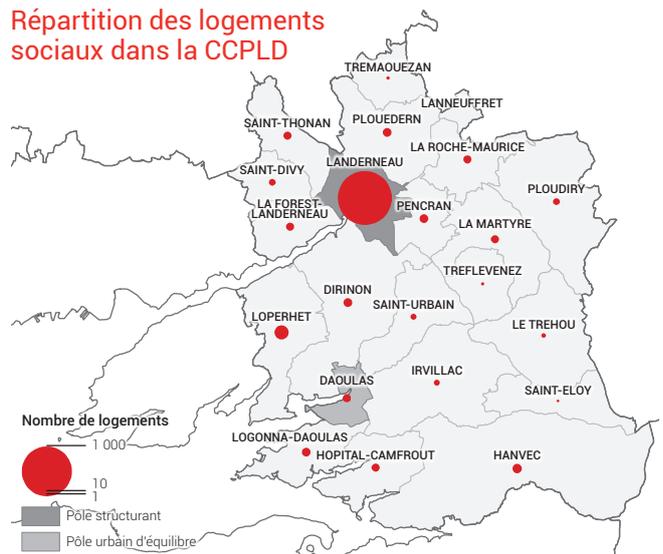
1 682 logements sociaux dans la CCPLD au 1^{er} janvier 2017

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas comptait **1 682 logements sociaux** dont **33 ont été mis en service au cours de l'année 2016**. Le logement social représente **8,6 % du parc de résidences principales**. Dans le détail, les communes de Landerneau (pôle structurant du PLH) et de Daoulas (pôle urbain d'équilibre), comportent respectivement **16,4 %** et **3,5 %** de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

L'offre se distribue de manière différenciée entre le collectif et l'individuel. Le premier représente les **2/3** du parc de logement social.

Le loyer moyen de la surface habitable s'élève à **5,12 €/m²**, inférieur à celui constaté en moyenne dans le département (5,18 €). Cette observation est à mettre en lien avec le fait que la moitié du parc de Landerneau, où est implanté l'essentiel du parc, a été produite avant 1990. Or le parc le plus ancien est celui qui propose les loyers les plus accessibles.

Répartition des logements sociaux dans la CCPLD



1 682
logements sociaux
(RPLS 2017 hors logements non
conventionnés des SEM)
dont 33 livrés en 2016

31%
de maisons dans
le parc social



68%
de demandeurs
éligibles
au PLA I

0,7%
de logements vacants
depuis plus de 3 mois

3
indice de
tension 2016

En 2016, le **taux de logements sociaux vacants est modeste** : 1,5 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,7 % des logements sociaux. Ces chiffres, modestes, sont inférieurs à ce qui s'observe en moyenne dans le département où ils sont respectivement de 2,2 % et 0,9%.

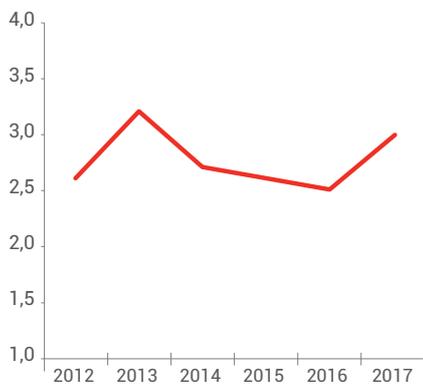
La tension locative sociale s'élève à **3 demandes pour une offre**. Cet indicateur révèle une bonne adéquation quantitative de l'offre et de la demande locative sociale dans la communauté. Ce ratio demeure stable depuis le début des observations au travers du fichier commun de la demande locative sociale.

Les délais d'attente pour accéder à un logement social reflètent la faible tension. 72 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans les 6 mois qui suivent leur demande. Cette proportion, bien que satisfaisante, est équivalente à celle qui s'observe en moyenne dans le pays de Brest.

Au 31 décembre 2017, le **stock de demandes** externes et de mutation dans le parc social s'élevait à **514**, soit une légère tendance à l'augmentation depuis 2012.



