

HABITAT | FINISTÈRE

MOBILISER LE PARC EXISTANT

POUR SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS

Novembre 2017

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Au sein du bâtiment résidentiel
(par opposition au bâti tertiaire)

les 2/3

de la consommation sont
dus au chauffage



12 000

ventes de logements
d'occasion en 2016



Dans les
ménages
2,11
personnes en 2014
et **1,96**
en 2040



39% 2013
43% 2040
Plus de ménages
d'une personne
en 2040 qu'en 2013

3 500
constructions neuves
en 2016



140 000 €
c'est le prix médian
des maisons



1 280 €/m²
c'est le prix médian
des appartements



7,9 % de logements vacants en 2014 et
4,3 % sont vacants depuis plus de 2 ans

5 000

maisons seront mises
en vente en 2025-2030
chaque année du fait
du renouvellement des
générations



En 2016, avec près de 12 000 ventes et un taux d'activité de 2,4%¹, l'occasion constitue toujours le poids lourd du marché immobilier du Finistère. La construction neuve, 3 530 logements commencés, soit moins de 1% du parc de logement, ne représente que le tiers des transactions observées. Le parc existant a déjà les faveurs des acquéreurs et de nombreux paramètres viennent plaider en faveur d'une mobilisation encore accrue de ce parc. Cette mobilisation n'intervient pas au détriment de la construction neuve, mais en complément afin de couvrir au mieux les besoins en logements de la population actuelle et à venir.

1. Le taux d'activité représente la part du parc de logement qui a fait l'objet d'une mutation au cours de l'année

Pourquoi mobiliser davantage le parc existant ?

Des enjeux environnementaux et économiques

Plusieurs impératifs plaident en faveur de la mobilisation du parc existant afin de réussir la transition énergétique que les accords internationaux appellent de leurs vœux.

POUR L'ENVIRONNEMENT

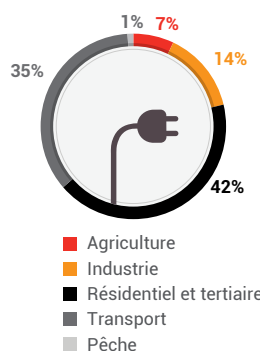
- Parce que le bilan carbone de la construction neuve est à nuancer

Au premier abord, le « bilan carbone » de la construction neuve apparaît moins élevé que celui de la réhabilitation d'un bâtiment qui, même très bien rénové, consomme davantage qu'un bâtiment neuf répondant aux normes les plus récentes. Toutefois « l'énergie grise », c'est à dire la quantité d'énergie nécessaire lors du cycle de vie des matériaux, nuance ce bilan. L'un des groupes de travail du Plan Bâtiment Durable montre que la réutilisation du gros œuvre permet d'économiser des émissions de CO². Pendant plusieurs dizaines d'années, le bâtiment rénové présente un meilleur bilan carbone qu'un bâtiment neuf.

- Parce que la construction neuve peut générer des déplacements

La construction neuve en extension urbaine constitue une source non négligeable d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) en ce qu'elle engendre des déplacements plus importants. En Bretagne, les transports représentent 35 % de la consommation énergétique, dont la moitié est liée au seul motif des mobilités quotidiennes.

Répartition des consommations d'énergie finale



- Parce qu'intervenir sur le parc existant limite la production d'émission de GES

D'après les estimations, le bâtiment représente 45 % des consommations d'énergie finale bretonne dont près de 70 % en secteur résidentiel. Dès lors, une intervention sur le parc existant, notamment celui qui a été construit avant l'édiction des réglementations thermiques, permet de limiter son impact sur l'environnement. Cela constitue d'ailleurs un enjeu des politiques publiques.

- Pour consommer moins d'espaces naturel, agricole et forestier

Des lois récentes visent à lutter contre l'artificialisation des sols pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. La réduction inévitable des surfaces dédiées à la construction neuve en extension urbaine qui doit s'ensuivre entraînera la nécessité de mobiliser le parc déjà existant.

À NOTER

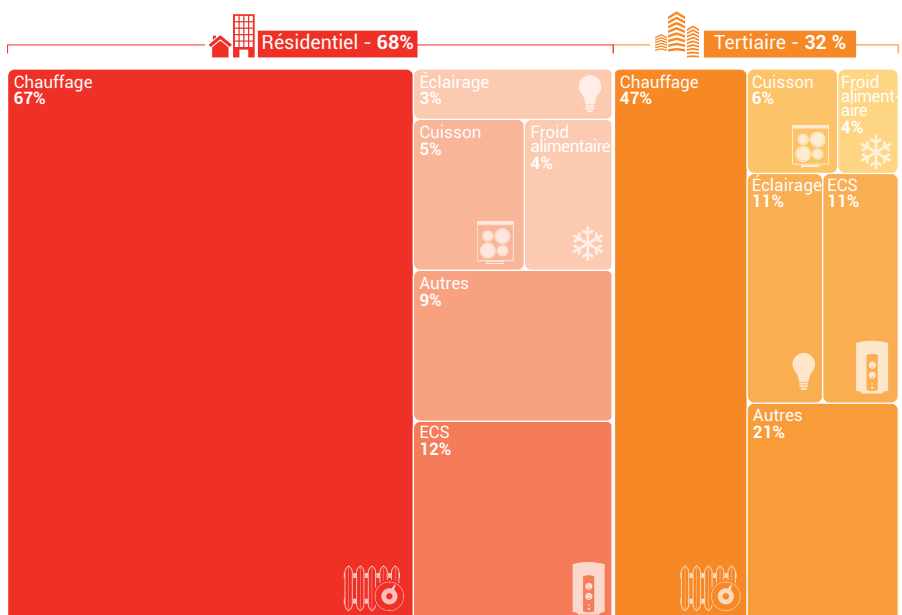
Dans le cadre de la focale, on entend par « parc existant » l'ensemble des logements d'occasion. Une maison bâtie en 2014 en fait partie. A titre illustratif, citons :

