

# Observatoire DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

SEPTEMBRE 2015



# Synthèse

L'année 2014 a été marquée par un nouveau ralentissement du marché immobilier finistérien qui s'inscrit dans une situation nationale elle-même défavorable. L'activité de la construction neuve, déjà à la peine en 2012 et 2013, enregistre un net décrochage en 2014. 2 700 logements ont été mis en chantier, soit une baisse d'un tiers en un an. Tous les segments de l'immobilier neuf sont concernés. Le marché de l'occasion, jusque là relativement épargné, est également marqué par un recul des transactions. La baisse modérée des prix engagée depuis 2008 se poursuit.

L'année 2015 offre de meilleures perspectives. Depuis la fin de l'année 2014, on observe des signes de reprise. L'activité de promotion immobilière, qui connaît depuis 2012 une situation délicate, profite dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 d'un retour des investisseurs, essentiels en particulier dans la phase de pré-commercialisation des programmes immobiliers. Les professionnels observent également un regain d'intérêt pour l'ancien depuis le printemps 2015. Avec des crédits à taux avantageux et des prix à la baisse, les acheteurs reviennent sur le marché et les ventes repartent à la hausse. Ce frémissement de l'activité, comme le qualifient pour le moment les professionnels, s'il se confirme, pourrait être annonciateur d'une reprise plus générale de l'activité immobilière.



Photo : ADEUPa

# Sommaire

Sources, Définitions, Glossaire .....	4
<b>La construction neuve dans le Finistère en 2013 - 2014 - Perspectives 2015 .....</b>	<b>5</b>
• Nouveau décrochage de l'activité en 2014 .....	5
• La production neuve à la loupe .....	7
<b>Promotion immobilière .....</b>	<b>8</b>
• Une activité toujours à la peine.....	8
• Un recul des ventes dans le pays de Brest, malgré un 4 <sup>ème</sup> trimestre très encourageant.....	9
• Quimper-Concarneau : un marché modeste.....	10
• Une progression des prix .....	10
<b>Le marché du terrain à bâtir, support de la construction neuve individuelle .....</b>	<b>13</b>
• Des ventes de terrains toujours en diminution .....	14
• La réduction de la taille des terrains se poursuit, mais plus modérément .....	14
• Le prix au m <sup>2</sup> du terrain continue sa hausse, pour le moment .....	14
<b>Le marché des biens d'occasion .....</b>	<b>15</b>
• Baisse de l'activité en 2014 .....	15
• La maison ancienne : un bien attractif.....	16
• Un prix médian de 140 000 € HT en 2014 .....	16
• Des prix en baisse continue.....	17
• Des ventes d'appartements toujours en retrait.....	18
• Des prix orientés à la baisse .....	19
<b>Le logement social.....</b>	<b>20</b>
• 11% des résidences principales.....	20
• Moins de logements mis en service en 2013 .....	20
• Et moins de changements de locataires .....	22
• Des demandes d'entrée en légère baisse .....	22
• 2,6 demandes pour une attribution .....	22
• Le profil des demandeurs «externes» à la loupe (les demandes déposées en 2014 .....	23

## Sources

### **Pour la construction neuve**

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

### **Pour le marché foncier et 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.

### **Pour le logement social**

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

*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.*

## 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.

## 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 Zéro

### **RPLS**

Répertoire sur le Parc Locatif Social

### **TTC**

Toutes Taxes Comprises



Photo : Jean-Yves Guillaume - Brest métropole

# La construction neuve dans le Finistère en 2013 - 2014 Perspectives 2015

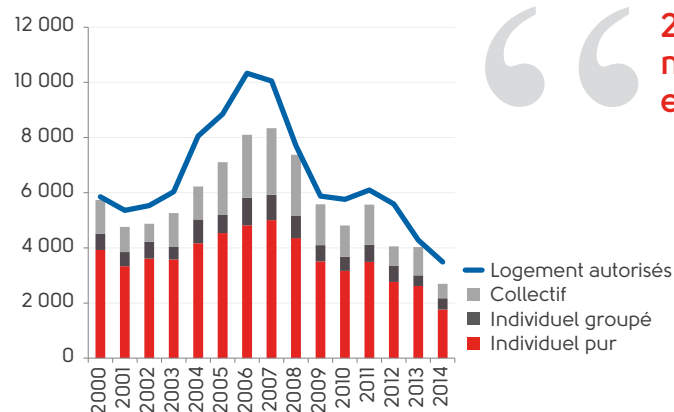
## Nouveau décrochage de l'activité en 2014

Le ralentissement de la construction, amorcé en 2008, se poursuit. L'année 2014 a été marquée par une baisse significative de la production. Seulement 2 700 logements ont été mis en chantier soit une baisse de près d'un tiers par rapport à 2013. Cette baisse est plus importante que celle enregistrée à l'échelle régionale (- 19 %).

Au sein de la production, les mises en chantier de logements individuels « purs » diminuent d'un tiers et le collectif recule quant à lui de moitié. Seul l'individuel groupé, qui constitue toutefois un petit segment de l'activité, a progressé de 5 % entre 2013 et 2014.

Le nombre de logements autorisés s'inscrit également à la baisse (- 18 % par rapport à l'année précédente) ce qui laisse présager une nouvelle diminution de l'activité de production en 2015.

Logements commencés dans le Finistère



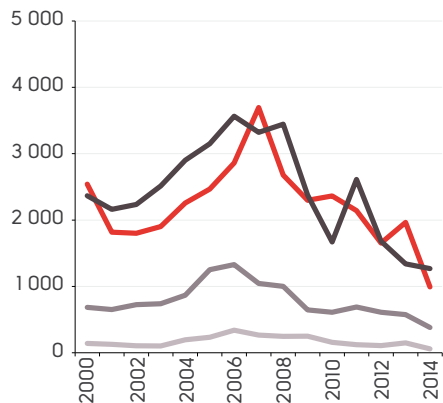
**2 700 logements mis en chantier en 2014**

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est en revanche marqué par une progression des logements autorisés : 981 logements autorisés contre 797 au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Si cette évolution se poursuit, la reprise de l'activité, toute proportion

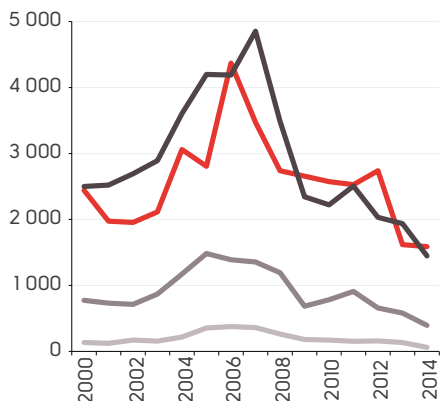
gardée<sup>1</sup>, pourrait intervenir en 2016.

<sup>1</sup> - Le nombre de logements autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est nettement en deçà du nombre de permis autorisés à la même période en 2012 (1687 logements autorisés).

### Évolution des logements commencés par Pays



### Évolution des logements autorisés par Pays

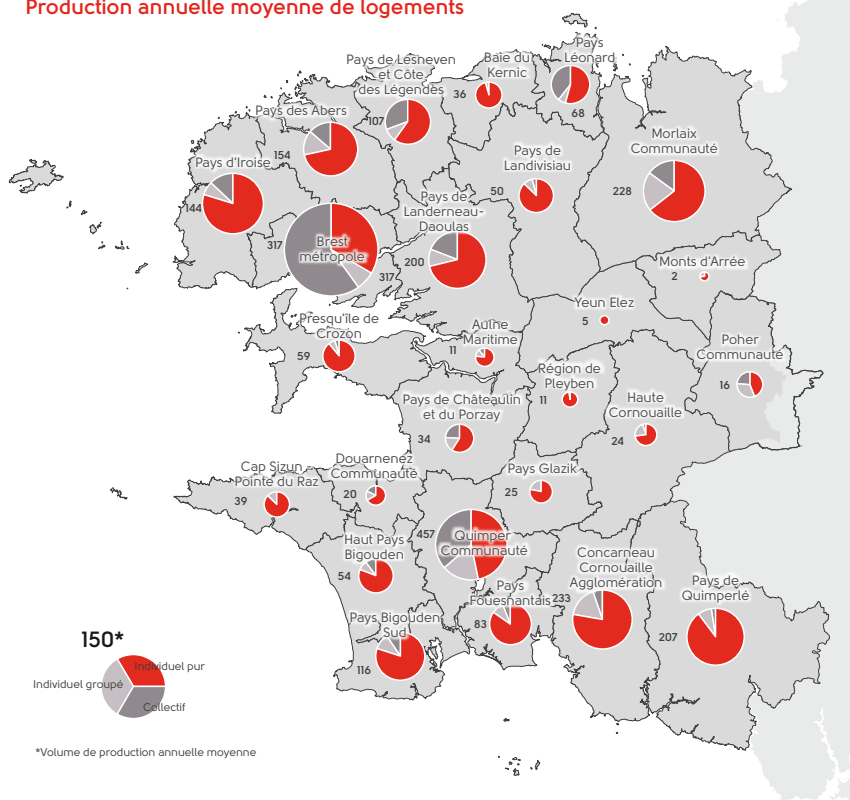


- Pays de Brest
- COB (Finistère)
- Pays de Morlaix
- Pays de Cornouaille

Le ralentissement de l'activité est général mais il se traduit dans des proportions variables selon les territoires. Les baisses les plus significatives sont enregistrées dans le pays de Brest (- 50 %) et dans le Centre Ouest Bretagne (- 61 %), pour ce dernier avec des volumes nettement moindre. Dans le pays de Cornouaille, le ralentissement est moins fort mais l'activité s'était déjà drastiquement réduite au cours des deux années précédentes (- 37 % en 2012 et -20 % en 2013). Dans le pays de Morlaix, la baisse se situe dans la moyenne départementale (- 34 %).

Au regard des volumes de logements autorisés en 2014, l'activité de production pourrait être à nouveau en recul en 2015 dans la plupart des territoires, à l'exception peut-être du pays de Brest si les permis délivrés se concrétisent par des réalisations, ce qui, pour le collectif, dépendra de la commercialisation.

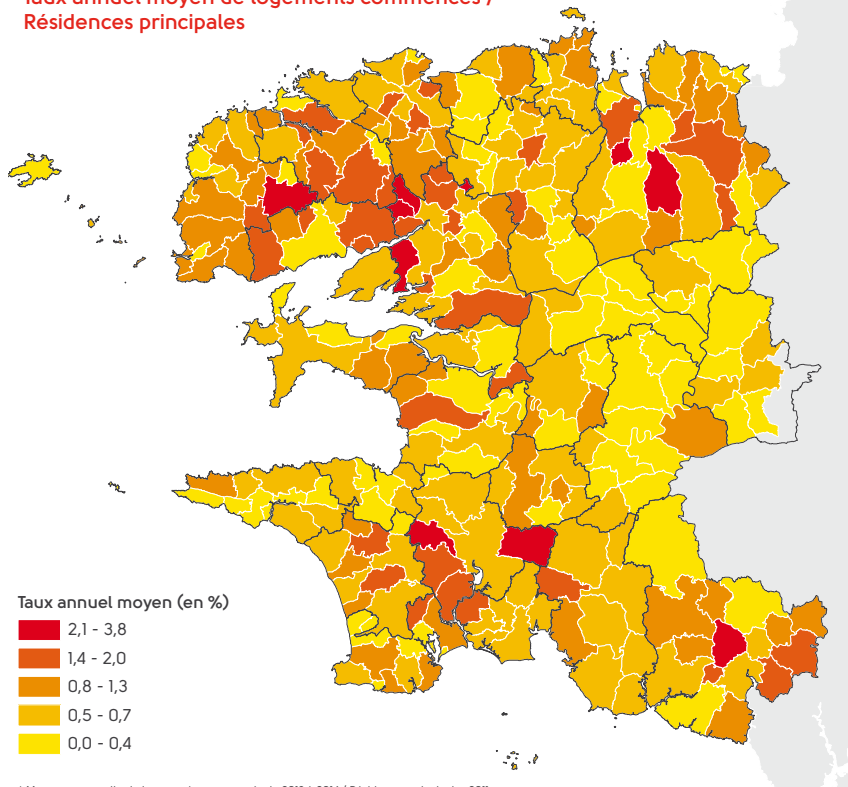
### LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2013 À 2014 Production annuelle moyenne de logements



Sources : DREAL Bretagne / SIT@DEL2  
BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033  
Ref.: 435\_JB\_20150507\_01\_Construction\_neuve\_2013-2014



### LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2013 À 2014 Taux annuel moyen de logements commencés / Résidences principales



Taux annuel moyen (en %)

- 2,1 - 3,8
- 1,4 - 2,0
- 0,8 - 1,3
- 0,5 - 0,7
- 0,0 - 0,4

\* Moyenne annuelle de logements commencés de 2013 à 2014 / Résidences principales 2011



Sources : DREAL Bretagne / SIT@DEL2 / Insee RP 2011  
BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033  
Ref.: 435\_JB\_20150507\_02\_TXAM\_CN\_2013-2014





## LA PRODUCTION NEUVE À LA LOUPE

### 1 800 maisons individuelles

En 2014, le nombre de maisons individuelles mises en chantier a diminué d'un tiers par rapport à la moyenne enregistrée sur la période 2012-2013.

Cette baisse est générale mais elle a été plus marquée dans le pays de Morlaix (-50 % par rapport à la moyenne 2012-2013) et dans le Centre Ouest Bretagne (-45 %) mais pour des volumes nettement moins importants que dans les pays de Brest et de Cornouaille. Ces deux derniers territoires, qui concentrent 80% de la construction neuve pavillonnaire finistérienne, enregistrent des baisses de - 35 % et - 29%.

### Individuel groupé : 400 logements mis en chantier

Ce segment de marché, porté principalement par les organismes HLM, a représenté 15 % de la production de logements neufs en 2014 contre 65% pour l'individuel pur.

Près de 60% de la production a été réalisée dans le pays de Cornouaille où ce produit reste privilégié pour la réalisation de locatif social en périphérie et pour le développement de l'accès sociale en PSLA.

### Appartements neufs : encore une petite année

530 appartements ont été mis en chantier en 2014 dans le Finistère, soit une activité deux fois moins importante qu'en 2013.

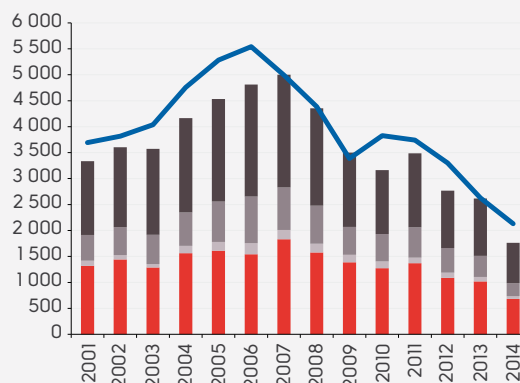
Moins de 200 appartements ont été commencés dans le pays de Brest contre une moyenne de 700 entre 2008 et 2013.

L'activité a en revanche progressé dans le pays de Cornouaille après une année 2013 peu productive (260 appartements contre 116). Cette augmentation est liée à la réalisation d'opérations sur le territoire de Quimper Communauté alors qu'au cours de la période 2010-2013, la production était majoritairement localisée dans le reste de la Cornouaille.

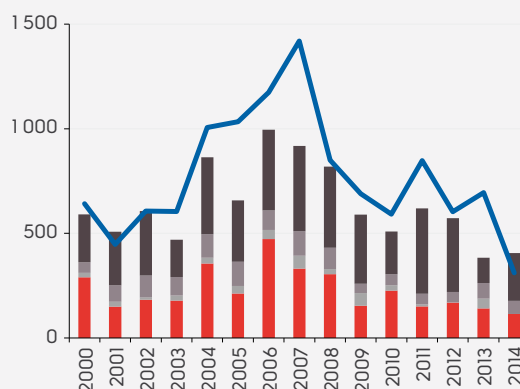
Une moyenne de 1 500 appartements a été autorisée par an dans le Finistère entre 2010 et 2012 alors que seuls 760 appartements en moyenne ont été mis en chantier sur la période 2012-2014\*. Ce décalage entre logements autorisés et mises en chantier traduit les difficultés de commercialisation des opérations de logements neufs (cf. analyse de la promotion immobilière).

\* Le décalage de période tient compte d'un délai d'environ deux ans entre le dépôt du permis de construire et le démarrage des travaux.

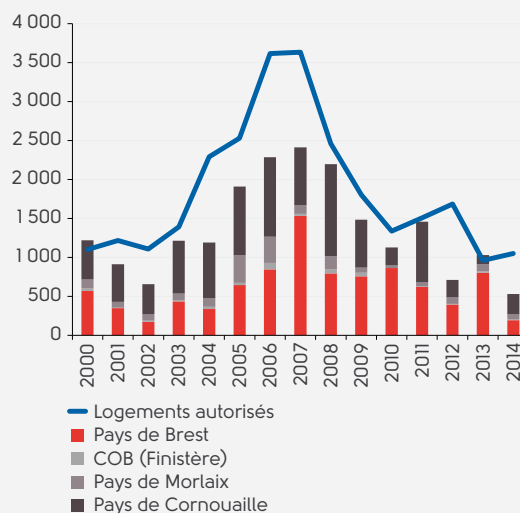
#### Logements individuels purs commencés



#### Logements individuels groupés commencés



#### Logements collectifs commencés



## LES PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ) DANS LE FINISTÈRE

566 offres de prêt ont été émises en 2014 pour l'achat ou la construction de logements neufs\*. En évolution sur un an, on observe une progression des offres d'environ 8 %. Le Finistère a absorbé en 2014 environ 18 % des prêts accordés en Bretagne.

Dans notre département, le dispositif a permis de financer quasi-exclusivement la réalisation de projets de logements individuels, comprenant en grande majorité l'acquisition du terrain et la construction.

Le montant moyen d'un prêt PTZ s'élève ainsi en individuel (terrain + construction) à 26 927 € pour un montant moyen d'opération de 173 340 €.

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le PTZ est limité aux seules opérations dans le neuf (et aux cessions de logements HLM).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le PTZ est accordé, sous conditions de ressources, au financement de logements neufs respectant un certain niveau de performance énergétique (RT2012 ou label « bâtiment basse consommation BBC 2005 » pour les logements dont le dépôt de permis est antérieur au 31 décembre 2012.

Les plafonds de ressources, établis en fonction de la composition du ménage et de la localisation du projet, ont été abaissés au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les modalités d'attribution n'ont pas été modifiées au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Évolution de l'accèsion aidée (offres de PTZ) dans le Finistère

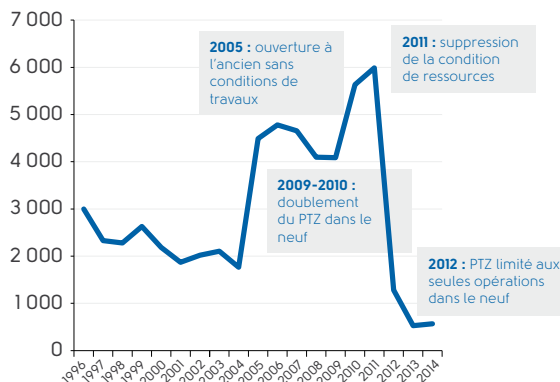


Photo : ADEUPa

## PROMOTION IMMOBILIÈRE

### Une activité toujours à la peine

La promotion immobilière finistérienne a tourné au ralenti sur la majeure partie de l'année 2014. Seuls 314 appartements neufs ont été vendus, soit une baisse d'un tiers par rapport à 2013. L'érosion des ventes a été nettement moins importante à l'échelle régionale (- 6 %) du fait d'un marché rennais actif sur les 3 premiers trimestres et qui pèse pour près de 60 % des ventes bretonnes. La promotion immobilière finistérienne ne représente que 11% de l'ensemble du marché régional.

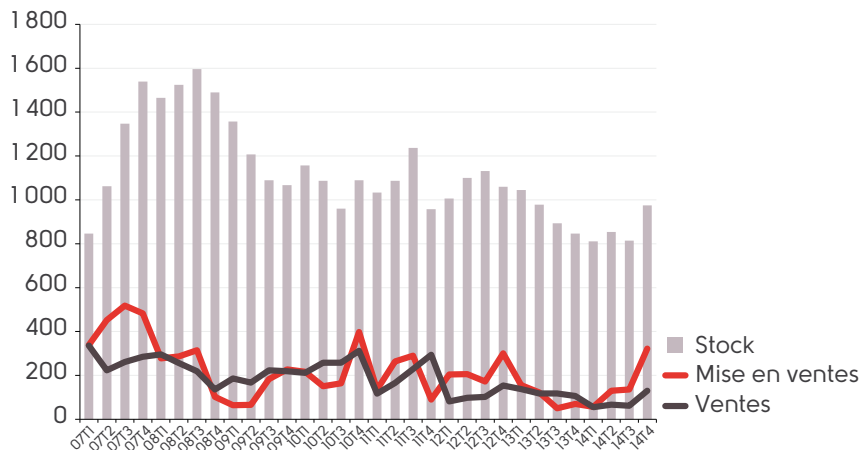
Les ventes de logements sont toutefois reparties à la hausse depuis le dernier trimestre, ce que confirme la profession. 40% des transactions de 2014 ont été réalisées en fin d'année.

Du côté des mises en vente, on constate que, confiants, les promoteurs ont alimenté le marché sur le

dernier trimestre 2014. La moitié des mises en ventes de 2014 ont été réalisées entre octobre et décembre 2014. 645 appartements ont été mis en vente sur la totalité de l'année soit une progression de 60% par rapport à 2013. Malgré la réactivité du marché au cours du dernier trimestre, l'offre commerciale a progressé.

Au 31 décembre, près de 1 000 logements étaient en cours de commercialisation, qu'ils soient encore à l'état de projet ou déjà sortis de terre, soit l'équivalent de deux ans et demi de ventes nettes de logements.

Commercialisation de logements neufs dans le Finistère





Les principaux marchés du Finistère en matière de promotion immobilière sont Brest métropole, Quimper Communauté, la communauté de communes du pays Fouesnantais et Concarneau Cornouaille Agglomération. Il s'agit des seuls territoires, classés en zone B2<sup>2</sup>, qui ouvrent droit notamment aux dispositifs d'investissement locatif intermédiaire (aujourd'hui le dispositif Pinel introduit par la loi de finances pour 2015). Ils correspondent aux secteurs de plus grande tension du marché immobilier finistérien.

## Un recul des ventes dans le pays de Brest, malgré un 4<sup>ème</sup> trimestre très encourageant

Le nombre de ventes nettes<sup>3</sup> s'élève à 190 unités dans l'ensemble du pays de Brest, soit une baisse de 16% par rapport à 2013. Les retraits d'opérations sont a contrario en augmentation (104 logements contre 58 en 2013), tout comme les désistements.

L'activité a toutefois rebondi au 4<sup>ème</sup> trimestre avec d'importantes mises en ventes et des ventes en nette hausse. La moitié des ventes de l'année a été réalisée au cours de ce dernier trimestre (89 ventes). Les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 sont également encourageants puisque 56 ventes nettes ont été conclues contre 35 à la même période en 2014.

À la fin 2014, 370 logements, majoritairement des appartements<sup>4</sup>, sont en cours de commercialisation répartis dans 49 programmes immobiliers. Ce chiffre correspond à environ 21 mois de commercialisation. Au sein de cette offre, 40% des logements sont livrés ou dans des opérations dont la construction est engagée.

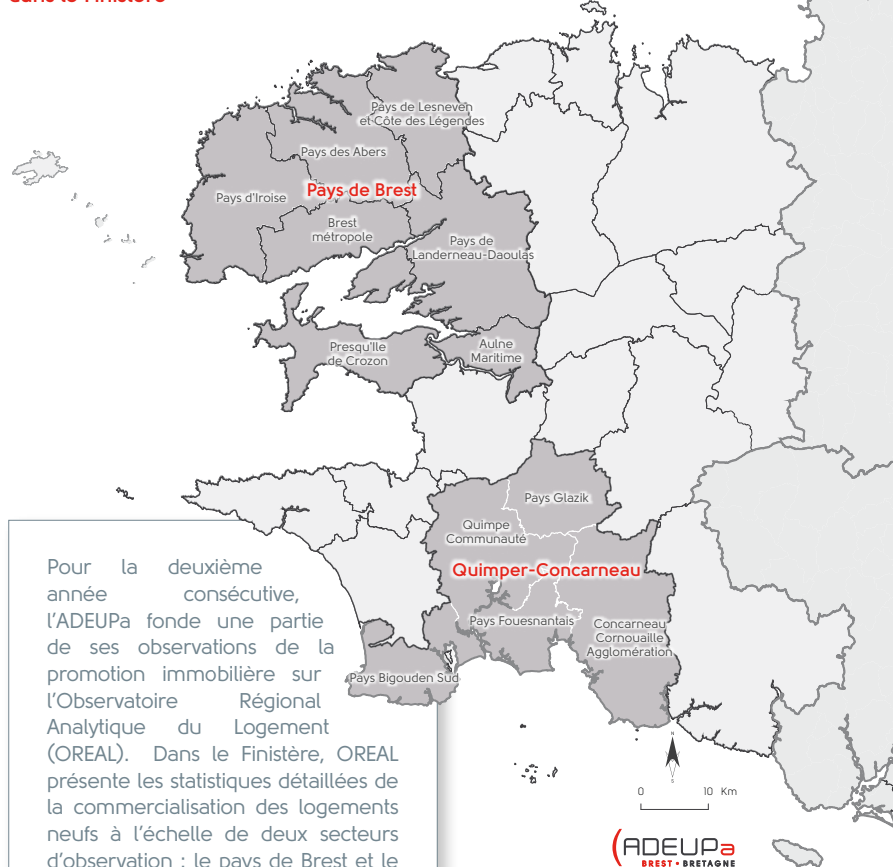
Le taux d'écoulement, qui représente la part du stock initial qui se vend mensuellement, a légèrement cru entre 2013 et 2014, signe d'un frémissement du marché de la promotion.

2. 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.

3. Ventes nettes = ventes brutes - désistements

4. L'individuel groupé représente moins de 10% des ventes.

### Les secteurs d'observation d'OREAL dans le Finistère

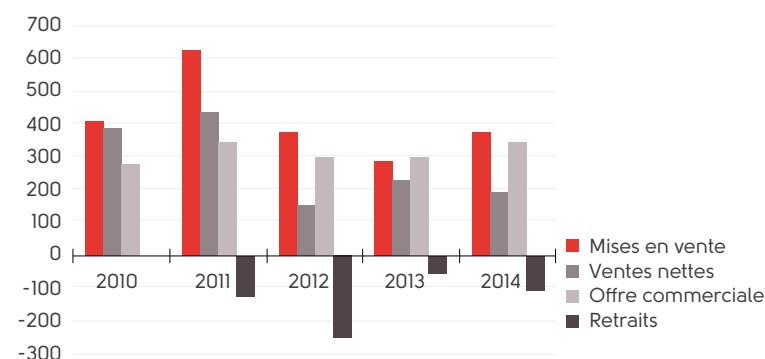


Pour la deuxième année consécutive, l'ADEUPa fonde une partie de ses observations de la promotion immobilière sur l'Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL). Dans le Finistère, OREAL présente les statistiques détaillées de la commercialisation des logements neufs à l'échelle de deux secteurs 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.

La majorité des transactions a concerné de futurs propriétaires occupants (60 %). Les investisseurs sont néanmoins de retour au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 puisqu'ils représentent plus de la moitié des acquéreurs.

“ Les investisseurs sont de retour au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. ”

### Évolution annuelle du marché dans le pays de Brest



## Quimper-Concarneau : un marché modeste

Dans le secteur de Quimper-Concarneau, on enregistre un recul des ventes de -19 % sur l'année 2014. 109 ventes ont été réalisées dont un tiers en individuel groupé. L'activité du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'est également inscrite en retrait. L'activité est principalement portée par Concarneau Cornouaille Agglomération : 45 ventes (-12%) et Quimper Communauté : 34 ventes (-3%).

Fin 2014, 169 logements sont en cours de commercialisation répartis dans 29 programmes. Il s'agit au trois quart de programmes déjà en construction ou livrés. Dans ce contexte de marché peu actif, les promoteurs régulent les mises en ventes et cherchent à « déstocker » (72 logements en 2014 contre 233 en 2013).

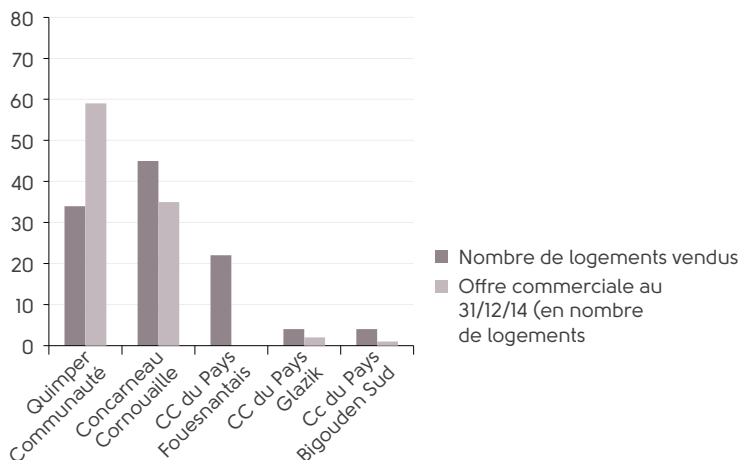
52 % des transactions ont concerné des propriétaires occupants (67 % en 2013), parmi lesquelles 17 ventes en PSLA.

En dépit de nombreuses mises en vente, le début d'année 2015 a été calme. Les quelques ventes réalisées l'ont été pour des propriétaires occupants.

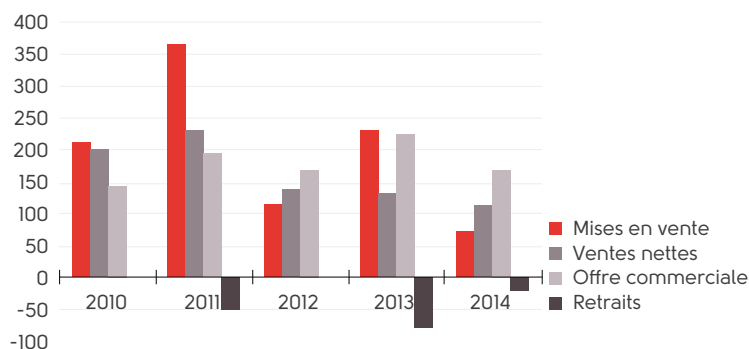
## Une progression des prix

En 2014, le prix moyen de vente d'un appartement neuf T3 dans le Finistère est de 2 843 € TTC/m<sup>2</sup> (hors parking) pour une surface moyenne de 66 m<sup>2</sup> soit un prix unitaire de 187 600 €. Il s'inscrit à la hausse par rapport à 2013 (+ 100 €/m<sup>2</sup>). L'écart avec le prix moyen breton est de 20 000 €.

Localisation des ventes et de l'offre commerciale en 2014 dans le secteur de Quimper-Concarneau



Évolution annuelle du marché dans le secteur de Quimper-Concarneau



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

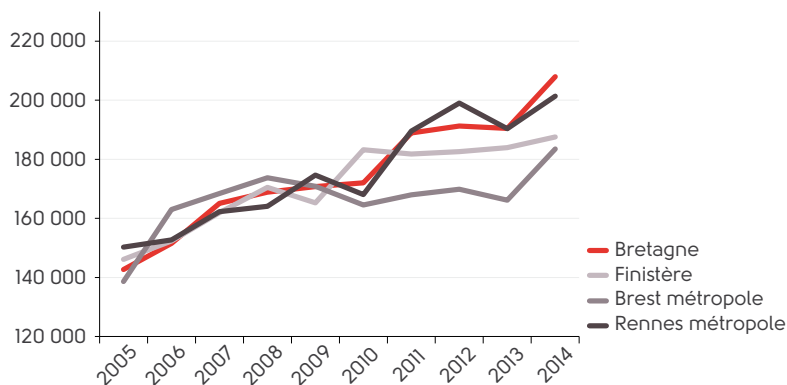


Photo : ADEUPa

L'analyse trimestrielle du prix moyen de vente en €/m<sup>2</sup> d'un T3 montre un mouvement erratique des prix (entre 2 750 et 2 950 €/m<sup>2</sup> en 2014).

Dans le pays de Brest, le prix moyen des ventes réalisées en 2014 est de 2 952 €/m<sup>2</sup> (hors parking) contre 2 781€/m<sup>2</sup> en 2013 (source : OREAL) soit une progression de 6 %. Cette évolution s'explique par l'arrivée sur le marché brestois de nouveaux programmes de standing.

Au niveau régional, l'écart de prix du T3 entre les deux métropoles bretonnes, Brest et Rennes, s'est réduit à 13 000€ sur le dernier trimestre 2014 alors qu'il était auparavant de 25 000 € en moyenne (source : ECLN).

Dans le secteur de Quimper-Concarneau, les appartements ont été vendus à un prix moyen de 3 000 €/m<sup>2</sup> (hors parking) contre 2 850 €/m<sup>2</sup> en 2013, soit une progression de 5,2%.

## CE QU'EN DISENT LES PROFESSIONNELS

*Les professionnels considèrent que « le Finistère n'est pas un territoire de promotion immobilière privée. A Brest, l'activité n'est pas très prospère en raison de la concurrence avec l'ancien. À l'heure actuelle l'ancien se vend à 900 - 1 000 €/m<sup>2</sup>, le neuf à 3 000 €/m<sup>2</sup> ».*

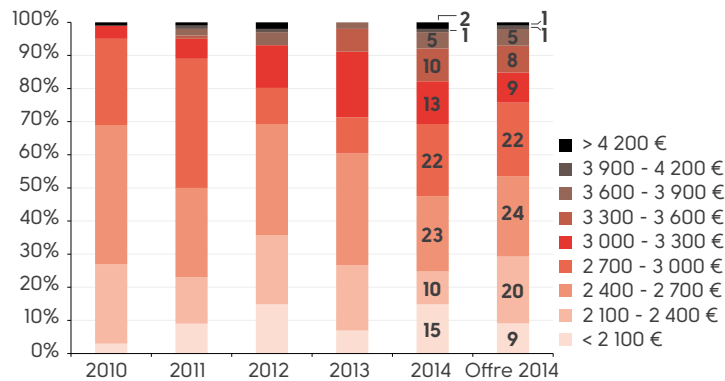
*Ils soulignent également que les opérations doivent demeurer modestes « il ne faut pas d'opération en tranches et pas plus de 40 logements en tout. Une adresse moyenne en promotion privée est une opération risquée, seules les belles adresses fonctionnent et même dans ce cas, il faut d'importants efforts commerciaux. Idéalement, les opérations doivent être situées « sous le clocher » c'est-à-dire proche des commodités et ne pas excéder 15 à 25 logements ».*

*Ils ajoutent que la promotion immobilière est saisonnière.*

*Le dispositif Pinel, plus « séduisant » pour les investisseurs que son prédécesseur, a permis de vendre des appartements sortis de terre, du « déstockage », mais également de faire un peu de pré-commercialisation.*

*Les programmes peuvent démarrer à partir de 40 à 50% de pré commercialisation. Ce qui explique qu'il ne faut pas de trop gros programmes.*

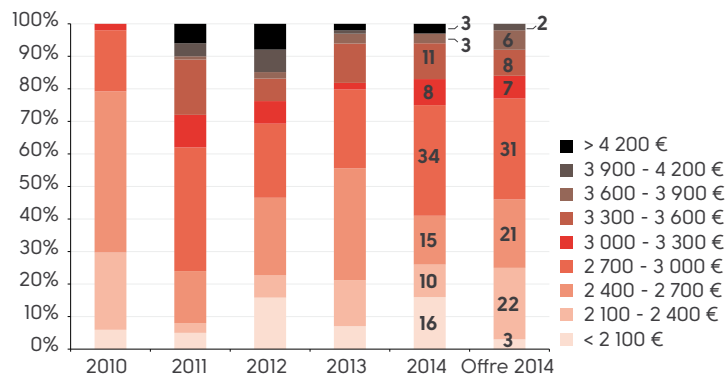
### Ventes et offre par gammes de prix (hors parking) dans le Pays de Brest



En 2014, 48% des ventes ont été réalisées à des prix inférieurs à 2 700 €/m<sup>2</sup> (hors parking) contre 61% en 2013, et 29% à moins de 2 400 €/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'un T3 s'établit en 2014 à 180 200 € TTC pour 64 m<sup>2</sup>.

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



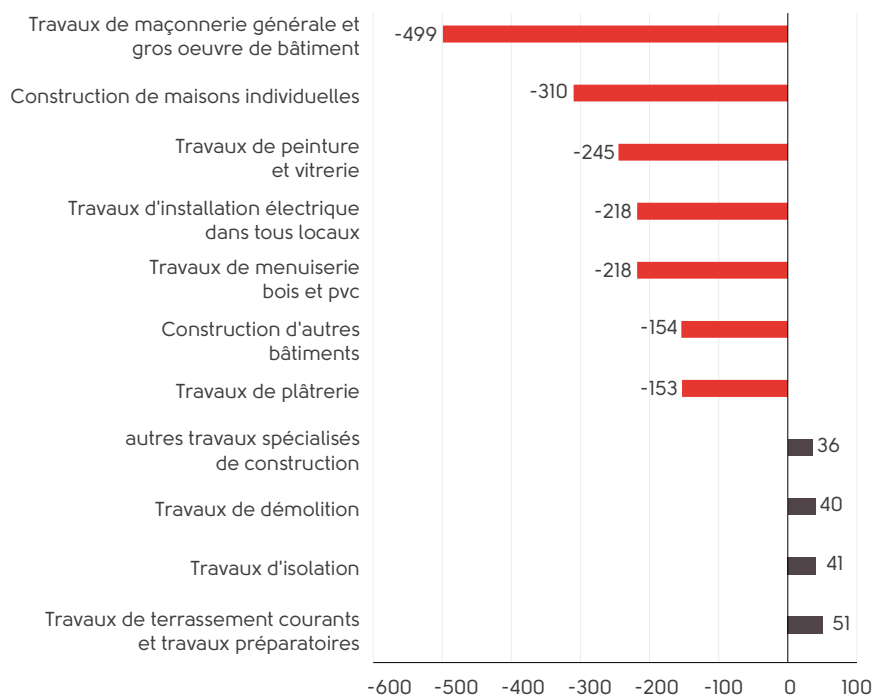
41% des appartements ont été vendus à moins de 2 700 €/m<sup>2</sup> (hors parking) et 26 % à moins de 2 400 €/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'un T3 en 2014 est de 194 930 € pour une surface moyenne de 64 m<sup>2</sup>.



Photo : Benjamin Deroche - Brest métropole

**Principaux gains et pertes d'emplois salariés privés dans la construction entre 2009 et 2014 dans le Finistère**



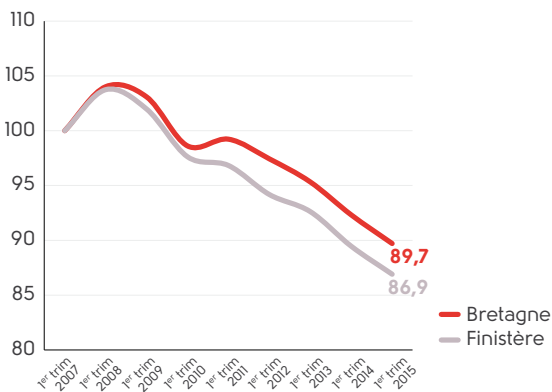
Source : URSAFF Bretagne

**LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION CONTINUE DE PERDRE DES EMPLOIS**

En 2014, le secteur de la construction (hors génie civil) comptait environ 15 400 emplois salariés privés soit 8 % de l'ensemble des emplois salariés privés du département.

Entre 2009 et 2014, période marquée par le net ralentissement de l'activité immobilière, le secteur a perdu près de 2 000 emplois salariés privés soit une baisse d'environ 11 %. L'évolution a été plus défavorable dans le Finistère qu'à l'échelle régionale (- 9 %) et en particulier nationale (- 7 %) compte tenu certainement d'un marché de la construction plus fragile.

**Évolution de l'emploi salarié privé dans le bâtiment et les travaux publics entre 2007 et 2015 (base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2007)**



Les données disponibles pour l'ensemble du secteur du BTP montrent une poursuite de la baisse des emplois au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, en Bretagne et dans le Finistère.

Source : URSAFF Bretagne



Photo : Michel Coquil - Brest métropole

**LOTISSEMENT COMMUNAL**

Terrains de 412m<sup>2</sup> à 776m<sup>2</sup>

€/TTC le M<sup>2</sup>

Commune de **PLONEVEZ-DU-FAOU**

Contact Mairie : **02 98 86 90 07**

Photo : ADEUPa

## Le marché du terrain à bâtir, support de la construction neuve individuelle

### NOTE MÉTHODOLOGIQUE « TERRAINS À BÂTIR » DANS LE FICHER « DEMANDE VALEUR FONCIÈRE » (DVF)

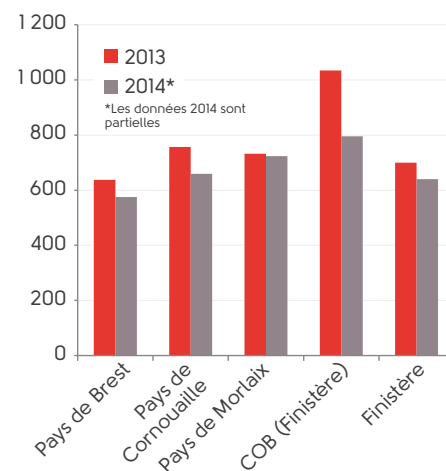
Jusqu'en 2012, l'ADEUPa mobilisait les extraits d'actes notariés pour l'analyse du marché du terrain à bâtir. Désormais, elle s'appuie sur le fichier DVF fourni par la DGFIP. Ce fichier est disponible depuis 2007.

La modalité de vente de terrain à bâtir destiné à une maison individuelle n'apparaît pas dans le fichier DVF. Seules, les modalités nature de vente « vente terrain à bâtir » ou nature de culture « AB » apparaissent mais de manière non exhaustive. L'information sur le code général des impôts apporte ponctuellement également des informations sur la nature des transactions mais de manière non homogène.

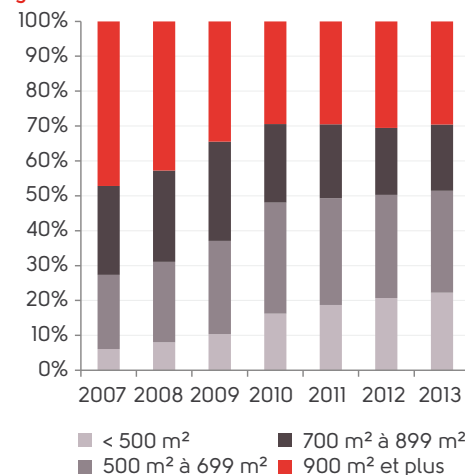
L'ADEUPa a consolidé les données en observant dans un premier temps les parcelles ayant obtenu un permis de construire de maison individuelle sur un seul lot (source SIT@DEL2) depuis 2007.

Dans un second temps, l'analyse de l'observation foncière issue du croisement de plusieurs sources de données géographiques (BDtopo de l'IGN, les îlots PAC du RPGa, les atlas des zones économiques ....) a permis de déterminer la destination future du terrain. Enfin, un indice de compacité de la parcelle a permis de qualifier la forme des parcelles (indice de gravelius = périmètre divisé par deux fois la racine de  $\pi$  de l'aire). Seules les données 2013-2014 ont pour le moment été consolidées selon cette méthode. Les données issues de cette seconde consolidation sont privilégiées dans cette publication.

Surface médiane (en m<sup>2</sup>) des terrains vendus en 2013 et 2014\* - Finistère



Évolution des ventes de terrains à bâtir par gammes de surfaces - Finistère



## Des ventes de terrains toujours en diminution

L'évolution du nombre de ventes de terrains à bâtir pour de l'individuel confirme le net retrait de l'activité de construction neuve observée à l'analyse des permis de construire et des mises en chantier. Entre le 1<sup>er</sup> semestre 2013 et le 1<sup>er</sup> semestre 2014, les ventes de terrains à bâtir ont chuté de 30 % dans le département.

Les professionnels qualifient le marché de très instable et constatent un fort allongement des délais pour sortir les opérations.

## La réduction de la taille des terrains se poursuit, mais plus modérément

En 2013, la surface médiane des terrains vendus dans le département s'établit à 700 m<sup>2</sup>. La médiane calculée sur les données partielles de 2014<sup>5</sup> positionnerait la surface autour de 640 m<sup>2</sup>.

Depuis 2011, la ventilation des terrains vendus par gamme de surface évolue peu. La progression de la part des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, particulièrement significative au cours de la période 2005 -2010, tend à s'atténuer. Est-ce le signe qu'un seuil a été atteint et que, pour répondre à l'ensemble de la demande, l'offre doit rester variée en matière de surface ?

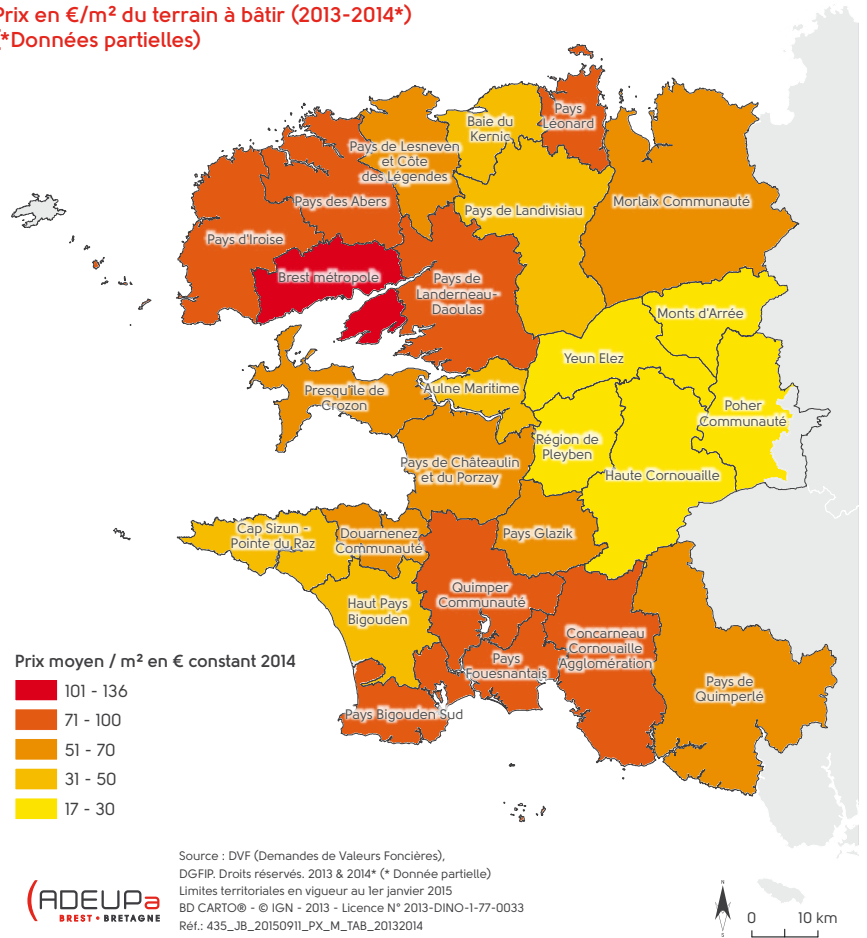
## Le prix au m<sup>2</sup> du terrain continue sa hausse, pour le moment

En 2013, la moitié des terrains ont été négociés à moins de 49 200 € net vendeur. Les professionnels indiquent que, pour réaliser une opération à coût abordable et satisfaisante ainsi une large clientèle, le foncier ne doit pas excéder 50 000 € et l'opération dans son ensemble (terrain + maison) 170 000 €.

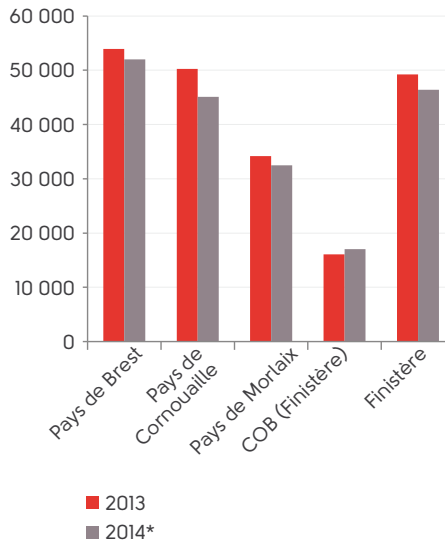
En 2014, toujours sur la base des données partielles disponibles, le prix médian s'établirait à environ 46 500 € soit une baisse de 6 %. Cette diminution sur un an du coût médian d'un terrain à bâtir serait à nouveau liée à la réduction de la surface des terrains vendus (-8 %). Une progression de 4 % du prix

5. L'ensemble des données relatives à l'année 2014 seront disponibles en octobre 2015.

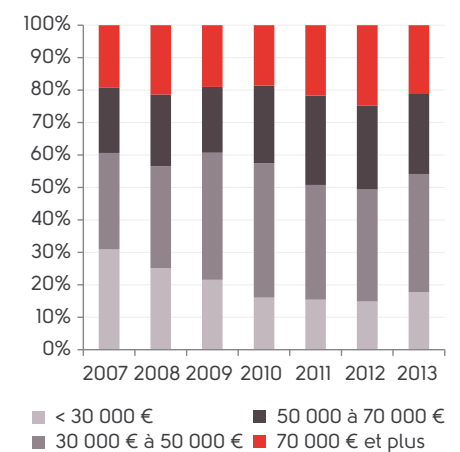
Prix en €/m<sup>2</sup> du terrain à bâtir (2013-2014\*)  
(\*Données partielles)



Prix médian d'un terrain à bâtir (en € net vendeur) - Finistère



Évolution de la gamme des prix médians des terrains à bâtir - Finistère



Entre 2012 et 2013, la part des terrains à moins de 50 000 € a progressé de 5 points, passant de 49 % à 54 % de ventes.

au m<sup>2</sup> est en effet enregistrée entre 2013 et 2014 (de 71 € à 74 €). Cette évolution est encore à confirmer.

En 2015, le prix au m<sup>2</sup> pourrait en revanche diminuer. Les professionnels soulignent en effet que les coûts de viabilisation ont baissé car les entreprises ont réduit leur prix. Entre 2014

et 2015, ils estiment la baisse à 7 à 8 %. Ils soulignent qu'en revanche, dans un contexte de rareté du foncier brut, les propriétaires ne baissent pas leurs prix.



Photo : ADEUPa

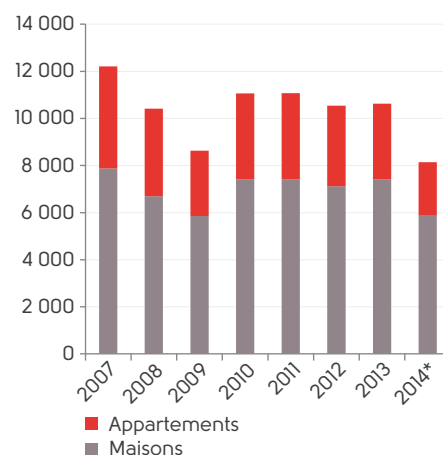
# Le marché des biens d'occasion

## Baisse de l'activité en 2014

Environ 10 600 logements (hors VEFA) ont été vendus en 2013 dans le Finistère (appartements et maisons confondus). D'après les professionnels et les données partielles disponibles à ce jour, le marché s'est contracté en 2014 alors qu'il était relativement stable depuis 2010. Quoi qu'il en soit, ce marché est beaucoup plus stable que celui de la construction neuve qui est beaucoup plus soumis à la conjoncture.

En 2015, les notaires constatent un regain d'intérêt pour la pierre qui se traduit par une augmentation du nombre de ventes depuis le début du printemps. Le même phénomène est observé ailleurs en France et même en Europe. Ce frémissement de l'activité, s'il se confirme, pourrait être annonciateur d'une reprise plus générale de l'activité immobilière. Les professionnels soulignent en effet que « lorsque le marché de l'ancien fonctionne, dans les 6 mois le neuf repart ».

Ventes de maisons et d'appartements (hors VEFA) dans le Finistère



\* Les données 2014 sont partielles



**140 000 € net vendeur, c'est le budget médian consacré par un finistérien pour l'achat d'une maison d'occasion**

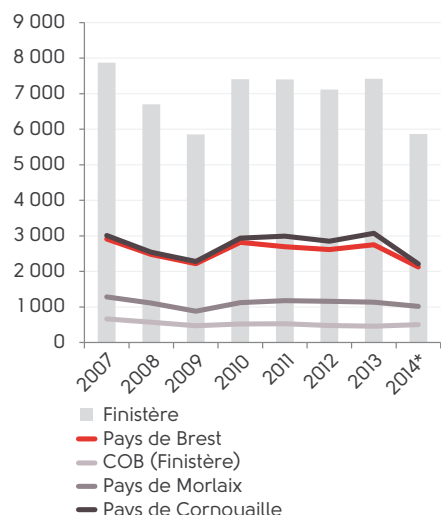
## La maison ancienne : un bien attractif

Près de 7 400 maisons ont été vendues en 2013 dans le département, soit 70 % de la totalité des ventes de biens d'occasion. L'activité a progressé de 4% par rapport à 2012.

Après une année 2014, semble-t-il en retrait, les ventes de maisons repartent depuis mars 2015. Pour expliquer cette reprise, les professionnels évoquent une certaine lassitude des ménages à reporter leur projet, d'autant que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas. « Ils y vont, même s'il n'y a pas d'embellie ».

Les professionnels pensent par ailleurs qu'il est aujourd'hui plus intéressant financièrement de rénover une maison que d'acheter un terrain à bâtir en vue de construire.

### Ventes de maisons «hors VEFA»



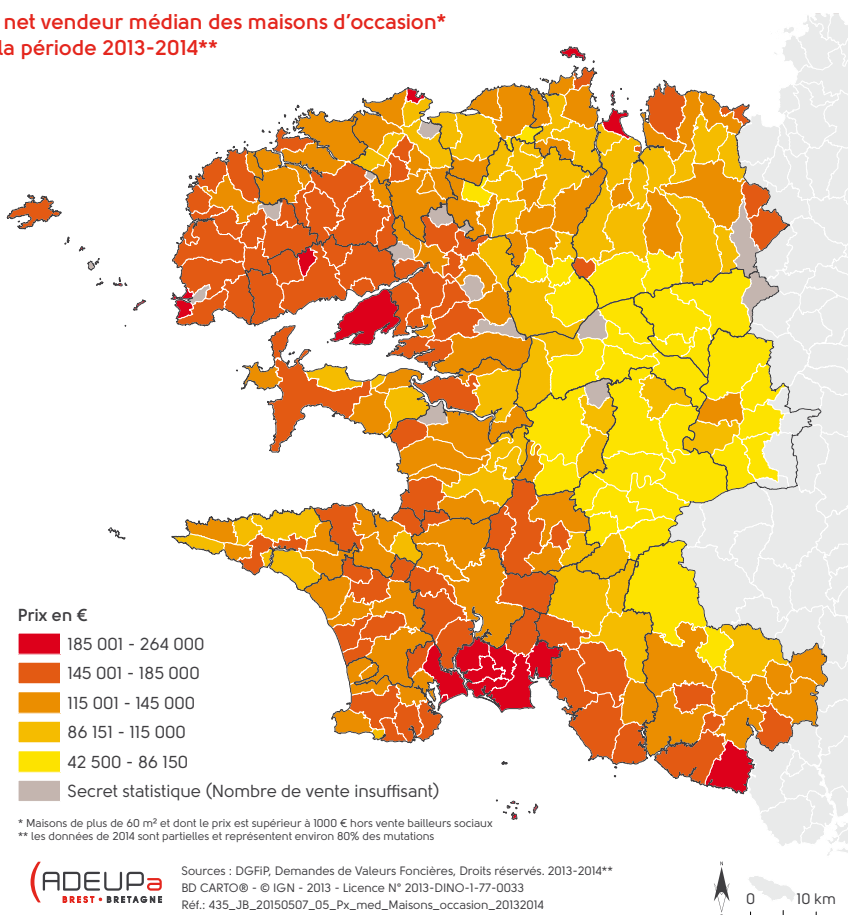
On observe, entre 2012 et 2013, une progression des ventes de maisons d'occasion dans le pays de Brest (+5 %) et le pays de Cornouaille (+ 8 %) ce qui n'est pas le cas dans le pays de Morlaix (- 2 %) et le COB finistérien (- 5 %).

## Un prix médian de 140 000 € en 2014

La répartition par gamme de prix confirme la diversité du marché finistérien : de la maison abordable à moins de 100 000 €, vecteur de l'accession sociale et de la primo-accession, (nombreuse dans le pays de Morlaix et le centre finistérien), à la maison à plus de 200 000 €. Les prix observés s'entendent hors travaux d'amélioration. Les biens les moins

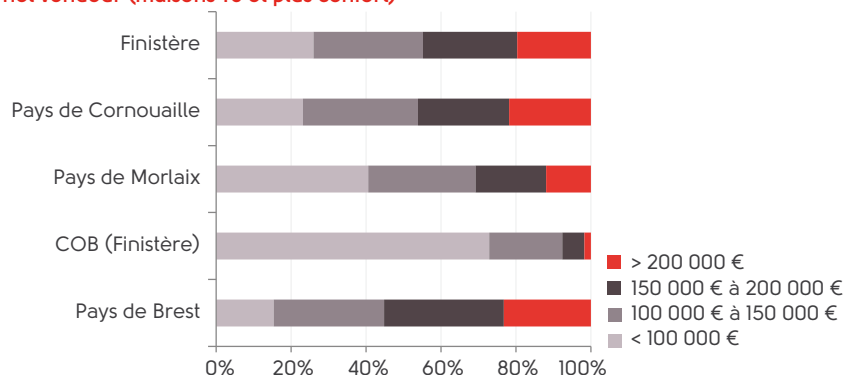
chers nécessitent donc probablement un budget travaux. Les professionnels constatent aujourd'hui une reprise générale sur les biens à plus de 200 000 €, gamme de prix qui s'étaient fortement contractée au cours des dernières années. En 2013, ils représentaient 20 % des ventes contre 32% en 2007.

### Prix net vendeur médian des maisons d'occasion\* sur la période 2013-2014\*\*



Les prix des maisons d'occasion affichent une grande hétérogénéité : les prix médians les plus élevés sont enregistrés dans la couronne des deux principaux pôles urbains du département (Brest et Quimper), et sur le littoral sud où la concurrence entre le marché destiné à la résidence principale et celui de la résidence secondaire est très présente.

### Gamme de prix des maisons vendues en 2013 en € net vendeur (maisons T3 et plus confort)





## Des prix en baisse continue

Entre 2013 et 2014, le prix médian de vente d'une maison a baissé d'environ 5 %. Cette correction s'inscrit dans un mouvement de baisse amorcé depuis 2008 (-19 % entre 2007 et 2014).

Les prix sont à la baisse dans la majeure partie des territoires : - 3 % dans le pays de Brest, - 5,2 % dans le pays de Cornouaille et - 2,5 % dans le pays de Morlaix. Ils sont en revanche stables dans le COB finistérien.

### Prix moyen des maisons d'occasion (en € net vendeur)

	Pays de Brest	Pays du Centre-Ouest Bretagne (Finistère)	Pays de Morlaix	Pays de Cornouaille	Finistère
2007	186 936	109 963	142 951	181 438	172 641
2013	159 767	75 864	123 091	149 719	147 709
2014*	155 000	75 500	120 000	142 000	140 000
Evol. 2014/2013	-3,0%	-0,5%	-2,5%	-5,2%	-5,2%
Evol. 2014/2007	-17,1%	-31,3%	-16,1%	-21,7%	-18,9%

\* Les données 2014 sont partielles

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

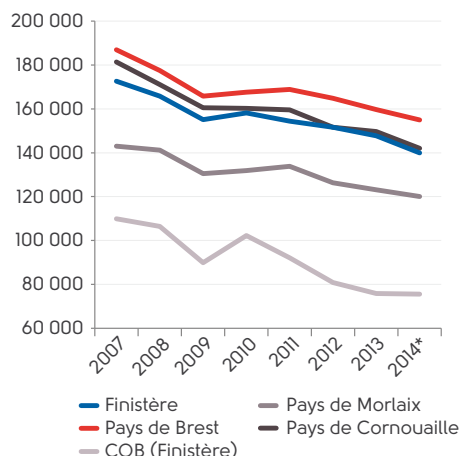
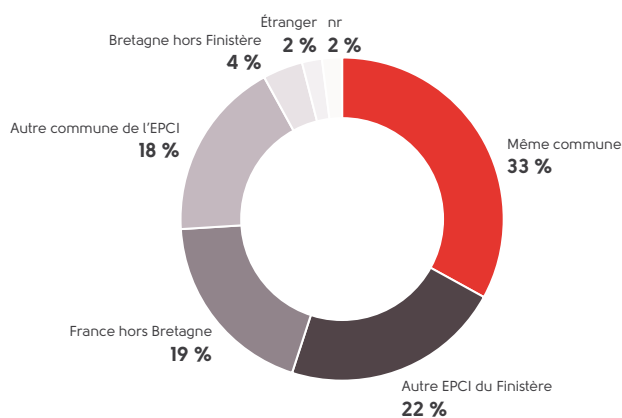
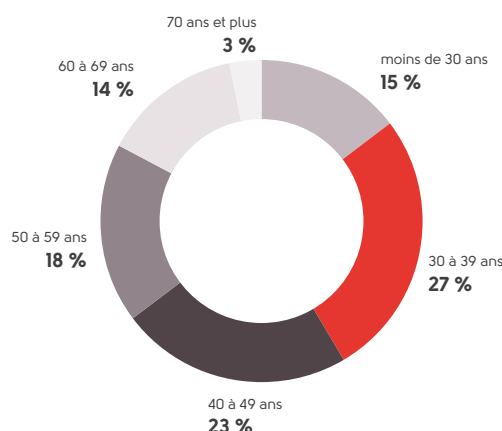


Photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole

### Origine géographique des acquéreurs d'une maison ancienne en 2013 dans le Finistère



### Âge des acquéreurs d'une maison d'occasion en 2013 dans le Finistère



L'âge moyen des acquéreurs d'une maison d'occasion est de 44 ans dans le Finistère.



Photo : ADEUPa

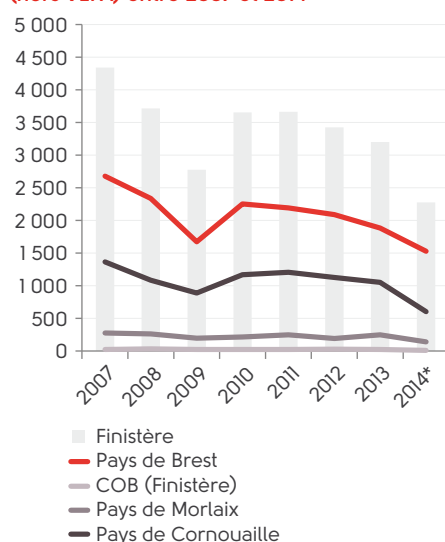
## Des ventes d'appartements toujours en retrait

3 200 appartements ont été vendus au cours de l'année 2013. Le marché accuse une baisse de 7 % par rapport à l'année précédente. Au regard des données partielles disponibles pour 2014 et selon les professionnels, les volumes de transactions seraient à nouveau en baisse sensible en 2014.

La période de crise qui perdure, la fiscalité qui pèse sur les plus-values et le désengagement de l'Etat en matière d'aide à l'acquisition dans l'ancien (fin du PTZ + depuis 2012) expliquent sans doute en partie cette érosion des ventes. Les professionnels soulignent par ailleurs que dans un contexte de baisse des prix et de taux d'intérêt historiquement bas, des ménages qui initialement auraient acheté un appartement peuvent se reporter sur une maison.

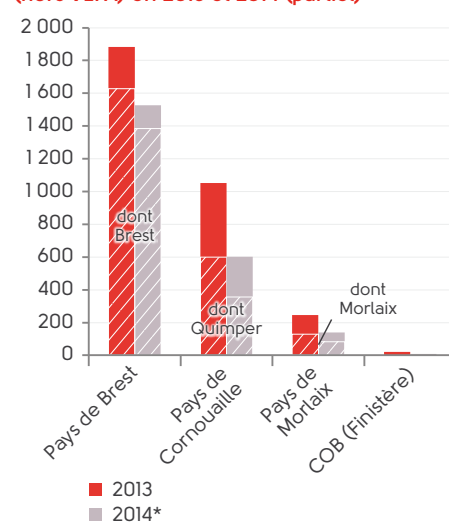
Pour 2015, la chambre des notaires constate néanmoins que « les volumes des ventes s'apprécient doucement depuis quelques mois. ».

### Nombre de vente d'appartements (hors VEFA) entre 2007 et 2014



*Une baisse quasi-généralisée entre 2012 et 2013 : - 10 % dans le pays de Brest, - 6 % dans le pays de Cornouaille. A contrario une progression des ventes dans le pays de Morlaix : + 30% mais une évolution établie sur des volumes modestes.*

### Localisation des ventes d'appartements (hors VEFA) en 2013 et 2014 (partiel)



Le marché est logiquement localisé dans les grandes villes du Finistère (Brest, Quimper et Morlaix) qui représentent à elles seules 77 % des mutations. Plus de la moitié des transactions de l'ensemble du département et près de 90 % des transactions du pays de Brest s'effectuent dans la seule ville de Brest.

Dans le pays de Cornouaille, il existe un marché de l'appartement en dehors de la ville de Quimper, c'est le cas notamment à Concarneau, Douarnenez et Bénodet. Ce marché a représenté 42 % des transactions enregistrées en 2013 et 2014.

“ Les volumes des ventes remontent depuis quelques mois ”

## Des prix orientés à la baisse

Entre 2012 et 2013, le prix médian d'un T3 a baissé d'environ 4 %. Au regard des données partielles disponibles pour 2014, l'érosion des prix s'est poursuivie en 2014 avec une évolution du prix médian du T3 estimé à environ 5 %.

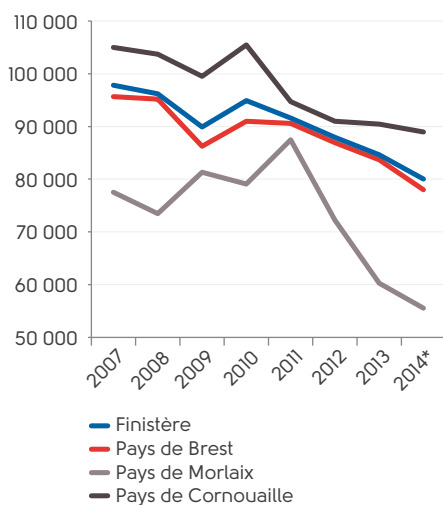
En 2015, toujours d'après la Chambre des Notaires, « la baisse continue

et contenue des prix persiste ». La baisse de prix la plus significative a été observée dans le pays de Morlaix avec - 16,5 % entre 2012 et 2013 mais avec des volumes modestes. Dans le pays de Cornouaille, les prix sont relativement stables. Ces tendances, différentes selon les territoires, semblent s'être poursuivies en 2014.

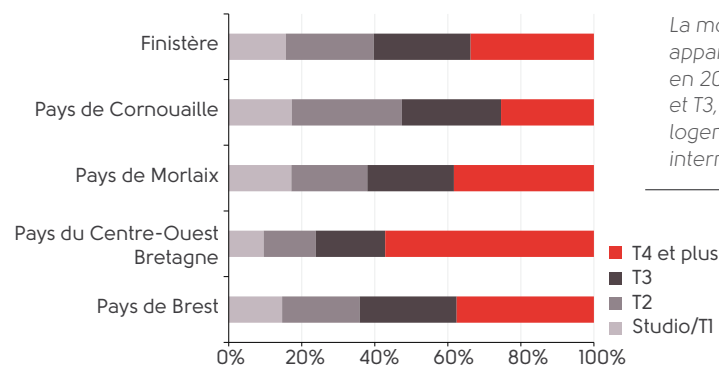
Le prix médian d'un appartement T3 est de 84 600 € net vendeur en 2013 dans l'ensemble du Finistère. Il varie

selon les secteurs dans une fourchette allant de 60 300 € dans le pays de Morlaix à 90 400 € dans le pays de Cornouaille. Compte tenu des niveaux de prix observés, l'appartement ancien demeure un vecteur important de la primo-accession et de l'accession sociale. En 2013, plus d'un tiers des acquéreurs d'un appartement ancien avait moins de 35 ans. Dans la ville de Brest, près de la moitié des acquéreurs appartenait à cette tranche d'âge.

### Évolution du prix médian du T3 (hors taxe)



### Gammes de tailles des appartements vendus en 2013

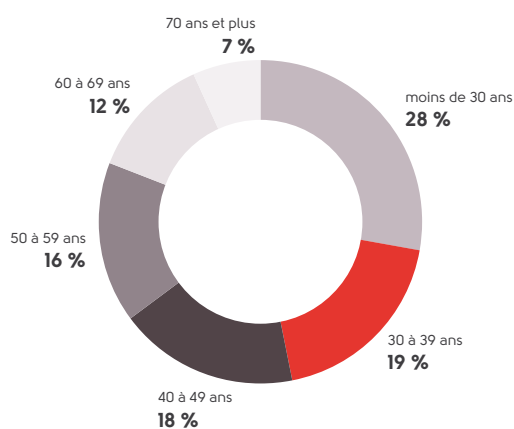


La moitié des appartements vendus en 2013 sont des T2 et T3, c'est-à-dire des logements de taille intermédiaire.



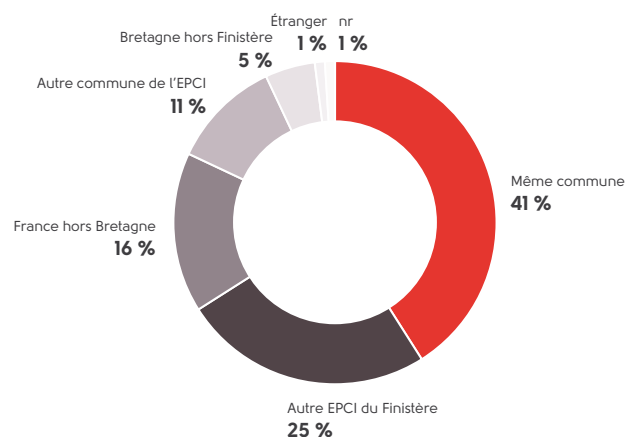
Depuis 2007, le prix médian d'un T3 a baissé d'environ 13 000 €.

### Âge des acquéreurs d'un appartement ancien en 2013



28 % des acquéreurs d'appartements ont moins de 30 ans. Ce produit constitue un vecteur de primo-accession dans les pôles urbains, en particulier à Brest et Quimper. Les notaires soulignent qu'en 2014, les jeunes ménages ont profité de la baisse des prix et investi dans des logements plus grands.

### Origine géographique des acquéreurs d'un appartement ancien en 2013 dans le Finistère



Un marché local : 77% des acquéreurs sont finistériens.



Photo : ADEUPa

# Le logement social

## 11% des résidences principales

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le Finistère compte 44 757 logements locatifs publics dont 43 834 logements conventionnés, ce qui représente environ 11 % des résidences principales.

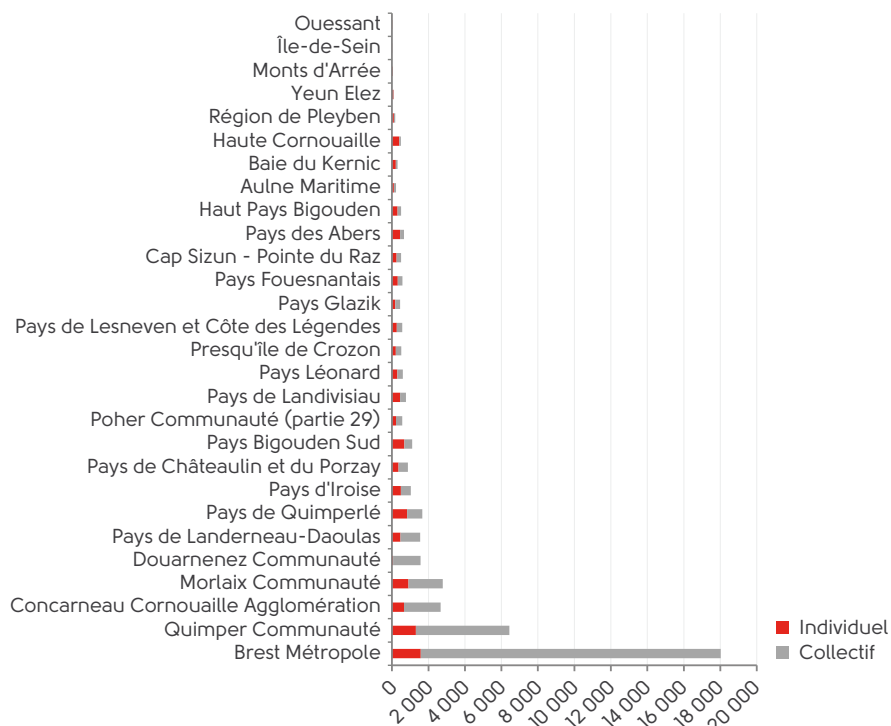
## Moins de logements mis en service en 2013

747 logements ont été mis en service au cours de l'année 2013 dans le département, soit une activité en baisse de 13 %. On observait déjà l'année précédente une baisse de 5 %. Faut-il y voir un effet de la crise immobilière qui aurait conduit au report ou à l'abandon de certains projets ?

56% de l'offre nouvelle a été réalisée dans le pays de Brest, principalement dans Brest métropole et dans une moindre mesure dans les autres EPCI du territoire.

Ces livraisons assurent la croissance du parc puisque le nombre de logements conventionnés a progressé de 1,2% entre 2013 et 2014. Les mises en service finistériennes ont représenté environ un quart de la production régionale.

Le parc locatif public\* par EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2014



\*hors logements non conventionnés des SEM

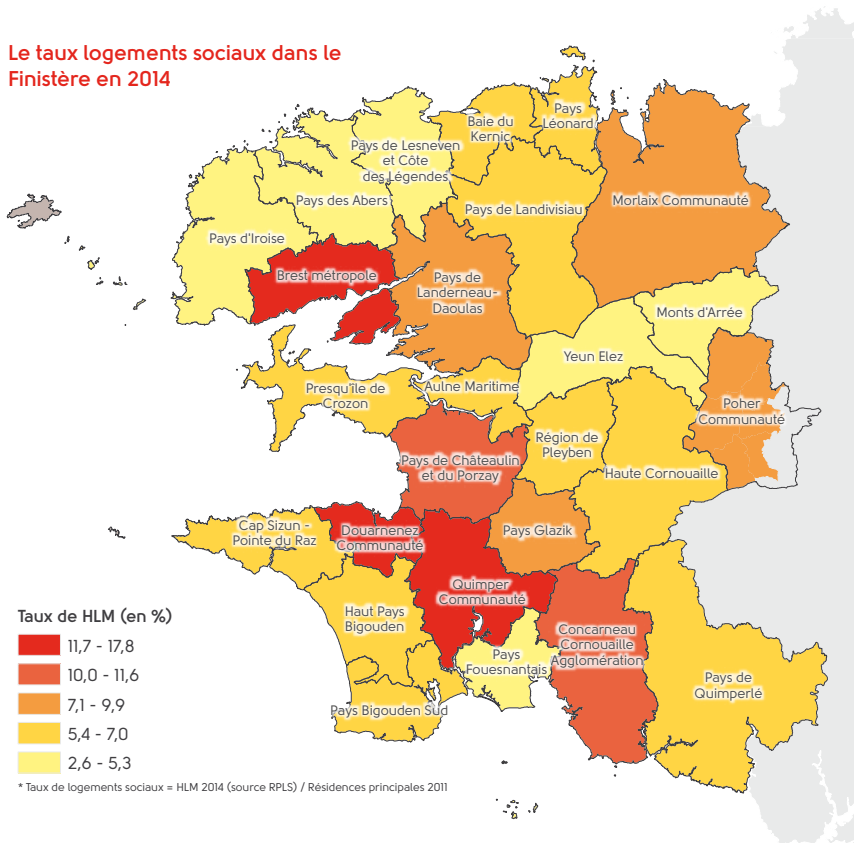
**Nombre de logements communaux et intercommunaux en 2014**

CC Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	71
CC du Yeun Ellez	57
CC du Pays de Quimperlé	55
CA Morlaix-Communauté	48
CC du Pays Bigouden Sud	36
CC du Pays de Landivisiau	29
CC du Pays de Landerneau Daoulas	25
CC Pays de Châteaulin et du Porzay	25
CA Quimper Communauté	24
Ouessant	20
CC de la Baie du Kernic	16
CC du Pays d'Iroise	15
CC de Haute Cornouaille	13
CC de Concarneau Cornouaille	8
CC de la Région de Pleyben	7
CC du Haut Pays Bigouden	7
CU de Brest Métropole Océane	6
CC du Cap Sizun	5
CC du Pays de Douarnenez	5
CC du Pays Léonard	5
CC du Pays Glazik	4
CC Poher Communauté	4
CC du Pays des Abers	3
CC de la Presqu'île de Crozon	1
CC de l'Aulne Maritime	1
CC des Monts d'Arrée	1
<b>Total général</b>	<b>491</b>

Ces données sont issues d'un repérage et d'un décompte réalisé par les services de la DDTM du Finistère.

**SEULEMENT 1,8% DU PARC LOCATIF SOCIAL EST VACANT** contre 2,5% à l'échelle régionale. 1% des logements sont inoccupés depuis plus de 3 mois. Quelques territoires, avec un parc de logements publics relativement significatif, présentent un taux supérieur à la moyenne : les communautés des Pays de Douarnenez, Landivisiau et Châteaulin-Porzay. 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 trois territoires.

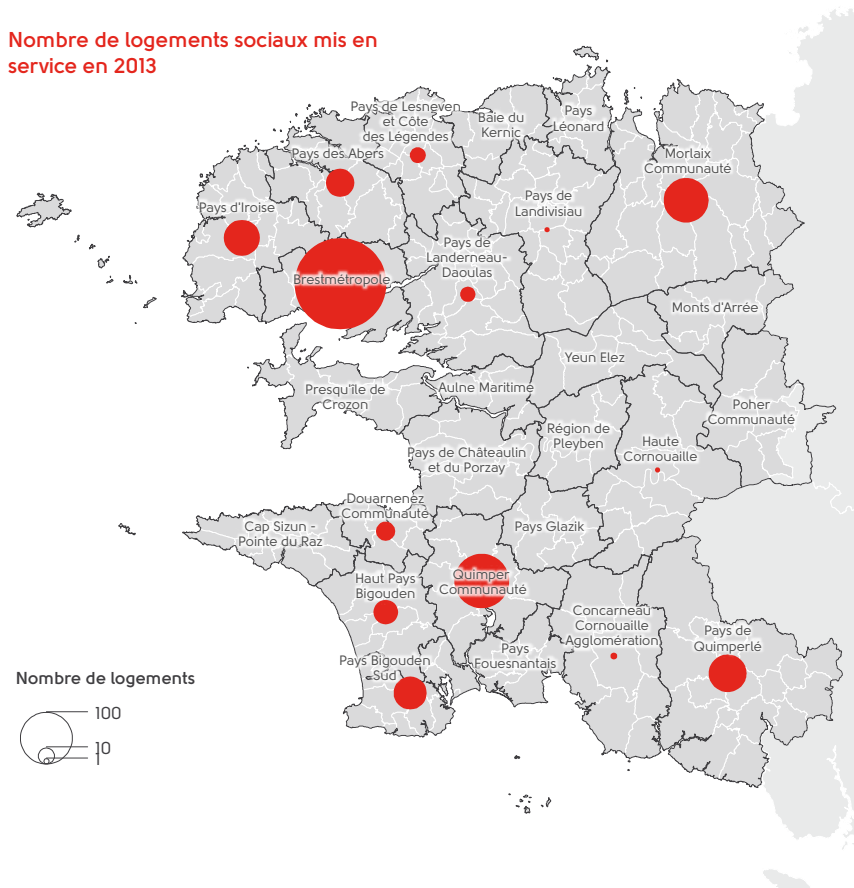
**Le taux logements sociaux dans le Finistère en 2014**



Sources : Insee RP 2011  
RPLS au 01.01.2014  
BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033  
Réf.: 435\_JB\_20150507\_02\_Tx\_HLM\_2014



**Nombre de logements sociaux mis en service en 2013**



Sources : RPLS 2013  
Limites territoriales en vigueur au 1er janvier 2015  
BD CARTO® - © IGN - 2013 - Licence N° 2013-DINO-1-77-0033  
Réf.: 435\_JB\_20150911\_MES2013\_EPCL



## Et moins de changements de locataires

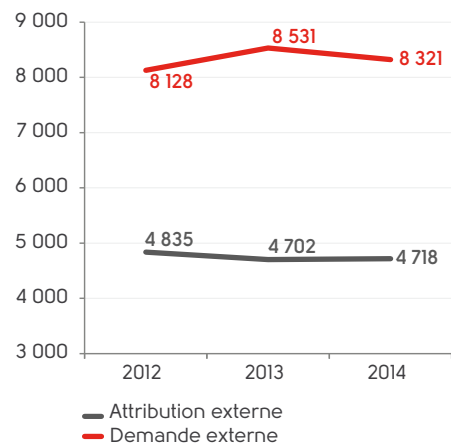
13% des logements ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2013. Si ce taux reste important et traduit un bon positionnement du parc social dans le parcours résidentiel des finistériens, il est toutefois en baisse d'environ un point et demi sur une année. Cette tendance peut être un effet du contexte de crise, les ménages reportant leur projet en attendant une conjoncture plus favorable.

## Des demandes d'entrée en légère baisse

En 2014, on dénombre dans l'ensemble du département 8 321 demandes externes déposées soit une baisse de 2,5 % sur une année.

Avec 4 718 entrées dans le parc social, le volume d'attributions est quant à lui stable par rapport à 2013.

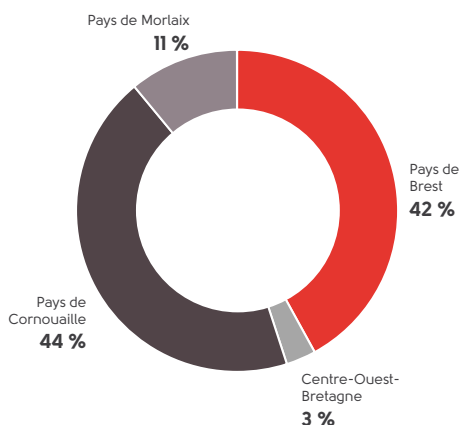
### Évolution des demandes et des attributions externes sur la période 2012-2014



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, ...

Au 31 décembre 2014, 7 384 ménages sont dans l'attente d'un logement social. À cela, il faut ajouter 4 035 demandes de mutation au sein du parc soit un total de 11 419 demandes en cours. 900 ménages, soit 12 % des demandeurs externes, sont en délai anormalement long, c'est-à-dire que leur demande est supérieure à 24 mois. Parmi ces demandeurs, 1 ménage sur 2 a déjà reçu au moins une proposition de logement.

### Localisation de la demande externe en attente d'une attribution au 31 décembre 2014



Le pays de Cornouaille représente 44 % de la demande, celui de Brest 42 %.

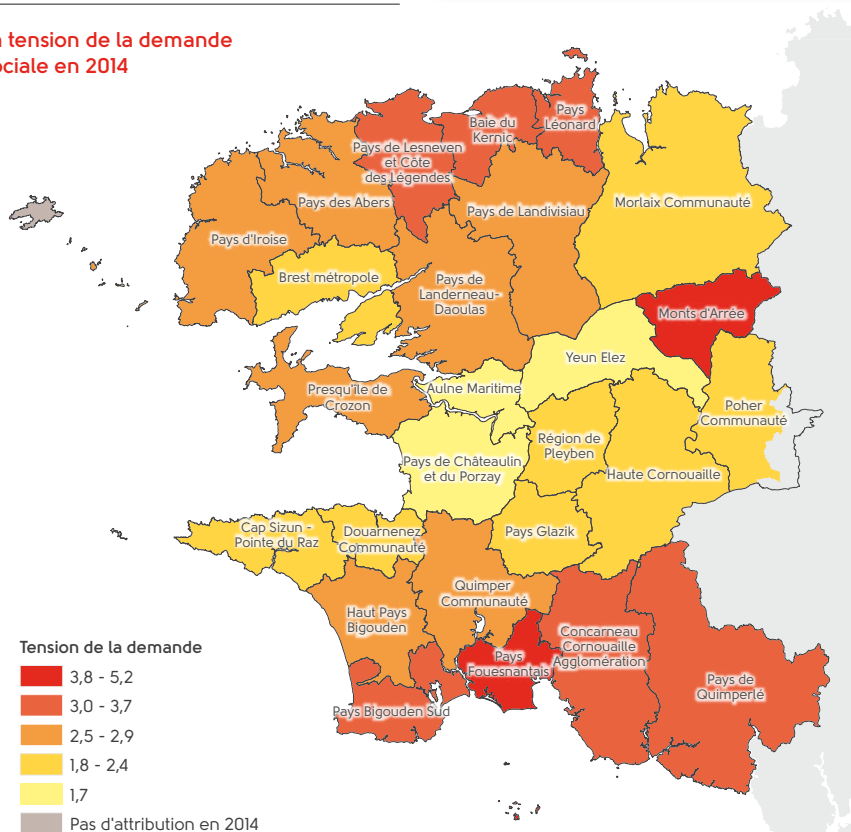
## 2,6 demandes pour une attribution

Le ratio demandes – attributions permet d'analyser la capacité d'un territoire à répondre, quantitativement, à la demande locative sociale. Il 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. Nous l'appellerons également « indice de tension ». À l'échelle départementale, il 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 MAJORITÉ DES DEMANDEURS OBTIENT UN LOGEMENT DANS LES 6 MOIS SUIVANTS LEUR DEMANDE

71 % des attributions réalisées en 2014 concernent des demandes déposées moins de 6 mois auparavant. Ce délai relativement court corrobore la fluidité du marché locatif social finistérien.

### La tension de la demande sociale en 2014



Part des attributions concernant des demandes de moins de 6 mois

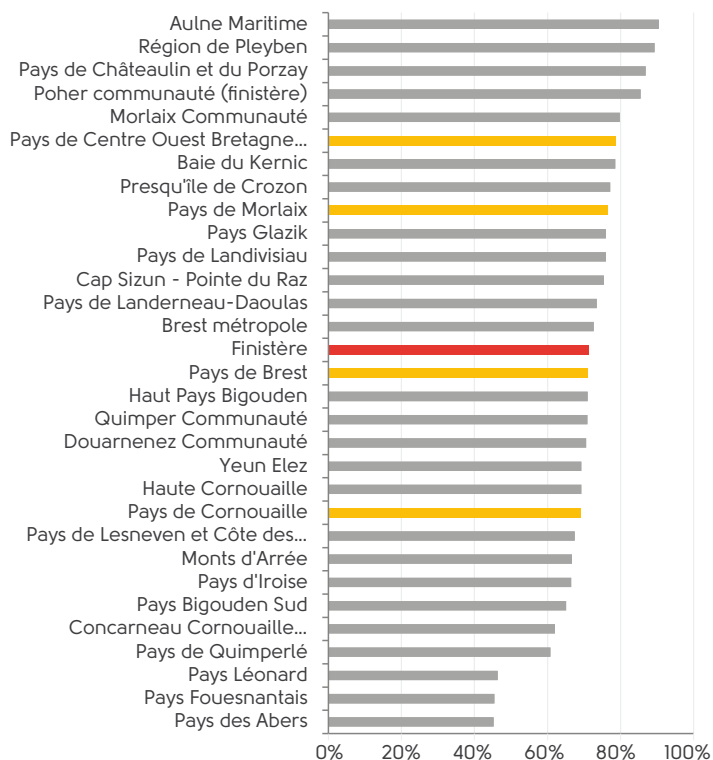
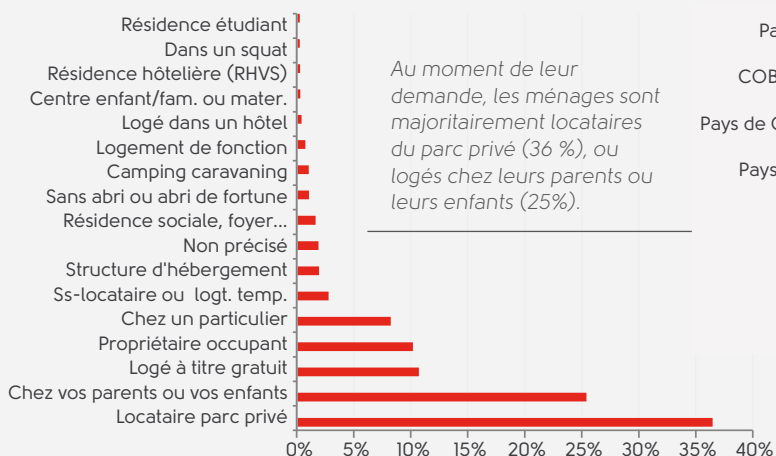


Photo : ADEUPa

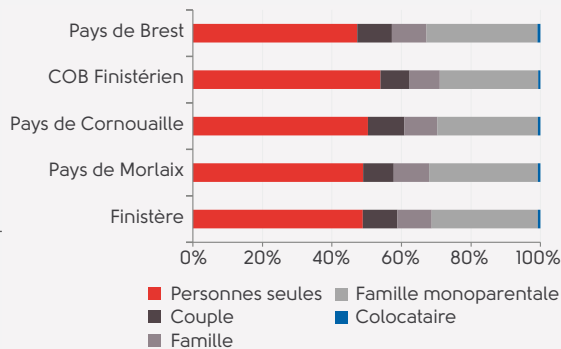
LE PROFIL DES DEMANDEURS « EXTERNES » À LA LOUPE (LES DEMANDES DÉPOSÉES EN 2014)

Statut d'occupation au moment de la demande



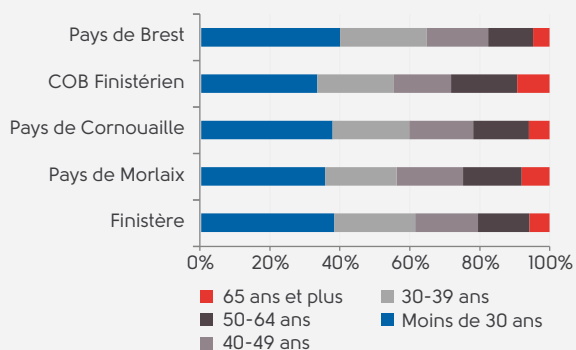
Au moment de leur demande, les ménages sont majoritairement locataires du parc privé (36%), ou logés chez leurs parents ou leurs enfants (25%).

Composition familiale des demandeurs



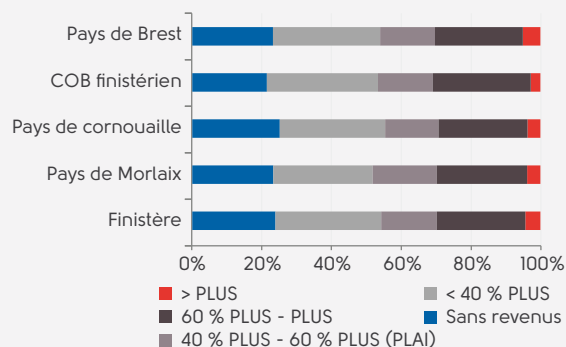
Un ménage demandeur sur deux est une personne seule et 3 sur 10 une famille monoparentale

Âge des demandeurs



Près de quatre demandeurs sur dix ont moins de 30 ans et 6% ont plus de 65 ans.

Revenus des demandeurs



70% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (en deçà du PLUS).



**OBSERVATOIRE DE L'HABITAT  
EN FINISTÈRE**

**Directeur de la publication**

Benjamin Grebot

**Réalisation**

Anne Férec

**Traitement statistique**

Éloïse Blouet, Sylvain Rouault

**Maquette et mise en page**

Timothée Douy

**Photo**

Couverture : ADEUPa

**Tirage**

200 exemplaires - Cloître Imprimeur

**Tél** : 02 98 33 51 71

anne.ferec@adeupa-brest.fr

**Dépôt légal** : 3<sup>e</sup> trimestre 2015

**Réf** : 15/193