



LES DYNAMIQUES DU LOGEMENT SUR BBO COMMUNAUTÉ

REFLEXION COLLECTIVE SUR LA POLITIQUE DU
LOGEMENT

Études urbaines et aménagement

Contact : Arnaud Le Montagner : 02 97 12 06 62

Equipe projet : Arnaud Le Montagner, Rozenn Ferrec

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux

Les idées à retenir

- ❑ Un vieillissement qui engendre :
 - Un tassement de la croissance démographique
 - Une forte sous-occupation du parc de logement
- ❑ Un manque de parc locatif, privé comme public
- ❑ Un manque de diversité du parc, un manque de diversification de la production
 - Beaucoup de petits ménages, peu de petits logements
 - Peu de grands ménages, une production toujours orientée vers les grands logements
 - Un phénomène de décalage qui va s'accroître avec le vieillissement de la population et la diminution à venir de la taille des ménages
- ❑ Un début d'évasion du parc vers la résidence secondaire et la vacance
- ❑ Des prix immobiliers élevés et au-dessus des capacités d'achat de la plupart des ménages du territoire
- ❑ Des enjeux de maîtrise foncière par les collectivités

Préambule : une réflexion préalable à tout engagement dans une politique communautaire en matière de logement.....	5
Les objectifs de la démarche.....	5
Se positionner sur l’engagement ou non d’une politique communautaire du logement.....	5
Une démarche en deux séances.....	5
Assimiler un certain nombre d’indicateurs.....	5
Partager les préoccupations et les enjeux identifiés.....	5
Guider le travail à engager.....	6
Trois familles d’indicateurs observées.....	6
1. La démographie.....	7
Un ralentissement de la croissance démographique.....	7
Erosion migratoire, érosion naturelle.....	7
Des projections ?.....	8
Structuration par âge : un net vieillissement.....	8
Une taille moyenne des ménages en baisse.....	9
Beaucoup de petits ménages de 40 ans et plus.....	10
Une érosion de la part des couples avec enfants.....	11
2. La structuration du parc de logement.....	12
Une nette domination de la maison individuelle.....	12
Une faible part locative.....	12
Une augmentation des résidences secondaires et des logements vacants.....	12
Une croissance des résidences secondaires.....	13
Une vacance contenue mais en forte croissance.....	14
Une inadéquation avec la composition des ménages.....	15
Une sous occupation accentuée de 66% du parc.....	16
3. Les dynamiques.....	17
Une production qui permet la croissance démographique.....	17
Une production irrégulière.....	17
Peu de diversification du parc de logements.....	18
Une demande locative sociale très forte.....	19
Une tension accentuée par une faible rotation sur le parc.....	20
55% des demandeurs vivent déjà sur BBO Communauté.....	21
Une demande concentrée sur les petits logements.....	22
... liée à la composition des ménages demandeurs.....	23
Les locations courte durée préoccupantes à Sainte-Hélène.....	24

Des prix immobiliers en forte hausse entre 2019 et 2022	25
Des taux d'intérêts qui diminuent considérablement la capacité d'emprunt	26
Produit PSLA : un bien accessible pour plus de 20% des locataires du privé.....	28
Des acquéreurs plutôt âgés.....	29
Des acquéreurs plutôt locaux.....	29
4. Les enjeux identifiés	30
Des enjeux de diversification	30
Des enjeux de maîtrise foncière.....	31
Des enjeux de programmation.....	31
Des enjeux de localisation.....	31
5. Quel outil pour répondre à ces enjeux ?	32
Le PLH, une compétence facultative pour les communautés de communes	32
Les objectifs et leviers d'un PLH.....	32

Préambule : une réflexion préalable à tout engagement dans une politique communautaire en matière de logement

Les objectifs de la démarche

Développer la culture commune en matière de logement

BBO Communauté adhère à AudéLor, l'agence d'urbanisme du pays de Lorient, depuis le 1^{er} janvier 2023. La première production d'AudéLor pour ce territoire a été un portrait de territoire¹, publié en février 2023. Il vise à mettre en évidence les grandes caractéristiques de l'intercommunalité : géographie, démographie, habitat, mobilité, équipements, économie et énergie. Ce portrait s'appuie sur les dernières données disponibles et les travaux déjà réalisés par l'agence sur ces thématiques. Il propose aussi une comparaison du territoire avec 6 autres intercommunalités bretonnes de poids démographique équivalent, ses deux voisines, Lorient Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique, et l'ensemble des intercommunalités bretonnes. Les données sont également contextualisées à d'autres échelles : pays de Lorient Quimperlé, Morbihan et Bretagne.

Après la restitution de ce portrait de territoire, en février 2023, les élus de BBO Communauté ont souhaité obtenir un travail complémentaire sur la thématique du logement. Ils perçoivent en effet sur le territoire une assez forte tension sur l'offre de logements et identifient quelques difficultés d'accès pour les ménages.

Se positionner sur l'engagement ou non d'une politique communautaire du logement

La communauté de communes n'est pas compétente, au sens de l'article L. 5214-16 du Code général des collectivités territoriales (II – alinéa 2^o), en matière de politique du logement et du cadre de vie. Cependant, les élus ont souhaité disposer d'un diagnostic en matière de logement afin d'identifier les pistes d'actions communes pouvant être menées pour remédier aux difficultés d'accès au logement identifiées sur le territoire et qui pourraient s'intensifier.

Une démarche en deux séances

La démarche animée par AudéLor s'est déroulée autour de deux séances, tenue le 8 décembre 2023 et le 9 février 2024, en présence des élus communautaires et communaux, accompagnés de leurs services.

Assimiler un certain nombre d'indicateurs

Le premier objectif de ces deux séances était, sur la base d'une présentation réalisée par AudéLor, de partager les connaissances sur les dynamiques à l'œuvre en matière de logement sur le territoire avant de mener un travail sur les enjeux à résoudre.

Partager les préoccupations et les enjeux identifiés

A l'issue du partage des indicateurs, les échanges ont porté sur les préoccupations des élus et les enjeux qu'ils identifiaient pour leur commune et pour l'ensemble de la communauté de communes.

¹ AudéLor, « Portrait de BBO Communauté – Repères thématiques », Communication n° 203, février 2023, 78 p., disponible en téléchargement <https://www.audelor.com/publication/info/portrait-blavet-bellevue-ocean-communaute/>

Guider le travail à engager

La seconde séance, avec apport de compléments d'informations suite aux interrogations de la première, a été consacrée à des réflexions collectives. Elle a permis d'identifier les sujets ou actions sur lesquels BBO Communauté pourrait engager un travail afin de répondre aux besoins des ménages et aux objectifs de développement du territoire.

Trois familles d'indicateurs observées

La séance « indicateurs » a été consacrée à trois familles d'indicateurs :

1. Des indicateurs démographiques : parce qu'on produit des logements pour accueillir des habitants ou pour maintenir sur le territoire les habitants y résidant déjà
2. Des indicateurs sur la structuration du parc : parce que la structure du parc peut expliquer en partie la situation de tension que connaît le marché local du logement, et qu'elle permet d'identifier les failles du dispositif actuel tant du point de vue démographique que du logement
3. Des indicateurs sur la dynamique des marchés : parce qu'ils permettent d'identifier les trajectoires du territoire et de ses habitants

1. La démographie

Un ralentissement de la croissance démographique

BBO Communauté est en phase de croissance ralentie de sa population. Avec 18 317 habitants au 1^{er} janvier 2020, le territoire a connu une croissance démographique de +0,58% par an depuis 2014. C'est nettement inférieur à la période 2009-2014 au cours de laquelle la croissance était de +1,91% par an.

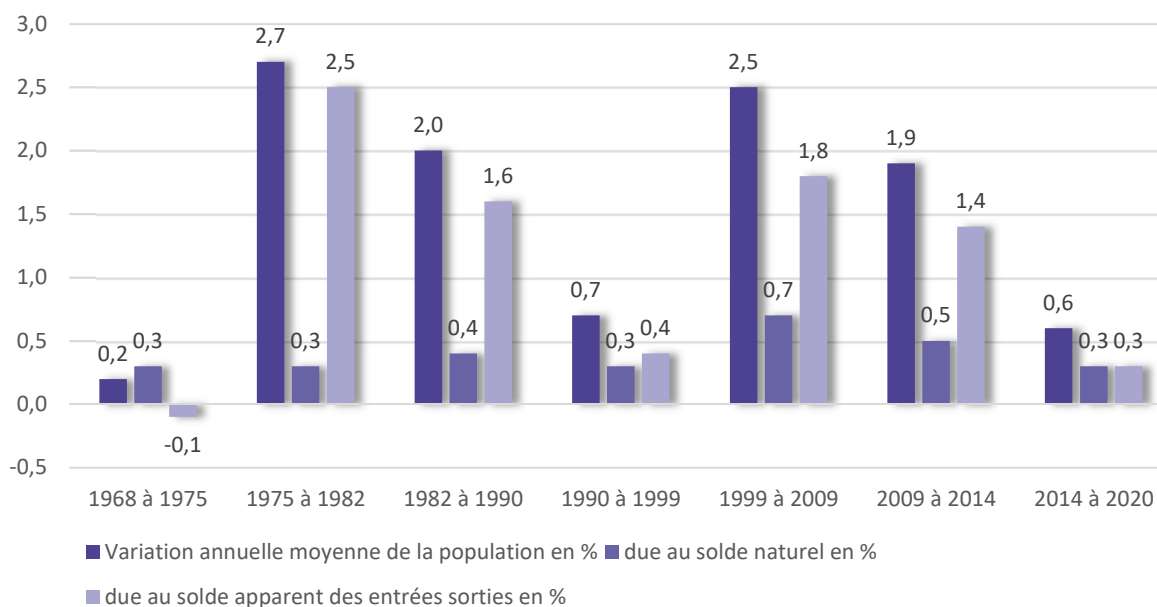
Erosion migratoire, érosion naturelle

Les explications à ce ralentissement se trouvent dans l'érosion du *solde migratoire*² et dans celle du *solde naturel*³.

La contribution du solde naturel à la croissance démographique est passée de +0,7% par an de 1999 à 2009, à 0,5% par an entre 2009 et 2014, puis à 0,3% de 2014 à 2020. Le vieillissement de la population engendre à la fois un plus grand nombre de décès que par le passé et un moindre nombre de naissances. Le territoire connaît un « effet de ciseau » de ces deux évolutions rencontrées également par beaucoup de territoire en France et en Bretagne. BBO Communauté le connaît un peu plus tardivement. Ce solde reste positif mais pourrait devenir négatif dans les années à venir.

La contribution du solde migratoire, la plus importante à la croissance globale, ralentit également très fortement : elle est passée successivement de +1,8% par an (1999-2009) à +1,4% (2009-2014) puis seulement +0,3% (2014-2020). Particulièrement en baisse (-1,1 points en 6 ans) la dégradation du solde migratoire contribue pour près de 85% au ralentissement démographique.

Les moteurs de la croissance démographique sur BBO Communauté de 1968 à 2020



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

² Différence entre les arrivées de nouveaux habitants sur le territoire et les départs du territoire

³ Différence entre les naissances et les décès enregistrés sur le territoire

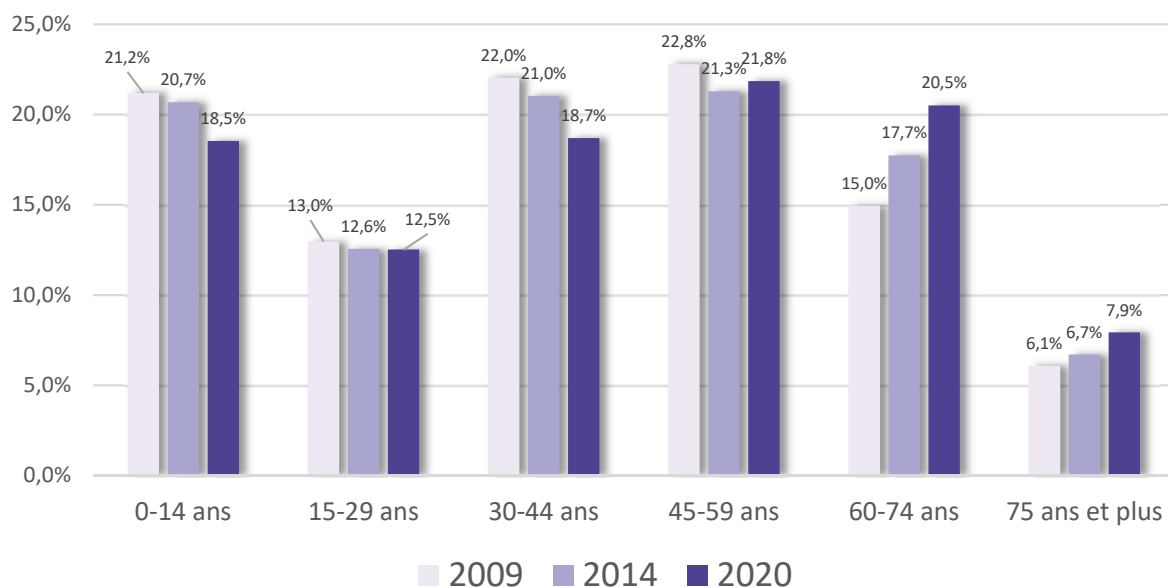
Des projections ?

Les projections démographiques sur des territoires de moins de 50 000 habitants sont trop incertaines pour être réalisées à cette échelle⁴. Cependant, lorsqu'on examine la situation d'un territoire un peu plus large comme celui du SCoT du pays de Lorient (dans lequel est inclus BBO Communauté), on situe le pic probable de population du territoire à 2050⁵.

Structuration par âge : un net vieillissement

La structure par âge de la population de BBO Communauté glisse progressivement vers une forte augmentation des plus de 60 ans, une stagnation des 45-59 ans et une nette diminution des classes d'âges inférieures à 45 ans.

Structure par âge de la population de BBO Communauté - évolution 2009-2020



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

⁴ Recommandations de l'Insee pour l'utilisation du modèle de projections démographiques Omphale

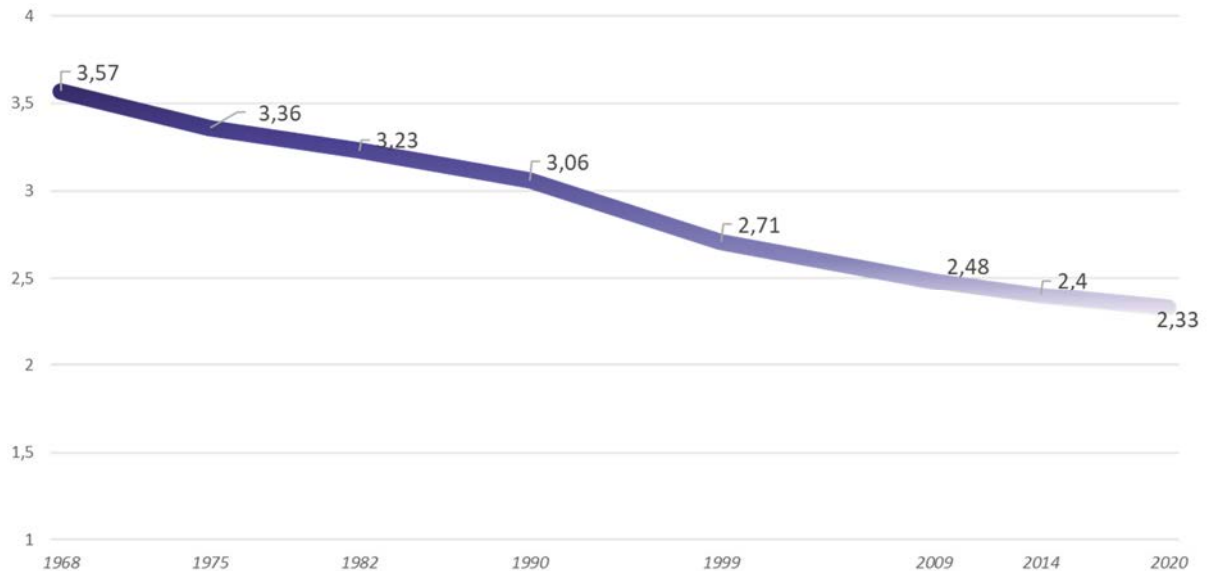
⁵ Cf. AudéLor, « Projections 2050 : combien d'habitants, combien d'actifs sur les territoires du pays de Lorient-Quimperlé ? », Communication n°229, décembre 2023, 30 p. en téléchargement

<https://www.audelor.com/publication/info/projections-2050-pays-lorient-quimperle/>

Une taille moyenne des ménages en baisse

Corollaire du vieillissement de la population, la taille des ménages diminue : il y a de plus en plus de personnes seules. De plus, même si le territoire accueille encore des familles elles sont peu nombreuses en comparaison des personnes seules et du phénomène de décohabitation⁶ qui touche les ménages déjà sur le territoire.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale sur BBO Communauté (1968 -2020)



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

Le nombre de ménages du territoire augmente plus vite que la population. Ils étaient 6480 en 2009, 7340 en 2014 et sont 7844 en 2020 soit des évolutions annuelles moyennes de +2,52% par an entre 2009 et 2014 (contre +1,91% pour la population) et +1,11% par an entre 2014 et 2020 (contre +0,58% pour la population).

⁶ Diminution du nombre d'occupants d'un logement par suite du départ des enfants, des séparations, du décès d'un des membres du ménage

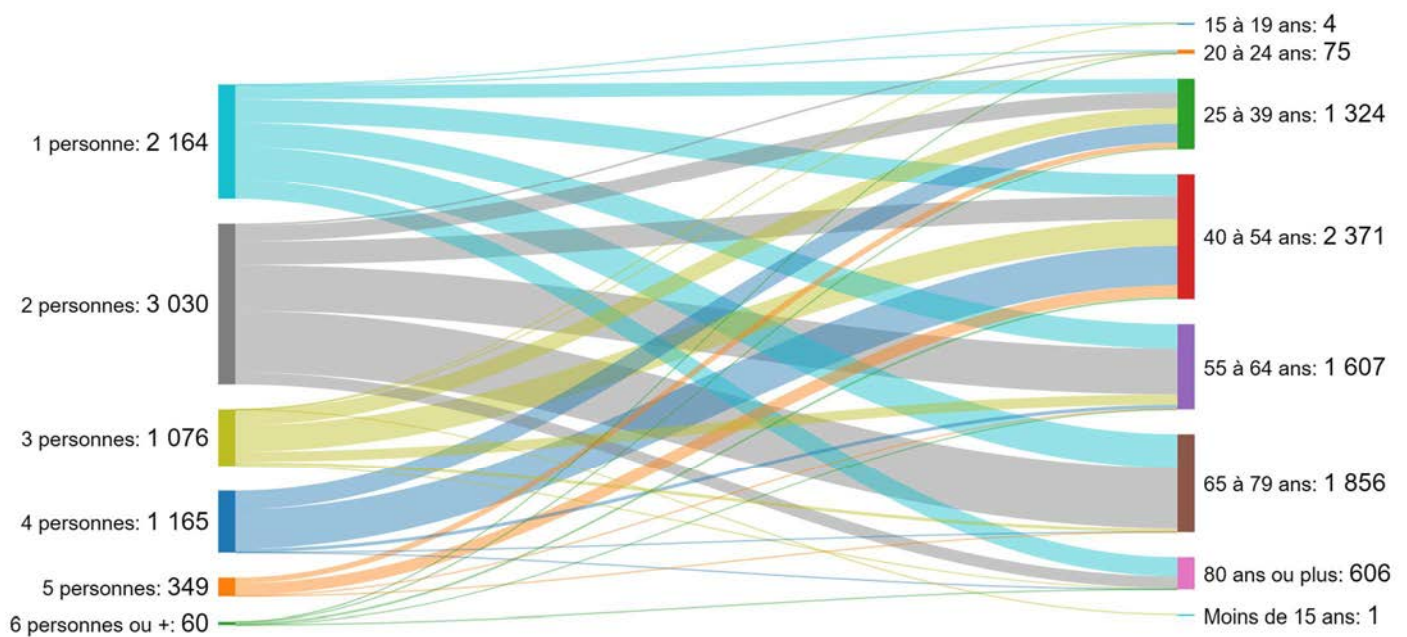
Beaucoup de petits ménages de 40 ans et plus

Les ménages du territoire sont majoritairement des « petits ménages ». Les personnes seules (27,6%) et les ménages de deux personnes (38,6%) en représentent les deux tiers (66,2%).

82,1% des ménages ont une personne de référence de 40 ans ou plus, 51,9% une personne de 55 ans ou plus. Ils sont moins de 17% avec une personne de référence âgée de 25 à 39 ans.

Les 2/3 des ménages de 2 personnes ont plus de 55 ans.

Nombre de ménages par taille et âge de la personne de référence sur BBO Communauté en 2020

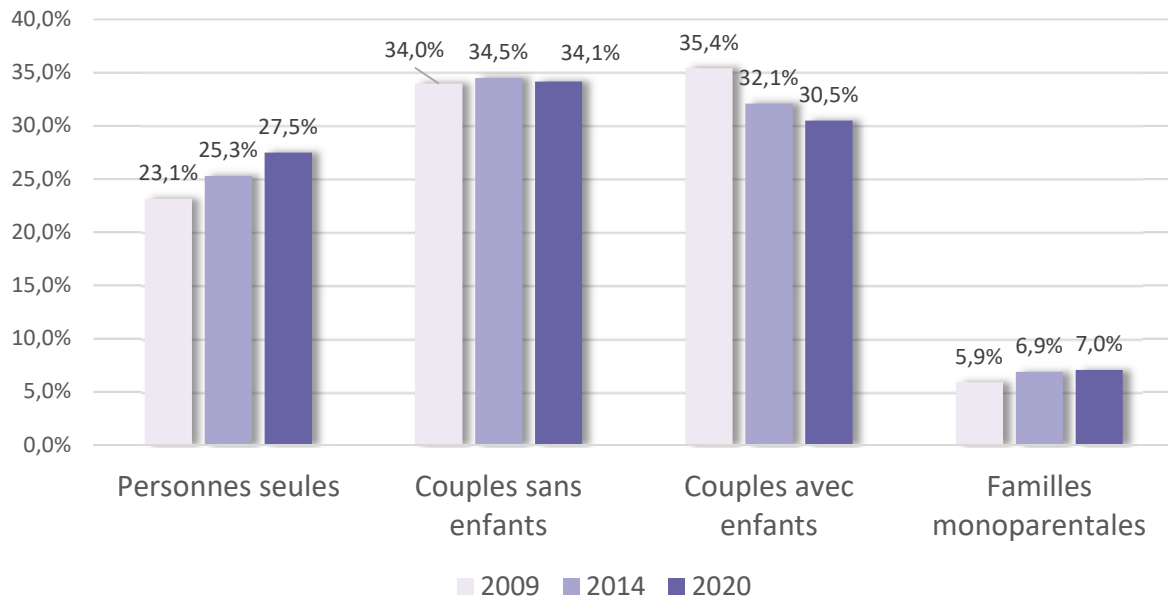


Source : Insee, Recensements
 Traitements : AudéLor, décembre 2023

Une érosion de la part des couples avec enfants

Depuis 2009, la part des personnes seules a très fortement augmenté, passant de 23,1% à 27,5% des ménages. La part des couples sans enfants est stable. S'agissant des familles, on observe une légère hausse de la part des familles monoparentales (passant de 5,9% à 7,0%) et une forte baisse de la part des couples avec enfants. Ces derniers sont passés de 35,4% à 30,5% des ménages en dix ans. Leur nombre a très peu augmenté, passant de 2300 à 2400 en 11 ans, quand celui des personnes seules est passé de 1500 à 2160 et celui des couples sans enfants de 2200 à presque 2700.

Structure des ménages de BBO Communauté - évolution 2009-2020



Source : Insee, Recensements
 Traitements : AudéLor, décembre 2023

2. La structuration du parc de logement

On dénombre 9650 logements sur BBO communauté en 2020, soit une progression de 7,5% en 6 ans (un peu moins de 9000 en 2014). Leur nombre augmente plus vite que la population (pour compenser les effets de la décohabitation) et plus vite que le nombre de ménages, signe d'une évacuation d'une partie du parc vers la résidence secondaire et la vacance.

Une nette domination de la maison individuelle

Le parc de logements du territoire de BBO Communauté est marqué par la très forte domination du modèle pavillonnaire et de la maison individuelle. Sur les 9652 logements existants en 2020, 92,6% sont des maisons individuelles.

Parmi les logements existants, 81,3% sont utilisés à titre de résidences principales, contre 13,8% de résidences secondaires et 5,0% de logements vacants.

Le parc de résidences principales (7844 logements) est très majoritairement détenu par des propriétaires occupants : 80,1%. Cette part est en légère augmentation : elle était de 79,3% en 2009.

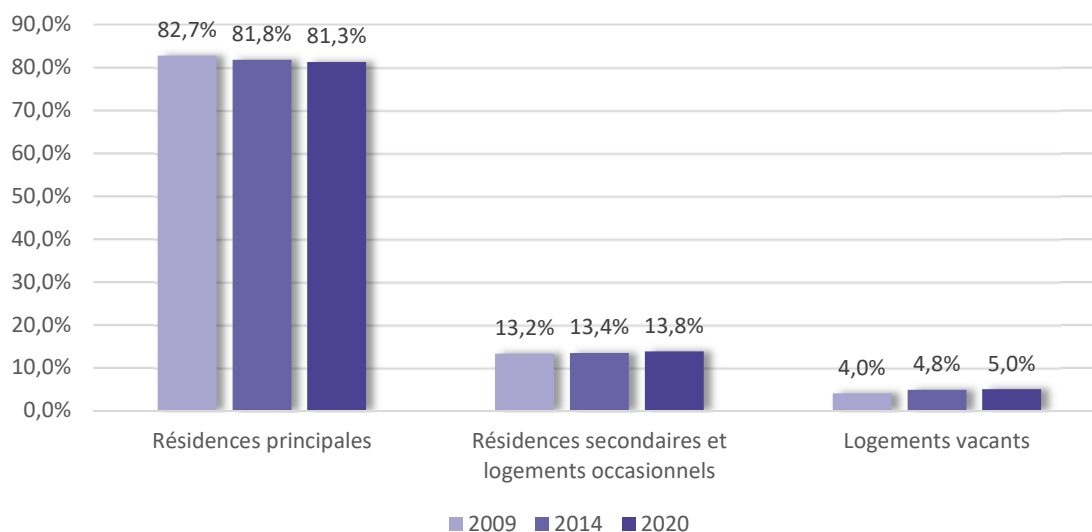
Une faible part locative

Seulement 13,0% du parc de résidences principales est occupé par des locataires du parc privé, et 5,9% par des locataires du parc public. Si la part de ces derniers est en légère hausse (passant de 5,4% en 2009 à 5,5% en 2014). La part du parc locatif privé est lui en baisse : il était de 14,4% en 2014.

Une augmentation des résidences secondaires et des logements vacants

Même si en part les évolutions sont faibles, deux phénomènes méritent une attention particulière. La part des résidences secondaires progresse, passant de 13,2% en 1999 à 13,8% en 2020. Il en est de même s'agissant des logements vacants : leur part est faible mais elle a progressé d'un point, passant de 4,0% à 5,0% entre 2009 et 2020.

Évolution de la répartition des logements par catégorie sur BBO Communauté



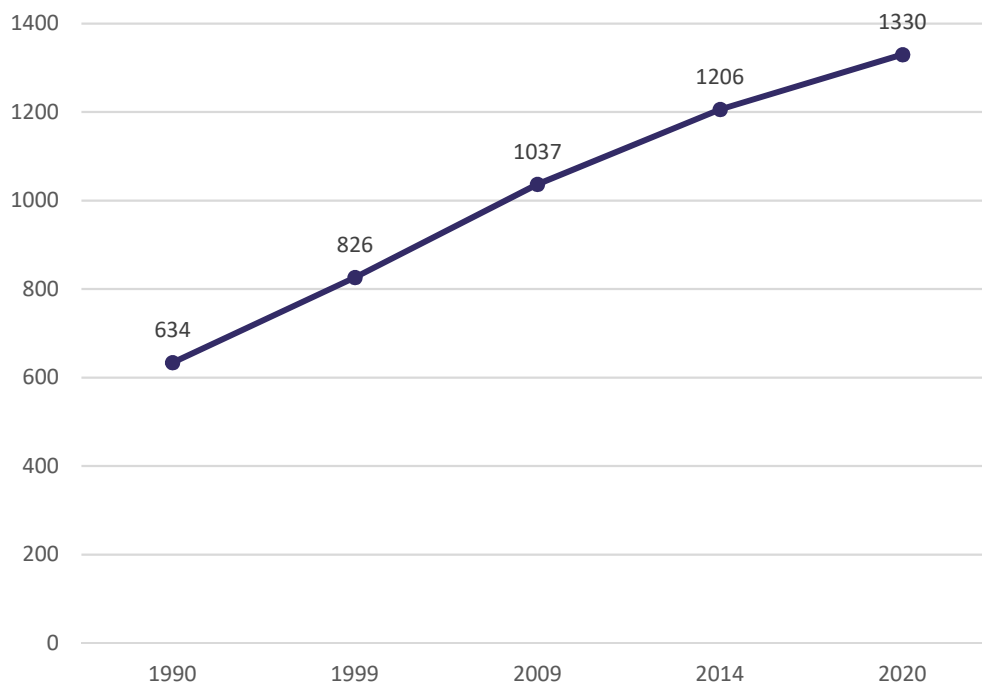
Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

Une croissance des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est passé de 634 en 1990 à 1330 en 2020, suivant une courbe de progression régulière. Entre 2014 et 2020 leur nombre a progressé de 16% alors que le nombre de résidences principales ne progressait que de 13%.

Évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels sur BBO Communauté 1990-2020



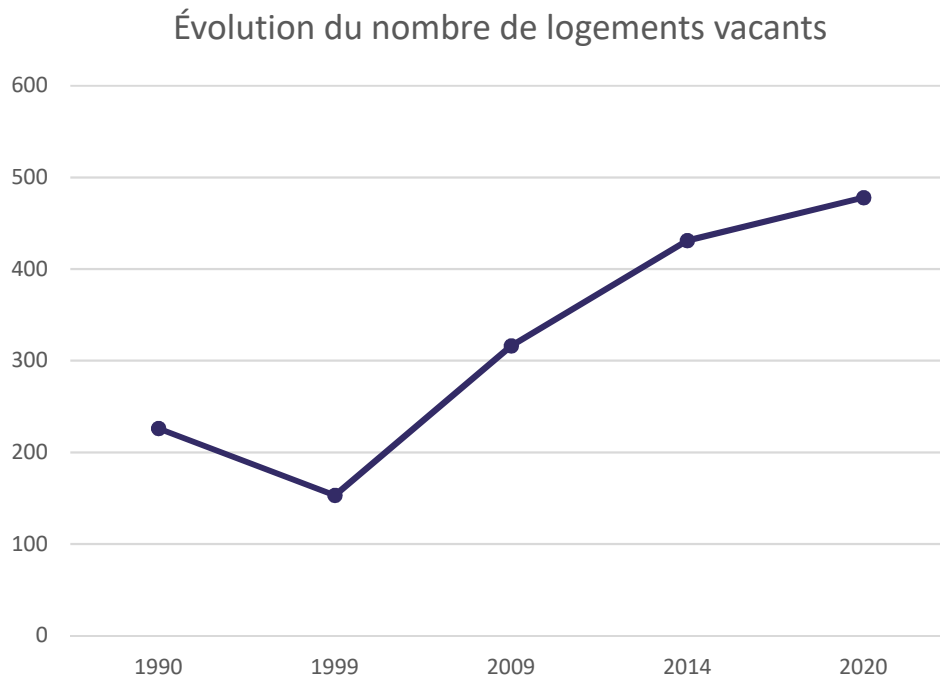
Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

Une vacance contenue mais en forte croissance

Si la part des logements vacants reste faible (5,0%), leur nombre progresse lui aussi à un rythme plus élevé que celui des résidences principales : ils ont augmenté de 36% entre 2014 et 2020 (contre +13% pour les résidences principales).

Évolution du nombre de logements vacants sur BBO Communauté 1990-2020



Source : Insee, Recensements

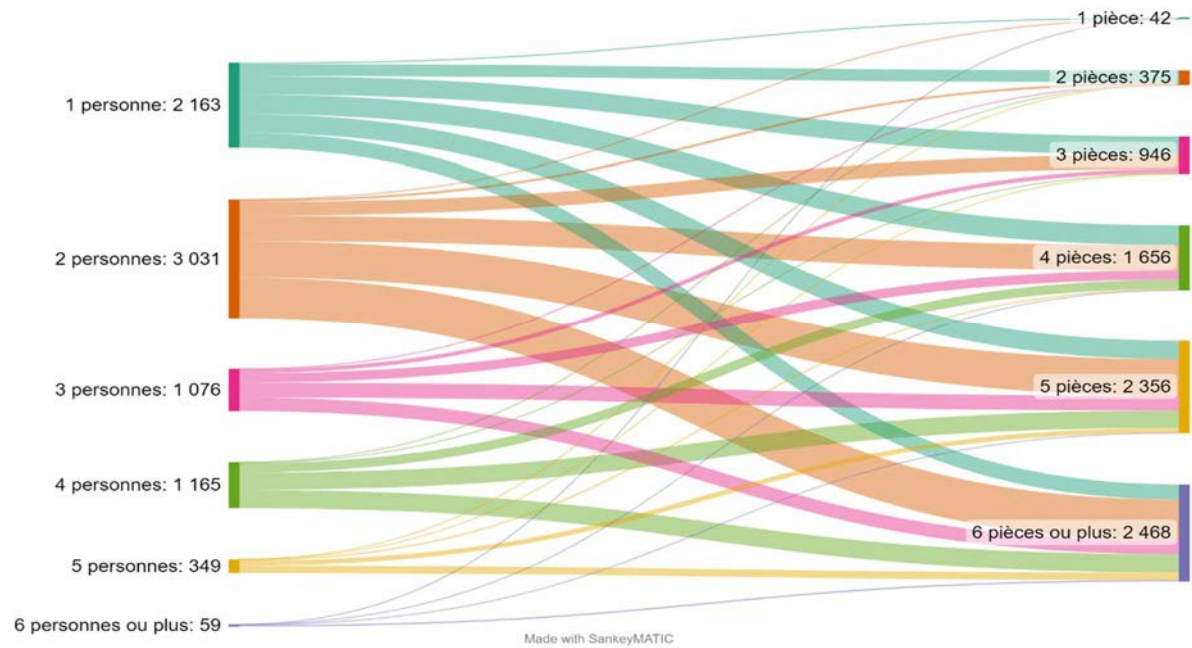
Traitements : AudéLor, décembre 2023

Une inadéquation avec la composition des ménages

Dominé par la maison individuelle, le parc de résidences principales est plutôt orienté vers les grands logements. 61,4% d'entre elles compte 5 pièces ou plus, et avec les logements de 4 pièces on atteint 82,6% du parc. En comparaison de la répartition des ménages par taille, il existe un très fort décalage et un manque évident de petits logements.

On dénombre seulement 1363 logements de 1 à 3 pièces pour 5194 ménages de 1 à 2 personnes.

Nombre de ménages par taille et nombre de pièces des résidences principales sur BBO Communauté en 2020



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

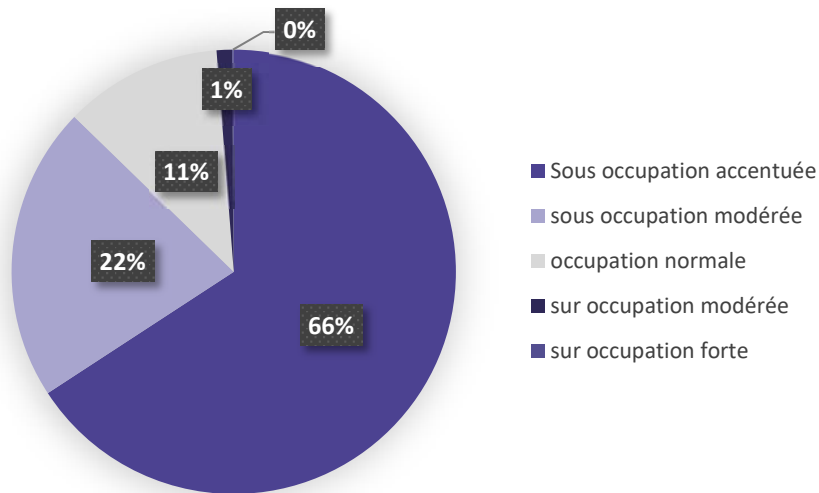
59,5% des 5 pièces et 57,9% des 6 pièces ou plus sont occupés par des ménages de 1 ou 2 personnes.

62,9% des personnes seules et 86,3% des ménages de 2 personnes vivent dans des logements de 4 pièces ou plus.

Une sous occupation accentuée de 66% du parc

Ce décalage entre taille des ménages et taille des logements induit une très forte sous-occupation du parc. Ainsi 88% des logements sont sous-occupés⁷, dont 66% en sous-occupation accentuée⁸.

Répartition des résidences principales par niveau d'occupation en 2020



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

⁷ La définition de la sous-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sous-occupé quand il dispose d'au moins une pièce supplémentaire par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
- sinon, une pièce par enfant.

⁸ Sous-occupation accentuée : 2 pièces supplémentaires ou plus par rapport à la taille du ménage

3. Les dynamiques

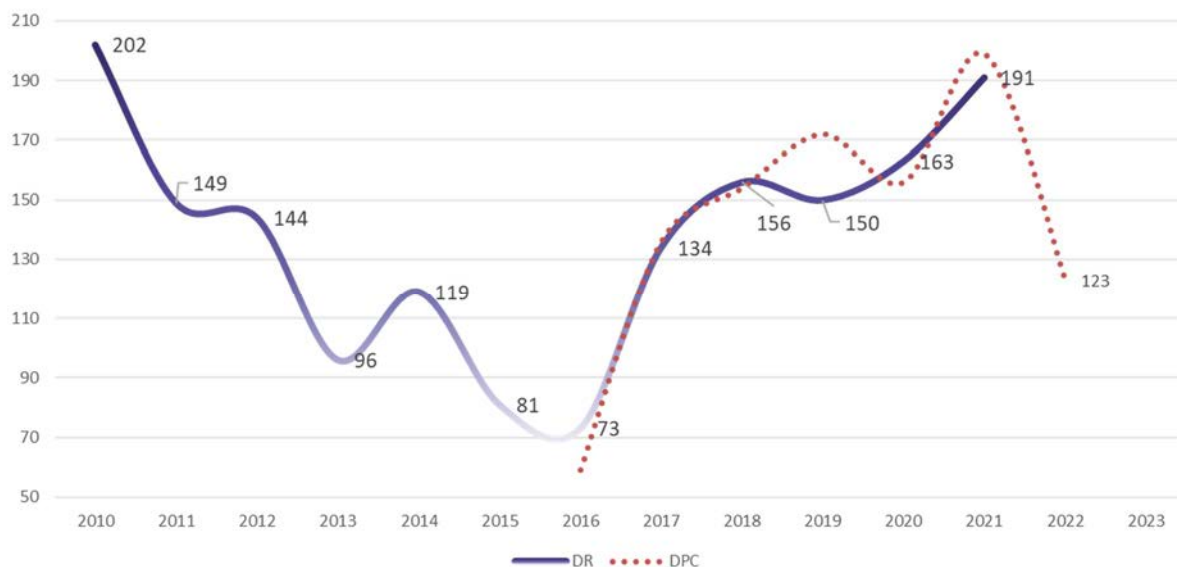
Une production qui permet la croissance démographique

Au cours de la période 2014-2020, la production moyenne a été de 120 logements par an sur BBO Communauté (Source : Sit@del). Cette production permet d'accueillir et accroître la population sur le territoire. En effet, le point mort⁹ pour la période est de 75 logements par an. Il y a donc 45 nouveaux logements qui ont contribué chaque année à accroître la population.

Une production irrégulière

Au cours des 10 dernières années on compte en moyenne 131 logements mis en chantier tous les ans. Cette dynamique est toutefois irrégulière avec une période de forte production au début des années 2010, une chute progressive jusqu'en 2016 avant une reprise jusqu'en 2021. Les perspectives sont un peu moins bonnes pour les années à venir. Il y a une baisse des mises en chantier au premier semestre 2023, sans aucun logement collectif et il y a eu beaucoup moins d'autorisations en 2020 (145) qu'en 2021 (235). Les autorisations au premier semestre 2023 sont reparties à la hausse (89 contre 39 au premier semestre 2022) avec un retour des logements collectifs, mais dont la mise en œuvre s'étalera jusqu'en 2024-2025.

Nombre de mises en chantier sur BBO Communauté 2010-2023¹⁰



Source : Sit@del

Traitement : AudéLor décembre 2023

La production globale de l'ensemble des 5 communes composant BBO Communauté est inférieure à la somme des objectifs fixés dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) de ces cinq communes (209).

⁹ Le point mort correspond au nombre de logements à réaliser sur une période pour maintenir la population. Une production minimale de logements est en effet nécessaire pour maintenir la population sur un territoire. Sous les effets conjugués de la décohabitation, de l'évasion d'une partie du parc de résidences principales vers de la vacance, de la résidence secondaire ou de la démolition, le nombre de résidences principales nécessaire à l'accueil de la population est plus important.

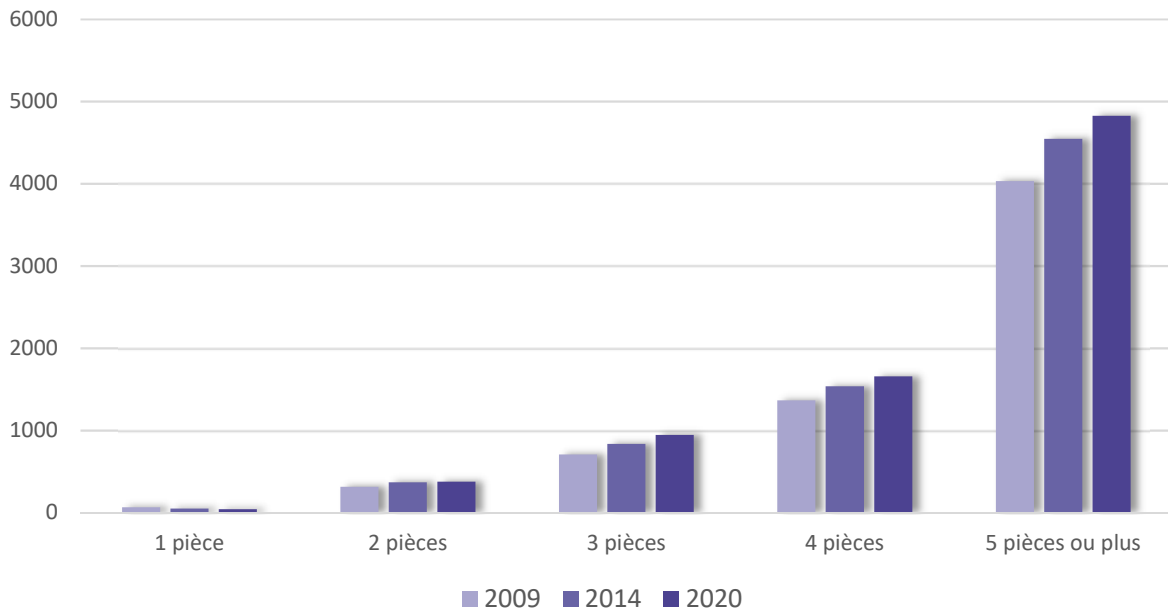
¹⁰ DR : date réelle de la mise en chantier

DPC : date de prise en compte de la mise en chantier dans les fichiers Sit@del

Peu de diversification du parc de logements

La production neuve, toujours orientée vers la maison individuelle, contribue peu à la diversification du parc de logements. La part des logements de 1 à 2 pièces a tendance à reculer légèrement, passant de 5,8% à 5,3% entre 2009 et 2020. La part des 4 pièces ou plus est également en très léger recul (82,6% en 2020 contre 83,3% en 2009) tandis qu'une progression plus significative s'observe sur la part de 3 pièces avec +1,2 points (12,1% contre 10,9%). Mais en nombre, ce sont toujours les grands logements qui progressent le plus.

Répartition des résidences principales par taille sur BBO Communauté 2009-2020



Source : Insee, Recensements

Traitements : AudéLor, décembre 2023

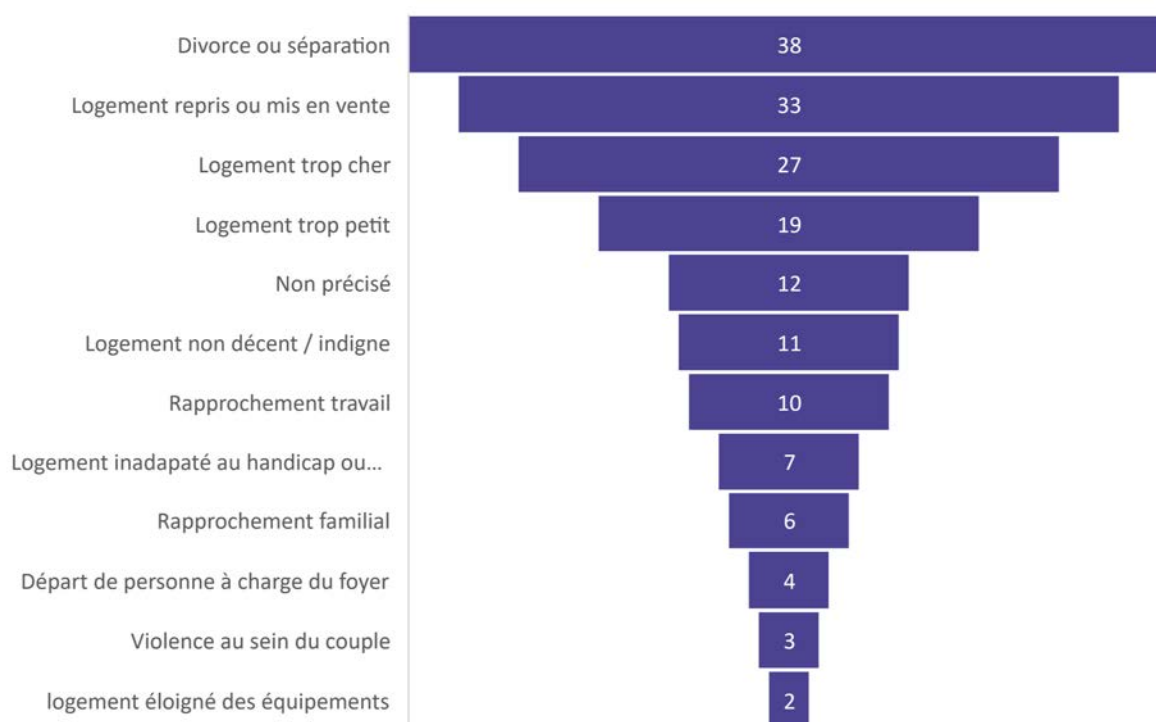
Une demande locative sociale très forte

On compte 238 demandes de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024. Cette demande est en hausse de +5% sur un an et de +31% sur 3 ans. Le niveau de tension locative sociale est de 3,8 au 1^{er} janvier 2024. Cela signifie qu'il y a en moyenne 3,8 demandes pour une attribution.

Le parc locatif social a augmenté de +5,19% en 2022 avec 26 logements supplémentaires

81% de la demande est externe, c'est-à-dire provenant de personnes qui ne sont pas logés dans le parc social. C'est un peu supérieur à la moyenne du département du Morbihan (70%). 47% des demandeurs sont locataires du parc privé, 19% vivent chez leurs parents et 15% sont des propriétaires occupants. La part de ces derniers a progressé de presque 2 points sur un an.

Motif de la demande externe de logement social sur BBO Communauté



Source : Créha Ouest

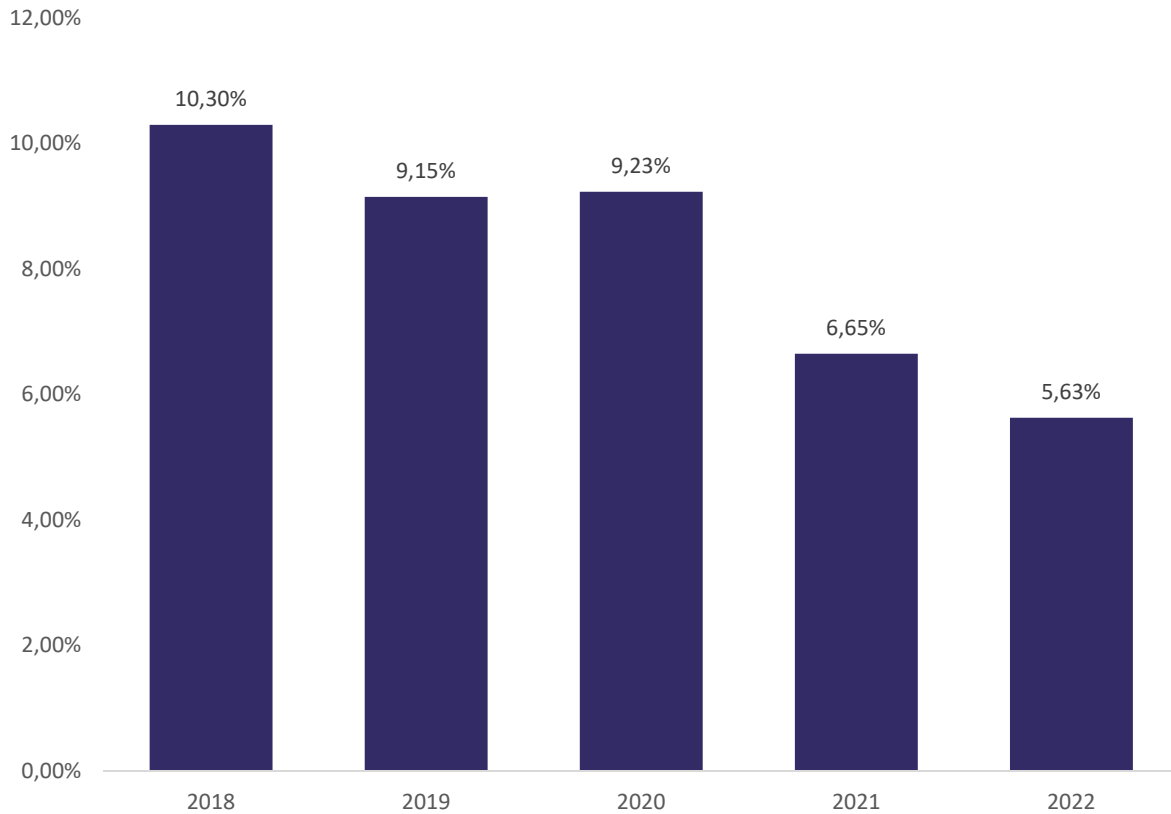
Traitement : AudéLor, février 2024

Divorce, reprise du logement par le propriétaire et logement trop cher sont les trois principaux motifs de la demande.

Une tension accentuée par une faible rotation sur le parc

Une part importante de la tension locative se trouve dans la diminution importante du taux de rotation dans le parc social : en 2018, 10,3% des logements avaient fait l'objet d'un changement de locataire contre seulement 5,6% en 2022, soit presque 5 points de moins en 5 ans. Le parc est complètement occupé (seulement 3 logements vacants sur 527 au 1^{er} janvier 2023).

Évolution du taux de rotation dans le parc locatif social de BBO Communauté 2018-2022

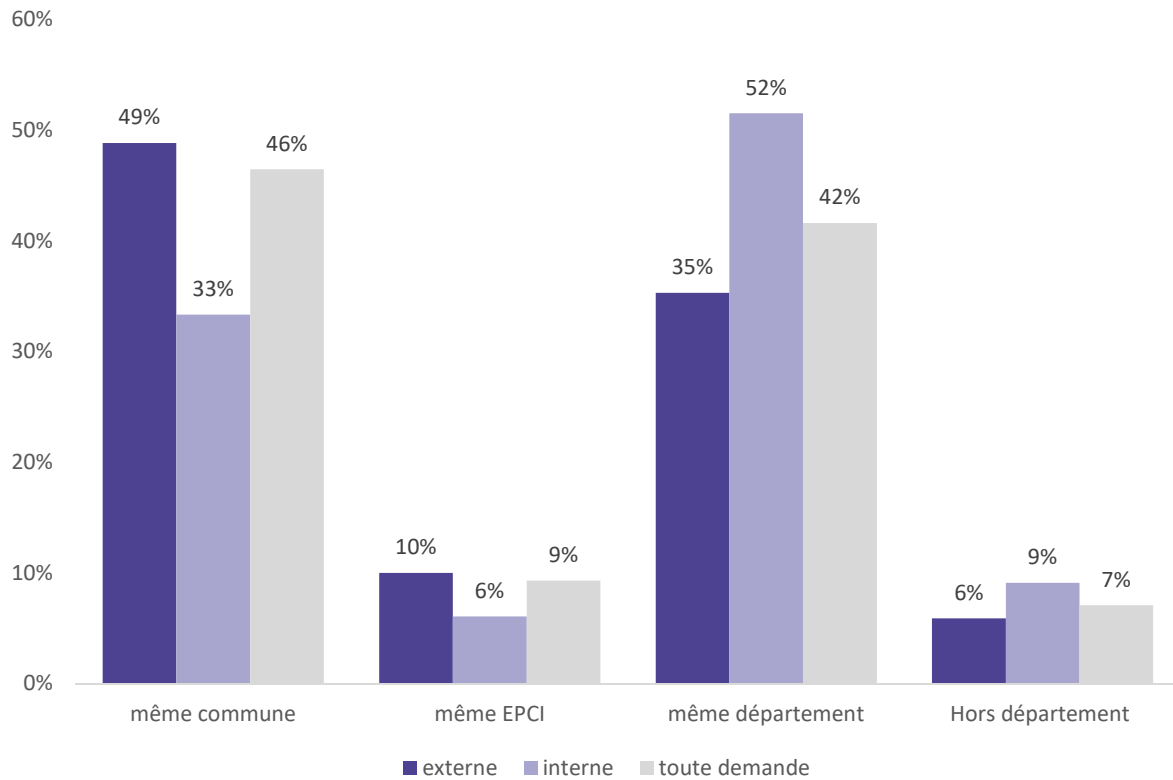


Source : Créha Ouest
Traitement : AudéLor, février 2024

55% des demandeurs vivent déjà sur BBO Communauté

55% des demandeurs d'un logement social sur le territoire y sont déjà résident. Cette part est nettement plus élevée que sur les intercommunalités voisines : 23% sur Lorient Agglomération et 30% sur Auray Quiberon Terre Atlantique.

Part des demandeurs de logement social sur BBO Communauté par origine géographique au moment de la demande¹¹



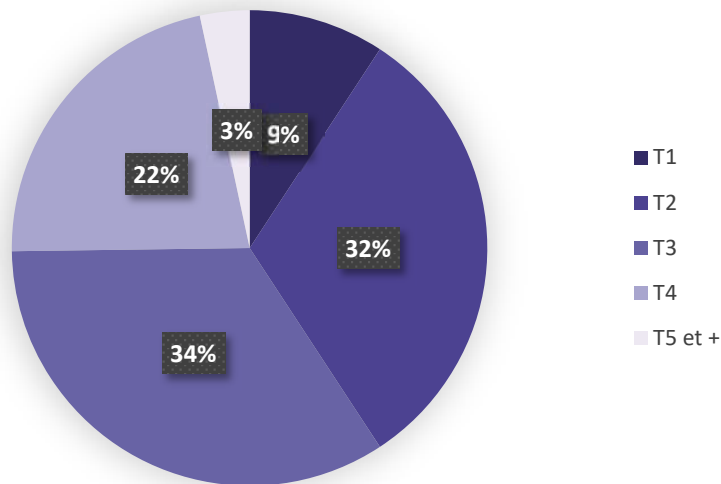
Source : Créha Ouest
 Traitement : AudéLor, février 2024

¹¹ Demande externe : demande d'une personne ne résidant pas dans le parc locatif social
 Demande interne : demande d'une personne résidant déjà dans le parc locatif social mais souhaitant changer de logement

Une demande concentrée sur les petits logements...

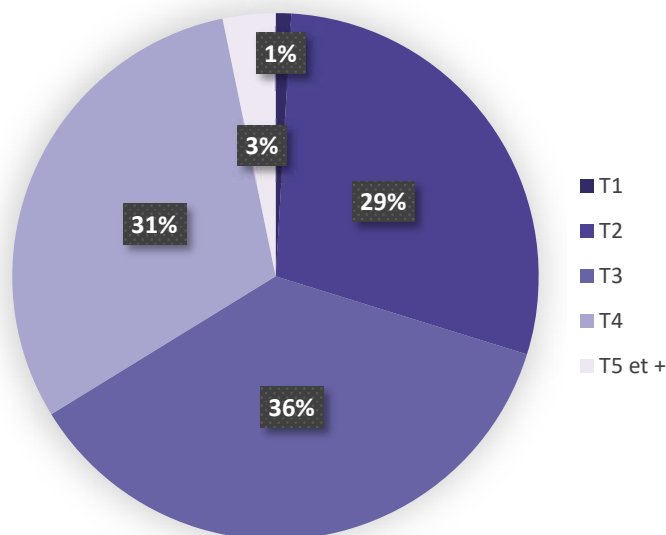
Comme sur l'ensemble du parc, on observe dans le parc social un décalage entre la taille des logements demandés et l'offre de logements existants. Quatre demandes sur dix concernent des T1 et T2, qui ne représentent que trois logements sur dix du parc locatif social. Si on élargit le spectre aux T3, on atteint trois-quarts de la demande alors que cette typologie des logements (du T1 au T3) représente deux-tiers du parc.

Typologie des logements locatifs sociaux demandés sur BBO Communauté



Source : Créha Ouest
 Traitement : AudéLor, février 2024

Typologie des logements locatifs sociaux sur BBO Communauté

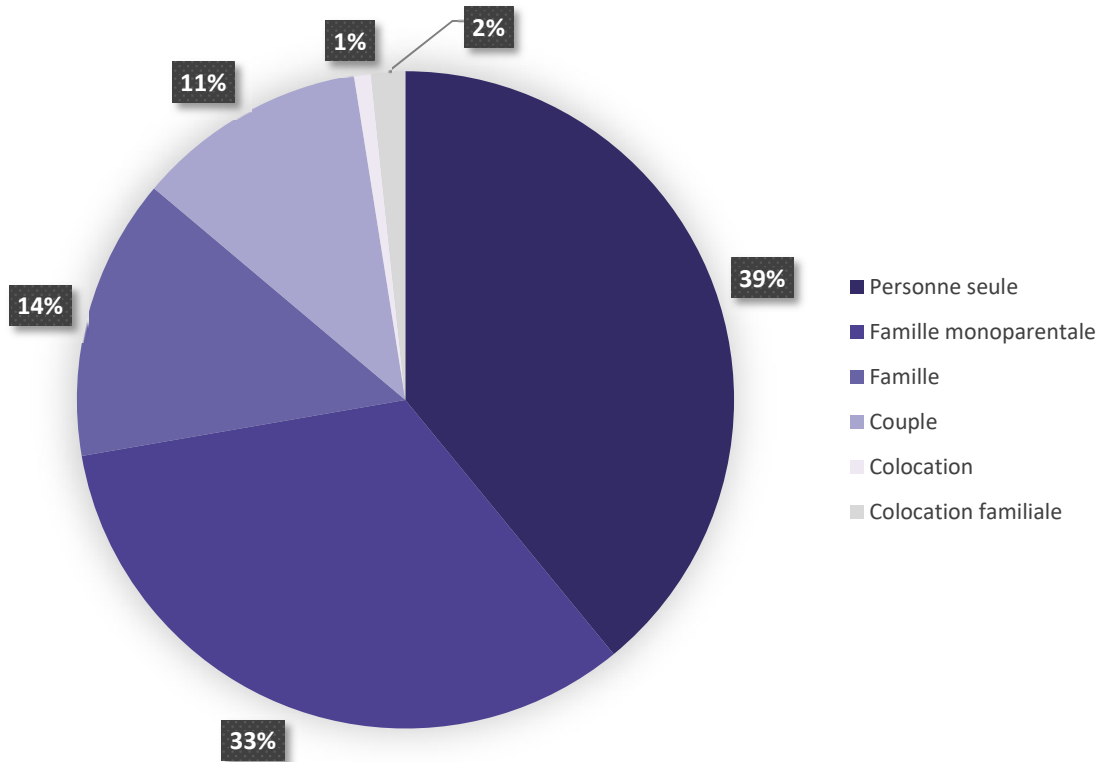


Source : Créha Ouest
 Traitement : AudéLor, février 2024

... liée à la composition des ménages demandeurs

Cette orientation de la demande en petit logements s'explique par la composition des ménages demandeurs. Une demande sur deux est formulée par une personne seule (39%) ou en couple (11%), une sur trois par une famille monoparentale (en baisse de 5 points).

Composition familiale des demandeurs



Source : Créha Ouest
 Traitement : AudéLor, février 2024

Les locations courte durée préoccupantes à Sainte-Hélène

246 logements de BBO Communauté sont proposés en location de courte durée sur les plateformes en ligne plus de 60 jours par an (source : AirDNA). Cela représente 2,6% du parc de logements. Le phénomène est particulièrement préoccupant à Sainte-Hélène où cette part est encore plus forte et où l'offre locative privée est en diminution. Sur Plouhinec il convient d'être vigilant, car même si le parc locatif privé progresse, la part de location de courte durée proposées plus de 60 jours par an est également très forte.¹²

	Locatif privé	Part des LCD	Impact
Kervignac	Hausse (entre 1 et 5%)	Très faible (<1%)	Faible
Merlevenez	Forte hausse (entre 5 et 10%)	Très faible (<1%)	Faible
Nostang	Hausse (entre 1 et 5%)	Très faible (<1%)	Faible
Plouhinec	Forte hausse (entre 5 et 10%)	Très forte (>4,5%)	Vigilance
Sainte-Hélène	Baisse	Très forte (>4,5%)	Fort

Source : AirDNA

Traitement : AudéLor, juin 2023

¹² Cf. en détail : AudéLor, « La location de courte durée en 2022 dans le pays de Lorient-Quimperlé : quel(s) impact(s) sur l'offre touristique et l'offre de logements ? », Communication n°213, juin 2023, 30 p.

Des prix immobiliers en forte hausse entre 2019 et 2022

Le prix moyen observé sur le territoire de BBO Communauté (Source : Perval – Notaires de France) en 2022 est de :

- 333 650 € pour une maison. Il s'agit très majoritairement de maisons de 5 et 6 pièces.
- 163 900 € pour un appartement (c'est un marché très restreint)

Le prix des maisons a progressé de 44,5% depuis 2019, et plus particulièrement entre 2020 et 2021 (+19,4% sur un an). Le prix moyen des maisons est ainsi passé successivement entre 2019 à 2022 de 230 900 €, à 251 550 €, 300 320 € et enfin 333 650 €.

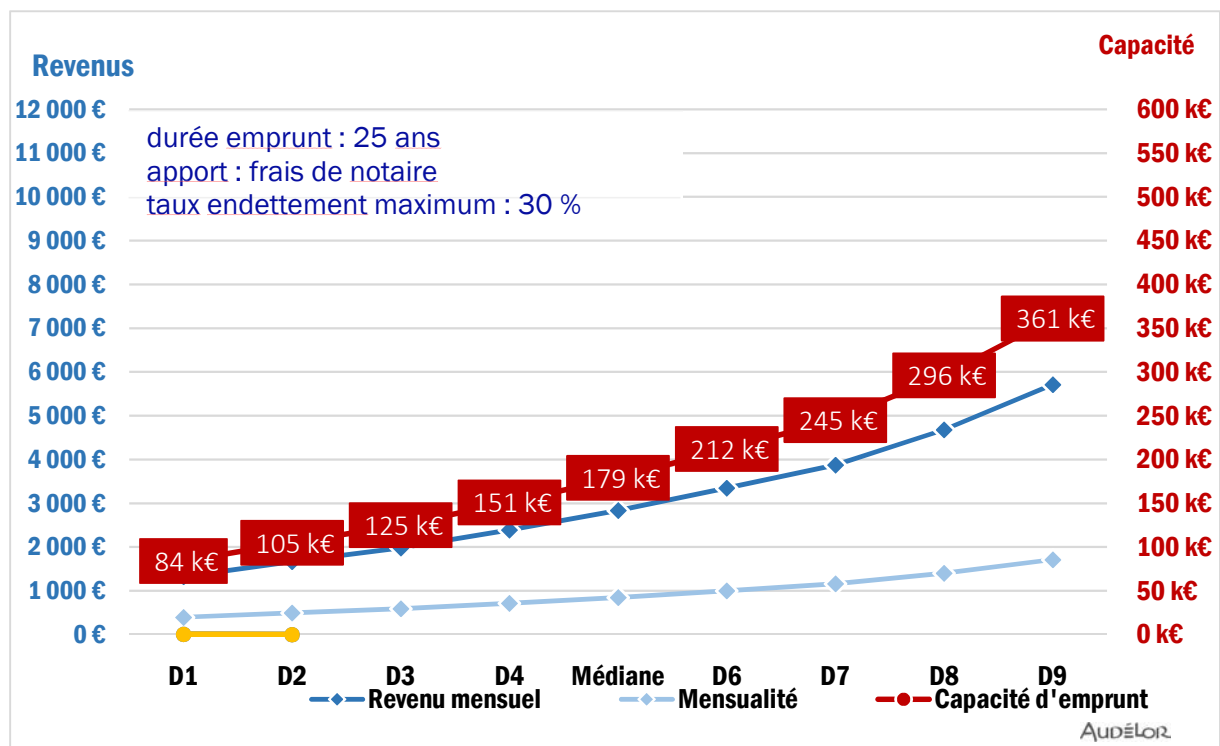
Pour les appartements la hausse est de 30,0% sur la même période, avec une hausse surtout marquée entre 2021 et 2022 : +18,8%. Leur prix moyen est passé de 126 130 € (2019) à 128 300€ (2020), 137 950 € (2021) pour atteindre 163 900 € en 2022.

Des taux d'intérêts qui diminuent considérablement la capacité d'emprunt

Les deux graphiques ci-dessous illustrent les difficultés des ménages habitants BBO Communauté pour accéder à la propriété dans un logement existant. Ainsi, avec un taux d'intérêt assurance comprise de 3%, la moitié des ménages peut emprunter jusqu'à 179 000 €. Avec un taux à 4%, la moitié des ménages ne peut plus emprunter que jusqu'à 161 000 €.

Si l'on se réfère aux prix constatés parmi les biens vendus en 2022, seulement 10 à 15% des ménages (situés entre le 8^{ème} -D8 et le 9^{ème} -D9 décile des revenus) peuvent acheter une maison au-dessus du prix moyen du marché. Pour les appartements ils sont entre 50 et 55% (situés entre D4 et la médiane des revenus).

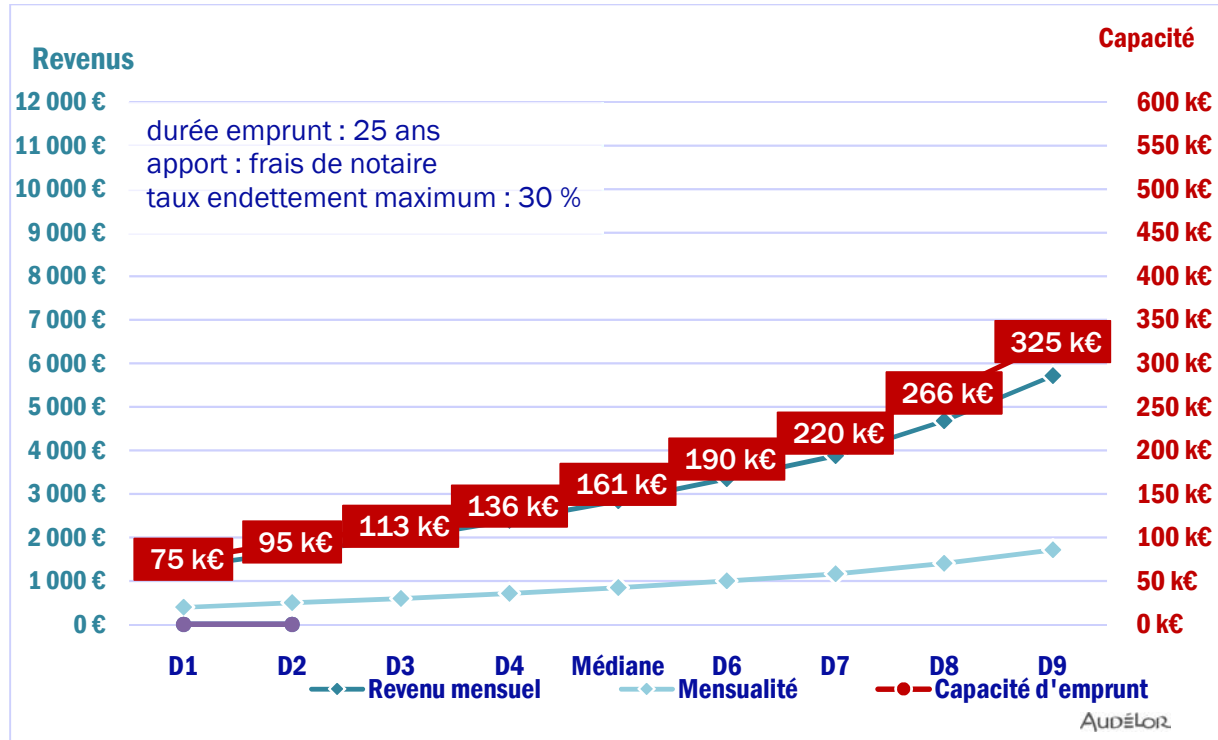
Capacité d'acquisition des 7865 ménages de Blavet Bellevue Océan avec un taux d'emprunt à 3% (assurance comprise)



Sources : Insee - DGFiP-Cnaf - Chav - CCMSA, enquête Revenus Fiscaux et sociaux 2020 // Traitement : AudéLor, février 2024

Avec un taux qui passe de 3 à 4% moins de 10% des ménages de BBO Communauté peuvent acheter une maison au-dessus de la moyenne des prix et moins de la moitié peut acheter un appartement au-dessus du prix moyen.

Capacité d'acquisition des 7865 ménages de Blavet Bellevue Océan avec un taux d'emprunt à 4% (assurance comprise)



Sources : Insee - DGFiP-Chnaf - Chav - CCMSA, enquête Revenus Fiscaux et sociaux 2020
 Traitement AudéLor, février 2024

Produit PSLA : un bien accessible pour plus de 20% des locataires du privé

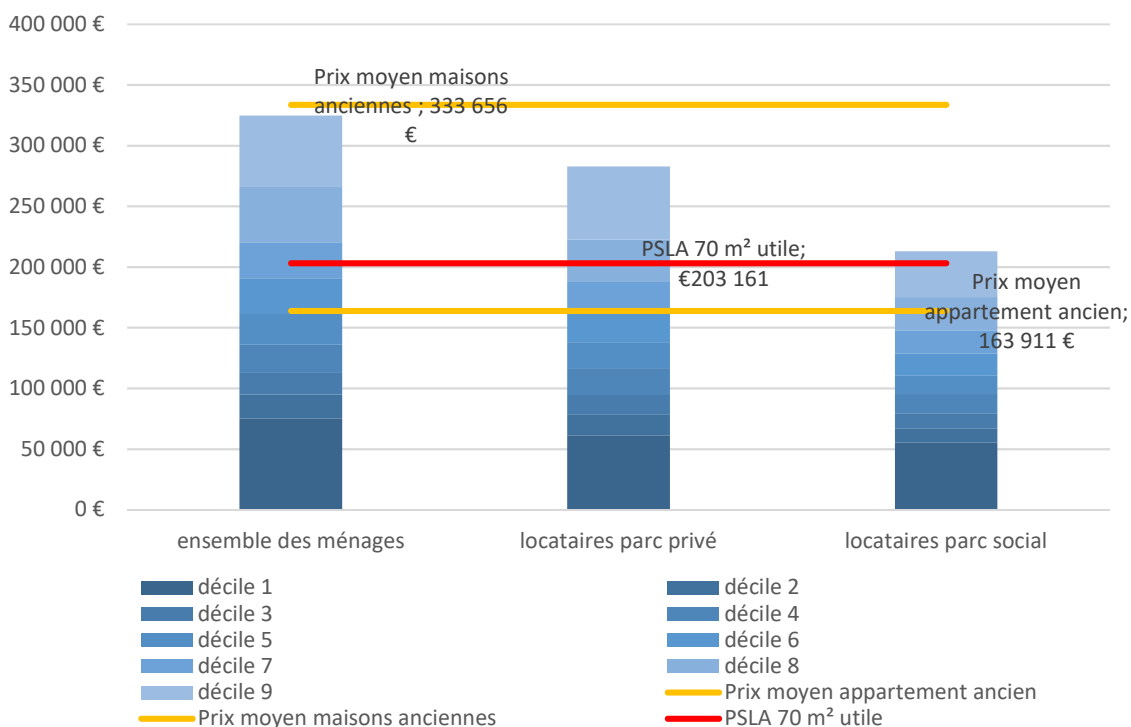
Le graphique ci-dessous illustre la capacité d'acquisition de trois types de biens (une maison au prix moyen du marché, un logement en PSLA de 70 m² ou un appartement au prix moyen du marché) par les ménages de BBO Communauté. Il détaille cette capacité selon leur statut d'occupation : ensemble des ménages, locataires du parc privé ou locataire du parc social. Chaque barre en nuances de bleu de l'histogramme représente la distribution des capacités d'endettement des ménages du territoire. En bleu foncé (partie basse) apparaissent les ménages les plus modestes tandis que les revenus les plus élevés sont en bleu ciel (partie haute). Les ménages du territoire sont répartis en 10 groupes de même nombre : les déciles.

Le prix de la maison (333 600 €) dépasse l'ensemble des barres de l'histogramme. Pour l'ensemble des ménages il dépasse un peu la capacité d'emprunt du 9^{ème} décile. Cela signifie que moins de 10% des ménages du territoire peuvent y accéder par l'emprunt. Il semble inaccessible aux locataires, qu'ils soient du parc locatif privé ou du parc locatif public.

Le logement en PSLA coupe les barres de l'histogramme aux 7^{ème} décile (pour l'ensemble), 8^{ème} décile (pour les locataires du parc privé) et 9^{ème} décile (pour les locataires du parc social). Cela signifie qu'un peu plus de 30% de l'ensemble des ménages peut y accéder, un peu plus de 20% des locataires du parc privé et un peu plus de 10% des locataires du parc social.

Le prix moyen d'un appartement coupe les barres de l'histogramme à la médiane (pour l'ensemble), au 6^{ème} décile (pour les locataires du parc privé) et au 8^{ème} décile (pour les locataires du parc social). Cela signifie qu'un peu plus de 50% de l'ensemble des ménages eut y accéder, un peu plus de 40% des locataires du parc privé et un peu plus de 20% des locataires du parc social.

Capacité d'accès à un logement selon le statut d'occupation des ménages de BBO Communauté



Sources : Insee - DGFiP-Cnaf - Cnav - CCMISA, enquête Revenus Fiscaux et sociaux 2020
 Traitement AudéLor, février 2024

Des acquéreurs plutôt âgés

L'âge moyen des acquéreurs de biens est de 50 ans, 68% d'entre eux ayant plus de 40 ans (source : Perval, Notaires de France).

Des acquéreurs plutôt locaux

Près de la moitié des acquéreurs sont originaires de Lorient Agglomération et BBO Communauté. La part des Franciliens est de 14% et est en hausse.

4. Les enjeux identifiés

La séance du 9 février 2024 a permis à chaque participant de s'exprimer sur les enjeux qu'il identifiait en matière de politique locale du logement. Les enjeux identifiés ci-dessous et les idées exprimées sont le fruit de l'expression des participants.

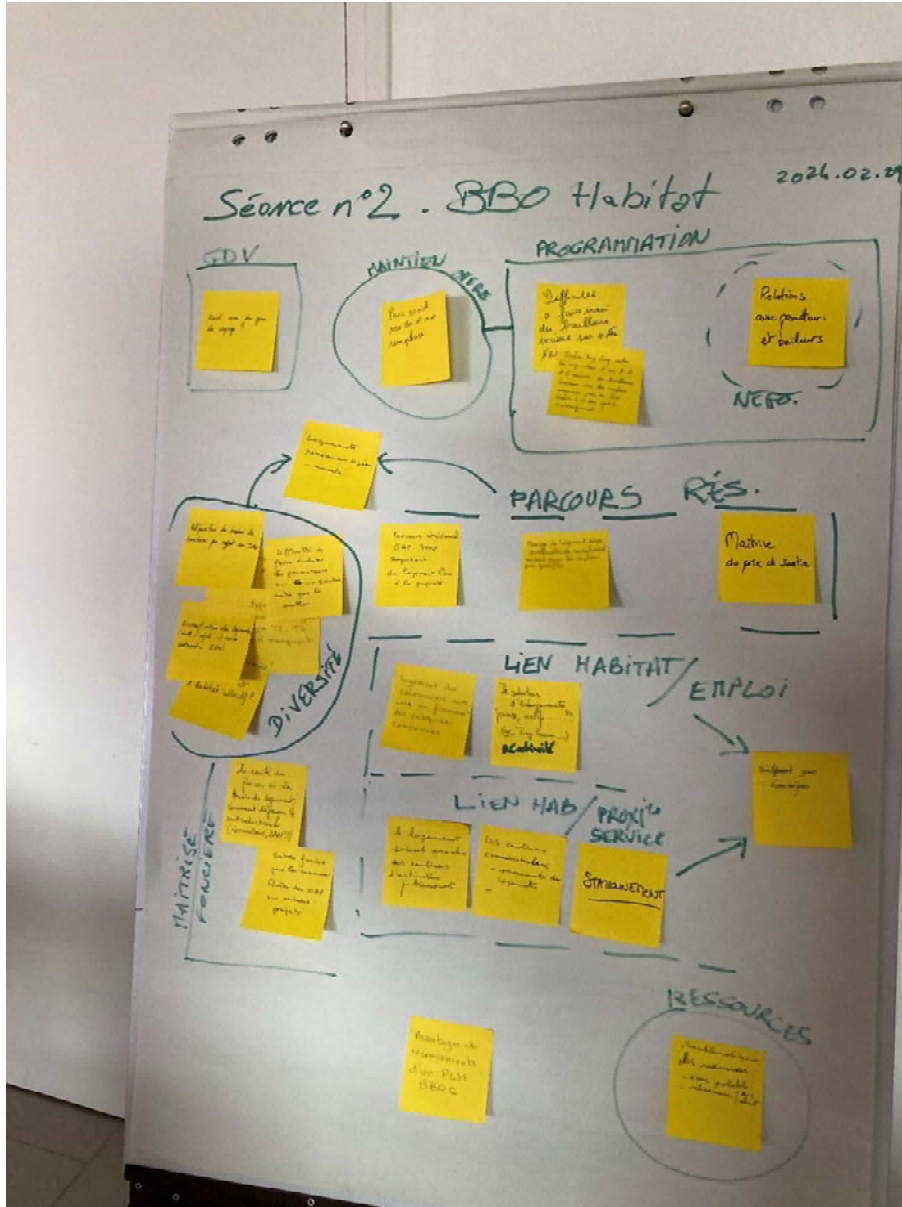


Photo : AudéLor

Des enjeux de diversification

Les participants ont identifié un fort intérêt à la diversification de l'offre de logement. Ils évoquent :

- Le besoin de réponse au manque de petits logements (T2 et T3), jugés insuffisants pour répondre à la demande des personnes seules et des petits ménages
- Le besoin de diversification dans les tailles et dans les typologies de logements
- Le besoin de trouver un intermédiaire entre la maison individuelle et l'habitat collectif

Cette diversification est estimée nécessaire pour répondre à deux objectifs :

- S'adapter au changement systémique que constitue la mise en œuvre de la loi climat & résilience¹³ : la diminution de la consommation d'espace passe par une évolution dans les modes de production de logements, plus denses, notamment à travers la production de logements collectifs
- Permettre la mixité sociale et les parcours résidentiels : la marche pour passer du logement locatif à la propriété est trop haute pour beaucoup de ménages qui souhaitent rester sur le territoire ; il est complexe pour les personnes âgées de quitter leur logement parfois inadapté faute d'offre alternative sur leur commune ; les jeunes actifs peinent à se loger, freinant les capacités des entreprises locales à recruter sur les emplois les moins qualifiés.

Des enjeux de maîtrise foncière

Les participants soulignent que cette diversification nécessite davantage de maîtrise foncière de la part des collectivités. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU sont limitées en termes de capacités à orienter les opérateurs. Ces derniers sont parfois difficiles à convaincre de sortir du modèle pavillonnaire. La maîtrise foncière permettrait à la fois de mieux orienter les programmes et d'encadrer les prix de sortie des logements produits.

Des enjeux de programmation

La programmation de la production de logement apparaît également nécessaire. Il semble complexe de faire intervenir les bailleurs sociaux sur l'ensemble des communes de BBO Communauté. Une démarche de programmation à l'échelle intercommunale pourrait les inciter à un déploiement plus équilibré, à davantage de transparence s'agissant de la vente d'une partie du parc. Il faut un outil de négociation et de relation plus formel avec les promoteurs et les bailleurs sociaux.

L'hébergement des gens du voyage est évoqué comme sujet à travailler, qu'il s'agisse de leur accueil ou des demandes de sédentarisation.

Des enjeux de localisation

Deux dimensions apparaissent en matière de localisation de l'offre de logement :

- La proximité entre habitat et emploi d'une part,
- La proximité habitat et services d'autre part.

Les problématiques de transport sur le territoire, dépourvu de service communautaire de transport collectif, sont évoquées pour ces deux dimensions. Les jeunes actifs et les personnes peu qualifiées ont besoin d'une offre de logement proche des lieux d'emplois en l'absence de solutions personnelles de mobilité à coût abordable. L'emploi saisonnier sur le territoire souffre également de l'absence de structure adaptée sur les communes de BBO Communauté. Un co-financement des solutions d'hébergement et de logement avec les entreprises concernées est une des pistes proposées par les participants.

De la même manière, la proximité à l'offre de services, qu'ils soient administratifs, commerciaux, médicaux est identifiée comme une nécessité.

¹³ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

5. Quel outil pour répondre à ces enjeux ?

Pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, collectivement, le programme local de l'habitat (PLH) paraît l'outil le plus adapté.

Le PLH, une compétence facultative pour les communautés de communes

Toutes les intercommunalités ont l'obligation de mettre en place un PLH (article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitat- CCH), à l'exception des communautés de communes dont la population totale est de moins de 30000 habitants, ce qui est la situation de BBO Communauté. Le PLH est un document stratégique de programmation. Outre les besoins en logement, le plan doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation pour « suivre » les effets des politiques mises en œuvre. À partir d'un diagnostic, le PLH définit les objectifs à atteindre (offre nouvelle de logements et de places d'hébergement, programmes d'actions pour réhabiliter le parc social et privé...).

Pour les communautés de communes (art. L. 5214-16-II du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la compétence dénommée « politique du logement et du cadre de vie » est une compétence facultative.

Les communautés de communes doivent définir l'intérêt communautaire de la compétence. Cela peut s'avérer délicat à élaborer dans la mesure où l'habitat constitue un domaine vaste où les compétences sont partagées (et parfois liées avec les compétences sociales, aménagement, urbanisme...).

Les objectifs et leviers d'un PLH

Le code de la construction et de l'habitation (CCH) indique dans l'article L.302-1, alinéa 3 : « *Le programme local de l'habitat définit, pour une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* »

Plus particulièrement, le PLH vise à :

1. L'expression d'un projet territorial

Document d'expression de la stratégie politique de l'agglomération en matière d'habitat pour les 6 années à venir, le PLH doit s'appuyer sur des choix de développement et notamment sur une évaluation des besoins en logement des ménages.

2. L'élaboration d'un support de contractualisation avec l'Etat

Le PLH engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions élaboré pour répondre aux besoins en logement et traiter les problématiques observées localement.

L'Etat, associé à la démarche, doit veiller à la bonne prise en compte des enjeux de solidarité nationale et à leur traduction au niveau local :

3. Apporter une réponse aux besoins en logements et en hébergement, en permettant à toutes les catégories de population de se loger dans des conditions décentes et avec des niveaux de prix et de loyers adaptés à leurs ressources, et notamment en garantissant l'accès au logement des personnes défavorisées et des personnes handicapées,
4. Veiller à l'adéquation de la construction neuve de logement aux besoins de l'économie,
5. Assurer un développement équilibré et durable des territoires, en favorisant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale pour lutter contre les phénomènes de ségrégation urbaine,
6. Lutter contre le réchauffement climatique en réduisant la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation, en luttant contre l'étalement urbain (notamment en mobilisant une politique foncière favorisant le renouvellement urbain), en assurant une bonne articulation entre habitat et transports collectifs et en préservant les espaces naturels et agricoles ainsi que la ressource en eau,
7. Lutter contre l'habitat indigne.

L'adoption d'un PLH offre des leviers d'action au service de la politique communautaire :

8. Possibilité de signer une convention de délégation des aides à la pierre pour une période de 6 ans renouvelable
9. Récupération des prélèvements versés par les communes déficitaires en logements sociaux en application de l'article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU)
10. Possibilité de signer des conventions d'utilité sociale avec les bailleurs
11. Possibilité de conclure un accord collectif intercommunal pour 3 ans (article L .441-1-1 du CCH) avec les organismes disposant d'un patrimoine social sur le territoire de l'EPCI concerné ; cet ACI définit pour chaque bailleur présent sur le territoire des engagements annuels quantifiés d'attribution des logements aux personnes défavorisées, au-delà du contingent préfectoral, en mutualisant les droits des différents réservataires (Etat, Action Logement et collectivités).

L'engagement dans la démarche d'élaboration d'un PLH suppose une prise de compétence par délibération du Conseil communautaire.

