



HABITAT | COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLEYBEN-CHÂTEAULIN-PORZAY

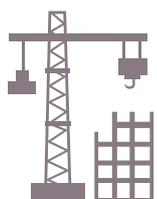
LA CONSTRUCTION NEUVE

#81G | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Finistère Habitat



30

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER
EN 2018

53

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



90 %

DES NOUVEAUX LOGEMENTS
SONT DES MAISONS

La construction neuve a diminué en 2018 dans la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay avec seulement 30 logements commencés, soit 20 unités de moins que l'an passé. Le pavillonnaire représente l'ensemble de la construction en 2018. On observe une augmentation nette de la surface des terrains à bâtir pour l'individuel tandis que les prix augmentent plus légèrement.

Les objectifs de répartition du nouveau PLH sont presque atteints pour Châteaulin en 2018 mais la dynamique de construction à Pleyben est plus faible qu'escomptée. L'objectif de niveau de production n'y est pas atteint.

Production de logements et croissance de population ne sont pas directement liés sur le territoire : en conséquence, la production neuve contribue indirectement à l'augmentation de la vacance à hauteur de 60 logements par an. De façon atypique par rapport aux autres EPCI du Pays de Brest, la dynamique de construction importante dans les communes non pôles n'est pas suivie d'une hausse similaire de la population des ménages dans ces communes. La vacance est élevée : elle atteint 9 %.

Construction neuve : les objectifs du PLH non atteints

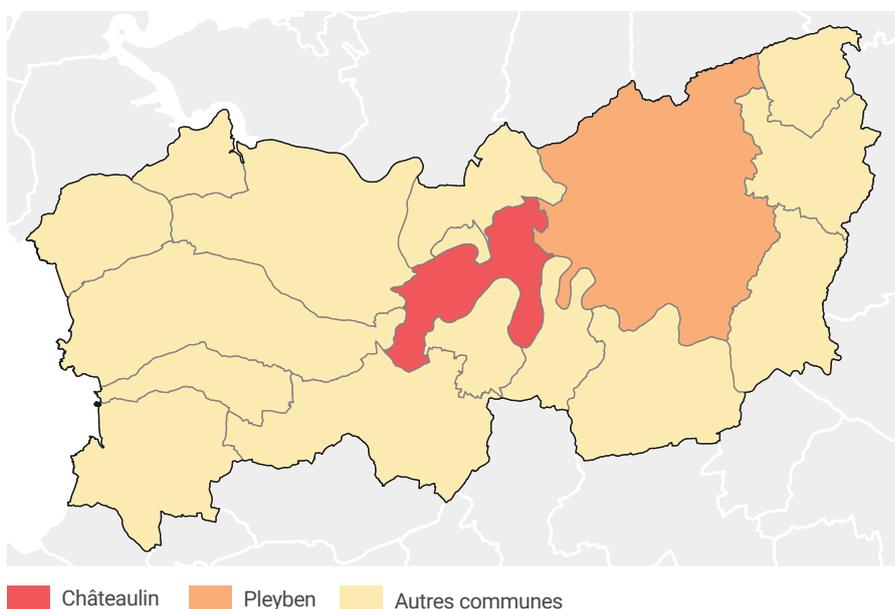
Une faible dynamique de construction à Pleyben

Le PLH de la CCPCP adopté en 2018 estime les besoins à 160 nouveaux logements chaque année. Le document compte cinq grandes orientations :

1. Concilier développement de la Communauté de communes et équilibre du territoire,
2. Mobiliser davantage le parc existant dans les centralités pour les dynamiser,
3. Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations,
4. Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre,
5. Renforcer la gouvernance.

En lien avec la première orientation, la production de logements est orientée vers les deux principaux pôles : Châteaulin et Pleyben qui doivent concentrer respectivement 21 % et 17 % de la production. Les autres communes se répartissent les 62 % restant en fonction du niveau de service qu'elles proposent à la population, des opportunités de renouvellement urbain et des besoins en logements sociaux.

Carte des secteurs du PLH



■ Châteaulin ■ Pleyben ■ Autres communes

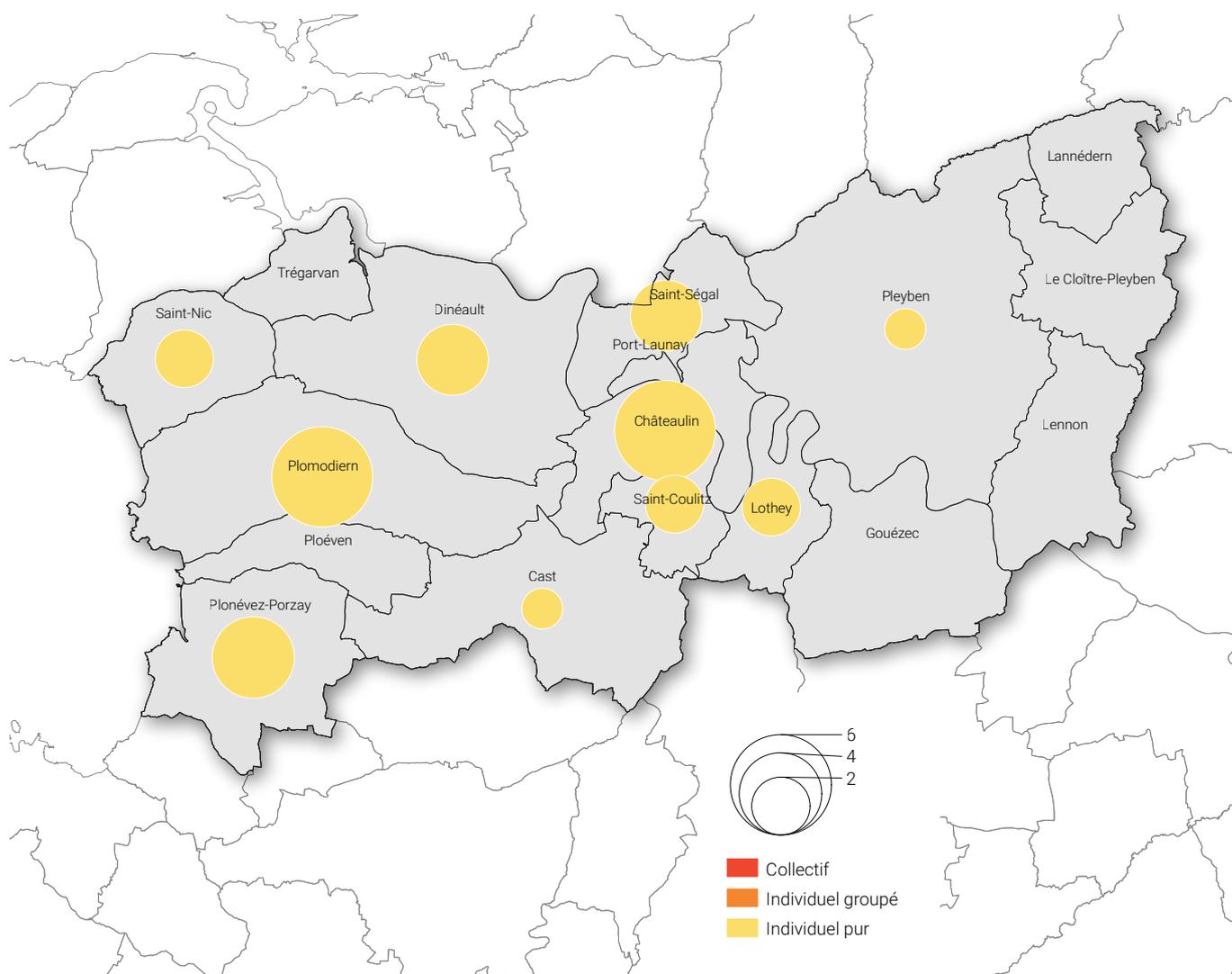
	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Châteaulin	1	0	0	2 %	5	4	0	18 %	6	0	0	20 %	16	13 %
Pleyben	5	0	0	11 %	4	0	0	8 %	1	0	0	3 %	10	8 %
Autres communes	23	15	0	86 %	28	3	7	75 %	23	0	0	77 %	99	79 %
Total	29	15	0	100 %	37	7	7	100 %	30	0	0	100 %	125	100 %

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements n'atteint pas l'objectif en moyenne sur les 3 dernières années. Les communes autres que Châteaulin et Pleyben représentent 79 %

de la construction neuve pour un objectif de 62 %. En revanche, il est quasiment atteint en 2018 pour la commune de Châteaulin : elle représente 20 % de la production pour un objectif de 21 %. Pour Pleyben, l'objectif

de 17 % n'est pas atteint sur les 3 dernières années et, particulièrement, en 2018 où la commune ne représente que 3 % de la production.

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



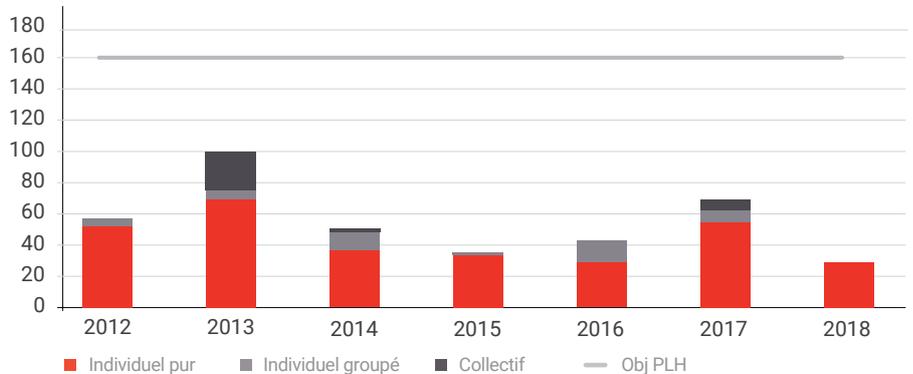
Une production neuve portée par le pavillonnaire

La production a été particulièrement importante en 2013 avec 100 logements commencés. Entre 2014 et 2018, la production annuelle se situe entre 30 et 52 logements. La production connaît un retrait en 2018 avec seulement 30 logements commencés. C'est le volume de production le plus faible en 6 ans.

La construction est très monotypée et l'écrasante majorité des nouveaux logements est constituée d'individuel qu'ils soient groupés ou surtout purs. En 2018, seulement des logements individuels purs ont été construits. Le collectif est relativement rare dans la communauté : 24 logements en 2013 à Plomodiern, 2 en 2014 à Saint-Nic et 7 en 2017 entre Cast et Plomodiern. Seulement 4 logements en résidence ont été construits sur la période, à Châteaulin en 2015.

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, moins de 10 logements neufs ont été mis en location par an.

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 continue d'augmenter avec près de 80 logements autorisés, contre 50 les deux années précédentes. Cette année, nettement plus dynamique que les quatre précédentes, s'explique par une part importante en collectifs avec 18 logements prévus.

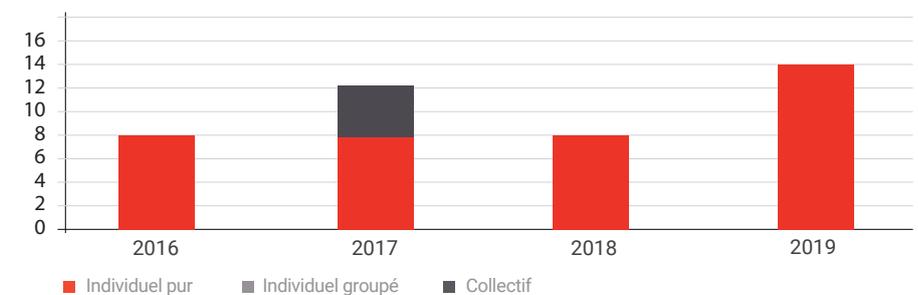
Les premiers chiffres, relatifs à l'année 2019, laissent présager d'une nouvelle année dynamique en matière de construction d'individuel pur.

Nombre de logements autorisés



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

Nombre de logements autorisés : comparaison des premiers trimestres



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

Production de logements et croissance de population ne sont pas corrélées

Une production qui a été dynamique, une population qui augmente faiblement

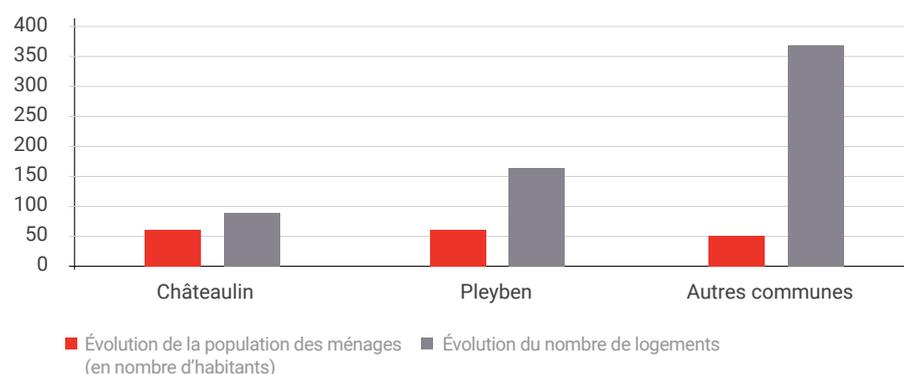
La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que, le fait de construire beaucoup ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille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

Dans la CCPCP, il y a effectivement une absence de lien direct entre l'évolution du nombre de logements et l'accueil de population. Il apparaît que dans l'ensemble du territoire, la construction ne permet pas d'attirer de la population. Ainsi 375 nouveaux logements entre 2010 et 2015 ont permis d'accueillir seulement 54 habitants supplémentaires hors des pôles principaux. Cette situation est atypique par rapport au reste du pays : généralement, les communes du maillage rural captent la majeure partie des gains de population.

Une construction neuve qui participe à l'augmentation de la vacance

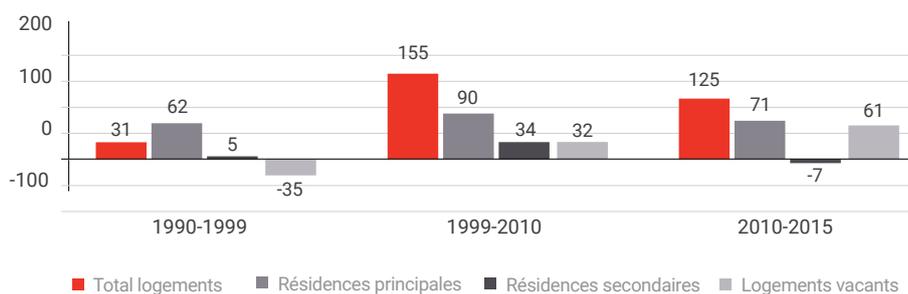
Entre 2010 et 2015, seulement 51 % de la production a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion est en baisse au regard de la période précédente au cours de laquelle 79 % des logements supplémentaires étaient dans ce cas. L'explication réside dans une augmentation de la vacance, qui est en hausse entre les différents recensements. Elle est de 9 % selon le recensement 2015 alors qu'elle n'était que de 7 % 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



Source : Insee, RP 2010-2015

Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leur catégorie



Source : Insee, RP 1990-2015

NOTE DE LECTURE

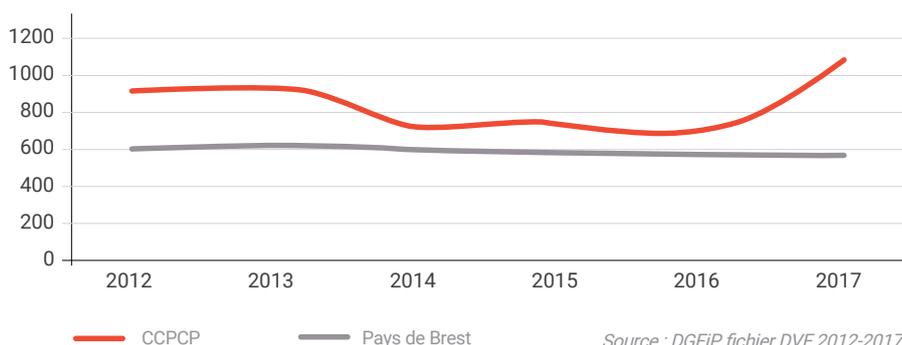
Selon l'Insee, la CCPCP a gagné en moyenne annuelle 71 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 125 logements supplémentaires par an. 64 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (71 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (-7 logements). A contrario, 61 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 forte augmentation, des prix qui se stabilisent

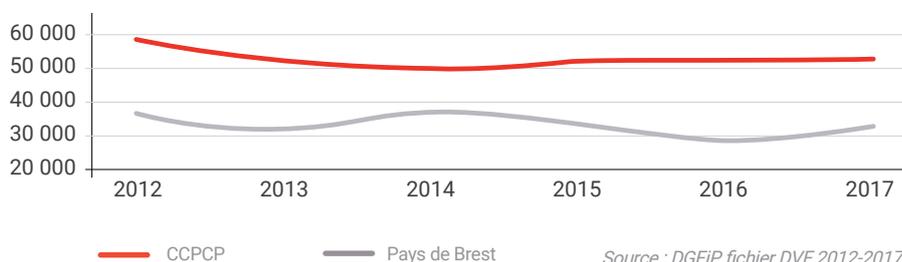
Après avoir baissé à 700 m² en 2014 et 2016, la surface médiane a bondi dans la CCPCP en 2017 pour atteindre plus de 1 100 m². La surface médiane des terrains vendus dans la CCPCP cette année-là est le double de la médiane du Pays de Brest où elle s'établit à environ 540 m². Cette médiane est observée sur un volume modeste de transactions.

Le prix médian des terrains à bâtir est plus faible dans la CCPCP que la médiane du Pays de Brest. Il a atteint près de 37 000 € en 2014 mais a baissé à environ 32 000 € en 2017.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir



8,4 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.

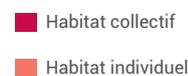
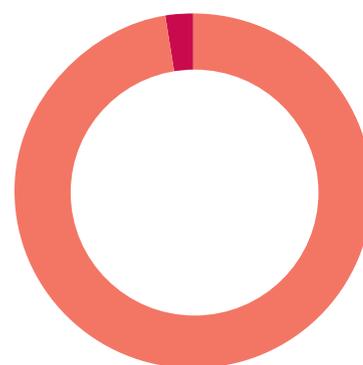
Ainsi, au cours de cette période dans la CCPCP, 8,4 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 48 % des 17,5 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie habitat, l'habitat individuel représente la quasi-totalité de la consommation d'espace (97,4 % dans la CCPCP) contre 98,9 % en moyenne dans le pays hors Brest Métropole. Les jardins en subdivision parcellaire représentent 20 % de l'espace consommé pour l'habitat contre 9 % à l'échelle Pays (hors Brest métropole) avec 17,2 hectares consommés en 10 ans.

L'habitat individuel représente 46,7 % de la consommation d'espace totale de la CCPCP, significativement moins que la moyenne du Pays hors Brest métropole qui est de 58,4 %.

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018



Typologie de l'espace urbanisé par l'habitat

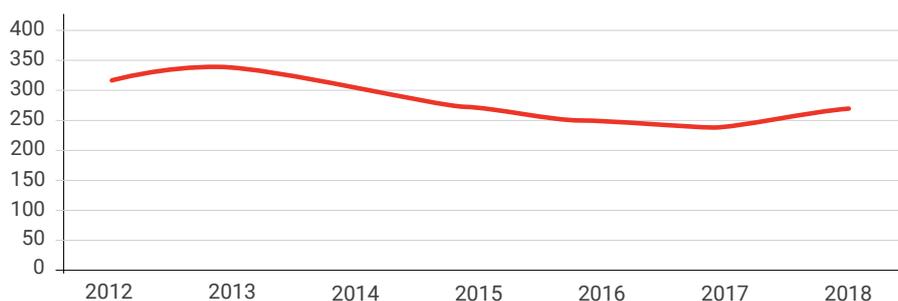


Source : MOS ADEUPa 2008-2018

L'emploi dans le BTP se porte bien

L'emploi salarié dans le BTP a légèrement augmenté en 2018 et compte 270 postes. Il n'a pas connu une chute aussi importante qu'à l'échelle du Pays en 2014 mais a continué à décroître plus longtemps. Sa part représente 3,1 % des emplois de cette catégorie présents dans le Pays de Brest. Cette proportion est en légère diminution au cours du temps, puisqu'elle était de 3,7 % 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.



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



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE