

# OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°7 - NOVEMBRE 2009

## Le parc locatif public de Morlaix Communauté en 2008

Comparé aux autres intercommunalités du Finistère, le territoire morlaisien se singularise par une demande de logement social plus forte et des attributions plutôt rapides dues à un taux de rotation élevé. D'autre part le profil des demandeurs est plus modeste qu'ailleurs.

Même en baisse de 6%, la demande externe reste relativement forte en 2008 avec 743 demandeurs (47 de moins qu'en 2007). La pression sur le parc social (2 532 logements familiaux) est de 1 demande pour 3,4 logements contre 1 pour 4,7 dans le département. Il faudrait 200 demandes de moins dans Morlaix Communauté pour avoir un taux similaire à l'ensemble du Finistère.

Avec près de 400 attributions externes en 2008, la hausse de +14% sur un an est significative soit 49 ménages supplémentaires accueillis dans le parc public. Les 29 logements mis en services ont certainement contribué à cette tendance. Néanmoins, le taux de mobilité élevé dans le parc de Morlaix communauté (15% contre 10% en moyenne départementale) demeure le facteur principal du délai d'attribution le plus court du département pour les demandes externes.

### L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

*"Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes".*

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de compétences de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

### Méthodologie

Cette analyse a été réalisée à partir des données fournies par les organismes HLM disposant d'un parc sur le territoire de Morlaix Communauté (Habitat 29, Aiguillon Construction, Armorique Habitat, Le Logis Breton, SA HLM Les Foyers, Espacil). Ces données relatives au parc locatif social familial portent sur la composition du parc (stock et typologie), la demande locative (volume, profil des demandeurs) et les attributions réalisées par chacun des organismes.

### Définitions

**Logement social familial :** logement public de type HLM (financements PLAI ou PLUS actuel ou anciens correspondants) accueillant un ménage sous conditions de ressources hors structure spécialisée. Il exclut de fait les logements de type foyers pour étudiants, pour jeunes travailleurs, pour personnes âgées et résidences sociales nécessitant également une attribution sur critères sociaux.

**Numéro unique départemental :** Toute personne faisant une demande de logement auprès d'un organisme HLM se voit attribuer un numéro départemental d'enregistrement. Le numéro unique est obligatoire pour accéder à un logement social. Il est dit unique car il reste attribué au demandeur même si celui-ci dépose plusieurs demandes auprès d'organismes différents.

Pour analyser la demande, il faut bien distinguer la **demande externe**, c'est dire celle des ménages

qui n'occupent pas un logement social, de la demande interne qui ne concerne que les ménages disposant déjà d'un logement dans le parc social et souhaitent en changer par mutation.

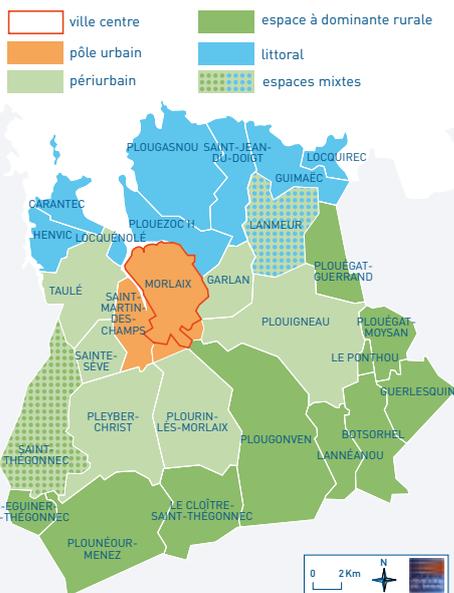
*Pour le calcul des taux de mobilité, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels l'information est disponible.*

**taux de mobilité** = Nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location et en service depuis au moins un an divisé par le nombre de logements loués ou proposés à la location et en service depuis au moins un an.



Source : Logis Breton

## Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle :

- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers.
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d' "agglomération" et espace rural.