- Une maison construite dans les années 60 en première couronne de centre bourg,
- Une maison en pierre de caractère dans un bourg,
- Un appartement en centre ville



Crédit photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Usages énergétiques (estimation 2010)



POUR L'ÉCONOMIE

- Parce que la mobilisation du parc existant en centre-bourg et centre-ville permet de lutter contre leur dévitalisation

La perte d'attractivité de certaines petites communes du territoire a des répercussions sur la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement économique local². Le Conseil Départemental s'est saisi de cette question dès 2014 et a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Revitalisation de l'habitat en centre-bourg »³.

D'autres acteurs sont mobilisés sur ce thème tels que Foncier de Bretagne qui a lancé une expérimentation dès 2014 ou encore la Région Bretagne qui, conjointement avec l'Etat et la caisse des dépôts, propose un appel à candidature pour une attractivité renouvelée à l'automne 2017.

Paradoxalement, tant que l'on continuera à produire du logement en extension urbaine quelle que soit la trajectoire démographique de la commune (perte ou faible gain de population), il ne sera pas possible d'inverser la dynamique à l'œuvre.

2. <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html>
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/retrouvez-les-19-premieres-fiches-territoriales-r315.html>
 3. <https://www.finistere.fr/A-votre-service/Habitat-Logement/Habitat-Logement-Services-aux-professionnels-et-collectivites/Revitalisation-de-l-habitat-en-centre-bourg>

Parole d'acteur

« Il faudrait travailler à la valorisation des biens dans les centres bourgs notamment les jardins en cœur d'îlots pour favoriser l'attractivité du parc existant. »

« Une action qui porterait sur le logement seul n'amène pas la vie dans un quartier. Il y a nécessité à avoir une action globale et cohérente. »

- Parce que les travaux sont une source d'emplois créés ou maintenus

Le secteur d'activité du bâtiment constitue une source d'emplois non délocalisables qui est l'une des composantes économiques importantes du territoire. Environ 9 % des emplois salariés privés du département dépendent du secteur de la construction (hors génie civil), soit près de 15 400 emplois en 2016. Le ratio d'emplois pour 1 million d'euros de chiffre d'affaire s'élève à 14,2 pour des travaux d'efficacité énergétique quand il est de 11,6 pour les travaux de construction immobilière. Dès lors le tissu économique

local gagne à favoriser le bâtiment dans toutes ses composantes, le marché de la réhabilitation étant théoriquement plus rentable en termes d'emploi que celui de la construction neuve.

- Pour prévenir le risque d'une crise du marché immobilier local

Dans le contexte de vieillissement de la population, sans anticipation du phénomène qu'il conviendrait d'appeler le « boom de la néo-bretonne », le risque est grand de déséquilibrer le marché. En effet, la mise en vente des logements des baby-boomers va entraîner la mise sur le marché d'un nombre massif de maisons bâties entre 1970 et 1990. Cette offre abondante fera inévitablement baisser leur valeur vénale.

Parole d'acteur

« Les travaux dans l'ancien ont des retombées économiques importantes. »

Une offre existante théoriquement en mesure de répondre aux besoins et attentes futurs

UN PARC EXISTANT EN MESURE DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE FAMILLES MOINS NOMBREUSES À L'AVENIR

- Des évolutions démographiques qui impactent les besoins en logements ?

Selon les récentes projections de population réalisées par l'Insee, à l'horizon 2040, le Finistère compterait 977 000 habitants (soit 71 145 habitants de plus qu'en 2014). L'enjeu est de savoir, à combien de ménages⁴ correspondra cette population et comment seront composés ces ménages.

De manière générale, depuis 60 ans la tendance est à la baisse de la taille des ménages et tous les travaux s'accordent sur le fait que la poursuite de cette baisse est quasiment inéluctable. Dans le département, les ménages comptent une

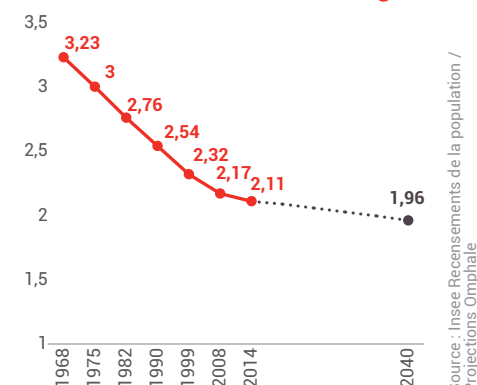
personne de moins qu'il y a 50 ans. Cette tendance va se poursuivre en raison des changements de comportements familiaux et de l'augmentation de la part des personnes seules. Entre les deux derniers recensements (2008-2014), le nombre de ménages d'une personne a augmenté, parallèlement le nombre de couples aussi, par contre le nombre de familles avec enfants a diminué.

À partir des différents travaux de projection de l'Insee, les hypothèses conduisent à estimer que la taille des ménages dans le Finistère serait de 1,96 personne en 2040. Le nombre de ménages passerait alors de 417 380 en 2014 à 498 469 en 2040, soit une augmentation de 20 %.

Par ailleurs, dans la mesure où ces dernières années, le phénomène d'augmentation des ménages composés d'une seule personne a été plus important dans le département qu'à l'échelle nationale, il va vraisemblablement se poursuivre à un rythme moins soutenu

que ne le projette l'Insee pour la France. Compte-tenu du vieillissement de la population, la part des couples sans enfant va rester sensiblement la même. Ces deux tendances vont conduire mécaniquement à une baisse de la part des familles avec enfants.

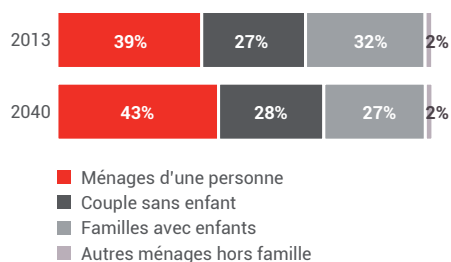
Évolution de la taille des ménages



4. L'Insee ne fournira ces éléments que fin 2017.

Ainsi, les ménages d'une personne représenteront, en 2040, au moins 43 % des ménages contre 39 % actuellement. La part des couples sans enfant serait stable et, par soustraction, les familles avec enfants ne représenteraient plus que 27 % des ménages.

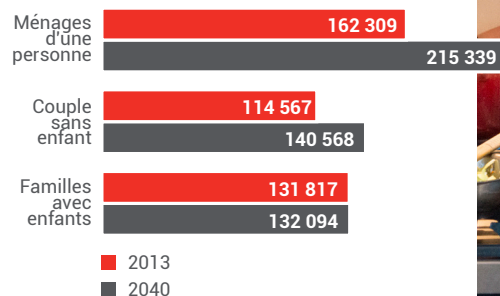
Évolution de la répartition des ménages selon leur type



Source : 2013 - Insee Recensements de la population / 2040 - Estimations ADEUPa

Traduites en volume, ces évolutions montrent que les familles avec enfants, seront aussi nombreuses qu'aujourd'hui. Les logements qui leur sont destinés (plutôt de type grande maison individuelle avec 5,1 pièces en moyenne) sont donc quantitativement suffisants. Inversement, les ménages d'une personne et les couples sans enfant seront beaucoup plus nombreux. C'est donc plutôt des logements adaptés à ces petits ménages qui seront à concevoir.

Évolution des ménages en nombre selon leur type



Source : 2014 - Insee Recensements de la population / 2040 - Estimations ADEUPa



Crédit photo : JMATHIEU Le Gall - Brest métropole

- Quantitativement, un parc existant en capacité de couvrir les besoins en résidences principales

Au regard de l'estimation de la taille des ménages en 2040 (1,96 personnes par ménage) le besoin serait de 498 469 résidences principales. Quantitativement, ce besoin pourrait être couvert par les 524 233 logements déjà existants dans le Finistère.

Néanmoins pour fonctionner, le parc de logement ne peut être réduit aux résidences principales. Pour être complet, le parc sera logiquement constitué de résidences secondaires et de logements vacants. Pour ces derniers, un taux minimum compris entre 5 et 7 % est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels. Cette composition du parc, ainsi que le fait qu'une partie des logements fait l'objet de transformations (fusion, démolitions...) justifie que des logements continuent d'être construits tels que le prévoient les SCoT (5 500 logements prévus par an au moment de l'élaboration du PDH⁶ en 2014).

En faisant l'hypothèse d'une répartition entre résidences principales et résidences secondaires équivalente à celle de 2014

et d'un taux de logements vacants de 8 %, le département aurait besoin de 623 087 logements. Il faudrait que soient construits plus de 94 000 logements soit près de 3 500 logements par an hors démolition et renouvellement du parc (actuellement 3 605 logements sont construits en moyenne par an).

Reste donc à savoir, en s'appuyant sur le parc existant, au regard des enjeux environnementaux et économiques précédemment évoqués, quels types de logements construire et où les produire.

Cette question se pose d'autant plus que les relations familiales au sein des ménages se sont diversifiées ainsi que les modes de cohabitation traditionnels. Les situations où l'appartenance à un ménage est difficile à établir ont augmenté (enfants partageant leur temps entre le logement de leurs deux parents après une séparation, couples en cohabitation alternée, intermittente...) Dans quels types de logements, selon quels modes de cohabitations, les différents types de ménages vont-ils habiter ?

Les logements qui sont destinés aux familles sont quantitativement suffisants. Inversement, les ménages d'une personne et les couples sans enfant seront beaucoup plus nombreux. C'est donc plutôt des logements adaptés à ces petits ménages qui seront à concevoir.

5. Ce que l'on désigne couramment sous le vocable de « renouvellement du parc ».

6. Plan Départemental de l'Habitat

7. Cf. Prévention de la perte d'autonomie, diagnostic des besoins, octobre 2016, ADEUPa, p15.

Un parc existant théoriquement en mesure de répondre aux besoins de demain ?

903 921
habitants dans le Finistère977 000
habitants dans le Finistère2,12
habitants par ménage1,96
habitants par ménage

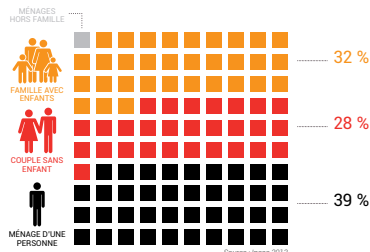
→ Données exploitées pour la production des hypothèses.
(Sources OMPHALE Insee 2017)

	Situation aujourd'hui		Vivent en		Évolueront selon les tendances suivantes	Projection en 2040
			maison	appartement		
MÉNAGE D'UNE PERSONNE	159 689	39 % des ménages	87 829 (55%)	71 860 (45%)	↗	43 % des ménages 215 339
COUPLE SANS ENFANT	114 454	28 % des ménages	97 286 (85%)	17 168 (15%)	↗	28 % des ménages 140 568
FAMILLE AVEC ENFANTS	131 879	32 % des ménages	116 054 (88%)	15 825 (12%)	↘	27 % des ménages 132 094
RÉSIDENTIE PRINCIPALE	414 689	79 % du parc de logements	303 299 (73%)	108 984 (26%)	↔	79 % du parc de logements 498 469
RÉSIDENTIE SECONDAIRE	68 358	13 % du parc	54 943 (81%)	9 019 (13%)	↔	13 % du parc 81 001
LOGEMENT VACANT	41 217	8 % du parc	24 828 (60%)	16 113 (39%)	↘	7 % du parc 43 616
LOGEMENTS	524 264		384 924 (73%)	135 420 (26%)		623 087

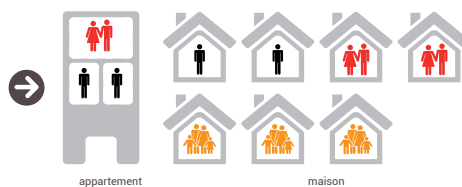
→ Aujourd'hui on compte dans le département 159 689 ménages d'une personne (soit 39 % des ménages). Parmi eux 87 829 (55%) vivent en maison, 71 860 (45 %) vivent en appartements. Les ménages d'une personne vont augmenter dans les années à venir. En 2040, nous projetons que les ménages d'une personne représentent 43 % des ménages soit 215 339 ménages.

→ **CONCLUSION**
Une hausse du nombre de ménages de 20 %

Situation aujourd'hui



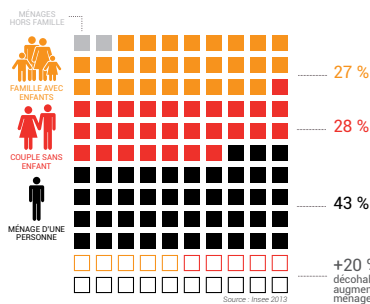
OÙ VIVENT-ILS ?



OÙ VIVRONT-ILS ?



Situation en 2040



Selon nos hypothèses, en 2040, les ménages vont se répartir dans l'habitat de la même façon qu'aujourd'hui :

- 4 ménages sur 10 seront composés d'une seule personne. La moitié d'entre eux habitera une maison, l'autre moitié en collectif.
- 3 ménages sur 10 seront composés d'un couple sans enfant, les 2/3 vivront dans des maisons.
- 3 ménages sur 10 seront des familles avec enfants et vivront en très grande majorité dans des maisons.

→ Le parc existant pourra répondre à une partie des besoins de ces ménages et en particulier à ceux des familles avec enfants.

→ **UNE QUESTION RESTE EN SUSPENS**
Quelle production en volume et en typologie pour les 20 % de ménages supplémentaires en 2040 dont près de la moitié seront des personnes seules ?

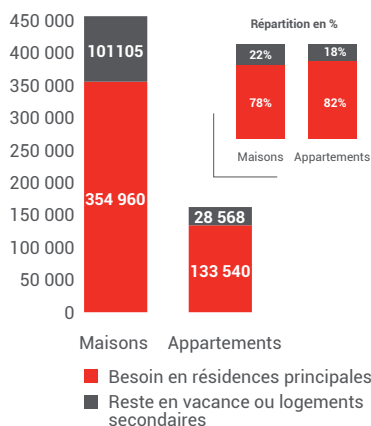
• **Théoriquement, une offre en maisons individuelles existantes suffisante**

Selon l'idée précédente consistant à prendre appui sur le parc existant actuel pour répondre aux besoins de demain (et niant donc, dans un premier temps, toute la production programmée pour les années à venir dans la mesure où quantitativement le parc existant suffit à répondre aux besoins des ménages), en 2040, on disposerait au moins de 383 924 maisons et 135 426 appartements⁸. Si la structure des ménages évolue telle qu'estimée et si selon leur type, la part des ménages qui désirent vivre en maison et en appartement reste stable, alors les maisons individuelles du parc existant couvrent le besoin potentiel. En revanche, les besoins en appartements sont tout juste couverts.

Ces éléments interrogent sur le type de productions et les interventions à programmer dans le parc. Si l'on continue de produire des logements selon la répartition actuelle : 74 % de maisons et 26 % d'appartements, au regard de l'évolution des types de ménages, en 2040 plus d'une maison sur 5 (22 %) serait une résidence secondaire ou un logement vacant. Au regard des enjeux environnementaux face auxquels on se trouve, est-ce souhaitable ?

Tous ces éléments demeurent des hypothèses ayant pour but d'interroger sur la typologie du parc de logements à produire (individuel ou collectif, taille des logements, etc.), au regard de la possible mobilisation du parc existant, de son attractivité et de la facilitation des trajectoires résidentielles tout au long de la vie. Ces éléments seront à croiser avec des études complémentaires plus qualitatives sur les nouveaux modes d'habiter (colocations intergénérationnelles, colocation des étudiants mais aussi des actifs, habitat avec services partagés, familles recomposées, habitat adapté au vieillissement ...).

Répartition du parc de logements entre résidences principales et logements vacants ou secondaires par typologie



8. En moyenne, les maisons comptent 5,1 pièces et les appartements 2,9 pièces.

UN PARC EXISTANT EN MESURE DE RÉPONDRE AUX PRÉFÉRENCES DES FRANÇAIS EN MATIÈRE D'HABITAT

D'après une étude sociologique, « la préférence française va non seulement vers l'habitat individuel, mais plus précisément encore vers la maison isolée, entourée de son jardin ». De plus, les personnes interrogées dans le cadre de l'étude indiquaient que si elles devaient changer de domicile « ce serait plutôt, d'abord pour avoir un jardin ». Cette aspiration à pouvoir disposer d'un jardin est plus importante que celle de « disposer d'une pièce en plus et bien plus importante que les préoccupations sécuritaires ».

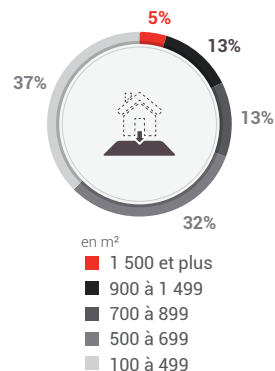
Une enquête du CREDOC arrivait aux mêmes conclusions en 2004, en ajoutant le fait que l'intérieur de la maison, sa superficie, son aspect et l'organisation des pièces n'apparaissent pas comme des éléments importants du logement idéal. Le CREDOC soulève par ailleurs l'attrait des villes moyennes et petites et du centre-ville pour les retraités.

Ces éléments vont dans le sens d'une plus forte mobilisation de parc existant à l'avenir, dans un contexte où la taille des parcelles pour de la construction neuve sera inévitablement amenée à réduire, et où la densité des opérations va s'accroître pour tenir compte des enjeux majeurs de la préservation de l'environnement.

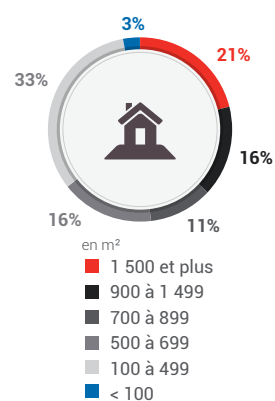
Les derniers chiffres confirment la tendance à la réduction de la taille des terrains à bâtir vendus dans l'ensemble du Finistère. La part des terrains de 100 m² à 500 m² était de 12 % en 2007, 37 % en 2016.

Dans le cas des terrains des maisons d'occasion la proportion de ces terrains de 100 à 500 m² demeure stable avec environ le tiers des transactions. Sur les transactions 2016, on observe bien une taille de terrain plus vaste dans l'occasion que dans le neuf. La différence la plus notable concerne les très grands terrains (plus de 1 500 m²) qui représentent 1 vente sur 5 dans l'occasion contre seulement 1/20 dans les terrains à bâtir.

Répartition de la taille des terrains à bâtir vendus en 2016



Répartition de la taille des terrains des maisons d'occasion vendues en 2016



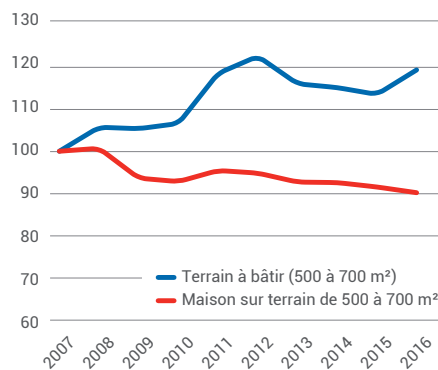
Les derniers chiffres confirment la tendance à la réduction de la taille des terrains à bâtir vendus dans l'ensemble du Finistère. La part des terrains de 100 m² à 500 m² était de 12 % en 2007, 37 % en 2016.

UN PARC EXISTANT EN MESURE DE CORRESPONDRE AU BUDGET DES MÉNAGES

• Pour les maisons...

L'un des avantages principaux de l'accession dans le parc existant réside dans son prix. Les chiffres montrent clairement que le prix des terrains à bâtir a suivi une tendance à la hausse continue depuis 2007, alors que celui des maisons d'occasion s'est stabilisé, voire a légèrement baissé. Cette observation est vraie pour les terrains entre 500 et 700 m² comme le montre le graphique ci-dessous, mais elle se confirme quelle que soit la taille des terrains.

Évolution comparée des prix des terrains et des maisons anciennes depuis 2007 en base 100



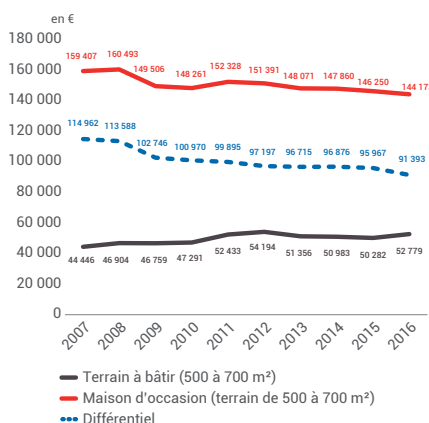
En conséquence, le différentiel de prix entre un terrain à bâtir et une maison d'occasion n'a cessé de s'amenuiser. En 2007, les acquéreurs dépensaient en moyenne 115 000 € de plus pour acquérir une maison d'occasion plutôt qu'un terrain à bâtir. La différence n'est plus que de 91 000 € en 2016. Si l'on ajoute au prix du terrain celui d'une construction moyenne à 130 000 € (ce qui correspond à une maison de 100 m² pour un coût TTC de construction à 1 300 €/m²), en 2007 le projet en neuf était plus cher de 15 000 € qu'en occasion. Ce montant a plus que doublé en moins de 10 ans pour atteindre 38 000 € en 2016.

Dès lors, le marché de l'occasion déjà avantageux en 2007, l'est d'autant plus en 2016.

Ces chiffres sont calculés sur des moyennes. Ils ne tiennent pas compte dans le cas du neuf des frais de branchements et d'aménagement intérieur or, la focale de l'an dernier a bien montré que ces coûts étaient élevés. Dans le cas de l'ancien, les prix s'entendent sans travaux, ce qui minore également le projet. À titre informatif, en 2016, le montant moyen de travaux par logement réhabilité avec une aide de l'Anah s'élevait à 18 000 €. Ils demeurent des ordres

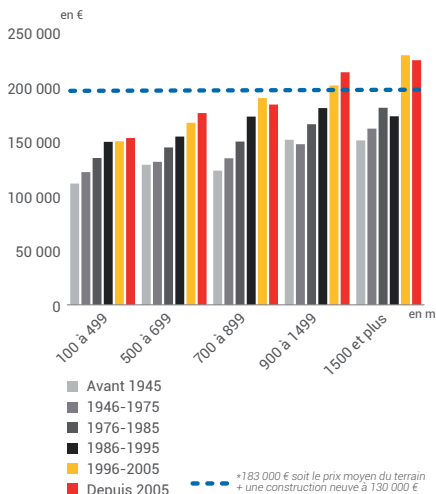
de grandeurs et partent de projets moyens avec des coûts de construction neuve de moyenne gamme pour des maisons de 100 m², ce qui ne concerne pas tous les projets. Surtout, ils ne prennent pas en compte les politiques locales de l'habitat qui visent à produire du terrain à coût abordable et qui permettent des prix dans le neuf accessibles aux ménages modestes tels qu'ils ont pu être définis dans la focale de 2016.

Prix des terrains et des maisons d'occasion depuis 2007



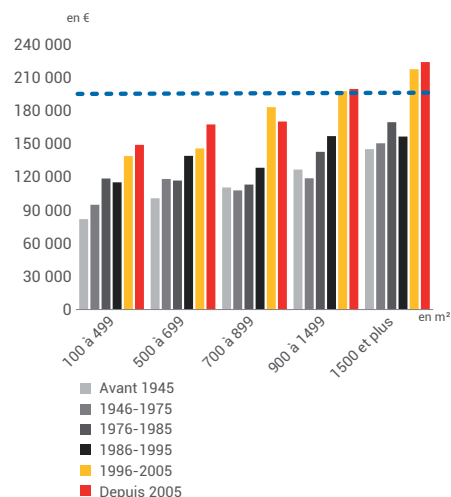
En moyenne, les prix des maisons d'occasion sont toujours moins élevés que ceux des constructions neuves et ce quelle que soit la date de leur construction, à l'exception notable des maisons postérieures à 1996 sur des terrains de plus de 900 m².

Prix des maisons par gamme de taille et années de construction*

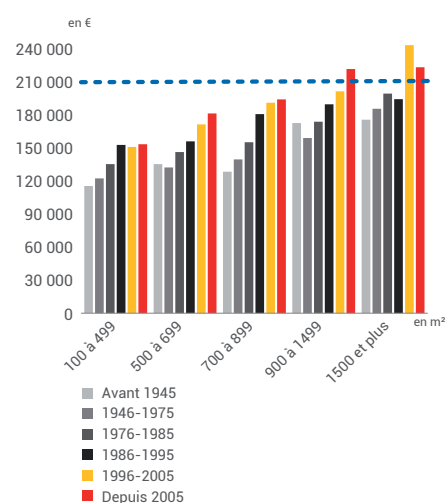


Dans le détail, le prix des biens d'occasion vendus varie selon qu'ils soient situés dans des hameaux ou dans des centralités. Ils sont logiquement plus chers dans les seconds, d'autant plus si le terrain est grand. Toutefois, ils demeurent la plupart du temps en deçà d'une opération de construction neuve.

Prix des maisons par gamme de taille et années de construction en zonage rural (hameaux)



Prix des maisons par gamme de taille et années de construction en zonage urbain (centralités)



• ...Comme pour les appartements

L'avantage prix observé sur les maisons est encore plus vrai pour les appartements. Concentrés dans les pôles urbains du territoire finistérien, leur prix s'élève en moyenne, pour un appartement de 3 pièces, à 1 400 €/m² dans l'occasion en 2015 quand à la même période, il est de 2 890 €/m² (hors parking) en promotion immobilière dans le pays de Brest. Encore une fois ces chiffres s'entendent sans travaux qui peuvent se révéler d'autant plus difficiles à réaliser que les logements sont situés sous le régime de la copropriété.

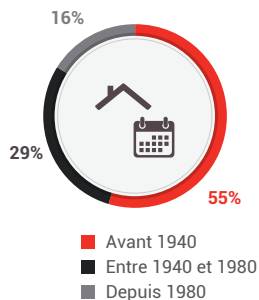
Quel est le potentiel ?

Dès à présent, le parc vacant depuis plus de deux ans

Les logements vacants constituent la « réserve » de logements mobilisables la plus évidente. C'est le cas d'une partie du parc inoccupé pour des raisons liées à la gestion, au turn-over. Cette vacance dite frictionnelle ne pose pas de question particulière, les logements sont destinés à être mobilisés à court ou moyen termes sans qu'aucune intervention ne soit nécessaire.

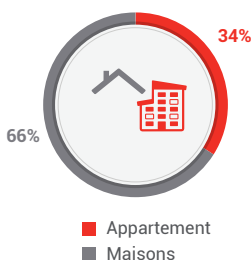
Le parc vacant de longue durée pose davantage question et sa mobilisation constitue un enjeu plus pressant pour les collectivités. Il s'agit en effet de logements potentiellement mobilisables. Au dernier recensement, les logements vacants représentent 7,9% du parc total. Ce taux n'est pas alarmant. Le fichier vacance de la DGFIP permet une première approche du parc de logements vacants depuis plus de 2 ans. Un peu plus de la moitié des logements vacants (4,3%) le sont depuis plus de deux ans.

Période de construction du parc vacant depuis plus de 2 ans



La grande majorité du parc vacant depuis plus de deux ans est antérieure aux années 80. Seuls 16 % des logements durablement vacants sont postérieurs à cette date. Plus de la moitié des logements sont même antérieurs à 1940. Dans les deux cas, leur mobilisation peut nécessiter des travaux de remises aux normes.

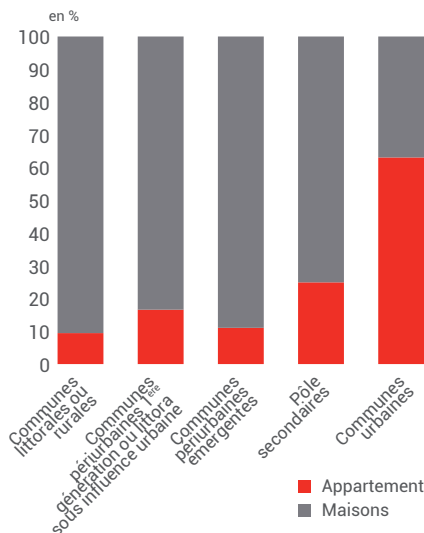
Typologie des logements vacants



Alors que les appartements représentent 26% du parc de logement, ils constituent un peu plus du tiers des logements vacants depuis plus de deux ans. Souvent localisé dans les centralités et à proximité des commodités, le parc collectif constitue un axe d'intervention possible des politiques publiques. Ce parc est souvent soumis au régime de la copropriété qui peut nécessiter une intervention plus complexe qu'elle ne l'est en mono-propriété. En effet, outre la question du financement des travaux qui se pose dans tous les cas, celle de la mobilisation de plusieurs propriétaires aux intérêts parfois divergents est à prendre en compte.

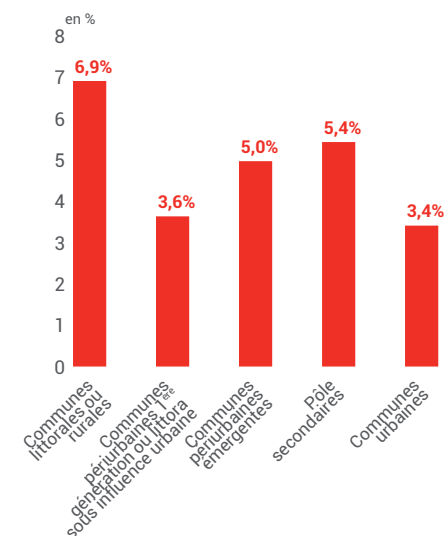
66% des logements durablement vacants sont des maisons individuelles. Leur localisation est plus hétérogène et plus diffuse. Ces maisons constituent un « vivier » pour loger de grands ménages qui seront moins nombreux à l'avenir.

Les logements vacants par typologie communale



La répartition des logements vacants depuis plus de deux ans montre que le volume le plus important est situé dans les communes urbaines. Cette observation n'a rien de surprenant puisqu'il s'y concentre la majorité des logements. En leur sein, le parc collectif est très bien représenté. Dans les autres typologies communales, les maisons constituent l'écrasante majorité du parc vacant.

Part du parc vacant depuis plus de deux ans par typologie communale



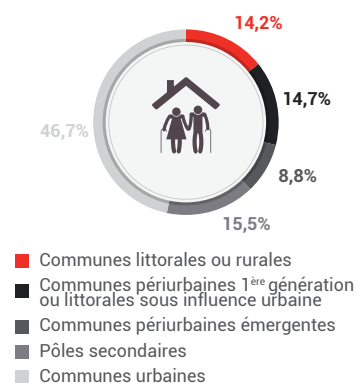
La vacance de longue durée affecte différemment les communes. Les communes urbaines et périurbaines de première génération ont les taux les plus modestes alors que c'est dans les pôles secondaires et plus encore dans les communes littorales ou rurales que le phénomène est le plus marqué.

À l'avenir, des logements qui vont se libérer

Compte tenu du vieillissement de la population, en particulier l'arrivée au grand âge de la cohorte du baby-boom, une part significative des logements finistériens va se libérer dans les 20 prochaines années. Cette disponibilité sera la conséquence d'un déménagement vers un autre logement davantage adapté aux besoins du ménage ou vers une structure d'hébergement voire du décès de l'occupant.

La libération massive de logements est un élément majeur à prendre en compte dans les réflexions sur la réponse à apporter aux besoins en logements, en particulier en matière d'offre nouvelle. De plus, l'arrivée de nombreux logements sur le marché immobilier aura probablement des conséquences sur son fonctionnement. On peut en effet s'interroger sur la capacité d'absorption de cette offre par le marché dans un contexte de dynamique démographique ralentie.

Répartition des 65 ans et plus en fonction de la typologie communale



En 2013, près de 30 % des logements sont occupés par des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans (123 000 logements). La majorité de ces logements sont des maisons (84 %) donc de grands logements en capacité d'accueillir des familles. La moitié de ces maisons ont été construites avant 1970, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. Même si nombre d'entre elles ont déjà probablement fait l'objet de travaux, d'amélioration thermique notamment, ce parc reste une cible prioritaire en matière de réhabilitation. La majorité de ce parc libérable se situe dans les communes urbaines.

A compter de 2025-2030, ce sont probablement 5 000 maisons qui seront mises en vente chaque année du simple fait du phénomène de renouvellement des générations. Ce chiffre représente le double du volume de maisons neuves construites

chaque année dans le Finistère entre 2010 et 2016. Ces biens devenus disponibles devront, pour une bonne part d'entre eux, faire l'objet de travaux faute de quoi il est probable qu'ils trouvent difficilement preneur et viennent alimenter la vacance d'autant plus que certains ne seront pas localisés dans des secteurs très attractifs.

Compte tenu de ce volume important et dans un contexte où les ménages seront plus petits, si on continue à produire des maisons individuelles neuves dans les proportions actuelles, il est probable que l'offre sera largement au-dessus des besoins et entraînera de la vacance.

A compter de 2025-2030, ce sont probablement 5 000 maisons qui seront mises en vente chaque année du simple fait du phénomène de renouvellement des générations



Quels sont les atouts et les faiblesses du parc existant ?

À NOTER

Les développements qui suivent proviennent de deux rencontres organisées par le Conseil Départemental et animées par l'ADEUPa dans le cadre de l'animation du PDH à l'œuvre dans le département, et des instances de réflexions de l'observatoire de l'habitat.

Les principales faiblesses du parc existant relèvent de la nécessité de réaliser des travaux et ce d'autant plus qu'il est ancien, situation fréquente dans les centres villes et les centres bourgs. Outre des contraintes architecturales qui peuvent entraîner des surcoûts, voire bloquer certains projets, il arrive également que les opérations soient techniquement et juridiquement complexes.

La configuration du bâti apparaît parfois en inadéquation avec la demande

actuelle. Dans les centralités, la forme de l'habitat, mais aussi la disposition des pièces ou encore l'absence de jardin, de stationnement... peuvent concourir à la désaffection pour le parc. Dans les quartiers résidentiels périurbains construits dans les années 70 et 80, la configuration du bâti peut également être un frein, notamment avec la typologie des « néo bretonnes », où les pièces de vie se trouvent souvent au premier étage. C'est surtout son éloignement des services et des lieux d'emploi qui peut entraîner des coûts importants de déplacement. Enfin, le neuf est réputé être moins cher en fonctionnement et les charges courantes qui pèsent sur l'ancien peuvent être plus importantes, surtout si le logement ou bâtiment n'a pas été réalisé selon les normes actuelles d'isolation thermique et acoustique.

Le parc existant dispose néanmoins d'atouts non négligeables. En termes de localisation, il est souvent localisé dans les centralités à proximité des services, des commerces et de l'emploi. Lorsqu'il est situé

dans les quartiers résidentiels, plus éloigné des services, il répond à de nombreux critères recherchés par les demandeurs tels que la présence de jardin, d'espace et de lumière. Le facteur prix milite également en faveur du parc existant, il demeure très compétitif et les primo-accédants se tournent majoritairement vers lui. C'est d'autant plus vrai qu'il constitue 90 % de l'offre et propose un choix très étendu. De plus, au moment de la revente, la décote sur le prix de vente des biens neufs est souvent plus importante que sur les biens anciens. Le bien existant est plus rapidement disponible et il est possible d'emménager environ 3 mois après la vente immobilière. Enfin la législation actuelle est favorable à la mobilisation du bâti existant et il existe des prêts réglementés avantageux tels que le nouveau PTZ avec travaux, mais aussi l'éco PTZ.

Éléments de débat

Mobiliser le parc existant devrait permettre aux communes d'accueillir des couples avec des enfants scolarisés tout en préservant la population vieillissante qui veut rester vivre dans son environnement mais dont la mobilité résidentielle vers des logements mieux adaptés (taille, énergie, autonomie) aura été favorisée.

Au regard de ce qui précède, la question est désormais de savoir quels types de logements doivent être construits. Faut-il continuer de construire des maisons individuelles de type familial ? Faut-il continuer de produire en extension urbaine ?

Une autre question concerne la localisation des logements existants. Où sont situés ceux qui répondent à la fois aux enjeux environnementaux et économiques et aux besoins de la population identifiés ?

Quels outils mobiliser et inventer pour favoriser la mobilisation du parc ?

La question de la mobilisation du parc existant revêt une importante dimension sociale. Le bâti ancien qui ne s'adapte pas se déprécie. Moins attractif, il a tendance à concentrer les populations les plus défavorisées.



Sources

Pour la construction neuve

- Le fichier détaillé SIT@DEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés, en date de prise en compte), traité par l'ADEUPa.

Pour 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 .
- La base de données PERVAL des références du notariat.

Pour la population

- Insee, RP2014 et années antérieures exploitation principale
- Insee – OMPHALE 2017 scénario central

Divers

- Chiffres clefs énergie Bretagne Edition 2015
- Julien Damon, « *Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées* », SOCIOLOGIES
 - Le fichier des locaux vacants 1767BisCom de 2017.

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Pascale Chodzko,
Anne Férec et
Christelle Pouliquen-Calvez

Maquette et mise en page

Timothée Douy

Contact

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4^e 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