

## RAPPORTS

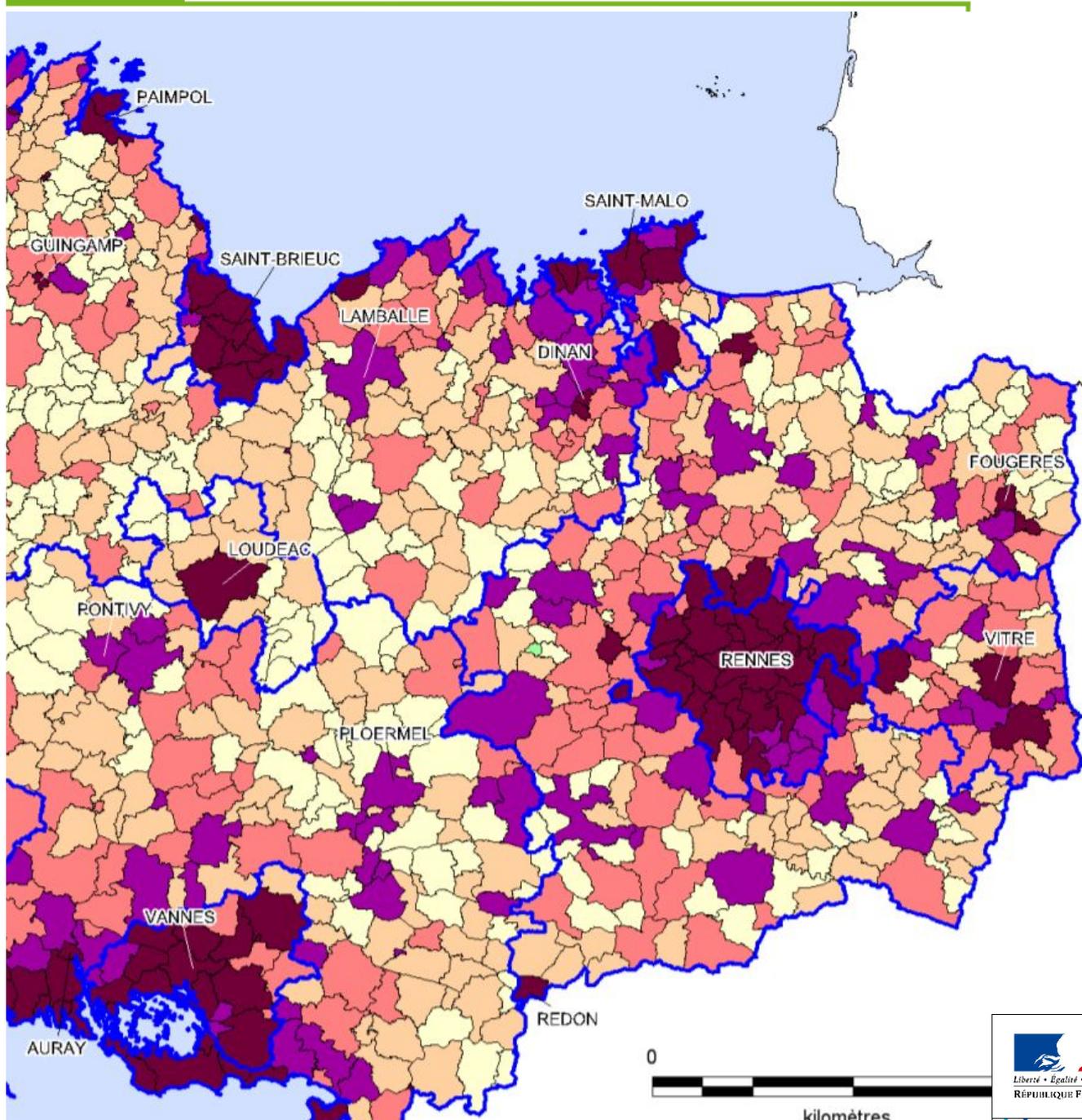
Service  
Climat Énergie  
Aménagement Logement

Division  
Aménagement  
Urbanisme  
Logement

Janvier 2013

# Caractérisation de la tension des marchés de l'habitat

## État de l'Art et actualisation de la démarche bretonne



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Bretagne



## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V0	Avril 2012	Version initiale V0
V1	Septembre 2012	Version après ajustements « à dire d'experts » - Atelier du 13/09/12 et Bureau du 20/09/12
V2	Janvier 2013	Version finale après validation par le Bureau du CRH du 18/11/12 ISRN EQ-DRE35/RE--13-01--FR

## Affaire suivie par

*Nadège DARBOUX - DREAL Bretagne/Service Énergie Aménagement Logement/Division Aménagement Urbanisme Logement*

*Tél. : 02 99 33 42 85/ Fax : 02 99 33 42 73*

*Courriel : [Nadege.Darboux@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Nadege.Darboux@developpement-durable.gouv.fr)*

## Rédacteur

**Nadège DARBOUX** - Chargée de mission Connaissance des besoins en logements

## Relecteurs

**Patrick JULES** – Adjoint au Responsable de la Division Aménagement Urbanisme Logement  
**Pascal LEVEAU** – Responsable de la Division Aménagement Urbanisme Logement

# SOMMAIRE

<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>11</b>
<b>1 - L'ÉTAT DES LIEUX DES DÉMARCHES.....</b>	<b>14</b>
1.1 - Les principales références.....	14
1.2 - Le recensement des démarches.....	15
1.2.1 -La référence nationale.....	15
1.2.2 -Le gradient synthétique de tension de l'ANAH.....	17
1.2.3 -Le zonage « locatif social » ou « HLM ».....	18
1.2.4 -La tension dans l'exercice de programmation 2012 des crédits de l'État en faveur du logement locatif social .....	20
1.2.5 -Les démarches régionales.....	21
1.2.6 -Les autres approches.....	21
1.3 - L'analyse comparée des démarches régionales.....	22
1.3.1 - Les objectifs poursuivis.....	22
1.3.2 -La notion de tension prise en compte.....	22
1.3.3 -La gouvernance et le pilotage.....	23
1.3.4 -Le choix de la méthodologie.....	23
1.4 - Synthèse.....	35
<b>2 - L'ACTUALISATION DE LA CARTE RÉGIONALE DE LA TENSION.....</b>	<b>37</b>
2.1 - Les principes méthodologiques .....	37
2.1.1 -Méthodologie.....	37
2.1.2 -Périmètre et échelle.....	37
2.1.3 -Hypothèse de travail.....	37
2.1.4 -Indicateurs.....	37
2.1.5 -Construction de l'indice composite.....	37
2.1.6 -Ajustements apportés à l'indice composite.....	37
2.2 - Analyse cartographique des 9 indicateurs caractérisant la tension.....	40
2.3 - La nouvelle carte « socle ».....	49
2.4 - Les ajustements « à dire d'experts ».....	50
2.5 - La nouvelle carte de la tension .....	51
2.6 - Pilotage et gouvernance.....	54
<b>3 - CONCLUSION.....</b>	<b>55</b>
<b>INDEX DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>58</b>

<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>59</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>60</b>
<b>ANNEXE N°1 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DÉMARCHES DE CARACTÉRISATION DE LA TENSION DES MARCHÉS DE L'HABITAT.....</b>	<b>62</b>
<b>ANNEXE N°2 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AJUSTEMENTS « À DIRES D'EXPERTS » DE LA CARTE « SOCLE ».....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXE N°3 : CARTES RÉGIONALES DE LA TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT EN BRETAGNE – OCTOBRE 2012.....</b>	<b>70</b>

# Synthèse

# Synthèse

## Le contexte et objectifs de l'étude :

### **Contexte :**

La référence actuelle de la notion de tension en habitat est donnée par le zonage national du dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Scellier ». Toutefois, ce zonage ne permet pas réellement de répondre de manière pertinente à l'identification des territoires les plus « tendus » en matière d'habitat. Dans un contexte de disparition fin 2012 du dispositif « Scellier » et d'interrogation sur l'utilisation de ce zonage par la Cour des Comptes, des réflexions nationales sont en cours pour en redéfinir les contours, en adéquation avec les objectifs poursuivis de recentrage de l'intervention publique en direction des « zones tendues ».

### **Objectifs de l'étude :**

Dans ce contexte, la DREAL Bretagne a souhaité actualiser l'étude achevée depuis maintenant deux ans sur la caractérisation de la tension du marché de l'habitat breton. Après une forte mobilisation des acteurs locaux et une phase importante de concertation avec les membres du Comité Régional de l'Habitat, celle-ci avait abouti à la validation, en novembre 2010, de la carte régionale de la tension du marché de l'habitat <sup>(1)</sup>.

L'objectif poursuivi dans la présente étude est :

- d'une part, de disposer d'une carte régionale prenant en compte les données statistiques les plus récentes ;
- d'autre part, d'établir un état de l'art des démarches d'analyse de la tension des marchés de l'habitat, la démarche bretonne ayant été l'une des premières menées au niveau des DREAL ;
- enfin, d'être en capacité de proposer une vision régionale partagée et actualisée de la tension sur notre territoire dans le contexte qui a été rappelé, notamment de révision du zonage « Scellier ».

## L'état des lieux des démarches

### **Les principales références :**

Il existe plusieurs approches pour caractériser une « zone tendue », concept peu défini, dans le domaine de l'habitat. Outre la référence nationale donnée par le zonage « Scellier » ou celle proposée par l'étude de l'ANAH classant les 348 zones d'emplois françaises selon leur tension, les chercheurs universitaires et internationaux font couramment référence au prix des biens de l'immobilier pour caractériser la tension mais s'orientent aujourd'hui vers la notion de « logement abordable » dont l'absence caractériserait la tension du marché.

### **Le recensement des démarches :**

Élaborés selon des méthodologies nationales, les périmètres du zonage « Scellier » ou du gradient synthétique de l'ANAH, en masquant des phénomènes de tension liés aux spécificités des territoires ne permettent pas d'appréhender véritablement à une échelle plus locale la tension des marchés. C'est pourquoi, la DREAL Bretagne a initié en 2009 une démarche de caractérisation régionale de la tension afin d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Scellier ».

Quant au zonage « Habitat social » ou « HLM », il n'est paradoxalement pas utilisé pour la programmation de nouveaux logements sociaux alors même qu'il détermine des zones de tension au regard du marché des loyers et de la capacité financière des ménages à accéder à un logement locatif. On note par ailleurs une articulation difficile entre ce zonage et le zonage « Scellier ».

1 : Cf. Analyse régionale de la tension du marché de l'habitat en Bretagne – 2011 – <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/etudes-habitat-r606.html>

Enfin, l'affectation des dotations régionales des aides à la pierre dans le dernier exercice de programmation 2012 fait référence à la notion de tension en classant les régions en 5 groupes au niveau de tension similaire.

Depuis 2009, des démarches comparables à la démarche bretonne ont été conduites par d'autres DREAL : Poitou-Charentes (2010), Midi-Pyrénées (2011), Pays-de-Loire (2011), Languedoc-Roussillon (2012), Lorraine (lancement début 2012, intégrant des éléments d'une étude foncière réalisée en 2008).

### **L'analyse comparée des démarches régionales :**

La tension des marchés de l'habitat est bien perçue comme une inadéquation entre la demande en logements exprimée ou potentielle des ménages et l'offre proposée. Cependant, les points de vue diffèrent dans la traduction de ce que représente la demande d'une part et l'offre d'autre part. Cette traduction est étroitement liée aux hypothèses de travail, notamment les échelles de marché.

Le premier objectif poursuivi dans la présente analyse est d'identifier sur des territoires précis (commune, EPCI, zones d'emplois ou maillage territorial local), le niveau de tension du marché (global ou par segment), puis de hiérarchiser ces territoires les uns par rapport aux autres face à l'expression de cette tension. Le second objectif est d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Scellier », actuelle référence nationale sur la notion de tension. Le troisième et dernier objectif est d'alimenter les réflexions sur la programmation des aides publiques, voire d'être utilisé comme un outil d'aide à la décision dans ce domaine.

Des partenariats ainsi que des instances de suivi et de validation ont été mobilisés dans le cadre de ces démarches. Cela tend à montrer la nécessité d'échanges sur un phénomène complexe et aussi conceptuel que la notion de tension.

En matière de méthodologie, comme dans les différentes démarches nationales, la construction d'un indice composite de la tension est systématiquement retenue. Ce choix a été fait car il permet de fournir une information concise (valeur de l'indice composite de la tension) rendant compte d'un phénomène complexe (la tension du marché de l'habitat) tant sur le plan quantitatif que qualitatif tout en permettant des comparaisons sur une échelle territoriale (échelles de marché et de travail retenues). La représentation cartographique de cet indice offre alors l'avantage d'être facilement accessible pour une compréhension rapide. Cependant, les processus de construction sont extrêmement variés. Le choix et le nombre d'indicateurs peuvent ainsi être différents ainsi que les principes de normalisation, de pondération et d'agrégation de ces indicateurs.

### **L'actualisation de la carte régionale de la tension**

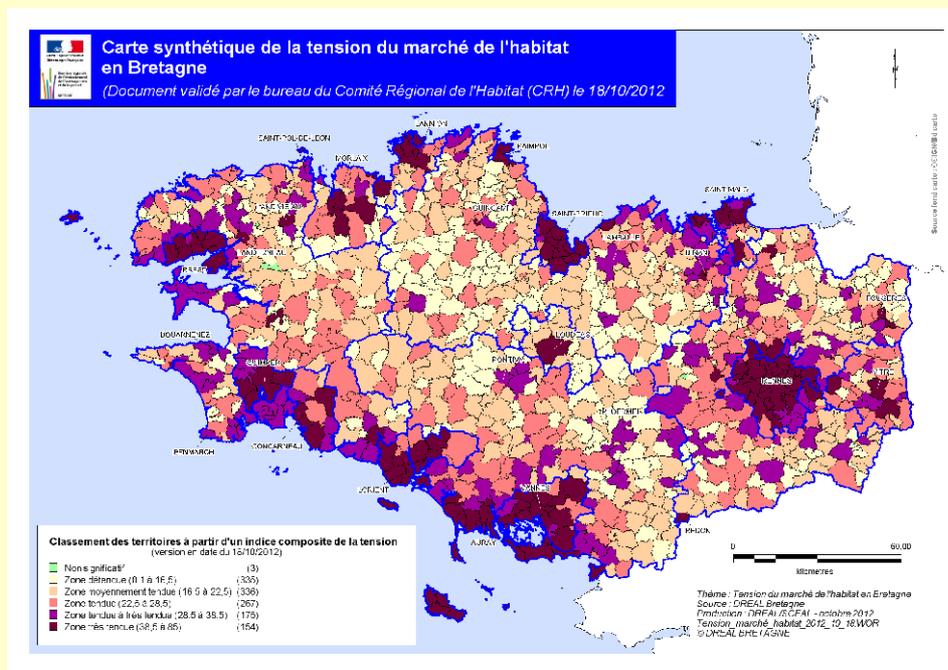
La démarche bretonne d'actualisation a donné une large part à la concertation, mobilisant pour ce faire les instances du Comité Régional de l'Habitat (1 atelier thématique, présentation en Bureau du CRH et validation en CRH plénier).

Initiée en avril 2012, l'actualisation de la démarche de caractérisation de la tension du marché de l'habitat breton s'est déroulée sur 6 mois.

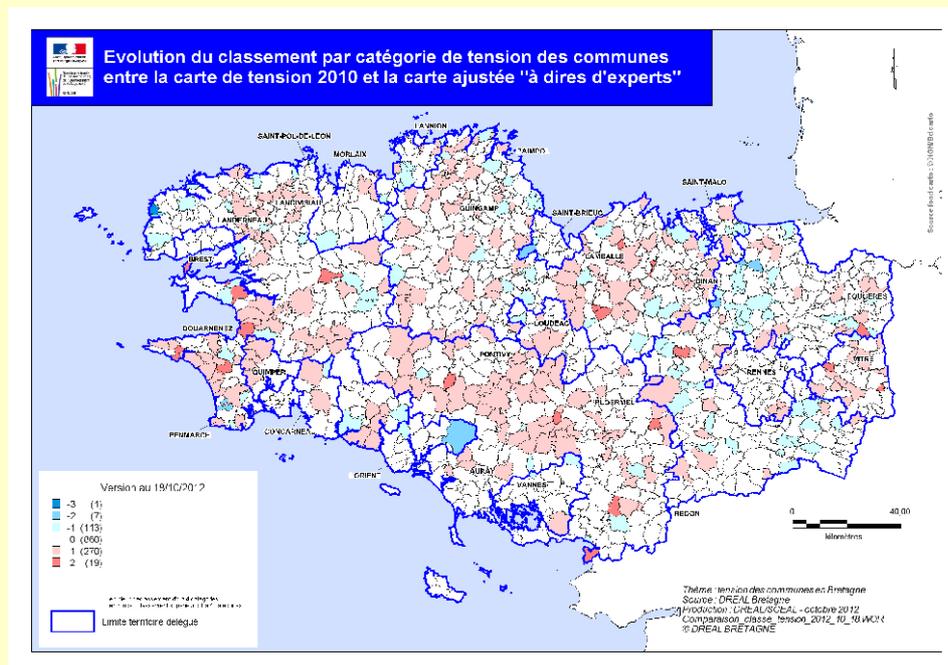
Les principes méthodologiques de la première démarche ont été conservés : analyse à l'échelle communale, hypothèse de travail axée sur la notion de logement abordable, pas de modification hormis l'actualisation des données pour les neuf indicateurs étudiés, méthode identique de normalisation, pondération et d'agrégation pour la construction de l'indice composite de la tension.

Les orientations particulières qui avaient été actées lors de la précédente analyse ont été reconduites : traitement particulier des communes dont les données disponibles sont insuffisantes, consolidation de la base de données par intégration de données issues d'observatoires locaux sur le prix du foncier et des transactions immobilières, prise en compte de la situation particulière des îles bretonnes et des communes SRU/DALO, pas de traitement spécifique des communes en zone « B1 » et « B2 ».

A partir de ce cadre de référence et après actualisation des données des 9 indicateurs, une première carte dite « socle » a été établie. Cependant, afin que cette représentation issue d'une analyse synthétique et globale soit la plus en cohérence avec la connaissance des territoires, une analyse « à dire d'experts » a été menée durant l'été 2012. La nouvelle carte ainsi obtenue, aboutissement d'un travail collectif est la suivante :



De manière générale, plus des deux-tiers des communes (67,7%) n'ont pas vu leur classement modifié entre les deux cartes. 21% d'entre elles ont été reclassées à la hausse d'une catégorie tandis que 9% l'ont été à la baisse d'une catégorie. Le prix du foncier et des ventes de maisons d'occasion ainsi que l'évolution du parc de résidences secondaires ont été à l'origine de ces modifications dans la plupart des cas (hors ajustements « à dire d'experts »).



## Conclusion

La carte régionale de la tension du marché de l'habitat breton est aujourd'hui une démarche reconnue et partagée par les acteurs locaux de l'Habitat.

La carte régionale de la tension est ainsi devenue un outil de dialogue et d'aide à la décision, prise en compte dans les réflexions autour du marché de l'investissement locatif privé, de gestion économe du foncier ou encore du financement des logements.

Face à un territoire dynamique, soumis à des mutations rapides de l'organisation économique et sociale et dont les besoins en logements sont toujours aussi nombreux (évalués à 33 000 logements/an sur la période 2007-2017 <sup>(2)</sup>), elle se devait d'être actualisée afin d'apporter une vision pertinente et en adéquation avec ce qui peut être observé aujourd'hui sur les territoires.

Cela a été l'occasion de partager de nouveau les objectifs et les éléments méthodologiques d'une telle démarche.

### **Précautions d'usage :**

- *Cette étude ne fait pas état des besoins en logement mais bien de la tension sur ce marché ;*
- *Cette étude est élaborée selon une approche régionale et n'apporte pas le même niveau de précision que les études menées à une échelle plus locale ;*
- *Des effets de seuils peuvent rendre dans certains cas le classement entre catégories de tension moins cohérent mm^e si ce point à fait l'objet d'une attention particulière;*
- *La notion de tension ne faisant pas l'objet d'une définition ou d'une méthodologie cadrée et uniformisée, la présente étude est le résultat d'une démarche spécifique à la Bretagne. Ainsi, le classement hiérarchique des communes a une valeur régionale (la notion de zone tendue résulte d'un accord des acteurs locaux sur la base de la meilleure méthodologie disponible);*
- *La carte régionale de la tension ne constitue pas une cartographie du financement du logement social.*

# Introduction

## Introduction

Le présent rapport actualise l'étude menée en 2009/2010 sur la « *caractérisation de la tension du marché de l'Habitat en Bretagne* » (3).

### Contexte

La référence actuelle de la notion de tension en habitat est donnée par le zonage national du dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Scellier » : les secteurs classés en A sont assimilés à des « zones très tendues », les secteurs en B1 et B2 comme « zones tendues à moyennement tendues » et les secteurs classés en C sont dits « peu tendus ». Les communes bretonnes sont classées en zones B1, B2 et C.

Il convient cependant de souligner que ce zonage a été pensé comme un outil pour orienter les investisseurs privés et non comme un outil pour orienter la construction de nouveaux logements, notamment sociaux, sur le territoire.

Initiée dès 2009, l'approche bretonne de caractérisation de la tension s'inscrivait dans une démarche globale d'amélioration de la connaissance des besoins en logements sur le territoire régional. Cependant, elle avait aussi pour objectif d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Scellier » en basant l'analyse sur une approche synthétique comparable à celle de ce zonage.

Cette distorsion de l'objectif premier du zonage « Scellier » a été mis en avant par le récent rapport annuel de la Cour des Comptes (4). Celle-ci indique que la politique de recentrage de l'action publique en matière de logements « *a été conduite, de façon paradoxale, par référence, non au zonage conçu spécifiquement pour les logements sociaux, mais à une cartographie du territoire dessinée pour les aides à l'investissement locatif privé* ».

Avec l'annonce par les pouvoirs publics de la suppression des aides fiscales à l'investissement locatif privé à fin 2012 (fin du dispositif Scellier), la Cour des Comptes met en avant la nécessité d'une réflexion nouvelle sur les priorités géographiques pour répondre aux besoins en logement des ménages.

Dans ce contexte, le Ministère du Logement s'est engagé sur une révision des contours du zonage « Scellier ». En mars 2012, un groupe de travail national a été initié afin de dresser un état des lieux partagé et de définir une méthodologie et les règles de l'élaboration d'un nouveau zonage. Sur ces bases, un nouveau projet de zonage devrait être proposé à la concertation à la fin du premier trimestre 2013. Le calendrier de la démarche nationale prévoit une finalisation des textes réglementaires fixant le nouveau zonage pour fin juin 2013.

---

3 : Cf. article sur la rubrique internet de la DREAL Bretagne : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-tension-du-marche-de-l-habitat-464.html>

4 : Voir le rapport public annuel 2012 de la Cour des Comptes : <http://www.ccomptes.fr/index.php/Publications/Publications/Rapport-public-annuel-2012>

## Objectifs de l'Étude

Dans ce contexte, la DREAL Bretagne a souhaité actualiser l'étude achevée depuis maintenant deux ans sur la caractérisation de la tension du marché de l'habitat breton.

L'objectif est :

- d'une part, de disposer d'une carte régionale de la tension prenant en compte les données statistiques les plus récentes mises à notre disposition afin de refléter au plus près de la réalité les indicateurs du logement abordable ;
- d'autre part, d'établir un état de l'art des démarches d'analyse de la tension des marchés de l'habitat, la démarche bretonne ayant été l'une des premières menées au niveau des DREAL. Cet état permet d'avoir une approche comparative des méthodes employées pour caractériser la tension du marché au regard des objectifs poursuivis ;
- enfin, d'être en capacité de proposer une vision régionale partagée et actualisée de la tension sur notre territoire dans le contexte qui a été rappelé, notamment de révision du zonage « Scellier ».

Le présent rapport s'attache à formaliser les travaux menés dans le cadre des deux premiers points. Il compte deux chapitres :

- le *chapitre 1* fait état des démarches de caractérisation de la tension des marchés de l'habitat et présente de manière plus détaillée l'analyse comparée de celles engagées par les DREAL depuis 2010 ;
- le chapitre 2 est consacré à l'actualisation de la carte régionale de la tension établie et validée en 2010. Il rappelle notamment les grands principes méthodologiques qui ont prévalu à son établissement.

# Rapport d'étude

# 1 - L'état des lieux des démarches

Après des recherches bibliographiques, force a été de constater qu'il existe plusieurs approches pour caractériser une « zone tendue » dans le domaine de l'habitat. Cependant, ce concept est communément utilisé sans pour autant être vraiment défini.

Il convient donc d'essayer de mieux cerner la notion de tension du marché de l'habitat en reprenant les principales références utilisées par des experts notamment universitaires (§1.1), par l'administration centrale (§1.2.1., §1.2.3. et §1.2.4.), par l'ANAH <sup>(5)</sup> (§1.2.2.), par les DREAL (§1.2.5.) ou par des bureaux d'études spécialisés (§1.2.6.).

## 1.1 - Les principales références

Il est couramment fait référence du prix des biens de l'immobilier pour caractériser la tension. A titre d'exemple, on peut citer la caractérisation en six classes issues des travaux de Michel MOUILLARD <sup>(6)</sup> : actif, en récession, tendu, détendu, en croissance, peu actif.

D'après MOUILLARD, un marché tendu est un marché sur lequel la demande excède sensiblement l'offre et où s'observent des pressions (parfois fortes) sur les prix. Cependant, cette définition paraît très limitée. Michel MOUILLARD précise que les prix ne se forment pas par une simple confrontation entre offre et demande. Les tensions résultent en premier lieu d'une très forte croissance de la demande, que celle de l'offre ne parvient pas à satisfaire.

Mais cette progression de la demande est liée généralement à un dynamisme démographique et économique, d'un attrait touristique ou à des effets de reports géographiques par rapport à d'autres zones encore plus tendues.

Mais la seule référence aux prix n'est pas suffisante et les recherches notamment internationales s'orientent vers la notion de « logement abordable » <sup>(7)</sup>. C'est l'absence de logement abordable qui caractérise donc la tension du marché.

*Illustration 1: Définition du logement abordable*

« Le logement est considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût du loyer ou du crédit (y compris des charges annexes) et de tous les impôts locaux et nationaux, le revenu des ménages – qu'il s'agisse de celui d'une personne seule, d'une famille ou d'une personne retraitée – permet de jouir de conditions de vie sécurisantes et saines, de subvenir à la scolarité des enfants, d'épargner et de prendre part à la vie civile. Le logement inabordable signifie que la part de revenu restante est insuffisante pour assurer ces résultats » (Zacchaeus 2000 Trust, 2005, p. 4)

De manière courante, on considère en France qu'un logement est abordable lorsqu'il existe une offre disponible de qualité et que le ménage n'y consacre pas plus de 30% de ses revenus.

5 : Agence Nationale de l'Habitat

6 : Michel MOUILLARD, professeur d'économie à l'université Paris X, expert des questions immobilières.

7 : « Le logement abordable à l'heure de la crise des *subprimes* - Problèmes, enjeux et action publique aux États-Unis et au Royaume-Uni » - Corinne NATIVEL, politologue et urbaniste, maître de conférences en anglais et en géographie économique.

## 1.2 - Le recensement des démarches

### 1.2.1 - La référence nationale

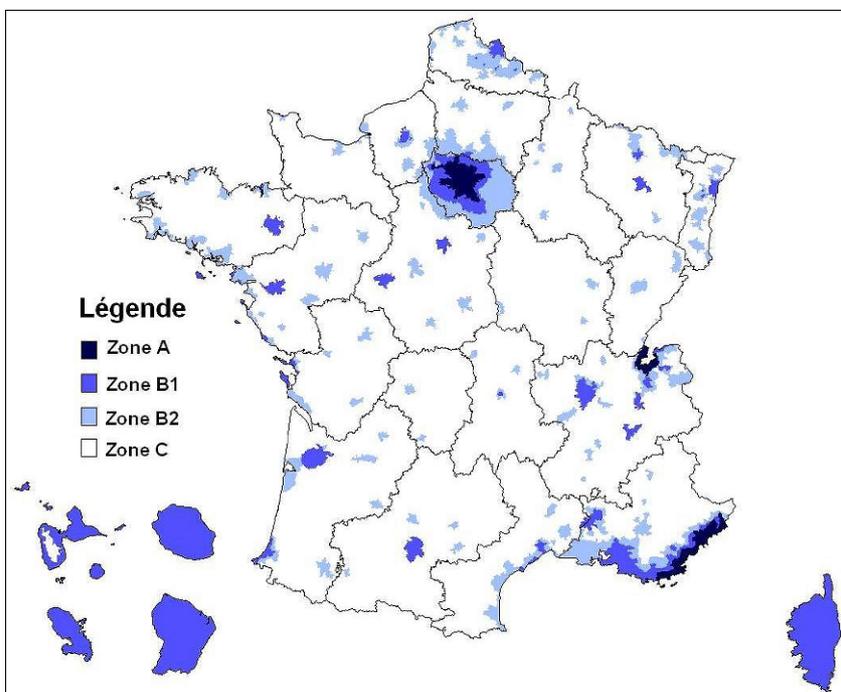
La référence actuelle des « zones tendues » en habitat est donnée par le zonage national du dispositif « Scellier ». Créé en 2003 par le Ministère en charge du logement, ce zonage découpe le territoire national en trois grandes zones :

- les secteurs classés en A sont assimilés à des zones « très tendues » ;
- les secteurs classés en B1 et B2 sont assimilés à des « zones tendues et moyennement tendues » ;
- les secteurs C sont dit « peu tendus ».

Dans ces zones considérées comme prioritaires, les investisseurs bénéficient pleinement des avantages fiscaux attachés au produit « Scellier ».

Illustration 2: Zonage du dispositif fiscal « Scellier » (loi du 02/07/03)

<b>A</b>	<b>Très tendu</b>	Paris, Côte d'Azur et partie française de l'agglomération genevoise
<b>B1</b>	<b>Tendu</b>	Certaines agglomérations grandes ou chères Villes-centre de certaines grandes agglomérations Grande couronne autour de Paris DOM-TOM Îles, certaines communes chères Pourtour de la Côte d'Azur
<b>B2</b>	<b>Moyennement tendu</b>	Autres agglomérations de + de 50 000 habitants Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île de France et de la zone B1 en PACA Agglomération des autres villes classées en B1
<b>C</b>	<b>Peu tendu</b>	Reste du territoire



Le zonage « Scellier » est défini au niveau national. Il a été établi par combinaison d'un indicateur synthétique<sup>(8)</sup> et d'un indicateur conjoncturel.

L'indicateur synthétique comprend le taux de mobilité dans le parc HLM, la part des ménages bénéficiaires des aides au logement dont le taux d'effort est supérieur à 39%, le niveau de prix des logements et des loyers. Ce dernier indicateur est établi à partir des données des notaires et des organismes professionnels. L'indicateur conjoncturel tient compte de l'analyse du marché par les professionnels de l'immobilier.

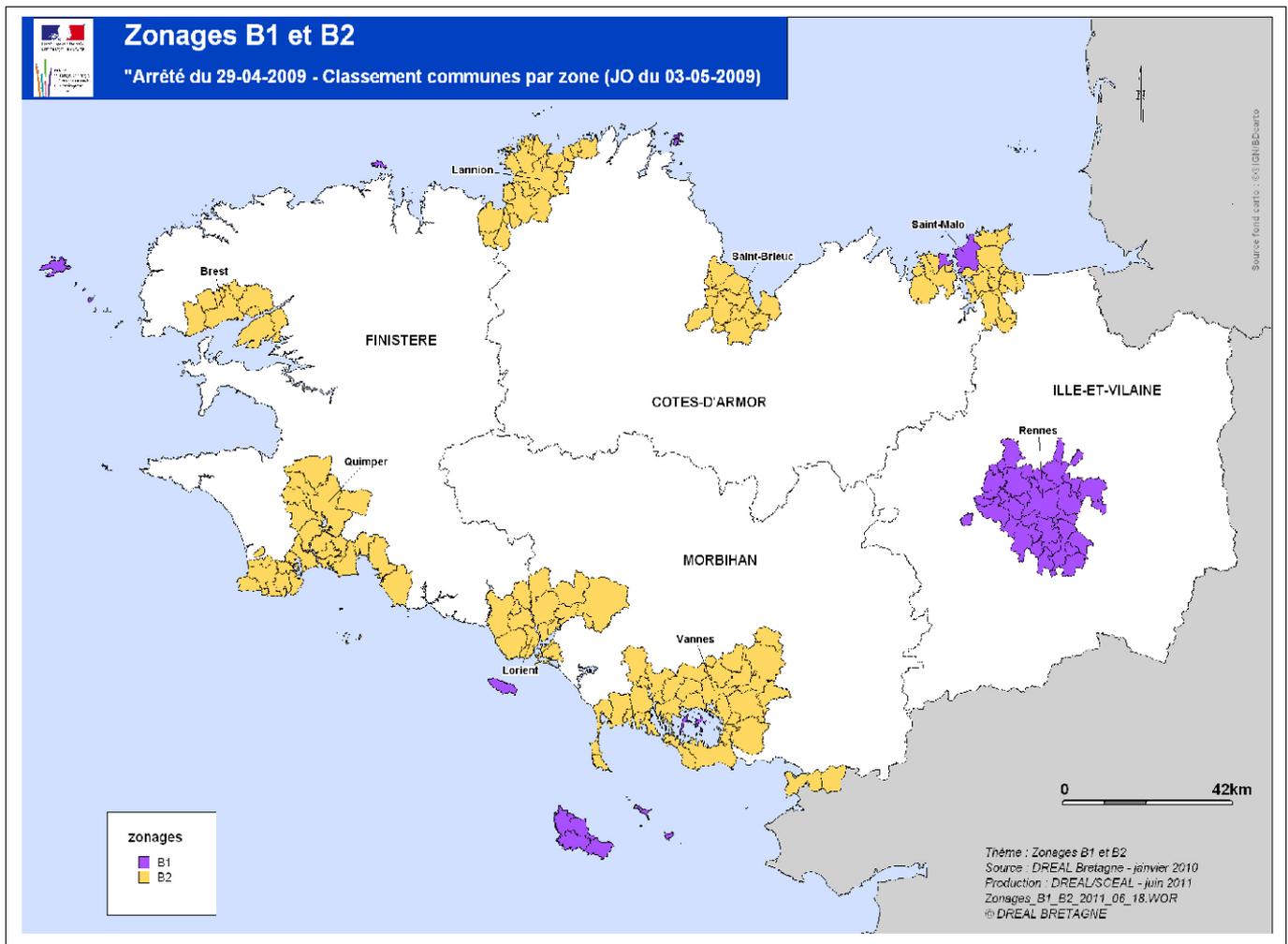
8 : Un indice est un type particulier d'indicateurs donnant une information synthétique obtenue par une agglomération de données (d'après P.LAZARSELD). Un indice synthétique est une grandeur composite, qui résume un ensemble d'indices simples, basés sur des grandeurs hétérogènes, qui par définition ne peuvent être additionnées.

Avant d'être arrêté, le zonage 2009 a fait l'objet d'une consultation des administrations locales et des principaux élus concernés. Mais le résultat final a pu être sensiblement différent des propositions d'ajustement local selon les territoires.

Sans meilleur cadre disponible, le zonage « Scellier » est utilisé pour caler la programmation des « aides à la pierre » pour le logement social. Mais il convient de souligner que ce zonage a été pensé comme un outil pour orienter les investissements privés et non comme un outil de programmation. De ce fait, le zonage montre de nombreuses lacunes.

En territoire breton (Cf. illustration n°3), des zones pour lesquelles des études pointent des tensions, notamment sur le littoral, n'entrent pas dans le zonage « Scellier ». A contrario, des zones faiblement tendues y rentrent car la logique qui a prévalu lors de la dernière définition des zones était une logique d'EPCI. De plus, le zonage ne tient pas forcément compte des communes SRU et DALO, pourtant prioritaires pour la programmation des logements sociaux.

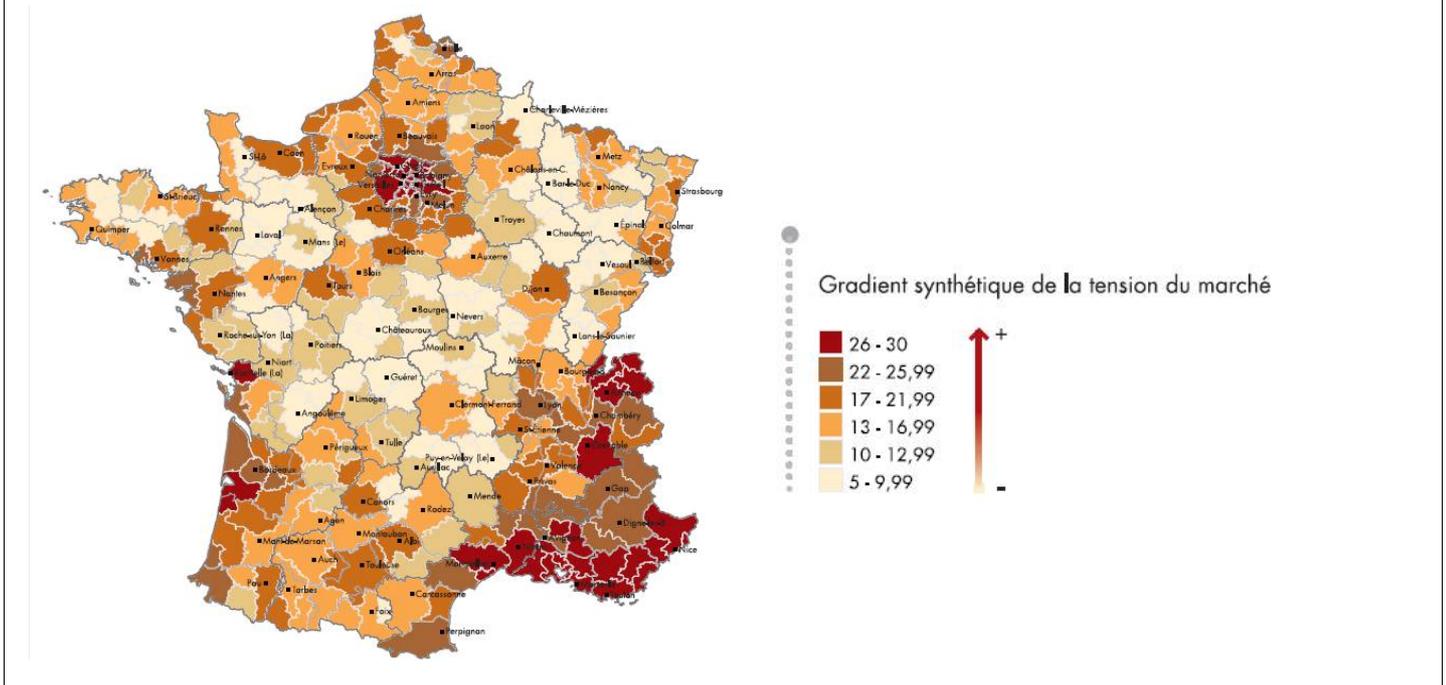
Illustration 3: Zonage Scellier en Bretagne



## 1.2.2 - Le gradient synthétique de tension de l'ANAH

Une étude commandée par l'ANAH en 2008 offre une autre vision nationale des « zones tendues », en classant les 348 bassins d'emploi définis par l'INSEE selon la tension du marché local du logement. L'étude s'appuie sur le zonage « Scellier » tout en combinant 4 critères qui sont le niveau des prix de vente du marché privé, le taux de mobilité dans le parc social, la suroccupation dans le parc privé et le taux d'effort dans le parc locatif privé.

Illustration 4: Gradient synthétique de la tension du marché de l'habitat de l'ANAH



### 1.2.3 - Le zonage « locatif social » ou « HLM »

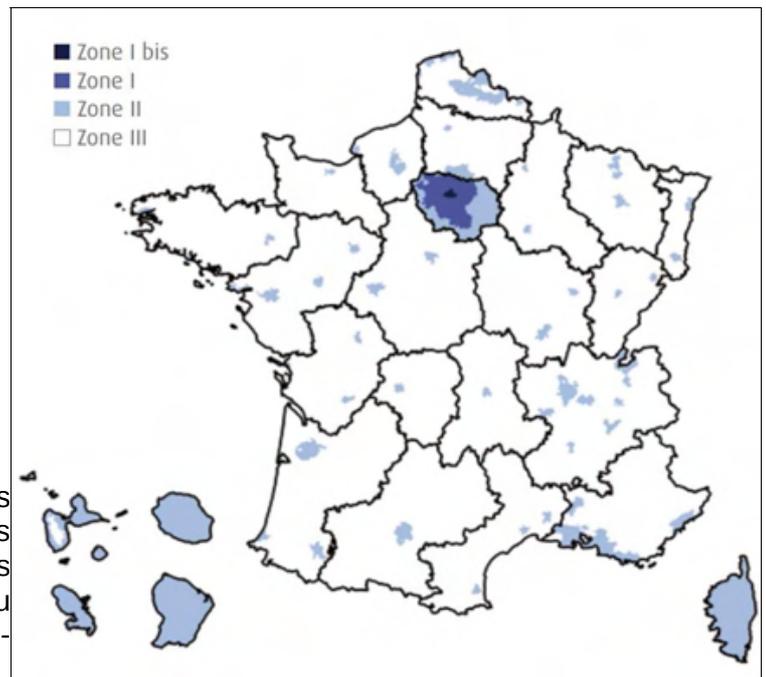
Le zonage dit « Habitat » ou « locatif social » a été établi en 1977 pour le calcul des droits à l'aide personnalisée au logement. Il a été ensuite étendu à toutes les aides personnelles au logement (APL). Fondé sur des critères essentiellement démographiques, il a été construit pour tenir compte des écarts entre les loyers de marché et les revenus des personnes.

Le territoire est ainsi découpé en 3 grandes classes I et I bis, II et III (Cf. illustration page suivante).

Illustration 5: Zonage utilisé pour les plafonds de ressources et de loyers du logement locatif social

I Bis	Très tendu	Agglomération de Paris, communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, zones d'urbanisation et villes nouvelles d'Ile-de-France
I	Tendu	Paris et de ses communes limitrophes
II	Moyennement tendu	Autres communes de l'Ile-de-France, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile-de-France, « Genevois français » à la frontière suisse, les îles non reliées au continent et des cantons du département de l'Oise
III	Peu tendu	Reste du territoire métropolitain

En Bretagne, seules quelques communes des agglomérations de Brest, Lorient et Rennes sont identifiées par ce zonage comme tendues et sont donc classées en zonage II, le reste du territoire étant considéré en zone III (Cf. illustration n°6).



Ce zonage conditionne le montant des loyers applicable par les organismes bailleurs de logements sociaux, les plafonds de ressources des ménages susceptibles de se voir attribuer un logement social, et le montant de l'APL en fonction du revenu des locataires.

Comme l'indique le rapport annuel de la Cour des Comptes, ce zonage n'est paradoxalement pas utilisé pour la programmation de nouveaux logements sociaux alors même qu'il détermine des zones de tension au regard du marché des loyers et de la capacité financière des ménages à accéder à un logement locatif. Par ailleurs, la Cour des Comptes insiste sur le fait que ces deux outils, le zonage « Scellier » et le zonage « HLM » sont mal articulés et que leur coexistence a ainsi des conséquences négatives en engendrant des difficultés à construire pour les plus défavorisés, renforcées par des effets de frontière ou par des écarts de plafonds de loyers. La situation bretonne n'échappe pas à ce constat : le zonage « Scellier » se superpose au zonage « Habitat social » mais s'étend aussi plus largement autour et concerne plus largement d'autres territoires (agglomérations de Lannion, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Vannes et Quimper) (Cf. illustration n°7).

Illustration 6: Zonage "habitat " en Bretagne

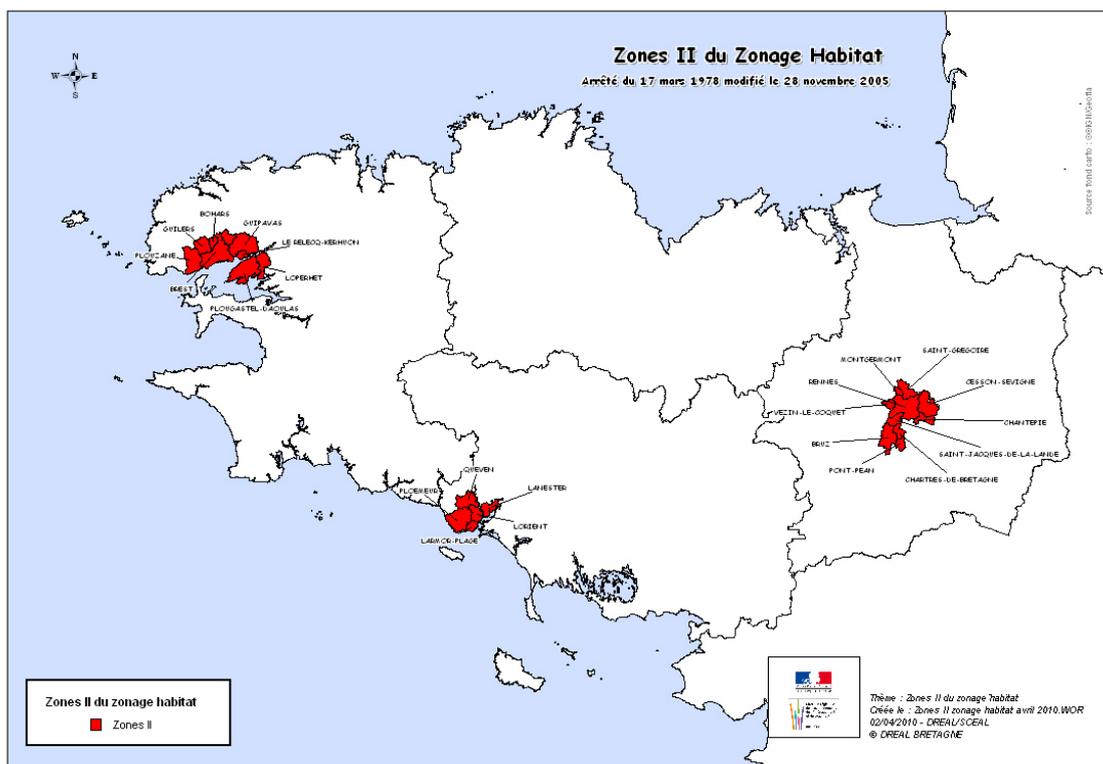
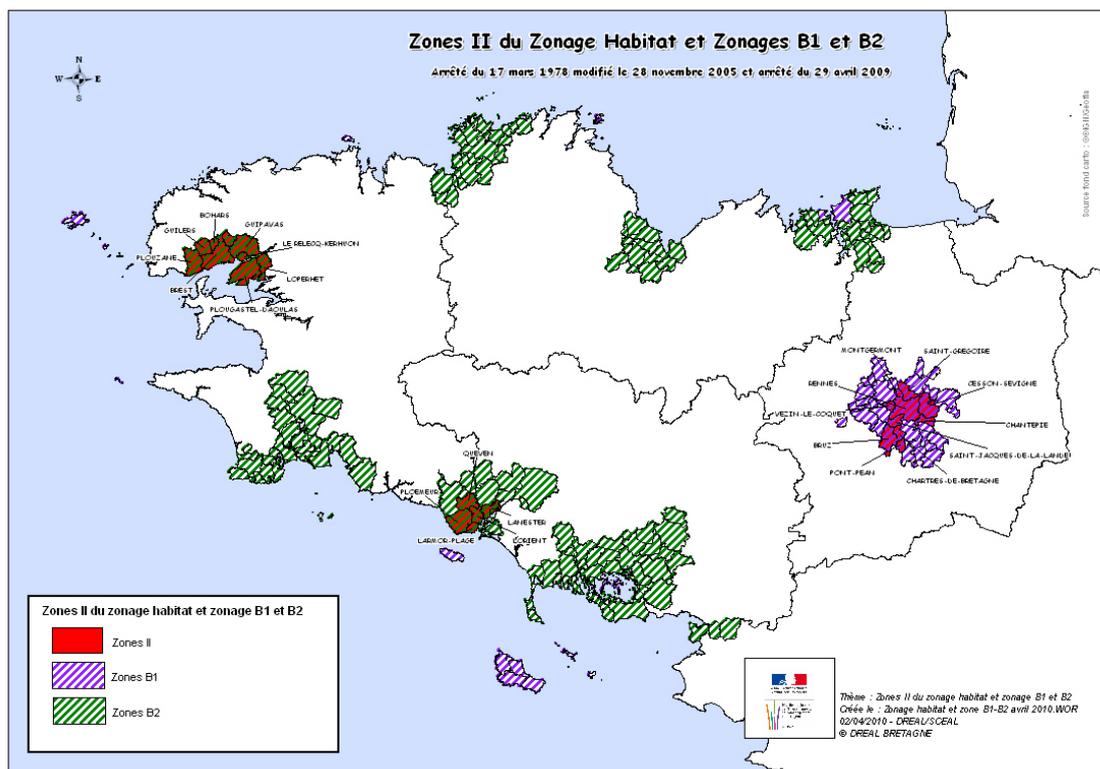


Illustration 7: Zonage "Habitat " et zonage "Scellier" en Bretagne



## 1.2.4 - La tension dans l'exercice de programmation 2012 des crédits de l'État en faveur du logement locatif social

Si le zonage « HLM » n'est pas utilisé pour la programmation des aides à la pierre en faveur du logement locatif social, le Ministère en charge du logement a mis au point, pour l'exercice de programmation 2012, une méthodologie permettant de classer les régions en 5 groupes au niveau de tension similaires à partir du croisement de 6 indicateurs :

- *Le taux de vacance de plus de 3 mois dans le parc social (Source : EPLS au 01/01/10) :* cet indicateur exclut la vacance de moins de 3 mois afin d'éviter les effets conjoncturels de vacance d'un logement. Cet indicateur illustre les difficultés rencontrées par les bailleurs pour louer des logements et donc le fait que le parc social est excédentaire par rapport à la demande.
- *Le taux de mobilité dans le parc social (Source : EPLS au 01/01/10) :* un taux de mobilité trop bas correspond à une absence de fluidité.
- *L'évolution démographique 2007/2040 (Source : INSEE/Projections OMPHALE 2011) :* ces données sont issues d'un modèle théorique de projection de la population.
- *Le prix moyen des terrains à bâtir (Source : EPTB 2009) :* l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) fournit des informations sur les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle. Cet indicateur permet donc d'évaluer le coût du foncier.
- *Le nombre de demandeurs de logement social rapporté au nombre de logements libérés chaque année (Source : fichier « n°unique ») au 30/11/11 – EPLS au 01/01/10) :* plus cet indicateur est élevé, plus la tension est forte.
- *Le nombre d'habitants par zone « Scellier » (Source : données SISAL au 05/04/11) :* Les données ont été traitées pour ne constituer qu'un seul indicateur, en pondérant le poids de chaque zone. La pondération a été calée sur les montants moyens de subvention du PLAI en 2011.

Pour chacun des 6 indicateurs, les régions ont été classées par ordre décroissant de tension.

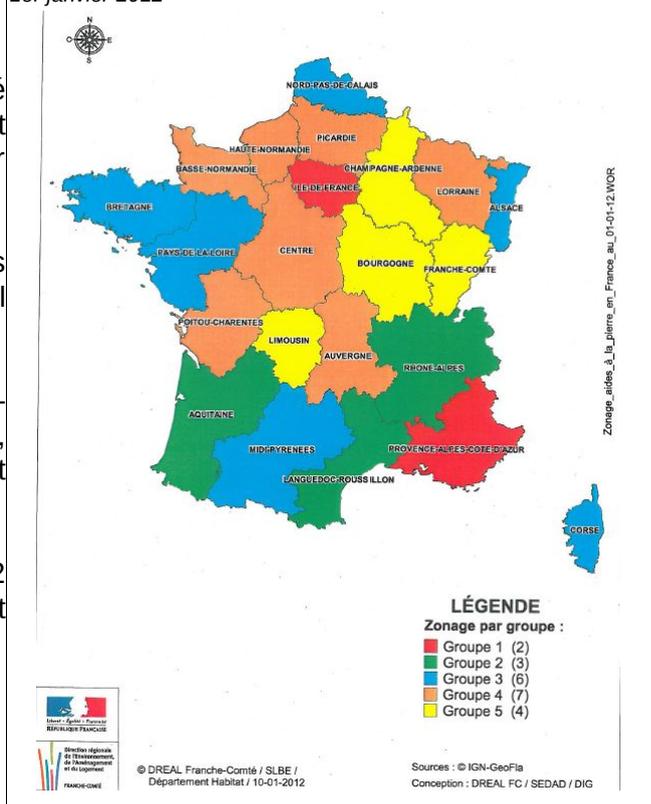
Pour chacun de ces indicateurs, des points ont été attribués à chaque région en fonction de leur rang et en fonction de l'écart avec la valeur de l'indicateur de la région qui précède dans le classement.

Enfin, pour chaque région, les points de chacun des 6 indicateurs sont additionnés pour obtenir un seul indicateur de tension.

La Bretagne est ainsi classée dans le groupe de tension 3, au même titre que les régions Pays-de-Loire, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Alsace et Corse.

Les régions plus tendues sont celles du groupe 2 (Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes) et du groupe 1 (Île-de-France, PACA).

Illustration 8: Zonage régional des aides à la pierre en France au 1er janvier 2012



### 1.2.5 - Les démarches régionales

Hors analyses spécifiques, les principales études réalisées jusqu'ici par les services déconcentrés de l'État dans le domaine de l'habitat tendaient soit à définir les besoins en logements des territoires (Poitou-Charentes, 2004 – Pays de Loire, 2007 – Champagne-Ardenne, 2008, Haute-Savoie, 2010 – Limousin, 2010 – Bretagne, 2011, ...) ; soit à étudier plus particulièrement les dynamiques de marché (Gironde, 2004 – Basse-Normandie, 2006, ...).

Élaborés selon des méthodologies nationales, les périmètres du zonage « Scellier » ou du gradient synthétique de l'ANAH, en masquant des phénomènes de tension liés aux spécificités des territoires ne permettaient pas d'appréhender véritablement à une échelle plus locale la tension des marchés.

C'est pourquoi, la DREAL Bretagne en 2009 a initié une démarche de caractérisation régionale de la tension afin d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Scellier ».

Depuis, des démarches similaires ont été conduites par d'autres DREAL : Poitou-Charentes (2010), Midi-Pyrénées (2011), Pays-de-Loire (2011), Languedoc-Roussillon (2012), Lorraine (lancement début 2012, intégrant des éléments d'une étude foncière réalisée en 2008).

Ces démarches se distinguent des démarches d'analyse des dynamiques de marché notamment par le fait qu'elles ne s'attachent pas à caractériser les dysfonctionnements de ces derniers et les difficultés des ménages dans leurs parcours résidentiels. Il s'agit plutôt de qualifier et de comparer les niveaux de tension des marchés de l'habitat à différentes échelles afin de pouvoir ensuite les hiérarchiser.

### 1.2.6 - Les autres approches

D'autres approches existent, soit à partir de critères simples (par exemple à partir des dynamiques démographiques des communes ou à partir des loyers du marché privé) soit à partir d'analyses multicritères (par exemple études du Cabinet Guy Taïeb Consultant basées sur des zones d'emplois homogénéisées).

Il convient de noter la caractérisation de la tension des marchés d'Ille-et-Vilaine par le Conseil Général 35 en collaboration avec l'ADIL 35 qui a développé en 2010 la même démarche que celle mise en œuvre dans la démarche bretonne <sup>(9)</sup>.

---

9 : Lettre de l'Observatoire de l'habitat d'Ille-et-Vilaine – Juin 2010 – Lettre n°7

## 1.3 - L'analyse comparée des démarches régionales

Sept études régionales (dont celle menée par la Bretagne) et une étude départementale (celle citée précédemment du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine) ont été répertoriées et analysées. Le tableau en annexe n°1 en présente la synthèse.

### 1.3.1 - Les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis sont de trois ordres :

- le premier, partagé dans toutes les études analysées, est un objectif de hiérarchisation des territoires au regard d'une tension exprimée quelle que soit la définition prise en compte ;
- le second est d'apporter un éclairage complémentaire au zonage national Scellier (Languedoc-Roussillon, Bretagne, Midi-Pyrénées) ;
- le troisième et dernier est d'alimenter les réflexions sur la programmation des aides publiques de financement du logement (Pays-de-Loire, Bretagne, Lorraine (2012), Midi-Pyrénées), voir d'être utilisé comme un outil dans cette programmation (Midi-Pyrénées).

Par ailleurs, les études de Bretagne, de Poitou-Charentes et des Pays-de-Loire sont étroitement reliées aux études relatives à la caractérisation des besoins en logement des territoires. Il est cependant rappelé que l'expression de la tension du marché ne traduit pas forcément le besoin en logement.

### 1.3.2 - La notion de tension prise en compte

En première approche, toutes les études analysées considèrent que la notion de tension des marchés de l'habitat résulte d'une inadéquation entre la demande des ménages et l'offre proposée, rejoignant en cela la définition proposée par MOUILLARD (Cf. §1.1.).

Cependant, chaque étude interprète l'offre comme la demande de manière différente, par le choix des indicateurs, en lien avec les objectifs poursuivis :

- Les études bretonne et languedocienne axent leur analyse de la tension sur la capacité des ménages à trouver un logement abordable dans de bonnes conditions, quelle que soit leur situation économique et financière ;
- L'étude lorraine de 2008 traduit la notion d'offre sous l'angle unique du prix du foncier et de la construction ; cela s'explique au regard de l'objectif fixé de définir un zonage du territoire pour favoriser l'intervention du fond de minoration foncière ;
- Pour traduire l'impact de la pression démographique comme facteur de tension, l'étude du Conseil Général 35 accentue l'approche de la demande par la croissance démographique. A contrario, l'offre du marché est mise en avant dans une analyse axée sur les prix ;
- L'étude des Pays-de-Loire caractérise la demande en identifiant la clientèle ciblée par segment de parc et l'offre en caractérisant les marges de manœuvres offertes. Elle inclue par ailleurs les situations de concurrence entre les parcs ;
- L'étude de la région Poitou-Charentes hiérarchise l'intensité du besoin en logements sociaux, donc la tension, par différence entre l'offre, caractérisée par segment de parc (privé/public) et la

demande incluant des aspects générationnels, sociaux, de dynamique économique et démographique et de tension du marché ;

- L'étude midi-pyrénéenne propose différentes acceptions de la notion de tension selon les combinaisons possibles des indicateurs d'offre et de demande :
  - définition centrée sur les seules tensions du marché privé ;
  - définition posant sur un même niveau l'ensemble des tensions des différents segments du logement ;
  - définition associant les tensions du marché privé avec l'intensité de la demande en logement ;
  - ou bien encore une définition posant au même niveau l'ensemble des tensions des différents segments du logement comme l'intensité de la demande.

### 1.3.3 - La gouvernance et le pilotage

Hors étude du CG35, le pilotage des études est porté par les DREAL. La prestation est réalisée aussi bien en régie que par un prestataire. Toutes les études menées ont fait ou font l'objet d'un processus de concertation et de validation défini : comité technique, comité de pilotage, ateliers thématiques, instances de validation.

On note une forte association des partenaires de l'habitat locaux : membres du CRH, services départementaux de l'État (DDT(M) et DDCS(PP)), ARO, EPF, USH, Caisse des dépôts, collectivités, délégués des aides à la pierre, INSEE, ...

### 1.3.4 - Le choix de la méthodologie

#### La méthode :

Le dénominateur commun des études analysées est la méthodologie retenue. Quels que soient les objectifs poursuivis et la définition de la notion de tension prise en compte, l'utilisation d'indicateurs a été retenue. Un indice composite<sup>(10)</sup> de la tension a alors été construit à partir du modèle conceptuel défini initialement (définition de la notion de tension + objectifs poursuivis).

En revanche, les différences vont s'opérer dans la construction de l'indice (échelle, choix des indicateurs, méthode de normalisation, d'agrégation et de pondération).

#### Les échelles :

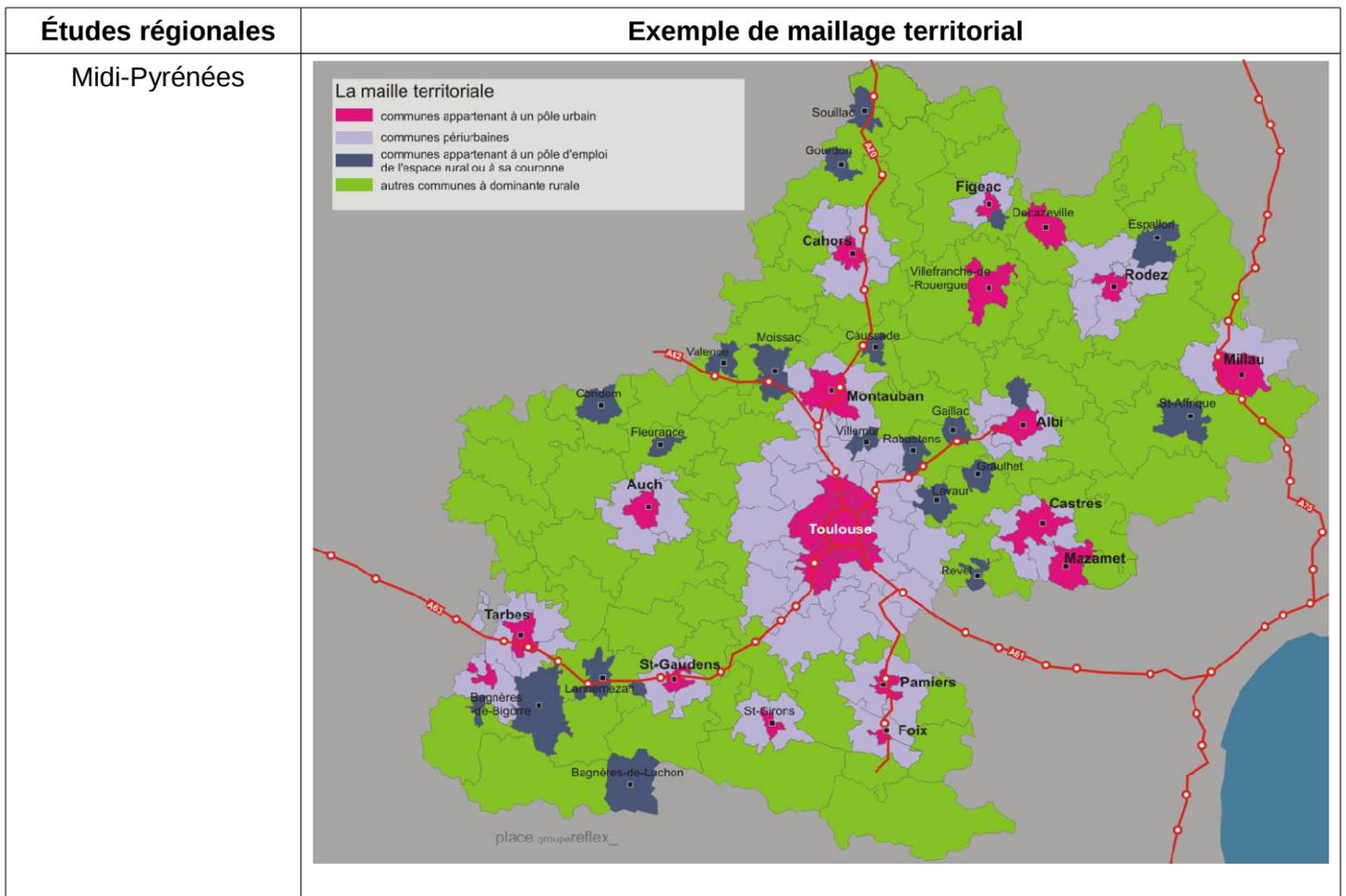
Trois grandes typologies d'échelle de marché ont été choisies dans le cadre des démarches :

- soit celle du marché global de l'habitat (Bretagne, CG35) ;
- soit celle d'un seul segment de marché ( Languedoc-Roussillon : marché du logement locatif social, Poitou-Charentes : marché du logement locatif social public et privé) ;
- soit celle de plusieurs segments de marché distincts (Pays-de-Loire : segments logement locatif social/ logement locatif privé/accession, Midi-Pyrénées : accession/locatif privé/locatif privé/locatif social/marché privé et accession, Lorraine (2012) : marché libre/marché locatif social, Lorraine (2008) : marché du foncier/ marché locatif social)

<sup>10</sup> : Un indice est un type particulier d'indicateur, donnant une information synthétique obtenue par une agglomération de données (d'après P. Lazarsfeld). Un indice synthétique est une grandeur composite, qui résume un ensemble d'indices simples, basés sur des grandeurs hétérogènes, qui par définition ne peuvent pas être additionnées.

On dénombre quatre catégories d'échelle de travail et de rendu :

- le niveau communal (Bretagne, Languedoc-Roussillon, CG35) ;
- le niveau EPCI (Pays-de-Loire, Poitou-Charentes)
- le niveau zone d'emploi (Lorraine (2008)) ;
- un niveau correspondant à un maillage territorial défini localement. Ainsi, l'étude midi-pyrénéenne combine la fonction des territoires (zonage ZAUER <sup>(11)</sup>), le fonctionnement des territoires (les bassins de vie) et les réalités territoriales (territoires avec un minimum de 5000 habitants). Cela aboutit à un découpage du territoire en 191 entités.



### Les indicateurs :

L'une des difficultés dans l'établissement d'un indice composite réside principalement dans le choix des indicateurs à prendre en compte. Le choix des indicateurs relève avant tout d'une traduction conceptuelle des hypothèses de départ, à savoir ici la traduction de la notion de tension et les objectifs poursuivis.

11 : Zonage en aires urbaines et en aires d'emploi de l'espace rural défini par l'INSEE. Ce découpage distingue l'espace à dominante urbaine de l'espace à dominante rurale. Il permet notamment de prendre en compte le phénomène de périurbanisation en s'appuyant sur l'attractivité en termes d'emploi.

Ainsi, le nombre des indicateurs retenus composant l'indice global de tension est très variable d'une étude à l'autre :

- Les études lorraine et midi-pyrénéenne étudient respectivement 6 et 9 indicateurs pour n'en retenir au final que 4 et 5 afin de déterminer dans un cas un indice global permettant de distinguer les secteurs tendus foncièrement et dans l'autre cas un indicateur de tension des marchés privés ;
- Les études bretonne et languedocienne ont sélectionné 9 indicateurs pour dans un cas exprimer le niveau de tension du marché global de l'habitat et dans l'autre cas celui du parc locatif social uniquement ;
- Les études des Pays-de-Loire, de Poitou-Charentes sont celles qui ont retenu le plus d'indicateurs, respectivement 20 et 17. Dans le cas de l'étude des Pays-de-Loire, trois combinaisons différentes de 10 indicateurs parmi les 20 permet de cartographier la tension par segment de parc (locatif social, locatif privé et accession).

La nature des indicateurs retenus est elle-aussi très différente d'une étude à l'autre. L'étude de Poitou-Charentes a la particularité d'intégrer des indicateurs sur l'aspect générationnel des ménages (taille moyenne des ménages, taux des 22/35 ans) ou de situation sociale des habitants (taux de ménages mono-parentaux, taux de chômage), non repris dans les autres démarches. Pour autant, la plupart des indicateurs sont partagés : indicateurs démographiques, d'emploi, de revenus, de prix du foncier, de construction ou encore d'achat immobilier. Leur expression peut cependant varier : leur expression est alors statique (expression brute ou proportionnelle de la donnée) ou dynamique (expression de la donnée en terme d'évolution).

Le choix des indicateurs est fait en fonction de ce qu'ils représentent comme traduction d'un phénomène (dynamique du contexte local, aspects générationnels, situation sociale des ménages, évolution démographique, ...) ou comme état particulier du parc (marché locatif, marché de l'accession, offre de logement HLM, ...). Ils sont donc généralement présentés en catégorie ou groupe d'indicateurs.

### **Les sources :**

En matière de sources statistiques, le domaine de l'habitat est particulièrement fourni puisque l'on peut dénombrer une vingtaine de dispositifs d'enquêtes donnant des informations aussi bien sur les logements que sur leur occupation.

La construction d'indices composites de la tension a nécessité, pour chacune des études la mobilisation de plusieurs sources statistiques.

Les plus usuelles ont été mobilisées : INSEE, FILOCOM, CNAF, SGFGAS, PERVAL, données des enquêtes nationales EPLS, ECLN et EPTB, DGI. Des données issues d'observatoires régionaux ou locaux ont été dans certains cas utilisées : données de l'observatoire des évaluations immobilières locales (OEIL) en Languedoc-Roussillon, Système d'information et de collecte des loyers privés (SICLOP) en Pays-de-Loire, données ADIL en Bretagne, N° Unique en Lorraine (étude 2008).

Les années de références sont multiples en fonction des dernières mises à jour disponibles des sources mobilisées.

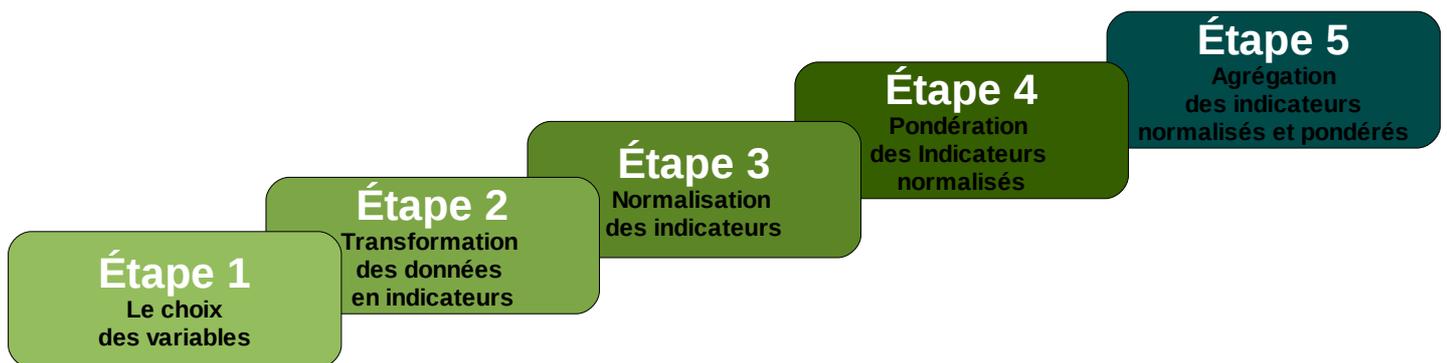
Le choix des sources est étroitement relié aux indicateurs choisis. Leurs avantages et limites respectives ne sont cependant pas un point mis en avant dans les études. Le seul travail d'analyse sur ce sujet est proposé par l'étude bretonne.

### **Les procédures de normalisation, pondération et agrégation :**

Le processus de construction de l'indice composite de la tension est structuré en 5 phases distinctes :

- Le choix des variables se base sur l'information connue et disponible (les sources statistiques) afin de construire les indicateurs traduisant le modèle conceptuel défini ;
- Une fois les variables choisies, elles sont transformées en indicateurs par choix de l'unité de mesure, de l'échelle de temps et d'espace. La donnée statistique est donc traitée. Plusieurs données peuvent être utilisées pour construire un même indicateur pour obtenir une information plus pertinente ;
- Les indicateurs sélectionnés sont ensuite normalisés : la normalisation permet de ramener les indicateurs retenus à un nombre sans dimension ;
- Les indicateurs normalisés peuvent être ensuite pondérés : cette étape consiste à attribuer un coefficient aux divers indicateurs retenus selon l'importance qu'on leur porte ;
- Enfin, les indicateurs normalisés, éventuellement pondérés sont agrégés : l'agrégation permet de regrouper des données semblable par leurs attributs, en d'autres termes il s'agit de les additionner selon la pondération choisie ou non.

Illustration 9: Les différentes étapes de construction d'un indice composite



Plusieurs techniques de normalisation, de pondération et d'agrégation existent. Aucune démarche analysée n'adopte la même méthode de construction de l'indice global de tension.

Pour la troisième étape, les principes privilégiés ont été :

- la normalisation mathématique (Bretagne) ;
- la normalisation en base 100 (Lorraine (2008), Languedoc-Roussillon) ;
- la normalisation par affectation d'une note encore appelée gradient ou scoring (affectation d'un gradient de 1 à 5 pour Pays-de-Loire, Midi-Pyrénées) ;
- la normalisation selon les écart-type avec attribution d'une cotation par rapport à la moyenne régionale (Poitou-Charentes) ;
- les méthodes de normalisation par catégorie des quintiles et des déciles ont été testées dans le cadre de l'étude du Poitou-Charente mais n'ont pas été retenues.

La pondération des indicateurs a été peu mise en œuvre. Seules les études bretonnes et lorraine ont appliqué ce principe.

La phase finale de construction de l'indice de tension se traduit majoritairement par une agrégation linéaire (addition) des indicateurs normalisés et éventuellement pondérés.

### **Les ajustements :**

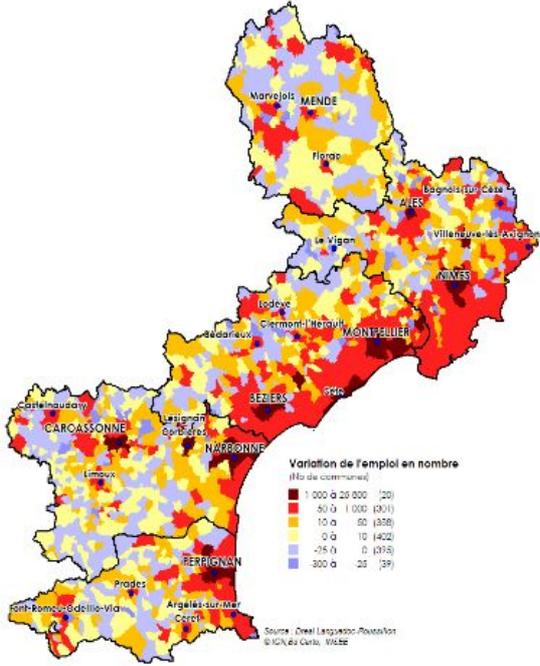
Seules deux études (Bretagne, Languedoc-Roussillon) ont procédé à des ajustements dans le cadre de la construction des indices composites (*NB : selon les données fournies par les études*).

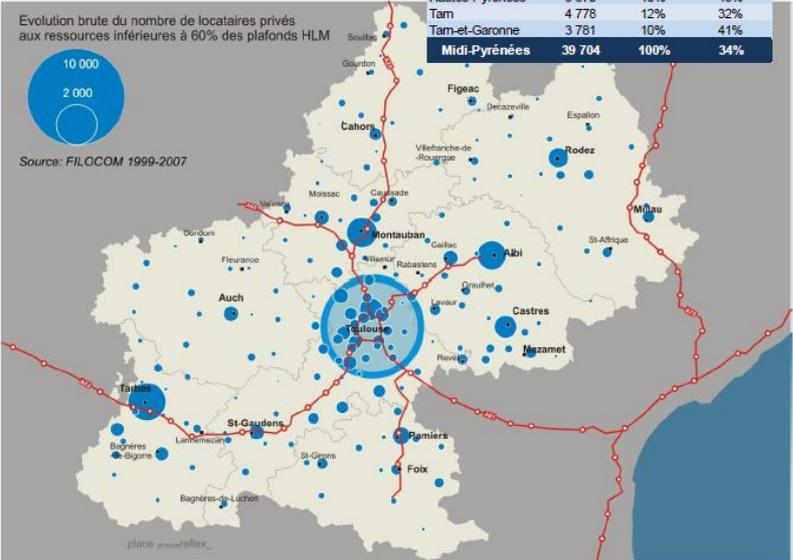
- Dans l'étude bretonne :
  - Un traitement spécifique a été réalisé pour les communes dont les données étaient insuffisantes en sortant ces dernières du classement ;
  - Par ailleurs, les communes « SRU » et « DALO » ont été systématiquement classées dans la catégorie de tension la plus forte lorsque l'indice composite calculé ne les classait pas ainsi ;
  - Le classement systématique des îles bretonnes en « zone très tendue » a été validé ;
  - Enfin, jugeant que la représentation de la tension obtenue par calcul de l'indice composite était trop synthétique et globale, des ajustements « à dire d'experts » ont été apportés au classement des territoires : mise en cohérence du classement pour des communes d'un même territoire (en lien avec le zonage PLH), prise en compte d'enjeux spécifiques aux territoires (par exemple, cas des communes littorales et touristiques), ajustements à la marge de la valeur de l'indice composite (intégration de données issues des observatoires locaux).
- Dans l'étude du Languedoc-Roussillon : un traitement spécifique a été réalisé pour les communes de moins de 250 habitants. Au sein de chaque canton, la valeur moyenne de l'indice global de tension a été calculé. Cette valeur moyenne a ensuite été affectée à l'ensemble des communes de moins de 250 habitants par canton.

### **La représentation cartographique des indicateurs :**

Excepté dans les études bretonnes, les indicateurs composant l'indice composite de la tension font l'objet d'une cartographie, soit des données brutes, soit des données après traitement (normalisation des indicateurs).

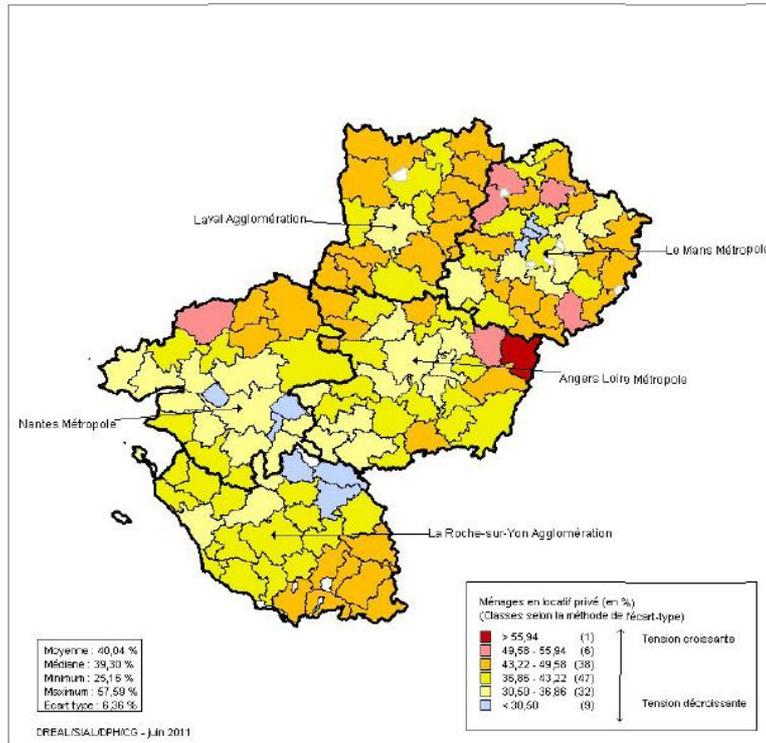
Cette cartographie est accompagnée d'une définition de l'indicateur et de sa traduction au regard de la notion de tension. Une analyse territoriale succincte de la représentation ainsi obtenue est généralement associée.

Études régionales	Exemples de représentation cartographique des indicateurs
<p>Languedoc-Roussillon</p>	<p><u>Indicateur 2 : Variation de l'emploi à la commune entre 1999 et 2007 en nombre d'emploi</u></p> <p>Le rythme de création d'emploi est très soutenu en Languedoc-Roussillon. Avec +1,5% par an en moyenne depuis 1999 il est deux fois plus élevé que la moyenne nationale. Cependant, en parallèle de ce dynamisme, on relève un taux de chômage de 12 % structurellement fort par rapport aux autres régions françaises.</p> <p>Cet indicateur permet de caractériser l'attractivité des territoires en matière de développement économique. Par ailleurs, il convient de souligner que le logement des salariés est un enjeu important pour le Languedoc-Roussillon car il constitue un facteur essentiel de l'attractivité économique du territoire. L'évolution de l'emploi en nombre sur la période 1999-2007 donne une indication sur l'intensité de la demande potentielle en logement, et par conséquent en logements sociaux. Cet indicateur a lui aussi été exprimé en masse plutôt qu'en pourcentage afin d'éviter les distorsions dues aux petites communes et présenter une cohérence avec l'indicateur de variation de la population communale.</p> <p>La carte obtenue souligne ainsi une forte attractivité des territoires littoraux ainsi que de la zone de sports d'hiver de Font-Romeu. Il s'agit des pôles économiques et touristiques de la région. On constate également un développement économique le long des grands axes de communication tels que l'A61 dans l'Aude ou l'A75 dans le nord de l'Hérault et la Lozère qui constituent également des zones d'échanges. Enfin, on relève un second rideau de communes fortement génératrices d'emploi situées en arrière de la bande littorale, dans la zone des piémonts.</p> 

Midi-Pyrénées	<p><b>La demande en logement</b></p> <p><b>Les locataires vulnérables</b> [ressources inférieures à 60% des plafonds HLM]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>nombre</th> <th>répartition</th> <th>évolution 99-07</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ariège</td> <td>2 109</td> <td>5%</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>Aveyron</td> <td>2 612</td> <td>7%</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>Haute-Garonne</td> <td>18 724</td> <td>47%</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>Gers</td> <td>1 796</td> <td>5%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Lot</td> <td>1 834</td> <td>5%</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Hautes-Pyrénées</td> <td>3 670</td> <td>10%</td> <td>43%</td> </tr> <tr> <td>Tarn</td> <td>4 778</td> <td>12%</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>Tarn-et-Garonne</td> <td>3 781</td> <td>10%</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td><b>Midi-Pyrénées</b></td> <td><b>39 704</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>34%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>La solvabilité des ménages</b></p> <p>L'évolution des niveaux de ressources et notamment celle des locataires du parc privé marque des effets de vulnérabilisation significatifs des ménages face à l'accès au logement.</p> <p>A l'échelle régionale, l'augmentation des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (+20%) est supérieure à la croissance de l'ensemble des ménages (+14%).</p> <p>C'est particulièrement le cas des ménages au sein du parc locatif (+23% de locataires / +34% de locataires vulnérables). Ces indicateurs permettent d'appréhender l'intensité des difficultés des ménages face aux marchés du logement. Elle permet aussi d'apporter un éclairage territorial sur le niveau d'exigence à promouvoir en faveur d'une politique du logement à coût abordable.</p> 		nombre	répartition	évolution 99-07	Ariège	2 109	5%	31%	Aveyron	2 612	7%	28%	Haute-Garonne	18 724	47%	36%	Gers	1 796	5%	25%	Lot	1 834	5%	23%	Hautes-Pyrénées	3 670	10%	43%	Tarn	4 778	12%	32%	Tarn-et-Garonne	3 781	10%	41%	<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>39 704</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
	nombre	répartition	évolution 99-07																																						
Ariège	2 109	5%	31%																																						
Aveyron	2 612	7%	28%																																						
Haute-Garonne	18 724	47%	36%																																						
Gers	1 796	5%	25%																																						
Lot	1 834	5%	23%																																						
Hautes-Pyrénées	3 670	10%	43%																																						
Tarn	4 778	12%	32%																																						
Tarn-et-Garonne	3 781	10%	41%																																						
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>39 704</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>																																						

Pays-de-Loire

Ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM en région Pays de Loire en 2009 par EPCI



prenant en compte la locatif privé dénombrés Ce sont des candidats ial, de par leur statut de nitées.

Poitou-Charentes

La demande en logement

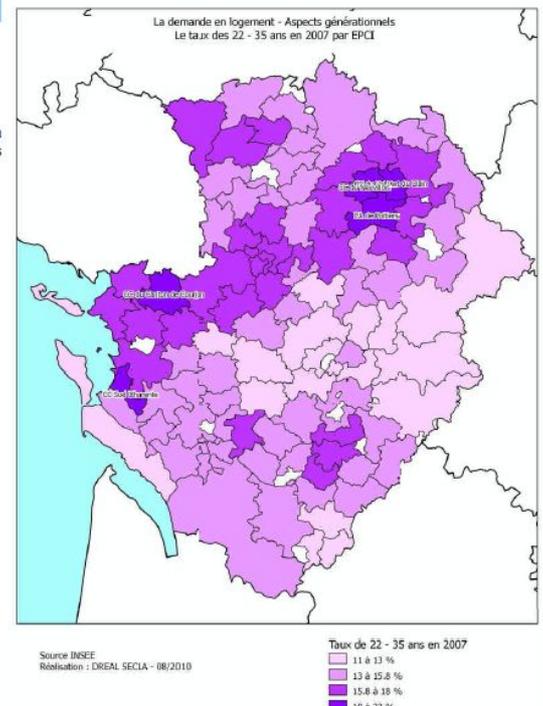
Aspects générationnels

Le taux des 22 – 35 ans en 2007

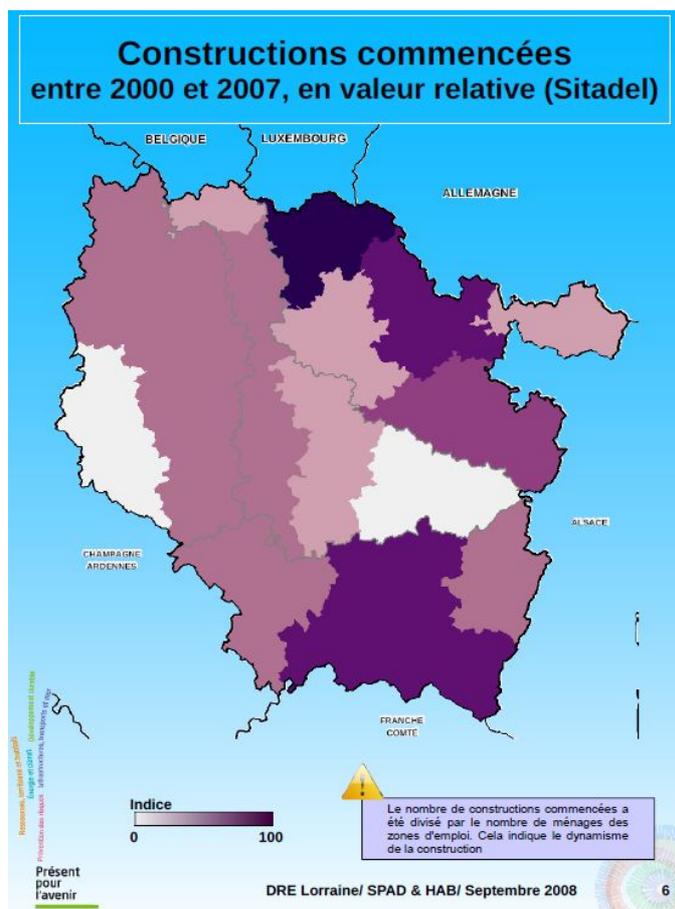
La tranche d'âge des 22 à 35 ans correspond à celle qui décohabite pour la première fois. Il convient d'apporter une offre abordable et adaptée à ces jeunes ménages notamment en terme de typologie.

Territoires	Tx 22-35 ans 2007
CA Grand Poitiers	22,9%
Couronne CA La Rochelle/Rochefort	18,1%
Couronne CA Grand Poitiers	18,0%
CA du Grand Angoulême	17,6%
CA de Niort	17,0%
Couronne CA Niort	16,8%
CA de La Rochelle	16,6%
Couronne CA Angoulême	15,5%
CA du Pays Rochefortais	15,5%
CC de Cognac	15,5%
CA du Pays Châtelleraudais	15,4%
Territoires intermédiaires	15,4%
CC du Thouarsais	15,2%
CC Cœur de Bocage	15,1%
Territoires en expansion récente	14,9%
CC du Pays Santon	14,1%
CC de Parthenay	14,1%
CC de l'île de Ré	12,9%
Territoires à dominante rurale	12,9%
CC de l'île d'Oléron	12,0%
CA Royan Atlantique	11,3%
Communes Hors EPCI	15,6%
Région Poitou-Charentes	15,7%

Les agglomérations et leurs couronnes accueillent principalement les 22 – 35 ans de part la proximité aux pôles d'emploi.

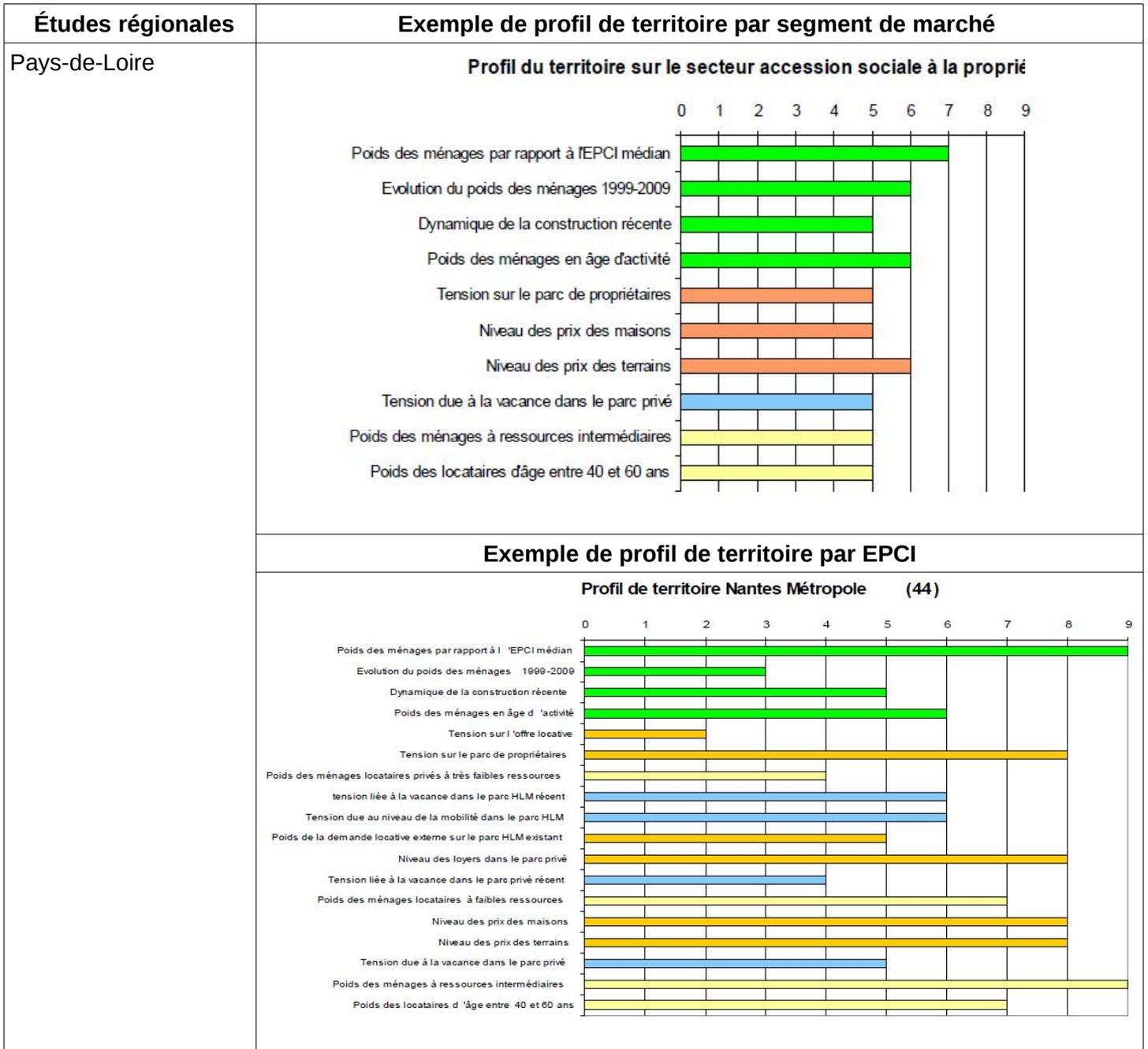


Lorraine (2008)



L'étude des Pays-de-Loire a la particularité de présenter par ailleurs des profils de territoires. Il s'agit de représenter d'une part la cotation des indicateurs propres à un segment de marché pour un même territoire donné et d'autre part la cotation de tous les indicateurs retenus pour ce même territoire.

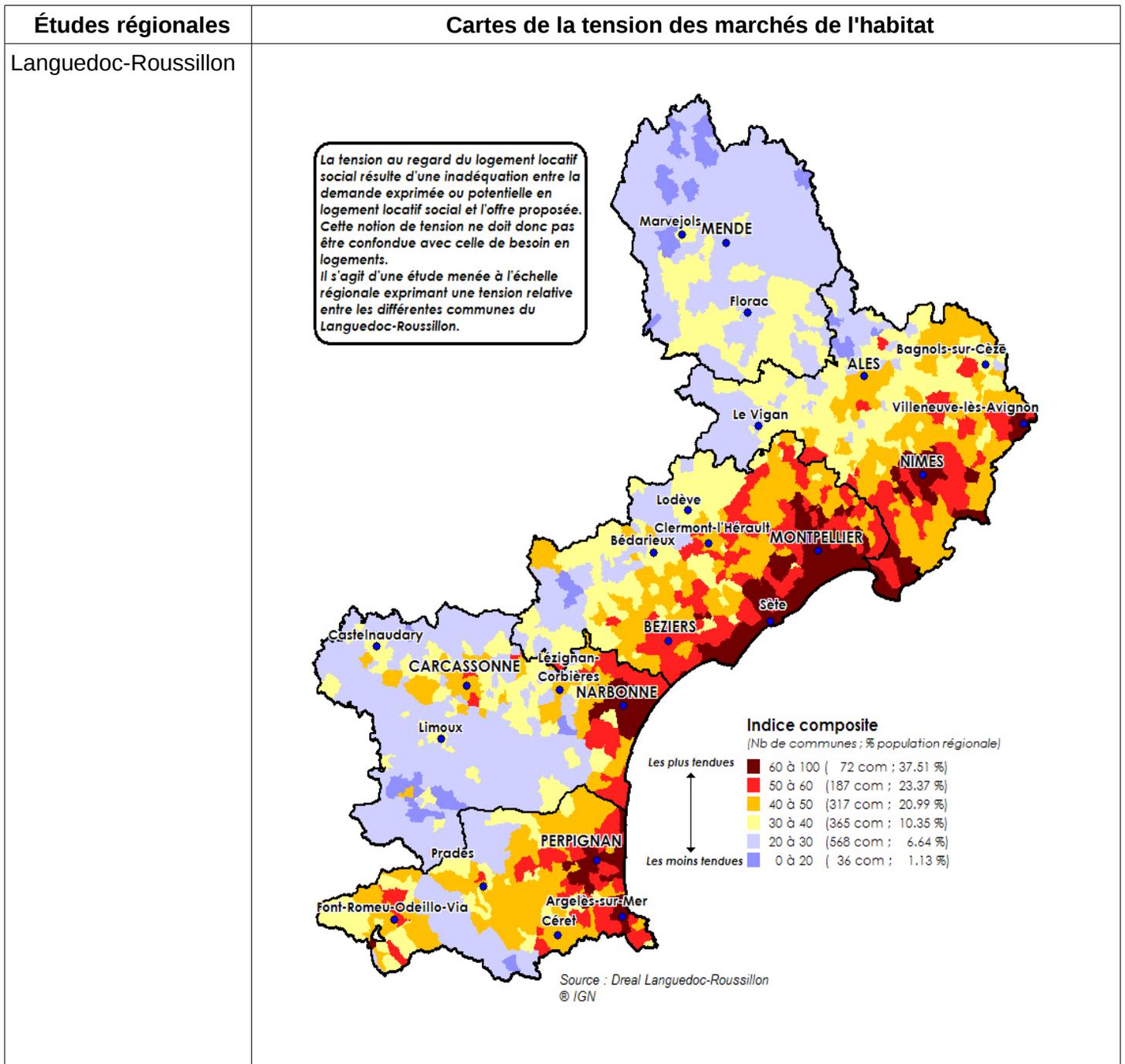
Ce type de représentation caractérise finement le territoire concerné, en mettant en lien les différents champs d'analyse et en permettant une comparaison entre les territoires. Les profils de territoire permettent d'afficher la situation d'un territoire au regard de l'ensemble des indicateurs et de repérer si ceux-ci sont convergents vers la situation de tension ou de détente sur le segment choisi, voire si certains d'entre eux sont divergents de la tendance globale.



**La représentation cartographique de la tension des marchés :**

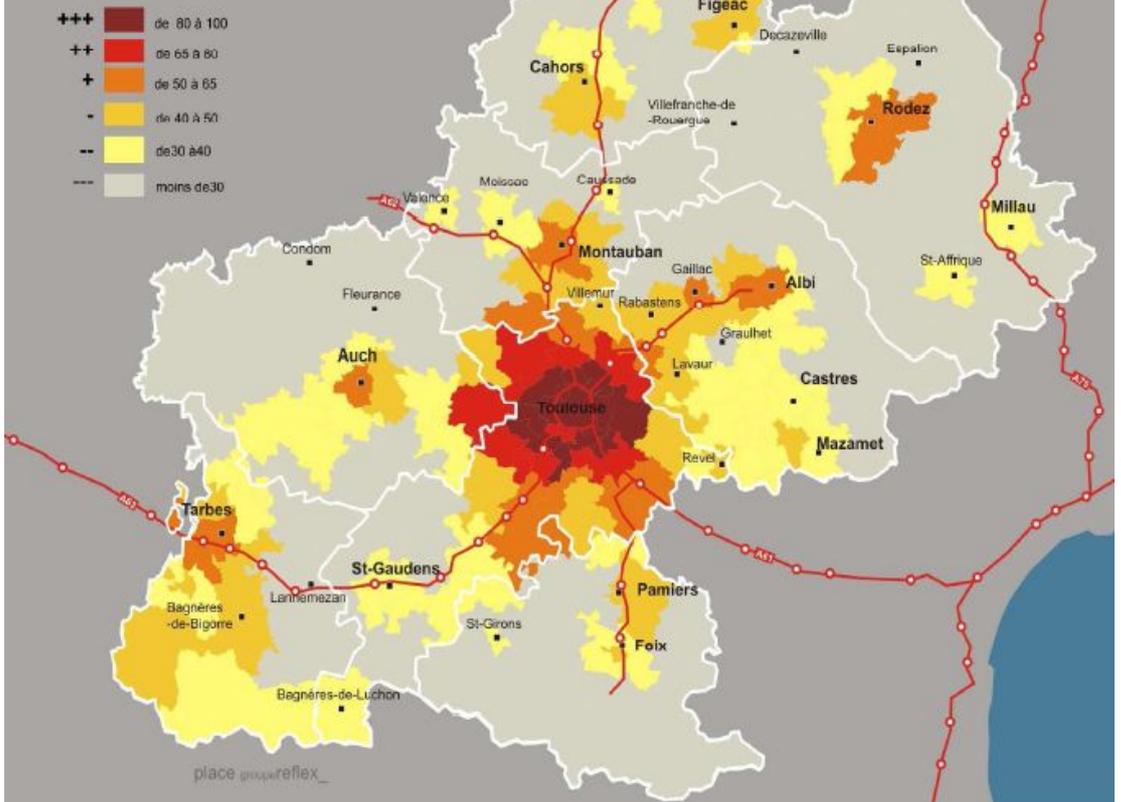
La méthode utilisée par les 7 études analysées se traduit par la construction d'un indice global de la tension. Celui-ci traduit la plus ou moins forte tension d'un territoire au regard d'un segment de marché ou du marché global de l'habitat, en fonction des hypothèses prises au départ.

Pour exprimer cette graduation, les valeurs de l'indice sont classées en 5 catégories (Lorraine (2008), Poitou-Charentes), 6 catégories (Bretagne, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées), 8 catégories (CG35) ou 9 catégories (Pays-de-Loire).



Midi-Pyrénées

**Les tensions du marché de logement au sein des territoires de Midi-Pyrénées**  
 Indice de tension :  
 scénario centré sur locatif privé et accession

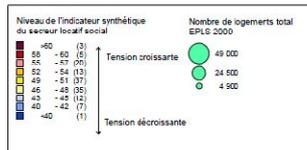
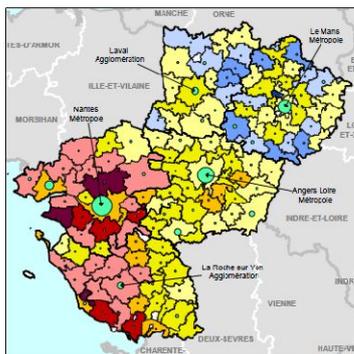


Pays-de-Loire

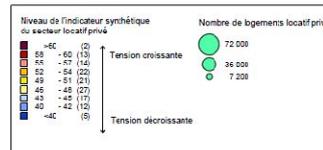
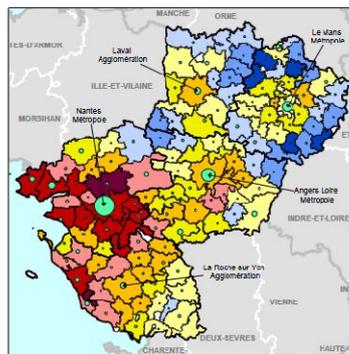
**TENSION DES MARCHÉS DU LOGEMENT**

En région Pays de la Loire

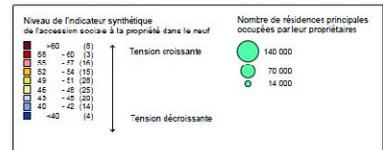
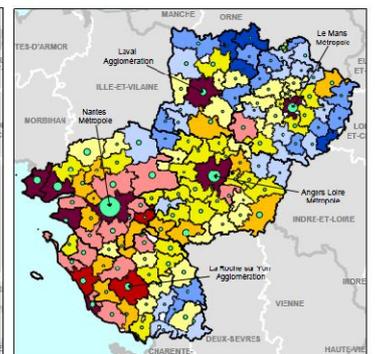
Dans le secteur locatif social



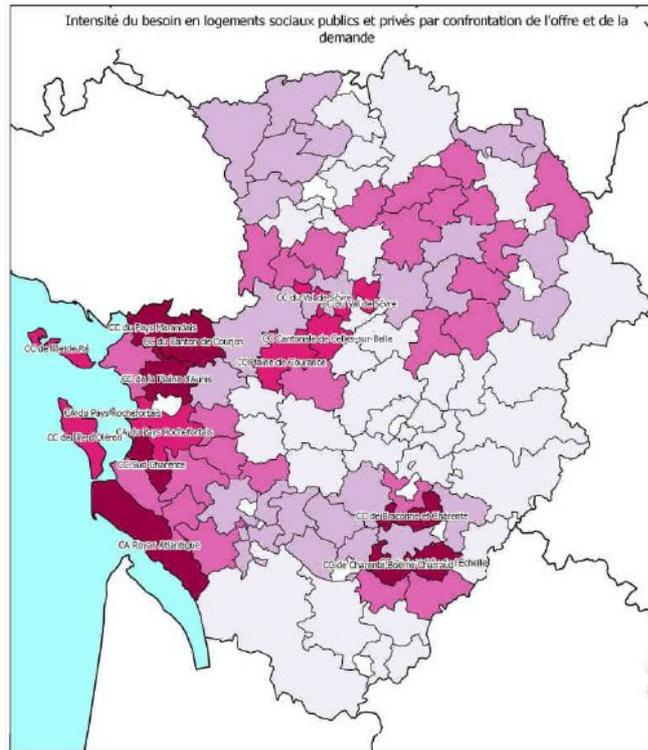
Dans le secteur locatif privé



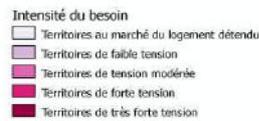
En accession sociale et neuve à la propriété



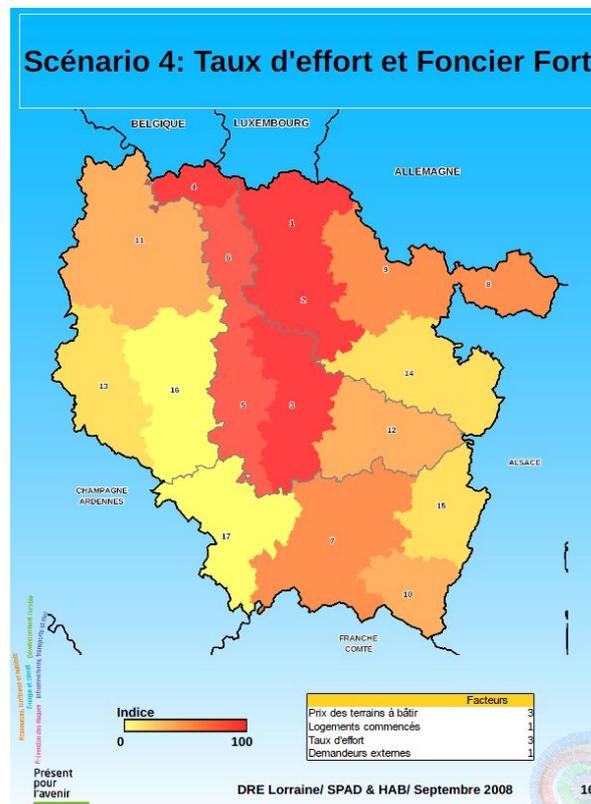
Poitou-Charentes



Source : GTC  
Réalisation : DREAL SECLA - 08/2010



Lorraine (2008)

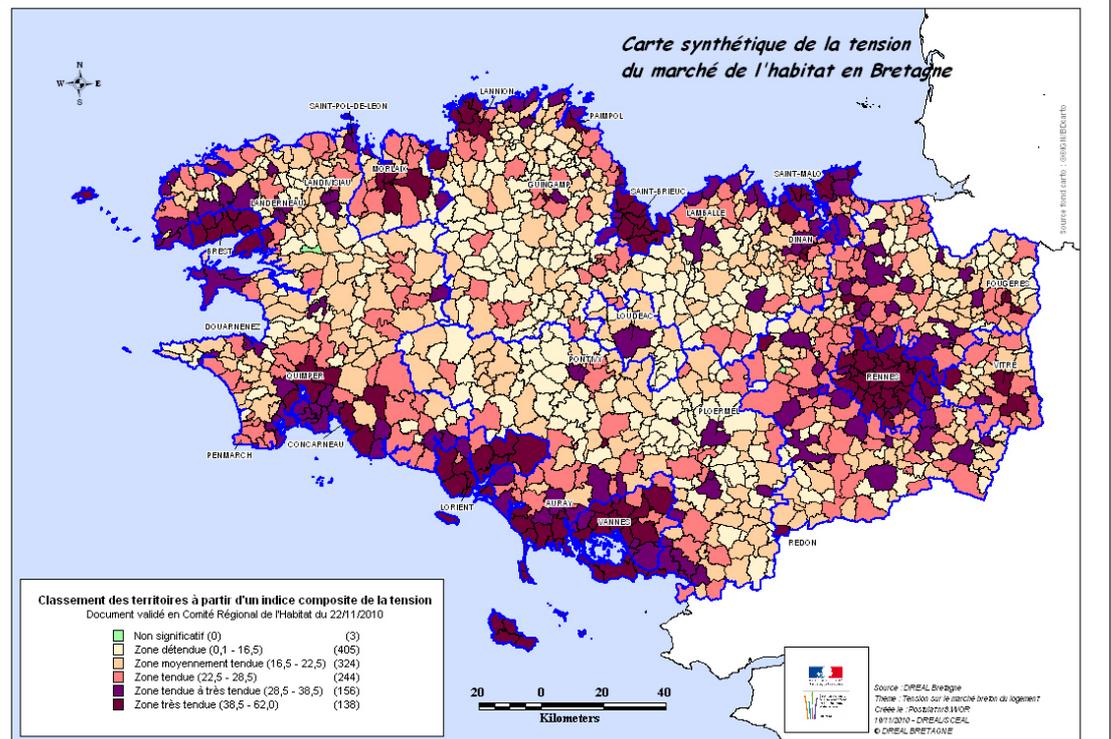


Facteurs	
Prix des terrains à bâtir	3
Logements commencés	1
Taux d'effort	3
Demandeurs externes	1

Présent pour l'avenir

DRE Lorraine/ SPAD & HAB/ Septembre 2008

## Bretagne



## 1.4 - Synthèse

L'analyse de ces démarches de caractérisation de la tension des marchés de l'habitat apporte un éclairage méthodologique et pédagogique intéressant dont ne disposait pas à l'époque la DREAL Bretagne lors du lancement de son étude en 2009.

Il en ressort les éléments suivants :

- la tension des marchés de l'habitat est bien perçue comme une inadéquation entre la demande en logements exprimée ou potentielle des ménages et l'offre proposée. Cependant, les points de vue diffèrent dans la traduction de ce que représente la demande d'une part et l'offre d'autre part. Cette traduction est étroitement liée aux hypothèses de travail, notamment les échelles de marché ;
- La notion de tension n'est pas confondue avec celle de besoin en logements ;
- les objectifs poursuivis sont avant tout d'identifier sur des territoires précis (commune, EPCI, zones d'emplois ou maillage territorial local) le niveau de tension du marché (global ou par segment), puis de hiérarchiser ces territoires les uns par rapport aux autres face à l'expression cette tension. Le second objectif est d'apporter un éclairage complémentaire au zonage « Scellier », actuelle référence nationale sur la notion de tension. Le troisième et dernier objectif est d'alimenter les réflexions sur la programmation des aides publiques de financement du logement, voir d'être utilisé comme un outil dans cette programmation ;

- Des partenariats ainsi que des instances de suivi et de validation ont été mobilisés. Cela tend à montrer la nécessité de pédagogie, d'échanges et de débat sur un phénomène complexe et aussi conceptuel que la notion de tension ;
- En matière de méthodologie, la construction d'un indice composite de la tension est systématiquement retenue. Ce choix a été fait car il permet de fournir une information concise (valeur de l'indice composite de la tension) rendant compte d'un phénomène complexe (la tension du marché de l'habitat) tant sur le plan quantitatif que qualitatif tout en permettant des comparaisons sur une échelle de marché et territoriale précise. La représentation cartographique de cet indice offre alors l'avantage d'être facilement accessible pour une compréhension rapide. Cependant, les processus de construction sont extrêmement variés. D'où différents dans les études analysées le choix et le nombre d'indicateurs ainsi que les principes de normalisation, de pondération et d'agrégation de ces indicateurs.

## 2 - L'actualisation de la carte régionale de la tension

### 2.1 - Les principes méthodologiques

Les principes méthodologiques qui ont prévalu lors de la démarche 2009-2010 ont été repris dans le cadre de la phase d'actualisation.

#### 2.1.1 - Méthodologie

L'analyse synthétique au moyen d'un indice composite a été retenue pour l'élaboration de la carte synthétique.

#### 2.1.2 - Périmètre et échelle

Le périmètre d'étude est la Bretagne et l'échelle géographique d'analyse est le niveau communal.

#### 2.1.3 - Hypothèse de travail

L'hypothèse de travail retenue est celle axée 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.* La demande est alors confrontée à une offre mais avec laquelle viennent interférer des phénomènes d'éviction de la demande.

#### 2.1.4 - Indicateurs

Aucune modification n'a été apportée sur le choix initial des 9 indicateurs. En revanche, il a été recherché pour chacun d'entre eux, les données dont l'année de référence est la plus récente disponible.

#### 2.1.5 - Construction de l'indice composite

Les méthodes de normalisation, de pondération et d'agrégation des données relatives aux 9 indicateurs ont été reproduites à l'identique.

#### 2.1.6 - Ajustements apportés à l'indice composite

Lors de la précédente démarche, un certain nombre d'ajustements avaient été demandés et mis en œuvre. Ils ont été reconduits dans la présente étude.

**Traitement des communes dont les données sont insuffisantes :**

La base de données comporte un certain nombre de communes dont les données sont nulles voire inexistantes pour un ou plusieurs des neuf indicateurs. Cela peut s'expliquer par la valeur nulle de cet indicateur, par l'absence totale ou partielle des données permettant de définir l'indicateur considéré ou par la prise en compte du secret statistique, l'indicateur ne pouvant alors être calculé.

Le choix a donc été fait de sortir du classement, les communes dont les indices composites calculés comportent un nombre égal ou supérieur à six valeurs nulles ou inexistantes d'indicateurs.

**Prise en compte des communes « SRU » et « DALO » :**

Le choix a été fait de ne pas considérer le déficit en logement observé sur les communes « SRU » et « DALO »<sup>(12)</sup> comme un indicateur rentrant dans le calcul de l'indice composite, partant du principe que la réglementation s'applique d'office sur ces territoires. Cependant, il a été décidé (Atelier du 03/06/2010) qu'un ajustement serait réalisé pour les communes SRU et DALO dont l'indice composite calculé ne les classait pas dans la catégorie « zone très tendue », de manière à obtenir une corrélation entre le zonage SRU/DALO et la caractérisation de la tension des territoires.

L'inventaire pris en compte dans la présente analyse a été actualisé de manière à intégrer les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU et de l'article 11 de la loi DALO au 1er janvier 2012.

**Prise en compte de la situation particulière des îles bretonnes :**

Les îles bretonnes dont l'indice composite calculé ne les classait pas dans la catégorie « zone très tendue » ont été systématiquement reclassées dans cette catégorie.

**Traitement des communes en zone « B1 » et « B2 » :**

La démarche de caractérisation de la tension du marché de l'habitat en Bretagne ayant pour objectif une lecture plus territorialisée des « zones tendues » par rapport au zonage « Scellier », les valeurs de l'indice composite des communes en zonage B1 et B2 n'ont pas été ajustées.

**Ajustement de la base de données :**

Afin d'améliorer la précision des indicateurs n°5 (prix du foncier) et n°6 (prix des maisons d'occasion) pour lesquels des informations sont manquantes au regard de la source mobilisée (PERVAL), une mobilisation de données issues d'observatoires locaux, en amont de la construction de la « carte socle », a été recherchée (*NB : Cette action avait été menée lors de la précédente analyse mais en ajustement de la première « carte socle » et non en amont*).

La base de données de l'indice composite a ainsi été complétée pour tous les départements (source ADIL : départements 22, 35, 56 – source ADEUPa : département 29). Cependant, comme toute donnée issue de sources statistiques notamment de la source PERVAL, ces données plus locales peuvent engendrer des fluctuations ou des biais par les typologies de biens ou de terrains qui peuvent être différents d'une année sur l'autre de façon important et fausser les constats d'évolution de prix. Par ailleurs, les sources ne sont pas tout à fait identiques selon les ADIL et l'ADEUPa. Pour autant, l'objectif recherché est atteint, l'indicateur construit ainsi donnant une information plus exhaustive et plus proche de la réalité territoriale.

12 : L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 et l'article 11 de la loi instituant le Droit Au Logement Opposable (loi DALO) du 5 mars 2007 instaurent l'obligation, pour un certain nombre de communes de disposer d'un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du nombre des résidences principales. Pour chaque commune en-dessous du seuil de 20 % de logements sociaux, la loi SRU prévoit d'une part une pénalité, sous forme de prélèvement financier sur leurs ressources fiscales et d'autre part un programme de rattrapage de construction par périodes triennales pour permettre de résorber le déficit de logements sociaux à l'horizon 2020.

Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques relatives aux 9 indicateurs servant à la construction de l'indice composite de la tension.

Illustration 10: Description des indicateurs retenus

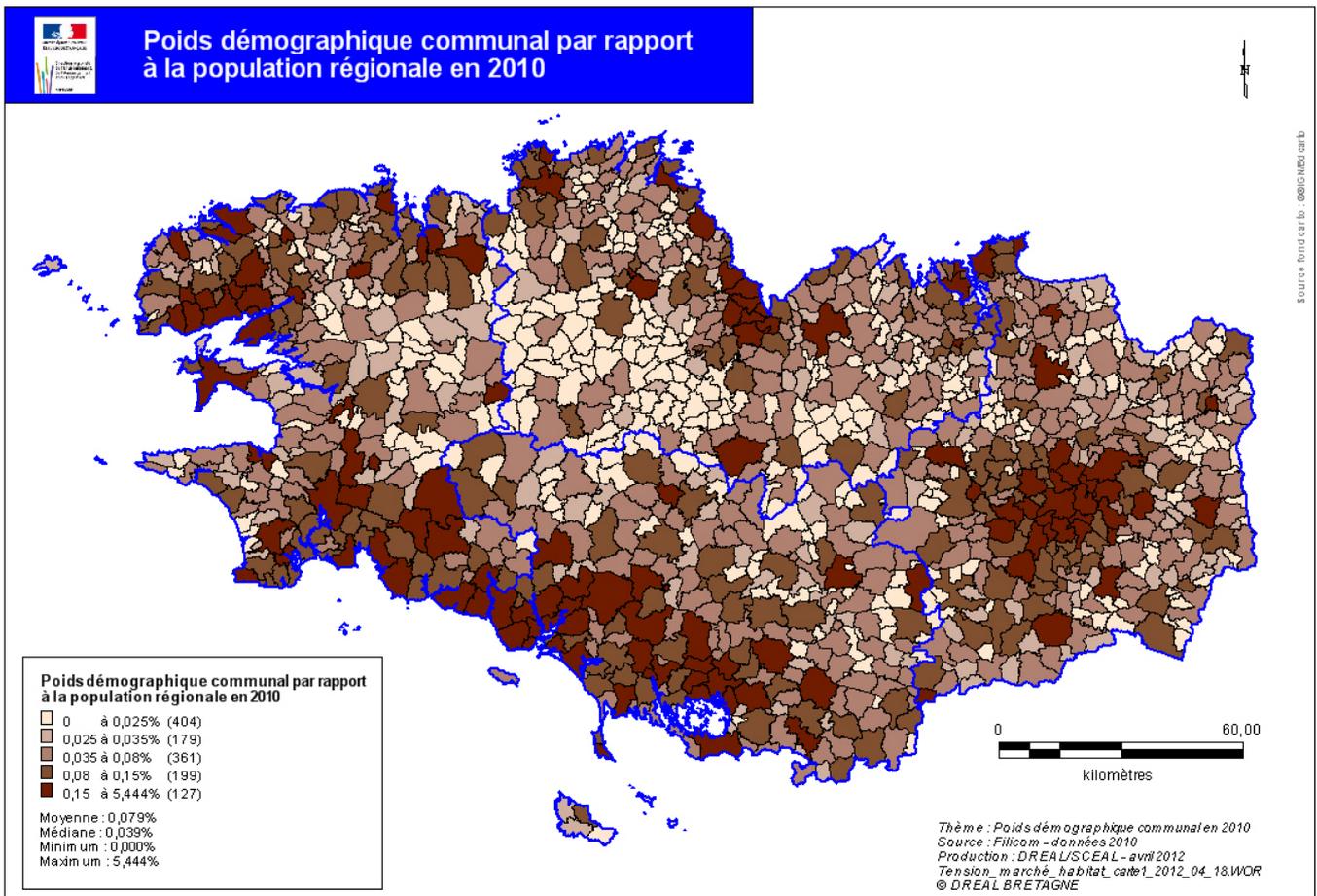
Dimension	Indicateurs	Année(s) de référence	Sources	Échelle	Pondération	
Demande	Poids démographique communal par rapport à la population régionale	2010	FILOCOM	Commune	10	40
	Taux d'emploi au lieu de travail des personnes âgées de 15 à 64 ans	2008	INSEE <small>(données issues des bases de tableaux détaillés)</small>	Commune	15	
	Taux de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans et dont le revenu total/UCM < seuil de pauvreté	2010	FILOCOM	Commune	15	
Effet d'éviction	Part des résidences secondaires dans le parc de résidences principales	2010	FILOCOM	Commune	5	20
	Prix moyen du foncier par rapport à la moyenne régionale	2009	EPTB + Données Observatoires ADIL/ADEUPa	Canton	5	
	Prix moyen de vente des maisons individuelles d'occasion par rapport à la moyenne régionale	2009	PERVAL + Données Observatoires ADIL/ADEUPa	Commune	5	
	Taux de ménages allocataires au revenu connu et dont le taux d'effort post-aides > supérieur à 39% dans le parc locatif	2010	CNAF	Commune	5	
Offre	Taux du parc locatif social (HLM) par rapport au parc locatif privé	2010	FILOCOM	Commune	20	40
	Part des constructions neuves terminées dans l'année dans le parc de résidences principales	2010	SITADEL <small>(estimation à partir des logements commencés)</small> FILOCOM	Commune	20	

## 2.2 - Analyse cartographique des 9 indicateurs caractérisant la tension

Afin d'aller plus loin dans l'analyse menée en 2009-2010, il nous a semblé pertinent de cartographier les 9 indicateurs composant l'indice synthétique de la tension calculé afin d'en avoir une analyse qualitative individuelle. Ces éléments ne constituent pas à eux seuls l'analyse de la tension. Ils apportent un examen préalable à la construction de l'indice composite de la tension.

### Demande

#### Indicateur n°1 : Poids démographique communal par rapport à la population régionale

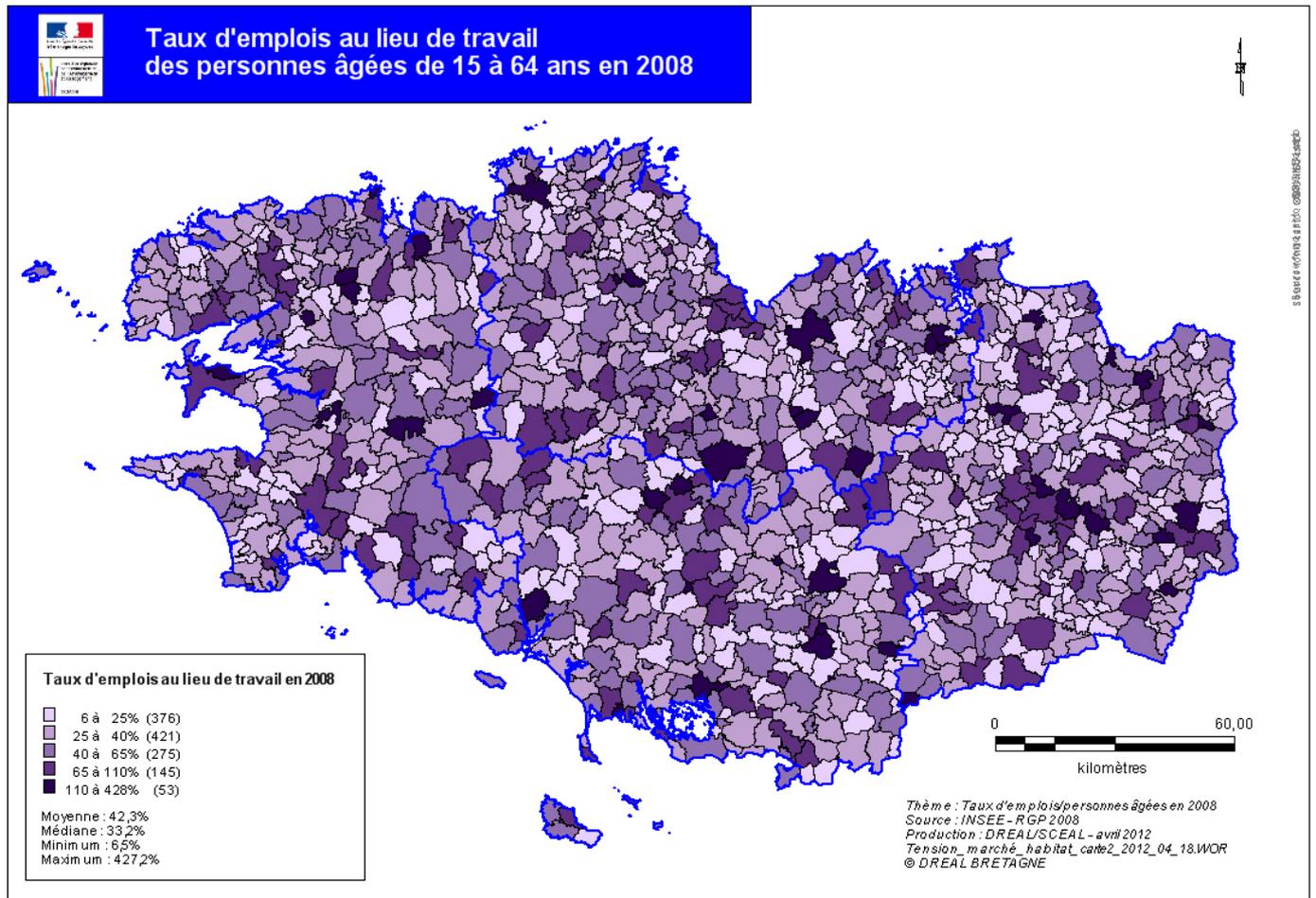


Cet indicateur reflète le poids démographique que représente chaque commune en référence à la population bretonne. Cet indicateur permet d'identifier les territoires où les ménages sont les plus nombreux dans le contexte propre à la Bretagne. Plus les territoires comportent de ménages et plus le nombre de logements doit être en adéquation avec ce nombre. Cela donne donc une indication sur les besoins potentiels en logements. Cet indicateur, en hiérarchisant les territoires au regard de la démographie permet aussi de relativiser le poids des autres indicateurs.

Cet indicateur met ainsi en avant les grandes agglomérations (de Rennes, Brest, Vannes, Lorient, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Quimper) et les agglomérations moyennes (Morlaix, Vitré, Lannion, Loudéac et Lamballe). Sont aussi mis en avant les territoires côtiers ou à la périphérie du littoral.

## Demande

## Indicateur n°2 : Taux d'emploi au lieu de travail des personnes âgées de 15 à 64 ans

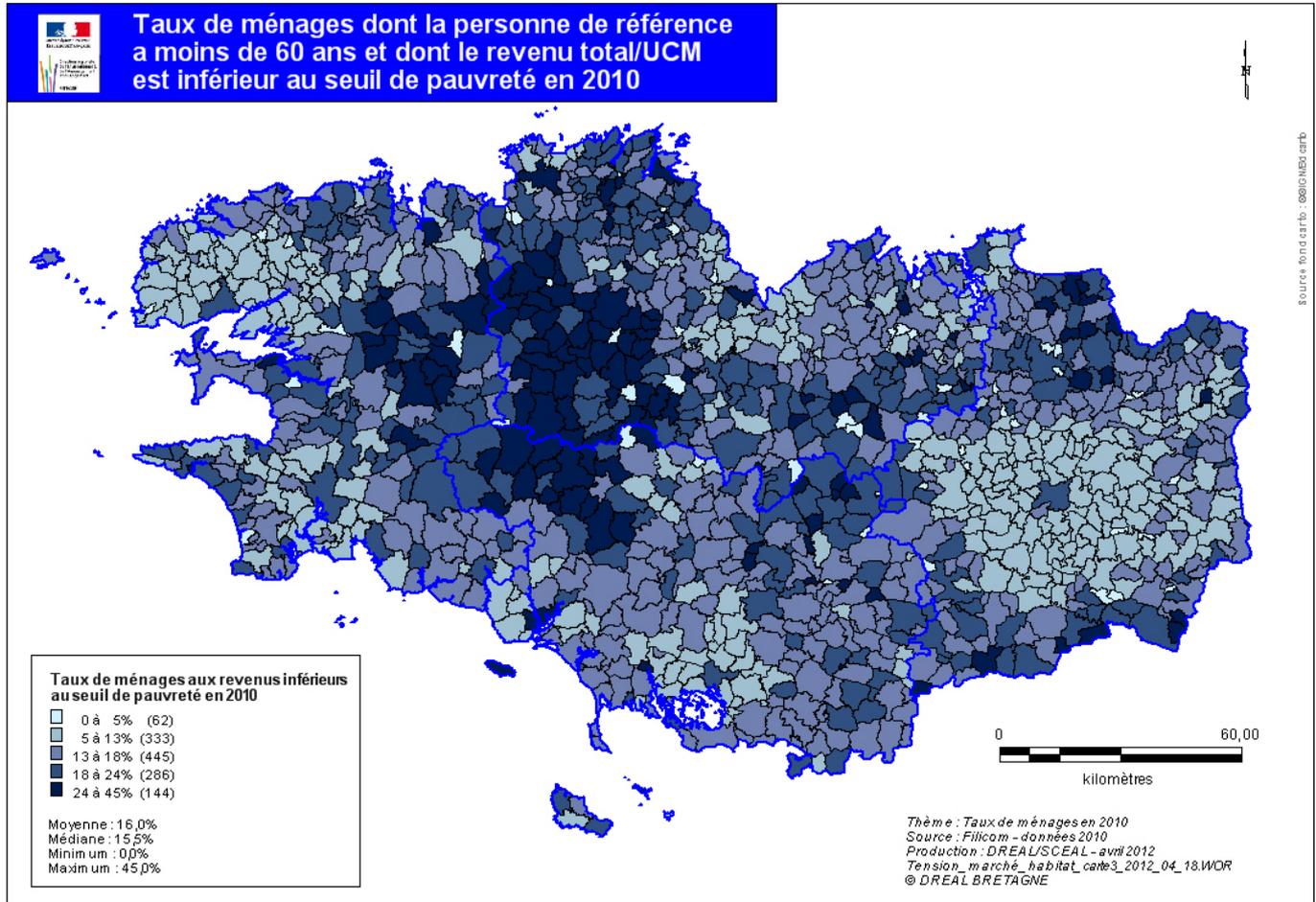


La distribution de l'emploi au sein des territoires apporte un éclairage sur les besoins en logements associé à l'organisation économique des territoires. Le choix a été fait de prendre en compte le taux d'emploi au lieu de travail et non en référence au lieu de résidence, afin de privilégier une réponse à la demande au plus proche de l'activité, dans un souci d'aménagement durable du territoire.

Bénéficiant d'une structure urbaine polycentrique et équilibrée, l'activité bretonne est répartie sur l'ensemble du territoire ; ce que traduit cet indicateur. La répartition des emplois au lieu de travail est corrélée de manière étroite avec la présence proche des voies structurantes.

## Demande

## Indicateur n°3 : Taux de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans et dont le revenu total par UCM est inférieur au seuil de pauvreté

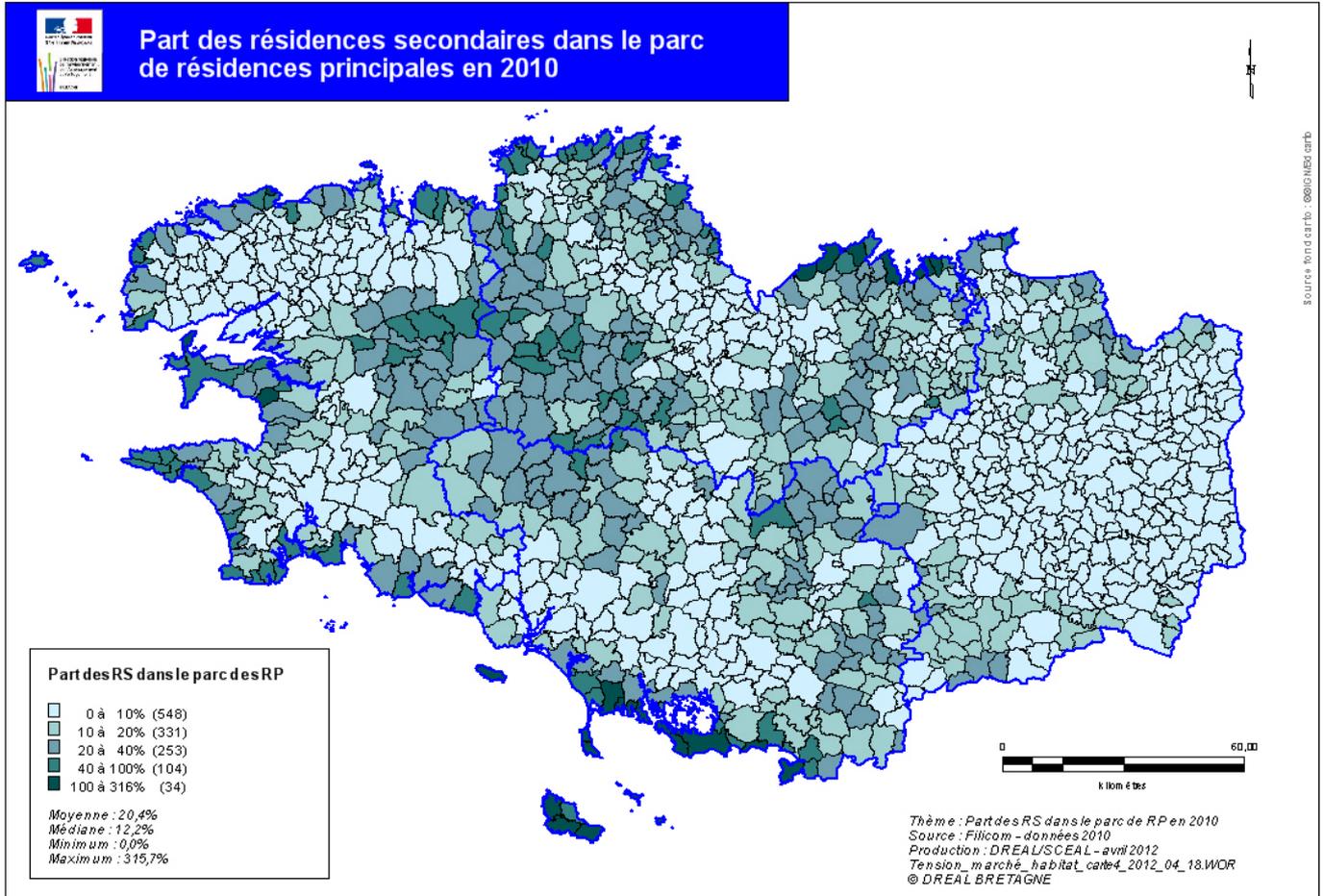


Les revenus sont des indicateurs de situation socio-économique des ménages. L'indicateur de revenu par rapport au seuil de pauvreté apporte une vision plus fine de la situation financière des ménages par rapport à l'indicateur de revenus par rapport aux plafonds HLM.

En Bretagne, cet indicateur met en évidence plusieurs phénomènes :

- une prédominance nette des ménages les plus pauvres en Centre-Bretagne ;
- mais aussi sur certaines zones littorales (Pays bigouden, Pays de Saint-Malo, Pays du Trégor-Goëlo) et en limite de la Loire-Atlantique au sud de Rennes ;
- la présence importante de ménages très modestes dans les villes centres des grandes agglomérations (Brest, Quimper, Saint-Malo, Rennes, Vannes, Lorient) ;
- des zones péri-urbaines à ces grandes agglomération où le taux de ménages sous le seuil de pauvreté est au contraire beaucoup plus faible.

## Effets d'éviction

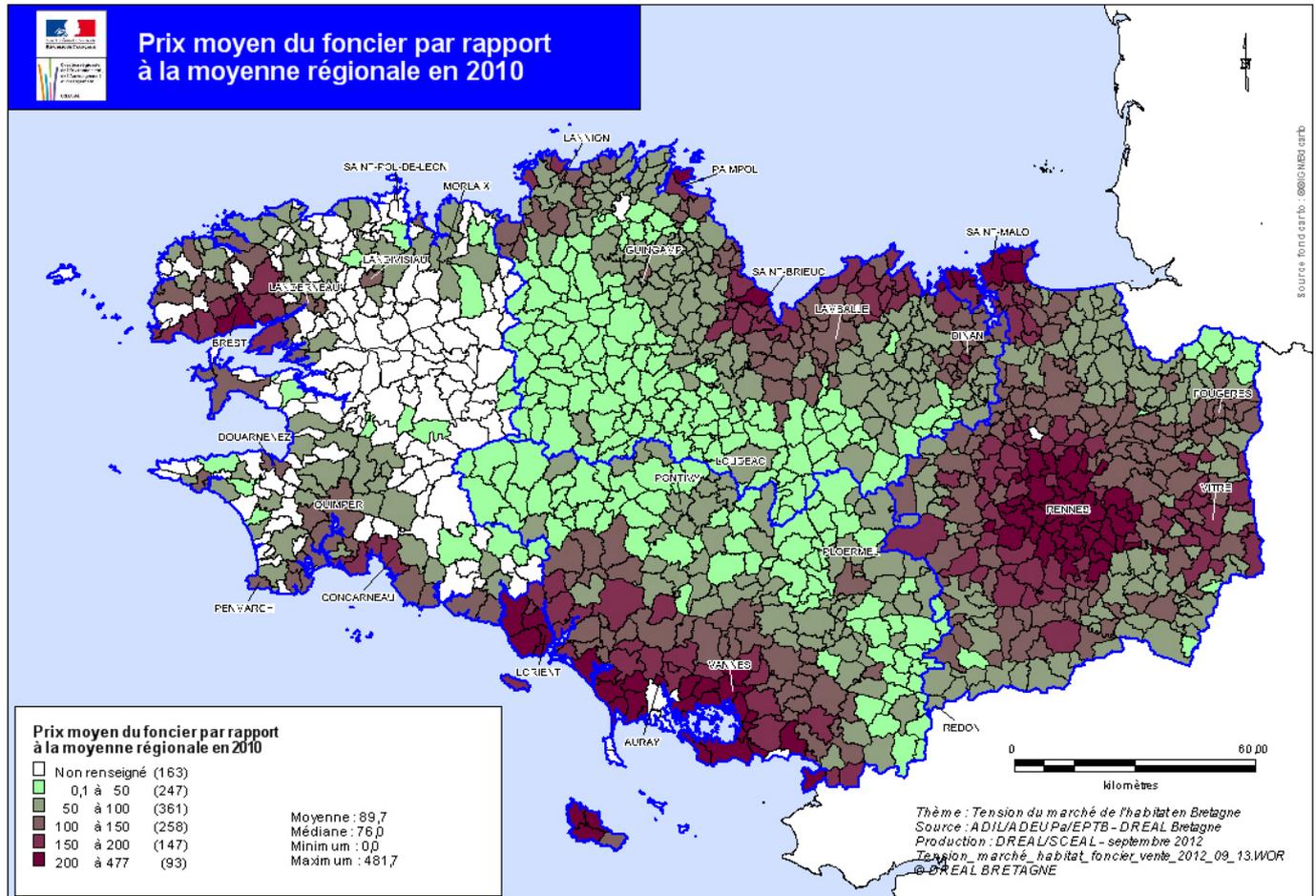
Indicateur n°4 : Part des résidences secondaires  
dans le parc de résidences principales

En zones littorales et touristiques, le marché des résidences secondaires, habitat non permanent, mobilise une part non négligeable du parc global ; ce qui représente autant de logements non disponibles pour répondre aux besoins d'habitat permanent. Particulièrement sur les zones côtières, la pression exercée par les résidences secondaires, en évolution constante, renforce la ségrégation socio-spatiale du fait d'une pression foncière accrue et des difficultés à loger les saisonniers.

L'attrait du littoral breton explique la proportion plus importante de résidences secondaires dans le parc breton de résidences principales (13,6%) en comparaison avec le niveau national (9,6%). Entre 1999 et 2008, le taux de croissance du parc de résidences secondaires breton a été de + 17,4%. Leur implantation est très nettement concentrée sur les communes les plus proches de la frange littorale. Cependant, on note aussi une part importante de résidences secondaires en Centre-Bretagne.

## Effets d'éviction

## Indicateur n°5 : Prix moyen du foncier par rapport à la moyenne régionale

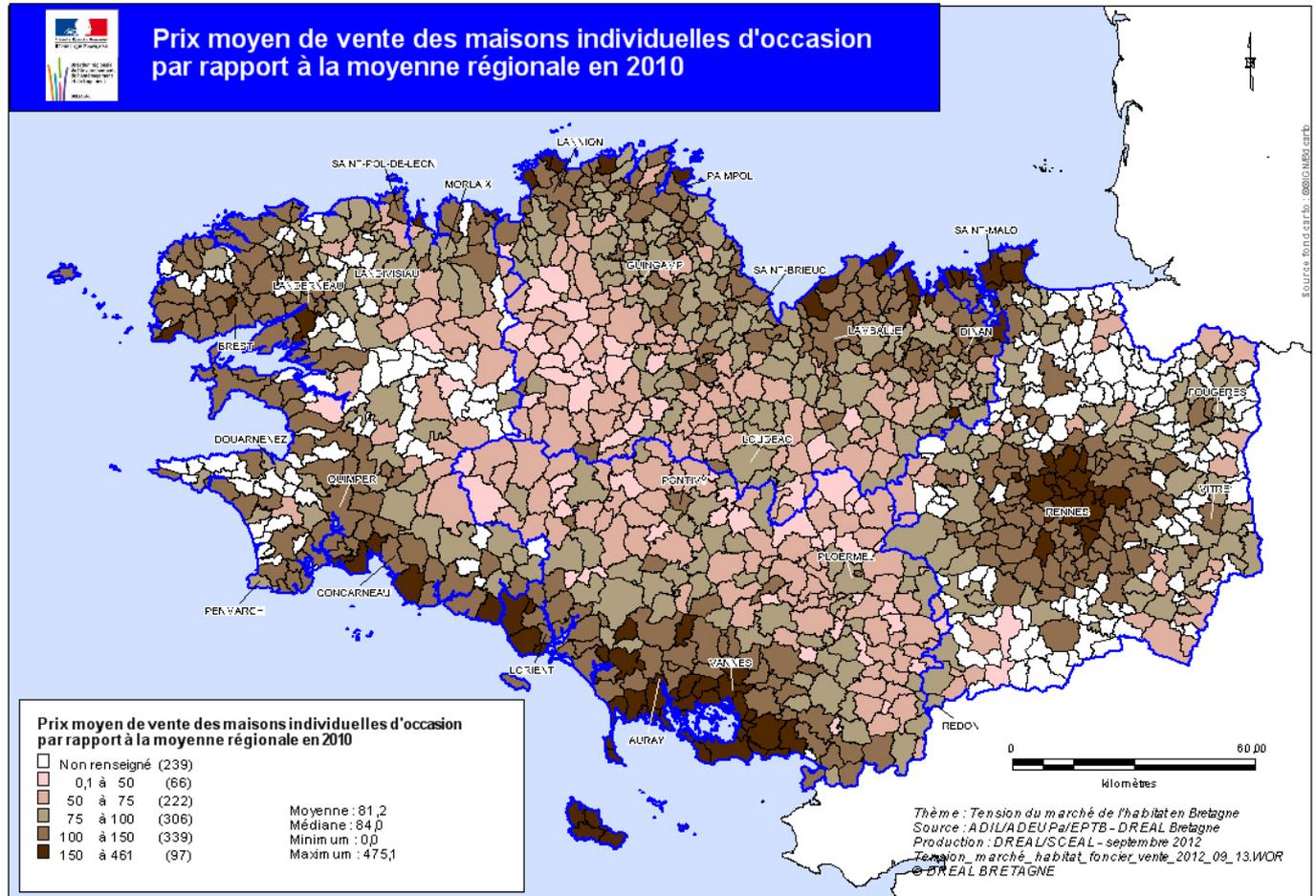


Le prix des terrains à bâtir marque une hiérarchie forte des territoires en matière d'accès au foncier et donc à la propriété. Le prix du foncier est le facteur d'ajustement principal dans les arbitrages opérés par les ménages dans leur projet d'accession.

Cet indicateur a ainsi une incidence forte en matière d'aménagement du territoire, avec pour conséquence directe des phénomènes d'étalement urbain, les ménages ayant privilégié ces dernières années un éloignement en zone péri-urbaine voir en zone rurale afin de bénéficier de prix du foncier plus abordable car plus disponible. Rapporté à la moyenne régionale, cela permet cependant de relativiser cet indicateur d'éviction par rapport à la situation actuelle du marché foncier breton.

Effets d'éviction

Indicateur n°6 : Prix moyen de vente des maisons individuelles d'occasion par rapport à la moyenne régionale

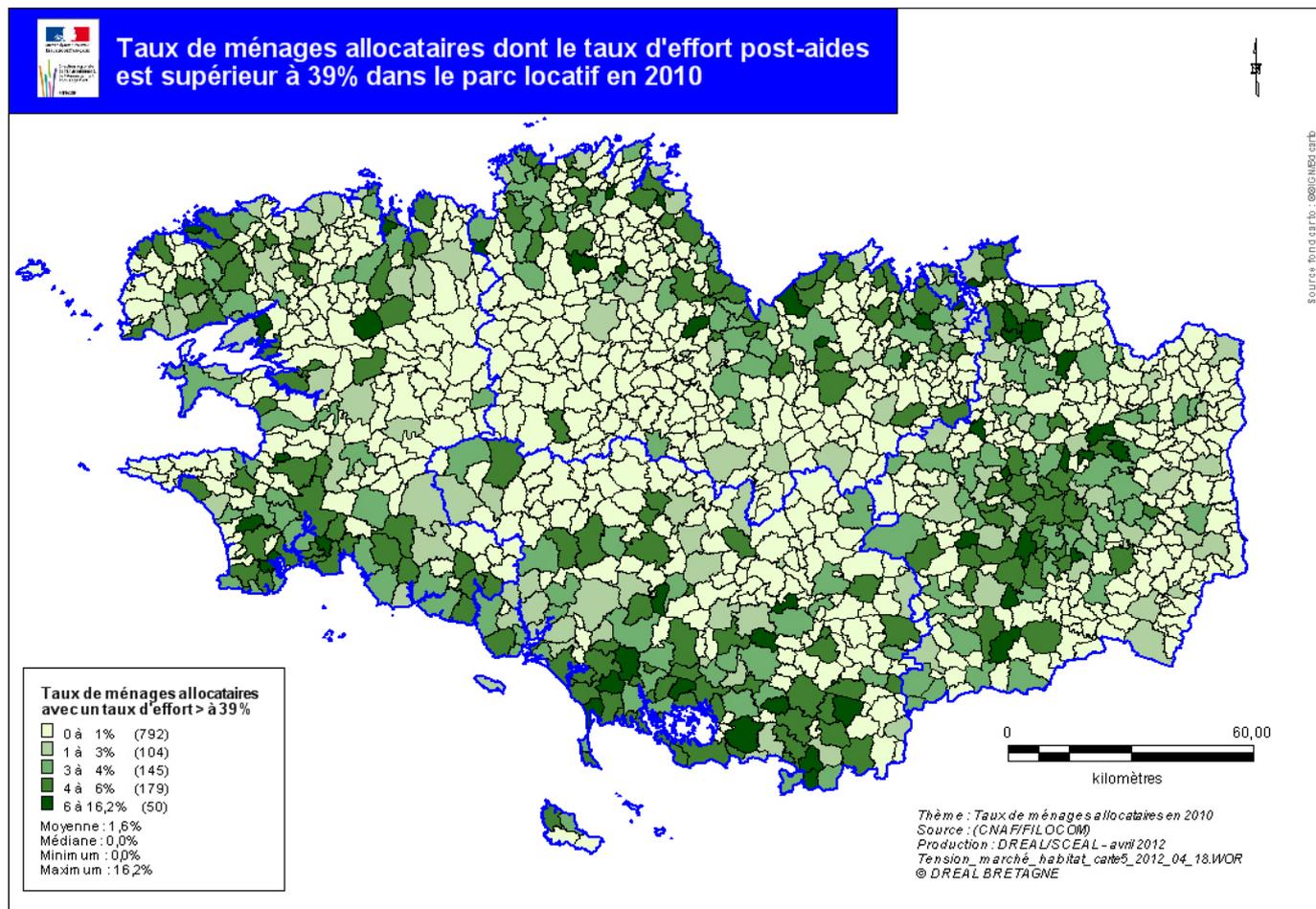


Cet indicateur reflète la situation du marché du logement ancien au travers des données notariales extraites des actes de vente. Les prix des biens reflètent le coût des logements existants, qui peuvent être un frein à l'accèsion en ancien et un encouragement à se tourner vers l'accèsion neuve mais sur des territoires différents.

En Bretagne, le littoral et la périphérie des agglomération se distinguent très nettement comme étant des territoires fortement impactés par le prix du marché de l'ancien.

## Effets d'éviction

## Indicateur n°7 : Taux de ménages allocataires au revenu connu et dont le taux d'effort post-aides est supérieur à 39% dans le parc locatif

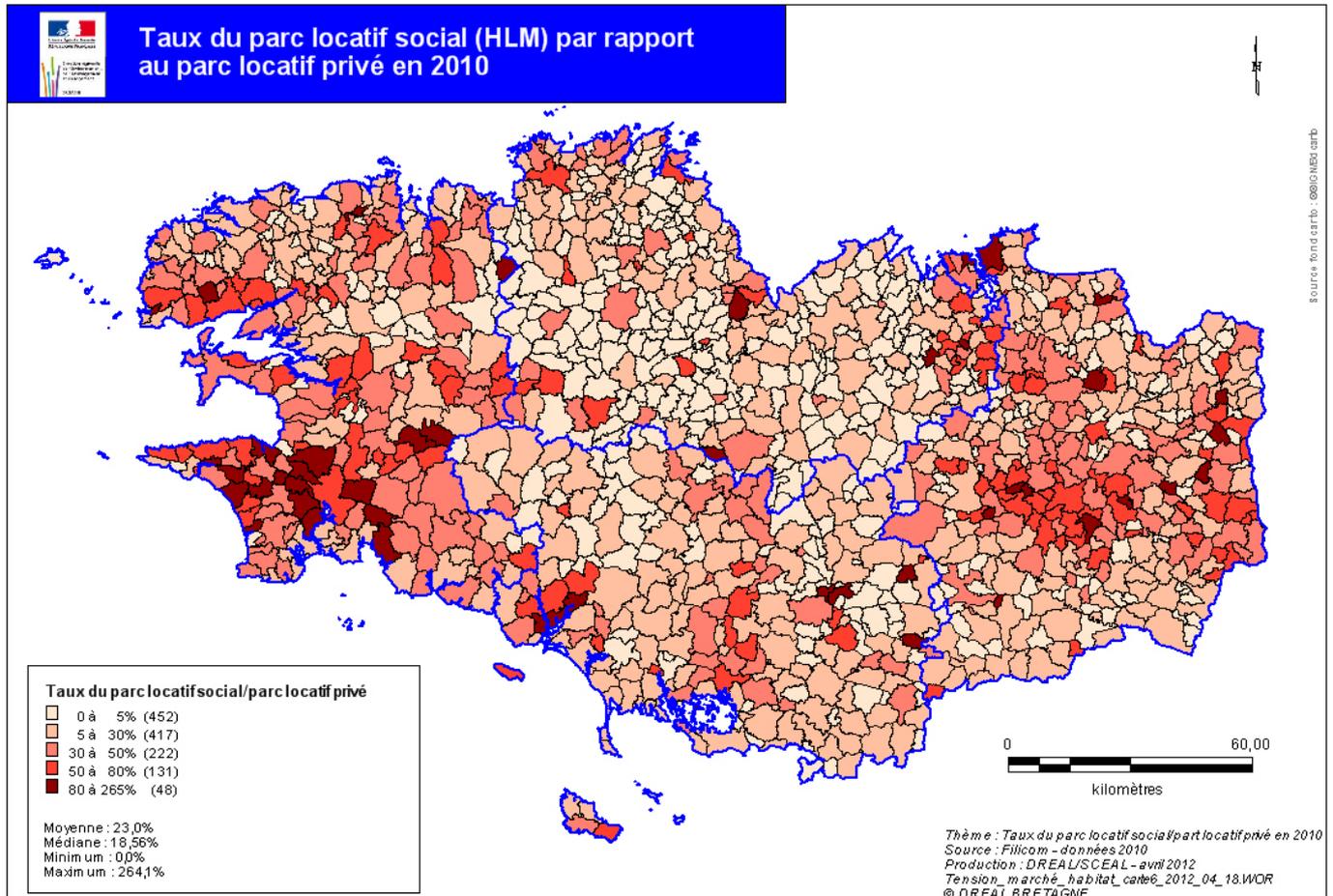


Le taux d'effort est un indicateur fréquemment utilisé pour détecter les situations de précarité financière des ménages. Ces situations rendent plus difficile le parcours résidentiel des ménages, notamment pour passer du parc locatif à la propriété. Cet indicateur est néanmoins limité aux ménages qui perçoivent les allocations logement de la CAF. Ne sont pas pris en compte les ménages dépendant de la mutualité sociale agricole.

Cet indicateur met en avant les territoires où les ménages cumulent à la fois des revenus moyens et des charges de loyers élevés, soit les grandes et moyennes agglomérations ainsi que les zones côtières.

## Offre

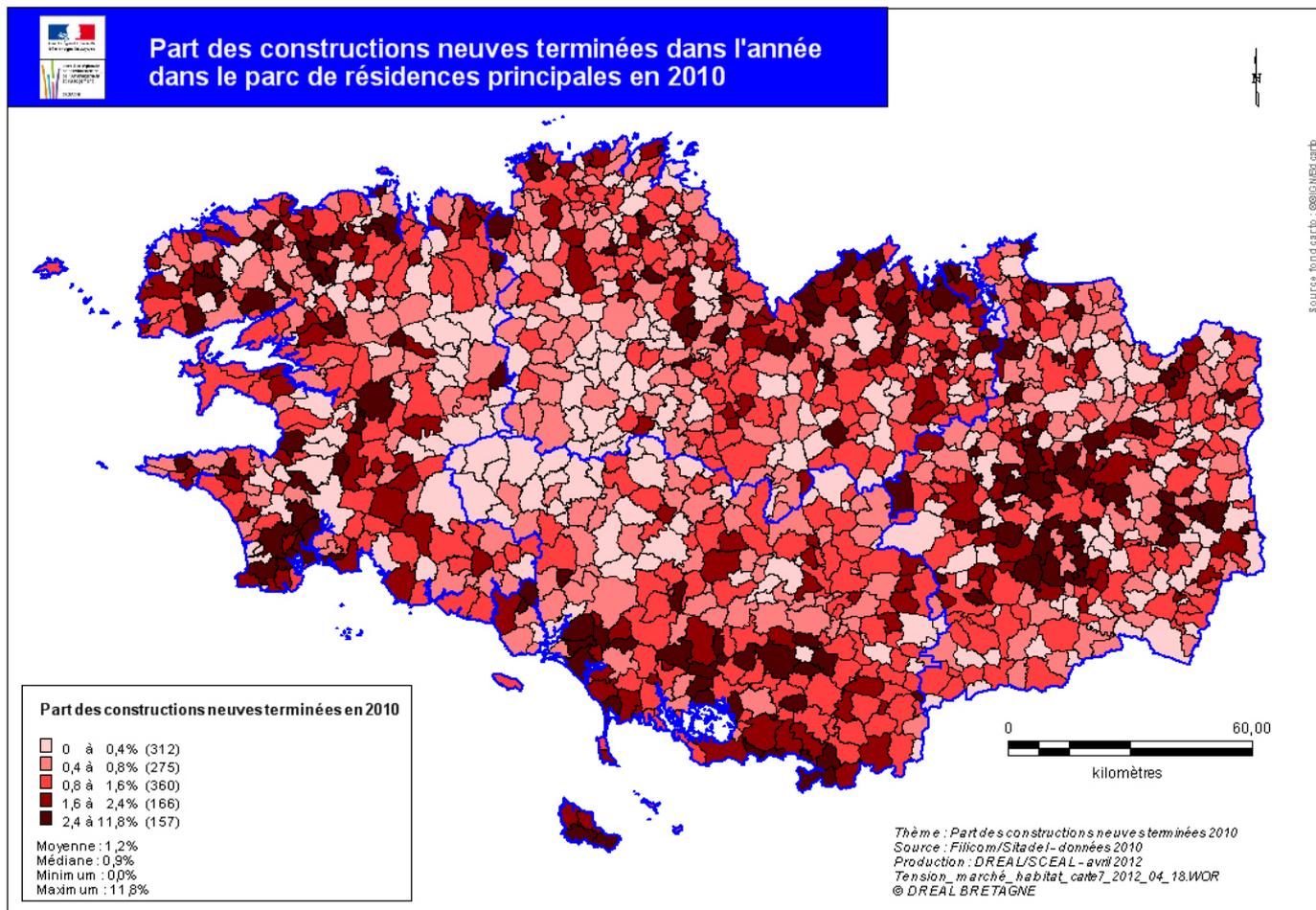
## Indicateur n°8 : Part des résidences HLM par rapport au parc locatif



Le parc locatif social a un rôle prépondérant à jouer dans la détente du marché de l'habitat car il permet d'offrir une alternative abordable au parc locatif privé pour les ménages modestes à très modestes. Il est donc intéressant de visualiser le rapport entre ces deux marchés afin de mieux appréhender la capacité du marché locatif social à proposer cette alternative sur les territoires. Dans les zones où une tension du marché s'exprime, une valeur d'indicateur faible met en avant la nécessité de développer l'offre du parc social quand une valeur forte souligne au contraire la capacité du marché locatif public à offrir d'autres possibilités de logement.

L'indicateur présente les valeurs les plus fortes sur les Pays de Rennes, Lorient, Dinan et Saint-Malo, les Pays de Cornouaille et de Brest puis de manière plus faible sur les Pays de Morlaix, Saint-Brieuc et Vannes.

## Offre

Indicateur n°9 : Nombre de constructions neuves terminées  
par rapport au parc de résidences principales

La construction neuve est un élément important des dynamiques des marchés immobiliers. Elle traduit l'activité des opérateurs privés et publics de la construction. Cet indicateur permet donc de traduire l'évolution de l'offre de logements.

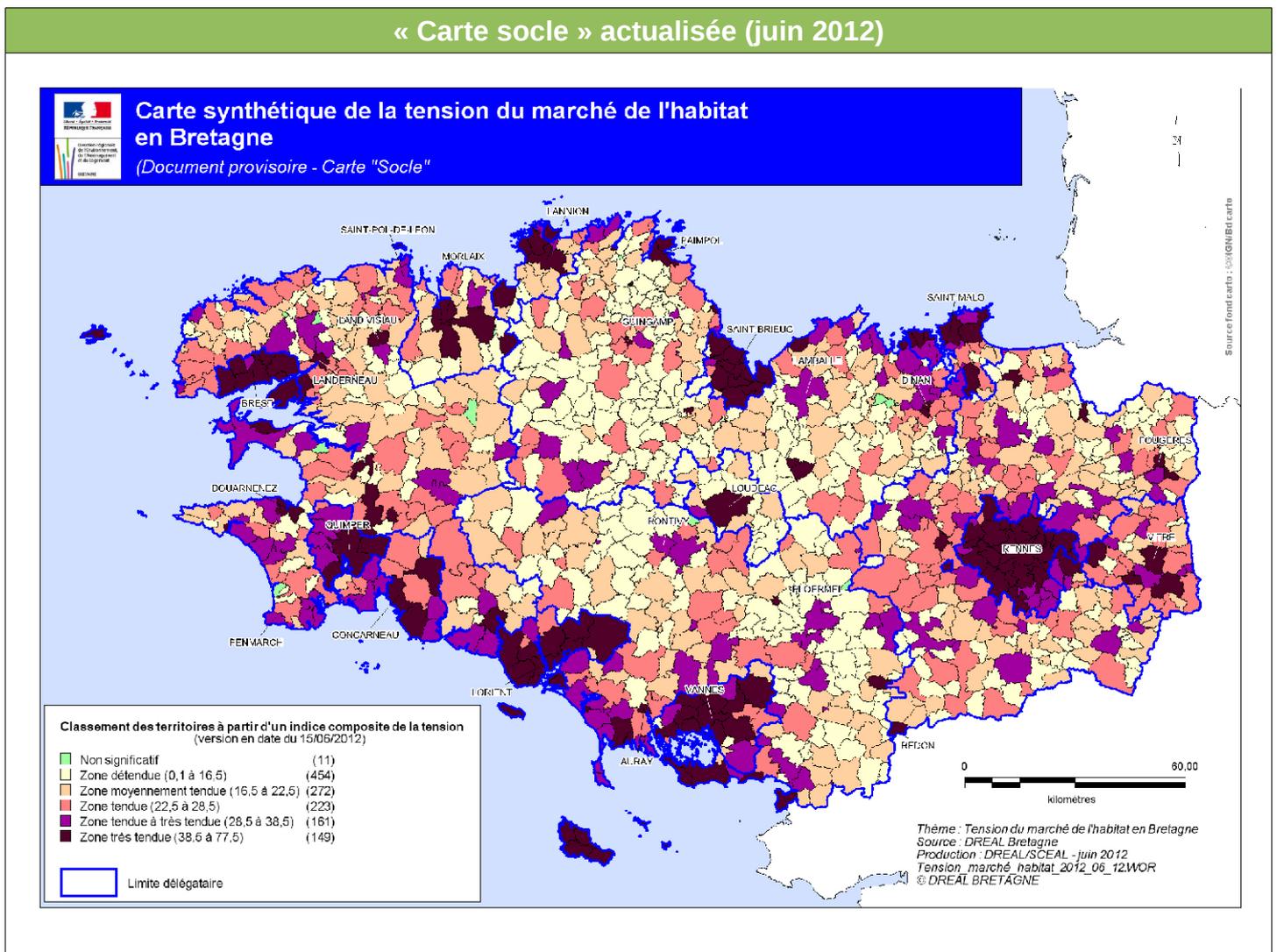
En Bretagne, le dynamisme de la construction neuve en 2010 s'est surtout ressenti en périphérie des agglomérations et à proximité du littoral.

## 2.3 - La nouvelle carte « socle »

Après normalisation, pondération et agrégation des 9 indicateurs retenus (Cf. §1.3.4. - Illustration n°5, §2.1.4. et §2.1.5.) et après prise en compte des ajustements rappelés précédemment, la carte ainsi obtenue est appelée « carte socle ».

Elle est considérée comme référence dans la poursuite des travaux, considérant qu'il s'agit de la meilleure représentation synthétique à l'échelle régionale de la tension.

### « Carte socle » actualisée (juin 2012)



## 2.4 - Les ajustements « à dire d'experts »

Cependant, afin que cette représentation, issue d'une analyse synthétique et globale soit la plus en cohérence avec la connaissance des territoires par les acteurs locaux, une analyse « à dire d'experts » a été menée du 19 juin au 31 août 2012.

Les experts s'étant exprimés sont :

- les services de l'État (DDTMs),
- les délégataires des « aides à la Pierre » (14),
- les ADIL 22, 35 et 56,
- l'ARO.

A noter qu'une concertation préalable entre tous les acteurs du Morbihan (délégataires, ADIL, DDTM) a permis d'établir une contribution commune. La même démarche a été adoptée entre les partenaires du Finistère (délégataires et DDTM).

Conformément aux principes qui ont prévalu lors de la précédente analyse, on distingue trois grandes classes de modifications :

- *La mise en cohérence du classement pour les communes d'un même territoire :*
  - prise en compte des politiques locales de l'habitat mises en œuvre (zonage PLH) ;
  - prise en compte de la solidarité intercommunale des politiques mises en œuvre ;
- *La prise en compte d'enjeux spécifiques aux territoires :*
  - cas des communes littorales et touristiques (forte proportion de résidences secondaires, prix très élevés) ;
  - autres enjeux (à justifier) ;
- *Les ajustements de la valeur de l'indice composite :*
  - prise en compte d'éléments statistiques chiffrés locaux.

*Ces ajustements n'ont été réalisés que sous réserve d'un argumentaire détaillé et dans la limite du raisonnable.*

*Aucune modification des indicateurs et de la pondération pris en référence n'a été retenue.*

*Le classement dans une même catégorie pour toutes les communes d'un même territoire de délégation a été refusé lorsqu'il a conduit à des changements importants de catégorie de tension sans justification technique forte.*

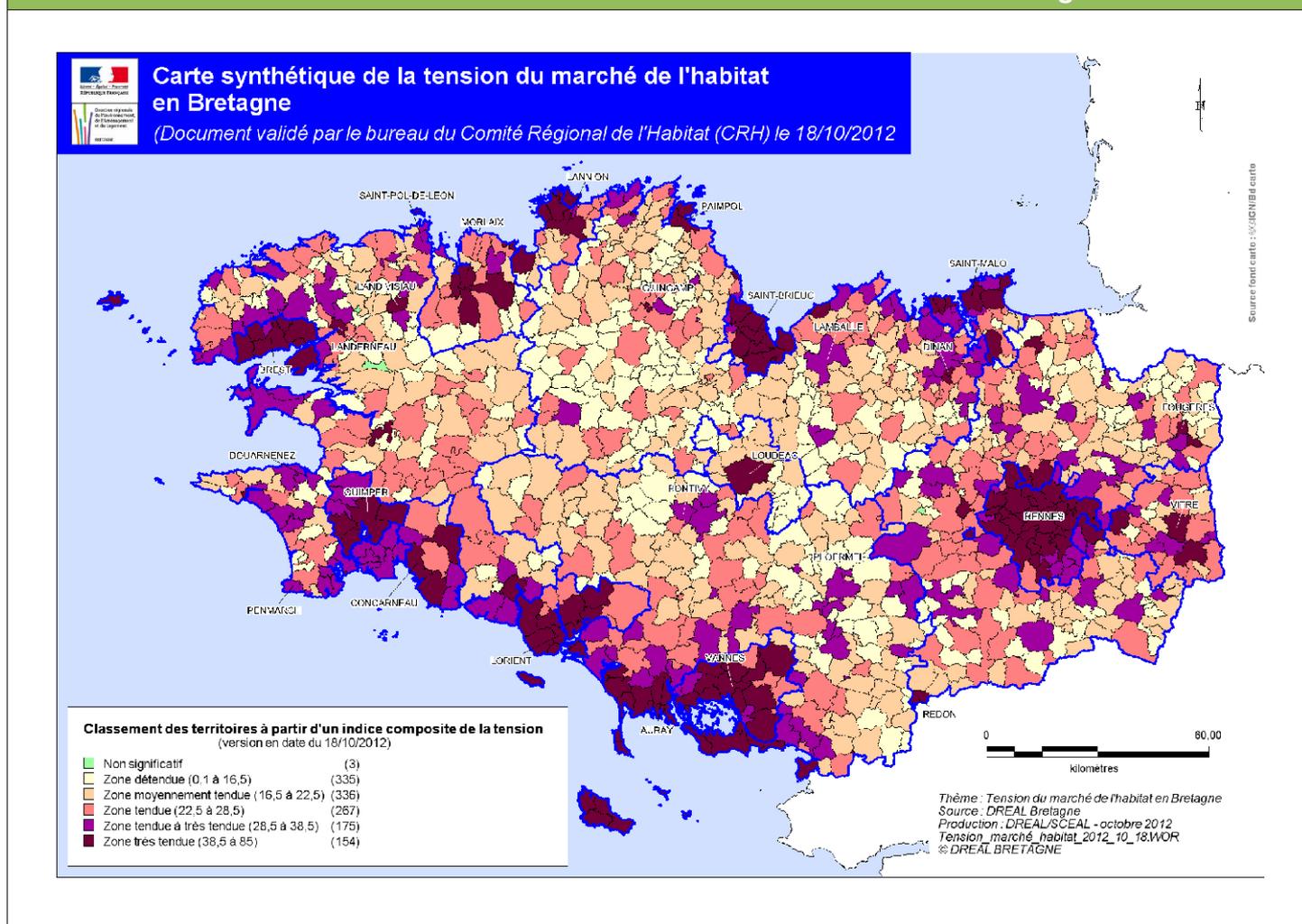
Le tableau présenté en annexe n°2 présente la synthèse des ajustements demandés et réellement retenus ainsi que l'argumentaire développé pour justifier ces évolutions.

## 2.5 - La nouvelle carte de la tension

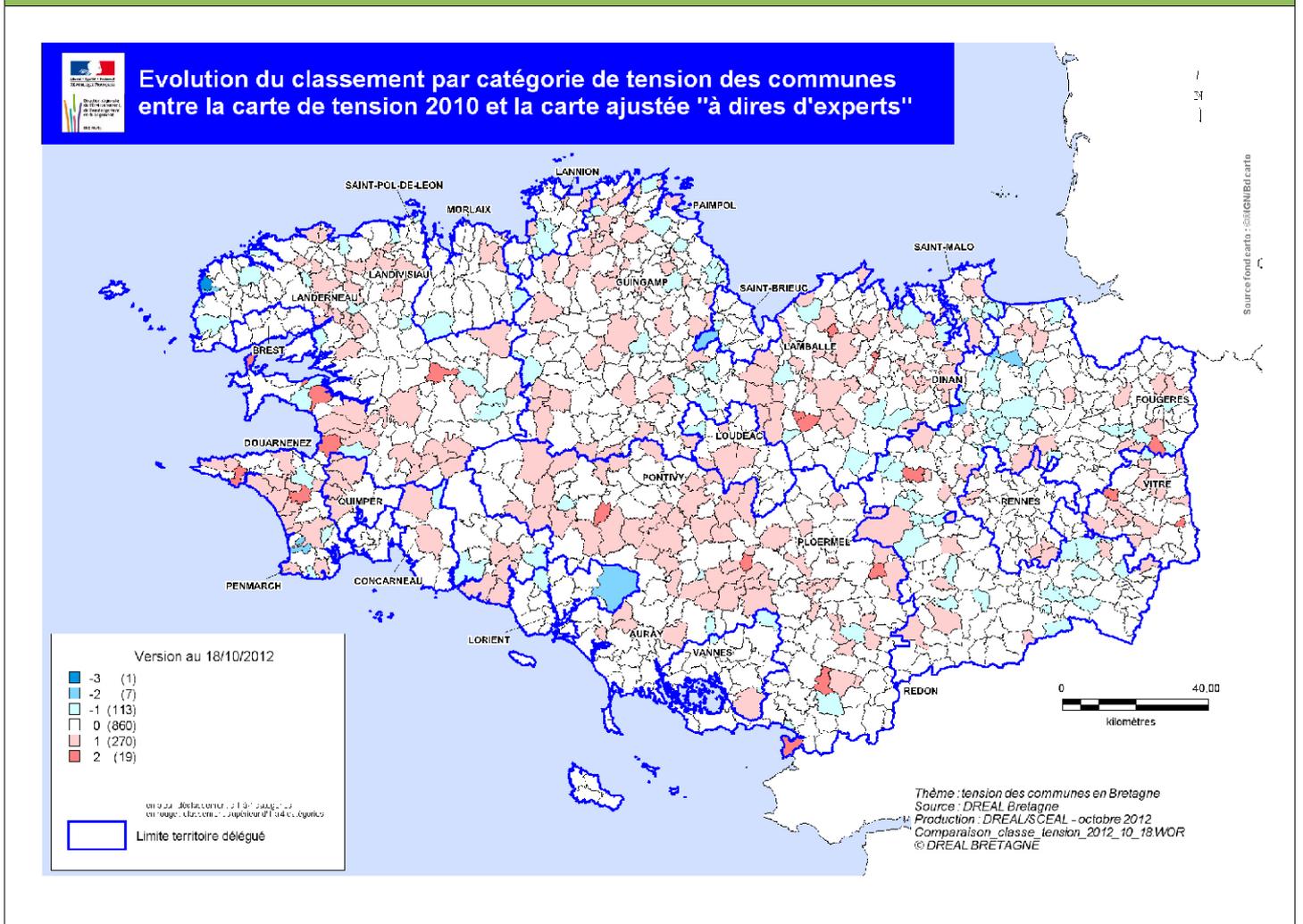
Aboutissement d'un travail collectif, il a été ensuite possible d'élaborer la carte actualisée de la tension sur le marché de l'habitat en Bretagne. Celle-ci a été validée par les membres du bureau du CRH lors de la séance du 18 octobre 2012.

L'annexe 2 synthétise les ajustements et leurs justifications effectués sur la carte « socle », ayant permis d'aboutir à cette représentation.

### Carte actualisée de la tension du marché de l'habitat en Bretagne



## Évolution entre la carte de la tension 2010 et la carte 2012 ajustée « à dire d'experts »



Sur les grandes agglomérations (Vannes, Rennes, Brest, Lorient, Quimper), on note peu de changements par rapport à la cartographie établie en 2010. Le caractère tendu de ces territoires est confirmé, voir renforcé comme sur Quimper Communauté par exemple.

Sur le littoral finistérien, on note un renforcement de la tension sur le Pays bigouden mais plutôt un recul sur le littoral nord. Sur les littorales nord (côtes d'Armor et Ille-et-Vilaine) et sud (Morbihan), le caractère tendu à très tendu est très généralement maintenu.

On note un léger recul de la tension pour un certain nombre de communes d'Ille-et-Vilaine au nord et au sud-est de Rennes tandis que des communes proches de Vitry voient leur classement évolué à la hausse.

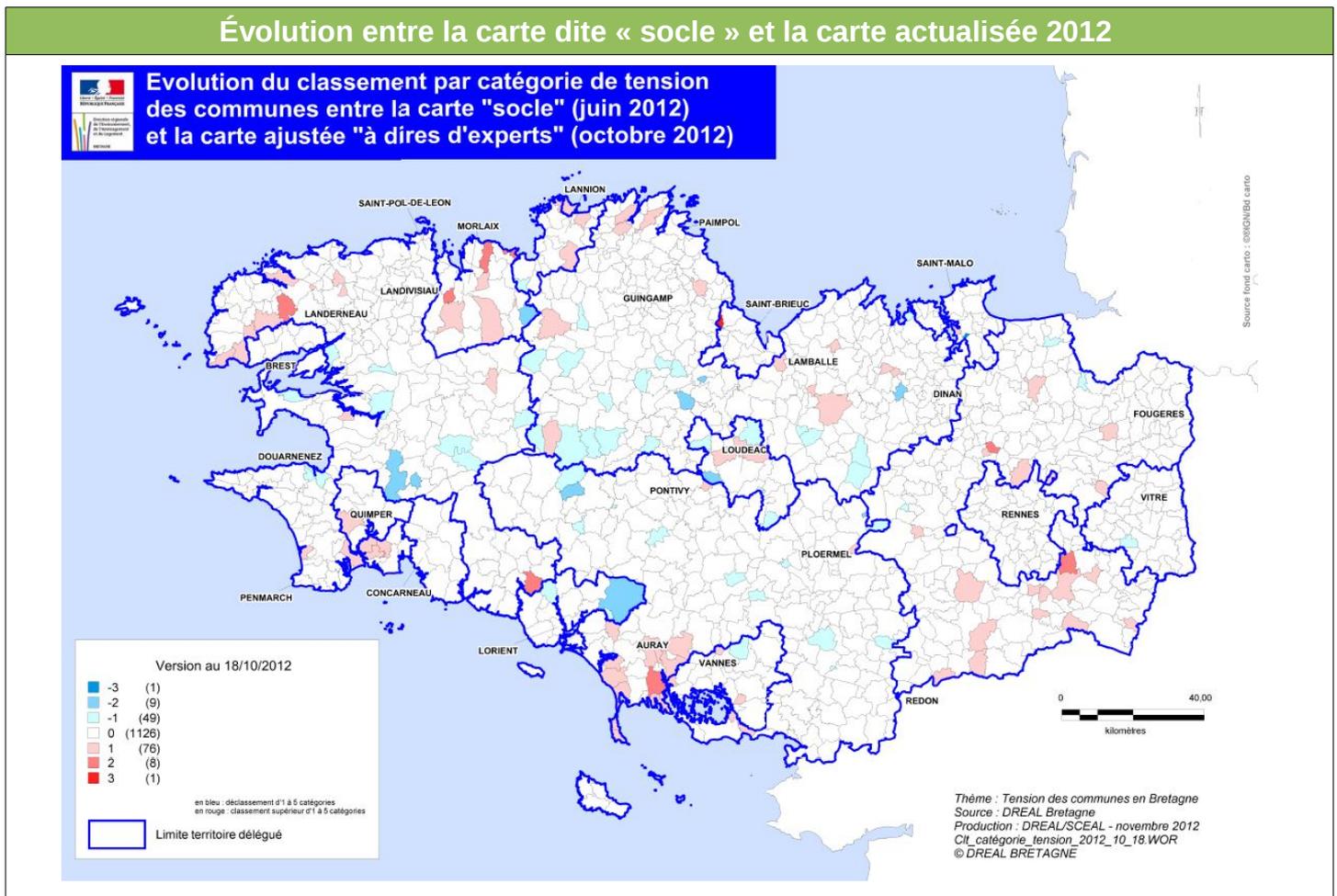
En centre-Bretagne, on note un nombre assez important de communes initialement classées en zones détendues qui sont nouvellement classées en zone « moyennement tendue ».

Hors ajustements « à dire d'experts », ces évolutions résultent avant tout de la part croissante des prix du foncier et de ventes de maisons d'occasion sur les deux dernières années. Sur le littoral, la croissance du parc de résidences secondaires a aussi une incidence (pays bigouden).

De manière générale, les deux-tiers des communes (67,7%) n'ont pas vu leur classement modifié entre les deux cartes. 21% d'entre elles ont été reclassées à la hausse d'une catégorie tandis que 9% l'ont été à la baisse d'une catégorie.

L'actualisation de l'indice composite semble donc avoir répondu majoritairement aux attentes de mise en cohérence de la carte avec l'évolution de l'état du marché entre 2010 et 2012. En effet, les ajustements « à dires d'experts » ont peu modifié les résultats bruts de l'indice actualisé, près de 89% des communes n'ayant pas vu leur classement évoluer entre la carte dite « socle » et la carte définitive. Dans 3,9% des cas, les ajustements ont permis de gommer une surévaluation de l'indice composite nouvellement ajusté et dans 6% des cas, l'indice sous-évalué a été corrigé à la hausse.

### Évolution entre la carte dite « socle » et la carte actualisée 2012



## 2.6 - Pilotage et gouvernance

Comme lors de la démarche initiale, une attention particulière a été portée à la concertation avec les membres du Comité Régional de l'Habitat (CRH) : services de l'État (DDTM), 14 délégataires des « aides à la pierre » et leurs équipes techniques, organismes professionnels et associations.

Des échanges techniques ont eu lieu dans le cadre d'un atelier thématique du CRH (2 réunions). Le Bureau du CRH a été informé de la démarche (2 interventions) et a été sollicité pour validation des travaux (2 réunions).

Phase	Instances/Organismes	Participants
Pilotage	DREAL Bretagne	Chef de service SCEAL Chef de la Division "Aménagement Urbanisme Logement"
Réalisation	DREAL Bretagne	Chargée de mission « Connaissance des besoins en logement »
Concertation	Atelier thématique « zones tendues »	Animation : Chargée de mission « Connaissance des besoins en logement » Participants : Membres du CRH, techniciens, experts, ...
Démarche Avis	Bureau du CRH	Animation : Chef de service SCEAL / Chef de la Division "Aménagement Urbanisme Logement" Participants : Membres du Bureau du CRH
Validation	CRH Plénier	Animation : Préfet de Région Participants : Membres du CRH

Une rubrique (4) spécifiquement dédiée à la démarche a été régulièrement alimentée sur l'outil extranet du CRH, mettant en libre téléchargement, l'ensemble des productions (diaporamas de présentation, bases de données, simulations cartographiques,...).

### 3 - Conclusion

La carte régionale de la tension du marché de l'habitat breton est aujourd'hui une démarche reconnue et partagée par les acteurs locaux de l'Habitat (Cf. Dossier spécial congrès de l'USH – Place publique – Septembre 2012).

La carte régionale de la tension est ainsi devenue un outil de dialogue et d'aide à la décision, prise en compte dans les réflexions autour du marché de l'investissement locatif privé, de la gestion économe du foncier ou encore du financement des logements.

Face à un territoire dynamique, soumis à des mutations rapides de l'organisation économique et sociale et dont les besoins en logements sont toujours aussi nombreux (33 000 logements/an d'ici 2017 <sup>(13)</sup>), elle se devait d'être actualisée afin d'apporter une vision pertinente et en adéquation avec ce qui peut être observé aujourd'hui sur les territoires. La démarche a cependant vocation à être optimisée soit par l'évolution qualitative des données (loyers, prix), soit par de nouveaux apports méthodologiques.

Cela a été l'occasion de partager de nouveau les objectifs et les éléments méthodologiques d'une telle démarche.

#### Précautions d'usage :

Cette étude ne fait pas état des besoins en logement mais bien de la tension sur ce marché. Ainsi certaines communes peuvent apparaître peu tendues au sens de la carte de la tension et pour autant avoir des besoins, même limités.

Élaborée selon une approche régionale, cette étude n'apporte pas le même niveau de précision que des études menées à un niveau plus local. Il conviendra de prendre en compte l'ensemble de la connaissance issue des études locales et de la présente étude de la tension pour agir sur les marchés de l'habitat, en particulier sur les territoires de petite taille ou atypiques.

Compte-tenu de l'échelle fine de l'échelon communal, des effets de seuils peuvent être générés par la définition des six classes de tension.

La notion de tension ne fait pas l'objet d'une définition ou d'une méthodologie cadrée et uniformisée. Ainsi, l'analyse conduite dans la présente étude a nécessité de construire une méthodologie spécifique, s'appuyant sur la sélection d'un nombre limité d'indicateurs, jugés les plus pertinents. Elle traduit la difficulté plus ou moins grande pour les ménages bretons à trouver un logement de manière abordable et dans de bonnes conditions sur le territoire régional.

La carte régionale de la tension obtenue à l'issue de cette démarche d'actualisation ne constitue qu'un des éléments utilisés pour l'élaboration de la politique du logement en Bretagne. Il ne s'agit en aucun cas d'une cartographie du financement du logement social.

13 : Cf. Analyse régionale des besoins en logements en Bretagne – 2011 - <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/analyse-des-besoins-en-logements-a-a1398.html>



# Tables

## Index des illustrations

Illustration 1: Définition du logement abordable.....	14
Illustration 2: Zonage du dispositif fiscal « Scellier » (loi du 02/07/03).....	15
Illustration 3: Zonage Scellier en Bretagne.....	16
Illustration 4: Gradient synthétique de la tension du marché de l'habitat de l'ANAH.....	17
Illustration 5: Zonage utilisé pour les plafonds de ressources et de loyers du logement locatif social.....	18
Illustration 6: Zonage "habitat " en Bretagne.....	19
Illustration 7: Zonage "Habitat " et zonage "Scellier" en Bretagne.....	19
Illustration 8: Zonage régional des aides à la pierre en France au 1er janvier 2012.....	20
Illustration 9: Les différentes étapes de construction d'un indice composite.....	26
Illustration 10: Description des indicateurs retenus.....	39

## Glossaire

### A

ADEUPA	Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat du parc privé
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARO	Association Régionale des Organismes HLM

### C

CNAF	Caisse Nationale d'Allocations Familiales
CRH	Comité Régional de l'Habitat

### D

DALO	Droit Au Logement Opposable
DDCS(PP)	Direction Départementale de la Cohésion Sociale (et de la Protection des Populations)
DGI	Direction Générale des Impôts

### E

ECLN	Enquête sur la commercialisation des logements neufs
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
EPTB	Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

### F

FILOCOM	Fichier du LOgement COMmunal
---------	------------------------------

### H

HLM	Habitation à Loyer Modéré
-----	---------------------------

### I

INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
-------	---

### M

MEEDDM	Ministère de l'Écologie, de l'Énergie du Développement Durable et de la Mer
--------	---

### O

OMPHALE	Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves
---------	--

### P

PERVAL	Base de références immobilières du notariat
PLH	Programme Local de l'Habitat

### R

RP	Résidence Principale
----	----------------------

### S

SGFGAS	Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété
SISAL	Système d'Information pour le Suivi des Aides au Logement
SITADEL	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

### U

UCM	Unité de Consommation
USH	Union Sociale pour l'Habitat

## Bibliographie

Titre de la publication	Auteur	Année de publication	Lien internet
Aide méthodologique à la construction d'indices composites pour le développement durable	DRE Bretagne	2007	
Démarche de caractérisation de la tension du marché de l'habitat en Bretagne	DREAL Bretagne	2010	<a href="http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-tension-du-marche-de-l-habitat-r464.html">http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/la-tension-du-marche-de-l-habitat-r464.html</a>
Caractérisation de la tension au regard du logement locatif social en Languedoc-Roussillon	DREAL Languedoc-Roussillon	2012	
Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire	DREAL Pays de la Loire	2011	<a href="http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/systeme-d-observation-sur-les-a1513.html">http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/systeme-d-observation-sur-les-a1513.html</a>
Analyse de la tension des marchés de l'habitat en Midi-Pyrénées	DREAL Midi-Pyrénées	2011	<a href="http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/l-observatoire-regional-de-l-r1804.html">http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/l-observatoire-regional-de-l-r1804.html</a>
Les marchés tendus d'Ille-et-Vilaine	CG35 ADIL35	2010	<a href="http://adil35.e-catalogues.info/">http://adil35.e-catalogues.info/</a>
Enjeux fonciers et minoration foncière en Lorraine	DRE Lorraine		
Étude de caractérisation des zones tendues en Lorraine en matière d'habitat et de foncier	DREAL Lorraine	En cours	
Étude prospective sur les besoins en logements territorialisés en Poitou-Charentes à l'horizon 2020	DREAL Poitou-Charentes	2011	<a href="http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/etude-prospective-sur-les-besoins-r858.html">http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/etude-prospective-sur-les-besoins-r858.html</a>
Connaître les marchés locaux en logement – Guide méthodologique	ANAH	2012	<a href="http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/PDF_interactifs/guide-marches-locaux/marches-locaux.html">http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/PDF_interactifs/guide-marches-locaux/marches-locaux.html</a>
Rapport public annuel de la Cour des Comptes – Février 2012	Cour des Comptes	2012	<a href="http://www.ccomptes.fr/index.php/Publications/Publications/Rapport-public-annuel-2012">http://www.ccomptes.fr/index.php/Publications/Publications/Rapport-public-annuel-2012</a>

# Annexes

## **Annexe n°1 : Tableau de synthèse des démarches de caractérisation de la tension des marchés de l'Habitat**

**Analyse comparée des démarches régionales et départementales de caractérisation de la tension des marchés de l'habitat**

n°	Année	Titre de l'étude	Périmètre de l'étude	Maître d'Ouvrage	Prestataire	Durée de l'étude	Pilotage/Gouvernance	Instances de validation	Objectifs généraux	Méthode retenue	Échelle				Sources mobilisées	Année de référence des sources	Indicateurs	Procédure de normalisation, de pondération et d'agrégation retenue (1)	Catégories de tension	Ajustements	Utilisation des résultats de l'étude
											de marché	temporelle	de travail	de rendu							
1	2010	Démarche de caractérisation de la tension du marché de l'habitat en Bretagne	Régional	DREAL Bretagne	En régie	12 mois	- Pilotage DREAL - Mobilisation des instances du CRH (Ateliers techniques, Bureau, CRH plénier) - Forte concertation avec les membres du CRH - Demande de contributions « à dire d'experts » des membres du CRH	- Bureau du CRH (restitution des débats en ateliers, validation de la méthodologie et des principes d'ajustements) - Validation par le CRH	- Caractériser de la tension du marché de l'habitat régional - Apporter un éclairage complémentaire au zonage Scellier, référence nationale sur la tension par la production d'une carte régionale de la tension du marché de l'habitat	1) Analyse des références disponibles et éclairage sur la méthode par indice composite 2) Choix du périmètre et de l'échelle géographique et d'une approche globale (pas seulement LLS) 3) Taux de pauvreté 4) Construction d'un indice composite de la tension à partir de 3 postulats axés l'un sur les prix, sur le logement abordable et sur la dynamique territoriale 5) Construction de la carte de la tension dite « sociale » selon le postulat retenu 6) Ajustements « à dire d'experts » et élaboration de la carte régionale de la tension finale	Marché de l'habitat	Tension du marché à un instant t	Commune	Commune	FILOCOM INSEE EPTB PERVAL Données ADIL CNAF	2007 2006 2008 2010	<b>Nombre d'indicateurs : 9</b> <b>Indicateurs de demande :</b> 1) Poids démographique communal 2) Taux d'emplois au lieu de travail des personnes âgées de 15 à 64 ans 3) Taux de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans et dont le revenu total/UCM (10,5-22,5) <b>Indicateurs d'effets d'éviction :</b> 4) Taux de résidences secondaires par rapport au parc de résidences principales 5) Prix moyen du foncier par rapport à la moyenne régionale 6) Prix moyen de vente des maisons d'occasion par rapport à la moyenne régionale 7) Taux de ménages allocataires au revenu connu du parc privé et dont le taux d'effort post-aides > à 39% dans le parc local 8) Taux de logements HLM par rapport au parc local privé 9) Taux de construction neuves terminées dans l'année dans le parc de résidences principales	- Normalisation mathématique - Moyenne pondérée (Demande / 40 / Effet d'éviction : 20 / Offre : 40) - Agrégation linéaire	<b>6 classes de tension</b> Non significatif (0) Zone tendue (0,1-16,5) Zone moyennement tendue (16,5-22,5) Zone tendue (22,5-28,5) Zone tendue à très tendue (28,5-38,5) Zone très tendue (>38,5)	- Classement en « non significatif » des communes dont l'IC comporte pour les 9 indicateurs retenus entre 6 et 9 valeurs nulles - Classement en « zone très tendue » des communes SRU/DALO - Pas d'ajustement du classement par IC des communes en B1 et B2 - Ajustements « à dire d'experts »	<b>Utilisation dans la programmation LLS :</b> Envisagée mais non retenue à ce jour <b>Utilisation par l'EPF :</b> Indicateur de référence pour caractériser les territoires d'intervention de l'EPF
2	2012	Caractérisation de la tension au regard du logement locatif social en Languedoc-Roussillon	Régional	DREAL Languedoc-Roussillon	En régie	?	- Pilotage DREAL (équipe-projet au sein du service Aménagement durable des territoires, Logement)	- Validation par le Conseil d'Administration de l'EPF et par le CRH - Réunions de concertation avec les DDT(M), les DDSCS et les délégataires	- Territorialiser la tension du marché du logement social au sein de la région LR pour alimenter le dialogue avec la DGALN, les acteurs locaux	1) Identification de 28 indicateurs et analyse de leur pertinence 2) Choix de 9 d'entre eux 3) Analyse des 9 indicateurs avec élaboration d'une représentation cartographique par indicateur 4) Construction de la carte de la tension du marché du logement locatif social 5) Analyse de la tension du marché du logement locatif social au niveau régional et départemental 6) Cartes de la tension contextualisées (tension/planification, tension/Scot, tension/EPCL, tension/SRU, tension/réseaux infrastructures)	Logement locatif social	Tension du marché à un instant t	Commune	Commune	FILOCOM INSEE EPLS/observatoire demande locative sociale Observatoire des évaluations immobilières locales (OEIL) CNAF	1999 2006 2007 2010	<b>Nombre d'indicateurs : 9</b> <b>Attractivité territoriale :</b> 1) Variation de la population entre 1999 et 2007 en nombre d'habitants à la commune 2) Variation de l'emploi à la commune entre 1999 et 2007 en nombre d'emploi <b>Offre et demande en logement (notamment LLS) :</b> 3) Taux d'équipement à la commune en logement social en % 4) Ratio nombre de demandeurs HLM sur nombre de LLS à la commune 5) Ratio nombre d'attributions sur nombre de demandeurs HLM <b>Accès à un logement abordable (prix et situation financière du demandeur) :</b> 6) Prix moyen au m2 des terrains à bâtir (sur 3 ans) 7) Prix moyen des maisons (sur 3 ans) 8) Part des bénéficiaires des aides au logement ayant un taux d'effort supérieur à 39% dans le parc local privé 9) Part des ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 60% du plafond HLM	- Normalisation empirique en indice base 100 - Aucune pondération retenue - Agrégation par la moyenne des indices base 100 renseignés	<b>6 classes de tension</b> 0-20 20-30 30-40 40-50 50-60 60-100	- Pour les communes de moins de 250 habitants : Au sein de chaque canton, calcul de la valeur moyenne de l'indice global des communes de moins de 250 habitants. Résultat affecté ensuite à l'ensemble des communes de moins de 250 habitants du canton	<b>Alimentation de la réflexion sur le LLS</b>
3	2011	Système d'observation sur les tensions des marchés du logement en région Pays de la Loire	Régional	DREAL Pays de la Loire	En régie	10 mois	- Pilotage DREAL - Réunions d'un groupe de travail (délégués, USH, DDT(M))	- Validation de la démarche en réunions du groupe de travail - Validation par le CRH	- Tout en restant dans le cadre des objectifs généraux fixés par l'étude régionale 2007 (méthode de répartition des aides de l'Etat en faveur du logement social), élaborer un dispositif d'observation des tensions des marchés du logement en Pays de la Loire	1) Identification de 23 indicateurs et analyse de leur pertinence 2) Choix de 20 indicateurs 3) Analyse des 20 indicateurs avec élaboration d'une représentation cartographique par indicateur 4) Construction de profils de territoires 5) Construction de cartes de la tension par segment de marché au niveau régional (secteur locatif social, secteur locatif privé, secteur en accession sociale et neuve à la propriété)	Selon les 3 segments : - Logement locatif social - Logement locatif privé - Accession sociale et neuve à la propriété	Tension du marché à un instant t	EPCI	EPCI	FILOCOM INSEE EPLS SITADEL PERVAL Fichiers départementaux de la demande locative sociale Système d'information et de collecte des loyers privés en Pays de Loire (SICLOP)	1999 2008 2009 2010	<b>Nombre d'indicateurs : 20 étudiés et 10 retenus par segment de parc étudié</b> <b>Dynamique du contexte local (tronc commun)</b> 1) Différence entre le nombre de ménages de l'EPCI et la médiane des EPCI régionaux 2) Pourcentage d'évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009 3) Construction moyenne annuelle 2000-2009 pour 1000 habitants en 1999 4) Poids des ménages fiscaux occupants en âge d'être actifs 5) Pourcentage de logements locatifs dans les résidences principales <b>Indicateurs parc local social</b> 6) Pourcentage de ménages en locatif privé aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM en 2009 7) Taux de vacance du parc HLM construit après 1989 8) Taux de mobilité HLM 9) Pression locative externe (demande externe sur parc) au 01/01/10 10) Loyers moyens au m2 en décembre 2010 <b>Indicateurs parc local privé</b> 11) Taux de vacance du parc privé construit après 1989 12) Pourcentage de ménages aux revenus > 100% des plafonds HLM en 2009 13) Loyers moyens au m2 en décembre 2010 14) Taux de mobilité HLM 15) Prix des maisons vendues <b>Indicateurs parc propriétaires</b> 16) Prix du foncier 17) Prix des maisons vendues 18) Vacance dans le parc privé 19) Pourcentage des ménages aux revenus > 130% des plafonds HLM 20) Part des ménages de 40 - 59 ans locataires	- Normalisation empirique testée mais non retenue par la méthode des quintiles avec attribution d'une note entre 1 et 5 - Normalisation empirique testée mais non retenue par la méthode des déciles - Normalisation statistique retenue selon les écarts-type avec attribution d'une notation par rapport à la moyenne régionale - Aucune pondération retenue (après test sur 2 indicateurs de chaque groupe) - Agrégation linéaire	<b>9 classes de tension :</b> <40 40 - 42 43 - 45 46 - 48 49 - 51 52 - 54 55 - 57 58 - 60 > 60	Pas d'ajustements ultérieurs au calcul de l'IC	<b>Alimentation de la réflexion sur le logement</b>
4	2011	Analyse de la tension des marchés de l'habitat en Midi-Pyrénées	Régional	DREAL Midi-Pyrénées	BE PLACE	?	- Pilotage de l'étude par la DREAL Midi-Pyrénées - Étude menée à la demande du CRH	- Comité technique - Comité de pilotage	- la réflexion engagée vise à construire à une échelle territoriale fine, une graduation de la tension affectant les marchés du logement de la région	1) Définition de la maille territoriale 2) Affectation d'une note globale par territoire à partir de notes partielles calculées sur des variables isolées (scoring) 3) Cartographie de 24 indicateurs (10 pour la demande en logement, 14 pour les parcs et l'offre de logement) 4) Choix des indicateurs à retenir (3 pour la pression de la demande, 3 pour la tension sur le marché local) et 3 sur la tension sur le marché local) 4) Agrégation des indicateurs pour chaque composante des marchés 5) Hiérarchisation des territoires face aux tensions des marchés du logement	Marché de l'accession Marché locatif privé Marché locatif social Marché privé et accession	Tension du marché à un instant t	Maille territoriale	Maille territoriale	INSEE DGI FILOCOM USH-Observatoire de la demande locative SITADEL EPLS EPTB SGFGAS CAF	1999 2005 2007 2008 2009	<b>Nombre d'indicateurs : 9 étudiés, 5 retenus pour l'indice de tension</b> <b>Indicateurs de pression de la demande :</b> 1- <b>démographiques :</b> - Taux de croissance annuel de la population entre 1999 et 2007 - Gain de population entre 1999 et 2007 2- <b>économiques :</b> - Évolution brute du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 <b>Indicateurs de tension sur le marché de l'accession :</b> - Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir - Prix moyen au m <sup>2</sup> des biens immobiliers (achats de maisons et d'appartements dans le cadre d'une accession aidée) - Part des propriétaires occupants aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM <b>Indicateurs de tension sur le marché local :</b> - Part des ménages dont le taux d'effort dans le parc privé est supérieur à 39 % après aides au logement - Part des locataires aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM - Évolution brute du nombre de locataires privés aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM <b>Indicateurs de tension des marchés privés du logement (combinaison des indicateurs de tension sur le marché de l'accession et des indicateurs de tension sur les marchés locatifs privés) :</b> - Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir - Prix moyen au m <sup>2</sup> des biens immobiliers (achats de maisons et d'appartements dans le cadre d'une accession aidée) - Part des propriétaires occupants aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM - Part des ménages dont le taux d'effort dans le parc privé est supérieur à 39 % après aides au logement - Part des locataires aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	- Normalisation par attribution d'une note (scoring) - Pas de pondération - Agrégation en base 100 par addition	<b>6 classes de tension</b> De 80 à 100 : territoires de très forte tension De 65 à 80 : territoires de forte tension De 50 à 65 : territoire de tension modérée De 40 à 50 : territoires de faible tension De 30 à 40 : territoire de très faible tension Moins de 30 : territoires au marché du logement très détendu	Pas d'ajustements ultérieurs au calcul de l'IC	<b>Utilisation dans la programmation 2011 :</b> - effort de financement de nouveaux logements HLM dans les zones les plus tendues (au moins 70% de la production) et a contrario effort résiduel dans la zone non tendue (au maximum 10% de la production) - Modulation des subventions par type de produits en fonction de la tension
5	2010	Les indicateurs caractérisant l'offre et la demande - la hiérarchisation des territoires face aux tensions des marchés (Annexe de l'étude prospective sur les besoins en logements territorialisés en Poitou-Charentes)	Régional	DREAL Poitou-Charentes	Guy TAIEB Consultant		- Pilotage DREAL Poitou-Charentes - Instances de présentation et de validation : comité technique, comité de pilotage et ateliers départementaux - Partenariat : 4 DDT(M), 4 DDSCS(PP), ARO, CDC, Action Logement, INSEE, collectivités, EPF	Afin de pouvoir évaluer les besoins en logements locatifs sociaux publics et privés, l'objectif est de définir l'intensité de ces besoins par confrontation de l'offre et de la demande.	1) Choix d'indicateurs caractérisant la demande et l'offre 2) détermination d'un gradient du besoin en logements locatifs sociaux	Marché locatif social public et privé	Tension du marché à un instant t	EPCI	EPCI	INSEE SITADEL ARO EPTB EPLS DREAL ANAH FILOCOM	1999 2000 2005 2006 2007	<b>Nombre d'indicateurs : 17</b> <b>La demande en logement :</b> 1- <b>Dynamisme économique et démographique :</b> - Évolution de l'emploi entre 1999 et 2007 - Évolution de la population entre 1999 et 2007 - Évolution de l'indice de la construction entre 2000 et 2007 2- <b>Aspects générationnels :</b> - Taille moyenne des ménages - Indice de jeunesse - Taux des 22/35 ans 3- <b>Situation sociale des habitants :</b> - Revenu médian - Taux de ménages monoparentaux - Taux de chômage 4- <b>Tension du marché de l'immobilier</b> - Rapport entre nombre de demandes HLM et nombre d'attributions dans le parc HLM - Prix médian des terrains à bâtir au m <sup>2</sup> (moyenne sur 3 ans) - Taux de logements vacants <b>L'offre de logements :</b> 1- <b>Offre dans le parc HLM :</b> - Variation du nombre de logements HLM par an pour 1000 habitants entre 2000 et 2009 - Nombre de logements HLM financés par an pour 1000 habitants entre 2005 et 2009 - Nombre moyen d'emménagements dans le parc HLM par an pour 1000 habitants entre 2005 et 2009 2- <b>Offre dans le parc social privé conventionné ANAH :</b> - Nombre de logements ANAH financés par an pour 1000 habitants entre 2005 et 2009 - Nombre moyen d'emménagements dans le parc privé conventionné ANAH par an pour 1000 habitants entre 2006 et 2009	- Normalisation axiologique (affectation d'un gradient de 1 à 5 par indicateur retenue) - Pas de pondération - Agrégation : * <b>gradient de synthèse :</b> somme des gradients de chaque indicateur divisée par le nombre de gradients * <b>gradient global de la demande :</b> somme des gradients de synthèse relatifs à la demande divisée par le nombre de gradients * <b>gradient global de l'offre :</b> somme des gradients de synthèse relatifs à la demande divisée par le nombre de gradients * <b>gradient récapitulatif du besoin en logements locatifs sociaux :</b> différence entre le gradient global de la demande et le gradient global de l'offre	<b>5 catégories de tension</b> Territoires au marché du logement détendu (1) Territoires de faible tension (2) Territoires de tension modérée (3) Territoires de forte tension (4) Territoires de très forte tension (5)	?		
6	2010	Les marchés tendus d'Ille-et-Vilaine	Départemental	CG35 ADIL35	En régie		CG35	CG35	- Définir la nature et la répartition géographique des tensions à des échelles plus fines sur le territoire	1) Choix et analyse de différents indicateurs de démographie, sur la construction neuve, sur l'accession aidée, sur le foncier, sur les marchés immobiliers, sur le parc local privé, sur le parc local social 2) Croisement des indicateurs pour rendre compte de la tension de la demande sur le marché, de la tension en termes de prix et de la tension sur les évolutions démographiques et économiques du territoire	Marché de l'habitat	Tension du marché à un instant t	Commune	Coloration continue	INSEE SITADEL EPTB PERVAL ECLN	1999 2001 2006 2007 2009	<b>Nombre d'indicateurs : 14</b> <b>Tension de la demande sur le marché :</b> - Évolution du nombre de ménages (99-06) - Nombre de ménages (2006) - Évolution du taux d'emplois (99-06) <b>Tension en termes de prix :</b> - Évolution du nombre de ménages (99-06) - Population en 2006 - Taux d'emplois des personnes âgées de 15 à 64 ans - Évolution du nombre de constructions neuves (01-07) - Taux de résidences HLM dans le parc local total - Prix moyen du foncier en 2009 <b>Tension sur les évolutions démographiques :</b> - Évolution du nombre de ménages (99-06) - Évolution du taux d'emplois (99-06) - Évolution de la population (99-06) - Évolution du nombre de constructions neuves (01-07) - taux d'évolution du nombre de RP HLM dans le parc de RP (01-07)	?	<b>8 classes de tension :</b> 1-2 : forte détérioration 3-4 : moyenne détérioration 5-6 : moyenne tension 7-8 : tension	?	<b>Amélioration de la connaissance de la tension</b>

**Analyse comparée des démarches régionales et départementales de caractérisation de la tension des marchés de l'habitat**

n°	Année	Titre de l'étude	Périmètre de l'étude	Maître d'Ouvrage	Prestataire	Durée de l'étude	Pilotage/Gouvernance	Instances de validation	Objectifs généraux	Méthode retenue	Échelle				Sources mobilisées	Année de référence des sources	Indicateurs	Procédure de normalisation, de pondération et d'agrégation retenue (1)	Catégories de tension	Ajustements	Utilisation des résultats de l'étude
											de marché	temporelle	de travail	de rendu							
7a	2008	Enjeux fonciers et minoration foncière en Lorraine	Régional	DRE Lorraine	En régie	?	?	?	- Contribuer à un zonage et à une hiérarchisation des territoires pour favoriser l'intervention du fond de minoration foncière	1) Cartographie à l'échelle de la zone d'emploi produite pour 3 indicateurs permettant une délimitation des secteurs à enjeux et pour 3 indicateurs représentant les besoins en logements sociaux 2) Calcul d'un indice pour chacun des indicateurs 3) Croisement des deux analyses (secteurs à enjeux/besoins en LLS) pour obtenir un indice global permettant de distinguer les secteurs tendus foncièrement et ayant besoin de logements sociaux	Marché foncier Marché locatif social	Tension du marché à un instant t	Zone d'emploi	Zone d'emploi	INSEE SITADEL EPTB CAF EPLS N° unique	1998 2000 2004 2005 2006 2007	<p><b>Nombre d'indicateurs : 6 étudiés et 4 retenus pour l'indice de tension</b></p> <p><b>Délimitation des secteurs à enjeux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Variation de population</li> <li>- Taux de construction entre 2000 et 2007</li> <li>- Prix des terrains à bâtir entre 1998 et 2005</li> </ul> <p><b>Étude des besoins en logements sociaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proportion de ménages locataires du parc privé avec un taux d'effort supérieur à 30%</li> <li>- Taux de vacance du Parc privé</li> <li>- Demandeurs externes exprimés</li> </ul> <p><b>Croisement des 2 analyses (tension du marché foncier) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix des terrains à bâtir entre 1998 et 2005</li> <li>- Taux de construction entre 2000 et 2007</li> <li>- Proportion de ménages locataires du parc privé avec un taux d'effort supérieur à 30%</li> <li>- Demandeurs externes exprimés</li> </ul>	- Normalisation empirique en base 100 de chaque indicateur - Pondération différente selon 5 scénarii - Agrégation linéaire	5 catégories de tension	- Pour les communes de moins de 250 habitants : Au sein de chaque canton, calcul de la valeur moyenne de l'indice global des communes de moins de 250 habitants. Résultat affecté ensuite à l'ensemble des communes de moins de 250 habitants du canton	Amélioration de la connaissance de la tension foncière
7b	2012	Étude de caractérisation des zones tendues en Lorraine en matière d'habitat et de foncier	Régional	DREAL Lorraine	CADE Conseil	1er rendu attendu pour juin 2012	- Pilotage par la DREAL Lorraine - Comité de pilotage constitué des 4 DDTs, de 3 délégués, de l'EPF de Lorraine et de la DREAL	- Comité de pilotage	- Disposer d'une vision plus fine de la tension foncière immobilière en Lorraine sur les différents segments de marché (libre, LLS et très sociaux) afin d'améliorer la territorialisation des politiques de l'habitat - Utiliser les résultats de l'étude dans le cadre de la programmation LLS	1) Reprise des indicateurs de l'étude de 2008 réalisée en régie en les réactualisant et en intégrant des paramètres supplémentaires 2) Définition de la maille d'étude la plus pertinente permettant la meilleure représentation cartographique de la tension foncière et immobilière 3) Composition d'un indice synthétique de la tension en matière d'habitat et de foncier par croisement de différents indicateurs de l'offre et de la demande de logement sur les segments du marché libre, des logements sociaux et très sociaux	Marché libre + logements sociaux et très sociaux	Tension du marché à un instant t	En cours de définition par le prestataire	Étude en cours	- Indicateurs de l'étude menée en régie en 2008 - paramètres supplémentaires : profil de l'habitant, déplacements domicile-travail, impact des pays frontaliers et notamment du Luxembourg sur l'attractivité de certains territoires lorrains	Étude en cours	Étude en cours	Étude en cours	Amélioration de la connaissance de la tension foncière et immobilière (Outil de qualification de la tension foncière et immobilière, réactualisable en interne)  Utilisation prévue dans le cadre des réflexions sur la programmation des aides à la pierre		

(1) D'après le rapport « aide méthodologique à la construction d'indices composites pour le développement durable » – DRE Bretagne – Juillet 2007

## **Annexe n°2 : Tableau de synthèse des ajustements « à dire d'experts » de la carte « socle »**



Expert	Commune proposée au reclassement	Classement 2010	Classement carte « socle » 2012	Proposition classement « à dire d'experts »	Intégration de données actualisées issues d'observatoires locaux			Argumentaire « à dire d'expert »	Références	Classement 2012 retenu
					Aucune modification	n° indicateur(s) modifié(s)	Sources			
ADIL 22	Pouldouran	Détendue	Non significatif	Détendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Détendue
ADIL 22	Quinteric	Détendue	Détendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Rostrenen	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 2 sur le taux d'emplois au lieu de travail de personnes âgées de 15 à 64 ans dépassant les 90%	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Rouillac	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Ruca	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Denoual	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Saint-Donan	Tendue à très tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Gelven	Détendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 9 sur le taux de HLM par rapport au parc local privé dépassant les 40%	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Gildas	Détendue	Moyennement tendue	Détendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Détendue
ADIL 22	Saint-Hélen	Tendue	Tendue	Tendue à très tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue à très tendue
ADIL 22	Saint-Jacut du Mené	Moyennement tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 2 sur le taux d'emplois au lieu de travail de personnes âgées de 15 à 64 ans dépassant les 200%	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue à très tendue
ADIL 22	Saint-Laurent	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Lormel	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Maudez	Détendue	Non significatif	Détendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Détendue
ADIL 22	Saint-Michel de Plélan	Détendue	Non significatif	Détendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Détendue
ADIL 22	Saint-Michel en Grève	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Saint-Potan	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Saint-Rieul	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Senven Léhart	Détendue	Moyennement tendue	Détendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Détendue
ADIL 22	Trébédan	Moyennement tendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 9 sur le taux de HLM par rapport au parc local privé dépassant les 40%	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trédarzac	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trédrez-Locquémeau	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Tréduder	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trégomeur	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trégon	Tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Tréilvan	Tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue à très tendue
ADIL 22	Trémargat	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 2 sur le taux d'emplois au lieu de travail de personnes âgées de 15 à 64 ans dépassant les 80% et correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trémélor	Tendue à très tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – Commune appartenant à la couronne Ouest de l'agglomération de Saint-Sébastien	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue à très tendue
ADIL 22	Trémereuc	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trémeur	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Tréméven	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trémoré	Tendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – indicateur 2 sur le taux d'emplois au lieu de travail de personnes âgées de 15 à 64 ans dépassant les 80%	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trévé	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Identification des « aberrations » ou « incohérences » par le fait d'un indicateur au dessus des seuils normalement admis – correctif pour effet de seuil	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Tréveneuc	Tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Trévron	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Troguéry	Détendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
ADIL 22	Uzel	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Vildé-Guigalan	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Tendue
ADIL 22	Yvias	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue		16	ADIL 22	Amélioration de la représentativité de l'indice (grâce à l'indicateur I6) permettant ainsi à une plus grande part de communes d'être caractérisées	Contribution ADIL22 du 08/08/12	Moyennement tendue
CIDERAL	Hémonstoir	Détendue	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	X			Pour d'avantage d'homogénéité territoriale et parce qu'elle se situe dans la même dynamique que les communes dites de « première couronne », reclassement demandé pour Hémonstoir identique aux communes de La Motte et de Trévé	Contribution CIDERAL du 02/08/12	Moyennement tendue
CIDERAL	La Chèze	Moyennement tendue	Tendue (après intégration données ADIL22)	Moyennement tendue	X			La réalité du territoire montre une dynamique plus proche de celle de Plémet que de Loudéac	Contribution CIDERAL du 19/09/12	Moyennement tendue
CIDERAL	La Motte	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Accroissement de la population : +1,9% entre 1999 et 2009 (CIDERAL : 0,4% , dépt 22 : + 0,8%) - Fonctionnement satisfaisant de l'OPAH depuis 2008 (16 dossiers agréés sur La Motte entre 2010 et 2011) - Augmentation du nb de logs entre 1999 et 2009 équivalente à 13,6%. Baisse du nombre de logs vacants (de 6,6% en 1999 à 6,1% en 2009) - projets d'habitat en cours - Nombre de demandes de LLS : 17 demandes actives au 31/07/12 – Commune attractive avec services et commerces. Classée par le PLH comme l'une des communes les plus dynamiques du territoire	Contribution CIDERAL du 02/08/12	Moyennement tendue
CIDERAL	Le Cambout	Détendue	Moyennement tendue (après intégration données ADIL22)	Détendue	X			Secteur rural sur lesquelles les tensions ne se font pas sentir	Contribution CIDERAL du 19/09/12	Détendue
CIDERAL	Le Quillo	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Détendue	X			Secteur rural sur lesquelles les tensions ne se font pas sentir	Contribution CIDERAL du 19/09/12	Détendue
CIDERAL	Plouguenast	Moyennement tendue	Tendue (après intégration données ADIL22)	Moyennement tendue	X			La réalité du territoire montre une dynamique plus proche de celle de Plémet que de Loudéac	Contribution CIDERAL du 19/09/12	Moyennement tendue
CIDERAL	Trévé	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			- Accroissement de la population : + 1,5% entre 1999 et 2009 (CIDERAL : 0,4% , dépt 22 : + 0,8%) - Parc de logs : + 16,2% entre 1999 et 2009 - Nombre de demandes de LLS : 68 demandes actives au 31/07/12	Contribution CIDERAL du 02/08/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Collinée	Moyennement tendue	Zone très tendue	Tendue	X			Ajustement à la baisse demandé par la DDTM22 en 2010 (parc HLM de 41% et taux d'emplois élevé 204 en 2010). Proposition d'ajustement à la hausse par rapport à 2010 (zone tendue) Motif : emplois de l'entreprise Kernéné répartis pour l'essentiel sur Collinée et St Jacut du Mené	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Tendue à très tendue
DDTM 22	Hémonstoir	Détendue	Tendue à très tendue	Pas de demande d'ajustement – Avis délégué ?	X			Ajustement à la baisse (Zone détendue) demandé par la CIDERAL en 2010. Diminution très forte du nombre de locaux privés (passage de 114 à 54) ; avis du délégué? Pas de demande d'ajustement de la DDTM 22	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Kerbors	Détendue	Détendue	Détendue	X			Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Lancieux	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Ajustement à la baisse en zone tendue à très tendue demandé par le CG 22 en 2010. Maintien de la demande d'ajustement à la baisse par rapport à la proposition 2012 (zone tendue à très tendue) au titre de la cohérence du territoire littoral du secteur (zone 2)	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Tendue à très tendue
DDTM 22	Langrolay-sur-Rance	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire et absence de données 2012 : indicateur 6 (prix maison occasion)	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Minih-Tréguier	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	X			Donnée 2012 prix de la maison d'occasion absente (indicateur 6 non renseigné) Proposition de maintien d'ajustement en zone tendue à très tendue	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Tendue à très tendue
DDTM 22	Pléboulle	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Effet seuil. Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (Zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Pleumeur-Gautier	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustement à la hausse en zone moyennement tendue demandé par le CG 22 en 2010. Maintien de la demande d'ajustement dans cette catégorie pour 2012 au titre de la cohérence du territoire.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Quintin	Tendue	Zone très tendue	Tendue	X			Ajustement à la baisse demandé par la DDTM22 en 2010. Maintien de la demande de classement en zone tendue	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Tendue
DDTM 22	Saint-Donan	Tendue à très tendue	Détendue	Pas de demande d'ajustement – Avis délégué ?	X			Ajustement demandé par SBA de 30 en 2010 : avis du délégué? Pas de demande d'ajustement de la DDTM 22	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Saint-Jacut-du-Mené	Moyennement tendue	Zone très tendue	Tendue	X			Ajustement à la baisse demandé par la DDTM22 en 2010 (parc HLM de 14% et taux d'emplois élevé 383 en 2010). Proposition d'ajustement à la hausse par rapport à 2010 (zone tendue) Motif : emplois de l'entreprise Kernéné répartis pour l'essentiel sur Collinée et St Jacut du Mené	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Tendue à très tendue
DDTM 22	Saint-Lormel	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Saint-Michel-en-Grève	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire. Interrogation sur la disparition des 11 RP HLM qui explique la baisse en partie.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Trédarzac	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire.	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue
DDTM 22	Tréduder	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustement en zone moyennement tendue demandé par LTA en 2010. Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition 2012 (Zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire. avis du délégué?	Contribution DDTM22 du 05/07/12	Moyennement tendue

Expert	Commune proposée au reclassement	Classement 2010	Classement carte « socle » 2012	Proposition classement « à dire d'experts »	Intégration de données actualisées issues d'observatoires locaux			Références	Classement 2012 retenu	
					Aucune modification	n° indicateur(s) modifié(s)	Sources			
DDTM 22	Trégon	Tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Baisse du prix moyen des terrains en €/m² (163 à 96). Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition de la carte « socle » 2012 mais inférieure au classement 2010 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire	Moyennement tendue	
DDTM 22	Trémeloir	Tendue à très tendue	Détendue	Pas de demande d'ajustement – Avis délégué ?	X			Ajustement demandé par SBA de 30 en 2010 : avis du délégué ? Pas de demande d'ajustement de la DDTM 22	Moyennement tendue	
DDTM 22	Tréveneuc	Tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustement en zone tendue demandé par le CG22 en 2010. Baisse du prix moyen des terrains en €/m² (136 à 79). Commune littorale nécessitant un ajustement à la hausse par rapport à la proposition de la carte « socle » 2012 mais inférieure au classement 2010 (zone moyennement tendue) au titre de la cohérence du territoire	Moyennement tendue	
LANNION-TREGOR AGGLOMERATION	Louannec	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			- Commune proche du seuil des 3500 habitants, devant les atteindre prochainement si même rythme de développement démographique - Dans la même logique que l'intégration des communes SRUDALO, intégration en zone tendue justifiée	Tendue	
LANNION-TREGOR AGGLOMERATION	Ploubezre	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			- Commune proche du seuil des 3500 habitants, devant les atteindre prochainement si même rythme de développement démographique - Dans la même logique que l'intégration des communes SRUDALO, intégration en zone tendue justifiée	Tendue	
LANNION-TREGOR AGGLOMERATION	Saint-Michel-en-Grève	Moyennement tendue	Détendue	Tendue	X			- Taux de RS important (38,6%) - Vieillesse de la population très marquée (solde naturel négatif - 0,9%/25% de la population > 60 ans) - Pas de LLS sur ce territoire, nombre réduit de logements privés conventionnés (4) - Classement définitif dans l'attente de la loi de 2010	Moyennement tendue	
LANNION-TREGOR AGGLOMERATION	Trégastel	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			- Taux élevé de RS (52,3%) empêchant installation de nouvelles populations plus modestes - Prix immobiliers très élevés et prohibés pour jeunes ménages accédants et faiblesse de l'offre - Offres locales très faibles (11% du parc total, 25% des RS), concurrence avec locaux saisonniers plus lucratives - Plusieurs logements locaux privés à prix relativement bas sur le territoire, permettant l'accueil de populations modestes - Prix du foncier n'ayant pas atteint des montants trop élevés	Zone très tendue	
LANNION-TREGOR AGGLOMERATION	Trémel	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Détendue	X			- Commune attractive, la mise en place d'un PLU doit prochainement participer au développement de la commune, située à proximité de Pleslin-les-Grèves (commune DALO) mais sans pour autant lui donner un statut de zone moyennement tendue	Détendue	
SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION	Trémeloir	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	Tendue à très tendue					Tendue à très tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Carantec	Tendue à très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Zone très tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Locquirec	Tendue à très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Zone très tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Guimaëc	Tendue	Tendue	Tendue à très tendue		I6	ADEUPa 2010	Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue à très tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Saint-Jean du Doigt	Tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue à très tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Garlan	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		I6	ADEUPa 2010	Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Pleyber-Christ	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Plougonven	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue	
DDTM29/MORLAIX COMMUNAUTE/CG29	Sainte-Sève	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		I6	ADEUPa 2010	Maintien classement 2010 – cohérence constatée avec le fonctionnement du marché du littoral - PLH 2007-2013 en cours de révision – Source ADEUPa de Brest	Tendue	
BMO/CG29/DDTM29	Plougonvelin	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010, la pression résidentielle restant forte et sans changement par rapport à 2010 sur ces communes de la 1ère couronne brestoise - Observatoire Pays de Brest, des PLH (travaux ADEupa)	Tendue à très tendue	
BMO/CG29/DDTM29	Locmaria-Plouzané	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010, la pression résidentielle restant forte et sans changement par rapport à 2010 sur ces communes de la 1ère couronne brestoise - Observatoire Pays de Brest, des PLH (travaux ADEupa)	Tendue à très tendue	
BMO/CG29/DDTM29	Saint-Renan	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010, la pression résidentielle restant forte et sans changement par rapport à 2010 sur ces communes de la 1ère couronne brestoise - Observatoire Pays de Brest, des PLH (travaux ADEupa)	Tendue à très tendue	
BMO/CG29/DDTM29	Milizac	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010, la pression résidentielle restant forte et sans changement par rapport à 2010 sur ces communes de la 1ère couronne brestoise - Observatoire Pays de Brest, des PLH (travaux ADEupa)	Tendue à très tendue	
BMO/CG29/DDTM29	Bourg Blanc	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010, la pression résidentielle restant forte et sans changement par rapport à 2010 sur ces communes de la 1ère couronne brestoise - Observatoire Pays de Brest, des PLH (travaux ADEupa)	Tendue à très tendue	
BMO/DDTM29	Lannilis	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Pôles d'appui du Pays de Brest - Conformément au Scot du Pays de Brest	Tendue à très tendue	
BMO/DDTM29	Lesneven	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Pôles d'appui du Pays de Brest - Conformément au Scot du Pays de Brest	Tendue à très tendue	
CG29/DDTM29	Combrit	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Territoires très attractifs, à proximité de Quimper et du littoral – Observations de l'agence de développement de l'Ouest Cornouaille	Tendue à très tendue	
CG29/DDTM29	Clohars-Fouesnant	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Territoires très attractifs, à proximité de Quimper et du littoral – Observations de l'agence de développement de l'Ouest Cornouaille	Tendue à très tendue	
CG29/DDTM29	Gouesnach	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Territoires très attractifs, à proximité de Quimper et du littoral – Observations de l'agence de développement de l'Ouest Cornouaille	Tendue à très tendue	
CG29/DDTM29	Pleuveu	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Territoires très attractifs, à proximité de Quimper et du littoral – Observations de l'agence de développement de l'Ouest Cornouaille	Tendue à très tendue	
CG29/DDTM29	Rédéné	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – Versant est de la CC de Quimper, à la jonction de l'agglomération orientale, est celui où la pression résidentielle est la plus forte, notamment dans sa partie sud irriguée par la RN 105 – Conformément aux travaux du Scot du Pays de Quimper	Tendue à très tendue	
Quimper Communauté	Pluguffan	Tendue à très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			La commune de Pluguffan étant soumise à l'obligation SRU à compter du 1er janvier 2013 (sa population municipale n'a pas encore atteint 3500 habitants mais le passage de ce seuil est assuré en 2013), il serait souhaitable de la faire figurer dès à présent en "zone très tendue" comme l'ensemble des communes SRU-DALO.	Zone très tendue	
DDTM29	Douarnenez	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien du classement 2010, la pression résidentielle constatée ne justifie pas un classement en zone très tendue - PLH, observatoire du bassin d'habitat de Quimper	Tendue à très tendue	
DDTM29	Lanvéoc	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Maintien classement 2010 – le poids des emplois générés par la base aéronavale et l'école militaire classe la commune en zone très tendue, alors que le niveau de tension n'est pas supérieur à celui observé sur la commune limitrophe de Crozon – Observatoire du pays de Brest, observatoire du PLH CC Presqu'île de Crozon (ADEupa)	Tendue à très tendue	
DDTM29	Châteauneuf-du-Faou	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Maintien classement 2010, sauf pour Guerlesquin (baisse d'un cran par rapport à 2010) - La pondération de l'indicateur de la demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
DDTM29	Saint-Goazec	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
DDTM29	Pont-de-Buis Iquers'ch	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
DDTM29	Carhaix	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
DDTM29	Guerlesquin	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue	X			Demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
DDTM29	Briec	Zone tendue	Zone très tendue	Tendue	X			Demande, et notamment celui du taux d'emploi au lieu de travail, pèse trop lourdement sur le classement de certaines communes et en fausse la classification. On n'est pas du tout dans le même contexte de tension du marché que dans la communauté urbaine de Brest, l'agglomération de Quimper ou encore le littoral sud finistérien, pourtant classés dans la même catégorie, où les prix moyens du foncier et ceux de la vente de maisons d'occasion sont beaucoup plus élevés - Source ADEUPa de Brest à partir des données DGI	Tendue	
SAINT-MALO AGGLOMERATION	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Tendue à très tendue	Tendue à très tendue	Moyennement tendue		I6	DGFIP	En cohérence avec le PLH – Commune non littorale – Prix de l'immobilier ancien et du foncier peu élevés sur ce territoire par rapport aux autres à proximité	Moyennement tendue	
SAINT-MALO AGGLOMERATION	Saint-Suliac	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	Tendue à très tendue		I6	DGFIP	En cohérence avec le PLH – Commune littorale, très touristique – Prix de l'immobilier ancien et du foncier très élevés sur ce territoire	Tendue à très tendue	
RENNES METROPOLE	Saint-Sulpice-la-Forêt	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			En cohérence avec les politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire	Tendue	
VITRE COMMUNAUTE								Pas d'ajustement demandé		
DDTM35	Janzé	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Cohérence avec les polarités du PDH élaboré conjointement avec le CG35	Tendue à très tendue	
DDTM35	Guignen	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Cohérence avec les polarités du PDH élaboré conjointement avec le CG35	Tendue	
DDTM35	Messac	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Cohérence avec les polarités du PDH élaboré conjointement avec le CG35	Tendue	
DDTM35	Antrain	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Pas de tension observée sur cette commune	Tendue à très tendue	
DDTM35	Torcé	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Pas de grande tension observée sur cette commune, traitement identique à la commune d'Etreilles	Tendue à très tendue	
DDTM35	Sains	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue	X			Tension identique à celle observée sur Plaine-Fougères	Tendue	
CG35	Janzé	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue	X			Ajustements basés sur les polarités du PDH : communes des 11 pôles principaux en ZIT et ZT / communes des 41 pôles secondaires en ZT, ZT à ZIT et en ZIT - Janzé : polarité principale	Tendue à très tendue	
CG35	Guignen	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Ajustements basés sur les polarités du PDH : communes des 11 pôles principaux en ZIT et ZT / communes des 41 pôles secondaires en ZT, ZT à ZIT et en ZIT – Guignen : pôle secondaire	Tendue	
CG35	Messac	Tendue	Moyennement tendue	Tendue	X			Ajustements basés sur les polarités du PDH : communes des 11 pôles principaux en ZIT et ZT / communes des 41 pôles secondaires en ZT, ZT à ZIT et en ZIT – Messac : pôle secondaire	Tendue	
CG35	Amanlis	Tendue à très tendue	Détendue	Tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Amanlis : prix du foncier = 100€/m²	Tendue	
CG35	Saint-Symphorien	Tendue à très tendue	Détendue	Tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – St-Symphorien : prix du foncier = 115€/m²/pop jeunes importante (45,7 % moins 30 ans)	Tendue	
CG35	Cuguen	Tendue	Détendue	Tendue (minimum Moyennement tendue)	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Cuguen : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 22,4 %	Moyennement tendue	
CG35	Saint-Gondran	Tendue	Détendue	zone tendue (minimum Moyennement tendue)	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – St-Gondran : Prix du foncier depuis 2005 (ZAC ou lotissements) : 93 €/m²	Moyennement tendue	
CG35	Saint-Péran	Tendue	Détendue	zone tendue (minimum Moyennement tendue)	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – St-Péran : Variation de la population entre 1999 et 2009 : 7 %	Moyennement tendue	
CG35	La Bosse-de-Bretagne	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – La Bosse-de-Bretagne : Variation de la population entre 1999 et 2009 : 5,2 %	Moyennement tendue	
CG35	Boistrudan	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Boistrudan : Pop jeune importante pour des territoires ruraux part moins de 30 ans : 44,5 %	Moyennement tendue	
CG35	Saint-Hilaire-des-Landes	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Saint-Hilaire-des-Landes : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 20,8 %	Moyennement tendue	
CG35	Saulnières	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Saulnières : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 20,7 %	Moyennement tendue	
CG35	Thourie	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Thourie : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 22,3 %	Moyennement tendue	
CG35	Dourdain	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Dourdain : Variation de la population entre 1999 et 2009 : 4,5 % / Pop jeune importante pour des territoires ruraux part moins de 30 ans : 44,4 %	Moyennement tendue	
CG35	Le Petit-Fougeray	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Le Petit-Fougeray : Variation de la population entre 1999 et 2009 : 8,3 % / Pop jeune importante pour des territoires ruraux part moins de 30 ans : 47,2 %	Moyennement tendue	
CG35	La Chapelle-de-Brain	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – La Chapelle-de-Brain : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 27 % / Part des plus de 60 ans : 32,3 %	Moyennement tendue	
CG35	Chelun	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – Chelun : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 21,2 % / Pop jeune importante pour des territoires ruraux part moins de 30 ans : 40,6 %	Moyennement tendue	
CG35	St-Anne-sur-Vilaine	Moyennement tendue	Détendue	Moyennement tendue	X			Ajustements basés sur des indicateurs de tension – St-Anne-sur-Vilaine : Ménages sous le seuil de pauvreté (flicom 2011) : 24,6 % / Taux de ménages vivant avec 50 % ou plus d'allocataires familiales : 6,8 %	Moyennement tendue	
Contribu morbihannaise (*)	Belz	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue		I5/I6/I8	ADL56	Reclassement de communes sous-évaluées - compte-tenu des contraintes et caractéristiques propres aux communes littorales (contraintes réglementaires, prix, résidences secondaires etc...) communes nécessitant d'être reclassées en « zone très tendue »	Zone très tendue	

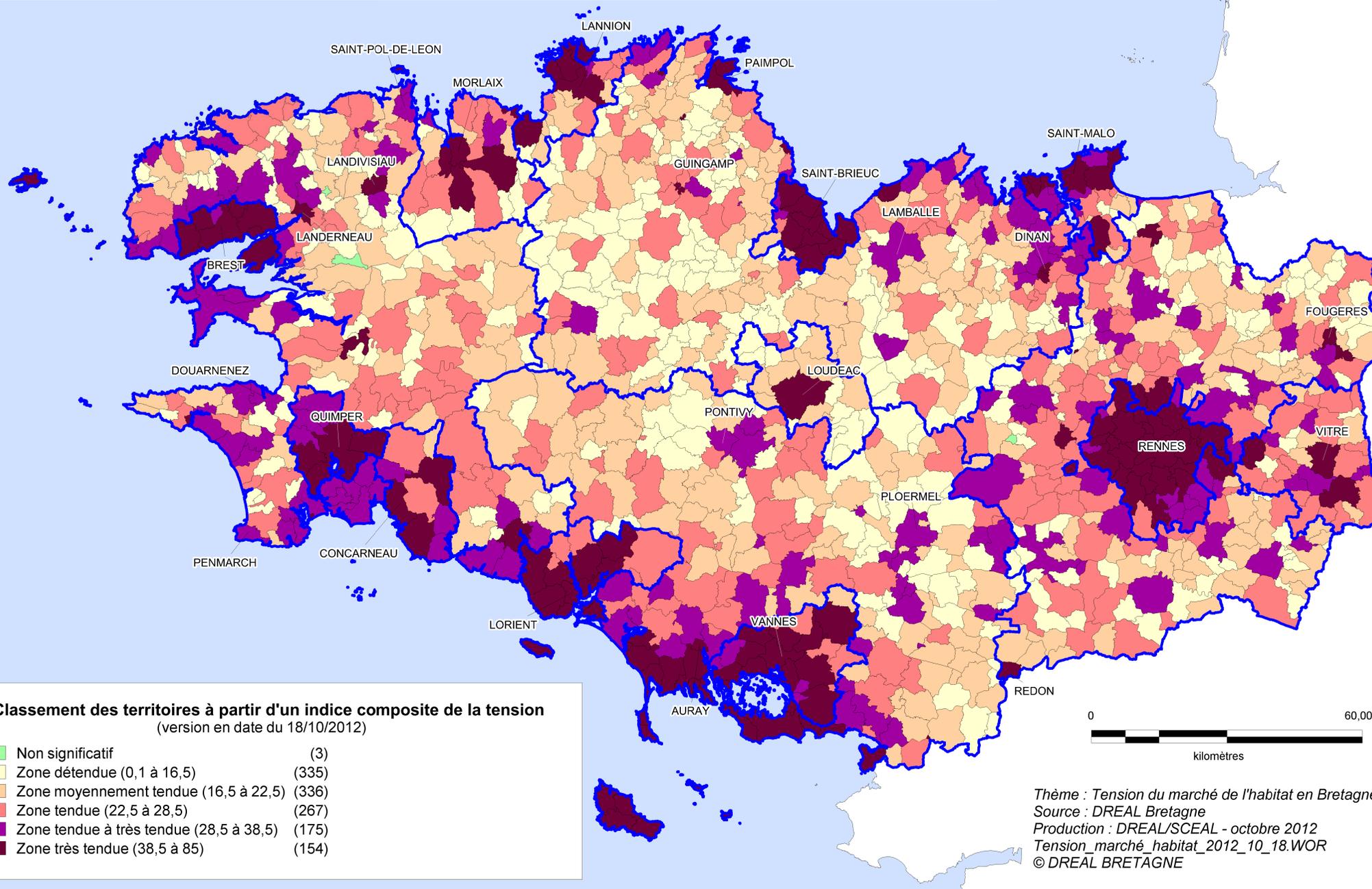
Expert	Commune proposée au reclassement	Classement 2010	Classement carte « socle » 2012	Proposition classement « à dire d'experts »	Intégration de données actualisées issues d'observatoires locaux			Argumentaire « à dire d'expert »	Références	Classement 2012 retenu
					Aucune modification	n° indicateur(s) modifié(s)	Sources			
Contribution morbihannaise (*)	Bieuzy	Détendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Moyennement tendue
Contribution morbihannaise (*)	Billio	Détendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Moyennement tendue
Contribution morbihannaise (*)	Branderion	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Mise en cohérence avec la sectorisation du PLH de Lorient Agglomération	Contribution ADIL56/Lorient Agglo du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Brech	Tendue à très tendue	Détendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - Pour tenir compte du PLH d'Auray Communauté, de son analyse du territoire, de ses priorités et des phénomènes récents qui s'y produisent	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Concoret	Détendue	Tendue	Moyennement tendue	X			Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Moyennement tendue
Contribution morbihannaise (*)	Crach	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Reclassement de communes sous-évaluées	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Erdeven	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - compte-tenu des contraintes et caractéristiques propres aux communes littorales (contraintes réglementaires, prix, résidences secondaires etc...) communes nécessitant d'être reclassées en « zone très tendue »	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Gávres	Tendue	Moyennement tendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Ajustement de la base de données sur les indicateurs 15, 16 et 18	Contribution ADIL56/Lorient Agglo du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Guéméné-sur-Scorff	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Josselin	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Kernascledén	Moyennement tendue	Tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	La Gacilly	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Languidic	Zone très tendue	Zone très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Mise en cohérence avec la sectorisation du PLH de Lorient Agglomération	Contribution ADIL56/Lorient Agglo du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Larmor-Baden	Zone très tendue	Tendue	Zone très tendue		15/16/18	ADIL56	Forte tension du fait de la quasi-inexistence de logements locatifs privés ou sociaux et des prix du marché très élevés rendant l'accès impossible aux ménages modestes et de classe moyenne	Contribution ADIL56/Vannes Agglomération des 10 et 24/08/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Le Bono	Tendue à très tendue	Détendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Petite commune littorale et/ou touristique soumise à la loi littorale restreignant l'urbanisation	Contribution ADIL56/Vannes Agglomération des 10 et 24/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Le Tour du Parc	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys, dont le PLH est exécutoire, contraintes et caractéristiques propres aux communes littorales	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Locmariaquer	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Reclassement de communes sous-évaluées	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Meucon	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Harmoniser la tension de deux communes de deuxième couronne avec Sulniac et Tréfléan	Contribution ADIL56/Vannes Agglomération des 10 et 24/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Monterblanc	Tendue	Tendue à très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Harmoniser la tension de deux communes de deuxième couronne avec Sulniac et Tréfléan	Contribution ADIL56/Vannes Agglomération des 10 et 24/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Nostang	Tendue	Moyennement tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - située en seconde couronne de Lorient, cette commune est soumise à un niveau de tension équivalent aux communes périphériques et nécessite de la reclasser en « zone tendue »	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Noyal	Tendue à très tendue	Détendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Petite commune littorale et/ou touristique soumise à la loi littorale restreignant l'urbanisation	Contribution ADIL56/Vannes Agglomération des 10 et 24/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Pleucadeuc	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X			Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Plouharnel	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - compte-tenu des contraintes et caractéristiques propres aux communes littorales (contraintes réglementaires, prix, résidences secondaires etc...) communes nécessitant d'être reclassées en « zone très tendue »	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Plouray	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Plumergat	Moyennement tendue	Moyennement tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - Pour tenir compte du PLH d'Auray Communauté, de son analyse du territoire, de ses priorités et des phénomènes récents qui s'y produisent	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Pluneret	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - Pour tenir compte du PLH d'Auray Communauté, de son analyse du territoire, de ses priorités et des phénomènes récents qui s'y produisent	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Pont-Scorff	Tendue à très tendue	Tendue à très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Mise en cohérence avec la sectorisation du PLH de Lorient Agglomération	Contribution ADIL56/Lorient Agglo du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Port Louis	Tendue à très tendue	Tendue	Tendue à très tendue		15/16/18	ADIL56	Ajustement de la base de données sur les indicateurs 15, 16 et 18	Contribution ADIL56/Lorient Agglo du 10/08/12	Tendue à très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Quiberon	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Reclassement de communes sous-évaluées	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Rochefort-en-Terre	Tendue à très tendue	Zone très tendue	Tendue à très tendue	X				Contribution DDTM56 du 18/09/12	
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Alouestre	Moyennement tendue	Tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Armeil	Zone très tendue	Moyennement tendue	Zone très tendue		15/16/18	ADIL56	Reclassement de communes sous-évaluées - communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys, dont le PLH est exécutoire, contraintes et caractéristiques propres aux communes littorales	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Léry	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	Tendue		15/16/18	ADIL56	Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 10/08/12	Tendue
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Philibert	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Reclassement de communes sous-évaluées	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Pierre de Quiberon	Zone très tendue	Tendue à très tendue	Zone très tendue	X			Reclassement de communes sous-évaluées	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Zone très tendue
Contribution morbihannaise (*)	Saint-Tugdual	Moyennement tendue	Tendue à très tendue	Moyennement tendue	X			Déclassement de communes surévaluées, du fait du très fort impact d'un ou plusieurs indicateurs, néanmoins peu représentatif de la réalité	Contribution ADIL56/CG56 du 18/09/12	Moyennement tendue
DREAL Bretagne	Loc-Brévalaire	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Locmaria-Berrien	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Le Ponthou	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Trégarantec	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Trégarvan	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Tréguennec	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Croixanvec	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue
DREAL Bretagne	Tréhourencq	Détendue	Non significatif	Détendue	X			Cohérence avec la carte 2010	Contribution DREAL du 10/09/12	Détendue

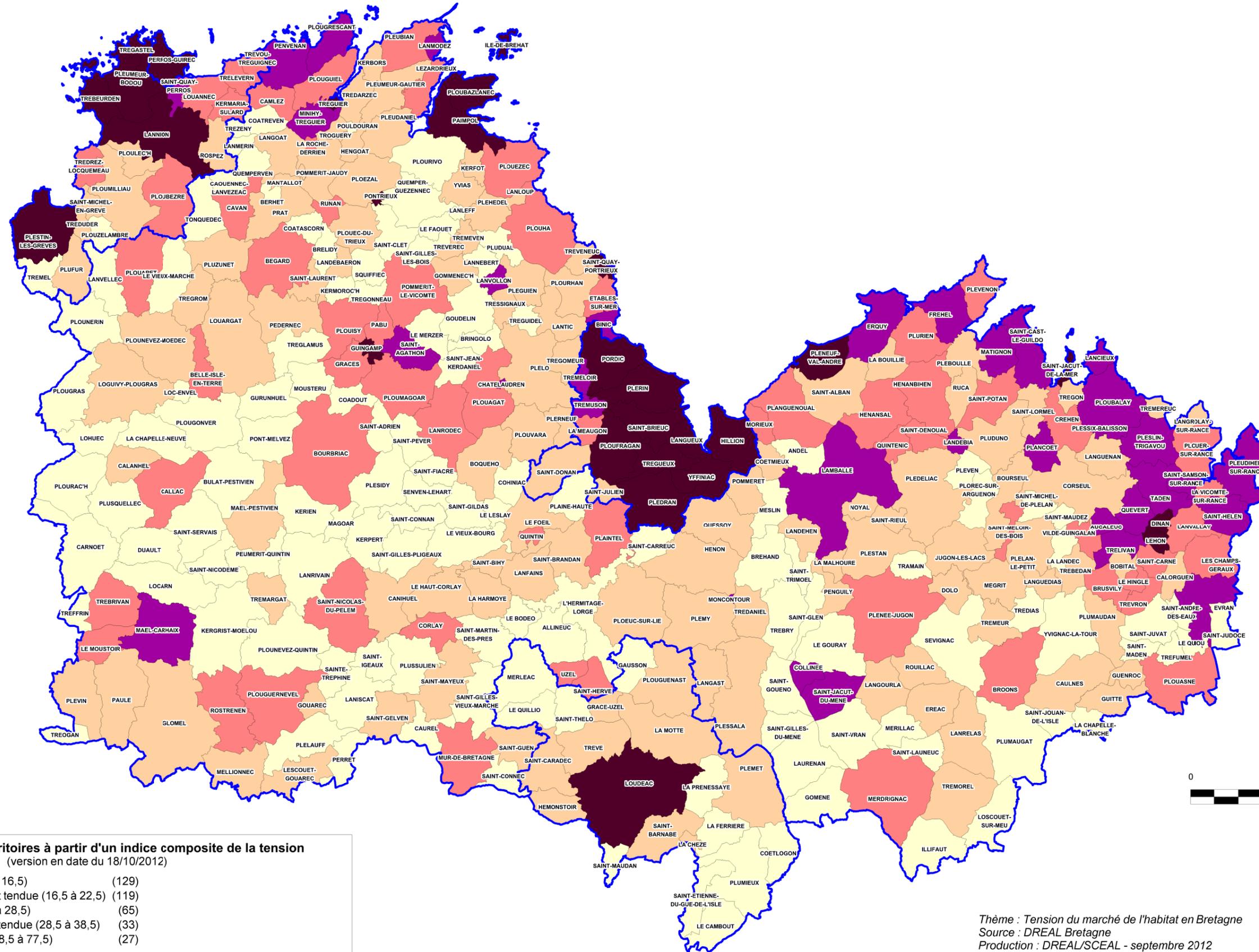
(\*) Contribution morbihannaise : ADIL 56 + DDTM 56 + CG 56 + Vannes Agglomération + Lorient Agglomération

## **Annexe n°3 : Cartes régionales de la tension du marché de l'habitat en Bretagne – Octobre 2012**

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

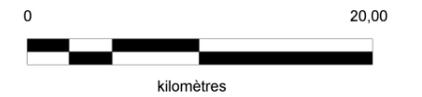
(Document validé par le bureau du Comité Régional de l'Habitat (CRH) le 18/10/2012)





**Classement des territoires à partir d'un indice composite de la tension**  
(version en date du 18/10/2012)

Zone détendue (0 à 16,5)	(129)
Zone moyennement tendue (16,5 à 22,5)	(119)
Zone tendue (22,5 à 28,5)	(65)
Zone tendue à très tendue (28,5 à 38,5)	(33)
Zone très tendue (38,5 à 77,5)	(27)



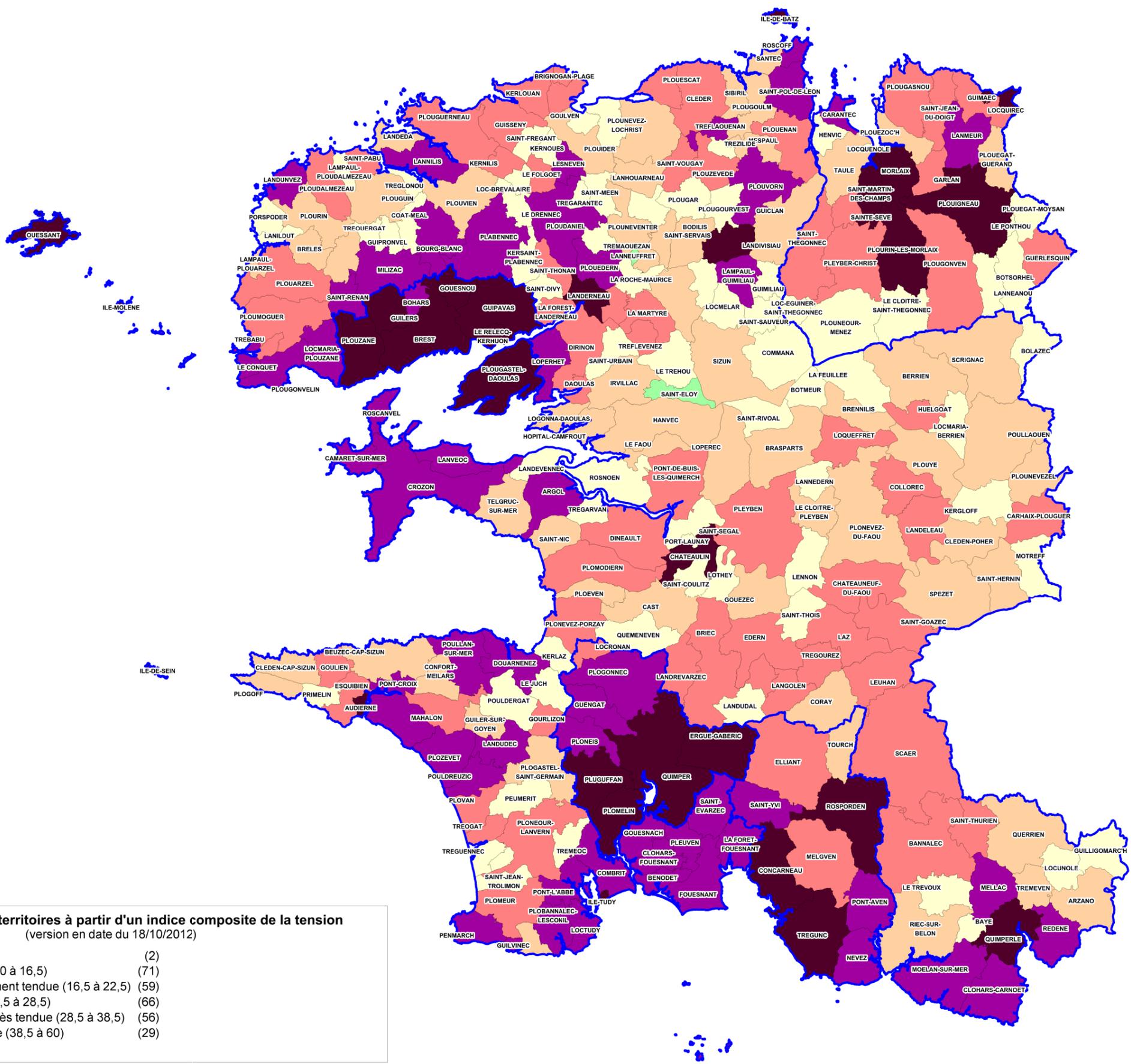


# Carte synthétique de la tension du marché de l'habitat en Bretagne

(Document validé par le bureau du Comité Régional de l'Habitat (CRH) le 18/10/2012)

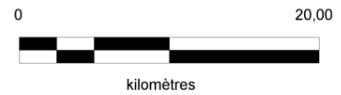


Source fond carto : ©IGN/Bd carto



**Classement des territoires à partir d'un indice composite de la tension**  
(version en date du 18/10/2012)

Non significatif	(2)
Zone détendue (0 à 16,5)	(71)
Zone moyennement tendue (16,5 à 22,5)	(59)
Zone tendue (22,5 à 28,5)	(66)
Zone tendue à très tendue (28,5 à 38,5)	(56)
Zone très tendue (38,5 à 60)	(29)

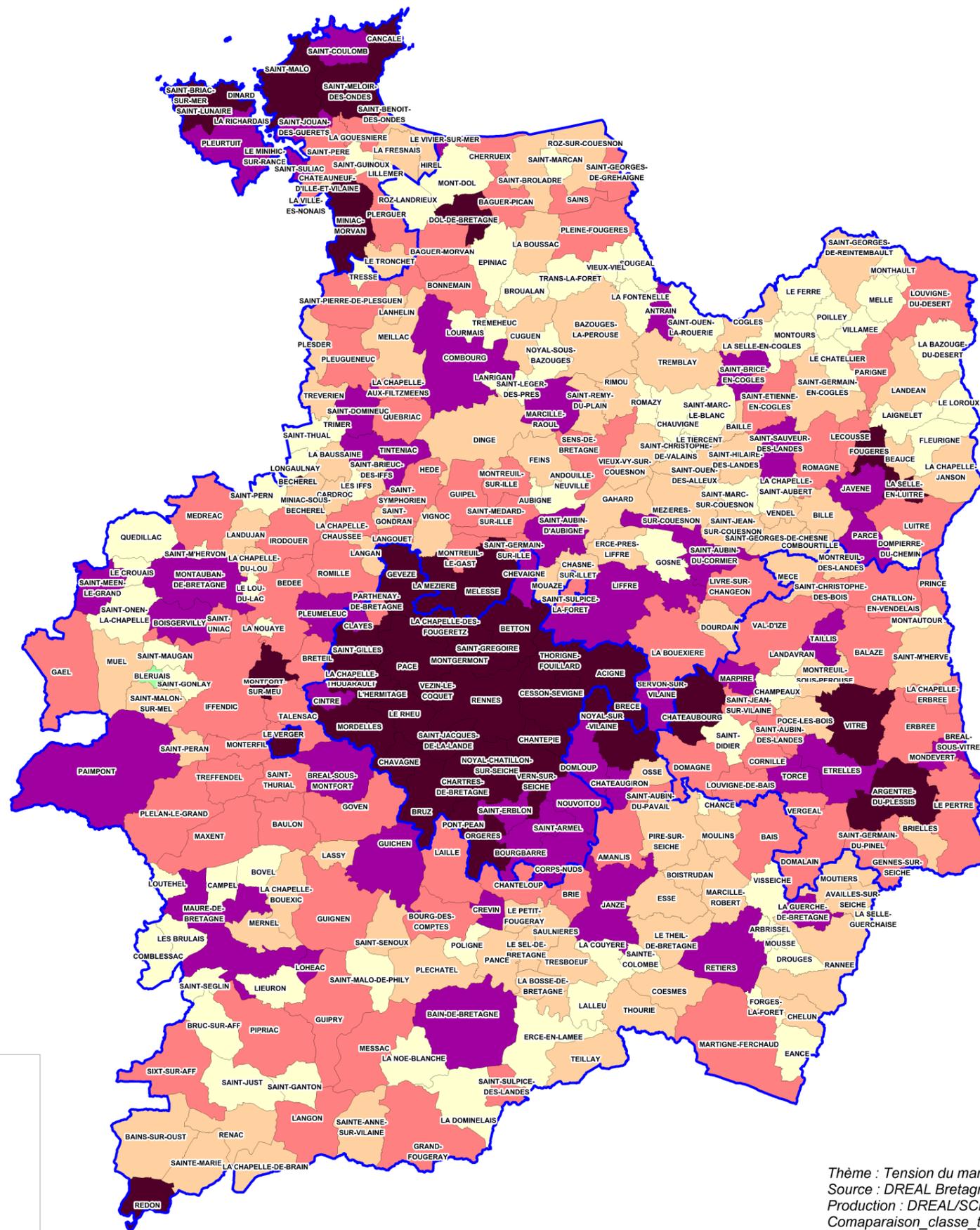


Thème : Tension du marché de l'habitat en Bretagne  
 Source : DREAL Bretagne  
 Production : DREAL/SCEAL - octobre 2012  
 Comaparaision\_classe\_tension\_dept\_2012\_10\_18.WOR  
 © DREAL BRETAGNE



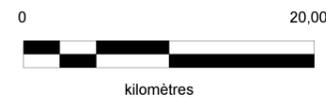
# Carte synthétique de la tension du marché de l'habitat en Bretagne

(Document validé par le bureau du Comité Régional de l'Habitat (CRH) le 18/10/2012)



**Classement des territoires à partir d'un indice composite de la tension**  
(version en date du 18/10/2012)

Non significatif	(1)
Zone détendue (0 à 16,5)	(84)
Zone moyennement tendue (16,5 à 22,5)	(87)
Zone tendue (22,5 à 28,5)	(85)
Zone tendue à très tendue (28,5 à 38,5)	(50)
Zone très tendue (38,5 à 63,8)	(46)

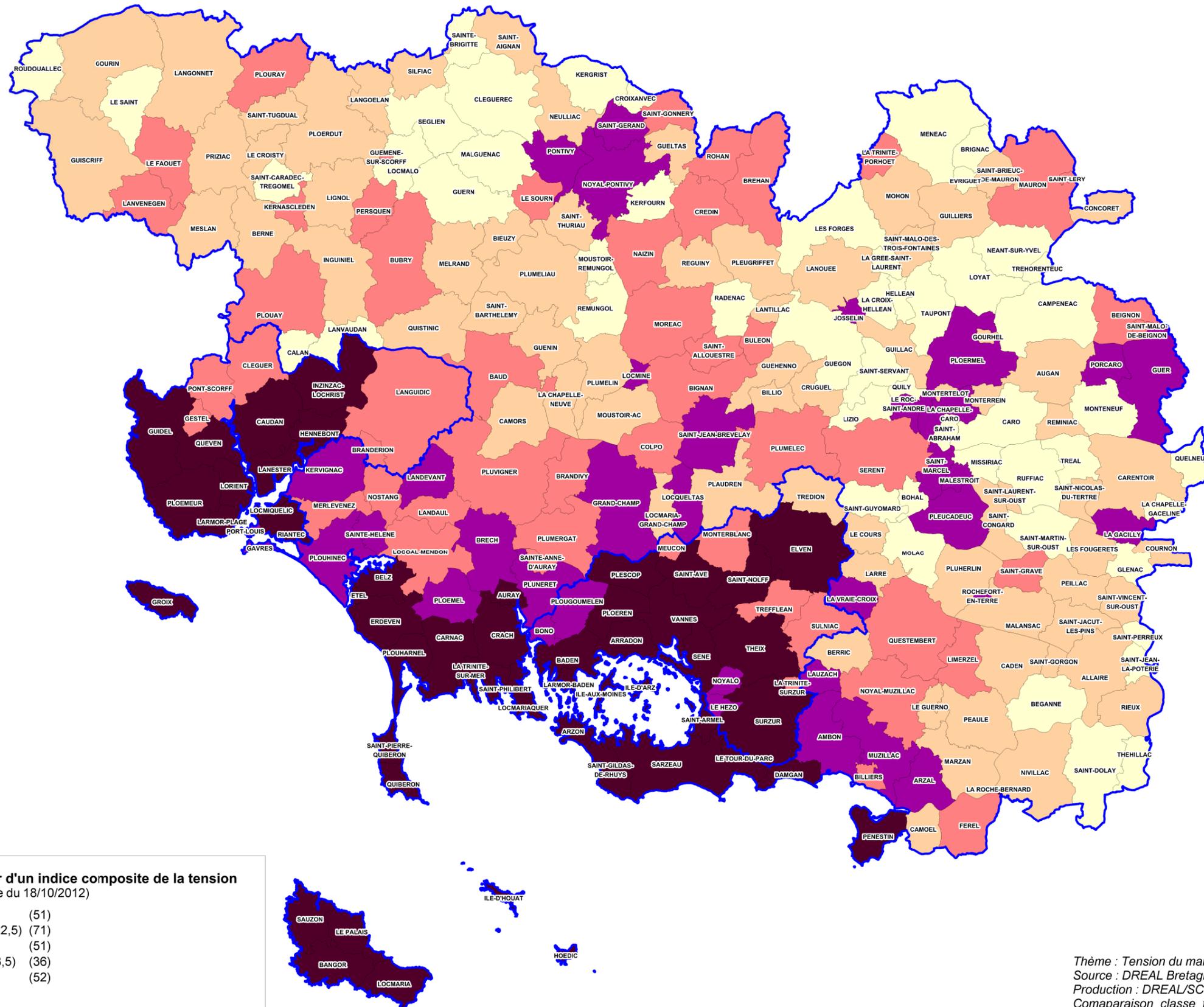


Thème : Tension du marché de l'habitat en Bretagne  
 Source : DREAL Bretagne  
 Production : DREAL/SCEAL - septembre 2012  
 Comaparaision\_classe\_tension\_dept\_2012\_10\_18.WOR  
 © DREAL BRETAGNE



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

(Document validé par le bureau du Comité Régional de l'Habitat (CRH) le 18/10/2012)



## Classement des territoires à partir d'un indice composite de la tension (version en date du 18/10/2012)

- Zone détendue (0 à 16,5) (51)
- Zone moyennement tendue (16,5 à 22,5) (71)
- Zone tendue (22,5 à 28,5) (51)
- Zone tendue à très tendue (28,5 à 38,5) (36)
- Zone très tendue (38,5 à 85) (52)



Thème : Tension du marché de l'habitat en Bretagne  
 Source : DREAL Bretagne  
 Production : DREAL/SCEAL - septembre 2012  
 Comparaison\_classe\_tension\_dept\_2012\_10\_18.WOR  
 © DREAL BRETAGNE

ISRN EQ-DRE35/RE--13-01--FR

**Direction régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement  
BRETAGNE**

10 rue Maurice Fabre – CS 96515  
35065 Rennes Cedex  
Tél : 33 (02) 99 33 45 55  
Fax : 33 (02) 99 33 44 33

