



CONFERENCE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DE BREST MÉTROPOLE OCÉANE

Commission de développement et diversification de l'offre

28 Février 2012 |

COMMERCIALISATION EN VEFA :

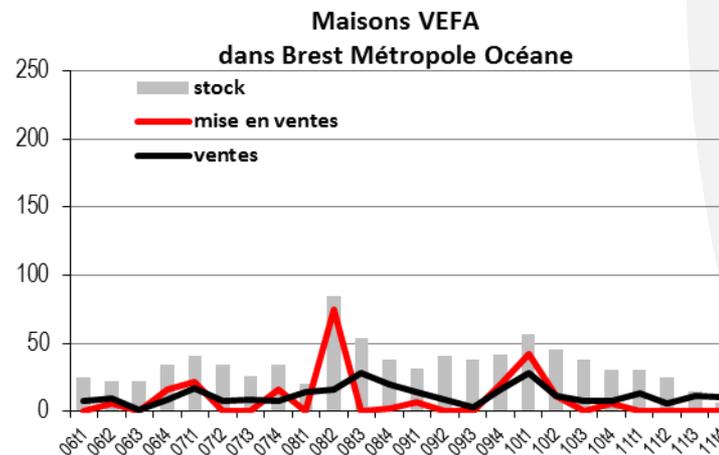
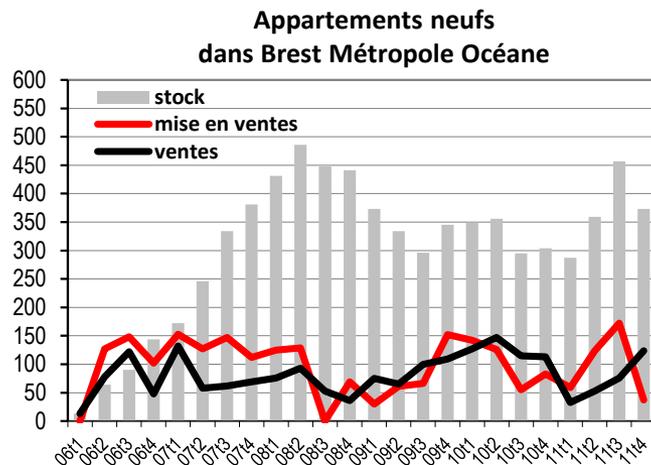
Rebond au 4^{ème} trimestre 2011

RÉSERVATIONS : ventes en hausse au 4^{ème} trimestre dans BMO avec 135 réservations (124 appartements et 11 maisons) soit 392 ventes en 2011

MISE EN VENTES : net ralentissement au 4^{ème} trimestre avec 37 logements mis sur le marché mais toujours aucune maison

LOGEMENTS DISPONIBLES : il restait 379 logements sur le marché fin 2011 soit au rythme de ventes observé 10 mois d'écoulement (7 mois en 2010)

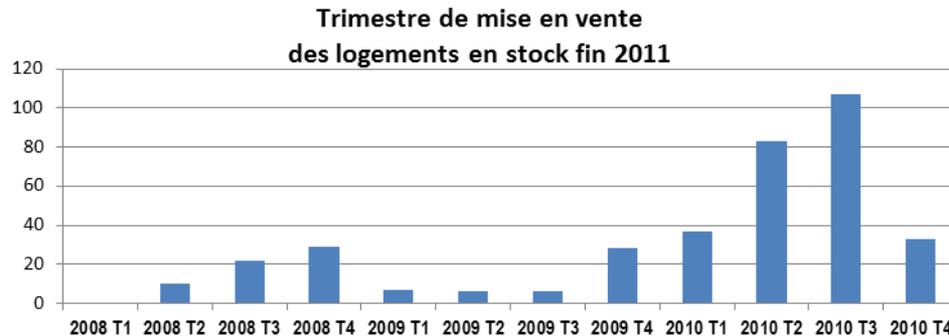
- 373 appartements (36% commencés) et 11 mois de délais d'écoulement
- 6 maisons (50% commencés) et 2 mois de délais d'écoulement



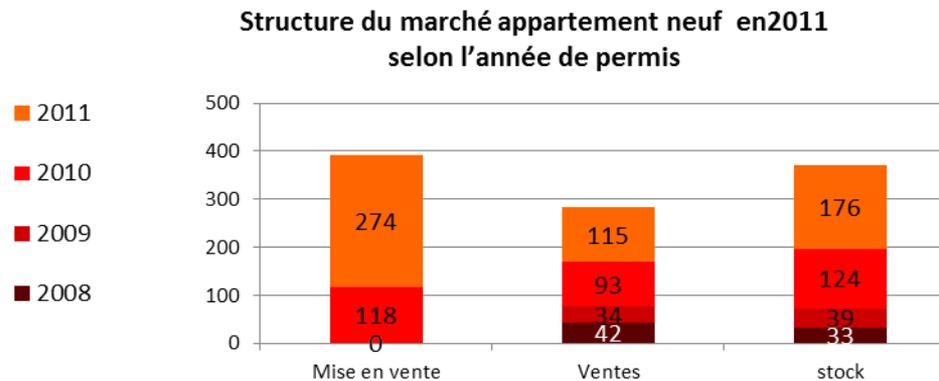
Source : DREAL - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

L'ancienneté du stock d'appartements

- 68 % du stock d'appartements a moins d'un an de mise en commercialisation contre 32 % dans le reste du Finistère

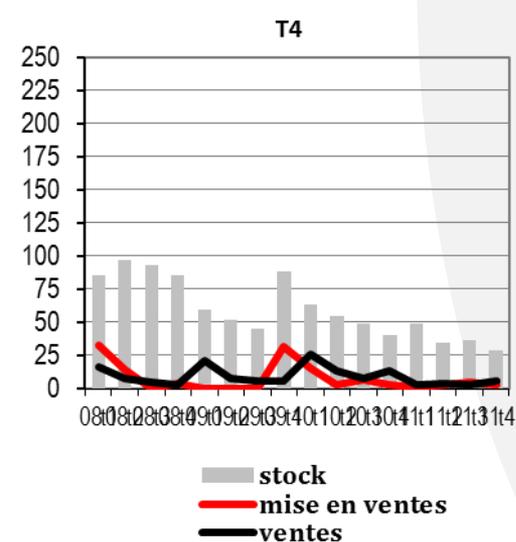
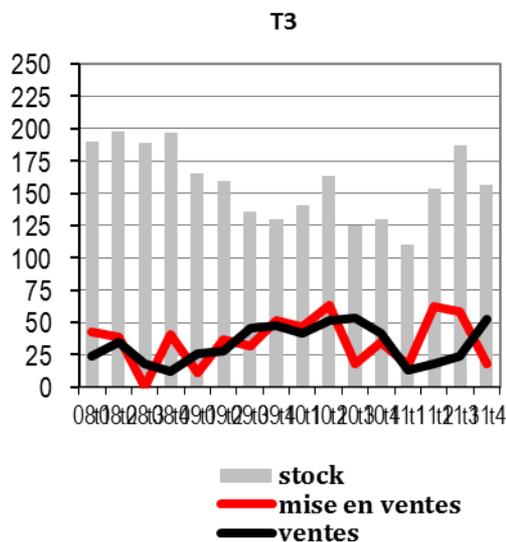
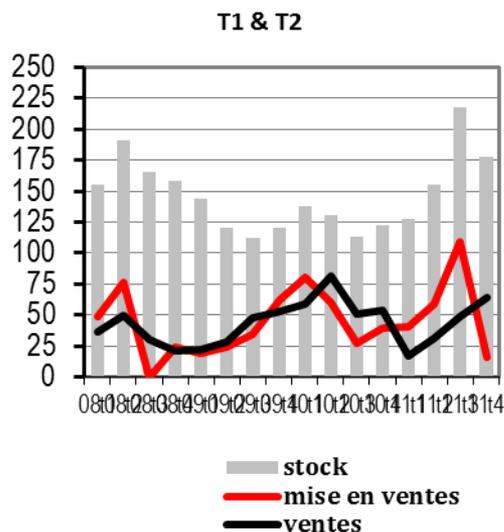


- 40 % des ventes issues des PC 2011 et 33 % de PC 2010



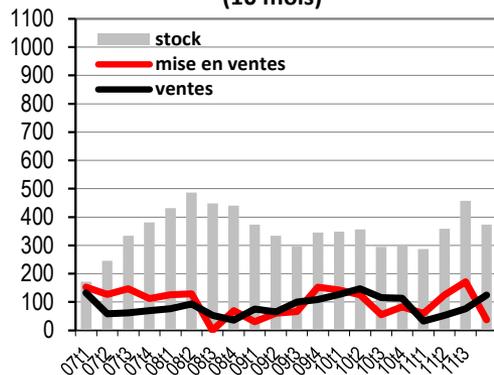
Le marché de l'appartement neuf par type dans Brest métropole océane

- **Les petits logements T1 et T2** : La hausse des d'activité est très dépendante des mises en vente. Le délai d'écoulement redescend à moins de 10 mois.
- **Les T3** : le volume important de mises ventes des deux derniers trimestres ont relancé les ventes en fin d'année. Le délai d'écoulement redescend à 12 mois.
- **Les T4** : Peu d'activité, seulement 16 réservations en 2011 et 29 logements en stock en fin d'année.

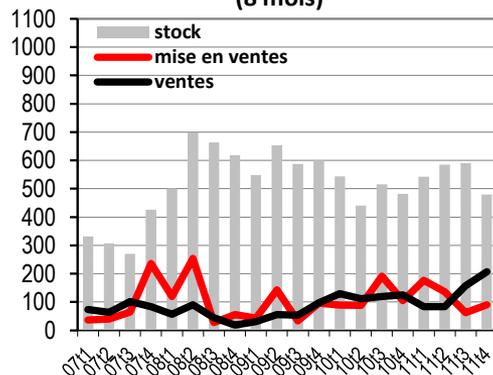


COMMERCIALISATION D'APPARTEMENTS NEUF EN BRETAGNE au 31.12.2011

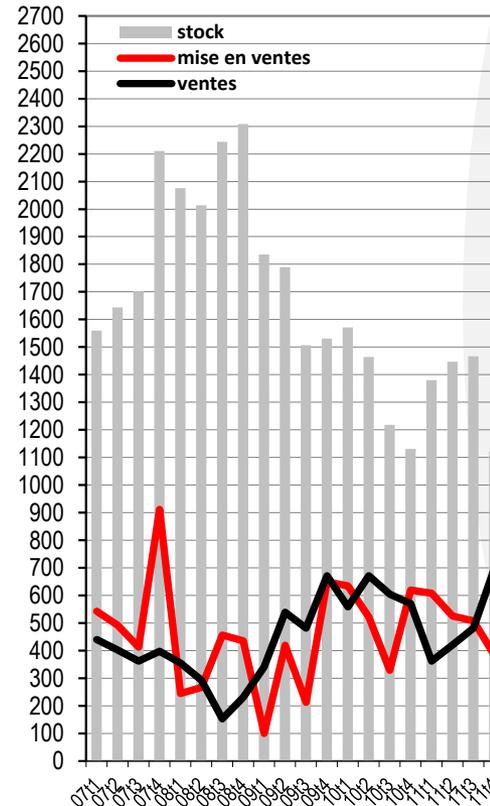
**Brest métropole océane
(10 mois)**



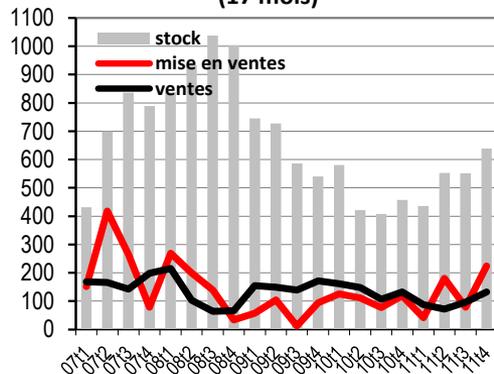
**Lorient
(8 mois)**



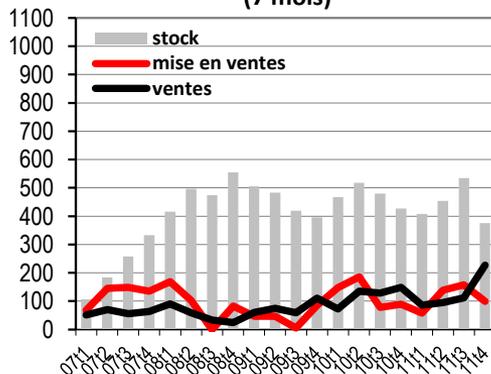
**Rennes Métropole
(6 mois)**



**Vannes
(17 mois)**



**Saint-Malo-Dinard
(7 mois)**

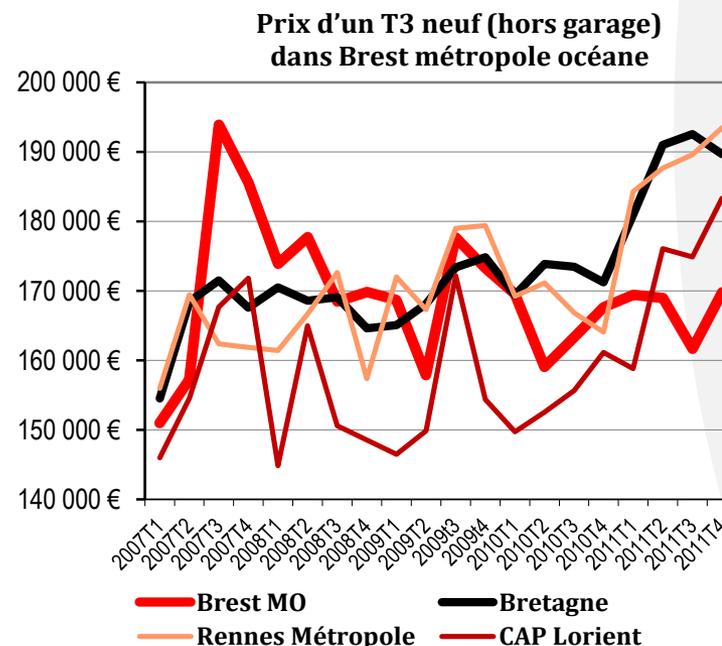
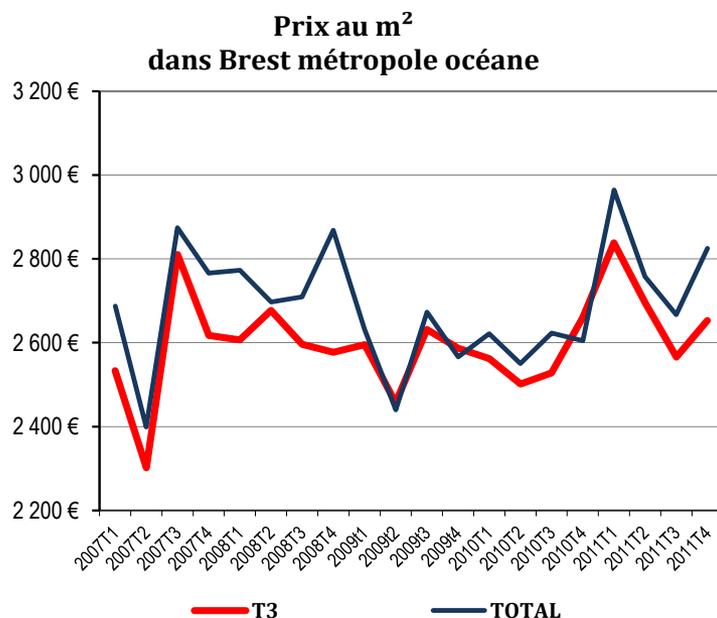


Source : DREAL - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

PRIX DE VENTES APPARTEMENTS : des prix plus stable qu'ailleurs

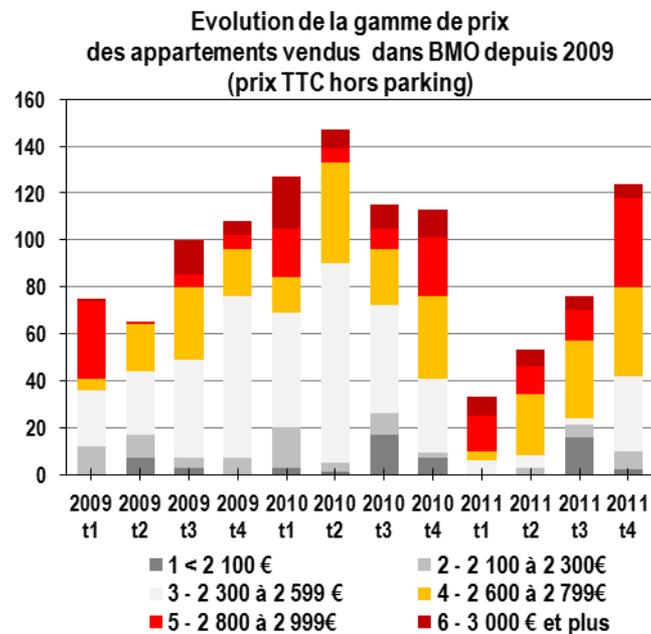
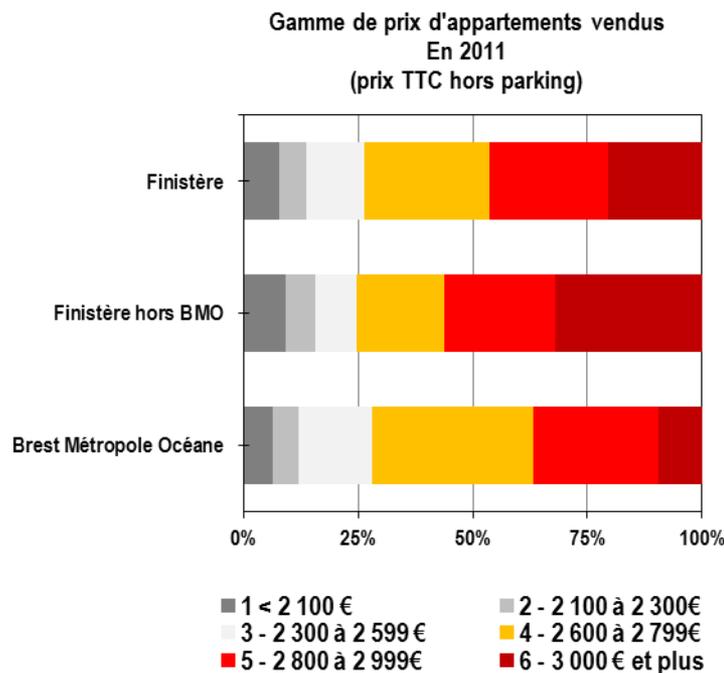
- Le prix moyen des logements vendus en 2011 dans Bmo s'est stabilisé en dessous de 2 800 €/m² contrairement aux autres agglomérations bretonnes qui ont vu flamber les prix au-delà de 3 000 € m²

Le prix moyen au m² du T3 en 2011 est de 2 663 €/m² (hors parking garage) pour 63m² soit un prix unitaire de 167 916 € l'un des moins élevés des agglomérations observées (173 000 € à Lorient, 189 000 € à Rennes, 227 000 € à Saint-Malo...)



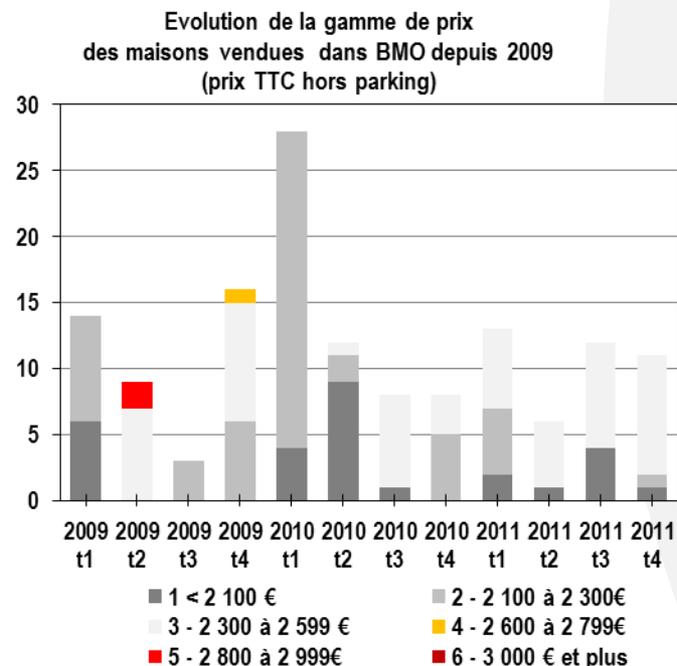
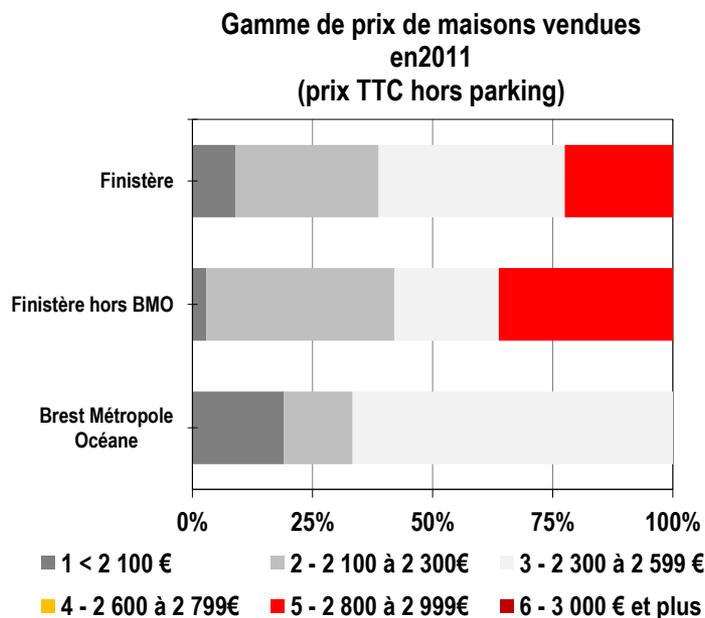
GAMME DE PRIX DES APPARTEMENTS

