



Observatoire DE L'HABITAT EN FINISTÈRE



Décembre 2012

*Cette étude a été réalisée par l'Agence
de développement et d'urbanisme du
Pays de Brest*

*Photo de couverture : Loperec
Décembre 2012*

Sommaire

Synthèse	5
La construction neuve dans le Finistère.....	6
L'individuel « pur », principal moteur de la construction neuve	10
Une promotion immobilière tributaire et rythmée par les dispositifs fiscaux	11
Perspectives	12
Le marché foncier du terrain à bâtir	13
Le marché foncier du terrain brut	16
Le marché de l'occasion	18
Le marché de la maison.....	18
Le marché de l'appartement	20
Perspectives	21
Un parc locatif public en accord avec la demande exprimée	22
Sources	27
Définitions	27



Synthèse

En 2010, l'observatoire de l'habitat en Finistère détectait les prémisses d'une amélioration et espérait une sortie de crise, après le recul en 2009 de toutes les composantes du marché du logement.

L'année 2011 s'est effectivement inscrite dans une dynamique de reconquête du terrain perdu. La construction neuve a retrouvé des couleurs, de même que les ventes de maisons dans l'ancien. Les prix ne fléchissent pas. Néanmoins les premiers indicateurs disponibles pour 2012 montrent qu'il ne s'agit pas d'une sortie de crise mais d'un sursaut et que les perspectives 2012-2013 sont moins favorables.

Le volume des ventes de terrains à bâtir est d'ailleurs en baisse en 2011 tandis que les prix poursuivent leur progression. La taille des terrains s'amenuise, ce qui joue un rôle dans l'augmentation des prix du fait des charges fixes d'aménagement.

Le marché de l'occasion se caractérise par une plus grande stabilité en 2011. Il bénéficie sans doute du report d'investisseurs moins attirés par le neuf du fait de la réduction très significative des avantages fiscaux. Les professionnels envisagent une baisse des transactions au deuxième semestre 2012. Ils escomptent de l'abattement fiscal supplémentaire bénéficiant aux résidences secondaires en 2013 une relance du marché. L'enjeu de la réhabilitation du parc ancien de centralité, dans un contexte de recul de la construction neuve, apparaît de plus en plus stratégique.

Le nombre de logements sociaux est en progression. Le Finistère affiche en 2012 un délai d'attente tout à fait raisonnable. Le parc social doit cependant faire face à une paupérisation marquée des ménages demandeurs.

Le point central et crucial pour l'année 2013 sera bien évidemment la question de la pérennité d'un système de défiscalisation en Finistère. L'abandon d'un tel mécanisme perturberait la capacité de production dans le collectif neuf, ce qui toucherait l'ensemble de la construction.

L'avenir du logement neuf locatif privé, la maîtrise des prix du foncier, le devenir du parc ancien face au coût de sa réhabilitation... Autant de questions qui animent les débats de l'Observatoire de l'Habitat en Finistère.

La construction neuve dans le Finistère

La reprise conjoncturelle de la construction neuve en 2011, pressentie lors du dernier observatoire, a bien eu lieu. Le nombre de mises en chantier atteint le même niveau qu'en 2009. En 2012, la construction neuve se caractérise par une baisse généralisée, portant principalement sur l'individuel pur mais également sur l'individuel groupé et le collectif. Elle accuse ainsi une perte de 1 000 logements neufs. Dès lors, les résultats de l'année 2011 semblent plus relever d'un soubresaut de temps de crise que de l'amorce d'une réelle reprise. L'estimation 2012 étant établie sur des données glissantes (août 2011 à août 2012), il s'agit probablement d'une hypothèse haute.

On note en 2012 un différentiel de 870 logements entre les permis autorisés et commencés. Si ce volume se confirme, il traduit une moindre concrétisation des projets de construction notamment dans le collectif.

Un recul du nombre de mises en chantier de 30% pour l'individuel pur en 2012

Logements commencés dans le Finistère

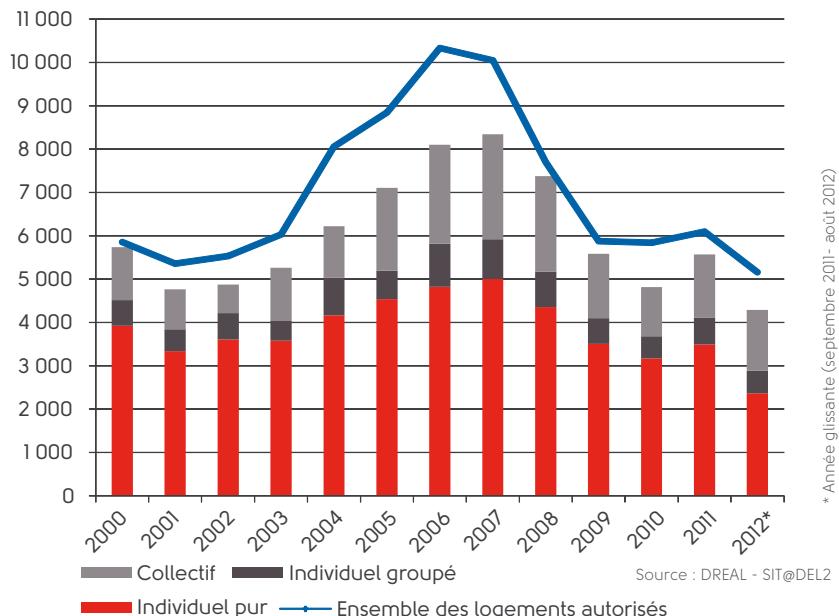


Photo : construction neuve à Morlaix - ADEUPa



Photo : construction neuve à Morlaix - ADEUPa

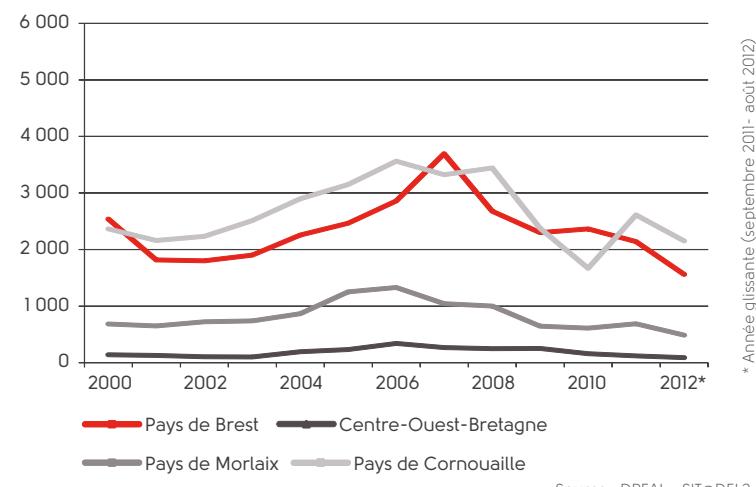


Concernant l'évolution du nombre de logements commencés, la reprise départementale observée en 2011 apparaît clairement sous-tendue par les mises en chantier en Pays de Cornouaille.

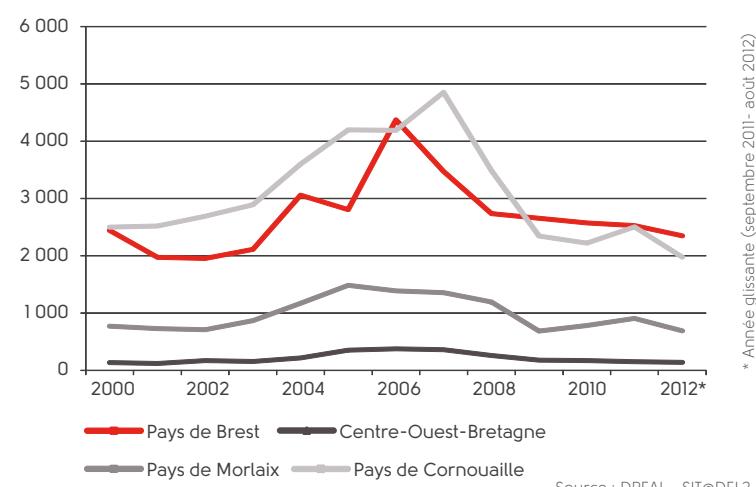
En 2012, on observe une baisse généralisée, allant de 20 à 30% selon les territoires. Il en résulte une baisse de 23% à l'échelle finistérienne. Hormis le Pays de Cornouaille, tous les territoires atteignent leur plus faible production depuis 2000. Néanmoins, ces mises en chantier restent particulièrement actives dans les secteurs périurbains et littoraux.

La courbe des autorisations de permis de construire plonge elle aussi, après une légère augmentation en 2011. Les baisses s'échelonnent de 7% pour le Pays de Brest à 24% pour le Pays de Morlaix.

Évolution des logements commencés



Évolution des logements autorisés



Une reprise conjoncturelle en 2011 portée par le Pays de Cornouaille

LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2010 A 2011

Taux annuel moyen de logements commencés / Résidences principales

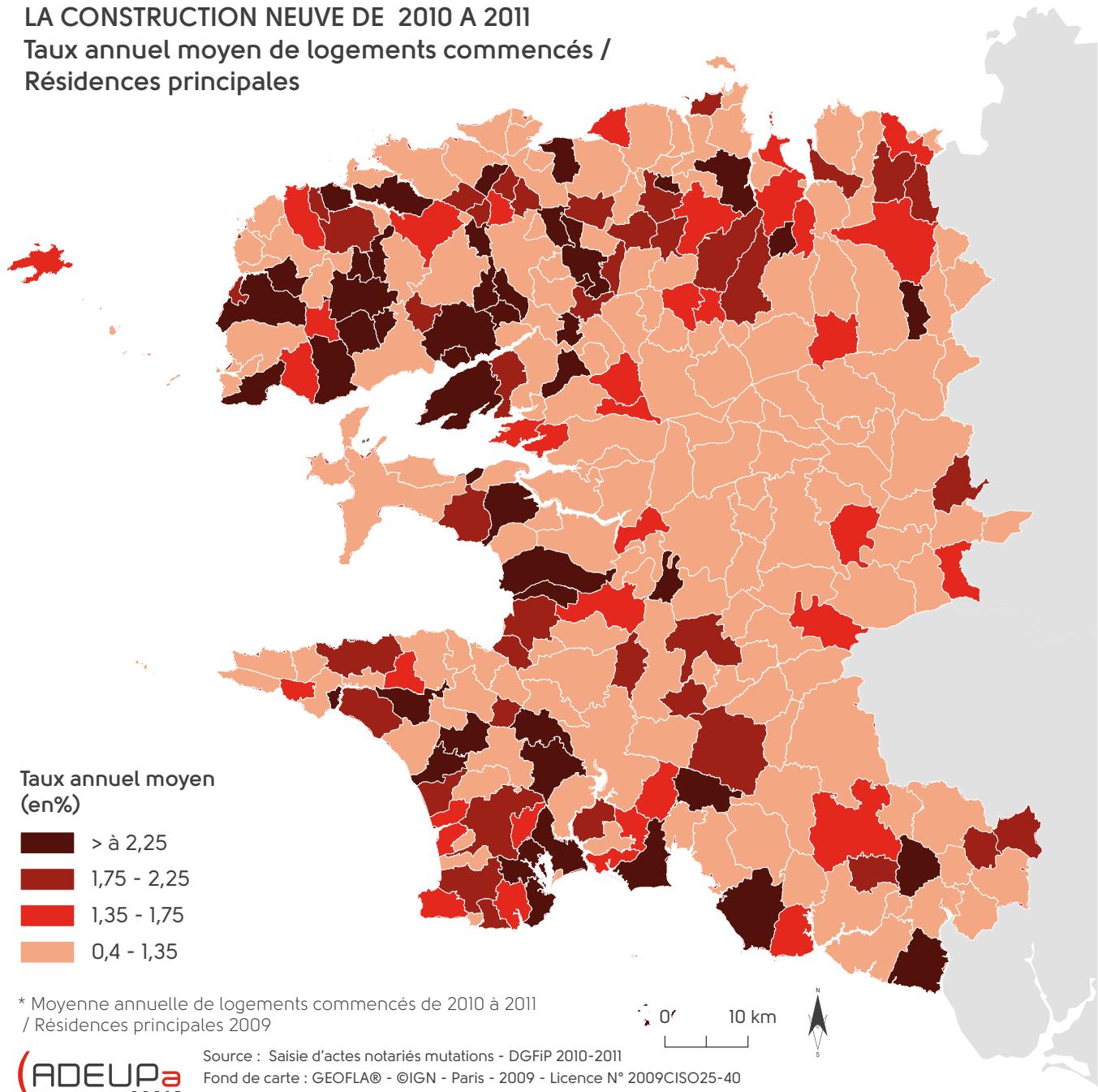
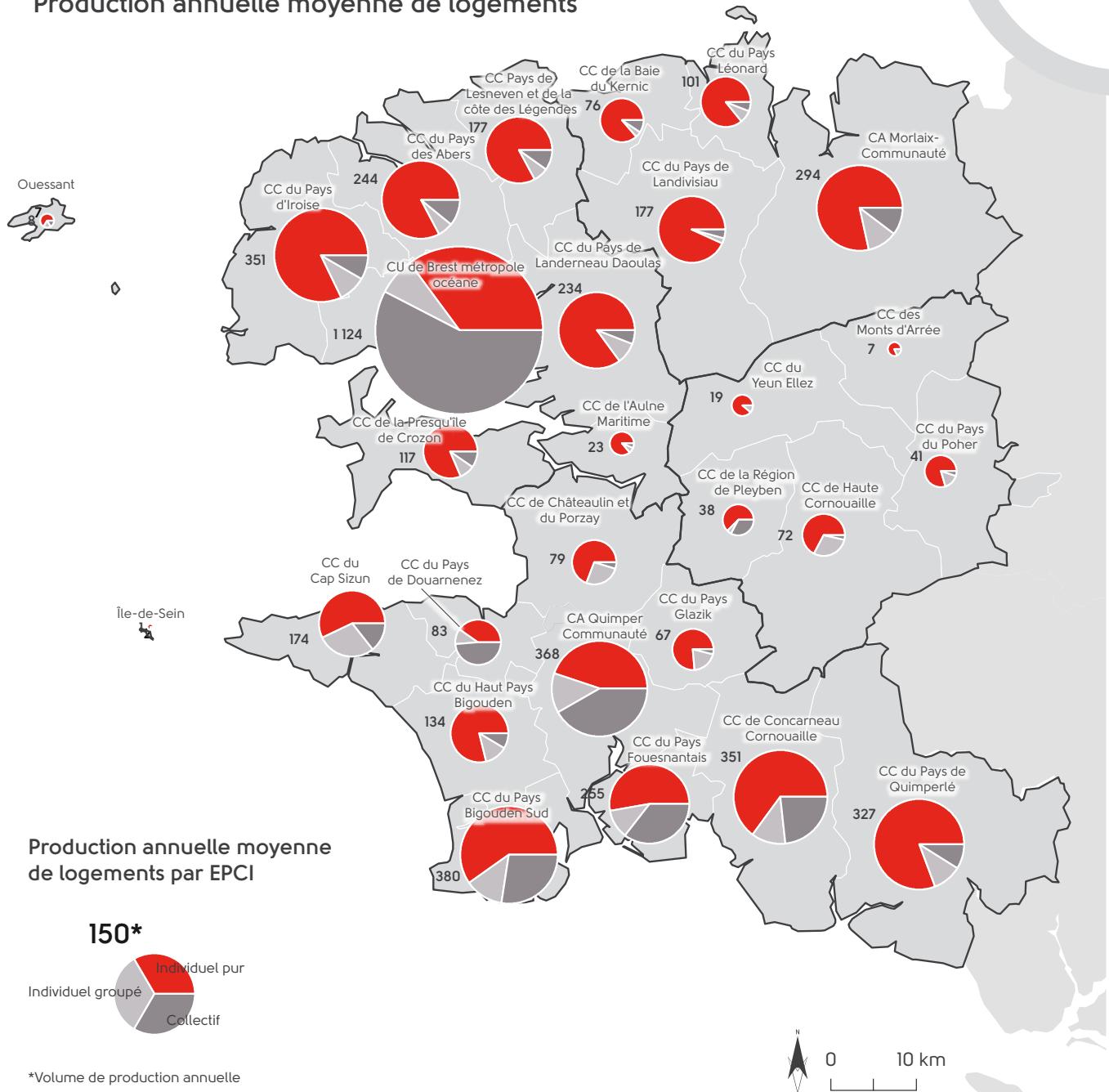


Photo : construction neuve à Concarneau (Lanriec) - ADEUPa

LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2008 À 2011

Production annuelle moyenne de logements

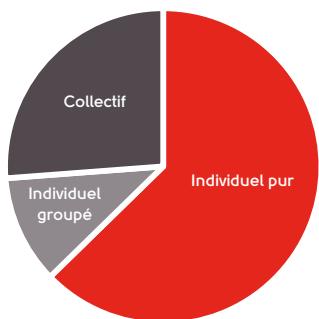


L'individuel groupé, plus représenté dans le sud du département

L'individuel « pur », principal moteur de la construction neuve

Il constitue le mode de construction neuve privilégié partout en Finistère, même si le nombre de permis déposés en individuel pur a reculé en 2011 et également en 2012 (donnée provisoire). En 2011, ce mode de production aura constitué 60% des 5 600 logements commencés.

Répartition des permis de construire 2011

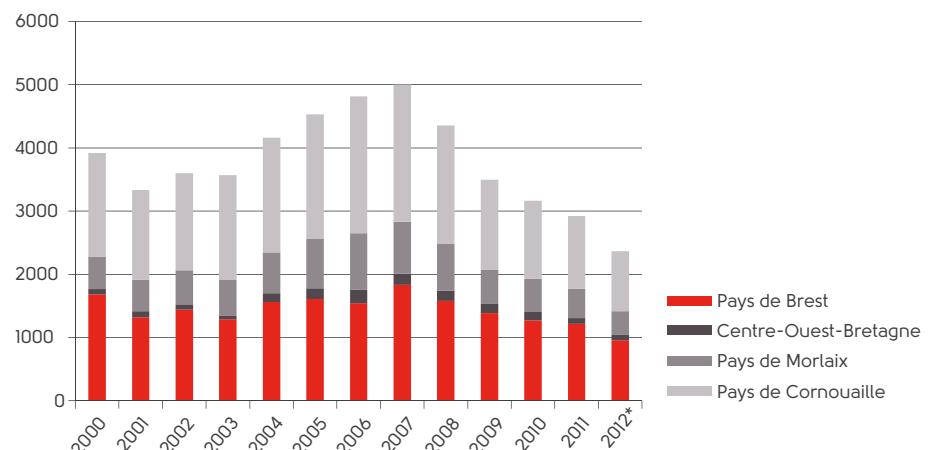


Depuis 2007, on observe un tassement progressif de la construction d'individuel pur, avec une tendance à l'accélération du phénomène entre 2011 et 2012. On est ainsi passé de 5 000 à 2 400 logements en seulement six ans. Les Pays de Brest, de Morlaix, et de Cornouaille gravitent ainsi autour d'une baisse de 20% des mises en chantier entre les deux dernières années. Seul le Centre Ouest Bretagne se maintient, après une forte chute l'année précédente (2011).

Entre 2010 et 2011, la hausse départementale du nombre de mises en chantier de logements collectifs tient principalement au Pays de Cornouaille, lequel a présenté une hausse très marquée du nombre de logements commencés. En 2012, le total départemental s'affaisse, traduisant des baisses allant de 65% pour le Centre Ouest Bretagne à 10% pour le Pays de Cornouaille, avec néanmoins une reprise de 50% au sein du Pays de Morlaix.

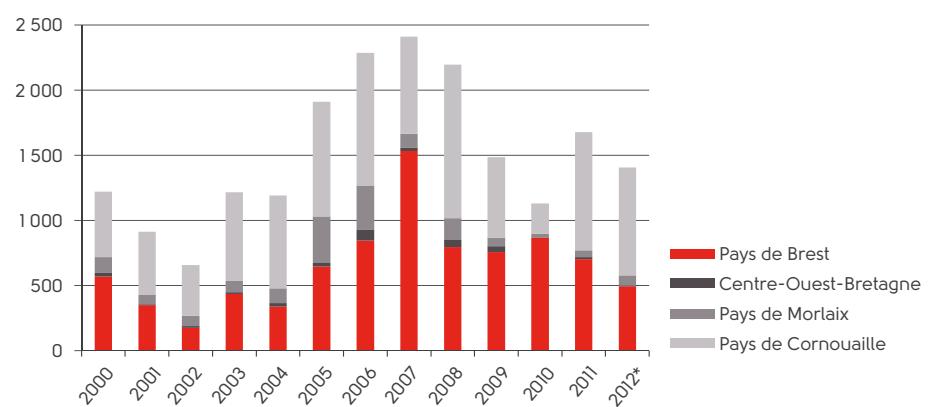
Concernant le logement individuel groupé, le Pays de Cornouaille déjà sur-représenté passe de deux tiers des constructions finistériennes en 2011 aux trois quarts en 2012. Dans le Pays de Brest, leur nombre baisse. Ce produit disparaît du Centre Ouest Bretagne et le total finistérien accuse finalement un léger recul en 2012, d'après les données provisoires. Le marché de l'habitat individuel groupé reste donc solide en Cornouaille où, comme dans le Nord-Finistère, il est privilégié pour la réalisation de locatif social en périphérie, mais aussi par un développement plus important de l'accession sociale en PSLA.

Logements individuels purs commencés



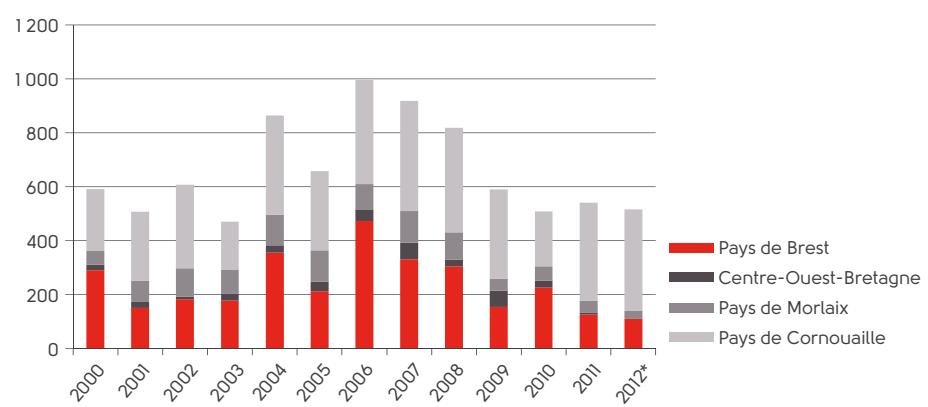
Source : DREAL - SIT@DEL2

Logements collectifs commencés



Source : DREAL - SIT@DEL2

Logements individuels groupés commencés



Source : DREAL - SIT@DEL2

C'est au final sensiblement le même comportement qui est observable pour les marchés de l'individuel groupé et du collectif : une explosion du nombre de mises en chantier en 2011, grâce au Pays de Cornouaille, et un maintien, voire un léger recul en 2012. Ces deux segments de marché, outre leur possible dimension sociale, sont aussi caractérisés par les investissements locatifs, portés par les lois successives de défiscalisation, notamment la loi Scellier en 2011 et 2012. On peut ainsi se poser la question de l'avenir de ces secteurs de la construction neuve avec la fin annoncée du dispositif Scellier en décembre 2012.

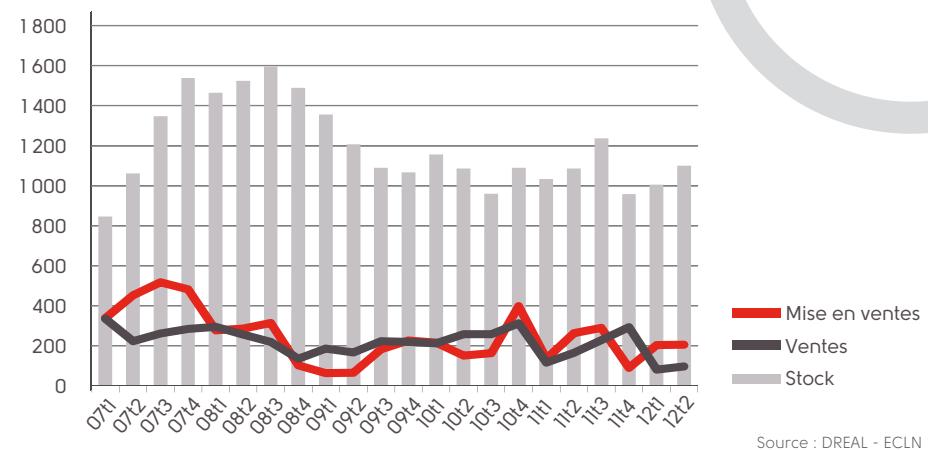
Une promotion immobilière tributaire et rythmée par les dispositifs fiscaux

Les données de l'enquête ECLN, concernant la commercialisation des logements neufs, sont similaires aux échelles finistérienne et bretonne (hors Finistère). On y observe un cycle de commercialisation en 2010, 2011 et probablement en 2012, très net en Finistère, qui traduit la corrélation entre écoulement du stock de la promotion immobilière et pérennité des dispositifs de défiscalisation (Robien, Scellier,...). Le stock de biens à vendre augmente au premier trimestre des années considérées (2010, 2011 et 2012) avant de chuter en fin d'année et de repartir à la hausse l'année suivante pour un nouveau cycle. En parallèle, le nombre de ventes opérées augmente du premier au quatrième trimestre. Il dépasse le nombre de mises en ventes avant de chuter au début de l'année suivante. Le rythme des mises en vente est moins régulier mais présente des points bas aux premier et quatrième trimestres 2011.

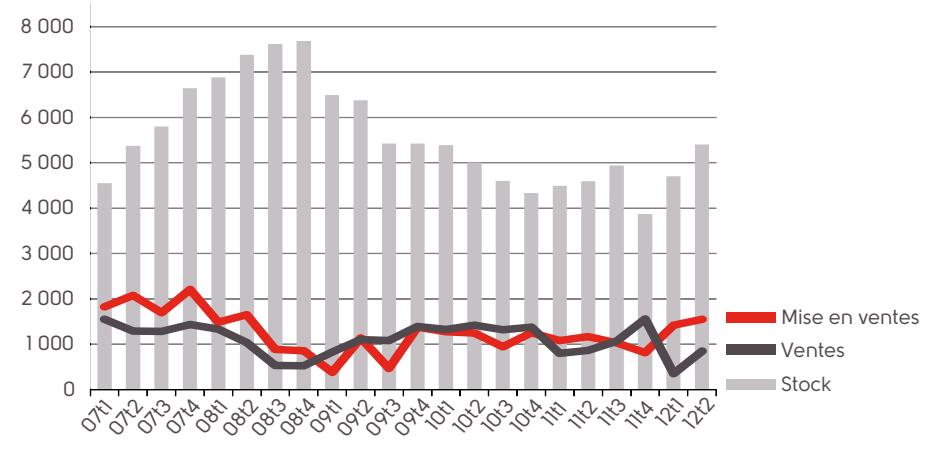
Sur ce marché, très lié à la présence d'investisseurs, quels seront les impacts de la disparition de la loi Scellier sur la durée de l'écoulement du stock à vendre et la dynamique de mise en vente de nouveaux biens ?

Au vu de l'analyse précédente, identique entre Bretagne et Finistère, on s'attendrait à un même constat pour le prix des ventes dans le neuf. Pourtant, en Finistère, ce prix baisse depuis début 2011, atteignant 2 500€/m² TTC tandis qu'en Bretagne il se maintient à 3 000€/m² TTC. Un marché plus fluide en Bretagne (hors Finistère) permet en effet un meilleur écoulement des nouveaux produits et une décote moins importante des derniers lots à commercialiser. Les délais de commercialisation sont plus longs en Finistère qu'en Bretagne. Ces délais étaient respectivement de 36 et 24 mois au deuxième trimestre 2012 contre 16 et 14 mois l'année précédente. En comparaison, entre 2007 et 2011, le délai moyen d'écoulement du stock finistérien était en moyenne de 17 mois.

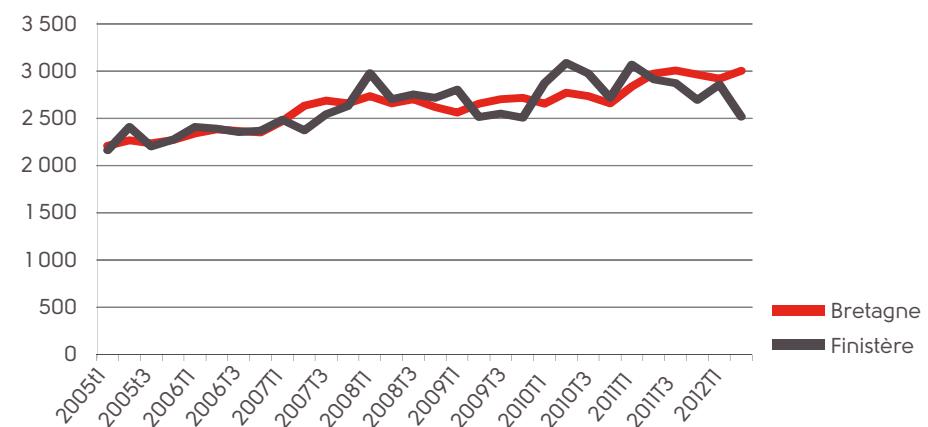
Commercialisation des logements neufs en Finistère



Commercialisation des logements neufs en Bretagne hors Finistère

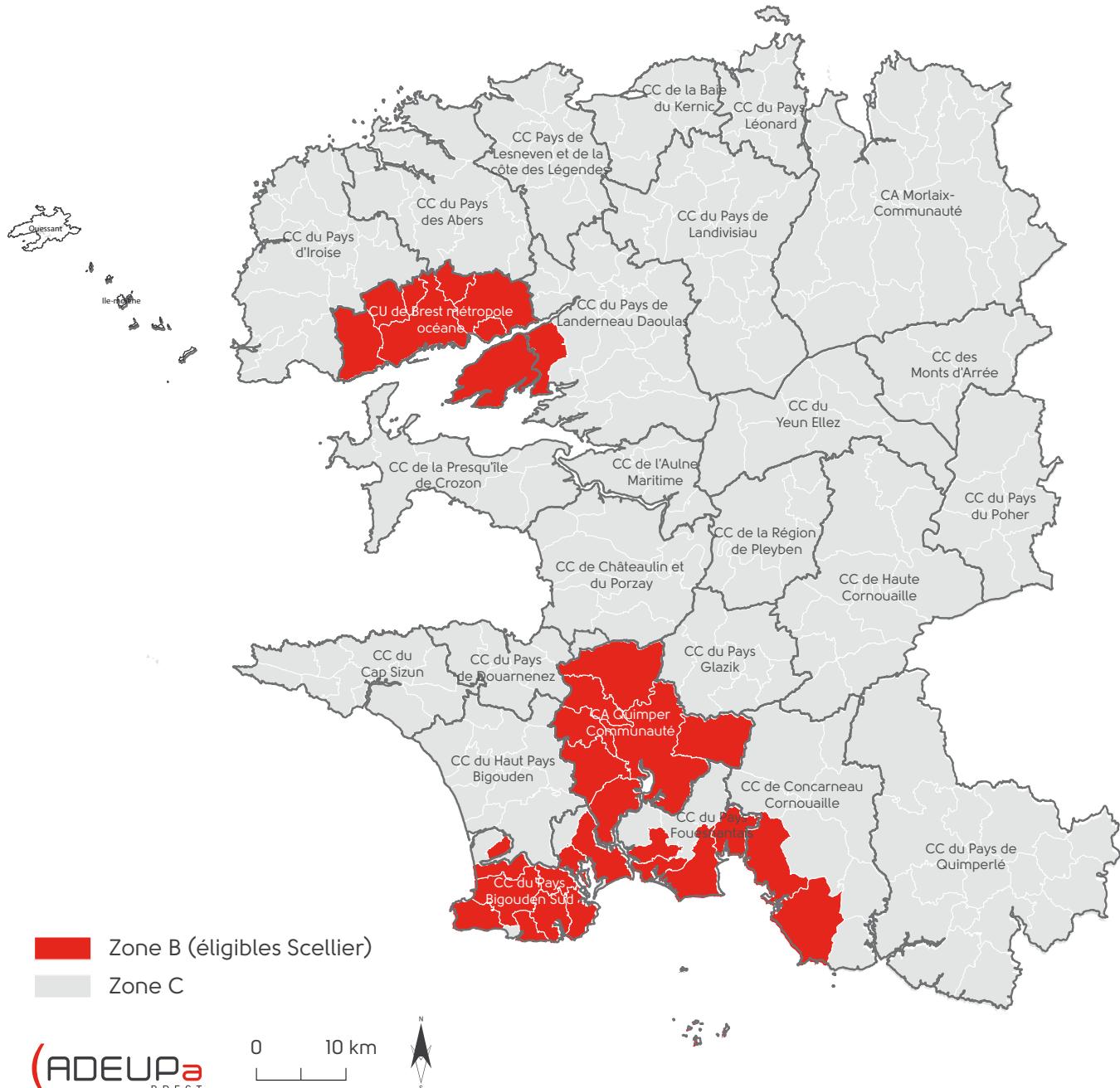


Prix moyen d'un T3 en €/m² TTC



Pour les professionnels de la promotion immobilière la chute du nombre de ventes dans le neuf se poursuit au troisième trimestre 2012 (-31% contre -23% l'année dernière, à la même époque). Le nombre de ventes en 2012 devrait ainsi s'établir à 70 000 en France soit le chiffre le plus bas depuis 1995 (63 000 ventes). Cette baisse trouve principalement sa source dans le désintérêt des investisseurs : l'immobilier neuf peut s'avérer moins rentable qu'un placement bancaire. Le délai d'écoulement réel et actuel d'un logement neuf est de 7 à 8 mois au lancement des ventes de l'opération ; une fois l'opération en cours, ce délai peut atteindre 15 mois jusqu'à la vente de l'ensemble des logements. Face à la chute des ventes dans le secteur, les promoteurs baissent le volume de mises en vente afin de conserver un marché tendu.

COMMUNES ÉLIGIBLES AU DISPOSTIF SCELLIER



Perspectives

Après un sursaut en 2011, la construction neuve s'affiche en baisse en 2012 : la crise est toujours là. L'horizon s'assombrit par ailleurs sur l'investissement avec la fin annoncée du dispositif Scellier en fin d'année. La possible absence du dispositif Duflot sur les communes classées B2, et donc sur les communes finistériennes qui disposaient encore du Scellier, renforce les incertitudes pour le territoire finistérien en 2013.

Le seul espoir réside dans les possibles recours qui ont été transmis au préfet de région pour argumenter la préservation d'un mécanisme de défiscalisation en Finistère.

«Sans investisseurs, il n'y a pas de nouveaux programmes».

Les professionnels font ressortir la difficulté d'envisager un marché de la construction sans dispositifs d'incitation fiscale, lesquels représentent une compensation de la forte imposition des revenus fonciers et du risque de l'investissement (logement inoccupé, ...). Les coups de rabot successifs qui ont affecté le dispositif Scellier, et notamment le plafonnement à 2 100€/m² en zone B2 du prix d'achat pris en compte dans le calcul de la défiscalisation ont fait chuter la rentabilité du « placement » immobilier. Un « Scellier » rapporterait aujourd'hui en Finistère entre 8 et 9%, bien loin des 13% affichés. Ce plafonnement a donc pour effet de reporter l'attention des investisseurs vers des territoires en B1 comme Saint-Malo ou Rennes, où le plafond est de 4 000€/m². Dans l'hypothèse d'un Duflot absent du territoire finistérien (hors îles), l'avenir apparaît bien sombre.

Le marché foncier du terrain à bâtir

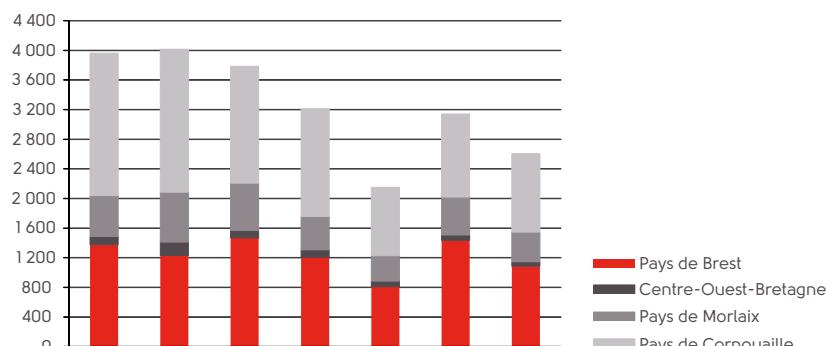
Après le point bas de 2009 en matière de ventes de terrains à bâtir, destinés à la maison individuelle, l'année 2010 a connu une reprise des ventes. Cette hausse est homogène qu'il s'agisse de terrains diffus ou inclus en opération d'urbanisme (ZAC, lotissement, ...), avec respectivement 440 et 640 ventes supplémentaires.

En 2011, ces chiffres sont revus à la baisse (de 520 transactions), touchant autant le diffus et l'opérationnel.

On peut s'attendre à une baisse de la disponibilité des terrains à bâtir en diffus avec des documents d'urbanisme qui tendent de plus à plus à contraindre l'étalement urbain. Ce phénomène est perceptible en comparant les chiffres de 2006 et de 2011 : la part des terrains en diffus baisse sensiblement. Néanmoins, on peut penser que ces contraintes réglementaires amèneront les propriétaires de grands terrains constructibles à procéder à des divisions parcellaires par exemple, créant par là même de nouveaux terrains à bâtir.

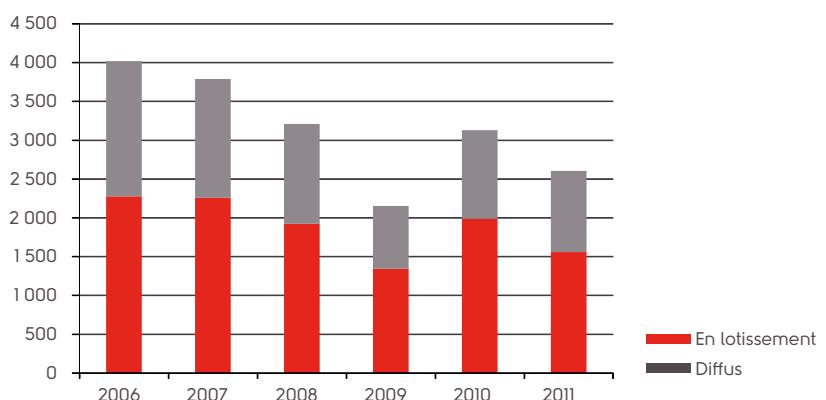
En 2011, la taille des terrains à bâtir s'établit en lotissement à 699m² et en diffus à 964m² ; cette disparité de taille est liée en partie à la prise en compte des espaces réservés à la voirie, aux espaces publics et aux réseaux divers qu'il convient de rajouter à la taille des lots en lotissement, l'augmentant ainsi de 20 à 25%. Néanmoins, il apparaît clairement que la taille des terrains enregistre une légère diminution, confortant la dynamique observée depuis 2006 (-120 m² en lotissement). Cette évolution est à mettre en parallèle de la volonté de réduire la consommation foncière à des fins d'urbanisation et de la hausse des prix qui limite la taille des terrains financièrement accessibles.

Ventes de terrains à bâtir par Pays



Source : DGFiP - Mutations

Vente de terrains à bâtir dans le Finistère



Source : DGFiP - Mutations

Taille moyenne des terrains à bâtir

Taille moyenne des terrains à bâtir en Finistère	2006	2010	2011
Lotissement	820 m ²	706 m ²	699 m ²
Diffus	1160 m ²	985 m ²	964 m ²

Source : DGFiP - Mutations



Photo : terrain à bâtir à Concarneau (Lanriec) - ADEUPa

La diminution de la surface des terrains achetés, amorcée depuis plusieurs années, se poursuit. La catégorie des terrains de moins de 700m² s'étoffe donc ; la part des terrains de plus de 900m² a quant à elle tendance à se stabiliser autour de 30% des ventes.

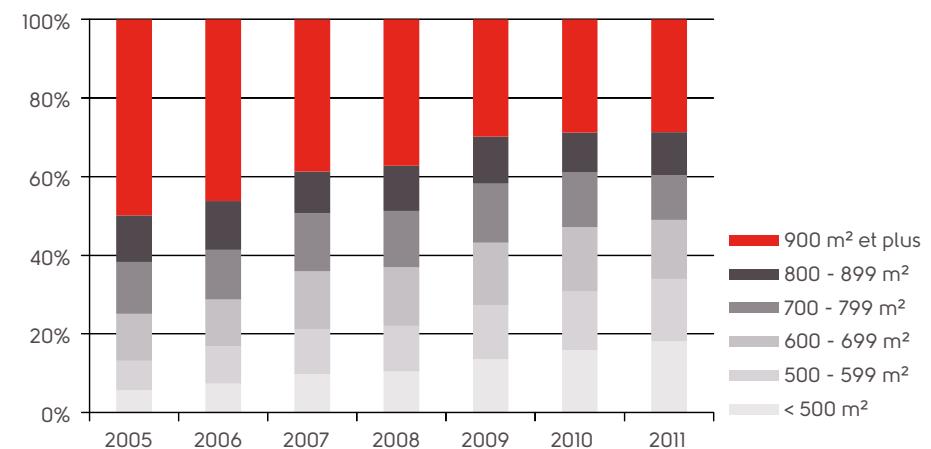
Le prix moyen du terrain à bâtir est en hausse. Ce phénomène est sous-tendu par deux éléments. Tout d'abord, le coût global du m² constructible augmente également, et ce pour tous les territoires. Seuls les grands terrains (de plus de 800 m²) montrent une certaine stabilité de prix, probablement pour rester accessibles à l'achat. Ensuite, le foncier est d'autant plus cher qu'il sera peu étendu (hausse des coûts d'aménagement face aux réglementations, incompressibilité des coûts de raccordement au réseau) et la tendance est à une diminution de la surface des terrains urbanisés.



Photo : terrain à bâtir à Baye - ADEUPa

Ventes de terrains par gammes de surfaces

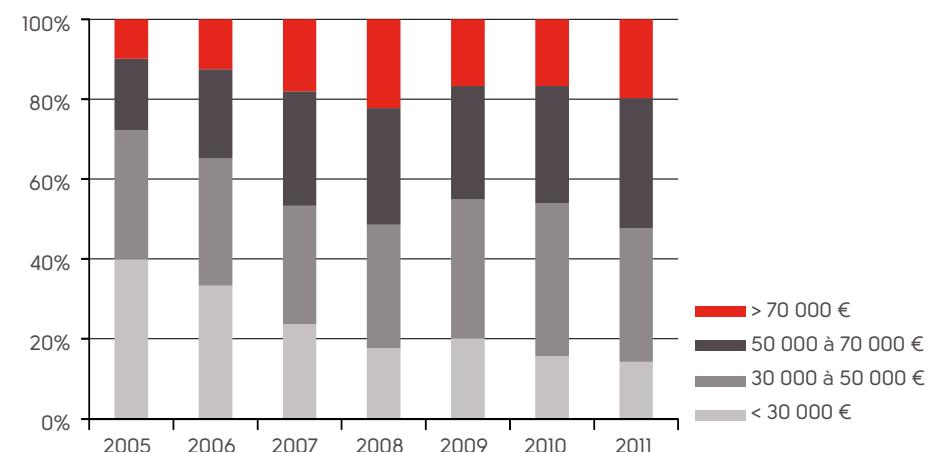
Ensemble du Finistère (terrains de 100 à 2 500 m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC)



Source : DGFiP - Mutations

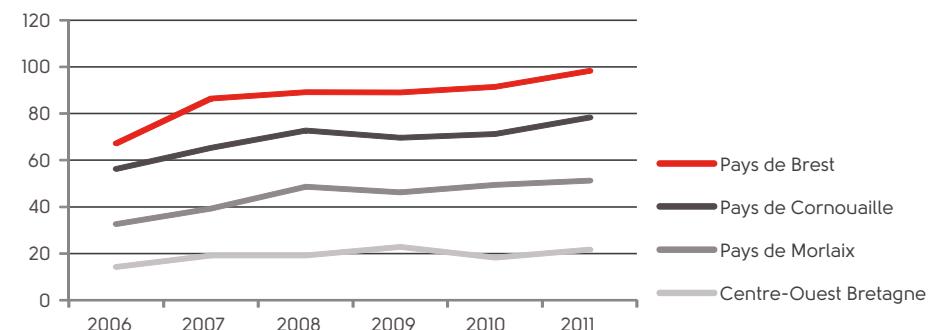
Ventes de terrains par gammes de prix

Ensemble du Finistère (terrains de 100 à 2 500 m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC)



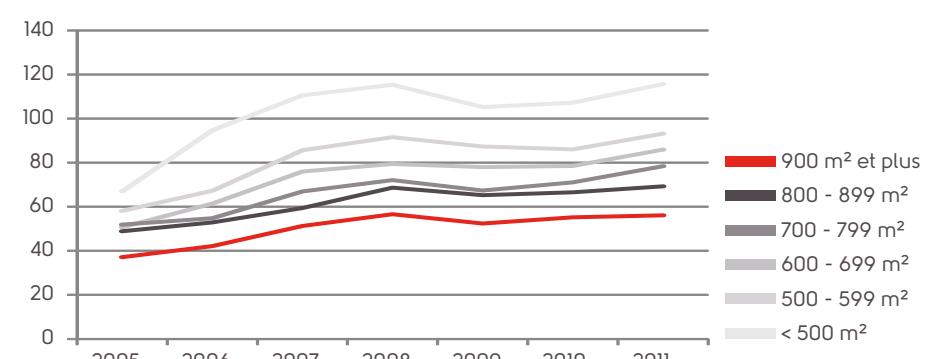
Source : DGFiP - Mutations

Ventes de terrains à bâtir par Pays



Source : DGFiP - Mutations

Ventes de terrains à bâtir par gamme de taille

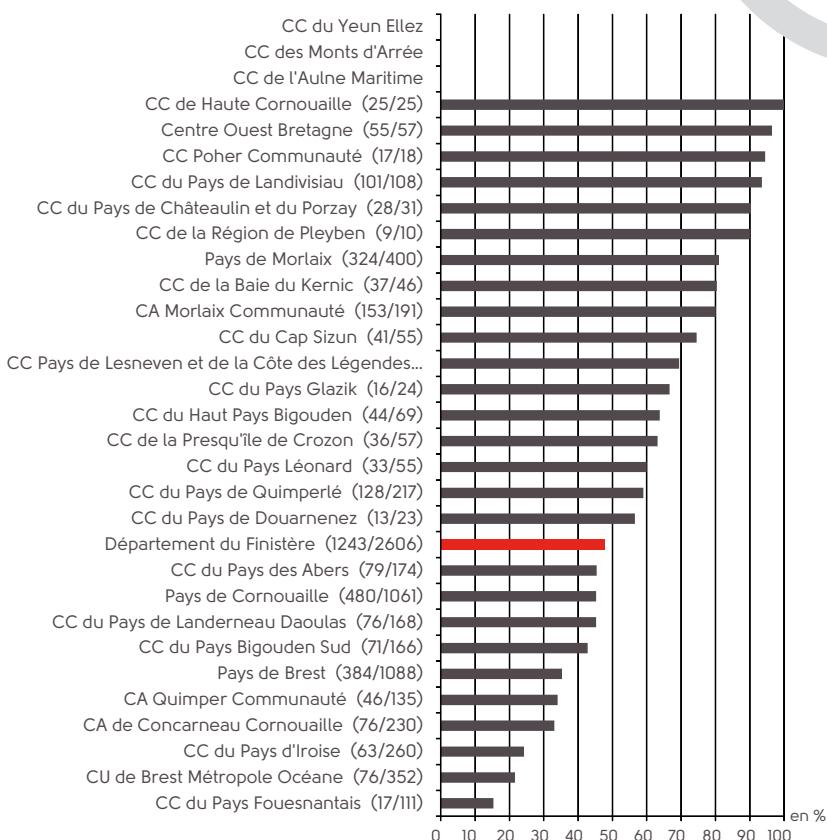


Source : DGFiP - Mutations

En 2006, la moitié des terrains à bâtir se négociait à moins de 40 000 €. En 2010, ils étaient 34% à se vendre sous ce seuil. En 2011, ils ne représentent plus que 29% : le prix médian des transactions atteint quasiment les 50 000 €. La charge foncière pour les ménages désireux de «faire construire» augmente inéluctablement, et ce malgré la mise sur le marché de terrains plus petits. En moyenne, près d'un tiers du budget des ménages est destiné à l'achat du foncier dans les projets de construction neuve.

Au sein du département, ce seuil de 50 000€ sensé concrétiser la limite haute d'une accession sociale à la propriété est atteint différemment. A quelques exceptions près, seuls le Pays de Morlaix et le C.O.B. disposent de terrains à coût abordable en grande proportion. Plus on s'approche des agglomérations principales et du littoral et plus cette offre se fait rare. La recherche d'un terrain financièrement accessible peut ainsi amener les ménages à s'installer très loin des centres urbains, avec la perspective de déplacements quotidiens onéreux.

Ventes de terrains à bâtir en 2011 : part des terrains de moins de 50 000 € TTC par EPCI (nombre de terrains de moins de 50 000 € / total des terrains)



Source : DGFiP - Mutations



Photo : terrain à bâtir à Baye - ADEUPa



Photo : terrain à bâtir à Concarneau (Lanriec) - ADEUPa

Le marché foncier du terrain brut

La vente du terrain brut se situe schématiquement un an avant l'équipement du terrain et deux ans avant le dépôt d'un permis de construire sur celui-ci. Ce marché est donc très lié à celui de la construction neuve individuelle et en offre une photographie à l'année N-2. Pour autant, tout ce foncier brut ne se retrouvera pas l'année suivante en terrain équipé ou à bâtir, l'évolution n'est pas si mécanique (ventes de terrains en diffus, découpage parcellaires entrepris par les propriétaires, écoulement de stocks d'opérations plus anciennes, création de réserves foncières).

Après un repli en 2009 et une reprise des ventes en 2010 grâce aux aides de l'Etat (PTZ+ et Scellier), le volume de foncier brut destiné à l'habitat échangé oscille entre 140 et 120 hectares en 2010 et 2011. Néanmoins, le détail des transactions par Pays révèle de grandes variations d'une année à l'autre. Depuis 2010, les volumes de terrains bruts achetés en Pays de Cornouaille et de Brest subissent d'importantes variations.

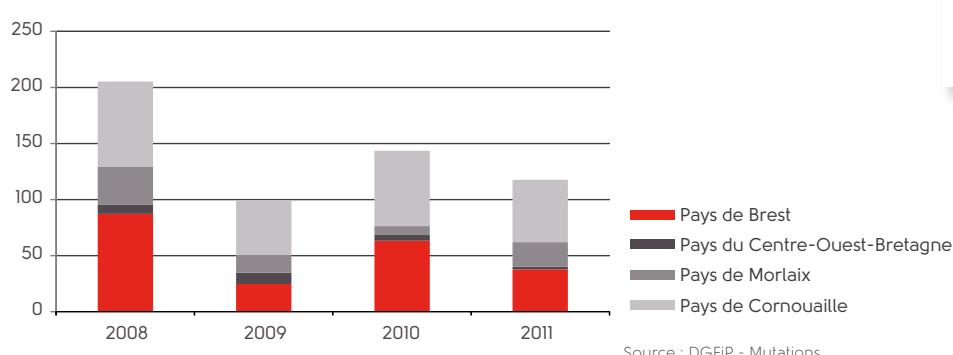
Quand l'un augmente, l'autre baisse, ce qui explique la stabilité globale des volumes échangés à l'échelle finistérienne.

Sur l'ensemble des territoires, excepté en Pays de Cornouaille, le prix moyen du foncier brut est en baisse, particulièrement en Pays du Centre Ouest Bretagne. L'évolution singulière du prix en Pays de Cornouaille ne peut être imputée qu'à une dynamique de territoire spécifique, portée par l'attractivité du marché littoral (Pays Fouesnantais, par exemple). Le prix moyen des transactions se maintient ainsi en Finistère à environ 11 €/m². Cette moyenne rassemble en fait deux types de transactions : pour les terrains situés en frange d'urbanisation, ouverts à l'urbanisation et prêts à être connectés aux réseaux, l'achat s'effectue à 18 €/m² ; pour les terrains destinés à une urbanisation différée et éloignés des réseaux, les transactions s'affichent à moins de 7 €/m².

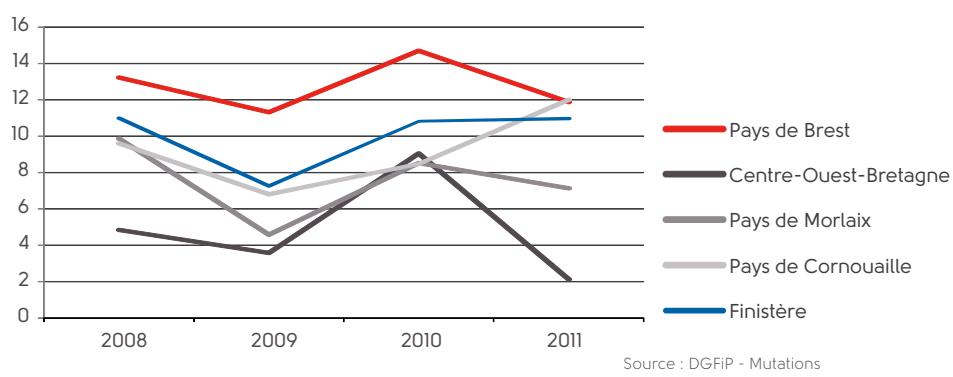


Photo : terrain à bâtir à Baye - ADEUPa

Volume de foncier brut destiné à l'habitat échangé dans le Finistère (en ha)



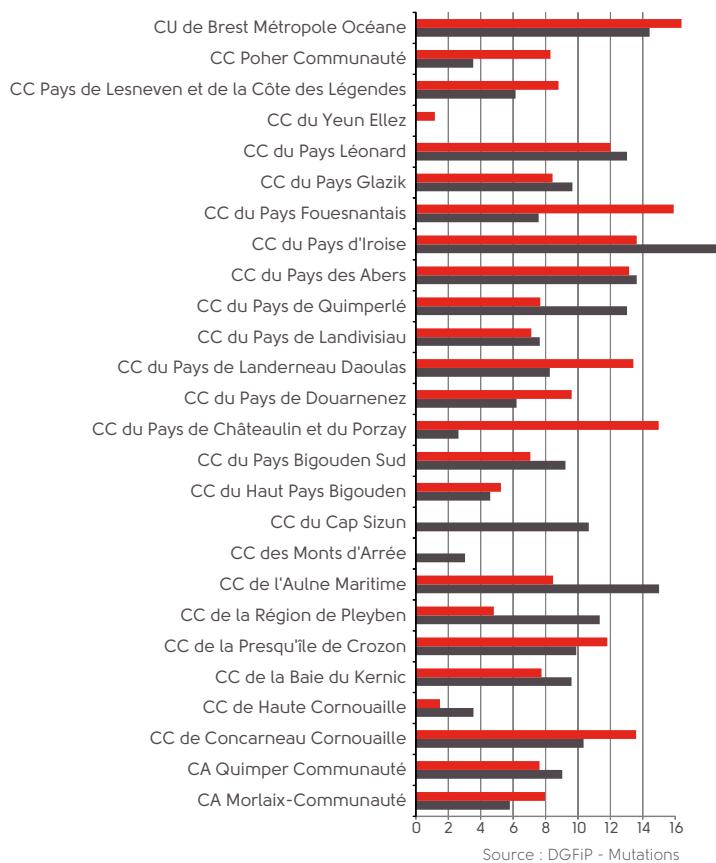
Prix moyen du foncier brut destiné à l'habitat dans le Finistère (en €/m²)



Pour en savoir plus :

Observatoire n°3 du foncier en Finistère

Marché du terrain brut destiné à l'habitat (en €/m²)

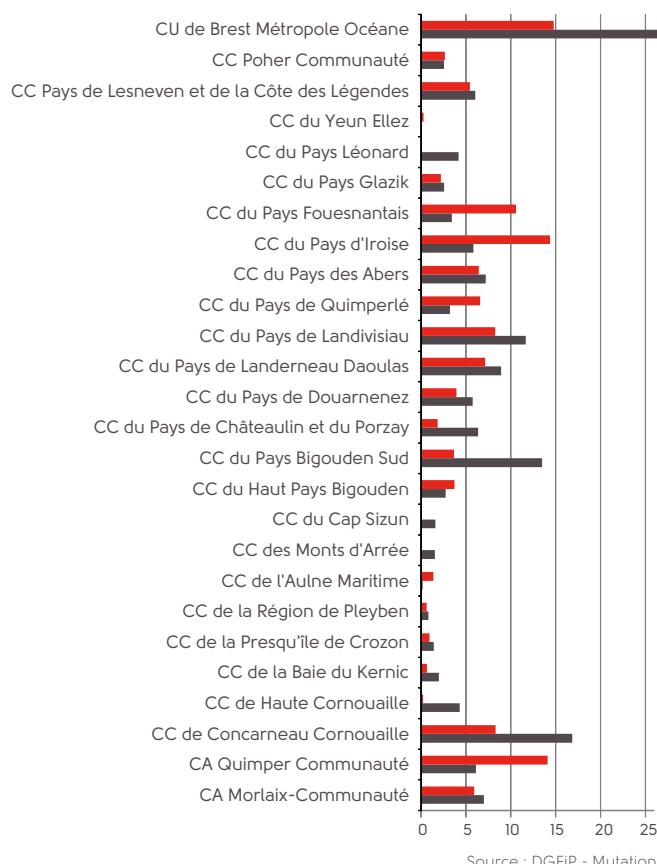


Avec la crise financière, le marché foncier destiné à l'habitat s'est contracté entre 2008-2009 et 2010-2011

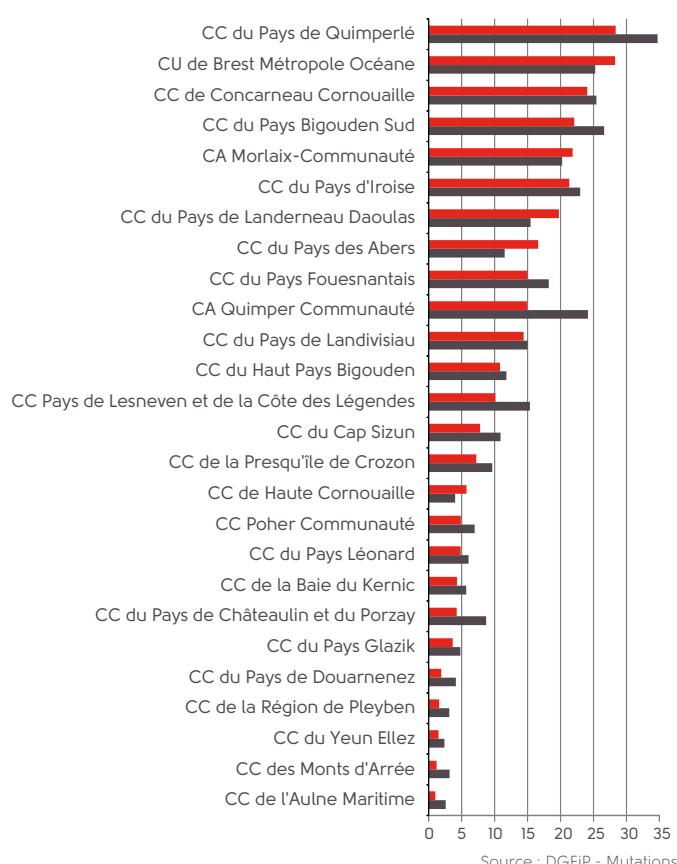
2010-2011

2008-2009

Marché du terrain brut destiné à l'habitat (en ha/an)



Marché du terrain équipé destiné à l'habitat (en ha/an)



Le marché de l'occasion

Marché plus important que celui de la construction neuve en termes de volume, le marché de l'occasion est également caractérisé par sa stabilité, loin des grandes variations qui caractérisent aujourd'hui l'investissement immobilier. Il représentait en 2011 quelques 11 100 ventes (dont 62% concernent les maisons individuelles), soit une baisse de 400 ventes par rapport à l'année 2010.

