



HABITAT | LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ


SYNTHÈSE DE MARCHÉ


#1 | Mars 2020


OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Photo : Adeupa


76 %
de ménages
d'une ou deux personnes
(source : Insee, RP 2016)


75 %
de résidences principales
de 4 pièces ou plus
(source : Insee, RP 2016)


370
logements
mis en chantier en 2018
80 % de maisons
(source : Sit@del)


170 000 € prix médian
des maisons d'occasion en 2018
(source : D.V.F. 2018)


955
demandes de logements HLM
en 2018 (hors mutations)
(source : CREHA, 2018)

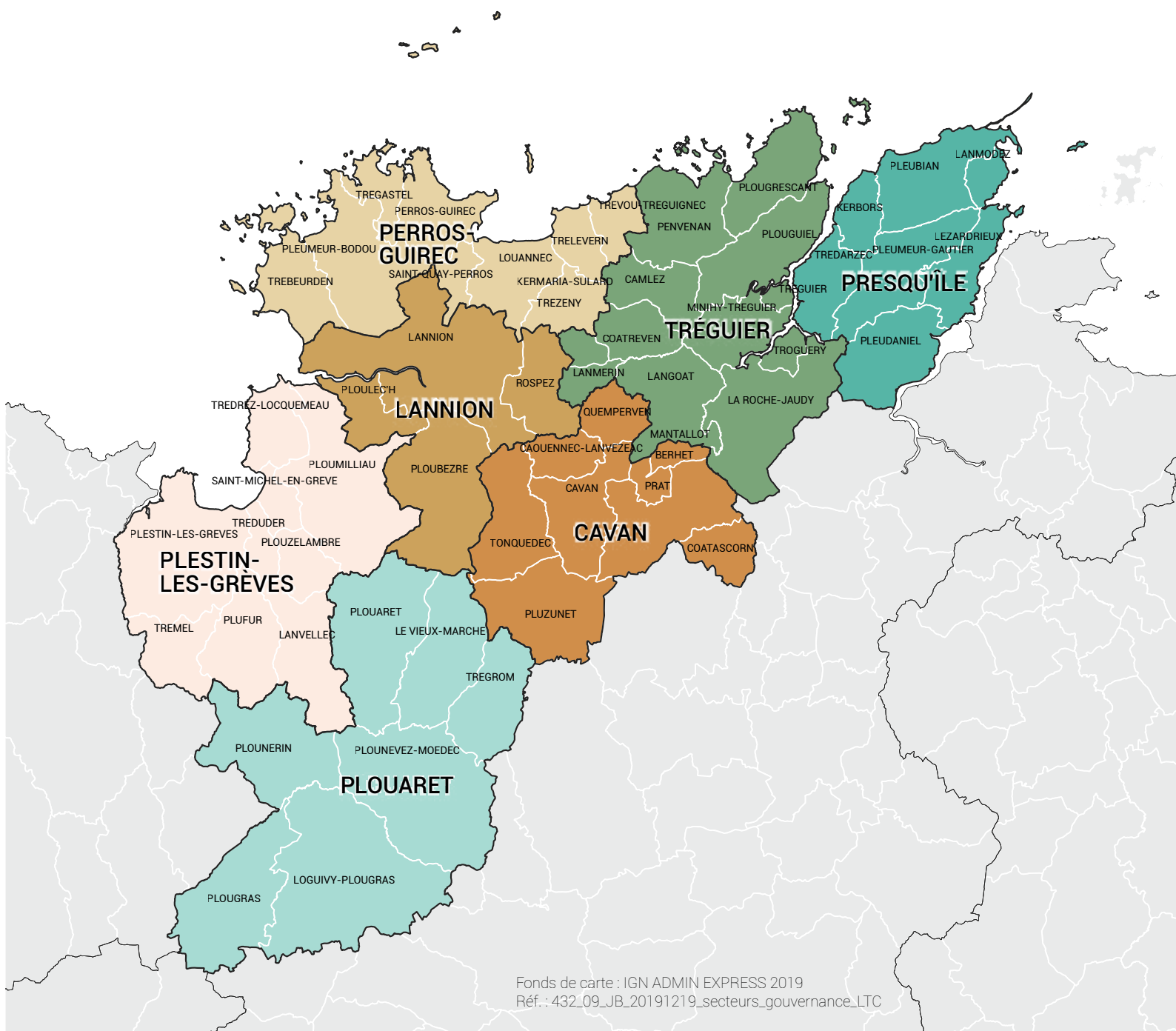
Construit à l'origine pour loger des familles, le parc de logements de Lannion-Trégor Communauté se compose principalement aujourd'hui de grands logements (maisons de 4 pièces et plus), tandis que plus des 3/4 des ménages sont constitués d'une ou deux personnes.

La construction neuve a connu une baisse en 2018 sur le territoire avec 17 % de mises en chantier en moins. Les maisons individuelles ont représenté la même année 80 % des mises en chantier, contre 70 % à l'échelle départementale. La production de logements contribue pour moitié à l'augmentation du parc de résidences secondaires.

Le volume de ventes et le prix moyen des biens d'occasion sont en progression à Lannion-Trégor Communauté : près de 2 000 biens ont été vendus en 2018, soit 10 % de plus que l'année précédente. Les acquéreurs continuent de profiter de conditions favorables.

Le parc de logements sociaux est davantage sollicité avec 25 % de demandes externes supplémentaires en 2018. La tension dans le parc est stable, à hauteur de 2,6 demandes pour une attribution.

Les "secteurs d'actions" de la communauté d'agglomération



L'analyse des données de marché est parfois déclinée par secteur que Lannion-Trégor Communauté a défini pour organiser une gouvernance de proximité. Ces secteurs paraissent pertinents pour analyser le marché car ils présentent des caractéristiques et des enjeux parfois spécifiques et correspondent à des bassins de vie et d'habitat de proximité.

SOMMAIRE

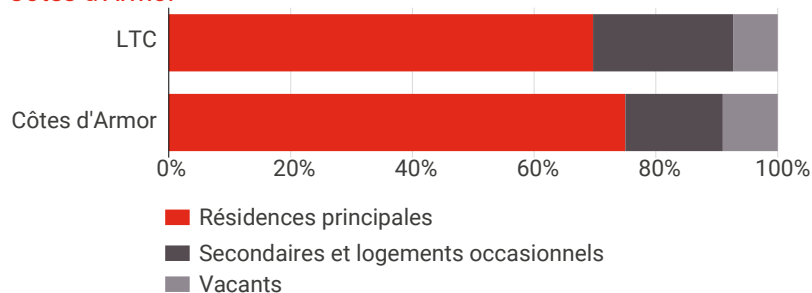
Le parc de logements	4
Une surreprésentation de résidences secondaires	4
Une hausse du nombre de ménages mais une baisse de la population	4
Un parc de logements qui n'est plus adapté à la composition des ménages	5
La construction neuve	6
Une activité en perte de vitesse sur la dernière décennie	9
Une baisse de l'activité plus importante qu'à l'échelle départementale	6
Une forte baisse dans les secteurs de Perros et Lannion.....	7
Une production portée par l'habitat individuel.....	7
Un ralentissement des autorisations en 2018, un regain en 2019.....	8
Une baisse de population malgré la production de logements	8
Une production de logements pour moitié dédiée aux résidences secondaires.....	8
Une vacance en hausse, inégale sur le territoire.....	9
La promotion immobilière : un marché marginal	10
Marché du terrain à bâtir pour l'individuel : un volume de ventes en diminution	10
Des prix et volumes de ventes contrastés au sein de Lannion-Trégor Communauté.....	10
Des surfaces élevées par rapport à la moyenne du département	11
Marché du lotissement : un ralentissement	12
Une consommation d'espace pour l'habitat quasi exclusivement destinée aux maisons individuelles	13
Le marché de l'ancien	14
Une poursuite de la croissance	14
Maisons anciennes : un marché dynamique	15
Un volume de ventes en forte progression	15
Une hausse du prix moyen des maisons anciennes.....	15
Appartements anciens : un marché fragile	16
Un volume de ventes d'appartements en légère baisse.....	16
Une baisse progressive du prix moyen.....	16
BTP : un repli du secteur	16
Le logement social	17
Un parc HLM en développement et en recomposition	17
Une forte augmentation des demandes et attributions	18
Une tension modérée	18
Davantage de personnes seules et âgées parmi les demandeurs externes	19

Le parc de logements

Une surreprésentation de résidences secondaires

Le territoire de Lannion-Trégor Communauté compte 68 817 logements. Le parc de logements se compose de 23 % de résidences secondaires, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale qui est de 16 %. Le parc compte également 7,3 % de logements vacants, un taux en hausse de 0,4 point depuis 2011. 40 % des logements du territoire ont été construits avant 1970, soit avant les premières réglementations thermiques. Dans la communauté, on compte 72 % de propriétaires occupants.

Comparaison de la composition du parc de logements à LTC et en Côtes d'Armor



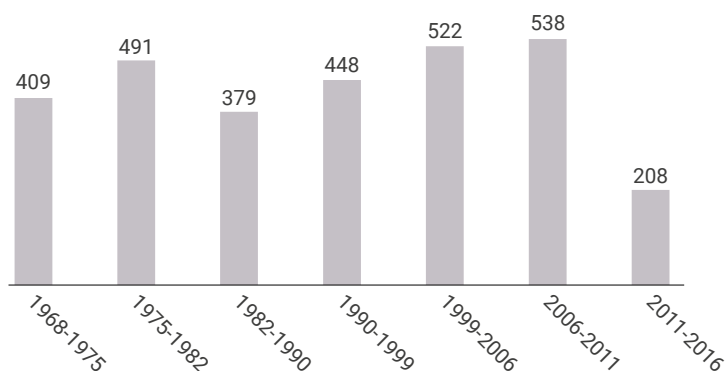
Source : Insee

Une hausse du nombre de ménages mais une baisse de la population

Lannion-Trégor Communauté a accueilli 1 041 ménages supplémentaires entre 2011 et 2016, soit une moyenne de 208 ménages additionnels par an. Le nombre de ménages croît de façon significative (+ 2,2 % entre 2011 et 2016) tandis que la population diminue légèrement sur la même période (-0,8 %).

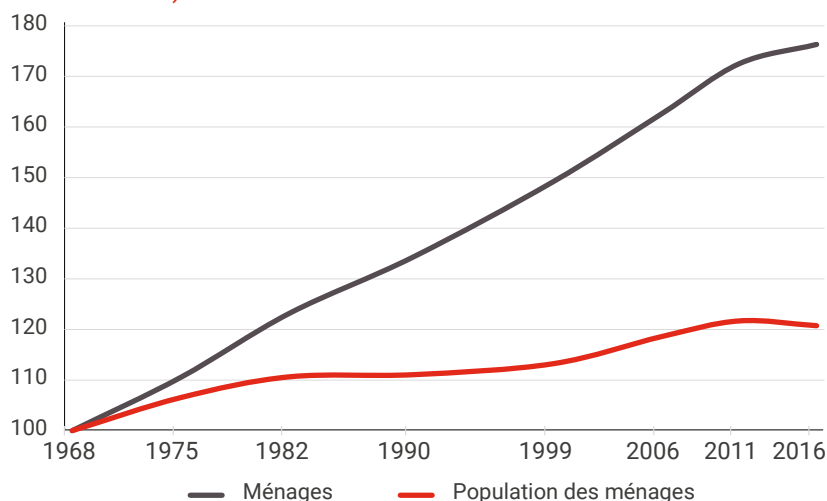
Le nombre moyen de personnes par ménages tend en effet à baisser : de 2,97 personnes en 1968 à 2,03 personnes en 2016. Pour maintenir la population, il faut donc loger davantage de ménages : l'augmentation du nombre de ménages génère des besoins en logements supplémentaires. En politique de l'habitat, ce phénomène est appelé le point mort démographique.

Évolution annuelle moyenne du nombre ménages dans LTC

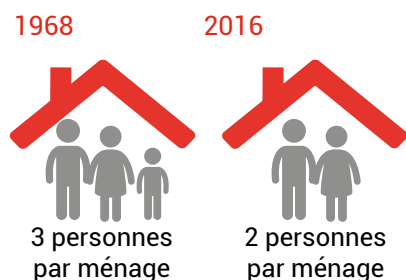


Source : Insee

Évolution du nombre de ménages et de la population des ménages (base 100 : 1968)



Source : Insee



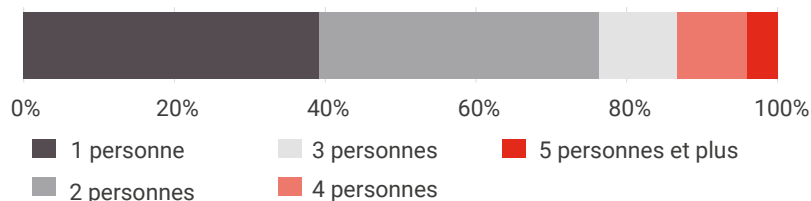
Un parc de logements qui n'est plus adapté à l'évolution de la composition des ménages

Le parc de logements est constitué à 84 % de maisons individuelles, c'est à dire le plus souvent de grands logements de type familial.

Plus des 3/4 des résidences principales ne sont occupées que par 1 ou 2 personnes tandis que les 3/4 des résidences principales comptent 4 pièces ou plus.

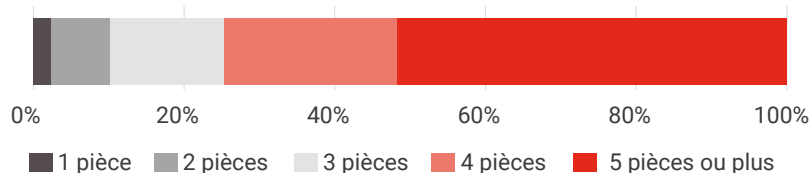
Le parc de logements du territoire a été développé pour répondre aux besoins des familles, à une époque où celles-ci étaient nombreuses. La diminution de la taille moyenne des ménages induit aujourd'hui une inadéquation du parc de logements à la population du territoire et un phénomène de sous-occupation.

Taille des ménages à LTC



Source : Insee

Taille des résidences principales à LTC



Source : Insee

Pour en savoir +

[Observatoire de l'habitat,](#)
« [Demain des besoins en logement différents](#) », mars 2020.



La construction neuve

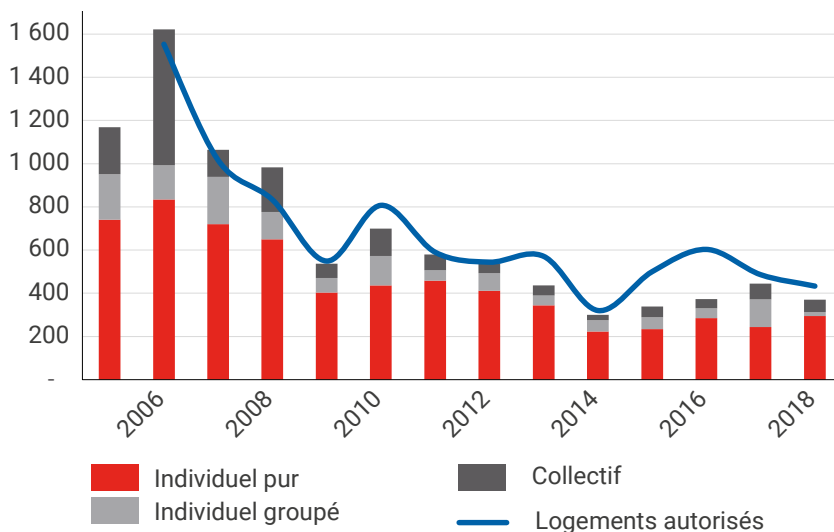
Une activité en perte de vitesse sur la dernière décennie

En 10 ans, le territoire a enregistré une diminution significative de l'activité de la construction neuve. Depuis 2014, le volume de mises en chantier est passé sous la barre des 400 logements par an (à l'exception de l'année 2017). Cela est à mettre en relation avec le ralentissement de la croissance du nombre de ménages.

Une baisse de l'activité plus importante qu'à l'échelle départementale

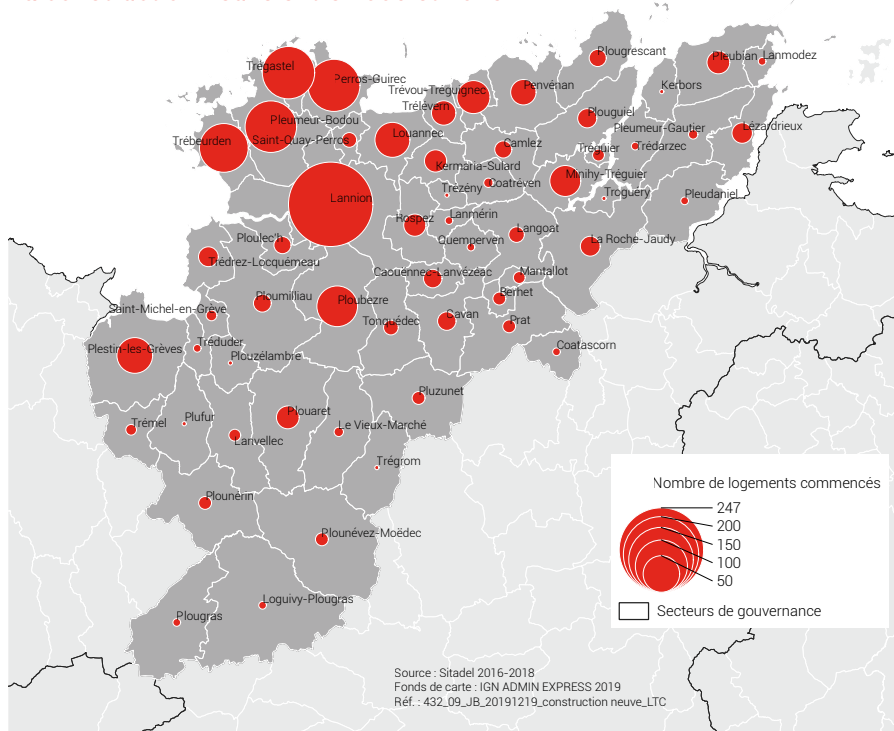
En 2018, 370 logements ont été mis en chantier à Lannion-Trégor Communauté : c'est une baisse de 17 % par rapport à l'année précédente, soit 75 logements de moins. Les Côtes d'Armor voient le niveau de production moyen réduire de 6 % entre 2017 et 2018. LTC connaît la baisse la plus importante à l'échelle départementale mais reste le 3^e EPCI le plus dynamique des Côtes d'Armor en matière de construction neuve.

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés à LTC entre 2005 et 2018



Source : Sitadel

La construction neuve entre 2005 et 2018



Une baisse de 17 %
des mises en chantier
entre 2017 et 2018

Parmi la baisse globale des mises en chantier, les logements individuels groupés ont notamment connu une diminution forte du volume de production, avec un passage de 127 à 17 unités en un an. Dans le même temps, la construction de logements collectifs ralentit également (- 22 %), tandis que la catégorie des logements individuels purs reste dynamique (+ 21 %).

Sur le territoire, le rythme moyen de construction neuve est de 480 logements autorisés et 370 logements commencés par an sur les 5 dernières années. C'est inférieur à l'objectif du PLH 2018-2023, qui est de 710 logements/an pour répondre à l'ambition démographique (+ 0,3 % par an).

Une forte baisse dans les secteurs de Perros et Lannion

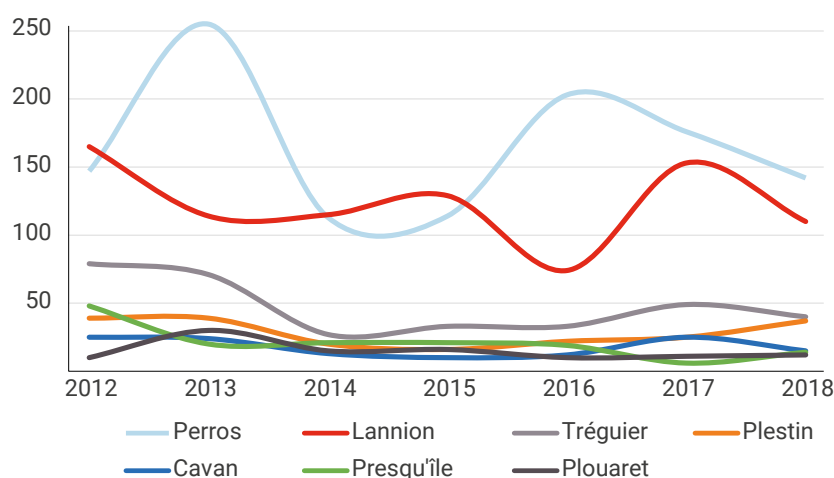
Les dynamiques de construction varient selon les secteurs. Ainsi, les deux secteurs les plus dynamiques du territoire en volume, les secteurs de Perros et Lannion, sont en forte déprise en 2018. Sur des volumes bien plus modestes, les secteurs de Plestin et de la Presqu'île sont en progression.

Une production portée par l'habitat individuel

La production est très nettement portée par la maison (80 % des mises en chantier en 2018), c'est-à-dire du grand logement de type familial. C'est davantage qu'à l'échelle départementale : les maisons représentent 70 % des mises en chantier en Côtes d'Armor. Cela contribue à renforcer la structure du parc de logements du territoire : 84 % des logements sont des maisons (Côtes d'Armor : 82 %). Or, cette structure ne correspond pas à la typologie des ménages (voir précédemment).

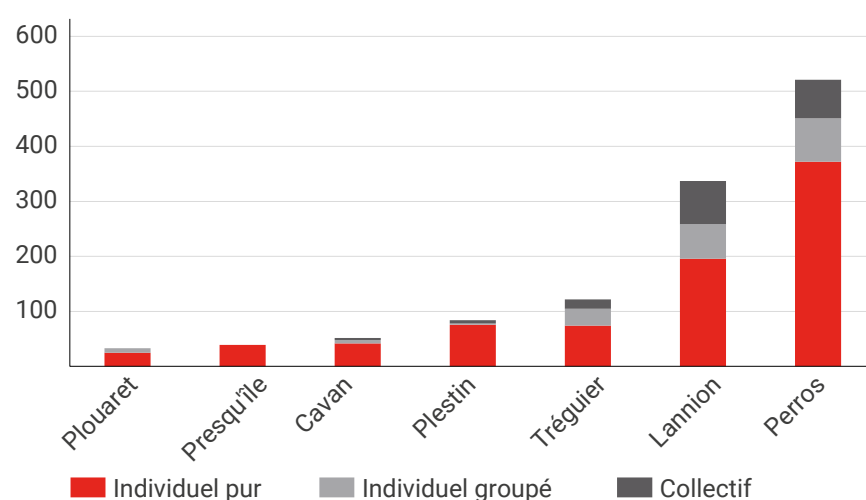
Le collectif se concentre sur les secteurs de Perros, Lannion et Tréguier entre 2016 et 2018.

Évolution annuelle des logements commencés par secteur



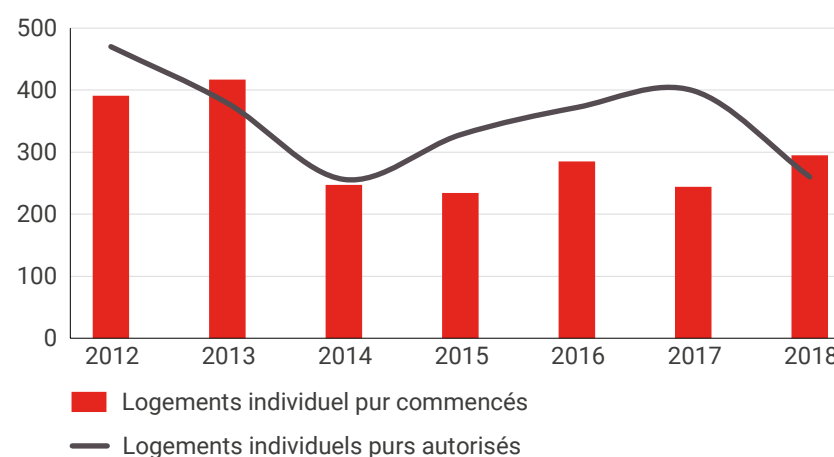
Source : Sitedel

Typologie des logements commencés par secteur entre 2016 et 2018



Source : Sitedel

Évolution du nombre de logements individuels purs autorisés et commencés à LTC entre 2012 et 2018



Source : Sitedel

Un ralentissement des autorisations en 2018, un regain en 2019

Le volume de logements autorisés diminue de 11 % entre 2017 et 2018 pour atteindre un total de 433 logements. Ce sont les autorisations de logements individuels purs qui diminuent fortement (de 400 à 260 logements) tandis que les autorisations de logements individuels groupés et collectifs progressent. L'activité semble repartir en 2019 du fait de l'individuel pur. Entre les premiers semestres 2018 et 2019, on passe de 253 à 299 logements autorisés soit une augmentation de 18 %.

-11 % de logements autorisés entre 2017 et 2018
+18 % de logements autorisés entre début 2018 et début 2019

Une baisse de population malgré la production de logements

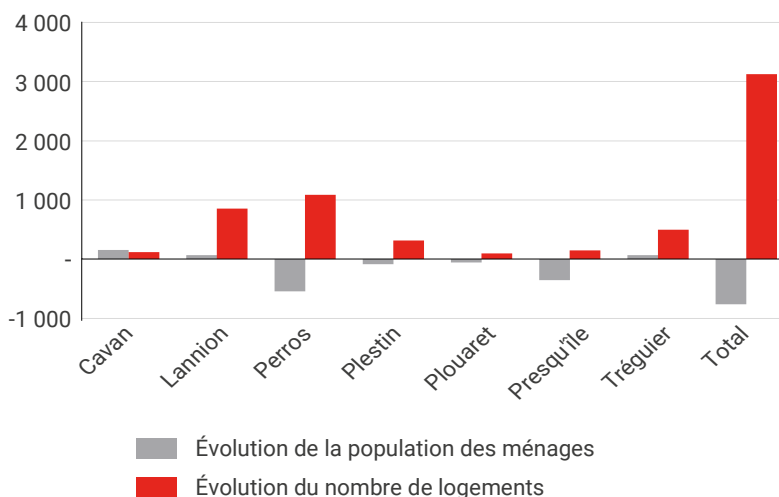
Une production de logements pour moitié dédiée aux résidences secondaires

L'accueil de population et la production de logements ne sont pas corrélés sur le territoire. Cela s'explique notamment par la baisse de la taille des ménages dans le parc existant (vieillesse, décohabitation...) et par la typologie des logements construits. Entre 2011 et 2016, Lannion-Trégor Communauté compte 3 122 logements supplémentaires tandis que la population des ménages a diminué de 760 personnes.

Sur cette période, seulement 33 % des logements ont servi à loger des ménages supplémentaires. 52 % ont contribué au besoin de nouveaux logements lié à l'occupation temporaire (résidences secondaires et logements occasionnels). 15 % ont contribué indirectement à la progression de la vacance.

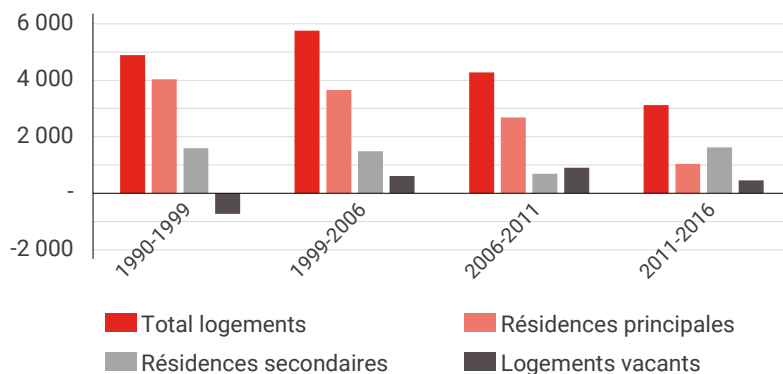
La production de logements a contribué indirectement à la progression de la vacance.

Évolution de la population des ménages et du nombre de logements par secteur entre 2011 et 2016



Source : Insee

Évolution du nombre de logements selon leur catégorie à LTC



Source : Insee

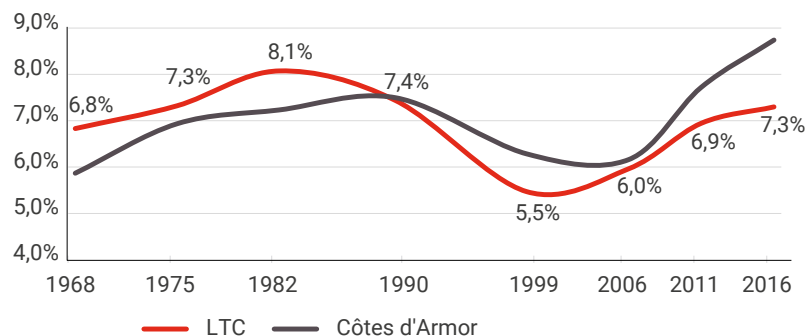
Note de lecture :

Selon l'Insee, Lannion Trégor Communauté compte 3 122 logements supplémentaires entre 2011 et 2016 dont 1 041 résidences principales (= ménages), 1 621 résidences secondaires et 460 logements vacants.

Une vacance en hausse, inégale sur le territoire

Malgré une hausse d'environ deux points depuis 1999, la vacance reste à un niveau mesuré (7,3 % en 2016, + 0,4 point par rapport à 2011). Ce taux moyen masque toutefois d'importantes disparités territoriales. La vacance est particulièrement élevée dans les secteurs de Plouaret (10,7 % en moyenne) et de Cavan (8,3 %) tandis qu'elle est la plus faible dans le secteur de Perros (5,9 %).

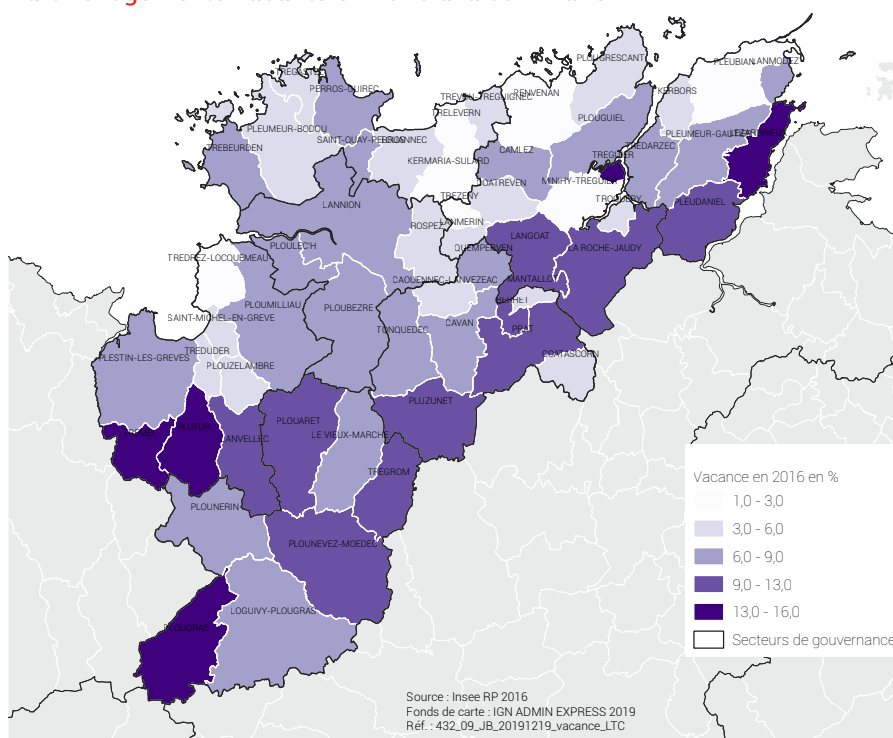
Évolution de la vacance



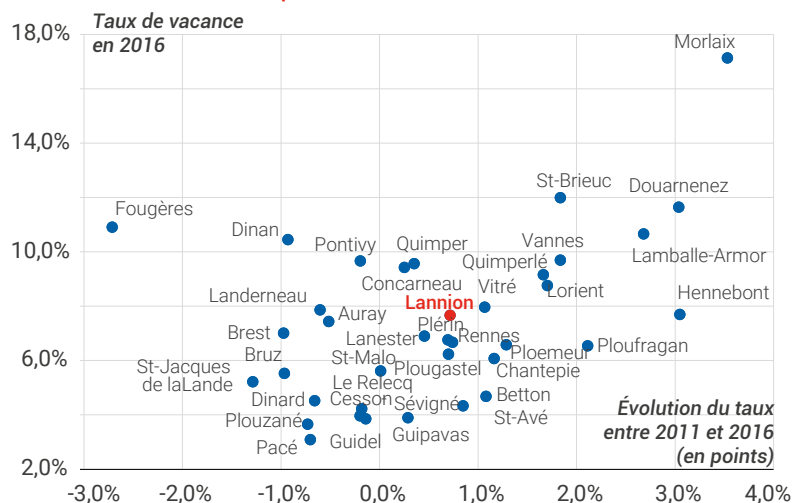
Part de logements vacants en 2016 à la commune



Photo : LLC_2009 - Trégrom



Taux de logements vacants en 2016 et évolution du taux entre 2011 et 2016 dans les villes bretonnes de plus de 10 000 habitants



Note de lecture :

À Lannion, la vacance en 2016 est de 7,3 % (axe vertical). Elle a augmenté de 0,4 point entre 2011 et 2016 (axe horizontal).

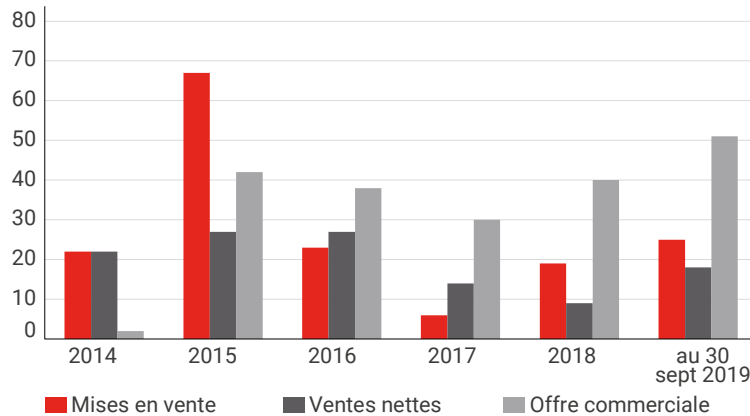
La promotion immobilière : un marché marginal

Les ventes de logements neufs ont été très dynamiques en 2017 et 2018 en Bretagne, en raison de l'annonce de la suspension de l'éligibilité de nombreuses communes au dispositif de défiscalisation Pinel à partir du début de l'année 2019. Cela n'a pas été le cas à Lannion-Trégor Communauté, où le secteur a été peu affecté par le retrait de ces mesures fiscales.

À Lannion-Trégor Communauté, le marché de la promotion immobilière est peu développé. Les ventes sont en diminution sur les deux dernières années : elles sont passées de 27 en 2016 à 9 en 2018. Elles remontent sur 2019 pour atteindre 18 unités au 3^e trimestre. Les mises en vente, en hausse en 2018, ne sont pas accompagnées d'une augmentation des ventes, ce qui semblerait traduire non pas une absence d'offre mais une faiblesse de la demande sur le territoire. En témoigne la hausse des délais de commercialisation : alors qu'ils étaient inférieurs à 10 mois entre 2014 et 2016, ils sont de 50 mois en 2018, et de 22 mois au 30 septembre 2019.

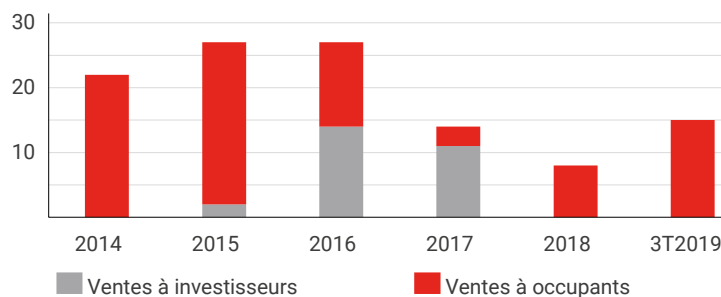
L'offre commerciale est intégralement située sur les communes de Lannion et de Perros-Guirec. En 2018 et 2019, les produits ont trouvé exclusivement preneurs auprès de futurs propriétaires occupants.

Évolution annuelle du marché à Lannion-Trégor Communauté



Source : Oreal

Destination des ventes à Lannion-Trégor Communauté



Source : Oreal

Marché du terrain à bâtir pour l'individuel : un volume de ventes en diminution

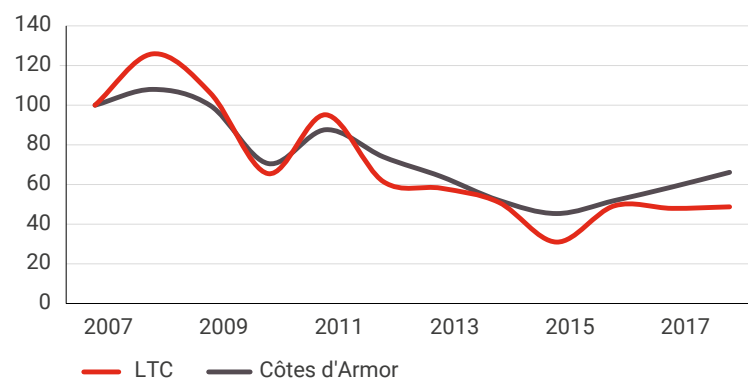
Des prix et volumes de ventes contrastés au sein de Lannion-Trégor Communauté

Avec une moyenne de 192 ventes par an entre 2015 et 2017, le territoire de Lannion-Trégor Communauté a représenté 16 % des ventes de terrains à bâtir du département, en secteur aménagé comme en diffus. Le volume de ventes s'est stabilisé entre 2015 et 2017 à LTC, tandis qu'il est en progression à l'échelle départementale (+ 30 % en 3 ans).

Le prix moyen de vente sur les 3 dernières années (2016-2019) est de 43 815 € : il est inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 44 964 €.

On observe de fortes disparités territoriales : l'activité et la hiérarchie

Évolution annuelle du volume de ventes de terrains à bâtir à LTC (base 100 : 2006)



Source : DVF

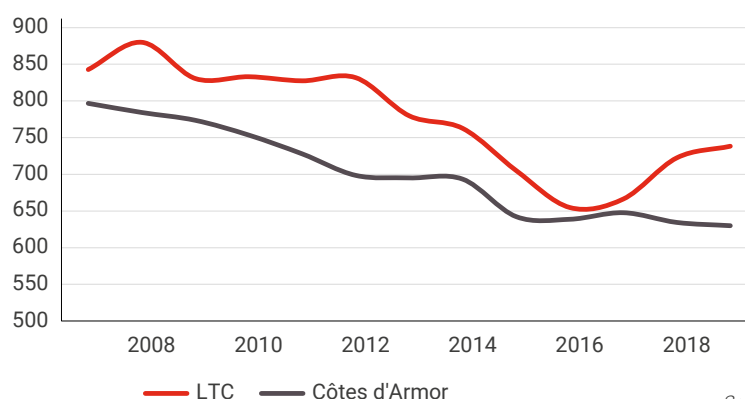
des prix sont déterminées selon la proximité du littoral et/ou des villes, avec un contraste très marqué entre les communes littorales et les communes intérieures.

Des surfaces élevées par rapport à la moyenne du département

La surface moyenne des terrains à bâtir est de 738 m² en 2018 à Lannion-Trégor Communauté (Côtes d'Armor : 630 m²), soit une relative stabilisation (+ 2 % par rapport à 2017). Alors que l'écart avec la moyenne départementale a diminué en 2015-2016, il s'est accentué depuis.

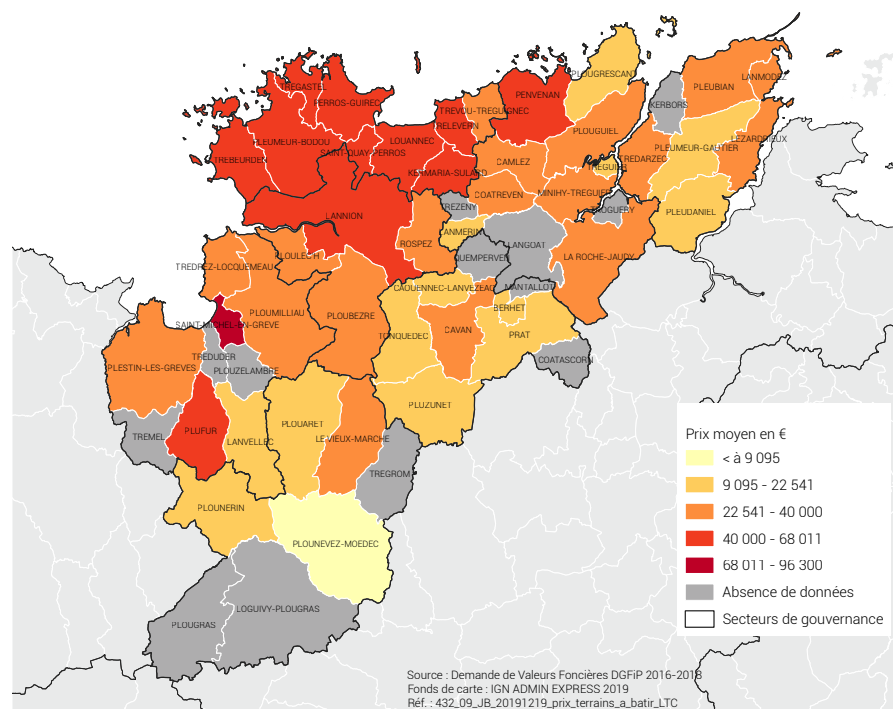
Les différences sont fortes entre les secteurs. Les secteurs de Perros, Tréguier et Plestin connaissent les plus fortes hausses (entre 9 % et 16 %) tandis que les surfaces diminuent particulièrement dans les secteurs de Cavan et Lannion (-21 % et -16 %).

Évolution annuelle de la surface moyenne des terrains à bâtir (base 100 : 2006)



Source : DVF

Prix moyens des terrains à bâtir (2016-2018)

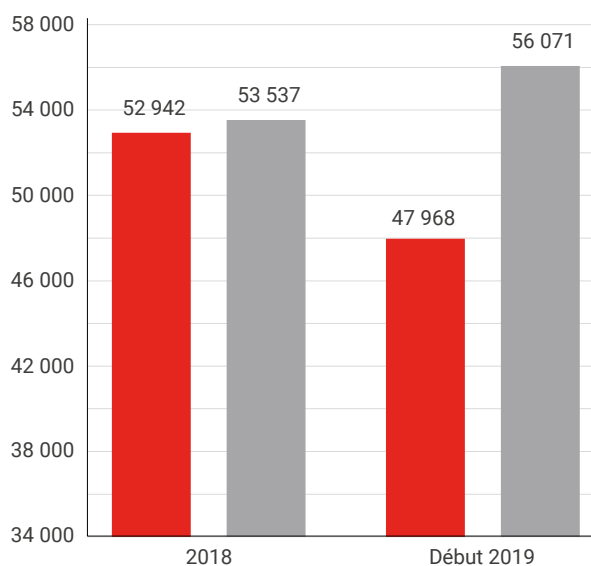


Marché du lotissement : un ralentissement

En 2018, 144 ventes nettes de terrains en secteur aménagé ont été effectuées sur le territoire Lannion-Paimpol*, soit 19 % des ventes du département. La surface moyenne des ventes est significativement plus élevée qu'en Côtes d'Armor : 619 m² contre 511 m². Le prix unitaire moyen est en revanche légèrement plus faible : 52 942 € contre 53 537 € à l'échelle départementale.

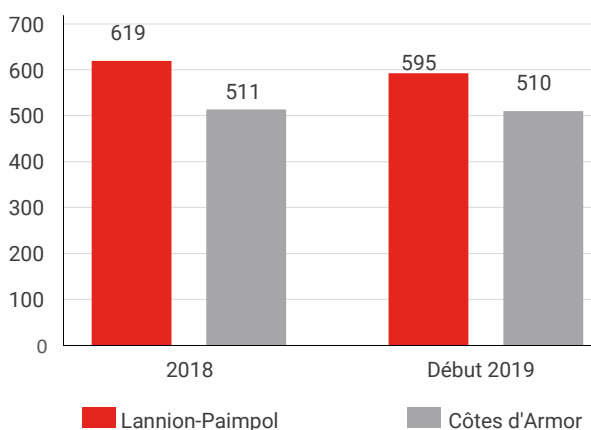
Durant le premier semestre 2019, on compte seulement 40 ventes nettes sur le secteur Lannion-Paimpol, qui représente 14 % des ventes du département. La surface moyenne des ventes s'élève à 595 m² (Côtes d'Armor : 510 m²) et le prix unitaire moyen à 47 968 € (Côtes d'Armor : 56 071 €).

Évolution du prix unitaire moyen des ventes (en euro)



Source : Oreal

Évolution de la surface moyenne des terrains en secteur aménagé (en m²)



Source : Oreal

* Les données Oreal sur le marché des terrains en secteur aménagé ne sont disponibles qu'à l'échelle d'un territoire « Lannion-Paimpol » qui correspond à Lannion-Trégor Communauté et à l'ancienne communauté de communes Paimpol-Goëlo.



Une consommation d'espace pour l'habitat quasi exclusivement destinée aux maisons individuelles

Note de lecture :

Dans le cadre de la révision du SCoT de Lannion-Trégor Communauté, un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé par l'ADEUPa : un mode d'occupation des sols (MOS). Cet outil, basé sur de la photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, donne une affectation à chaque parcelle (économique, habitat, agricole, naturelle...). L'exercice étant réalisé pour les années 2008 et 2018, il est possible de quantifier et de qualifier les évolutions entre ces deux années.

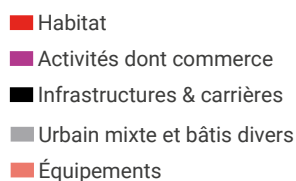
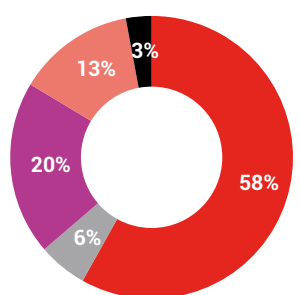
Dans Lannion-Trégor Communauté, le développement de l'habitat est le moteur principal de la consommation d'espace. Sur la période considérée, l'habitat représente ainsi 58 % des terrains urbanisés, et près des 2/3 si l'on y ajoute les espaces accueillant une mixité des fonctions (dont souvent principalement de l'habitat).

L'habitat individuel représente 97 % de l'espace consommé par le développement de l'habitat, et 56 % de la consommation d'espace totale. L'habitat collectif, qui représente 11 % des logements commencés, n'a représenté que 3 % de l'espace consommé par l'habitat.

Le facteur explicatif est bien connu : la maison individuelle pavillonnaire, dans un lotissement peu dense en extension d'urbanisation, consomme beaucoup d'espace du fait des éléments annexes à son développement (jardins, voies de desserte, places de stationnement). La maison individuelle en diffus, hors périmètre de lotissement ou d'aménagement, consomme encore plus d'espace, la taille des parcelles concernées étant le plus souvent très généreuse.

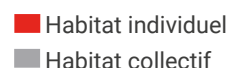
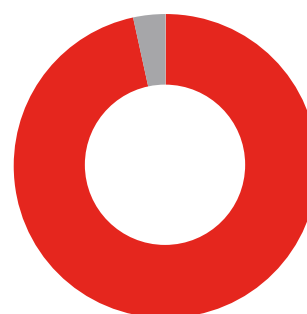
La maison individuelle représente 97 % de l'espace consommé par le développement de l'habitat

Postes de consommation de l'espace urbanisé entre 2008 et 2018 à LTC



Source : MOS

Postes de consommation de l'espace urbanisé par l'habitat entre 2008 et 2018 à LTC



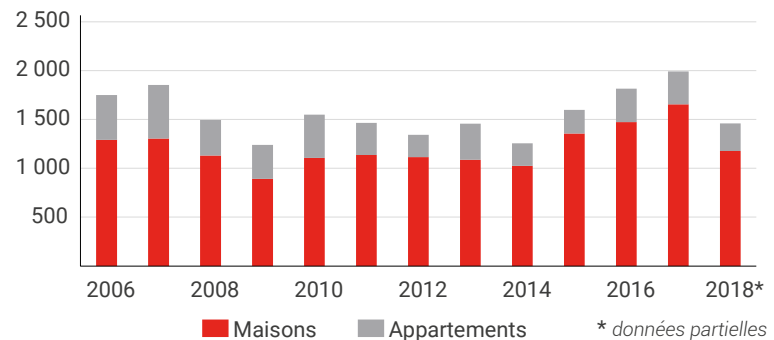
Source : MOS

Le marché de l'ancien

Une poursuite de la croissance

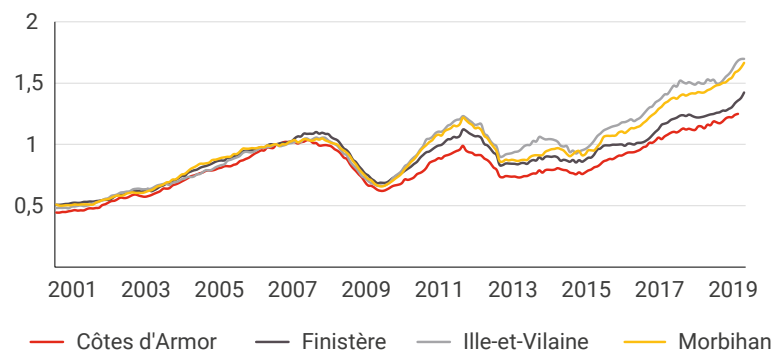
Le marché de l'occasion (maisons et appartements de plus de 5 ans) représente le cœur du marché immobilier à Lannion-Trégor Communauté (près de 85 % du marché immobilier). Il est en progression depuis le printemps 2015. Les ventes s'élèvent à près de 2 000 unités en 2017 (17 % du marché costarmoricain), soit une hausse du volume de ventes de 10 % par rapport à 2016. Le marché bénéficie de taux bas, favorables aux acquéreurs. Comme en témoigne l'évolution de l'assiette des droits de mutation, le marché costarmoricain demeure porteur en 2018. Les acquéreurs profitent toujours de la faiblesse des taux d'intérêt.

Volume de biens d'occasion vendus dans LTC



Source : DVF

Montants cumulés sur 12 mois de l'assiette des droits de mutation / comparaison départementale en base 100 décembre 2007 (mise à jour 31/10/2019)



Maisons anciennes : un marché dynamique

Un volume de ventes en forte progression

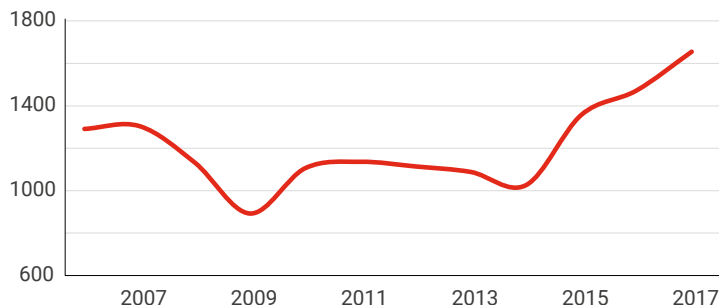
1 655 maisons d'occasion ont été vendues en 2017 soit une hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. La maison, qui constitue l'essentiel de l'offre, demeure le type de bien privilégié par les acquéreurs, à plus de 83 %.

Une hausse du prix moyen des maisons anciennes

Le prix moyen de vente des maisons anciennes hors travaux est de 170 000 € en 2018 : c'est environ 15 000 € plus cher qu'en 2015. Les prix sont en effet repartis à la hausse en 2016, même s'ils restent modérés au regard de la dernière décennie.

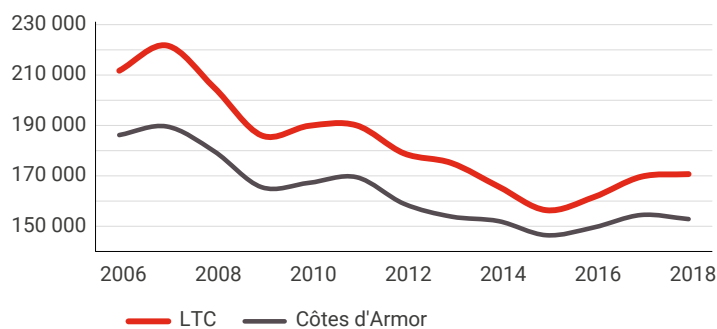
Cette moyenne masque ici encore d'importantes disparités territoriales, entre littoral, pôle urbain et intérieur. Lannion-Trégor Communauté présente en effet des écarts notables : le prix moyen des maisons anciennes varie selon les communes de 70 000 à 250 000 €.

Volume de ventes de maisons d'occasion à LTC



Source : DVF

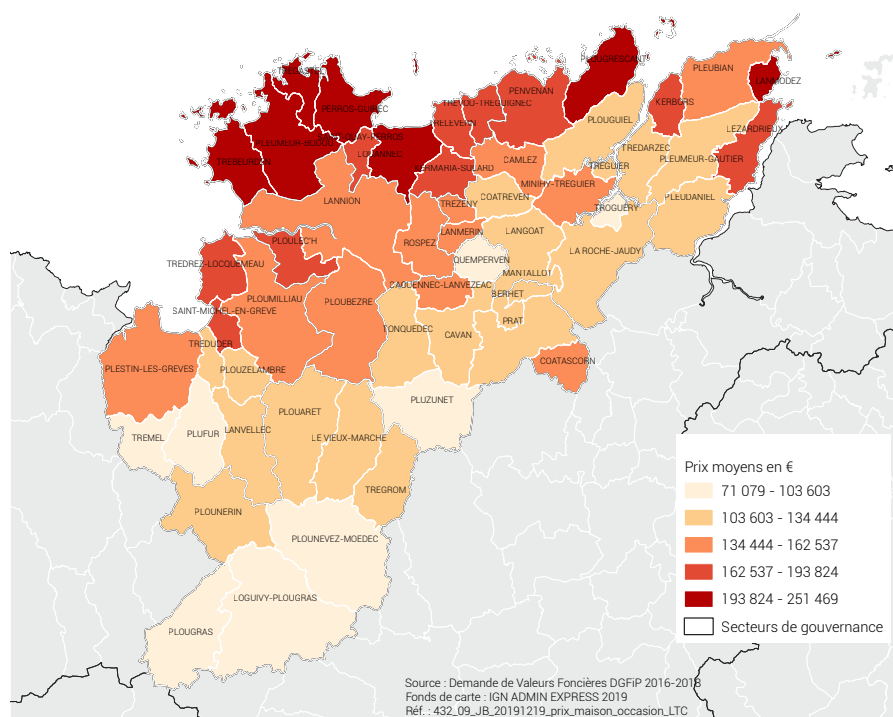
Évolution du prix de vente moyen des maisons d'occasion dans LTC en euros constants 2018



Source : DVF

Un prix de vente moyen en hausse de 6 % entre 2016 et 2018

Prix moyen des maisons d'occasion entre 2016 et 2018



Appartements anciens : un marché fragile

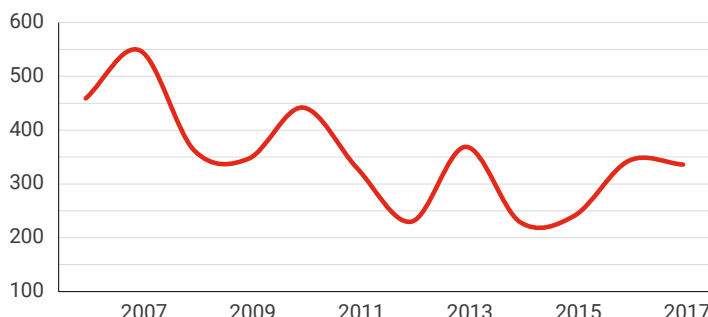
Un volume de ventes d'appartements en légère baisse

En 2017, 336 appartements anciens ont été vendus. Sur les dix dernières années, on observe une tendance à la rétractation du marché des appartements d'occasion. Lannion et Perros-Guirec concentrent plus des 2/3 des ventes d'appartements.

Une baisse progressive du prix moyen

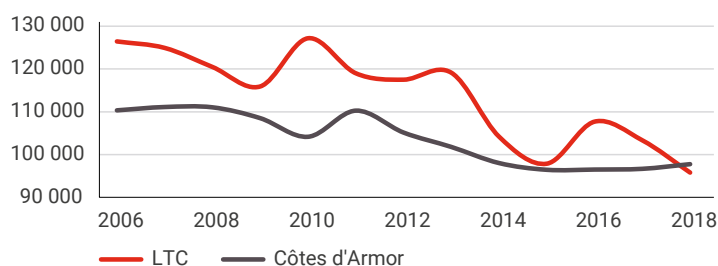
Le prix moyen des appartements anciens tend à diminuer sur les dix dernières années dans Lannion-Trégor Communauté. Entre 2016 et 2018, le prix moyen diminue de 11 %, pour se rapprocher du prix moyen en Côtes d'Armor, autour de 96 000 euros.

Volume de ventes d'appartements d'occasion à LTC



Source : DVF

Évolution du prix de vente moyen des appartements d'occasion T2 et T3 dans LTC en euros constants 2018



Source : DVF

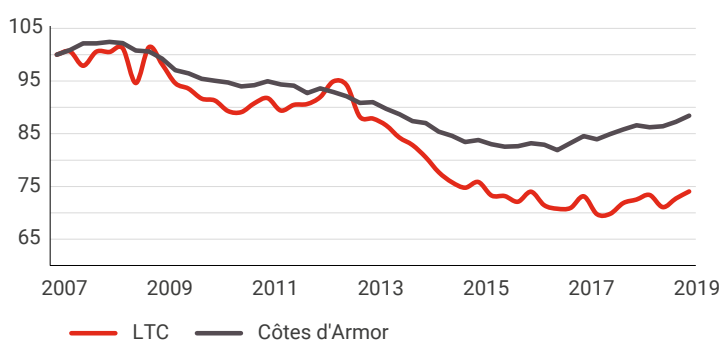
Un prix moyen de vente en baisse de 11 % entre 2016 et 2018

BTP : un repli du secteur

Entre 2007 et 2017, l'emploi salarié dans le BTP a fortement baissé à Lannion-Trégor Communauté comme dans les Côtes d'Armor en général.

On observe depuis 2017 une relative stabilisation des effectifs à Lannion Trégor Communauté, et un retour à la hausse dans les Côtes d'Armor.

Évolution comparée de l'emploi dans le BTP à LTC et en Côtes d'Armor (base 100 : 2007)



Source : BTP

Le logement social

Un parc HLM en développement et en recomposition

Lannion-Trégor Communauté compte 3 573 logements HLM* au 1^{er} janvier 2018, soit 16 % du parc départemental. Il y a 7,5 logements publics pour 100 résidences principales sur le territoire. Le parc de logements sociaux a augmenté en moyenne de 30 logements supplémentaires par an sur les 5 dernières années, soit 11 % de l'augmentation du parc de logements sociaux en Côtes d'Armor.

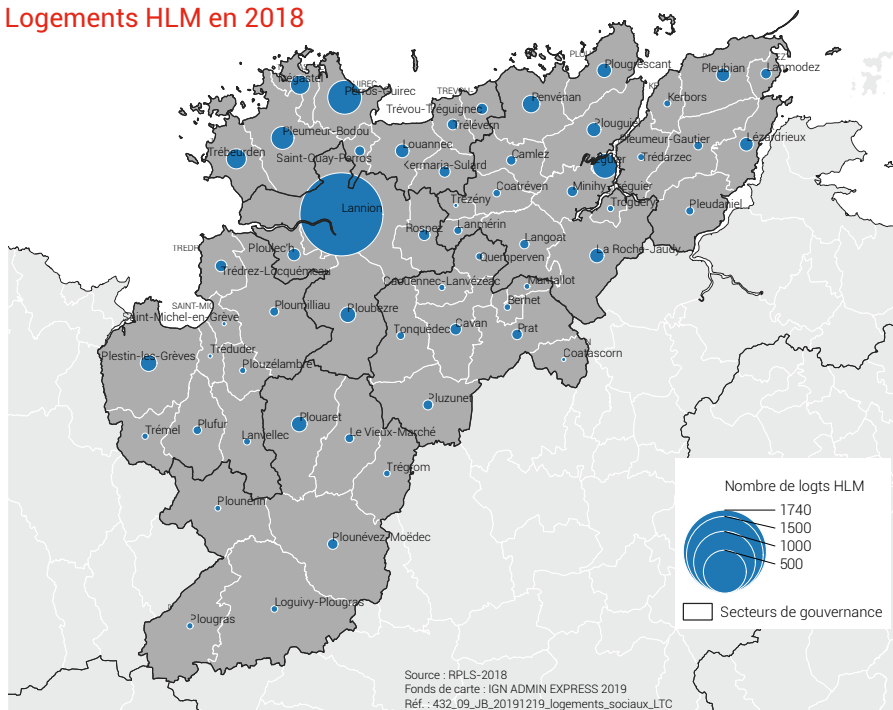
Sur le territoire, 6 communes sont concernées par les obligations de la loi SRU dont une seule remplit ses objectifs de production (Lannion). Cinq communes sont en déficit : Perros-Guirec, Ploubezre, Pleumeur-Bodou, Plestin-les-Grèves et Trébeurden, dont les 2 dernières qui bénéficient d'une exemption.

D'importantes démolitions (148 logements en 2016, 127 en 2013) et mises en service (94 en 2018) illustrent une restructuration majeure du parc.

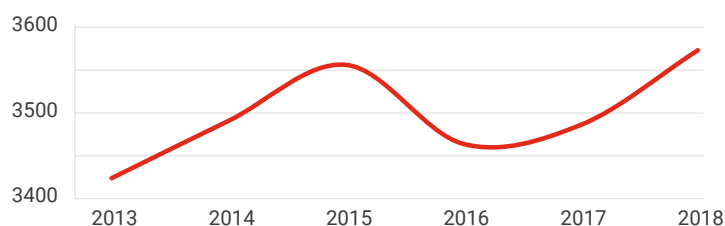
La vacance est très faible dans le parc HLM de Lannion-Trégor Communauté : le territoire compte 55 logements vacants soit 1,6 % du parc public en 2018 (Côtes d'Armor : 3,1 %). La vacance de plus de 3 mois n'est que de 0,6 % (Côtes d'Armor : 1,4 %). Il s'agit donc principalement de vacance dite frictionnelle (travaux, changements de locataires...).

* Source : RPLS 2018

Logements HLM en 2018

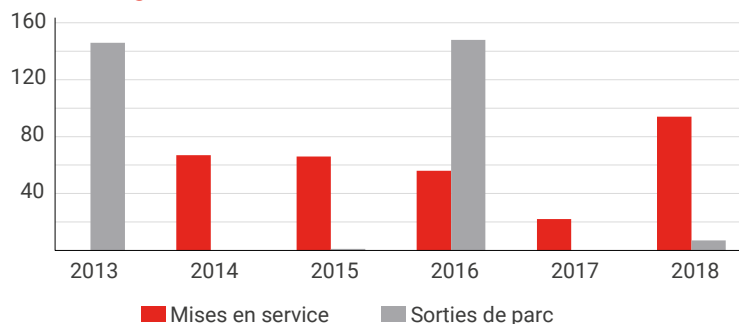


Nombre de logements locatifs HLM



Source : RPLS

Évolution des logements locatifs HLM mise en services et sortis du parc



Source : RPLS

Une forte augmentation des demandes et attributions

En 2018, 955 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement (demandes externes). Les demandes d'entrée dans le parc locatif HLM sont en hausse de 25 % par rapport à l'année précédente (Côtes d'Armor : + 9 %), avec près de 200 demandes supplémentaires. Elles sont essentiellement localisées à Lannion (passage de 350 à 430 demandes externes) et à Perros-Guirec (passage de 60 à 120). En 2018, 396

attributions externes ont été réalisées. Les attributions externes ont augmenté de 19 % par rapport à l'année 2017 (62 de plus). La mise en location de plusieurs programmes neufs ces dernières années ont notamment suscité de la demande.

Au 31 décembre 2018, 1 045 ménages sont en attente d'un logement HLM à Lannion-Trégor Communauté soit une augmentation de 21 % par rapport à 2017 (Côtes d'Armor : + 10 %). En y ajoutant les

ménages déjà locataires du parc HLM et souhaitant changer de logement, le volume total est de 1 541 demandeurs en attente contre 1 306 un an auparavant.

**+25 % de demandes
externes en 2018
+19 % d'attributions
externes en 2018**

Une tension modérée

Le rapport demande/attribution est de 2,6 demandes pour une attribution en 2018 comme en 2017. Ce rapport est supérieur à la notion de début de tension dans le parc locatif social. La tension reste malgré tout modérée.

Les données relatives aux délais d'attente confirment une relative fluidité dans la réponse à la demande. Dans le cadre d'une demande externe, le délai moyen

d'attente pour l'attribution d'un logement social en 2018 est de 8,6 mois : c'est légèrement moins que la moyenne départementale qui est de 9 mois. Pour les demandes de mutation, il est de 17,2 mois à LTC (Côtes d'Armor : 14,6 mois).

57 % des demandes externes aboutissent en moins de 6 mois à LTC en 2018 (55 % en 2017) contre 54 % à l'échelle départementale (53 % en 2017). Cela

augmente davantage pour les demandes de mutation : 38 % aboutissent en moins de 6 mois en 2018 contre 44 % l'année précédente (respectivement 53 % et 54 % en Côtes d'Armor).

**2,6 demandes pour
une attribution en
2018**

Le calcul de la tension correspond à la méthode retenue par l'État pour définir le champ d'application de la loi SRU (article L302-5 du CCH) :

Stock de demandes externes au 31/12 de l'année n

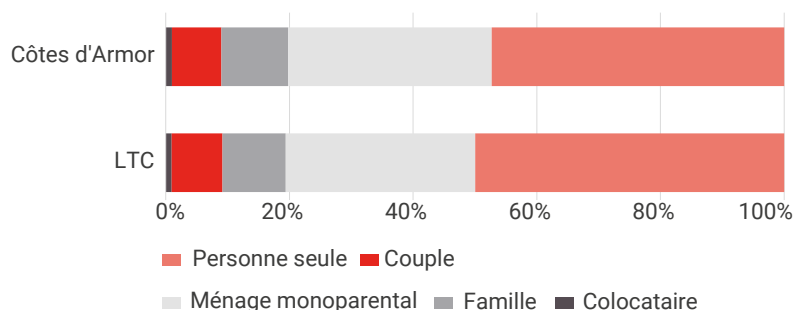
Nombre d'attributions externes au cours de l'année n-1

Sur la base de cette méthode, on estime que la tension apparaît dès lors que le stock de demandes représente deux années d'attributions, soit un ratio supérieur à 2 demandes pour une attribution.

Davantage de personnes seules et âgées parmi les demandeurs externes

Si les parts de couples, familles et colocataires sont similaires à Lannion-Trégor Communauté et en moyenne départementale, la part de personnes seules est légèrement plus importante : 50 % des demandeurs à LTC contre 47 % à l'échelle départementale.

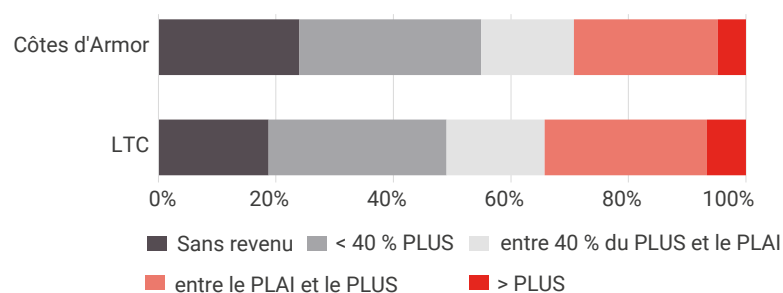
Composition des ménages demandeurs externes de logement HLM en 2018



Source : Creha - Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de LTC - 2018

De la même manière, les revenus des ménages demandeurs se distinguent légèrement. La part de ménages sans revenu est plus faible à LTC (19 %) qu'en Côtes d'Armor (24 %). Les revenus des demandeurs sont globalement nettement inférieurs au PLUS, ce qui est en décalage avec la typologie de logements produits. À Lannion-Trégor Communauté, 66 % des ménages ont des ressources inférieures au PLAI alors que les PLAI représentent respectivement 32 % des logements agréés en 2018 et 35 % en 2019.

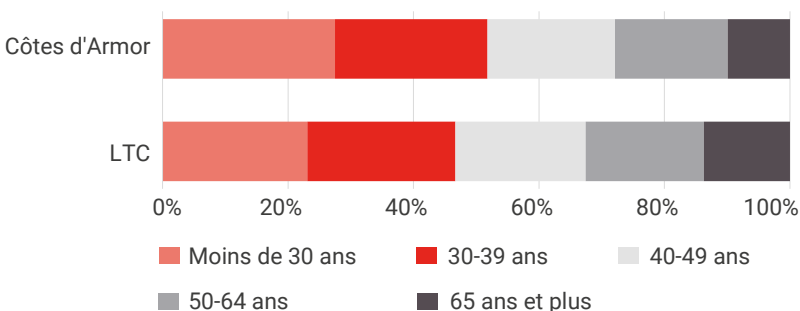
Revenus des ménages demandeurs externes de logement HLM en 2018



Source : Creha - Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de LTC - 2018

Enfin, en ce qui concerne l'âge des demandeurs, les moins de 30 ans sont moins représentés à LTC (23 %) qu'à l'échelle départementale (27 %) tandis que les personnes de 65 ans et plus sont davantage représentées (respectivement 14 % et 10 %). Cette répartition est corrélée à la pyramide des âges du territoire.

Âge des demandeurs externes de logement HLM en 2018



Source : Creha - Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de LTC - 2018

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Blandine Goislard

Anne Férec

Maquette et mise en page

Dominique Gaultier

Contact

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

1^{er} trimestre 2020

ISSN

en cours

Réf.

20-068



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

Siège

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Antenne Costarmoricaine

4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr