

LOGEMENTS NEUFS : regard sur 2008 et perspectives pour 2009 Carene, Cap Atlantique, CC Pontchâteau / Saint-Gildas-des-Bois

L'année 2008 confirme la baisse de la production de logements neufs entamée en 2007, parfois un peu plus tôt pour certains secteurs.

Le logement individuel enregistre son repli le plus important sur les trois intercommunalités y compris à l'échelle départementale et régionale. Malgré tout, la part de la maison individuelle reste majoritaire dans l'ensemble de la production de logements.

Le début de l'année 2009 affiche encore localement des mises en chantier en retrait et des autorisations en baisse suivant ainsi les évolutions nationales.

Repli des constructions en 2008

Depuis le début des années 2000, la production de logements s'est inscrite dans une tendance dynamique pour les trois EPCI, avec toutefois des décalages dans le temps en fonction des territoires. Le secteur d'étude a ainsi relayé les caractéristiques départementales et régionales, où le nombre de logements construits s'est massivement accru entre 2003 et 2004 et cela, jusqu'en 2007, année de la rupture des séries statistiques. [1] [2]

L'analyse des données Sitadel lissées (permettant d'amortir les fluctuations conjoncturelles) [3], confirme l'amorce d'un repli des constructions en 2006-2007. Ce mouvement est net pour Cap Atlantique et la CC de Pontchâteau / St-Gildas-des-Bois. Il est plus modéré et plus tardif sur la Carene, mais souligne un infléchissement de la production.

Ainsi en 2008 à tous les échelons géographiques, le nombre de logements commencés a diminué, signe d'une crispation des marchés de l'immobilier.

Pour la Carene et Cap Atlantique la rupture a été effective au 3^{ème} trimestre 2008 : respectivement 135 mises en chantier en moins (soit -51%) et 204 constructions en moins (soit -76%). Cette baisse se confirme avec les premiers chiffres de 2009, respectivement 59 et 83 logements commencés pour les deux premiers mois de l'année pour la Carene et Cap Atlantique.

La diminution est plus modérée pour la CC de Pontchâteau / St-Gildas-des-Bois (-42 mises en chantier, soit -46%) et elle concerne principalement les 2nd et 3^{ème} trimestres 2008. [4]

[4] Logements commencés par trimestre en 2008

EPCI	1T08	2T08	3T08	4T08
Carene	288	263	128	258
Cap Atlantique*	59	270	66	117
CC Ponchâteau St-Gildas	65	35	77	58

* hors communes du Morbihan

source : Sitadel - DREAL

[1] Logements ordinaires

Commencés							
Zones	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008
Cap Atlantique	1 023	802	1 194	1 005	914	930	573
Carene	1 111	670	883	1 043	1 429	1 377	953
CC Pontchâteau-St-Gildas	201	136	425	451	461	473	211
Loire-Atlantique	9 408	9 182	13 314	11 714	10 652	12 049	8 893
Pays de la Loire	23 387	24 202	28 548	31 072	30 881	31 458	22 517
Autorisés							
Zones	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008
Cap Atlantique	996	1 103	1 106	1 009	1 005	1 076	822
Carene	622	784	956	1 475	1 944	1 241	1 773
Pontchâteau-St-Gildas	183	253	490	456	443	431	213
Loire-Atlantique	9 637	10 607	12 261	14 093	14 802	12 493	13 015
Pays de la Loire	25 055	27 749	32 177	36 543	38 245	33 808	30 684

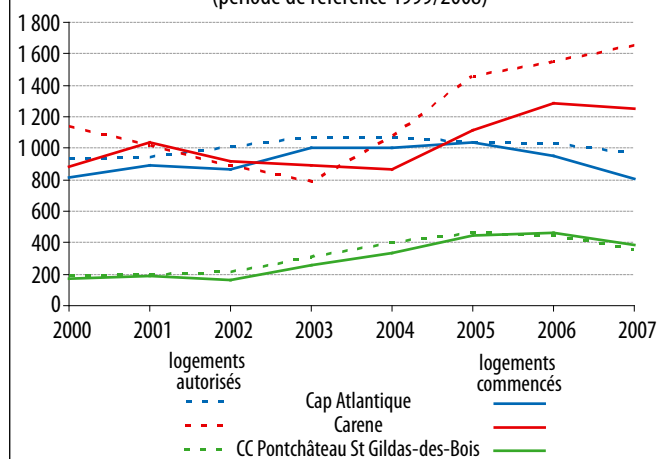
* 2007 : année de la réforme des autorisations d'urbanisme

source : Sitadel - DREAL

[2] Réforme des autorisations d'urbanisme en 2007

Depuis le 1^{er} octobre 2007, la mise en œuvre de la réforme des déclarations d'urbanisme a perturbé la transmission de ces informations locales au ministère. Ces difficultés d'alimentation du fichier Sitadel se sont traduites, pour certaines communes, par une baisse mécanique des autorisations d'urbanisme. Peu visible sur les périmètres de Cap Atlantique et Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, elle a pu jouer sur la Carene, comme cela a été le cas sur l'agglomération nantaise.

[3] Logements autorisés et commencés en moyenne triennale glissante (période de référence 1999/2008)



source : Sitadel - DREAL

Les autorisations poursuivent leur baisse

A partir de 2007, les autorisations de logements ont chuté dans presque tous les secteurs. Une part de ce repli est imputable à la réforme des autorisations d'urbanisme qui a créé une baisse mécanique des autorisations en 2007. Néanmoins sur la Carene et la Loire-Atlantique, il y a pu avoir un effet de rattrapage en 2008 et donc une augmentation des autorisations venant compenser le repli observé précédemment.

Sur Cap Atlantique et la CC de Pontchâteau / St-Gildas-des-Bois, une diminution plus marquée des autorisations est intervenue en 2008. [1]

Le marché individuel s'essouffle depuis 2006

Le marché de la maison individuelle concerne particulièrement les secteurs périurbains. Il représente 80% des constructions neuves dans la CC de Pontchâteau / St-Gildas-des-Bois, 68% sur Cap Atlantique (hors Morbihan) et dans les Pays de la Loire, 33% dans la Carene ou encore 50% en Loire-Atlantique. [5]

Le logement individuel apparaît comme le produit le plus touché par la baisse des constructions neuves. Leur part tend ainsi à diminuer dans la production.

- Dans la Carene, les autorisations de logements individuels ont diminué de moitié en 2008, alors qu'elles se maintenaient dans les années précédentes. Les logements collectifs sont en légère baisse depuis deux ans.
- Sur Cap Atlantique (hors Morbihan), le nombre de logements individuels groupés a chuté dès 2007. L'individuel pur et le collectif ont divisé par deux leurs mises en chantier en 2008.
- Avec des volumes plus réduits, la CC de Pontchâteau / St-Gildas-des-Bois enregistre la plus importante baisse relative des constructions de maisons individuelles. Tandis que les logements collectifs progressent sous l'impulsion d'une opération de 36 logements commencés en 2008. [6]

Quelles perspectives pour l'année 2009 ?

L'année 2008 et les valeurs pour le début de 2009 confirment un infléchissement marqué de la production de logements. Les indicateurs relatifs aux mises en chantier et aux autorisations restent négatifs : logements ordinaires autorisés -21% et commencés -34% au 1^{er} trimestre 2009 (estimations France entière, sous réserve de la publication courant juin par le Meeddat de chiffres redressés, suite aux évolutions de la nouvelle base de données Sit@del2).

Localement, seule la Carene enregistre une progression des autorisations de logements entre le 2^{ème} et 4^{ème} trimestre 2008 (notamment sous l'impulsion des collectifs). En revanche, pour les deux premiers mois de 2009 la tendance s'inverse à la baisse de manière assez forte y compris pour les mises en chantier.

Or selon le BIPE, cette «phase de quasi-stagnation en 2008 et 2009» doit être suivie d'une «phase d'assainissement (...) baisse des prix, résorption des encours des promoteurs, pour permettre un redémarrage de la construction privée...», espéré en 2010.

Par ailleurs les engagements nationaux et locaux en matière de production de logements sociaux, les mesures de soutien engagées pour le secteur immobilier et l'amélioration des conditions de crédits pourraient stimuler le marché de la construction.

[5] Comparaison des logements individuels commencés par EPCI

Zones	En 2008	Moyenne 2005/2008
Cap Atlantique*	68%	69%
Carene	33%	41%
CC Pontchâteau St-Gildas	80%	88%
Loire-Atlantique	51%	56%
Pays de la Loire	70%	71%

* hors communes du Morbihan

source : Sitadel - DREAL

[6] Les logements mis en chantier entre 2005 et 2008

EPCI	Année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs
Carene	2008	234	82	637
	2007	459	162	756
	2006	393	134	902
	2005	327	166	550
Cap Atlantique	2008	242	67	145
	2007	414	64	321
	2006	414	189	175
	2005	483	132	273
CC Pontchâteau St-Gildas	2008	153	16	42
	2007	414	48	11
	2006	354	36	71
	2005	353	35	63

source : Sitadel - DREAL

Définitions :

- Logement ordinaire : hors logement en résidence
- Logement autorisé : permis de construire qui a reçu un avis favorable des services compétents
- Logement commencé : tout logement dont la mise en chantier a débuté
- Logement individuel pur : un permis pour une seule maison individuelle
- Logement individuel groupé : un permis pour plusieurs maisons individuelles
- Logement collectif : bâtiment comptant au moins 2 logements

Sources :

- Fichiers Sitadel - DREAL Pays de la Loire et Bretagne
- Les statistiques de la construction neuve 4T08 - DREAL Pays de la Loire - mars 2009.
- Chiffres et statistiques, Construction de logements n°29 - avril 2009 - Meeddat
- Lettre du BIPE n°2 - septembre 2008