

Observatoire de L'HABITAT DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

n° 19
Octobre 2013

⇒ *Le parc locatif social*

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.

LE PARC LOCATIF DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2012

Avec plus de 2 500 logements sociaux familiaux, le parc de logement social de la Communauté d'agglomération est important. La politique de production ambitieuse du Programme Local de l'Habitat 2007-2013 a porté ses fruits. Désormais, la réponse à la demande est quantitativement satisfaisante. Les investigations menées dans le cadre du diagnostic du PLH 2014-2019 ont néanmoins démontré que les loyers proposés par le parc le plus ancien sont la réponse la plus adaptée aux ressources des demandeurs. Aussi le prochain chantier qui attend ces logements, en collectif comme en individuel, est leur remise à niveau lorsqu'elle s'avère nécessaire. La réhabilitation thermique du parc fera l'objet d'une attention particulière, afin de diminuer la facture énergétique des

habitants et contribuer à l'amélioration de leur qualité de vie.

Les différents éléments d'observation proposés dans le présent observatoire sont pour certains d'entre eux nouveaux et ne permettent donc pas toujours de procéder à des comparaisons avec les années antérieures. Toutefois, les éléments relatifs aux délais d'attente et à la tension du marché apparaissent relativement stables aux cours des périodes observées. La volonté communautaire d'axer son intervention sur l'amélioration du parc existant en apparait d'autant plus fondée.



MORLAIX
communauté
BRO MONTRoulez

Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère :

Le fichier commun de la demande permet, depuis juillet 2011, de mutualiser la connaissance de la demande locative sociale. Il vise à mieux appréhender et satisfaire les besoins en matière de logement social. Partenaire du projet, Morlaix Communauté accorde un financement de 5 000 € par an. Les données, collectées par le CREHA Ouest, sont transmises annuellement à l'ADEUPa depuis janvier 2012. Dès lors, des observations précises et partagées relatives à la réalité de la demande locative sociale dans l'EPCI sont possibles. Lors des précédentes éditions de l'observatoire dédiées au logement social, l'ADEUPa réalisait une analyse à partir de données fournies par les bailleurs. Ces éléments, s'ils donnaient des résultats fiables, se basaient sur des informations moins complètes et se révélaient plus complexes à réaliser.

Fichier RPLS :

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011 par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL). Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a servi de base aux observations jusqu'en 2010. Ce fichier inventorie les logements sociaux détenus par des organismes HLM et les SEM et exclut les logements-foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Logement social familial :

Ce terme désigne un logement public de type HLM (financements PLAI ou PLUS actuel ou anciens correspondants) accueillant un ménage sous conditions de ressources, hors structures spécialisées. Il exclut les logements de type foyers pour étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées et les résidences sociales bien qu'ils nécessitent également une attribution sur critères sociaux.

La tension sur le marché locatif social :

En deçà d'un seuil de 3 demandes pour une attribution, les bailleurs sociaux considèrent la demande peu tendue. Ce seuil s'apprécie selon la formule :

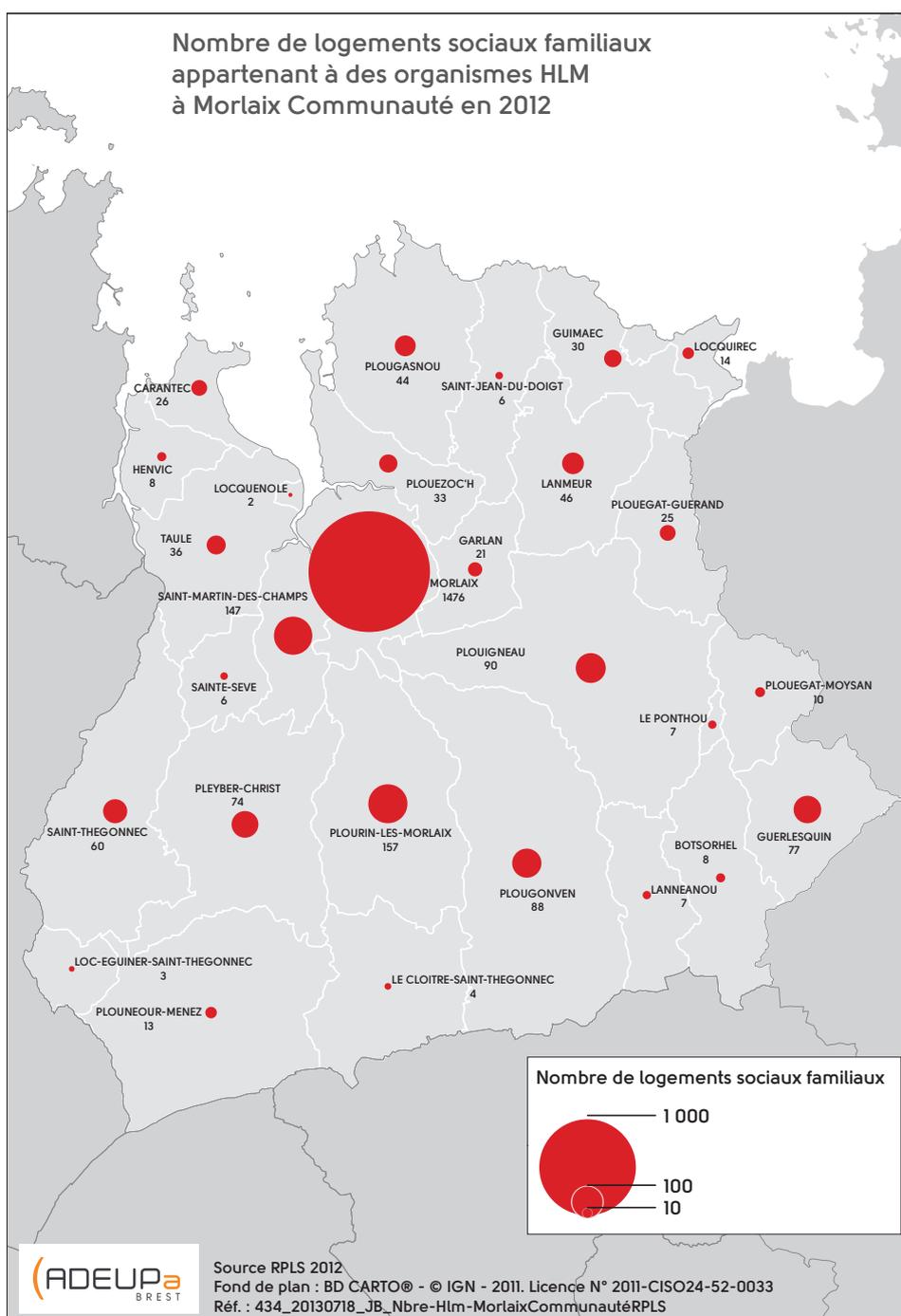
$$\frac{\text{Stock de demandes externes en fin d'année X} + \text{attributions externes au cours de l'année X}}{\text{Attributions externes au cours de cette même année}}$$

Ce mode de calcul diffère de celui qui était présenté dans les éditions précédentes de l'observatoire, les chiffres ne peuvent dès lors pas être comparés.

UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL CONSÉQUENT, UNE PRESSION DE LA DEMANDE MODÉRÉE

À u 1^{er} janvier 2012, Morlaix Communauté comptait 2 518 logements sociaux familiaux appartenant à des organismes HLM (soit 8 % des résidences principales selon les données INSEE de 2010). Concentrés aux deux tiers dans le pôle urbain, ils

représentent 60 % du parc social du Pays de Morlaix et 6 % du parc finistérien. L'offre en logement collectif constitue 69 % du parc de la Communauté et se situe à près de 90 % dans le pôle urbain. À l'inverse, les autres secteurs géographiques se distinguent par une majorité de logements individuels.



UNE DEMANDE EXTERNE TOURNÉE VERS LE PÔLE URBAIN

Au cours de l'année 2012, 675 demandes externes (dans Morlaix Communauté) et 169 demandes de mutations ont été déposées, soit respectivement 8 et 6% des demandes finistériennes et 65 et 66% des demandes du Pays de Morlaix. La localisation des demandes externes est globalement corrélée au poids du parc social dans

chacun des secteurs avec quelques modulations. Ainsi les deux tiers des demandes sont tournées vers le pôle urbain. Seules 4% des demandes sont dirigées vers les communes rurales, qui concentrent 10% du parc. Les communes littorales sont demandées dans 9% des cas alors qu'elles représentent 6% du parc social de Morlaix Communauté.

412 ménages externes au parc social se sont vus attribuer un logement, 97 mutations ont été effectuées en 2012. Au 1^{er} janvier 2013, 470 demandes externes et 175 demandes de mutation restaient insatisfaites. Il s'agit essentiellement de demandes récentes, la plupart ayant été déposée dans l'année (respectivement 82% et 69%).

FLUX DE DEMANDES EXTERNE ET DE MUTATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL À MORLAIX COMMUNAUTÉ

En 2012, le flux était de 675 demandes externes et de 169 demandes de mutation

Localisation de la demande externe	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Localisation de la demande de mutation	Nombre de demandes	Nombre d'attributions
Pôle urbain	448	258	Pôle urbain	100	51
<i>dont Morlaix</i>	373	226	<i>dont Morlaix</i>	77	41
<i>dont St-Martin-des-Champs</i>	75	32	<i>dont St-Martin-des-Champs</i>	23	10
Communes littorales	61	41	Communes littorales	7	10
Communes périurbaines	136	88	Communes périurbaines	50	28
Communes rurales	30	25	Communes rurales	12	8
Total Morlaix Communauté	675	412	Total Morlaix Communauté	169	97

Source: Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1^{er} janvier 2013)

DEMANDE EXTERNE EN 2012: ORIGINE DES DEMANDEURS ET LOCALISATION SOUHAITÉE

77% des demandeurs externes habitent déjà Morlaix Communauté

ZONE ORIGINE	ZONE SOUHAITÉE									
	PÔLE URBAIN		PÉRIURBAIN		RURAL		LITTORAL		TOTAL	
PÔLE URBAIN	268	39,70%	17	2,52%	1	0,15%	6	0,89%	292	43%
PÉRIURBAIN	39	5,78%	62	9,19%	6	0,89%	7	1,04%	114	17%
RURAL	5	0,74%	21	3,11%	17	2,52%	1	0,15%	44	7%
LITTORAL	19	2,81%	10	1,48%	1	0,15%	41	6,07%	71	11%
Morlaix Communauté	331	49,04%	110	16,30%	25	3,70%	55	8,15%	521	77%
Autres communes du Pays de Morlaix	19	2,81%	4	0,59%	0	0,00%	1	0,15%	24	4%
Autre communes hors Pays de Morlaix	44	6,52%	9	1,33%	2	0,30%	1	0,15%	56	8%
Hors département	54	8,00%	13	1,93%	3	0,44%	4	0,59%	74	11%
Total Hors Morlaix Communauté	117	17,33%	26	3,85%	5	0,74%	6	0,89%	154	23%
TOTAL	448	66,37%	136	20,15%	30	4,44%	61	9,04%	675	100%

Lecture: 66,37% des 675 demandes externes exprimées se portent sur le pôle urbain - Source: Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1^{er} janvier 2013)

La mesure de la mobilité (taux de rotation):

On retient ici la notion d'emménagement au cours d'une période donnée. La mesure tient compte des logements permanents (occupés pendant la période), mais aussi des logements nouvellement mis en service et des logements précédemment vacants.

La demande externe, est celle formulée par les ménages qui n'occupent pas un logement social. **La demande de mutation** concerne les ménages souhaitant changer de logement au sein du parc social.

Enfin, **le stock de demande** est le nombre de demandes encore en instance en fin d'année et n'ayant pas fait l'objet d'une attribution.

Taux de vacance:

Le taux de vacance est calculé selon la formule:

$$\frac{\text{Logements vacants parmi les logements proposés à la location}}{\text{Logements loués ou proposés à la location}}$$

(Attention, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels cette information est disponible).

UNE ATTRIBUTION POUR DEUX DEMANDES EN 2012

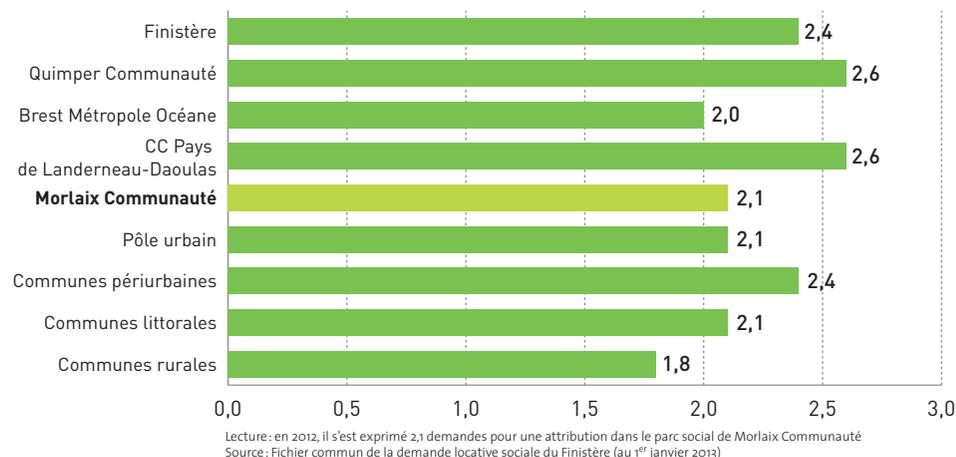
Avec une moyenne de 2,1 demandes pour une attribution, la réponse à la demande externe est fluide dans la Communauté. Les professionnels estiment en effet que la notion de « tension » dans le parc social n'apparaît qu'au-delà de trois demandes pour une attribution. La pression sur le parc des communes rurales de Morlaix Communauté semble donc peu élevée. Elle est en deçà de la moyenne départementale. La pression est supérieure dans les communes périurbaines, en comparaison des autres territoires, mais reste équivalente à la moyenne départementale.

La durée moyenne des délais d'attribution tend en 2012 à confirmer cette fluidité. 63 % des demandes externes ont été satisfaites en moins de trois mois et 79 % en moins de six mois (contre respectivement 49 et 70 % dans le Finistère). Les délais d'attributions sont plus longs dans les communes littorales. Toutefois, les trois-quarts des demandes trouvent satisfaction dans l'année. Les délais sont plus conséquents en matière de mutations, 54 % des demandes sont traitées dans les six mois, 72 % dans l'année. Ces chiffres sont équivalents aux moyennes finistériennes.

Le taux de rotation est important. Cette observation est à mettre en relation avec la méthode de calcul qui tient compte des logements récemment mis en service. En effet, Morlaix Communauté a engagé un important effort de construction de logement social dans le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 et ceux-ci sont pris en compte dans les emménagements de l'année. Toutefois, les caractéristiques de l'offre locative sociale et notamment la tension modérée de la demande entraînent un taux de rotation non négligeable.

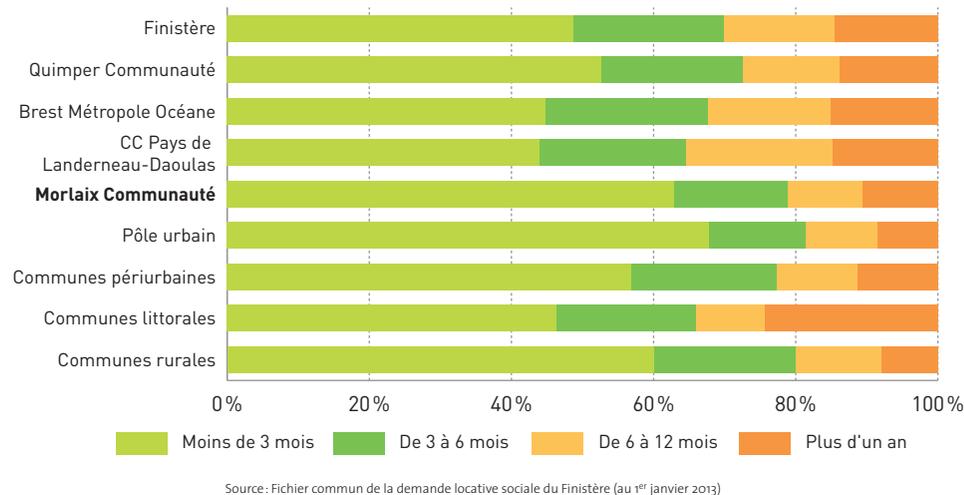
TENSION DU MARCHÉ LOCATIF SOCIAL EN 2012

Une tension qui s'échelonne entre 2 et 2,6 demandes pour une attribution selon les collectivités observées



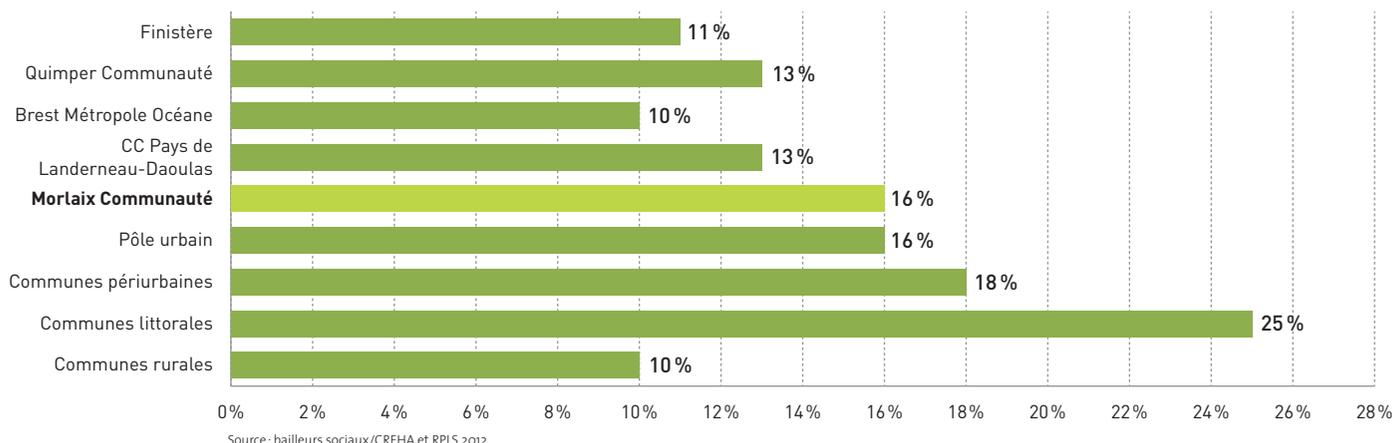
DÉLAIS D'ATTRIBUTION « EXTERNE » EN 2012

Des délais rapides de satisfaction



TAUX DE ROTATION EXTERNE EN 2012

Un taux de rotation sensiblement supérieur à celui des territoires de comparaison



72 % des demandeurs ont des ressources modestes ou très modestes

Un quart des ménages ayant déposé une demande d'attribution de logement social en 2012 ne dispose d'aucun revenu (mais bénéficie des ressources liées aux minima sociaux). 72% d'entre eux disposent de moins de 976€ par mois pour une personne seule. Ce montant correspond au plafond d'accès au logement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), réservés aux personnes en situation de précarité. Ce constat se retrouve à l'échelle finistérienne et globalement dans la plupart des secteurs de la Communauté d'Agglomération. Les communes

périurbaines constituent une exception. Les demandeurs y ont des revenus un peu plus élevés («seuls» 13% des demandeurs sont sans revenus et 51% sous les plafonds PLAI).

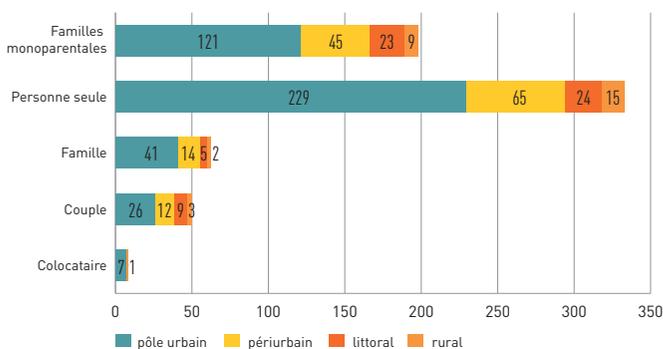
Quel que soit le secteur géographique, les ménages demandeurs sont principalement des personnes seules (49%) ou des familles monoparentales (29%). Les demandes se tournent essentiellement vers de petits logements : 81% concernent des T3 et moins, soit une moyenne équivalente à celle du Finistère. Le territoire de Morlaix Communauté se

distingue de la moyenne départementale avec une part non négligeable de demandes de T1 (21% contre 11% pour le Finistère), probablement due en partie à la présence de résidences étudiantes dans le parc communautaire. De manière générale, les jeunes ménages sont très représentés parmi les demandeurs : près de 40% ont moins de 30 ans.

Enfin, la demande dans la Communauté d'agglomération est essentiellement locale : 77% des demandes externes proviennent en effet de ménages déjà originaires du territoire.

DEMANDE EXTERNE DE LOGEMENT SOCIAL, COMPOSITION FAMILIALE ET LOCALISATION DU LOGEMENT DEMANDÉ EN 2012

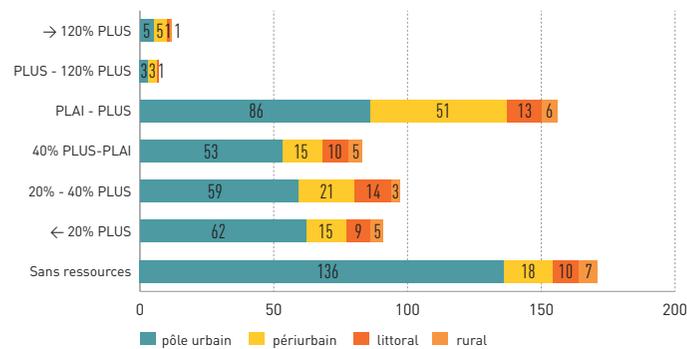
Une majorité de petits ménages dans la demande



Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1^{er} janvier 2013)

DEMANDE EXTERNE DE LOGEMENT SOCIAL, RESSOURCES DES DEMANDEURS ET LOCALISATION DU LOGEMENT DEMANDÉ EN 2012

Beaucoup de demandeurs externes aux faibles ressources



Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1^{er} janvier 2013)

Des différences marquées dans les loyers du parc public en fonction des financements mobilisés

La moyenne des loyers pratiqués par les bailleurs HLM dans la Communauté est inférieure à celle du département. Elle s'établit à 4,8€/m² au lieu de 5€/m².

La relative modicité des loyers pratiqués est d'autant plus vraie que la moyenne présentée pour la Communauté d'agglomération prend en compte les loyers des logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) et les prêts locatifs intermédiaires (PLI). Ces logements sont attribués aux familles aux revenus plus hauts que dans le cas des HLM ordinaires. Les résidences étudiantes, qui appartiennent à cette catégorie, offrent des loyers plus élevés en raison de leur spécificité (espaces collectifs notamment).

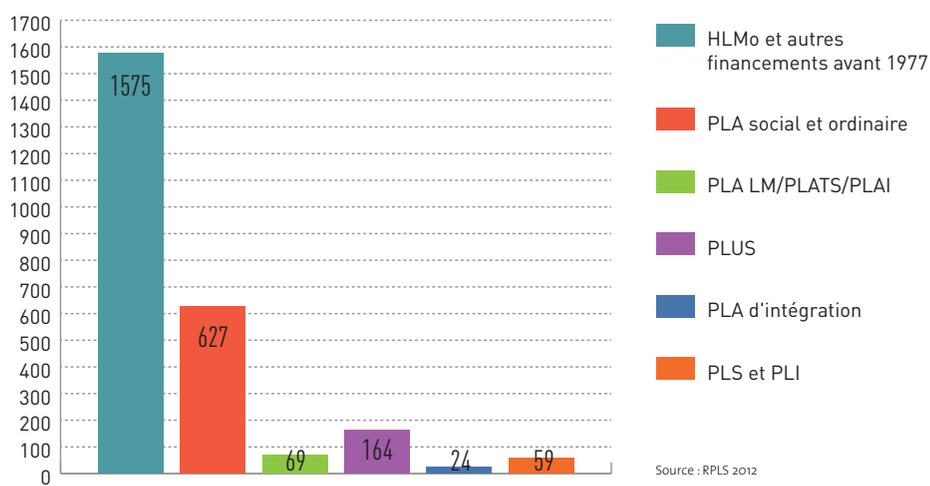
Dans le détail, les loyers de la Communauté sont plus bas ou identiques aux moyennes départementales et sont donc plus facilement accessibles aux demandeurs aux revenus modestes. Le montant de loyer des logements

sociaux varie en fonction de différents éléments, notamment leur mode de financement et leur date de construction. Les graphiques qui suivent montrent

la distribution des montants de loyer par m² de surface habitable au sein de Morlaix Communauté, comparés à ceux du département.

Un volume important d'habitat à loyer modéré ordinaire (HLM O), construits anciennement...

RÉPARTITION EN VOLUME DES LOGEMENTS SOCIAUX À MORLAIX COMMUNAUTÉ EN FONCTION DES TYPES DE FINANCEMENTS

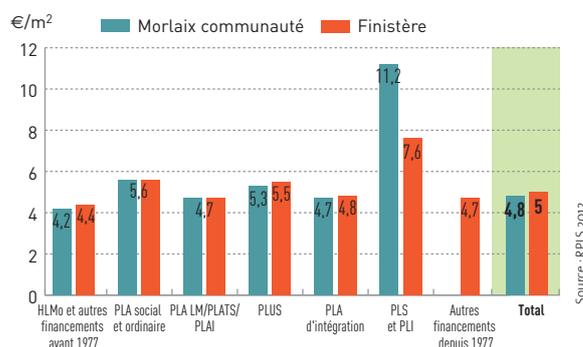


Source : RPLS 2012

... Mais dont les loyers correspondent aux ressources des demandeurs et sont souvent en deçà des moyennes finistériennes

Les loyers PLAI, destinés aux demandeurs aux ressources les plus faibles, s'élèvent à 4,7€/m² à Morlaix Communauté. S'ils sont légèrement en deçà de ceux observés dans le département (4,8€/m²), ils restent plus élevés que les loyers pratiqués dans les logements les plus anciens, regroupés dans la catégorie HLM O. Ces observations viennent confirmer la bonne adéquation des loyers des logements plus anciens aux ressources des demandeurs, au regard de ceux proposés dans le parc le plus récent. Cette assertion est vraie y compris pour le parc PLAIO, pourtant destiné aux plus modestes. Ces éléments viennent conforter

MOYENNE DES LOYERS EN €/M² PAR TYPE DE FINANCEMENT



NB : pour Morlaix Communauté, le montant « PLS PLI » comprend les loyers de la résidence étudiante et aucun logement n'entre dans la catégorie « autres financements depuis 1977 ».

la volonté de la Communauté d'intervenir sur le parc existant tout en maintenant le reste à charge pour les locataires.

Des loyers comparativement bas, et inégalement répartis sur le territoire de la ville-centre

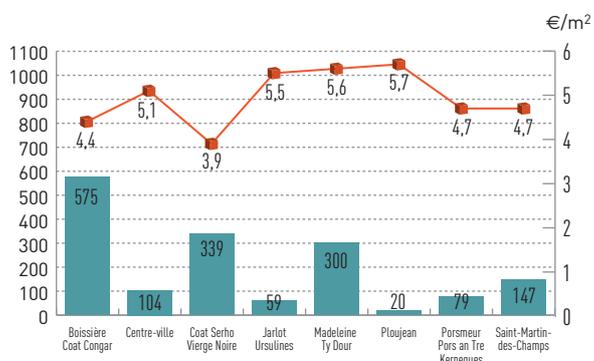
Les loyers du parc public de la Ville de Morlaix sont toujours inférieurs à 5,70€/m². A titre de comparaison, ils peuvent atteindre 6,10€ dans le parc brestois. Les loyers les plus bas sont proposés dans les quartiers de la Boissière et de la Vierge noire qui sont parmi les groupes les plus anciens du territoire. Le parc de ces deux quartiers où se concentre la plus grande part des logements sociaux est réparti entre plusieurs bailleurs, principalement Habitat 29 et Armorique habitat.

Le groupe de Pors Ar Bayec (propriété de Habitat 29) est situé dans le quartier de la Madeleine - Ty Dour. Le graphique

ci-dessous montre des loyers moyens plutôt élevés, en raison de la présence déjà évoquée de résidences étudiantes sur le secteur. Toutefois, si l'on écarte ces loyers de la statistique, la moyenne est de 4,30€/m². Construit dans les années 60, le groupe nécessite un important projet de travaux que le bailleur devrait réaliser au cours du futur Programme Local de l'Habitat. Le financement de ce projet associera, outre le bailleur, les collectivités territoriales, et permettra la réalisation d'un important programme associant une amélioration thermique et des interventions sur l'espace public.

Cet ambitieux programme bénéficiera des actions mises en place par Morlaix Communauté et ses partenaires visant au maintien du reste à charge locatif des locataires en sortie de travaux. En effet, les montants de loyers actuellement pratiqués sont ceux qui correspondent le mieux aux ressources des demandeurs.

NBRE DE LOGEMENTS HLM ET LOYER MOYEN DANS LES QUARTIERS DE MORLAIX*



Source : RPLS 2012

* Les données sont fournies sur les zones IRIS, brique de base en matière de diffusion de données infra-communales de l'INSEE

Le projet de loi Alur

Présenté au Conseil des Ministres le 26 juin 2013, le projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) est en cours d'examen par le Parlement pour une promulgation souhaitée avant mars 2014.

Ce projet de loi aborde la thématique du logement social, notamment à travers la question des dépôts de demandes et des attributions. Il propose notamment de simplifier les démarches des demandeurs en leur donnant la possibilité de déposer leur dossier via internet, où le demandeur pourra déposer en un seul exemplaire ses pièces justificatives.

Ce projet introduit également l'obligation pour tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) d'élaborer un « plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ». Ce plan portera sur les orientations retenues au niveau local pour la gestion de la demande locative sociale et constituera le volet « politique d'attribution » des PLH.

Enfin, il vise l'amélioration de l'information dispensée aux demandeurs, particulièrement sur les modalités de dépôt de leur demande et des pièces justificatives, leurs données personnelles figurant dans le dispositif de gestion de la demande, les principales étapes du traitement de leur demande, les caractéristiques du parc social et la demande exprimée sur l'ensemble du territoire. Pour cela, il prévoit la mise en place d'un dispositif de mise en commun des demandes de logement social et d'un service partagé d'information et d'accueil des demandeurs, à l'échelon intercommunal, sous la responsabilité des EPCI dotés d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social.

Deux propositions sont encore en cours de concertation :

- La définition d'un système de « hiérarchisation » de la demande par cotation;
- L'idée de retenir l'échelon intercommunal comme échelon pertinent d'information mais aussi d'attribution des logements sociaux.