

2017-2018 – UNE NETTE REPRISE DE L'ACTIVITÉ

#1 | Décembre 2018

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Saint-Brieuc Armor Agglomération



1 039 logements mis en chantier en 2017 dans l'agglomération

+21 %



de ventes de maisons dans l'ancien en 2017

1 937



demandes externes de logements HLM déposées en 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'agglomération regroupe 32 communes, soit un parc de plus de 80 000 logements. Pour définir sa politique de l'habitat à cette échelle, Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé l'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat.

La présente note de conjoncture s'inscrit dans le dispositif d'observation de l'habitat porté par la communauté et propose une analyse des évolutions récentes relatives à la dynamique de production neuve, à la promotion immobilière, au marché des biens d'occasion et au logement social.

L'année 2017 se caractérise par une reprise de la production de logements, portée par les dispositifs d'aides à l'accession et à l'investissement locatif. Le marché de l'occasion, quant à lui, signe une année exceptionnelle avec des volumes de ventes particulièrement élevés.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| CONTEXTE DU LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION | 3 |
| Une politique de l'habitat à toutes les étapes de la chaîne de production | 4 |
| Un territoire, des marchés distincts | 4 |
| État des lieux du parc existant au regard des secteurs de marché | 5 |
| PRODUCTION NEUVE DANS L'AGGLOMÉRATION EN 2017 | 7 |
| Un marché des terrains à bâtir contenu | 7 |
| Une reprise nette de la production neuve en 2017 | 9 |
| 2018-2019 : années aux perspectives comparables | 10 |
| PROMOTION IMMOBILIÈRE | 11 |
| Des ventes en hausse dans tous les territoires bretons | 11 |
| Un marché dynamique sur certains segments | 11 |
| MARCHÉ DES BIENS D'OCCASIONS | 14 |
| Une année 2017 record, confirmée en 2018 | 14 |
| Un marché porté par les maisons anciennes | 14 |
| Hausse des prix surtout en individuel | 15 |
| Zoom sur le marché en centralité de Saint-Brieuc | 15 |
| LOGEMENT SOCIAL | 16 |
| Niveau des mises en service en 2017 | 16 |
| Vacance, rotation et loyers dans le parc locatif social | 17 |
| Des demandes en centralité | 17 |
| Bonne adéquation entre l'offre et la demande d'un point de vue quantitatif | 17 |
| Caractérisation de la demande externe (flux 2017) | 18 |
| Sources | 19 |
| Définitions | 19 |
| Glossaire | 19 |

Contexte du logement dans l'agglomération en bref

Saint-Brieuc Armor Agglomération compte plus de 151 000 habitants. L'évolution démographique est positive et résulte d'apports migratoires pour 60 %. Un quart des habitants ont moins de 20 ans, près d'un tiers ont plus de 65 ans.

Plus de 41 000 familles habitent le territoire. La monoparentalité concerne plus d'une famille sur 10.

Le vieillissement de la population constitue une tendance lourde. D'ici 30 ans, la part des plus de 80 ans aura doublé.

Près de 70 000 logements sont occupés en résidences principales, dont la majorité en propriété de maisons individuelles.

Le développement de l'habitat, s'effectue principalement en extension urbaine selon le modèle du logement individuel peu dense. Il constitue le principal poste consommateur d'espaces agricoles et naturels, devant les zones d'activité économique. Entre 2012 et 2015, 75 hectares par an ont été artificialisés sur le territoire.



Source : Insee 2015 - Traitement ADEUPa

Une politique de l'habitat pour accompagner chaque étape de la chaîne de production

Les politiques de l'habitat sont au cœur de la chaîne de production de logement, tant en construction neuve qu'en mobilisation de logements dans l'existant. Elles visent à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte de l'économie locale. De l'amont, par les stratégies de développement et d'actions foncières, à l'aval sur la réponse aux besoins des habitants par l'adaptation du parc existant, la gestion de la mixité sociale, elles accompagnent chaque étape de la chaîne de production.

Un territoire, des marchés distincts

Le marché de l'habitat n'est pas uniforme. Selon les territoires, les enjeux sont distincts en termes de besoins en logements.

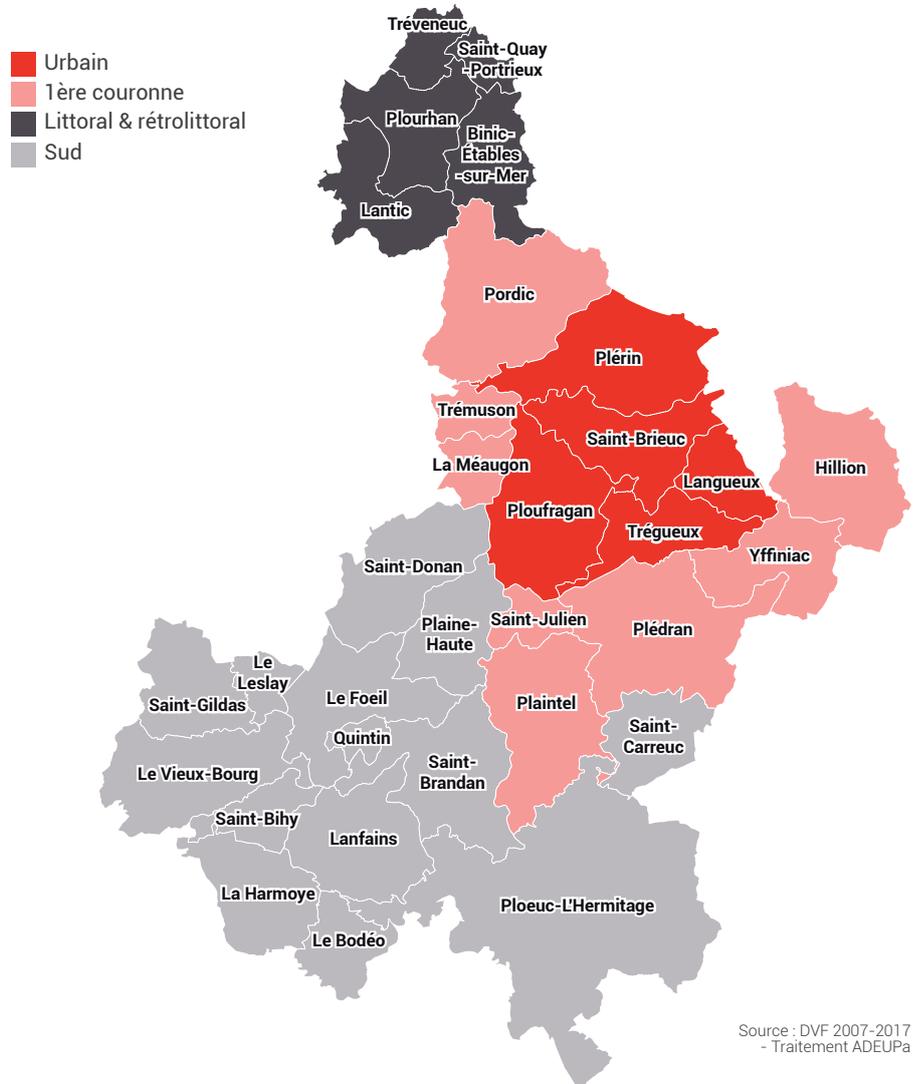
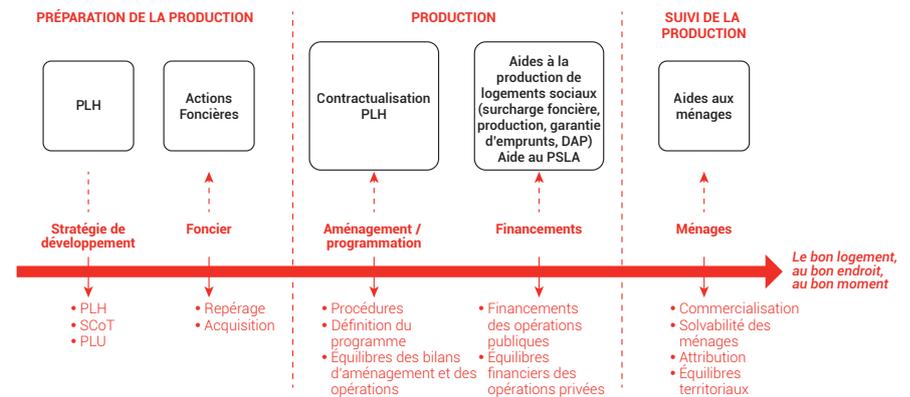
Les études et la concertation réalisés lors de l'élaboration du PLH à 32 communes ont permis de définir plusieurs types de marché sur l'agglomération, regroupés en quatre grands secteurs interdépendants :

- secteur urbain
- secteur de 1^{ère} couronne
- secteur littoral et rétro littoral
- secteur sud.

Le secteur urbain représente 57 % du parc existant et 58 % de la population de l'agglomération. Il se caractérise par un parc collectif plus important où les mobilités résidentielles sont plus élevées du fait d'un parc locatif important. Les prix peuvent être élevés dans les communes limitrophes de Saint-Brieuc, et plus faibles en ville-centre avec de fortes disparités entre quartiers.

La 1^{ère} couronne présente un profil similaire, avec toutefois des prix plus accessibles au regard des communes limitrophes de la ville-centre. L'offre de logements s'y révèle plus récente, essentiellement en individuel. Elle représente près de 18 % du parc existant et 21 % de la population de l'agglomération.

Le littoral et le rétro littoral, marqués par la présence des résidences secondaires, proposent un parc monofonctionnel (maisons) aux prix élevés. Ce secteur représente près de 14 % du parc existant et 9 % de la population de l'agglomération.



Enfin, le sud du territoire est caractérisé par une production récente avec des prix accessibles et où l'indice de jeunesse a augmenté par l'arrivée de jeunes ménages aux ressources plus modestes. Une partie

du parc de logements récent cotoie un parc ancien nécessitant des remises à niveau en proportions notables. Il représente près de 11 % du parc existant et 12 % de la population de l'agglomération.

État des lieux du parc existant au regard des secteurs de marché

Caractéristiques du parc de logements en 2016

(Source Filocom – Traitement ADEUPa)

■ Le parc de Saint-Brieuc Armor Agglomération est composé pour plus de 83 % de résidences principales. Il compte environ 8 % de logements vacants.

Le littoral concentre à lui seul 54 % des résidences secondaires du territoire. La vacance est quant à elle plus marquée dans le secteur sud (en proportion) et dans le secteur urbain (en volume) ce dernier comptant plus de 600 logements vacants depuis plus de trois ans.

■ 2/3 des résidences principales sont occupées par des propriétaires ; ce taux dépasse les 75 % dans tous les territoires excepté dans le secteur urbain, où le parc locatif est le plus développé. Il y représente 42 % du total des logements, dont une majorité de locatif privé.

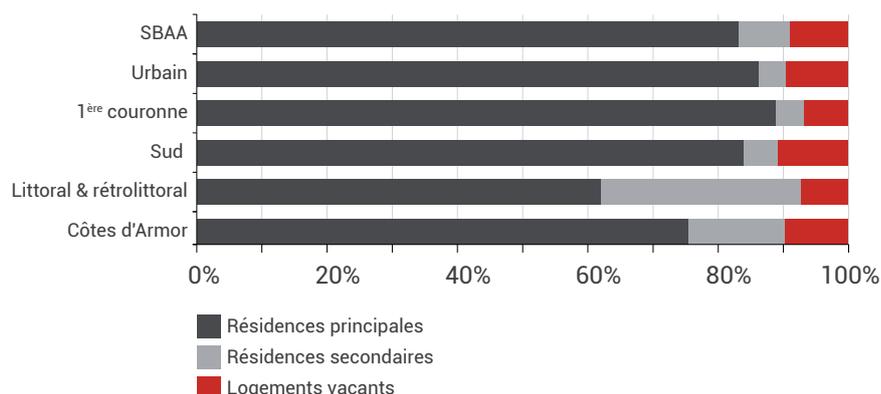
Le secteur urbain concentre 72 % du parc locatif de l'agglomération (privé et social).

■ Le parc de logements de l'agglomération comprend près d'un quart de petits logements. Les T5 et + représentent un tiers des logements.

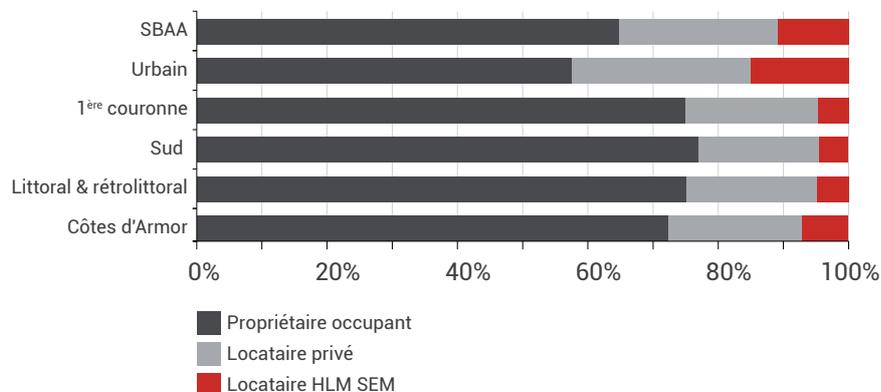
Le secteur urbain concentre près de 70 % des petits logements et 50 % des grands logements de l'agglomération.

Le parc de petits logements est sous-représenté en 1^{ère} couronne et dans le sud du territoire.

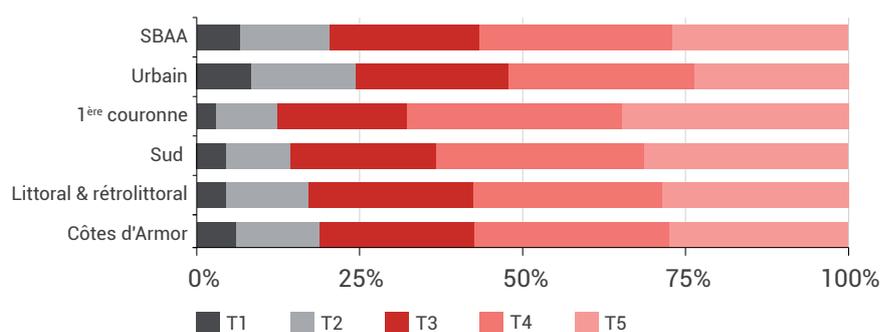
Mode d'occupation des logements par territoire



Statut d'occupation des logements par territoire



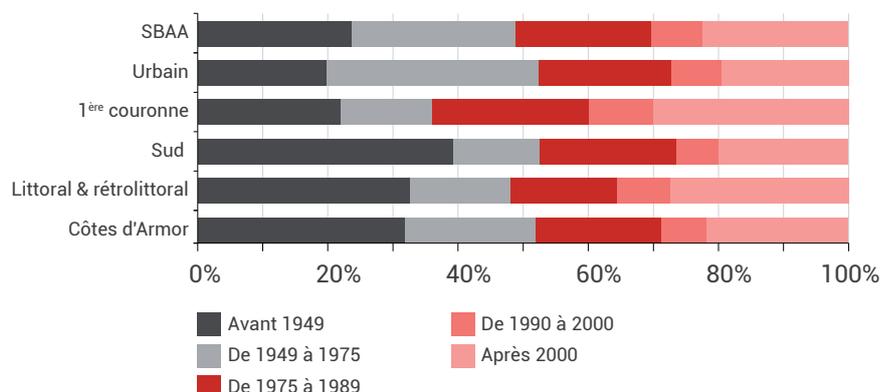
Typologie des logements par territoire



■ Le parc de l'agglomération est composé pour près d'un quart de logements construits avant 1949.

Ce parc est plus vieillissant dans le sud de l'agglomération (44 % avant 1949) et plutôt récent en 1^{ère} couronne, territoire où les taux de construction ont été élevés dans les 5 dernières années : les logements produits dans les années 2 000 représentent près d'un tiers du parc.

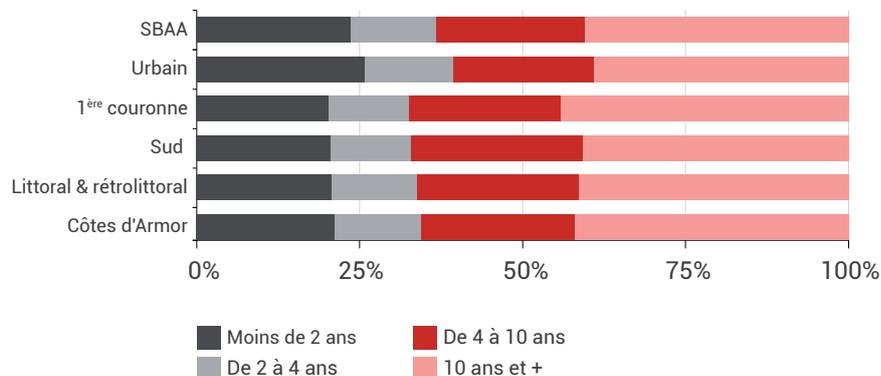
Ancienneté des logements par territoire



■ Le territoire est caractérisé par une bonne rotation dans le parc. Il reste attractif et résidentiel, avec près d'un quart des emménagements dans les 2 dernières années. Ce phénomène de rotation est plus marqué en secteur urbain où le parc locatif est plus développé et facilite le parcours résidentiel des jeunes ménages.

C'est dans le périurbain, 1^{ère} couronne, que les ménages occupent leur logement depuis le plus longtemps avec près de 45 % d'occupants présents dans leur logement depuis plus de 10 ans.

Ancienneté d'occupation des logements



Crédit photo : Saint-Brieuc Armor Agglomération

Production neuve dans l'agglomération en 2017

Un marché des terrains à bâtir contenu

Les volumes de ventes de terrains à bâtir ont eu tendance à diminuer¹ ces dernières années. Avant 2012, plus de 500 lots se vendaient chaque année, contre moins de 350 lots dans la dernière période quinquennale observée. Un regain est observé au cours du 2nd trimestre 2017. Le volume de transactions est important en 1^{ère} couronne avec quasiment le même nombre de ventes qu'en secteur urbain sur les 5 dernières années.

Le marché foncier de Saint-Brieuc Armor Agglomération, n'est pas homogène et révèle des marchés différenciés selon les secteurs.

L'agglomération voit son prix moyen s'établir sur les 10 dernières années à 79 €/m² pour une surface médiane des ventes récentes de 539 m².

Le secteur urbain consomme le moins de surface (rapportée au terrain) avec une médiane de 482 m².

En termes de prix, le secteur sud affiche une moyenne au m² moitié moins élevée qu'au niveau intercommunal.

La diminution de la surface des terrains se poursuit

En 2017, sur les données disponibles, plus d'un tiers des mutations de terrains à bâtir vendus pour de la maison individuelle, en lotissement ou en diffus, dans l'agglomération ont une surface inférieure à 500 m².

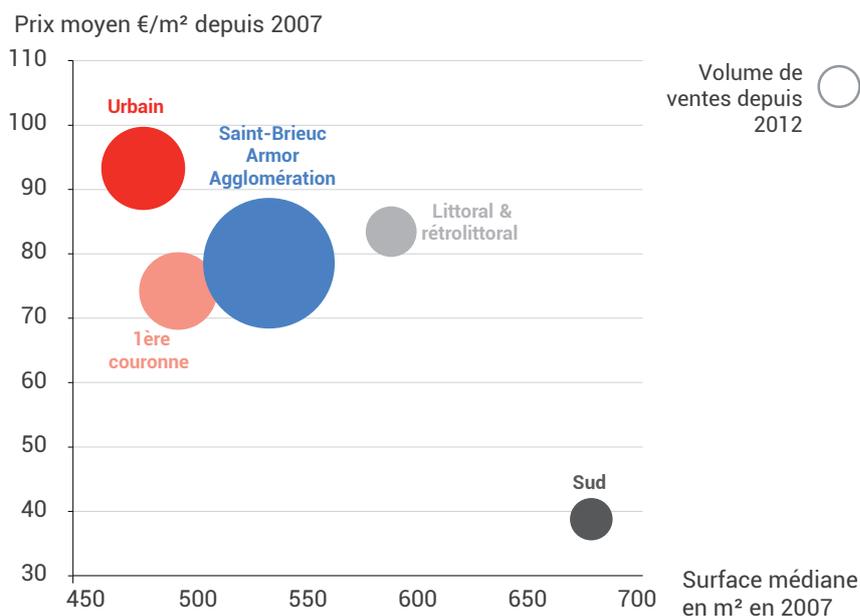
Rapporté à la parcelle, c'est le secteur urbain qui consomme le moins de surface par terrain, avec près de la moitié des ventes de terrains à bâtir ayant une surface inférieure à 500 m².

La part des ventes de terrains à bâtir dont la surface est inférieure à 500 m² se stabilise à 40 % sur 2016-2017.

L'augmentation des petits terrains est continue dans tous les territoires depuis 10 ans.

¹ Données sur les ventes de terrains à bâtir issues de la base DVF (Demandes de Valeurs Foncières)

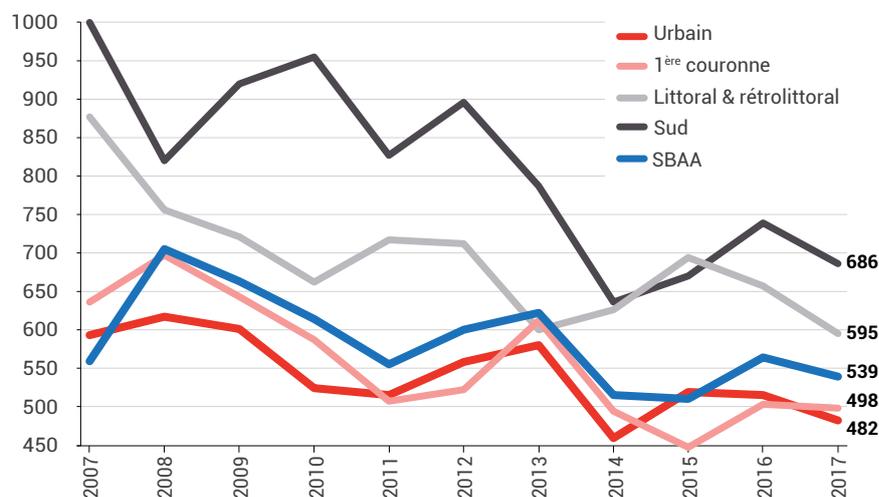
Caractérisation du marché foncier par territoire



Source : DVF 2007-2017 - Traitement ADEUPa

Évolution annuelle des surfaces médianes des terrains à bâtir

Les données 2017 sont partielles, elles représentent 80% des ventes



Source : DVF 2007-2017 - Traitement ADEUPa

À l'inverse, le taux de grands terrains perd des points dans tous les secteurs depuis 2017.

Le littoral et le rétro littoral proposent des surfaces intermédiaires (plus de 40 % entre 500 et 700 m²).

Le secteur sud propose encore une part importante de grandes surfaces de plus de 900 m² (plus de 40 %)

Vers une augmentation des prix des terrains à bâtir

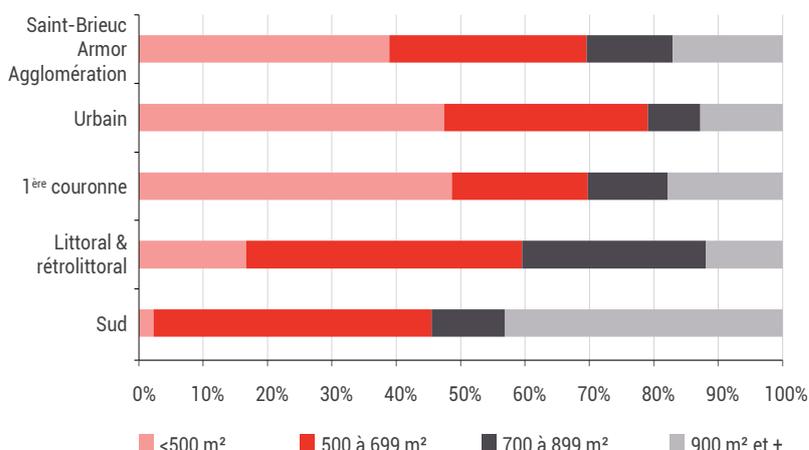
Les prix médians au m² poursuivent leur augmentation avec +3 % en 2017. Seul le secteur sud voit ses prix au m² diminuer en 2017. En revanche, les prix médians au lot ont stagné par rapport à 2016, ce qui s'explique par la baisse des surfaces vendues.

Le prix moyen en €/m² des ventes sur les 5 dernières années est de 87 €/m² dans l'agglomération. Il tend à augmenter, puisqu'en 2017, ce prix moyen est de 94 €/m².

La fourchette des prix moyens est très large : de moins de 20 €/m² à plus de 110 €/m² selon la commune. Les communes limitrophes du sud (Le Bodéo, Saint-Carreuc, Le Foeil, Le Vieux-Bourg, Lanfains, Saint-Bihy, La Harmoye) affichent des prix de vente moyen inférieurs à 40 €/m², les communes se situant autour de la moyenne intercommunale (-10 à +10 €/m² de la moyenne) sont Trémuson, Hillion, Plédran, La Méaugon, Ploufragan, Trégueux, Tréméloir, Saint-Quay-Portrieux, Langueux et les communes où les prix sont les plus élevés (supérieurs à 99 €/m²) par ordre, sont Saint-Brieuc, Binic-Etables, Plérin et Pordic).

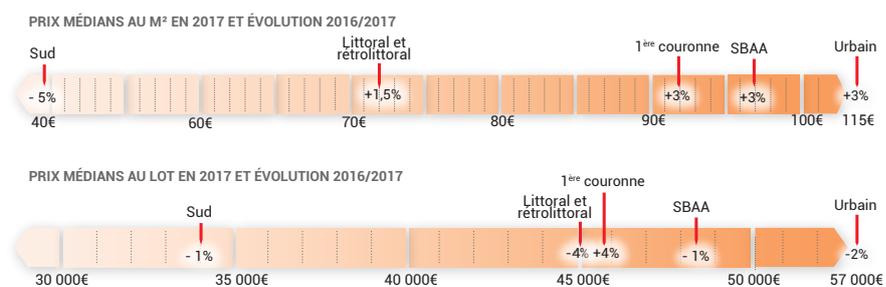
Gammes de surfaces des terrains à bâtir vendus en 2016-2017*

Les données 2017 sont partielles, elles représentent 80% des ventes



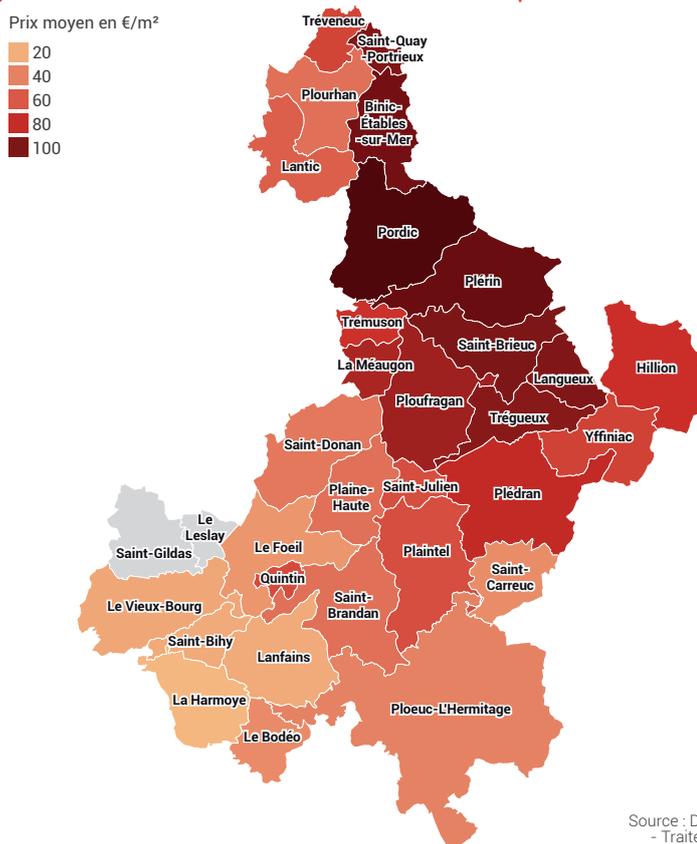
Source : DVF 2007-2017 - Traitement ADEUPa

Frise des prix médians des terrains à bâtir vendus en 2016-2017* par type de territoire



Source : DVF 2007-2017 - Traitement ADEUPa

Prix moyens observés dans les 5 dernières années par commune



Source : DVF 2007-2017 - Traitement ADEUPa

Une reprise nette de la production de logements en 2017

La production redémarre dans Saint-Brieuc Armor Agglomération, après avoir chuté en 2016 à son plus bas niveau depuis 10 ans.

Avec 1 039 ouvertures de chantier en 2017, l'activité progresse de 73 % dans l'agglomération et affiche plus de 500 constructions supplémentaires.

Cette dynamique profite surtout à l'individuel groupé (+93 %, essentiellement des PSLA), et au collectif (+75 %). Le marché de la maison individuelle se porte bien également, avec une hausse de 26 % en 2017.

Tous les territoires profitent de cette embellie, mais selon différents niveaux d'intensité.

Ainsi dans le secteur urbain et le littoral-rétrolittoral, les mises en chantier ont progressé de 84 %. Elles ont aussi augmenté en 1^{ère} couronne de 59 % tandis que le secteur sud voit sa production évoluer de manière plus contenue (+12 %).

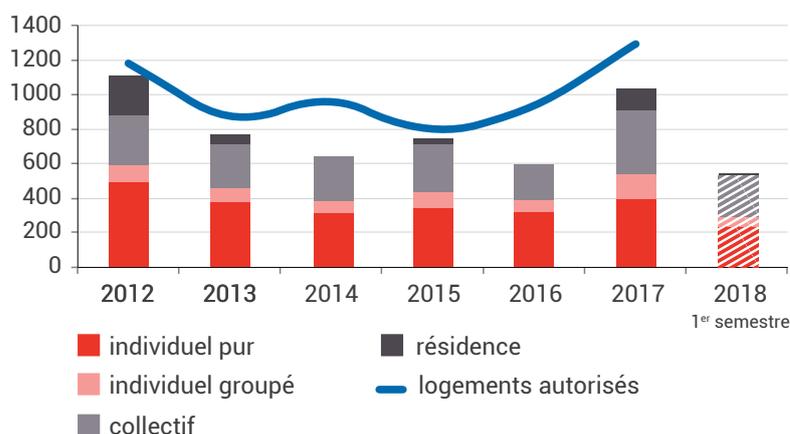
En 2017, le poids du secteur urbain dans le total de la production de logements neufs se renforce, passant de 57 à 61 % des mises en chantier. Cette hausse est principalement liée à la production élevée de logements collectifs. L'individuel pur est également dynamique.

Pour le secteur de 1^{ère} couronne, la hausse concerne essentiellement les logements de type individuel groupé.

En littoral et rétrolittoral, la hausse implique tous les types de logements.

Enfin en secteur sud, la hausse concerne essentiellement l'individuel pur mais la production y reste faible avec seulement 4 % du total intercommunal.

Évolution annuelle des logements commencés dans l'Agglomération depuis 2012

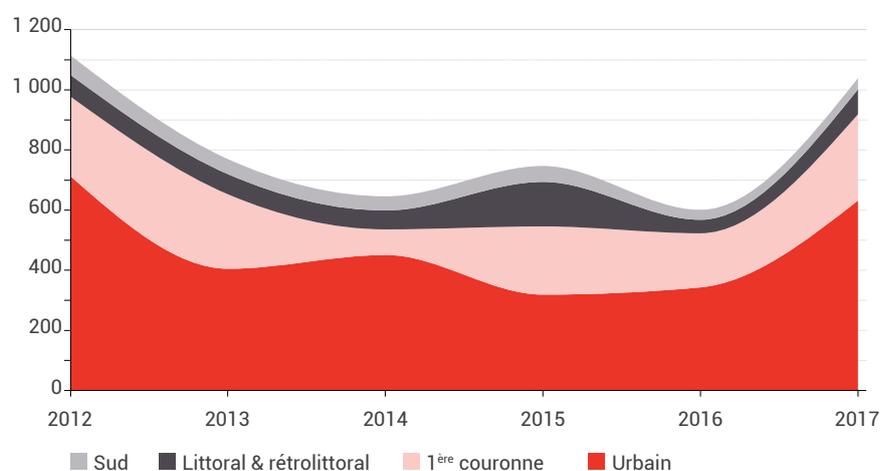


Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

À une échelle plus large, la Bretagne connaît une augmentation de la production neuve de plus de 22 %. Les Côtes d'Armor et le Morbihan voyant leur production grimper sur l'année 2017 avec respectivement + 34 % et + 38 %.

Avec l'Ille-et-Vilaine, le Finistère est le département breton ayant la progression des mises en chantier de logements la moins importante (+ 16 % pour le Finistère et + 15 % pour l'Ille-et-Vilaine).

Évolution annuelle des logements commencés par territoire



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2- Traitement ADEUPa

Le taux de construction neuve (part des constructions par rapport au parc existant) reflète l'intensité de l'activité.

Pour Saint-Brieuc Armor Agglomération, ce taux est d'environ 6 %. C'est-à-dire que 6 % du parc de logement a été construit dans les 5 dernières années.

Il est inférieur à 3% dans une majeure partie des communes du sud du territoire.

Le taux de construction est au-dessus des 6 % dans les communes de Hillion, Lantic, Plaine-Haute, Plaintel, Plérin, Saint-Bihy, Trégueux, Yffiniac, La Méaugon, Ploufragan.

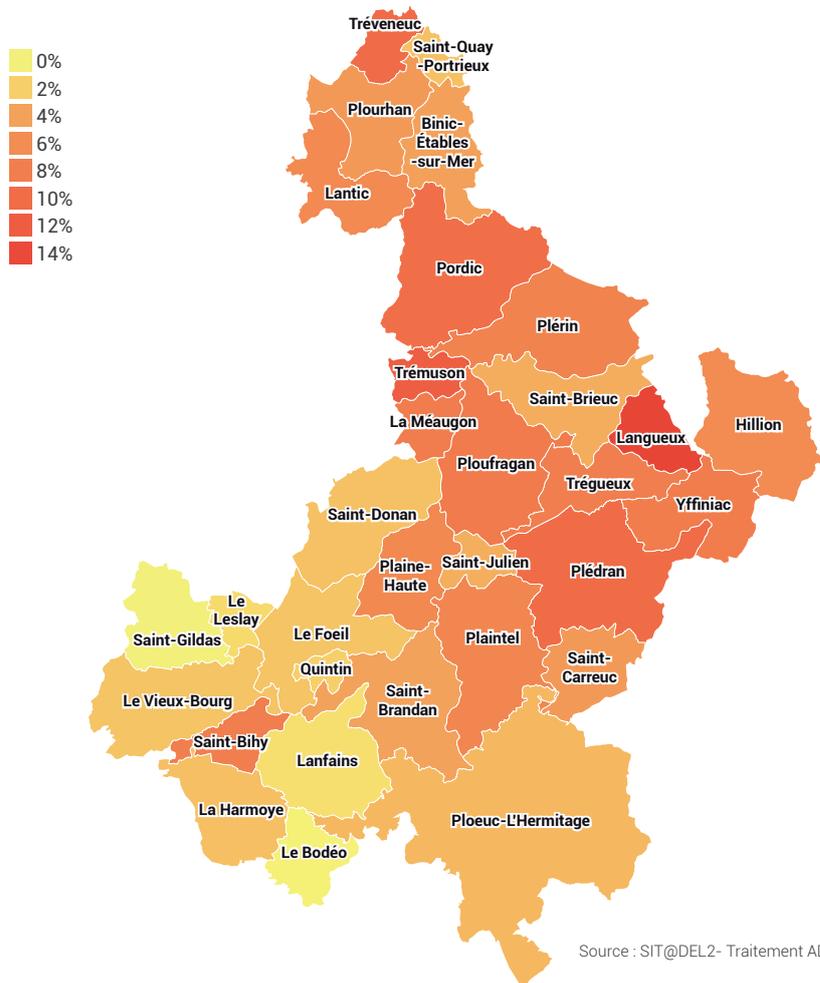
Dans les communes suivantes, plus d'un logement sur 10 ont été construits dans les 5 dernières années : Pordic, Plédran, Tréveneuc, Trémuson, Langueux.

2018-2019 : années aux perspectives comparables ?

L'embellie se confirme au 1^{er} semestre 2018 puisqu'à mi-année les ouvertures de chantiers atteignent déjà le niveau de production de toute l'année 2016. En revanche, cette bonne santé du marché est probablement en trompe-l'œil puisque les constructeurs expriment leur pessimisme pour la suite en raison des réformes fiscales et financières de 2018 qui pourraient ralentir la dynamique du marché.

Concernant les autorisations, le niveau de marché semble se confirmer mais la tendance ne pourra se vérifier qu'avec les ouvertures de chantiers puisque les retraits en promotion immobilière sont plus nombreux depuis fin 2017.

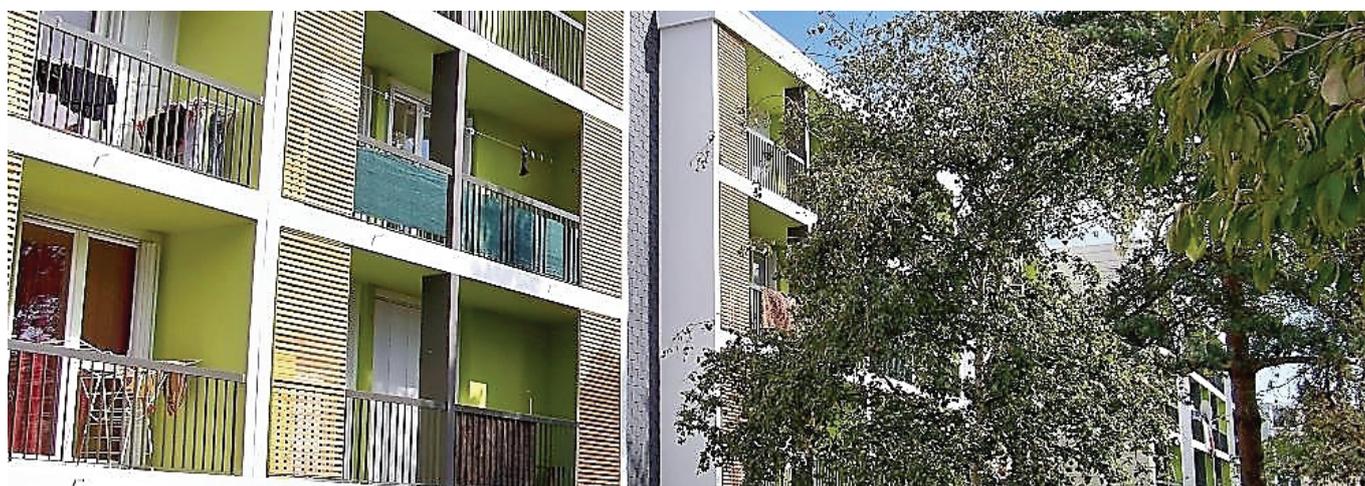
Taux de construction (logements commencés/parc existant) depuis 2012



Entre janvier et septembre 2018, 566 logements ont été commencés dans Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Cela représente 95 logements de plus qu'en 2017 sur la même période (+ 20 %). Cette hausse se ressent principalement dans l'individuel groupé et le collectif.

Concernant l'individuel pur, sur les 9 premiers mois de l'année 2018, le marché s'est stabilisé tout en restant à un niveau haut par rapport aux années précédentes.



Crédit photo : Terre et Baie Habitat

Promotion immobilière

Malgré une hausse des ventes, le marché de Saint-Brieuc Armor Agglomération est très restreint comparativement à celui des métropoles bretonnes et du Morbihan.

Des ventes en hausse dans tous les territoires bretons

Plus de 5 400 ventes en Bretagne ont été réalisées en 2017, soit une hausse contenue de +2 % par rapport à l'année 2016.

L'agglomération connaît également une hausse portée par un marché briochin dynamique. Les programmes d'investissements locatifs ont porté ce marché pour près de 47 % des ventes (plus fort taux des années observées).

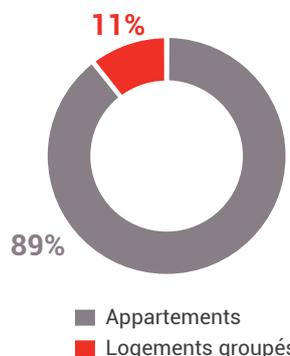
Dans le même temps, Rennes et sa périphérie concentrent la moitié du volume des ventes régionales. Ces territoires connaissent en 2017, un ralentissement des ventes, dû à un fort écoulement des stocks au cours de l'année 2016.

Un marché dynamique sur certains segments

Des mises en ventes qui s'accroissent dans un marché contenu

76 logements ont été vendus en 2017, soit une augmentation de 9 % par rapport à l'année précédente et 12 % par rapport à 2015.

L'offre commerciale repart à la hausse après des années de diminution (55 % soit 70 logements neufs mis en vente en promotion immobilière dont 61 en collectif). Les logements individuels groupés, principalement situés dans la périphérie de Saint-Brieuc, ne représentent plus qu'une vente sur dix en 2017 contre une vente sur cinq en 2016.

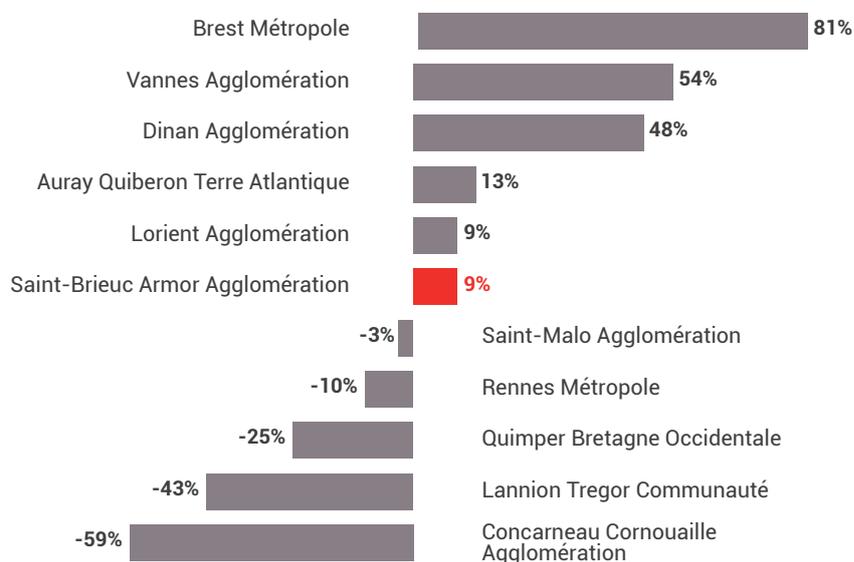


Évolution des ventes entre 2016 et 2017

+ 9%

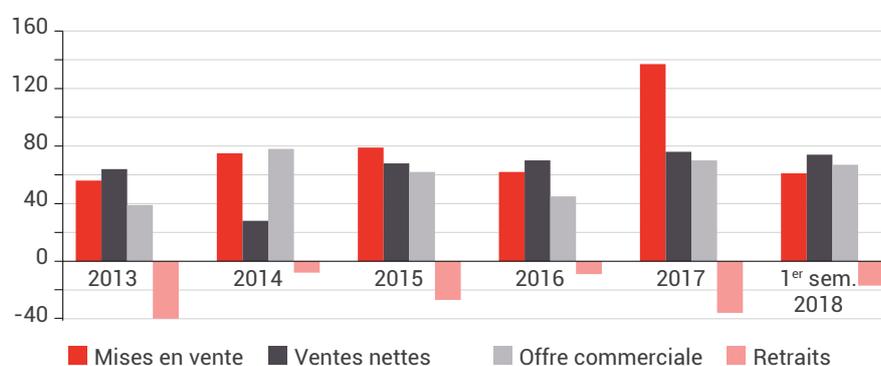


Évolution annuelle des ventes nettes en promotion immobilière par territoire



Source : Oreal Bretagne, Traitement ADEQUATION

Évolution annuelle du marché de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Un début d'année modéré malgré la reprise des mises en ventes

Le nombre de ventes réalisées au premier semestre 2018 est en retrait par rapport à celui de 2017 (37 logements vendus contre 46 à la même période).

En revanche, l'offre commerciale diminue dans le même temps passant sous la barre des 70 logements en stock.

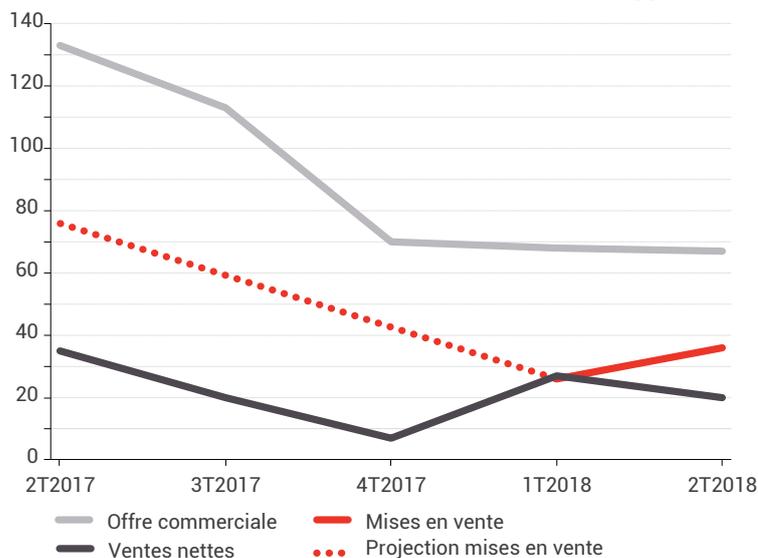
Une activité conjoncturellement dynamisée par l'investissement locatif

Dans l'agglomération, à l'inverse des territoires tendus, l'activité était principalement portée par les ventes aux occupants. Cependant, cette tendance s'inverse depuis 2015 avec des ventes en investissement locatif qui augmentent. Ainsi, en 2017, près de la moitié des ventes constitue de l'investissement dont la totalité en collectif. La hausse de la part des ventes aux bailleurs est à mettre en lien avec la probable anticipation de dispositifs moins propices à l'investissement.

Si la part d'investisseurs augmente depuis 5 ans, le marché briochin reste néanmoins porté par les propriétaires occupants. Ainsi, 39 % de la promotion s'opère en accession libre et 14 % par des dispositifs aidés. Une vente sur cinq réalisée au profit des occupants se produit dans l'individuel groupé. Cependant, les professionnels soulignent que l'offre de logements collectifs située en centre-ville, à proximité des services, est attractive pour les seniors qui souhaitent se rapprocher du centre.

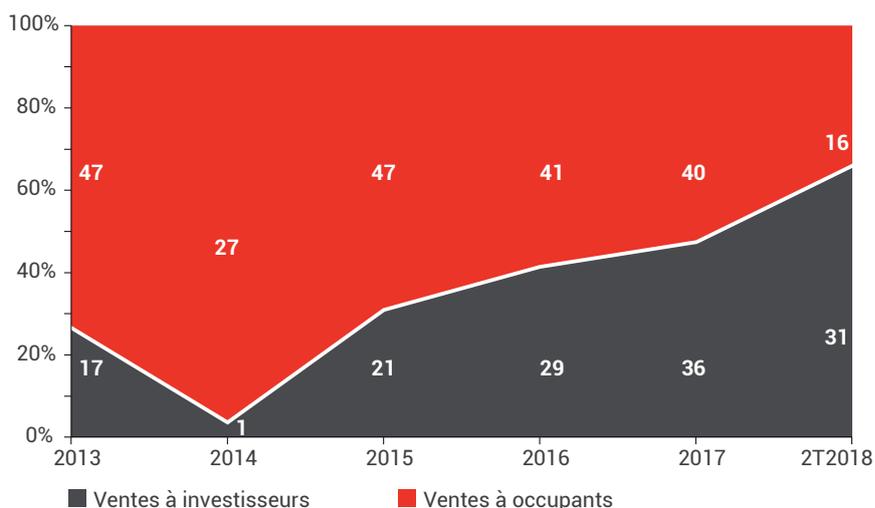
Le dispositif PSLA est le principal fournisseur de logements aidés sur le territoire à hauteur de 11 % de la promotion immobilière ; il est localisé principalement à Saint-Brieuc.

Évolution des ventes dans le secteur Saint-Brieuc Armor Agglomération



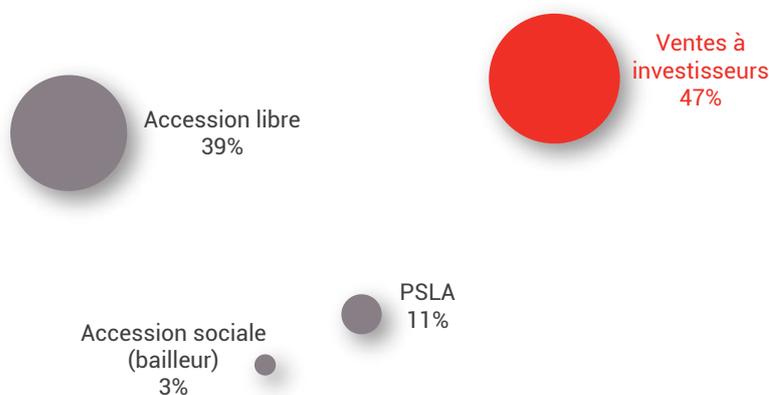
Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Destination des ventes de 2012 à 2017



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Ventilation de l'offre par type de dispositifs aidés



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Une reprise des ventes sur plan depuis 2017

La part des ventes de logements sur plan qui avait chuté en 2016 repart à la hausse depuis 2017 pour atteindre la moitié des ventes de logements début 2018. L'essentiel des ventes concerne des T2 et T3 (88 %).

Des prix toujours en hausse

En 2017, le prix moyen des appartements vendus atteint 2 640 €/m², prix en hausse par rapport à l'année précédente (2 457 €/m² mais sous les prix des années précédentes). L'offre commerciale en 2017 s'établit à 2 960 €/m². La gamme de prix de ventes s'étage entre d'environ 2 200 €/m² et 4 000 €/m². Le secteur des Rosaires affiche les prix au m² les plus élevés avec 4 000 €/m². Dans le même temps, les prix se stabilisent à 2 470 €/m² à Saint-Brieuc.

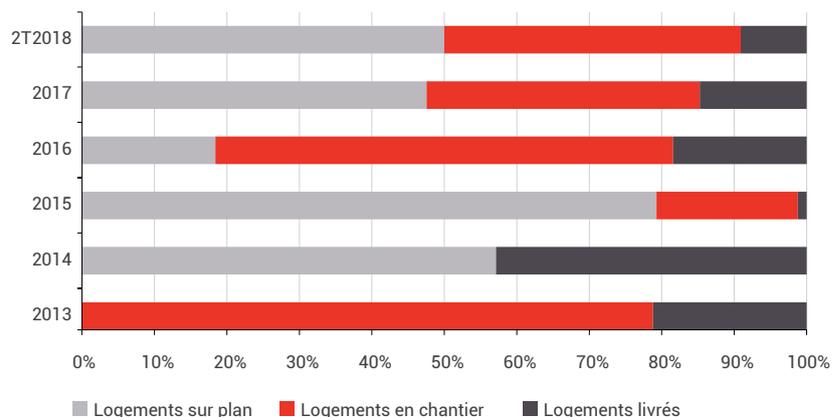
L'offre disponible au 2nd trimestre 2018 affiche un prix de 2 980 €/m².

L'offre accessible sous les 2 100 €/m² devient marginale.

Le délai d'écoulement est la durée théorique nécessaire pour écouler le stock de logements disponibles. Les professionnels estiment qu'en deçà de 15 mois, il existe un risque de tension sur le marché, de hausse de prix et d'un manque d'offres pour répondre à la demande. À l'inverse, au-dessus de 20 mois le marché se détend.

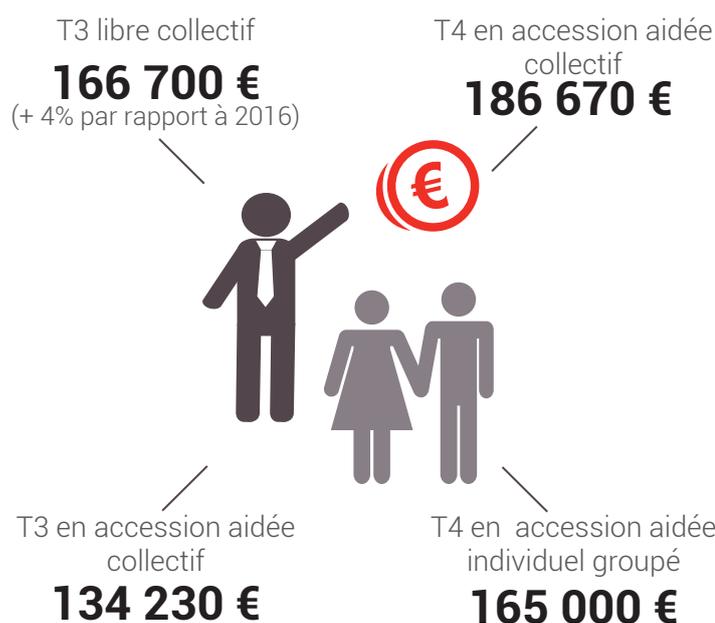
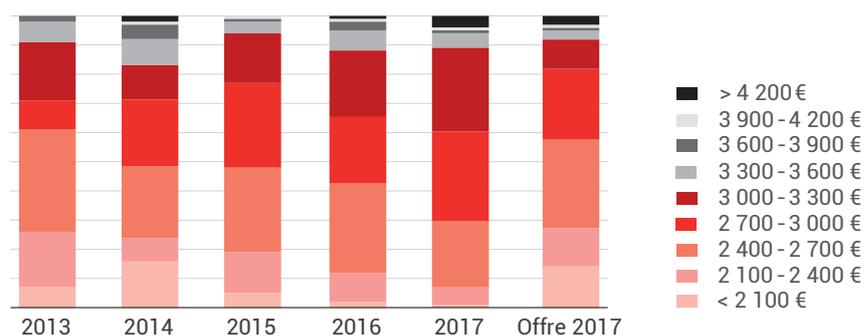
Le délai d'écoulement est passé d'environ 10 mois pour les années 2015-2016 à 17 mois sur l'année 2017. Cette tendance se poursuit actuellement, passant entre les 2^{ème} trimestres 2017 et 2018, de 20 mois à 40 mois.

Ventilation de l'offre en collectif par état d'avancement des projets



Source : OREAL Bretagne / Adéquation - Traitement ADEUPa

Ventilation de l'offre en collectif par état d'avancement des projets



Marché des biens d'occasion

Comme en témoigne la hausse de l'assiette des droits de mutation², la reprise du marché d'occasion, débutée fin 2015 dans les quatre départements bretons, se poursuit. La progression des Côtes d'Armor a rattrapé celle des autres départements. La trajectoire est désormais proche de celle du Finistère.

Une année 2017 record, confirmée en 2018

L'année 2017 a enregistré des volumes de transactions exceptionnels dans l'agglomération avec une hausse du marché d'occasion de plus de 20 %.

Les conditions de financement, faisant encore effet levier sur les ventes, ont contribué à soutenir cette demande.

Saint-Brieuc concentre une large part des ventes d'appartements du département. Le nombre est en hausse et les prix commencent à se stabiliser après des années de baisse (5 % supérieur il y a 5 ans et 20 % il y a 10 ans).

Pour les mois à venir, les perspectives sont plus incertaines, notamment du fait des évolutions du prêt à taux zéro (PTZ). Depuis la rentrée 2018, le marché se tend et les prix de l'individuel augmentent tout en demeurant inférieurs à ceux pratiqués il y a 5 ans. En 2019, si les taux de crédit demeurent bas et l'augmentation des prix contenue, l'activité devrait rester soutenue, dans un marché attractif pour les ménages souhaitant acheter un bien.

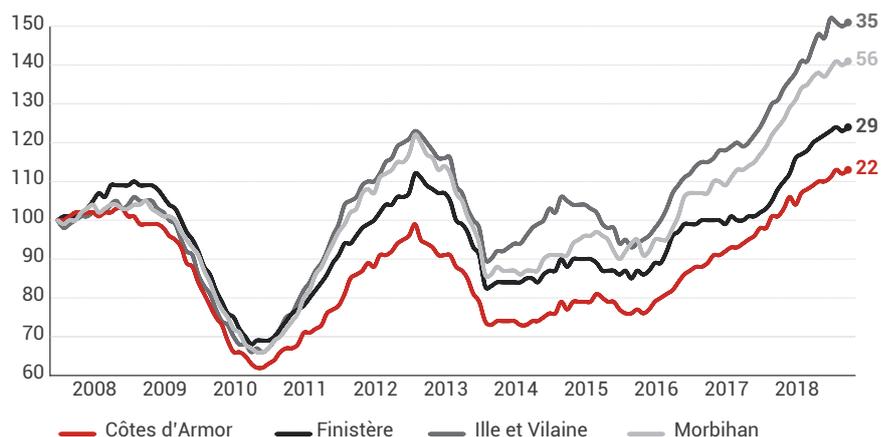
Un marché porté par les maisons anciennes

Le marché de l'ancien représente la grande majorité des transactions dans l'agglomération, avec une forte prédominance de la maison individuelle.

Dans les Côtes d'Armor, 40 % des transactions portant sur des appartements anciens sont réalisées sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Plus précisément, Saint-Brieuc représente 2 ventes d'appartements sur 5 dans l'agglomération.

² L'assiette des droits de mutation correspond au montant cumulé du prix des transactions immobilières réalisées.

Comparaison de l'évolution de l'assiette des droits de mutations immobiliers (régime de droit commun) par département en montant mensuel cumulé sur 12 mois (euros) (base 100 : janvier 2007)



Source: CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (MEDOC)

Évolution 2016 - 2017 des ventes dans l'ancien

+ 21 %



Sur le littoral, le marché des résidences secondaires s'est bien porté au cours de l'été 2017. Les prix médians des maisons y affichent dans de nombreuses communes des valeurs à la hausse.

Le secteur rural a également profité de la reprise de l'activité quasi-exclusivement en individuel et les délais de vente se sont raccourcis.



Crédit photo : ALEC du Pays de Saint-Brieuc

Hausse des prix surtout en individuel

Le prix des maisons anciennes augmente sur 1 an de près de 3 % pour un prix médian de 149 800 €.

Cette hausse s'observe dans la majeure partie des territoires bretons.

Les prix varient selon que l'on soit en centralité, en rural ou en périurbain. Ainsi les prix s'établissent à 125 000 € pour une maison individuelle à Saint-Brieuc, soit 25 000 € sous la moyenne de l'EPCI.

À l'échelle de l'agglomération, après des années de baisse, les prix progressent à nouveau et restent raisonnables au regard de la demande. Si l'on observe le marché sur une plus longue période (10 ans), on constate que le niveau des prix est toujours inférieur aux années de 2005 à 2012.

Zoom sur le marché en centralité de Saint-Brieuc

Les profils d'acheteurs dans le parc ancien

Les cadres moyens (supérieurs et professions intermédiaires) représentent 33 % des acheteurs de biens d'occasion contre 23 % dans les Côtes d'Armor, et les retraités, 14 % (22 % dans le département).

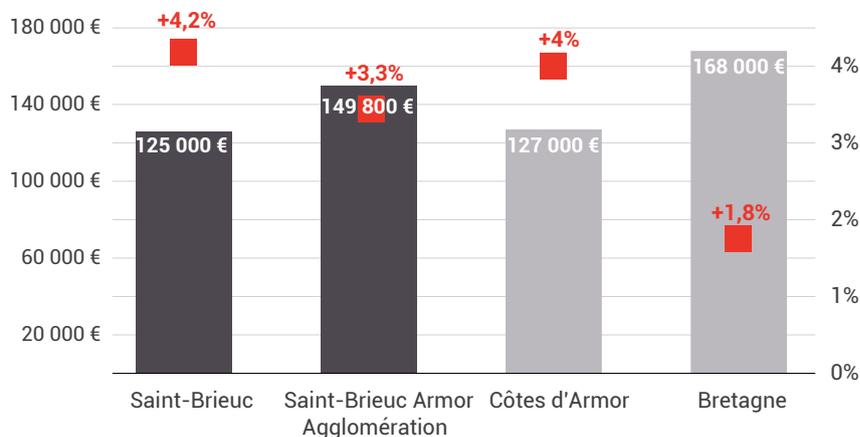
L'âge moyen des acquéreurs est de 44 ans, contre 47 ans dans le département.

Dans Saint-Brieuc Armor Agglomération, les acquéreurs sont essentiellement des familles, avec des ventes principalement en maisons.

Les acquéreurs de la ville centre sont soit des investisseurs profitant des taux bas et d'une bonne rentabilité, soit des jeunes couples sans enfant qui bénéficient des conditions de crédit encore très favorables. Les maisons de villes se sont très bien vendues essentiellement à des couples avec enfants à la recherche de la proximité des services.

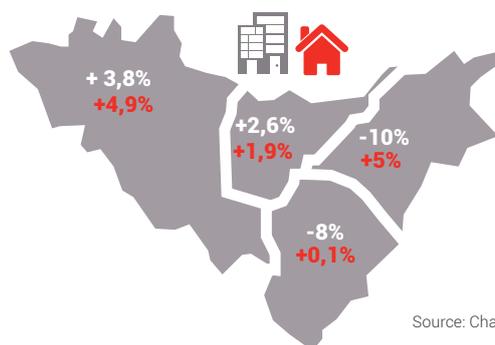


Prix médian des maisons anciennes au 1^{er} semestre 2018 et évolution sur 1 an



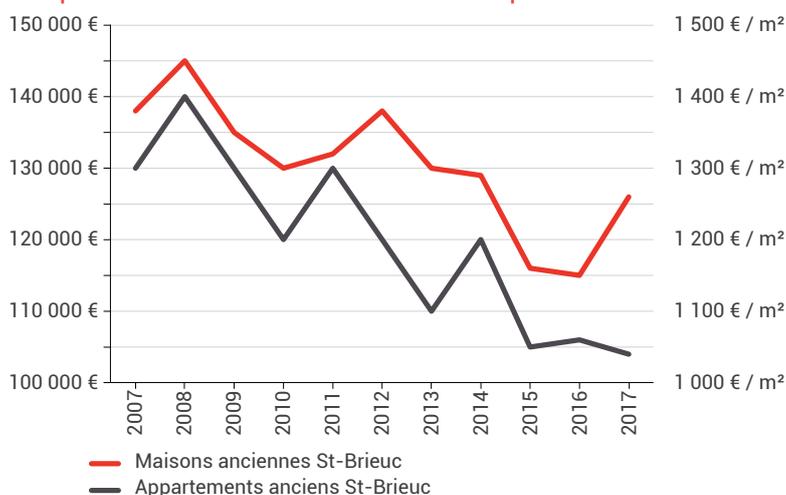
Source: Chambre des Notaires des Côtes d'Armor – Traitement ADEUPa

Évolution des prix médians par quartier 2017-2018



Source: Chambre des Notaires des Côtes d'Armor – Traitement ADEUPa

Évolution des prix médians des biens d'occasion depuis 2007



Source: Chambre des Notaires des Côtes d'Armor – Traitement ADEUPa

Vacance, rotation et loyers dans le parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social de Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 168 logements vacants soit 2,1 % de l'ensemble du parc contre 2,9 % dans les Côtes d'Armor et 2,7 % en Bretagne. Le taux de vacance de plus de 3 mois (0,6 %) reste également inférieur à la moyenne départementale et régionale (respectivement 1,5 et 1,1 %).

En matière de mobilités dans le parc social, le taux de rotation³ est de 11,6 %, légèrement inférieur à la moyenne départementale et régionale (toutes deux au-dessus de 12 %). Néanmoins, cette moyenne varie considérablement d'une commune à l'autre.

Les loyers s'établissent au 1^{er} janvier 2018 à 4,90 €/m², sous la moyenne régionale (5,21 €/m²) et dans la moyenne départementale (4,89 €/m²). Le gradient des prix de loyers montre des écarts maximum de près d'1,5 € selon les communes, pour une fourchette comprise entre 4,37 €/m² à 5,66 €/m². Les loyers du parc social de la ville de Saint-Brieuc se situent sous la moyenne intercommunale, soit 4,69 €/m².

Demandes et attributions

En 2017, 1 937 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement social (demandes externes), en stagnation par rapport à 2016.

Dans le même temps, 760 attributions ont été réalisées, dont plus de 47 % dans un délai de moins de 6 mois.

En ajoutant les demandes de mutation (ménages déjà présents dans le parc social) à celles issues des demandes externes, le volume total est d'environ 3 163 demandeurs.

³ Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Bonne adéquation entre l'offre et la demande d'un point de vue quantitatif

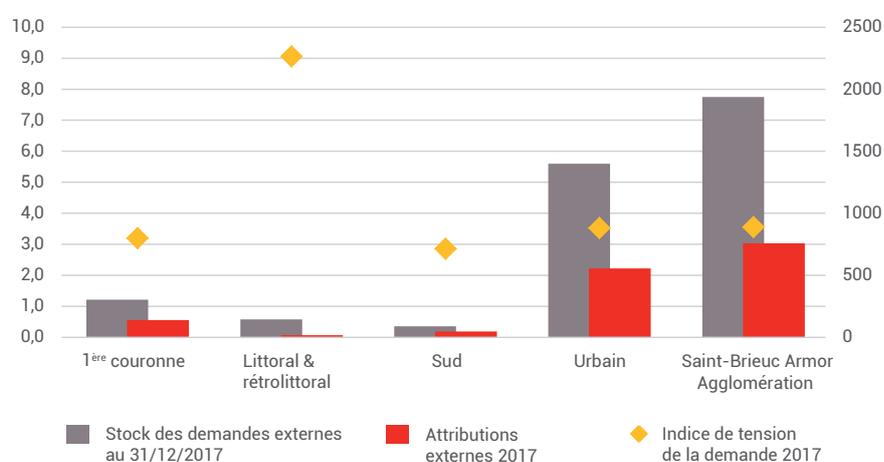
Le rapport demande/attribution⁴ (indice de tension) montre une fluidité dans la réponse à la demande dans l'agglomération : 3,6 demandes pour une attribution en 2017. Ce rapport a augmenté de 0,1 point par rapport à 2016.

Des disparités apparaissent toutefois au sein du territoire, en particulier dans certains secteurs périurbains et littoraux.

À l'échelle intercommunale, près de la moitié des ménages souhaitant entrer dans le parc social obtiennent un logement dans les 6 mois suivants leur demande.

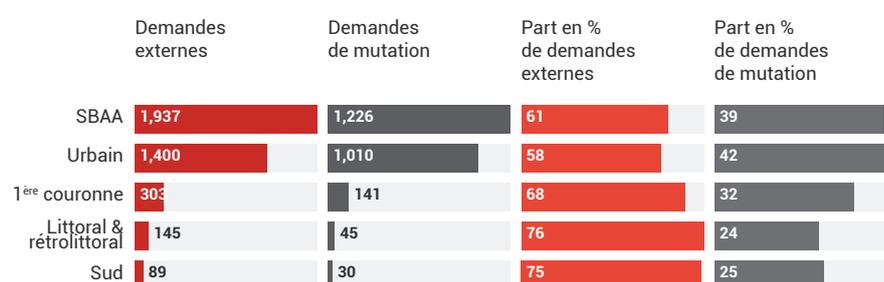
La rapidité des délais d'attribution confirme la fluidité du marché locatif social de l'agglomération.

Tension de la demande en 2017 par territoire



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale des Côtes d'Armor (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

Caractérisation des demandes de logements sociaux dans l'agglomération



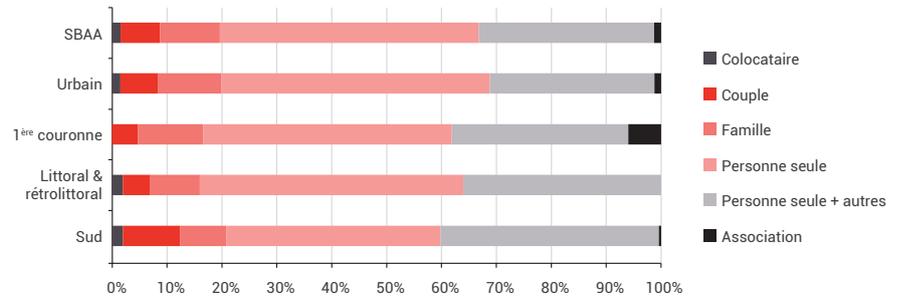
Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale des Côtes d'Armor (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

⁴ Ce rapport est calculé suivant la formule : (stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année. Ce calcul permet de tenir compte des demandes non satisfaites au cours de l'année, et donc reconduites l'année suivante.

Caractérisation de la demande externe (flux 2017)

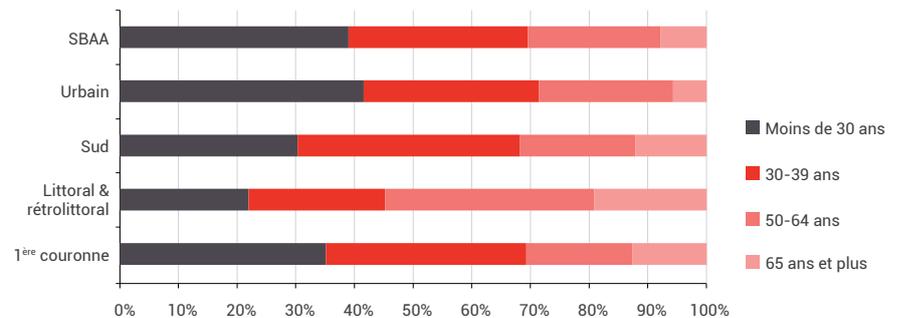
Près de la moitié des demandeurs sont des personnes seules.

Composition familiale des demandeurs



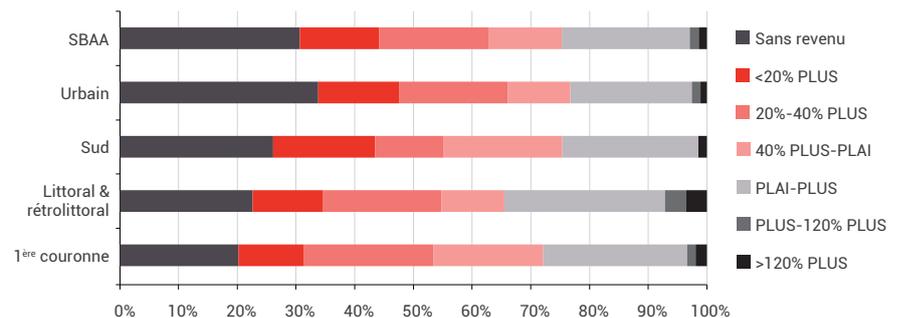
Les moins de 30 ans représentent un tiers des demandeurs externes. C'est une demande sur cinq sur le littoral, où les plus de 50 ans représentent un quart des demandes.

Âge des demandeurs



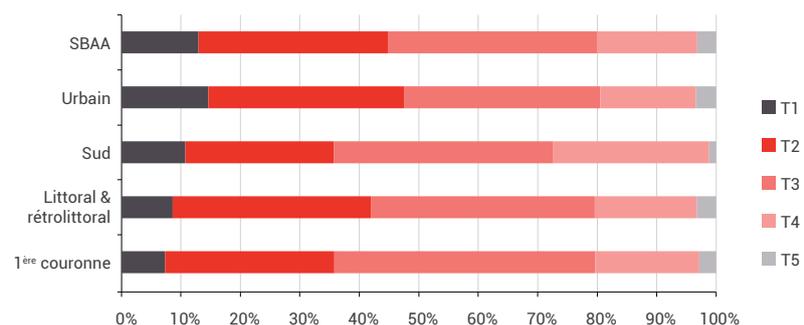
La part des demandeurs plus précaires est plus élevée en centralité urbaine.

Revenus des demandeurs



52 % de la demande locative sociale externe concerne les logements de type 3 et 4, puis les petits logements (T1-T2) pour 45 %.

Typologie des logements demandés



Source : CREHA 2017, Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Côtes d'Armor (bailleurs sociaux) – Traitement ADEUPa

Sources

Pour la construction neuve

- Le fichier détaillé SIT@DEL, acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés, en date de prise en compte), traité par l'ADEUPa.

Pour le marché foncier et les ventes de maisons et d'appartements

- Le fichier « *Demande de valeurs Foncières* » (DVF) depuis 2007, fourni par la Direction Générale des Finances Publiques traité par l'ADEUPa.

Pour le logement social

- Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale des Côtes d'Armor fourni par le CREHA, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Définition

- **Individuel pur** : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.
- **Individuel groupé** : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.
- **Collectif** : permis de construire de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins.

Glossaire

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale

PLA I

Prêt Locatif Aide Intégration

PLUS

Prêt Locatif à Usage Social

PSLA

Prêt Social Location Accession

PTZ

Prêt à Taux Zéro

RPLS

Répertoire sur le Parc Locatif Social

TTC

Toutes Taxes Comprises

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Vincent Plumecoq

Infographie et mise en page

Morgane Delboy - Timothée Douy - Dominique Gaultier

Contact

vincent.plumecoq@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4^e trimestre 2018

ISSN

en cours

Réf

18-169



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

Siège

18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST

Antenne Costarmoricaine

4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr