

Les prévisions 2005 laissaient présager une diminution graduelle de la construction de logements à partir de 2006. Il n'en est rien, ce marché reste le moteur de la croissance. Le niveau d'activité exceptionnel de 2005 a encore été dépassé en Bretagne comme dans le Finistère. Cet essor s'accompagne de la création de 1 126 emplois supplémentaires sur le département.



Au niveau régional, un nouveau record a été atteint en 2006 sur le marché de l'habitat, avec 42 100 logements autorisés (+ 2 %) et près de 35 000 logements mis en chantier (+ 5 %). Toutefois, cette hausse s'est ralentie. La demande a fléchi dans la construction de maison individuelle, l'évolution étant quasi nulle, et a été compensée par l'importance des chantiers dans le secteur collectif (+ 16 %). Sur le marché du non résidentiel, le niveau de production est presque équivalent à celui de 2005 avec des disparités selon la nature des bâtiments. Le marché de l'entretien rénovation poursuit sur sa lancée favorable.

Logements : construction croissante

Avec des tendances contrastées d'un département breton à l'autre, c'est le Finistère qui enregistre la plus forte progression du nombre de logements autorisés sur un an (+ 17 %), soit 10 333 logements contre 8 847. Le volume de logements mis en chantier s'accroît de 14 % (8 103 logements en 2006) (cf. graphique 1). Le bilan de l'année 2006 est très positif, tant en logement individuel qu'en collectif. Sur le marché de l'habitat individuel, le Finistère compte 5 816 constructions en 2006, contre 5 195 en 2005 (+ 12 %). Le logement collectif poursuit son envol avec une hausse de 20 % (2 287 logements mis en chantier). Compte tenu de l'état prometteur des carnets de commandes des entreprises, aucune rupture d'activité n'est donc à craindre pour 2007.

Pour compléter l'analyse du marché du logement en Bretagne en 2006, la cellule économique de la DRE a étudié la situation sur les côtes bretonnes. Le littoral finistérien

totalise le plus grand nombre d'autorisations sur le plan régional (5 663 logements autorisés) (cf. tableau 1). La zone des Abers - Côte des légendes¹, comptabilise un nombre de projets autorisés accru (985 logements), la plaçant en 2^e position après la Rade de Brest² (1 826 logements), et devant le pays Bigouden³ (937), une zone traditionnellement plus active. Au niveau des résidences principales autorisées en Bretagne, on enregistre une baisse en 2006. A contrario, le littoral finistérien affiche une tendance favorable, avec un nombre croissant d'habitations principales (+ 19 %), à l'exception des zones de St-Pol - Morlaix⁴ (- 31 %) et la Côte de Cornouaille⁵ (- 42 %). C'est la Rade de Brest qui marque la meilleure progression (+ 131 %). Par ailleurs, le parc des résidences secondaires en

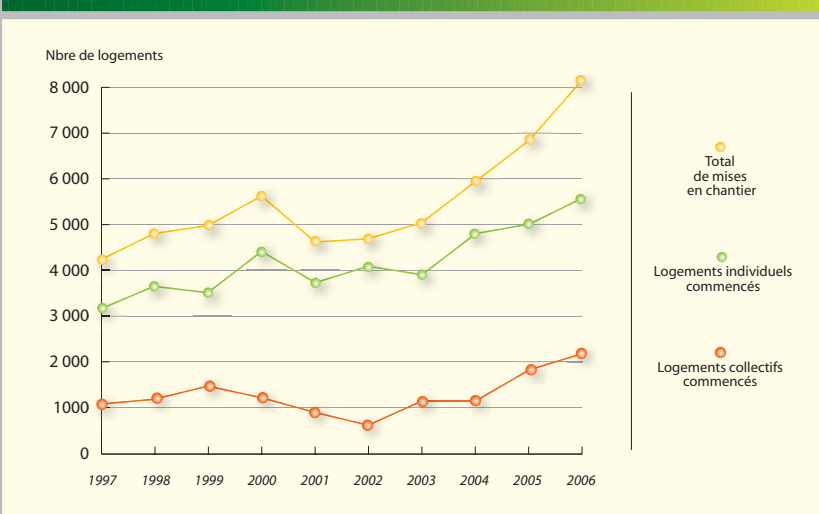
Bretagne se concentre surtout en bord de mer. Avec 13 % de résidences secondaires de plus en 2006, le littoral finistérien demeure attractif. La zone des Abers - Côte des Légendes l'est spécialement cette année, réalisant une progression de 231 % du nombre de résidences secondaires. Le nouveau port de plaisance de l'Aber-Wrac'h à Landéda, qui devrait être inauguré le 14 juillet prochain, a sans doute pesé sur le niveau élevé des demandes de permis de construire dans le secteur Plouguermeau - Guissény. A l'inverse, l'engouement s'est calmé sur la côte sud, la plus recherchée jusqu'ici, sous l'effet de la raréfaction foncière et de l'envolée des prix des terrains, très supérieurs à ceux pratiqués sur la côte nord.

Outre le littoral, le Centre Ouest Bretagne affiche également un taux de résidences secondaires non négligeable (14,3 %). Il s'agit d'une zone attractive pour des résidents venus de Grande-Bretagne pour la plupart. Le taux de vacance des logements y est aussi important, ce qui constitue des opportunités à saisir pour les investisseurs étrangers attirés par les "vieilles pierres".

Le non résidentiel au beau fixe

Les surfaces totales autorisées en 2006 dans le non résidentiel sont en hausse de 6 % en Bretagne. Tous les départements, à l'exception des Côtes d'Armor (- 8 %), affichent une progression, principalement le Finistère (+ 17 %, 1 090 496 m²), devant l'Ille-et-Vilaine (+ 10 %) et le Morbihan (+ 3 %). En constante diminution depuis 1999, 2006 renoue avec la croissance pour les bâtiments agricoles (+ 3 %). Ce secteur a un poids considérable. Il représente 45 % des surfaces totales autorisées en non résidentiel dans la région, et 13 % en France.

Graphique 1 - Evolution du nombre de logements individuels et collectifs mis en chantier en Finistère.



Source : DRE/SICLONE - Cellule économique de Bretagne.

► Tableau 1 - Les logements autorisés en 2006 sur le littoral finistérien.

| Logements autorisés | Individuel | Collectif | Total | Taux de résidences secondaires (en %) | Evolution 06/05 en % | |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------|
| | | | | | R.P. * | R.S. ** |
| St Pol - Morlaix | 454 | 117 | 571 | 16,8 % | - 31 % | 0 |
| Abers - Côte des légendes | 652 | 333 | 985 | 23,9 % | + 33,5 % | + 231 % |
| Rade de Brest | 776 | 1 050 | 1 826 | 1,7 % | + 131 % | + 3 % |
| Crozon - Douarnenez | 413 | 347 | 760 | 19,1 % | + 3,7 % | + 57,6 % |
| Pays Bigouden | 623 | 314 | 937 | 16,5 % | + 19 % | - 27,6 % |
| Côte de Cornouaille | 516 | 68 | 584 | 18,5 % | - 42,2 % | - 38,6 % |
| Total littoral 29 | 3 434 | 2 229 | 5 663 | 13,6 % | + 19 % | + 13,4 % |

Source : Cellule économique de Bretagne - Données 2006

* Résidences principales

** Résidences secondaires

La conjoncture agricole a donc un impact déterminant sur l'évolution globale des surfaces en non résidentiel. Le Finistère cumule le plus grand nombre de m², avec 29 % du total régional, soit 528 796 m² (+ 7 %) (cf. graphique 2). Après une évolution favorable des bâtiments industriels et artisanaux autorisés en 2005, le Finistère accuse une baisse en 2006 (- 14 %), avec 110 839 m² autorisés contre 128 634 m² en 2005. En termes de stockage, les surfaces autorisées sont par contre plus importantes. Elles ont plus que doublé (45 399 m²). Celles dédiées au commerce enregistrent une hausse de 131 %, permettant au Finistère de rattraper son retard pris sur les autres départements les années précédentes, alors que le marché de l'immobilier de bureau est en repli (- 8 %). Enfin, les investissements dans le secteur public ont progressé en Bretagne (+ 13,5 %) et dans le Finistère (+ 17 %). Les surfaces autorisées dans le secteur de la santé ont plus que doublé. On observe une reprise des investissements dans les secteurs de l'enseignement (+ 25 %) et de l'action sociale, tandis que celui de la culture/loisirs affiche une forte chute (- 32 %). Pour 2007, le non résidentiel devrait conserver un volume d'activité comparable à celui de 2006.

Orientation positive pour l'entretien rénovation

Pour les travaux d'entretien rénovation, la tendance reste favorable tant dans le logement que dans le non résidentiel (+ 1,5 %). A noter que la nature des travaux peut occasionner des disparités importantes sur le marché. Les évolutions annuelles de prix des travaux varient sensiblement selon les corps d'état : de + 2,5 % pour les travaux de peinture revêtement mural sol à + 6,4 % pour les travaux de couverture zinguerie.

Ces écarts s'expliquent par la hausse des cours des matières premières, particulièrement dans le domaine des métaux. Pour 2007, compte tenu du maintien de la TVA à 5,5 % jusqu'à la fin 2010 et des aides fiscales aux économies d'énergie, le secteur de l'entretien rénovation devrait bien se porter, tant dans le logement que dans le secteur non résidentiel, et continuer d'avoir un effet positif sur la demande de travaux des ménages.

Déficit de main d'œuvre qualifiée

L'emploi dans le BTP représente 7 % de l'emploi total breton. Avec 21 396 actifs au

1^{er} janvier 2006, le Finistère compte 1 126 emplois supplémentaires (+ 5,5 %). Il totalise toujours 26 % des emplois régionaux du bâtiment. La prédominance du secteur artisanal (artisan seul et entreprises de 1 à 10 salariés) est notable, avec 59 % des actifs de la branche. 3 534 artisans travaillent seuls et 2 536 chefs d'entreprises artisanales emploient des salariés (6 882 salariés). La taille moyenne d'une entreprise artisanale en Finistère est d'environ 3 salariés. 2 actifs sur 3 travaillent dans le secteur de l'entretien rénovation. A la différence, la répartition des emplois dans les PME se fait au profit de la construction neuve. Pour la 6^e année consécutive, l'Unédic/Assedic a réalisé son enquête sur les besoins en main d'œuvre à la fin de l'année 2006, en collaboration avec le Credoc. Le secteur de la construction apparaît comme l'un des secteurs ayant le plus de difficultés à recruter notamment pour trouver des maçons qualifiés, des ouvriers qualifiés des travaux publics, des conducteurs d'engins et des plâtriers. Compte tenu du niveau d'activité toujours croissant, le marché de l'emploi est confronté à de réelles tensions, tout particulièrement, à une pénurie de main d'œuvre qualifiée persistante ■

1 Abers - Côte des Légendes : 19 communes dont Ploudalmézeau, Plougueveau, Brignogan...

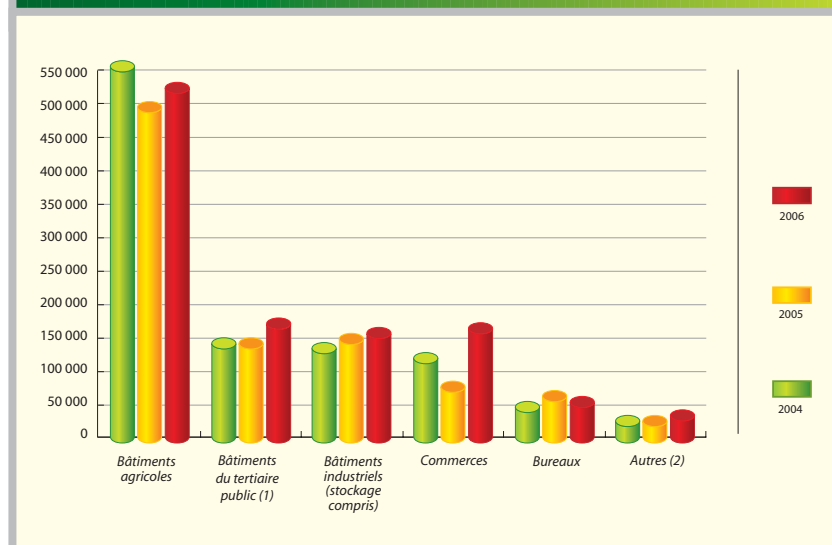
2 Rade de Brest : 18 communes dont Le Conquet, Plougastel-Daoulas, Plougonevelin...

3 Pays Bigouden : 20 communes dont Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Pont-L'Abbé...

4 St-Pol - Morlaix : 16 communes dont Carantec, Île de Batz, Roscoff...

5 Côte de Cornouaille : 12 communes dont Bénodet, Combrit, Fouesnant, Pont-Aven...

► Graphique 2 - Evolution des bâtiments non résidentiels en Finistère (surfaces autorisées en m²).



Source : Cellule Economique de Bretagne

(1) Transports/santé/action sociale/enseignement/culture - loisirs

(2) Aires de stationnement/hôtels/locaux d'hébergement/ouvrages spéciaux