OBSERVATOIRE
socioéconomique du tramway
Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest
Avril 2008
N° 3

DEPLACEMENTS | **L'IMMOBILIER** | ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE | CADRE DE VIE ESPACE PUBLIC

L'observatoire socioéconomique du tramway est prévu par les chartes d'objectifs co-signées par Brest métropole océane, la CCI de Brest et CMA 29. Il dressera un panorama général de l'évolution de l'activité socioéconomique à travers plusieurs indicateurs, avant, pendant le chantier et avec le tramway.

Le marché immobilier : transactions de 2004 à 2006

L'objectif est de décrire l'activité du marché immobilier brestois sur le périmètre du tramway et de disposer ainsi d'un "point zéro" avant le démarrage des travaux. Ce travail sera réalisé à nouveau dans l'optique de mesurer l'impact éventuel du tramway sur le marché.

- **Périmètre d'observation des effets du tramway : dix "quartiers" d'observation**

Dix "quartiers" d'observation ont été définis sur l'ensemble du tracé afin de mieux identifier les zones à enjeux en matière d'habitat.
Sept "quartiers" ont été distingués sur la rive gauche (Kerlaurent, Mesmerrien, Europe, Ménez-Paul, Haut-Jaurès, Saint-Martin/Saint-Michel, Siam) et trois "quartiers" sur la rive droite (Recouvrance/Prat Lédan, Quéliverzan/Dupuy-de-Lôme, Kéranroux).
Les limites des "quartiers" ont été arrêtées en fonction d'une combinaison de facteurs : proximité des arrêts (moins de 7 minutes à pieds), entités urbaines, coupures physiques ou de voirie.

- **Indicateurs immobiliers**

Le marché immobilier sera mesuré au travers d'une analyse des transactions immobilières et des loyers privés. Dans cet observatoire, l'analyse se fera sur le premier indicateur. Un prochain observatoire sera consacré aux loyers.
Ces données sont issues des extraits d'actes notariés collectés annuellement par l'ADEUPa auprès de la DGI. Elles permettent d'estimer le volume de ventes, le taux d'activité du marché et les prix de vente.

Cette analyse est complétée par l'analyse qualitative des professionnels. ■

Photo : J.Y. Guillaume

Synthèse

Le tramway structure déjà Brest métropole océane par l'implantation de nombreuses opérations en cours et à venir et aura de multiples effets.

Pour la période 2004-2006, il ne semble pas que l'effet soit perceptible sur le marché de l'habitat.

Actuellement, le marché de l'habitat sur le périmètre d'observation du tramway peut être divisé en trois espaces.

Les quartiers périphériques de Keranroux, Kerlaurent et Mesmerrien, essentiellement résidentiels, se caractérisent par de faibles volumes de ventes.

Les quartiers péricentraux (Quéliverzan, Europe et Ménez-Paul), assez hétérogènes, accueillent de l'habitat social, un parc de copropriétés d'après-guerre relativement attractif et du résidentiel.

Un centre-ville, aux évolutions différentes selon les quartiers. Ces derniers ont en commun une attractivité reposant sur leur centralité mais sont différents par leur structure, la qualité de leur bâti et leurs niveaux de prix. ■

Lexique

Parcours résidentiel : le parc de logement comprend des types d'habitat différents par leur forme urbaine : collectifs, maisons individuelles, maisons de ville, ou par leurs statuts d'occupation : locatif, propriétaire. La diversité des types d'habitat permet à chaque ménage d'accéder à un logement en adéquation avec ses ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes de sa vie : de la location d'un appartement à l'acquisition d'une maison individuelle.

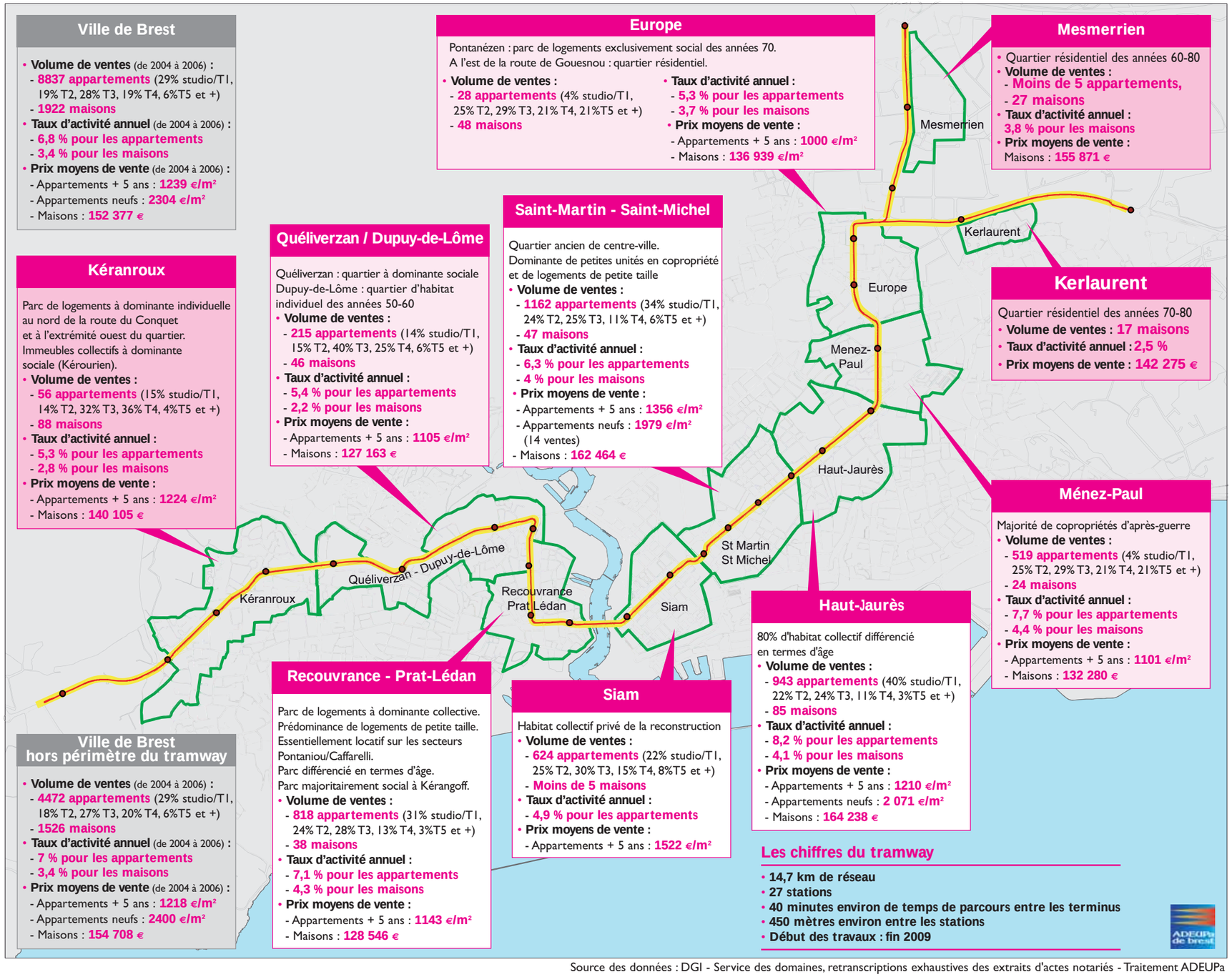
Prix de vente : les prix indiqués sont des prix de vente comprenant les frais de mutation (4,9% du prix HT) mais hors commission des professionnels de l'immobilier et hors frais de rémunération des notaires.

Taux d'activité : le taux d'activité est le rapport entre le nombre de ventes réalisé par quartier sur la période 2004-2006 et le parc de logements total du quartier (RGP 1999).

Les dix quartiers d'observation et leurs caractéristiques immobilières pour la période de 2004 à 2006

Le tracé du tramway emprunte des entités urbaines variées :

- **Des quartiers de centre-ville** (Recouvrance/Prat-Lédan, Siam, Saint-Michel/Saint-Martin, Haut-Jaurès) dans lesquels prédomine l'habitat collectif privé.
- **Des quartiers péricentraux** (Europe, Ménez-Paul, Quéliverzan/Dupuy-de-Lôme) qui se caractérisent par une diversité de l'habitat (individuel et collectif, privé et public).
- **Des quartiers périphériques** (Mesmerrien, Keranroux, Kerlaurent) composés essentiellement de logements individuels et de propriétaires occupants.



Ville de Brest

- **Volume de ventes** (de 2004 à 2006) :
  - **8837 appartements** (29% studio/T1, 19% T2, 28% T3, 19% T4, 6%T5 et +)
  - **1922 maisons**
- **Taux d'activité annuel** (de 2004 à 2006) :
  - **6,8 % pour les appartements**
  - **3,4 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente** (de 2004 à 2006) :
  - Appartements + 5 ans : **1239 €/m²**
  - Appartements neufs : **2304 €/m²**
  - Maisons : **152 377 €**

Europe

Pontanézen : parc de logements exclusivement social des années 70.
A l'est de la route de Gouesnou : quartier résidentiel.

- **Volume de ventes :**
  - **28 appartements** (4% studio/T1, 25% T2, 29% T3, 21% T4, 21%T5 et +)
  - **48 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **5,3 % pour les appartements**
  - **3,7 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1000 €/m²**
  - Maisons : **136 939 €/m²**

Mesmerrien

- Quartier résidentiel des années 60-80
- **Volume de ventes :**
  - **Moins de 5 appartements,**
  - **27 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  3,8 % pour les maisons
- **Prix moyens de vente :**
  Maisons : **155 871 €**

Kerlaurent

Quartier résidentiel des années 70-80

- **Volume de ventes : 17 maisons**
- **Taux d'activité annuel : 2,5 %**
- **Prix moyens de vente : 142 275 €**

Saint-Martin - Saint-Michel

Quartier ancien de centre-ville.
Dominante de petites unités en copropriété et de logements de petite taille

- **Volume de ventes :**
  - **1162 appartements** (34% studio/T1, 24% T2, 25% T3, 11% T4, 6%T5 et +)
  - **47 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **6,3 % pour les appartements**
  - **4 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1356 €/m²**
  - Appartements neufs : **1979 €/m²** (14 ventes)
  - Maisons : **162 464 €**

Quéliverzan / Dupuy-de-Lôme

Quéliverzan : quartier à dominante sociale
Dupuy-de-Lôme : quartier d'habitat individuel des années 50-60

- **Volume de ventes :**
  - **215 appartements** (14% studio/T1, 15% T2, 40% T3, 25% T4, 6%T5 et +)
  - **46 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **5,4 % pour les appartements**
  - **2,2 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1105 €/m²**
  - Maisons : **127 163 €**

Kéranroux

Parc de logements à dominante individuelle au nord de la route du Conquet et à l'extrémité ouest du quartier.
Immeubles collectifs à dominante sociale (Kérourien).

- **Volume de ventes :**
  - **56 appartements** (15% studio/T1, 14% T2, 32% T3, 36% T4, 4%T5 et +)
  - **88 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **5,3 % pour les appartements**
  - **2,8 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1224 €/m²**
  - Maisons : **140 105 €**

Ménez-Paul

Majorité de copropriétés d'après-guerre

- **Volume de ventes :**
  - **519 appartements** (4% studio/T1, 25% T2, 29% T3, 21% T4, 21%T5 et +)
  - **24 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **7,7 % pour les appartements**
  - **4,4 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1101 €/m²**
  - Maisons : **132 280 €**

Haut-Jaurès

80% d'habitat collectif différencié en termes d'âge

- **Volume de ventes :**
  - **943 appartements** (40% studio/T1, 22% T2, 24% T3, 11% T4, 3%T5 et +)
  - **85 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **8,2 % pour les appartements**
  - **4,1 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1210 €/m²**
  - Appartements neufs : **2 071 €/m²**
  - Maisons : **164 238 €**

Siam

Habitat collectif privé de la reconstruction

- **Volume de ventes :**
  - **624 appartements** (22% studio/T1, 25% T2, 30% T3, 15% T4, 8%T5 et +)
  - **Moins de 5 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **4,9 % pour les appartements**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1522 €/m²**

Recouvrance - Prat-Lédan

Parc de logements à dominante collective.
Prédominance de logements de petite taille.
Essentiellement locatif sur les secteurs Pontaniou/Caffarelli.
Parc différencié en termes d'âge.
Parc majoritairement social à Kérangoff.

- **Volume de ventes :**
  - **818 appartements** (31% studio/T1, 24% T2, 28% T3, 13% T4, 3%T5 et +)
  - **38 maisons**
- **Taux d'activité annuel :**
  - **7,1 % pour les appartements**
  - **4,3 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente :**
  - Appartements + 5 ans : **1143 €/m²**
  - Maisons : **128 546 €**

Ville de Brest hors périmètre du tramway

- **Volume de ventes** (de 2004 à 2006) :
  - **4472 appartements** (29% studio/T1, 18% T2, 27% T3, 20% T4, 6%T5 et +)
  - **1526 maisons**
- **Taux d'activité annuel** (de 2004 à 2006) :
  - **7 % pour les appartements**
  - **3,4 % pour les maisons**
- **Prix moyens de vente** (de 2004 à 2006) :
  - Appartements + 5 ans : **1218 €/m²**
  - Appartements neufs : **2400 €/m²**
  - Maisons : **154 708 €**

Les chiffres du tramway

- **14,7 km de réseau**
- **27 stations**
- **40 minutes environ de temps de parcours entre les terminus**
- **450 mètres environ entre les stations**
- **Début des travaux : fin 2009**

Source des données : DGI - Service des domaines, retranscriptions exhaustives des extraits d'actes notariés - Traitement ADEUPa

Tendance actuelle du marché immobilier

Après une période de forte progression des transactions immobilières et des prix, la tendance actuelle du marché immobilier local est davantage à une réduction du nombre de ventes et des prix. Depuis 2006, les professionnels observent un phénomène d'attentisme parmi les acquéreurs, qui, compte-tenu des prix élevés, se montrent plus prudents qu'auparavant.

Ces trois grandes entités urbaines présentent un fonctionnement de marché qui leur est spécifique.

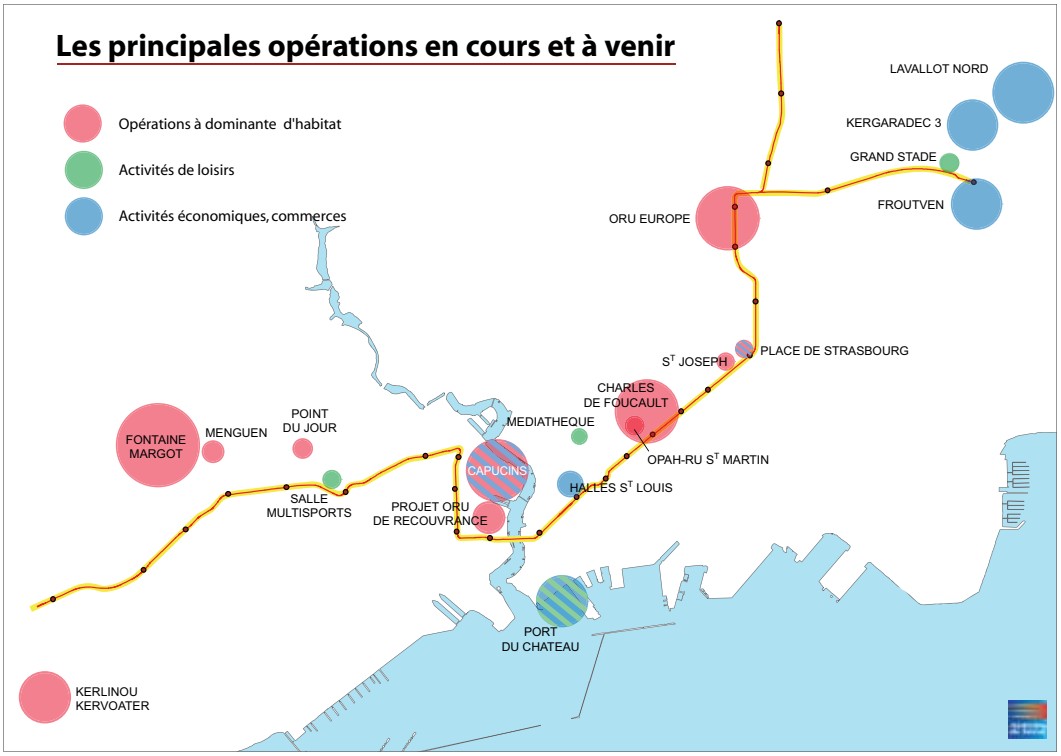
Dans le centre-ville, les quartiers présentent à la fois des caractéristiques communes et des spécificités. Leur centralité les rend attractifs, ce qui explique des volumes de vente importants. Néanmoins, des particularités existent : compte tenu de la qualité insuffisante de son bâti, de la prédominance de petits logements, Recouvrance se caractérise par le prix moyen au m² pour un appartement (1 143 €) le plus bas de la ville de Brest (1 239 €), ce qui le rend, du même coup, attractif et explique les volumes de ventes importants (taux d'activité annuel des appartements de 7,1 % contre 6,8 % sur Brest). La maison y représente une part non négligeable de l'offre, à des prix par ailleurs peu élevés (128 500 € en moyenne contre 152 377 € sur la ville) ; il s'agit en grande majorité de petits logements.
A la faveur des nombreuses opérations urbaines (requalification de l'habitat, des espaces et des équipements publics, programmes neufs), les prix ont progressé à Saint-Martin/Saint-Michel tant pour les appartements (1356 € du m²) que pour les maisons (162 464 €). Désormais, le quartier se situe au-dessus de la moyenne brestoise ; malgré cette augmentation des prix, il maintient un niveau élevé de transactions (taux d'activité annuel moyen de 6,3 %). Jusqu'à présent, le quartier, et en particulier Saint-Martin, bénéficiait d'un attrait lié à son faible prix, désormais, c'est davantage sa situation centrale et l'amélioration visible du bâti qui expliquent ce haut niveau d'activité.
Le quartier Siam, de part la présence de grands logements, de son mode d'occupation prédominant (propriétaire) et de la qualité de son bâti, présente les prix de vente les plus élevés du marché (1 522 € du m² pour un appartement). A la différence des autres quartiers du centre-ville, et compte tenu de ses caractéristiques, les volumes de transactions sont peu importants (taux d'activité de 4,9 % pour les appartements) et portent exclusivement sur des appartements de grande taille (53 % des ventes ont porté sur des appartements de type 3 et plus).
Haut-Jaurès a une dynamique de centre-ville mais sa structure est plus hétérogène (plus d'individuel). Malgré des caractéristiques différentes, son fonctionnement semble se rapprocher de celui de Recouvrance : taux d'activité élevé, ventes portant principalement sur de petits logements (86% du studio au T2) et prix de vente faibles (1 210 € du m²).

Les quartiers péri-centraux fonctionnent par entités : espaces à dominante sociale (Valy-Hir, Quéliverzan et Pontanézen), espaces composés de collectifs privés d'après-guerre (Ménez-Paul, Quéliverzan) et espaces résidentiels (est de la route de Gouesnou dans le quartier Europe, Le Landais). Sur l'espace social, il n'y pas de transactions. Dans le parc de copropriétés d'après-guerre de Ménez-Paul et le sud du quartier Europe, les prix bas (1100 € du m² en moyenne) rendent le secteur attractif, en particulier pour les primo accédants, ce qui explique en partie un taux d'activité élevé (7,7%). A Quéliverzan, malgré des prix peu élevés (1105 € du m²), l'activité est moindre (5,4 %). Sur les espaces résidentiels, le nombre de transactions reste faible et les prix de vente avoisinent les 130 000 €.

Les quartiers périphériques se caractérisent par des ventes de maisons dont le volume reste relativement faible (environ 2,5 % de taux d'activité annuel contre 3,3 % sur l'ensemble de la ville de Brest pour les maisons). Le prix moyen de vente s'établit approximativement à 140 000 € TTC. Ce type de logement correspond à l'aboutissement d'un parcours résidentiel (cf. lexique). ■

Le tramway, un trait d'union

La ligne de tramway structure le territoire de Brest métropole océane puisqu'elle améliore l'accessibilité de nombreux équipements existants mais aussi futurs. Les projets les plus emblématiques de la métropole se situent d'ailleurs sur cet axe : zone commerciale du Froutven, aménagement du port du Château, les Capucins, les halles Saint-Louis...
La superposition de l'effet tramway, des effets de proximité de ces équipements métropolitains et les opérations de renouvellement urbain auront des conséquences sur le prix du foncier, quelque soit son usage (habitat, commerces, bureaux…). Il sera donc particulièrement difficile, voire impossible, d'isoler les effets entre eux. ■



L'avis des professionnels

"L'annonce de l'arrivée du tramway n'a pas généré, pour le moment, d'effets perceptibles sur le marché immobilier du centre-ville. La proximité de la future ligne n'est pas encore un critère de choix pour les acquéreurs, ni d'ailleurs un argument de vente."
Erwan Le Martret, agent immobilier, centre-ville de Brest.

"Actuellement nous ne ressentons pas d'effets tangibles sur le marché immobilier brestois, cependant lorsque l'on évoque le projet tramway avec nos clients, ces derniers semblent attentifs et curieux.
Selon nous le projet tramway n'a pour le moment pas d'impact sur les prix de l'immobilier, ce qui risque de changer après réalisation du projet.
Concernant le choix des acquéreurs, la proximité de la future ligne ainsi que les différents arrêts ne constituent pas de critères de sélection pour l'acquisition d'un bien immobilier.
Ce projet commence à devenir un argument de vente pour nous, nous en parlons à de nombreuses personnes (facilité de transport, rapidité…).
Concernant les vendeurs, ils ne semblent pas anticiper une éventuelle hausse des prix."
Ghislaine Jacquin - Emilie Baron
Brest Avenir Immobilier, Brest.

L'OBSERVATOIRE socioéconomique du tramway est disponible à l'ADEUPa de Brest www.adeupa-brest.fr

Les partenaires de l'Observatoire socioéconomique du tramway
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Finistère
- Brest métropole océane
- SEMTRAM

L'Observatoire socioéconomique du tramway - Directrice de la publication : Claire Guihéneuf
Réalisation : François Rivoal - Contact : 02 98 33 51 81 - Email : francois.rivoal@adeupa-brest.fr - Anne Férec
Tirage : 1500 exemplaires - Dépôt légal : 2ème trim. 2008 - ISSN : en cours - Maquette : Amure - Imprimerie de l'Iroise
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24, rue Coat-ar-Gueven - 29200 BREST