

# > Observatoire DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

JANVIER 2014



# Synthèse

Dans le domaine de l'habitat, le Finistère ne se démarque pas d'une situation nationale particulièrement morose. En 2012-2013, tous les indicateurs de marché sont à la baisse. Les volumes tant de construction que de transactions immobilières sont au plus bas.

Les premiers indicateurs disponibles pour 2013 ne laissent pas présager un redressement de l'activité dans l'immédiat.

Seulement 4 000 logements ont été mis en chantier en 2012 dans le Finistère. L'activité de la construction neuve atteint son niveau de production le plus bas depuis le milieu des années 1990. Le secteur de la promotion immobilière, qui réalisait il y a encore deux ou trois ans près de la moitié des logements neufs du département, connaît aujourd'hui une situation délicate. Le secteur accuse une baisse importante des ventes par rapport à 2010-2011. Avec la fin du dispositif Scellier, les investisseurs, essentiels en particulier dans la phase de pré-commercialisation des programmes immobiliers, semblent s'être détournés du marché neuf. Le dispositif Duflot, auquel un certain nombre de communes sont désormais éligibles, peine à faire redémarrer l'activité. Les incertitudes fiscales freinent les investisseurs. Les opérations immobilières proposent généralement une programmation mixte liant logement social, propriété occupante et investisseurs privés. Ce contexte complique aujourd'hui les conditions de réalisation du logement social.

L'activité nettement ralentie se recentre sur la maison individuelle qui subit également le marasme économique et l'attentisme des ménages.

La forte activité foncière qui a marqué la décennie 2000 n'est plus d'actualité. Pourtant, si les volumes de terrains à bâtir échangés sont en net retrait, la valorisation du foncier résiste pour le moment aux difficultés économiques. Le prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain ne cesse d'augmenter.

Le marché de l'occasion, jusque-là relativement épargné, marque également le pas. Il demeure pour autant le vecteur principal de l'accession à la propriété.

# Sommaire

## La construction neuve dans le Finistère en 2012 - Perspectives 2013 ..... 4

- 2012, l'activité au plus bas ..... 4
- Le plus faible volume d'individuels purs commencés depuis 15 ans ..... 6
- L'individuel groupé résiste mieux ..... 7
- La production d'appartements à un étiage très bas ..... 8
- Promotion immobilière : net ralentissement des ventes en 2012 ..... 8

## Le marché du terrain à bâtir ..... 10

- Support de la construction neuve individuelle, le volume de terrains à bâtir accuse une baisse de près de 20% en 2012..... 10
- Estimation de la consommation d'espace pour l'habitat ...14
- L'occupation du sol en 2010..... 16

## Le marché des biens d'occasion ..... 18

- Nouvelle baisse de l'activité en 2012 ..... 18
- Les ventes de maisons dominent le marché ..... 18
- Des prix qui marquent le pas ..... 19
- Un marché de l'appartement en baisse, en volume et en prix ..... 21
- L'appartement ancien demeure un vecteur important de l'accession sociale ..... 23

## Le logement social..... 24

- Un peu plus de 10% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux..... 24
- 900 logements supplémentaires sur une année ..... 25
- Une vacance quasi-inexistante ..... 25
- Le logement locatif aidé joue un rôle important dans le parcours résidentiel des finistériens ..... 26
- Quantitativement, la réponse à la demande sociale est satisfaisante ..... 27
- Un loyer de 5 €/m<sup>2</sup> en moyenne ..... 29
- Les logements récents sont les plus chers ..... 30
- Des répercussions en matière de réhabilitation pour le parc ancien..... 33

## Sources, Définitions, Glossaire ..... 34



Photo : Lanriec - Concarneau

# La construction neuve dans le Finistère en 2012 - Perspectives 2013

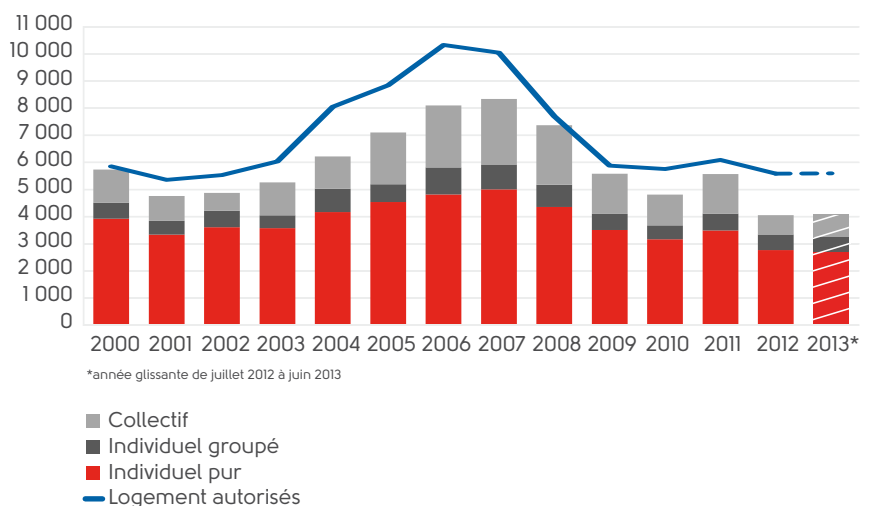
## 2012, l'activité au plus bas

La baisse de l'activité pressentie pour 2012 dans les données partielles présentées dans le dernier observatoire se confirme. Elle apparaît d'autant plus marquée que 2011 s'est caractérisée par un net sursaut de l'activité. Seulement 4 000 logements ont ainsi été commencés en 2012 contre près de 5 500 en 2011. Il s'agit du volume le plus bas atteint depuis le milieu des années 1990.

Ce nouveau ralentissement de l'activité a concerné tout particulièrement la production neuve d'appartements qui accuse une perte de moitié de ses mises en chantier par rapport à 2011, à comparer à la baisse de 19% pour l'individuel.

Concernant 2013, les 6 premiers mois sont marqués par une stabilisation de l'activité : 2 062 mises en chantier au 1<sup>er</sup> semestre 2013 contre 2 035 au cours de la même période en 2012.

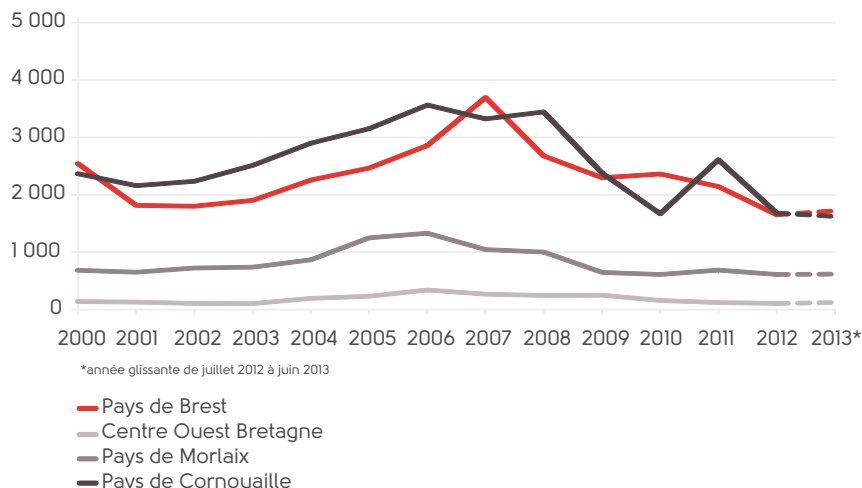
### • Logements commencés dans le Finistère



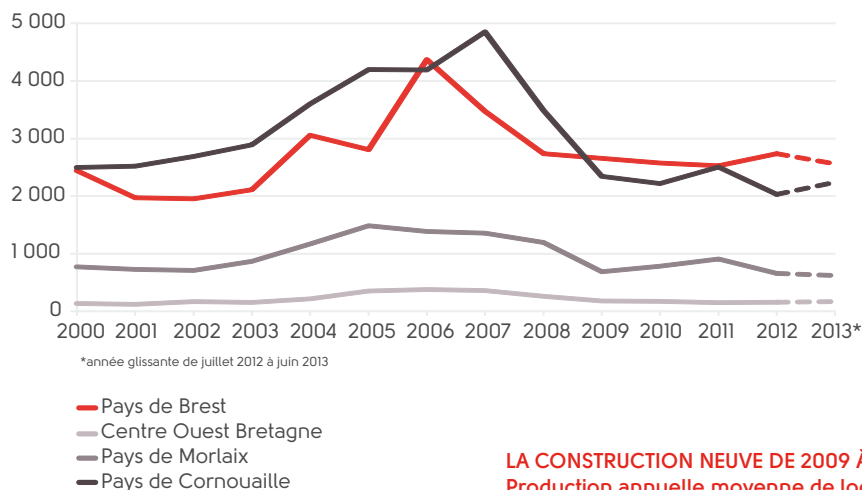
Du côté des autorisations, on constate une relative stabilité des volumes depuis 2009, si bien que l'écart entre le nombre de permis autorisés et commencés se creuse. Depuis le début d'année 2012, on observe ainsi un différentiel de près de 2 000

logements entre les permis autorisés et commencés qui traduit une certaine difficulté à concrétiser les projets, en particulier en collectif.

• Évolution des logements commencés par Pays



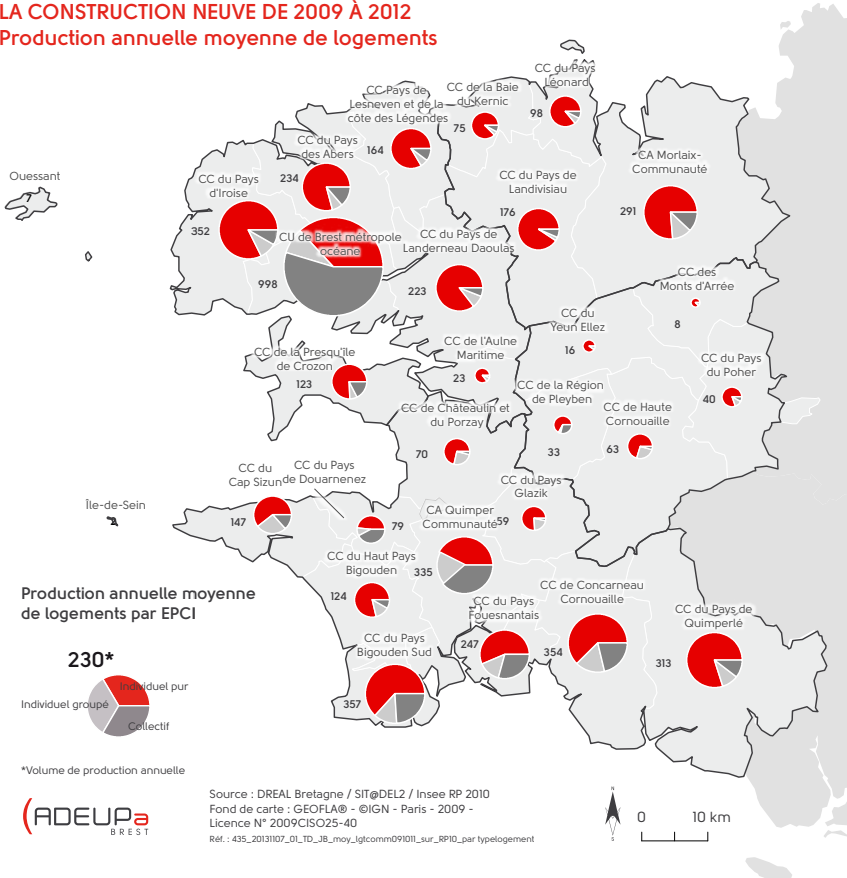
• Évolution des logements autorisés par Pays



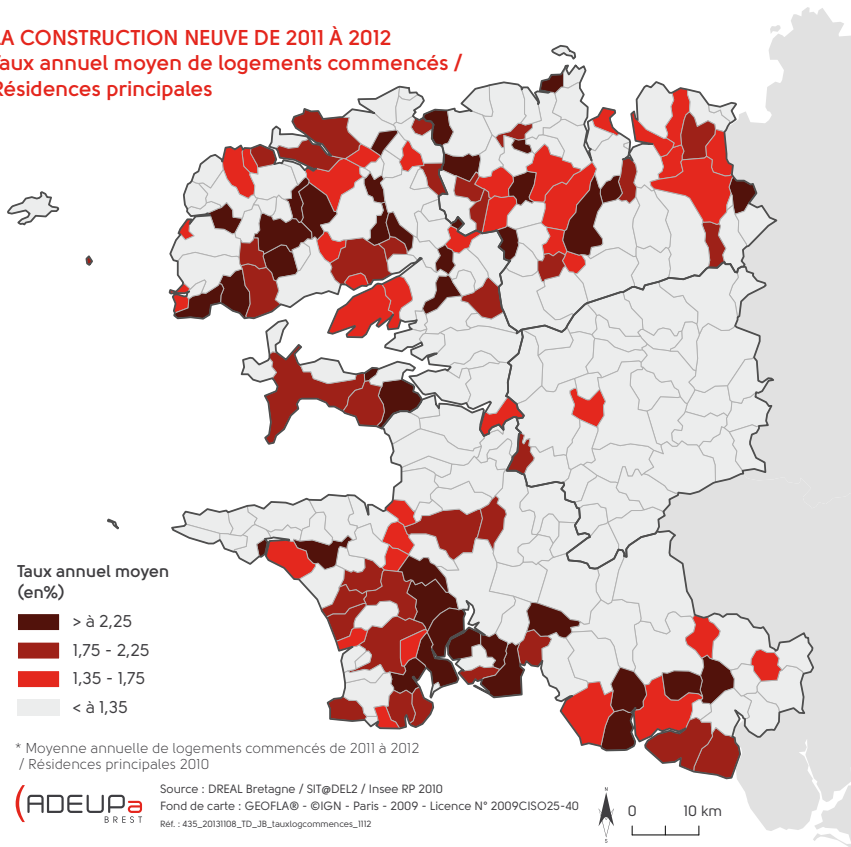
Même si la baisse de l'activité enregistrée en 2012 est générale, elle s'est toutefois traduite dans des proportions variables selon les territoires. Le Pays de Cornouaille enregistre la baisse la plus significative (-37% de mises en chantier), après une forte progression en 2011. L'activité retrouve ainsi le niveau très bas de 2010 (environ 1 650 mises en chantier). Le volume de mises en chantier est désormais équivalent à celui du Pays de Brest qui a, lui, enregistré une baisse de 23% des ouvertures de chantier entre 2011 et 2012.

Chacun des territoires en revanche semble connaître une certaine stabilisation de son activité au premier semestre 2013.

LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2009 À 2012  
Production annuelle moyenne de logements



**LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2011 À 2012**  
Taux annuel moyen de logements commencés / Résidences principales



“ Seulement 2 700 maisons ont été mises en chantier en 2012, ce qui a représenté 68% de la production neuve finistérienne (contre 60% en 2011). ”

**Le plus faible volume d'individuels purs commencés depuis 15 ans**

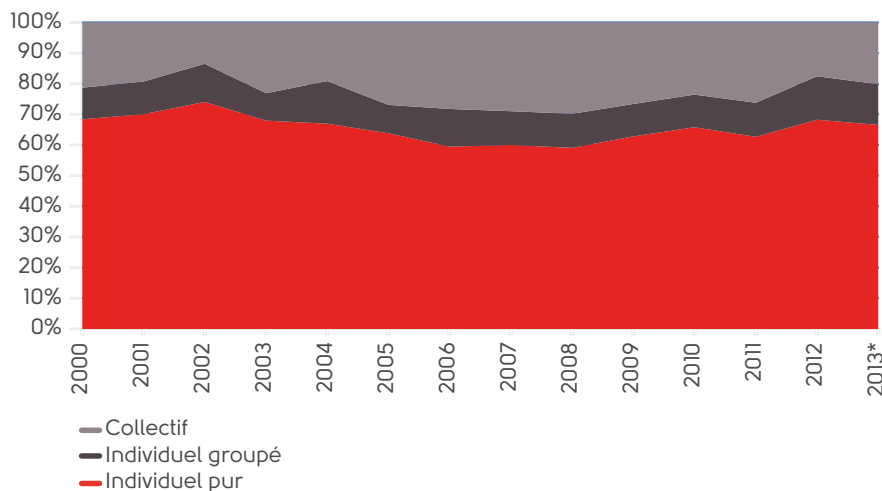
Seulement 2 700 maisons ont été mises en chantier en 2012, ce qui a représenté 68% de la production neuve finistérienne (contre 60% en 2011). Près de 80% de la production a été réalisée dans les Pays de Brest et de Cornouaille qui depuis 2009 ont une production sensiblement équivalente.

Depuis 2007, la production s'inscrit à la baisse. On est ainsi passé d'un volume de 5 000 mises en chantier à moins de 2 700 maisons individuelles en 2012. L'activité n'était pas descendue à un niveau aussi bas depuis le milieu des années 1990.

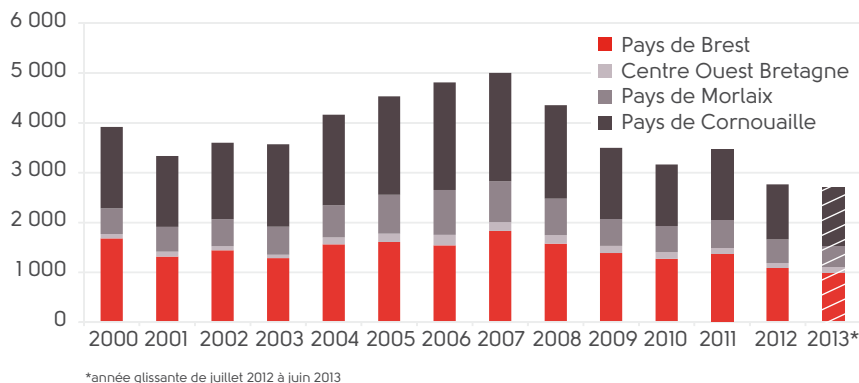
Ce net ralentissement de l'activité est général. On enregistre une baisse des mises en chantier de 23% dans le Pays de Cornouaille, 21% dans le Pays de Brest, 19% dans le Pays de Morlaix et enfin 8% dans le COB, mais pour ce dernier le volume concerné est peu significatif.

La tendance observée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013 laisse entrevoir une stabilisation de l'activité en 2013 à l'échelle départementale. La situation évolue cependant de manière différente selon les territoires.

• Structure de la production neuve finistérienne



• Logements individuels purs commencés



## L'individuel groupé résiste mieux

575 logements individuels groupés ont été commencés en 2012 dans le département. Cette production demeure majoritairement localisée dans le Pays de Cornouaille (près des deux tiers) où ce produit reste privilégié pour la réalisation de locatif social en périphérie et pour le développement de l'accèsion sociale en Prêt Social Location Accession (PSLA), sans compter sa mobilisation pour les programmes d'investissements locatifs.

En matière d'évolution, l'activité enregistre au global un léger repli par rapport à 2011 (-7%), lié en particulier à une baisse de la production dans le Pays de Cornouaille, à l'image du collectif. Dans le territoire brestois, l'activité se caractérise en revanche par une reprise (+12%) mais le volume reste modeste.

Contrairement au logement collectif fortement affecté par la crise et le changement successif de dispositifs fiscaux, ce segment de marché reste relativement solide et l'avenir s'annonce prometteur.

En effet, en dépit d'une nouvelle baisse des mises en chantier au 1<sup>er</sup> semestre 2013, les autorisations de construire ont quant à elles progressé de près d'un tiers, portées par le Pays de Cornouaille.

### • Logements individuels groupés commencés

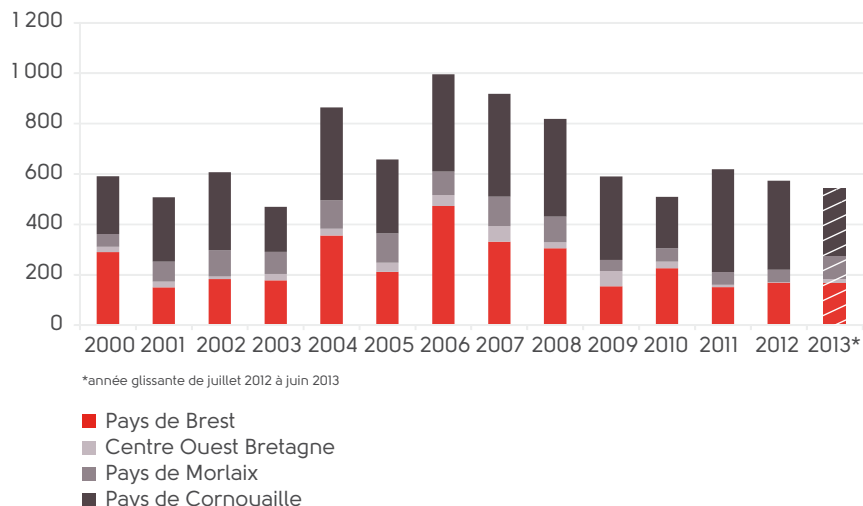


Photo : Lesneven



Photo : Résidence Le Verger - Morlaix



Photo : Keranroux - Brest

## La production d'appartements à un étage très bas

712 appartements ont été mis en chantier en 2012 dans le Finistère. Il s'agit d'un niveau particulièrement faible. Au cours des années 2000, seule 2002 avait connu une production de cet ordre.

Cette production a été largement portée par le Pays de Brest (2/3) et plus spécifiquement par la Communauté urbaine de Brest. Moins d'un tiers des mises en chantier du département a été localisé dans le Pays de Cornouaille.

Entre 2011 et 2012, l'activité a enregistré une baisse de moitié des logements commencés qui tient principalement à la diminution de l'activité dans le Pays de Cornouaille (-69%). En 2011, l'activité dans ce secteur avait connu une reprise importante qui ne s'est pas poursuivie en 2012. Dans le Pays de Brest, le ralentissement a été significatif pour la troisième année consécutive (-36% de mises en chantier).

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, on note une reprise de l'activité (+15%) principalement dans le Pays de Brest (+40% de mises en chantier). L'activité semble continuer en revanche son repli dans le Pays de Cornouaille (-20%).

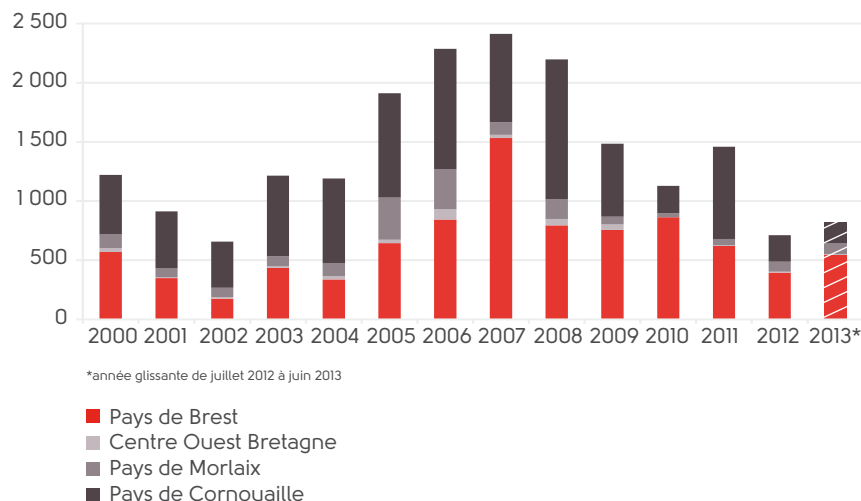
## Promotion immobilière : net ralentissement des ventes en 2012

Sur ce marché, étroitement lié à la présence des investisseurs, on assiste en 2012 à un net ralentissement de l'activité. Seuls 436 logements neufs ont été vendus dans le Finistère, soit une diminution de moitié du volume par rapport à 2011. La promotion immobilière a été particulièrement atone pendant le 1<sup>er</sup> semestre (180 logements vendus).

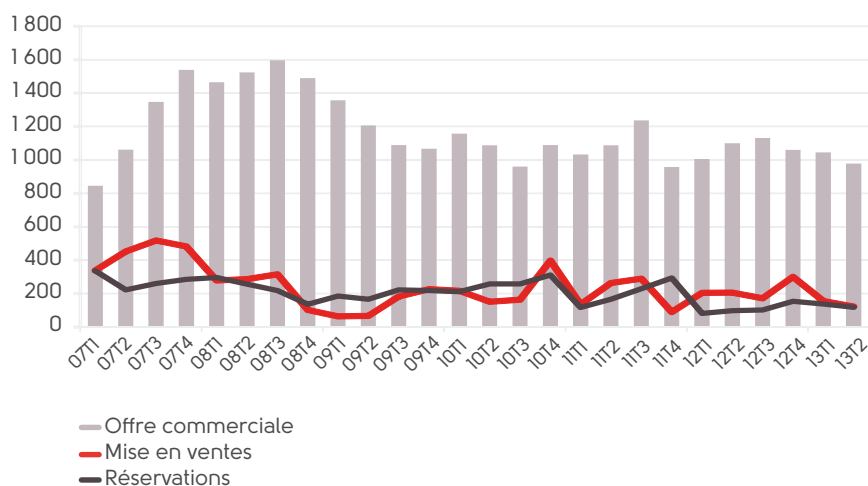
Les mises en ventes ont été en revanche importantes (près 880 logements) ce qui a généré une progression significative de l'offre commerciale. Au 31 décembre 2012, plus de 1 000 logements étaient en cours de commercialisation.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, dans ce contexte difficile marqué par une raréfaction des acheteurs, les promoteurs ont régulé les mises en ventes. Les ventes quant à elles se sont maintenues au niveau du 2<sup>ème</sup> semestre 2012 soit environ 250 ventes. Cette régulation des mises

### • Logements collectifs commencés



### • Commercialisation de logements neufs dans le Finistère



en vente et le maintien des ventes a permis de diminuer légèrement l'offre commerciale. Au 30 juin 2013, il restait pour autant sur le marché l'équivalent de près de 25 mois de commercialisation<sup>1</sup>.

À titre de comparaison, dans le reste de la région Bretagne, le marché du logement neuf est plus fluide. L'activité y a également chuté en début d'année 2012, mais elle s'est rapidement redressée.

<sup>1</sup> - Ce délai est calculé par le rapport entre stock à vendre et évolution du nombre de ventes. Il représente donc un délai hypothétique d'écoulement dans le cadre d'une poursuite du rythme actuel de commercialisation.

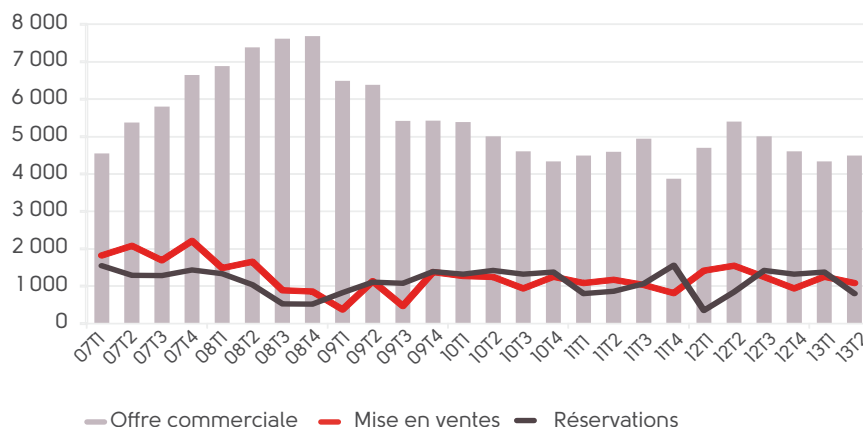


Photo : Brest

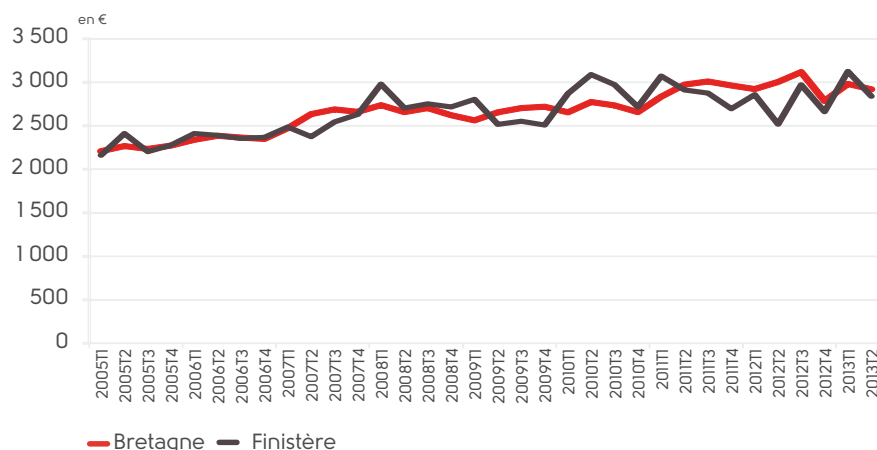


En 2012, le prix moyen de vente d'un appartement neuf T3 est de 2 753 € TTC/m<sup>2</sup> (hors parking) pour une surface moyenne de 66 m<sup>2</sup> dans le Finistère. Il s'inscrit à la baisse par rapport à 2011. L'analyse trimestrielle du prix moyen de vente montre par ailleurs un mouvement erratique des prix (entre 2 500 et 2 900 €/m<sup>2</sup>). Dans l'ensemble de la Bretagne, il se maintient à 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Commercialisation de logements Bretagne hors Finistère



Prix moyen d'un T3 neuf en €/m<sup>2</sup> TTC (hors parking)



## SYNTHÈSE DES DIRES D'EXPERTS

« Le tableau est inquiétant »

En 2013, l'activité immobilière est « lourdement mauvaise ». D'après les données de l'observatoire OREAL, la Bretagne et le Languedoc Roussillon apparaissent comme les deux régions où la baisse de l'activité est la plus marquée. La Cornouaille connaît une situation plus difficile encore que d'autres secteurs du Finistère. Les retraits de projets se multiplient faute d'une pré-commercialisation suffisante, ce qui explique que l'écart entre les logements autorisés et les mises en chantier se creuse. Les promoteurs ne démarrent les chantiers que lorsque 35 à 50 % des programmes sont commercialisés.

Une nouveauté se fait jour cette année : dans l'offre commerciale, les programmes livrés, ou « stock dur », sont en nette augmentation et concernent également le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Les conséquences économiques de ces observations sont directes et la filière du bâtiment va pâtir de ces mauvais chiffres. Par ailleurs, comme la grande majorité des programmes immobiliers comportent une mixité de produits, avec en particulier du logement social, c'est l'ensemble de la production de logements qui se trouve « impactée ».

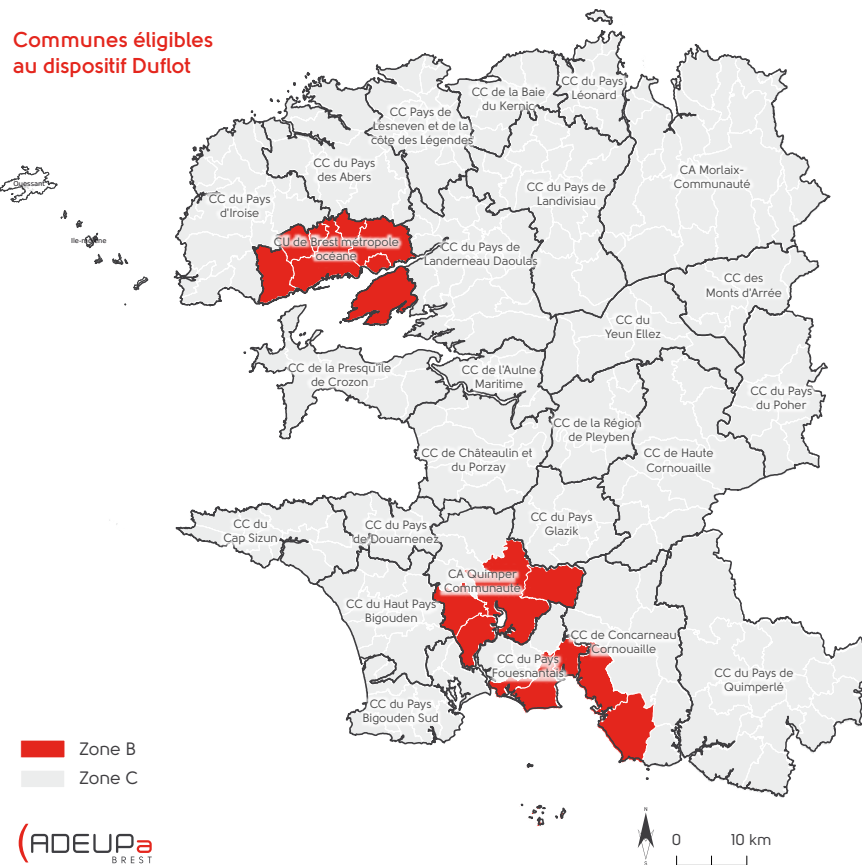




Photo : Baye

# Le marché du terrain à bâtir

**Support de la construction neuve individuelle, le volume de terrains à bâtir accuse une baisse de près de 20% en 2012**

Il ne s'est jamais si peu vendu de terrains qu'en 2012. 2 090 terrains seulement ont été acquis en 2012, soit environ 500 de moins qu'en 2011. Ce volume est inférieur à celui de 2009, qui marquait jusque-là le point bas de l'activité de ces 15 dernières années.

-30 % dans le Pays de Brest, -15 % dans le Pays de Cornouaille, ce qui laisse présager une baisse de l'activité en 2013, plus forte dans le Pays de Brest. -28 % dans le COB mais pour un volume inférieur à 50 terrains. Une légère progression en revanche dans le Pays de Morlaix qui dépasse ainsi en 2012 les 400 ventes.

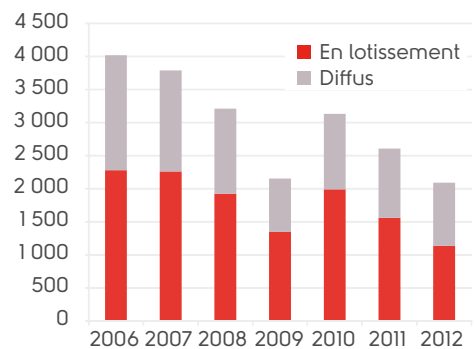
Ce ralentissement de l'activité a concerné plus particulièrement les ventes en

opérations d'aménagement (ZAC, lotissement...). Elles enregistrent en effet une baisse de 27 % en un an, traduction d'un contexte de commercialisation plus difficile auquel les aménageurs s'adaptent. La baisse des ventes en diffus est plus mesurée (-9 %). À l'échelle départementale, la part des opérations d'aménagement dans le mode de production du foncier à bâtir (54 %) est au plus bas, reflétant une moindre maîtrise des collectivités sur leur urbanisation.

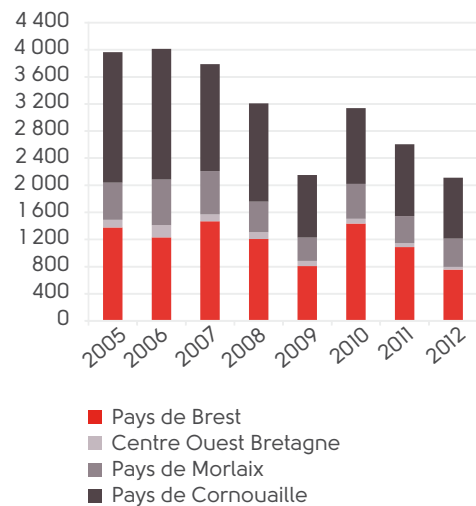
Dans le détail, la répartition des terrains vendus entre diffus et opérationnel varie toujours selon la localisation, en particulier entre secteurs littoraux et urbains.

La surface moyenne des terrains continue quant à elle de diminuer. En lotissement, elle s'établit ainsi en 2012 à 676 m<sup>2</sup> contre 949 m<sup>2</sup> en diffus. Comparativement aux moyennes observées en 2006, on peut ainsi noter une baisse de 18% de la superficie moyenne des terrains tant en lotissement qu'en diffus. La moitié des

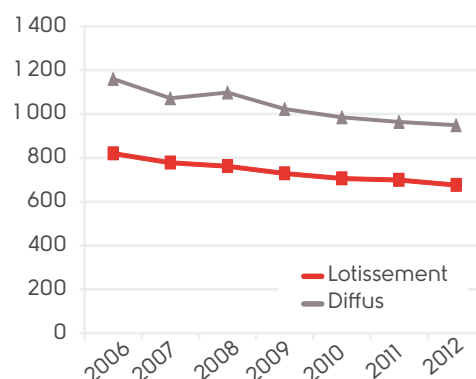
• Ventes de terrains à bâtir dans le Finistère



• Ventes de terrains à bâtir par Pays



• Taille moyenne des terrains à bâtir en m<sup>2</sup>

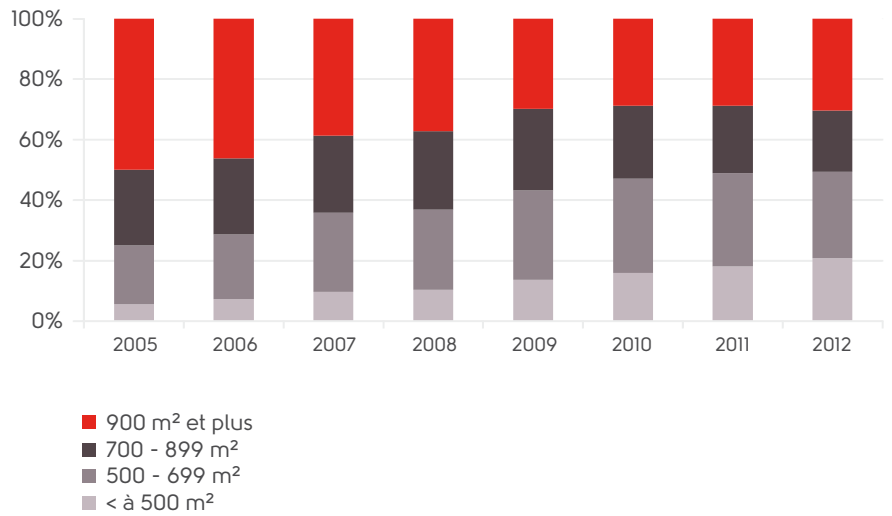


terrains vendus en 2012 avaient ainsi une surface de moins de 700 m<sup>2</sup> contre un quart en 2005. La part des terrains de plus de 900 m<sup>2</sup> est depuis 2009 relativement stable : autour de 30% des ventes. Dans un contexte de renchérissement du prix du foncier, la surface des terrains est devenue une variable d'ajustement pour le maintien d'une offre accessible.

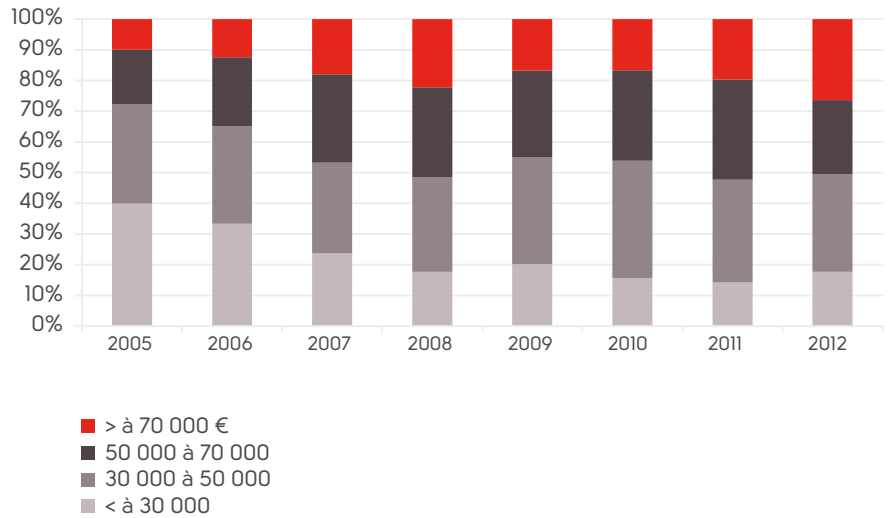
En 2012, la moitié des terrains a été négociée à moins de 50 000 € TTC, plafond de prix admis pour concrétiser la limite haute d'une accession dite « à coût abordable ». Depuis 2007, la part de cette gamme de prix dans l'offre globale reste relativement stable, et ce en dépit d'une progression régulière du prix au m<sup>2</sup>.

Dans le détail par intercommunalité, cette part est très variable d'une intercommunalité à l'autre. Les zones de tensions, comme les territoires à l'activité plus apaisée, apparaissent clairement.

• Ventes de terrains à bâtir par gammes de surfaces – Ensemble du Finistère (terrains de 100 à 2 500 m<sup>2</sup> et prix entre 4 000 et 300 000 €)



• Ventes de terrains à bâtir par gamme de prix – Ensemble du Finistère (terrains de 100 à 2 500 m<sup>2</sup> et prix entre 40 000 et 300 000 €)



• Moyenne des prix aux m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par pays

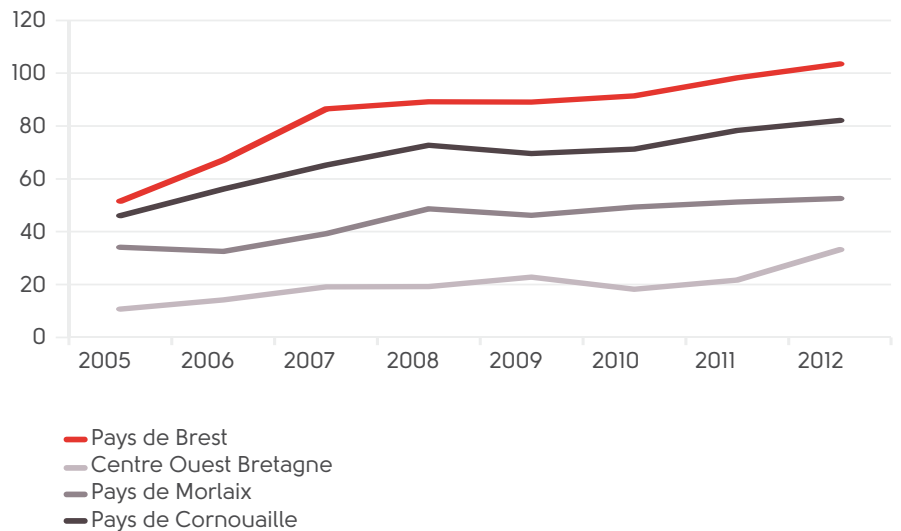
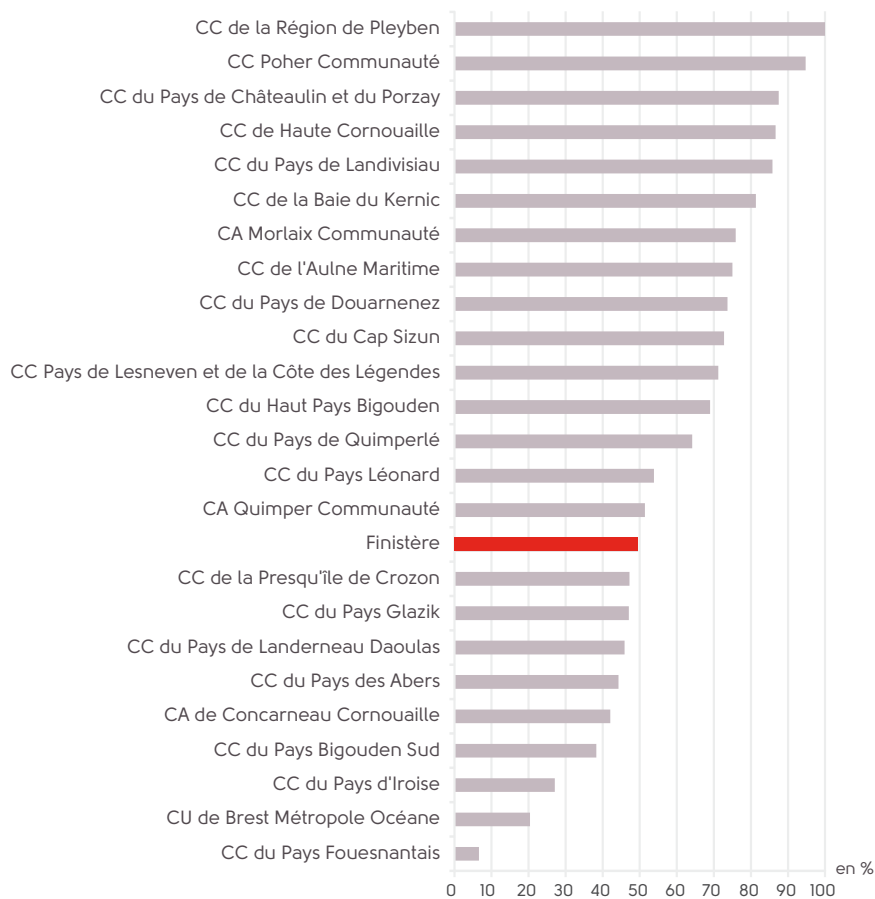


Photo : Baye



Photos : Résidence du Verger - Morlaix

• Ventes de terrains à bâtir en 2012 : part des terrains de moins de 50 000 € TTC



## LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE : UN FREIN À LA CONSTRUCTION NEUVE ?

La réglementation thermique 2012 s'impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à toutes les constructions neuves. La mise en œuvre de la RT 2012 correspond à la généralisation du label BBC, encouragé mais non obligatoire jusqu'à la fin de l'année dernière. L'analyse des données du PTZ+ 2012 dans le Finistère (données SGFGAS) montre que seuls 30 % des PTZ+ accordés pour l'achat d'un bien neuf ont concerné des logements labellisés BBC. Si la production de la promotion immobilière a progressivement intégré l'obligation qui se profilait, ce qui explique un taux de 75 % de BBC dans Brest métropole océane, il n'en a pas été de même dans le secteur de la maison individuelle en diffus, qui représente la plus grande part de l'accession sociale, en particulier en dehors des agglomérations. Parmi les facteurs explicatifs, le surcoût de la performance énergétique vient en premier : un logement BBC coûte plus cher qu'un non-BBC, or les primo-accédants sont le plus souvent contraints financièrement, ce qui les conduit à choisir la solution la plus économique à court terme.

L'analyse des données du PTZ+ 2012 dans le Finistère montre notamment que les opérations comportant un logement labellisé BBC accusent une hausse des coûts d'environ 16 % par rapport aux logements répondant aux exigences de la RT 2005.

### Analyse des coûts moyens d'opérations (terrain + maison) : exploitation des données PTZ+ 2012 dans le Finistère

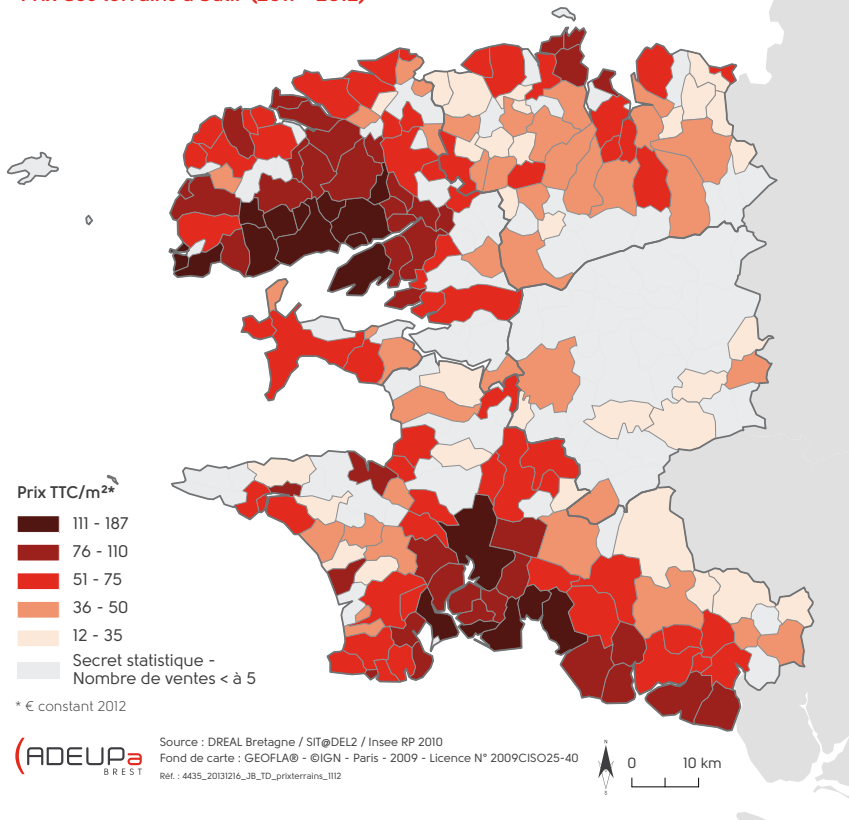
- Montant moyen opération 2012 : 169 368 €
- Montant moyen opération 2012 BBC : 186 562 €
- Montant moyen opération 2012 non BBC : 161 164 €
- Différence BBC/Non BBC : 25 397 € soit 16%

D'autre part, « le respect de la nouvelle réglementation suppose des projets « clefs en main ». Le ménage n'a plus la possibilité de se réserver des travaux qui permettent de faire baisser le coût final du projet. La RT 2012 se présente dès lors comme un frein à la construction neuve » (comité de lecture de l'observatoire de l'habitat en Finistère, 20 novembre 2013)



La mise en œuvre de la RT 2012 correspond à la généralisation du label BBC, encouragé mais non obligatoire jusqu'à la fin de l'année dernière."

Prix des terrains à bâtir (2011 - 2012)



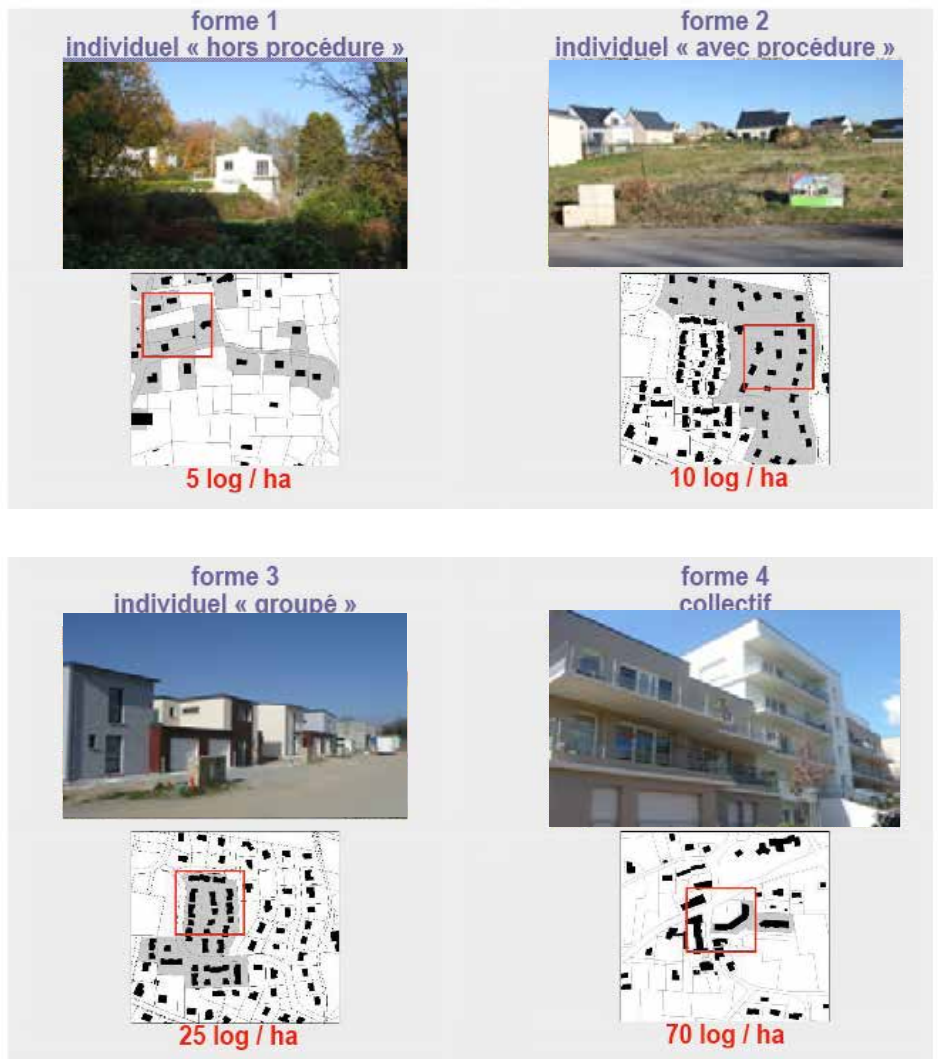
## Estimation de la consommation d'espace pour l'habitat

Selon une méthode élaborée par Dominique Deléaz au CETE de Lyon, en exploitant les données de la base Sitadel, laquelle recense par année et par commune les autorisations de construire, il est possible d'identifier quatre formes distinctes de tissus urbains dont résulte une densité moyenne en logements par hectare spécifique :

- forme 1 : l'individuel hors procédure, isolé ou en urbanisation diffuse,
- forme 2 : l'individuel « avec procédure », c'est-à-dire réalisé dans un lotissement ou une ZAC,
- forme 3 : l'individuel groupé, réalisé souvent en VEFA par un promoteur (maisons en bande par exemple),
- forme 4 : le collectif.

## FORMES DES LOGEMENTS ET TISSUS URBAINS

L'identification et le comptage des types de logements permettent de les caractériser en quatre formes et d'en évaluer la densité.



Source : présentation D. Deléaz, CETE de Lyon.

“ Il est possible d'identifier quatre formes distinctes de tissus urbains dont résulte une densité moyenne en logements par hectare spécifique ”

En comptabilisant le nombre de logements produits en 2012 selon chacune de ces formes urbaines, il est possible d'estimer de façon théorique la consommation d'espace spécifique pour chaque forme et, par addition, la consommation d'espace globale pour l'habitat.

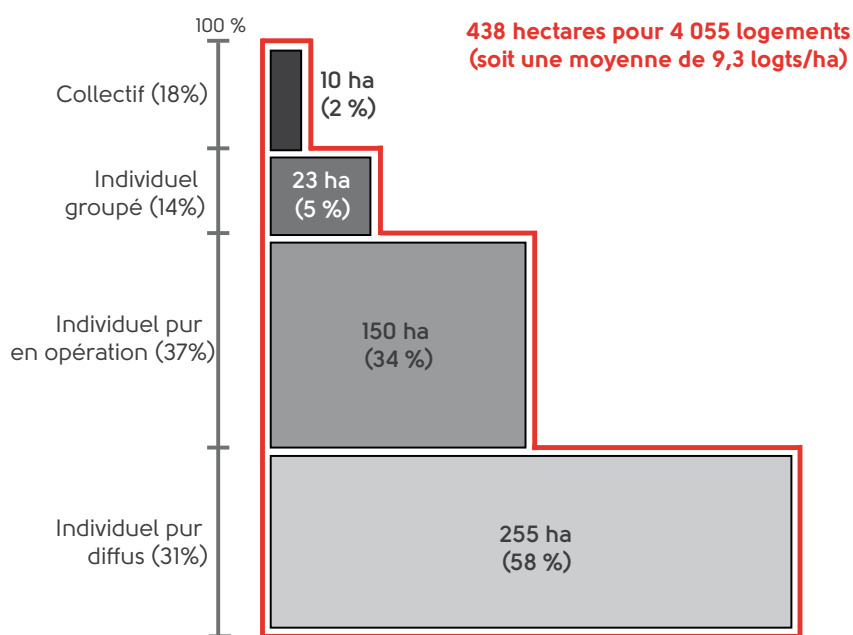
Le report des comptages sur un graphique permet de visualiser l'occupation de l'espace respective de chacune des formes de production d'habitat.

En Finistère, en 2012, le collectif représentait pour 18 % des logements commencés, mais il n'a occupé que 2 % de l'espace consommé pour l'habitat. La maison individuelle hors procédure, qui représente 31 % de la production, a occupé presque 60 % de l'espace consommé.

La maison individuelle hors procédure constitue la forme dominante de développement des villages et des hameaux. Cette forme d'urbanisation est relativement « invisible » au premier abord, puisque progressive et diffuse dans l'espace. Elle constitue pourtant le principal facteur de consommation d'espace due à l'habitat.

En 2012, si le volume de production globale plus faible a probablement généré une moindre consommation d'espace que dans les années passées, la part plus importante de l'individuel pur hors procédure est venue amoindrir ce résultat.

**Consommation d'espace 2012 par type de forme urbaine produite**



Calcul théorique - Méthode D. Deléaz, CETE LYON

“ La maison individuelle hors procédure constitue la forme dominante de développement des villages et des hameaux. ”



### Légende

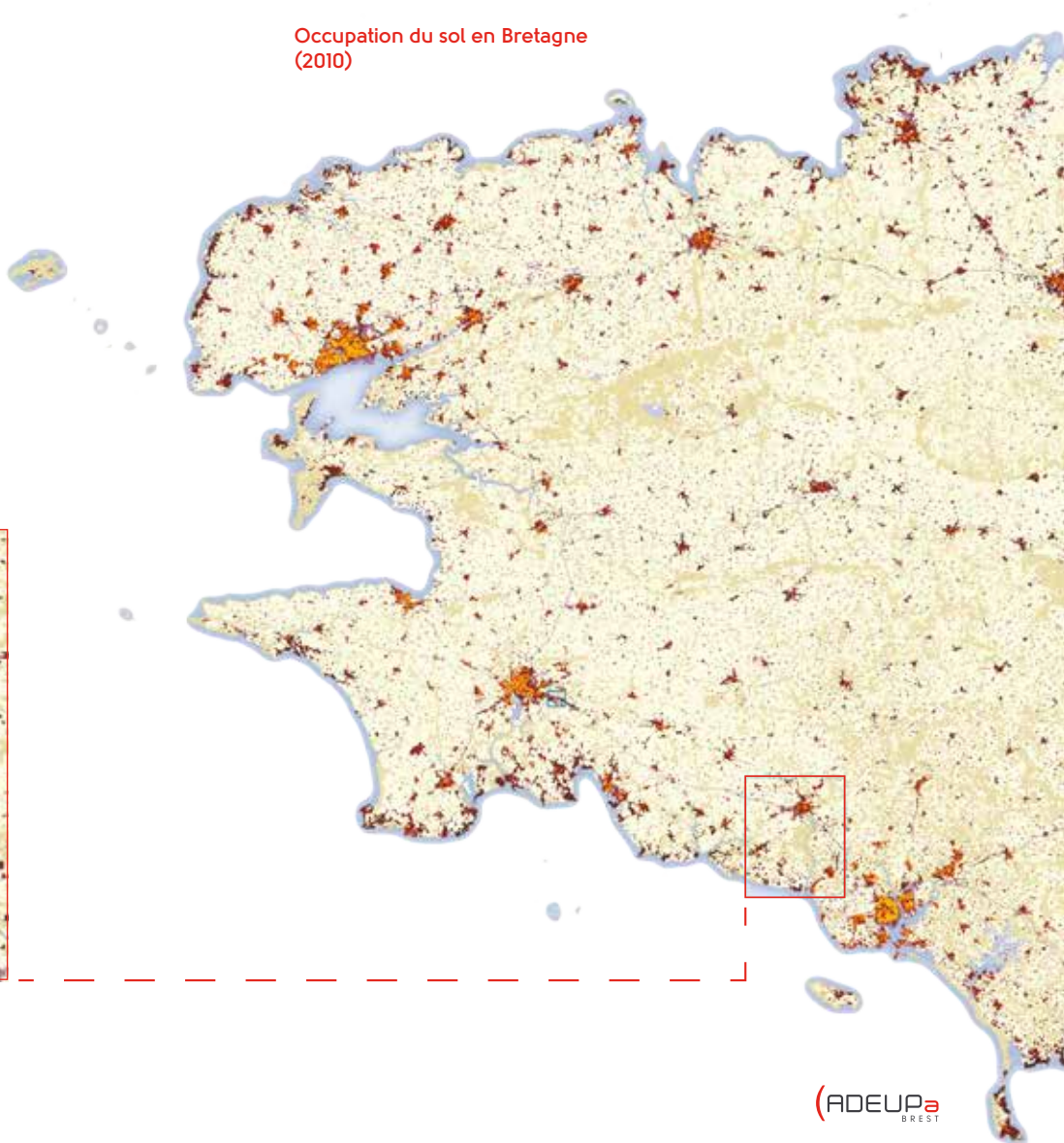
#### Surfaces artificialisées habitées

- < 200 m<sup>2</sup> par habitant
- 200 - 399 m<sup>2</sup> par habitant
- 400 - 799 m<sup>2</sup> par habitant
- > 800 m<sup>2</sup> par habitant

#### Autres surfaces

- surfaces artificialisées non habitées
- grands ensembles naturels
- surfaces potentiellement agricoles
- surfaces en eau

### Occupation du sol en Bretagne (2010)



(ADEUP<sub>a</sub>  
BREST

## L'occupation du sol en 2010

Suite à l'étude «20 ans de consommation foncière 1985 et 2005» menée dans le Finistère et à l'échelle régionale en collaboration avec les agences bretonnes, une actualisation de l'occupation du sol en 2010 a été réalisée par le laboratoire COSTEL (université Rennes II).

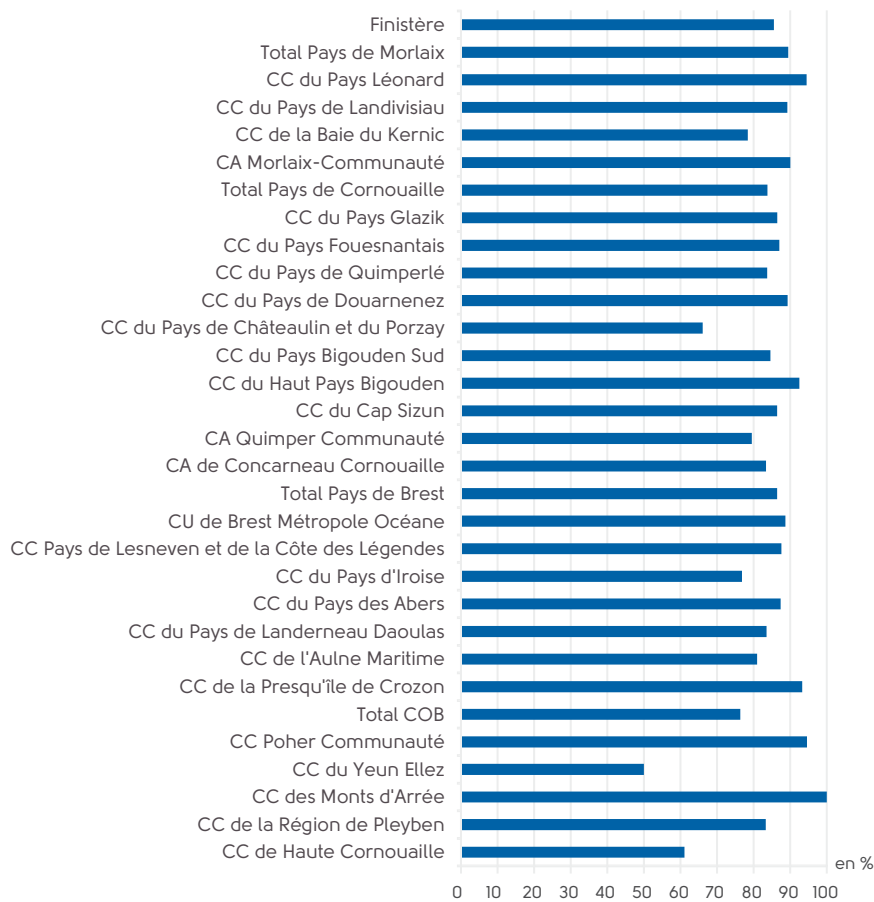
Cette mise à jour apporte des précisions dans le suivi des zones artificialisées notamment dans le mitage très important en Bretagne et dans le Finistère en particulier. Le croisement avec de nouvelles données géographiques permet de visualiser à la fois la densité de population dans les zones urbanisées mais également dans les secteurs artificialisés à vocation d'activité.

Les zones les plus densément peuplées sont évidemment localisées dans les centralités des grandes agglomérations ainsi que dans les bourgs et quelques secteurs d'extension urbaine récents relativement denses. La taille des ménages arrivés récemment dans ces zones périurbaines amplifie d'ailleurs la densité. En revanche le foncier littoral apparaît comme nettement sous occupé avec plus de 2 000 m<sup>2</sup> par habitant résidant à l'année.

La part des résidences secondaires accroît un phénomène naturel de grande propriété foncière dans une frange littorale pourtant très sollicitée.



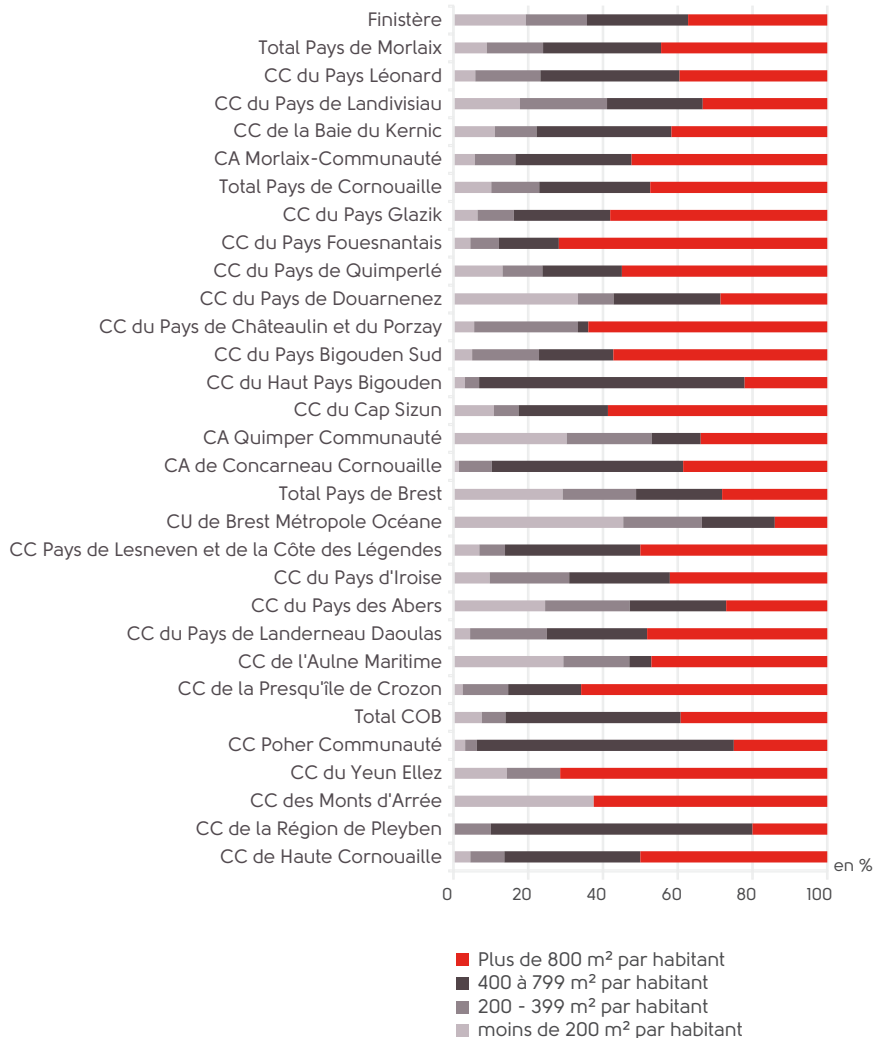
• Part des logements autorisés en 2012 dans les espaces artificialisés (2010)



Le croisement des données relatives aux permis de construire de 2012 (source SITADEL) avec les espaces artificialisés en 2010 (étude conjointe COSTEL et agences de Bretagne) apporte une information complémentaire sur la localisation de la construction neuve dans le Finistère. Seuls 17% des logements autorisés en 2012 sont localisés en dehors des secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement.

L'analyse des permis de construire dans les zones artificialisées traduit un effort de densification. Il concerne tout particulièrement les agglomérations principales : Brest et Quimper. Ces deux territoires disposent de gisements de renouvellement urbain et d'une urbanisation davantage portée par le logement collectif et l'individuel dense. A contrario, dans Morlaix Communauté ou Concarneau Cornouaille Agglomération par exemple, les permis apparaissent majoritairement localisés hors centralités urbaines c'est-à-dire dans des zones faiblement denses. Dans ces intercommunalités, l'urbanisation est principalement le fait de la construction neuve en périphérie, dans des opérations peu denses.

• Logements autorisés en 2012 et densité de population des espaces artificialisés (2010)

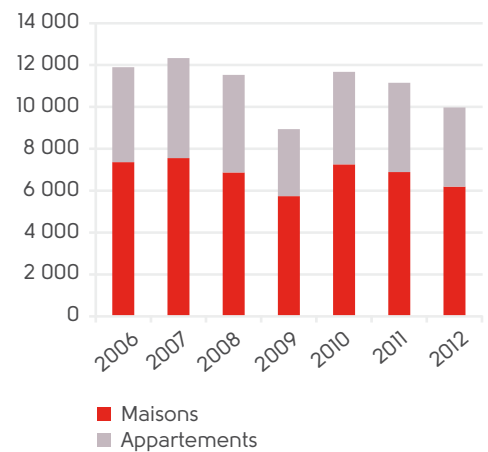


**Seuls 17% des permis délivrés sont localisés en dehors des secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement**



Photo : Brest

• Ventes de biens d'occasion (+ de 5 ans)

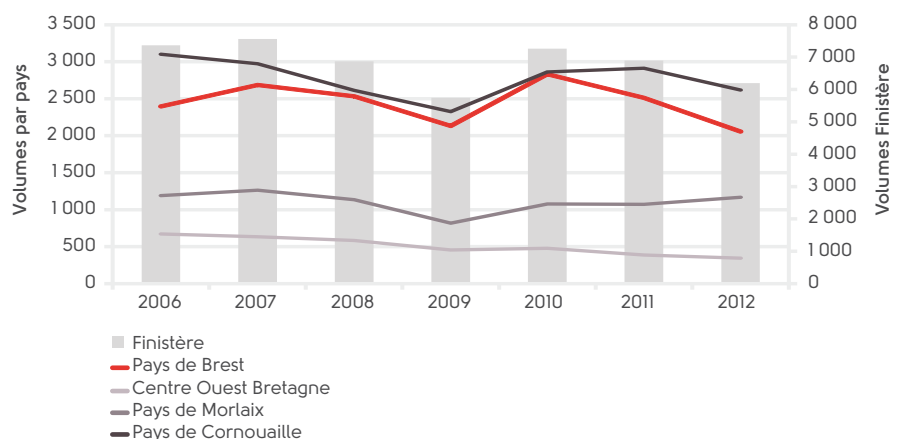


# Le marché des biens d'occasion

## Nouvelle baisse de l'activité en 2012

Le marché des biens d'occasion se caractérise par un volume d'activité qui représente plus du double de la construction neuve. Il est pour cela souvent qualifié de « poids lourd » du marché immobilier. En 2012, environ 10 000 logements de plus de cinq ans ont ainsi fait l'objet d'un changement de propriétaire, contre près de 4 000 logements mis en chantier la même année. Comme sur les autres marchés (foncier et construction neuve), les volumes de ventes diminuent : -10% entre 2011 et 2012.

• Ventes de maisons d'occasion (+ de 5 ans)



## Les ventes de maisons dominant le marché

Près de 6 200 maisons ont été vendues en 2012 dans le département, soit 62% des ventes effectuées. En 2011, 6 900 maisons avaient changé de mains : l'activité a diminué de 10% en un an. Cette baisse est observée dans trois

des quatre Pays du territoire finistérien, le Pays de Morlaix constituant une exception à la règle. On y observe en effet une progression des ventes de 9% qui concerne plus particulièrement les communautés de la Baie du Kernic (+35%) et du Pays Léonard (+17%).

Dans le Pays de Brest, l'activité a ralenti non seulement pour la deuxième année consécutive mais également de manière plus marquée qu'ailleurs (-18% contre -10% dans le Pays de Cornouaille).

## Des prix qui marquent le pas

Le ralentissement de l'activité se répercute sur les prix. Les prix moyens de vente des maisons d'occasion évoluent à la baisse d'environ 5 % pour l'ensemble du département, passant de 176 000 € à 166 500 €. Cette baisse est perceptible dans l'ensemble des Pays et se traduit par un recentrage du marché sur les biens de moins de 160 000 € (58% des ventes en 2012 contre 51% en 2011), voire plus spécifiquement sur les biens de moins de 100 000 € (de 15% en 2011 à 22% en 2012).

Dans le Centre Ouest Bretagne finistérien, les Monts d'Arrée et la Haute Cornouaille subissent une forte baisse (aux alentours de 10 % dans les deux cas), alors que dans le Poher, les prix sont en légère augmentation.

Dans le Pays de Brest, les situations sont également contrastées. Si la presqu'île de Crozon et l'Aulne Maritime connaissent des prix en augmentation, la première est portée par « l'effet presqu'île », la seconde par les prix les plus bas de tout le Pays de Brest. Partout ailleurs, les prix diminuent mais de manière hétérogène. Ainsi l'Iroise, les Abers et Lesneven subissent une baisse d'environ 8%. Dans Brest métropole océane et la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, ces chiffres sont respectivement de 4 et de 1%.

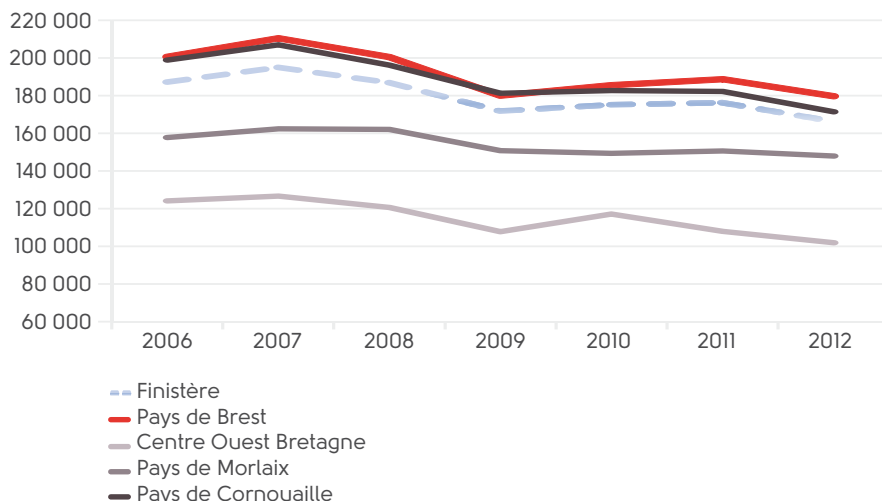
Dans le Pays de Cornouaille, la chute est la plus sensible dans la Communauté du Cap Sizun (- 19%). Dans le Pays fouesnantais, le prix moyen des maisons a diminué de 14%. Elle reste pourtant la communauté la plus chère du département avec un montant moyen de 227 000 €.

Le Pays de Morlaix affiche les prix les plus stables au cours des deux dernières années écoulées, hormis la Communauté de Communes du Pays Léonard où les prix baissent de 10%.

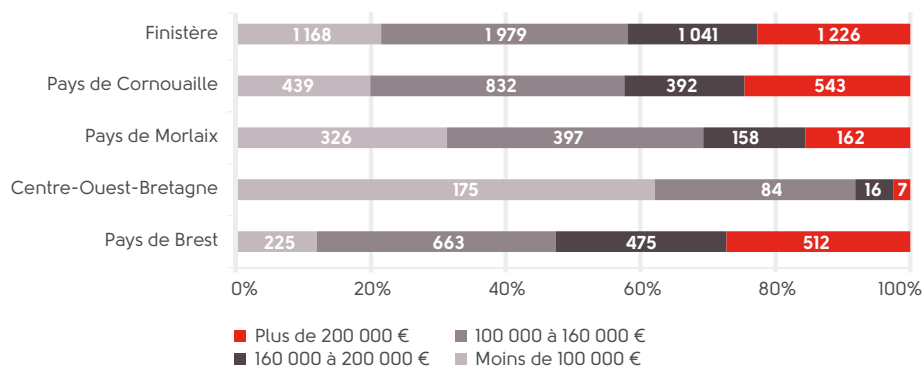
La répartition par tranche de prix confirme l'hétérogénéité du marché de la maison d'occasion et la possibilité de couvrir une large part des demandes, du bien abordable à moins de 100 000 € à la résidence d'exception à plus de 200 000€.

Le Centre Ouest Bretagne reste le Pays le moins cher avec plus de 60% des maisons vendues à moins de 100 000€. 90 % des maisons y sont vendues à

- Prix de vente moyen des maisons T3 et plus, + de 5 ans, en € courant



- Gamme de prix des maisons vendues en 2012 en € TTC (maisons T3 et plus tout confort)



moins de 160 000 €. Le Pays de Morlaix permet également une accession répondant aux caractéristiques de l'offre sociale estimée à un plafond de 160 000 € (les deux tiers des ventes). Enfin, le Pays de Brest et le Pays de Cornouaille sont les deux pays où se concentre l'offre la plus chère : dans le premier cas, 30% des transactions sont supérieures à 200 000 € et 25% dans le second cas. À l'inverse, l'offre de moins de 100 000 € y représente respectivement 12% et 20 % des transactions.

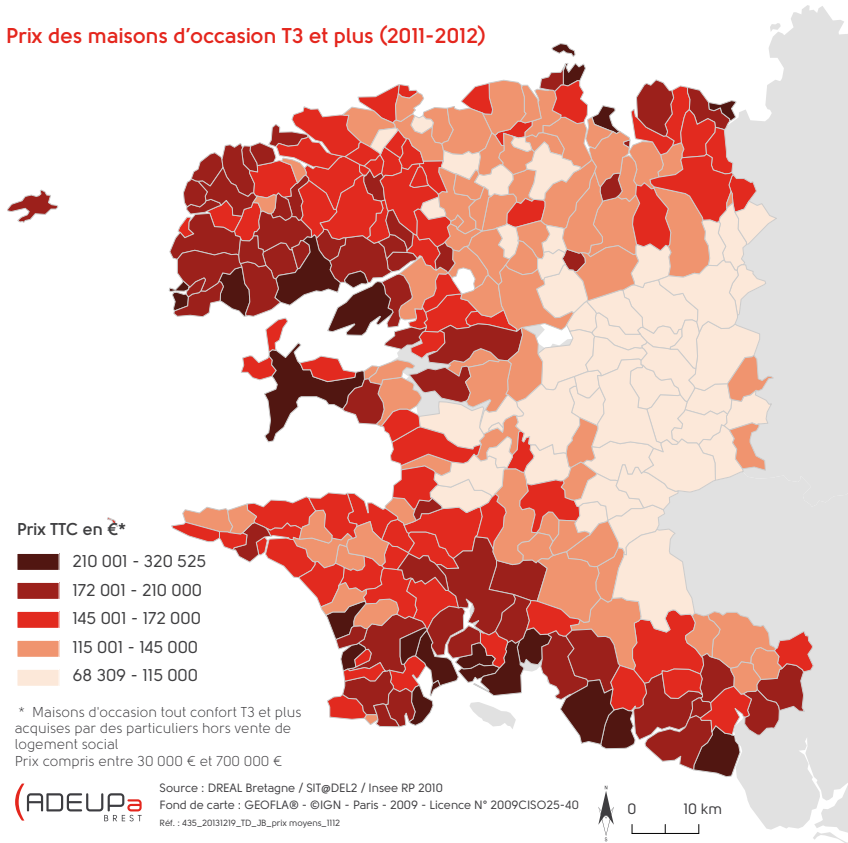


Photo : Concarneau

# -5%

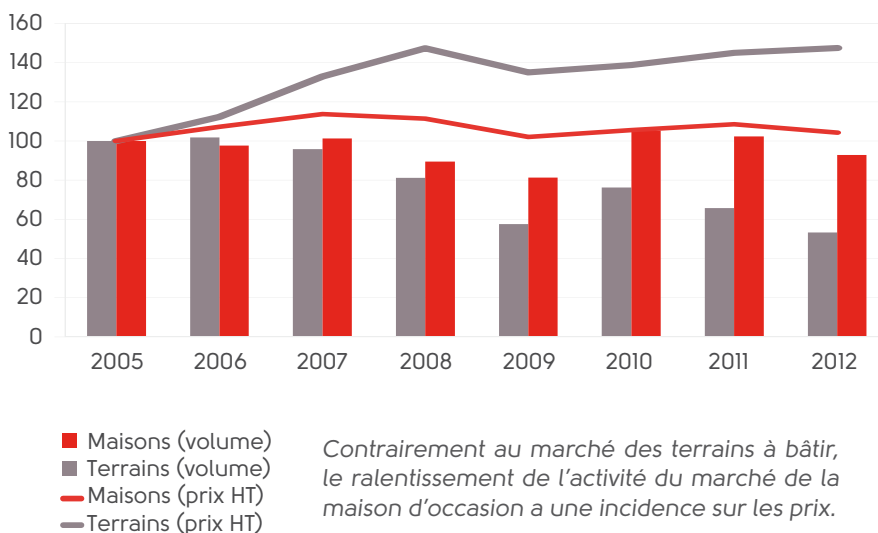
c'est la baisse des prix moyens de ventes des maisons d'occasion pour l'ensemble du Finistère

Prix des maisons d'occasion T3 et plus (2011-2012)



Les prix moyens les plus élevés sont enregistrés à proximité des deux principales villes du département (Brest et Quimper), mais également sur le littoral sud. Dans ce dernier cas, la concurrence observée entre le marché destiné à la résidence principale et la résidence secondaire est bien présente.

- Prix de vente moyen des maisons T3 et plus, + de 5 ans, en € courant



“ Le Centre Ouest Bretagne reste le Pays le moins cher avec plus de 60% des maisons vendues à moins de 100 000€. Cette proportion s'élève à plus de 90 % si l'on observe la tranche à moins de 160 000 €.”

**SYNTHÈSE DES DIRES D'EXPERTS**

Les experts s'accordent à dire que l'ancien demeure le vecteur principal de l'accèsion à la propriété, et notamment de l'accèsion sociale. Ainsi, malgré un volume global de ventes qui diminue, la part du secteur de l'occasion augmente au sein du marché de l'immobilier.

Si, comme par le passé, la maison constitue le cœur du marché de l'occasion, le secteur n'a pas échappé à la baisse des volumes (-18% entre le 1er juillet 2012 et le 30 juin 2013) ainsi qu'à une correction des prix (-2,1% au cours de la même période).

Les prix moyens des maisons d'occasion revêtent dans le détail une grande hétérogénéité et permettent une partie de l'accèsion sociale et de la primo accèsion. Compte tenu des prix, le secteur peut parfois rentrer directement en concurrence avec la construction neuve. Cette observation sera d'autant plus vraie à l'avenir que l'application de la réglementation thermique 2012, obligatoire pour les permis de construire déposés depuis janvier 2013, peut entraîner une augmentation des coûts de construction. L'un des experts du marché brestois note par ailleurs que dans Brest métropole océane, et singulièrement dans la cité du ponant, il existe un seuil de vente en deçà duquel on peut encore « faire des affaires ». Il s'établit à environ 150 000 €. En revanche, le marché est sclérosé pour les opérations entre 200 000 et 300 000 €.

Les professionnels du secteur bancaire, lorsqu'ils constituent les dossiers de prêt, ont connaissance de la part afférente à l'acquisition et aux travaux. Il arrive dans certains cas que, compte tenu du montant de l'acquisition et de la date de construction, le montant de travaux prévu laisse planer un doute sur la qualité du bien une fois les travaux réalisés. Cette question de la qualité du bien après travaux, notamment dans le cas de la primo accèsion de jeunes ménages fait d'ailleurs l'objet de réflexions dans le cadre de Programmes Locaux de l'Habitat à l'œuvre dans le département.

Le marché du littoral, assez spécifique au regard du marché global observé, connaît quant à lui des évolutions notables. Dans ce secteur, le marché reste à la peine et certaines stations balnéaires subissent de fortes corrections de prix. C'est notamment le cas à Crozon, Bénodet et Fouesnant. Les professionnels indiquent que l'immobilier secondaire souffre d'un déficit de demande.

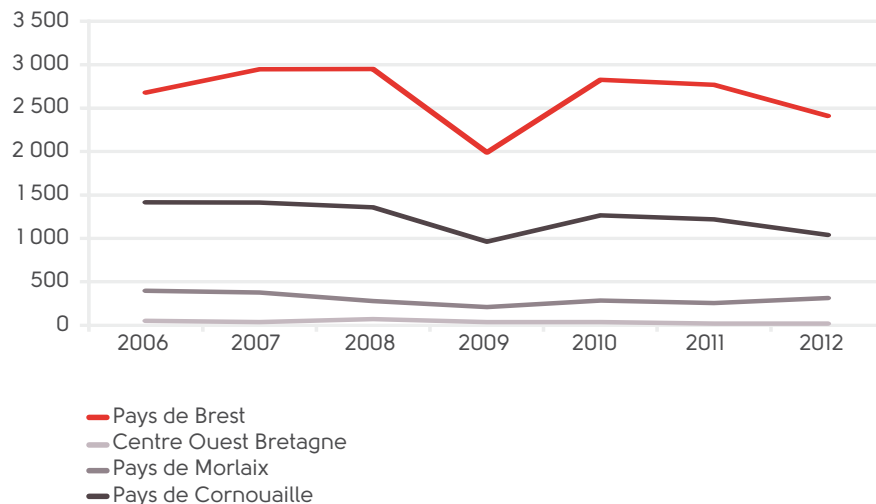


Photo : Morlaix

## Un marché de l'appartement en baisse, en volume et en prix

Près de 3 800 appartements ont été vendus au cours de l'année 2012. Ce volume représente une baisse de 11% par rapport à l'année 2011, laquelle était déjà en retrait par rapport à 2010. Bien qu'en diminution, les ventes n'atteignent pas l'étiage de l'année 2009 qui avait constitué le creux de la crise immobilière.

- Nombre de ventes d'appartements d'occasion entre 2006 et 2012



# 3800

nombre d'appartements vendus au cours de l'année 2012

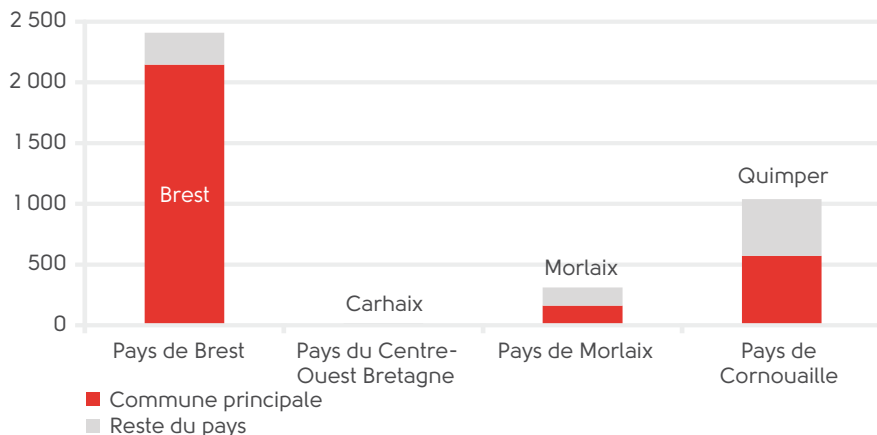


Photo : Quartier Saint-Martin - Brest



Photo : Quartier Kerivoal - Quimper

• Ventes d'appartements d'occasion (+ de 5 ans) en 2012



Le marché est logiquement très concentré dans les grandes villes du Finistère (Brest, Quimper et Morlaix) qui représentent à elles seules 75 % des transactions.

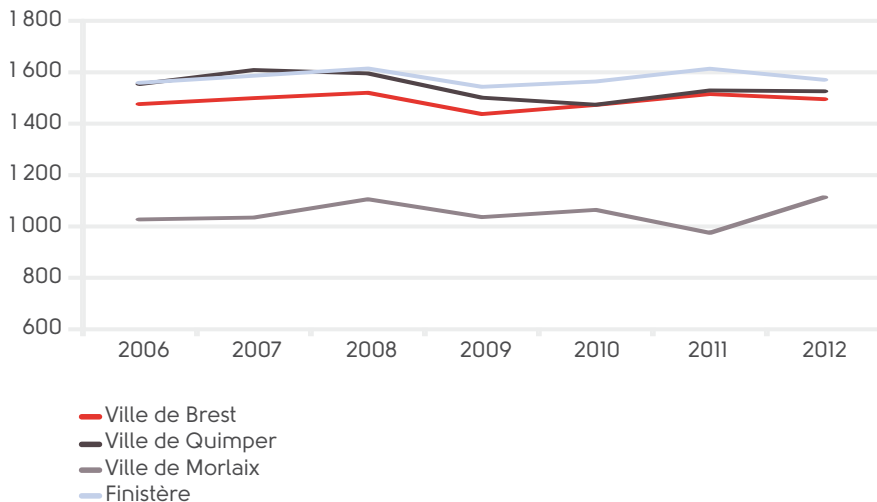
Presqu'inexistant à Carhaix et dans le Centre Ouest Bretagne, il est le plus actif dans le Pays de Brest et particulièrement dans Brest. Avec 2 146 appartements échangés, la ville représente à elle seule plus de 40 % des transactions de l'ensemble du département, et 90 % des transactions réalisées dans le pays.

Dans le Pays de Cornouaille et le Pays de Morlaix, les volumes sont moins importants, respectivement 1 040 et 313 appartements. Les ventes sont davantage réparties dans ces territoires.

L'évolution du nombre de transactions par pays montre une baisse continue depuis 2010, mais le pays de Morlaix fait exception. En 2012, le volume des ventes d'appartements y évolue à la hausse pour la deuxième année consécutive.

Ainsi en 2012, comme en 2011, la baisse des prix et les taux d'intérêt qui demeurent historiquement bas n'ont

• Ventes d'appartements d'occasion (+ de 5 ans) en 2012



pas relancé le marché. La période de crise actuelle, la fiscalité qui pèse sur les plus-values et le désengagement de l'Etat en matière d'aide à l'acquisition dans l'ancien (fin du PTZ + depuis 2012) expliquent sans doute en partie les baisses observées. Par ailleurs, devant les incertitudes du marché, certains propriétaires attendent pour vendre

leur logement une remontée des prix.



Photo : Centre-ville de Concarneau

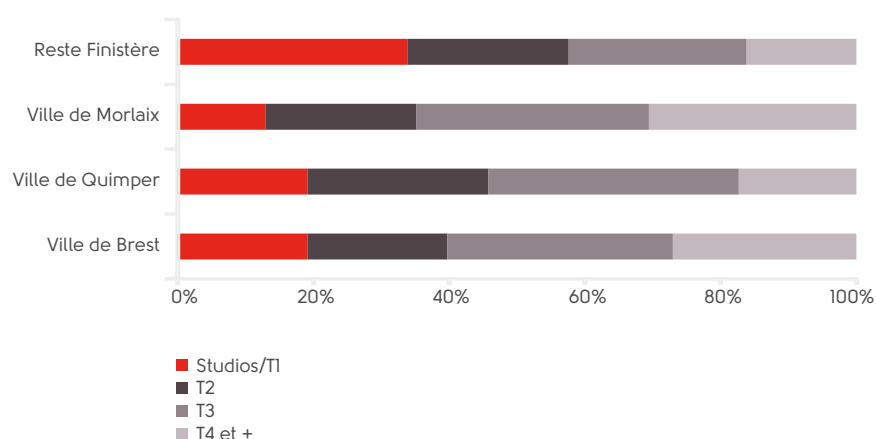
## L'appartement ancien demeure un vecteur important de l'accession sociale

Le prix moyen des appartements anciens vendus dans le Finistère s'élève à 1 570 €/m<sup>2</sup>. Cette moyenne masque des disparités. Le marché est plus cher à Quimper (1 526 €/m<sup>2</sup>) et à Brest (1 495 €/m<sup>2</sup>) qu'à Morlaix (1 113 €/m<sup>2</sup>). Comme pour le marché des maisons d'occasion, mais moins fortement, les prix des appartements sont en recul par rapport à l'année 2011 de 2,6%. Avec des prix en deçà de ceux observés à Brest et Quimper, la ville de Morlaix fait figure d'exception et connaît des prix en nette croissance par rapport à l'année précédente. Il est vrai qu'en 2011, les prix avaient été particulièrement en baisse et que le coût constaté en 2012 constitue plutôt un rattrapage qu'une augmentation rapide.

