

SOMMAIRE

► Observation nationale	1
► Observation régionale	3
► Focus	4
► Observation départementale	5
► Perspectives	7



LA CONSTRUCTION NEUVE MORBIHAN

ÉTUDE 2021

Cette publication analyse les dynamiques récentes de construction neuve pour tenter de mieux appréhender les perspectives futures. Elle porte sur les autorisations et mises en chantiers de logements neufs à usage d'habitation. Cette année, un focus sur la consommation foncière présente brièvement le principe de Zéro Artificialisation Nette.

LA CONSTRUCTION NEUVE EN MORBIHAN EN 2020

6 836

logements autorisés

5 424

logements commencés

SOURCE DE DONNÉES

La base de données SIT@DEL2 recense l'ensemble des informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs (services de l'État, collectivités territoriales). Les analyses sont réalisées au regard des autorisations de permis de construire en date de prise en compte.

TYPES DE LOGEMENTS

Individuel pur : Opération de construction d'une maison seule.

Individuel groupé : Opération de plusieurs maisons individuelles dans un même permis.

Collectif : Logement faisant partie d'un immeuble de 2 logements ou plus, dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Résidence : Logement en résidence avec services spécifiques pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, résidence sociale (ex. FJT) et de tourisme....

Publication :

ADIL du Morbihan

Observatoire de l'Habitat - ADIL 56

14, rue Ella Maillart

56 000 VANNES

OBSERVATION NATIONALE

UNE DIMINUTION SIGNIFICATIVE DE LA CONSTRUCTION EN FRANCE

Légèrement repartie à la hausse en 2019, le secteur de la construction a été mis à mal en 2020 avec une chute de l'activité, notamment due à l'épidémie du COVID-19. En effet, ce sont près de 60 000 logements de moins qui ont été autorisés entre 2019 et 2020 et près de 44 000 mises en chantier.

Les chantiers ont été impactés dès le début de l'année, aussi le 1er confinement à la mi-mars, imposant leur fermeture, a entraîné une diminution sur le 2nd trimestre. Les trois derniers mois ont permis d'atténuer le retard, ainsi 1/3 des mises en chantier s'est faite sur ce dernier trimestre. Concernant

les autorisations, si l'année avait plutôt bien commencé, la chute a été brutale au printemps avec -30 %. La suite de l'année a été plus productive avec 57 % des autorisations délivrées sur cette période.

Cette baisse de la construction est aussi liée à un contexte économique et politique déjà fragilisé en 2019. En effet, les élections municipales ont toujours un effet sur la construction avec des projets gelés dans l'attente des élections. Aussi, la rareté du foncier vient impacter le secteur car l'espace disponible à la construction nouvelle est de plus en plus difficile à trouver. Certains promoteurs rencontrés par l'ADIL évoquent même leurs craintes quant à la pérennité de leur profession, faute de foncier disponible.



381 293

logements autorisés



306 763

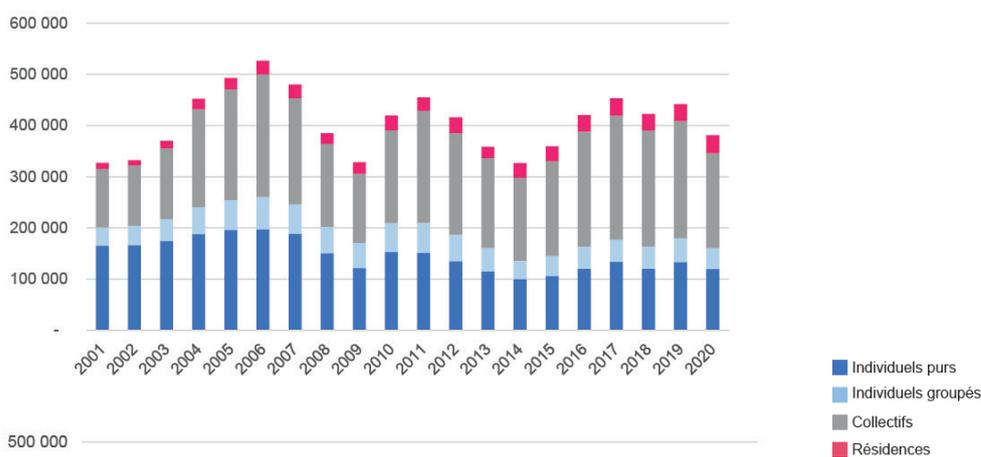
logements commencés

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR TYPE - JANVIER 2020 À DÉCEMBRE 2020

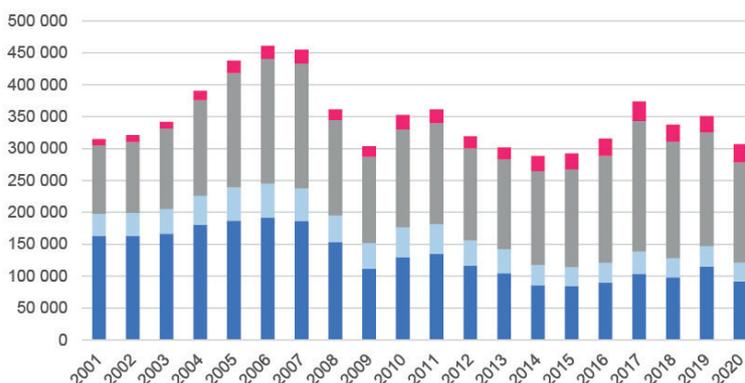
FRANCE	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif/Résidence	Total
Autorisations	119 531	41 218	220 544	381 293
Variation 2019/2020 (%)	-10 %	-12 %	-16 %	-14 %
Mises en chantier	91 505	29 893	185 365	306 763
Variation 2019/2020 (%)	-20 %	-7.9 %	-9.1 %	-13 %

ÉVOLUTIONS DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN CHANTIER ENTRE 2001 ET 2020

Autorisations



Mises en chantier



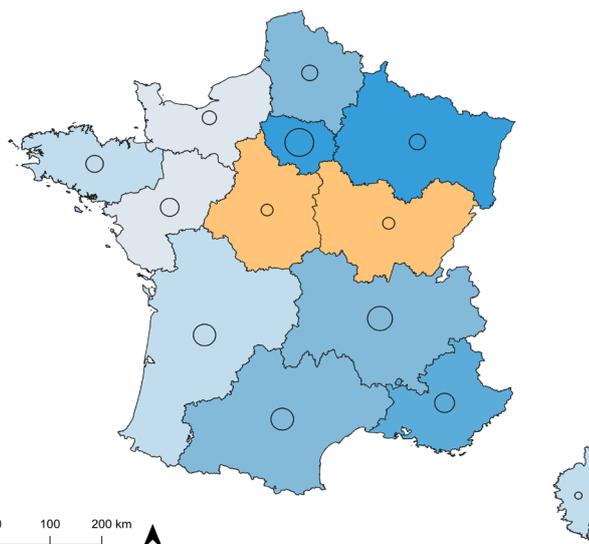
Source : Sit@del - 2001-2018 = Date réelle (données arrêtées fin avril 2021) - 2019-2020 = Date de prise en compte

OBSERVATION NATIONALE

LOGEMENTS COMMENCÉS EN FRANCE PAR RÉGION EN 2020 ET ÉVOLUTION

Logements commencés en France par région 2018-2020

Logements commencés en 2020

○ 10 000
○ 50 000Évolution 2018-2020
■ -25,8 % ; -20 %
■ -20 % ; -15 %
■ -15 % ; -10 %
■ -10 % ; -5 %
■ -5 % ; 0 %
■ 0 % ; 1,2 %Source : SIA@dél - Date de prise en compte
Réalisation : ADIL 59
Méthode : Classes manuelle / Cercles proportionnels
Date de mise à jour : 18/06/2021adil
du Morbihan

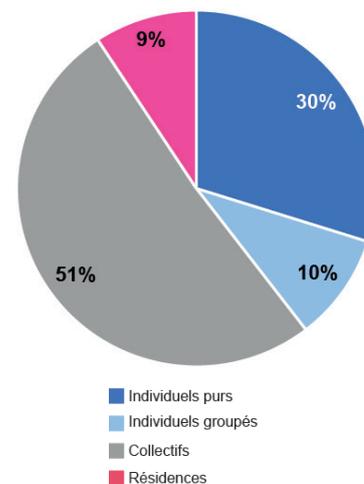
UNE RELATIVE HOMOGENÉITÉ À L'ÉCHELLE HEXAGONALE

L'analyse de la carte ci-dessus porte sur l'évolution des logements commencés entre 2018 et 2020. La prédominance du bleu montre bien le recul de la construction en 2020. Certains territoires, comme l'Île-de-France et le Grand Est, connaissent une évolution négative de plus de 20 % entre les deux années. Seuls les départements de Bourgogne-Franche-Comté et le Centre-Val-de-Loire ont une évolution positive mais limitée (respectivement +0.3 % et +1.2 %).

UNE BELLE CROISSANCE DES RÉSIDENCES

L'observation de l'évolution 2018-2020 par type de projet nous montre que tous les départements connaissent une baisse de l'individuel, qu'il soit pur ou groupé, ainsi que du collectif. Cependant, il y a quelques exceptions, notamment pour le Centre-Val-de-Loire, lequel présente une évolution du collectif de +11 % et la Bretagne sur l'individuel groupé de +4 %. À noter que ce type d'opération, qui évolue peu sur le territoire national, présente généralement des formes urbaines intermédiaires permettant

Répartition des logements commencés en France en 2020 par type de projet



une meilleure sobriété foncière que l'individuel pur.

La construction de résidences a pour sa part bien augmenté avec des départements qui ont plus de 100 % d'évolution sur la même période. C'est notamment le cas pour la Nouvelle-Aquitaine (+111 %), le Centre-Val-de-Loire (+116 %) et la Normandie (+178 %).

2020 fut en effet une année exceptionnelle pour la construction de logements en résidences qui représentaient 9.3 % des constructions contre, 7.5 % en 2019.

FOCUS ► COVID-19 VS CONSTRUCTION NEUVE

Comme déjà pressenti et évoqué dans l'étude 2020, la construction neuve a pleinement subi les effets dus à la crise sanitaire liée à la Covid-19. Les différents confinements successifs dès mars 2020 ont mis à mal le secteur du bâtiment en France.

Plusieurs effets en ont découlé, notamment :

- Une flambée des prix des matières premières : par exemple, le bois de construction a triplé au cours des 12 derniers mois, le cuivre qui a atteint des prix record depuis plus d'une décennie... Avec une demande qui repart à la hausse depuis quelques mois, l'offre ne suit pas, on assiste également à une pénurie des matières premières et des prix qui grimpent ;

- Une baisse du taux des crédits immobiliers : des conditions d'emprunt ainsi plus favorable pour les acheteurs. Néanmoins, face à l'incertitude économique des ménages, les banques sont plus frileuses pour les accords de prêts ;

- Une envolée des prix du foncier : les professionnels de l'immobilier sont formels, les prix de vente (maisons, appartements, terrains) et de location ont nettement augmenté suite au Covid.

Le marché immobilier dans le neuf comme dans l'ancien se voit donc directement impacté par cette crise sanitaire qui perdure.

OBSERVATION RÉGIONALE

UNE RÉGION QUI TIRE SON ÉPINGLE DU JEU

Près de 25 600 logements ont été autorisés en Bretagne en 2020, soit une évolution de +1.4 %, ce qui représente 363 unités supplémentaires. Cette progression est bien supérieure à celle enregistrée au niveau national qui voit sa production diminuer de 13.3 %. La Bretagne est la seule région métropolitaine où l'évolution des autorisations de construire est positive sur cette période.

Les mises en chantier ont en revanche diminué de 1.7 % sur 2019-2020 mais, la région garde la tête du classement, derrière la Bourgogne-Franche-Comté et les Pays de la Loire.

Sur les quatre départements Bretons, seule l'Ille-et-Vilaine voit ses autorisations diminuer (-16.6 %). En revanche, les mises en chantier diminuent sur tous

les départements, sauf sur le Morbihan (+14.4 %).

UNE ÉVOLUTION PORTÉE PAR LE COLLECTIF ET LES RÉSIDENCES

En effet, si l'on observe de plus près l'évolution 2019-2020 par typologie de logements, on voit que la progression est due à la construction de collectifs et de résidences, tant pour les mises en chantier (+10.1 %) que pour les autorisations (+5.9 %).

En revanche, l'individuel pur est en déclin, marquant une rupture avec un développement de l'habitat traditionnellement porté sur la maison individuelle. Les autorisations ont diminué de 2.9 % et les mises en chantier de 11.1 %. Le Finistère est le seul département à voir ses autorisations d'individuel pur augmenter (+2.5 %).



25 607
logements autorisés



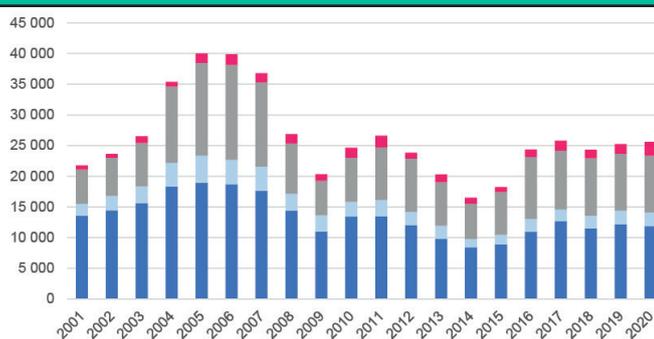
20 600
logements commencés

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR TYPE - JANVIER 2020 À DÉCEMBRE 2020

