

### PAYS DE BREST



### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **391 151** habitants

répartis dans **7** EPCI

et **89** communes

**↑ 1,7 %**

depuis le recensement de 2006

**174 090**  
résidences principales

**17 869**  
résidences secondaires

**12 771**  
logements vacants  
(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



ZAC de Menguen à Brest - Crédit photo : Benjamin Deroche

## Le marché immobilier en 2012 et 2013

### Le ralentissement se confirme

2013 constitue pour le Pays de Brest une troisième année consécutive de baisse d'activité à la fois dans le secteur de la production neuve et sur le marché de l'immobilier ancien. Le rebond de l'année 2013 en matière de production neuve s'explique par des raisons conjoncturelles et l'amélioration observée au regard de 2012 est à relativiser. L'objectif quantitatif de production du SCoT qui s'élève à 2 555 unités n'est pas atteint. En revanche, l'équilibre de production entre Brest métropole océane et le reste du Pays est presque assuré.

Le marché de l'occasion subit une baisse en volume comme en prix et l'érosion observée en 2012 se poursuit en 2013. Le marché n'est cependant pas homogène à l'échelle du Pays et certaines communes connaissent un regain de dynamisme.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce ralentissement global de l'activité. Le contexte économique demeure peu favorable et les acquéreurs potentiels peuvent faire montre d'attentisme dans leur projet. Les incertitudes fiscales influent également de manière défavorable sur le marché. La réforme du régime des plus-values semble ainsi avoir impacté le marché de la résidence secondaire. Désormais, la stabilisation du dispositif d'investissement « Duflot », l'ouverture à l'urbanisation de vastes zones à Brest pour le neuf, les différentes aides à l'amélioration de l'habitat ancien notamment sur les aspects thermiques et le maintien des prix du marché à un niveau modéré permettent d'espérer que 2014 verra une certaine reprise de l'activité.

## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

# La situation de la construction neuve ne s'améliore pas

### Un nombre de mises en chantier inférieur aux objectifs de SCoT

Le Pays de Brest atteint en 2012 son niveau de production neuve le plus bas depuis le milieu des années 1990. Avec 1 650 logements commencés, soit 500 de moins qu'en 2011, l'objectif global de production du SCoT (près de 2 600 logements par an) est loin d'être atteint. Ce repli de l'activité, déjà amorcé en 2011, s'est accentué depuis: les mises en chantier ont reculé de 23 % en 2012, contre 9 % l'année précédente. Ce fléchissement se retrouve à l'échelle du Finistère: - 27 % de mises en chantier, alors qu'elles avaient progressé de 16 % en 2011.

En 2013, le total des mises en chantier est en augmentation par rapport à cette année 2012 très en retrait. Près de 2 000 logements ont été commencés.

Mais ce nombre reste en deçà du niveau des dix années précédentes et encore loin des objectifs du SCoT.

En 2012, la production de logements collectifs a particulièrement souffert de la fin du dispositif Scellier. C'est précisément ce seul secteur qui repart en 2013, grâce notamment à la stabilisation du dispositif Duflot, mais également à l'effort de construction des bailleurs sociaux qui continuent d'être actifs sur le territoire.

L'individuel pur est également touché par ce ralentissement en 2012 et plus encore en 2013. Les mises en chantier ont diminué de 26 % entre 2011 et 2013 dans le Pays de Brest. Leur nombre redescend sous la barre des 1 100 logements commencés pour la première fois depuis le début des années 2000. Quant à l'individuel groupé, il reste à un étiage très bas.

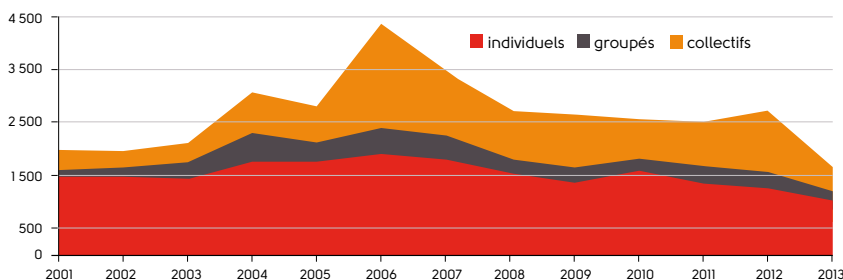
### La chute des autorisations en 2013 succède au sursaut de 2012

Le volume de permis délivrés en 2012 dans le Pays de Brest a été important, mais surtout pour des raisons conjoncturelles telles que l'anticipation de l'annulation du PLU de Brest métropole océane (effective fin janvier 2013) ou le caractère obligatoire de l'application de la RT 2012. Ainsi, un tiers des autorisations de logements collectifs en 2012 a été déposé pendant le seul mois de décembre, quasi exclusivement dans Brest métropole océane (près de 400 logements). En 2013, le volume d'autorisation chute de manière drastique et laisse présager d'une année 2014 morose en matière de construction neuve.

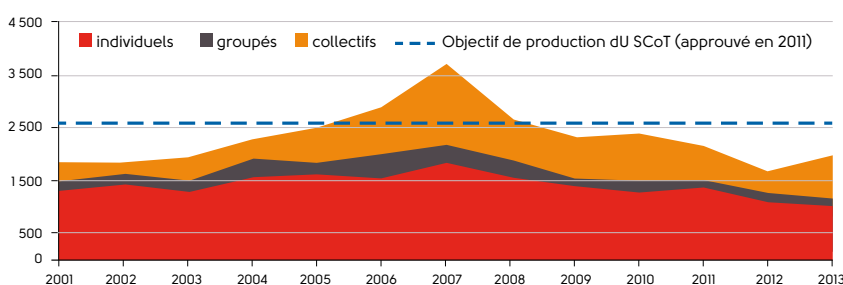
### L'équilibre entre Brest métropole océane et les autres intercommunalités n'est toujours pas assuré

En 2012, Brest métropole océane a produit 38 % des logements neufs. Cette proportion est plus élevée en 2013 puisque c'est le cas de 44 % des mises en chantier. Bien que ce taux soit proche des objectifs du SCoT du Pays de Brest qui fixe à 50 % le nombre de nouvelles résidences principales dans Brest métropole océane pour assurer l'équilibre du territoire, il demeure trop faible. Dès lors, le fonctionnement à venir du territoire pourrait en être affecté, notamment en matière de répartition entre les espaces bâtis et naturels ou agricoles, mais également d'organisation des déplacements, des services, etc (cf. graphique page 4).

