



## LE LOGEMENT NEUF EN 2008

**Le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes, dont le projet a été récemment arrêté, affiche un objectif de 327 logements par an. En 2008, au regard des autorisations, ces objectifs quantitatifs sont tenus. Cependant, le contexte actuel des marchés laisse planer des incertitudes sur la tenue des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production de logements sur le territoire pour les prochaines années.**

**Les années passées ont placé l'activité de la construction neuve sur des volumes exceptionnels. Le déficit d'offre sur le cœur de l'agglomération profitait aux territoires périurbains. En 2008, même si les autorisations de logements sur la Bretagne romantique se maintiennent sur un niveau encore élevé, elles sont sérieusement orientées à la baisse depuis 2005. Elles retrouvent ainsi le niveau d'autorisations de 2003, un niveau sans doute plus raisonnable.**

**Mais les territoires périurbains lointains resteront-ils attractifs ? Face à l'incertitude sur l'emploi, aux contraintes des coûts de déplacements, des coûts énergétiques, au repositionnement des marchés, y compris en individuels (individuels denses) sur le cœur de l'agglomération, la sensibilité des ménages à l'éloignement urbain ne sera-elle pas affectée ? Les aides de l'Etat et des collectivités locales pour relancer l'activité, ou tout au moins pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété en individuel, pourraient maintenir l'activité de la construction neuve sur les territoires périurbains. Mais une offre quasi-exclusivement recentrée sur l'individuel, à cible sociale, risque de créer d'importantes ségrégations socio-spatiales.**

**Les difficultés traversées par la promotion immobilière privée risquent d'appauvrir la diversification de l'offre de logements sur la Bretagne Romantique, notamment en locatif privé et en collectif, alors que les besoins sont toujours, et de plus en plus, variés : loger la population en place et qui se desserre (vieillesse de la population, évolution de la composition des familles, jeunes couples décohabitants...), accueillir les nouveaux habitants dont le territoire a besoin, assurer le renouvellement du parc. L'offre locative (sociale ou privée) et l'offre en collectif correspondent à des étapes du parcours résidentiel des ménages. Les besoins sont d'autant plus importants dans le contexte de crise qui bouleverse les parcours de vie (professionnel, familial ...).**

**L'offre en promotion privée, sur la Communauté de communes, pourrait trouver son marché si elle se recentre sur les communes pôles, celles les mieux desservies (fer notamment) et proposant équipements et services, et si les prix de vente s'alignent sur la demande.**

**Quant à la production de logements locatifs sociaux, elle repart et présente pour les années à venir de belles perspectives de livraisons ; les objectifs fixés par le PLH pourraient alors être tenus.**