

NOTE DE MARCHÉ 2019-2020



#18 | Novembre 2020

OBSERVATOIRE | Note de marché



© ADEUPa



+10,5 %

DE VENTES
DE MAISONS ANCIENNES
EN 2019

(source : Chambre des notaires
du Finistère, janvier 2020)



-13 %

DE MISES EN CHANTIER
EN 2019

(source : Sit@del 2019)



+5,6 %

DE DEMANDES EXTERNES
DE LOGEMENTS HLM
EN 2019

(source : CREHA 2019)

Le marché de l'occasion, qui représente plus de 80 % du marché de l'immobilier en Finistère, poursuit sa croissance avec une forte augmentation du volume de ventes en 2019 (+10,5 % pour les maisons ; +22,8 % pour les appartements). Les prix dans l'ancien augmentent, autour de 4 % en 1 an. Les premiers éléments pour 2020 indiquent une bonne reprise du secteur après le confinement, au moins à la hauteur de l'année 2019.

La construction neuve est marquée par un recul conséquent en 2019 par rapport à 2018 (-13 % de mises en chantier), qui touche surtout le collectif et l'individuel groupé tandis que les mises en chantier d'individuel pur sont stables (-3 %). Le marché de la promotion immobilière accuse un retrait marqué. À l'inverse, celui des terrains à bâtir se maintient. La crise sanitaire de 2020 a, semble-t-il, entraîné un glissement des chantiers d'environ 1 mois en Finistère, sans pour autant affecter durablement la construction dans le département.

Une légère tension continue de s'installer dans le parc locatif social finistérien malgré l'augmentation des mises en service : le nombre de demandes poursuit sa progression tandis que le nombre d'attributions diminue en 2019. On compte désormais 2,6 demandes pour une attribution. Pour l'année 2020, on peut s'attendre à un resserrement de la production de logements sociaux lié au contexte de financement du logement social (RLS notamment).

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 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

Un marché des biens d'occasions très dynamique	4
Bilan 2019 : une année record pour le marché de l'occasion	4
Marché des maisons anciennes en 2019 : une croissance continue	4
Une hausse du volume de ventes en Finistère	4
Une augmentation des prix	4
Marché des appartements anciens en 2019 : un bond du volume de ventes	5
Un essor des ventes d'appartements anciens	5
Une progression du prix médian	5
Perspectives 2020 : une bonne dynamique du secteur de l'occasion	5
La construction neuve en retrait en 2019	6
Bilan 2019 : une baisse de 13 % de la production de logements	6
Un recul du secteur en Finistère après une année 2018 dynamique	6
Un affaiblissement qui touche très peu l'individuel pur	8
Des perspectives de repli également en 2020, sans affecter l'individuel pur	8
Marché de la promotion immobilière : une forte baisse des ventes en 2019	9
Un recul qui se poursuit dans le secteur de Brest	9
Un retrait également sur Quimper-Concarneau	10
Marché du terrain à bâtir : une stabilité dans le diffus en 2019	12
Un maintien du volume de ventes	12
Une légère baisse du prix médian	12
Marché du secteur aménagé : un ralentissement en 2019	13
Logement HLM : une progression régulière de la tension	15
Un parc de logements qui continue de se développer	15
Un parc qui progresse plus vite que le parc privé	15
Une augmentation des mises en service	15
Une vacance encore faible	16
Un parc social de plus en plus sollicité	16
Un nombre de demandes en hausse et des attributions en baisse	16
Une diminution régulière du taux de rotation dans le parc HLM	17
Une tension qui continue de progresser	17
Perspectives 2020 : des difficultés de financement malgré des besoins accrus ?	18

Un marché des biens d'occasion très dynamique

Bilan 2019 : une année record pour le marché de l'occasion

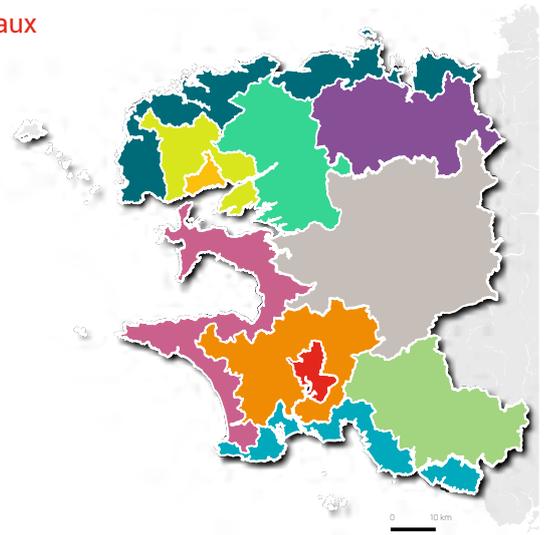
L'année 2019 voit l'essor du volume de ventes d'occasion se poursuivre, tandis que les prix augmentent de façon contenue. Le dynamisme du marché de l'occasion en 2019 s'explique par un ensemble de facteurs, tels que des conditions d'emprunt favorables, la confiance des ménages, la corrélation entre les prix et les capacités financières des Finistérien-ne-s, et la progression du taux de rotation des logements.

(source : Notaires bretons, janvier 2020)

Périmètre des secteurs notariaux

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 :

- 1. Brest
- 2. Agglomération Brestoise
- 3. Quimper
- 4. Agglomération Quimpéroise
- 5. Littoral Nord
- 6. Littoral Ouest
- 7. Littoral Sud
- 8. Bassin de Morlaix
- 9. Bassin de Quimperlé
- 10. Bassin du Centre-Finistère
- 11. Bassin de Landerneau



ADEUPa
BREST • BRETAGNE

Source : Chambre des notaires du Finistère, traitement ADEUPa

Marché des maisons anciennes en 2019 : une croissance continue

Une hausse du volume de ventes en Finistère

Le volume de ventes de maisons anciennes est en forte hausse en 2019 avec une augmentation de 10,5 %.

(source : Chambre des notaires du Finistère, janvier 2020)

L'âge moyen des acquéreurs est plus faible à Brest (40 ans) et Quimper (43 ans) qu'en moyenne dans le département (46 ans). Les cadres moyens sont surreprésentés à Brest (31 %) et Quimper (32 %) par rapport au Finistère (25 % des acquéreurs). Les cadres supérieurs représentent 21 % des acquéreurs de maisons anciennes à Quimper. Ces disparités sont en lien avec la hiérarchie des prix.

Une augmentation des prix

Le prix médian des maisons anciennes est de 148 000 € : la hausse des prix est de 4,2 % en un an, et de 7,2 % sur les 10 dernières années.

Le prix médian est de 165 000 € à Brest (+1,9 % par rapport à 2018) et de 150 000 € à Quimper (-0,4 % en un an).

Zones Géographiques	Prix de vente médian en 2019	Évolution sur 1 an
Finistère	148 000 €	+4,2 %
Brest	165 000 €	+1,9 %
Agglomération de Brest	180 000 €	-2,3 %
Quimper	150 000 €	-0,4 %
Agglomération de Quimper	158 000 €	+5,3 %
Littoral de Landevennec à Plomeur	140 000 €	+7,7 %
Littoral de Locmaria-Plouzané à Locquirec	153 000 €	+1,3 %
Littoral de Penmarch à Clohars-Carnoët	170 000 €	-2,9 %
Bassin centre Finistère	75 000 €	0,0 %
Bassin de Landerneau	154 000 €	+9,7 %
Bassin de Morlaix	110 000 €	+7,3 %
Bassin de Quimperlé	131 500 €	+5,2 %

Marché des appartements anciens en 2019 : un bond du volume de ventes

Un essor des ventes d'appartements anciens

Les appartements anciens ont vu leur volume de vente décoller en 2019 avec une augmentation de 22,8 % des ventes, après une année 2018 en légère baisse.

Comme l'an passé, l'âge moyen des acquéreurs est plus faible à Brest (39 ans) qu'en Finistère (44 ans), mais est plus élevé à Quimper (45 ans). Les employé-e-s sont plus représenté-e-s à Brest (29 % des acquéreurs) que dans le département (23 %). Les personnes retraitées représentent 20,3 % des acquéreurs à Quimper.

Une progression du prix médian

Le prix de vente médian en 2019 en Finistère est de 1 360 €/m², soit une hausse de 4,6 % en un an. Pour autant, sur l'ensemble de la décennie, les prix sont stables (+0,3 %).

À Brest, le prix médian est plus faible que dans le reste du département : il est de 1 280 €/m². Il a augmenté de 4,6 % en un an, mais a baissé de 3,2 % depuis 2009. Dans l'agglomération de Quimper, le prix médian est similaire au prix médian finistérien.

Zones Géographiques	Prix de vente médian en 2019	Évolution sur 1 an
Finistère	1 360 €	+4,6 %
Brest	1 280 €	+4,6 %
Agglomération de Brest	1 670 €	n.c.
Agglomération de Quimper	1 360 €	+4,4 %
Littoral de Landevennec à Plomeur	1 510 €	+11,8 %
Littoral de Locmaria-Plouzané à Locquirec	1 860 €	+11,2 %
Littoral de Penmarch à Clohars-Carnoët	2 110 €	+8,3 %
Bassin de Landerneau	1 360 €	+2,3 %
Bassin de Morlaix	880 €	-13,6 %
Bassin de Quimperlé	154 000 €	+0,9 %
Bassin de Morlaix	110 000 €	+7,3 %
Bassin de Quimperlé	131 500 €	+5,2 %

+23 % de ventes d'appartements anciens en 2019
Un prix médian de 1 360 €/m² en Finistère

Perspectives 2020 : une bonne dynamique du secteur de l'occasion

En juillet 2020, le prix de vente médian des maisons anciennes est de 150 000 € dans le département, soit une hausse de 3,1 % sur un an (source : Chambre des notaires du Finistère). Cette augmentation mesurée masque des disparités entre territoires, et notamment des augmentations à hauteur de 11,0 % sur le littoral de Penmarch à Clohars-Carnoët, de 9,2 % dans le bassin de Quimperlé, ou encore de 7,7 % sur l'agglomération de Brest.

Concernant les appartements anciens, la hausse des prix se poursuit début 2020, pour atteindre un prix médian de 1 470 €/m² à la fin juillet, soit une augmentation de 9,4 % sur un an. Les prix augmentent surtout dans le bassin de Quimperlé (+17,8 % en 1 an), le bassin de Landerneau (+16,5 %), à Brest (+12,2 %) et son agglomération (+13,9 %) ainsi que sur le littoral de Landevennec à Plomeur (+10,7 %).

D'après les professionnel-le-s (synthèse de l'atelier du 25 septembre 2020) :

Au lendemain du confinement, le secteur a connu un emballement, avec des ventes nombreuses et rapides et une forte tension de l'offre.

Les professionnel-le-s expliquent cela par une accélération des processus de décision et l'absorption des ventes non réalisées pendant le confinement, plus que par un changement brusque de paradigme.

Concernant les prix, les professionnel-le-s font écho d'augmentations parfois artificielles sur certains secteurs, qui dépassent parfois le prix de mise vente, et atteignent voire dépassent les niveaux de prix de 2007. Sur d'autres territoires du département, l'augmentation des prix semble plus mesurée.

Le secteur semble être revenu à la normale en matière de volume à la mi-septembre, soit une pression sur le marché de l'occasion telle qu'observée sur les trois dernières années. L'année 2020 devrait voir les ventes atteindre un niveau au moins équivalent à celui de 2019.

En ce qui concerne les conditions d'achat, les professionnel-le-s observent un durcissement des conditions d'octroi des prêts (notamment au détriment des ménages primo-accédants et des plus modestes, mais également des seniors). Les conséquences sont limitées en volume mais posent question pour l'avenir.

Un certain nombre de dispositifs fiscaux vont favoriser l'investissement dans des biens d'occasion. Le dispositif Denormandie, entré en vigueur début 2020, concerne Quimper et Morlaix (territoires Action cœur de ville), ainsi que Brest via son ORT.

La construction neuve en retrait en 2019

Bilan 2019 : une baisse de 13 % de la production de logements

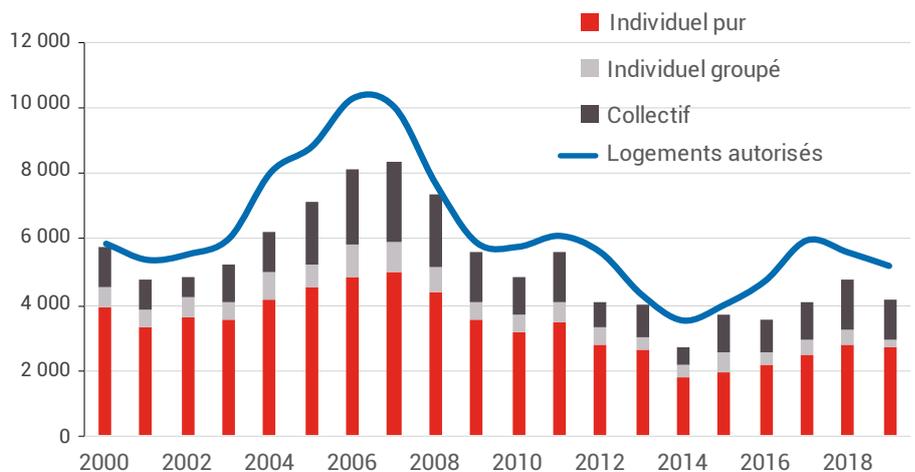
Un recul du secteur en Finistère après une année 2018 dynamique

Un retour au niveau de production de 2017

L'essor de la production observé en 2017-2018 ne se poursuit pas en 2019. 4 129 logements ont été mis en chantier, soit 640 de moins que l'année précédente. L'activité diminue de 13 % entre 2018 et 2019 : c'est le recul le plus fort enregistré en 5 ans. Pour autant, au regard de la période 2012-2019, le niveau de production se maintient.

Le Finistère connaît une baisse similaire à celle du Morbihan en 2019 tandis que les deux autres départements bretons voient leur production reprendre légèrement. Les mises en chantier finistériennes représentent 21 % des mises en chantier bretonnes en 2019 (2 points de moins qu'en 2018).

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans le Finistère entre 2000 et 2019

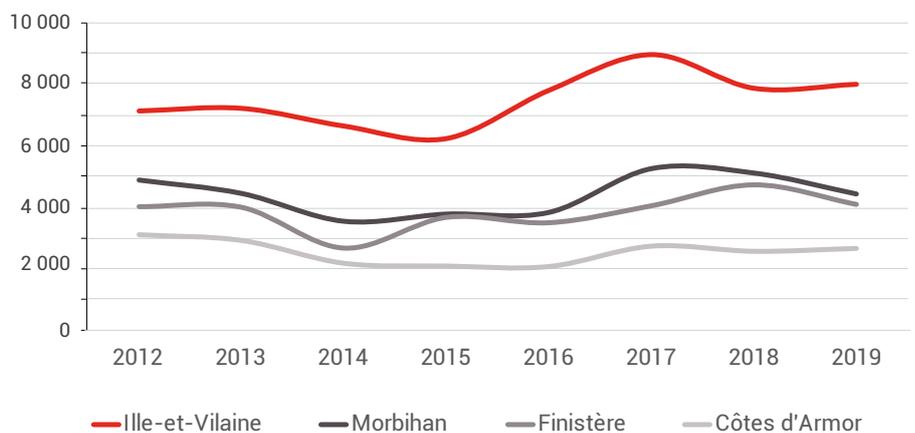


Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement : ADEUPa



Le Finistère compte 21 % des mises en chantier bretonnes en 2019 contre 23 % en 2018

Évolution annuelle des logements commencés par département



Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement ADEUPa

Une baisse contrastée selon les territoires

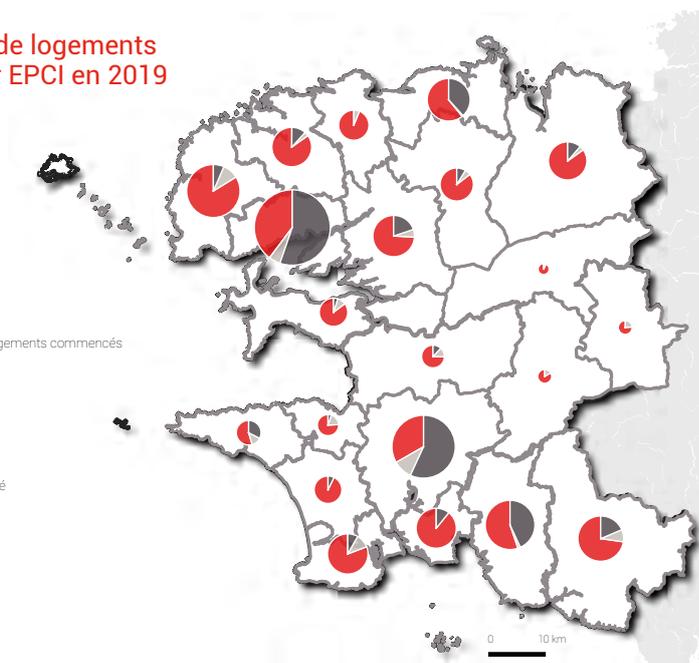
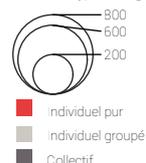
Au sein du département, seul le territoire de Quimperlé Communauté voit sa production augmenter (+52 logements commencés). Les mises en chantiers diminuent notamment de 17 % dans le pays de Brest et de 14 % dans le pays de Cornouaille (respectivement -366 et -246 logements).

Concernant la typologie, le pays de Cornouaille se situe sous la moyenne finistérienne de 65 % de logements individuels purs en 2019 : ils y représentent 59 % des mises en chantier. La part de logements collectifs dans la production s'y maintient à 34 %, soit 6 points de plus que la moyenne départementale.

65 % de logements individuels purs parmi la construction neuve finistérienne en 2019

Volume et type de logements commencés par EPCI en 2019

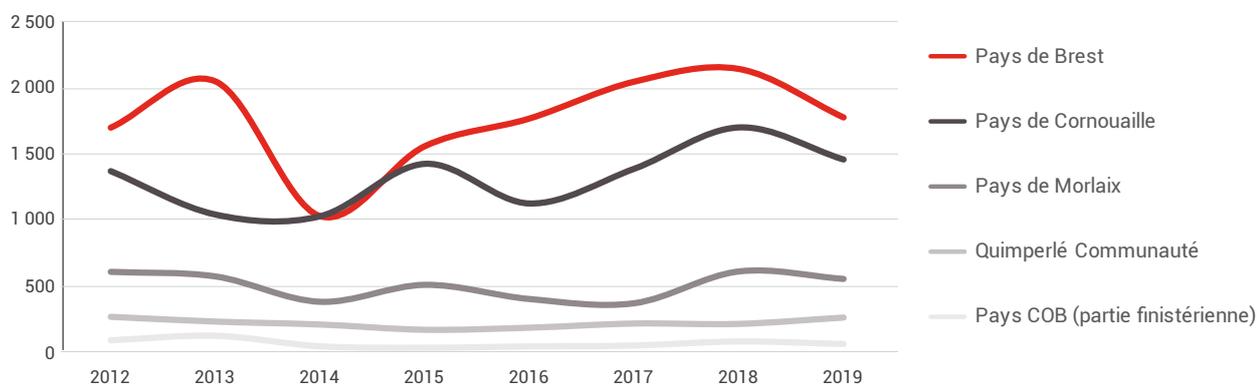
Volume et types de logements commencés



ADEUPa
BRETAGNE

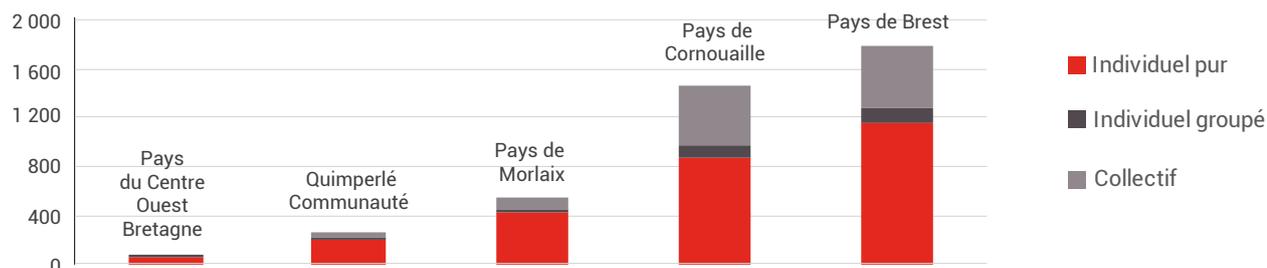
Source : MEEN / CGDD / SOeS Sit@del 2 - 2019, traitement ADEUPa

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans le finistère entre 2000 et 2019



Source : MEEN / CGDD / SOeS Sit@del 2 - 2019, traitement ADEUPa

Typologie des logements commencés par territoire en 2019



Source : DREAL Bretagne, Sit@del (données en date de prise en compte), traitement ADEUPa

Un affaiblissement qui touche très peu l'individuel pur

Un quasi-maintien de la production d'individuel pur

L'impact est faible sur l'individuel pur qui voit ses mises en chantier diminuer de seulement 3 % en 2019. Elles diminuent moins dans le pays de Brest (-3,6 %) qu'en pays de Cornouaille ou de Morlaix (respectivement -5,3 % et -6,5 %). L'individuel pur progresse à Quimperlé Communauté et dans le COB en 2019, bien que sur des volumes plus réduits.

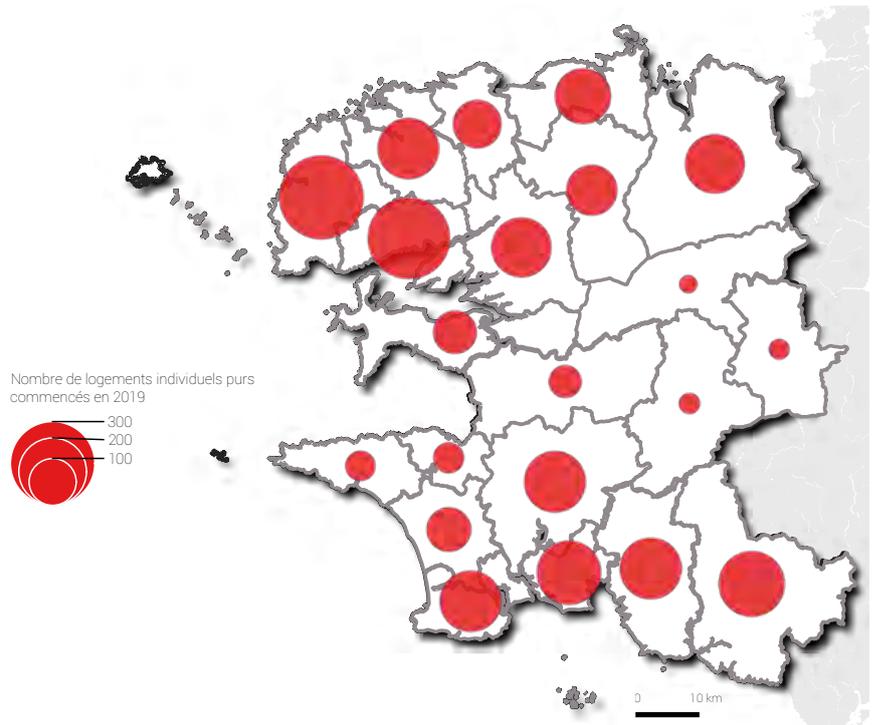
L'impact de la suspension du Pinel

Ce sont l'individuel groupé et le collectif qui portent l'essentiel du ralentissement de la construction, avec respectivement -45 % et -23 % de mises en chantier. La dynamique de 2018 était étroitement liée à l'évolution annoncée de certaines mesures fiscales (PTZ, Pinel).

Une baisse des mises en chantier de collectifs

Ainsi, ce sont 1 168 logements collectifs qui ont été mis en chantier en 2019 (1 513 en 2018) : on revient à un niveau de production de collectif proche de celui de 2017 ou de 2015. Alors que les pays de Brest et de Cornouaille accusent des baisses importantes (respectivement -34 % et -20 %), le pays de Morlaix voit sa production de logement collectif augmenter de 25 % (122 logements en 2019).

Volume individuel pur commencé par EPCI en 2019



ADEUPa
BREST • BRETAGNE

Source : MEEN / CGDD / SOeS Sit@bel 2 - 2019, traitement ADEUPa

Des perspectives de repli également en 2020, sans affecter l'individuel pur

Les autorisations de logements avaient amorcé un déclin dès 2018 à hauteur de 6 %. Ce recul se poursuit en 2019 avec une diminution des autorisations de 8 %, ce qui laisse présager une nouvelle baisse des mises en chantier en 2020.

Ce sont les autorisations de logements individuels groupés et collectifs qui baissent (respectivement -16 % et -17 %) tandis que les autorisations d'individuel pur restent stables (elles accusaient une baisse de 13 % en 2018).

Durant le premier semestre 2020, 2 188 logements ont été autorisés en Finistère : c'est une baisse de 11 % par rapport à la même période en 2019.

L'analyse des mises en chantier d'avril à juin 2020 révèle que la production de logements individuels purs se maintient plutôt bien par rapport aux autres départements bretons et au contexte national. Les mises en chantier d'individuel

pur diminuent ainsi de 4 % en Finistère par rapport au 2^e trimestre 2019, contre une baisse de 8 % en Bretagne et de 18 % en France. En revanche, les mises en chantier de logements individuels groupés chutent de 26 %.

D'après les professionnel-le-s (synthèse de l'atelier du 25 septembre 2020) :

Les professionnel-le-s estiment que les contraintes liées à la crise sanitaire ont entraîné un retard d'environ un mois dans le planning des chantiers de maisons individuelles, mais sans creux réel pour autant.

Ce serait donc surtout un glissement d'un bon mois de leur chiffre d'affaires. Les entreprises rencontrent quelques difficultés dans l'approvisionnement des matériaux, mais l'impact semble plus limité qu'initialement anticipé.



© Brest métropole / Dominique Leroux

Marché de la promotion immobilière : une forte baisse des ventes en 2019

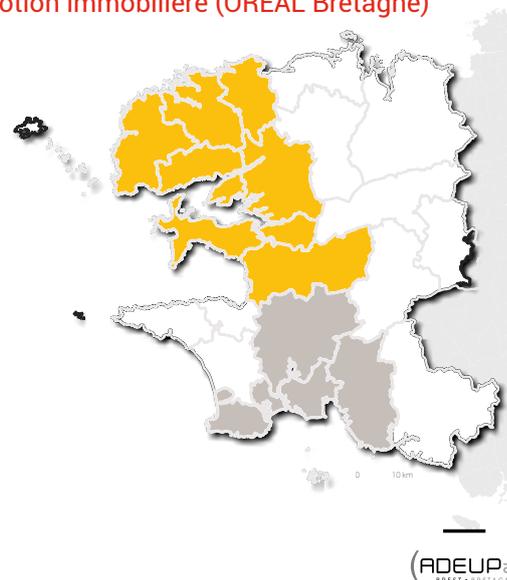
L'année 2019 se caractérise par une baisse des ventes à l'échelle régionale, et notamment pour les secteurs de Brest et Quimper-Concarneau (-29 %). Les mises en vente diminuent également en Bretagne (-19 %) ; le secteur de Quimper-Concarneau est particulièrement affecté (-87 %). Cela s'explique notamment par l'exclusion des communes situées en B2 du dispositif Pinel, et donc de l'ensemble du département. L'année 2020 voit la promotion immobilière bretonne reculer fortement, bien que de façon moins marquée que dans d'autres régions françaises. En revanche, elle s'annonce plutôt dynamique pour la promotion en Finistère, dans le contexte du retour à titre expérimental du dispositif Pinel à Brest et Quimper¹.

¹ Dispositif entré en vigueur au 31 mars 2020 : article 164 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

Périmètre des secteurs de promotion immobilière (OREAL Bretagne)

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

■ Secteur de Brest
■ Secteur de Quimper / Concarneau



Source : OREAL Bretagne, traitement ADEUPa

-29% de ventes en promotion immobilière entre 2018 et 2019

+69 % entre le premier semestre 2019 et le premier semestre 2020

Un recul qui se poursuit dans le secteur de Brest

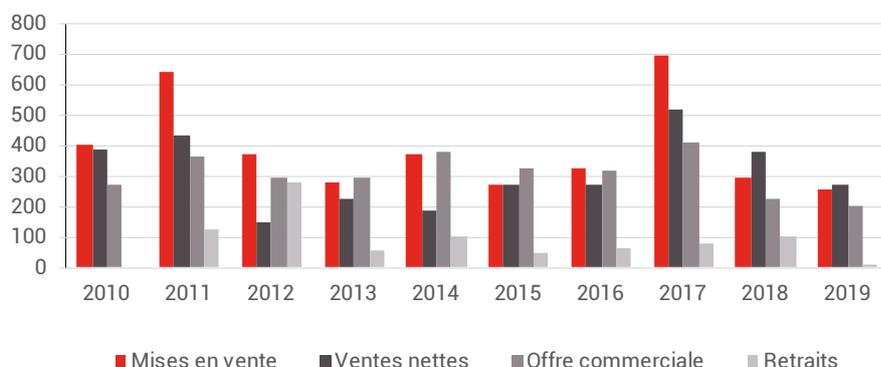
Des ventes en baisse en 2019

En 2019, 272 ventes nettes ont été réalisées dans le pays de Brest, soit 28,8 % de moins que l'année précédente. C'est un niveau de ventes similaire à celui observé en 2015-2016. Les mises en vente traduisent la même dynamique : on en compte 254 en 2019, soit 14,8 % de moins qu'en 2018. C'est le niveau de mise en vente le plus bas observé sur les 10 dernières années. L'offre commerciale est de 199 logements fin 2019, soit 10,4 % de moins que l'an passé. C'est également la plus faible observée sur la dernière décennie.

Un rapide écoulement de l'offre

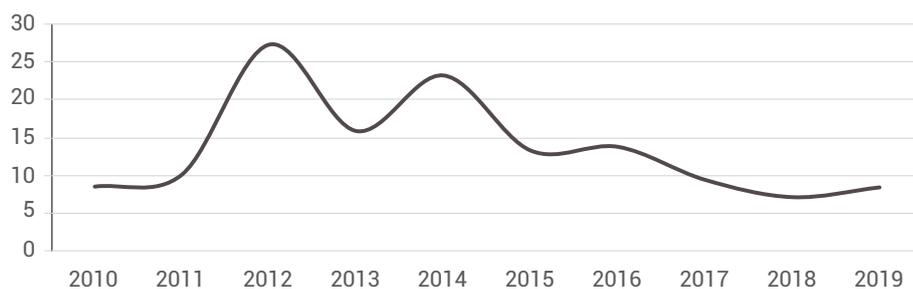
Le délai d'écoulement théorique de l'offre est bas, à hauteur de 8,4 mois en 2019. Cela témoigne d'une tension du secteur dans le pays de Brest. On considère que l'écoulement est moyen à partir de 16 mois.

Évolution annuelle du marché dans le secteur de Brest



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Évolution de l'écoulement théorique de l'offre (en mois) dans le secteur de Brest



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Une baisse des ventes à investisseurs

Les ventes à investisseurs ont diminué de 29 % mais représentent toujours 63 % des ventes en 2019, comme en 2018. L'importance des ventes à investisseurs est une caractéristique propre au pays de Brest.

Des ventes sur plan peu nombreuses

Cette modalité de vente avait connu un recul important dès 2018 (de 61 % à 34 % des ventes). La part de ventes sur plan diminue en 2019 pour atteindre 23 %, témoignant d'une difficulté accrue pour les promoteurs à vendre rapidement leurs programmes.

Un prix moyen de vente en augmentation

Dans le secteur de Brest, en 2019, le prix moyen de vente est de 3 250 €/m² (2 860 €/m² en 2018). En 2019, 51 % des ventes de collectif dépassaient 3 000 €/m² contre seulement 20 % des ventes l'année précédente. Cela s'explique notamment par quelques opérations de prestige réalisées sur Brest (vues sur mer, standing...).

Le prix unitaire moyen de vente (hors parking) d'un T3 en libre est de 203 567 € en 2019 dans le secteur de Brest, soit une hausse de 16 % en un an. Le prix moyen d'un T3 en accession aidée (dont PSLA) progresse de 9 % pour atteindre 143 892 € en 2019.

Une augmentation du volume de ventes en 2020 ?

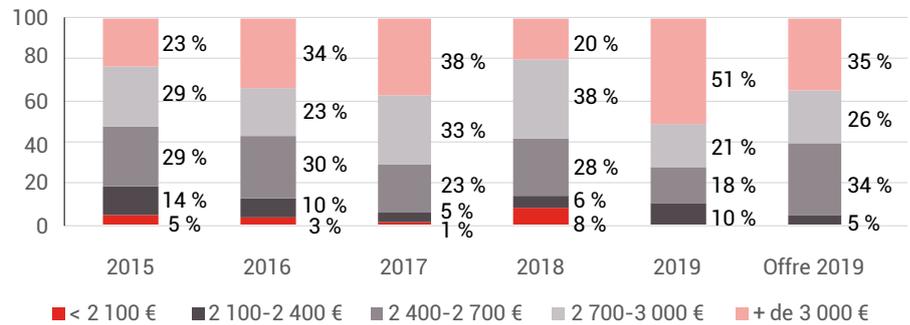
Après avoir fortement diminué à la fin de l'année 2019, l'offre commerciale progresse de nouveau en 2020. Les ventes nettes sur le 1^{er} semestre 2020 augmentent par rapport au 1^{er} semestre 2019 dans le secteur de Brest, qui avait été particulièrement morose. On compte ainsi 167 ventes sur 6 mois contre 99 l'année passée.

Au 2^e trimestre 2020, le prix unitaire moyen de vente d'un T3 en libre diminue après l'augmentation forte de l'année précédente : il est de 185 853 €. Le prix au m² de vente en libre diminue légèrement par rapport à la moyenne 2019 : 3 218 €/m².

On peut expliquer cette augmentation du volume des ventes par le retour du Pinel depuis le 31 mars 2020.

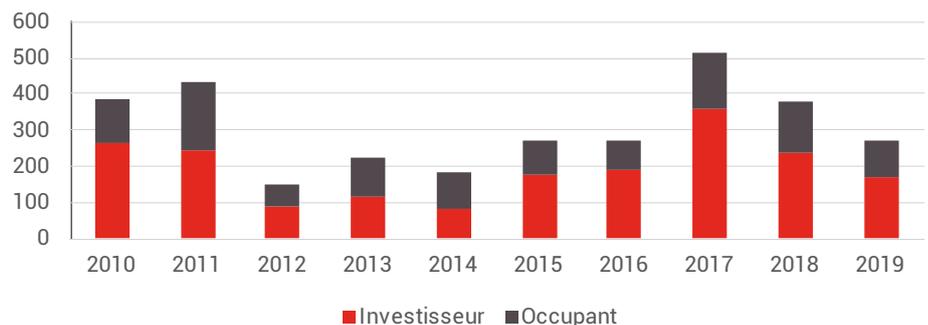
Une reprise des ventes en promotion dans le secteur de Brest au premier semestre 2020

Ventes et offre par gammes de prix au m² des appartements hors parking dans le secteur de Brest



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Destination des ventes en promotion immobilière dans le secteur de Brest



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Un retrait également sur Quimper-Concarneau

Des ventes en baisse en 2019

L'année 2019 a vu le secteur de la promotion immobilière se rétracter également de façon importante sur le secteur de Quimper-Concarneau. 158 ventes ont été réalisées, ce qui représente une baisse de 20,6 % par rapport à l'année précédente. Les mises en ventes ont pour leur part diminué de 42 % (166 en 2019).

Cette diminution s'explique par le fait que l'année 2018 avait été exceptionnelle dans le secteur, en raison de l'anticipation de la suspension du Pinel qui avait boosté la promotion. L'offre commerciale demeure élevée : elle se constitue de 208 logements fin 2019, soit une légère baisse de 5,5 % en un an.

Une dégradation de l'écoulement de l'offre

En conséquence, le délai théorique d'écoulement de l'offre augmente en 2019 : il est de 15,8 mois (13,3 mois en 2018) ce qui est encore considéré comme un écoulement moyen. L'offre commerciale s'étant maintenue en 2019 à un niveau similaire à l'année précédente, cela traduit une difficulté des promoteurs à vendre leurs programmes.

Une baisse des ventes sur plan

Les ventes sur plan en collectif s'effondrent en 2019 : elles s'élèvent à 22 % des ventes contre 65 % en 2018. C'est le taux de plus faible de la décennie après 2012.



© ADEUPA

Un marché de propriétaires occupant-e-s

Les ventes à investisseurs diminuent de 41 % entre 2018 et 2019, pour ne représenter que 35 % des ventes en promotion immobilière dans le secteur de Quimper-Concarneau (48 % en 2018).

Une hausse de 14 % du prix moyen de vente en 1 an

Le prix de vente moyen est de 3 510 €/m² dans le collectif en 2019, alors qu'il était de 3 075 €/m² en 2018. Le prix moyen augmente de 14 % en un an. Cela se reflète également dans la composition de l'offre en 2019 : 53 % des appartements excèdent 3 000 €/m².

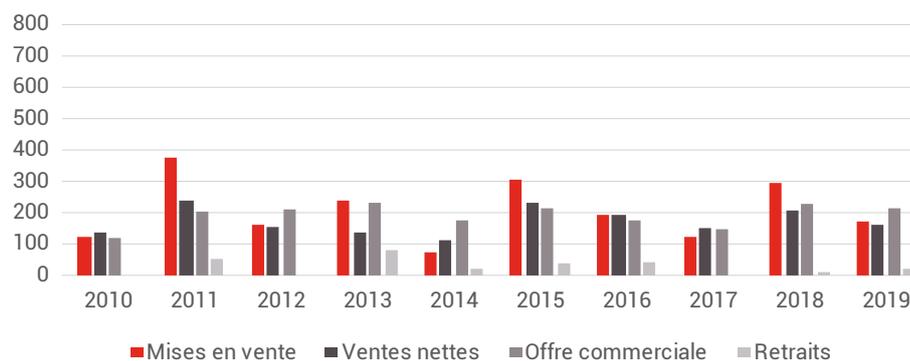
Le prix unitaire moyen de vente (hors parking) d'un T3 en libre est de 228 541 € en 2019 dans le secteur de Quimper-Concarneau, soit une hausse de 12 % en un an. À l'inverse, le prix moyen d'un T3 en accession aidée diminue de 10 % pour atteindre 136 087 € en 2019.

Un maintien des volumes de ventes et une forte hausse des prix en 2020 ?

Au cours du 1^{er} semestre 2020, 88 ventes nettes ont été réalisées dans le secteur de Quimper-Concarneau, soit l'équivalent de celles réalisées sur le 1^{er} semestre 2019 (86 ventes).

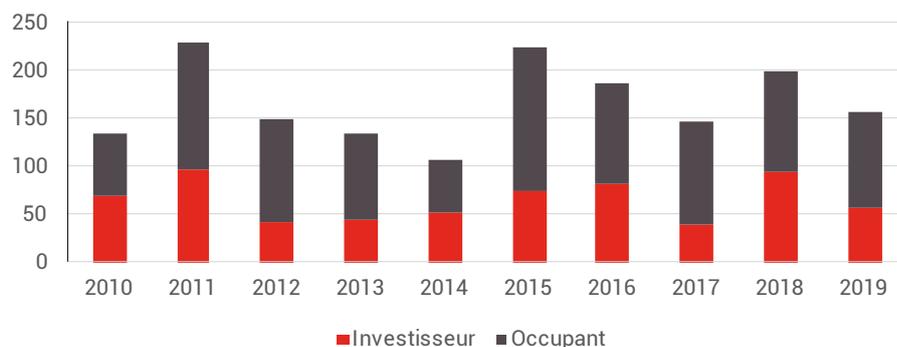
Au 2^e trimestre 2020, le prix unitaire moyen de vente d'un T3 progresse, en libre (+16 %) comme en accession aidée (+8 %). Le prix au m² moyen des ventes poursuit sa progression. Il atteint 3 970 €/m² au 2^e trimestre 2020, notamment en raison de la présence de programmes haut de gamme.

Évolution annuelle du marché dans le secteur de Quimper-Concarneau



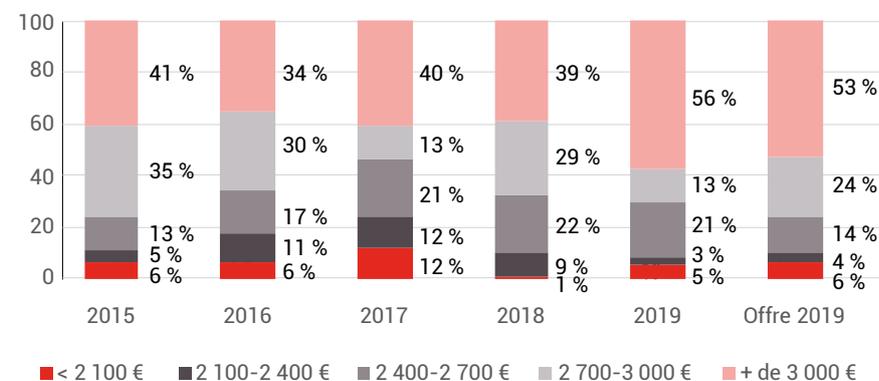
Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPA

Destination des ventes en promotion immobilière dans le secteur de Quimper-Concarneau



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPA

Ventes et offre par gammes de prix au m² des appartements hors parking dans le secteur de Quimper-Concarneau



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPA

Marché du terrain à bâtir : une stabilité dans le diffus en 2019

Le marché du terrain à bâtir se caractérise par une relative stabilité ; avec une légère augmentation du volume de ventes et un recul ténu du prix médian. En revanche, le marché du secteur aménagé est en ralentissement avec une diminution des ventes en Finistère à hauteur de 8 % ; le prix de vente se stabilise tandis que la surface moyenne continue de diminuer. En effet, les ménages ont un budget donné pour leur acquisition et arbitrent sur la surface du terrain afin de maintenir le coût envisagé de leur projet.

Un maintien du volume de ventes

Le volume de ventes de terrains à bâtir se maintient en 2019 avec une légère hausse de 1,9 % des ventes. Les professionnels parlent d'une raréfaction du foncier disponible, à l'approche des élections municipales (source : Chambre des notaires du Finistère, janvier 2020).

Dans le Finistère, l'âge moyen des acquéreurs est de 43 ans. 28,2 % sont des cadres moyens et 22,9 % des employés : l'immobilier est accessible dans le département.

Une baisse progressive de la taille des terrains, mais un prix unitaire globalement stable

Une légère baisse du prix médian

Le prix médian en Finistère est de 45 000 € : il est en baisse de 2,0 % par rapport à 2018. Cela s'inscrit dans une baisse progressive de la taille des terrains, qui engendre une baisse de leur prix unitaire.

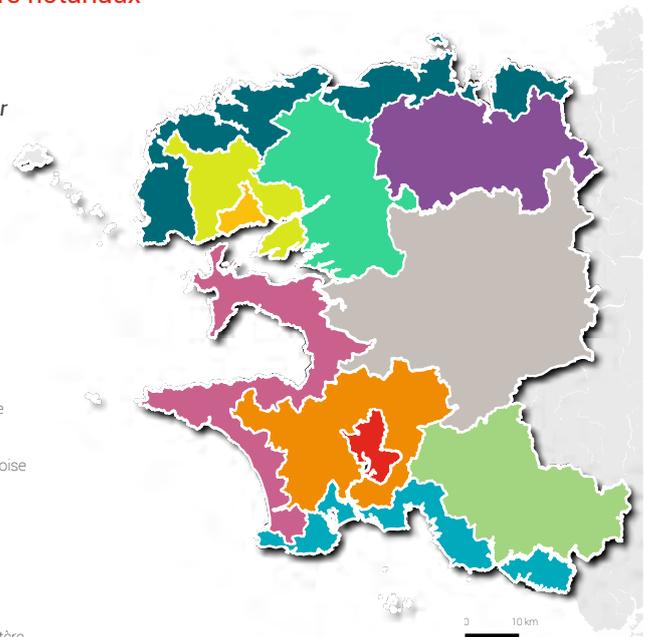
Fin juillet 2020, le prix médian des terrains à bâtir n'affiche pas d'évolution à l'échelle finistérienne par rapport à l'année précédente.

(source : Notaires bretons)

Périmètre des secteurs notariaux

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 :

- 1. Brest
- 2. Agglomération Brestoise
- 3. Quimper
- 4. Agglomération Quimpéroise
- 5. Littoral Nord
- 6. Littoral Ouest
- 7. Littoral Sud
- 8. Bassin de Morlaix
- 9. Bassin de Quimperlé
- 10. Bassin du Centre-Finistère
- 11. Bassin de Landerneau



ADEUP^a
BREST - BRETAGNE

Source : Chambre des notaires du Finistère, traitement ADEUPa

Zones Géographiques	Prix de vente médian en 2019	Évolution sur 1 an
Finistère	45 000 €	-2,0 %
Brest	49 600 €	+4,8 %
Agglomération de Brest	54 500 €	-5,6 %
Agglomération de Quimper	42 900 €	+0,6 %
Littoral de Landevennec à Plomeur	39 700 €	-5,5 %
Littoral de Locmaria-Plouzané à Locquirec	44 200 €	-3,0 %
Littoral de Penmarch à Clohars-Carnoët	58 000 €	+11,5 %
Bassin centre Finistère	22 900 €	
Bassin de Landerneau	45 400 €	+0,9 %
Bassin de Morlaix	33 500 €	
Bassin de Quimperlé	38 000 €	+6,5 %

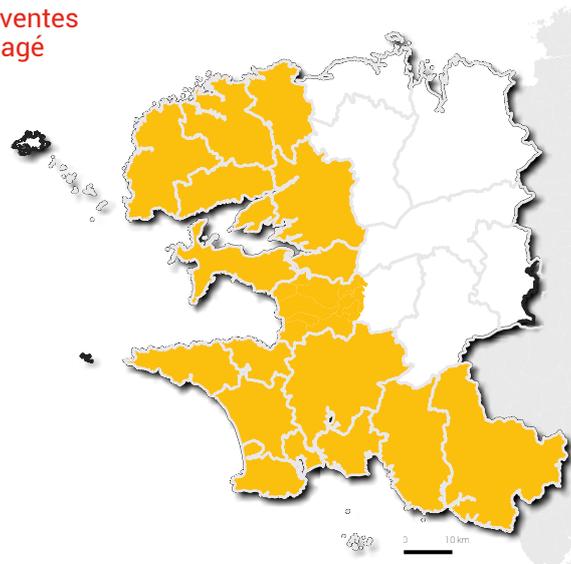
Marché du secteur aménagé : un ralentissement en 2019

Périmètre des secteurs de ventes de terrains en secteur aménagé (OREAL Bretagne)

Le marché du lot aménagé connaît une baisse des réservations de 15 % à l'échelle régionale, ainsi qu'une chute des mises en vente de nouveaux programmes de près de 50 %. Le marché a mieux résisté en Finistère malgré une diminution des ventes à hauteur de 8 %, et des mises en vente de 27 %.

Périmètre des secteurs de ventes de terrain en secteur aménagé

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.



(ADEUPa
BREST • BRETAGNE)

Source : OREAL Bretagne, traitement ADEUPa

-15 % de ventes de lots en Bretagne en 2019
-8 % en Finistère

Une baisse des ventes qui se poursuit

En 2019, 884 ventes de lots en individuel aménagé ont été réalisées en Finistère : c'est 80 de moins que l'année précédente. Les mises en vente diminuent de façon plus drastique : après une baisse de 15 % en 2018, l'année 2019 se solde par un recul de 27 %. Le marché se contracte après l'essor des ventes en 2016.

Pour autant, le volume de ventes est supérieur au volume de mises en ventes depuis 2015, ce qui se traduit par une baisse continue de l'offre commerciale et une relative tension.

