



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed



Observatoire de l'habitat en Finistère

Restitution de l'étude 2009

**CETTE ETUDE A ÉTÉ
RÉALISÉE PAR L'AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT ET
D'URBANISME DU PAYS DE
BREST (ADEUPa)**

LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE FINISTERE

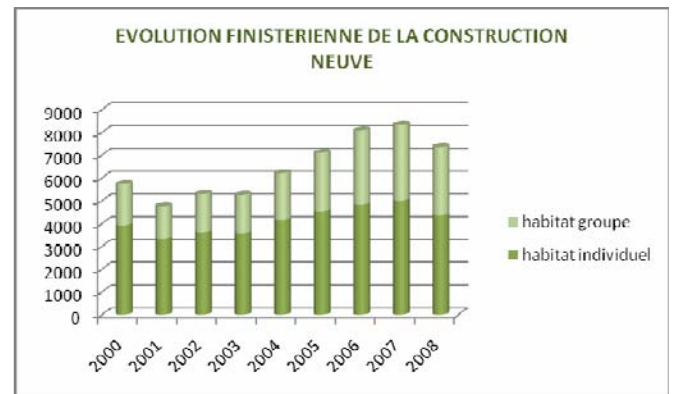
Au terme d'une période de plusieurs années, marquées par une croissance importante des volumes depuis 2000, cette tendance a connu un retournement en 2008, les mises en chantier sont en recul de 1 000 logements par rapport à l'année précédente, point culminant avec plus de 8 300 logements d'une décennie faste.

Le logement individuel « pur », c'est-à-dire un logement = un permis de construire = un propriétaire, reste l'épine dorsale du marché (60 %). La période 2000 – 2008 connaît deux séquences différentes : la première à 3 600 logements en moyenne construits par an, la seconde en comptant 1 000 de plus.

2008 marque certes un coup d'arrêt net dans la remontée très spectaculaire du marché depuis 2004 (- 650 logements individuels mis en chantier en 2008 par rapport à 2007). Cette baisse se manifeste partout dans les mêmes proportions. Dans le Pays de Morlaix, ce reflux est amorcé depuis deux ans déjà dans le Haut-Léon et la communauté d'agglomération. Dans le Pays de Brest et de Cornouaille, règnent des situations assez contrastées d'une communauté de communes à l'autre. Dans le Pays de Brest des effets de vases communicants se produisent entre communautés devenues trop chères et les voisines aux prix plus modérés. En Cornouaille, les évolutions marquent des contrastes d'une communauté à l'autre qui se présentent plutôt comme des micromarchés.

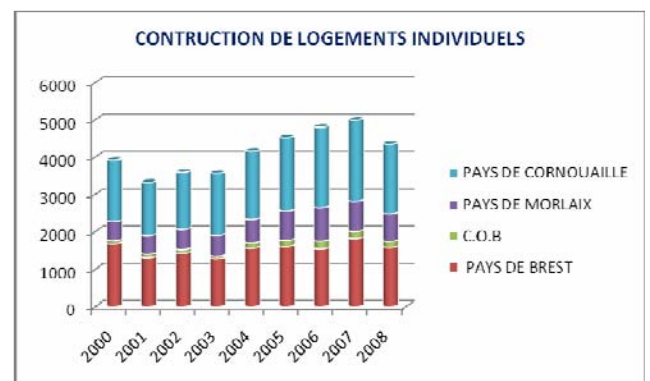
Nonobstant, c'est l'habitat groupé qui a connu le rebond le plus spectaculaire, passant de 1 700 logements par an entre 2000 et 2004, à plus de 3 000 ensuite. Le repli de 300 unités mises en chantier entre 2007 et 2008 est modéré au regard de l'évolution de ce marché.

Logements commencés



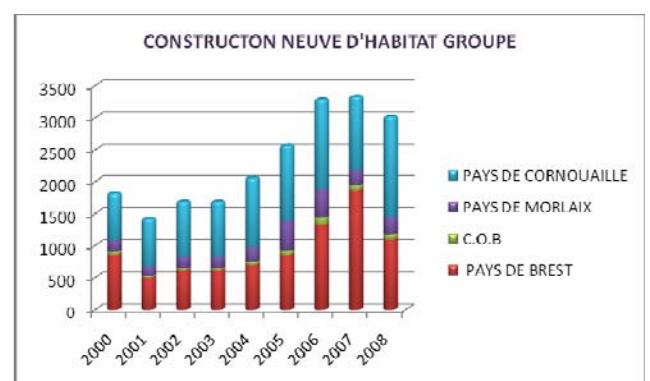
Source : DRE Bretagne. Traitement ADEUPa de Brest

Logements commencés



Source : DRE Bretagne. Traitement ADEUPa de Brest

Logements commencés



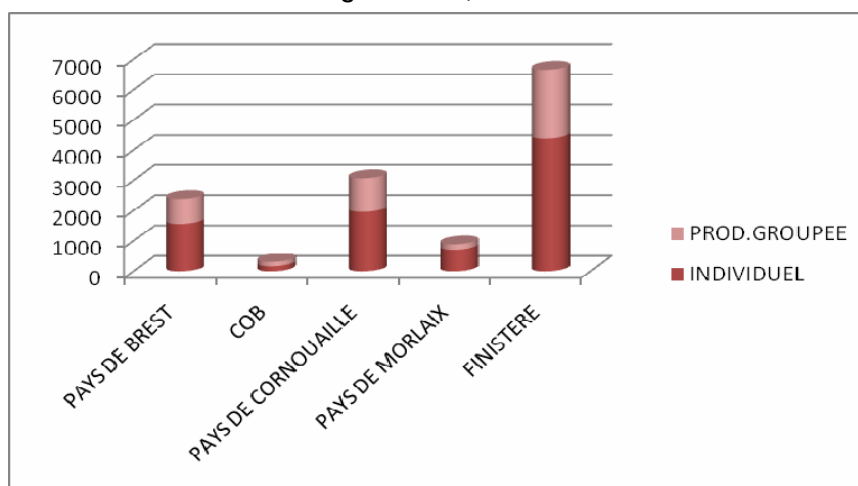
Source : DRE Bretagne. Traitement ADEUPa de Brest

Cette insensibilité apparente à la conjoncture cache des différences intra-finistériennes : forte progression des mises en chantier en Cornouaille (+ 400 ; soit + 30 %) ; forte diminution dans le Pays de Brest avec 700 logements de moins par rapport à une année 2007 hors normes. Si dans le Pays de Brest, l'agglomération – centrale réalise l'essentiel de ce marché, la situation en Cornouaille est plus complexe ; un gros marché quimpérois (mais représentant seulement un tiers du total du Pays) s'accompagne de marchés secondaires assez nombreux : Concarneau, Fouesnant, Pays Bigouden Sud, Cocopaq. On peut s'interroger, s'agissant d'opérations souvent importantes, de la réalité des mises en chantier de l'ensemble des programmes, d'autant plus que la défiscalisation attractive des années passées s'est restreinte avec le passage au dispositif SCCELLIER, même si celui-ci, aux dires des professionnels, est plus attractif au regard de l'intérêt fiscal qu'il présente pour un plus grand nombre d'investisseurs potentiels.

Le repli de l'année 2008 s'inscrit-il comme l'amorce d'un retournement plus durable ?

Depuis le début de 2009, on pressent une contraction du marché immobilier neuf dans ses différentes composantes. Même l'habitat individuel souffre de cette situation. Au total, sur un an, nous sommes en repli de quelques 400 logements par rapport l'année 2008, soit une baisse de l'ordre de 6 %. Ce taux semble s'inscrire en contradiction avec la perception courante. Les professionnels l'attribuent à une poursuite sur son erre de la période précédente ; le terrain étant acquis, on passe à l'acte de construire. Les autorisations de construire de l'année 2009, voisines de 6 000 logements, laissent présager, selon certains professionnels, un possible trou d'air pour 2010-2011. Des programmes copieux en Cornouaille, hors Quimper-Communauté qui purge ses stocks, peuvent aussi soulever des interrogations, 4/5 des 500 logements en stock pour la commercialisation concernent d'autres localisations que Quimper-Communauté et seulement 50 % de ces logements sont effectivement en cours de commercialisation. Les mêmes chiffres se retrouvent à Brest avec cette différence cependant, 2/3 des logements en stocks sont localisés dans l'agglomération. Des initiatives publiques ont été menées par Brest métropole océane : proposition d'une importante enveloppe de P.L.S., mise en œuvre du passeport pour l'accession et mise en chantier de logements sociaux grâce à des prix de constructions assagis.

Logements commencés en année glissante (4^{ème} trimestre 2008 et 3 trimestres 2009)



Source : DRE Bretagne. Traitement ADEUPa de Brest

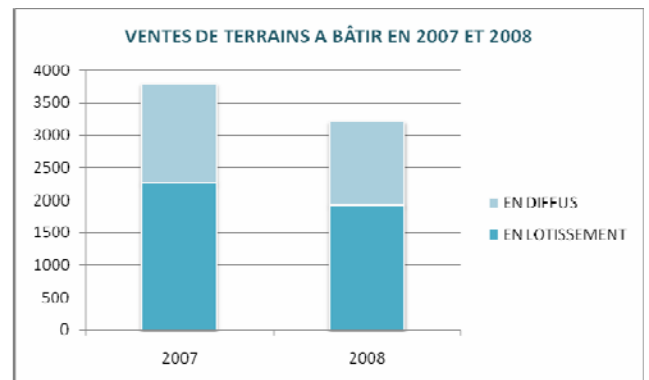
LE MARCHE FONCIER

Le marché des terrains à bâtir destinés à la construction neuve individuelle régresse nettement depuis trois ans, réduisant entre 2006 et 2008 son activité de 20 %, soit 800 terrains. Cette régression, amorcée en 2007, s'est accentuée entre 2007 et 2008, où la différence pour le Finistère est de - 600. Probablement cette contraction du marché foncier se retrouve-t-elle dans les autorisations moins nombreuses de 2009.

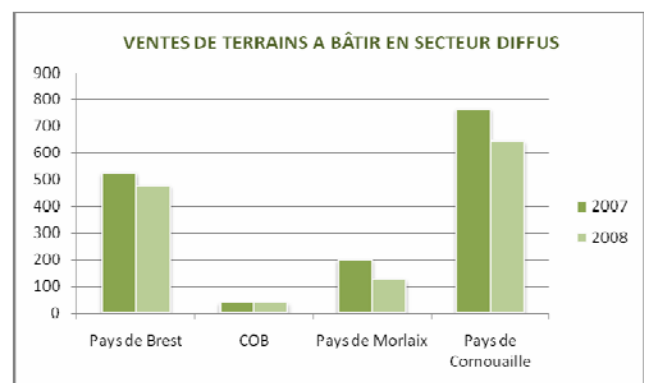
Ce marché du terrain à bâtir est composé de terrains dits en secteur « diffus », à distinguer des lots vendus dans un lotissement, totalement équipés par définition. Le lotissement représente 60 % de l'offre, contre 40 % au diffus. C'est ce dernier qui accuse le repli le plus important : - 450 lots entre 2006 et 2008, - 350 pour les lotissements. Le secteur diffus est plus présent en Cornouaille dans les secteurs côtiers, qui représente la moitié de la production finistérienne de terrains de ce type. Les agglomérations les plus importantes minimisent le recours aux terrains en secteur diffus.

La surface moyenne des terrains s'établit autour de 1 100 m² en secteur diffus et 750 à 800 m² en lotissement. Si on tient compte des surfaces collectives en lotissement (V.R.D., espaces communs,...) qu'on peut chiffrer de 20 à 25 %, la consommation foncière n'est plus si différente. A la différence du secteur diffus, la taille des lots en lotissement connaît une tendance à la réduction, modeste mais réelle. Elle est plus nette, là où les prix sont très élevés, dans l'agglomération brestoise et

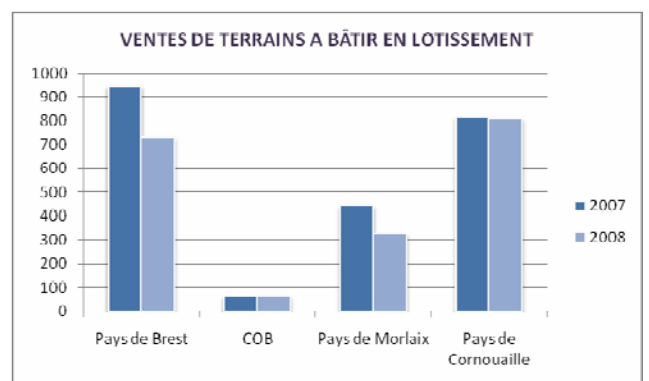
communautés voisines. La surface devient la variable d'ajustement de l'offre à la demande. Le prix de vente n'est pas à la baisse en dépit de la réduction du marché.



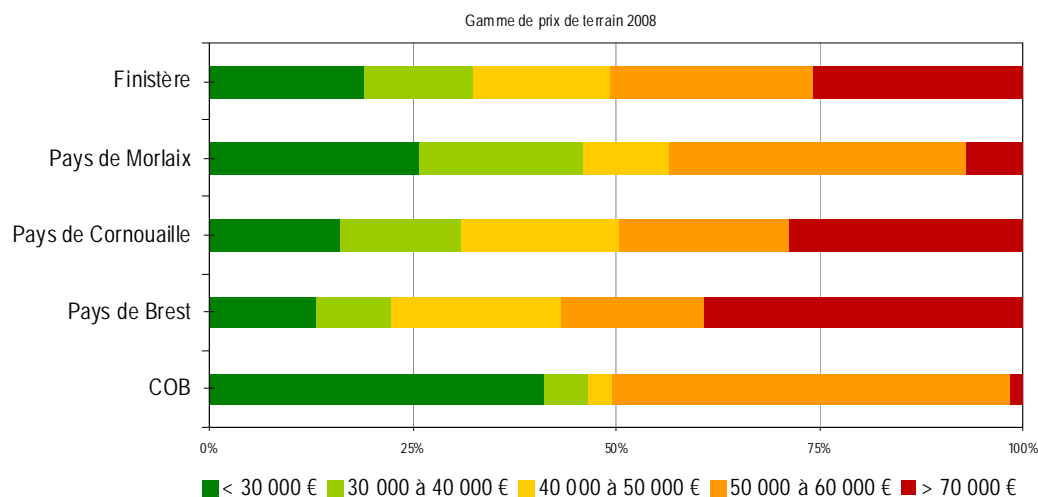
Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



Si on considère que 30 000 € (au maximum 40 000 €) pour un terrain, constituent la charge foncière compatible avec une accession sociale, on voit que cette opportunité existe dans le Pays de Morlaix et le Centre-Bretagne, mais devient rare en Cornouaille et encore plus dans le Pays de Brest, d'où le recours aux dispositifs PASS-Foncier et PSLA. Dans l'agglomération brestoise, particulièrement chère, 200 accessions ont pu être réalisées au coût foncier moyen de 42 000 €. Pour autant, cela reste un cas d'espèce et les organismes financiers confirment qu'il y a peu de sollicitations pour l'instant. La réduction de surfaces des terrains n'est pas une réponse en soi. Elle doit s'accompagner d'une nouvelle approche de l'habitat. Cette idée semble faire son chemin chez les élus locaux.

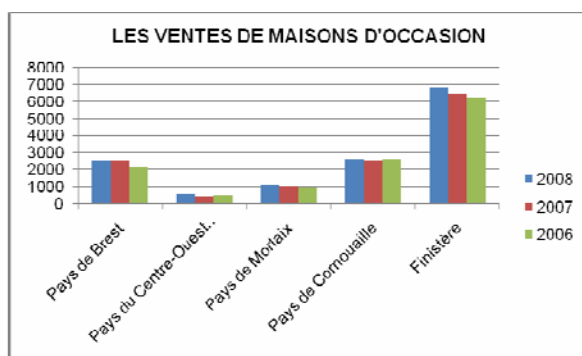
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'OCCASION

UN MARCHÉ MASSIF

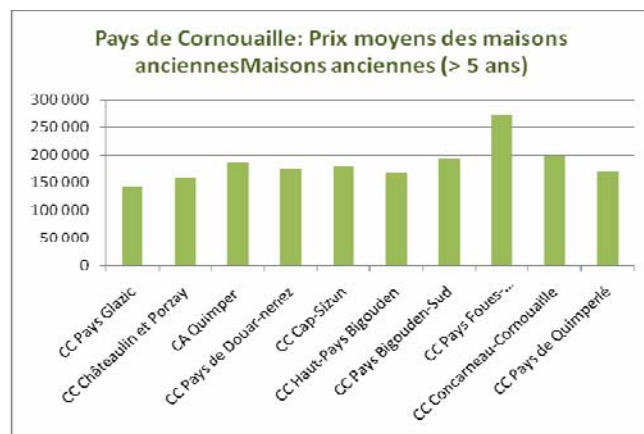
La référence pour l'appréciation du poids de ce marché est la construction neuve. En moyenne, sur cette décennie, on a produit 6 400 logements neufs par an, 4 150 maisons individuelles, 700 supplémentaires en permis groupé (individuel dense) et 1 550 appartements.

Le marché de l'occasion, c'est 10 000 à 11 000 transactions dans l'année. 60 à 65% de ce marché concernent l'habitat individuel et 35 à 40 % le collectif. Il s'agit bien de marchés indépendants, en particulier par leurs prix. Le marché de l'habitat individuel d'occasion entre en concurrence directe avec celui de l'habitat individuel neuf.

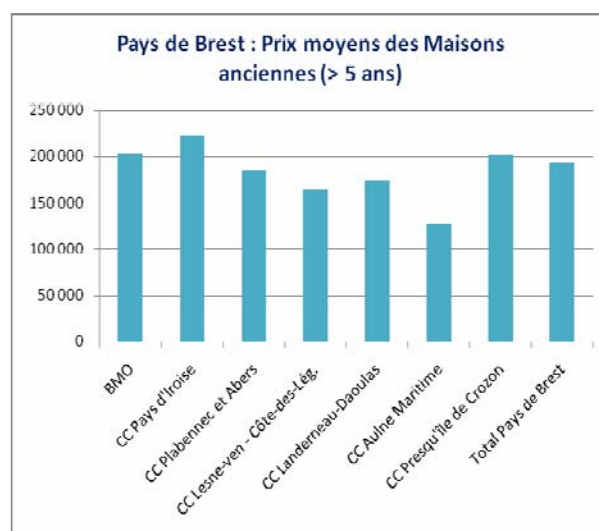
A la différence de la construction neuve, le marché de l'habitat individuel d'occasion n'a pas connu de remise en cause. En 2008, on a vendu dans le Finistère 450 maisons de plus qu'en 2007, année elle-même en progression par rapport à 2006. Le marché de l'habitat individuel d'occasion existe partout puisqu'il s'appuie sur le parc de logements existants.



Source :DGI-mutations. Traitement ADEUPa Brest



Source :DGI-mutations. Traitement ADEUPa Brest



Source :DGI-mutations. Traitement ADEUPa Brest

Il en va de même pour l'habitat collectif, avec cette différence considérable, que ce parc est très localisé dans les villes. Les trois agglomérations principales totalisent plus de 80 % de ce marché en 2008, dont plus de 60 % pour la seule agglomération brestoïse. 2007 était une année haute en transactions, 2008 s'inscrit nettement en repli (- 1 100 appartements vendus, soit une contraction d'un quart du marché). Cette contraction concerne tous les pays, plus fortement la Cornouaille, que le Pays de Brest qui revient plutôt à un niveau moyen.

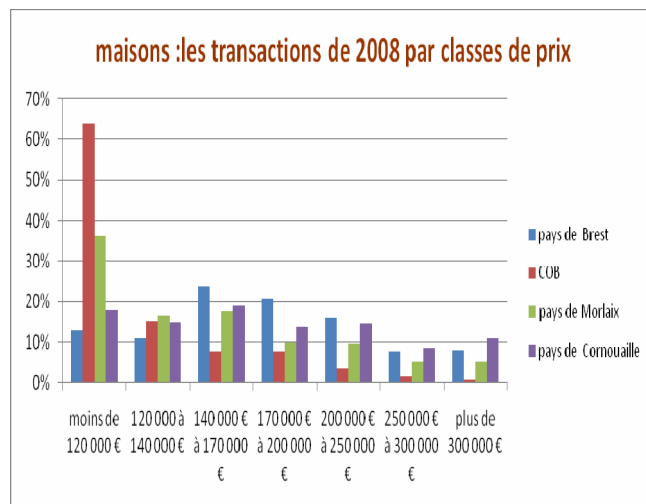
DEUX MARCHES DIFFERENTS TOUJOURS A LA HAUSSE EN 2008

La tendance à la hausse des prix ne s'est pas démentie en 2008. Cette hausse des prix concerne tout le monde, plus forte en pourcentage du reste dans les bassins d'habitat moins importants que dans les deux plus gros marchés. De 2006 à 2008, les prix dans le Finistère ont progressé de 13 %.

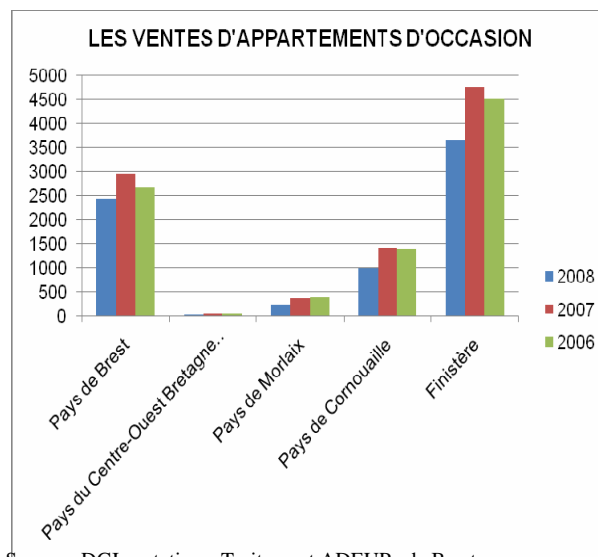
Des variations de prix existent à l'intérieur de chaque Pays. En Cornouaille, le Pays Fouesnantais se singularise par des prix moyens de maisons qui excèdent 250 000 €, flanqué du Pays Bigouden Sud, dont l'attractivité se confirme, et Concarneau Cornouaille aussi, bien qu'hétérogène. Il y a un Nord et un Sud de la RN 165.

Le Pays de Brest présente un profil différent. L'agglomération brestoise est un marché relativement cher, notamment dans la ville-centre, compte-tenu de la nature de l'immobilier. Autour de Brest métropole océane s'organisent les couronnes périurbaines (Iroise et Abers) puis Landerneau-Daoulas et Lesneven-Côte des Légendes. Crozon et l'Aulne Maritime constituent des cas particuliers.

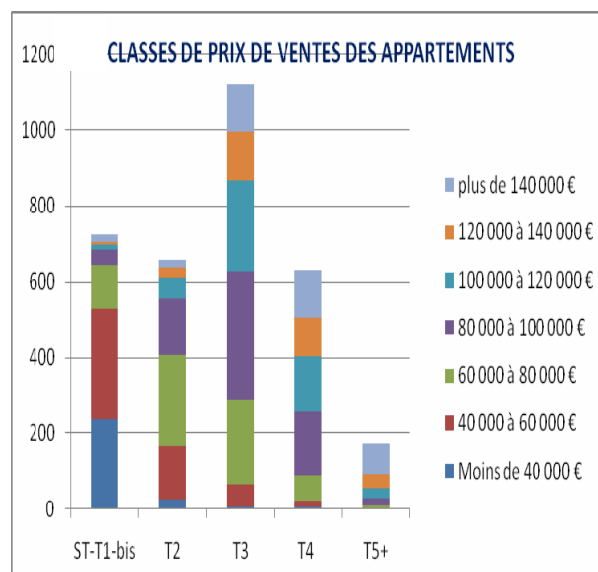
On relèvera un facteur de différenciation des territoires. Dans le Pays de Brest, la communauté de la Presqu'île de Crozon se singularise aussi par l'importance de la demande extérieure (près de 50 % d'acheteurs étrangers au Finistère) qui



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest

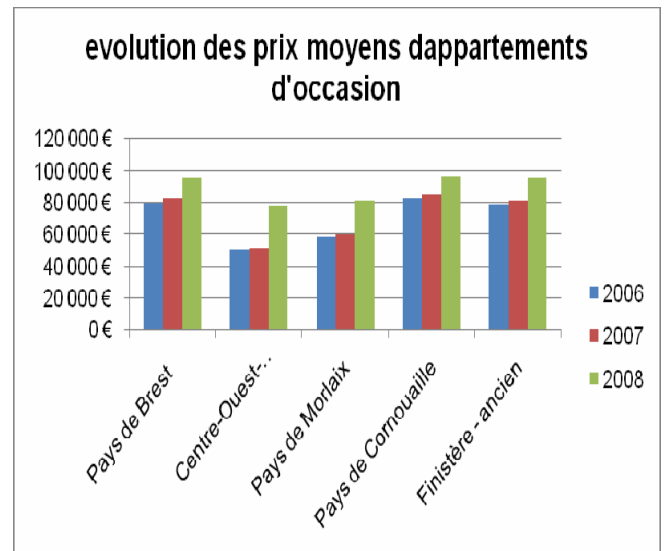
sont pour une bonne part, des ménages y élisant domicile à l'heure de la retraite. Cette population pèse sur le prix des transactions.

Cette variable constitue une constante en Cornouaille, où en moyenne, un tiers des acheteurs a ce profil. Cette proportion s'élève dans le Cap Sizun, les Pays Fouesnantais, de Concarneau, de Quimperlé.

Plus discrètement, les acheteurs extérieurs au département atteignent les 40 % dans le Centre-Bretagne, tout comme le Pays de Morlaix, avec des variations importantes d'une communauté à l'autre.

Le marché du collectif d'occasion se caractérise par une dispersion de taille, qui a bien entendu une incidence sur les prix de vente.

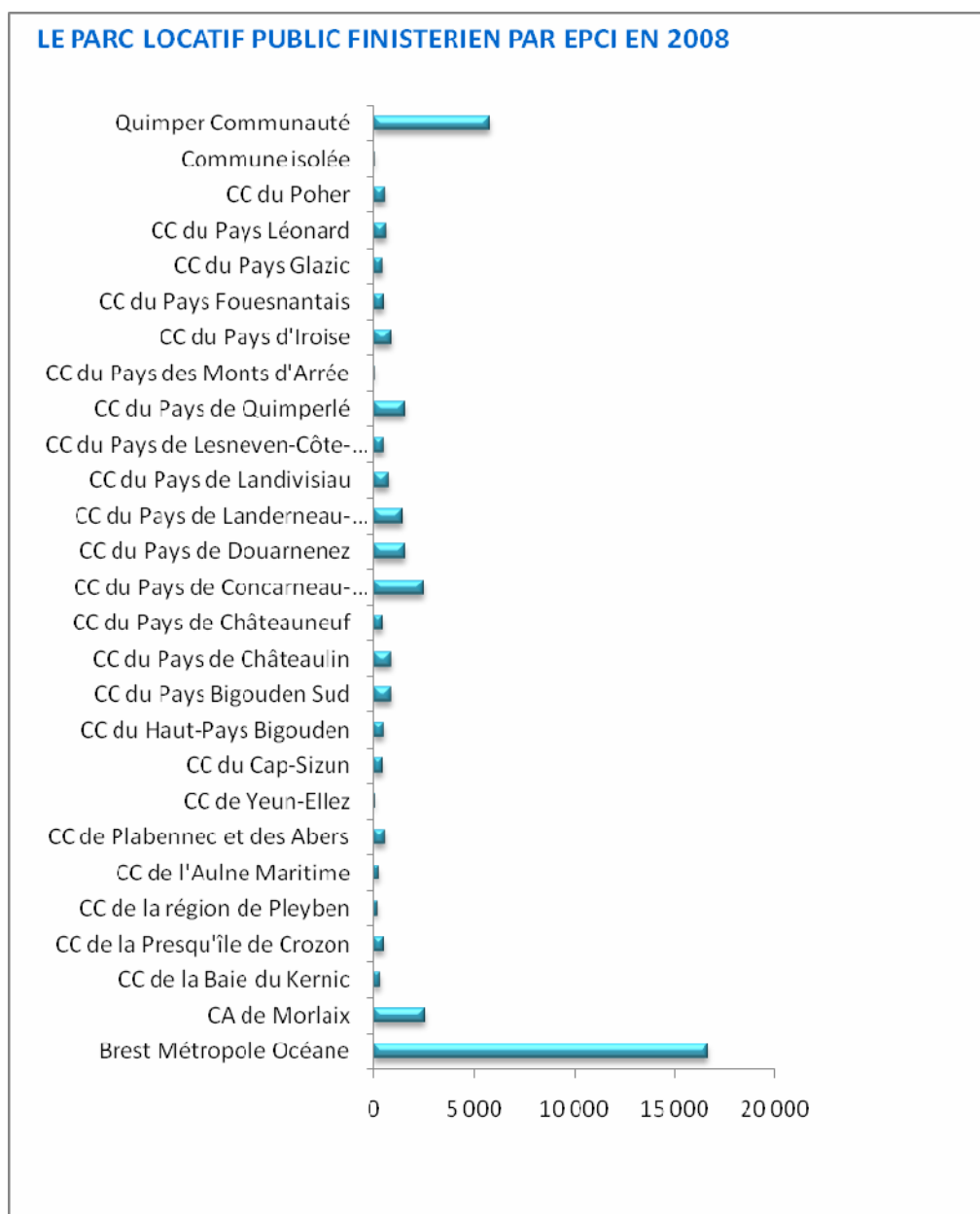
Si la taille du logement induit son prix, elle a également un effet sur l'acheteur occupant ou bailleur. Naturellement, la recherche des investisseurs s'oriente vers les petites tailles (studios, T1, T1 Bis), qui représentent près d'un quart des ventes. Les acheteurs de studios – T1 couvrent largement le spectre des âges de 25 à 60 ans. Une orientation plus claire se dessine pour les tailles moyennes et grandes, jeunes ménages de moins de 35 ans, pour les T2 – T3, de 25 à 45 et au-delà. Les acquéreurs de plus de 60 ans restent une composante notable des acquéreurs d'appartements de moyenne et grande taille. On trouve cette population bien présente chez les acquéreurs en Cornouaille. Les coûts d'acquisition, notamment des appartements de taille moyenne, représentent aujourd'hui l'essentiel de l'offre de logements pour l'accession sociale.



Source : DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest

LE LOGEMENT LOCATIF PUBLIC

41 000 logements locatifs publics dans le Finistère.



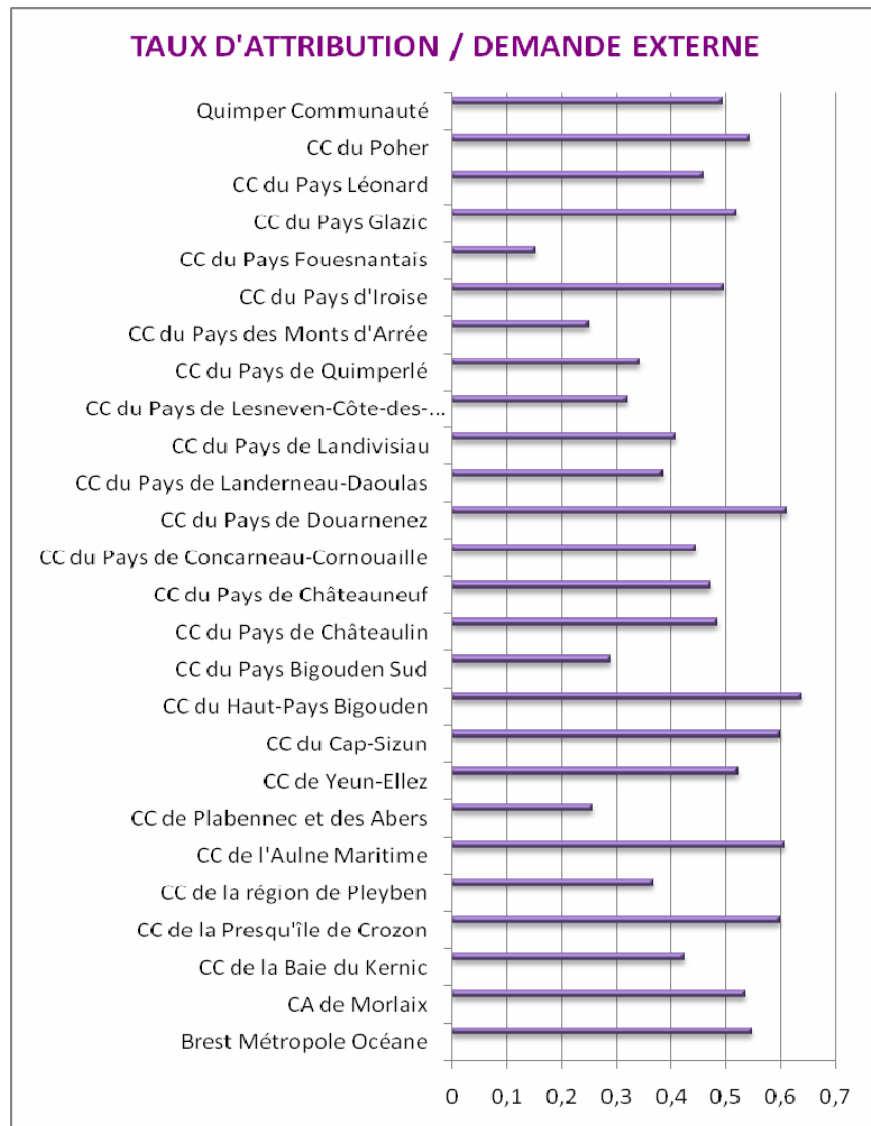
Source : D.R.E.

Un parc très concentré sur quelques localisations urbaines :

- 16 700 dans Brest métropole océane, soit 41 % du parc finistérien,
- 5 700 pour Quimper-Communauté,
- 2 500 pour Morlaix-Communauté et Concarneau
- Trois autres communautés se situent autour de 1 500 logements : Douarnenez, Landerneau, Quimperlé.

Cette poignée de localisations concentre 75 % du parc social, pour 50 % de la population.

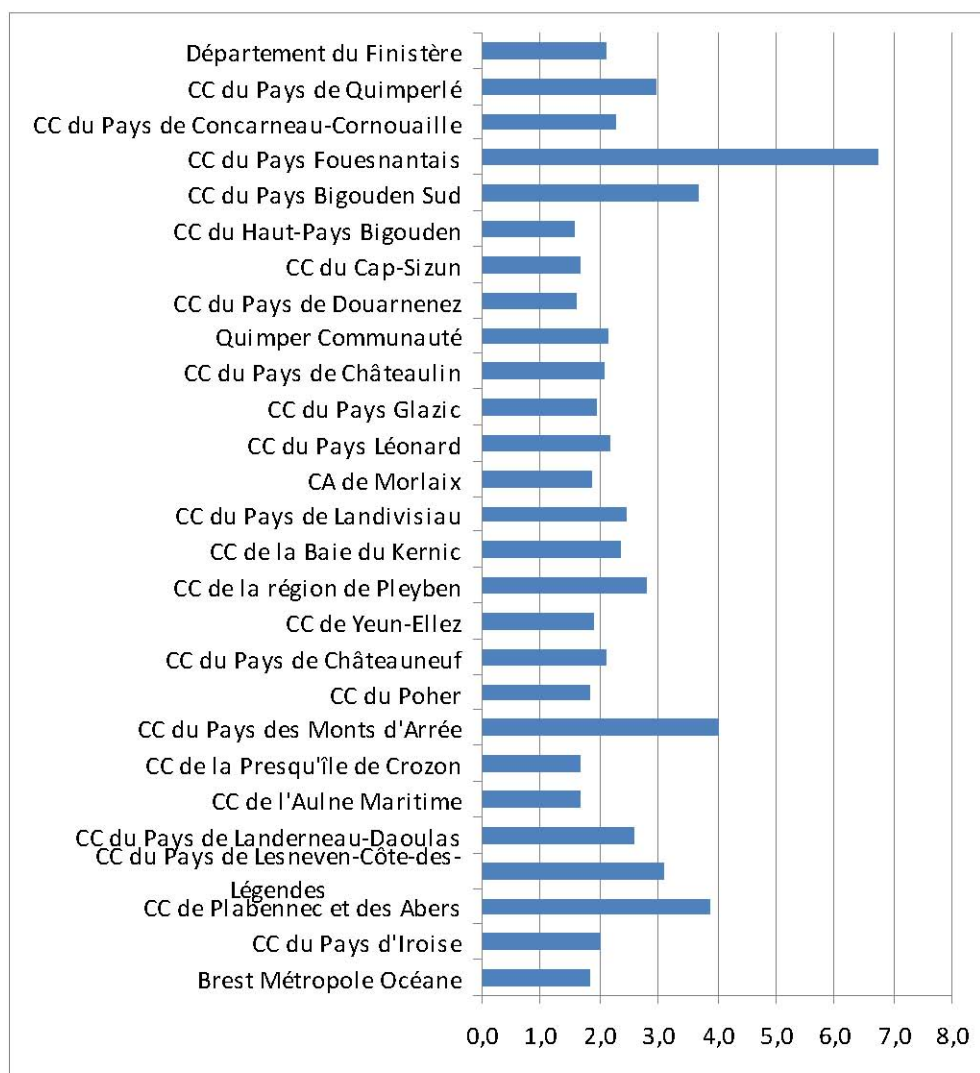
Ceci introduit-il une disproportion dans le rapport offre-demande ?



Source : ADEUPa – enquête auprès des organismes H.L.M.

Il est fréquent d'évaluer la tension de la demande sur le marché locatif public en la rapportant au parc de logements, faisant l'impasse sur le phénomène de sédentarisation qui fige une part croissante de logements. Il est plus réaliste de rapporter la demande à la capacité du parc à libérer des logements. Le graphique suivant donne la traduction en nombre de demandes par offre effective de logements disponibles. En moyenne, on a **2,2 demandes** pour un logement offert pour l'ensemble du Finistère. Il s'agit de flux de demandes et non de stocks, autrement dit de nombres de demandes, premières demandes et renouvellement, de l'année 2008, rapportées aux attributions de logements de l'année 2008. Dans les deux cas, on n'intègre pas les mutations internes.

Nombre de demandes exprimées dans l'année Par logement attribué

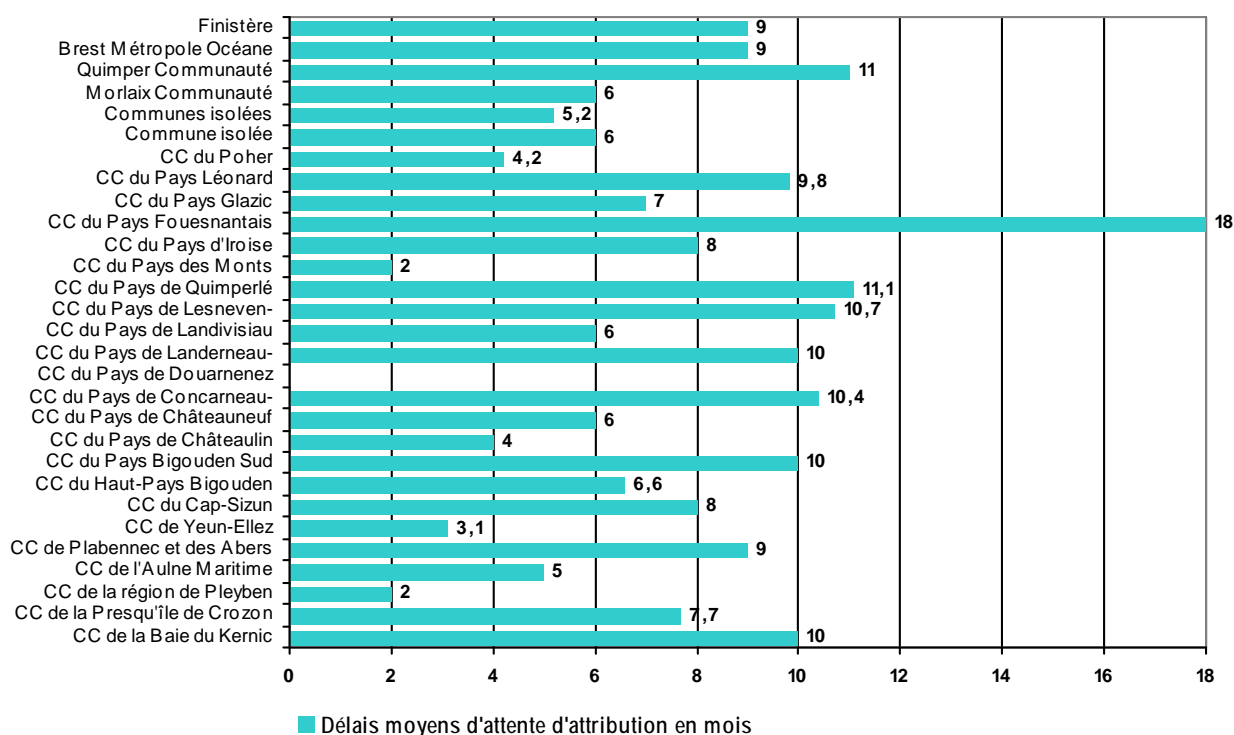


Source : ADEUPa – enquête auprès des organismes H.L.M.

Cette approche met en évidence une tension supérieure de la demande dans les périphéries très actives dans les marchés pavillonnaires, aux parcs de logements locatifs publics récents et peu développés au premier rang desquels on trouve le Pays Fouesnantais, le Pays Bigouden Sud, la Cocopaq pour la Cornouaille. La même réalité existe dans le Pays de Brest pour les communautés de communes des Abers, de Lesneven-Côte des Légendes. En revanche, les grands parcs se placent en-dessous de la moyenne.

Il convient cependant, pour toute interprétation, d'avoir présents à l'esprit, les écarts de nombre de demandeurs entre EPCI. Cela va de quatre dans la Communauté des Monts d'Arrée à 2 600 à Brest métropole océane. Seules six Communautés (Communauté de communes des Monts d'Arrée, Communauté de Communes du Yeun Ellez, Communauté de communes de la Baie du Kernic, Communauté de communes de la région de Pleyben, Communauté de communes de l'Aulne maritime, Communauté de communes du Pays Léonard) ont une demande inférieure à 100. Ceci témoigne d'une consistance de la demande à travers le département.

Délais moyens d'attente d'attribution en mois



PROFIL DES PARCS LOCATIFS

Le choix de la césure des 6 ans d'ancienneté dans le parc pour définir le seuil d'une probable stabilité relève de l'observation.

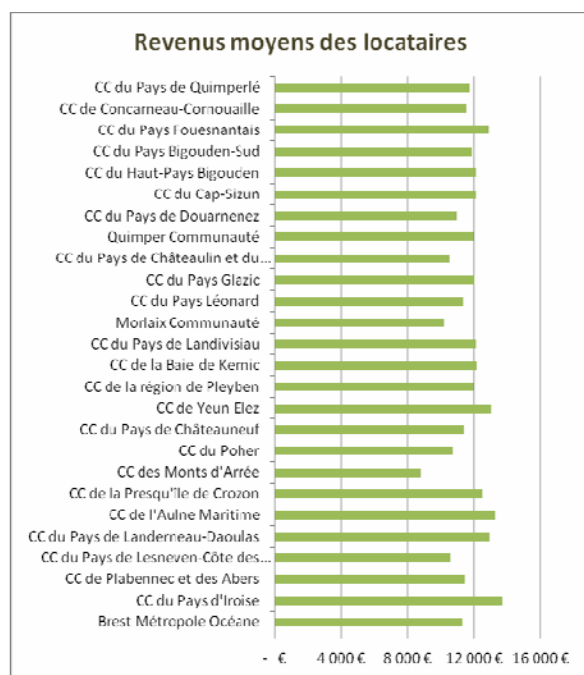
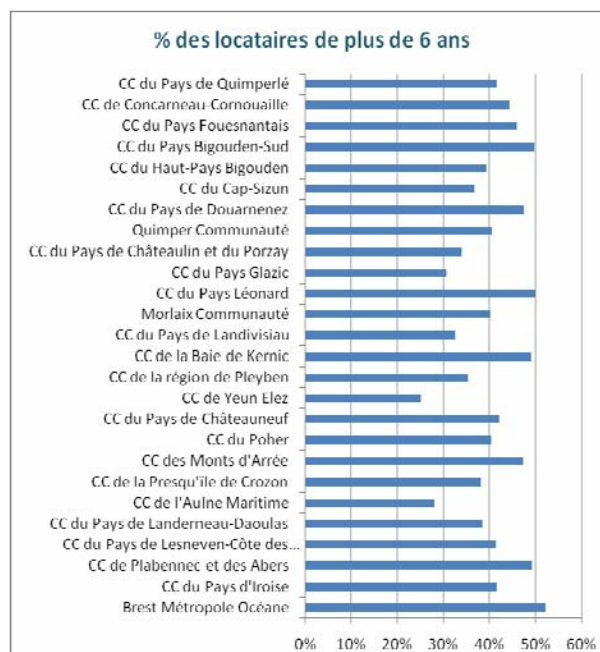
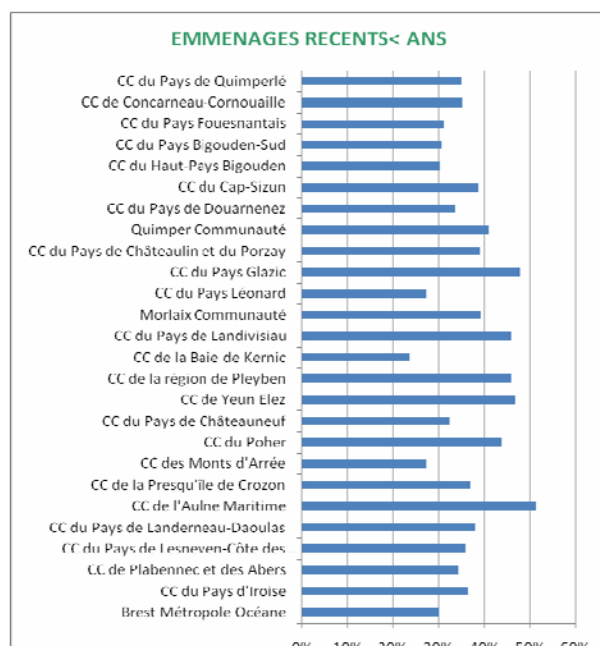
Stabilité et mobilité concernent la capacité d'accueil du parc. Aujourd'hui, les emménagés récents représentent en moyenne 35 % des locataires, quelquefois plus, comme à Quimper où ils atteignent 41 %. Au-delà, les cohortes présentent une grande stabilité, en particulier là où le parc est important et constitué de longue date. Deux facteurs au moins poussent à la stabilité résidentielle :

- le vieillissement de la population des locataires. Aujourd'hui, les parcs les plus concernés atteignent un tiers de locataires de plus de 60 ans.
- une situation économique et sociale de précarité accrue.

Les revenus dans le parc locatif public finistérien sont finalement homogènes.

Peu de différences d'un territoire à l'autre dans les revenus moyens, mais également dans leur distribution. Le revenu moyen s'établit légèrement en-dessous de 12 000 € par ménage.

Une remarque corrective à cette homogénéité des ressources : quelques communautés des périphéries recherchées des agglomérations : Pays d'Iroise, des Abers, de Landerneau-Daoulas ou du Pays Fouesnantais présentent des taux très réduits de locataires à très faibles ressources.



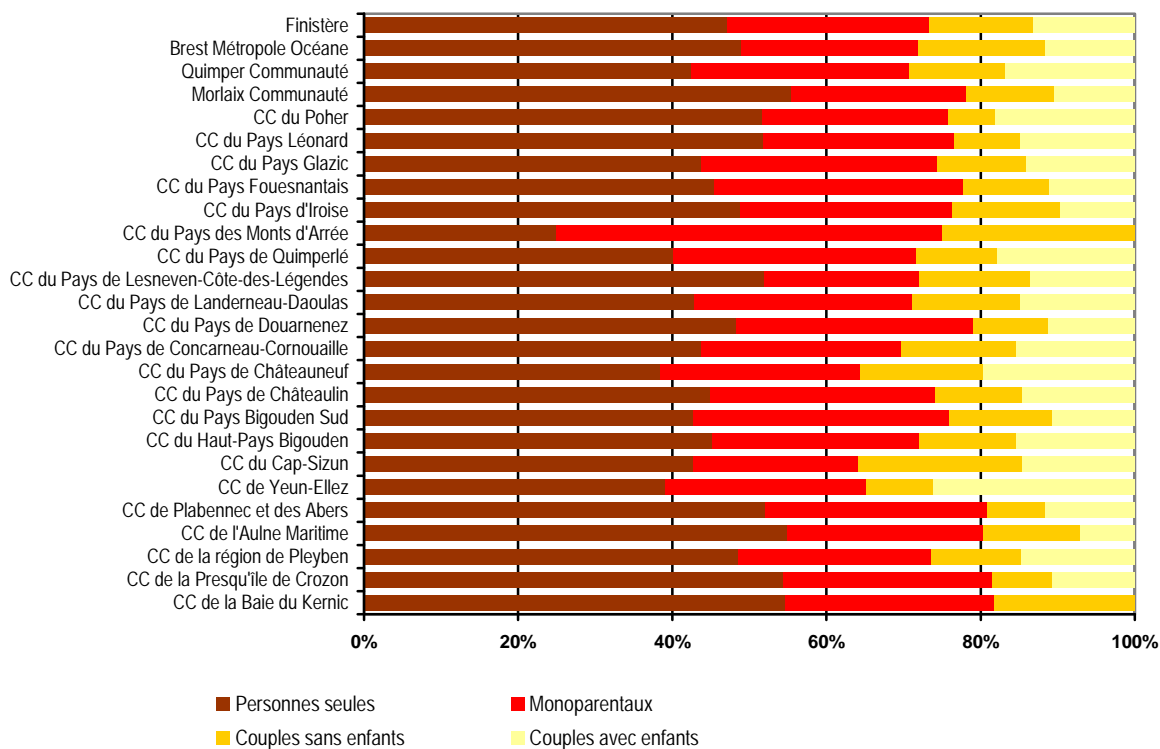
Revenus net imposables N-2 des demandeurs en 2008



En effet, les très faibles niveaux de ressources singularisent quelques communautés du département, dont deux parcs de logements majeurs, Brest et Morlaix, où plus de la moitié des demandeurs a des revenus imposables extrêmement faibles correspondant peu ou prou au seuil de pauvreté. Il faut cependant se souvenir que les prestations sociales ne figurent pas dans ces revenus imposables. On remarque des situations comparables pour de petits parcs tels que ceux du Cap Sizun et de Pleyben ou aux confins de l'urbanisation des pôles majeurs.

Dans l'ensemble, 4 locataires sur 5 relèvent du P.L.A.I.O. Même s'il convient d'être prudent dans l'interprétation de cette donnée, on constate que les néo-locataires (moins de 3 ans de résidence) ont un niveau de revenus inférieur de 10 à 15 % à celui des résidents de plus longue date ; signe que la vocation sociale du parc se renforce.

Situation familiale des demandeurs en 2008



La composition familiale des ménages demandeurs est aussi très typée. Ménages d'une personne et monoparentaux représentent les trois-quarts des demandeurs.