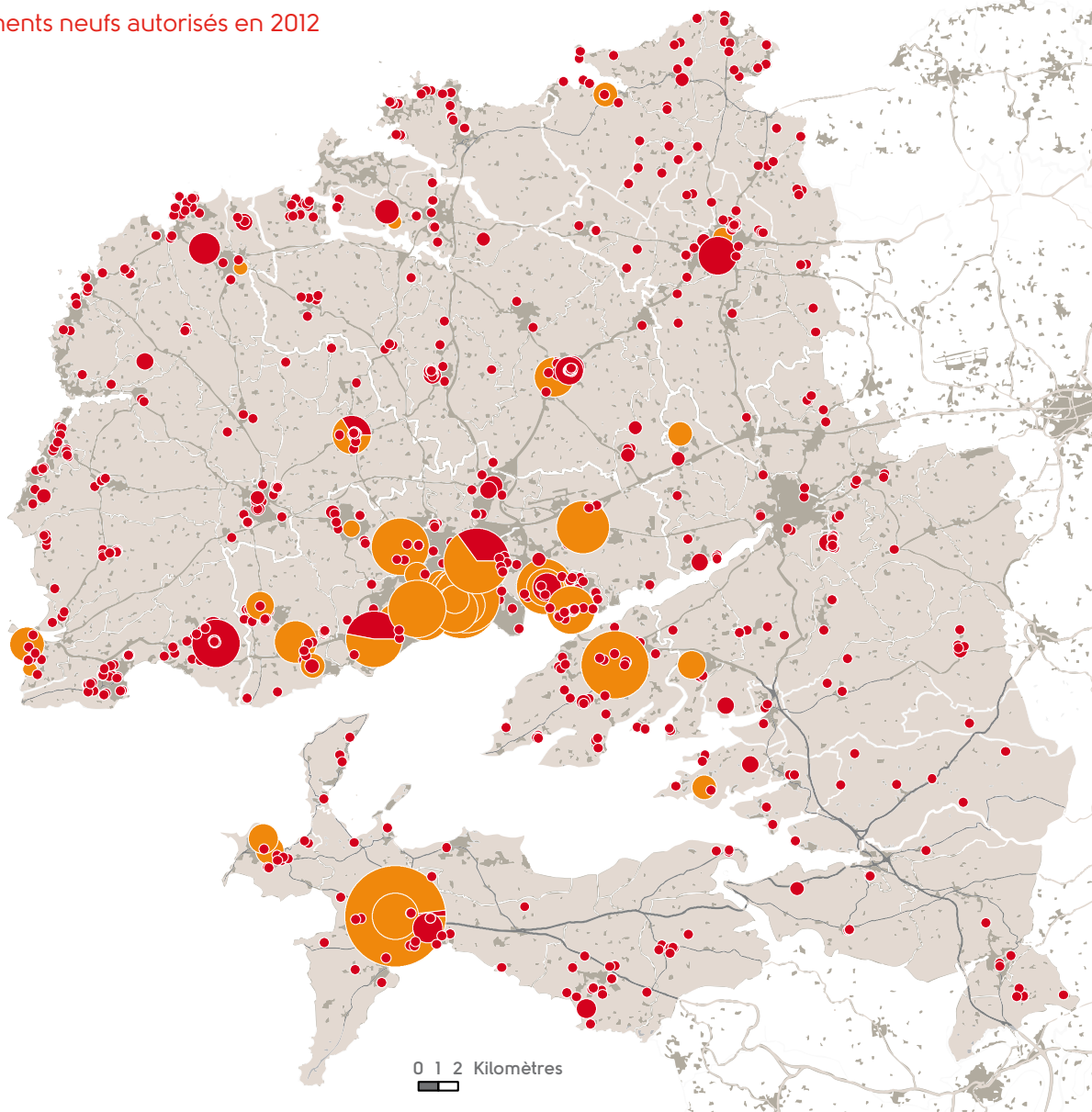
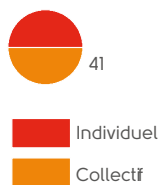
### Logements autorisés



### Logements commencés



## Localisation des logements neufs autorisés en 2012



## Logements commencés par EPCI en 2012 et 2013

	Commencés 2012				Part de chaque EPCI dans la production totale	Commencés 2013				Part de chaque EPCI dans la production totale
	individuel	groupé	collectif	Total		individuel	groupé	collectif	Total	
Brest métropole océane	289	90	241	620	38 %	220	56	580	856	44 %
CC Pays d'Iroise	292	35	28	355	21 %	258	29	64	351	18 %
CC Pays des Abers	134	20	48	202	12 %	173	31	31	235	12 %
CC Lesneven Côte des Légendes	107	3	14	124	8 %	99	5	63	167	9 %
CC Pays de Landerneau Daoulas	162	14	12	188	11 %	168	12	61	241	12 %
CC Aulne maritime	19	4	0	23	1 %	26	4	5	35	2 %
CC Presqu'île de Crozon	86	3	52	141	9 %	75	4	0	79	4 %
<b>Total Pays de Brest</b>	<b>1 089</b>	<b>169</b>	<b>395</b>	<b>1 653</b>	<b>100 %</b>	<b>1 019</b>	<b>141</b>	<b>804</b>	<b>1 964</b>	<b>100 %</b>

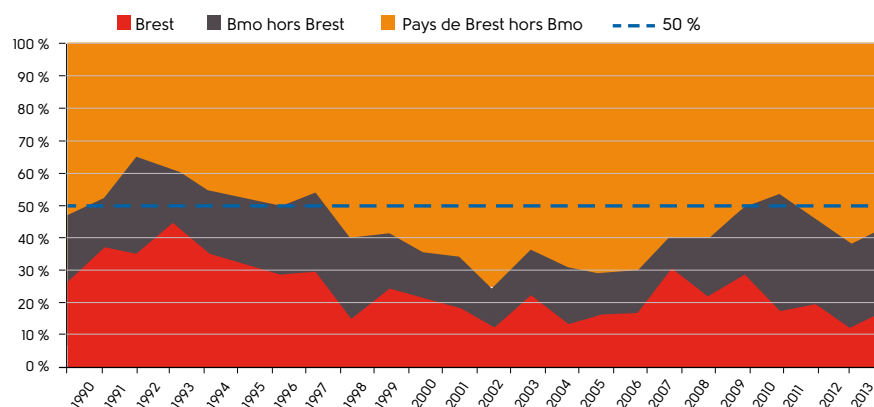
## Brest métropole océane retient environ la moitié des candidats à la construction de maisons individuelles

En 2012, sur les 513 ménages de la métropole qui avaient un projet de construction neuve, 225 l'ont concrétisé à l'extérieur de Brest métropole océane (44 %). La proportion est légèrement plus élevée en 2013 (46 %). Cette observation est à mettre en lien avec le coût du foncier mais également avec la question de l'annulation du PLU qui a pu geler certains projets de lotissements. En 2014, l'ouverture de d'importantes opérations telles que la Fontaine Margot ou Kerlinou permettront à davantage d'habitants de la collectivité de construire dans la métropole.

Les ménages originaires de Brest métropole océane qui ont quitté le territoire se sont principalement installés dans le Pays d'Iroise (43 %), dans le Pays

des Abers (35 %) et dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (13 %).

### Localisation des logements commencés depuis 1990



### Origine géographique des ménages (maisons individuelles autorisées en 2012 et en 2013)

2012	Localisation des logements individuels								TOTAL
Lieu de résidence des pétitionnaires	Ville de Brest	Bmo hors Brest	C.C. Pays d'Iroise	C.C. Pays des Abers	C.C. Pays de Lesneven-Côte-des-Légendes	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	
Bmo	56	232	93	77	11	37	2	5	513
Dont Ville de Brest	44	81	67	59	7	21	1	2	282
Dont Bmo hors Brest	12	151	26	18	4	16	1	3	231
C.C. du Pays d'Iroise	6	15	171	7	1	2			202
C.C. du Pays des Abers	1	15	14	72	14	1			117
C.C. de Lesneven - Côte-des-Légendes	1		1	5	74	3		1	85
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	2	8	1	7	1	74	2	1	96
C.C. de l'Aulne Maritime		1			1	3	15	2	22
C.C. de la Presqu'île de Crozon								49	49
Hors Pays de Brest	2	11	20	7	14	5	4	23	86
Non renseigné	15	11	13	27	10	35	2	1	114
<b>Total Pays de Brest</b>	<b>83</b>	<b>293</b>	<b>313</b>	<b>202</b>	<b>126</b>	<b>160</b>	<b>25</b>	<b>82</b>	<b>1 284</b>

2013	Localisation des logements individuels								TOTAL
Lieu de résidence des pétitionnaires	Ville de Brest	Bmo hors Brest	C.C. Pays d'Iroise	C.C. Pays des Abers	C.C. Pays de Lesneven-Côte-des-Légendes	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	
Bmo									
Dont Ville de Brest	22	53	57	52	5	16	1	4	210
Dont Bmo hors Brest	3	94	28	17	5	10	2		159
C.C. du Pays d'Iroise	2	5	114	5		2		1	129
C.C. du Pays des Abers		6	9	82	4	9			110
C.C. de Lesneven - Côte-des-Légendes		1	1	3	69	1			75
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	1	8	1	2	3	103	1	3	122
C.C. de l'Aulne Maritime		1	1			7	9		18
C.C. de la Presqu'île de Crozon								50	50
Hors Pays de Brest	2	9	9	7	14	11	8	23	83
Non renseigné	1	2	13	14	9	27		4	70
<b>Total Pays de Brest</b>	<b>31</b>	<b>179</b>	<b>233</b>	<b>182</b>	<b>109</b>	<b>186</b>	<b>21</b>	<b>85</b>	<b>1 026</b>

Note de lecture du tableau (exemple pour 2012):

Lecture en ligne: sur 96 permis déposés par des ménages de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, 74 projets sont localisés sur leur territoire et 7 dans le Pays d'Iroise.

