



LE PARC HLM FINISTÉRIEN REMPLE-T-IL SON RÔLE ?

#15 | Novembre 2018

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



190 200

ménages éligibles au logement HLM
vivent dans le parc privé
(dont 74 700 éligibles au PLAI*)



72 %

des demandeurs d'un logement HLM
ont des ressources inférieures au plafond
du PLAI*

* PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
(plafond correspondant à environ 60 % du plafond maximum de logement HLM de droit commun)



68 %

des demandes de logement HLM
aboutissent dans les 6 premiers mois



Taux de rotation dans le parc
HLM en 2017

Le parc locatif HLM a une vocation sociale. Il est destiné à accueillir des ménages disposant de revenus modestes voire très modestes – leurs revenus ne doivent pas excéder certains plafonds fixés réglementairement – et ainsi leur permettre de se loger en payant des loyers inférieurs à ceux du parc locatif privé.

Le Finistère compte 46 000 logements sociaux, soit un peu plus de 10 % du parc de logements. De par leurs revenus, 230 000 ménages finistériens sont éligibles au logement social (56 % du total des ménages). 190 200 vivent dans le parc privé (46 %).

Pourquoi près d'un finistérien sur deux pouvant prétendre à un logement social se loge-t-il dans le parc privé ?

Parmi eux, 9 000 ménages étaient en attente d'un logement social début 2018. Quelles sont les caractéristiques de ces demandeurs ? Ont-ils des profils similaires à ceux des occupants actuels du parc HLM ?

Le parc HLM est-il en mesure de répondre à cette demande compte tenu de sa typologie, de ses niveaux de loyer, de sa localisation ?

Cette note apporte des éléments de réponse afin de comprendre comment le parc public remplit son rôle d'accueil des ménages modestes.

En première analyse, un parc qui semble répondre à la demande

Des indicateurs plutôt favorables ...

UNE BONNE ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE D'UN POINT DE VUE QUANTITATIF

Avec 3 demandes pour une attribution¹ en 2017 en moyenne, on observe une relative fluidité du le marché locatif social dans le Finistère. Ce rapport est toutefois proche du début de tension, estimé par les organismes HLM à plus de trois demandes pour un logement attribué.

Si la tension moyenne demeure modérée, des disparités apparaissent au sein du département, en particulier dans certains territoires périurbains et littoraux.

En 2017, le parc locatif social finistérien compte 972 logements vacants soit 2,2 % de l'ensemble du parc. Bien que le taux de vacance soit en augmentation par rapport à 2015 (+ 0,4 point), il reste inférieur à la moyenne régionale (2,7 %). La vacance de plus de trois mois est très modeste et s'élève à 0,9 %. Cet indicateur montre clairement que la production neuve ne se fait pas au détriment de l'ancien.

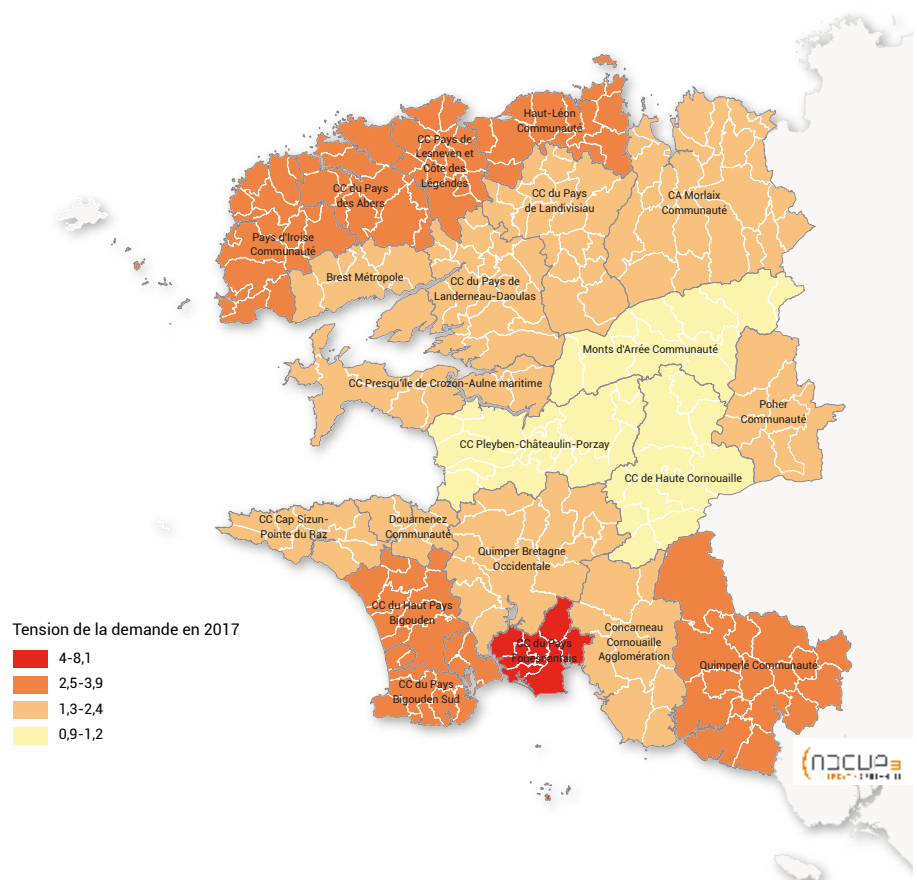
La répartition territoriale de cet indicateur fait apparaître des différences et certaines intercommunalités ont un taux de vacance de leurs logements sociaux supérieur à cette moyenne, tout en restant toujours contenu. Seuls les monts d'Arrée présentent une vacance de plus de 5 %. À l'inverse, celles de Quimper Bretagne Occidentale et de Quimperlé Communauté s'élèvent respectivement à 0,9 % et à 0,5 %.

DES TAUX DE ROTATION ÉLEVÉS, MAIS ORIENTÉS À LA BAISSÉ

Le taux de rotation dans le parc HLM s'élève à 12,6 % en 2017. Cet indicateur montre que les parcours résidentiels dans le parc locatif social sont possibles et que le parc n'est pas sclérosé comme ce peut être le cas en zone tendue. Cependant la légère baisse de ce taux entre 2012 et 2017, -1,7 %, témoigne certainement d'une confiance moins forte en l'avenir.

Dans le détail par EPCI, le taux de rotation a tendance à diminuer quand la tension est plus élevée, c'est le cas à Quimperlé Communauté (- 2 %), ou dans le Pays Fouesnantais où elle est divisée par 2 (de 12,5 % à 6,7 %). À l'inverse, dans les collectivités du Centre Bretagne, le taux de rotation continue d'augmenter.

Tension de la demande en 2017

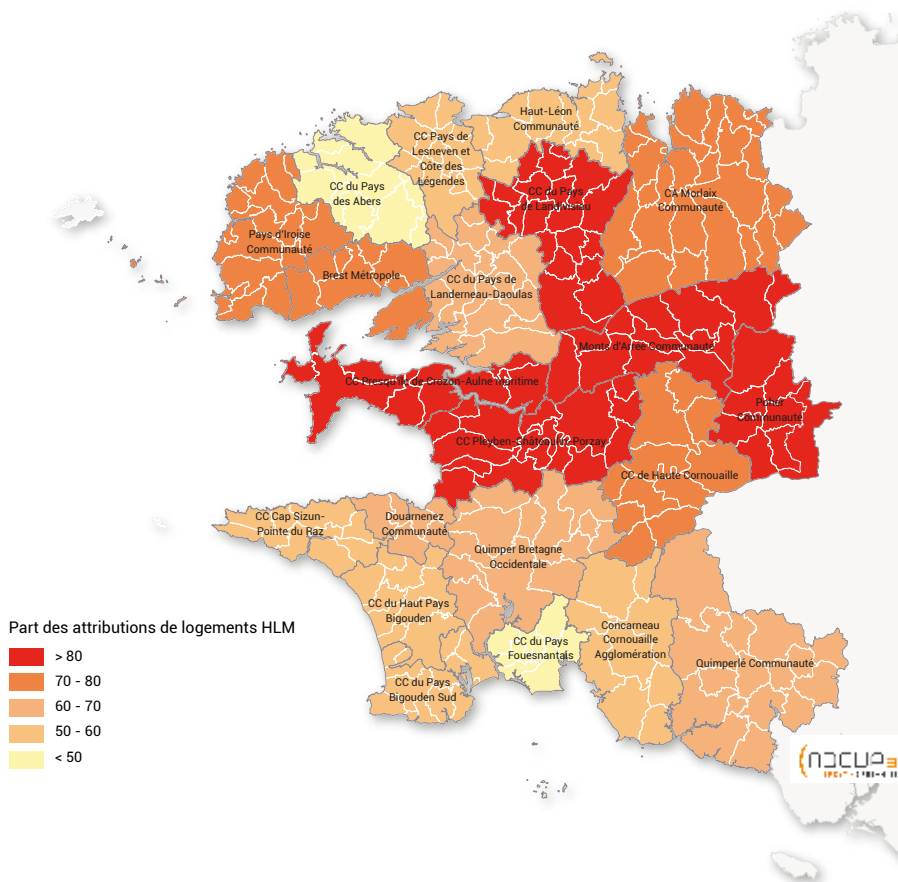


¹ Ce rapport est calculé suivant la formule : (stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année. Ce calcul permet de tenir compte des demandes non satisfaites au cours de l'année, et donc recon-duites l'année suivante.

DES DÉLAIS D'ATTRIBUTION RAISONNABLES

À l'échelle départementale, 68 % des ménages souhaitant entrer dans le parc public obtiennent un logement dans les 6 mois qui suivent leur demande. Ce taux, bien qu'inférieur de 4 % à celui de l'an passé, confirme la bonne adéquation entre l'offre et la demande.

Part des attributions de logement HLM concernant des demandes de moins de 6 mois en 2017



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPA

... bien que des nuances apparaissent dans le détail pour les publics les plus démunis

Comme cela a déjà été évoqué, les délais d'attente pour entrer dans un logement social sont relativement courts. Toutefois, si dans l'ensemble du département 45 % des demandes sont satisfaites en moins de 3 mois, les ménages dont les ressources sont les plus modestes² sont, en moyenne, logés moins rapidement : à l'échelle du département, 40 % d'entre eux sont logés en moins de 3 mois³. Dans certains EPCI, le délai pour cette tranche de demandeurs est supérieur à celui observé en moyenne dans

l'EPCI. C'est le cas pour Quimper Bretagne Occidentale, Brest métropole ou le Pays Fouesnantais par exemple. À l'opposé, les ménages dont les ressources sont supérieures au PLUS (Prêt locatif à usage social) accèdent les plus rapidement au logement social.

Ces observations sont à mettre en relation avec les loyers pratiqués et leur adéquation à la demande des ménages les plus impécunieux.

La récente loi « égalité et citoyenneté » comporte un volet mixité sociale qui impose de nouvelles obligations en matière d'attribution de logements sociaux à des

publics prioritaires⁴. Dans le département, six EPCI sont concernés par cette obligation : Brest métropole, Quimper Bretagne Occidentale, Concarneau Cornouailles Agglomération, Morlaix Communauté, Quimper Communauté et Le Pays de Landerneau-Daoulas. En 2018, aucun de ces EPCI n'est parvenu à cet objectif, ce qui témoigne de la difficulté à loger les demandeurs les plus démunis, malgré les efforts fournis par l'ensemble des acteurs.

4 Dans les EPCI à PLH obligatoire, les bailleurs sociaux, comme les réservataires doivent consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires, en dehors d'un quartier en politique de la ville lorsque leur territoire en comporte un ou sur l'ensemble de leur territoire, lorsqu'il en est dépourvu.

2 Comprises entre « sans revenus » et 20 % du PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)

3 À noter toutefois, les demandeurs « sans revenus » sont logés rapidement

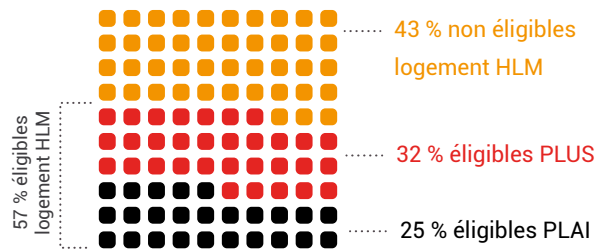
Qui sont les ménages éligibles au logement social dans le Finistère ?

57 % des ménages finistériens éligibles au logement social

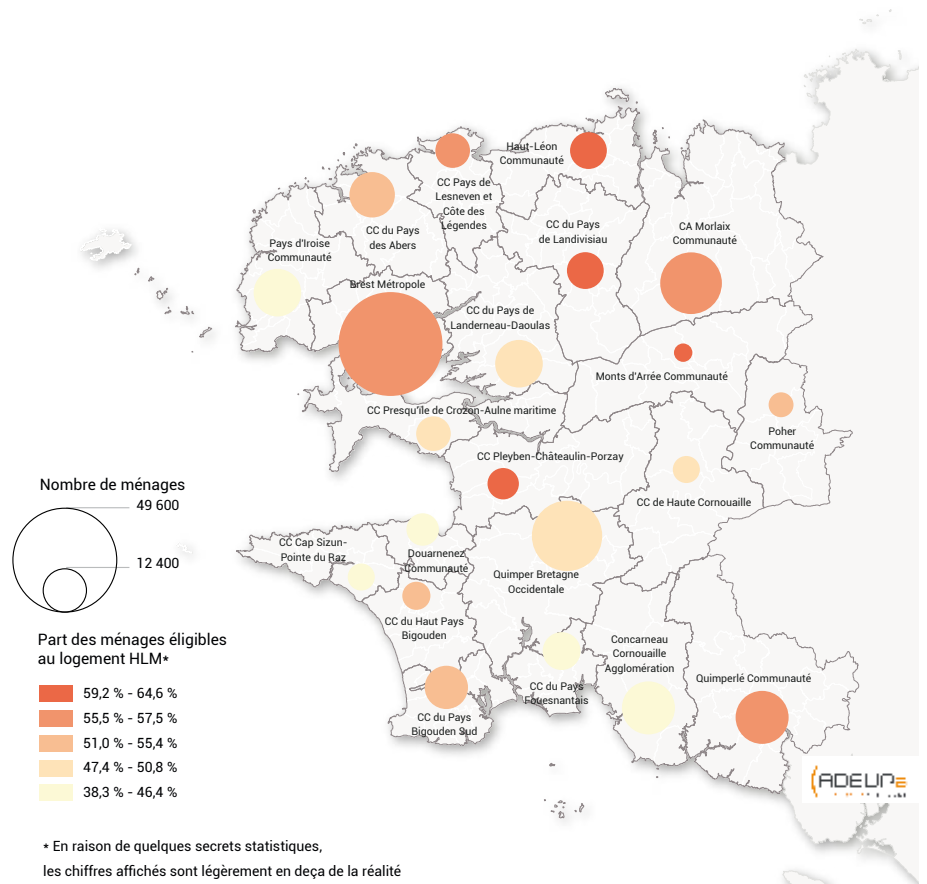
L'accès au logement social s'effectue sur des critères de revenus. En 2018, dans le parc HLM de droit commun, le PLUS, les ressources mensuelles ne doivent pas dépasser 3 280 € pour un couple avec 2 enfants. Les différentes sources permettent d'estimer que plus de la moitié des finistériens y sont éligibles. Cette observation est également vraie à l'échelle de la Bretagne et de France métropolitaine.

Parmi les ménages éligibles, 25 % ont accès au parc le plus social : le PLAI. Cette catégorie de parc est destinée aux ménages les plus modestes : 1 800 € de ressources mensuelles pour un couple avec deux enfants en 2018. Cette proportion est de 2 points supérieure en France métropolitaine où elle s'élève à 27 % des demandeurs. Cette observation montre une moindre représentation de la « grande pauvreté » dans le Finistère par rapport à la France.

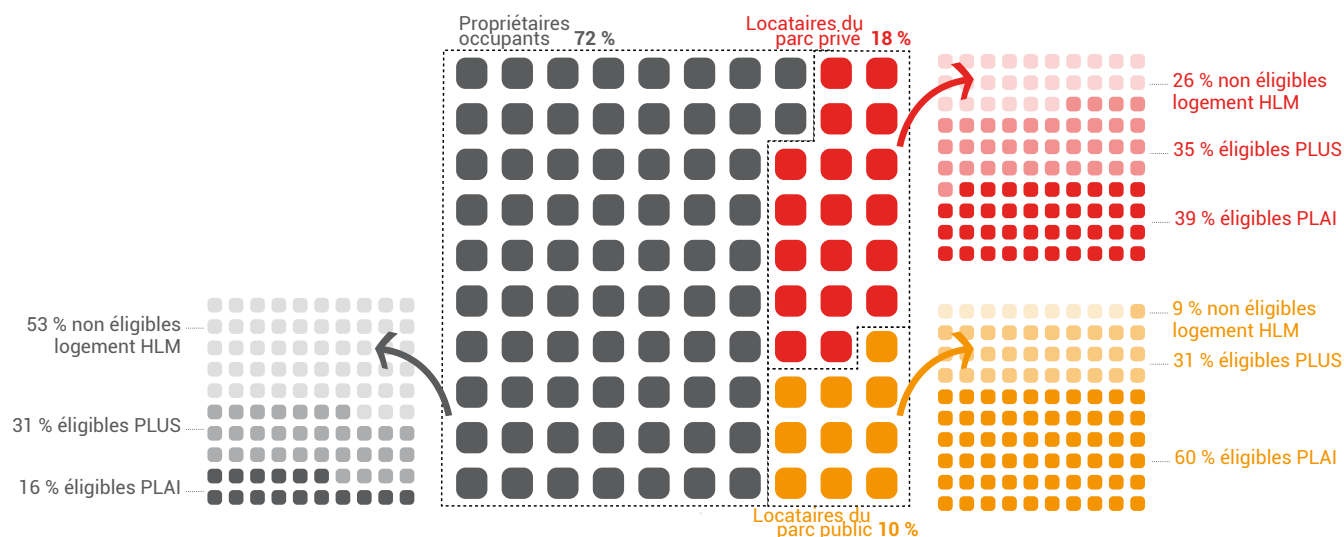
Dans le détail par territoire, il apparaît que la proportion de ménages éligibles au logement HLM est plus élevée dans le Haut Léon, le Pays de Landivisiau, les Monts d'Arrée ainsi qu'à Pleyben-Châteaulin-Parzay. Toutefois, en volume, les ménages sont moins nombreux que dans des territoires plus peuplés.



Éligibilité de la population finistérienne au logement HLM



Si 56 % des ménages finistériens sont éligibles au logement social et que seuls 10 % y sont logés, où sont logés les 46 % restants ?



En Finistère, la propriété occupante est largement prépondérante, près des trois quart des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent (72 %). Parmi eux, près de la moitié pourrait prétendre à un logement social et une part non négligeable (16 %) est même éligible au parc le plus social. Ainsi en volume, 47 000 ménages propriétaires occupants pourraient prétendre à un PLAI.

Moins représentés, les locataires du parc privé constituent 18 % des ménages. Logiquement, leurs ressources sont plus modestes et les trois quarts d'entre eux sont éligibles au logement social, dont 39 % le sont au parc le plus social. Traduit en nombre, 28 000 ménages pourraient prétendre à l'accès à un logement en PLAI.