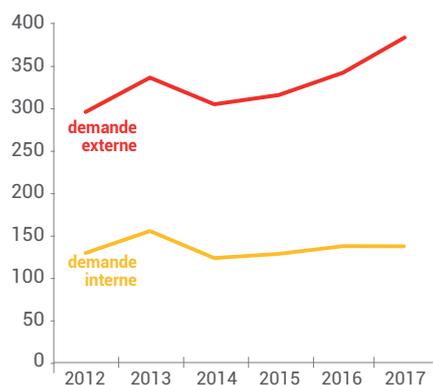
Évolution de la tension locative sociale dans la CCPLD



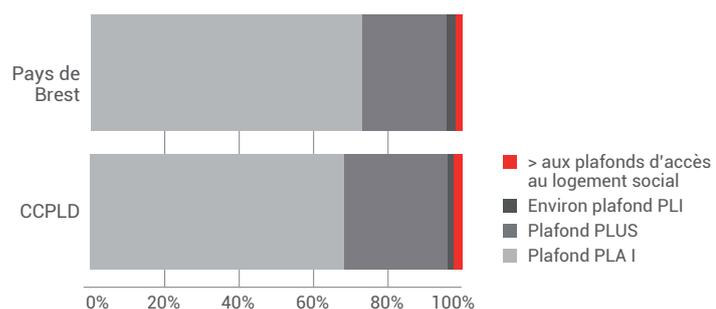
Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources modestes et pour près de **68 % d'entre eux elles leur permettent de prétendre à un logement financé en PLA I**. Cette catégorie du parc est celle destinée aux demandeurs les plus modestes, par opposition au PLUS qui est le logement social de droit 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 de Landerneau-Daoulas que dans l'ensemble du pays de Brest où elle est supérieure de 5 points.

Évolution du stock de demandes externes et internes dans la CCPLD



Ressources des demandeurs externes en 2017





45% du parc peut être considéré comme faiblement énergivore avec une consommation inférieure à 150 kWhep/m²/an, soit les étiquettes A, B et C. **Les étiquettes D E et F entre 151 et 330 kWhep/m²/an constitue un peu plus de la moitié du contingent**, plus élevé que dans le département

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

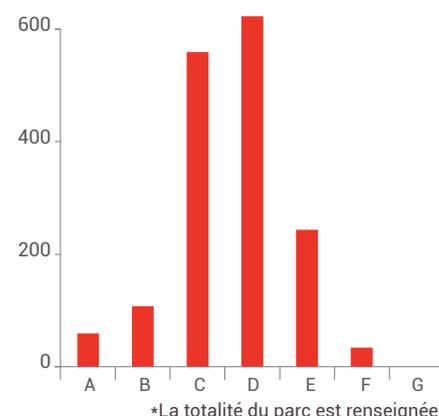


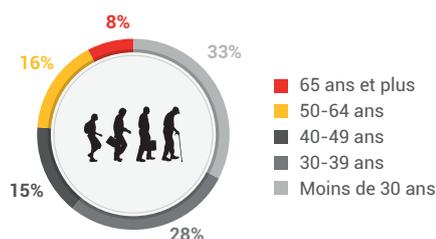
Photo : Finistère habitat

61 % des demandeurs ont moins de 40 ans, ce taux est légèrement inférieur de ce qui s'observe dans le pays de Brest où il s'établit à 63 %. La part de demandeurs âgés de plus de 50 ans est de 24 %, au lieu de 19 % dans l'ensemble du Pays.

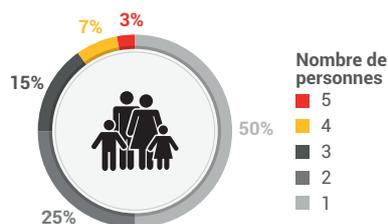
La grande majorité des demandeurs sont des ménages d'une à deux personnes (75 %), ce qui impacte la typologie des logements demandés et par conséquent celle des logements à produire. La représentation des petits ménages dans la demande est identique à celle observée dans le pays de Brest.

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 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. Dans un autre ordre d'idée, les bailleurs soulignent que la demande de personnes seules peut provenir de ménages séparés qui ont besoin de logements leur permettant d'accueillir leurs enfants en tant que de besoin.

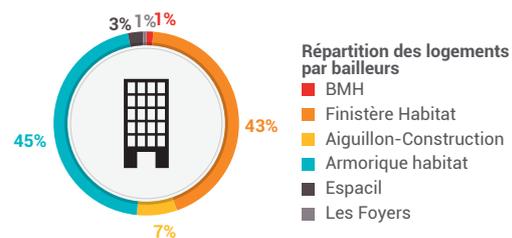
Âge des demandeurs externes



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 E



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr