

# Pays de Brest État du logement social

Conseil de développement | 12 décembre 2023 | 23-276

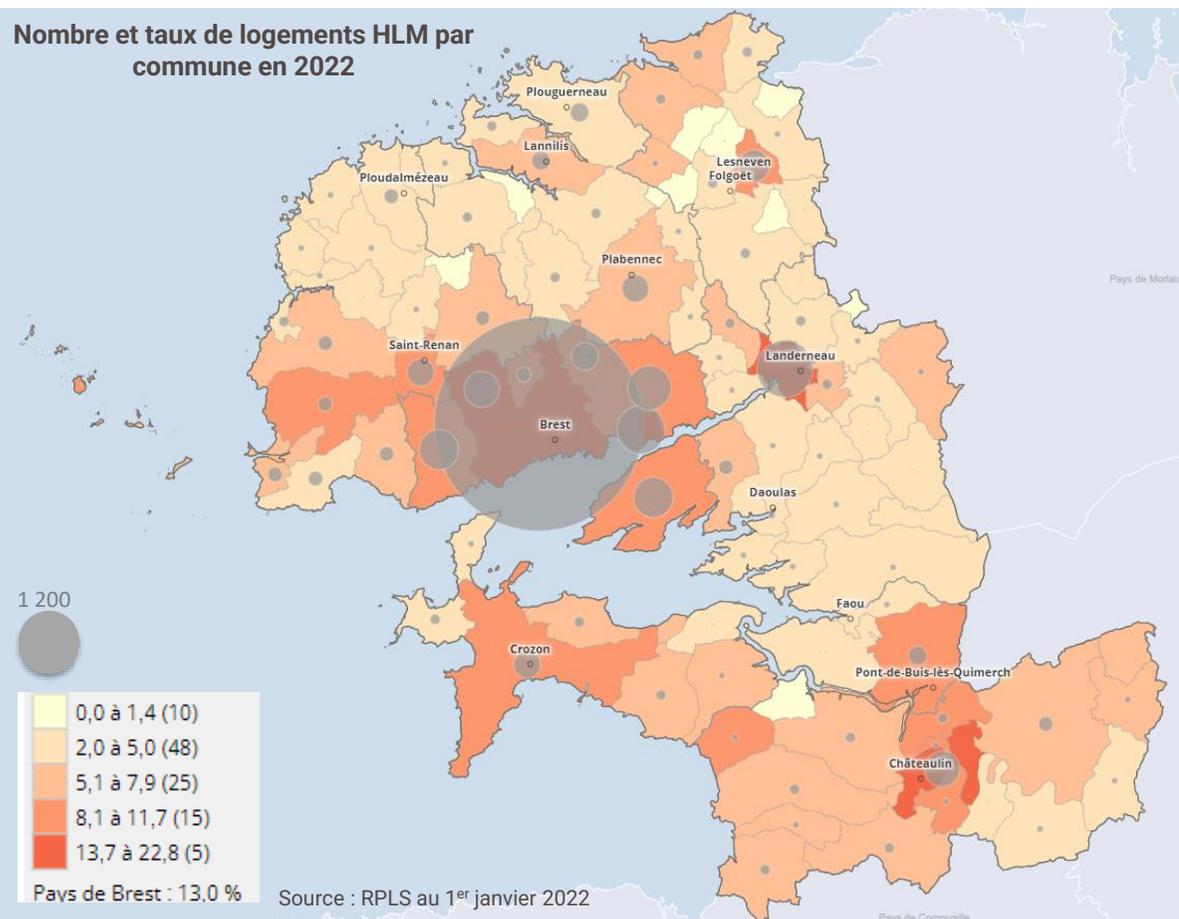
PRÉSENTATION

# L'OFFRE LOCATIVE HLM

## Environ 25 800 logements HLM, soit 13 % du parc de résidences principales

- > 52 % des logements HLM du département
- > **19 450 logements dans Brest métropole**, soit 75 % des logements HLM du Pays
- > Environ 65 % des logements HLM appartiennent à Brest Métropole Habitat (BMH)
- > **9 communes déficitaires et soumises à la loi SRU** : Bohars, Guilers, Guipavas, Gouesnou, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas, Plouzané, Landerneau et Loperhet.