## Une demande externe en léger repli mais qui demeure plus importante que la moyenne départementale

### Une demande externe avec des revenus plus modestes

Comme dans l'ensemble des agglomérations finistériennes, en 2008, la tendance sur Morlaix Communauté est à une diminution légère de la demande. 743 demandes externes ont été enregistrées pendant l'année, soit une baisse de 47 ménages (6% en un an). Le léger repli de la pression de la demande sur le parc social est observé sur l'ensemble du territoire à l'exception du littoral. Dans un contexte économique moins favorable, le repli de la demande peut s'avérer paradoxal. Néanmoins, la diminution de la demande ne concerne que les ménages les moins modestes, dont les revenus sont proches des plafonds PLUS (entre 2 200 et 3 900 € par mois pour une famille de 4 personnes). Les autres ménages avec de faibles ressources sont par contre en augmentation.

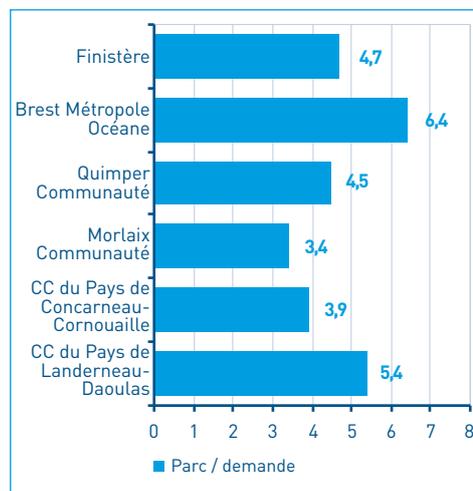
La demande dans les communes du littoral atteint 60 demandes pour un parc de 159

logements soit 1 pour 2,7 logements contre 1 pour 3,4 sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est portée par les ménages résidents du secteur, dont le nombre a doublé en un an en passant de 20 à 40 ménages demandeurs. Il s'agit plutôt de ménages avec de faibles revenus, âgés et vivant seuls pour la moitié d'entre eux. Plus de deux tiers de cette demande est ainsi originaire du secteur littoral, ce qui constitue le plus fort taux de demande locale. Dans les autres secteurs de l'agglomération ce taux est de 61% sur le pôle urbain, 50% en périurbain et en secteur rural.

### La demande de mutation interne

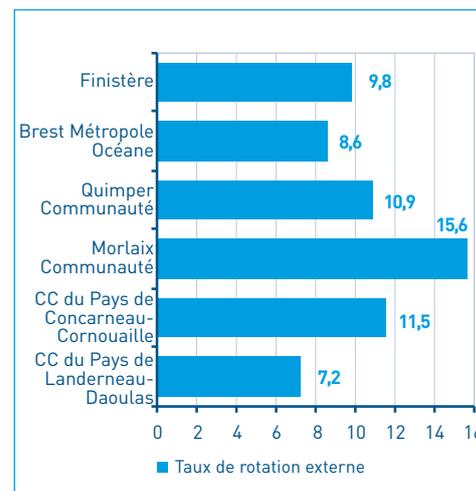
La demande interne en 2008 est revenue à son niveau de 2006 : 73 demandes de mutations ont été effectuées auprès des bailleurs soit 40 de moins qu'en 2007. Ces mutations concernent essentiellement des ménages locaux, 64 demandeurs étaient originaires du territoire dont 48 du pôle urbain.

### Pression de la demande sur le parc social



En 2008, il s'est exprimé une demande pour 3,4 logements existants dans le parc social de Morlaix Communauté

### Taux de rotation externe



### Demande externe 2008 répartition en % du total (dont 47 étudiants Ty Dour à Morlaix)

Zone d'origine	Zone souhaitée									
	Pôle urbain		Périurbain		Rural		Littoral		Total	
Pôle urbain	283	38,1%	27	3,6%	13	1,7%	4	0,5%	<b>327</b>	44,0%
Périurbain	33	4,4%	79	10,6%	7	0,9%	2	0,3%	<b>121</b>	16,3%
rural	20	2,7%	18	2,4%	31	4,2%	1	0,1%	<b>70</b>	9,4%
Littoral	16	2,2%	9	1,2%		0,0%	40	5,4%	<b>65</b>	8,7%
<b>Morlaix Communauté</b>	<b>352</b>	<b>47,4%</b>	<b>133</b>	<b>17,9%</b>	<b>51</b>	<b>6,9%</b>	<b>47</b>	<b>6,3%</b>	<b>583</b>	<b>78,5%</b>
Autres communes du Pays de Morlaix	22	3,0%	11	1,5%	3	0,4%	1	0,1%	<b>37</b>	5,0%
Reste du Finistère	45	6,1%	4	0,5%	4	0,5%	3	0,4%	<b>56</b>	7,5%
Hors Finistère	42	5,7%	11	1,5%	5	0,7%	9	1,2%	<b>67</b>	9,0%
<b>Total Hors Morlaix Communauté</b>	<b>109</b>	<b>14,7%</b>	<b>26</b>	<b>3,5%</b>	<b>12</b>	<b>1,6%</b>	<b>13</b>	<b>1,7%</b>	<b>160</b>	<b>21,5%</b>
<b>Total</b>	<b>461</b>	<b>62,0%</b>	<b>159</b>	<b>21,4%</b>	<b>63</b>	<b>8,5%</b>	<b>60</b>	<b>8,1%</b>	<b>743</b>	<b>100,0%</b>

# La spécificité des demandeurs externes<sup>1</sup> dans Morlaix Communauté se confirme : Des revenus plus faibles qu'ailleurs et beaucoup de personnes seules

## Une demande forte des personnes seules

Si les personnes seules sont toujours aussi nombreuses à demander un logement, les autres ménages sont en repli notamment les couples avec enfants (-25%) qui constituent la moitié de la diminution. Plus généralement, on retrouve moins de ménages à un niveau de revenus proches du plafond.

En 2008, plus de la moitié des ménages<sup>2</sup> (52 %) est composée d'une personne seule (45% en moyenne dans le Finistère) soit 368 ménages. Une part significative (46 %) a peu ou pas de revenu (revenu net imposable N-2 inférieur à 20 % des plafonds PLUS) contre 39% dans le département. En valeur absolue, l'écart à la moyenne se traduit par une centaine de ménages d'une personne supplémentaire par rapport à la structuration de la demande départementale.

## Moins de familles en 2008

Les autres demandeurs, soit 329 ménages sont des couples avec ou sans enfants (161 demandes) ou des familles monoparentales (168 demandes). Les revenus déclarés par ces ménages sont inférieurs à la moyenne finistérienne. Les jeunes couples de moins de 40 ans sont moins présents sur Morlaix Communauté qu'ailleurs dans le département notamment dans les autres agglomérations. Le marché immobilier morlaisien très abordable à la location ou l'accession peut expliquer cette sous représentation des jeunes ménages.

En conclusion, en comparaison avec d'autres territoires finistériens, le profil des demandeurs de logement social dans Morlaix Communauté se rapproche de celui de Brest Métropole Océane notamment sur les revenus très modestes et une part importante de personnes seules, soit un profil plutôt urbain.

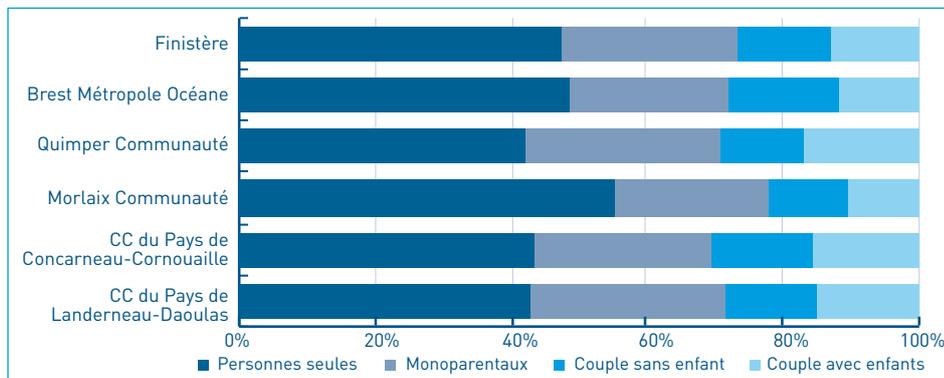
## Typologie du parc selon la demande

Le profil des demandeurs plus social influence logiquement le type de logements demandés lequel diffère donc de la moyenne départementale. Ainsi, 11% de la demande se porte sur des petits logements de type 1 (personnes seules à revenus modestes) contre 6% sur le département. De même, les familles monoparentales demandent plutôt des types 3 et ce au détriment des grands logements aux loyers et aux charges plus élevés.

<sup>1</sup>Définition de la demande externe page 1

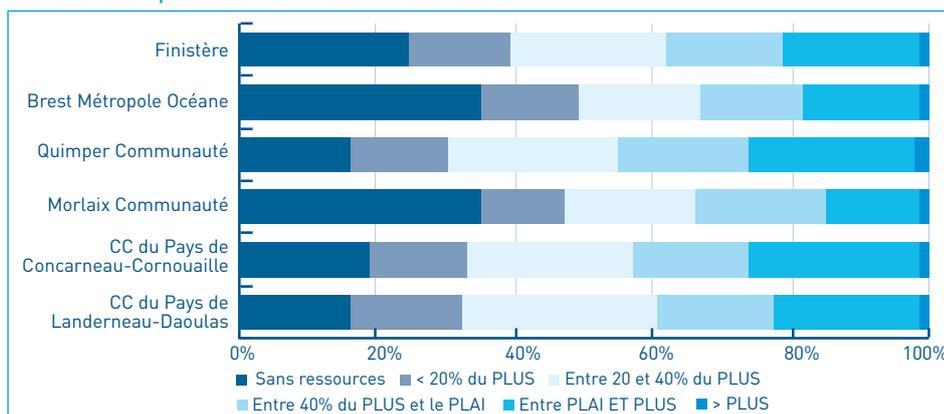
<sup>2</sup> hors demande des étudiants (une cinquantaine sur la résidence Ty Dour à Morlaix),

Situation familiale des demandeurs en 2008



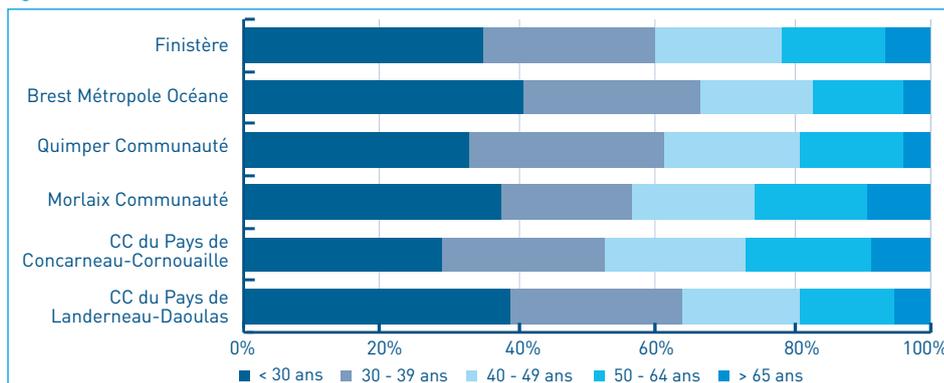
Source : Organismes HLM, Traitement ADEUPa

Revenus net imposables N-2 des demandeurs en 2008



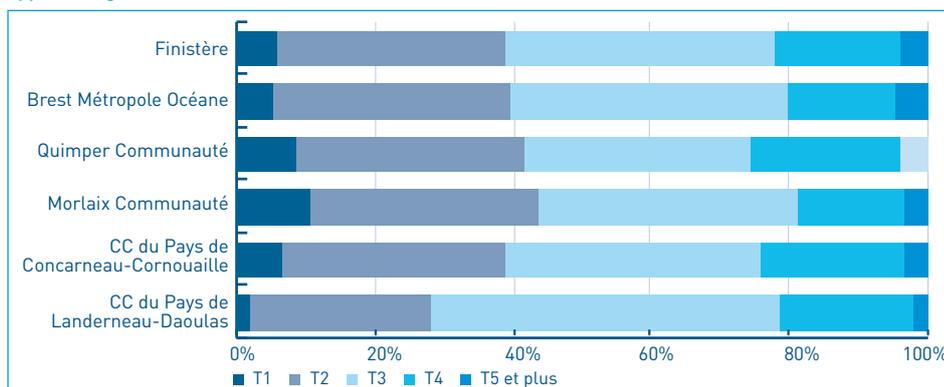
Source : Organismes HLM, Traitement ADEUPa

Âge des demandeurs en 2008



Source : Organismes HLM, Traitement ADEUPa

Type de logements demandés en 2008



Source : Organismes HLM, Traitement ADEUPa

## Les attributions : même si le délai d'attente reste plutôt court (6 mois), le déséquilibre entre l'offre et la demande demeure

En 2008, 398 ménages se sont vus attribuer un logement social dans Morlaix communauté dont 82% en appartement, (deux tiers du parc social est en collectif). Cela représente une hausse de 14% sur un an soit 50 attributions supplémentaires. Le taux de satisfaction de la demande est relativement important avec des attributions répondant à 54% des demandes externes de 2008 contre 46% dans le département. Cette satisfaction de la demande externe est plus la résultante d'une rotation élevée dans le parc, 15% par an contre 10% ailleurs, que de la mise en service de nouveaux logements. Cette forte rotation se traduit donc par un délai d'attente moyen relativement court de 6 mois contre 9 dans le Finistère. Il est néanmoins en hausse de près de deux mois par rapport à 2007 (4,5 mois).

D'autre part, le parc locatif privé accueille, notamment dans le pôle urbain, une population socialement plus défavorisée qu'ailleurs (22% de ménages ont des revenus inférieure à 30% des plafonds PLUS contre 17% dans le Finistère source filocom 2005). Ce phénomène favorise certainement la rotation dans le parc public, d'autant plus que la part des jeunes y vivant seuls est importante, et cela accentue le phénomène de rotation suivant les modifications de la structure de leur ménage.

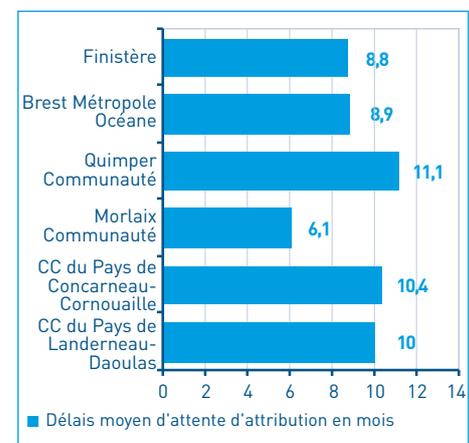
La tendance à la paupérisation des ménages à la recherche d'un logement locatif social semble se confirmer également en 2008. Ainsi, près de deux tiers des demandeurs ont des revenus modestes (inférieurs au 40% du PLUS), soit une hausse de 5 points depuis 2007. De même, 59% des ménages ayant obtenu une attribution présentent des revenus modestes. Il faudra observer cette tendance en 2009 compte tenu des incertitudes du contexte économique.

Pour satisfaire pleinement la demande, il manquait 345 logements en 2008 dont 196 dans le pôle urbain. Le principe d'une répartition équilibrée des logements sociaux sur le territoire, contenu dans le programme local de l'habitat communautaire apparaît donc plutôt cohérent compte tenu de la réalité de la demande dans l'ensemble des territoires. L'écart entre les attributions et les demandes non satisfaites peut être qualifié suivant le type de logement souhaité. Cela pourra alimenter la réflexion dans le cadre de l'élaboration des programmations futures. Ainsi, le déficit le plus fort se focalise sur les T2 et les T3 qui constituent trois quarts de la demande non satisfaite soit 259 logements dont 138 dans le pôle urbain, 87 en périurbain et 27 pour le littoral.

Attributions et taux de satisfaction de la demande par territoire en 2007 et 2008

Territoires	Attribution 2008		Attribution 2007	
	nb	% satis.	nb	% satis.
Pôle urbain	265	57%	250	53%
Périurbain	53	33%	56	28%
Rural	53	84%	29	57%
Littoral	27	45%	13	20%
<b>Total</b>	<b>398</b>	<b>54%</b>	<b>348</b>	<b>44%</b>

Délais moyens d'attente d'attribution en mois



Source : Organismes HLM. Traitement ADEUPa

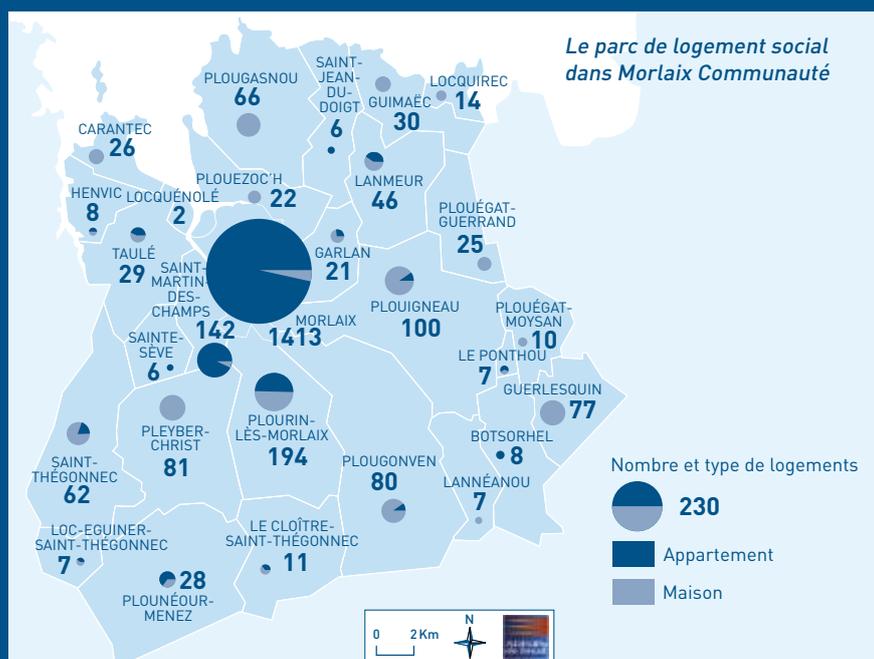
## Le parc morlaisien au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : 29 logements mis en services en 2008

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, selon l'enquête effectuée auprès des bailleurs sociaux, Morlaix communauté comptait 2 544 logements locatifs familiaux dont 32% de maisons.

Le territoire compte également près de 200 logements en foyers dont 119 à Morlaix.

Sur les 29 mises en service en 2008, on dénombre quatre logements en acquisition-amélioration, à Saint-Thégonnec et Plouneour-Menez, le reste étant produit en neuf sous forme de maison individuelle (12 T3, 14 T4 et 2 T5). La communauté d'agglomération compte désormais un parc de 843 petits logements T1-T2, 940 T3 et 749 grands logements T4 et plus. Si on le compare au type de logement souhaité, le décalage existe entre une demande plutôt portée sur du petit logement et une offre qui tend vers des grands logements.

À l'échelle du bassin d'habitat de Morlaix Communauté, le rééquilibrage géographique du parc social entre le pôle urbain et les autres communes est amorcé avec le P.L.H. 2007-2012 qui devrait atténuer les disparités géographiques. Néanmoins, la pression de la demande sur le pôle urbain s'accroît encore en 2008 avec un profil de demandeur plutôt modeste, vivant seul et souhaitant globalement un petit logement correspondant avec son budget.



Source : Bailleurs. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest, septembre 2009



**Morlaix Communauté : contact** : Service habitat : 02 98 15 31 48 - habitat@agglom.morlaix.fr - 2 B voie d'accès au Port - BP 97121 29671 Morlaix cedex www.agglom.morlaix.fr  
**ADEUPa** : 24 rue de Coat Ar Gueven - 29200 Brest - 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr  
 Direction de la publication : Yvon Hervé - Rédaction, traitement statistique et cartographie : ADEUPa - Crédits photos : ADEUPa  
 Conception graphique : Cubik communication - Impression : Imprimerie de Bretagne - Imprimé sur papier recyclé  
 Tirage : 1.000 ex. n° ISSN : 1964-9584 - Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2009