

LA CONSTRUCTION NEUVE

QUELLE ACTIVITÉ POUR QUELS BESOINS ?



#22 | Mars 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



287

logements mis
en chantier en 2018



70 %

des nouveaux logements
commencés en 2018
sont des maisons



52

ménages supplémentaires
en moyenne par an
entre 2010 et 2015



+ 8 100

habitants de plus de 65 ans
et plus d'ici 2040
(projection Insee)

Après plusieurs années de baisse, Morlaix Communauté enregistre en 2018 une reprise de son activité de production de logements neufs, à l'image de la tendance observée aux échelles départementale et régionale. Le nombre de logements commencés sur le territoire approche ainsi l'objectif fixé par le PLUi-H récemment arrêté.

Toutefois, au cours des dernières années, la production de logements a été supérieure au nombre de nouveaux ménages enregistrés dans Morlaix Communauté. Doit-on y voir un lien avec l'augmentation de la vacance observée dans le même temps ?

Par ailleurs, les évolutions démographiques en cours, en particulier le vieillissement de la population, questionnent la typologie de la production qui reste nettement dominée par la maison individuelle, c'est-à-dire du grand logement adapté pour loger des familles. La poursuite de la production de grands logements ne fait-elle pas courir au territoire un double risque : celui de ne pas répondre au besoin de logements des personnes qui par anticipation chercheront un logement mieux adapté au risque de perte d'autonomie, et celui d'une augmentation très importante de la vacance dans le parc de maisons du fait de très nombreuses mises en vente dans les prochaines années ?

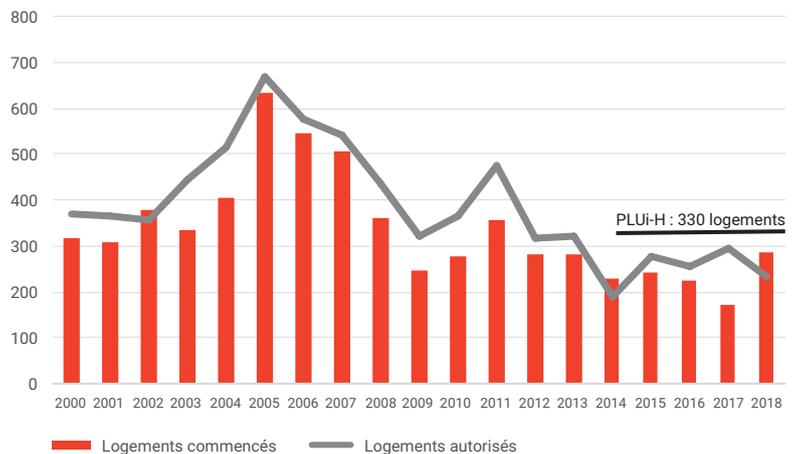
Près de 300 logements mis en chantier

Morlaix Communauté a bénéficié en 2018 de la dynamique générale de reprise observée dès 2017 aux niveaux départemental et régional. Sur cette même année, le territoire a concentré près de la moitié des mises en chantiers de logements enregistrées dans le Pays de Morlaix.

En 2018, 287 logements ont été commencés, ce qui marque une nette reprise dans une tendance en baisse continue depuis 2012. La production se rapproche ainsi de l'objectif du PLUi-H arrêté par le Conseil de Communauté le 11 février 2019 qui est de 330 nouveaux logements par an en moyenne. 113 logements en résidence seniors ont par ailleurs été mis en chantier à Morlaix.

Au regard du contexte fiscal et financier (fin programmée du PTZ dans le neuf en zone B2 et C, dispositif de réduction de loyer de solidarité), l'avenir s'annonce toutefois en retrait. Le volume d'autorisations délivrées en 2018, en baisse, semble déjà l'indiquer : 231 logements autorisés contre 296 en 2017.

Évolution de la construction neuve dans Morlaix Communauté (hors résidences)



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 (données en date de prise en compte) - traitement ADEUPa

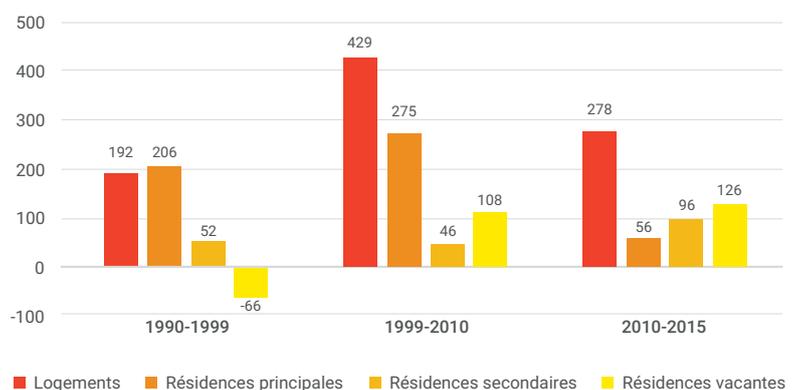
Une production qui, d'un point de vue strictement quantitatif, a semble-t-il excédé les besoins sur la période récente

Seuls 55% des logements supplémentaires comptabilisés dans Morlaix Communauté entre 2010 et 2015 ont répondu à un réel besoin, c'est-à-dire à l'accueil de nouveaux ménages¹ (nouveaux arrivants ou décohabitants) et au développement des résidences secondaires. La partie restante de l'augmentation des logements est venue, indirectement, alimenter la vacance. Entre 1990 et 1999, le développement du parc de logements était inférieur aux besoins si bien que, sur cette période, le nombre de logements vacants avait baissé.

Les nouveaux logements sont rarement vides d'occupation mais leur arrivée sur le marché peut, dans un contexte démographique ralenti qui existe pour Morlaix Communauté aujourd'hui, générer de la vacance dans le parc existant du fait d'une concurrence entre le neuf et l'ancien. Une récente publication de l'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté² a mis en exergue ce phénomène de vacance, prégnant et en progression, sur le territoire, en particulier dans la ville de Morlaix.

Ces différentes analyses confirment la nécessaire articulation entre la politique d'intervention sur le parc existant et la politique de développement de l'offre à l'échelle du bassin d'habitat. L'élaboration en cours du PLUi-H, intégrant la nouvelle politique de l'habitat 2020-2025, traduit la volonté de la collectivité de mieux intégrer ces enjeux.

Évolution annuelle moyenne du nombre de logements selon leurs catégories dans Morlaix Communauté



Source : Insee, recensements de la population.

Ce que nous dit ce graphique : Selon l'Insee, Morlaix Communauté a gagné en moyenne annuelle 56 nouveaux ménages entre 2010 et 2015. Dans le même temps, toujours selon l'Insee, le territoire compte 278 logements supplémentaires par an. 152 logements/an ont répondu à un réel besoin : ménages supplémentaires (56 logements) et occupation temporaire des résidences secondaires (96 logements). A contrario, 126 logements neufs ne correspondent pas à un besoin supplémentaire et contribuent donc indirectement à la progression de la vacance.

1. Pour rappel, nombre de ménages = nombre de résidences principales
 2. La vacance des logements, quelle réalité ? Observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté, décembre 2018.

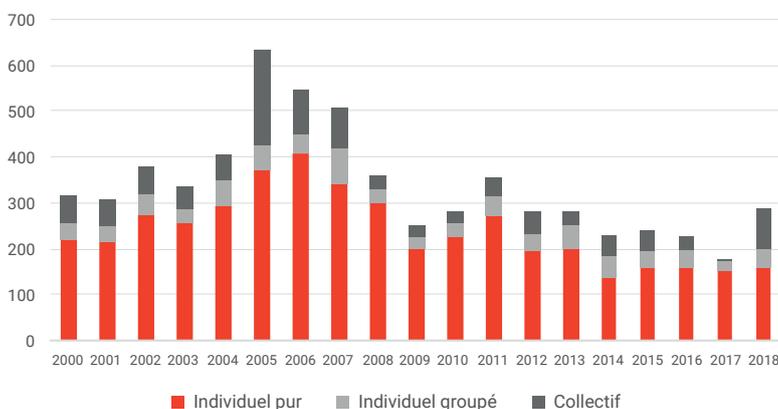
Une production très nettement portée par la maison individuelle

Depuis le début des années 2000, la part de maisons individuelles de type pavillonnaire dans la production nouvelle est en moyenne de 71 %. Cette production principalement orientée vers le grand logement de type « familial » modifie peu un parc de logements nettement dominé par cette typologie : 80 % des logements existants de Morlaix Communauté sont des maisons.

En 2018, la production a été plus diversifiée puisque 45 % des logements commencés sont des appartements et des logements individuels groupés. La production d'individuel groupé (43 logements) correspond principalement à des opérations de logements locatifs portées par les organismes HLM.

Toutefois, au rythme de production de logements de ces dernières années (moins de 300 logements par an), la diversification partielle constatée en 2018 n'aura que peu d'effet sur la structure du parc si elle n'est pas accentuée et poursuivie de nombreuses années.

Les mises en chantier dans Morlaix Communauté par type



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 (données en date de prise en compte) - traitement ADEUPa

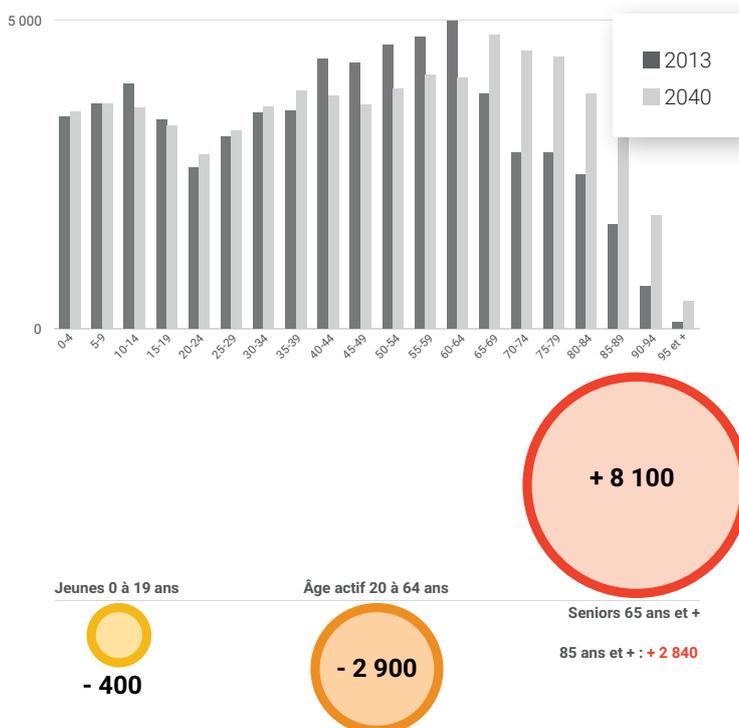
L'estimation des besoins à venir milite pour davantage de logements adaptés au vieillissement

Une récente étude de l'ADEUPa menée à l'échelle du Finistère⁴ montre que, d'ici 2040, par effet de génération, un très grand nombre de grands logements vont se libérer du fait de ménages très âgés qui vont quitter leur maison (déménagement dans un logement adapté, départ en hébergement, décès...). Au regard des projections démographiques Omphale produites par l'Insee, le nombre de familles avec enfants sera en revanche stable ou en baisse à l'échelle finistérienne.

Sauf modification majeure des apports migratoires, le parc de grands logements actuel pourrait donc quantitativement suffire pour répondre dans le futur au besoin des familles. En continuant à produire de grands logements alors que les familles seront moins nombreuses, le risque d'une augmentation significative de la vacance dans le parc de maisons est important.

De plus, les mêmes projections indiquent une forte progression des petits ménages âgés ou très âgés, ce qui va générer un besoin croissant de logements adaptés aux personnes âgées. Des logements probablement plus petits, localisés à proximité des commerces et services, qui sont aujourd'hui en nombre insuffisant.

Projection de l'évolution de la population entre 2013 et 2040 dans Morlaix Communauté (+ 4 800 hab.)



Source : Insee - Omphale 2017 - scénario CENTRAL

4. Mobiliser le parc existant pour satisfaire les besoins en logements, Observatoire de l'Habitat en Finistère, novembre 2017.

Dans Morlaix Communauté, compte tenu des projections Omphale (cf. graphique page 3), ce seront probablement en première approche⁵ 400 maisons supplémentaires qui seront mises sur le marché chaque année du seul fait démographique, en plus de celles qui sont mises en vente sur le marché d'occasion habituellement (environ 700).

Comme à l'échelle finistérienne, la diversification de l'offre de logements constitue à Morlaix Communauté un enjeu majeur pour les années à venir.

Dans quelle mesure le parc de logements existants, en particulier de logements vacants, localisés en grand nombre dans le centre-ville morlaisien et constitué de petits logements, peut être mobilisé pour répondre à ces besoins ? Quelle est la capacité des opérateurs privés et publics (promoteurs, constructeurs) à se saisir de cet enjeu ? La production de logements qui permet une diversification de l'offre, faible sur le territoire, est aujourd'hui portée par les organismes HLM (appartements locatifs HLM, logements adaptés au handicap et au vieillissement). Dans quelle

mesure ces derniers seront encore en capacité de poursuivre cette diversification dans un contexte réglementaire et fiscal qui leur enlève une partie de leur capacité financière de production et de réhabilitation ?

L'inscription de la ville de Morlaix dans le programme « Action Cœur de Ville » constitue certainement une opportunité pour développer une offre de logements plus diversifiée, adaptée aux besoins émergents.

5. Une étude plus approfondie sera réalisée en 2019 par l'ADEUPa.

Focus sur quelques projets de construction



Crédit photo : Aiguillon Construction

43 logements HLM à la place de l'ancienne école de Troudosten à Morlaix.

Les logements se répartiront dans cinq maisons et trois îlots à deux étages. La livraison est prévue fin 2019. Maître d'ouvrage : Aiguillon Construction.

Une résidence seniors Ker Madiou à Morlaix sur l'emplacement du lycée Notre-Dame-du-Mur transféré à l'ouest de la ville.

L'opération comprend 113 appartements du studio au T3 agrémentés de services à la personne à la carte (bassin d'aquagym,

espace beauté, espace multimédia, restaurant...). La livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2020. La quasi-totalité des logements sont d'ores et déjà vendus. Les acquéreurs sont exclusivement des investisseurs. Les logements seront donc proposés à la location avec des loyers moyens de 1 000 €/mois pour un studio, 1 200 € pour un T2 et 1 500 € pour un T3. Ce loyer comprendra une grande partie des dépenses liées aux services proposés par la résidence (ex : piscine). Maître d'ouvrage : groupe AEgide et Domitys.

Des logements participatifs à proximité de la gare de Morlaix

La commune de St-Martin-des-Champs facilite la concrétisation d'un projet d'habitat participatif porté par huit femmes à la retraite. Ce projet a vu le jour dans le cadre du groupe « bien vieillir » initié par le centre social Ti an Oll de Plourin-Les-Morlaix. Dans cette démarche, ces femmes traduisent leur volonté d'être actrices de leur vieillissement et de vivre en communauté tout en préservant leur indépendance.

Dans cette « maison » partagée, les huit retraitées auront toutes leur propre logement, composé d'une ou deux chambres, d'une salle de bain, d'une cuisine et d'un salon. Elles partageront par ailleurs des espaces communs portés par la Ville, tels qu'une salle à manger avec une cuisine, une buanderie ainsi qu'une chambre pour pouvoir accueillir de la famille ou des amis.

Ces logements participatifs seront construits par l'office départemental Finistère Habitat. Les résidentes seront donc locataires d'un logement HLM. Aujourd'hui, elles sont toutes propriétaires d'une maison qu'elles s'approprient à vendre. Le centre social qui les accompagne depuis le début de la démarche restera présent jusqu'à la concrétisation du projet.



Crédit photo : Ti an Oll

Pour en savoir plus sur le sujet, www.adeupa-brest.fr :

- *La vacance des logements, quelle réalité ?* Observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté, décembre 2018.
- *Mobiliser le parc existant pour satisfaire les besoins en logements,* Observatoire de l'habitat en Finistère, novembre 2017.
- *Prévention de la perte d'autonomie : diagnostic des besoins,* Conférence des financeurs du Finistère, Observatoire du vieillissement, octobre 2016.
- *L'habitat des personnes âgées,* Observatoire de l'habitat en Finistère, 2016.

LES OBSERVATOIRES | HABITAT