

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°10 - AVRIL 2010

La construction neuve sur le territoire de Morlaix Communauté en 2009

Morlaix Communauté n'aura pas échappé au-delà de l'année 2008 aux effets de la dégradation économique sur la construction neuve. Le bilan de la production 2009 est nettement moins élevé que les dernières années très actives, peut-être trop. Seulement 248 logements ont été mis en chantier soit une centaine de moins en un an. Cette fois-ci les objectifs quantitatifs de 300 logements du PLH ne seront pas atteints. Toutefois, la forte production des cinq dernières années, près 500 unités par an, permet de relativiser ces résultats partagés un peu partout ailleurs dans le Finistère. Les autorisations de maisons individuelles ont également rarement été aussi faibles depuis dix ans avec seulement 240 permis accordés et moins de 200 maisons mises en chantier. Dans ce contexte, les terrains à bâtir de taille modeste s'en sortent mieux et les prix tendent à se stabiliser après la forte hausse des dernières années. Cette tendance en partie liée au marché est peut-être un premier pas vers une approche plus raisonnée des modèles d'urbanisation préconisés par la collectivité dans le cadre de son S.C.o.T (Schéma de Cohérence territoriale).

L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

"Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes".

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

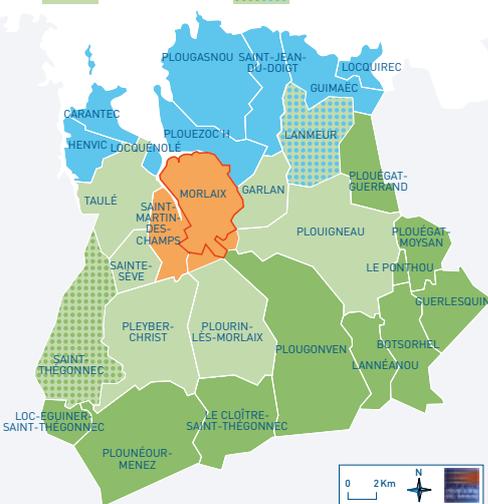
L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.



Opération Ker Ar Skol - Armorique Habitat à Plouézoc'h - Photo : ADEUPa

Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté

- ville centre
- pôle urbain
- périurbain
- espace à dominante rurale
- littoral
- espaces mixtes



L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle :

- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d' "agglomération" et espace rural.

Le détail des sources

Pour la construction neuve : le fichier détaillé SITADEL acquis auprès de la DRE (logements commencés et autorisés).

Pour le marché foncier : l'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Confirmation du repli de la construction neuve en 2009

La production de logements neufs poursuit sa baisse en 2009 en deçà de l'objectif du PLH de produire 300 logements par an.

La forte décélération de l'activité de la construction neuve entamée en 2008 s'est poursuivie en 2009. Seulement 248 logements ont été mis en chantier sur Morlaix Communauté soit une baisse de 31 % sur un an et 50 % en deux ans. Moins de 200 maisons individuelles ont été commencées, un niveau jamais atteint depuis dix ans. Les autres typologies d'habitat ne représentent plus qu'une cinquantaine de logements : 24 maisons en permis groupés et 26 appartements. Contrairement à l'année précédente, les autres intercommunalités voisines sont également touchées pas ce repli dans la même proportion.

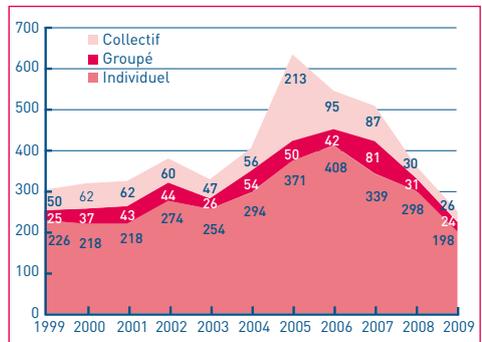
Hormis l'agglomération brestoise, la baisse a été ressentie dans les autres secteurs du département avec 24 % de démarrage de chantier en moins soit un différentiel de 1 800 logements dans le Finistère.

Le bilan 2009 de la construction neuve confirme les prévisions pessimistes de l'impact de la crise financière puis économique sur le recul de l'activité du bâtiment. Néanmoins, cette chute fait suite à une période exceptionnelle de

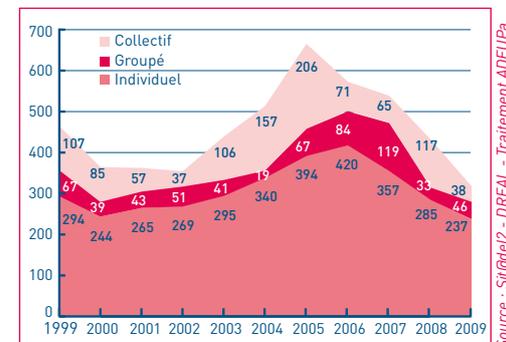
"surproduction" liée à l'accès aisé au crédit et à des dispositifs de défiscalisation peu restrictifs dans leurs zonages (dispositif de Robien corrigé depuis par le dispositif Scellier cantonné aux zones A et B). Il faut rappeler que plus de 500 logements étaient mis en chantier annuellement sur la période 2005-2007 soit le double du rythme habituel.

Même avec une croissance démographique en hausse depuis 1999 (+0,4 %/an soit 240 habitants de plus chaque année contre une baisse annuelle de 150 habitants sur le recensement précédent) la production de logements neufs devrait pouvoir aux besoins du territoire si elle ne fléchit pas à nouveau. L'enjeu des prochaines années réside moins dans les volumes de production qui s'adapteront à la demande que dans la qualité de l'offre. L'émergence du label Bâtiment basse Consommation (BBC) en 2009 a d'ailleurs été remarquée dans ce contexte de crise. Néanmoins, dans les prochaines années la construction neuve devra s'inscrire plus largement dans des opérations d'urbanisme mieux coordonnées et moins consommatrices d'espace. La qualité environnementale devra passer également par une accessibilité sociale à la plupart des ménages.

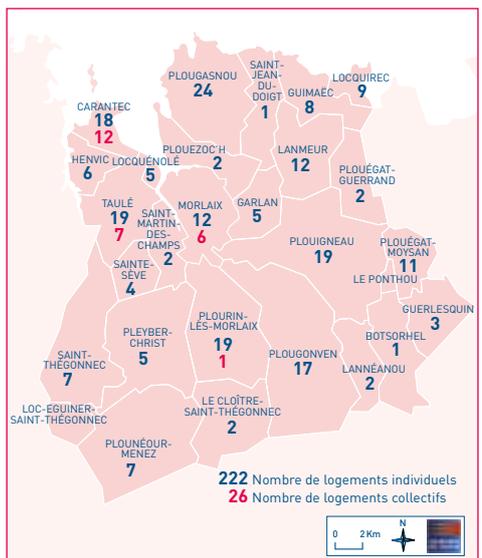
Logements commencés depuis 1999



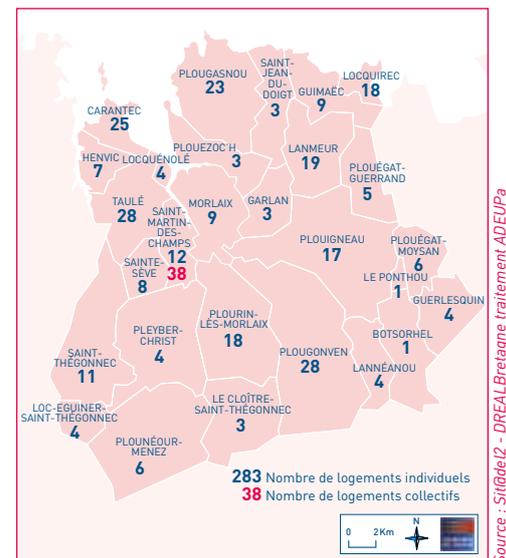
Logements autorisés depuis 1999



Nombre de logements commencés en 2008



Nombre de logements autorisés en 2008



Chute de la construction individuelle qui atteint son seuil de production le plus bas

La construction de maisons sur lots libres ou en VEFA a atteint un niveau de production jamais observé depuis dix ans. Avec seulement 222 maisons mises en chantier en 2009, le niveau d'activité est inférieur d'un tiers à la moyenne de la dernière décennie.

L'individuel pur

L'individuel pur fortement touché par la crise économique

Seulement 198 maisons sur lots libres ont été mises en chantier en 2009, soit 100 de moins en un an. Ce niveau est le plus bas observé depuis dix ans. Contrairement à l'année précédente, les communes du secteur périurbain ont connu une forte baisse des démarrages de chantier de 44 % soit seulement 71 maisons commencées en 2009. A lui seul, ce secteur représente plus de la moitié de la diminution de Morlaix Communauté. Les communes rurales ont également connu un repli significatif de 27 %. Seuls le pôle urbain et le secteur littoral qui avaient été touchés par une diminution dès 2008 conservent leur niveau d'activité, assez faible d'ailleurs pour le pôle urbain avec seulement 23 maisons contre 71 sur le littoral.

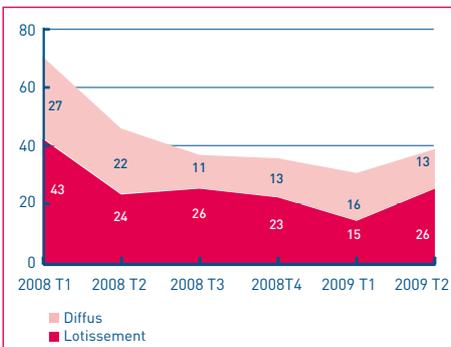
Avec 237 permis délivrés en 2009, les autorisations de maisons individuelles sont également en baisse de 20 %. Les ventes de terrains à bâtir, réalisées au 1^{er} semestre 2009, ne présagent pas d'un fort rebond de l'activité. Il ne s'est en effet vendu que 70 terrains avant l'été contre 116 l'année précédente sur la même période. Par contre, le prix moyen des transactions semble marquer le pas au premier semestre avec un prix moyen de 41 €/m² soit de 37 000 € au lot contre 44 600 € (47 €/m²) à la même période en 2008. Cette baisse de 12 % est surtout constatée dans les communes périurbaines et rurales qui ont connu un tassement de l'activité de la maison individuelle.

L'autre facteur marquant de cette période réside dans la réduction de la taille moyenne des terrains. Les ventes de terrains supérieurs à 700 m² ont été divisées par deux soit une cinquantaine de terrains en moins. Ils représentent néanmoins encore deux tiers de ventes contre 87 % en 2008.

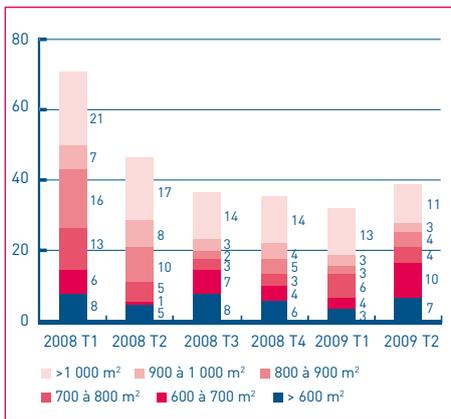
Évolution des prix €/m² TTC



Évolution des ventes de terrains



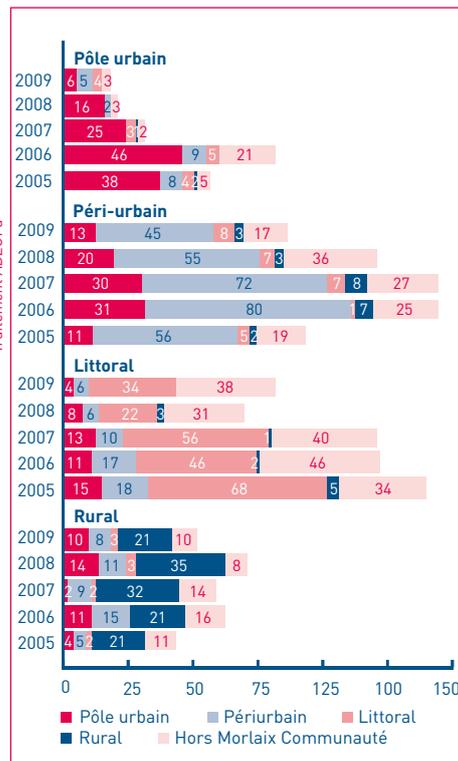
Évolution des surfaces de terrains



En deux ans, deux fois moins de ménages ont quitté le pôle urbain pour faire construire sur un autre secteur, seulement une vingtaine en 2009 contre une cinquantaine en 2006.

La diminution du nombre des permis individuels autorisés en 2009 sur le secteur périurbain est en partie liée au repli des projets de ménages résidant déjà dans ce secteur. Ces ménages ont pâti d'une hausse du coût du foncier ces dernières années avec des parcelles parfois trop grandes pour leur solvabilité. Depuis 2008, le nombre des ménages qui quittent le pôle urbain pour faire construire dans ces communes est également en net repli, diminuant ainsi de plus d'une trentaine en 2006-2007 à deux fois moins en 2009, et ce contrairement au secteur rural le quel qui attire encore une dizaine de ménages. En zone littorale, on retrouve la pression de ménages extérieurs à Morlaix Communauté, qui se révèlent aussi nombreux que les acquéreurs originaires du secteur.

Origine géographique des ménages



L'individuel "groupé"

Seulement une trentaine de maisons groupées ont été mise en chantiers en 2009. Les deux gros programmes autorisés en 2009 à Morlaix et Pleyber-Christ, près d'une centaine de logements de type investisseurs, ne verront semble-t-il pas le jour. L'essentiel des logements groupés reste sur de très petits programmes de 2 à 11 logements parfois mixés avec des petits collectifs. Ainsi, à Plouézoch, l'opération d'Armorique Habitat qui devrait être livrée en avril 2010 compte, 7 maisons de types 3 et 4 appartements aménagés dans du bâti préexistant. Cette opération est d'ailleurs exemplaire en matière de renouvellement urbain puisque sur les 4 000 m² de l'ancienne école Notre-Dame, 11 logements ont été créés soit plus 26 logement/ha en centre bourg.



Opération La Carrrière - Habitat 29 à Morlaix Photo : ADEUPa

Logement collectif : activité réduite

Retour à un niveau de production plus bas mais nettement plus conforme avec le marché de l'habitat du territoire.

Les projets de logements collectifs ont sensiblement diminués, passant d'une moyenne annuelle de 120 appartements autorisés sur la période 2003-2008 à quatre fois moins en 2009, 38 logements sur deux opérations dans le pôle urbain. A cela il faut préciser que près d'un tiers des logements autorisés sur Morlaix Communauté n'a pas été mis en chantier notamment depuis la dégradation du contexte économique. Seule une trentaine d'appartements ont été commencés en 2009. Depuis 2005, la production effective dépasse 450 logements collectifs dont 61 % dans le pôle urbain et 27 % sur le littoral à Carantec.

Porté essentiellement par des dispositifs de défiscalisation, le territoire de Morlaix communauté qui n'est pas éligible au nouveau dispositif Scellier mis en place en 2009 devrait voir sa production de logements collectifs revenir à la normale dans les prochaines années. Ce sera d'ailleurs certainement l'occasion de mieux intégrer dans les opérations

Localisation privilégiée des opérations de logements neufs en collectif commencés

	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Carantec	61	16	32	0	12	121
Morlaix	56	43	31	17	6	153
Plouigneau	11	0	0	7	0	18
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	0	1	43
St-Martin-des-Champs	45	32	2	0	0	79
Autres communes	20	4	0	6	7	37
Total Communauté	213	95	87	30	26	451

Source : DREAL - SITADEL2 - Traitement ADEUPa mars 2010

d'urbanisme des programmes à "haute valeur environnementale" qui suivront le renforcement réglementaire lié au Grenelle 2 notamment sur le chapitre 2 du projet de loi "engagement national pour l'Environnement" (1). Ce dernier pourrait mettre l'accent sur la gestion économe de l'espace et la prise en compte des déplacements. Les opérations plus denses dans les zones urbanisées pourraient d'ailleurs être favorisées plutôt qu'en extension urbaine.

La mise en place du dispositif d'aides à la qualité par Morlaix Communauté en décembre 2009 tend à favoriser les opérations neuves exemplaires en termes de qualité de l'aménagement (étude confiée à l'ADEUPa de Brest).

Cela se traduit à la fois par des localisations plus proches des centralités et inscrites en continuité urbaine. Pour être éligibles, ces opérations devront consommer moins d'espace, c'est-à-dire 25 logements/ha minimum dans tout le pôle urbain et 15 ailleurs, et faire preuve d'une véritable insertion urbaine et paysagère et d'une perméabilisation des sols maîtrisée. Ces opérations devront également assurer une mixité sociale à la fois par un minimum de 20 % de logements sociaux mais également une diversité du type de logements et de la taille de lots à bâtir. Outre ces recommandations obligatoires, des critères facultatifs seront également requis tels que la qualité de l'orientation, les dessertes internes et externes, les liens avec les transports en commun, les modes de déplacements doux, la gestion durable des eaux de surface, la gestion des déchets... Ces enjeux sont également fortement partagés par l'établissement public foncier "Foncier de Bretagne" récemment créé (Cf. encadré ci-dessous).

"Ce chapitre 2 tend vers un renforcement du code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durable des territoires. L'article 6 prévoit entre autre que tous les documents d'urbanisme devront avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et des services. L'article 9 renforce les SCOT en prenant en compte les plans énergie territoriaux et conditionne l'urbanisation de certaines zones au respect de critères environnementaux (présence de transports collectifs, taille minimale des constructions afin d'éviter l'étalement, performance énergétique des bâtiments). Dans l'article 10, les PLU se verraient également renforcés, fixant notamment un calendrier d'urbanisation en fonction de la réalisation d'équipements et d'infrastructures du transport. Dans l'article 11, les conseils municipaux pourraient également autoriser un dépassement de COS jusqu'à 30 % si les bâtiments concernés sont particulièrement performants en matière énergétique."

Foncier de Bretagne

Foncier de Bretagne est un établissement public foncier qui a le statut d'établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (E.P.I.C.), créé par décret en conseil d'état (décret N° 2009-636 du 8 juin 2009). L'article 2 de ce décret lui permet de procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, et spécialement le logement, notamment social, le renouvellement urbain, la reconversion des friches industrielles et militaires, le développement d'activités économiques d'intérêt régional, et à contribuer à la protection des espaces agricoles et à la préservation des espaces naturels remarquables. Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, lorsque des conventions ont été passées avec eux.

Élaboration du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI)

Afin de formaliser très précisément sa stratégie et la répartition de ses moyens, Foncier de Bretagne va élaborer un programme pluriannuel d'interventions (PPI) 2010-2016. Ce programme précisera les enjeux, sa stratégie, les critères d'intervention et les moyens financiers pour chacun des domaines d'interventions (habitat, développement économique, préservation des ressources, restructuration des friches). Il

s'attachera également à formaliser un espace de travail collectif sur les politiques foncières menées par les collectivités. Le PPI devra être approuvé en début octobre, pour mise en œuvre début 2011.

Quelques critères de sélection 2009-2010 avant la mise en place du PPI

- Réduire la consommation d'espace en privilégiant les projets de renouvellement urbain et traitement des dents creuses. En n'accompagnant que les projets en continuité urbaine avec des densités minimales de 20

logements par hectare en milieu rural et 30 en péri-urbain.

- Réduire la consommation de Gaz à Effet de Serre (GES), grâce à une démarche environnementale globale sur le projet, mais aussi avec des bâtiments plus performants que la réglementation ainsi que des études déplacements.

- Offrir un logement accessible aux revenus plus modestes grâce à des projets comportant au moins 30 % de logements aidés dont 25 % de logements locatifs sociaux

Quelques types de sollicitations dans le domaine de l'habitat des territoires auprès de Foncier de Bretagne depuis sa création (novembre 2009 à février 2010)

TERRITOIRES	PROJETS	PROBLÉMATIQUES
Milieu rural	Logements pour personnes âgées	Acquisition bien bâti pour y construire quelques logements (moins de 10) et des services de proximité Quelques fois accompagnement d'un commerce
	Dernier commerce	Suite au départ en retraite du dernier commerçant, acquisition d'un bien pour maintenir l'activité
	Réserve foncière	Opportunité d'acquérir un terrain dans la commune ou en continuité urbaine
	Lotissement-ZAC	Diversifier l'offre de logements en proposant du locatif (dont social) permettant un renouvellement de la population et donc un maintien des activités
Milieu urbain et péri-urbain	Restructuration urbaine	Faire face à la demande en privilégiant les logements locatifs sociaux Démarche environnementale avec intégration des problématiques de déplacement
	ZAC en continuité urbaine	Dopés par le projet BGV Réorganisation urbaine en intégrant les besoins liés aux gares (parkings notamment)
Les îles	Répondre aux besoins en logements sociaux	Transformation de biens immobiliers Problématique de coût du foncier Difficulté à trouver des bailleurs sociaux
Le littoral	Faire face au besoin des logements des actifs Zac en extension urbaine	