

DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

L'observatoire socio-économique du tramway est prévu par les chartes d'objectifs cosignées par Brest métropole océane (Bmo), la Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 29 (CMA 29).

Ce numéro 15 de l'observatoire a pour objectif de décrire l'activité immobilière dans le périmètre du tramway et d'évaluer les effets induits du chantier du tramway sur le marché immobilier brestois.

Une première analyse du marché immobilier dans le périmètre du tramway a été réalisée en 2008, avant le démarrage des travaux, à partir de l'analyse des transactions (ventes d'appartements et de maisons) de la période 2004-2006. Ce « point zéro », enrichi par une analyse qualitative des professionnels locaux de l'habitat, n'avait pas révélé d'effets tangibles du projet du tramway sur le marché immobilier brestois. Il sert de base de comparaison pour cette nouvelle analyse (cf. publication n°3, avril 2008).

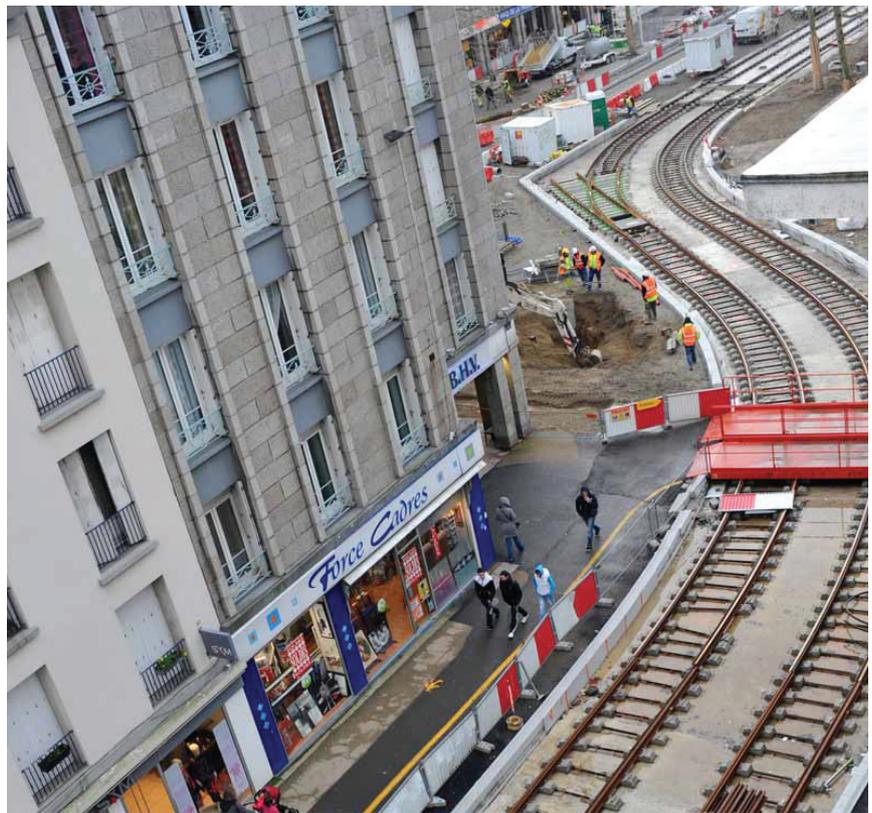
Le long du tracé, dix « quartiers » ont été identifiés selon la spécificité du parc de logements :

Des quartiers de centre-ville (Recouvrance/Prat-Lédan, Siam, Saint-Michel/Saint-Martin, Haut-Jaurès) dans lesquels prédomine l'habitat collectif privé.

Des quartiers péricentraux (Europe, Ménez-Paul, Quéliverzan/Dupuy-de-Lôme) qui se caractérisent par une diversité d'habitat (individuel et collectif, privé et public).

Des quartiers périphériques (Mesmerien, Kéranroux, Kerlaurent) composés essentiellement de logements individuels occupés par leurs propriétaires.

Les limites des « quartiers » ont été définies en fonction d'une combinaison de facteurs : proximité des arrêts (moins de 7 minutes à pieds), entités urbaines, coupures physiques ou de voirie.



Transactions immobilières 2007-2010

Les dix quartiers d'analyse définis le long du tracé du tramway concentrent près de la moitié de l'activité immobilière du marché brestois, en particulier dans la partie « centre-ville ». Il s'agit principalement d'un marché d'appartements actif, sa centralité lui conférant une certaine attractivité.

Dans ce marché dynamique, l'effet réel du tramway est encore peu perceptible fin 2010, si tant est qu'il soit possible d'isoler un « effet tramway ». Les projets les plus emblématiques de la métropole se situant sur son axe ainsi que de nombreuses opérations de

renouvellement urbain, il s'ensuit probablement une superposition de l'effet tramway, de celui de la proximité de ces équipements métropolitains et des opérations de renouvellement urbain. De l'avis des professionnels de l'immobilier, la proximité de la future ligne de tramway constitue un argument de vente, en particulier en ce début d'année 2012 marqué par un net ralentissement du marché immobilier. En revanche, il ne semble pas constituer, pour le moment, un critère de choix majeur de l'acte d'achat, les travaux étant peu favorables à des projets d'acquisition.

Caractéristiques immobilières pour la période 2007-2010 et évolution par rapport à 2004-2006

Tendance générale du marché immobilier brestois pour la période 2007-2010

Le parc de logements d'occasion brestois demeure un marché actif avec un volume de transactions annuel moyen d'environ 2 900 logements dont 80% d'appartements. L'activité a été marquée en 2009 par une forte diminution des ventes et des prix, fait remarquable et directement imputable à la crise financière puis économique. En 2010, le marché a retrouvé un niveau d'activité important, proche de celui des années 2006-2008. Près de 3 000 maisons et appartements ont été vendus soit un taux d'activité de 4,9%. Les prix ont également renoué avec la croissance retrouvant ainsi leur niveau de 2008. Compte tenu du ralentissement du marché en 2009, l'activité de la période 2007-2010 est en deçà de celle observée en 2004-2006. En revanche, les prix s'inscrivent à la hausse.



Photo : D. Lercoux

Centre-ville

Les quartiers qui le composent concentrent une grande partie de l'offre d'habitat, quasi exclusivement en collectif. Leur centralité les rend attractifs, ce qui explique des volumes de ventes importants.

Saint-Martin/Saint Michel se distingue par le niveau de la progression de ses prix (+20% par rapport à 2004-2006). Il s'agit d'ailleurs du quartier où la progression a été la plus régulière au cours de la décennie 2000. Il en est de même pour le niveau d'activité. Ce quartier bénéficie de sa situation centrale et de l'amélioration visible de son bâti et de ses espaces publics, résultats de l'OPAH-Renouvellement Urbain (2005-2010). Le Haut-Jaurès reste le quartier de centre-ville dont le parc est le plus actif en ventes en dépit d'un ralentissement notable de son activité entre les deux périodes d'observation. Les prix y ont progressé à la hauteur de Saint Martin (+21%).

Ces deux quartiers apparaissent ainsi comme des quartiers attractifs. Ils

peuvent être considérés comme les « valeurs montantes » du marché brestois.

Le quartier Siam se distingue toujours par ses prix plus élevés que la moyenne (1 830 €/m² de SHAB pour un appartement T3). Leur progression est semblable à celle de l'ensemble de la ville (+14%).

Entre 2007-2010, Recouvrance/Prat-Lédan a enregistré un niveau d'activité moyen nettement moins élevé (3,9% contre 5,5%), ce qui le démarque des autres quartiers dits de centre-ville. Le prix de vente des appartements a en revanche progressé de 16%. Il reste l'un des quartiers les moins chers de Brest (1 400 €/m² de SHAB pour un appartement T3) et attire à la fois de jeunes accédants modestes et une clientèle d'investisseurs, sur un marché essentiellement porté par le petit logement. Les prochaines années seront marquées par le projet d'aménagement du Plateau des Capucins et par la poursuite du renouvellement urbain autour de la ligne du tramway.

Les quartiers péricentraux

Ménez-Paul concentre un parc de copropriétés d'après guerre. Compte tenu de la typologie des logements et des prix bas (1 341 €/m² SHAB pour un T3), il s'agit d'un marché attractif pour les revenus modestes en particulier les primo-accédants. Il constitue une étape dans le parcours résidentiel des ménages, ce qui explique les volumes de ventes importants (taux d'activité de 4,6%). Malgré un marché plutôt actif, il semble que ce quartier, à l'image d'un certain nombre d'autres quartiers brestois de l'après-guerre, peine aujourd'hui à séduire les jeunes familles. Entre les deux périodes d'observation, les prix de vente ont progressé en deçà de la moyenne.

Le quartier de Quéliverzan/Dupuy-de-Lôme se démarque par son activité moindre tant pour les maisons (secteur Dupuy-de-Lôme) que pour les appartements (collectifs privés d'après-guerre). Par un effet de génération, une partie de ce parc devrait se libérer dans des proportions plus importantes que celles observées aujourd'hui. A l'image de Ménez-Paul, l'adaptation des logements aux normes d'habitabilité et thermique sera la condition pour correspondre à la demande.

Les quartiers périphériques

Dans ces quartiers résidentiels, le marché se caractérise par des taux d'activité faibles et de petits volumes de ventes, ce qui rend difficile le suivi de l'évolution des prix dans le temps.



Photo : D. Leroux

Comparativement au reste de la ville...

Les logements changent moins souvent de propriétaire

Dans la période 2007-2010, les dix quartiers d'observation ont enregistré un volume de ventes conséquent (environ 5 000 transactions soit une moyenne de 1 300 par an) ce qui correspond à près de la moitié de l'activité immobilière de la ville de Brest. Compte tenu de la typologie de l'offre d'habitat, il s'agit à 90% d'appartements.

Pendant cette période, 3,9% des appartements localisés dans le périmètre ont changé de propriétaire (4 600 sur près de 30 000 appartements au total). Le reste de la ville, qui compte près de 18 000 appartements, a quant à lui enregistré un taux d'activité nettement supérieur puisqu'il atteint les 6,4%. Deux lectures sont possibles de cette plus grande stabilité dans le comportement des propriétaires, déjà observée lors de la précédente analyse. Les propriétaires sont satisfaits de leur logement et des aménités offertes par l'hyper centre brestois, et conservent ainsi leur bien plus longtemps. Il peut également s'agir d'un effet d'attente de propriétaires qui escomptent une hausse du prix de leur immobilier une fois la ligne de tramway et les aménagements afférents achevés.

Analysé dans le temps, le taux d'activité est par ailleurs plus stable le long du tracé du tramway.

Les prix de vente ont davantage progressé.

Le prix moyen TTC par m² de SHAB des appartements T3* a progressé de 17% dans le périmètre du tramway entre les deux périodes d'observation (2004-2006 et 2007-2010), ce qui est supérieur à l'évolution observée dans le reste de la ville (+14%). Le prix moyen TTC par m² d'un appartement T3 s'établit à 1 520 €/m² contre 1 450 €/m² dans le reste de ville.

* Les prix sont analysés uniquement sur les appartements T3 afin de gommer les effets de structures liés aux caractéristiques de l'offre propre à chacun des quartiers.

PÉRIMÈTRE DU TRAMWAY

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



VILLE DE BREST HORS PÉRIMÈTRE DU TRAMWAY

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



VILLE DE BREST

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

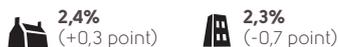


Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



QUÉLIVERZAN / DUPUY-DE-LÔME

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



KERANROUX

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Quéliverzan / Dupuy-de-Lôme

Keranroux

Recouvrance / Prat-Lédan

RECOUVRANCE / PRAT-LÉDAN

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :



EUROPE

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 3,8% (+0,7 point)  0,9% (+0,3 point)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 159 652 € TTC T3 et + (6,8%)  948 €/m² SHAB TTC T3 (-3,4%)

HAUT JAURÈS

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 3,8% (-0,8 point)  5,2% (-1,2 point)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 191 666 € TTC T3 et + (3,3%)  1 508 €/m² SHAB TTC T3 (21,4%)

MESMERRIEN

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 1,9% (-1,6 points)  12,5% (N.S.)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 184 164 € TTC T3 et + (13,1%)  1 127 €/m² SHAB TTC T3 (N.S.)

Europe

Kerlaurent

KERLAURENT

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 2% (+2 points)  N.S. (N.S.)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 193 162 € TTC T3 et + (23,6%)  N.S. (N.S.)

Menez-Paul

MENEZ-PAUL

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 4,8% (-0,3 point)  4,6% (-0,5 point)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 137 917 € TTC T3 et + (-2,3%)  1 341 €/m² SHAB TTC T3 (11,3%)

Saint-Martin /
Saint-Michel

Haut Jaurès

SAINT-MARTIN / SAINT-MICHEL

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 3,6% (-1,9 point)  4,4% (-0,3 point)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 219 195 € TTC T3 et + (1,3%)  1 575 €/m² SHAB TTC T3 (19,6%)

Siam

SIAM

Taux d'activité moyen annuel 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 2,5% (-0,8 point)  3,8% (-0,7 point)

Prix moyen 2007-2010
et évolution 2007-2010 / 2004-2006 :

 N.S. T3 et + (N.S.)  1 830 €/m² SHAB TTC T3 (14,0%)

Nombre de ventes de logements entre 2007 et 2010



 Appartements
 Maisons

Permis de construire à partir du 1^{er} janvier 2007



L'avis des professionnels

« L'effet tramway n'est pas aujourd'hui franchement perceptible. Il ne constitue pas un critère de choix majeur de l'acte d'achat. En revanche, il s'agit aujourd'hui d'un argument de vente dans un marché extrêmement calme. Les acquéreurs sont toujours prêts à prendre leur voiture. Les choses vont certainement changer une fois que le tramway sera en service. Les acquéreurs devraient voir un avantage à habiter à proximité. »

Mathieu BARRAINE, Agence Centrale.

« Le tramway n'est pas un point déterminant dans l'achat d'un bien immobilier, mais il peut influencer les acquéreurs. Il a une importance évidente au même titre que les bus ou autres moyens de transport en commun. L'accessibilité pour des personnes âgées ou handicapées ainsi que les familles avec enfants est extrêmement importante.

Ce sont surtout les vendeurs qui essaient de mettre en avant le tramway afin de permettre la vente de leur bien dans les meilleures conditions compte tenu de la conjoncture actuelle.

L'aménagement du tramway a permis la mise en valeur de certains axes, cependant nous n'observons pas d'augmentation des prix. Seuls les produits atypiques (vue mer, grande surface dalle

béton avec ascenseur, secteur cours d'Ajot, ...) peuvent encore s'inscrire dans une certaine évolution du marché.

Le stationnement en centre-ville reste une préoccupation majeure pour les acquéreurs potentiels recherchant le centre-ville. »

M^{me} BARON, M^{me} JACQUIN, Brest Avenir Immobilier

« Le tramway n'est pas encore un élément incontournable du marché immobilier brestois même s'il fait déjà partie de l'acte d'achat en particulier pour les quartiers pour lesquels le tramway sert de lien avec le centre-ville. Il s'agit principalement de la rive droite et du secteur situé entre la Place de Strasbourg et le centre commercial Géant. La question de la nuisance sonore et les interrogations sur les vibrations qu'il engendrerait se posent comme une inquiétude aussi. De manière générale, c'est un levier que les vendeurs tentent de faire valoir plus qu'une prise de conscience chez les acquéreurs dans l'optique d'une revente à terme. Le dynamisme du Haut-Jaurès sera sans doute fonction d'une reprise de la vie commerçante sur ce secteur. St-Martin et St-Michel sont et demeureront des valeurs sûres d'investissement locatif. »

Dominique COZIEN, Foncia



Photo : D. Leroux

LEXIQUE

Taux d'activité :

le taux d'activité est le rapport entre le nombre de ventes réalisées dans un quartier pour une période donnée et le parc total du quartier.

Prix de vente :

Les prix indiqués sont des prix comprenant les frais de mutation mais hors commission des professionnels de l'immobilier.

SHAB :

Surface habitable.



L'OBSERVATOIRE SOCIO - ÉCONOMIQUE DU TRAMWAY

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

Anne Fêrec, Sylvain Rouault.

Maquette et mise en page :

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact : ADEUPa – 24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 72

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Tirage : 800 exemplaires

ISSN : 2110-7750

Réf : 12/187



Photo : D. Leroux