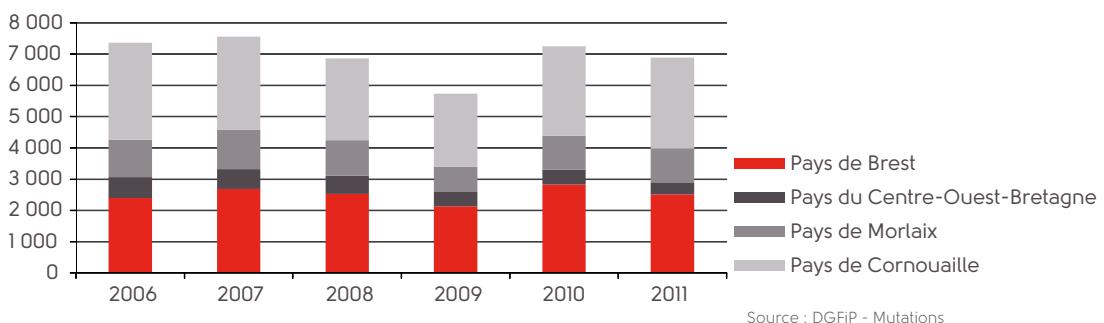
Le marché de la maison

En 2011, le nombre de maisons vendues rejoint celui de 2008, avec 6 900 ventes, après une baisse en 2009. Les deux grands secteurs concernés (Pays de Brest et de Cornouaille) s'équilibrent en termes de volumes vendus. Néanmoins le Pays de Brest accuse une baisse sensible en 2011, tandis que les transactions du Pays Cornouaillais augmentent.



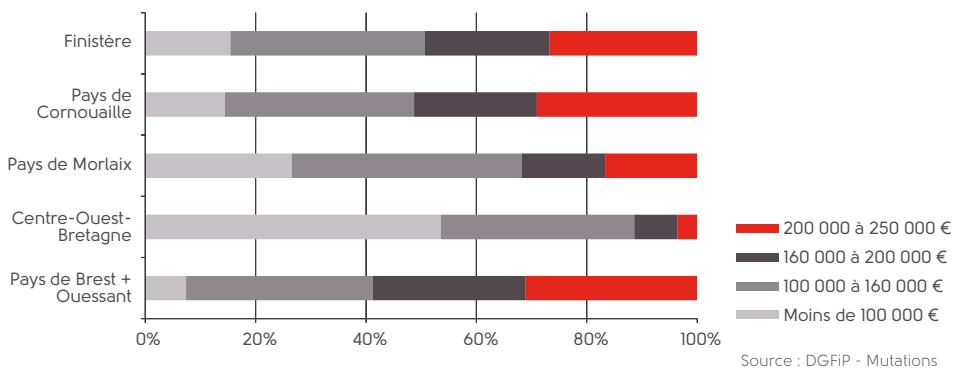
Photo : maison d'occasion à Quimperlé - ADEUPa

Ventes de maisons d'occasion (+ de 5 ans)



Source : DGFiP - Mutations

Gamme de prix des maisons vendues en 2011 (maisons T3 et plus, tout confort, TTC)



Source : DGFiP - Mutations



Photo : maison d'occasion à Pont Aven - ADEUPa



Prix de vente moyen des maisons T3 et plus, de plus de 5 ans

Année	Pays de Brest	C.O.B.	Pays de Morlaix	Pays de Cornouaille	Finistère
2010	179 000 €	112 000 €	147 000 €	175 000 €	168 000 €
2011	185 000 €	106 000 €	148 000 €	179 000 €	173 000 €

Source : DGFiP - Mutations

En 2011, en Finistère, 30% des maisons vendues l'étaient à un prix supérieur à 200 000€ et 35% à moins de 140 000€. Ce dernier pourcentage augmente de dix points par rapport à l'année 2010. Sur les marchés morlaisien et du Centre Bretagne Ouest, ce pourcentage atteint respectivement 50 et 75%. Il apparaît nettement que ces prix sont corrélés à la « littoralité » des territoires. Ainsi, le Pays de Morlaix, hétérogène en ce qu'il rassemble des communes littorales et fortement rurales présente de grands écarts de prix. Ces prix sont affichés en euros courants et comprennent donc l'inflation. La variation de prix constatée entre 2010 et 2011 est très faible sur l'ensemble des territoires, voire en légère baisse en Centre Ouest Bretagne.

Chaque pays n'est pas un marché totalement homogène. Ainsi dans le Pays de Brest, les prix de vente des maisons d'occasion à Brest métropole et en Communauté de Communes du Pays d'Iroise sont en hausse de 10 000€, à 200 000€ en moyenne. La petite communauté de l'Aulne maritime se rapproche quant à elle des valeurs du Centre Ouest Bretagne à 125 000€ de moyenne (prix stable).

Le Centre Ouest Bretagne perd son homogénéité de prix de 2010 avec notamment une baisse des prix en Yeun-Ellez, à 90 000€ et une hausse de ceux-ci en Haute-Cornouaille, à 121 000€.

Dans le Pays de Morlaix l'agglomération morlaisienne et la Communauté de Communes du Pays Léonard ont des valeurs respectivement de 150 000 et 174 000 €, tandis que les deux autres communautés n'atteignent pas les

140 000€. Une hausse générale des prix est néanmoins constatée sur l'ensemble du territoire hormis Morlaix Communauté.

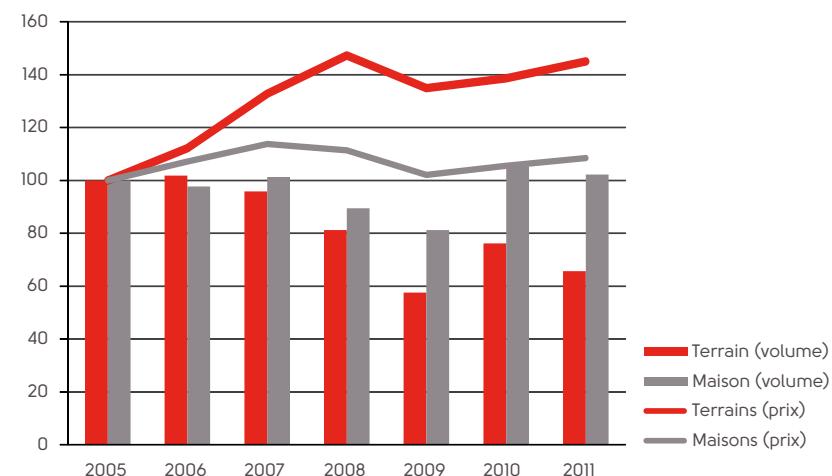
La Cornouaille, composite, reproduit sa diversité dans ses valeurs immobilières. La portion littorale allant du Pays Fouesnantais au Cap Sizun s'inscrit dans une hausse sensible des prix d'environ 6 000€, tout comme à Quimper Communauté. De Concarneau à Quimperlé, les prix sont stables. Le reste du territoire Cornouaillais (Pays Glazik, de Douarnenez, de Châteaulin et du Porzay) connaît une baisse sensible allant jusqu'à 14 000€ en Pays Glazik.

Ces valeurs situent le niveau de la concurrence entre construction neuve et marché de l'occasion. Le graphique ci-dessous rappelle que le marché de l'occasion, s'il a également subi les effets de la crise immobilière et financière, y a aussi relativement mieux

résisté. Sans doute faut-il y voir l'effet d'une moindre réactivité de ce marché à la chute de la demande.

Les prix de vente sont ici corrigés de l'inflation (euros constants), exprimés hors taxes (droits de mutations) et ramenés à une base 100 correspondant à l'année 2005. On perçoit ainsi une stabilité des prix des maisons anciennes et une hausse du prix des terrains à bâtir alors que dans le même temps la surface des terrains s'est réduite. Le volume des ventes de terrains à bâtir apparaît en baisse de 40 points par rapport à 2005. Le volume des ventes de maisons est quant à lui revenu à son niveau de 2005 après un point bas en 2009. Il apparaît donc que l'on sort d'une logique spéculative en ce qui concerne le marché des maisons d'occasion. Pour les terrains à bâtir, les prix continuent leur progression.

Prix et volumes des marchés immobiliers du Finistère exprimés en base 100 année 2005



Source : DGFiP - Mutations

En Finistère, **30%** des maisons vendues l'étaient à un prix supérieur à 200 000 € et **35%**, à un prix inférieur à 140 000 €

Le marché de l'appartement

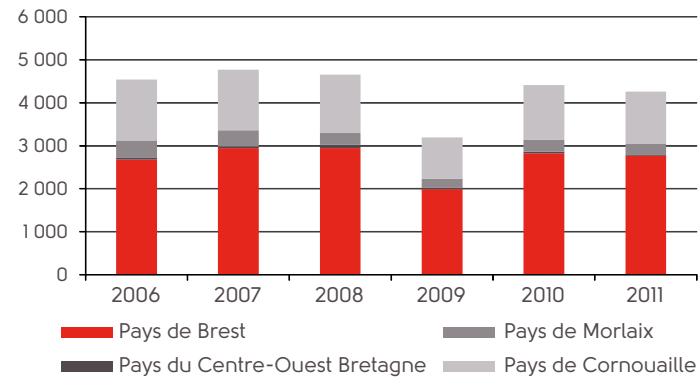
Tout comme pour le marché de la maison d'occasion, celui de l'appartement se maintient au dessus de 4 200 ventes. Le Pays de Brest représente toujours la plus forte activité du secteur avec 2 800 ventes à lui seul. Malgré la baisse du nombre de ventes enregistrée en 2009, ce marché apparaît très stable selon les territoires et les années considérées. Le prix de vente des appartements est en légère hausse sauf à Morlaix où il baisse fortement en 2011 (-20%) pour atteindre un point bas depuis 2005. Cette baisse de prix est imputable à un parc morlaisien très vétuste.

Le marché de l'appartement se comporte comme celui de la maison en termes de volume avec une légère baisse en 2011 et après un fort rebond en 2010. Les ventes sont néanmoins, à la différence de celles des maisons, localisées dans les pôles urbains. Les trois quarts du marché finistérien se situent dans les deux agglomérations principales (Brest et Quimper), dont près de 6 sur 10 dans l'agglomération brestoise.

Les appartements vendus sont pour 44% des T2-T1-studios, pour 35% des T3 et 21% des T4 et plus. Ainsi, les petits logements se sont mieux vendus en 2011 qu'en 2010, gagnant trois points. Cette variation sensible peut signifier un report de l'investissement du neuf vers l'ancien. Des écarts à ces valeurs départementales existent : de 37% de petits logements dans le Pays de Brest à 50% en Cornouaille et à l'inverse de 18% de grands logements en Cornouaille à 28% en Pays de Brest.

Le profil des acquéreurs de biens d'occasion, tant concernant les maisons que les appartements, est similaire. En effet, dans les deux cas, 50% des achats sont réalisés par des moins de 40 ans. Néanmoins, dans le cas des acquisitions de maisons, la part des 25-29 ans est plus faible que pour les appartements, où elle représente un tiers du total des acheteurs. A partir du T3 ce marché s'adresse majoritairement à une clientèle d'acheteurs occupants. En dessous de cette taille, les investisseurs sont nombreux. Les prix de vente des appartements en font également un produit de première accession incomparable.

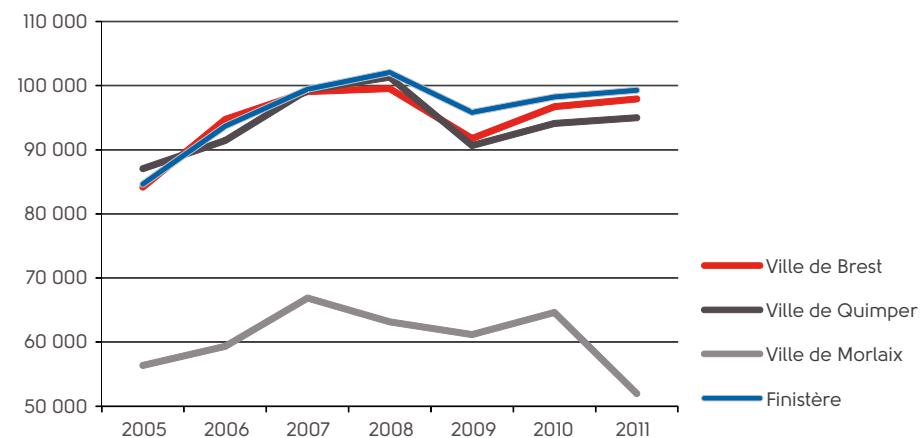
Ventes d'appartements d'occasion (+ de 5 ans)



Source : DGFiP - Mutations

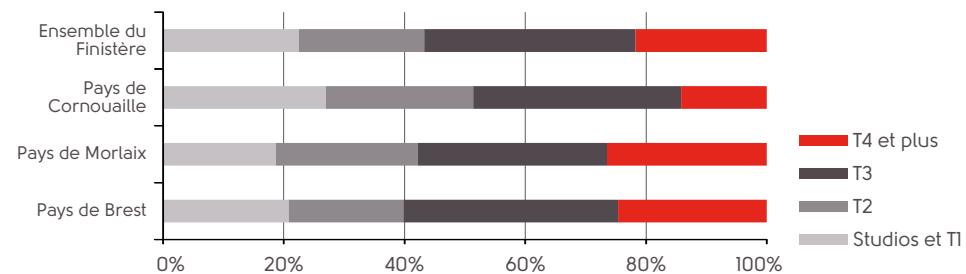
Évolution du prix moyen d'un appartement T3 (prix TTC)

hors ventes en SCI



Source : DGFiP - Mutations

Gammes de tailles des appartements vendus en 2011



Source : DGFiP - Mutations

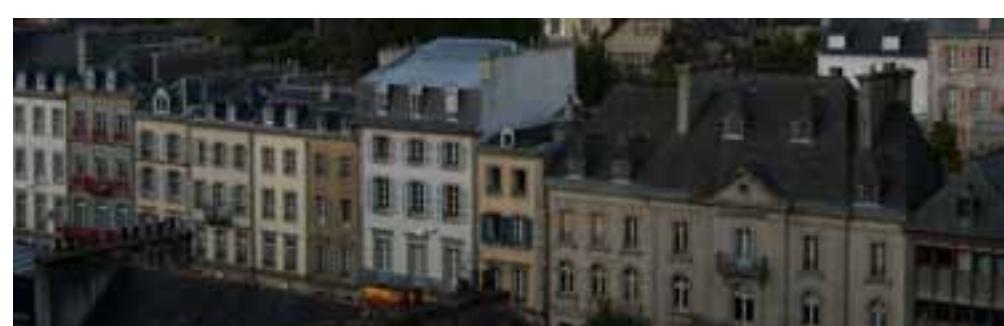


Photo : appartements d'occasion à Morlaix - ADEUPa



Perspectives

Dans le marché de l'ancien, l'attentisme domine. Les acheteurs patientent dans l'espoir d'une baisse des prix, peut-être faute de bénéficier de prêts bancaires. Les vendeurs attendent que la réforme des plus-values concernant les résidences secondaires soit clarifiée. Dans ce contexte, l'abattement fiscal sur la taxation de la plus-value (pour les biens autres que les résidences principales) apparaît comme une perspective positive pour 2013.

Pour les propriétaires, la réorientation des dispositifs fiscaux vers l'accession dans l'ancien se justifierait d'autant plus lorsque les acquisitions impliquent de lourds travaux de rénovation. La hausse de la TVA applicable aux travaux de réhabilitation ne va pas dans ce sens...

Prix moyens

Année		Pays de Brest	Pays de Morlaix	Pays de Cornouaille
2010	T3	90 000 €	70 000 €	100 000 €
	T4	110 000 €	90 000 €*	100 000 €
	T5 et +	130 000 €	NS	NS
2011	T 3	98 893 €	77 941 €	103 604 €
	T 4	115 888 €	91 476 €	122 379 €
	T 5 &+	165 643 €	124 410 €	184 034 €

* Faiblesse des effectifs

Source : DGFiP - Mutations



Photo : Immeuble d'appartements à Quimperlé - ADEUPa

50% des acquéreurs d'un bien d'occasion
ont moins de **40 ans**

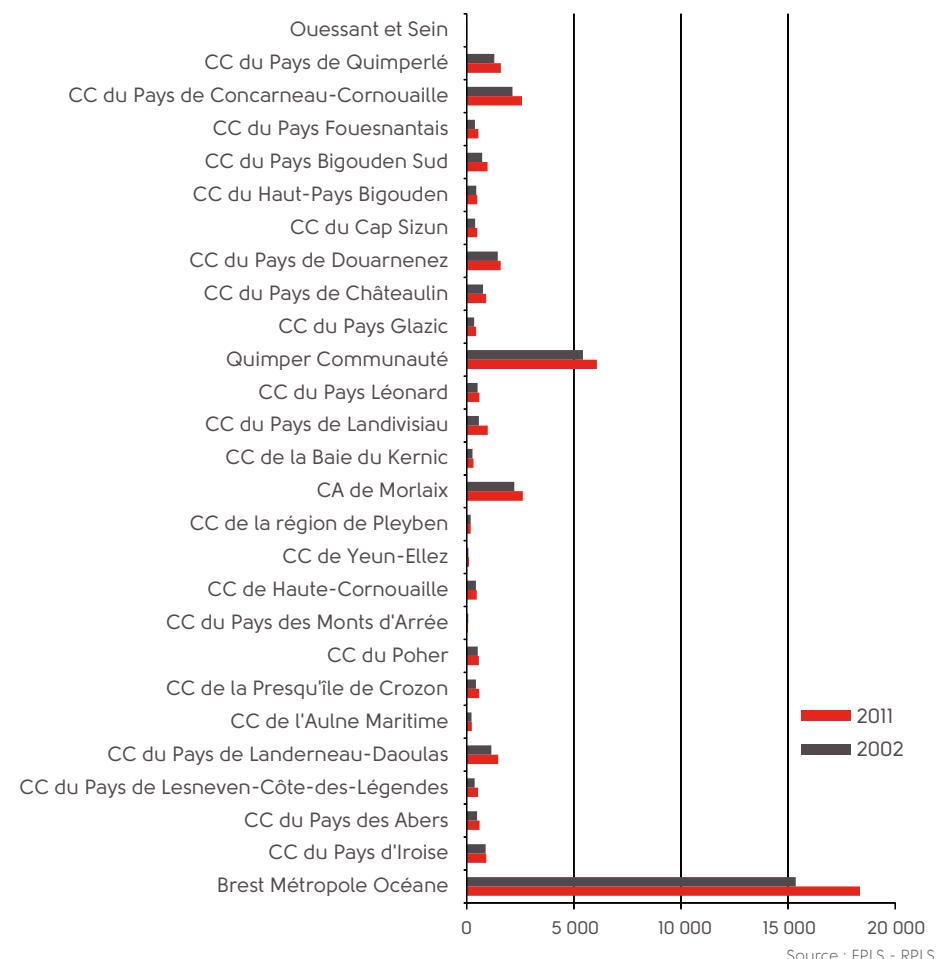
Un parc locatif public en accord avec la demande exprimée

Entre 2009 et 2010 le parc locatif social a augmenté de 800 unités. Entre 2010 et 2011, le parc s'est étoffé d'environ 1 200 nouveaux logements (en se basant sur la méthodologie EPLS).

Les chiffres tirés du fichier RPLS (qui se substitue à compter de 2011 à l'EPLS mais dont la méthodologie diffère) font état d'un parc total en 2011 de 44 200 logements sociaux sur l'ensemble du Finistère.

Même si les sources EPLS et RPLS ne sont pas comparables (le parc du Logis Breton ne figure plus dans les chiffres, par exemple), il est indéniable que depuis 2002, la capacité d'accueil du parc s'est donc particulièrement développée. Cette hausse est répartie sur l'ensemble des intercommunalités finistériennes et particulièrement autour des pôles urbains.

Parc locatif public par EPCI en 2002 et 2011



Source : EPLS - RPLS



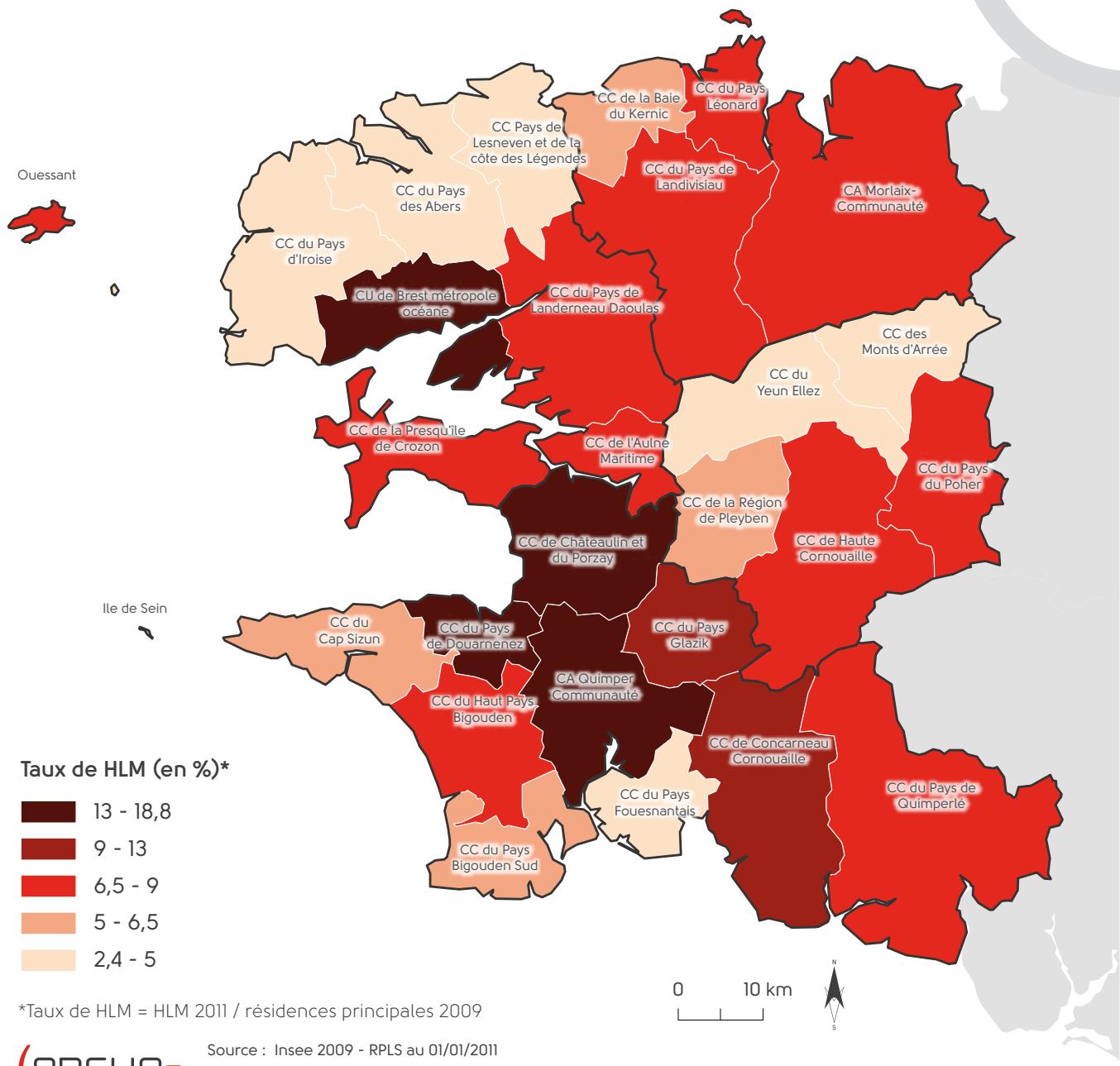
Photo : locatif social à Brest - ADEUPa



Photo : locatif social à Brest - ADEUPa



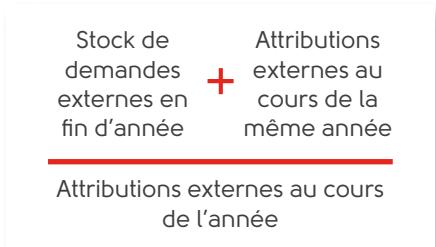
LE TAUX DE HLM DANS LE FINISTÈRE EN 2011



44 200 logements en 2011

dans le parc locatif social finistérien, en augmentation d'environ 1 200 unités par rapport à 2010

Mis en place de manière uniforme en juillet 2011 sur l'ensemble du territoire, le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère permet de mutualiser la connaissance de la demande pour mieux appréhender et satisfaire les besoins ; 2012 est la première année complète d'observation. Dans le graphique ci-contre, le calcul réalisé pour rendre compte de la demande est le suivant :



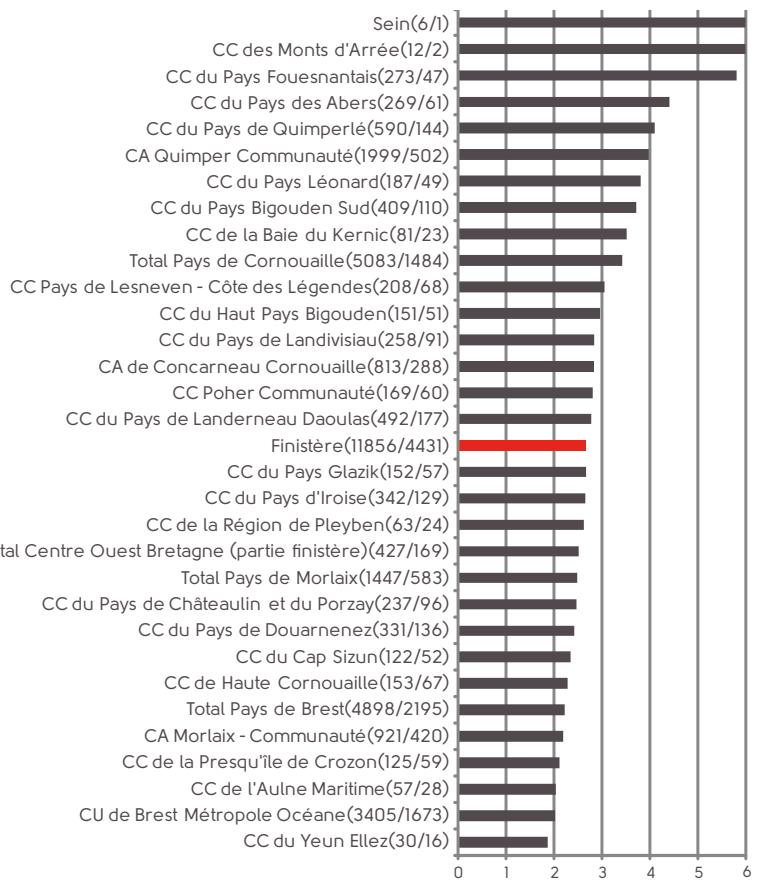
Ce calcul permet de tenir compte des demandes exprimées au cours de l'année sans avoir été satisfaites, et reconduites l'année suivante (stock de demandes). Le ratio ainsi calculé est de 2,7 demandes (hors mutations) pour une attribution à l'échelle finistérienne. Ce ratio est inégal sur le territoire. Il est ainsi généralement plus aisément d'obtenir un logement dans le nord du département.

Le délai d'attente avant une attribution de logement est d'environ sept mois, avec des délais plus importants en Pays de Brest et de Cornouaille. Ce temps d'attente peut être qualifié de « raisonnable », bien qu'il faille tenir compte de la diversité des situations des demandeurs. Certains d'entre eux sortent du champ du logement social et relèvent de l'hébergement d'urgence.



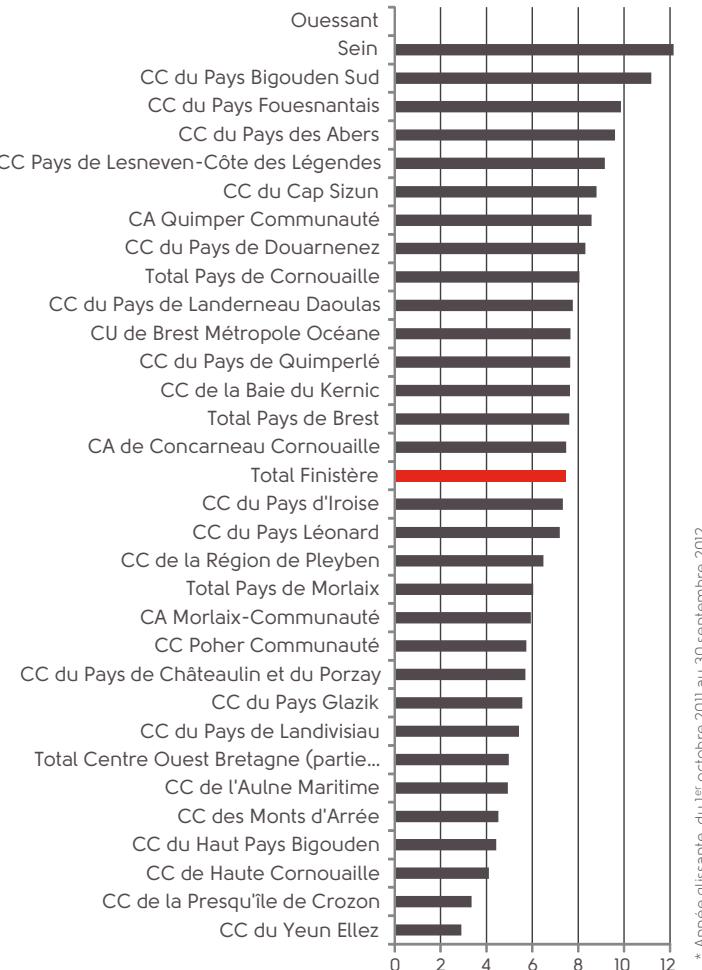
Photo : locatif social à Brest (Quatre Moulins) - ADEUPa

La réponse à la demande externe, données 2012*



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - 31/09/2012

Délais d'attente en mois pour l'attribution d'un logement social en 2012*



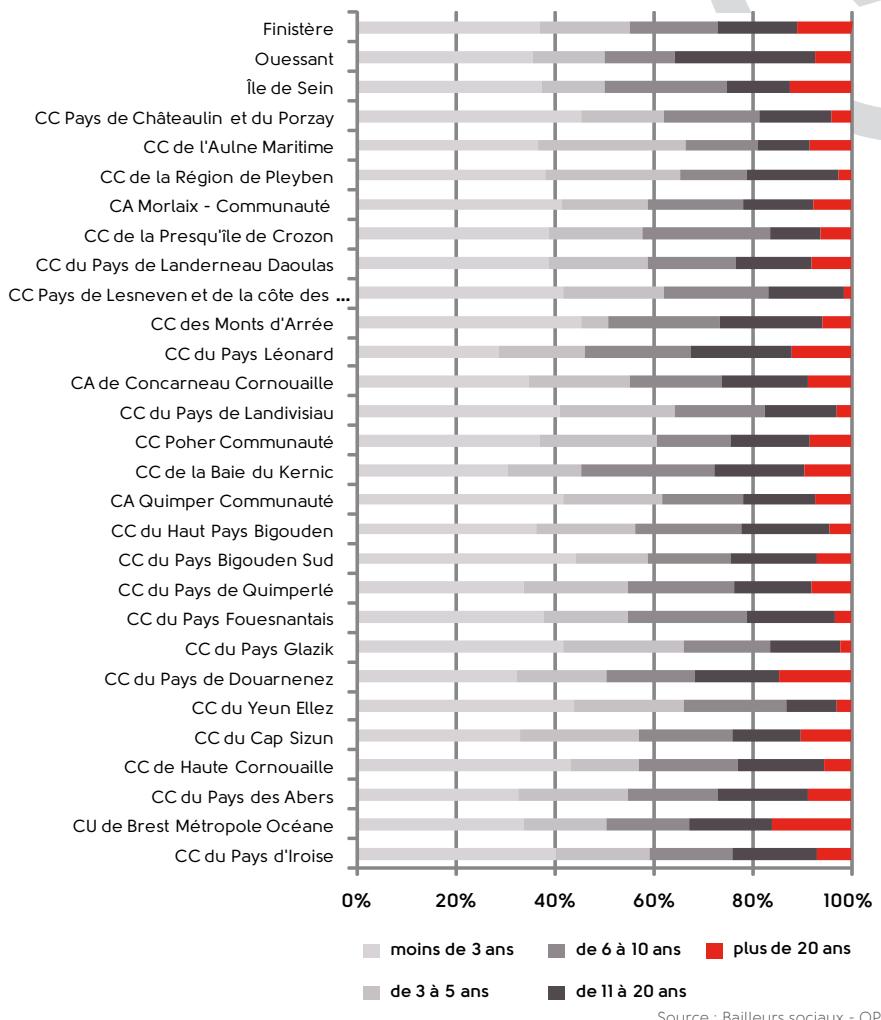
* Année glissante, du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2012

Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - 31/09/2012

La rotation des ménages au sein du parc public n'a pas connu beaucoup d'évolution depuis les données OPS (Occupation du Parc Social) 2009. 55% des ménages restent moins de 5 ans dans leur logement, à l'échelle Finistérienne. Les communautés de Brest métropole et du Pays de Douarnenez présentent toujours des occupants plutôt sédentaires, relativement aux autres secteurs du département.

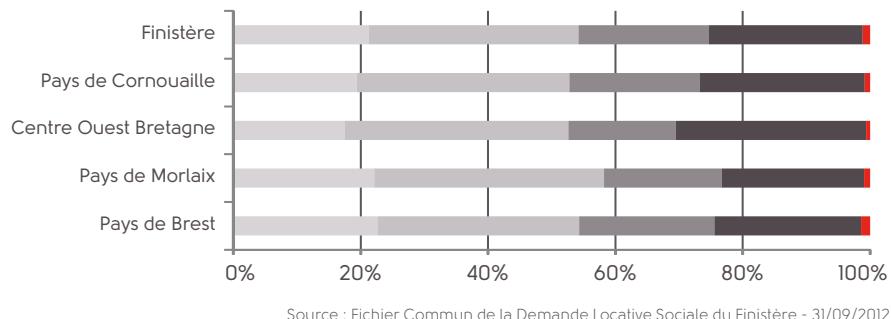
Pour les bailleurs sociaux, avec trois demandes pour une attribution, la demande exprimée est satisfaite. Ce constat pose la question d'une augmentation de l'offre locative sociale à 25% du parc de logements qui vise à opérer un rééquilibrage du parc entre ville centre et périphérie. De plus, avec, selon les secteurs, une offre locative privée attractive, les occupants les plus aisés du parc social ont tendance à investir le parc privé. Ce phénomène agit de concert avec les conjonctures économiques actuelles dans le sens d'une paupérisation des occupants et demandeurs du parc locatif social.

Rotations au sein du parc social au 1^{er} janvier 2012



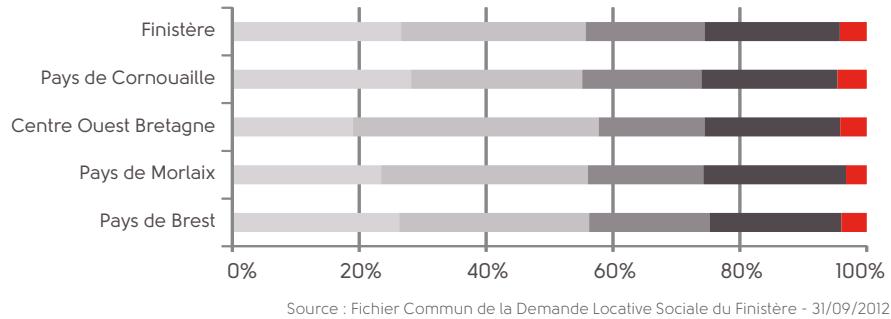
Source : Bailleurs sociaux - OPS

Revenus des ménages ayant obtenu un logement en 2012* hors mutations



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - 31/09/2012

Revenus des ménages ayant demandé un logement en 2012* hors mutations



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - 31/09/2012

* Année glissante, du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2012

- > PLUS
- PLA1-PLUS
- 40% PLUS-PLAI
- < 40% PLUS
- sans revenus

SOURCES

Pour la construction neuve

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

Année 2012 glissante: dernier trimestre 2011 et trois 1ers trimestres 2012.

Pour le marché foncier et l'occasion

L'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère et traités par l'ADEUPa.

Pour le logement social

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère au 31/09/2012 fourni par les bailleurs sociaux et l'enquête d'occupation du parc social (OPS) réalisée tous les trois ans par les bailleurs sociaux, 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.

Logement tout-confort : logement chauffé, comportant des toilettes et une salle d'eau.

GLOSSAIRE

COB : Centre Ouest Bretagne

ECLN : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

EPCI : Etablissement Public de coopération Intercommunale

EPLS : Enquête sur le Parc Locatif Social

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

TTC : Toutes Taxes Comprises

Photo : appartement d'occasion à Pont Aven - ADEUPa





Direction de la publication
Claire GUIHÉNEUF

Réalisation
Jean-Baptiste BAUDIN

Traitemet statistique
Nolwenn JÉZÉQUEL - ADEUPa
Sylvain ROUAULT - ADEUPa

Mise en page
Timothée DOUY - ADEUPa

Photographies
ADEUPa

ISSN en cours

Tirage
200 exemplaires

Contact
ADEUPa
24 rue Coat-ar-Gueven
29200 BREST
www.adeupa-brest.fr

