

Accès au logement des populations locales

L'essentiel

Dans le Finistère, l'habitat individuel est recherché et représente 72 % des logements principaux. Les marchés de l'immobilier et du foncier sont actifs et sujets à d'importantes évolutions de prix depuis 2000. En 2007, près de 3 800 ventes de *terrains à bâtir* ont été enregistrées pour atteindre en moyenne un prix de 65 € TTC par m² ; les mutations dans le *bâti ancien* sont également dynamiques, avec plus de 7 500 ventes de maisons constatées. Les parties maritimes des aires urbaines de Brest et Quimper sont les plus demandées. Des disparités de prix sont donc remarquées au sein du département.

Pertinence au regard du développement durable

Dans le domaine de l'habitat et du logement, la notion de développement durable trouve un écho singulier : l'immobilier est en soi 'durable' et les constructions d'aujourd'hui marqueront l'environnement des futures générations. L'acte de construire constitue une empreinte forte sur le territoire et forme une action peu réversible dont les effets sont sensibles : consommations d'énergies fossiles, pollutions atmosphériques, effet de serre, déchets de chantiers, risques sanitaires, consommation d'espaces... Ces constructions participent à plus de 20 % de la production des *gaz à effet de serre* (fabrication et utilisation confondues) et contribuent à l'artificialisation du sol. Parallèlement, ces bâtiments visent à répondre aux enjeux nationaux d'accès à tous à un logement décent, en permettant à chacun de vivre dans la dignité et en proposant une véritable liberté de choix de logement. Or, les prix à la hausse du marché de l'immobilier relevés sur la dernière décennie instaurent un marché de plus en plus tendu. Cette problématique soulève des inégalités territoriales d'accès à un logement, notamment pour les plus modestes. Hors l'insertion par le logement, l'offre en logements adaptés (handicap, jeunes...), la mixité des populations et une répartition territoriale équilibrée constituent, pour l'habitat, autant d'enjeux de cohésion sociale.

Tour d'horizon

Représentant 2,1 % de l'occupation du sol finistérien, les sols bâtis représentent 18 % de l'artificialisation du sol départemental en 2007.

**voir fiche Occupation du sol*

Le revenu médian par unité de consommation des locataires est de 5 353 € plus faible que celui relevé pour les propriétaires en 2006 (12 637 €, contre 17 990 €). **voir fiche Niveau de revenu fiscal*

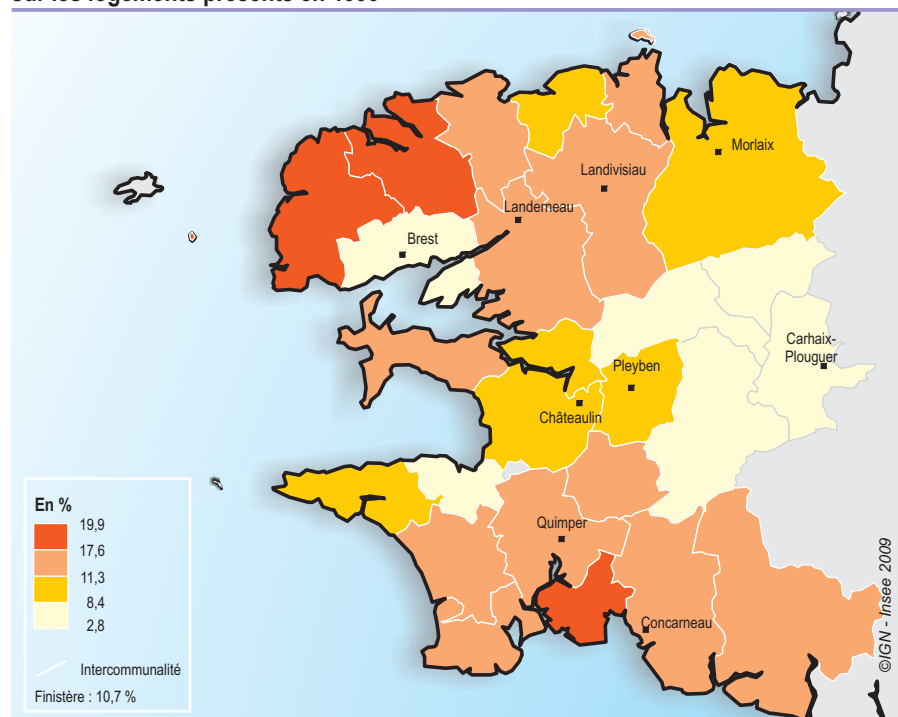
Un habitat individuel plutôt grand

En 2006, le parc de résidences principales du Finistère est composé de 72 % de maisons individuelles. Cette proportion est

stable depuis 1990. La part des maisons individuelles est proche de celle constatée en Bretagne, mais reste très supérieure à celle de France métropolitaine (56 %). En conséquence, la surface moyenne des logements

finistériens est plus grande. Ainsi, 29 % des habitations principales ont une surface de 100 m² ou plus, contre seulement 24 % en France métropolitaine. Ce parc reste marqué par la reconstruction d'après-guerre et les Trente glorieuses. Un tiers des logements principaux a été achevé entre 1949 et 1974, contre 28 % en Bretagne et en France métropolitaine. Le renouvellement immobilier dans le Finistère est plus faible qu'en Bretagne et plus fort qu'en France métropolitaine. Entre 1999 et 2006, les logements commencés représentent 11 % du stock de logements présents dans le Finistère en 1999, contre plus de 13 % en Bretagne, et 9 % en France métropolitaine.

Part des logements commencés entre 1999 et 2006 sur les logements présents en 1999



Source : Insee - DRE, Sítadel

La construction neuve dynamique dans l'espace périurbain

La construction a été la plus intense dans les espaces périurbains, en particulier dans ceux de Brest et Quimper vers le bord de mer. Les intercommunalités du Pays Fouesnantais, du Pays d'Iroise, des Abers sont les intercommunalités les plus recherchées. Les logements commencés dans les couronnes périurbaines du Finistère au cours de la période représentent 17 % du stock de 1999, contre 9 % dans les pôles urbains, et 10 % dans l'espace rural. Les logements

individuels représentent 88 % des logements construits en milieu périurbain et sont donc particulièrement consommateurs d'espaces naturels. Plus fort qu'à l'échelon national, ce dynamisme est toutefois en deçà de celui constaté dans les espaces périurbains des autres départements de la région. Ainsi, dans les espaces périurbains d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan, la part des logements commencés au cours de la période représente le quart du stock de 1999.

Accédants et locataires du secteur libre : un quart des revenus consacrés au logement

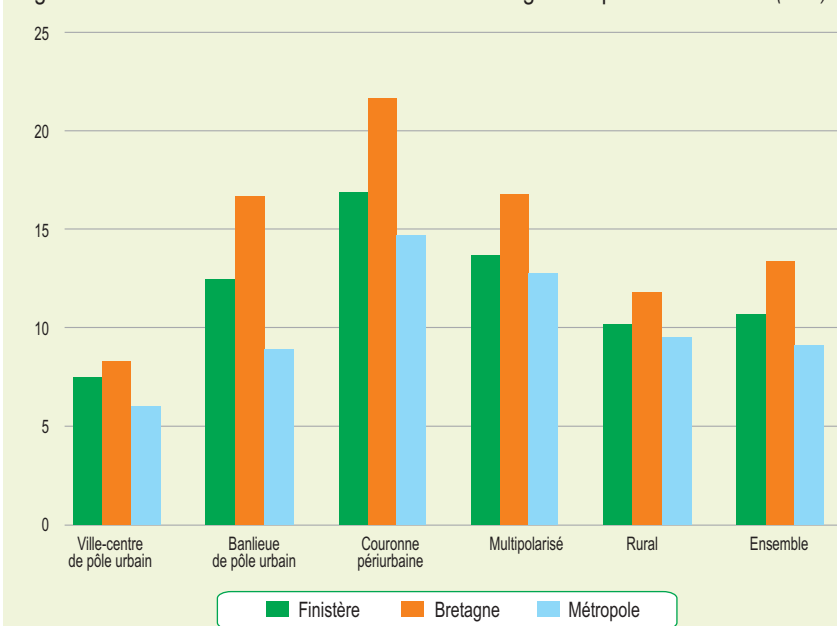
Pour se loger, un ménage breton dépensait en moyenne 360 € par mois en 2006, c'est 60 € de moins que la moyenne des ménages en France métropolitaine. En Bretagne, ce coût est le plus élevé dans les aires urbaines de Rennes et Vannes (430 € en moyenne). Dans celle de Brest, la situation est proche de la moyenne régionale avec 370 € de dépense mensuelle : les effets de revenus modestes et d'un taux de propriétaires non accédants important sont compensés par la pression foncière de la ville-centre en particulier. Pour l'aire urbaine de Quimper, un taux de propriétaires non accédants très élevé (44 %) conduit à une charge financière totale moindre à 350 €. Les accédants à la propriété dépensent nettement plus que les locataires pour leur logement, mais grâce à des revenus plus élevés, leur *taux d'effort* est comparable à celui des locataires du secteur libre. En effet, les dépenses de logement en Bretagne représentent en moyenne le quart des revenus pour les locataires du secteur libre et les accédants à la propriété. Elles sont un peu inférieures pour les locataires du secteur social (moins de 20 % dans les aires urbaines de Quimper et Brest) et de seulement 5 % pour les propriétaires non accédants.

Un foncier de moins en moins accessible à tous

Le développement de la construction de logements neufs repose sur la disponibilité du foncier et le prix du terrain à bâtir. Il se vend environ 4 000 terrains par an sur le département (4 017 en 2006, 3 789 en 2007). Le prix du terrain à bâtir est soumis à des augmentations annuelles. Il s'établit en moyenne à 65 € TTC/m² en 2007. En moyenne, en 2007, une acquisition de terrain dans son ensemble s'élève à 51 530 € TTC.

Une construction plus intense dans les espaces périurbains

Logements commencés entre 1999 et 2006 sur les logements présents en 1999 (en %)



Source : DRE, Sitadel 1999-2006-Insee, recensement de la population 1999

Lecture : les logements commencés dans le Finistère au cours de la période 1999-2006 représentent 10,7 % du stock de logements présents en 1999. Les logements commencés dans les couronnes périurbaines du Finistère au cours de cette même période représentent 16,9 % du stock de logements des couronnes périurbaines du Finistère présents en 1999.

Dépenses mensuelles de logement (en €)

	Propriétaires non accédants	Accédants à la propriété	Locataires du secteur libre	Locataires du secteur social	Ensemble des ménages
Aire urbaine de Brest	140	770	420	270	370
Aire urbaine de Quimper	140	720	450	290	350
Bretagne	140	780	480	300	360
France de province*	160	790	510	350	380
France métropolitaine	170	860	550	390	420

Source : Insee, enquête Logement 2006
* hors Île-de-France

Taux d'effort net (en %)

	Propriétaires non accédants	Accédants à la propriété	Locataires du secteur libre	Locataires du secteur social	Ensemble des ménages
Aire urbaine de Brest	5	24	25	18	16
Aire urbaine de Quimper	5	23	25	19	15
Bretagne	5	25	26	21	15
France de province*	6	24	27	22	16
France métropolitaine	6	24	27	22	17

Source : Insee, enquête Logement 2006
* hors Île-de-France

Lecture : en 2006, un ménage de l'aire urbaine de Brest dépensait en moyenne pour son logement 370 €. Ces dépenses comprennent les mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, les charges collectives et les dépenses individuelles d'énergie et d'eau. Les aides au logement sont déduites. Cette somme représente en moyenne 16 % de l'ensemble des revenus de ces ménages.

Accès au logement des populations locales

Les prix de terrain varient selon les intercommunalités, de 14 €/m² à 120 € TTC/m². Les prix les plus élevés révèlent des secteurs en tension. Il s'agit en particulier des territoires portés par le développement des grandes agglomérations ou en proximité du littoral sud.

Les transactions dans le bâti existant : un marché complémentaire à la construction neuve

L'habitat finistérien se caractérise par un marché dynamique dans l'immobilier ancien,

avec 7 500 acquisitions de maisons en 2007. C'est un marché où l'augmentation des *prix* est sensible depuis 2000, pour atteindre en moyenne un coût de 168 230 € TTC pour une maison en 2007. Les transactions sont les plus nombreuses sur le Pays de Cornouaille et le Pays de Brest (75 % des transactions départementales pour 80 % de la population finistérienne). C'est sur ces mêmes territoires que les prix moyens relevés sont également les plus élevés (respectivement en 2007, 179 679 € et 186 266 € TTC). À l'échelle intercommunale, les prix oscillent dans une échelle de 1 à 2,8 (soit de 86 273 € à 237 621 € TTC). Pour les acheteurs extérieurs à la région, les transactions dans l'ancien constituent un moyen privilégié d'accès à la propriété.

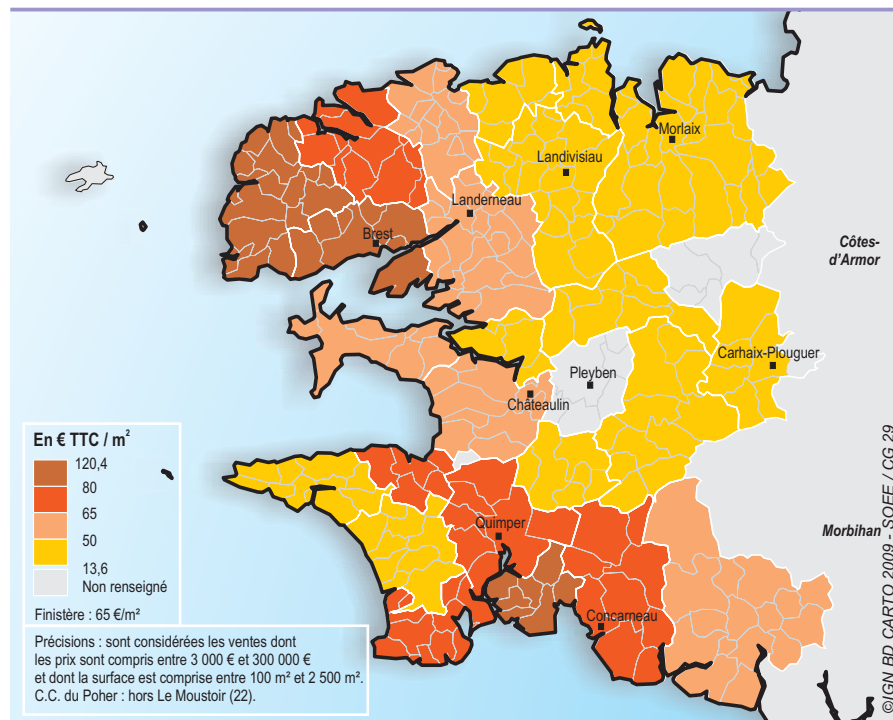
Les mutations, tant pour le terrain à bâtir que dans le bâti ancien, soulignent un marché hétérogène au sein du département avec des prix pratiqués soutenus en bordure du littoral et à proximité des zones urbaines. Ce marché présente pour principale caractéristique d'orienter les ménages aux ressources modestes vers des secteurs plus accessibles afin de devenir propriétaires.

Une densité modérée du parc locatif social public

Le parc locatif social joue un rôle essentiel de régulation dans un marché de l'habitat soumis à des tensions. Il constitue une étape dans le parcours résidentiel des ménages et offre la possibilité aux plus modestes de se loger convenablement. En 2008, le parc locatif social breton compte près de 146 000 logements. Dans une région traditionnellement composée de propriétaires occupants, la *densité du parc locatif social* est relativement faible. À ce titre, la Bretagne se situait en 2007 au 19^e rang des régions françaises (densité de 47 logements sociaux bretons pour 1 000 habitants, contre 69 au plan national).

