

2017-2018 – UNE ANNÉE FASTE, DES PERSPECTIVES INCERTAINES

#16 | Novembre 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Photo : Finistère Habitat - Bourg-Blanc



4 084
logements mis en
chantier en 2017



+19 %
de ventes de maisons
dans l'ancien en 2017
(source: Notaires de l'Ouest)



9 174
demandes externes
de logements HLM
déposées au cours de
l'année 2017

Depuis 2015, le marché immobilier était reparti à la hausse. Ce contexte de reprise atteint son apogée en 2017 et l'année présente des résultats élevés en matière de production neuve, de promotion immobilière et de ventes de biens d'occasions.

En Finistère, le volume des mises en chantier et des autorisations délivrées a ainsi retrouvé un rythme comparable aux années 2012-2013.

Le marché de la promotion immobilière a bondi avec des volumes de ventes qui ont quasiment doublé entre 2016 et 2017, porté essentiellement par les opérations en collectif qui ont bénéficié du dispositif Pinel.

Les ventes de terrains à bâtir se sont également bien portées en 2017 malgré un repli en fin d'année.

Le marché de l'occasion a suivi la même tendance avec des records constatés par les notaires qui considèrent l'année 2017 comme exceptionnelle.

Cette bonne santé du marché finistérien en 2017 est à analyser à l'aune du contexte national et de l'anticipation des mesures fiscales. En effet, le marché s'est très bien porté car les investisseurs ont voulu profiter des derniers mois du Pinel en zone B2, les ménages accédants ont, quant à eux, bénéficié de taux d'intérêt encore bas et d'un PTZ dans l'ancien toujours présent.

2018 s'annonce plus raisonnée. Le relatif repli de l'activité du début d'année est avant tout lié à l'instabilité financière et à l'émergence d'un climat moins favorable aux investissements avec la perspective de la fin du dispositif Pinel. Pour une bonne part, le futur dépendra de l'évolution de la situation économique, du marché de l'emploi et surtout de l'évolution des aides.

Dans le parc locatif social, les mises en services sont moins nombreuses. Les demandes d'entrée dans le parc se stabilisent tandis que les attributions diminuent. Le niveau de réponse à la demande reste efficient à l'échelle départementale.



SOMMAIRE

La construction neuve	4
Bilan 2017 et perspectives 2018	4
La construction neuve en progression en 2017	4
Un 1 ^{er} semestre 2018 encore dynamique	5
Promotion immobilière	6
Des ventes régionales en légère hausse	6
Pays de Brest : un marché porteur	7
Secteur de Quimper – Concarneau : un marché moins dynamique	9
Un marché de la construction neuve porté par la maison individuelle	11
Confirmation de la dynamique de progression enclenchée en 2015	11
Un marché des terrains dont les prix au m ² augmentent	12
Le marché des biens d'occasion	13
Une année 2017 intense, ralentie en 2018, mais toujours porteuse	13
Un marché porté par l'essor des ventes de maisons anciennes	13
Hausse des prix sur tous les segments du marché d'occasion	14
Des profils d'acheteurs différenciés	14
Le logement social	15
11 % des résidences principales	15
Une stabilisation des demandes	16
Une bonne adéquation entre l'offre et la demande d'un point de vue quantitatif	17

La construction neuve

Bilan 2017 et perspectives 2018

La construction neuve en progression en 2017

Dans le Finistère, la construction confirme le redémarrage entamé en 2015 après une année 2014 qui a enregistré le plus faible niveau de production de ces 20 dernières années.

Avec 4 084 logements mis en chantier en 2017, l'activité progresse de 16 % dans le département et affiche plus de 500 logements supplémentaires.

Cette éclaircie profite aussi bien aux maisons individuelles (+ 12 % en individuel pur et + 28 % en individuel groupé, programmes en PSLA essentiellement) qu'aux appartements (+ 20 %).

La Bretagne connaît une augmentation des mises en chantier de plus de 22 %. Avec l'Ille-et-Vilaine, le Finistère est le département breton présentant la progression la moins importante (+ 16 % pour le Finistère et + 15 % pour l'Ille-et-Vilaine). Les Côtes d'Armor et le Morbihan voient leur production grimper au cours de l'année 2017 avec respectivement + 34 % et + 38 %.

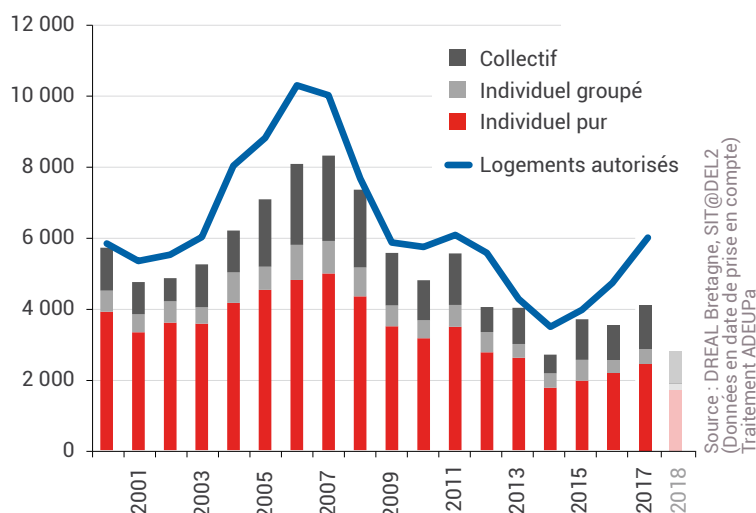
L'embellie se confirme au 1^{er} semestre 2018. En revanche, cette bonne santé du marché est en trompe-l'œil puisque les constructeurs expriment leur pessimisme pour la suite en raison des réformes fiscales et financières de 2018 qui pourraient ralentir la dynamique du marché finistérien.

En effet, les nouvelles orientations des politiques nationales de l'habitat tendent à favoriser la réhabilitation des logements anciens, plutôt que la construction neuve, pour les territoires jugés peu tendus comme c'est le cas hors de la métropole.

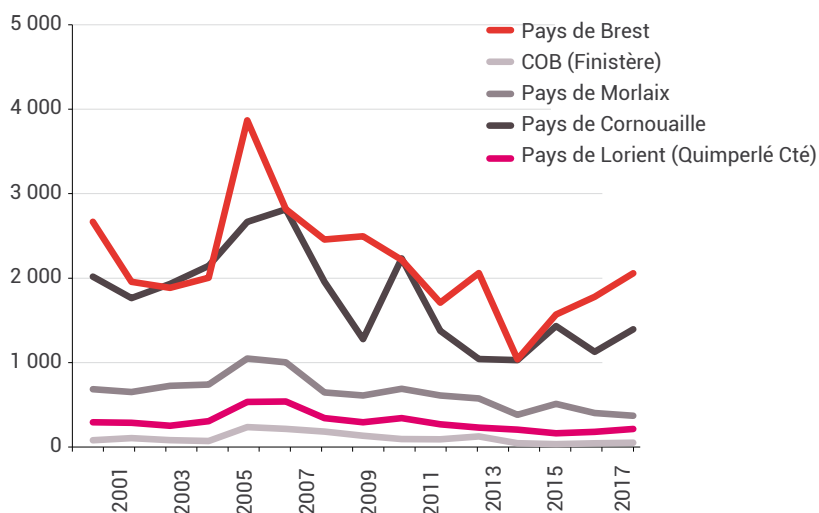
Malgré cela, depuis l'entrée en vigueur des réformes au 1^{er} janvier 2018, les permis accordés sont nombreux (+26% des autorisations à construire en 2017), portés essentiellement par le collectif (+40%).

À l'échelle des Pays, des disparités de dynamiques subsistent.

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans le Finistère entre 2000 et 2017



Évolution annuelle des logements commencés par Pays



Ainsi, dans le Pays de Morlaix, les mises en chantier ont diminué de 8 % tandis qu'elles ont augmenté dans les autres territoires : Pays de Brest (+ 16 %), le Pays Centre Ouest Bretagne (+ 15 %), le Pays de Cornouaille (+ 24 %), Quimperlé Communauté (+19%).

En 2017, le poids du Pays de Brest dans le total de la production de logements neufs se renforce encore, passant de 50 à 53 % des mises en chantier du département.

Dans le Pays de Morlaix, la baisse est principalement liée à la diminution de la

production de logements collectifs (de 40 unités) et individuels groupés (de 20 unités). L'individuel pur se porte mieux avec une hausse de près de 30 unités.

Dans ce territoire, le nombre de logements mis en chantier est à la baisse. Néanmoins celui des logements autorisés progresse entre 2016 et 2017 de 19 %, représentant 96 logements supplémentaires. Cette hausse concerne l'individuel pur à hauteur de 16 %.

Dans le Pays de Cornouaille, la hausse concerne essentiellement les logements de type individuel groupé.

En Pays de Brest, la hausse touche tous les types de logements autour de 15 %.

Un 1^{er} semestre 2018 encore dynamique

Le 1^{er} semestre 2018 demeure dynamique avec 2 296 logements mis en chantier, soit une progression de 32 % par rapport au 1^{er} semestre 2017.

L'avenir est plus incertain. 2 813 logements ont été autorisés au 1^{er} semestre 2018, soit une légère baisse (- 1 %) par rapport à la même période en 2017.

Cette baisse se ressent principalement dans l'individuel - 5 % (-41 % pour l'individuel groupé tandis que l'individuel pur se maintient).

Concernant le collectif, sur les 6 mois premiers mois de l'année 2018, les autorisations ont augmenté de plus de 10 %.

Volume et types de logements commencés par EPCI en 2017

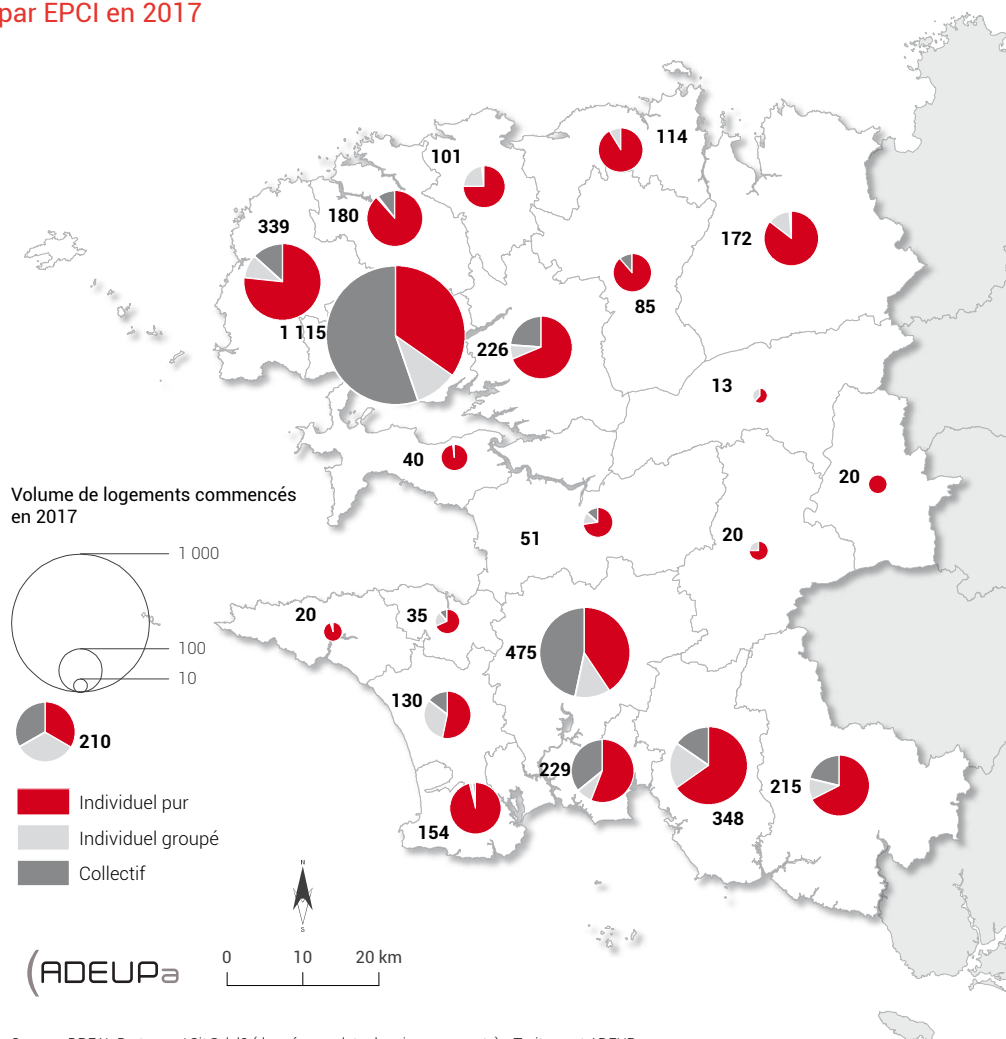
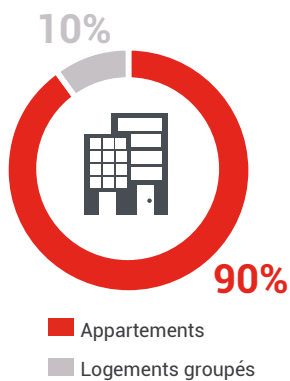


Photo : Finistère Habitat - Bourg-Blanc

Promotion immobilière

En 2017, 644 logements ont été vendus dans le Pays de Brest et le secteur de Quimper-Concarneau, principaux secteurs de promotion immobilière.

Ce chiffre marque une augmentation supérieure à 40 %. Même si le Finistère reste un marché restreint pour la promotion immobilière, cette progression est remarquable.



Évolution des ventes
entre 2016 et 2017

+ 42 %

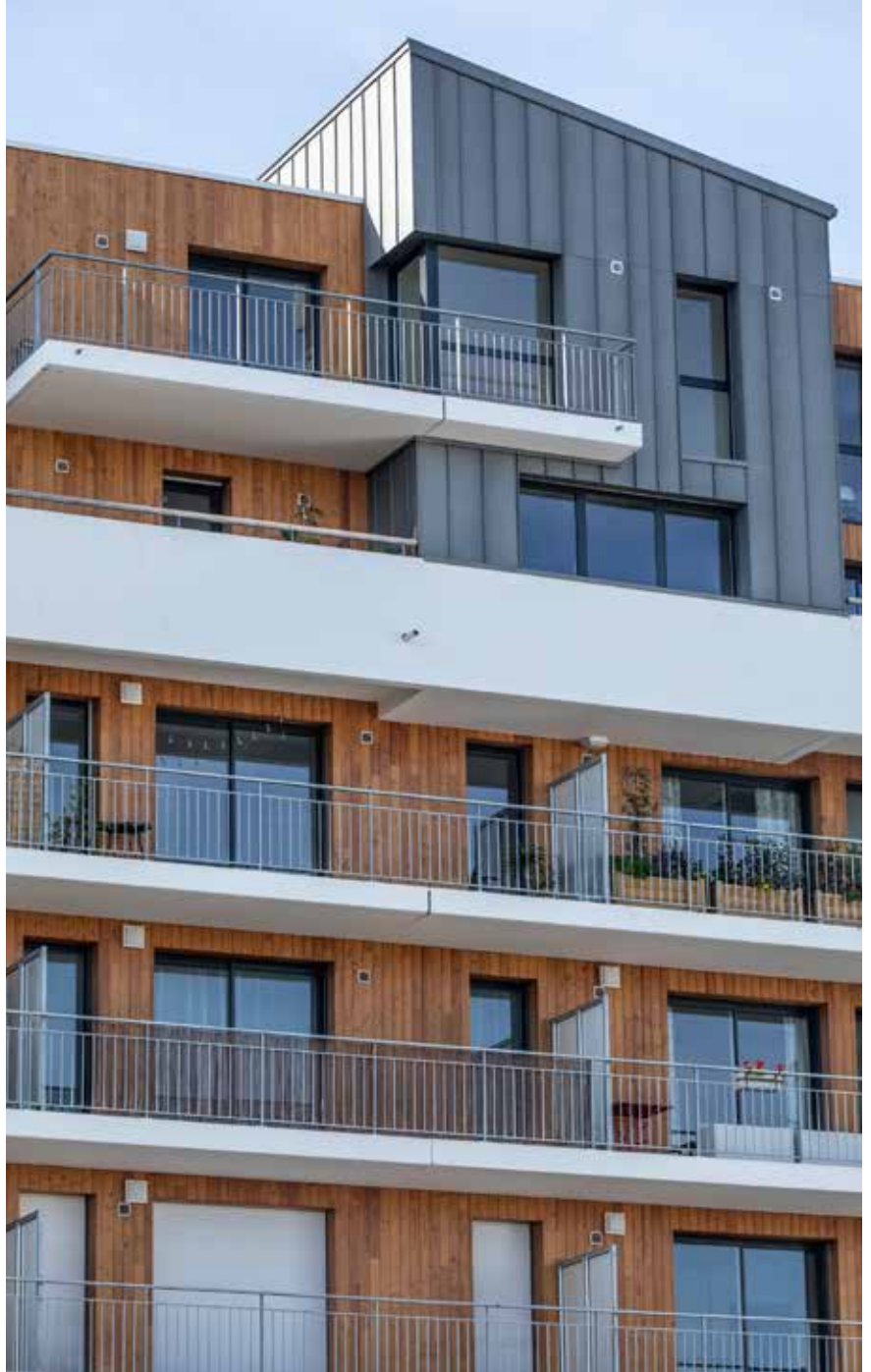
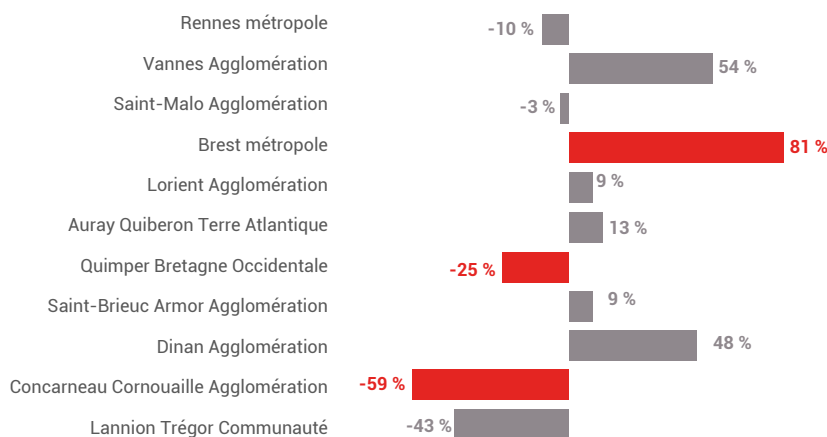


Photo : Franck Bétermin - Brest métropole

Évolution annuelle des ventes entre 2016 et 2017 par territoire



Source : Oreal Bretagne, Traitement ADEQUATION

Des ventes régionales en légère hausse

Rennes et sa périphérie concentrent la moitié du volume des ventes régionales. Ces territoires connaissent en 2017 un ralentissement des ventes dû à un fort écoulement des stocks lors de l'année 2016.

À l'inverse, le département du Finistère connaît une forte hausse du marché de la promotion immobilière en 2017. Il est porté par un marché brestois très dynamique tant sur les ventes nettes que sur les mises en ventes de nouveaux programmes en collectif. Les investisseurs représentent 70 % des ventes, soit 10 % de plus que ce qui s'observe en moyenne régionale.

Pays de Brest : un marché porteur

Confirmation de la bonne santé du marché immobilier en 2017

Les ventes de logements en promotion immobilière sont en forte hausse en 2017. 499 logements ont été vendus contre 263 en 2016. Il s'agit majoritairement d'appartements (94 %), localisés dans Brest métropole. 28 logements individuels groupés ont été vendus en 2017, soit le record depuis 2012.

Un début d'année 2018 au ralenti

Le 1^{er} semestre de l'année 2018 affiche un fléchissement : 65 logements ont été vendus contre 123 logements sur la même période en 2017 (-47 %). En lien avec la hausse des mises en vente, l'offre commerciale disponible continue la progression amorcée en 2015. Le premier trimestre 2018 affiche néanmoins le record de retrait trimestriel depuis 3 ans.

Un marché d'investisseurs

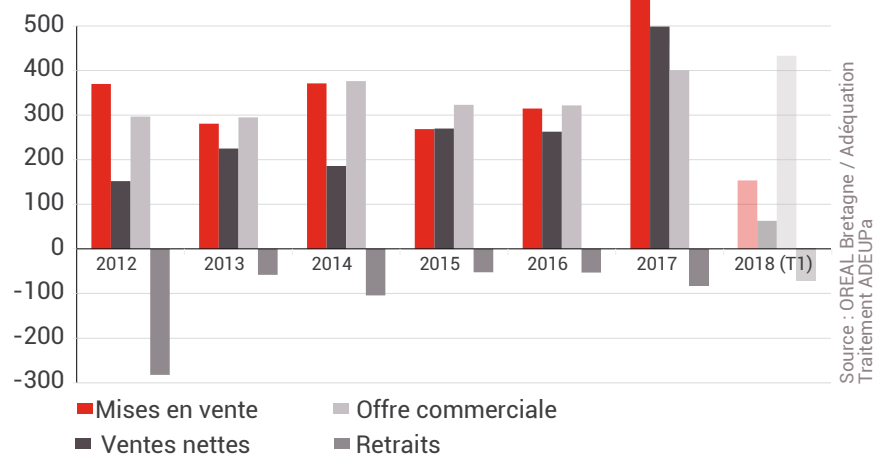
En 2017, 67% des logements ont été achetés par des investisseurs. Cette proportion diminue depuis 2016 (72%) mais reste élevée au regard de la situation régionale exception faite du Pays de Vannes. Début 2018, l'investissement représente encore 58% des ventes. La baisse des ventes aux investisseurs, s'explique en partie par la fin du dispositif Pinel. Elle traduit aussi le retour des propriétaires occupants sur le marché.

En ce qui concerne les ventes aux occupants, plus de trois quarts sont en accession libre. L'accession aidée est principalement portée par le PSLA (47 ventes).

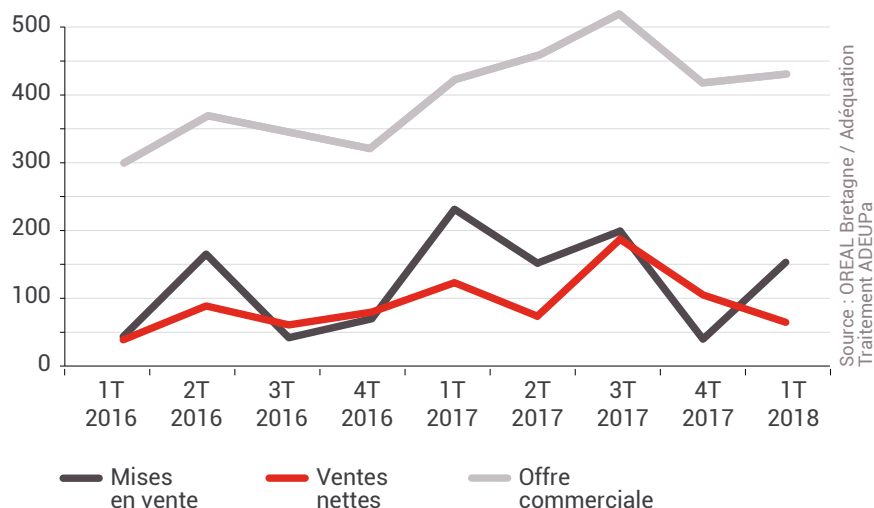
À la fin du 1^{er} trimestre 2018, le taux d'écoulement¹ des appartements était de 15 mois. Cet indicateur est en augmentation. Il est ainsi passé de 10 mois en 3^{ème} trimestre 2017 à 20 mois début 2018. Il témoigne d'une fluidité du marché, sans risque à court terme de pénurie d'offre.

1. Le délai d'écoulement est la durée théoriquement nécessaire pour écouler le stock de logements disponibles. 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.

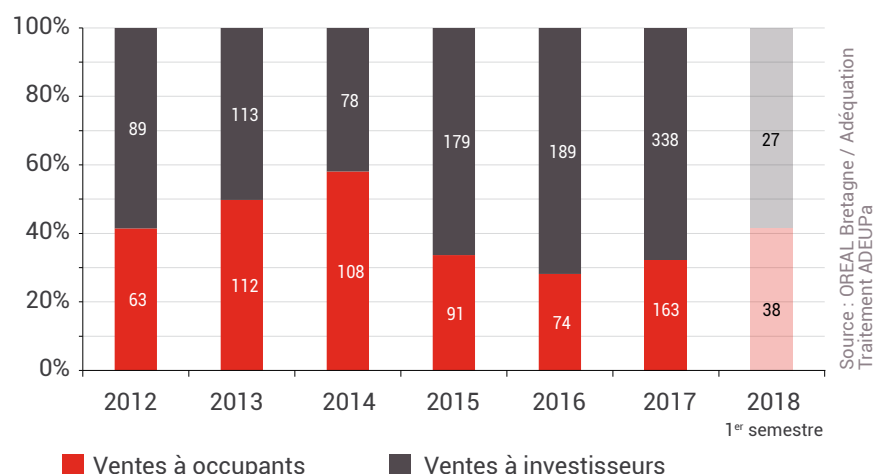
Évolution annuelle du marché dans le Pays de Brest



Évolution des ventes dans le Pays de Brest par trimestre



Destination des ventes de 2012 au premier semestre 2017



Une baisse des ventes sur plan

En 2017, la part des ventes sur plan représente plus de 50 % de l'activité. Le dynamisme des ventes à investisseurs depuis 2016 explique cette proportion. En effet, les occupants sont plus enclins à acheter dans des programmes plus avancés.

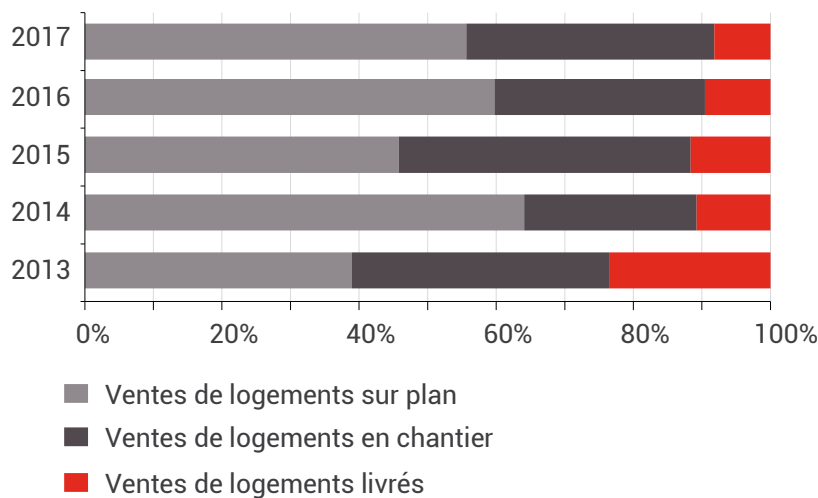
Un prix moyen en augmentation jusqu'à fin 2017

Le prix moyen des appartements vendus en 2017 est de 3 037 €/m², soit une hausse de 4.8 % par rapport à l'année 2016. La totalité des ventes est réalisée dans une fourchette allant de 2 200 €/m² à 5 400 €/m².

Au sein du Pays de Brest, la ville de Brest concentre près de deux tiers des ventes et affiche un prix moyen des ventes à 3 173 €/m². Cela s'explique par la livraison d'opérations plus haut de gamme à Brest (appartements de standing avec vue sur mer).

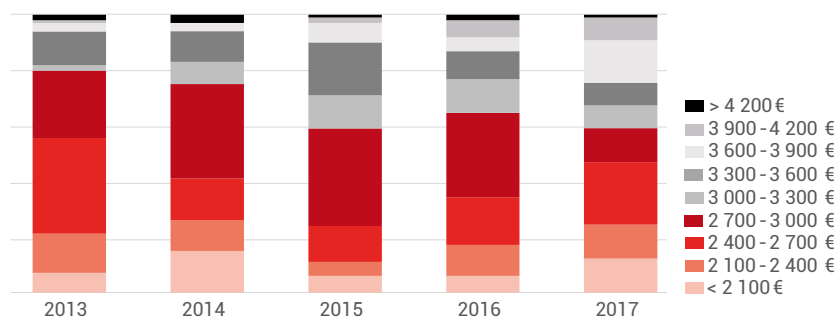
Le prix moyen des ventes d'appartements repasse sous la barre des 3 000 €/m² au 1^{er} trimestre 2018 s'établissant ainsi à 2 895 €/m². C'est essentiellement sur les prix de vente de T4 que le marché s'est stabilisé (-14% entre les 1ers trimestres 2017 et 2018). Les autres typologies proposées à la vente sont sur les mêmes valeurs qu'en 2017.

Ventilation de l'offre en collectif par état d'avancement des projets



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitement ADEUPa

Gammes de prix en collectif depuis 2013



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitement ADEUPa



T3 libre
185 597 €
 (+ 6% par rapport à 2016)

T3 en accession aidée
134 809 €
 en 2017)

Le prix moyen des appartements vendus en 2017 est de 3 037 €/m², soit une hausse de 4.8 % par rapport à l'année 2016.

Secteur de Quimper – Concarneau : un marché moins dynamique

Un marché modeste

145 logements ont été vendus en 2017, soit une diminution de 23 % par rapport à l'année précédente et 35 % par rapport à 2015. L'offre commerciale poursuit sa baisse depuis 2015 (-18%).

Les logements individuels groupés, principalement situés dans la périphérie de Quimper, ne représentent plus qu'un quart des ventes contre près d'un tiers en 2017.

Un début d'année 2018 « calme » malgré la reprise des mises en ventes

Le nombre de ventes réalisées au premier trimestre 2018 est en retrait par rapport à celui de 2017 (34 logements vendus contre 46 en 2017). En revanche, l'offre commerciale repart à la hausse (+30 %), atteignant son record trimestriel sur les 3 dernières années.

En 2017, le marché sud-Finistère s'est considérablement détendu, passant au 1^{er} trimestre à un délai d'écoulement de 13 mois à un délais de 25 mois au dernier trimestre.

Au 1^{er} trimestre 2018, la durée de commercialisation des appartements redescend à 20 mois.

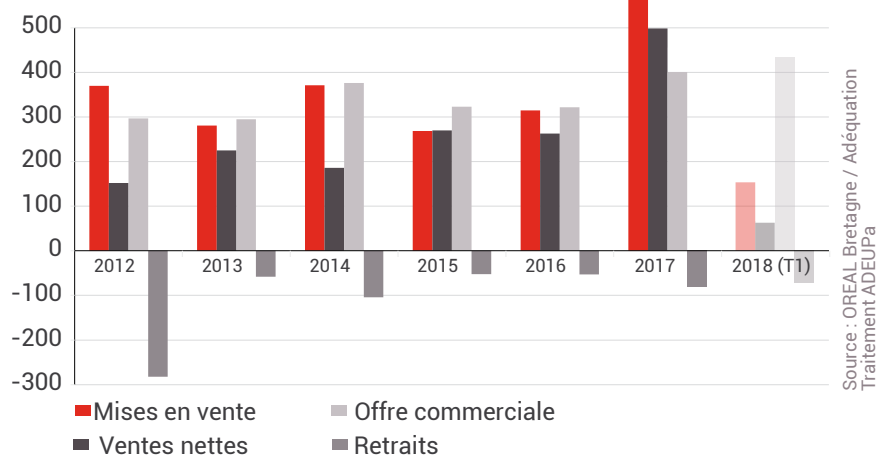
Une activité portée par les ventes à occupants

À l'inverse du Pays de Brest, l'activité est principalement portée par les ventes aux occupants dans le sud-Finistère : près des trois-quarts des ventes en 2017.

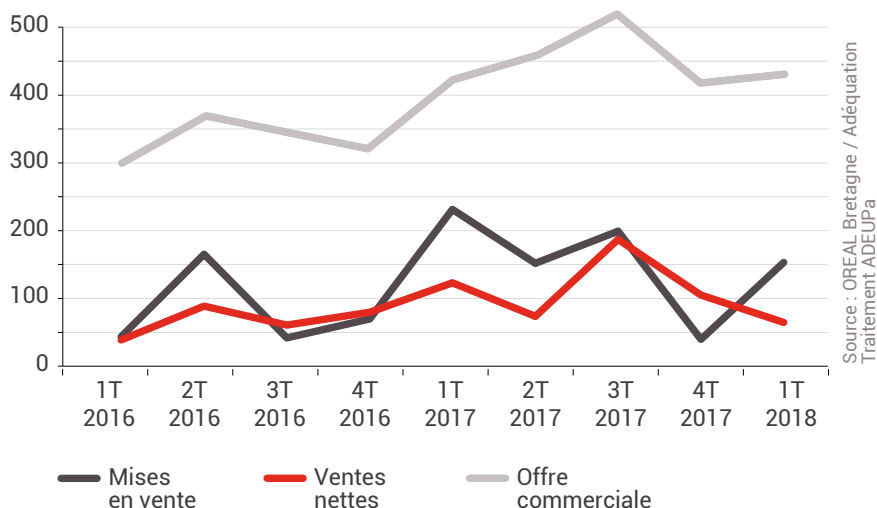
La majeure partie de ces ventes s'opère en accession libre mais les programmes en accession aidée à destination des ménages sous conditions de ressources ont bien fonctionné avec plus de 40% des ventes (43 ventes dont 40 PSLA).

Un tiers des ventes à occupants est réalisé dans l'individuel groupé (34 ventes). Selon les professionnels, l'offre de logements collectifs situés en centralité, à proximité des services, est attractive pour les seniors qui souhaitent bénéficier des aménités de la ville. L'accession aidée représente près de deux ventes aux occupants sur cinq. Il s'agit quasi-exclusivement de PSLA.

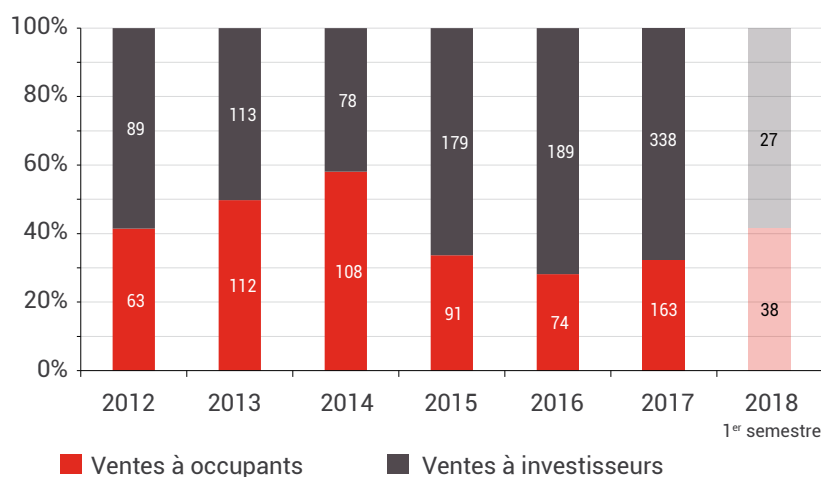
Évolution annuelle du marché de Quimper-Concarneau



Évolution des ventes dans le secteur Quimper-Concarneau par trimestre



Destination des ventes de 2012 à 2018



Une diminution des ventes sur plan depuis 2015

Portée par les accédants à la propriété, la part des ventes de logements sur plan dans le marché sud finistérien est en diminution continue depuis 2013.

A l'inverse les logements en chantier représentent, comme en 2016, la moitié de l'offre en collectif.

Des prix toujours en hausse

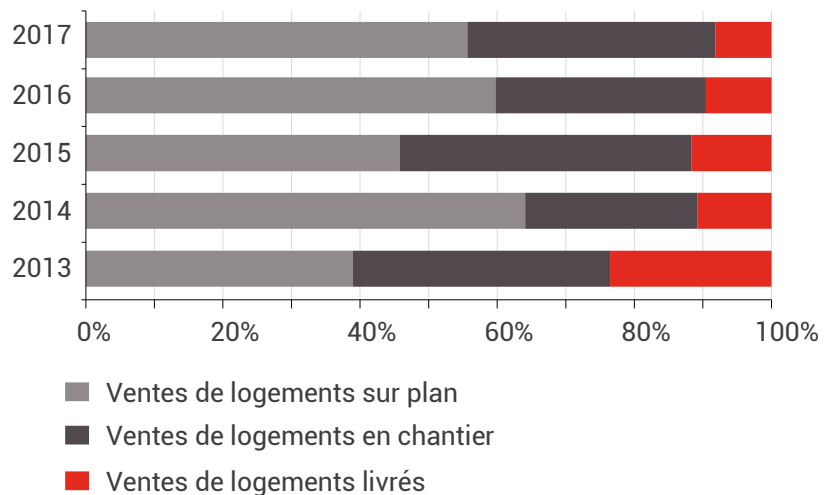
En 2017, le prix moyen des appartements vendus atteint son record avec 3 166 €/m². En 2016, le prix s'élevait à 3 038 €/m². La gamme des prix s'échelonne entre 2 250 €/m² et 4 236 €/m². Les communes du Pays fousnantais (Bénodet, Fousnant...) affichent les prix au m² les plus élevés avec une moyenne supérieure à 3 600 €/m².

En revanche, le prix moyen des ventes d'appartements se stabilise en début d'année 2018 : 3 115 €/m² contre 3 292 €/m² fin 2017.



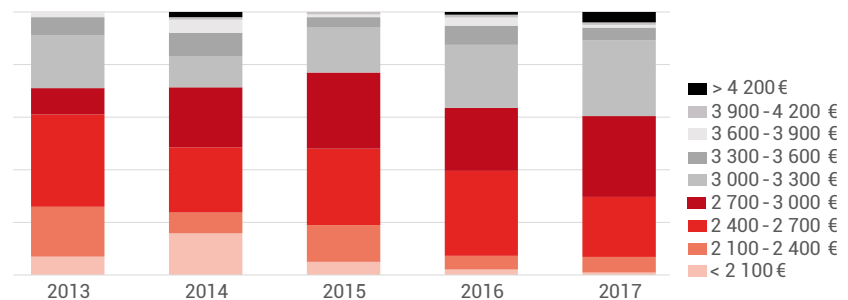
Photo : Franck Bétermin - Brest métropole

Ventilation de l'offre en collectif par état d'avancement des projets

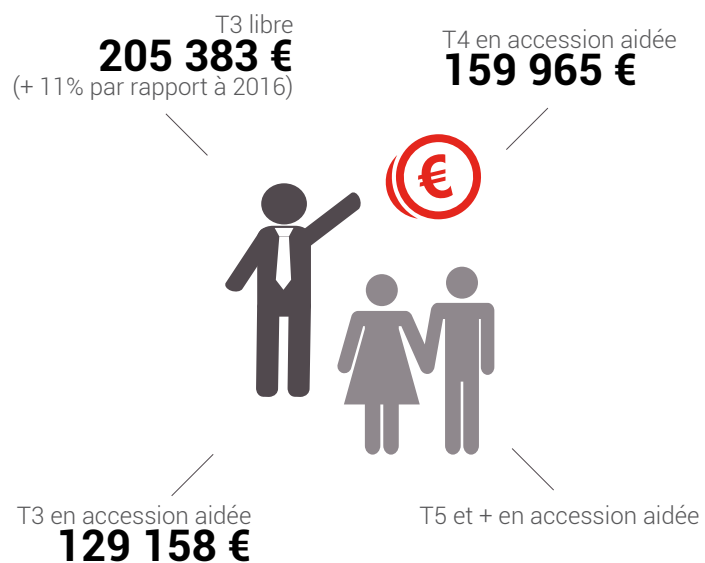


Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitement ADEUPa

Ventilation de l'offre en collectif par état d'avancement des projets



Source : OREAL Bretagne - Adéquation - Traitement ADEUPa



Un marché de la construction neuve porté par la maison individuelle

Confirmation de la dynamique de progression enclenchée en 2015

Les mises en chantier en augmentation

En 2017, 2 437 maisons ont été mises en chantier dans le Finistère. Elles représentent plus de 60 % de la production de logements du département. La représentation de l'individuel dans la production globale est en baisse par rapport à 2016 du fait d'une forte production de collectif (+20%).

L'activité est en progression de 12 % par rapport à 2016. Quant au nombre d'autorisations, il a augmenté de 25 % entre 2016 et 2017, ce qui laisse présager une année 2018 active, comme les premiers chiffres 2018 confirment.

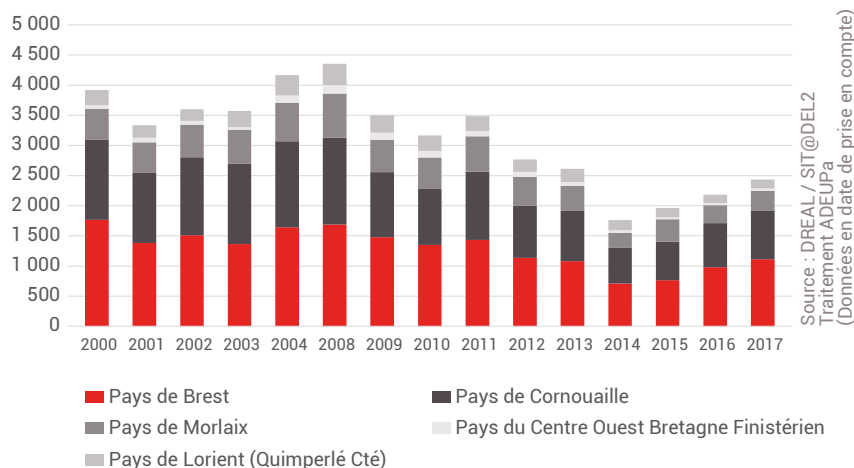
La territorialisation de la production de maisons individuelles est répartie de la manière suivante : 46 % dans le Pays de Brest, 33 % dans le Pays de Cornouaille, 13 % dans le Pays de Morlaix, 2 % dans le Pays de Centre Ouest Bretagne, 6 % dans Quimperlé Communauté.

46 %

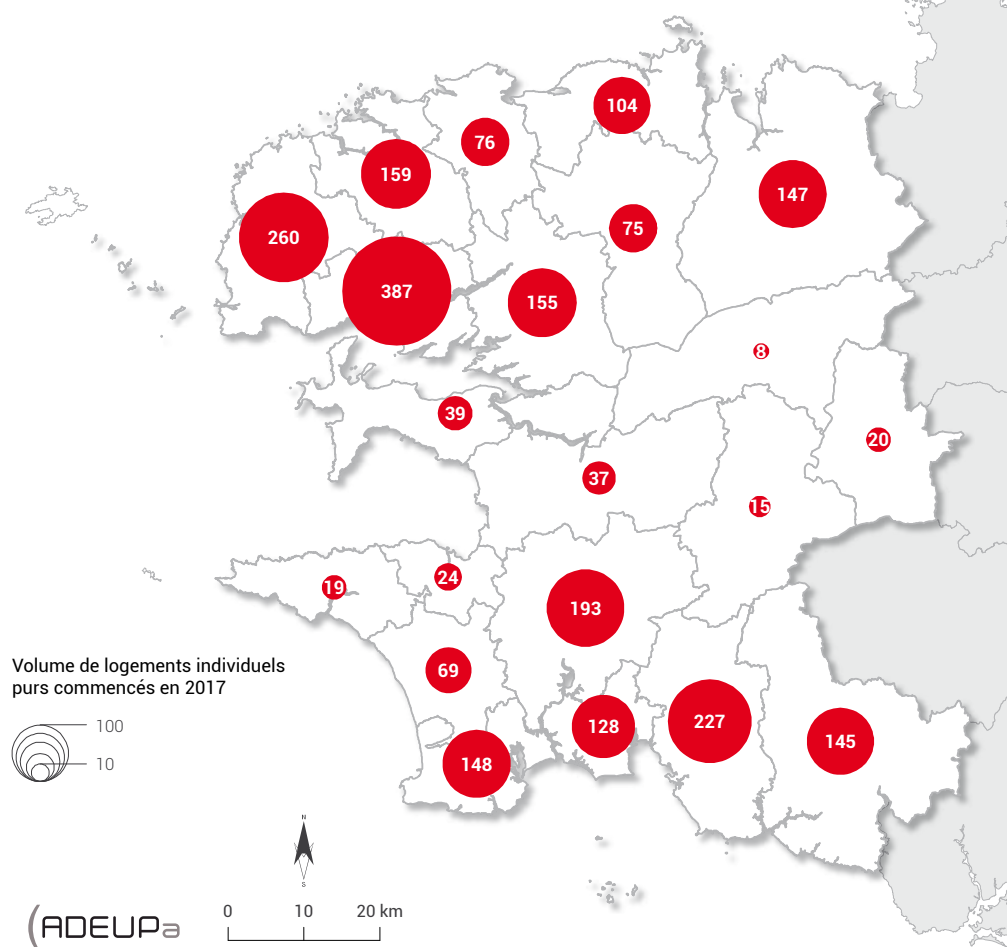
des maisons mises en chantier en 2017 se situent dans le Pays de Brest



Évolution du nombre de logements individuels purs commencés



Volume de logements individuels purs commencés par EPCI en 2017



Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20181116_JB_TD_02_lgts_ind_purs_2017_epci

Un marché des terrains dont les prix au m² augmentent

La diminution de la surface des terrains se poursuit

En Finistère, en 2017, un tiers des mutations² de terrains à bâtir vendus pour de la maison individuelle, en lotissement ou en diffus, ont une surface inférieure à 500 m².

Rapporté à la parcelle c'est le Pays de Brest qui consomme le moins de surface par terrain, avec plus de 43 % de terrains à bâtir d'une surface inférieure à 500 m².

La part des ventes de terrains à bâtir dont la surface est inférieure à 500 m² se stabilise à 33% des transactions depuis 2015. L'augmentation des petits terrains est continue dans le Pays de Brest. Elle passe de moins de 30 % avant 2010, à 30 - 40 % entre 2011 et 2014. Elle se stabilise à plus de 40% dans la dernière période observée.

À l'inverse, la part de petits terrains recule dans tous les autres pays depuis 2015.

Une augmentation des prix au m² des terrains à bâtir

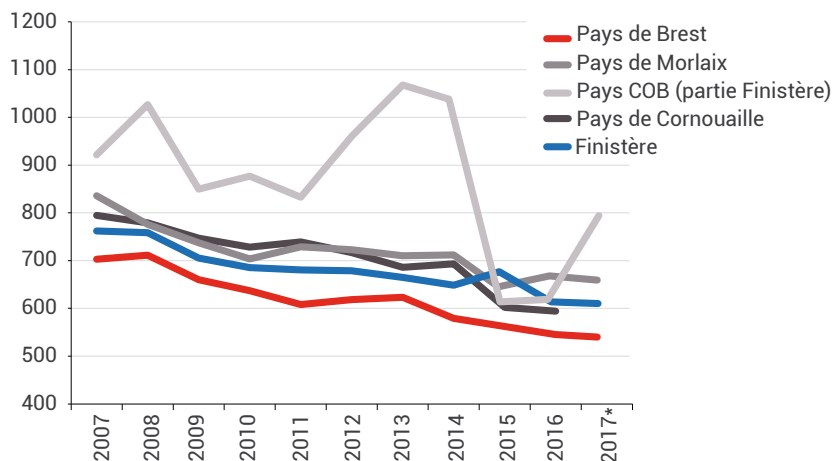
Les prix médians au m² poursuivent leur augmentation avec + 2 €/m² par an sur les 5 dernières années.

Les prix médian au lot en revanche ont stagné au regard de la période antérieure à 2013 au cours de laquelle ils étaient légèrement supérieurs à 50 000 €. En 2017, ils s'établissent à 48 500 €. Cette baisse du prix au lot s'explique par la baisse des surfaces vendues.

Les valeurs relatives au Pays Centre Ouest Bretagne (partie finistérienne) ne sont pas représentées sur le graphique compte tenu du faible volume de ventes.