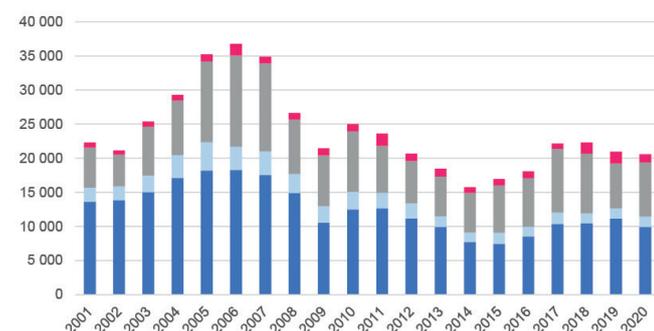
BRETAGNE	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif/Résidence	Total
Autorisations	11 859	2 245	11 503	25 607
Variation 2019/2020 (%)	-2.9 %	+3.3 %	+5.9 %	+1.4 %
Variation France	-10 %	-12 %	-16 %	-13 %
Mises en chantier	9 916	1 559	9 125	20 600
Variation 2019/2020 (%)	-11 %	+2.6 %	+10 %	-1.7 %
Variation France	-20 %	-7.9 %	-9.1 %	-13 %

ÉVOLUTIONS DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN SERVICES ENTRE 2001 ET 2020

Autorisations



Mises en chantier



■ Individuels purs
■ Individuels groupés
■ Collectifs
■ Résidences

Source : Sit@del - 2001-2018 = Date réelle (données arrêtées fin avril 2021) - 2019-2020 = Date de prise en compte

FOCUS ► LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN MORBIHAN

Victime de son attractivité résidentielle (18% de résidences secondaires) et d'une tradition du développement du logement individuel sur son sol, le département du Morbihan fait partie des territoires concernés par la problématique de l'artificialisation des sols.

En 2018, selon Corine Land Cover*, 485 km² de surfaces étaient artificialisées dans le Morbihan soit 7,1% du territoire, contre 6,0 % à l'échelle nationale. Plus concrètement chaque ménage morbihannais occupe 22 % de surface de plus qu'un ménage français moyen. On dénombre en effet 1 385 m² de surface artificialisée par ménage dans le département, contre 1 133 m² en France Métropolitaine.

OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE »

C'est à l'été 2018 que le gouvernement a présenté le Plan Biodiversité dans lequel six axes stratégiques viennent appuyer l'objectif global « *d'amélioration du quotidien des Français à court terme et de garantir celui des générations futures* ».

Ainsi, dans l'axe 1, « Reconquérir la biodiversité dans les territoires », l'objectif 3 est de « *limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)* ». En effet, depuis de nombreuses années, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols détruisent petit à petit notre écosystème. L'objectif est donc d'enrayer ce phénomène et d'améliorer le « *éviter - réduire - compenser* ».

Un observatoire a alors été lancé sur le sujet afin de rendre compte tous les ans de l'évolution de la consommation foncière sur le territoire national. Ces analyses se basent notamment sur les fichiers fonciers et les derniers résultats, inscrits dans un [rapport](#), datant du 1er janvier 2019 pour la période 2009-2019.

UNE ARTIFICIALISATION SURTOUT DESTINÉE À L'HABITAT

68 % de l'urbanisation est destinée à l'habitat, contre 26 % pour l'activité. Au vu de la croissance démographique de notre pays, il est impossible de réduire la construction de logements. Néanmoins, afin de réduire l'imperméabilisation des sols, il est nécessaire d'augmenter l'efficacité de l'urbanisation. Ne plus construire de façon horizontale, mais de façon verticale, densifier, améliorer le renouvellement urbain...

Le taux de consommation à destination de l'habitat sur 2009-2019 est aussi variable d'un département à un autre. Pour le Morbihan, cet indicateur est proche de la médiane nationale.

Si l'on regarde plus en détail le taux de spécialisation pour l'habitat au niveau des EPCI du département, on distingue trois niveaux d'artificialisation pour l'habitat :

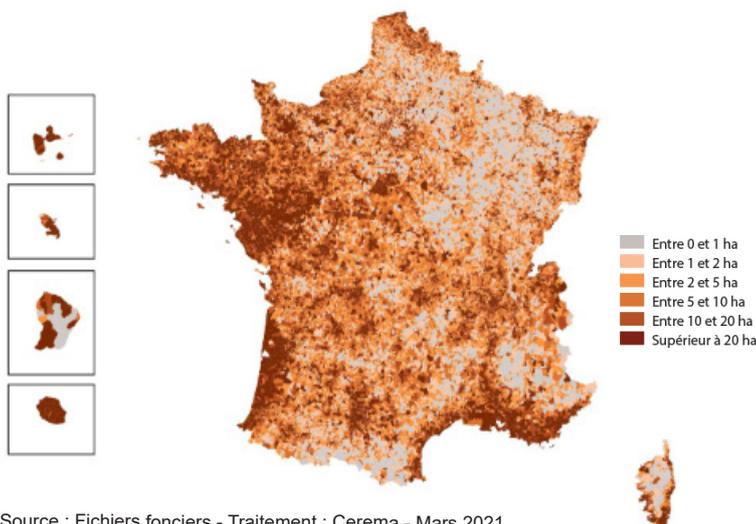
- Entre 60 et 70 % : Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération ; Lorient Agglomération ; Pontivy Communauté ; Ploërmel Communauté.
- Entre 70 et 80 % : Blavet Bellevue Océan ; Questembert Communauté ; Arc Sud Bretagne.
- Entre 80 et 90 % : Auray Quiberon Terre Atlantique ; Roi Morvan Communauté ; De l'Oust à Brocéliande Communauté ; Belle-Île-en-Mer.

UNE CONSOMMATION D'ESPACES EN DIMINUTION

Globalement, depuis 2009, on observe une baisse de la consommation d'espaces en France. Cependant, les tendances sont différentes selon les territoires. Ainsi, l'évolution de la consommation d'espaces entre les périodes 2009-2012 et 2016-2019 a été divisée par 1.45 à l'échelle nationale. Le Morbihan a pour sa part une diminution semblable à ce chiffre.

*Base de données biophysique Européenne sur l'occupation des sols et son évolution

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2009 ET 2019



Source : Fichiers fonciers - Traitement : Cerema - Mars 2021



POUR ALLER PLUS LOIN
PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

UNE REPRISE DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN 2020...

En 2020, 6 836 logements ont été autorisés dans le Morbihan, c'est 24.5 % de plus que l'année précédente. Les mises en chantier ont été enclenchées sur 5 424 logements, soit 14.4 % de plus qu'un an auparavant. En cette année particulière, le département a ainsi bien résisté face à la crise sanitaire.

Sur l'ensemble de l'année, c'est au cours du 4e trimestre que les autorisations et les mises en chantiers auront été les plus nombreuses. Le reste de l'année a été globalement homogène.

... PORTÉE PAR LE COLLECTIF ET LES RÉSIDENCES

Cette variation positive dans le Morbihan est largement influencée par la construction de collectifs et de résidences : +93 % d'autorisations et +61 % de mises en chantier.

Ce constat est à mettre en lien avec l'entrée en vigueur au 1er avril 2020 du [Pinel Breton](#). Pour rappel, ce dispositif d'aide à l'investissement locatif est expérimental jusque fin 2021 sur une partie du territoire breton. Ainsi, dans les secteurs concernés par le Pinel, l'impact est à +59 % de logements autorisés sur quatre trimestres par rapport aux années précédentes.



6 836

logements autorisés



5 424

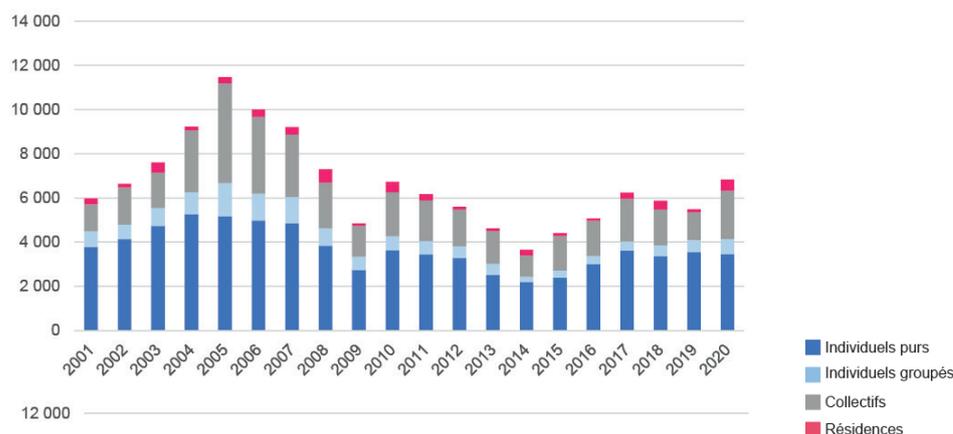
logements commencés

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS PAR TYPE - JANVIER 2020 À DÉCEMBRE 2020

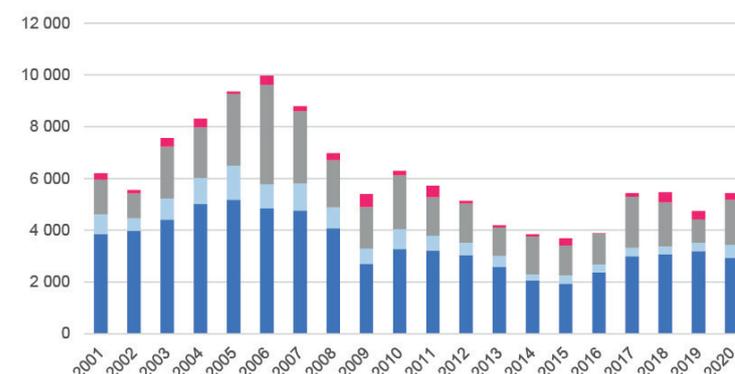
MORBIHAN	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif/Résidence	Total
Autorisations	3 471	685	2 680	6 836
Variation 2019/2020 (%)	-2.3 %	+24 %	+93 %	+24 %
Variation Bretagne	-2.9 %	+3.3 %	+5.9 %	+1.4 %
Variation France	-10 %	-12 %	-16 %	-13 %
Mises en chantier	2 942	502	1 980	5 424
Variation 2019/2020 (%)	-7.7 %	+54 %	+61 %	+14 %
Variation Bretagne	-11 %	+2.6 %	+10 %	-1.7 %
Variation France	-20 %	-7.9 %	-9.1 %	-13 %

ÉVOLUTIONS DES AUTORISATIONS ET DES MISES EN SERVICES ENTRE 2001 ET 2020

Autorisations



Mises en chantier



Source : Sit@del - 2001-2018 = Date réelle (données arrêtées fin avril 2021) - 2019-2020 = Date de prise en compte

OBSERVATION DÉPARTEMENTALE

DES CENTRES URBAINS QUI TIRENT PARTI DE LA HAUSSE DU COLLECTIF

Les communes de Lorient, Auray, Vannes, Plescop et Saint-Avé tirent pleinement parti de la hausse des autorisations de collectifs/résidences. Ces territoires expérimentent le Pinel Breton, ce qui peut expliquer le regain de construction sur ces secteurs qui, en 2019, connaissaient un net déclin des autorisations de construire. Ajouté à cela, le maintien du Prêt à Taux Zéro dans le neuf en zone B2 et C peut avoir un effet amplificateur.

La ville de Vannes, tout comme celle de Plescop, ont enregistré une nette hausse des autorisations de collectifs, tandis que pour Lorient, Arzon et Auray cette progression est portée par les logements en résidence. A contrario, des communes telles que Pontivy et Guidel voient leurs autorisations diminuer notamment sur l'individuel.

Ces évolutions traduisent une nouvelle fois un effort de plus en plus marqué en faveur de la densification dans les nouvelles opérations de logement.

DES ÉVOLUTIONS VARIÉES À L'ÉCHELLE INFRA-DÉPARTEMENTALE

Au sein du département morbihannais, la majorité des EPCI arrivent à maintenir le même niveau d'autorisations entre 2019 et 2020. La progression la plus importante concerne Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération qui voit son volume d'autorisations quasiment doubler, notamment grâce aux logements collectifs et en résidence. Lorient Agglomération augmente également son volume grâce aux logements en résidence.

À l'inverse, seules les communautés de communes d'Arc Sud Bretagne et de Belle-Île-en-Mer enregistrent une baisse notable comparé à 2019. En effet, ces deux EPCI ont eu des programmes neufs en 2019, impliquant l'autorisation de plusieurs logements collectifs.

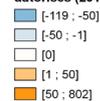
LOGEMENTS AUTORISÉS ET ÉVOLUTION PAR COMMUNE EN 2020

Logements autorisés en Morbihan par commune 2020

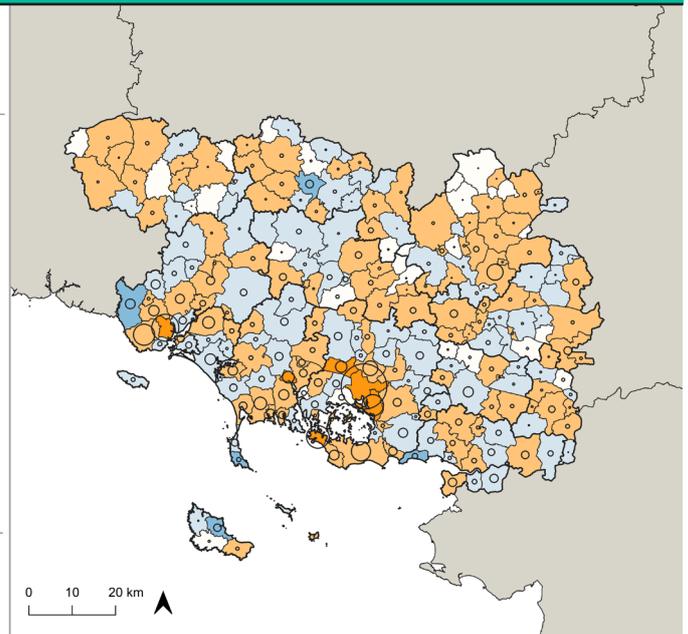
Logements autorisés en 2020



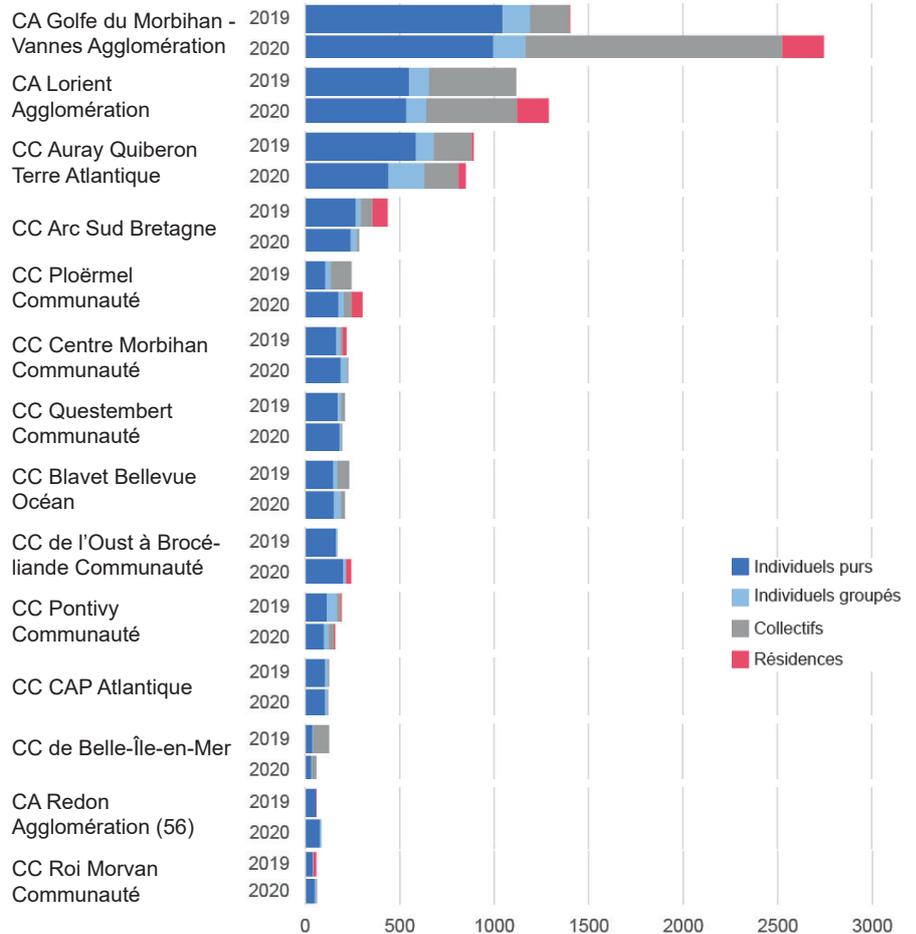
Évolution brute des logements autorisés (2019-2020)



Source : Sit@del - Date de prise en compte Réalisation : ADIL 56 Méthode : Classes manuelle / Cercles proportionnels
adi du Morbihan Date de mise à jour : 18/06/2021



LOGEMENTS AUTORISÉS ET ÉVOLUTION SELON LE TYPE PAR EPCI EN 2020



PERSPECTIVES



EFFETS POST-COVID

Le Ministère du Logement en est conscient, la conjoncture de la construction de logements sur le territoire national «est très préoccupante». Le secteur était déjà mis à mal depuis quelques temps et la crise sanitaire due à la COVID-19 n'aura pas arrangé la situation. De plus, les effets se feront probablement sentir sur plusieurs mois.

Le nombre de permis de construire a diminué sur 2020 et sur ce premier semestre 2021, les chiffres ne compensent pas le retard. En effet, sur les mises en chantier, l'évolution entre le 1er trimestre 2019 et le 1er trimestre 2021 est stable. Un rebond était attendu après 2020, mais celui-ci n'aura sûrement pas lieu. De plus, comme évoqué au début de cette étude, la situation est toujours tendue au niveau des matières premières (prix et production). Les professionnels pensent même qu'il n'y aura pas d'accalmie avant l'année prochaine. Ce contexte économique n'est donc pas favorable à une reprise immédiate de la conjoncture de la construction.

ZAN

OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Déjà présenté en page 4, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), va impacter l'urbanisation des communes dans les années à venir. Ce dispositif entraînera la fin de l'étalement urbain, un nouvel urbanisme devra donc se développer.

Certains spécialistes de la question des évolutions urbaines évoquent également l'évolution des mœurs incité par les nouvelles générations qui dénoncent l'artificialisation, le manque de biodiversité au profit de matériaux de construction fortement consommateur de CO2 et contribuant à l'imperméabilisation des terres... Ainsi, au-delà de penser de nouveaux modes d'habitat, ne faut-il pas développer de nouvelles façon d'habiter ? Aussi, au regard de ces évolutions à venir, on peut se poser la question de l'avenir de la maison individuelle.



BAISSE DES RESSOURCES POUR LES COLLECTIVITÉS

Autre élément rendant incertain la conjoncture de la construction neuve, la suppression de la taxe d'habitation. En effet, il s'agit de la première source de financements pour les collectivités et celle-ci va fortement s'amenuiser à l'avenir.

Ainsi, malgré la réforme de la fiscalité locale qui en découlera, certains Maires se posent la question de l'effet de cette réforme sur leurs financements - devront-ils augmenter la taxe foncière afin de compenser une partie des pertes ? Devront-ils refuser certains permis de construire, faute de moyens financiers pour développer des services ?

Se pose aussi la question de l'accompagnement des projets de construction neuve, notamment dans le logement social qui reste dépendant du financement des collectivités. Également celle de la maîtrise foncière qui nécessite d'importants moyens en termes de portage foncier et d'ingénierie.



TABLEAUX RÉCAPITULATIFS PAR EPCI

► AUTORISATIONS EN DATE DE PRISE EN COMPTE PAR EPCI

	Autorisations 2020	Évolution 2019/2020	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2 747	95.8 %	995	171	1 360	221
CA Lorient Agglomération	1 289	15.4 %	535	106	482	166
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	850	-4.7 %	440	192	180	38
CC Ploërmel Communauté	303	23 %	175	30	41	57
CC Arc Sud Bretagne	285	-34.8 %	241	32	12	0
CC de l'Oust à Brocéliande	243	43.5 %	200	16	0	27
CC Centre Morbihan Communauté	228	4.6 %	188	33	7	0
CC de Blavet Bellevue Océan	210	-9.9 %	151	37	22	0
CC Questembert Communauté	195	-7.1 %	182	9	4	0
CC Pontivy Communauté	158	-18.1 %	98	27	28	5
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	121	-4 %	105	13	3	0
CA Redon Agglomération	86	43.3 %	78	8	0	0
CC Roi Morvan Communauté	61	5.2 %	51	7	3	0
CC de Belle-Île-en-Mer	60	-52.4 %	32	4	24	0
Morbihan	6 836	+24.5 %	3 471	685	2 166	514

► MISES EN CHANTIER EN DATE DE PRISE EN COMPTE PAR EPCI

	Mises en chantier 2020	Évolution 2019/2020	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2 202	28.1 %	945	196	952	109
CA Lorient Agglomération	903	13.7 %	415	115	373	0
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	602	-19.4 %	405	64	92	41
CC Arc Sud Bretagne	374	46.1 %	226	32	35	81
CC Ploërmel Communauté	242	128.3 %	115	15	112	0
CC Centre Morbihan Communauté	186	8.8 %	142	17	6	21
CC Questembert Communauté	166	16.1 %	138	2	26	0
CC de l'Oust à Brocéliande	159	-0.6 %	154	5	0	0
CC de Blavet Bellevue Océan	156	-9.3 %	98	18	40	0
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	128	64.1 %	107	15	6	0
CC de Belle-Île-en-Mer	109	251.6 %	28	0	81	0
CC Pontivy Communauté	108	-60.9 %	90	18	0	0
CA Redon Agglomération	54	-15.6 %	52	2	0	0
CC Roi Morvan Communauté	35	45.8 %	27	3	5	0
Morbihan	5 424	+14.4 %	2 942	502	1 728	252



Réalisation

Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

Publication

ADIL du Morbihan

Contact

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan
6, rue de l'Aquilon
Quai du Péristyle
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org



**POUR ACCÉDER AUX ÉTUDES
DE L'OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT**