

HABITAT

Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération

Observatoire Habitat Foncier (OHF) **Tableau de bord de suivi : bilans des années 2023 & 2024**

VOLET HABITAT & SUIVI DES MARCHÉS IMMOBILIERS / FONCIERS

Avril 2025



OHF : tableau de bord de suivi du PLH 2023-2028
Bilan des années 2023 et 2024

Cadrage général

Nouveauté de la loi Climat & Résilience de 2021 : évolution du dispositif d'observation adossé au PLH vers un « OHF »



Jusqu'en 2021, le PLH définissait les conditions de mise en place sur son territoire :

► d'un dispositif d'observation de l'habitat

Loi « Libertés et responsabilités locales » de 2004

► élargi au foncier

Loi « Egalité et citoyenneté » de 2017

Le CCH précisait qu'étaient observés :

- la conjoncture du marché foncier immobilier,
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers (perspectives de mobilisation des terrains et immeubles pour faire du logement & mécanismes de fixation des prix) ;
- le suivi de la demande locative sociale ;
- et les évolutions des parcs locatifs social et privé.

- Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 - article 205
- Le décret du 12/10/2022 :
 - précise le contenu des analyses de ces outils
 - **et instaure la mise en place, au plus tard, 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire, d'un :**

Observatoire Habitat-Foncier (OHF)

- 1^{er} thème - Suivi des marchés dans le tableau de bord 2023-2024
- 2^{ème} thème - Perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments « les gisements » dans le tableau de bord 2025 livré en 2026
- 3^{ème} thème - Données sur le parc de logements (sauf copropriétés privées et habitat indigne) dans le tableau de bord 2023-2024
- 4^{ème} thème - Suivi demandes et attributions dans le tableur de bord 2023-2024



Ce dispositif d'observation alimente :

- les tableaux de bord de suivi annuel du PLH (délibération annuelle de l'EPCI et transmission au Préfet d'Ille-et-Vilaine),
- les bilans triennaux (à mi-parcours et final) du PLH (transmis aux communes, au Préfet d'Ille-et-Vilaine et au CRHH)

Comment est suivi le PLH de Saint-Malo Agglomération ?

Tableau de bord opérationnel / service Habitat de SMA

- Mise à jour, par le service Habitat, tous les 6 mois, des **indicateurs déclinés pour chaque action du PLH**
- Les résultats alimentent une **plateforme mise en ligne** sur le site internet de SMA.
- Pour chaque résultat, il est fait état :
 - d'un calendrier de réalisation et d'avancement du budget et des moyens engagés par indicateur
 - d'un % de réalisation qui illustre l'état d'avancement des indicateurs
- **Livrables** : 28 indicateurs stratégiques et 85 indicateurs sont détaillés

Exemple pour l'orientation n°1 :

Nom du projet	Priorité	Réalisation (en %)
1. Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets	moyenne	15%
2. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat : Piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces	moyenne	30%
3. Favoriser le développement du statut de résidence principale	moyenne	5%
4. Produire 55 % de logements abordables	moyenne	20%
5. Mettre en œuvre le PCAET : accompagner la massification de la réhabilitation énergétique et la durabilité des logements neufs	moyenne	20%
5b. Poursuivre la transformation du quartier prioritaire à Saint-Malo à travers la mise en œuvre du NPNRU	moyenne	40%

21 %

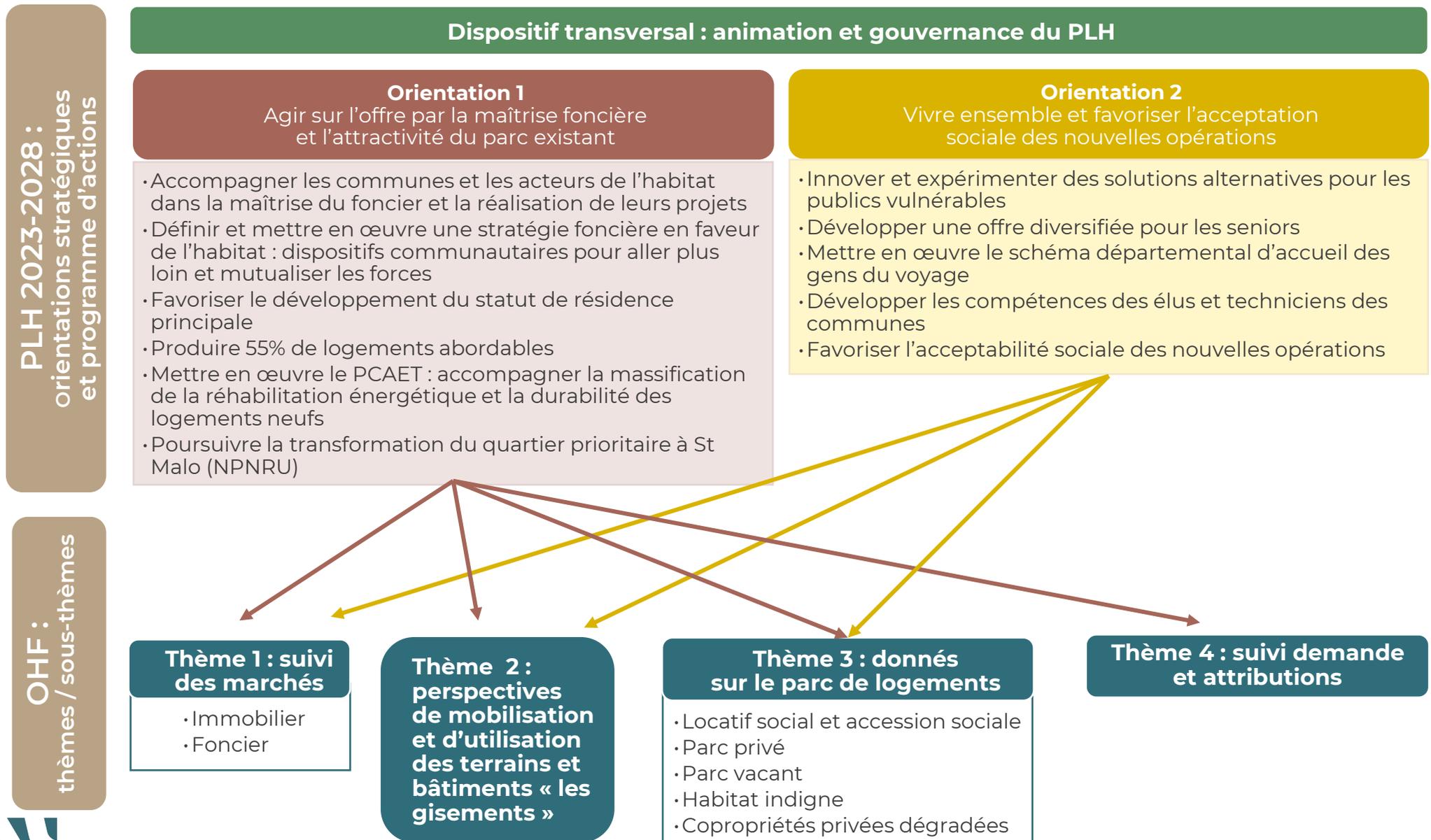


Observatoire Habitat Foncier / Audiar

- Il s'agit d'un dispositif de suivi annuel à travers la **construction d'indicateurs qui répondent aux obligations de la loi Climat & Résilience**
- L'Audiar organise la mobilisation des sources de données nationales ou locales, les modalités d'**actualisation**, de **traitement**, d'**analyse** et de **restitution** pour alimenter ces suivis.
- **Ces indicateurs dits d'impact** sont **basés sur des chiffres pérennes et mis à jour régulièrement**, dans le prolongement des données initiales qui figurent dans le diagnostic et qui sont comparables aux objectifs à atteindre.
- Le bilan repose essentiellement sur des **éléments quantitatifs** et a pour but de « faire état » du contexte local du logement et de « situer » la réalisation du PLH.
- **Livrables** :
 - un bilan chiffré (cf. le présent document) détaillant chaque année les résultats de la trentaine d'indicateurs du volet habitat (+ volet « gisements fonciers » à fournir durant les années concernées)
 - un diaporama de synthèse pour une présentation annuelle en comité de suivi du PLH
 - Une note rédigée sur un sujet précis (résidences secondaires et meublés touristiques en 2025)

Tous ces éléments serviront à mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans. Ils viseront à produire des éléments d'analyse qui permettront de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats observés.

Correspondance entre « orientations stratégiques / programme d'actions du PLH exécutoire & thèmes / sous-thèmes de l'OHF »



Liste des « indicateurs d'impact » (1/2)

Thèmes	Sous-thèmes	Numéro indicateur	Indicateurs retenus
1. Suivi des marchés	1.1 Immobilier / Foncier « construction neuve »	1.1.1	Construction neuve <ul style="list-style-type: none"> • estimations du nombre de logements livrés • ventilés « neuf et recyclage bâti » • ventilés par type (individuel, collectifs et résidences) • zoom sur les résidences
		1.1.2	Construction neuve - production en extension et en renouvellement urbain (parts) avec nombre de logements produits dans tâche urbaine et densité (à venir dans tableau de bord bilan 2025 en 2026)
		1.1.3	Construction neuve - Nombre de logements commencés
		1.1.4	Construction neuve - Nombre de logements autorisés
		1.1.5	Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles : nombre - prix unitaire moyen - prix m ² - surfaces moyennes
		1.1.6	Marché du neuf (individuel et collectif) : nombre de PTZ neuf octroyés
		1.1.7	Promotion immobilière : nombre de logements réservés, prix moyen en €/m ² du collectif libre, part des investisseurs
		1.1.8	Mises en service de LLS durant l'année : nombre, ventilation PLAI, PLUS et PLS, formes urbaines et typologies
		1.1.9	Mises en service de logements en accession sociale : PSLA, BRS ou produits accession avec clauses anti-spéculatives sur 10 ans, formes urbaines, typologies
		1.1.10	Mises en service de logements en foyers et structures : ventilation PLAI, PLUS et PLS, nature des résidences - Non disponible
		1.1.11	Programmation de LLS et en accession sociale : nombre d'agrément selon nature du financement, formes urbaines, typologies
		1.1.12	Marché foncier des terrains à urbaniser mais non encore constructibles : réserves foncières (2AU)
	1.2 Immobilier « marché de la revente »	1.2.1	Marché de la revente : nombre de mutations de maisons et d'appartements : volumes et prix unitaire moyen (maison) et prix / m ² (appartement)
		1.2.2	Marché de la revente (individuel et collectif) : nombre de PTZ ancien octroyés

Liste des « indicateurs d'impact » (2/2)

Thèmes	Sous-thèmes	Numéro indicateur	Indicateurs retenus
3. Données sur le parc de logements	3.1 Locatif social et accession sociale	3.1.1	Taux SRU au 01/01
		3.1.2	Parc de logements locatifs sociaux : nombre de logements en service au 01/01
		3.1.3	Nombre de logements Hlm vendus à l'occupant
		3.1.4	Ventilation des étiquettes DPE / évolution depuis 2019 Et zoom sur les rénovation thermiques 2023 et 2024 des deux principaux organismes Hlm
	3.2 Parc privé	3.2.1	Evolution du parc locatif privé 2015-2021 Niveaux des loyers du parc privé (nu) de l'année
		3.2.2	Les meublés touristiques
		3.2.3	Le parc de résidences secondaires
		3.2.4	Délibération sur la majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires
		3.2.5	Modélisation DPE du parc de logements : quantification des logements énergivores et incidence sur les interdictions progressive de louer
		3.2.6	Modélisation du nombre de ménages en précarité « logement »
	3.3 Parc vacant	3.3.1	Vacance de longue durée dans le parc privé : nombre et part de logements
	3.4 Habitat indigne	3.4.1	Guichet unique logement indigne 35 – Signal Logement : à venir (tableau de bord 2025 en 2026)
	3.5 Copropriétés privées dégradées	3.5.1	Référentiel national des copropriétés – CoproFF : à venir (tableau de bord 2025 en 2026)
4. Suivi demande et attributions	4.1	Demande et attributions	
	4.2	Profil des demandeurs (au 01/01/ de l'année n) et des « entrants » de l'année n-1	

Les grandes échelles d'analyse des résultats des indicateurs

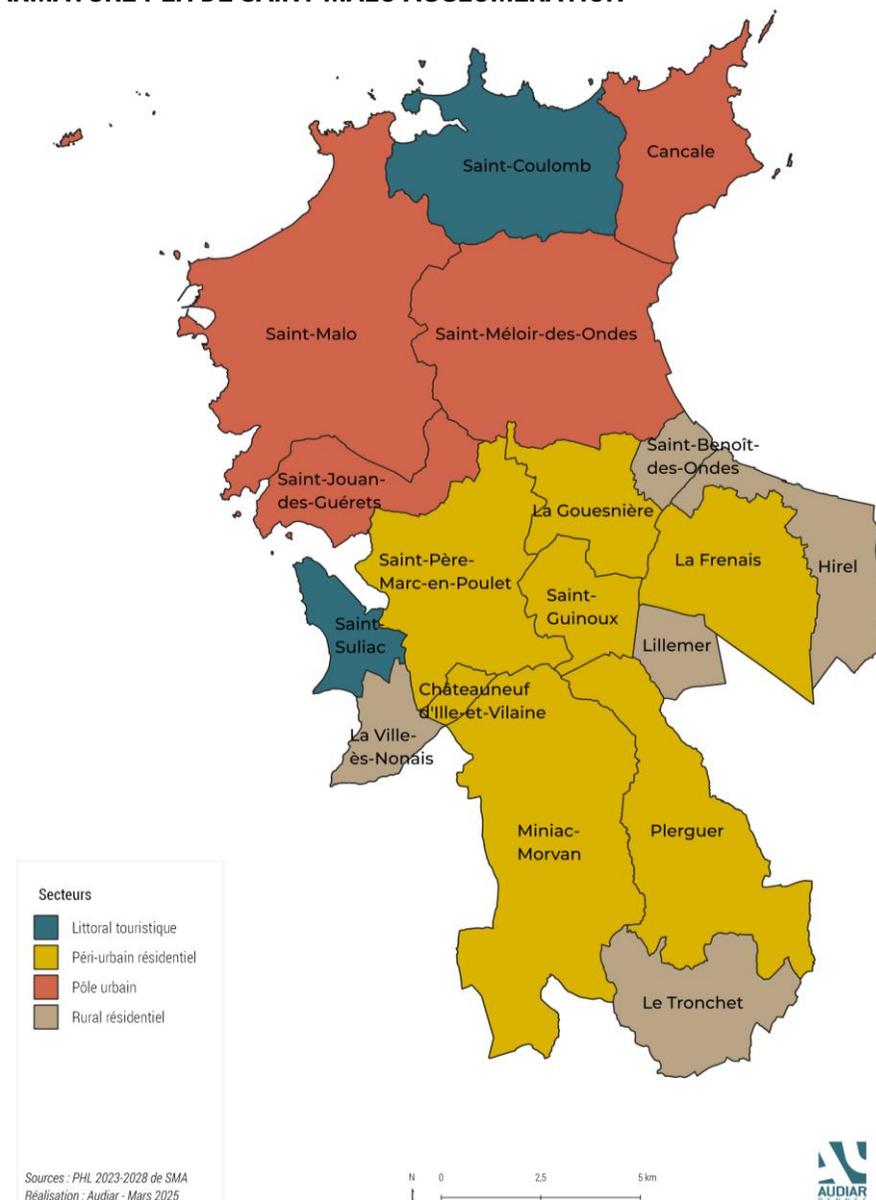
Les trois grandes échelles d'analyse des résultats des indicateurs :

- l'EPCI de Saint-Malo Agglomération
- les 4 secteurs de l'armature PLH
- les 18 communes

Les quatre secteurs du PLH :

- **Pôle urbain** : concentration de l'emploi importante, prix de l'immobilier parmi les plus élevés du territoire, taux d'équipement significatif
- **Littoral touristique** : communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transport en commun, prix immobiliers parmi les plus élevés
- **Péri-urbain résidentiel** : communes à vocation résidentielle, desserte attractive ou moyenne en transport en commun, prix de l'immobilier dans la moyenne haute du territoire
- **Rural résidentiel** : communes à vocation résidentielle, desserte restreinte en transport en commun, prix de l'immobilier dans la moyenne basse du territoire ou potentiels de développement limité

ARMATURE PLH DE SAINT MALO AGGLOMÉRATION



OHF : tableau de bord du suivi du PLH 2023-2028
Bilan des années 2023 et 2024

Résultats des « indicateurs d'impact »

Suivi des marchés immobiliers

La construction neuve

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.1 - Estimation du nombre de logements livrés dans l'EPCI

Bilan 2023

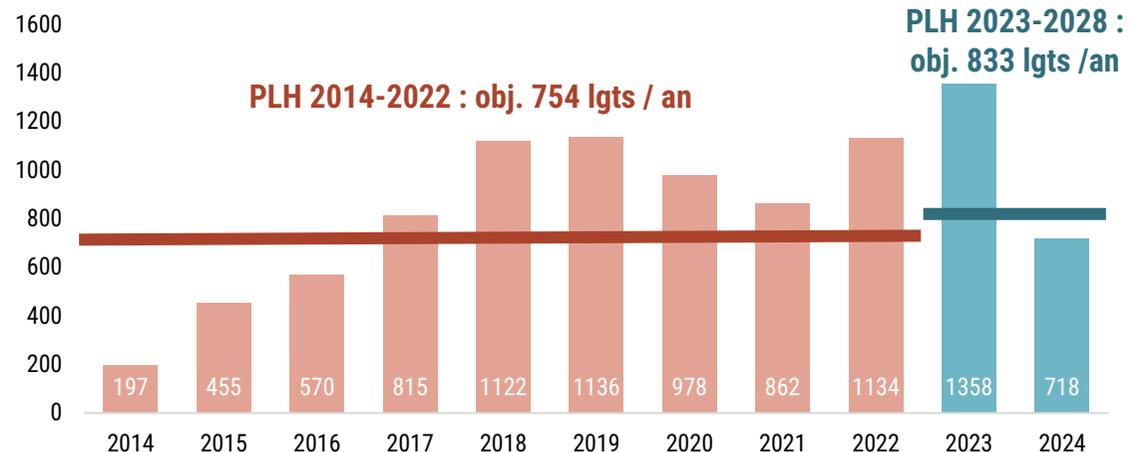
Avec un total de 1 358 logements, l'année 2023 atteint un volume record de livraisons sur la décennie. Comme 2022, 2023 a affiché un important rebond et une forme de rattrapage « post-pandémique ». Ces niveaux résultent de mises en chantier élevées enregistrées en 2021 et 2022, liées à la forte demande qui s'est exercée sur des territoires telle que l'agglomération malouine. Sur le plan national, ces volumes importants sont globalement similaires dans de nombreuses zones tendues urbaines et/ou littorales du Grand Ouest.

Bilan 2024

En 2024, le bilan des volumes de livraisons neuves se contracte rapidement puisque 718 logements neufs auraient été livrés soit une baisse de 47% sur un an. On retrouve ainsi un niveau de production proche de celui de l'année 2017. Pour le logement individuel livré, il s'agit des mises en chantier de fin 2022 et de 2023. Or, leur niveau a sensiblement baissé en raison des conditions d'accès de plus en plus restrictives aux crédits immobiliers, suite à la montée des taux d'intérêt mi-2022. Pour le collectif, il s'agit des conséquences des niveaux de prix du libre et du moindre engouement des investisseurs pour le dispositif Pinel à compter de 2023 (diminution progressive de la réduction d'impôt et des modalités d'éligibilité des logements). De plus, il faut également mentionner, ces dernières années, les difficultés croissantes des bailleurs sociaux à équilibrer financièrement leurs opérations pour les concrétiser.

→ **A l'échelle intercommunale, en moyenne annuelle, les deux premières années exécutoires du PLH enregistreraient 1 038 logements livrés par an, pour un objectif annuel de 833 logements. Le bilan quantitatif moyen annuel est donc de + 25% et de 205 logements supplémentaires par rapport à l'ambition initiale.**

SMA : ESTIMATIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS VS OBJECTIFS ANNUELS DE PRODUCTION DU PLH



Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES

Estimations sur la base des logements commencés en date de prise en compte - Traitements Audiar

Méthode de calcul

Pour établir ces estimations de livraisons, on applique un « glissement » des volumes mensuels de logements commencés en date de prise en compte issus des données Sit@del 2, auxquels on applique des durées prévisionnelles de chantier (qui se déroulent dans des conditions normales). Celles-ci sont néanmoins régulièrement retravaillées pour être le plus en phase avec la réalité.

- 2014 à 2019 : un délai de 12 mois pour les logements individuels et 18 mois pour les logements collectifs.
- 2020, 2021 et 2022 : un délai de 13 mois pour les logements individuels et 21 mois pour les logements collectifs.
- 2023-2024 : un délai de 13 mois pour les logements individuels et 23 mois pour les logements collectifs.

Attention, ces estimations reposent sur une approche théorique et indicative. La durée réelle du chantier peut varier en fonction de nombreux facteurs : conjoncture économique, complexité du projet, disponibilités des matériaux et des entreprises,... Ainsi des écarts de plusieurs mois (3 à 6 mois pour certaines opérations majeures) sont possibles entre la prévision retenue dans ces chiffres et la livraison effective.

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.1 - Estimation du nombre de logements livrés dans l'EPCI « neuf et recyclage bâti »

En 2023, 75% des livraisons de logements de SMA se seraient concrétisées à travers du logement neuf « ex-nihilo » contre 25% de logements créés dans du bâti « recyclé » soit réhabilité et/ou transformé. En 2024, ce ratio diminue à 65% des livraisons qui sont des créations « simples » de logements neufs pour 35% en « recyclage bâti » (+ 10 points sur un an).

Sur la période antérieure, de 2018 à 2020, on constatait qu'à l'échelle intercommunale, les nouveaux logements étaient issus à 94% de la construction neuve « pure ». Depuis 2021, ce ratio baisse. C'est particulièrement notable en 2023 et 2024, années marquées par des opérations d'envergure créées en renouvellement urbain.

Exemple d'un projet en « recyclage bâti » livré en 2024 :

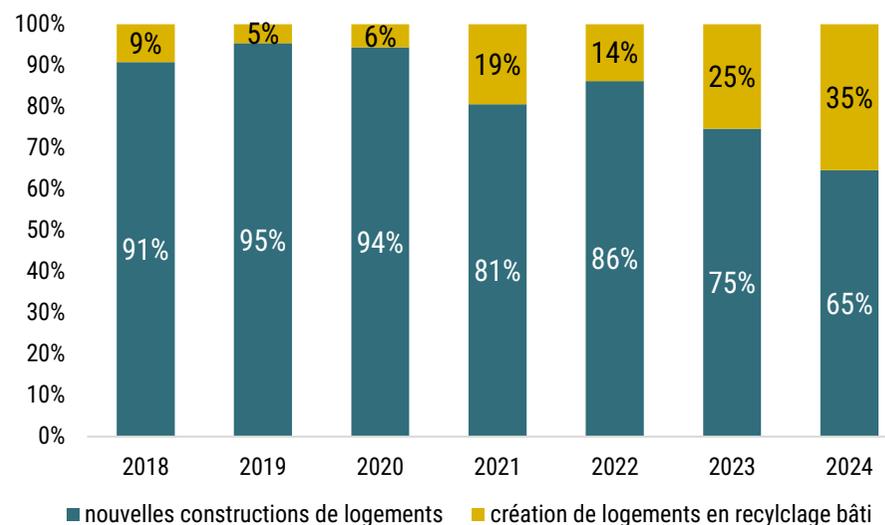
Emeraude Habitation a réalisé un programme de 20 logements locatifs sociaux sur l'ancien site du collège Surcouf ; projet en acquisition-amélioration pour transformer le bâtiment qui abritait des bureaux et des logements de fonction ; celui-ci a permis la création de 9 logements dans le bâtiment existant et, sur le foncier disponible, la construction d'un bâtiment neuf de 11 logements.



Les Balcons de Surcouf : un ensemble de 20 logements répartis sur deux bâtiments (Emeraude Habitation)

© crédit photo : Le Pays Malouin / Matthieu Baron

SMA : PART (%) DU RECYCLAGE IMMOBILIER (HORS SORTIES DE VACANCE DE LONGUE DURÉE) AU SEIN DES CRÉATIONS TOTALES DE LOGEMENTS



Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES
Estimations sur la base des logements commencés en date de prise en compte - Traitements Audiar

Natures des projets de remobilisation de l'existant (recyclage bâti) qualifiées dans Sit@del 2 : diminution d'un bâti sans transformation, extension d'un bâti sans transformation, transformation, transformation avec diminution ou transformation avec extension.

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.1 - Estimation du nombre de logements livrés à l'armature PLH et par type de logements

Bilan 2023

Parmi les 1 358 logements neufs, 1 161 logements (85%) se localisent dans le secteur urbain ; ce volume est à rapprocher du poids conséquent que représente le logement collectif produit par les organismes hlm et les acteurs de la promotion libre dans ce secteur. Le territoire « périurbain » totalise 12% de l'offre de l'année avec 157 logements. Quant aux secteurs littoral et rural, ils présentent de très faibles volumes avec respectivement 1% et 2% de l'offre.

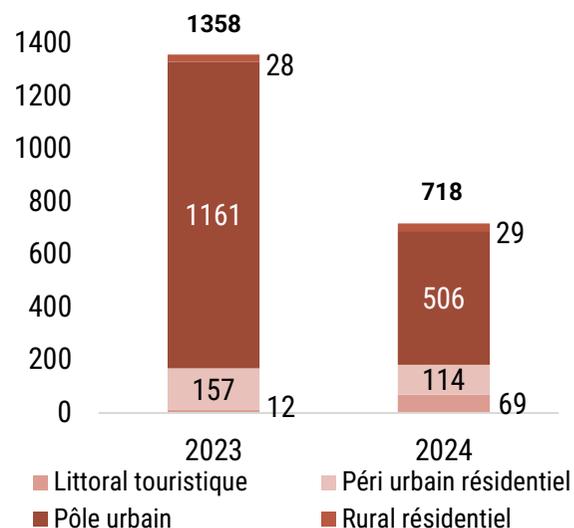
Bilan 2024

L'offre totale livrée est de 718 logements, parmi lesquels 70% sont situés dans le « pôle urbain » soit 506 logements. A noter que ce secteur voit son offre nouvelle fléchir de plus de 50% par rapport à 2023. Le secteur périurbain représente 114 logements, celui-ci est aussi en recul mais moins que le pôle urbain (- 27% vs 2023). Le territoire littoral pèse 10% avec 69 logements livrés, c'est le seul secteur à affiché une hausse (le volume livré est presque x 6 par rapport à 2023). Enfin, le secteur rural affiche toujours un petit volume, stable qui reste résiduel dans la production globale.

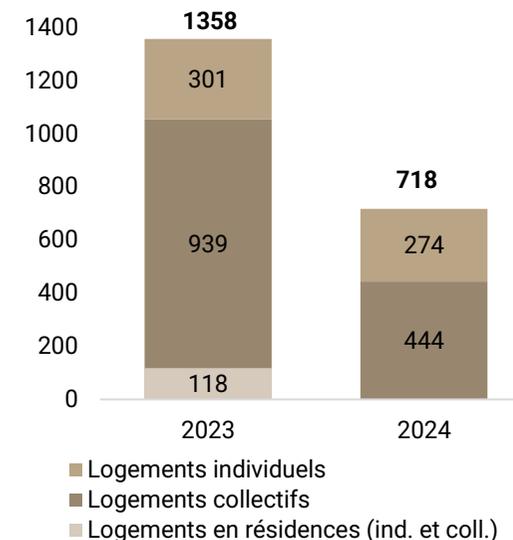
→ Grâce à une année 2023 record : les 3 secteurs « littoral, urbain et périurbain » dépassent leurs objectifs en moyenne annuelle sur les 2 premières années du PLH

Depuis quelques années, le volume des logements collectifs n'a cessé de croître dans la construction neuve. Ainsi, en 2023 et 2024, ils représentent 72% de la production cumulée. Corolaire du développement important des logements vendus en investissement locatif (dispositif Pinel depuis fin 2014). Ce phénomène a surtout concerné la commune de Saint-Malo située en B1 (le Pinel était devenu mobilisable uniquement dans ce zonage depuis 2018 mais aussi dans deux carreaux INSEE de Cancale à partir de 2020 avec le déploiement du Pinel breton). Parallèlement, l'essor des résidences secondaires a probablement aussi participé à cette dynamique de production. Côté « offre neuve individuelle », le volume important de 301 maisons livrées en 2023 résulte des nombreux PC autorisés en 2021 et 2022 ; phénomène à rapprocher en grande partie des « taux bas » de cette période et de l'engouement des ménages pour ces biens qui s'est encore renforcé, suites aux confinements durant la pandémie.

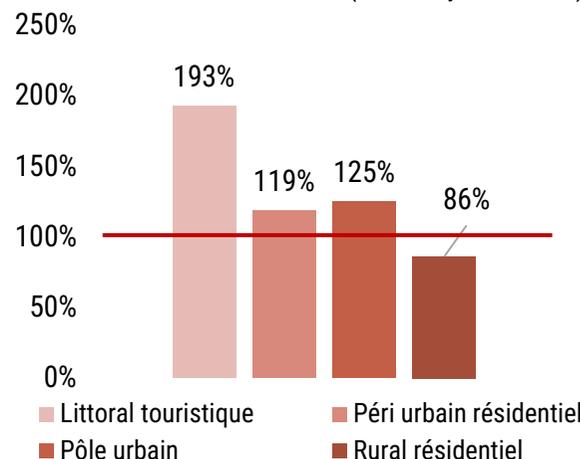
SMA : ESTIMATIONS DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS VENTILEES A L'ARMATURE PLH



SMA : ESTIMATIONS DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS VENTILEES PAR TYPE



SMA : BILAN DU NOMBRE MOYEN DE LIVRAISONS 2023-2024 VS OBJECTIFS ANNUELS DU PLH (% de l'objectif atteint)



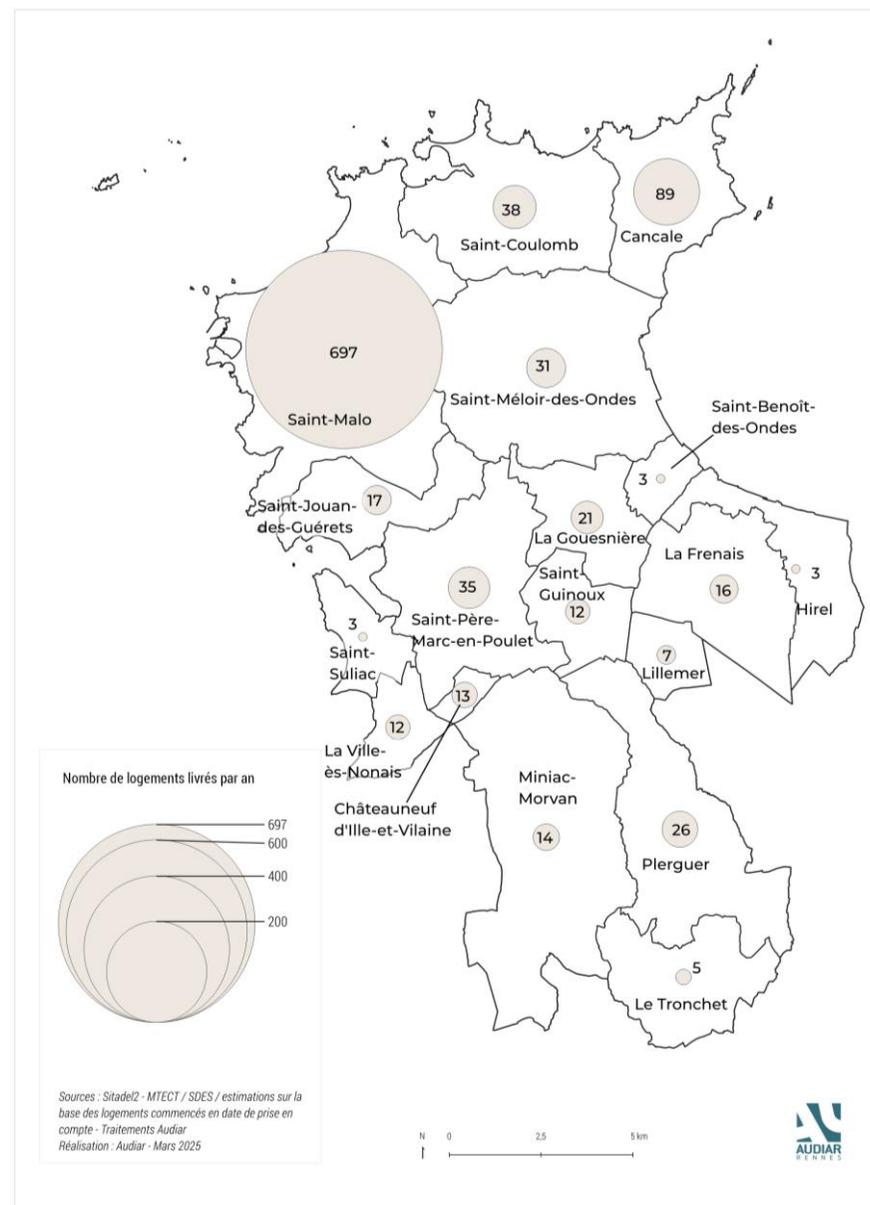
Armature PLH	Moyenne annuelle 2023 2024	Objectif annuel du PLH
Littoral touristique	41	21
Péri urbain résidentiel	136	114
Pôle urbain	834	665
Rural résidentiel	29	33
SMA	1 038	833

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.1 - Estimation du nombre de logements livrés par commune

Communes	Rappel des objectifs annuels du PLH de création de logements
Saint-Malo	530
Cancale	72
Saint-Coulomb	14
Saint-Père-Marc-en-Poulet	24
Saint-Méloir-des-Ondes	34
Plerguer	18
La Gouesnière	16
Saint-Jouan-des-Guérets	29
La Fresnais	12
Miniac-Morvan	30
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	5
La Ville-ès-Nonais	5
Saint-Guinoux	10
Lillemer	5
Le Tronchet	6
Saint-Benoît-des-Ondes	5
Saint-Suliac	7
Hirel	11
Saint Malo Agglomération	833

MOYENNE ANNUELLE DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS EN 2023-2024 (ESTIMATIONS) DANS LES COMMUNES DE SMA



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.1 - Livraisons de résidences

Livraisons 2023

La résidence services pour étudiants « Fo'lo Campus Saint Malo », est un programme Lamotte situé au 14 rue de la Croix Désilles à Saint Malo, qui a été livré en juillet 2024.

Située dans le quartier universitaire de Paramé, qui regroupe l'IUT, le lycée maritime Florence Arthaud, le lycée de la Providence, ainsi que l'Ecole Nationale Supérieure maritime (ENSM), la résidence privée pour étudiants et jeunes actifs se compose **de 118 logements (studios et T1 bis)** de 19 à 20 m². A la rentrée 2024, celle-ci est totalement occupée.

Livraisons 2024

Aucune.

RESIDENCE FO'LO CAMPUS ST MALO : EXEMPLE DE STUDIO



© crédit photo: Dimitri Lamour

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.3 - Nombre de logements commencés à l'EP CI, l'armature PLH et par type

En 2023, 802 logements ont été mis en chantier soit 388 logements de moins qu'en 2022 (- 33% sur un an). Cette trajectoire baissière est également à l'œuvre dans le territoire voisin de la Côte d'Émeraude. Ainsi, sur la même période, ce sont 386 logements qui ont été commencés dans la CCCE soit - 21% par rapport à 2022.

En 2023, dans l'agglomération malouine 26% des mises en chantier sont des logements individuels purs ; 9% des logements individuels groupés et 63% de logements collectifs. Les 802 logements commencés en 2023 sont localisés à :

- 79% dans le pôle urbain,
- 14 % dans le périurbain résidentiel,
- 4% dans le littoral touristique,
- 4% dans le rural résidentiel.

En 2024, le nombre total de logements mis en chantier dans l'agglomération continue de chuter pour atteindre seulement 531 unités soit un recul de 34% sur un an (- 271 logements).

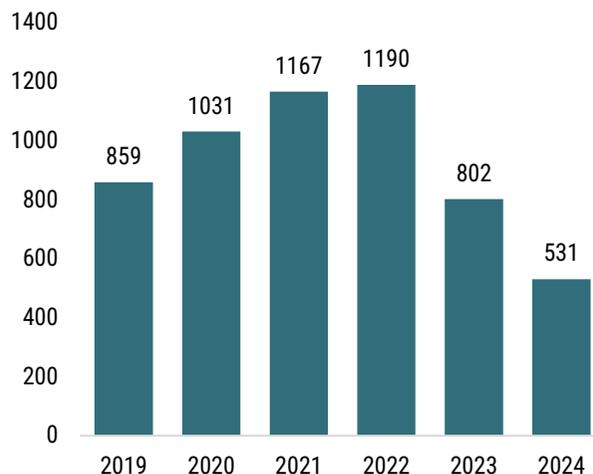
Cette diminution se traduit aussi dans le territoire voisin de la CC de la Côte d'Émeraude avec 192 logements mis en chantier sur un an soit - 50%.

La localisation de ces 531 logements commencés est comparable à la ventilation géographique des chantiers de 2023, ils sont localisés à :

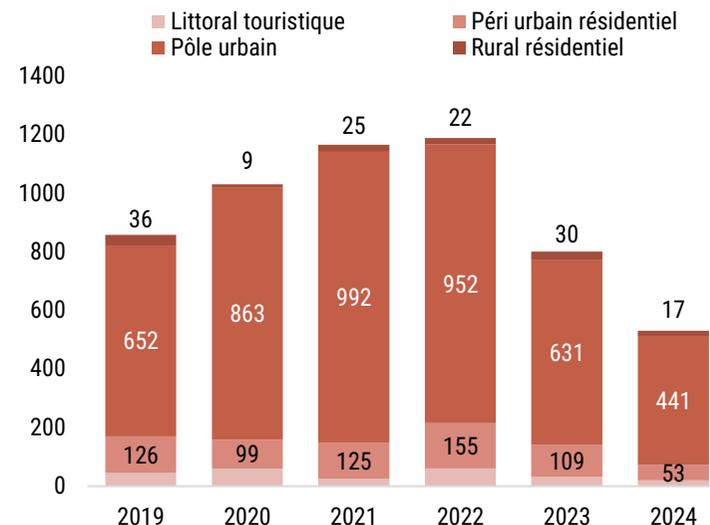
- 83% dans le pôle urbain,
- 10 % dans le périurbain résidentiel,
- 4% dans le littoral touristique,
- 3% dans le rural résidentiel.

L'année 2023 mais surtout 2024 se caractérisent par le recul des ouvertures de chantiers tant dans l'individuel pur que dans le collectif (promotion et logement social) ; résultat de la baisse des volumes d'autorisations enregistrée en 2022 et 2023.

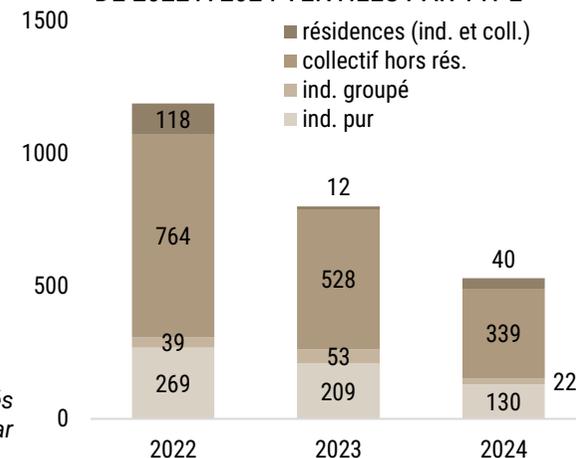
SMA : VOLUME TOTAL DE LOGEMENTS COMMENCÉS DE 2019 A 2024



SMA : LOGEMENTS COMMENCÉS DE 2019 A 2024 VENTILES A L'ARMATURE PLH



SMA : LOGEMENTS COMMENCÉS DE 2022 A 2024 VENTILES PAR TYPE



Par conséquent, compte tenu des niveaux d'ouverture de chantier dénombrés en 2023 et 2024 et en extrapolant, on peut dire que les estimations provisoires du nombre total de livraisons pour l'année 2025 devrait se situer autour des 600 logements pour l'ensemble de SMA.

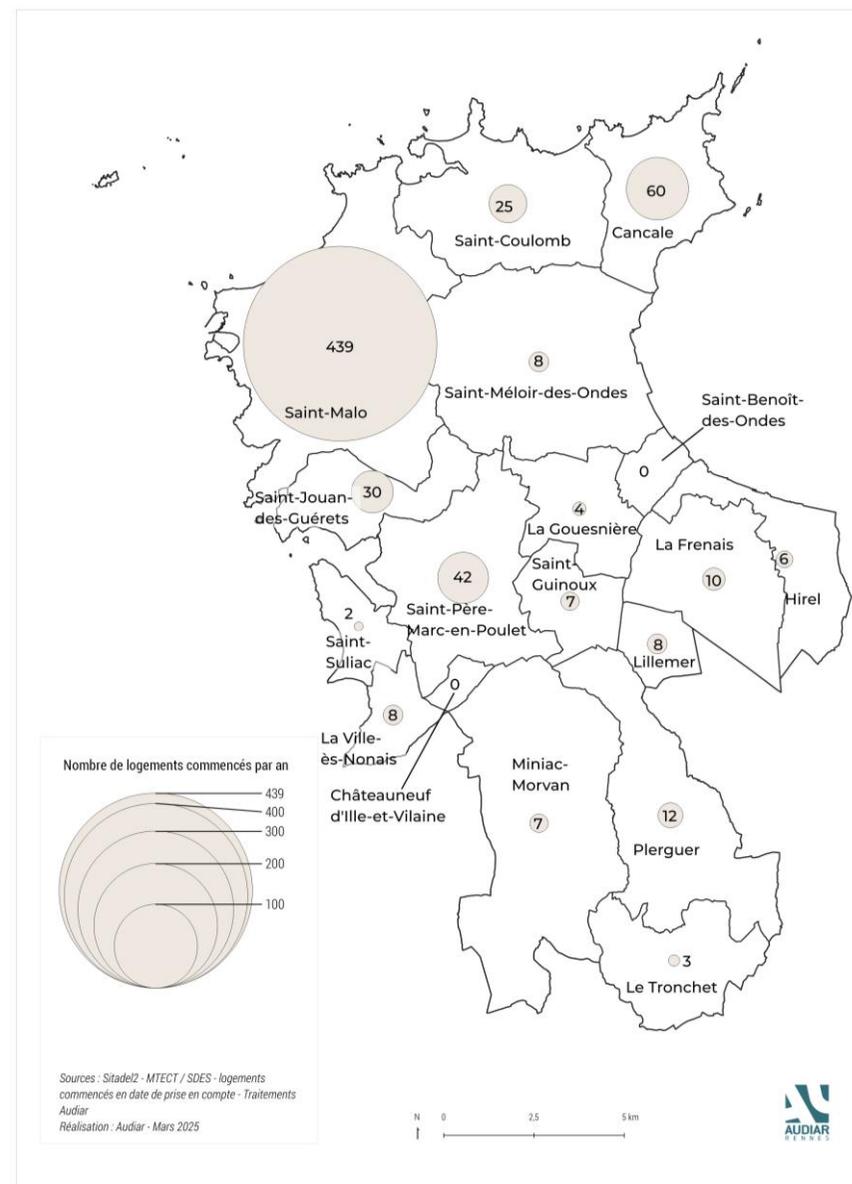
Source : Sit@del 2 - MTECT / SDES - logements commencés en date de prise en compte / traitements Audiar

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.3 - Nombre de logements commencés par commune

Communes	2023	2024
Saint-Malo	556	321
Cancale	38	81
Saint-Père-Marc-en-Poulet	57	27
Saint-Jouan-des-Guérets	25	35
Saint-Coulomb	31	18
Plerguer	16	7
La Fresnais	8	12
Saint-Méloir-des-Ondes	12	4
La Ville-ès-Nonais	11	4
Lillemer	13	2
Saint-Guinoux	11	2
Miniac-Morvan	10	4
Hirel	1	10
La Gouesnière	7	1
Le Tronchet	5	1
Saint-Suliac	1	2
Saint-Benoît-des-Ondes	0	0
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	0	0
SMA	802	531

MOYENNE ANNUELLE DES LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2023-2024 DANS LES COMMUNES DE SMA



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.4 - Nombre de logements autorisés à l'armature PLH et par type

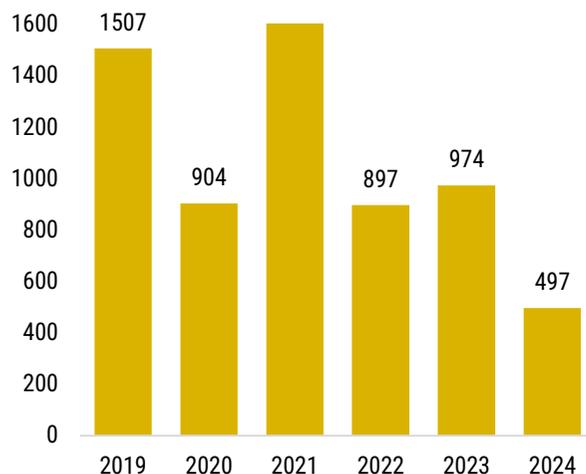
En 2023, **974 logements ont été autorisés, 77 de plus qu'en 2022 (+ 8,6% sur un an)**. Pour rappel, en 2021, comme dans la plupart des territoires, il y avait eu une accélération des dépôts de PC, les pétitionnaires anticipant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale « RE 2020 » au 01/01/2022 (à noter que des PC répondant à la norme RT2012 » avaient aussi été autorisés début 2022, suite à des dépôts intervenus fin 2021). Dans les territoires voisins, en 2023, à l'inverse, la CCCE enregistrait 210 logements autorisés (- 62% sur un an). A l'instar des mises en chantier de 2023, les 974 logements autorisés cette année là, sont situés à :

- 80% dans le pôle urbain,
- 13% dans le périurbain,
- 4% dans le littoral touristique,
- 3% dans le rural.

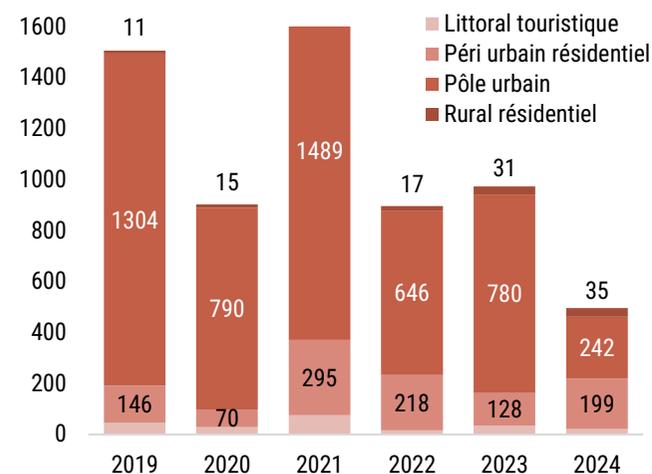
En 2024, **497 logements ont été autorisés soit un recul de moitié sur un an, qui s'est traduit par une baisse en volume de 477 logements par rapport à 2023**. 2024 est qualifiée d'année « noire » par les professionnels du neuf. Bien que « l'effondrement des autorisations » ait déjà impacté certains territoires, en 2024 celui-ci s'est diffusé et accéléré partout en France. Ainsi, dans la CCCE, les volumes de 2024 ont été proches de ceux de 2023 car ce territoire, à l'inverse de SMA, avait déjà accusé une baisse dès 2023. En effet, les coûts de construction et du foncier demeurent onéreux dans un contexte où certes les taux intérêt ont arrêté de croître mais restent élevés. La confiance des ménages a été ébranlée dans un environnement politique incertain (dissolution de l'assemblée) et du fait de l'absence de mesures nationales incitatives en faveur du logement. Enfin, la fin progressive du Pinel ainsi que la prudence des promoteurs, qui, font face à un marché en perte de vitesse, ont souvent préféré retirer ou reporter leurs projets. Les 497 logements autorisés en 2024, sont prévus à :

- 49% dans le pôle urbain (secteur directement télescopé par la baisse des programmes collectifs des promoteurs ou des bailleurs),
- 40% dans le périurbain,
- 4% dans le littoral touristique,
- 7% dans le rural.

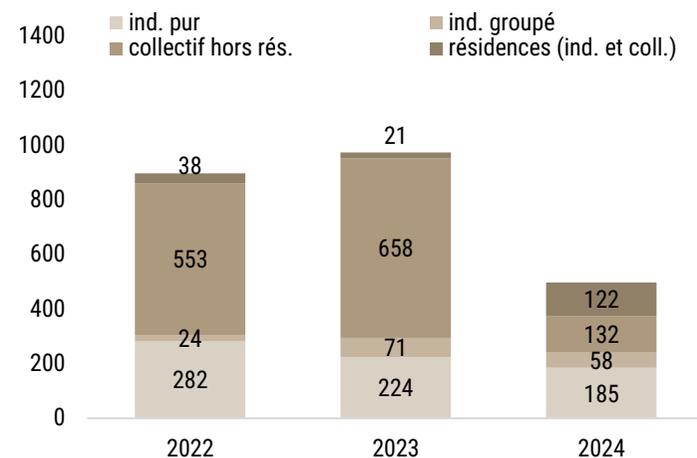
SMA : VOLUME TOTAL DE LOGEMENTS AUTORISES DE 2019 A 2024



SMA : LOGEMENTS AUTORISES DE 2019 A 2024 VENTILES A L'ARMATURE PLH



SMA : LOGEMENTS AUTORISES DE 2022 A 2024 VENTILES PAR TYPE



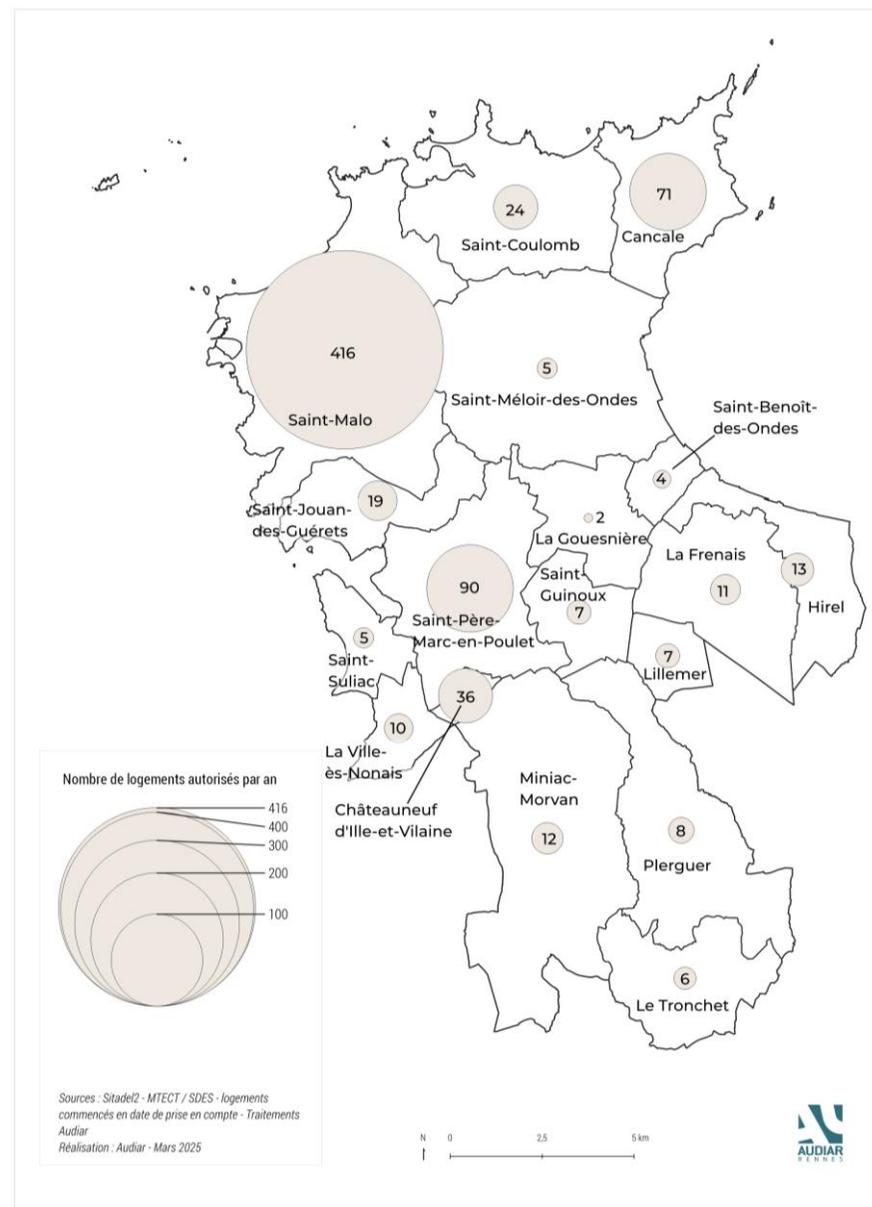
Entre 2023 et 2024, ce sont surtout les autorisations de logements collectifs qui provoquent la baisse du volume global (-41%). En effet, les autorisations de logements individuels et même celles des projets de résidences (bien qu'il s'agisse d'un segment erratique) se sont maintenues voire ont progressé sur un an.

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.4 - Nombre de logements autorisés par commune

Communes	2023	2024
Saint-Malo	698	134
Saint-Père-Marc-en-Poulet	76	103
Cancale	71	71
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	1	70
Saint-Coulomb	30	17
Saint-Jouan-des-Guérets	5	33
Hirel	0	13
Miniac-Morvan	14	9
La Fresnais	14	8
La Ville-ès-Nonais	14	6
Plerguer	11	4
Lillemer	9	4
Saint-Guinoux	10	3
Le Tronchet	6	6
Saint-Mélor-des-Ondes	6	4
Saint-Suliac	5	4
Saint-Benoît-des-Ondes	2	6
La Gouesnière	2	2
SMA	974	497

MOYENNE ANNUELLE DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2023-2024
DANS LES COMMUNES DE SMA



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.5 - Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles (MI) à l'EPCI

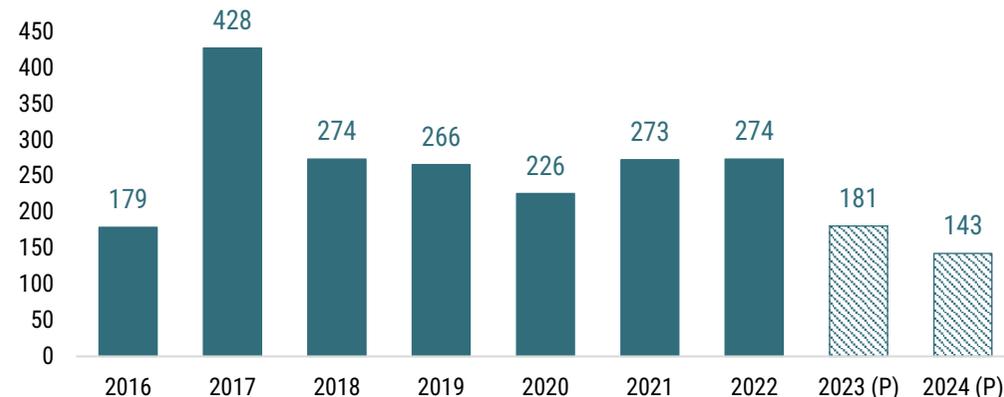
Les ventes de terrains à bâtir pour maisons (lots aménagés et parcelles dans le diffus) constituent un segment important du marché local de l'habitat. Celui-ci a longtemps été le principal pourvoyeur d'accès à la propriété dans le neuf, notamment pour les primo-accédants et ce, dans de très nombreuses communes de l'agglomération.

Après un pic exceptionnel de ventes en 2017, ce segment s'est révélé particulièrement actif de 2018 à 2022. L'offre commerciale déployée sur le territoire, l'attrait des ménages pour la maison individuelle et les conditions relativement favorables d'accès au crédit (taux bas, allongement des durées des prêts et effet levier du PTZ neuf) ont favorisé cette dynamique. En revanche, **à compter de 2023, ce segment est fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt**, les difficultés accrues d'accès au crédit pour les primo-accédants et la hausse des coûts de construction (inflation des prix des matériaux et de l'énergie). **En 2023 d'après les tendances enregistrées par le suivi des lots à bâtir établi par OREAL Bretagne, le volume total de ventes serait même passé en deçà de la barre des 200 terrains avec environ 180 terrains vendus soit - 34% de ventes sur un an. En 2024, ce niveau s'établirait autour de 140 ventes soit - 21% sur un an.**

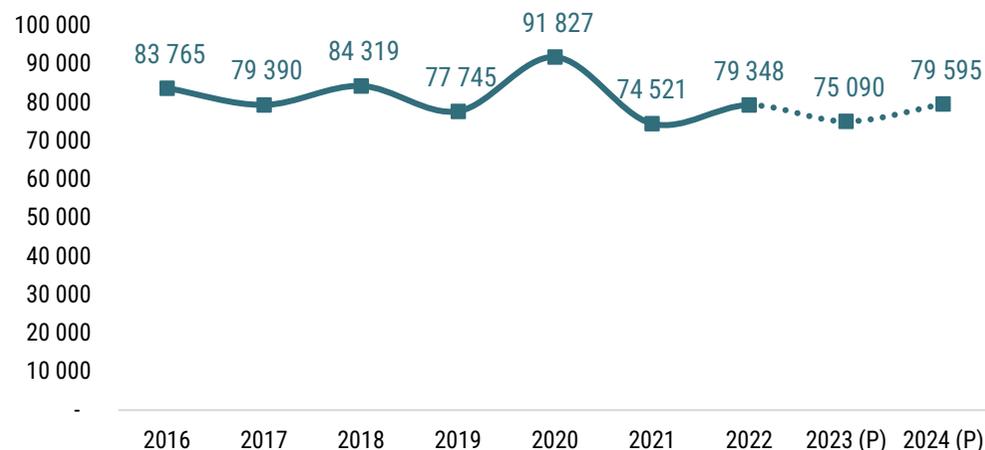
Concernant les prix moyens, hormis l'année 2020, sur le temps long, les prix unitaires moyens oscillent dans une fourchette qui s'étire de 72 500 € à 86 000 €. Toutefois, il faut préciser que pour ce segment, la nature même des terrains acquis dans l'année (poids des ventes en lots aménagés ou en diffus) a une forte incidence sur le niveau de prix unitaire moyen.

Enfin, sur longue période et surtout durant les dernières années, ce secteur semble ne pas afficher de hausse continue et significative des valeurs unitaires moyennes comme dans les autres marchés de l'accèsion, en promotion et dans l'occasion.

SMA : NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS DE BÂTIR POUR MI (lots à bâtir et terrains diffus)



SMA : PRIX UNITAIRE MOYEN HT EN € DES TERRAINS A BÂTIR POUR MI



Sources : DV3F pour les données définitives des millésimes 2014 à 2022 et tendances provisoires du Pays de Saint-Malo issus des chiffres OREAL Bretagne (attention ces données concernant uniquement les lots aménagés et sont de fait, extrapolés à l'ensemble des terrains à bâtir y compris le diffus) / traitements Audiar

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.5 - Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles à l'EPCI

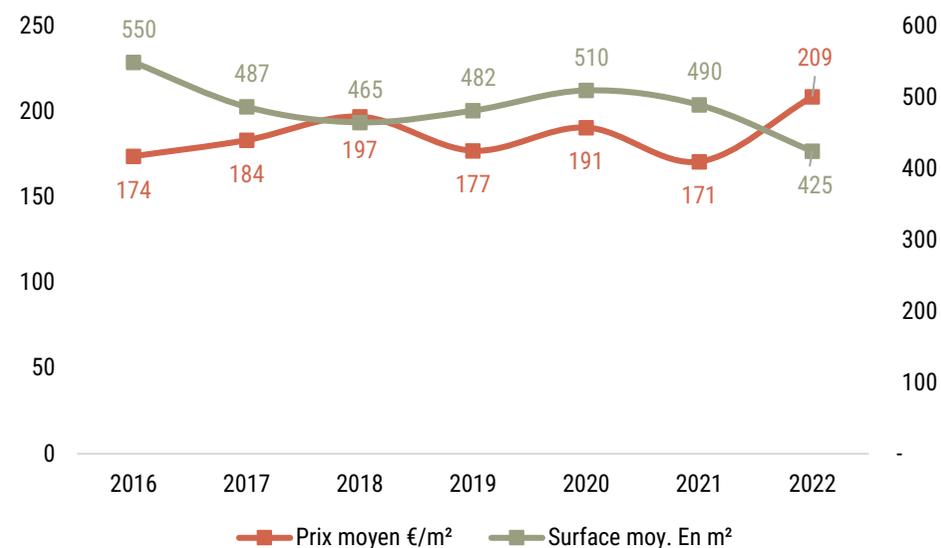
La variation relativement « modérée » des prix unitaires moyens des terrains à bâtir se traduit néanmoins par un autre processus. On observe un double ajustement qui s'opère, d'une part, sur la baisse de la taille moyenne des surfaces et d'autre part, sur la progression du prix €/m² moyen.

Ainsi, concernant les lots à bâtir, les aménageurs ont utilisé ce levier pour que l'enveloppe financière « prix du terrain + prix de la construction » puisse toujours être dans une fourchette de prix adaptée à la solvabilité des ménages.

De plus, la surface moyenne a également eu tendance à se contracter pour répondre aux enjeux de sobriété foncière déjà prise en compte dans certains documents de planification.

En 2022 (dernier millésime disponible dont les données sont consolidées), la taille moyenne des terrains est désormais de 425 m² (soit 120 m² de moins par rapport à la moyenne de 2014) pour un prix moyen de 209 € le m², à l'échelle de SMA (contre une moyenne de 149 €/le m² en 2014).

SMA : PRIX MOYEN DES TERRAINS EN €/M² (HT) ET TAILLE MOYENNE DES TERRAINS EN M²



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.5 - Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles à l'armature PLH

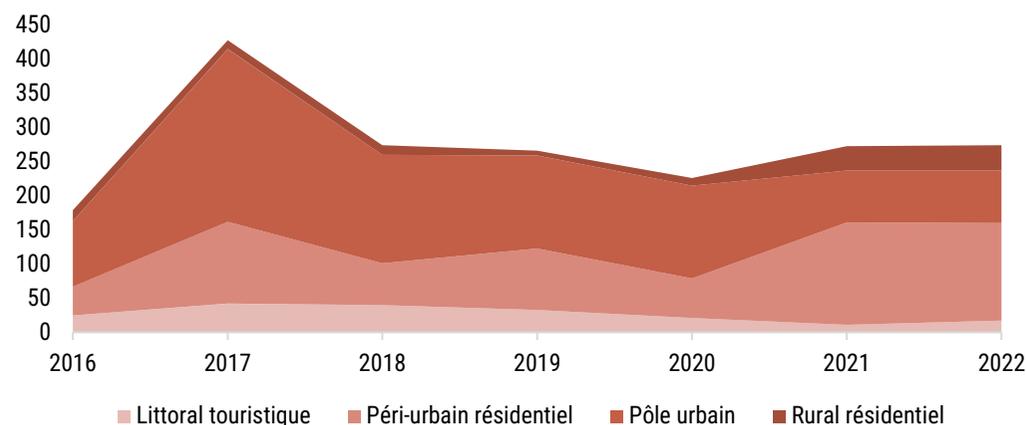
Avec la moitié des ventes de l'agglomération malouine, c'est le pôle urbain qui totalise le plus de mutations sur longue période (2014-2022). Le territoire péri-urbain arrive en seconde place avec un tiers des ventes. Le secteur littoral touristique enregistre plus d'une vente sur dix et le secteur rural résidentiel, 7% des ventes.

En 2022, les mutations se ventilent de manière différente puisque le secteur périurbain totalise plus de la moitié des mutations, suivi du pôle urbain qui pèse pour 28% des ventes. Le secteur littoral ne représente plus que 6% des achats tandis que le secteur rural en « regroupe » 14%. Cette représentativité est peut-être à rapprocher des valeurs foncières moyennes élevées pratiquées dans les communes littorales et urbaines (cf. graphe ci-contre) ainsi que d'une offre commerciale en lots qui s'est peut être réduite sur ces secteurs et qui s'est davantage déployée dans les secteurs ruraux et périurbain, moins en tension.

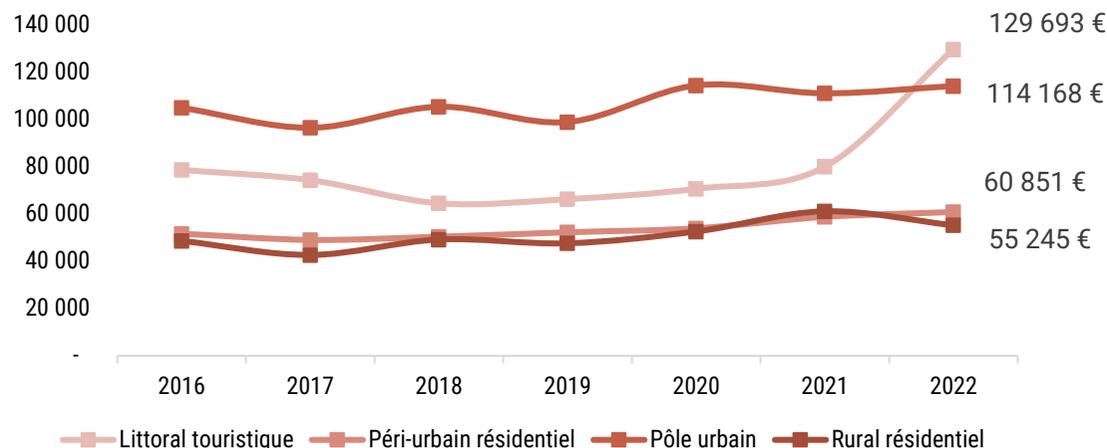
En 2022, l'étendue des valeurs moyennes des terrains à bâtir s'étire de 55 000 € en secteur rural à 130 000 € dans le secteur littoral. A noter qu'en 2022, les valeurs moyennes du pôle littoral ont vu leur prix croître de façon très significative (+ 62% sur un an). Depuis 2014, les valeurs moyennes de ce segment de marché enregistrent aussi des hausses plus ou moins marquées : + 46% dans le secteur littoral, + 21% dans le secteur péri-urbain, + 13% dans le pôle urbain et + 10% dans le secteur rural.

Côté « surfaces », en 2022, par ordre croissant, la taille moyenne des terrains atteint 396 m² dans le pôle péri-urbain, 402 m² dans le pôle urbain, 412 m² dans le secteur littoral et 590 m² dans le rural résidentiel.

NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS A BÂTIR POUR MI SELON L'ARMATURE PLH DE SMA



PRIX UNITAIRE MOYEN EN € DE TERRAINS À BÂTIR POUR MI SELON L'ARMATURE PLH DE SMA

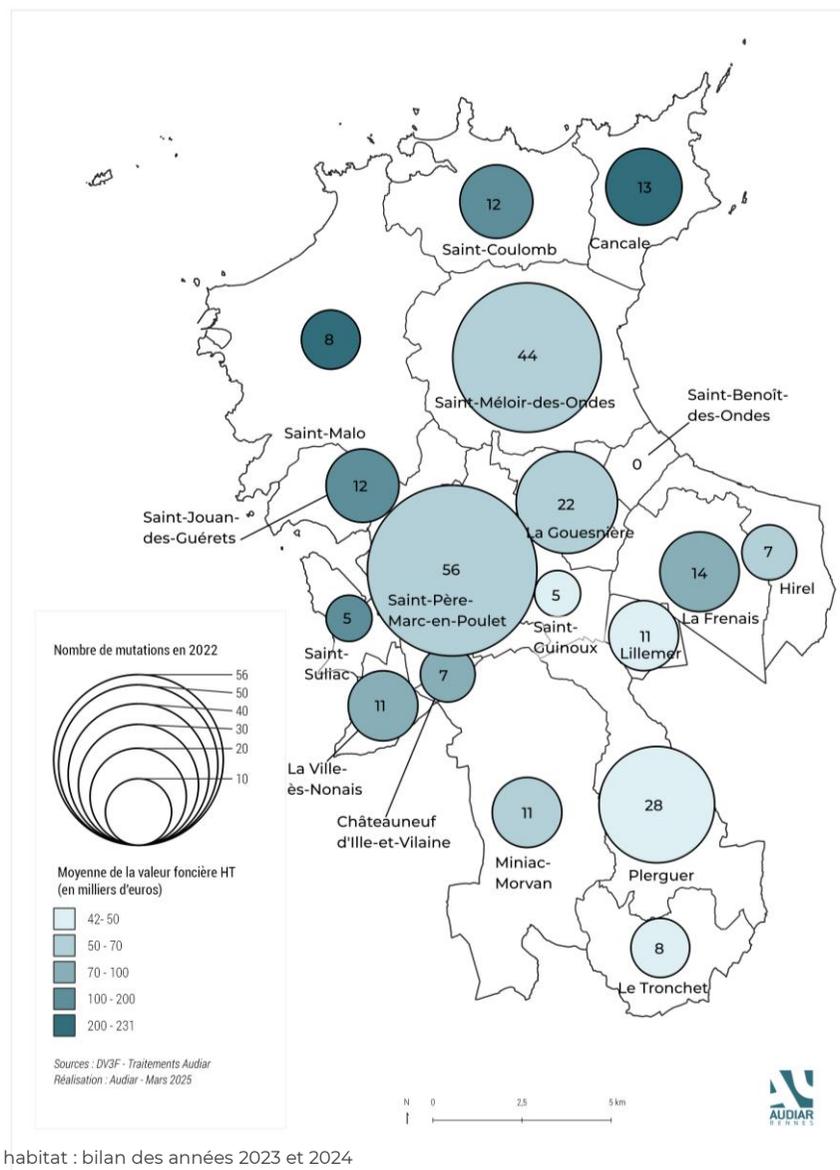


Source : DV3F pour les données définitives des millésimes 2014 à 2022 / traitements Audiar

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.5 - Marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles (MI)

NOMBRE DE MUTATIONS ET PRIX UNITAIRE MOYEN EN € HT EN 2022 DANS LES COMMUNES DE SMA



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.6 - Nombre de Prêts à Taux Zéro dans le neuf

Entre 2011 et 2023, les modalités d'éligibilité et le périmètre géographique du dispositif national en vigueur ont fortement évolué. Il faut donc prendre l'historique de ces données avec précaution. A l'échelle des communes de SMA, entre 2011 et 2023, un total de 2 273 ménages aurait mobilisé le PTZ pour financer un projet d'achat de logement neuf soit une moyenne de 175 ménages par an.

La version 2011 du PTZ étant sans condition de ressources, celui-ci a été un succès dans SMA et sur le reste du territoire national. Les refontes de 2012 et 2013, en réintroduisant des conditions de ressources ont entraîné une chute importante des émissions de PTZ. Les ajustements adoptés mi-2014 ont eu un effet de relance du dispositif. Le volume d'offres émises sur l'année étant en augmentation par rapport à 2013. Par la suite, d'importantes modifications ont permis au PTZ d'afficher un bilan très positif pour l'année 2016, avec un nombre de PTZ émis « record » qui a presque doublé par rapport à 2015. A partir de 2018, il faut noter que le PTZ neuf est plus avantageux dans les communes B1 bien qu'il soit toujours mobilisable dans les communes B2 et C (cf. carte en fin de document).

A noter qu'en avril 2024, les seuils de revenus d'éligibilité ont été revalorisés pour la première fois depuis 2016. La nouvelle grille permet plus de progressivité avec une quotité du projet finançable par le PTZ conditionné aux tranches de revenus. En France, ce sont 73 % des foyers fiscaux éligibles contre 60 % auparavant. De plus, les contours du PTZ ont évolué pour se concentrer uniquement sur les logements collectifs construits en zone B1 ; dans l'individuel seuls les logements achetés en BRS ou PSLA pouvaient encore en bénéficier en B2.

A noter qu'en avril 2025, la loi de Finances va rétablir pour une durée de 3 ans, le PTZ neuf dans toutes les communes, quelque que soit le zonage et pour tous les types de logements individuels ou collectifs. Toutefois, les maisons neuves seront financées à des quotités légèrement inférieures à celles des appartements.

SMA : NOMBRE DE PTZ OCTROYÉS À DES MÉNAGES POUR ACHETER UN LOGEMENT NEUF



Sources :
2011-2021 : base de données PTZ / SGFGAS - MCT - traitements Audiar - l'année 2021 est la dernière donnée consolidée disponible en open data
Les résultats 2022 et 2023 sont provisoires, ils ont été estimés à partir des tendances observées sur la trajectoire du volume de PTZ établis dans le département d'Ille-et-Vilaine : -18% 2021 et 2022 et -32% entre 2022-2023.
+ Publication du CRHH Bretagne : L'habitat en Bretagne - 2023 produite par la DREAL Bretagne

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

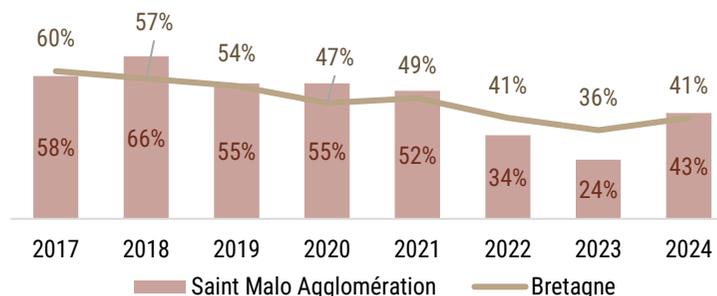
Indicateur 1.1.7 - Marché de la promotion immobilière

Après une baisse déjà notable en 2022, **le niveau bas des ventes de 2024 dans l'agglomération confirme celui de 2023**. Les niveaux 2023 et 2024 sont historiquement bas et ce, partout en Bretagne et en France. Face à un marché en panne, les mises en vente de programmes sont faibles et l'offre commerciale s'accroît du fait des difficultés d'écoulement et des délais qui s'allongent. En 2024, il faut désormais 24 mois d'écoulement théorique pour vendre toute l'offre commerciale disponible dans SMA. Depuis deux ans, certaines opérations sont parfois retirées du marché (abandonnées ou mises en stand-by) faute de commercialisation tant auprès des ménages occupants qu'auprès des ménages investisseurs.

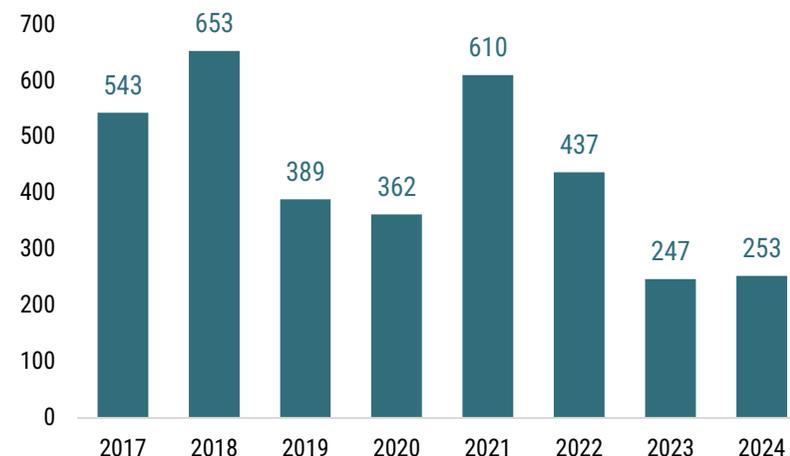
Particularité de 2024, le taux d'investisseurs s'avère plus élevé que 2023. En effet, la fin du dispositif Pinel a « boosté » un certain nombre de ventes notamment durant le 4^{ème} trimestre (bénéficiant parfois de réductions, de rabais ou des frais de notaires offerts,...). Ainsi, 24% des ventes se sont faites à investisseurs en 2023 contre 43% en 2024, quand celui-ci était de 57% en moyenne entre 2017 et 2021 (années durant lesquelles le Pinel était très actif). Enfin, il faut préciser que pour les communes concernées*, les conditions d'éligibilité et de défiscalisation du Pinel ont été revues au 01/01/2023 avant de s'éteindre définitivement au 31/12/2024. Au-delà des ventes aux ménages investisseurs, l'envolée des taux d'intérêt depuis mi-2022, couplée à une trajectoire haussière des prix expliquent aussi le manque de dynamique auprès des propriétaires-occupants et des acheteurs de résidences secondaires sur ce segment neuf. Enfin, concernant **les prix du collectif libre, 2023 apparaît comme une année « plafond » durant laquelle la valeur moyenne du m² a semblé atteindre son maximum (5800 €/m² avec stationnement). En 2024, le prix moyen des ventes est de 5 430 € le m² avec stationnement**, marché qui reste parmi les plus chers de Bretagne (avec l'agglomération vannetaise et la Côte d'Emeraude).

* Entre juillet et décembre 2024, en plus de la commune de Saint Malo située en B1 ainsi que deux carreaux INSEE de Cancale éligibles au titre du Pinel breton, la totalité des communes de Cancale ainsi que St-Méloir-des-Ondes relèvent désormais du B1, éligible au Pinel. Ce dispositif s'est éteint fin 2024.

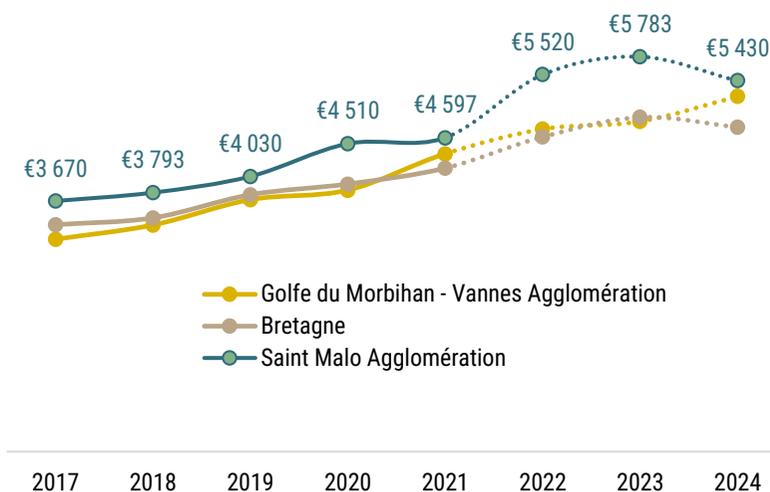
SMA : % DES VENTES A INVESTISSEURS PARMIS LES VENTES NETTES



SMA : NOMBRE DE VENTES NETTES (TOUS TYPES DE PRODUITS LIBRES ET ENCADRES) EN INDIVIDUEL GROUPE ET COLLECTIF



SMA : PRIX MOYEN €/m² - COLLECTIF LIBRE HORS STATIONNEMENT A PARTIR DE 2022 PRIX STATIONNEMENT INCLUS



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.8 - Mises en service de logements locatifs sociaux familiaux

Malgré un contexte toujours difficile pour les organismes Hlm (prélèvement de la RLS, surenchérissement des coûts, hausse du taux du livret A, ...) en 2023, **230 logements locatifs sociaux ordinaires ont été mis en service* (130% de l'objectif annuel)** au sein des communes de SMA. Près des 2/3 de ces logements se situent à St Malo. Les réalisations sont nettement au-delà des ambitions inscrites dans le PLH dont l'objectif annuel de produire des PLAI/PLUS et PLS est fixé à 177 unités. Ces mises en service sont composées de 129 logements financés en PLUS (56% de l'offre nouvelle). De plus, on compte 69 logements PLAI (30%) et 32 PLS (14%). Parmi cette nouvelle offre, 197 logements (86%) sont des appartements et 33 sont des maisons. Côté taille de logements : 40% sont des T3, 40% de T2, 16% de T4, 3% de T1 et 1% des T5.

En 2024, l'offre nouvelle est presque équivalente à celle de 2023 avec **226** logements locatifs sociaux mis en service dans l'EPCI (128% de l'objectif annuel)**. St Malo a concentré 167 logements, presque les ¾ des livraisons. Comme en 2023, avec 226 logements mis en service, l'objectif annuel du PLH est de nouveau atteint.

Dans cette nouvelle offre, 49% des logements sont des PLUS (111) et 41% des PLAI (93 logements). Il y a également 20 PLS et 2 PLI. Ce nouveau parc se compose à 94% d'appartements (213). Le reste est constitué de 13 maisons. Côté taille de logements : 44% des T2, 37% de T3, et 17% des T4. On compte aussi 1 studio/T1 et 2 T5.

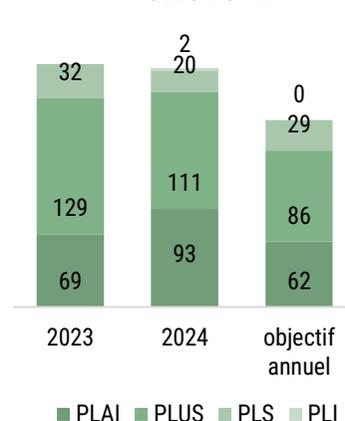
* ces logements ont enregistré leur première attribution sous Imhoweb (un ménage l'occupe pour la 1^{ère} fois) ; celui-ci peut être un logement neuf ou un logement créé dans le cadre d'une acquisition-amélioration d'un bâti déjà existant.

** 13 studios de la résidence pour étudiants « le campus » gérés par la Rance et livrés en 2018 ont été intégrés à l'outil Imhoweb dans les livraisons 2024 ; ils ont été soustraits de la présente analyse.

OBJECTIFS ANNUELS DU PLH ET NOMBRE DE LOGEMENTS PLAI/PLUS/PLS MIS EN SERVICE PAR COMMUNE EN 2023 et 2024

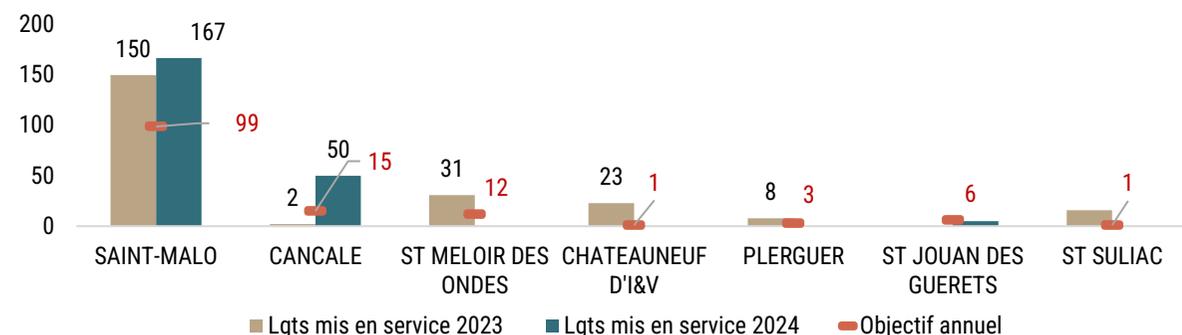
Communes	Armature PLH	2023	2024	Obj. annuel
Saint Malo	Pôle urbain	150	167	130
Saint Méloir des Ondes		31	0	
Sant Jouan des Guérets		0	5	
Cancale		2	50	
Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine	Périurbain résidentiel	23	0	35
Plerguer		8	0	
Saint Suliac	Littoral touristique	16	0	3
La Ville ès Nonais	Rural résidentiel	0	4	8
SMA		230	226	177

SMA : VENTILATION DES MISES EN SERVICE PAR FINANCEMENT EN 2023 ET 2024 ET OBJECTIFS ANNUELS DU PLH



Hormis le volume de livraisons de PLS de 2024, tous les objectifs annuels ventilés par financement sont atteints ou dépassés.

SMA : MISES EN SERVICE DE PLAI, PLUS ET PLS PAR COMMUNE EN 2023 ET 2024 VS OBJECTIFS ANNUELS DU PLH



1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.9 - « Mises en service » de logements en accession sociale

Logements PSLA :

- 2023 : aucune livraison
- 2024 : aucune livraison

→ Pour un objectif annuel à 7 logements

Logements BRS :

- Création de l'Office Foncier Solidaire « Foncier coopératif malouin » sous statut d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) agréé en 2017
- Membres fondateurs : Ville de Saint-Malo, Keredes et SACIB
- Autres membres : ville de Dinard et Saint Malo Agglomération, CC de la Côte d'Emeraude et acteurs économiques du territoire
- Périmètre : CA de SMA et CC de la Côte d'Emeraude

Les prix moyens de vente ont été revus en 2023 pour intégrer la hausse des coûts de construction. Cependant certains programmes sortent encore sur la base des anciens prix de vente à 2 500 € TTC (+/- 5%) parking inclus. Aujourd'hui, les prix de vente sont dits pivot (variation possible si programmes ambitieux) sont de : 2 750 € TTC hors parking (stationnement à 14 000 € si extérieur et 25 000 si sous-sol)

Prix moyens de vente en €/m² de SHAB :

- en 2023 = 2 650 € TTC
- en 2024 = 2 750 € TTC + parking

A titre comparatif fin 2024, le prix moyen de vente est de 2 471 €/m² de SHAB en moyenne en France pour les BRS livrés (cf tableau ci-contre)

Logements avec clauses anti-spéculatives sur 10 ans :

Aucune livraison recensée en 2023 et 2024

& logements financés avec un PTZ neuf (cf. indicateur 1.1.6) :

- 2023 : 107 logements (provisoire)
- 2024 : 62 logements (provisoire)

→ Pour un objectif annuel à 40 logements (clauses anti-spéculatives + PTZ)

SMA : BRS EN PROJET ET BRS LIVRES EN 2023 ET 2024

Années	Projets de BRS (PC autorisés)	BRS livrés
2023	16 appartements à Saint-Malo	5 appartements à Saint-Malo
2024	21 appartements à Saint Malo	23 appartements à Saint-Malo

→ Pour un objectif annuel à 133 logements

FRANCE : PRIX MINIMUM, MAXIMUM, MÉDIAN ET MOYEN BRS AU 30/11/2024

		min	médiane	moyenne	max
Le prix par mètre carré des BRS livrés est de 2 471 euros en moyenne en France	Prix de vente des BRS (€/m ² shab)	782	2 414	2471	4 900
	Programmes en projet	327	3 000	3 063	5 350

En 2024, dans SMA, le prix moyen de vente d'un logement en BRS (hors stationnement) s'élève à 2 750 €/m² de SHAB contre 5 230 €/m² en accession libre (estimation à partir d'OREAL Bretagne) → soit un écart du prix moyen de 53% entre les 2 types de produits

Sources : service habitat de SMA, Foncier Coopératif Malouin (Keredes)
Edition 2024 de l'Observatoire de Foncier Solidaire France – données à fin novembre 2024

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.11 - Nombre de logements sociaux programmés en 2023 et 2024

Pour mieux appréhender les futures livraisons de logements locatifs sociaux de l'agglomération, il convient d'analyser la programmation 2023 et 2024 qui fait état des logements agréés qui seront mis en service durant les prochaines années (entre 3 et 5 ans voire même 6 ans).

En 2023, SMA était collectivité délégataire pour la dernière année. Ce sont 171 logements qui ont bénéficié d'un agrément : 28% de PLAI (ordinaires + structures), 32% de PLUS et 40% de PLS.

En 2024, le territoire de gestion de la délégation est le Département d'Ille-et-Vilaine. Un total de 193 logements locatifs sociaux familiaux ont été « programmés » dont 38% de PLUS, 28% de PLAI et 33% de PLS + 14 ULS à Cancale et Saint-Malo (cf. définition en fin de document).

Pour ces deux années de programmation, aucun logement n'est en projet dans les communes du pôle littoral.

En 2024, il faut aussi signaler que l'agglomération malouine a instauré un nouveau partenariat avec le Département pour mieux financer le logement social : les aides SMA (3000€/PLUS et 7000€/PLAI) viennent s'additionner aux aides de l'Etat (aides à la pierre) et aux aides du Département (nouveau délégataire) dans le cadre d'une convention pour un pilotage partagé de la délégation des aides à la pierre.

Au titre des deux programmations, aucun PLAI-a et PSLA n'ont été agréés.

Rappel des objectifs annuels du PLH : 177 logements locatifs sociaux (62 PLAI, 86 PLUS et 29 PLS)
 → 2023 : 171 LLS soit 97% de l'objectif annuel
 → 2024 : 193 LLS soit 109% de l'objectif annuel

NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES AGREES EN 2023 ET 2024 VENTILÉS PAR FINANCEMENT

Armature PLH	Communes	2023			2024		
		PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Périurbain résidentiel	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine				3	8	
Périurbain résidentiel	La Fresnais				1	1	
Périurbain résidentiel	La Gouesnière				2	2	
Périurbain résidentiel	Miniac-Morvan				1	1	
Périurbain résidentiel	St-Père-Marc-en-Poulet				10	19	
Pôle urbain	Cancale	1	1		5	9	
Pôle urbain	St-Jouan-des-Guérets				6	14	4
Pôle urbain	St-Malo	20	44	68	26	18	46
Pôle urbain	St-Méloir-des-Ondes						
Rural résidentiel	Hirel	2	4				
Rural résidentiel	La Ville-ès-Nonais	1	2				
Rural résidentiel	Le Tronchet				1	2	
Rural résidentiel	Saint-Benoit-des-Ondes	2	4				
TOTAL - SMA		26	55	68	55	74	50
		149			193 (dont les 14 ULS)		

NOMBRE DE LOGEMENTS STRUCTURES AGREES EN 2023 ET 2024 VENTILÉS PAR FINANCEMENT

Armature PLH	Communes	2023			2024		
		PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Pôle urbain	St-Malo	22					
TOTAL - SMA		22					

Source : programmation 2023 - service habitat de SMA et programmation 2024 -Territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine / données SMA / Traitements Audiar

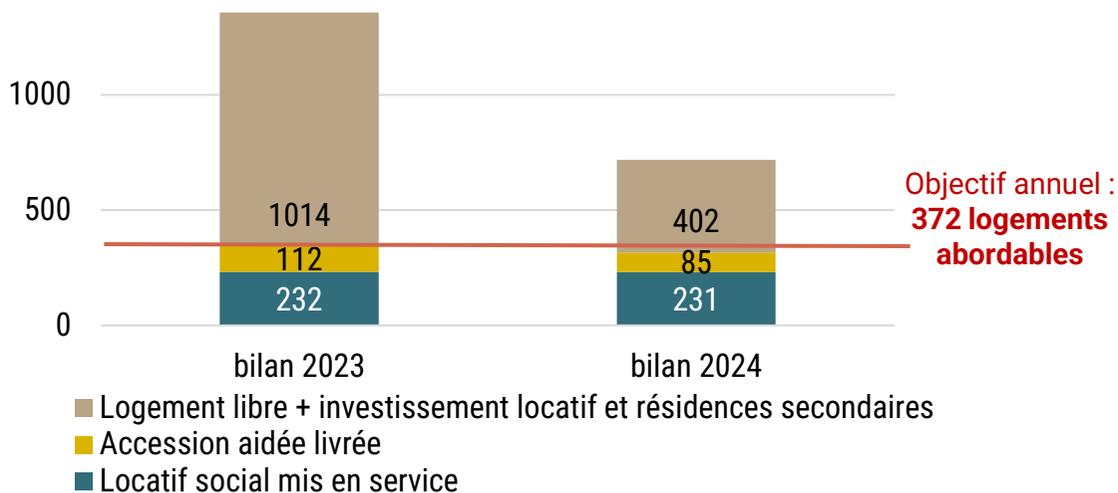
Bilan du logement abordable : estimations 2023 et 2024

LOGEMENT ABORDABLE : FAMILLE DE PRODUITS	Bilan 2023	Bilan 2024	Rappel objectif annuel de production	% de l'objectif réalisé 2023	% de l'objectif réalisé 2024
Locatif social mis en service PLAI, PLUS et PLS livrés (logements ordinaires mis en service) + logements (agrés) conventionnés ANAH	230 LLS ordinaires mis en service (rappel : 149 agrés) + 2 Igts PB ANAH (agrés pas livrés)	226 LLS ordinaires mis en service (rappel : 193 agrés) + 5 Igts-structures	192	121%	120%
Accession aidée livrée PSLA, BRS et produits clauses anti-spéculatives Et PTZ neuf octroyés (estimations / données provisoires)	5 BRS livrés + 107 PTZ neufs (provisoire)	23 BRS + 62 PTZ neufs (provisoire)	180	62%	53%
TOTAL du logement aidé (locatif social et accession aidée)	344	316	372	92%	85%
% logement abordable au sein de l'ensemble des livraisons neuves			45% (55% uniquement sur le parc des RP)	25% de la production	44% de la production
TOTAL cumulé des livraisons de logements (RP, RS + structures/résidences)	1 358	718	833		

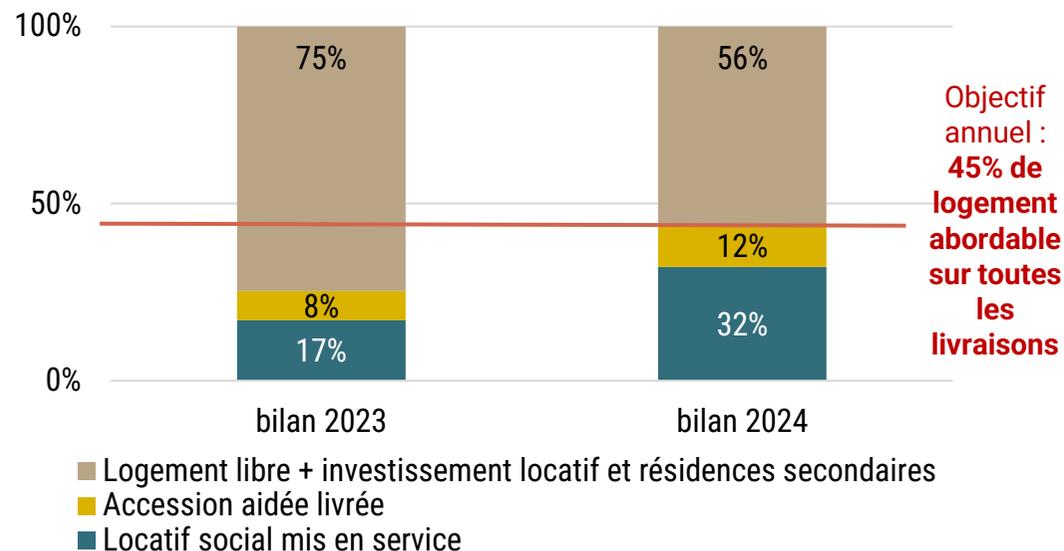
Sources : Imhoweb - CREHA Ouest ; service habitat SMA ; DREAL Bretagne ; Foncier Coopératif Malouin ; SGFGAS ; estimations livraisons Audiar / Traitements Audiar

Construction neuve : 55% de logement abordable parmi l'offre nouvelle de RP

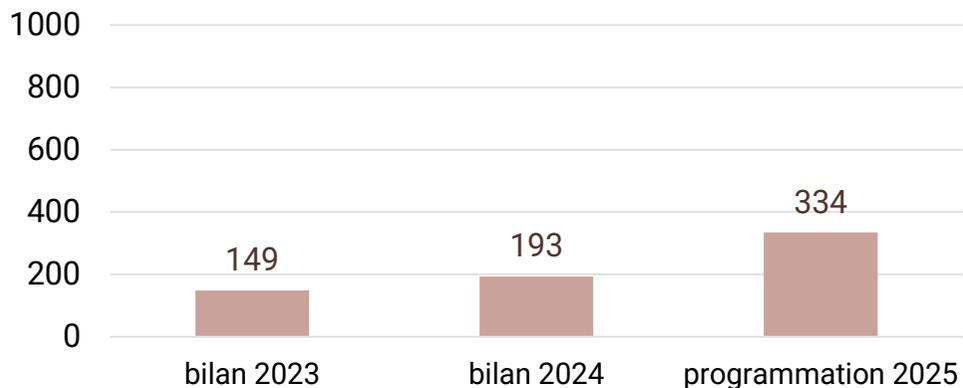
SMA : VENTILATION DES ESTIMATIONS DE LIVRAISONS PAR "NATURE DE PRODUITS" (EN NOMBRE)



SMA : VENTILATION DES ESTIMATIONS DE LIVRAISONS PAR "NATURE DE PRODUITS" (EN PARTS)



SMA : NOMBRE D'AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET FUTURES MISES EN SERVICE



Logement abordable au sein des estimations de livraisons

Bilan 2023 :

- 92% de l'objectif annuel de « logements aidés » est atteint avec 344 logements livrés pour un objectif annuel de 372 logements
- ce volume représente **25% de la production totale livrée pour un objectif annuel à 45%**

Bilan 2024 :

- 85% de l'objectif annuel de « logements aidés » est atteint avec 316 logements livrés pour un objectif de 372 logements
- ce volume représente **44% de la production totale livrée conforme à l'objectif annuel à 45%**

- Programmation importante en 2025 et intérêt de la prise de délégation par le département d'I-&V en 2024 avec « triplement des aides »

1.1 - Suivi des marchés : la construction neuve

Indicateur 1.1.12 - Marché foncier des terrains à urbaniser en extension urbaine (2AU)

Sur longue période, à l'échelle de SMA, entre 2014 et 2022, un total d'environ 150 mutations ont concerné des terrains à urbaniser (2AU) en vue de constituer des réserves foncières pour une urbanisation future en habitat.

Une baisse du nombre de mutations est constatée durant les dernières années observées. Déjà présent en 2021, ce ralentissement s'est poursuivi en 2022. Cette décélération va dans le sens des tendances et mesures récentes de réduction de la consommation d'espace en particulier en extension urbaine et devrait continuer de se traduire dans les prochains résultats 2023 et 2024.

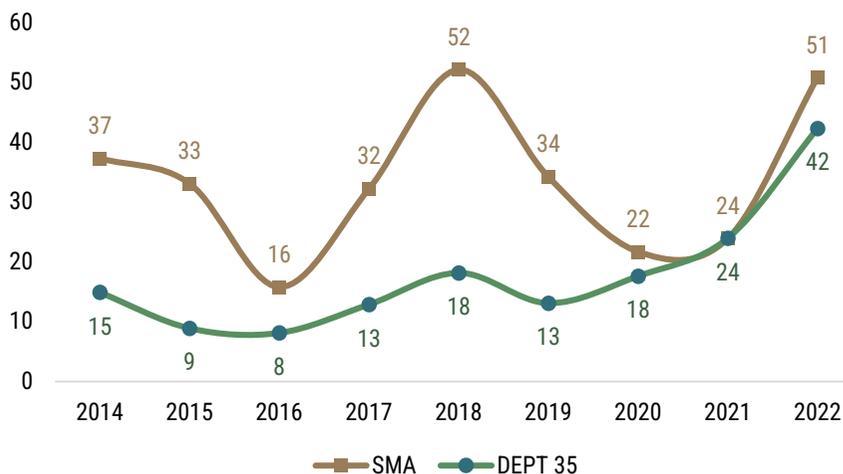
Le prix de ces terrains entre dans le calcul final du coût de sortie des opérations de logements, que ce soit en lots libres ou en charge foncière pour les opérations de logements collectifs. Plus il est élevé et plus il sera complexe d'équilibrer l'opération ou de la sortir à un coût raisonnable.

On constate que jusqu'en 2019, les prix moyens de l'agglomération malouine sont plus élevés que ceux du reste de l'Ille-et-Vilaine. Depuis 2020, les valeurs moyennes des deux territoires sont en hausse et ont eu tendance à se rapprocher...

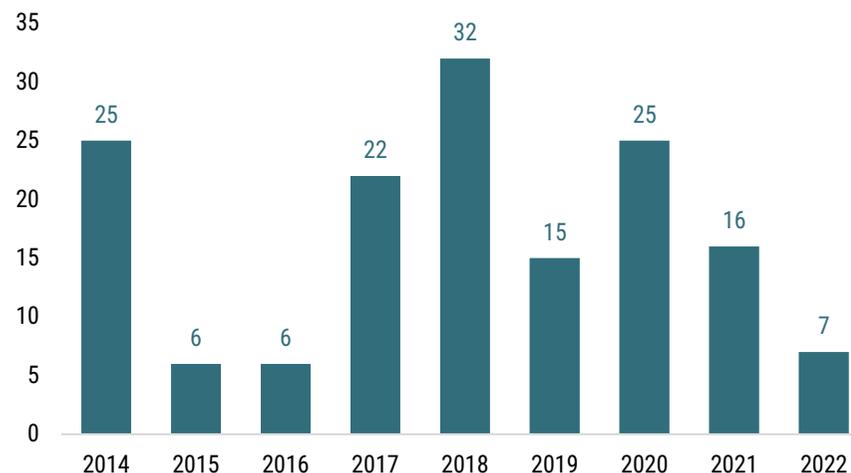
Définition de ce segment de marché

Ce sont les terrains naturels comme matière première du développement urbain, les terrains achetés par les aménageurs sont des terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ de valeur y est très ouvert et peut varier du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir.

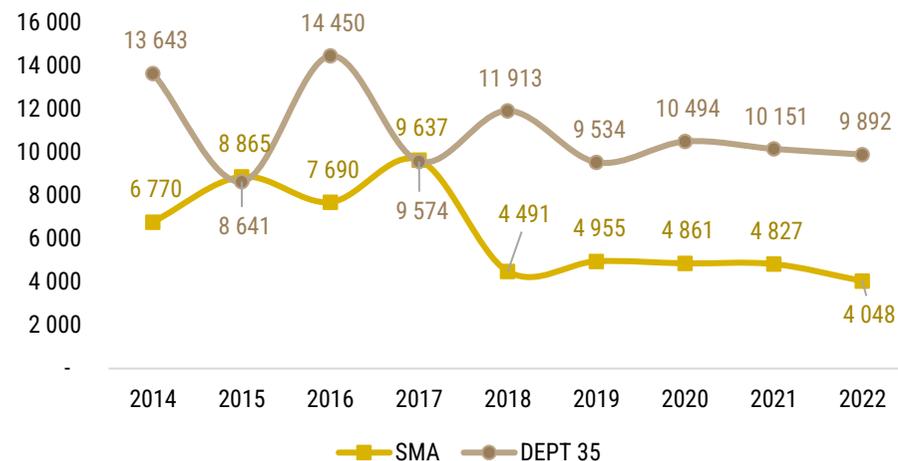
SMA ET DÉPARTEMENT 35 : PRIX AU M² DES TERRAINS À URBANISER À VOCATION D'HABITAT



SMA : NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS À URBANISER À VOCATION D'HABITAT



SMA : SURFACE MOYENNE DES TERRAINS EN M²



Suivi des marchés immobiliers

Le marché de la revente

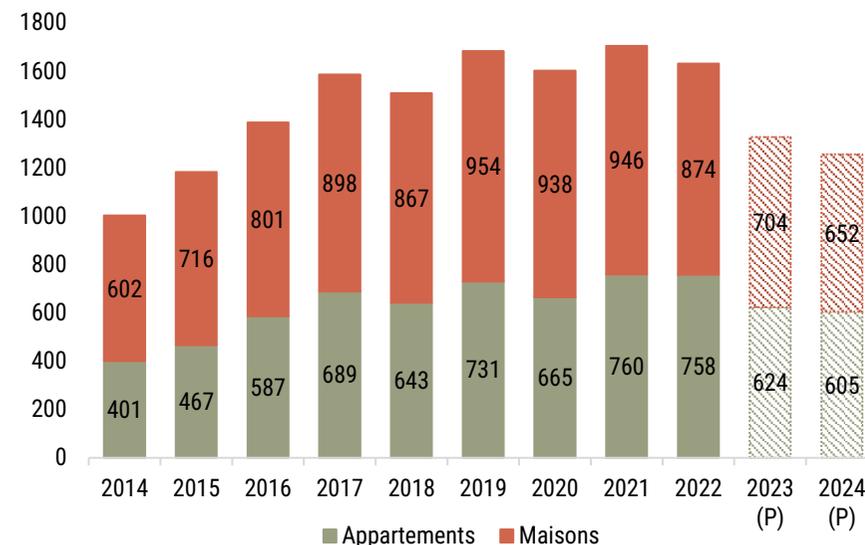
1.2 - Suivi des marchés : le marché de la revente

Indicateur 1.2.1 - Marché immobilier d'occasion

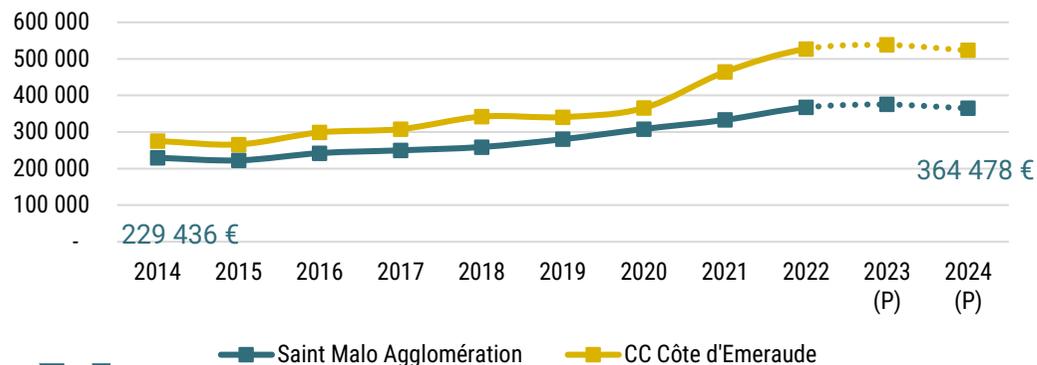
Depuis 2017, dans l'agglomération malouine, le marché immobilier de la revente affiche globalement des volumes très conséquents de transactions. Les années 2019 à 2022 ont été marquées par des niveaux très importants, amplifiés par « l'effet covid » ainsi que le phénomène des « taux bas » qui ont boosté les transactions notamment celles des maisons sur le littoral et les bords de Rance. Concernant les reventes d'appartements qui représentent en moyenne 4 à 5 ventes sur 10 par an, leur nombre a également progressé mais dans des proportions moindres. En 2023 et 2024, le marché ancien (appartements et maisons), comme partout en France, renoue avec des volumes de vente moins conséquents, proches de ceux constatés en 2015-2016. Dans SMA, la baisse des ventes totales serait de l'ordre de -19% entre 2022 et 2023 et de - 5% sur un an, entre 2023 et 2024.

Concernant la trajectoire des prix, dans les communes les plus tendues du territoire, le marché de l'accession est devenu très sélectif excluant presque de facto les jeunes ménages qui aspirent à la primo-accession. La dynamique du marché caractérisée par des transactions nombreuses s'est conjuguée à des hausses de prix soutenues : + 46% pour les maisons, entre 2017 et 2024. Entre 2022 et 2023, le prix des maisons aurait continué d'augmenter de +2%, avant de reculer de 2,8% entre 2023 et 2024. Pour les valeurs moyennes des reventes d'appartements, leur localisation étant surtout urbaine et littorale, on observe une augmentation plus forte : + 59% entre 2017 et 2024. Sur les deux dernières années, les prix auraient progressé de + 0,9% entre 2022 et 2023 et de +2,2% entre 2023 et 2024.

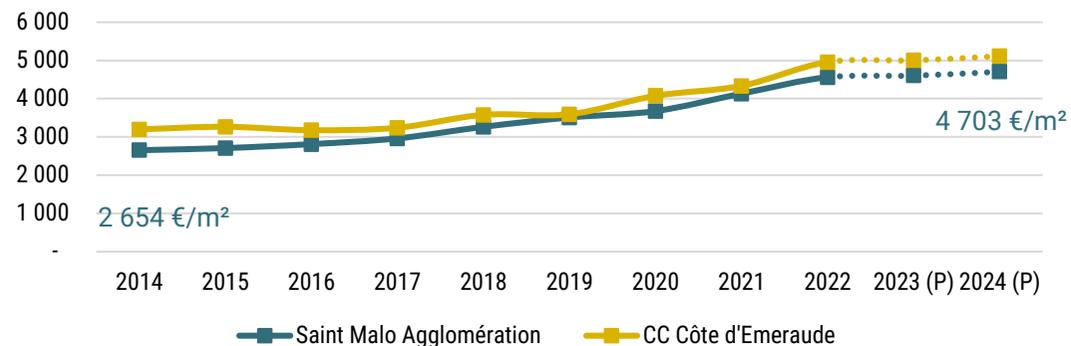
SMA : VOLUME DE MUTATIONS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS EXISTANTS ENTRE 2014 ET 2024 (P)



PRIX UNITAIRE MOYEN EN € D'UNE MAISON EXISTANTE (€ COURANTS)



PRIX MOYEN €/M² D'UN APPARTEMENT EXISTANT (€ COURANTS)



1.2 - Suivi des marchés : le marché de la revente

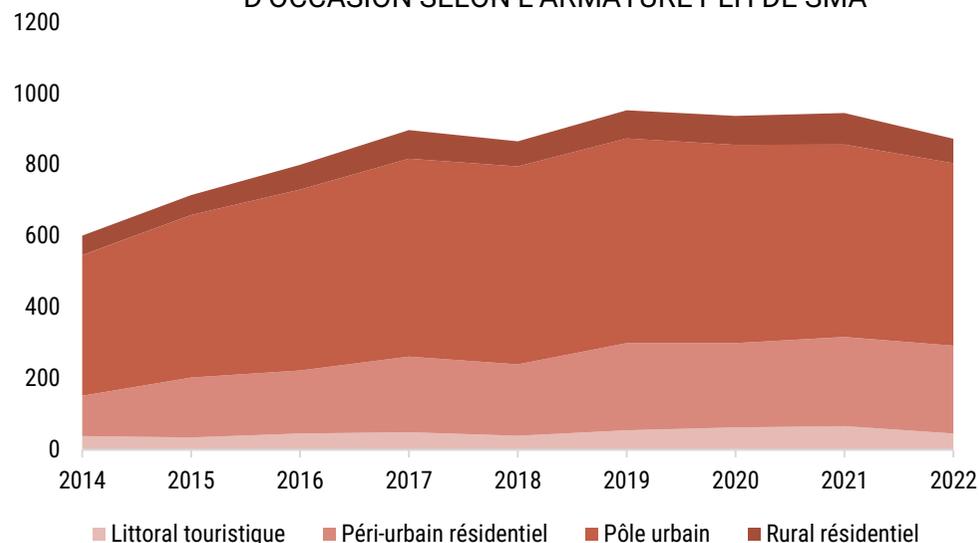
Indicateur 1.2.1 - Marché immobilier d'occasion : les maisons

Entre 2014 et 2022, 6 ventes sur 10 concernent un bien situé dans le pôle urbain (plus de 500 ventes par an). Le territoire péri-urbain arrive en seconde place avec 28% des ventes. Le secteur littoral touristique enregistre 6% des mutations et le secteur rural résidentiel 9% des ventes. En 2022 (dernier millésime disponible), les mutations se ventilent de manière presque similaire entre secteurs. Cette représentativité est globalement comparable à la ventilation géographique observée au sein du marché des terrains à bâtir. Les niveaux de volumes 2023 et 2024 devraient afficher des fléchissements pour l'ensemble des secteurs.

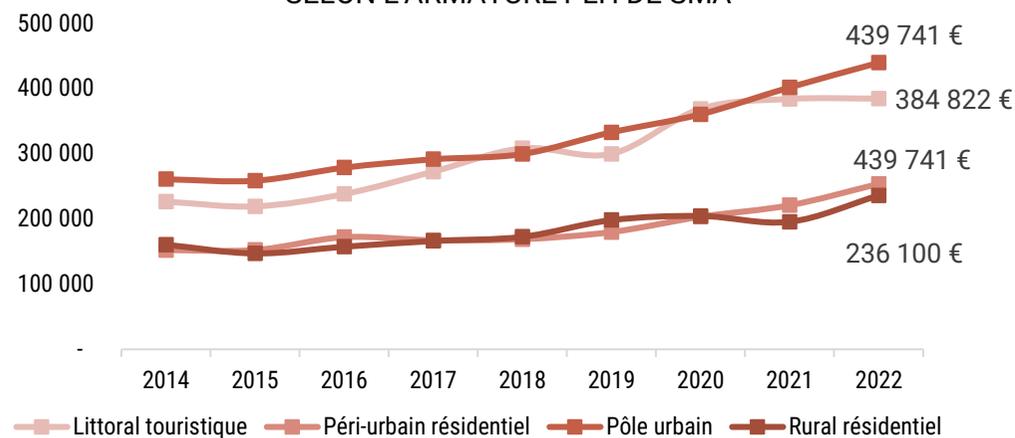
En 2022, l'étendue des valeurs moyennes des maisons d'occasion est très marquée puisqu'elle s'étire de 236 000 € en secteur rural à 440 000 € en moyenne dans le pôle urbain (presque le double de prix). Ainsi, deux groupes se distinguent : l'un avec des prix très élevés, les secteurs littoral et urbain et l'autre avec des prix plus contenus (dans la moyenne du département) constitué des secteurs rural et périurbain. Il faut noter cependant que tous les secteurs ont enregistré des hausses de prix importantes surtout à partir de 2018-2019. En témoigne depuis 2014, les valeurs moyennes de ce segment de marché qui ont enregistré des taux d'évolution de : +70% dans le secteur littoral, +69% dans le pôle urbain, +167% dans le pôle péri-urbain et +47% dans le secteur rural.

Les résultats 2023 et 2024 devraient se traduire par des niveaux de prix moyens « stabilisés » par rapport à 2022 ou en légère baisse.

NOMBRE DE MUTATIONS DE MAISONS DANS LE MARCHÉ D'OCCASION SELON L'ARMATURE PLH DE SMA



PRIX UNITAIRE MOYEN EN € DES MAISONS D'OCCASION SELON L'ARMATURE PLH DE SMA



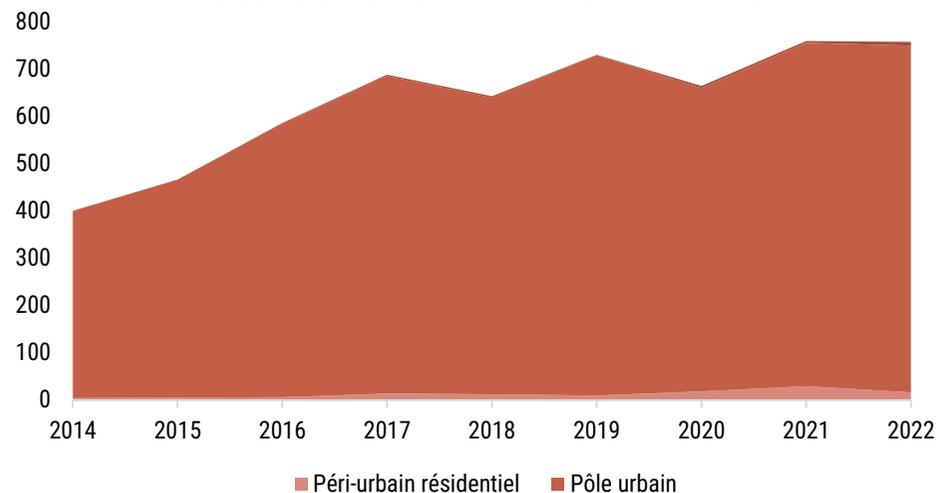
1.2 - Suivi des marchés : le marché de la revente

Indicateur 1.2.1 - Marché immobilier d'occasion : les appartements

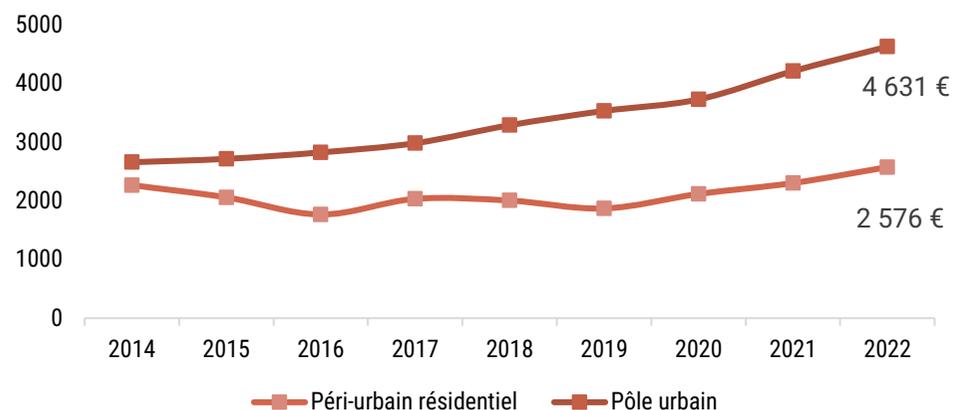
Compte tenu de la nature intrinsèque du parc de logements, il est logique que 97% des ventes d'appartements (env. 600 mutations / an) se concentrent dans le pôle urbain et quasi exclusivement dans la ville de Saint-Malo. Seulement 2% des mutations concernent le secteur péri-urbain soit environ 10 mutations par an. Ce sont exactement les mêmes proportions observées sur le dernier millésime de 2022.

En 2022, l'étendue des valeurs moyennes des reventes de d'appartements va de 2 576 € (16 mutations) pour le périurbain résidentiel à 4 631 € pour le pôle urbain. Comme pour le marché de la revente de maisons, les prix moyens ont fortement augmenté durant la dernière décennie : + 74% pour le pôle urbain et + 14% pour le périurbain. Comme pour le segment des maisons, les résultats 2023 et 2024 devraient également se traduire par des niveaux de prix moyens « stables » ou en légère baisse.

NOMBRE DE MUTATIONS DES APPARTEMENTS D'OCCASION SELON L'ARMATURE PLH DE SMA



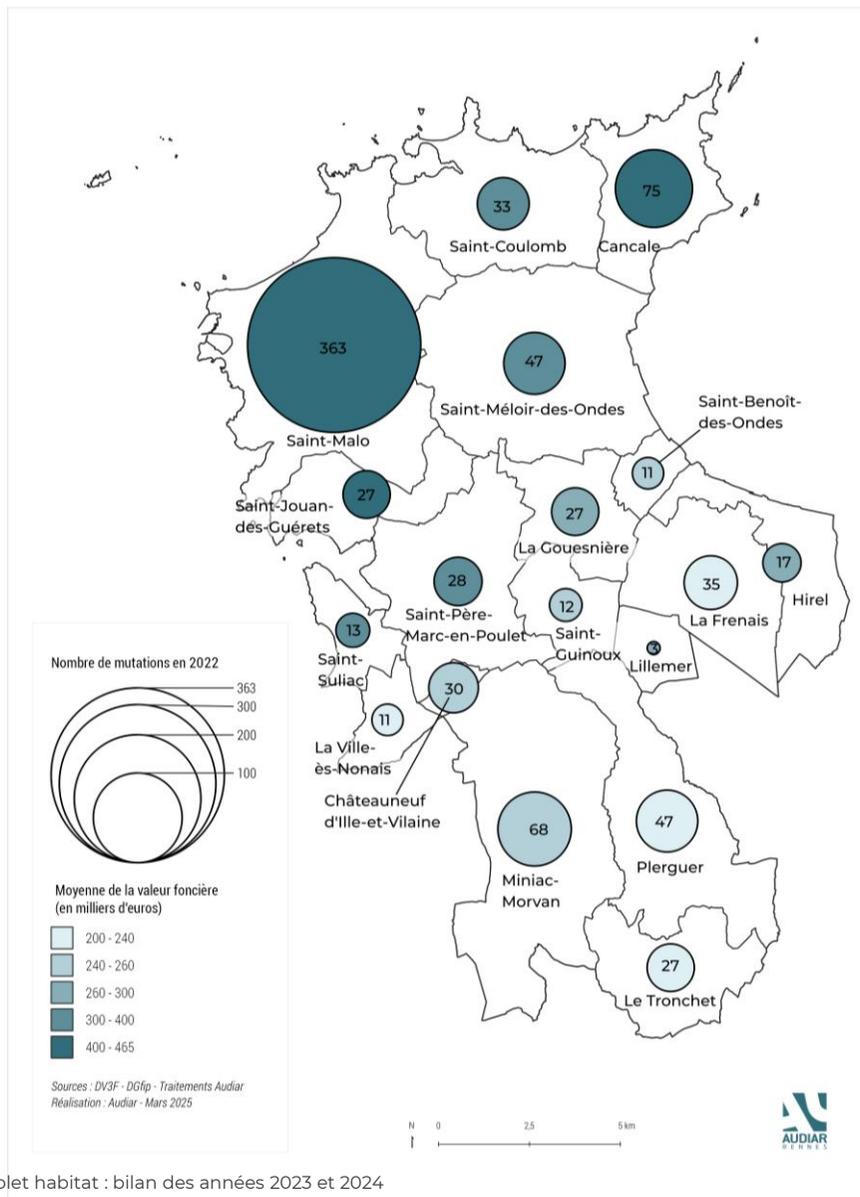
PRIX UNITAIRE MOYEN EN € DES APPARTEMENTS D'OCCASION SELON L'ARMATURE PLH DE SMA



1.2 - Suivi des marchés : le marché de la revente

Indicateur 1.2.1 - Marché immobilier d'occasion

NOMBRE DE MUTATIONS DE MAISONS ET PRIX UNITAIRE MOYEN EN € (HORS FRAIS) EN 2022 DANS LES COMMUNES DE SMA



1.2 - Suivi des marchés : le marché de la revente

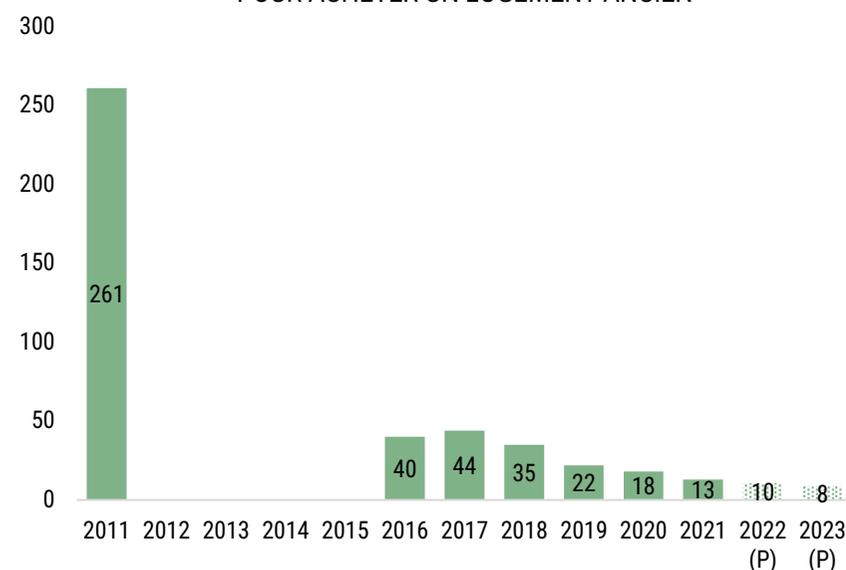
Indicateur 1.2.2 - Nombre de PTZ dans l'ancien

Entre 2011 et 2023, selon les modalités et le périmètre géographique du dispositif national en vigueur, à l'échelle des communes de SMA, un total de 452 ménages ont mobilisé le PTZ pour financer un projet d'achat de logement ancien soit une moyenne de 35 ménages par an. Comme pour le PTZ neuf, il convient donc de prendre l'historique de ces données avec précaution.

Les multiples révisions du dispositif, refondu parfois à chaque loi de Finances, peuvent expliquer les fluctuations annuelles. La version 2011 du dispositif, sans condition de ressources, a été un succès à l'échelle nationale et locale, profitant principalement au marché de l'ancien. A partir de 2018, il faut noter que le PTZ ancien est uniquement mobilisable pour l'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux d'amélioration énergétique et ce, seulement dans les communes B2 et C (cf. carte en fin de publication). Une réforme est intervenue début 2020 restreignant les conditions d'accès au PTZ dans l'ancien avec travaux pour les logements ayant une étiquette énergétique F ou G. Pour ces opérations, un audit énergétique est désormais nécessaire, ce qui complexifie et rend plus onéreux le processus d'octroi. Après les travaux, le logement doit atteindre une consommation énergétique inférieure à ce qui correspond approximativement à une étiquette E.

En 2025, à la différence du PTZ neuf, la loi de Finances ne modifie pas les modalités pour l'achat dans l'ancien avec travaux. Les règles restent inchangées, seuls les logements situés dans les communes B2 et C nécessitant des travaux de rénovation énergétique représentant au moins 25 % du coût total de l'opération restent éligibles au PTZ.

SMA : NOMBRE DE PTZ OCTROYÉS À DES MÉNAGES POUR ACHETER UN LOGEMENT ANCIEN



Sources :

2011-2021 : base de données PTZ / SGFGAS - MCT - traitements Audiar - l'année 2021 est la dernière donnée consolidée disponible en open data.

Les résultats 2022 et 2023 sont provisoires, ils ont été estimés à partir des tendances observées sur la trajectoire du volume de PTZ établis dans le département d'Ille-et-Vilaine : -18% 2021 et 2022 et -32% entre 2022-2023.

+ Publication du CRHH Bretagne : L'habitat en Bretagne - 2023 produite par la DREAL Bretagne

Données sur le parc

Le logement locatif social

3.1 - Données sur le parc : le taux SRU

Indicateur 3.1.1 - Taux SRU au 01/01/2023 et 01/01/2024

Quatre communes de l'agglomération sont assujetties au taux SRU : Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes et Miniac-Morvan. A noter que depuis le 01/01/2023, Miniac-Morvan n'est plus exemptée.

L'objectif pour ces 4 communes, si ce n'est déjà le cas, est d'atteindre 20% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.

Taux-cible SRU : 20 ou 25% ?

Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales ou 20% dans les territoires moins tendus.

Le Décret n°2023-325 du 28 avril 2023 propose un taux dérogatoire à 20% pour certaines agglomérations considérées comme moins tendues. SMA est incluse dans cette liste.

Celui-ci est déterminé par un calcul (chiffres issus du SNE) à savoir la « moyenne arithmétique des deux rapports, établis au 1^{er} janvier 2019 et 1^{er} janvier 2021, du nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc locatif social. Pour SMA, en 2023, le résultat était de 3,83. Si celui dépasse le ratio de 4, le taux-cible est relevé à 25%.

Le prochain calcul sera établi début 2026 pour la période 2022-2024.

Définition des logements inclus dans le décompte SRU :

- Logements sociaux ordinaires : PLAI, PLUS et PLUS (bailleurs sociaux)
- PLS (investisseurs privés)
- Logements communaux conventionnés PLAI, PLUS ou PLS
- Logements acquis en vente Hlm à des particuliers, 10 ans après leur vente
- Logements en accession sociale : PSLA pendant 10 ans et BRS
- Logements conventionnés privés (Anah)
- Foyers-logements et structures d'hébergement : CHRS, FPA, Habitat jeunes, résidences sociale, pension de famille, maisons-relais, Foyers pour Personnes Handicapées,...

TAUX SRU AU 01/01/2020, TAUX SRU AU 01/01/2023* (sur la base des RP 2022 – dernière année de la TH) ET TAUX SRU AU 01/01/2024 (données DGFIP pour les RP en attendant le déploiement total de GMBI)

Communes SRU	01/01/2020	01/01/2023	01/01/2024	Évolution 2020-2024
Saint-Malo	29,05%	28,57%	29,28%	- 0,23 point
Cancale	16,51%	15,29%	15,10%	- 1,41 point
Saint-Méloir-des-Ondes	9,10%	10,34%	11,65%	+ 2,55 points
Miniac-Morvan	7,18%	7,49%	7,92%	+ 0,74 point



année de référence du diagnostic du PLH

Au titre de l'année 2025, la commune de Saint-Méloir-des-Ondes est carencée car le rythme de développement du parc social est resté limité au regard des objectifs triennaux fixés par l'État ; par conséquent l'exercice du droit de préemption a été transféré au Préfet qui l'a délégué à l'EPF Bretagne.

L'outil « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) fragilise le suivi du parc de résidences principales et donc l'application de l'article 55 de la loi SRU

La suppression de la taxe d'habitation (TH) a entraîné l'impossibilité d'établir le lien entre le logement et son occupant. Malheureusement l'outil GMBI (Gérer mes Biens Immobiliers) instauré en 2023 n'a pas pu rétablir ce lien, avec une couverture qui atteint seulement 75% des locaux. Du fait des erreurs et des absences de déclaration, l'administration a décidé de ne retenir que les données relatives à l'année 2022 pour calculer le taux SRU de 2023. Pour le calcul du taux SRU au 01/01/2024, de nouvelles estimations ont été fournies à la DDTM 35 pour estimer le parc de résidences principales.

3.1 - Données sur le parc : les ventes Hlm à l'occupant

Indicateur 3.1.3 - Nombre de logements Hlm vendus à l'occupant

RPLS	Nombre de logements Hlm vendu à l'occupant
01/01/2023	1 logement vendu en 2022
01/01/2024	Aucun logement vendu en 2023
01/01/2025	Non disponible

La **vente HLM** s'applique sur des biens construits ou acquis par un organisme Hlm depuis au moins dix ans, répondant à des normes strictes d'habitabilité et de performance énergétique fixées par décret. Leur prix est fixé librement par l'organisme Hlm.

Les logements sociaux mis en vente se distinguent en 2 catégories :

- logements vacants : prioritairement réservés aux locataires des organismes Hlm du département, mais peuvent également être vendus à des ménages répondant aux critères d'acquisition d'un logement social,
- logements occupés : seuls les locataires occupants, ainsi que leurs conjoints, descendants ou ascendants, peuvent se porter acquéreurs de ces logements mis en vente par le bailleur. En cas de renoncement, les occupants bénéficient du droit au maintien dans les lieux. Le locataire peut également accéder à l'ensemble des offres de vente proposé par son bailleur actuel ou tout autre bailleur social.

Autres modalités d'acquisition d'un logement Hlm vendu à l'occupant :

- frais d'acte notarié réduits (en fonction des bailleurs qui commercialisent les logements),
- éligibilité au Prêt à Taux Zéro : un prêt sans intérêt qui doit être complémentaire de votre crédit principal,
- garantie de rachat de relogement et assurance revente en cas de revente à perte.

Autorisations de vente :

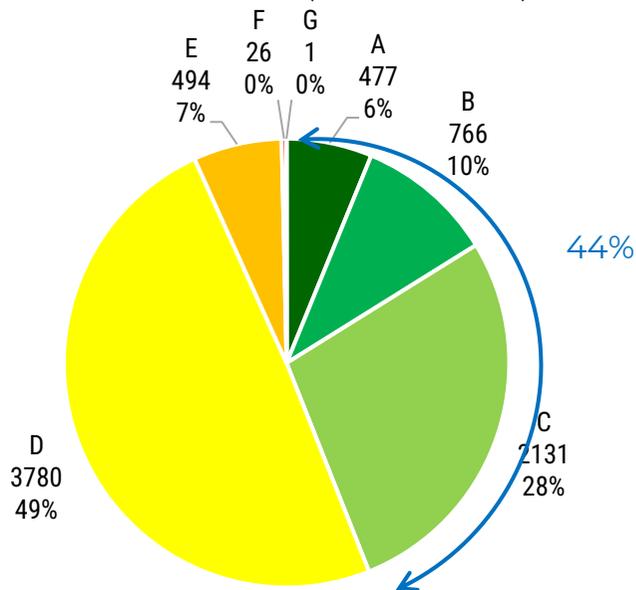
- la Convention d'Utilité Sociale (CUS) vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente
- pour les logements ne figurant pas dans la CUS, l'autorisation du préfet est nécessaire

Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) – le millésime au 01/01/2024 est le dernier disponible
Action Logement : caractéristiques de la vente Hlm

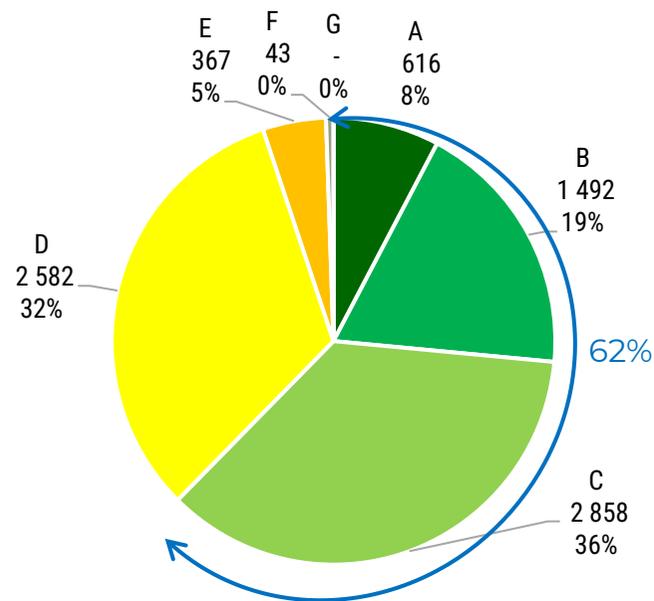
3.1 - Données sur le parc : amélioration énergétique des logements locatifs sociaux

Indicateur 3.1.4 - Ventilation des étiquettes DPE au 01/01/2024 / évolution depuis 2019 et zoom sur les rénovations thermiques 2023 et 2024 des deux principaux organismes Hlm

SMA : VENTILATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ETIQUETTE DPE ENERGIE (RPLS 01/01/2019)



SMA : VENTILATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR ETIQUETTE DPE ENERGIE * (RPLS 01/01/2024)



Attention au 01/01/2024, il s'agit de cumuler deux types de DPE :

- les DPE Energie des logements conduits avant le 1^{er} juillet 2021 pour 6 515 logements du parc
- et des DPE réalisés après refonte de la méthodologie de calcul en juillet 2021 pour 1 443 logements

Étiquettes DPE - « Comparaison » du parc entre le 01/01/2019 et 01/01/2024	A	B	C	D	E	F	G
Evolution du nombre de logements	+ 139	+ 726	+ 727	- 1 198	- 127	17	- 1
Evolution de la part	+ 2 points	- 9 points	+ 8 points	- 17 points	- 2 points	/	/

Entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2024 :

- les étiquettes A, B et C ont progressé de + 1 592 logements soit + 47%,
- tandis que les étiquettes E, F et G ont reculé avec - 111 logements soit - 21%.

Ainsi les DPE A, B ou C qui représentaient 44% du parc au 01/01/2019 représentent désormais 62% du parc au 01/01/2024. Un parc Hlm moins énergivore que le reste du parc hlm breton mais des besoins supplémentaires en réhabilitation pour répondre aux objectifs Stratégie Nationale Bas Carbone à 2050.

NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS RÉHABILITÉS THERMIQUEMENT EN 2023 ET 2024 : EMERAUDE HABITATION ET LA RANCE

Armature PLH	Communes	Année 2023	Année 2024
Pôle urbain	Saint Malo	31	98
Pôle rural résidentiel	La Tronchet	0	6
Pôle urbain	Cancale	30	
Pôle urbain	St Jouan des Guérets	0	10
	SMA	61	114

Données sur le parc

Le logement locatif privé

3.2 - Données sur le parc : le parc locatif privé

Indicateur 3.2.1 - Evolution entre 2015 et 2021

Chiffres de l'INSEE

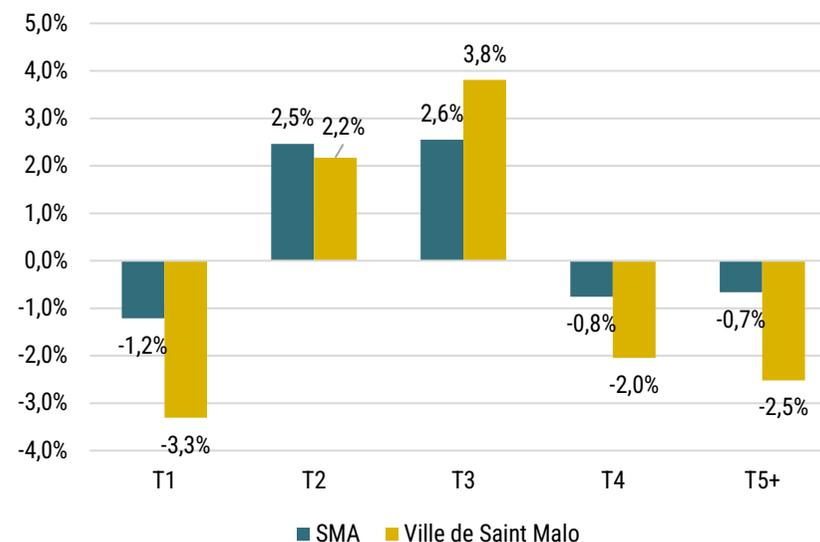
En 2021, le parc de logements locatifs privés représente, dans les communes de Saint Malo Agglomération 21% des résidences principales soit 8 809 logements dont les 2/3 (5 862 logements) se concentrent sur la seule ville de Saint Malo (chiffres INSEE).

Entre 2015 et 2021, le parc locatif privé de l'agglomération a enregistré une progression de +1,1%/an. Globalement celle-ci est plus significative en dehors de la ville de Saint-Malo (+1,4% par an). En effet, bien que la ville de Saint-Malo affiche une légère hausse de 0,9%/an, les logements d'une pièce ont reculé (bien qu'ils soient en nombre limité) de -3,3%/an. C'est aussi le cas des grands logements, les T4 (-2,0%/an) et les T5 et + (-2,5%/an). Ce sont surtout les T2 et T3 qui ont progressé (respectivement de +2,2%/an et +3,8%/an). Cette hausse est probablement à rapprocher de « l'effet Pinel » qui s'est opéré entre 2015 et 2020 surtout dans la ville de St Malo.

« Dires d'experts »

Quant à l'approche en flux, le volume d'offres disponibles de mises en location, il est impossible de le quantifier et de déterminer son évolution. Toutefois, à l'image de nombreux territoires tendus, les professionnels constatent de manière assez unanime une tension à l'œuvre depuis 2020. Ce constat est en partie à rapprocher de l'essor des locations touristiques meublées « Airbnb » qui sont venues « capter » de manière préférentielle ce parc ; les propriétaires-bailleurs recherchant une meilleure rentabilité locative à travers la location de courte durée. De fait, dans les communes les plus prisées du territoire, la pression qui s'exerçait sur les logements locatifs privés est intense. C'est pourquoi la ville de Saint Malo a mis en place un règlement dès 2020, conforté fin 2024 par le tribunal administratif de Rennes. Autre processus à l'œuvre qui s'est accentué dans St Malo Agglomération comme ailleurs, depuis mi-2022, les conditions d'accès aux crédits immobiliers pour l'achat s'étant dégradées, un certain nombre de locataires du parc privé qui précédemment auraient pu faire aboutir un projet d'accession, se sont vus contraints de rester locataires, faute de pouvoir concrétiser un achat. Ce phénomène dégrade ainsi le « turn-over » de ce parc qui constitue pourtant le 1^{er} parc d'accueil et de mobilité résidentielle, essentiel à la fluidité d'un marché de l'habitat.

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR TAILLE, ENTRE 2015 ET 2021



Sources : INSEE RP 2021/traitements Audiar et éléments issus de l'OLL de Saint Malo Agglomération (ADIL 35)

3.2 - Données sur le parc : le locatif privé

Indicateur 3.2.1 - Niveau des loyers en 2023

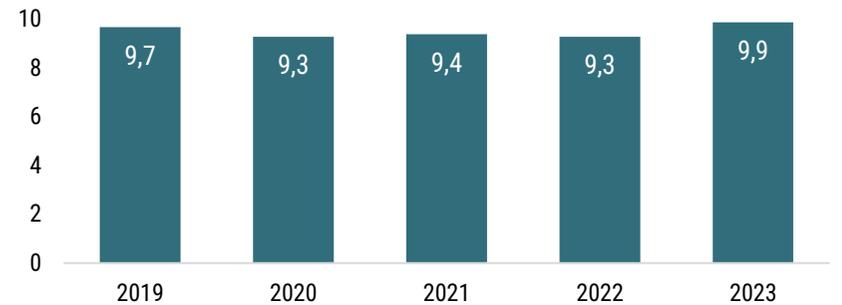
L'Observatoire Local des Loyers (OLL) de SMA, piloté par l'ADIL 35, a été créé en 2019. En 2023, le loyer d'ensemble médian mensuel (HC) est de 9,9 € le m² (maisons et appartements confondus). Dans l'analyse des loyers, il est important d'observer les loyers de marché ou « à la relocation » car ils renvoient aux loyers versés par un locataire ayant emménagé durant l'année. Ils donnent ainsi les niveaux de loyers pratiqués pour les logements disponibles à la location. Ces derniers sont toujours plus élevés que les niveaux de loyers d'ensemble, mais le différentiel permet de traduire la tension à l'œuvre sur le marché locatif privé. Par exemple pour les logements loués, en 2023, il fallait compter + 27 € par mois pour louer un appartement T2 ou + 52 € par mois pour louer un appartement T3 par rapport aux locataires qui ont emménagé durant les années précédentes.

Enfin, en 2023, quand on compare, le loyer médian pour un appartement de type 3, on constate que Saint-Malo se positionne plutôt dans la fourchette basse du panel d'agglomérations littorales « comparables ».

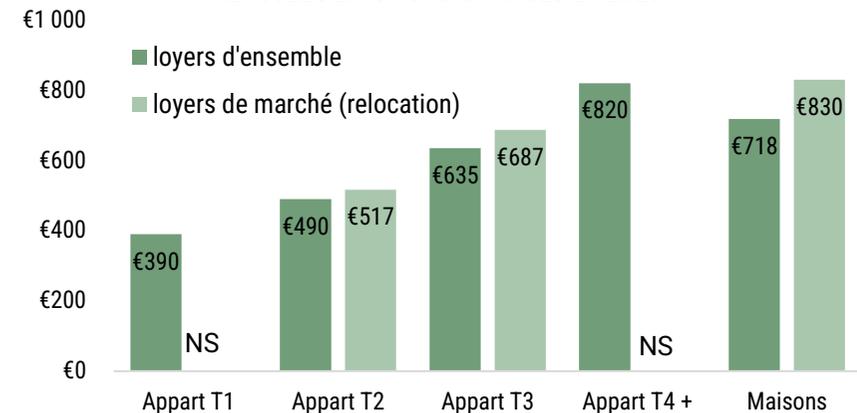
Evolutions réglementaires « communes tendues touristiques »

Afin de lutter contre la vacance des logements, le champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) a été élargi à de nouvelles communes dites « tendues touristiques » qui se caractérisent notamment par un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Les communes « tendues et touristiques » ont été créées dans l'objectif de faire face au risque d'attrition des résidences principales dû au développement des résidences secondaires. Les 8 communes concernées dans Saint-Malo Agglomération sont Cancale, Hirel, Saint Benoit des Ondes, Saint Coulomb, Saint Malo, Saint Suliac, La Ville ès Nonais et le Tronchet. Outre la taxe annuelle sur les logements vacants, ce zonage permet aussi à la commune d'instituer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

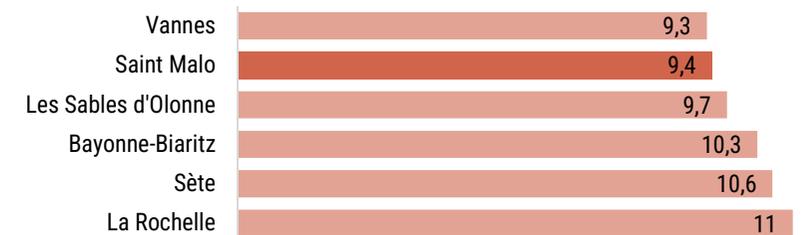
SMA : LOYER D'ENSEMBLE MÉDIAN MENSUEL EN €/M² HORS CHARGES



LOYERS MÉDIANS D'ENSEMBLE ET DE MARCHÉ MENSUELS EN € HORS CHARGES EN 2023



APPARTEMENT T3 : LOYER D'ENSEMBLE MÉDIAN MENSUEL EN €/M² HORS CHARGES EN 2023 - PANEL D'AGGLOMERATIONS LITTORALES



Données sur le parc

Les meublés touristiques & les résidences secondaires

3.2 - Données sur le parc : les meublés touristiques

Indicateur 3.2.2 - Les logements entiers « classiques » loués entièrement sur les plateformes

L'analyse des données AirDNA permet de « quantifier » l'offre de logements proposés à la location touristique.

Afin de mieux analyser les incidences et la « captation » du parc de logements « classique », il a été fait le choix de cibler cette approche uniquement sur les logements ordinaires « entiers » (hors hébergement insolite*, chambres chez l'habitant et offre hôtelière).

Ainsi en 2024, **4 302 logements entiers classiques sont disponibles à la location sur les plateformes** dans l'ensemble des communes de l'agglomération :

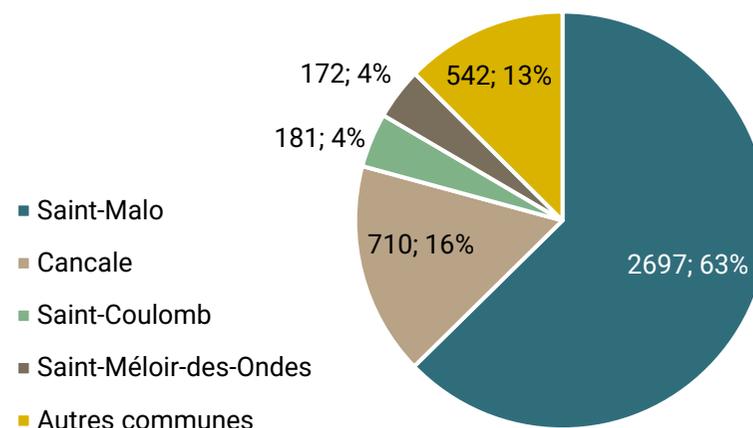
- 63% dans la ville de Saint-Malo (2 697 logements),
- 16,5% à Cancale (710 logements),
- et 21% dans le reste des communes de SMA (895 logements).

Parmi l'ensemble de ces logements, 61% sont des appartements ; cette part est liée au poids que représentent le logement collectif de la ville de Saint-Malo dans l'ensemble de l'offre recensée.

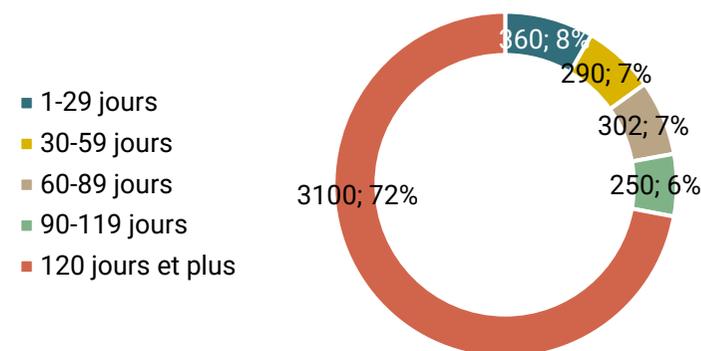
Nombre de jours disponibles en 2024 :

- 15% des logements entiers disponibles sont louables moins de 60 jours par an, laissant présupposer que ce parc se compose de résidences principales ou de résidences secondaires très occupées par leur propriétaire
- 13% des logements sont réservables entre 60 et 119 jours par an, ces locations de courte durée sont vraisemblablement des résidences secondaires utilisées par leur propriétaire avec une durée de mise en location relativement importante
- enfin, 72% s'avèrent disponibles plus de 120 jours ; on peut donc en déduire que pour ces logements, la finalité première est de l'activité économique (on parle d'hébergeurs professionnels) ; par conséquent, ces meublés touristiques ont été acquis dans ce but ou bien ils étaient initialement proposés en location nue de « longue durée » et ont « basculé » en Airbnb pour des questions de rentabilité.

NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES « ENTIERS » PROPOSÉS EN LOCATION DE COURTE DURÉE PAR COMMUNES EN 2024



NOMBRE DE LOGEMENTS ORDINAIRES « ENTIERS » PROPOSÉS EN LOCATION COURTE DURÉE VENTILÉES PAR NOMBRE DE JOURS EN 2024



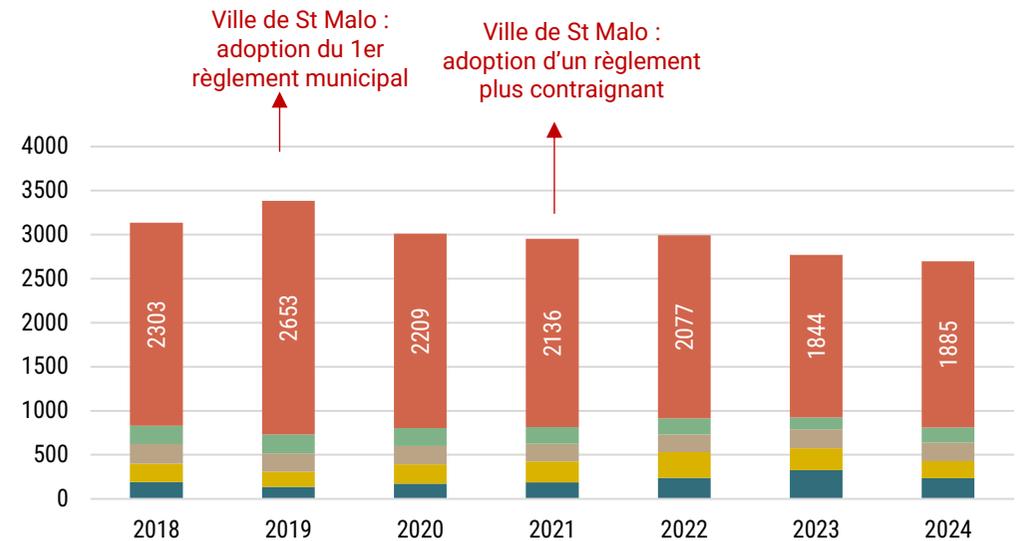
3.2 - Données sur le parc : les meublés touristiques

Indicateur 3.2.2 - Les logements entiers « classiques » loués entièrement sur les plateformes

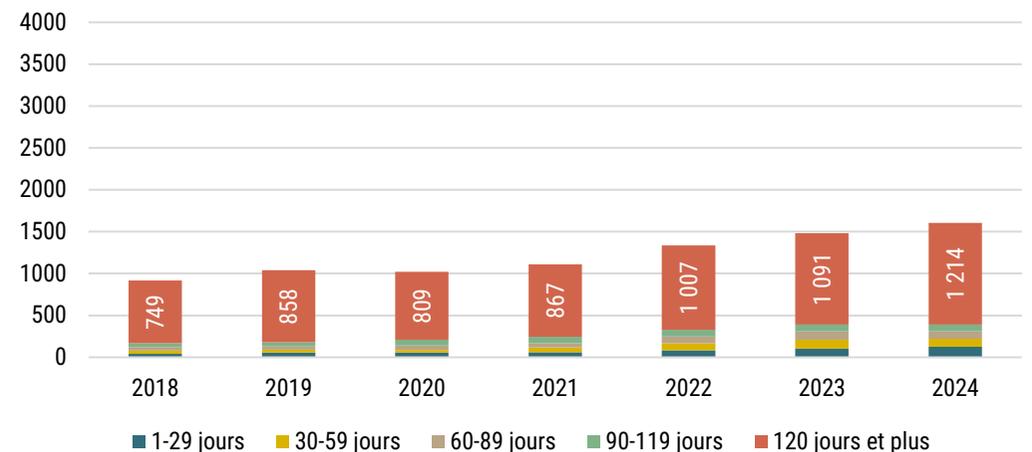
Durant la période 2018-2024, le pic de l'offre est atteint en 2019, avec un total de 3 385 logements entiers enregistrés sur les plateformes ; date à laquelle, la ville de Saint Malo a adopté son 1^{er} règlement municipal. De 2020 à 2022, l'offre annuelle se stabilise autour de 3 000 logements disponibles. En 2023 et 2024, sous l'effet de 2nd règlement municipal, l'offre est moindre avec en moyenne 2 700 annonces de logements entiers par an. C'est uniquement sur l'offre louée plus de 120 jours que s'est opérée la baisse, conséquence des nouvelles règles établies en 2021. Ainsi entre 2019 et 2024, le « vivier » des logements loués par des hébergeurs professionnels semblent avoir baissé de 29% sur la période (- 768 logements).

Dans les autres communes de l'agglomération, le nombre de logements entiers proposés à la location temporaire est plus réduit que dans la ville-centre (1 605 logements en 2024). Depuis 2018, celle-ci n'a cessé de progresser chaque année. Au regard de ces chiffres, y a-t-il une forme de « report » suite à la baisse de l'offre en meublés constatée à Saint-Malo ou le marché de la location de courte durée a-t-il émergé de façon spontanée dans ces communes (à Cancale notamment) ?

VILLE DE ST MALO : EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTIERS CLASSIQUES PROPOSÉS A LA LOCATION DE COURTE DURÉE VENTILÉS PAR NOMBRE DE JOURS DANS L'ANNÉE



SMA HORS VILLE DE ST MALO: EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTIERS CLASSIQUES PROPOSÉS A LA LOCATION DE COURTE DURÉE VENTILÉS PAR NOMBRE DE JOURS DANS L'ANNÉE



3.2 - Données sur le parc : les résidences secondaires (RS)

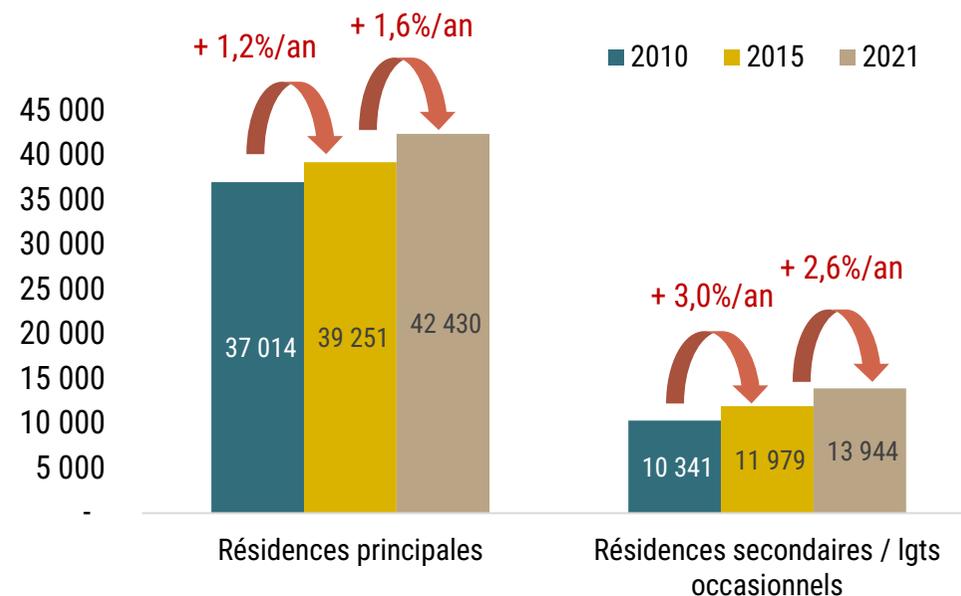
Indicateur 3.2.3 - Volumes / caractéristiques des biens & profil des détenteurs

Entre 2015 et 2021, en volume, le nombre de résidences principales a augmenté de 3 179 unités contre 1 965 unités pour le parc de résidences secondaires / logements occasionnels. En revanche, le taux de croissance annuel des résidences secondaires / logements occasionnels s'est révélé plus soutenu (+ 2,6%/an) que celui des résidences principales (+ 1,6%/an). Sur la période précédente (2010-2015), les résidences secondaires et logements occasionnels avaient enregistré une progression de 1 638 unités soit + 3,0%/an.

En 2021, à l'échelle intercommunale, le parc de résidences secondaires représente 23% du parc total (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants). Les communes qui affichent les taux de résidences secondaires les plus élevés sont littorales et touristiques, situées en bord de mer, de part et d'autre de la Rance ou en bordure de la baie du Mont St-Michel : Cancale (41%), Saint Malo et Saint-Coulomb (27% chacune) sont celles qui affichent les plus forts taux de l'agglomération.

Enfin, dans SMA, d'après l'analyse des fichiers fonciers en date du 01/01/2023, 36% du parc de résidences secondaires (au sens fiscal) ont été acquises sur la période récente 2016-2020.

SMA : NOMBRE ET TAUX D'EVOLUTION ANNUEL DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES RESIDENCES SECONDAIRES DE 2010 A 2021



Profil des détenteurs de résidences secondaires de SMA (données INSEE - Fidéli 2019)

- 38% des détenteurs de résidences secondaires habitent le département d'Ille-et-Vilaine et 22% habitent un département d'Ile-de-France
- 13% des propriétaires de RS ont moins de 49 ans, 46% sont âgés de 50 à 69 ans et 41% sont âgés de plus de 70 ans
- 43% des ménages détenteurs de résidences secondaires ont un revenu disponible de 60 000 € ou plus contre 12% pour les détenteurs de résidences principales
- 41% des ménages qui possèdent une résidence secondaire l'ont acquise depuis moins de 5 ans.

3.2 - Données sur le parc : les mesures pour limiter l'expansion des résidences secondaires et des meublés touristiques

Indicateur 3.2.4 - Mesures de régulation nationale et locale sur les résidences secondaires et les meublés de tourisme

Majoration de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires votée en 2023

Huit communes de SMA, Cancale, Saint Benoit-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Malo, Saint-Suliac, La Ville-ès-Nonais, le Tronchet et Hirel ont la possibilité de majorer la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires dans les zones tendues touristiques. Désormais concernées par une imposition à la THLV (cf. indicateur 3.2.1), elles peuvent instituer une majoration de la TH sur les résidences secondaires (entre 5 à 60%). Durant l'automne 2023, toutes ces communes ont pris une délibération dans ce sens.

Le règlement municipal sur les locations saisonnières, la ville de St Malo, une des premières communes littorales à agir

Dans Saint Malo, la multiplication des locations saisonnières a aggravé la pénurie de logements résidentiels, incitant le préfet d'Ille-et-Vilaine à instaurer une procédure d'autorisation préalable pour le changement d'usage des logements dès 2018. En 2019, le conseil municipal a approuvé ce dispositif, mais après une année, il est apparu que le règlement était trop général, ne distinguant pas suffisamment les zones comme Intra-Muros et le littoral des autres secteurs. En 2021, le conseil municipal a révisé le règlement pour mieux réguler les locations de courte durée. L'autorisation est désormais personnelle, incessible, limitée à une demande par propriétaire, et valable durant trois ans. Quatre secteurs géographiques ont été définis avec des pourcentages spécifiques de logements autorisés pour la location touristique. En février 2022, le conseil municipal a ajusté ces pourcentages, notamment en augmentant celui du secteur B (littoral) et a clarifié certaines dispositions. Ces mesures visent à équilibrer l'offre de logements entre résidents permanents et touristes.

COMMUNES DE SMA AYANT VOTÉ LA MAJORATION DE LA TH SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Communes	Majoration votée	Taux TH 2023	Estimation taux TH 2024
Hirel	60%	12%	20%
Saint-Suliac	60%	14%	22%
Cancale	50%	16%	24%
Saint-Benoît-des-Ondes	50%	16%	23%
Saint-Coulomb	50%	11%	17%
Le Tronchet	50%	13%	19%
Saint-Malo	45%	19%	27%
La Ville-ès-Nonais	40%	15%	21%

La Loi Le Meur promulguée le 19 novembre 2024

Cette nouvelle loi vise à réguler le marché des meublés de tourisme face à leur expansion croissante dans les zones tendues :

- l'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme (le DPE devient obligatoire pour les meublés touristiques, avec l'interdiction progressive des passoires thermiques : classe G dès 2025, F en 2028 et E en 2034)
- la modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme (réduire la durée maximale de location des résidences principales de 120 à 90 jours par an et imposer des quotas dans les zones comptant plus de 20 % de résidences secondaires) ;
- la possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- le renforcement des sanctions ;
- l'abaissement de leur abattement fiscal ;
- l'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

Données sur le parc

DPE sur l'ensemble des logements et précarité énergétique

3.2 - Données sur le parc : DPE sur l'ensemble du parc de logements

Indicateur 3.2.5 - Quantification des logements énergivores et incidences des interdictions progressives de louer

D'après la modélisation « ENERTER - Energies Demain », plus de 13 000 logements du parc existant du territoire de SMA seraient étiquetés F ou G soit 24% du parc total. À titre de comparaison, ce taux atteint 25% en Bretagne et 18% dans le département d'Ille-et-Vilaine. Quelques grandes caractéristiques de ce vivier de logements au sein du territoire :

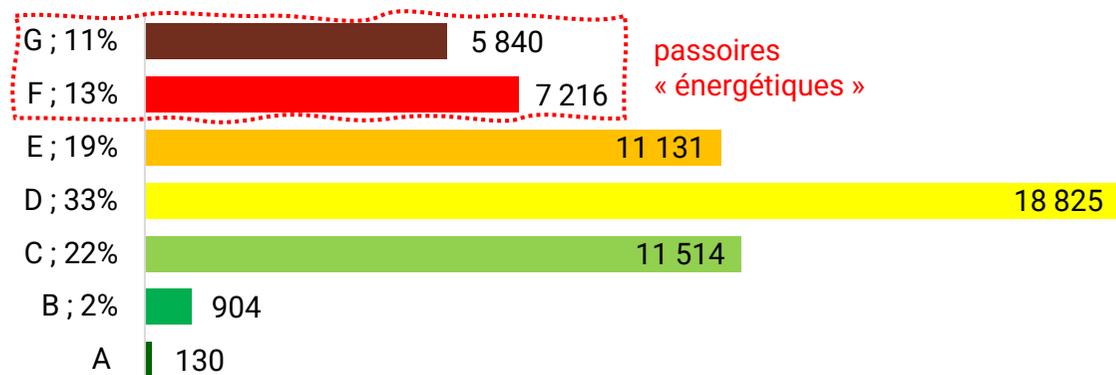
- 31 % de ces logements sont localisés à Saint Malo,
- 2/3 sont des maisons et 1/3 des appartements,
- 44% appartiennent à des propriétaires-occupants
- 37% sont « partiellement occupés ou vides » (résidences secondaires et logements vacants)
- 15% logent des locataires du parc privé et seulement 3% des locataires HLM

Avec l'adoption de la Loi Climat et Résilience de 2021, les enjeux de rénovation sont très importants notamment pour le parc locatif.

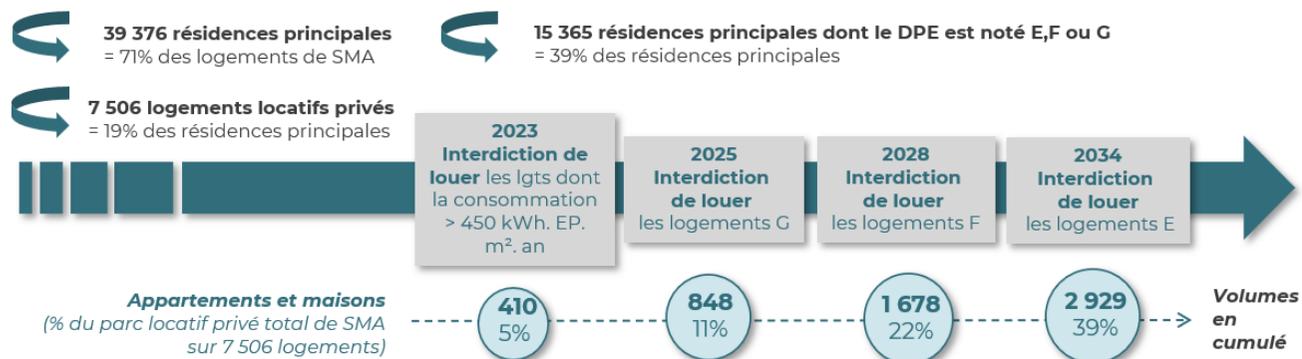
À partir de 2023 et progressivement d'ici 2034, les logements étiquetés G, F et E seront interdits à la location s'ils ne font pas l'objet de travaux de rénovation énergétique améliorant leurs performances. C'est au sein du parc locatif privé que l'enjeu est majeur car le parc locatif social a déjà fait l'objet de travaux d'ampleur pour éradiquer le maximum de E, F ou G.

À l'échelle de l'agglomération, d'après la modélisation ENERTER, **à horizon 2034, ce sont environ 3 000 logements du parc privé, occupés aujourd'hui par un locataire, qui sont et seront concernés par cette nouvelle réglementation.**

SAINT MALO AGGLOMÉRATION : RÉPARTITION DU VOLUME DE LOGEMENTS PAR DPE



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE : ENJEUX DE RÉNOVATION POUR SAINT MALO AGGLOMÉRATION



Source : modélisation « ENERTER - Energies Demain » - parc de logements de 2017
Méthodologie de calcul des DPE en date de juillet 2021

La nouvelle méthodologie de calcul des DPE entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024 n'est pas prise en compte dans les chiffres ci-dessus. Celle-ci a revu les seuils des étiquettes DPE des logements de moins de 40 m² pour mieux refléter les spécificités de ces petites surfaces ; cette réforme visant à réduire le nombre de logements classés comme passoires énergétiques (étiquettes F et G). Quantitativement ce parc de petite surface étant très limité sur le territoire de SMA, les incidences sur les résultats présentés ici doivent être minimes.

3.2 - Données sur le parc : précarité énergétique

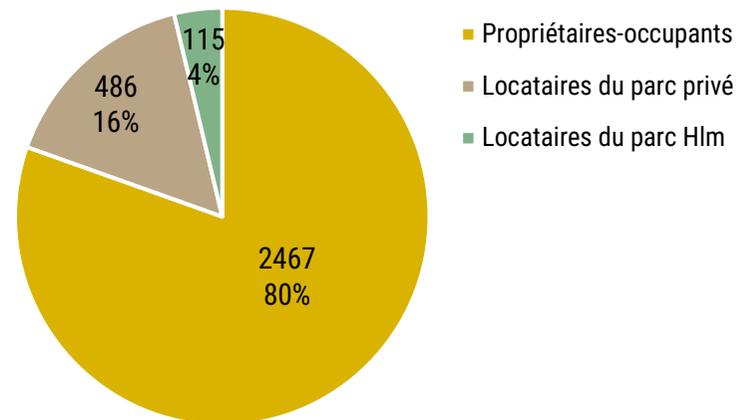
Indicateur 3.2.6 - Nombre de ménages en précarité énergétique « logement »

D'après la modélisation « ENERTER - Energies Demain », environ 3 000 ménages seraient en situation de précarité énergétique « logement » dans l'ensemble de Saint Malo Agglomération soit 8 % des ménages de l'agglomération. A titre de comparaison, dans les intercommunalités voisines du territoire du SCoT, c'est 20% en Bretagne Romantique, 19% dans le Pays de Dol Baie du Mont-Saint-Michel et 4% en Côte d'Emeraude (communes breilliennes uniquement).

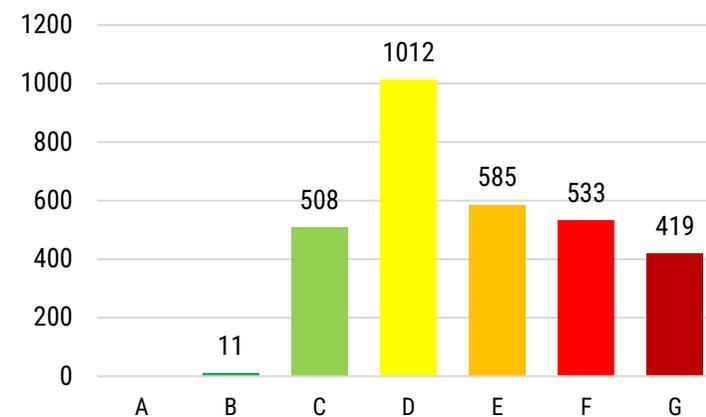
Être propriétaire de son logement n'exclut pas d'être en précarité énergétique. En effet, parmi les ménages en situation de précarité énergétique, 80% sont propriétaires-occupants, 16% sont locataires dans le privé et seulement 4% dans le parc social. Les causes de la précarité énergétique diffèrent selon les deux types de parcs locatifs. Dans le parc social, elles sont moins liées aux performances énergétiques des logements (des travaux de rénovation ont pu être engagés depuis plusieurs années par les bailleurs) qu'aux caractéristiques socio-économiques des ménages, dont les revenus sont plus modestes. À l'inverse, dans le parc privé, l'état du parc de logements anciens, dont les performances énergétiques sont plus faibles, joue davantage que le revenu des ménages. Parmi ces 3 000 ménages, 952 (31%) habitent une passoire énergétique, logement dont l'étiquette DPE est F ou G et 19% logent dans un logement E. Plus un logement est énergivore, plus la probabilité d'y trouver un ménage en précarité énergétique est élevée. Toutefois, compte tenu des caractéristiques propres au parc de logements de l'agglomération marqué par une surreprésentation des logements C et D, la moitié (50 %) des ménages en situation de précarité énergétique habitent ces logements.

Pour qualifier la précarité énergétique, c'est le taux d'effort énergétique qui a été retenu comme indicateur : celui-ci met en perspective les dépenses énergétiques d'un ménage avec ses ressources économiques. Côté logement, la dépense énergétique correspond à l'ensemble des consommations d'énergie (chauffage, production d'eau chaude, cuisson et autres consommations d'électricité). Elle est calculée en multipliant la quantité de chaque énergie utilisée par son coût unitaire moyen. Ce seuil, fixé par convention au double du taux d'effort médian de l'ensemble de la population est de 8% pour le logement (INSEE 2015). Une seconde condition est ajoutée pour identifier plus finement la précarité énergétique en évitant de cibler des ménages disposant de ressources jugées confortables, il s'agit de se limiter aux ménages les plus modestes, à savoir les trois premiers déciles de revenu.

SMA : MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE « LOGEMENT »
VENTILÉS PAR STATUT D'OCCUPATION



SMA : MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE « LOGEMENT »
VENTILÉS PAR ÉTIQUETTE DPE DE LEUR LOGEMENT



Source : modélisation « ENERTER - Energies Demain » - traitements Audiar - parc de logements de 2017

Données sur le parc

La vacance de longue durée

3.3 - Données sur le parc vacant

Indicateur 3.3.1 - Logements vacants depuis plus de 2 ans

La problématique de la vacance de longue durée concerne peu Saint-Malo Agglomération. **Au 01/01/2024, 1 475 logements sont vacants depuis plus de 2 ans** soit seulement 2,7% du parc privé total. La moyenne nationale métropolitaine s'établit à 3,4% à la même date et à 2,9% en Bretagne. La faiblesse de ce taux reflète la forte tension qui s'exerce sur les différents segments du marché locatif et en accession. Ainsi, le stock de logements existants est fortement sollicité pour répondre aux besoins importants des ménages qui souhaitent se loger de façon pérenne sur le territoire mais aussi pour accompagner la dynamique touristique à travers la création de locations touristiques saisonnières ou de résidences secondaires.

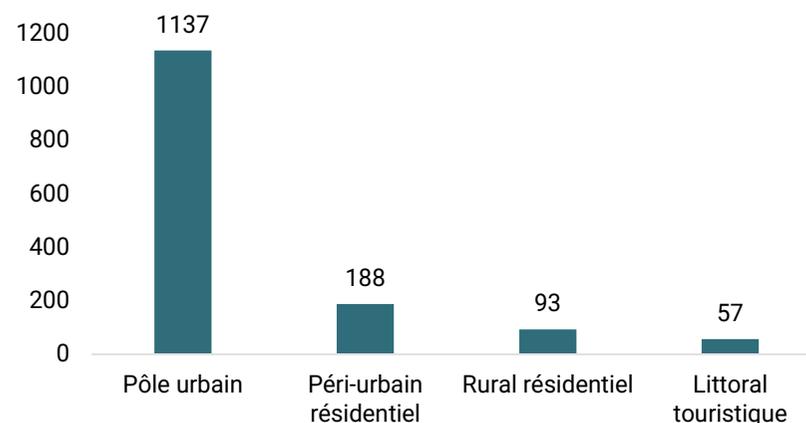
A l'échelle du territoire, avec 1 137 logements, le pôle urbain totalise 77% de ce parc vacant de longue durée. Ce sont les communes de Saint-Malo (857 logements) et de Cancale (186 logements) dans lesquelles, on en dénombre le plus. Suivent les communes du pôle péri-urbain avec 13% de ce parc vide soit 188 logements. Le secteur rural en compte moins d'une centaine (6%) et le secteur littoral environ une soixantaine (4%).

Quant aux taux de vacance « dure » au sein du parc privé par secteur, ils atteignent :

- 3,3% dans le secteur rural,
- 2,8% dans le secteur urbain,
- 2,4% dans le secteur péri-urbain et
- 2,3% dans le secteur littoral.

Etude CEREMA dans la ville de Cancale : en 2024, à partir du millésime LOVAC au 01/01/2024, une analyse fine couplée à un travail de terrain a été menée pour caractériser et fiabiliser les données du fichier. Avec 188 logements vacants de longue durée identifiés au préalable par LOVAC, la méthodologie d'analyse a permis d'aboutir à la « validation » d'une présomption de vacance de 94 logements. A partir de ce nouveau fichier, la commune a lancé sa première campagne de contact auprès des propriétaires, celle-ci est en cours. Les données sont mises à jour au fur et à mesure sur la plateforme ZLV (Zéro Logements Vacants).

ARMATURE PLH DE SMA : VOLUME DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS AU 01/01/2024



Les données LOVAC recensent les logements privés vacants depuis plus de 2 ans. Celles-ci permettent de focaliser uniquement sur la vacance de longue durée dite structurelle, phénomène plus profond que la vacance conjoncturelle (nécessaire à la fluidité du marché) qui peut recouvrir plusieurs natures de problèmes : obsolescence, en attente de succession,...

Il convient de préciser que la source LOVAC est issue de données fiscales peuvent surestimer légèrement la vacance. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspond à des logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages,...) détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour. Les taux de vacance doivent être interprétés avec prudence.

Tension sur le parc locatif social

Demande et attributions

4 - Suivi demande et attributions

Indicateurs 4.1 - Demande et attributions à l'échelle de l'EPCI

Evolution de la demande et des attributions

- Au 01/01/2025 : 4 138 ménages demandeurs sont en instance dans SMA
- Année 2024 : 799 attributions ont été concrétisées ; cette stagnation par rapport à 2023 s'explique par à un taux de mobilité faible (8%) et par une offre nouvelle de 226 mises en service

Evolution sur un an (2023-2024) :

- + 3% de demandeurs sur un an
- - 4 % d'attributions

La relative stabilisation du nombre de demandeurs traduit-elle un effet de découragement des demandeurs face aux délais d'attente (18,9 mois en 2024 contre 12,5 mois en 2019) ? Se retournent-ils vers d'autres solutions précaires (hébergement chez des proches, situation de suroccupation dans un logement trop petit, recours à des mobiles-homes/caravanes,...)

Evolution sur 6 ans (2018-2024) :

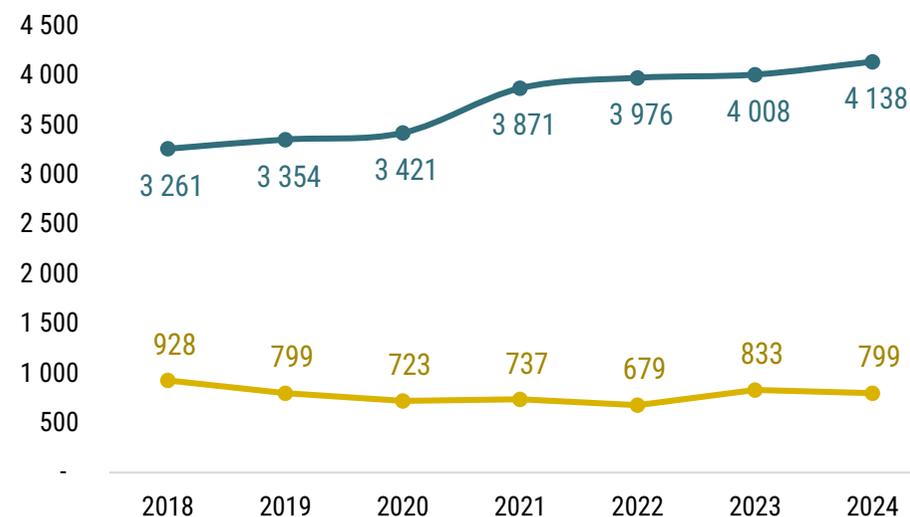
- + 27% de demandeurs
- - 14% d'attributions

Tension sur le parc de logements sociaux (rapport demande/attributions*) Deux périodes se distinguent :

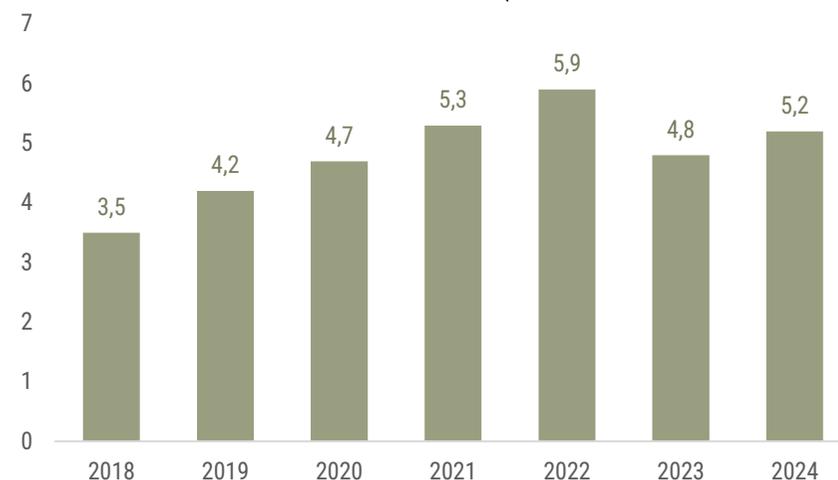
- de 2018 à 2022, la pression s'est fortement accrue pour l'obtention d'un logement locatif social, comme l'illustre la progression continue du ratio : de 3,5 en 2018 jusqu'à 5,9 en 2022
- 2023 et 2024, du fait de la hausse des mises en service de logements sociaux, le ratio théorique demande/attributions bien qu'il reste élevé, a pu « se stabiliser » entre 4,8 et 5,2 demandes pour une attribution.

* Ce ratio annuel tient compte des mutations, il diffère de celui calculé par l'Etat pour établir le degré de tension dans le parc locatif social d'un territoire; celui-ci étant calculé « hors mutations » par période triennale à partir de la source SNE.

SMA : EVOLUTION DE LA DEMANDE AU 31/12 ET DES ATTRIBUTIONS DE L'ANNEE



SMA : RATIO DEMANDES ET ATTRIBUTIONS (1^{ERES} DEMANDES ET MUTATIONS)



4 - Suivi demande et attributions

Indicateurs 4.1 - Demande et attributions à l'armature PLH

Ménages demandeurs

Au 01/01/2025, plus de 4 000 ménages attendent une attribution de logement locatif social ; ce volume intègre à la fois les 1^{ères} demandes (ceux qui souhaitent entrer dans le parc locatif social) mais aussi les demandes de mutation (ceux qui souhaitent rester dans le parc mais changer de logement). Le secteur urbain est celui qui est le plus demandé puisqu'ils sont 90% d'entre eux à le sélectionner en 1^{er} choix résidentiel. Le secteur périurbain totalise 7% des 1^{ers} choix. Les secteurs littoral et rural sont relativement peu demandés, respectivement 71 ménages pour le 1^{er} et 60 ménages pour le second.

Ménages attributaires

En 2024, 92% des ménages qui ont bénéficié d'une attribution de logement locatif social ont obtenu un logement dans le secteur urbain et 5% dans le secteur périurbain.

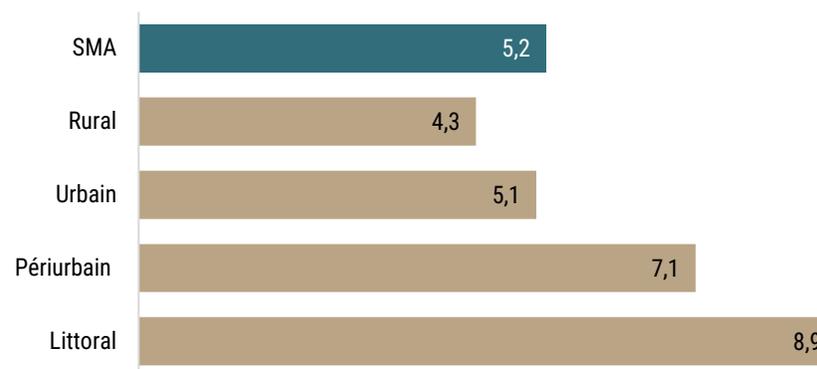
Ratio « demande / attributions »

En 2024, 799 logements sociaux ont été attribués, pour plus de 4 000 demandes, soit un ratio de 5,2 demandes pour une attribution. Au sein des quatre secteurs PLH, la tension est plus ou moins marquée avec des résultats variables. Les secteurs littoral et périurbain sont particulièrement sous pression avec respectivement 8,9 et 7,1 demandes pour une attribution. Les marchés urbain et rural, affiche des ratios moindres de 5,1 et 4,3.

SMA : VOLUMES DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS A L'ARMATURE PLH EN 2024

Secteurs PLH	Demandes (1 ^{ères} et mutations)	Attributions (1 ^{ères} et mutations)
Littoral	71	8
Périurbain	283	40
Urbain	3 724	737
Rural	60	14
SMA	4 138	799

SMA : RATIO DEMANDES / ATTRIBUTIONS A L'ARMATURE PLH EN 2024

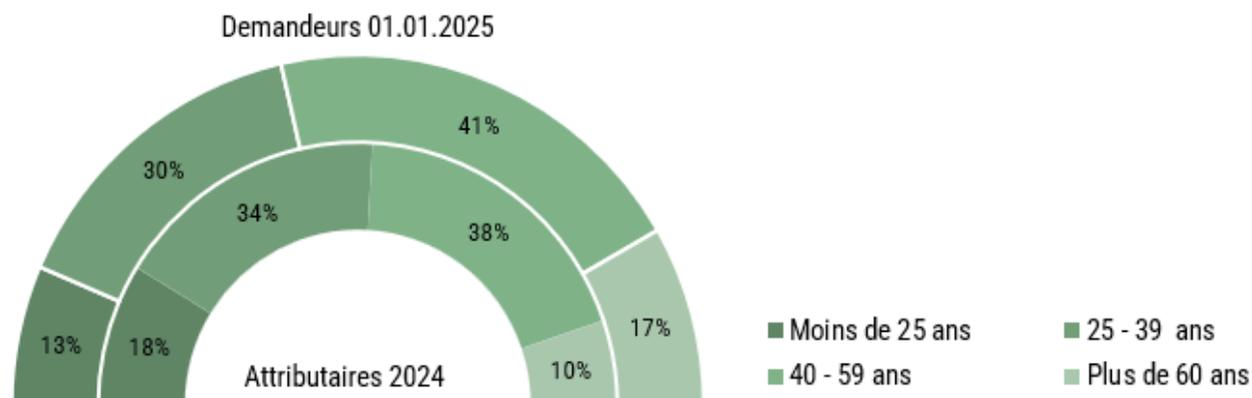


4 - Suivi demande et attributions

Indicateur 4.2 - Profil des demandeurs au 01/01/2025 et des « entrants » de l'année 2024

CLASSES D'AGE

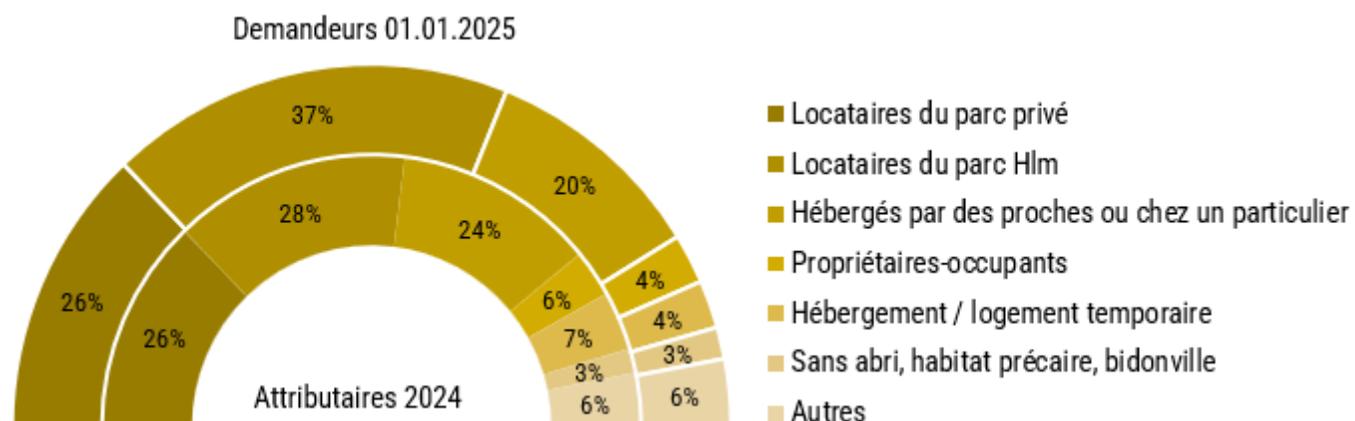
La tranche d'âge des 40-59 ans est la plus représentée à la fois parmi les demandeurs (41%) mais aussi au sein des attributaires (38%). Suivent les 25-39 ans, pour 30% des demandeurs et 34% des entrants. Par rapport aux attributions 2024, la demande au 01/01/2025 se caractérise par une part plus importante des 60 ans et plus et par une part moins élevée des moins de 25 ans.



STATUTS D'OCCUPATION D'ORIGINE

Concernant le statut d'occupation d'origine, pour les profils les plus représentés : 37% des demandeurs et 28% des attributaires (il s'agit des mutations) étaient déjà locataires Hlm.

Les locataires du parc privé représentent 26% des demandeurs et des attributaires. Par ailleurs, 20% des demandeurs sont hébergés chez un proche ou chez un particulier et ils constituent 24% des attributaires (en effet, ces derniers bénéficient de critères de priorisation lors des commissions d'attribution).



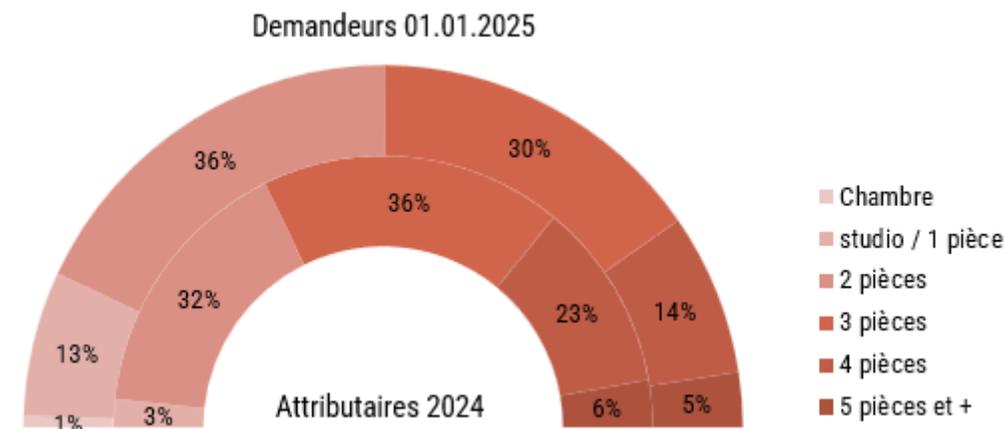
4 - Suivi demande et attributions

Indicateur 4.2 - Profil des demandeurs au 01/01/2025 et des « entrants » de l'année 2024

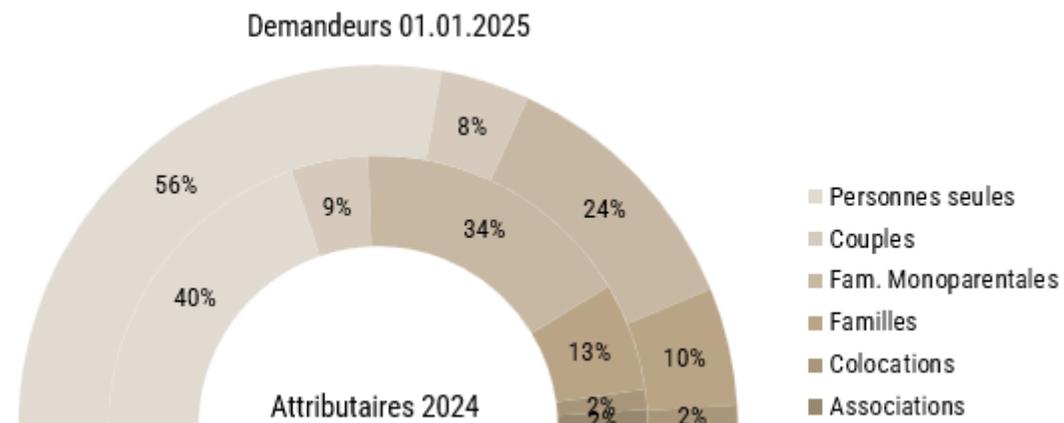
Au 01/01/2025, 36% des ménages inscrits au fichier orientent leur demande vers un T2, quand en 2024, 32% des ménages se sont vu attribuer un 2 pièces (ce volume étant tributaire de la composition typologique du parc existant). Par ailleurs, 36% des attributions concernaient des T3 pour 30% de la demande.

Un phénomène de plus grand décalage s'observe entre les attributions de T4 (23%) et les demandes (14%) ainsi que pour les 1 pièce, avec 13% de la demande pour 3% d'attributions.

TAILLES DE LOGEMENTS DEMANDÉS ET ATTRIBUÉS



COMPOSITIONS DES MÉNAGES



4 - Suivi demande et attributions

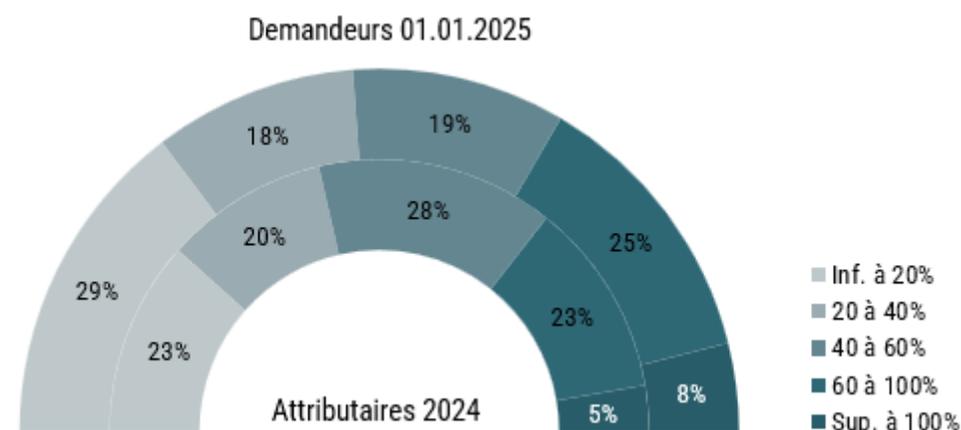
Indicateur 4.2 - Profil des demandeurs au 01/01/2025 et des « entrants » de l'année 2024

Au 01/01/2025, 29% des ménages qui ont formulé une demande ont des ressources inférieures à 20% des plafonds. C'est 6 points de plus qu'au sein des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2024.

Le profil des demandeurs est marqué par des ressources très précaires puisque près de la moitié (48%) disposent de moins de 40% des plafonds de ressources PLUS soit pour une personne seule, moins de 838 € mensuels, niveau en deçà du seuil de pauvreté de 2024 (1 014 €).

Toutefois, il convient aussi de noter que 8% des demandeurs (presque 1 demandeur sur dix) sont au-dessus des plafonds (> 100%), ménages qui se heurtent probablement à la tension qui s'exerce dans le marché locatif privé, désormais plus difficile d'accès pour ce type de ménages.

PLAFONDS DE RESSOURCES



NB : Pour une personne seule qui habite en Bretagne, le revenu mensuel déclaré du plafond PLUS est de 2 096 € en 2024 ; de fait, les personnes seules sous 20% des plafonds disposent d'un revenu maximum de 419 € et celles sous 40% des plafonds disposent d'un revenu maximum de 838 €. Pour rappel, pour cette catégorie de ménage, le seuil de pauvreté était de 1 014 € par mois, prestations sociales comprises (INSEE 2024 – seuil qui équivaut à 50% du niveau de vie médian).

Pour 2 personnes, le plafond mensuel PLUS est de 2 800 € en 2024.
Pour 4 personnes, le plafond mensuel PLUS est de 4 065 € en 2024.

OHF : tableau de bord du suivi du PLH 2023-2028
Bilan des années 2023 et 2024

Définitions-clés, principales sources et zonages

Définitions-clés

Logements conventionnés PLAI, PLUS et PLS

Les locataires ont la possibilité d'accéder à des logements à loyer modéré sous certaines conditions. Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social et la zone dans laquelle celui-ci se situe (zones 2 ou 3) :

- les logements PLAI sont réservés aux locataires en situation de grande précarité.
- les logements PLUS correspondent à des locations HLM dont le loyer est modéré.
- les logements PLS (et les PLI) sont attribués aux locataires dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM mais trop faibles pour se loger dans le privé.

En retour, les bailleurs sont tenus d'appliquer des plafonds de loyers en fonction de la situation de leur locataire (composition du ménage).

PLAI adapté

La notion « d'habitat adapté » financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration « adapté » qualifie des opérations essentiellement destinées à des ménages en très grande fragilité rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

Usufruit Locatif Social (ULS)

Celui-ci consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété :

- la nue-propriété du bien appartient à des investisseurs privés, qui la financent sans prêt aidé de l'État ;
- l'usufruit est acquis par un bailleur social, qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble : l'acquisition bénéficie alors des prêts aidés de l'État PLAI, PLUS ou PLS et des aides directes et indirectes associées ;
- la convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans, pendant laquelle les logements en ULS sont dûment conventionnés à l'APL et décomptés SRU

Accession sociale à la propriété : le PSLA

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Ce type de financement repose sur le principe de la location-accession. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement. Ce type de projet bénéficie d'avantages fiscaux (TVA à 5,5% et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans) ainsi que des conditions de financement avantageuses.

Accession sociale à la propriété : OFS et BRS

Les Offices Fonciers Solidaires (OFS) ont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les ménages preneurs d'un Bail Réel Solidaire (BRS) acquièrent ainsi les droits réels attachés au bâti pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle au titre de la location du sol. Le BRS, qui est un contrat rechargeable à chaque cession, est une offre de logements essentiellement en accession sociale à la propriété sous plafond de ressource (PSLA) dont la cession est encadrée en vue de lutter contre la spéculation foncière (absence de plus-value). Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs, en préservant les subventions publiques immobilisées.

Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Il s'agit d'un prêt sans intérêt réglementé par l'État, sans intérêt, qui permet de financer l'achat de sa résidence principale. Il est attribué sous certaines conditions de ressources et de performances énergétiques du logement.

Sources : DREAL Bretagne, CDC Habitat, Ministère du Logement et Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement DRIHL – Ile de France

Principales sources

Sit@del 2 / MTECT – SDES

Les statistiques de construction sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de pour les différents types de logement (individuel pur, individuel groupé, collectif et résidence) et leur statut (permis autorisés et permis mis en chantier). Les données mobilisées sont en date de prise en compte car elles sont plus rapidement mobilisables pour établir un suivi réactif.

Imhoweb / CREHA Ouest

C'est le logiciel de gestion de la demande locative (solution du Groupe SIGMA) qui permet aux acteurs du logement social d'accéder aux fichiers partagés de la demande locative sociale et de disposer de données sur le parc mis en service, sur la demande et les attributions. Ce fichier partagé, commun aux 4 départements bretons est agréé par arrêté préfectoral, se substituant au système national d'enregistrement de la demande (SNE) qu'il alimente.

RPLS / MTECT – SDES

Le Répertoire du Parc des Logements Locatifs Sociaux (RPLS) des bailleurs a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement ou ventes). La transmission des informations est obligatoire et incombe au propriétaire des logements locatifs sociaux (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales de l'habitat, Coopératives HLM et Société d'Economie Mixte). Les logements-foyers en sont exclus (hormis les logements étudiants et les logements des casernes de gendarmes et de pompiers).

Prêt à Taux Zéro / SGFGAS

La SGFGAS a pour mission de garantir, pour le compte de l'Etat, les prêts bancaires d'accèsion à la propriété accordés par les banques aux ménages modestes. L'objectif des pouvoirs publics étant que ces ménages ne soient pas évincés de l'accès au crédit. C'est ainsi qu'est née l'idée d'une instance associant l'Etat et les établissements de crédit destinée à gérer un produit de garantie spécifique.

OLL / ADIL 35

L'ADIL 35 porte un observatoire des loyers depuis 1991. En 2013, elle intègre le réseau national des OLL et obtient un agrément le 29 mars 2016. Piloté par un comité pluriel composé des représentants des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, des institutions, d'associations de locataires, de l'Audiar et de personnes qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique ; sous l'égide de l'ANIL (structure nationale des OLL), elle garantit une collecte, des enrichissements, un traitement des données et une analyse des résultats conformes aux règles édictées nationalement, validées et surveillées par un comité Scientifique national indépendant.

DV3F / DGFIP

• Marché immobilier d'occasion

La source Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières (foncier bâti). Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Cette source permet de disposer, entre autres : du nombre de mutations bâti « maisons et appartements » existants ; de certaines caractéristiques des logements (surface, nombre de pièces, présence d'annexes) ; de la valeur financière des biens.

• Marché foncier : terrains à bâtir ou urbanisable pour l'habitat

Son utilisation permet aussi d'analyser les mutations du foncier non bâti. Celle-ci nécessite des précautions d'usage et doit être enrichie avec d'autres données pour compléter les caractéristiques du foncier (documents d'urbanisme notamment). Cette source permet de suivre le nombre de transactions, les surfaces concernées et les valeurs financières de ce segment de marché (prix au lot et prix au m²).

Locations meublées de courte durée / AIRDNA

AirDNA est entreprise qui réalise un « scraping » quotidien des plateformes de Airbnb et VRBO (Abritel). Elle y applique un algorithme qui permet de supprimer les doublons entre les deux plateformes. Un second algorithme permet de comptabiliser les jours avec réservation, sans réservation ou bloqués. Cet outil permet aussi de ne prendre en compte que les logements loués « entiers » et d'en écarter les chambres louées chez l'habitant ou tous les autres types d'hébergement « atypiques » mais aussi l'offre hôtelière.

OPS / GIP SNE

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social est une enquête biennale ayant pour objectif l'élaboration d'un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social.

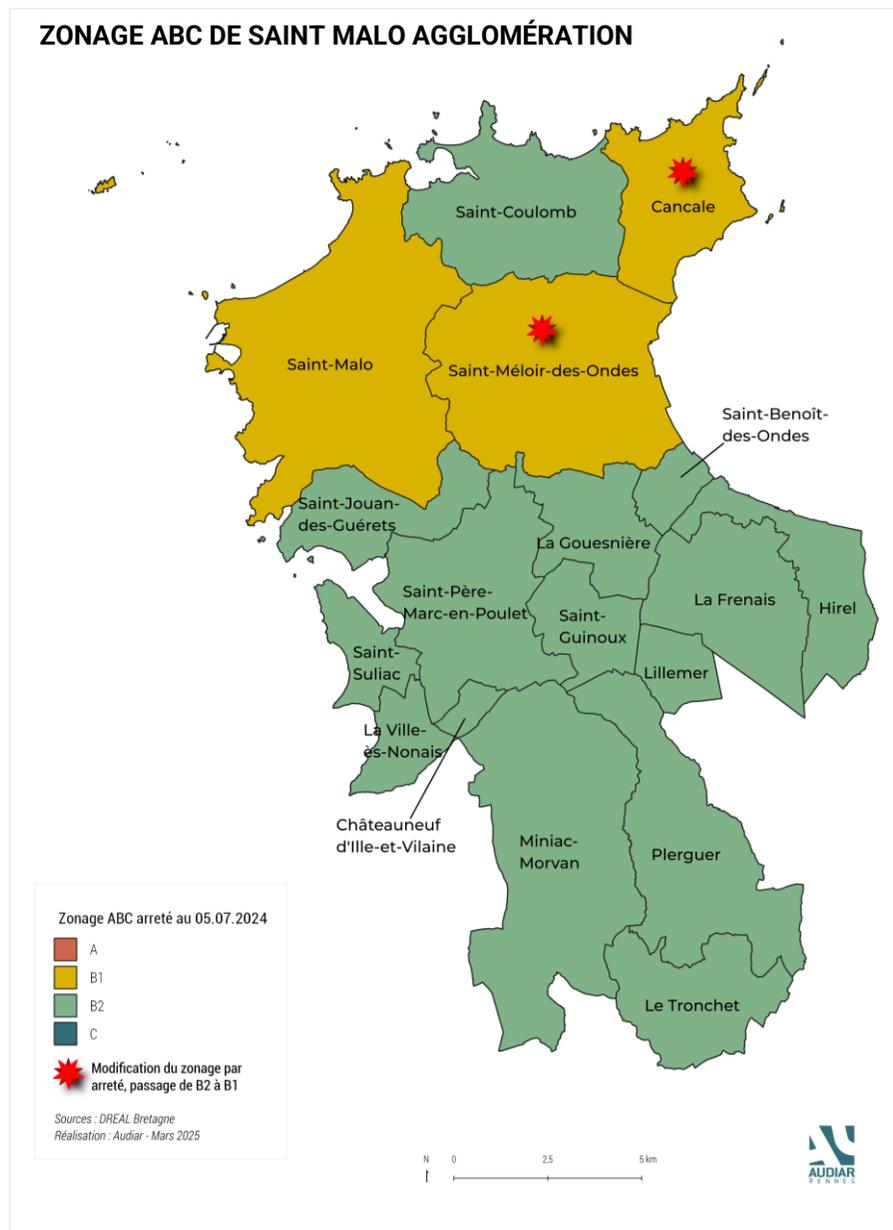
LOVAC / Cerema

Depuis 2024, le fichier LOVAC permet de disposer des données sur la vacance des logements de longue durée est issu du croisement du fichier 1767BISCOM (DGFIP) et des Fichiers fonciers 2023, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale 2024). Ce traitement présente l'intérêt de consolider les informations relatives aux caractéristiques détaillées des logements, l'identification des propriétaires et retrace les différents modes d'occupation des années précédente.

ENERTER® / Energies Demain

C'est un modèle qui vise à reconstituer les consommations d'énergie du parc résidentiel. Il repose sur l'exploitation de différentes bases de données permettant de décrire précisément le parc de logements et ses consommations énergétiques, notamment en exploitant le nouveau module de calcul DPE 2021 3CL. Si l'exactitude des résultats n'est pas l'objectif recherché dans cet exercice de modélisation, la cohérence du modèle est assurée grâce à une comparaison avec les données de consommations réelles transmises par les distributeurs d'énergie (électricité et gaz).

Zonage ABC en vigueur au 05/07/2024



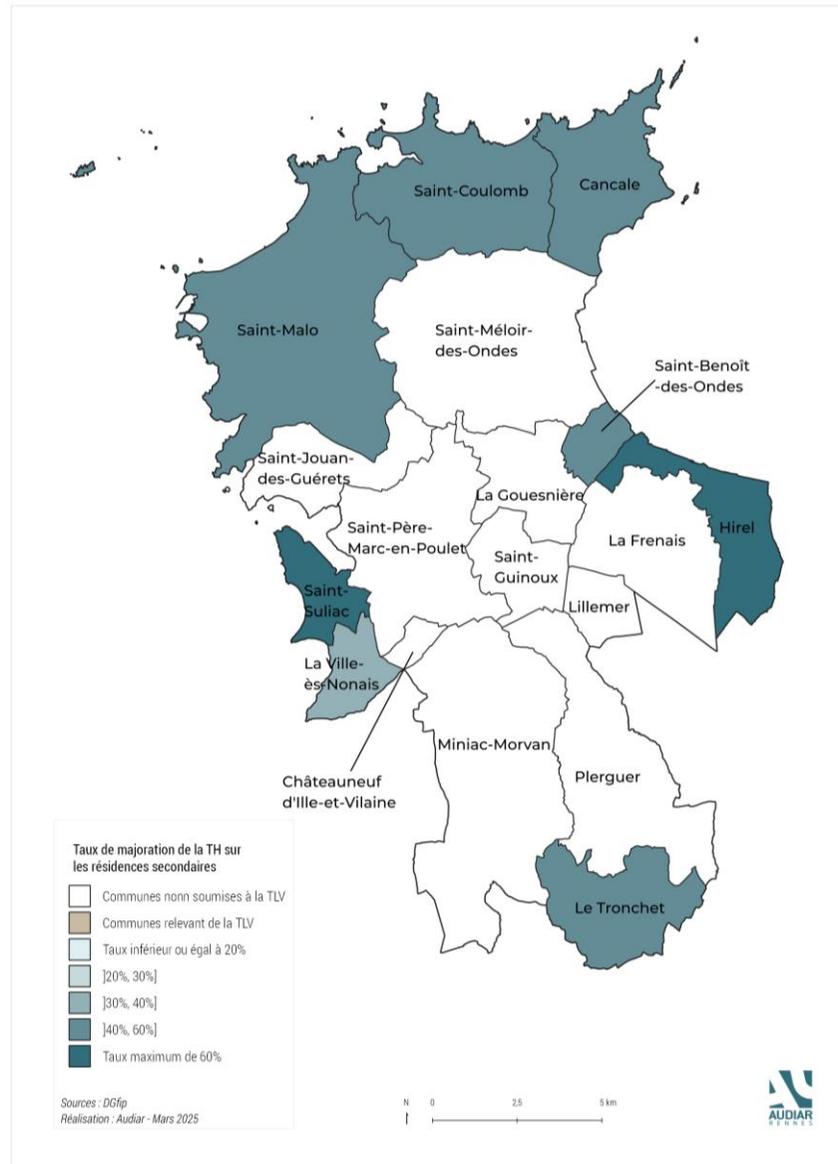
Le zonage ABC conditionne plusieurs dispositifs : le « Pinel », le « Denormandie » et Loc'avantages. Celui-ci détermine l'accès au prêt social location-accession, au prêt à taux zéro et au bail réel solidaire.

Ces dernières années, le zonage ABC a évolué en octobre 2023 : aucun changement n'a concerné les communes de SMA qui sont restées sur le zonage initial de 2014.

En revanche, le dernier zonage ABC revu en juillet 2024 a modifié le classement de deux communes : Cancale et Saint Méloir des Ondes qui sont passées de la classe B2 à la classe B1.

Zonage « communes touristiques tendues »

DÉLIBÉRATIONS DE LA FISCALITE DIRECTE POUR 2024 : MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES TENDUES





Rédaction
Emilie Godet



*Pour suivre notre actualité,
abonnez-vous à la Lettre d'information !*

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org

