

⇒ La construction neuve



L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

« Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes ».

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007. Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRITOIRE DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2012

La construction neuve marque le pas à Morlaix Communauté en 2012, et ce recul s'observe sur l'ensemble du territoire national. Ce phénomène de décélération du nombre de logements commencés (- 21% entre 2011 et 2012), mais plus encore celui de la baisse du nombre d'autorisations (- 34% au cours de la même période), laissent présager une année 2013 plutôt morose. Cette baisse est d'autant plus marquée que l'année 2011 s'était montrée particulièrement favorable et que les permis avaient au contraire évolué à la hausse de plus de 20%. Le marché de Morlaix Communauté qui avait jusqu'alors plutôt bien résisté au contexte de crise immobilière observé depuis 2007-2008 dans d'autres secteurs géographiques, semble désormais affecté. Les explications à ce contexte difficile sont nombreuses et ont trait à des causes d'ordre général. Il en est ainsi de la crise économique qui perdure, du moral des ménages et de leur confiance qui font défaut ou encore les incertitudes liées à la fiscalité. Mais d'autres effets négatifs sont à rechercher dans la disparition de dispositifs solvabilisateurs tels que le Prêt à Taux Zéro élargi.

Toutefois, des éléments plutôt favorables peuvent être soulignés et permettent de tempérer ce qui précède. Morlaix Communauté pourrait ainsi maintenir ou approcher le cap des 300 logements inscrits au Programme Local de l'Habitat. En effet, les taux des banques demeurent historiquement bas au premier trimestre 2013, de plus les ménages, et plus encore les ménages bretons aspirent toujours à la propriété individuelle. Les prochaines évolutions réglementaires visant à lutter contre la précarité énergétique et de manière plus générale contre les changements climatiques, auront sans doute des répercussions sur l'équilibre des marchés neufs et anciens qu'il sera intéressant d'observer au cours de l'année. Enfin les annonces récentes en matière de logement social permettent d'envisager des évolutions dans ce secteur de la production d'autant que le futur Programme Local de l'Habitat prévoit un large panel d'actions en la matière.



2012, UNE ANNÉE DIFFICILE EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Après une année 2011 plutôt favorable, la construction neuve marque le pas en 2012.

Le nombre de logements commencés en 2012 dans Morlaix Communauté s'établit à 280 unités, soit une baisse de 21 % par rapport à l'année précédente. Ce chiffre est un des plus bas depuis 2000. En effet, au cours de la dernière décennie, seule l'année 2009, marquée par la crise immobilière, présentait un nombre de mise en chantier plus bas. La production neuve reste cependant relativement proche de l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2007-2013. Si la baisse est

importante, le contexte national est marqué par un mouvement analogue du nombre de construction neuve (-20 % en 2012). De plus, dans les territoires de comparaison, la chute est plus marquée : -23 % dans la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, -37 % à Brest Métropole Océane et -53 % à Quimper Communauté. Dans ce contexte, Morlaix Communauté limite la chute.

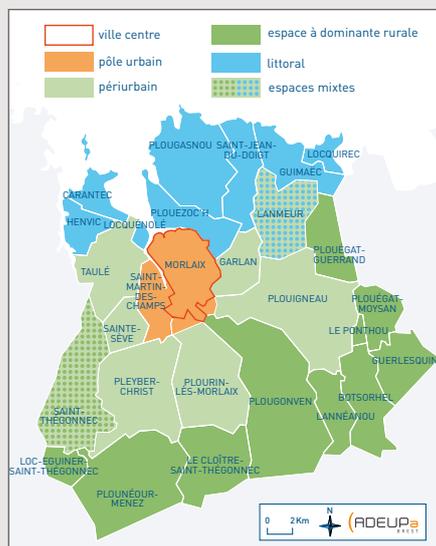
Dans le détail, la construction neuve en collectif progresse de 20 % pour atteindre près de 50 logements en 2012 et ce sont les constructions individuelles en groupé, mais plus encore en individuel « pur » qui marquent le pas. Cette dernière catégorie de construction, qui constitue l'essentiel de la production dans l'agglomération, s'établit à 194 unités soit une baisse de près de 30 % par rapport à 2011 et le niveau le plus bas atteint au cours de la dernière décennie.

Les données relatives aux logements autorisés suivent la même tendance à la baisse. La chute la plus drastique concerne les opérations en individuel groupé, c'est-à-dire les opérations de promotions privées destinées à la propriété occupante ou à la location, qui s'élève à -93 %. Une vaste opération, qui n'a pas encore fait l'objet d'une ouverture de chantier, avait obtenu un permis de construire en 2011 expliquant un nombre particulièrement élevé de construction en individuel groupé cette année-là. Toutefois, seuls 7 logements entrant dans cette catégorie de production ont donné lieu à une autorisation en 2012 alors que le chiffre moyen est de 50 unités entre 2000 et 2010. Le collectif se porte plutôt bien dans ce contexte dégradé et le fléchissement est limité à -10 %. La baisse relative à l'individuel pur s'établit-elle à -19 %.

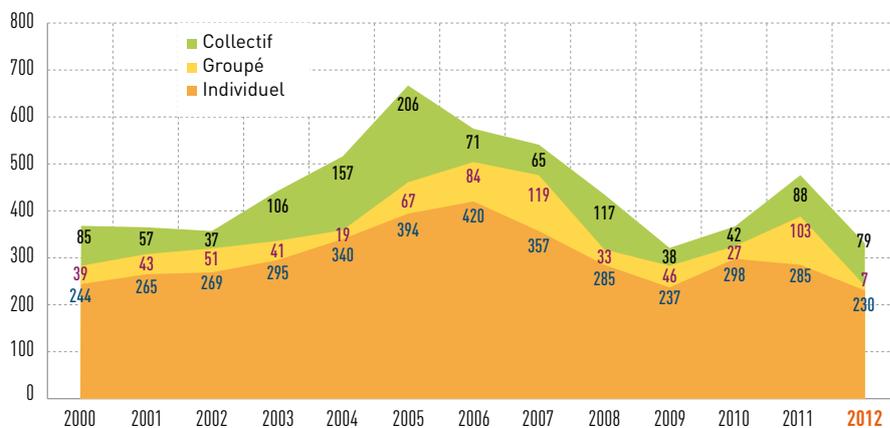
LE DÉTAIL DES SOURCES STATISTIQUES DU « SOCLE PERMANENT » DE L'OBSERVATOIRE

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise le fichier détaillé des permis de construire (logements autorisés, commencés) en collectif et individuel, sur l'ensemble du département.
- Pour l'analyse du marché de l'occasion, individuel et collectif, l'ADEUPa retranscrit chaque année l'ensemble des actes notariés immobiliers sur l'ensemble du département, auprès des services des Domaines de la Direction Générale des Finances publiques (DGFIP).
- L'analyse du marché foncier s'effectue également à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés concernant les transactions des terrains à bâtir pour de l'individuel.

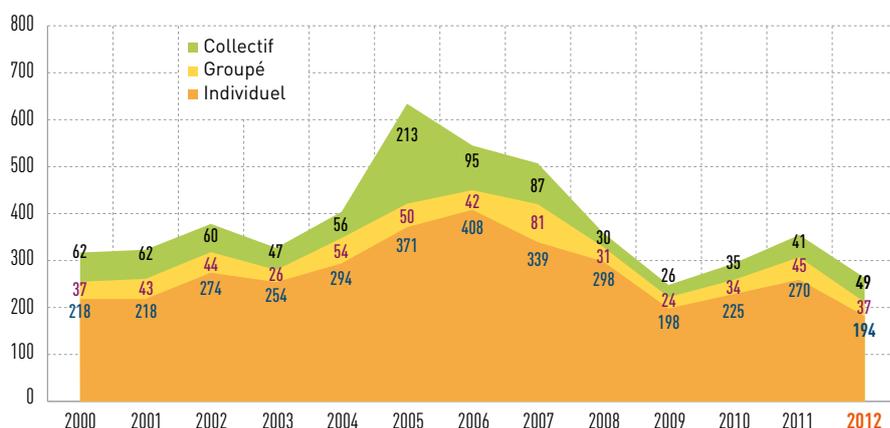
Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2000



LOGEMENTS COMMENCÉS DEPUIS 2000



Localisation	Délais de mise en chantier (mois)		
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Pays de Landerneau-Daoulas	3,9	11,6	S. O.
Brest Métropole Océane	3,3	8,1	10,1
Morlaix communauté	3,1	8,2	7,9
Littoral	3,8	6,8	3,6
Périurbain	2,8	10,5	2,1
Rural	3,4	1,6	15,2
Urbain	2,6	0	14,9
Finistère	3,6	9,4	8,8

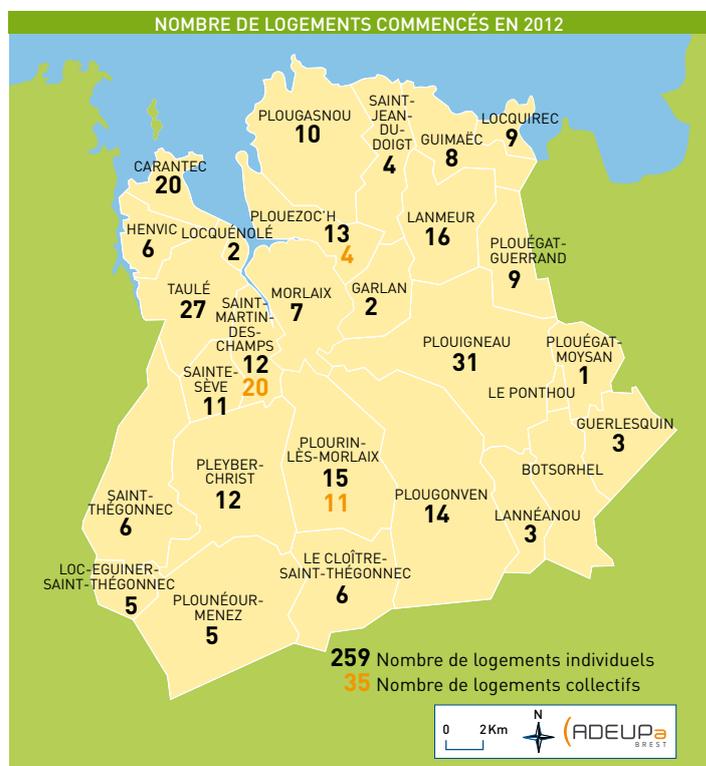
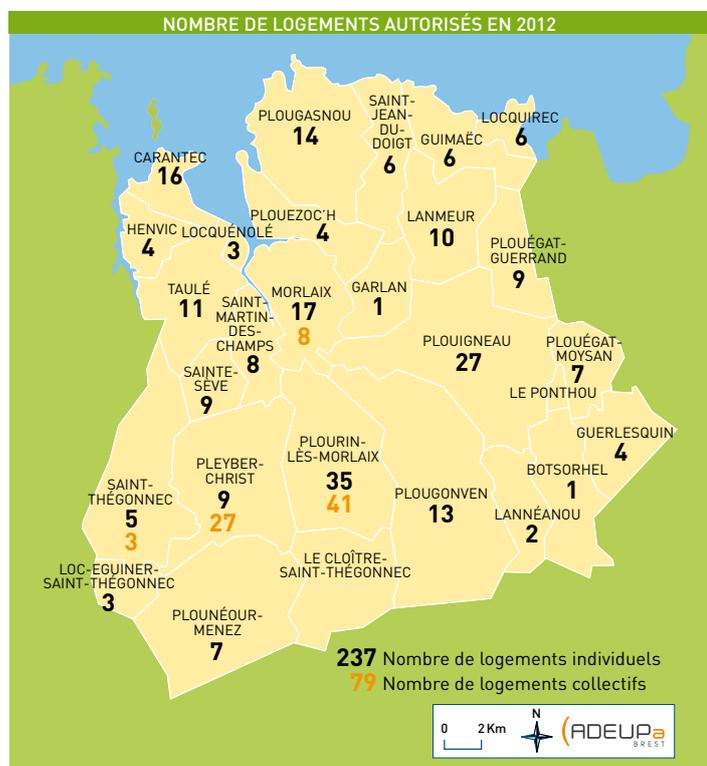
Source : Sit@delz - DREAL - Traitement ADEUPa

Les délais de démarrage de chantier pour les bâtiments collectifs ont raccourci à Morlaix Communauté entre 2011 (12,7 mois) et 2012, où ils s'établissent à 7,9 mois. Au regard des territoires de comparaison, les délais entre le dépôt du permis de construire et le démarrage du chantier sont plutôt plus favorables dans la Communauté d'Agglomération. Parmi eux, ce sont les constructions individuelles pures dans le pôle urbain qui présentent les délais les plus courts.

Localisation	LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS EN 2012 À MORLAIX COMMUNAUTÉ							
	Autorisés				Commencés			
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
Communes littorales	59	0	0	59	56	5	7	68
Communes périurbaines	102	5	71	178	86	28	8	122
Communes rurales	44	2	0	46	35	2	3	40
Pôle urbain	25	0	8	33	17	2	31	50
CA de Morlaix Communauté	230	7	79	316	194	37	49	280

Source : Sit@delz - DREAL Bretagne - données en date de prise en compte - Traitement ADEUPa - 11 mars 2013 - EB

NB : La source statistique d'origine nationale, ne permet pas de distinguer les permis localisés au sein de ce qu'il est convenu d'appeler « les franges urbaines » c'est-à-dire les sections cadastrales situées en continuités du pôle urbain constitué de Morlaix et de Saint-Martin des Champs.



Le détail des sources

Pour la construction neuve |

Le fichier détaillé Sit@delz acquis auprès de la DREAL. Il s'agit de la base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables.

Pour le marché foncier |

Une source nouvelle est exploitée par l'ADEUPa cette année afin d'analyser le marché. Il s'agit du fichier Demande de Valeur Foncière, fourni par la DGFIP et qui apporte des éléments d'information au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les 5 dernières années (au maximum).

Quelques définitions

Autorisations de construire (ou logement autorisé) |

Décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'autoriser la construction d'un logement ou d'un local non résidentiel.

Logement mis en chantier (ou logement commencé) |

Dans la définition de l'INSEE, une construction est considérée comme commencée après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

Individuel pur | Permis de construire déposé pour une seule maison, généralement destinée à la propriété occupante.

Individuel groupé | Permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées tant à la propriété occupante qu'à la location.

L'INDIVIDUEL CONSTITUE TOUJOURS L'ESSENTIEL DE LA PRODUCTION

En 2012, comme par le passé, plus de 80 % des opérations commencées concernent des maisons individuelles

L'individuel pur

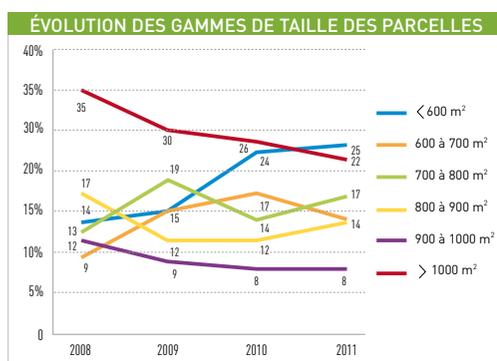
La construction individuelle prédomine sur le territoire, et en son sein, l'individuel « pur » est le plus représenté. En effet, les constructions neuves en individuel groupé, c'est-à-dire des maisons individuelles résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels, sont peu nombreuses et leur

part est très faible en 2012 dans l'ensemble des opérations autorisées. L'individuel « pur » représente quant à lui 73 % des autorisations en 2012 et 69 des chantiers; ainsi, la construction neuve est-elle le fait de nombreuses opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage privée en lot libre au sein de lotissements ou bien encore en

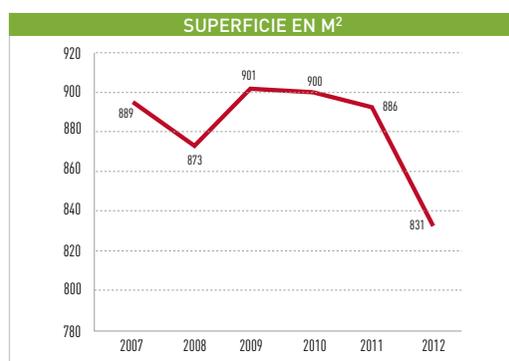
secteur diffus. C'est ainsi le cas d'une partie des dépôts de permis de construire émanant de particuliers dans le secteur couvert par la Zone d'Aménagement Concerté « Saint Fiacre ». 12 permis de construire ont ainsi été déposés en 2012.

Foncier, des prix au m² en hausse, des superficies qui diminuent

La superficie des terrains à bâtir acquis sur le territoire communautaire est en diminution depuis plusieurs années. Dans le détail par tranche de surface, la part des parcelles supérieure à 1000 m² passe de 35 % des transactions en 2008 à 22 % en 2011. Dans le même temps, les parcelles inférieures à 600 m² constituent 14 % du marché en 2008 et 25 % en 2011.



Source : Retranscription des actes notariés – DGI – Traitement ADEUPa

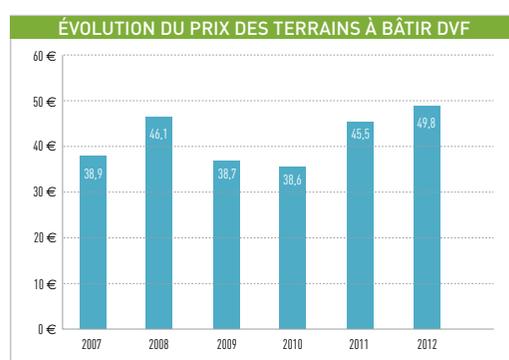


Source : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour : 2012

L'analyse de la source DVF pour les données 2012 confirme cette tendance à la nette diminution des parcelles dont la surface moyenne était de 889 m² en 2007 et s'établit à 831 m² en 2012, soit une baisse de 6,5 % en 5 ans.

Ce mouvement trouve notamment ses sources dans la politique locale de l'habitat dont l'un des axes réside dans la densification des opérations tout en favorisant la qualité urbaine. Le renchérissement des coûts du foncier est l'autre élément explicatif de ces observations. En effet, si les prix restent abordables au regard d'autres

territoires à Morlaix Communauté, ils connaissent une augmentation sensible au cours du temps et les m² s'échangent désormais à 50 € en moyenne dans l'ensemble de la communauté. Les ménages ayant un projet de construction neuve achètent donc des terrains plus petits que par le passé afin de contenir le coût global de leur projet. Cette stratégie connaît toutefois des limites et, malgré la diminution de la taille des parcelles, le coût moyen des terrains augmente, bien que dans des proportions moindres que le prix au m². Ainsi, à Morlaix Communauté, le



Source : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour : 2012

prix des premiers a augmenté de 19,5 % entre 2007 et 2012, celui des seconds de 30 %.

Des densités contrastées

La densité des opérations évolue à la baisse entre 2011 et 2012 puisqu'elle passe de 14,6 logements à l'hectare en 2011 à 12,6 en 2012. Toutefois, dans le détail cette baisse est essentiellement due à l'individuel groupé qui en valeur absolue n'a concerné que très peu d'opérations en 2012. La densité des opérations en individuel pur qui constitue l'essentiel de la production, reste stable entre les deux années et s'établit à 10 logements à l'hectare. À cet égard, il apparaît que cette forme

d'habitat reste la plus consommatrice d'espace et ce, malgré les efforts notables

de réduction de la taille des parcelles engagés ces dernières années.

Localisation	DENSITÉ DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE (LOGEMENTS AUTORISÉS), 2011 ET 2012							
	2012			Total logements	Rappel 2011			
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif		Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	
Communes littorales	8,8	0	0	8,8	9,8	18,6	54,2	16,6
Communes périurbaines	10,8	28,1	56,2	13,3	11,7	24,8	0	12,8
Communes rurales	8,5	4,9	0	8,2	8,4	0	20,5	9,7
Pôle urbain élargi	14,8	0	133,1	23	9,9	19,6	120,6	17,2
CA de Morlaix Communauté	10,4	8,3	88,7	12,6	10,3	21,1	57,3	14,6

*La densité est calculée sur la base des permis de construire détaillé de Sit@del, elle se base sur le nombre de logements autorisés sur la surface de la parcelle où ils sont édifiés. Il s'agit d'une densité nette qui exclue les réseaux et voirie.

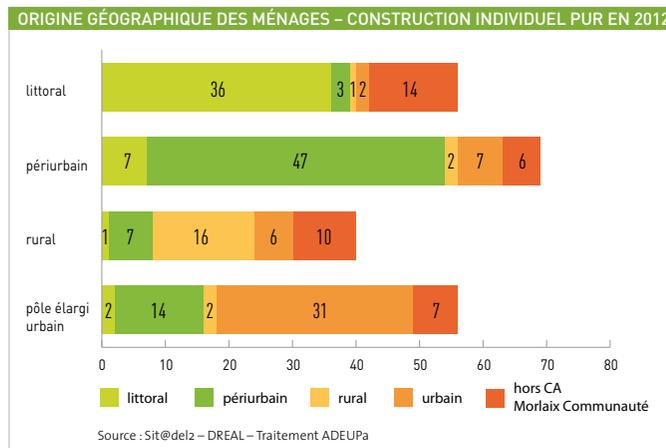
Des ménages qui continuent de construire dans le secteur péri-urbain

En 2012, comme par le passé, les communes périurbaines se révèlent les plus attractives pour les ménages qui ont un projet de construction neuve sur le territoire communautaire. Les statistiques ne permettent pas de savoir si le pétitionnaire est originaire du pôle urbain « élargi » tel qu'il a été défini dans la publication 17. Toutefois, l'on constate que les projets sont également bien présents en zone urbaine si l'on tient compte des parcelles situées dans des communes périurbaines à proximité immédiate du pôle. Réunis, le pôle urbain et les secteurs périurbains qui le jouxtent, concentrent la plus grande partie des opérations. L'analyse des permis de construire témoigne

également du fait que les pétitionnaires localisent le plus souvent leur projet de construction neuve au sein du territoire où ils habitent déjà. Cette observation témoigne de la volonté des personnes de s'ancrer sur le territoire dans lequel elles

sont déjà installées en y réalisant un projet de construction individuelle. Les communes rurales accueillent quant-à-elle proportionnellement le plus de ménages en provenance des communes périurbaines. En effet le prix du foncier,

plus modéré dans ce secteur, permet à des ménages plus modestes de réaliser leur projet de construction neuve. Enfin, les communes littorales sont les plus attractives pour des ménages dont le lieu d'habitation d'origine est extérieur à la Communauté d'Agglomération.



Des logements autorisés au sein d'opérations d'urbanisme ambitieuses

Lorsque les données statistiques le permettent, une partie des analyses proposées tient compte désormais de ce qu'il est convenu d'appeler le « pôle urbain élargi ». La ZAC communautaire située dans le quartier de Saint-Fiacre sur le territoire communal de Plourin-Lès-Morlaix participe de ce mouvement. Les logements qui y seront créés viendront en

continuité du pôle urbain, dans ce qu'il est convenu d'appeler les « franges urbaines ». Cette opération mixte dont 65 % de la superficie est dévolue à l'économie (notamment création d'un pôle à vocation médicale, d'une zone commerciale), verra néanmoins la création de logements sociaux, de logements en accession sociale et de maisons individuelles en lots libres de constructeur. Certains de ces lots ont déjà fait l'objet d'autorisations de permis de construire en 2012.

Une autre ZAC est également prévue à Plourin-Lès-Morlaix en continuité du bourg. Les constructions qui y verront le jour seront regroupées en continuité du bâti existant venant conforter le cœur de cette commune située dans le secteur péri-urbain. De nombreux logements, construits par tranches, y sont prévus, une partie en collectif, le reste en individuel qu'il s'agisse d'accession sociale ou de mutations plus classiques.

Une opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche industrielle

Autre opération d'envergure, l'ancien site de la société des Vins Guével, va faire l'objet d'une restructuration complète. 22 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours de l'année 2012 par Aiguillon Construction qui bâtira de petits collectifs. Le financement en sera, conformément à la réglementation, pour un tiers en PLAI O et deux-tiers en PLUS. Dans un second temps, des logements en accession sociale sont programmés et

seront réalisés par le Logis Breton, autre opérateur intervenant dans la communauté. L'opération d'aménagement réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Pleyber-Christ est également soutenue par Morlaix Communauté. Localisée dans le centre-bourg, l'opération permettra de densifier cet espace déjà urbanisé et de regrouper ici un pôle commercial.



Source: Tristan La Prairie Architectes



Source: Tristan La Prairie Architectes



Source: Tristan La Prairie Architectes

LOGEMENT COLLECTIF : UNE PRODUCTION TRÈS MAJORITAIREMENT SOCIALE

Le logement collectif surtout social, mais des opérations de promotion privée en projet

Le collectif est peu représenté dans la construction neuve de Morlaix Communauté et se localise presque exclusivement dans le pôle urbain et dans certaines communes périurbaines. Une partie de la production est prévue au sein des opérations d'aménagement décrites plus haut et a pu faire l'objet d'autorisations administratives au profit de bailleurs sociaux (une vingtaine de logements dans le bourg de Plourin-Lès-Morlaix au profit de la société Les Foyers, 25 logements dans le quartier de Saint Fiacre dans la même commune au profit d'Aiguillon Construction). Deux opérations plus modestes ont été autorisées dans le cadre de projets de promotion privée. L'une d'entre elles porte sur un projet relatif à deux immeubles vacants de longue date dans le centre-ville de Morlaix pour lesquels un promoteur brestois a déposé un permis de construire afin d'y

produire des appartements suite à une importante restructuration. À l'heure actuelle, le projet peine à trouver son équilibre financier en raison notamment d'un coût important de travaux. Cette situation illustre la difficulté du montage d'opérations en renouvellement urbain dans des secteurs où le marché immobilier est peu tendu. La disparition progressive des dispositifs d'incitation fiscale qui ont pu soutenir l'activité immobilière à Morlaix Communauté il y a encore quelques années fragilise un montage complexe. Une solution pourrait résider dans la production de logements locatifs conventionnés. Une telle opération

diffère d'un montage plus classique de promotion privée et requiert de ce fait des financements publics plus importants pour assurer son équilibre.

Information

Des mesures en faveur du logement ont récemment été annoncées et la construction, comme la rénovation, de logements HLM devraient bénéficier prochainement d'un taux de TVA réduit à 5%. Cette mesure aura un impact favorable pour Morlaix Communauté qui, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2014-2019, marque sa volonté d'axer son intervention sur l'amélioration, notamment thermique du parc locatif social existant, tout en maintenant un reste à charge équivalent pour les ménages bénéficiaires.

La loi de finances de 2013 a de nouveau modifié les conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro, toujours réservé au logement neuf, y compris aux constructions en Prêt Social Location Accession, il a été recentré d'avantage sur les ménages modestes sous condition de performance énergétique à respecter plus élevée que par le passé. Ainsi le logement financé devra respecter la RT 2012 ou le label BBC 2005. La quotité du prêt est également modifiée et dans la zone C, dont Morlaix Communauté fait partie, le montant du prêt sera plafonné à 18% de l'opération, il était de 24% pour des logements BBC dans la mouture précédente.

En matière d'investissement locatif, le dispositif « Scellier », dont Morlaix Communauté était déjà exclu disparaît. Le « Duflot » le remplace, toutefois, la Communauté d'Agglomération ne bénéficiera très vraisemblablement pas de cette possibilité qui est réservée aux zones les plus tendues. Le dispositif Censi-Bouvard, dont l'éligibilité n'est pas zonée, est prorogé jusqu'à la fin de l'année 2016, mais concerne le champ très spécifique des résidences meublées pour étudiants, pour personnes âgées ou handicapées.

LOCALISATION PRIVILÉGIÉE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS NEUFS EN COLLECTIF COMMENCÉS

PÉRIODE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Carantec	61	16	32	0	12	0	0	0	121
Morlaix	56	43	31	17	6	0	10	0	163
Plouigneau	11	0	0	7	0	0	0	0	18
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	0	1	11	4	0	58
S ^t -Martin-des-Champs	45	32	2	0	0	20	19	31	149
Autres communes	20	4	0	6	7	4	8	18	67
TOTAL	213	95	87	30	26	35	41	49	576

Source : Sit@delz - DREAL - Traitement ADEUPa

LOCALISATION DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2012

