

L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70 A

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

BREST MÉTROPOLE



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 **872**
logements livrés en 2015

 **162 700 €**
prix médian d'une maison en 2015

 **78 000 €**
prix médian d'un appartement
T3 en 2015

 **132 €**
prix médian d'un terrain au m²
en 2014



Crédit photo : Michel Coquil - Brest métropole

Le marché immobilier en 2015 - 2016

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

Dans Brest métropole, le marché de l'immobilier est également favorable. La construction neuve est repartie à la hausse, portée par le collectif et la promotion immobilière. Le marché de l'ancien a repris des couleurs. Le contexte explique pour partie cette reprise : la hausse, pourtant prévisible, des taux d'intérêt ne s'est pas fait sentir en 2016, les conditions du PTZ se sont assouplies et si le volume de mutation est repartie à la hausse, les prix sont demeurés stables. Du côté des investisseurs, le dispositif Pinel a également porté ses fruits, avec un impact

visible sur la production en promotion immobilière.

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

La construction neuve

Entre 2014 et 2015, le nombre de logements commencés a augmenté de manière très significative pour atteindre 872 unités. L'année 2014 avait en effet été particulièrement faible du point de vue de la construction neuve. La reprise est portée par le collectif avec une production proche de 600 logements. L'embellie sur le front de la promotion immobilière et le lancement de programmes est bien visible.

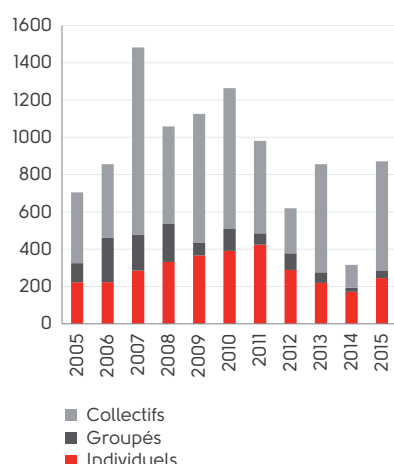
Entre janvier et juin 2016, les mises en chantier s'élèvent à 763 unités, chiffre supérieur à celui observé pour la même période en 2015: 731. L'individuel est en hausse. Les mises en chantier de collectifs sont moins nombreuses.

Avec 948 autorisations en 2015, on observe une hausse de 7% par rapport à 2014. Toutefois, le volume de 2015 reste en deçà de l'objectif du PLU 4 qui s'élève à 1 300 logements autorisés/an.

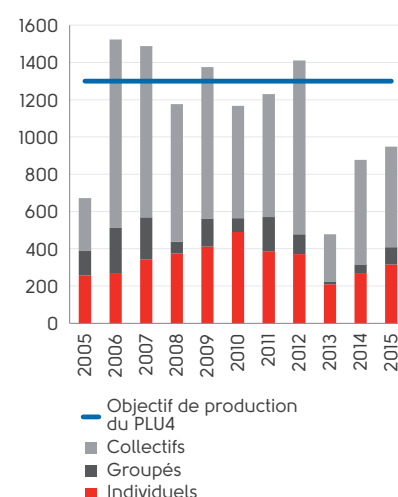
Cette légère reprise est surtout portée par l'individuel pur comme groupé, le collectif étant plus en retrait avec 539 logements en 2015 (561 en 2014).

La tendance 2016 demeure favorable. 422 logements avaient été autorisés au premier semestre 2016, et 286 pour la même période en 2015. Toutes les typologies sont concernées, et plus particulièrement l'individuel pur.

Les logements commencés depuis 2005 sur Brest métropole



Les logements autorisés depuis 2005 sur Brest métropole



Logements commencés en 2014 et 2015

	Individuel pur 2014	Individuel groupé 2014	Collectif 2014	Total 2014	Individuel pur 2015	Individuel groupé 2015	Collectif 2015	Total 2015
Bohars	3	0	0	3	8	0	0	8
Brest	41	0	99	140	61	36	355	452
Gouesnou	8	0	3	11	20	0	0	20
Guilers	8	0	2	10	12	0	0	12
Guipavas	32	3	0	35	64	2	72	138
Plougastel-Daoulas	29	18	0	47	31	0	60	91
Plouzané	28	0	8	36	32	0	8	40
Le Relecq-Kerhuon	23	1	11	35	17	4	90	111
CU de Brest métropole	172	22	123	317	245	42	585	872

Sources : SITADEL/DREAL Bretagne. Données en date de prise en compte. SOES table Beyond

Terrain à bâtir

La superficie moyenne des terrains vendus en zone aménagée varie d'une commune de Brest métropole à l'autre. Pour Brest, elle s'élève à 422 m² en 2015 contre 480 m² en 2014. En 2015, la moyenne pour le pays de Brest est de 507 m².

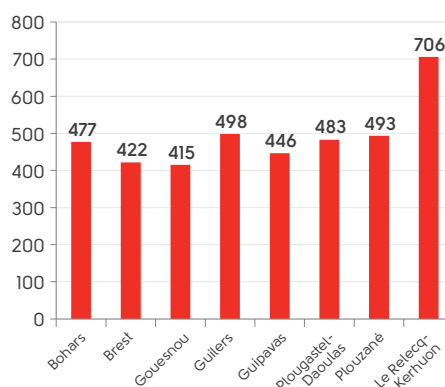
Eu égard à la disponibilité des données, il n'est pas possible à ce stade de fournir des informations récentes sur les superficies des terrains vendus hors secteurs aménagés. Pour information, à Brest métropole, OREAL fait état d'une surface médiane de terrain de 437 m² en 2014 et 550 m² en 2013. La tendance depuis 2007 est à la baisse.

Quant aux prix moyens des terrains en zone aménagée, on observe une certaine hétérogénéité selon les communes de la métropole. Dans le pays de Brest, le prix moyen des terrains s'élève à 127 €/m² en 2015. A Brest, ce prix est également de 127 €/m² en 2015, soit une quasi stabilité au regard de 2014 (129 €/m²).

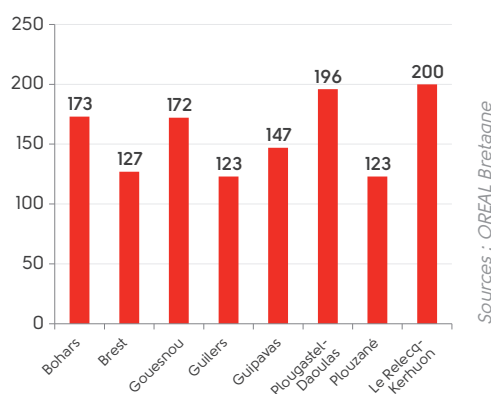
127 €/m²

prix moyen des terrains en zone aménagée sur Brest en 2015

Superficie moyenne des terrains vendus en zone aménagée (m²) en 2015



Prix moyens des terrains vendus en zone aménagée (en €/m²)



Sources : OREAL Bretagne



Crédit photo : Michel Coquil - Brest métropole

Le marché immobilier ancien

En 2015, le nombre de maisons anciennes vendues dans Brest métropole est en légère hausse par rapport à 2014 et la tendance est favorable pour 2016.

Près de 1 100 maisons se sont échangées dans la métropole.

Selon les notaires, en 2015, le volume des ventes aurait augmenté de 15 % à l'échelle du département, boosté par les taux d'intérêt toujours plus bas, mais également par le retour du PTZ dans l'ancien.

Le prix médian de vente s'établit à près de 163 000 € en 2015. Ce montant est stable par rapport à 2014. Il est supérieur de 5 % au prix médian du pays de Brest.

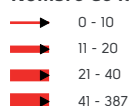
En effet, si les volumes de mutations sont repartis à la hausse, les prix eux n'évoluent pas. Les professionnels n'attendent pas d'augmentation des prix en 2016. Dès lors, la conjonction de conditions favorables et de prix stables laissent présager d'une nouvelle augmentation du nombre de ventes en 2016 sur le marché de la maison.

Près des 2/3 des maisons vendues s'échangent entre 100 000 et 200 000 €. La part de maisons à moins de 100 000 € représente environ 10 % du marché soit un peu moins que les maisons les plus chères (excédant les 250 000 €). Cette répartition est relativement stable au cours du temps.

Sur les 571 ménages originaires de Brest métropole qui ont acquis une maison ancienne dans le pays de Brest en 2015, environ les des 2/3 (67%) sont restés dans la métropole, contre 72 % en 2014, 62 % en 2013. Au sein du pays de Brest, ce sont ainsi près de 200 ménages originaires de Brest métropole qui ont acquis à l'extérieur de la métropole.



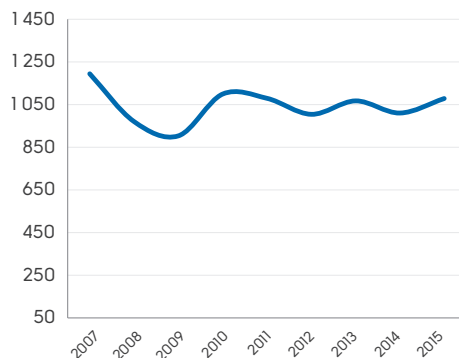
Lieu d'achat au sein du Pays de Brest des acquéreurs originaires de Brest métropole
Nombre de flux



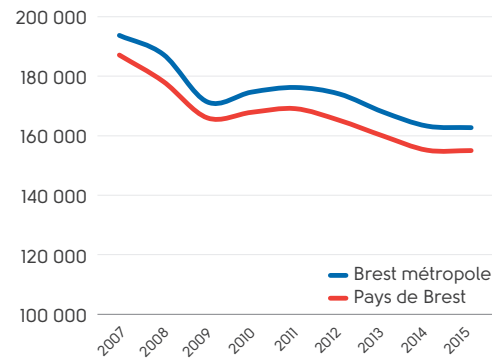
7% des acquéreurs de Brest métropole ont acheté au sein de la Communauté de commune du Pays d'Iroise (CCPI)

Source : PERVAL 2015
Fonds de carte : GEOFLAB - ©IGN - Paris - 2009
Réalisation ADEUPa
Ref : 432_20160914_MA_02_Origine_acqureur_Mais_Anc_PDB_2015

Nombre de maisons vendues dans Brest métropole

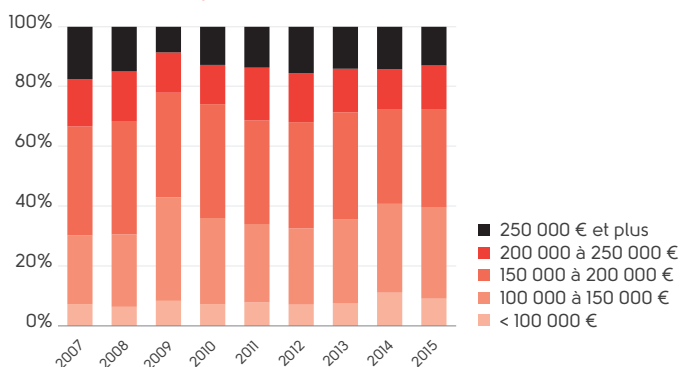


Prix médians hors taxe des maisons d'occasion 2007-2015



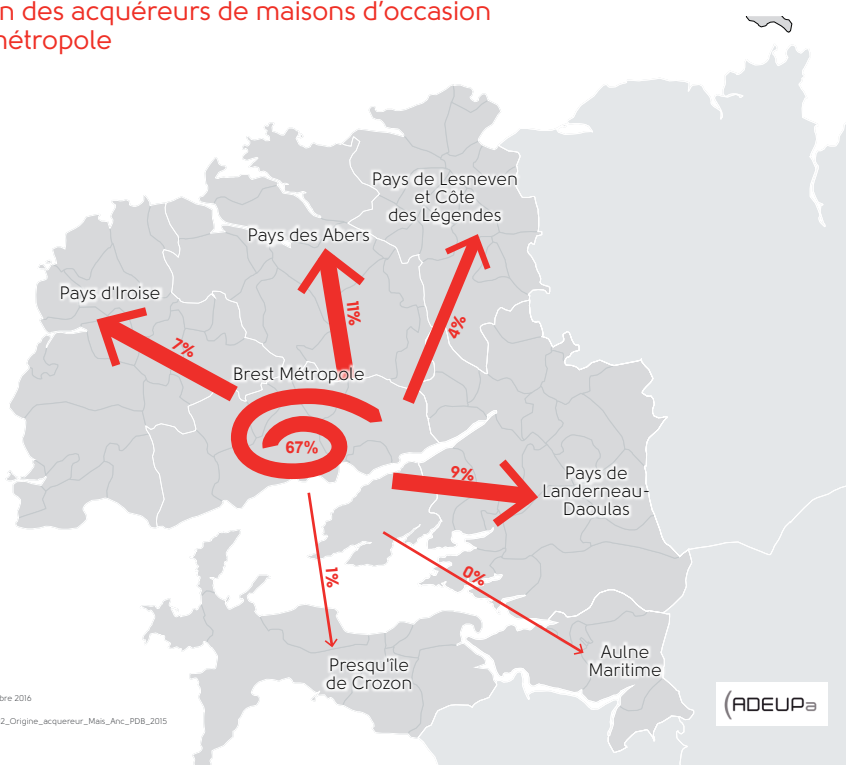
Source : DVF 2007-2015 (partiel)

Gamme de prix des maisons vendues dans Brest métropole



Source : DVF 2007-2015

Destination des acquéreurs de maisons d'occasion de Brest métropole



Le volume de vente des appartements hors VEFA repart nettement à la hausse : + 10 % entre 2014 et 2015. Près de 1 800 unités se sont échangées en 2015, contre 1 600 en 2014. Les professionnels parlent d'une embellie sur ce secteur pour l'année 2016.

La typologie des logements vendus est constituée à plus de 80 % de T2, T3 et T4 avec une majorité de T3. Cette répartition, qui reflète la composition du parc, montre la petite part de grands appartements dans la métropole et la quasi absence de studios (moins de 1 % des ventes).

Le prix médian des appartements T3 s'élève à 78 000 € en 2015, stable par rapport à 2014. Comme pour les maisons, la tendance sur la période d'observation est cependant plutôt à la baisse. En euros constants, les T3 coûtent 15 000 € de moins en 2015 qu'en 2007.

Le prix médian au m² des appartements T3 vendus à Brest s'élève à 1 200 € en 2015. Ce montant est le plus bas observé depuis 2007.

L'évolution des prix moyens des T4 et plus au cours du temps montre une baisse continue, y compris dans les quartiers les plus prisés tels que Siam et Liberté.

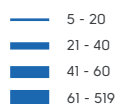
Il convient de souligner que dans le quartier de Bellevue les prix sont descendus à moins de 900 €/m². Les professionnels ont constaté des difficultés à vendre dans ce secteur et parlent même d'un décrochage. Entre 2007 et 2015, les grands appartements de Bellevue ont perdu le tiers de leur valeur.

Au sein des mutations dans le pays de Brest, la quasi-totalité des appartements anciens achetés le sont à Brest métropole par des personnes qui habitent déjà la métropole au moment de l'achat.

Si l'on observe l'ensemble des mutations, 16 % des appartements vendus à Brest métropole sont acquis par des personnes qui ne sont pas originaires du département. C'est deux fois plus que pour les maisons. On peut y voir une partie du marché d'investisseurs extérieurs attirés par les prix accessibles de la métropole.

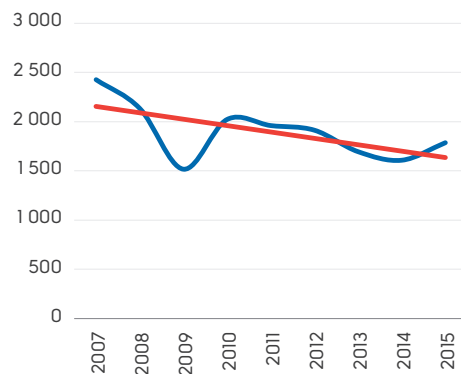


D'où viennent les acquéreurs d'appartements d'occasion situés à Brest métropole
Nombre de flux

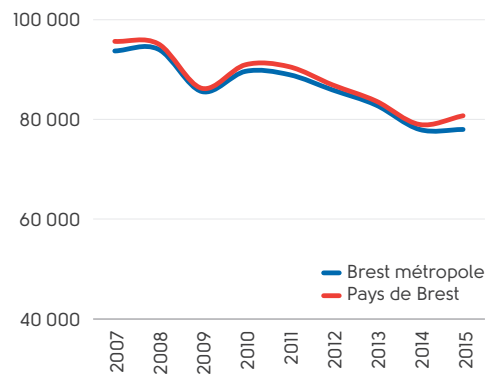


Par exemple, 5% des acquéreurs d'appartements dans Brest métropole sont originaires de la Communauté de communes du Pays d'Iroise.

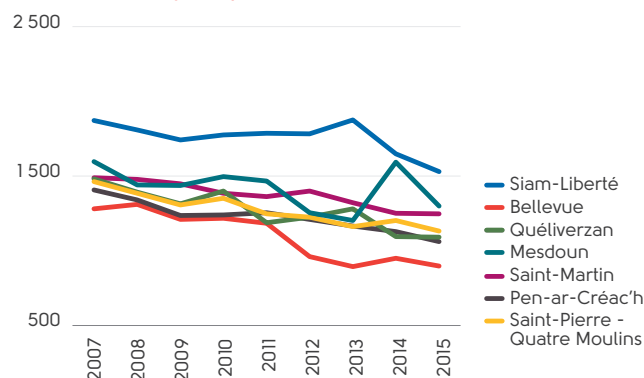
Évolution du nombre d'appartements vendus dans Brest métropole



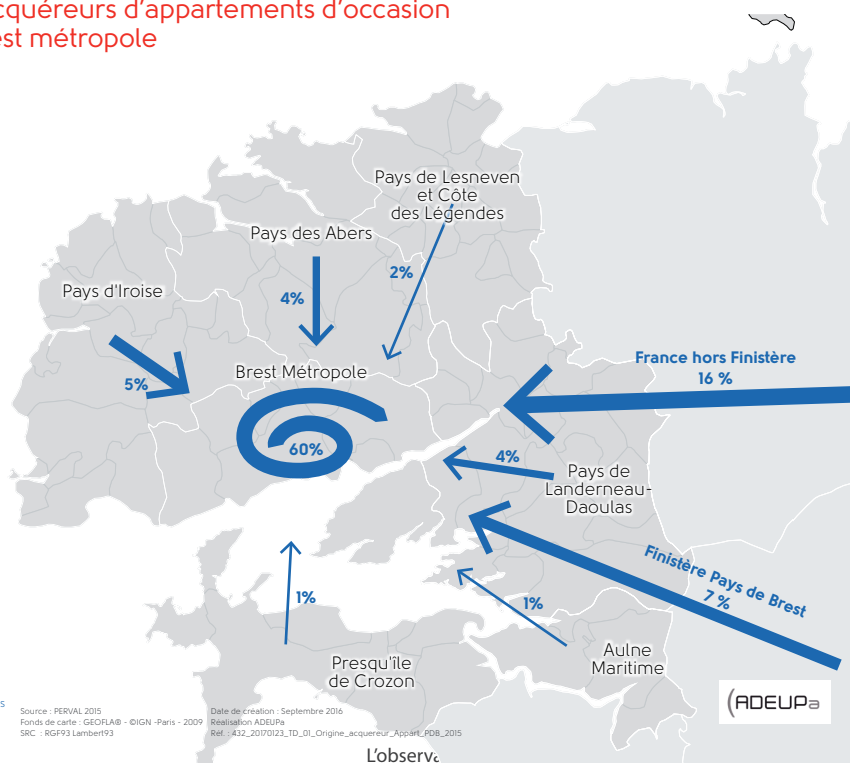
Évolution des prix médians hors taxe des appartements T3 d'occasion 2007-2015



Évolution des prix moyens des T4 et + en € constants/m² par quartiers de Brest



Origine des acquéreurs d'appartements d'occasion au sein de Brest métropole



Source : PERVAL 2015
Fonds de carte : GEOLAB - ©IGN - Paris - 2009
SRC : RGP93 Lambert93

Date de création : Septembre 2016
Réalisation : ADEUP
Ref : 432_20101023_TD_01_Origine_acqureur_Appart_PDB_2015

L'observ.

(ADEUP)

Offre de logement en accession et ressources des accédants : quelques éléments de connaissance

A l'heure actuelle, le marché immobilier est plutôt favorable aux acquéreurs (taux d'emprunt historiquement bas, prix contenus...). La question se pose des capacités acquiesitives des habitants au regard de l'offre.

