



# CONFERENCE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DE BREST MÉTROPOLE OCÉANE

Commission de développement et diversification de l'offre  
« Commercialisation de la VEFA du 1<sup>er</sup> semestre 2013 »

7 octobre 2013

# COMMERCIALISATION EN VEFA :

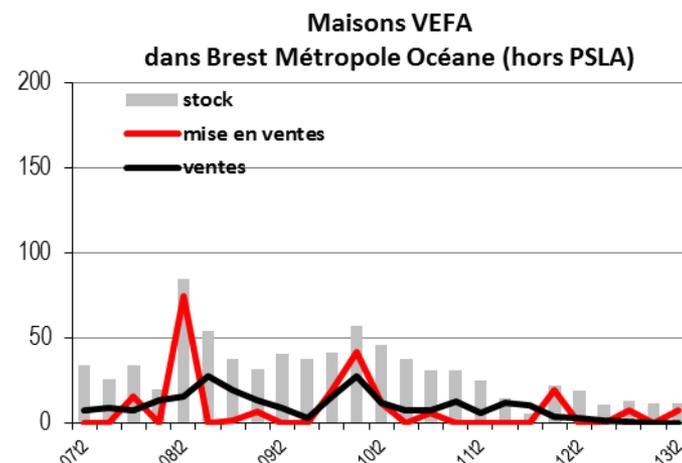
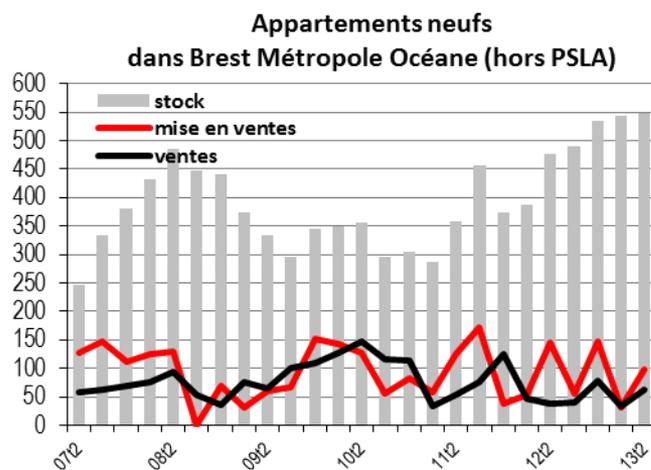
## Reprise de marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

**RÉSERVATIONS :** Reprise des ventes au printemps dans BMO avec **63 réservations** d'appartements. Pas de maison réservée.

**MISE EN VENTES :** Retour de commercialisation avec **107 logements mis sur le marché** dont seulement 8 maisons.

**LOGEMENTS DISPONIBLES :** il restait **559 logements** sur le marché en juin 2013 soit au rythme de ventes observé **34,6 mois d'écoulement** (22 mois en juin 2011)

- 547 appartements (30% commencés) et 33 mois de délais d'écoulement
- 12 maisons (30% commencés)

