



HABITAT | COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTES DES LÉGENDES

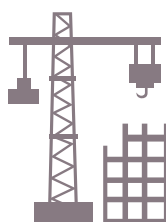
LA CONSTRUCTION NEUVE

#81D | Décembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Finistère Habitat



95 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER EN 2018

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

En 2018, 95 logements ont été mis en chantier dans la Communauté Lesneven Côte des Légendes : c'est 6 de moins que l'année précédente. Ce niveau de production est inférieur à l'objectif du PLH, qui se situe à 170 nouveaux logements par an. En revanche, la répartition géographique de la production respecte l'objectif inscrit au PLH sur la période 2016-2018. La production est majoritairement portée par le pavillonnaire, qui représente 90 % de la construction neuve. Les autorisations de logements laissent présager une stabilité de la production.



83 %
DES NOUVEAUX
LOGEMENTS SONT
DES MAISONS
(2012-2018)



78 % DES LOGEMENTS
COLLECTIFS CONSTRUITS
DANS LE CENTRE URBAIN
DE LESNEVEN-LE FOLGOËT
(2012-2018)

Concernant les terrains à bâtir, les surfaces sont en forte hausse sur les deux dernières années : la médiane est de 819 m² en 2017. Le prix médian est stable et s'élève à 42 500 €.

On observe un décalage entre la production de logements et l'accueil de population, notamment dans les communes littorales qui voient le nombre de logements augmenter tandis que la population diminue. Cet écart élevé entraîne une augmentation de la vacance.

Construction neuve : les objectifs du PLH pour partie atteints

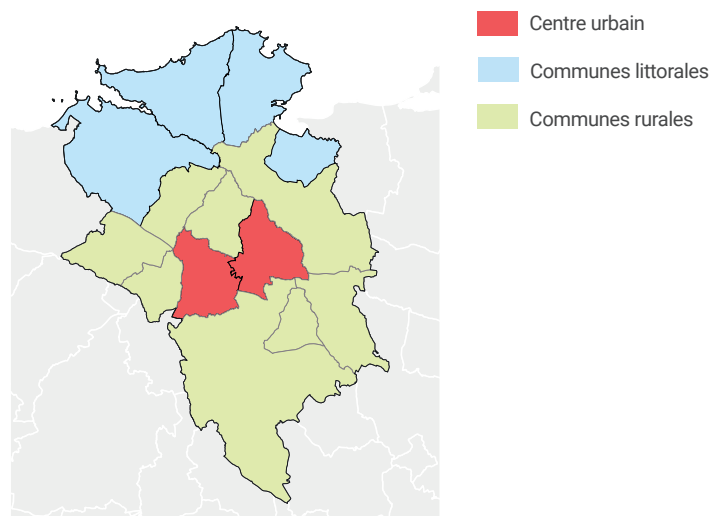
Le centre urbain très dynamique en 2016, en perte de vitesse en 2018

Conformément au SCoT du Pays de Brest, le PLH de la CLCL adopté en 2018 estime les besoins à 170 nouveaux logements chaque année¹. Le document compte six grandes orientations :

1. Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier,
2. Recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages,
3. Améliorer les conditions et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées,
4. Diversifier et adapter l'offre locative sociale,
5. Améliorer la réponse aux besoins des ménages d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement,
6. Consolider la gouvernance du PLH.

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



En cohérence avec la première orientation, la production de logement est orientée vers le pôle urbain de Lesneven/Le Folgoët qui

doit concentrer 40 % des mises en chantier. Les autres communes se répartissent les 60 % restant en fonction de leur poids

démographique et du niveau de service à la population qu'elles proposent.

	2016				2017				2018				2016-2018	
	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	indv pur	indv groupé	coll	%	Total	%
Centre urbain	36	5	22	54 %	26	19	0	45 %	21	0	2	24 %	131	42 %
Communes littorales	17	0	0	15 %	21	4	0	25 %	28	2	3	35 %	75	24 %
Communes rurales	36	0	0	31 %	29	0	2	3 %	37	0	2	41 %	106	34 %
Total	89	5	22	100 %	76	23	2	100 %	86	2	7	100 %	312	100 %

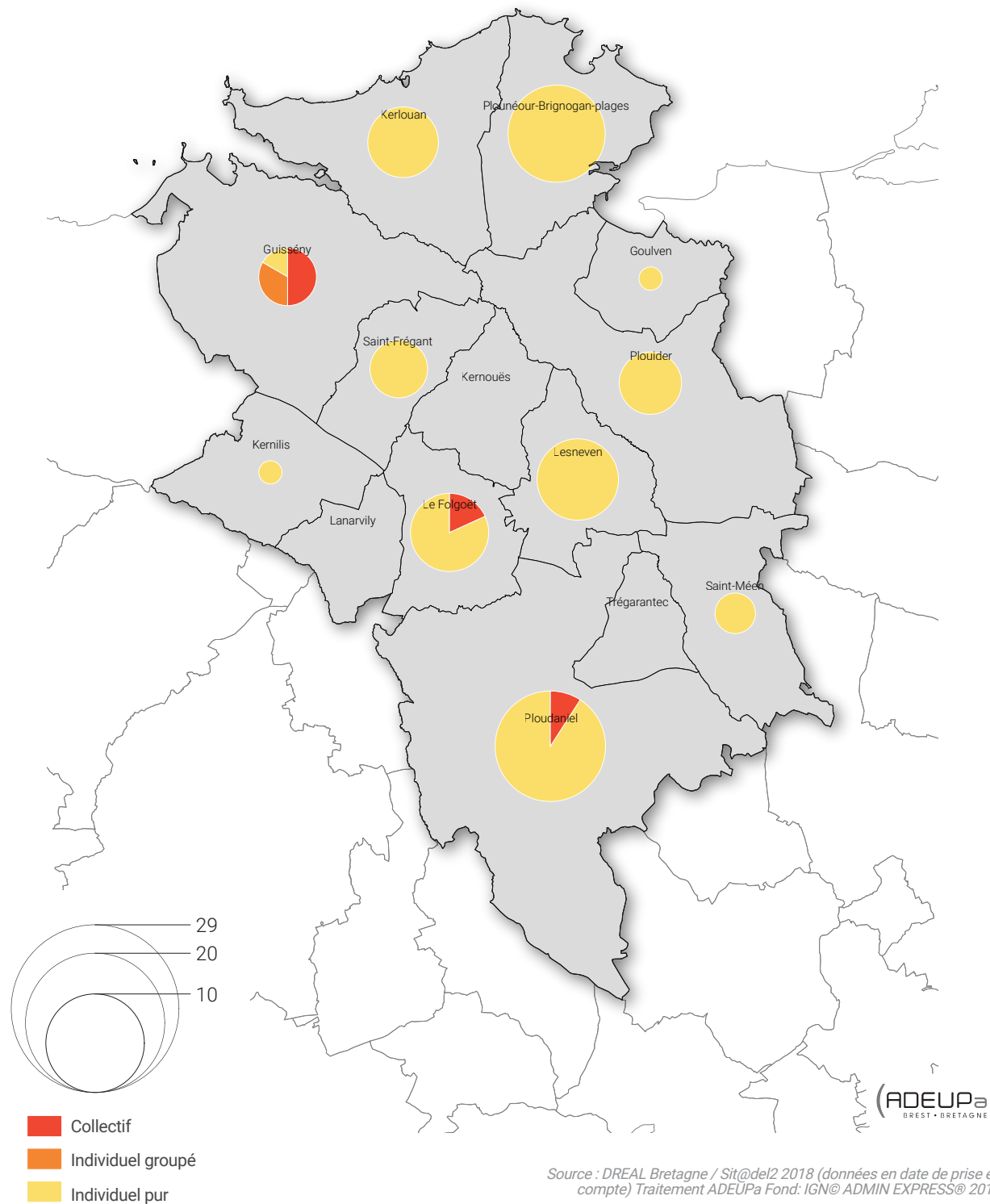
Le tableau ci-dessus montre que la répartition en nouveaux logements respecte cette orientation sur la moyenne 2016-2018. Ce sont les communes rurales qui ont produit le plus de logements en 2018.

