

# LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN 2018



Crédit photo : Adeupa

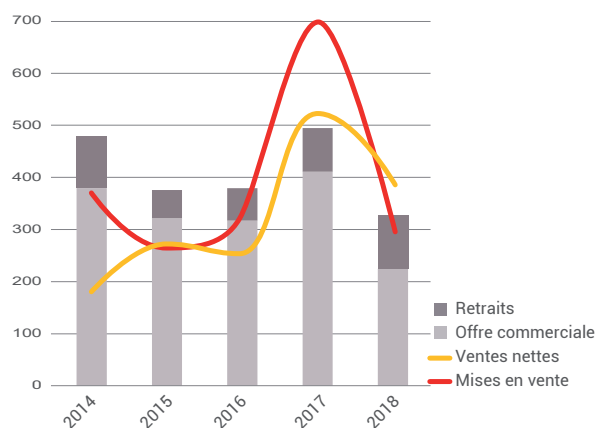
## À NOTER

Les chiffres ne sont disponibles qu'à l'échelle du Pays de Brest. Brest métropole représente la quasi-totalité de l'activité.

En 2018, la promotion immobilière s'est bien portée en Bretagne. Avec un peu plus de 5 800 ventes, l'année écoulée est en progression de 6 % au regard de 2017. Ce volume de vente est le plus haut depuis 2011, l'année 2010 constituant toujours une année record avec plus de 6 000 ventes réalisées.

Dans le pays de Brest, après une année 2017 exceptionnelle, avec 516 ventes, l'année 2018 est en retrait. En 2018, 382 logements en promotion ont été vendus. L'année 2017, dopée par la fin annoncée du dispositif Pinel, conjuguée à des conditions crédit favorable et à un regain de la confiance des ménages avait été très exceptionnelle. Les possibilités de défiscalisation ont perduré jusqu'en mars 2018, et des ventes à investisseurs sous l'égide du dispositif ont continué à avoir lieu dans le Pays de Brest. Le volume de vente 2018 est élevé en comparaison des années 2014 à 2016.

Évolution des ventes dans le pays de Brest (année complète)



Ailleurs en Bretagne, l'anticipation des évolutions réglementaires s'est faite sentir plus tardivement et à Vannes comme à Lorient les ventes se sont envolées en 2018 avec près du tiers de réservations supplémentaires.

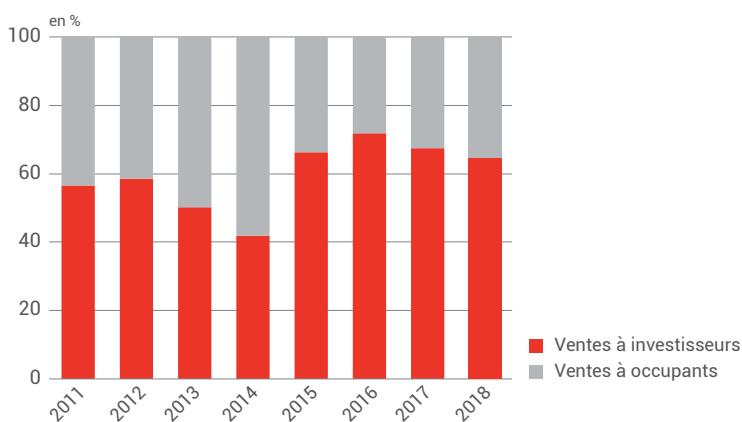
Les effets de la disparition du Pinel, déjà perceptibles en 2018 risquent de produire tout leur effet en 2019 où les ventes tourneront très vraisemblablement au ralenti dans les communes devenues non éligibles.

Après des délais de commercialisation bas en 2017 (12,5 mois) le marché du Pays de Brest s'est apaisé pour revenir à des valeurs plus habituelles (18 mois). Ce délai est beaucoup plus court au niveau régional et s'élevait à 9 mois en 2018. Les professionnels estiment qu'en deçà de 15 mois, les risques de tension sur le marché peuvent apparaître.

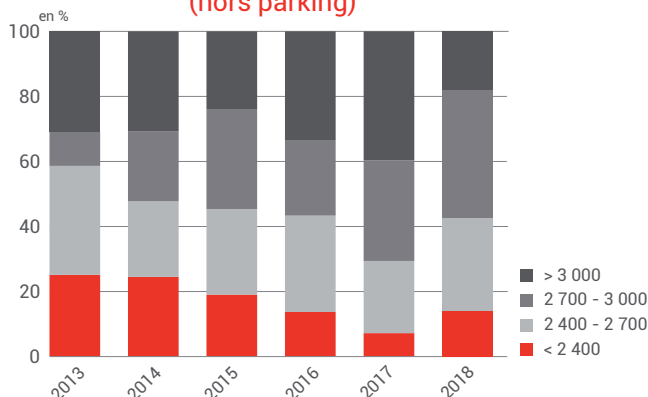
Les investisseurs demeurent largement majoritaires dans le marché de la promotion immobilière du pays de Brest. Bien qu'en légère baisse, en 2018, ils représentent toujours la majorité des ventes avec 64 % des transactions.

À l'inverse, au cours de l'année écoulée, les propriétaires occupants sont un peu plus représentés sur le marché du pays de Brest, mais leur part demeure inférieure à celle observée dans la Région où elle est de 44 % du marché.

### Destination des ventes 2011 à 2018





### Vente par gamme de prix TTC au m<sup>2</sup> (hors parking)



## Quelques chiffres clés

### Ventes en promotion immobilière dans le Pays de Brest

|   | 2017 | 2018 |
|---|------|------|
| <br>maisons<br>Individuel groupé | 29   | 18   |
| <br>appartements                 | 487  | 364  |

En 2018, en lien avec le volume de vente important de 2017 et les efforts des promoteurs pour vendre les programmes, la part de l'offre en chantier s'est révélée élevée au regard des autres années. Ainsi 58 % de l'offre est en chantier alors qu'elle représente en moyenne plutôt 1/3 du contingent. L'offre livrée demeure stable à environ 10 %, en 2018, c'est donc l'offre sur plan qui a diminué.

En 2018, la part de l'offre à moins de 2 400 €/m<sup>2</sup> s'est élevée à 14 % des ventes. Cette proportion est en nette hausse après une année 2017 où elle avait été très faible.

À l'inverse, l'offre supérieure à 3 000 € représente 17 % des ventes, ce qui constitue le seuil le plus bas depuis 2013. En moyenne, les prix /m<sup>2</sup> des ventes (hors parking) en 2018 s'élève à 2 859 €, ce qui constitue une légère baisse par rapport à 2017. La métropole brestoise demeure un des marchés les plus abordables de Bretagne. En 2018, le prix moyen de vente dans la ville de Rennes s'élevait à 4 053 €/m<sup>2</sup> hors parking, il était de 2 909 €/m<sup>2</sup> hors parking dans la ville de Brest. Cette donnée s'établissait à 3 423 € en moyenne dans la région.

## LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko  
 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 : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 | ISSN : 1763-783X | Réf : 19-044 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