Plus encore que les maisons, les appartements d'occasion servent de vecteur à l'accession sociale pour nombre de ménages finistériens. De plus, même si les différents dispositifs fiscaux ne s'appliquent pas à l'ensemble du territoire, les investisseurs ne boudent pas les villes finistériennes du fait du caractère abordable des appartements d'occasions offerts à la vente.

Les appartements familiaux (T4 et plus) représentent un peu plus de 20% du marché, ce chiffre est assez stable au cours des deux dernières années. La plus grande part des transactions s'effectue pour des appartements de

- Gammes de tailles des appartements vendus en 2012



3 pièces, ce qui est cohérent avec la structure du parc. En outre, ce type de bien est favorable à la primo accession. Les petits logements, du studio au T2 constituent un peu plus de 40% des ventes. Compte tenu des prix, ils peuvent être destinés soit à l'occupation personnelle en primo accession de personnes seules ou en couple sans enfant, soit à la location. Cette dernière possibilité est bien présente notamment à Brest, ville étudiante, où le petit logement, même avec des loyers plutôt modérés au regard d'autres territoires de comparaison<sup>2</sup>, reste attractif eu égard au prix d'achat des biens.

Le profil des acquéreurs d'appartements montre bien les deux aspects du marché de l'appartement d'occasion : occupation et mise en location. Il est à

<sup>2</sup> - 7,5€/m<sup>2</sup> d'après l'observatoire des loyers publié par l'ADEUPa

38% en moyenne porté par les moins de 35 ans, cette tranche d'âge étant particulièrement bien représentée à Brest (44 %). À cela s'ajoute que 30% des acquéreurs sont employés ou ouvriers. Dans ces deux cas, l'achat est probablement destiné à l'occupation.



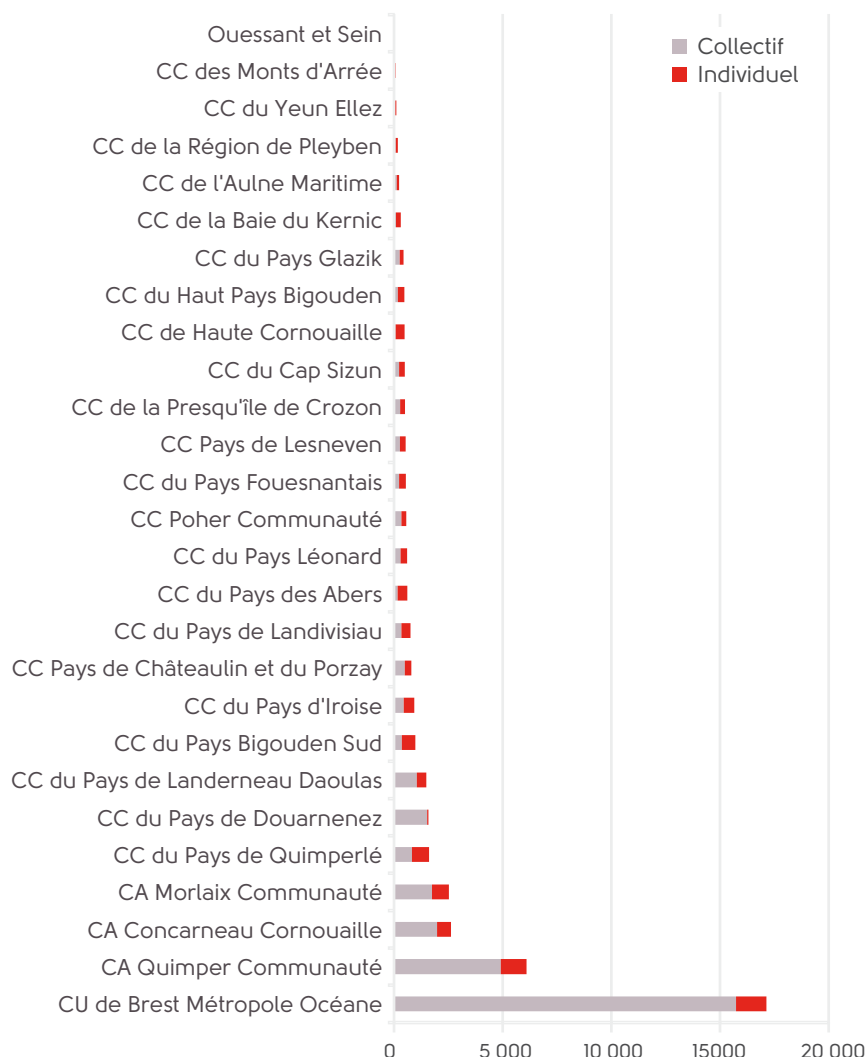
Photo : Quartier Europe - Brest

# Le logement social

**Un peu plus de 10% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le Finistère compte 42 632 logements sociaux conventionnés, soit 11 % de ses résidences principales. Composé à 76 % d'appartements, ce parc se situe essentiellement dans les pôles urbains. Brest métropole océane concentre 40 % de l'offre sociale départementale et les trois communautés d'agglomération (Quimper, Morlaix et Concarneau) en représentent plus du quart. À cette offre de logements appartenant aux organismes HLM, s'ajoutent 470 logements locatifs communaux et intercommunaux, plus spécifiquement localisés dans les territoires plus ruraux.

• Le parc locatif public par EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2012





• Nombre de logement communaux en 2013

CA Morlaix-Communauté	47
CA Quimper Communauté	30
CC de Concarneau Cornouaille	8
CC de Haute Cornouaille	10
CC de la Baie du Kernic	16
CC de la Presqu'île de Crozon	1
CC de la Région de Pleyben	7
CC de l'Aulne Maritime	1
CC des Monts d'Arrée	1
CC du Cap Sizun	5
CC du Haut Pays Bigouden	5
CC du Pays Bigouden Sud	36
CC du Pays de Douarnenez	5
CC du Pays de Landerneau Daoulas	45
CC du Pays de Landivisiau	29
CC du Pays de Quimperlé	24
CC du Pays des Abers	4
CC du Pays d'Iroise	15
CC du Pays Glazik	2
CC du Pays Léonard	5
CC du Yeun Ellez	57
CC Pays de Châteaulin et du Porzay	25
CC Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	64
CC Poher Communauté	4
CU de Brest Métropole Océane	6
Ouessant	18
<b>Total général</b>	<b>470</b>

Ces données sont issues du repérage et du décompte réalisé en février 2013 par les services de la DDTM.

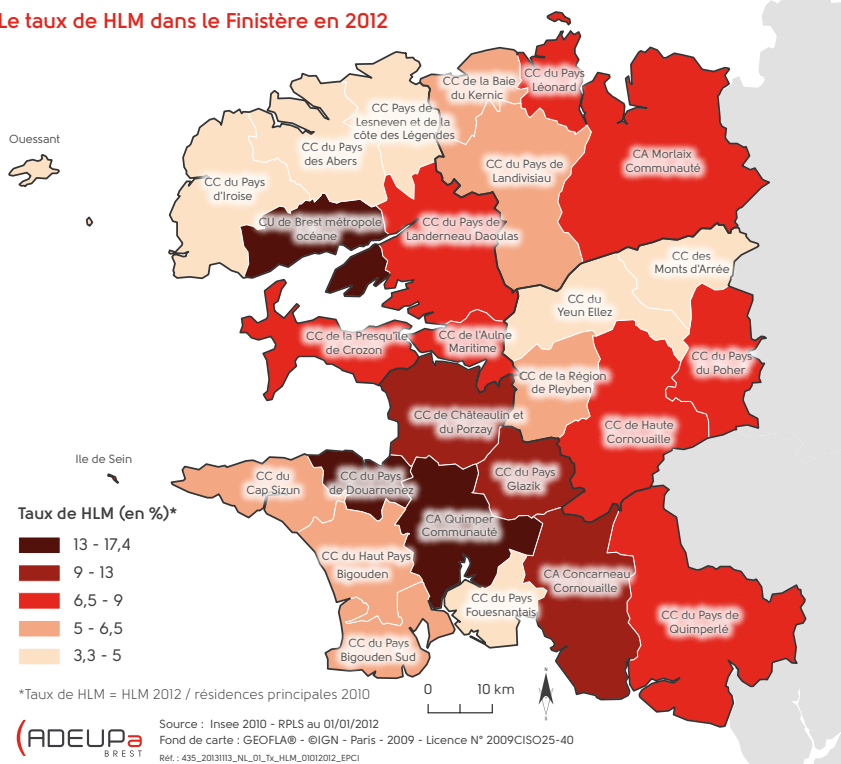
## 900 logements supplémentaires sur une année

Parmi les logements loués ou proposés à la location, 900 ont été livrés en 2011 (1 064 en 2010) soit environ 20% des logements livrés à l'échelle régionale. Le parc en Finistère a ainsi augmenté de 1,7% en un an, moins que dans l'ensemble de la Bretagne (2,2%) mais plus qu'au niveau national (1,5%).

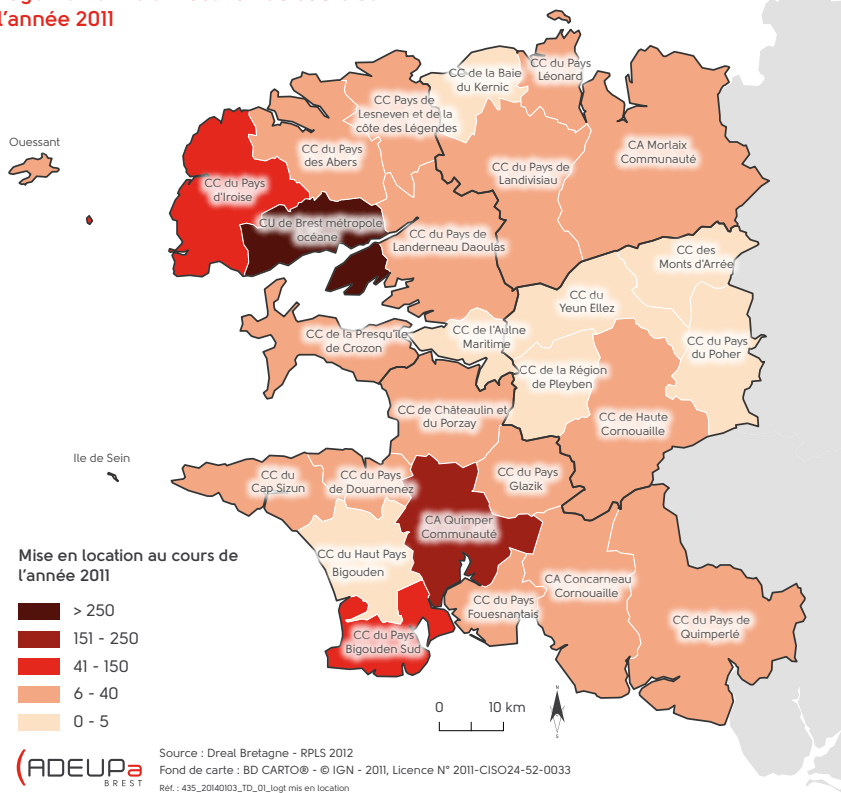
## Une vacance quasi-inexistante

Le taux de vacance du parc locatif social finistérien est très faible. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, seulement 1,5% des logements

## Le taux de HLM dans le Finistère en 2012



## Logements mis en location au cours de l'année 2011



locatifs étaient non occupés<sup>3</sup>. L'analyse par communauté de communes ne révèle pas de secteurs dans lesquels la vacance serait particulièrement élevée. Quelle que soit la communauté, le taux de vacance

3 - Ce chiffre issu de la source RPLS est à considérer avec précautions : il prend en compte tous les logements vacants sans tenir compte de la durée de leur vacance.

s'écarte en effet peu de la moyenne départementale. Les taux les plus élevés, à savoir entre 3% et 4% de vacance, sont enregistrés dans les communautés de Douarnenez (3,4%), de Landivisiau et de Châteaulin (3,3%). Ces chiffres se révèlent cohérents avec l'analyse des organismes HLM. Ces derniers disent en effet rencontrer, depuis quelques années, plus de difficultés à louer dans ces territoires.

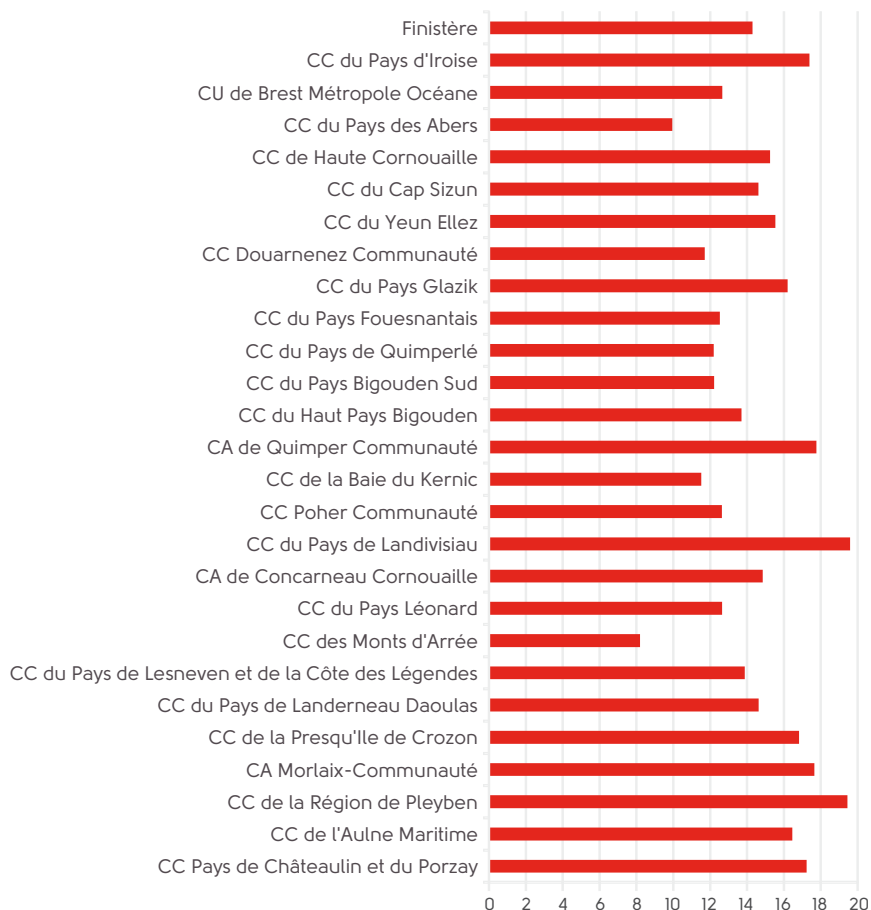


Photo : Quartier Saint-Martin - Brest

## Le logement locatif aidé joue un rôle important dans le parcours résidentiel des finistériens

Avec 14,3% des logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2012, la mobilité au sein du parc locatif finistérien est supérieure à la moyenne régionale (13,4%) et nationale (10,1%) et stable par rapport à 2010, ce qui confirme le bon positionnement du parc social dans le parcours résidentiel des ménages. Les locataires restent moins qu'ailleurs dans ce parc qui semble être pour eux une situation intermédiaire avant d'accéder à la propriété. La durée moyenne d'occupation d'un logement locatif social est de 8 ans et demi dans le Finistère en 2012.

- Rotations au sein du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2013



## Quantitativement, la réponse à la demande sociale est satisfaisante

Le fichier commun de la demande locative sociale mis en place de manière globale et uniforme en 2011 sur l'ensemble du territoire départemental permet de mutualiser la connaissance de la demande pour mieux appréhender et satisfaire les besoins. 2012 est la première année complète d'observation.

En 2012, on dénombre dans l'ensemble du département :

- 4 835 entrées dans le parc social ;
- 8 128 demandes externes<sup>4</sup> déposées ;
- 6 842 demandes externes non satisfaites au 31 décembre 2012.

Avec un ratio de 2,4 demandes pour une attribution en 2012, on observe une relative adéquation entre l'offre et la demande dans le Finistère. Les organismes HLM estiment en effet que la notion de « tension » dans le parc social n'apparaît qu'au-delà de trois demandes pour une attribution.

Des disparités existent cependant au sein du département. Les communautés de Fouesnant, Lesneven, Quimperlé et des Abers sont par exemple au-delà du seuil des trois demandes pour une attribution, tandis que l'Aulne Maritime et la communauté de Châteaulin répondent à plus d'une demande sur deux.

Cette fluidité du marché est corroborée par des délais d'attribution courts. En 2012, 70 % des attributions de logement social effectuées dans le département concernent des demandes déposées moins de six mois auparavant.

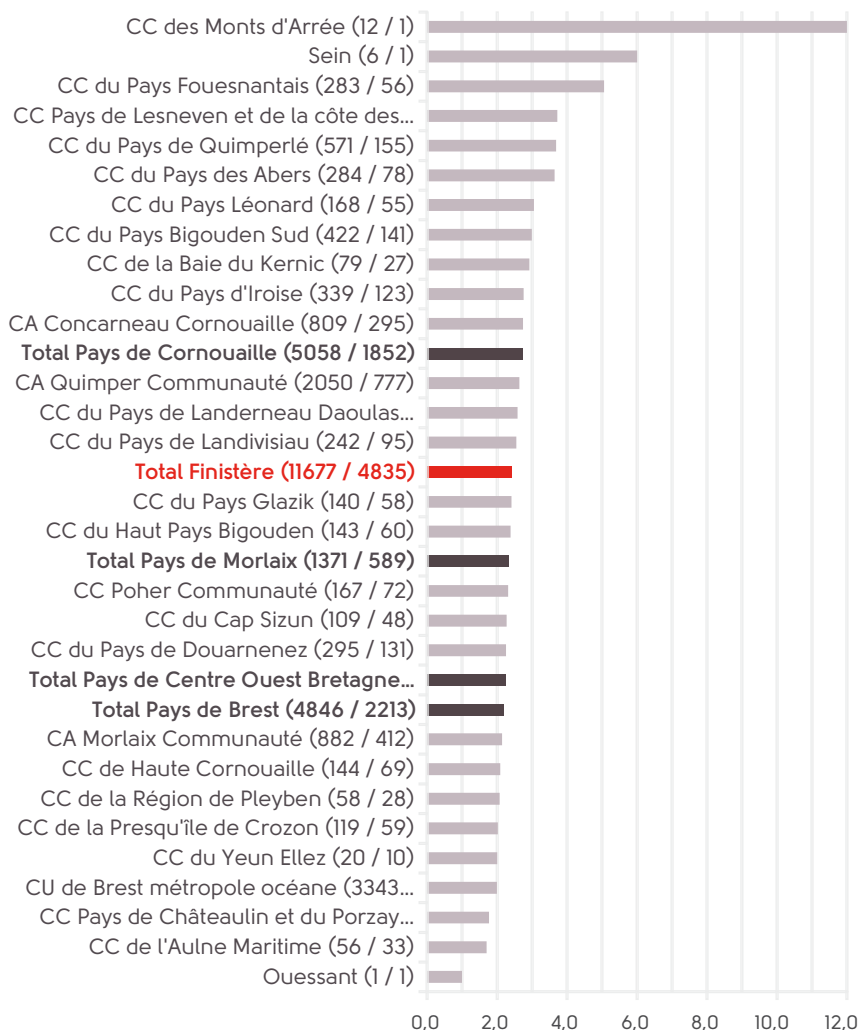
## PERSPECTIVES 2013

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 1<sup>er</sup> octobre 2013, dans le Finistère, 3 511 ménages se sont vus attribuer un logement social, 6 650 demandes externes ont été déposées et 7 825 demandes restaient insatisfaites au 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Ces premiers chiffres montrent une légère augmentation des attributions (+ 2 %) comme des demandes (+ 7 %) par rapport aux trois premiers trimestres de l'année 2012.

4 - On distingue les demandes externes, c'est-à-dire provenant de ménages n'étant pas déjà logés dans le parc social public, des demandes de mutation au sein de ce même parc.

- Nombre de demandes pour une attribution en 2012



## Calcul de la tension locative sociale (capacité des territoires à répondre, quantitativement, à la demande locative sociale) :

*Stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année*  
*Attributions externes au cours de l'année*

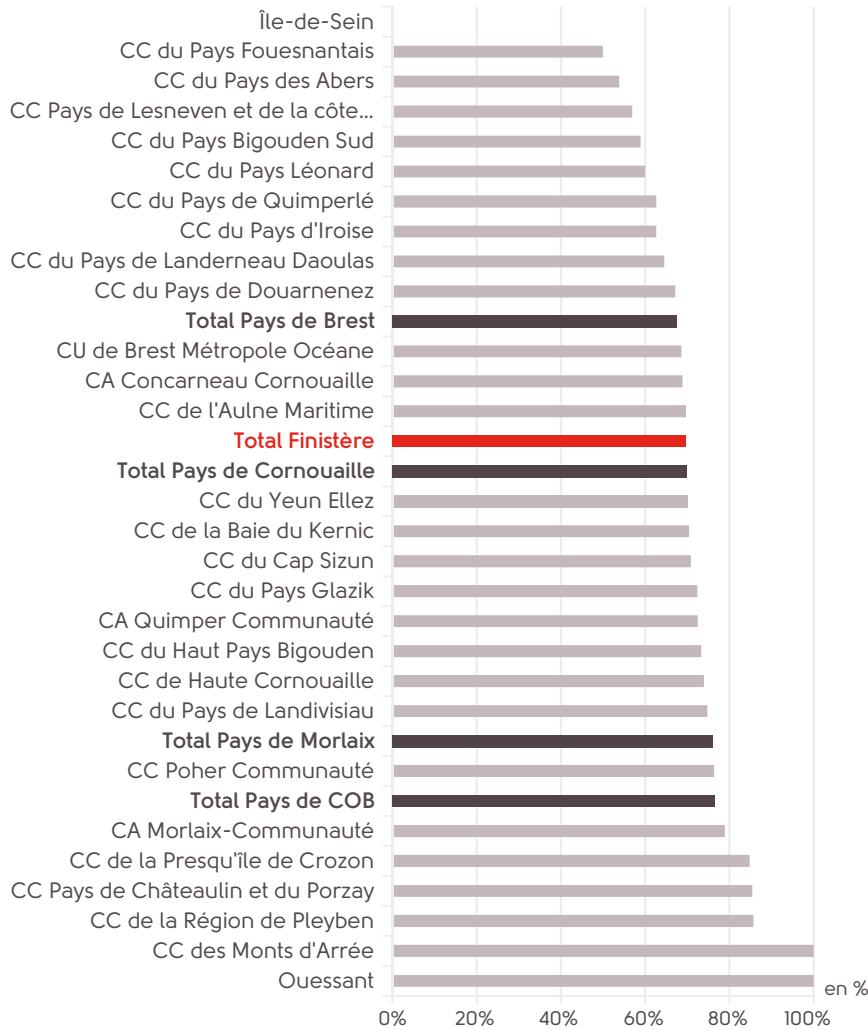
### Plus de 6 000 refus en 2012

Sur les propositions de logements faites en 2012, 6 130 ont été refusées. Ce nombre est à mettre en comparaison avec le nombre d'attributions effectuées dans le même temps : 6 423 attributions (entrées et mutations confondues).

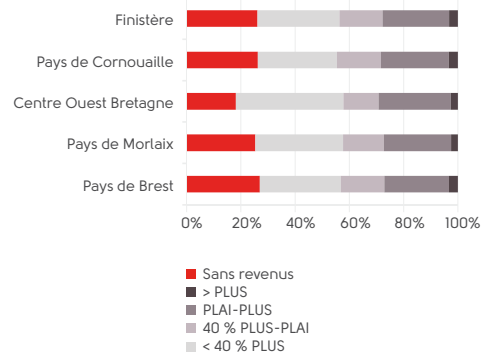
Les désistements représentent la première cause de refus, à hauteur de près de 40% de l'ensemble des motifs. Il s'agit en particulier de demandeurs qui ne donnent pas suite à la proposition qui leur est faite. 13% des refus sont ensuite liés à la localisation des logements (« quartier non souhaité », « localisation inadaptée »). Viennent ensuite dans les motifs les plus couramment invoqués : la « taille du logement » (8%), sa « nature » (6%).

Le montant du loyer ou des charges n'apparaît qu'en sixième position dans les motifs de refus (5%).

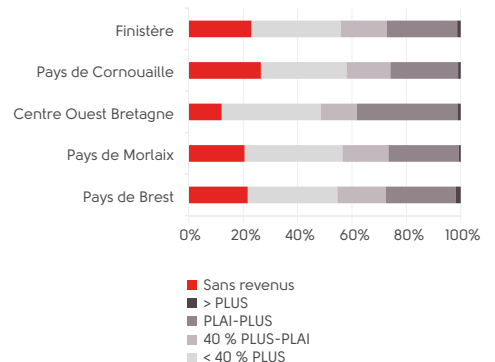
- Part des attributions concernant des demandes datant de moins de six mois (2012)



- Revenus des ménages ayant déposé une demande d'entrée dans le parc social en 2012



- Revenus des ménages ayant obtenu un logement dans le parc social en 2012



Les ménages demandeurs sont essentiellement des personnes seules (47 % des demandeurs externes en 2012) et des familles monoparentales (30 %). La demande externe est donc tournée essentiellement vers de petits logements : 44 % concernent des T2 et moins, 16 % des T3.

Les demandeurs externes sont pour 63 % d'entre eux âgés de moins de 40 ans. Les demandeurs de plus de 50 ans sont moins représentés (moins de 20%).

L'analyse des revenus des demandeurs de logement social révèle que plus d'un quart des ménages ayant effectué une demande d'entrée dans le parc social dans le Finistère en 2012 ne perçoit aucun revenu (hors ressources liées aux minima sociaux). De plus, près des trois quarts se situent en deçà des plafonds Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI I) (soit 989 € par mois pour une personne seule en 2012). Ces chiffres témoignent de la modicité des revenus

des demandeurs et de fait, la difficile adaptation de l'offre en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) à la demande exprimée. La structure des revenus des ménages ayant obtenu un logement social au cours de l'année 2012 est relativement proche de celle des demandeurs. Toutefois les ménages ne déclarant aucun revenu hors minima sociaux sont moins nombreux à accéder au parc.

Dès lors, les opérations de réhabilitation que mettent en œuvre les bailleurs du département ont tout intérêt à être menées en tenant compte des capacités financières des locataires et donc, dans la mesure du possible, du maintien du reste à charge à l'issue des travaux. La politique des organismes HLM va d'ores et déjà en ce sens.



**La structure des revenus des ménages ayant obtenu un logement social au cours de l'année 2012 est relativement proche de celle des demandeurs.**

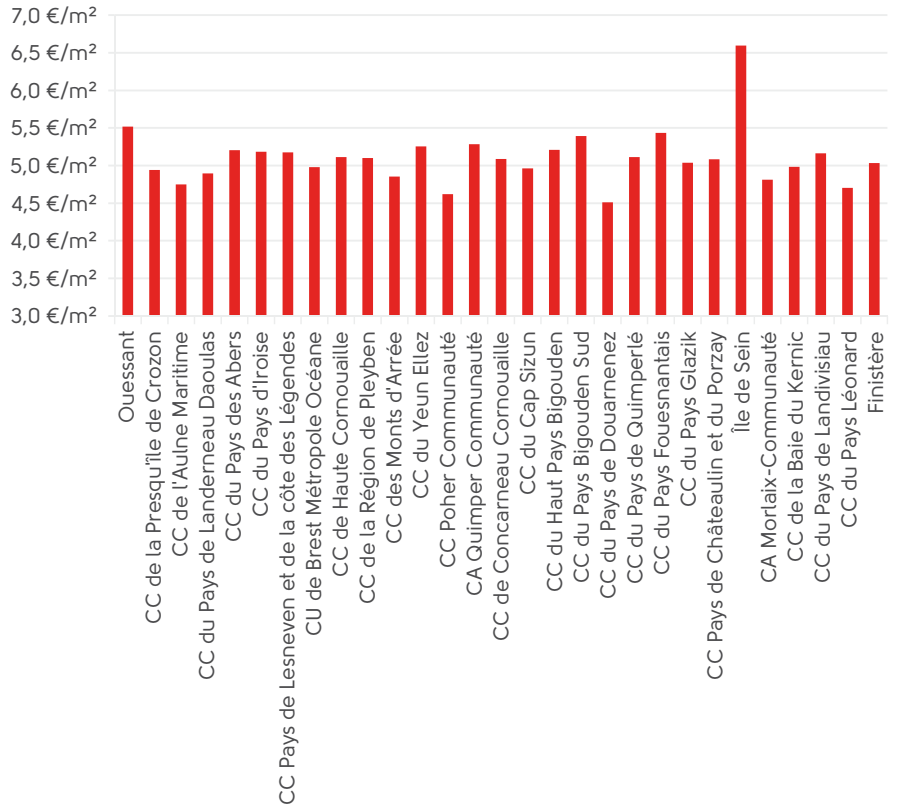


Photo : Quartier Pen ar Menez - Brest

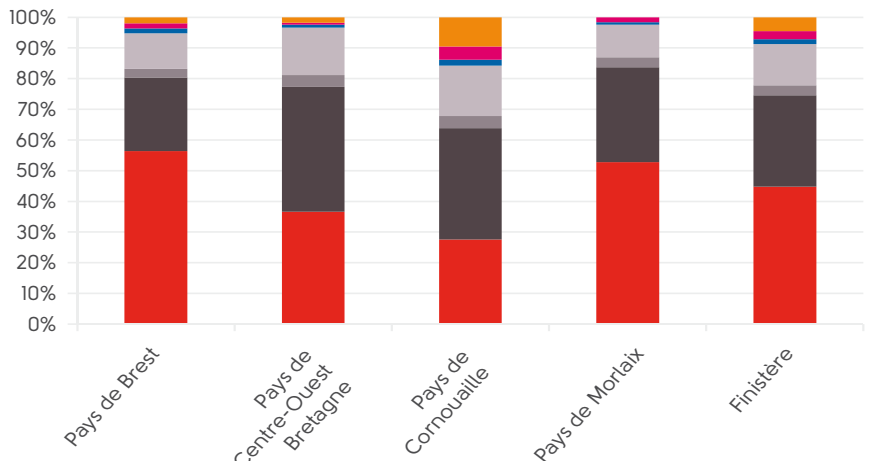
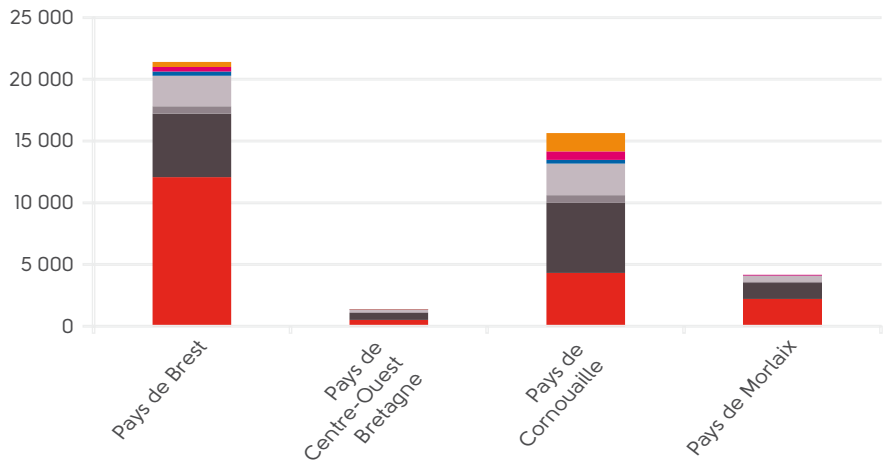
## Un loyer de 5 €/m<sup>2</sup> en moyenne

En janvier 2012, le loyer mensuel moyen des logements sociaux finistériens s'élève à 5 € par m<sup>2</sup> de surface habitable. Exception faite des îles (Ouessant et Sein), c'est dans les communautés du Pays Fouesnantais et Bigouden Sud que le loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable est le plus élevé (5,4€/m<sup>2</sup>). Les plus faibles sont enregistrés dans les communautés du Poher (4,6€/m<sup>2</sup>), de Douarnenez (4,5€/m<sup>2</sup>) et du Pays Léonard (4,7€/m<sup>2</sup>). Le niveau de loyer est lié au type d'habitat, à la taille des logements et tout particulièrement à l'ancienneté et à la catégorie de financement qui a présidé à sa construction.

• Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable



• Parc social finistérien par catégories de financement

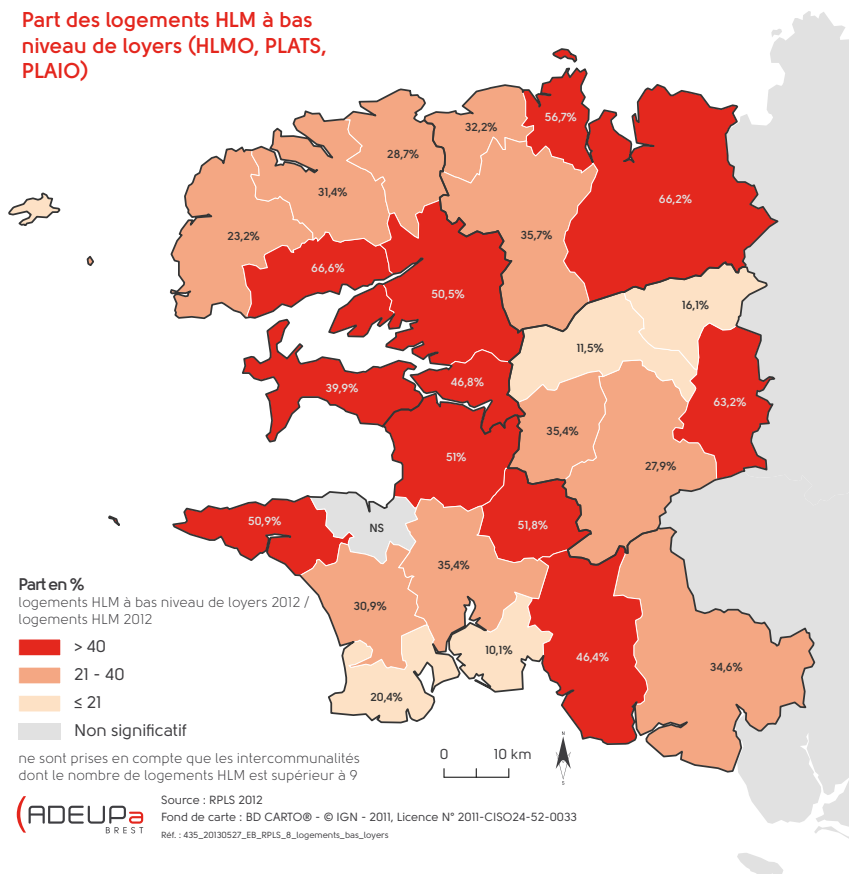


- HLMo et autres financements avant 1977
- PLA social et ordinaire
- PLA LM/PLATS/PLAI
- PLUS
- PLA d'intégration
- PLS et PLI
- Autres financements depuis 1977



Photo : Quartier du Pontigou - Quimper

### Part des logements HLM à bas niveau de loyers (HLMo, PLATS, PLAIO)

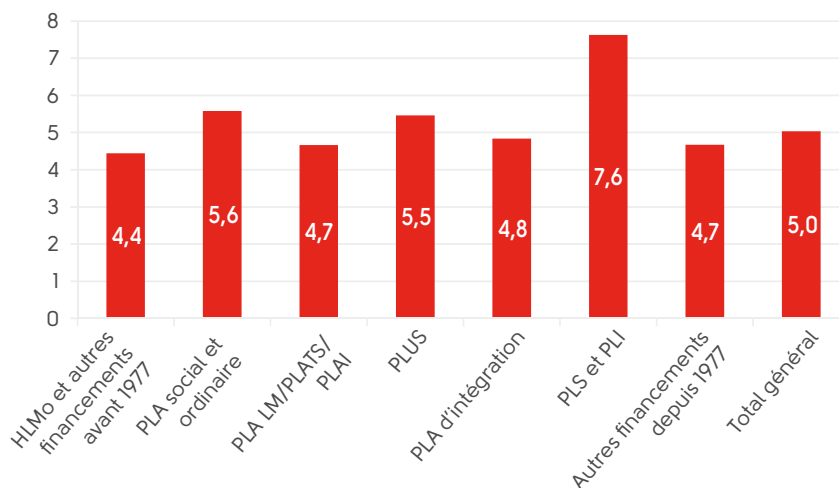


## Les logements récents sont les plus chers

Le financement principal utilisé avant la réforme de 1977 ou HLMo (Habitation à Loyer Modéré ordinaire), a produit l'offre de logements la plus accessible avec un loyer moyen de 4,4€/m<sup>2</sup>. Environ 19 000 logements soit près de 45% du parc social finistérien ont ainsi été financés. Près des deux tiers de ces logements anciens sont localisés dans le Pays de Brest, dont 54% à Brest. Dans le Pays de Cornouaille, cette offre ne représente en revanche qu'environ un quart du parc de logements. Dans le Pays de Morlaix, cette catégorie correspond à 2 000 logements ce qui, rapporté au parc total du territoire, représente près de la moitié de l'offre de logements locatifs sociaux.

Le financement PLA (Prêt Locatif Aidé), introduit en 1977, représente 30% du parc finistérien et induit un loyer moyen nettement plus élevé puisqu'il s'établit à 5,6€/m<sup>2</sup>. Ce loyer moyen est équivalent à celui du PLUS (5,5€/m<sup>2</sup>) qui constitue le mode de financement

- Finistère - moyenne des loyers en €/m<sup>2</sup> par catégories de financement



principal mobilisé depuis le début des années 2000. Près de 5 700 logements PLUS ont été réalisés à ce jour dans le Finistère (13% du parc).

Enfin, près de 2 100 logements ont été construits avec des financements très sociaux<sup>5</sup>.

5 - PLA insertion (PLAI), PLA très sociaux (PLATS), PLA à loyer minoré (PLALM) PLA (PLA Intégration)

Dans ce cas, les loyers sont nettement inférieurs au PLUS mais légèrement supérieurs aux logements HLMo : 4,8€/m<sup>2</sup> pour le PLA Intégration<sup>6</sup>.

6 - Le PLA Intégration comprend le PLA ordinaire (PLAio) et le PLA adapté (PLAia)

Le financement du logement social conjugue l'utilisation des aides « à la pierre » et des aides « à la personne ».

Les premières permettent de réduire le loyer des logements produits : subventions, prêts à taux privilégiés (Caisse des dépôts grâce au livret A en particulier). Les secondes viennent réduire la quittance du locataire en fonction de ses ressources : aides au logement (APL).

La cohérence entre le niveau du loyer induit par les aides à la pierre, et celui du loyer pris en compte dans le calcul des aides au logement est indispensable pour que les ménages les plus modestes puissent accéder au logement social.

Photo : Quartier Bellevue - Brest



## COMPARAISON DU NIVEAU DE LOYERS PRATIQUÉS AVEC CELUI DES PLAFONDS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DES AIDES À LA PERSONNE (APL)

### SOURCE ET MÉTHODE

> **Pour connaître les loyers** : la source de données utilisée est le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1er janvier 2012

- Il intègre l'ensemble du parc des organismes HLM, à l'exception des foyers-logements
- Il comporte des informations détaillées par logement (type de logements, surface habitable, loyer...)

> **Pour comparer le loyer de chaque logement au loyer plafond APL**

- Les loyers plafonds APL sont fixés par rapport à une composition familiale et non par rapport à un type de logement
- Une table de correspondance entre nombre de pièces principales et composition familiale a été établie
- Les loyers plafonds de l'APL obéissent à une différenciation territoriale en trois grandes zones.  
Dans le Finistère :
  - Zone 2: Brest métropole océane et Loperhet
  - Zone 3 : reste du département
- Les références prises en compte sont celles de janvier 2012

• APL - Table de correspondance entre nombre de pièces et composition familiale

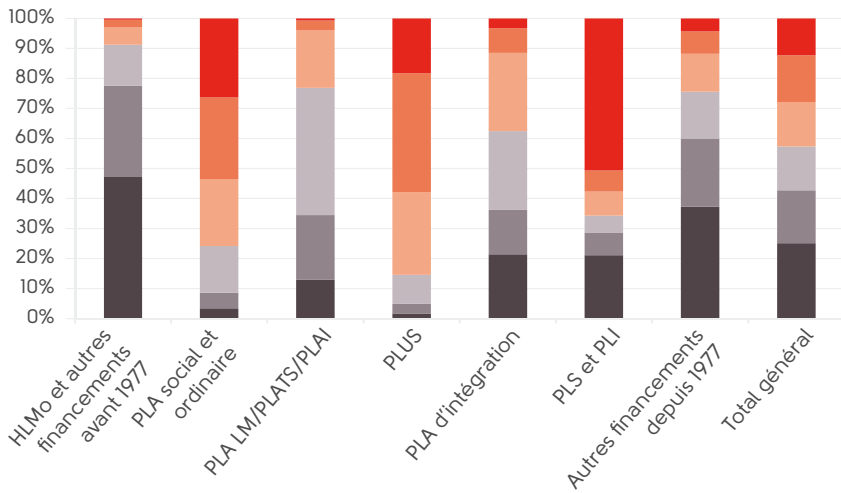
ZONE 2 (en €)			ZONE 3 (en €)		
		2012			2012
Isolé	T1/T2	248,24	Isolé	T1/T2	232,67
Couple	T1/T2	303,85	Couple	T1/T2	282,06
Couple +1	T3	341,91	Couple +1	T3	316,25
Couple +2	T4	391,67	Couple +2	T4	361,58
Couple +3	T5	441,43	Couple +3	T5	406,91
Couple +4	T6	491,19	Couple +4	T6	452,24
Couple +5	T7	540,96	Couple +5	T7	497,57
Couple +6	1	1	Couple +6	T8	542,90
T8	590,72	5	Par personne supplémentaire		45,33
Par personne supplémentaire		49,76			

*A titre d'exemple, les loyers des T3 ont été ainsi comparés au loyer plafond applicable à un ménage avec 1 enfant*

L'analyse a consisté ensuite à classer les logements selon que leur loyer est :

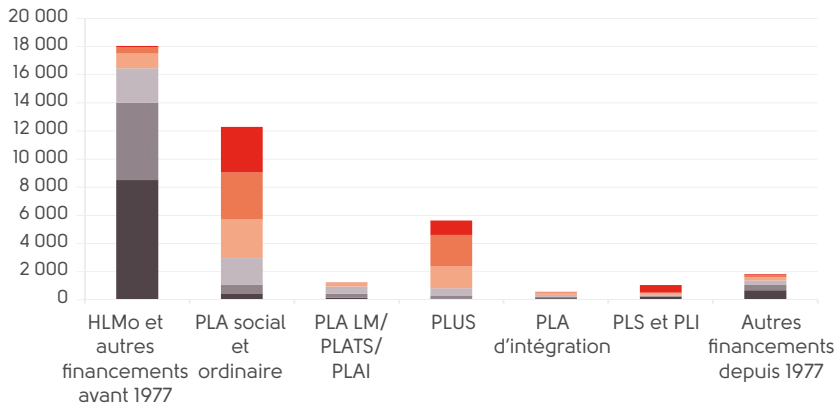
- inférieur au loyer-plafond : de plus de 20%, de 10 à 20%, de 0 à 10%
- supérieur au loyer-plafond : de 0 à 10%, de 10% à 20%, de plus de 20%

- Comparaison du niveau de loyer pratiqué avec celui des plafonds pris en compte dans le calcul de l'APL



La comparaison du niveau des loyers pratiqués avec celui des plafonds pris en compte dans le calcul des aides au logement (cf. sources et méthodologie page précédente) révèle que 43% des logements locatifs sociaux finistériens proposent des loyers supérieurs aux plafonds APL. Il s'agit à 80% de logements financés en PLA ou PLUS donc de logements plus ou moins récents (après 1980).

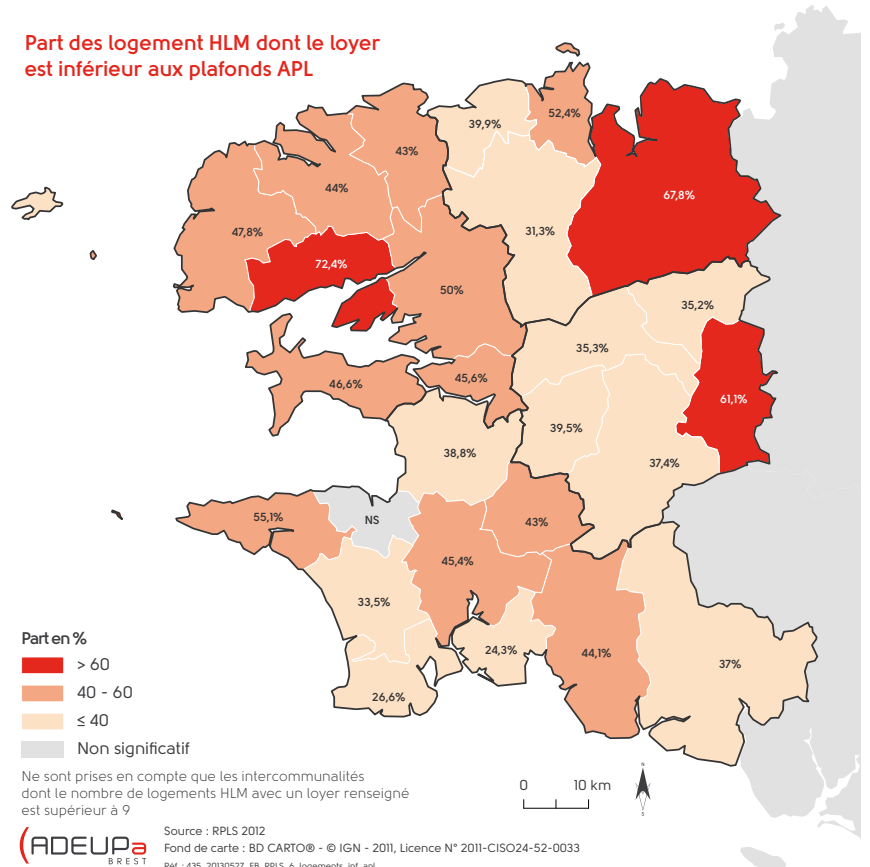
Parmi les logements les plus anciens, HLMo en particulier, 90% d'entre eux ont un loyer inférieur au barème des aides. On peut d'ailleurs noter que dans près de la moitié des cas, le loyer est inférieur d'au moins 20% aux plafonds APL, et ce bien que des travaux réhabilitation aient été effectués sur une grande partie de ce parc.



- > de plus de 20 % au plafond APL
- > de 10 % à 20 % au plafond APL
- > de 10 % et moins au plafond APL
- < de 10 % ou moins au plafond APL
- < de 10 % à 20 % au plafond APL
- < de 20 % et plus au plafond APL

“ Parmi les logements les plus anciens, HLMo en particulier, 90% d'entre eux ont un loyer inférieur aux plafonds APL.”

Part des logement HLM dont le loyer est inférieur aux plafonds APL





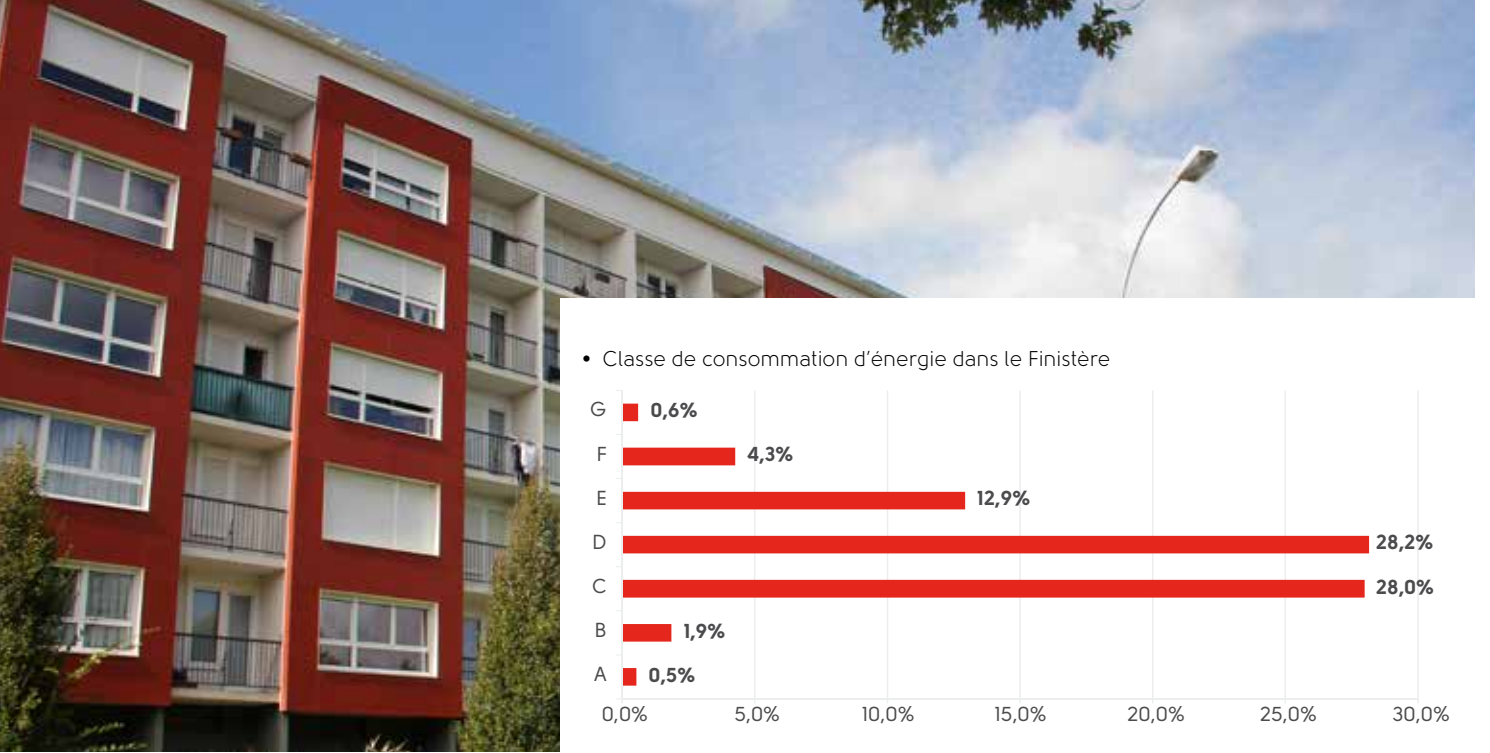
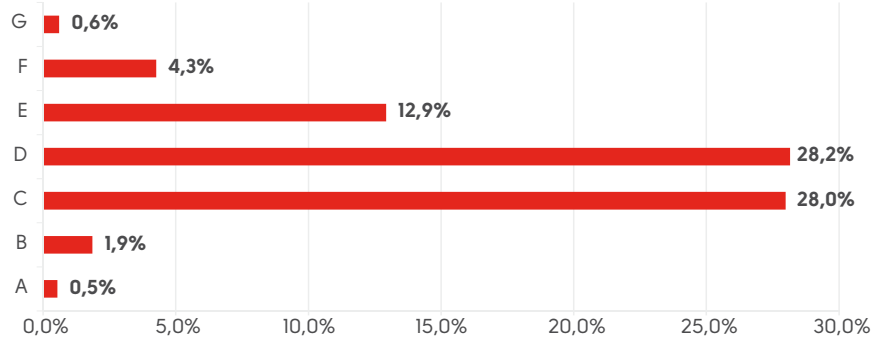


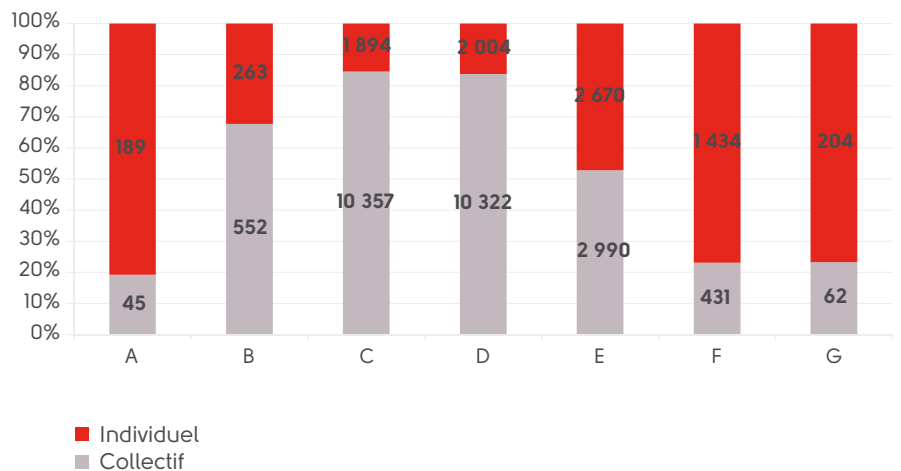
Photo : Landerneau

• Classe de consommation d'énergie dans le Finistère

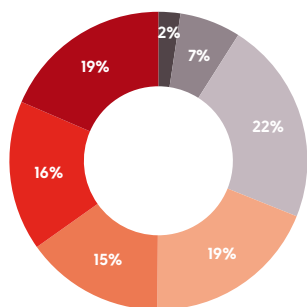


## Des répercussions en matière de réhabilitation pour le parc ancien

La moitié du parc social a été construit avant 1980, date à partir de laquelle on peut considérer que la réglementation thermique est systématiquement mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage. En deçà de cette date, et si aucun travaux d'amélioration n'a été effectué, les logements sont susceptibles de nécessiter une intervention. Le parc locatif social est globalement plus récent en Finistère qu'en France, témoin d'un effort de construction qui s'est développé au rythme de la croissance urbaine du département.



• Âge du parc locatif social finistérien



- Depuis 2000
- 1990 - 1999
- 1980 - 1989
- 1970 - 1979
- 1960 - 1969
- 1950 - 1959
- avant 1950

Dans le détail par pays, l'âge de construction du parc social varie d'un territoire à l'autre. Il est plus ancien dans le nord Finistère puisque 64 % des logements situés sous ce statut ont été construits avant 1950 dans le Pays de Brest et 55 % dans le Pays de Morlaix. À l'inverse 47 % du parc du Pays de Cornouaille a été bâti après 1990 et toujours postérieur à 1960 dans le Pays de Centre Ouest.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 71 % des logements du parc locatif social breton avaient fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique. Cette proportion est de 76 % dans le Finistère. Ainsi la fragilité du parc quant à sa qualité thermique est bien connue en Finistère et permet d'axer les interventions d'amélioration.

Plus du tiers du parc ayant fait l'objet d'un diagnostic est classé en étiquette C ou mieux. Cette partie du parc bénéficie de conditions plutôt favorables,

notamment en raison de date de construction récente. À l'opposé, près de 18% des logements appartiennent aux catégories E, F et G. Dans ce cas, des travaux d'amélioration thermique peuvent s'avérer nécessaires.

La question de la typologie des logements en fonction de leur classement DPE peut être un indicateur intéressant. Le parc individuel est quantitativement moins nombreux, mais son classement énergétique est moins bon que celui du parc collectif, il est pour moitié supérieur ou égal à E.

## Sources

### Pour la construction neuve

Le fichier détaillé SITADEL, acquis auprès de la DREAL (logements commencés et autorisés), traité par l'ADEUPa.

### Pour le marché foncier et l'occasion

L'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère et traités par l'ADEUPa.

### Pour le logement social

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par les bailleurs sociaux, traitements réalisés par l'ADEUPa.

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

## Définitions

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

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

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

## Glossaire

### COB

Centre Ouest Bretagne

### ECLN

Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

### EPCI

Etablissement Public de coopération Intercommunale

### EPLS

Enquête sur le Parc Locatif Social

### PLA I

Prêt Locatif Aidé 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 INTERCOMMUNALITÉS DU FINISTÈRE



