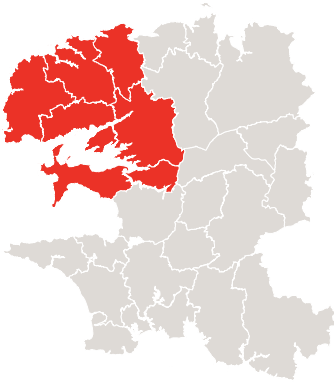


L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

PAYS DE BREST



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 **1 534**
logements livrés en 2015

 **155 000 €**
prix médian d'une maison en 2015

 **80 750 €**
prix médian d'un appartement
T3 en 2015

 **75 €**
prix médian d'un terrain au m²
en 2015 (sur 40 % des mutations)



Crédit photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Le marché immobilier en 2015 - 2016

Dans l'ensemble du pays de Brest, les années 2015 et 2016, se sont révélées dynamiques du point de vue des différents indicateurs de marché immobilier. Cette observation est également vraie à l'échelle du département ainsi qu'au niveau national.

La production neuve est repartie à la hausse. Il en va de même du volume des transactions dans l'ancien et des ventes de terrain à bâtir. La conjoncture est favorable à plus d'un titre. Les taux d'intérêt ont été bas tout au long des années 2015 et 2016, leur remontée n'est annoncée que pour l'année 2017. Le PTZ a vu ses conditions s'assouplir ce qui a permis davantage de projets d'accession. Du côté des investisseurs, le dispositif Pinel a également porté ses fruits, avec un impact visible sur la production en promotion immobilière.

Le présent observatoire se décline à l'échelle de chacun des EPCI qui constituent le pays et fait l'objet d'une synthèse qui les regroupe. Ces différents niveaux d'observation permettent de situer chacun des territoires au regard de son environnement et d'avoir des éléments comparatifs d'une collectivité à l'autre. L'ADEUPa est également en charge de l'observatoire du département, permettant des comparaisons à cette échelle.

La construction neuve

Un peu plus de 1 500 logements ont été mis en chantier en 2015, soit une hausse de 54% au regard de l'année 2014 qui s'était révélée particulièrement morose de ce point de vue. Ce rebond est également observé aux échelles finistériennes et nationales mais dans une bien moindre mesure (+37% dans le département).

La reprise touche toutes les typologies, mais principalement le collectif, avec près de 500 logements supplémentaires.

La tendance observée au cours des deux premiers semestres 2016 et 2015 est stable avec un peu plus de 1 000 logements commencés dans les deux cas.

En 2015, près de 1 800 logements ont été autorisés, soit une hausse de 11% par rapport à 2014.

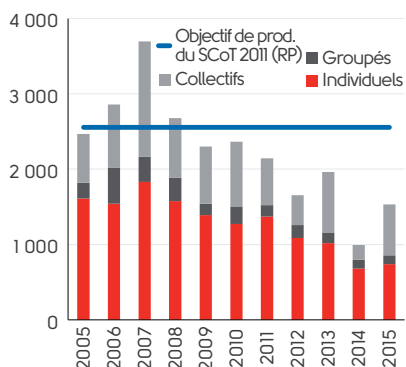
Le collectif qui a porté la bonne tendance de 2015 dans les mises en chantier n'augmente que faiblement entre 2014 et 2015 dans les autorisations.

La tendance observée au premier semestre 2016 se révèle encourageante : 874 logements ont été autorisés sur cette période, ils étaient 710 en 2015.

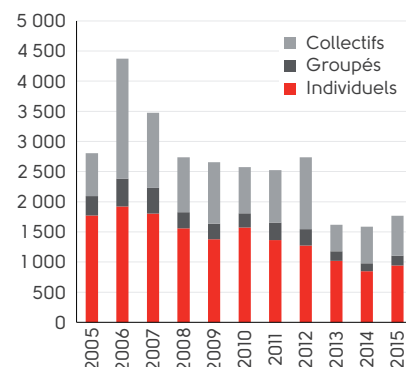
L'évolution positive est surtout portée par les logements individuels, 100 logements de plus entre les deux premiers trimestres de 2015 et ceux de 2016.

En 2015, Brest métropole a représenté 57% des logements commencés du pays de Brest. En dehors de la CCPI et de la Métropole, les autres EPCI du Pays voient leur niveau de production baisser entre 2014 et 2015. Le cas de l'Aulne maritime est un peu à part car le volume de production très modeste ne permet pas de donner de réelle tendance statistique.

Les logements commencés depuis 2005 dans le Pays de Brest



Les logements autorisés depuis 2005 dans le Pays de Brest



1500

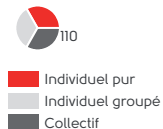
logements mis en chantier en 2015

Logements commencés en 2014 et 2015

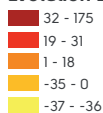
| | Individuel pur 2014 | Individuel groupé 2014 | Collectif 2014 | Total 2014 | Individuel pur 2015 | Individuel groupé 2015 | Collectif 2015 | Total 2015 |
|---------------|---------------------|------------------------|----------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|------------|
| Pays de Brest | 682 | 115 | 195 | 992 | 737 | 122 | 675 | 1 534 |

Production de logements commencés en 2015 Évolution 2014-2015 par EPCI

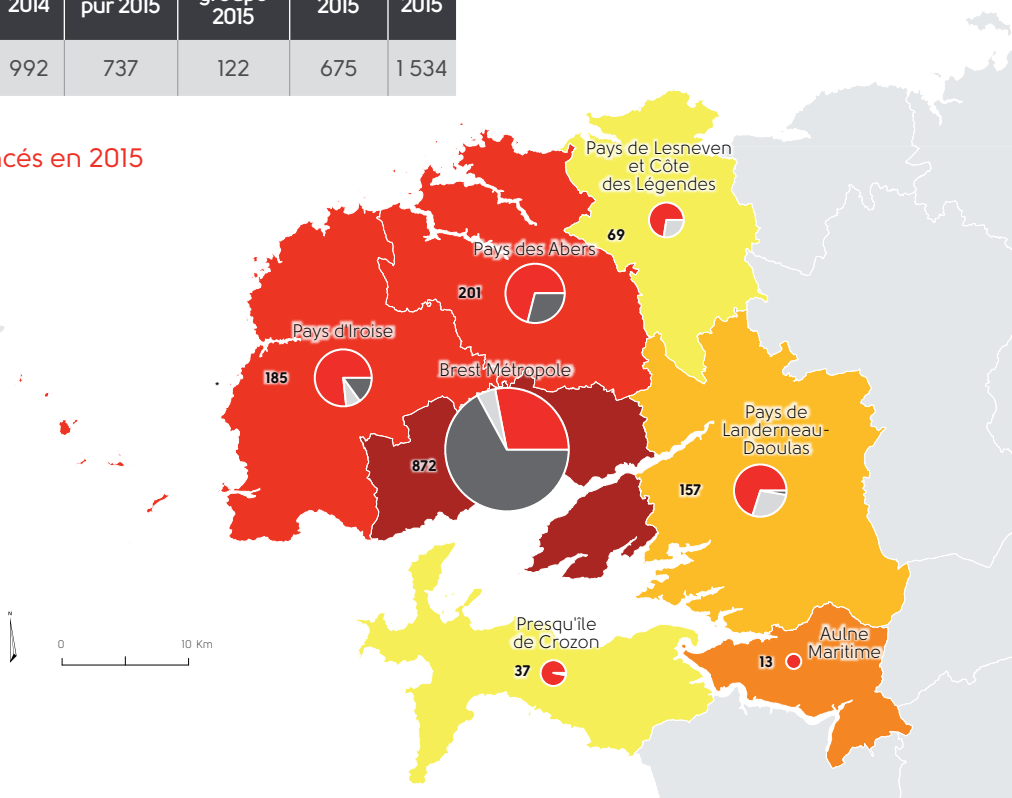
Production de logements en 2015



Évolution 2014-2015 (%)



* Volume de production annuelle total



Sources : DREAL Bretagne / SIB@DEL2
BD CARTEOR - © IGN - 2015 - Licence N° 2013-DINQ-1-77-0033
Ref: 435_MA_20160929_01_CN2014_2015_epci_commencés_PDB

La promotion immobilière



Credit photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Les ventes de logements en promotion immobilière sont nettement reparties à la hausse. En 2015, 259 biens ont été vendus contre 186 en 2014. Cette hausse de près de 40% se produit dans un marché assez peu dynamique. Au global, le Finistère représente à peine plus de 10 % du marché de la promotion immobilière bretonne.

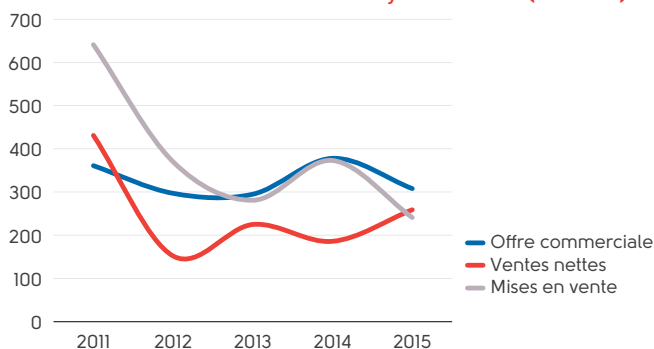
Les dispositifs de défiscalisation se sont révélés plus attractifs en 2015, ce qui explique pour partie cette embellie.

Le premier semestre de l'année 2016 est en retrait et seuls 117 logements ont été vendus soit une baisse de 13 % au regard de la même période en 2015.

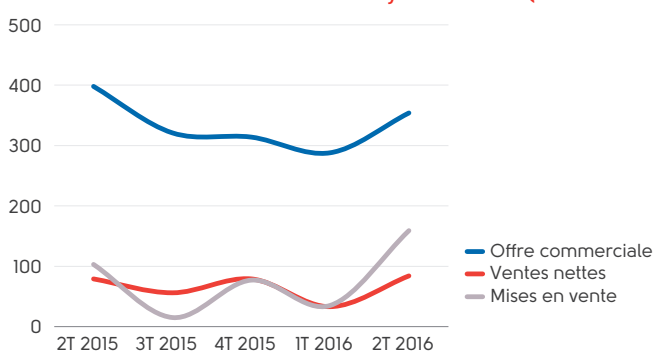
L'offre commerciale est en hausse entre les deux premiers trimestres 2016, mais n'atteint pas le volume du deuxième trimestre 2015. Cette hausse est à mettre en lien avec l'augmentation du volume des mises en ventes.

S'il est encore tôt pour tirer des conclusions pour l'année 2016, il est cependant vraisemblable qu'elle sera moins favorable que 2015.

Évolution des ventes dans le Pays de Brest (annuel)



Évolution des ventes dans le Pays de Brest (trimestriel)



Sources : OREAL

Les délais théoriques d'écoulement du stock des logements à la vente a beaucoup diminué entre les premiers trimestres 2015 et 2016, passant de 18,6 à 9,6 mois. Or les professionnels estiment qu'un bon délai d'écoulement se situe plutôt aux alentours de 14 mois. En deçà de ce seuil, il existe un risque de tension et de hausse des prix.

Le volume de ventes demeure supérieur aux mises en ventes depuis le premier trimestre 2015 ce qui entraîne une diminution des stocks, qui pourrait à terme affecter le marché. Dans le même temps, les mises en vente restent basses. Les promoteurs se montrent prudents dans le lancement de nouveaux programmes, malgré les signes encourageants de reprise sur le secteur en 2015.

Au 31 mars 2016, 283 logements répartis dans 36 programmes sont offerts à la vente dans le pays de Brest. Ils sont presque tous localisés dans Brest métropole et à des stades d'avancement divers.

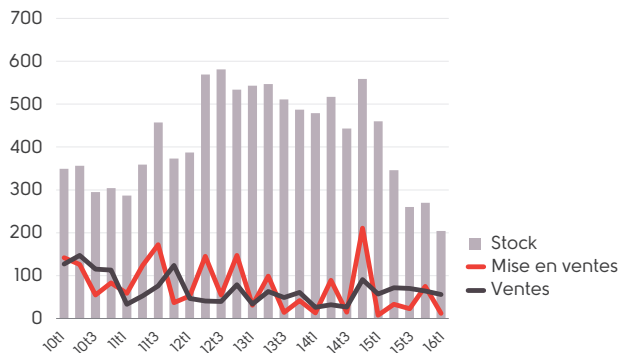
Les ventes sur plans ne représentent qu'1/3 du marché en 2015 ce qui témoigne de la relative difficulté pour les promoteurs de vendre rapidement les programmes. Cette proportion est la plus faible depuis 2011.

La majorité des ventes se produit sur des logements en chantiers.

Les investisseurs représentent 65% des acquéreurs en 2015, en nette augmentation au regard de l'année 2014. Ces derniers ont été séduits par le dispositif de défiscalisation dit « Pinel » qui rencontre un beaucoup plus grand succès que son prédécesseur, le « Duflot ». Les deux systèmes présentent pourtant de grandes similitudes, la plus grande différence réside dans la possibilité de louer à des ascendants ou descendants.

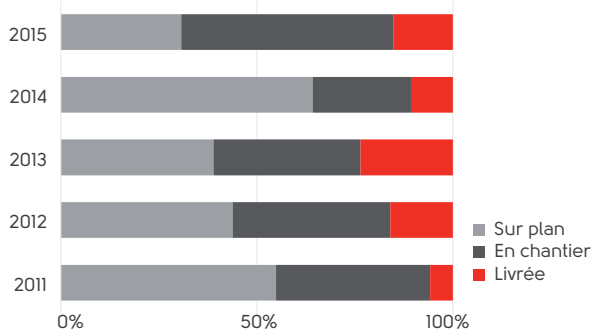
72% des ventes aux occupants sont en accession libre. Pour les 28% restants, la moitié est portée par le dispositif Prêt Social Location Accession.

Commercialisation d'appartement dans Brest métropole (206 000 hab, délais 10 mois)

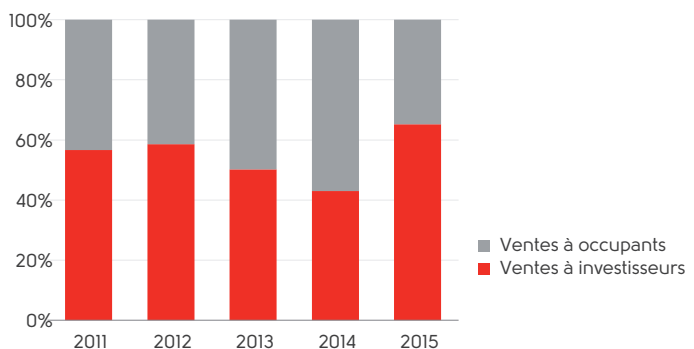


Sources : SoeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

Ventilation de l'offre par état d'avancement des projets



Destination des ventes 2011 à 2015



Crédit photo : Ivan Breton - Brest métropole



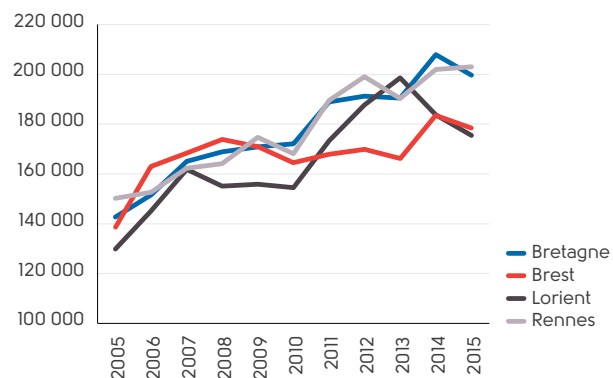
En 2015, un T3 neuf se vend en moyenne à 179 000 € à Brest métropole. L'écart avec la métropole rennaise est de 25 000 € pour un bien de ce type (soit -12%).

Les prix de ventes au m² ont connu une tendance au renchérissement. L'offre à coût abordable, (inférieure à 2 400/m² TTC), a représenté 16,5% des ventes en 2015 contre 19 % en 2014. Au premier trimestre 2016 sa part s'élève à 13%.

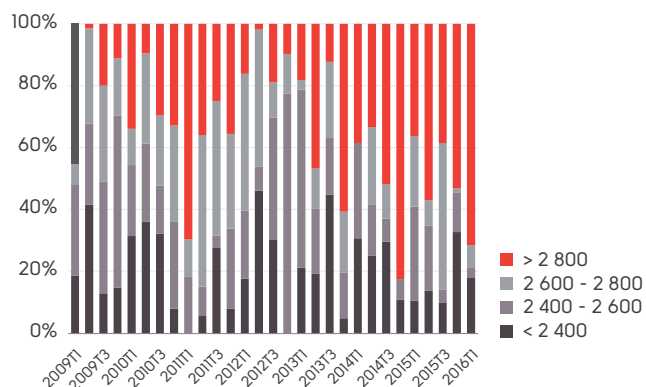
Ces prix en augmentation s'expliquent notamment par des ventes au sein de programmes relativement chers où des appartements de standing excédant les 3 000€/m² ne sont pas rares (Jardins de la Falaise, Résidence Victor Hugo ...)

« En 2015, un T3 neuf se vend en moyenne à 179 000 € à Brest métropole. L'écart avec la métropole rennaise est de 25 000 € pour un bien de ce type (soit -12%). »

Prix d'un T3 neuf (hors parking)



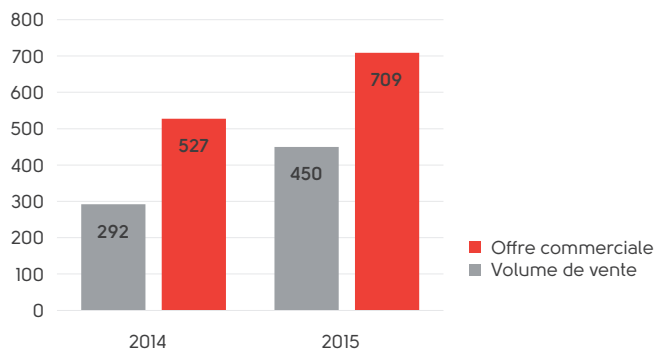
Vente et offre par gamme de prix TTC au m² (hors parking)



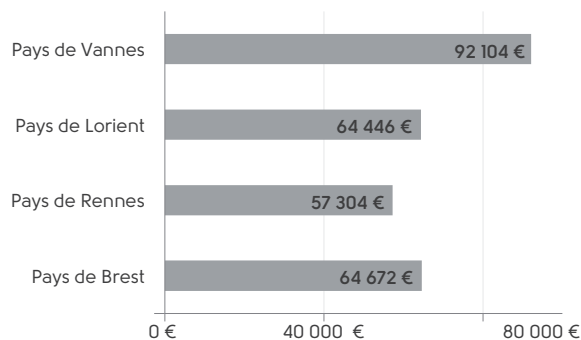
Sources : SoeS - ECLIN «Enquête Commercialisation Logement Neuf»

Terrains à bâtir

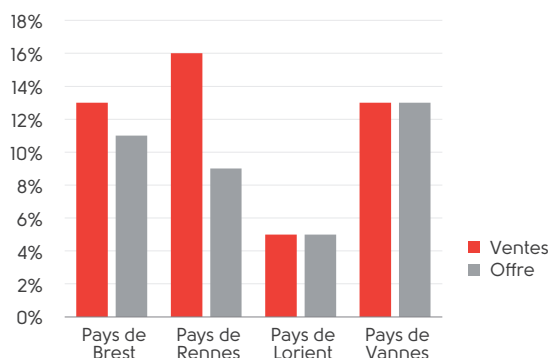
Les ventes de terrains aménagés (année 2015)



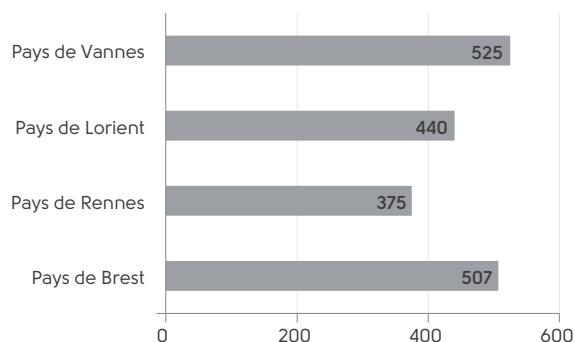
Prix unitaires moyen des terrains (ventes brutes privées 2015)



Part dans le marché breton (année 2015)



Taille moyenne des terrains en m² (ventes brutes privées 2015)



La vente de terrains pour de la construction individuelle en secteur aménagé (ZAC ou lotissement) est nettement repartie à la hausse dans le pays de Brest entre 2014 et 2015 et l'offre commerciale a également augmenté bien que dans de moindres proportions.

Le pays de Brest est un territoire actif et il représente environ 13% des volumes de ventes observés.

Au second semestre 2015, le pays de Brest est le territoire le plus accessible par comparaison aux différents pays observés dans le cadre de l'enquête OREAL. Le prix moyen des terrains en lotissements privés s'élève à 127 €/m², il est de 146 €/m² dans le pays de Lorient, 152 €/m² dans le pays de Rennes et de 175 €/m² dans le pays de Vannes.

Au global, le prix moyen des terrains en secteur aménagé s'élève à 65 000 €, soit plus de 25 000 € d'écart avec les prix du pays de Vannes.

Dans le pays de Brest, la taille moyenne des terrains vendus pour de la construction individuelle en secteur aménagé est inférieure à 500 m² au second semestre 2015, en baisse par rapport à la même période en 2014 où elle s'établissait à 509 m². Sur l'ensemble de l'année 2015, cet indicateur s'établit à 507 m².

La surface moyenne observée sur l'ensemble des terrains à bâtir s'établit à 739 m² en 2015. Elle était de 760 m² en 2014 soit une diminution de 3%. Ce mouvement de baisse est régulier depuis quelques années.

Le prix médian de l'ensemble des terrains à bâtir au m² est de 75 € en 2015 contre 68 € en 2014, soit une hausse de 10 %. Le prix médian reste stable entre 2015 et 2014 à 46 000 €.

13 %

de volumes de vente en Bretagne observés sur le pays de Brest

Le marché immobilier ancien

Le volume de maisons d'occasion vendues¹ dans le pays de Brest est relativement stable depuis 2010, autour de 2 600 transactions par an. Les données pour l'année 2015 sont partielles et ne portent que sur 80% des transactions. Elles laissent penser que le marché aura été plus florissant en 2015 que lors des années précédentes puisque, même tronqué, le volume est déjà équivalent à celui de 2014. Les notaires confirment cette reprise.

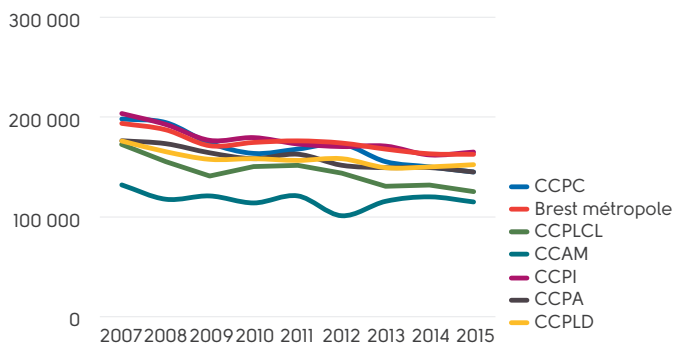
En 2015, le prix médian d'une maison ancienne s'élève à 155 000 € dans le pays de Brest. Si le volume de mutations est à la hausse sur la période d'observation, les prix eux semblent se stabiliser, ce que confirment les professionnels.

Au sein du pays de Brest, Brest métropole et la CCPI constituent les territoires les plus chers avec un prix médian respectivement de 163 000 € et 165 000 €. A l'opposé, l'Aulne maritime est la communauté la plus accessible et les maisons s'y échangent pour 115 000 € (prix médian).

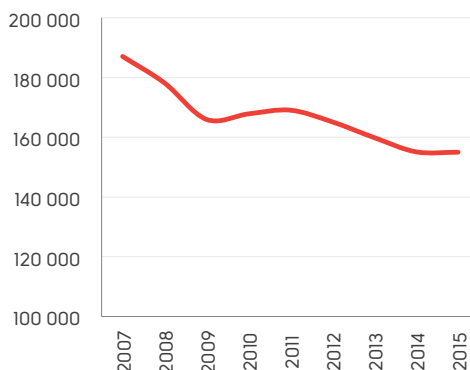
Ces prix s'entendent sans tenir compte des travaux qui peuvent se révéler d'autant plus nécessaires que le bien acquis est ancien et peu entretenu.

1. Toutes les maisons vendues hors celles relevant de la vente à l'état futur d'achèvement (VEFA) autrement dit les ventes sur plan.

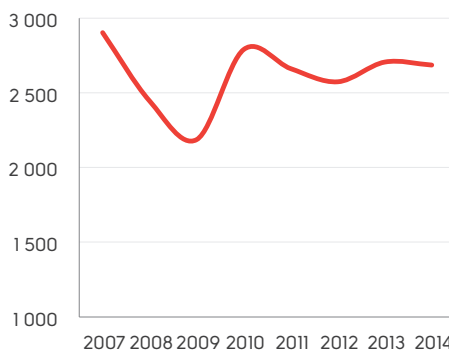
Prix médians hors taxe des maisons d'occasion 2007 - 2015

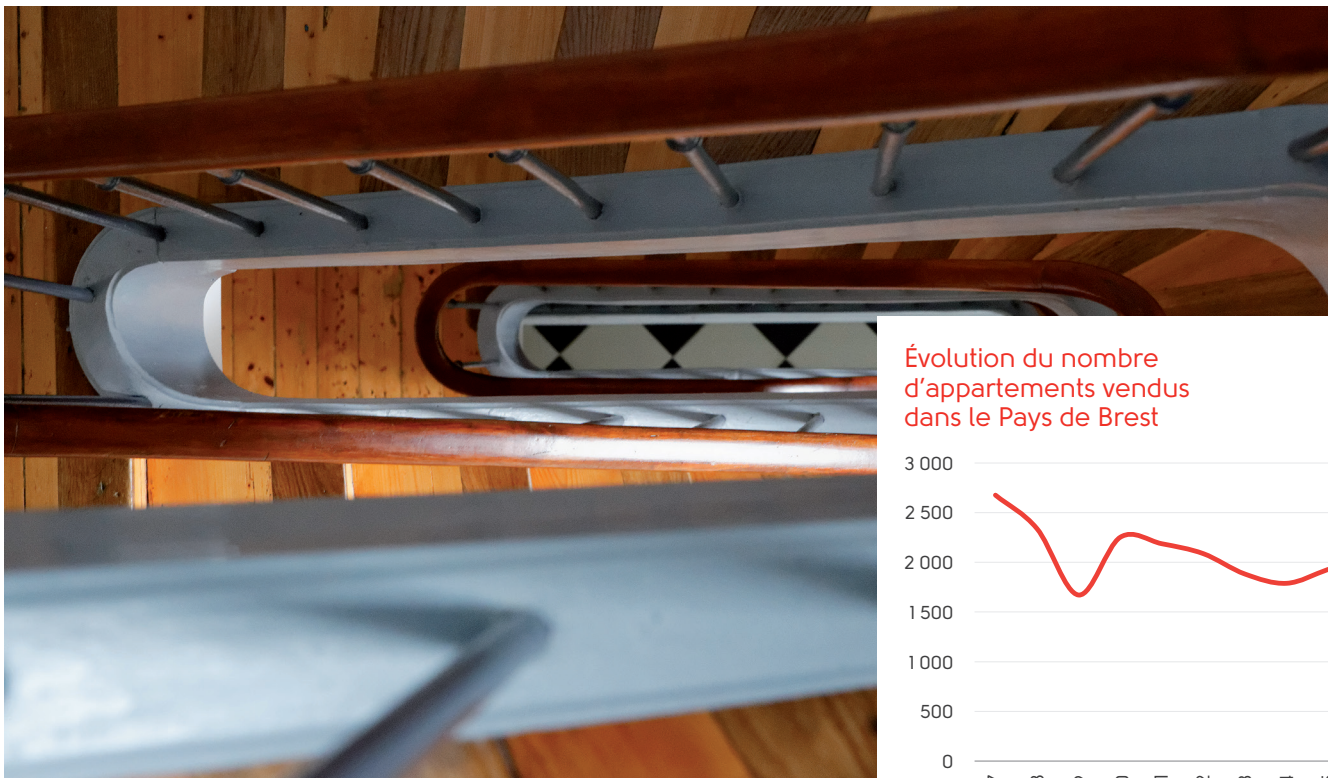


Prix médians hors taxe des maisons d'occasion 2007 - 2015



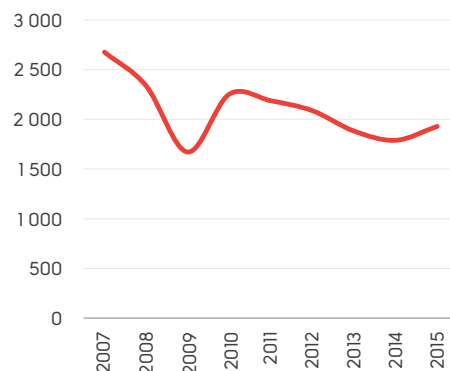
Nombre de maisons vendues dans le Pays de Brest





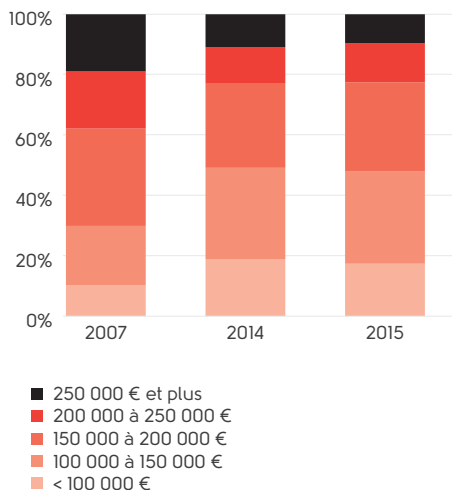
Crédit photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

Évolution du nombre d'appartements vendus dans le Pays de Brest



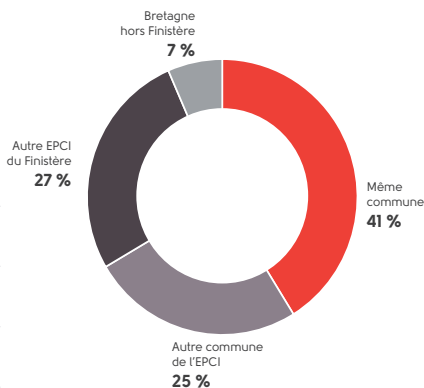
En 2007, les prix des maisons d'occasion étaient élevés et les maisons à moins de 100 000 € ne représentaient que 10 % des transactions quand une vente sur 5 portait sur des biens à plus de 250 000 €. Depuis la crise immobilière, cette proportion s'est inversée et les biens à moins de 100 000 € constituent en 2015, 17% des mutations (19% en 2014). Les biens les plus chers, plus de 250 000 €, ne constituent désormais plus que 10% des ventes.

Gamme de prix des maisons vendues dans le Pays de Brest



Les deux tiers des acquéreurs de maisons anciennes achètent dans l'EPCI qu'ils habitent. 41% de ceux-ci restent dans la même commune.

Origine des acquéreurs de maison dans le pays de Brest



Le volume de vente d'appartements hors VEFA, s'il suit une tendance baissière sur la période d'observation, repart à la hausse en 2015. En effet, sur 80% de données disponibles, le volume de vente en 2015 est proche des 2 000 unités ce qui constitue une réelle reprise au regard des trois dernières années.

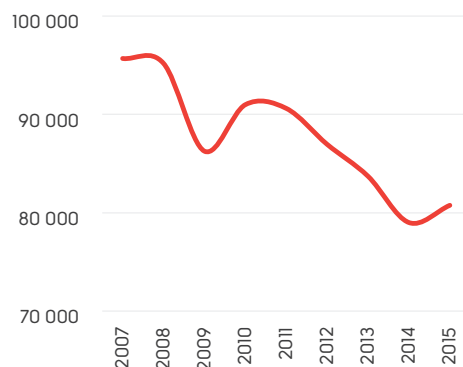
90% des appartements vendus dans le pays de Brest sont situés à Brest métropole.

Comme pour les maisons d'occasion, l'année 2015 pourrait marquer la fin de la période de baisse des prix continue depuis 2007/2008.

En 2015 le prix médian d'appartements vendus est de 80 750 €.

On observe une légère hausse de ce prix au regard de l'année 2014, + 2%.

Évolution des prix médians hors taxe des appartements T3 d'occasion - 2007-2015



Le logement social

Au 1^{er} janvier 2015, le pays de Brest compte près de 23 000 logements sociaux², ce qui représente environ 13% des résidences principales du pays et un peu plus de la moitié de l'offre en logement social de tout le département.

Près de 500 logements sociaux ont été mis en service au cours de l'année 2014, venant compléter l'offre dans le Pays. Cette augmentation de 3,5 % du parc est supérieure de 1,5% à celle observée en 2013, témoin de l'effort des collectivités locales. La majorité des logements a été produite dans la métropole, mais d'autres EPCI ont vu la production de nouveaux programmes. La répartition de l'offre n'en est pas pour autant modifiée et Brest métropole continue de concentrer 80% de l'offre sociale.

Une vacance très faible

La vacance globale s'élève à 1,6 %. Celle de plus de trois mois, qui peut témoigner d'une difficulté de remise en location et non d'un simple turn-over, s'élève quant à elle à moins de 1%. En volume, la quasi-totalité du parc ainsi non loué est localisé dans la commune de Brest. Ces observations témoignent de la bonne corrélation offre/demande dans le pays et de la nécessité de poursuivre l'effort de production en fonction des évolutions de population.

2 - RPLS 2014 logements sociaux conventionnés hors logement non conventionnés des SEM et des organismes HLM.

Une demande locative sociale relativement fluide

En 2015 le nombre de demandes émanant de personnes souhaitant intégrer pour la première fois un logement social s'élève à 3 110. Près des deux-tiers d'entre elles se portent vers Brest métropole. La communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, avec plus de 300 demandes, est la seconde collectivité la plus demandée. Outre l'attractivité qu'exercent les villes-centres sur le demandeur de logement social, la forte concentration du parc dans les deux principales communes du pays de Brest explique cette polarisation de la demande.

Ce volume de demande externe est stable au regard de 2014.

Les demandes de mutations au sein du parc social s'élèvent à un peu plus de 2 000, également très concentrées sur le parc de la métropole. Là encore, le volume est stable au regard de l'année 2014.

La tension locative sociale demeure stable. Elle s'établit à 2,40 en 2015 comme en 2014. On retient comme signe de tension un ratio de 3 demandes pour une attribution. La réponse locative sociale, du moins sur le plan numérique, demeure donc satisfaisante dans le pays de Brest.

Dans le détail, la tension de la demande peut se révéler plus élevée dans certaines collectivités. C'est ainsi le cas des Abers et de Lesneven où la tension est respectivement de 4,4 et de 3,9.

Les bailleurs soulignent que, pour lancer un nouveau programme, ils sont attentifs à respecter le ratio de trois demandes pour un logement. Le fichier commun de la demande est d'ailleurs un outil précieux de mesure.

Ils décèlent également, tout comme les gestionnaires de logements privés, une possible concurrence entre les parcs locatifs public et privé face à une clientèle qui s'appauvrit.

Dans 86% des cas, le délai d'attribution pour accéder à un logement social n'excède pas une année.

Un taux de mobilité³ légèrement en deçà de la moyenne finistérienne

Il s'élève à 12% dans le pays de Brest, soit près d'un point de moins qu'en Finistère. Les occupants des logements sociaux restent davantage dans leur logement dans le Pays. Ce taux est stable entre 2014 et 2015.

12 %

c'est le taux de mobilité dans le pays de Brest, soit près d'un point de moins qu'en Finistère

3 - Il est calculé en divisant les emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus par les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Il est un indicateur du turn-over dans le logement et donc du rôle du parc social dans le parcours résidentiel des ménages.



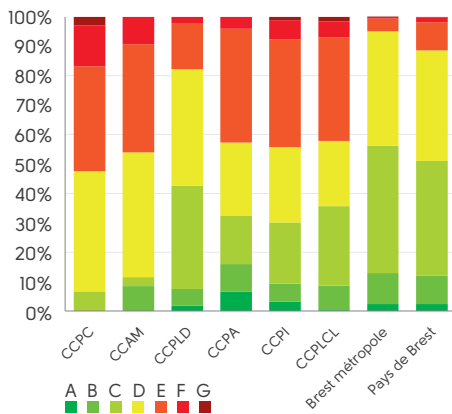
Crédit photo : ADEUPa

La consommation énergétique du parc de logement social

Au global, 87% du parc locatif social du pays de Brest présente une étiquette énergétique meilleure ou égale à D, soit une consommation inférieure ou égale à 230 kWh/m²/an. Cette consommation est standard pour des logements construits dans les années 2000 chauffés à l'électricité ou pour les logements construits dans les années 1980 et 1990 avec des chauffages à combustibles⁴.

Les étiquettes relatives à l'émission de GES sont moins favorables puisque 25 % des logements sont classés en E ou au-delà, soit une émission d'au moins 36 kg d'équivalent CO² /an. C'est la classe la plus représentée dans les logements produits avant le premier choc pétrolier de 1973.

Étiquette consommation énergie (2015)



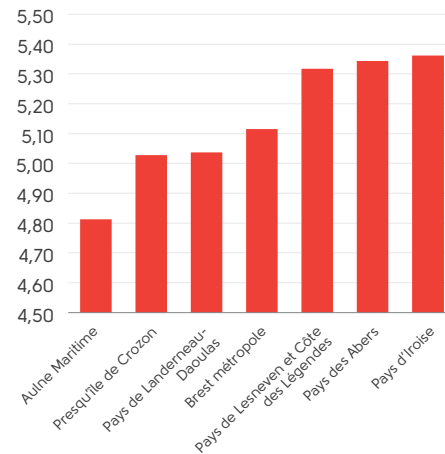
Les montants de loyer

Les loyers au m² de surface habitable s'échelonnent entre 4,81 €/m² de surface habitable dans l'Aulne maritime et 5,33 € dans le Pays d'Iroise. Les prix au m² étant fonction des types de financement et donc des dates de construction, il est logique que les territoires où la production locative sociale est la plus récente soit ceux où les loyers sont les plus élevés.

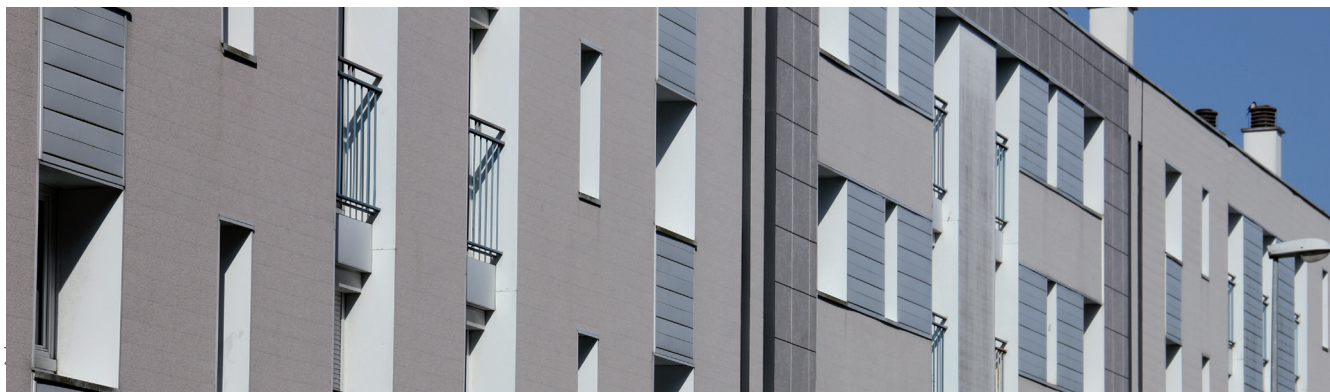
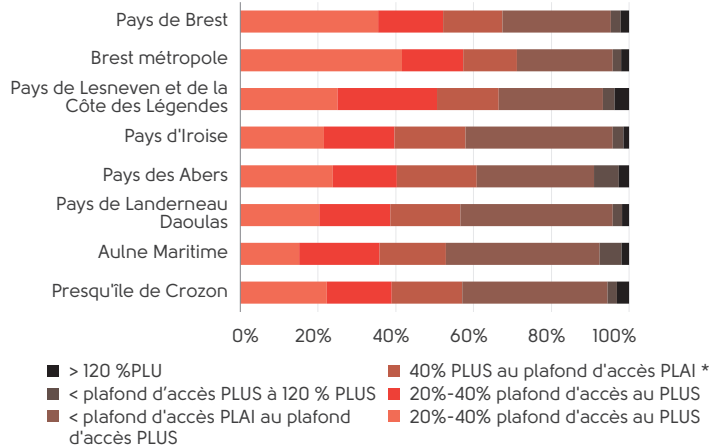
Près des deux tiers des demandeurs de logements sociaux ont des ressources qui leur donnent accès aux loyers HLM PLA I, les plus bas dans le parc récent. Le tiers des demandeurs déclare ne percevoir aucun revenu ou des revenus inférieurs à 400 € mensuels.

Les loyers les plus bas sont ainsi les mieux adaptés à la demande qui émane le plus souvent de personnes aux ressources très modestes. Outre les logements financés dans le cadre d'un PLAI, le parc le plus ancien est celui qui répond le mieux à l'objectif d'accueil des populations impécunieuses puisqu'il propose les loyers les plus modiques.

Loyer de surface habitable au 01/01/2015



Ressources des demandeurs (demande externe)



Credit photo : ADEUPa

Lexique

Individuel pur

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé

Permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur ou un bailleur social, et destinées à la vente ou à la location.

Collectif

Permis de construire de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins.

Prêt locatif à usage social (PLUS)

Mode de financement du logement social de droit commun, les loyers pratiqués s'élèvent à 5,11€/m² de surface utile en zone 3 en 2014.

Prêt locatif Aidé d'Insertion (PLA I)

C'est un dispositif permettant aux familles aux ressources faibles et confrontées à des difficultés d'insertion sociale de bénéficier de loyers plus faibles que dans le cas du logement social de droit commun soit 4,53 €/m² de surface utile maximum en zone 3 en 2014.

Prêt Social Location Accession (PSL A)

C'est un prêt conventionné destiné aux organismes HLM, SEM, et promoteurs privés pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après obtention d'un agrément et signature d'une convention.

Scellier

Réduction d'impôt sur le revenu pour l'investissement locatif par l'acquisition de logements neufs, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités entre 2009 et 2012. Celle-ci ne s'applique toutefois pas aux opérations réalisées en zone C (sauf agrément ministériel).

Pinel

Successeur du Duflot, le Pinel est le nouveau dispositif national de soutien à l'investissement locatif pour les opérations lancées depuis le 1/1/2015.

La défiscalisation s'échelonne entre 12 et 21 % en fonction de la durée de la location. Les locataires doivent respecter des conditions de ressources et un plafond de loyer est appliqué. Comme son prédécesseur, le dispositif ne s'applique que sur un zonage restreint.

Les données du recensement

Les chiffres de population livrés dans les encarts d'information de chacune des communautés sont ceux de la population municipale (la seule qui évite qu'une personne soit comptée deux fois). La livraison des chiffres INSEE de 2013 rend possible des comparaisons avec le recensement de 2006, les évolutions de population sont calculées entre ces deux bornes.

Les données relatives au logement sont celles du recensement de 2013. Les chiffres de population de 2014.

Euros constants /euros courants

Les prix exprimés en € courants sont ceux connus pour une période donnée. Les prix exprimés en € constants sont corrigés de la variation des prix. Ainsi un prix de 2002 exprimés en € constants de 2015 est corrigé de l'évolution des prix et donc comparable même pour des observations réalisées à 10 ans d'intervalle.

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

« Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes »

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'ADEUPa depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels (banques, FNAIM, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires, Fédération du Bâtiment), qui enrichissent régulièrement l'analyse statistique par leurs appréciations et leurs réflexions qualitatives.

Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier Sit@del 2 des permis de construire gérés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.
- L'analyse du marché de l'occasion est réalisée sur la base de la retranscription chaque année de l'ensemble des actes notariés immobiliers sur tout le département du Finistère auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP, ancienne DGI).

Direction de la publication :
Benjamin Grebot

Réalisation :
Pascale Chodzko, Éric Lemerre

Traitements statistiques / Cartographies :
Magali Abjean

Maquette et mise en page :
Timothée Douy

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne
18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2017

ISSN : 1763-783X

Réf : 16-152



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

