

# RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

## DIAGNOSTIC HABITAT

ADEUPa | 7 juillet 2015

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

Réf. 15/108

# RÔLE DU DIAGNOSTIC HABITAT

- Rappel des objectifs de la délibération :
  - > « [...] poursuivre, en l'améliorant, le modèle de développement du SCoT approuvé qui s'appuie sur une organisation urbaine hiérarchisée (métropole, pôles structurants, pôle d'équilibre...) et sur une recherche d'économie de l'espace. Ce principe de hiérarchisation sera décliné à l'habitat,...
  - > Préciser les objectifs de production de logements pour accueillir les nouveaux habitants, répondre au desserrement des ménages, mieux accompagner le vieillissement de la population, prendre en compte sa diversité et consolider le lien entre qualité de vie et environnement ;
  - > Corriger les déséquilibres et revitaliser les centralités, en veillant aux enjeux de solidarité et de renouvellement urbain »
- Identification des attendus du SCoT en matière d'habitat
  - > Production de logements / réhabilitation
  - > Répartition des logements
  - > Localisation des logements
  - > La typologie des logements à construire (taille, adaptation...)
- À terme, définir des objectifs qui sous-tendront les politiques publiques (PLH, PLU...)

# 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 et 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 et périodes constructives
- Synthèse

# PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS

- **209 000 logements**

en 2012, dont :

- 177 000 résidences principales
- 18 100 résidences secondaires (8,5%)
- 14 000 logements vacants (6,7%)

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 1<sup>er</sup> janvier 2014

- 13 % du parc de résidences principales

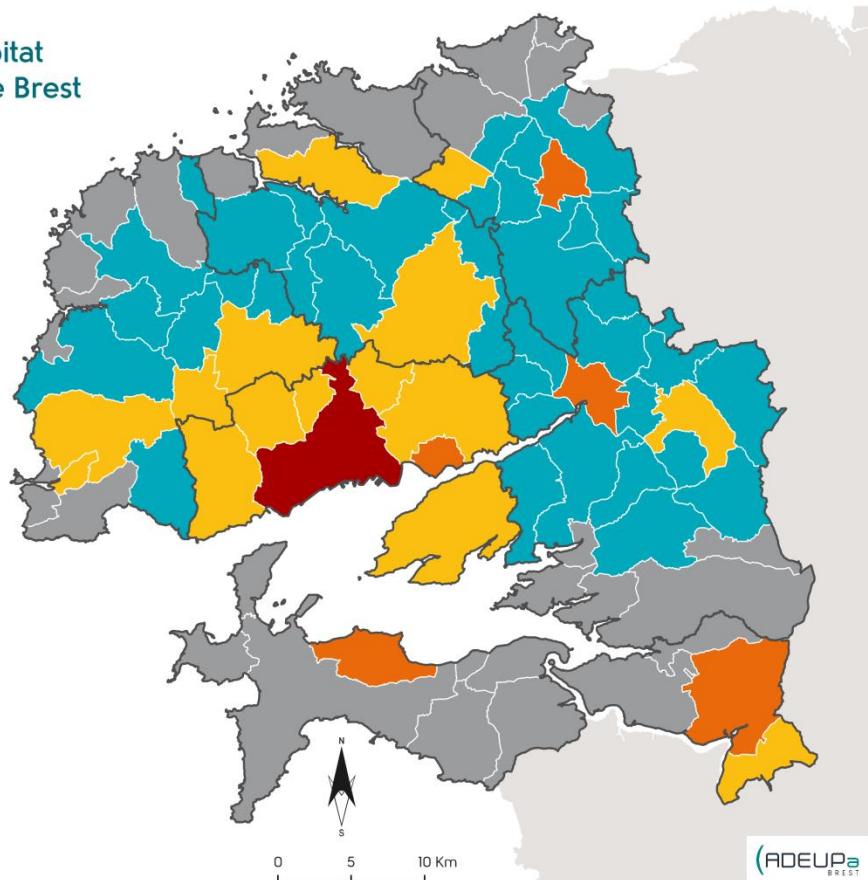


Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



# PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS

Typologie habitat  
SCOT du Pays de Brest



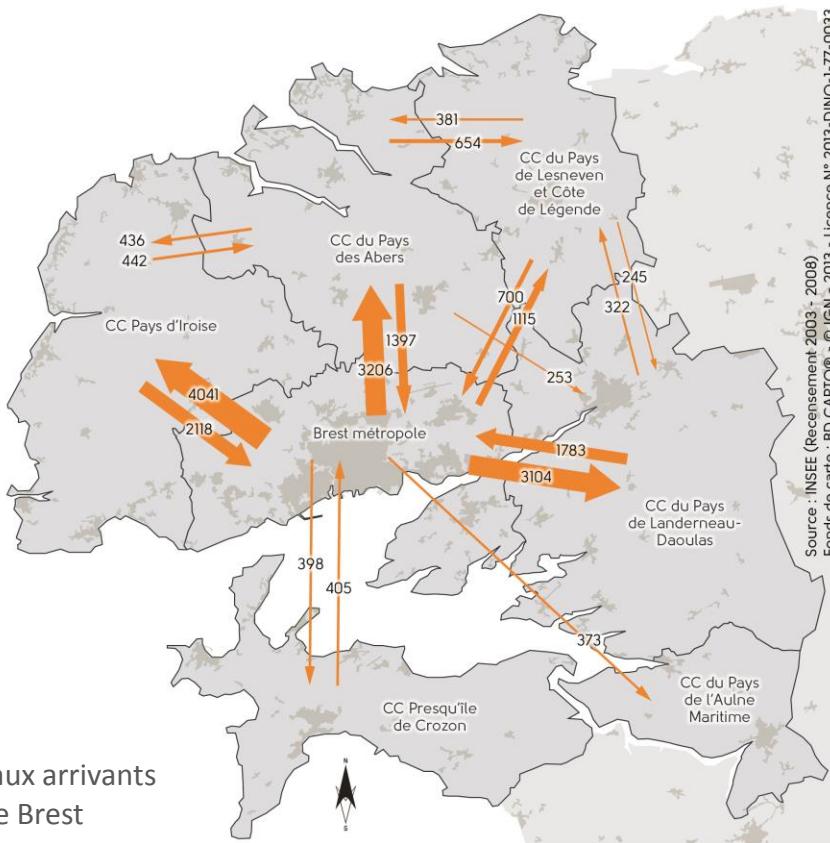
- Un parc plutôt ancien, beaucoup de résidences secondaires
- Des pavillons récents occupés par leurs propriétaires
- Une prédominance pavillonnaire, mais des logements sociaux
- Davantage de collectifs, une mixité plus forte
- Une offre de logements diversifiée

# L'habitat dans le pays de Brest

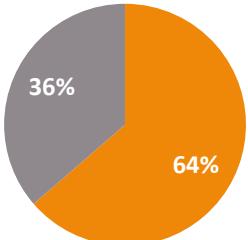
- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social et périodes constructives
- Synthèse

# 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



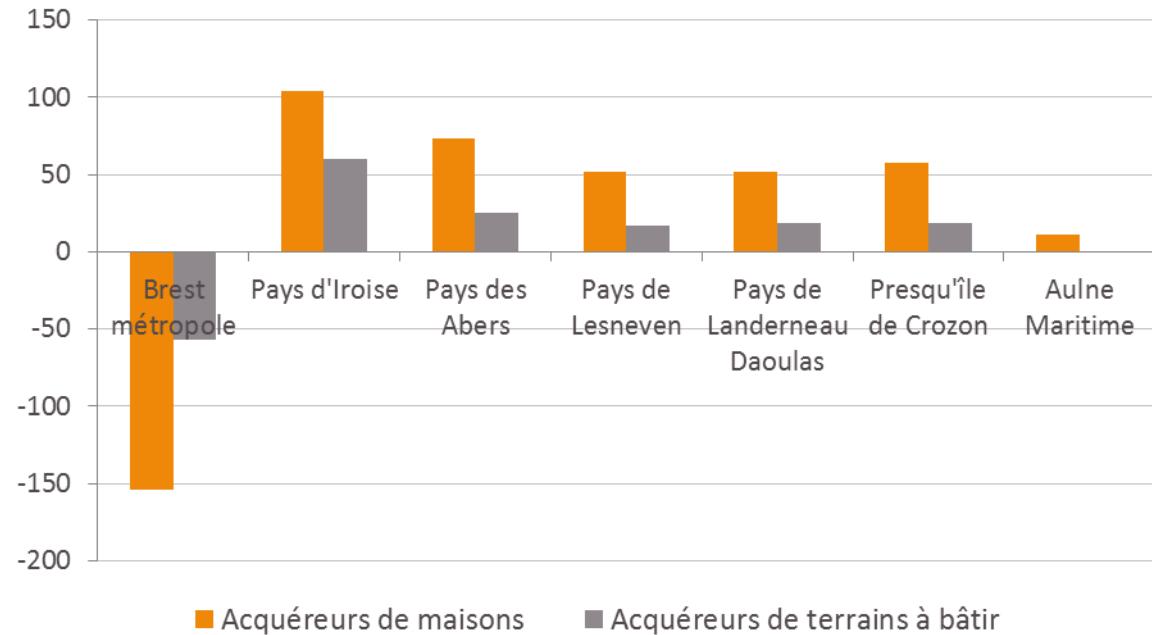
## RAPPEL

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

# MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Solde annuel moyen de ménages acquéreurs entre  
2008 et 2012



## 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  
 $(750 - 1 500)/(5 \text{ ans}) = 150$

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

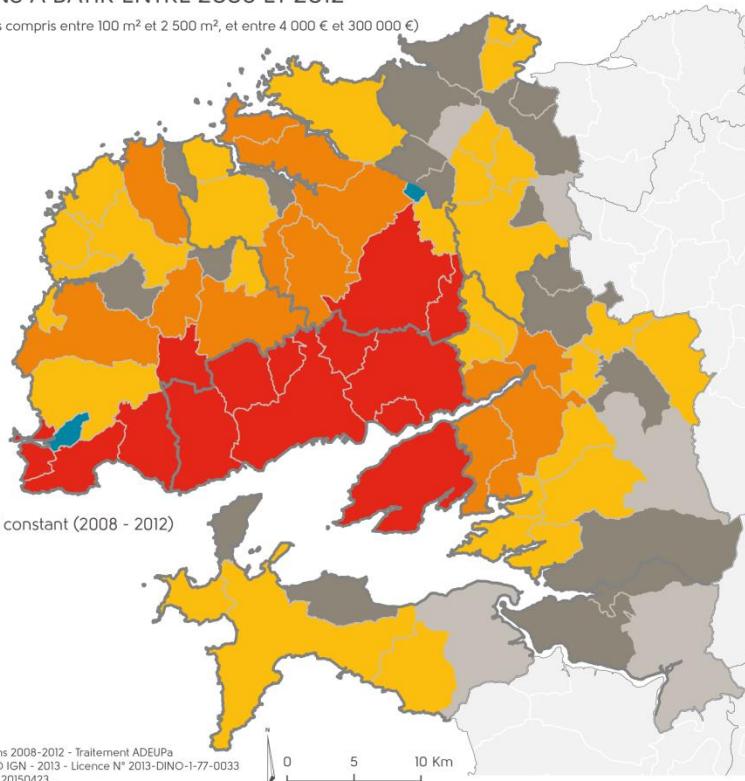
- Les acquéreurs restent en majorité dans leur communauté d'origine
- La métropole garde également les deux-tiers de ses candidats à l'accession...
- ... mais le dernier tiers n'est pas compensé par les arrivées, contrairement aux autres communautés du pays de Brest.

# MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

## Un élément de réponse : une hiérarchie des prix

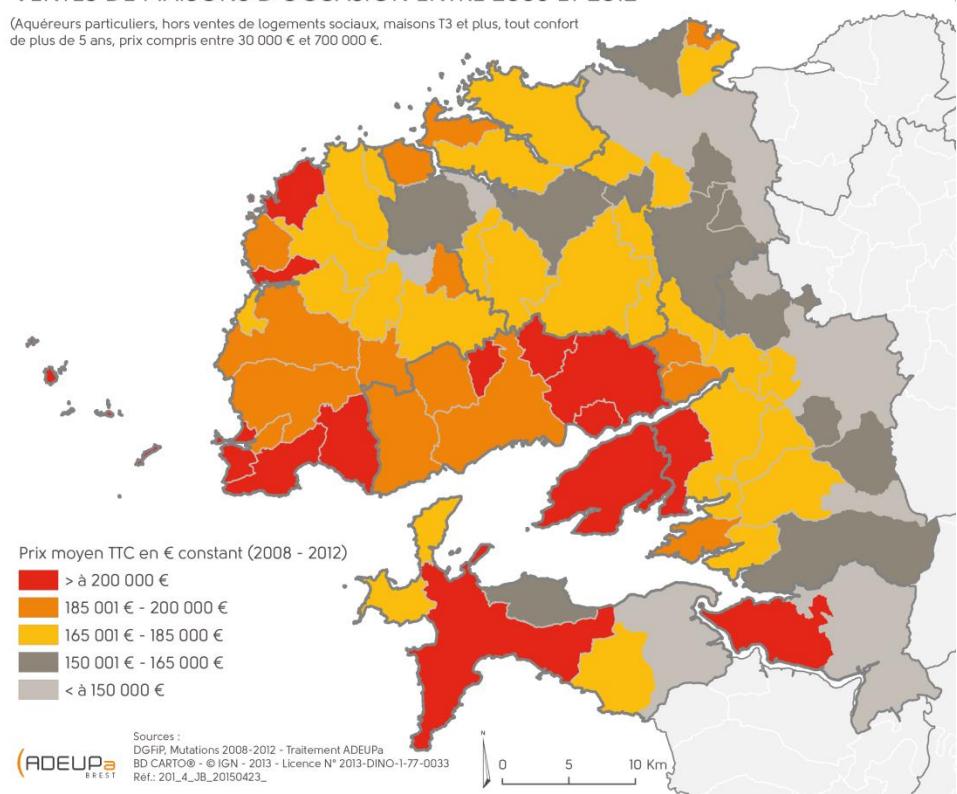
### VENTE DE TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2008 ET 2012

(Aquéreurs particuliers, terrains compris entre 100 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>, et entre 4 000 € et 300 000 €)



### VENTES DE MAISONS D'OCCASION ENTRE 2008 ET 2012

(Aquéreurs particuliers, hors ventes de logements sociaux, maisons T3 et plus, tout confort de plus de 5 ans, prix compris entre 30 000 € et 700 000 €)

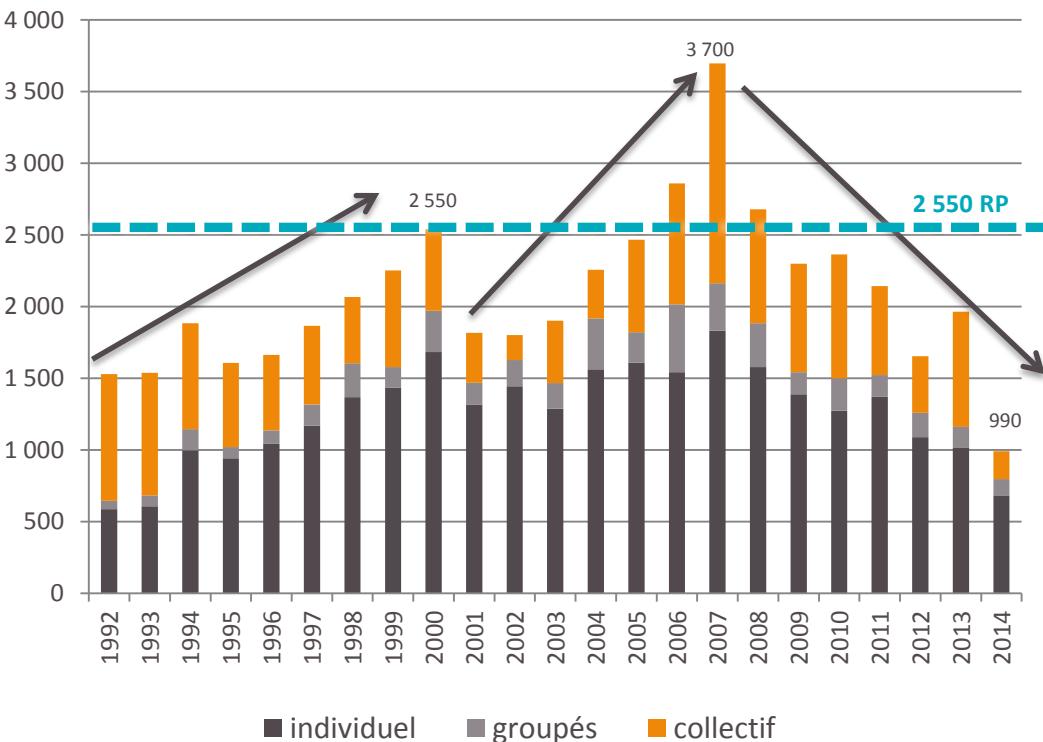


# L'habitat dans le pays de Brest

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

# DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Logements commencés dans le Pays de Brest



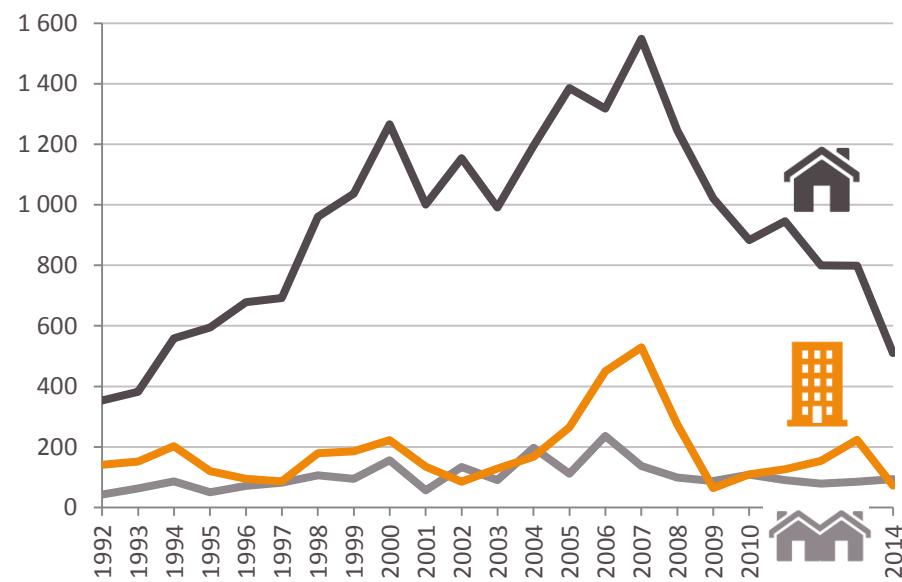
- Le SCoT prévoit une production de 2 500 à 2 600 logements (résidences principales) par an
- Période exceptionnelle 2006 - 2008 qui a pu influencer les objectifs du SCoT
- 2 150 logements commencés par an en moyenne depuis 1995
- 2014 : seulement 990 logements mis en chantier
- Pas de perspective de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

# DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

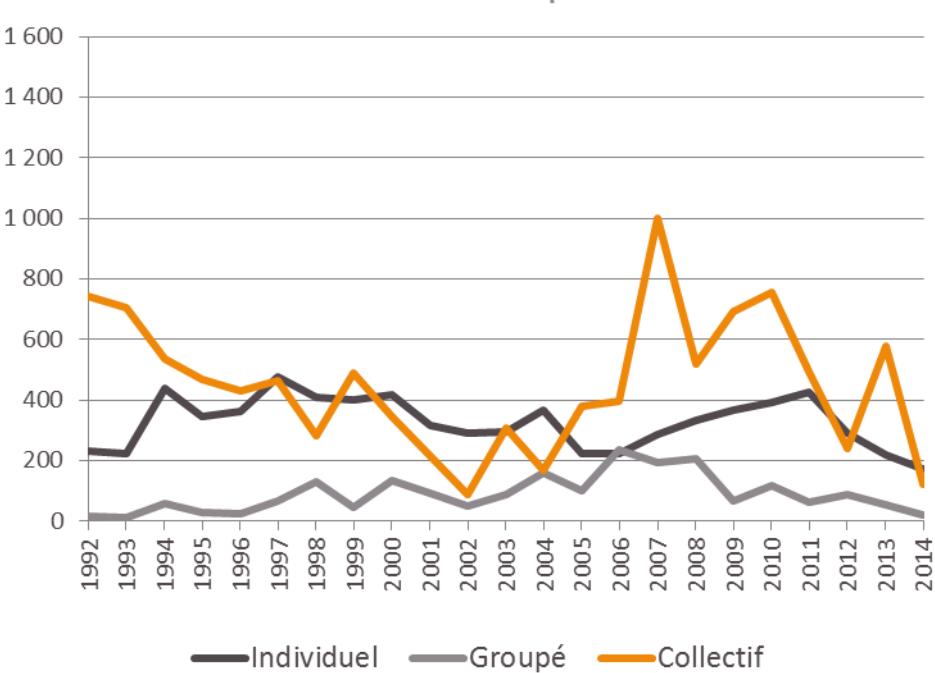
- Une production géographiquement « typée »
- La maison individuelle prédomine dans la production hors métropole

Logements mis en chantier dans...

... le Pays de Brest hors Brest métropole

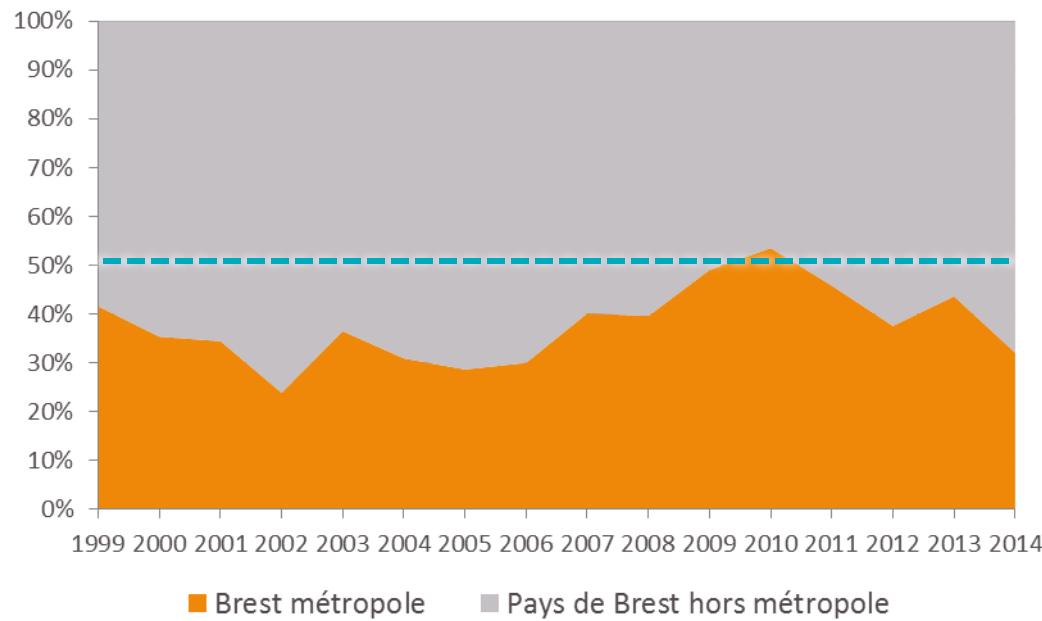


... Brest métropole



# DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

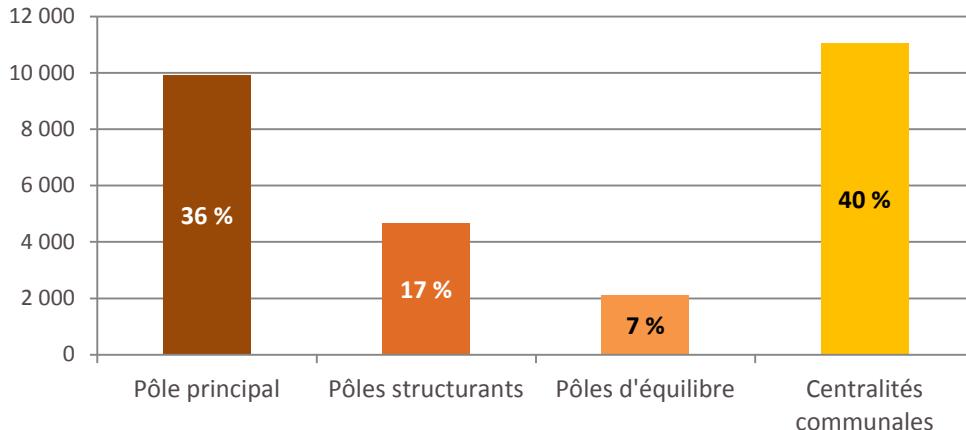
Répartition de la construction neuve  
(logements mis en chantier)



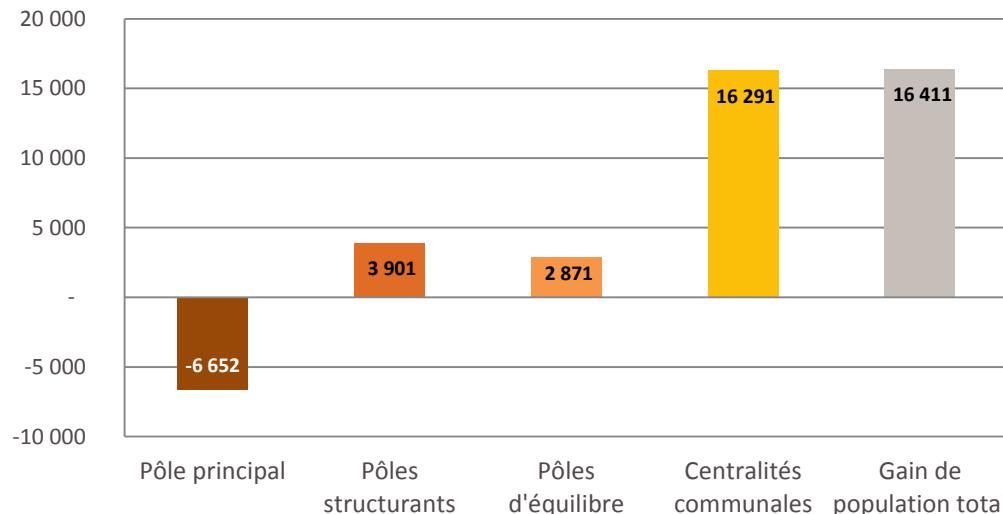
- Rappel objectif du SCoT en matière de répartition de la production : 50 % dans Brest métropole
- Cet objectif a été atteint et même dépassé uniquement en 2010 (53 %)
- Sur la période 2011- 2014, 41 % de la production a été réalisée dans Brest métropole

# DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Nombre de logements livrés\* entre 1999 et 2011



Évolution de la population entre 1999 et 2011 (en volume)



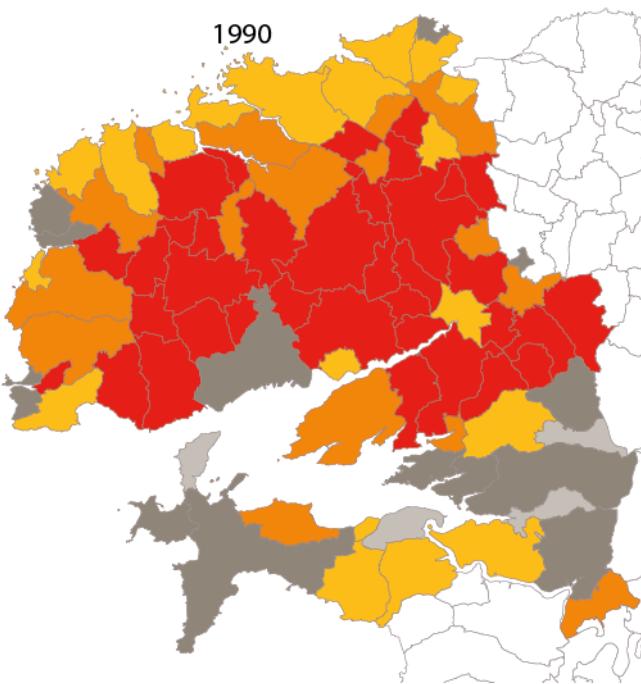
- La construction neuve est réalisée à 60 % dans les pôles du SCoT...
- ... mais le gain de population a principalement profité aux centralités communales
- Une conséquence de la baisse de la taille des ménages et de la typologie de logements construits

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

# L'habitat dans le pays de Brest

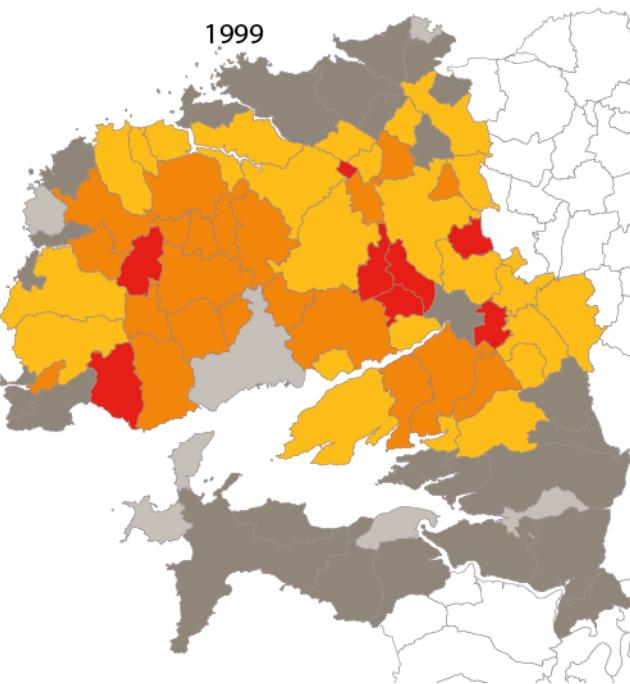
- Portrait du parc de logements
- Migrations résidentielles
- Développement de l'offre de logements
- Production de logements et évolutions démographiques
- Focus : Logement social et périodes constructives
- Synthèse

# PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

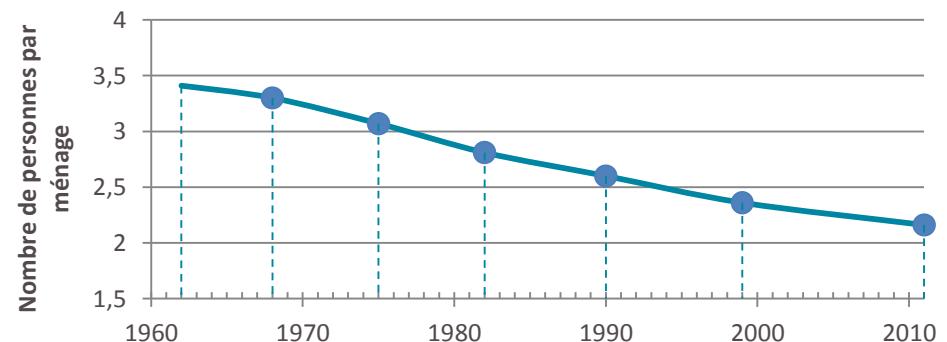


Nombre de personnes par ménage

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



Ensemble du pays de Brest



# PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

## RAPPEL

La baisse du nombre de personnes par ménage a des incidences sur les besoins en logement

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

1968



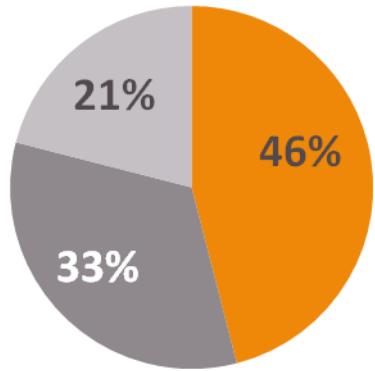
3,30 personnes par ménage

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

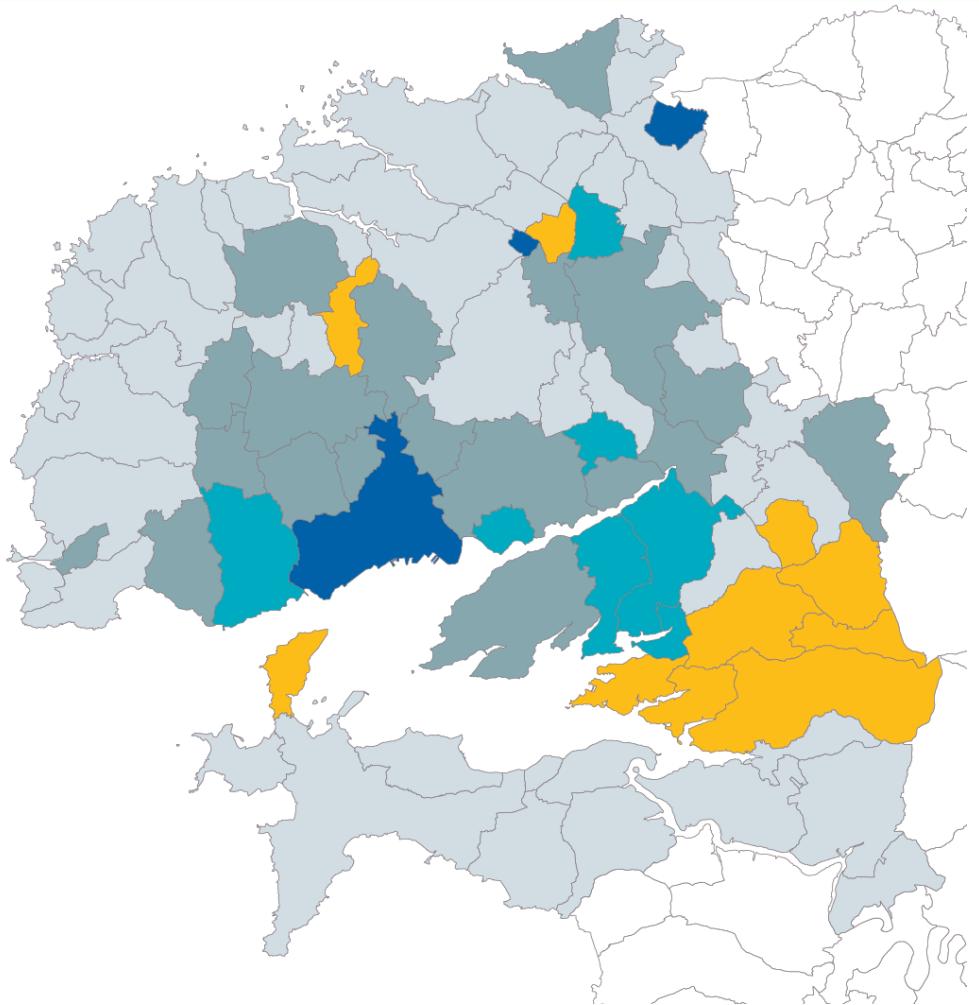
# PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- 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

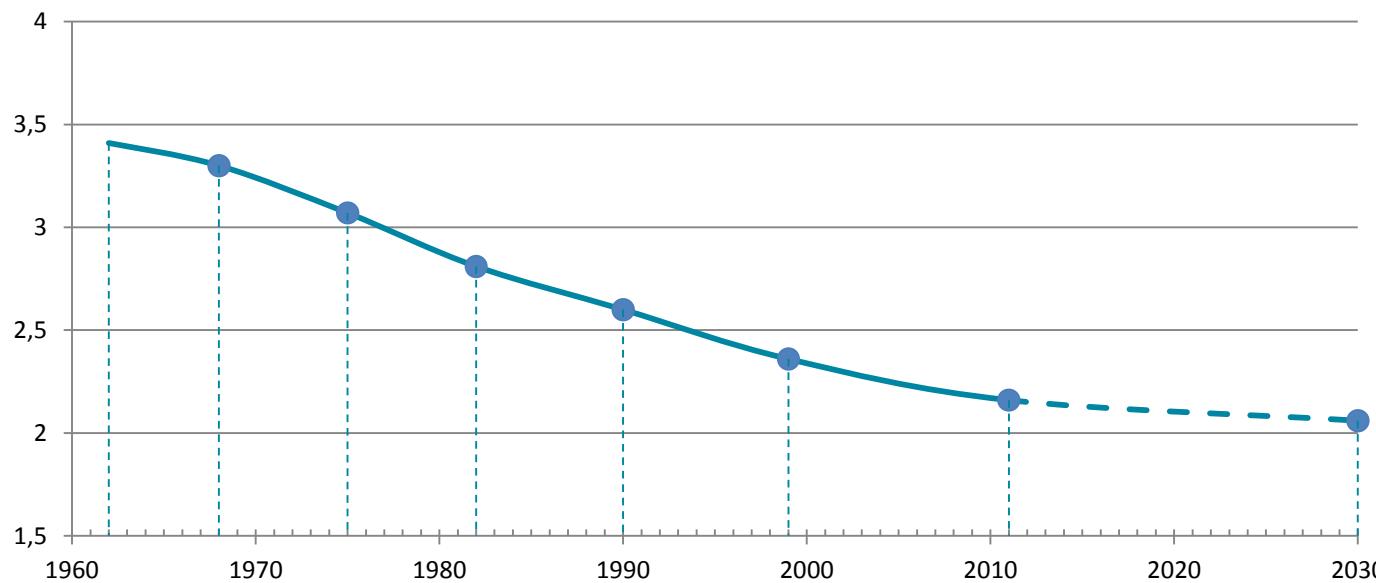


# PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

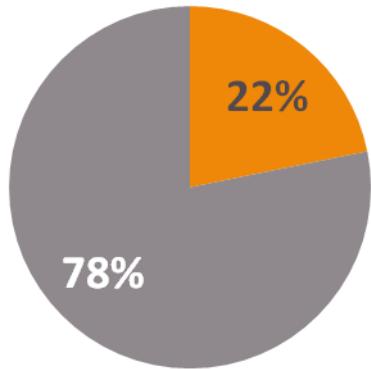
## RAPPEL : Projection 2011-2030

- 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



# 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 **devrait diminuer**
- 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 !

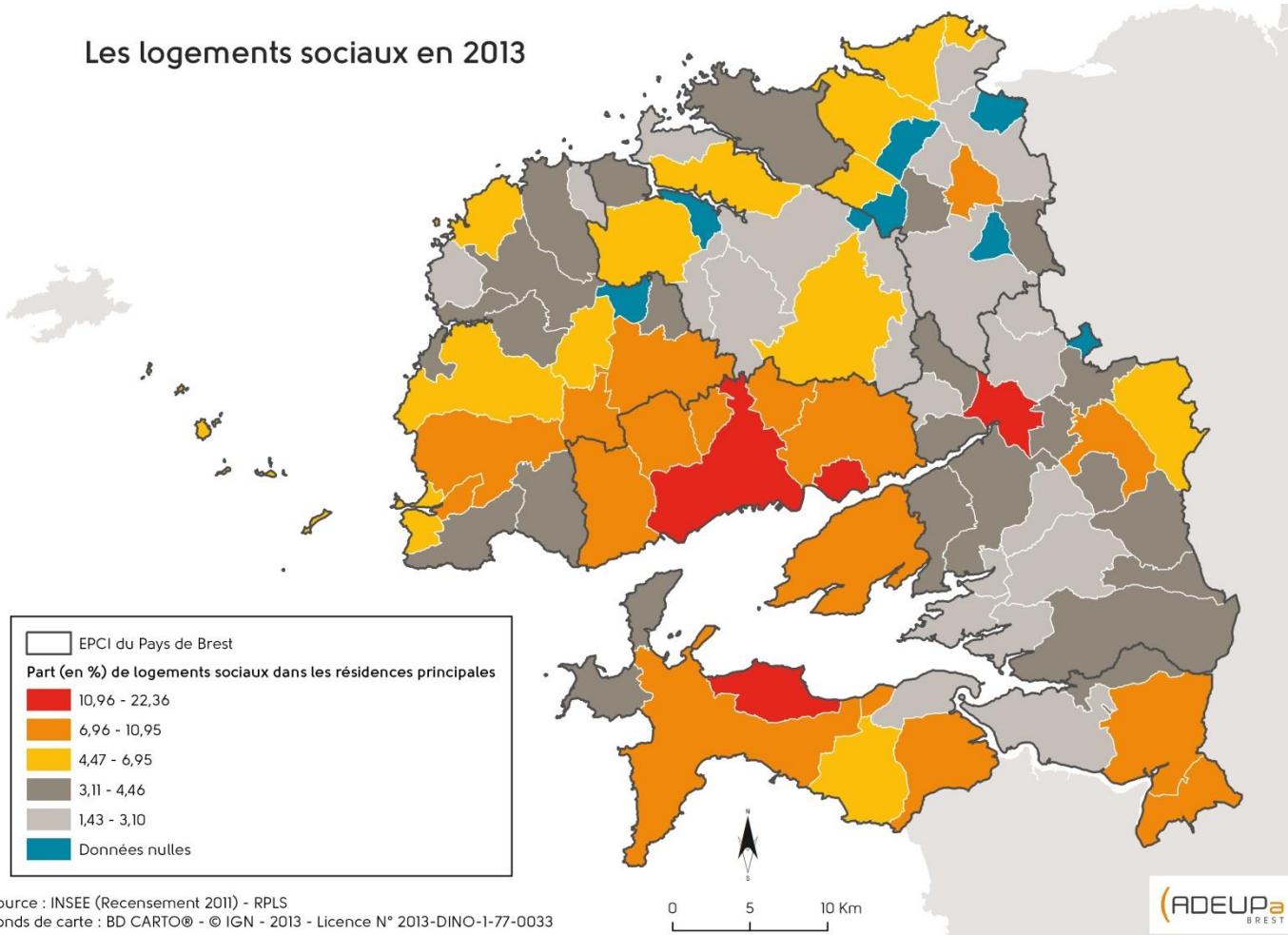
\*Hypothèse de rythme de construction retenu : équivalent à celui des 20 dernières années, soit 2 150 logements par an.

## 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 et périodes constructives
- Synthèse

# FOCUS : LOGEMENT SOCIAL

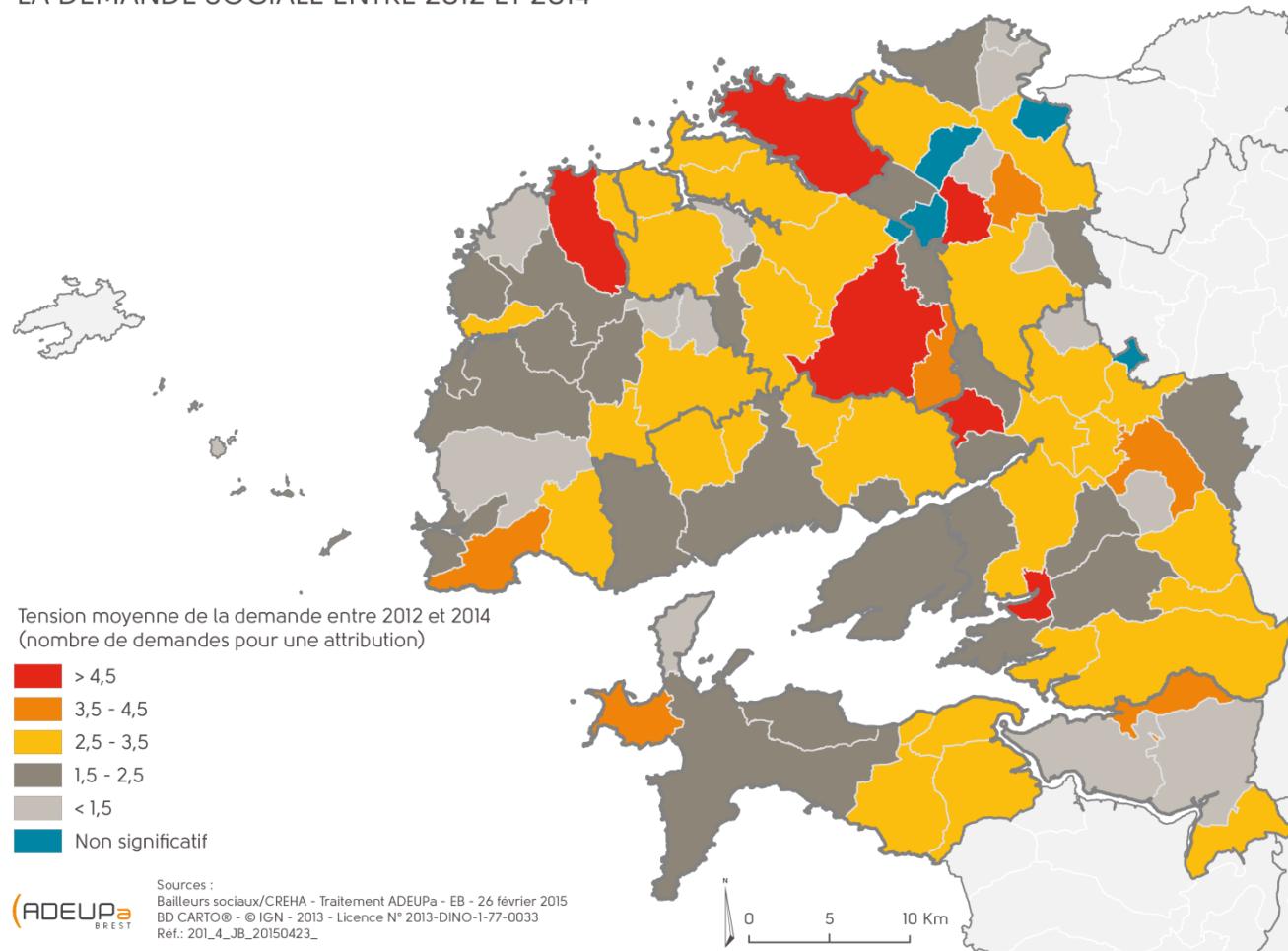
Les logements sociaux en 2013



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

# FOCUS : LOGEMENT SOCIAL

## LA DEMANDE SOCIALE ENTRE 2012 ET 2014

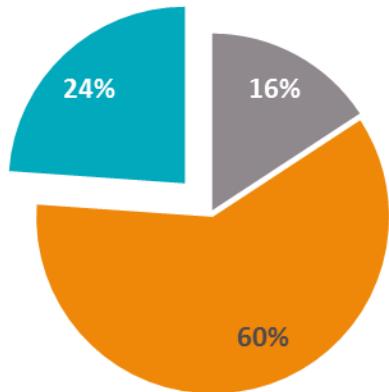


- Bonne adéquation quantitative entre l'offre et la demande
- Près des 2/3 des demandeurs ont des ressources en deçà des plafonds d'accès au parc le plus social (PLAI)
- 56% du parc en étiquettes énergie D ou plus

# FOCUS : PÉRIODES CONSTRUCTIVES

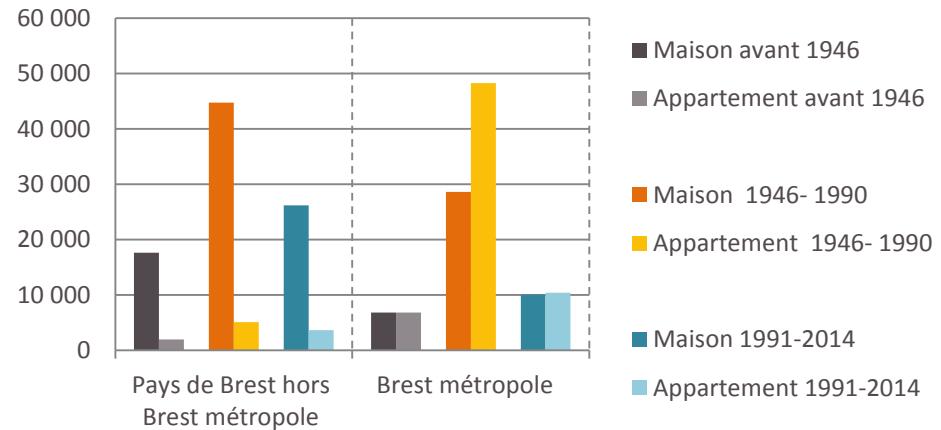
Les trois quarts des logements du pays de Brest ont plus de 25 ans

Pays de Brest



- Parc avant 1946
- Parc 1946-1990
- Parc depuis 1991

Périodes constructives et typologie de logements



## 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 et 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 peut impacter de manière défavorable 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 ?