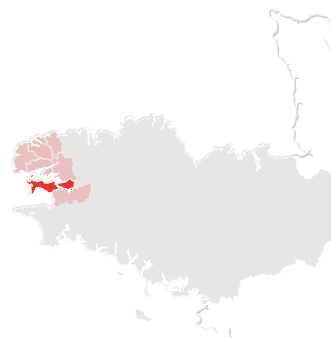




HABITAT | PRESQU'ÎLE DE CROZON-AULNE MARITIME

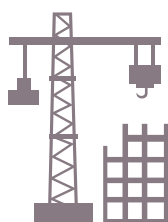
LA CONSTRUCTION NEUVE

#81F | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Finistère Habitat



83 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER EN 2018

82 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER PAR AN
EN MOYENNE AU COURS
DES 10 DERNIÈRES ANNÉES



84 %
DES NOUVEAUX
LOGEMENTS SONT
DES MAISONS
(2012-2018)



76 % DES LOGEMENTS
COLLECTIFS CONSTRUITS
DANS LA COMMUNE DE CROZON
(2012-2018)
(84 % DANS LES 3 COMMUNES
PÔLES)

La production de logements reste modérée, mais elle a fortement augmenté en 2018 : elle a doublé par rapport à l'année 2017 pour atteindre 83 logements. Les objectifs du PLH, en matière de répartition de la production, ne sont pas atteints sur la période 2016-2018. Pour le volume de production, il est nettement inférieur au niveau prévu par le PLH. Les chiffres d'autorisations de logements laissent présager une augmentation de la production.

Toutefois, la production de logements et l'accueil de population ne sont pas directement liés : entre 2010 et 2015, le territoire compte 700 logements supplémentaires mais perd plus de 280 habitants. La production vient nettement alimenter la vacance qui augmente à hauteur de 100 logements par an.

Construction neuve : les objectifs du PLH non atteints

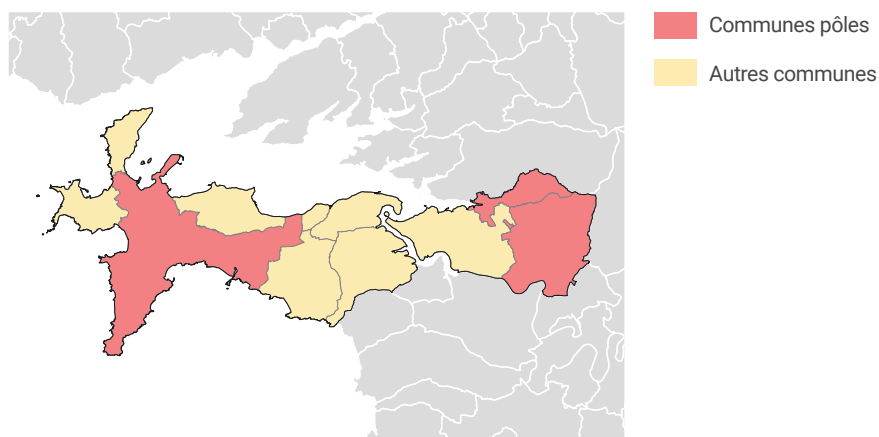
Les communes non pôles sont les plus dynamiques

Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLUi-H de la CCPCAM arrêté en avril 2019 estime les besoins à 170 nouveaux logements chaque année¹. 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 CCPCAM pour la période 2020-2025 et tient lieu de PLH. Ce POA comprend 5 orientations :

1. Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir,
2. Valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle,
3. Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé,
4. Répondre aux besoins à caractère social,
5. Accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) habitat.

¹ 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



Dès lors, la production de logements est orientée vers les communes pôles : Crozon, Le Faou et Pont-de-Buis-Lès-Quimerc'h

doivent accueillir 60 % de la production de logements. Les autres communes se répartissent les 40 % restant en fonction du

niveau de services qu'elles proposent à la population.

	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Communes pôles	31	0	0	58 %	13	0	0	33 %	32	3	0	42 %	106	45 %
Autres communes	21	1	0	42 %	26	1	0	68 %	31	12	5	58 %	70	55 %
Total	52	1	0	100 %	39	1	0	100 %	63	15	5	100 %	176	100 %

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements ne respecte pas cette orientation en moyenne sur les 3 dernières années, bien que cela ait été presque le cas en 2016 (58 %). En moyenne, sur les trois dernières années, les communes à dominante urbaine ont représenté 45 % de la production pour un objectif de 60 %. Ce sont les communes non

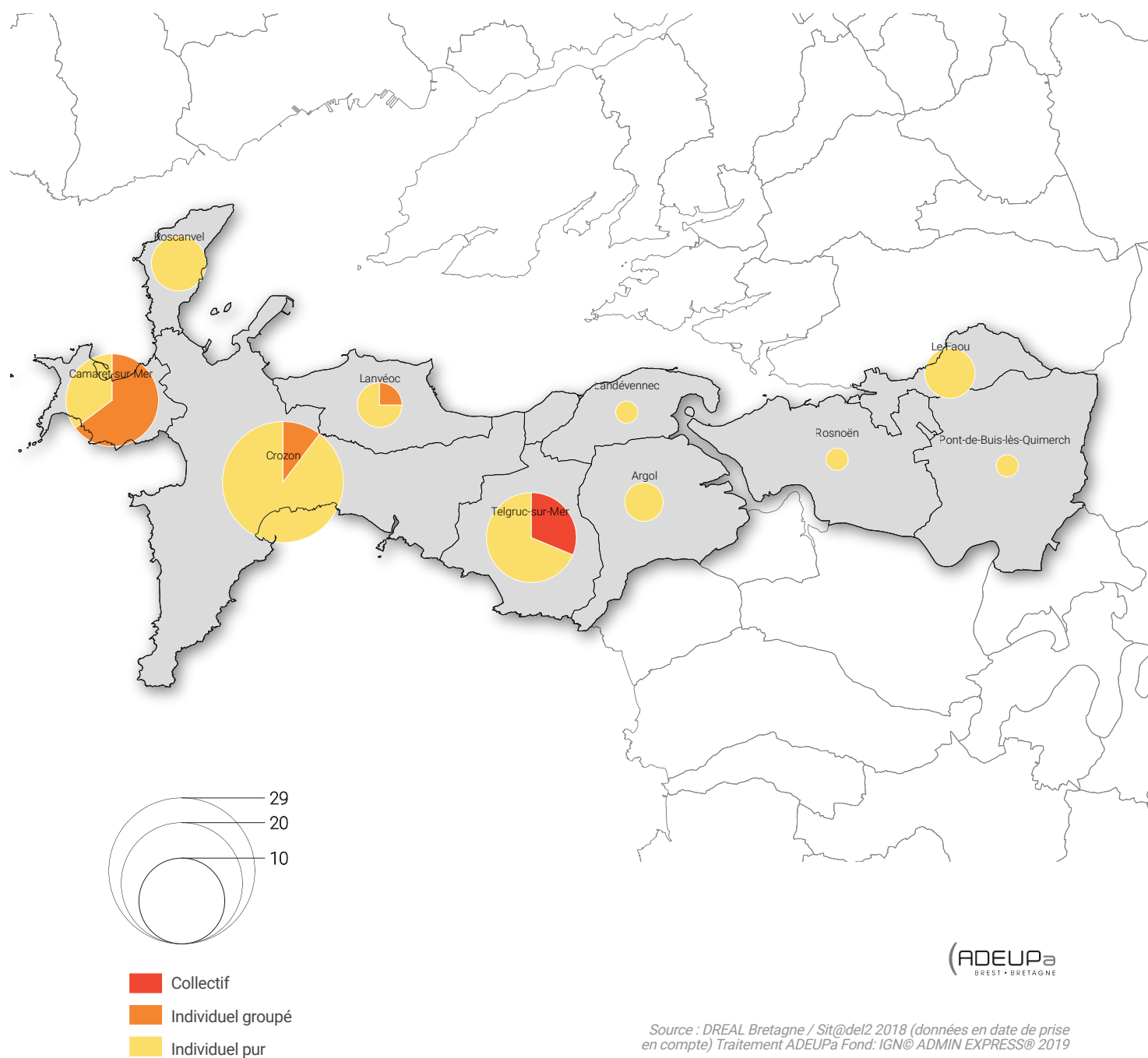
pôles qui ont produit le plus de logements. À noter toutefois que la réalisation d'objectifs, en matière de répartition géographique, peut être entravée sur la presqu'île par les difficultés de constructibilité sur certaines communes, qu'elles soient liées aux capacités d'assainissement ou d'épuration, à la loi littoral, etc...

Le SCoT du Pays de Brest 2018² 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 CCPCAM comptait 5,8 % de la population du périmètre du SCoT. Et sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 3,0 %.

² Établi sur un périmètre que ne comportait pas la CCPCP

Volume et types de logements commencés par commune de la CCPCAM en 2018

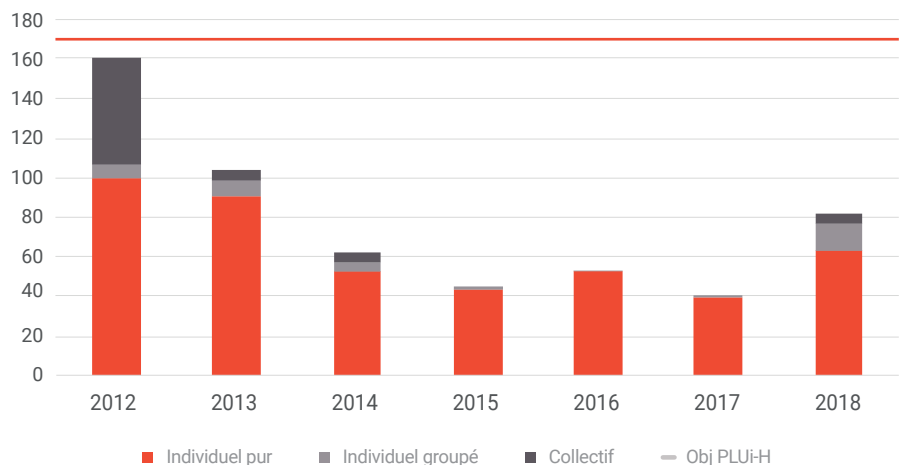


Une production neuve portée par le pavillonnaire

La production a fortement diminué pendant la période 2013-2017. L'année 2018 a été marquée par une nette augmentation : la production atteint 83 logements, plus du double de l'année précédente. Cela reste nettement inférieur à l'objectif du PLUi-H, qui est de 170 logements par an.

La construction est très monotypée et l'écrasante majorité des nouveaux logements est constituée d'individuel, qu'il soit groupé ou surtout pur. Le collectif est relativement rare dans la communauté, il n'y en a pas eu entre 2015 et 2017. En 2012, 52 logements collectifs avaient été construits. Depuis, pas plus de 6 logements collectifs par an. 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, aucun nouveau logement n'a été mis en location. Peu de résidences sont réalisées sur le territoire : 3 logements à Camaret-sur-Mer en 2018 et 21 à Crozon en 2013.

Nombre de logements commencés



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

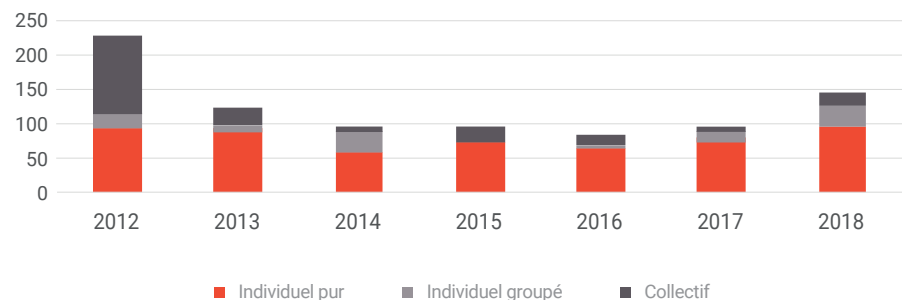
Les autorisations de logements collectifs en hausse en 2018

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.

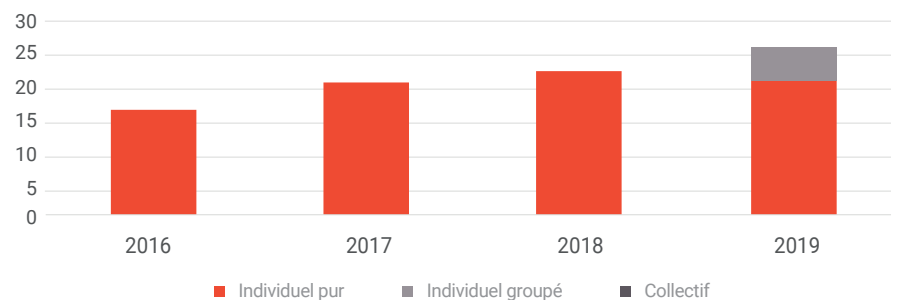
En 2018, le nombre d'autorisations augmente avec près de 150 logements autorisés, alors que les autorisations n'avaient pas dépassé 100 logements par an depuis 2014.

Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager une nouvelle année dynamique en matière de construction neuve.

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 opposition entre production et évolution de la population

Une construction dynamique mais une population en baisse

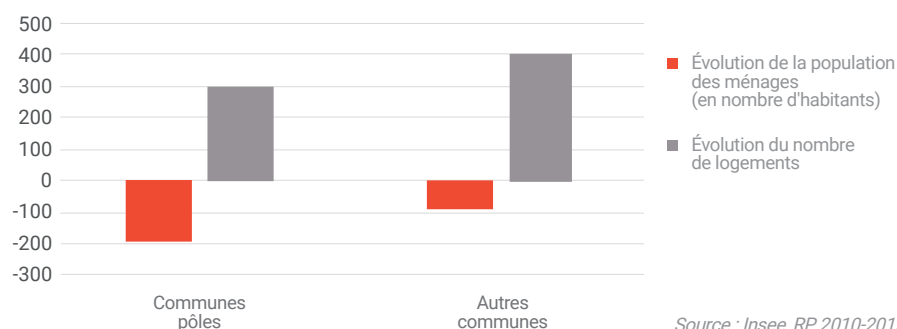
La question du lien entre évolution de la population et construction se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que, après 2017 le fait de construire beaucoup ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire même de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille des ménages, notamment dans les centres urbains, implique que la construction neuve permette de loger le même nombre de ménages dans davantage de logements. Cette observation est à mettre en relation avec le point mort tel qu'il est décrit dans l'ensemble des PLH.

Ce phénomène est encore plus marqué dans la CCPCAM où la population diminue tandis que la construction augmente. Il apparaît que dans l'ensemble du territoire, la construction s'effectue en parallèle d'une perte importante de population. Ainsi, 305 logements ont été construits entre 2010 et 2015 dans les communes pôles qui ont perdu près de 200 habitants. De la même façon, les communes non pôles comptent 400 logements neufs et ont perdu 88 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.

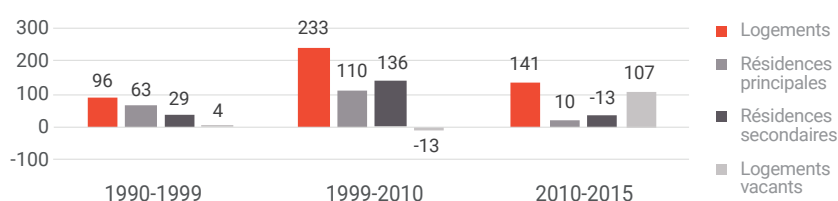
Une production qui alimente fortement la vacance

Entre 2010 et 2015, seulement 24 % 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 forte baisse au regard de la période précédente au cours de laquelle plus de 100 % des logements supplémentaires étaient dans ce cas. L'explication réside dans une augmentation de la vacance, qui est en hausse entre les différents recensements. Elle est de 7,8 % selon le recensement 2015 et de 5 % selon celui de 2010. 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



Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie



NOTE DE LECTURE

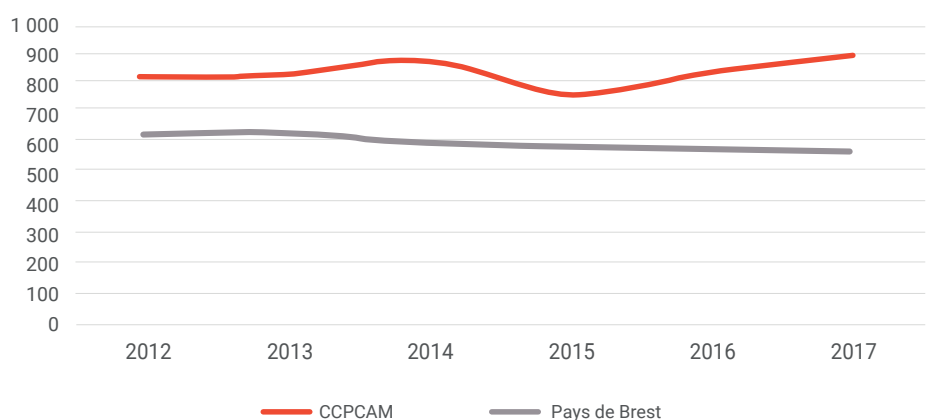
Selon l'Insee, la CCPCAM a gagné en moyenne annuelle 10 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 141 logements supplémentaires par an. 34 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (10 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (24 logements). A contrario, 107 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 : des surfaces en augmentation, des prix qui baissent légèrement

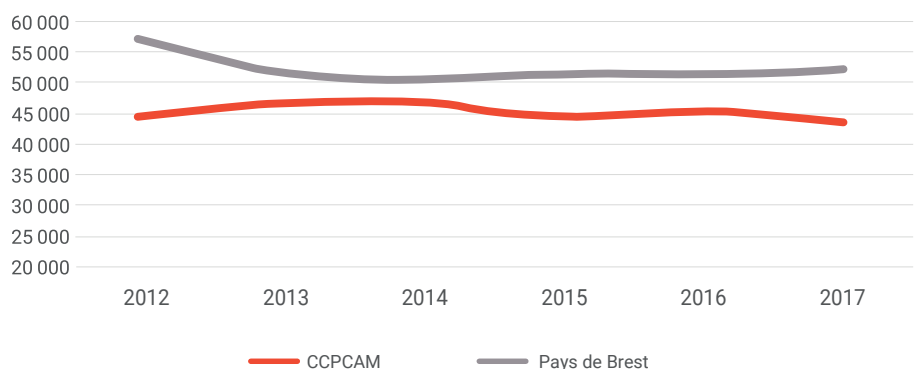
La surface médiane des terrains vendus est en augmentation quasi constante, à l'exception de l'année 2015, et atteint en 2017 plus de 900 m². La surface des terrains vendus dans la CCPCAM est nettement supérieure à la médiane du Pays qui s'établit à environ 540 m² et est en diminution constante. Il est possible que les difficultés d'assainissement de la plupart des communes de la CCPCAM conduisent à limiter le nombre d'opérations groupées plus denses et à augmenter la surface des terrains individuels. Les prix sont en légère diminution depuis 2013, plus marquée depuis 2016.

Le prix médian est aux alentours de 43 500 € en 2017. Le prix des terrains est un peu plus élevé dans le pays que dans la communauté.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir



Source : DGFIP, fichier DVF 2012-2017



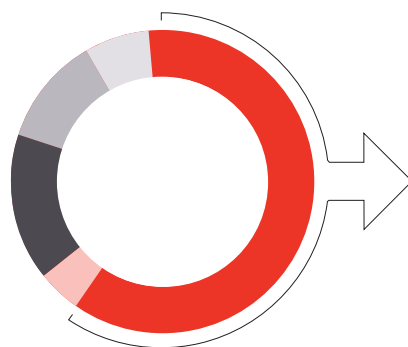
6,5 ha de terrains agricoles ou naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

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 CCPCAM, 6,5 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 61 % des 10,7 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie habitat, c'est l'individuel qui représente la quasi-totalité de la consommation d'espace.

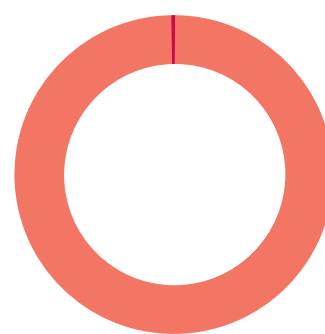
L'habitat individuel représente 60,4 % de la consommation d'espace totale de la CCPCAM, contre 58,4 % en moyenne dans le Pays de Brest hors Brest métropole. L'habitat collectif représente 0,5 hectares en 10 ans soit 0,9 % de la consommation d'espace totale de la CCPCAM.

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



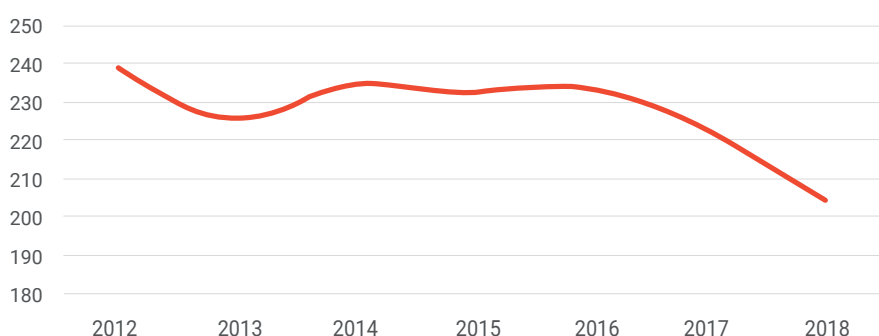
- Habitat collectif
- Habitat individuel

Source : MOS ADEUPa 2008-2018

L'emploi dans le BTP en diminution depuis 2016

L'emploi salarié dans le BTP est en forte baisse depuis 2016 et compte en 2018 environ 200 postes. Si le secteur a repris plus rapidement que dans l'ensemble du Pays, suite à la baisse amorcée en 2013, la diminution du nombre d'emplois salariés dans le BTP ne s'observe pas dans les mêmes proportions ailleurs dans le Pays de Brest. Ce secteur du marché de l'emploi dans la CCPCAM représente 2,3 % des emplois de cette catégorie présents dans le Pays de Brest. Cette proportion est en légère baisse au cours du temps, puisqu'elle était de 2,8 % en 2012. Elle témoigne de la mauvaise 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 : Finistère Habitat

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 : Décembre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-152 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE