

10^e

LES RENDEZ-VOUS DU SCOT

Crise du logement :

quels moyens d'action en local ?



25 OCTOBRE 2023 • 8H45 > 14H

CINÉMA EVEN / LESNEVEN

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN





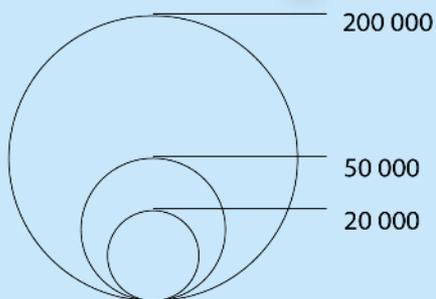
État des lieux du logement dans le Pays de Brest

par Nadège LOURDEAU,
chargée d'études à l'ADEUPa



Le territoire du Pays de Brest

Nombre d'habitants en 2020 (Insee)



Abréviations des intercommunalités :

BM : Brest métropole

CCPI : Communauté de communes du Pays d'Iroise

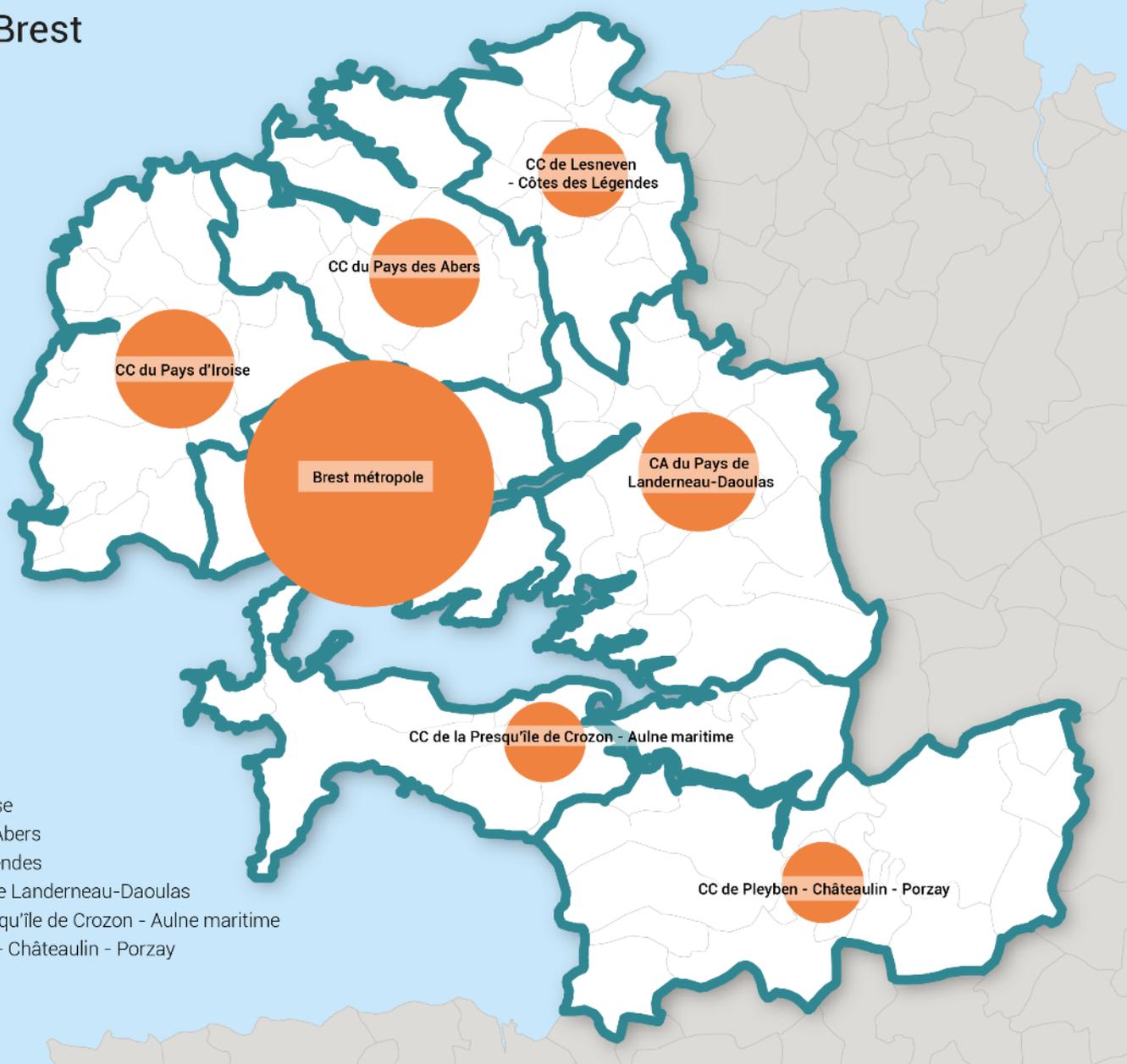
CCPA : Communauté de communes du Pays des Abers

CLCL : Communauté de Lesneven - Côte des Légendes

CAPLD : Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas

CCPCAM : Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon - Aulne maritime

CCPCP : Communauté de communes de Pleyben - Châteaulin - Porzay



423 600 habitants

(Insee, RP2020, population municipale)



Source image : Shutterstock_237536464



Résidences principales :



Source image : Adobestock

126 900 maisons



Source image : Adobestock

70 900 appartements

Autres

(caserne, maison de retraite, sans abri, prison...)

≈ 3 % de la population

Un parc de résidences principales monotypé

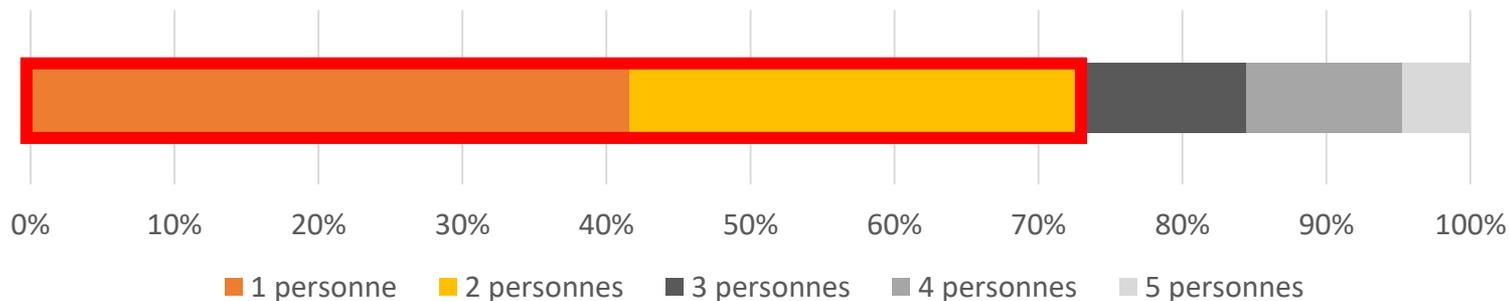
Part des maisons dans le parc de résidences principales en 2020



Une inadéquation forte entre taille des ménages et taille des logements...

