



HABITAT | PAYS DES ABERS

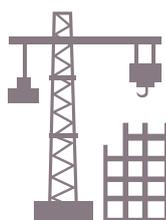
# LA CONSTRUCTION NEUVE

#81C | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : Finistère habitat



**242** LOGEMENTS  
MIS EN CHANTIER EN 2018

**222** LOGEMENTS / AN  
MIS EN CHANTIER  
EN MOYENNE AU COURS  
DES 10 DERNIÈRES ANNÉES



**85 %**  
DES NOUVEAUX  
LOGEMENTS SONT  
DES MAISONS  
(2012-2018)



**41 %** DES LOGEMENTS  
COLLECTIFS CONSTRUITS  
DANS LE PÔLE STRUCTURANT  
DE PLABENNEC (2012-2018)

Dans la communauté de communes du Pays des Abers, la construction neuve est en nette progression en 2018 : elle représente près de 242 logements. Le niveau de production inscrit au PLH est presque atteint, de même que les objectifs de répartition géographique de la construction.

La surface médiane des terrains à bâtir est en forte progression sur les 3 dernières années : elle s'élève à 620 m<sup>2</sup> en 2017. Les prix sont relativement stables sur la même période.

On observe un lien avéré entre l'évolution de la population et de la construction neuve. Toutefois, elle n'est pas aussi forte que par le passé.

# Construction neuve : les objectifs du PLUi en bonne voie d'être atteints

## Une part de la production dans les pôles en nette augmentation

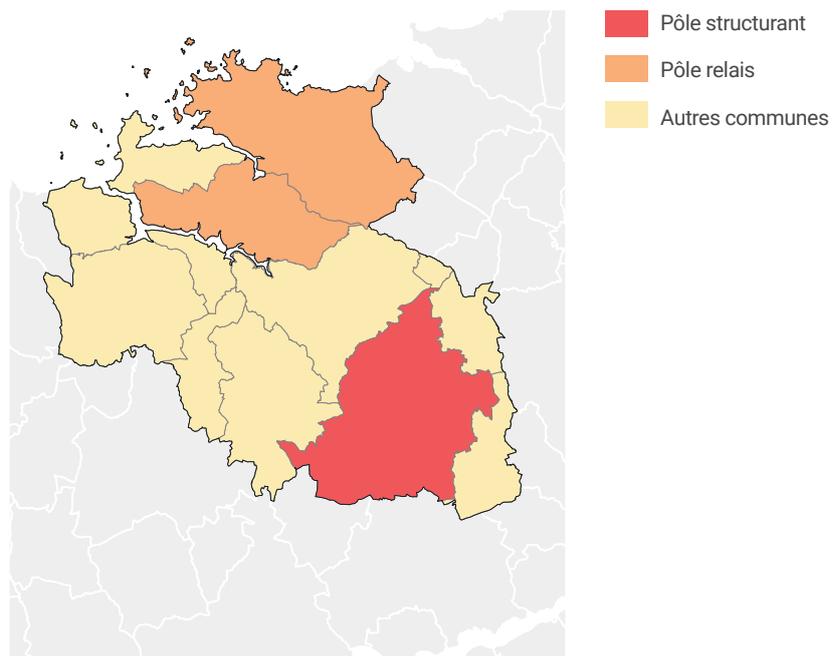
Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLUi-H de la CCPA, arrêté en avril 2019, estime les besoins à 250 nouveaux logements chaque année<sup>1</sup>. Le document comporte un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), document stratégique et opérationnel qui décline les orientations et les actions de la politique de l'habitat de la CCPA pour la période 2020-2025 et tient lieu de PLH. Ce POA comprend 4 orientations :

1. Favoriser l'attractivité des centralités et valoriser le parc existant,
2. Produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire,
3. Répondre aux besoins spécifiques,
4. Faire vivre la politique de l'habitat.

En lien avec la première orientation, la production de logements est orientée vers les principaux pôles : le pôle structurant de Plabennec, qui doit accueillir 25 % de la production, et les pôles relais de Plouguerneau et Lannilis qui doivent concentrer 32 % de la production. Les autres communes se répartissent les 43 % restants.

<sup>1</sup> Conformément au SCoT du Pays de Brest, on entend par « nouveau logement » les constructions neuves et les changements de destination.

Carte des secteurs du PLH



	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Pôle structurant	18	0	0	16 %	40	0	16	31 %	46	21	0	28 %	141	27 %
Pôles relais	29	0	0	26 %	34	0	0	19 %	55	3	6	26 %	127	24 %
Autres communes	57	0	6	57 %	85	2	3	50 %	96	15	0	46 %	264	50 %
Total	104	0	6	100 %	159	2	19	100 %	197	39	6	100 %	532	100 %

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements respecte presque cette orientation. La part de la production réalisée au sein du pôle structurant de Plabennec est supérieure à l'objectif, en moyenne 27 % sur les deux dernières années, et notamment, 31 % en 2017. La production au sein des pôles relais

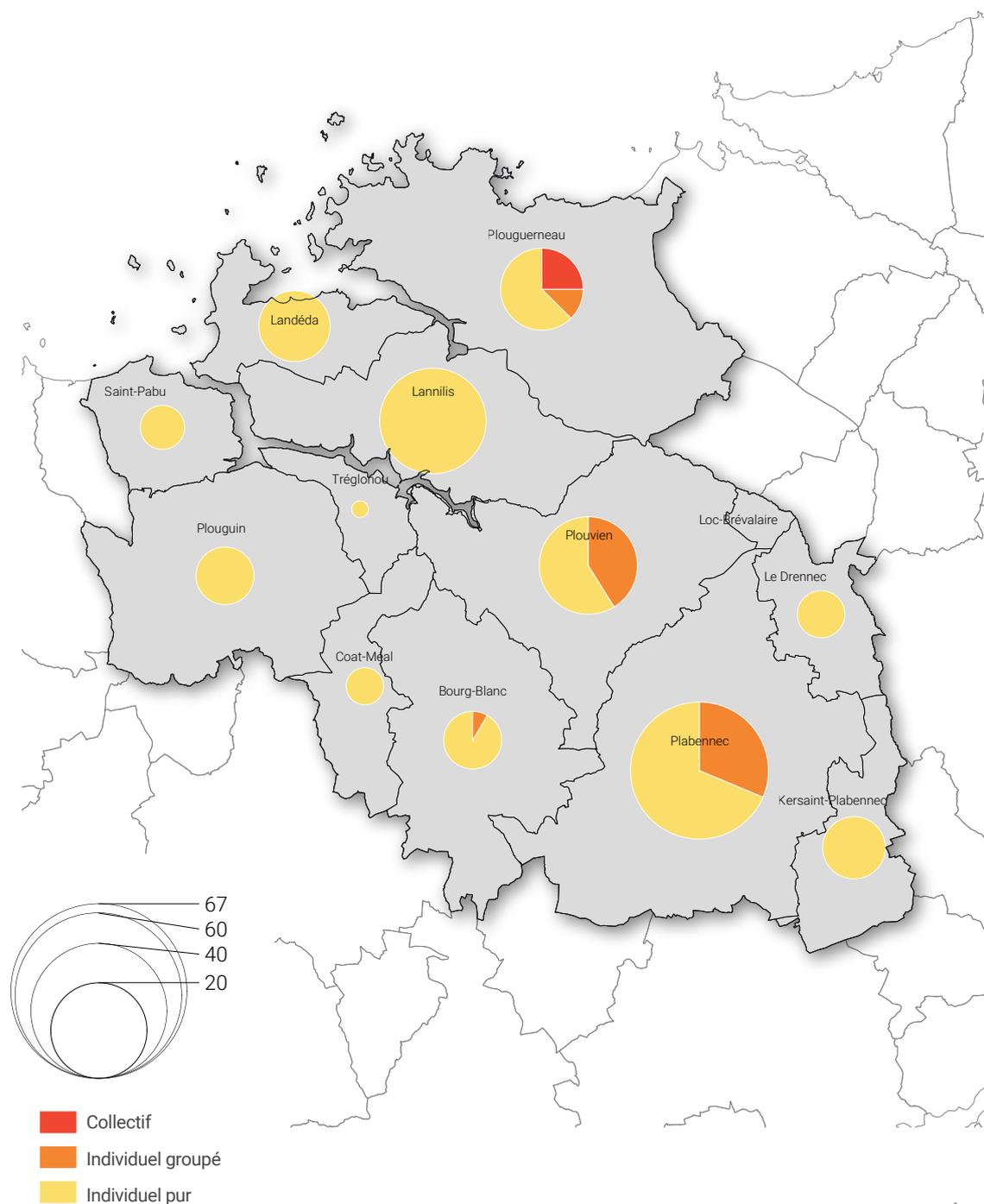
est encore inférieure à l'objectif (24 % en moyenne pour un objectif de 32 %). Dans le même temps, la part de la production réalisée dans les autres communes est supérieure à l'objectif mais est en diminution sur les 3 dernières années.

Le SCoT du Pays de Brest 2018<sup>2</sup> prévoit que

les EPCI produisent du logement de manière à maintenir la part que représente leur population au sein de l'ensemble. En 2016, la CCPA comptait 10,3 % de la population du périmètre du SCoT. Et sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 9,1 %.

<sup>2</sup> Établi sur un périmètre que ne comportait pas la CCPCP

## Volume et types de logements commencés par commune de la CCPA en 2018



## Une production neuve portée par le pavillonnaire, qui atteint presque le volume inscrit au PLH en 2018

En 2018, le volume de production est en voie d'atteindre l'objectif du PLUi-H : la construction neuve s'élève à 242 unités pour un objectif de 250 logements. Elle connaît des variations importantes sur les six dernières années. 2016-2018 se traduit par une hausse élevée du nombre de logements commencés.

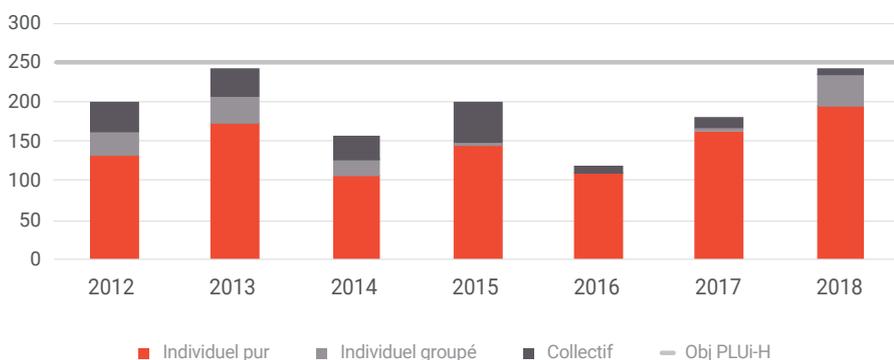
Sur une période plus longue, 2012-2018, la

construction est très monotypée et l'écrasante majorité des nouveaux logements est constituée d'individuel qu'il soit groupé ou surtout pur. Entre 2012 et 2018, l'individuel a représenté 86 % des logements produits. Le collectif ne représente en moyenne que 27 logements par an. Sa production est très irrégulière : elle a représenté près de 30 % de la

construction en 2015, mais n'était que de 2 % en 2018. Seuls 6 logements en résidence ont été réalisés sur la période, en 2013 à Lannilis.

Concernant les mises en service de logements sociaux sur le territoire, les éléments de 2018 ne sont pas encore connus mais 63 nouveaux logements ont été mis en location sur les deux dernières années.

### Nombre de logements commencés



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

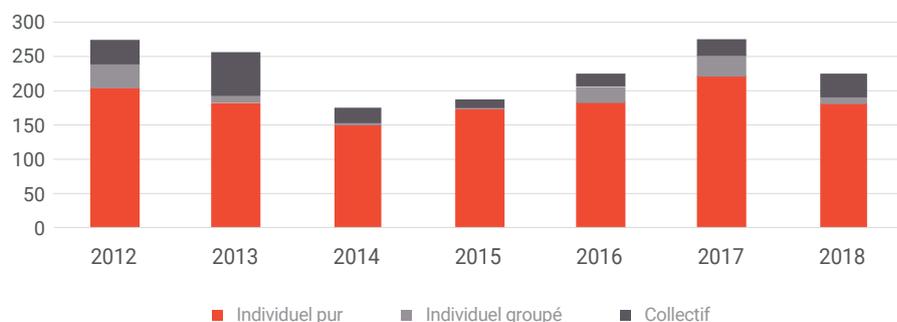
## Les autorisations de logements collectifs en hausse en 2018

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.

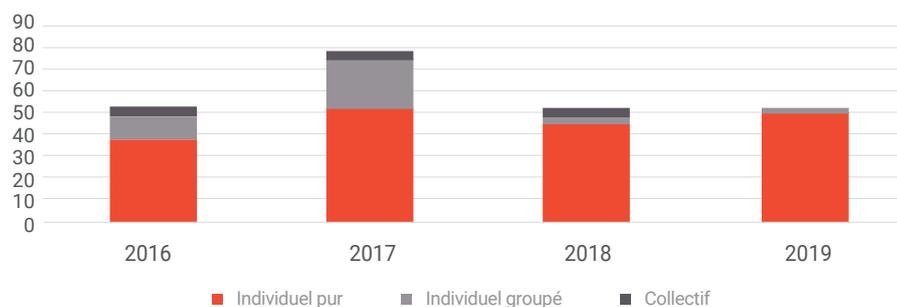
Pour mémoire, le PLUi s'est fixé un objectif de 250 logements par an. Le nombre de logements autorisés n'a été inférieur à 250 qu'en 2014 et 2015, où la production de logements a fortement ralenti sur l'ensemble du territoire national. À noter qu'en 2018, les autorisations de logements collectifs sont en hausse, mais le volume global est moins important qu'en 2017.

Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager d'une nouvelle année stable en matière de construction neuve, avec toutefois une baisse des logements collectifs autorisés.

### 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

# Un lien avéré entre production et accroissement de la population

## La construction a permis d'attirer de la population

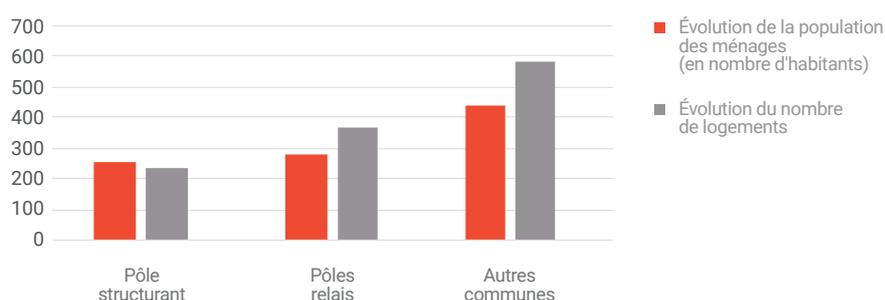
La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que, le fait de construire beaucoup, ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille des ménages, notamment dans les centres urbains, implique que la construction neuve permet de loger le même nombre de ménages dans davantage de logements.

Dans la CCPA, le lien entre la production et l'accueil de la population est assez cohérent. Il apparaît que la construction permet d'attirer de la population ; par exemple, 230 logements entre 2010 et 2015 ont permis d'accueillir 261 habitants supplémentaires dans le pôle structurant. En revanche, dans les pôles relais, 375 logements neufs ont permis d'attirer 280 habitants et, dans les autres communes 586 logements ont permis d'accueillir 433 habitants. Deux phénomènes viennent expliquer cette situation : une partie de la production est vraisemblablement destinée à la résidence secondaire et la population est plutôt vieillissante ce qui a pour corollaire la diminution de la taille des ménages.

## Un lien entre production et accueil de population en baisse

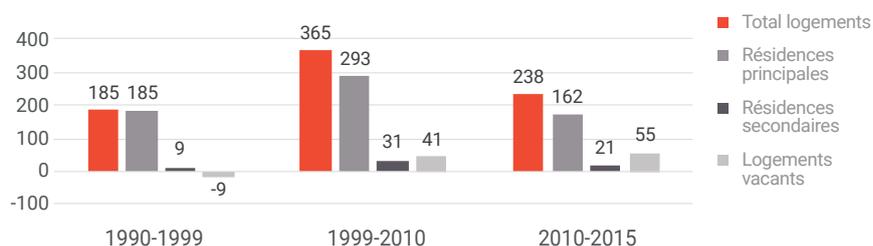
Entre 2010 et 2015, 77 % de la production a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion qui est élevée est néanmoins en baisse au regard de la période précédente au cours de laquelle près de 90 % des logements supplémentaires étaient dans ce cas. L'explication réside dans une légère augmentation de la vacance, qui, tout en restant modérée dans l'EPCI, est en hausse entre les différents recensements. Elle est de 6 % selon le recensement 2015 et de 5 % selon celui de 2010. Ce niveau de vacance permet une fluidité du marché. En effet, les professionnels estiment que, pour que le marché de l'immobilier fonctionne bien, la vacance doit s'échelonner entre 5 et 7 %.

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



Source : Insee, RP 2010-2015

## Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie



Source : Insee, RP 1990-2015

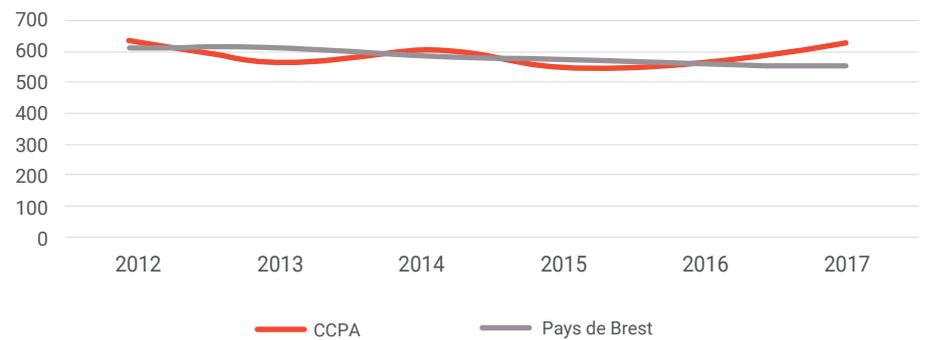
### NOTE DE LECTURE

Selon l'Insee, la CCPA a gagné en moyenne annuelle 162 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 238 logements supplémentaires par an. 183 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (162 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (21 logements). A contrario, 55 logements neufs ne correspondent pas à un besoin supplémentaire et contribuent donc indirectement à la progression de la vacance.

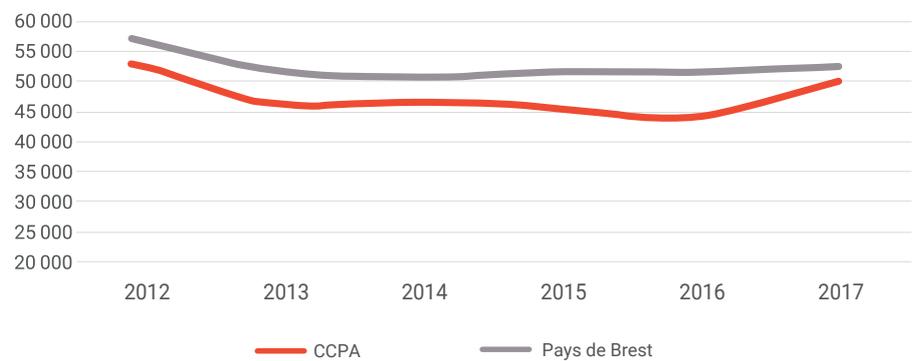
# Terrains à bâtir : des surfaces en hausse, des prix qui se stabilisent

La surface médiane des terrains vendus est assez instable avec des valeurs inférieures à la médiane du Pays en 2013 et 2015 et une nette augmentation sur les trois dernières années. En 2017, la surface médiane est de nouveau supérieure à 600 m<sup>2</sup>. Le prix médian des terrains vendus dans la CCPA est légèrement en deçà de la médiane du Pays de Brest. Les prix sont relativement stables entre 2013 et 2016 et augmentent légèrement en 2017 pour atteindre 50 400 €.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir



Source : DGFIP, fichier DVF 2012-2017

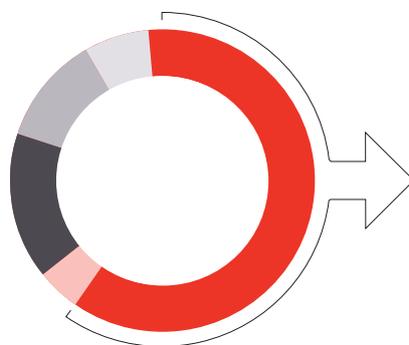


# 12 ha de terrains agricoles ou naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

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.

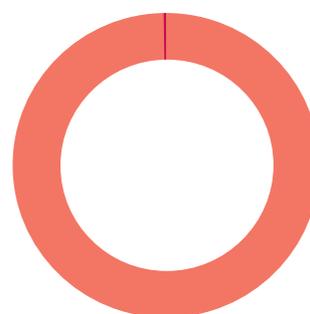
Ainsi, entre 2008 et 2018, dans la CCPA, 12 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 63,3 % des 19,0 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie habitat, l'habitat individuel représente la quasi-totalité de la consommation d'espace (11,98 hectares). L'habitat individuel représente 63,1 % de la consommation d'espace totale de la CCPA, contre 58,4 % en moyenne dans le Pays de Brest (hors Brest métropole). La consommation d'espace pour l'habitat collectif, à hauteur de 0,5 hectares en 10 ans dans le Pays des Abers, est marginale.

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018



- Habitat
- Urbain mixte et bâtis divers
- Activités dont commerce
- Équipements
- Infrastructures & carrières

Typologie de l'espace urbanisé par l'habitat



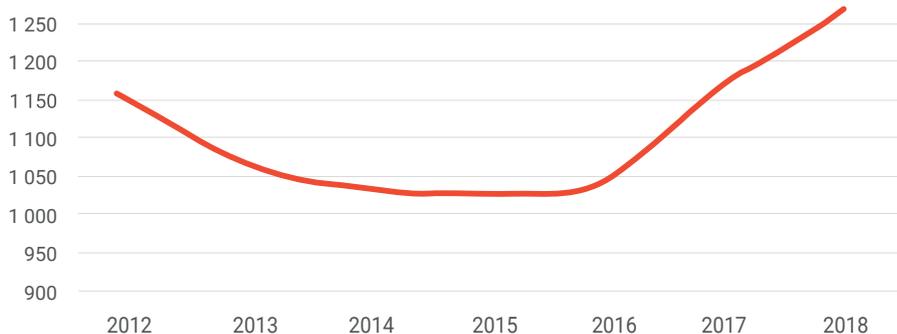
- Habitat collectif
- Habitat individuel

Source : MOS ADEUPa 2008-2018

## L'emploi dans le BTP se porte bien

L'emploi salarié dans le BTP est à la hausse depuis 2016 et compte 1 220 postes en 2018. Sa part représente 14 % des emplois de cette catégorie présents dans le Pays de Brest. Cette proportion est en légère augmentation au cours du temps, puisqu'elle était de 13 % en 2012. Elle témoigne de la bonne santé du secteur dans la communauté.

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.



Credit photo : Finis de l'habitat

## 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 : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-152 | Site web : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