Nombre et taux de logements HLM par commune en 2022



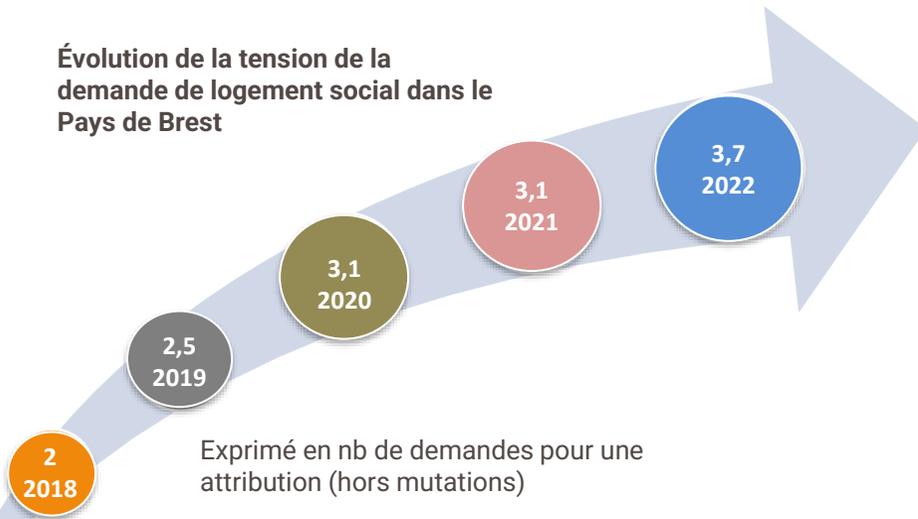
	Nbre de logements locatifs sociaux	Part de logements sociaux
CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	732	6,8%
CC Pleyben-Châteaulin-Porzay	1 056	10,3%
CC du Pays d'Iroise	1 211	5,8%
Brest Métropole	19 455	18,3%
CC du Pays des Abers	872	5,0%
CC Communauté Lesneven Côte des Légendes	688	5,6%
CA du Pays de Landerneau-Daoulas	1 770	8,4%
<b>Pays de Brest</b>	<b>25 784</b>	<b>13,0%</b>

# UN PARC DE PLUS EN PLUS SOLLICITÉ

## Près de 4 demandes pour une attribution en 2022

- > 2 demandes pour 1 attribution en 2018
- > Un rapport demandes/attributions particulièrement élevé dans les communautés de Lesneven (6,1) et des Abers (5,2)

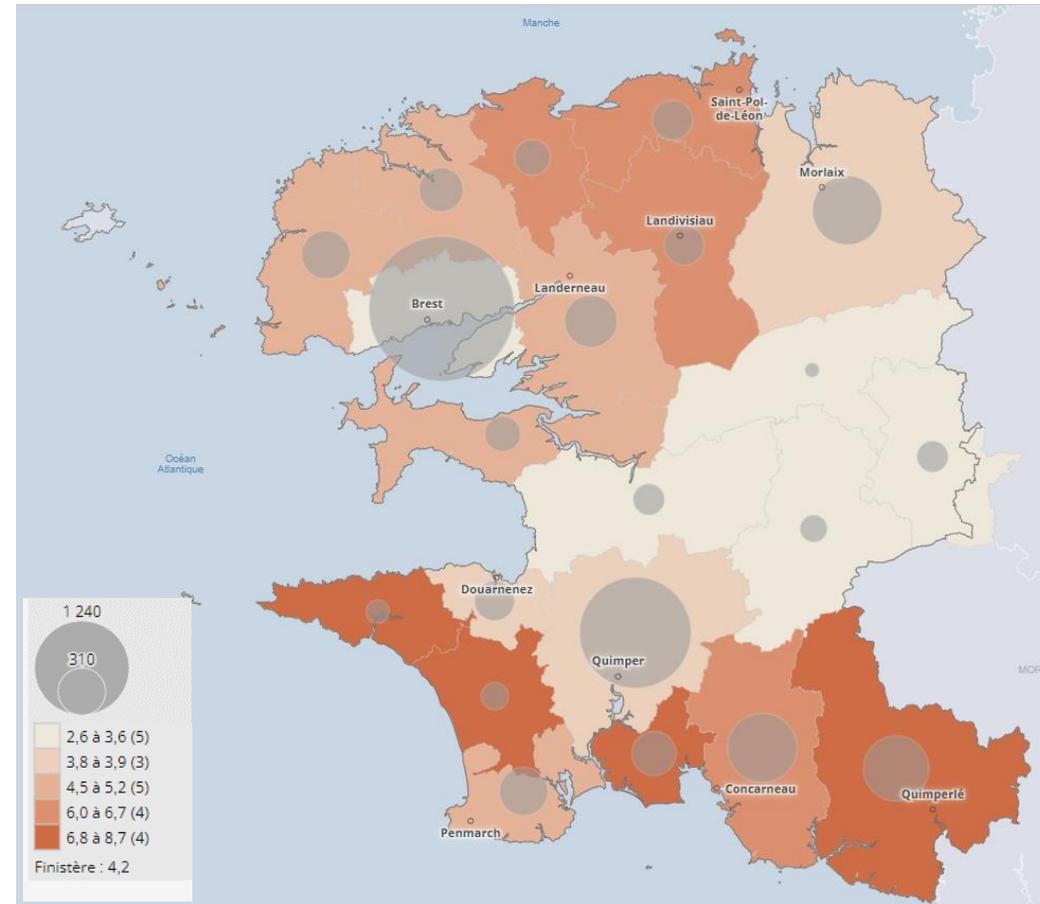
### Évolution de la tension de la demande de logement social dans le Pays de Brest



Exprimé en nb de demandes pour une attribution (hors mutations)

Les EPCI peuvent bénéficier d'une exonération des obligations de rattrapage de la loi SRU dès lors que le ratio demande/attribution ne dépasse pas 2 demandes pour 1 attribution (moyenne sur 3 ans). Au-delà de 4 demandes pour 1 attribution, le seuil cible de logements sociaux est 25 %.

### Tension locative sociale en 2022 et nombre de demandeurs (hors mutations) en attente d'un logement au 1<sup>er</sup> janvier 2023



Source : Creha Ouest

## Une pression qui se traduit par :

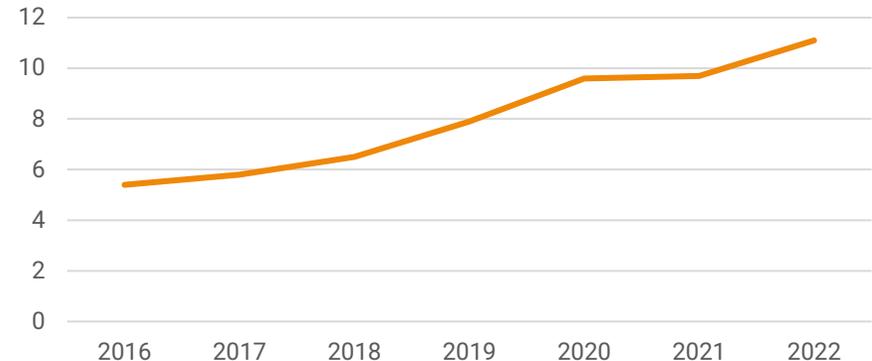
### Davantage de ménages en attente d'un logement social

- > Près de 9 800 ménages au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit « l'équivalent » d'environ 4 ans d'attributions
- > Une pression forte sur les agences des organismes HLM et les CCAS

### Des délais d'attente plus longs :

- > **11 mois en moyenne en 2022** avant une attribution, contre 6,5 mois en 2018 (demande externe)
- > Davantage de recours au droit au logement opposable (DALO)

Temps d'attente moyen pour l'attribution d'un logement social (en mois)



Source : Creha Ouest 2022

Crédit : © Damien Goret/Brest métropole



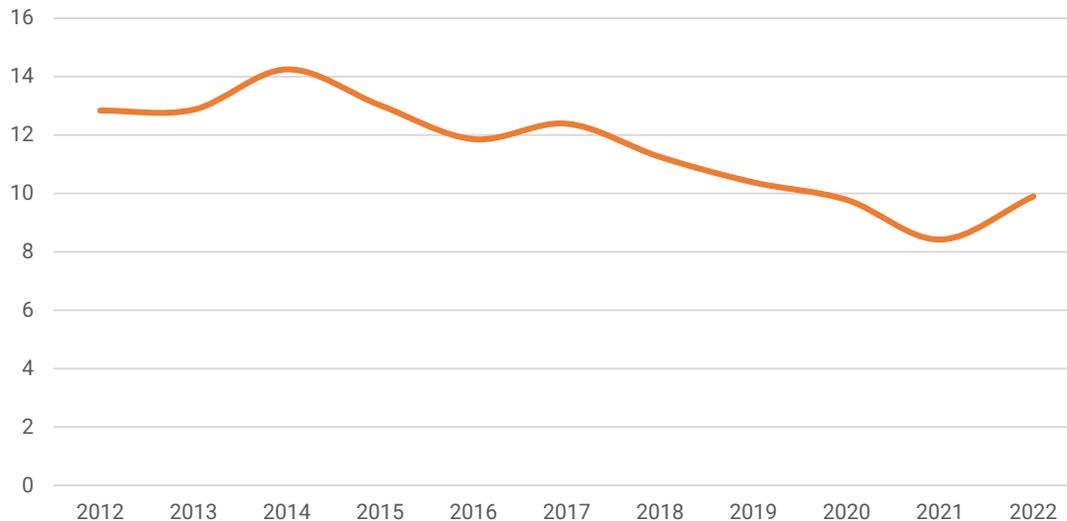
Une pression qui trouve son explication dans la combinaison de plusieurs phénomènes :

## La baisse de la rotation dans le parc HLM (moins de départs de locataires)

- > Autour de 8 % de rotation (contre 13 % en 2012).
- > En cause les difficultés plus grandes des ménages pour trouver à se loger dans le secteur libre (faiblesse de l'offre disponible, augmentation des prix /loyers).

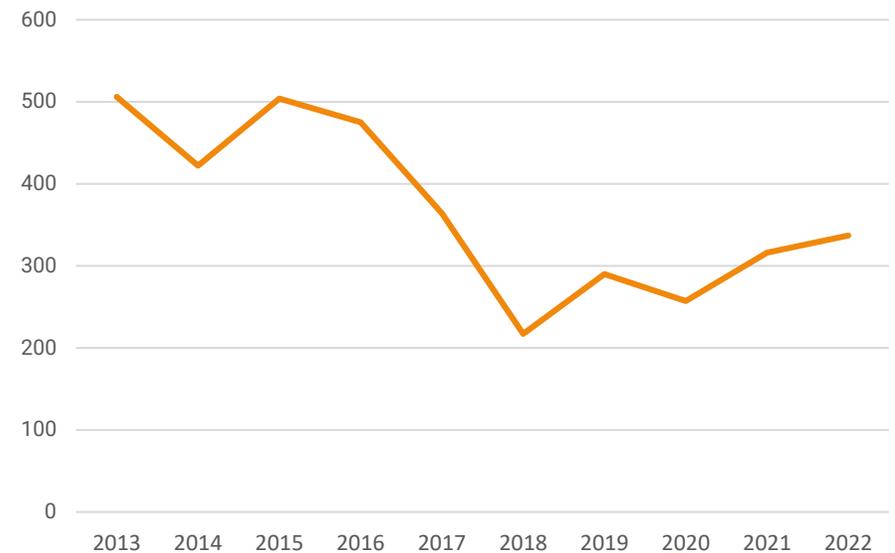
## Des mises en service de nouveaux logements moins nombreuses (contexte réglementaire et économique qui contraint la capacité de développement des organismes HLM)

Évolution du taux de mobilité dans le parc HLM du Pays de Brest



Source : RPLS 2022

Évolution des mises en service dans le Pays de Brest



Source : RPLS 2022

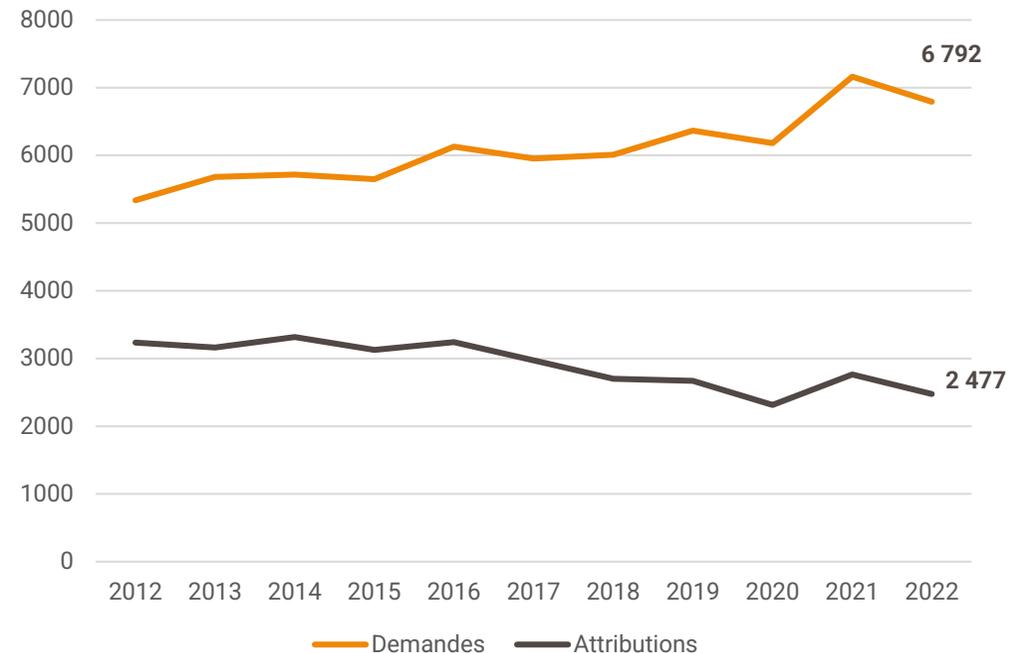
## Une situation qui réduit le nombre d'attributions

- > En 10 ans, on enregistre près d'un quart d'attributions en moins.
- > **2 477 attributions au total en 2022**, dont 27 % à des ménages déjà locataires du parc social (mutations)

## À l'inverse, une demande qui progresse

- > **6 792 demandes de logement social déposées en 2022**, dont 25 % de demandes de mutations.
- > Les raisons de la hausse de la demande :
  - certainement **plus de précarité** et une dépense logement qui pèse de plus en plus dans le budget des ménages,
  - **plus de séparations/divorces** (2<sup>ème</sup> motif de demande du logement social)
  - **plus de difficultés pour se loger dans le parc locatif privé**

Demandes et attributions dans le Pays de Brest (externes + mutations)

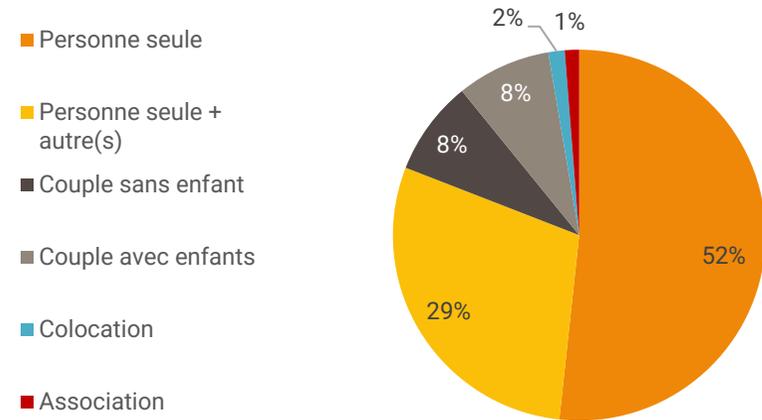


Source : Creha Ouest

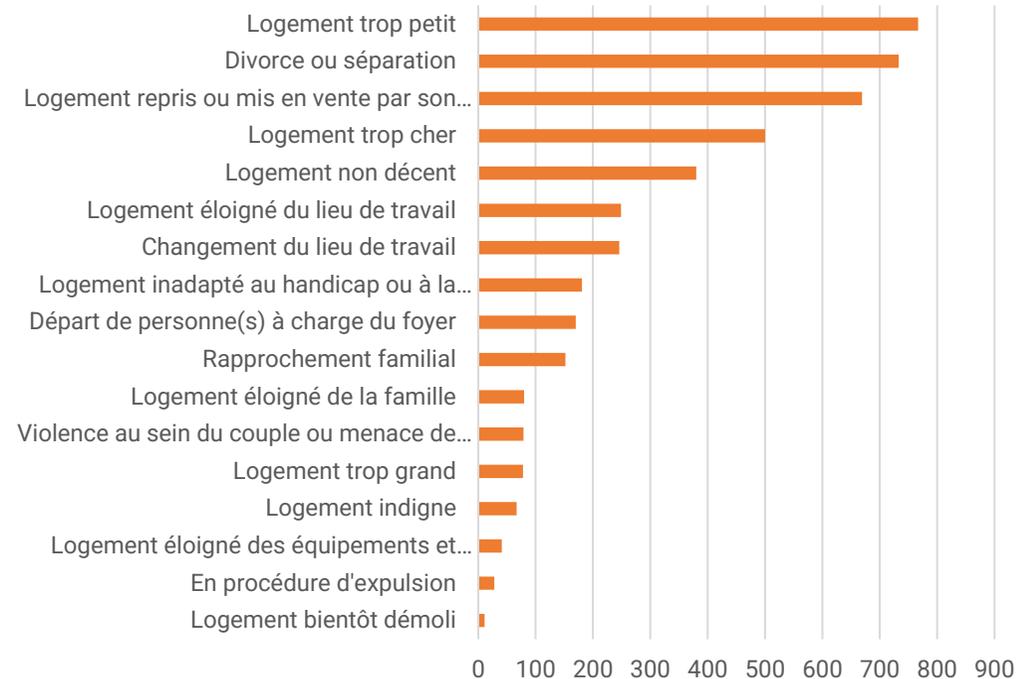
## Des besoins qui évoluent sous l'effet des mutations socio-démographiques et économiques.

- > **Davantage de personnes seules, de familles monoparentales** : respectivement 52 % et 29 %
- > **Une précarisation de la demande, des situations sociales de plus en plus complexes** :
  - En 2022, 69 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social (PLAI) contre seulement ¼ en population générale
  - Plus d'un quart des demandeurs n'ont pas de revenus
- > **Des nouveaux profils** : des familles qui ont vendu leur logement, des locataires du parc privé dont le logement actuel est mis en vente par le propriétaire, alternants/étudiants...)
- > **Des besoins accrus en logements adaptés pour les seniors, en lien avec le vieillissement de la population.**

## Composition familiale des ménages demandeurs de logements sociaux (demande externe)



## Motifs de demandes de logements sociaux en 2022 (demandes hors mutations déposées en 2022)

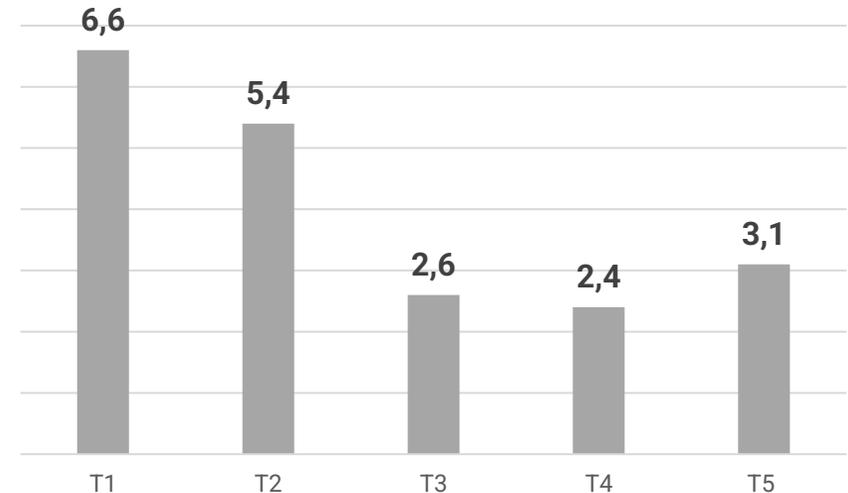


## Une pression plus forte sur les petites typologies de logements

Qui s'explique par :

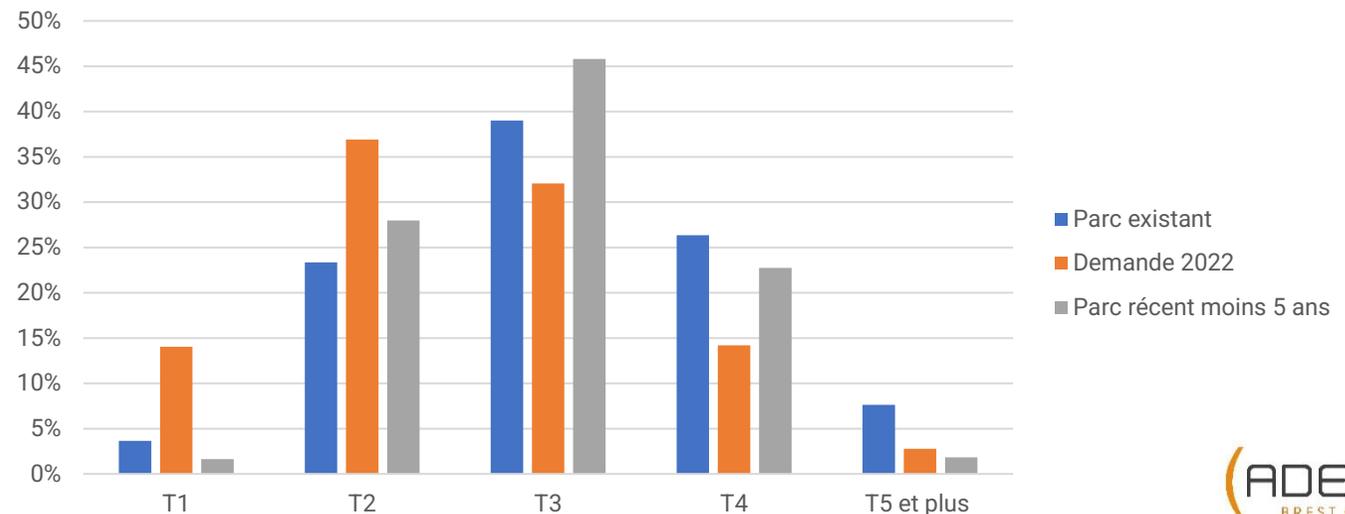
- > **Le profil des demandeurs** : 52 % de personnes seules en 2022 (hors demandes de mutation)
- > Le choix d'orienter sa demande sur une petite typologie peut aussi résulter d'un **arbitrage financier**
- > **La typologie de l'offre** :
  - seulement 1/4 de T1 et T2
  - Une offre récente plutôt orientée sur les T3 et T4.

### Indice de tension selon la taille des logements



Source : Creha Ouest 2022

### Comparaison entre les typologies de logements exprimées dans la demande avec les typologies existantes dans le parc et les typologies récemment produites



Source : RPLS 2022 et Creha Ouest 2022

## Dans ce contexte de tension, la priorité reste donnée aux ménages les plus précaires

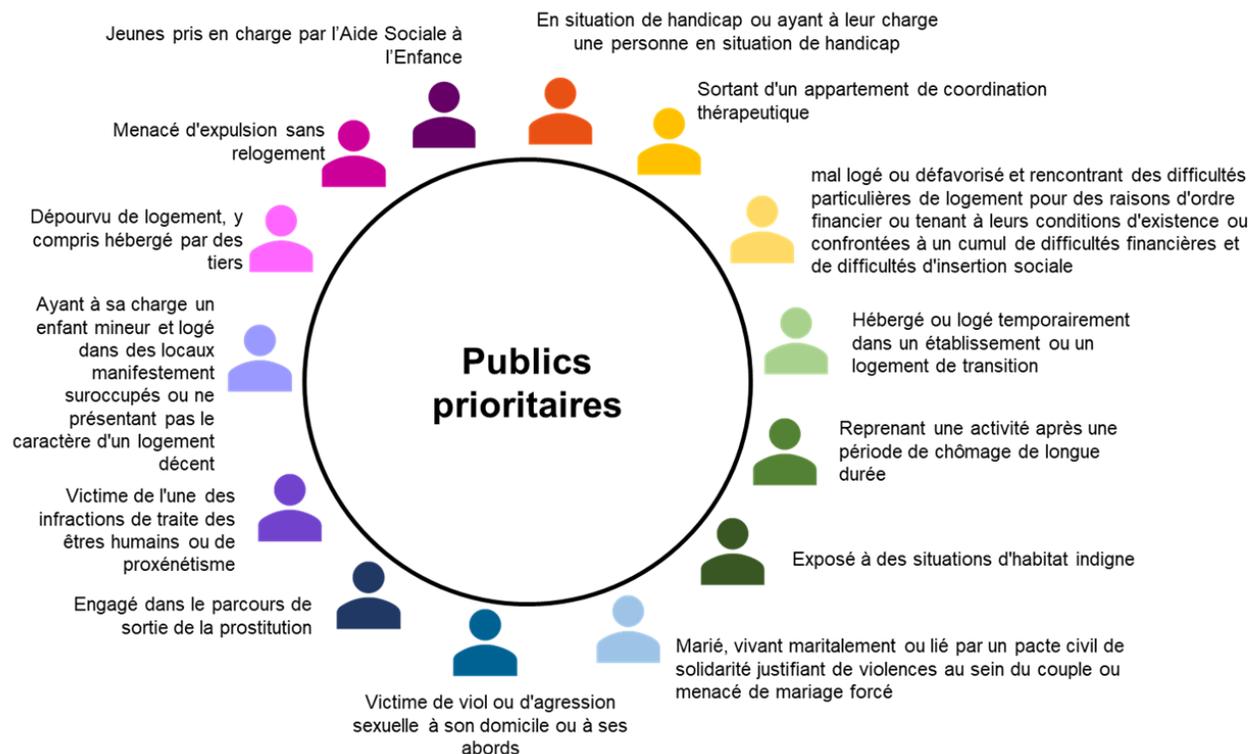
- > En 2022, 78 % des attributions concernent des ménages qui ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social PLAI
- > 67 % des attributions concernent des ménages dits prioritaires (DALO et/ou motifs de priorité de droit commun).

Ce qui confirme le rôle social des organismes HLM.

**Le défaut de diversité sociale au sein de la demande complexifie toutefois le maintien ou la recherche de mixité sociale dans le parc.**



## Liste des ménages prioritaires de droit commun





AGENCE D'URBANISME DE BREST-BRETAGNE

18 rue Jean-Jaurès – 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)