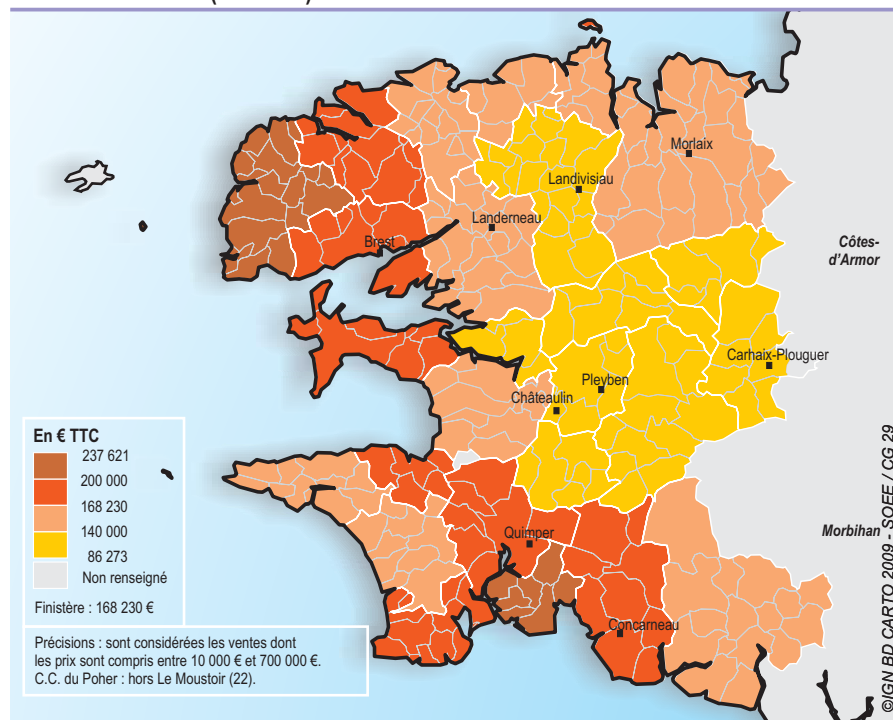
En 2008, 28 % de l'offre de logements sociaux est localisée sur le Finistère. Une large part des logements départementaux est dédiée à l'habitat individuel (25,2 %, contre 22,8 % en Bretagne). L'ancienneté du parc actuel en Bretagne résulte de la croissance appuyée de construction de logements locatifs sociaux durant les années d'après-guerre. Le Finistère est singulièrement touché (34 % du parc construit avant 1970, contre 30 % en Bretagne). Le parc HLM a moins évolué depuis 1999 que dans les années 90. Seulement 2 000 nouveaux logements ont été construits, contre 9 000 entre

Prix des terrains à bâtir dans le Finistère en 2007



Source : DGI - Traitements par ADEUPa

Prix du bâti ancien (maisons) dans le Finistère en 2007



Source : DGI - Traitements par ADEUPa

Accès au logement des populations locales

Le parc locatif social public

	Au 1 ^{er} janvier 2008				Période
	Nombre de logements sociaux	Densité du parc locatif social (%)	Part des logements sociaux dans les résidences principales (%)	Part des maisons individuelles dans le logement social (%)	2004 – 2008 (%)
Côtes-d'Armor	19 104	33,5	7,3	32,2	7,7
Finistère	41 005	46,4	10,2	25,2	5,9
Ille-et-Vilaine	55 273	58,4	13,4	18,1	5,6
Morbihan	30 600	44,0	9,8	22,1	7,6
Bretagne	145 982	47,2	10,5	22,8	6,4

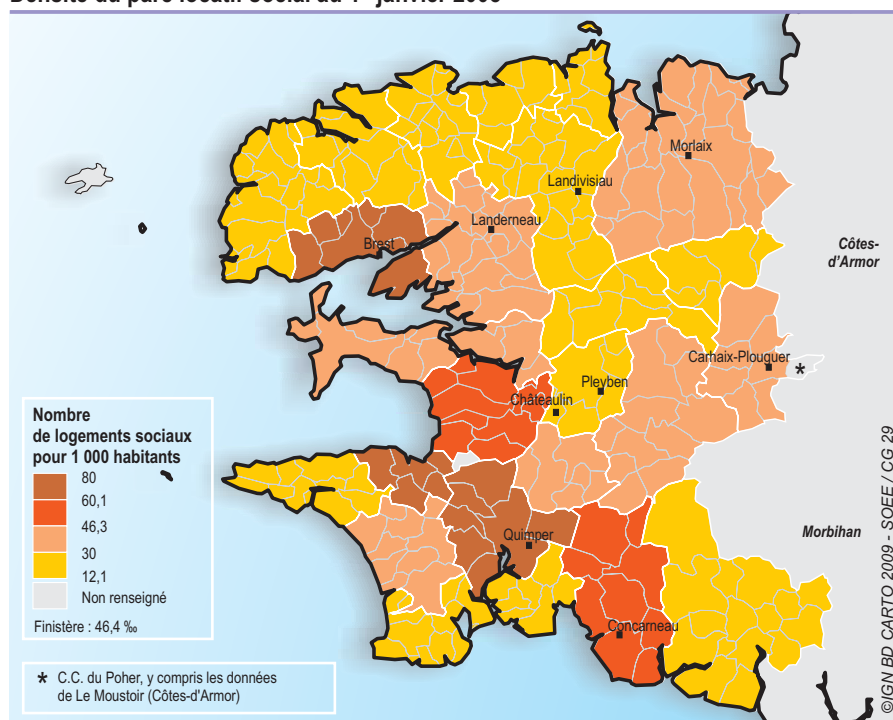
Source : DRE Bretagne, EPLS - Insee, recensement de population 2006 (exploitation principale)

1990 et 1999 dans le département. Ce parc représente un tiers des logements loués.

L'offre publique locative davantage développée en milieu urbain

La densité de logements sociaux par intercommunalité est hétérogène dans le Finistère. Moins présents en milieu rural, les logements sociaux sont naturellement regroupés dans les grandes agglomérations (Brest Métropole Océane, Quimper Communauté). Toutefois, les secteurs intercommunaux urbanisés de Douarnenez en particulier, du Pays de Châteaulin et du Porzay, et de Concarneau-Cornouaille contribuent au développement du parc social, avec des densités supérieures à la moyenne départementale (respectivement 77,5, 53,3 et 50,1 logements pour 1 000 habitants contre 46,4 dans le Finistère).

Densité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2008



Source : DRE Bretagne, enquête EPLS - Insee, recensement de la population 2006 (exploitation principale)

Forces

- sur la dernière décennie, un contexte national favorable à l'expansion du marché de l'immobilier (mesures incitatives, taux) ;
- un marché de l'habitat enregistrant un tassement des prix, à partir de 2008 ;
- un parc locatif social constituant une alternative à un marché de l'habitat soutenu ;
- des efforts financiers pour se loger moins élevés dans le Finistère.

Faiblesses

- un marché de l'habitat soumis à de fortes tensions territoriales ;
- une artificialisation du sol dans les zones périurbaines ;
- un marché excluant sur des territoires attractifs et un risque de spécialisation générationnelle et sociale des bassins d'habitat ;
- des impacts sur les déplacements domicile-travail ;
- l'habitat recherché (individuel, spacieux et à proximité de la mer) difficilement compatible avec le développement durable.

Définitions, méthode

- **Densité du parc locatif social** : nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants, population municipale 2006 issue du recensement Insee.
- **Parc locatif social** : ensemble des logements locatifs publics sociaux familiaux gérés par des organismes d'habitat à loyers modérés, conventionnés ou non. Ces logements font l'objet d'une enquête annuelle EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) en Bretagne par la direction régionale de l'Équipement et en collaboration avec l'association régionale des organismes pour l'habitat. Elle consiste en un relevé des données relatives au parc de logements sociaux, hors foyers-logements, logements de fonction et résidences destinées aux populations spécifiques.
- **Prix moyen acquisition bâti ancien (maison)** : le prix moyen (en toutes taxes comprises) fait référence aux ventes de maison dont le prix est renseigné ou compris entre 10 000 € et 700 000 €. Ces prix sont établis à partir de la retranscription des actes notariés immobiliers dans les services de Domaines de la direction générale des Impôts, traitement réalisé par l'Agence de Développement Et d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa).
- **Prix moyen terrain à bâtir** : le prix moyen (en toutes taxes comprises) prend en compte les ventes établies en lotissement et en construction diffuse, dont les prix sont renseignés ou compris entre 3 000 € et 300 000 €, ou dont la surface est comprise entre 100 m² et 2 500 m². Ces prix sont établis à partir d'une retranscription exhaustive des actes notariés concernant les transactions des terrains à bâtir, traitement réalisé par l'ADEUPa.
- **Taux d'effort net** : rapport entre la somme des dépenses en logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) et la masse des revenus des ménages. Le taux d'effort net prend en compte un montant de dépenses dont on a déduit les aides au logement.
- **Taux de mobilité** : seuls les logements, pour lesquels l'information est disponible, sont pris en compte et hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année d'enquête. Il s'agit du nombre d'emménagements dans les logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an, rapporté au nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an. Source : SESP – Meeddat.

Sources

Production des **gaz à effet de serre** par les constructions : secrétariat d'État au Logement - Plan national habitat, construction et développement durable – 3 janvier 2002.

Pour en savoir plus

- * Le logement en Bretagne / Isabelle Baudequin... [et al.] ; Insee Bretagne. - Dans : *Dossier WEB* ; n° 11 (2008, nov.). - Système en ligne.
- * Les logements bretons en 2006 / Davis Levy, Isabelle Baudequin, Jean-François Portier ; Insee Bretagne. - Dans : *Dossier d'Octant* ; n° 51 (2008, nov.). - 22 p. - Accessible en ligne.
- * Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans / Jérôme Accardo, Fanny Bugeja ; Insee. - Dans : *Cinquante ans de consommation en France*, 2009. - P. 33-47. - (Références). - Accessible en ligne
- * Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages / Pierrette Briant, Catherine Rougerie ; Insee. - Dans : *France, portrait social*. - (2008). - P. 103-116. - Accessible en ligne.
- * Le logement en 2008, en Bretagne / Direction régionale de l'Équipement Bretagne. - Rennes : DRE Bretagne, 2009. - 2 p. - Accessible en ligne.
- * Le logement en chiffres : le parc locatif social en Bretagne. Résultats de l'enquête au 1^{er} janvier 2007 / Direction régionale de l'Équipement Bretagne. - Rennes : DRE Bretagne, 2008. - 72 p. - Accessible en ligne.
- * Le logement en chiffres : la commercialisation des logements neufs en Bretagne, au 2^e trimestre 2009 / Direction régionale de l'Équipement Bretagne. - Rennes : DRE Bretagne, 2009. - 28 p.
- * Observatoire de l'habitat en Finistère : année 2008 / ADEUPa. - Quimper : Conseil général du Finistère, 2008. - 13 p. - Système en ligne.
- * Les prêts à taux zéro en Bretagne au 1^{er} trimestre 2009 / Cellule Économique de Bretagne. - Dans : *BIR : Bulletin d'informations régionales*. - (2009, sept.). - P. 6 - Accessible en ligne.
- * Construction et développement durable en Bretagne : la rénovation des logements existants [Synthèse] / Cellule Économique de Bretagne. - Dans : *BIR : Bulletin d'informations régionales*. - (2009, mai). - 4 p. - Accessible en ligne.
- * www.insee.fr/fr/regions/bretagne/
- * www.bretagne.equipement.gouv.fr
- * www.cg29.fr
- * www.cellule-eco-bretagne.asso.fr
- * www.adeupa-brest.fr
- * www.insee.fr
- * www.statistiques.equipement.gouv.fr/