

### LETTRE DE L'HABITAT #1

En Morbihan, les enjeux dans les domaines de l'habitat et du logement sont majeurs : la demande est très forte du fait de la croissance démographique du département, et l'offre doit être en adéquation avec la situation économique et sociale de chacun.

Afin d'appréhender au mieux les dynamiques à l'œuvre, l'ADIL 56 a décidé de publier régulièrement une lettre de l'habitat. Ce 1er numéro «Conjoncture» met en perspective les informations statistiques et économiques sur la population, l'emploi et la construction de logements.

### DYNAMIQUES TERRITORIALES

Le Morbihan maintient depuis plusieurs années une dynamique positive sur le plan démographique qui semble toutefois marquer un ralentissement sur les cinq dernières années. La population a progressé en moyenne de **+0.6%** par an entre 2010 et 2015 (**+1.04%** entre 1999 et 2010) essentiellement sur les littoraux, principale force d'attraction du territoire, mais également sur les pôles secondaires situés en arrière-pays souvent proche des axes routiers importants.

Côté emploi, le nombre d'actifs a progressé sur la même période avec un taux de variation annuel moyen de **+0.4%**. Parmi eux, les actifs occupant un emploi ont légèrement diminué (**-0.1%** par an).

L'emploi salarié progresse en Morbihan. Selon les chiffres récents de l'URSSAF\*, après un léger fléchissement constaté au second trimestre 2018 (**-0.1%**), la création d'emploi repart à la hausse sur le 3ème trimestre (**+0.2%**). Ce chiffre confirme l'embellie du marché de l'emploi observée depuis 2015 sur le Morbihan.

Le taux de chômage (chiffre de la DIRECCTE\*\* Bretagne) est quant à lui relativement stable sur les premiers trimestres 2018 oscillant autour des **8%**. Sur une plus longue période d'observation, la tendance est tout de même à une baisse générale depuis 2015.

\*URSSAF : Union de Recouvrement des Cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales

\*\*DIRECCTE : Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

### CHIFFRES CLÉS MORBIHAN



**747 548**  
nombre  
d'habitants  
(au 1er janv. 2016)

**+ 0.6 %/an**  
progression annuelle  
moyenne de la population  
(2010-2015)

**326 640**  
nombre  
d'actifs  
(2015)

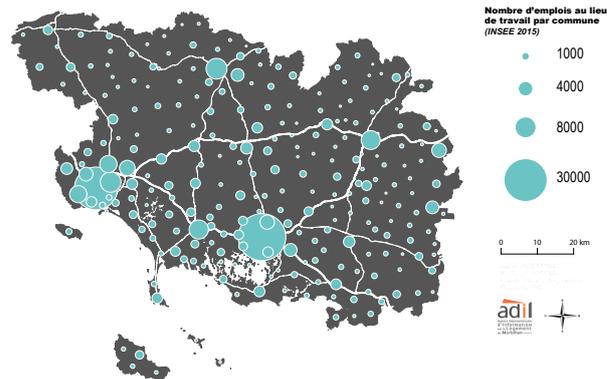


**279 428**  
nombre  
d'emplois  
(2015)

**8.1 %**  
taux de chômage  
(3e trim. 2018)

**+ 0.2 %**  
évolution de l'emploi  
salarié  
(2e - 3e trimestre 2018)

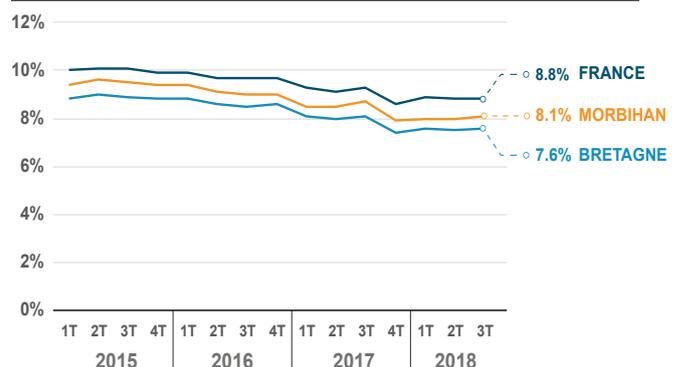
### EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL PAR COMMUNE (INSEE 2015)



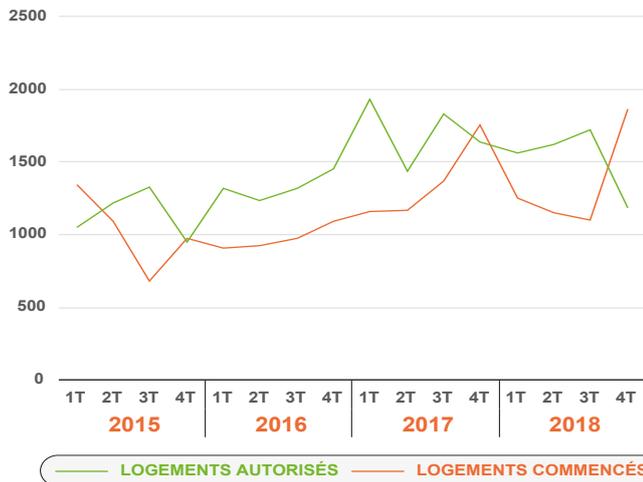
### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PAR TRIMESTRE (2015-2018)



### ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE PAR TRIMESTRE (2015-2018)



## ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS (2015-2018)



## MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

### UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

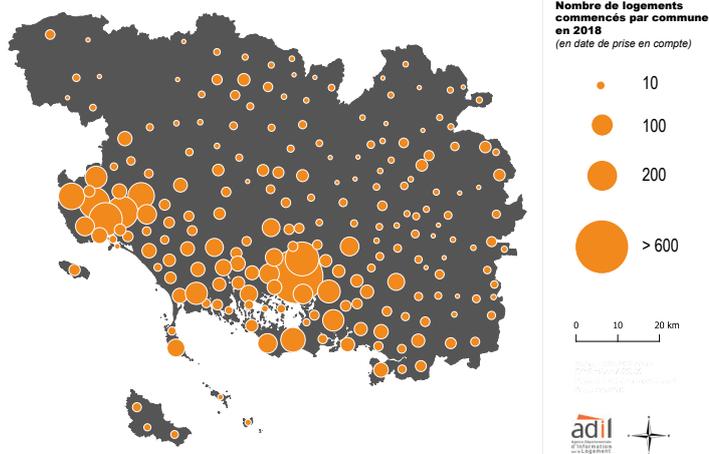
Jugée «d'exceptionnelle» par les professionnels de l'immobilier, l'année 2017 affichait une augmentation des mises en chantier de logements de **+40%** sur un an. L'activité du secteur laissait prévoir un léger ralentissement pour 2018. Cela s'est confirmé par les chiffres avec une diminution de **-2%** des logements mis en chantier en Morbihan. La plus forte baisse identifiée concerne les appartements. Produits phares des dispositifs de défiscalisation, la suppression du Pinel en zone B2, a certainement eu des conséquences sur ce segment de marché. La maison individuelle maintient quant à elle, une évolution positive sur un an (**+6%**), supérieure au chiffre régional (**+4%**). Sur les autres départements bretons, on note une baisse pour l'Ille-et-Vilaine (**-7%**) et une progression sur les Côtes d'Armor (**+7%**) et le Finistère (**+14%**). A noter que le Morbihan présente le plus fort volume de logements individuels purs mis en chantier en 2018 (3109, soit 30% de la production régionale).

### AUTORISATIONS ET MISES EN CHANTIER 2018 ET ÉVOLUTIONS ANNUELLES

	AUTORISATIONS 2018	ÉVOLUTIONS 2017-2018	MISES EN CHANTIER 2018	ÉVOLUTIONS 2017-2018
<b>Individuel pur</b>	<b>3481</b>	<b>-8%</b>	<b>3109</b>	<b>+6%</b>
<b>Individuel grp.</b>	<b>542</b>	<b>23%</b>	<b>333</b>	<b>-10%</b>
<b>Collectif</b>	<b>1666</b>	<b>-28%</b>	<b>1671</b>	<b>-15%</b>
<b>Résidences*</b>	<b>408</b>	<b>43%</b>	<b>258</b>	<b>+28%</b>

\* 6 types : résidences personnes âgées, résidences étudiants, résidences de tourisme, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées

### LOGEMENTS COMMENCÉS PAR COMMUNE EN MORBIHAN (2018)



### CONCENTRATION DES MISES EN CHANTIER SUR LES AGGLOMÉRATIONS

Le secteur littoral et les deux agglomérations (Lorient et Vannes) restent les principaux «moteurs» de la construction neuve en Morbihan. Portées par des villes-centres et des premières couronnes dynamiques, les deux agglomérations concentrent à elles-seules **65%** des mises en chantier du département.

### QUELLE(S) ÉVOLUTION(S) POUR 2019 ?

Les chiffres des autorisations sur le 4ème trimestre 2018 (1187 contre 1935 l'année précédente) laissent présager un fort ralentissement de la construction de logements en 2019. La fragilisation des plans de financement des ménages via les modifications apportées au PTZ (voir ci-dessous), la suppression du Pinel en zone B2, de l'APL-accession et le nouveau modèle économique imposé aux bailleurs sociaux par les deux dernières lois de finances auront sans aucun doute des effets défavorables sur la construction de logements dans les mois à venir.

### LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

La nouvelle mouture du PTZ a clairement influencé les récentes tendances du marché de l'immobilier. Malgré le maintien du PTZ en zone B2 et C jusqu'à fin 2019, la division par deux de la quotité de prêt (20 % à 40 %) a doré et déjà eu un impact sur la capacité des ménages à investir (37 531 € de montant moyen de PTZ au 3e trim. 2018 contre 56 964 € au 3e trim. 2017) et donc sur la dynamique constructive en Morbihan. Le 1er trimestre 2018 (128 PTZ délivrés) affichait déjà les conséquences des annonces gouvernementales visant le recentrage du dispositif, avec une baisse de 54 % par rapport au 1er trimestre 2017 (281 PTZ). Le marché semble toutefois avoir repris des couleurs et repart à la hausse sur le 2ème et 3ème trimestre même s'il est peu probable qu'il retrouve le même niveau atteint en 2017.

### VOLUME DE PTZ DÉLIVRÉS PAR TRIMESTRE EN MORBIHAN

