

NOTE DE MARCHÉ 2020-2021



#19 | Mai 2022

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



+8,6 %
prix de vente
des maisons anciennes
en un an



3,6

demandes de
logement social
pour 1 attribution
en 2021 (externe)

+15,7 %
prix de vente
des appartements
en un an



9,4 MOIS

délai moyen d'attente
avant l'attribution
d'un logement social
en 2021 (ménage ayant
eu une attribution)

5 078
logements commencés
en 2021

2020 est une année marquée par un léger recul pour le marché de l'occasion et des terrains à bâtir, ainsi qu'une baisse à la fois du nombre de demandeurs et du nombre d'attributions de logements sociaux. Seule la construction neuve a réussi à se maintenir en 2020, avec un glissement des chantiers d'environ 1 mois. En effet, durant les 3 mois du premier confinement, aucune visite de biens ou état des lieux n'a eu lieu, très peu d'actes d'achat ont été signés (à distance), il n'y a pas de rendez-vous en banque pour une offre de prêt. Le marché finistérien a de ce fait connu un arrêt.

L'année 2021 est à l'inverse une année de reprise extrêmement dynamique pour tous les segments de marché. Les prix dans l'ancien comme dans le neuf continuent de progresser très fortement et, malgré des prix plus élevés, les biens se vendent rapidement. Le volume de transactions est très important et la construction neuve a atteint son plus haut niveau. Le parc locatif est sous tension et une partie des ménages connaît des difficultés à se loger. Avec un taux de rotation très faible et une forte croissance du nombre de ménages demandeurs, le parc social connaît un niveau de tension inédit jusque-là.



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Un marché des biens d'occasion particulièrement dynamique | 4 |
| Une hausse du volume de ventes de maisons en Finistère en 2021 | 4 |
| Une très forte hausse des prix des maisons | 4 |
| Le prix des appartements n'a jamais été aussi élevé | 6 |
| Le profil des acquéreurs..... | 7 |
| Une légère baisse de production en 2020 mais un retour à la hausse en 2021 | 8 |
| Un dynamisme de la production en 2021 | 8 |
| Le plus haut niveau de production des dix dernières années | 8 |
| Un niveau de production neuve très élevé pour tous les territoires | 9 |
| Une forte progression de la part de logements collectifs | 10 |
| Un marché de la promotion qui se maintient en 2020 et qui croît en 2021 | 10 |
| Un marché dynamique en 2021 | 10 |
| Des prix de vente en hausse et une part croissante de biens à plus de 3 000 €/m ² entre 2020 et 2021 | 11 |
| Plus de ventes à occupants dans le secteur de Quimper-Concarneau que dans celui de Brest..... | 13 |
| Le marché des terrains en retrait en 2020 mais qui repart en 2021 | 13 |
| Un volume de ventes en très forte hausse et un prix médian qui augmente faiblement en 2021 | 13 |
| Baisse du volume de ventes de terrains pour de l'individuel aménagé en 2020 mais nette reprise l'année suivante | 14 |
| Des ventes de terrains en secteurs aménagés qui se situent principalement dans le pays de Brest et le pays bigouden | 15 |
| Peu d'évolution des surfaces mais une croissance des prix depuis 2018 | 15 |
| Des prix plus élevés dans le pays de Concarneau pour une surface plus faible | 15 |
| Une tension de plus en plus forte sur le logement social | 16 |
| Forte croissance de la tension | 17 |
| Un nombre de demandes en légère baisse en 2020 mais qui augmente fortement en 2021 | 18 |
| Le délai d'attribution moyen est de 9,4 mois pour une demande externe en 2021 contre 7,5 mois en 2018 | 18 |
| Caractéristiques des demandeurs externes | 19 |

Un marché des biens d'occasion particulièrement dynamique

Une hausse du volume de ventes de maisons en Finistère en 2021

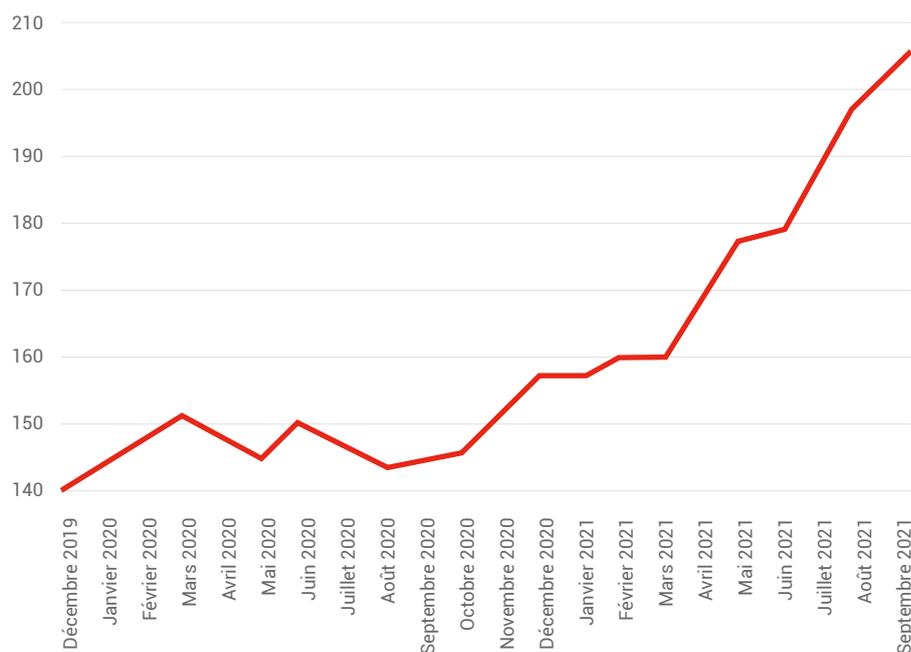
L'année 2020 a été marquée par une légère baisse des transactions due aux deux mois de confinement durant lesquels les actes de ventes n'ont pu être signés : -4,3 % pour les maisons et -0,5 % pour les appartements. Malgré cet événement, les volumes de ventes sont restés hauts.

L'année 2021 est marquée par un volume de transactions particulièrement élevé. Tout le territoire finistérien a connu une demande soutenue, même dans les secteurs les plus ruraux.

Le volume de ventes de maisons anciennes est en forte hausse en 2021 avec une augmentation de 13,2 % pour les maisons. À l'inverse, les appartements anciens ont vu leur volume de ventes légèrement baisser : -1,8 %.

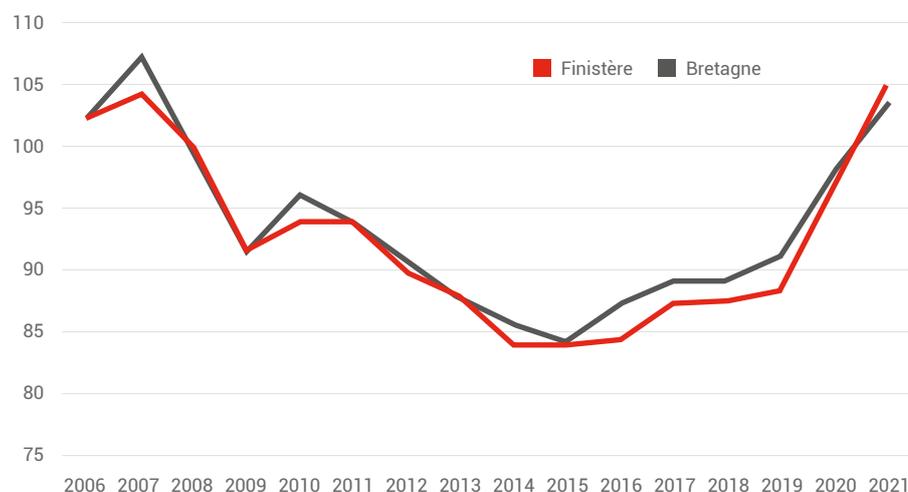
Depuis 2013, le département connaît une hausse progressive des droits de mutations. Mais depuis le mois d'octobre 2020 (jusqu'en septembre 2021), cette croissance s'est très fortement accélérée.

Assiette des droits de mutation immobiliers en Finistère (base 100 : janvier 2007)



Source : Conseil Départemental du Finistère.
Traitement : Adeupa

Évolution du prix médian des maisons d'occasion en € constant (base 100 en 2006)



Source : DVF (2020 et 2021 données partielles)

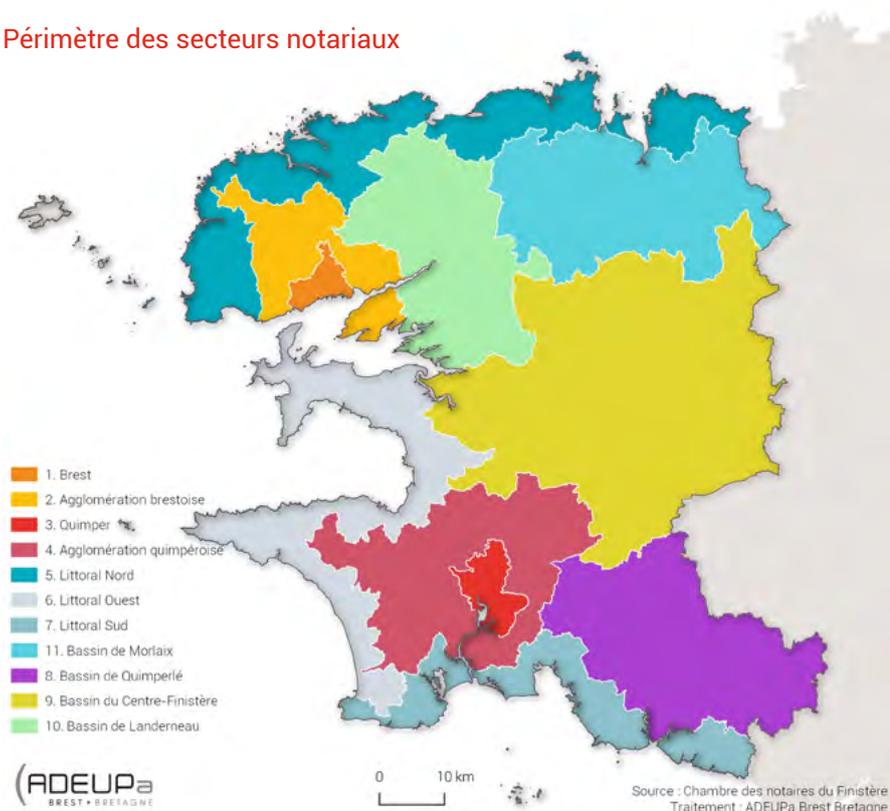
Une très forte hausse des prix des maisons

Le prix médian des maisons anciennes est en hausse : +8,6 % en un an, et +18,1 % sur les 5 dernières années.

Le prix médian est de 189 000 € à Brest (+9,6 % par rapport à 2020) et de 183 400 € à Quimper (+13,9 % en un an).

La crise immobilière de 2008 avait entraîné une brutale chute des prix de vente des maisons jusqu'en 2015. Les prix ont ensuite progressivement remonté jusqu'en 2019. Depuis 2019, la hausse est devenue bien plus importante chaque année. Dans le Finistère, l'année 2021 marque un retour aux niveaux de prix observés sur le marché en 2007. Les prix n'ont jamais été aussi élevés sur les quinze dernières années.

Périmètre des secteurs notariaux



| Zones géographiques | Prix de vente médian en septembre 2021 | Évolution sur 1 an |
|--|--|--------------------|
| Finistère | 163 000 € | +8,6 % |
| Brest | 189 000 € | +9,6 % |
| Agglomération de Brest | 207 000 € | +7,1 % |
| Quimper | 183 000 € | +13,9 % |
| Agglomération de Quimper | 165 000 € | +3,1 % |
| Littoral Landévennec à Plomeur | 162 500 € | +8,3 % |
| Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec | 176 900 € | +14,1 % |
| Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët | 219 000 € | +15,8 % |
| Bassin centre Finistère | 83 500 € | +4,4 % |
| Bassin de Landerneau | 170 000 € | +9 % |
| Bassin de Morlaix | 125 000 € | +7,8 % |
| Bassin de Quimperlé | 151 100 € | +7,9 % |

Les données fournies par la Chambre des notaires du Finistère sur le marché de l'occasion correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Le Finistère y est regroupé en 11 secteurs.

Le littoral de Penmarch à Clohars-Carnoët est le secteur qui affiche à la fois le prix de vente médian le plus élevé (219 000 € pour une maison d'occasion) et la plus forte hausse en un an (+15,8 %). Le littoral nord, de Locmaria-Plouzané à Locquirec, enregistre également une hausse importante (+14,1 %) ainsi que la commune de Quimper (+13,9 %). C'est dans le bassin centre Finistère que les prix restent les plus bas (83 500 €) et la hausse la plus faible (+4,4 %).

Source : Baromètre des notaires du Finistère - octobre 2021



© Marty François

Le prix des appartements n'a jamais été aussi élevé

Depuis 2018, les prix de vente des appartements d'occasion n'ont cessé de grimper. En 2020, les prix atteignent un niveau jusque-là jamais atteint dans le département. Le prix de vente médian en septembre 2021 dans le Finistère est de 1 690 €/m², soit une progression de 15,7 % en un an et de 32,5 % en 5 ans. Dans

l'ensemble des territoires finistériens, le prix au m² a très fortement augmenté en 1 an.

Début 2022, les prix semblent stagner. Les professionnels de l'immobilier estiment que les biens se vendent mais moins rapidement, et « les ménages n'achètent plus seulement après une visite en visio ».

Évolution du prix médian des appartements T3 d'occasion en € constant (base 100 en 2006)



Source : DVF 2021 (partiel)

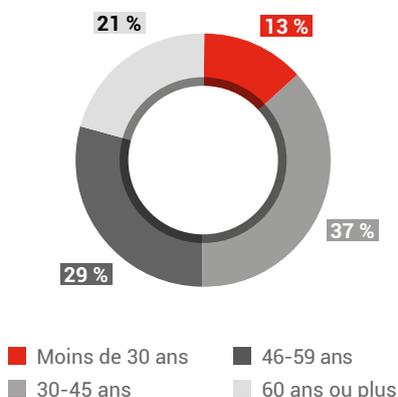
| Zones géographiques | Prix de vente médian en septembre 2021 | Évolution sur 1 an |
|--|--|--------------------|
| Finistère | 1 690 € | +15,7 % |
| Brest | 1 660 € | n.c. |
| Agglomération de Brest | 1 980 € | +15,5 % |
| Quimper | 1 610 € | +12,2 % |
| Littoral Landévennec à Plomeur | 1 820 € | +9,3 % |
| Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec | 2 090 € | +12,2 % |
| Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët | 2 430 € | +9,9 % |
| Bassin de Lanerneau | 1 730 € | +14,2 % |
| Bassin de Morlaix | 970 € | +8,9 % |
| Bassin de Quimperlé | 1 360 € | +6,6 % |

Source : Baromètre des notaires du Finistère - octobre 2021

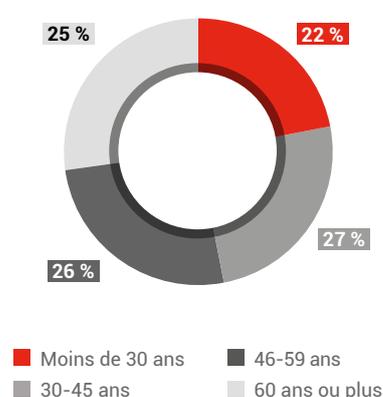
Le profil des acquéreurs

En 2020, la moitié des acquéreurs de maisons anciennes, comme d'appartements anciens ont moins de 45 ans. Cependant, la part d'acquéreurs de moins de 30 ans, et de plus de 60 ans est plus importante pour l'achat d'un appartement. Les moins de 30 ans représentent 22 % des acquéreurs d'appartements, contre 13 % des acquéreurs de maisons, et les plus de 60 ans représentent 25 % des acquéreurs d'appartements contre 21 % des acquéreurs de maisons. Les jeunes, moins fortunés que leurs aînés, se tournent davantage vers de petites superficies, de même que les séniors qui renoncent à l'entretien de grandes maisons et/ou grand terrains.

Âge des acquéreurs de maisons anciennes en 2020

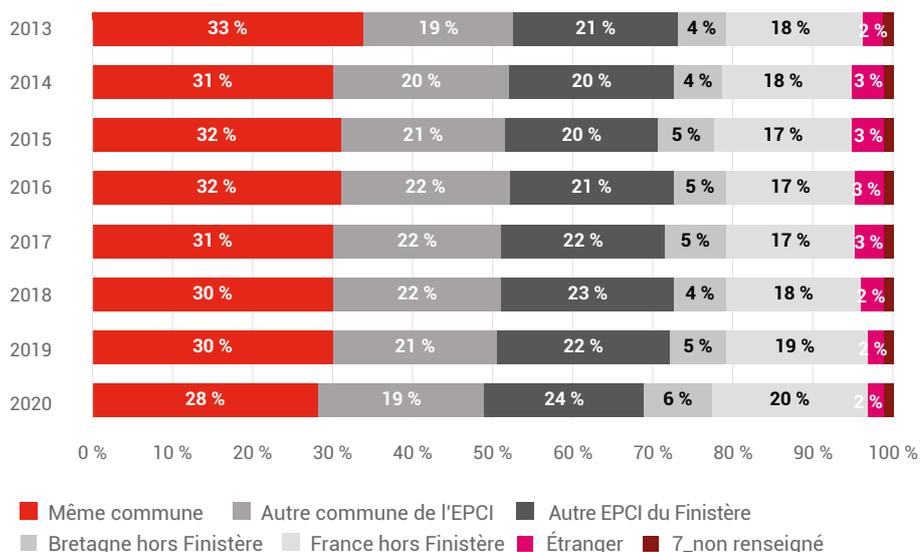


Âge des acquéreurs d'appartements anciens en 2020



Source : Perval 2020

Origine des acquéreurs de maisons d'occasion de 2013 à 2020



Source : Perval 2020

En 2021, 47 % des acquéreurs de maisons d'occasion habitent déjà dans l'intercommunalité et 71 % habitent déjà dans le Finistère. Depuis 2013, il n'y a pas d'évolution majeure sur l'origine géographique des acquéreurs. À noter néanmoins une baisse progressive des ménages qui changent de logement dans la même commune (33 % en 2013, 28 % en 2020).

Si la part de non Bretons acquéreurs dans le Finistère progresse faiblement, le nombre quant à lui est en forte progression puisque les volumes de ventes sont en très forte hausse. Cela participe au sentiment partagé par de nombreux acteurs ; celui d'un territoire attirant beaucoup de nouveaux ménages venant d'ailleurs en France. « C'est vrai qu'on voit beaucoup d'acheteurs venir d'ailleurs. Mais ce sont souvent des Finistériens partis travailler dans le reste de la France et qui veulent revenir sur leurs terres natales » (agence immobilière).



Une légère baisse de production en 2020 mais un retour à la hausse en 2021

Un dynamisme de la production en 2021

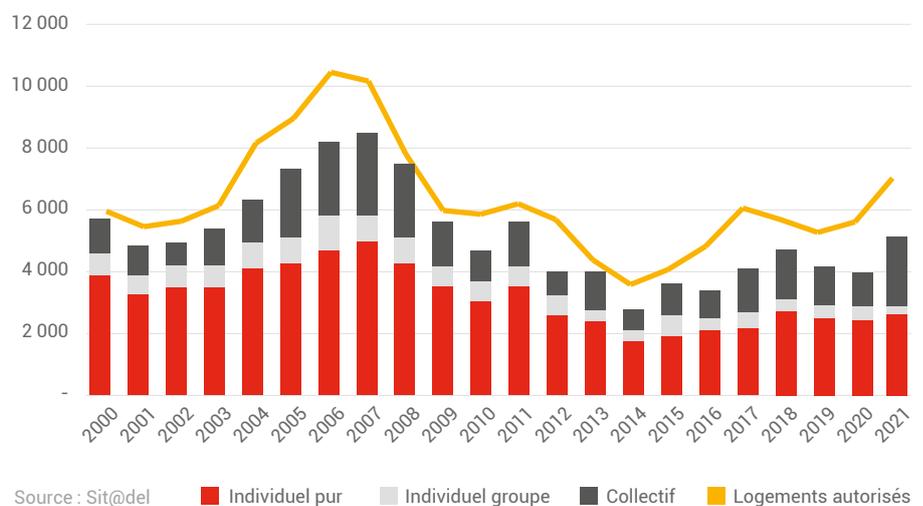
Le plus haut niveau de production des dix dernières années

L'année 2020 est marquée par une baisse du nombre de logements commencés par rapport à l'année précédente : -200 logements, soit -5 %.

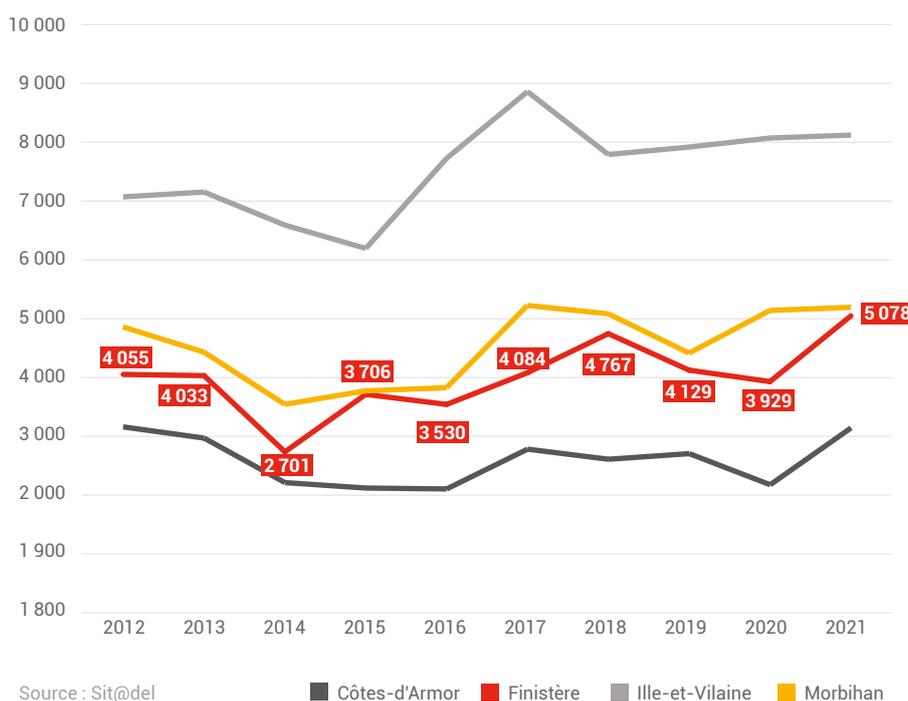
Avec un total de 5 078 logements commencés en 2021, contre 3 929 en 2020, le Finistère fait bien plus que rattraper ce retard. Le volume de logements commencés est en progression de 29 %. C'est le plus haut niveau de production depuis 2012. Il reste toutefois loin des niveaux atteints entre 2004 et 2008.

5 510 logements ont été autorisés en 2020, une légère hausse de 7 % par rapport à 2019, et 6 921 ont été autorisés en 2021, soit 26 % de plus qu'en 2020, ce qui laisse présager une année 2022 dynamique.

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans le Finistère entre 2000 et 2021

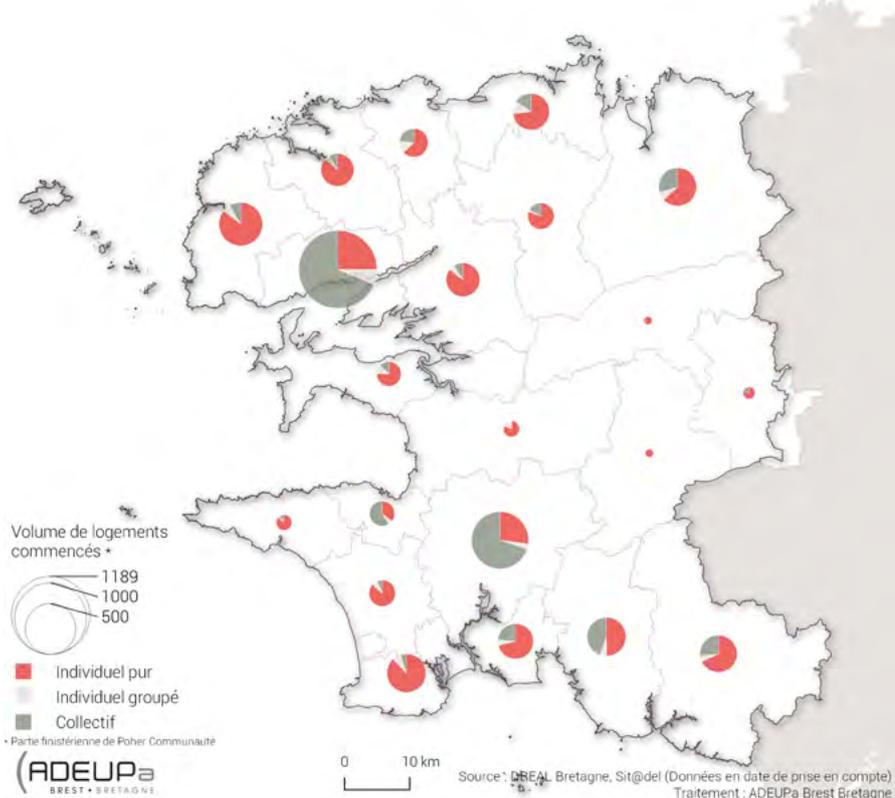


Évolution annuelle des logements commencés par département



En comparaison, durant l'année 2020, le Morbihan mais surtout l'Ille-et-Vilaine ont vu leur production neuve s'accroître par rapport à l'année précédente (respectivement +2 % et +17 %) pour ensuite rester quasi stable en 2021. À l'inverse, la production neuve dans les Côtes-d'Armor, et dans une moindre mesure dans le Finistère, a diminué en 2020 (respectivement -20 % et -5 %) pour croître de nouveau fortement en 2021 (+47 % et +29 %).

Volumes et types de logements commencés par EPCI en 2021



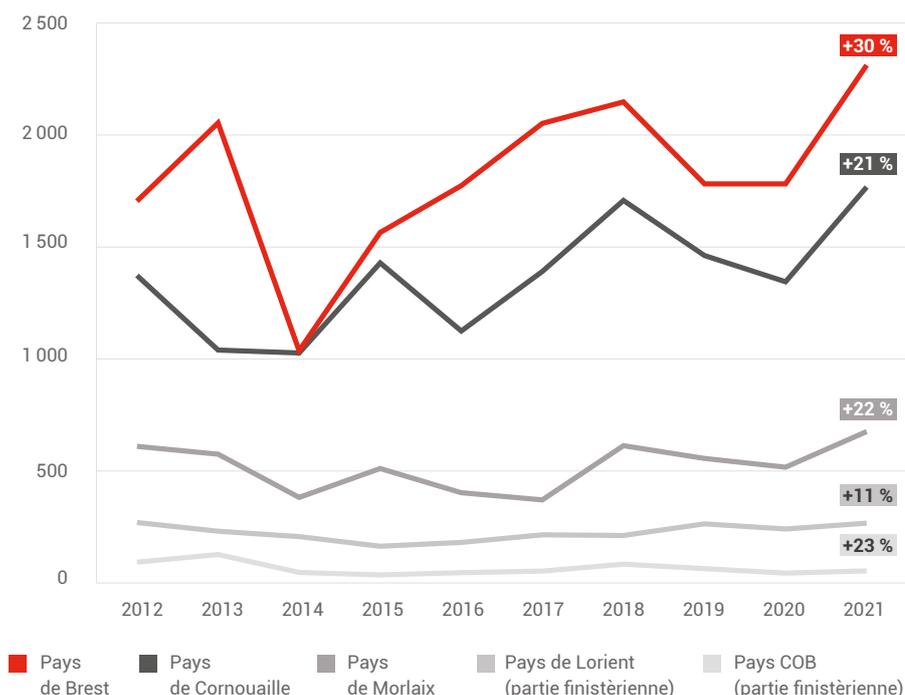
Un niveau de production neuve très élevé pour tous les territoires

Hormis dans le pays de Brest, dont le nombre de logements commencés est resté stable, l'année 2020 a été marquée par un recul de la production neuve pour tous les autres territoires. À l'inverse, en 2021, tous les territoires ont dépassé le niveau de production de 2019, sauf le Centre Ouest Bretagne (COB) qui reste légèrement en dessous du niveau de 2019.

En 2021, le niveau de production neuve est supérieur à celui de 2020 : de 31 % pour le pays de Cornouaille et de Morlaix, de 30 % pour le pays de Brest, 23 % pour le pays du COB et 11 % pour le pays de Lorient (partie finistérienne).

Le secteur du bâtiment connaît une tension sur la main-d'œuvre, pas assez nombreuse pour répondre aux sollicitations. « La plupart des artisans ont un plan de charge complet pour 2022... De plus, une difficulté est constatée pour loger les apprentis (CFA de Cuzon-Quimper) même solvables, il n'y a pas assez d'offre dans le parc locatif » (Chambre des métiers).

Évolution annuelle des logements commencés par territoire et % d'évolution entre 2020 et 2021



Taux de construction (nombre de logements commencés entre 2018 et 2021 comparé au parc Insee 2018)

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Pays de Cornouaille | 3,44 |
| Pays de Brest | 3,40 |
| Pays de Lorient | 2,70 |
| Pays de Morlaix | 2,43 |
| Pays du Centre Ouest Bretagne | 0,99 |
| Ouessant | 0,69 |
| Finistère | 3,12 |

Avec un taux de construction neuve de 3,12, le Finistère se situe proche de la moyenne nationale (taux de 3) ; le pays de Cornouaille et le pays de Brest étant les plus dynamiques (ratio entre le nombre logements commencés et le parc total de logements).

Source : Sit@del



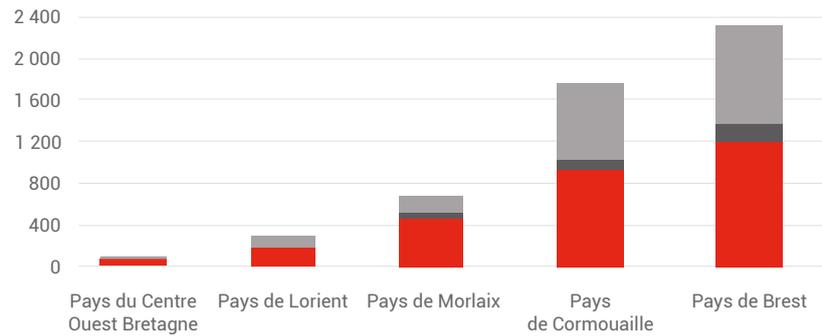
Une forte progression de la part de logements collectifs

Jusqu'en 2020, la part de logements individuels purs variait autour de 64 % à 65 % des logements commencés. En 2021, elle est de seulement 56 % et, à l'inverse, la part de logements collectifs est passé de 28 %

en 2020 à 37 % en 2021. Ce changement entre en résonance avec la nécessaire diversification de la production et la gestion plus économe de l'espace.

C'est toujours dans le pays de Cornouaille et dans le pays de Brest que la part de logements collectifs commencés est la plus élevée, avec respectivement 41 % et 40 %.

Nombre de logements commencés selon le type par territoire en 2021



Source : Sit@del

■ Individuel pur ■ Individuel groupé ■ Collectif

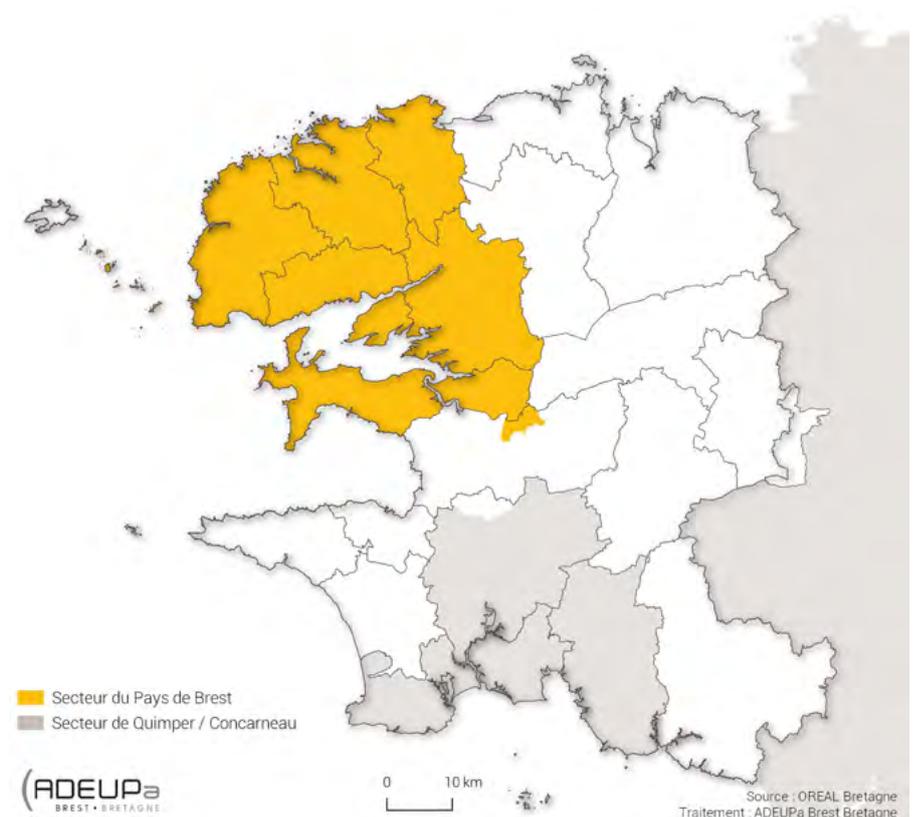
Un marché de la promotion qui se maintient en 2020 et qui croît en 2021

Les données fournies par Oreal Bretagne sur le marché de la promotion immobilière correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Elles concernent le secteur de Brest d'une part (pays de Brest) et le secteur de Quimper-Concarneau d'autre part (CA Quimper Bretagne Occidentale, CA Concarneau Cornouaille Agglomération, CC du Pays fousnantais, CC du Pays bigouden Sud).

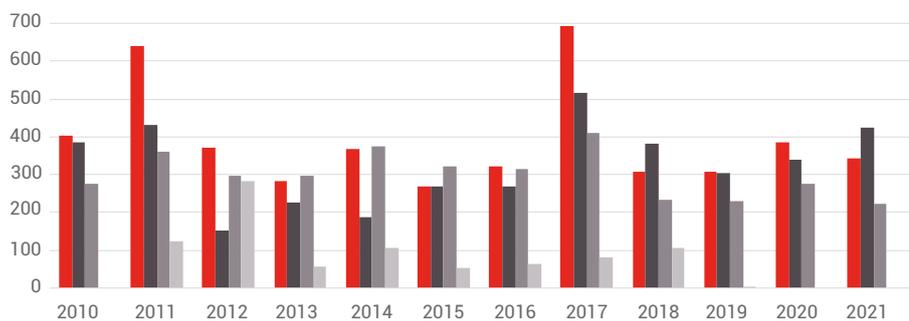
Un marché dynamique en 2021

Les ventes nettes (nombre de réservations, moins les désistements) augmentent légèrement en 2020 et très fortement en 2021 par rapport aux années antérieures. Avec 425 ventes nettes en 2021, le pays de Brest connaît une des années les plus dynamiques avec 2017 et 2011. Dans le secteur de Quimper-Concarneau, 2021 est l'année qui enregistre le plus de ventes nettes et également un nombre très important de mises en vente.

Périmètre des secteurs de la promotion immobilière Oreal Bretagne

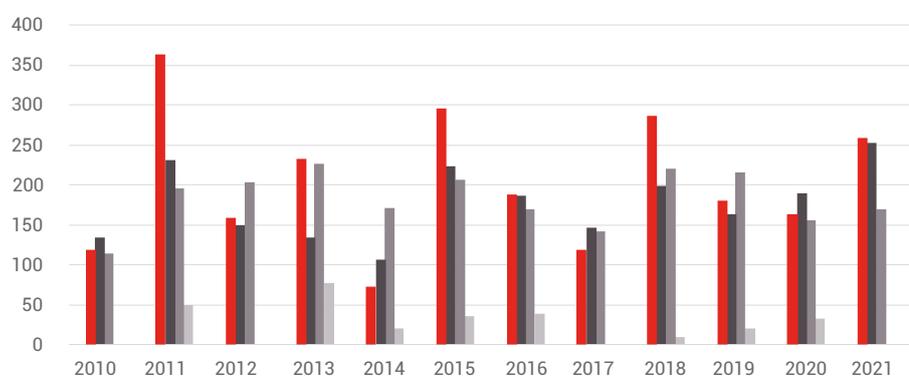


Évolution annuelle du marché dans le secteur de Brest



Source : Oreal

Évolution annuelle du marché dans le secteur de Quimper-Concarneau



Source : Oreal



© Marty François

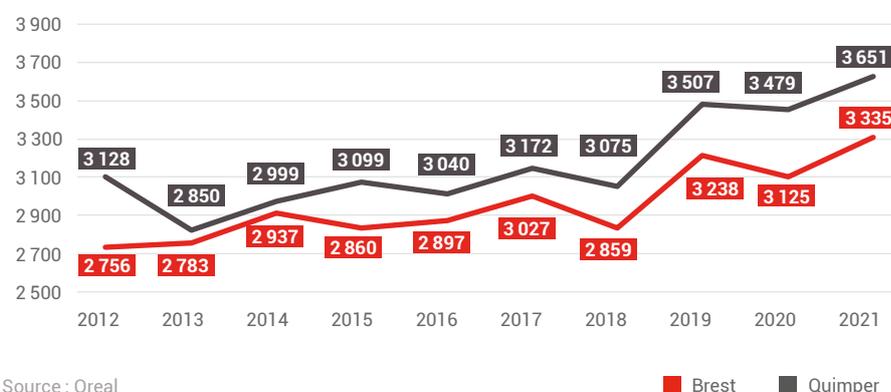
Des prix de vente en hausse et une part croissante de biens à plus de 3 000 €/m² entre 2020 et 2021

Globalement, les prix de vente sont en augmentation entre 2012 et 2021. En 2021, ils atteignent en moyenne 3 651 €/m² pour le secteur de Quimper-Concarneau et 3 335 €/m² pour le secteur de Brest, soit une hausse de respectivement 4,9 % et 6,7 % par rapport à l'année précédente.

La hausse des prix de vente est liée à la hausse des coûts de construction et à celle du prix du foncier. « Toute la filière est en sursurplus, on est actuellement à 2 000 €HT de coût de construction donc il est bien difficile de sortir des biens à moins de 2 400 €/m² TTC. Cette inflation va très certainement se poursuivre les 3 prochaines années » (promoteur).

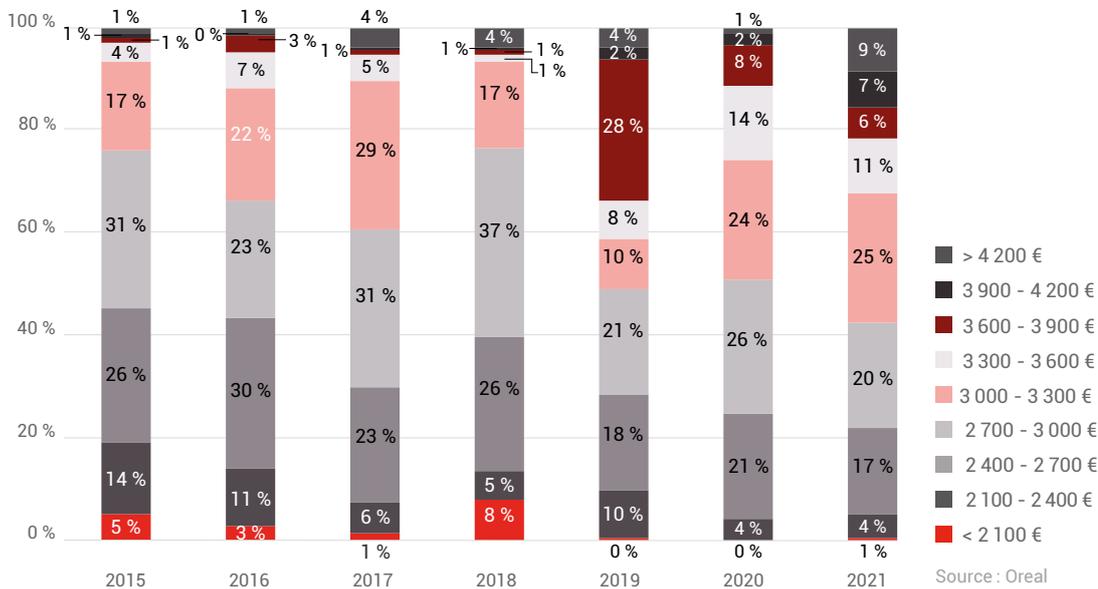
Outre les coûts de construction en hausse, la poursuite de l'augmentation des prix devrait être alimentée par deux facteurs : la réglementation énergétique 2020 et la raréfaction du foncier dans un contexte de recherche de sobriété foncière (loi climat et résilience). En effet, les constructions neuves en renouvellement urbain nécessitent le plus souvent la déconstruction, parfois la dépollution du terrain, ajoutant donc un coût supplémentaire à la construction.

Évolution des prix moyens de vente au m² hors stationnement par secteur (en €)

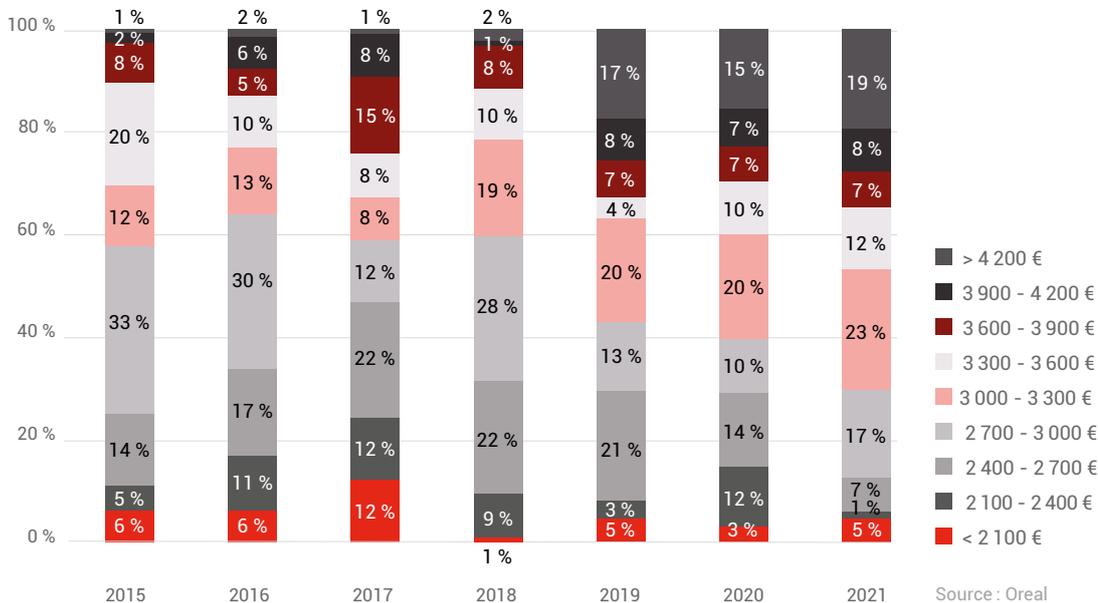


Source : Oreal

Ventes et offres par gamme de prix au m² des appartements hors parking dans le secteur de Brest



Ventes et offres par gamme de prix au m² des appartements hors parking dans le secteur de Quimper-Concarneau



En 2021, la part de biens à plus de 3 000 €/m² est passée à 60 %, contre 49 % en 2020 dans le secteur de Brest et à 75 % contre 60 % dans le secteur de Quimper-Concarneau. Ces biens représentent donc désormais nettement plus de la moitié des ventes.

La part de biens à plus de 3 900 €/m² est celle qui a le plus fortement progressé ;

dès 2019 pour le secteur de Quimper-Concarneau (3 % en 2017, autour de 25 % à 27 % les années suivantes), et en 2021 dans le secteur de Brest (3 % jusqu'en 2020, 16 % en 2021).

Les biens à moins de 2 400 €/m² se maintiennent à des niveaux très bas : entre 2 % et 4 % en 2020 et 2021.

Plus de ventes à occupants dans le secteur de Quimper-Concarneau que dans celui de Brest

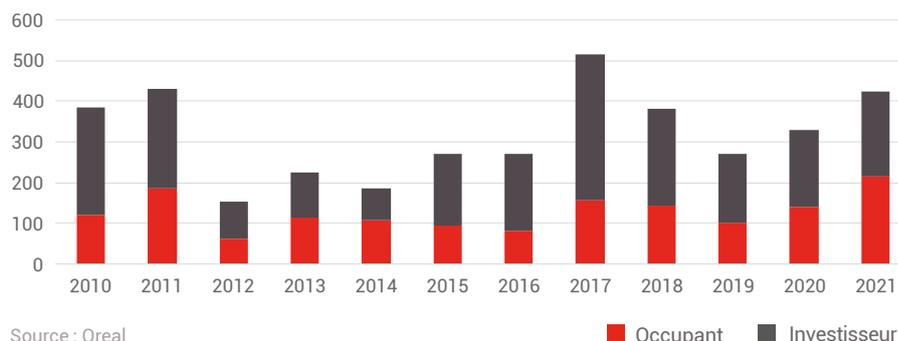
Le nombre de ventes à investisseurs a progressé dans les deux secteurs entre 2020 et 2021, très probablement un effet du Pinel Breton.

Dans le secteur de Brest en 2021, les ventes se répartissent à part quasi égales entre occupants et investisseurs.

La répartition de la destination des ventes est plus aléatoire selon les années dans le secteur Quimper-Concarneau mais la vente à occupant reste toujours majoritaire. Elle représente 72 % des ventes en 2021.

Compte tenu de la tension sur le marché locatif, certains investisseurs s'intéressent désormais à l'ancien, au logement hors Pinel. « Il y a une forte tension sur l'ensemble des quartiers de Brest : +30 % partout et certains endroits ont fait du X 2 en 3 ou 4 ans. La demande est supérieure à l'offre. Brest est devenu une métropole attractive avec les conséquences observables auparavant sur des secteurs comme Nantes ou Rennes et des phénomènes de spéculation » (agence immobilière).

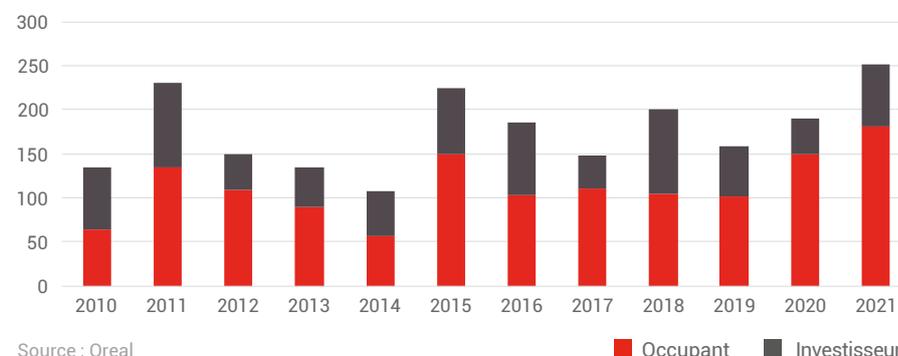
Destination des ventes en promotion immobilière dans le secteur de Brest



Source : Oreal

■ Occupant ■ Investisseur

Destination des ventes en promotion immobilière dans le secteur de Quimper-Concarneau



Source : Oreal

■ Occupant ■ Investisseur

| Zones géographiques | Prix de vente médian en septembre 2020 | Prix de vente médian en septembre 2021 |
|--|--|--|
| Finistère | 45 400 € | 46 900 € |
| Agglomération de Brest | 54 200 € | 61 500 € |
| Agglomération de Quimper | 44 700 € | 44 100 € |
| Littoral Landévennec à Plomeur | 44 500 € | 41 500 € |
| Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec | 45 000 € | 50 000 € |
| Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët | 60 000 € | 60 000 € |
| Bassin Centre Finistère | 25 300 € | 20 400 € |
| Bassin de Landerneau | | 45 700 € |
| Bassin de Morlaix | 27 600 € | 27 700 € |
| Bassin de Quimperlé | 39 200 € | 39 700 € |

Source : Baromètre des Notaires bretons - Octobre 2021

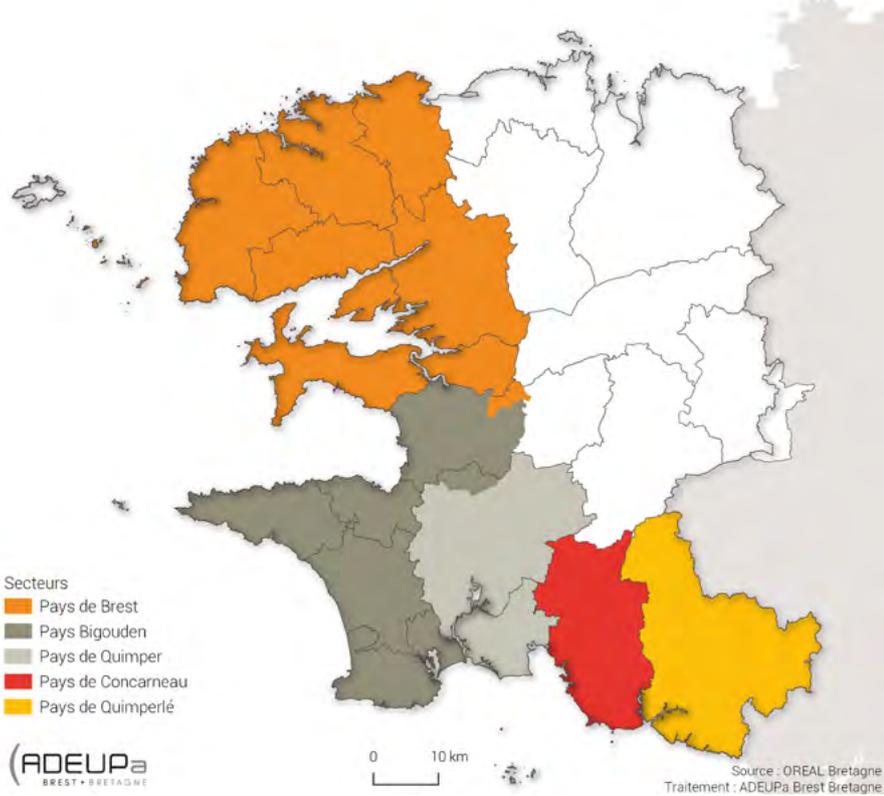
Le marché des terrains en retrait en 2020 mais qui repart en 2021

Un volume de ventes de terrain en très forte hausse et un prix médian qui augmente faiblement en 2021

Entre septembre 2020 et septembre 2021 :

- +40,4 % de volumes de ventes.
- Un prix médian de 46 900 € en septembre 2021 contre 45 400 € en 2020.

Périmètre des secteurs de ventes de terrain en secteur aménagé



Les données fournies par Oreal Bretagne sur le marché en individuel aménagé correspondent à une géographie différente de la géographie administrative.

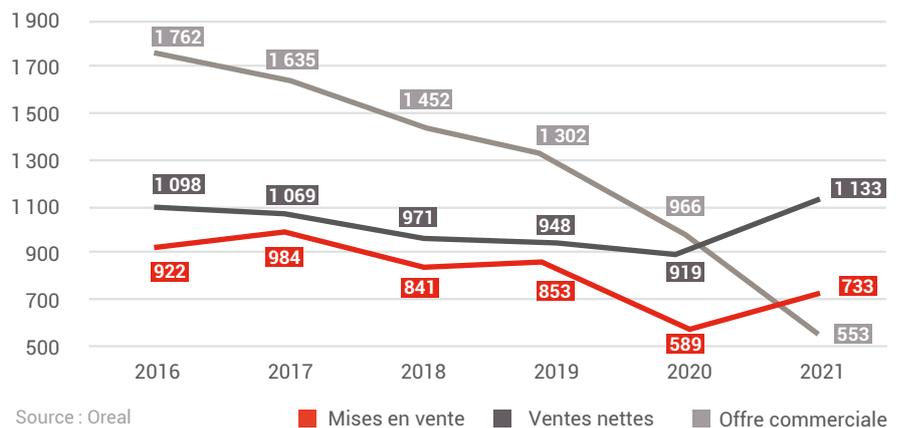
Elle concerne les principaux pays finistériens (pays de Brest, pays bigouden, pays de Quimper, pays de Concarneau et pays de Quimperlé) et n'inclut pas le nord-est du territoire, où le marché des terrains en secteur aménagé est très peu développé.



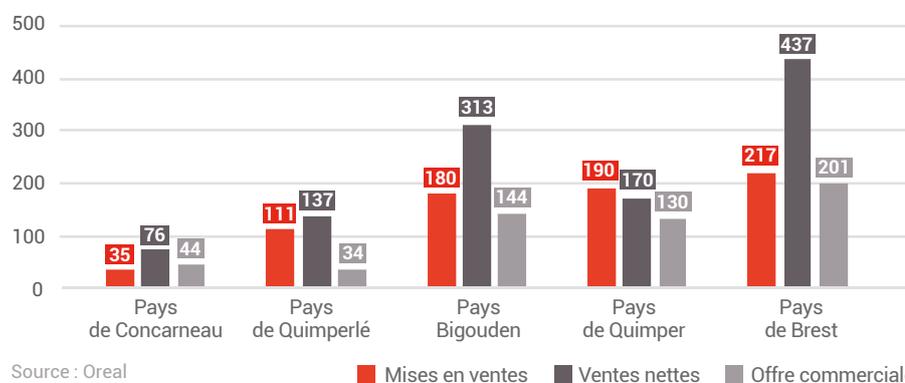
Baisse du volume de ventes de terrains pour de l'individuel aménagé en 2020 mais nette reprise l'année suivante

L'année 2020 est marquée par une forte baisse des mises en vente (-264) et de l'offre commerciale (-413) tandis que le nombre de ventes a légèrement chuté (-29), en comparaison avec 2019. En revanche, en 2021, les mises en vente repartent un peu à la hausse ainsi que les ventes nettes qui atteignent leur plus haut niveau de ces six dernières années (1 133 ventes nettes).

Évolution de la commercialisation des lots pour de l'individuel aménagé en Finistère



Localisation des ventes de lots privés et publics en 2021



Des ventes de terrains en secteurs aménagés qui se situent principalement dans le pays de Brest et le pays bigouden

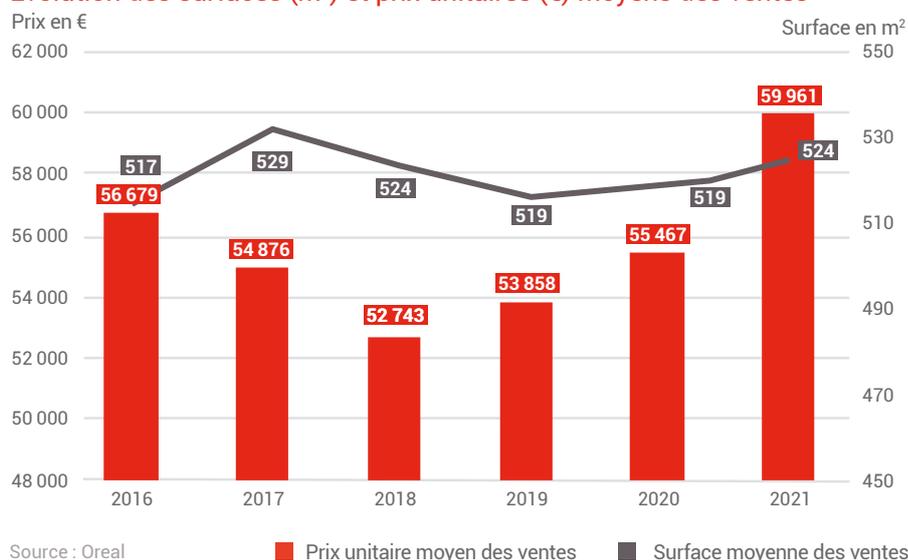
Le pays de Brest est le territoire qui compte le plus de terrains à bâtir vendus avec le pays bigouden. Ces deux territoires représentent les 2/3 des terrains du périmètre étudié.

Peu d'évolution des surfaces mais une croissance des prix depuis 2018

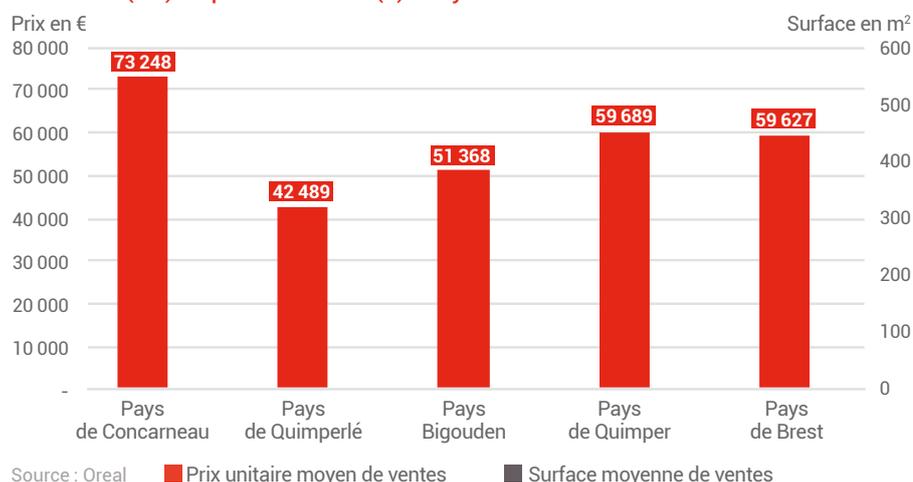
Les surfaces des terrains restent relativement stables depuis 2016 : entre 515 m² et 530 m². En revanche, les prix de vente sont en constante augmentation depuis 2018 et avec un prix moyen de 59 961 € en 2021. La hausse est conséquente : +4 500 €, soit +8,1 % en un an.

« Jusqu'en 2018, la clientèle de maisons de lotissements neufs correspondait à des ménages salariés en primo accession pour un achat à 40 000-50 000 € pour le terrain +130 000 € de construction, donc 180 000 € en moyenne. Aujourd'hui, le prix de construction est de l'ordre de 180 000 € donc les maisons coûtent plus autour de 250 000 € en RT 2020, en lotissement. On passe désormais d'une maison neuve entre 160 000 €-180 000 € à 250 000 € pour 450 m² de terrain. Ce n'est pas le budget d'une famille primo accédante sans apport significatif » (aménageur).

Évolution des surfaces (m²) et prix unitaires (€) moyens des ventes



Surfaces (m²) et prix unitaires (€) moyens des ventes selon le secteur



Des prix plus élevés dans le pays de Concarneau pour une surface plus faible

C'est dans le pays de Concarneau que le prix des terrains est le plus élevé : 73 248 € pour une surface moyenne de 469 m². Le pays de Quimperlé affiche le prix moyen le plus bas mais aussi la surface la plus faible. Le prix est quasi identique dans le pays de Quimper et dans le pays de Brest, autour de 59 700 €, mais la surface est un peu plus élevée dans le pays de Brest : 553 m² contre 492 m² dans le pays de Quimper.

Une tension de plus en plus forte sur le logement social

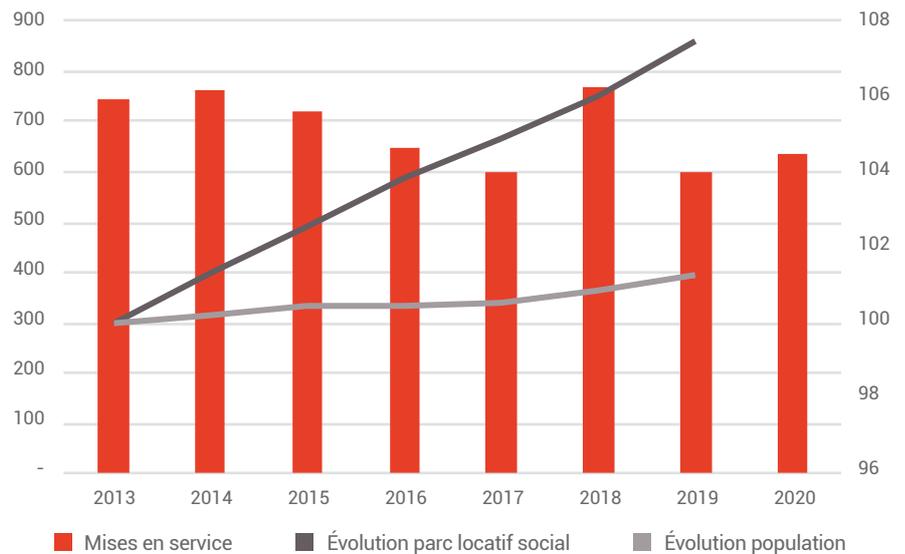
Le Finistère compte 47 936 logements HLM au 1^{er} janvier 2020, soit une progression de 1,1 % par rapport à l'année précédente pour 524 logements supplémentaires, pour 636 mises en service. Ainsi, le parc HLM représente 11 % du parc de résidences principales du Finistère. Le nombre de logements continue d'augmenter, bien plus fortement que l'ensemble de la population du département. Cette évolution est jugée satisfaisante par les professionnels du secteur bien que la programmation à l'échelle régionale soit en baisse par rapport aux années passées. « Une crise du logement se profile. Si l'une des solutions est de vouloir produire plus, il ne faut pas négliger le paramètre du temps qui sera nécessaire pour y parvenir. Un problème de main-d'œuvre est à signaler dans le secteur de la construction, au point que l'on demande aux entreprises quand est-ce qu'elles peuvent démarrer un chantier quand, avant, on leur demandait une date de fin » (bailleur social).

De plus, comme évoqué plus haut, les coûts de constructions étant en très forte hausse, l'équilibre financier des opérations s'avère de plus en plus compliqué à trouver et les bailleurs ont davantage recours à leurs fonds propres.

« Dans le Finistère, les objectifs affichés de construction neuve de logements HLM sont très ambitieux pour 2022 » (Conseil départemental). « Le nombre d'agrèments est très satisfaisant : 1 100 PLUS, PLAI, PLS » (service de l'État).

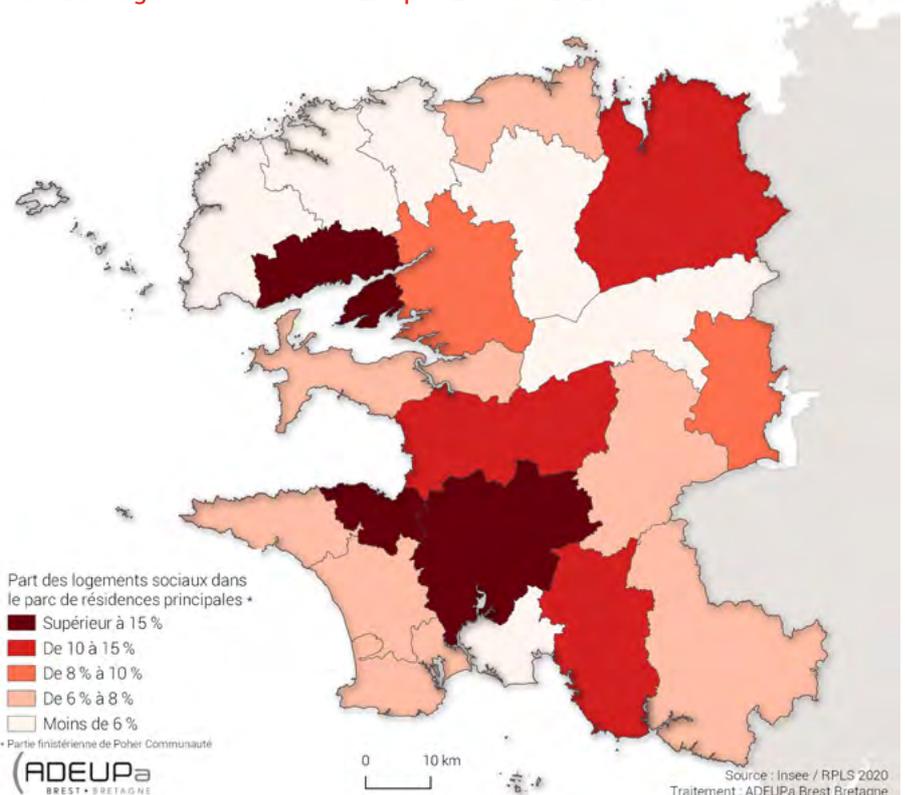


Évolution de la population finistérienne et du parc de logements sociaux en base 100 (2013) et nombre de mises en service annuelles



Source : RPLS et Insee recensement

Part des logements locatifs HLM par ECPI en 2020





© Timothée Douy

Forte croissance de la tension

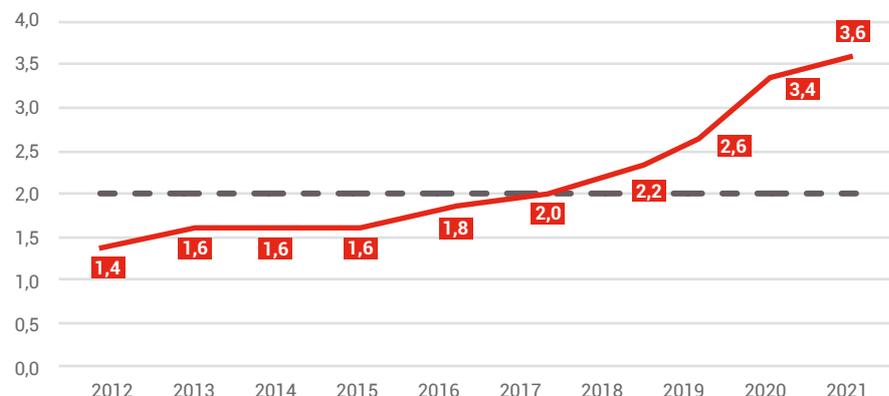
En Finistère, on compte 3,6 demandes pour une attribution en 2021 contre 2,6 en 2019, avant la crise sanitaire. La tension n'a jamais été aussi forte dans le département. Pour rappel, pour les intercommunalités soumises à la loi SRU, il est considéré qu'un ratio supérieur à 4 (sur 3 ans) traduit une tension forte justifiant en conséquence d'un objectif cible de 25 % de logement social. En deçà de 4, le taux passe à 20 % (décrets publiés au JO du 7 mai 2017 qui modifient le champ d'application territoriale de l'article 55 de la loi SRU tel qu'il a été adopté dans la loi Égalité et Citoyenneté).

La tension est particulièrement élevée, supérieure à 5, voir 6, dans les intercommunalités des côtes nord (Lesneven-Côtes des Légendes et Haut Léon) et côtes sud (Pays bigouden sud, Pays fouesnantais et Quimperlé Communauté), ainsi qu'au Cap Sizun-Pointe du Raz. La tension est inférieure à 3 dans seulement 5 des 21 EPCI finistériens : Brest métropole, Poher Communauté, Pleyben-Châteaulin-Porzay, Douarnenez Communauté et le Haut Pays bigouden.

L'augmentation de la tension dans le parc social s'explique en partie par la baisse du taux de rotation. La rotation dans le parc diminue depuis plusieurs années, particulièrement depuis 2020 ; les préavis de départ sont plus rares, les ménages du parc social restent davantage dans leur logement.

L'autre facteur explicatif de l'augmentation de la tension est la forte hausse du nombre de ménages demandeurs d'un logement social en 2021.

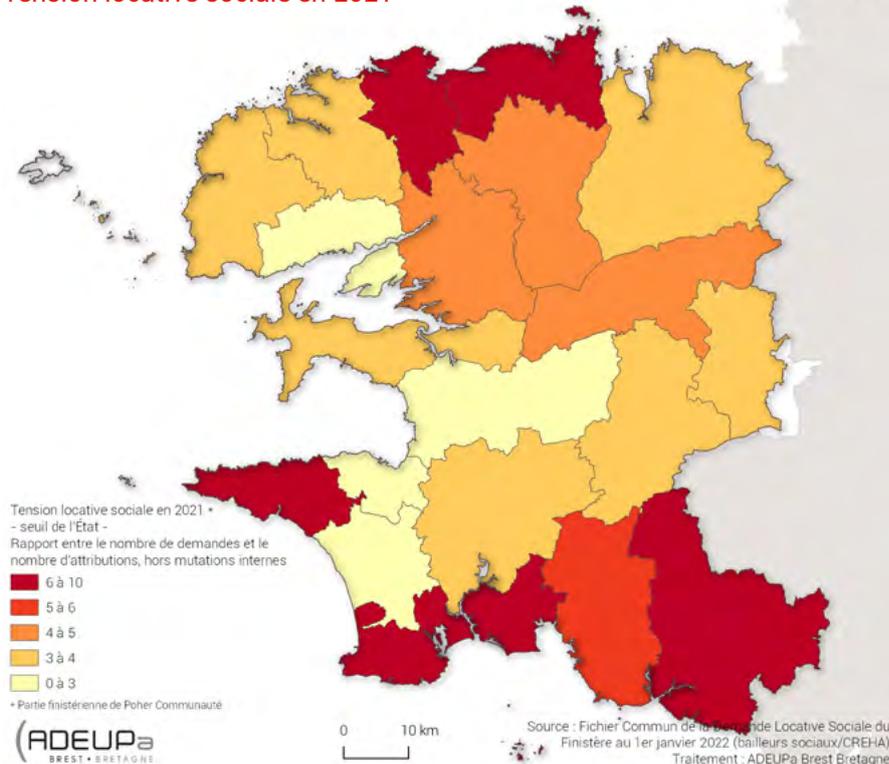
Évolution de la tension dans le parc HLM finistérien



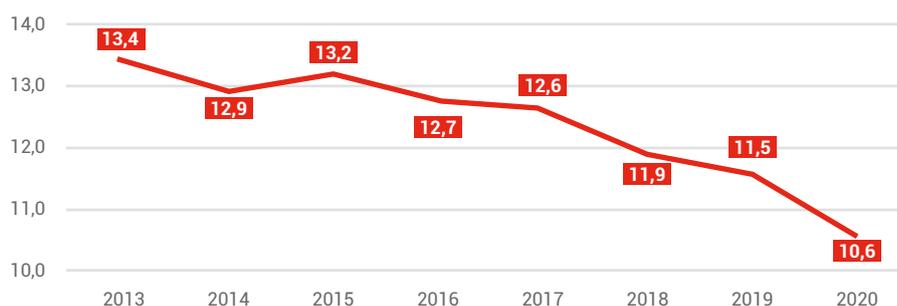
Source : Creha Ouest

■ Début de tension

Tension locative sociale en 2021



Évolution du taux de rotation dans le parc HLM en Finistère



Source : Creha Ouest

Un nombre de demandes en légère baisse en 2020 mais qui augmente fortement en 2021

En 2020 :

- 9 608 demandes externes (-410 en un an)
- 3 445 attributions externes (-732 en un an)
- 11 554 demandeurs externes en attente au 1^{er} janvier 2021

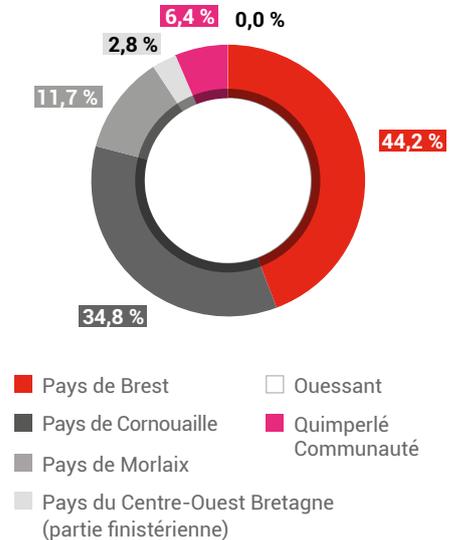
En 2021 :

- 11 566 demandes externes (+1 958 en un an)
- 3 863 attributions externes (+418 en un an)
- 14 023 demandeurs externes en attente au 1^{er} janvier 2022. L'année 2020 est marquée par une baisse du nombre de demandes et du nombre d'attributions externes, liée à la période de confinement. En 2021, le nombre d'attributions externes remonte mais reste en deçà du niveau de 2019 (3 863 attributions en 2021 contre 4 177 en 2019). À l'inverse, le nombre de demandes dépasse largement celui de toutes les années précédentes : 11 566.

Au total, 14 023 demandeurs externes étaient toujours en attente d'un logement au 1^{er} janvier 2022. « La demande locative n'a jamais été aussi forte avec un taux de rotation en forte baisse. La liste de demandes en attente ne cesse de s'allonger » (bailleur social).

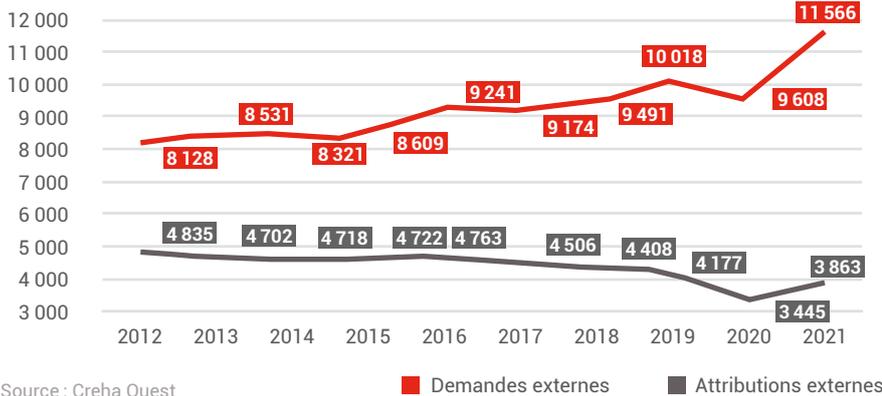
Plus des 3/4 des demandeurs en attente d'un logement social souhaitaient, en premier choix, une commune du pays de Brest ou du pays de Cornouaille (respectivement 44,2 % et 34,8 %). 11,7 % ont demandé une commune du pays de Morlaix, 2,8 % une commune du COB et 6,4 % une commune de Quimperlé Communauté.

Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2022 (stock)



Source : Creha Ouest

Évolution de la demande et des attributions externes sur la période 2012-2021



Source : Creha Ouest

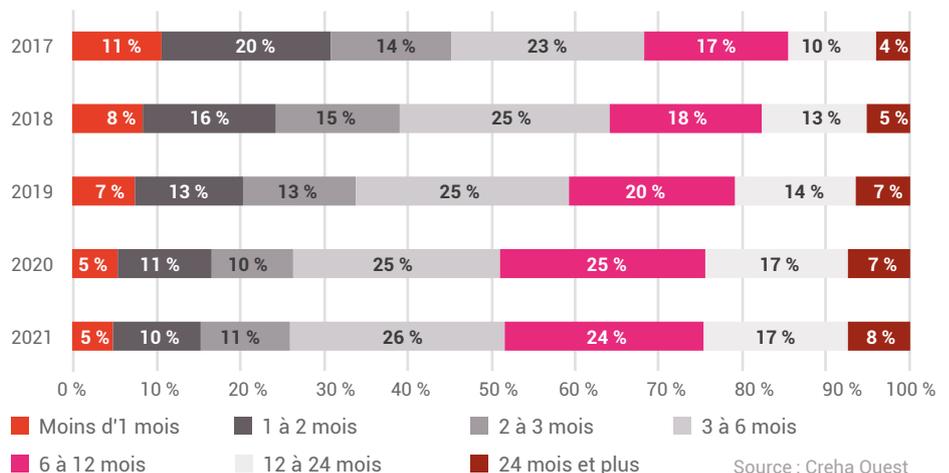


© Marty François

Le délai d'attribution moyen est de 9,4 mois pour une demande externe en 2021 contre 7,5 mois en 2018

En corrélation avec l'augmentation de la tension, les délais d'attente pour obtenir un logement social se rallongent. En 2019, 58 % des ménages demandeurs (externes) se voyaient attribuer un logement en moins de 6 mois, pour 52 % en 2021. En 5 ans, la part de ménages qui attendaient plus d'un an pour obtenir une attribution est passée de 14 % en 2017 à 25 % en 2021.

Évolution du délai d'attente pour l'attribution d'un logement social (demande externe)



Source : Creha Ouest

Caractéristiques des demandeurs externes

Progressivement, la part de ménages ayant de faibles revenus diminue légèrement et la part de ménages moins précaires augmente. Cependant, le nombre global de demandeurs étant en constante augmentation, le nombre de demandeurs disposant de faibles revenus, inférieurs à 20 % du PLUS, augmente malgré tout : 3 114 en 2017 (37,5 %), contre 3 803 en 2021 (34,9 %). « *Le profil des demandeurs de logements sociaux se paupérise. Cette baisse des revenus impose de programmer des logements à la taille du ménage, et non plus grands pour avoir plus de confort, afin que le loyer soit compatible : donc des T2.* » (bailleur social)

Les ménages ayant des revenus supérieurs au plafond du PLUS représentaient 4,2 % des demandeurs en 2017 (348 ménages) contre 5,7 % en 2021 (528 ménages). « *Il y a des ménages qui ont vendu leur bien pour faire une belle plus-value et profiter de la hausse des prix. Mais après avoir vendu, ils n'arrivent pas à se loger dans le privé et finissent par faire une demande de logement social.* » (bailleur social)

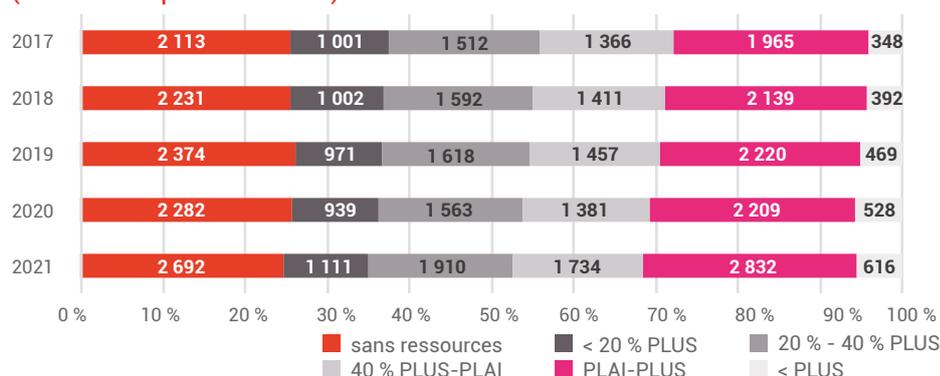
C'est dans le pays du COB que les demandeurs ont les revenus les plus bas : 41 % ont des revenus inférieurs à 20 % du PLUS contre 35 % dans l'ensemble du Finistère. À l'inverse, dans le pays de Cornouaille et à Quimperlé Communauté la part de ménages ayant des ressources supérieures au PLAI est un peu plus élevée que dans les autres territoires.

58 % des demandeurs externes de logement social ont moins de 40 ans. C'est dans le pays de Brest que la part des demandeurs de moins de 30 ans est la plus importante.

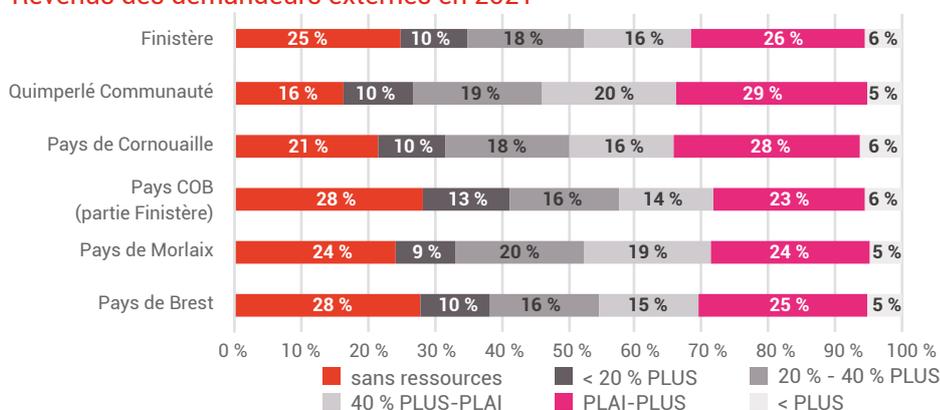
53 % des demandeurs sont des personnes seules et environ 28 % sont des ménages monoparentaux. C'est dans le pays du COB que les autres types de ménages (couples familles et colocataires) sont les plus représentés ; un quart des ménages contre 20 % dans l'ensemble du département.



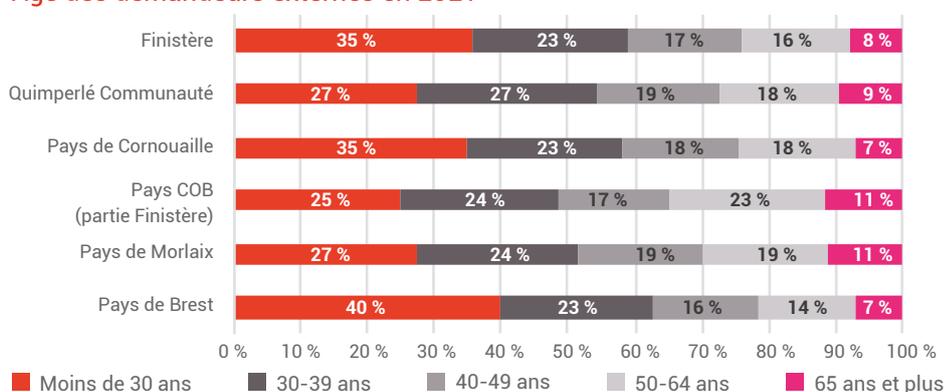
Revenus des ménages ayant demandé un logement social entre 2017 et 2021 (tranche des plafonds PLUS)



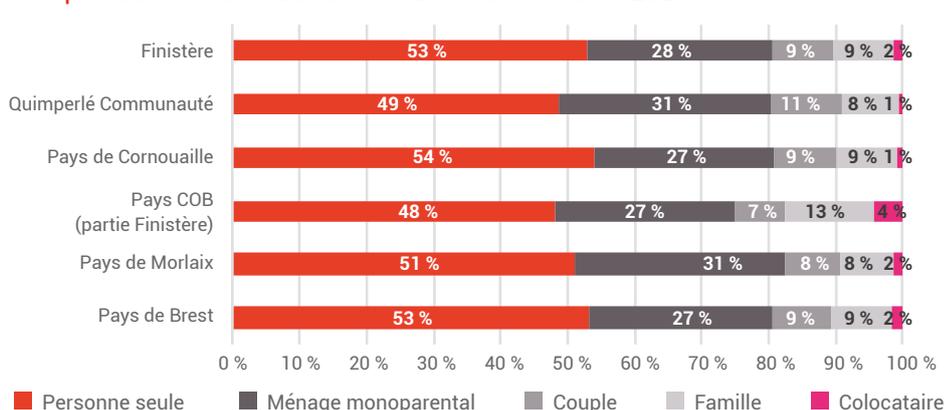
Revenus des demandeurs externes en 2021



Âge des demandeurs externes en 2021



Composition familiale des demandeurs externes en 2021



Source : Creha Ouest



© Marty François

Sources

Pour le marché de l'occasion

Les publications de la Chambre des notaires du Finistère et le journal des notaires bretons.

Bases de données Perval et DVF.

Pour la construction neuve

Le fichier détaillé Sitadel, acquis auprès de la Dreal Bretagne, traité par l'Adeupa.

Les fichiers sur la promotion immobilière et l'individuel aménagé d'Oreal Bretagne, traités par l'Adeupa.

Les publications de la Chambre des notaires du Finistère et le journal des notaires bretons pour le marché des terrains à bâtir.

Pour le logement social

L'enquête sur le parc locatif social RPLS, traitée par l'Adeupa.

Le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère fourni par le Creha, traité par l'Adeupa.

Définitions

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

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un-e promoteur-riche 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

Creha : centre régional d'études pour l'habitat

DVF : demande de valeurs foncières

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

Oreal : observatoire du logement neuf en Bretagne

PLAI : prêt locatif aide d'intégration

PLUS : prêt locatif à usage social

RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

PLS : prêt locatif social

JO : journal officiel

HLM : habitation à loyer modéré

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Vanessa Cantet | Cartographie : Julie Bargain,

Crédit photo : ADEUPa | Mise en page : d'une idée à l'autre |

Contact : Adeupa Brest-Bretagne - 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. : 02 98 33 51 89

contact@adeupa-brest.fr | Dépôt légal : 2^e trimestre 2022 | ISSN : en cours | Réf : 22-102

Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE