

HABITAT | SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

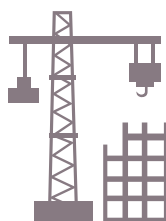
LA CONSTRUCTION NEUVE

#2 | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : ADEUP



773 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER EN 2018

750 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER
EN MOYENNE AU COURS
DES 10 DERNIÈRES ANNÉES



64 %
DES NOUVEAUX
LOGEMENTS SONT
DES MAISONS
(2012-2018)



36 % DES LOGEMENTS
COLLECTIFS CONSTRUITS
À SAINT-BRIEUC (2012-2018)

La construction neuve a représenté 773 logements à Saint-Brieuc Armor Agglomération, soit une baisse de 15 % par rapport à 2017, année particulièrement dynamique. Ce volume est légèrement inférieur à l'objectif moyen proposé par le nouveau PLH (850 logements par an), mais la répartition géographique de la construction neuve, elle, respecte les orientations du document. Le niveau des autorisations début 2019 laisse présager d'une année stable en volume de constructions neuves.

Concernant la promotion immobilière, l'année 2018 a connu une activité en hausse en lien avec l'anticipation de la suspension du dispositif Pinel. Après cette période dynamique, l'activité sur le logement collectif pourrait se replier avec la suspension effective de l'avantage fiscal.

Les terrains à bâtir pour l'individuel voient leur surface moyennes diminuer pour atteindre 550 m² en 2018 (590 en 2017), tandis que le prix médian est stable.

La production de logements n'a pas toujours servi à l'accroissement de la population : ainsi entre 2010 et 2015, la population des ménages a augmenté de 2 000 personnes tandis que le nombre de logements a connu une hausse près de deux fois plus importante, avec plus de 3 800 logements supplémentaires. Sur cette période, la vacance a augmenté de 1 500 logements (soit 300 logements par an) pour atteindre un taux de 8 %.

Construction neuve : les objectifs du nouveau PLH pour partie déjà atteints

Le centre urbain est très dynamique en 2018, les communes littorales et rétro-littorales également

Le PLH de SBAA adopté en 2019 estime les besoins à 850 nouveaux logements chaque année. Le document compte quatre grandes orientations qualitatives :

1. Affirmer la gouvernance du PLH à 32,
2. Contribuer à l'équilibre territorial au sein de l'agglomération,
3. Satisfaire les besoins en logements et favoriser les parcours résidentiels,
4. Répondre aux besoins spécifiques.

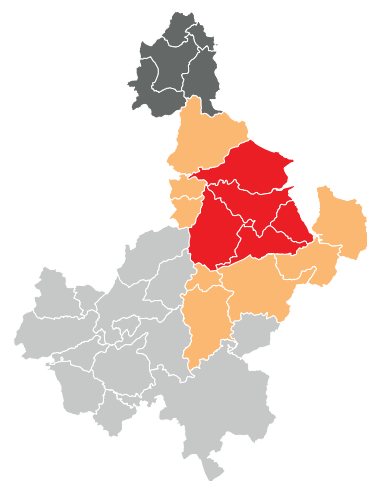
Celles-ci sont complétées par des orientations quantitatives et territoriales qui formalisent des objectifs chiffrés.

¹ Les « nouveaux logements » incluent l'apport d'offre nouvelle sur le marché par la remise sur le marché de logements vacants, la production de nouveaux logements par la transformation d'usage et la construction neuve dans le tissu urbain existant comme par extension urbaine.

En cohérence avec les 2^e et 3^e orientations, la production de logements est orientée vers le secteur urbain de Saint-Brieuc (5 communes) qui doit concentrer entre 51 et 56 % de la production. La commune de Saint-Brieuc à elle seule doit accueillir 20 % des nouveaux logements. Les communes du secteur de 1^{ère} couronne doivent accueillir entre 23 et 28 % de la production, celles du secteur littoral et rétro-littoral entre 9 et 12 % et les communes du secteur sud entre 6 et 8 %.

L'objectif est également que la production de logements dans l'existant (remise sur le marché de logements vacants, transformation d'usage, renouvellement urbain, dents creuses, divisions parcellaires...) représente 39 % des offres développées sur la période du PLH.

Carte des secteurs du PLH



■ Urbain ■ 1^{ère} couronne ■ Littoral et rétro-littoral ■ Sud

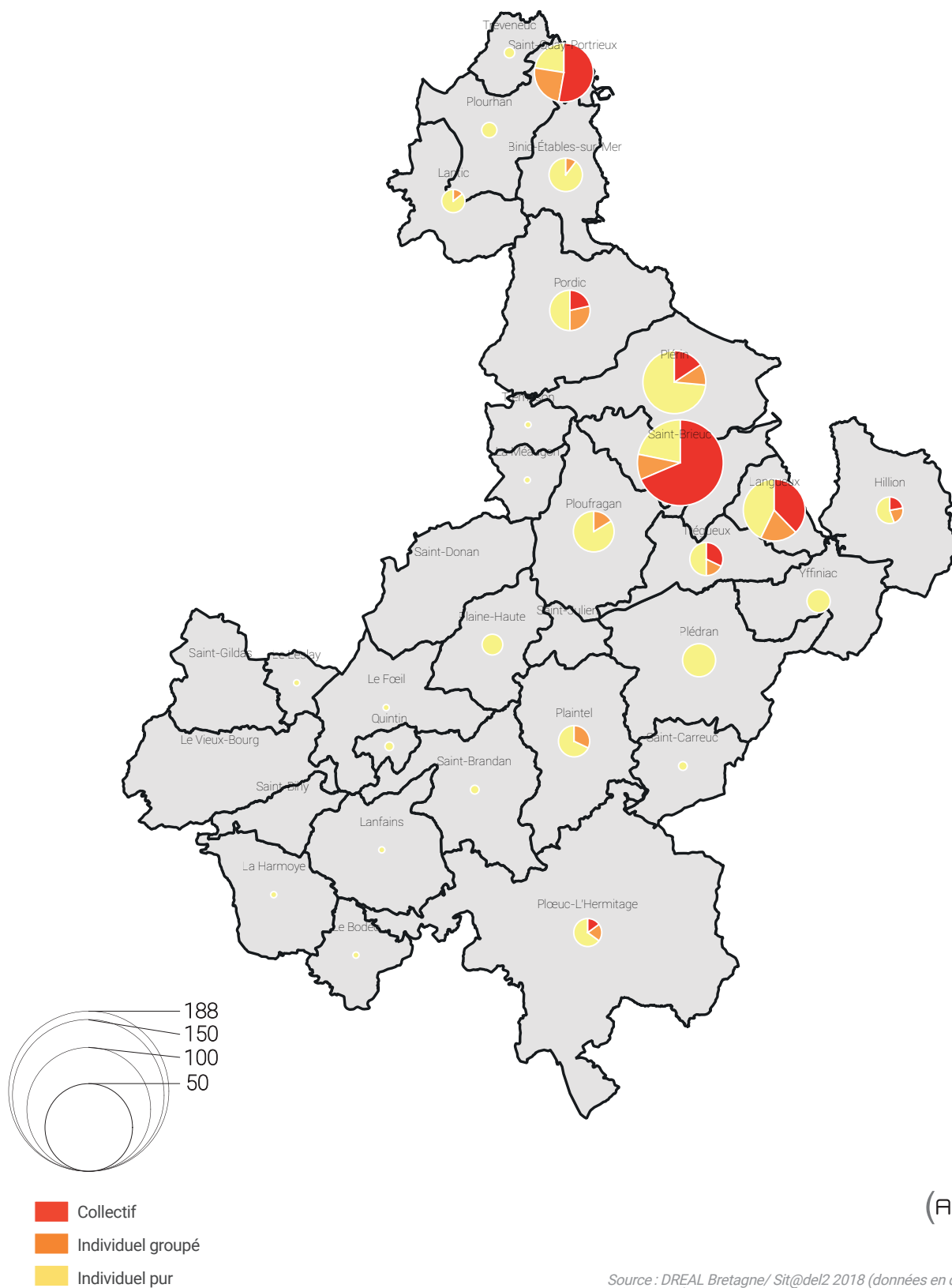
	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Secteur urbain	134	45	164	57 %	160	48	294	55 %	208	60	191	59 %	1 304	57 %
dont Saint-Brieuc	4	2	15	3 %	17	7	133	17 %	41	18	129	24 %	366	16 %
Secteur de 1 ^{ère} couronne	117	19	44	30 %	130	86	71	32 %	94	24	13	17 %	598	26 %
Secteur littoral et rétro-littoral	42	3	0	7 %	79	0	4	9 %	67	27	47	18 %	269	12 %
Secteur sud	26	4	3	5 %	34	3	0	4 %	35	4	3	5 %	112	5 %
Total général	319	71	211	100 %	403	137	369	100 %	404	115	254	100 %	2 283	100 %

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements respecte pour partie les orientations quantitatives. Le secteur urbain et la commune de Saint-Brieuc dépassent en 2018 le taux de production qui leur est assigné. Sur la période 2016-2018, le

secteur urbain dépasse le taux de production fixé, mais Saint-Brieuc est en deçà (16 % pour un objectif de 20 %). Le secteur de la première couronne respecte l'objectif actuel de production en moyenne entre 2016 et 2018, mais est en dessous en 2018. Le secteur

littoral et rétro-littoral respecte également l'objectif sur les 3 dernières années, mais le dépasse largement en 2018. Enfin, les communes du secteur sud représentent une part stable de la production, légèrement en deçà de l'objectif du nouveau PLH.

Volume et types de logements commencés par commune de Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2018



Source : DREAL Bretagne/ Sit@del2 2018 (données en date de prise en compte) Traitement ADEUPa Fond: IGN© ADMIN EXPRESS© 2019

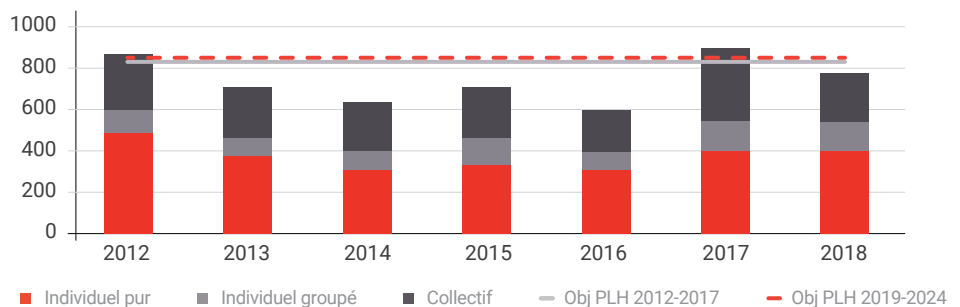
Une production neuve proche de l'objectif du PLH

La construction a été marquée par une année 2017 particulièrement dynamique (plus de 900 logements commencés), dépassant le niveau de production de 2012 et l'objectif de production de logements du PLH. En 2018, la production repasse sous la barre des 800 logements par an mais demeure à un niveau élevé et proche des attentes du PLH.

Sur la période 2012-2018, la construction est constituée à 64 % d'individuel qu'il soit groupé ou surtout pur : on compte une part plus grande d'individuel en 2018 (67 %). En 2018, on observe 52 % d'individuel pur (404 logements) et 15 % d'individuel groupé (115 logements). Sur les 6 dernières années, les logements collectifs représentent en moyenne 36 % de la production de logements, et jusqu'à 41 % en 2017. En 2018, on compte plus de 250 logements collectifs commencés soit 33 % de la production. Le secteur urbain en accueille la moitié en 2018 (les 3/4 en moyenne entre 2012 et 2018).

De nombreux logements en résidence ont été réalisés : notamment 228 en 2012 à Saint-Brieuc et 130 en 2017 (87 à Languieux et 43 à Trégueux). En 2018, seulement 14 logements en résidence ont été commencés, à Saint-Brieuc. Cette production, du fait de sa nature, est souvent irrégulière.

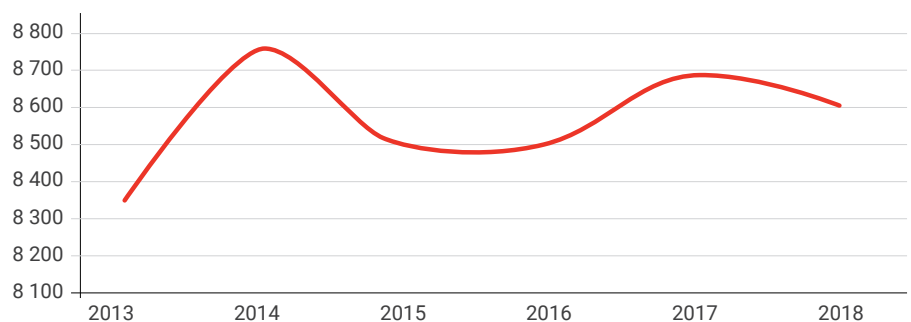
Nombre de logements commencés à SBAA



Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 2012-2018 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa

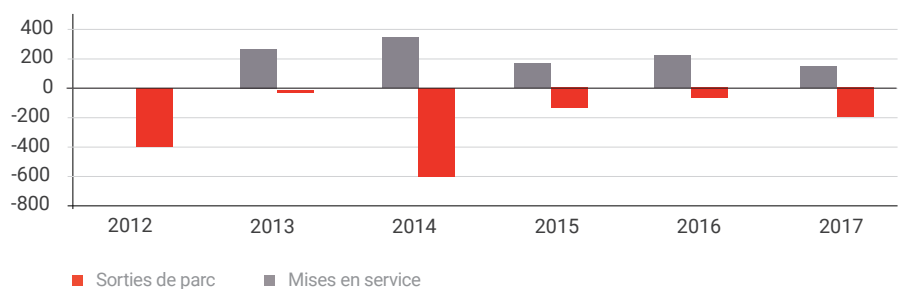
Concernant les mises en service de logements sociaux sur le territoire, les éléments de 2018 ne sont pas encore connus mais 234 ont été mis en service en 2016 et 147 en 2017. Ce volume est légèrement inférieur à l'objectif du nouveau PLH qui est fixé à 250 nouveaux logements locatifs sociaux par an. Il est intéressant de noter qu'en 2014 et 2015, le nombre de mises en service excédait l'objectif du PLH (respectivement 254 et 350 mises en service).

Évolution du parc de logements sociaux à SBAA



Cela est toutefois à mettre en regard avec l'évolution globale du parc de logements concerné. En raison des sorties de parc (vente, changement d'usage, démolition, restructuration) les mises en service ne compensent pas forcément l'évolution du parc de logements sociaux, comme cela est le cas en 2017 (-65 logements sociaux malgré 147 mises en service en raison de 212 sorties de parc).

Évolution des mises en service et sorties de parc à SBAA



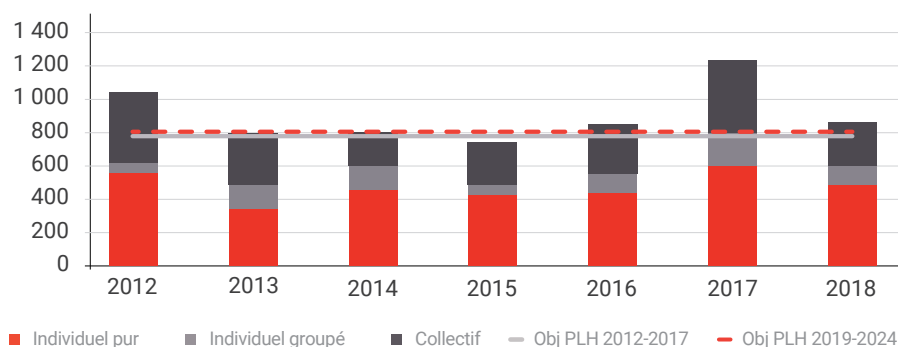
Source : Géokit RPLS, DREAL Bretagne d'après SDES

Les autorisations de logements se stabilisent sur les dernières années

Le niveau des logements autorisés donne une indication de la production future. Leur nombre est toujours supérieur à celui des logements commencés en raison de la non-réalisation d'un certain nombre de projets.

Le nombre d'autorisations est quasi systématiquement supérieur à l'objectif du PLH. Une très forte hausse des autorisations est visible en 2017 avec la barre des 1 200 logements franchie. En 2018, le nombre d'autorisations est de 919 logements, soit un niveau comparable aux années 2013-2016. Pour mémoire, le PLH s'est fixé un objectif de 850 logements par an pour la période 2019-2024.

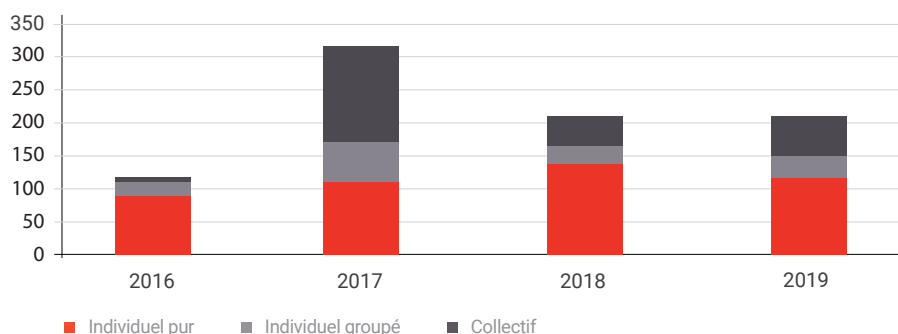
Nombre de logements autorisés à SBAA



Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 en date de prise en compte

Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager d'une nouvelle année relativement stable par rapport à 2018 en volume de construction neuve.

Nombre de logements autorisés à SBAA : comparaison des premiers trimestres



Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 en date de prise en compte

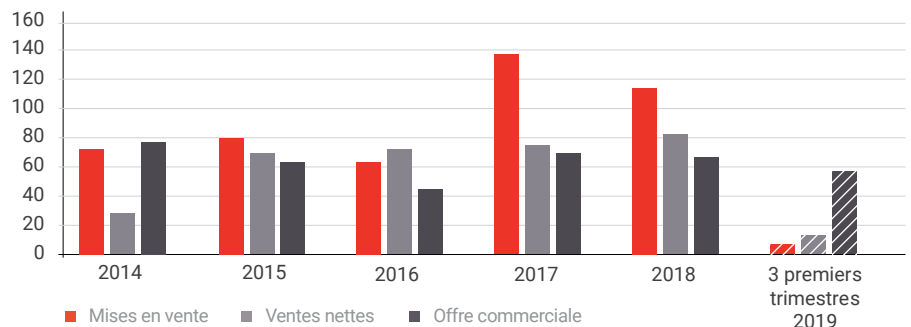


Crédit photo : ADEUPa

Un essoufflement de la promotion immobilière en collectif

En 2018, la promotion immobilière a progressé à l'échelle régionale (+ 4 %). SBAA a connu également une hausse du volume de ventes de 8 % entre 2017 et 2018 : on dénombre 82 ventes en 2018. Cet essor de la promotion immobilière s'explique par l'annonce de la fin de l'éligibilité des communes en zone B2 au dispositif Pinel à partir du début de l'année 2019. Sur les 3 premiers trimestres 2019, seulement 12 ventes ont été réalisées : c'est la fin du dynamisme porté par l'anticipation de la suspension du dispositif Pinel, et le niveau de ventes se rapproche de la situation.

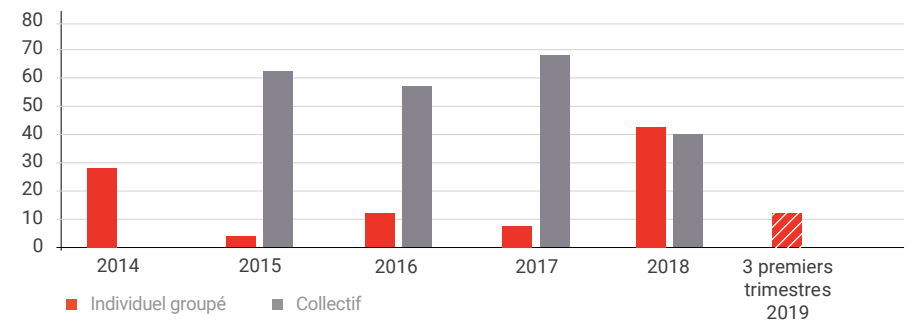
Évolution annuelle du marché de SBAA



Les ventes étaient très largement portées par le collectif entre 2015 et 2017. Elles se divisent à égalité entre logements collectifs et individuels groupés en 2018. On observe un essoufflement lié aux incertitudes relatives au dispositif Pinel. Il est d'ailleurs suspendu à SBAA sur les 3 premiers trimestres 2019.

Si la majorité des ventes de collectif s'effectue à Saint-Brieuc (31 sur 40), l'individuel groupé est davantage présent dans le reste de l'agglomération (29 ventes) qu'à Saint-Brieuc (13 ventes). L'individuel groupé est toujours présent début 2019 sur le territoire.

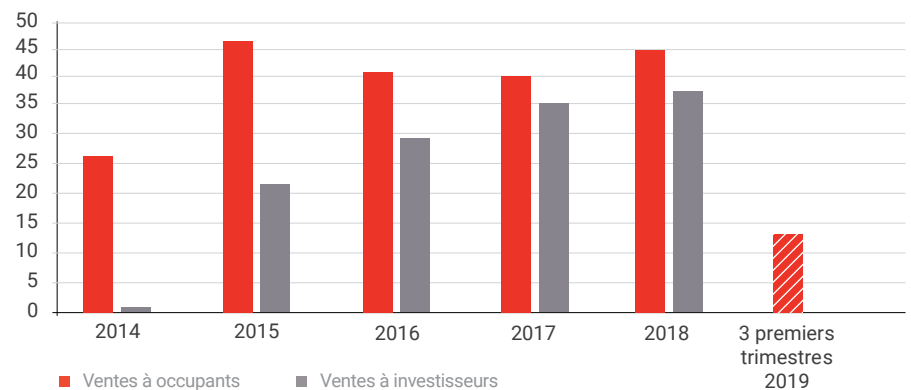
Répartition des ventes nettes à SBAA



Alors que les mises en vente avaient doublé entre 2016 et 2017, elles diminuent en 2018 (passage de 187 à 113 unités) et encore davantage en début 2019 (4 unités en 3 trimestres). De la même façon, l'offre commerciale décline légèrement en 2018 et 2019 après une forte hausse en 2017.

Les investisseurs étaient quasiment absents du marché de SBAA en 2014, leur présence s'est accentuée de 2015 à 2017. La vente à investisseurs se stabilise en 2018 (37 ventes). Les investisseurs se retirent du marché de la promotion à SBAA début 2019.

Destination des ventes de 2012 à 2018



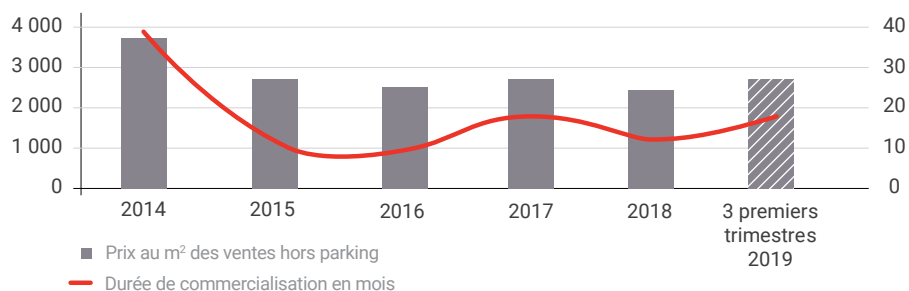
Sources : OREAL Bretagne / Adéquation

L'offre commerciale globale diminue de seulement 4 unités entre 2017 et 2018, mais l'offre en collectif baisse des 2/3 sur la même période : on passe de 61 à 21 unités.

La part de l'offre sur plan se maintient plutôt bien : cette répartition des ventes témoigne d'une certaine facilité pour les promoteurs à vendre leur programme. En revanche, le volume est très faible en 2018.

Concernant l'individuel groupé, les volumes étaient faibles en 2016 et 2017 et l'intégralité de l'offre était sur plan. En 2018, l'offre sur plan ne représente plus que 40 % de l'offre tandis que l'offre en chantier connaît un essor important. En 2019, l'offre sur plan reprend de l'importance, de même que l'offre en chantier.

Évolution annuelle du marché de SBAA

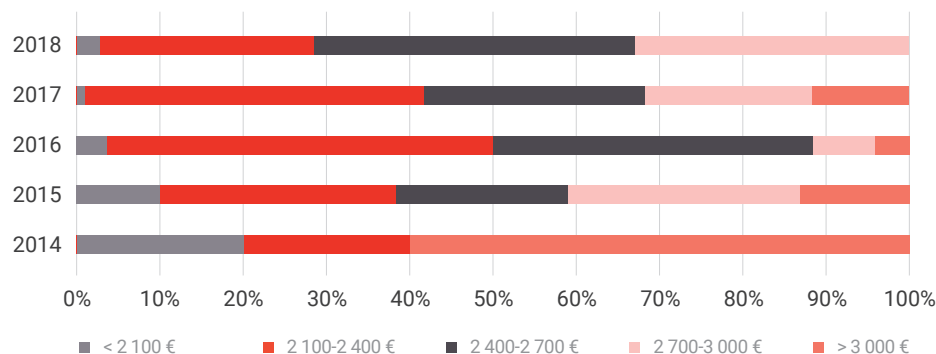


Source : OREAL Bretagne / Adéquation

Les prix de vente et délais de commercialisation dans le collectif ont fortement baissé entre 2015 et 2018 par rapport à 2014. Sur la période 2015-2018, les prix de vente sont relativement stables : on observe une légère baisse de 3 % en 2018 par rapport à l'année précédente. Ils s'élèvent à 2 576 €/m² en 2018. Les prix sont plus élevés dans la ville de Saint-Brieuc (2 637 €/m²) que dans le reste de l'agglomération (2 479 €/m²). Pour autant, le prix varie fortement selon les communes : les 4 ventes réalisées à Langueux et Trégueux ont notamment été effectuées à des prix élevés (supérieurs à 2 750 €/m²).

