

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 2002 ET 2007

Carene, Cap Atlantique, CC Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois

La production de logements marque le pas en 2007. Cette tendance fait suite à plusieurs années de croissance, tant à l'échelle locale qu'au niveau national.

Malgré tout en 2007, les mises en chantier maintiennent leur niveau du fait des forts volumes d'autorisations obtenues les années précédentes. Ainsi les logements individuels commencés augmentent sur la Carene et la Communauté de Communes de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, alors qu'ils tendent à baisser sur Cap Atlantique. Les évolutions sont inversées pour ce qui concerne l'habitat collectif.

La superficie de terrain consommée par une maison individuelle "pure" dépasse 1 000 m², soit un espace supérieur de plus de deux fois à celui utilisé pour une maison individuelle groupée.

Une production inégale

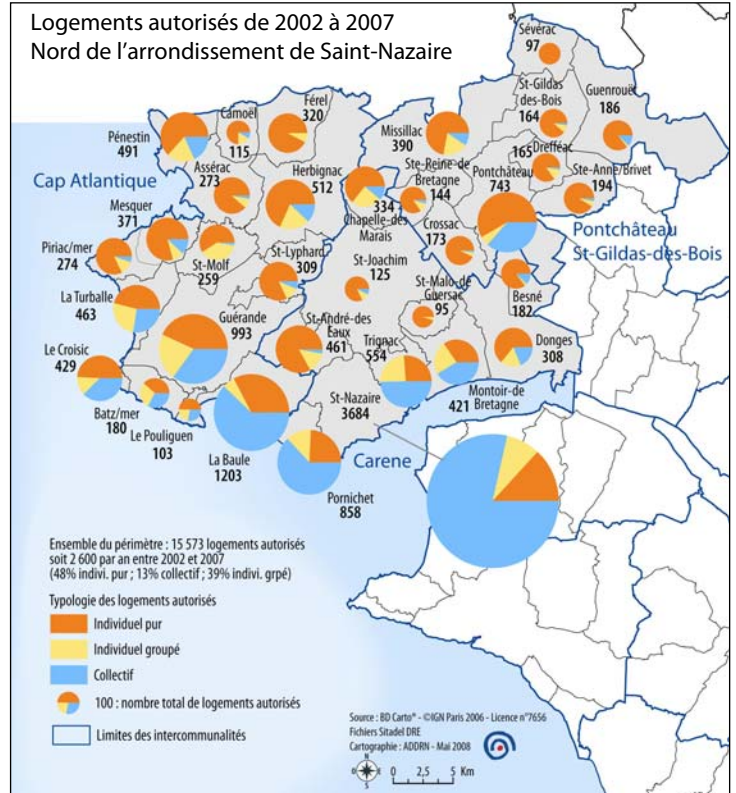
Chaque année entre 2002 et 2007, plus de 2 600 logements sont autorisés en moyenne : la Carene regroupe 45% des autorisations, Cap Atlantique 40% et Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois 15%.

Les principaux volumes de logements autorisés se concentrent sur le littoral et dans les pôles secondaires du Nord de l'arrondissement.

Ces volumes varient selon les années, notamment dans la Carene, où leur nombre a doublé entre 2002 et 2007 : 1 250 logements en 2007. Pour Cap Atlantique, environ 1 000 unités sont autorisées tous les ans. À Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, depuis 2004, cette moyenne oscille autour de 450 autorisations par an.

Une année 2007 particulière

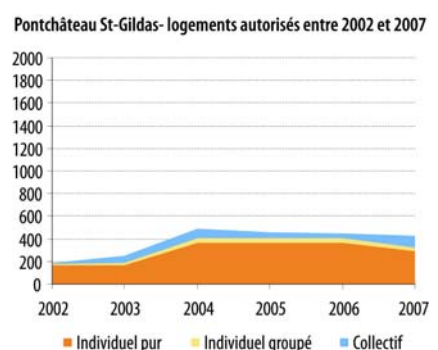
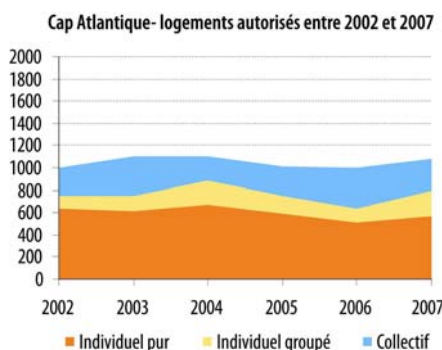
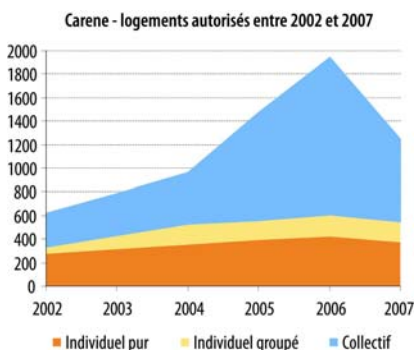
La situation du marché n'est pas l'unique raison de la diminution du nombre de transactions. Depuis le 1^{er} octobre 2007, la mise en œuvre de la réforme des déclarations d'urbanisme a perturbé la transmission de ces informations locales au ministère. Ces difficultés d'alimentation du fichier Sitadel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



L'individuel "pur" caractérise le milieu rural

Sur la période 2002/2007, 48 % des autorisations concernent des logements individuels "purs", part s'élevant à 57% pour Cap Atlantique et jusqu'à 76% dans la Communauté de Communes Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois. Elle est seulement de 30% dans la Carene.

Le tissu urbain de la ville-centre, Saint-Nazaire, caractérise cette partition, où l'habitat collectif est dominant. Sur le reste du territoire, le pôle secondaire de Pontchâteau et l'attractivité touristique des communes littorales renforcent le poids des logements de type collectif.



Source : DRE - Sitadel

Une production encore stable en 2007

Alors que les autorisations de construire ont amorcé une baisse en 2007 (voir encadré p.1), le niveau global des mises en chantier se maintient, conséquence des années 2005 et 2006, très dynamiques en terme d'autorisations.

Chaque intercommunalité présente ses propres évolutions :

- Dans la Carene, les autorisations ont baissé entre 2006 et 2007 surtout pour les logements collectifs. Le nombre de logements commencés est également en diminution en 2007, mais cela ne concerne que l'habitat collectif.
- Pour Cap Atlantique, le nombre d'autorisations progresse en 2007, uniquement pour les logements individuels. La légère hausse des mises en chantier n'intervient que pour les collectifs.
- Dans la CC de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, les faibles volumes enregistrés ont peu évolué sous l'effet de mouvements contradictoires : en 2007, si les autorisations d'habitat individuel ont baissé, leurs mises en chantier ont progressé, et inversement pour le logement collectif.

Sur l'ensemble du marché local, les perspectives sont actuellement moins favorables : baisse des autorisations, délais d'écoulement ralentis. S'y ajoute la morosité du contexte national voire international : incertitudes de la conjoncture économique, remontée des taux d'intérêt, hausse des coûts de construction... L'ensemble constitue autant de facteurs défavorables aux investisseurs dans l'immobilier.

Comparaison des évolutions 2006/2007

Secteurs	Logements autorisés	Logements commencés
Cap Atlantique	+7%	+2%
Carene	-36%	-4%
Pontchâteau-St-Gildas	-3%	+3%
Loire-Atlantique	-16%	+14%
Pays de la Loire	-11%	+2%

Source : DRE - Sitadel

Nombre de logements autorisés et commencés 2002/2007

Années	Statut du permis	Cap Atlantique	Carene	Pontchâteau St-Gildas
2002	Autorisés	996	622	183
	Commencés	1 023	1 111	201
2003	Autorisés	1 103	784	253
	Commencés	802	670	136
2004	Autorisés	1 106	956	490
	Commencés	1 194	883	425
2005	Autorisés	1 009	1 475	456
	Commencés	1 005	1 043	451
2006	Autorisés	1 005	1 944	443
	Commencés	914	1 429	461
2007	Autorisés	1 076	1 241	431
	Commencés	930	1 377	473

Source : DRE - Sitadel

La surface de terrain consommée par le logement individuel

La réalisation de logements neufs contribue à la consommation de zones encore non urbanisées (au même titre que les zones d'activité, les infrastructures routières ou autres...).

En matière de production de logements individuels neufs, la superficie moyenne pour un logement en individuel « pur » est deux fois à deux fois et demi, supérieure à celle d'une parcelle d'un logement individuel groupé. Tous les secteurs géographiques sont concernés. Ainsi en 2006, dans les Pays de la Loire, il fallait compter 530 m² pour un logement individuel groupé contre 1 120 m² pour un logement individuel « pur » (source DRE PDL).

La maison individuelle « pure » bénéficie de larges parcelles dans les zones les plus rurales (secteur de Pontchâteau St-Gildas-des-Bois). La proximité du milieu urbain et du littoral tendent à faire baisser la superficie moyenne, notamment dans la Carene. La rareté du bien et son coût jouent aussi sur les offres proposées. Malgré tout, les parcelles sont dans l'ensemble un peu plus grandes à Cap Atlantique dans les opérations groupées.

Les logements autorisés entre 2002 et 2007

Secteurs	Indicateurs	Individuel groupé	Individuel « pur »
Cap Atlantique	surface moyenne	637 m ²	1 193 m ²
	nombre de logements	987	3 490
Carene	surface moyenne	359 m ²	1 054 m ²
	nombre de logements	856	2 031
Pontchâteau St-Gildas	surface moyenne	522 m ²	1 710 m ²
	nombre de logements	181	1 671
Total	surface moyenne	510 m ²	1 273 m ²
	nombre de logements	2 024	7 192

Source : DRE - Sitadel

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* - DRE Pays de la Loire et Bretagne
- *Chiffres et analyses Sitadel* - DRE Pays de la Loire - novembre 2007.