

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°11 - OCTOBRE 2010

Le parc locatif de Morlaix Communauté en 2009

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 la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1^{er} 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.

L'année 2009 est marquée par un retour à la croissance de la demande en logement social dans Morlaix Communauté comme dans le reste du Finistère d'ailleurs. Faisant écho au contexte économique plus difficile depuis l'été 2008, cette recrudescence de la demande démontre combien le parc social reste un enjeu majeur de cohésion sociale. De plus, le territoire morlaisien est relativement fragilisé par une part importante de ménages à revenus très modestes ne pouvant pas toujours avoir accès à un logement dans le parc locatif privé. Quant à l'accession à la propriété, elle reste difficile même dans un marché plus accessible qu'ailleurs en ancien, et en présence de prêts immobiliers qui n'ont jamais été aussi bas depuis la crise de 2008.

En un an, la hausse de la demande externe a été de 11 %. Ainsi, 826 ménages ont déposé une demande auprès d'un ou plusieurs bailleurs sociaux courant 2009 contre 743 l'année précédente. La pression sur le parc social est passée à 1 demande pour 3,1 logements. Début 2010, il restait plus de 700 ménages en attente d'un logement social dont près de 400 demandaient le pôle urbain, 200 le périurbain et près d'une centaine pour le littoral.

Dans ce contexte plus qu'incertain, les sorties de parc social ont été moins nombreuses et seulement 362 logements ont pu être attribués en 2009 à des ménages externes soit 9 % de moins qu'en 2008. Les 16 maisons mises en services à Morlaix et Pleyber-Christ ont apporté un nouveau type d'offre notamment en matière de développement durable mais sont loin de contenter le flux de demande. Même en repli, le taux de mobilité reste plus élevé qu'ailleurs (14 %) et participe pour l'instant à contenir la hausse des délais d'attribution externe en deçà de 7 mois contre 4,5 mois en 2008.

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, S.A 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.

Enfin, le **stock de demande** est le nombre de demandes encore en instance en fin d'année n'ayant pas fait l'objet d'une attribution et encore valide après renouvellement s'il s'agit d'une demande ayant été faite deux ans auparavant.

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

taux de mobilité : Emménagements dans les logements proposés à la location et en service depuis au moins un an / logements loués ou proposés à la location et en service depuis au moins un an

taux de vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements loués ou proposés à la location.



ADEUPa Morlaix Hameau Pen Ien

Une demande externe en nette hausse dans un contexte économique plus difficile

La demande externe corrélée au contexte économique 2009

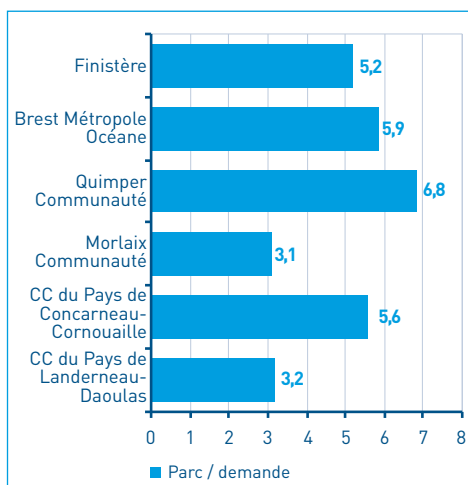
La demande de logement social s'est amplifiée en 2009 au niveau départemental. Morlaix Communauté n'échappe pas à cette conjoncture économique et sociale plus difficile ; il en découle 826 demandes externes enregistrées pendant l'année, soit 83 ménages de plus (+11 % en un an). Cette hausse de la demande repose en grande partie sur des ménages extérieurs à Morlaix Communauté : +36 % en un an soit une quarantaine de ménages supplémentaires par rapport à 2007-2008. En 2006, la situation était relativement proche de celle rencontrée en 2009. Quant aux demandeurs résidant déjà dans le territoire, 609 ménages, leur hausse est nettement moins forte, soit +4,5 % (-41 % pour le secteur rural, +7 % en périurbain ou pôle urbain et +28 % pour le littoral).

La pression de la demande sur le parc social s'est accentuée dans les communes littorales, 78 demandes pour 175 logements, soit un ratio de 1 demande pour 2,2 logements contre 1 pour 2,7 en 2008. De même dans le secteur périurbain, sur un parc de 498 logements sociaux, le taux de demande est passé de 1 pour 3,1 à 1 pour 2,6.

La demande de mutation interne

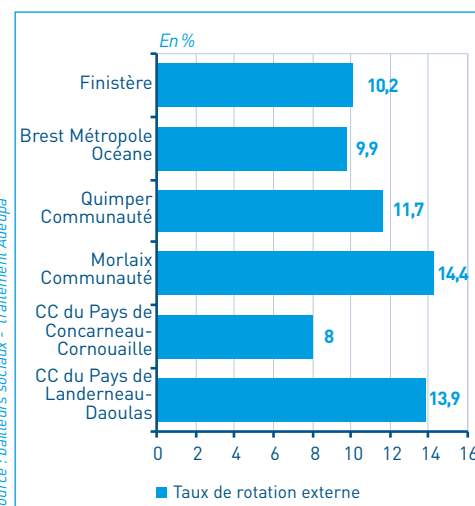
La demande interne reste stable en 2009 avec 72 mutations souhaitées pour 93 attributions réalisées dans l'année. Le pôle urbain concentre à lui seul 59 % des demandes pour 73 % des attributions.

Pression de la demande sur le parc social



En 2009, il s'est exprimé une demande pour 3,1 logement existant dans le parc social de Morlaix Communauté

Taux de rotation externe



Demande externe en 2009 (répartition en % du total)

Zone d'origine	Zone souhaitée									
	Pôle urbain		Périurbain		Rural		Littoral		Total	
Pôle urbain	294	35,6%	38	4,6%	3	0,4%	10	1,2%	345	41,8%
Périurbain	54	6,5%	83	10,0%	5	0,6%	4	0,5%	146	17,7%
Rural	15	1,8%	17	2,1%	21	2,5%	0	0,0%	53	6,4%
Littoral	13	1,6%	5	0,6%	1	0,1%	46	5,6%	65	7,9%
Morlaix Communauté	376	45,5%	143	17,3%	30	3,6%	60	7,3%	609	73,7%
Autres communes du Pays de Morlaix	28	3,4%	11	1,3%	5	0,6%	4	0,5%	48	5,8%
Autres communes hors Pays de Morlaix	108	13,1%	36	4,4%	10	1,2%	14	1,7%	168	20,3%
Total Hors Morlaix Communauté	136	16,5%	47	5,7%	15	1,8%	18	2,2%	216	26,2%
Total	513	62,1%	190	23,0%	45	5,4%	78	9,4%	826	100,0%

Stock de demande externe au 31/12/2009 (répartition en % du total)

Zone d'origine	Zone souhaitée									
	Pôle urbain		Périurbain		Rural		Littoral		Total	
Pôle urbain	228	32,5%	37	5,3%	2	0,3%	11	1,6%	278	39,6%
Périurbain	34	4,8%	85	12,1%	3	0,4%	5	0,7%	127	18,1%
Rural	11	1,6%	14	2,0%	15	2,1%	0	0,0%	40	5,7%
Littoral	8	1,1%	7	1,0%	0	0,0%	53	7,5%	68	9,7%
Morlaix Communauté	281	40,0%	143	17,9%	20	2,8%	69	9,8%	513	73,1%
Autres communes du Pays de Morlaix	24	3,4%	12	1,7%	2	0,3%	3	0,4%	41	5,8%
Autres communes hors Pays de Morlaix	86	12,3%	35	5,0%	5	0,7%	20	2,8%	146	20,8%
Total Hors Morlaix Communauté	110	15,7%	47	3,5%	7	1,0%	23	3,3%	187	26,6%
Total	391	55,7%	190	21,4%	27	3,8%	92	13,1%	702	100,0%

La hausse de la demande 2009 repose essentiellement sur les ménages à faibles revenus

La hausse de la demande externe de logement social, plus de 80 ménages en un an, concerne essentiellement les ménages constitués d'une personne qui représentent plus de 45 % de l'augmentation et les familles monoparentales 38 %. Les couples ne représentent que 18 % de cette hausse. Les ménages à faibles revenus (revenu net imposable N-2 inférieur à 20 % des plafonds PLUS) sont également plus nombreux, plus de 80 % de la hausse. Au total, ces ménages peu solvables représentent désormais plus de la moitié de la demande (42 % en 2007) et 44 % dans le département en 2009.

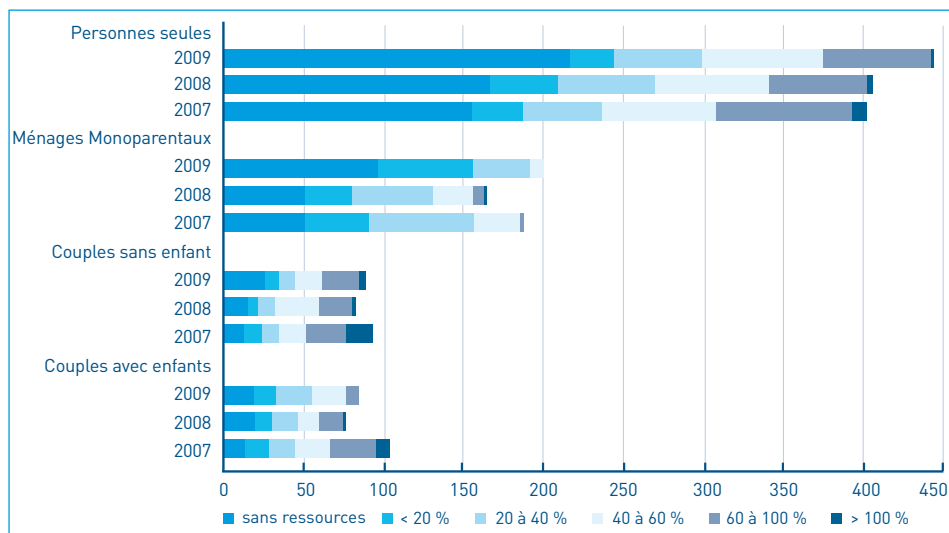
En 2009, près de 450 ménages ayant déposé une demande sont composés d'une seule personne (54 % du total), soit une hausse de plus de 9 %. Dans le Finistère ces ménages ne représentent que 46 % de la demande. Parmi eux, la part des faibles revenus inférieurs à 350 € mensuels s'amplifie, quatre points de plus en un an soit près de 55 % de ces ménages en 2009. Les familles monoparentales sont pour leur part à nouveau en hausse de 19 % soit un total de 200 familles composées d'un seul adulte. Ces familles sont également modestes pour 49 % d'entre elles, 98 ménages

ont ainsi des revenus faibles (ex : moins de 680 € avec deux enfants à charges).

Les couples qui constituent 21% de la demande, répartis de manière égale entre ceux avec ou sans enfants, sont également en hausse de 9 %. Là encore, l'essentiel de la hausse est

constitué de ménages à faibles revenus (ex : moins de 564 € pour un couple avec un enfant). Cette hausse est révélatrice d'un regain de difficultés économiques pour des ménages qui ne faisaient pas appel précédemment au logement social.

Caractérisation de la demande externe



Source : bailleurs sociaux - traitement Adeupa

Les attributions

Le délai d'attente reste plutôt court, en dessus de 7 mois, mais le nombre d'attributions baisse d'où un stock en fin d'année qui dépasse 700 ménages

En 2009, 362 ménages ont obtenu un logement social dans Morlaix Communauté, une quarantaine de moins qu'en 2008. Vu la hausse du nombre de demandeurs externes de plus d'une centaine en un an, le taux de satisfaction redescend donc à 44 % en 2009, un niveau proche de la moyenne départementale. Le taux de rotation perd un point en un an, mais son niveau élevé, 14 % contre 10 % ailleurs, permet de contenir la hausse du délai d'attente à 6 mois et demie calculé à partir des dates d'attribution (8 mois et demie dans le département). La conjoncture économique 2008-2009 a eu pour effet d'accroître la demande de 11 % et de freiner les sorties de parc de 9 %.

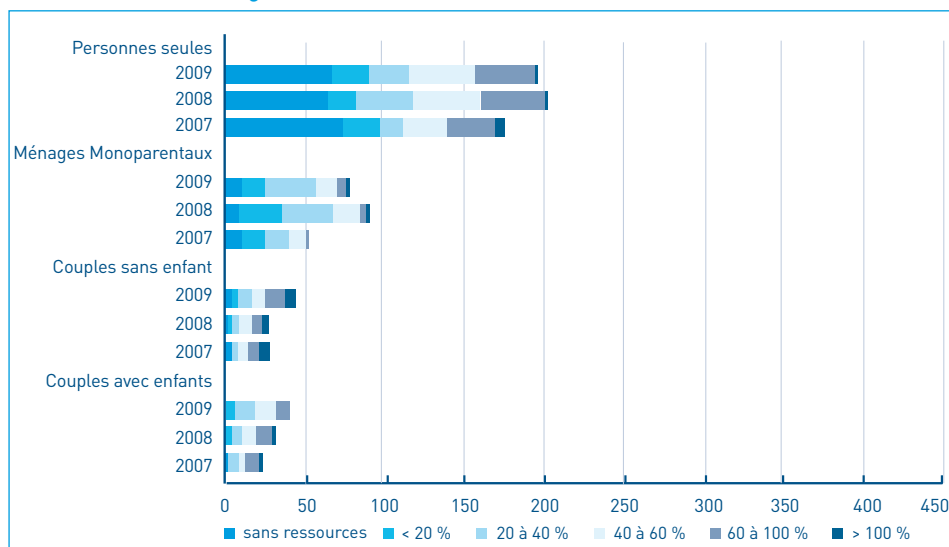
Le stock de demandes anciennes, de plus d'un an, est inférieur de dix points à la moyenne finistérienne soit 19 % contre 29 % dans le département. Fin 2009, plus de 700 ménages se retrouvaient toujours demandeurs dont 570 ayant fait une demande dans l'année (69 % du flux 2009) et seulement 74 de l'année précédente (10 % du flux 2008) dont une vingtaine renouvelait une demande antérieure. Parmi ces ménages qui n'ont pas fait l'objet d'attributions, 52 % ont de faibles ressources. Le pôle urbain représente toujours plus de la moitié de cette demande en attente.

Le profil des attributions 2009 est proche de celui de la demande. Néanmoins, les ménages à faibles revenus (< 20 % des plafonds PLUS) ne

représentent que 37 % des attributions contre 50 % des demandes effectuées en 2009. L'écart est encore plus significatif dans le stock de demandes antérieures à 2009, 58 % des ménages à faibles ressources sont toujours en attente de

logement en fin d'année. Ce décalage entre le profil très modeste des demandeurs et celui des attributions pourrait s'expliquer par des types de logements attribués ne correspondant pas à la demande en terme de taille ou de solvabilité.

Attribution externe de logement social



Source : bailleurs sociaux - traitement Adeupa

Attributions

Territoires	Attribution 2009		Attribution 2008		Attribution 2007	
	nb	% satis.	nb	% satis.	nb	% satis.
Pôle urbain	238	46%	265	57%	250	53%
Périurbain	69	36%	53	33%	56	28%
Rural	33	73%	53	84%	29	57%
Littoral	22	28%	27	45%	13	20%
Total	362	42%	398	54%	348	44%

Source : Organismes HLM, traitement ADEUPa

Le profil des locataires (parc public et parc privé) : une majorité de ménages vit seul avec des revenus modestes quelque soit le type de logement, conventionné ou loyer libre.

En accueillant 57 % des locataires "pauvres" (< 30 % des plafonds PLUS) de Morlaix Communauté soit plus de 1 100 ménages, le parc privé joue un rôle majeur dans l'habitat des publics les moins favorisés. Le parc social en accueille 300 de moins soit 800 ménages. Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, la ville-centre représente 57 % de ces locataires à faibles revenus soit près de 1 100 ménages sur les 8 000 logements occupés du parc de résidences principales morlaisien.

On retrouve plus de ménages d'une ou deux personnes et au profil relativement jeune dans le parc privé. Ces petits ménages jeunes sont souvent en début de parcours professionnel et par conséquent résidentiel, et ceci explique une rotation importante dans ce parc.

Les ménages à revenus plus élevés sont logiquement en nombre plus important dans le parc privé notamment en maison de périphérie. Une maison louée à des jeunes familles en périphérie répond davantage à une demande

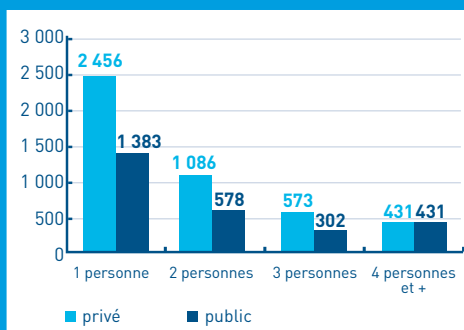
de ménages ne pouvant pas encore acquérir un logement ou ne souhaitant pas devenir propriétaire (mobilités professionnelles, goût de la mobilité...).

Signe d'une forte rotation dans les deux parcs, selon l'enquête Occupation du Parc Social (OPS) effectuée en 2009, 39 % des ménages ont moins de 3 ans de présence dans le logement

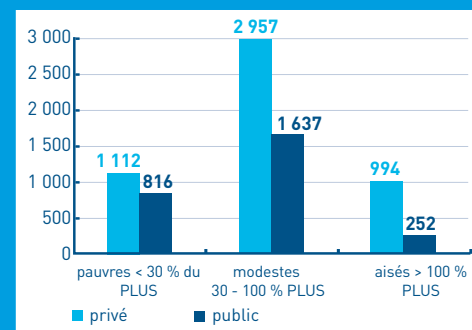
contre 34 % dans le reste du Finistère.

Selon les sources fiscales, 31 % des locataires du parc privé sont des emménagés récents de moins de 4 ans, un taux identique à la moyenne finistérienne. Ce taux est plus important dans la ville-centre ou il approche les 43 % contre 22 % en périphérie.

Taille des ménages



Revenus fiscal des ménages

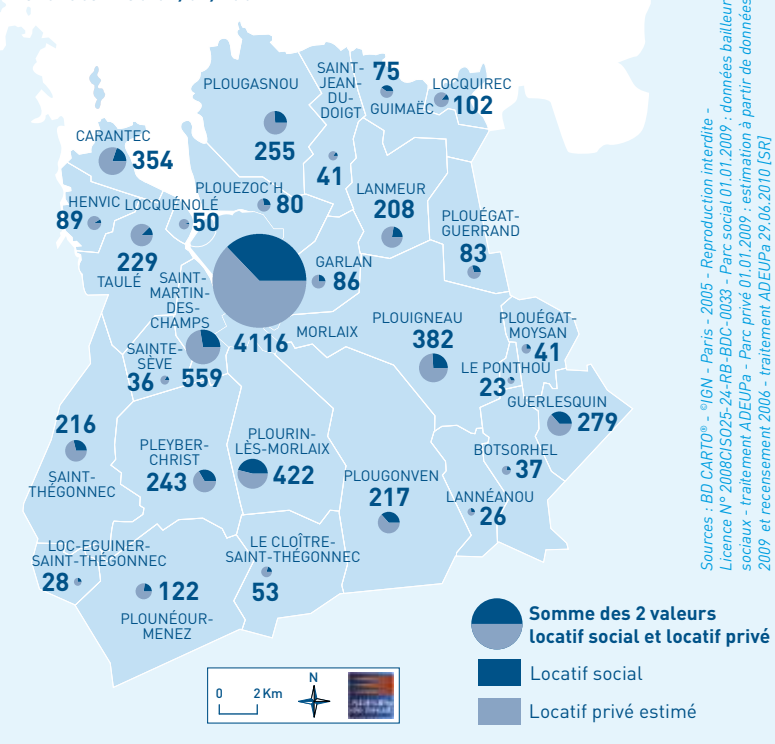


Le parc locatif social et privé au 1^{er} janvier 2010

Le parc locatif occupé est estimé à plus de 8 400 logements en 2009 (4 700 maisons et 3 700 appartements) soit 28 % du parc de résidences principales de Morlaix Communauté. Le parc privé représente plus de deux tiers des logements loués dans le territoire. La ville de Morlaix concentre 48 % du parc locatif dont 69 % du parc appartements et 54 % du parc social. Hors ville-centre, plus de 72 % de l'offre locative se fait dans le secteur privé contre 63 % dans la ville-centre. L'essentiel du parc locatif situé hors de Morlaix est constitué de maisons à l'exception de quelques secteurs du littoral qui ont connu une offre locative nouvelle depuis 2006 liée aux dispositifs de défiscalisation qui se sont achevés en 2009.

Au 1^{er} janvier 2010, Morlaix Communauté comptait 16 nouveaux logements locatifs sociaux familiaux dont 12 maisons situées dans le lotissement de Penlan, quartier Coat Congar à Morlaix (Habitat 29). Ces logements faiblement consommateurs d'espace comprennent un garage, un jardin de 150 à 300 m² et une place de stationnement. Conçus en collaboration avec la Ville de Morlaix et l'agence locale de l'Energie (HEOL), et avec le soutien de Morlaix Communauté, ces logements autorisés en 2007 sont également équipés de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, d'isolation renforcée (THPE) et d'un récupérateur d'eaux pluviales pour l'arrosage. Quatre autres logements de type maisons T4 et T5 ont été mis en service dans l'opération Ken Ar Haleb de Logis Breton à Pleyber-Christ. Au total le parc locatif social de Morlaix Communauté compte 2 560 logements familiaux ainsi que près de 200 logements en foyers. Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH, Morlaix Communauté a signé en janvier 2010 avec les 6 organismes HLM présents sur son territoire un contrat d'objectifs 2010-2013 qui s'engage sur la réalisation de près de 70 logements sociaux par an et met en œuvre une programmation des opérations à l'échelle communautaire au plus près des besoins recensés.

Parc locatif au 01/01/2009



Sources : BD CARTO® - IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite -
Licence N° 2008015025-24-RB-BDC-0038 - Parc social 01/01/2009 - données bailleurs sociaux - traitement ADEUPa - Parc privé 01/01/2009 - estimation à partir de données TH 2009 et recensement 2006 - traitement ADEUPa 29.06.2010 [SR]



Morlaix Communauté : contact : Service habitant : 02 98 15 31 41 - habitant@agglo.morlaix.fr 2 B voie d'accès au Port - BP 97121 29671 Morlaix cedex - www.agglo.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^e trimestre 2010