La quasi-totalité des 10 % de locataires du parc public sont éligibles au logement social. Cependant, parmi eux, 9 % ont des

ressources qui excèdent le plafond PLUS, ce qui représente environ 4 000 ménages dans l'ensemble du département. Ces derniers sont soumis au supplément de loyer solidarité.

Les ménages propriétaires occupants, sont nombreux à disposer de faibles ressources. Quelle est leur capacité à améliorer leur bien lorsque celui-ci nécessite des travaux (amélioration énergétique par exemple, permettant une baisse des charges) ?

Pourquoi logent-ils dans le parc privé ?

Ainsi, pourquoi la majorité des ménages éligibles au logement social, et même ceux qui ont le plus faible niveau de ressources, sont-ils logés dans le parc privé ?

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer cette apparente contradiction :

- Tout d'abord, les ménages en attente d'un logement social vivent de manière transitoire dans le parc privé.
- Les ménages éligibles au logement social ne savent pas qu'ils le sont, le non recours peut être assez important. C'est d'autant plus vrai que le ménage dispose de ressources proches des plafonds maximum qui lui permettent de devenir propriétaire occupant, dans des conditions qui peuvent parfois entraîner une certaine fragilisation.
- Le parc privé est plus réactif en termes de

délais d'obtention d'un logement. Si l'attente d'un logement social dans le Finistère excède rarement les 6 mois, le parc privé peut permettre un emménagement en moins d'une semaine.

- Le prix moyen à la location dans le parc privé est d'environ 8 €/m² et de 5,2 €/m² dans le parc public. Le différentiel, s'il existe, est moins important que dans d'autres régions plus tendues. La rapidité de rentrée dans le parc privé milite en sa faveur dès lors qu'il y a une volonté d'aller vite. Il en va de même de l'acquisition, les prix modérés affichés dans le département permettent à davantage de ménages modestes de se tourner vers le privé.

- Une récente étude de l'ADEUPa a montré que le parc HLM peut souffrir d'une représentation négative auprès du public : des tours et des barres, des nuisances de

voisinage, des quartiers excentrés, etc. Si ce portrait est loin de la réalité, il n'en constitue pas moins une des raisons pour lesquelles les éventuels demandeurs se détournent du parc.

- La Bretagne, et singulièrement le Finistère, sont des territoires où l'aspiration à la propriété occupante est très ancrée : 70 % de propriétaires occupants en Finistère contre 58 % en France métropolitaine. De plus, l'âge d'acquisition du premier logement est réputé bas. Dès lors, le choix de la location est moins courant.

Comment faire en sorte que le parc privé, qui peut dans certains cas jouer un rôle de parc social de fait, accueille les ménages modestes dans de bonnes conditions ?

De quel budget disposent les ménages pour se loger en fonction de leurs ressources ?

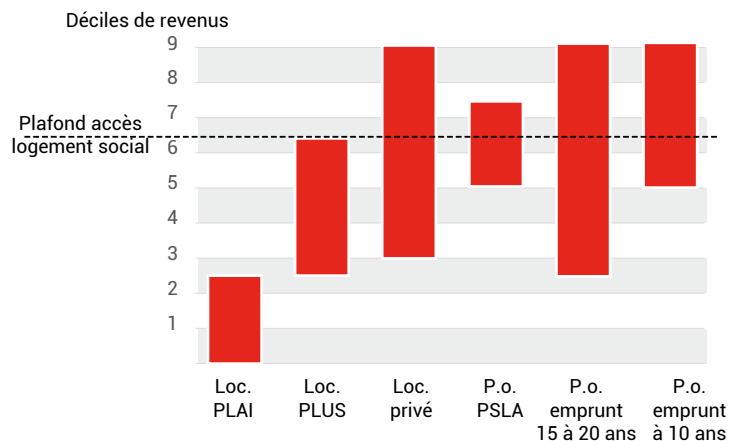
EXEMPLE POUR UNE PERSONNE SEULE

Le graphique ci-contre représente schématiquement la capacité acquisitive ou locative d'une personne seule (hors éventuelles allocations logement). Basé sur le découpage en 10 parts égales des ménages d'une personne en fonction des ressources, il montre la proportion des ménages pouvant se loger dans le logement social, louer dans le parc privé, bénéficier de l'accession aidée dans le neuf ou acquérir un logement dans l'ancien en fonction du nombre d'années de remboursement.

Le schéma fait clairement apparaître qu'un quart de ces ménages sont contraints de se tourner vers le parc HLM. Or dans la réalité, seuls 12 % des ménages vivent dans le public, cela signifie donc que les 13 % restant ont fait le choix de se loger dans le privé, très vraisemblablement dans un logement plus petit.

Éléments de calcul pour les besoins de la démonstration :

Le calcul est basé sur un T2 de 40 m², sans apport initial, pour une personne seule. Les prix de loyer dans le parc HLM sont de 208 €/mois (40 m² X 5,2 €), dans le locatif privé, de 360 €/mois (40 m² X 9 €), en accession sociale dans le neuf (PSLA) : 460 €/mois/25 ans (97 000 €+3300 € notaire : 100 300 €) et enfin dans l'ancien de 280 €/mois/20 ans ou 349 €/mois/15 ans ou 491 €/mois/10 ans (48 000 € + 5 105 € notaire : 53 107 €).



Le parc HLM finistérien joue-t-il son rôle alors même que la moitié des ménages les plus précaires vivent dans le parc privé dans de plus petites surfaces ?

Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

Dans un contexte où la propension à la propriété occupante demeure importante :

- Utiliser des outils novateurs favorisant l'accession sociale ou le locatif. Ces outils pourraient être la création d'un office du foncier solidaire, la déconnection du foncier et du bâti, ou encore la mobilisation du bail emphytéotique.

.... Et où la loi favorise la vente de logements sociaux

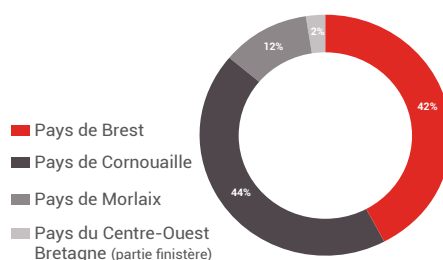
- Donner les moyens de vendre, tout en respectant un objectif public partagé.

190 200 ménages pourraient prétendre au LLS dont 74 700 au PLAII mais, dans la pratique, quel est le volume de demandeurs ?

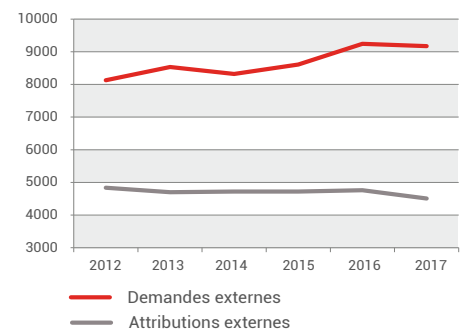
En 2017, 9 174 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement social. Après une période de hausse, les demandes d'entrée dans le parc locatif social sont stables. 4 506 attributions à des ménages ont été réalisées en 2017, soit une légère baisse au regard des années précédentes.

Début 2018, plus de 8 943 ménages sont en attente d'un logement social. En y ajoutant les ménages déjà locataires du parc HLM et souhaitant changer de logement, le volume total est d'environ 13 449 demandeurs, soit près de 200 de plus que l'année précédente.

Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2018



Évolution comparée des demandes et des attributions externes



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

Quelles sont les caractéristiques des demandeurs et des occupants du parc HLM ?

Des petits ménages demandeurs

Les graphiques qui suivent montrent d'une part les caractéristiques propres aux usagers du logement social, mais également les différences qui peuvent s'observer entre eux selon les dates d'emménagement. Ces observations sont de nature à mieux appréhender l'offre et la demande.

Dans tous les cas, il apparaît que les personnes seules et ménages monoparentaux sont surreprésentés dans le parc HLM au regard de la population générale. Alors qu'en Finistère seuls 39 % des ménages sont des personnes seules, ils représentent environ la moitié des occupants et des demandeurs du parc public. De la même manière, le taux de ménages monoparentaux du département s'élève à 7,5% alors qu'ils sont 30 % des demandeurs externes et emménagés récents, et 24 % des emménagés avant 2014.

Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

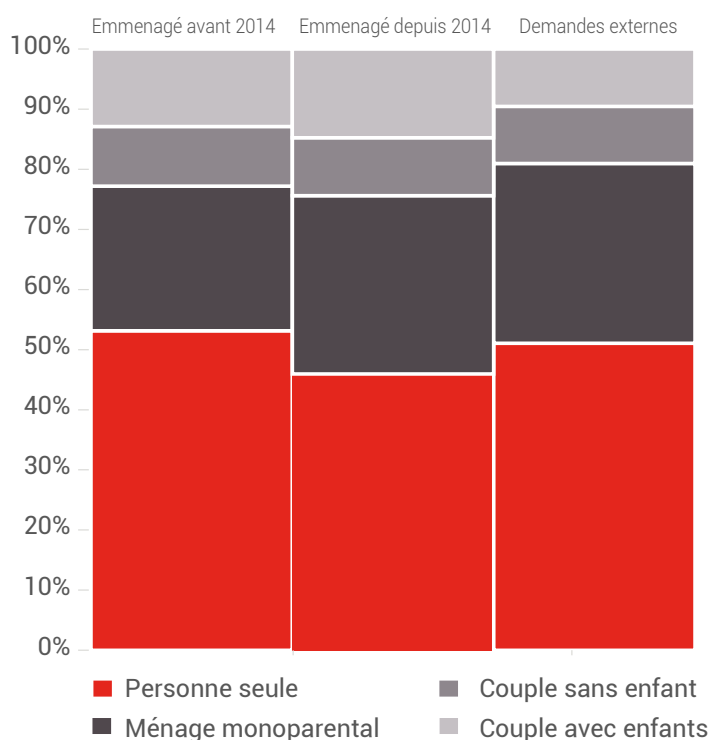
Les évolutions sociologiques impactent la demande :

- La composition familiale évolue, il y a des familles recomposées et plus généralement, des familles à géométrie variable.

- Les ménages d'une personne cherchent davantage à se rapprocher des centres, à habiter en collectif et en location.

- Un ménage d'une personne ne souhaite pas toujours vivre dans un petit logement. Les ménages monoparentaux d'un enfant ont besoin d'un T3 avec 2 chambres.

Composition familiale des demandeurs et des occupants du parc HLM



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – OPS 2017 - Traitement ADEUPa



Des demandeurs jeunes, mais des occupants vieillissants

Les moins de 30 ans représentent 36 % des demandeurs en 2017 et les plus de 50 ans représentent 22 %. Le graphique laisse apparaître peu de différences entre les emmenagés récents et les demandeurs avant 2014 dont les occupants sont bien plus âgés ; en effet, la population a vieilli dans le parc HLM. La part des demandeurs de plus de 65 ans est significativement plus faible que ne l'est cette tranche d'âge dans la population totale. Cette observation est à mettre en lien avec la très grande propension des finistériens les plus âgés à la propriété occupante. Cette part de demandeurs âgés reste stable au cours du temps.

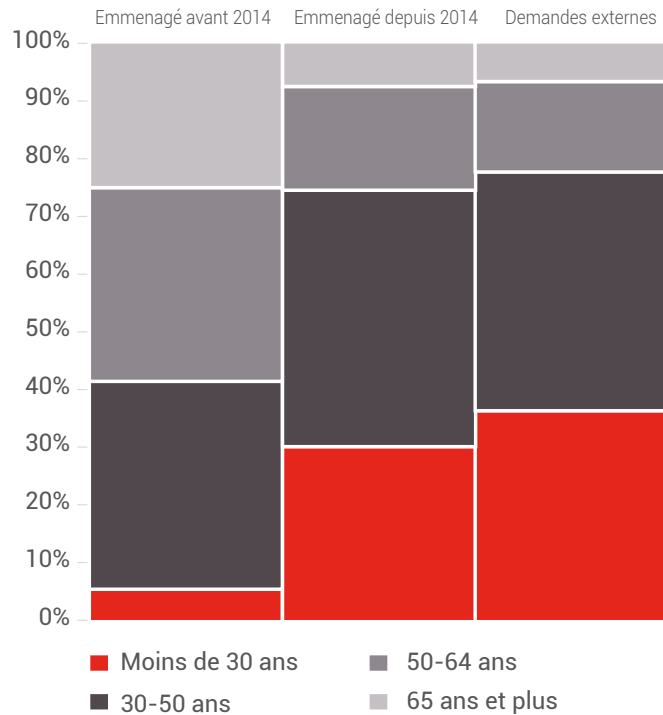
Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

Les impacts du vieillissement de la population :

- L'avancée en âge correspond à une stabilisation du logement et non à une mobilité résidentielle. L'espérance de vie en bonne santé, la politique de maintien à domicile, l'amélioration des conditions de logements en confort et en superficie concourent à ce que les personnes âgées occupent des logements « ordinaires ».

- Le maintien à domicile est le souhait de la grande majorité des personnes âgées.

Âge des demandeurs et des occupants du parc HLM



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) - OPS 2017 - Traitement ADEUPa

Des demandeurs aux faibles ressources

Les demandeurs, comme les emmenagés récents ont pour près des trois quarts d'entre eux des ressources qui leur permettent l'accès au PLAI. Les ressources des emmenagés de plus longue date sont également modestes, quoique de manière un peu moins marquée, 64 % entrent dans ce plafond. Dans la population générale du Finistère, cette proportion est bien inférieure et concerne environ ¼ des ménages. Cette observation qui n'a rien de surprenant est néanmoins majeure quand il s'agit d'examiner l'adéquation entre le loyer pratiqué dans le parc public et les capacités contributives des postulants ou des occupants du parc.

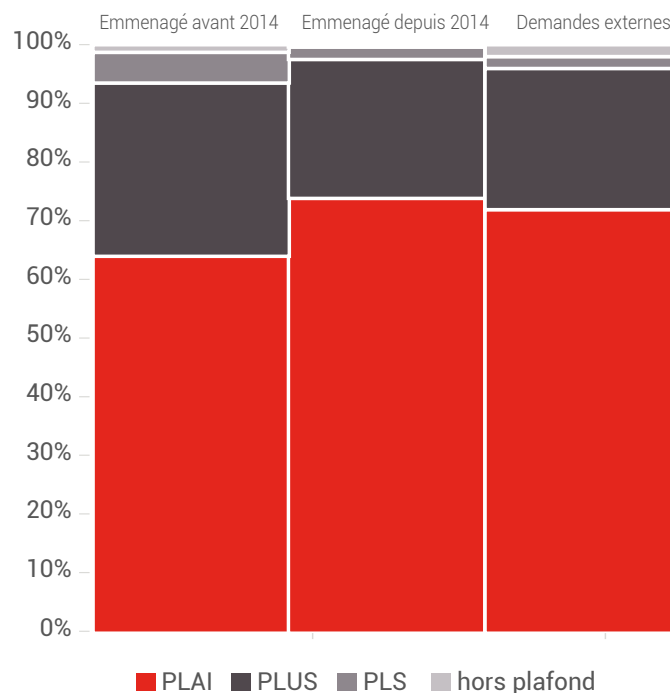
Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

La précarisation d'une partie des locataires peut entraîner une évolution des missions des bailleurs :

- Changements des modes d'accompagnement.

- Mutualisation des services d'accompagnement social des bailleurs.

Ressources des demandeurs et des occupants



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) - OPS 2017 - Traitement ADEUPa

Les caractéristiques du parc existant permettent-elles de répondre à la demande ?

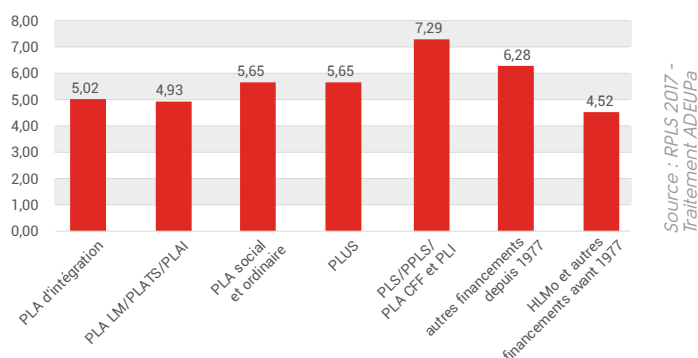
Le niveau de loyers pratiqués dans le parc HLM, une question centrale au regard des caractéristiques des occupants du parc

DES LOYERS QUI AUGMENTENT PEU

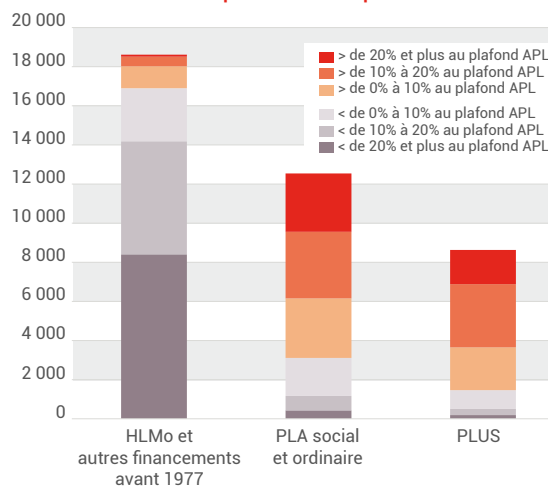
Le loyer moyen s'élève à 5,18 €/m² en 2017, en augmentation de 0,02 cts par rapport à 2016. (+0,4 %). Près de 1 logement sur 5 propose des loyers inférieurs à 4,5 €/m² et près des trois quarts des loyers sont compris entre 4,5 €/m² et 6,5 €/m².

Outre l'ancienneté des logements, le mode de financement initial influe sur le montant du loyer. Les logements construits depuis 40 à 60 ans ont les loyers les plus faibles (4,52 €/m²). L'écart avec les logements ayant les loyers les plus élevés (PLS et PLI) est de 2,77 €/m². Il est également important avec le PLUS, mode de financement de droit commun du logement social : 1,13 €/m².

Loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du mode de financement



Comparaison du niveau de loyer pratiqué avec celui des plafonds pris en compte dans le calcul des APL³



Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

Les évolutions réglementaires récentes font peser sur les bailleurs de nouvelles contraintes. Dans ce contexte, ils pourraient mobiliser des outils novateurs favorisant l'accès sociale ou le locatif.

- Création d'un office du foncier solidaire,
- Déconnection du foncier et du bâti,
- Mobilisation du bail emphytéotique.

La loi favorise la vente de logements sociaux,

- Donner les moyens de vendre, tout en respectant un objectif public partagé.