Le SCoT du Pays de Brest 2018² prévoit que les EPCI produisent des logements de manière à maintenir la part que représente leur population au sein de l'ensemble. En 2016, la CLCL comptait 6,9 % de la

population du périmètre du SCoT, sa part dans la construction des années 2016 à 2018 s'élevait à 5,3 %.

² Établi sur un périmètre que ne comportait pas la CCPCP

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



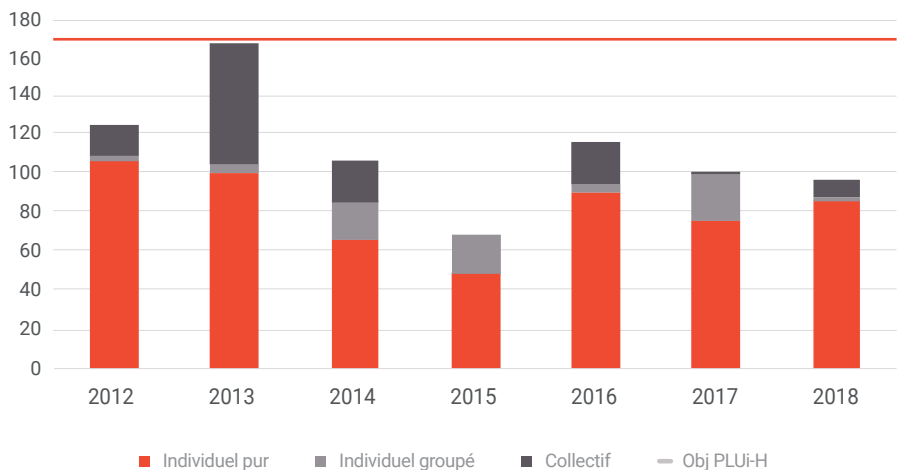
Une production neuve plus faible que l'objectif du PLH, portée par le pavillonnaire

L'année 2013 a été marquée par une production importante, équivalente à l'objectif du PLH et avec près de 40 % de logements collectifs. La construction a connu un repli par la suite avec seulement 70 logements en 2015. Depuis 2016, la production est d'environ 100 logements par an, soit nettement inférieure à l'objectif du PLH.

La construction est très monotypée et la majorité des nouveaux logements est constituée d'individuel qu'il soit groupé ou surtout pur. Le collectif est relativement peu fréquent dans la communauté, en moyenne 18 logements par an entre 2012 et 2018. Sur la dernière décennie, 78 % de la construction de logements collectifs était réalisée dans le centre urbain du territoire. Aucun logement en résidence n'a été réalisé sur le territoire sur la période.

Concernant les mises en service de logements sociaux sur le territoire, les éléments de 2018 ne sont pas encore connus mais entre 2016 et 2017 plus de 50 nouveaux logements ont été mis en location.

Nombre de logements commencés



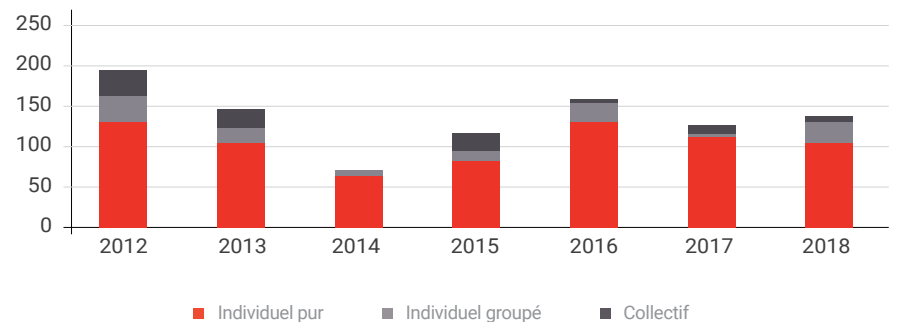
Source : DREAL Bretagne / Sit@del2 2012-2018 (données en date de prise en compte) - Traitement ADEUPa

Les autorisations de logements se stabilisent sur les dernières années

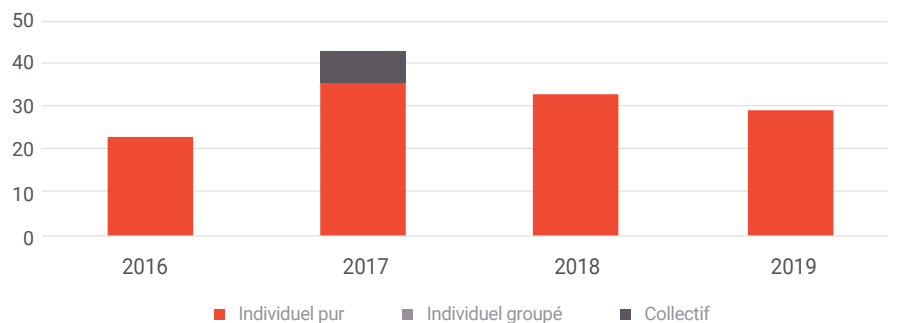
Le niveau des logements autorisés donne une indication de la production future. Le nombre d'autorisations est toujours supérieur à celui des constructions. En effet, un certain nombre de projets peuvent être abandonnés. Leur volume est, comme celui des constructions, inférieur aux objectifs du PLH et s'élève à 136 en 2018, en hausse par rapport à l'année précédente.

Les premiers chiffres relatifs à l'année 2019 laissent présager d'une nouvelle année relativement stable en matière de construction neuve, et toujours concentrée sur la construction de logements individuels purs.

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 inadéquation entre production et accroissement de la population

Une cohérence faible entre accueil de nouveaux habitants et construction, surtout sur le littoral

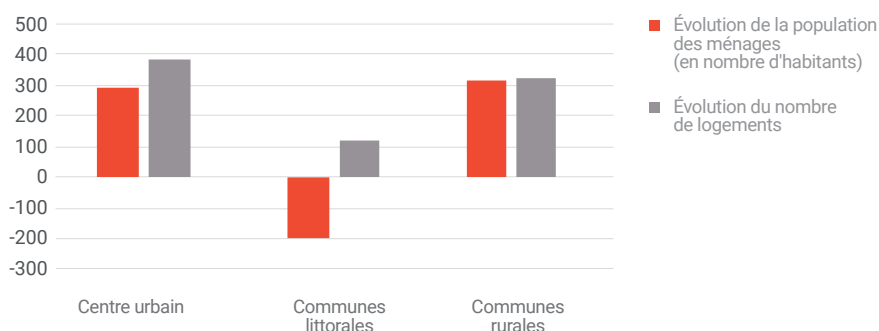
La question du lien entre accroissement de la population et construction neuve se pose. À l'échelle du Pays de Brest, on a pu constater que, le fait de construire beaucoup, ne permettait pas toujours d'attirer de nouveaux habitants, voire de maintenir la population. En effet, la diminution de la taille 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 CLCL, le lien entre la production et l'accueil de la population n'est pas observé. Dans les communes littorales, notamment, la construction ne permet pas d'attirer de la population ; 119 logements y ont été construits entre 2010 et 2015 tandis que ces communes perdaient 198 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 construction neuve qui répond moins aux besoins qu'auparavant : une vigilance à exercer envers la vacance

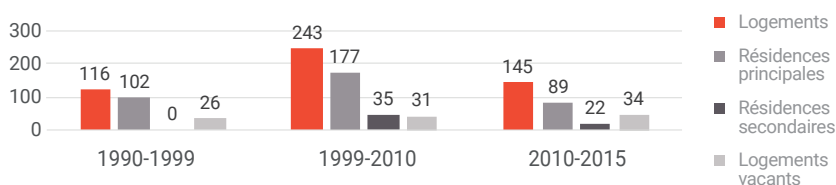
Entre 2010 et 2015, plus de 75 % de la production a permis de répondre à un réel besoin soit pour de nouveaux habitants, soit pour des ménages décohabitants. Cette proportion qui est élevée est néanmoins en baisse au regard de la période précédente au cours de laquelle 87 % des logements supplémentaires 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 7,6 % selon le recensement de 2015 et de 6,8 % selon celui de 2010. Or, 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

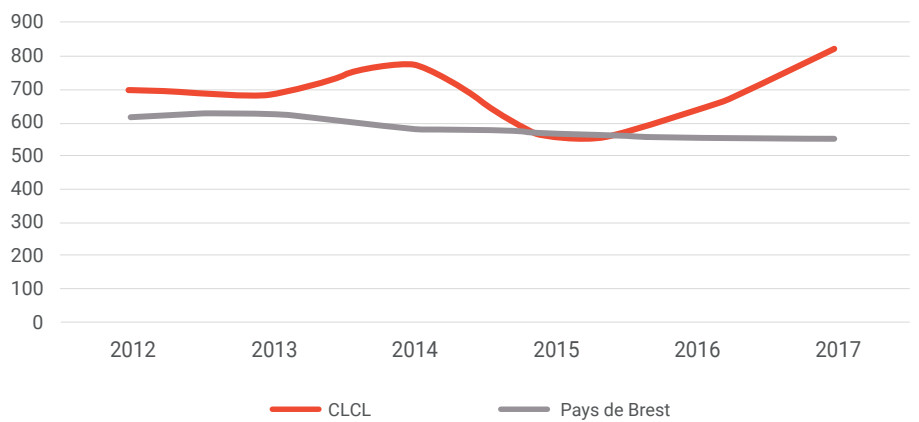
Selon l'Insee, la CLCL a gagné en moyenne annuelle 89 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 145 logements supplémentaires par an. 111 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (89 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (22 logements). A contrario, 34 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 hausse, des prix qui se stabilisent

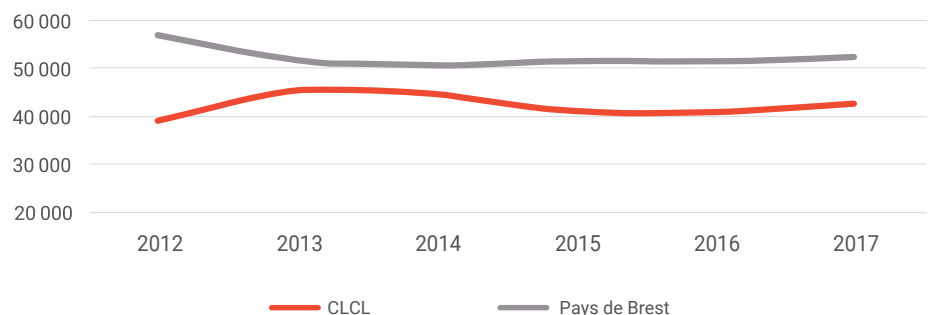
La surface médiane des terrains vendus pour la construction de maisons individuelles est très variable, avec une forte baisse à 548 m² en 2015 en parallèle d'une légère baisse du prix des terrains à bâtir. La surface médiane est en hausse importante depuis et a atteint 819 m² en 2017. Le marché des terrains est corrélé à celui de la construction neuve. Les surfaces sont calculées sur un volume modeste de transactions. Les surfaces des terrains vendus dans la CLCL sont, à l'exception de la chute en 2015, au-delà de la médiane du Pays où elle s'établit à environ 540 m².

Les prix sont stables entre 2015 et 2017 aux alentours de 41 000 €. Le prix des terrains est plus élevé en moyenne dans le Pays de Brest que dans la CLCL.

Surface médiane des terrains à bâtir



Prix médian des terrains à bâtir



Source : DGFIP, fichier DVF 2012-2017

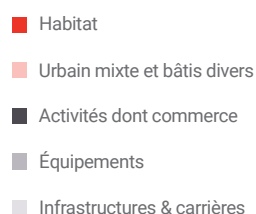
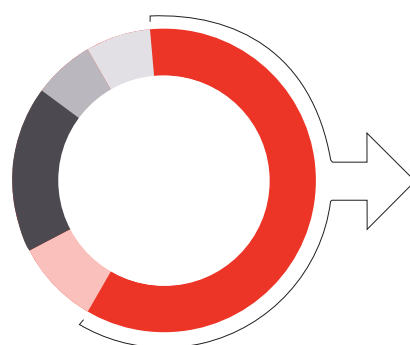
7,6 ha de terrains agricoles ou naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

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.

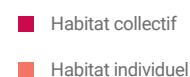
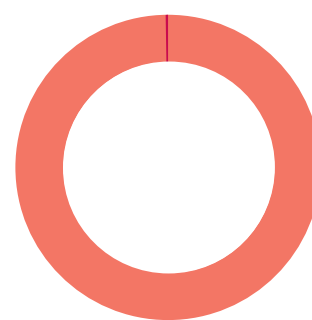
Ainsi, entre 2008 et 2018, dans la CLCL, 7,6 hectares sont passés d'un statut agricole ou naturel à un statut d'habitat, soit 59 % des 13,0 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie habitat, l'individuel représente la quasi-totalité de la consommation d'espace avec 7,5 hectares par an en moyenne.

L'habitat individuel représente ainsi 58,1 % de la consommation d'espace totale de la CLCL, ce qui correspond à la moyenne du Pays de Brest hors Brest métropole (58,4 %).

Répartition des surfaces urbanisées entre 2008 et 2018



Typologie de l'espace urbanisé par l'habitat

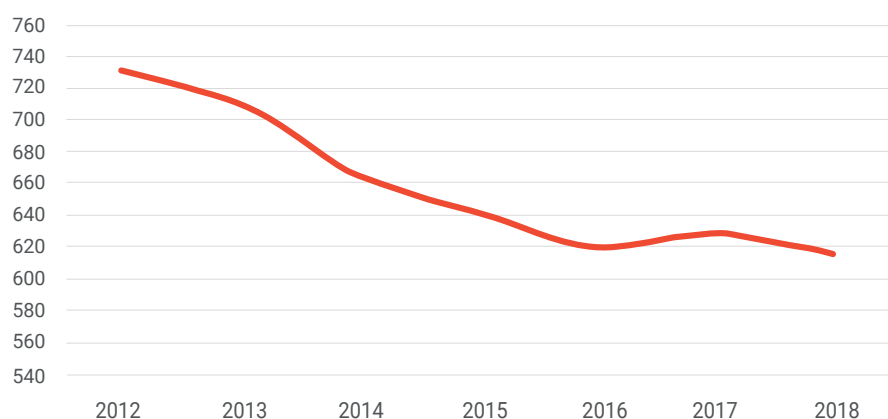


Source : MOS ADEUPa 2008-2018

L'emploi dans le BTP à la peine

L'emploi salarié dans le BTP est à la baisse depuis 2012 et compte en 2018 environ 600 postes. Sa part représente 7,1 % des emplois de cette catégorie présents dans le Pays de Brest. Cette proportion est en diminution au cours du temps, puisqu'elle était de 8,4 % 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 : Finistère 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^{ème} trimestre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-152 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

