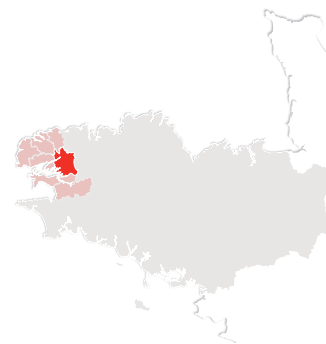




HABITAT | PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS

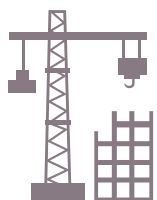
# LA CONSTRUCTION NEUVE

#81E | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Laurent Laveder



**204**

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER  
EN 2018

**198**

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



**86 %**

DES NOUVEAUX  
LOGEMENTS  
SONT DES MAISONS



**70 %**

DES LOGEMENTS COLLECTIFS  
CONSTRUITS DANS  
LA COMMUNE DE LANDERNEAU

La production neuve dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas représente 204 logements en 2018, soit 20 unités de moins que l'année précédente. La répartition géographique fixée par le PLH, est quasi respectée sur la période 2016-2018 ; en revanche, le volume de production est inférieur à l'objectif. Le nombre de logements autorisés laisse présager d'une poursuite de la baisse de la production pour l'an prochain.

La surface médiane des terrains à bâtir pour l'individuel tend à diminuer, tout en demeurant supérieure à la moyenne du Pays de Brest, tandis que le prix médian augmente sur les dernières années.

On observe un lien avéré entre accueil de population et production de logements sur le territoire, bien que la vacance soit en légère augmentation.

# Construction neuve : les objectifs du PLH pour partie atteints

## Une production dans les pôles presque conforme aux objectifs du PLH

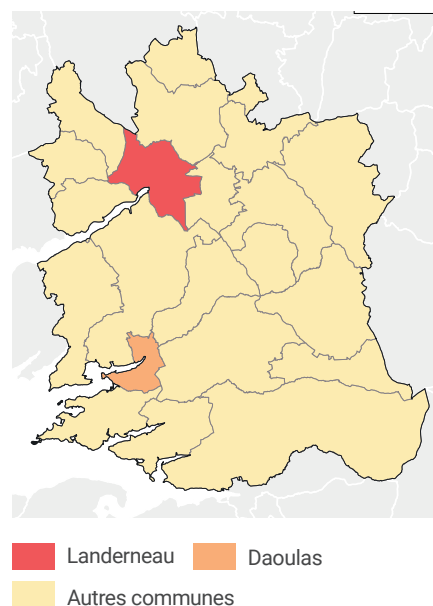
Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLH de la CCPLD, approuvé en juin 2015, estime les besoins à 300 nouveaux logements chaque année. Le document compte six grandes orientations

1. Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD,
2. Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, assurer les conditions du bien-être dans le logement,
3. Adapter l'offre sociale aux besoins et améliorer le parc social existant,
4. Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH,
5. Améliorer la réponse aux publics spécifiques,
6. Renforcer la gouvernance du PLH.

Le bilan des trois ans à mi-parcours, présenté en conseil communautaire en décembre 2018, fait état d'une production de logements et d'une répartition territoriale en cours de traduction avec le PLUi arrêté en février 2019. L'approbation du PLUi, en 2020, va donner de nouveaux outils d'application à la territorialisation du PLH.

En lien avec la première orientation, la production de logements est orientée vers les deux principaux pôles : Landerneau et Daoulas qui doivent concentrer respectivement 33 et 7 % de la production. Les autres communes se répartissent les 60 % restant.

Carte des secteurs du PLH



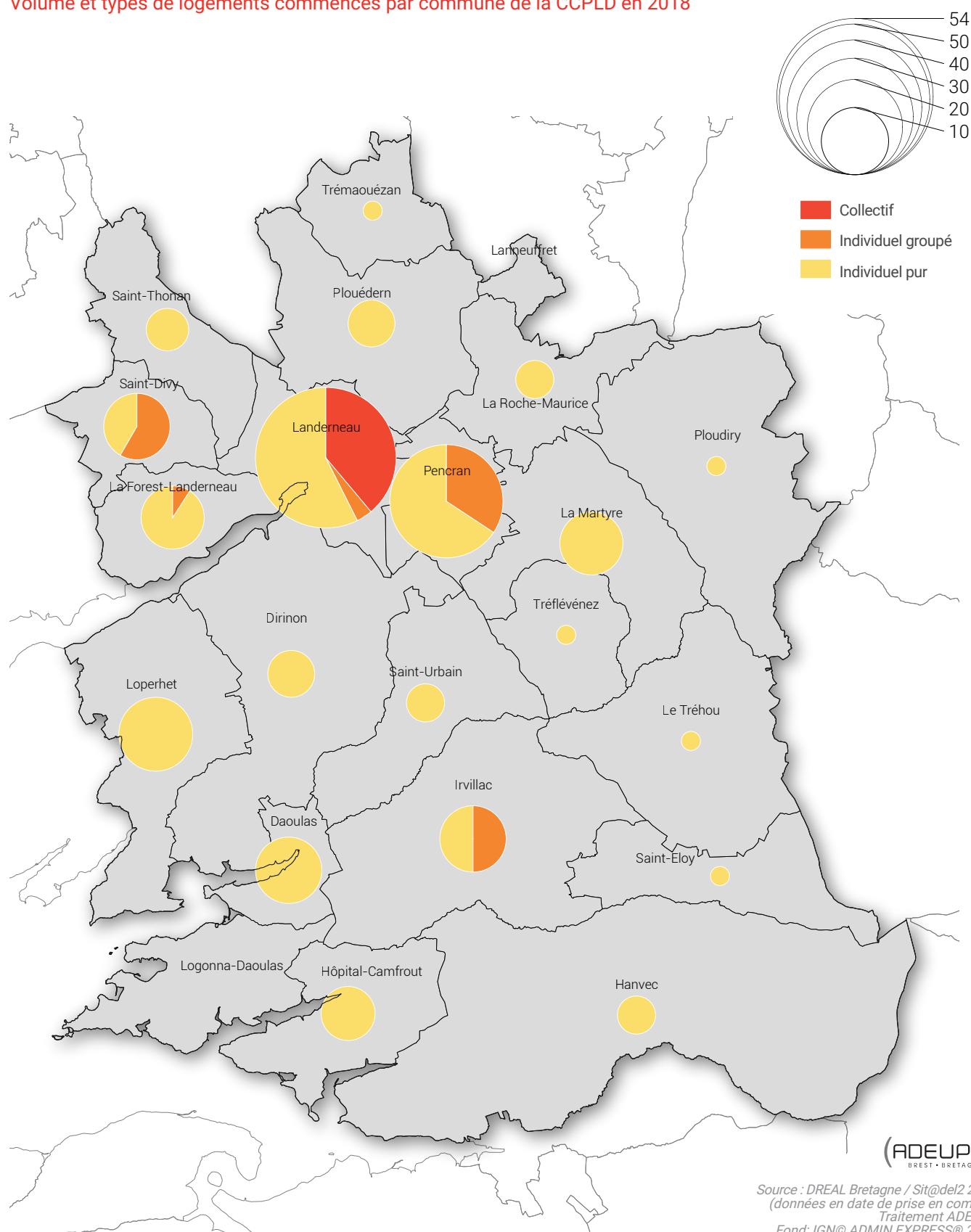
|                         | 2016     |             |      |       | 2017     |             |      |       | 2018     |             |      |       | 2016-2018 |       |
|-------------------------|----------|-------------|------|-------|----------|-------------|------|-------|----------|-------------|------|-------|-----------|-------|
|                         | indv pur | indv groupé | coll | %     | indv pur | indv groupé | coll | %     | indv pur | indv groupé | coll | %     | Total     | %     |
| Pôle urbain structurant | 20       | 4           | 9    | 20 %  | 36       | 13          | 52   | 45 %  | 31       | 2           | 21   | 26 %  | 188       | 31 %  |
| Pôle urbain d'équilibre | 12       | 0           | 0    | 7 %   | 9        | 0           | 0    | 4 %   | 12       | 0           | 0    | 6 %   | 33        | 6 %   |
| Autres communes         | 94       | 17          | 11   | 73 %  | 110      | 4           | 2    | 51 %  | 112      | 26          | 0    | 68 %  | 376       | 63 %  |
| Total                   | 126      | 21          | 20   | 100 % | 155      | 17          | 54   | 100 % | 155      | 28          | 21   | 100 % | 597       | 100 % |

Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements est presque respectée au regard du cumul des années 2016 à 2018 : les communes pôles accueillent 37 % de la production, pour un objectif de 40 %. En revanche, le poids de Landerneau dans la construction neuve est faible en 2018 (26 % pour un objectif de

33 %). Sur l'ensemble de la période 2016-2018, le pôle urbain d'équilibre de Daoulas est proche de l'objectif du PLH (fixé à 7 %) avec une part dans la production de 6 %. Les communes non pôles, qui sont moins équipées en services, ont un poids dans la construction neuve de 63 %, légèrement supérieur à l'objectif du PLH.

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, la CCPLD comptait 12,2 % de la population du périmètre du SCoT. Sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 10,2 %.

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



## Une production neuve portée par le pavillonnaire

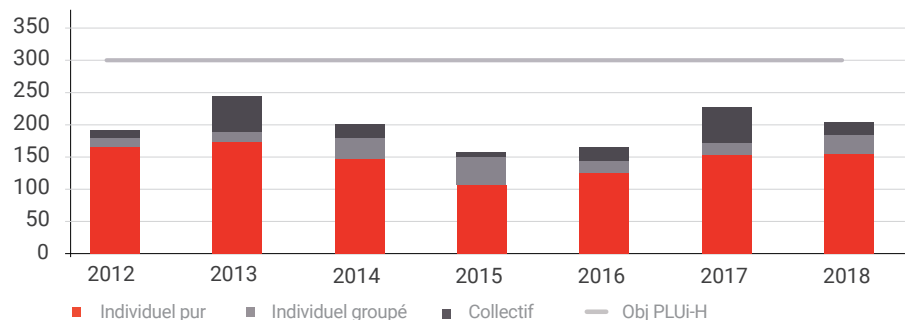
La construction neuve a été modeste en 2015 - 2016. Depuis 2017, la production dépasse de nouveau les 200 logements par an. Cela reste inférieur à l'objectif du PLH qui est de 300 logements. La production de logements collectifs a dépassé 50 logements en 2013 et 2017, avec des opérations réalisées à Landerneau (52 logements en 2017 et 28 en 2013) et Loperhet (27 logements en 2013). En moyenne sur l'ensemble de la période, 28 logements collectifs sont réalisés par an. On en compte 21 en 2018.

La construction est très monotypée et la majorité des nouveaux logements est constituée d'individuel qu'il soit groupé ou surtout pur. L'individuel représente 86 % des logements en moyenne.

À noter la réalisation de logements en résidence sénior à Landerneau : 32 logements commencés en 2018 et surtout 121 en 2015 (résidence sénior service Domitys « La fleur de lin »).

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, une trentaine de 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

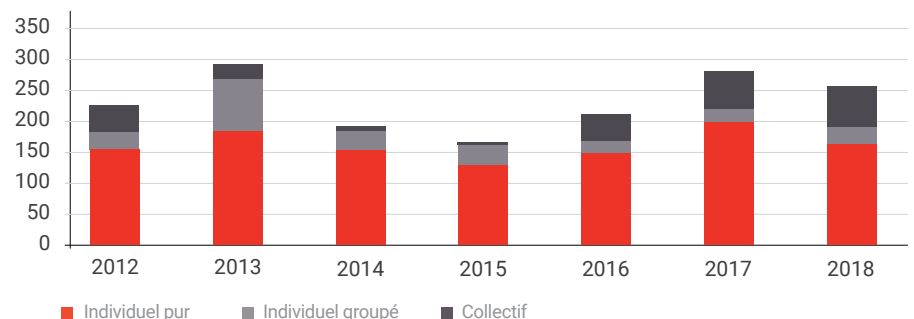
## Des autorisations de logements collectives importantes entre 2016 et 2018

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 est supérieur à 250. La période 2016-2018 est marquée par une part importante en collectif.

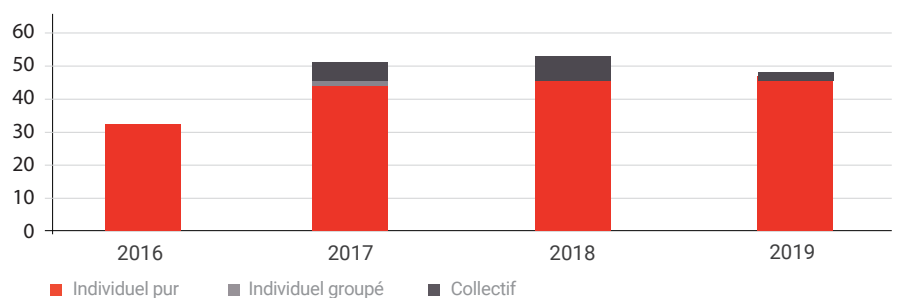
Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager d'une nouvelle année stable en matière de construction neuve.

### 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

# Un lien avéré entre production et accroissement de la population

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

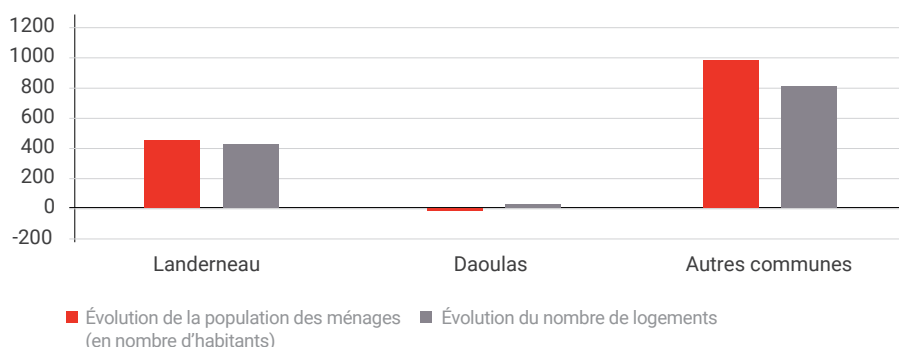
La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que le fait de construire beaucoup ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille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

Dans la CCPLD, le lien entre la production et l'accueil de la population est assez cohérent. Il apparaît que dans l'ensemble du territoire, la construction permet d'attirer de la population. Par exemple, 450 logements entre 2010 et 2015 ont permis d'accueillir 464 habitants supplémentaires dans le pôle urbain structurant de Landerneau. De la même façon, 809 nouveaux logements ont permis d'accueillir 981 habitants dans les communes non pôles. Seule exception, Daoulas où 11 logements neufs ont été construits tandis que la commune perdait 10 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 vigilance à exercer face à l'augmentation de la vacance

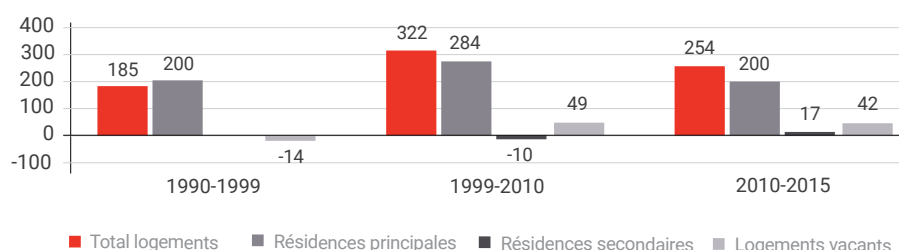
Entre 2010 et 2015, plus de 80 % de la production a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion qui est élevée est stable au regard de la période précédente 1999-2010. La vacance est toutefois en légère augmentation sans toutefois atteindre un niveau préoccupant. Elle est de 7 % selon le recensement 2015 et de 6,4 % 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 CCPLD a gagné en moyenne annuelle 200 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 254 logements supplémentaires par an. 212 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (200 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (12 logements). A contrario, 42 logements neufs ne correspondent pas à un besoin supplémentaire et contribuent donc indirectement à la progression de la vacance.

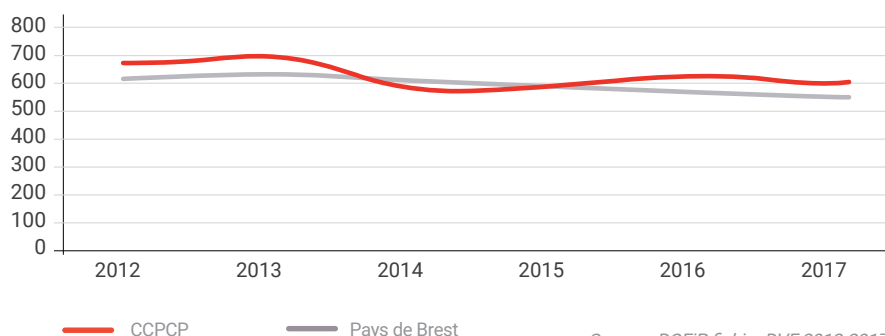


# Terrains à bâtir pour l'individuel : des surfaces qui tendent à diminuer, des prix qui augmentent

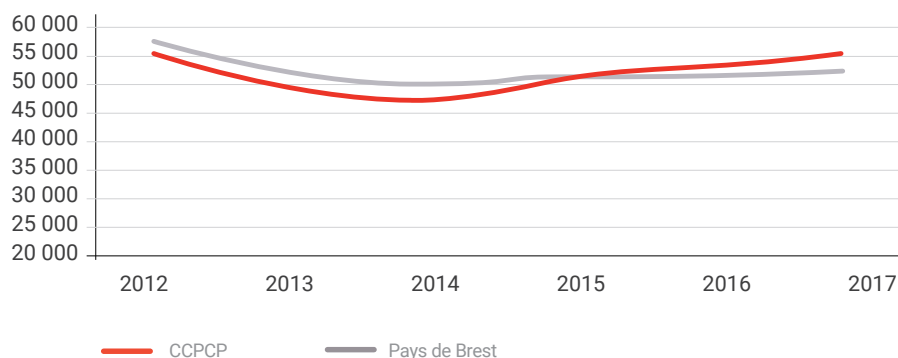
La surface médiane des terrains vendus est en léger retrait en 2017, elle atteint 600 m<sup>2</sup>. La taille des parcelles a connu une forte baisse en 2014, passant sous la médiane du Pays de Brest, et a augmenté entre 2014 et 2016.

Le prix des terrains à bâtir est en légère augmentation depuis 2014. En 2017, la médiane est à 55 500 €. Le prix des terrains est un peu plus élevé que dans le Pays depuis 2016.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir

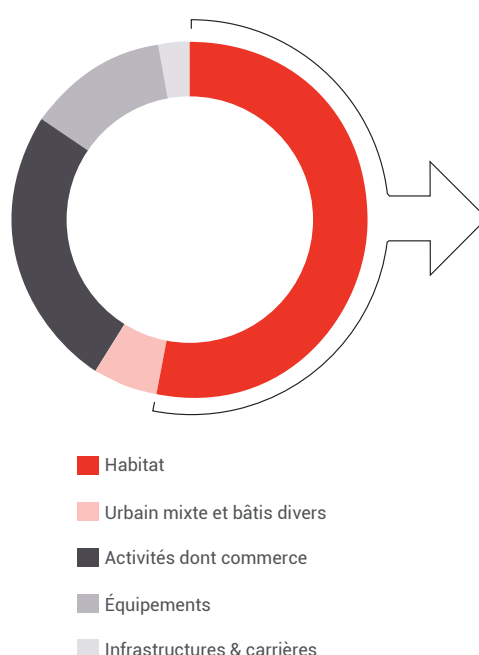


# 15,3 ha de terrains agricoles ou naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

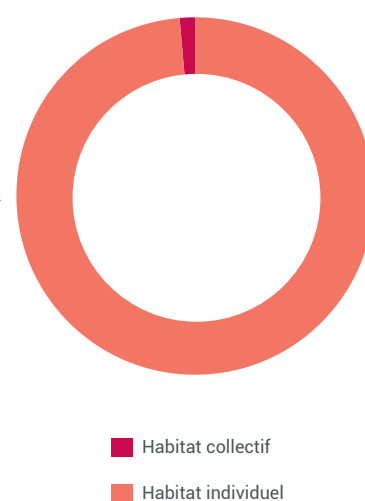
Dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Brest, un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé par l'ADEUPa : un Mode d'Occupation des Sols (MOS). Photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, le MOS donne une affectation à chaque parcelle (économique, habitat, agricole, 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 des dix dernières années, dans la CCPLD, 15,3 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 54,3 % des 28,2 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie, l'habitat individuel représente la quasi totalité de la consommation d'espace avec 15,1 hectares par an en moyenne. L'habitat individuel représente 53,6 % de la consommation d'espace totale de la CCPLD, ce qui est inférieur à la moyenne du Pays de Brest (hors Brest métropole) qui s'élève à 58,4 %. Cette part, relativement faible comparée à de nombreux EPCI, illustre la place particulière, au sein du Pays de Brest, de Landerneau comme pôle urbain et de la CCPLD comme pôle économique.

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018



Typologie de l'espace urbanisé par l'habitat

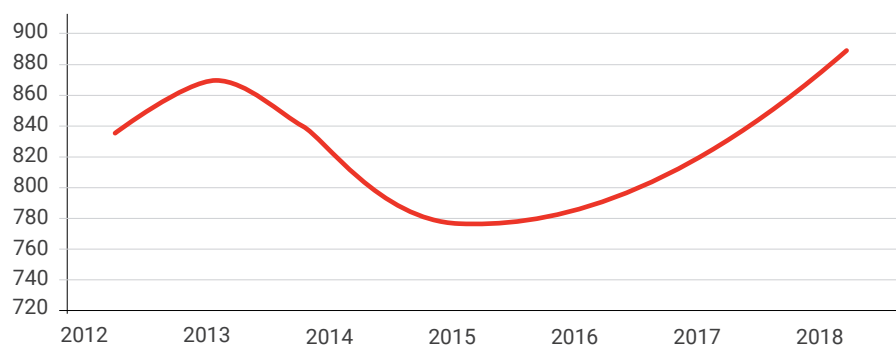


Source : MOS ADEUPa 2008-2018

## L'emploi dans le BTP se porte bien

L'emploi salarié dans le BTP est à la hausse depuis 2016 et compte, en 2018, près de 900 postes. Sa part représente 10,2 % 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 9,6 % en 2012. Elle témoigne de la bonne santé du secteur dans la communauté après une forte déprise entre 2013 et 2015.

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.*



## 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 : en cours | Réf : 1763-783X | Site web : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