- 51 % des appartements vendus entre 2 300 et 2 800 €/m² dans Brest métropole océane en 2011 contre 28 % dans le reste du Finistère.
- Les 286 logements vendus en 2011 se répartissent dans 32 opérations représentant au total 765 logements.
47 ventes avec des PC < 2010 pour 2654 €/m² TTC
77 ventes avec des PC 2010 et 2011 à 2 727 €/m² TTC



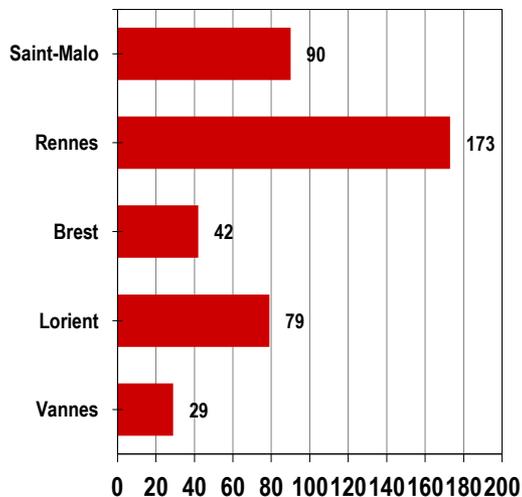
GAMME DE PRIX DES MAISONS

- 42 maisons vendues en 2011 pour un prix moyen de 180 631 € (2 271 €/m²)
Min : 148 960€ pour une maison T3 de 58 m² (2 568 €/m²)
Max : 237 804 € pour une maison T5 de 107 m² (2 222 €/m²)
- Les ventes ont été réalisées dans 7 opérations représentant 87 logements dont 93 % sont déjà réservés.

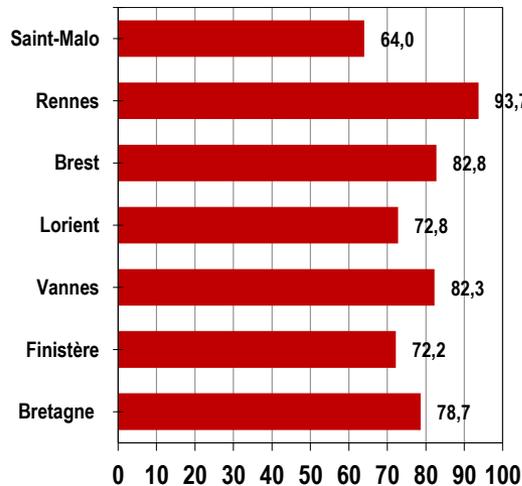


COMMERCIALISATION DE MAISONS VEFA EN BRETAGNE en 2011

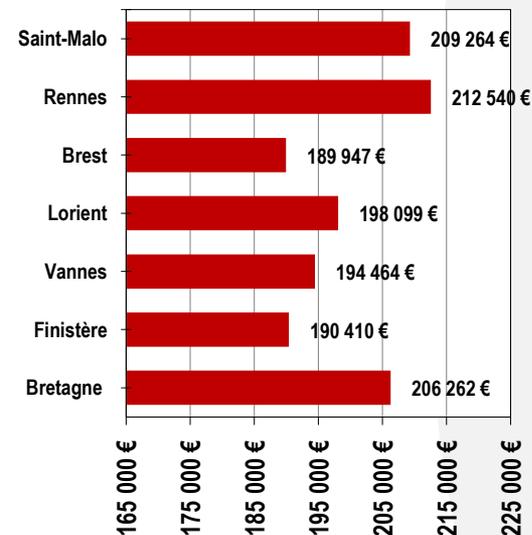
Réservation maisons VEFA : 690 ventes



Surface moyenne : 79 m²



Prix moyen des maisons : 206 262 €
(prix TTC hors parking)



Source : DREAL - ECLN « Enquête Commercialisation Logement Neuf »

VENTES DE LOTS INDIVIDUELS PAYS DE BREST : 1^{er} semestre 2011

Brest métropole océane

- **8 ha vendus** dans Brest métropole océane (-27% sur an)
- **125 terrain vendus** (-30% sur un an)
- Le prix médian en lotissement : **70 000€ HT** (+5,4%)
- Ecart-type du prix HT en lotissement : **30 349** contre 40 314 en 2010
- Surface médiane en lotissement : **559 m²** (+2%)

Pays de Brest hors BMO

- **29 ha vendus** (-12% sur un an)
- **291 terrains vendus** (-23% sur un an)
- Le prix médian en lotissement : **50 292 € HT** (+4,5%)
- Ecart-type du prix HT en lotissement : **20 822** contre 17 740 en 2010
- Surface médiane en lotissement : **587 m²** (-14%)

Sources : Retranscriptions d'actes notariés DGFIP traitement ADEUPa Brest

Définitions :

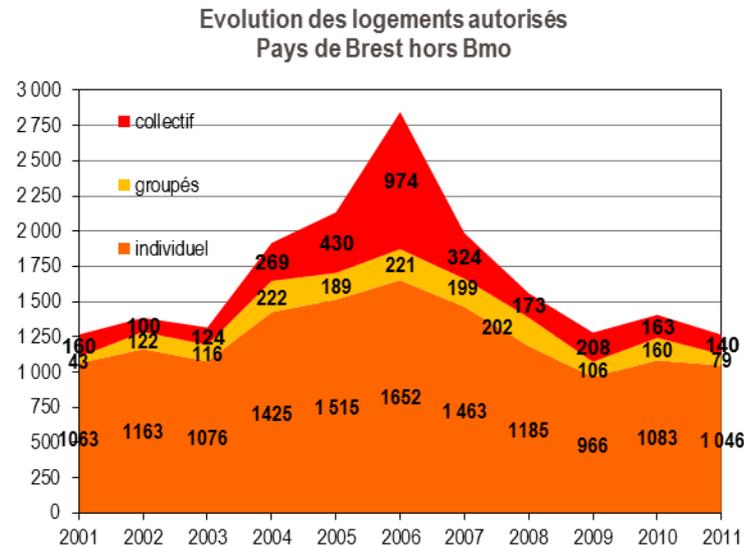
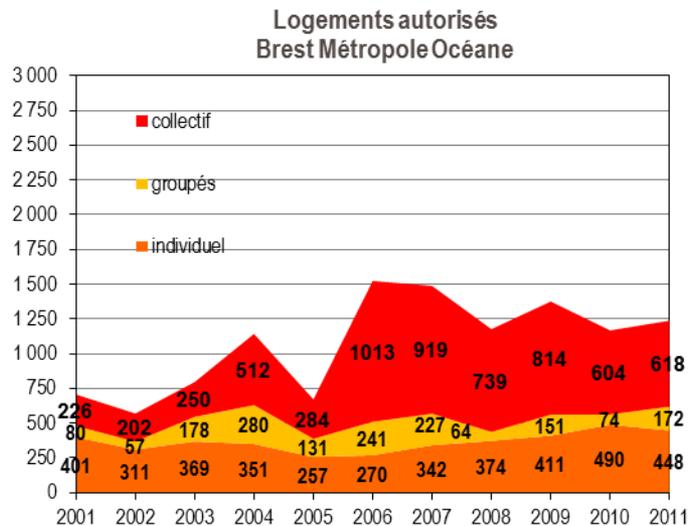
L'**écart-type** sert à mesurer la dispersion, ou l'étalement, d'un ensemble de valeurs autour de leur moyenne. Plus l'écart-type est faible, plus la population est homogène.

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série numérique ordonnée en deux parties de même nombre d'éléments

LOGEMENTS AUTORISÉS :

Equilibre entre Bmo et le pays

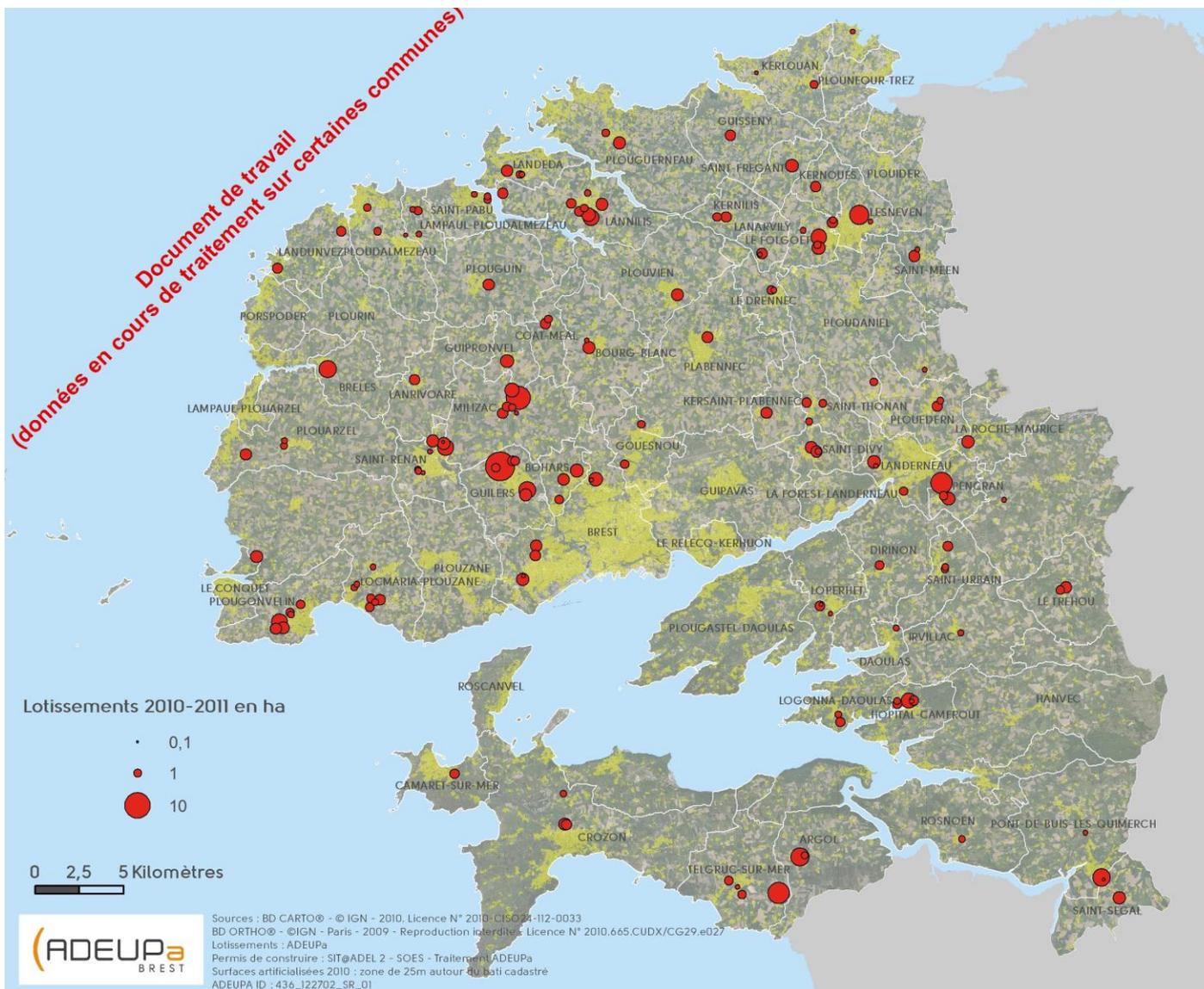
- **Brest métropole océane : plus de 1 200 logements autorisés** en 2011 soit une hausse de 6% par rapport 2010
- **Hors Brest métropole océane : 1 265 logements autorisés**, une activité en repli de 10%



Production du SCoT et des PLH du Pays de Brest : 2 600 logements /an

Sources : SIT@DEL2 – traitement ADEUPa

LOTISSEMENTS 2010-2011



ETUDE COUTS D'AMENAGEMENT

- Quatre opérations d'aménagement étudiées dont trois publiques et deux privées.
- Fourchette de prix travaux + études e €/m² cessible HT de 36 € en lotissement à 62 € pour les grands projets (> 400 logements).
- Manque de références précises par postes de travaux tels que la voirie, l'assainissement, l'eau potable, électricité, gaz, paysage...

