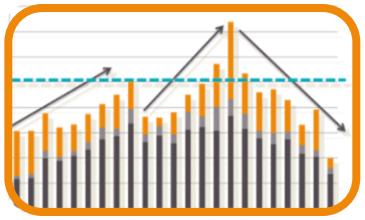
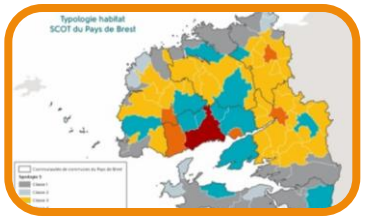




RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

DIAGNOSTIC

HABITAT

ADEUPa | 30 avril 2015

Julie BARGAIN - Éloïse BLOUET - Guillaume CHÉREL- Pascale CHODZKO - Anne FÉREC - Nadège LOURDEAU

Réf. 15/108

ADEUPa
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS

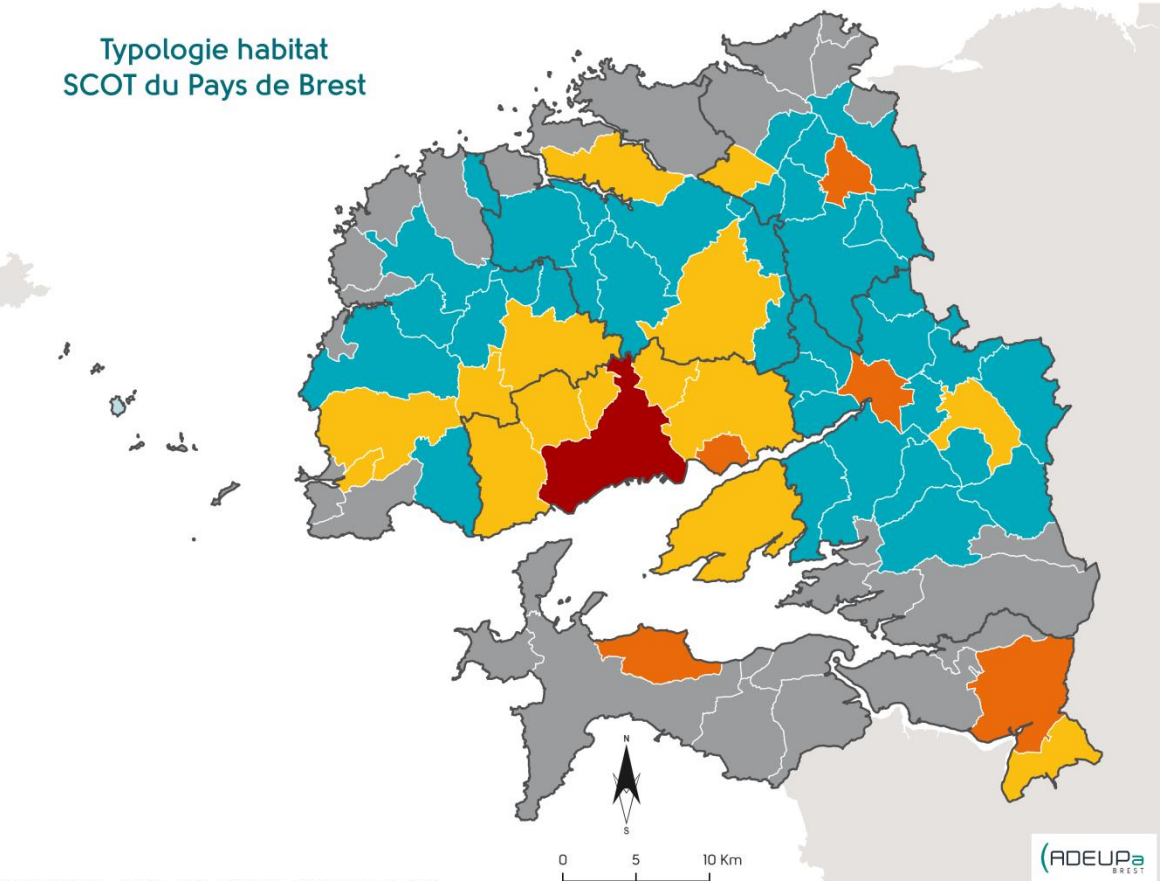
- **207 000 logements**
  en 2011, dont :
  - 175 600 résidences principales
  - 17 800 résidences secondaires (8,5%)
  - 13 600 logements vacants (6,5%)
    dont près de 5 300 depuis plus de 2 ans (3 %)

- **65 % de propriétaires occupants**
  - 79 % hors Brest métropole
  - 66 % à l'échelle de la Bretagne

- **22 120 logements sociaux**
  au 1er janvier 2014
  - 13 % du parc de résidences principales

ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS



- Un parc plutôt ancien, beaucoup de résidences secondaires
- Des pavillons récents occupés par leurs propriétaires
- Une prédominance pavillonnaire, mais des logements sociaux
- Davantage de collectifs, une mixité plus forte
- Une offre de logements diversifiée

Indicateurs mobilisés :

Nombre de logements, part de résidences secondaires, part de maisons, part de logements sociaux, indice de la taille des logements, part des résidences principales occupées par leur propriétaire, part de logements construits avant 1982

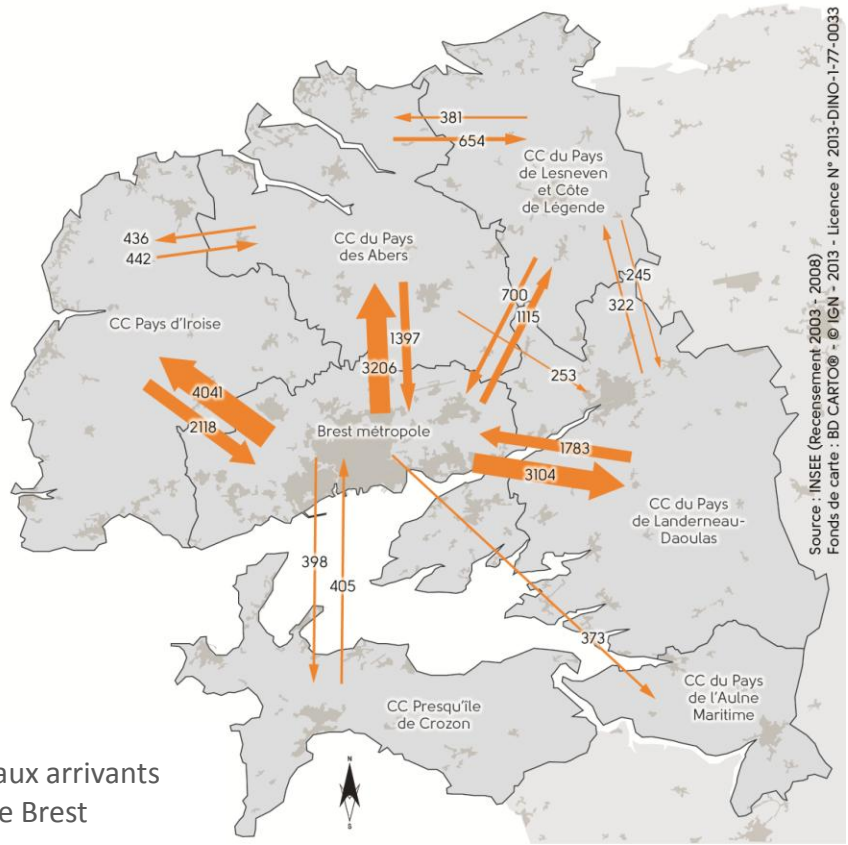
ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

L'habitat dans le pays de Brest

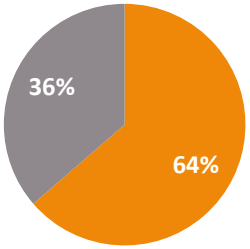
- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Flux migratoires internes au pays de Brest
entre 2003 et 2008 (Flux supérieurs à 200)



Destination des nouveaux arrivants au sein du pays de Brest



- Brest métropole
- Pays de Brest hors métropole

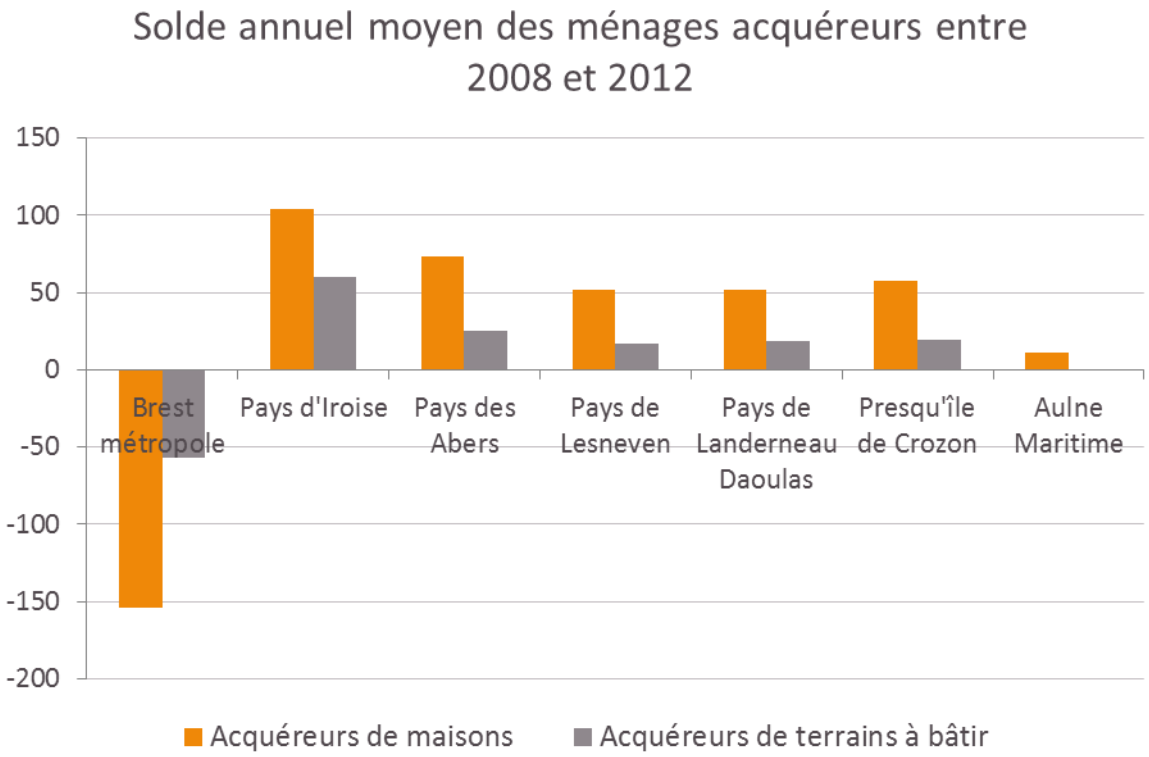
RAPPEL

Entre 2003 et 2008 :

- Les nouveaux arrivants s'installent majoritairement dans Brest métropole
- À l'échelle du Pays, le pôle principal redistribue la population :
  - 6 540 personnes originaires du reste du pays de Brest se sont installées dans Brest métropole
  - 12 240 personnes ont quitté Brest métropole pour s'installer dans une autre communauté du pays

ADEUPa
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES



Cas de Brest métropole - Entre 2008 et 2012

1 500 ménages originaires de Brest métropole ont acheté une maison en dehors de l'EPCI

750 ménages en provenance d'autres EPCI ont acheté une maison au sein de la métropole

(750 – 1 500)/(5 ans) = 150

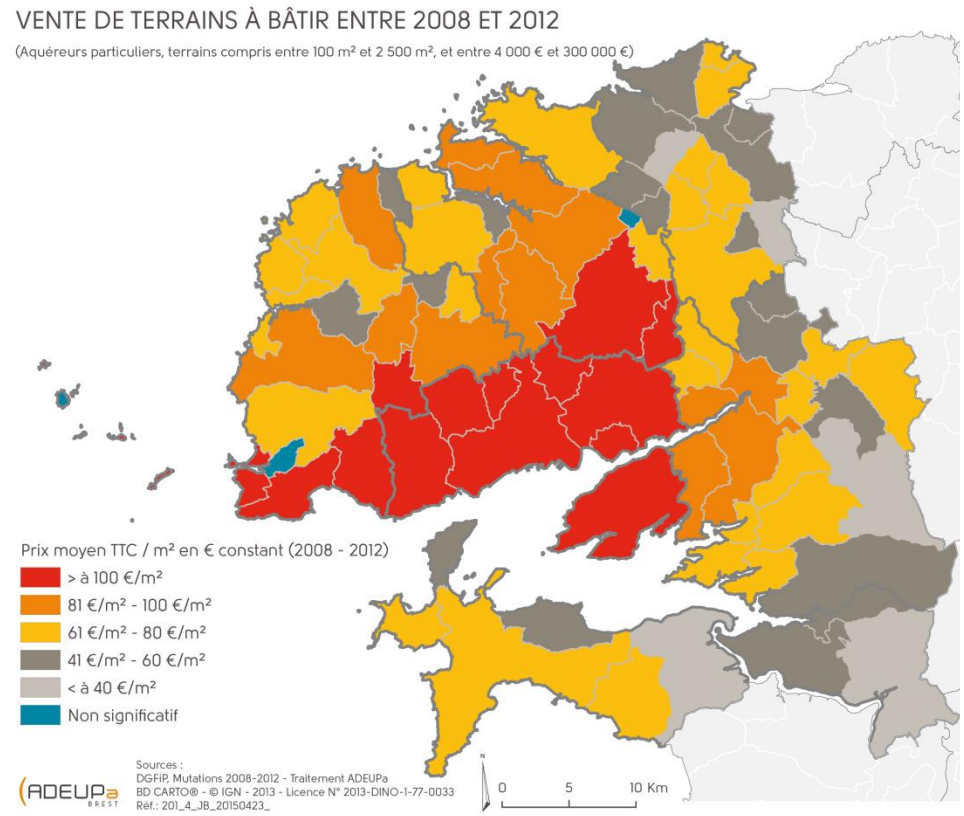
> Brest métropole a perdu environ 150 ménages par an entre 2008 et 2012 par le biais du marché des maisons d'occasion

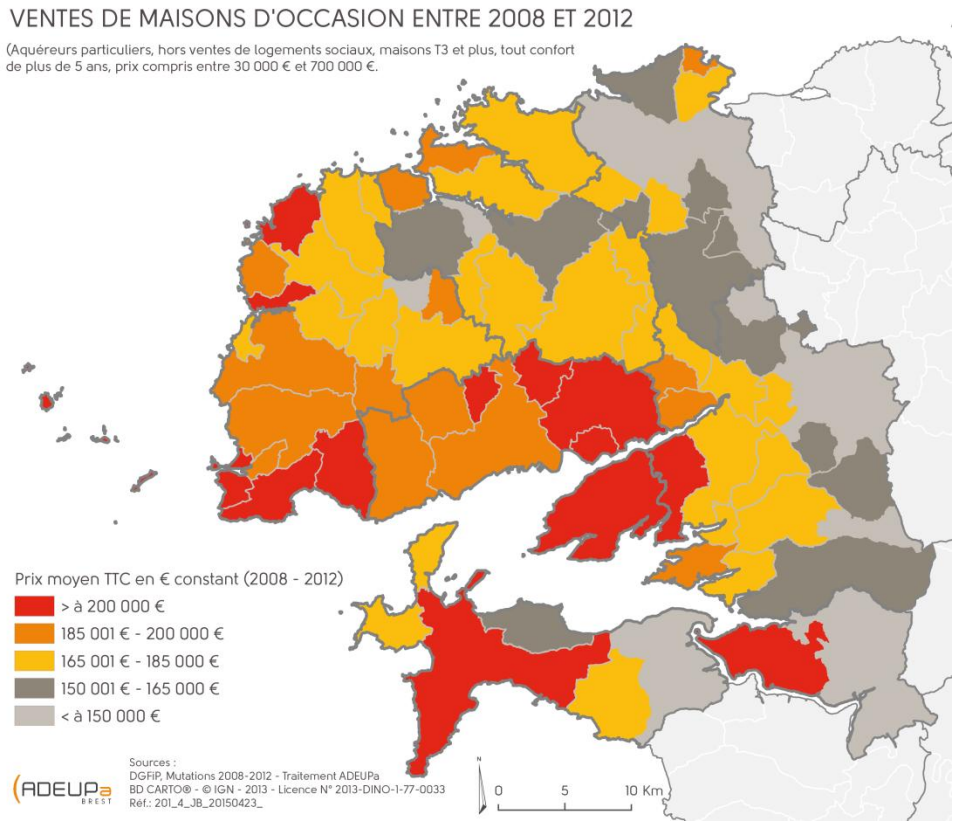
- Les acquéreurs restent en majorité dans leur communauté d'origine
- La métropole garde également les deux-tiers de ses candidats à l'accession…
- … mais le dernier tiers n'est pas compensé par les arrivées, contrairement aux autres communautés du pays de Brest.

ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Un élément de réponse : une hiérarchie des prix



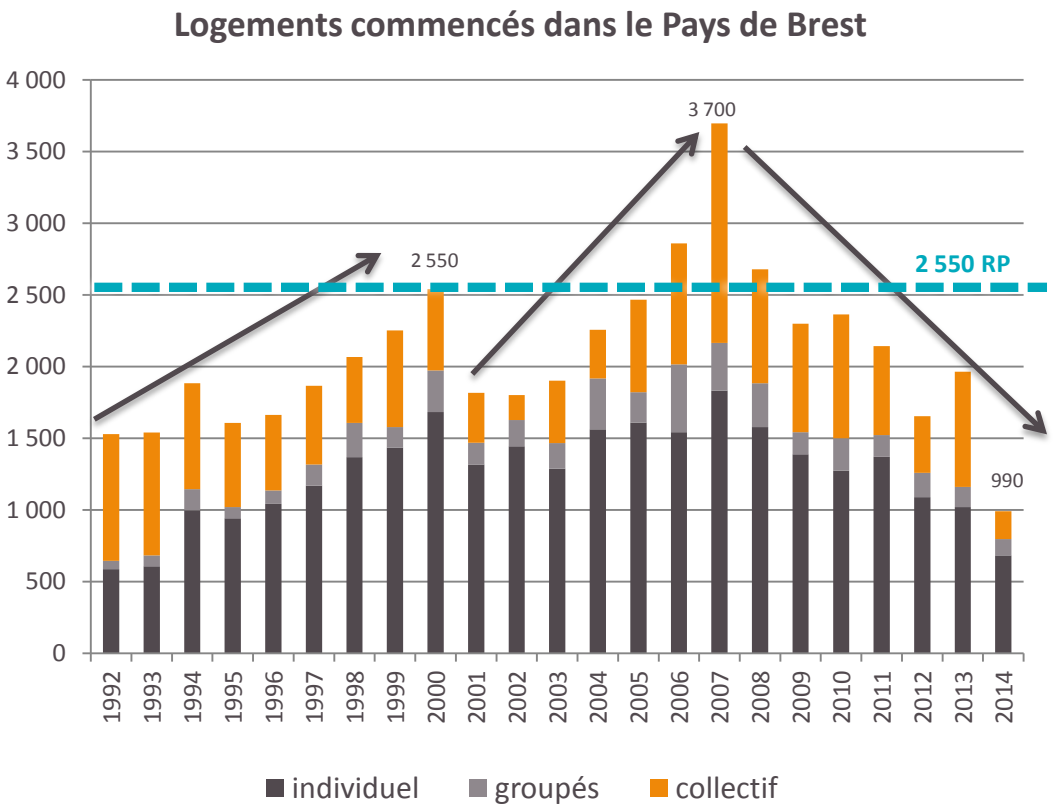


ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



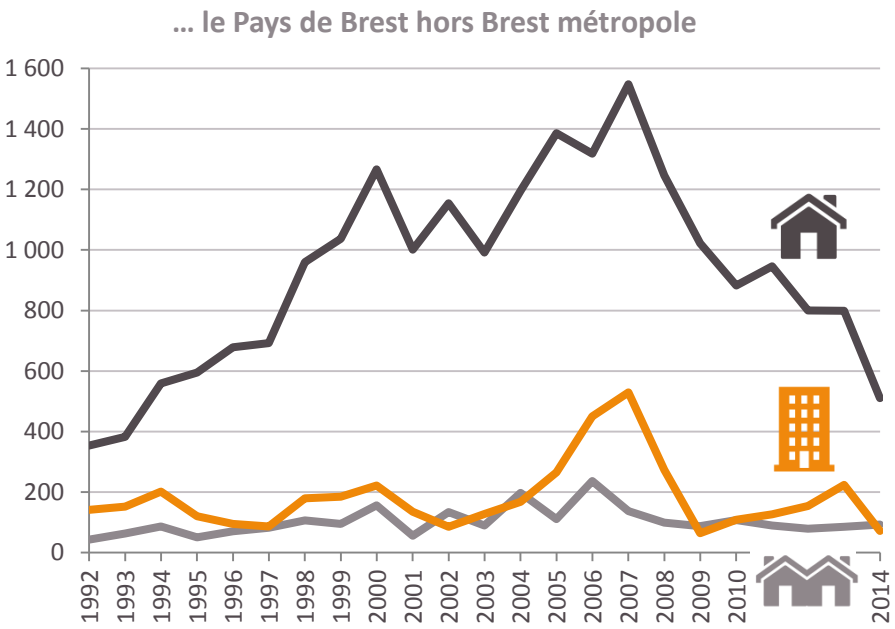
- Le SCoT prévoit une production de 2 500 à 2 600 logements (résidences principales) par an
- Période exceptionnelle 2006 - 2008 qui a pu influencer les objectifs du SCoT
- 2 150 logements commencés par an en moyenne depuis 1995
- 2014 : seulement 990 logements mis en chantier
- Pas de perspective de reprise à court terme

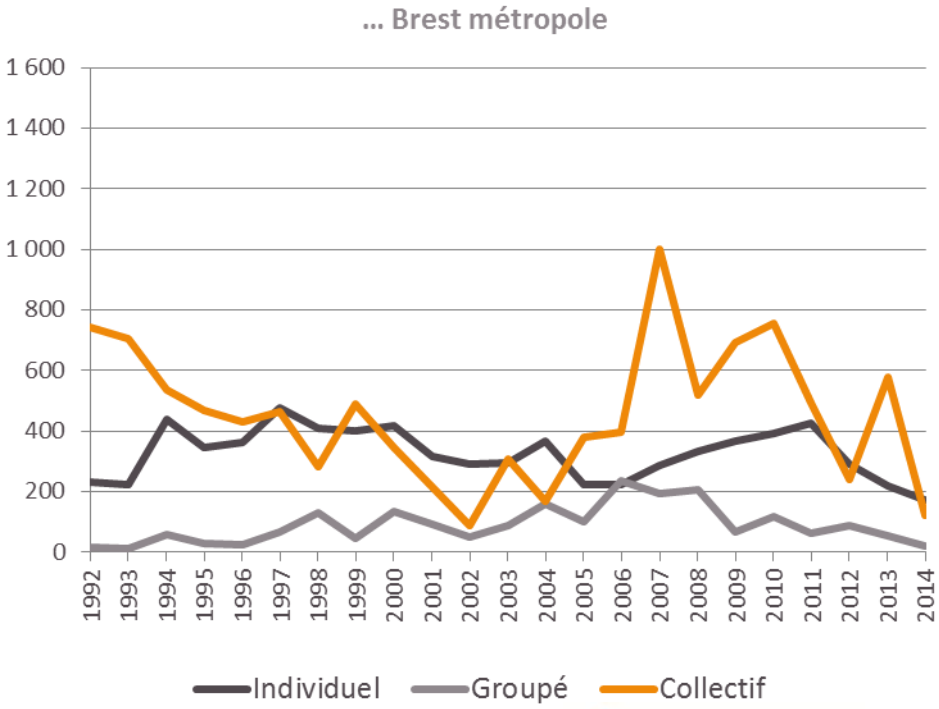
ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Une production géographiquement « typée »
- La maison individuelle prédomine dans la production hors métropole

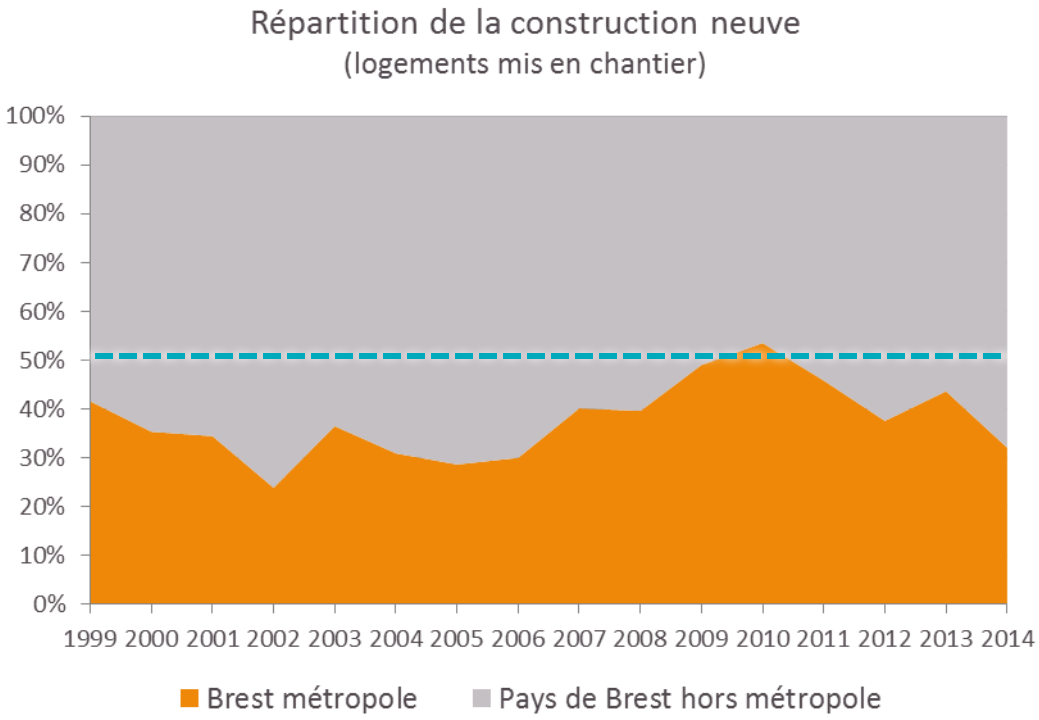
Logements mis en chantier dans…





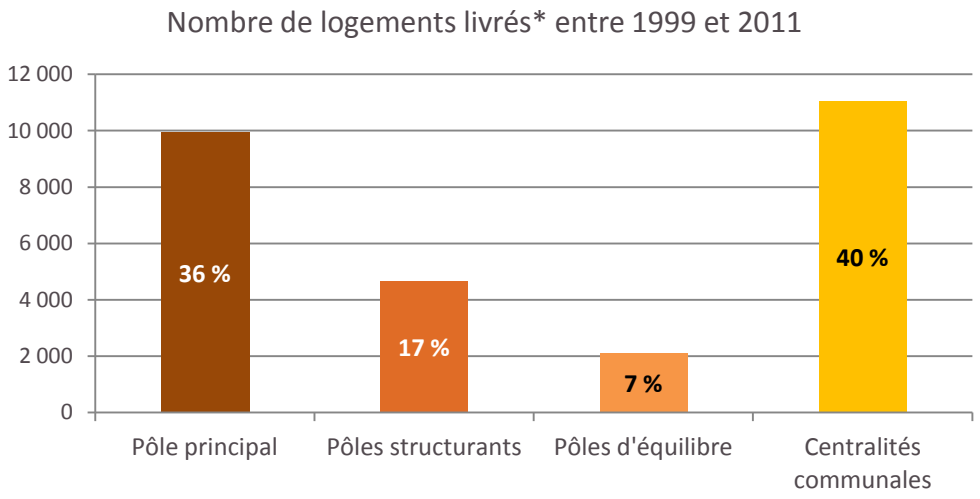
ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

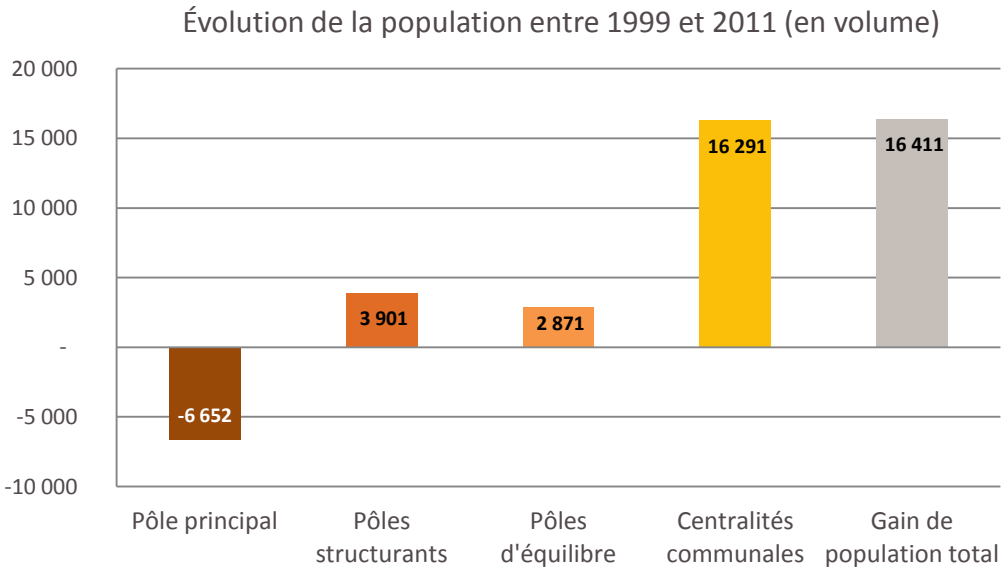
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



- Rappel objectif du SCoT en matière de répartition de la production : 50 % dans Brest métropole
- Cet objectif a été atteint et même dépassé uniquement en 2010 (53 %)
- Sur la période 2011- 2014, 41 % de la production a été réalisée dans Brest métropole

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS





- La construction neuve est réalisée à 60 % dans les pôles du SCoT…

- … mais le gain de population a principalement profité aux centralités communales

➢ Une conséquence de la baisse de la taille des ménages et de la typologie de logements construits

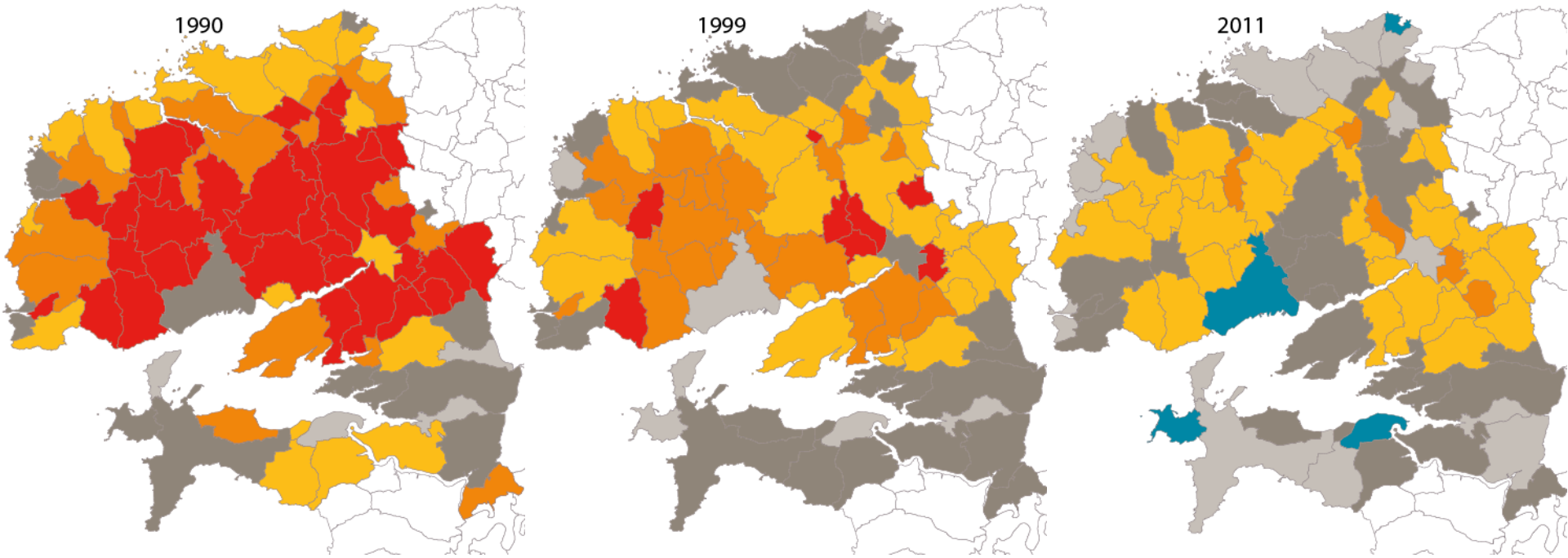
* Source SITADEL. Logts individuels commencés entre 1997 et 2009, logts groupés et collectifs commencés entre 1996 et 2008

ADEUPa
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

L'habitat dans le pays de Brest

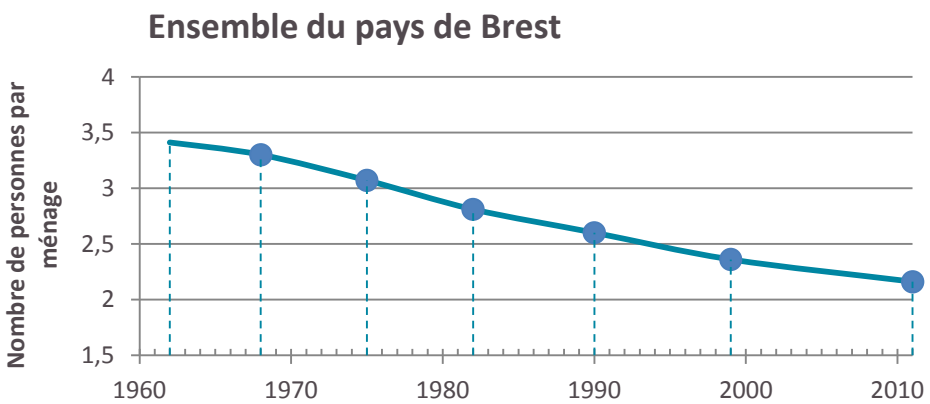
- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES



Nombre de personnes par ménage

- Supérieur à 3
- 2,75 à 3
- 2,5 à 2,75
- 2,25 à 2,5
- 2 à 2,25
- Inférieur à 2



PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

RAPPEL

À population inchangée, plus de logements sont nécessaires

- Toute la construction neuve ne produit pas de la croissance démographique

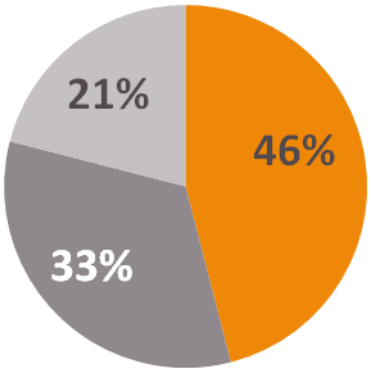
1968

3,30 personnes par ménage

2011

2,16 personnes par ménage

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES



Entre 1999 et 2011, part de la construction neuve ayant servi à :

- compenser la baisse de la taille des ménages
- compenser les changements intervenus dans le parc existant
- accroître la population

Ainsi, dans le pays de Brest entre 1999 et 2011 :

– La taille moyenne des ménages est passée de **2,36 personnes à 2,16**

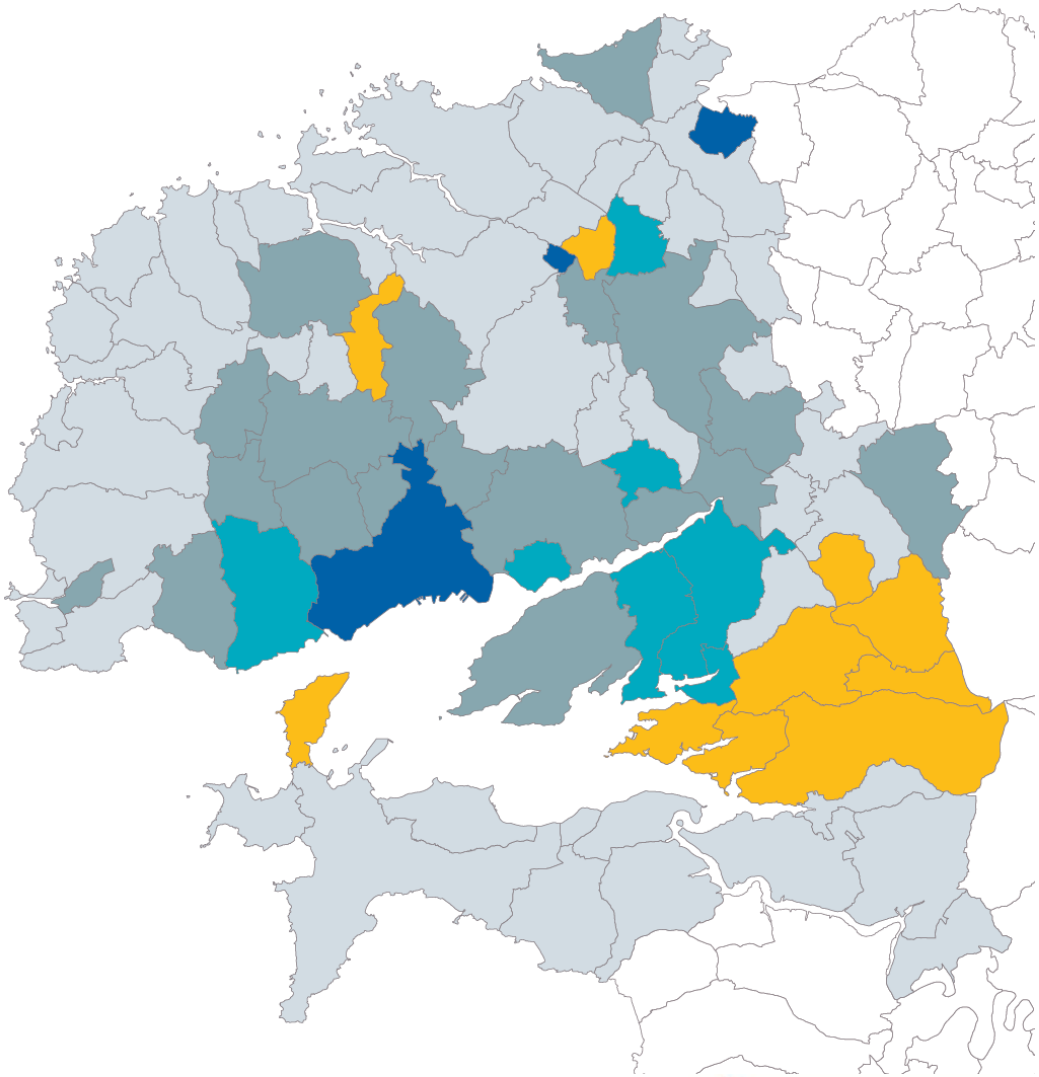
➢ Près de **la moitié des logements livrés*** au cours de cette période **n'a servi qu'à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages**

* Source SITADEL. Logts individuels commencés entre 1997 et 2009, logts groupés et collectifs commencés entre 1996 et 2008

ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- Un impact plus ou moins fort selon les communes



Entre 1999 et 2011 :

- L'ensemble de la construction neuve ne suffit pas à absorber la baisse de la taille des ménages
- Entre 66 % et 100 % de la construction sert à compenser la baisse de la taille des ménages
- Entre 33 % et 66 % de la construction sert à compenser la baisse de la taille des ménages
- Entre 0 % et 33 % de la construction sert à compenser la baisse de la taille des ménages
- L'ensemble de la construction sert à accroître la population et compenser les changements intervenus dans le parc existant

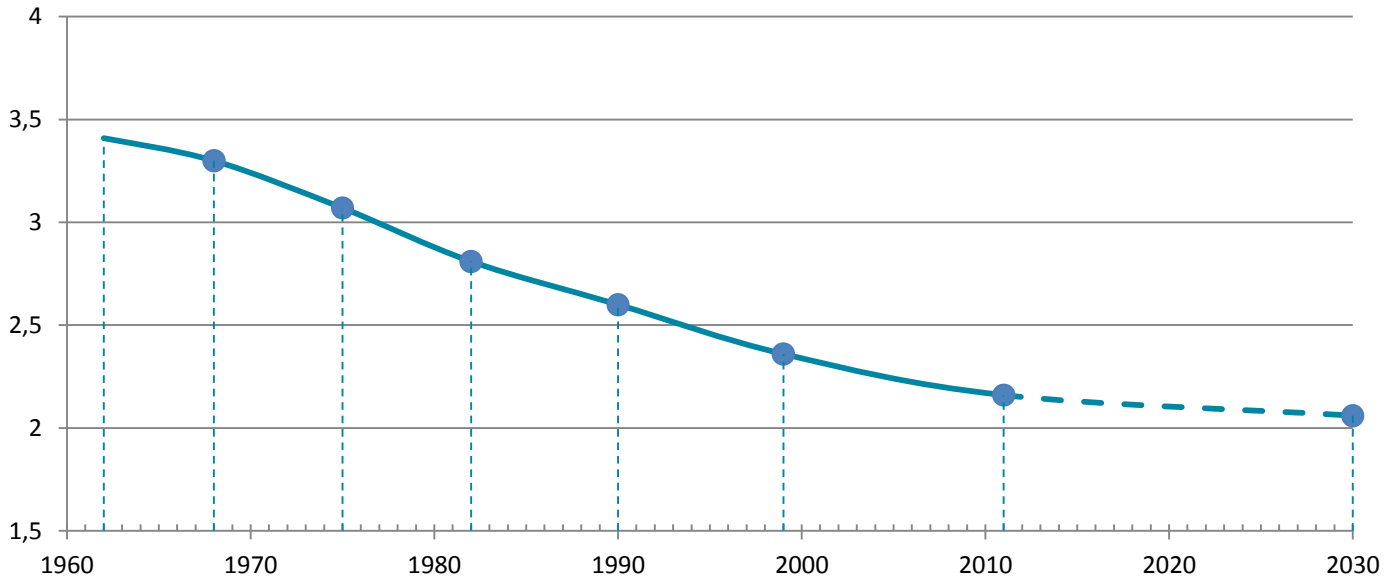
ADEUPa
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

RAPPEL : Projection 2011-2030

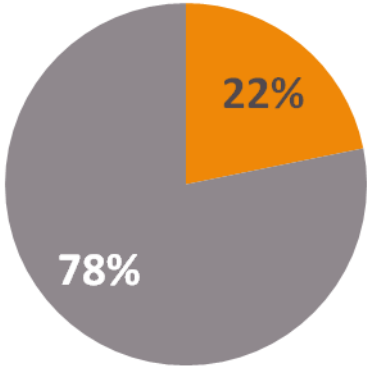
- À l'approche du seuil des 2 personnes par ménages, **le desserrement des ménages ralentit**
- On passerait de 2,16 pers/ménages en 2011 à 2,06 en 2030

Pays de Brest - Évolution de la taille des ménages entre 1962 et 2011
Projection en 2030



ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES



Projection - Entre 2011 et 2030, part de la construction neuve servant à :

- compenser la baisse de la taille des ménages
- accroître la population et compenser les changements intervenus dans le parc existant

- Donc le nombre de logements nécessaires à la compensation de la baisse de la taille des ménages **diminue**
- La part de la construction neuve nécessaire pour compenser cette diminution de la taille des ménages serait ainsi de **22 % entre 2011 et 2030***, au lieu de **46 % entre 1999 et 2011**
- Une plus grande part de la production neuve serait donc dédiée à l'accueil d'une population nouvelle… à condition d'être suffisamment attractif !

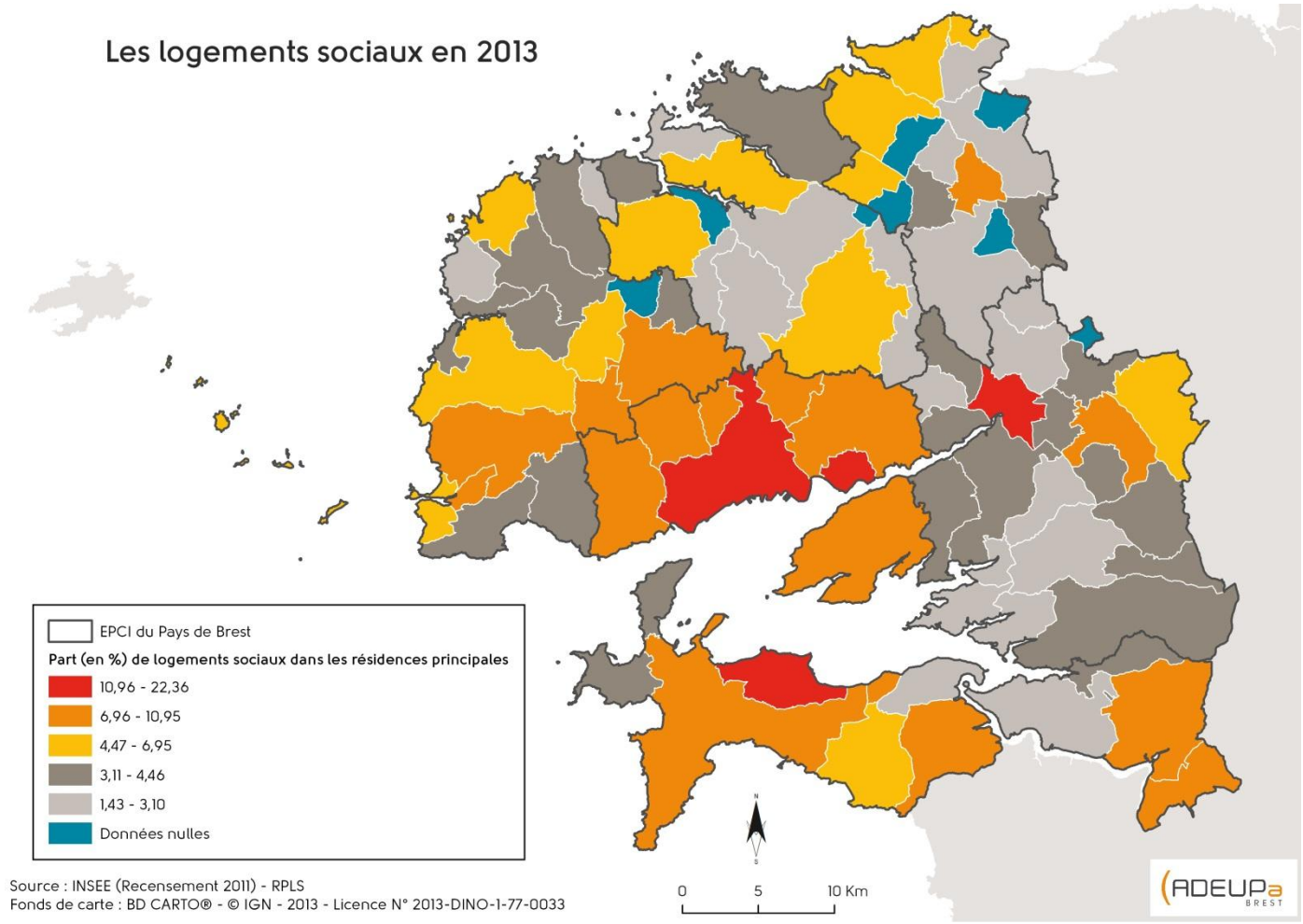
*Hypothèse de rythme de construction retenu : équivalent à celui des 20 dernières années, soit 2 150 logements par an.

ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

FOCUS : LOGEMENT SOCIAL

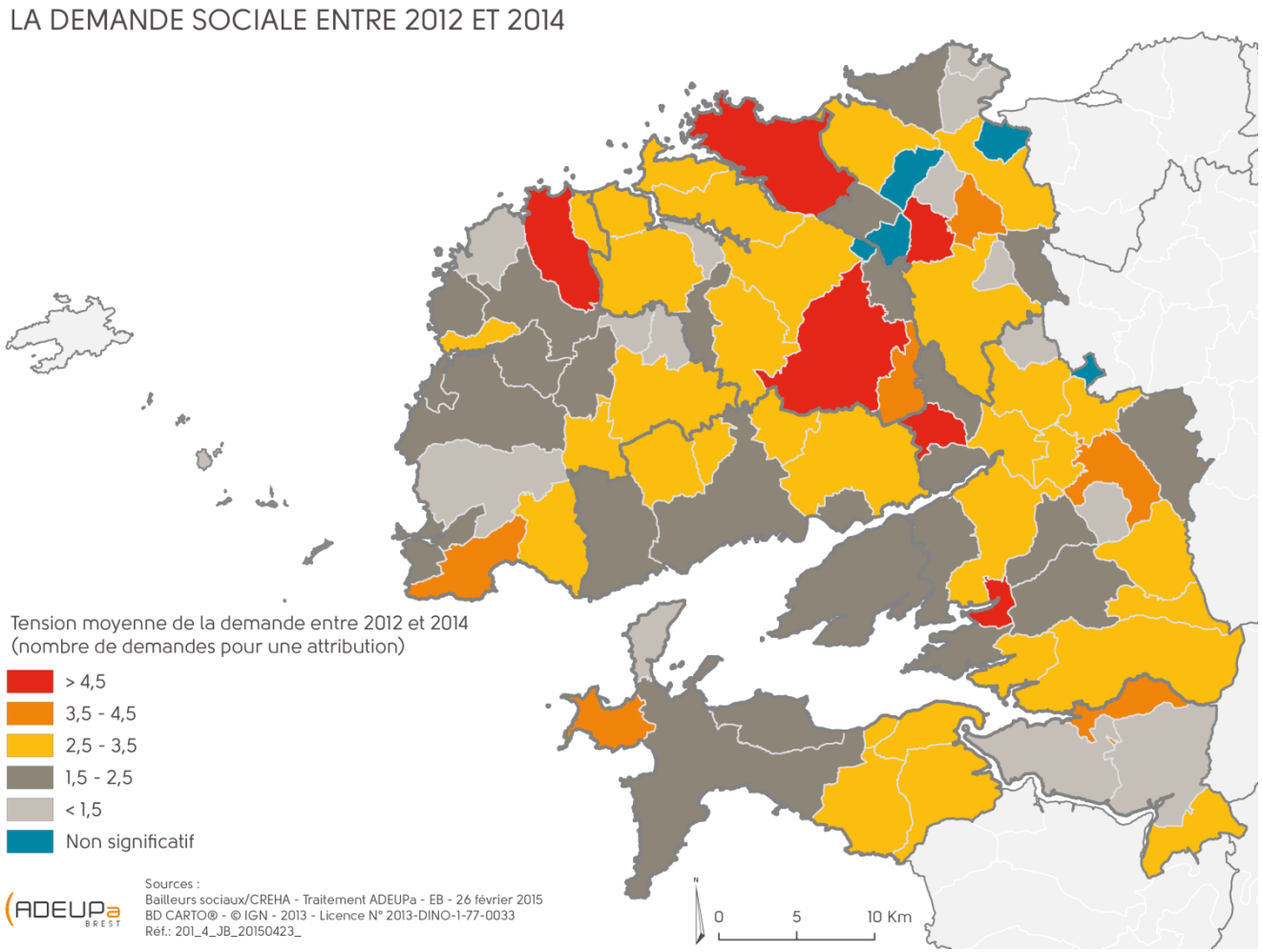


Source : INSEE (Recensement 2011) - RPLS
Fonds de carte : BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033

- 22 120 logements sociaux, dont 67 % à Brest
- 1 380 unités livrées entre 2011 et 2013
- 12 % de taux de mobilité

ADEUPa AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

FOCUS : LOGEMENT SOCIAL



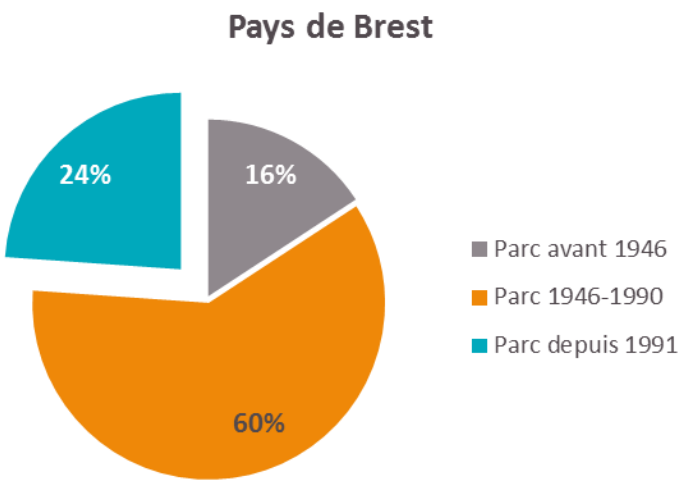
- Bonne adéquation quantitative entre l'offre et la demande
- Près des 2/3 des demandeurs ont des ressources en deçà des plafonds d'accès au parc le plus social (PLAI)
- 56% du parc en étiquettes énergie D ou plus

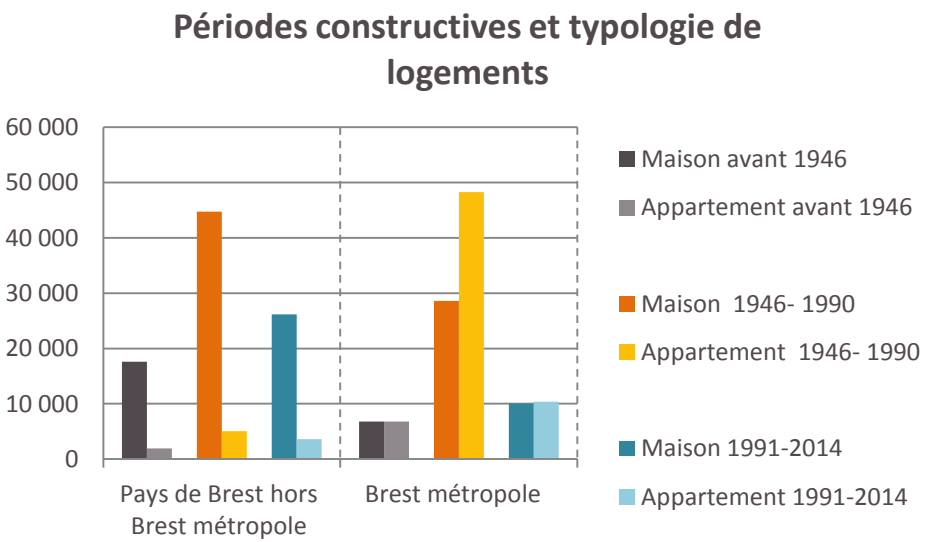
L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

FOCUS : PÉRIODES CONSTRUCTIVES

Les trois quarts des logements du pays de Brest ont plus de 25 ans





L'habitat dans le pays de Brest

- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social
- Focus : Périodes constructives
- Synthèse

HABITAT - SYNTHÈSE

+	–
À l'échelle du Pays, une offre de logements diversifiée…	… quoique très homogène en dehors des pôles urbains
Brest métropole, porte d'entrée du pays…	… mais qui ne répond pas suffisamment aux attentes des candidats à l'accession de maisons et terrains à bâtir
Une offre dans le parc ancien importante et souvent bien localisée …	… mais qui peut nécessiter des travaux conséquents
Un moindre besoin de logements pour le seul maintien de la population…	… qui constitue un facteur défavorable à l'activité immobilière
Une offre de logements sociaux satisfaisante…	… mais l'offre récente souvent trop chère pour les candidats locataires

HABITAT - SYNTHÈSE

QUESTIONS

- Combien de logements faut-il produire pour répondre aux besoins et aux ambitions ?
- Quels principes de répartition ?
- Quelles typologies de logements pour quelles demandes (petits ou grands logements …) ?
- Comment améliorer la qualité de l'offre existante pour la rendre plus compétitive au regard du neuf et améliorer les conditions de vie de ses occupants ?
- Comment traiter la question particulière du logement social en matière de répartition, de volume de production, de réhabilitation et de niveaux de loyers ?