Le tableau ci-dessous représente de manière synthétique, et selon un calcul théorique, le montant maximum de la résidence principale qu'un ménage peut acquérir en fonction de ses ressources.

A la lecture du tableau, il apparaît que l'offre dans le neuf, surtout dans le collectif, implique des surfaces modestes pour une partie des ménages. Si l'on part

du prix moyen de vente des logements libres, hors logement aidés en 2015, soit 2 887 €/m², une famille modeste composée d'un couple avec deux enfants peut acquérir un bien de 64 m². La même famille avec des revenus médians, peut acquérir un bien de 82 m².

Le marché de l'ancien, avec ou sans travaux, offre davantage de possibilités aux ménages compris dans ces tranches de revenus. Ainsi en 2015, 1/3 des maisons vendues dans la métropole coûtait moins de 130 000 €, montant accessible à une famille modeste en tenant compte de la réalisation de 33 % du montant de l'acquisition en travaux. Pour le même

type de projet, 60 % de l'offre correspond à la capacité acquiesitive d'une famille aux revenus médians. Ces proportions passent respectivement à 50 % et 80% de l'offre dans le cas de maison sans travaux.

AIDE À LA LECTURE

un couple avec deux enfants de moins de 14 ans aux revenus médians peut acquérir :

- dans le neuf un bien jusqu'à 236 600 €,
- dans l'ancien de 172 800 € et réaliser 57 600 € de travaux,
- dans l'ancien sans provisionner de travaux de 214 540 €.

A noter : Ce prix de « bien ancien sans travaux » correspond au prix du seul bien sans travaux provisionnés même quand ceux-ci peuvent s'avérer nécessaires. Ce calcul s'effectue pour un prêt de 20 ans à 1,6 % une assurance de 0,36 % et en tenant compte du PTZ.

BREST MÉTROPOLE

Montant maximum du bien acquis selon le type de ménage

Hypothèse : prêt sur 20 ans, à un taux fixe de 1,6 % - Assurance : 0,36 %
PTZ quand les conditions de ressources du ménage et les caractéristiques du bien le permettent
Taux d'endettement de 33 % - Reste à vivre minimal : RSA - Sans apport personnel du ménage

					
	Mensualités maximales	Bien neuf (appartement ou maison + terrain)	Ancien avec travaux	Ancien sans travaux	
Revenus modestes (3eme décile)	 1 095 € / mois	360 € / mois	71 574 €	52 070 € + 17 355 € de travaux	64 650 €
	 2 360 € / mois	780 € / mois	154 140 €	112 140 € + 37 380 € de travaux	139 230 €
	 2 810 € / mois	930 € / mois	183 960 €	133 830 € + 44 610 € de travaux	166 160 €
Revenus médians	 1 440 € / mois	475 € / mois	93 990 €	68 375 € + 22 790 € de travaux	84 890 €
	 2 950 € / mois	975 € / mois	190 933 €	140 400 € + 46 800 € de travaux	174 320 €
	 3 630 € / mois	1 200 € / mois	236 600 €	172 800 € + 57 600 € de travaux	214 540 €

Des droits de mutations qui évoluent

En 2015, l'augmentation du nombre de mutations dans l'ancien ne s'est pas accompagnée d'une hausse des prix. Dès lors, les droits de mutations perçus diminuent au cours de la période observée. Hormis le creux de 2009, les DMTO sont les plus bas depuis 2007.

Une extrapolation réalisée récemment par l'ADEUPa permet d'estimer les DMTO jusqu'en fin 2016 et en 2017. Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture, ils devraient connaître une augmentation significative à cet horizon.

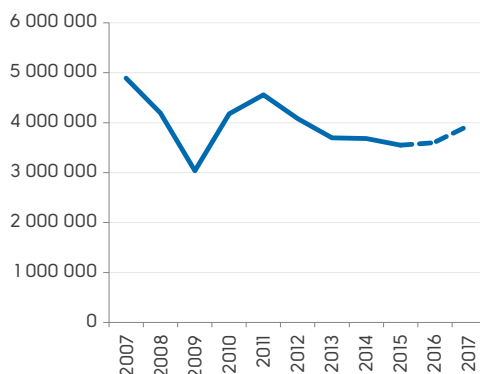
Le parc de logement social

Au 1^{er} janvier 2015, Brest métropole comptait 18 155 logements sociaux, dont 296 ont été mis en service au cours de l'année 2014. Le logement social représente 18 % du parc de résidences principales de la métropole.

La vacance du parc est modeste. En 2015, elle représente 2,1% du parc dont seulement 0,8% pour ce qui est de la vacance supérieure à 3 mois. Ce dernier indicateur est en recul par rapport à l'année 2014 où il s'établissait à 1,3%. Ces chiffres sont conformes à la moyenne départementale.

Au 31/12/2015, 1 973 demandes externes et 1 602 demandes de mutations étaient en « stock » soit un total de 3 600 demandeurs. Ce volume est quasi identique à celui observé au 31/12/2014.

Évolution des droits de mutation à titre onéreux (DMTO annuels)



18 155

logements sociaux sur
Brest métropole au
1^{er} janvier 2015

en 2015, témoin de la bonne adéquation quantitative entre l'offre et la demande. Cet indicateur évolue peu, il était de 2,3 en 2014. On observe cependant une différenciation en fonction des communes de la métropole : la tension est un peu plus élevée dans certaines d'entre elles.

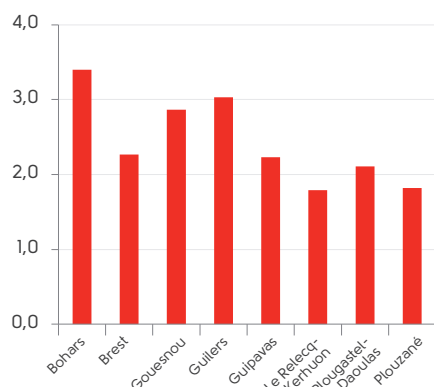
Cette observation est corroborée par les délais d'attribution qui sont relativement rapides. En effet, en 2015, 71% des demandeurs externes se sont vu attribuer un logement dans les 6 mois qui ont suivi leur demande, 87 % dans l'année.

Les deux tiers des demandeurs ont des revenus en deçà des plafonds d'accès au parc le plus social, soit, selon les barèmes 2015, 1 014 € par mois pour une personne seule. Cette proportion est la plus importante du pays de Brest.

Les demandeurs de logement social sont plus jeunes dans la métropole, ce qui peut expliquer leur absence de revenus, dès lors que les organismes se basent sur l'avis d'imposition de l'année n-2.

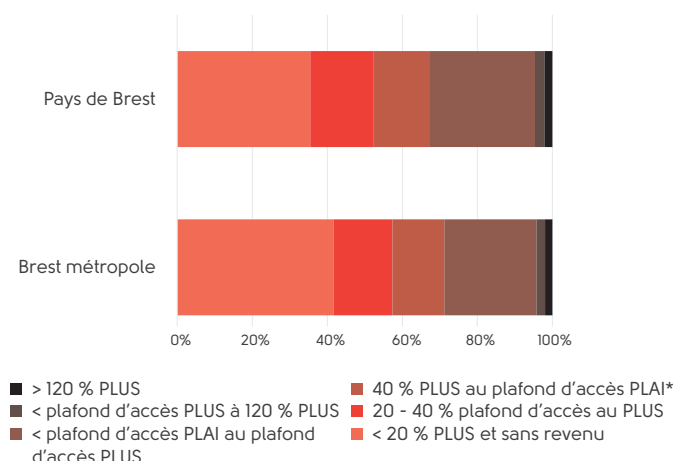
Le loyer de surface habitable au 1^{er} janvier 2015 à Brest métropole s'élève à 5,12€/m². Ce montant était de 5,07 €/m² en 2014. La ville centre, qui représente 83 % des logements sociaux et concentre le parc le plus ancien, propose les loyers les plus modiques : 4,99 €/m² ce qui s'explique notamment par l'âge de construction du parc.

Tension de la demande locale sociale par commune en 2015



La tension locale sociale est estimée à 2,2

Ressources des demandeurs (demande externe)





L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Direction de la publication :
Benjamin Grebot

Réalisation :
Pascale Chodzko, Éric Lemerre

Traitements statistiques / Cartographies :
Magali Abjean

Maquette et mise en page :
Timothée Douy

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

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2017

ISSN : 1763-783X

Réf : 16-152