

**Le SCoT\* c'est notre affaire !**

\*Schéma de Cohérence Territoriale

**Séminaire  
de diagnostic**

**#2**



**Se situer :**  
LE PAYS DE BREST  
AUJOURD'HUI

**23 novembre 2021**

8h45 - 14h

Champ de Foire à Plabennec

**Atelier n°2 : Le Pays de Brest : un territoire aménagé à ménager ?**

Thèmes abordés : Habitat et adaptation du parc de logements aux transitions en cours, consommation d'espace et renouvellement urbain...

## Atelier n°2

# Le Pays de Brest : un territoire aménagé à ménager ?

Élue référente : Tifenn Quiguer  
élue à la Métropole de Brest

Thèmes abordés :

- **Habitat et adaptation du parc de logements aux transitions**, Vanessa Cantet (ADEUPa)
- **Consommation d'espace et renouvellement urbain**, Antoine Chameau, Mélaine Le Meur, Sylvain Rouault (ADEUPa)

SCoT du Pays de Brest

# HABITAT



SÉMINAIRE 2 | NOVEMBRE 2021

## Chiffres clés de l'habitat dans le Pays de Brest

233 269 logements  
(118 226 hors Brest métropole)



+ 20 519 logements en 10 ans  
(environ + 1 % du parc/an)

65 % de maisons  
(89 % hors Brest métropole)



1 050 maisons neuves  
construites par an en  
moyenne sur les 1 800  
logements commencés

9,7 % de résidences  
secondaires  
(16,2 % hors Brest métropole)



7,7 % de  
logements privés  
vacants en 2020



2,6 % de logements  
privés vacants  
depuis plus de 2 ans

34,3 % de ménages  
locataires dont 11,4 % de  
logements locatifs sociaux



(Hors Brest métropole : 20,4 % de  
ménages locataires dont 6,3 % de  
logements locatifs sociaux)

64,3 % de ménages  
propriétaires occupants  
(78,1 % hors Brest métropole)



198 694 €  
prix moyen d'une  
maison d'occasion en  
2020



178 446 € en 2019

104 519 €  
prix moyen d'un  
appartement T3 d'occasion  
en 2020

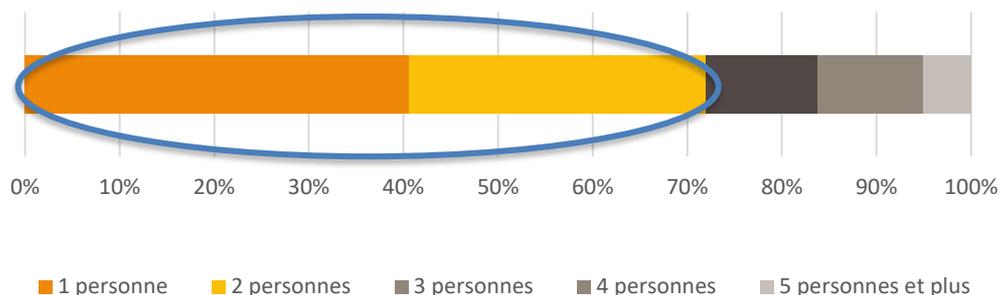


95 897 € en 2019

## Des grands logements qui ne correspondent pas à la taille des ménages

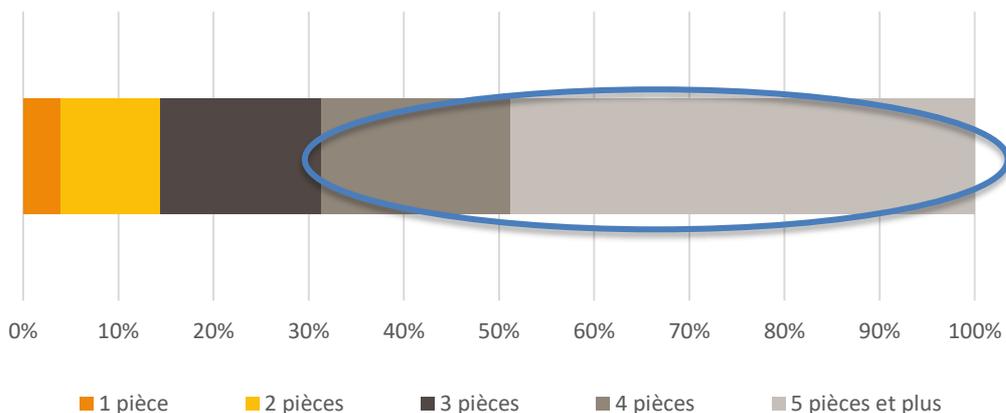
On observe une inadéquation forte entre taille des ménages et taille des logements

Nombre de personnes par ménage en 2018



- 72 % de ménages d'1 ou 2 personnes

Nombre de pièces des résidences principales en 2018

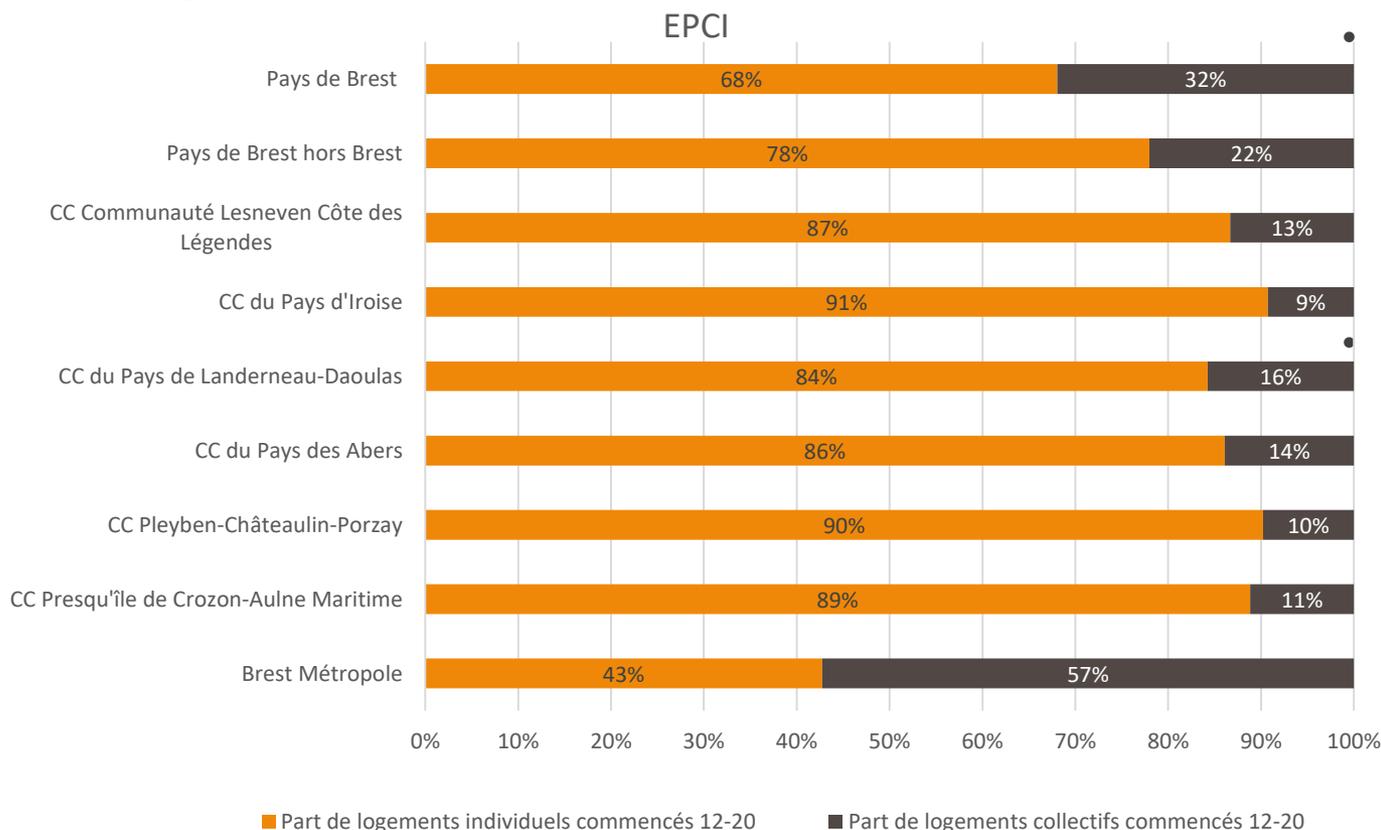


- 69 % de logements de 4 pièces et plus

## Un déséquilibre accentué par la production de logements neufs : essentiellement des maisons individuelles

On construit principalement de grands logements (des maisons), alors que seuls 28 % des ménages sont constitués de 3 personnes ou plus.

Logements neufs ordinaires commencés par type entre 2012 et 2020 par

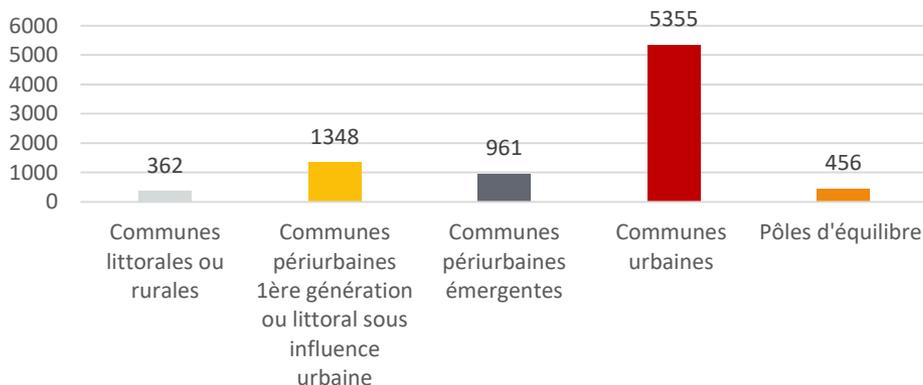


1 800 logements commencés par an en moyenne au cours des 5 dernières années dont 1 050 maisons neuves

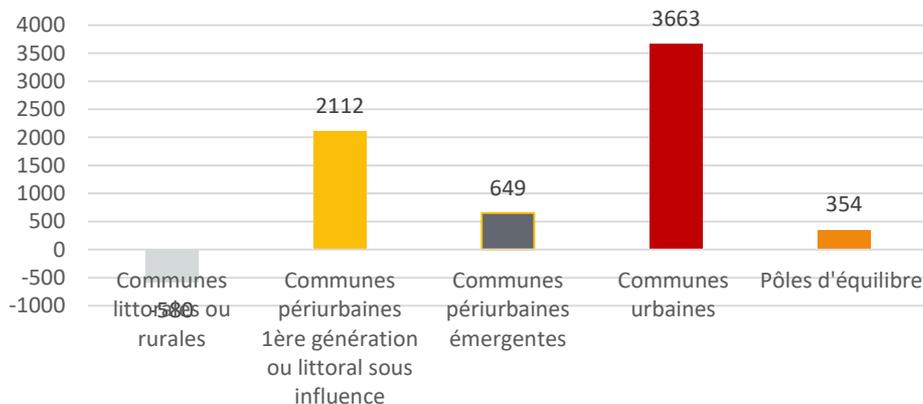
Une production dominée par la maison, ce qui renforce les caractéristiques actuelles du parc de logements. En France, la surface moyenne d'une maison neuve est de 122 m<sup>2</sup>.

## Pas toujours de corrélation entre production de logements et croissance démographique

Nombre de logements livrés entre 2013 et 2018 selon la typologie du PDH



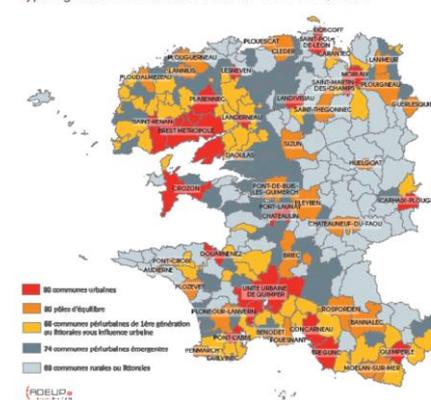
Évolution du nombre d'habitants entre 2013-2018 selon la typologie du PDH



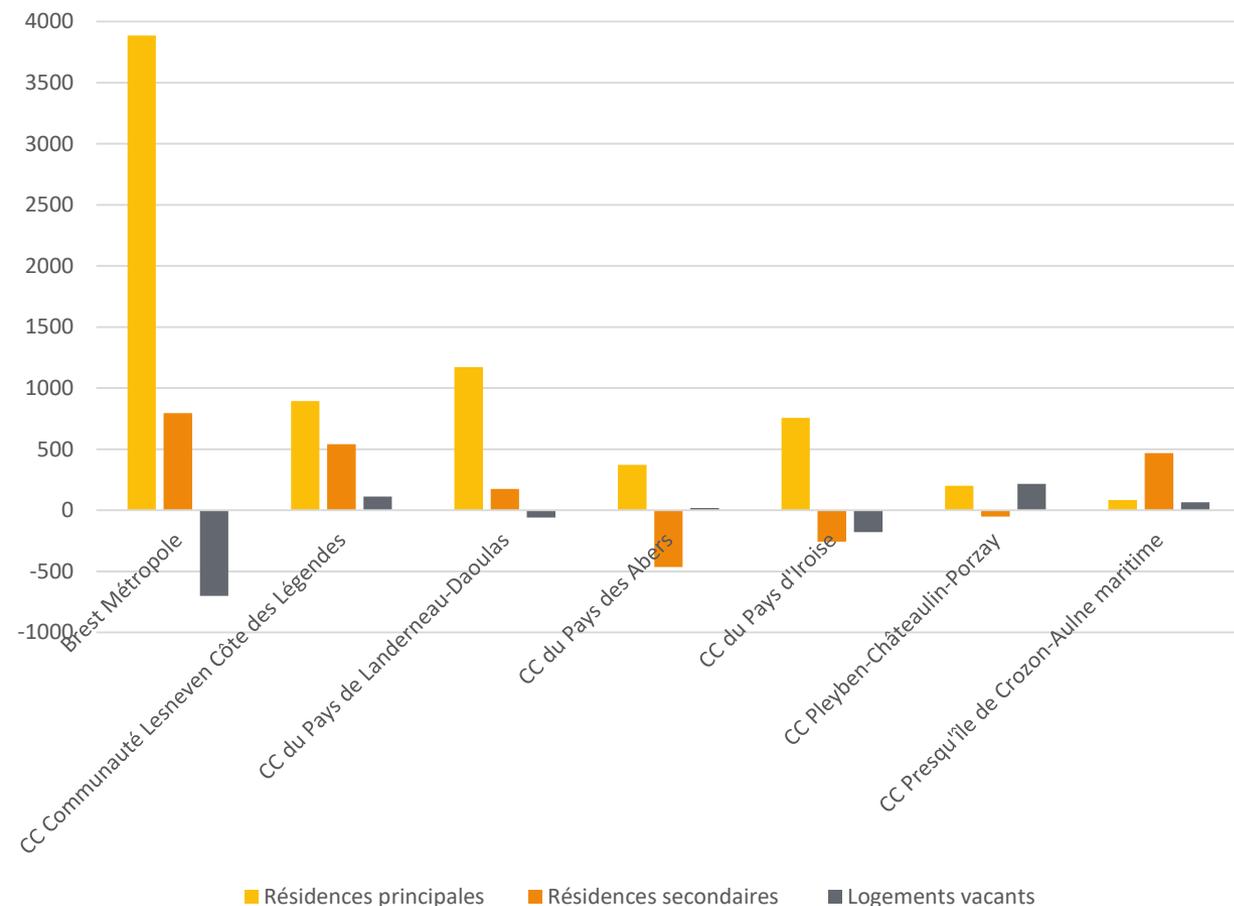
Entre 2013 et 2018 :

- Les communes périurbaines 1ère génération ou littoral sous influence urbaine ont concentré 16 % de la production de logements neufs du Pays pour un accroissement de population correspondant à 34 %
- À l'inverse, les communes littorales ou rurales ont concentré 4 % de la production de logements neufs du Pays pour une perte de 580 habitants

Typologie communale du Finistère - PDH 2014/2020



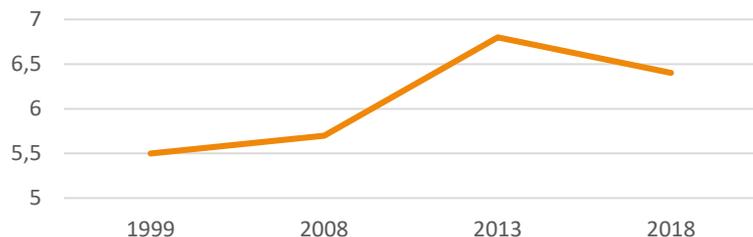
## Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2018 selon la catégorie



- Baisse du nombre de logements vacants à Brest métropole et dans le Pays d'Iroise
- Baisse du nombre de résidences secondaires dans le Pays des Abers et le Pays d'Iroise
- Forte hausse des résidences principales à Brest métropole, dans la CC Communauté Lesneven Côte des Légendes et dans le Pays de Landerneau-Daoulas
- Hausse du nombre de résidences secondaires à Brest métropole, dans la CC Communauté Lesneven Côte des Légendes et dans la Presqu'île de Crozon
- Hausse du nombre de logements vacants à Pleyben-Châteaulin-Porzay

## Vacance de logements : des situations contrastées dans le Pays de Brest

Évolution du taux de vacance dans le Pays de Brest (Insee)



Source : Insee, recensement de la population 2018

Part de logements privés vacants en 2020 et logements vacants depuis plus de deux ans (vacance structurelle)

	Part logements privés vacants (vacance totale)	Part logements privés vacants (vacance structurelle)
Brest Métropole	8,7%	2,1%
CC du Pays de Landerneau-Daoulas	6,7%	2,6%
CC Pleyben-Châteaulin-Porzay	11,3%	6,4%
CC Communauté Lesneven Côte des Légendes	8,7%	3,4%
CC du Pays des Abers	5,1%	2,0%
CC du Pays d'Iroise	4,7%	1,6%
CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	7,4%	3,4%
Pays de Brest	7,7%	2,6%

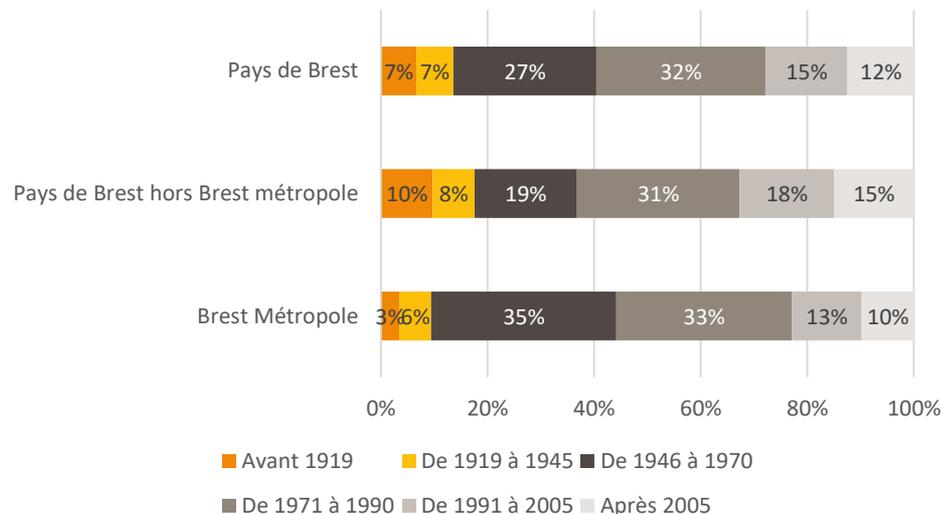
Source : Fichiers fiscaux et fichiers fonciers 2020

- La part de logements vacants variable selon les EPCI. Un taux faible est un indice de tension sur le marché et un taux élevé signifie qu'il y a surabondance de l'offre.
- Le taux de logements vacants depuis plus de deux ans est élevé à Pleyben-Châteaulin-Porzay, ainsi que dans la communauté de communes Lesneven Côte des Légendes et Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
- À l'inverse, il est très bas dans le Pays d'Iroise.

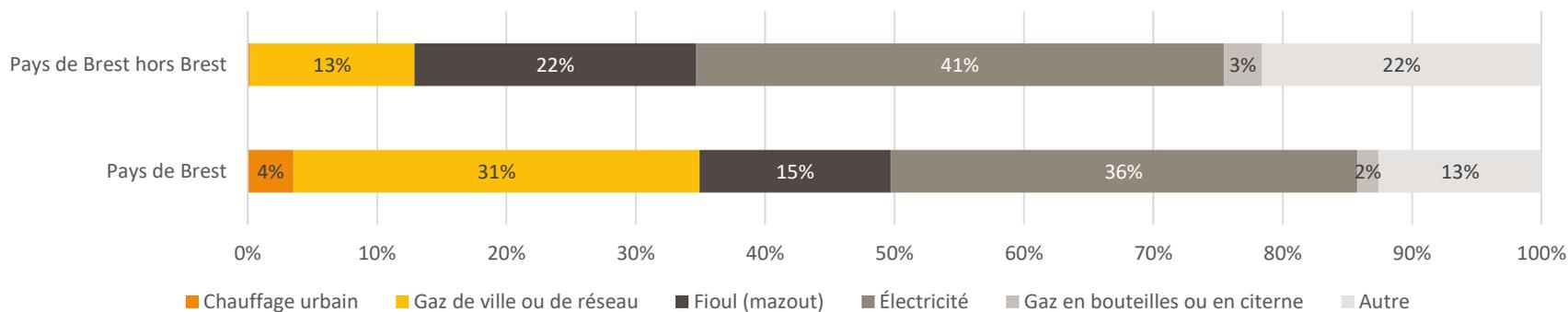
## La nécessité de réhabiliter le parc ancien pour améliorer la qualité des logements et le confort des occupants

- 41 % du parc de logements construit avant 1971 et les premières réglementations thermiques
- Seuls 12 % des logements ont été construits après 2005
- 51 % des résidences principales sont chauffées au fioul ou à l'électricité

Année d'achèvement des logements



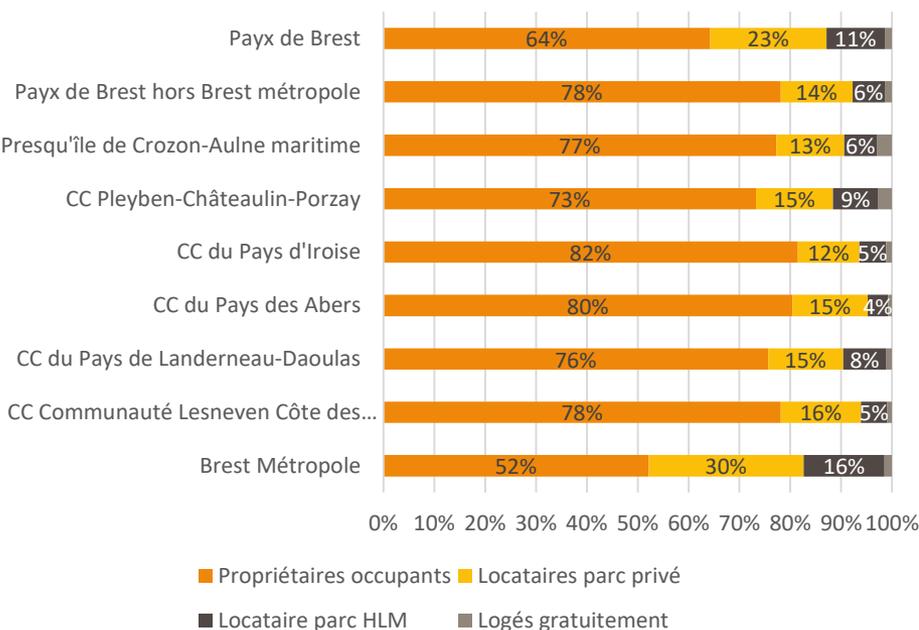
Mode de chauffage principal des résidences principales du Pays de Brest



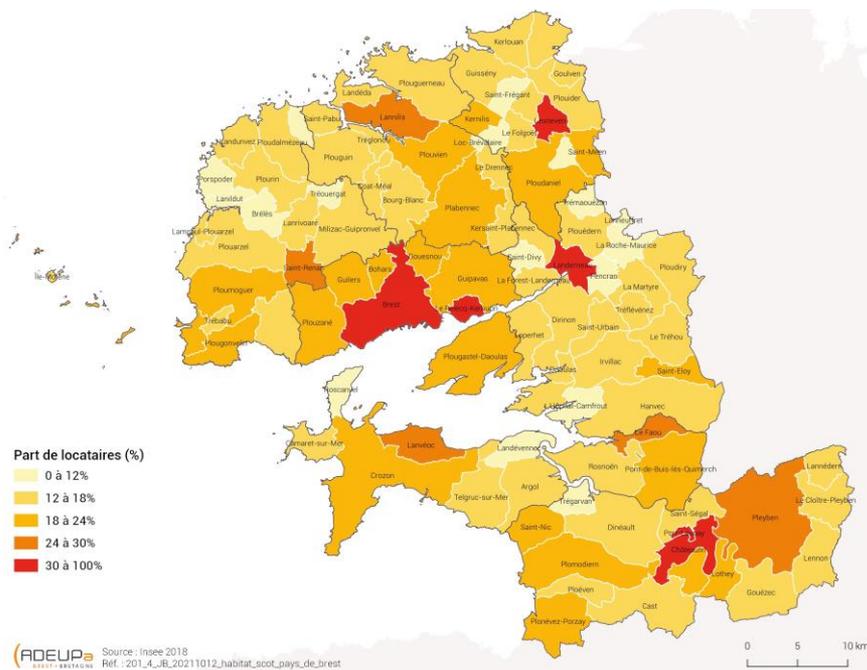
## Une faible diversité de statuts d'occupation

- 34,3 % des ménages sont locataires, dont 11,4 % sont locataires dans le parc social, et (hors Brest métropole : 20,4 % de ménages locataires dont 6,3 % locataires dans le parc social)
- Ce sont les communes les plus peuplées qui ont la plus grande variété de statuts d'occupation. On retrouve plus de 20 % de locataires du parc privé à Brest, Landerneau, Châteaulin, Lesneven et Le Faou ; et plus de 15 % de locataires du parc social à Brest, Landerneau et Châteaulin

Statut d'occupation des ménages en 2018



Part de ménages locataires en 2018



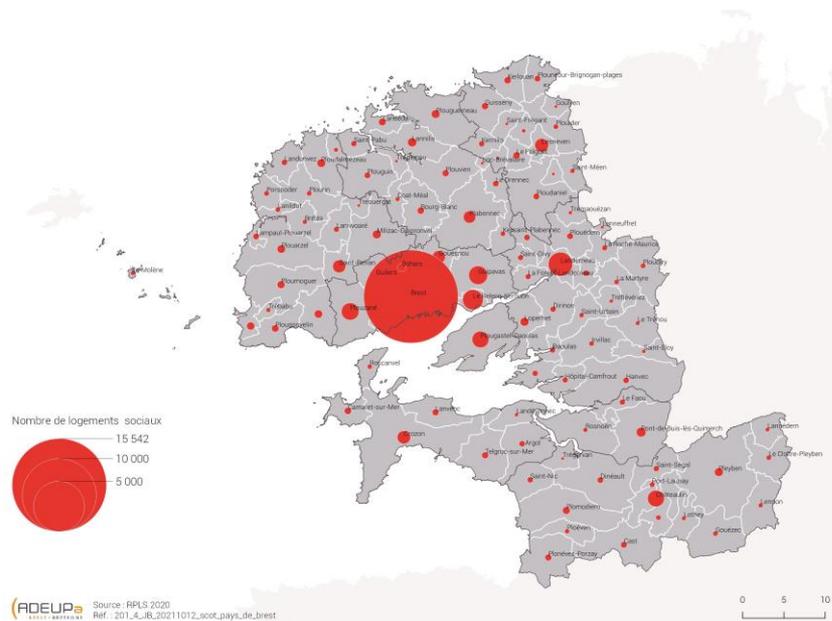
Source : Insee, recensement de la population 2018

## Une réponse à la demande de logement HLM apparemment satisfaisante

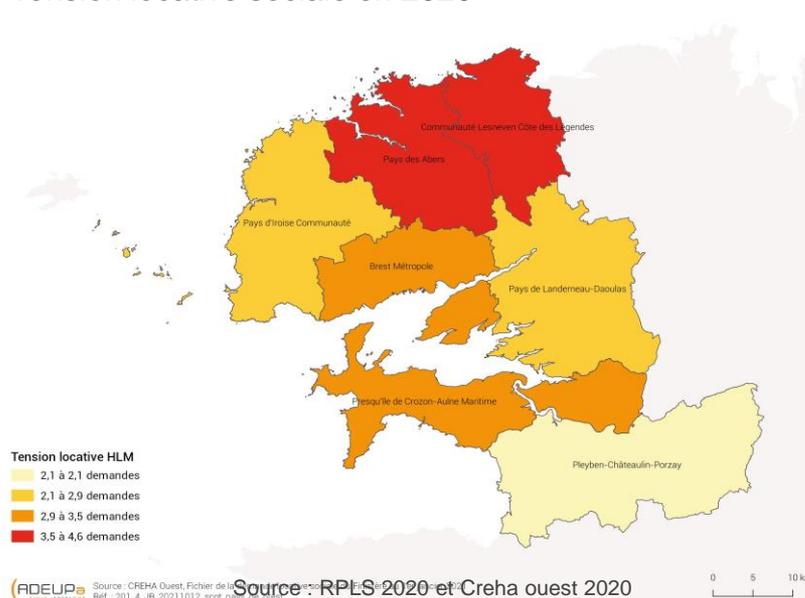
En 2020 :

- 62 % des logements HLM du Pays de Brest sont situés dans la commune de Brest
- Tension locative sociale modérée : 3,1 demandes pour 1 attribution mais en augmentation
- Temps d'attente moyen pour l'attribution d'un logement social : 9,6 mois
- 71,4 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social à bas niveau de loyer (PLAI)

Nombre de logements locatifs HLM en 2020



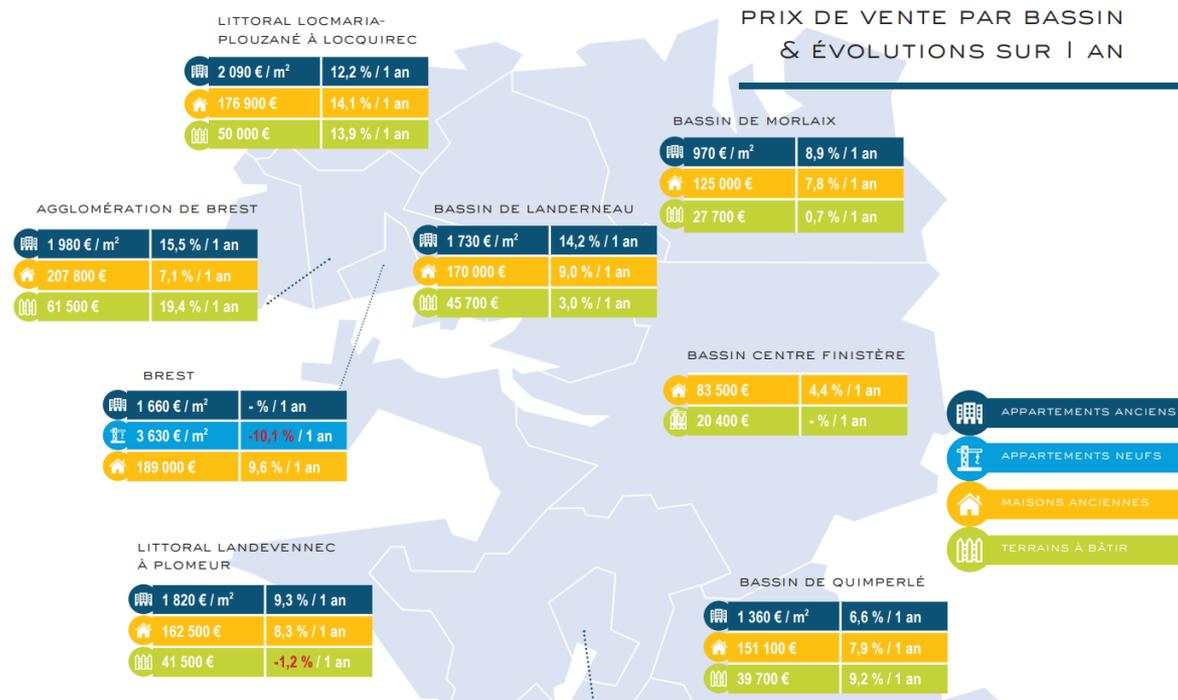
Tension locative sociale en 2020



## Le marché de l'ancien : un déficit de l'offre en 2020

- Une progression des prix comprise entre 4,4 % et 15,5 % selon les territoires
- Les notaires le constatent que les bassins ruraux ont pu attirer des ménages vivant déjà dans le Pays de Brest que des franciliens
- Les prix correspondent toujours aux capacités financières des Finistériens. Le marché n'est pas spéculatif

Prix médians des biens d'occasion et évolution entre septembre 2020 et septembre 2021



## Ce qu'il faut retenir

- Des grands logements qui ne correspondent pas à la taille des ménages
- Un déséquilibre accentué par la production de logements neufs : essentiellement des maisons individuelles
- Une production neuve qui ne sert pas toujours à la croissance démographique
- Diversité des taux de logements vacants
- La nécessité de réhabiliter le parc ancien pour améliorer la qualité des logements, le confort des occupants et favoriser la sortie de vacance
- Un fort besoin de logements locatifs, particulièrement dans le parc privé
- Des logements anciens rares et des prix immobiliers en hausse

Partagez-vous ce constat ?

SCoT du Pays de Brest

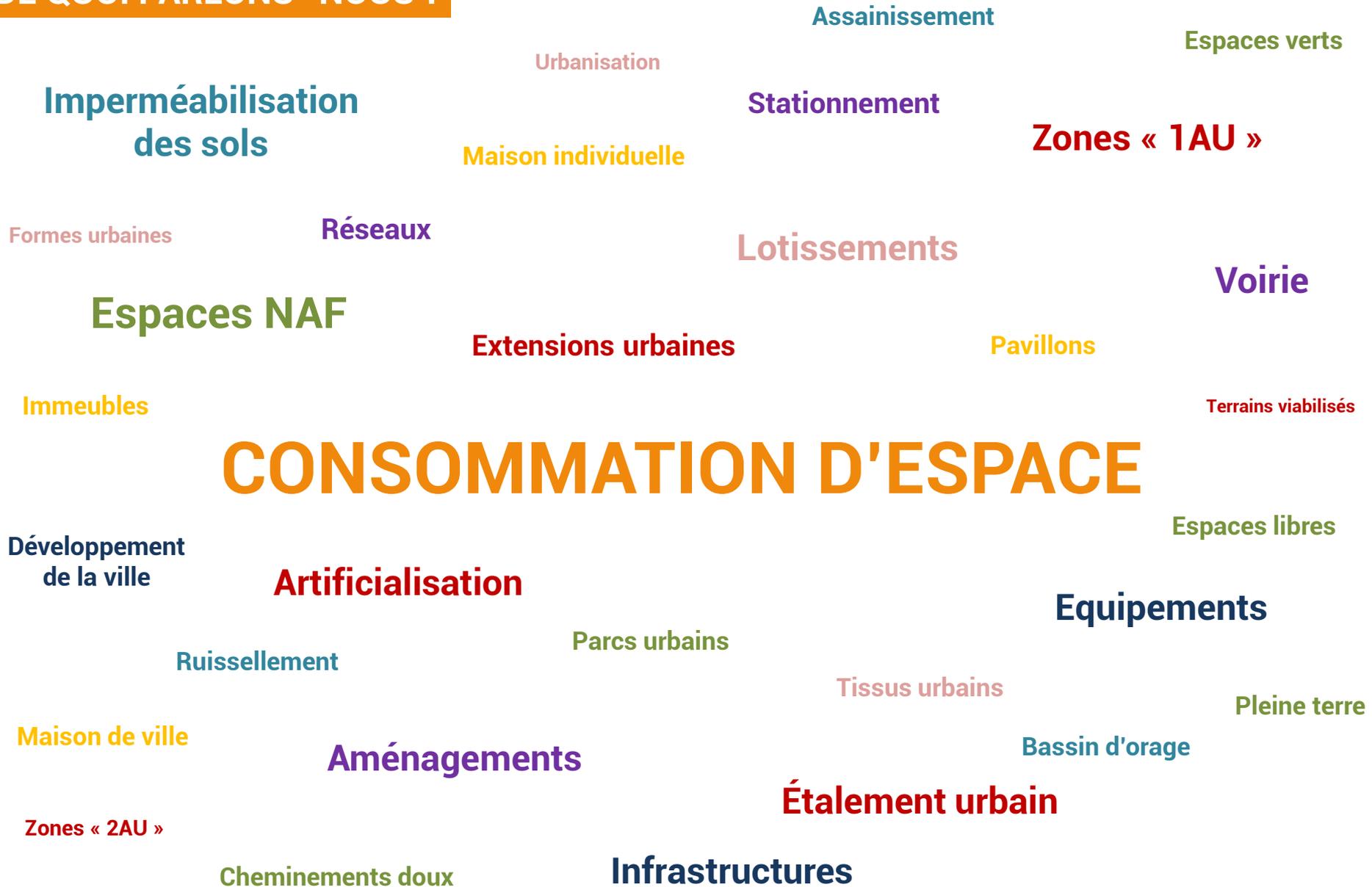
# CONSOMMATION D'ESPACE



SÉMINAIRE 2 | NOVEMBRE 2021

**POUR VOUS, EN 1 SEUL MOT**  
**C'EST QUOI LA CONSOMMATION D'ESPACE**  
**JUSQU'À AUJOURD'HUI?**

# CONSOMMATION D'ESPACE



- **CONSOMMATION D'ESPACE**



**1 POINT DE DÉPART**

**=**

**LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET  
FORESTIERS (ENAF)**

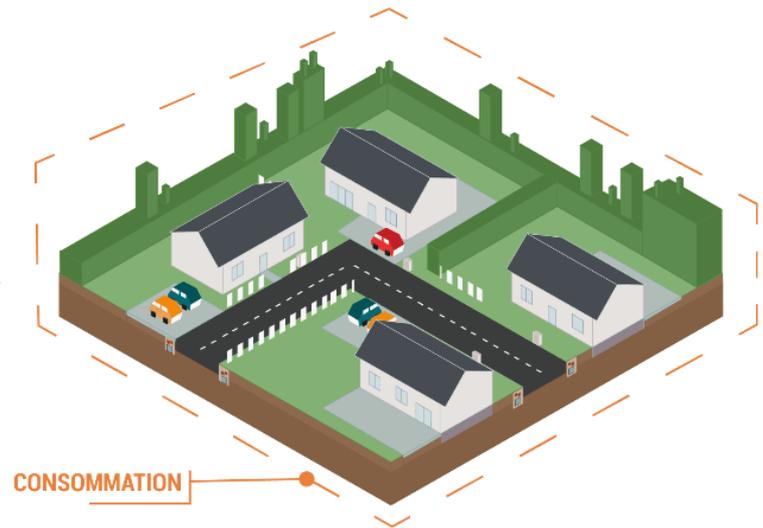
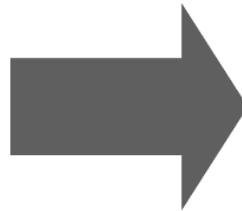
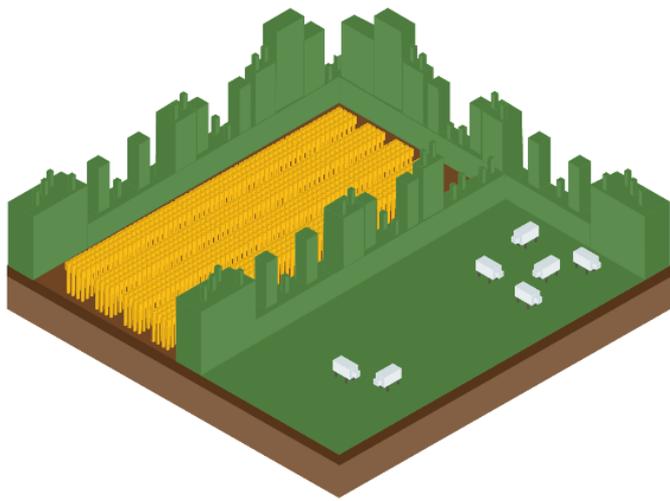
# DE QUOI PARLONS- NOUS ?

- **CONSOMMATION D'ESPACE**



CHANGEMENT D'OCCUPATION DU SOL ET D'USAGE D'UN FONCIER QUI ÉTAIT ENAF ET QUI DEVIENT URBANISÉ

Une **parcelle agricole d'un hectare (100 m x 100 m) transformée** en lotissement (logements, jardins, voiries, réseaux, bassins de rétention, espaces verts...) **va représenter une consommation d'espace d'un hectare.**



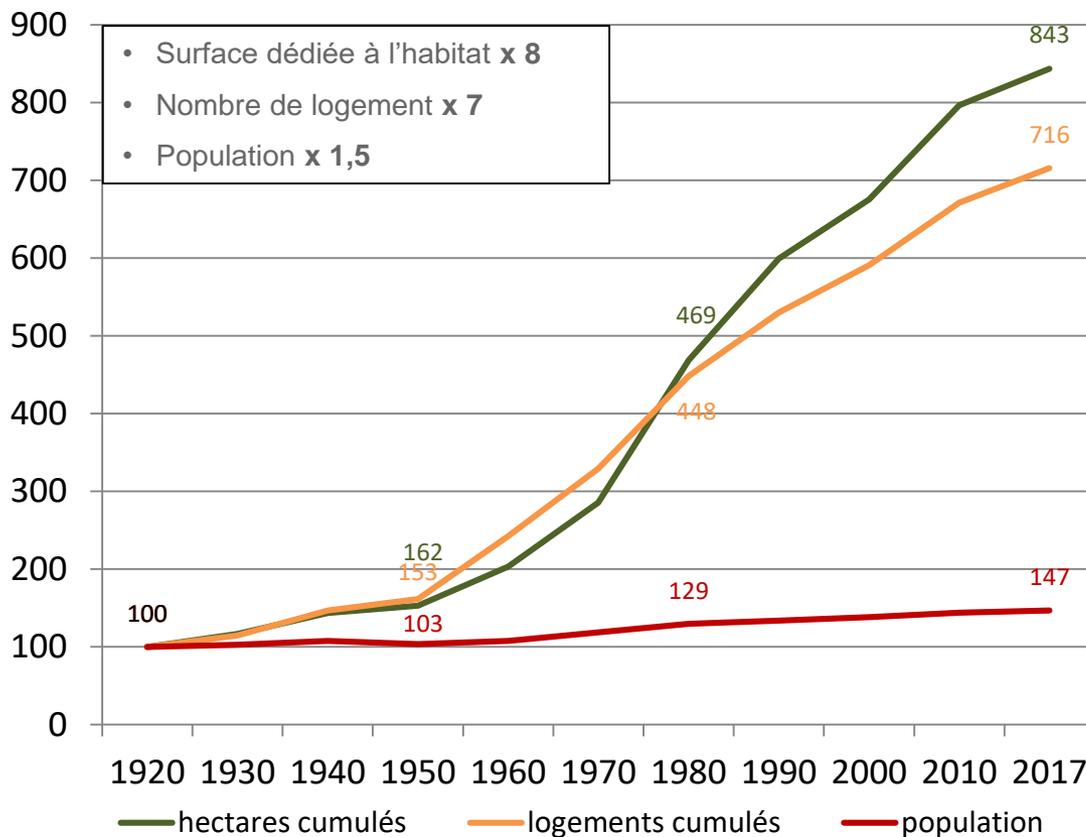


RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

# 01 | LES MÉCANIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

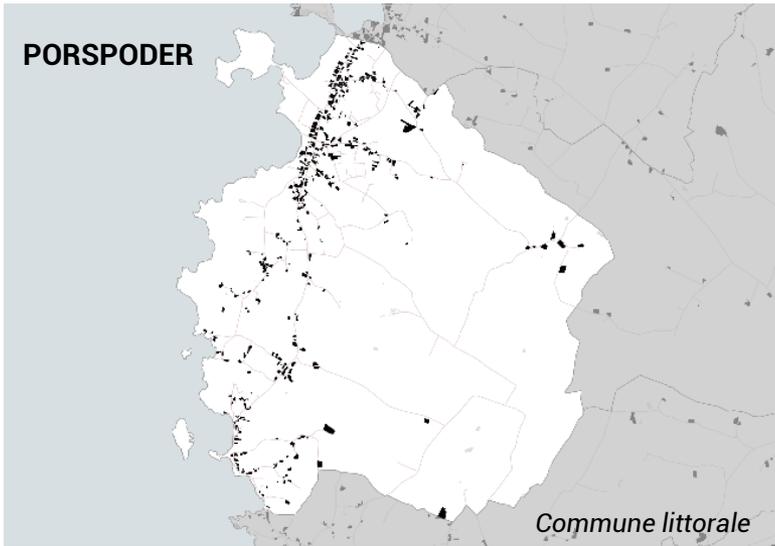
## Évolution comparée de la population, du nombre de logements et d'hectares consommés

- En un siècle, la surface consacrée à l'habitat a été multipliée par 8 soit près de 10 000 ha, 5 % de la superficie du pays de Brest .
- La croissance de population n'a cependant pas suivi le même taux de croissance car en 100 ans, elle n'a été multipliée que par 1,5 Soit 100 000 habitants pour 10 000 ha et 186 000 logements supplémentaires.
- Les 3/4 de cette consommation du pays de Brest s'est réalisée sur les 50 dernières années.

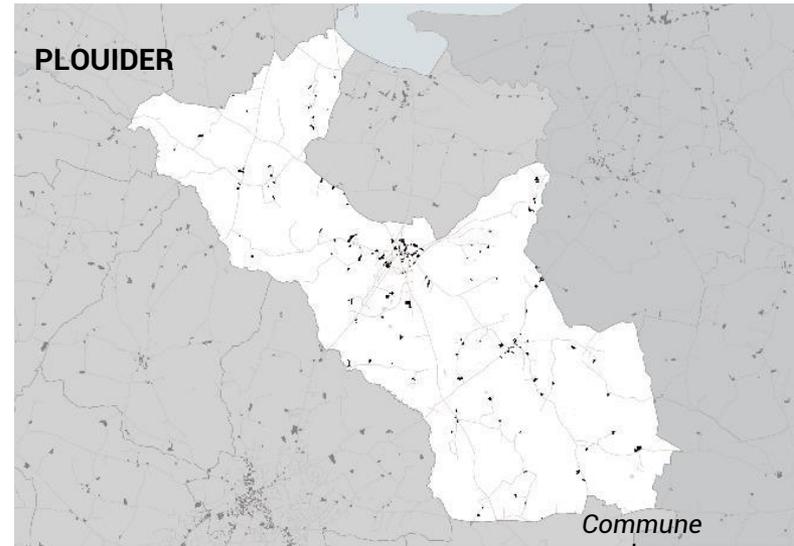


Source : CEREMA, fichiers fonciers, INSEE, recensement

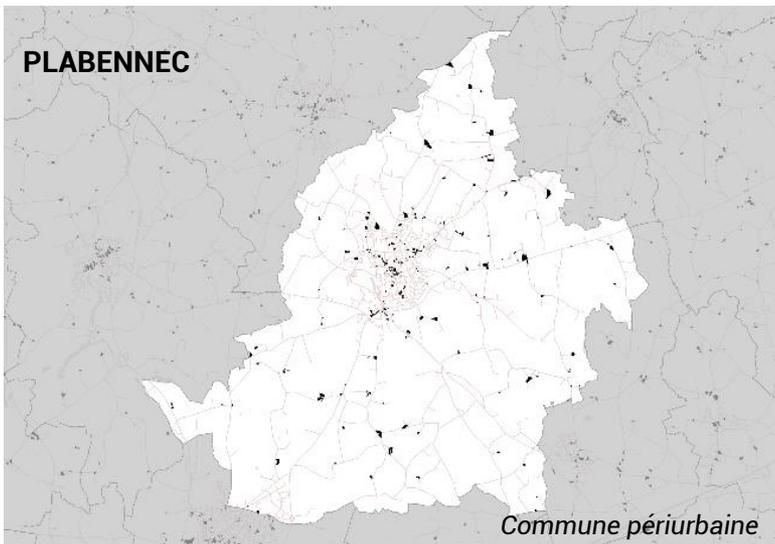
**PORSPODER**



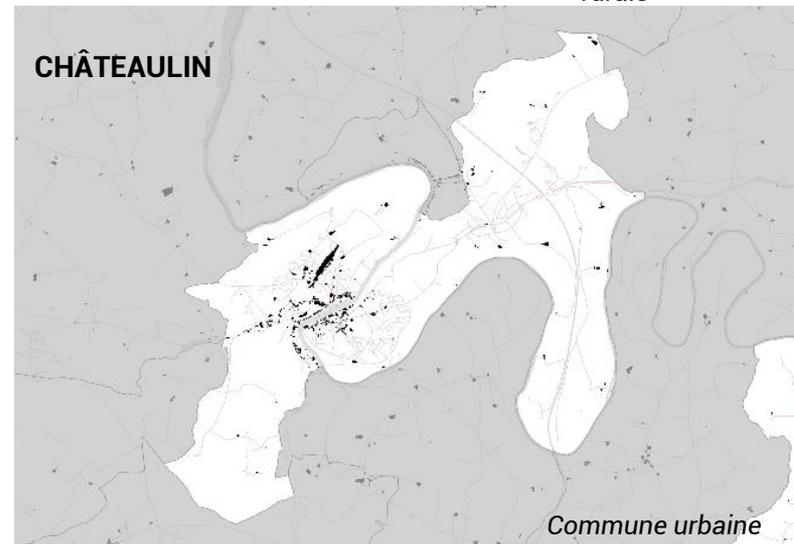
**PLOUIDER**



**PLABENNEC**

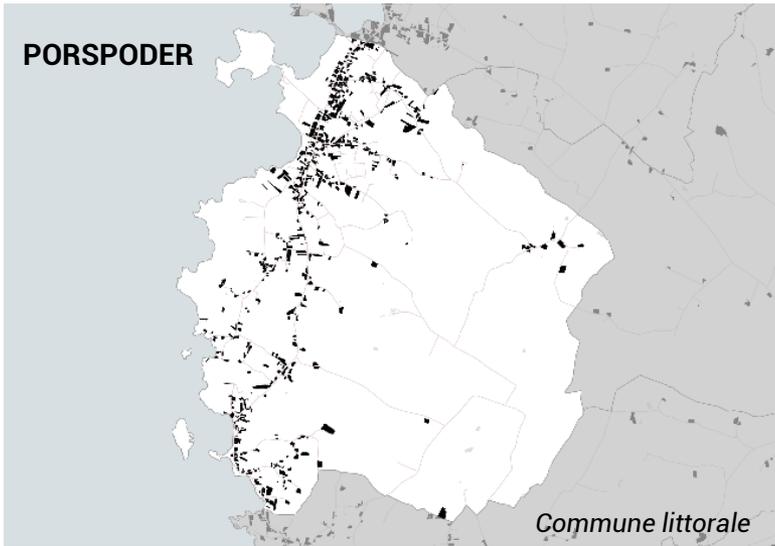


**CHÂTEAULIN**

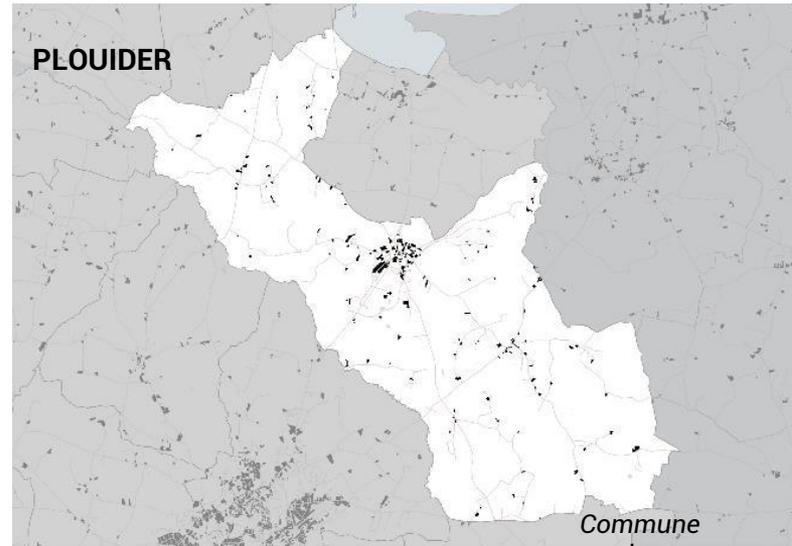


Source Fichier foncier, DGFIP 2018

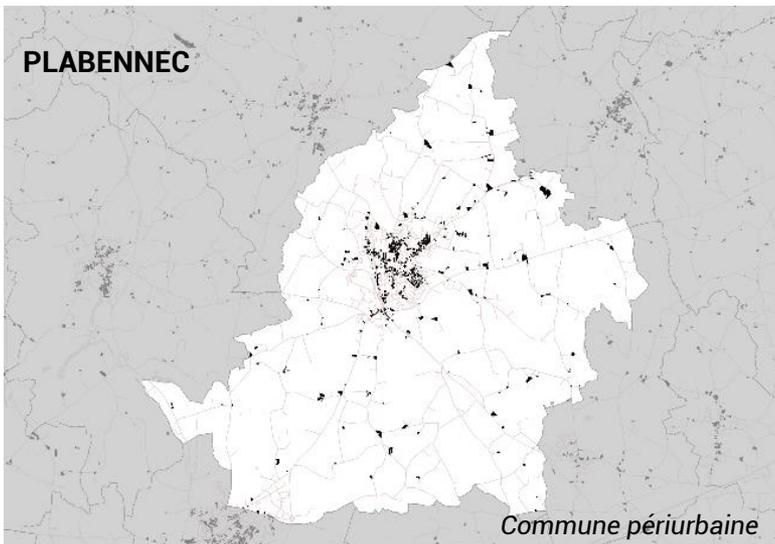
**PORSPODER**



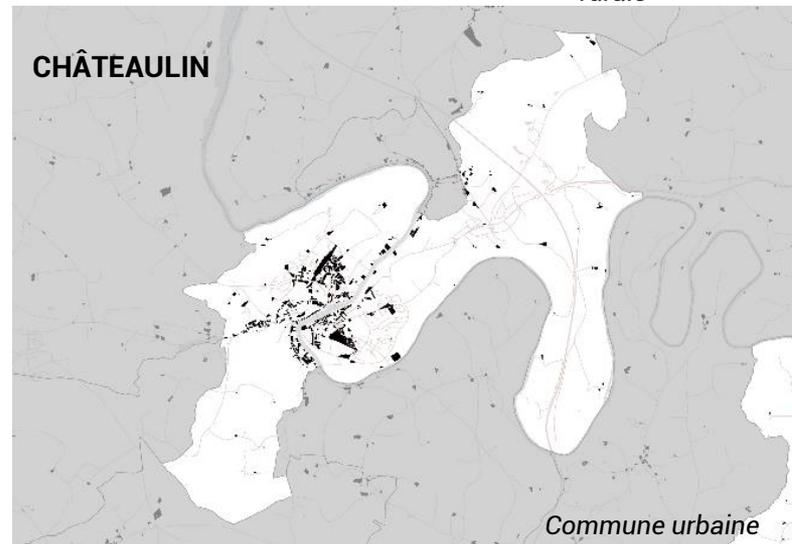
**PLOUIDER**



**PLABENNEC**

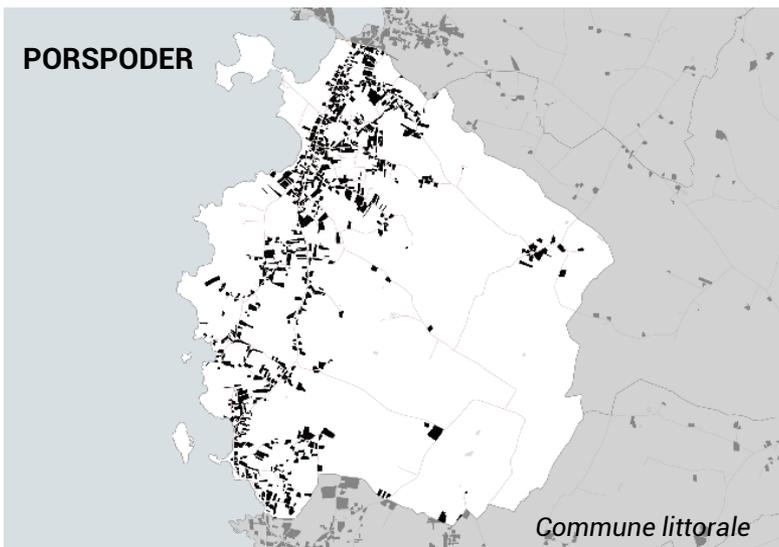


**CHÂTEAULIN**

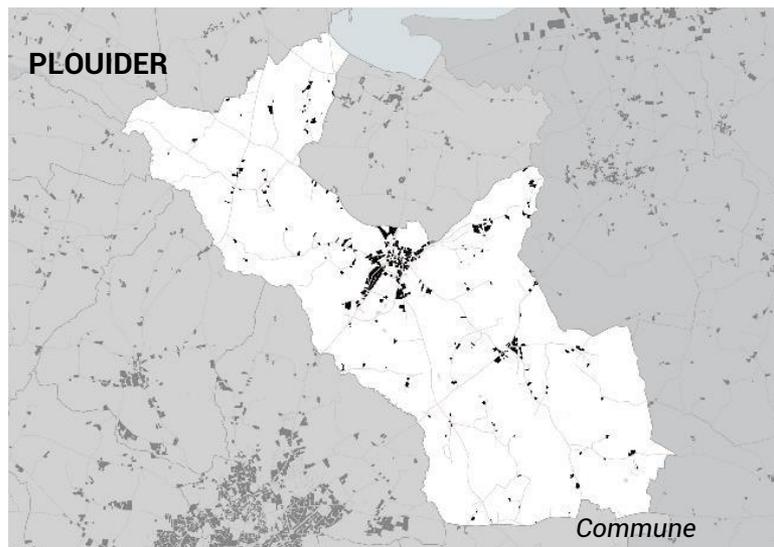


Source Fichier foncier, DGFIP 2018

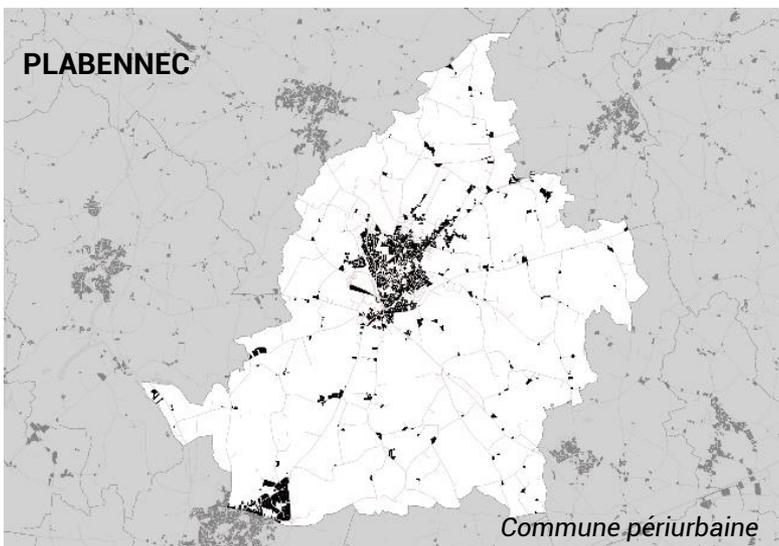
**PORSPODER**



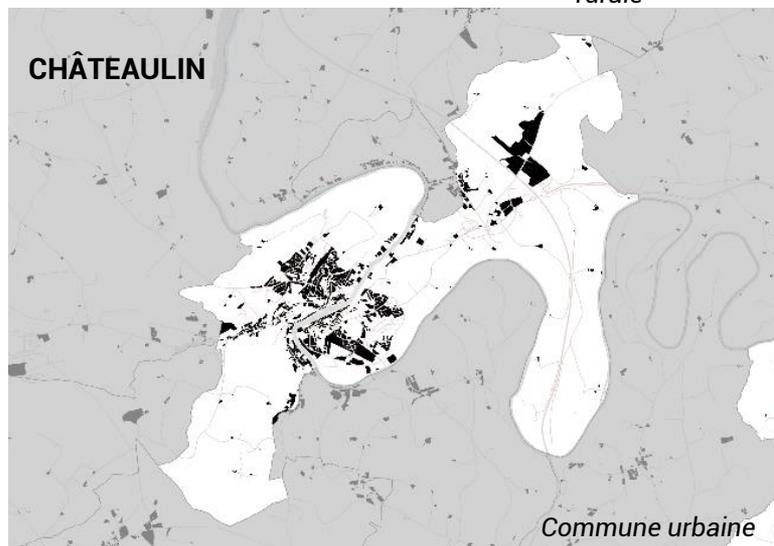
**PLOUIDER**



**PLABENNEC**

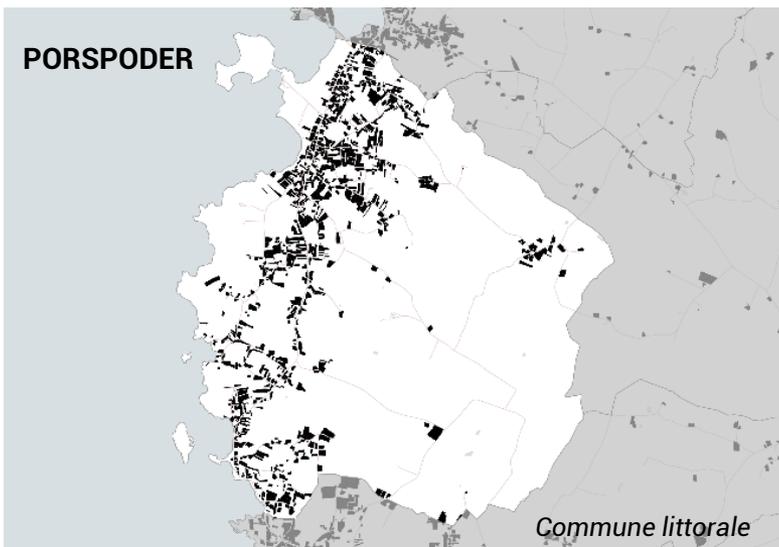


**CHÂTEAULIN**



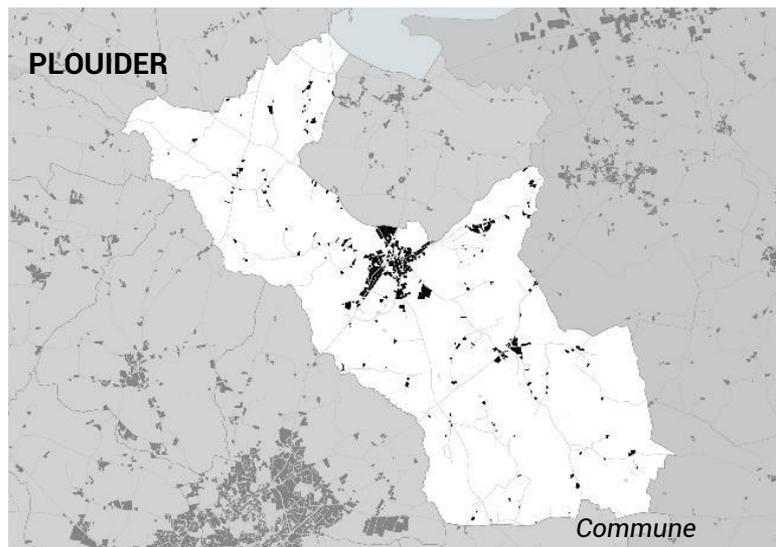
Source Fichier foncier, DGFIP 2018

**PORSPODER**



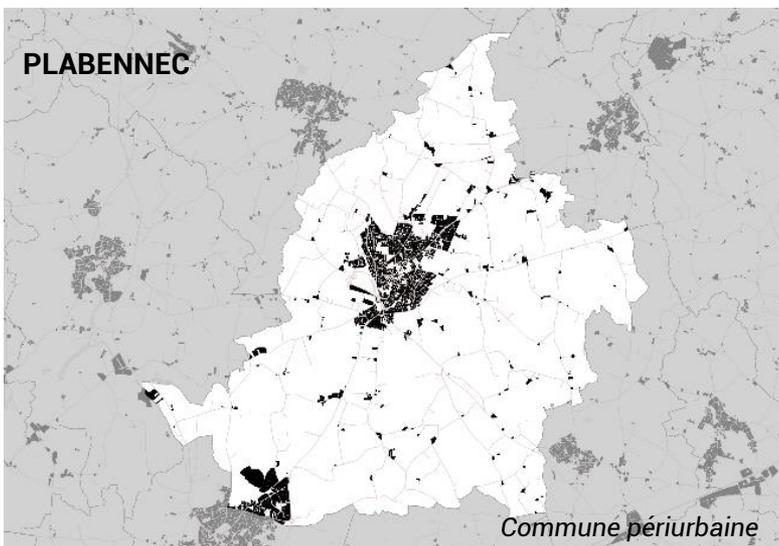
*Commune littorale*

**PLOUIDER**



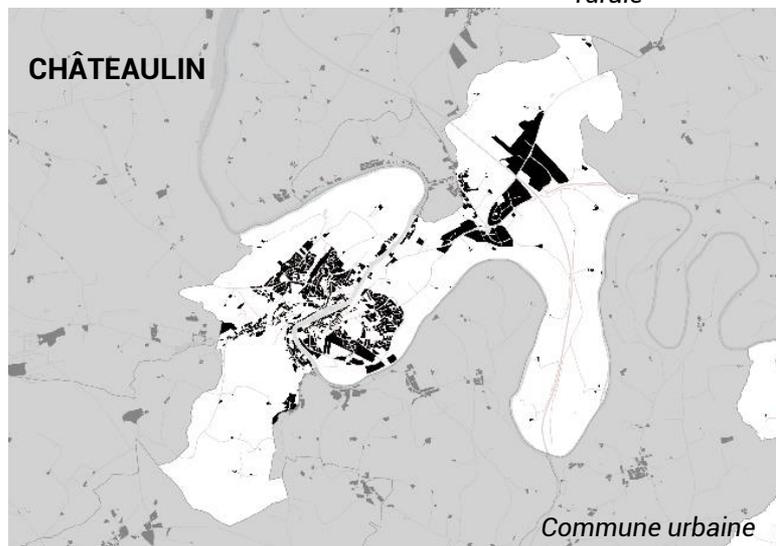
*Commune rurale*

**PLABENNEC**



*Commune périurbaine*

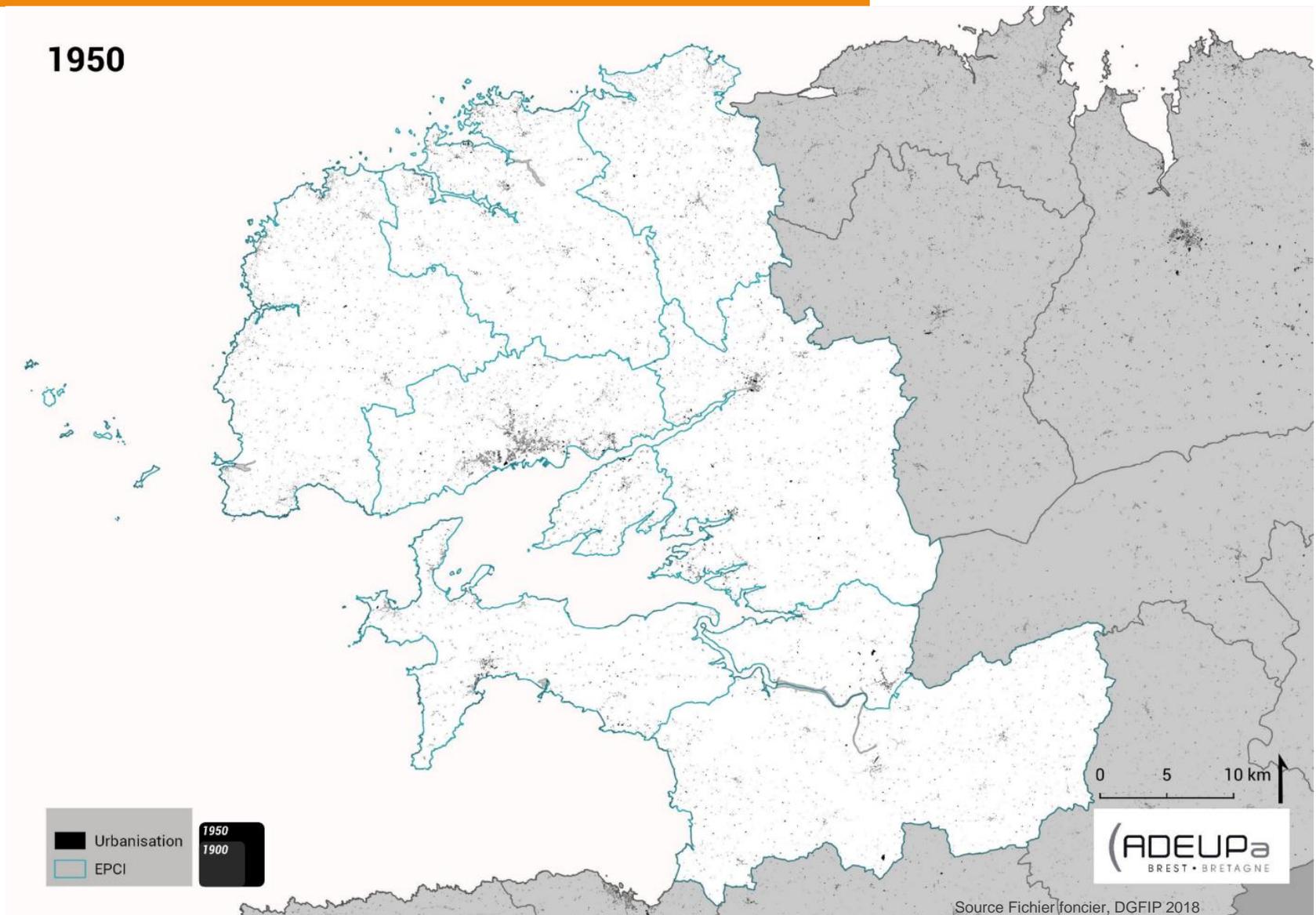
**CHÂTEAULIN**



*Commune urbaine*

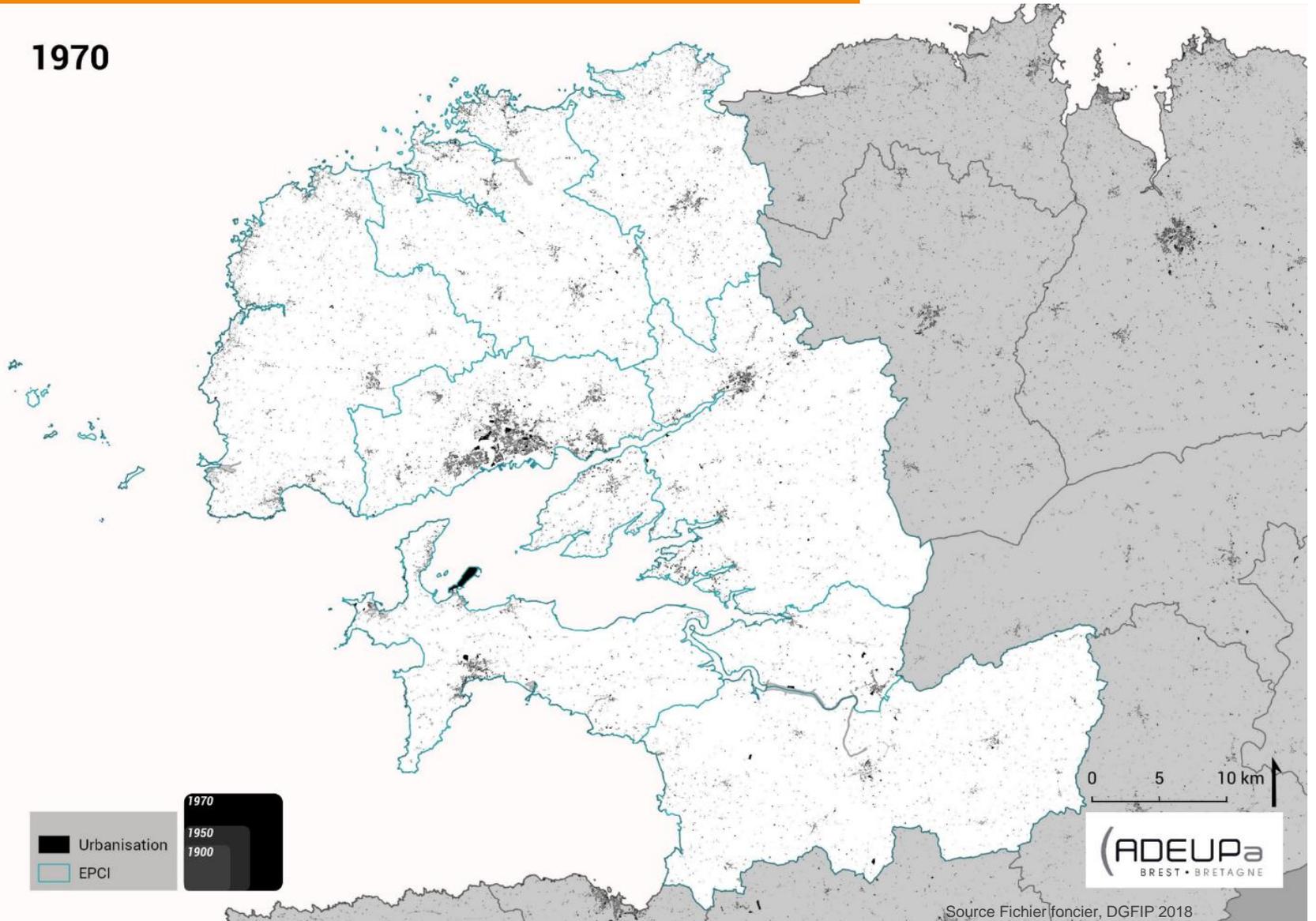
Source Fichier foncier, DGFIP 2018

# LES MÉCANIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



# LES MÉCANIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

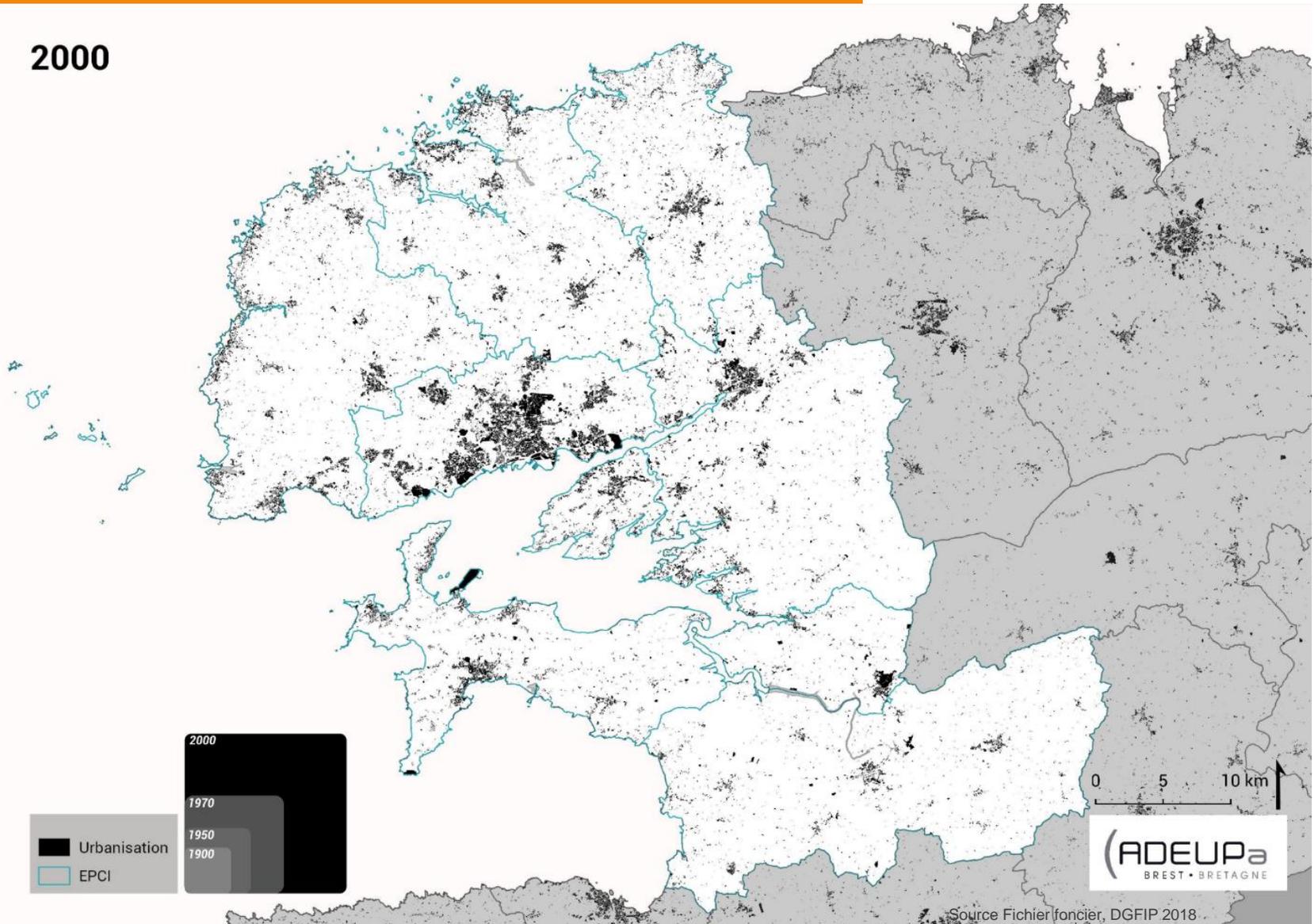
1970



Source Fichier foncier, DGFIP 2018

# LES MÉCANIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

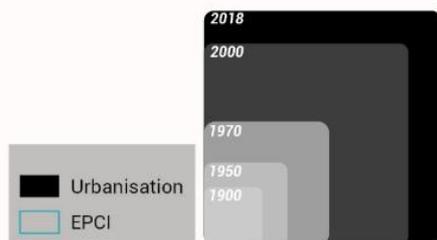
2000



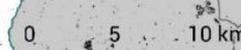
# LES MÉCANIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2018

1900 – 2018  
Population X 1,3



Espace urbanisé  
X 16,5



Source Fichier foncier, DGFIP 2018

RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

## 02 | MESURER LA CONSOMATION D'ESPACE

# MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACE

## MOS FONCIER

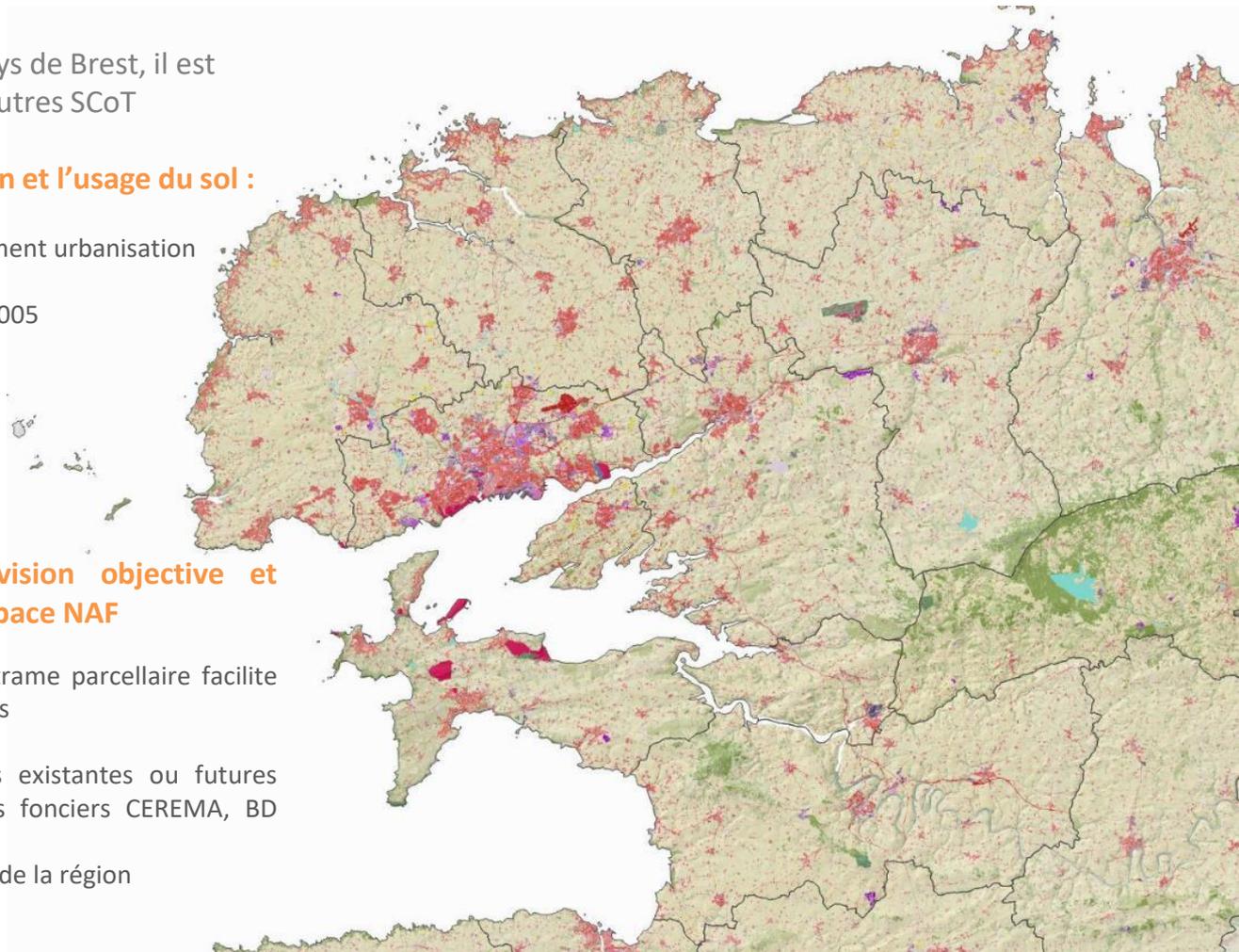
Finalisé en 2015 pour le SCoT du Pays de Brest, il est devenu un outil pour les PLUi et d'autres SCoT

### Le MOS foncier décrit à l'occupation et l'usage du sol :

- Nomenclature : 48 postes majoritairement urbanisation
- Millésimes : tous les trois ans depuis 2005
- Seuil minimal de collecte : 10m<sup>2</sup>

### Outil pérenne qui offre une vision objective et partagée de la consommation d'espace NAF

- La construction de support sur une trame parcellaire facilite l'appropriation de l'outil par les acteurs
- L'intégration des données publiques existantes ou futures pérennisent le projet (RPGa, fichiers fonciers CEREMA, BD TOPO et OCS GE de l'IGN...)
- Le MOS foncier a été déployé sur 54% de la région

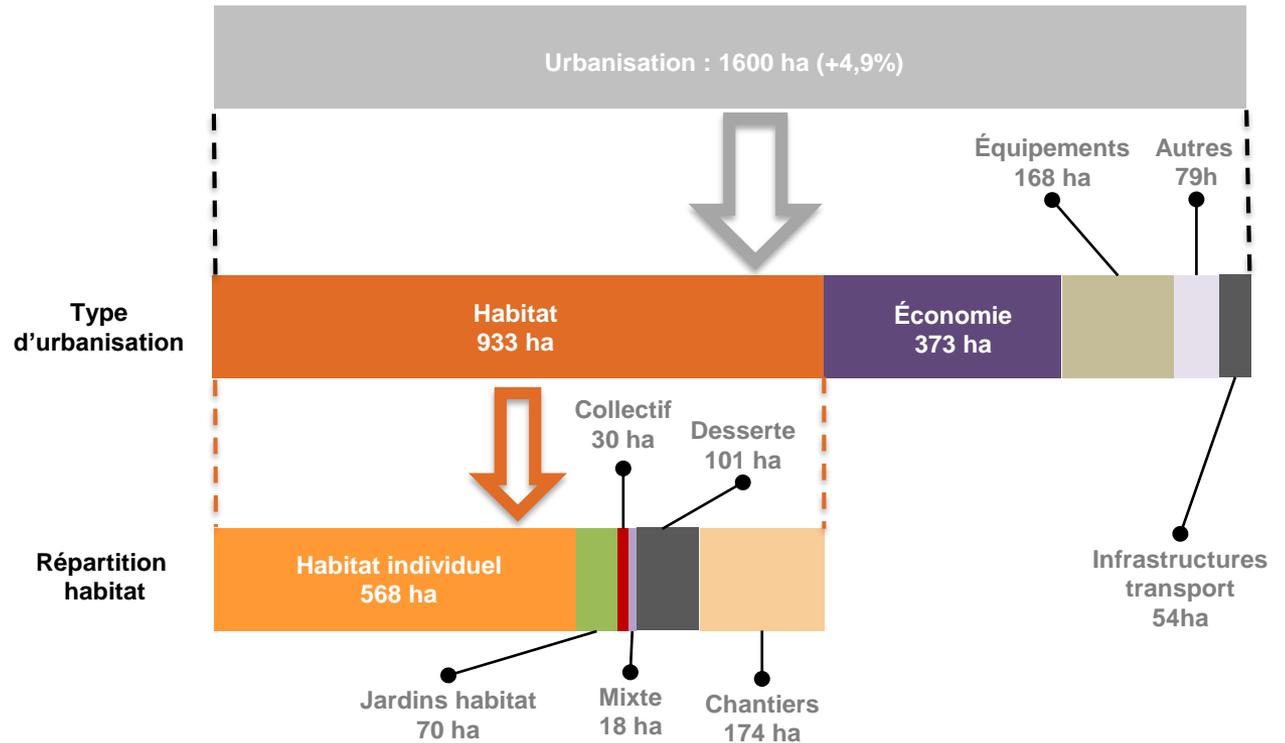


# MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Consommation effective d'espace NAF sur le Pays de Brest entre 2008 et 2018

ICI ON MESURE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-NATURELS AUSSI APPELÉS ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestiers)

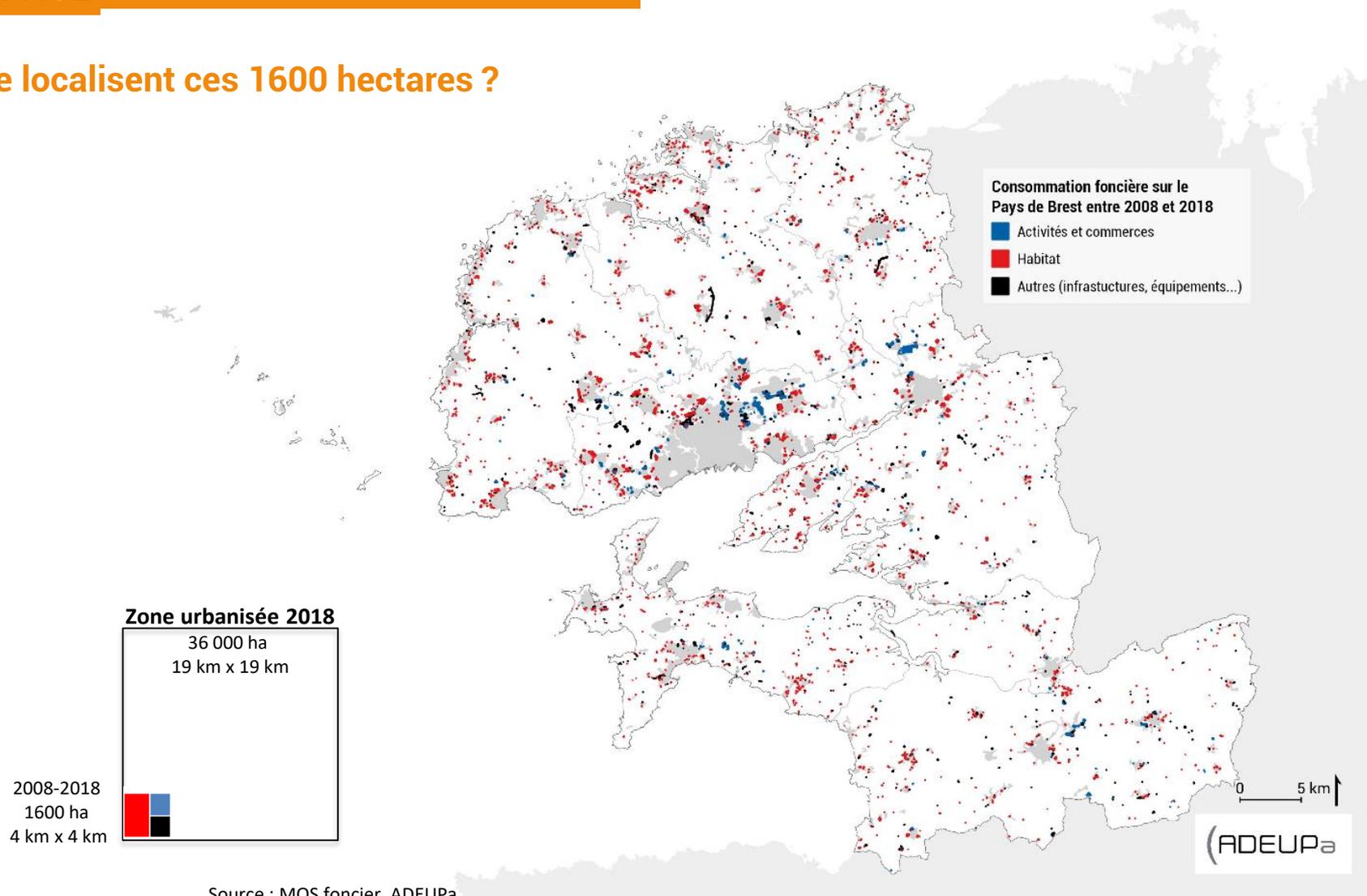
- **1600 hectares** de consommation ENAF sur le Pays de Brest entre 2008-2018
- Plus de 75% de la consommation à destination de **l'habitat** (56%) et des **activités économiques** (22%)
- **La maison avec jardin, voirie et chantiers en cours** représentent 95 % de la consommation habitat



Source : MOS foncier, ADEUPa

# MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Où se localisent ces 1600 hectares ?



Source : MOS foncier, ADEUPa

# MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Période 2008 - 2018

- L'évolution positive du nombre de ménages et d'emplois est légèrement supérieure dans la métropole
- Mais la population stagne dans la métropole alors qu'elle croît dans les autres EPCI du pays

### POPULATION



Hors métropole : + 5,5%  
Brest métropole : + 0,02%

### MÉNAGES



+ 10,7%  
+ 11,8%

### EMPLOIS



+ 1,5%  
+ 2,1%

# MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Période 2008 - 2018

- L'évolution positive du nombre de ménages et d'emplois est légèrement supérieure dans la métropole
- Mais la population stagne dans la métropole alors qu'elle croît dans les autres EPCI du pays
- À population égale avec les autres EPCI, la métropole consomme deux fois moins d'ENAF
- Mais le taux d'extension de l'urbanisation reste supérieur
- Les «rendements» en emploi, ménages et population de la consommation ENAF sont très hétérogènes selon les destinations et les localisations

### POPULATION



Hors métropole : + 5,5%  
 Brest métropole : + 0,02%

### MÉNAGES



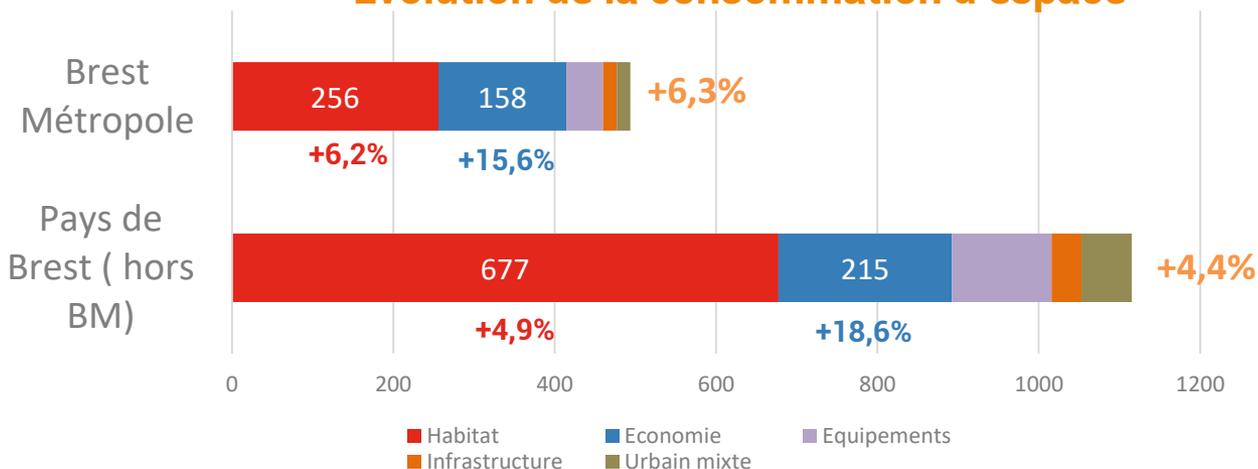
+ 10,7%  
 + 11,8%

### EMPLOIS



+ 1,5%  
 + 2,1%

## Évolution de la consommation d'espace



**PARTAGEZ-VOUS CE CONSTAT EN MATIÈRE DE  
CONSOMMATION D'ESPACE JUSQU'À AUJOURD'HUI ?**

RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

## 03 | MODÈLE D'AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI ?

# MODÈLE D'AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI

## DE NOUVEAUX RAPPORTS À L'AUTRE

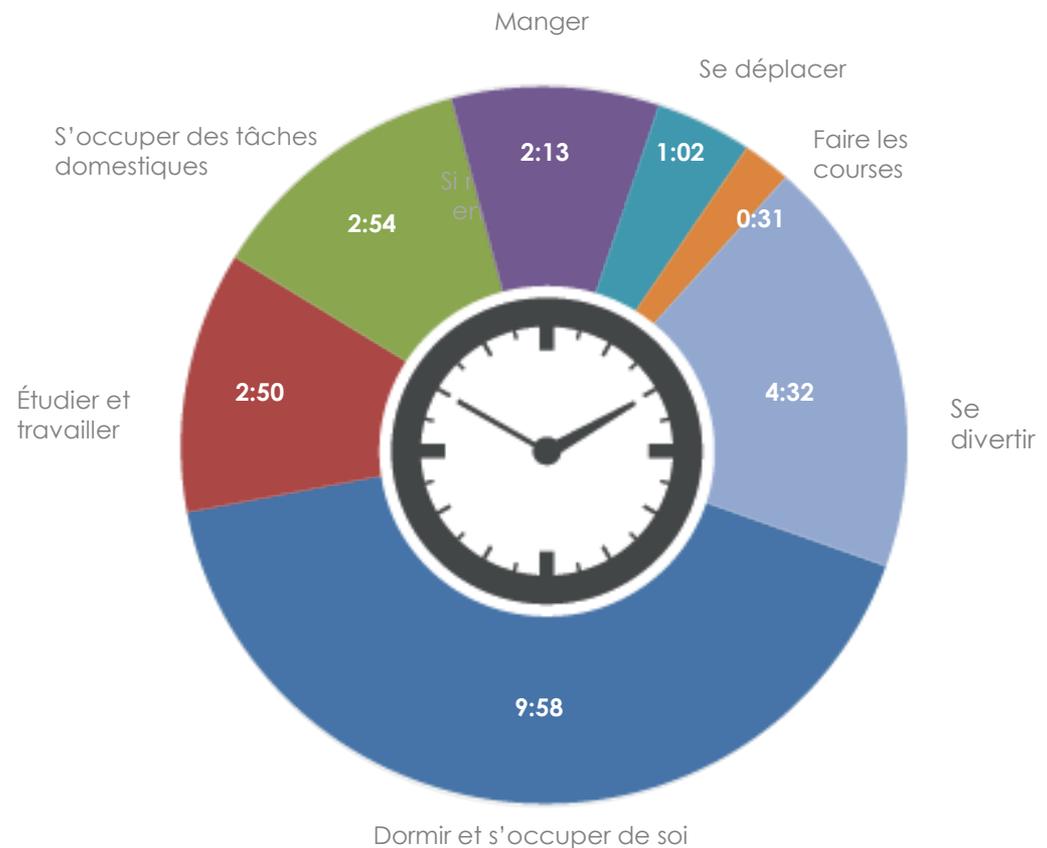
- **D'une société de la synchronisation...** (tout le monde, en même temps et même activité)
- **...à une société de l'individu** (Recherche d'un épanouissement personnel : famille, travail, loisirs,...)

## DE NOUVEAUX RAPPORTS AU TEMPS

- Allongement de la vie = plus de temps disponible à l'échelle d'une vie
- Moins de temps dédié au travail
- Plus de temps dédié aux loisirs
- Obligation pour les territoires de répondre à la diversité des attentes des populations

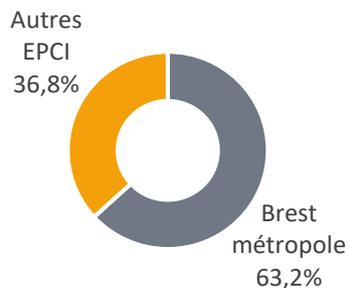
## DE NOUVEAUX RAPPORTS À L'ESPACE

- Des mobilités éclatées souvent rythmées par la voiture
- Amélioration des moyens de transports = élargissement des bassins de vie
- Éloignement domicile-travail, (temps équivalent mais désynchronisé et éclaté dans l'espace)
- Mobilités accrues pour les activités autres que pour le travail
- Modes de consommation modifiés

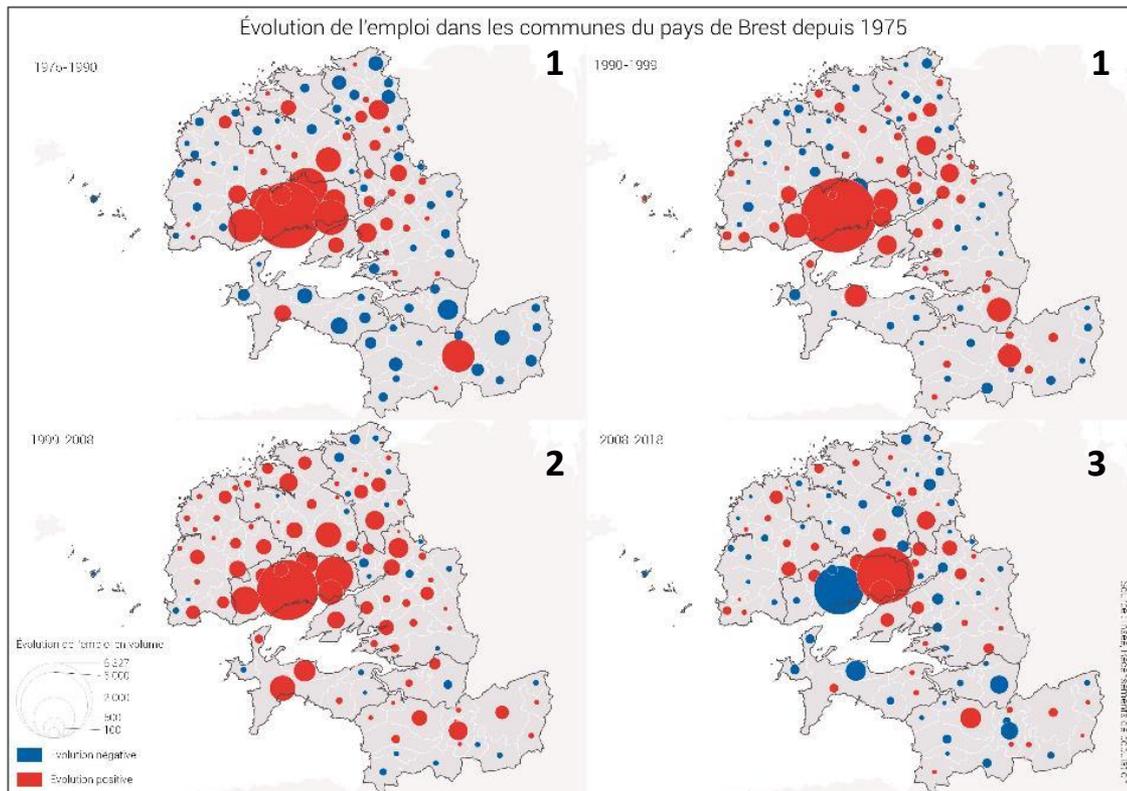
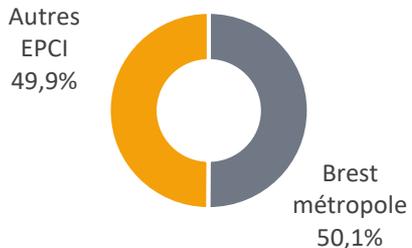


## ÉCONOMIE - EMPLOI

Répartition de l'emploi aujourd'hui dans le pays de Brest



Répartition de la population active dans le pays de Brest



- 1. 1975-1999 :** concentration de l'emploi dans les pôles urbains
- 2. 1999-2007 :** Croissance homogène sur le territoire
- 3. 2007-2017 :** Déplacement des activités du centre vers la périphérie Est du pole centre. Brest perd 2 500 emplois alors que les autres communes de la métropole en gagnent

## HABITAT

**65 % de maisons**

(89 % hors Brest métropole)



1 050 maisons neuves construites par an en moyenne sur les 1 800 logements commencés

**9,7 % de résidences secondaires**



16,2 % hors Brest métropole

**6,4 % de logements vacants en 2018**



6,8% de logements vacants en 2013

**198 694 € prix moyen d'une maison d'occasion en 2020**



178 446 € en 2019

**64,3 % de ménages propriétaires occupants**

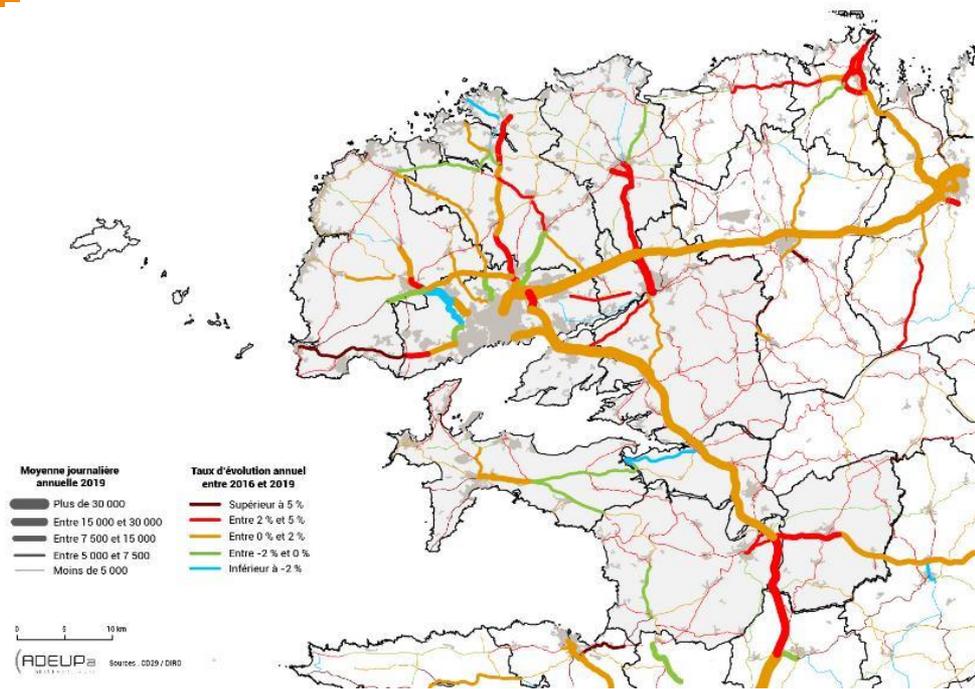


78,1 % hors Brest métropole

- Des grands logements qui ne correspondent pas à la taille des ménages
- Un déséquilibre accentué par la production de logements neufs (essentiellement des maisons individuelles)
- Une production neuve qui ne sert pas toujours à la croissance démographique
- Diversité des taux de logements vacants
- La nécessité de réhabiliter le parc ancien pour améliorer la qualité des logements, le confort des occupants et favoriser la sortie de vacance
- Un fort besoin de logements locatifs, particulièrement dans le parc privé
- Des logements anciens rares et des prix immobiliers en hausse

## MOBILITÉS

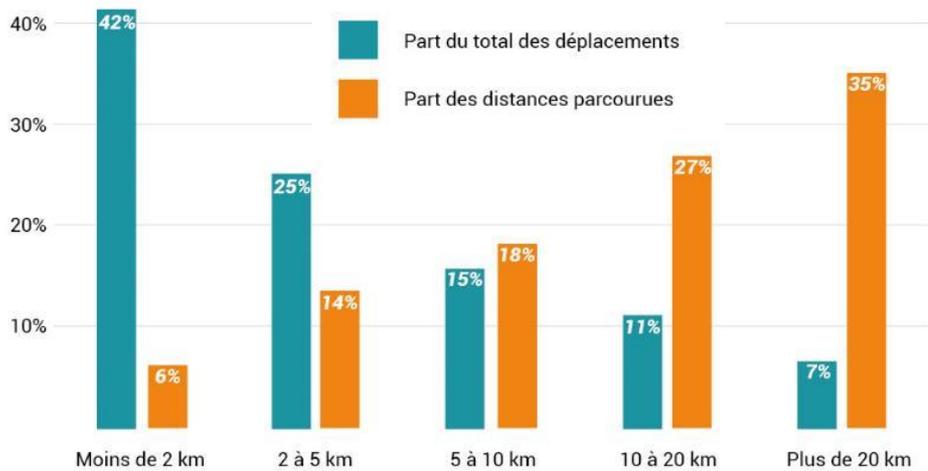
- Le trafic routier connaît une **hausse générale** sur l'ensemble du réseau.
- De nombreux axes connaissent une **augmentation du trafic**.
- Quelques axes connaissent une **diminution en raison de l'évolution des zones d'emploi**
- **La RN12 et la RN165 sont les deux axes les plus fréquentés**, avec une augmentation annuelle allant jusqu'à 5 %



- En 2019, les transports représentent 31% des émissions de CO2 en France.
- 53% de ces émissions sont dues à la voiture.

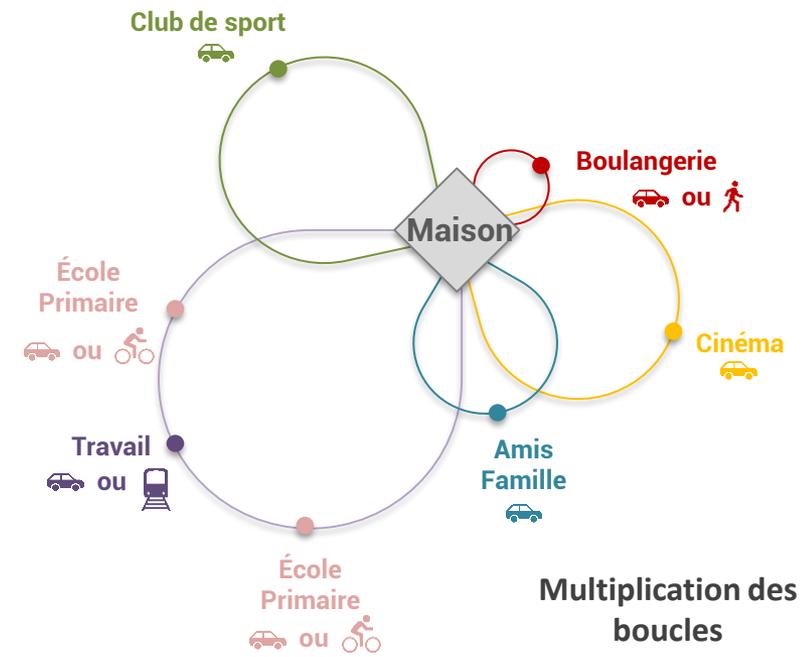
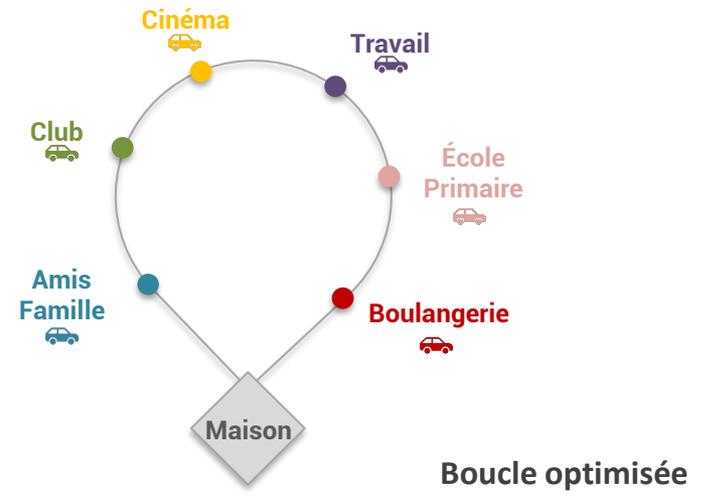
# MODÈLE D'AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI

## MOBILITÉS



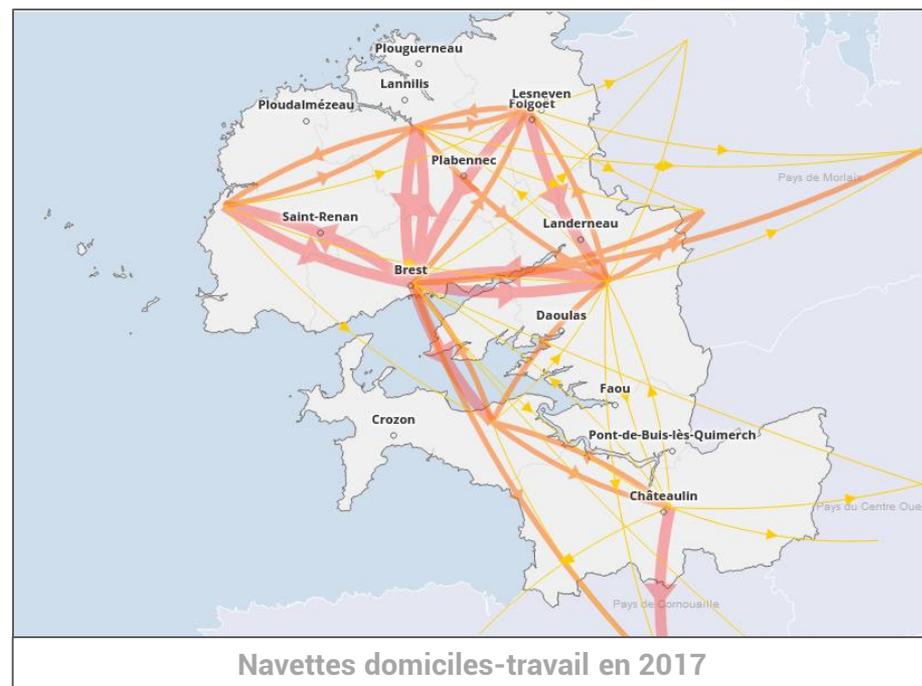
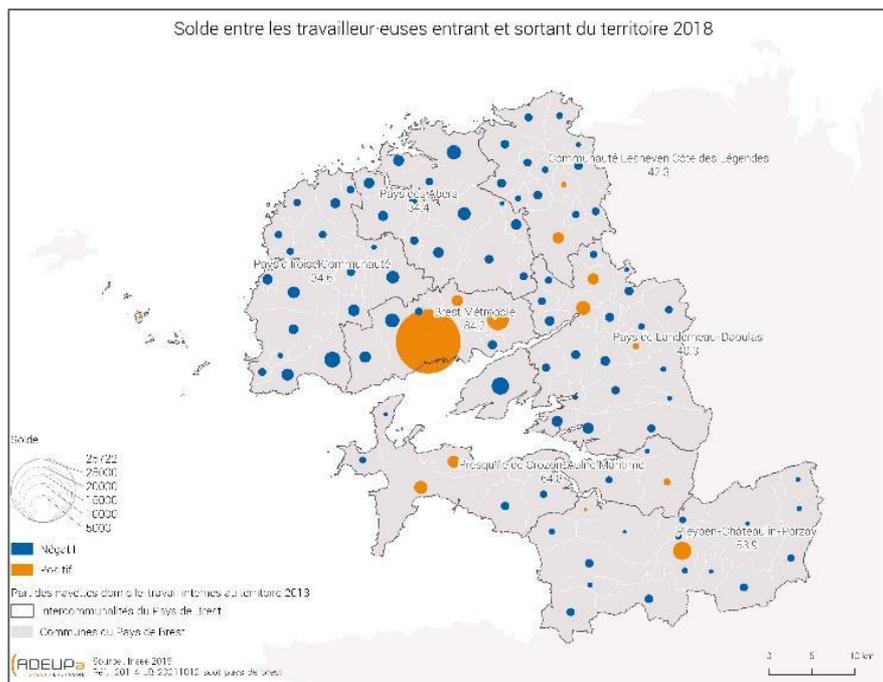
Classes de distances, nombre de déplacements et distances parcourues

- Le domicile est le point de départ et/ou d'arrivée de 8 déplacements sur 10.
- 2/3 des déplacements sont inférieurs à 5 km.
- 7% des déplacements sont supérieurs à 20km, mais ils représentent 35% des distances parcourues (et 33% des émissions de CO2).
- Pas de boucle optimisée des déplacements et multiplication des boucles de déplacements
- Le lieu de résidence est un déterminant majeur de la mobilité quotidienne des habitants.



## ÉCONOMIE – MOBILITÉS

### Des navettes domicile-travail organisées autour de Brest métropole



**Principal bassin d'emploi du Pays, Brest métropole est logiquement la destination de beaucoup de navetteurs**

Exemple : 65 % de la population active de la CCPI et de la CCPA se déplace vers Brest

Si la géographie de l'emploi est relativement inchangée à l'échelle du pays depuis 1990, la population active s'est dispersée.

Les déplacements domicile-travail se sont développés.

# MODÈLE D'AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI

**MOBILITÉS**



**ÉCONOMIE - EMPLOI**



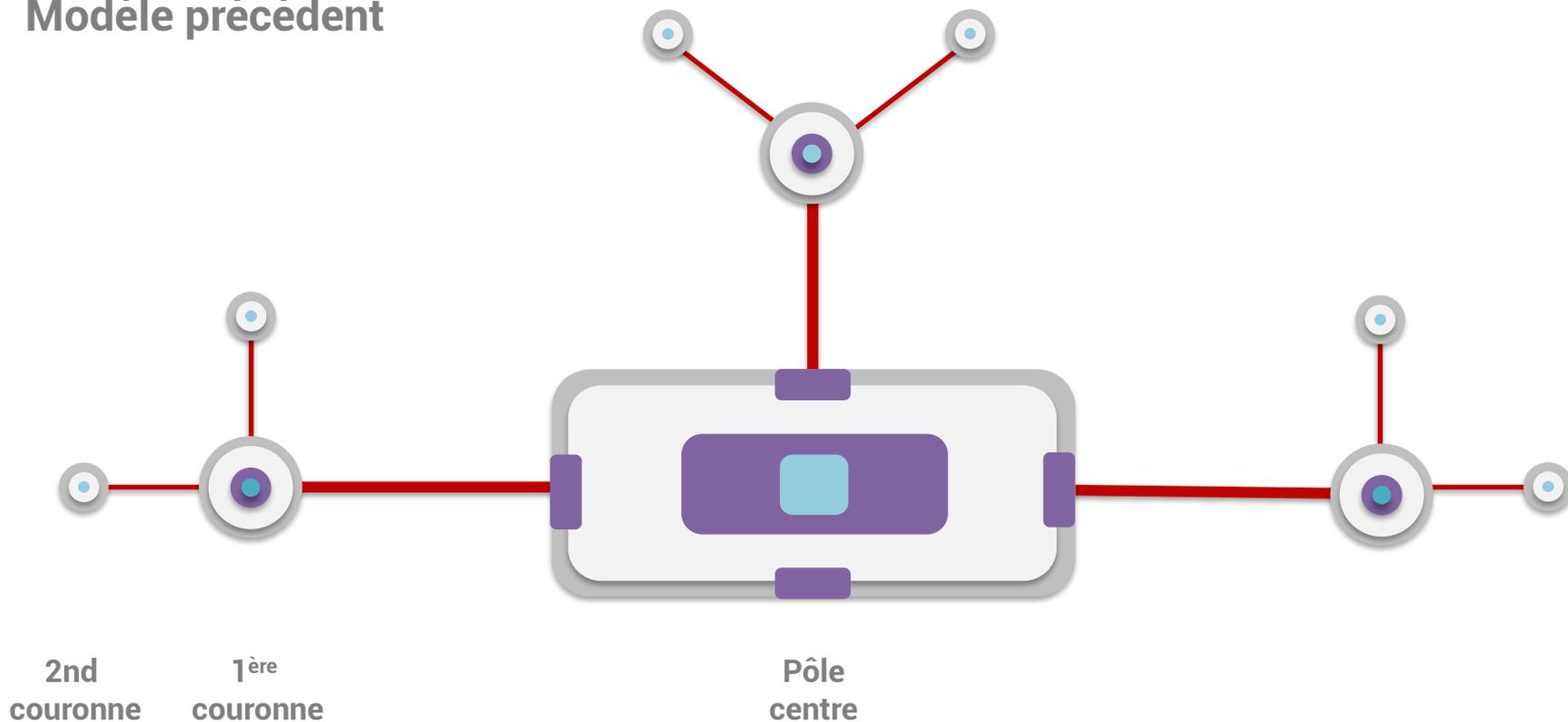
**HABITAT**



**LOISIRS / ÉQUIPEMENTS**



Modèle précédent



# MODÈLE D'AMÉNAGEMENT AUJOURD'HUI

MOBILITÉS



ÉCONOMIE - EMPLOI



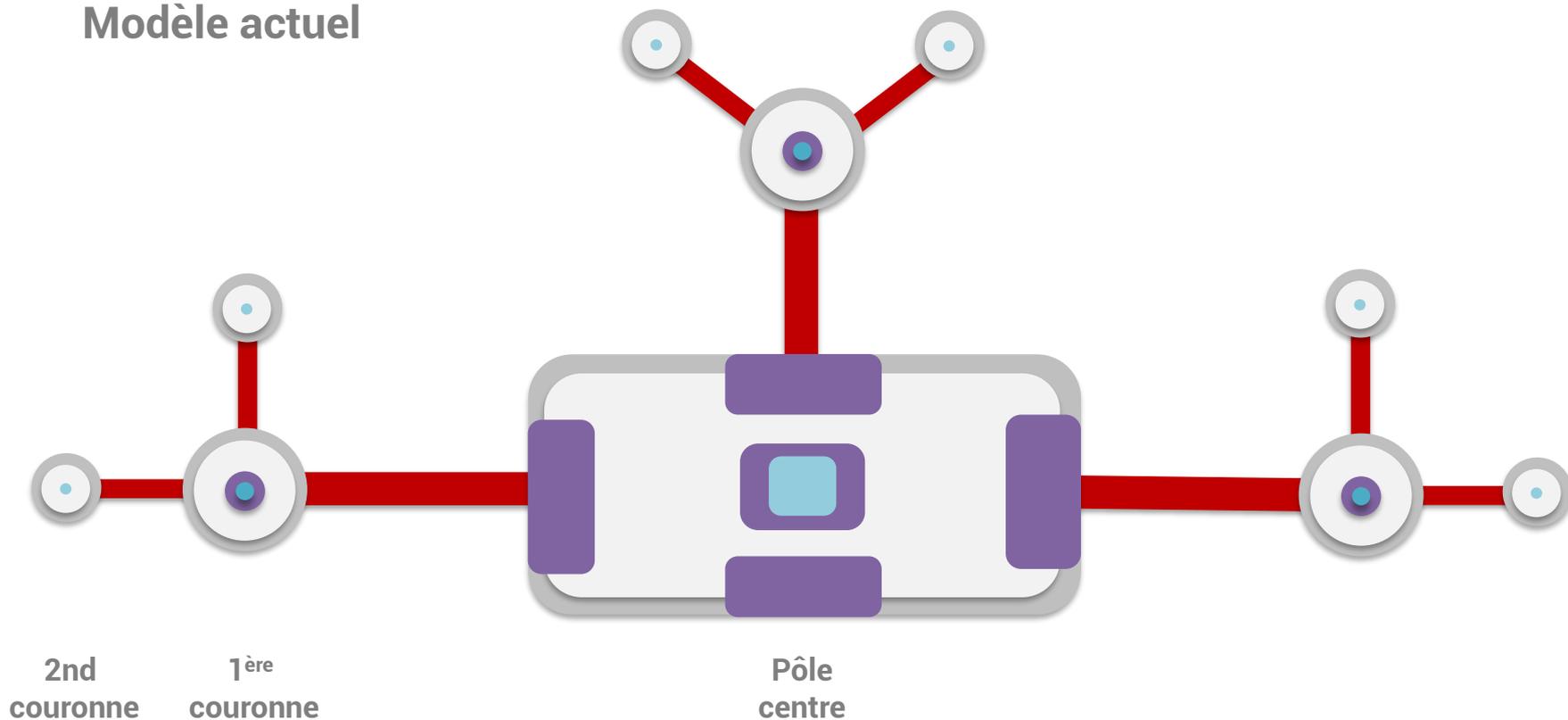
HABITAT



LOISIRS / ÉQUIPEMENTS



Modèle actuel



MOBILITÉS

ÉCONOMIE - EMPLOI

HABITAT

MODE DE VIE

## Nos modes de vie actuels sont consommateurs

# d'espace

## de temps

## d'énergie

Environnement

Paysages

Biodiversité

RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

# 04 | DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## HABITAT LANVÉOC

AVANT



APRÈS



**Réhabilitation d'un bâti désaffecté en 7 logements publics (Finistère habitat)**

# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## HABITAT PLOUGASTEL- DAOULAS AVANT



## APRÈS



### Ilot de la poste - démolition de 12 bâtiments vétustes (BMA)

- 76 logements (40 % locatifs)
- 730 m<sup>2</sup> de commerces et de services,
- Un emplacement réservé pour La Poste.
- La Maison de la solidarité

# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## ÉCONOMIE PENCRAN

AVANT



**Réhabilitation et création d'un nouveau bâtiment sur un ancien site industriel - Ateliers Joseph Rolland :**

- 4 lots et une partie destinée à l'implantation d'ateliers relais

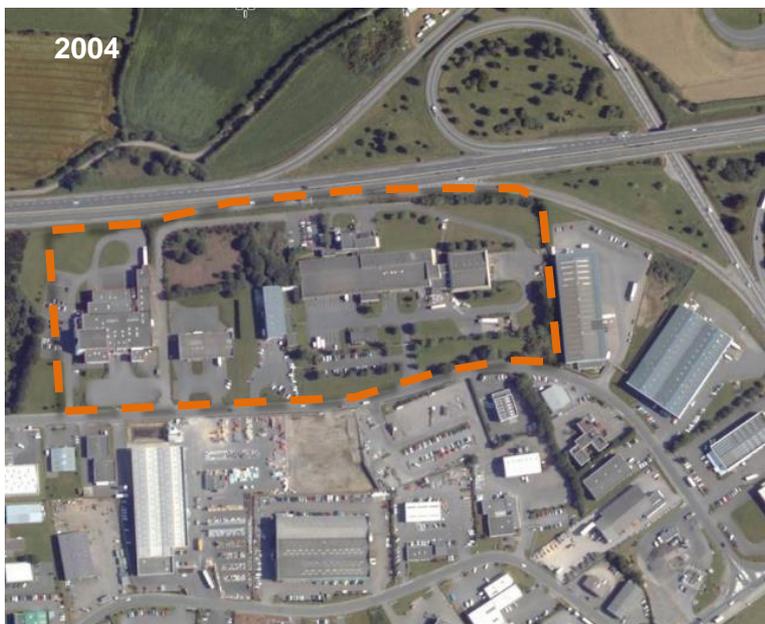
APRÈS



# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## ÉCONOMIE GUIPAVAS / KERGARADEC

AVANT



APRÈS



- Démolition – dépollution
- Réhabilitation
- Densification

# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## ÉQUIPEMENT PLABENNEC

AVANT



APRÈS



Requalification de l'ancienne Maison du Lac en Hôtel de Communauté de la CCPA

# DES EXEMPLES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DEPUIS 30 ANS

## ÉQUIPEMENT LOGONNA-DAOULAS

AVANT



APRÈS



Ancienne maison paroissiale requalifiée en nouvelle mairie de cœur de bourg

**PARTAGEZ-VOUS CE CONSTAT EN MATIÈRE DE  
MODÈLE D'AMÉNAGEMENT JUSQU'À AUJOURD'HUI ?**



18 rue Jean-Jaurès – 29200 Brest  
Tél. 02 98 00 62 30  
[www.pays-de-brest.fr](http://www.pays-de-brest.fr)