



Photo : Adeupa

Le conseil départemental du Finistère a enrichi en janvier 2014 son engagement en faveur de l'habitat et du logement en adoptant un plan départemental de l'habitat (PDH). Outil d'orientation partenarial, ce document fixe trois grandes priorités :

- L'adaptation de l'offre d'habitat aux besoins des territoires ;
- La prise en compte de l'impact de l'habitat sur son environnement ;
- L'accès et le maintien dans le logement.

Le présent tableau de bord vise à suivre l'évolution de l'offre et de la demande d'habitat dans le Finistère au regard de ces priorités. Il sera actualisé chaque année et présenté à l'ensemble des acteurs départementaux concernés afin de nous permettre d'ajuster nos interventions respectives de façon dynamique, d'aborder collectivement les différents sujets liés à l'habitat, les stratégies à mener en matière d'implantations de logements et services, et de réfléchir ensemble sur les formes urbaines et la solidarité entre territoires urbains et ruraux.

L'objectif principal de ce suivi est en effet bien là : construire une vision globale en matière d'habitat pour le département et un espace de dialogue et de ressources pour les acteurs finistériens.

**Le Préfet du Finistère**

Jean-Luc Videlaïne



**La Présidente du Conseil départemental**

Nathalie Sarrabezolles



<b>ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES .....</b>	<b>4</b>
1.1 Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires.....	4
• Les objectifs de production neuve ne sont plus atteints.....	4
• Production neuve et gain démographique ne sont pas corrélés .....	5
1.2 Mobiliser le bâti existant, remettre sur le marché des logements vacants, densifier et privilégier le renouvellement urbain.....	7
• L'immobilier ancien, le poids lourd du marché.....	7
• Le volume des résidences secondaires tend à se stabiliser .....	9
• Des terrains dont la taille diminue .....	10
1.3 Favoriser la production d'une offre de logement social à la hauteur des besoins, bien localisée et adaptée aux publics .....	11
• Un parc social de près de 45 000 logements .....	11
• Une production proche des objectifs.....	12
• Une bonne adéquation offre / demande.....	13
<b>ORIENTATION 2 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'HABITAT SUR SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>14</b>
2.1 Accroître la qualité énergétique du logement, dans le parc privé et public.....	14
• Près de 1 000 Éco-PTZ en 2014 .....	14
• 400 logements améliorés grâce au FART.....	15
• Des consommations énergétiques majoritairement supérieures à l'étiquette «C».....	15
2.2 Favoriser l'attractivité de l'habitat ancien / valoriser l'habitat existant comme levier de gestion économe du foncier .....	16
• Un taux de vacance inférieur à 9 % .....	16
• La vacance de longue durée augmente .....	16
2.3 Renouveler les formes urbaines pour mieux inscrire le développement résidentiel dans une logique de développement durable et de réponses aux attentes.....	18
• Une typologie peu variée .....	18
• Un nouvel acteur : le CAUE.....	19
<b>ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.....</b>	<b>20</b>
3.1 En lien avec le PDALHPD et autres politiques sociales relatives à l'habitat, garantir le droit au logement sur la base des besoins identifiés, notamment au travers du SIAO et du fichier commun de la demande locative sociale.....	20
• Une progression des logements aux loyers conventionnés les plus modiques.....	20
• Accueil des gens du voyage : plus de 700 places créées depuis 2012.....	20
• Le fonds de solidarité logement : plus de 1 000 ménages relogés, 1 000 ménages accompagnés, 6 250 aidés ponctuellement .....	20
• 18 000 logements potentiellement indignes .....	22
3.2 Accompagner les parcours résidentiels .....	23
• L'ADIL conseille les particuliers .....	23
• De nombreuses aides locales à l'accession et la réhabilitation .....	24
• Seulement 566 prêts à taux zéro en 2014 .....	26
• 172 prêts sociaux location-accession (PSLA) agréés en 2014 .....	26
• Une stabilisation de la part des terrains les moins chers.....	27
• Le cas particulier des personnes âgées.....	27
3.3 Dans le parc existant, privé et public, veiller à préserver une offre à faibles loyers .....	29
• Loyers du parc privé : des données partielles .....	29
• Parc public : des loyers plus modestes dans les communes urbaines .....	30

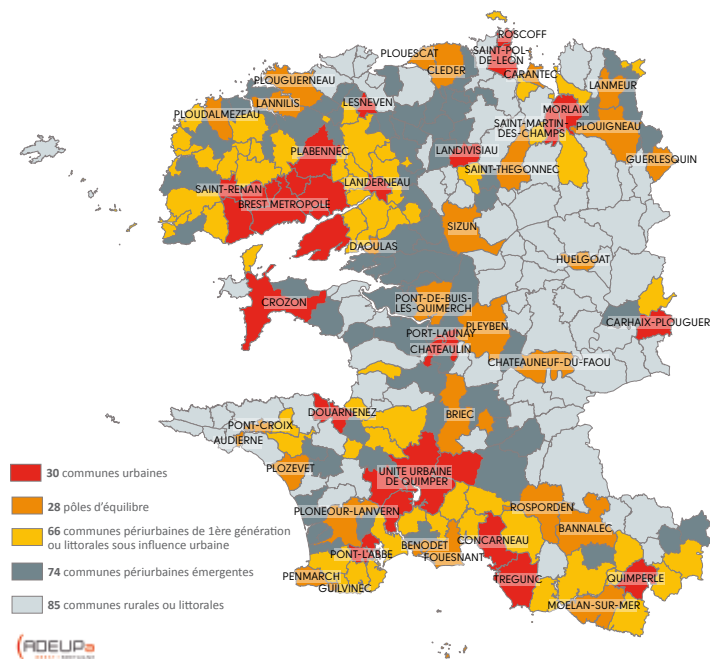
## COMMENT LIRE CE TABLEAU DE BORD ?

L'architecture du présent document est organisée selon les orientations et les sous-orientations du PDH et les données sont déclinées selon la typologie communale du PDH<sup>1</sup>. Cinq catégories sont ainsi différenciées : les communes urbaines, les pôles d'équilibre, le périurbain de 1ère génération (incluant les communes littorales sous influence urbaine), le périurbain émergent, et enfin les communes rurales ou littorales (cf. carte ci-contre).

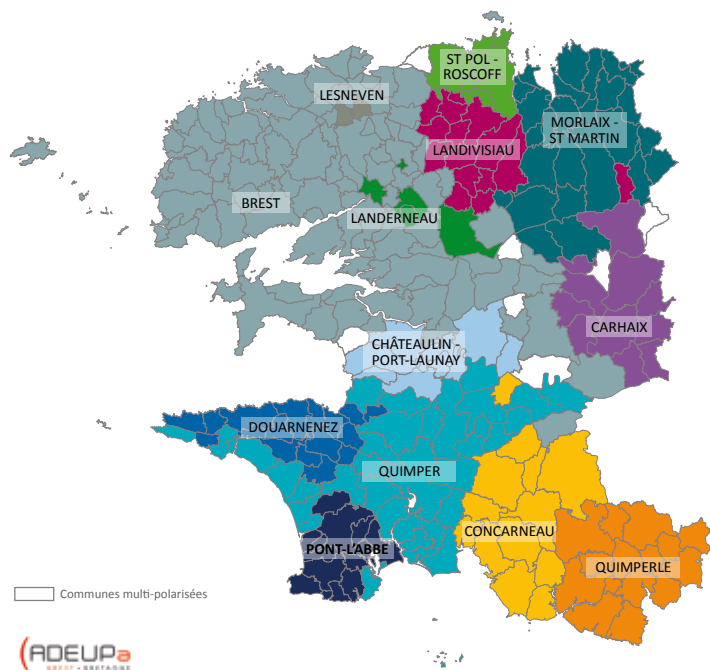
Le découpage en bassin d'habitat est un autre mode de lecture du territoire qui est mobilisé dans l'analyse (cf. carte du bas). Ceux-ci sont définis dans le PDH comme des espaces qui « constituent des zones composées de communes à l'intérieur desquelles les ménages localisent leurs pratiques résidentielles »<sup>2</sup>. Ce découpage ne sera ici qu'évoqué rapidement, les données à cette échelle seront mobilisées plus largement au moment des évaluations du PDH (à mi-parcours et finale).

Le présent tableau de bord porte pour l'essentiel sur des données 2014, ou 2012 pour les données Insee. Ce document constitue un état de référence, les futures éditions permettront de connaître les évolutions et mesurer l'impact du PDH.

Typologie communale du Finistère - PDH 2014/2020



Bassins d'habitat du Finistère (polarités principales) - PDH 2014/2020



<sup>1</sup> La typologie est définie sur la base d'indicateurs statistiques, du maillage des gares et du réseau Penn ar Bed et de l'expression des partenaires, en concordance avec l'organisation territoriale des SCoT. Pour le détail de la méthode, voir le PDH p.77 et p.118 à 121.

<sup>2</sup> Treize communes urbaines principales avaient été repérées suite à des analyses statistiques dans le diagnostic du PDH. Elles constituent la cellule de base de la définition des bassins d'habitat. La délimitation de l'aire d'influence de chacune de ces 13 communes a ensuite été réalisée sur la base du croisement des migrations résidentielles (données INSEE et données DGFIP) et des déplacements domicile - travail (Insee). Voir PDH p.87

# ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

## 1.1 Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires

### RAPPEL DES OBJECTIFS

Le PDH vise à accompagner les ambitions en termes d'attractivité et de développement portées par les SCoT et les PLH existants.

L'Insee fait état d'une moyenne de 3 700 résidences principales supplémentaires par an pour atteindre les hypothèses démographiques de son scénario central, quand l'addition des objectifs des SCoT atteint 5 500 logements par an.

Dès lors, le PDH cherche à garantir une bonne adéquation entre l'offre d'habitat, les besoins des ménages et les objectifs d'attractivité résidentielle, dans une logique tant quantitative que qualitative et dans le respect des spécificités du territoire.

#### Priorisation par territoire

La confortation du rôle des pôles urbains et des pôles d'équilibre dans leur territoire passe par une priorisation de la construction neuve dans ces espaces.



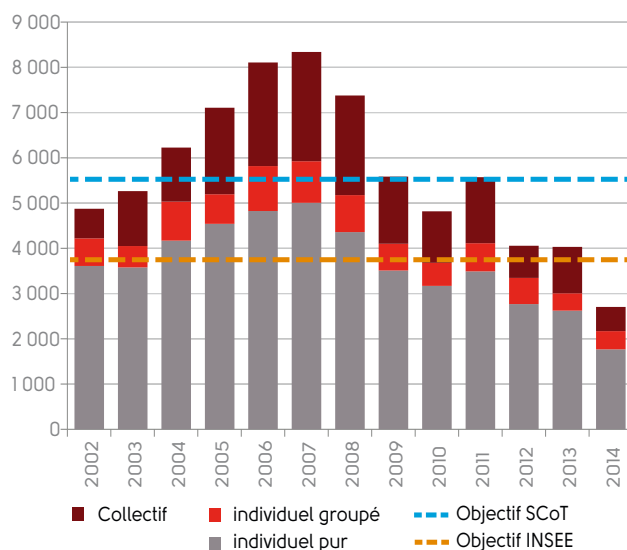
### Les objectifs de production neuve ne sont plus atteints

Les projections OMPHALE de l'Insee estiment à 3 700 le nombre de résidences principales à produire chaque année dans le département du Finistère. Les chiffres de production de logements ne nous permettent pas de distinguer ceux destinés à devenir des résidences principales ou des résidences secondaires. Ceci étant précisé, plus de 3 700 logements ont effectivement été produits chaque année dans le département jusqu'en 2013. En 2014, la tendance est à la baisse et la production est particulièrement faible sur l'ensemble du territoire départemental. Ce mouvement se retrouve à l'échelle nationale.

Les SCoT, qui couvrent une large partie du territoire départemental<sup>3</sup>, présentent des objectifs cumulés beaucoup plus élevés, notamment pour des raisons de temporalité des documents, mais également parce qu'ils reflètent le projet politique des collectivités qui les élaborent. De ce point de vue, ce sont 5 500 logements qui devraient être produits chaque année. Cet objectif n'est plus atteint depuis 2011.

La répartition de la production en fonction de la typologie communale du PDH reste stable au cours du temps. Elle est en moyenne à 41 % le fait des communes urbaines, 18 % des communes localisées dans le périurbain 1ère génération, 16 % dans les pôles d'équilibre, 13 % dans le périurbain émergent et enfin à 11 % dans les communes rurales ou littorales.

#### Typologie communale du Finistère - PDH 2014/2020



Source : Sit@del 2

<sup>3</sup> Fin 2015, 6 EPCI sur 26 et les îles d'Ouessant et de Sein ne sont pas couverts par un SCoT exécutoire.



## Production neuve et gain démographique ne sont pas corrélés

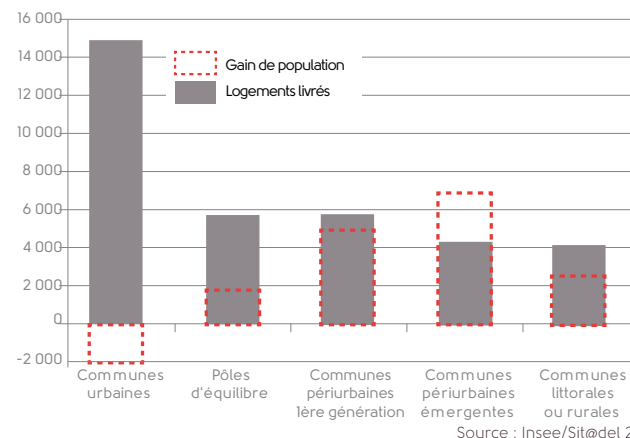
Quelle que soit sa localisation, le gain de population des différents types de communes n'est pas corrélé, loin s'en faut, à la production neuve (cf. graphique du haut). Ainsi, les communes urbaines concentrent plus de 40 % de la production de logements du département mais perdent de la population alors que les communes périurbaines émergentes ont produit moins de 15 % des logements mais ont représenté 44 % de la croissance démographique du Finistère.

Cette observation est notamment à mettre en lien avec les évolutions démographiques et sociétales à l'œuvre dans ces deux types de communes. Les communes urbaines ont une population plus vieillissante et moins familiale, elles connaissent une baisse de la taille moyenne de leurs ménages. Dès lors, une large part de la construction neuve sert à compenser ce desserrement. A l'opposé, les communes périurbaines émergentes constituent un territoire d'accueil privilégié des familles plus jeunes avec enfants, la baisse de la taille des ménages y est donc moins marquée à ce jour. La construction neuve permet d'accueillir davantage une population nouvelle.

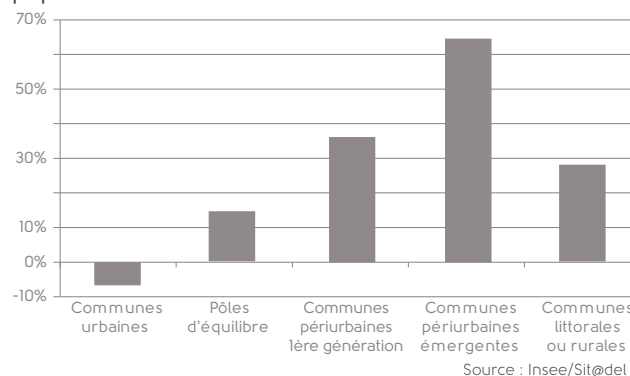
De même, une partie de la construction neuve sert à contrebalancer les évolutions du parc de logements (démolitions, fusion/division de logements, vacance, résidences secondaires, changement de destination...). Là encore, les communes urbaines ont connu plus d'évolutions de leur parc que le périurbain émergent, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Au final, alors que les deux-tiers de la production des communes périurbaines émergentes permettent l'accueil d'une population nouvelle, les communes urbaines ne construisent pas suffisamment de logements pour maintenir leur population (cf. 2<sup>ème</sup> graphique ci-contre). Ces phénomènes sont amplifiés d'une part par le solde naturel, plus favorable dans les communes périurbaines, et d'autre part par une production plus diversifiée en urbain, avec notamment des bâtiments collectifs accueillant principalement de petits ménages.

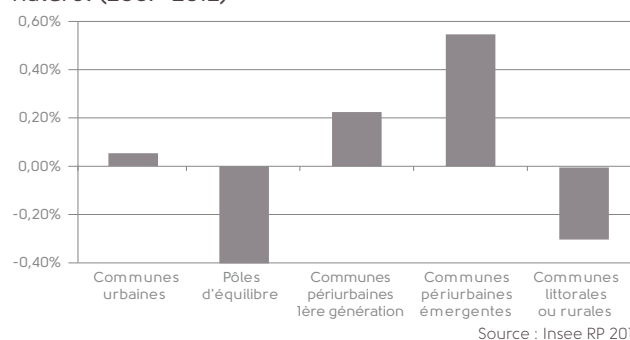
Comparaison entre gain de population et logements livrés entre 2007 et 2012



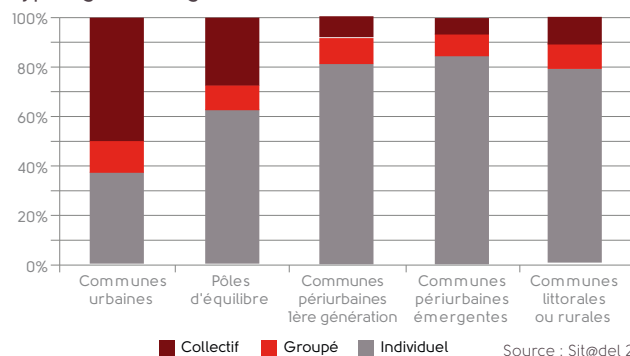
Part de la construction ayant permis un accroissement de population entre 2007 et 2012



Taux d'évolution annuelle de la population due au solde naturel (2007-2012)



Typologie des logements livrés entre 2007 et 2012

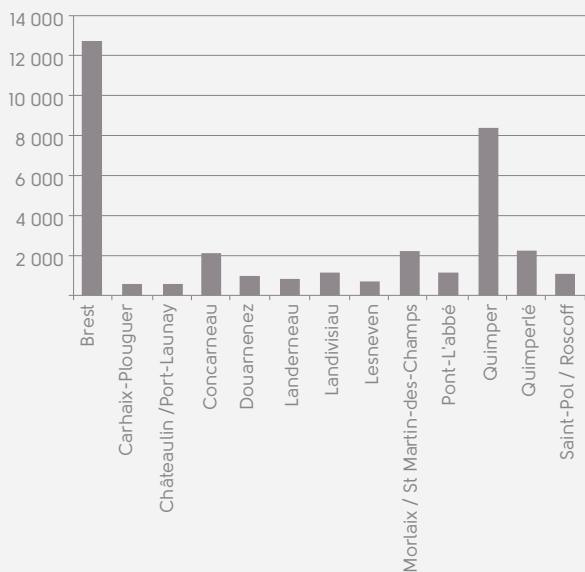


# ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

## Quelques repères par bassins d'habitat :

Les bassins d'habitat recouvrant de vastes territoires, mêlant urbain, périurbain et rural, la corrélation entre construction neuve et gain de population y est meilleure.

Logements livrés entre 2007 et 2012 par bassin d'habitat



Evolution de la population entre 2007 et 2012 par bassin d'habitat

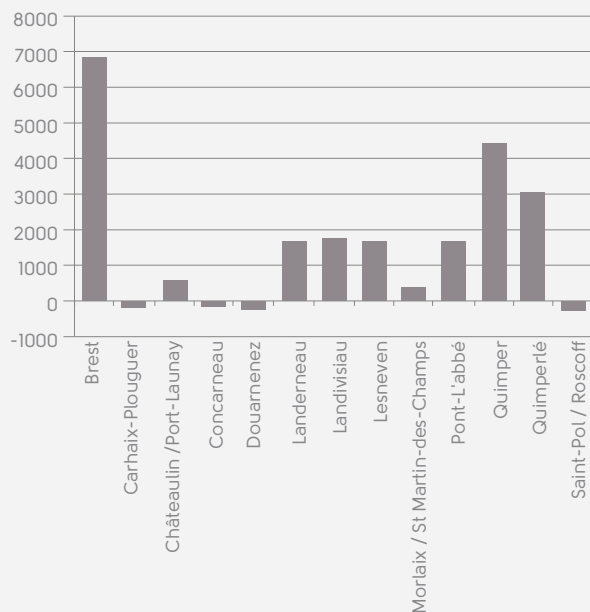


Photo : Adeupa

## 1.2 Mobiliser le bâti existant, remettre sur le marché des logements vacants, densifier et privilégier le renouvellement urbain

### RAPPEL DES OBJECTIFS

La mobilisation du parc ancien en vue de répondre aux besoins en logements répond à trois logiques qui se complètent :

- Une gestion économe du foncier,
- Une intensification des centre-bourgs,
- La préservation du patrimoine et du cadre de vie.

Cet objectif suppose en outre une mobilisation des partenaires pour accompagner les projets et réfléchir à l'aménagement des centres-villes et des centres-bourgs.

#### Priorisation par territoire



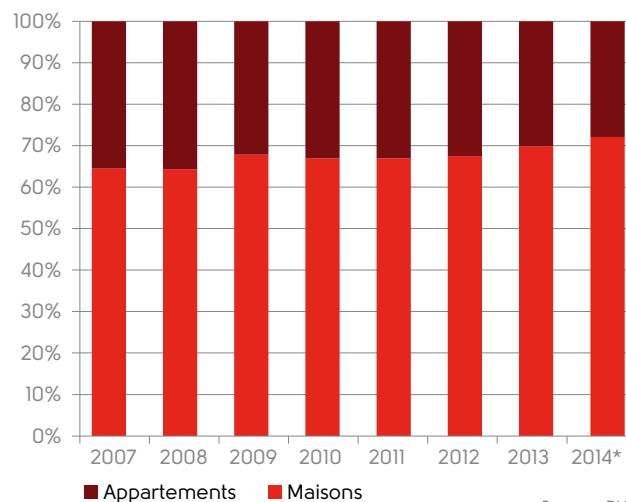
Cet axe d'intervention est prioritaire quelle que soit la typologie communale mais revêt des formes différentes qui peuvent se combiner en fonction des communes. Ainsi, le renouvellement urbain est plus spécifiquement lié aux pôles urbains, la lutte contre la vacance doit être menée sur l'ensemble du territoire tout comme la mobilisation du bâti existant. La densification concerne davantage le périurbain.

### L'immobilier ancien, le poids lourd du marché

L'analyse du marché de l'ancien à l'échelle du département permet d'éclairer la question de la mobilisation du bâti existant. Ainsi le marché de l'occasion se présente comme le « poids lourd » de l'immobilier. On dénombre plus de 10 000 ventes de maisons et appartements par an en moyenne depuis 2007 (hors VEFA), ce qui représente le double de la construction neuve. Le marché est très largement porté par les ventes de maisons, quel que soit le territoire observé.

L'année 2014 s'est révélée moins dynamique que les années précédentes, mais l'année 2015 a été, d'après les professionnels, plus favorable.

Ventes maisons et appartements (hors VEFA) entre 2007 et 2014\*



Source : DVF

Sous l'angle de la typologie communale, on peut constater que les ventes d'appartements se concentrent sans surprise à 90 % dans les communes urbaines alors que les ventes de maisons sont beaucoup mieux réparties dans les communes (40 % dans les communes urbaines, 11 % dans le périurbain émergent, 16 % dans chacun des autres secteurs). Comme dans le cas de la construction neuve, cette répartition des ventes est l'un des facteurs explicatifs de la composition familiale des acquéreurs et donc de la baisse de la population en volume même dans un contexte de marché actif.

De la même manière que ce qui a pu être observé en matière de production neuve, cette distribution des ventes par type de territoire demeure quasi immuable dans le temps.

# ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

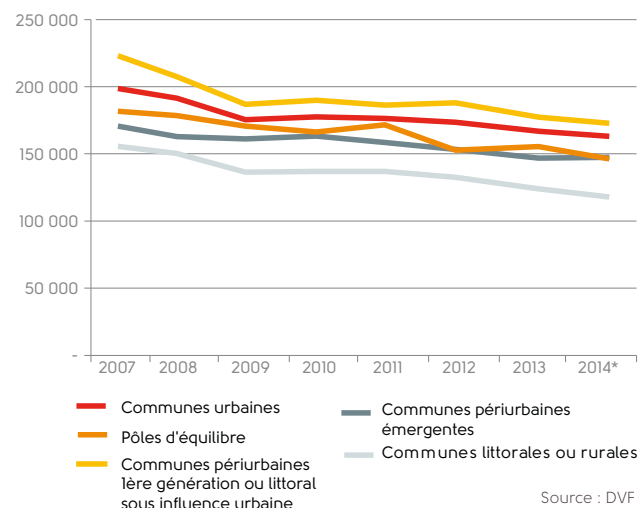
Le prix de vente des biens d'occasion est l'un des facteurs d'attractivité du territoire, mais il peut également constituer une indication quant à la qualité des biens échangés. En effet, dès lors que les prix sont modiques, les acquéreurs peuvent s'attendre à devoir améliorer leur bien afin de le mettre à niveau en termes de confort, notamment thermique.

Pour ce qui concerne le marché de la maison d'occasion, les prix sont globalement en baisse. En 2013, le prix moyen de vente s'élève à 158 500 €, soit environ 20 % de moins qu'en 2007. On observe une différenciation des prix des maisons d'occasion selon la typologie communale :

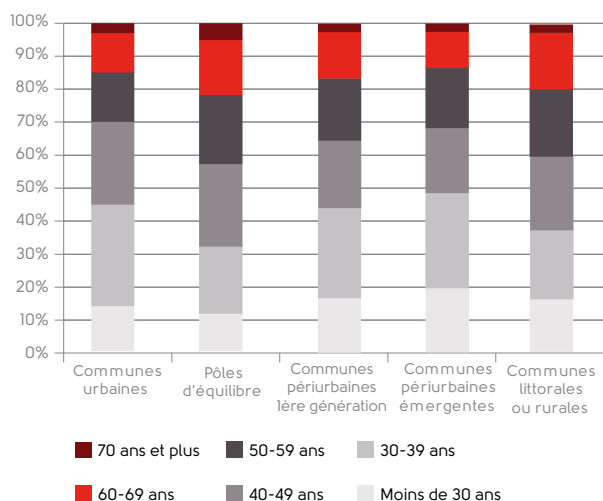
- Des prix moyens plus élevés en périurbain de 1ère génération (notamment du fait que cette catégorie contient également les communes littorales sous influence urbaine, suivis par les communes urbaines ;
- Des similitudes entre les pôles secondaires et le périurbain émergent ;
- Des communes rurales nettement plus abordables.

La présence d'une offre de logements à bas coûts si elle facilite l'accession à la propriété des jeunes ménages, ne constitue pas un facteur d'attractivité suffisant à elle seule. D'autres facteurs explicatifs entrent en ligne de compte et malgré leurs prix plus élevés, les communes périurbaines (émergentes et de 1ère génération) comptent une part de jeunes acquéreurs au moins aussi importante que les communes rurales (cf. graphiques ci-dessous).

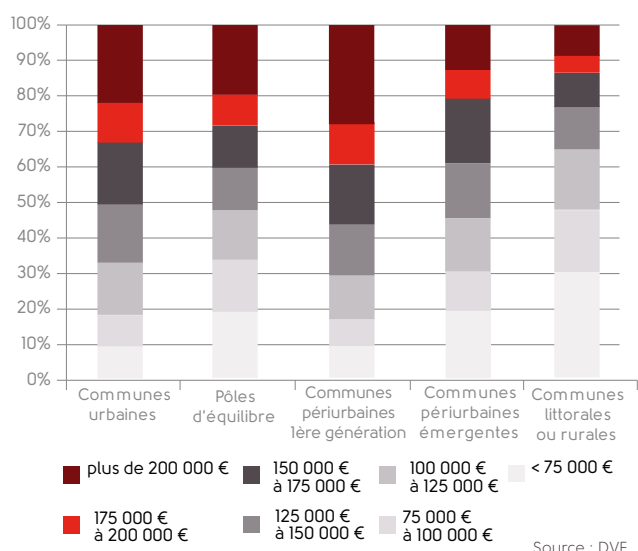
Évolution du prix de vente moyen des maisons d'occasion



Âge des acquéreurs de maisons d'occasion en 2013



Gamme de prix des maisons d'occasion vendues en 2013



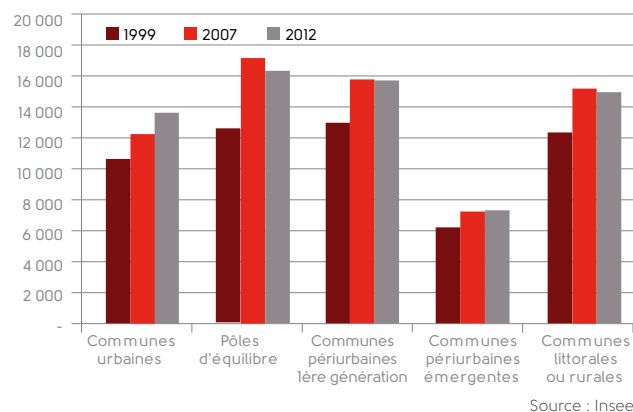
## Le volume des résidences secondaires tend à se stabiliser

Les résidences secondaires représentent un élément de marché également intéressant à observer notamment parce qu'il peut, dans certain cas de marché tendu, entrer en concurrence avec celui des résidences principales et écartier de l'accès des ménages aux ressources modestes.

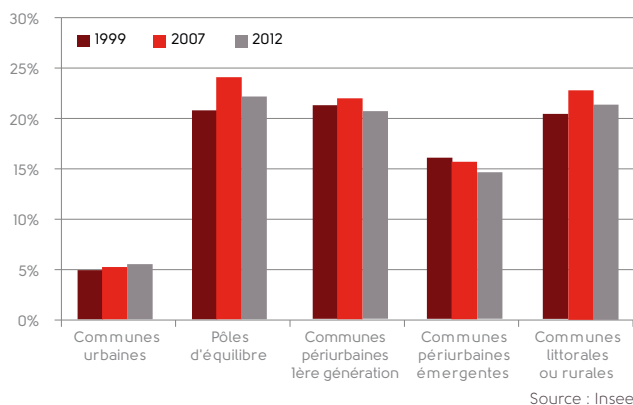
Dans le département, après une hausse en volume entre 1999 et 2007, on observe une stabilisation du nombre de résidences secondaires. Ce phénomène est sans doute à mettre en lien avec le contexte de crise mais également avec celui du vieillissement de la population et l'arrivée de retraités dont la résidence secondaire devient résidence principale.

Il convient de noter que, si selon toute logique les communes urbaines ne sont pas un territoire propice à la résidence secondaire, les pôles d'équilibre en accueillent une part non négligeable tant en volume qu'en taux (plusieurs d'entre eux étant des communes côtières).

### Évolution du nombre de résidences secondaires



### Évolution du taux de résidences secondaires



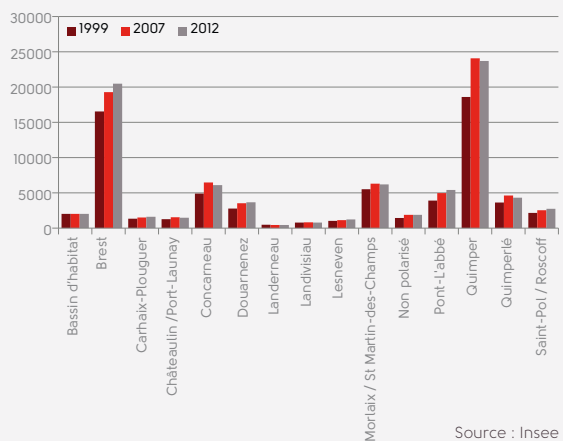
### Quelques repères par bassins d'habitat :

Le nombre de résidences secondaires a augmenté depuis 1999 quel que soit le bassin d'habitat observé. Le volume se stabilise entre 2007 et 2012.

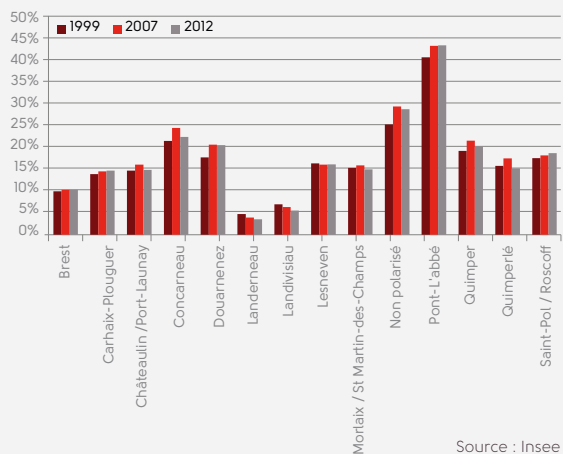
Les bassins d'habitat côtiers sont particulièrement attractifs pour les résidences secondaires, notamment dans le sud du département (Pont-l'Abbé, Concarneau, Douarnenez...).

À l'échelle du département, on dénombre plus de 67 800 résidences secondaires, soit 13% du parc de logements ; ce taux est proche de la moyenne bretonne.

### Le nombre de résidences secondaires par bassin d'habitat



### Le taux de résidences secondaires par bassin d'habitat





# ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

## Des terrains dont la taille diminue

Quelle que soit la typologie communale, on constate une baisse de la taille moyenne des terrains. Cette densification est surtout une conséquence de l'augmentation des prix au m<sup>2</sup> : elle est en effet essentiellement notable dans les communes urbaines et périurbaines de 1ère génération, là où les prix sont les plus élevés (cf. graphiques ci-contre). Elle converge avec la prise de conscience et la volonté de consommer moins d'espace de la part des collectivités.

A l'échelle du département en 2013 :

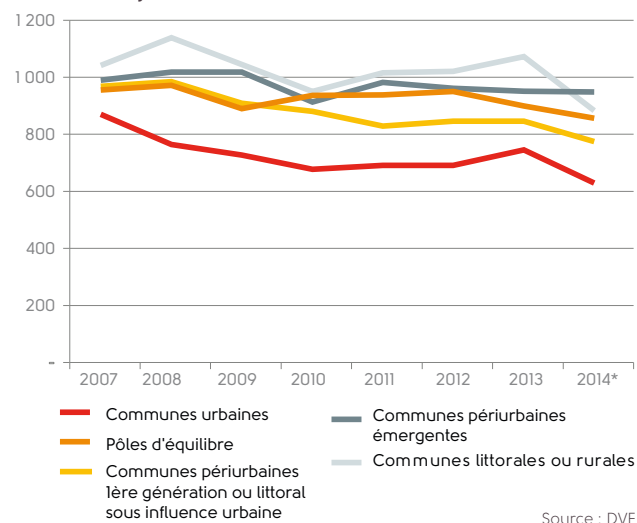
- Des terrains de 862 m<sup>2</sup>
- Un prix de 80 €/m<sup>2</sup>
- pour un montant global de 56 800 €

La question de la gestion économe du foncier passe également par celle de la localisation des logements produits : en zone déjà urbanisée, ou au contraire en extension urbaine sur des espaces peu artificialisés (cf. graphiques ci-dessous)

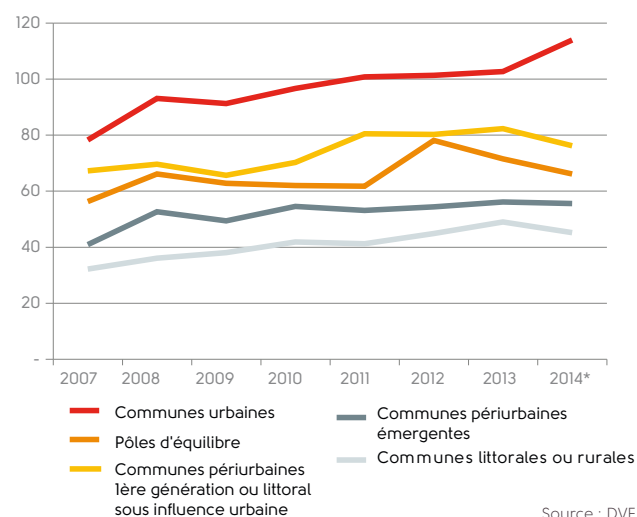
En 2014, la moitié des logements neufs autorisés se situe au sein de la tâche urbaine, soit 1 770 logements. Toutefois, au sein de cet espace déjà dédié à l'urbanisation, seules 16 des 850 opérations de construction sont issues de démolition/construction. Le renouvellement urbain dans son acception la plus restrictive reste donc, pour l'heure, peu mobilisé sur le territoire finistérien.

La part de production au sein de la tâche urbaine plus élevée dans les communes urbaines (59 % en 2014), s'explique notamment grâce à une prédominance d'opérations d'immeubles collectifs, qui se traduit par une production de plus de logements sur une même surface.

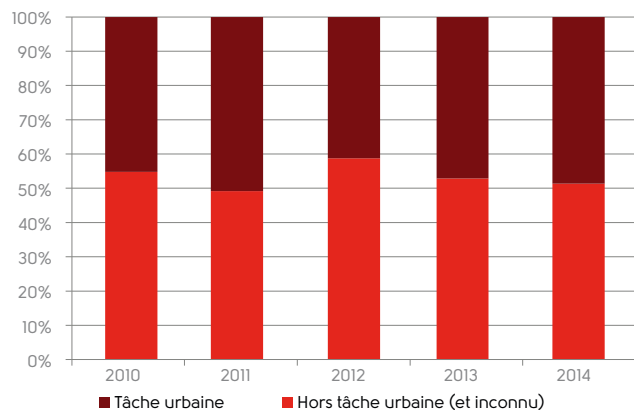
La taille moyenne des terrains à bâtir



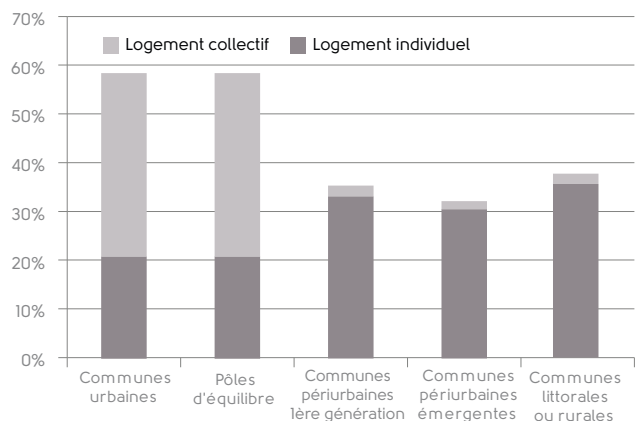
Prix moyens au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir



Localisation des logements autorisés dans le Finistère entre 2010 et 2014 (hors résidences)



Part et typologie des logements autorisés en tâche urbaine en 2014 (hors résidences)



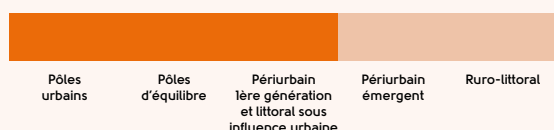
## 1.3 Favoriser la production d'une offre de logement social à la hauteur des besoins, bien localisée et adaptée aux publics

### RAPPEL DES OBJECTIFS

Le PDH intègre les objectifs de production des différents délégataires des aides à la pierre, soit environ 875 logements sociaux familiaux chaque année sur le territoire.

Au sein de la production et compte-tenu des ressources des demandeurs, le PDH vise à privilégier la production à faible loyer et de tendre ainsi vers 50 % de la production en PLAI.

#### Priorisation par territoire

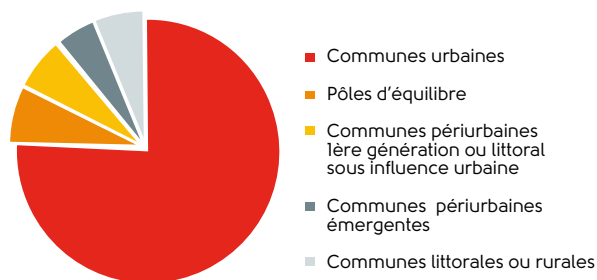


Le département ciblera prioritairement, sans exclusive, les territoires les plus structurés et équipés, ainsi que dans le périurbain de 1ère génération qui peut accusé une certaine carence en la matière.

La typologie des logements sociaux diffère également en fonction du type de territoire. Les communes urbaines ont le taux le plus élevé de collectifs, alors que dans les communes périurbaines émergentes, l'habitat individuel est très largement dominant. Les pôles d'équilibre et les communes périurbaines de 1ère génération apparaissent plus équilibrés.

Enfin, il est intéressant de noter que les communes où le logement social de droit commun est le moins représenté sont également celles où les logements communaux sont proportionnellement plus nombreux.

#### Répartition des logements sociaux par type de communes



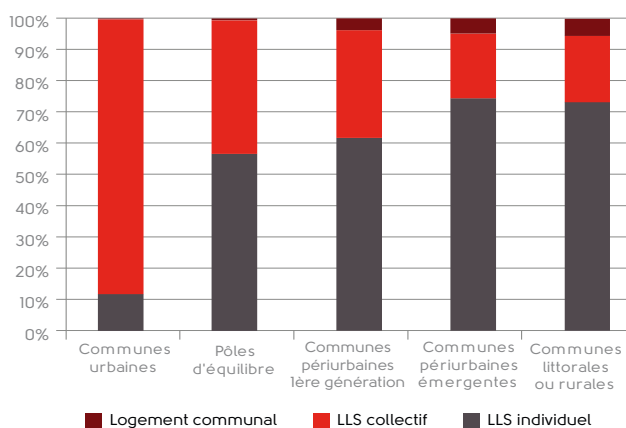
Source : RPLS

## Un parc social de près de 45 000 logements

En 2014, le département compte 44 757 logements sociaux. Cela représente 11 % du parc de résidences principales, auxquels il convient d'ajouter près de 500 logements communaux.

La répartition territoriale de ce parc n'est pas homogène : les trois-quarts de ces logements sont concentrés dans les communes urbaines. Ces dernières étant les mieux équipées en termes de services, d'offre de transport, ce sont celles qui comptent également le plus grand nombre de mises en service.

#### Répartition du parc locatif social par type de logements



Source : RPLS

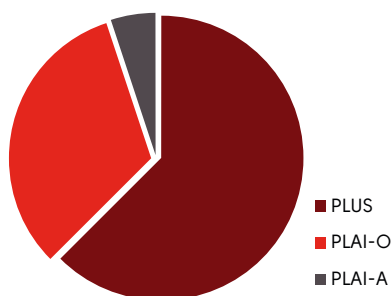
	Total	LLS individuel (RPLS)	LLS collectif (RPLS)	Logts communaux	Taux (/ RP2012)	Mises en service 2013
Communes urbaines	34 343	4 080	30 158	105	16 %	586
Pôles d'équilibre	3 160	1 792	1 348	20	6,11 %	43
Communes périurbaines 1ère génération	2 871	1 772	989	110	5,08 %	51
Communes périurbaines émergentes	2 133	1 588	441	104	5,39 %	52
Communes littorales ou rurales	2 741	2 007	582	152	5,54 %	15

# ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

## Une production proche des objectifs

667 logements sociaux ont été mis en service au cours de l'année 2014, ce qui représente 76 % de l'objectif affiché dans le PDH. Conformément à l'objectif de modération des loyers du parc public, les PLAI (ordinaires et adaptés) ont représenté 37 % de la production, alors même que l'État n'en finance que 30 %. Les communes urbaines se taillent la part du lion avec 63 % de la production des 250 PLAI financés en 2014. Le montant moyen de subvention (hors surcharge foncière) s'élève à 7 509 € par logement produit dans cette catégorie, contre 217 € par logement PLUS en moyenne.

Répartition des logements sociaux agréés en 2014 par type de financement



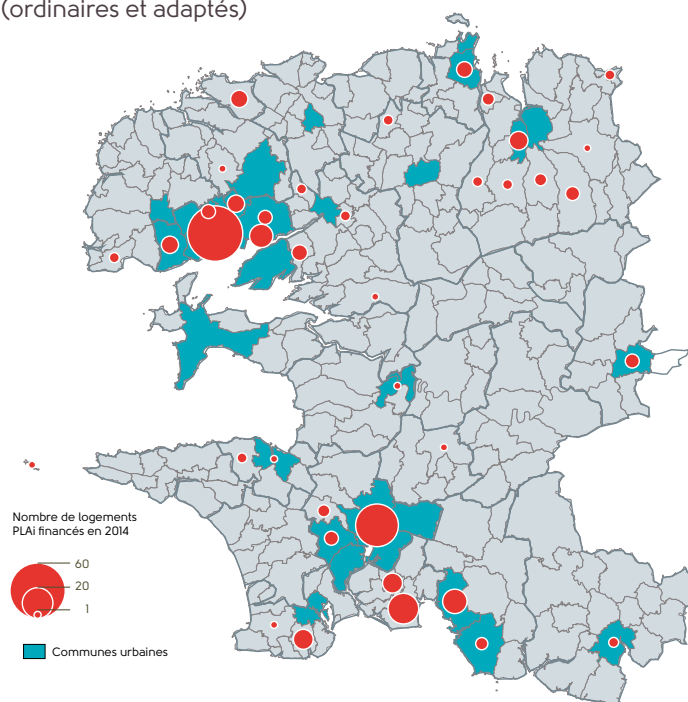
Source : Conseil départemental


	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Total des logts familiaux
Communes urbaines	272	136	33	441
Pôles d'équilibre	36	28	-	64
Communes périurbaines 1 <sup>ère</sup> génération	67	34	1	102
Communes périurbaines émergentes	19	9	-	28
Communes littorales ou rurales	23	9	-	32
<b>Total Finistère</b>	<b>417</b>	<b>216</b>	<b>34</b>	<b>667</b>



Photo : Adeupa

Nombre de logements PLAI financés en 2014 (ordinaires et adaptés)



Source : Conseil Départemental du Finistère, Direction Adjointe de l'Habitat et du Logement 230\_20151016\_NL\_PLAI2014 

## Une bonne adéquation offre / demande

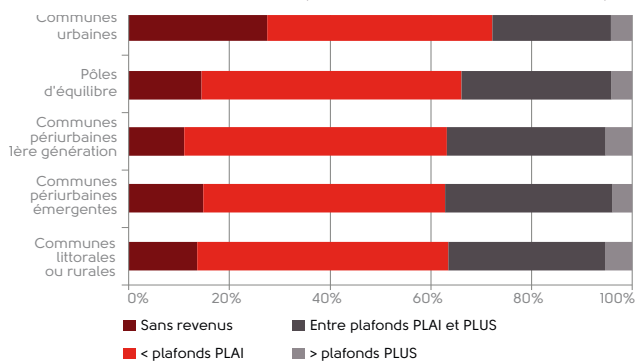
Dans le département, les partenaires s'accordent pour dire que la réponse quantitative à la demande est assez bien assurée. La tension locative sociale est estimée en rapportant le nombre de demandes pour une attribution. Les organismes HLM retiennent comme signe de tension un ratio supérieur à 3 demandes pour une attribution. En 2014 comme en 2013, elle s'établit à 2,6 dans l'ensemble du département, signe d'une certaine fluidité de la réponse.

Cette donnée observée du point de vue de la typologie communale apporte une réponse un peu nuancée. En effet, ce seuil des 3 demandes pour une attribution est dépassé dans les pôles d'équilibre, et les communes périurbaines de lère génération s'en rapprochent (2,76). Le périurbain émergent et le rural apparaissent en revanche peu tendus, avec seulement une moyenne de 2 demandes pour une attribution.

En termes de niveau de loyers, l'offre est moins bien adaptée à la demande. C'est notamment dans cette optique que le encourage la production de logements à les loyers modestes. La production reste en effet pour l'instant portée par les logements type PLUS, alors que les ressources des demandeurs s'inscrivent dans la majorité des cas dans les plafonds qui les rendent éligibles au parc PLAI (soit moins de 1 019 € par mois pour une personne seule en 2014).

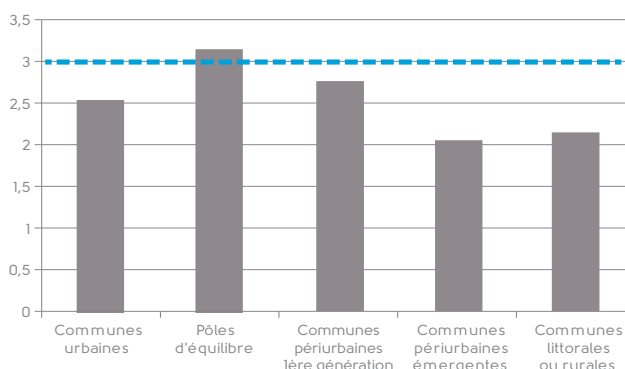
Les communes urbaines concentrent plus de demandeurs en grande difficulté : 28 % sont considérés comme « sans revenus ». Cette observation est toutefois à nuancer car ces communes ont une plus grande proportion de demandeurs jeunes et les revenus pris en compte sont ceux de l'année n-2 : lorsque des étudiants qui ont fini leurs cursus entrent dans le parc HLM, ils présentent des documents qui ne tiennent donc pas compte de leur situation salariée au moment de la demande.

Revenus des demandeurs (demandeurs externes 2014)



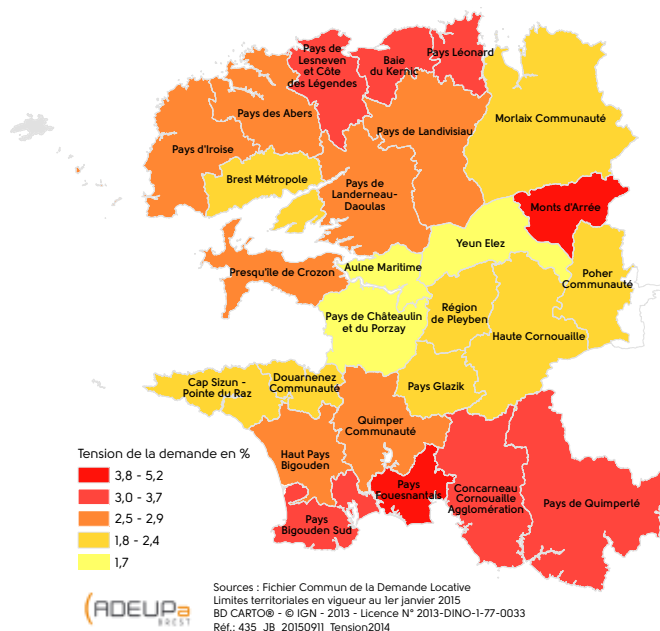
Source : Fichier commun de la demande locative sociale de Finistère

La tension de la demande sociale en 2014



Source : Fichier commun de la demande locative sociale de Finistère

La tension de la demande sociale en 2014



## ORIENTATION 2 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'HABITAT SUR SON ENVIRONNEMENT

### 2.1 Accroître la qualité énergétique du logement, dans le parc privé et public

#### RAPPEL DES OBJECTIFS

Au regard des coûts tant financiers qu'environnementaux engendrés par la consommation énergétique, l'amélioration thermique se présente comme un enjeu important du PDH. Au-delà de ces considérations écologiques, les travaux sont une source d'emplois non délocalisables à ne pas négliger.

Cette sous-orientation vise à soutenir la réhabilitation thermique de 2 000 logements par an. Il peut s'agir tant de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah que de conventionnements privés et publics ...

*NB : les sources de données relatives à cette thématique ne sont pas très nombreuses et ne permettent pas une analyse par typologies communales*

#### Priorisation par territoire :



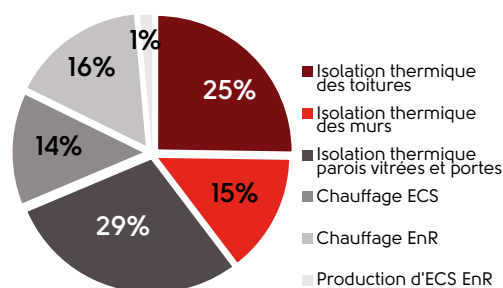
#### Près de 1 000 Éco-PTZ en 2014

L'Eco-PTZ se présente comme une bonne source d'information pour observer cette thématique. En effet, il permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro de 30 000 euros maximum pour financer des travaux d'éco-rénovation. Il s'adresse aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Le prêt est mobilisable dans différentes conditions :

- mise en œuvre d'un « bouquet de travaux »,
- atteinte d'un niveau de « performance énergétique globale » minimal du logement,
- réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

En 2014, 974 offres d'éco-PTZ ont été émises dans le département. Ces prêts sont principalement mobilisés pour réaliser des bouquets de travaux, où l'isolation thermique est l'axe d'intervention phare.

#### Actions intégrées dans les bouquets de travaux (2014)



Source : Cellule économique de Bretagne

	Type de travaux						
	Nombre total d'offres Eco-PTZ émises en 2014	Bouquet de 2 actions	Bouquet de 3 actions	Performance énergétique globale	ANC	Montant moyen prêté	Montant moyen travaux
Finistère	973	51 %	33 %	1 %	15 %	16 087 €	18 551 €
Bretagne	3 359	47 %	34 %	1 %	17 %	16 450 €	19 155 €
France	31 018	54 %	36 %	1 %	9 %	17 384 €	121 112 €

ANC : Assainissement non collectif  
ECS : Production eau chaude sanitaire  
ENR : Energies renouvelables

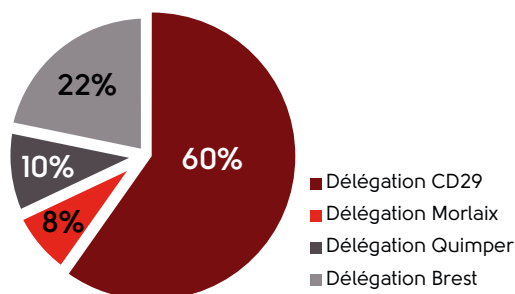
Source : Cellule économique de Bretagne



## 400 logements améliorés grâce au FART

Des subventions viennent accompagner l'amélioration thermique des bâtiments. Accordées au sein du programme « Habiter mieux », les subventions du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)<sup>1</sup> ont bénéficié à 1 400 logements en 2014, pour un montant total de subventions légèrement supérieur à 5 M€ soit une moyenne de 3 600 € par logement.

Répartition par territoires de délégation des aides à la pierre des logements subventionnés FART en 2014



Source : Conseil départemental, Brest métropole, Quimper communauté, Morlaix communauté, Données tirées de l'infocentre de l'Anah



<sup>1</sup> Fonds géré par l'Anah qui constitue le volet financier du programme Habiter mieux. Les aides sont attribuées par le délégataire des aides à la pierre dès lors que le territoire est doté d'un Contrat Local d'Engagement. Il convient de souligner que le fonds s'est révélé insuffisamment doté au niveau national ce qui a entraîné de nombreux reports de dossiers sur l'année suivante.

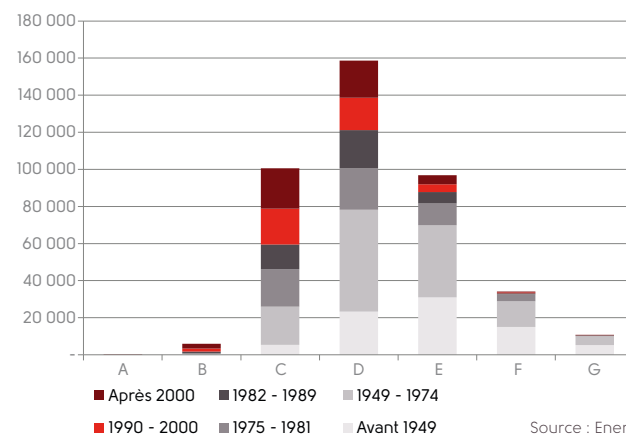
## Des consommations énergétiques majoritairement supérieures à l'étiquette « C »

Des portraits énergétiques sont fournis par l'agence locale de l'énergie (ALE) Emergence et donne des informations à différentes échelles territoriales. Ils sont notamment basés sur la méthode 3CL qui permet de simuler les consommations énergétiques des résidences principales. Leur mise à jour n'est pas régulière, elle dépend de l'Observatoire Régional de l'Énergie et des Gaz à Effet de Serre (OREGES).

La simulation réalisée pour le département montre que :

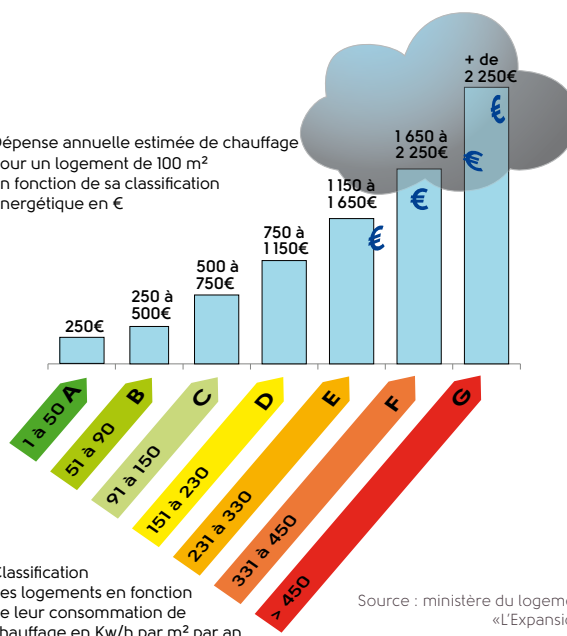
- 141 590 logements auraient un DPE de E ou moins, soit 35 % du parc
- Le parc d'avant 1982 est surreprésenté au sein du parc le plus énergivore (étiquettes E, F et G).

Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE (méthode 3CL) dans le Finistère



Source : Emergence

Dépense annuelle estimée de chauffage pour un logement de 100 m<sup>2</sup> en fonction de sa classification énergétique en €



Classification des logements en fonction de leur consommation de chauffage en Kw/h par m<sup>2</sup> par an

Source : ministère du logement, «L'Expansion»

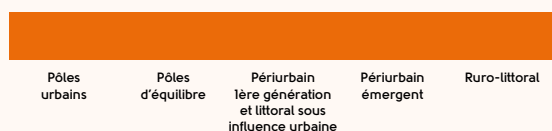
## 2.2 Favoriser l'attractivité de l'habitat ancien / valoriser l'habitat existant comme levier de gestion économe du foncier

### RAPPEL DES OBJECTIFS

Les éléments relatifs à l'investissement des centres-bourgs et à la gestion économe du foncier qui participent de cet objectif ont déjà été analysés dans l'orientation 1. Ceux qui concernent l'accompagnement des parcours résidentiels et l'amélioration de l'habitat l'ont été dans l'orientation 3. La question de la lutte contre la vacance que cette thématique de l'attractivité de l'habitat ancien revêt également est traitée dans les développements qui suivent.

En effet, le PDH vise à contenir le volume de logements vacants.

Priorisation par territoire :

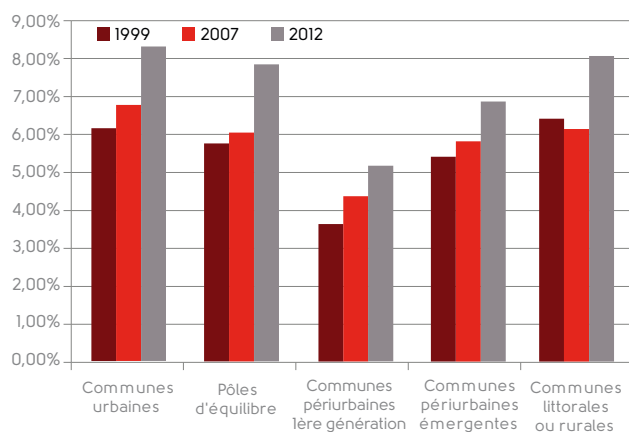


### Un taux de vacance inférieur à 9 %

Le taux de logements vacants demeure raisonnable dans le département : quelle que soit la typologie communale, il est toujours inférieur à 9 %. Ce taux est toutefois en nette progression, particulièrement depuis 2007 (cf. graphique ci-dessous).

La lecture de ces données appelle cependant une précaution méthodologique car les chiffres du recensement ne tiennent pas compte de la durée de la vacance et ne permettent pas d'approcher les raisons de l'inoccupation et d'évaluer le potentiel de logements mobilisables.

### Évolution du taux de logements vacants



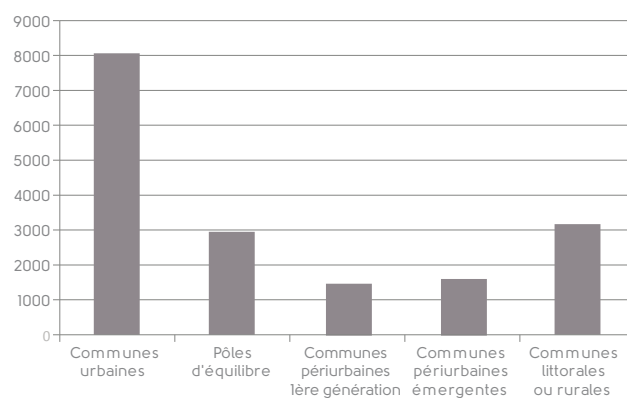
Source : Insee

### La vacance de longue durée augmente

La source FILOCOM permet d'étudier la vacance de longue durée, ce qui se révèle plus utile pour faire le lien avec l'inadaptation du parc à l'habitation à cause de son état, sa localisation, etc. Il en ressort que 17 883 logements sont vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2013, ce qui représente 3,4 % du parc de logements, contre 2,8 % en 2009.

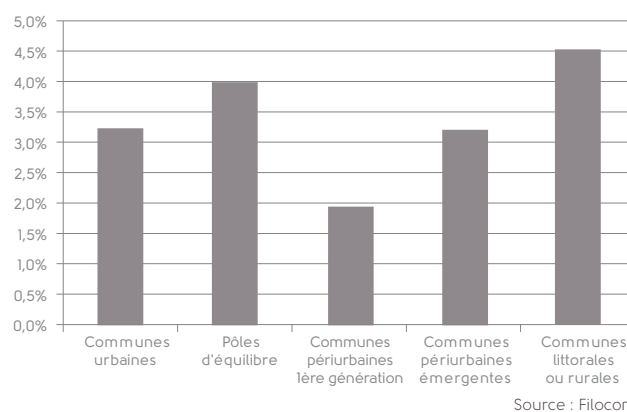
Une différenciation s'opère en fonction de la typologie communale et le taux est plus élevé dans les communes rurales et littorales. L'interprétation de ces chiffres doit néanmoins être prudente : en raison de l'application du secret statistique, la donnée n'est pas disponible pour 59 des 283 communes du Finistère. Certaines typologies communales ne sont donc pas complètes. De plus, dans les communes urbaines, ce taux peut varier significativement d'un quartier à l'autre.

### Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2013



Source : Filocom

### Taux de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2013

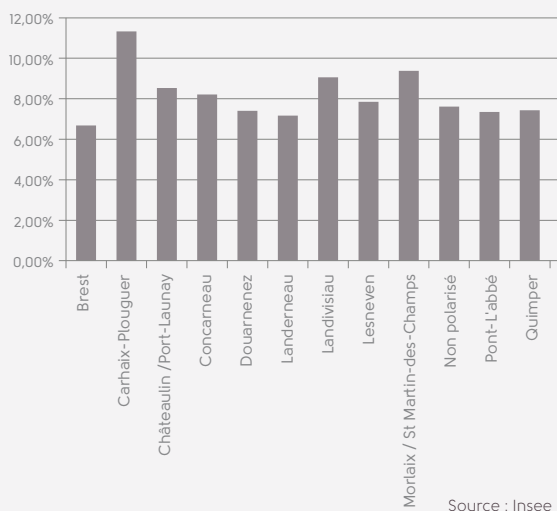


Source : Filocom

### Quelques repères par bassins d'habitat :

Le taux de vacance est différencié selon les bassins d'habitat (entre 6,7 % et 11,3 %), ce qui témoigne d'une tension variable sur le marché du logement. Les bassins les plus ruraux présentent les taux de vacance de longue durée les plus importants.

#### La vacance par bassin d'habitat en 2012



#### Taux de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2013

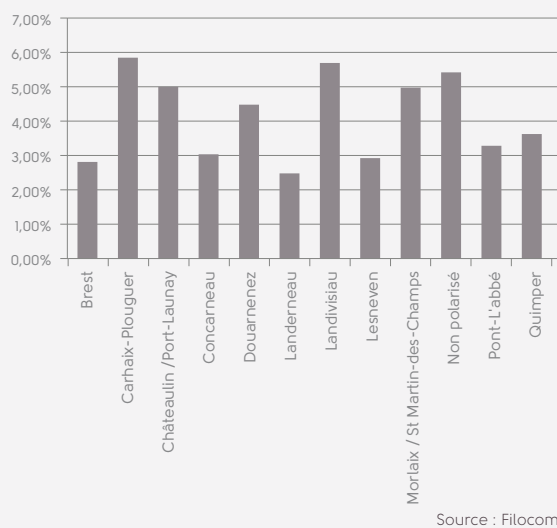


Photo : Adeupa



Photo : Adeupa

## 2.3 Renouveler les formes urbaines pour mieux inscrire le développement résidentiel dans une logique de développement durable et de réponses aux attentes

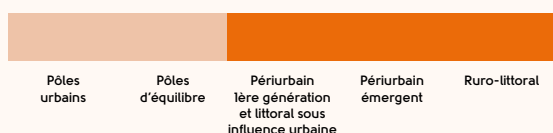
### RAPPEL DES OBJECTIFS

En accompagnement des documents de programmation et/ou de planification à l'échelle des EPCI déjà à l'œuvre sur le territoire, le PDH contribuera à proposer des solutions visant à réduire la consommation foncière liée à l'habitat et à améliorer la qualité urbaine des opérations.

Les réponses opérationnelles seront différenciées afin de tenir compte de l'identité propre de chaque typologie communale

#### Priorisation par territoire :

##### Reprise des formes urbaines traditionnelles



##### Renouvellement urbain et mixité urbaine

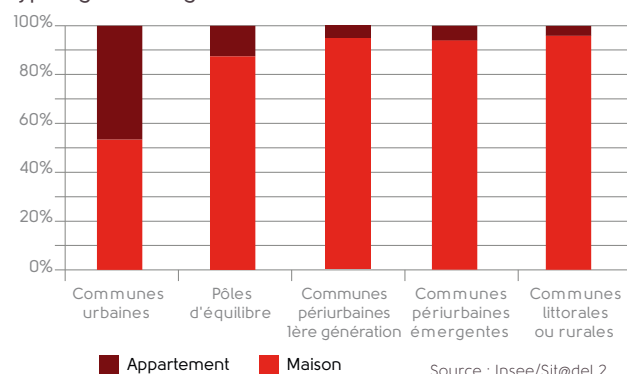


### Une typologie peu variée

Le premier constat qui s'impose est celui d'une faible diversité des formes urbaines en dehors des communes urbaines dont le parc est à 40 % composé de bâtiments collectifs. Ailleurs, la maison individuelle est largement prédominante.

Cette production « typée » se retrouve tant dans le parc existant que dans la construction neuve.

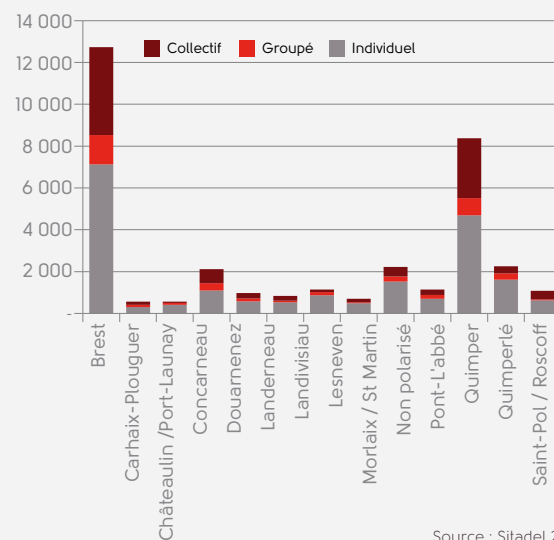
#### Typologie des logements en 2012



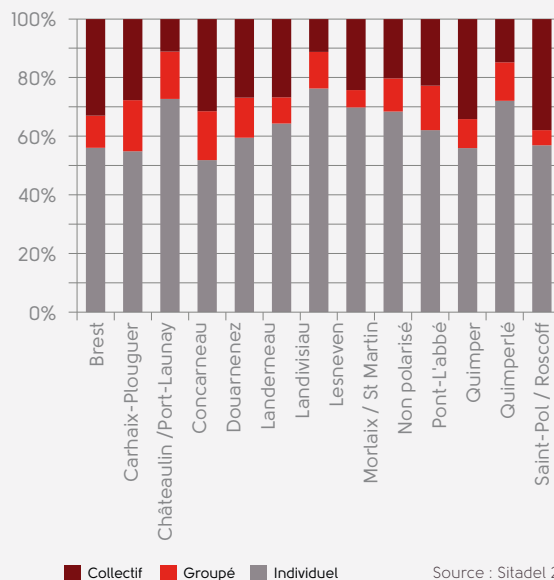
#### Quelques repères par bassins d'habitat :

La production finistérienne de logements collectifs se concentre logiquement dans les bassins de Brest et Quimper. Toutefois, plusieurs autres bassins ont produit 20 % ou plus de logements collectifs : St-Pol, Carhaix, Concarneau, Landerneau, Douarnenez, Pont-l'Abbé...

#### Nombre de logements livrés entre 2007 et 2012 par bassin d'habitat



#### Taux de logements livrés entre 2007 et 2012 par bassin d'habitat



## Un nouvel acteur : le CAUE

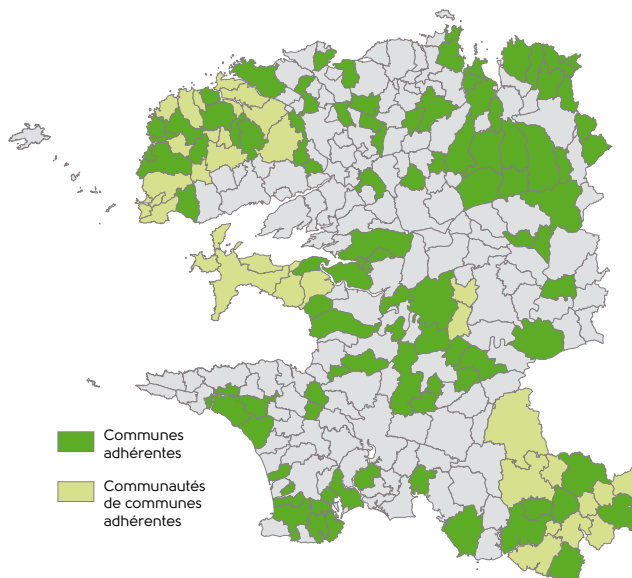
L'amélioration de la qualité des opérations est difficilement quantifiable, peu de données sont disponibles.

La couverture du département par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) installé en 2015 peut toutefois constituer une première approche. Cette association a en effet pour objet de conseiller particuliers et collectivités le plus en amont possible des projets de construction et d'aménagement.

En octobre 2015, 5 EPCI et 101 communes avaient adhéré à cette structure, de nombreuses autres l'envisageaient. Cet engouement témoigne de la volonté d'améliorer la qualité des opérations d'urbanisme, de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et sociétaux tout en veillant à l'acceptabilité des projets.

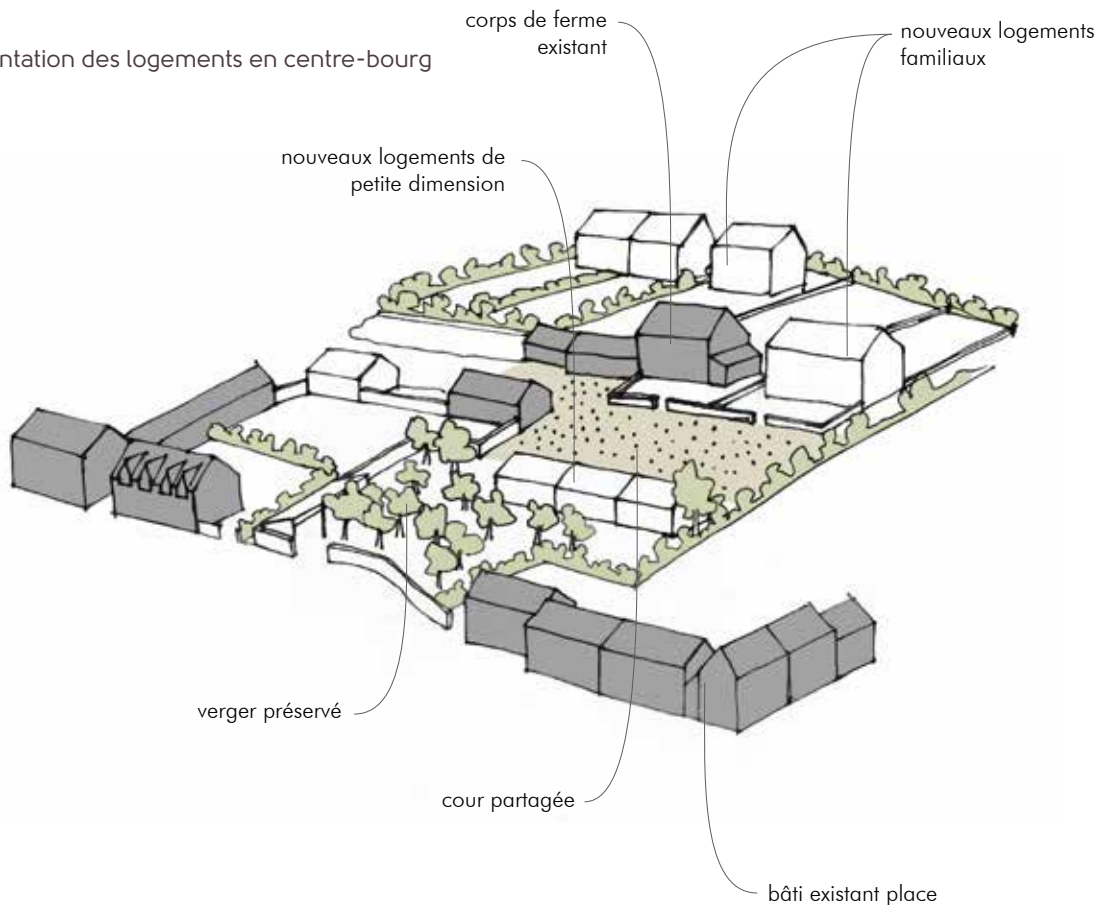
Les pôles d'équilibre constituent la typologie communale la plus représentée au sein des adhérents. A l'inverse, les communes urbaines, sans doute parce qu'elles disposent de services techniques plus étoffés, sont proportionnellement moins nombreuses pour l'instant à recourir aux services du CAUE.

Les communes et communautés adhérentes au CAUE (état des lieux au 5 /10/2015)



Source : CAUE

### Exemple d'implantation des logements en centre-bourg



Source : CAUE



## ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

### 3.1 En lien avec le PDALHPD et autres politiques sociales relatives à l'habitat, garantir le droit au logement sur la base des besoins identifiés, notamment au travers du SIAO et du fichier commun de la demande locative sociale

#### RAPPEL DES OBJECTIFS

Plus que d'objectifs, il convient de parler de considérations à prendre en compte dans l'ensemble des politiques déployées par le Conseil départemental et par les collectivités. Cette thématique est très encadrée par des documents concertés qui couvrent l'ensemble du territoire finistérien : PDALHPD, SDAHGV, schéma gérontologique...

*NB : la disponibilité des sources de données relatives à cette thématique n'est pas aisée aussi n'est-il pas possible de procéder à une analyse par typologie.*

#### Priorisation par territoire :



#### Une progression des logements aux loyers conventionnés les plus modiques

Cette volonté affichée du Conseil départemental comporte un axe relatif à la garantie du droit au logement sur la base des besoins identifiés. La production de PLAI en fait partie intégrante (cf. Orientation 1, partie « développement de l'offre de logement social »). Pour mémoire, 250 logements entrant dans cette catégorie d'offre très sociale ont été agréés en 2014. Ce volume représente 20 % de la production régionale.

Il convient également de souligner que le Finistère s'est inscrit dans l'appel à projet national « PLAI adaptés ». participant du plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, il vise à encourager le développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux. Bien que nécessitant un fort investissement des collectivités, le Finistère s'est engagé dans ce projet et 28 logements seront ainsi créés, sur les 38 que comptera la Bretagne, pour un montant de 205 500 € de subventions.

#### Accueil des gens du voyage : plus de 700 places créées depuis 2012

La réponse aux besoins des gens du voyage trouve également sa place dans cette orientation. Pour mémoire, le Conseil départemental a approuvé son schéma d'accueil des gens du voyage en octobre 2012. Il préconise la réa-

lisation de 823 places et 43 aires à l'horizon 2017. D'après le bilan habitat 2014 de la DREAL, 715 places et 28 aires ont déjà été créées depuis le lancement du schéma.

#### Le fonds de solidarité logement : plus de 1 000 ménages relogés, 1 000 ménages accompagnés, 6 250 aidés ponctuellement

Les actions menées dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) contribuent également à la mise en œuvre de cette orientation. Comme le précise le bilan d'activité 2014 du Conseil départemental, « ce dispositif multi partenarial octroie des aides aux personnes les plus démunies afin de leur permettre l'accès ou le maintien pérenne dans un logement décent. Il accorde ainsi :

- des aides financières individuelles pour accéder et se maintenir dans un logement locatif décent,
- des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement,
- le financement de structures conventionnées (associations et CCAS) qui sous-louent des logements à des personnes en difficulté, ou qui en assurent la gestion immobilière (Aide à la Gestion Locative, AGL),
- des garanties financières (contre-garanties), à des associations qui mettent un logement à disposition de personnes défavorisées, contre les impayés de loyers.

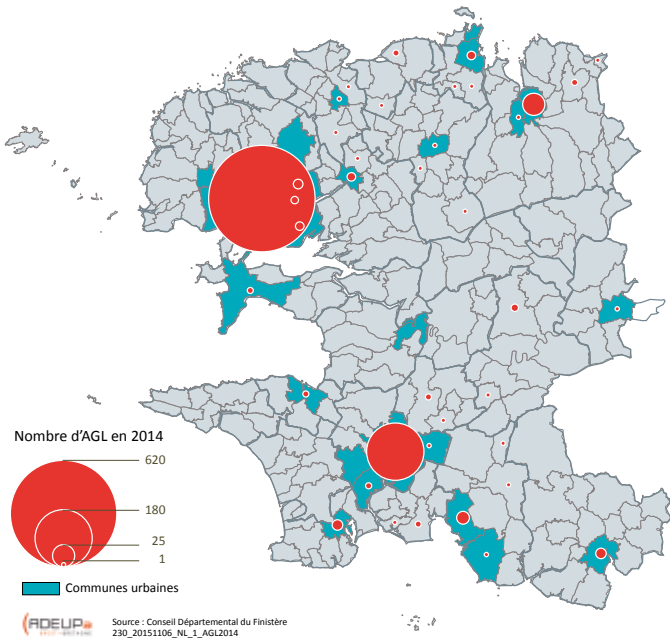
*Le FSL est sous la responsabilité du Conseil départemental. Principal financeur, il en assure le pilotage en partenariat avec les acteurs de l'habitat et du logement réunis dans un comité des financeurs qui se réunit deux fois par an ».*

En 2014, 1 144 ménages ont ainsi été relogés par les organismes financés au titre de l'AGL, pour un montant d'aide global d'environ 411 000 € répartis sur 8 organismes. Ce financement a permis de mobiliser 1 025 logements, issus aux 2/3 du parc social.

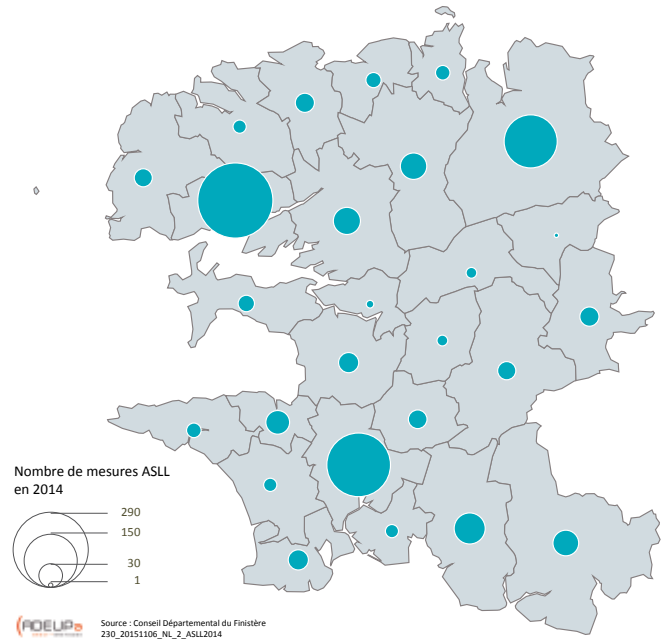
Autre mesure du FSL, en 2014, 1 133 ménages finistériens ont bénéficié de mesures ASLL. Pour l'essentiel ils s'agissaient de mesures « simples » : 71 % ont eu une durée inférieure à 6 mois. La répartition par EPCI de ces mesures montrent que Morlaix communauté et Quimper communauté en ont proportionnellement bénéficié du plus grand nombre.

Enfin, la répartition par typologie de commune des aides FSL accordées directement aux ménages en 2014 montre que les foyers des communes urbaines et des pôles d'équilibre cumulent davantage d'aides. Le montant global de l'aide allouée demeure modeste quel que soit le type de commune et s'élève à environ 210 €. Le Conseil départemental note une augmentation du nombre de ménages allocataires et des aides allouées depuis 2012.

## Nombre d'aides à la gestion locative en 2014



## Mesures ASL en 2014



	Nombre d'aides accordées en 2014	Nombre de foyers aidés en 2014	Montants totaux alloués	Montants moyens alloués par aide	Montants moyens alloués par foyer
Communes urbaines	7 067	4 519	1 522 003 €	215€	337 €
Pôles d'équilibre	880	571	185 119 €	210 €	324 €
Communes périurbaines 1ère génération	497	344	105 799 €	213 €	308 €
Communes périurbaines émergentes	418	311	90 134 €	216 €	290 €
Communes littorales ou rurales	732	506	153 369 €	210 €	303 €
<b>Total</b>	<b>9 594</b>	<b>6 251</b>	<b>2 056 425 €</b>	<b>214 €</b>	<b>329 €</b>

Source : Conseil départemental

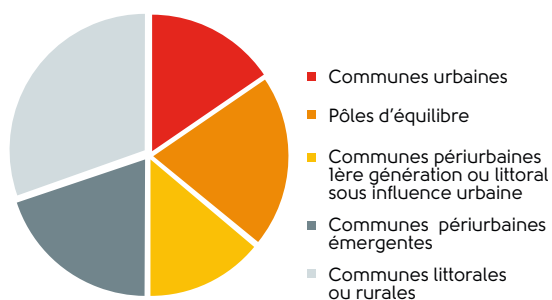
## 18 000 logements potentiellement indignes

La dernière série de données qu'il est possible de mobiliser pour observer la thématique des politiques sociales du logement est le parc privé potentiellement indigne (PPPI). Il constitue un outil d'aide à l'identification des secteurs à risque en matière d'habitat<sup>1</sup>. Il s'agit toutefois d'un indicateur, qu'il convient de manier avec précaution et qui doit impérativement être confronté à un travail de terrain. En effet, il est basé notamment sur le classement cadastral qui s'avère être une donnée faiblement actualisée. Les travaux qui ont pu être réalisés ne sont pas systématiquement reportés dans les fichiers fiscaux et des demeures entièrement rénovées peuvent ainsi être comptabilisées. C'est d'ailleurs un reproche que font souvent les élus locaux.

Ceci étant précisé, cette source recensait environ 18 000 logements potentiellement indignes dans le Finistère en 2011, où logeraient 31 600 habitants. La répartition par typologie communale montre que les communes rurales et littorales auraient le parc potentiellement indigne le plus représenté, ce qui doit être mis en relation avec l'âge du parc.

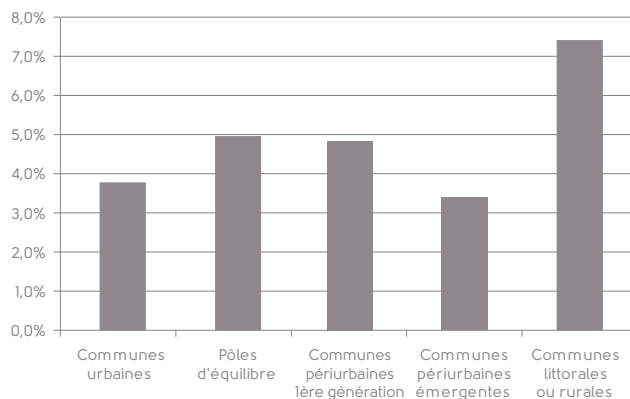
A noter qu'en 2014, dans le département du Finistère, l'objectif était de traiter 53 logements indignes et 15 logements très dégradés. Au cours de l'année, 31 logements indignes et 24 très dégradés ont été effectivement financés.

Répartition du PPPI



Source : DREAL

Taux de logements privés potentiellement indignes



Source : DREAL



Photo : Adeupa

<sup>1</sup> Fourni par les DREAL, le fichier se base sur des croisements de fichiers fiscaux et répertorie les logements de catégorie cadastrale 6, occupé par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories cadastrales 7 et 8, occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

## 3.2 Accompagner les parcours résidentiels

### RAPPEL DES OBJECTIFS

La sous-orientation ne propose pas d'objectif chiffré. On doit davantage y voir la volonté du Conseil départemental de soutenir deux logiques complémentaires visant à la sécurisation des parcours résidentiels. La première consiste à anticiper, à développer une logique de coût global d'opération dans les accessions dans l'ancien. La seconde à accompagner la réhabilitation du parc acquis par les ménages modestes.

Cette sous-orientation vise aussi à accompagner les parcours résidentiels des aînés et plus généralement des personnes à mobilité réduite. L'orientation vise à développer une gamme de réponses diversifiées en matière de logements spécifiques.

#### Priorisation par territoire

Sécuriser la primo accession des jeunes ménages, accompagner



Sécuriser la primo accession des jeunes ménages, anticiper, orienter



Développer une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées, maintien à domicile



Développer une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées, offre dédiée

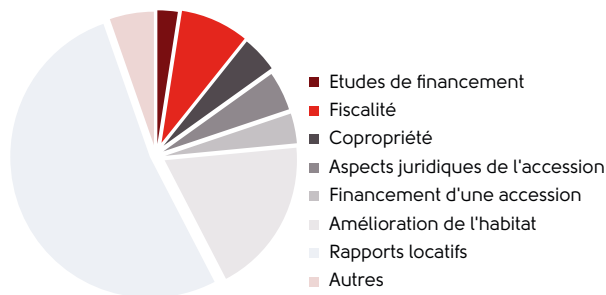


### L'ADIL conseille les particuliers

L'ADIL 29 est une association qui appartient au réseau national ANIL dont l'objet est de dispenser gratuitement au public un conseil personnalisé juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. Le Conseil départemental est partenaire de l'association et les actions qu'elle mène concourent à la sécurisation des parcours résidentiels des ménages.

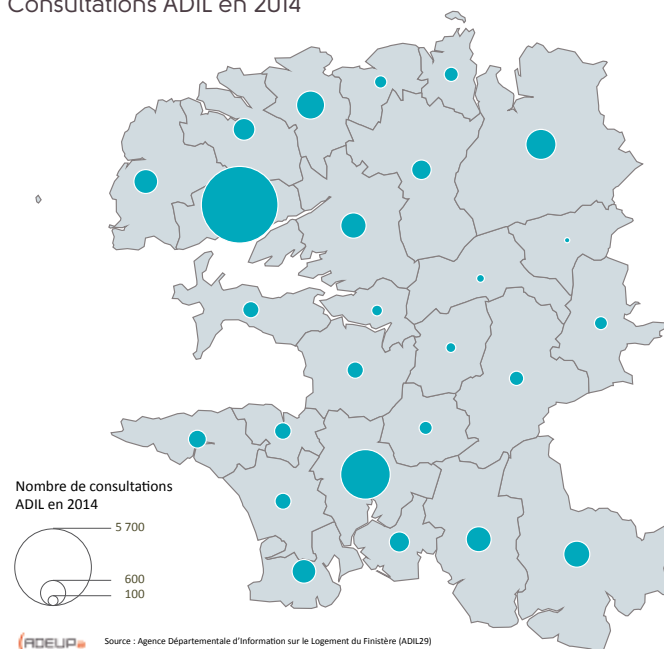
Ainsi l'ADIL a réalisé dans l'ensemble du département 16 000 consultations en 2014. Les principaux thèmes abordés concernaient les rapports locatifs et l'amélioration de l'habitat.

#### Motifs des consultations en 2014



Source : ADIL 29

#### Consultations ADIL en 2014



## De nombreuses aides locales à l'accession et la réhabilitation

Le territoire départemental est largement couvert par des dispositifs opérationnels qui relèvent en général des EPCI dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique de l'habitat inscrite dans les PLH. Ces nombreux dispositifs relèvent de deux grandes catégories : l'aide à l'accession et à la réhabilitation. Ils peuvent être menés à différentes échelles, communautaires, intercommunales ou communales.

Les cartes ci-contre montrent que les territoires non ou peu couverts par des dispositifs opérationnels sont souvent des EPCI sans PLH en vigueur.

Les financements des dispositifs d'aide à l'accession dans l'ancien sont du ressort des collectivités. Il s'agit soit de bonification de taux d'intérêts, soit de subventions, souvent conditionnées aux ressources des ménages et, dans le cas d'accessions dans l'ancien, à la réalisation de travaux. Ces dispositifs peuvent également s'accompagner de conseils techniques avant l'acquisition.

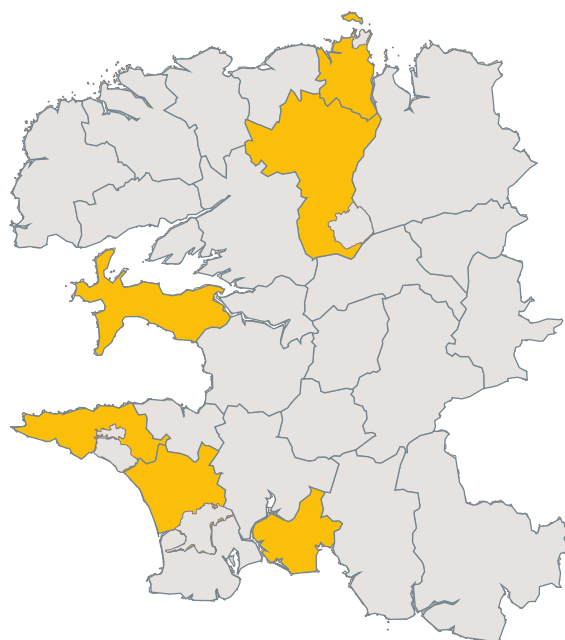
Concernant les aides à la réhabilitation, l'Anah constitue le principal financeur des différentes procédures opérationnelles. En 2014, sa dotation s'élève à près de 11 millions d'euros<sup>2</sup> pour l'ensemble du département. Ce montant représente 26 % des crédits Anah de la région Bretagne. Les dotations 2014 ont été consommées à 100 % et dévolues à 80 % aux propriétaires occupants. Ce fléchage est à mettre en lien avec la réglementation de l'Anah qui, depuis la réforme du régime des aides de 2011, a recentré son action sur les occupants les plus impécunieux.

A noter également qu'en 2014, 415 logements ont été subventionnés par l'Anah au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie.

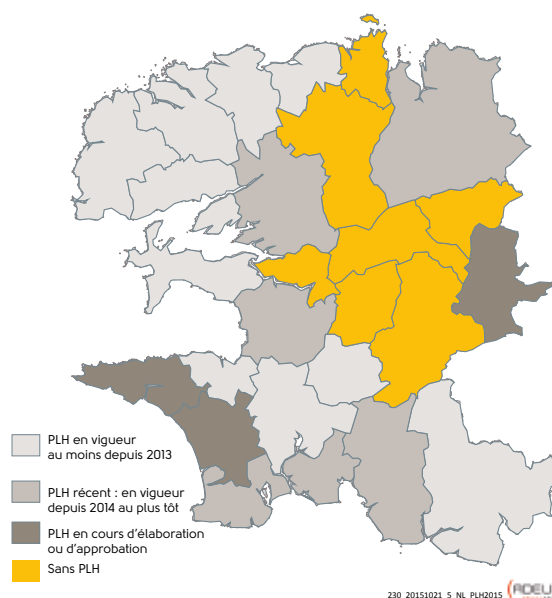
L'ensemble de ces dispositifs font l'objet d'évaluations par les EPCI et le tableau de bord du PDH n'a pas pour vocation de les observer précisément. Le tableau de bord doit en revanche répertorier les initiatives et indiquer les évolutions de leur répartition sur le territoire départemental car il témoigne de la prise en compte de la volonté d'accompagner les parcours résidentiels dans le Finistère.

Il convient également de souligner que le Finistère est intégralement couvert par des délégations d'aide à la pierre. La répartition des crédits d'Etat tant dans l'habitat privé que public est donc du ressort des instances délégataires.

Territoires sans dispositifs particuliers



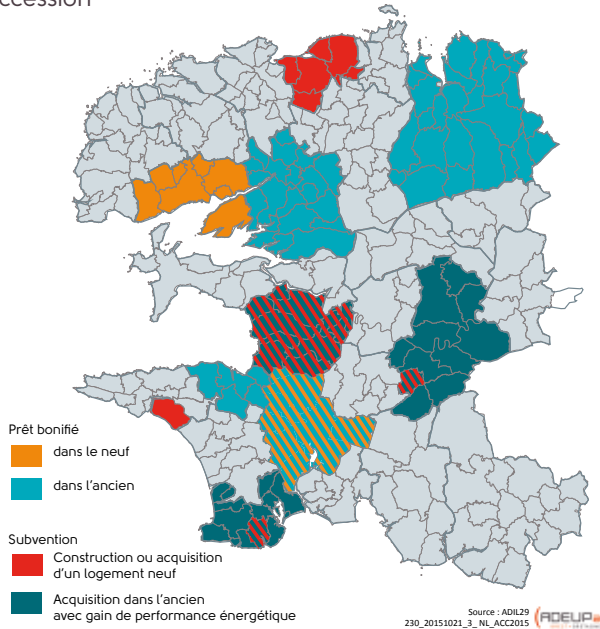
Couverture départementale en PLH



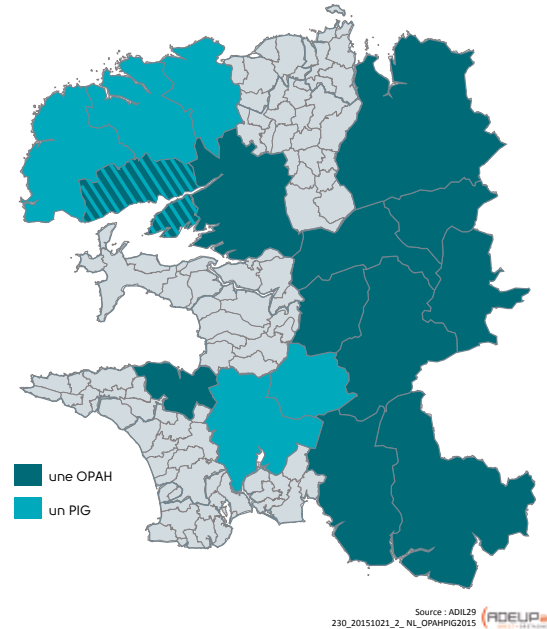
2 Auquel il convient d'ajouter 5 millions au titre du FART.



Territoires couverts par au moins un système d'aide à l'accession



Territoires couverts par au moins une OPAH ou un PIG



Territoire de gestion	Dotation	...dont proprié- taires bailleurs	...dont proprié- taires occupants	...dont copropriétés	...dont ingénierie
Brest métropole	3 040 429 €	168 494 €	1 697 578 €	918 578 €	255 769 €
Morlaix Communauté	938 756 €	17 045 €	804 334 €	77 781 €	39 412 €
Quimper Communauté	984 649 €	201 517 €	695 289 €	0 €	87 554 €
Conseil départemental	5 663 131 €	170 989 €	15 243 763 €	0 €	247 894 €
<b>Total</b>	<b>10 626 965 €</b>	<b>558 045 €</b>	<b>8 440 964 €</b>	<b>996 359 €</b>	<b>630 629 €</b>

Source : Conseil départemental

## Seulement 566 prêts à taux zéro en 2014

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt immobilier qui permet de financer l'achat d'un premier bien immobilier au titre de résidence principale. Les emprunteurs ne supportent ni frais de dossier ni intérêts. En revanche son montant ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un bien et il doit être associé à un prêt immobilier principal (prêt à taux fixe, prêt à taux variable, etc.). Ce dispositif a subi un effondrement du nombre de dossiers depuis la restriction aux seules opérations neuves en 2012 (cf. graphique ci-dessous). En 2014, seules 566 demandes ont ainsi été déposées dans le Finistère, contre près de 6 000 en 2011.

Ce dispositif est surtout mobilisé par de jeunes ménages : 73 % des demandeurs ont moins de 36 ans. L'essentiel des dossiers concerne la construction d'une maison individuelle. Le montant moyen du projet est alors de 179 000 € (achat du terrain compris), avec un PTZ moyen de 27 000 €.

Le PTZ devrait être davantage mobilisé à l'avenir puisque ces conditions d'octroi ont été élargies :

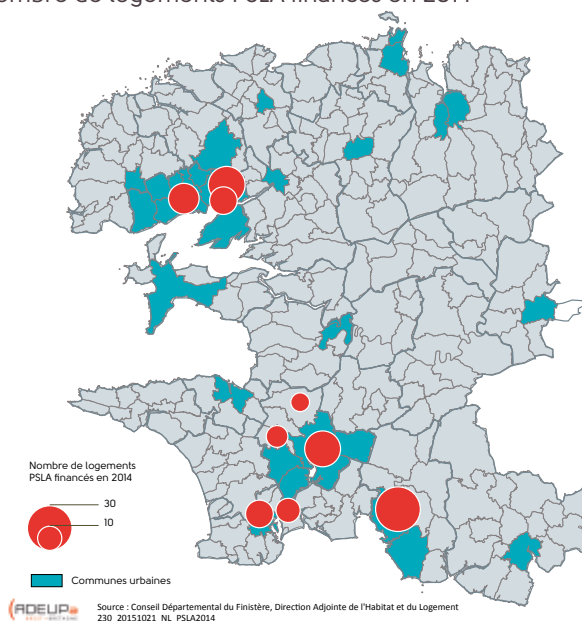
- En 2015 : suppression de l'éco-conditionnalité, rehaussement des plafonds (revenus et montant du prêt), possibilité de le mobiliser dans l'ancien sous conditions de travaux dans certaines communes rurales (66 dans le Finistère),
- En 2016 : élargissement de l'accessibilité en ancien à l'ensemble des communes, rehaussement des plafonds. Dans l'ancien, l'octroi est soumis à la réalisation de travaux d'un montant au moins égal à 25% du coût total de l'opération.

## 172 prêts sociaux location-accession (PSLA) agréés en 2014

Un dernier dispositif favorise l'accès sécurisé aux personnes à revenus modestes : le PSLA. Soumis à des conditions de ressources, il permet à des ménages d'acquiescer un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquiesce d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Dans le cas contraire, le ménage est relogé dans des logements qui correspondent « aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS<sup>3</sup>».

En 2014, 172 PSLA ont ainsi été agréés dans le département, dont 86 % dans les communes urbaines. Ce volume est en croissance depuis le début du dispositif en 2006.

### Nombre de logements PSLA financés en 2014



### Nombre total d'offres PTZ émises dans le Finistère depuis 1996



<sup>3</sup> Extrait du site de l'ADIL, fiche Prêt Social Location Accession.

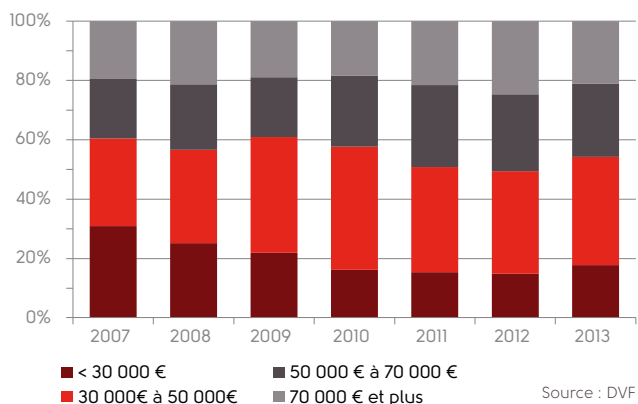
## Une stabilisation de la part des terrains les moins chers

Le marché foncier est également un des éléments à analyser dans cette thématique de la sécurisation des parcours résidentiels. En effet, on estime souvent que les terrains viabilisés ne doivent pas excéder 30 000 € si l'objectif est d'attirer des jeunes ménages en primo accession.

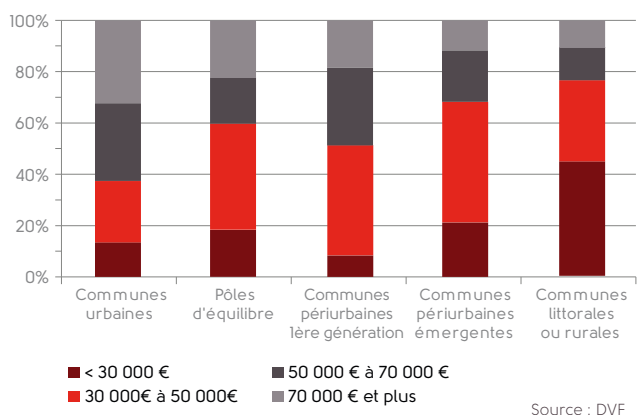
Les chiffres montrent une stabilisation de la part de terrains à moins de 30 000 € depuis 2010 autour de 15 %. En 2013, leur part augmente même légèrement pour atteindre 18 % du marché.

Si l'on observe le cas des terrains plus chers, moins de 50 000 €, mais permettant des opérations qui demeurent accessibles, de nettes différences territoriales apparaissent. Ils représentent moins de 40 % des ventes dans les communes urbaines, contre 76 % dans les communes rurales.

Répartition des ventes de terrains à bâtir par gamme de prix et par année



Répartition des ventes de terrains à bâtir par gamme de prix et par secteur (en 2013)



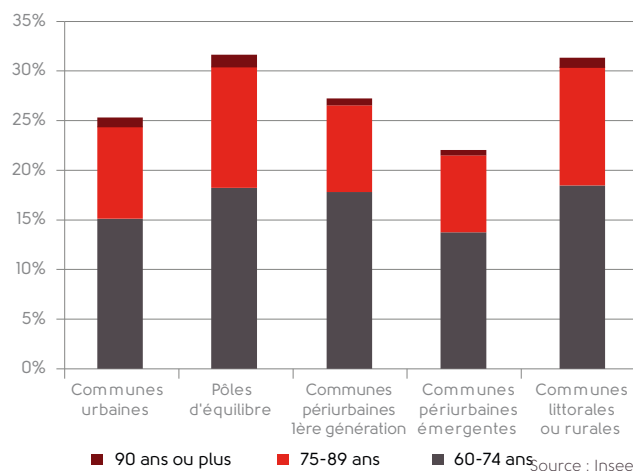
## Le cas particulier des personnes âgées

Dernier axe de travail de cette orientation relative aux parcours résidentiel, la question de l'habitat des personnes âgées, dont on sait que leur part dans la population est en constante évolution du fait de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'arrivée progressive aux âges de la retraite de la génération des baby-boomers.

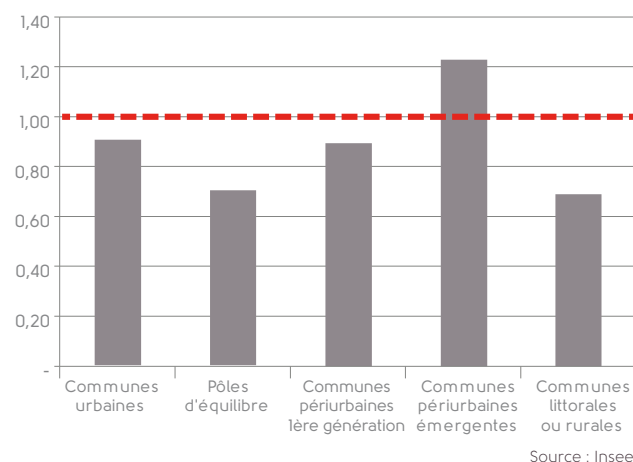
En effet, le dernier recensement de la population dénombre 241 800 finistériens de 60 ans et plus, ce qui représente 27 % de la population. Près de la moitié vit dans les communes urbaines, mais ce sont les communes rurales et les pôles d'équilibre qui apparaissent les plus âgées : plus de 30 % de leur population a dépassé la soixantaine. En termes d'évolution, l'augmentation de la part des plus de 60 ans s'accroît : si elle était de + 7 % entre 1999 et 2007, elle est passée à + 12 % entre 2007 et 2012.

L'évolution est plus forte dans le périurbain de 1ère génération et, avec un temps de décalage, dans le périurbain émergent. Ces dernières sont toutefois les seules à avoir encore un indice de jeunesse supérieur à 1, en raison de leur peuplement plus récent par des familles plus jeunes.

Part des 60 ans et + en 2012 par secteurs

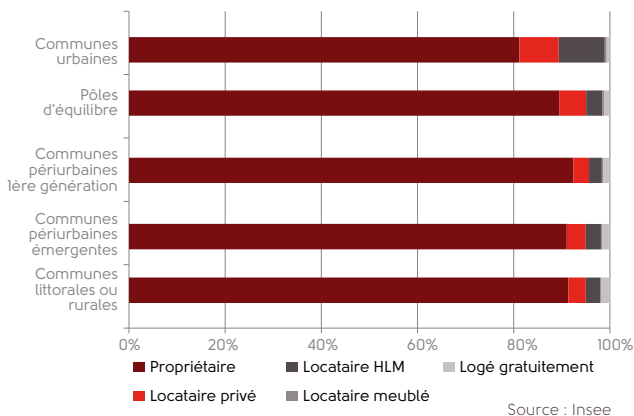


Indice de jeunesse 2012 (moins de 20 ans/60 ans et +)



# ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

## Statut d'occupation des ménages de 65 ans ou + (2012)



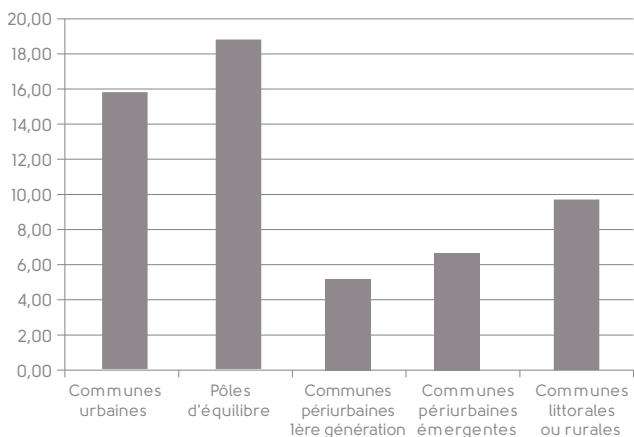
Les 60 ans et plus sont dans leur très large majorité propriétaires occupants de leur logement et ce, quelle que soit la typologie communale, donc y compris en urbain où c'est le cas de 80 % d'entre eux.

Le maintien à domicile reste l'objectif prioritaire des familles comme des élus. Le Conseil départemental y contribue en partie via l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile. En 2012, près de 9 250 finistériens en ont bénéficié.

Certaines personnes âgées peuvent être demandeuses d'entrer dans le parc social. Si la demande est faible, elle n'est pas inexistante et représente en 2014, 471 demandes externes soit 5,6 % des demandes. Les principaux motifs évoqués sont les raisons de santé, la taille du logement pour les propriétaires, le montant du loyer trop élevé pour les locataires. En termes de statut, 43 % des demandeurs sont issus parc locatif privé, 32 % sont propriétaires occupants.

En dehors de l'habitat de droit commun, les personnes âgées disposent enfin de 12 760 places en établissements dans le département, dont 88 % en EHPAD. Cela représente une moyenne de 13 places pour 100 personnes de 75 ans et plus. Cette offre est concentrée dans les communes urbaines (56 %) et les pôles d'équilibre (23 %).

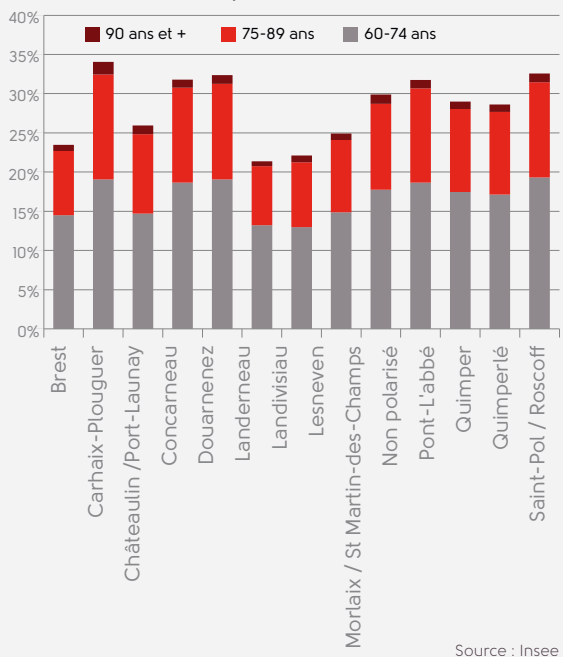
## Nombre de places en établissement pour 100 personnes de 75 ans et +



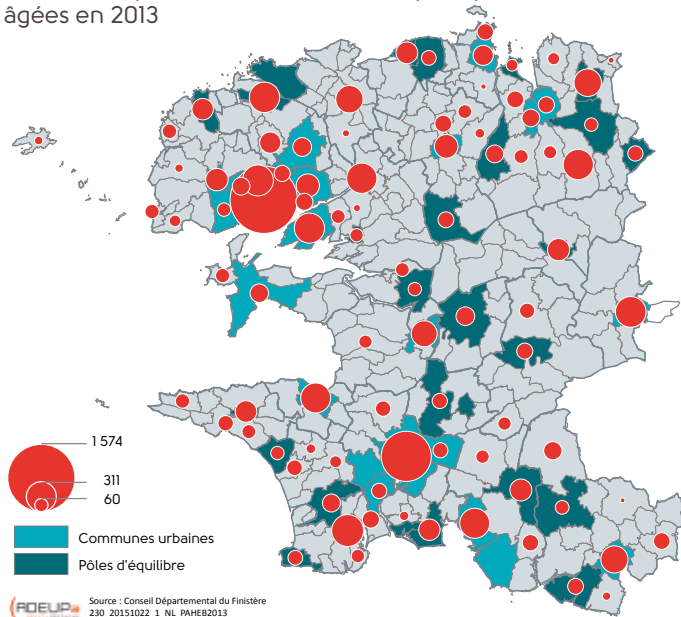
## Quelques repères par bassins d'habitat :

La situation est contrastée selon les bassins de vie en ce qui concerne la part de la population âgée de 60 ans et plus. Elle s'établit entre 21 % et 34 %. Brest, Landerneau et Landivisiau sont des territoires où les seniors sont proportionnellement moins représentés qu'à Carhaix, Concarneau, Pont-l'Abbé et Saint-Pol.

## Part des 60 ans et + par bassins d'habitat



## Nombre de places en établissements pour personnes âgées en 2013



### 3.3 Dans le parc existant, privé et public, veiller à préserver une offre à faibles loyers

#### RAPPEL DES OBJECTIFS

Cette orientation vise à contenir l'évolution du budget du logement des ménages en maîtrisant l'augmentation des loyers suite aux opérations de réhabilitation en tenant compte des économies de charges

*NB : cette volonté affichée dans le PDH ne propose pas d'objectifs chiffrés et les données disponibles ne sont pas très nombreuses pour la quantifier.*

#### Priorisation par territoire



Montants de loyer moyens au 01/01/2015 (relevé ADIL)

	Appartements T3		Maison T5	
	moyenne	au m <sup>2</sup>	moyenne	au m <sup>2</sup>
Brest métropole	493,0 €	7,9 €	760,6 €	8,2 €
C.C du Pays d'Iroise	473,5 €	8,2 €	705,9 €	7,5 €
Concarneau Cornouaille agglomération	515,3 €	8,6 €	759,2 €	7,1 €
Morlaix Communauté	nc	nc	677,9 €	7,1 €
Pays Fouesnantais	536,9 €	8,9 €	992,5 €	8,1 €
Quimper communauté	500,5 €	7,9 €	799,9 €	7,4 €

Parc privé conventionné - Montants de loyer au m<sup>2</sup> à appliquer (hors délégataires autres que le département)

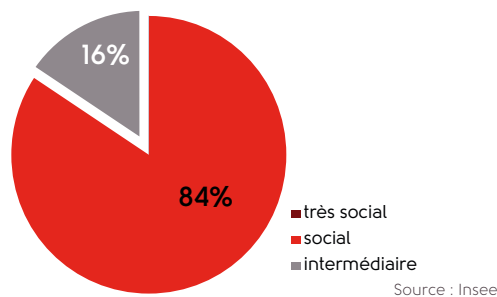
	Zone B	Zone C
Loyer social	6,02 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
Loyer très social	5,85 €/m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>
Loyer intermédiaire	Défini par OPAH ou PIG -Au moins inférieur de 15 % au loyer de marché	

#### Loyers du parc privé : des données partielles

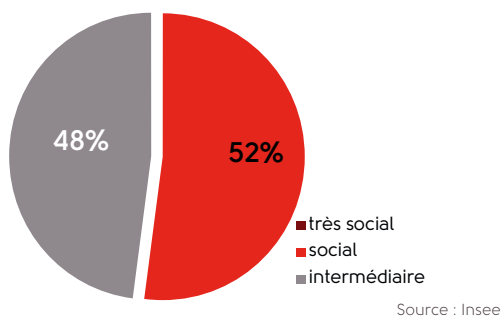
Dans le parc locatif privé, peu de données sont disponibles hormis le relevé de loyers effectués par l'ADIL<sup>4</sup> dans certains EPCI. Les montants de loyer début 2015 étaient ainsi compris entre 7 et 9 € du m<sup>2</sup> dans les agglomérations finistériennes.

Les travaux réalisés par les propriétaires bailleurs qui consentent des loyers conventionnés constituent la principale mesure pour modérer les loyers dans le parc privé. Les financements Anah pour le conventionnement privé avec travaux n'ont représenté que 51 dossiers en 2014. Le conventionnement sans travaux, qui est un dispositif fiscal, a eu un peu plus de succès et a concerné 144 dossiers en 2014.

Répartition par type de loyer appliqué des logements conventionnés en 2014 (avec travaux)



Répartition par type de loyer appliqué des logements conventionnés en 2014 (sans travaux)

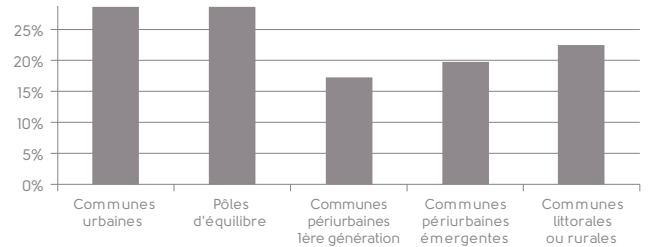


<sup>4</sup> Ces relevés par l'ADIL des montants de loyers de marchés sont effectués au sein des offres de location des professionnels de l'immobilier, en partenariat avec la FNAIM. Les biens atypiques et les valeurs extrêmes sont filtrés, un minimum de 10 références par case est requis. Les données sont issues des offres actives les 3 derniers mois. Les données invalides sont ignorées, et ne sont ainsi pas prises en compte les offres auxquelles il manque une caractéristique (surface habitable, loyer ou nombre de pièces), qui sont meublées, ayant un nombre de pièces > à 10 (appartements, maisons) et < à 2 pour une maison, ayant une surface en m<sup>2</sup> atypique pour le nombre de pièces.

## Parc public : des loyers plus modestes dans les communes urbaines

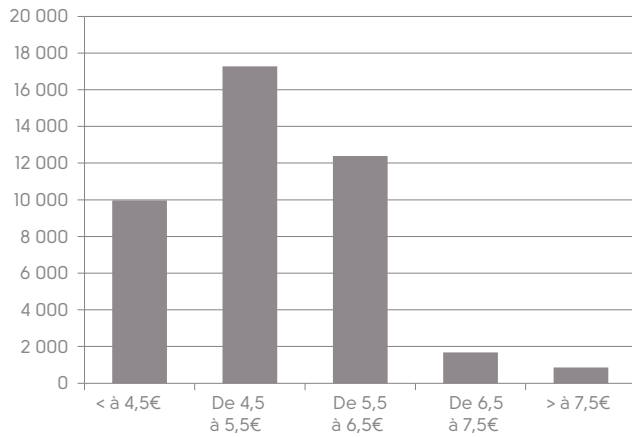
Enfin, dans le parc locatif public 61 % des logements finis-tériens proposent un loyer inférieur à 5,5 €/m<sup>2</sup>. Les communes urbaines disposent du parc public le plus ancien et concentrent 63 % de la production neuve à vocation très sociale (cf. orientation 1). Dès lors, elles présentent le plus fort taux de logements à bas niveau de loyer.

Part des logements sociaux à bas niveau de loyer



Source : RPLS

Répartition des logements sociaux suivant leur montant de loyer



Source : RPLS

Part de logements sociaux à bas niveau de loyer

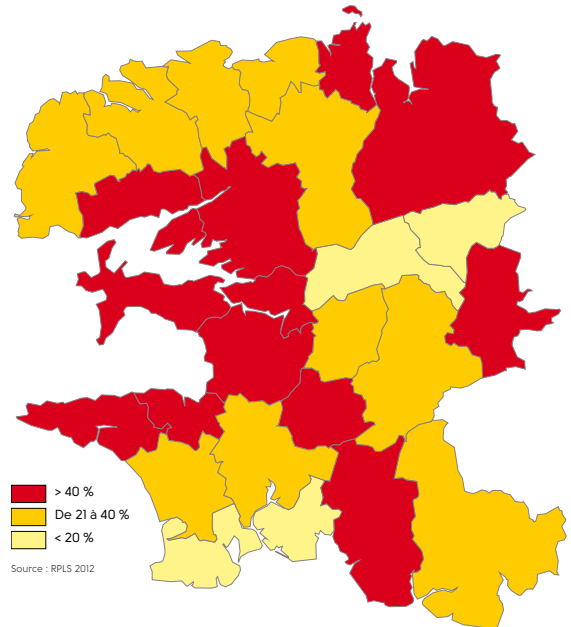


Photo : Adeupa





## PDH DU FINISTÈRE

**Directeur de la publication**

Benjamin Grebot

**Réalisation**

Pascale Chodzko, Nadège Lourdeau

**Mise en page**

Dominique Gaultier

**Contact**

ADEUPa

18, rue Jean Jaurès – 29200 BREST

[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

**Tél : 02 98 33 51 71**

**Dépôt légal** : 1<sup>er</sup> trimestre 2016

**ISSN** : en cours

**Réf. : 16/020**



Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne

18, rue Jean-Jaurès - 29200 Brest - Tél.: 02 98 33 51 71 - [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)