

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

VERSION
CORRIGÉE

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
n°53 - septembre 2010

Définition de l'observatoire

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

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels (banques, FNAIM, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires, Fédération du Bâtiment), qui enrichissent régulièrement l'analyse statistique par leurs appréciations et leurs réflexions qualitatives.



Brest - photo : ADEUPa

Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'Agence utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier Sit@del 2 des permis de construire gérés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.
- Les données relatives au parc de logements et à la population sont issues du recensement 2006 de l'INSEE. Le nombre d'habitants correspond à la population des ménages (résidences principales) et non à la population totale (qui inclut les personnes vivant en foyers, résidences, communautés...).



Guitraves - photo : ADEUPa

LE LOGEMENT NEUF EN 2009 : UNE PRODUCTION PORTÉE PAR L'AGGLOMÉRATION BRESTOISE ET LES AIDES PUBLIQUES



Le ralentissement de l'activité de la construction neuve, observé dès 2008, se poursuit en 2009 dans le Pays de Brest. 2300 logements ont été mis en chantier au cours de l'année, soit 14 % de moins qu'en 2008. En revanche, les autorisations ne subissent plus de baisse et se stabilisent autour de 2700 logements. Le ralentissement de l'activité est plus marqué à l'échelle du département : les mises en chantiers et les autorisations diminuent de 25 %.

Les professionnels parlent d'une année contrastée : un début d'année encore ancré dans la crise et une fin d'année plus porteuse. Davantage de programmes ont été mis sur le marché à la fin de l'année, du fait notamment des dispositifs d'incitation fiscale.

L'évolution de la construction neuve est particulièrement hétérogène au

sein du Pays. En dépit d'un contexte de baisse de la production, le Pays d'Iroise et Brest métropole océane s'inscrivent à la hausse.

Le modèle de construction pavillonnaire domine toujours le marché. Le collectif qui progresse en 2009 représente près de 40 % des logements autorisés.

Les terrains à bâtir subissent un net repli des ventes, particulièrement les lots les plus grands. 60 hectares ont été utilisés pour la construction de maisons individuelles en 2009 contre 100 en 2008 et 120 en 2007.

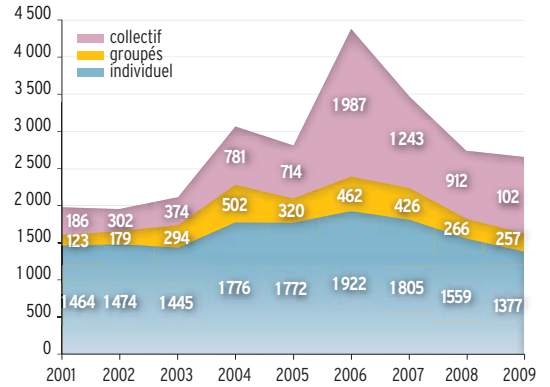
L'année 2009 a été marquée par un changement des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif (Loi Scellier). Une réforme des aides à l'accession est également en cours en 2010 dont on peut présager qu'elle aura des effets importants sur la construction neuve dès 2011.

La moitié de la construction neuve se situe dans l'agglomération brestoise : 49 % des logements commencés et 52 % des autorisations.

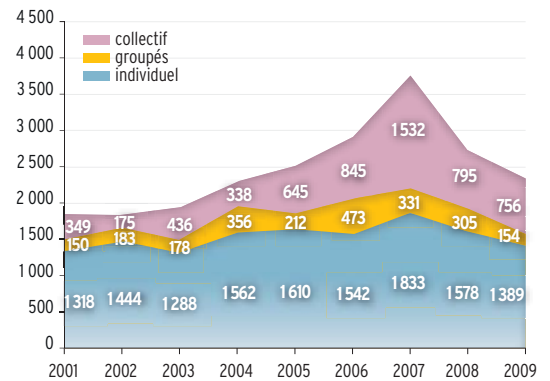


Le Relecq-Kerhuon - photo : ADEUPa

LOGEMENTS AUTORISÉS - PAYS DE BREST



LOGEMENTS COMMENCÉS - PAYS DE BREST



PAYS DE BREST - 14 % DE MISES EN CHANTIER, - 3 % D'AUTORISATIONS

POURSUITE DE LA BAISSÉ DES MISES EN CHANTIERS

Les mises en chantier dans le Pays de Brest s'inscrivent à la baisse pour la seconde année consécutive (-14 %). Au total, 2 300 logements ont été commencés dans l'année, contre près de 3 700 en 2007, au moment du pic de la construction neuve. Cette diminution de la production semble logique, dans un contexte de repli des autorisations engagé depuis trois ans. Les autres Pays finistériens connaissent une baisse des mises en chantier plus marquée, -30 %.

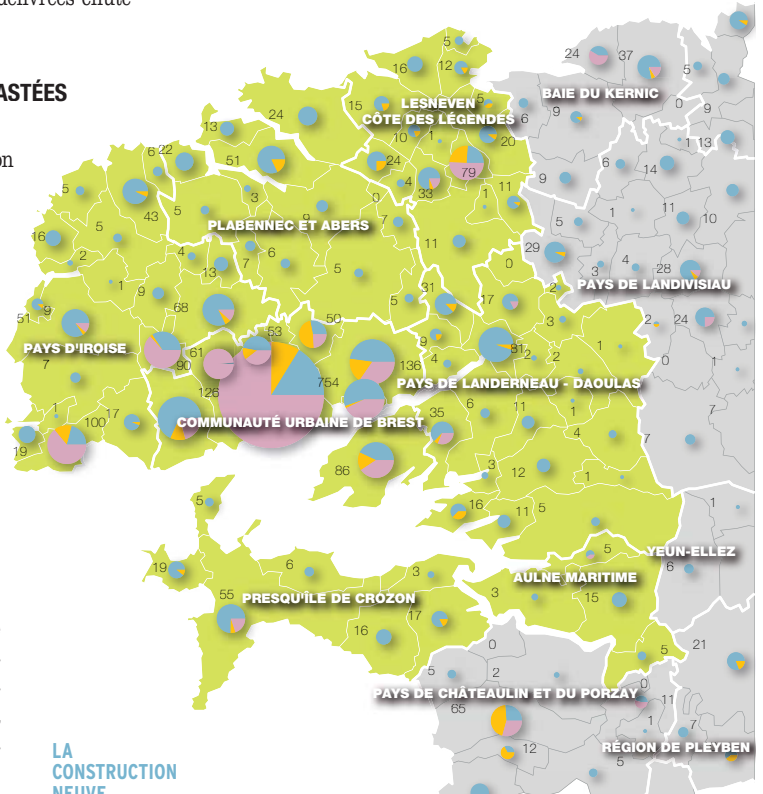
STABILISATION DES AUTORISATIONS

Près de 2 700 logements ont été autorisés dans le Pays de Brest en 2009, une valeur comparable à celle de 2008 et proche des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) du Pays de Brest. Le logement social représente près du quart de ces autorisations. Après une forte baisse des permis autorisés au cours des deux années précédentes, la tendance est donc à la stabilisation. Le nombre de logements autorisés opère un retour à la normale, à des niveaux comparables à ceux atteints avant l'emballement du marché, ce qui permet d'envisager une production plus régulière. Cette stabilisation des logements

autorisés dans le Pays de Brest contraste fortement avec le reste du département où le nombre d'autorisations délivrées chute de 35 % en 2009.

DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES SELON LES TERRITOIRES

L'évolution de la construction neuve du Pays de Brest n'est pas homogène. La baisse moyenne masque des disparités importantes entre les territoires. La plupart des secteurs enregistrent une baisse de l'activité de la construction neuve, dans des proportions parfois importantes. À l'inverse, deux communautés maintiennent leur production : les mises en chantier progressent de près de 30 % dans le Pays d'Iroise et Brest métropole océane a vu ses autorisations croître de 17 %. La moitié des logements commencés et des autorisations se situe d'ailleurs sur l'agglomération brestoise.



LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2009 DANS LE PAYS DE BREST

Source : SITADEL / DRE Bretagne - autorisations 2008
Traitement et cartographie : ADEUPa de Brest - S.R. 15-03-2010
© IGN PARIS 2004 BD CARTO® Licence N° 200803025-24-RR-BDC-0033

Logements commencés et autorisés par EPCI en 2009

Communautés du Pays de Brest	COMMENCÉS				AUTORISÉS				Évolution 2008-2009	
	individuel	groupé	collectif	Total	individuel	groupé	collectif	Total	commencés	autorisés
CU Brest métropole océane	367	67	692	1 126	411	151	814	1 376	6,3	16,9
CC Pays d'Iroise	362	28	16	406	304	31	135	470	28,9	2,6
CC Plabennec et Abers	153	15	15	183	148	9	157	157	-38,6	-41,9
CC Lesneven - Côte des Légendes	187	5	3	195	161	40	46	247	-57	-17,1
CC Pays de Landerneau - Daoulas	188	15	9	212	225	18	14	257	-31,8	-8,2
CC Aulne maritime	29	2	2	31	26	2	28	28	-45,6	-30
CC Presqu'île de Crozon	103	24	19	146	102	8	11	121	-21,1	-43,5
Total Pays de Brest	1 389	154	756	2 299	1 377	257	1 022	2 656	-14,2	-3

Source : SoES - SITADEL - Traitement ADEUPa

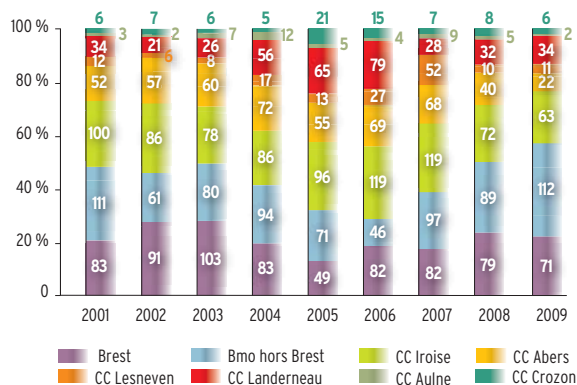
Logements collectifs et individuels groupés autorisés en 2009 (maître d'ouvrage principal)

	Promotion immobilière privée			Bailleurs sociaux		
	Individuel Groupé	Collectif	Total	Individuel Groupé	Collectif	Total
BMO	58	351	409	90	463	553
Pays hors BMO	67	155	222	33	53	86
Pays de Brest	125	506	631	123	516	639

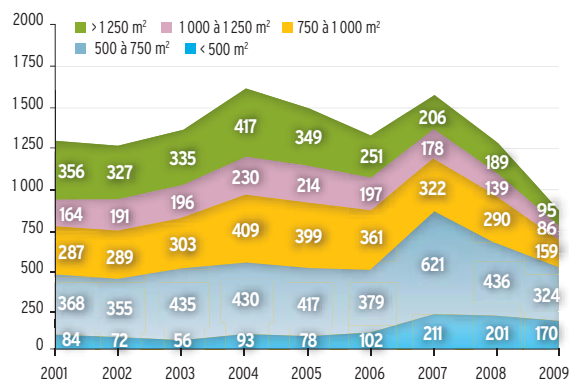


Loperhet - photo: ADEUPA

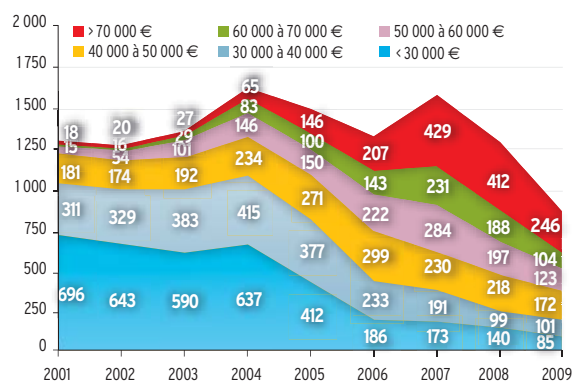
PERMIS DE CONSTRUIRE DE MAISONS INDIVIDUELLES : PART DES MÉNAGES BRESTOIS PAR EPCI



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



Origine géographique des ménages (maisons individuelles autorisées en 2009)

Lieu de résidence du dépositaire de permis de construire	Localisation des logements								
	Ville de Brest	Reste de BMO	C.C. du Pays d'Iroise	C.C. de Plabennec et des Abers	C.C. de Lesneven-Côte-des-Légendes	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	Total
Ville de Brest	71	112	63	22	11	34	2	6	321
Reste de BMO	15	125	25	14	7	14	1	2	203
C.C. du Pays d'Iroise	4	14	197	3		2			220
C.C. de Plabennec et des Abers	3	12	8	85	17	9			134
C.C. de Lesneven et Côte-des-Lég.		4		10	96	4			114
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas		6	1	3	11	138	1	2	162
C.C. de l'Aulne Maritime	1	1				2	15	1	20
C.C. de la Presqu'île de Crozon							1	58	59
Hors Pays de Brest	5	9	12	10	20	11	6	34	107
non renseigné	24	9	1	2		10			46
TOTAL	123	292	307	149	162	224	26	103	1386

Source DRE Bretagne-SITADEL Traitement ADEUPa de Brest

REPLI IMPORTANT DES TERRAINS A BÂTIR

LE COLLECTIF TIRE LA PRODUCTION

Contrairement à l'année précédente, le collectif résiste mieux que la maison : -5 % de mises en chantiers de collectifs contre -13 % de maisons (lots libres et groupés). La hausse des autorisations dans le collectif a en partie pallié la baisse des maisons, permettant le maintien du niveau global des autorisations délivrées dans le Pays. Malgré les bons résultats du collectif, les maisons restent majoritaires : plus de 60 % des permis ont été délivrés pour des maisons individuelles et groupées.

L'année 2009 restera fortement marquée par le repli de 39 % des ventes de terrains à bâtir par rapport à la moyenne des trois dernières années. 830 terrains ont ainsi été vendus en 2009 représentant pour les lots de moins de 2 500 m² près de 70 hectares contre 100 ha en 2008 et 120 ha en 2007. Seulement 52 % de ces terrains se situent en extension urbaine (zones 1AU des PLU), les autres terrains se situent principalement dans les zones urbanisées (zones U des PLU) et plus marginalement en zone agricole ou naturelle.

Une nouveauté en 2009 : le dispositif Scellier

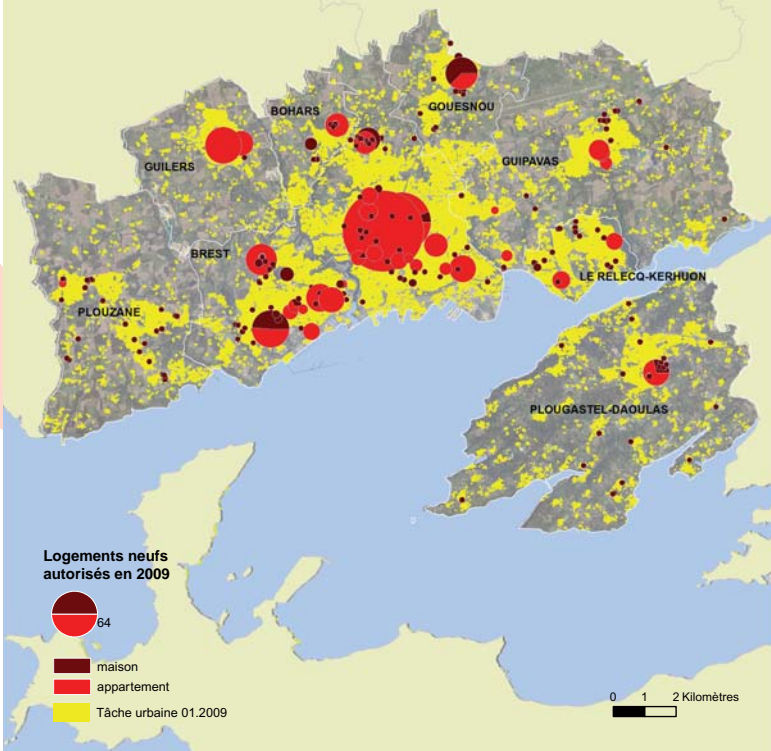
Le nouveau dispositif Scellier est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Il remplace les dispositifs Borloo et Robien arrivant à échéance le 31 décembre 2009 et dont il reprend l'essentiel des modalités.

Les communes sont classées en plusieurs catégories, selon le degré de tension du marché locatif : A, B et C. Depuis mai 2009 les communes situées en zone C n'entrent plus dans ces dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif, qui se recentrent donc sur les zones où la demande est la plus forte.

Seule une partie du Pays de Brest, située en zone B, reste concernée : Brest métropole océane, ainsi que les communes de Loperhet et Molène. Les autres communes étant en zone C, le dispositif Scellier ne s'y applique pas.

D'après les professionnels, les investisseurs sont largement majoritaires lors de la phase de commercialisation. Ils permettent de « lancer les programmes », tandis que les ménages accédants sont plus enclins à acheter lorsque le chantier est déjà visible voire achevé. L'arrêt des dispositifs fiscaux rend donc plus difficile le lancement d'opérations de logements collectifs en zone C.

Une réforme du dispositif Scellier est d'ores et déjà en cours. Les plafonds de loyers et les taux de défiscalisation seront abaissés dès 2011.



Source : voir p.12

BREST MÉTROPOLE OCÉANE + 6 % DE MISES EN CHANTIER, + 17 % D'AUTORISATIONS



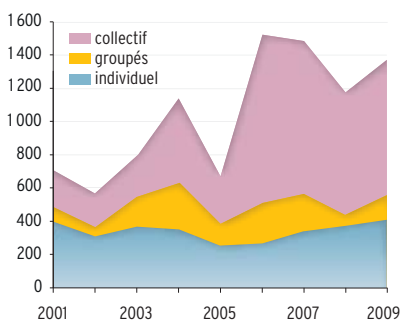
PLH: la production se porte bien, malgré la crise.

Le nombre de logements commencés a progressé de 6 % dans l'agglomération, atteignant 1 126 mises en chantier. Malgré cette hausse, le niveau des objectifs du PLH (1 300 logements/an) n'est pas atteint. La hausse importante des logements autorisés, (1 376 en 2009), laisse toutefois présager un niveau de production plus important dès 2010. Le logement social représente plus du tiers de ces autorisations.

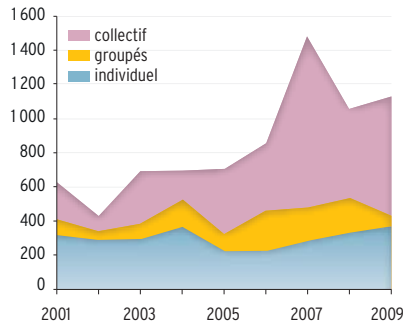
Le collectif progresse d'un tiers. Après un recul important en 2008, le nombre de logements collectifs mis en chantier en 2009 progresse d'un tiers (692 logements ont été commencés). Le nombre d'autorisations délivrées pour des logements collectifs est également en hausse : 10 % de plus soit 814 logements autorisés. Les appartements de type 2 et type 3 représentent les trois-quarts de ces autorisations.

Individuel groupé: des autorisations en hausse. Le niveau des autorisations a for-

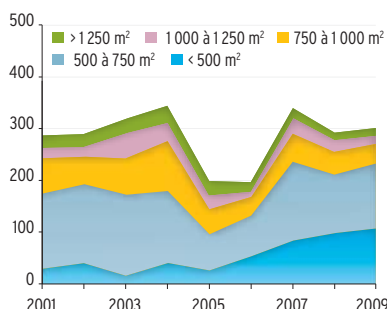
LOGEMENTS AUTORISÉS



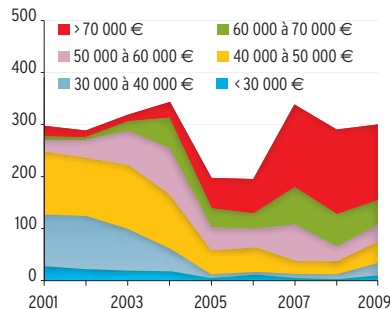
LOGEMENTS COMMENCÉS



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



tement augmenté, le nombre de maisons groupées passant de 64 à 151. En revanche, les mises en chantiers chutent de près de 70 %, avec seulement 67 logements commencés en 2009. Les maisons groupées représentent 6 % de la production globale.

TERRAINS À BÂTIR

Après une année 2008 marquant le retour de la maison individuelle dans l'agglomération, cette tendance se poursuit en 2009, avec des autorisations et des constructions en hausse pour la deuxième année consécutive (10 et 11 %). Parmi les Brestoises ayant fait construire une maison individuelle, une large majorité choisit de rester dans BMO (cf. graphique page 3). Après une période de production importante, l'offre foncière en périphérie se raréfie, tandis qu'une offre foncière plus large s'est développée sur l'agglomération, notamment à destination des ménages les plus modestes. Sur les 300 terrains vendus en 2009, un tiers des terrains avait une taille inférieure à 500 m². 76 « passeports pour l'accèsion », ont été délivrés pour des projets de construction de maisons individuelles en 2009 (dispositif à destination des primo-accédants modestes mis en place par la collectivité, regroupant des aides nationales et locales).

BREST MÉTROPOLE OCÉANE EN CHIFFRES

203 414 habitants dans 8 communes
au dernier recensement 2006

97 090 résidences principales dont 55 % de propriétaires occupants, 28 % de locataires parc privé et 15 % de locataires parc social

1 784 résidences secondaires

6 562 logements vacants

Programmation PLH: 1 300 logements/an (1,3 % des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH 2008-2013

Développer et diversifier l'offre de logements

- Répartir sur le territoire de la métropole 1 300 logements par an
- Diversifier les 1 300 logements par an pour répondre aux attentes de tous les ménages
- Développer l'offre foncière nécessaire à la production des 1 300 logements par an
- Contribuer à une offre diversifiée en mobilisant le parc existant public et privé

Rendre effectif le droit au logement pour tous

- Poursuivre et adapter la production de structures d'hébergement
- Poursuivre et adapter la production de logements d'insertion
- Améliorer les réponses apportées aux jeunes
- Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population
- Répondre aux besoins des personnes handicapées
- Compléter l'offre destinée aux gens du voyage

Renforcer encore la qualité de vie résidentielle

- Poursuivre les interventions de renouvellement urbain dans l'agglomération
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines conciliant densité et qualité de vie
- Développer et promouvoir la qualité environnementale des opérations d'aménagement et d'habitat

Partager et contractualiser au service du projet commun

- Continuer à mobiliser l'ensemble des acteurs au sein de la conférence intercommunale du logement
- Privilégier le contrat dans les relations public-privé
- Promouvoir une réflexion collective pour et avec les habitants
- Observer pour agir
- Suivre et évaluer le PLH

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

REBOND DE L'ACTIVITÉ SOUTENUE PAR LES AIDES PUBLIQUES



Un record du nombre de logements vendus en VEFA¹.

391 logements ont été vendus en 2009 dans l'agglomération. Cette hausse de 16 % marque la reprise du marché de la promotion immobilière. Dans le même temps, 336 logements dont 27 maisons ont été mis sur le marché, particulièrement en fin d'année. La part de Brest métropole océane dans le marché de la promotion immobilière finistérien s'est considérablement renforcée, passant de 28 à 44 %. Deux raisons sont à évoquer : une baisse de la production sur l'agglomération quimpéroise, renforçant mécaniquement le poids de Brest métropole océane et l'arrêt des dispositifs d'incitation fiscale en Zone C, recentrant une partie de la production sur l'agglomération brestoise, toujours éligible.

Un stock de logements moins important. Le stock de logements disponibles a continué à diminuer en 2009, une tendance déjà engagée dès le milieu d'année 2008 du fait d'une diminution des offres et d'un maintien de la demande. Seule la fin d'année enregistre une augmentation du stock, grâce à un nombre plus important de logements mis sur le marché. Le délai moyen d'écoulement du stock fin 2009 est de 10 mois, moitié moins qu'en fin d'année 2008².

Baisse des prix dans l'individuel et le collectif. Les maisons en VEFA sont plus abordables en 2009, du fait d'une baisse simultanée des surfaces moyennes et des prix au m². Le prix moyen d'une maison est de 209 000 € pour 85 m², soit 2 300 € par m² contre 2 400 € en 2009. La majorité des maisons groupées vendues en 2009 sont concernées par le « passeport pour l'accession », elles ne devaient donc pas dépasser les plafonds des coûts abordables fixés par la collectivité. En moyenne les maisons en VEFA entrant dans ce dispositif ont été vendues 163 000 €. Le prix au m² des appartements vendus en 2009 est en légère baisse, avec une moyenne de 2 584 € par m². Auparavant comparables, les évolutions

du prix du collectif des agglomérations brestoise et rennaise marquent un changement en 2009, l'agglomération rennaise s'inscrivant toujours à la hausse. Cependant, le prix moyen des appartements neufs est largement influencé par la structure des agglomérations, Rennes métropole étant plutôt comparable à l'ensemble du Pays de Brest. Le prix du m² affiche une différence importante entre les villes centres : environ 2 600 € à Brest contre 3 500 € à Rennes.

Autant d'investisseurs que de ménages accédants. Au sein de la promotion privée, les professionnels estiment que les investisseurs et les ménages accédants se répartissent à parts égales. Les moins de 40 ans restent toujours minoritaires sur ce marché, ils représentent moins du tiers des acquéreurs de logements en VEFA en 2009. L'origine géographique des acquéreurs a nettement évolué ces dernières années, ils sont actuellement en grande majorité originaires du Finistère. Pour la part liée à l'investissement locatif, cela s'explique par une diminution des programmes de promoteurs nationaux et donc par une activité et des ventes réalisées plus localement. D'après les professionnels, le marché de l'investissement locatif est ainsi mieux connu et mieux maîtrisé par les investisseurs.

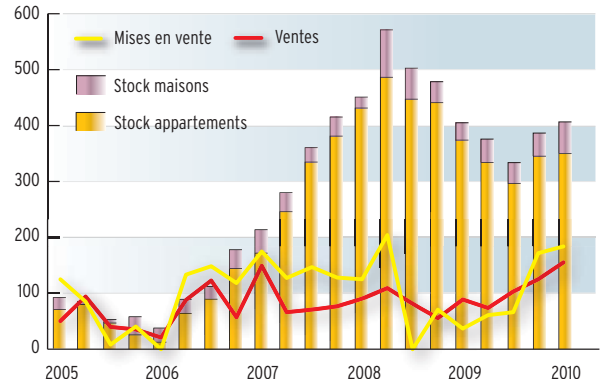
¹ vente en l'état futur d'achèvement dite "vente sur plan".

² Le délai d'écoulement du stock (calculé par trimestre) : nombre de mois qu'il faudrait pour vendre l'ensemble des logements sur le marché au niveau de vente constaté sur les deux trimestres précédents.

L'origine des acquéreurs de logements en VEFA a nettement évolué ces dernières années, la clientèle est plus locale. En 2009 la majorité d'entre-eux était originaire du Finistère.

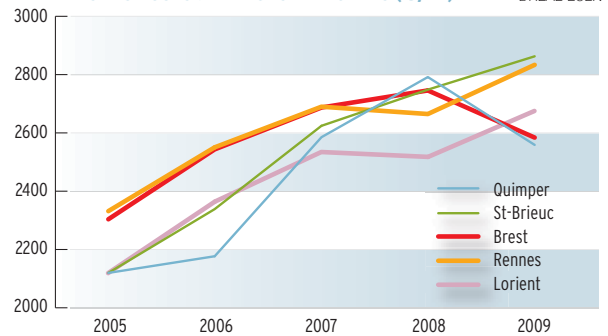
ÉVOLUTION DE LA COMMERCIALIZATION DES LOGEMENTS NEUFS DANS BMO

Source : DREAL ECLN

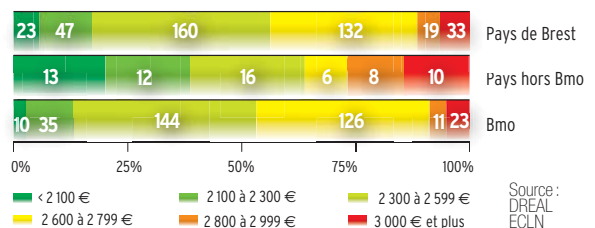


ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS DANS LES AGGLOMÉRATIONS BRETONNES (€/m²)

Source : DREAL ECLN



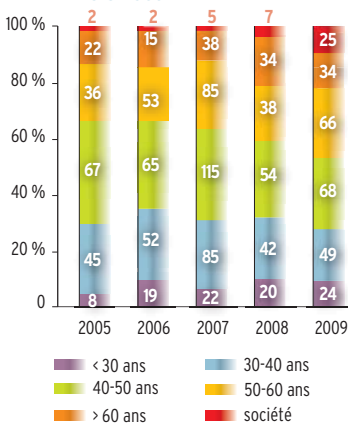
GAMME DE PRIX D'APPARTEMENTS VENDUS EN 2009 (PRIX TTC HORS PARKING)



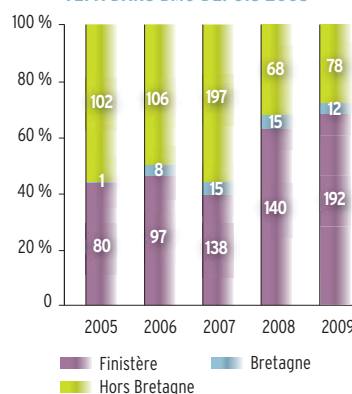
Brest - photo : ADEUPa



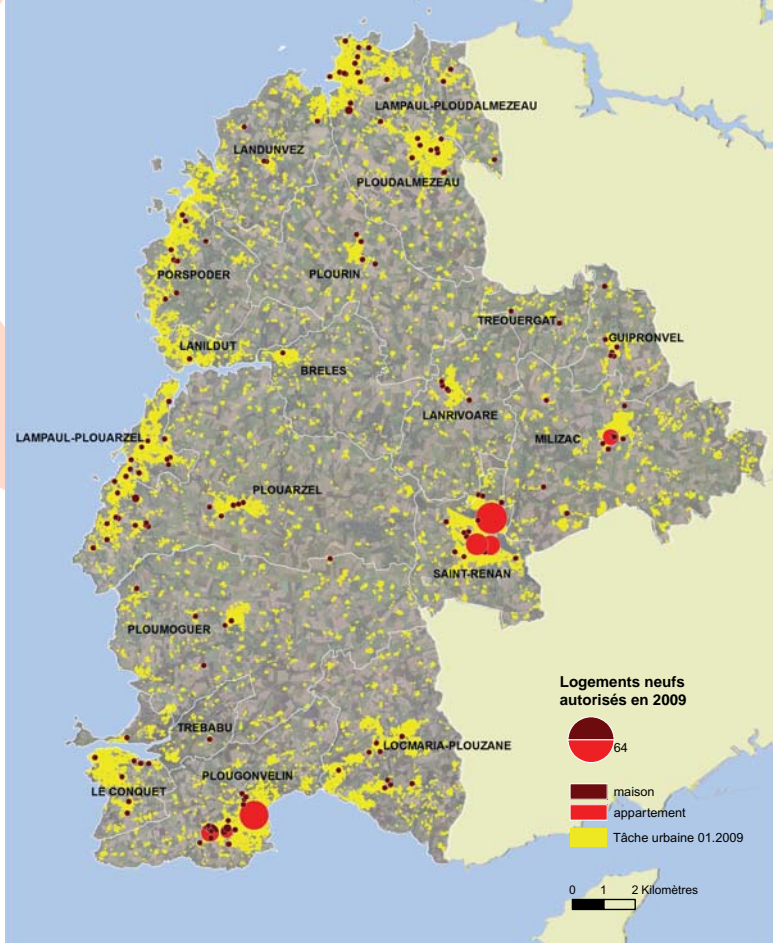
ÂGE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS VEFA DANS BMO DEPUIS 2005



ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS VEFA DANS BMO DEPUIS 2005



Source : DGI mutations 2009 - Traitement ADEUPa



ont été mis en chantier en moyenne par an, soit 2,1 % du parc de résidences principales de 2006, contre 1,5 % dans le département. C'est d'ailleurs le seul secteur du Nord Finistère qui conserve un taux proche des zones très dynamiques de Cornouaille (Pays Bigouden sud ou Fouesnant). Les autorisations se maintiennent à un niveau également très élevé proche de 500 logements dont 130 appartements.

TERRAINS À BÂTIR

Les ventes de terrains à bâtir ont très fortement diminué en 2009. Cette diminution est particulièrement forte sur le marché des grands terrains de plus de 800 m². En outre, les lots les plus chers, dépassant souvent 60 000 €, sont plus rares en 2009. L'effet PASS foncier³ a semble-t-il joué dans le Pays d'Iroise. En 2009, 25 hectares ont été utilisés pour des constructions de logements, dont 21 pour des maisons individuelles. Pour ces maisons, la densité nette observée dans le Pays d'Iroise est de 13 maisons par hectare³. Les prochains programmes de lotissements qui devraient sortir en 2010-2011 devraient prolonger cette tendance de lots moins grands à des prix plus abordables.

³ Densité nette : calculée à partir de l'emprise des terrains d'assiette des permis de construire, hors voirie et réseaux divers, en excluant les terrains de maisons individuelles de plus de 2 500 m².

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE

+ 29 % DE MISES EN CHANTIER,
+ 3 % D'AUTORISATIONS



La communauté de communes du Pays d'Iroise parvient à maintenir son activité de production de logement neuf à un bon niveau. Le Pays d'Iroise a connu paradoxalement une activité plutôt soutenue en 2009. Les

mises en chantier enregistrent en hausse de 29 %. Toutefois, le changement de système statistique (mise en place de Sita@del 2) a pu affecter le nombre de permis comptabilisés en 2008, qui se seraient reportés en 2009. En 2008 et 2009, 360 logements

LE PAYS D'IROISE EN CHIFFRES

- 42 666 habitants dans 20 communes au dernier recensement 2006
- 17 290 résidences principales dont 81 % de propriétaires occupants, 12 % de locataires parc privé, 6 % de locataires parc social
- 4 566 résidences secondaires
- 836 logements vacants
- Programmation PLH : 295 logements/an (1,7% des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH 2010-2015

Maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace

- Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme (PLU).
- Créer un fonds de concours destiné aux opérations d'habitat social en renouvellement urbain

Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse

- Mettre en place un pilotage de la production de logements
- Consacrer l'équivalent d'une année de production au logement locatif public
- Produire 20 % de l'offre foncière de terrains à coûts abordables
- Instituer une servitude de mixité sociale
- Créer des emplacements pour les gens du voyage
- Développer l'offre de logements locatifs publics sur l'île Molène
- Aider les ménages les plus en difficulté à accéder à un logement

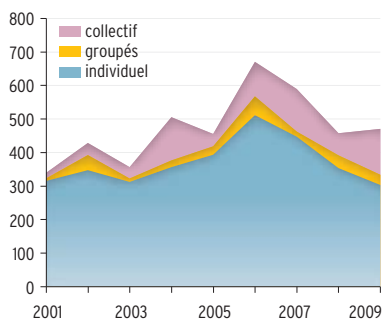
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

- Intégrer l'adaptation des logements dans tous les programmes futurs de logements locatifs publics
- Contribuer à développer une offre d'accueil de jour et d'hébergements temporaires
- Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé (locatif et propriétaires occupants).

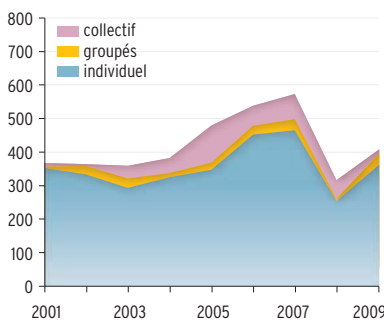
Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle communautaire

- Évaluer et piloter le programme local de l'habitat
- Mettre en œuvre une gouvernance locale
- Organiser un dispositif d'information et d'accompagnement pour la population

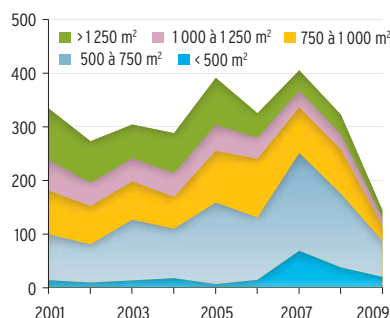
LOGEMENTS AUTORISÉS



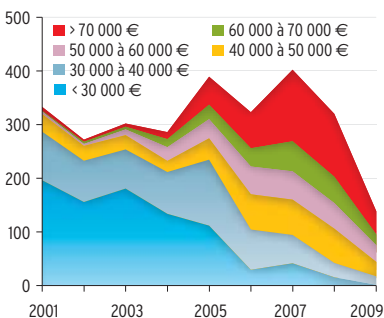
LOGEMENTS COMMENCÉS

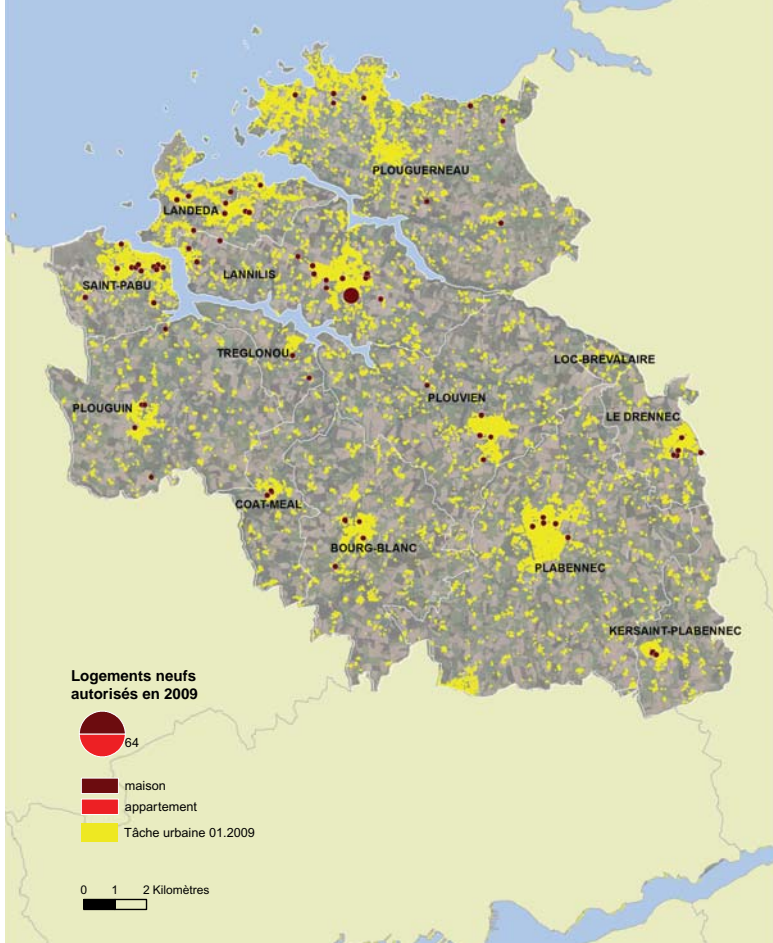


TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC





autorisés en 2009 contre plus de 500 en moyenne annuelle depuis 2005, dont un quart d'appartements. Alors que la baisse de la construction neuve est particulièrement forte dans le Pays des Abers, c'est dans ce secteur que le marché de l'occasion se maintient le mieux, affichant même une hausse 9 % pour les maisons de moins de 140 000 €. Il semble qu'une partie de la clientèle du neuf se soit reportée sur le marché de l'occasion.

TERRAINS À BÂTIR

Le programme local de l'habitat 2010-2015 insiste sur le développement assagi et durable de l'habitat, notamment en diminuant la consommation foncière, tout en favorisant l'accession. Les lots les plus grands ont été les plus touchés par la diminution de l'ensemble du marché des terrains à bâtir dans le secteur. Il s'y est vendu moitié moins de terrains en 2009 qu'en 2008. En 2009, les densités nettes de logements individuels observées tendent vers un des objectifs du PLH avec plus de 12 maisons/

ha. Au premier semestre 2010, cette densité approche d'ailleurs les 15 maisons/ha. Au total sur l'année 2009, près 11 hectares ont été utilisés pour la construction de maisons individuelles dans le secteur.



Lannilis - photo: ADEUPA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

- 39 % DE MISES EN CHANTIER,
- 42 % D'AUTORISATIONS

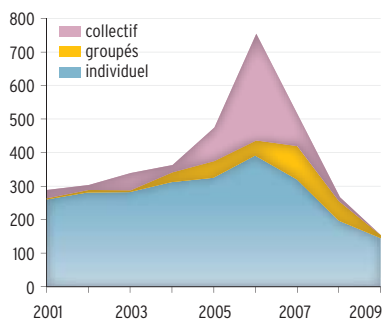


Le secteur de Plabennec et des Abers a connu une forte régulation de son activité de construction neuve après le pic des années 2004-2007.

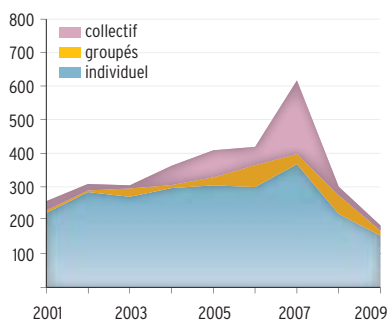
Le Pays des Abers a subi une forte régulation

de son activité en 2009. Néanmoins, lissée sur 4 ans, la construction neuve dépasse encore les 380 logements mis en chantier, soit 2,6 % du parc de résidences principales. Les projets sont également au plus bas avec moins de 160 logements

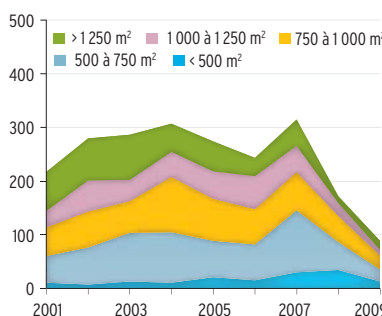
LOGEMENTS AUTORISÉS



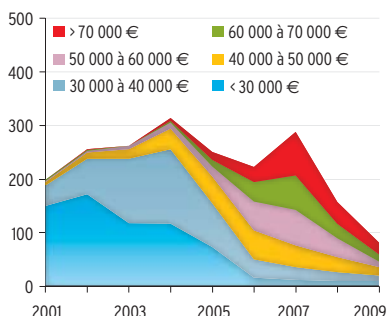
LOGEMENTS COMMENCÉS



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



LE PAYS DES ABERS EN CHIFFRES

36 564 habitants dans 14 communes au dernier recensement 2006

14 597 résidences principales dont **80 %** de propriétaires occupants, **15 %** de locataires parc privé et **3 %** de locataires parc social

2 073 résidences secondaires

856 logements vacants

Programmation PLH: 251 logements/an (1,7 % des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH 2010-2015

Retour à un développement assagi et durable de l'habitat

- Piloter une production pluriannuelle de 1 500 logements
- Maîtriser la consommation foncière et diversifier l'offre de logements
- Inscrire la stratégie foncière dans les PLU
- Améliorer la qualité des opérations d'habitat

Retrouver la mixité sociale que ne produit pas le marché

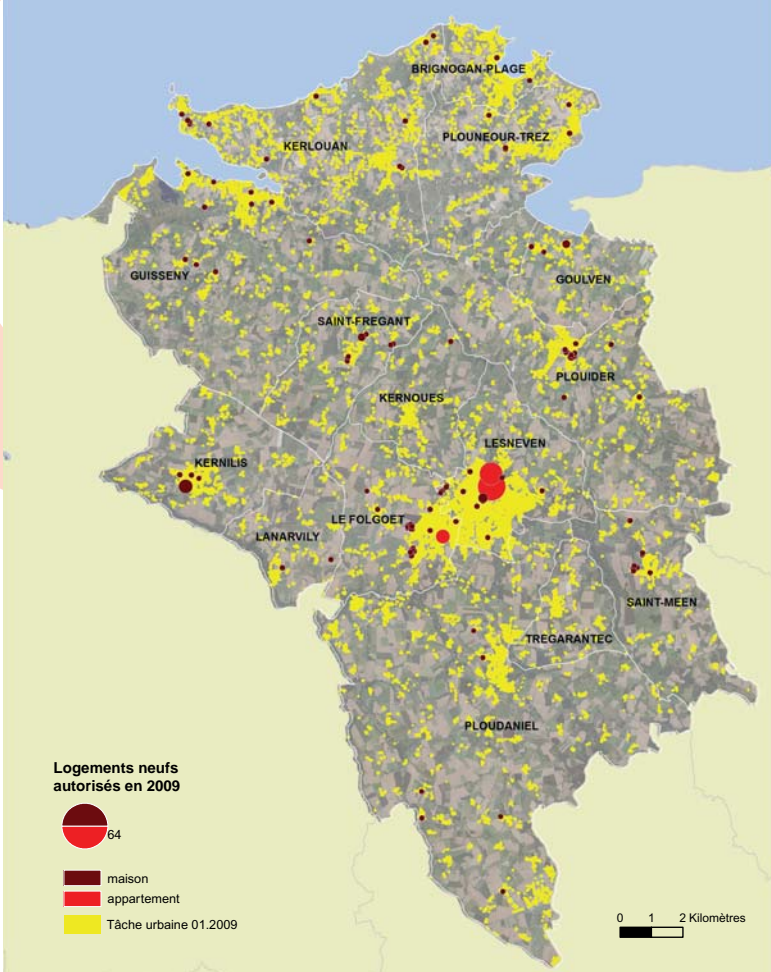
- Réaliser 20-25 % de l'accession à la propriété, avec une charge foncière inférieure ou égale à 40 000 euros
- Mettre en place un dispositif communautaire de PASS FONCIER pour l'accession sociale à la propriété
- Développer la production du parc locatif conventionné
- Soutenir l'intervention foncière pour les projets à vocation sociale
- Produire de nouveaux logements d'urgence

Apporter des réponses appropriées aux besoins des populations âgées

- Adapter le parc de logements aux personnes âgées
- Développer la connaissance et les besoins des personnes âgées

Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat

- Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat
- Mise en œuvre d'une gouvernance locale de l'habitat.



Source : voir p.12

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LESNEVEN ET DE LA CÔTE DES LÉGENDES

- 57 % DE MISES EN CHANTIER,
- 17 % D'AUTORISATIONS

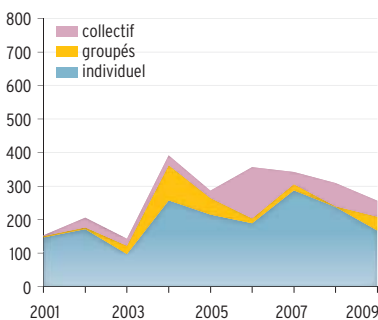


Après une année de forte production, le secteur de Lesneven est revenu à un rythme de production proche des objectifs du PLH.

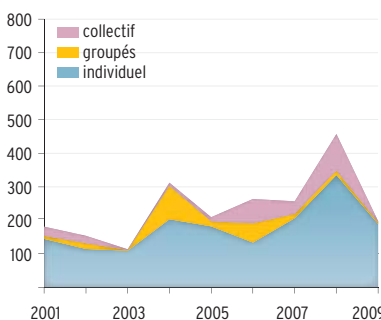
Le Pays de Lesneven Côte des Légendes enregistre une baisse importante de l'ac-

tivité de la construction neuve en 2009. Après une année 2008 exceptionnelle, les mises en chantier diminuent de 57 %. 195 logements ont été commencés en 2009, soit 1.8 % des résidences principales, un niveau légèrement supérieur à la moyenne

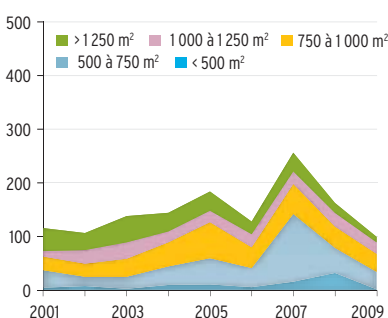
LOGEMENTS AUTORISÉS



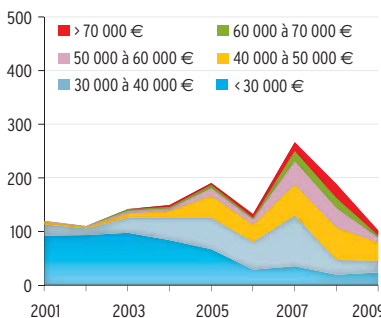
LOGEMENTS COMMENCÉS



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



du département. Les logements autorisés se maintiennent mieux : 247 logements ont été autorisés dans le secteur dont 46 appartements.

TERRAINS À BÂTIR

Le Pays de Lesneven Côte des Légendes a notamment pour objectif de poursuivre le développement de l'offre de logements et de maintenir les conditions de l'accès à coûts abordables, tout en maîtrisant la consommation foncière. En 2009, près de 16 hectares ont été utilisés pour la construction de logements dans le secteur. La densité nette approche les 13 maisons à l'hectare.

Il s'est vendu une centaine de terrains à bâtir dans le secteur de Lesneven en 2009, contre 178 en 2008. Les lots de moins de

40000 € représentent près de la moitié de ce marché. La raréfaction des lots les plus grands se poursuit, seuls 10 lots de plus de 1250 m² ont été vendus en 2009. Il s'agit du niveau le plus bas en dix ans.

Lesneven - photo : ADEUPA



LE PAYS DE LESNEVEN CÔTES DES LÉGENDES EN CHIFFRES

25 170 habitants dans 15 communes au dernier recensement 2006

10 736 résidences principales dont **78 %** de propriétaires occupants, **16 %** de locataires parc privé et **4 %** de locataires parc social

2 005 résidences secondaires

786 logements vacants

Programmation PLH: 165 logements/an (1,5 % des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH 2010-2015

Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale

- Établir une répartition équilibrée de la production de nouveaux logements
- Accroître et équilibrer la production du parc locatif public sur le territoire
- Améliorer et diversifier le parc privé conventionné
- Maintenir les conditions d'une accession à coût abordable
- Développer la capacité de logements d'urgence

Répondre aux besoins des personnes âgées

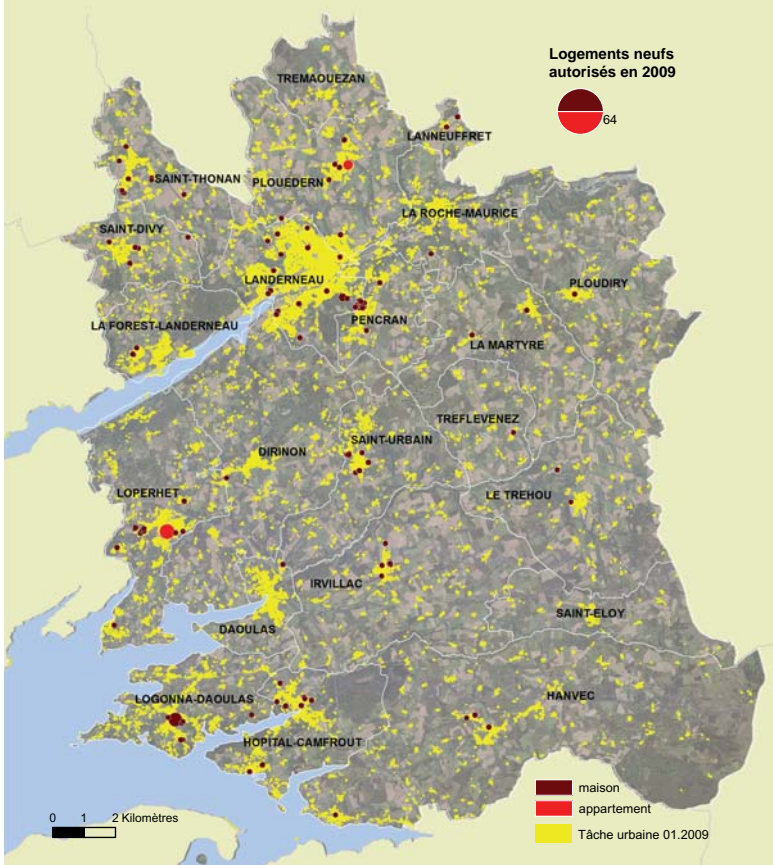
- Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées
- Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation du parc public pour les personnes âgées
- Développer un partenariat local afin d'organiser l'observation des besoins pour cette population et la mobilisation des acteurs locaux

Maîtriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale

- Créer un fond communautaire d'intervention foncière
- Inscrire la stratégie foncière dans les PLU
- Élaborer une charte de qualité pour les opérations d'habitat dans la communauté de communes

Faire vivre la politique locale de l'habitat

- Mettre en œuvre une gouvernance locale
- Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat
- Créer un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH



Source : voir p.12

très marquée du collectif et hausse de 20 % des maisons, avec 225 permis délivrés.

TERRAINS À BÂTIR

Le nombre de terrains à bâtir vendus dans le secteur de Landerneau-Daoulas est à nouveau en hausse en 2009. 160 terrains ont été vendus, soit 16 % de plus qu'en 2008. Cette hausse apparaît logique au vu de celle des permis accordés pour des maisons individuelles. La taille des lots tend à se réduire ; les terrains de moins de 750 m² représentent la moitié du marché en 2009. La majorité des lots s'est vendue dans une gamme de prix allant de 30 000 à 50 000 €. Au sein d'un même lotissement, les prix des lots vendus peuvent être particulièrement variés, grâce à la stratégie de mixité mise en place par le PLH. 18 hectares ont été utilisés pour des constructions de maisons individuelles en 2008, avec une densité nette de 12 maisons/ha.

LE PAYS DE LANDERNEAU DAOULAS EN CHIFFRES

43 476 habitants dans 22 communes au dernier recensement 2006

17 889 résidences principales dont 76 % de propriétaires occupants, 16 % de locataires parc privé et 7 % de locataires parc social

1 124 résidences secondaires

1 059 logements vacants

Programmation PLH: 254 logements/an (1,4 % des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH 2008-2013

Relancer l'activité de production de logements pour maintenir le dynamisme démographique sur le territoire

- Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes des logements
- Mettre en place un programme d'actions foncières

Renouveler et diversifier le parc social dans une logique d'aménagement du territoire.

- Développer et diversifier l'offre sociale et intermédiaire dans une logique d'aménagement du territoire
- Soutenir les actions de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social collectifs sur la ville de Landerneau

Favoriser l'installation de jeunes ménages par le développement de l'accession à la propriété.

- Mettre en place des dispositifs favorisant l'accession sociale à la propriété

Développer un parc de logements adaptés aux besoins de populations spécifiques.

- Produire des logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées
- Développer la capacité d'hébergement pour les personnes dépendantes
- Améliorer et développer le dispositif d'hébergement d'urgence
- Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement
- Développer une offre d'habitat adapté pour les gens du voyage

Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien

- Améliorer 942 logements en six ans
- Mettre en place un OPAH RU sur le centre-ville de Landerneau et une OPAH de développement durable sur le reste du territoire

Promouvoir un habitat plus sain et plus durable

- S'engager dans une démarche de qualité des opérations d'aménagement et mettre en place une charte de qualité
- Encourager la prise en compte de la démarche qualité environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation.

Faire vivre le PLH

- Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique de l'habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS

- 32 % DE MISES EN CHANTIER,
- 8 % D'AUTORISATIONS

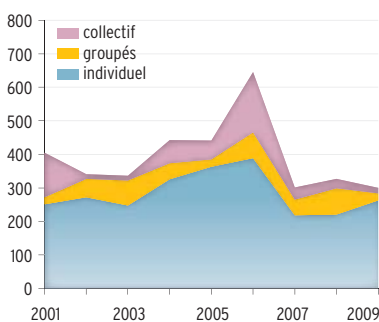


La production du Pays de Landerneau-Daoulas a fortement baissé en 2009, les autorisations se stabilisent au niveau des objectifs du PLH.

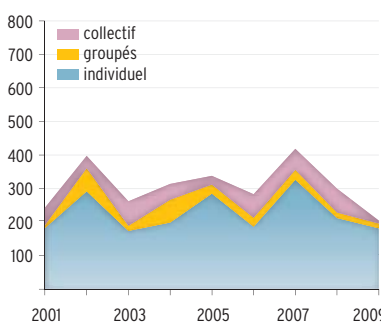
Le Pays de Landerneau-Daoulas enregistre une diminution d'un tiers de ses mises en chantier, soit 212 logements commencés en 2009. Cette baisse est particulièrement importante pour les logements collectifs,

qui représentent moins de 5 % de la production neuve, contre 23 % en 2008. Toutefois, mesuré sur les quatre dernières années le niveau de production neuve est important : 348 logements mis en chantier par an en moyenne, soit 1,9 % du parc de résidences principales. Les autorisations délivrées, 257 logements, sont en baisse de 8 %. Ce recul masque cependant des disparités importantes entre les types de logements : baisse

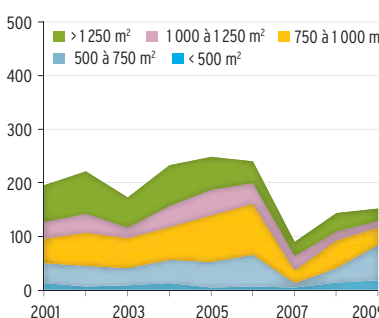
LOGEMENTS AUTORISÉS



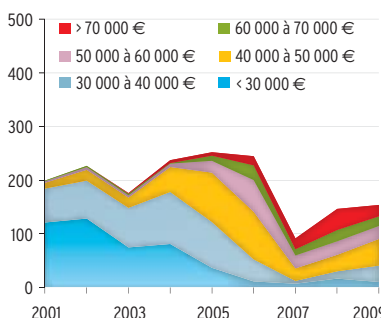
LOGEMENTS COMMENCÉS

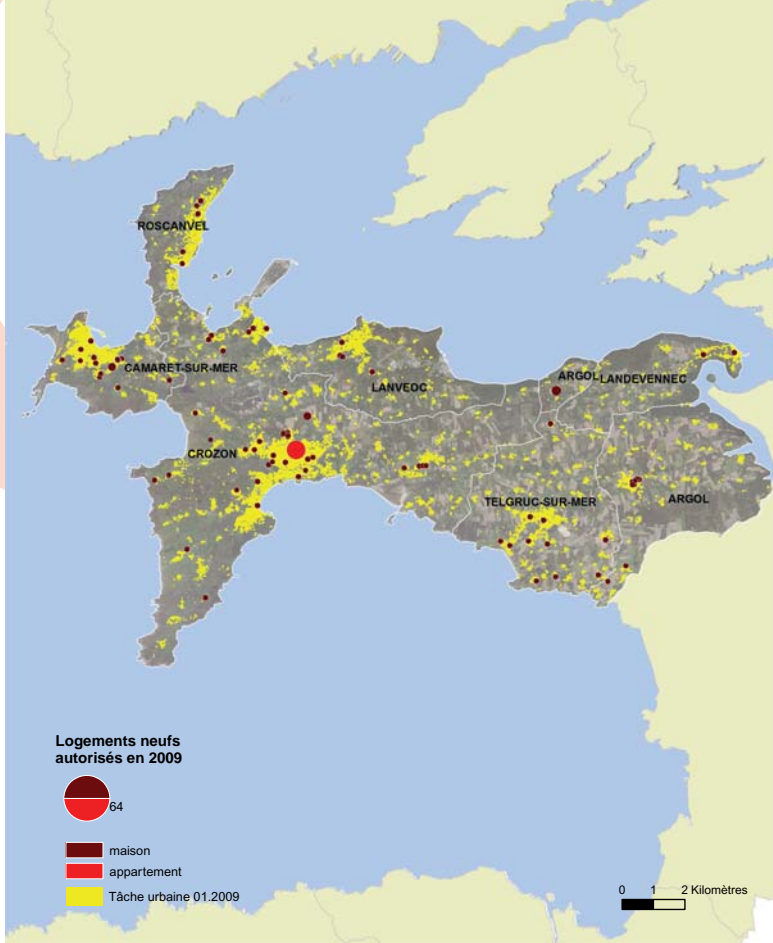


TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC





Source : voir p.12

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PRESQU'ÎLE DE CROZON

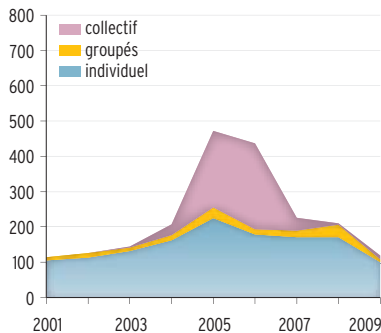
- 21 % DE MISES EN CHANTIER,
-43 % D'AUTORISATIONS



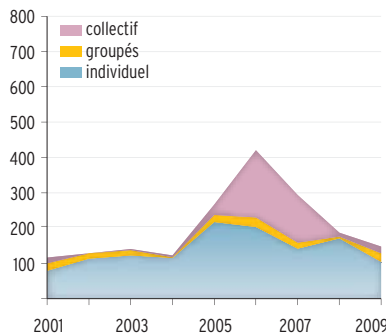
La production de la Presqu'île de Crozon a fortement baissé en 2009 et les permis autorisés se stabilisent autour de 150 logements proche des objectifs du programme de l'habitat.

La Presqu'île de Crozon a construit 146 logements en 2009, dont 19 appartements. Après une progression importante de la production et un pic atteint en 2006 du fait notamment des dispositifs Robien et Borloo, le nombre de logements commencés

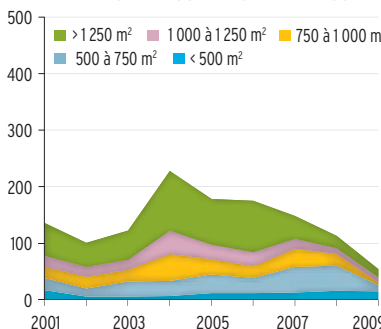
LOGEMENTS AUTORISÉS



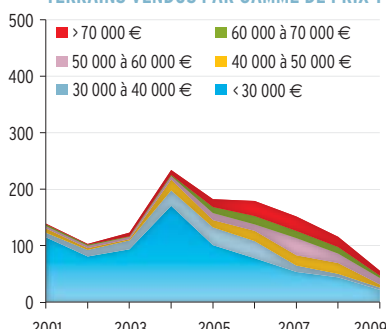
LOGEMENTS COMMENCÉS



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



LA PRESQU'ÎLE DE CROZON EN CHIFFRES

15 926 habitants dans 7 communes au dernier recensement 2006

7 493 résidences principales dont 75 % de propriétaires occupants, 13 % de locataires parc privé et 8 % de locataires parc social

4 632 résidences secondaires

512 logements vacants

Programmation PLH: 161 logements/an (1 % des RP 2006)

LE PROGRAMME D'ACTION DU PLH

Valoriser le potentiel foncier limité

- Gérer une production de logements neufs compatible avec un foncier limité
- Privilégier un habitat favorisant la densité urbaine
- Indiquer la stratégie foncière dans les PLU

Assurer une qualité de l'urbanisation à la hauteur de la qualité de l'environnement

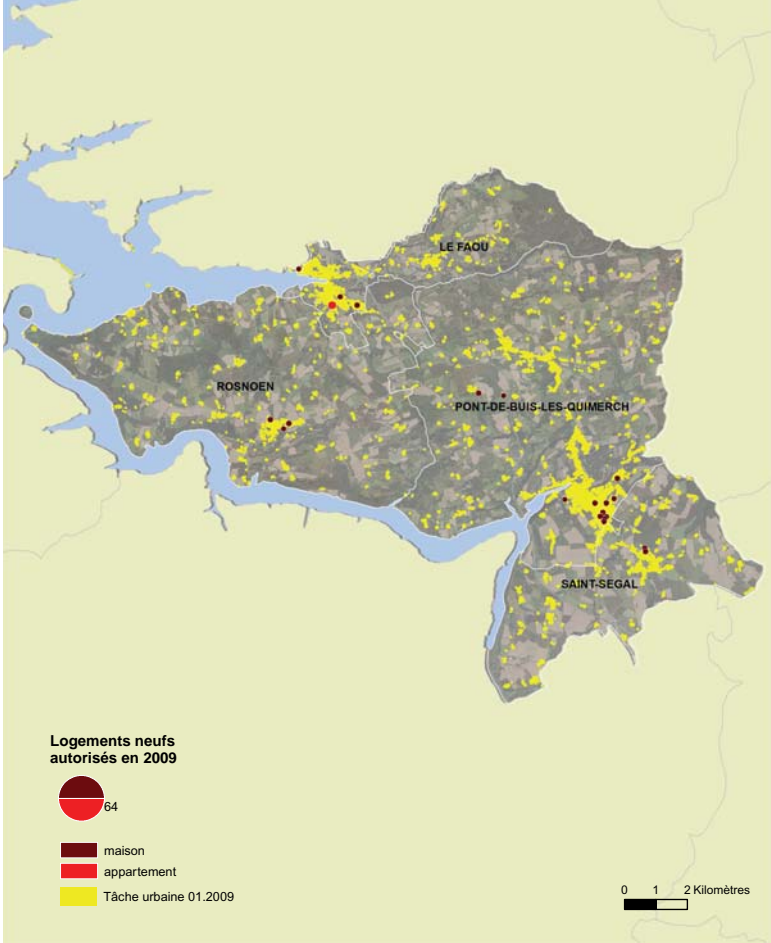
- Élaborer un « code de bonne conduite » des opérations d'urbanisme à l'échelle de la Communauté de Communes
- Encourager la réalisation d'opérations « emblématiques » en matière de qualité urbaine et environnementale
- Garantir la qualité de l'environnement par un assainissement irréprochable

Diversifier l'offre de logements pour satisfaire l'ensemble des besoins

- Encourager le maintien et l'accueil des jeunes ménages dans la presqu'île
- Poursuivre la production de logements locatifs conventionnés
- Mise en place d'hébergements pour des personnes en grande précarité
- Contribuer au développement de l'offre d'hébergement et au maintien à domicile des personnes âgées
- Renforcer le dispositif d'information sur les moyens et les aides à l'adaptation du parc privé

Organiser un pilotage communautaire concerté de la politique d'habitat

- Mettre en œuvre la gouvernance locale de l'habitat
- Organiser une conférence annuelle de l'habitat



Source : voir p.12

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AULNE MARITIME

- 46 % DE MISES EN CHANTIER,
- 30 % D'AUTORISATIONS

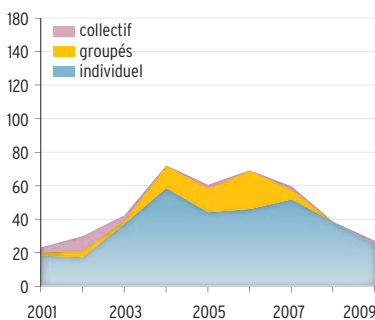


Après une période de production soutenue, l'Aulne maritime enregistre une baisse importante de la construction neuve.

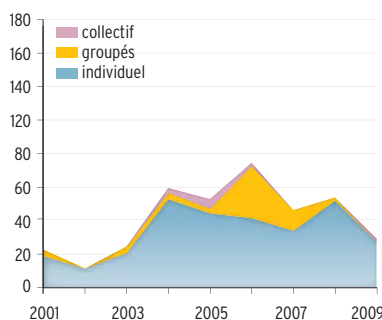
31 logements ont été commencés dans le

secteur en 2009, contre 57 en 2008. Sur la période 2004-2008, la production neuve se situait à un niveau de 60 logements construits en moyenne par an, soit 1,9 % du parc de résidences principales de 2006.

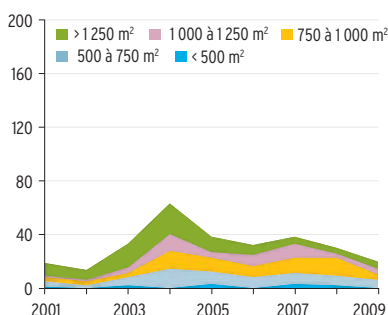
LOGEMENTS AUTORISÉS



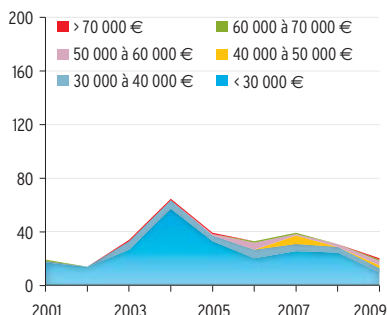
LOGEMENTS COMMENCÉS



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE SURFACE



TERRAINS VENDUS PAR GAMME DE PRIX TTC



Avec 28 logements autorisés dans le secteur en 2009, contre 40 l'année précédente, les autorisations s'inscrivent également à la baisse.

TERRAINS À BÂTIR

Une vingtaine de terrains a été vendue en 2009. Après un pic observé en 2004, le niveau des ventes s'est stabilisé autour de 35 par an, avant de décroître en 2009. L'Aulne maritime reste un territoire accessible. La majorité des lots est vendue à moins de 30 000 €, pour des surfaces généralement importantes. Plus de deux hectares ont été utilisés pour la construction de maisons individuelles en 2009, pour une densité nette approchant les 11 maisons/ha.



Pont-de-Buis-les-Quimerch
photos: ADEUPa



L'AULNE MARITIME EN CHIFFRES

7 006 habitants dans 4 communes au dernier recensement 2006

3 151 résidences principales dont 75 % de propriétaires occupants, 15 % de locataires parc privé et 7 % de locataires parc social

404 résidences secondaires

294 logements vacants

MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE 2

APPLICATIONS ENVISAGÉES DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 OBLIGATOIRE POUR TOUT LOGEMENT NEUF DÈS JANVIER 2013

Le futur seuil de 50 kWh_{ep} par m² annuel serait modulé en fonction de l'usage, la nécessité de climatiser ou non, la localisation géographique, l'altitude, la surface moyenne des logements, et selon les émissions de gaz à effet de serre (GES) des énergies utilisées.

La modulation temporaire jusqu'en janvier 2015 pour les logements collectifs. Un immeuble de logements collectifs pourra consommer 15 % de plus qu'une maison individuelle implantée sur le même terrain.

La modulation en fonction des émissions de gaz à effet de serre vise à favoriser le chauffage par le bois et les réseaux de chaleur, en offrant une augmentation du seuil de consommation allant jusqu'à 30 % pour les bâtiments utilisant ces sources d'énergie.

La modulation en fonction de la surface moyenne des logements permettra à un appartement de 30 m² (surface hors œuvre au sens de la RT), situé à Brest (zone H2a), d'avoir un seuil de consommation maximale allant jusqu'à 80 kWh/m²/an, là où un appartement de 90 m² devrait en consommer moins de 55.

Les modulations en fonction de la localisation géographique et de l'altitude sont reprises au label « BBCEffnergie ». Une maison située à Perpignan (zone H3) devra consommer moins de 40 kWh_{ep}/m²/an tandis qu'une située à Brest (zone H2a) pourra en consommer 55.

GÉNÉRALISATION DU TEST D'ÉTANCHÉITÉ

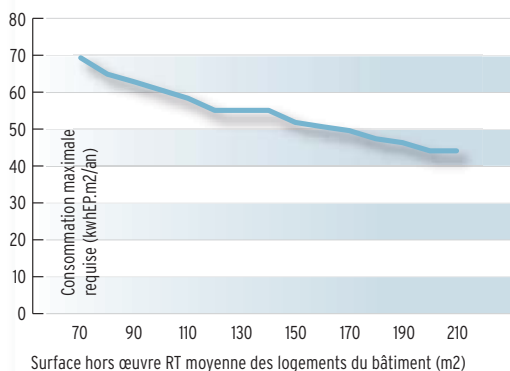
Le test de la porte soufflante (étanchéité à l'air) sera obligatoire jusqu'en 2015 pour tous les logements collectifs mis en œuvre après janvier 2013. Cela devrait permettre aux maîtres d'ouvrage de monter leur démarche qualité. À partir de janvier 2015, la mise en œuvre d'une certification qualité agréée par l'administration devrait leur permettre de réaliser le test uniquement sur un échantillon représentatif de logements. Il en va de même pour les maisons dès janvier 2013.

CALENDRIER D'APPLICATION DE LA RT 2012

Juillet 2010 : notification à la Commission européenne

Novembre 2010 : publication des textes réglementaires et sortie des logiciels d'application de la RT 2012.

MODULATION ENVISAGÉE EN FONCTION DES SURFACES DES MAISONS (zone H2a)



LES DISPOSITIFS D'AIDES A L'ACCESSION EN 2010



Le crédit d'impôt TEPA :

En 2010, les particuliers ayant acquis un logement neuf répondant à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) peuvent déduire 40 % des intérêts pendant sept ans. Pour les autres logements neufs, seuls 30 % des intérêts peuvent être déduits la première année, 15 % les années suivantes avec dégressivité en 2011 et 2012 avant le passage obligatoire à la norme en 2013. Pour un couple acquérant dans le neuf une maison BBC, le crédit d'impôt maximum sera de 21 000 € en BBC et seulement 6 750 € sans ce label (en ancien ce crédit d'impôt est plafonné à 9 000 €).

Le Prêt d'Accession Sociale : en 2010, le plafond d'éligibilité au PAS s'est abaissé au niveau du PLUS c'est-à-dire 36 866 € pour une famille de quatre personnes en zones B ou C contre 40 488 € en 2009.

Le prêt à taux zéro est maintenu jusqu'à fin décembre 2012. Depuis décembre 2009, il peut être majoré pour une opération BBC. La loi ENL a également apporté une majoration conditionnée par l'intervention d'une collectivité et des plafonds de ressources. Le doublement du prêt à taux zéro en 2009 est remplacé en juillet 2010 par une augmentation de 50 % du montant qui est plafonné à 36 000 € pour une famille de quatre personnes en zone B ou C, contre 52 650 € en 2009-2010 en zone B et 45 000 € en zone C. En 2009 dans le Finistère, le prix moyen des opérations de prêt à taux zéro s'est stabilisé (137 800 € pour les maisons en VEFA, 128 600 € pour les appartements VEFA, 151 100 € pour les constructions de maisons avec terrains et 136 300 € pour les maisons hors terrain).

Le Pass Foncier permettant un portage du foncier ou un prêt à remboursement différé avec une TVA à 5,5 % a connu



Brest - photo : ADEUPa

un fort engouement en 2009 soutenant ainsi une partie du marché immobilier. Son financement s'avère de plus en plus difficile. En 2010, les prix plafonds de vente ou de construction ont été actualisés et la fin des taux réduits est annoncée pour la fin d'année, ce qui laisse présager une fin du dispositif (cf. réforme en cours).

RÉFORME DE L'ACCESSION SOCIALE PRÉVUE EN 2011, PRINCIPE ET ENJEUX

La réforme en cours se veut plus équitable en privilégiant les ménages des classes moyennes et modestes. La simplification du dispositif d'aide le rendrait plus accessible, mais également plus ciblé, en se concentrant dans les zones tendues. Les futurs dispositifs prendraient davantage en compte les différences entre certaines régions où le prix ne dépasse pas 1 500 € par m², et les métropoles où il dépasse 4 000 € par m². L'objectif clairement annoncé par l'État est d'atteindre 70 % de propriétaires, la moyenne européenne, contre 57 % actuellement (pour informations complémentaires, cf. www.adil.org/29/).

Sources des cartes : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite -

Licence N° 2008CISO25-24-RB-BDC-0033

BD ORTHO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2007CUDR0707-30

Permis de construire : SIT@ADEL 2 - SOES (56% des logements localisés sur le cadastre 2009)

Surfaces artificialisées 2008 : zone de 25m autour du bati cadastré

ADEUPa 29.06.2010 [SR]



L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : Sylvain Rouault - Annaïg Tréguer

Traitements statistiques : Eloïse Blouet - Alain Le Roux

Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest -

Tél : 02 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 1 500 exemplaires - Dépôt légal : 3^e trimestre 2010 - ISSN : 1763-783X

Réf. 10 / 190