HABITAT | FINISTÈRE

2016-2017 : UNE DYNAMIQUE DE REPRISE

Novembre 2017 **OBSERVATOIRE I** Note de conjoncture

Crédit photo : Michel Coquil - Brest métropole

3 550 logements mis en chantier dans le Finistère en 2016

+35 % s de maisons d'occasion entre le 2ème trimestre 2016 et celui de 2017 (source: Notaires de l'Ouest)

9 241 demandes de logements HLM en 2016 (hors mutations)

Alors que l'année 2015 a été marquée par une reprise de la construction neuve dans le Finistère, l'année 2016 se caractérise par un léger ralentissement, mais de courte durée, semble-t-il, puisque les premiers indicateurs de 2017 s'inscrivent à nouveau à la hausse. Toutefois, les annonces récentes du gouvernement relatives aux mécanismes de soutien de la construction neuve, Pinel et PTZ, mais également la baisse des APL, font naître des inquiétudes pour les années à venir.

Pour le marché de l'occasion, le nombre de ventes de maisons et d'appartements progresse. Les notaires parlent d'explosion des ventes au 2ème semestre 2017. L'occasion, qui constitue le poids lourd du marché finistérien, profite du retour de la confiance des ménages. Les dernières statistiques de l'INSEE indiquent que leur moral a atteint son plus haut niveau depuis 2007 et que les craintes concernant le chômage ont diminué.

Enfin, dans le parc locatif social, les demandes d'entrée dans le parc sont plus nombreuses en 2016 tandis que les attributions se maintiennent. Pour autant la réponse apportée à la demande locative sociale reste fluide dans le département.

SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE FINISTÈRE **3**

Bilan 2016, perspectives 2017 et 2018 ..... **3**

Légère baisse d'activité en 2016 3

2017 : une année qui s'annonce dynamique 4

Promotion immobilière **5**

Pays de Brest : un marché qui se maintient 5

Quimper – Concarneau : un marché moins dynamique 7

Un marché de la construction neuve porté par la maison individuelle **9**

Confirmation de la dynamique initiée en 2015 9

Un marché du terrain à bâtir qui suit cette tendance 10

LE MARCHÉ DES BIENS D'OCCASION **12**

Forte progression du marché des maisons 12

Hausse des ventes d'appartements 13

LE LOGEMENT SOCIAL **14**

11 % des résidences principales 14

Un taux de vacance faible 15

Une augmentation des demandes 15

Une bonne adéquation entre l'offre et la demande d'un point de vue quantitatif 16

Sources 18

Définitions 18

Glossaire 18

La construction neuve dans le Finistère

Bilan 2016, perspectives 2017 et 2018

Légère baisse d'activité en 2016

Alors que l'année 2015 a été marquée par une reprise de la construction neuve dans le Finistère, l'année 2016 se caractérise par un léger ralentissement. 3 530 logements ont été mis en chantier au cours de l'année soit près de 180 logements de moins qu'en 2015 (- 5 %). Aux échelles nationale et régionale, la production neuve a en revanche augmenté respectivement de 3 % et de 9 %[1] .

Cette diminution ne caractérise pas tous les types de logements : les mises en chantier de logements individuels ont progressé de 11 % tandis que la production de logements collectifs a baissé de 14 % et celle de logements individuels groupés de 39 %.

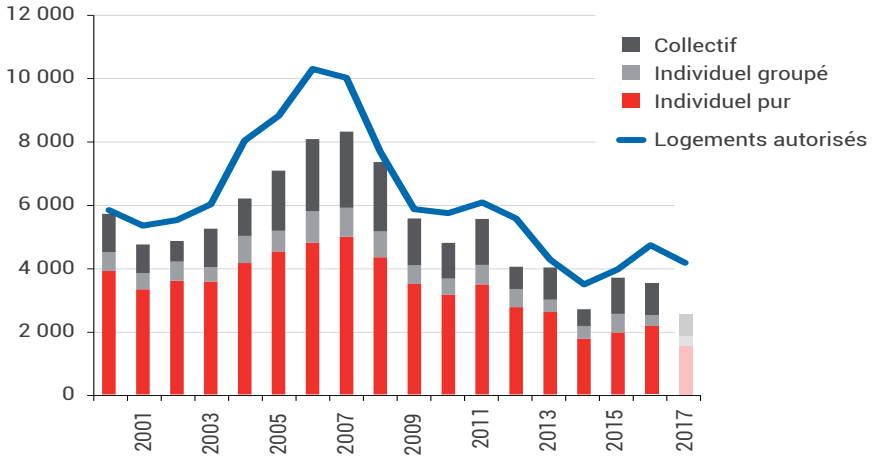
À l'échelle des Pays[2], des différences s'observent : dans le Pays de Morlaix et le Pays de Cornouaille, les mises en chantier ont diminué (respectivement - 21 % et - 18 %) tandis qu'elles ont augmenté dans le Pays de Brest (+ 13 %) et le Pays Centre Ouest Bretagne (+ 28 %).

Pour la Cornouaille, cette baisse est liée à la diminution de logements individuels groupés (de 400 à 140 unités) et du collectif (de 400 à 300 unités). L'individuel pur poursuit sa progression. Pour le Pays de Morlaix, la diminution touche tous les types de logements, individuels et collectifs.

Si l'évolution du nombre de logements mis en chantier est à la baisse, celle des logements autorisés a quant à elle progressé entre 2015 et 2016 de 19 %, représentant 745 logements supplémentaires. Cette hausse concerne l'individuel pur et le collectif ; l'individuel groupé reste stable. Avec les Côtes d'Armor, le Finistère est le département breton ayant la progression des autorisations de logements la moins importante. Elle est inférieure à celle de la Bretagne (+ 27,6%)[3].

[1] Côtes d'Armor : - 0,8% ;
Ille-et-Vilaine : +25,3 %; Morbihan : + 1,5 %
[2] dans leur configuration territoriale au 01/01/2016
[3] Côtes d'Armor : + 19,5 % ;
Ille-et-Vilaine : + 38,7 % ; Morbihan : + 21,6 %

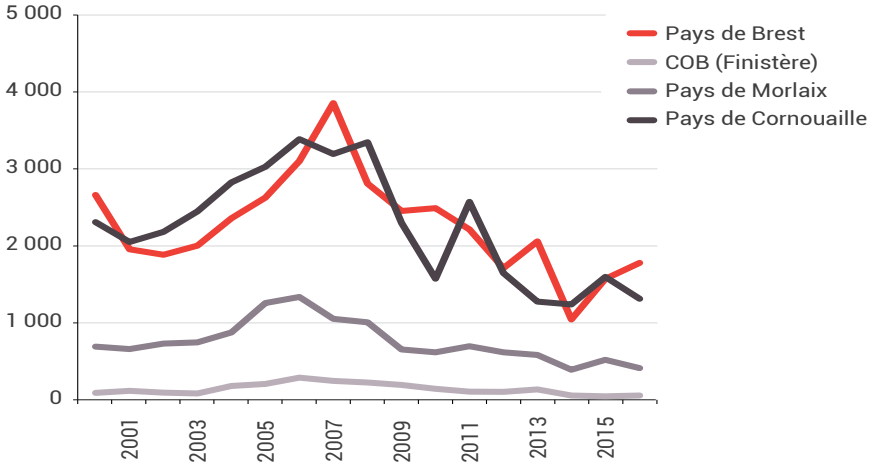
Évolution annuelle des logements commencés dans le Finistère



* Les données 2017 sont partielles, elles représentent les deux tiers de l'année

Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 (Données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa

Évolution annuelle des logements commencés par pays



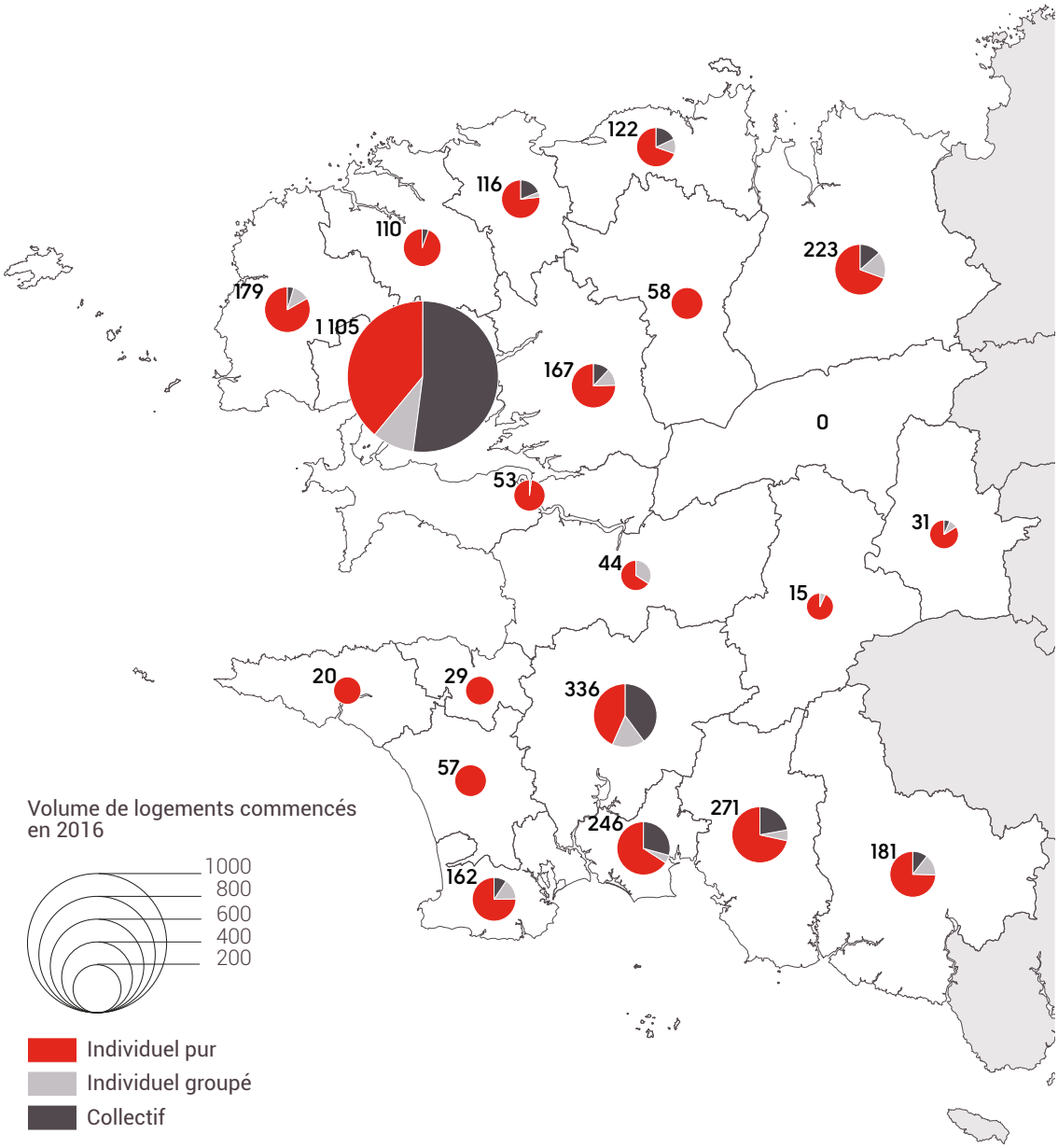
Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 (Données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa

2017 : une année qui s'annonce dynamique

Entre janvier et août 2017, 2 545 logements ont été mis en chantier sur le territoire finistérien. Cela représente 312 logements de plus qu'en 2016 sur la même période (+ 14 %). Cette hausse est principalement liée à la production de logements individuels (+ 17 % pour l'individuel pur et + 24 % pour l'individuel groupé). Ceux-ci représentent près de trois quarts des mises en chantier.

En ce qui concerne les autorisations, une hausse de 46 % est à noter sur les 8 premiers mois, qui se traduit de la façon suivante : + 37 % en individuel pur, + 11 % en groupé et + 87 % en collectif. Plus de 4 100 logements ont ainsi été autorisés de janvier à août. Ils représentent près d'un quart des autorisations bretonnes.

Volume et types de logements commencés par EPCI en 2016

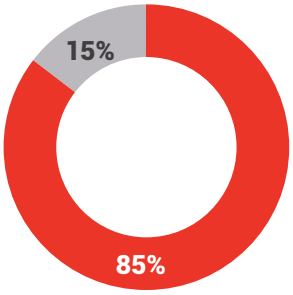


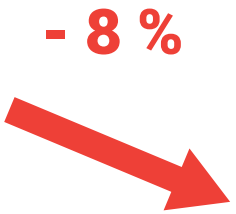
Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_01_CN2016_epci

0 20 km

Promotion immobilière

En 2016, 452 logements neufs ont été vendus dans le Pays de Brest et le secteur de Quimper-Concarneau, principaux marchés de la promotion immobilière dans le département.





Evolution des ventes entre 2015 et 2016

Pays de Brest : un marché qui se maintient

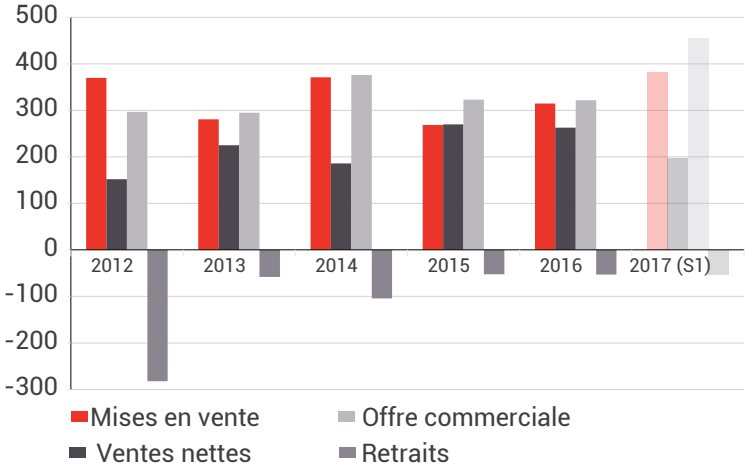
Stabilisation des ventes en 2016

Les ventes de logements en promotion immobilière se sont stabilisées en 2016. 263 logements ont été vendus[4] contre 270 en 2015. Il s'agit majoritairement d'appartements (97 %), localisés dans Brest Métropole. Seulement 7 logements individuels groupés ont été vendus en 2016.

Un début d'année 2017 dynamique

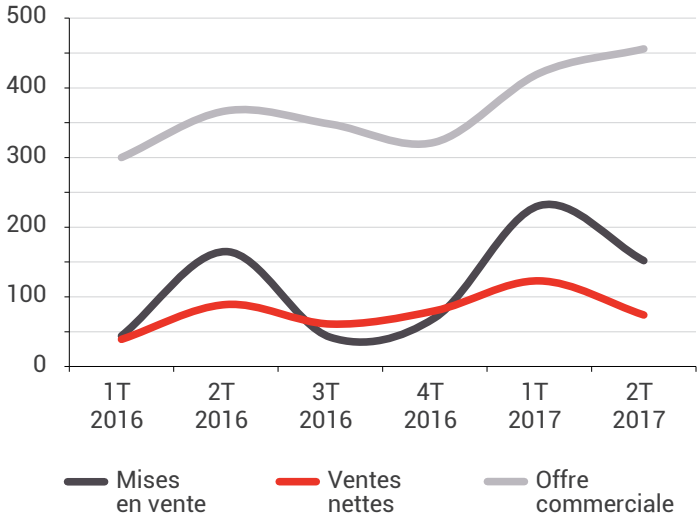
Le premier semestre de l'année 2017 affiche une nette augmentation : 197 logements ont été vendus contre 128 logements sur la même période en 2016 (+ 54 %). L'offre commerciale est également en hausse par rapport au début d'année 2016. Cela est à mettre en lien avec l'augmentation des mises en vente. Le deuxième trimestre apparaît moins porteur, mais l'année 2017 se révèle globalement dynamique du point de vue de la promotion immobilière.

Évolution annuelle du marché dans le Pays de Brest



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Évolution des ventes dans le Pays de Brest par trimestre



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

[4] Ventes nettes

Un marché d'investisseurs

En 2016, près de trois quarts des logements ont été achetés pour de l'investissement. En ce début d'année 2017, l'investissement représente encore la majeure partie des ventes (64 %).

En ce qui concerne les ventes aux occupants, plus des trois quarts sont en accession libre. L'accession aidée est principalement portée par le PSLA (8 ventes) et l'accession abordable des promoteur (8 ventes).

Un marché équilibré

À la fin du premier semestre 2017, la durée de commercialisation des appartements était de 15 mois. Les professionnels estiment qu'en deçà de 15 mois, il existe un risque de tension sur le marché, de hausse des prix et d'un manque d'offres pour satisfaire la demande.

Davantage de ventes sur plan en 2016

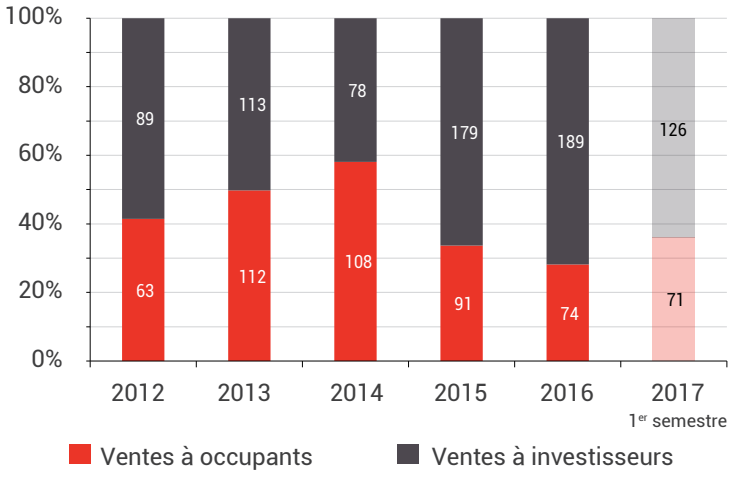
La moitié des ventes ont été réalisées sur plan contre seulement un tiers en 2015. Cela témoigne d'une certaine facilité pour les promoteurs à vendre rapidement leurs programmes. À l'inverse, les ventes de logements livrés sont très peu nombreuses.

Un prix moyen qui se maintient

Le prix moyen des appartements[5] vendus en 2016 est de 2 897 €/m², prix quasi-équivalent à l'année précédente. Au sein du Pays de Brest, la ville de Brest, qui concentre près de deux tiers des ventes, affiche un prix moyen des ventes à 2 949 €/m². Cela s'explique par la livraison d'opérations plus haut de gamme à Brest (appartements de standing avec vue sur mer).

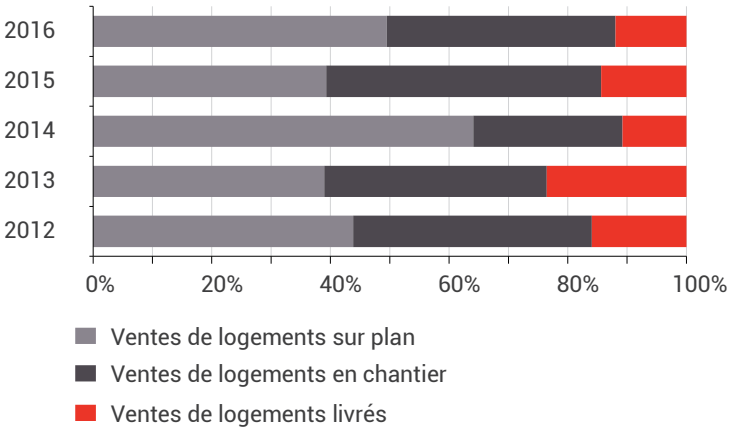
Le prix moyen des appartements vendus a augmenté entre le premier et le deuxième trimestre 2017 passant de 2 819 €/ m² à 3 446 €/m² (+ 19%). S'élevant à 219 208 €, le prix moyen d'un T3 au deuxième trimestre 2017 a augmenté de 28 % par rapport au deuxième trimestre 2016. Cette augmentation s'explique par des petits volumes de ventes et des opérations de haut de gamme.

Destination des ventes



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Ventilation des ventes par état d'avancement des projets



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

T3 en libre = 175 375 € (- 5% par rapport à 2015)

T3 en accession aidée = 139 579 € en 2016

[5] Hors logement aidé et hors parking

Quimper – Concarneau : un marché moins dynamique

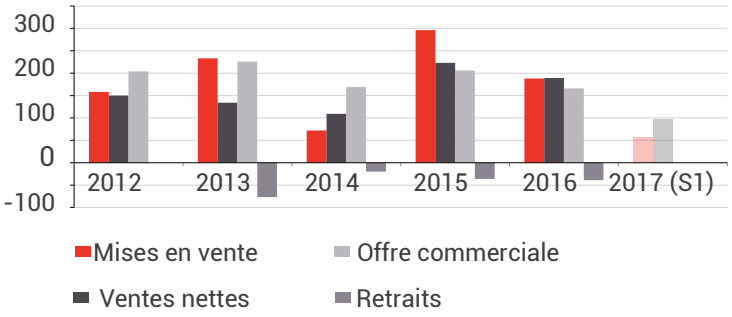
Repli de l'activité en 2016

189 logements ont été vendus en 2016, soit une diminution de 15 % par rapport à l'année précédente. L'offre commerciale a également baissé (- 14 %), en lien avec une diminution des mises en vente (- 36 %). Les logements individuels groupés, principalement situés dans la périphérie de Quimper, représentent près d'un tiers des ventes.

Stabilisation en 2017

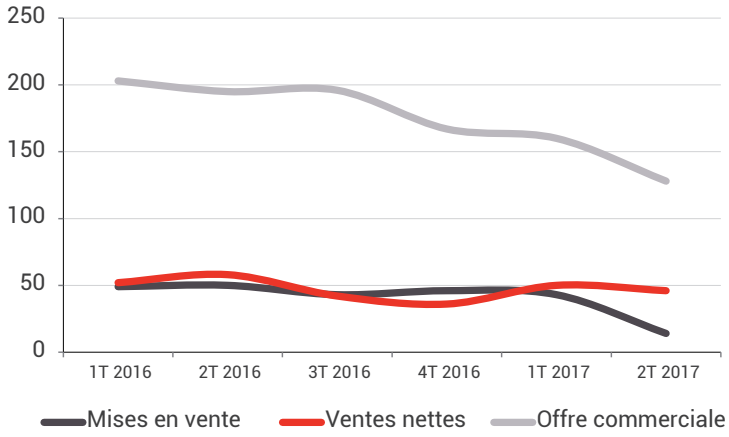
Le nombre de ventes réalisées au premier semestre 2017 est quasi-équivalent à celui de 2016 (96 logements vendus contre 110 à la même période). En revanche, l'offre commerciale continue de chuter en lien avec une baisse des mises en vente. À la fin du 2ème trimestre, le délai d'écoulement s'élevait seulement à 14 mois.

Évolution annuelle du marché de Quimper-Concarneau



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Évolution des ventes dans le secteur Quimper-Concarneau (par trimestre)



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Crédit photo : ADEUPa

Un marché porté par les propriétaires occupants

À l'inverse du Pays de Brest, l'activité est principalement portée par les ventes aux occupants : 55 % des ventes en 2016. Selon les professionnels, l'offre de logements collectifs située en centre-ville, à proximité des services, est attractive pour les seniors qui souhaitent se rapprocher du centre. L'accession aidée représente près de deux ventes aux occupants sur cinq. Il s'agit quasi-exclusivement de PSLA.

Par rapport à 2015, la part de ventes aux investisseurs est en augmentation, en lien avec un contexte propice à l'investissement (taux d'intérêts très bas, dispositifs de défiscalisation avantageux…). D'après les promoteurs immobiliers, le collectif en périphérie est privilégié par les investisseurs alors que les futurs occupants s'orientent davantage vers le centre-ville.

L'investissement diminue en 2017, en particulier au deuxième trimestre. Au cours de celui-ci, les ventes aux occupants représentent 89 % des ventes.

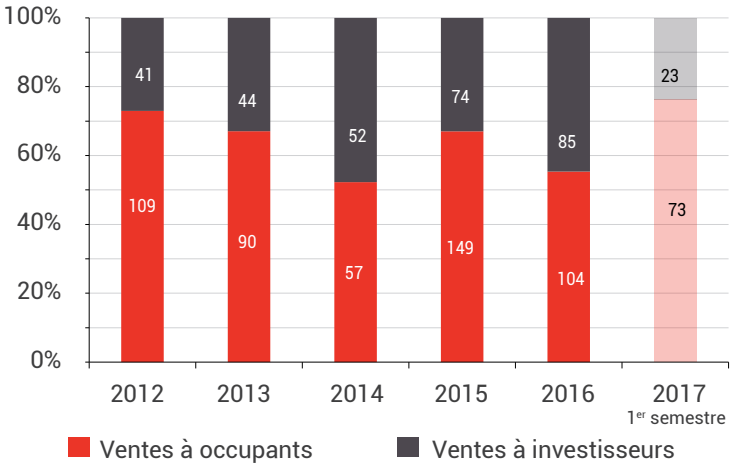
Plus de 60 % des ventes réalisées en 2016 ont concerné des logements mis en chantier ou même déjà livrés. Les futurs propriétaires occupants achètent effectivement peu sur plan.

Des prix élevés

En 2016, le prix moyen des appartements vendus est de 3 040 €/m², prix en légère diminution par rapport à l'année précédente (3 099 €/m²). Les communes littorales (Bénodet, Fouesnant…) affichent les prix au m² les plus élevés.

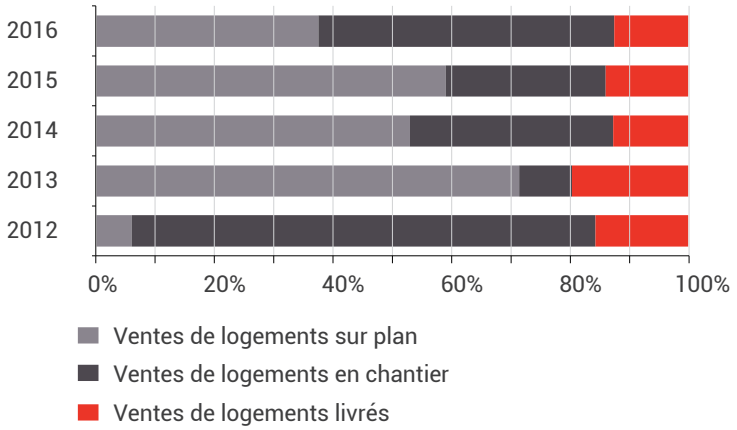
Le prix moyen des ventes d'appartements a augmenté entre le premier et le deuxième trimestre 2017 passant de 2 935 €/m² à 3 240 €/ m². Il faut toutefois noter que ce prix est calculé sur de petits volumes. S'élevant à 219 773 €, le prix moyen d'un T3 au deuxième trimestre a augmenté de 19 % par rapport au deuxième trimestre 2016.

Destination des ventes



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Ventilation des ventes par état d'avancement des projets



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

T3 libre = 185 303 € (- 5% par rapport à 2015)
T3 en accession aidée = 128 828 € en 2016

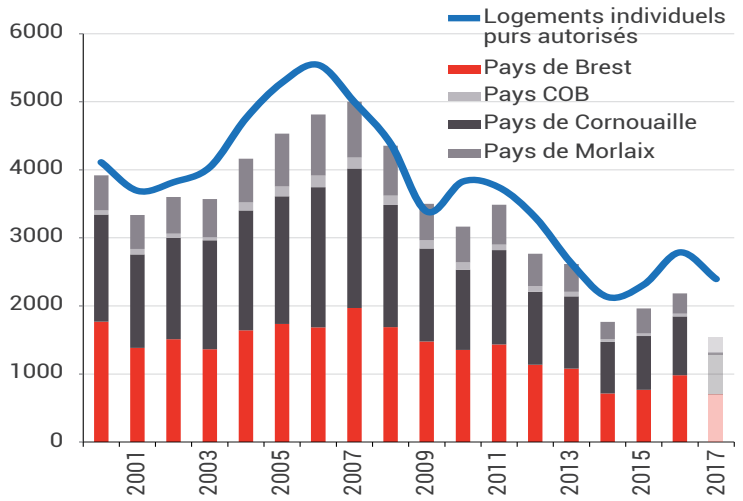
Un marché de la construction neuve porté par la maison individuelle

Confirmation de la dynamique initiée en 2015

En 2016, 2 184 maisons[6] ont été mises en chantier. Elles représentent 60 % de la production de logements en Finistère (contre 53 % en 2015). L'activité est en progression de 11 % par rapport à 2015. Quant au nombre d'autorisations, il a augmenté de 21 % entre 2015 et 2016.

Dans le Pays de Morlaix, après une hausse significative en 2015 de 46 %, la production de maison neuve diminue de 19 % en 2016 (- 71 logements). Dans les autres Pays, les mises en chantier s'inscrivent à la hausse, en particulier dans le Pays de Brest (+ 28 % soit 214 logements).

Évolution du nombre de logements individuels purs commencés



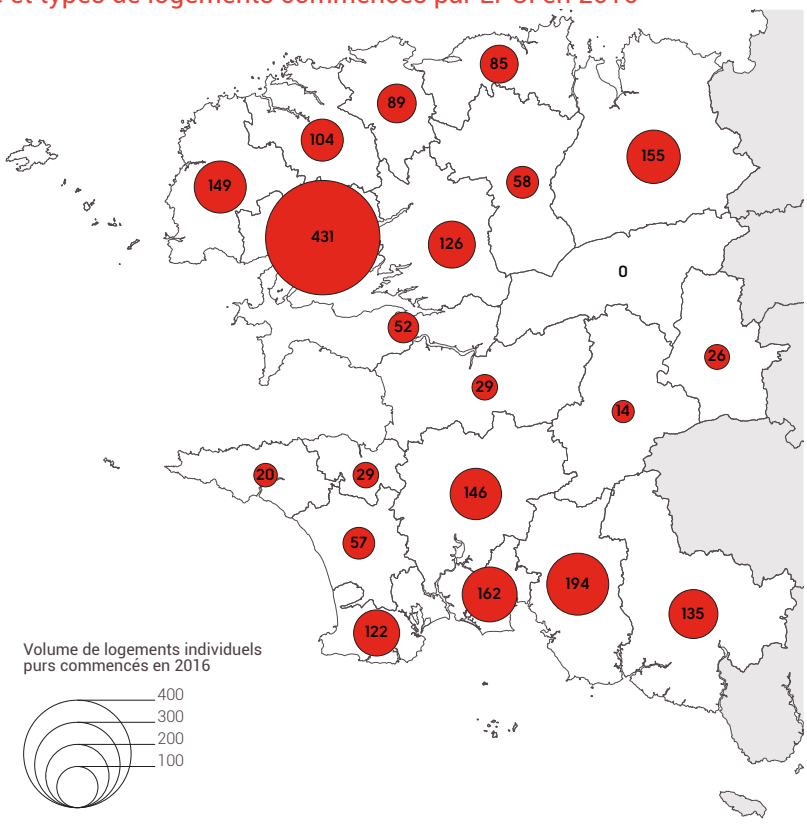
Les données 2017 sont partielles, elles représentent les deux tiers de l'année

Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa (Données en date de prise en compte)

45 % des maisons mises en chantier en 2016 se situent dans le Pays de Brest.

De janvier à août 2017, 1 534 maisons ont été mises en chantier (contre 1 315 sur la même période en 2016) et la construction de 2 395 maisons a été autorisée (contre 1 752). Ces progressions annoncent une production en augmentation pour l'année 2018.

Volume et types de logements commencés par EPCI en 2016



Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_02_lgts_indiv_epci

0 20 km

[6] " Logement individuel pur ", par opposition au " logement individuel groupé " (définition p.18)

Un marché du terrain à bâtir qui suit cette tendance

Selon les notaires, les ventes de terrains à bâtir sont en hausse en 2016 et 2017. Entre le deuxième trimestre 2016 et celui de 2017, les ventes de terrains à bâtir ont augmenté de 15,8 %.

La diminution de la surface des terrains se poursuit

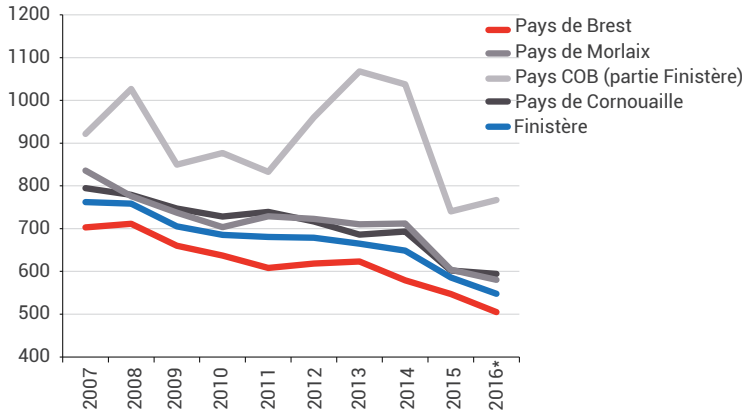
En 2016 (données partielles), la moitié des terrains à bâtir vendus pour de la maison individuelle, en lotissement ou en diffus, dans le Finistère ont une surface inférieure à 548 m², soit une baisse de 8 % par rapport à 2015. Comme les années précédentes, le Pays Centre Ouest Bretagne finistérien se détache largement de cette médiane départementale et des autres pays avec une surface médiane supérieure à 760 m².

La part des ventes de terrains à bâtir dont la surface est inférieure à 500 m² ne cesse de croître dans le Finistère. Ils représentent plus de deux ventes sur cinq. Si l'augmentation des petits terrains est positive au regard des enjeux de limitation de la consommation foncière, les professionnels s'accordent à dire qu'une diversité en termes de prix et de surface est nécessaire pour répondre à l'ensemble de la demande.

Vers une augmentation des prix des terrains à bâtir

En 2016, un terrain sur deux s'est vendu moins de 48 000 € soit un prix médian quasi-équivalent à 2015. Les prix des terrains sont stables grâce à la baisse de leur surface. Toutefois, selon les professionnels, le marché s'oriente vers une hausse des prix avec la raréfaction des terrains constructibles.

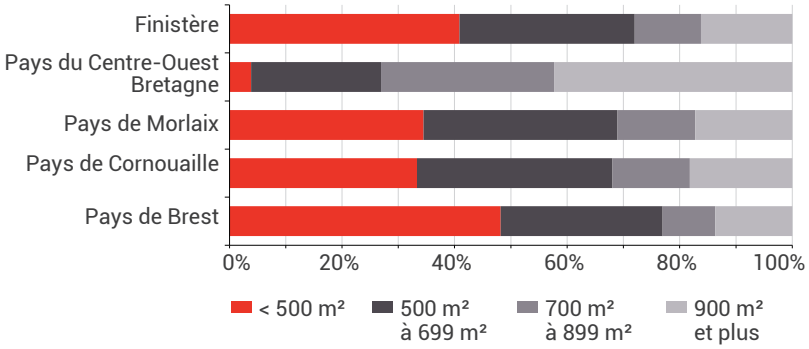
Évolution annuelle des surfaces médianes des terrains à bâtir



* Les données 2016 sont partielles.

Les surfaces médianes du Pays COB sont calculées sur de petits volumes.
Source : DVF 2007-2016* - Traitement ADEUPa

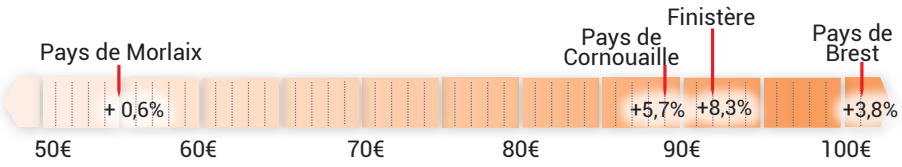
Gammes de surfaces des terrains à bâtir vendus en 2016*



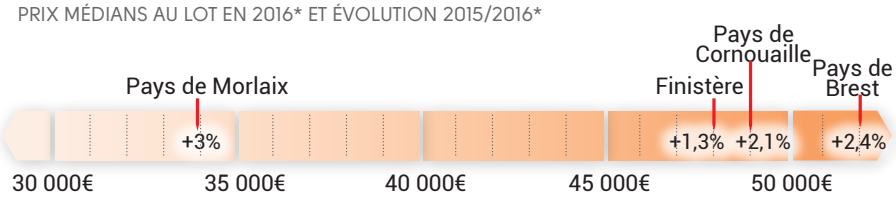
* Les données 2016 sont partielles.

Source : DVF 2007-2016* - Traitement ADEUPa

PRIX MÉDIANS AU M² EN 2016* ET ÉVOLUTION 2015/2016*



PRIX MÉDIANS AU LOT EN 2016* ET ÉVOLUTION 2015/2016*



* Les données 2016 sont partielles.

Une hausse des ventes de terrains en secteur aménagé

En 2016, plus d'un millier de lots, issus de lotissements privés et communaux, ont été vendus dans le Finistère dont environ la moitié dans le Pays de Brest. Le nombre de ventes a augmenté de près d'un quart par rapport à 2015.

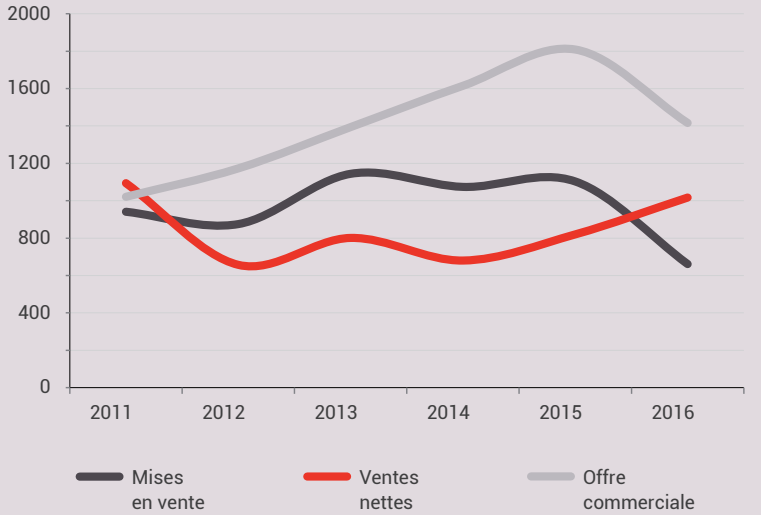
La quasi-totalité des transactions a été réalisée par de futurs occupants (seulement 3% par des investisseurs). 10 % des ventes concernent des lots situés en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Fin 2016, le délai de commercialisation est de 17 mois. Il s'est raccourci de 9 mois par rapport à 2015 en lien avec la baisse des mises en ventes (- 40 %).

En secteur aménagé, la surface moyenne d'un terrain est de 511 m². La diminution des surfaces des lots vendus s'accompagne d'une baisse des prix. En 2016, un lot se vend en moyenne 53 459 € contre 60 088 € en 2015 soit une baisse de 11 %. La moitié des lots ont été vendus entre 40 000 et 60 000 €.

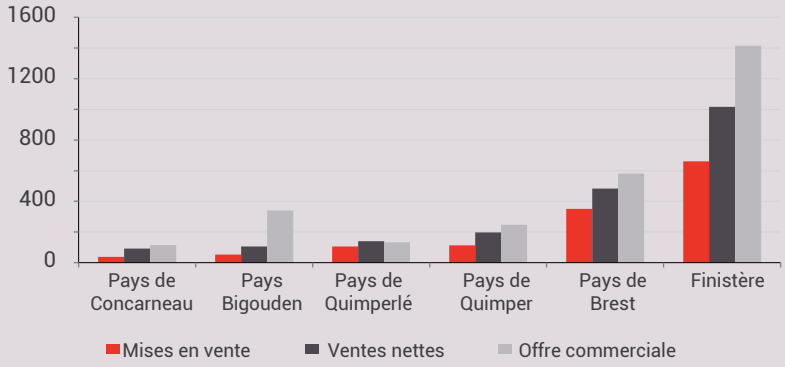
Avec la diminution des surfaces des terrains à bâtir, se pose la question de la conception des opérations de logements (gestion des vis-à-vis, optimisation de la surface, mitoyenneté, évolution des formes d'habitat…). Le recours à un professionnel disposant de compétences en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage lors de la création d'un lotissement de plus de 2 500 m² est désormais imposé par la loi , en vue d'une meilleure conception d'ensemble.

Évolution des ventes de lots en Finistère



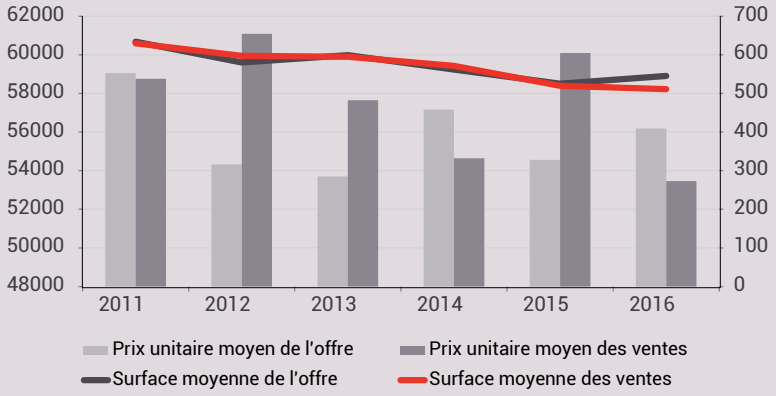
Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Localisation des ventes de lots privés et publics en 2016



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Évolution des surfaces et prix unitaires moyens des ventes et de l'offre



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Le marché des biens d'occasion

Comme en témoigne la hausse de l'assiette des droits de mutation[7], la reprise du marché d'occasion, amorcée au troisième trimestre 2015, se poursuit dans les quatre départements bretons. La progression du Finistère a toutefois été moindre que celle des autres départements en 2016 provoquant un décrochage avec le Morbihan et les Côtes d'Armor. Si au cours de l'année 2016, l'assiette des droits de mutation a plutôt stagné, en 2017, elle augmente de manière spectaculaire. Un fléchissement est néanmoins à noter pour le mois de septembre.

Forte progression du marché des maisons

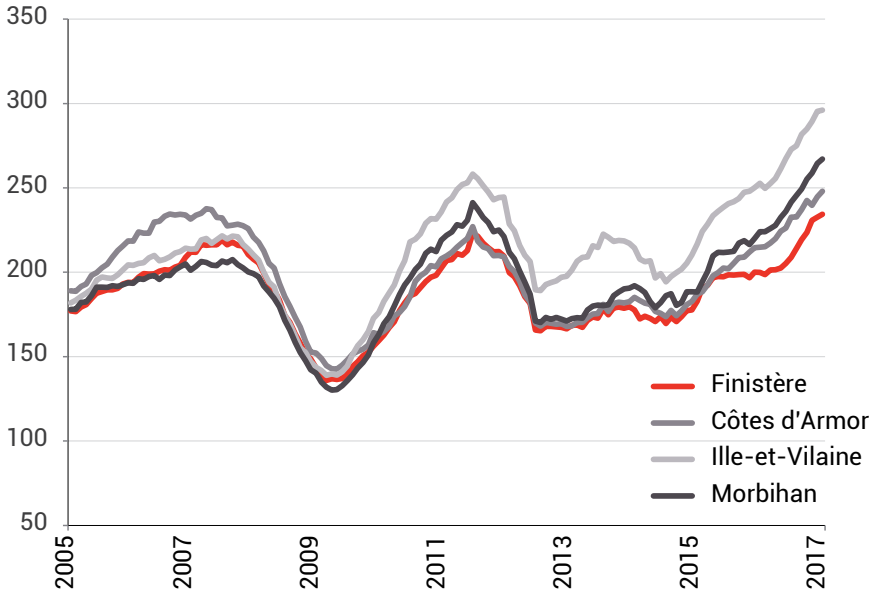
Dans le Finistère, les ventes de maisons de plus de cinq ans ont augmenté de 35,5 % entre le deuxième trimestre 2016 et celui de 2017[8] . C'est la progression la plus importante de la Région[9] . Outre les taux d'intérêts bas, les professionnels observent un climat de confiance où les vendeurs ne surévaluent pas leur bien et les vendeurs se décident rapidement. Pour les notaires, l'année 2017 sera « exceptionnelle ».

D'après la source notariale, les prix du marché des maisons d'occasion restent stables. Au deuxième trimestre 2017, la moitié des maisons d'occasion du Finistère se vendent à un prix inférieur à 140 000 €. Avec les Côtes d'Armor, dont le prix médian est de 125 000 €, le Finistère est le département breton le moins cher[10].

À l'échelle du Finistère, les prix médians des maisons d'occasion varient de 78 000 à 244 700 € selon les communes. Traditionnellement plus prisées, les communes les plus chères sont littorales. Le littoral cornouaillais affiche les prix médians les plus élevés (jusqu'à 245 000 €). Les communes les moins chères sont rurales : le prix médian des maisons d'occasion est quasiment 2 fois inférieur au prix médian départemental.

[7] L'assiette des droits de mutation correspond au montant cumulé du prix des transactions immobilières réalisées.
[8] Source : Notaires de l'Ouest, Baromètre de l'immobilier - septembre 2017
[9] Côtes d'Armor : + 17,7 % ; Ille-et-Vilaine : + 30,2 % ; Morbihan : + 15,3 %
[10] Ille-et-Vilaine : 180 000 € ; Morbihan : 170 000 €

Comparaison de l'évolution de l'assiette des droits de mutations immobiliers (régime de droit commun) par département en montant mensuel cumul sur 12 mois (euros) (base 100 : décembre 2000)



Source: CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (MEDOC)

Hausse des ventes d'appartements

Entre le deuxième trimestre 2016 et celui de 2017, les ventes d'appartements de plus de cinq ans ont augmenté de 33 % en Finistère[11]. Cette progression est supérieure à celles des autres départements bretons[12].

Le budget médian d'un acquéreur d'un appartement ancien, toutes tailles confondues, s'élève à 1 280 €/m². Il est stable par rapport au deuxième trimestre 2016 . C'est le budget le plus bas de la Région[13].

Les communes littorales sont les plus chères (Bénodet, Roscoff…). Les appartements les moins chers se situent dans les pôles urbains (Landivisiau, Morlaix, Lesneven, Brest…).

Le budget médian d'un acquéreur d'un appartement ancien, toutes tailles confondues, s'élève à 1 280 €/m². Il est stable par rapport au deuxième trimestre 2016.

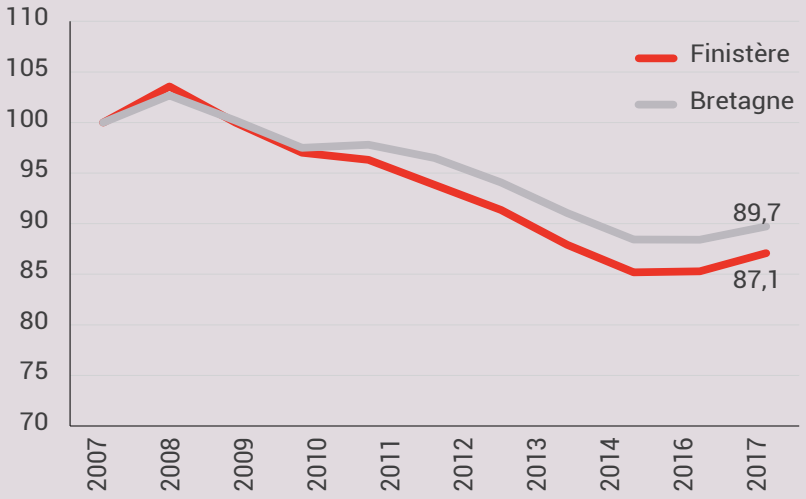
[11] Source : Notaires de l'Ouest, Baromètre de l'immobilier – septembre 2017
[12] Côtes d'Armor : + 4,0 % ; Ille-et-Vilaine : + 29,0 % ; Morbihan : + 21,0 %
[13] Côtes d'Armor : 1 520 € ; Ille-et-Vilaine : 2 310 € ; Morbihan : 2 000 €

Une reprise de l'emploi qui se confirme

À la suite de la crise immobilière, l'emploi salarié finistérien dans le bâtiment et les travaux publics a largement décliné. Depuis fin 2015, une reprise s'observe, s'inscrivant dans la tendance régionale plus favorable. Le début d'année 2017 le confirme.

En 2016, près de 9% des emplois salariés privés dépendent du secteur de la construction (hors génie civil) en Finistère, soit 15 388 emplois. Ils représentent un quart des emplois régionaux.

Évolution de l'emploi salarié privé dans le bâtiment et les travaux publics entre 2007 et 2017



Source : URSAFF

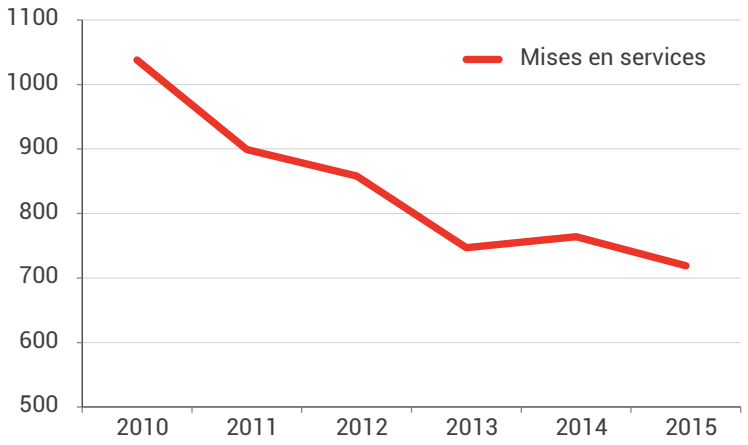
Le logement social

11 % des résidences principales

Au 1er janvier 2016, le Finistère compte 45 838 logements locatifs publics dont 44 898 logements conventionnés. Comme l'année précédente, le parc social représente 11 % des résidences principales du Finistère.

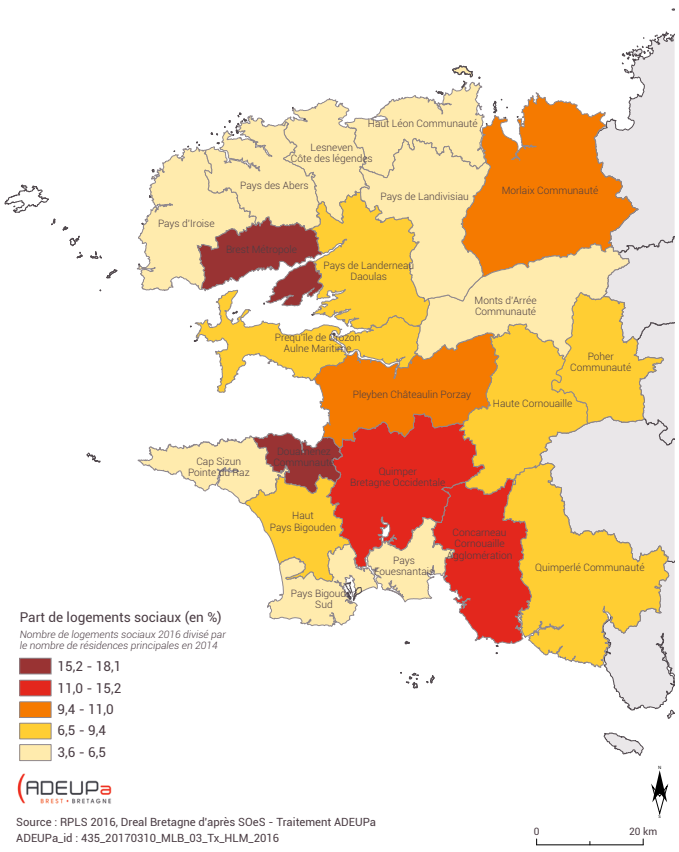
719 logements ont été mis en service en 2015 dans le département. Ils ont contribué à une augmentation du parc social de 1,2 % entre 2015 et 2016. Les livraisons finistériennes représentent 21 % de la production régionale. Le Pays de Brest concentre près des deux tiers des mises en service. Deux logements HLM sur cinq ont été mis en service dans Brest Métropole.

Évolution des logements locatifs HLM mis en service dans le Finistère



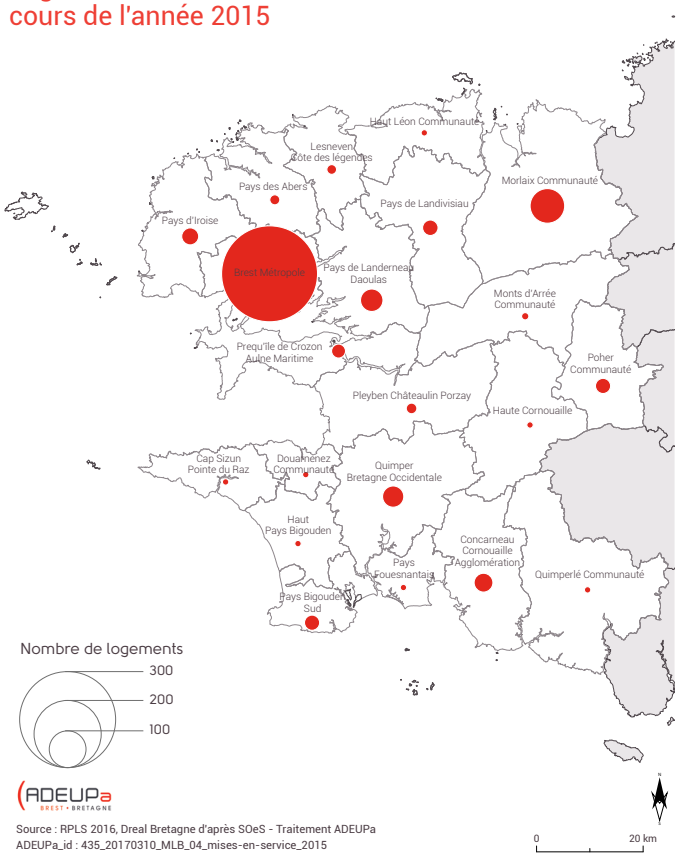
Source : RPLS 2010-2016, DREAL Bretagne – Traitement ADEUPa

Part des logements locatifs HLM en 2016



Source : RPLS 2016, Dreal Bretagne d'après SOeS - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_03_Tx_HLM_2016

Logements locatifs HLM mis en service au cours de l'année 2015



Source : RPLS 2016, Dreal Bretagne d'après SOeS - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_04_mises-en-service_2015

Un taux de vacance faible

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social finistérien compte 941 logements vacants soit 2,1 % de l'ensemble du parc. Bien que le taux de vacance soit en augmentation par rapport à 2015 (+ 0,3 point), il reste inférieur à la moyenne régionale (2,6 %). De plus, le Finistère détient le taux de vacance le plus faible de Bretagne.

Certaines intercommunalités présentent un taux de vacance supérieur à la moyenne, tels que Douarnenez Communauté (4,1 %), Poher Communauté (3,0 %), la communauté de communes de Pleyben – Châteaulin – Porzay (2,5 %) et la communauté de communes du Pays de Landivisiau (2,2 %).

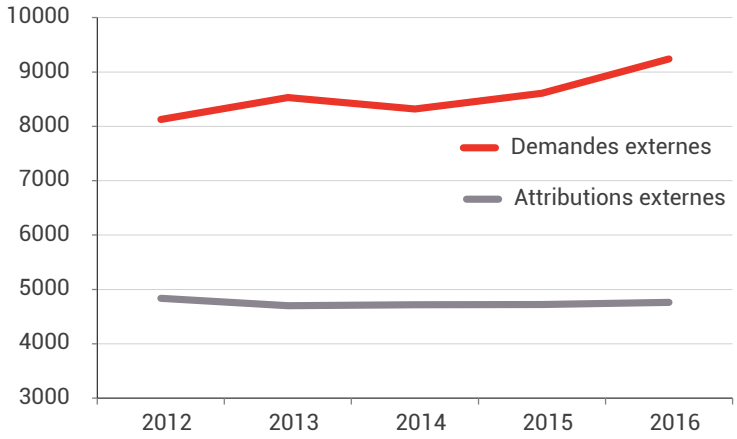
Brest Métropole, qui dispose d'un parc de logements conséquent (environ 18 000 logements), affiche un taux de vacance de 3,1 %. Toutefois, plus de la moitié des logements vacants le sont depuis moins de 3 mois.

Une augmentation des demandes

En 2016, 9 241 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement social (demandes externes). Les demandes d'entrée dans le parc locatif social sont en hausse par rapport à 2015. Près de 700 demandes supplémentaires sont comptabilisées soit une augmentation de 7%. Dans le même temps, 4 763 attributions ont été réalisées.

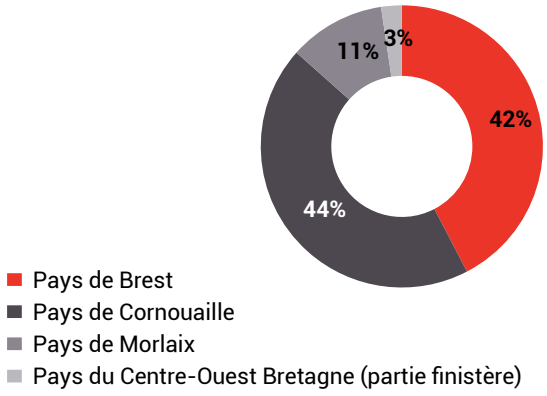
Début 2017, plus de 8 500 ménages sont en attente d'un logement social. En y ajoutant les ménages déjà locataires du parc social et souhaitant changer de logement, le volume total est d'environ 12 880 demandeurs, soit 977 de plus que l'année précédente (+ 8%).

Évolution de la demande et des attributions externes sur la période 2012 - 2016



Source : CREHA 2016, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1er janvier 2017



Source : CREHA 2016, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

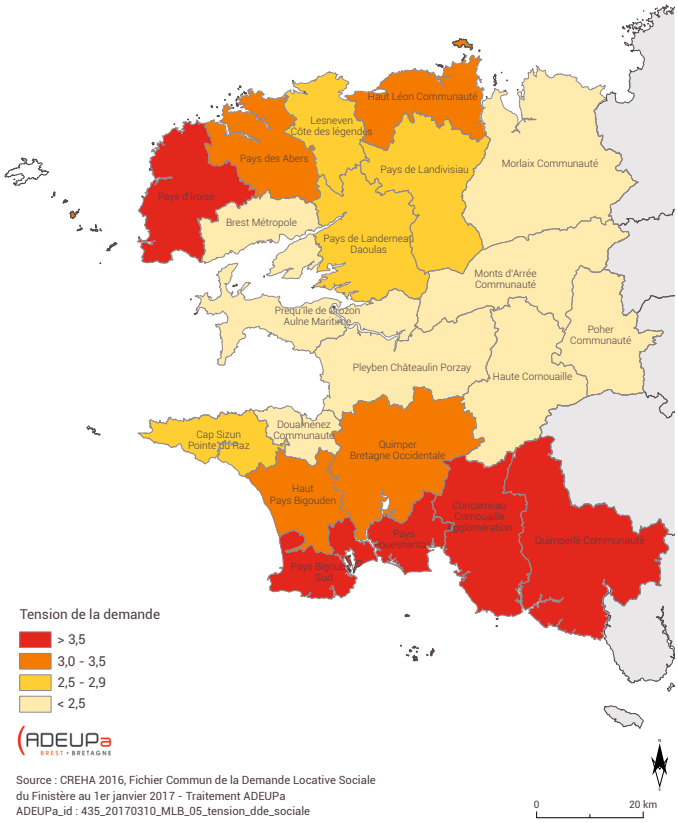
Une bonne adéquation entre l'offre et la demande d'un point de vue quantitatif

Le rapport demande/attribution[14] montre une fluidité dans la réponse à la demande dans le Finistère : 2,8 demandes pour une attribution en 2016. Ce rapport est donc inférieur à la notion de « début de tension » dans le parc locatif social, estimée par les organismes HLM à plus de trois demandes pour un logement attribué. Des disparités apparaissent toutefois au sein du territoire, en particulier dans certains territoires périurbains et littoraux.

À l'échelle départementale, près des trois quarts des ménages souhaitant entrer dans le parc social obtiennent un logement dans les 6 mois suivants leur demande. La rapidité des délais d'attribution confirme la fluidité du marché locatif social du Finistère.

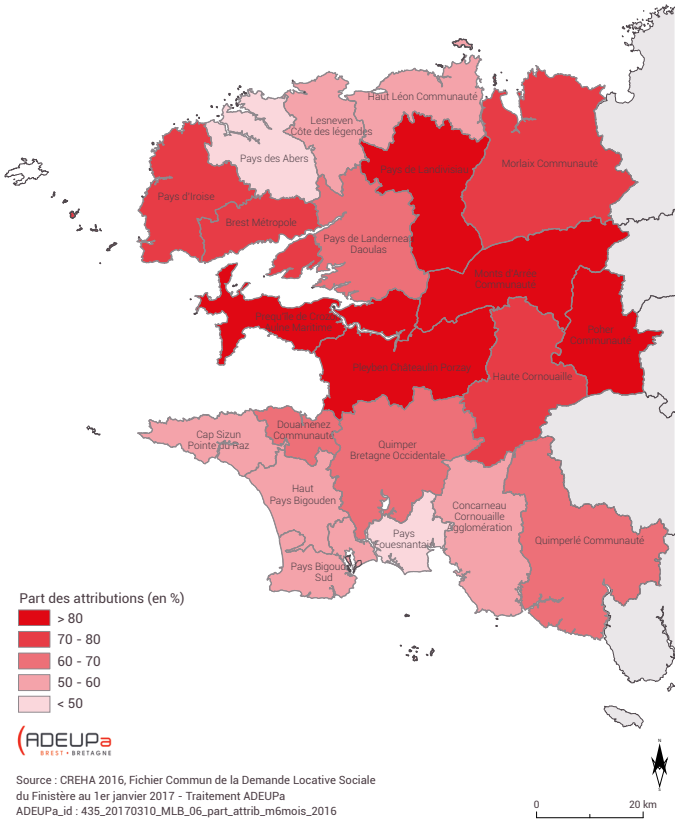
[14] Ce rapport est calculé suivant la formule : (stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année. Ce calcul permet de tenir compte des demandes non satisfaites au cours de l'année, et donc reconduites l'année suivante

Tension de la demande en 2016



Source : CREHA 2016, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère au 1er janvier 2017 - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_05_tension_dde_sociale

Part des attributions concernant des demandes de moins de 6 mois

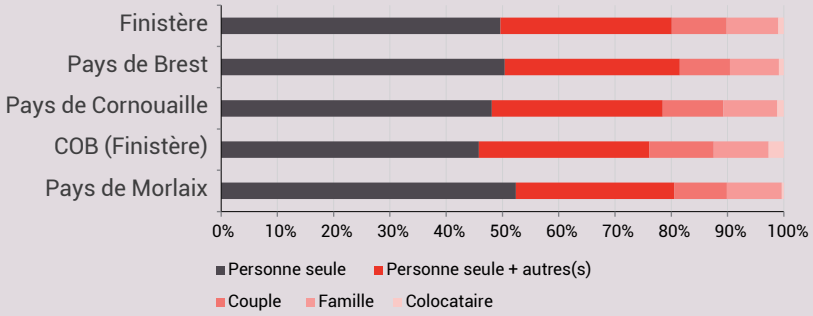


Source : CREHA 2016, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère au 1er janvier 2017 - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20170310_MLB_06_part_attrib_m6mois_2016

Caractéristique des demandeurs externes (flux 2016)

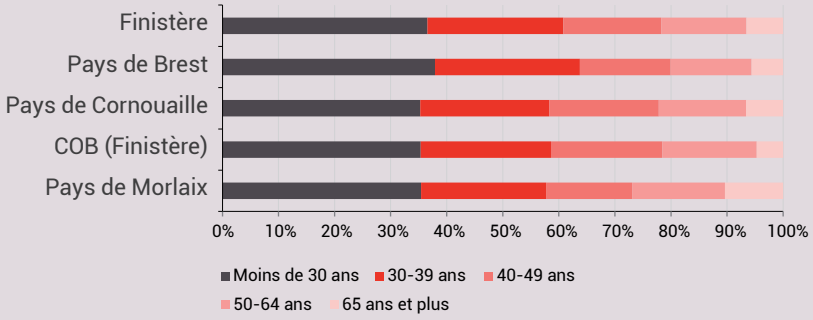
Un ménage demandeur sur deux est une personne seule. Leur part a légèrement augmenté depuis 2015 (+ 2 points).

Composition familiale des demandeurs



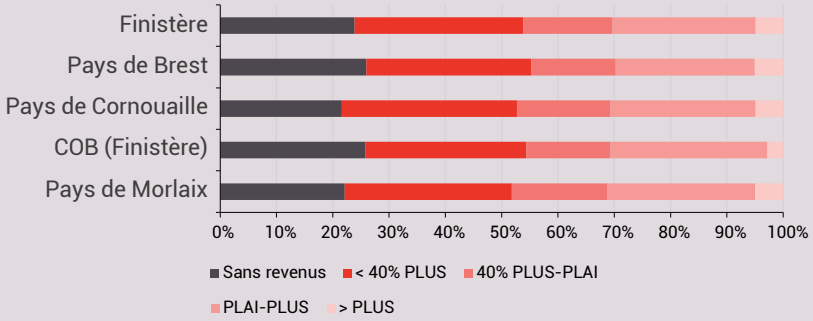
La part des moins de 30 ans n'a pas évolué depuis 2015. Ils représentent 37 % des demandeurs. Les demandes des plus de 50 ans ont augmenté de 2 points.

Âge des demandeurs



70 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (en deça du PLAI).

Revenus des demandeurs



Sources

Pour la construction neuve :

Le fichier détaillé SITADEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commences et autorises, en date de prise en compte), traité par l'ADEUPa.

Pour le marché foncier et les ventes de maisons et d'appartements :

Le fichier « Demande de valeurs Foncières » (DVF) depuis 2007, fourni par la Direction Générale des Finances Publiques traité par l'ADEUPa.

Pour le logement social :

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par le CREHA, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Pour les données par pays, le pays du Centre-Ouest Bretagne n'est considéré que dans sa partie finistérienne. L'addition des données des quatre pays correspond donc à l'ensemble du Finistère.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Collectif : permis de construire de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins.

Glossaire

COB : Centre Ouest Bretagne

EPCI : Établissement Public de coopération Intercommunale

RPLS : Enquête sur le Parc Locatif Social

PLA I : Prêt Locatif Aide Intégration

PLUS : Prêt Locatif a Usage Social

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

TTC : Toutes Taxes Comprises

Crédit photo : ADEUPa

LES OBSERVATOIRES | **HABITAT**

Direction de la publication
Benjamin Grebot

Réalisation
Anne Férec
Mélanie Le Berre

Maquette et mise en page
Dominique Gaultier

Contact
anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal
4e trimestre 2017

ISSN
en cours

Réf
17-135

AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr