L'OBSERVATOIRE

Mai 2004

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT ET LE PLH DU LEON

Données de cadrage

Le Logement

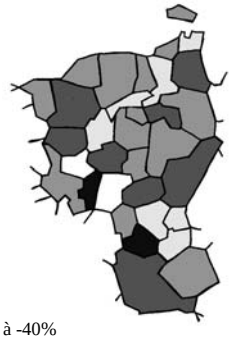
.Un fort taux de résidences secondaires sur le secteur côtier

La Baie du Kernic enregistre le taux le plus élevé en résidences secondaires, celles-ci représentant plus d' 1/5 du parc total, essentiellement sur 3 communes: Tréflez, Cléder et Plouescat.

1947 résidences secondaires ont été recensées sur le Pays Léonard soit 18% des logements. Ici aussi les RS sont concentrées sur les communes littorales: Santec, Sibiril, Roscoff, et surtout l'Ile de Batz où elles représentent 57% du parc. C'est sur le Pays Léonard que la croissance des résidences secondaires a été la plus forte entre 1990 et 1999:

+29% contre 17% pour l'ensemble du territoire et 6% sur le Département.

Le Pays de Landivisau ne comptabilise que 5.6% de résidences secondaires regroupées sur Commana (130) et Sizun (122) pour la grande majorité.



> à -40%
-40% à 0
0 à 20%
> à 30%

Evolution des RS de 1990

	Total logts	RP	%	RS	%	Logts Vacants	%
Baie du Kernic	*6693*	4852	72.5	1456	21.8	385	5.8
Pays Léonard	*10796*	8116	75.2	1947	18	733	6.8
Pays Landivisau	*12403*	11047	89.1	697	5.6	659	5.3
Syndicat Mixte	*29892*	*24015*	*80.3*	*4100*	*13.7*	*1777*	*5.9*

La vacance enregistrée sur le territoire a nettement diminué (-13%) pour atteindre une moyenne sensiblement équivalente à celle du département (5.9% contre 5.7%).

Sur certaines communes par contre le taux de logement vacants a fortement progressé (Tréflez +88%, Lampaul +65%). A contrario, Commana a connu une baisse de 81%.

On notera tout de même que « logements vacants » ne signifie pas « logements utilisables ».

Evolution des logements vacants 90/99

- ***« données de cadrage » est une publication du Syndicat mixte pour le SCOT et le PLH du LEON éditée dans le cadre de la diffusion des données de l'observatoire du logement et du marché immobilier.***
- ***Les statistiques et analyses complémentaires peuvent être consultées au syndicat mixte , mairie , 29430 PLOUESCAT. Tél: 02.98.61.91.51***

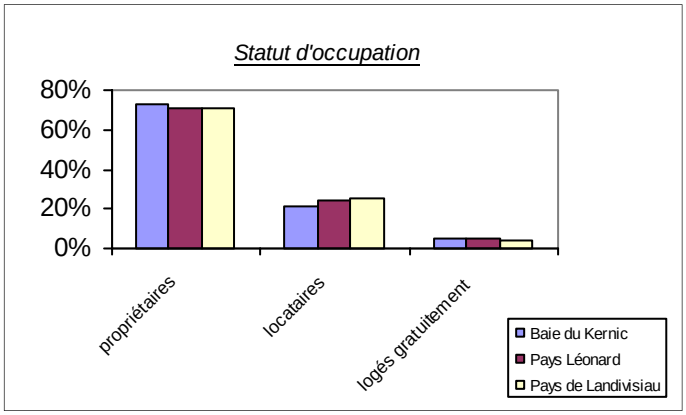
Sommaire :

- ***Le logement: généralités***
- ***Les résidences principales***
- ***Le parc locatif privé et public***
- ***L'évolution des loyers***
- ***La demande locative***

Résidences Principales

La proportion de propriétaires occupants est très forte, 71% sur le territoire du Syndicat mixte contre 63% sur la Bretagne qui a pourtant l'un des taux les plus élevés de France.

88% des RP sont des logements individuels (71% pour la région).



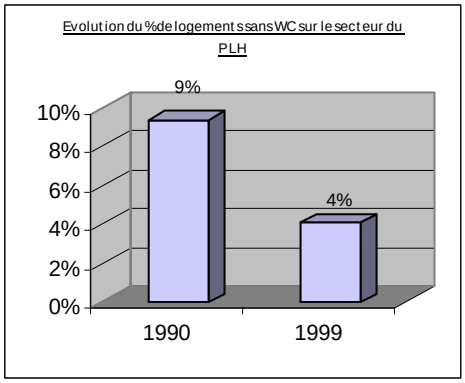
Les ménages locataires ne représentent que 1/4 des occupants (1/3 sur la région). Leur proportion a augmenté de 3% entre 1990 et 1999 (25% en 1999) notamment grâce aux actions de création de logements locatifs privés et publics initiées dans le cadre du PLH. Le nombre de locatifs créés pendant les 9 dernières années explique les croissances différentes selon les communautés de communes.

La part des locataires de la Baie du Kernic a augmenté plus fortement que celle des propriétaires. En effet, si elle conserve le taux de propriétaires occupants le plus élevé du territoire (73%), leur augmentation absolue (+152) est moins importante que celle des locataires (+234).

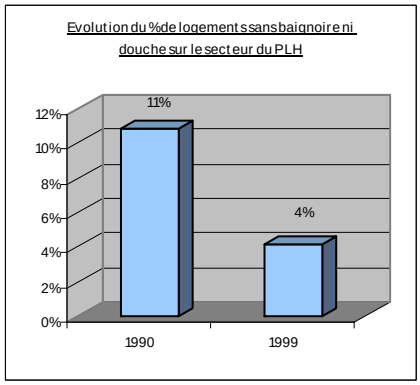
Sur le Pays Léonard, la croissance des deux populations est équivalente avec +271 pour les propriétaires et +257 pour les locataires. On y observe une hausse du nombre des ménages logés gratuitement.

La part des locataires sur le Pays de Landivisiau ne cesse de croître et reste la plus forte des 3 communautés avec 26%. Le nombre de personnes logées gratuitement y est également en recrudescence.

Une très nette amélioration du confort



Le confort des résidences principales s'est amélioré entre 1990 et 1999 notamment pour les équipements sanitaires. Les logements dépourvus de toilettes ne représentent plus que 823 logements contre 2078 en 1990. Même constat pour l'absence de salle d'eau mais certaines communes ont encore un taux trop important (Ile de Batz - Santec -Commana et Loc Eguiner) - Entre 1990 et 1999, le nombre de logements sans salle d'eau a diminué de 60.4%.



Un parc ancien encore important et de grands logements

1/3 des logements du territoire ont été construits avant 1949. Ce parc ancien représente plus de la moitié des logements sur certaines communes comme l'Ile de Batz (55%), Commana (57%) ou Loc Eguiner (53%).

Le Pays Léonard possède le parc le plus ancien. Celui de la Baie du Kernic « rajeunit » avec un pourcentage de logements construits avant 1949 de 40.3% en 1990 et 31.9% en 1999.

Le Pays de Landivisiau a le plus faible taux de logements anciens (34.8%). Certaines de ses communes ont des taux très bas qui prouve le dynamisme des constructions neuves comme Landivisiau (20.3%), Lampaul (20.8%) Plouvorn (21.8%) ou encore Bodilis (22.7%).

> Le parc ancien peut augmenter dans certaines communes. Cela s'explique par les rénovations de bâtiments ayant perdu leur caractère d'habitation.

53% des résidences principales ont plus de 5 pièces avec des variations: 56% sur la Baie du Kernic, 48% sur le Pays Léonard et 56% sur le Pays de Landivisiau. Les 4 pièces ne représentent que 23% du total. Les T3 font 14% du total alors que les T1 et T2 comptent pour 9%. Ces pourcentages ne diminuent pas. Les léonards anciens ou nouveaux privilégient les grands logements.

Le logement locatif public

Déficitaire en 1994 sur le secteur nord, le parc social s'est largement développé. Les programmes financés depuis 1995 ont permis d'augmenter le taux moyen des communautés de communes de la Baie du Kernic et du Pays Léonard de 17‰ à 23‰ (respectivement 22.8 et 26.8‰).

Le secteur de Landivisiau , hors les 4 communes adhérentes au syndicat depuis 1995, est toujours déficitaire avec un taux de 20.1‰ et avec de forts contrastes entre les communes.

Au 2ème trimestre 2003, on dénombrait 1402 logements sociaux publics hors logements communaux. Le parc le plus important se situe à St Pol de Léon qui, avec 329 logements, concentre 23% du total des 33 communes. Viennent ensuite Landivisiau avec 196 logements et Plouvorn avec 109.

Le parc HLM est récent avec 70% des logements construits après 1975. Le parc le plus ancien se situe sur le pays Léonard puis le Pays de Landivisiau. La Baie du Kernic ne compte que 8.6% de logements sociaux publics d'avant 1975.

La répartition des logements par taille est relativement homogène sur l'ensemble des communes : 37% de T3, 27% de T4 et 26% de T2. Les extrêmes, T1 et T5, ne représentent que 9 et 6% du parc.

Le logement social public est géré, dans sa quasi-totalité, par deux organismes: Habitat 29 (60%) et Armorique Habitat (34%). Aiguillon constructions avec 2%, Espacil avec 1.4% ou encore les Foyers (0.9%) sont peu présents.

Entre 1990 et 1999, le pourcentage de locataires HLM a augmenté de 65% sur le territoire du Syndicat mixte. (387 logements sociaux construits entre 1995 et 2003).

Le logement locatif privé: des loyers en hausse de 1998 à 2003

Avec plus de 4000 logements, il loge 66% des locataires du territoire.

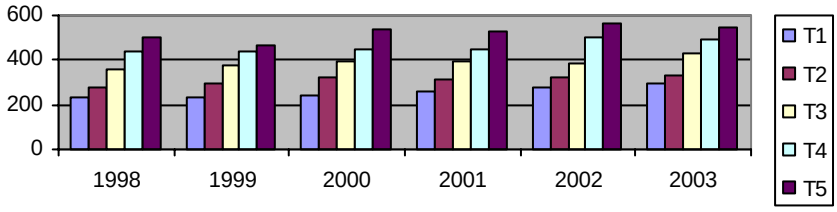
Dégradé et insuffisant en 1994, il s'est nettement amélioré par les actions sur l'amélioration de l'habitat menées à partir de 1996. De 1996 à 2003, 217 logements locatifs ont été améliorés et 326 logements vacants ont été remis sur le marché dont 97 logements conventionnés (à loyer maîtrisé).

Alors que les loyers privés étaient bas malgré la pénurie en 1994/1995, l'augmentation du parc mais surtout sa mise aux normes de confort a entraîné une nette hausse des loyers sur le territoire.

Entre 1998 et 2002, avec une augmentation de 16.8% pour les T2 ou encore de 13% pour les T4, les loyers du secteur dépassent l'évolution du coût de la construction (8.37% sur la même période). Les T4 par contre, moins demandés avec la baisse des taux bancaires, n'ont augmenté que de 7.5% dans le même temps.

Loyers moyens 2003 individuels	T1	T2	T3	T4	T5
Baie du Kernic	282 €	315 €	414 €	468 €	504 €
Pays Léonard	268 €	328 €	437 €	515 €	575 €
Pays de Landivisiau	333 €	351 €	426 €	497 €	563 €

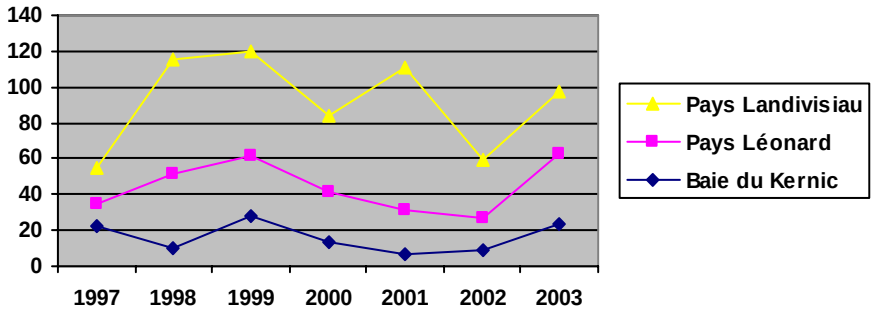
Evolution des loyers 1998/2003



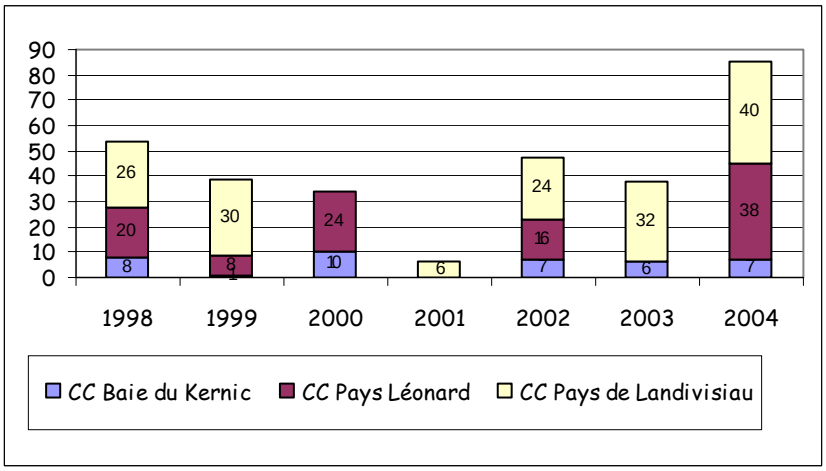
2002/2003: des loyers qui se stabilisent

Entre 2002 et 2003, les loyers sur le territoire du Syndicat mixte se sont non seulement stabilisés mais ont même baissé (en moyenne par type de logement). En effet, le loyer moyen d'un T4 est passé de 500 à 483 € mensuels. Il faut cependant tenir compte de la création de nombreux logements conventionnés sur cette année, tous en T4. Les loyers des T5 sont également en baisse, la demande étant moins importante sur les grands logements. Par contre, le T3, « produit phare » est passé de 388 € à 406 € en moyenne soit une hausse de 4%. La moyenne nationale d'augmentation des loyers privés entre 2002 et 2003 est de 3.5%. Pour comparaison, elle a été de 2.2% sur la communauté urbaine de Brest. On notera que l'année 2003, avec le dispositif fiscal « De Robien » a vu la création de nombreux logements locatif de type 3, neufs, dont les loyers moyens sont de l'ordre de 460 €.

Construction neuve en locatif y compris Hlm



Création de logements locatifs sociaux



Logements Hlm financés en 2003	
Plounévez-Lochrist	**1**
Plouzévédé	**12**
Sizun	**10**
Tréflez	**5**
Logements Hlm inscrits en 2004	
Cléder	**7**
Commana	**4**
Landivisiau	**31**
Locmélar	**5**
Mespaul	**5**
Plouénan	**12**
Plougoulm	**8**
Roscoff	**13**

<u>Loyers moyens</u>: ils sont calculés sur l'ensemble des logements enregistrés dans la base de données pour l'année indiquée. Pour 2003, 554 offres recensées

<u>ICC</u>: Indice du coût de la construction. Base prise en compte (indice trimestriel) pour la hausse annuelle des loyers privés.

Prochaines « données de cadrage »:

- ***La construction neuve***
- ***L'accession à la propriété***
- ***La demande locative***