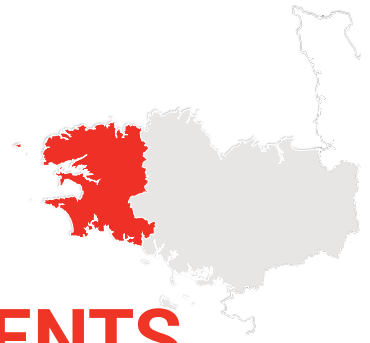


HABITAT | FINISTÈRE



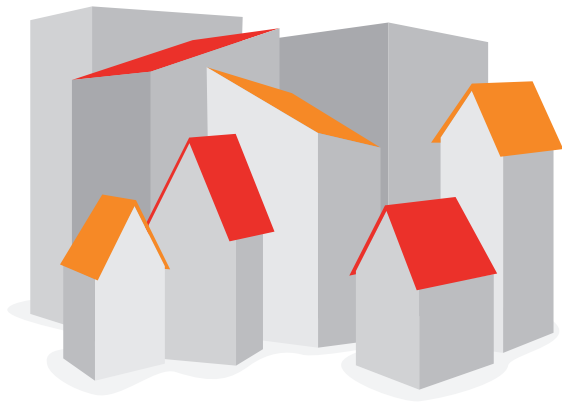
COMMENT RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITÉ ?

#21 | Septembre 2023

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Chiffres clés du Finistère



433 090
résidences
principales en 2019

18 400
de plus qu'en 2013



18 000 logements privés
vacants depuis plus de 2 ans en 2020



Une taille des ménages qui diminue
mais d'importants écarts entre les EPCI

1,88 personne
par ménage dans la CC de
Douarnenez

2,35 personnes
par ménage dans la CC du
Pays des Abers

Finistère 2,06

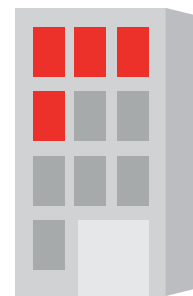


Revenu mensuel médian disponible
par unité de consommation en 2020 :

Locataire parc social 1 263 €

Locataire parc privé 1 583 €

Propriétaire occupant 2 000 €



4 ménages sur 10

sont des personnes seules
De moins en moins de couples
avec enfants



210 000 personnes âgées
de 65 ans et plus, soit **23 %** de la population



197 000 € prix médian
d'une maison d'occasion en 2022

2 050 €/m² prix médian
d'un appartement en 2022



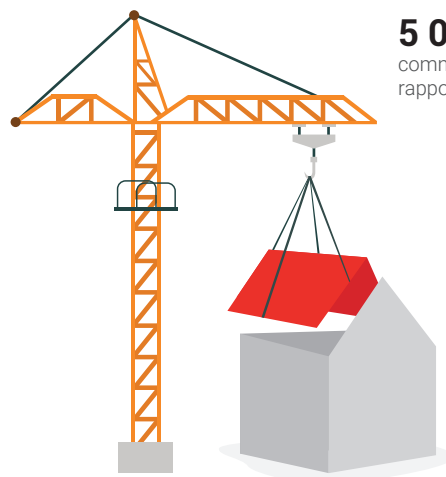
14 911 demandeurs

logés hors du parc social en attente
d'un logement locatif social au 31
décembre 2022



1 demandeur externe sur 2
est une personne seule,

1 demandeur externe sur 4
est une famille monoparentale



5 072 logements

commencés en 2022, stable par
rapport à 2021



**Plus de la moitié des logements
reloués en moins de 3 jours**

en 2021 contre 1 quart en 2017

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Une tension de plus en plus marquée sur l'ensemble du marché du logement | 6 |
| Comment augmenter quantitativement l'offre de résidences principales ? | 13 |
| Comment s'assurer de la cohérence entre l'offre de logements et les besoins des ménages ? | 18 |
| Des besoins en logements temporaires et en hébergement | 25 |
| Annexes | 28 |
| Glossaire | 31 |
| Remerciements | 31 |



CRÉDIT AGRICOLE



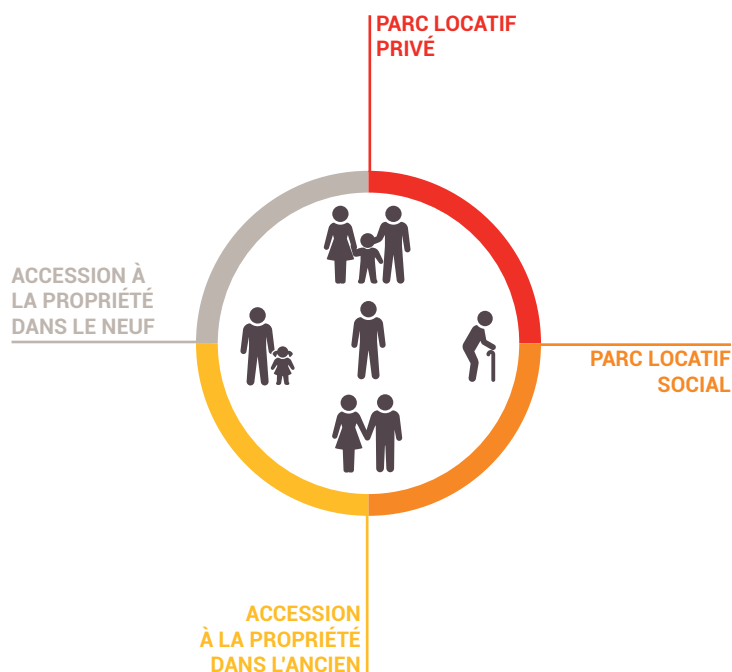
Une tension de plus en plus marquée sur l'ensemble du marché du logement

Quitter le domicile parental, changer de travail pour s'installer dans une autre région, vendre son appartement devenu trop petit avec l'arrivée d'un bébé ou à l'inverse chercher un logement plus petit après le départ des enfants ou du fait d'un logement devenu trop cher suite à un licenciement... Mille et une raisons peuvent pousser les ménages à déménager. À chaque fois, quatre choix s'offrent à eux : acheter dans le neuf, dans l'ancien, devenir locataire dans le parc privé ou dans le parc social. Les revenus dont ils disposent et l'offre disponible sur le territoire sont les deux modalités qui vont conditionner le choix qui sera fait. En effet, même avec un salaire ou un apport très confortable certains ménages peinent à trouver le logement idéal qu'ils cherchent : une maison en location en centre-ville, l'achat d'une villa vue mer... Le choix du logement est évidemment bien plus contraint pour celles et ceux qui ont de faibles ressources.

De plus, le marché immobilier finistérien s'est tendu ces cinq dernières années (hausse des prix d'achat et coûts des matériaux, hausse des taux d'intérêt, durcissement des conditions d'emprunt, raréfaction de l'offre locative privée, baisse de la rotation dans le parc social...), en particulier depuis 2020 et la crise sanitaire. Si auparavant le parcours résidentiel semblait relativement aisé, il est aujourd'hui devenu un parcours du combattant pour les moins fortunés.

De nombreuses communes, en particulier sur le littoral, voient leur part de résidences secondaires et meublés de tourisme fortement augmenter, ayant quatre principales conséquences : une diminution de l'offre pour les habitants à l'année (que ce soit en accession ou en location), des prix en augmentation, des difficultés pour loger les travailleurs saisonniers, un fort déséquilibre de population entre les deux mois d'été et le reste de l'année (effet volets fermés). Le risque de perdre des ménages est réel, faute de logements accessibles.

Choisir son logement : un pas dans le parcours résidentiel des habitants



Une production neuve stable et contrastée selon les territoires

À l'inverse de l'Ille-et-Vilaine et du Morbihan qui ont vu leur production neuve augmenter entre 2021 et 2022 et des Côtes-d'Armor qui a vu sa production baisser, le Finistère a su maintenir le même niveau de production¹.

En 2022, la production neuve finistérienne est stable par rapport à 2021, qui a été l'année la plus haute depuis le début des années 2010 : 5 072 logements commencés en 2022, contre 5 078 en 2021. La production dans les Pays de Brest et de Cornouaille a très faiblement baissé (respectivement -0,2 % et -2,8 %) quand la production a plus que doublé en un an dans le Pays de Lorient et dans le Centre-Ouest-Bretagne² (+58,1 % et +51,9 %). Le Pays de Morlaix a connu une baisse de -21,2 % de sa production neuve.

Début 2023, les professionnels observent un repli des autorisations et des mises en chantier de manière significative, de l'ordre de -40 % à -50 % de commandes de logements à construire. L'impact réel de ce recul sera visible au deuxième semestre 2024. ZAN (zéro artificialisation nette), RE2020 (réglementation thermique), resserrement des conditions de crédit : le recul de la construction neuve semble multifactoriel. Il y a une vraie demande mais les niveaux de prix très élevés et les difficultés d'obtention des prêts pénalisent très fortement les primo-accédants.

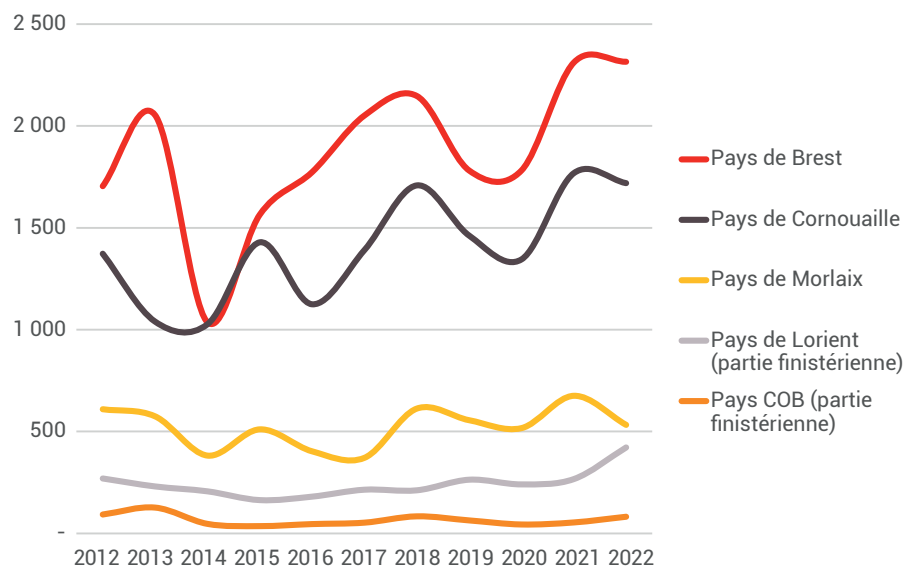
Après une part record de logements collectifs en 2021, retour à la normale en 2022

En 2021, 37 % de la production neuve a concerné du logement collectif, année où sur tous les territoires la production de collectifs n'a jamais été aussi élevée. Cependant, il ne s'agissait pas d'une nouvelle tendance : dès 2022 la part de logements collectifs a diminué pour retrouver le niveau de 2020 et des années précédentes. La part importante de collectif observée en 2021 est certainement en grande partie due au Pinel Breton qui a permis le développement d'une offre locative privée défiscalisée sur certains territoires identifiés.

1. Annexe 1

2. Pays de Lorient et Pays du Centre-Ouest-Bretagne uniquement la partie finistérienne prise en compte

Évolution annuelle des logements commencés par territoire



Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement Adeupa

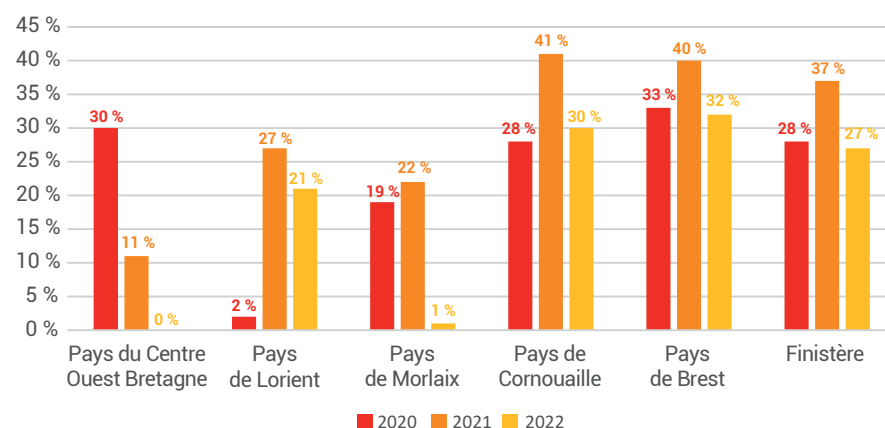


Les chiffres 2022 traduisent une réalité qui n'est plus d'actualité. Au 1er trimestre 2023, un net repli des autorisations et des mises en chantier est constaté. Les promoteurs et les entreprises du bâtiment sont inquiets.”



On a vu la semaine dernière la première opération annulée par Nexity à Pluguffan, et il y en a d'autres en stand-by.”

Part de logements collectifs commencés en 2020, 2021 et 2022



Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement Adeupa

* L'ensemble des verbatims provient des acteurs de l'habitat ayant participé au comité de lecture du 4 juin 2023. Liste des participants dans les remerciements en dernière page.

Les prix à la hausse dans le secteur de la promotion...

Depuis 2021, la part de biens à plus de 3 000 €/m² est devenue majoritaire dans le secteur de Brest, ce qui était déjà le cas depuis 2019 dans le secteur de Quimper-Concarneau. En 2022, ils représentent près de 70 % des ventes à Brest et 80 % à Quimper-Concarneau.

Les biens à moins de 2 400 €/m² se maintiennent à des taux très bas : entre 5 % et 7 %³.

D'après les professionnels de la construction, les prix ont continué d'augmenter très fortement durant le premier semestre 2023.

Les ventes ont baissé entre 2021 et 2022 : 404 ventes nettes, soit 60 ventes de moins qu'en 2021 dans le Pays de Brest et 252 ventes nettes en 2022 contre 294 en 2021 dans le secteur de Quimper-Concarneau.

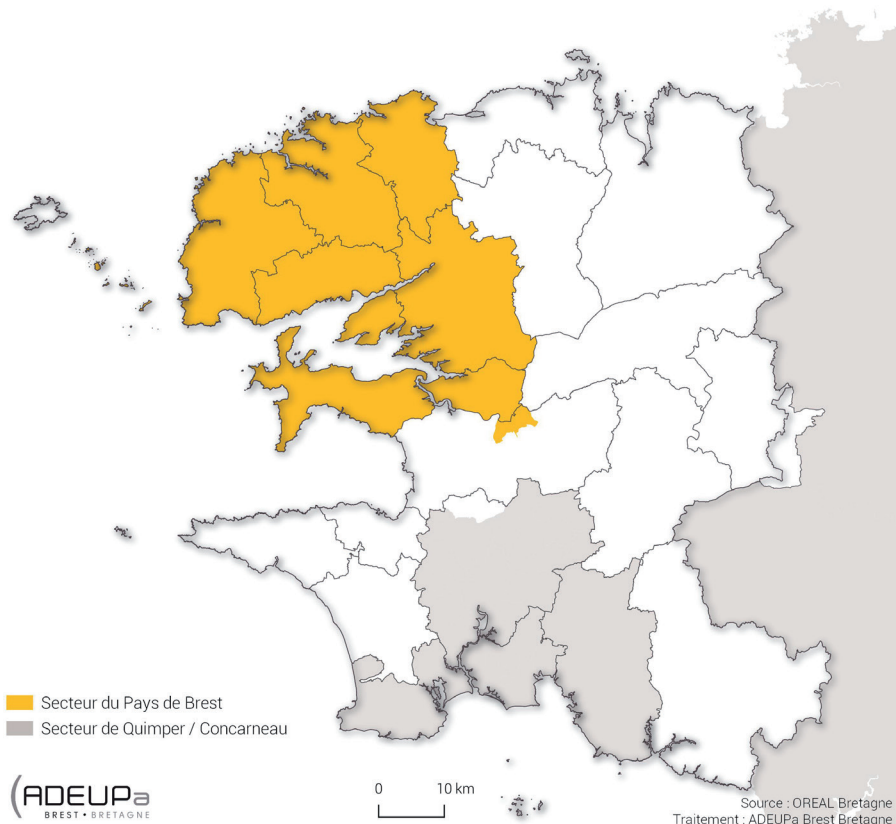
L'augmentation des prix de la construction neuve s'explique par une augmentation à la fois du prix des terrains à bâtir⁴ et surtout celle des coûts de construction. Au troisième trimestre 2022, l'indice du coût de la construction a augmenté de 8 % sur un an.



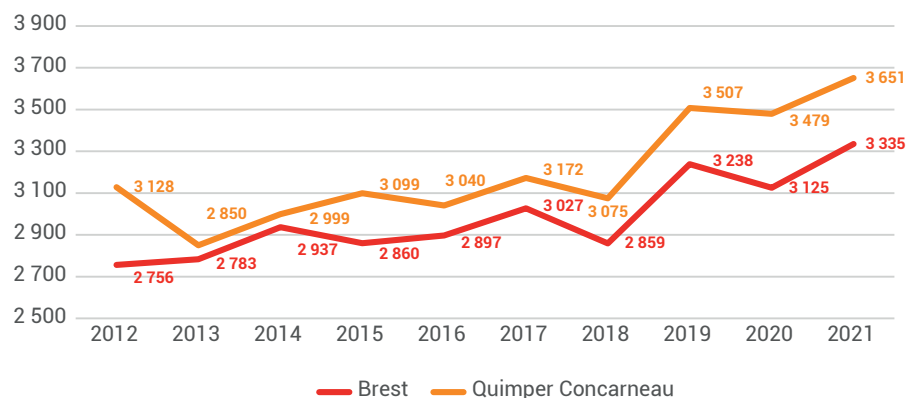
Aujourd'hui, on ne peut plus sortir une opération à moins de 3 000 €, même avec un foncier à 0,00 €. Dans le centre de Quimper, aujourd'hui c'est plus 4 500 € - 5 000 €/m². Même en périphérie, le moins cher c'est 3 500 €/m².

3. Annexes 3 et 4
4. Annexe 5

Les secteurs de promotion immobilière en Finistère



Prix au m² des ventes hors stationnement



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement Adeupa



... Tout comme sur le marché de l'occasion

Le prix de vente des maisons d'occasion est en constante hausse depuis 2015 et celui des appartements depuis 2016. Cependant, entre 2015 et 2019 cette hausse n'a jamais dépassé les 5 % par an alors qu'elle est de 12 % pour les appartements et 13,8 % pour les maisons entre 2020 et 2021.

Il faut compter 206 700 € pour une maison en 2021 contre 168 500 € en 2019, soit 38 200 € de plus.

Bien qu'ils augmentent partout dans le département, les prix de vente sont très différents d'un territoire à l'autre. Le prix médian d'une maison dans le centre Finistère est de 100 000 € quand il est de 270 000 € sur le littoral sud (de Penmarch à Clohars-Carnoët). Les prix les plus élevés sont sans surprise sur le littoral et dans les agglomérations de Brest et Quimper⁵.

Si le prix des biens d'occasion est le premier frein à l'achat des ménages, ce n'est pas le seul. Le taux des crédits immobiliers est passé d'environ 1 % en 2020 à plus de 3 % deux ans plus tard (pour une durée d'emprunt de 20 ans). Depuis le 1er janvier 2022, les banques ont durci les conditions d'emprunt ; la durée maximale d'emprunt est de 25 ans (+2 ans dérogatoires de différé en cas de construction) et le taux d'endettement ne peut plus dépasser les 35 % des revenus du ménage, règles qui étaient très souvent contournées auparavant.

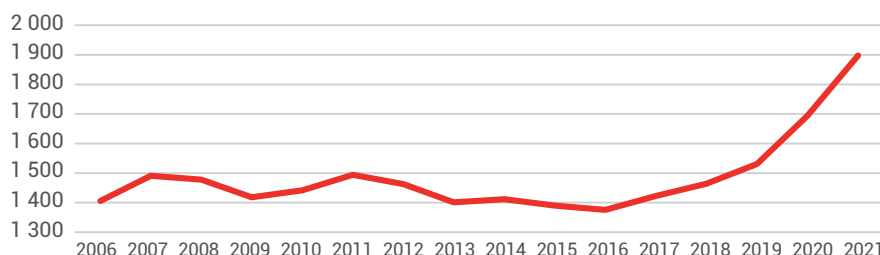
L'année 2022 a été marquée par un nombre important de demandes de prêt rejetées car dépassant le taux d'usure (taux maximum assurance comprise auquel une banque a le droit de prêter de l'argent). Ce dernier n'étant recalculé par la Banque de France qu'une fois par trimestre, il suivait difficilement la hausse du taux des crédits. Les ménages les plus pénalisés ont été les primo-accédants avec les plus faibles apports (sans l'apport de la revente d'un bien) et/ou les revenus les plus faibles, ainsi que les personnes de plus de 40 ans ayant des problèmes de santé dont le taux de l'assurance est élevé.



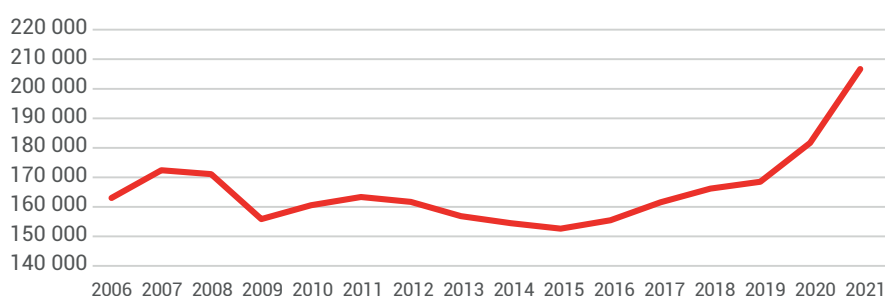
En 5 ans, le prix de vente des maisons de Quimper a augmenté de 50 %.

5. Annexes 6 et 7

Prix médian des appartements T3 au m² (2021 partiel)



Prix médian des maisons (2021 partiel)



Source : DVF

Un marché locatif privé sous tension

En 2019, dans le Finistère, 84 805 ménages sont locataires du parc privé, soit 19,6 % des ménages. Alors que la part des ménages locataires du parc social est stable, la part des locataires du parc privé progresse au détriment de la part des propriétaires qui recule légèrement.

Brest métropole dispose d'un observatoire local des loyers (OLL) agréé, outil permettant de suivre précisément les niveaux de loyer. Pour les territoires non couverts par un OLL, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), service central déconcentré de l'État, a développé une carte des loyers à partir de données d'annonces immobilières.

À BREST MÉTROPOLE



Loyer mensuel médian hors charges des maisons 780 €, soit environ 8,1 €/m²



Loyer mensuel médian hors charges des appartements 445 €, soit 8,8 €/m²



En moyenne, les loyers ont augmenté de 4,2 % pour les logements qui ont été reloués en 2021 et début 2022

AILLEURS DANS LE FINISTÈRE



Des loyers charges comprises, entre 7,6/m² dans le centre Bretagne et 12,8 €/m² à Bénodet

Nous observons des niveaux de loyers très élevés dans le sud Finistère, particulièrement le long de la côte, ainsi qu'à Brest métropole, dans le Pays d'Iroise, et sur la Presqu'île de Crozon.

D'après l'OLL de Brest métropole, une tension locative a commencé à s'observer dès 2018-2019 mais elle s'est très fortement aggravée les années suivantes. Les professionnels de l'immobilier s'accordent pour dire qu'il y a une forte pénurie de biens locatifs, de nombreux candidats ne trouvent pas à se loger. En 2017, seulement 1/4 des logements étaient reloués en moins de 3 jours après le départ d'un locataire, contre plus de la moitié en 2021. De très nombreux logements sont loués sans aucune parution d'annonce, les agents immobiliers les proposent directement à leurs clients.

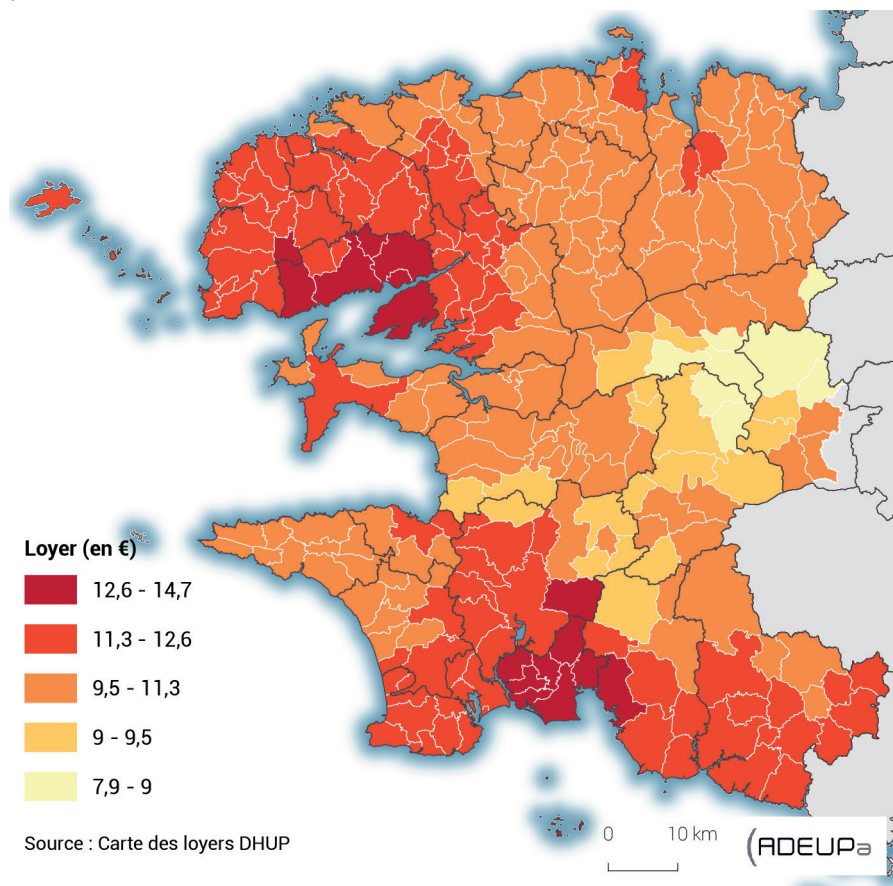
La loi Climat et Résilience d'août 2021 qui vient réglementer la location de biens énergivores a également eu un impact important. La loi prévoit en effet :

- le gel des loyers pour les logements classés F et G à compter d'août 2022,
- l'interdiction de louer des logements consommant plus de 450 kWh dès janvier 2023,
- l'interdiction de louer des logements classés G dès janvier 2025,
- l'interdiction de louer des logements classés F dès janvier 2028,
- l'interdiction de louer des logements classés E dès janvier 2034.

Parmi les 10 % de logements disposant d'un DPE récent au sein du département, 38 % sont classés E, F ou G. Avec des prix de vente qui restent élevés (bien que les notaires bretons observent une décote de 12 % pour les biens F et G), les propriétaires bailleurs de ces biens ne souhaitant pas ou ne pouvant pas entreprendre des travaux d'amélioration énergétique peuvent être tentés de vendre leur logement. À l'échelle nationale, la part de biens vendus en étiquette F et G est passée de 11 % au 2e semestre 2021 (avant la loi) à 17 % en 2022.

L'Adil 29 note un nombre croissant de locataires inquiets d'avoir reçu un préavis de départ au motif du « congé pour vente ». Dans le parc social, ce motif a également plus que doublé : il représentait 5 % des demandes en 2020 (648 ménages) contre 11,3 % en 2022 (1 610 ménages). Avec la pénurie de biens locatifs privés, le montant des loyers de relocation qui est largement supérieur aux loyers des ménages habitant déjà dans le parc, et le délai d'attente de plus en plus long

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif 2022



pour l'obtention d'un logement social, un nombre important de ménages se retrouve face à de grandes difficultés dans leur parcours résidentiel.



Aujourd'hui les ventes des logements aux étiquettes F et G sont souvent insatisfaisantes. Les logements sont vendus en l'état soit à des ménages aux faibles ressources, soit à des ménages souhaitant en faire du Airbnb ou à des ménages aisés pour en faire une résidence secondaire. ”



À l'Adil, le congé pour vente ou reprise a explosé, on a eu autant de sollicitations sur ce motif entre janvier et mai 2023 que sur toute l'année 2022. Les logements sont ensuite reloués en meublés bien que ce soit un délit pénal car il n'y a pas de contrôle. ”

En dehors des principales villes du Finistère, le parc locatif représente une très faible part du parc de résidences principales. Cela est

principalement dû à la composition du parc : le parc locatif est plus important dans les communes qui comptent un nombre plus important d'appartements. Cependant, la demande est très forte sur les maisons et l'offre quasi inexistante.

D'après les acteurs, l'offre locative vide semble diminuer pour différentes raisons : impact de loi Climat et Résilience, augmentation des prix d'achat dans l'ancien ou des coûts de construction qui rendent les investissements moins rentables, diminution de l'offre éligible au Pinel, fiscalité pénalisante pour les loueurs de biens non meublés...



Il y a de moins en moins de bailleurs privés car le statut n'est pas intéressant et entre en concurrence avec la location saisonnière. En 2012, 2013, il y avait du Pinel pour des maisons sur toutes les communes littorales. Et donc, on avait des maisons en location, aujourd'hui c'est impensable de construire une maison à 300 000 € pour la louer 900 € pour 90 m² sans défiscalisation. Alors qu'il y a une très forte demande de location de maisons de ville. ”

Le développement du parc locatif social ne suffit pas à atténuer la tension

Le Finistère compte 49 278 logements HLM au 1^{er} janvier 2022, soit 848 logements de plus que l'année précédente. Le parc locatif social progresse de manière constante depuis 2012⁶ et représente 11,2 % du parc de résidences principales. Malgré le développement constant du parc, la tension ne cesse d'augmenter depuis 2016, et elle a presque doublé entre 2020 et 2022.

Le nombre de demandes et d'attributions externes ont baissé entre 2021 et 2022 :

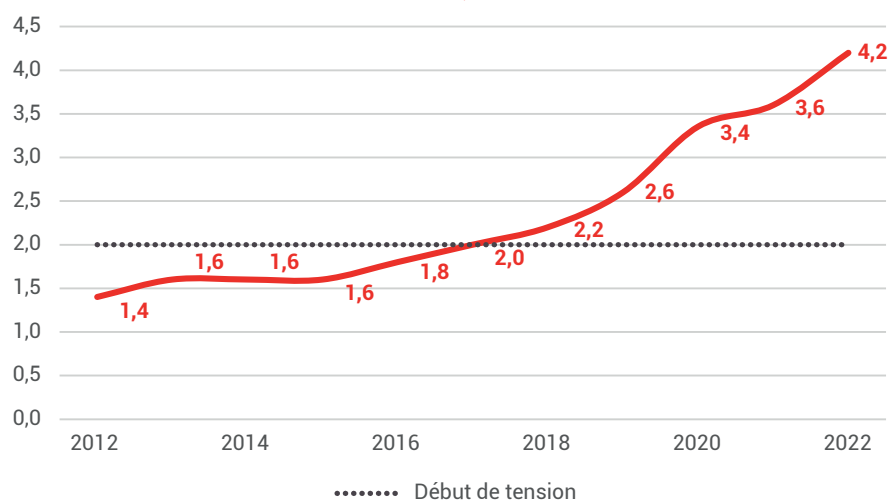
- 10 969 demandes externes (- 597 qu'en 2021)
- 3 523 attributions externes (-340 qu'en 2021)

Au total, le Finistère compte 14 911 demandeurs externes qui étaient toujours en attente au 31 décembre 2022.

Avec un indice de tension global de 4,2 en 2022 (nombre de demandes externes/ nombre d'attributions externes), le Finistère est composé de territoires différents dont la tension est comprise entre 2,6 (à Pleyben-Châteaulin-Porzay) et 8,7 à Quimperlé Communauté.

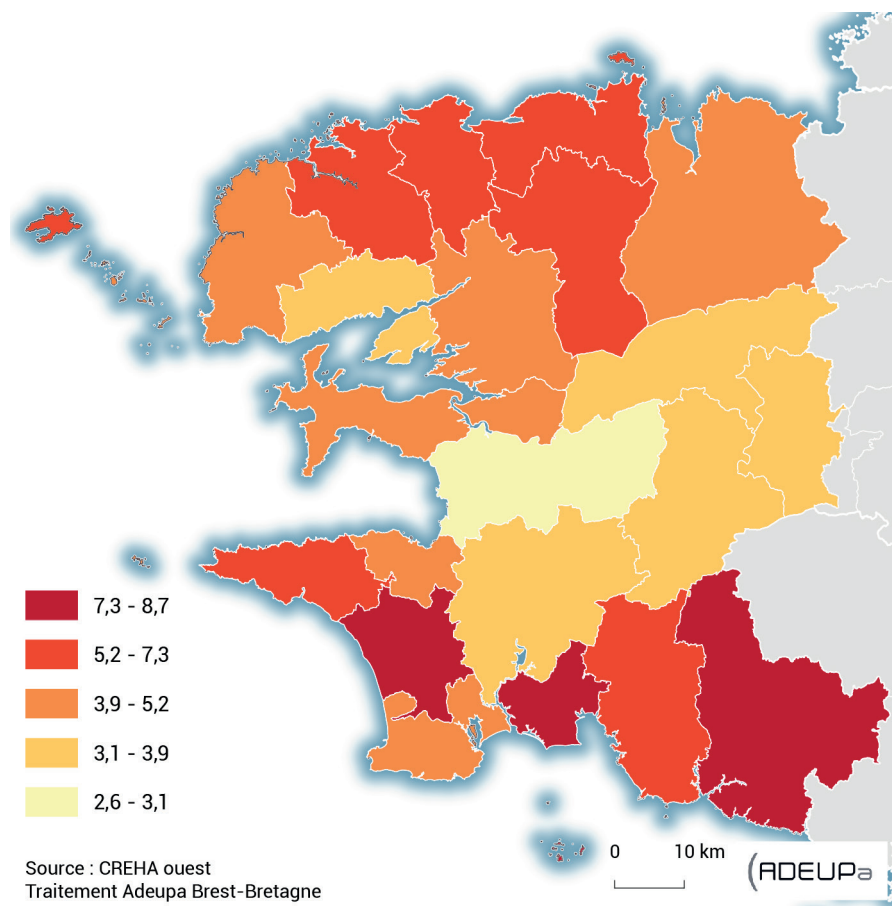
Tout comme les niveaux de prix dans le marché de l'ancien, ou les loyers du parc privés, c'est le sud Finistère qui connaît les indices de tension les plus élevés. Les EPCI de Lesneven, Landivisiau et haut Léon sont également concernés. L'une des raisons de cette forte tension est le faible nombre de logements HLM dans ces EPCI : ils représentent 7 % du parc de résidences principales à Quimperlé Communauté, 5,1 % dans le Pays de Fouesnant contre 18,5 % à Brest métropole ou 16,9 % à Douarnenez Communauté, qui ont un indice de tension bien plus faible⁷.

Évolution de l'indice de tension au sens de l'État (nombre de demandes externes/nombre d'attributions externes)



Source : Creha ouest

Tension locative sociale au sens de l'État 2022



6. Annexe 8

7. Annexe 9

Le délai moyen d'attribution repart à la hausse en 2022

Il faut un peu plus d'un mois et demi d'attente supplémentaire pour obtenir un logement social en 2022 comparé à 2021. C'est le délai moyen d'attente des demandeurs externes qui a le plus augmenté avec 1,7 mois supplémentaire, et 1,4 mois pour les demandes de mutation.

Les bailleurs sociaux observent une augmentation du nombre de ménages locataires du parc privé parmi les demandeurs, de même que des couples où les deux adultes ont un emploi, signe de la tension qui s'intensifie sur le parc privé et qui se répercute sur la demande sociale.

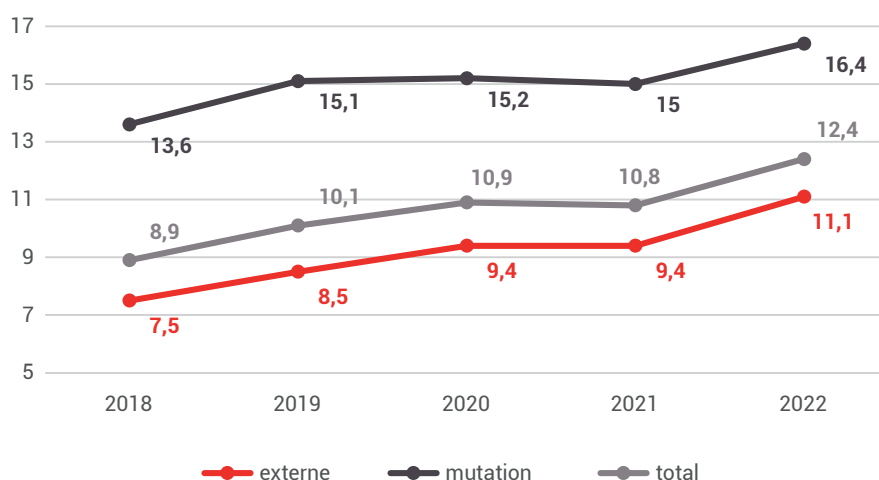
Le taux de rotation observé en 2022 s'inscrit dans la tendance observée depuis 2013, à savoir une baisse constante. La baisse très marquée observée en 2021 est due à la pandémie Covid, le taux 2021 prenant en effet en compte les attributions ayant eu lieu en 2020 avec aucune attribution durant le premier confinement.

Taux de rotation : nombre d'emménagements au cours de l'année N-1 rapporté au nombre de logements sociaux occupés ou vacants (hors logements neufs).



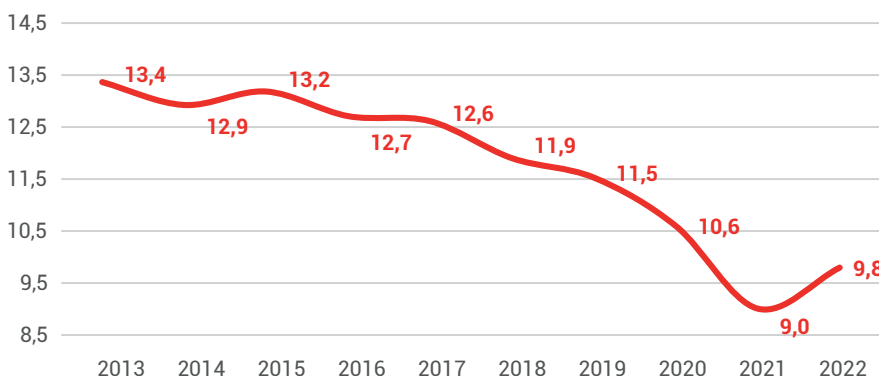
Il y a des personnes qui sont dans un grand logement mais qui ne veulent pas déménager, on essaie d'amener une culture différente, plus mobile. Le logement social devient un logement à vie. En zone tendue, on regarde la sous-occupation mais pas dans le Finistère. Très peu de personnes dépassent les plafonds HLM, quand les gens ont la capacité de partir, ils partent. Travailler sur la mobilité est vraiment un levier, c'est pour cela qu'il faut une offre plus importante en logements intermédiaires."

Délai moyen pour l'attribution d'un logement social (en mois)



Source : Creha Ouest

Évolution du taux de rotation dans le parc social (nombre de demandes externes/nombre d'attributions externes)



Source : Creha Ouest



Comment augmenter quantitativement l'offre de résidences principales ?

Les évolutions démographiques et sociétales que connaît le Finistère tout comme de nombreux départements entraînent une évolution de la structure et de la taille des ménages du territoire. Le vieillissement de la population, le recul de la natalité, les installations plus tardives tout comme les séparations plus fréquentes se traduisent en effet par une évolution des besoins en logements.

Afin de répondre aux besoins dus à ces évolutions mais également afin de préserver l'attractivité du territoire et de pouvoir accueillir de nouveaux habitants, le parc de résidences principales doit poursuivre son développement tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Les enjeux selon les territoires peuvent être différents mais l'objectif est commun : développer une offre adaptée aux besoins des ménages. La seconde partie du document présente, sans exhaustivité, certains outils mobilisables ou pistes de réflexions qui permettraient d'accompagner les territoires pour répondre à cet objectif commun dans le contexte d'une tension sur le marché du logement qui se confirme en 2022 mais qui est déjà existante depuis maintenant plusieurs années.

18 400 nouvelles résidences principales entre 2013 et 2019

En 2019, 78,9 % des logements du Finistère, soit 433 090 logements sont des résidences principales. Le département compte ainsi 25 000 logements de plus que cinq ans auparavant. En volume, l'évolution du parc de logements est essentiellement imputable à la hausse du nombre de résidences principales (+ 18 400). Cependant l'approche en proportion fait apparaître un développement important des résidences secondaires. En effet, entre 2013 et 2019, avec 6 430 résidences secondaires supplémentaires, ce parc a augmenté de + 9,4 % alors que le parc de résidences principales a progressé de seulement 4,3 % sur la période.

Évolution du parc de logements entre 2013 et 2019 selon la catégorie dans le Finistère



Source : Insee, recensements de la population 2013, 2019

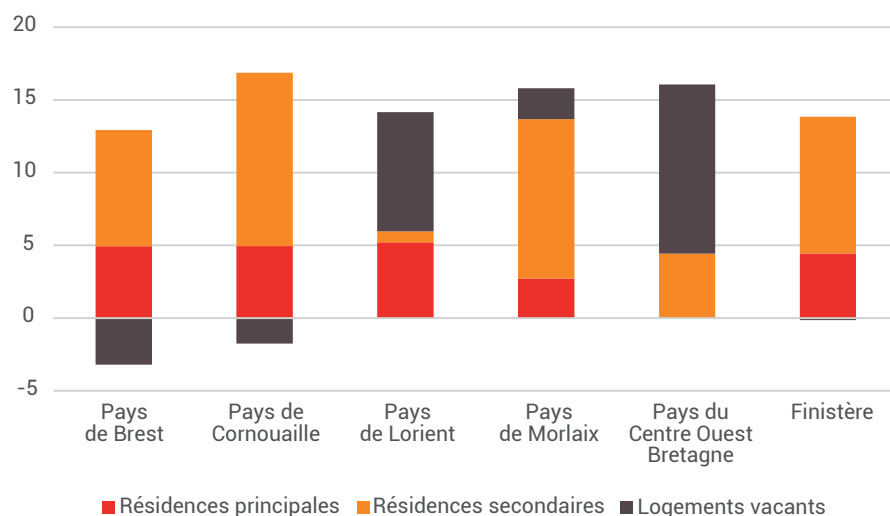
L'évolution du parc est contrastée selon les territoires. En proportion, l'évolution du parc de résidences principales est plutôt homogène entre tous les pays (hors COB qui se distingue par une stagnation de son parc de résidences principales, corollaire des dynamiques démographiques négatives observées).

Les spécificités de chaque pays sont surtout constatées sur l'évolution du parc de résidences secondaires et du parc des logements vacants. Le Pays de Lorient et le Pays du Centre-Ouest-Bretagne voient leurs parcs de logements vacants fortement progresser. Le Pays

de Cornouaille et le Pays de Morlaix se démarquent quant à eux par une forte progression du parc de résidences secondaires.

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour augmenter le nombre de résidences principales. La première réponse, la plus intuitive, est de maintenir un niveau élevé de production neuve. Le parc vacant peut également, sous certaines conditions, représenter un potentiel de logements mobilisables. Enfin, dans un contexte de forte tension, une réflexion peut être engagée sur le parc de résidences secondaires.

Évolution du parc de logements entre 2013 et 2019 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 2013 et 2019

La production neuve, une réponse partielle aux besoins en logements soumise à de nouvelles contraintes

Parmi les 433 090 résidences principales du Finistère, seulement 13,8 % ont été achevées après 2006. Ce constat illustre le fait que le parc de logements de demain est en grande majorité déjà existant. Le développement quantitatif représente une réponse partielle mais nécessaire au développement du parc.

La production neuve est aujourd'hui impactée par de nouvelles contraintes de différentes natures. Premièrement des contraintes réglementaires avec l'objectif de répondre aux exigences fixées par la loi Climat et résilience, le ZAN à l'horizon 2050. S'ajoutent également des contraintes conjoncturelles comme la hausse très marquée des coûts de construction qui affectent le secteur, et la fin du Pinel breton annoncé à décembre 2024 qui freinera fortement l'investissement. Dans ce contexte, reconquérir les centralités apparaît comme une opportunité permettant de répondre aux nouvelles exigences et à certains besoins spécifiques comme que le besoin en logements et services pour les séniors.



Les difficultés de recrutement persistent encore mais la baisse de l'activité se fait déjà ressentir : on reçoit de plus en plus de candidatures pour une même offre d'emploi qu'auparavant. "



Il existe une vraie opportunité : des terrains constructibles qui sont conservés comme réserve foncière et qui ne sont pas taxés. Parfois les propriétaires attendent volontairement le dégrèvement de plus-value. Il faut rappeler aux propriétaires qu'un terrain constructible peut devenir inconstructible si le PLU est modifié. "



PLUSIEURS INITIATIVES LOCALES POUR FAIRE FACE À LA PÉNURIE DE MAIN-D'ŒUVRE DANS LE SECTEUR DU BÂTIMENT

Les métiers du bâtiment font partie des métiers identifiés comme en tension sur le territoire. Afin de faire la promotion des formations et des métiers du BTP, plusieurs initiatives locales ont été menées. Ainsi pendant la « semaine des métiers du BTP » organisée du 10 au 14 octobre 2022 des jobs dating et visites de chantiers ont été organisés afin de faire la promotion des différents métiers de la filière.

Pour promouvoir les métiers du bâtiment, un chantier-école est également expérimenté dans la ville de Montauban-de-Bretagne (35) soutenue par l'association We Ker, la Région Bretagne et les principaux acteurs. Cette initiative vise à faire découvrir les métiers et à proposer des opportunités d'emploi. L'objectif est de permettre au grand public de découvrir et d'apprendre les métiers du bâtiment, en participant à un chantier du début à la fin.

Pôle Emploi, le centre de formation du bâtiment et la fédération du BTP organisent quant à eux un rallye qui s'est arrêté à Saint-Nicolas-du-Pélem, Bégard, Plouha, Guingamp et Paimpol dans le but de recruter des ménages unipersonnels au sein des QPV brestoises.



DÉVELOPPER LA CONSTRUCTION NEUVE ISSUE DE MATÉRIEAUX LOCAUX

L'exemple de la filière bois dans le Pays de Brest (source Pole métropolitain du Pays de Brest)

L'accélérateur de compétences forêt-Bois du Pays de Brest vise à fédérer et structurer la filière forêt-bois, avec une mise en réseau des acteurs de l'amont à l'aval autour de 2 priorités d'action : le développement du bois d'œuvre (construction, rénovation, surélévation, aménagements...) et d'une sylviculture durable, multifonctionnelle et pourvoyeuse de bois en circuit court.

Concrètement, les actions suivantes sont engagées par Fibois Bretagne et le Pôle métropolitain :

- Visites d'entreprises et de chantiers bois : rendez-vous techniques pour faire réseau et développer les échanges d'expérience entre professionnels.
- Formations à la construction bois : démarrage cet automne par un module d'initiation à la construction bois (à destination des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises...).
- Promotion du bois d'œuvre auprès des maîtres d'ouvrage : action de terrain en cours pour recenser et promouvoir les compétences et réalisations locales.
- Sensibilisation et appui aux collectivités locales : réunions d'information pour les élus, enquête pour identifier les projets de bâtiments publics à venir, action du CAUE 29 pour rendre visible le matériau bois dans l'aménagement des espaces publics.
- Attractivité des métiers et formations : mieux orienter vers les métiers du bois, en collaboration avec les entreprises, établissements de formation et prescripteurs de l'emploi.



MOBILISER LE FONCIER DISPONIBLE EN CENTRALITÉ

« Le Bimby, c'est l'avenir immédiat ». Sans qu'il y ait réellement de promotion de la division parcellaire (hors Morlaix Communauté), les ménages sont nombreux à vendre une partie de leur grand jardin en terrain constructible.

Parfois le propriétaire pense vendre une grande partie de son terrain pour construire une seule autre maison. Si la taille du terrain le permet, il serait préférable de le diviser en plusieurs lots afin de ne pas construire une mais deux ou trois maisons, avec voirie commune si cela est possible, en demandant un permis d'aménager. Il est préalablement nécessaire toutefois d'observer et de déterminer le potentiel de division afin que la densité engendrée reste « acceptable » pour tous.

D'après les acteurs, il existe encore de nombreux terrains constructibles, sans permis déposé, conservés par leur propriétaire sans réel usage.

Le parc vacant, un gisement potentiel pour répondre au besoin en logements

L'étude de l'Adeupa « *Les logements privés vacants dans le Finistère⁸* » publiée en juillet 2022 a mis en avant l'existence de 18 000 logements privés vacants depuis plus de deux ans sur le territoire. Ces logements, qui semblent n'être ni mis en vente ni mis en location, peuvent constituer un gisement potentiel pour répondre aux besoins en logements et augmenter l'offre en résidences principales.

Les enjeux de sortie de vacance des logements peuvent être différents selon les types de territoire. Dans les territoires tendus, la sortie de vacance peut permettre d'accroître l'offre en logements et particulièrement en logements abordables, tout en favorisant les objectifs de mixité sociale. Dans les territoires détendus, résorber la vacance peut participer à la revitalisation des centres bourgs ou centres-villes, améliorer l'attractivité et l'image du territoire. Dans les deux cas, la résorption de la vacance permettra de proposer une offre nouvelle en renouvellement urbain plutôt que par l'extension urbaine et l'artificialisation des sols qui en découle. Le phénomène de vacance sur une commune peut s'ajouter à celui des résidences secondaires et ainsi induire une proportion considérable de « volets fermés ». Dans une commune qui compte une part importante de résidences secondaires, un taux important de logements vacants va accentuer l'effet « désertification ».

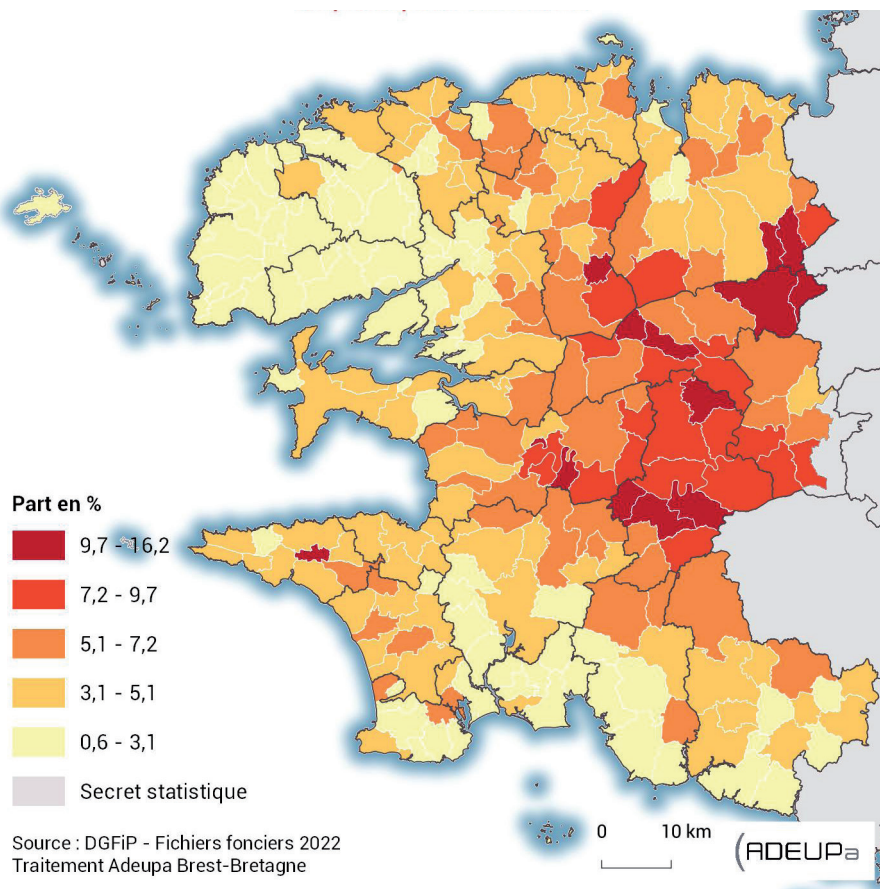
Cependant, il est important de souligner que la vacance de longue durée est très faible dans les territoires tendus comme on peut l'observer sur la carte. C'est le Centre-Ouest-Bretagne qui est le plus touché, et qui connaît également une baisse de population. De plus, seuls les territoires urbains ont mené des OPAH, principal outil permettant de résorber la vacance.



Dans un contexte de marché tendu, la vacance de longue durée touche souvent des biens très dégradés qui sont donc très chers à remettre sur le marché.”

8. <https://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/les-logements-prives-vacants-dans-le-finistere>

Part des logements en vacance structurelle dans le parc privé





UN PANEL D'OUTILS À DISPOSITION DES COLLECTIVITÉS

Recenser les logements vacants depuis plus de deux ans et prendre contact avec les propriétaires



Propriétaire inconnu

- ↳ Biens sans maîtres
- ↳ Procédures de « biens en état d'abandon manifeste »
- ↳ Successions vacantes



Propriétaire plutôt favorable à la sortie de vacance



Propriétaire non favorable à la sortie de vacance

- Successions difficiles
- Conflits indivisions
- Personne en EHPAD souhaitant revenir
 - ↳ Peu d'actions possibles
- Propriétaire réfractaire sans raison évidente
 - ↳ Dialoguer et convaincre
 - ↳ Utiliser des outils coercitifs dans des cas précis de monopropriétés dégradées (ORI)
 - ↳ RHI ou Thirori dans le cadre d'immeubles dégradés avec risque sanitaire
 - ↳ Mise en place d'une taxe sur les logements vacants depuis plus de 2 ans



Besoin de rénovation



Pas besoin de rénovation

- Mauvaise expérience locative
- Difficultés gestion locative
 - ↳ Proposer de l'intermédiation locative solibail ou louer solidaire
- Logement réservé pour soi ou un proche
 - ↳ Proposer location courte durée mais dans tous les cas sortie de vacance prévue



Logement dégradé

- ↳ Mise en place d'une prime sortie de vacance
- ↳ Incitation et subvention via une OPAH-PIG et/ou un POPAC
- ↳ Bail à réhabilitation
- Besoin d'un accompagnement fort des ménages sur toutes les aides existantes (PTZ ancien, conventionnement ANAH, défiscalisation Malraux, prime rénov', CEE, etc.)
 - ↳ Création d'un comité d'experts (architecte, notaire, conseiller ADIL sur les aides ANAH et la location, conseiller énergie, etc.)
 - ↳ À minima une personne dédiée qui puisse s'occuper de tout (opérateur si OPAH) : demander les devis, analyser les offres, déposer les demandes d'aide, suivre les travaux, trouver un locataire

ET



Logement très dégradé

- ↳ Arrêt de péril ordinaire ou imminent (si la situation est bloquée avec le propriétaire)
- ↳ Arrêt d'insalubrité (si la situation est bloquée avec le propriétaire)
- ↳ MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) insalubrité

Après rénovation si besoin



Si le logement est en inadéquation avec les besoins du marché

- Prix de vente ou de location trop élevé
 - ↳ Dialogue propriétaire, et possible préemption
- Logement très mal situé ou commune en forte baisse démographique
 - ↳ Possible choix de la commune d'exproprier pour déconstruire ou ne rien faire
 - ↳ Ne plus construire de logement neuf



Politiques de cohésion des territoires

- Mobilisation de l'Établissement Public Foncier sur certaines situation difficiles
- Dispositif Denormandie dans les « Petites Villes de Demain » et les « Action Cœur de Ville »
- Observatoire des copropriétés - études pré-opérationnelles OPAH-PIG



Le parc des résidences secondaires et meublés de tourisme : un parc à réguler ?

Le parc des résidences secondaires se concentre essentiellement dans les communes littorales du département. En 2019, plus de 71 000 résidences secondaires sont dénombrées dans le Finistère. Après avoir très fortement progressé entre 1999 et 2008, la part des résidences secondaires est aujourd'hui stable (13 % des logements). Largement observé dans le contexte de la crise du logement que connaît aujourd'hui le territoire, le parc de résidences secondaires pourrait également avoir un rôle à jouer particulièrement dans les zones très tendues dans lesquelles les résidents et particulièrement les actifs subissent un phénomène d'éviction dû à la rareté de l'offre, aux prix élevés ou au développement trop important de la location de biens en meublés de tourisme.



De plus en plus de ménages viennent faire une demande de logement locatif social pour les mois de juillet et août. ”



Dans les PLH récents, une attention particulière est portée aux logements Airbnb pour s'assurer que le développement de ces logements ne se fait pas au détriment des locaux. ”



45 COMMUNES POURRONT MAJORER LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le projet de loi visant à autoriser la surtaxe des résidences secondaires dans certaines zones a été validé. Dans le Finistère, 45 communes, très largement littorales, pourront majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires dès 2024. Cette majoration pourra être comprise entre 5 % et 60 %. Les communes souhaitant instaurer cette majoration devront prendre une délibération avant le 1er octobre 2023.



ENCADRER LA LOCATION DES MEUBLÉS DE TOURISME : DÉCLARATION, DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE, NUMÉRO D'ENREGISTREMENT, RÈGLE DE COMPENSATION... PLUSIEURS OUTILS DISPONIBLES

Un meublé de tourisme doit obligatoirement être déclaré en mairie. Les communes peuvent mettre en place différentes procédures telle que la déclaration avec un numéro d'enregistrement et/ou l'autorisation de changement d'usage.

Dans les communes ayant mis en place un changement d'usage, une règle de compensation peut être appliquée. La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureaux, commerces, ...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement.

À Lyon, dans l'hypercentre, il faut respecter la règle de compensation. Il n'y a pas obligation de compensation pour le premier bien s'il fait moins de 60 m². Pour les professionnels, la règle est plus stricte, car elle est de mise dès le 1er mètre carré. Que le logement soit supérieur ou non à 60 m², il faut respecter la règle de compensation.

Au Pays basque, la règle de compensation s'applique de manière stricte. Il existe cependant deux dérogations : une pour les locations étudiantes et une pour les meublés associés à la résidence principale. Il est possible de louer son bien à un étudiant durant neuf mois et en meublé touristique durant une période estivale de trois mois. Cette mesure permet d'assurer une offre à la location pour les étudiants.



Comment s'assurer de la cohérence entre l'offre de logements et les besoins des ménages ?

Bien au-delà de l'objectif de répondre quantitativement aux besoins en logement, il est primordial de développer une offre adaptée en termes de besoins et de moyens des ménages. La Fondation Abbé Pierre s'inquiète de voir que le logement « occupe une place de plus en plus importante dans le développement de l'exclusion et des inégalités ». De plus en plus de ménages ne parviennent pas à trouver un logement de qualité adapté à leurs besoins, à leur mobilité ou à leur pouvoir d'achat.



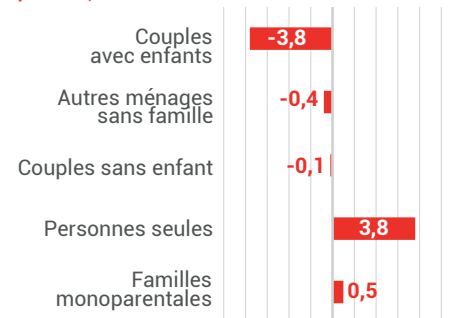
Un territoire ne peut se développer sur le plan économique, bien évidemment que s'il y a les entreprises, si ces entreprises trouvent des salariés et si ces salariés trouvent un logement. Et aujourd'hui, on voit bien que c'est cette chaîne emploi-logement qui a été un peu abîmée, pas assez nécessairement bien tricotée et qu'il faut aujourd'hui recomposer.

Des transitions démographiques et sociétales qui entraînent une modification de la structure des ménages

La transition démographique, combinée aux évolutions sociétales a de larges conséquences sur la structure des ménages. L'arrivée au grand âge de la génération dite du « baby-boom », la hausse de l'espérance de vie ainsi que la baisse de la fécondité entraînent un vieillissement de la population. Les évolutions sociétales telles que la mise en couple plus tardive et les séparations plus fréquentes avec garde partagée des enfants, pour ne citer qu'elles, entraînent également une modification du profil des ménages. Les ménages unipersonnels sont de plus en plus nombreux et la part des couples avec enfants recule sensiblement (hausse des veuvages dans le premier cas et hausse des séparations dans le second cas).

Les ménages évoluent plusieurs fois au cours de la vie rendant le parcours résidentiel moins linéaire qu'auparavant.

Évolution de la structure des ménages entre 2008 et 2019 (en points)



Source : Insee, Recensement de la population



Globalement, il y a énormément de ménages qui se séparent avec des enfants en garde alternée donc des parents qui ont besoin de deux logements T3-T4. C'est l'une des plus nombreuses demandes de logement HLM, car les personnes qui se séparent ont un niveau de vie bien plus faible qu'en couple.



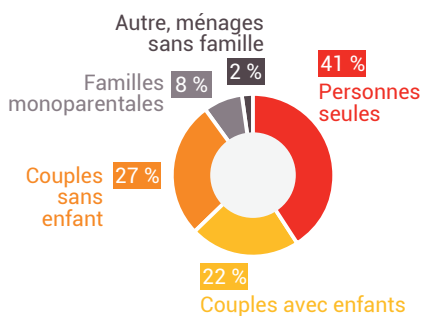
Ces évolutions apparaissent déconnectées avec l'offre de logements existante. En effet, alors que les ménages unipersonnels représentent 40 % des ménages, les petits logements, de 3 pièces ou moins, constituent quant à eux seulement 29 % des résidences principales. Derrière ce constat à l'échelle départementale se trouvent des réalités très diverses.

La taille moyenne des ménages par EPCI dévoile différents comportements. Certains EPCI comme les communautés de communes des Monts d'Arrée, du Cap Sizun, de Douarnenez et du Pays Bigouden Sud se caractérisent par une taille moyenne des ménages très faible en raison du vieillissement important de la population. À l'inverse, la taille moyenne de certains EPCI traduit l'attrait de ces derniers pour les familles. Ainsi, pour les 4 EPCI frontaliers de Brest métropole, la taille moyenne des ménages est d'au moins 2,3 personnes.



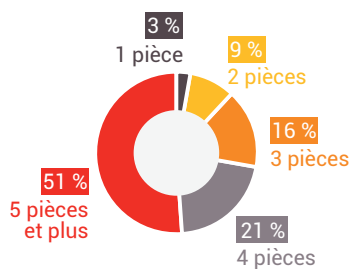
Crédit : Adeupa

Répartition des ménages selon la composition en 2019



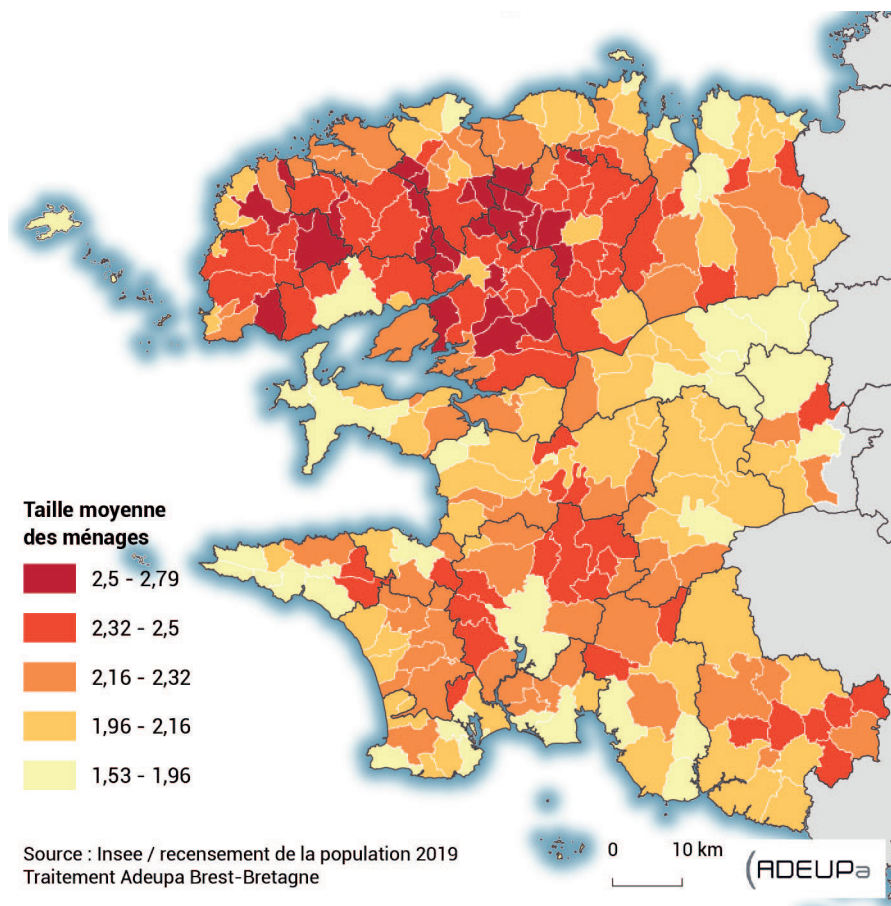
Source : Insee, Recensement de la population 2019

Répartition des résidences principales selon la taille en 2019



Source : Insee, Recensement de la population 2019

Taille moyenne des ménages en 2019



La maison individuelle étant le logement le plus développé dans l'offre nouvelle, il est cohérent de constater une forte progression des grands logements dans l'offre de logements alors que la taille moyenne des ménages quant à elle diminue. Entre 2008 et 2019, le parc de résidences principales

du Finistère a progressé de plus de 34 000 logements. Parmi les 34 000 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2019, plus de la moitié sont des logements de 5 pièces ou plus. L'enjeu est donc fort de d'intensifier la production de petits logements (T2-T3) et d'adapter le parc existant.

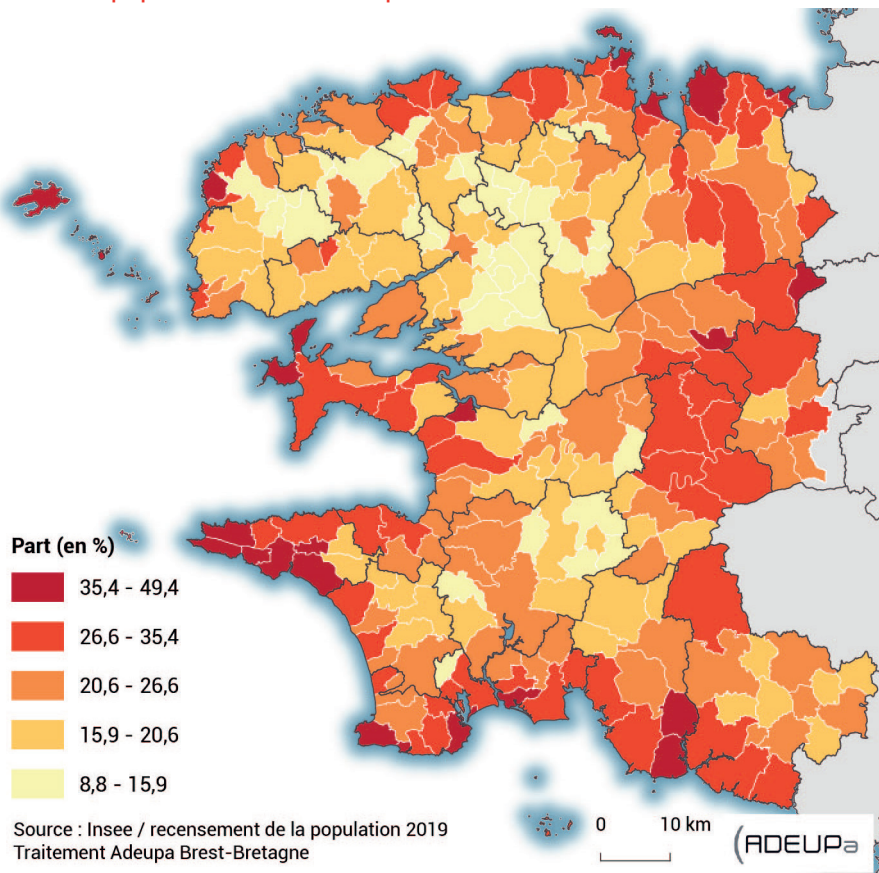
Un enjeu spécifique sur le logement des séniors

L'allongement de l'espérance de vie et l'arrivée au grand âge des très nombreux « baby-boomers », pose nécessairement la question de l'adaptation des logements. En 2019, 23 % des Finistériens, soit plus de 210 000 personnes, sont âgées de plus de 65 ans : ils sont et seront de plus en plus nombreux. Les communes les plus exposées au vieillissement de leur population sont essentiellement les communes littorales et les communes rurales éloignées des villes. Dans 15 communes du département, plus de deux habitants sur cinq sont des personnes âgées de plus de 65 ans.



À Loctudy, 9 logements intermédiaires à destination des personnes âgées ont été livrés. Il n'y a aucun problème pour les louer. Un travail est en revanche fait auprès des locataires pour les encourager à mettre leur résidence principale en location ou en vente.”

Part de la population de 65 ans et plus en 2019



Le développement d'une offre intermédiaire doit permettre de créer un effet domino : les logements libérés par les séniors doivent pouvoir profiter aux actifs. À Brest, la nouvelle résidence sénior qui va ouvrir sur la rive droite (Oh Activ) s'est associée à des agences immobilières pour encourager et faciliter la gestion locative de l'ancien logement des résidents. Les loyers perçus par les résidents permettent de diminuer le coût de la résidence, c'est gagnant-gagnant.”



INITIATIVE. DES NOUVELLES SOLUTIONS DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Plus de 90 % des Français souhaitent avoir la possibilité de vieillir chez eux mais dans un logement adapté. Les résidences services sont en plein développement mais nécessitent un bon niveau de ressources pour y accéder. Une offre à loyer maîtrisé existe, l'offre Bienveillants, née d'une réflexion engagée par le Logis Breton et les Mutuelles de Bretagne.

Il s'agit de 15 logements intermédiaires destinés aux séniors autonomes avec des aménagements adaptés. L'objectif est de créer une offre près des commerces et de proposer un service d'accompagnement avec la présence d'une gouvernante. Cette offre aux loyers limités, se situe près de l'Ehpad « Les Petits Pas ». Des possibilités existent pour faire évoluer l'offre en fonction de la perte d'autonomie.



Répondre à la diversité des ménages en termes de capacités financières

La question de l'adaptation des logements en termes de taille et de localisation est un enjeu, mais le développement d'une offre adaptée en termes de prix conditionne bien entendu également l'accès au logement.

Alors que les prix de vente sont très élevés sur le marché de l'occasion, aussi bien pour les maisons que pour les appartements, que les taux des crédits immobiliers ont fortement augmenté rendant l'accès au crédit plus compliqué pour de nombreux ménages, que la pression sur le parc social est de plus en plus forte, quelle est aujourd'hui l'adéquation entre les revenus des ménages et les loyers et prix de l'immobilier ? Et quelles seraient les pistes pour favoriser le développement d'une offre abordable ?

Le niveau de vie des ménages, qui s'apprécie avec le revenu disponible médian par unité de consommation, dépend très largement de ses caractéristiques comme sa composition familiale mais également du statut d'occupation de son logement.

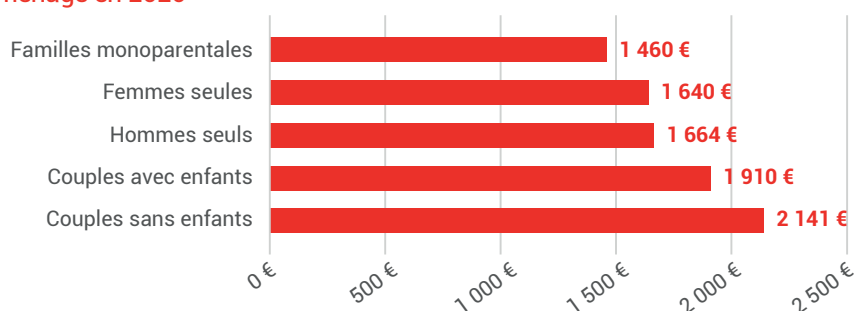
Privées des économies d'échelles permises avec la présence de deux adultes, et donc probablement de deux sources de revenus, les familles monoparentales et les personnes seules sont les ménages les plus exposés à la pauvreté. Un écart de 680 € est observé entre le revenu disponible des familles monoparentales (1 460 €) et celui des couples sans enfants (2 140 €).

Le niveau de vie varie aussi selon le statut d'occupation. Dans le Finistère, 31 % des ménages sont locataires de leur logement dont 10 % locataires dans le parc social. Le niveau de vie des locataires est inférieur au niveau de vie des propriétaires. En effet, alors que le revenu mensuel des ménages propriétaires s'établit à 2 000 € en 2020, il est seulement de 1 583 € pour les ménages locataires du parc privé et de 1 263 € pour les locataires du parc social.

Les dépenses de logement ayant un poids de plus en plus important dans le budget des ménages, particulièrement pour les locataires, il est important de développer à la fois l'offre locative sociale mais également une offre locative privée abordable. En France en 2017, le taux d'effort⁹ des ménages locataires du privé s'élevait à 28,6 %, celui des locataires du parc social à 24,1 %. Les ménages locataires du parc privé sont les plus exposés à un taux d'effort élevé, particulièrement les plus modestes. En

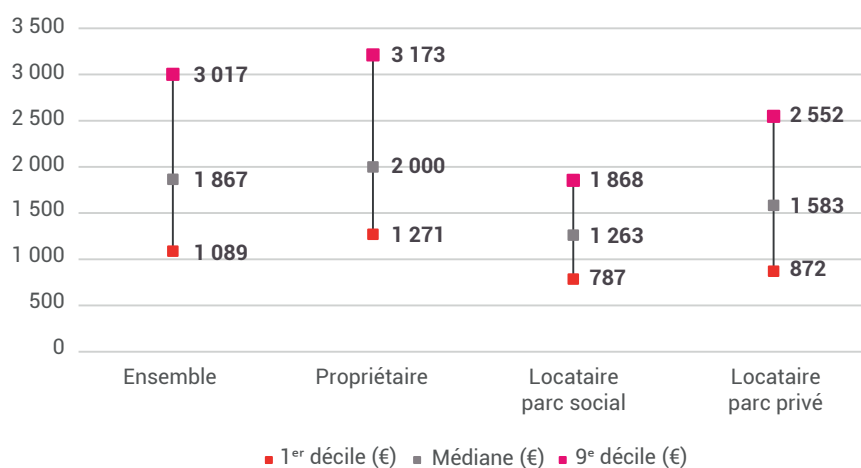
9. Le taux d'effort en logement est un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens. Source : Insee.

Revenus disponibles par unité de consommation selon la composition du ménage en 2020



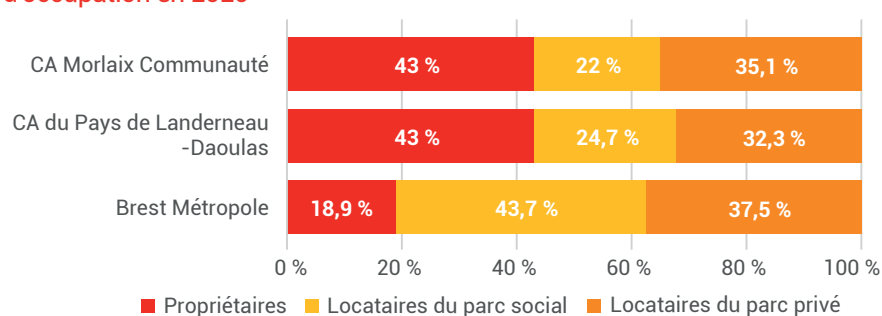
Source : Insee, Filosofi 2020

Distribution des revenus disponibles des ménages en 2020



Source : Insee, Filosofi 2020

Répartition des ménages en situation de pauvreté selon le statut d'occupation en 2020



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2020

effet, parmi les 10 % des ménages les plus pauvres, le taux d'effort des ménages logés dans le parc social est de 28,6 % alors que celui des ménages logés dans le parc privé grimpe à 45,2 %. Ce constat réalisé à l'échelle nationale illustre les difficultés que certains ménages peuvent avoir pour se loger. Sur le territoire, l'ensemble des ménages en situation de pauvreté ne sont pas locataires du parc social. À Morlaix Communauté, dans la CAPLD et à Brest

métropole¹⁰ plus d'un tiers de ménages pauvres est logé dans le parc privé. Ce constat illustre la nécessité de développer une offre locative privée à coût abordable. Brest métropole se distingue par son parc HLM très conséquent permettant d'accueillir 44 % des ménages pauvres de son territoire.

10. Donnée disponible uniquement pour ces trois EPCI



CAPTER PLUS DE LOGEMENTS POUR DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN FAVORISANT LA LOCATION/ SOUS-LOCATION ET BAUX GLISSANTS

Avec 1 574 logements conventionnés recensés en 2021, le Finistère compte 527 logements conventionnés de moins qu'en 2017. Le nouveau dispositif Loc'Avantages étant financièrement moins avantageux que précédemment, il serait souhaitable de développer l'intermédiation locative avec location/ sous-location à des associations, afin de sécuriser le plus possible les potentiels propriétaires bailleurs.



Le Loc'Avantages est aujourd'hui trop peu rentable. Parfois on est 40 % en dessous du prix du marché. "



Les associations font de moins en moins de sous-location car cela leur coûte trop cher et le risque locatif est trop fort. Le risque n'est plus compensé par l'État. "



DÉVELOPPER LES PRÊTS À TAUX RÉDUITS POUR LES COPROPRIÉTÉS QUI RÉALISENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET EXONÉRER DE TAXE FONCIÈRE LES PROPRIÉTAIRES SOUS CONDITION DE LOCATION PENDANT 6 ANS

Des aides peuvent être attribuées par les collectivités locales aux copropriétés afin de financer des travaux sur les parties et équipements communs. Leur montant est ensuite réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de charges. Ces aides peuvent prendre la forme de subventions, d'avantages fiscaux, ou de prêts à taux réduit ou à 0 %. L'avantage du prêt à taux réduit est qu'il permet à la copropriété de mobiliser des crédits supplémentaires via un prêt classique auprès des banques et donc de lisser le montant des travaux dans le temps.

Les collectivités ont également la possibilité d'exonérer de taxe foncière les propriétaires réalisant des travaux d'amélioration énergétique. Conditionner cette exonération à une durée minimale de location pourrait également être un levier pour favoriser le locatif privé.



La rénovation des appartements est difficile à l'échelle de l'appartement. Une approche immeuble est à privilégier. "



Un prêt à taux zéro bonifié par la collectivité a bien plus d'impact qu'une subvention, l'effet levier est plus important pour la même somme investie. "



Le problème est que certains ménages ou copropriétés ont déjà réalisé des travaux de rénovation et donc il est aujourd'hui difficile d'atteindre, avec de nouveaux travaux, l'économie d'énergie de 35 % imposée pour bénéficier de MaPrimeRénov'. "



Un besoin en logements locatifs sociaux très fort

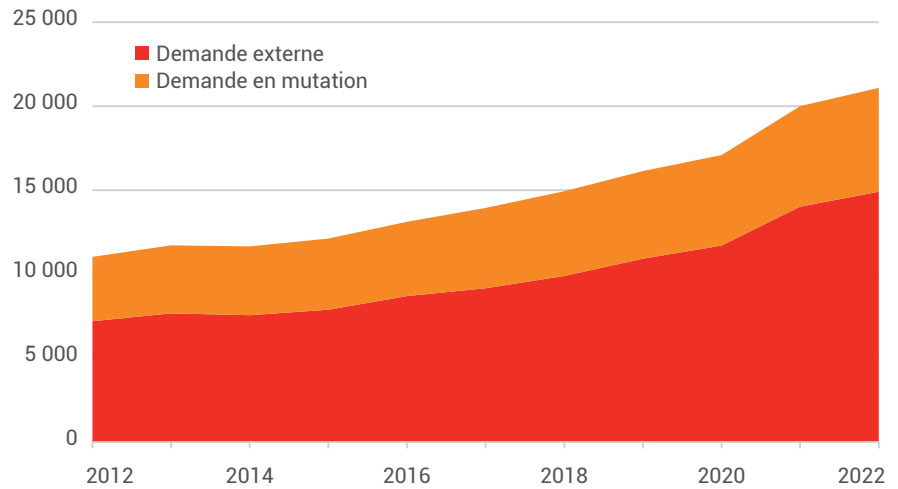
En 2022 dans le Finistère, 49 278 logements sont des logements sociaux. Ce nombre, bien qu'il continue de progresser ne suffit pas à réduire la pression sur le parc social. Au 31 décembre 2022, 21 092 ménages étaient en attente d'un logement social. En une décennie, le nombre de demandeurs non logés dans le parc social a augmenté de 107 %, presque deux fois plus que le nombre de demandeurs en attente de mutation. L'explosion du nombre de demandeurs dits externes illustre la difficulté des ménages à se loger dans le parc locatif privé et le manque de logements locatifs sociaux.

Dans le Finistère, 27 % des ménages sont éligibles au PLAI, 53 % au PLUS et 74 % au PLS.

La tension a atteint un niveau sans précédent en 2022. La hausse du nombre de demandeurs, la rotation en berne et le recul du nombre d'attributions ont entraîné une hausse du temps d'attente moyen pour se voir attribuer un logement social.

Le profil des demandeurs est quant à lui stable. Parmi les ménages ayant demandé un logement social en 2022, la moitié sont des personnes seules et plus d'un quart des familles monoparentales. Les T2-T3 sont les logements les plus demandés.

Évolution du nombre de ménages en attente d'un logement locatif social au 31 décembre



Source : Creha Ouest

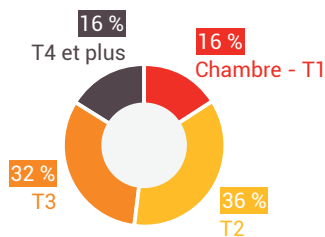
“

La taille des ménages diminue, les ménages unipersonnels sont de plus en plus nombreux mais les personnes séparées ayant des enfants doivent pouvoir accueillir leurs enfants, et parfois également les enfants du nouveau conjoint ; la demande en T3/T4 est donc encore très forte. ”

“

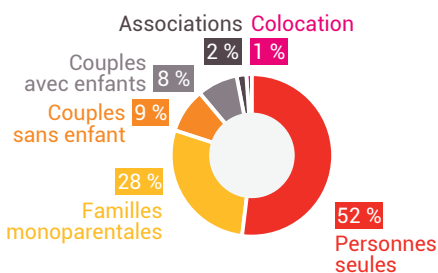
Il faut du PLUS en T2 et du T4 en PLAI. Ce sont surtout les familles monoparentales qui sont en PLAI et les personnes seules davantage en PLUS. ”

Typologie sollicitée par les nouveaux demandeurs externes en 2022



Source : Creha Ouest

Composition familiale des demandeurs externes en 2022



Source : Creha Ouest

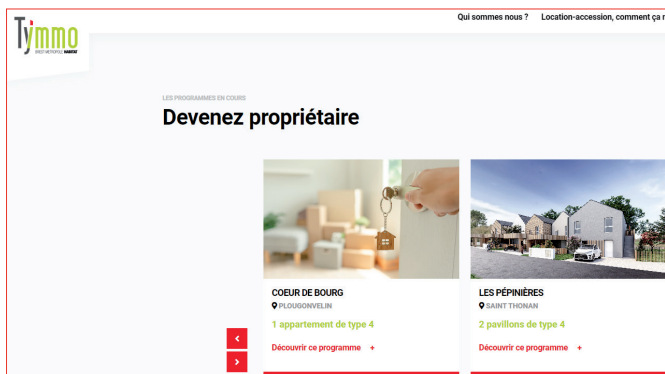




L'ACHAT EN LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Il s'agit d'un dispositif d'accèsion à la propriété comportant 2 phases successives :

- Une phase locative au cours de laquelle l'accédant occupe le logement et acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation (part locative) et d'une épargne (part acquisitive). Cette redevance est plafonnée en fonction de la zone géographique où se situe le logement.
- Une phase acquisitive qui intervient à l'issue de la première phase, dans les 4 ans maximum de l'entrée dans les lieux. Lorsque l'accédant le souhaite et selon les conditions prévues au contrat, il peut lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement, pour un prix fixé dès le départ dans l'acte notarié.



Le système de subvention ne fait pas apparaître d'effet levier pour les ménages souhaitant accéder à la propriété. Les PTZ devraient être développés pour faciliter l'accès au crédit des ménages.



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Le BRS est un dispositif d'accèsion sociale qui permet de dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. L'acquéreur pourra revendre à tout moment son logement aux conditions fixées dans le contrat initial.



Les bailleurs ont proposé des terrains à leurs locataires mais ces derniers, n'ayant pas trouvé de moyens de financement, les ont rendus. C'est pareil pour le PSLA, de moins en moins d'options d'achat sont levées.



L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

Une municipalité peut baisser volontairement le prix de vente d'un terrain afin qu'en échange, le promoteur vende certains logements à un prix inférieur à celui du marché. L'accèsion à prix maîtrisé est librement décidée par certaines municipalités.

Ce dispositif est réservé à des acquéreurs répondant à plusieurs critères : être primo-acquéreur, avoir des revenus qui respectent les mêmes plafonds de ressources que ceux du PTZ, acheter une résidence principale et accepter des clauses dites anti-spéculatives qui encadrent les conditions de la revente pendant une certaine durée.

Exemple : revente possible pendant les 5 premières années au prix initial majoré de l'inflation et vente autorisée à partir de la 6^e année au prix du marché (avec obligation de reverser dans certains cas une partie de la plus-value à la revente au promoteur/bailleur).

| | A | B | C | D | E | F |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Surface | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| Prix | 99 000 € | 99 000 € | 99 000 € | 99 000 € | 99 000 € | 99 000 € |
| Charges | 9,22 €/m² | 9,22 €/m² | 9,22 €/m² | 9,22 €/m² | 9,22 €/m² | 9,22 €/m² |
| Coût total | 108 288 € | 108 288 € | 108 288 € | 108 288 € | 108 288 € | 108 288 € |

Des besoins en logements temporaires et en hébergement

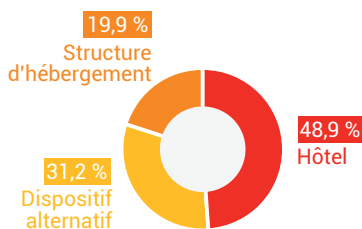
Environ 1 500 demandes d'hébergement d'urgence non satisfaites faute de places disponibles

D'après le rapport d'activité du SIAO, « en 2021, 2 199 personnes différentes et 1 746 ménages différents ont sollicité le dispositif d'hébergement d'urgence dans le Finistère. Sur 14 090 demandes reçues, 11 513 ont donné lieu à un hébergement (soit 81,7 % contre 82,4 % en 2020) et 2 577 n'ont pas abouties (soit 18,3 %, contre 17,6 % en 2020).

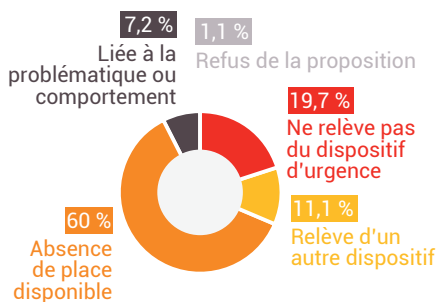
L'hébergement à l'hôtel est sollicité lorsqu'il n'est pas possible d'orienter les personnes sur d'autres dispositifs, soit pour des raisons de statut administratif soit du fait de l'absence de place disponible en dispositifs alternatifs et en dispositifs d'hébergement classiques.

Réponses aux demandes d'hébergement d'urgence en 2021 formulées au SIAO

Réponses positives



Réponses négatives



Source : rapport d'activité 2021 du SIAO 29





L'EXEMPLE DE L'HABITAT INTERCALAIRE

Qu'est-ce que l'habitat intercalaire ?

Des projets, de courte ou moyenne durée, qui mobilisent des terrains ou locaux provisoirement inoccupés.

Quels types de biens ?

Des immeubles, bureaux, commerces, logements, caserne, école désaffectée, patrimoine hospitalier, etc., – vacants ou partiellement occupés qui ne nécessitent pas de gros travaux.

Pour qui ? Pour quoi ?

Héberger et loger temporairement des personnes en situation de fragilité ou nécessitant une protection particulière.

Quels avantages ?

Valoriser le territoire.

Apporter une réponse à des besoins des habitants.

Maîtriser les risques de squat.

Renforcer la vie de quartier.

Quelles garanties ?

Une gestion par des professionnels.

Un conventionnement et financement du projet par l'État.

Le départ des lieux programmé à l'avance.

EXEMPLE DU PROJET « LES GRANDS VOISINS » HÔPITAL SAINT-VINCENT-DE-PAUL À PARIS

Porté par 3 associations : plus de 3 ha de terrain, 600 personnes hébergées par nuit et plusieurs dispositifs d'insertion, accueil de jour pour les demandeurs d'asile, cours aménagées en terrasses, terrains de sport, maison des voisins comme espace d'activités participatives, camping de 100 places en tente, bars, restaurants, salles de spectacle, lieu de création artistique, d'exposition, de vente d'œuvres, boutiques ateliers, épicerie... Occupation de 2015 à 2020.

EXEMPLE DU PROJET « VILLAGE CLUB SOLEIL » À MARSEILLE

Porté par l'association Yes we Camp, hébergement de 180 personnes sans-abri dans une résidence hôtelière en mai et juin 2020.

EXEMPLE DU PROJET « L'AUBERGE MARSEILLAISE »

Porté par 7 associations sous l'impulsion de la mairie de Marseille, utilisation d'un bâtiment public vacant, une ancienne auberge de jeunesse, dans le but de mettre à l'abri des femmes vulnérables avec ou sans enfant. Projet toujours en cours.

« Les grands voisins » hôpital Saint-Vincent-de-Paul à Paris



Crédit : Yes We Camp

« Village Club Soleil » à Marseille



Crédit : Yes We Camp

« L'auberge marseillaise »



Crédit : Yes We Camp



EXPÉRIMENTATION D'UN BAILLEUR SOCIAL

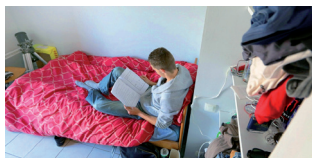
Dans le secteur social, la location en meublé est en principe interdite (article L442-8 du Code de la construction et de l'habitation). Cependant, Terres d'Armor Habitat a déposé une demande d'expérimentation auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer.

La demande concerne 50 logements, à l'échelle du département. Environ 20 logements à Perros-Guirec et une quinzaine à Saint-Quay-Portrieux (Terres d'Armor Habitat possède déjà du foncier).

Le Télégramme

Publication le 15 janvier 2023 à 14h40
Nicolas Siffert

Logement des saisonniers : la bonne idée de Terre d'Armor habitat ?



Né de la fusion, il y a un an, de Côtes-d'Armor Habitat et de Terre & Baie Habitat, le principal bailleur social costarmoricain a fait une demande d'expérimentation pour du logement social saisonnier.

Source : Le Télégramme



DES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES POUR LOGER LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, APPRENTIS ET STAGIAIRES

Première résidence hôtelière à vocation sociale dédiée aux travailleurs saisonniers, « l'Aïrial des Vignes » située à Libourne, a pour objectif d'offrir une offre de logements et d'hébergements abordable pour les travailleurs saisonniers, du secteur agricole notamment.

L'Aïrial des Vignes prend en compte les revenus des saisonniers pour calculer ce qu'ils peuvent engager comme dépenses pour se loger. Les tarifs s'échelonnent ainsi par exemple de 19 à 46 euros la nuit.

Loin d'être une résidence sociale, le groupe Pichet a en projet la construction d'une résidence d'une capacité de 600 lits, destinée en partie à loger des travailleurs saisonniers à la Teste-de-Buch près d'Arcachon.

Logement : le groupe Pichet va construire des résidences pour les saisonniers du bassin d'Arcachon

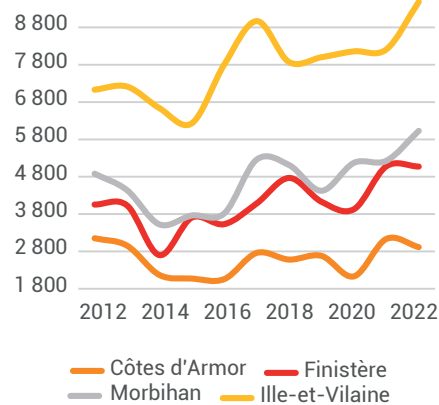


Source : Ouest France



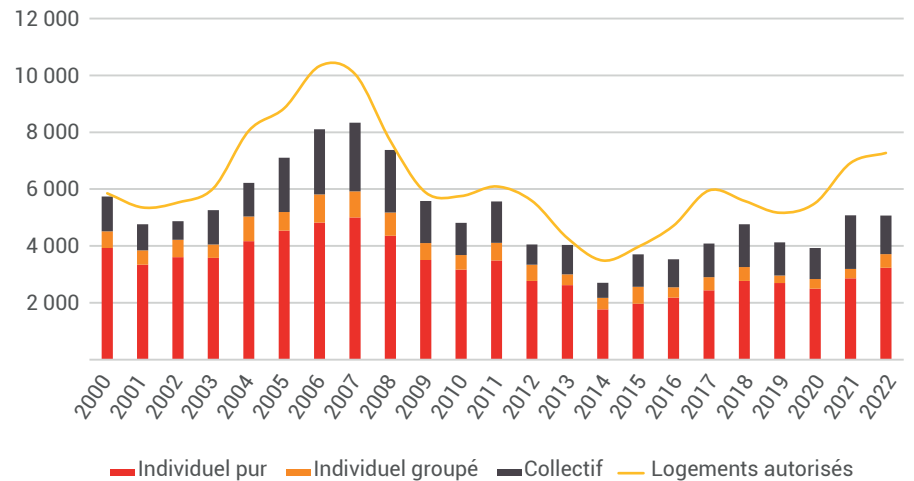
Annexes

Annexe 1 : évolution annuelle des logements ordinaires commencés par département



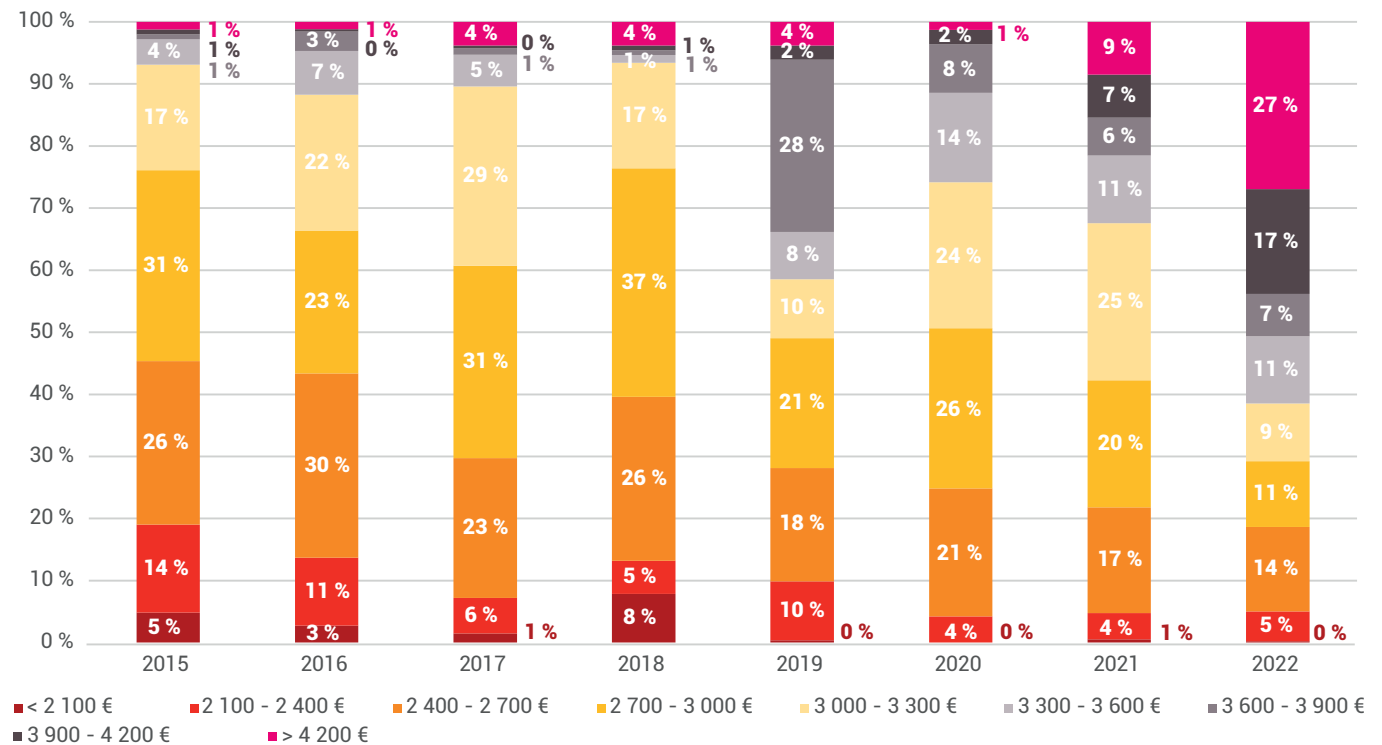
Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement Adeupa

Annexe 2 : évolution annuelle des logements ordinaires commencés et autorisés dans le Finistère entre 2000 et 2022

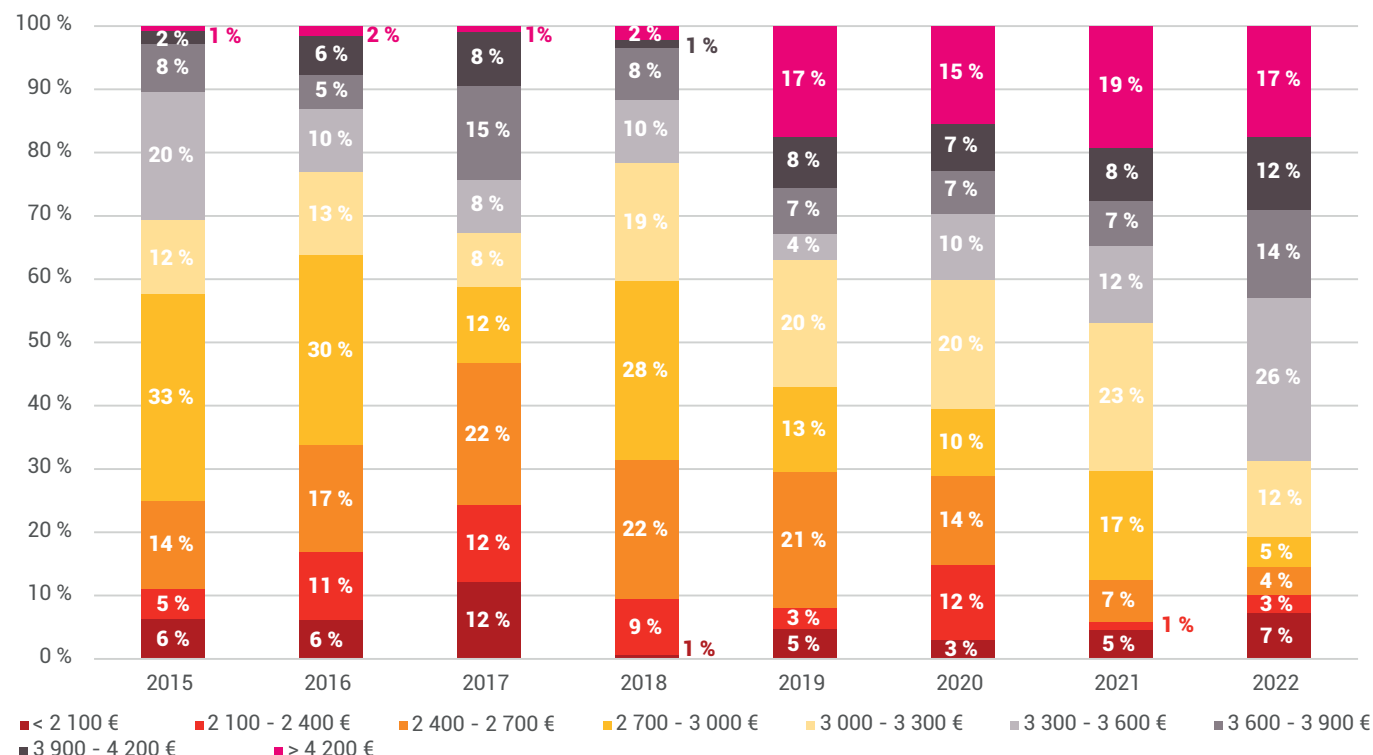


Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement Adeupa

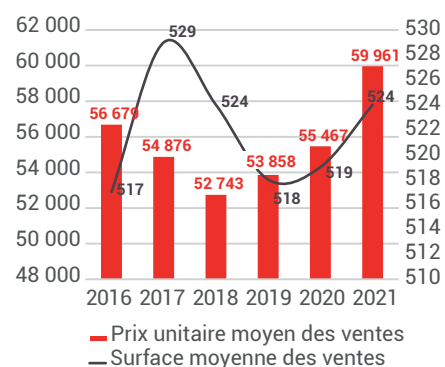
Annexe 3 : ventes et offre par gammes de prix au m² des appartements neufs hors parking dans le secteur de Brest



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement Adeupa

Annexe 4 : ventes par gammes de prix au m² des appartements neufs hors parking dans le secteur de Quimper-Concarneau

Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement Adeupa

Annexe 5 : évolution des surfaces (m²) et prix unitaires (€) moyens des ventes des terrains à bâtir

Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement Adeupa

Annexe 6 : prix de vente médian des maisons d'occasion dans le Finistère

| Zones géographiques | Prix de vente médian 2019 | Prix de vente médian 2020 | Prix de vente médian 2021 | Prix de vente médian sept 2022 | Évolution des prix T3 2022 - T3 2021 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Finistère | 148 000 € | | 180 000 € | 197 000 | +12,6 % |
| Brest | 165 000 € | 176 700 € | 208 000 € | 221 400 € | +9,6 % |
| Agglomération de Brest | 180 000 € | 200 000 € | 220 800 € | 242 000 € | +12,6 % |
| Quimper | 150 000 € | 168 000 € | 195 000 € | 213 000 € | +6,5 % |
| Agglomération de Quimper | 158 000 € | 155 500 € | 195 000 € | 200 000 € | +13 % |
| Littoral Landevennec à Plomeur | 140 000 € | 153 000 € | 180 500 € | 202 000 € | +14,9 % |
| Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec | 153 000 € | 160 000 € | 200 000 € | 220 000 € | +15,8 % |
| Littoral Penmarc'h à Clohars-Carnoët | 170 000 € | 195 900 € | 246 000 € | 270 5 000 € | +15,1 % |
| Bassin centre Finistère | 75 000 € | 85 500 € | 90 000 € | 100 000 € | +17,6 % |
| Bassin de Landerneau | 154 000 € | 160 000 € | 180 100 € | 200 600 € | +14,3 % |
| Bassin de Morlaix | 110 000 € | 123 500 € | 140 000 € | 147 900 € | +13,7 % |
| Bassin de Quimperlé | 131 500 € | 145 300 € | 163 400 € | 176 100 € | +11,4 % |

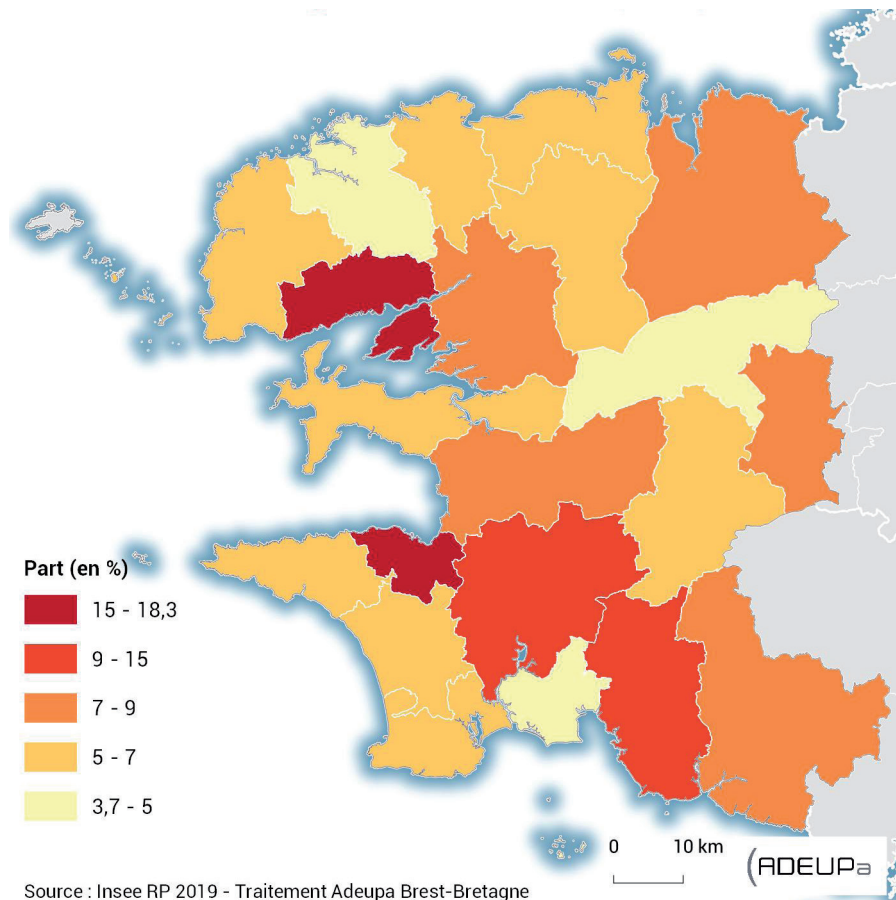
Source : Notaires du Finistère

Annexe 7 : prix de vente médian des maisons d'occasion dans le Finistère

| Zones géographiques | Prix de vente médian 2019 | Prix de vente médian 2020 | Prix de vente médian 2021 | Prix de vente médian sept 2022 | Évolution des prix T3 2022 - T3 2021 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Finistère | 1 360 € | 1 510 € | 1 840 € | 2 050 € | +14,2 % |
| Brest | 1 280 € | 1 440 € | 1 820 € | 2 000 € | +13,1 % |
| Agglomération de Brest | 1 670 € | 1 930 € | 1 820 € | 2 400 € | +14,2 % |
| Quimper | 1 360 € | 1 470 € | 1 750 € | 1 950 € | +15,6 % |
| Littoral Landevennec à Plomeur | 1 510 € | 1 900 € | 1 820 € | 2 180 € | +19,6 % |
| Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec | 1 860 € | 1 720 € | 2 320 € | 2 530 € | +19,6 % |
| Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët | 2 110 € | 2 300 € | 2 600 € | 3 090 € | +14,8 % |
| Bassin de Landerneau | 1 360 € | 1 530 € | 1 850 € | 1 940 € | +4,9 % |
| Bassin de Morlaix | 880 € | 900 € | 1 100 € | 1 320 € | |
| Bassin de Quimperlé | 1 080 € | 1 400 € | 1 400 € | 1 850 € | |

Source : Notaires du Finistère

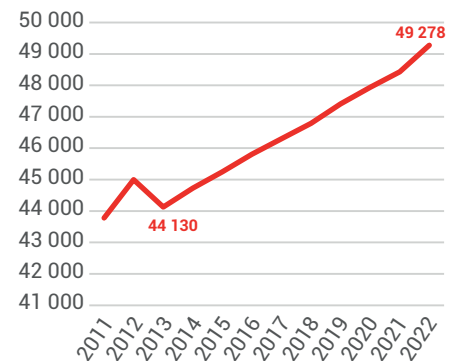
Annexe 9 : part de ménages locataires social en 2019



Source : Insee RP 2019 - Traitement Adeupa Brest-Bretagne

Source : Insee, recensement de la population 2019

Annexe 8 : évolution du nombre de logements locatifs sociaux dans le Finistère



Source : RPLS



Glossaire

Adil : agence départementale d'information sur le logement

Anah : agence nationale de l'habitat

Bimby : build in my back yard

BRS : bail réel solidaire

BTP : bâtiment travaux publics

Capab : syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment

CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCMSA : caisse centrale de la MSA

Cnaf : caisse nationale d'allocations familiales

Cnav : caisse nationale d'assurance vieillesse

DGFIP : direction générale des finances publiques

DHUP : direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

Fnaim : fédération nationale de l'immobilier

HLM : habitation à loyer modéré

Insee : institut national de la statistique et des études économiques

JO : journal officiel

OFS : organisme foncier solidaire

OLL : observatoire local des loyers

OPAC : office public d'aménagement et de construction

Opah : opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OREAL : observatoire du logement neuf en Bretagne

ORI : opérations de restauration immobilière

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : programme local de l'habitat

PLUS : prêt locatif à usage social

PSLA : prêt social location-accession

PTZ : prêt à taux zéro

QCD : Quimper Cornouaille développement

RE 2020 : réglementation thermique 2020

RHI : résorption d'habitat insalubre

RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

SEM : société d'économie mixte

SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation

Thiori : résorption de l'habitat insalubre irrémédiable/ traitement de l'habitat insalubre rémédiable et des opérations de restauration immobilière

THLV : taxe d'habitation sur les logements vacants

ZAN : zéro artificialisation nette

Remerciements

L'Adeupa remercie chaleureusement les personnes présentes lors du comité de lecture qui s'est tenu le 8 juin 2023 à Quimper. La richesse des échanges a permis d'alimenter la réflexion autour des problématiques d'accès au logement.

Un grand merci à Action Logement, Adil 29, CAPEB 29, CCI métropolitaine Bretagne ouest, DDTM 29, Dom & Terre, FNAIM, OPAC Quimper-Cornouaille, QCD.



Crédit : Marie-Françoise Métais - Brest métropole

**COMMENT RÉPONDRE AUX BESOINS
EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITÉ ?**

Direction de la publication
Yves Cléach

Rédaction
Vanessa Cantet
Barbara Docquois

Cartographies
Julie Bargain

Maquette et mise en page
Jeanne Lefer

Crédit photographique de couverture
Adeupa

Contact
contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal
3^e trimestre 2023

Référence
23-233



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE