



HABITAT | PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ

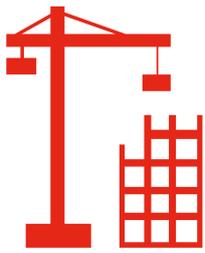
# LA CONSTRUCTION NEUVE

#81B | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : ADEUPa



**300**  
logements  
mis en chantier  
en 2018

**265**  
logements mis en chantier  
en moyenne par an au cours des  
**10 dernières années**



**89 %**  
des nouveaux logements  
sont des maisons



**39 %**  
des logements collectifs construits  
dans la commune de Saint-Renan  
(46% Saint-Renan + Ploudalmézeau)

La construction neuve s'est maintenue à un niveau élevé en 2018 dans le Pays d'Iroise, bien que plus faible que l'année précédente, 300 logements ont été mis en chantier. La production respecte les objectifs du PLH, tant en volume qu'en répartition géographique. Le niveau des autorisations laisse augurer d'une année 2019 encore dynamique dans le Pays d'Iroise.

Concernant les terrains à bâtir pour l'individuel, la surface et le prix médian se stabilisent entre 2016 et 2017, légèrement en deçà de la moyenne du Pays de Brest.

Il y a un lien avéré sur le territoire entre production de logements et accueil de population. La vacance demeure modeste, bien qu'en légère augmentation.

# Construction neuve : les objectifs du PLH atteints

## Les polarités et les communes à dominante périurbaine sont les plus dynamiques

Conformément au SCoT du Pays de Brest, le Programme Local de l'Habitat de Pays d'Iroise Communauté, adopté en juin 2018, estime les besoins à 300 nouveaux logements chaque année<sup>1</sup>.

Le PLH compte cinq grandes orientations :

- Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire,
- Contribuer à un aménagement durable du territoire,
- Adapter l'offre de logements sociaux aux besoins et enrichir les pratiques,
- Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques,
- Renforcer la politique de l'habitat par une gouvernance renouvelée.

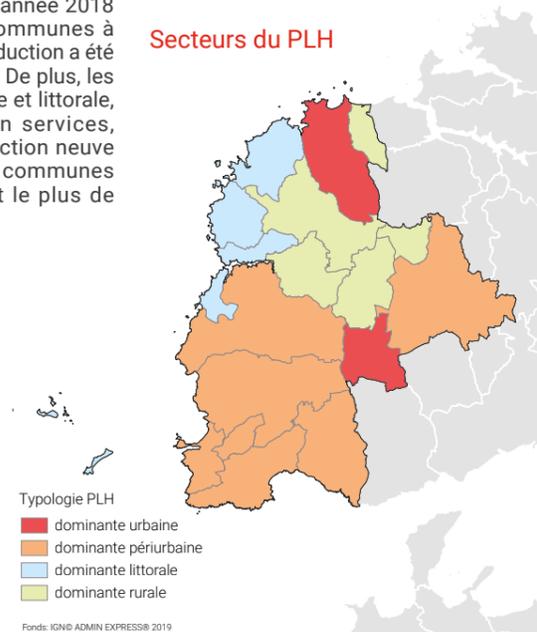
En lien avec la première orientation, la production de logements est orientée vers les deux principaux pôles : Saint-Renan et Ploudalmézeau qui doivent concentrer 35 % de la production. Les autres communes se répartissent les 65 % restant en fonction du niveau de service qu'elles proposent

à la population, des opportunités de renouvellement urbain et des besoins en logements sociaux.

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements respecte cette orientation. En moyenne, sur les 3 dernières années, les communes à dominante urbaine ont représenté le tiers de la production (33 %). Sur l'année 2018 en revanche, le poids des communes à dominante urbaine dans la production a été particulièrement faible (24 %). De plus, les communes à dominante rurale et littorale, qui sont moins équipées en services, ont un poids dans la construction neuve plutôt modeste. Ce sont les communes périurbaines qui ont produit le plus de logements.

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 du pays. En 2016, la CCPI comptait 12,1 % de la population du périmètre du SCoT, sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 14,0 %.

### Secteurs du PLH



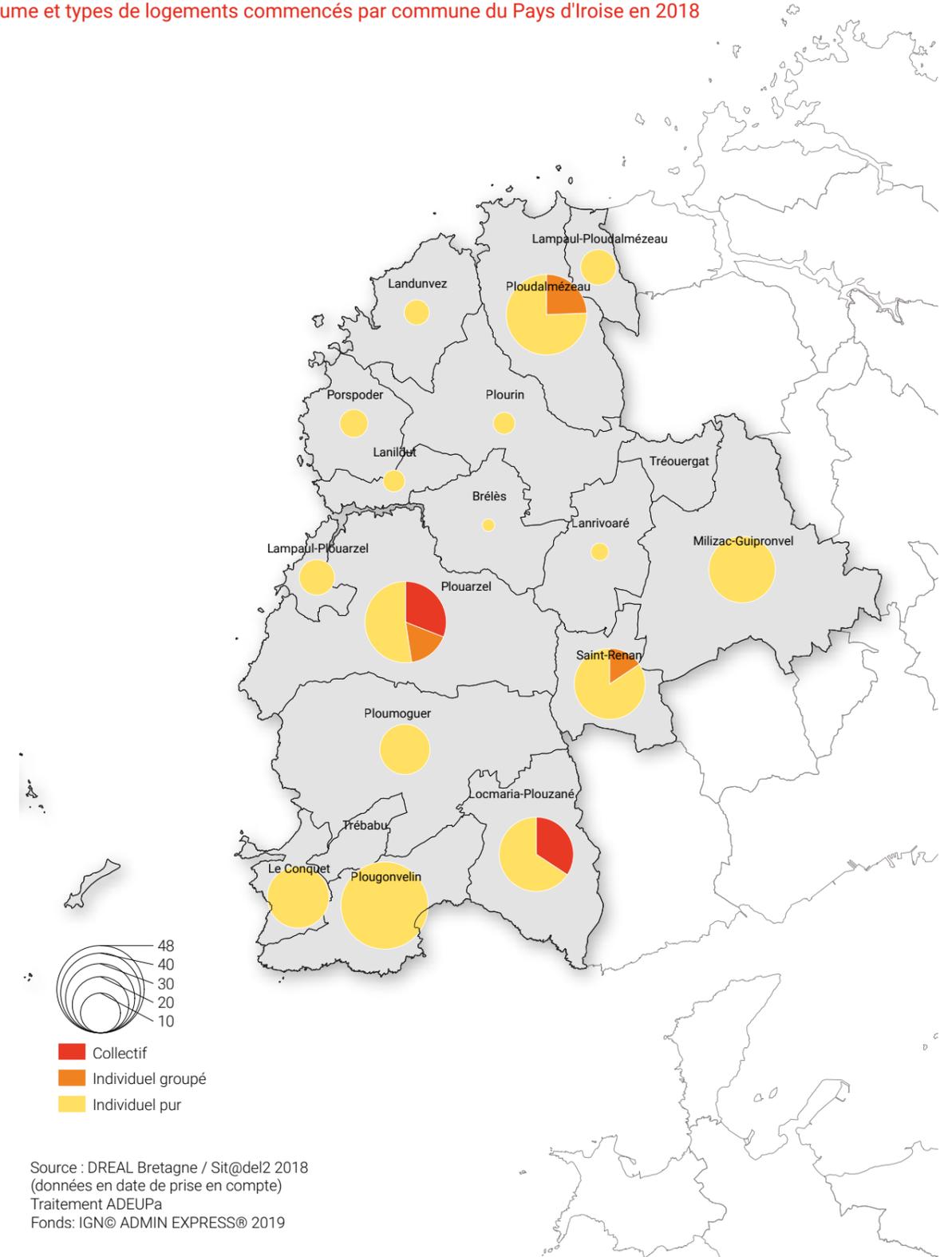
### Production de logements entre 2016 et 2018

	2016				2017				2018				2016-2018	
	Indv. pur	Indv. groupé	Coll	%	Indv. pur	Indv. groupé	Coll	%	Indv. pur	Indv. groupé	Coll	%	Total	%
dominante urbaine	52	0	3	31%	101	15	29	43%	58	15	0	24%	273	33%
dominante périurbaine	46	12	5	35%	128	8	12	44%	161	7	25	64%	358	44%
dominante littorale	17	0	0	9%	26	11	4	12%	20	0	0	7%	78	10%
dominante rurale	34	10	0	25%	5	0	0	2%	14	0	0	5%	109	13%
Total général	149	22	8	100%	260	34	45	100%	253	22	25	100%	818	100%

Source : DREAL Bretagne - Sitadel 2 - traitement ADEUPa

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

### Volume et types de logements commencés par commune du Pays d'Iroise en 2018



## Une production neuve portée par le pavillonnaire

Après une période, de 2014 à 2016, au cours de laquelle la construction neuve a été modeste en Iroise, comme partout en France, le marché a repris. En 2017, la production excède les objectifs du PLH. En 2018, il y a concordance entre les objectifs et la production.

La construction est très monotypée et l'écrasante majorité des nouveaux logements est constituée de d'individuel qu'ils soient groupés ou surtout purs. Le collectif est relativement rare dans la communauté, en moyenne une petite trentaine de logements entre 2012 et 2018. La majeure partie du temps, ils sont le fait des bailleurs sociaux. La promotion immobilière est très peu représentée dans la communauté qui n'est éligible à aucun dispositif de défiscalisation depuis longtemps. Les logements en résidence sont peu présents sur le territoire : 10 logements en 2013 à Ploudalmézeau.

Concernant le parc social sur le territoire, moins de 10 logements ont été mis en service en 2017 et 2018. La production avait été bien supérieure au cours de la période précédente, elle a représenté 139 logements entre 2014 et 2016.

## Les autorisations de logements collectifs en hausse en 2018

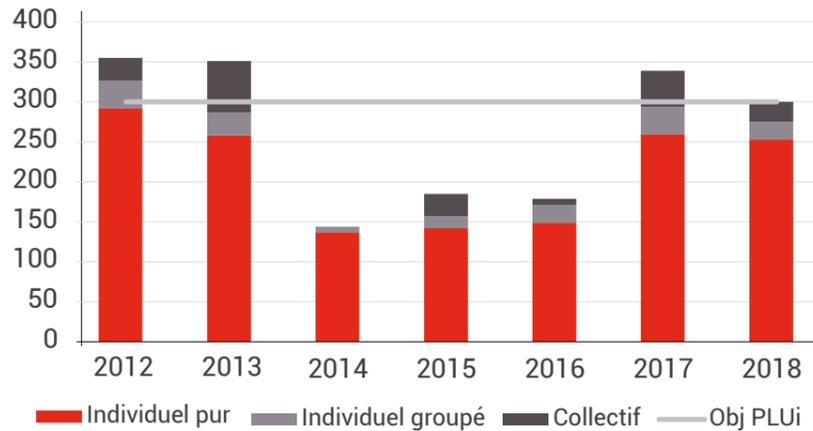
Le niveau des logements autorisés donne une indication de la production future. Leur nombre est toujours supérieur à celui des logements commencés en raison de la non-réalisation d'un certain nombre de projets.

En 2018, le nombre d'autorisations explose avec 500 logements. Pour mémoire, le PLH s'est fixé un objectif de 300 logements par an. Cette année exceptionnelle s'explique par une part très importante en collectifs : 139 logements prévus. Ce volume élevé porte sur des autorisations. L'ensemble de ces logements ne sortira pas forcément de terre dans l'année qui suit le dépôt du permis de construire. C'est d'autant plus vrai pour le collectif pour lequel les chantiers durent davantage de temps. Les PLU imposent une part de production en locatif social de 25 % dans les opérations importantes. Plusieurs grands lotissements ont été ouverts à l'urbanisation en 2018. En leur sein, la part de locatif social sera produite en collectif. Les villes concernées sont essentiellement Millizac-Guipronvel, Porspoder et Saint Renan.

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

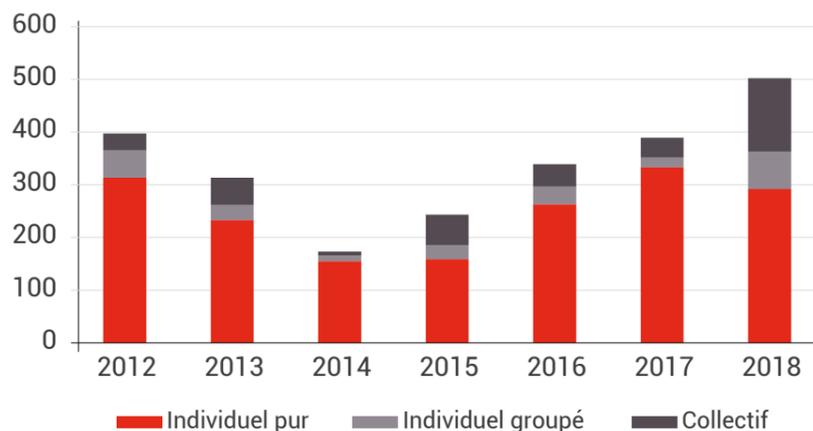
neuve.

### Nombre de logements commencés



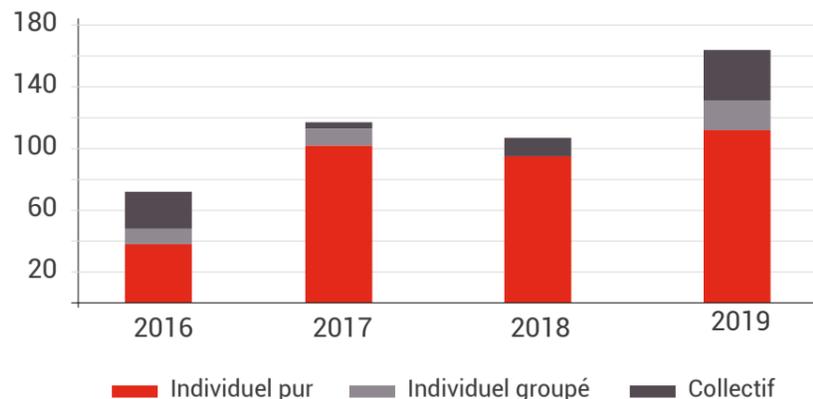
Source : DREAL Bretagne - Sitadel 2 - traitement ADEUPa

### Nombre de logements autorisés



Source : DREAL Bretagne - Sitadel 2 - traitement ADEUPa

### Nombre de logements autorisés : comparaison des premiers trimestres



Source : DREAL Bretagne - Sitadel 2 - traitement ADEUPa

# Un lien avéré entre production de logements et accueil de population

## Un hausse de la population et des constructions neuves

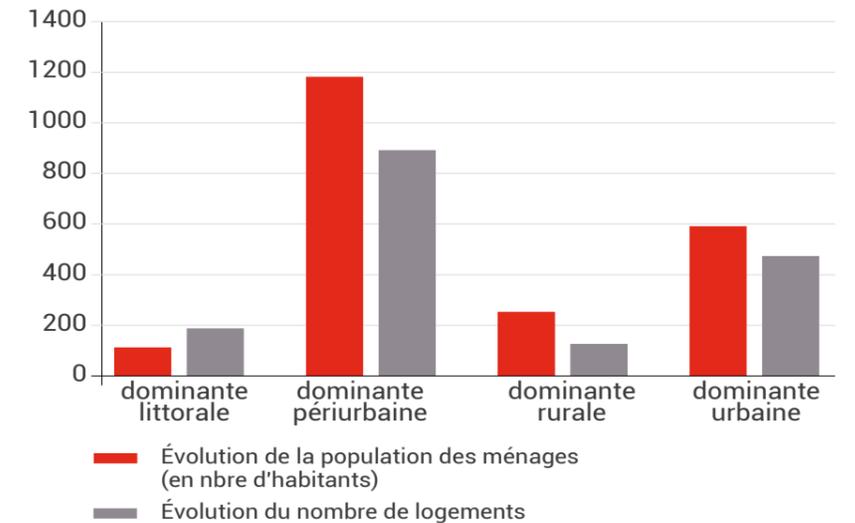
La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que le fait de construire beaucoup ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille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

Dans l'Iroise, le lien entre la production et l'accueil de la population vont de pair. Il apparaît que, dans l'ensemble du territoire, la construction permet d'attirer de la population : par exemple, 474 logements, entre 2010 et 2015, ont permis d'accueillir 591 habitants supplémentaires dans les communes à dominante urbaine. Seule exception, les communes à dominante littorale où 188 logements neufs ont permis d'attirer 113 habitants. Deux phénomènes viennent expliquer cette situation : une partie de la production est vraisemblablement destinée à la résidence secondaire. De plus, la population accueillie sur le littoral est sans doute pour partie vieillissante et constituée de ménages de petite taille.

## La vacance reste faible

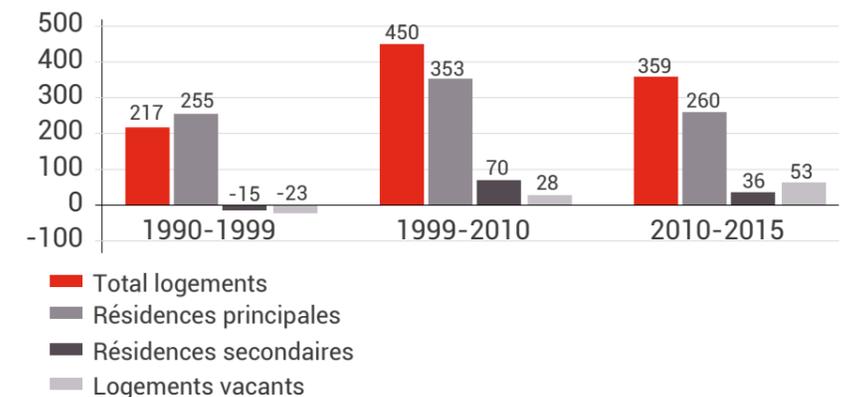
Entre 2010 et 2015, plus de 80 % de la production a permis de répondre à un réel besoin, soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion, qui est élevée, est néanmoins en baisse au regard de la période précédente (94%). L'explication réside dans une légère augmentation de la vacance qui, tout en restant faible dans l'EPCI, est en hausse entre les différents recensements. Elle est de 5 % selon le recensement 2015 et de 4,15% selon celui de 2010. Cette augmentation de la vacance contribue à fluidifier le marché. Les professionnels estiment en effet 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 1990-2015

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



Source : Insee RP 1990-2015

## NOTE DE LECTURE

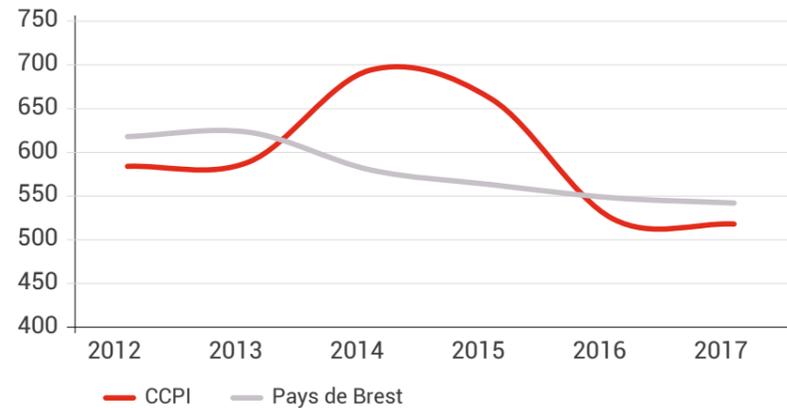
Selon l'Insee, Pays d'Iroise Communauté a gagné en moyenne annuelle 260 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 359 logements supplémentaires par an. 296 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (260 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (36 logements). A contrario, 63 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 diminution, des prix qui se stabilisent

Le volume de ventes de terrains à bâtir est très fortement corrélé à la construction neuve, notamment en individuel. La période récente a été active, la hausse des constructions neuves en témoigne. La surface médiane des terrains vendus est relativement stable depuis 2016 aux alentours de 520 m<sup>2</sup>. La taille des parcelles était légèrement plus élevée entre 2014 et 2015, période au cours de laquelle les volumes de ventes avaient chuté. Les surfaces des terrains vendus dans l'Iroise sont désormais légèrement en deçà de la médiane du Pays où elle s'établit à environ 540 m<sup>2</sup>.

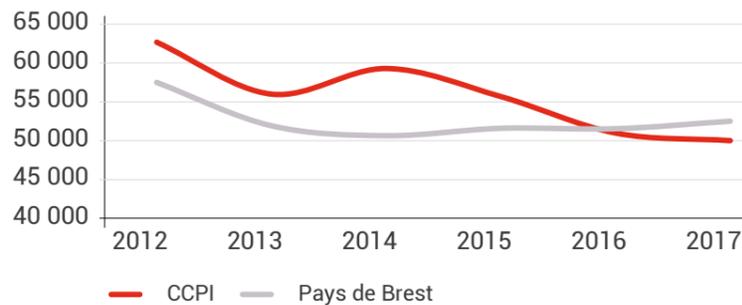
Les prix sont stables entre 2016 et 2017 aux alentours de 50 000 €. La tendance est à la baisse depuis 2012 et en 2017, les prix de terrains sont un peu moins élevés dans la communauté que dans le pays de Brest.

Surface médiane des terrains à bâtir



Source : DGFIP fichier DVF 2012-2017

Prix médian des terrains à bâtir



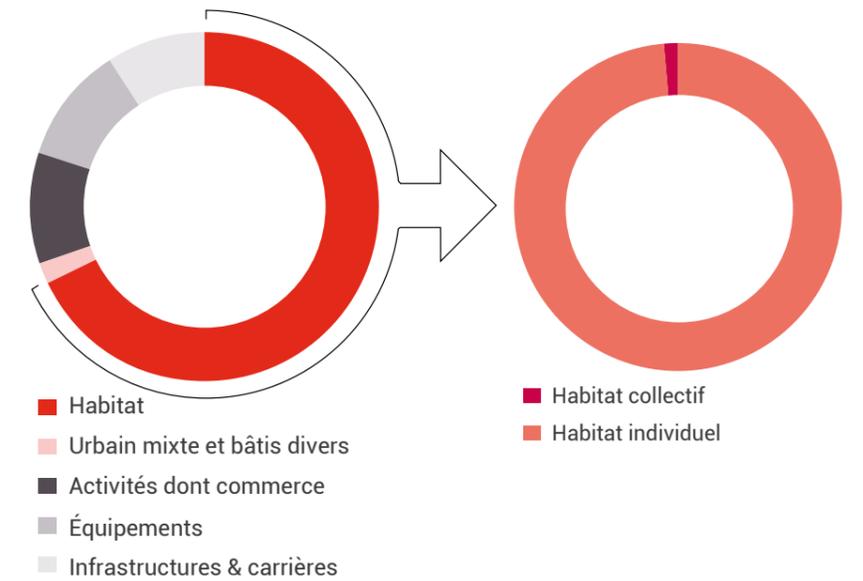
Source : DGFIP fichier DVF 2012-2017

# 17,3 ha de terrains agro-naturels consommés par an 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). Cet outil, basé sur de la photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, 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 Pays d'Iroise, 17,3 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit près de 68,2 % des 25,3 ha urbanisés en moyenne par an. C'est significativement plus qu'à l'échelle du Pays où l'habitat représente en moyenne 59 % de la consommation d'espace totale (hors Brest métropole). Au sein de cette catégorie, l'individuel représente la quasi-totalité de la consommation d'espace (17,1 hectares par an en moyenne). Cette forme d'habitat représente 67,3 % de la consommation totale d'espace du Pays d'Iroise, contre 58,4 % en moyenne dans le Pays de Brest hors Brest métropole. Le collectif représente 0,9 % de la consommation d'espace totale de la CCPI.

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018

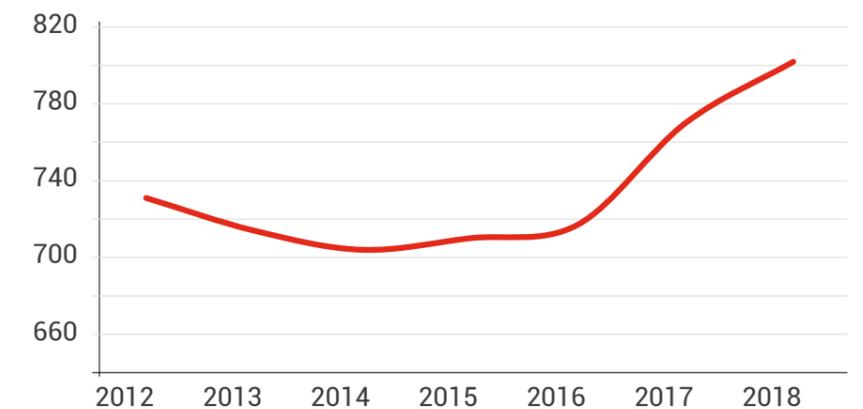


Source : MOS 2008-2018

# L'emploi dans le BTP se porte bien

L'emploi salarié dans le BTP est à la hausse depuis 2016 et compte en 2018 environ 800 postes. Cela représente 9,2% des emplois du BTP du Pays de Brest. Cette proportion est en légère augmentation au cours du temps, puisqu'elle était de 8,4% en 2012. Elle témoigne de la bonne santé du secteur dans la communauté.

Emploi salarié dans le BTP



Source : URSAFF 2012-2018



Crédit photo : ADEUPa

*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 |  
Maquette et mise en page : Dominique Gaultier

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



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE