



Les notes de conjoncture
N°11 – juillet 2010

L'observatoire de l'habitat du bassin de Quimper



L'observatoire de l'habitat du bassin de Quimper

Sources et définitions

La construction neuve

L'analyse de la construction neuve se fait à partir du fichier détaillé des permis de construire SITADEL 2.

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison.

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

Collectif : permis de construire pour un bâtiment de deux logements ou plus

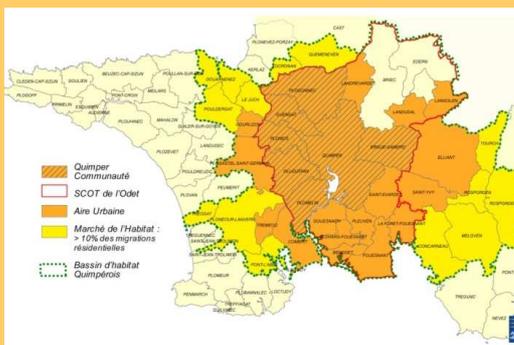
La commercialisation

La commercialisation de logements neufs est établie à partir des données trimestrielles issues de l'enquête ECLN de la DREAL.

Le bassin d'habitat de Quimper

Avec 37 communes, le bassin d'habitat quimpérois regroupe environ 90 000 ménages, soit 63 % du Pays de Cornouaille. Ce territoire, le plus pertinent pour l'observation du fonctionnement du marché local de l'habitat de Quimper Communauté, a été défini à partir de la combinaison des indicateurs suivants :

- Périmètre de l'aire urbaine de Quimper
- Périmètre du SCOT de l'Odet
- Migrations résidentielles des ménages de Quimper Communauté 1999-2004 (Cf. illustration)



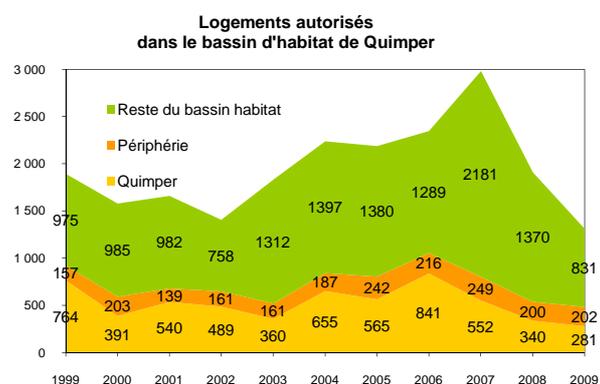
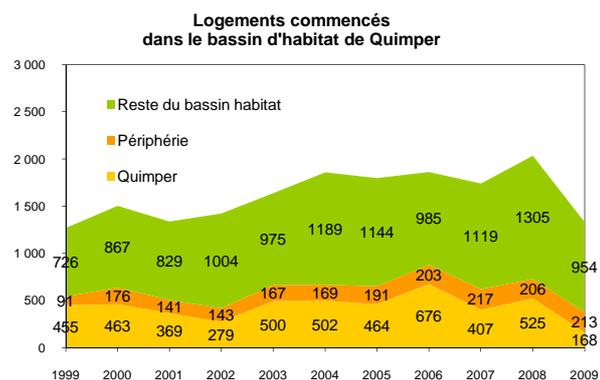
Agence d'urbanisme du Pays de Brest
24 rue Coat Ar Gueven 29200 Brest
réf :-

LE LOGEMENT NEUF EN 2009

En 2009, les effets de la crise économique se sont fait fortement sentir sur l'activité de construction neuve du bassin d'habitat quimpérois. Le bilan de la production 2009 est un des plus faibles de la décennie. Seuls 1 335 logements ont été mis en chantier soit près de 600 logements en moins par rapport à la production moyenne de la période 2004-2008.

Ce ralentissement, amorcé dès le 2^{ème} semestre 2008, a été particulièrement sensible à Quimper du fait d'un net fléchissement de l'activité de la promotion immobilière privée (75% d'appartements commencés en moins) mais pas uniquement puisque la construction individuelle des particuliers s'est à nouveau inscrite à la baisse (-36%). Compte tenu du volume d'autorisations délivrées en 2009 dans la ville centre (-17%), la tendance 2010 pourrait être à la poursuite du ralentissement.

Dans les autres communes de l'agglomération, l'activité, portée essentiellement par l'individuel, s'est dans l'ensemble maintenue. Ce n'est en revanche pas le cas pour le reste du bassin d'habitat qui accuse une diminution de son activité de 26% pour les mises en chantier et de 40% pour les autorisations.



QUIMPER COMMUNAUTE

Une production très en deçà des objectifs du PLH 2005-2010 (environ 650 logements)

En 2009, **381 logements ont été mis en chantier dans Quimper Communauté** soit une baisse de **près de 50%** par rapport à 2008, année marquée par un volume important de mise en chantiers d'appartements en particulier issues d'opérations autorisées en 2006.

Il s'agit du niveau de logements commencés le plus bas enregistré au cours de la dernière décennie. Cette baisse s'est inscrite dans un contexte financier et économique peu porteur et dans un marché quimpérois marqué par une situation de saturation du logement collectif neuf. Elle a également fortement concerné le pavillonnaire puisque l'activité a marqué un retrait de 34% : 158 maisons commencées contre une moyenne de 260 permis/an entre 2003 et 2008.

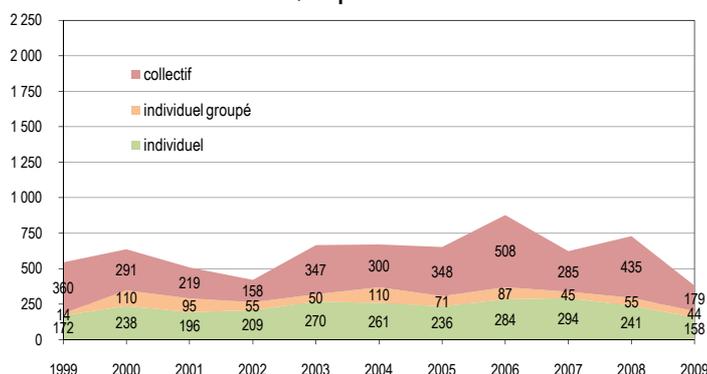
Hormis l'agglomération brestoise, la baisse a été ressentie dans l'ensemble du département avec 24% de démarrage de chantier en moins soit un différentiel de 1 800 logements.

Le ralentissement de l'activité s'est également traduit dans le volume d'autorisations délivré au cours de l'année mais de façon moins marqué qu'en 2008 qui avait enregistrée une baisse de plus de 30%. En 2009, **483 logements ont en effet été autorisés**. Il s'agit également du plus faible niveau d'activité enregistrée ces dix dernières années. Seules les autorisations d'appartements se sont inscrites à la hausse (271 logements). Ces dernières correspondent à près de 60% à du logement public. L'individuel « pur » a enregistré une nouvelle baisse de 27% avec un volume d'autorisation de 160 logements. L'individuel groupé a diminué quant à lui de moitié.

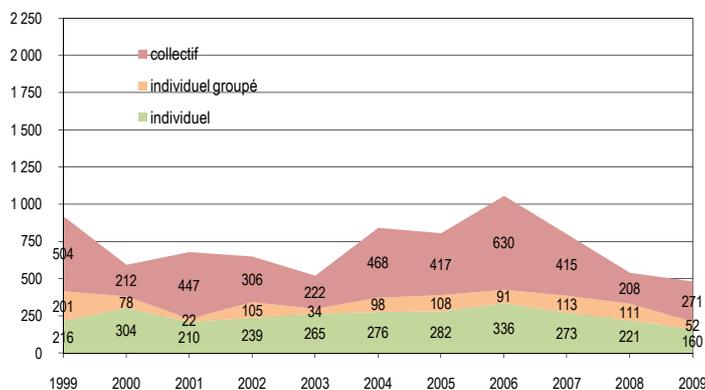
Tous les territoires de l'agglomération n'ont pas été impactés de la même manière. Ce net fléchissement de l'activité concerne en effet principalement la ville centre qui a enregistré une baisse globale de près de 70% de sa production : 168 logements commencés contre 525 en 2008.



Logements commencés dans Quimper Communauté



Logements autorisés dans Quimper Communauté



Territoires du Bassin d'habitat de Quimper	Autorisés			Commencés				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
ERGUE-GABERIC	11	17	18	46	20	5	12	37
GUENGAT	28	0	2	30	25	0	0	25
PLOGONNEC	8	1	0	9	4	0	0	4
PLOMELIN	7	0	4	11	6	15	28	49
PLONEIS	7	6	34	47	9	5	0	14
PLUGUFFAN	41	0	18	59	41	5	38	84
QUIMPER	58	28	195	281	53	14	101	168
Total Quimper Cté	160	52	271	483	158	44	179	381
Sud (C.C du Pays Fouesnantais)	103	7	126	236	122	20	84	226
Est (C.C de Concarneau-Cornouaille (partiel))	117	57	8	182	123	71	57	251
Ouest (haut Pays Bigouden (partiel), Pays Bigouden sud (part.), Pays Douarnenez (part.))	152	24	148	324	182	76	142	400
Nord (Pays Glazic, Quémeneven et Locronan)	52	34	0	86	62	9	6	77
Total Bassin d'habitat hors Quimper Cté	424	122	282	828	489	176	289	954
Total Bassin d'habitat	584	174	553	1311	647	220	468	1335
Total Pays de Cornouaille	1295	352	698	2345	1430	331	617	2378

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa - juillet 2010

Les Observatoires de l'Adeupa - Le logement neuf en 2009 dans le Bassin d'habitat de Quimper - N°11 (juillet 2010) 2

Evolution des prix de vente moyen d'appartements neufs (en €/m²)

	2006	2007	2008	2009
Quimper	2 179	2 572	2 789	2 559
Vannes	2 768	2 905	2 850	2 766
Lorient	2 366	2 536	2 512	2 675
Saint-Brieuc	2 340	2 625	2 736	2 862
Brest	2 545	2 687	2 726	2 584
Rennes	2 551	2 690	2 685	2 833
Bretagne	2 459	2 813	2 788	2 772

Source : ECLN / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa
(Prix TTC hors garage)

Prix moyen des T3 (en €)

	2006	2007	2008	2009
Quimper	139 838	159 794	160 461	150 353
Vannes	175 899	176 273	175 981	171 583
Lorient	145 156	161 815	155 079	155 896
Saint-Brieuc	143 261	157 761	159 328	174 256
Brest	163 008	168 377	173 754	170 863
Rennes	152 705	162 309	164 054	174 678
Bretagne	151 480	165 025	168 849	170 800

Source : ECLN / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa
(Prix TTC hors garage)

N.B : Les types de logements vendus ainsi que leur surface influencent sensiblement la moyenne des prix



Promotion privée : un marché atone

Le ralentissement du marché de la promotion immobilière amorcé depuis le 4^{ème} trimestre 2007 s'est traduit en 2009 dans l'activité de la production d'appartements. Le nombre de logements mis en œuvre s'est en effet effondré en 2009 : 179 appartements mis en chantier contre 415 en 2008. Ce faible niveau d'activité est lié à une faible commercialisation des programmes en 2008 : 76 appartements vendus (contre 270 en 2007).

Après un net effritement des ventes en 2008, l'activité de commercialisation a significativement repris en 2009 : 108 logements ont été vendus soit une progression de 40% (76 ventes). Cette reprise est à mettre en lien avec l'instauration du dispositif de défiscalisation Scellier qui a marqué le retour des clients investisseurs.

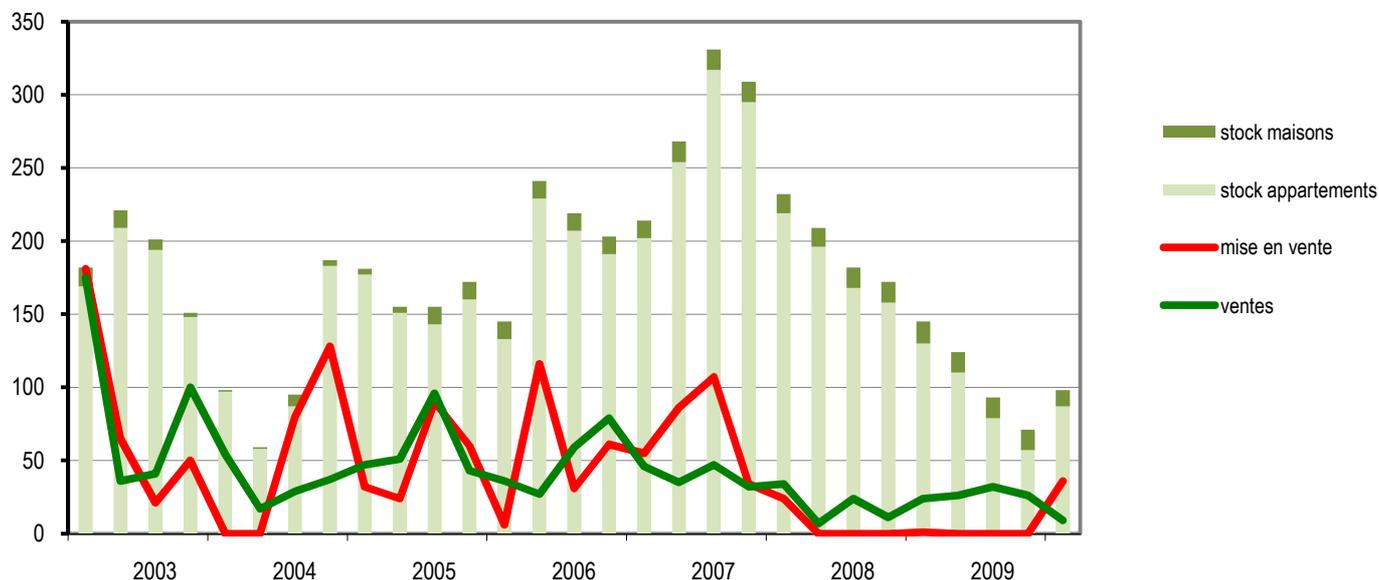
En revanche, aucun appartement neuf issu de la promotion privée n'a été mis en vente entre le 2^{ème} trimestre 2008 et le 4^{ème} trimestre 2009. Cette régulation de l'offre couplée à une reprise de la commercialisation a permis de diminuer fortement les stocks. A la fin de l'année 2009, seuls 57 appartements étaient proposés à la vente contre plus de 200 logements à la fin du 1^{er} trimestre 2008.

En ce début d'année 2010, le marché semble toutefois marqué par une situation d'apathie. Même si 36 logements ont mis sur le marché au 1^{er} trimestre 2010, seuls 9 appartements ont été vendus. En l'absence d'offre nouvelle depuis 2 ans et en raison d'une très nette diminution du niveau des stocks, le marché quimpérois en collectif ne semble pas pour le moment en mesure de répondre à une demande même restreinte.

Le prix moyen des appartements vendus en 2009 est de 2 559 €/m² soit une diminution de 8% en un an. Compte tenu du faible nombre de logements commercialisés en 2008, l'analyse de l'évolution des prix paraît peu pertinente. Les types de logements vendus ainsi que leur surface influencent en effet sensiblement la moyenne des prix.

Commercialisation des logements neufs par trimestre dans Quimper Communauté depuis 2004

Source: ECLN/DREAL Bretagne



LE BASSIN D'HABITAT HORS AGGLOMERATION

Retour à une production plus conforme avec le marché de l'habitat du territoire

Pour la deuxième année consécutive, le volume global d'autorisations a chuté de 40% dans le bassin d'habitat hors Quimper Communauté. Alors que dans la période 2003-2008 la production était en moyenne de 1 300 logements par an, à l'exception de 2007 qui fait figure d'année exceptionnelle (plus de 2 000), seuls 831 ont été autorisés en 2009.

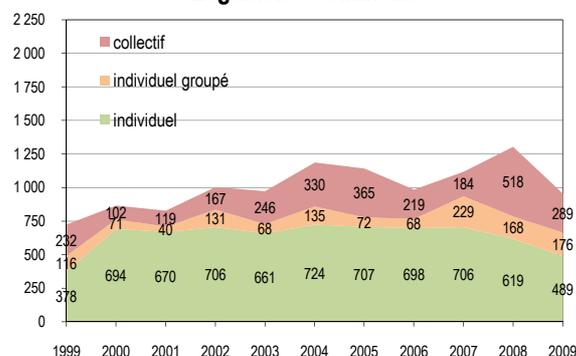
Les mises en chantier, toujours en progression en 2008, se sont également inscrites en 2009 à la baisse (-30%). La diminution des autorisations laisse présager une nouvelle baisse des mises en chantier en 2010.

Une production neuve individuelle plus fortement ralentie en 2009

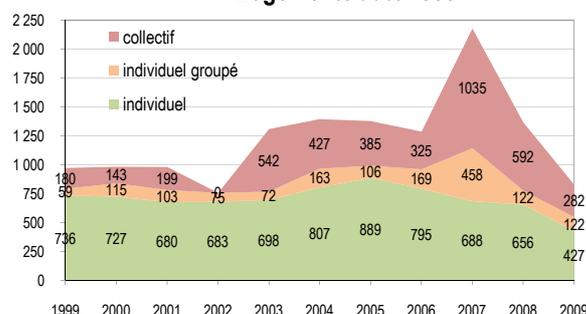
Le ralentissement de la production neuve individuelle amorcé en 2008 s'est renforcé en 2009 puisque l'activité a diminué de 21% en mises en chantier et de 34% en permis.

Ce ralentissement a été perceptible sur la quasi-totalité du territoire puisque seules les deux communautés du pays bigouden ont maintenu leur rythme de production en 2009. La baisse des autorisations en 2009 y présage toutefois celle de l'activité en 2010. Dans les autres communautés, la baisse des mises en chantier a été de 20 à 30%. Au regard des autorisations, le ralentissement devrait se poursuivre, et s'accroître plus particulièrement dans les Communautés de Communes du Pays Foesnantais et de Concarneau-Cornouaille (partie ouest).

Logements commencés



Logements autorisés



En 2009, 81 ménages originaires de Quimper Communauté ont déposé un permis de construire pour de l'individuel en dehors de l'agglomération. Sur la période 2005-2007, ils étaient près de 150 par an et une petite centaine en 2008.

Néanmoins en proportion, l'attractivité des communes du bassin d'habitat sur les ménages de Quimper Communauté se trouve renforcée: 50% des permis déposés l'ont été en dehors de l'agglomération contre un tiers dans la période 2005-2008.

Répartition par territoire des ménages suivant la localisation de leur projet de construction de maison individuelle et différence par rapport à la moyenne annuelle 06/08

LIEU DE RESIDENCE DU PETITIONNAIRE	LOCALISATION DES LOGEMENTS													
	Ville de Quimper		Reste Quimper Communauté		C.C Pays Glazik		C.C Pays Foesnantais		C.C Concarneau-Cornouaille (partiel)		Reste du bassin d'habitat		TOTAL	
	2009	diff	2009	diff	2009	diff	2009	diff	2009	diff	2009	diff	2009	diff
Ville de Quimper	40	-55	36	-29	16	-7	16	-19	15	0	17	-13	140	-124
Reste de Quimper Communauté	2	-5	33	-21	6	-1	3	-2	3	-1	5	-6	52	-35
C.C. du Pays Glazik	2	1	3	0	24	-26	0	-2	2	1	1	0	32	-25
C.C. du Pays foesnantais	6	2	2	-4	1	-2	56	-44	6	-3	4	-6	75	-58
C.C. de Concarneau-Cornouaille (partiel)	1	-2	3	3	1	-2	1	-5	55	-61	0	-1	61	-67
Reste du bassin d'habitat	1	-2	4	-4	0	-3	1	-3	0	-1	71	-50	77	-62
Pays de Cornouaille hors bassin	1	-3	6	1	1	-2	0	-4	8	-11	11	-9	27	-28
Hors Pays de Cornouaille	4	-4	3	-7	2	-6	20	-29	12	-13	16	-21	57	-79
TOTAL Bassin d'habitat	57	-67	90	-61	51	-48	97	-108	101	-89	125	-106	521	-478

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa - juillet 2010

Consommations foncières et densités pour la construction de maisons individuelles (« individuel pur »)

EPCI	Nombre de logements autorisés	Somme des surfaces des terrains de logements autorisés	Densité moyenne /ha
Quimper	46	3,4	13,7
CA de Quimper Communauté hors Quimper	94	7,1	13,2
CA de Quimper Communauté	140	10,5	13,4
CC du Pays Glazik	52	5,2	10,0
CC du Pays Foesnantais	97	9,3	10,5
CC de Concarneau Cornouaille (partiel)	101	10,1	10,0
Reste du bassin d'habitat	190	12,3	15,4
TOTAL Bassin d'habitat	580	47,3	12,3
Finistère	3003	259,2	11,6

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa - juillet 2010

Ne sont pas inclus les logements en résidences (personnes âgées, étudiants, tourisme, hôtelières sociales, sociales et personnes handicapées), les permis dont la surface du terrain n'est pas renseignée ou égale à 0 ainsi que les terrains dont la surface est supérieure à 2500 m²

Près de 47 ha de terrains seront mobilisés pour construire les 580 maisons individuelles autorisées dans le bassin d'habitat en 2009, soit une densité moyenne à l'hectare de 12 logements. A l'échelle du territoire du SCoT de l'Odet, la consommation foncière représentera 25 hectares.

La densité varie selon les secteurs de 10 à 15 logements/ha, la densité moyenne dans Quimper Communauté étant de 13 logements/ha.