Lecture en colonne: 202 permis de construire ont été déposés dans le Pays des Abers. Pour 72 d'entre eux, le pétitionnaire était déjà originaire du Pays des Abers.

# Terrains à bâtir

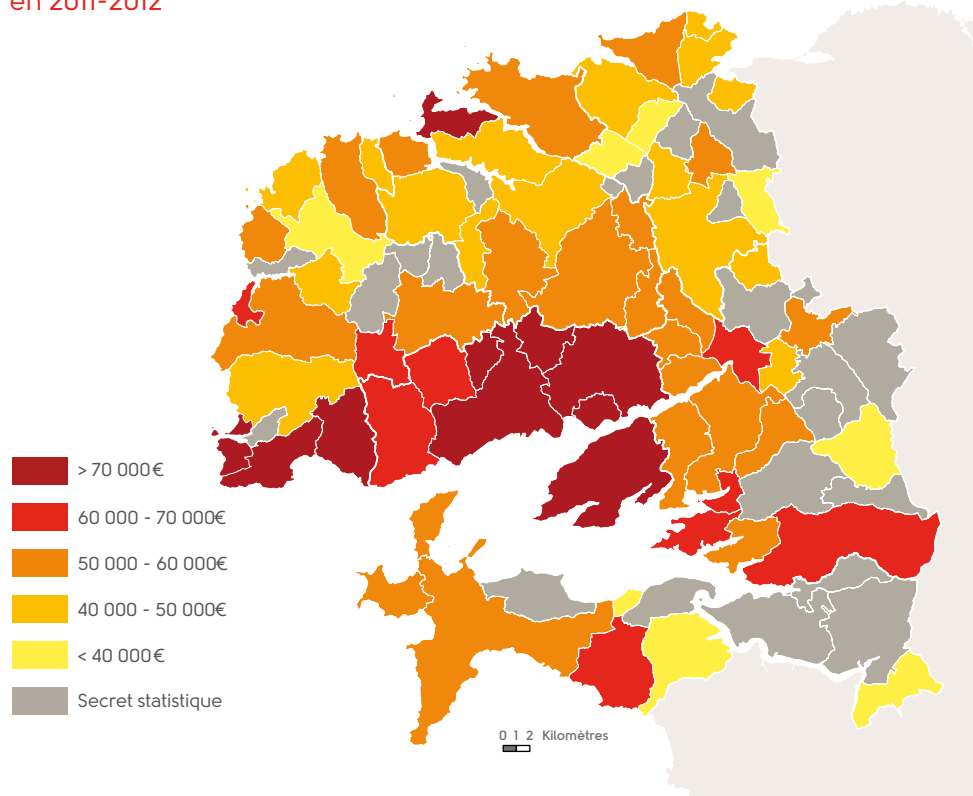
## Des volumes en baisse et des surfaces moyennes qui se stabilisent

Le nombre de ventes de terrains à bâtir a diminué de moitié entre 2010 et 2012. Il s'établit désormais à un peu plus de 750 mutations par an, volume le plus faible observé au cours des 10 dernières années.

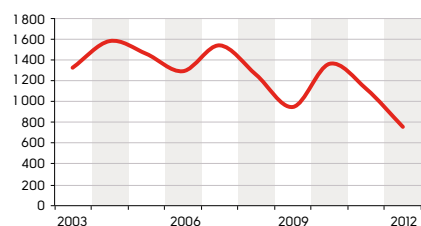
Face à l'augmentation des coûts du foncier, les acquéreurs ont acheté des parcelles plus petites. Toutefois, cette diminution semble avoir atteint un palier, au moins si l'on observe les chiffres moyens de l'ensemble du Pays de Brest. La superficie moyenne des terrains vendus se stabilise aux alentours de 720 m<sup>2</sup> depuis 2010. Pour mémoire, la taille moyenne des parcelles vendues était encore supérieure à 900 m<sup>2</sup> en 2005. En 2012, 1/3 des terrains à bâtir avaient une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, c'était le cas de 6 % d'entre eux 10 ans auparavant. À l'opposé, environ un terrain sur cinq mesure plus de 900 m<sup>2</sup> en 2012 au lieu de la moitié en 2002.

La taille des parcelles varie que l'on se situe au sein de lotissements, dans ce cas les parcelles mesurent 630 m<sup>2</sup>, ou en diffus où cette surface est de 822 m<sup>2</sup>. Cette constatation perdure au cours du temps, et dans la majorité des cas les opérations en diffus portent sur des parcelles plus vastes.

## Prix moyens des terrains à bâtir en 2011-2012



## Nombre de terrains vendus



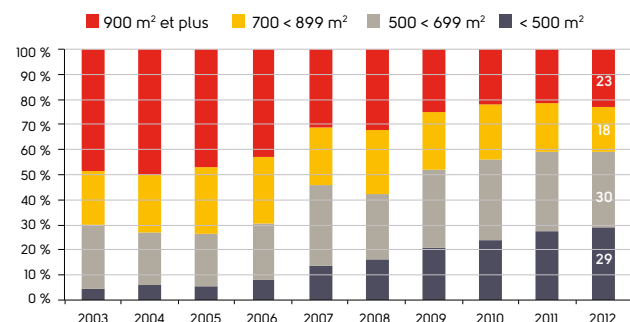
## Des prix presque stables

Les prix des terrains ont augmenté de manière modérée entre 2011 et 2012, + 3 %, et s'établissent en moyenne à 103 €/m<sup>2</sup>. Ce montant est un peu plus élevé dans les lotissements, en raison notamment du coût de la viabilisation et des espaces collectifs, que dans le diffus. Dans ce dernier cas, l'augmentation entre 2011 et

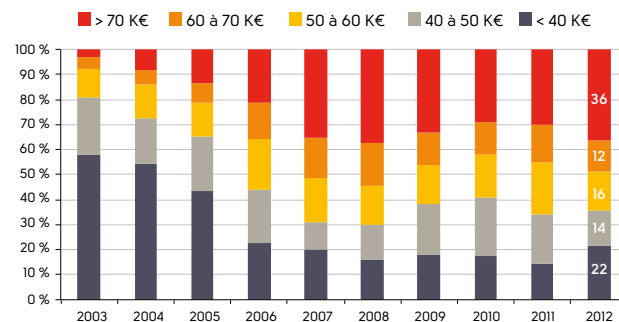
2012 a été importante, +11 %, alors que dans les lotissements ce prix moyen a stagné.

Le Pays de Brest a connu une stabilisation de l'offre de terrain à coût abordable et 36 % des terrains se sont échangés à moins de 50 000 €. En revanche la part de terrains à plus de 70 000 € est en hausse en 2012 : 36 % contre 19 % en 2011.

## Gamme de surface des terrains vendus



## Gamme de prix TTC des terrains vendus



## Un secteur peu dynamique



Collectif neuf privé à Brest - Crédit photo: ADEUPa

L'Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL) réunit les acteurs immobiliers de la Région Bretagne. Il vise à leur permettre de mieux connaître leur marché afin d'adapter leur positionnement au contexte. Il constitue un outil macro-économique d'observation des évolutions du marché. OREAL est organisé en association, l'ADEUPa et Brest métropole océane en sont membres actifs.

Dédié à l'observation de l'activité de la promotion immobilière, OREAL apporte des éléments à différentes échelles, dont celle du Pays de Brest, et permet une connaissance exhaustive des programmes. Il fournit également des éléments de comparaison avec d'autres territoires bretons.

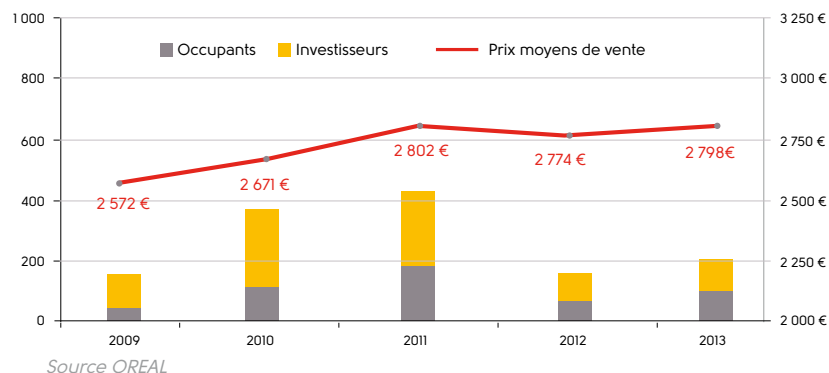
Les données qui suivent sont issues de cet observatoire.

### Rebond des ventes 2013 après une année 2012 très médiocre, des volumes modestes

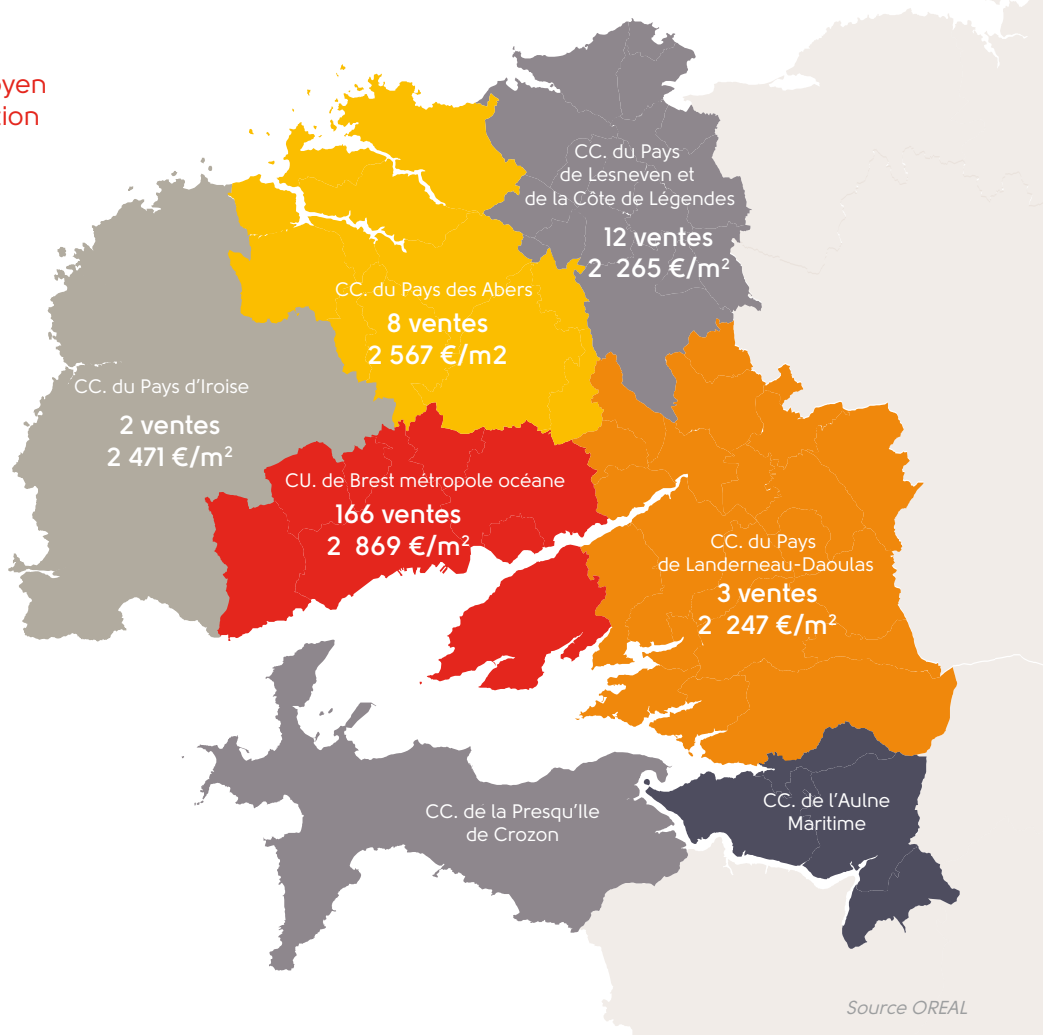
La Bretagne a, dans son ensemble, connu une baisse de l'activité de promotion immobilière. En 2013, un peu plus de 3 000 ventes ont été enregistrées (3 500 en 2012). La région subit un recul important des ventes à investisseurs (-16 %), les ventes en vue d'une occupation personnelle diminuent également, bien que dans une moindre mesure (-11 %).

En 2013, au sein du Pays de Brest, la très grande majorité de la promotion immobilière est produite dans la ville de Brest (77 % des ventes) et dans la périphérie de la ville (9,5 % des ventes). Les autres communautés représentent donc au total 13 % du volume de la production, majoritairement situé dans la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes.

### Ventilation des ventes par destination et évolution des prix moyens en collectif libre hors parking par année



Nombre de ventes et prix moyen des appartements en promotion immobilière au m<sup>2</sup> (hors parking) en 2013



Dans le territoire, le nombre de logements mis en vente a baissé de 26 % entre 2012 et 2013. En revanche, le nombre de ventes s'est redressé en 2013 (208 unités), après une année 2012 où seuls 160 logements issus de la promotion avaient trouvé preneur. Les volumes demeurent donc modestes et la hausse de 30 % observée entre 2012 et 2013 est à relativiser. Elle concerne davantage les ventes destinées à l'accession (+ 44 % entre 2012 et 2013) qu'à l'investissement (+ 19 % dans la même période).

Les promoteurs ont ajusté leurs programmes à la réalité du marché et le nombre de retraits d'offres de vente a nettement diminué entre les deux années. Les retraits s'élevaient à 247 unités en 2012 et à seulement 55 en 2013. À la fin de l'année 2013, l'offre commerciale s'élevait à 285 unités, chiffre stable au regard de l'année 2012. La durée moyenne d'écoulement des programmes a diminué entre les deux années de 25 à 22 mois.

Les ventes à des investisseurs représentent la moitié du marché en 2013, alors que cette proportion était plus élevée les années précédentes, elle était ainsi de 56 % en 2012. À titre de comparaison, les ventes à investisseurs sont proportionnellement moins nombreuses à l'échelle de la Bretagne (43 % en 2013). Le marché est d'avantage porté par l'accession à la propriété.

Dans le Pays de Brest, le neuf n'est pas le vecteur privilégié de l'accession en raison de la concurrence avec le marché de l'ancien. Cependant, dans un contexte où le marché « investisseurs » est en baisse, les promoteurs ciblent désormais leurs opérations vers les occupants. Les professionnels soulignent néanmoins que cette orientation peut être délicate à mettre en œuvre. En effet, dans un marché relativement fluide, les candidats hésitent devant un achat dont le délai de livraison peut s'élever à 2 ou 3 ans, alors qu'il est de un an pour une maison individuelle. Ce délai peut entraîner des désistements. De plus, les futurs occupants peuvent avoir du mal à se projeter dans une vente sur plan.

Du côté des investisseurs, les promoteurs notent une évolution récente. Ils indiquent que, par le passé, le marché était animé par des « connaisseurs » rompus aux opérations de défiscalisation. Ils ont cédé la place à des clients moins aguerris et de ce fait, plus frileux dans leur prise de décision. Les professionnels notent que le dispositif Duflot, bien que ces contours soient maintenant bien connus, peine à être mobilisé. Outre la relative atonie de la construction neuve dans le Pays de Brest pour des raisons déjà évoquées, ils indiquent que la politique de plafonnement des niches fiscales, désormais portée à 10 000 € par foyer fiscal a pu freiner des projets.

Le prix moyen des ventes s'élève à environ 2 800 €, ce qui est nettement supérieur au marché de l'appartement ancien plutôt aux alentours de 1 500 €/m<sup>2</sup> (ce coût ne tient pas compte des travaux éventuellement nécessaires pour améliorer le bien). La différence de prix entre le neuf et l'ancien peut entraîner une concurrence sur le marché tant de l'investisseur que du propriétaire occupant.

## LE MARCHÉ DE L'OCCASION 2012

# Un secteur qui marque le pas

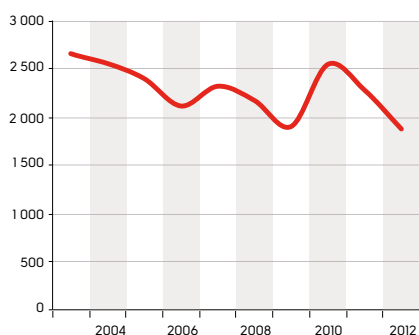


Maison ancienne à Logona Daoulas - Crédit photo: ADEUPA

### Moins de 4 500 transactions

En 2012, quelques 4 460 biens immobiliers anciens – plus de cinq ans – ont été vendus dans le Pays de Brest, soit un peu plus de 800 transactions de moins qu'en 2011.

#### Nombre de maisons vendues



L'individuel comme le collectif sont touchés par la baisse, mais celle-ci est nettement plus marquée dans le premier cas. En effet, elle atteint 18,2 % entre 2011 et 2012 sur le marché de la maison, et 13 % pour les appartements.

Les communautés subissent des évolutions contrastées et si la grande majorité des indicateurs est en baisse, la communauté de communes du Pays d'Iroise et la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas subissent la plus forte diminution du nombre de mutations de maisons anciennes, aux alentours de - 30 %. Brest métropole océane voit également le nombre de maisons vendues diminuer entre 2011 et 2012, - 18 %, et dans une moindre mesure l'appartement - 12 %.

Ce mouvement de repli de l'activité du marché des biens d'occasion est également observé à l'échelle du Finistère: - 10 % entre 2011 et 2012.

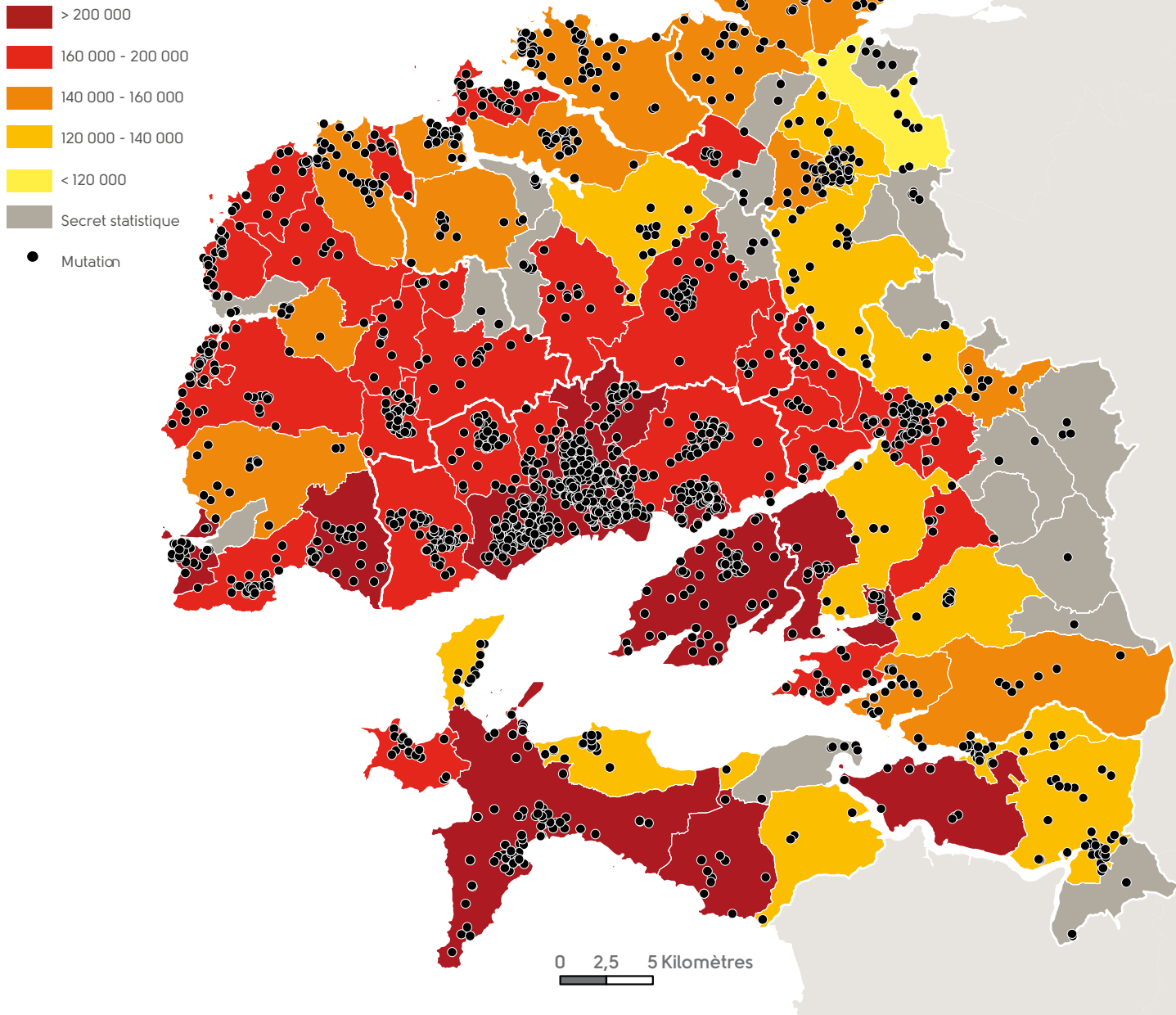
Bien qu'à la peine, le marché de l'ancien représente toujours plus du double de l'activité de la construction neuve et constitue, comme par le passé, le mode d'accès privilégié de l'accession à la propriété.

### Le prix des maisons : - 5 % dans le Pays de Brest, des différences selon les collectivités

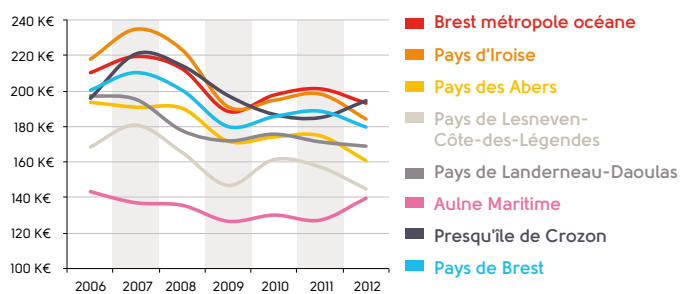
Comme dans le département, le prix moyen des maisons anciennes a baissé de près de 5 % dans l'ensemble du Pays de Brest. Toutefois, la situation est contrastée puisque deux des collectivités constituant le Pays voient les prix augmenter entre 2011 et 2012: l'Aulne Maritime et la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon. Partout ailleurs, les prix diminuent plus ou moins fortement.



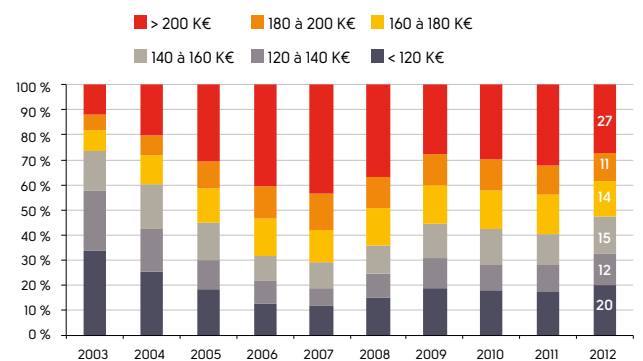
## Prix moyen des ventes maisons d'occasion en 2012



Prix moyens des maisons d'occasion acquises par des particuliers en € constants 2012  
Tout confort, T3 et plus



Gamme de prix TTC des maisons vendues



## Origine géographique des ménages (achat de maisons anciennes 2012)

Lieu de résidence des acquéreurs	Localisation des maisons anciennes								TOTAL
	Ville de Brest	Bmo hors Brest	C.C. Pays d'Iroise	C.C. Pays des Abers	C.C. Pays de Lesneven-Côte-des-Légendes	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	
Bmo	447	271	83	47	20	70	6	8	952
Ville de Brest	404	137	63	31	13	40	5	6	699
Bmo hors Brest	43	134	20	16	7	30	1	2	253
C.C. du Pays d'Iroise	11	14	136	13	4	2	3		183
C.C. du Pays des Abers	9	8	5	113	14	6	1	1	157
C.C. de Lesneven - Côte-des-Légendes	4	3	3	6	76	5	2		99
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	10	9	1	4	9	100	6	5	144
C.C. de l'Aulne Maritime	1		1			1	59	3	65
C.C. de la Presqu'île de Crozon						3		31	34
Hors Pays de Brest	61	36	73	32	42	31	29	82	386
Non renseigné	8	4	4	4	1	1	1	5	28
<b>Total Pays de Brest</b>	<b>551</b>	<b>345</b>	<b>306</b>	<b>219</b>	<b>166</b>	<b>219</b>	<b>82</b>	<b>160</b>	<b>2 048</b>

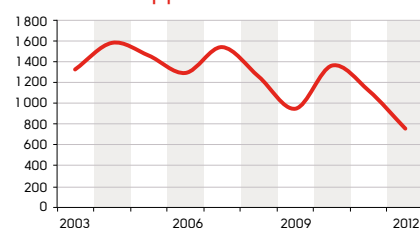
## Le marché de l'appartement suit le même mouvement

Entre 2011 et 2012, le prix moyen des appartements de plus de cinq ans est passé de 94 650 € à 92 330 € dans le Pays de Brest soit une baisse de 2,5 %, plus modérée que celle qui a affecté le marché de la maison ancienne. Cette tendance baissière est observée depuis 2006, mais toujours dans des proportions assez modestes. Surtout

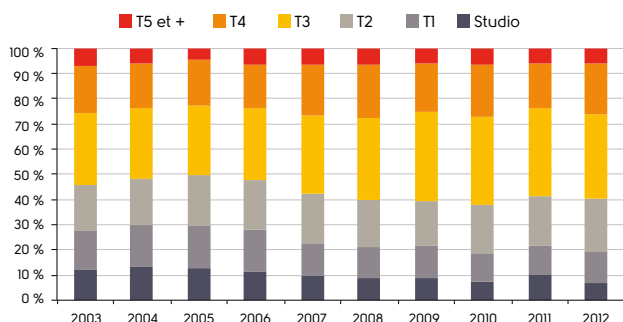
localisé à Brest, le marché de l'appartement est relativement accessible dans le Pays et permet au parc de jouer son rôle d'accueil de candidats à la primo accession.

À la différence du marché de la construction neuve où nombreux sont les ménages originaires de Brest métropole océane qui construisent dans une autre collectivité du Pays, les acquéreurs de maisons anciennes de la métropole achètent à 75 % au sein de leur territoire d'origine.

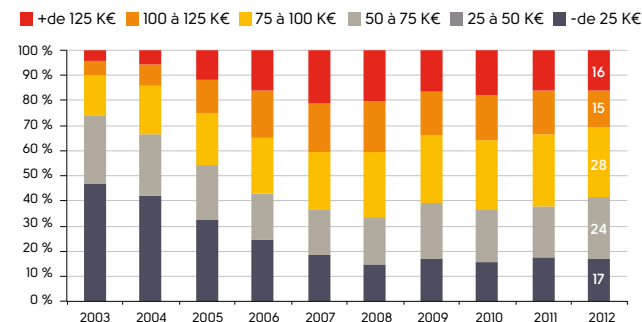
## Nombre d'appartements vendus



## Appartements vendus par typologie



## Gamme de prix TTC des appartements vendus



## LE LOGEMENT SOCIAL

# Une attribution pour deux demandes<sup>1</sup>



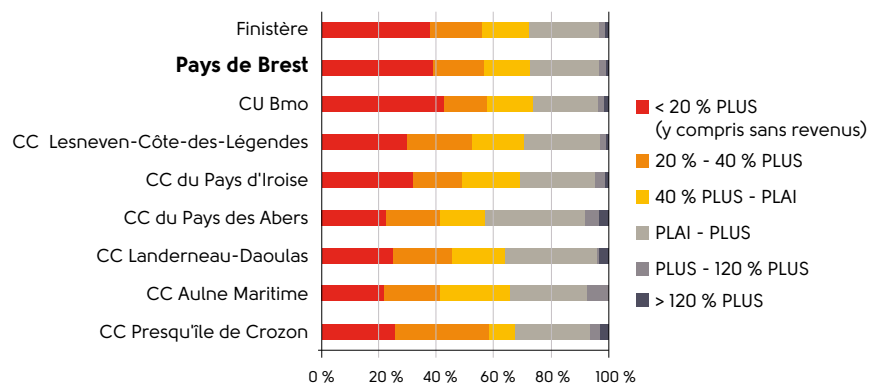
Logement social à Gouesnou - Crédit photo: ADEUPA

## Le Pays de Brest concentre 50 % de l'offre finistérienne...

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le Pays de Brest compte plus de 21 400 logements sociaux, ce qui représente 12 % de ses résidences principales. Constituant la moitié de l'offre sociale finistérienne, ce parc est composé à 92 % d'appartements dans Brest métropole océane, à 55 % dans le reste du Pays de Brest.

Il est principalement situé dans les pôles urbains. Brest métropole océane concentre à elle seule 80 % de l'offre. Les modèles prédominants sont les T3 et T4: ils représentent les deux tiers des maisons comme des appartements.

## Revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2013



*Note de lecture:* « 40 % PLUS – PLAI » correspond aux revenus dont le montant est compris entre l'équivalent de 40 % des plafonds PLUS (soit 741 € par mois pour une personne seule en 2013) et les plafonds PLAI (soit 1019 € par mois pour une personne seule en 2013).

<sup>1</sup>: Ne sont présentées ici que les demandes dites « externes », c'est-à-dire provenant de personnes qui ne sont pas déjà logées dans le parc social public.

## ... pour 40 % de la demande

En 2013, dans le Pays de Brest:

- 3 683 demandes d'entrée dans le parc social ont été déposées, dont 68 % tournées vers Brest métropole océane.
- 2 143 ménages, issus de la demande externe, se sont vus attribuer un logement, dont les deux tiers dans un délai de moins de six mois.
- 2 936 demandes externes restaient insatisfaites au 31 décembre 2012, 80 % d'entre elles ayant été déposées depuis moins d'un an.

La réponse à la demande est satisfaisante dans le Pays de Brest: on y dénombre en moyenne une attribution pour 2,4 demandes<sup>2</sup>. Les professionnels estiment que la notion de « tension » dans le parc social n'apparaît qu'au-delà de trois demandes pour une attribution.

On observe cependant une augmentation de cet indice en 2013 au regard des années précédentes. Si la réponse à la demande demeure satisfaisante, une pression plus forte se fait désormais sentir. En cause vraisemblable, la crise économique qui pousse

d'avantage de personne à se tourner vers le parc social. Dans le détail par communes, la plupart connaît une tension supérieure à 2 points. La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes et le Pays des Abers présentent même des indices supérieurs à 3 points.

## Des demandeurs très modestes

Plus d'un quart des ménages ayant effectué une demande d'entrée dans le parc social du Pays de Brest en 2012 déclarent ne percevoir aucun revenu (hors ressources liées aux minima sociaux), plus des deux-tiers d'entre eux se situent en deçà des plafonds PLAI (soit 1 019 € par mois pour une personne seule en 2013). Ce constat s'opère également à l'échelle finistérienne.

## Le parc ancien propose les loyers les plus bas

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la moyenne des loyers pratiqués par les bailleurs HLM dans le Pays de Brest est de 5 €/m<sup>2</sup> de surface

habitable, soit l'équivalent de la moyenne départementale. Ce montant varie en fonction d'éléments tels que le mode de financement et la date de construction des logements.

Plus de la moitié des logements sociaux du Pays de Brest ont été produits avant 1977 et offrent les loyers les plus en adéquation avec les ressources de demandeurs. Le niveau moyen de loyer s'y élève à 4,50 €/m<sup>2</sup>.

À l'inverse, les logements financés en PLUS constituent la majeure partie de la production récente. Les loyers proposés sont parmi les plus élevés du parc HLM (5,70 €/m<sup>2</sup>). Les loyers des logements financés par des Prêt Locatifs Sociaux ou des Prêt Locatifs Intermédiaires font exception et sont plus élevés, mais ils sont destinés à financer des projets qui s'adressent à des ménages aux revenus plus importants. Les PLAI qui représentent environ 30 % de l'offre nouvelle sont destinés aux demandeurs aux plus faibles ressources, présentent des loyers plus modiques qu'en PLUS, mais qui demeurent supérieurs à la moyenne des loyers du parc social tout parc confondu: 5,20 €/m<sup>2</sup>.

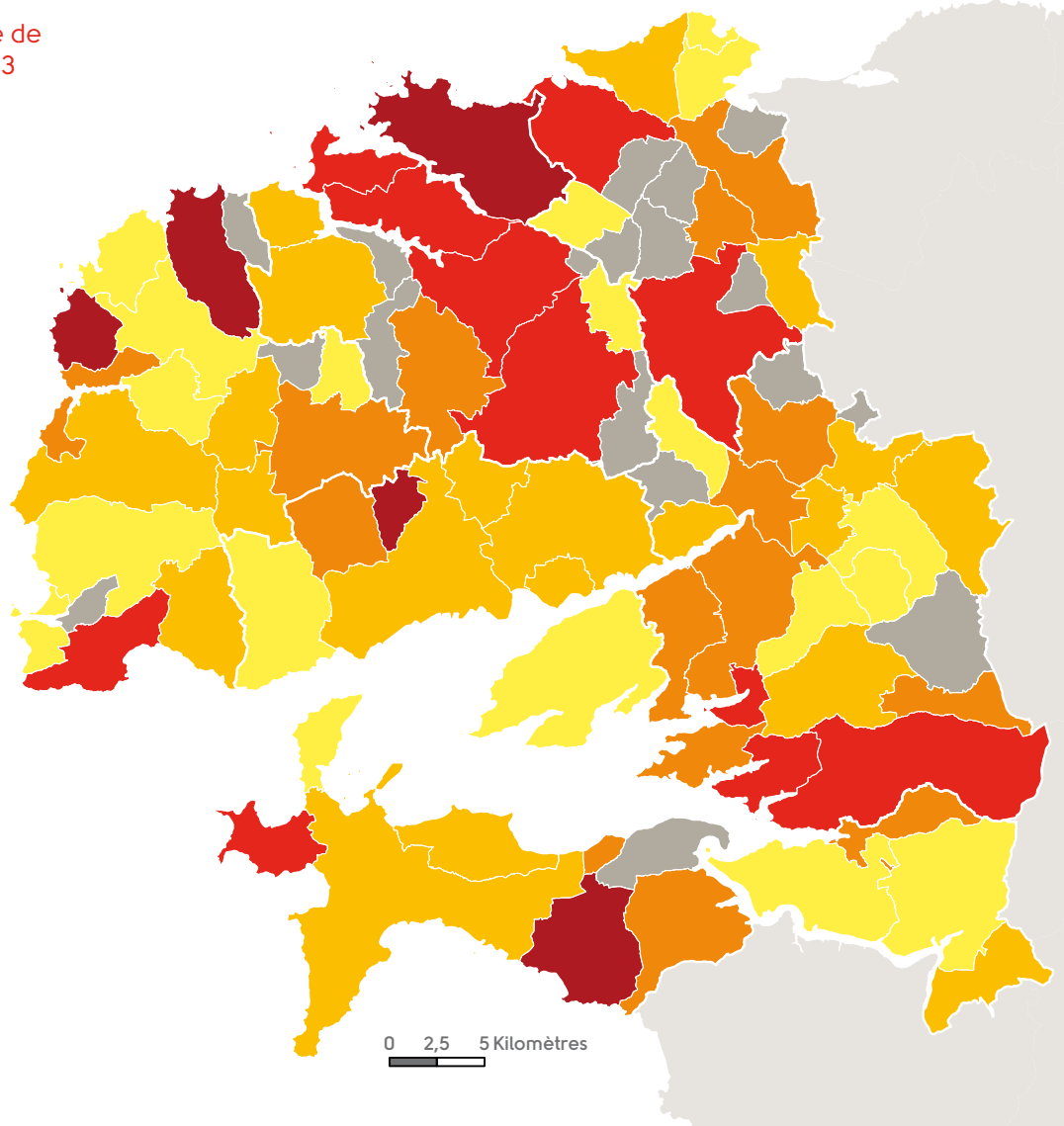
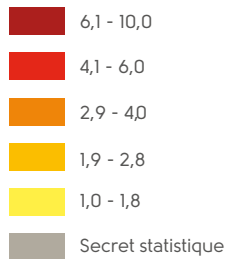
2: Ce rapport est calculé selon la formule:

(Stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / Attributions externes au cours de l'année. Ce calcul permet de tenir compte des demandes non satisfaites au cours de l'année, et donc reconduites l'année suivante.

## Parc de logement social et demandes en attente

EPCI	Parc social de maisons 2012	Parc social d'appartements 2012	Parc social total 2012	Demande externe en stock au 31/12/2013	Nombre de demandes pour une attribution 2013	Rappel 2012
Brest métropole océane	1 395	15 733	17 128	1 835	2,14	2,00
CC Pays d'Iroise	483	445	928	239	2,65	2,76
CC Pays des Abers	440	166	606	246	4,00	3,64
CC Lesneven Côte des Légendes	260	273	533	163	3,36	3,72
CC Pays de Landerneau Daoulas	429	1 051	1 480	341	3,21	2,59
CC Aulne maritime	110	123	233	25	1,69	1,70
CC Presqu'île de Crozon	224	277	501	87	2,81	2,02
Total Pays de Brest	3 341	18 068	21 409	2 633	2,37	2,19

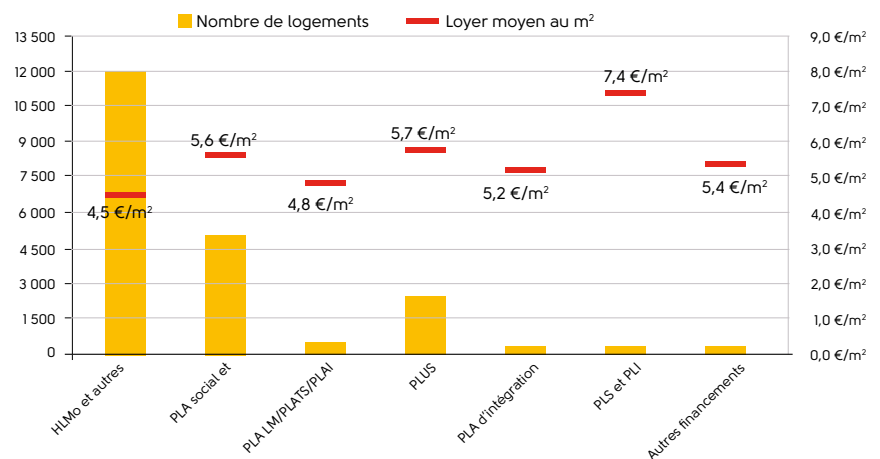
## Tension de la demande de logement social en 2013



## Un « Fichier commun de la demande locative sociale »

est en place depuis avril 2011 dans le département du Finistère. Cet outil, dont l'objectif principal est de simplifier et faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, rend possible des observations précises sur la réalité de la demande locative sociale dans l'ensemble des territoires finistériens.

## Nombre de logements sociaux et loyers moyens dans le Pays de Brest selon les types de financement (au 1<sup>er</sup> janvier 2012)



# Les effets de la crise sur le secteur de la construction

Le secteur de la construction représente 7 % des emplois du Pays de Brest et occupe le 6<sup>e</sup> rang des employeurs du territoire. Toutefois, depuis le début de la crise immobilière, il perd des emplois (- 1 144 entre 2008 et 2012). La construction neuve marque le pas et le marché de la réhabilitation qui générait des postes en 2012 est également à la peine. Cette tendance défavorable fait craindre une poursuite du mouvement de destruction d'emploi au sein de ce secteur.

L'évolution négative de l'emploi salarié dans le BTP depuis, si elle est généralisée dans toute la Bretagne (-8 %) est particulièrement importante dans le Pays de Brest (-11,8 %). Cette tendance morose se retrouve à l'échelle nationale puisque l'emploi dans la construction a chuté de 6,2 % en moyenne française entre 2008 et 2012. Toutefois le Pays de Brest connaît une évolution baissière nettement plus prononcée.

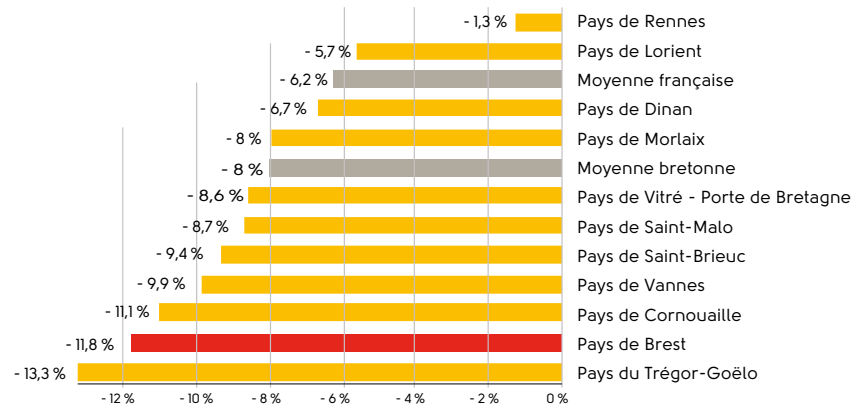
L'emploi intérimaire dans le BTP subit également une baisse importante. Entre les étés 2011 et 2013, le secteur a perdu 680 salariés, soit 48 % des effectifs. Cette information est à nuancer car la fin du chantier du tramway a pesé sur ce résultat. Il n'en demeure pas moins que le bâtiment, grand pourvoyeur d'emploi dans le Pays de Brest connaît des difficultés et les perspectives ne sont pas bonnes.

L'activité du BTP poursuit sa baisse au troisième trimestre 2013, en Bretagne et en Finistère. Brest métropole océane est particulièrement touchée, en effet, la métropole est le siège de nombreuses entreprises.



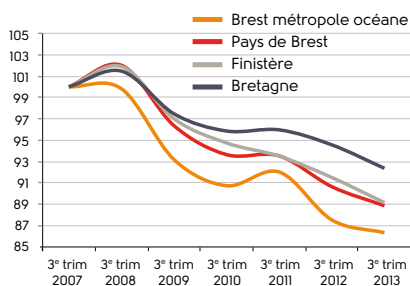
Construction logements collectifs à Brest - Crédit photos : ADEUPa

## Évolution de l'emploi salarié privé dans le BTP entre 2008 et 2012



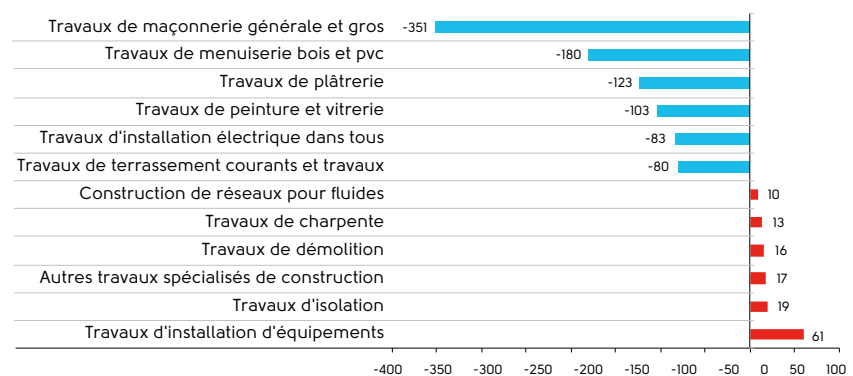
Source: URSSAF

## Évolution du nombre de salariés privés dans le BTP entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2007 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2013



Source: URSSAF

## Emploi BTP (2008-2012)



Source: URSSAF

# Lexique

## 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 ou un bailleur social, 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.

## Prêt locatif à usage social (PLUS)

Mode de financement du logement social de droit commun, les loyers pratiqués s'élèvent à 5,11 €/m<sup>2</sup> de surface utile en zone 3 en 2014.

## Prêt locatif Aidé d'Insertion (PLA I)

C'est un dispositif permettant aux familles aux ressources faibles et confrontées à des difficultés d'insertion sociale de bénéficier de loyers plus faibles que dans le cas du logement social de droit commun soit 4,53 €/m<sup>2</sup> de surface utile maximum en zone 3 en 2014.

## Prêt Social Location Accession (PSL A)

C'est un prêt conventionné destiné aux organismes HLM, SEM, et promoteurs privés pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après obtention d'un agrément et signature d'une convention.

## Scellier

Réduction d'impôt sur le revenu pour l'investissement locatif par l'acquisition de logements neufs, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités entre 2009 et 2012. Celle-ci ne s'applique toutefois pas aux opérations réalisées en zone C (sauf agrément ministériel).

## Duflot

Successeur du Scellier, c'est le nouveau dispositif national de soutien à l'investissement locatif pour les opérations lancées entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Il ne s'applique toutefois ni en zone C ni en zone B2, sauf agrément du Préfet de Région.

## Les données du recensement

Les chiffres de population livrés dans les encarts d'information de chacune des communautés sont ceux de la population municipale (la seule qui évite qu'une personne soit comptée deux fois). La livraison des chiffres INSEE de 2011 rend possible des comparaisons avec le recensement de 2006, les évolutions de population sont calculées entre ces deux bornes.

Les données relatives au logement sont celles du recensement de 2010, les données 2011 ne seront disponibles qu'en juillet 2014.

## Euros constants/euros courants

Les prix exprimés en € courants sont ceux connus pour une période donnée. Les prix exprimés en € constants sont corrigés de la variation des prix. Ainsi un prix de 2002 exprimés en € constants de 2012 est corrigé de l'évolution des prix et donc comparable même pour des observations réalisées à 10 ans d'intervalle.

## DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

« Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes »

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels (banques, FNAIM, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires, Fédération du Bâtiment), qui enrichissent régulièrement l'analyse statistique par leurs appréciations et leurs réflexions qualitatives.

## Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier Sit@del 2 des permis de construire gérés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.
- L'analyse du marché de l'occasion est réalisée sur la base de la retranscription chaque année de l'ensemble des actes notariés immobiliers sur tout le département du Finistère auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP, ancienne DGI).

## Sources fonds de cartes:

BD CARTO © - © IGN - 2011.  
Licence N° 2011-CISO24-52-0033  
Mutations: DGFIP - Retranscription des actes notariés - Géolocalisation à la parcelle cadastrale - Traitement ADEUPa  
Permis de construire: SIT@ADEL 2 - SOES - Traitement ADEUPa  
Géolocalisation à la parcelle cadastrale - Traitement ADEUPa - ADEUPA ID: 432\_20140422\_JB\_02

**Directrice de la publication :** Claire Guihéneuf

**Réalisation :** Pascale Chodzko, Éric Lemerre

**Traitements statistiques :** Éloïse Blouët

**Cartographie :** Julie Bargain

**Maquette et mise en page :**

d'une idée l'autre.com

**Contact :** ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

**Tél :** 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

**Site web :** www.adeupa-brest.fr

**Tirage :** 1 200 exemplaires

**Dépôt légal :** 2<sup>e</sup> trimestre 2014

**ISSN :** 1763-783X

**Réf. :** 14/165



#### L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

La synthèse de l'Observatoire de l'habitat du Pays de Brest prend cette année une forme nouvelle.

Ce n°60 traite exclusivement du Pays de Brest et il est accompagné de 7 fascicules, un pour chaque EPCI du Pays, numérotés de **61 à 67**.

L'ensemble des fascicules restent accessibles à tous : vous les trouverez en téléchargement sur notre site : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr) et des tirages papier sont également disponibles sur simple demande à l'ADEUPa.