

NOTE DE MARCHÉ 2018-2019

#17 | Novembre 2019

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Photo : Adeupa



4 467

logements mis en
chantier dans le
Finistère en 2018
(source : Sit@del)

La construction neuve est dynamique dans le Finistère en 2018 : le secteur connaît une hausse de 17 %, notamment portée par l'anticipation de la fin du Pinel dans les secteurs qui étaient concernés. De façon prévisible, le début d'année 2019 montre un léger recul, corroboré par la diminution des autorisations. C'est probablement la fin du dynamisme stimulé par l'anticipation des mesures fiscales.

Pour le marché de l'occasion, la tendance est à la stabilisation dans le département, tant des volumes de vente que des prix, après une année précédente de ventes nombreuses.



Un prix médian des
maisons d'occasion de

142 000 €

en 2018 dans le
département (source :
Chambre des notaires du
Finistère)

Enfin, l'année 2018 voit la situation dans le parc locatif social commencer à se tendre avec une hausse croissante des demandes et une diminution des attributions. Le niveau de réponse à la demande reste satisfaisant en Finistère mais nécessite désormais une certaine vigilance.



9 491

demandes de
logements HLM en
2018 (hors mutations)
(source : CREHA, 2018)

Méthode :

Pour les données par territoire, le pays du Centre Ouest Bretagne n'est considéré que dans sa partie finistérienne. La CA Quimperlé Communauté est présentée en même temps que les pays, car elle est le seul EPCI membre du pays de Lorient en Finistère. L'addition des données des 4 pays et de la communauté d'agglomération correspond à l'ensemble du Finistère.



SOMMAIRE

La construction neuve dynamique en 2018	4
Bilan 2018 : une hausse de 17 % de la production neuve.....	4
Une progression de l'activité sur l'ensemble des territoires finistériens en 2018.....	4
Une progression constante de la construction de maisons individuelles	6
Un habitat collectif dynamique.....	7
Marché de la promotion immobilière : un repli sur Brest, un essor à Quimper-Concarneau	7
Des ventes régionales boostées par l'annonce de la fin du Pinel	7
Un recul sensible des investisseurs sur le pays de Brest.....	8
Une progression importante sur Quimper-Concarneau.....	10
Marché du terrain à bâtir : des ventes en progression, des surfaces en baisse	12
Une diminution des surfaces moyennes de terrains à bâtir en Finistère.....	12
Une hausse légère du prix médian des terrains à bâtir	13
Un profil-type des acquéreurs	13
Une diminution des ventes de terrain en secteur aménagé	13
Consommation d'espace : l'habitat individuel toujours fortement consommateur (MOS)	14
Un marché des biens d'occasion stable	15
Bilan 2018 : un maintien de la croissance malgré une baisse de rythme.....	15
Marché des maisons anciennes : une stabilité à l'échelle finistérienne	15
Un maintien du volume des ventes en 2018, une baisse mesurée début 2019	15
Un prix médian stable des maisons d'occasion	16
Des acquéreurs plus jeunes à Brest et Quimper.....	16
Marché des appartements anciens : une légère baisse des ventes	17
Une diminution légère du volume de vente en 2018.....	17
Une hausse du prix médian des appartements anciens	17
Les cadres sous-représentés parmi les acquéreurs brestois.....	17
Le logement social : les signes d'un début de tension	18
Une stabilité des financements mais une baisse des mises en service.....	18
Une vacance faible.....	19
Un nombre de demandeurs en hausse et des attributions en baisse.....	20
Une bonne adéquation mais une tension en légère hausse.....	20
Sources - Définitions - Glossaire	23

La construction neuve dynamique en 2018

Bilan 2018 : une hausse de 17 % de la production neuve

Une progression de l'activité sur l'ensemble des territoires finistériens en 2018

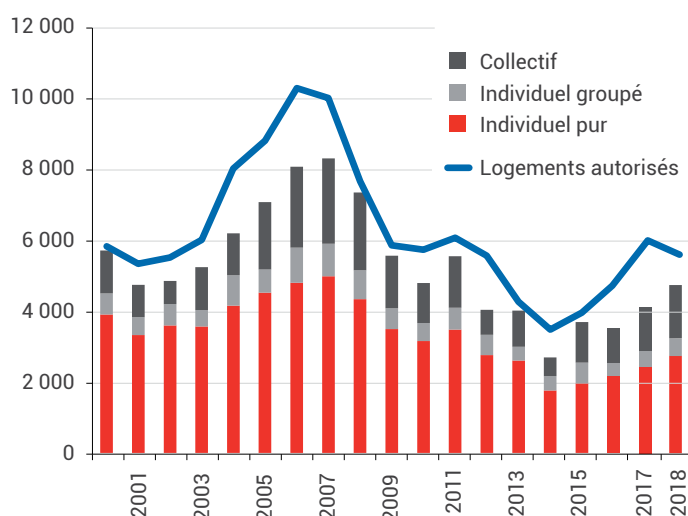
Un dynamisme finistérien qui se distingue

Après un léger recul de la construction neuve en 2016, l'essor du secteur observé en 2017 se confirme en 2018. Dans le Finistère, 4 767 logements ont été mis en chantier au cours de l'année, soit près de 700 logements de plus que l'année précédente. La production neuve connaît ainsi une hausse de 17 %, similaire à celle observée en 2017, à l'inverse de l'échelle bretonne qui a connu une baisse de 3,5 % par rapport à 2017. Alors qu'il avait connu l'évolution la plus faible en 2017 en Bretagne, le département est le seul à voir le secteur de la construction progresser.

Dans le Finistère, cette hausse globale des logements commencés se répartit différemment de l'an passé : les mises en chantier concernent principalement les logements collectifs qui ont progressé de 28 % par rapport à 2017 (+ 20 % entre 2016 et 2017). Les logements individuels groupés, qui ont augmenté de 28 % en 2017, ne progressent que de 4 % en 2018. La production de logements individuels purs augmente de 14 %, comme l'an passé.

Toutefois, après trois années de progression importante des logements autorisés, ceux-ci connaissent une baisse de 6 % entre 2017 et 2018, ce qui correspond à 366 logements en moins. Ce sont les logements individuels qui diminuent, et surtout les logements individuels purs qui accusent notamment une baisse de plus de 400 unités (-12 %). Cela est à mettre en lien avec la limitation du financement en prêt à taux zéro dans le neuf dans les zones C et B2 à partir de 2018 : le montant du PTZ y a été divisé par 2. Les logements collectifs poursuivent leur progression (+ 80 unités).

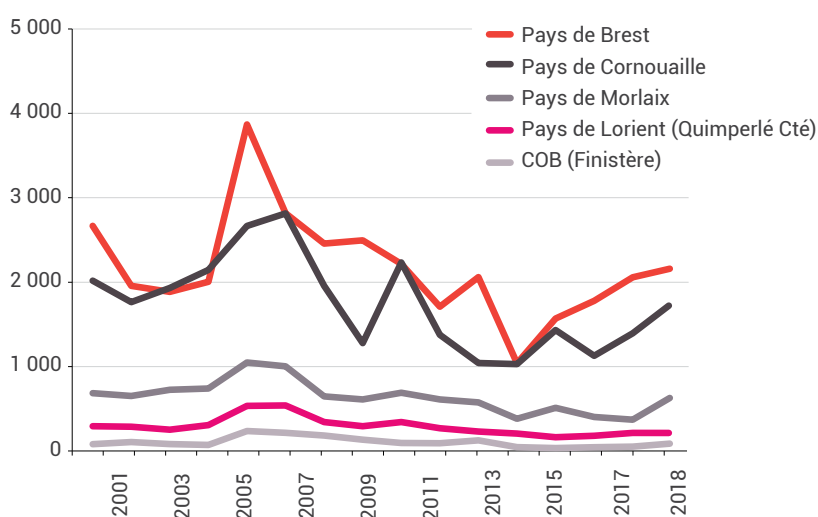
Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans le Finistère entre 2000 et 2018



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 2000-2018
(Données en date de prise en compte)
Traitement ADEUPa

Le Finistère est le seul département breton à voir ses mises en chantier progresser en 2018.

Évolution annuelle des logements commencés par territoire



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 2000-2018
(Données en date de prise en compte)
Traitement ADEUPa

+ 17 % de logements
commencés
entre 2017 et 2018

- 6 % de logements
autorisés
entre 2017 et 2018

Des spécificités selon les territoires

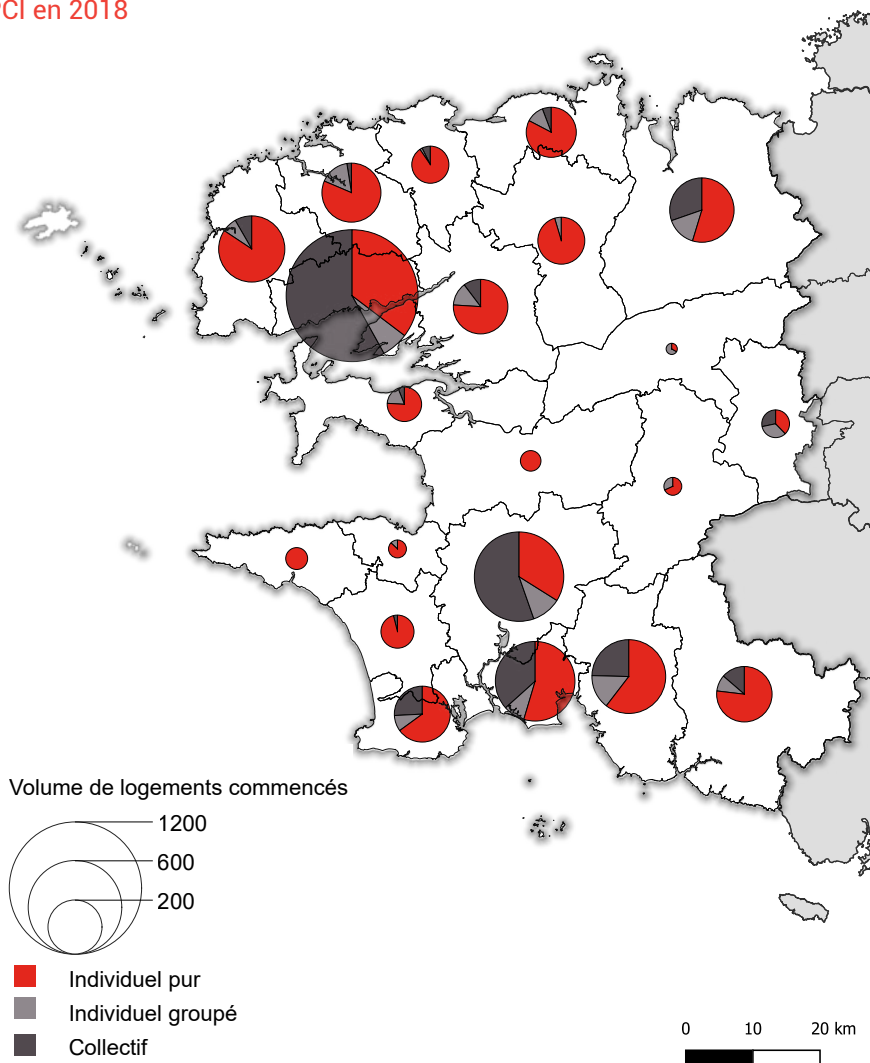
La progression de l'activité en 2018 est visible dans tous les territoires bien que les dynamiques soient disparates dans le Finistère. La croissance sur le pays de Brest est modeste (+ 4,7 %), mais l'activité avait repris plus tôt et le pays demeure le plus dynamique du département. Le pays de Morlaix, quoique sur des volumes modestes, connaît une dynamique importante : + 65 % de mises en chantier. De même pour le pays COB (partie finistérienne) avec une hausse de 58 %. À Quimperlé Communauté, la production baisse légèrement (- 1,4 %). La part des mises en chantier finistériennes à l'échelle régionale progresse de 4 points entre 2017 et 2018 pour constituer 23,4 % des constructions bretonnes.

La typologie de logements commencés diffère également selon les territoires : les logements individuels purs représentent plus de 70 % des logements commencés dans le pays de Morlaix et à Quimperlé Communauté, contre moins de 60 % à l'échelle finistérienne.

Une baisse des autorisations début 2019

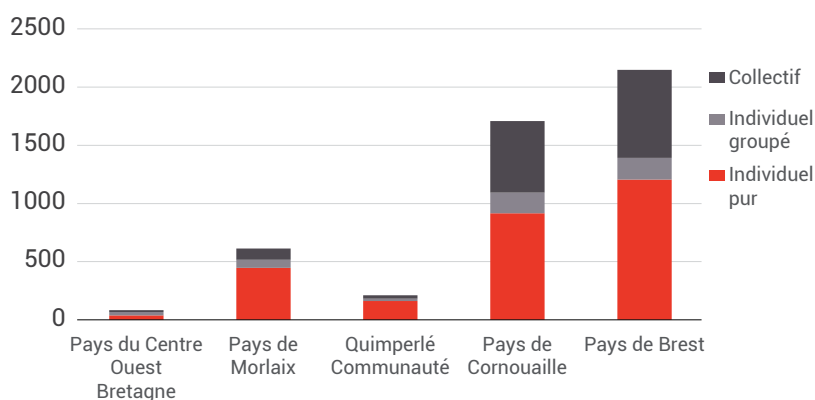
Parmi les logements autorisés, on observe un repli similaire, cette fois-ci étendu aux logements collectifs. La baisse des autorisations observée sur 2018 se confirme : 2 663 logements ont été autorisés au 1^{er} semestre 2019 soit une baisse de 6,6 % par rapport à la même période en 2018. Cela affecte les logements collectifs (- 23 %) comme les logements individuels purs (- 13 %).

Volume et types de logements commencés par EPCI en 2018



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 2000-2018
(Données en date de prise en compte)
Traitement ADEUPa

Typologie des logements commencés par territoire en 2018



Source : DREAL Bretagne, SIT@DEL2 2000-2018
(Données en date de prise en compte)
Traitement ADEUPa

Une progression constante de la construction de maisons individuelles

Une augmentation des mises en chantier en 2018

En 2018, 2 772 maisons individuelles ont été mises en chantier en Finistère, soit 345 de plus que l'année précédente. Les maisons représentent 58 % des logements commencés, contre 60 % l'année précédente. Leur production augmente de 14 % entre 2017 et 2018, contre 11 % ou 12 % les trois années précédentes : la progression est constante.

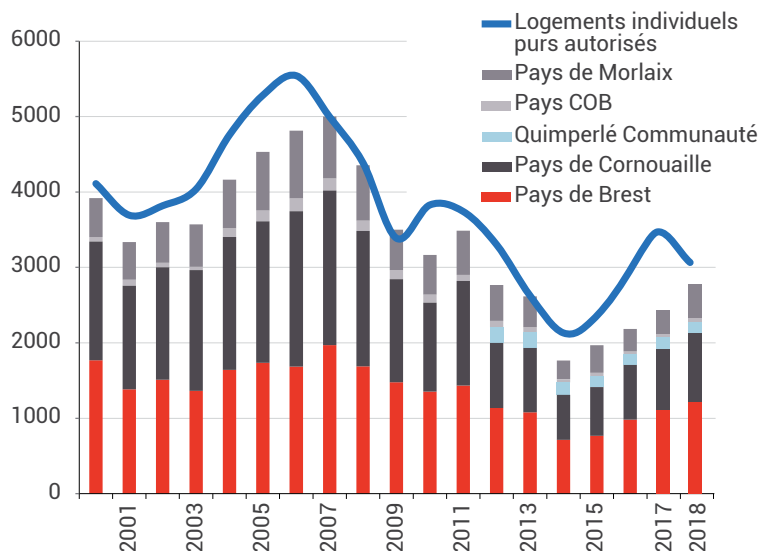
L'augmentation des mises en chantier de maisons est commune à l'ensemble des territoires finistériens, à l'exception du COB (-5 unités). Le pays de Morlaix se distingue par un dynamisme important : + 37 % de mises en chantier de maisons, soit 120 unités supplémentaires. Le pays de Brest connaît l'évolution la plus faible, avec une hausse de 8,4 % des constructions de maisons entre 2017 et 2018, dynamique en net recul par rapport aux trois années précédentes.

Durant le premier trimestre 2019, on observe un ralentissement de la production de maisons : 600 maisons ont été mises en chantier (contre 760 sur la même période en 2018).

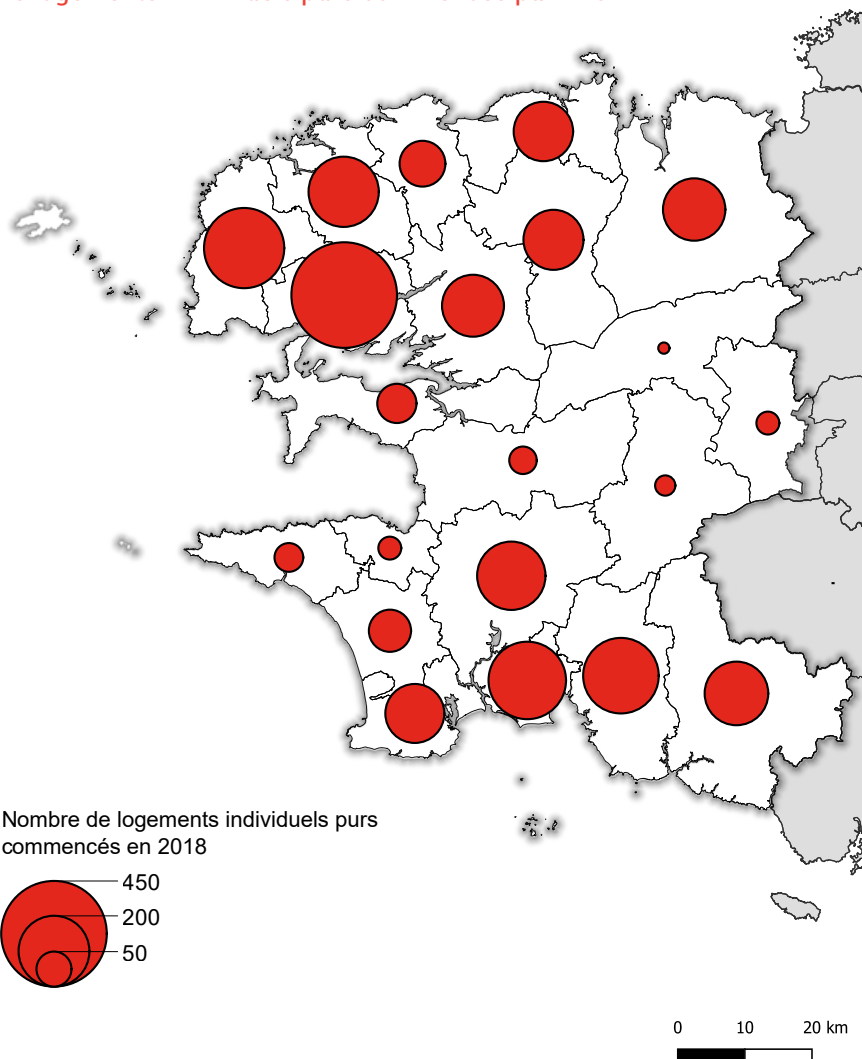
Un ralentissement des autorisations

En revanche, les autorisations de maisons diminuent de près de 12 % entre 2017 et 2018, ce qui représentent plus de 400 unités autorisées en moins. Cette baisse se poursuit au premier semestre 2019 : les autorisations sont en baisse de 13 % par rapport à la même période en 2018 (217 unités en moins).

Évolution du nombre de logements individuels purs commencés dans le Finistère entre 2000 et 2018



Volume de logements individuels purs commencés par EPCI en 2018



44 % des maisons mises en chantier en 2018 se situent dans le pays de Brest

Un habitat collectif dynamique

Une forte progression de la construction de logements collectifs

Dans le Finistère, 1 513 logements collectifs ont été mis en chantier en 2018. Cela représente une hausse de 28 % par rapport à l'année précédente, après une hausse de 20 % entre 2016 et 2017.

À l'exception de Quimperlér Communauté, l'ensemble des territoires finistériens voit progresser les mises en chantier de logements collectifs. Le pays de Cornouaille et le pays de Morlaix connaissent les progressions les plus importantes, avec respectivement + 233 et + 85 unités.

Cette tendance semble se confirmer pour l'avenir. Entre janvier et août 2019, 401 logements collectifs ont été commencés en Finistère, contre 337 sur la même période l'an passé, soit une hausse de 19 %.

Des autorisations en baisse début 2019

Les autorisations de logements collectifs sont en hausse de 4 % en 2018, mais sur le premier semestre 2019, elles sont en baisse de 23 % par rapport aux autorisations sur la même période en 2018. Cela représente 702 logements entre janvier et juin 2019, contre 917 en 2018.



Photo : Adeupa

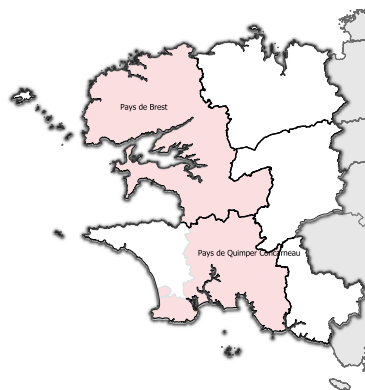
Marché de la promotion immobilière : un repli sur Brest, un essor à Quimper-Concarneau

Des ventes régionales boostées par l'annonce de la fin du Pinel

L'annonce de la fin de l'éligibilité de nombreuses communes au dispositif Pinel à partir du début de l'année 2019 a fait de 2017 une année très dynamique. Cela a entraîné des ventes importantes sur les communes classées en zone B2, à la fois en investissement locatif et en accession à la propriété.

En 2018 en Bretagne, après 3 trimestres peu dynamiques, les ventes nettes ont connu une hausse de 20 % sur le 4^e trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la promotion immobilière à l'échelle régionale progresse de 4 %.

Périmètre des secteurs de promotion immobilière (OREAL Bretagne)



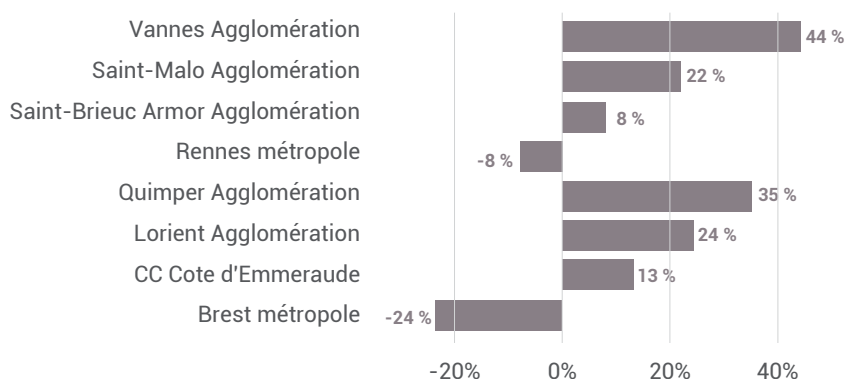
source : OREAL Bretagne

Les données fournies par OREAL Bretagne sur le marché de la promotion immobilière correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Elle concerne le pays de Brest d'une part et le pays de Quimper-Concarneau d'autre part (CA Quimper Bretagne Occidentale, CA Concarneau Cornouaille Agglomération, CC du pays Fouesnantais, CC du pays Bigouden Sud).

Le Finistère a pour sa part connu une baisse des ventes en 2018 (578 contre 661 en 2017), en raison du repli précoce de la promotion immobilière sur le pays de Brest. Le premier trimestre 2019 est également moins dynamique que la même période en 2018 sur le département.

Cette diminution globale à l'échelle départementale se décline différemment selon les 2 secteurs de promotion : une forte baisse sur Brest (- 24 %) et une progression importante su Quimper Concarneau (+ 35 %).

Évolution des ventes entre 2017 et 2018 par secteur



Un recul sensible des investisseurs sur le pays de Brest

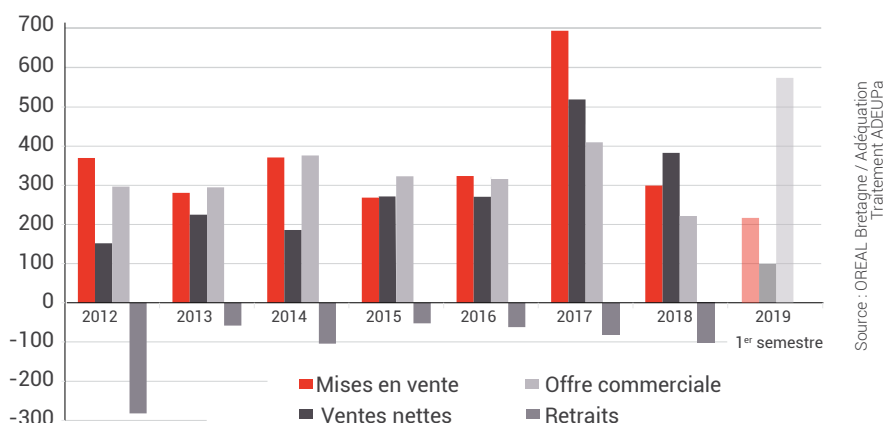
Des ventes en baisse en 2018

En 2018, et même si le dispositif Pinel a été prorogé jusqu'en mars 2019, le volume des ventes de logements en promotion immobilière diminue fortement. L'anticipation avait été telle en 2017 que le repli des investisseurs s'est fait précocement. Sur le pays de Brest, on observe une baisse globale des ventes de 26 % qui passent de 516 à 382 unités. Cela concerne à 95 % des appartements, quasi-exclusivement à Brest Métropole (97 %). L'offre commerciale connaît également une forte baisse en 2018 (- 46 %). 222 logements sont concernés contre 411 en 2017. Mis en perspective par rapport aux années passées, ce repli important par rapport à 2017 traduit en réalité un retour à la normale de la promotion immobilière dans le pays de Brest.

Un début d'année 2019 en berne

Le premier semestre 2019 est marqué par un fort recul des ventes : - 40 % par rapport à la même période en 2018. Ce sont 99 logements qui ont été vendus sur les six premiers mois contre 165 l'an passé. Cette diminution poursuit la tendance observée entre 2017 et 2018. L'offre commerciale suit la même pente avec une baisse de 28 % par rapport au début d'année 2018, après une baisse de 9 % sur la même période entre 2017 et 2018. Pour autant, les mises en vente se stabilisent sur le premier semestre 2019 (+4 %) après une baisse de 60 % entre les années 2017 et 2018.

Évolution annuelle du marché dans le Pays de Brest



Un recul marqué des investisseurs

La baisse des ventes observée en 2018 se traduit par un recul de 32 % des ventes à investisseurs qui passent de 361 à 246 unités. En conséquence, la part des ventes à investisseurs baisse de 6 points pour atteindre 64 %. Cette tendance semble se confirmer sur le premier semestre 2019 avec une baisse des ventes à investisseurs de 48 %. La part des ventes à investisseurs dans le total des ventes continue de baisser pour

atteindre 57 %. Or la forte représentation des investisseurs est une caractéristique du pays de Brest : elle a toujours été supérieure à la moyenne bretonne.

En 2018, la vente à occupants baisse de 12 %, soit 19 unités en moins. Parmi les ventes à occupants, 54 % sont en accession libre contre plus des ¾ deux ans plus tôt. L'accession aidée, majoritairement en PSLA (56 sur 63 ventes), représente 85 % des ventes. Ces tendances se confirment sur le premier semestre 2019.

- 26 % de ventes en promotion immobilière entre 2017 et 2018 dans le pays de Brest

Un marché fluide

À la fin du premier semestre 2019, la durée de commercialisation des appartements était de 19 mois, contre 14 mois deux ans plus tôt. Les professionnels estiment qu'en deçà de 15 mois, il existe un risque de tension sur le marché, de hausse des prix et d'un manque d'offres pour satisfaire la demande. Le marché s'est donc fluidifié.

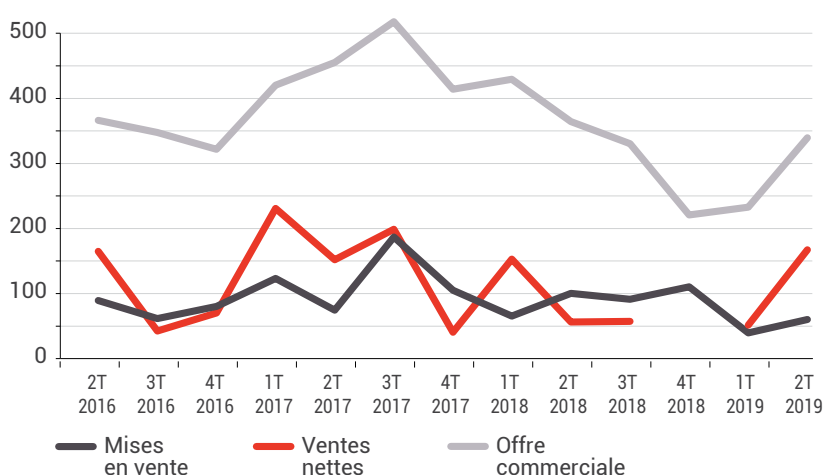
Moins de ventes sur plan en 2018

Les ventes de logements collectifs sur plan ont chuté en 2018, passant de 234 à 65 unités soit une baisse de 72 %. Elles ne représentent qu'un tiers des ventes en 2018 contre le double l'année précédente. Cela témoigne d'une difficulté accrue des promoteurs à vendre rapidement leurs programmes. Pour autant, sur le premier semestre 2019, les ventes sur plan représentent la moitié des ventes. Les ventes de logements en chantier et livrés sont stables (respectivement + 7 et - 5 unités).

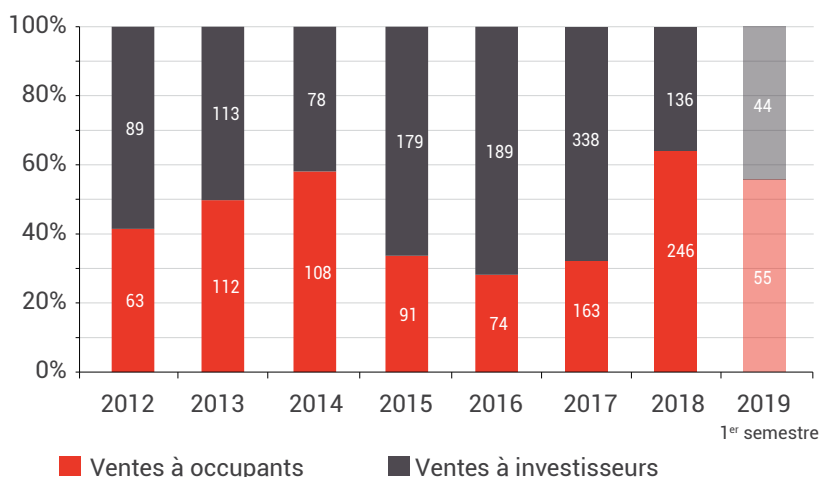
Un prix moyen qui diminue légèrement en 2018

En 2018, le prix moyen des appartements (hors logement aidé et hors parking) vendus dans le pays de Brest est de 2 859 €/m², ce qui est inférieur à l'année précédente qui avait vu les prix augmenter sensiblement, mais légèrement supérieur à l'année 2016. Cela s'explique par le fait qu'en 2017, il y avait eu des ventes de programmes très bien localisés et « de prestige ». La ville de Brest concentre 42 % des ventes du pays, pour un prix moyen de 2 947 €/m².

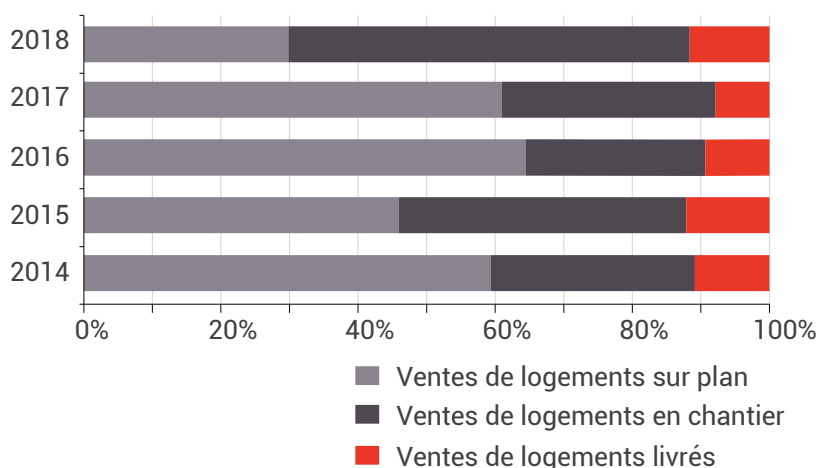
Évolution des ventes dans le pays de Brest par trimestre



Destination des ventes de 2012 à 2018



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



T3 en libre :
175 388 € en 2018
(- 5 % par rapport à
2017)

T3 en accession aidée :
132 299 € en 2018
(- 2 %)

Une progression importante sur Quimper-Concarneau

Un marché dynamique en 2018

Après deux années de baisse dans le secteur de Quimper-Concarneau, les ventes repartent à la hausse en 2018 avec une augmentation de 35 % : on passe de 154 à 196 unités. Ce sont les ventes de logements collectifs qui affichent le dynamisme le plus important avec une augmentation de 69 % par rapport à l'année précédente. L'offre commerciale repart également à la hausse (+ 16 % en 2018). L'anticipation de la fin du Pinel a été beaucoup moins forte que sur le secteur du pays de Brest, et la forte augmentation des ventes est donc plus tardive sur Quimper-Concarneau.

Une légère baisse en 2019

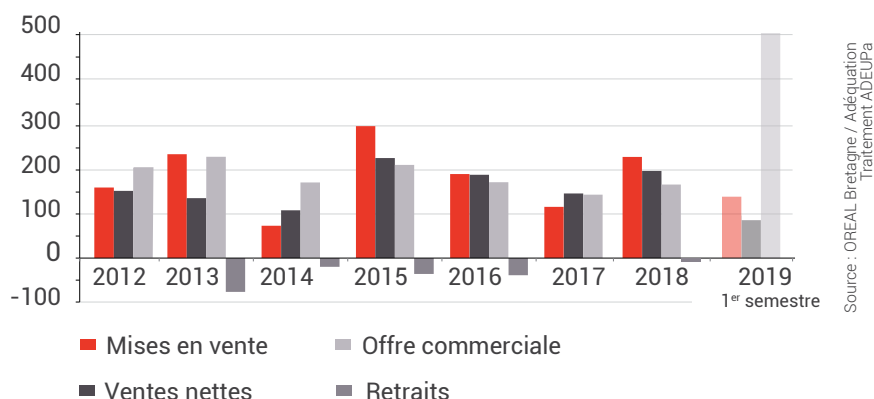
Le premier semestre de l'année 2019 affiche une légère baisse : 86 logements vendus contre 94 à la même période en 2018. Cela correspond bien à la baisse des mises en vente observable sur la même période : - 20 % de logements. L'offre commerciale continue quant à elle de progresser, bien que plus faiblement que par le passé : + 13 % par rapport au début d'année 2018.

Un fort retour des investisseurs

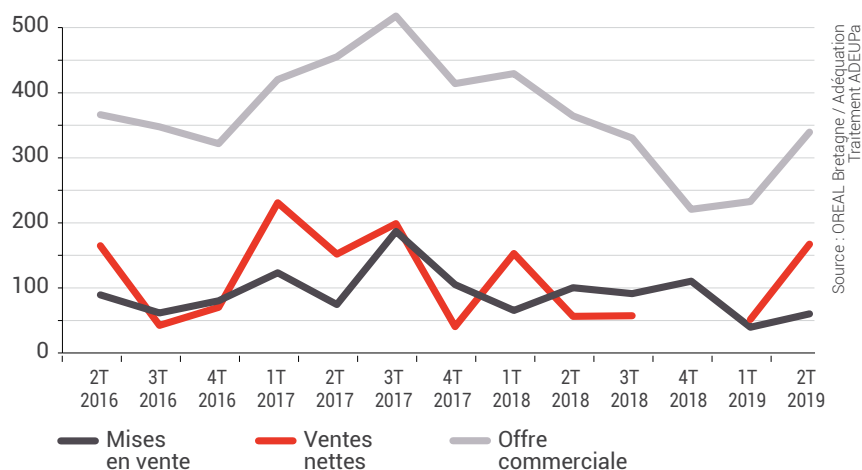
En 2018, les ventes à investisseurs ont beaucoup augmenté sur Quimper-Concarneau : elles passent de 26 à 50 % du total des ventes sur le secteur, dépassant le niveau de 2014. Après une année 2017 marquée par un retrait des investisseurs (et un passage de 82 à 38 ventes entre 2016 et 2018), les ventes ont été multipliées par 2,5 et atteignent 98 unités. Le premier semestre 2019 voit les ventes à investisseurs diminuer de 4 unités par rapport au début d'année 2018. La part des ventes à investisseurs dans le total des ventes demeure toutefois stable sur ces deux périodes (40 %).

Les ventes à occupants diminuent légèrement en 2018 (-8 %), de même qu'au premier semestre 2019 (-7 %). Près de 80 % des ventes sont en accession libre sur l'année 2018 (77 unités). L'accession aidée est principalement portée par le PSLA (14 unités) et le logement abordable (7 unités).

Évolution annuelle de marché de Quimper-Concarneau



Évolution des ventes dans le secteur de Quimper-Concarneau par trimestre



Un marché détendu

À la fin du premier semestre 2019, la durée de commercialisation des appartements était de 20 mois, contre 14 mois deux ans plus tôt. Le marché s'est donc détendu.

Des ventes sur plan qui se maintiennent

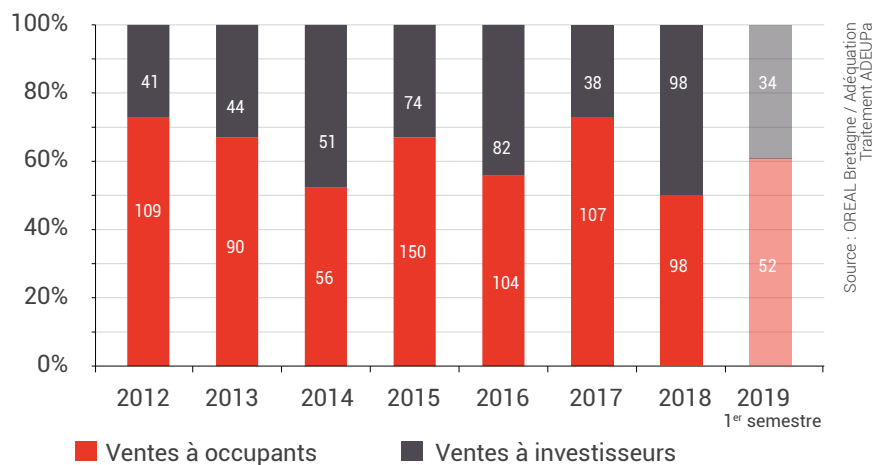
La moitié des ventes ont été réalisées sur plan en 2018, de même que les deux années précédentes. Cela témoigne d'une certaine facilité pour les promoteurs à vendre leur programme.

+ 35 % de ventes sur Quimper-Concarneau entre 2017 et 2018

Un prix moyen des appartements stable en 2018, en hausse en 2019

Le prix moyen des appartements (hors logement aidé et hors parking) vendus en 2018 est de 3 077 €/m² soit un léger retrait par rapport à l'an passé où il s'élevait à 3 168 €/m². Sur l'ensemble du secteur Quimper-Concarneau, 27 % des ventes s'effectuent à Quimper et 51 % à Concarneau. Le prix moyen des ventes y est respectivement de 2 854 et 2 998 €/m² tandis que le prix sur les communes du pays fouesnantais – notamment littorales comme Bénodet (4 186 €/m²) – est bien supérieur.

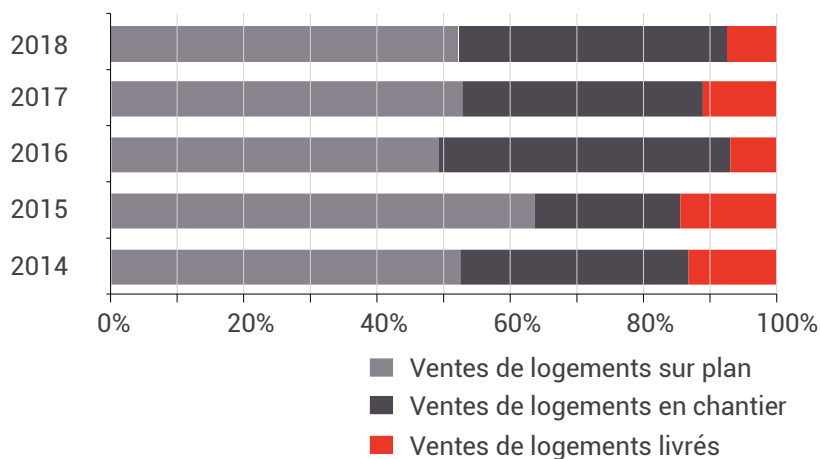
Destination des ventes de 2012 à 2018



T3 en libre
204 028 € en 2018
(-0,6% en 1 an)

T3 en accession aidée
151 718 € en 2018
(-17,5% en 1 an)

Ventilation des ventes par état d'avancement des projets



Marché du terrain à bâtir : des ventes en progression, des surfaces en baisse

Depuis 2015, on observe une reprise du marché du terrain à bâtir en Finistère. Selon la Chambre des notaires du Finistère, le volume de ventes a augmenté de 4 % entre 2017 et 2018.

Une diminution des surfaces moyennes des terrains à bâtir en Finistère

Évolution annuelle des surfaces moyennes des terrains à bâtir

Une baisse globale des surfaces

En 2018, la baisse des surfaces à l'échelle finistérienne se poursuit légèrement : la surface moyenne est de 623 m² contre 642 m² l'an passé (source : DVF 2017-2018*partiel). Cela représente une diminution de 3 %.

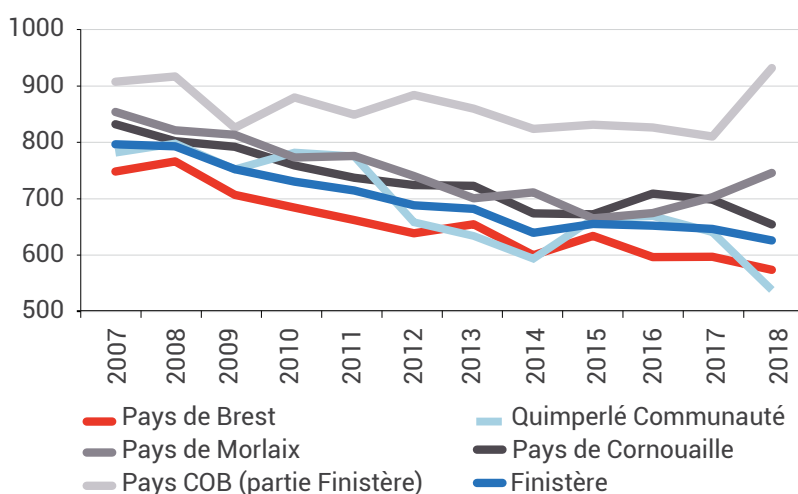
Les terrains à bâtir de moins de 500 m² se maintiennent à 40 % des ventes à l'échelle finistérienne. Dans le pays de Brest, ils représentent 50 % des terrains à bâtir vendus.

Des disparités selon les territoires

Le pays COB (partie finistérienne) se distingue nettement des autres territoires finistériens, avec une surface moyenne de près de 860 m² en 2018. Cela concerne toutefois un très faible volume de vente.

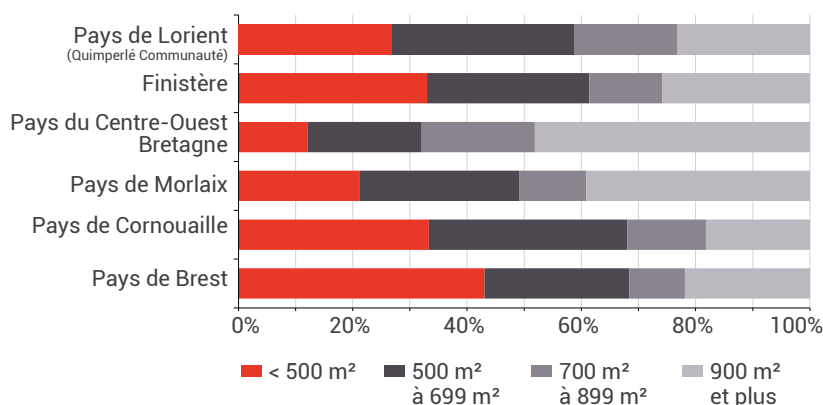
À noter que la surface moyenne est en progression également dans le pays de Morlaix (+ 5 % par rapport à 2017), et ce depuis 2016 : elle atteint 741 m² en 2018. Cela est à mettre en lien avec le poids plus important de la maison individuelle dans le pays de Morlaix que dans le Finistère en général (73 % contre 58 %).

De la même manière, les terrains de moins de 500 m² sont significativement moins représentés dans le pays COB et le pays de Morlaix : respectivement 19 et 14 % contre 40 % à l'échelle finistérienne. Dans ces deux territoires, contrairement au reste du département, le marché de terrain aménagé est très peu présent, et le diffus représente la majeure partie des développements de l'habitat individuel. Or, c'est en terrain aménagé que la taille des terrains s'est réduite.



Source : DVF 2008 - 2018*partiel

Gamme de surfaces des terrains à bâtir vendus en 2018



Source : DVF 2018*partiel

Une hausse légère du prix médian des terrains à bâtir

En 2018, le prix de vente médian des terrains à bâtir est de 46 000 € (source : Chambre des notaires du Finistère), en hausse de 1,5 % par rapport à l'année passée.

Prix de vente des terrains à bâtir par secteurs en 2018 et évolution 2017-2018

Finistère	46 000 €	+1,5 %
Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët	52 000 €	- 5,7 %
Brest	47 300 €	+ 5,4 %
Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec	45 500 €	- 3,1 %
Bassin de Landerneau	45 300 €	- 3,6 %
Agglomération de Quimper	43 000 €	+ 14,1 %
Littoral Landevennec à Plomeur	40 000 €	- 2,4 %
Bassin de Quimperlé	35 500 €	- 9,8 %
Bassin centre Finistère	32 000 €	-
Bassin de Morlaix	27 500 €	- 6,3 %

Périmètre des secteurs notariaux



source : Chambre des notaires du Finistère

Les données fournies par la Chambre des notaires du Finistère sur le marché de l'occasion correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Le Finistère y est divisé en 11 secteurs.

Un profil-type des acquéreurs

L'âge moyen des acquéreurs est de 43 ans. 26,7 % des acquéreurs sont cadres moyens et 23,6 % sont employés (source : Chambre des notaires du Finistère),

Une diminution des ventes de terrain en secteur aménagé

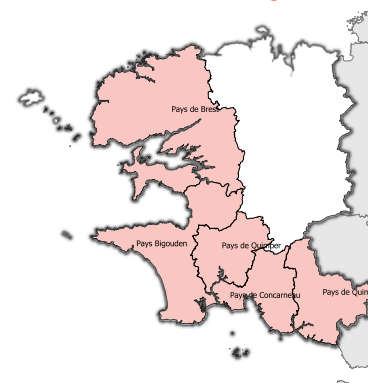
Une baisse des ventes dans les principaux pays du département

En 2018, près de 950 lots, issus de lotissements privés et communaux, ont été vendus dans le Finistère. Cela représente une baisse de 10 % des ventes par rapport à 2017, et de 11 % entre le 1^{er} semestre 2018 et le premier semestre

2019. Cela entérine la contraction du marché entamée en 2015.

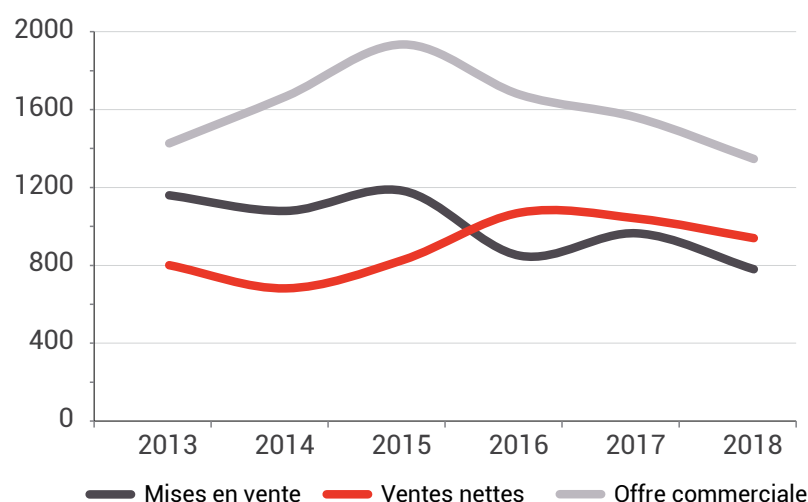
En 2018, la moitié des ventes concerne le pays de Brest : cette part monte à 57 % au premier semestre 2019. Avec le pays de Quimper, le marché brestois semble le plus résistant du département.

Périmètre des secteurs de ventes de terrain en secteur aménagé



source : OREAL Bretagne

Évolution des ventes de lots en Finistère



source : OREAL 2013-2018

Les données fournies par OREAL Bretagne sur le marché en individuel aménagé correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Elle concerne les principaux pays finistériens (pays de Brest, pays bigouden, pays de Quimper, pays de Concarneau et pays de Quimperlé) et n'inclut pas le nord-est du territoire, où le marché des terrains en secteur aménagé est très peu développé.

La quasi-totalité des transactions a été réalisée par de futurs occupants (seulement 1 % par des investisseurs). 7 % des ventes concernent des lots situés en Zone d'aménagement concerté (ZAC) : au premier semestre 2019, elles ne sont plus que 4 %.

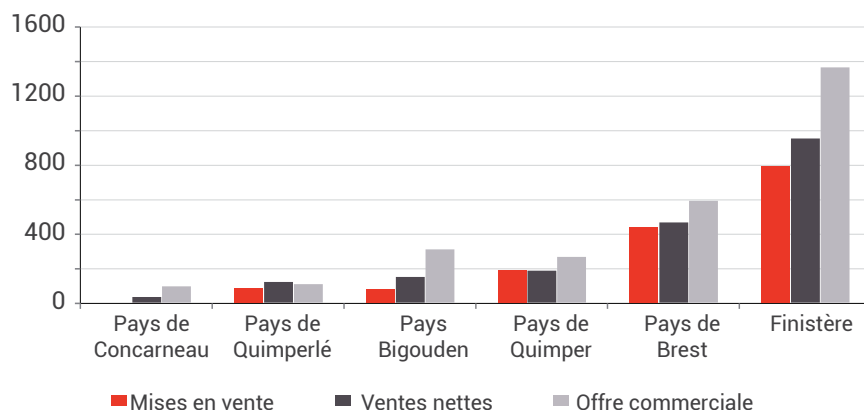
Le délai de commercialisation s'est réduit : il était de 20 mois début 2018, il est de 17 mois début 2019. Cela est à mettre en lien avec la baisse importante des mises en vente : - 44 % entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2019.

Un prix de vente et une surface des terrains en diminution

La surface moyenne d'un terrain en secteur aménagé est de 523 m² soit légèrement moins que l'année passée. Cela s'accompagne d'une baisse du prix de vente moyen de 3,4 % : il s'élève à 55 178 € en 2018 contre 57 686 € en 2017. 45 % des lots ont été vendus entre 40 000 et 60 000 € en 2018. La part des lots vendus moins de 40 000 € passe de 27 à 32 %.

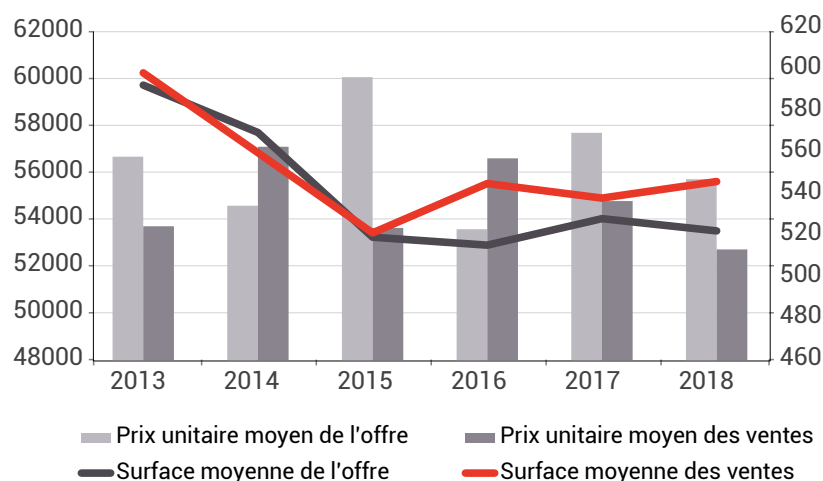
La répartition des ventes par surfaces évolue peu par rapport aux années précédentes. 48 % de la production est réalisée par des aménageurs lotisseurs privés contre 53 % l'an passé. La part de la production réalisée par les collectivités et les aménageurs publics passe de 30 à 38 % entre 2017 et 2018. Le reste est réalisé par les agences immobilières, notaires (6 %), particuliers (6 %) et constructeurs de maisons individuelles, BTP (2 %).

Localisation des ventes de lots privés et publics en 2018



source : OREAL 2018

Évolution des surfaces et prix unitaires moyens des ventes et de l'offre



source : OREAL 2013-2018

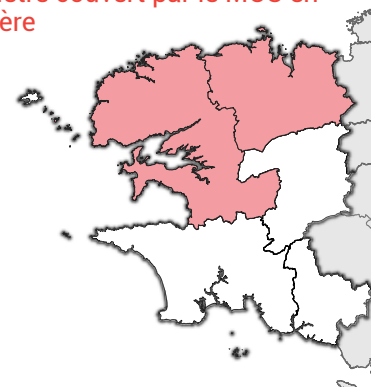
Consommation d'espace : l'habitat individuel toujours fortement consommateur (MOS)

Selon le mode d'occupation du sol (pleinement déployé à ce jour sur 51 % du territoire pour 60 % de la population), 2 552 hectares ont été consommés par l'urbanisation au cours des 10 dernières années. Entre 2008 et 2018, l'habitat a représenté 56 % de cette consommation d'espace, soit un total de 1 436 hectares. Le reste de la consommation d'espace résulte du développement économique, du commerce (22 %), des équipements (10 %), de l'urbain mixte (6 %).

Plus précisément, les maisons individuelles et ce qui s'y rattache (jardins et voies de desserte) ont consommé 1 168 hectares en 10 ans. Cela correspond à 81 % de la consommation

d'espace par l'habitat hors chantiers en cours (terrains seulement viabilisés), soit 46 % de la consommation d'espace totale sur ce périmètre.

Périmètre couvert par le MOS en Finistère



source : MOS 2008-2018, traitement ADEUPa

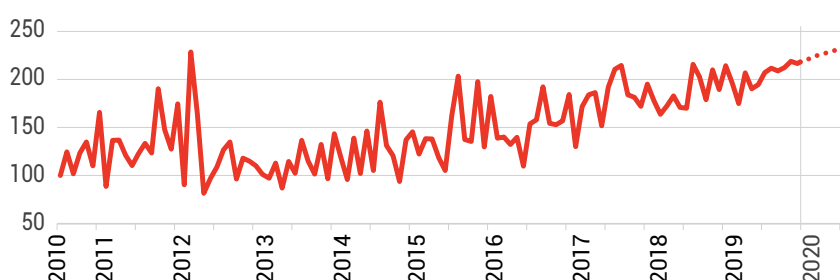
Les données disponibles à l'heure actuelle concernant le mode d'occupation du sol et la consommation d'espace ne couvrent que la partie nord du Finistère, soit les pays de Brest et de Morlaix.

Un marché des biens d'occasion stable

Bilan 2018 : un maintien de la croissance malgré une baisse de rythme

Comme en témoigne le montant des droits de mutation perçus, malgré une baisse du rythme de croissance, le marché de l'occasion est toujours porteur en 2018. En effet, les acquéreurs profitent toujours de la faiblesse des taux d'intérêt. La prévision à 2020 projette une poursuite de la croissance du montant des droits de mutation en Finistère.

Montant des droits de mutation perçus et prévus en Finistère entre 06/2010 et 06/2020 (base 100)



source : CGEDD d'après DGFIP MEDOC

Marché des maisons anciennes : une stabilité à l'échelle finistérienne

Un maintien du volume des ventes en 2018, une baisse mesurée début 2019

Le volume de ventes de maisons anciennes est stable en 2018 dans le département (+1 %), la tendance observée en 2017 s'infléchit significativement (source : Chambre des notaires du Finistère, janvier 2019).

On observe une stabilité des ventes à l'échelle bretonne entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 1^{er} trimestre 2019, et un léger retrait en Finistère à hauteur de - 2,2 % (source : Journal des Notaires bretons de juin 2019).

+ 1 % de ventes de maisons d'occasion

- 0,70 % du prix médian de vente



Photo : Adeupa

Un prix médian stable des maisons d'occasion

Une quasi-stabilité du prix en 2018

En 2018, le prix médian des maisons d'occasion dans le département est de 142 000 € (source : Chambre des notaires du Finistère, janvier 2019). Il est resté stable par rapport à 2017 (- 0,70 %). Des nuances apparaissent selon les territoires. À Brest et Quimper, on observe de légères hausses du prix médian (respectivement + 2,4 et + 2,8 %) tandis que les secteurs de Morlaix et Landerneau connaissent des baisses.

Une hausse modérée des prix début 2019, plus faible en Finistère qu'à l'échelle bretonne

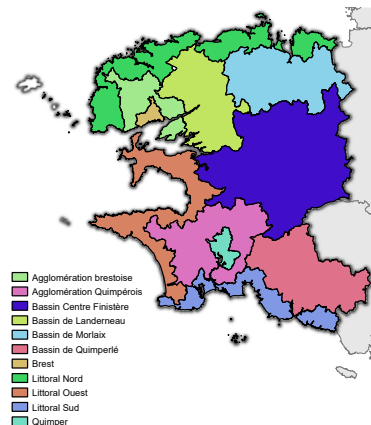
À l'échelle bretonne, le prix médian des maisons d'occasion a connu une hausse de 1,2 % entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 1^{er} trimestre 2019 (source : Journal des Notaires bretons de juin 2019). Les prix sont quasiment stables dans le Finistère qui a connu l'évolution la plus faible dans la région (+ 1 %).

Prix de vente des maisons d'occasion par secteurs en 2018 et évolution 2017-2018

Finistère	142 000 €	-0,70 %
Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët	175 000 €	+ 4,50%
Agglomération de Brest	183 800 €	+ 5,0 %
Brest	162 100 €	+ 2,40%
Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec	151 100 €	+ 5,30%
Quimper	150 600 €	+ 2,80%
Agglomération de Quimper	150 200 €	-4,50%
Bassin de Landerneau	140 000 €	-4,10%
Littoral Landevennec à Plomeur	130 000 €	-2,30%
Bassin de Quimperlé	125 000 €	-3,80%
Bassin de Morlaix	102 500 €	-6,80%
Bassin centre Finistère	75 000 €	-6,30%

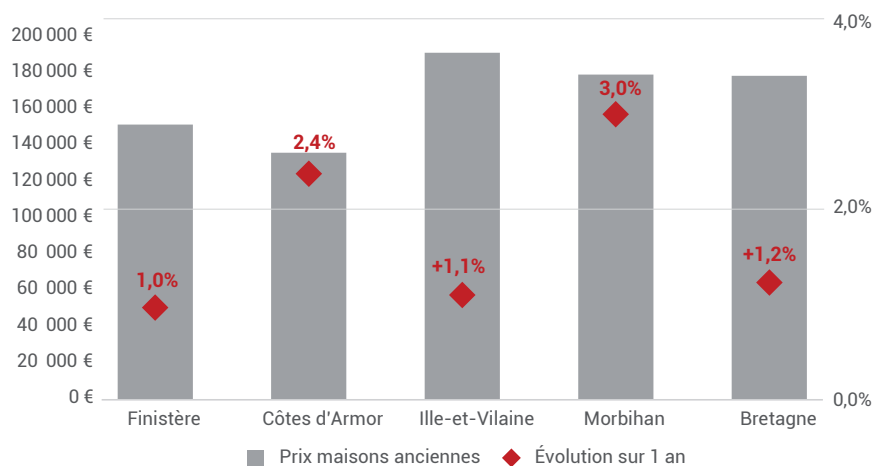
source : Chambre des notaires du Finistère

Périmètre des secteurs notariaux



source : Chambre des notaires du Finistère

Évolution du prix médian des maisons anciennes en Bretagne depuis 1 an (2^{ème} trimestre 2018/2019)



Les données fournies par la Chambre des notaires du Finistère sur le marché de l'occasion correspondent à une géographie différente de la géographie administrative. Le Finistère y est divisé en 11 secteurs.

Des acquéreurs plus jeunes à Brest et Quimper

L'âge moyen des acquéreurs de maisons anciennes est de 45 ans en Finistère (source : Chambre des notaires du Finistère). Les acheteurs sont plus jeunes à Quimper et Brest, où l'âge moyen est

respectivement de 42 et 43 ans. Pour autant, les profils socio-professionnels y diffèrent : 26 % d'employés à Brest, contre 20 % à Quimper et 19 % en moyenne dans le Finistère. Les cadres moyens sont plus

représentés à Quimper (35 %) et Brest (32 %) qu'en moyenne dans le Finistère (24 %), les prix étant plus élevés dans les villes.

Marché des appartements anciens : une légère baisse des ventes

Une diminution légère du volume de vente en 2018

Le volume de vente d'appartements anciens a diminué de 2 % entre 2017 et 2018 après 4 années de progression continue, selon la Chambre des notaires du Finistère.

Une hausse du prix médian des appartements anciens

Dans le Finistère, le prix médian d'un appartement d'occasion est de 1 310 €/m² en 2018, soit une hausse de 1,7 % par rapport à l'année précédente. Il est plus faible à Brest (1 220 €/m²) qu'à Quimper (1 320 €/m²).

Prix de vente au m² des appartements d'occasion par secteurs en 2018 et évolution 2017-2018

Finistère	1 310 €	+1,70 %
Littoral Penmarch à Clohars-Carnoët	1 930 €	- 1,0 %
Littoral Locmaria-Plouzané à Locquirec	1 680 €	- 0,3 %
Agglomération de Brest	1 390 €	- 11,9 %
Littoral Landevennec à Plomeur	1 360 €	+ 3,2 %
Bassin de Landerneau	1 340 €	+ 6,8 %
Quimper	1 320 €	+ 4,1 %
Brest	1 220 €	+ 1,3 %
Bassin de Quimperlé	1 070 €	- 17,2 %
Bassin de Morlaix	1 030 €	+ 18,3 %
Agglomération de Quimper	n.c.	n.c.
Bassin centre Finistère	n.c.	n.c.

source : Chambre des notaires du Finistère

Les cadres sous-représentés parmi les acquéreurs brestois

L'âge moyen des acquéreurs d'appartements anciens est de 44 ans en Finistère (source : Chambre des notaires du Finistère). Si Quimper se situe à la moyenne, Brest est en deçà avec un âge moyen de 39 ans. On y note également une part plus importante d'employés

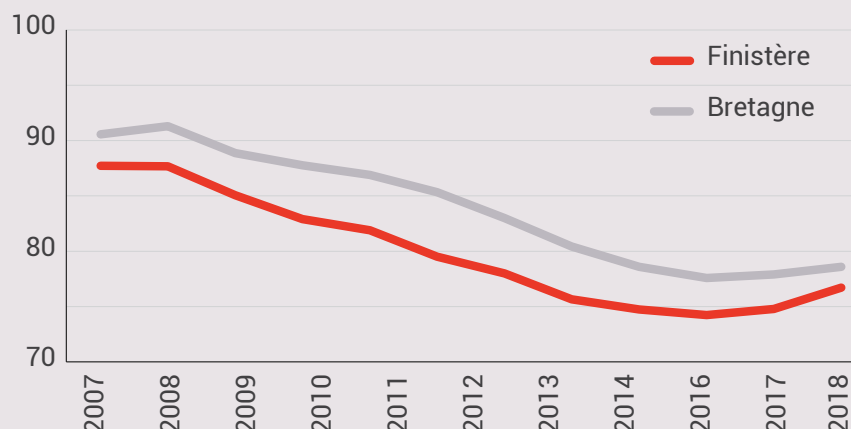
(28 % contre 23 % en moyenne à l'échelle Finistère) et de cadres moyens (28 % contre 23). En tant que métropole, Brest est en effet à la fois la porte d'entrée dans le département pour les nouveaux arrivants, et un lieu privilégié d'achat d'appartement pour les primo-accédants.

- 2 % de ventes d'appartements
+ 1,7 % du prix médian de vente

Évolution de l'emploi dans le BTP

En 2018, le secteur du BTP poursuit sa reprise dans le Finistère et compte 15 938 emplois. Il représente 7,7 % des emplois salariés, soit presque le niveau régional (7,9 %). Entre 2017 et 2018, le secteur du bâtiment et des travaux publics (hors génie civil) a gagné 470 emplois dans le département, soit une hausse de 3 % (+ 2 % en Bretagne).

Évolution du poids de l'emploi salarié privé dans le bâtiment et les travaux publics (construction hors génie civil) entre 2007 et 2019

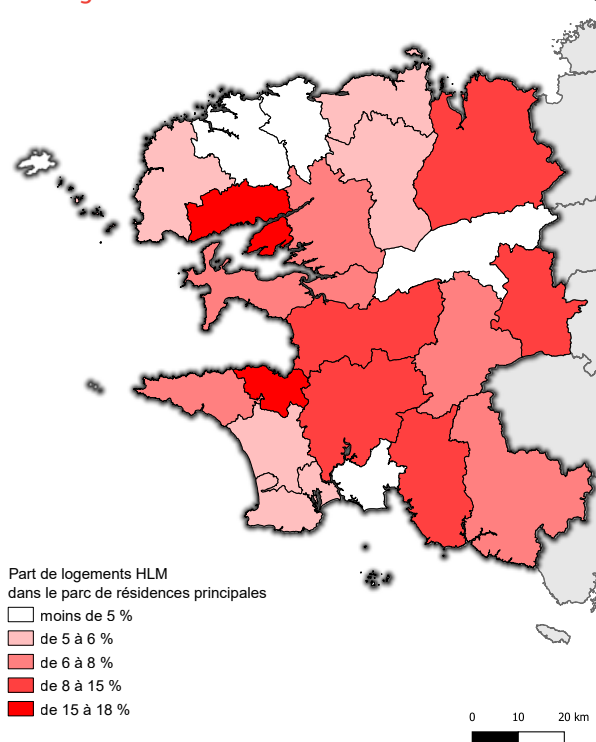


Source : Acoss, 2008-2018

Logement social : les signes d'un début de tension

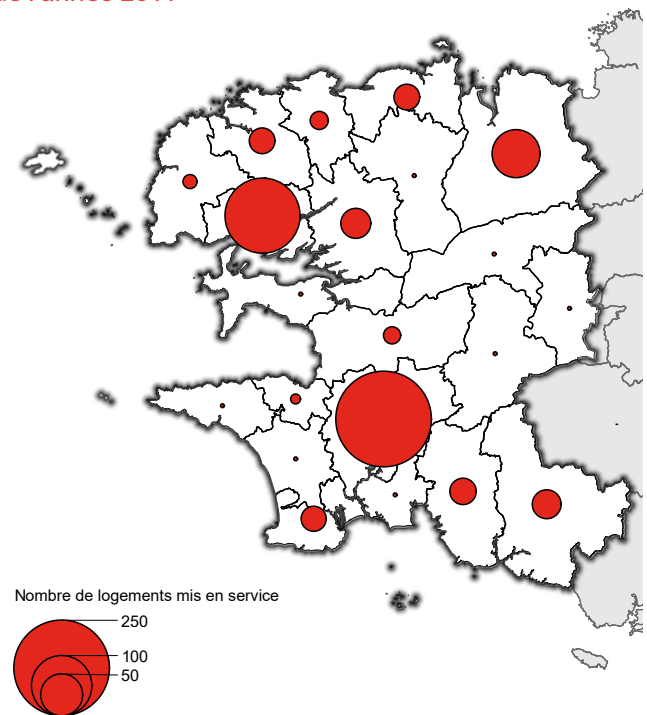
Une stabilité des financements mais une baisse des mises en service

Part des logements locatifs HLM en 2018



Source : RPLS, 2018

Logements locatifs HLM mis en service au cours de l'année 2017



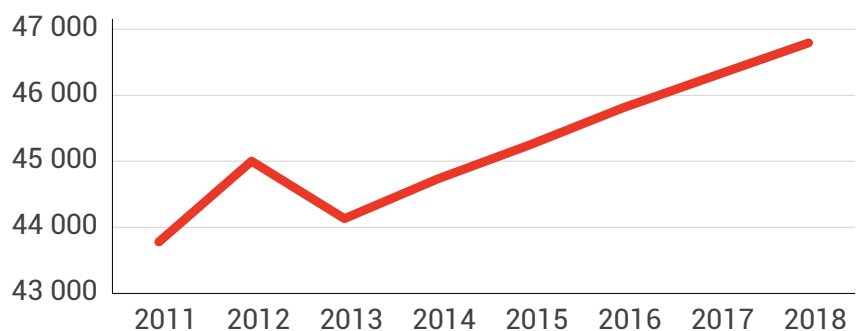
Source : RPLS, 2018

Au 1^{er} janvier 2018, le Finistère compte 46 824 logements locatifs appartenant à des organismes HLM. Comme les années passées, le parc social représente 11 % des résidences principales du Finistère.

La progression du parc de logement social est continue, de 1,1 % par rapport à l'an passé. Sur les cinq dernières années, on compte environ 500 logements sociaux en plus par an dans le Finistère.

La production de logements sociaux s'effectue à un rythme aussi voire plus important que celui de la production de résidences principales (source : Insee, RP 2011-2016, RPLS 2011-2018).

Nombre de logements locatifs sociaux en Finistère



Source : RPLS, 2011-2018

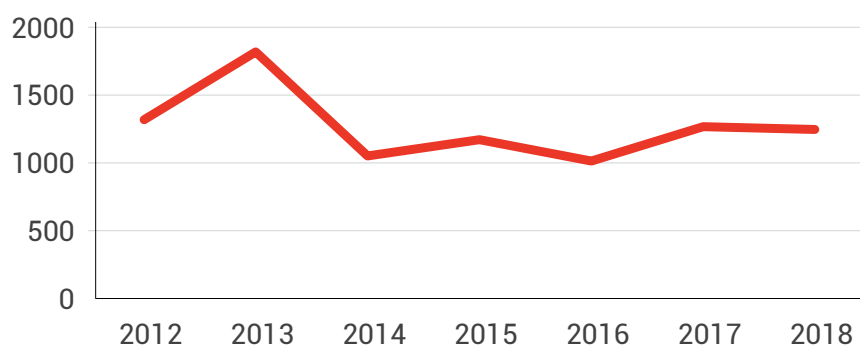
De la même manière, le financement de logements sociaux demeure important sur le département, à hauteur de plus de 1 000 logements par an sur les quatre dernières années (source : infocentre SISAL, CRHH bilan 2018).

Pour autant, on observe une baisse constante des mises en service sur les 7 dernières années. 603 logements ont été mis en service en 2017, soit une diminution de 7 % par rapport à 2016.

Les livraisons finistériennes représentent 21 % de la production régionale alors que le parc social finistérien 27 % des logements sociaux bretons. En 2018, près de 40 % des mises en service de logements HLM concernent Quimper Bretagne Occidentale contre seulement 15 % en 2017 : la production s'y est fortement intensifiée. 25 % des logements sociaux ont été produits à Brest métropole en 2018, contre 34 % en 2017.

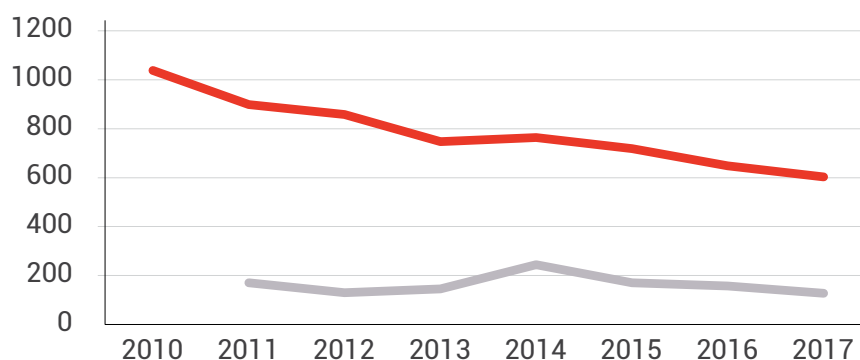
Des mises en service
multipliées par 2,4
à Quimper Bretagne
Occidentale

Nombre de logements locatifs sociaux financés par l'État de 2012 à 2017 en Finistère



Source : infocentre SISAL, CRHH bilan 2018

Évolution des logements locatifs HLM mis en service et des sorties de parc dans le Finistère



Source : RPLS 2010-2017

Une vacance faible

Le parc social départemental compte 1 024 logements vacants, soit 2,3 % de l'ensemble du parc. Le taux de vacance en Finistère est inférieur à la moyenne régionale (2,5 % de vacance) et est le plus faible de Bretagne. La vacance est toutefois en hausse sur les cinq dernières années : on est passé de 1,6 % de logements vacants en 2013 à 2,3 en 2018 : cela correspond à un passage de 700 à plus de 1 000 logements non occupés.

Certaines intercommunalités présentent un taux de vacance significativement supérieur à la moyenne, tels que la CC Monts d'Arrée Communauté (8,6 %) et Morlaix Communauté (4,0 %).

Brest métropole, qui dispose d'un parc de logements conséquents, affiche un taux de vacance de 2,7 %. Plus de la moitié (60 %) des logements vacants le sont depuis moins de 3 mois.



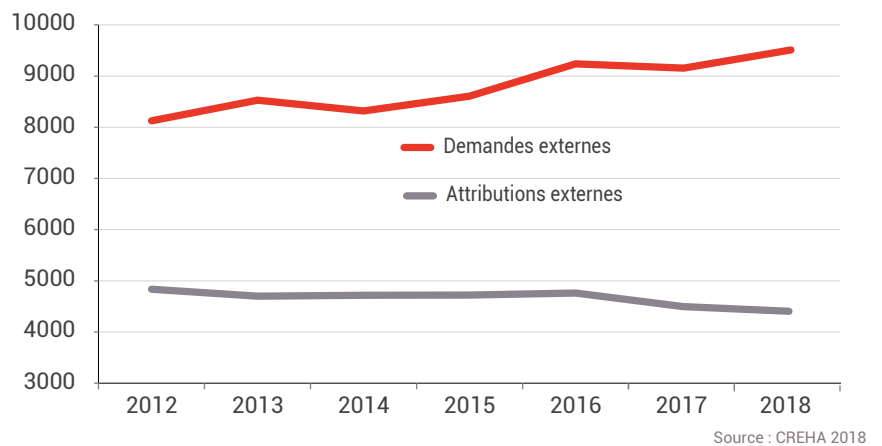
Photo : Sébastien Durand/Brest métropole

Un nombre de demandeurs en hausse et des attributions en baisse

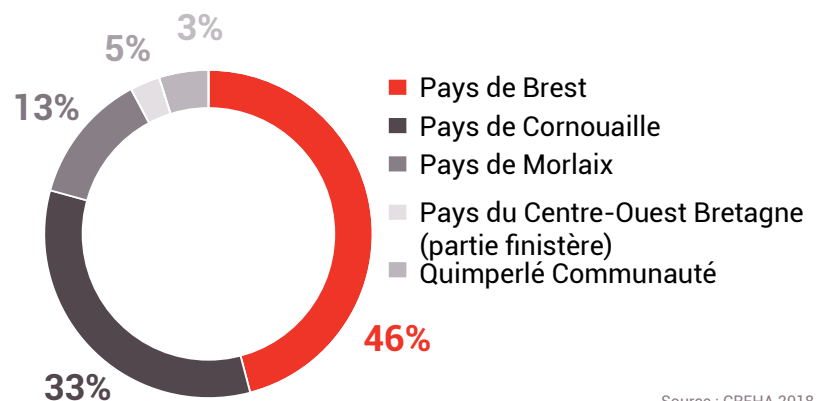
En 2018, 9 491 ménages non locataires du parc HLM ont fait une demande de logement social (demandes externes). Les demandes d'entrée dans le parc locatif social sont en hausse de 3,4 % par rapport à l'année précédente avec plus de 300 demandes supplémentaires. 4 408 attributions externes ont été réalisées. Les attributions externes ont baissé de 2,2 % par rapport à 2017 (100 de plus l'an passé).

Au 31 décembre 2018, 9 762 ménages sont en attente d'un logement social dans le Finistère. En y ajoutant les ménages déjà locataires du parc social et souhaitant changer de logement, le volume total est de 14 757 demandeurs, soit 2 240 de plus que l'année précédente (+ 18 %).

Évolution de la demande et des attributions externes sur la période 2012-2018



Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2019



+ 3,4 % de demandes externes en 2018
- 2,2 % d'attributions externes en 2018

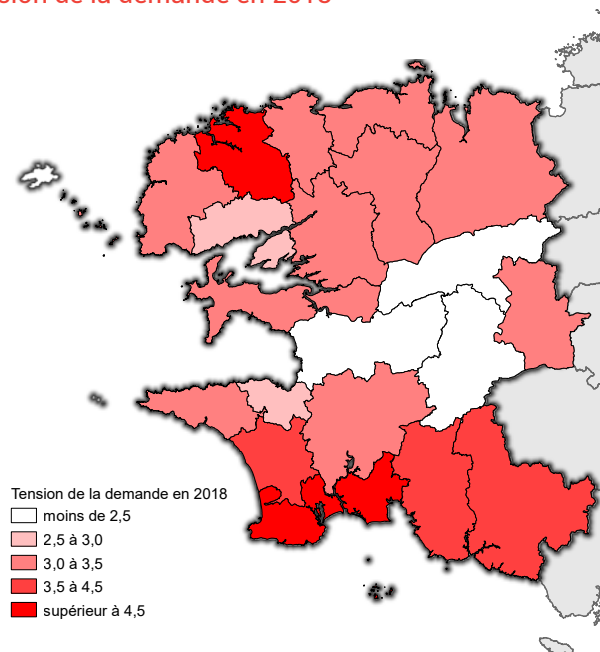
Une bonne adéquation mais une tension en légère hausse

Le rapport demande/attribution montre une tension en hausse dans le Finistère : 3,2 demandes pour une attribution en 2018 contre 3 pour 1 en 2017. Ce rapport est devenu supérieur à la notion de « début de tension » dans le parc locatif social, estimée par les organismes HLM à plus de 3 demandes pour un logement attribué.

Le délai moyen d'attente pour une attribution augmente également sur le département. En 2018, un peu moins des 2/3 des demandes externes aboutissent en moins de 6 mois, et 42 % des demandes de mutation. L'augmentation des délais d'attribution traduit également un début de tension sur le marché locatif social du Finistère.

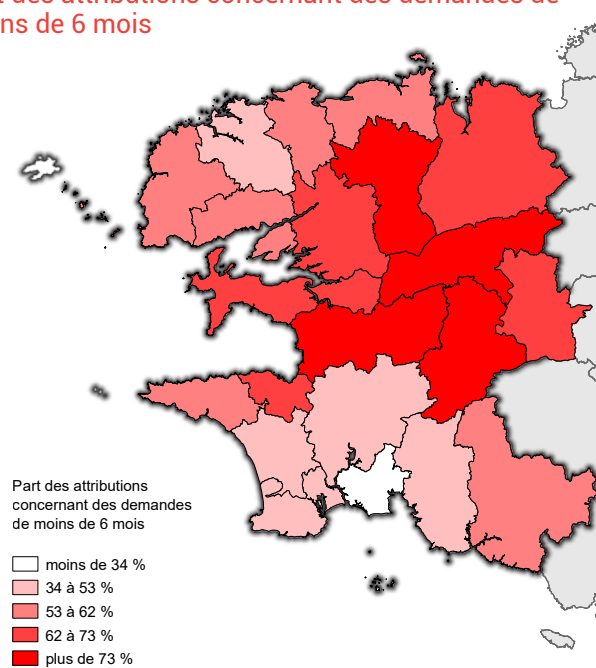
+ 18 % de demandes (externes et mutation) en 2018
3,2 demandes pour une attribution en 2018

Tension de la demande en 2018



Source : CREHA 2018

Part des attributions concernant des demandes de moins de 6 mois



Source : CREHA 2018

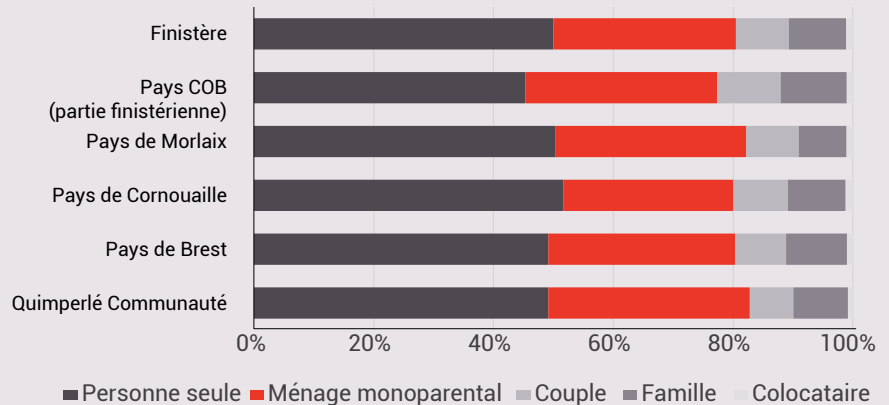


Caractéristiques des demandeurs externes (flux 2018)

Beaucoup de demandeurs sont des personnes seules

En 2018, 50 % des demandeurs externes sont des personnes seules et 30 % des ménages monoparentaux.

Composition familiale des demandeurs externes en 2018

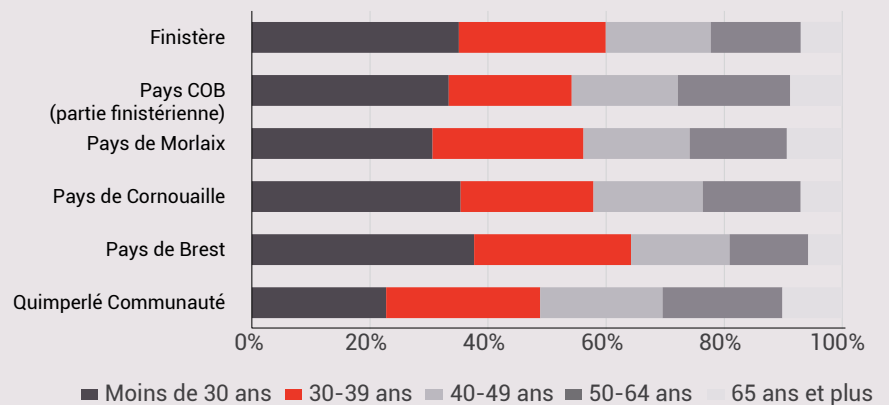


Source : CREHA 2018

Des demandeurs majoritairement jeunes

Les moins de 30 ans représentent 35 % des demandeurs dans le département. Les plus de 50 ans ont effectué 22 % des demandes.

Age des demandeurs externes en 2018

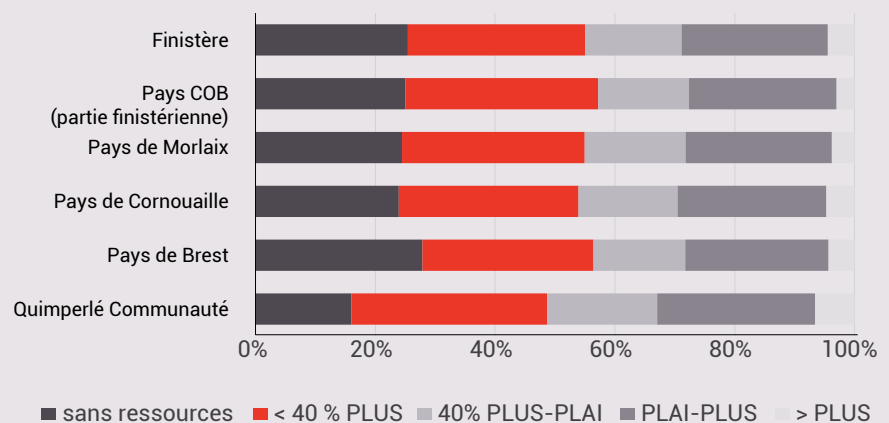


Source : CREHA 2018

Une grande majorité de faibles revenus

Plus de 70 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (en deçà du PLAI). Les personnes sans revenu représentent un quart des demandeurs en 2018.

Revenus des demandeurs externes en 2018



Source : CREHA 2018

Sources

Pour la construction neuve

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

Les fichiers sur la promotion immobilière et l'individuel aménagé d'OREAL Bretagne, traités 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.

Les publications de la Chambre des notaires du Finistère (janvier et octobre 2019) et le journal des notaires bretons (juin 2019)

Pour le logement social

L'enquête sur le parc locatif social RPLS, traitée par l'ADEUPa.

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par le CREHA, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Le bilan habitat annuel du Comité Régional de l'habitat et de l'hébergement.

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

COB

Centre Ouest Bretagne

CREHA

Centre régional d'études pour l'habitat

CRHH

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

DGFIP

Direction générale des finances publiques

DREAL

Direction régionale Environnement Aménagement Logement

DVF

Demande de valeurs foncières

EPCI

Établissement Public de coopération Intercommunale

OREAL

Observatoire du logement neuf en Bretagne

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

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Pascale CHODZKO
Blandine RAMBAUD

Maquette et mise en page

Dominique GAULTIER

Contact

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

4^e trimestre 2018

ISSN

en cours

Réf.

19-125



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE



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