Évolution annuelle des surfaces médianes des terrains à bâtir

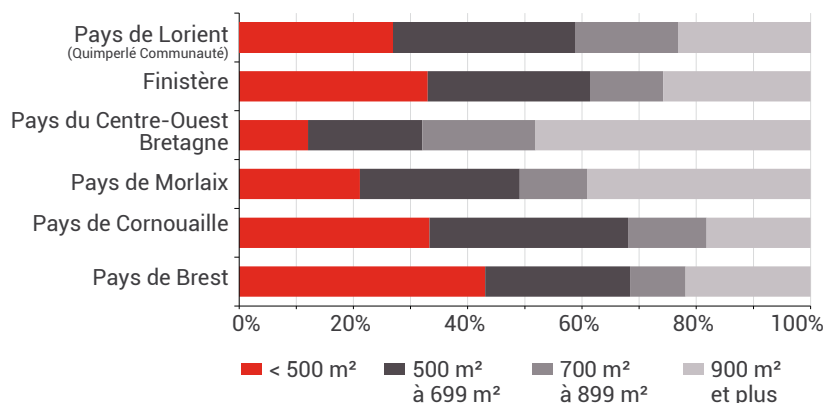
Les données 2017 sont partielles, elles représentent 80% des ventes



*Les surfaces médianes du Pays COB sont calculées sur de plus petits volumes
Source : DVF 2007 - 2017 - Traitement ADEUPa

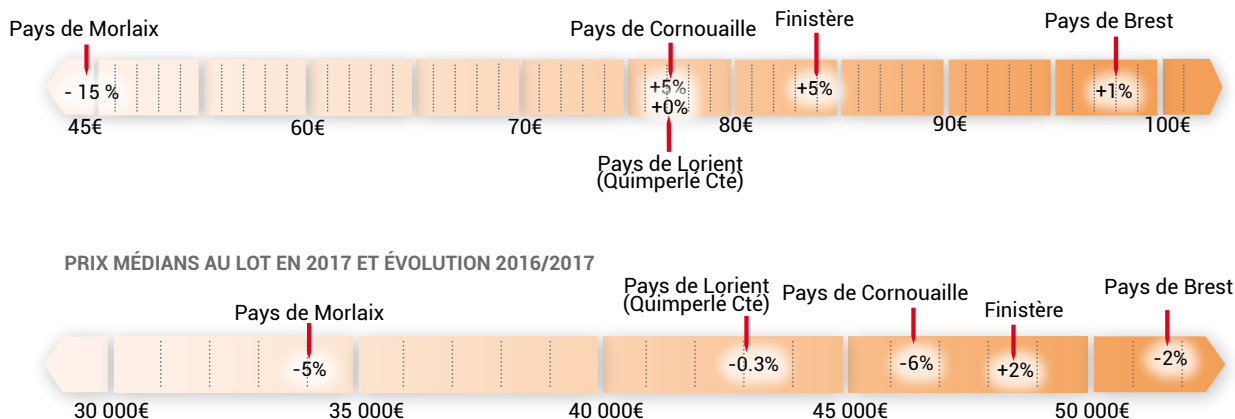
Gamme de surfaces des terrains à bâtir vendus en 2017

Les données 2017 sont partielles, elles représentent 80% des ventes



Source : DVF 2007 - 2017 - Traitement ADEUPa

2. Les données disponibles sont encore partielles



Le marché des biens d'occasion

Une année 2017 intense, ralentie en 2018, mais toujours porteuse

Comme en témoigne la hausse de l'assiette des droits de mutation³, la reprise du marché d'occasion, débutée fin 2015, dans les quatre départements bretons s'est poursuivie en 2017. La progression du Finistère a toutefois été moindre que celles des autres départements provoquant un décrochage avec le Morbihan et les Côtes d'Armor.

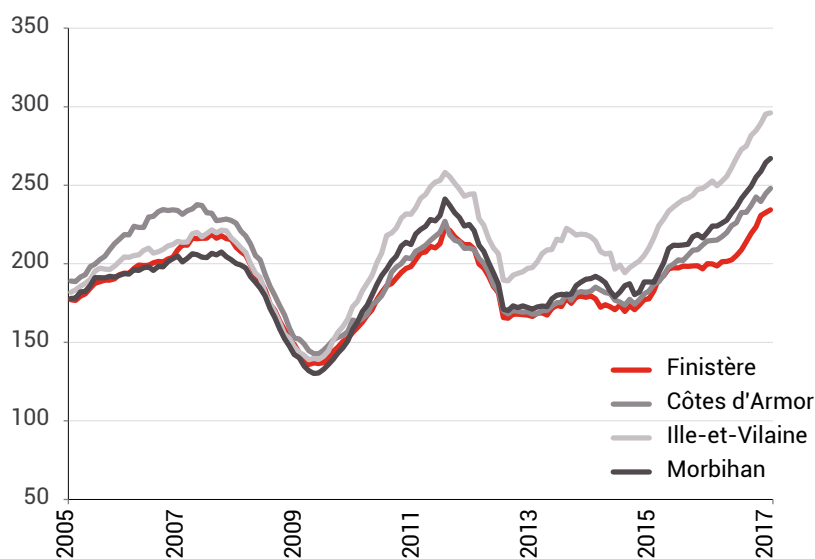
L'année 2017 a été exceptionnelle puisqu'elle s'est caractérisée par un volume historique de transactions de biens de plus de 5 ans. Le marché se stabilise en 2018.

Les conditions de financement, faisant encore effet levier sur les ventes, ont contribué à soutenir le marché. Selon l'ADIL du Finistère 2 200 PTZ ont été accordés dans le département, soit une hausse de 27 % par rapport à 2016, dont 36 % ont porté sur des logements anciens sous quotité de travaux.

Pour les mois à venir, les perspectives sont plus incertaines notamment du fait des évolutions du PTZ. Depuis la rentrée 2018 le marché se tend. L'offre commence à se raréfier, notamment dans les pôles. La pression de la demande s'intensifie, les prix commencent à grimper mais restent toujours inférieurs à ceux pratiqués il y a cinq ans. En 2019, si les taux de crédit demeurent bas et l'augmentation des prix contenue, l'activité devrait rester soutenue. La modélisation DMTO corrobore cette prévision.

3. L'assiette des droits de mutation correspond au montant cumulé du prix des transactions immobilières réalisées.

Comparaison de l'évolution de l'assiette des droits de mutations immobiliers (régime de droit commun) par département en montrant mensuel cumulé sur 12 mois (euros) (base 100 : janvier 2007)



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

Un marché porté par l'essor des ventes de maisons anciennes

En Finistère, le marché de l'immobilier est porté par les mutations dans l'ancien et singulièrement par les ventes de maisons.

Le nombre de transactions a augmenté de 19 % pour les maisons et les appartements. Brest représente la moitié des ventes d'appartements dans le Finistère.

Sur le littoral, le marché des résidences secondaires s'est bien porté au cours de l'été 2017. Les prix médians des maisons affichent dans de nombreuses communes littorales des valeurs à la hausse.

Concernant le secteur rural, il a également profité de la reprise de l'activité, le marché a été dynamique avec des délais de ventes qui se sont raccourcis.

Part des ventes dans l'ancien et évolution 2016-2017

65 %



23 %

1^{er} semestre 2017 -
1^{er} semestre 2018

+ 19 %



Hausse des prix sur tous les segments du marché d'occasion

En Finistère, le prix des maisons anciennes augmente sur 1 an de près de 3 % pour un prix médian observé de 144 000 €.

Cette hausse s'observe dans tous les départements bretons sauf le Morbihan, où le marché se régule après des années de hausse. Le Finistère est le 2ème département breton en termes de prix médian derrière les Côtes d'Armor qui voit son marché des maisons d'occasions bondir de 4 %.

À l'échelle du Finistère le gradient des prix de maisons anciennes s'établit de 77 000 € dans le bassin Centre Finistère à 177 000 € pour Brest Métropole (164 500 € à Brest).

Si l'on observe le marché sur une plus longue période (10 ans), on constate que les prix ont diminué de 7 % pour les maisons individuelles et 9 % pour les appartements anciens.

Des profils d'acheteurs différenciés

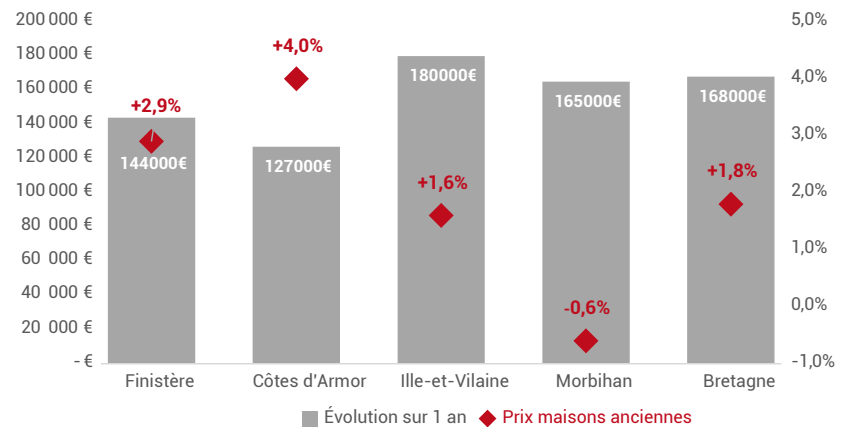
Les cadres supérieurs représentent 14 % des acheteurs de biens d'occasion contre 19 % en Bretagne. Une vente sur cinq est le fait de retraités, comme c'est le cas dans l'ensemble de la région, exception faite du Morbihan, où ils constituent 25 % des acquéreurs.

Plus d'un tiers de ces acheteurs ont entre 30 et 40 ans (même moyenne qu'en Ile-et-Vilaine).

À Brest et dans sa périphérie immédiate, on retrouve plutôt de jeunes couples de cadres avec enfants.

À Quimper, comme sur son agglomération, le profil d'acquéreur s'apparente à celui de Brest, essentiellement de jeunes ménages. Toutefois, il y a une part plus importante de retraités qui investissent dans des appartements récents à proximité des commodités.

Prix médian des maisons anciennes au 1^{er} trimestre 2018 et évolution sur 1 an



Source : Chambre des Notaires du Finistère

14 %
de cadres

18 %
de retraités



25 %
intermédiaires



Origine des acheteurs
77 % du Finistère
9 % de France
7 % d'Ile-de-France



43 ans



Photo : Pierrick Ségalen - Brest métropole

Le logement social

11 % des résidences principales

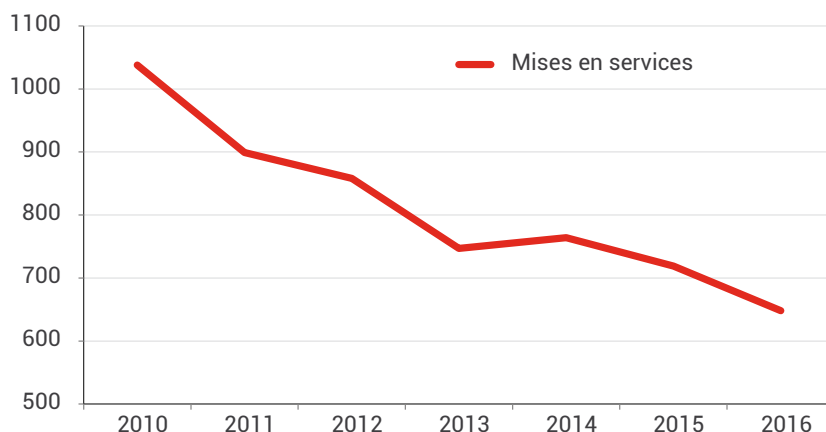
Au 1^{er} janvier 2017, le Finistère compte 46 329 logements locatifs publics dont 46 002 logements conventionnés. Le taux de logement social est stable par rapport à l'année précédente.

648 logements ont été mis en service en 2016 dans le département, soit une diminution de 10% par rapport à 2015.

Ils ont contribué à une augmentation du parc social de 1,1 points entre 2016 et 2017.

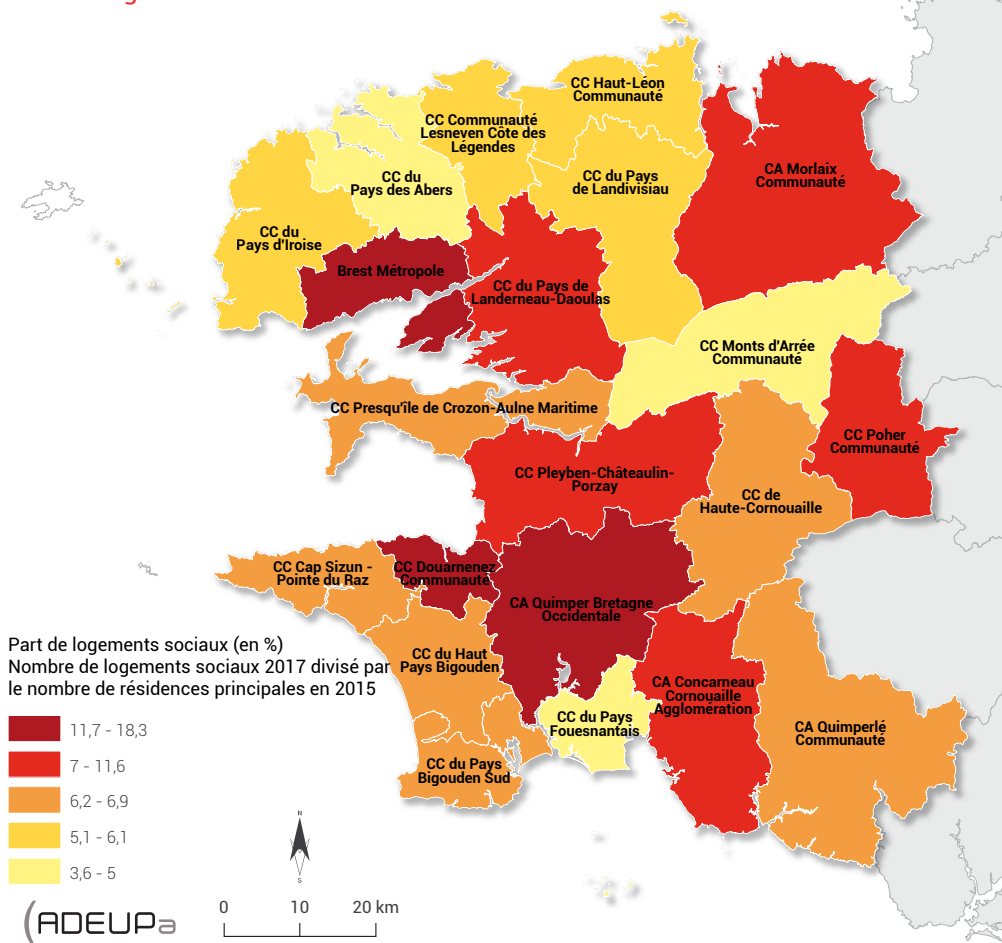
Les livraisons finistériennes représentent 17% de la production régionale contre 21 % en 2016. Le Pays de Brest concentre un tiers des mises en service en 2016 pour un parc représentant 40% du total départemental.

Évolution des logements locatifs sociaux mis en service dans le Finistère



Source : RPLS 2010 - 2017, DREAL Bretagne - Traitement ADEUPa

Part des logements sociaux HLM en 2017



Source : RPLS 2017, Dreal Bretagne d'après SOeS - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20181116_JB_TD_03_Tx_HLM_2017_EPCI.ai



Photo : Finistère Habitat - Réhabilitation de la résidence Voas Glaz - Landerneau



Photo : Finistère Habitat - Locmaria Plouzané

Une stabilisation des demandes

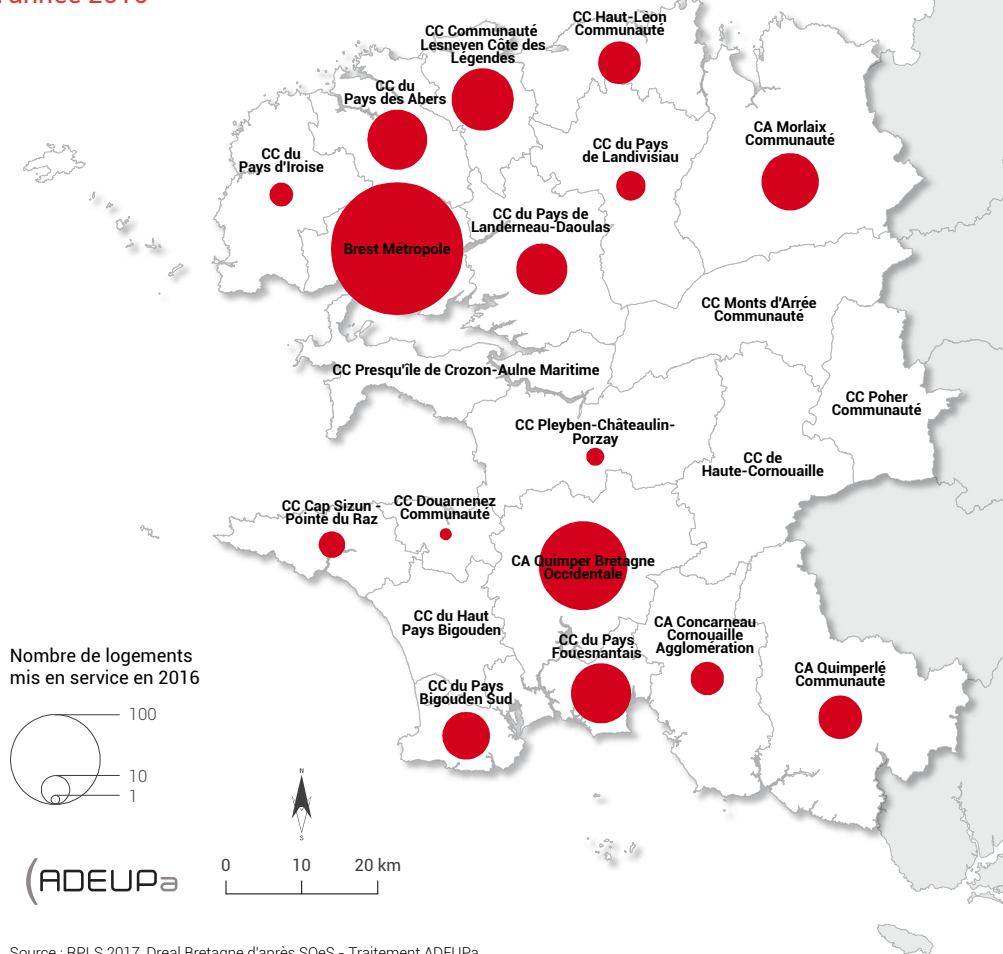
En 2018, 9 174 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement social (demandes externes).

Les demandes d'entrée dans le parc locatif social sont en légère diminution par rapport à 2016. Près de 70 demandes en moins sont comptabilisées. Dans le même temps, 4 506 attributions à des ménages ont été réalisées, ce qui dénote une légère tendance à la baisse.

En ajoutant les ménages déjà locataires dans le parc HLM et souhaitant changer de logement à ceux issus des demandes externes, le volume total est d'environ 12 517 demandeurs, soit 363 de plus que l'année précédente (+ 8%).

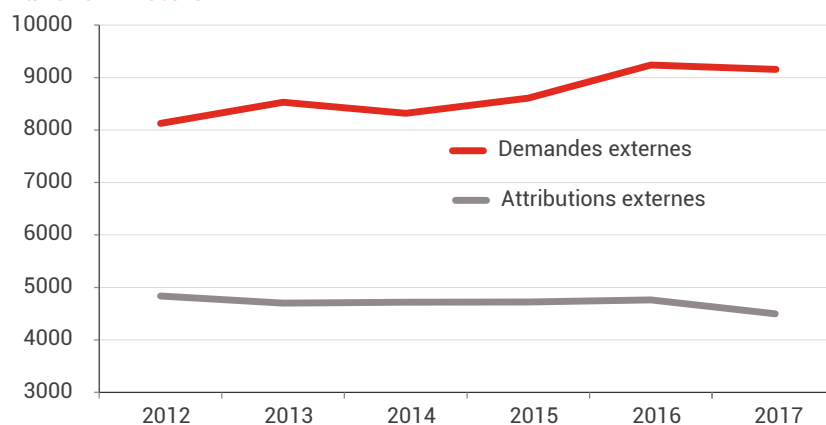
Près de la moitié des demandes externes de logement social a été faite pour le Pays de Brest, soit une augmentation de 4 points par rapport à 2016.

Logements sociaux mis en service au cours de l'année 2016

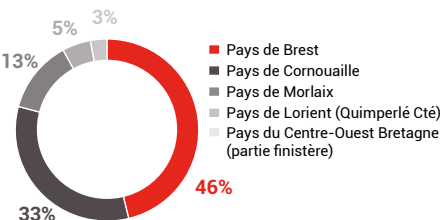


Source : RPLS 2017, Dreal Bretagne d'après SOeS - Traitement ADEUPa
ADEUPa_id : 435_20181116_JB_TD_04_lgts_mis_en_service_2017_EPCI.ai

Évolution des demandes et attributions externes depuis 2012 dans le Finistère



Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2018



Sources : CREHA 2017, 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/attribution⁴ montre une fluidité dans la réponse à la demande dans le Finistère : 3 demandes pour une attribution en 2017.

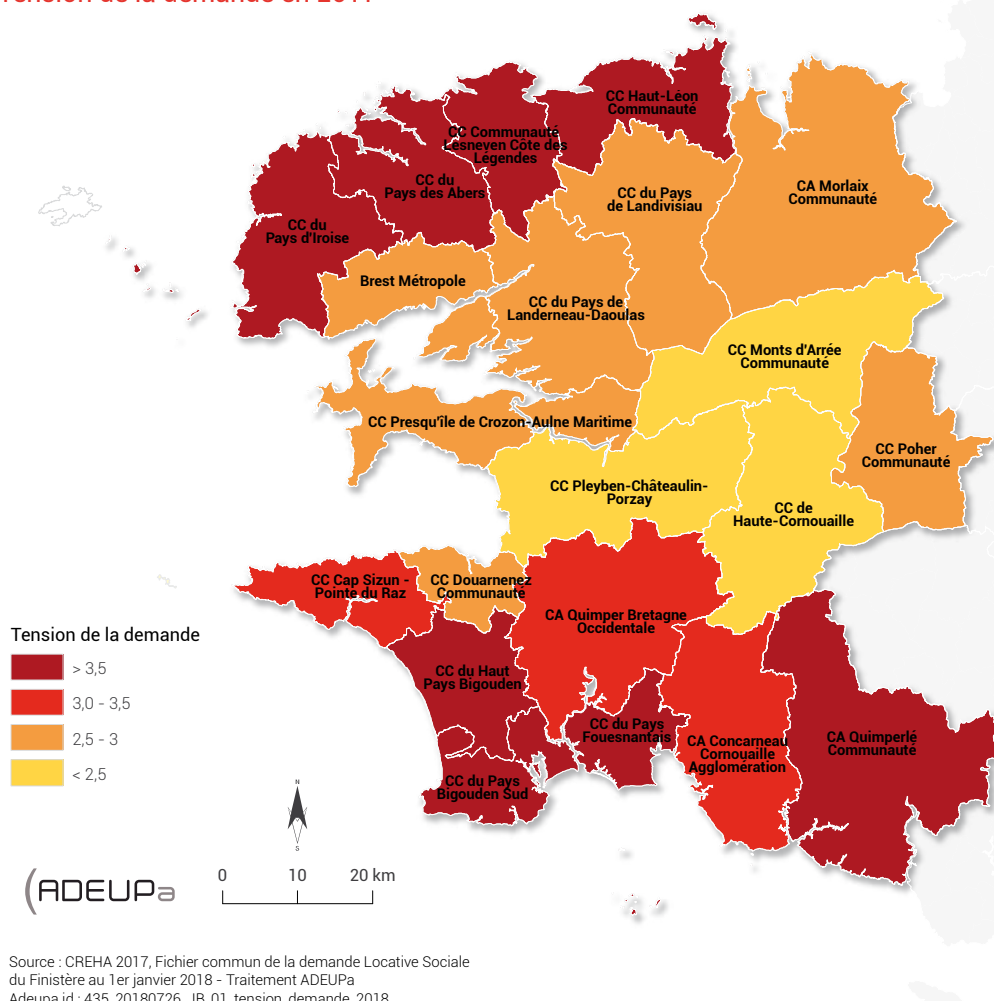
Ce rapport a augmenté de 0,2 point par rapport à 2016. Les organismes HLM commencent à parler de tension seulement au-dessus de 3 demandes pour une attribution.

Des disparités apparaissent toutefois au sein du département, 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 suivant leur demande.

La rapidité des délais d'attribution confirme la fluidité du marché locatif social du Finistère.

Tension de la demande en 2017



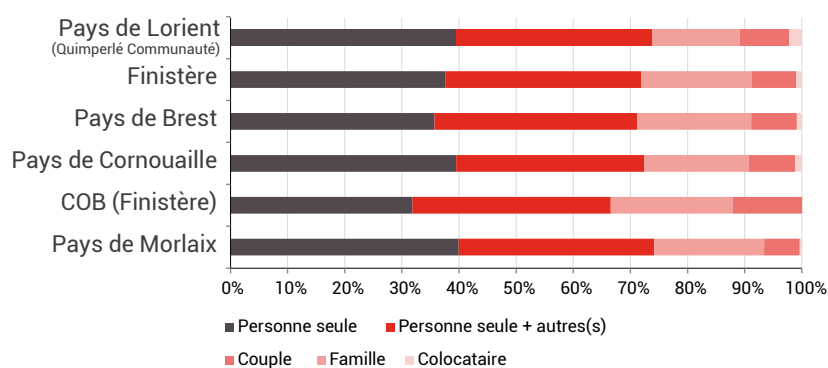
4. Ce rapport est calculé suivant la formule : (stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année. Ce calcul permet de tenir compte des demandes non satisfaites au cours de l'année, et donc recon-duites l'année suivante.



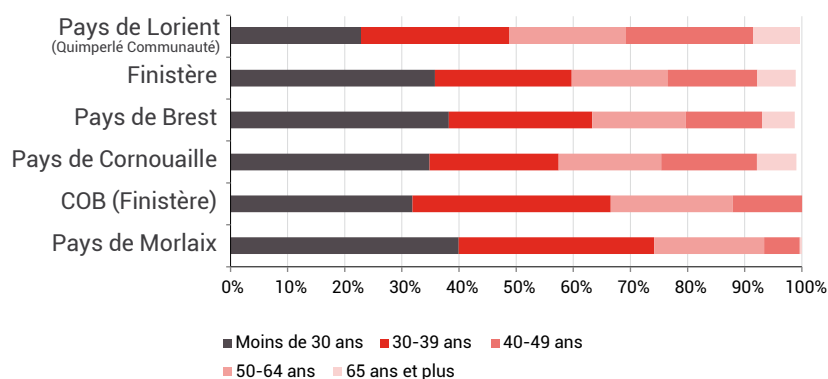
Photo : Finistère Habitat - Réhabilitation de la résidence Voas Glaz - Landerneau

Demandeurs externes (flux 2017)

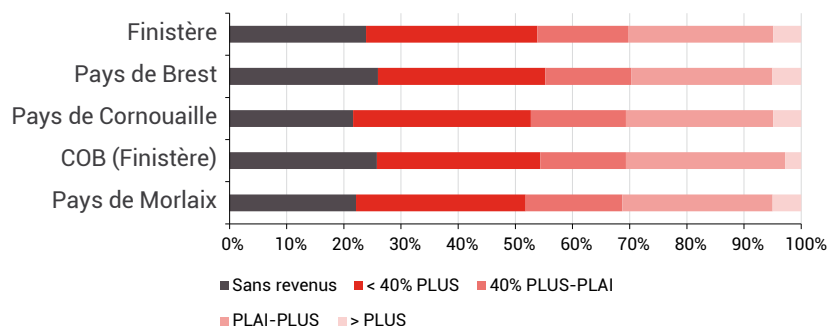
Composition familiale des demandeurs



Âge des demandeurs



Revenus des demandeurs



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

Sources

Pour la construction neuve

- Le fichier détaillé SITADEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés, 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.

Définition

- **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

PLA I

Prêt Locatif Aide Intégration

PLUS

Prêt Locatif à Usage Social

PSLA

Prêt Social Location Accession

PTZ

Prêt à Taux Zéro

RPLS

Répertoire sur le Parc Locatif Social

TTC

Toutes Taxes Comprises

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Vincent Plumecoq

Maquette et mise en page

Timothée Douy

Contact

vincent.plumecoq@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4^e trimestre 2018

ISSN

en cours

Réf

18-164



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

Siège

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Antenne Costarmoricaine

4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr