

Dimanche de PLUi

Tentative de diagnostic des besoins à partir des données démographiques et de l'évolution des usages des terres artificialisées

Bénédicte Havard Duclos

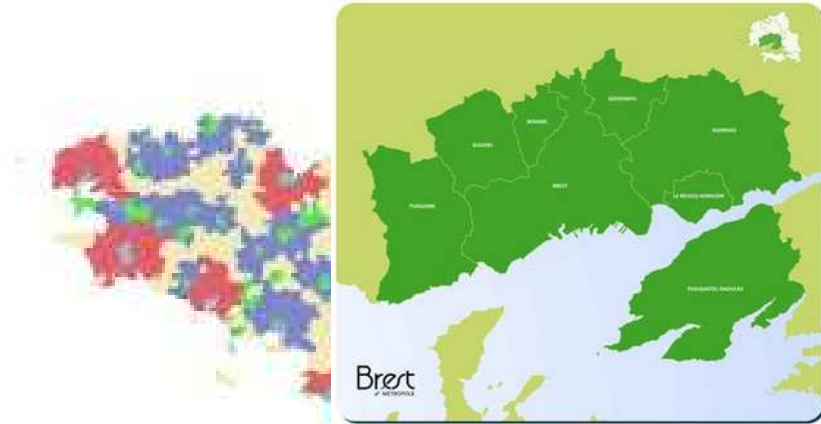
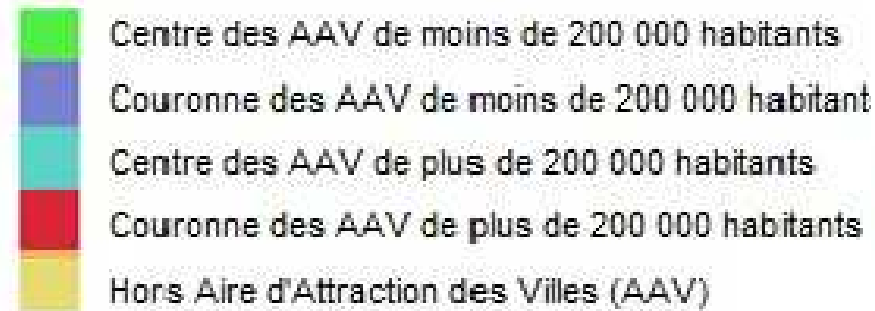
Avril 2024

Préalable 1

- Faute de données accessibles au public...
- ...un travail bénévole...
- ... et imparfait.

Préalable 2

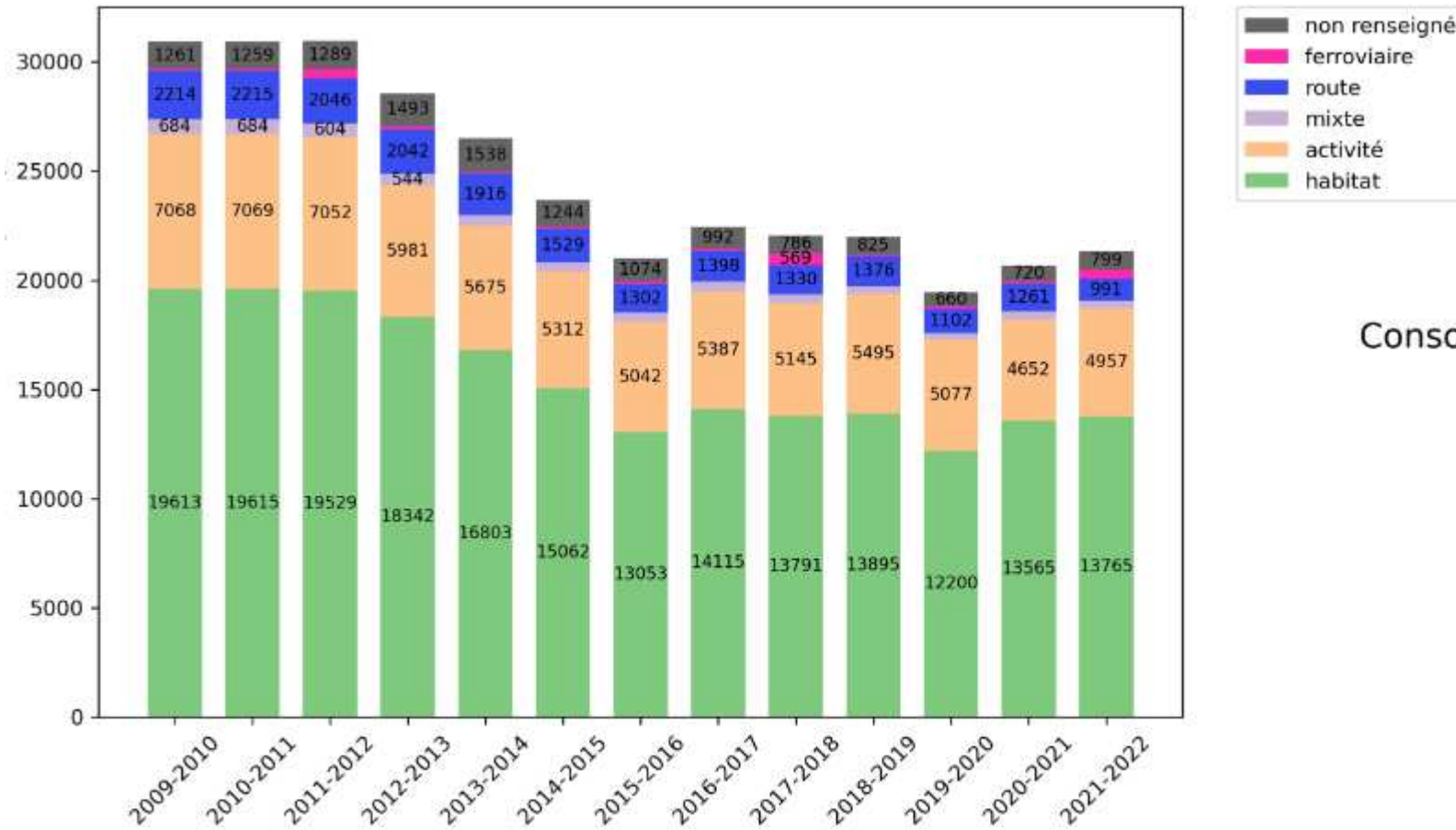
- Données à mobiliser
- Périmètre géographique
- Périmètre des dimensions à analyser dans la « consommation » d'espaces



Plan

- Quelle évolution des terres artificialisées ?
- Quelle évolution des besoins et quel décalage / concordance entre constructions et besoins ?

Une augmentation forte des terres « artificialisées »



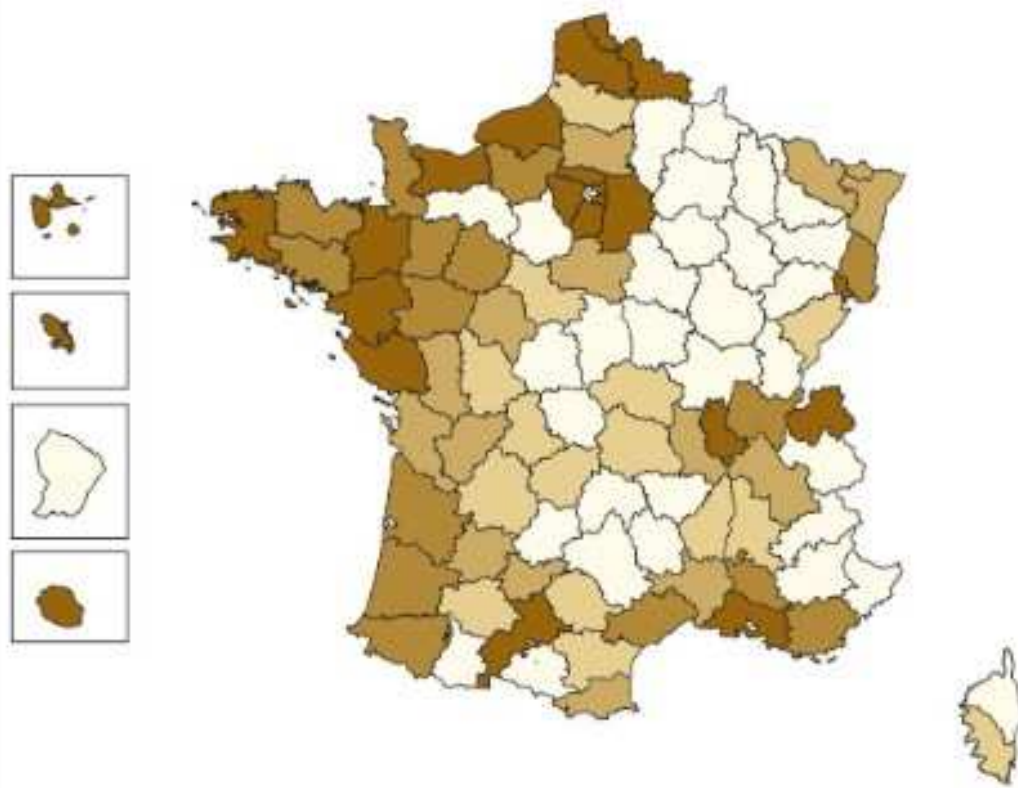
Consommation d'espaces 2009-2022
par destination
au niveau national
(nombre d'hectare)

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despace-s>

Illustration 4 : Consommation annuelle d'espaces NAF au niveau national répartie selon la destination.

Source : Fichiers fonciers 2009-2022

Consommation normalisée d'espaces NAF entre 2009 et 2022 à l'échelle départementale



- moins de 0,3 % [33]
- entre 0,3 % et 0,45 % [15]
- entre 0,45 % et 0,6 % [14]
- entre 0,6 % et 0,75 % [15]
- plus de 0,75 % [22]



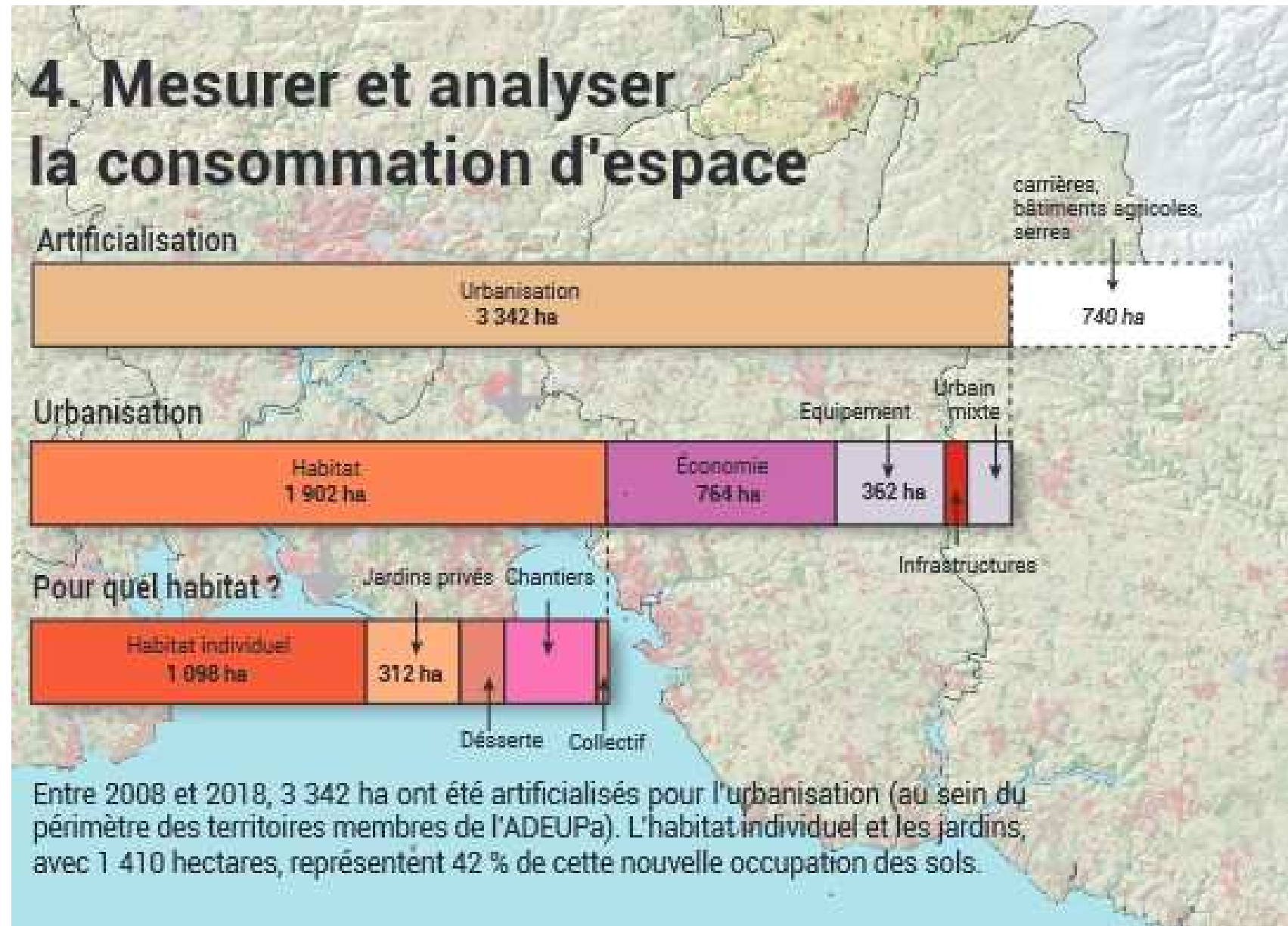
Source :
Fichiers locaux

Juillet 2023
<https://artefact.observatoire-developpement-durable.gouv.fr/>
<https://statistiques.cerema.fr/>

Doublement des surfaces artificialisées en Bretagne entre 1985 et 2005

Entre 2008 et 2018, Données MOS (mode d'occupation des sols, ADEUPA) pour l'Ouest breton (en plus du pays de Brest, le pays de Morlaix) – **4082 ha artificialisés**

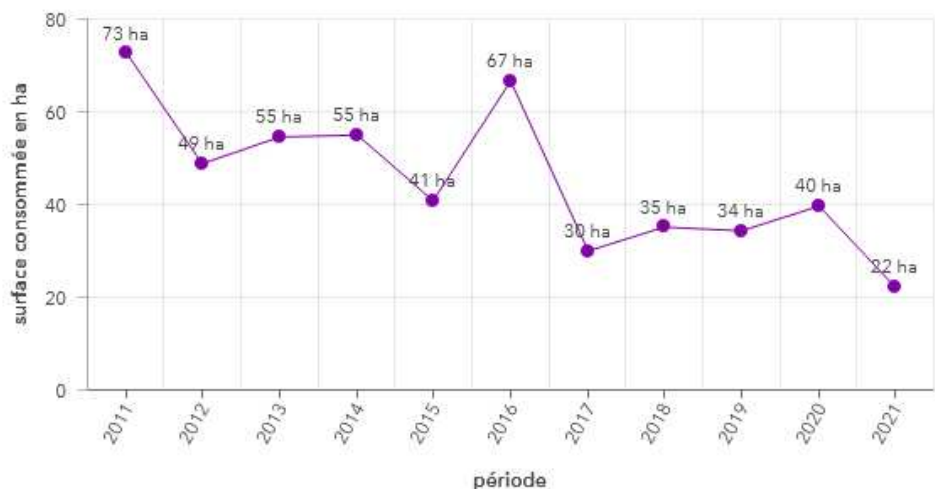
<https://adeupa-brest.fr/nos-publications/observer-l-occupation-des-sols>



Consommation d'espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

Région	Départements	EPCI	Communes
Bretagne	29 - Finistère	Brest Métropole	Aucun

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

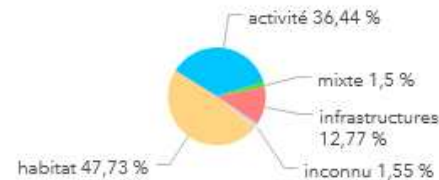
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

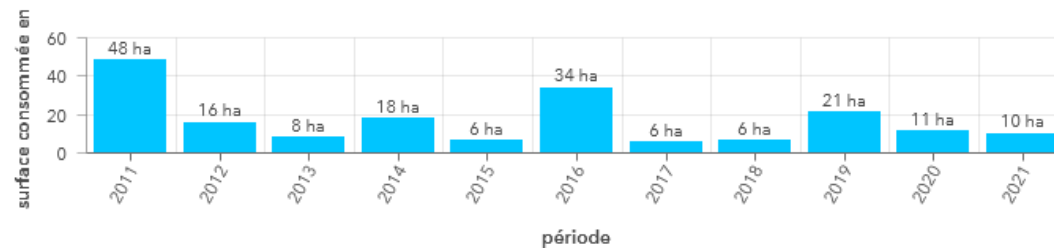
- habitat
- activité
- mixte
- infrastructures
- inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



Données issues du portail national de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)

Les données brutes entre le premier janvier 2009 et le 1er janvier 2022 sont disponibles en téléchargement libre.

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-d-espaces>

Quels liens avec les besoins sociaux ?

- Débat au niveau national sur le chiffrage du besoin de logements -

[https://](https://www.lemonde.fr/societe/article/2024/02/13/comment-l-estimation-du-besoin-en-logements-est-devenue-un-sujet-brulant_6216278_3224.html)

www.lemonde.fr/societe/article/2024/02/13/comment-l-estimation-du-besoin-en-logements-est-devenue-un-sujet-brulant_6216278_3224.html

- Quels besoins en logement ?

Dépend du nombre d'habitants ?

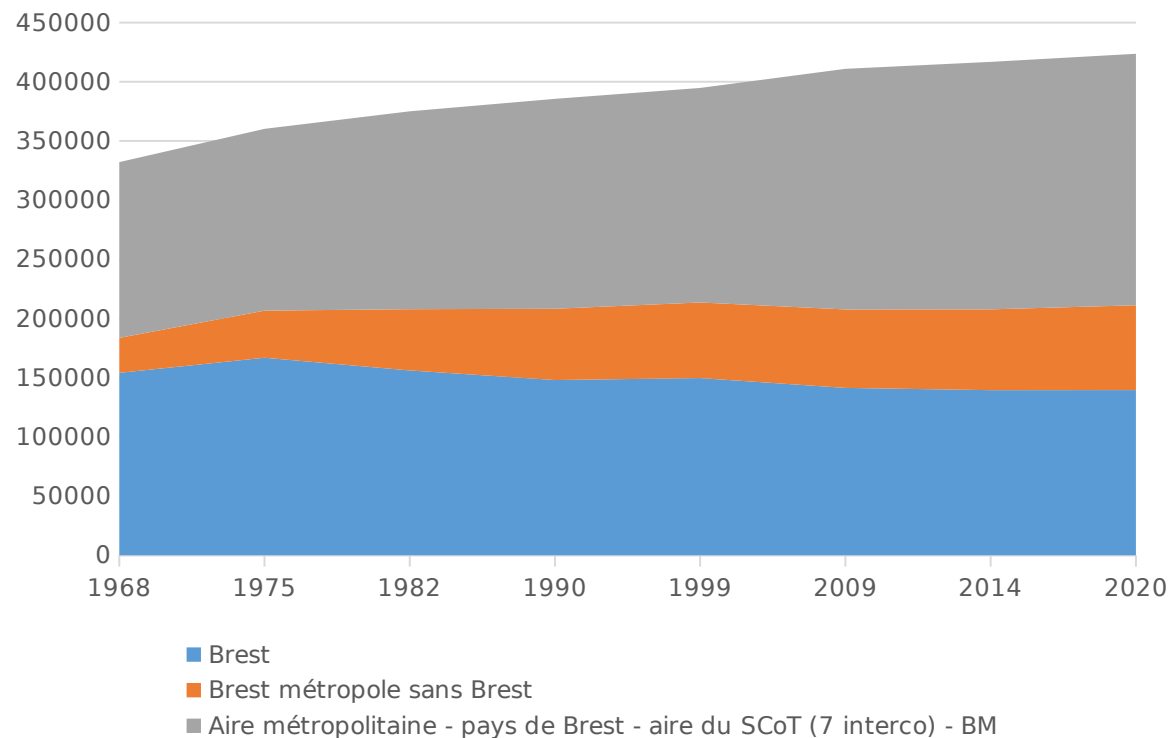
Du nombre de ménages ?

Du nombre de personnes qui viennent à un moment ou un autre sur le territoire - logements secondaires / vacants / d'occupation occasionnelle (hôtel, résidences services...) ?

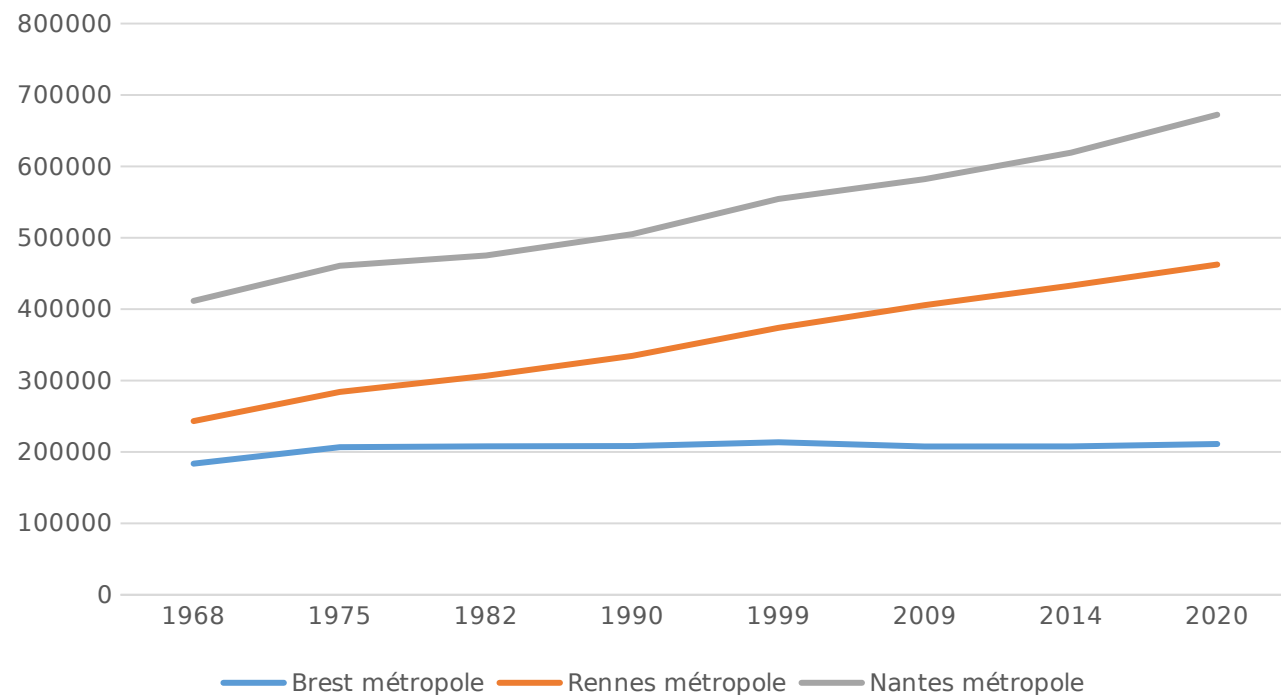
De la taille de nos logements / leur structure ?

Population - une croissance limitée (+4,5% entre 2009 et 2020 - Pays de Brest)

Evolution population Brest - BM - Pays

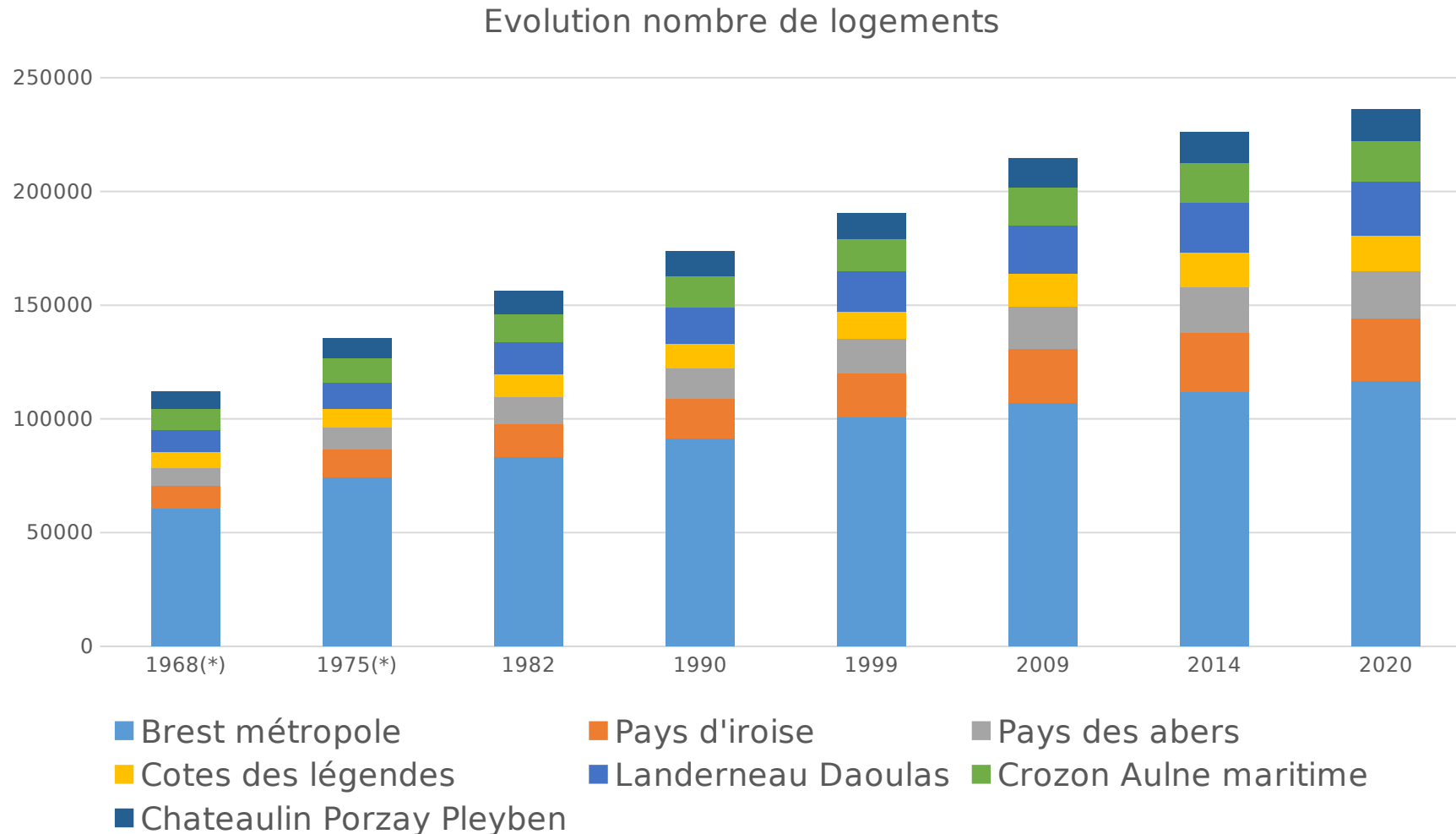


Evolution population aire métropolitaine Brest - Rennes - Nantes



Projection INSEE pour BM + 6,49% entre 2018 et 2040 (on passerait de 210 000 à 223 000 hab) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4250821>

Logement - une croissance encore plus importante (+10,1% entre 2009 et 2020 - pays de Brest)



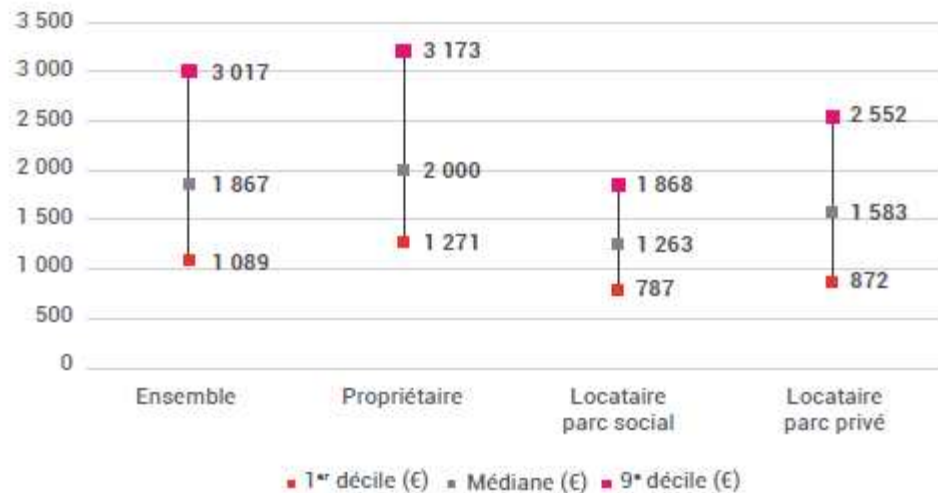
En 2020
22 800
résidences
secondaires ou
logements
occasionnels

14 600
logements
vacants

SOIT
15,8% de
l'ensemble des
logements

Au-delà des données quantitatives, des logements adaptés au revenu des personnes ?

Distribution des revenus disponibles des ménages en 2020



Source : Insee, Filosofi 2020

Revenu mensuel médian disponible par unité de consommation en 2020 :

Locataire parc social 1 263 €
Locataire parc privé 1 583 €
Propriétaire occupant 2 000 €



IADITAT | FINISTÈRE

COMMENT RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITÉ ?

#21 | Septembre 2023

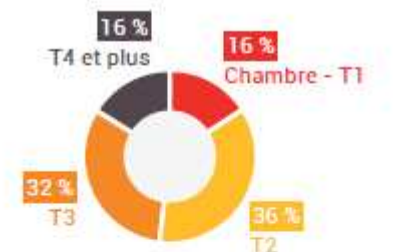
OBSERVATOIRE | Note d'analyse



(ADEUP)
HAUTS-BRETAGNE

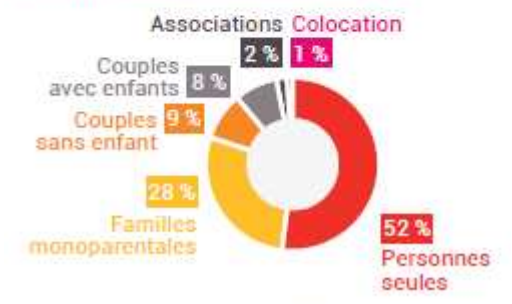
Pour les locataires - données Finistère et BM

Typologie sollicitée par les nouveaux demandeurs externes en 2022



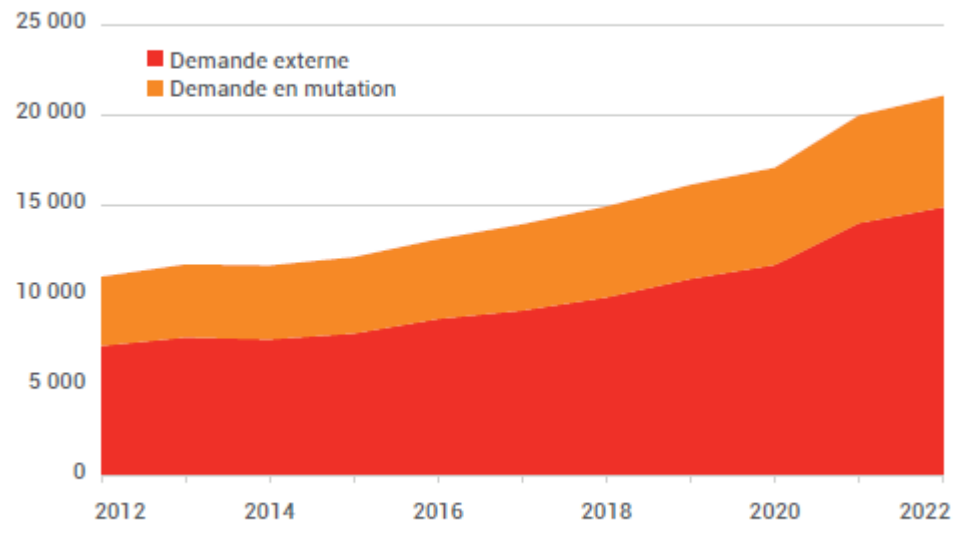
Source : Creha Ouest

Composition familiale des demandeurs externes en 2022



Source : Creha Ouest

Évolution du nombre de ménages en attente d'un logement locatif social au 31 décembre



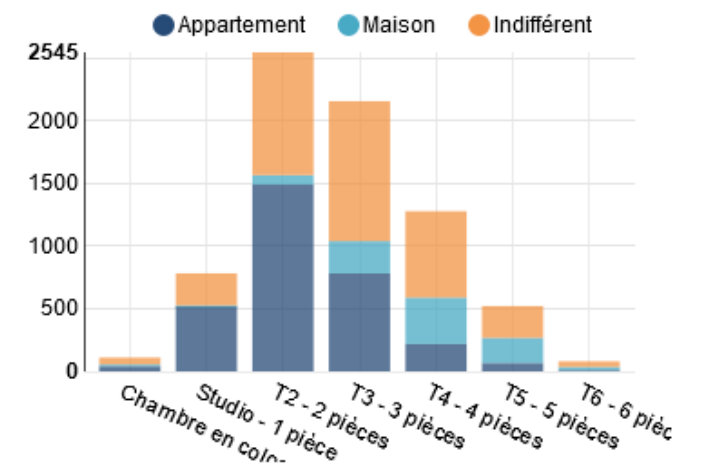
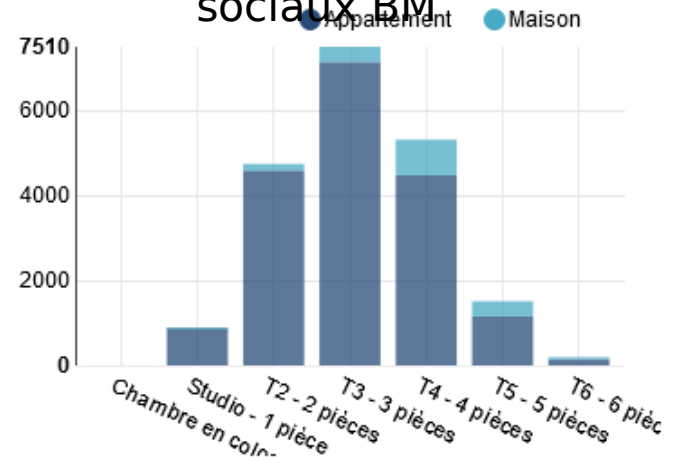
Source : Creha Ouest



1 demandeur externe sur 2 est une personne seule,
1 demandeur externe sur 4 est une famille monoparentale

A BM, **7 470** demandes de logement social en cours en mars 2024, pour 1500 attributions par an ; 1/3 de mutation ?

Patrimoine / demandes logts sociaux BM



À BREST MÉTROPOLE



Loyer mensuel médian hors charges des maisons 780 €, soit environ 8,1 €/m²



Loyer mensuel médian hors charges des appartements 445 €, soit 8,8 €/m²



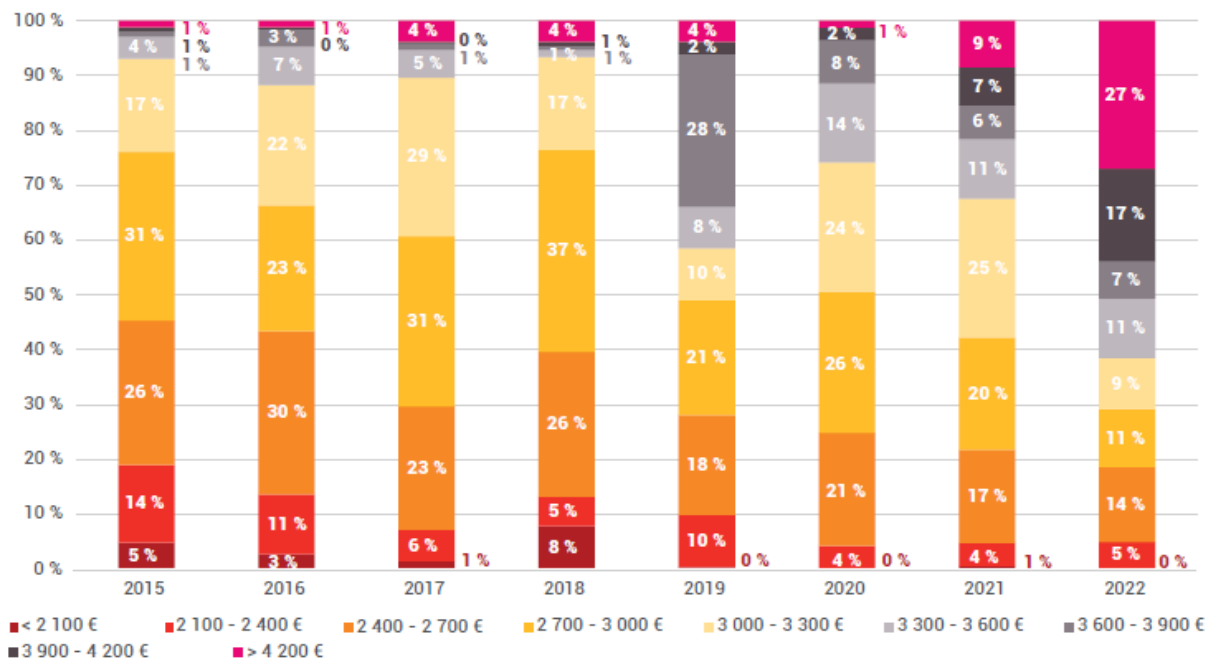
En moyenne, les loyers ont augmenté de 4,2 % pour les logements qui ont été reloués en 2021 et début 2022

Pour les propriétaires - Finistère / Brest

Annexe 6 : prix de vente médian des maisons d'occasion dans le Finistère

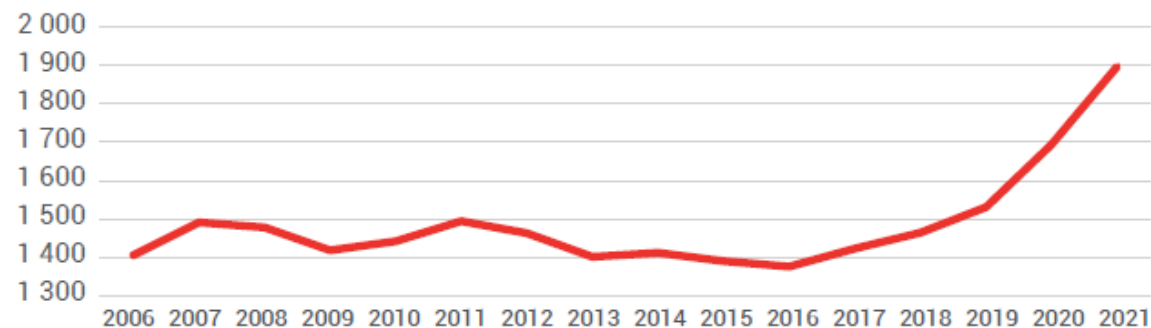
Zones géographiques	Prix de vente médian 2019	Prix de vente médian 2020	Prix de vente médian 2021	Prix de vente médian sept 2022	Évolution des prix T3 2022 - T3 2021
Finistère	148 000 €		180 000 €	197 000	+12,6 %
Brest	165 000 €	176 700 €	208 000 €	221 400 €	+9,6 %
Agglomération de Brest	180 000 €	200 000 €	220 800 €	242 000 €	+12,6 %

Annexe 3 : ventes et offre par gammes de prix au m² des appartements neufs hors parking dans le secteur de Brest

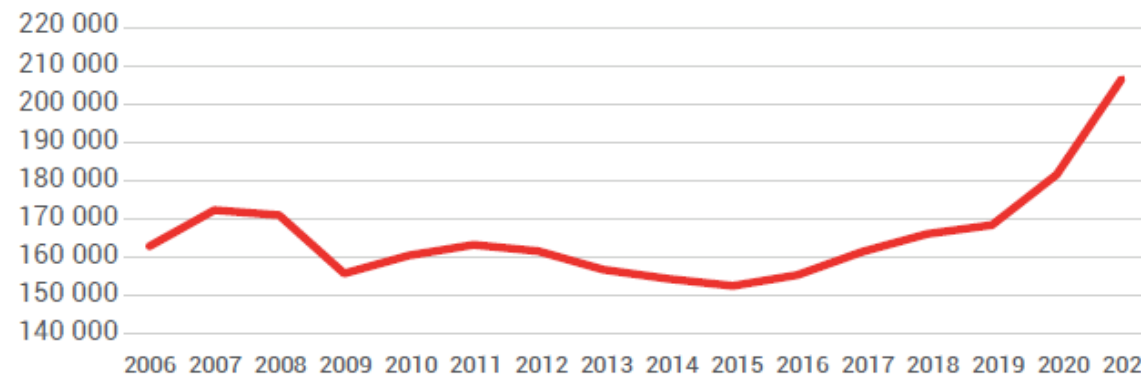


Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement Adeupa

Prix médian des appartements T3 au m² (2021 partiel)



Prix médian des maisons (2021 partiel)



Source : DVF

Densité – humaine, de logements, bâtie, artificialisée...

**Données Insee 2020 -
hab/km²**

- Finistère : 136
- Guipavas : 318
- Relecq-Kerhuon : 1 821
- Brest : 2 817
- Bellevue : 6 326

**Logements / ha (densité
nette)**

Enjeu d'une densité de qualité

D'autant plus positivement perçue
que des espaces publics de qualité
+ de la forte végétalisation de ces
espaces + une insertion dans le
contexte, l'existant

Densité urbaine
nbre de logts/hectare

5



Pavillonnaire diffus

20



Lotissement pavillonnaire

2

40



Cité jardin
Maison de ville

70



Maison en bande

70



Grand ensemble

3

120



Habitat intermédiaire



Centre bourg

230



Habitat collectif



Centre ville d'agglomération

4

Mobiliser du logement sans bétonner ?

Le bâti déjà là - densifier l'usage des logements

- Habitat intercalaire ?
- Habitat intergénérationnel / colocation - plus de personnes par logements - ou des plus petits logements par personne / redécouper / avoir des espaces partagés ?
- Mobilisation des résidences secondaires ?
- Interdiction des locations de courte durée ?

...

La construction sobre en foncier

- « Tiny house »
- Surélévation
- Mobilisations des friches (anciennes zones commerciales)
- Réduction de la place de la voiture
- Démarche « Bimby »
- Logements collectifs de qualité avec soin sur les espaces publics, la végétalisation, l'absence de destruction de la biodiversité...
- Bail réel solidaire - déconnexion pté d'usage / spéculation - pté du foncier appartient à la collectivité

Et le reste de l'artificialisation ? Hors du logement, quelles données ?

- Locaux d'entreprise / Bureaux
- Zones de commerce
- Zones artisanales / industrielles
- Activités agricoles - serres
- Equipements de loisirs - le futur stade du Froutven ?

L'OFFRE DISPONIBLE DÉBUT 2023



Programme « Core » à 2400 m², près des axes de Tréogat (Guipavas)

BUREAUX
38 456 m²
-27 % en 1 an

LOCAUX D'ACTIVITÉ
76 213 m²
-8 % en 1 an

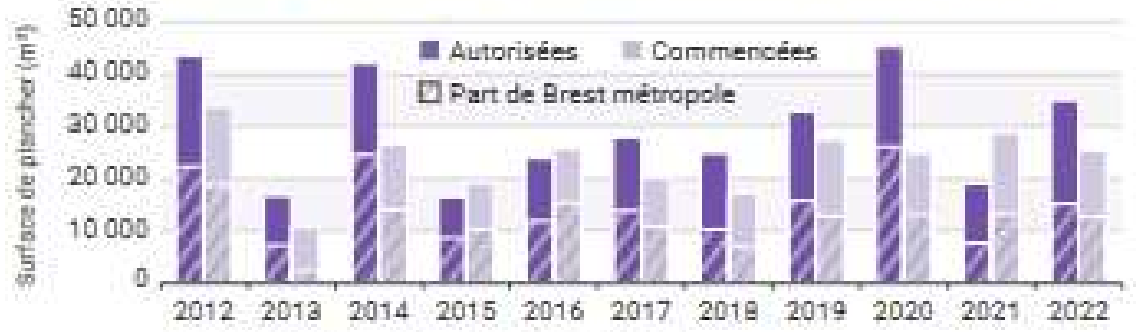
Bureaux: une baisse contenue par le neuf

L'offre de bureaux en pays de Brest se situe sur une tendance baissière depuis cinq ans, hormis un rebond début 2022 expliqué par le livraison de plusieurs programmes. Le neuf se confirme en janvier 2023 (-27 %) pour atteindre désormais de 20 000 m² disponibles, soit le niveau le plus bas depuis dix ans. En neuf, sur un marché porteur dans la métropole brestoise et à Landerneau, un ralentissement des livraisons traduit une baisse de l'offre (-25 %). C'est également le cas en ancien (-23 %), la demande ayant été soutenue dans les zones nord-est et ouest de la métropole brestoise alors qu'à Châteaulin, les bureaux de l'ancien siège de Douc ont été retirés temporairement de l'offre.

L'essentiel des bureaux disponibles du pays de Brest se concentre toujours dans la métropole (84 %). Les surfaces en ancien se contractent progressivement et ne correspondent plus qu'à deux tiers de l'offre totale. Les axes Kergonan/Kergaradec/Chermitage^{*} a longtemps présenté le stock de bureaux le plus important de la métropole. Il se retrouve désormais à un niveau comparable à ceux de Landerneau/Guipavas/Vieljeux ou Nord-Ouest/Guillev, ses surfaces ayant bénéficié de mobilité en un an. Deux tiers d'entre elles concernent des plateaux en ancien, moins conséquents qu'à l'époque, situés à Kergonan ou Kergaradec. Seuls les immeubles « Semefford » à Guipavas et « Roch » à Brest totalisant entre 400 et 500 m² restent. Sans livraison prévue en 2023, l'offre en neuf diminue nettement: 80 % de ces surfaces correspondent au programme Europe et à un immeuble remis à neuf à proximité du rond-point de Penn Ar Ch'hauc.

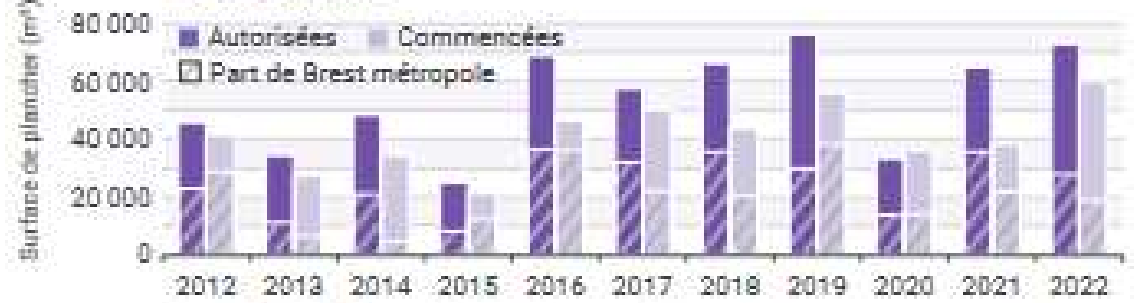
*Brest métropole

Permis de construire: surfaces de bureaux - Pays de Brest



Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

Permis de construire: surfaces de locaux d'activité Pays de Brest



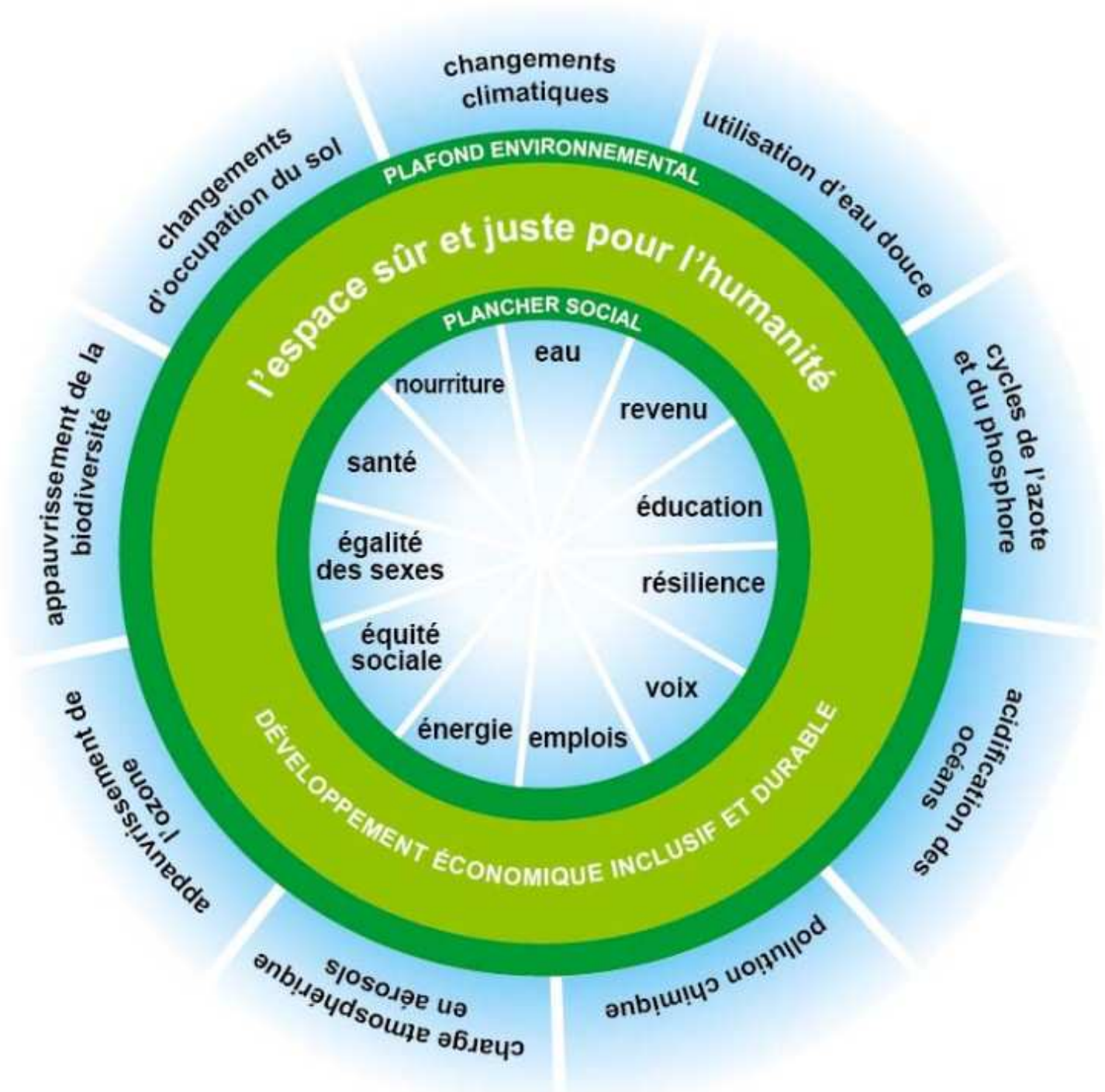
Source: Dreal; chiffres en date de prise en compte

- Chaque année Entre 40 000 et 70 000 m2 de locaux d'activité + entre 15 et 30 000 m2 de bureaux POUR seulement
- + 1,1% d'emplois dans le pays de Brest entre 2009 et 2020
- + 3,6% d'emplois à Brest métropole entre 2009 et 2020

Changer de logiciel ?
Passer d'une vision technocratique à une vision sensible ?

Partir des besoins tels qu'ils s'expriment par les personnes elles-mêmes ?

Tout en prenant au sérieux les **limites planétaires**



A vous de compléter / discuter !

Questions de compréhension – vocabulaire... ?

Questions de débats – désaccords ...?

DOO du SCoT du Pays de Brest - Document rendu exécutoire dans sa dernière version le 19 novembre 2019

	Objectif de production annuelle de logements
Brest métropole	1 300
Pays d'Iroise	300
Pays des Abers	250
Lesneven - Côte des Légendes	170
Pays de Landerneau - Daoulas	300
Presqu'île de Crozon - Aulne maritime	170
Total Pays de Brest	2 490

La répartition des comptes fonciers est la suivante :

	Compte foncier pour 20 ans	Soit, pour information, en ha, par an et en moyenne
Brest métropole	978	48,9
Pays d'Iroise	309	15,4
Pays des Abers	285	14,2
Lesneven - Côte des Légendes	205	10,3
Pays de Landerneau-Daoulas	361	18,1
Presqu'île de Crozon - Aulne maritime	184	9,2
Total	2 323	116,1