

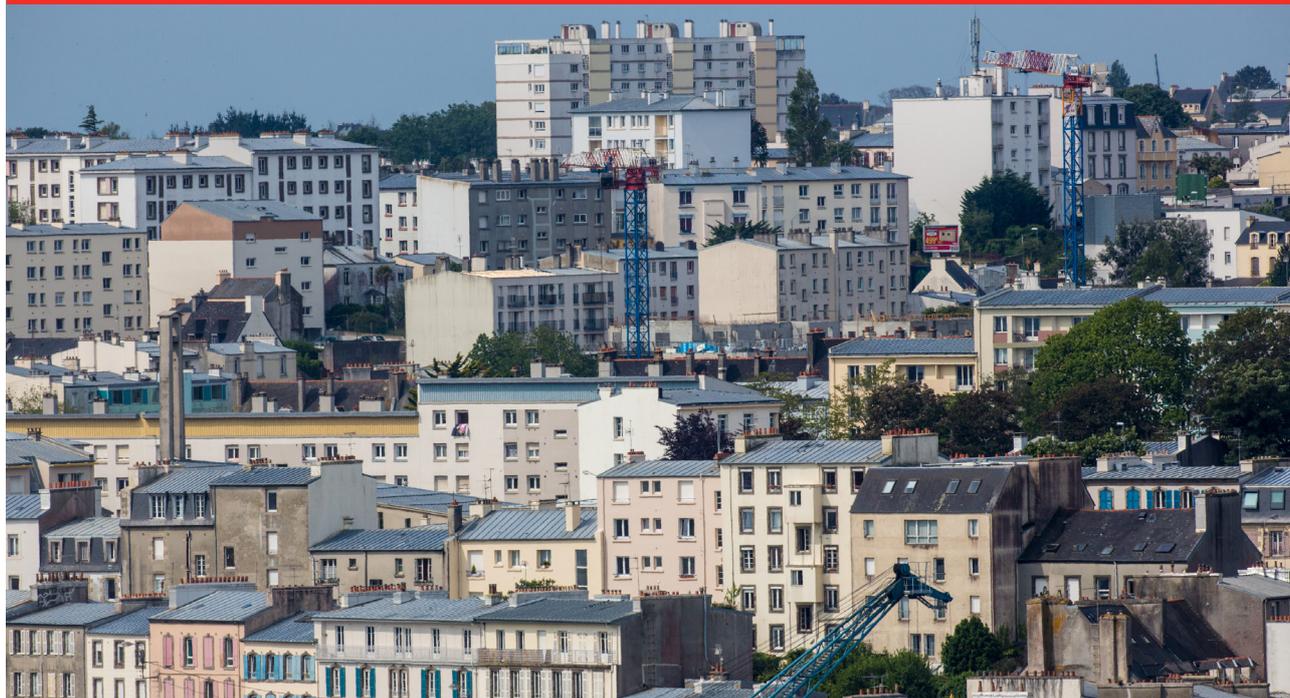


HABITAT | BREST MÉTROPOLE

# Le marché de l'occasion de Brest métropole

Janvier 2018

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Credit © Franck Belermin/Brest métropole

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



**85 400 €**

prix moyen d'un appartement T3 en 2017



**162 000 €**

prix médian d'une maison en 2017



**1 193**

maisons d'occasion vendues en 2016



**1 919**

appartements d'occasion vendus en 2016



**7,5 %/an**

taux brut de rendement pour un T3 ancien (calcul sur prix médian)

En 2017, au niveau national, comme dans l'ouest Breton, l'activité sur le marché de l'occasion a été très soutenue. D'après les Notaires, en Finistère, le nombre de transactions a augmenté de près de 20 % entre 2016 et 2017. La métropole bénéficie de cette bonne tenue du marché et Brest, qui représente la moitié des ventes d'appartements, a vu les volumes sur ce segment de marché augmenter de 18%. Les conditions de crédit immobilier toujours avantageuses, conjuguées à une confiance des ménages en hausse, expliquent cette bonne tenue du marché.

Les prix de l'immobilier, plutôt accessibles au regard des autres métropoles du grand ouest et stables au cours des dernières années, demeurent attractifs.

Les réformes annoncées dans la loi de finance 2018, qui font peser des incertitudes sur le neuf, pourraient être l'occasion de dynamiser encore le marché de l'ancien, notamment du point de vue des investisseurs attirés par un taux de rendement élevé dans la métropole.

# Maisons d'occasion, un marché dynamique

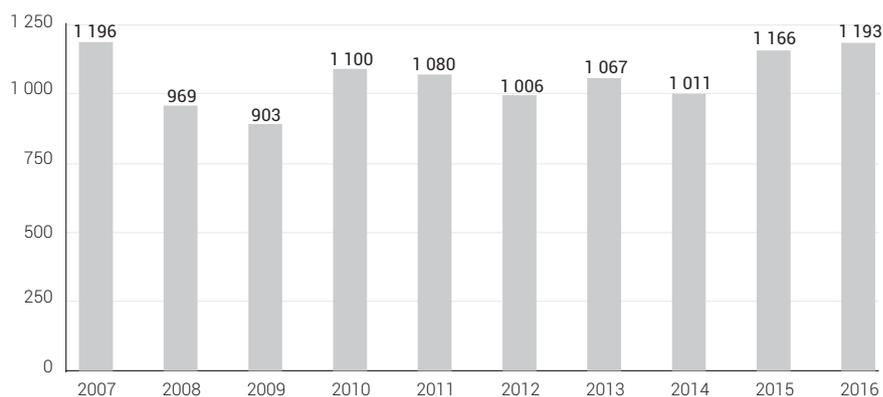
En volume, le marché de la maison d'occasion a repris des couleurs dans la métropole avec près de 1 200 transactions, soit son niveau de 2007. Le taux d'activité qui rapporte le nombre de mutations portant sur des maisons au volume total de maisons, s'élève à 2,6 %.

Les prix de l'immobilier, conjugués à des conditions de taux d'emprunt toujours avantageuses peuvent expliquer ces volumes élevés.

Environ **1 200**

Nombre de transactions dans le marché de la maison d'occasion

Nombre de maisons d'occasion vendues entre 2007 et 2016 dans Brest métropole



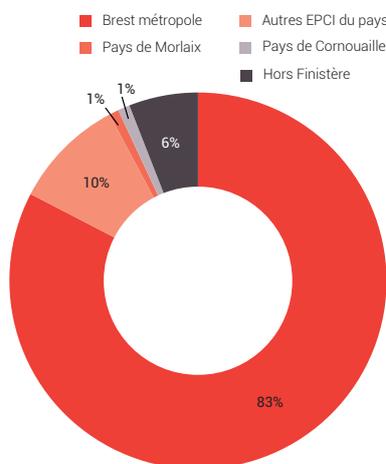
A noter :

Les volumes de 2017 ne sont pas encore précisément connus car seul environ 80 % des ventes sont renseignées. Si les prix peuvent être calculés avec justesse sur cette base, la remontée de l'ensemble des informations est nécessaire pour les volumes. Néanmoins, les professionnels indiquent avec certitude un marché en hausse de près de 20 %

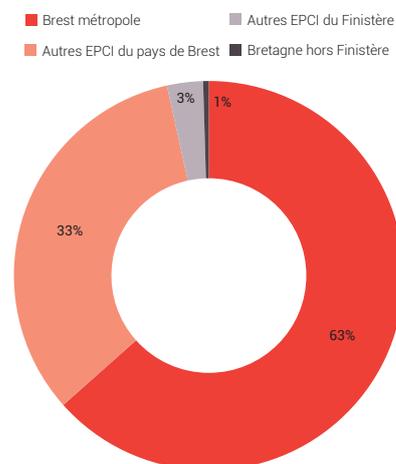
La très grande majorité des acquéreurs de maisons dans la métropole étaient déjà résidents avant leur projet. À l'inverse, ils sont très peu nombreux à provenir d'autres pays que le pays de Brest et encore moins d'autres départements que le Finistère. Le marché de la maison est donc très local et les métropolitains privilégient leur territoire dans leur projet d'accession.

Un peu moins des 2/3 des habitants de la métropole achètent sur leur territoire d'origine et ils partent pour 33 % d'entre eux dans un EPCI du pays de Brest pour concrétiser leur projet d'accession. La métropole voit une partie des candidats acquéreurs s'installer en dehors de son territoire. Les raisons qui les incitent à le faire restent à préciser, mais trouvent sans doute leur origine dans les prix de l'immobilier moins élevés dans les EPCI proches.

Origine des acquéreurs de maison dans Brest métropole



Lieux d'achat des acquéreurs originaires de Brest métropole

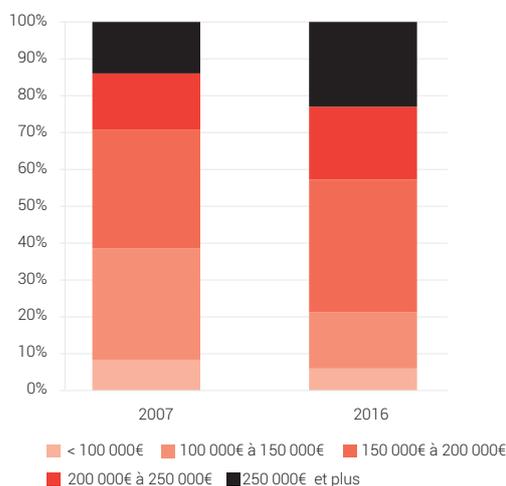


Le prix médian des maisons d'occasion dans Brest métropole s'élève à 162 000 € en 2017, en relative stabilité au regard des années 2015 et 2016, mais bien en deçà des prix observés en 2007. La métropole brestoise est abordable comparée à ses homologues du grand ouest. Les maisons d'occasion s'échangent à 306 000 € à Nantes et 240 000 € dans la première couronne, ces chiffres sont respectivement de 324 500 € et 291 400 € à Rennes.

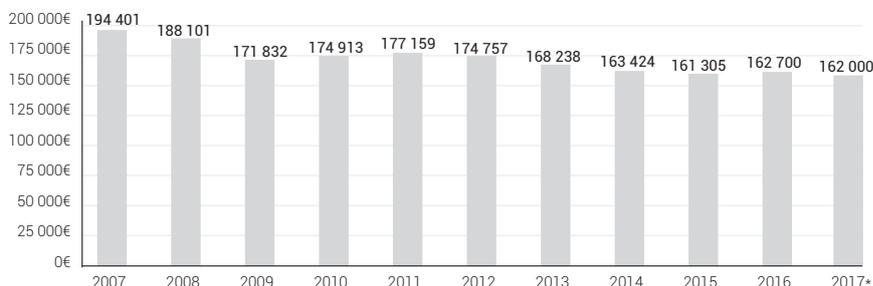
Les gammes de prix des maisons vendues ont évolué de manière assez notable au cours des dernières années. C'est surtout l'offre la plus abordable (moins de 150 000 €) qui a diminué au profit de celle à plus de 200 000 €. L'offre chère (+ de 250 000 €) est également deux fois plus nombreuse en 2016 qu'en 2007.

Les graphiques ci-contre peuvent sembler contre-intuitifs. Cela s'explique par le fait que la dispersion des prix est plus importante en 2016.

### Gamme de prix des maisons vendues dans le Pays de Brest



### Prix médian des maisons d'occasion (en € constant 2016) 2007-2016



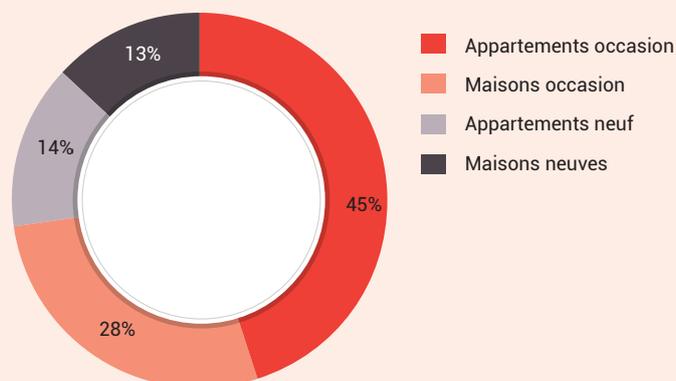
\* Les données 2017 sont partielles et représentent environ la moitié des transactions.

# 162 000€

prix médian des maisons d'occasion dans Brest métropole

#### A noter :

En 2016, le marché de l'occasion représente plus de 3 000 ventes et un peu plus de 1 000 logements ont été commencés. Avec plus de ¾ des transactions, l'occasion constitue toujours « le poids lourd » du marché de l'immobilier dans la Métropole. Une bonne connaissance de ce marché, une réflexion sur sa mise à niveau quand elle est nécessaire, constituent des éléments de réponse à la demande en logements qui s'exprime sur la métropole tant en maisons individuelles, qu'en appartements.



# Des appartements d'occasion abordables

Le volume de vente est important, près de 2 000 transaction en 2016, soit une année plutôt dynamique au regard des dernières observations. Le taux d'activité sur ce secteur de marché s'élève à 2,9 %.

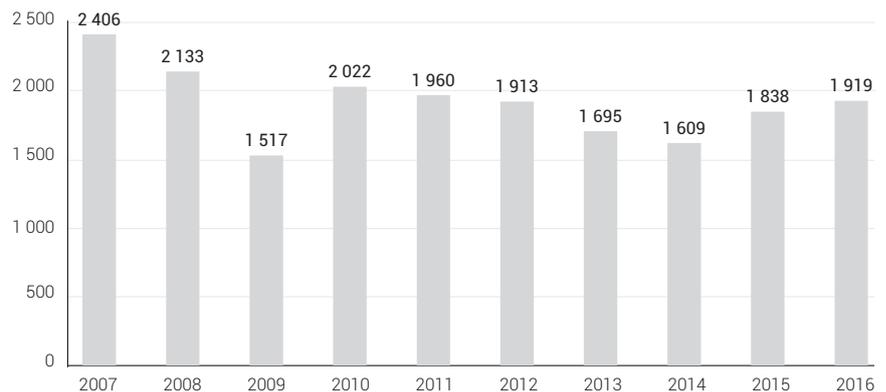
Environ **2 000**  
Nombre de transactions dans le marché de l'appartement

Contrairement à ce qui peut être observé dans le marché portant sur la maison d'occasion, la métropole brestoise est attractive pour des acquéreurs qui n'en sont pas originaires. Plusieurs éléments explicatifs peuvent être proposés. L'appartement constitue la porte d'entrée dans la métropole notamment pour des primo-accédants en début de parcours résidentiel qui souhaitent s'installer sur le territoire. Cela tend également à montrer que la métropole, compte tenu des prix dans l'ancien conjugués à la taille de la ville et son niveau d'équipement, la rend attractive pour des investisseurs. D'ailleurs, 18 % des acquéreurs sont extérieurs au Finistère.

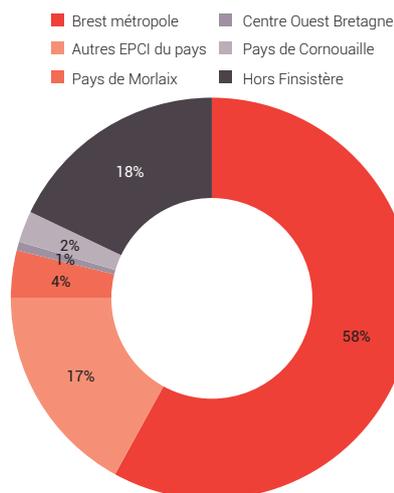
Les brestois qui acquièrent un appartement le font dans leur quasi-totalité au sein de la métropole (alors que dans le cas des maisons, ils sont 1/3 à réaliser leur projet dans un autre EPCI). Cette observation tend à montrer le caractère attractif du marché de l'appartement pour des brestois qui souhaitent investir dans la pierre.

**18%**  
La part d'acquéreurs d'appartements extérieurs au Finistère.

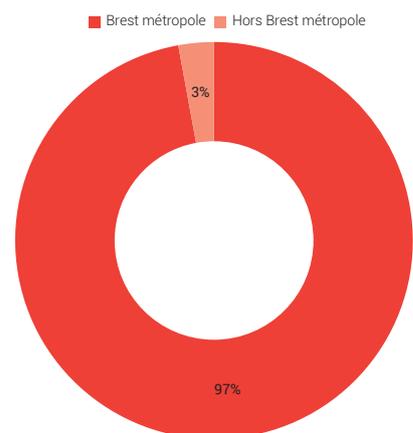
Nombre d'appartements d'occasion vendus entre 2007 et 2016 dans Brest métropole



Origine des acquéreurs d'appartements dans Brest métropole



Lieux d'achat des acquéreurs originaires de Brest métropole

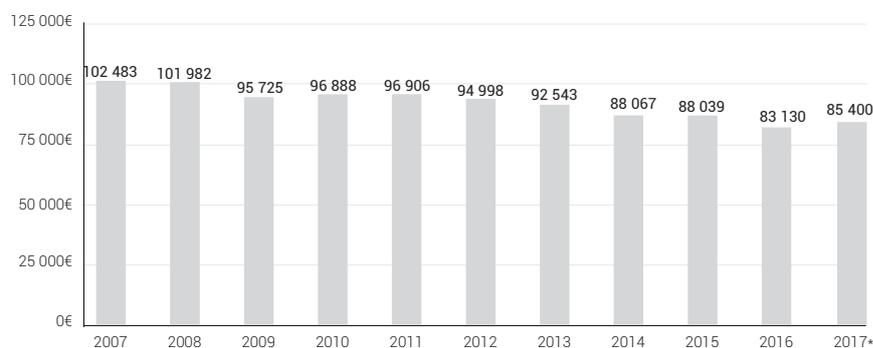


Les prix moyens des appartements T3 s'élèvent à 85 000 € en 2017 ce qui constitue une baisse quasi continue depuis 2007. Ces prix sont moitié moins chers que ceux pratiqués en promotion immobilière, 175 375 € pour un T3 (hors parking) en 2016.

La différence est importante entre les deux secteurs immobiliers. Toutefois, ils ne sont pas forcément comparables étant donné que les prix dans l'ancien s'entendent sans travaux et que les qualités offertes par les immeubles neufs (ascenseurs, normes thermiques...) sont plus nombreuses. La décote à la revente d'un bien neuf est toujours supérieure à celle qui peut s'observer sur un bien ancien, surtout s'il a fait l'objet d'une remise aux normes.

Comparés aux autres métropoles de l'ouest, le marché de l'appartement dans Brest métropole est accessible. En effet, les prix au m<sup>2</sup> s'élèvent, selon les notaires de l'Ouest à 2 270 €/m<sup>2</sup> dans la première couronne de Rennes (2 400 € à Rennes) et 2 020 €/m<sup>2</sup> dans la première couronne nantaise (2 650 € à Nantes). Selon la même source les prix observés dans l'agglomération brestoise s'élèvent à 1 540 €/m<sup>2</sup>.

### Prix moyen\*\* des appartements T3 d'occasion (en € constant 2016) 2007- 2016



\* Les données 2017 sont partielles et représentent environ la moitié des transactions.  
 \*\* Les prix moyens ont été mobilisés pour pouvoir être comparés aux prix dans le neuf.

# 85 400 €

Pour un T3 d'occasion dans Brest métropole



Crédit photo : ADEUPa

## Quelques éléments sur l'investissement locatif.

(Encart rédigé avec le concours de l'ADIL 29)

En matière de fiscalité immobilière, il existe différentes modalités qui permettent aux propriétaires bailleurs de diminuer le montant de leur imposition. Ces possibilités ont pour objectif de développer le parc locatif privé, notamment en favorisant les loyers abordables et/ou en assurant sa bonne qualité.

### Réalisation de travaux dans des logements destinés à la location : le déficit foncier

Ce dispositif vise à favoriser la réalisation de travaux dans les logements offerts à la location. Le revenu foncier imposable est déterminé par application du régime micro foncier ou du régime réel. Le régime réel consiste à déterminer le revenu foncier imposable en retranchant des revenus locatifs la plupart des dépenses courantes supportées durant l'année, les intérêts des éventuels emprunts ainsi que les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration. Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement, ne sont pas déductibles. Les biens loués peuvent être situés dans des immeubles collectifs en mono propriété comme en copropriété ou bien être des maisons individuelles. Contrairement aux deux autres dispositifs, il n'y a pas de critères de localisation à respecter.

Si l'ensemble des dépenses travaux et charges, autres que les intérêts d'emprunts, excèdent les loyers déclarés, il y a constat d'un déficit foncier imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €, à condition de louer le logement pendant les 3 années suivantes. Le surplus éventuel est reportable sur vos revenus fonciers des 10 années suivantes.

### Investissement dans les quartiers historiques : le « Malraux ».

Ce régime instaure une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans certaines zones. Depuis 2016, l'immeuble doit être situé en plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), en plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), en opération de restauration immobilière (ORI), en quartier ancien dégradé (QAD) ou en nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU). Son bénéfice est soumis à la location du logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'opération offre un avantage fiscal important, mais la réalisation des travaux suit des règles contraignantes. Encadrés par les Architectes des Bâtiments de France, ils doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Une simple restauration partielle est exclue du régime.

La réduction d'impôt est ouverte depuis quelques années aux opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR), cette modalité est le pendant dans l'ancien de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) dans le neuf.

Le montant de réduction d'impôt est fixé à 22 % des dépenses de travaux dans la majorité des cas. Elle monte à 30 % dans les PSMV, les quartiers anciens dégradés et les quartiers du NPNRU. Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (travaux, dépenses de réparation, impôts locaux...) sont retenus dans la limite de 400 000 € sur une période globale de quatre années consécutives.

### Investissement dans le neuf : le Pinel.

Ce dispositif vise à favoriser l'investissement locatif intermédiaire. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. La réduction est calculée sur le prix de revient, des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf.

Pour bénéficier de la réduction, le logement doit être loué nu, à un prix inférieur d'environ 20% au marché du secteur concerné, pendant six, neuf ans, ou douze ans. Les revenus du locataire doivent être inférieurs à un plafond afin de réserver les logements concernés aux ménages modestes, enfin, le logement doit atteindre un niveau global de performance énergétique.

L'avantage fiscal du bailleur croît en fonction de la durée de son engagement à louer. Dans tous les cas, il est limité à un plafond global de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré. La réduction est de 12% du prix d'achat du bien pour un engagement sur six ans, et de 18% sur neuf ans, et 21% sur douze ans.

Le logement doit être construit dans des zones géographiques «se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant». (Les zones A, B1 et B2). Certains territoires pourraient ne plus bénéficier du dispositif à moyen terme. La métropole brestoise, située en B2, est concernée par ces restrictions.

### Louer abordable » : le dispositif Cosse.

Cette incitation fiscale offerte aux bailleurs vise à favoriser la location solidaire et sécurisée. En effet le locataire doit respecter certaines conditions de ressources. Le dispositif permet un abattement forfaitaire variant de 15 % à 85 % du montant des loyers en fonction de la zone géographique où est situé le bien, du loyer pratiqué (qui ne peut excéder certains plafonds) et du mode de gestion du logement. Pour en bénéficier, les bailleurs doivent signer une convention avec l'Anah pour six ans.

Le logement peut être géré en propre ou par le biais de l'intermédiation locative. Dans les zones où le marché locatif est le moins tendu, le bénéfice du dispositif est soumis à la mobilisation de cette modalité.

### Le rendement locatif des petits logements sur Brest métropole

La question du rendement locatif des appartements brestois se pose. Les données disponibles à l'ADEUPa permettent de l'estimer de la manière suivante :

Le loyer médian hors charge d'un T 3 s'élève à 480 €, le prix médian d'un T3 est de 76 400 €. Le rendement brut annuel (Loyer annuel /coût d'acquisition) est en moyenne de 7,5%.

Le loyer médian d'un T 2 quant à lui est de 390 € hors charges et le coût d'acquisition de 63 000 € en moyenne. Dans ce cas, le rendement brut s'élève à 7,4 %.

Ces ratios sont élevés au regard de ce qui est généralement observé. En effet, les prix d'acquisition sont plus faibles qu'ailleurs et les loyers, bien qu'un peu moins élevés, permettent quand même un rendement locatif intéressant. De plus, Brest est une ville étudiante et les petites surfaces sont recherchées. Les agents immobiliers notent que les appartements bien

équipés et bien situés trouvent facilement preneurs.

À noter :

*Ces calculs demeurent théoriques et ne tiennent pas compte des éventuels travaux qui seraient à réaliser sur les logements en location. Toutefois l'encadré qui suit montre que le fait de réaliser des travaux permet de diminuer le revenu locatif et donc d'optimiser les possibilités de défiscalisation.*





## LES OBSERVATOIRES HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko |  
Traitements statistiques / Cartographies : Eloïse Blouët | Maquette et mise en page : Dominique Gaultier  
Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71  
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr  
Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2018 | ISSN : 1763-783X | Réf : 17-160 | Site web : [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