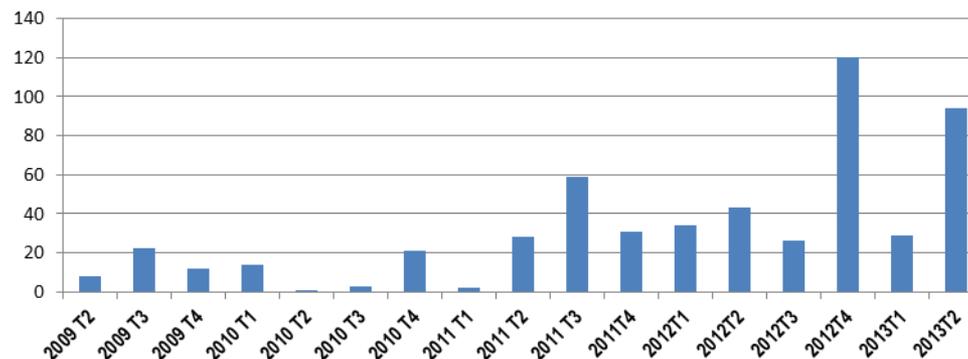


Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

# L'ancienneté du stock d'appartements

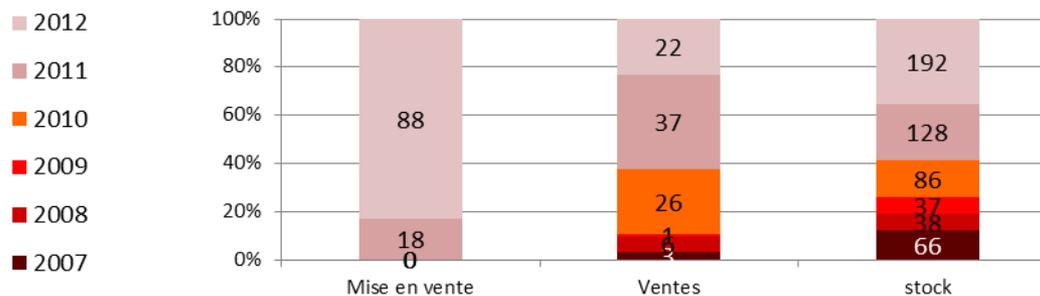
- 49 % du stock d'appartements a moins d'un an de mise en commercialisation contre 38 % dans le reste du Finistère

Trimestre de mise en vente  
des logements en stock fin juin 2013 (hors PSLA)



- 23% des ventes du 1<sup>er</sup> semestre proviennent des PC 2012

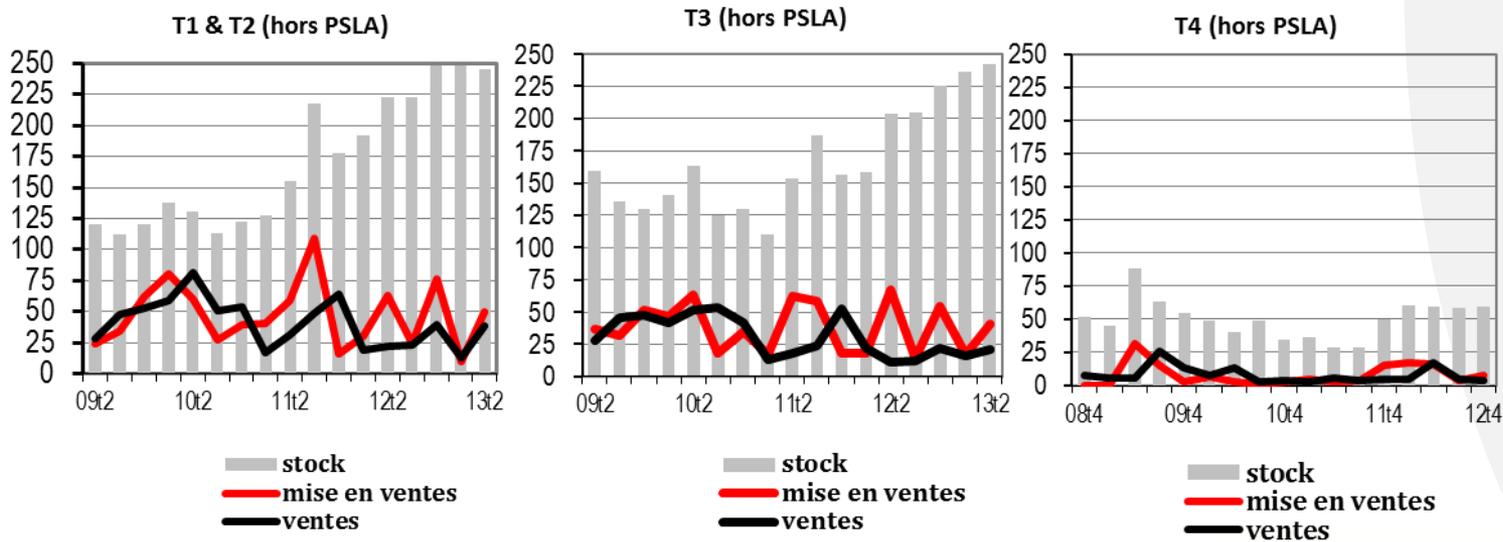
Structure du marché appartement neuf au printemps 2013  
selon l'année de permis (hors PSLA)



Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

# Le marché de l'appartement neuf par type dans Brest métropole océane

- **Les petits logements T1 et T2** : reprise des ventes avec la commercialisation de nouveaux programmes. Le délai d'écoulement se stabilise à 29 mois.
- **Les T3** : les ventes stagnent malgré la mise sur le marché de nouveau programmes . Le délai d'écoulement approche les 39 mois.
- **Les T4** : 4 ventes au printemps avec un stock d'une cinquantaine de logements fin juin .

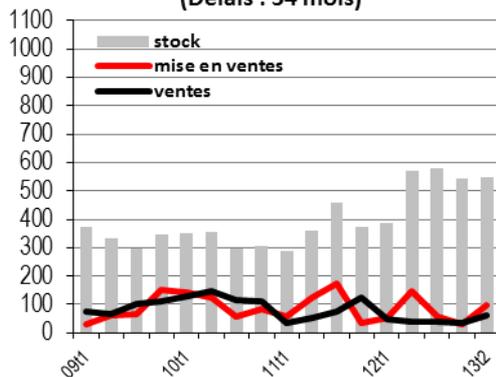


Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

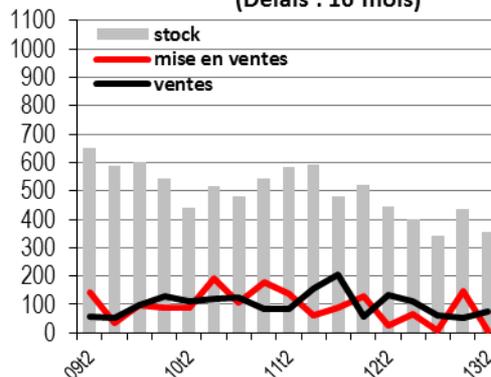
# COMMERCIALISATION D'APPARTEMENTS NEUF EN BRETAGNE au 31.06.2013



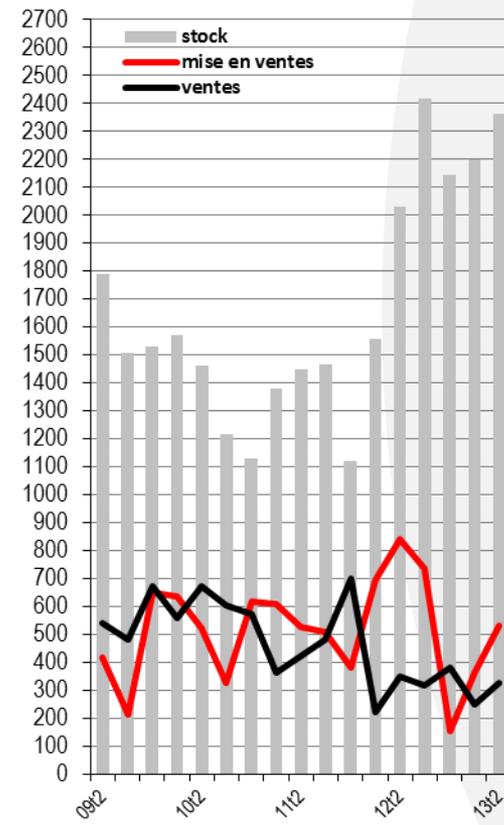
**Brest métropole océane**  
(Délais : 34 mois)



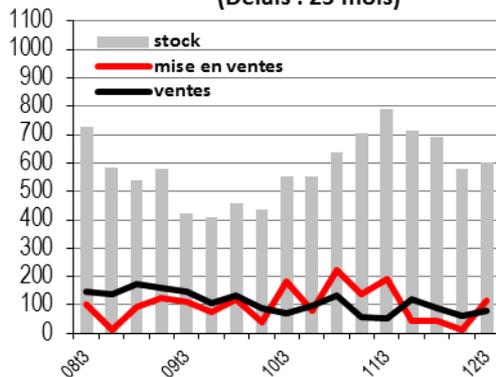
**Lorient**  
(Délais : 16 mois)



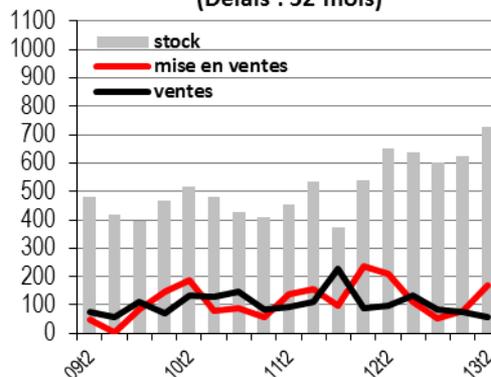
**Rennes Métropole**  
(Délais : 25 mois)



**Vannes**  
(Délais : 25 mois)



**Saint-Malo-Dinard**  
(Délais : 32 mois)

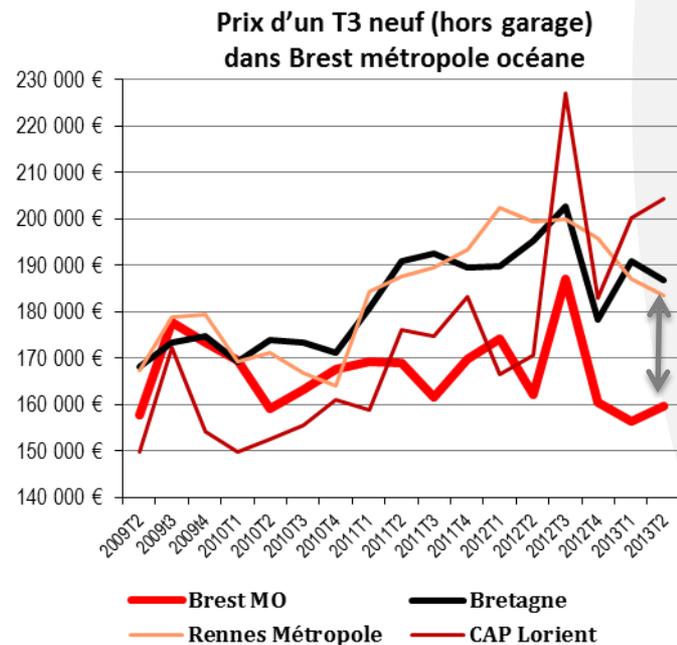
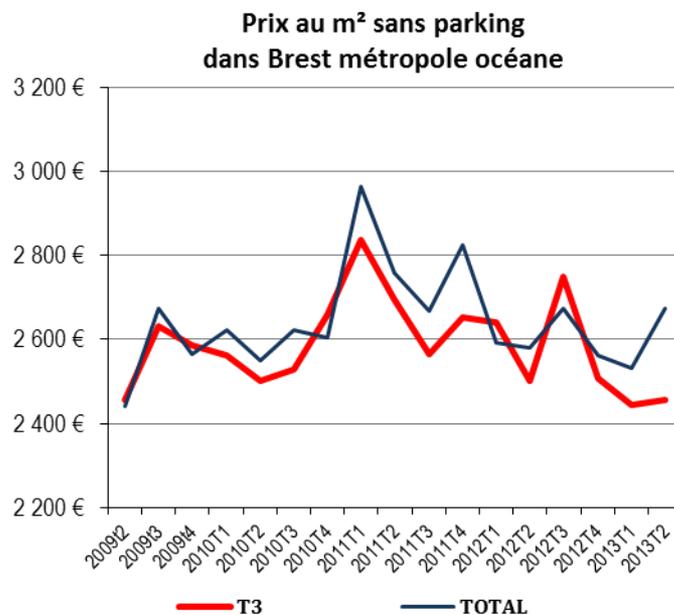


Source : DREAL - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

# PRIX DE VENTES APPARTEMENTS : 30 000 € de moins qu'ailleurs sur le T3

- Le prix moyen des logements vendus dans Bmo (hors PSLA) s'est stabilisé autour de 2600 €/m<sup>2</sup> depuis plus d'un an.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> du T3 (hors parking garage et hors PSLA) au premier semestre 2013 se stabilise à un niveau très bas 2 450 €/m<sup>2</sup> pour 64,6 m<sup>2</sup> soit un prix unitaire de 152 200€, 30 700 € en en dessous de la moyenne régionale 188 900€.

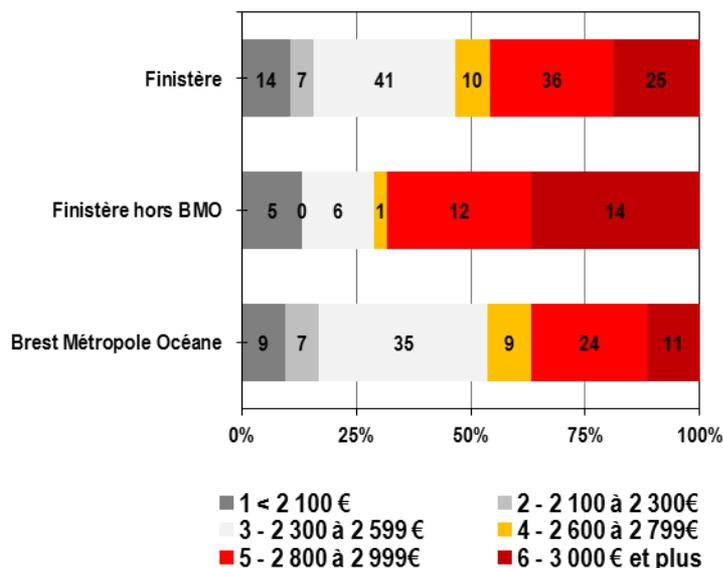


Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

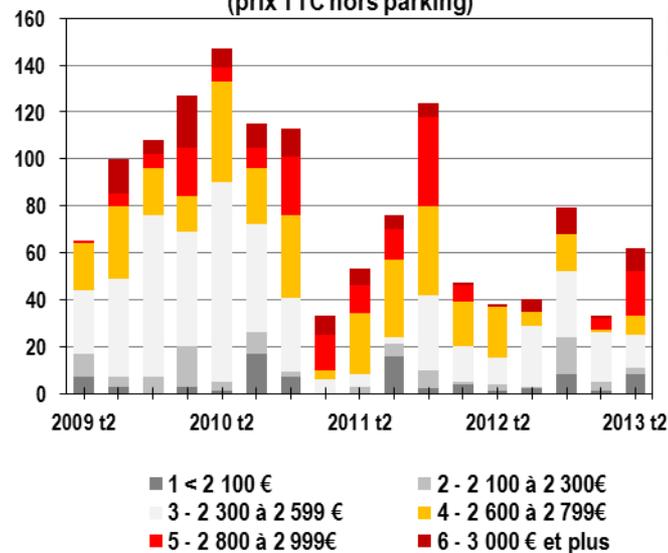
# GAMME DE PRIX DES APPARTEMENTS

- 53% des appartements vendus en dessous de 2 600 €/m<sup>2</sup> dans Brest métropole océane au 1<sup>er</sup> semestre 2013
- Les 95 logements vendus au 1<sup>er</sup> semestre 2013 se répartissent dans 24 opérations
  - 36 ventes avec des PC < 2011 pour 2 622€/m<sup>2</sup> TTC
  - 59 ventes avec des PC de 2011 et 2012 à 2 700 €/m<sup>2</sup> TTC

Gamme de prix d'appartements vendus hors PSLA  
Au 1<sup>er</sup> semestre 2013 (prix TTC hors parking)



Evolution de la gamme de prix  
des appartements vendus dans BMO depuis 2009  
(prix TTC hors parking)



Source : SOeS - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

# CONVENTION ADEUPa/OREAL

- L'agence va signer une convention biannuelle avec OREAL (Observatoire régionale de la promotion immobilière privée de Bretagne)
- Cette convention permettra de disposer d'une information détaillée de la promotion immobilière et de l'individuel aménagé sur le Pays de Brest
- Les plus d'OREAL par rapport aux données ECLN du Ministère :
  - Publication de la tendance du marché 1 mois après la collecte des données
  - Un accès sécurisé aux résultats détaillés des programmes des opérateurs ayant autorisé cette consultation sur le département du Finistère
  - Géo référencement des programmes
  - Nombre et prix des parkings
  - Dispositif d'aide à l'accession ou à l'investisseurs
  - Type d'opération d'aménagement (ZAC ou PA)
  - Typologie de l'opération (intermédiaire/collectif)
  - Ventes en VEFA à bailleurs
  - Nature des acquéreurs



Source : OREAL



# CONVENTION ADEUPa/OREAL :

## Promotion immobilière : PC > 5 logements

### Informations instruites au programme :

- N° de permis de construire (quand il a pu être identifié),
- Adresse normalisée et géo-référencée,
- Nombre de bâtiments et d'étages (R+..),
- Forme urbaine : collectif, individuel groupé, intermédiaire,
- Précision quand le programme est réalisé dans le cadre d'une procédure (ZAC, permis d'aménager, etc),
- Dispositif d'aide à l'accession (périmètre en TVA réduite, accord de prix maîtrisés, accession sociale, PSLA) ou à l'investissement locatif intermédiaire (PLS investisseurs),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de logements proposés à la vente aux particuliers,
- Nombre de logements disponibles en fin de période d'enquête,
- Suivi des désistements (nombre de réservations brutes, nombre de désistements, nombre de ventes nettes).
- Nombre de logements ayant éventuellement fait l'objet d'une cession à bailleur social/institutionnel,
- Prix moyen au m<sup>2</sup>,
- Nombre, nature et prix des parkings



# CONVENTION ADEUPa/OREAL :

Promotion immobilière : PC > 5 logements

Informations par typologie : (nombre de pièces, données collectées lot par lot, agrégées par type pour les statistiques)

- Surface moyenne habitable,
- Surface moyenne des annexes,
- Surface moyenne du terrain, le cas échéant,
- Prix moyen à la réservation
- Selon le régime de TVA (taux plein – taux réduit),
- Nature des acquéreurs (occupant, investisseur), exprimée en part

# CONVENTION ADEUPa/OREAL :

## Individuel aménagé : permis d'aménager > 5 lots

- Adresse normalisée et géo-référencée
- Type de procédure (ZAC, lotissement),
- Nature de la maîtrise d'ouvrage (privée, publique),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de parcelles proposées à la vente aux particuliers,
- Nombre de parcelles disponibles en fin de période d'enquête,
- Prix unitaire moyen des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles,
- Surface moyenne des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles