

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°14 - AVRIL 2011

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.

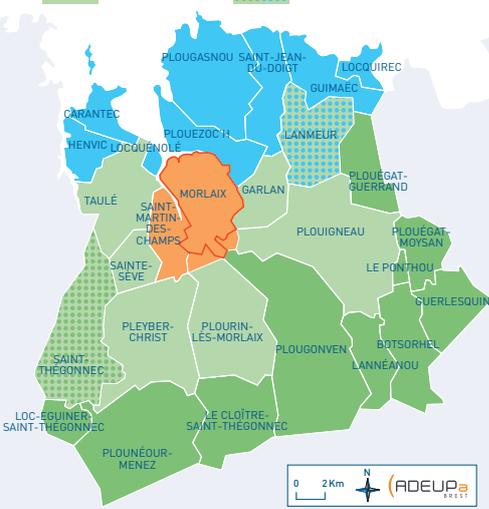
La construction neuve sur le territoire de Morlaix Communauté en 2010

Après une année 2009 en demi-teinte, la construction neuve en 2010 retrouve un niveau de production plus conforme aux objectifs du PLH. 294 logements ont été mis en chantier au courant de l'année dans Morlaix Communauté soit une trentaine de plus en un an. Cette augmentation est portée par la construction individuelle des particuliers. Elle permet de rester dans les objectifs quantitatifs du PLH de 300 logements par an. Les projets sont également en nette hausse avec 367 logements autorisés dont près de 300 maisons individuelles. Les prêts bancaires très avantageux en 2010 ont largement contribué à redynamiser le marché. Dans ce contexte, le prix des terrains à bâtir se stabilise néanmoins en dessous de 40 000 € pour des lots moins grands : un tiers des lots vendus fait moins de 700 m² contre un quart seulement il y a trois ans. Les permis de logements collectifs ou de maisons groupées se stabilisent à une soixantaine d'unités. Ces programmes qui participent à la diversification de l'offre d'habitat, sont essentiellement localisés dans le pôle urbain et souvent à l'initiative de bailleurs sociaux.



Nouveau quartier de l'Hermitage (Saint-Martin-des-Champs) - Photo : ADEUPa

Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle :

- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d' "agglomération" et espace rural.

Le détail des sources

Pour la construction neuve : le fichier détaillé SITADEL acquis auprès de la DRE (logements commencés et autorisés).

Pour le marché foncier : l'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Reprise de la construction neuve en 2010

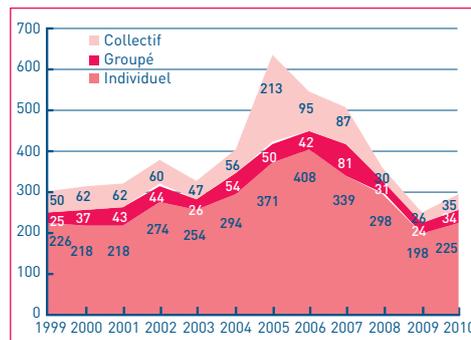
Après trois années de fort ralentissement, la production de logements neufs redémarre en 2010 permettant d'approcher l'objectif annuel du PLH de 300 logements.

Le fléchissement de la production neuve observé depuis 2007 semble s'être inversé en 2010 dans Morlaix Communauté avec une hausse de 18 % des ouvertures de chantier soit 293 logements commencés. Les autres communes du Pays, à l'image du département, connaissent une nouvelle baisse de 17 %. En revanche, une reprise d'activité est observée dans d'autres agglomérations finistériennes (Brest métropole +12 %, Concarneau-Cornouaille +7 %, Landerneau Daoulas +15 % ou le secteur des Abers +18 %).

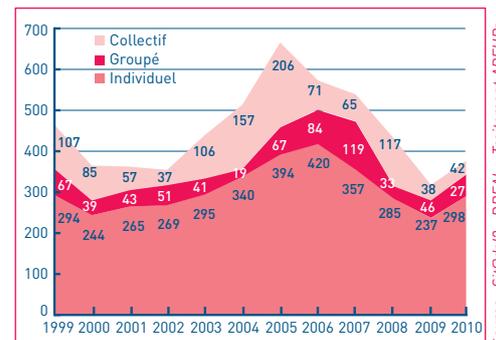
L'activité a surtout redémarré avec l'augmentation de 14 % du nombre de chantiers de maisons individuelles en 2010. Le délai moyen entre l'obtention du permis de construire et l'ouverture de chantier est relativement court, de l'ordre de 3,1 mois très proche de la moyenne départementale (3,5).

Les autres formes de production se stabilisent à une cinquantaine de logements : 34 maisons en permis groupés et 35 appartements. Les délais de démarrage de chantier pour ces types d'opérations sont logiquement plus longs que pour la maison individuelle : 9,3 mois pour des maisons groupées contre 7,6 dans le département et 9,6 mois pour les immeubles contre 12,3 ailleurs.

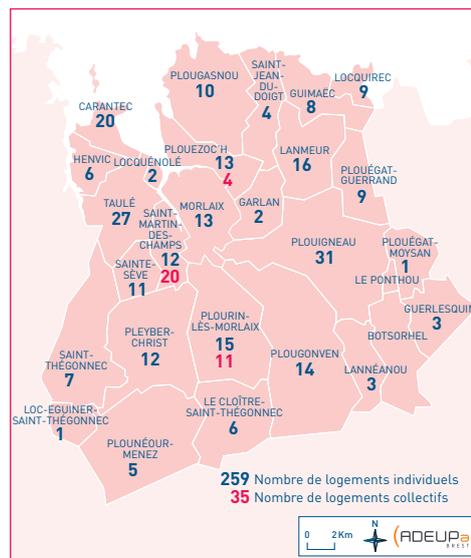
Logements commencés depuis 1999



Logements autorisés depuis 1999



Nombre de logements commencés en 2010



Reprise de la construction individuelle dans le secteur périurbain

La production de construction de maisons sur lots libres ou en VEFA redémarre en 2010 : 225 maisons individuelles et 30 maisons groupées ont été mises en chantier en 2010.

L'individuel pur

Une reprise de la production alimentée par des prêts avantageux en 2010

Après quatre années de baisse ininterrompue, la maison sur lot libre amorce un redémarrage avec 225 maisons produites en 2010 soit 27 de plus en un an. En revanche, l'époque où il se construisait près de 400 maisons par an entre 2005 et 2007 semble très loin. Ces trois années de fortes productions en neuf coïncidaient également avec une forte activité du marché immobilier ancien. Ce dernier alimentait d'ailleurs le marché du neuf pour de la deuxième accession financée par la revente du bien ancien avec une plus-value.

Le secteur périurbain premier bénéficiaire de cette reprise d'activité

Après la forte baisse de 2009, l'activité de la construction individuelle s'est redressée de 40 % dans le secteur périurbain en 2010. Avec une centaine de maisons commencées, ces communes retrouvent leur étiage de production équivalent à 1,2 % du parc de résidences principales et 44 % de la production individuelle de Morlaix Communauté. Les communes rurales ont stabilisé la production à 44 ouvertures de chantiers en 2010 soit un peu moins de 1 % de leur parc. Les communes littorales connaissant à nouveau un repli de leur activité de l'ordre de 12 % soit 62 maisons mises en travaux, moins de 1 % du parc également. Le pôle urbain avec un foncier très contraint parvient à produire quelques logements individuels, 19 maisons commencées en 2010 dont 12 à Saint-Martin-des-Champs.

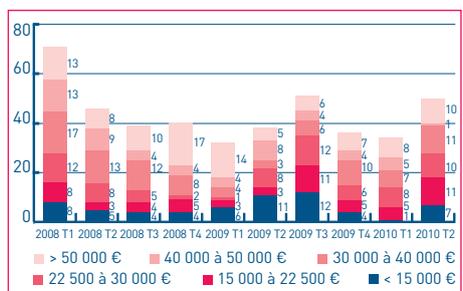
Les projets de construction individuelle sont également en hausse de 26 % et renouent avec un rythme cohérent de 298 logements autorisés. Les communes périurbaines ont vu leur autorisation bondir de 56 % avec 128 permis délivrés. Le secteur rural et celui du littoral restent plutôt stables avec 61 permis pour le premier et 80 pour le second soit plus de 1,2 % du parc de résidences principales. Une vingtaine de maisons a été autorisée dans le pôle urbain.

La typologie des logements autorisés en 2010 est dans la moyenne départementale 129 m² de SHON pour 843 m² de terrain. Il y a 7 % de petites maisons T3 (98 m² shon), 17 % de maisons T4 (104 m² shon), 35 % de T5 (123 m² shon) et 41 % de T6 (149 m² shon). La SHON moyenne est inférieure de 6 % à celles des agglomérations de Brest ou Quimper notamment sur les grands logements T6 et plus avec 15 m² d'écart.

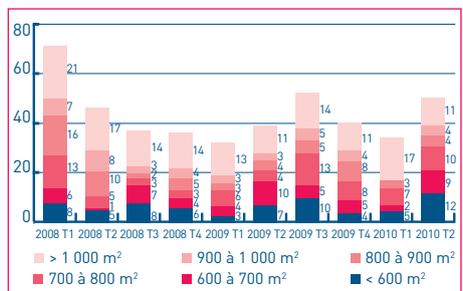
Le marché des terrains à bâtir en pleine mutation

L'activité du marché foncier à bâtir reste très calme avec moins de 180 terrains vendus de juillet 2009 à juin 2010. Près de trois quart de ces terrains sont vendus en lotissement soit 11 points de plus en deux ans. Cela se ressent dans les gammes de terrains : les lots de moins de 700 m² représentent plus d'un tiers des ventes au premier semestre 2010 contre moins d'un quart en 2008. Il se vend également moins de terrains de plus de 40 000 €. En deux ans, leur part de marché est passé de 65 % en 2008 à 50 % au premier semestre 2010.

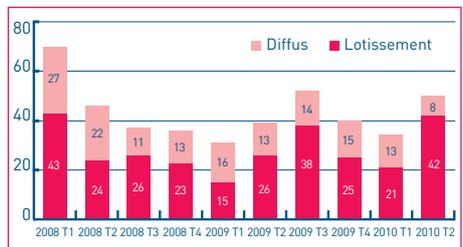
Gamme de prix de terrains vendus



Gamme de taille de terrains vendus



Terrains vendus par type d'opération



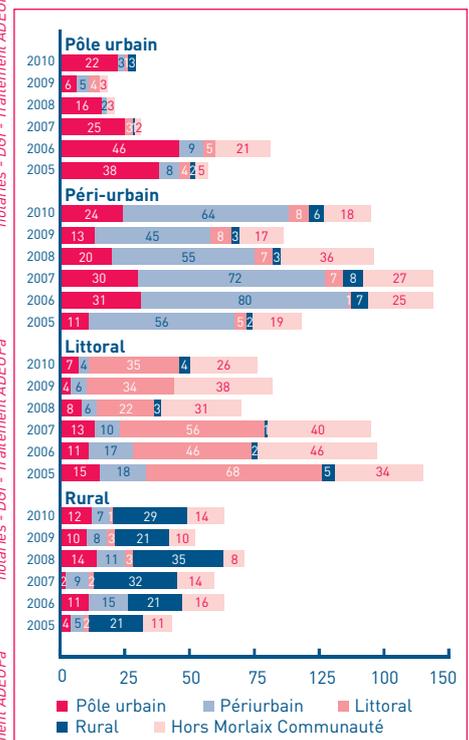
Retour de la tendance à la périurbanisation en 2010 pour les ménages du pôle urbain.

Après un repli en 2009 lié au contexte défavorable, les ménages du pôle urbain ont de nouveau déposé plus d'une quarantaine de permis de construire dans les communes périphériques en 2010. Seulement un tiers des ménages (34 % des permis de construire) originaires du pôle urbain y est resté pour faire construire, contre 43 % sur la période 2005-

2007. Le départ vers des communes hors pôle urbain n'est pas toujours la résultante d'un projet sur un grand lot. Un quart des maisons autorisées se construit sur des terrains inférieurs à 600 m² et 20 % entre 600 et 700 m². De même, la surface moyenne hors œuvre nette de ces maisons n'excède pas 125 m² soit 8 % de moins que la moyenne de Morlaix Communauté.

Les ménages du secteur périurbain représentent 53 % des 128 permis déposés, soit une vingtaine de projets supplémentaires en un an. Dans les communes rurales comme celles du littoral, la part de ménages du même secteur est de 46 % en hausse de 5 points. La surface des maisons y est également plus grande avec 131 m² de SHON.

Origine géographique des ménages



L'individuel "groupé"

La production de maisons groupées se maintient à une trentaine de logements mise en chantiers en 2010. Plus de la moitié de cette production relève de bailleurs sociaux : Habitat 29 a construit 10 maisons à Taulé dans le lotissement des Genêts, 6 maisons à Morlaix et 6 maisons à Carantec. En 2010, 24 maisons groupées ont été autorisées dont 13 en locatif social : 9 maisons rue Villiers de l'Isle d'Adam dans le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs par Aiguillon Construction et 4 maisons rue du Guiffos à Plougasnou par Le logis Breton complété par un petit collectif de 4 appartements.

Logement collectif : production plus sociale

La production et les projets autorisés en collectif relèvent uniquement de bailleurs sociaux essentiellement dans le pôle urbain à Saint-Martin-des-Champs.

En 2010, il n'y a eu que deux ouvertures de chantier pour du logement collectif. La première a démarré en juin à Plourin-Lès-Morlaix. Cette opération de 15 logements pour 1 040 m² de Shon est réalisée par le bailleur social Le Logis Breton. Elle est située dans le lotissement Prajen Vian sur un terrain de 1 400 m². La répartition est mixte : 4 maisons T4, 5 appartements T2 et 6 T3. L'autre opération, toujours à l'initiative d'un bailleur social, Aiguillon Construction, porte sur 1 400 m² de shon répartis en 20 logements BBC (7 T2, 9 T3 et 4 T4) dans le nouveau quartier de l'Hermitage à Saint-Martin-des-Champs. La livraison devrait avoir lieu d'ici 2012. Toujours dans le pôle urbain à Saint-Martin-des-Champs, un autre projet avec 2 200 m² de SHON a été autorisé fin 2010 dans le secteur du Gouelou à proximité de l'école. Ce programme de 31 logements est composé de 11 T2, 15 T3 et 5 T4.

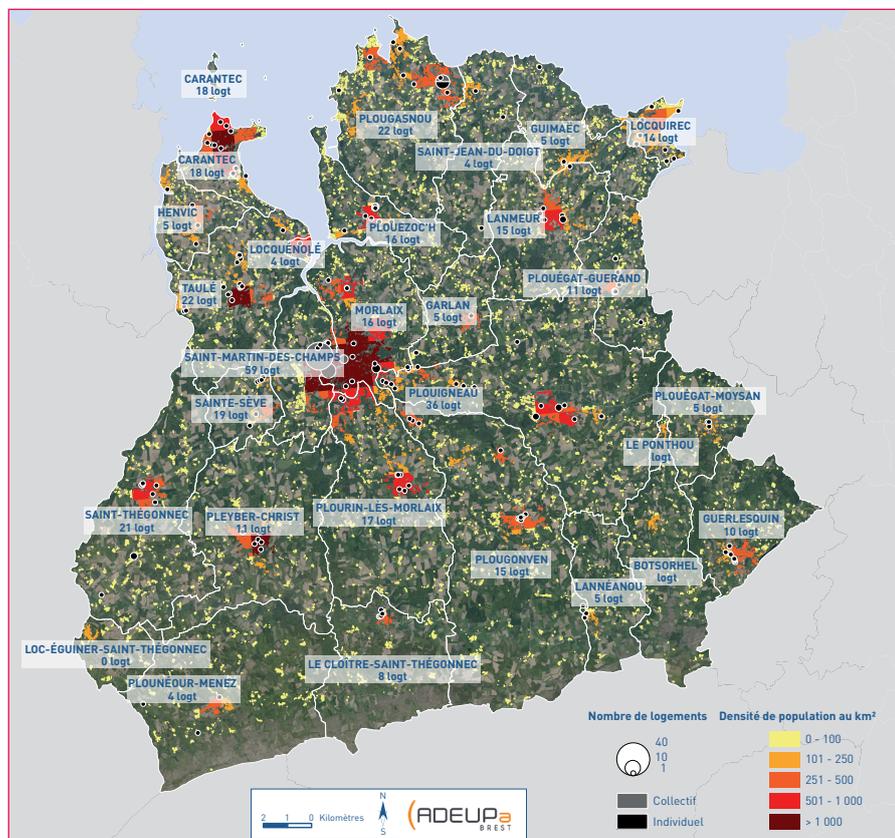
Dans le pôle urbain, la requalification d'un immeuble avec changement d'usage a également permis la création d'un appartement T2 et de deux T3 place du Général de Gaulle dans le centre-ville de Morlaix pour 163 m² de SHON. Hors pôle urbain, une opération mixte de 4 appartements et 4 maisons a été autorisée à Plougasnou dans le centre-ville rue de Guiffos.

Localisation privilégiée des opérations de logements neufs en collectif commencés

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Carantec	61	16	32	0	12	0	121
Morlaix	56	43	31	17	6	0	153
Plouigneau	11	0	0	7	0	0	18
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	0	1	11	54
St-Martin-des-Champs	45	32	2	0	0	20	99
Autres communes	20	4	0	6	7	4	41
Total Communauté	213	95	87	30	26	35	486

Source : DREAL - SITI@DEL2 - Traitement ADEUPa mars 2010

Localisation des logements autorisés en 2010



Sources : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CIS025-24-RB-BDC-0033 - BD ORTHO® - ©IGN - Paris - 2009 - Reproduction interdite - Licence N° 2010.665.CDDX/CS29.e027 - Surfaces artificialisées 2009 : ADEUPa - Zone temps 25 m autour cadastre bâti de DGI-P au 1^{er} janvier 2010 - INSEE Estimations Carroyées Population 2010 - MEDDTL - SITI@DEL2 - ADEUPa 11.02.2010 (ISR).

Gestion économe de l'espace et mise en œuvre du programme local de l'habitat

La gestion économe de l'espace, préconisée dans la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Morlaix communauté et déclinée ensuite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) se trouvera renforcée dans les prochains décrets d'application de la loi portant engagement national pour l'environnement dit loi Grenelle 2.

Dans Morlaix Communauté, la consommation foncière par l'habitat tend à diminuer. D'une part, la taille des lots à bâtir tend à se réduire et d'autre part, quelques programmes de logements collectifs ou individuels groupés permettent de réduire également la consommation d'espace à volume de production égal.

En 2010, la consommation de terrain hors espace bâti (tache urbaine au 1^{er} janvier 2009 d'après source cadastre) représente près de la moitié des logements autorisés. La taille moyenne des lots est 30 % plus grande dans les zones moins densément peuplées qu'ailleurs. Ainsi, si on ne retient que les lots inférieurs à 2 500 m², les zones faiblement peuplées (<250 habitant/km²) ont des lots d'une surface moyenne de 1 080 m² contre 759 m² ailleurs. Plus de 8 ha ont ainsi été consommés en extension pure pour de l'habitat dont près de la moitié dans les secteurs les moins peuplés.

La mise en œuvre du dispositif d'aides communautaires aux opérations d'aménagement de qualité démontre la prise de conscience de cette rationalisation de la part des élus et aménageurs. En 2010, deux opérations sont rentrées dans ce cadre : le lotissement Kazed Koad à Plougouven (13 maisons dans le village de Saint-Eutrope) et l'Eco hameau de Penfao à Saint-Thégonnec (33 logements). En parallèle de ces deux premières opérations, une sensibilisation a été effectuée auprès des élus et techniciens concernant cinq autres opérations.

Consommation foncière des permis 2010 selon densité de population