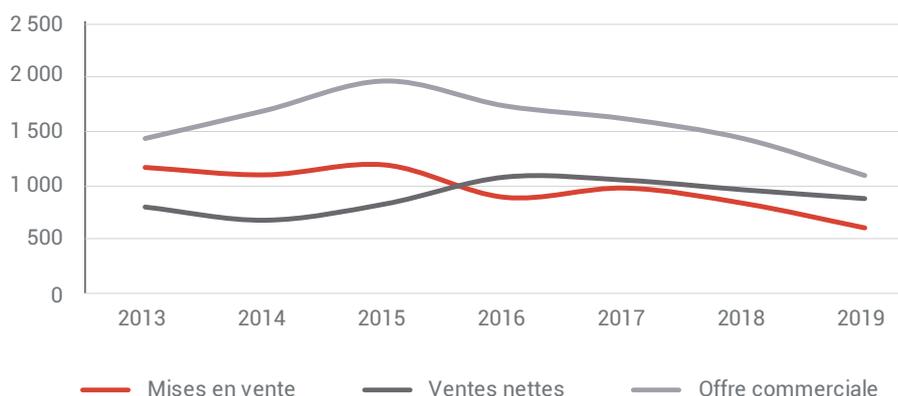
Le marché se resserre autour de Brest : il représentait la moitié des ventes l'année précédente, et 60 % en 2019. Le pays de Quimper compte pour 22 % des ventes.

389 ventes nettes ont été réalisées au 1^{er} semestre 2020 contre 471 au 1^{er} semestre 2019, soit une baisse de 17 %.

Une diminution de la surface des terrains, une stabilisation du prix de vente

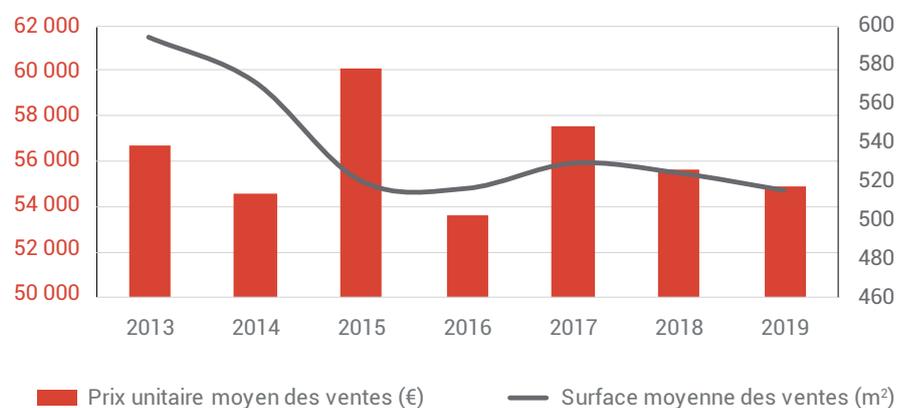
Comme l'an passé, la surface moyenne des terrains vendus diminue : elle atteint 515 m² en 2019 (524 m² en 2018) soit une diminution de 1,7 %. Dans le même temps, le prix unitaire moyen des terrains se stabilise : il est de 54 914 € en 2019 soit 0,3 % plus élevé que l'an passé.

Évolution des ventes de lots en individuel aménagé en Finistère



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Évolution des prix unitaires et surfaces moyens des ventes



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Surface et prix moyens des lots en Finistère en 2019 : 515 m² pour 54 914 €

Des contrastes selon les territoires

La surface moyenne des terrains vendus est de 508 m² dans le pays de Brest (où ont lieu 60 % des ventes en 2019). La surface moyenne des terrains dépasse largement la moyenne départementale dans le pays de Concarneau (579 m² en moyenne) et dans le pays de Quimper (589 m²).

En ce qui concerne les prix, les plus élevés sont observés dans le pays de Quimper (68 482 € en moyenne) et dans le pays de Concarneau (61 093 €) en raison de terrains plus grands.

Les prix sont particulièrement inférieurs à la moyenne finistérienne dans le pays Bigouden (où les surfaces sont dans la moyenne départementale) et le pays de Quimperlé (où les surfaces sont particulièrement plus faibles que la moyenne départementale).

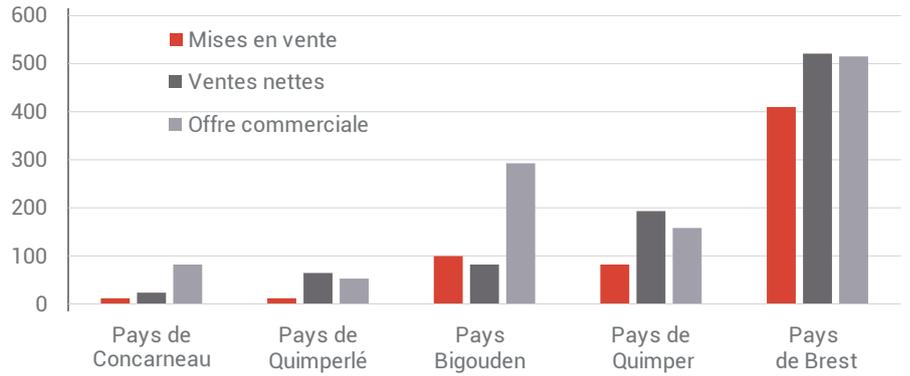
Début 2020, le prix unitaire et la surface moyenne des terrains sont en augmentation dans le département : 59 596 € pour 525 m².

Prix unitaire moyen des ventes par secteur en 2019



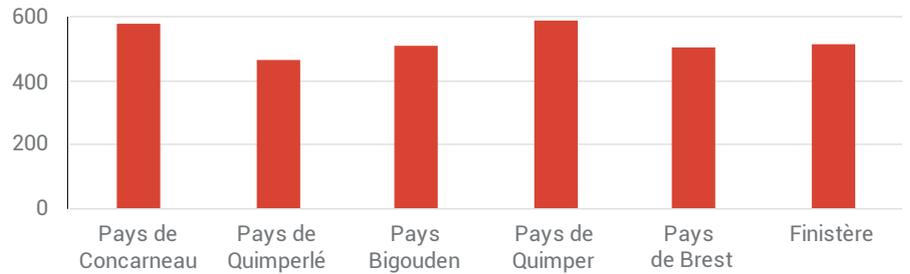
Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Localisation des ventes de lots privés et publics en 2019



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa

Surface unitaire moyenne (m²) des ventes par secteur en 2019



Source : OREAL Bretagne/Adéquation, traitement ADEUPa



© ADEUPa

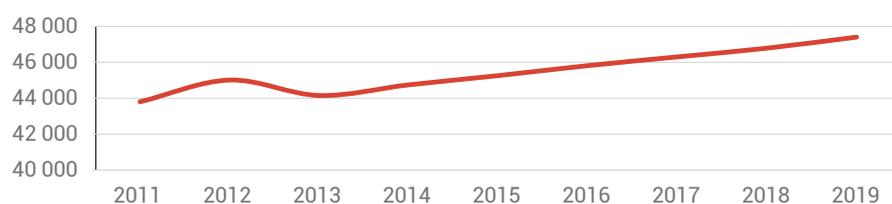
Logement HLM : une progression régulière de la tension

Un parc de logements qui continue de se développer

Un parc qui progresse plus vite que le parc privé

Le Finistère compte 47 412 logements HLM au 1^{er} janvier 2019, soit une augmentation de 1,3 % par rapport à l'année précédente, dans la continuité de la progression observée depuis 2014. Le parc HLM compte ainsi 620 logements supplémentaires par rapport à 2018. Il représente 11,2 % du parc de résidences principales du Finistère. La production de logements HLM s'effectue à un rythme plus important que le développement du parc de résidences principales dans le département.

Nombre de logements HLM dans le Finistère

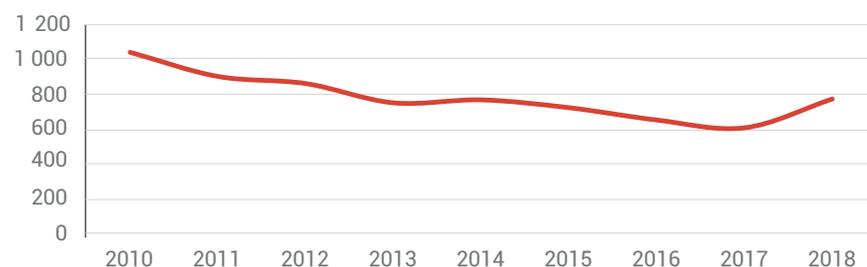


Source : RPLS 2011-2019

Une augmentation des mises en service

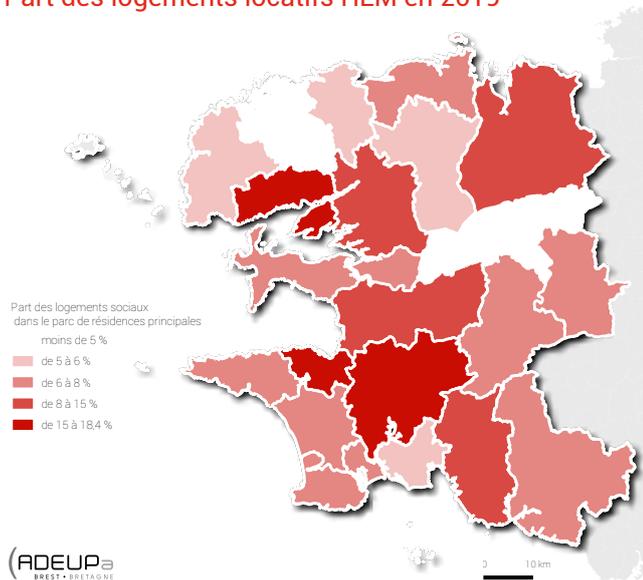
Après une baisse importante des mises en service entre 2010 et 2017, l'année 2018 a vu la tendance s'inverser avec une augmentation des mises en service à hauteur de 28 %. Ainsi, 769 logements ont été mis en service en 2019, soit 166 de plus que l'année précédente. Brest métropole représente 29 % des mises en service, et Quimper Bretagne Occidentale 26 %.

Mises en service de logements HLM dans le Finistère

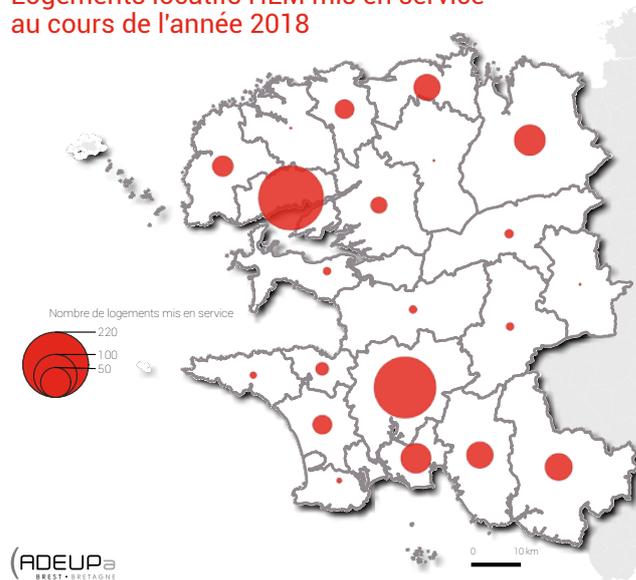


Source : RPLS 2011-2019

Part des logements locatifs HLM en 2019



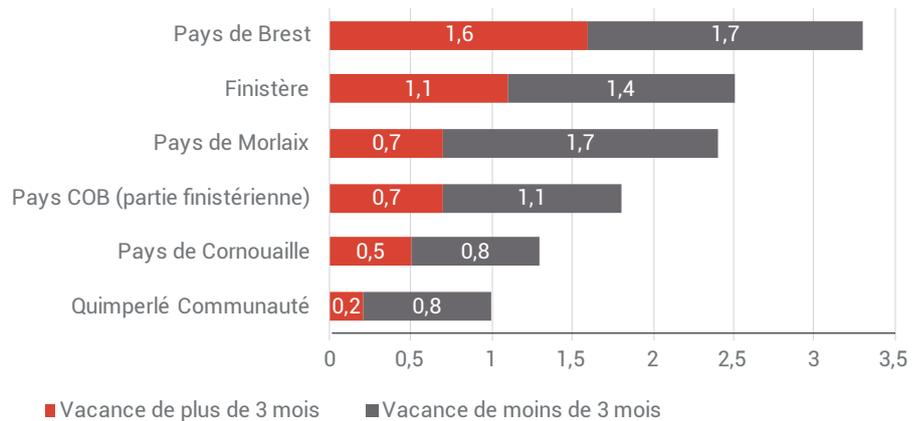
Logements locatifs HLM mis en service au cours de l'année 2018



Une vacance encore faible

Le parc HLM finistérien compte 1 127 logements vacants en 2019 soit 2,4 % du parc. Si ce taux reste faible, il augmente légèrement depuis 5 ans (1,6 % en 2013). Dans le pays de Brest, la vacance passe ainsi de 2,7 % à 3,2 % en un an. Dans le département, la vacance est avant tout fonctionnelle (innoculation temporaire suite au départ d'un locataire, période de travaux...) : 55 % des logements HLM vacants le sont depuis moins de 3 mois.

Taux de vacance dans le parc HLM



Source : ORPLS 2019

Un parc social de plus en plus sollicité

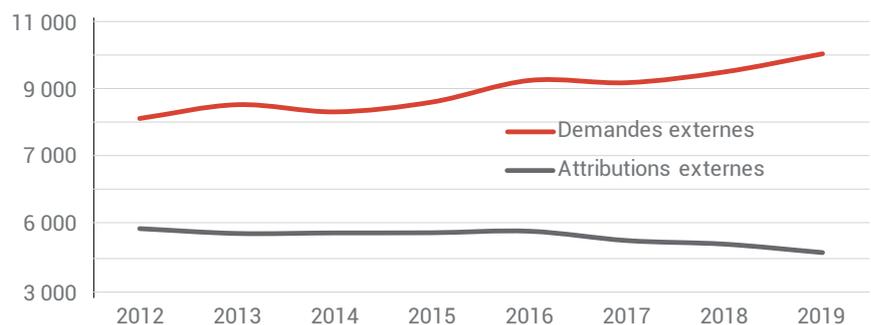
Un nombre de demandeurs en hausse et des attributions en baisse

Les demandes externes sont en augmentation en 2019 : on en compte 10 018 dans le Finistère. Cela représente une hausse de 5,6 % soit 527 demandes externes supplémentaires par rapport à 2018. Dans le même temps, les attributions continuent de diminuer : 4 177 en 2019, soit 5,2 % de moins que l'année précédente (-231 attributions).

En conséquence, le stock de demande externe progresse de 10,6 % (+1 033) pour atteindre 10 795 demandes au 31 décembre 2019. 45 % de ces demandes en attente concernent le pays de Brest, et 35 % le pays de Cornouaille.

Le stock de demande de mutation augmente également, bien que plus faiblement, de 3,8 %. Fin 2019, 15 978 demandeur-se-s sont en attente d'un logement HLM (externes et mutation) dans le Finistère soit une hausse de 8,3 % en un an.

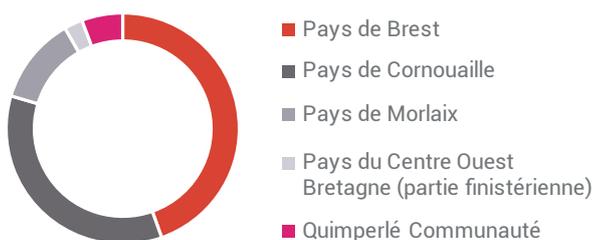
Évolution de la demande et des attributions externes (flux)



Source : CREHA 2019

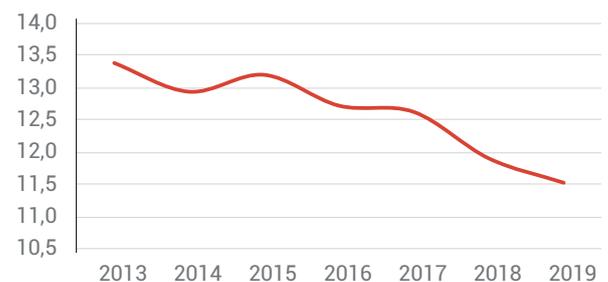
+5,6 % de demandes externes
-5,2 % d'attributions

Localisation de la demande externe en attente d'un logement social au 31 décembre 2019 (stock)



Source : CREHA 2019

Évolution du taux de rotation dans le parc HLM en Finistère



Source : RPLS 2013-2019

Une diminution régulière du taux de rotation dans le parc HLM

Le taux de rotation dans le parc HLM est de 11,5 % en 2019, contre 13,4 % six ans plus tôt. Cette baisse entraîne une diminution des logements disponibles. Elle traduit certainement une plus grande difficulté à accéder au parc privé, en location ou en accession, dans un contexte d'augmentation de la précarité.

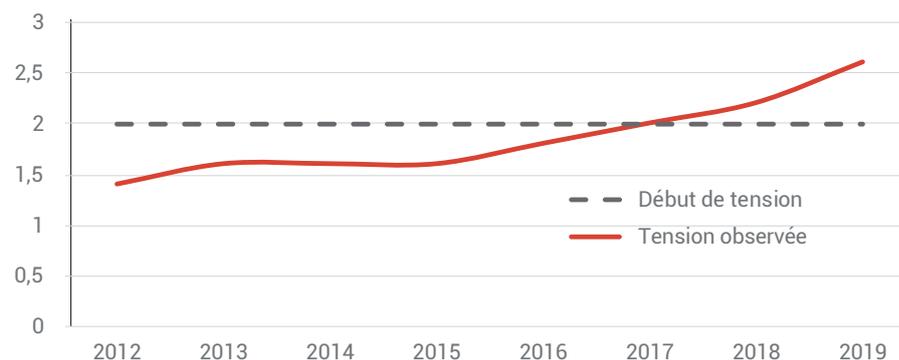
Une tension qui continue de progresser

Dès lors, le rapport demande/attribution se caractérise par une tension en hausse dans le parc HLM : on compte 2,6 demandes pour une attribution en 2019, contre 2,2 l'année précédente (voir méthode ci-dessous).

Les délais d'obtention de logement (attribution ou mutation) augmentent également. Le délai moyen pour une attribution externe est de 8,5 mois en 2019 (7,5 mois en 2018), et de 15,1 mois pour une mutation (13,6 mois en 2018). En 2019, 59 % des demandes externes aboutissent en moins de 6 mois (64 % en 2018). C'est le cas de 35 % des demandes de mutation (42 % en 2018). Tous ces indicateurs illustrent une tension accrue dans le parc social du département.

Cette augmentation des délais concerne toutes les demandes, quel que soit le niveau de ressources, même celles des ménages les plus précaires. Les délais d'attribution sont particulièrement importants pour les ménages aux revenus inférieurs à 40 % du PLUS : 27 % d'entre eux mettent plus de 12 mois à obtenir une attribution en 2019 contre 16 % des ménages aux revenus supérieurs au PLUS.

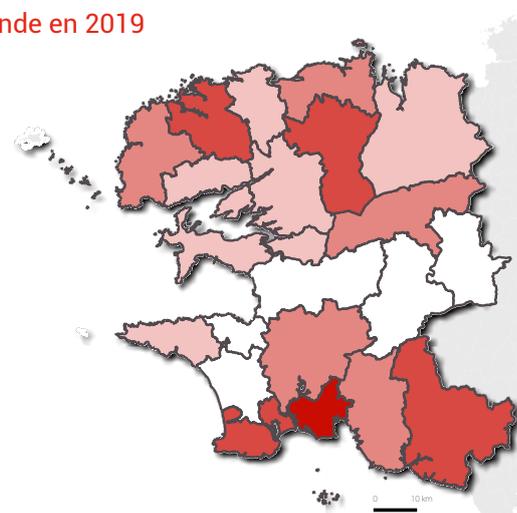
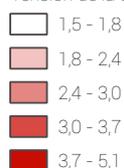
Évolution de la tension dans le parc HLM finistérien



Source : CREHA 2019

Indice de la tension de la demande en 2019

Tension de la demande en 2019



(ADEUPa
BRETAGNE)

Source : CREHA 2019, traitement ADEUPa

Méthode de calcul de la tension dans le parc HLM

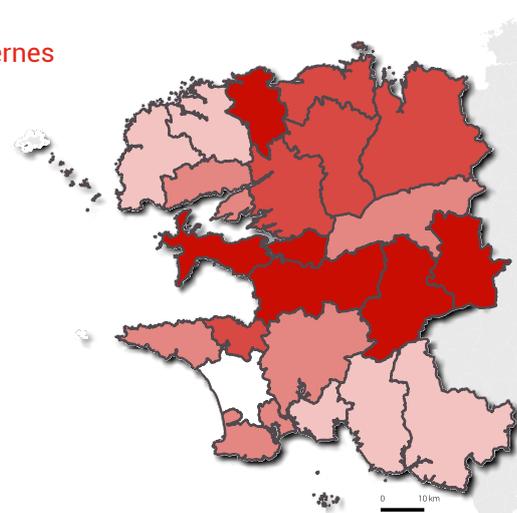
Le calcul de la tension dans le parc HLM retenu suit la méthode suivante :

stock de demandes au 31/12 de l'année n
nombre d'attributions au cours de l'année n

Sur la base cette méthode, on estime que la tension apparaît à partir de 2 demandes pour une attribution. Une tension inférieure à 2 permet en effet de demander auprès de l'État une exonération des obligations SRU.

Part des attributions concernant des demandes externes de moins de 6 mois

Part des attributions concernant des demandes externes de moins de 6 mois



(ADEUPa
BRETAGNE)

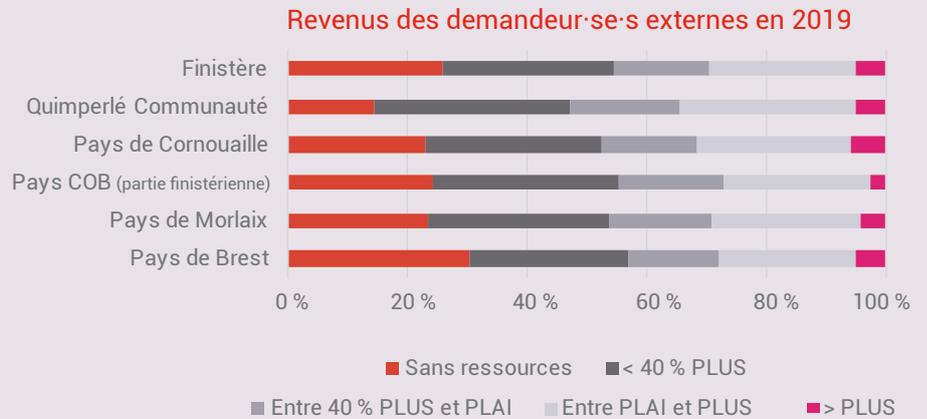
Source : CREHA 2019, traitement ADEUPa

Caractéristiques des demandeur·se·s externes (flux 2019)

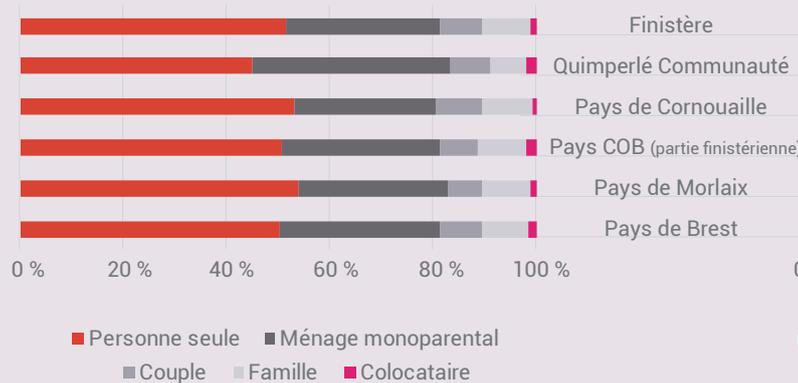
En 2019, 51 % des demandeur·se·s externes dans le Finistère sont des personnes seules (54 % dans le pays de Morlaix). 30 % sont des ménages monoparentaux (39 % à Quimperlé Communauté).

Un tiers des demandes externes ont moins de 30 ans en Finistère (35 % en 2018) tandis que les 50 ans et plus représentent 25 % des demandes externes (22 % en 2018).

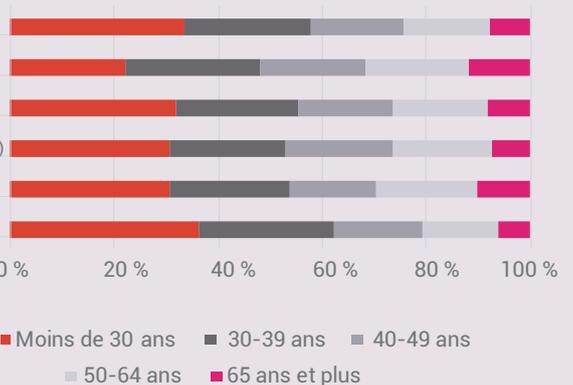
En 2019, 70 % des demandeur·se·s ont des revenus inférieurs au seuil du PLAI, soit 60 % des plafonds HLM. Les personnes sans revenus représentent 26 % des demandeur·se·s finistérien·ne·s (30 % dans le pays de Brest, 14 % à Quimperlé Communauté).



Composition familiale des demandeur·se·s externes en 2019



Âge des demandeur·se·s externes en 2019



Source : CREHA 2019

Perspectives 2020 : des difficultés de financement malgré des besoins accrus ?

Un nombre de demandeur·se·s en hausse et des attributions en baisse

D'après les professionnel·le·s (synthèse de l'atelier du 25 septembre 2020) :

L'augmentation de la tension sur le parc HLM est perçue par les professionnel·le·s comme une conséquence de l'augmentation de la précarité, mais également comme le résultat d'une amélioration de l'image du parc HLM auprès des habitant·e·s.

Les conséquences de la crise sanitaire ne se font pas encore massivement ressentir mais les professionnel·le·s restent très attentifs.

Comme l'an dernier, les bailleurs sociaux font état de difficultés de financement accrues, suite à la loi de finances 2018 et la mise en place d'une réduction du loyer de solidarité (RLS) qui contraignent

financièrement les bailleurs en les obligeant à mobiliser davantage de fonds propres.

Si les effets ne s'en font pas encore ressentir, c'est parce que les programmations se font généralement sur trois ans. D'ici fin 2021, les impacts de la RLS devraient se manifester par une baisse des objectifs de construction de logement HLM.

Emploi dans le BTP : le secteur poursuit sa progression

La construction et la réhabilitation sont des pans du secteur du BTP. En ce sens, il concerne tous les segments de marché : neuf privé (maison et collectif), logement social neuf, marché de l'occasion...

En 2019, l'emploi salarié dans le BTP poursuit sa progression, en Finistère comme en Bretagne, et représente plus de 16 500 emplois dans le département, soit environ 500 de plus que l'année précédente (+3,2 %). Le poids du département dans la région est stable : le Finistère compte près de 25 % de l'emploi salarié privé dans le BTP de la région.

D'après les professionnel-le-s

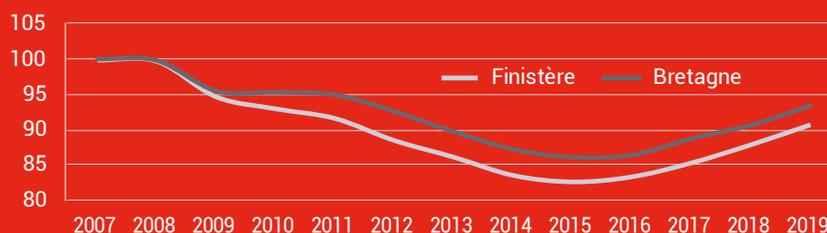
(synthèse de l'atelier du 25 septembre 2020) :

Après un flottement d'une dizaine de jours au début du confinement, les chantiers ont vite repris en Finistère. Les professionnel-le-s estiment que les chantiers ont généralement pris un mois de retard sur le planning initial. Des surcoûts liés aux mesures sanitaires apparaissent mais le secteur est solide.

En ce qui concerne les carnets de commandes, l'inquiétude initiale se tasse progressivement. Il y a notamment une explosion de la demande en matière de rénovation énergétique et d'adaptation pour le maintien à domicile. La commande publique en revanche apparaît toujours au ralenti.

Le plan de relance et les fonds débloqués pour la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, ainsi que la réhabilitation lourde des logements sociaux et le soutien à la construction durable (densification et friches) pourraient apporter des réponses.

Évolution du poids de l'emploi salarié dans le bâtiment et les travaux publics (construction hors génie civil) entre 2007 et 2019 (base 100 : 2007)



Source : Acooss, 2007-2019

Sources

Pour le marché de l'occasion

Les publications de la Chambre des notaires du Finistère et de du Conseil régional des notaires.

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 sauf pour la conjoncture 2020 en date réelle), traité par l'ADEUPa.

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

Les publications de la Chambre des notaires du Finistère et du Conseil régional des notaires pour le marché des terrains à bâtir.

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, traité par l'ADEUPa.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du ménage demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un-e promoteur-ice 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

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DVF : Demande de valeurs foncières

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

OREAL : Observatoire du logement neuf en Bretagne

ORT : Opération de revitalisation de territoire (créée par la loi Elan du 23 novembre 2018)

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PSLA : Prêt social location-accession

PTZ : Prêt à taux zéro

RLS : Réduction du loyer de solidarité

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication :

Benjamin Grebot

Réalisation :

Blandine Goislard

Cartographie :

Julie Bargain

Mise en page :

d'une idée à l'autre

Contact :

vanessa.cantet@adeupa-brest.fr

Dépôt légal :

4^e trimestre 2020

ISSN :

en cours

Réf :

20-190



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE