

>  **Observatoire**
DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

OCTOBRE 2016



Synthèse

L'année 2015 a été marquée par une dynamique de progression des indicateurs de marché, une évolution qui s'inscrit dans des contextes régional et national eux-mêmes favorables.

Les mises en chantier de logements ont ainsi bondi d'un tiers par rapport à 2014, année historiquement peu productive. Pour autant, les professionnels restent prudents, qualifiant la reprise de « timide » et la conjoncture de « compliquée ». Il est vrai qu'en 2015, l'évolution à la hausse de l'activité a été plus spécifiquement portée par le collectif et donc par les principaux pôles urbains du département. Certains territoires plus périphériques attendent encore les signes de reprise. La progression de l'activité ne semble par ailleurs pas se confirmer en 2016 sur le collectif.

Les ventes de terrains à bâtir pour l'individuel suivent une dynamique globalement positive même si elle n'est pas encore générale. Les surfaces et les prix continuent de s'ajuster pour s'adapter à une demande dont les attentes sont, selon les professionnels, diverses et variées.

Parallèlement, depuis le 2^{ème} semestre 2015, le marché des logements d'occasion se caractérise par une plus grande fluidité. Le nombre de ventes progresse. Ce marché bénéficie de la conjonction de plusieurs indicateurs favorables : des taux d'intérêt bas, la baisse continue des prix depuis 2007 et plus récemment le retour du PTZ dans l'ancien avec travaux.

Sommaire

La construction neuve dans le Finistère en 2015	
Perspectives 2016	4
• 2015 : un bilan plus favorable	4
• Une dynamique de progression qui semble se poursuivre en 2016 excepté sur le collectif	4
Promotion immobilière	7
• 2015 : des ventes en nette progression	7
• Un premier semestre 2016 à nouveau en retrait	7
• 2 800 €/m ² pour un T3	8
• Brest métropole : près de 60 % de l'activité de promotion immobilière du Finistère	9
• Quimper – Concarneau : un marché plus dynamique en 2015 mais qui marque le pas en 2016	10
La maison, pilier de l'activité	11
• Une dynamique globalement positive qui semble se poursuivre en 2016	11
• Des surfaces et des prix qui continuent de s'ajuster pour s'adapter à la demande	13
• Un segment plus marginal : l'individuel groupé	14
Le marché des biens d'occasion	16
La maison d'occasion demeure le coeur du marché	17
• Un marché dynamisé en 2015 par un contexte favorable	17
• La tendance est plutôt à la stabilisation des prix	18
• La hiérarchie des prix perdure guidée par la proximité des principaux pôles urbains du département et du littoral	18
• Le prix des maisons varie également selon l'âge de la maison et de la surface du terrain	18
Des ventes d'appartements (hors VEFA) en hausse	20
• Une tendance difficile à dégager du côté des prix	21
La reprise de l'activité immobilière se ressent sur le front de l'emploi	23
Le logement social	24
• 11% des résidences principales	24
• La demande locative sociale et les attributions apparaissent globalement stables	26
• Quantitativement, la réponse à la demande sociale apparaît comme satisfaisante	26
• Des délais d'attribution courts	27
• Sources, Définitions, Glossaire	29



Photo : Quimper Cornouaille Développement

La construction neuve dans le Finistère en 2015

Perspectives 2016

2015 : un bilan plus favorable

L'année 2015 a été marquée par une progression du volume de logements mis en chantier à l'échelle départementale. Malgré tout, il s'agit du niveau le plus bas observé depuis 15 ans, après celui de 2014.

3 700 logements ont été mis en chantier soit 1 000 logements de plus qu'en 2014 (+ 37 %). Cette évolution s'inscrit dans des contextes régionaux et nationaux également favorables : respectivement + 4,9 % et + 2,6 %. À ces échelles, le repli de l'activité a été moindre en 2014.

La progression de l'activité est principalement liée au collectif et donc portée par les pôles urbains. Sur ce segment de marché, les mises en chantier ont en effet plus que doublé : 1 147 appartements (privés et publics confondus) en 2015 contre 530 en 2014. Cette évolution est liée à une reprise des ventes d'appartements issus de la promotion privée au 4^{ème} trimestre 2014, qui a conduit au démarrage de nombreuses opérations immobilières au 1^{er} semestre 2015.

Le regain d'activité est confirmé par l'évolution à la hausse du nombre de logements autorisés (+ 14 % entre 2014 et 2015, soit 480 logements supplémentaires).

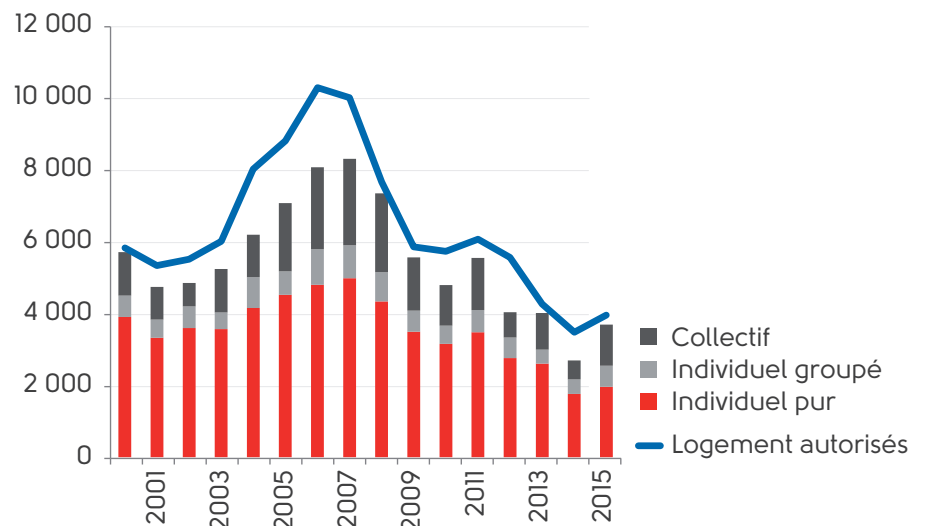
Une dynamique de progression qui semble se poursuivre en 2016 excepté sur le collectif

Sur les cinq premiers mois de l'année 2016, les mises en chantier d'individuels (purs et groupés) sont en progression de 9 % par rapport à la même période sur 2015. En revanche, les appartements affichent une baisse de 48 % sur la même période.

Du côté des autorisations, on enregistre une hausse de 9 % sur les 5 premiers mois, qui se traduit par segments de la façon suivante : + 25 % en individuel pur, -33 % en groupé et + 6 % en collectif.

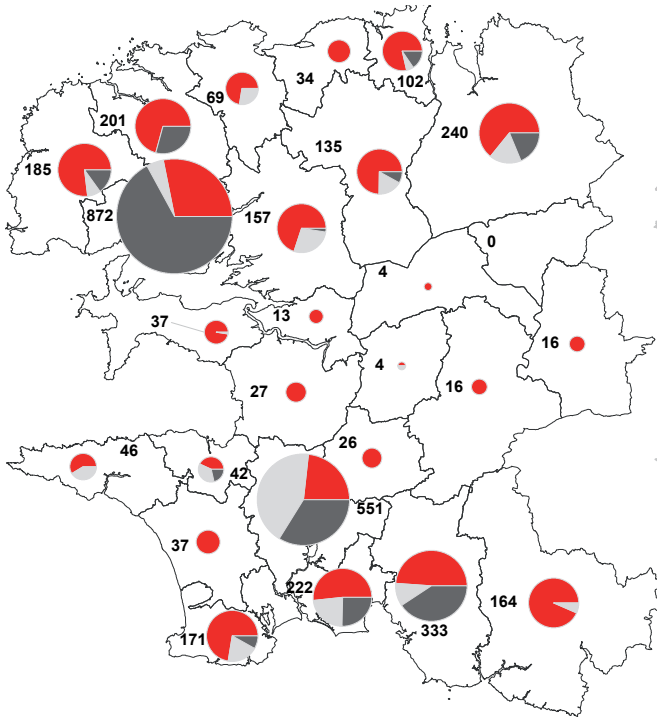
“ “ +1 000 logements mis en chantier

Logements commencés dans le Finistère

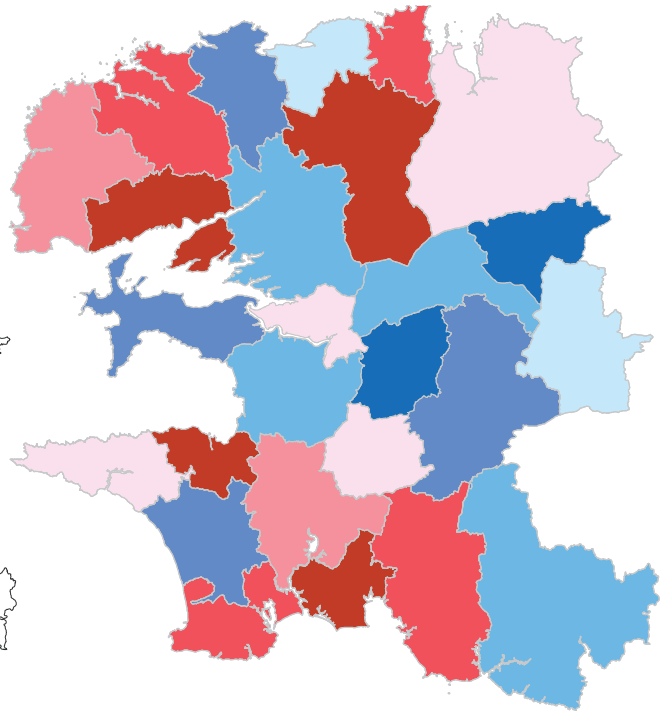


LOGEMENTS COMMENCÉS

2015

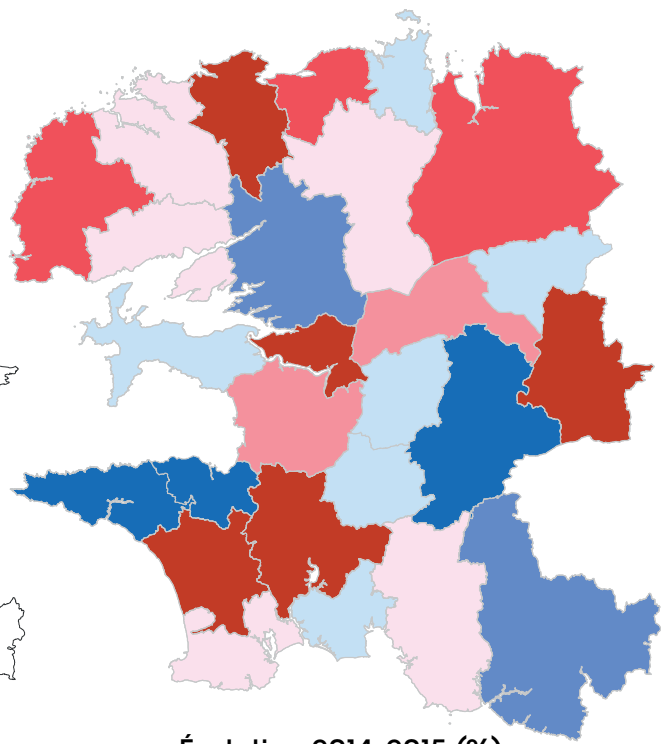
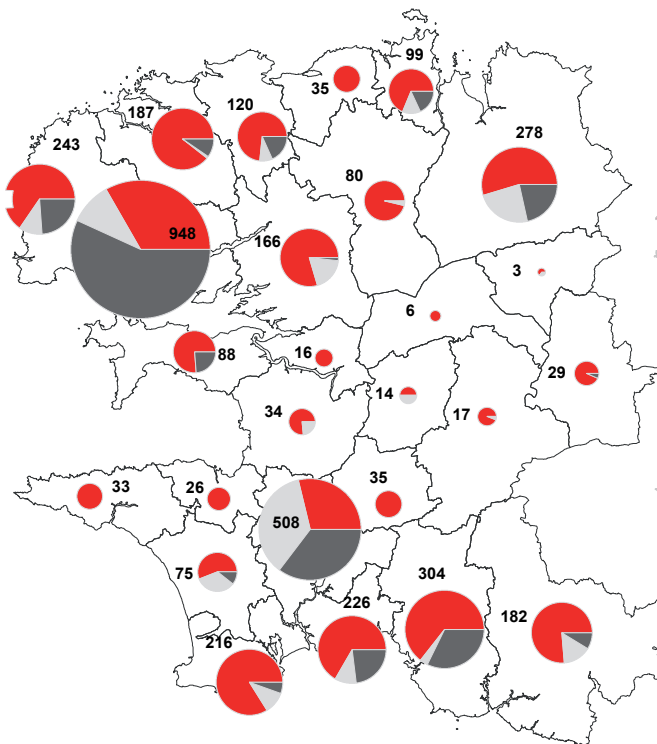


Évolution 2014-2015



La progression de l'activité concerne plus spécifiquement les principaux pôles urbains du département et les territoires qui leur sont les plus proches. Dans les territoires plus périphériques, le redémarrage de l'activité semble se faire attendre.

LOGEMENTS AUTORISÉS



Évolution 2014-2015 (%)



Positif

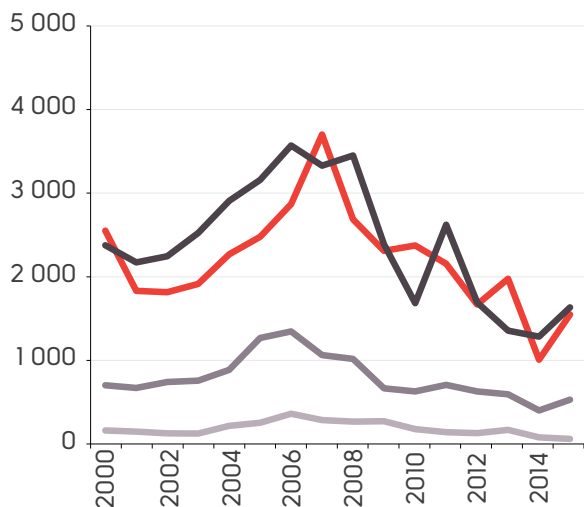
Négatif

- Individuel pur
- Individuel groupé
- Collectif



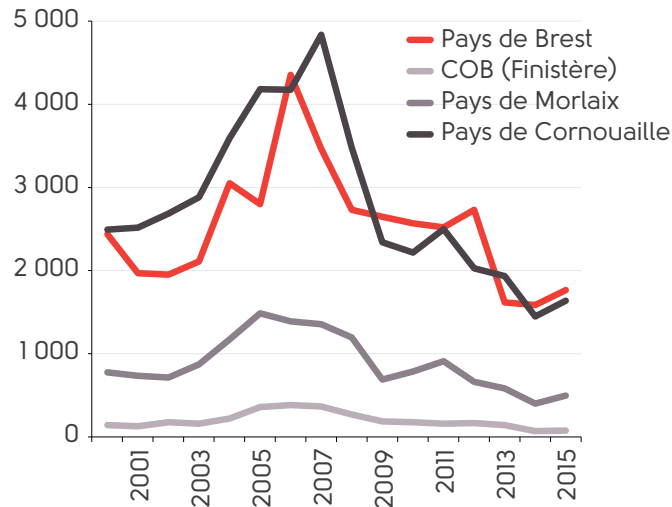
Sources : DREAL Bretagne / SIT@DEL2
 BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033
 Réf.: 435_MA_20160920_01_CN2014_2015_epci

Evolution des logements commencés par pays



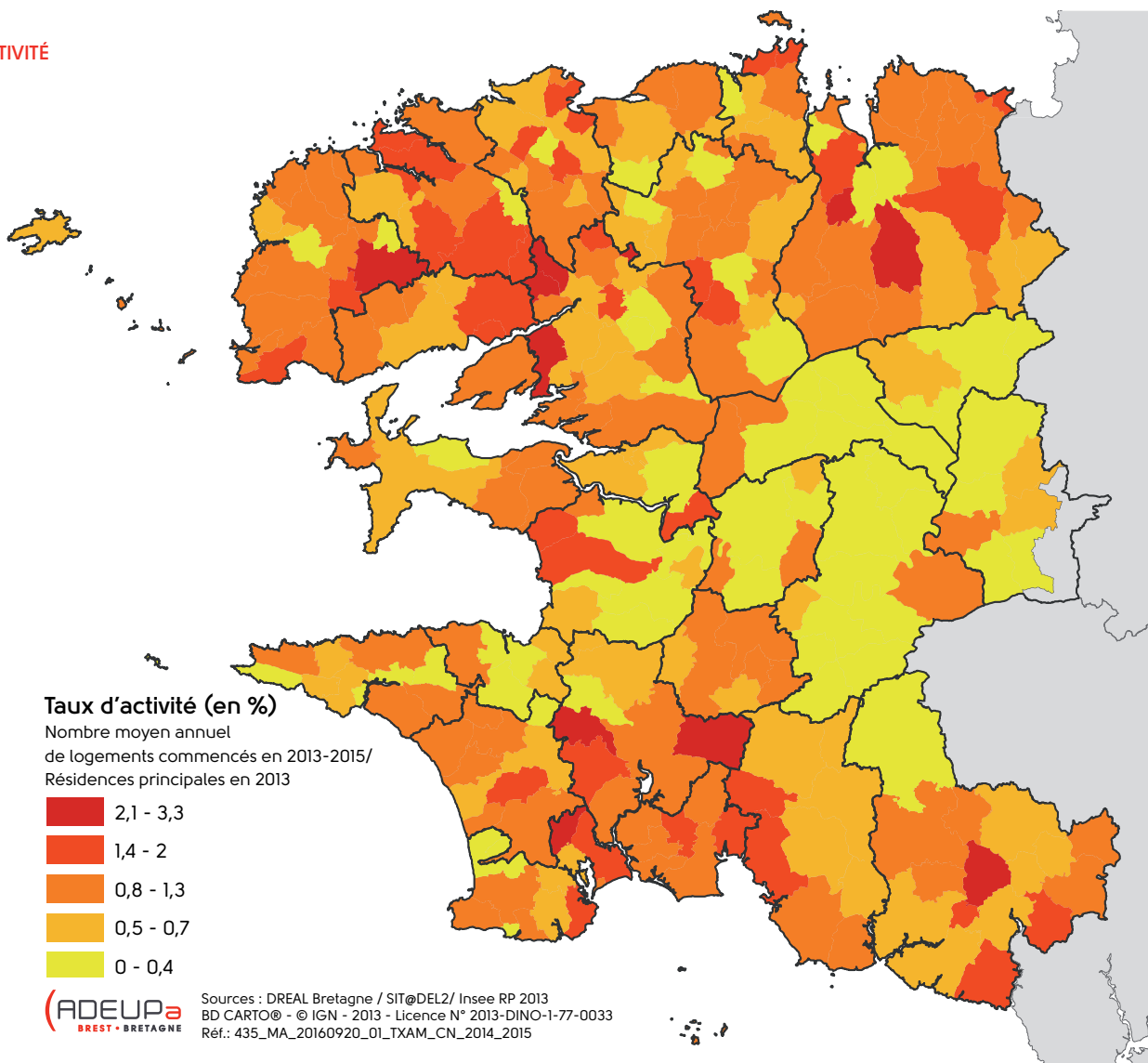
Le pays du Centre Ouest Bretagne (partie Finistère) enregistre en 2015 une nouvelle baisse de ses mises en chantier (-31 %). Dans les trois autres pays, l'activité s'inscrit à la hausse.

Evolution des logements autorisés par pays



Le Pays de Morlaix se distingue avec une hausse de 25 % des logements autorisés quand dans les autres pays, l'activité est dans la moyenne départementale (14 %).

TAUX D'ACTIVITÉ



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

2015 : des ventes en nette progression

445 appartements neufs ont été vendus en 2015 dans le Finistère, soit une progression de 42 % par rapport à l'année précédente, un pourcentage élevé qui traduit le redémarrage d'une activité quasi à l'arrêt en 2014.

Les ventes de logements sont reparties depuis le dernier trimestre 2014 portées par le dispositif Pinel qui semble séduire davantage les investisseurs par rapport à son prédécesseur « le Duflot ».

Cette progression s'inscrit dans des situations nationales et régionales de réelle reprise de l'activité après une année 2014 également médiocre. L'activité régionale enregistre une progression des ventes de 35 %, sans atteindre pour autant le niveau exceptionnel de 2010-2011.

La promotion immobilière reste marginale dans le département du Finistère puisqu'elle représente uniquement 11 % du marché régional. L'agglomération rennaise concentre à elle seule 52 % de la promotion immobilière bretonne.

L'activité se situe principalement dans Brest métropole, Quimper Communauté, la communauté du pays Fouesnantais et la communauté d'agglomération de Concarneau Cornouaille. Il s'agit des seuls territoires, classés en zone B2¹, qui ouvrent droit notamment aux dispositifs d'investissement locatif intermédiaire (aujourd'hui le dispositif Pinel introduit par la loi de finances pour 2015).

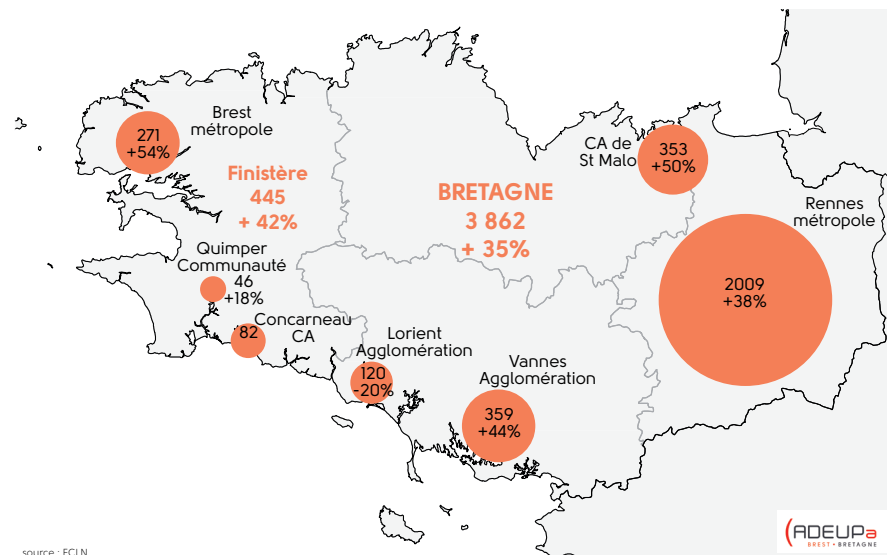
Un premier semestre 2016 à nouveau en retrait

Les ventes du 1^{er} semestre 2016 sont en retrait de 10 % par rapport au 1^{er} semestre 2015. Dans le même temps, le reste du territoire breton enregistre un bon premier semestre 2016 avec une progression des ventes de 18 % pour l'ensemble de la Bretagne.

Preuve que le marché est encore difficile dans le Finistère, les mises en vente ne sont pas très importantes. Il faut attendre le 2^{ème} trimestre 2016 pour enregistrer une progression de ces dernières.

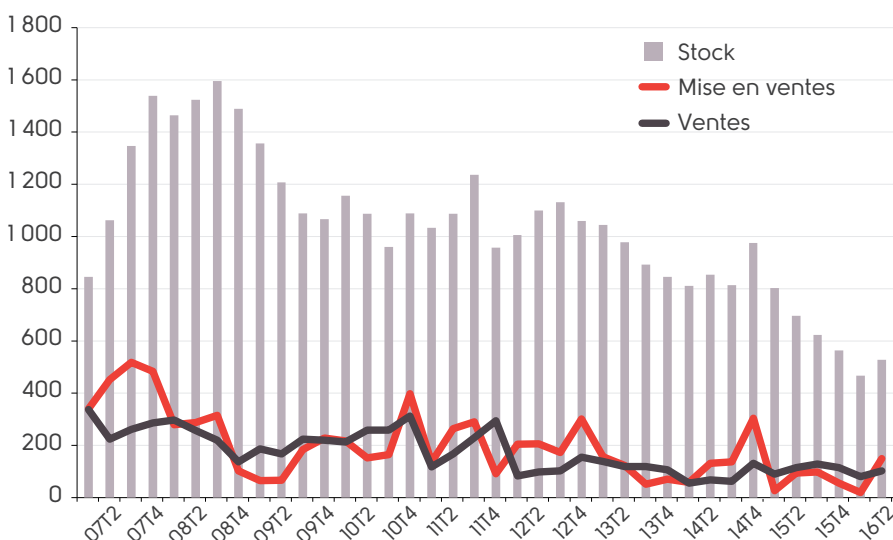
¹ Le zonage A, B et C distingue les zones géographiques françaises en fonction du niveau de tension du marché immobilier. Le Finistère est découpé en deux zones : B2 et C.

Les ventes de logements neufs en collectif en 2015 et évolution 2014/2015



source : ECLN

Commercialisation de logements neufs dans le Finistère
Source : ECLN



Compte-tenu de cette récente alimentation du marché, l'offre commerciale de logements disponibles se renforce légèrement. Jusqu'alors, on assistait à une réduction progressive de l'offre. A la fin juin 2016, 527 logements sont en cours de

commercialisation, qu'ils soient encore à l'état de projet ou déjà sortis de terre, soit l'équivalent de 17 mois de vente théorique, ce qui est plutôt faible. Fin 2014, le délai théorique d'écoulement de l'offre commerciale était de 30 mois.

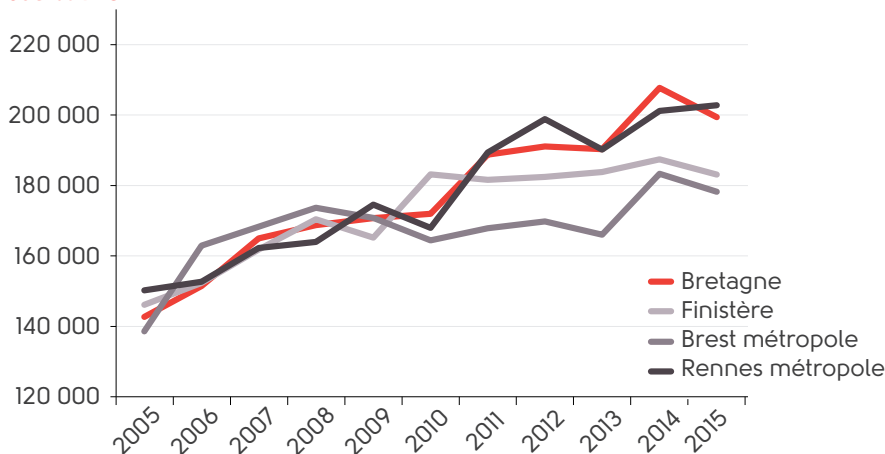
2 800 €/m² pour un T3

En 2015, le prix moyen de vente d'un appartement neuf T3 est de 183 250 € (hors parking), soit un prix au m² de 2 800 €. Ce prix est en légère baisse par rapport à 2014 (- 46 €/m²). On observe un écart d'environ 16 000 € avec le prix moyen breton.

Au 2^{ème} trimestre 2016, le prix moyen des T3 est à la baisse puisqu'il s'établit autour de 170 000 € (hors parking).

Prix moyen d'un T3 neuf en € TTC (hors parking)

Source : ECLN



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES PROFESSIONNELS (atelier du 23 Septembre 2016)

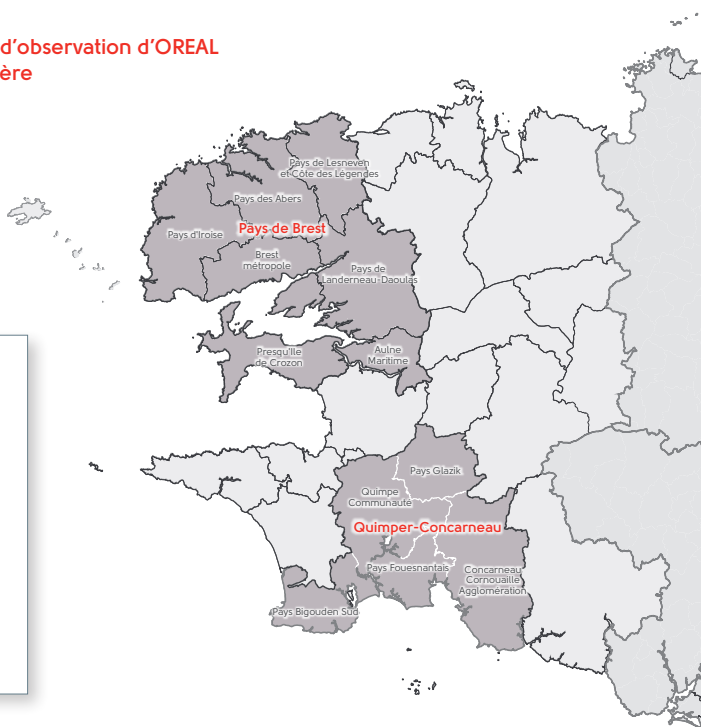
La conjoncture reste compliquée et la reprise demeure timide.

Dans notre département, le prix de l'ancien est très concurrentiel du neuf.

La primo-accession se réalise peu par le biais de la promotion immobilière mais via l'ancien et la construction neuve individuelle. Les chiffres de la promotion immobilière reflètent finalement bien cette réalité.

En Cornouaille, le PSLA est un produit attractif qui rencontre son public et soutient la production neuve.

Les secteurs d'observation d'OREAL dans le Finistère



Pour la deuxième année consécutive, l'ADEUPa fonde une partie de ses observations de la promotion immobilière sur l'Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL). Dans le Finistère, OREAL présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs à l'échelle de deux secteurs d'observation : le pays de Brest et le secteur de Quimper-Concarneau tel que définis sur la carte ci-contre. Ces deux secteurs intègrent bien les principaux marchés de la promotion immobilière dans le Finistère.

BREST MÉTROPOLÉ : près de 60 % de l'activité de promotion immobilière du Finistère

259 logements ont été commercialisés² en 2015 dans le Pays de Brest, soit une progression de 40 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit majoritairement d'appartements localisés dans Brest métropole. OREAL (cf. encart p.8) comptabilise seulement 12 logements en individuels groupés.

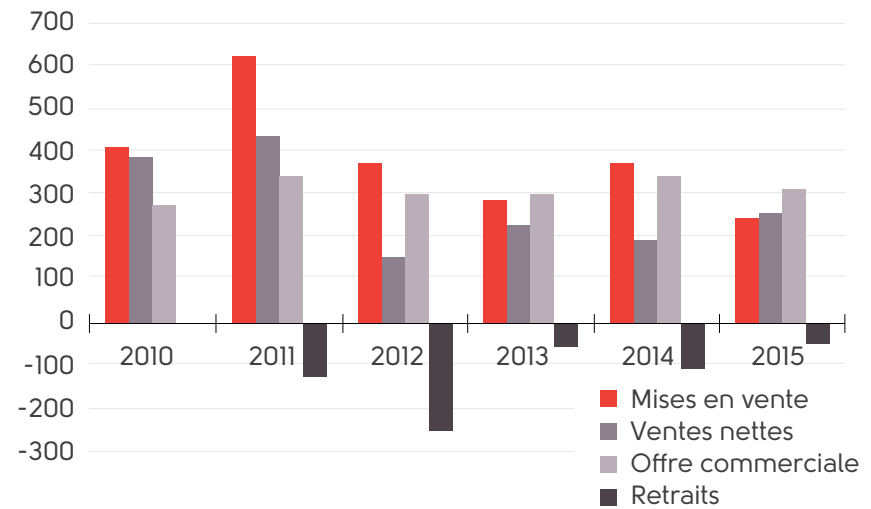
L'activité a été portée par les investisseurs dont le retour est alimenté par le dispositif Pinel : 65% des ventes ont concerné des investisseurs contre 40 % l'année passée.

Le prix moyen des ventes réalisées dans le Pays de Brest est de 2 887 €/m² (hors logements aidés et hors parking) soit un prix sensiblement identique à celui de l'année passée. Pour les T3, l'écart de prix entre les deux métropoles bretonnes est d'environ 25 000 €.

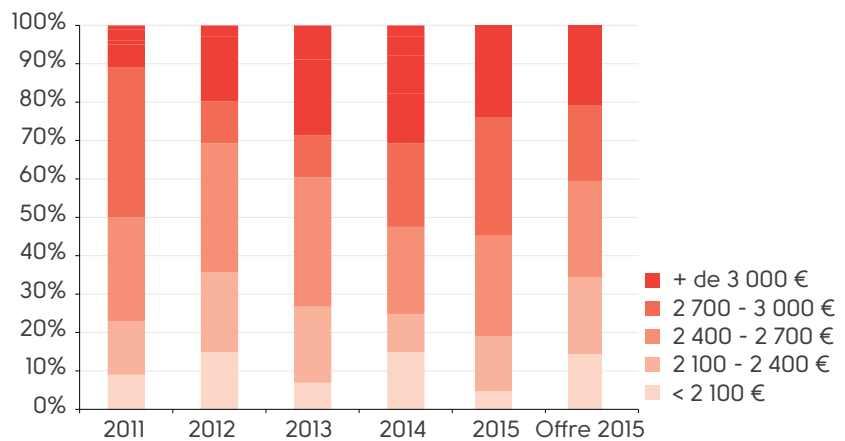
Le volume de ventes du 1^{er} semestre 2016 apparaît en retrait : 117 ventes soit - 13 % par rapport au 1^{er} semestre 2015. Les désistements sont par ailleurs plus nombreux qu'aux trimestres précédents.

Les nouvelles opérations mises en commercialisation ont été moins nombreuses en 2015 et au 1^{er} trimestre 2016 ce qui a engendré une diminution de l'offre commerciale. En revanche, au 2^{ème} trimestre 2016, 159 logements ont été mis en vente portant l'offre commerciale à 350 logements à la fin juin 2016. Les logements en cours de commercialisation sont répartis dans 38 programmes immobiliers : Jardin des Brasseurs (Lambézellec), Plymouth (St Pierre), Riva (Capucins), les Terrasses du Forestou (St Marc)... Au sein de cette offre, près de la moitié des logements sont déjà livrés ou dans des opérations dont la construction est engagée.

Évolution annuelle du marché dans le pays de Brest



Ventes et offre par gammes de prix (hors parking) dans le Pays de Brest des appartements



5 % des appartements ont été vendus à moins de 2 100 €/m² (hors parking).
La majorité des ventes se situe entre 2 400 € et 3 000 €/m².



Photo : ADEUPa

² Ventes nettes

QUIMPER – CONCARNEAU : un marché plus dynamique en 2015 mais qui marque le pas en 2016

Dans le sud Finistère, il y a eu deux fois plus de ventes en 2015 (212 unités). Cette progression est portée par Quimper Communauté qui comptabilise 84 ventes (+ 147 %) mais également par Concarneau Cornouaille Agglomération (74 ventes soit + 64 %).

Un tiers des ventes correspond à de l'individuel groupé. Il s'agit principalement de logements financés en Prêt Social Location Accession (PSLA).

En 2015, l'accession à la propriété est dominante dans la promotion immobilière sud-finistérienne : 68 % des ventes parmi lesquelles on retrouve les accédants en PSLA³.

Le prix moyen des ventes en collectif neuf (hors logements aidés et hors parking) est de 3 113 €/m² soit un prix en hausse de 3 % par rapport à 2014.

Le prix moyen des T3 vendus en 2015 en collectif neuf (hors logements aidés et hors parking) est de 194 000 €. En accession aidée, il s'établit à 124 295 € en moyenne.

On observe une nette différence en matière de prix entre le marché de Quimper communauté et celui du littoral : environ 2 700 €/m² dans Quimper communauté contre environ 3 200 €/m² dans Concarneau Cornouaille Agglomération et la communauté du Pays Fouesnantais.

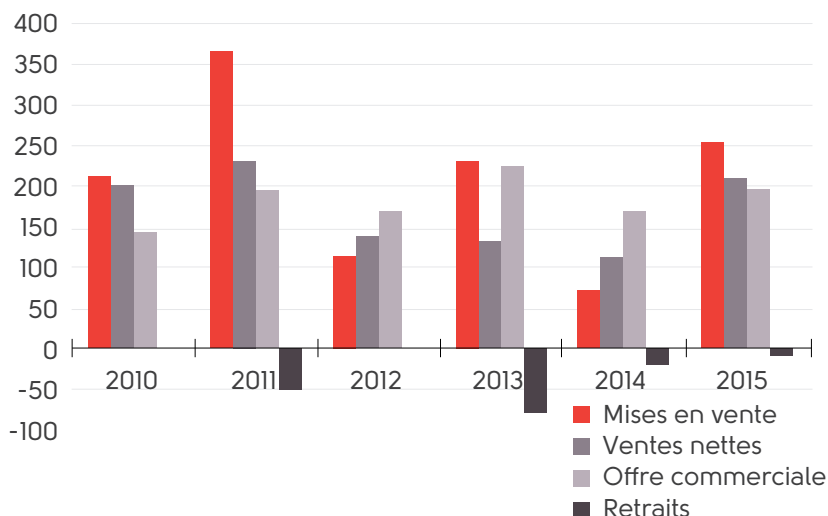
En PSLA, le prix moyen d'une maison est de 156 000 € pour un T4 (90 m² en moyenne) et de 174 000 € pour un T5 et plus (110 m² en moyenne).

Au 1^{er} semestre 2016, les ventes enregistrent une baisse de 3 % par rapport au 1^{er} semestre 2015, signe d'un marché qui peine à repartir.

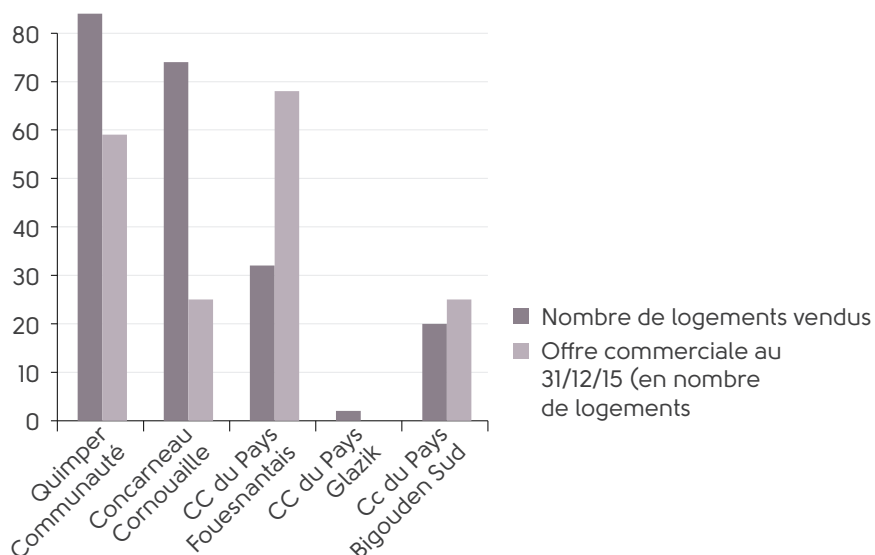
Au 30 juin 2016, environ 200 logements sont en cours de commercialisation. Ils sont répartis dans 30 opérations. Un tiers environ des logements sont déjà livrés ou dans des opérations dont la construction est engagée. Les 2/3 tiers restants sont proposés sur plan.

³ Un quart des ventes totales de 2015 correspond à des ventes aidées en TVA réduite c'est-à-dire du PSLA.

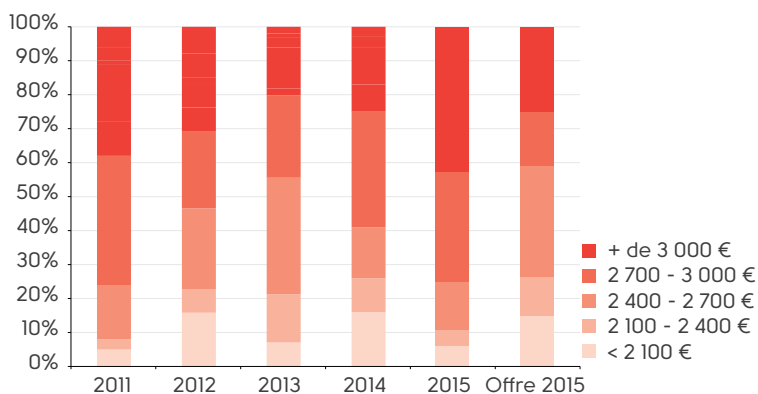
Évolution annuelle du marché dans le secteur de Quimper-Concarneau



Localisation des ventes et de l'offre commerciale en 2015 dans le secteur de Quimper-Concarneau (collectif et individuel groupé confondus)



Ventes et offre par gammes de prix (hors parking) dans le secteur de Quimper - Concarneau des appartements



En 2005, seuls 25 % des appartements ont été vendus à moins de 2 700 €/m² (hors parking) contre 41 % en 2014. Les produits d'entrée et de moyenne gammes sont toutefois présents sur le marché puisque fin 2015, 60 % de l'offre commerciale est constituée de biens à moins de 2 700 €/m² dont 27 % à moins de 2 400 €/m².

LA

MAISON, PILIER DE L'ACTIVITÉ

Une dynamique globalement positive qui semble se poursuivre en 2016

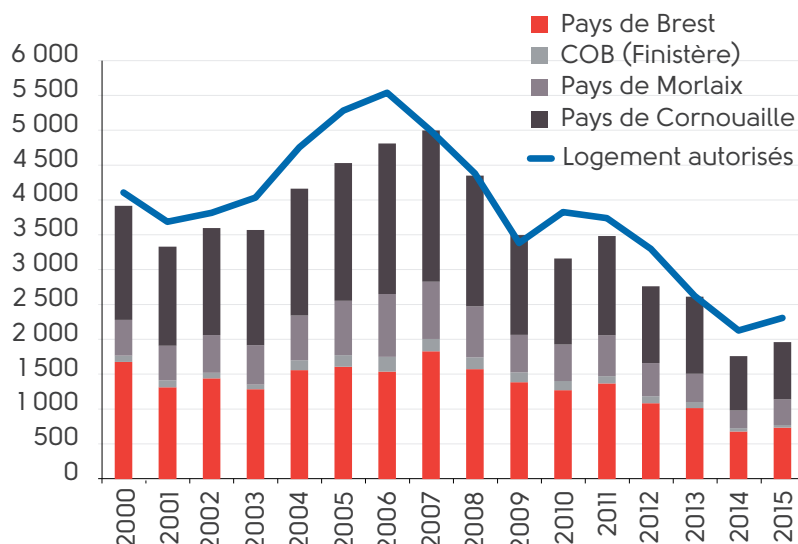
Près de 2 000 maisons (« logements individuels purs⁴ ») ont été mises en chantier en 2015 ce qui représente 53 % de la production neuve finistérienne (65 % en 2014). L'activité est en progression de 11 % par rapport à 2014.

Le Pays de Morlaix se distingue fortement de la moyenne avec une hausse de 46 %. Cette évolution fait suite à une baisse significative de l'activité en 2014.

Dans le COB finistérien, les mises en chantier s'inscrivent à nouveau à la baisse : -24 % (- 12 logements).

L'évolution à la hausse des autorisations en 2015 (+ 8 %) laisse présager une nouvelle progression de la construction de maisons en 2016. Les premières données disponibles pour 2016 le confirment.

Logements individuels purs commencés



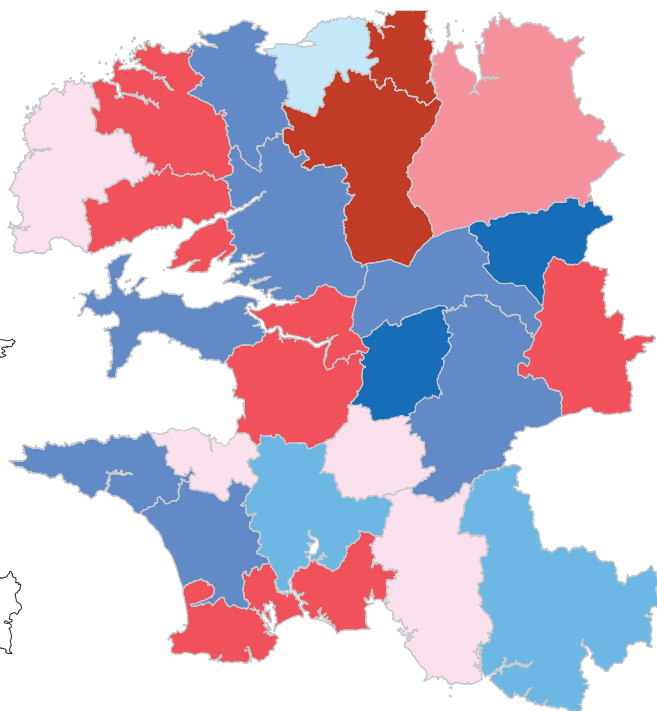
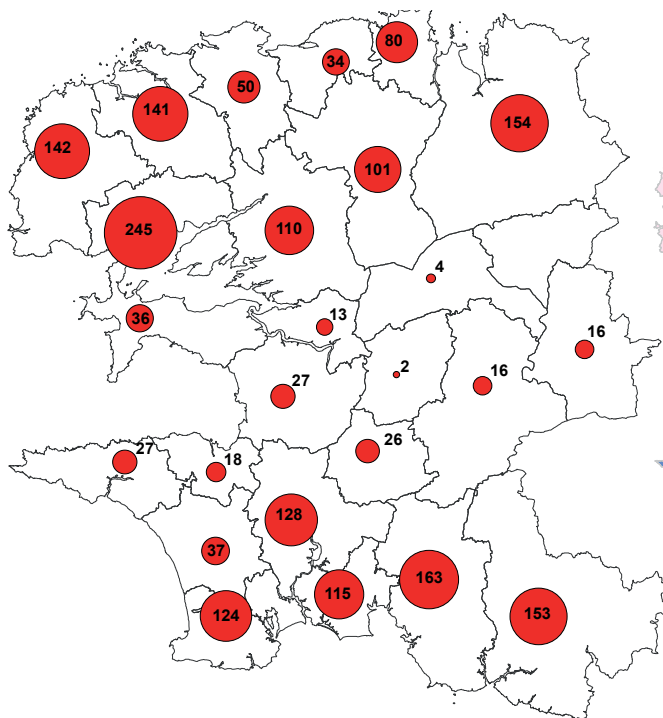
⁴ Par opposition au « logement individuel groupé ». Cf. définition page 29

Photo : Quimper Cornouaille Développement

2015

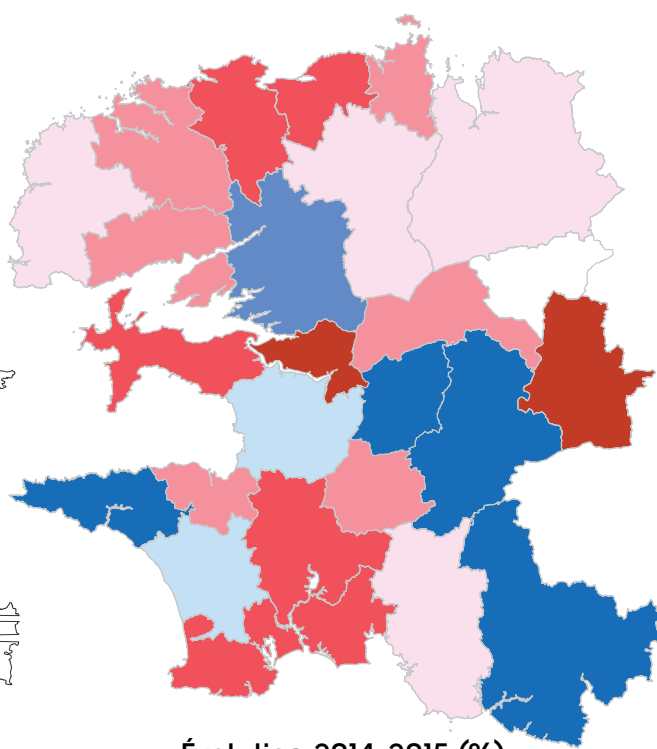
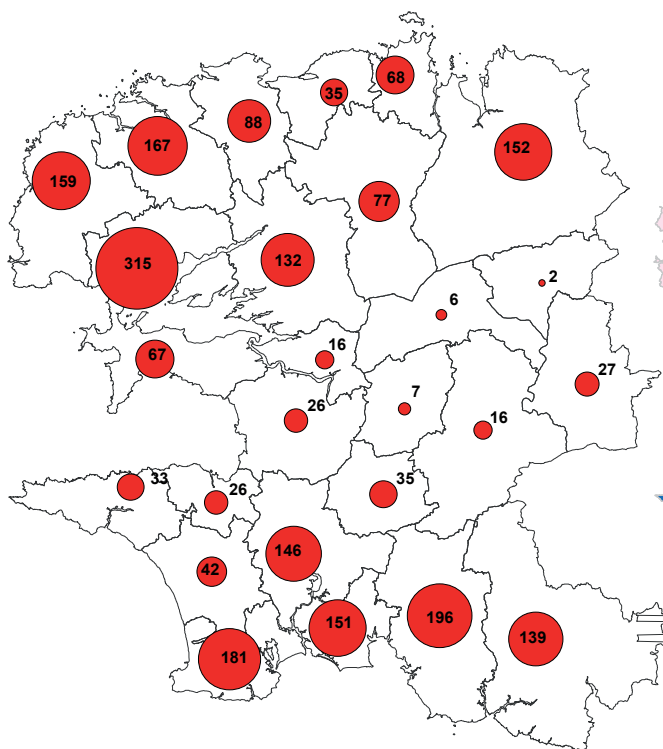
Évolution 2014-2015

LOGEMENTS COMMENCÉS



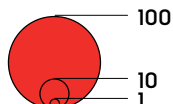
la reprise se fait encore attendre dans les territoires les plus périphériques.

LOGEMENTS AUTORISÉS



Production de logements

en 2015



Évolution 2014-2015 (%)



Des surfaces et des prix qui continuent de s'ajuster pour s'adapter à la demande

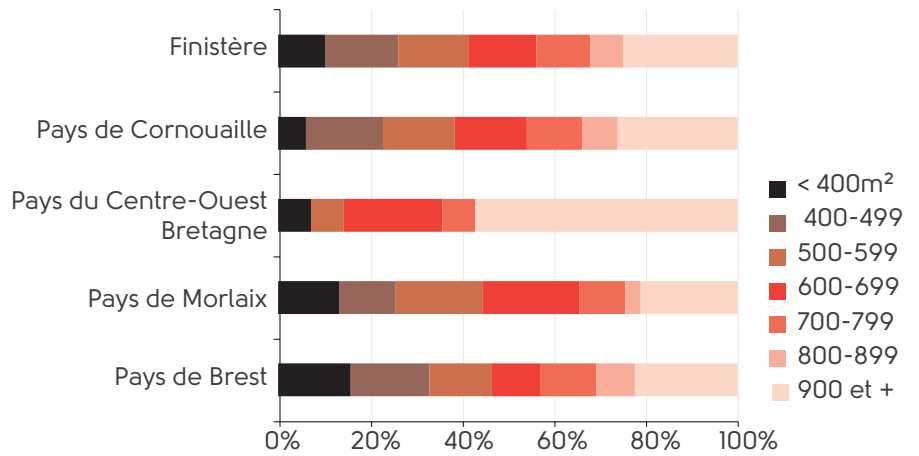
En 2015, la surface médiane des terrains à bâtir vendus dans le département pour de la maison individuelle s'établit à 650 m² soit une baisse de 7 % par rapport à 2014. Seul le COB finistérien affiche désormais une surface médiane qui se détache nettement de la médiane départementale.

La part des terrains de moins de 500 m² tend à se stabiliser autour de 25 % de l'offre. Est-ce le signe qu'un seuil a été atteint ? Les professionnels sont unanimes sur le fait que pour répondre à l'ensemble de la demande, l'offre doit rester variée en matière de surface.

En 2015, la moitié des terrains a été vendu à moins de 44 500 € net vendeur soit une légère baisse du prix médian par rapport à l'année précédente (- 4 %).

Le prix médian au m² pour l'ensemble du département s'établit ainsi à 69 €/m² (-2 % par rapport à 2014).

Gammes de surfaces des terrains à bâtir vendus en 2015

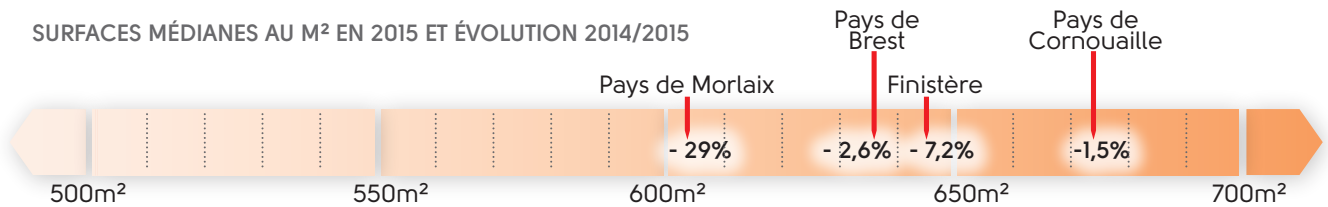


SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES PROFESSIONNELS

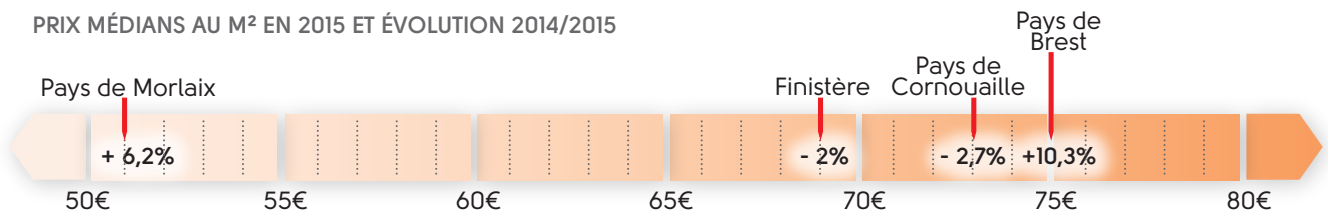
Pour répondre à l'ensemble de la demande, il faut une vraie diversité dans l'offre de terrains à bâtir : en prix et en surface.

Le petit terrain rencontre son public sous certaines conditions : bien orienté, pas de double mitoyenneté, peu de vis-à-vis, permettant une largeur de façade suffisante.

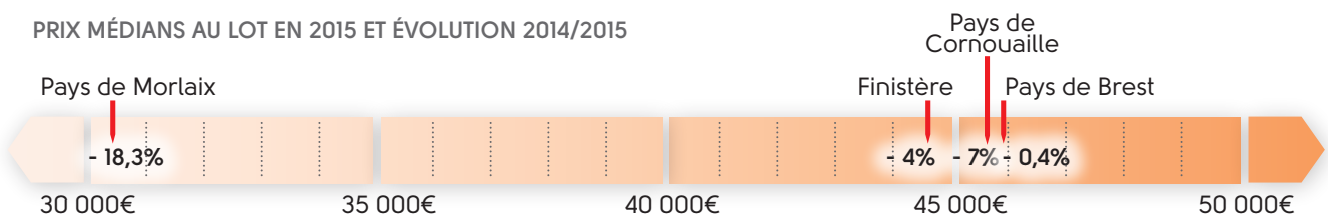
SURFACES MÉDIANES AU M² EN 2015 ET ÉVOLUTION 2014/2015



PRIX MÉDIANS AU M² EN 2015 ET ÉVOLUTION 2014/2015



PRIX MÉDIANS AU LOT EN 2015 ET ÉVOLUTION 2014/2015



Les valeurs relatives au COB Finistère ne sont pas représentées sur le graphique compte tenu du faible volume de ventes.

Un segment plus marginal : l'individuel groupé

Après deux années de faible activité (autour de 400 logements par an), la production de maisons groupées atteint près de 600 logements en 2015.

Ce segment de marché qui représente 16 % de la production totale de logements reste porté principalement par les organismes HLM.

Les deux tiers des logements ont été réalisés dans le pays de Cornouaille où ce produit reste privilégié pour la réalisation de locatif social en périphérie et pour le développement de l'accèsion sociale en PSLA.

Les autorisations 2015 s'inscrivent également à la hausse (+78 %, 553 logements).

Logements individuels groupés commencés

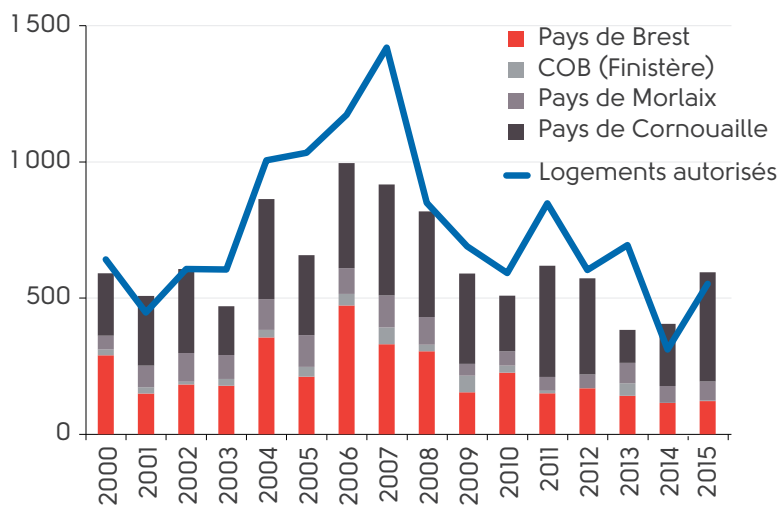


Photo : Quimper Cornouaille Développement

LES PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ) DANS LE FINISTÈRE

Analyse de Philippe Ranchère, directeur de l'ADIL 29

Une production qui a bondi d'un tiers

751 PTZ ont été accordés en 2015 dans le Finistère, contre 566 en 2014. Cette progression significative peut s'expliquer, d'une part par les effets positifs de l'élargissement des plafonds de ressources permettant l'accès au PTZ depuis octobre 2014, d'autre part, par le contexte de baisse des taux qui s'est accentué en 2015, contribuant ainsi à la solvabilisation et à la confiance retrouvée des primo-accédants.

En Bretagne, un PTZ sur cinq est accordé dans le Finistère

4 020 PTZ ont été distribués en 2015 en Bretagne. Avec 19 % de la production régionale, le Finistère arrive au 3^{ème} rang, loin derrière l'Île et Vilaine (1741 PTZ) et le Morbihan (891), alors que 637 sont recensés dans les Côtes d'Armor.

Une majorité écrasante d'opérations en maisons individuelles

96 % des offres portent sur des opérations en individuel, et seulement 32 en logement collectif dont près de la moitié sur Brest Métropole. Le choix de la maison individuelle est une réalité bien ancrée dans le Finistère.

...en neuf ...

Seules 39 opérations financées en PTZ en 2015 concernent des opérations d'acquisition amélioration. Il est vrai que cette possibilité d'achat d'ancien avec travaux d'amélioration ne concernait l'an dernier que 66 communes du département, répondant à des caractéristiques strictes.

Un coût moyen d'opération de 172 000 €

Le budget moyen d'une opération de construction de maison individuelle avec terrain est de 181 000 € et de 151 000 € pour un appartement neuf. Le coût d'une opération d'acquisition amélioration est sensiblement plus modeste, s'établissant à 116 800€

Un revenu moyen de 2 700 €, avec un apport personnel conséquent

Le revenu moyen des ménages est de 2 747 € en individuel et de 1 797 € en collectif.

L'apport personnel moyen est de 26 800 €. Si l'épargne du ménage explique une partie de cette somme, la solidarité familiale, traditionnellement forte dans le Finistère, y joue certainement un rôle conséquent.

Une population « classique » de primo-accédants

La population des emprunteurs est globalement jeune. 68 % d'entre eux sont âgés de moins de 35 ans, dont 102 (14 %) de moins de 26 ans.

La moitié d'entre eux sont des ménages de 2 et 3 personnes. Les personnes seules constituent près de 20 % des emprunteurs, alors que les ménages de 4 et 5 personnes en constituent plus d'un quart.

Une opération sur deux hors des agglomérations ... et 70 % en zone C

Près de la moitié des opérations avec PTZ se situe sur les territoires de la métropole brestoise (13 %) et des communautés d'agglomération de Quimperlé Agglomération (10 %), Concarneau Cornouaille Agglomération (10 %), Quimper Communauté (7 %) et Morlaix Communauté (9 %).

Cela étant, certains territoires se distinguent par une production conséquente ; ainsi la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas (65 PTZ, soit 9 %), et les communautés de communes du Pays des Abers et du Pays d'Iroise (10 % de l'ensemble en cumulé)

Par pays, 44 % de la production émane de la Cornouaille, 37 % de du Pays de Brest, 16 % du Pays de Morlaix et 3 % du Centre Ouest Bretagne finistérien.

La dynamique se poursuit en 2016

La tendance constatée en 2015 s'est nettement accentuée en 2016, avec un profil encore amélioré des caractéristiques du PTZ. Ainsi, selon la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), 778 PTZ ont été distribués dans le Finistère lors du 1^{er} semestre 2016. Un tiers d'entre eux ont financé des opérations d'achat de logement ancien avec travaux d'amélioration



Photo : Adeupa

Le marché des biens d'occasion

PTZ : RETOUR DANS L'ANCIEN AVEC TRAVAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2016, il est désormais possible de bénéficier du PTZ dans l'ensemble des communes du Finistère pour l'achat et la réhabilitation d'un logement ancien, sous la condition d'y réaliser 25% du coût de l'opération en travaux d'amélioration. Les plafonds de ressources permet-

tant aux primo-accédants d'en bénéficier ont également été revus à la hausse sans compter la quotité de prêt qui a été relevée à 40 % du coût de l'opération (contre 18 % en 2015 C et 21 % en zone B2). « Pour une opération en acquisition amélioration pour un couple sans enfant en zone C, d'un montant avec travaux de 159 600 €, avec un prêt principal sur

25 ans avec lissage, l'accédant bénéficiera en 2016 d'un complément de PTZ de 30 800 €, ce qui fera baisser son taux d'effort d'environ 2 points. » (source : ADIL 29). Sur un territoire où une grande partie de l'accession se situe dans l'ancien, le PTZ 2016 devrait susciter de l'intérêt et permettre la remise à niveau du parc ancien.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES PROFESSIONNELS

La fluidité actuelle du marché immobilier est fonction des taux d'intérêt qui sont actuellement très bas. Si les taux remontent, un blocage du marché est possible sauf à ce que les prix baissent encore.

Le retour du prêt à taux zéro dans l'ancien en 2016 participe à ce dynamisme.

L'augmentation des droits de mutation n'est pas de nature à relancer durablement le marché.

La fiscalité locale (taxes d'habitation et foncières) pèse sur le choix des ménages. L'absence d'harmonisation des taxes est de nature à déstabiliser le marché immobilier d'un territoire.

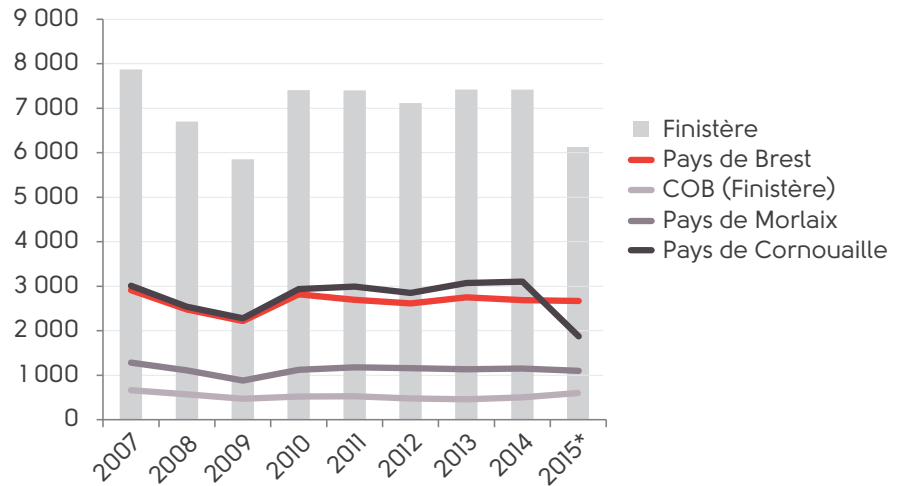
LA MAISON D'OCCASION DEMEURE LE CŒUR DU MARCHÉ.

Un marché dynamisé en 2015 par un contexte favorable

D'après les notaires, les ventes de maisons ont progressé de 15 % en 2015 dans le Finistère (+19 % à l'échelle de la Bretagne élargie). De nombreux indicateurs corroborent cette analyse :

■ **Les données « Demande de Valeur Foncière » (DVF) 2015 de la Direction Générale des Finances Publiques (DG-FIP).** Alors que la disponibilité des données n'est que partielle à la date de la présente étude, on observe déjà dans le Pays de Brest et dans le Pays de Morlaix un volume de transactions quasi équivalent à celui de 2014. Dans le COB, le volume est d'ores et déjà supérieur à celui de l'année passée.

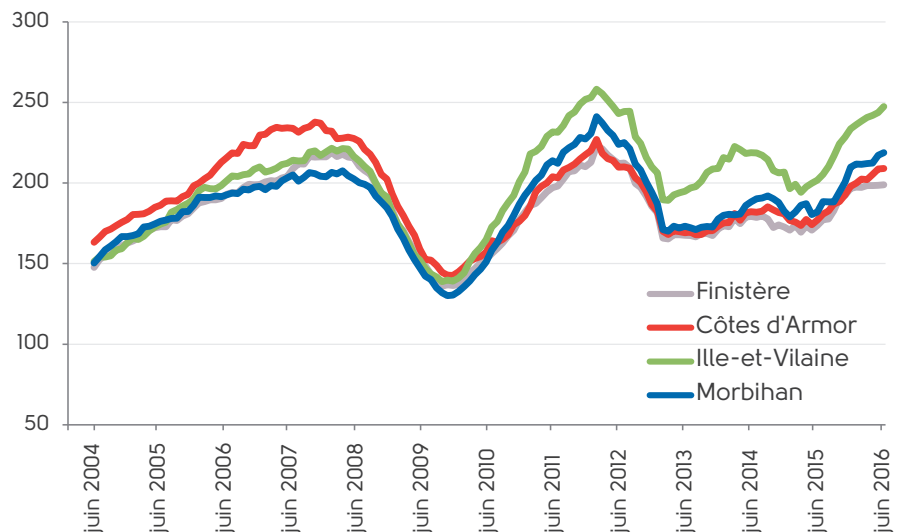
Ventes de maisons « hors VEFA »



*Données partielles. Le taux de collecte DVF est très différents selon les centres DG-FIP. A la date de la présente étude, l'ADEUPa estime disposer d'environ 90% des ventes de l'année pour le Pays de Brest contre 65 % en Cornouaille.

■ **L'évolution à la hausse de l'assiette des droits de mutations¹** confirme également cette reprise amorcée au deuxième trimestre 2015 dans le Finistère et dans les autres départements bretons. Si cette embellie semble se poursuivre en 2016 dans les territoires voisins, elle semble en revanche marquer le pas dans le Finistère depuis le début de l'année provoquant un nouveau décrochage non seulement avec le Morbihan mais également avec les Côtes d'Armor. Cette tendance mérite d'être confirmée car selon les notaires la reprise s'est confirmée au premier trimestre 2016 et la tendance devrait de poursuivre dans les mois à venir.

Comparaison de l'évolution de l'assiette des droits de mutations immobiliers (régime de droit commun) en montant mensuel cumulé sur 12 mois (euros), base 100

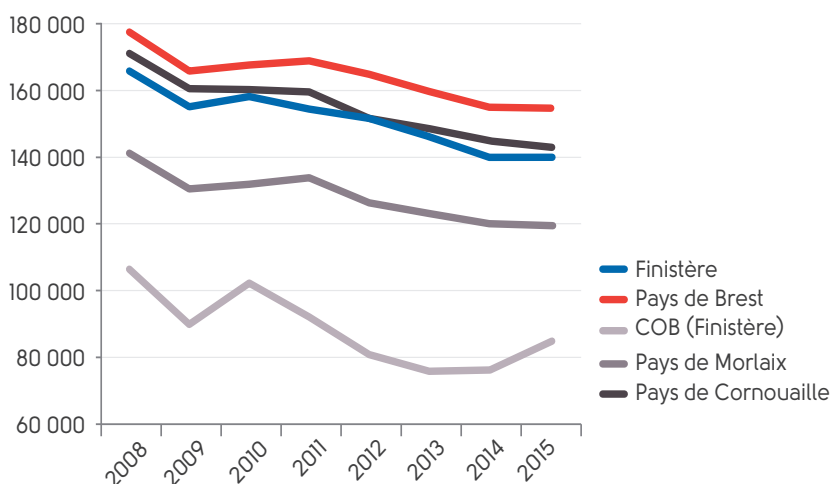


¹ L'assiette des droits de mutation correspond au montant cumulé du prix des transactions immobilières réalisées.

La tendance est plutôt à la stabilisation des prix

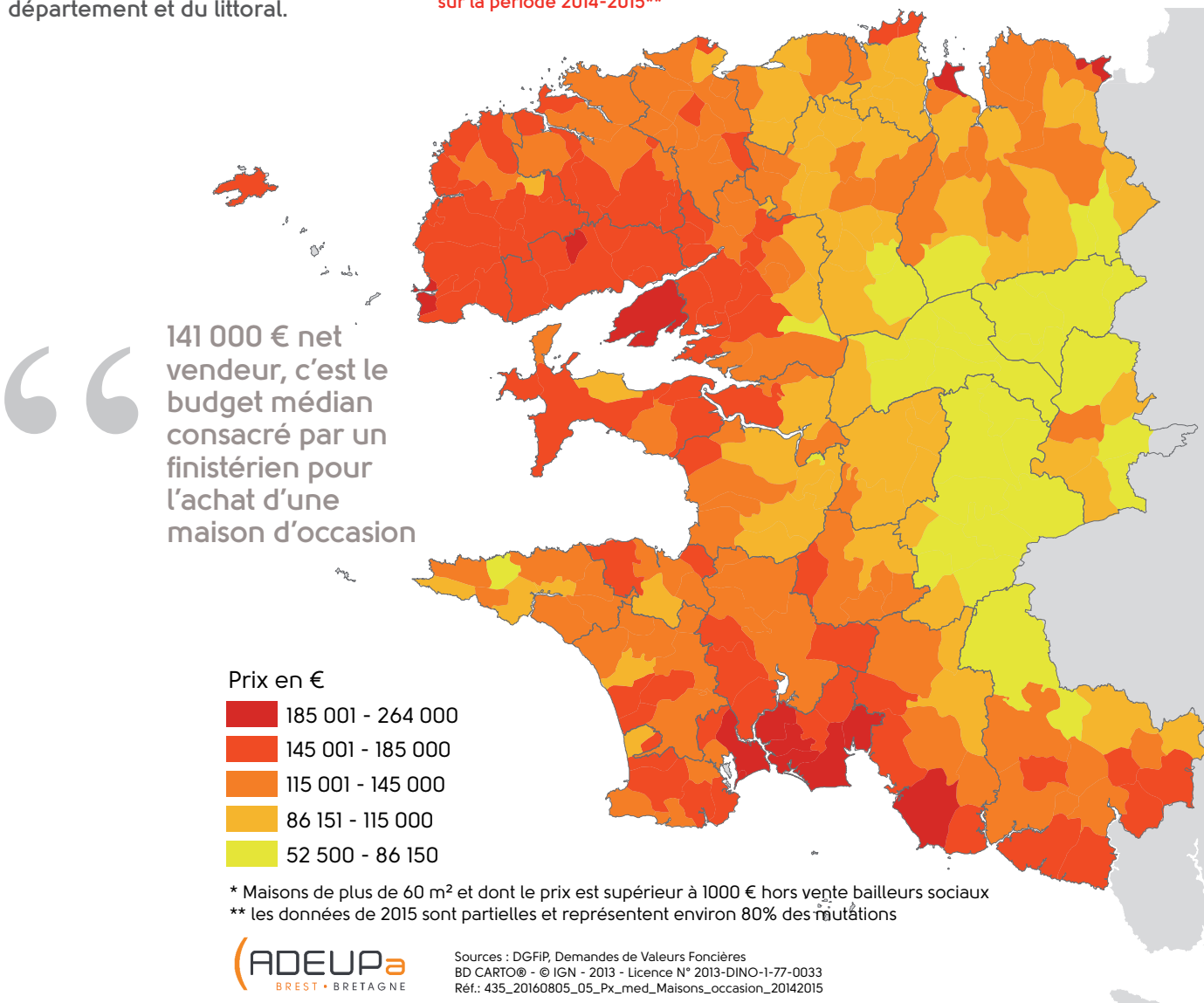
La progression des ventes observée en 2015 ne s'est pas traduite par une hausse des prix. Selon les notaires, l'ensemble du marché n'a pas encore trouvé son équilibre.

Prix de vente médians des maisons (hors VEFA), net vendeur en € constants



La hiérarchie des prix perdue guidée par la proximité des principaux pôles urbains du département et du littoral.

Prix net vendeur médian des maisons d'occasion* sur la période 2014-2015**



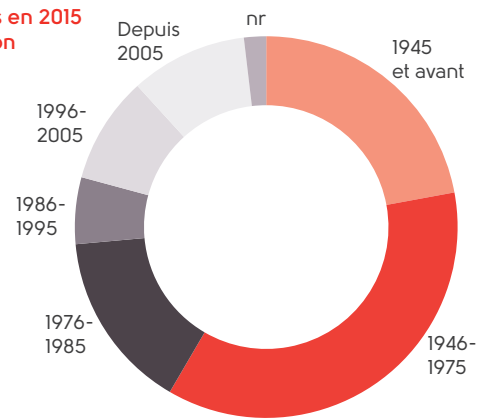
Le prix varie selon la date de construction de la maison et de la surface du terrain

Plus la maison est ancienne, moins le bien est cher avec une particularité toutefois : les biens les plus onéreux sont les maisons des années 1996-2005 (205 000 € net vendeur en moyenne) et non celles construites récemment (après 2005), ceci quelle que soit la surface de la maison. Doit-on trouver l'explication dans la localisation du bien, les maisons les plus récentes seraient plus éloignées des centres-villes/centres-bourgs, ou dans sa qualité des biens ?

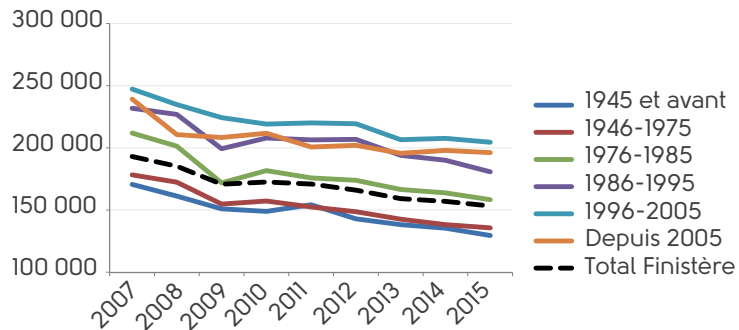
Entre 2007 et 2015, le prix des maisons a baissé en moyenne de 20 % dans le Finistère. La décote a été plus importante pour les biens les plus anciens (avant guerre et période 1946-1985), une correction des prix probablement à mettre en relation avec les travaux parfois conséquents que nécessitent ces logements (mise aux normes, amélioration de la performance énergétique...).

Le prix du bien est en moyenne proportionnel à la taille du terrain. La décote a été la plus importante sur les petites surfaces de terrains (< 100 m²) qui correspondent probablement à des maisons anciennes de centre-bourgs/centre-villes.

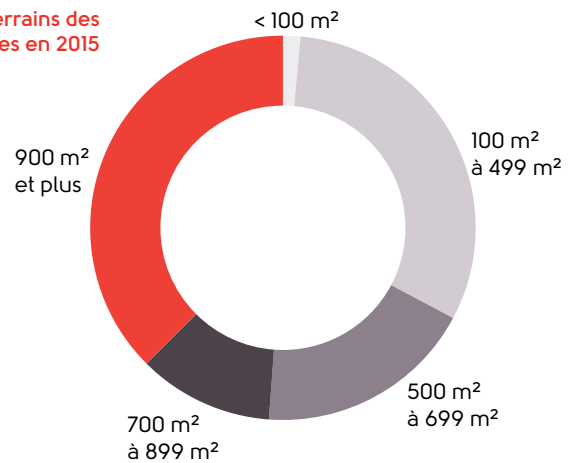
Maisons d'occasion vendues en 2015 selon l'année de construction



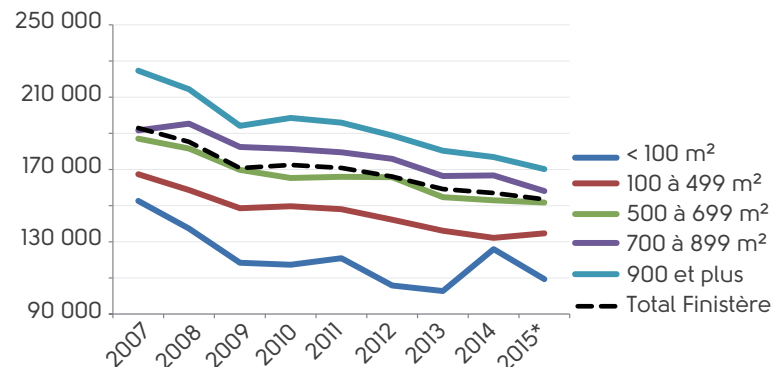
Evolution du prix de vente moyen des maisons d'occasion selon l'année de construction



Gammes de surface des terrains des maisons d'occasion vendues en 2015 dans le Finistère



Evolution du prix de vente moyen des maisons d'occasion selon la surface du terrain



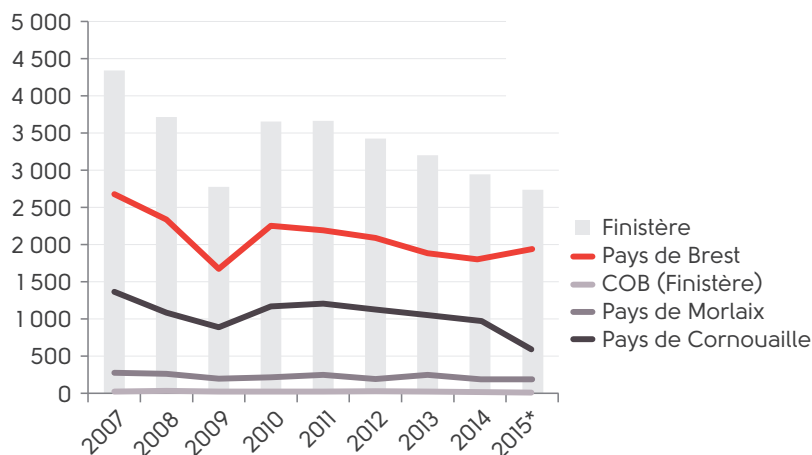
DES VENTES D'APPARTEMENTS (HORS VEFA) EN HAUSSE

Au regard des données partielles disponibles pour 2015, le volume de transactions d'appartements apparaît également en hausse. Dans le Pays de Brest où la disponibilité des données 2015 à la date de la présente analyse est estimée à environ 90 % des ventes de l'année, le volume de transactions d'appartements apparaît d'ores et déjà supérieur de 8 % à l'activité de 2014.

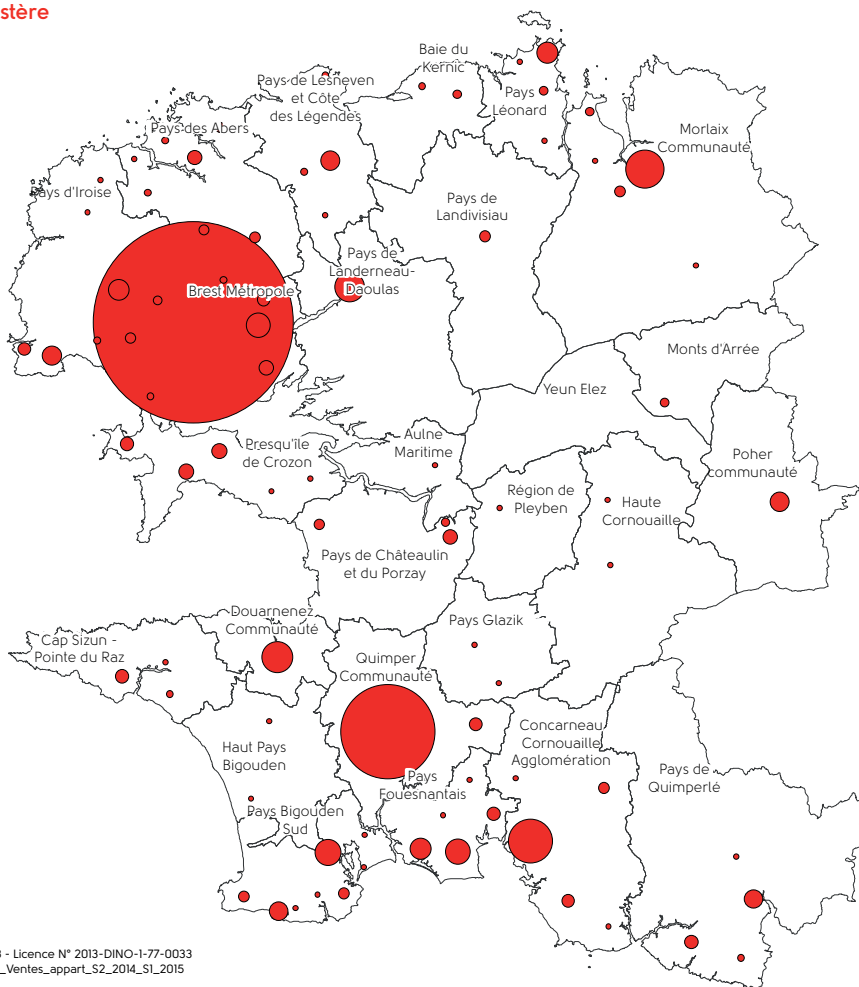
Les notaires confirment cette tendance et estiment la progression des ventes d'appartements à 17 % sur l'ensemble du département.

**Données partielles. Le taux de collecte DVF est très différent selon les centres DGFIP. A la date de la présente étude, l'ADEUPa estime disposer d'environ 90% des ventes de l'année pour le Pays de Brest contre 65 % en Cornouaille.*

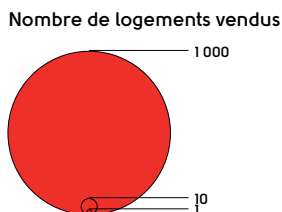
Ventes d'appartements «hors VEFA»



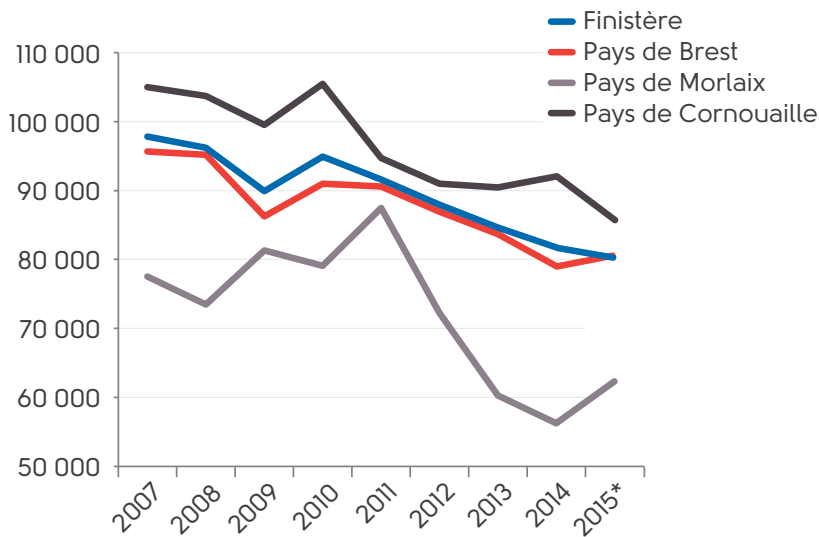
Localisation des ventes d'appartements dans le Finistère



La ville de Brest concentre près de 90 % des transactions du pays de Brest et plus de la moitié des transactions du département. Dans le pays de Cornouaille, il existe un marché de l'appartement en dehors de la ville de Quimper, en particulier à Concarneau, Douarnenez et Bénodet.

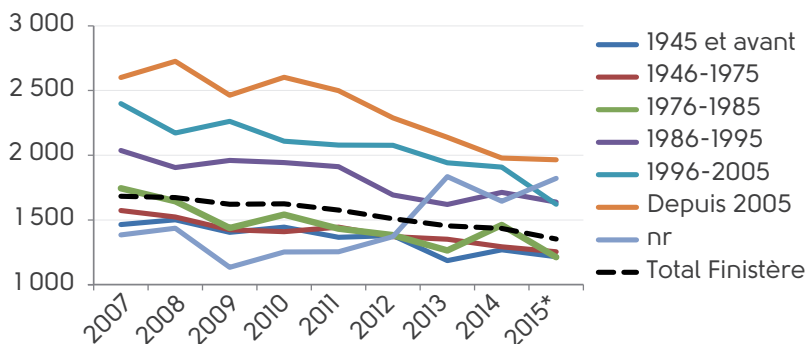


Evolution du prix médian du T3 (hors taxe)



80 000 € net vendeur, c'est le prix médian d'un appartement T3 d'occasion dans le Finistère.

Evolution du prix médian d'un appartement T3 (hors taxe) selon la période de construction



Derrière le prix moyen de 1 400 €/m² pour un T3 (hors VEFA) à l'échelle finistérienne se cache un gradient de prix qui s'établit en fonction de la période de construction :

- autour de 1 200 €/m² pour les biens construits avant 1985
- 1 600 €/m² pour la période 1986 - 2005
- 2000 €/m² pour les biens de moins de 10 ans

Une tendance difficile à dégager du côté des prix

Dans le Pays de Morlaix, le prix médian des appartements apparaît à la hausse en 2015 (+11 %) mais le prix reste bas : 62 000 net vendeur. Dans le Pays de Brest, les prix s'apprécient légèrement (+2 %). Quant au Pays de Cornouaille, il affiche un prix de vente en baisse de 7 % sur un an.

Selon les notaires, malgré la reprise de l'activité, les prix sont toujours à la baisse.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES PROFESSIONNELS

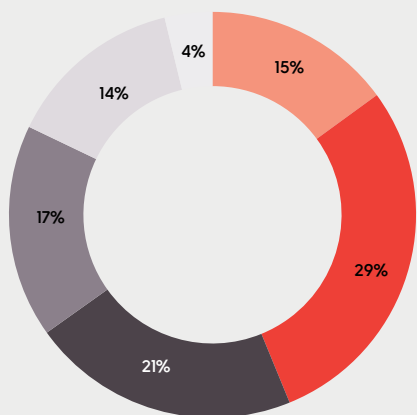
Le ménage qui revend son bien dans un délai de 5 ans va rentrer difficilement dans ses frais compte-tenu des sommes supplémentaires engagées à l'occasion de l'achat (taxes divers, frais d'agence). Il y a encore quelques années, les ménages étaient dans la plupart des cas assurés de faire une plus-value, même en ayant réalisé peu de travaux.

Les diagnostics immobiliers obligatoires permettent semble-t-il aux ménages de mieux prendre la mesure de leur achat, même s'ils ne donnent pas une vision précise des travaux à réaliser



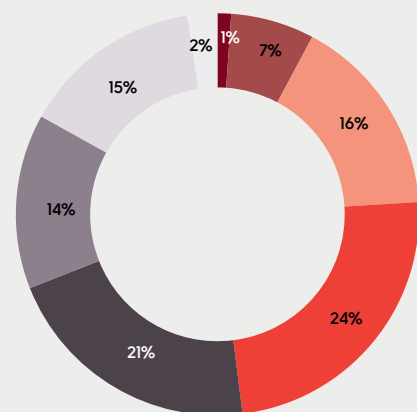
Les acheteurs de maisons

Âge des acquéreurs d'une maison d'occasion en 2015 dans le Finistère (Source : PERVAL)



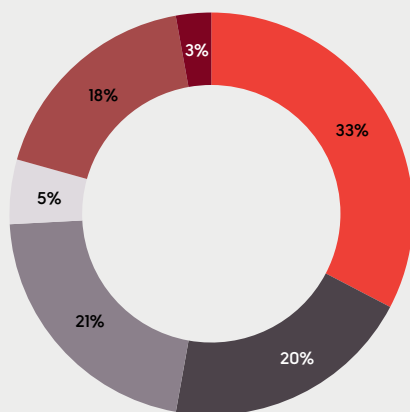
■ moins de 30 ans ■ de 50 à 59 ans
■ de 30 à 39 ans ■ de 60 à 69 ans
■ de 40 à 49 ans ■ 70 ans et plus

Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs d'une maison d'occasion en 2015 dans le Finistère (Source : PERVAL)



■ Agriculteur ■ Employé
■ Artisan, Commerçant ■ Ouvrier
■ Cadre supérieur ■ Retraité
■ Profession intermédiaire ■ Autre sans activité

Origine géographique des acquéreurs d'une maison ancienne en 2015 dans le Finistère

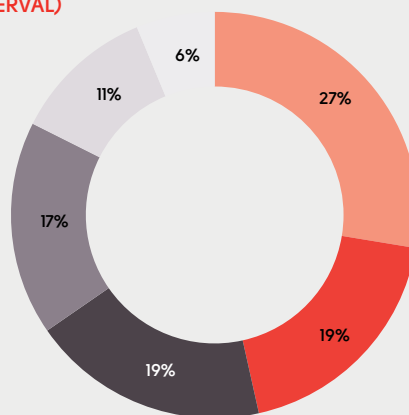


■ même commune ■ Bretagne hors Finistère
■ autre commune de l'EPCI ■ France hors Bretagne
■ autre EPCI du Finistère ■ Etranger



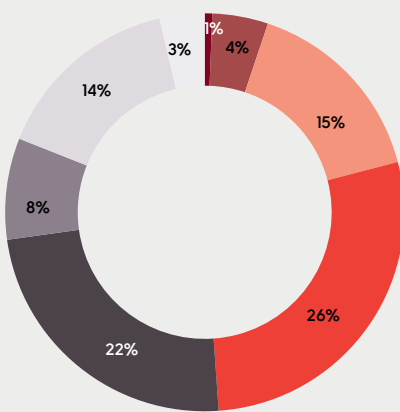
Les acheteurs d'appartements

Âge des acquéreurs d'un appartement d'occasion en 2015 dans le Finistère (Source : PERVAL)



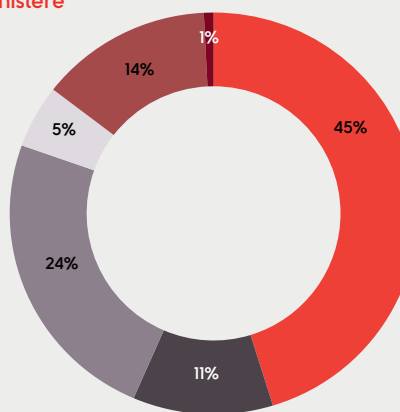
■ moins de 30 ans ■ de 50 à 59 ans
■ de 30 à 39 ans ■ de 60 à 69 ans
■ de 40 à 49 ans ■ 70 ans et plus

Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs d'un appartement d'occasion en 2015 dans le Finistère (Source : PERVAL)



■ Agriculteur ■ Employé
■ Artisan, Commerçant ■ Ouvrier
■ Cadre supérieur ■ Retraité
■ Profession intermédiaire ■ Autre sans activité

Origine géographique des acquéreurs d'un appartement d'occasion en 2015 dans le Finistère

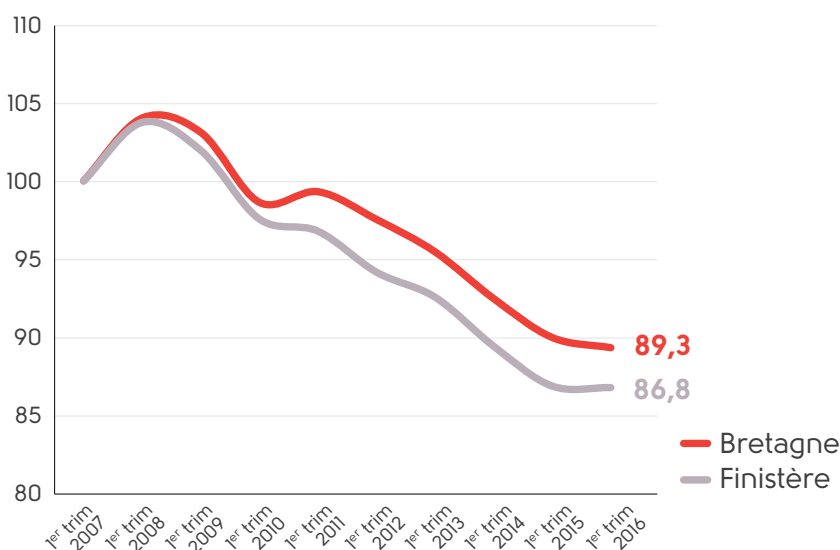


■ même commune ■ Bretagne hors Finistère
■ autre commune de l'EPCI ■ France hors Bretagne
■ autre EPCI du Finistère ■ Etranger

La reprise de l'activité immobilière se ressent sur le front de l'emploi

Après une période dégradée marquée par la crise immobilière, la courbe de l'emploi salarié finistérien dans le bâtiment et les travaux publics retrouve depuis la fin 2015 un profil légèrement positif. Cette tendance s'inscrit dans une évolution régionale également plus favorable.

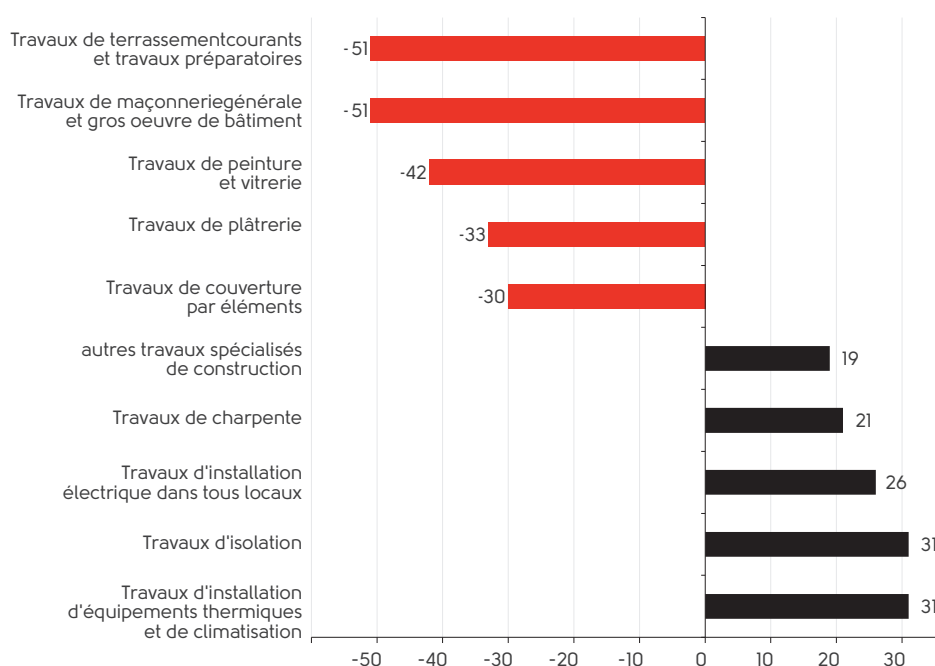
Evolution de l'emploi salarié privé dans le Bâtiment et travaux publics entre le 1er trimestre 2007 et le 1er trimestre 2016



Source : URSAFF

Environ 8 % des emplois salariés privés du département dépendent du secteur de la construction (hors génie civil), soit 15 200 emplois en 2015.

Principaux gains et pertes de l'emploi salarié privé dans la construction dans le Finistère entre 2014 et 2015



Source : URSAFF



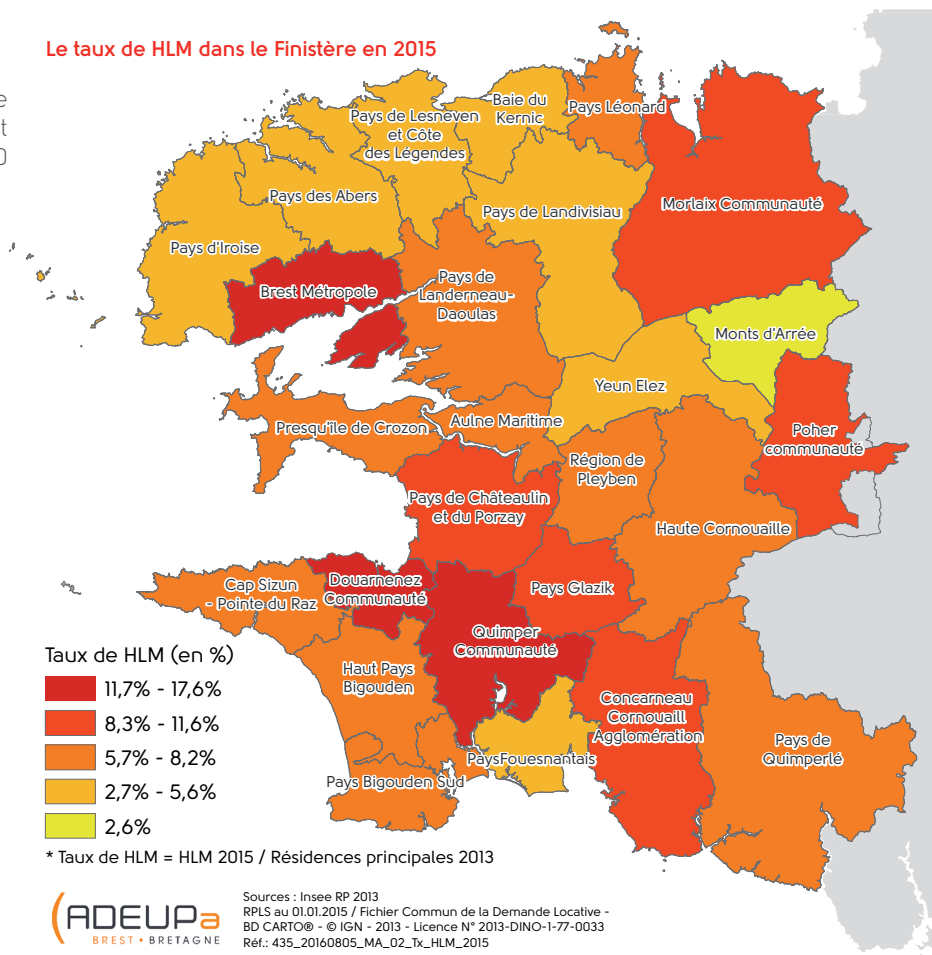
Photo : Morlaix Communauté

Le logement social

11% des résidences principales

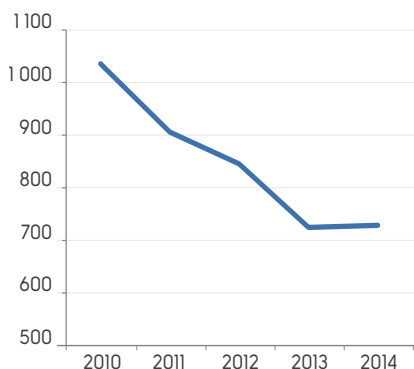
Au 1^{er} janvier 2015, le Finistère compte 45 219 logements locatifs appartenant à des organismes HLM dont 44 250 logements conventionnés.

Le taux de HLM dans le Finistère en 2015



764 logements locatifs publics ont été mis en service au cours de l'année 2014 dans le département. Ces livraisons ont assuré une progression du parc de 1 % entre 2014 et 2015. Les mises en service finistériennes ont représenté 20 % de la production régionale.

Évolution des logements locatifs sociaux mis en service dans le Finistère



UN TAUX DE VACANCE FAIBLE

Au 1^{er} janvier 2015, seulement 1,8% du parc locatif social est vacant dans le département contre 2,8 % à l'échelle régionale. Près de la moitié d'entre eux sont inoccupés depuis moins de 3 mois.

Des territoires, avec un parc de logements publics relativement significatif, présentent toutefois un taux supérieur à la moyenne : les communautés des Pays de Douarnenez, Landivisiau, Châteaulin-Parzay et Morlaix Communauté. Même si les chiffres relatifs à la vacance sont à considérer avec précaution, ils apparaissent cohérents avec l'analyse des organismes HLM qui disent rencontrer,

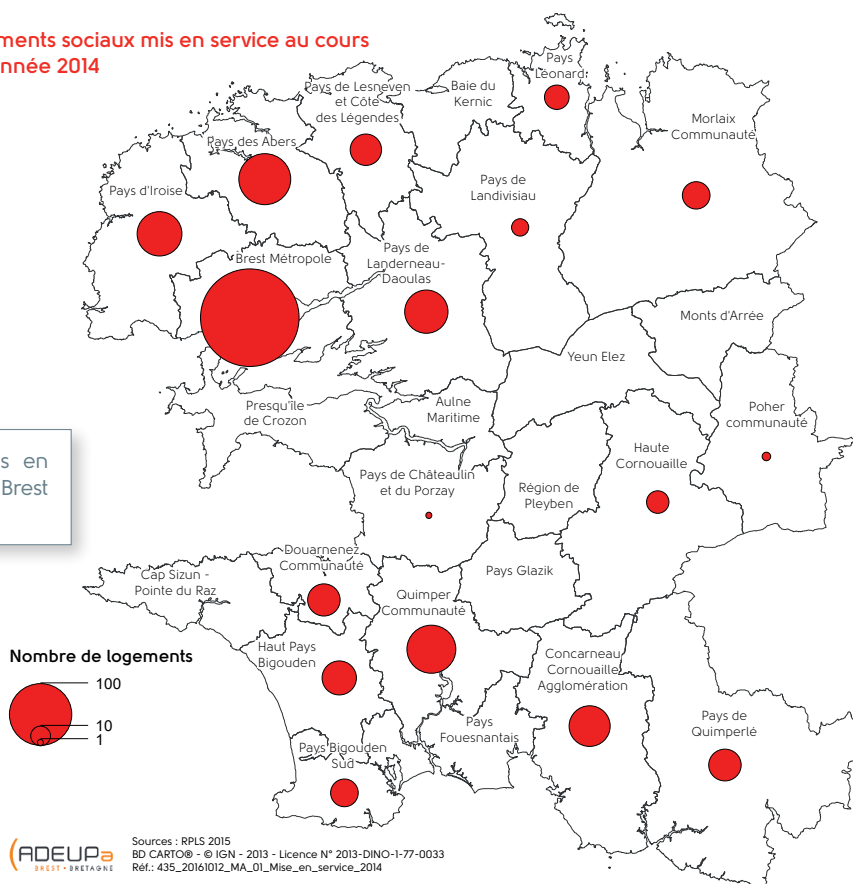
depuis quelques années, plus de difficultés à louer dans ces territoires.

UN PEU PLUS D'UN LOGEMENT SUR DIX FAIT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE LOCATAIRE TOUS LES ANS

13 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2014. La mobilité baisse dans tous les départements bretons sauf le Finistère.

Logements sociaux mis en service au cours de l'année 2014

Les deux tiers des logements mis en service sont localisés dans le pays de Brest (56 % en 2013).

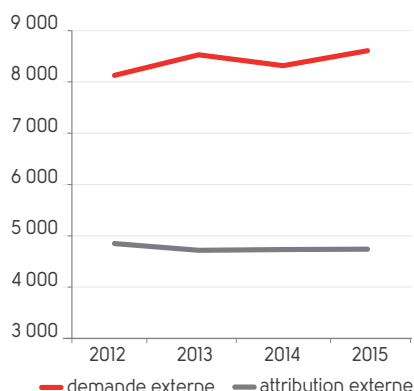


Observées sur plusieurs années, la demande locative sociale et les attributions apparaissent globalement stables dans le Finistère

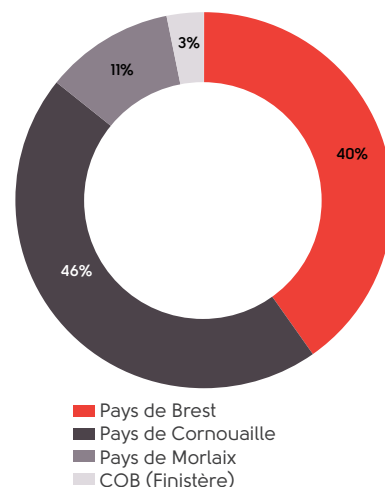
En 2015, 8 609 ménages externes ont demandé à un logement social. Dans le même temps, 4 722 attributions à des ménages externes ont été réalisées.

Début 2016, 7 730 ménages sont dans l'attente d'un logement social. En y ajoutant les demandeurs déjà locataires du parc social, le volume global est de 11 902 demandeurs.

Evolution de la demande et des attributions externes sur la période 2012-2015



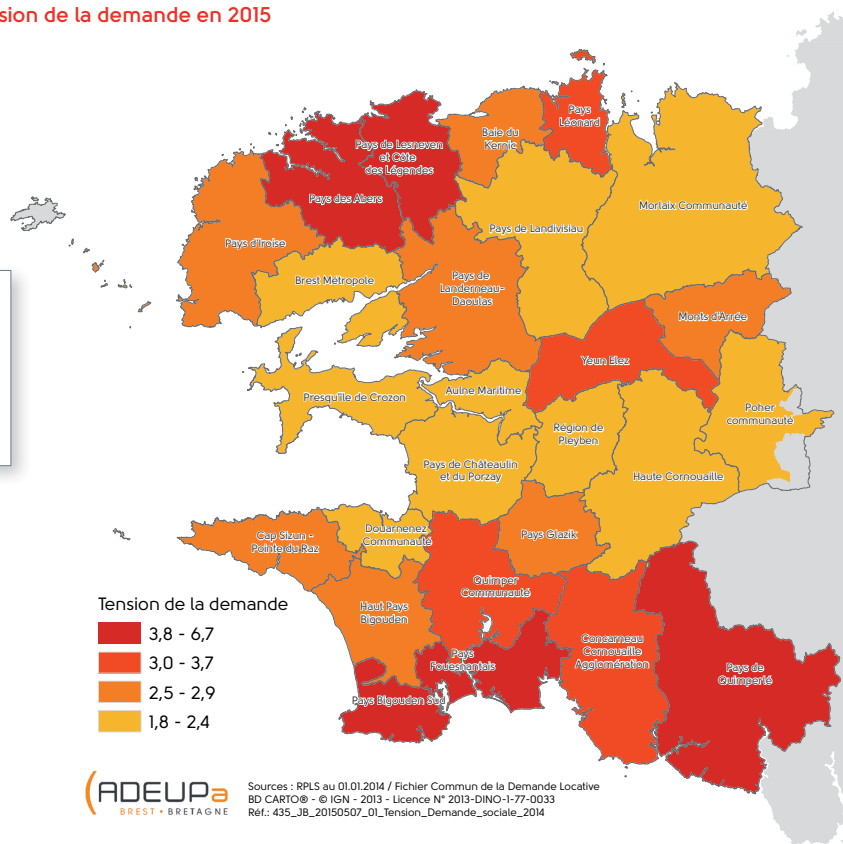
Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2016



Quantitativement, la réponse à la demande sociale apparaît comme satisfaisante, même si des disparités existent au sein du territoire

Avec 2,6 demandes pour une attribution, l'« indice de tension »¹ traduit une relative adéquation entre l'offre et la demande. Pour rappel, les organismes HLM retiennent comme signe de tension un ratio supérieur à trois.

La tension de la demande en 2015



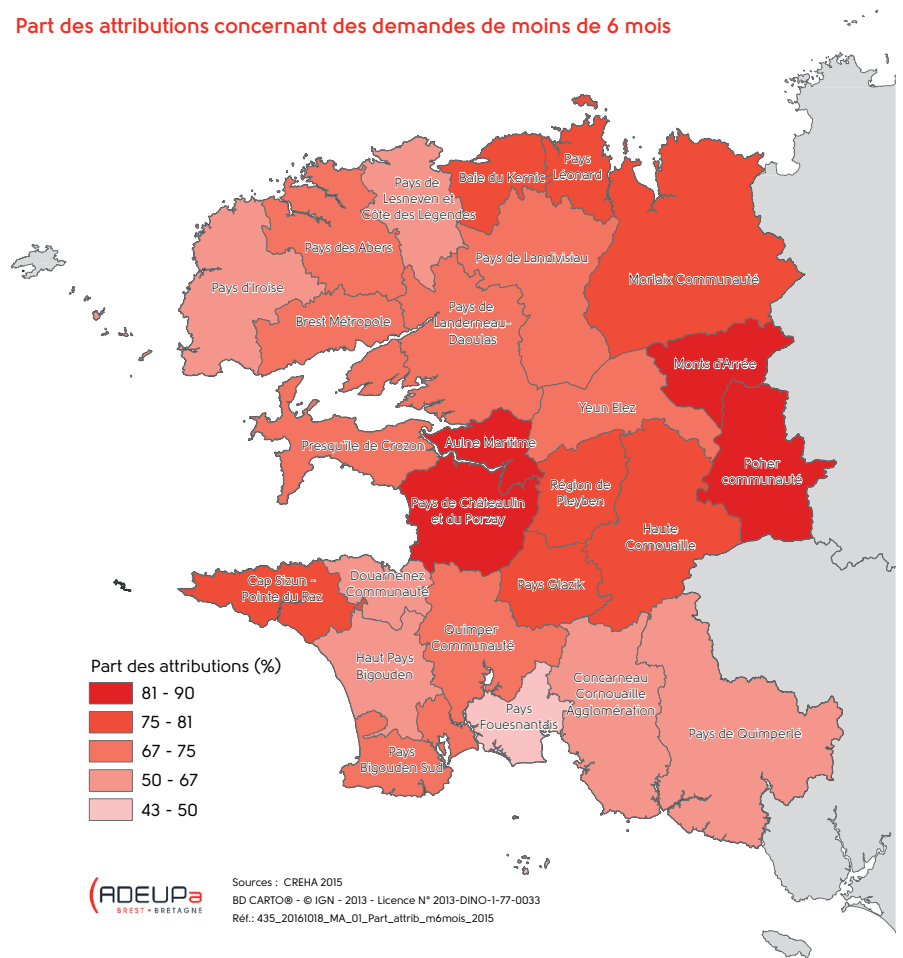
Une réponse à la demande locative sociale plus tendue dans certains territoires périurbains et/ou littoraux : pays fouesnantais, pays Bigouden-Sud, Concarneau Cornouaille Agglomération, pays de Lesneven, pays des Abers,

¹. Cet indice est calculé de la manière suivante : (Stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année. Il permet d'analyser la capacité d'un territoire à répondre, quantitativement, à la demande locative sociale.

Des délais d'attribution courts

Cette relative fluidité du marché locatif social finistérien est corroborée par des délais d'attribution courts. La majorité des demandeurs (70 %) obtient un logement dans les 6 mois suivants leur demande.

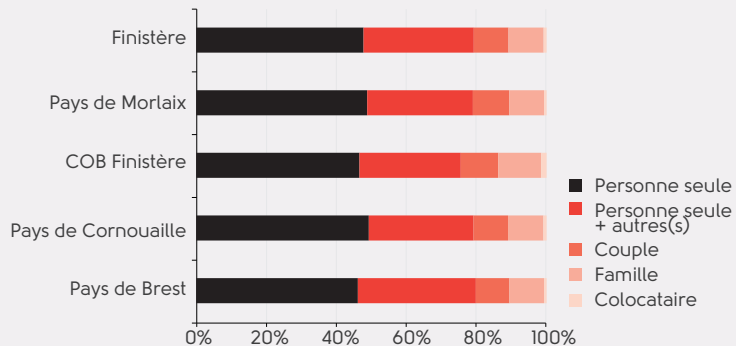
Part des attributions concernant des demandes de moins de 6 mois





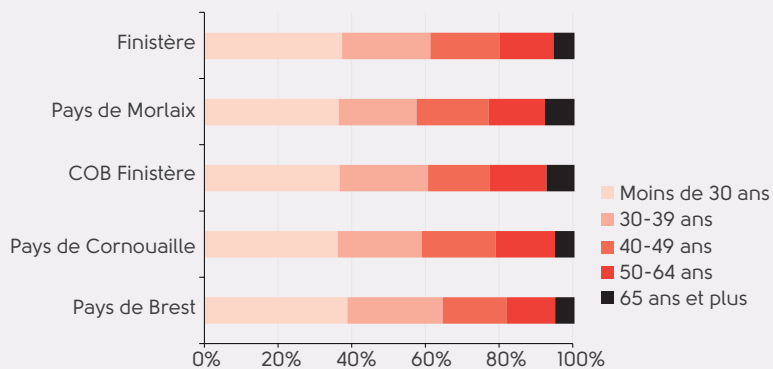
Les demandeurs « externes » (flux 2015)

Composition familiale des demandeurs



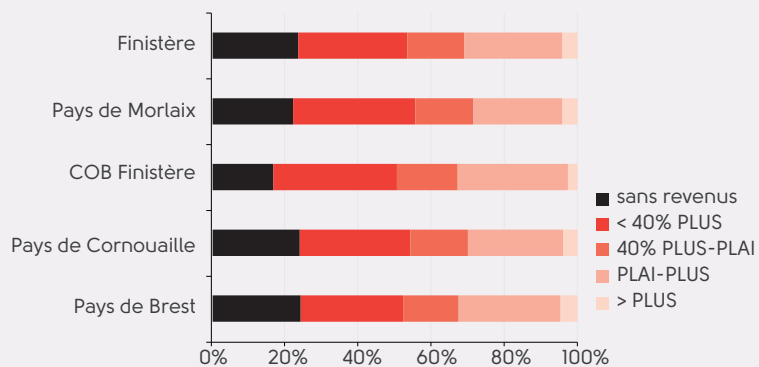
Près d'un ménage demandeur sur deux est une personne seule.

Âge des demandeurs



37 % des demandeurs ont moins de 30 ans. 6 % ont plus de 65 ans.

Revenus des demandeurs



69 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (en deçà du PLAI).

Sources

Pour la construction neuve

Le fichier détaillé SITADEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés, en date de prise en compte), traité par l'ADEUPa.

Pour la promotion privée, les données ECLN acquises auprès de la DREAL et les statistiques détaillées de l'Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL).

Pour les ventes de maisons et d'appartements

Le fichier «Demande de Valeurs Foncières »(DVF) depuis 2007, fourni par la Direction Générale des Finances Publiques, traité par l'ADEUPa .

La base de données PERVAL des références du notariat.

Pour le logement social

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) fourni par la DREAL Bretagne.

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par le CREHA, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Définitions

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 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.

Pour les données par pays, le pays du Centre-Ouest Bretagne n'est considéré que dans sa partie finistérienne. L'addition des données des quatre pays correspond donc à l'ensemble du Finistère.

Glossaire

COB

Centre Ouest Bretagne

ECLN

Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

EPCI

Etablissement Public de coopération Intercommunale

RPLS

Enquête sur le Parc Locatif Social

PLA I

Prêt Locatif Aidé Intégration

PLUS

Prêt Locatif à Usage Social

PSLA

Prêt Social Location Accession

PTZ

Prêt à Taux Zero

RPLS

Repertoire sur le Parc Locatif Social

TTC

Toutes Taxes Comprises



*Cette publication s'est enrichie des échanges de l'atelier
« étude habitat 2016 » qui s'est tenu le 23 septembre 2016.*

Y ont participé :

Philippe ABRAHAM, DDTM

Gilles BARNET, Morlaix Communauté

Emmanuelle BUORD, Brest métropole

Manuel CAILLIAU, administrateur

Barbara CHALIMAND, Morlaix Communauté

Odile COLIN, Fédération BTP 29

Yves CORVEST, Trécobat

Olivier COSSEC, Crédit Agricole

Erika DAGORN, Concarneau Cornouaille Agglomération

Sophie DELEPLANQUE, Quimper Communauté

Agnès FRAYSSE, ADOH29

Sébastien JEROME, SOLIHA Finistère

Barbara KERVELLA, Chambre des Notaires du Finistère

Arnaud LE BOURGEOIS, SNAL

Daniel LE COSSEC, Logis Breton

Béatrice LE COZ, Quimperté Communauté

Annie LE DAMANY, CAF 29

Cécile LE GUENNEC, Quimper Cornouaille Développement

Erwann Le MARTRET, FNAIM

Laurent MADOUAS, TRECOBAT

Philippe RANCHÈRE, ADIL 29

Véronique STÉPHAN-LE GUILLOU, Crédit Mutuel de Bretagne

Hélène TROUSSEL, Quimper Communauté



ADEUPa
BREST • BRETAGNE

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
EN FINISTÈRE

Directeur de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Anne Férec

Traitement statistique

Magali Abjean, Sylvain Rouault

Maquette et mise en page

Dominique Gaultier

Photo

Couverture : ADEUPa

Tirage

250 exemplaires - Cloître Imprimeur

Tél : 02 98 33 51 71

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2016

Réf : 16/138



Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne

18, rue Jean-Jaurès - 29200 Brest - Tél.: 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr