



HABITAT | BREST MÉTROPOLE

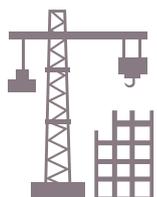
LA CONSTRUCTION NEUVE

#81A | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : Franck BETERMIN - Brest métropole



1 194

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER
EN 2018 (HORS RÉSIDENCE)

868

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER
PAR AN EN MOYENNE AU COURS
DES 10 DERNIÈRES ANNÉES
(HORS RÉSIDENCE)



44 %

DES NOUVEAUX
LOGEMENTS
SONT DES MAISONS
(2012-2018)



59 %

DES LOGEMENTS COLLECTIFS
CONSTRUITS À BREST (2012-2018)

PRÈS DES **3/4**

DES LOGEMENTS AUTORISÉS
ENTRE 2014 ET 2018
LOCALISÉS EN ZONE U

L'année 2018 a été marquée par une augmentation des mises en chantier de 7 % à Brest métropole par rapport à l'année précédente, alors que la construction neuve était restée stable entre 2016 et 2017. La production est nettement portée par le dynamisme en matière de logements collectifs : ils représentent près de 60 % de la production en 2018.

Le niveau de production et sa répartition géographique tend à correspondre aux objectifs du PLH.

Toutefois, la baisse des autorisations en 2018 ainsi que celle des constructions début 2019 laisse présager d'une réduction de la production pour les années à venir.

Sur le territoire, on observe un lien avéré entre accueil de population et évolution du parc de logements : la production est notamment venue répondre à un besoin en logements locatifs.

Construction neuve : une répartition et une production qui tentent vers les objectifs du PLH

Une répartition relativement respectée

Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLUi facteur 4 de Brest métropole approuvé en janvier 2014 estime les besoins à 1 300 nouveaux logements autorisés chaque année. Le document se présente sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat qui décline les orientations et les actions de la politique de l'habitat de Brest métropole et tient lieu

de PLH. L'OAP Habitat du PLU facteur 4 se décline en 3 orientations :

1. Maintenir un niveau de production élevé de logements,
2. Constituer une offre complète et attractive de logements neufs,
3. Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc existant privé et public.

Les objectifs de production de logements sont ventilés par commune, dans l'optique de maintenir leur poids respectif : 50 % des logements autorisés à Brest, 15 % à Guipavas, 11 % à Plouzané, 7 % à Plougastel-Daoulas, 5 % à Gouesnou et à Guilers, 4 % au Relecq-Kerhuon et 2 % à Bohars.

	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Brest	98	68	377	49 %	117	51	374	49 %	132	33	397	47 %	1647	48 %
Guipavas	88	16	83	17 %	100	4	85	17 %	94	27	137	22 %	634	19 %
Plouzané	60	10	69	13 %	32	2	58	8 %	52	0	7	5 %	290	8 %
Plougastel-Daoulas	63	5	18	8 %	37	9	0	4 %	45	9	27	7 %	213	6 %
Gouesnou	31	0	2	3 %	28	20	67	10 %	27	0	23	4 %	198	6 %
Guilers	34	0	0	3 %	31	15	16	6 %	34	8	49	8 %	187	5 %
Le Relecq-Kerhuon	30	0	14	4 %	16	0	17	3 %	18	0	38	5 %	133	4 %
Bohars	27	0	12	4 %	26	10	0	3 %	20	2	15	3 %	112	3 %
Total	431	99	575	100 %	39	1	0	100 %	63	15	5	100 %	3414	100 %

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements respecte relativement ces orientations, et notamment la part de logements sur Brest qui n'excède pas les 50 % au cours des 3 dernières années. Guipavas tend à dépasser l'objectif fixé (19 % en moyenne sur 2016-2018 et notamment 22 % en 2018 pour un objectif de 15 %) tandis que

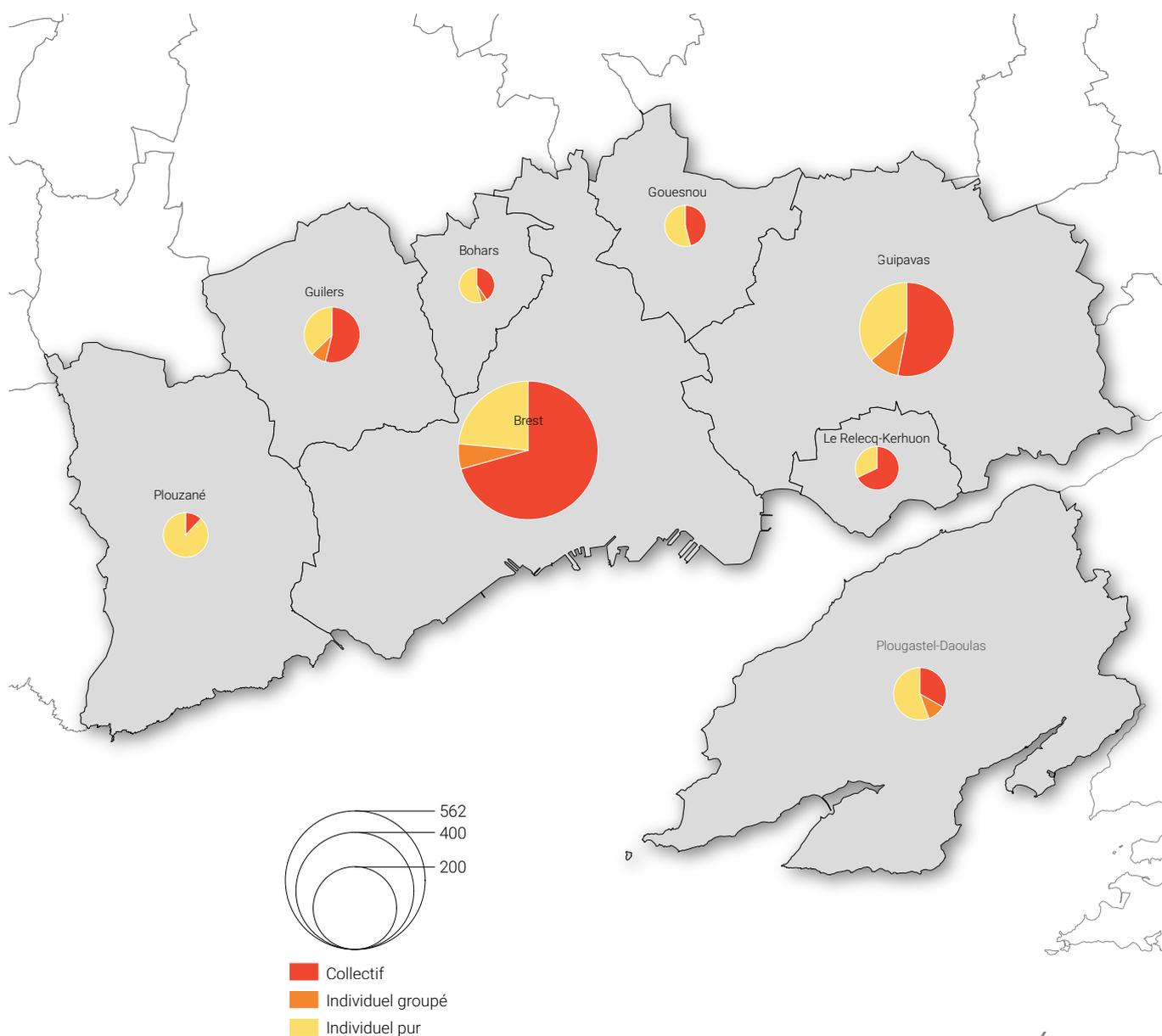
Plouzané est en dessous (8 % en moyenne sur les 3 dernières années et notamment 5 % des logements autorisés en 2018 pour un objectif de 11 %).

Le SCoT du Pays de Brest 2018* prévoit que les EPCI produisent du logement de manière à maintenir la part que représente

leur population au sein de l'ensemble. En 2016, Brest métropole comptait 52,7 % de la population du périmètre du SCoT, sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 58,3 %.

* Établi sur un périmètre qui ne comportait pas la CCPCP

Volume et types de logements commencés par commune de Brest métropole en 2018



(ADEUP_a)
BREST • BRETAGNE

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

Une production neuve portée par la dynamique du logement collectif

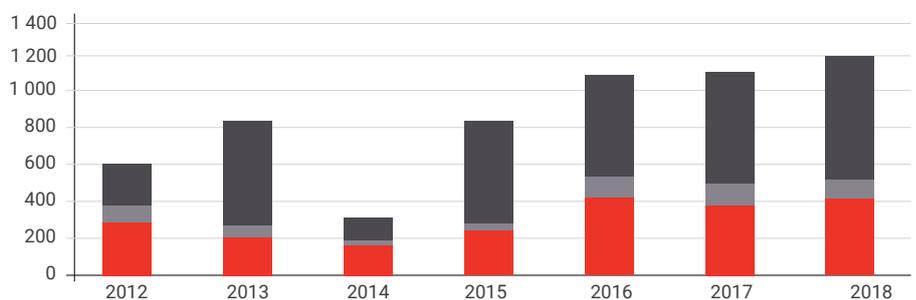
La production a fortement augmenté ces dernières années après la chute observée en 2014. L'année 2018 a été très dynamique : la production atteint 1 200 logements, soit 4 fois la production de 2014.

Sur la période 2012-2018, les logements collectifs représentent la majorité de la production de logements : ils représentent 58 % des logements commencés en 2018 contre 38 % en 2012. En matière d'effectif, on est passé en 7 ans de 241 à 693 logements collectifs. 2018 marque une année de production de logements collectifs importante et voit culminer une hausse régulière (+118 unités sur les 3 dernières années), tandis que la production de logements individuels se stabilise (-29 unités en 3 ans). Les logements individuels représentent 42 % des logements en 2018.

Concernant les mises en service de logements sociaux sur le territoire, les éléments de 2018 ne sont pas encore connus mais en 2016 et 2017 près de 370 nouveaux logements ont été mis en service.

Des résidences sont réalisées de façon irrégulière sur le territoire, pour des effectifs importants, quasi exclusivement à Brest. Ce sont notamment 120 logements en 2013, 33 logements en 2015, 101 logements en 2016 et 473 logements en 2018 qui ont été réalisés à Brest, et 10 logements au Relecq-Kerhuon sur l'intégralité de cette période.

Nombre de logements commencés



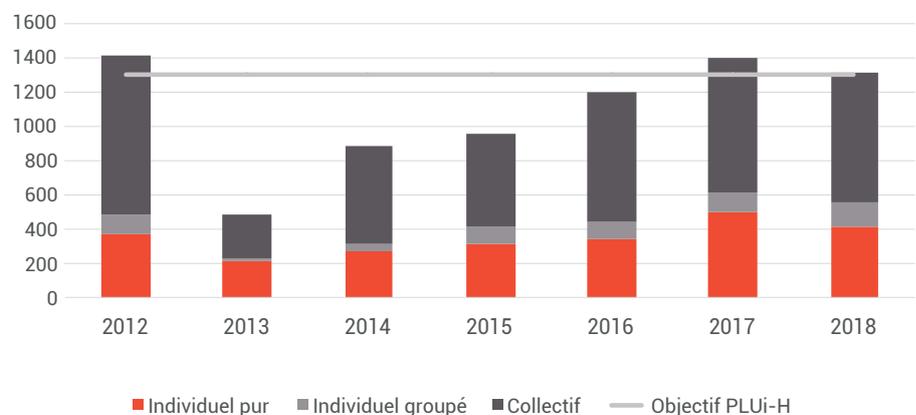
Les autorisations de logements en légère diminution pour la première fois en 5 ans

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.

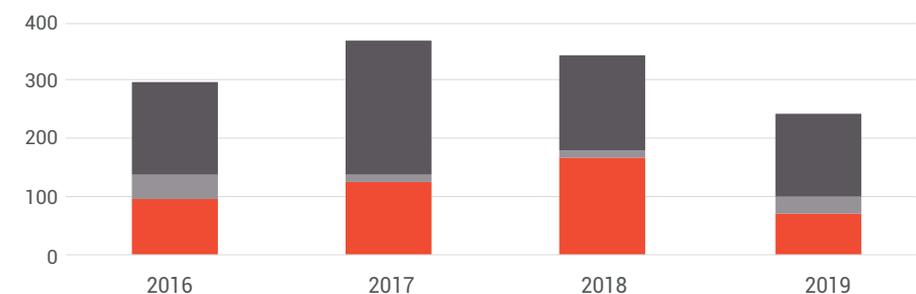
Le nombre d'autorisations diminue légèrement en 2018 avec 1 308 logements autorisés contre 1 396 logements l'année précédente. Le nombre reste élevé et supérieur au nombre d'autorisations délivrées entre 2013 et 2016, mais c'est la première fois que le nombre d'autorisations baisse en 5 ans. Pour mémoire, le PLUi-H a fixé un objectif de 1300 logements autorisés par an, les volumes de production de 2017 et 2018 sont donc conformes à l'objectif.

Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager d'une nouvelle année de recul de la production en matière de construction neuve. Les autorisations de logements collectifs restent similaires à celles de 2018 mais on observe une forte baisse en ce qui concerne les logements individuels purs (-60 % d'autorisations par rapport à l'année précédente).

Nombre de logements autorisés



Nombre de logements autorisés : comparaison des premiers trimestres



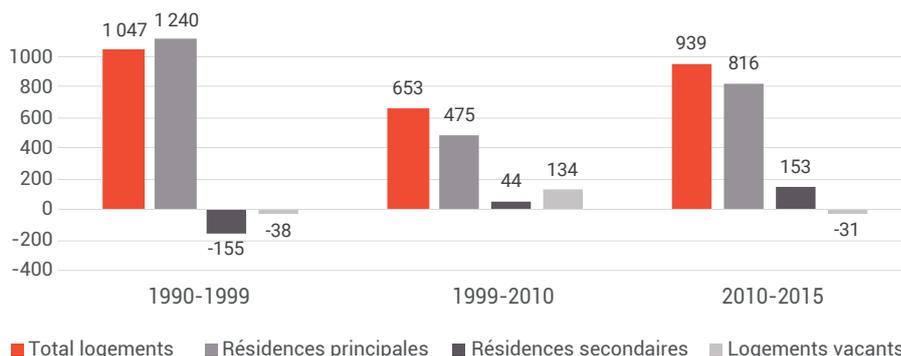
Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 2012-2018 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa

Une bonne corrélation entre production et accueil de ménages

Une légère baisse de la vacance

Entre 2010 et 2015, la métropole a gagné en moyenne 816 nouveaux ménages par an. Sur cette période, l'ensemble de la production de logements a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette efficacité de la production à répondre aux besoins des ménages est en hausse au regard de la période précédente au cours de laquelle la vacance avait augmenté de 134 unités. L'explication réside dans une forte hausse du nombre ménages accueillis au cours des 15 dernières années, alors que la vacance est stable (6,9 % en 2010 ; 6,5 % en 2015). Les professionnels estiment que pour que le marché de l'immobilier fonctionne bien, la vacance doit s'échelonner entre 5 et 7 %.

Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie

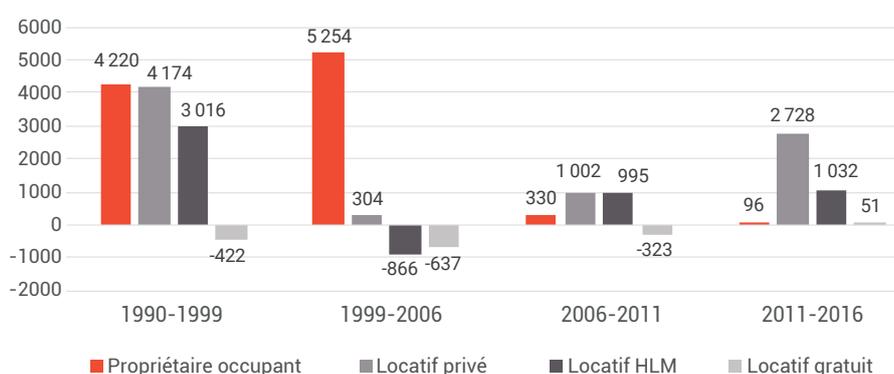


Source : Insee, RP 1990-2015

Une production récente qui répond principalement à des besoins en logements locatifs

La progression du nombre de ménages entre 2010 et 2015 relève à 70 % de locataires du parc privé. Ces données confirment le rôle joué par le parc locatif privé brestois comme point d'entrée dans le Pays de Brest pour les nouveaux arrivants et premier statut d'occupation pour les décohabitants.

Évolution du nombre de résidences principales selon leur statut d'occupation



Source : Insee, RP 1990-2016

NOTE DE LECTURE

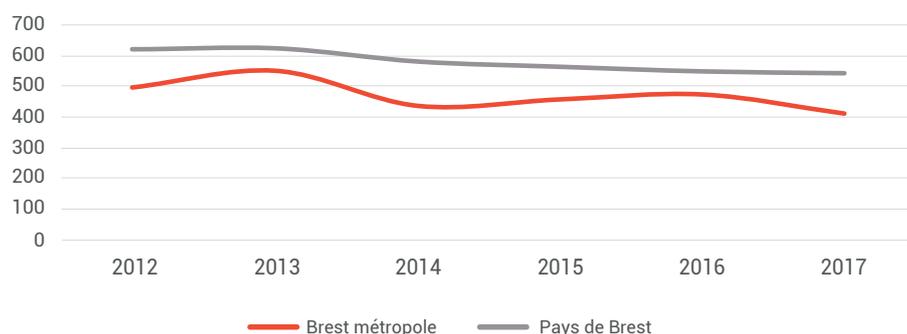
Selon l'Insee, Brest Métropole a gagné en moyenne annuelle 816 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 939 logements supplémentaires par an. 969 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (816 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (153 logements). La mobilisation de 31 logements vacants/an a permis de compléter l'offre sur Brest Métropole.

Terrains à bâtir pour l'individuel : des surfaces et prix globalement à la baisse

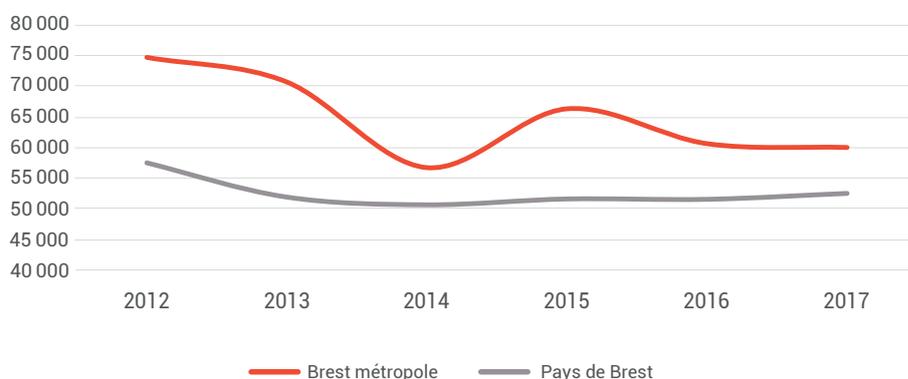
La surface médiane des terrains vendus pour la construction de maisons individuelles est globalement en diminution sur les cinq dernières années au sein de Brest métropole, et atteint 411 m² en 2017 contre 550 m² en 2013. Cela est nettement inférieur à la médiane observée à l'échelle du Pays de Brest, mais la tendance à la baisse de la surface est commune.