Plus de la moitié des loyers pratiqués sont en deçà du loyer plafond APL

Le mode de financement du logement social détermine le niveau de loyer de l'opération. Les Aides Personnalisées au Logement (APL) viennent solvabiliser les ménages locataires et ces aides à la personne permettent aux plus modestes

5 Ce graphique se base sur une méthode mobilisée en 2013 dans le cadre des travaux de l'ODH (publication de janvier 2014, p.31 sur site de l'ADEUPa).

d'accéder au logement. Dans ce contexte, il est intéressant de comparer le niveau des loyers pratiqués par les bailleurs avec celui des plafonds pris en compte dans le calcul des aides à la personne. Et effet, si le loyer pratiqué excède le plafond, le locataire voit son taux d'effort augmenter. Le graphique ci-dessous montre que 54 % des loyers pratiqués sont inférieurs à ces

plafonds. Dans la grande majorité, il s'agit de logements plutôt anciens. En effet, les logements financés en PLA ou PLUS, c'est-à-dire construits après les années 1980, présentent pour la majorité des loyers supérieurs à ceux de l'APL.

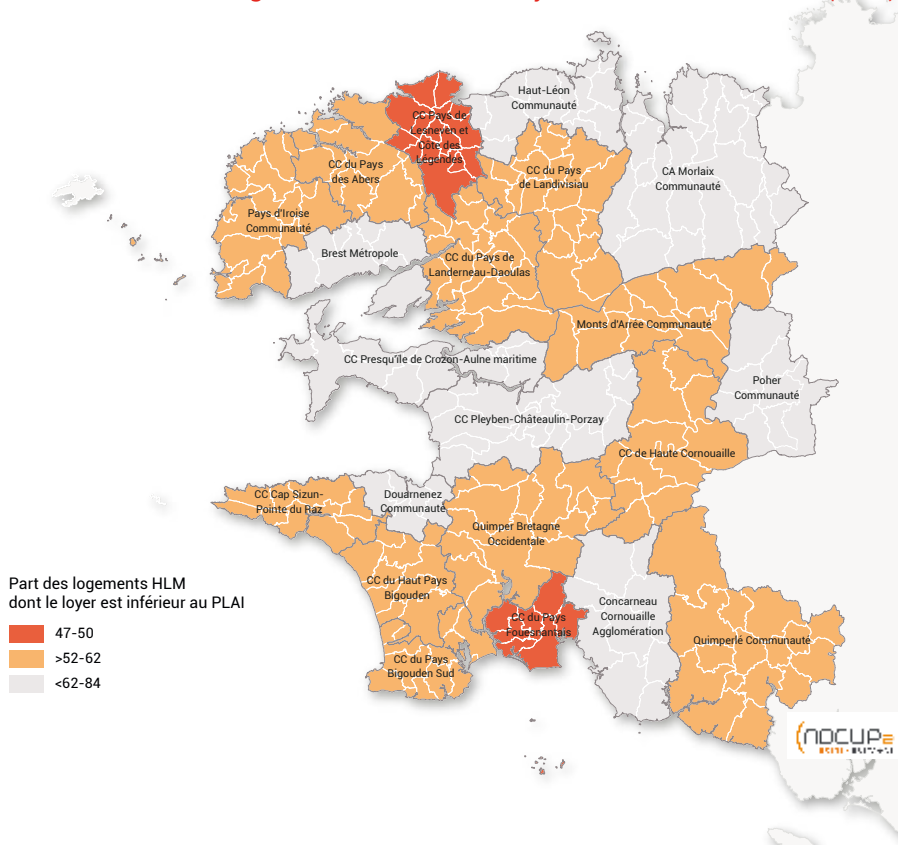
Quelle est la capacité du parc public finistérien à loger les plus pauvres ?

L'analyse qui suit se base sur le croisement entre le nombre de ménages demandeurs ayant des ressources leur permettant l'accès au PLAI et le nombre de logements HLM dont le loyer est inférieur au PLAI, indépendamment du financement qui a permis de le construire.

En moyenne, entre 2015 et 2017, 5 774 ménages aux ressources inférieures au plafond PLAI ont fait une demande de logements HLM, représentant 72 % des demandeurs. Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2017, 67 % des logements locatifs HLM conventionnés finistériens proposent des loyers inférieurs au loyer plafond du PLAI soit 30 655 logements sur les 46 002 logements HLM conventionnés.

En s'appuyant sur la part de la production à bas niveau de loyer dans la production neuve (environ 35 % des logements) du taux de rotation qui s'élève en moyenne à 12,8 % entre 2015 et 2017, on peut supposer qu'environ 4 000 logements proposant des loyers PLAI sont offerts à la location chaque année. Or la demande excède cette offre et ce sont 1 800 logements qui « manquent » chaque année. Compte tenu de ce qui précède, il faudrait 60 ans pour disposer d'un parc de logements à bas niveau de loyer suffisant pour répondre à la demande des ménages les plus pauvres. Ce calcul suppose que le volume de demandeurs reste équivalent et que le niveau actuel des loyers des logements existants soient maintenu. Bien que théorique, il souligne l'importante nécessité d'axer les efforts sur la production à bas niveau de loyer. Dans le cas d'une inversion des proportions des parts respectives PLAI/PLUS dans la production neuve (environ 490 PLAI/an), la réponse aux besoins des demandeurs les plus pauvres passerait théoriquement à 25 ans.

Part de logements HLM dont le loyer est inférieur au PLAI (en %)



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – RPLS 2017- Traitement ADEUPA



Face à un tel constat et dans un contexte de restriction des marges de manœuvre financières des organismes HLM, quelles propositions ? Des loyers fixés non plus en fonction des modes de financement mais en fonction des ressources des ménages ? Une plus grande contribution du parc privé conventionné dans le logement des plus modestes ?



Une typologie qui ne correspond pas toujours aux attentes...

EN TAILLE DE LOGEMENT

Environ la moitié des ménages, autant les demandeurs que les occupants du parc HLM, sont des personnes seules. Cependant les logements T1 et T2 ne représentent que 29 % du parc. De même, 10 % des ménages demandeurs sont composés de 4 personnes et + tandis que 32 % des logements sont de T4 et plus.

La question de l'adaptation du parc au vieillissement se pose également, dans un contexte où la mobilité résidentielle diminue avec l'âge et elle est encore plus faible dans le parc HLM que dans le parc privé.



Y a-t-il beaucoup de sous-occupation dans le parc public ?

Retours café de l'habitat du 30 mai 2018 :

Les aspirations des demandeurs :

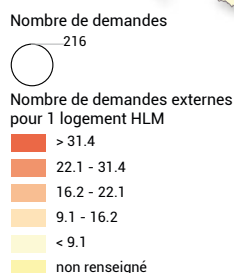
- Les demandeurs, dans l'idéal, souhaitent une maison individuelle ou au moins « un vrai chez soi » où l'on se sent libre de ses mouvements et de ses actions. Cette aspiration serait liée à l'importance du passé rural du département.

- Il pourrait être intéressant de proposer du semi collectif c'est-à-dire du petit collectif avec les aménités de la maison individuelle. Cette offre semble envisageable en centralité.

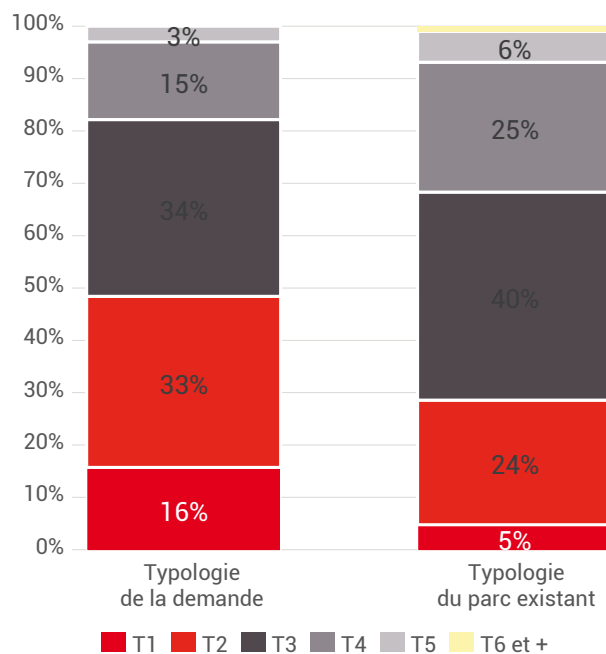
EN LOCALISATION

Dans le détail par commune, il apparaît que pour certaines d'entre elles, le nombre de demandes rapporté au nombre de logements laisse envisager une tension importante. Cette observation est à relativiser, car globalement l'offre est en adéquation avec la demande. Toutefois, il peut arriver que des demandeurs ne trouvent pas de logements HLM dans la commune qui est leur premier choix.

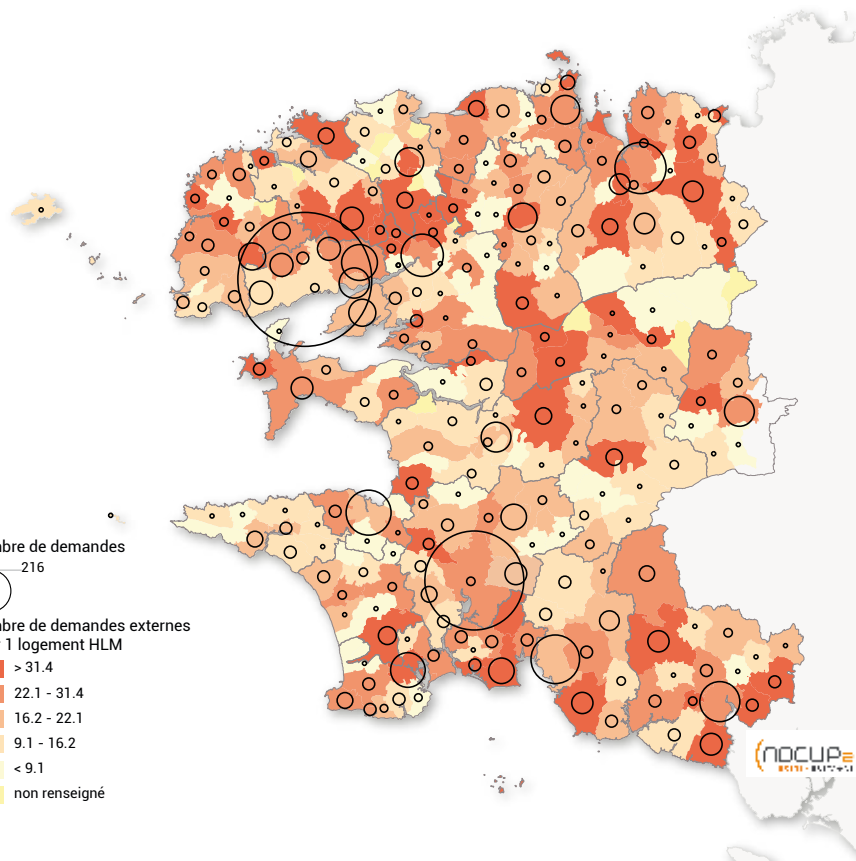
Cette observation concerne par exemple les communes autour de Plabennec ou sur le littoral sud Finistère.



Taille des logements du parc existant et des logements demandés en 2017



Nombre de demandes externes pour 1 logement HLM existant



Décryptage réglementaire

Le logement social a été marqué récemment par une importante production législative.

Promulguée le 27 janvier 2017, la **loi relative à l'égalité et à la citoyenneté** comporte un volet « mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat » qui prévoit notamment de **nouvelles dispositions en matière d'attribution et de production** de logements sociaux :

- L'intercommunalité confirmée comme chef de file de la politique d'attributions (CIL, PPGDLSID, CIA, accord collectif...).
- Des « obligations de mixité sociale » (25 % d'attributions en dehors des QPV aux ménages les plus pauvres, 25% d'attribution aux ménages prioritaires pour l'ensemble des réservataires).
- Des possibilités d'exemption accordées aux communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU en territoires détendus.

Le volet logement de la **loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** adoptée le 16 octobre 2018 entend quant à lui une vaste réforme du logement social :

- L'obligation de regroupement des organismes de logement social en deçà du seuil minimal de 12 000 logements
- L'encouragement à la vente de logements sociaux devenue une modalité de financement à part entière,
- La possibilité pour les organismes de logement social de créer des filiales pour répondre à des besoins précis (ingénierie urbaine, services de gestion...),
- La mise en œuvre imposée aux intercommunalités d'un dispositif de cotation pour les demandeurs de logements,
- La gestion en flux (et non plus en stock) mutualisée des attributions entre les différents réservataires.

La mise en œuvre de ces deux lois s'inscrit dans un contexte marqué par de nouvelles contraintes financières pour les organismes HLM, introduites notamment par la **loi de finances 2018** :

- La mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) parallèlement à la baisse de l'APL,
- Le relèvement de la TVA de 5,5% à 10% sur les opérations immobilières dans le logement social,
- De nouvelles cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLLS).



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Vanessa Cantet-Girard, Pascale Chodzko, Anne Férec |

Maquette et mise en page : Dominique Gaultier | Crédit photos : J.Y.Guillaume, Finistère Habitat, ADEUPa

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2018 | Réf : 18-162 | Site web : www.adeupa-brest.fr

