

Synthèse

Synthèse

Le contexte et objectifs de l'étude :

Contexte :

La connaissance des tensions sur le marché de l'habitat est un enjeu important. Plusieurs méthodes peuvent être mises en œuvre pour mieux caractériser le marché de l'habitat en fonction des objectifs poursuivis.

Dans la présente étude, la DREAL Bretagne a choisi de retenir une approche synthétique. Non sans limite, ce type d'approche permet de caractériser rapidement une situation et d'en donner une représentation territoriale.

Au niveau national, la référence pour la représentation de la tension du marché est le zonage en trois catégories A, B et C dit « Robien » ou « Scellier ». Ce zonage repose sur une approche synthétique par la construction d'un indice composite qui rassemble plusieurs critères (taux de rotation, taux de vacance, taux d'effort des ménages, différentiel loyers privés/publics, ...).

Objectifs de l'étude :

La DREAL Bretagne et les membres du Comité Régional de l'Habitat ont souhaité améliorer la connaissance des besoins en logement en Bretagne. Il a été prévu une démarche en deux temps et sur environ deux ans compte-tenu de la complexité de ce travail :

- en 2009-2010, *une analyse des marchés du logement breton pour identifier les tensions* : le travail a pour objectif d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Robien » en Bretagne, basé sur une approche synthétique comparable à celle ce zonage ;
- en 2010-2011, *une réflexion sur l'analyse des besoins en logement dont le logement locatif social* : cette étude aura pour objectif premier de réaliser un état des lieux et une description des méthodologies de détermination des besoins en logement avant d'établir l'état des besoins régionaux à des échelles de temps, d'espace et de marchés adaptés.

Le pilotage et la Gouvernance

La démarche engagée a donné une large part à la concertation, mobilisant pour ce faire les instances du Comité Régional de l'Habitat.

Initiée en décembre 2009, la démarche de caractérisation de la tension du marché de l'habitat breton s'est déroulée sur 12 mois.

La méthodologie

Le choix d'une méthodologie :

Il existe de plusieurs approches pour caractériser la tension du marché de l'habitat. Cependant, ce concept est communément utilisé sans pour autant être vraiment défini. Afin de mieux cerner la complexité de cette notion, il a été proposé, après concertation, une démarche en deux temps :

- Premier temps, élaboration, à partir de la construction d'un indice composite de la tension, d'une carte synthétique de la Bretagne identifiant la tension du marché à partir d'approches mettant l'accent prioritairement mais non exclusivement sur le prix du logement, sur le logement abordable et sur la dynamique territoriale.

- Dans un second temps, les membres du groupe de travail ont complété « à dire d'experts » la carte synthétique sur la base de leur connaissance de la tension sur leur territoire.

Prenant la Bretagne comme périmètre de fait, le choix a été fait de retenir le niveau communal comme maille d'étude et de travailler sur l'ensemble du parc, privé et public, sans distinction de segments de marché.

L'analyse synthétique au moyen d'un indice composite :

Un indice est un type particulier d'indicateur, donnant une information synthétique obtenue par une agglomération de données. Le rôle d'un indice composite est de fournir une information concise en rendant compte d'un phénomène complexe tant sur le plan qualitatif que quantitatif, de permettre les comparaisons sur une échelle de temps et/ou territoriale, d'être accessible pour une compréhension rapide.

Le processus de construction d'un indice composite est décrit à travers quatre grandes phases successives : la définition du modèle conceptuel, la normalisation des indicateurs retenues comme dimensions du modèle défini, la pondération de ces indicateurs ainsi que leur agrégation.

Les hypothèse de travail

Le choix a été fait d'appliquer la méthodologie retenue à trois postulats de départ, reposant sur trois approches possibles de la tension :

- Postulat n°1 axé sur les prix : La tension s'exprime là où les prix des loyers, du foncier et des ventes de biens immobiliers sont élevés, et là où la différence entre les loyers du privé et ceux du public est grande.
- *Postulat n°2 axé sur le logement abordable* : Une offre nouvelle doit se développer sur les territoires là où le demandeur ne trouve pas un logement abordable dans de bonnes conditions, quelle que soit sa situation économique et financière.
- *Postulat n°3 axé sur la dynamique territoriale* : Une offre nouvelle doit se développer sur les territoires où l'on observe une évolution démographique, économique (emplois, ressources) mais aussi une dynamique du marché (construction) et un développement du parc social.

Les deux premiers postulats consistent plutôt à obtenir une photographie régionale de la tension. Dans le cadre du postulat n°3, une image plus dynamique de la tension a été recherchée, considérant que le dynamisme des territoires est à l'origine de cette tension. Il est à noter que les recherches notamment internationales s'orientent de manière privilégiée vers la notion de « logement abordable ».

Les indicateurs

Les sources :

La richesse et la variété des sources statistiques dans le domaine de l'habitat méritent d'être sérieusement nuancées, du fait des méthodes de constitution de ces sources (échantillon), du caractère partiellement exhaustif de certaines d'entre elles, de leur disponibilité à une maille d'étude suffisamment précise et des difficultés liées au croisement des sources entre-elles. Dans le cadre de cette étude, neuf sources ont été testées mais cinq seulement ont été réellement mobilisées.

Le choix des indicateurs :

Le choix des indicateurs a été réalisé d'une part en étroit lien avec les difficultés inhérentes aux sources de données et à notre capacité à les mobiliser et d'autre part après des choix techniques pour limiter les redondances entre indicateurs et mieux définir la pertinence des indicateurs au regard des hypothèses de départ.

La pondération :

Le modèle conceptuel choisi au départ des réflexions a conditionné la pondération appliquée ensuite aux indicateurs retenus.

Les résultats

Dans le cadre d'une démarche itérative, différentes simulations ont été réalisées et validées après concertation.

La représentation cartographique :

L'indice composite obtenu est une valeur sans dimension. Tel que celui-ci est construit, plus sa valeur est élevée sur un territoire, plus le secteur peut être considéré comme tendu sur le marché de l'habitat.

La représentation cartographique de la tension classe les valeurs de l'indice composite :

- en quatre catégories de tension croissante : zones dites « **détendues** », « **moyennement tendues** », « **tendues** » et « **très tendues** ».

Catégorie de tension	Non significatif	Non significatif	(7)
	Détendu	0 - 16,5	(488)
	Moyennement tendu	16,5 - 22,5	(326)
	Tendu	22,5 - 28,5	(221)
	Très tendu	28,5 - 65,4	(228)
		Valeur de l'indice composite	Nb de valeurs par classe

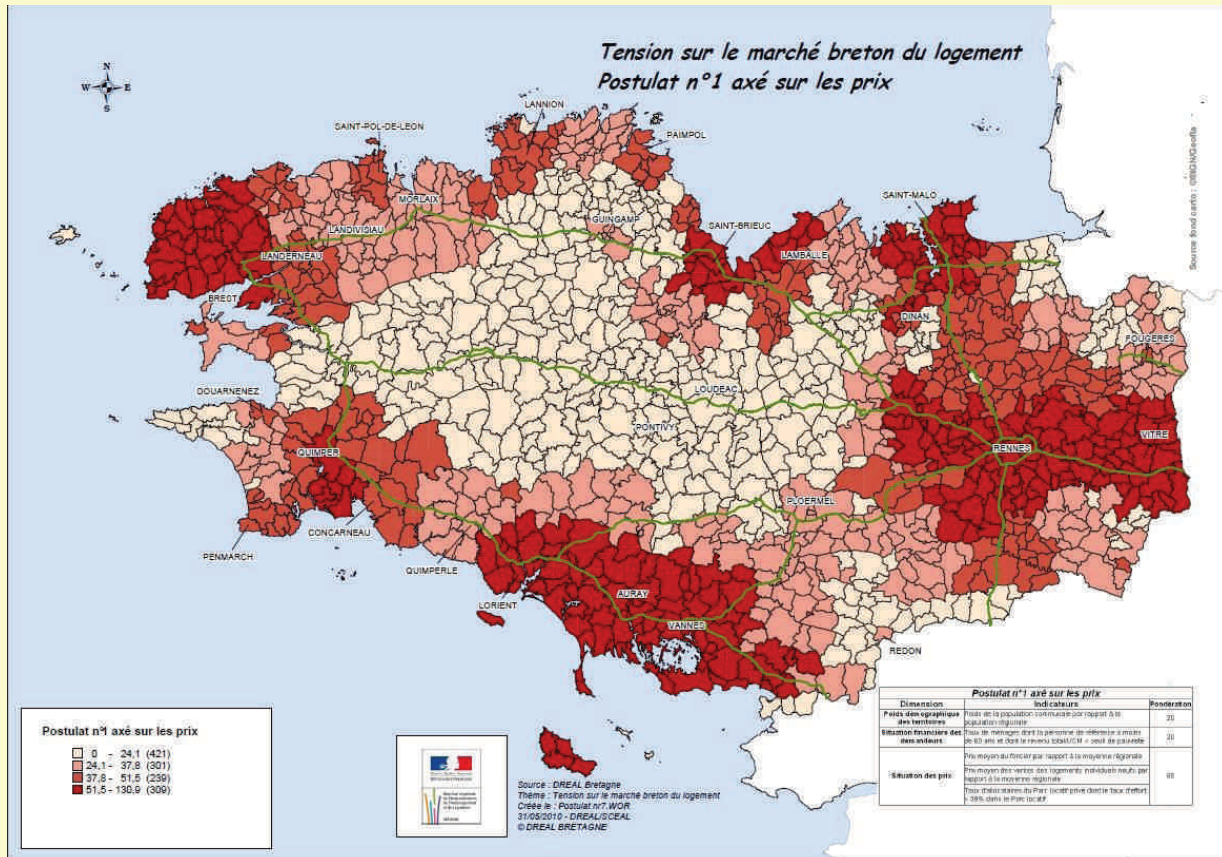
- La création d'une catégorie de tension intermédiaire s'est révélée nécessaire afin d'affiner la caractérisation des tensions les plus élevées : zones dites « **tendues à très tendues** »

Catégorie de tension	Non significatif (0)	(3)
	Zone détendue (0,1 - 16,5)	(405)
	Zone moyennement tendue (16,5 - 22,5)	(324)
	Zone tendue (22,5 - 28,5)	(245)
	Zone tendue à très tendue (28,5 - 38,5)	(155)
	Zone très tendue (38,5 - 62,0)	(138)
	(valeur de l'indice composite)	Nb de valeurs par classe

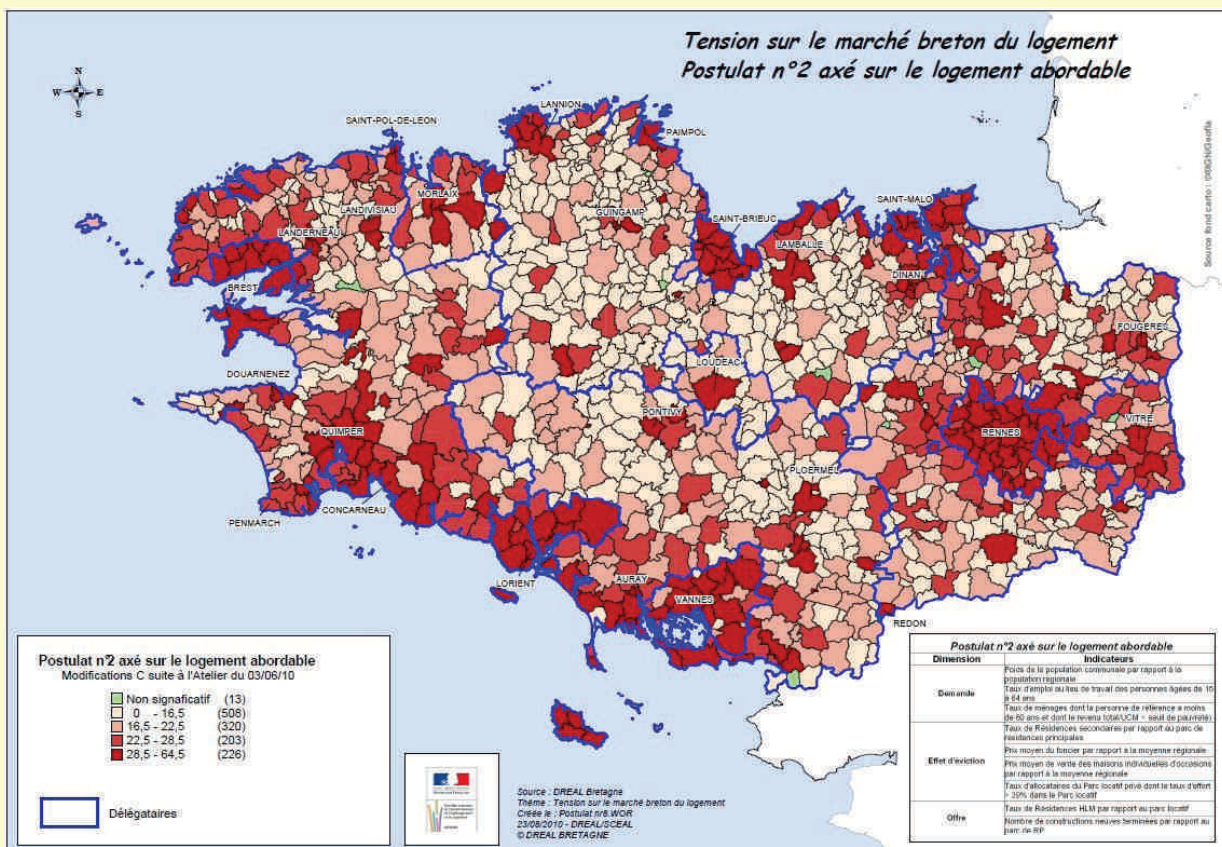
Les premières simulations ont permis de travailler sur le choix des indicateurs ainsi qu'à la simplification et à l'optimisation de la méthode retenue.

A l'issue des travaux, les trois représentations de la tension du marché de l'habitat en Bretagne sont les suivantes :

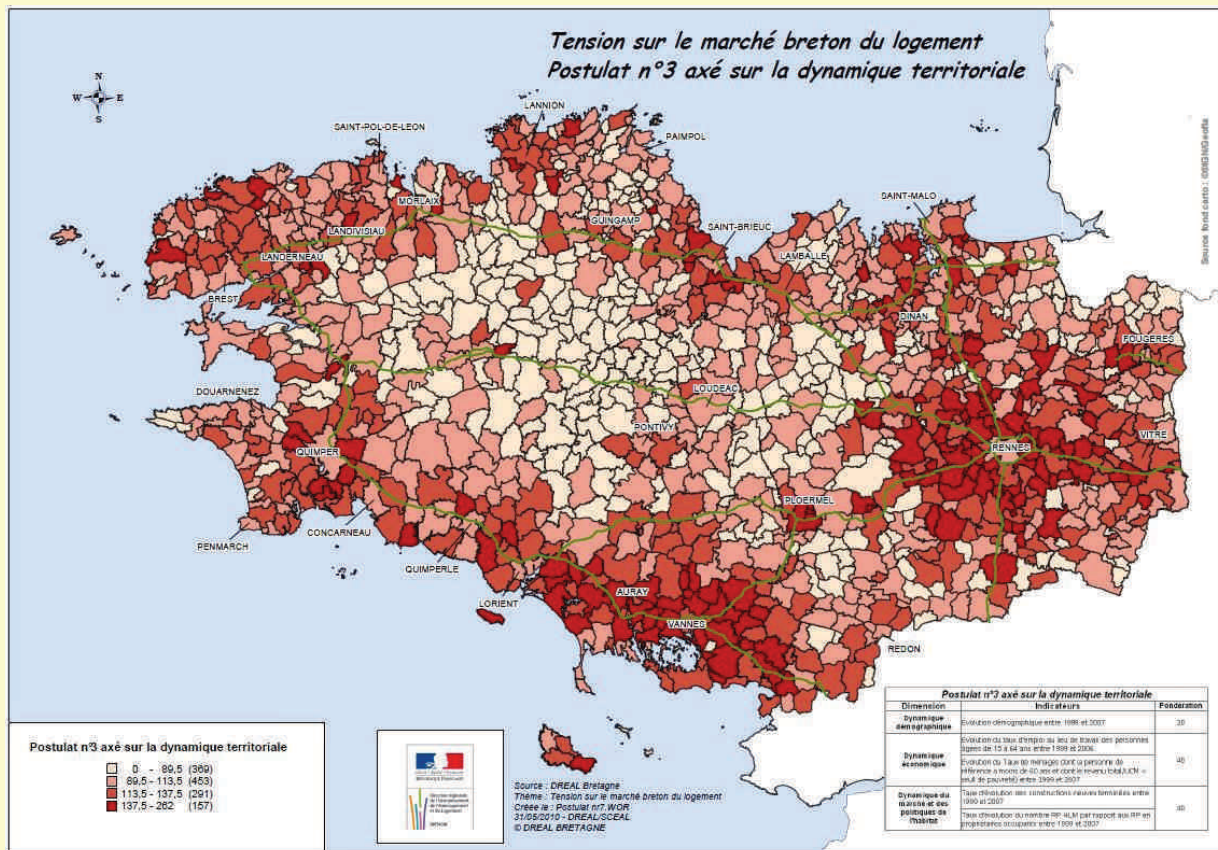
Représentation de la tension à partir des « prix »



Représentation de la tension à partir de la notion de « logement abordable »



Représentation de la tension à partir de la « dynamique territoriale »



Après concertation, c'est l'approche reposant sur la notion de « logement abordable » qui a été retenue pour servir de base à l'analyse « à dire d'expert », considérant qu'il s'agissait de la meilleure représentation régionale de la tension.

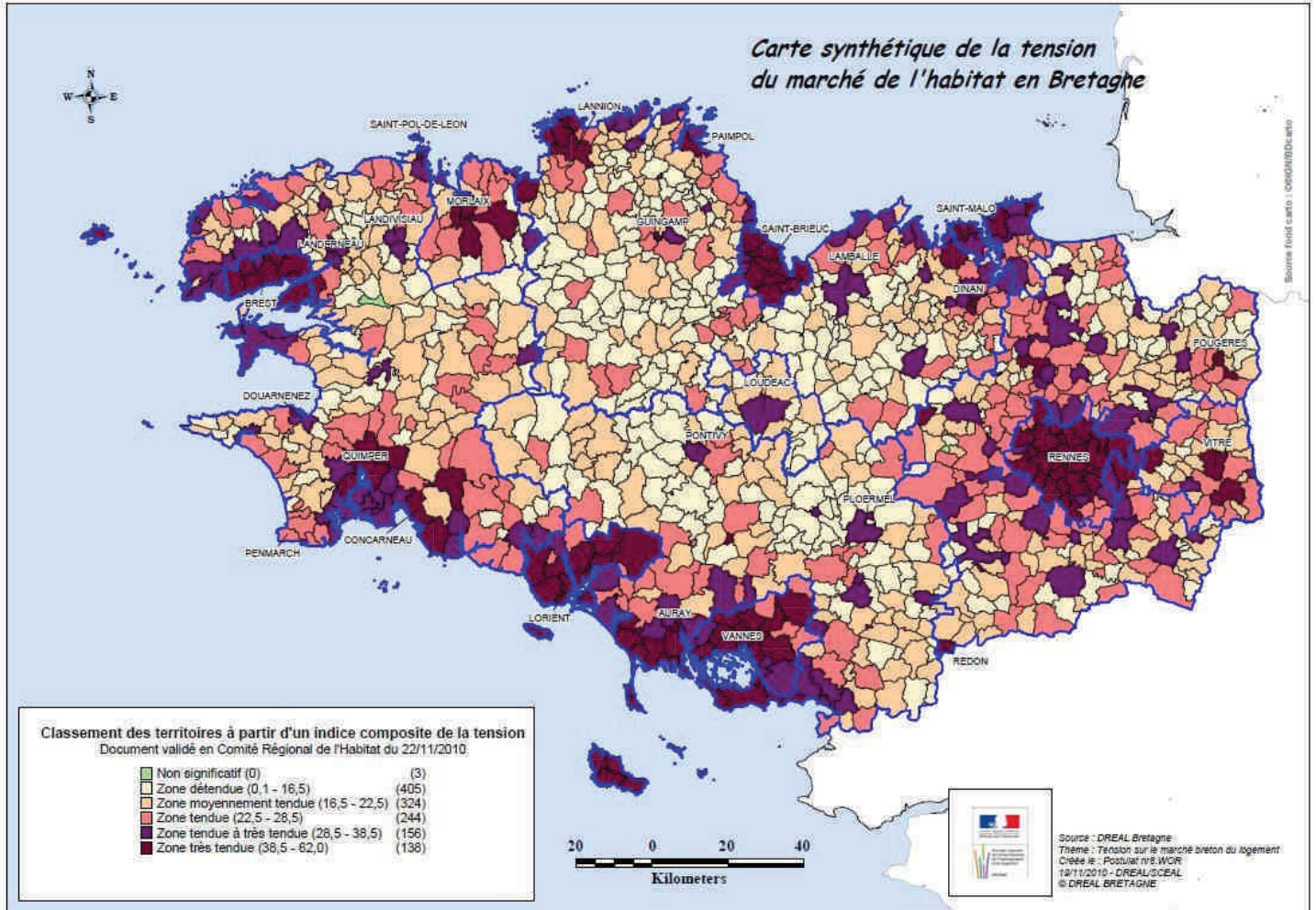
En effet, la demande se fait ressentir essentiellement sur les agglomérations des aires urbaines bretonnes et de leurs proches périphéries, ainsi que sur certaines communes proches des axes structurants. Dans le centre Bretagne, la pression observée du fait de l'attractivité des territoires proches de Pontivy et de Loudéac ressort, contrairement aux deux scénarios précédents. La tension de la frange littorale liée notamment à la pression foncière du littoral et à l'attrait touristique de ces territoires est bien exprimée, notamment sur la côte nord, moins marquée dans l'approche dynamique. Les secteurs les moins tendus se retrouvent principalement en centre Bretagne.

La représentation basée sur les prix n'a pas été retenue, notamment en raison de l'absence de données à l'échelle communale.

Quant à la carte de la tension reposant sur la dynamique territoriale, elle reflétait trop le phénomène d'étalement urbain non maîtrisé, observé dans les dernières années. Il était donc difficile d'en faire une référence pour le développement d'une offre nouvelle de logements alors que les lois Grenelle encouragent une péri-urbanisation resserrée et la maîtrise des déplacements.

A l'issue de ces ajustements, il a été possible d'élaborer une carte de la tension sur le marché de l'habitat en Bretagne reposant sur une analyse partagée.

Carte synthétique de la tension du marché de l'habitat en Bretagne



Apparaissent comme tendus :

- Les agglomérations et leur périphérie ainsi que les communes soumises à la loi SRU/DALO ;
- Une majeure partie du littoral ;
- Pour le Finistère, plus particulièrement le Sud-Cornouaille, la Presqu'île de Crozon, le littoral du Pays des Abers et du Pays Léonard ;
- Pour le Morbihan et les Côtes d'Armor, les pôles urbains de la frange littorale et les communes rétro-littorales associées
- Pour l'Ille-et-Vilaine, la région de Saint-Malo.
- Les villes moyennes et pôles ruraux structurants :
 - Les communes situées le long d'un axe routier structurant ;
 - Les pôles d'emploi et les communes proches disposant de foncier.
- Globalement, la tension du marché de l'habitat se diffuse le long des axes routiers structurants et apparaît là où l'urbanité est la plus forte.

Adoptant une méthode d'analyse synthétique comparable à celle employée dans l'élaboration du zonage « Robien », la démarche engagée par la DREAL Bretagne a tenté d'apporter un éclairage argumenté pour un zonage adapté à la réalité bretonne qui tiendrait compte des besoins en logements sociaux. Il s'agissait donc dans un premier temps de définir les zones où les besoins en logement sont les plus élevés en donnant une représentation cartographique de la tension du marché du logement.

Dans un second temps, la DREAL Bretagne va engager une étude pour quantifier ces besoins au regard notamment des derniers résultats du nouveau recensement de la population.