Les prix médians sont en stabilisation ces deux dernières années, autour de 60 000 €. Le prix médian à l'échelle pays reste plus faible mais l'écart s'est restreint sur les 5 dernières années. En 2017 l'écart n'est que de 7 500 € contre plus de 13 000 € en 2012.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir



Source : DGFIP, fichier DVF 2012-2017



25,8 ha de terrains agricoles ou naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

Dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Brest, un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé par l'ADEUPa : un mode d'occupation des sols (MOS). Photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, le MOS donne une affectation à chaque parcelle (économique, habitat, agricole, naturelle...). L'exercice étant réalisé pour les années 2008 et 2018, il est possible de quantifier et qualifier les évolutions entre ces deux années.

Ainsi, entre 2008 et 2018, à Brest métropole, 225,8 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 50 % des 51,7 ha urbanisés en moyenne par an. Dans les autres EPCI du Pays de Brest, la consommation d'espace pour l'habitat représente en moyenne 59 % de la consommation d'espace.

Au sein de cette catégorie habitat, c'est l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espace : il représente 91,4 % de la consommation d'espace. L'habitat individuel représente ainsi 45,6 % de la consommation d'espace totale de Brest métropole, contre 58,4 % en moyenne dans les autres EPCI du Pays de Brest, ce qui illustre sa place de métropole au sein du Pays.

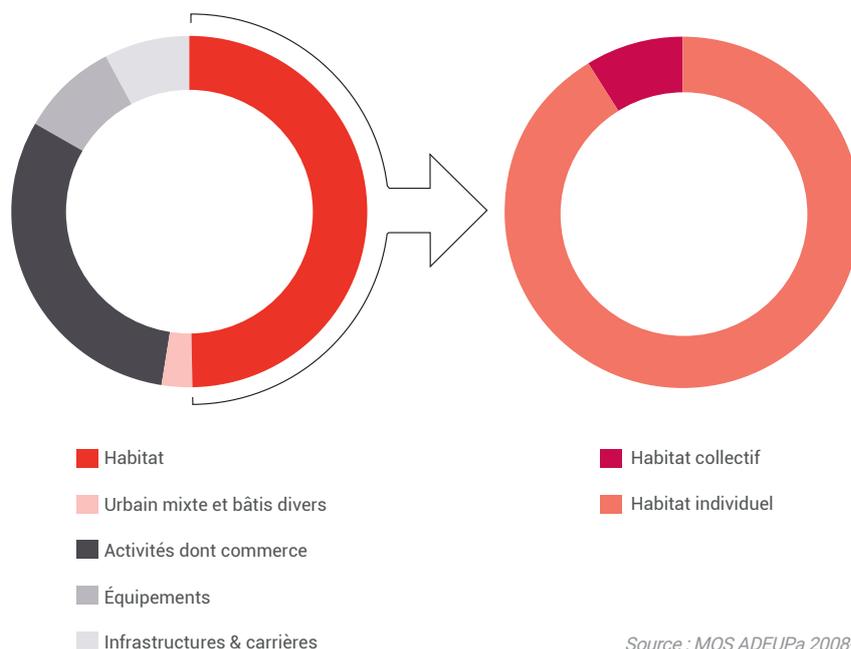
La consommation d'espace par l'habitat collectif est faible mais plus élevée que la moyenne du Pays (4,3 % de la consommation totale à Brest métropole, 0,7 % dans le reste du Pays). Parmi la consommation pour l'habitat, le collectif représente 8,6 %.

Entre 2008 et 2018, Brest métropole a consommé pour l'habitat deux fois moins de foncier que l'ensemble des autres EPCI du Pays, pour un nombre presque équivalent de logements neufs.

Cela témoigne d'une gestion économe de l'espace, qui induit une plus grande diversité des formes d'habitat.

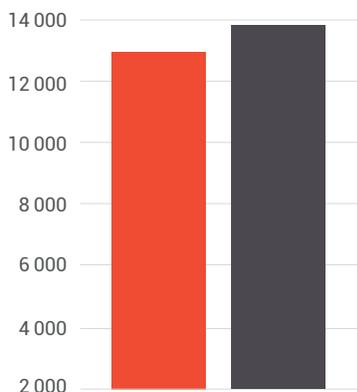
L'OAP Habitat du PLUi facteur 4 fixe un objectif de 50 % de production de nouveaux logements en renouvellement urbain. Entre 2014 et 2018, près des 3/4 des logements autorisés sont localisés en zone U, et en majorité dans la zone urbaine centrale. La production de logements apparaît donc réalisée principalement en renouvellement urbain.

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018



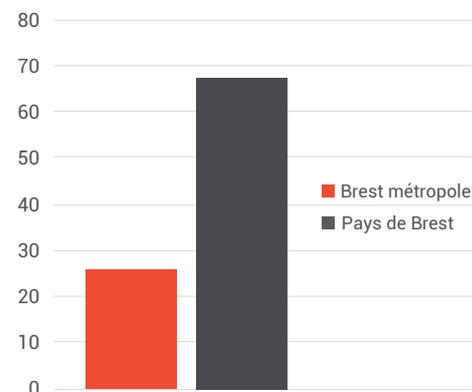
Source : MOS ADEUPa 2008-2018

Logements mis en chantier entre 2008 et 2018



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

Consommation foncière pour l'habitat en ha/an entre 2008 et 2018

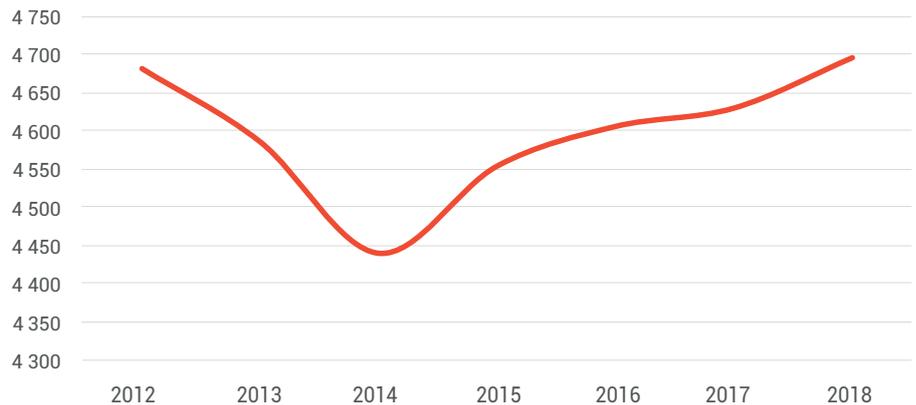


Source : MOS ADEUPa 2008-2018

L'emploi dans le BTP en augmentation depuis 2014

L'emploi salarié dans le BTP est en augmentation depuis 2014, année où l'ensemble du Pays de Brest a connu une chute de l'emploi dans ce secteur. En 2018, l'emploi salarié dans le BTP représente près de 4 700 emplois et a ainsi dépassé son niveau de 2012. Le secteur a repris plus rapidement que sur l'ensemble du pays. L'emploi salarié dans le BTP à Brest métropole représente 54 % des emplois de cette catégorie présents dans le Pays de Brest en 2018. Cette proportion a légèrement augmenté entre 2015 et 2017 (+ 2 points) mais demeure stable en 2018, au même niveau qu'en 2012.

Emploi salarié dans le BTP



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...).

Chaque année, une note de conjoncture viendra expertiser une thématique particulière.

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 : Franck Bétermin - Brest métropole

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot

Réalisation : Pascale Chodzko, Blandine Goislard | Mise en page : d'une idée 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 : décembre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-152 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