Nombre de personnes par ménages

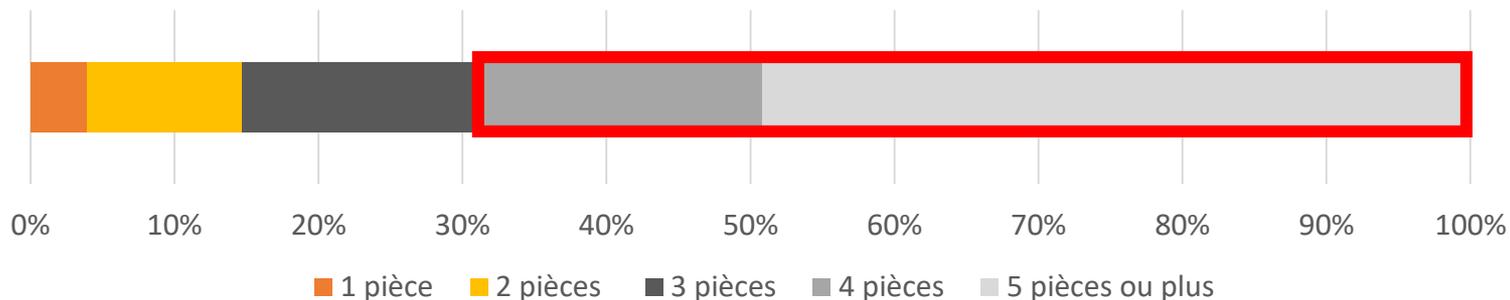
Pays de Brest, 2020, Insee



Source image : Shutterstock_237536464

Résidences principales par nombre de pièces

Pays de Brest, 2020, Insee



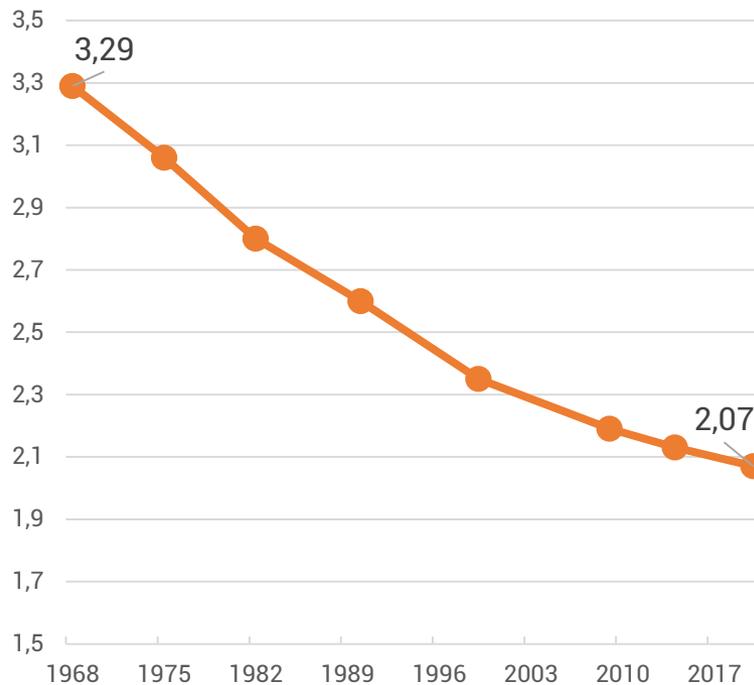
Source image : Adobestock

... qui risque de s'accroître

Une taille de ménages qui continue de diminuer

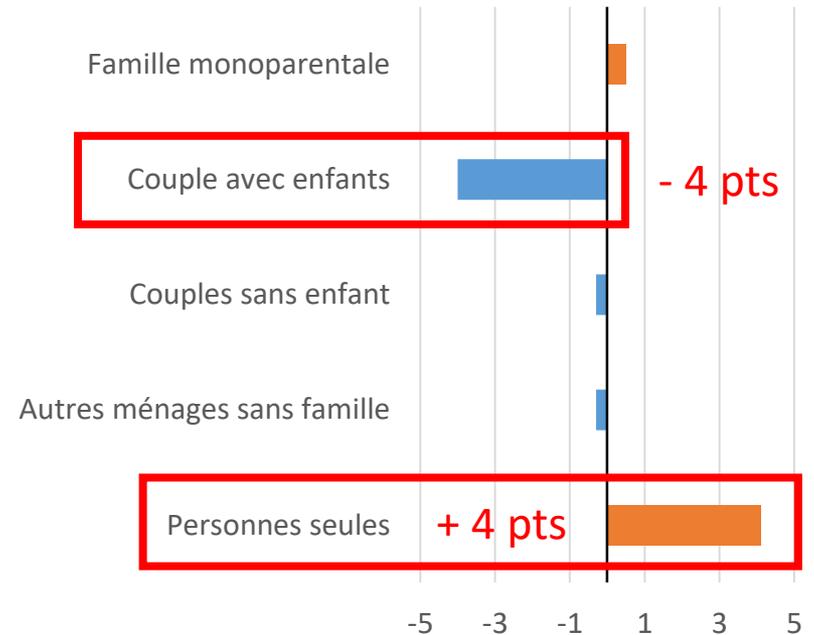
Évolution de la taille des ménages dans le Pays de Brest depuis 1968

(Source : Insee, RP2020)



Evolution de la structure des ménages entre 2009 et 2020 dans le Pays de Brest (en points)

(Source : Insee, RP2020)

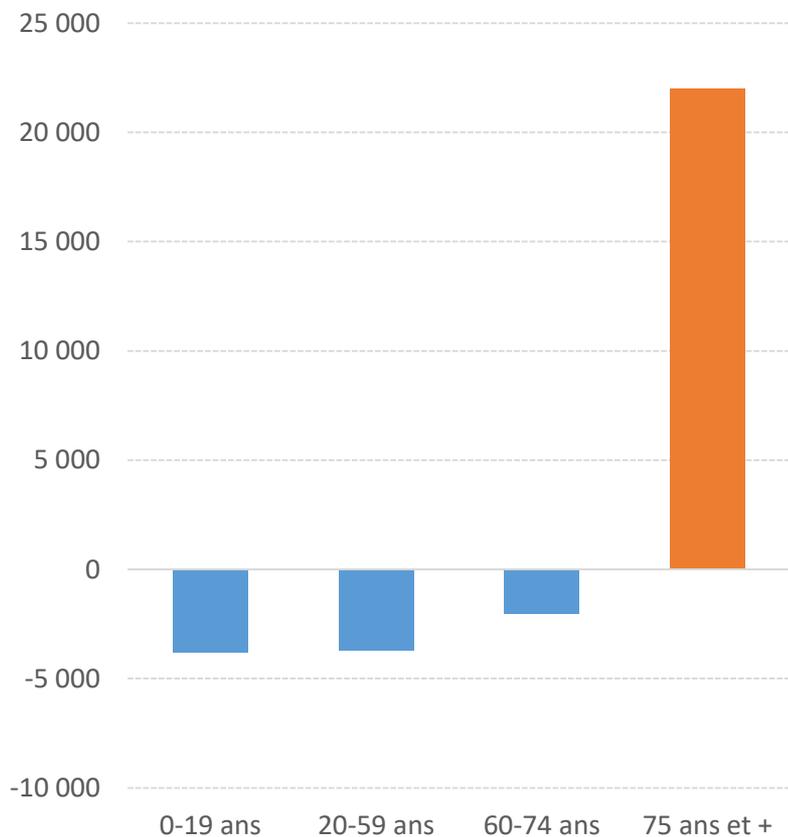


... qui risque de s'accroître

Une taille de ménages qui continue de diminuer

Gain de population par tranche d'âge
entre 2025 et 2045

Source: Insee, Omphale 2022 – scénario central



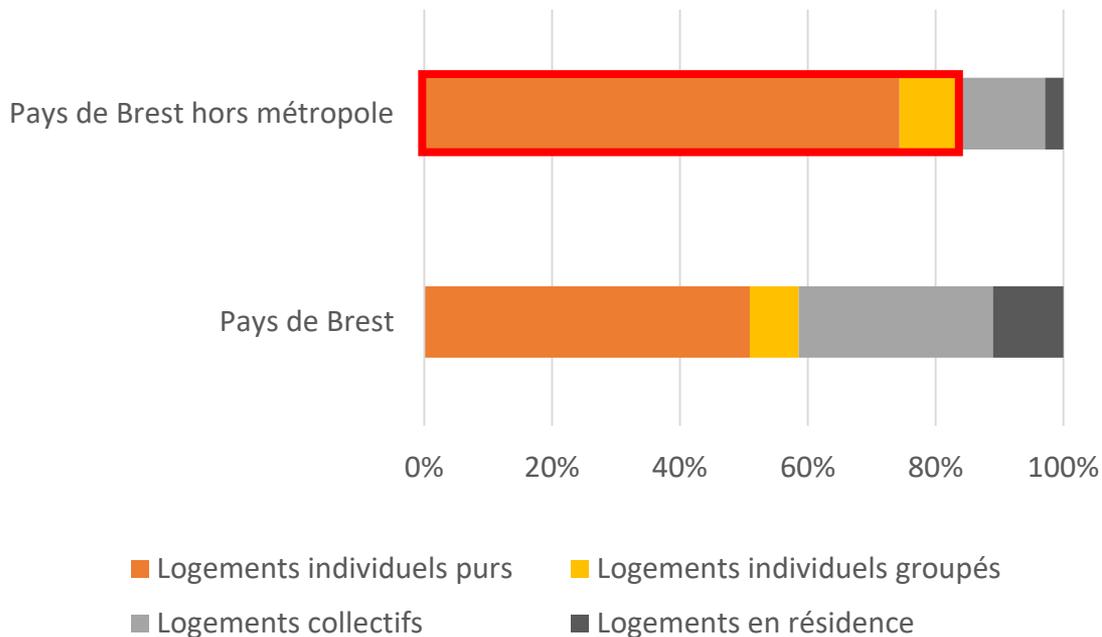
Source image : Adobestock_302168687

... qui risque de s'accroître

Une production neuve qui reste tournée vers la maison

Type de logements construits entre 2012 et 2022

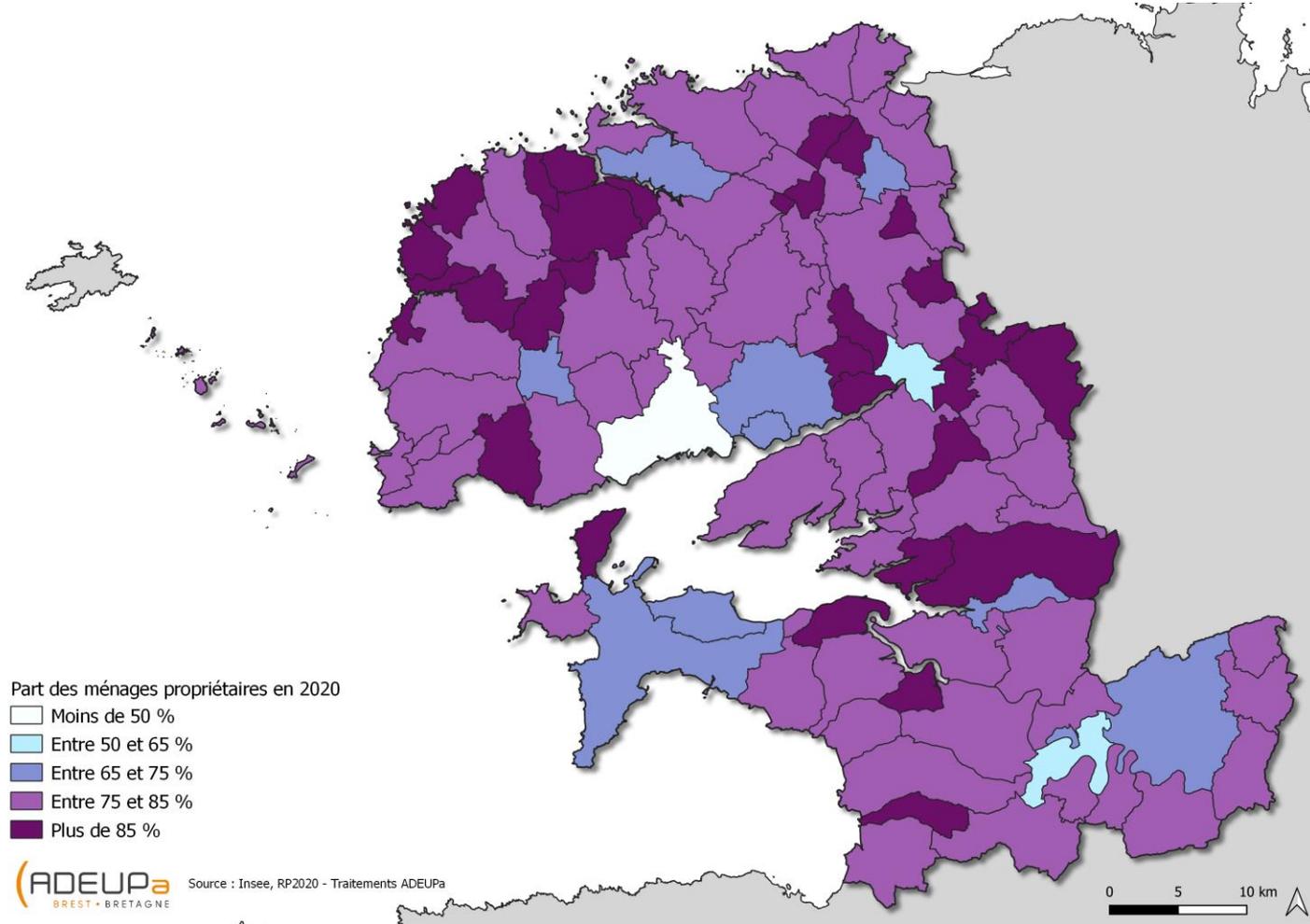
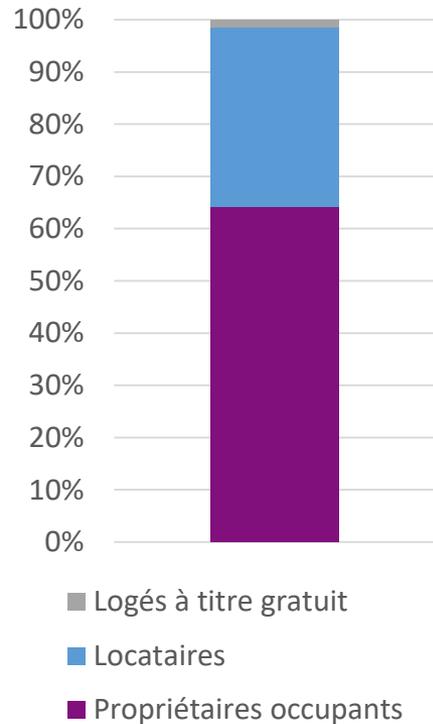
(Source : Sitadel, données en date de prise en compte, logements commencés)



Des habitants majoritairement propriétaires

Statut d'occupation des logements dans le Pays de Brest en 2020

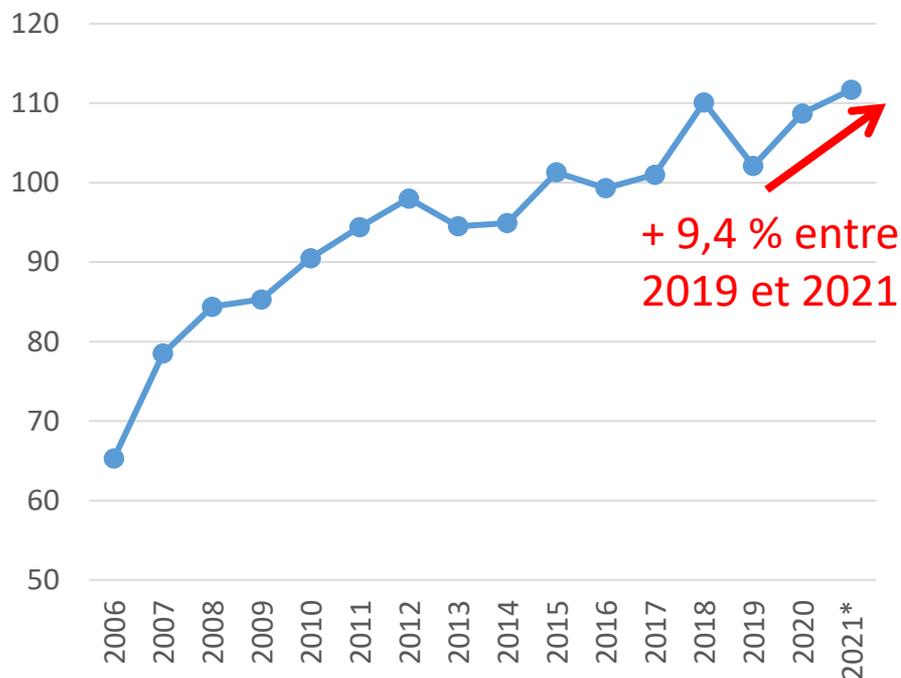
(Source : Insee)



Construction neuve : hausse du foncier et des matériaux

Vers un repli des autorisations et mises en chantier ?

Prix moyen au m² des terrains à bâtir dans le Pays de Brest entre 2006 et 2021



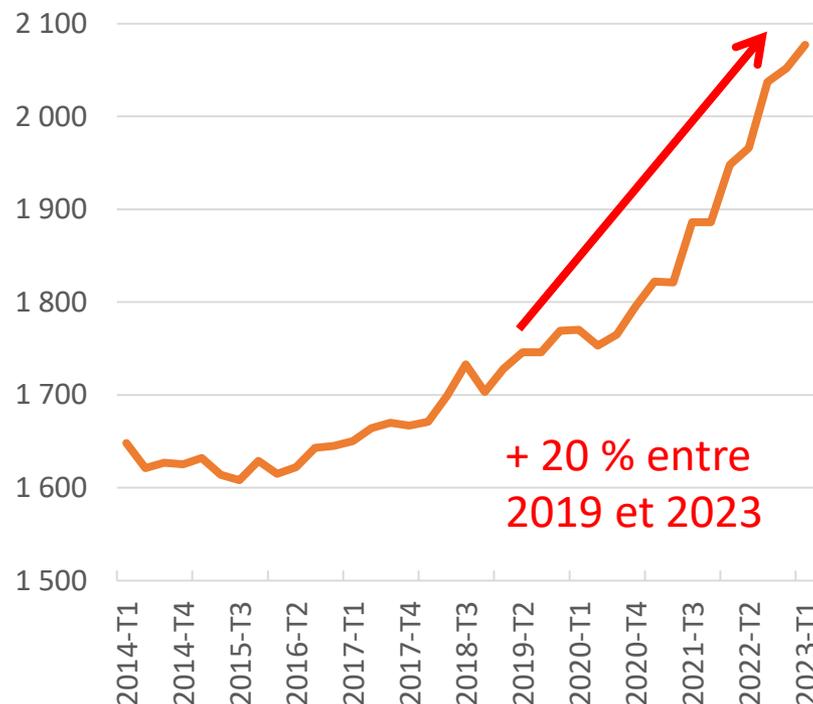
+ 9,4 % entre 2019 et 2021

Source : DV3F_epf_traitements ADEUPa

Ventes de terrains à bâtir pour de l'habitat individuel dont la surface est comprise entre 100 et 3 000m² et dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 €.

* Les données 2021 sont partielles

Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation



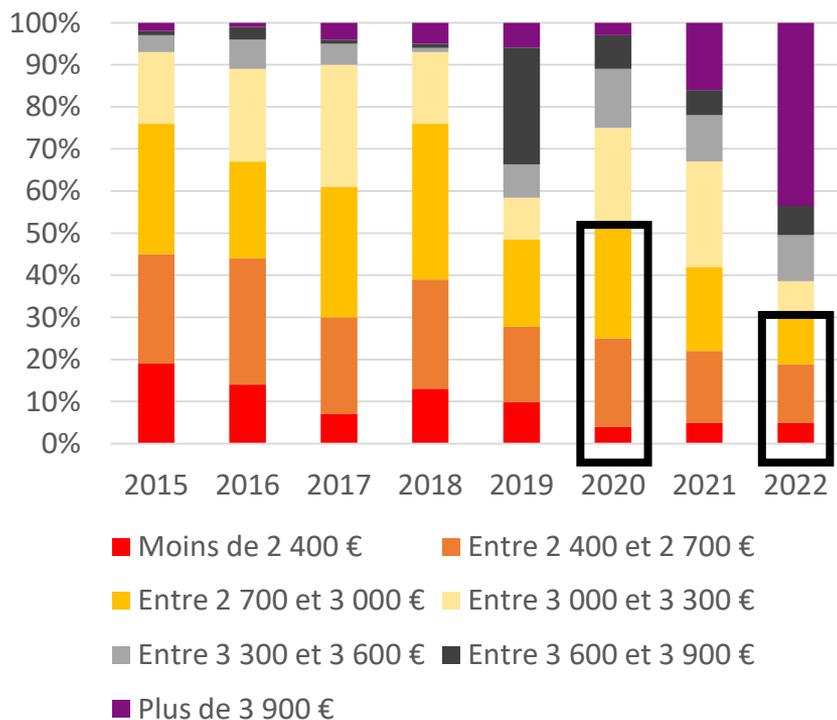
+ 20 % entre 2019 et 2023

Source : Insee

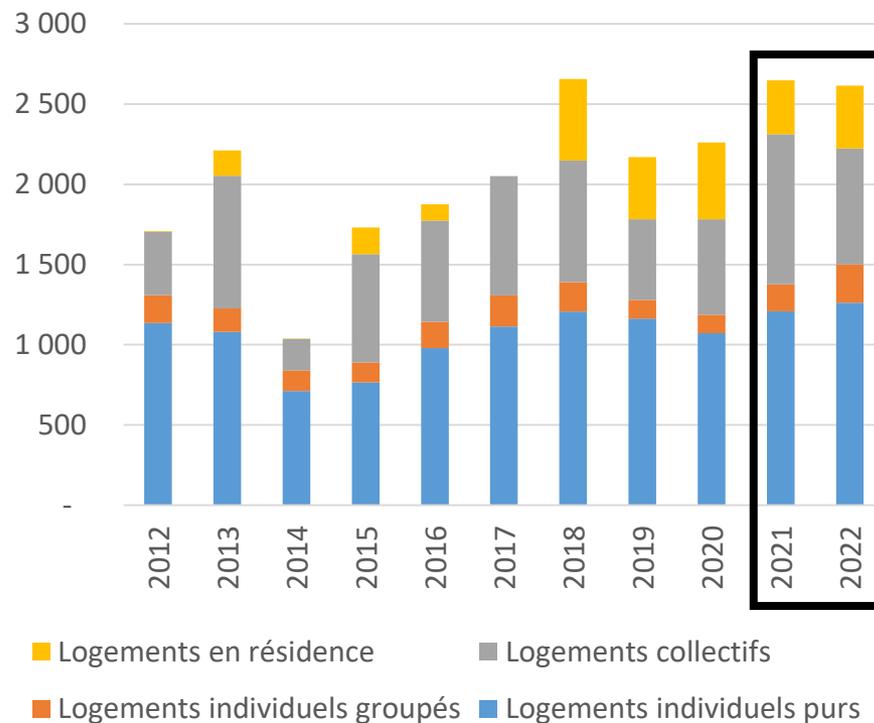
Construction neuve : hausse du foncier et des matériaux

Vers un repli des autorisations et mises en chantier ?

Ventes par gammes de prix au m² des appartements neufs (hors parking) dans le secteur de Brest



Logements commencés dans le Pays de Brest entre 2012 et 2022



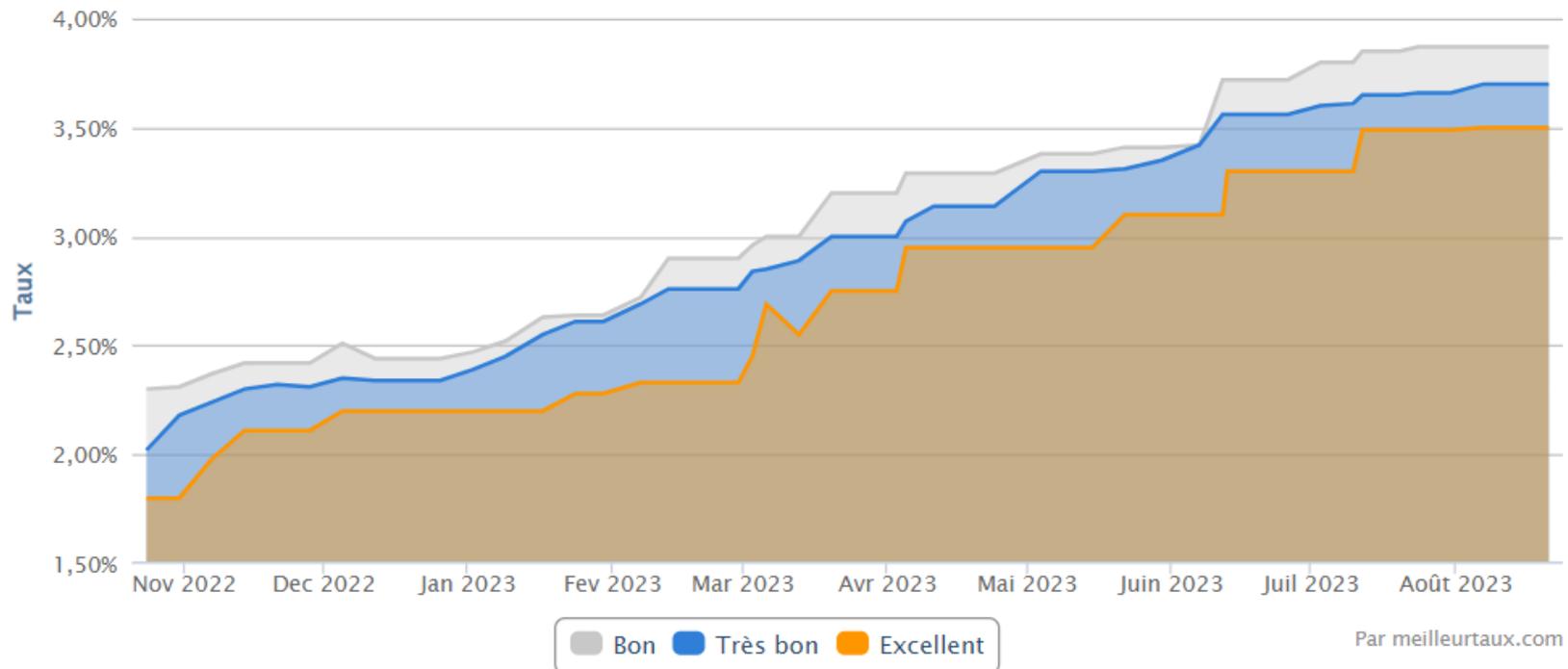
Source : Sitadel, logements commencés, date de prise en compte

Source : OREAL Bretagne / Adéquation, traitement ADEUPa

Construction neuve : hausse du foncier et des matériaux

Vers un repli des autorisations et mises en chantier ?

HISTORIQUE DES TAUX FIXE (hors assurance)



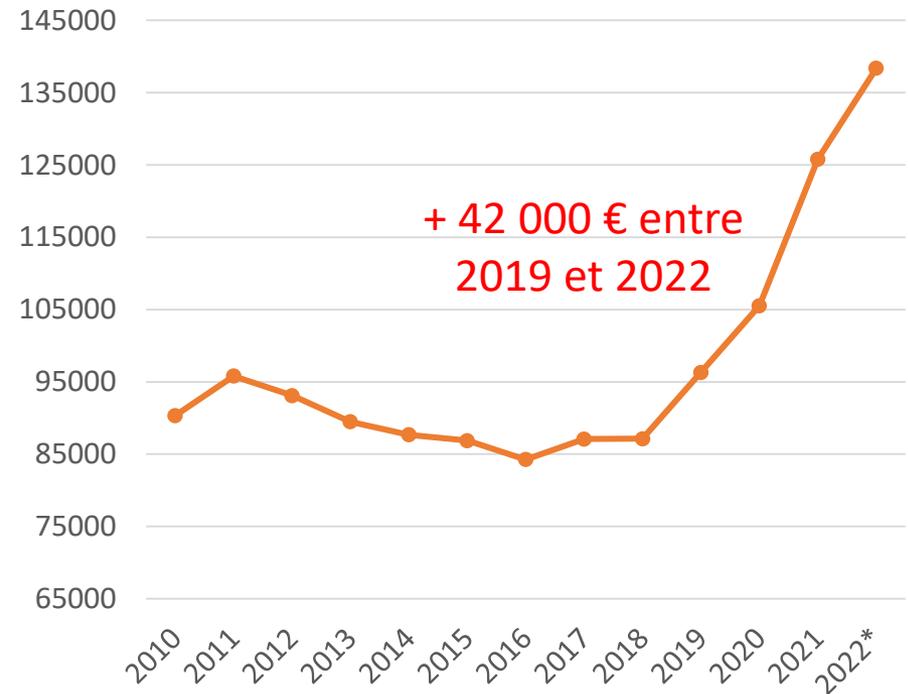
Historique sur **12 mois** des taux fixes à **20 ans**, en **National**

Achats dans l'ancien : une hausse importante des prix également

Prix moyen des maisons d'occasion dans le Pays de Brest (en euros courants)



Prix moyen des appartements T3 d'occasion dans le Pays de Brest (en euros courants)

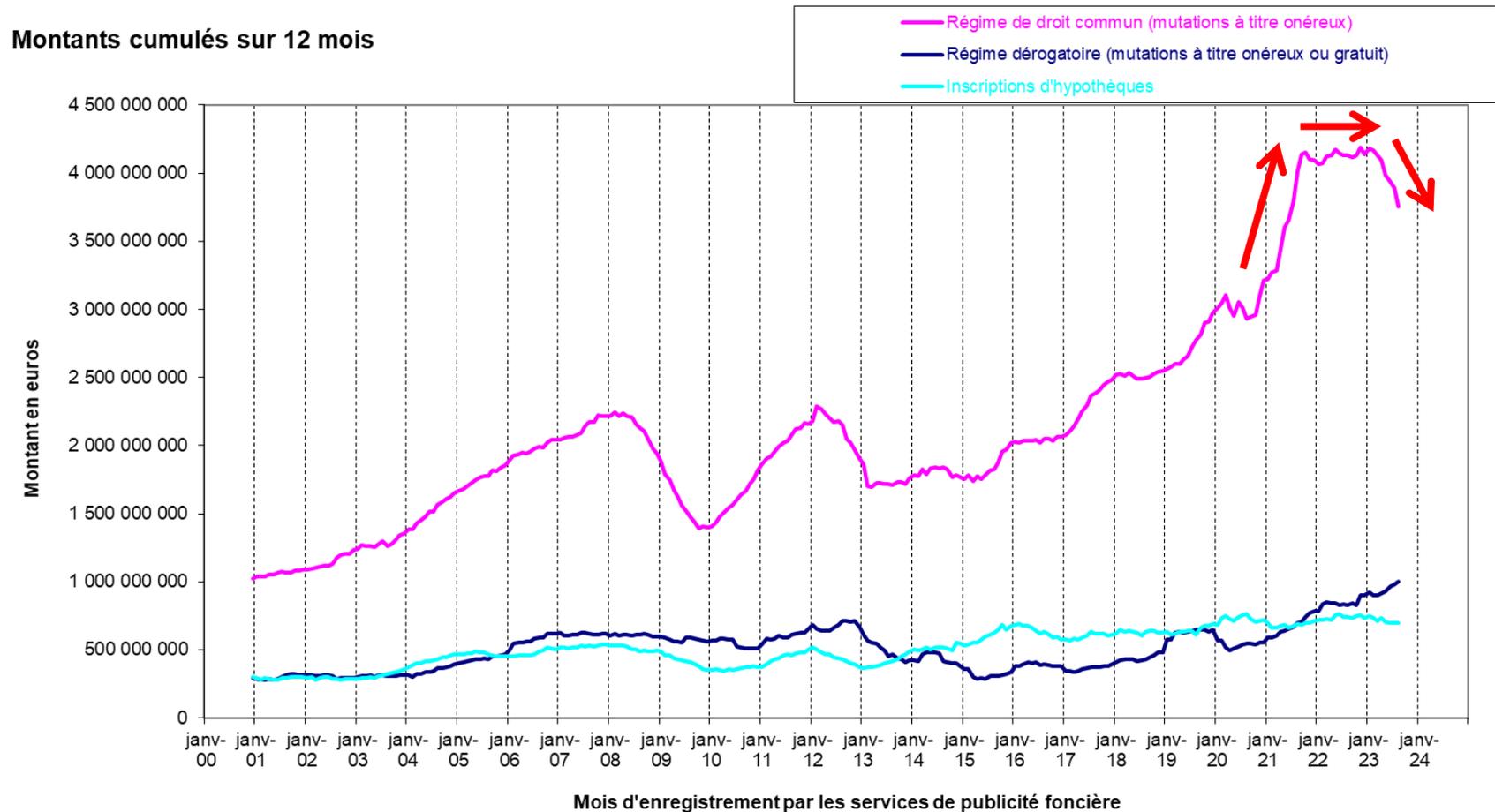


Source : DV3F_epf_traitements ADEUPa – Ventes de maisons ou d'appartements T3 de plus de 5 ans à usage personnel, hors ventes multiples, dont le prix est compris entre 30 000 € et 1 000 000 €, et dont la surface est supérieure ou égale à 60 m² pour les maisons, 12 m² pour les appartements. Prix net vendeur.

*Données 2022 partielles

Achats dans l'ancien : une hausse importante des prix également

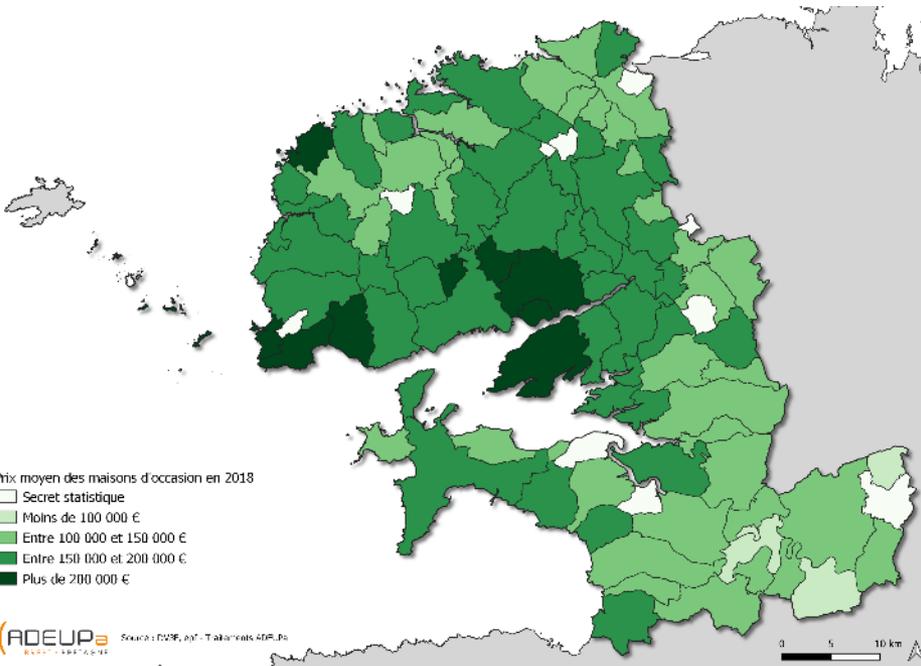
Assiette des droits de mutation immobiliers dans le Finistère



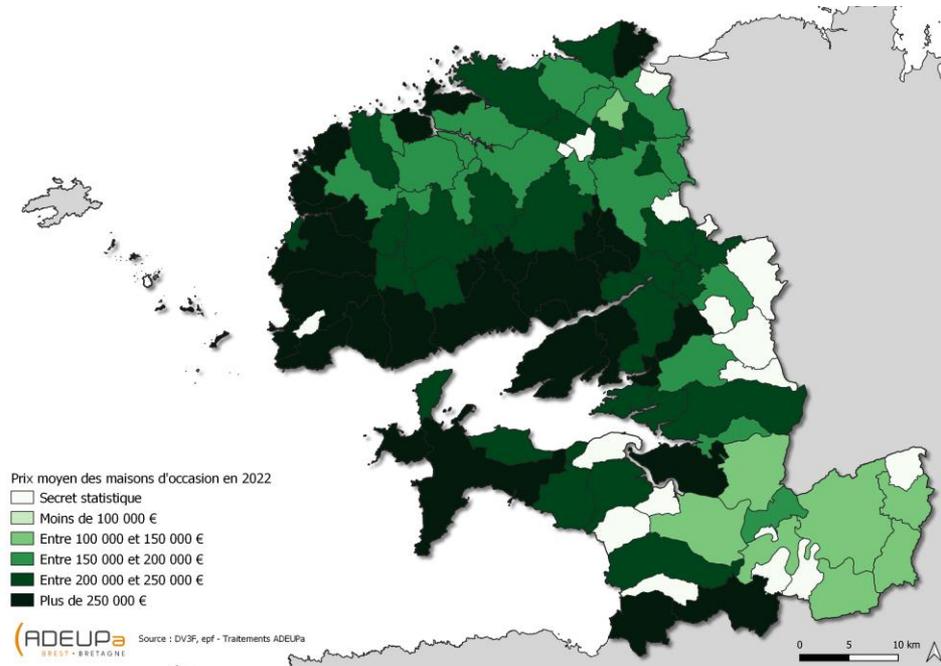
Source : IGEDD, d'après la direction générale des finances publiques (MEDOC)

Achats dans l'ancien : une hausse importante des prix également

2018



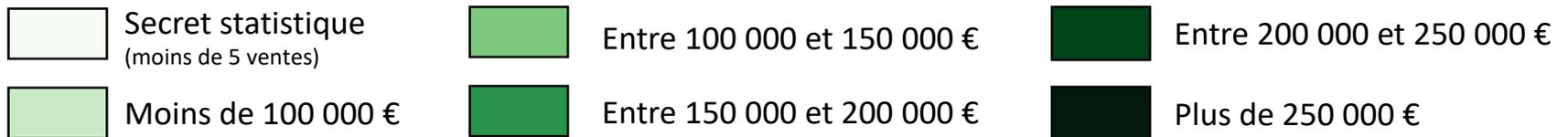
2022*



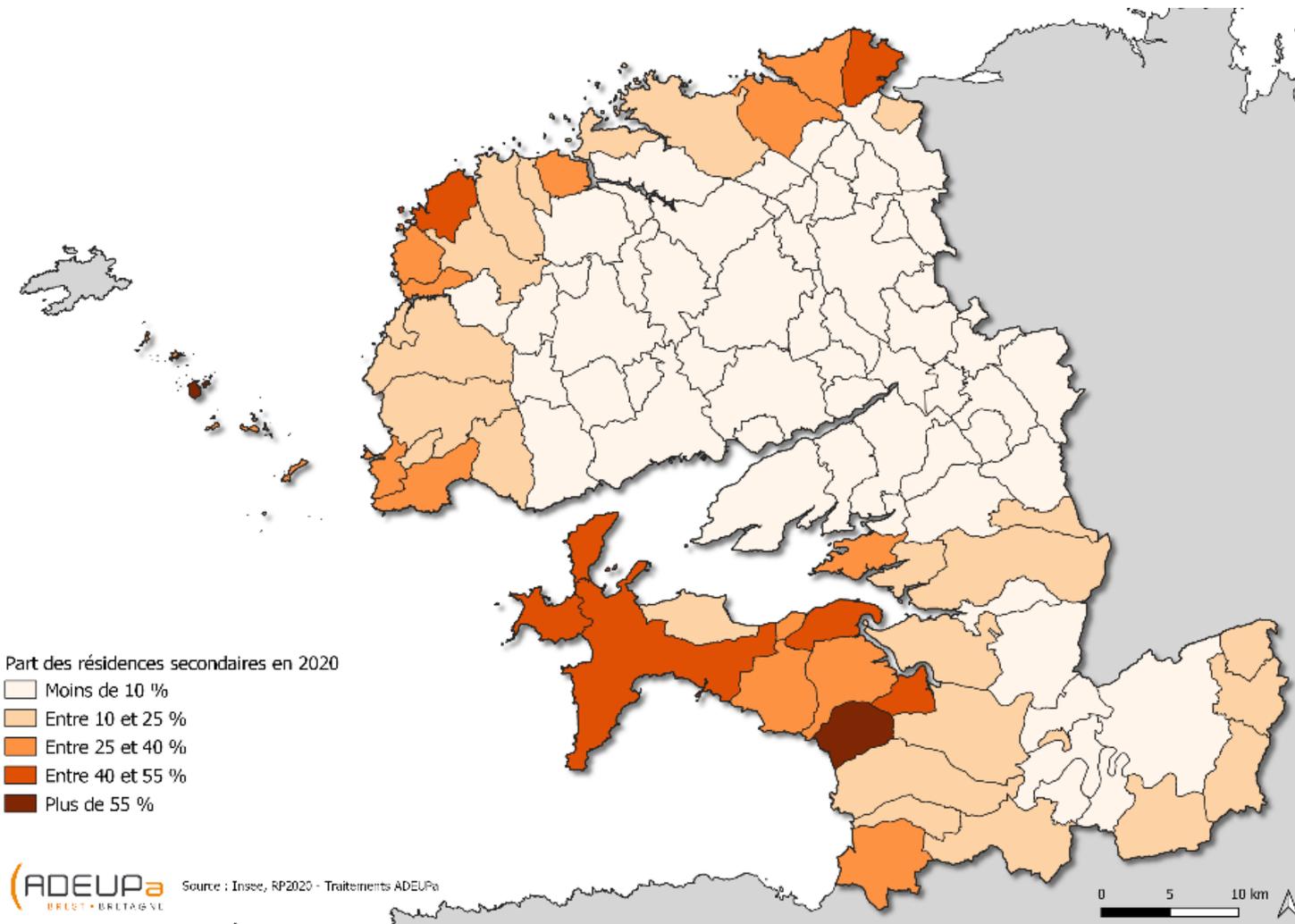
Source : DV3F_epf_traitements ADEUPa – Ventes de maisons de plus de 5 ans à usage personnel, hors ventes multiples, dont le prix est compris entre 30 000 € et 1 000 000 €, et dont la surface est supérieure ou égale à 60 m² pour les maisons. Prix net vendeur. Secret statistique en dessous de 5 ventes

*Données 2022 partielles

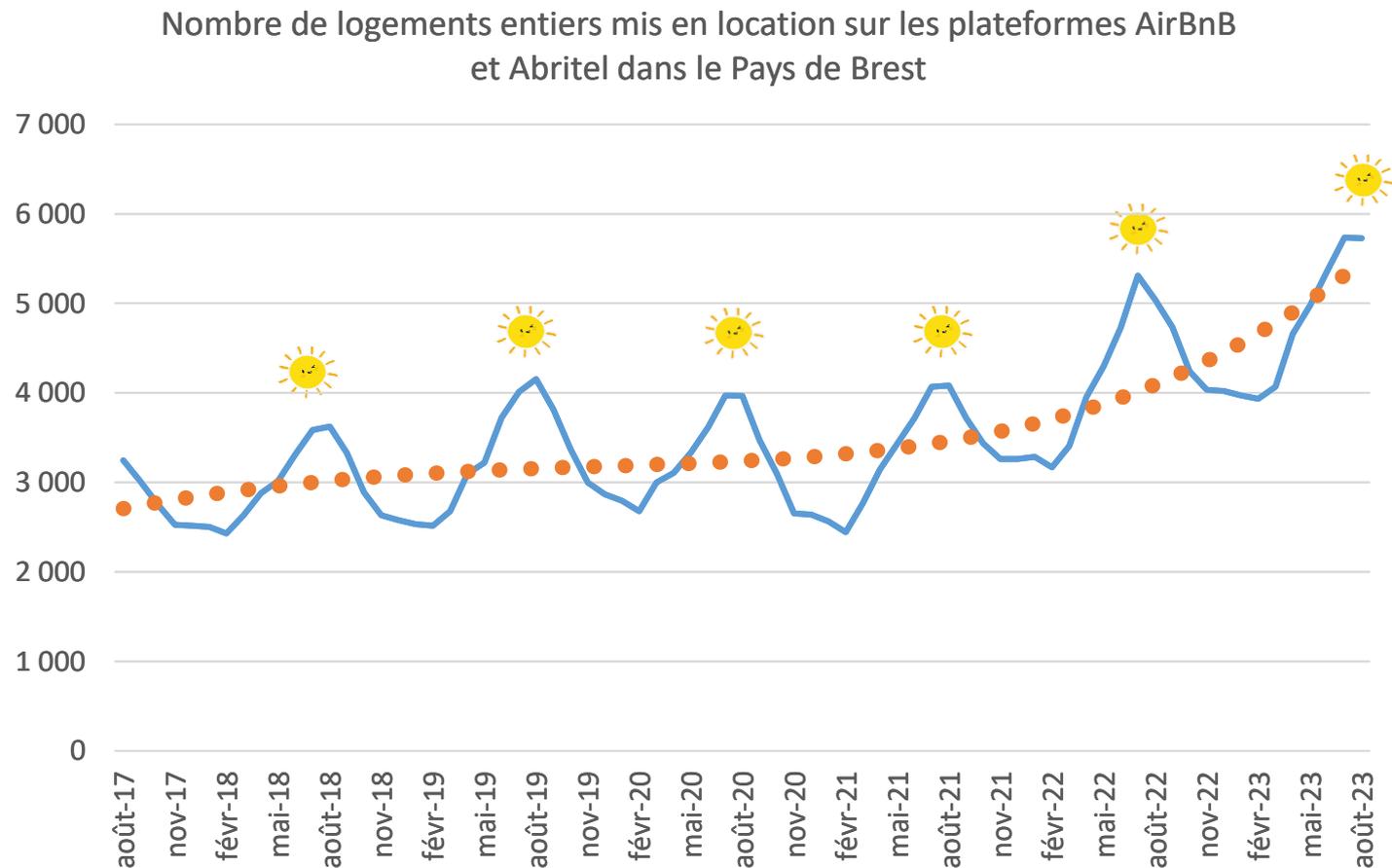
Prix moyen des maisons d'occasion



Une concurrence des résidences secondaires et locations saisonnières sur le littoral



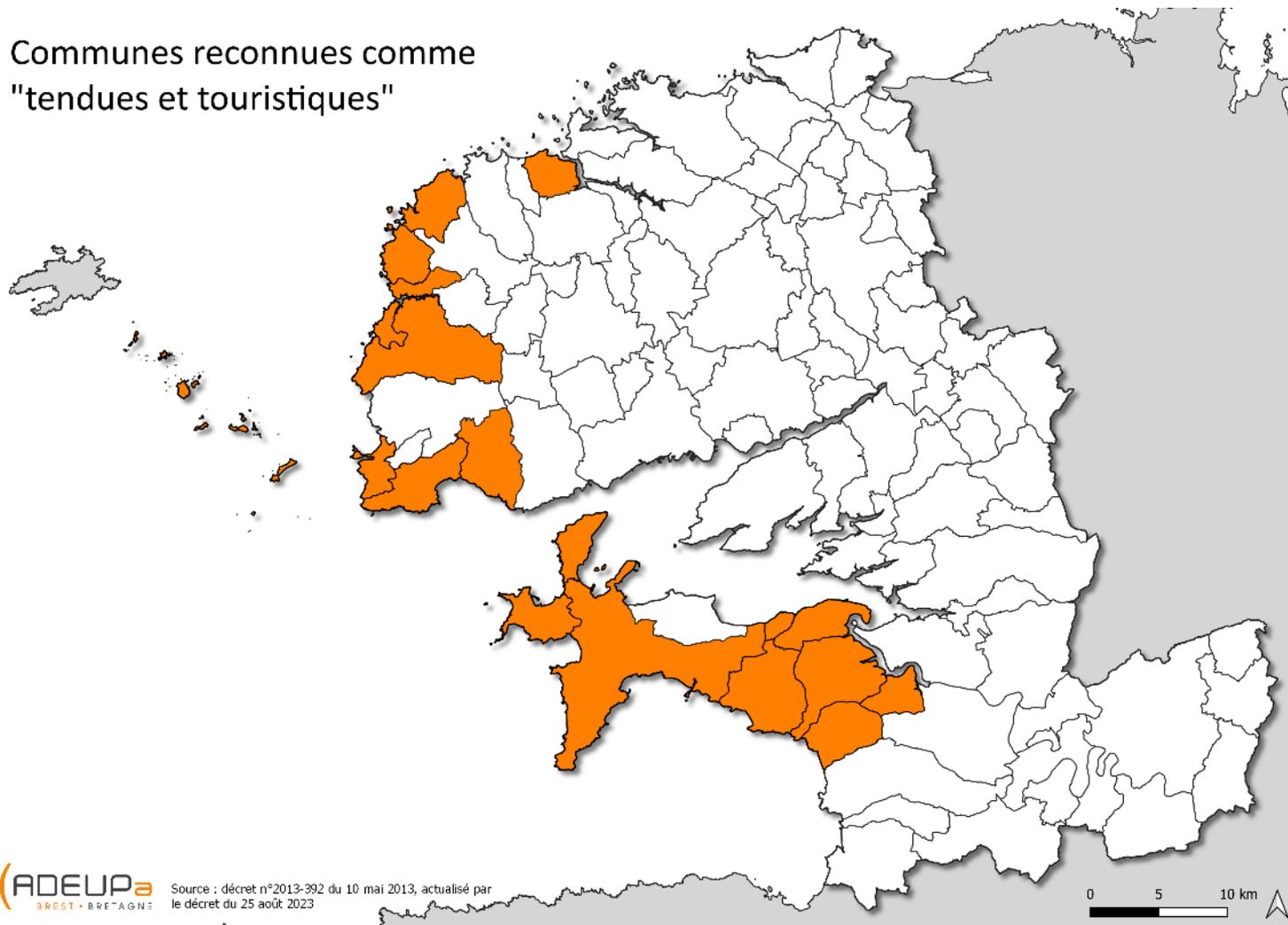
Une concurrence des résidences secondaires et locations saisonnières sur le littoral



Source : AirDNA, combined report, data pulled up to August 2023

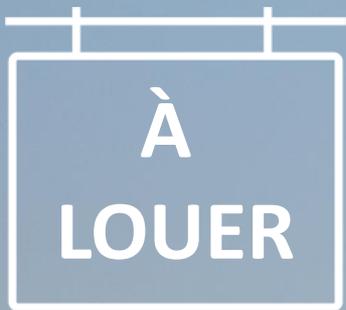
Une concurrence des résidences secondaires et locations saisonnières sur le littoral

Communes reconnues comme
"tendues et touristiques"

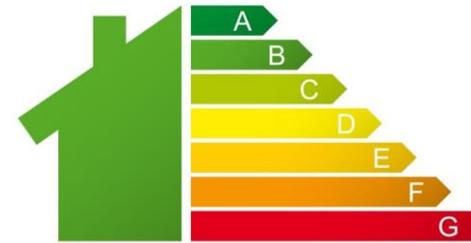


Parc locatif privé :

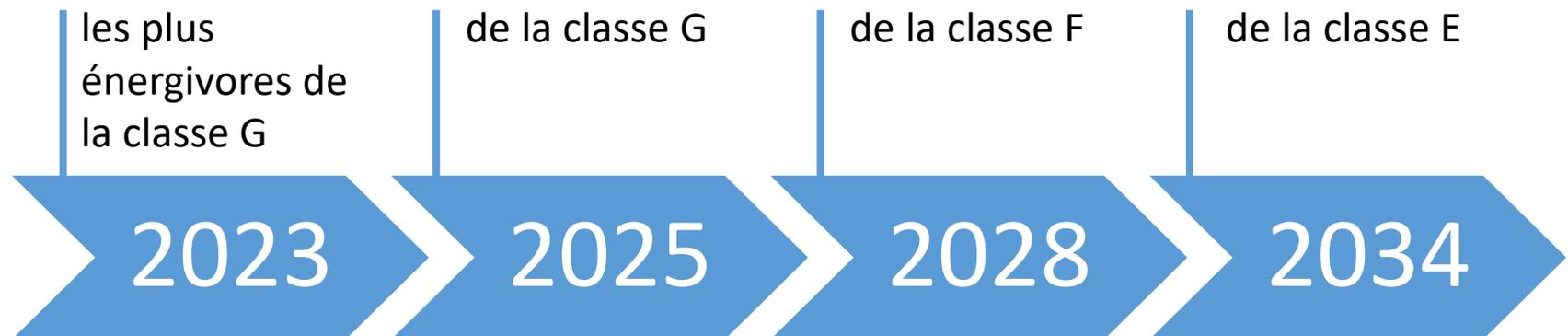
Source : ADEUPa



Parc locatif privé : hausse des loyers et diminution de l'offre



Interdiction de louer les logements :



Parc locatif privé : hausse des loyers et diminution de l'offre



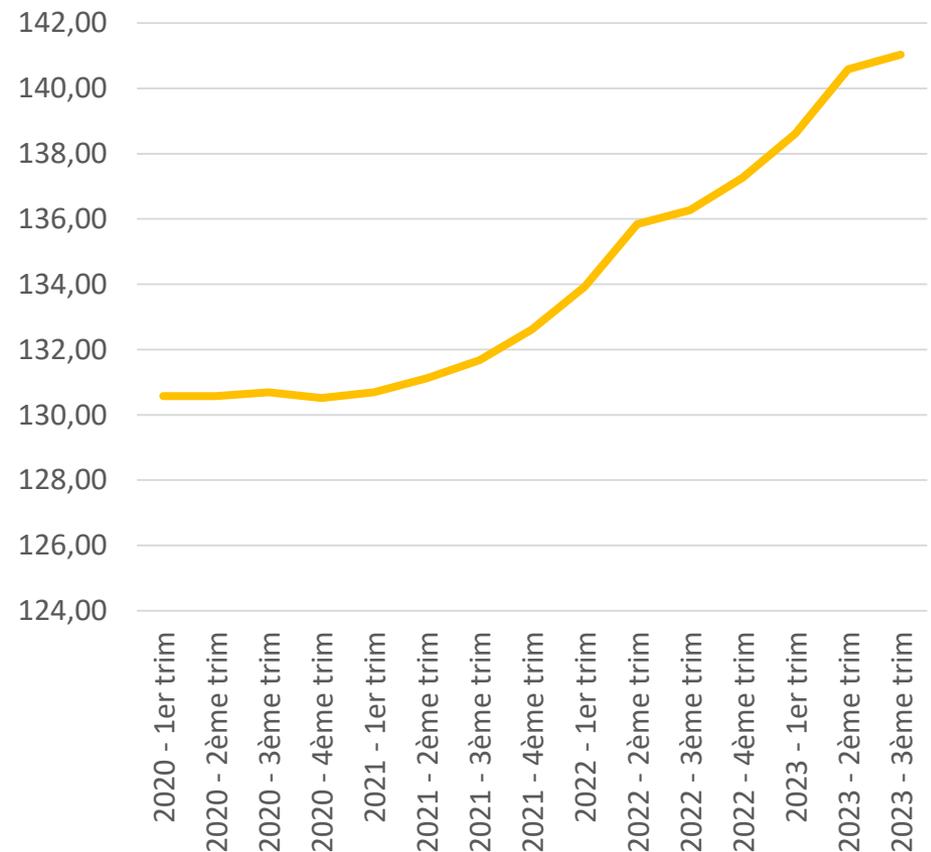
Illustration : Artao

+ 5,6 % pour les
logements reloués en
2022 / début 2023

Source : Observatoire des loyers Brest
métropole, traitements ADEUPa

Evolution de l'indice de reference des loyers (IRL)

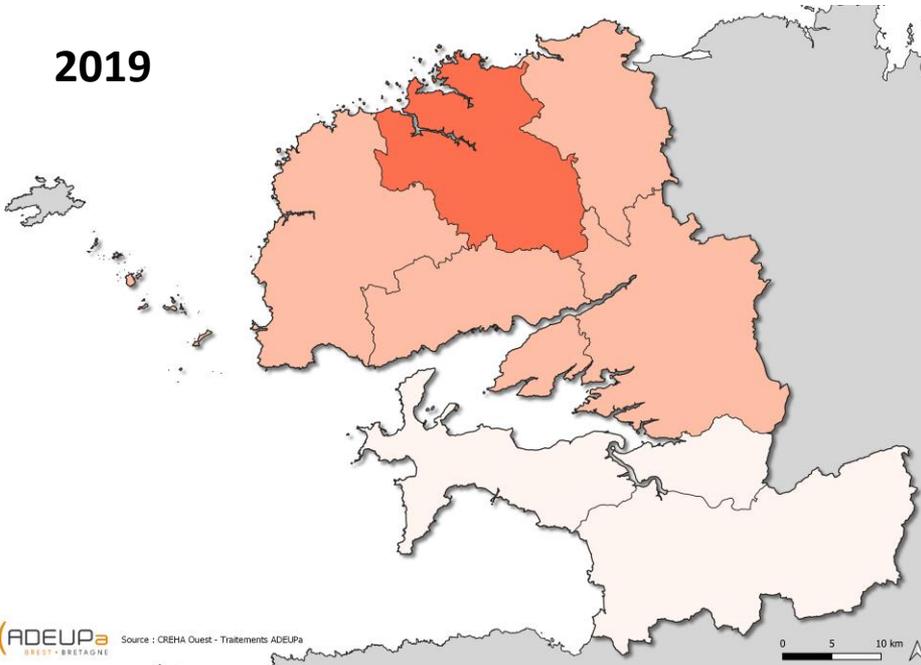
Source Insee, base 100 au 4ème trimestre 1998



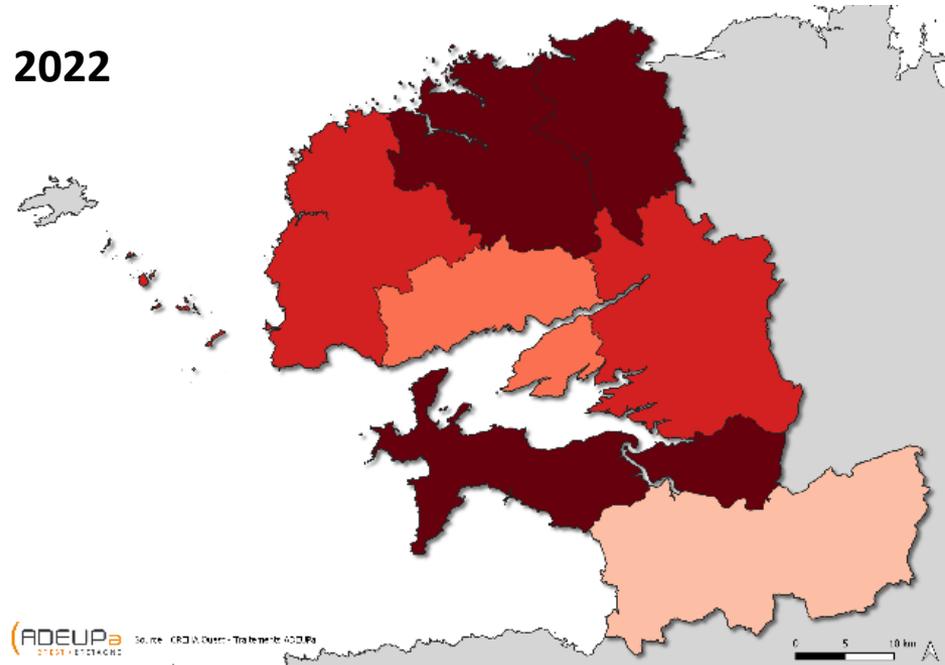
Parc locatif public : hausse des demandes et des délais d'attribution

Tension locative sociale
(indice Etat : nombre de demandes externes/nombre d'attributions externes)

2019



2022



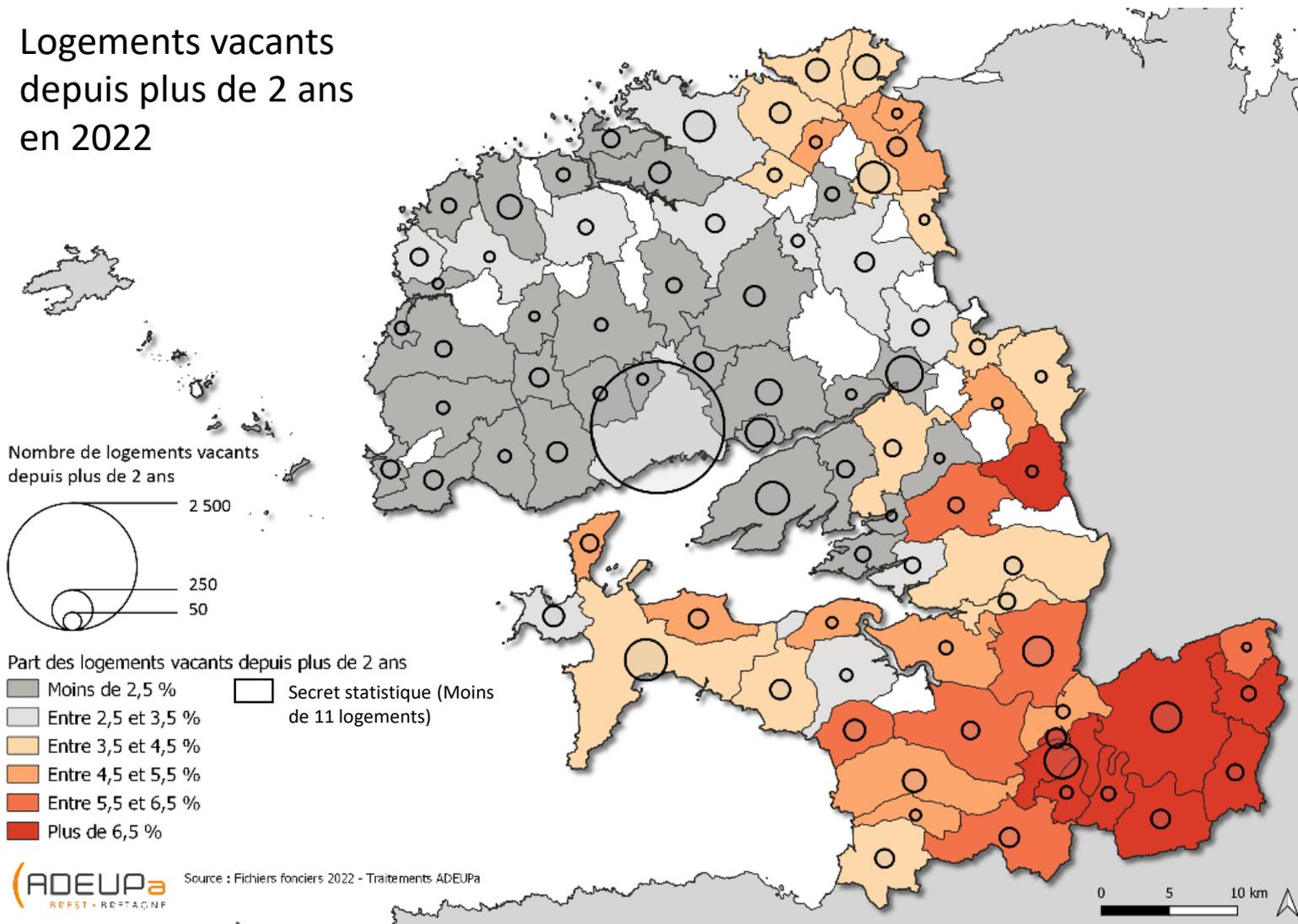
Parc locatif public : hausse des demandes et des délais d'attribution

	2019	2022
Stock des demandes externes au 31 décembre	4 809	6 573
Tension (indice Etat)	2,5 (3,7 pour les T2)	3,7 (5,4 pour les T2)
Délai moyen d'attente pour l'attribution d'un logement (demandes externes)	7,9 mois	11,1 mois
Part des attributions faites dans un délai inférieur à 6 mois	59 %	39 %



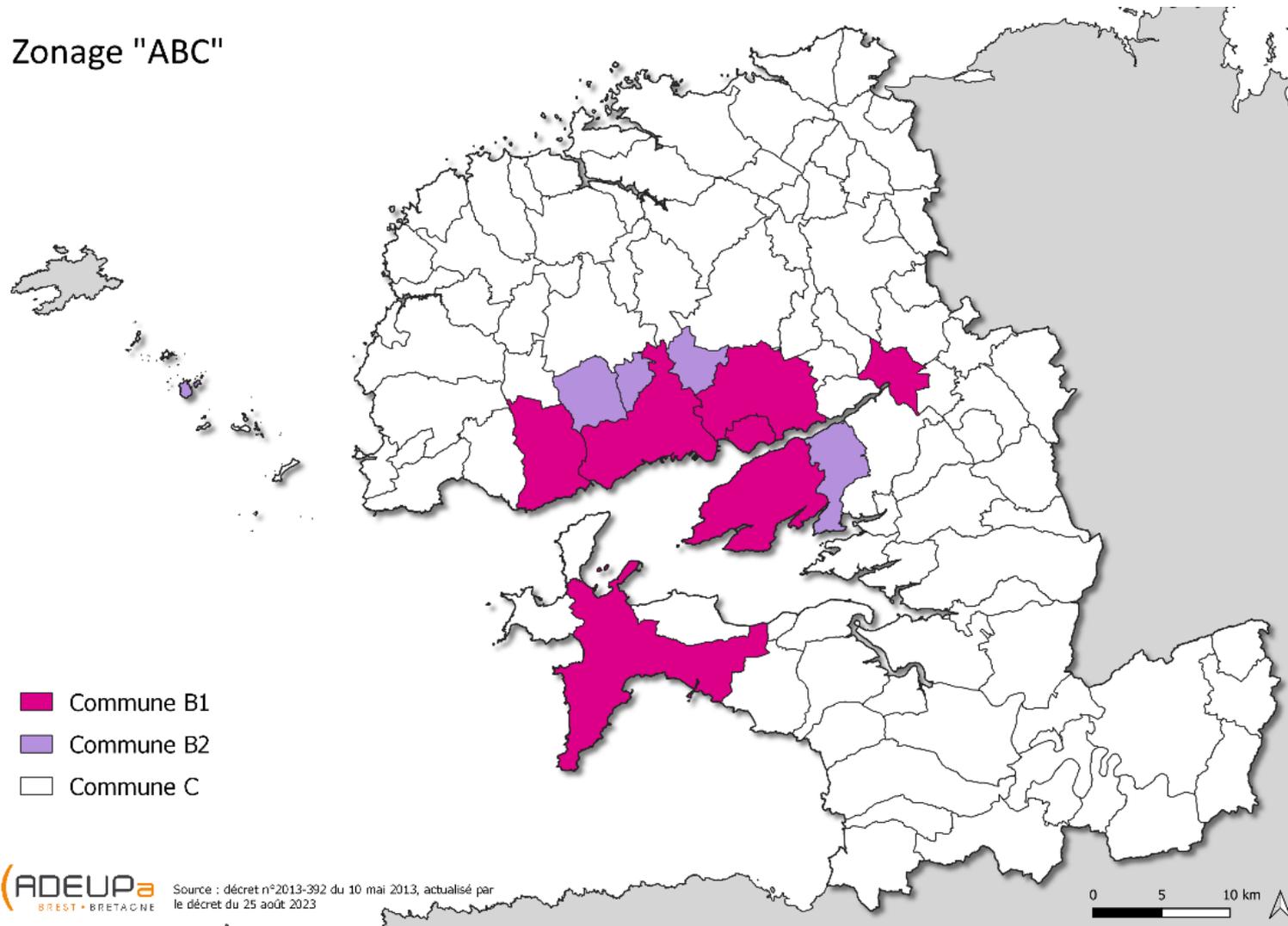
Peu de vacance structurelle

Logements vacants
depuis plus de 2 ans
en 2022



Une reconnaissance de l'augmentation de la tension : passage en « B1 » de 7 communes

Zonage "ABC"





18 rue Jean-Jaurès – 29200 Brest
Tél. 02 98 00 62 30
www.pays-de-brest.fr