Les délais de commercialisation se sont tendus entre 2014 et 2015 passant de 37 à 10 mois. En 2018, le délai diminue significativement par rapport à 2017 avec 4 mois de délai – pour rappel, le volume de ventes est également beaucoup plus faible en collectif en 2018. Les délais augmentent de nouveau en 2019, malgré la faiblesse du volume de ventes. Le délai est de 16 mois au 3e trimestre 2019. Une partie des observations portent sur des volumes modestes rendant délicat le fait de tirer des conclusions.

Ventes en collectif par gammes de prix au m²



Source : OREAL Bretagne / Adéquation

En 2018, on compte 11 ventes sur 40 en collectif pour des prix au m² inférieurs à 2 400 €. Cette part de ventes à prix accessible est faible. Elle est inférieure aux années précédentes (notamment 50 % en 2016).

Par ailleurs, le prix unitaire moyen de vente en individuel groupé à SBAA est de 340 000 € en 2018.



Crédit photo : ADEUPA

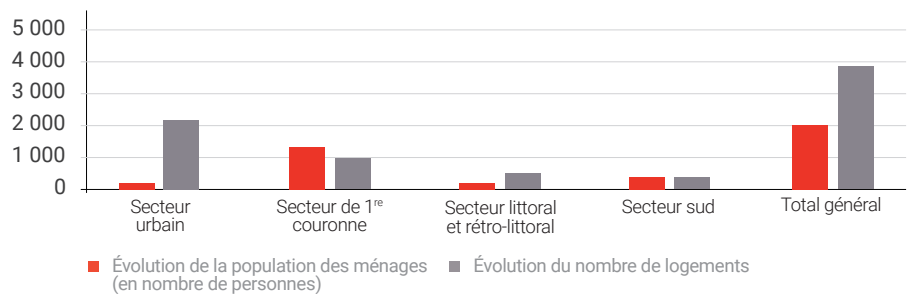
Production de logements et accueil de population ne vont pas de pair

La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. On a pu constater que le fait de construire beaucoup ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de simplement maintenir la population. En effet, la diminution de la taille des ménages, notamment dans les centres urbains, implique que la construction neuve permet de loger le même nombre de personnes dans davantage de logements. Cette observation est à mettre en relation avec le point mort tel qu'il est décrit dans le PLH. À SBAA, le lien entre la production et l'accueil de la population n'est pas évident : entre 2010 et 2015, le territoire a accueilli 1 974 nouveaux habitants tandis qu'on compte 3 841 nouveaux logements. Il n'y a que dans les communes de la 1^{re} couronne que la population accueillie excède la construction : 1 333 nouveaux habitants sont dénombrés, tandis que 981 logements ont été construits. L'écart est particulièrement important en secteur urbain, où 191 habitants additionnels sont comptés alors que 2 152 logements ont été construits. Dans de moindres proportions, on observe le même phénomène dans le secteur littoral et rétro-littoral.

Différents phénomènes viennent expliquer cette situation :

- bien entendu, la diminution de la taille des ménages dans le parc existant en lien avec le vieillissement de la population, les décohabitants ;
- une autre partie du parc est vraisemblablement destinée à la résidence secondaire ;
- enfin, certains logements sont venus alimenter la vacance.

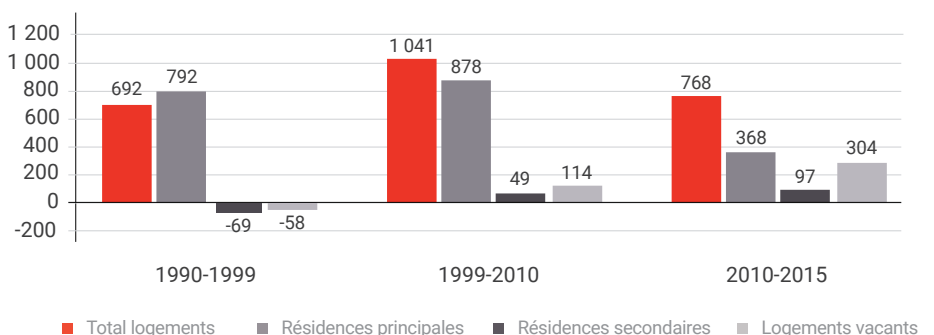
Évolution de la population des ménages et du nombre de logements entre 2010 et 2015



Une vigilance nécessaire quant à la possible augmentation de la vacance

Entre 2010 et 2015, 60 % de la production a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion est en baisse au regard de la période précédente au cours de laquelle près de 90 % des logements supplémentaires étaient dans ce cas. L'explication réside notamment dans une augmentation de la vacance entre les différents recensements. Elle est de 8 % selon le recensement 2015 et de 7 % selon celui de 2010. Or, les professionnels estiment que pour que le marché de l'immobilier fonctionne correctement, le niveau de vacance doit se situer entre 5 et 7 %.

Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie



Sources : Insee, RP 1990-2015

NOTE DE LECTURE

Selon l'Insee, Saint-Brieuc Armor Agglomération a gagné en moyenne annuelle 368 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 768 logements supplémentaires par an. 465 logements/an ont répondu à un réel

besoin : ménages supplémentaires (368 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (97 logements). A contrario, 304 logements neufs ne correspondent pas à un besoin supplémentaire et contribuent donc indirectement à la progression de la vacance.

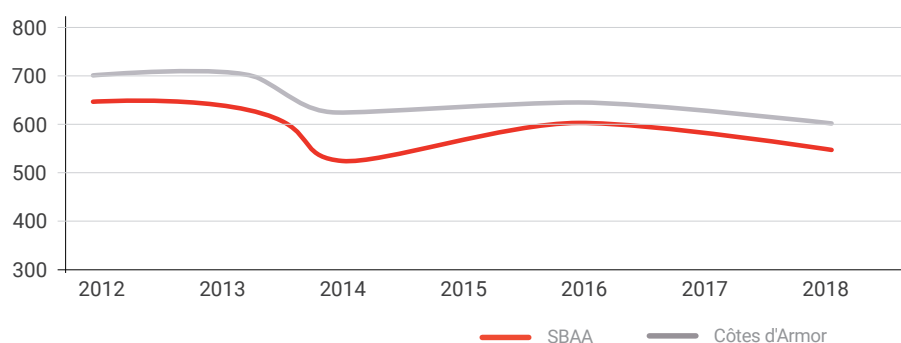
Terrains à bâtir pour l'individuel : une tendance à la baisse des surfaces, des prix qui oscillent

Le volume de ventes de terrain à bâtir pour l'individuel est très fortement corrélé à la construction neuve. L'évolution globale des surfaces sur les 10 dernières années se caractérise par une tendance à la baisse. Sur un temps plus court, la surface moyenne des terrains vendus est assez variable, avec une hausse entre 2014 et 2016 (de 551 à 608 m² en moyenne). Sur les 2 dernières années,

l'évolution de surface moyenne s'inscrit dans la tendance globale de la décennie avec une baisse des surfaces. En 2018, la surface moyenne retrouve le niveau de 2014 soit environ 550 m². Les surfaces de terrain à bâtir sont significativement plus faibles à SBAA que dans le département avec un écart compris entre 50 et 70 m²; pour autant elles suivent la même tendance à la diminution.

Alors que les prix sont très stables à l'échelle départementale (46 652 € en moyenne en 2018), ils oscillent fortement à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Le prix moyen a connu un pic en 2013 (56 767 €) et un en 2016 (56 548 €). Entre 2017 et 2018, le prix moyen des terrains à bâtir est stable : il s'élève à près de 53 200 € en 2018.

Surface moyenne des terrains à bâtir (m²)



Source : IDGFIP, fichier DVF

Lotissements : la moitié des ventes du département début 2019

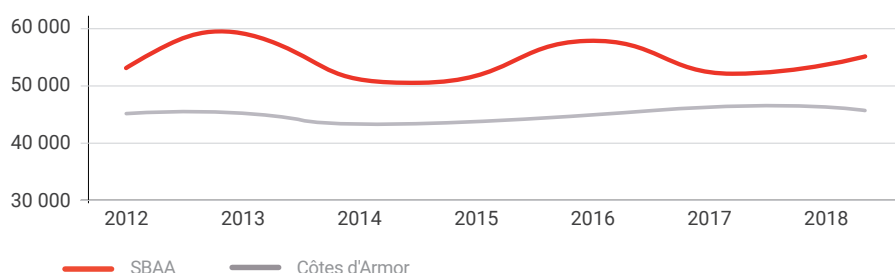
À l'échelle départementale, on observe une stabilité des ventes de terrains en secteur aménagé sur les 3 dernières années. Les ventes s'élèvent à 773 unités pour 200 programmes en Côtes d'Armor en 2018, dont 41 % dans le pays de Saint-Brieuc. L'intégralité des transactions sont des ventes à occupants en lotissement.

Sur ces mêmes terrains vendus en secteur aménagé, on observe une baisse importante des mises en vente (- 60 %) et des ventes (- 39 %) sur le premier semestre 2019 dans le département par rapport au premier semestre 2018. Pour autant, le pays de Saint-Brieuc est le plus résistant des Côtes d'Armor et sa part dans les ventes augmente : 52 % s'y réalisent sur la première moitié de 2019.

En Côtes d'Armor, on observe une tendance à la diminution des surfaces moyennes des terrains en secteur aménagé malgré un retour à la hausse en 2018. La surface moyenne est de 511 m² à l'échelle départementale, contre 475 m² dans le pays de Saint-Brieuc. Début 2019, la surface moyenne est stable dans le département, en baisse dans le pays (467 m²).

Le prix unitaire moyen est globalement à la hausse ces dernières années dans le département, malgré une légère baisse en 2018. Il est ainsi de 53 537 € en Côtes d'Armor en 2018, et de 56 929 € dans le pays de Saint-Brieuc. Il augmente significativement à l'échelle départementale (+ 4 %) et dans le pays de Saint-Brieuc sur le premier semestre 2019 : il atteint 62 653 € dans le pays début 2019 soit une hausse de 10 %.

Prix moyen des terrains à bâtir (€)



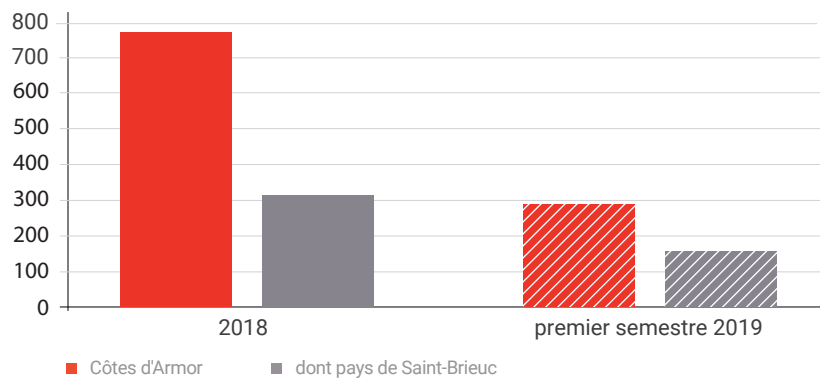
Source : IDGFIP, fichier DVF

L'habitat individuel représente 96 % de la consommation de terrains agricoles ou naturels pour l'habitat

Un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé par le PETR du pays de Saint-Brieuc.

Entre 2008 et 2018, à SBAA, l'habitat représente 60,4 % de la consommation d'espace du territoire, hors consommation d'espace pour les infrastructures, les carrières, les chantiers en cours et les bâtiments agricoles (source : OCS 2008-2018 – PETR du pays de Saint-Brieuc). Ce taux est comparable à celui calculé sur les territoires voisins. L'habitat individuel compte pour 96,1 % de la consommation d'espace pour l'habitat. L'habitat collectif, qui représente 33,5 % des logements commencés, n'a contribué qu'à hauteur de 3,8 % à la consommation d'espace pour l'habitat.

Ventes de terrains en secteur aménagé

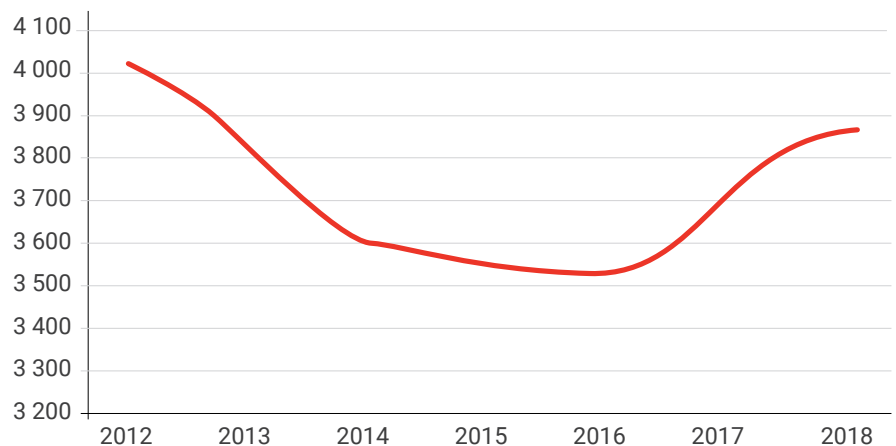


Source : OREAL Bretagne / Adéquation

L'emploi dans le BTP se porte bien

L'emploi salarié dans le BTP repart à la hausse depuis 2017 et compte près de 3 860 postes en 2018. Cela représente une hausse de 3 % par rapport à l'année précédente. La dynamique est similaire à l'échelle costarmoricaine.

Emploi salarié dans le BTP à Saint-Brieuc Armor Agglomération



Source : Urssaf, fichier NAF 2018

Les 11 EPCI adhérents de l'ADEUPa attendent, à travers l'observatoire de l'habitat, un outil de connaissance et de débat sur le fonctionnement des marchés immobiliers et des enjeux qu'ils portent en matière d'accès au logement des ménages et de politique de l'habitat. Cet outil a vocation à permettre, aux élus locaux, aux services des collectivités, aux partenaires publics et parapublics intervenant dans le domaine de l'habitat ainsi qu'aux acteurs privés opérant sur les territoires de suivre, et adapter, le cas échéant, leur politique ou leur action (agents immobiliers, promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, banques, notaires...).

L'outil ADEUPa Géodata permet un suivi en continu, de la conjoncture. Une panoplie d'indicateurs construits en partenariat avec les membres permet de visualiser les dynamiques à l'œuvre. Cet outil est proposé sur le site de l'ADEUPa, soit en accès libre, soit en mode partenaire pour un accès plus complet.





Crédit photo : ADEUPa

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication
Benjamin Grebot

Réalisation
Pascale Chodzko
Blandine Goislard

Mise en page
 d'une idée à l'autre

Contact
ADEUPa Brest-Bretagne
18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest
Tél. : 02 98 33 51 71
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr 

Dépôt légal
4^e trimestre 2019

ISSN
en cours

Réf
19-158



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
Siège

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Antenne Costarmoricaïne
4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr