

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
n°51 - mars 2009

Définition de l'observatoire

« Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes »

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels (banques, FNAIM, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires, Fédération du Bâtiment), qui enrichissent régulièrement l'analyse statistique par leurs appréciations et leurs réflexions qualitatives.



Photo : J.-Y. Guillaume

Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'Agence utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier SITADEL des permis de construire, gérées par la Direction Régionale de l'Équipement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.



Crédit photo : ADEUPa

LE LOGEMENT NEUF EN 2008 : CHANGEMENT DE CAP

Les chiffres de la construction neuve confirment un net ralentissement du marché sur le Pays de Brest.

Après deux années 2006 2007 exceptionnelles, les mises en chantiers diminuent d'un tiers et atteignent 2700 logements. Parallèlement, la baisse des autorisations déjà engagée en 2007 se poursuit cette année. A l'échelle nationale et régionale, une décroissance s'observe également.

Cette inversion de la tendance se constate dans l'ensemble du Pays à l'exception du secteur de Lesneven, dont la production a augmenté de 200 logements.

A l'image du Pays, l'activité de construction dans

l'agglomération brestoise observe un ralentissement de près de 30 % de logements commencés.

En dépit de ce contexte, la construction de maison individuelle a progressé de 16 %. En effet, le pavillon, principal modèle de construction dans le reste du Pays, reconquiert progressivement le territoire de Brest Métropole Océane et représente, en 2008, un tiers de la production.

Suite à la crise économique de 2008, la promotion immobilière a connu un tassement de ses ventes, contribuant à la hausse des stocks. Ceci a incité les professionnels à réguler la mise sur le marché de nouveaux programmes.



Landerneau - photo : ADEUPa

Ces trois dernières années, l'habitat a consommé une superficie de foncier de 950 hectares de terrains bruts*, l'équivalent de la superficie totale d'une commune comparable à Pencren (CC du Pays de Landerneau)



PAYS DE BREST

**- 30 % DE MISES EN CHANTIER,
-20 % D'AUTORISATIONS**

INVERSEMENT DE LA TENDANCE DES MISES EN CHANTIERS

Pour la première fois depuis 2001, l'évolution des mises en chantiers dans le Pays de Brest connaît un repli. Avec une baisse de 30 %, les logements commencés sont passés de près de 3 700 à moins 2 700 logements. Ce renversement de la tendance était prévisible compte tenu de la diminution des autorisations amorcée dès 2007. Les autres Pays finistériens connaissent une évolution moins contrastée, -12 %.

POURSUITE DE LA BAISSÉ DES AUTORISATIONS

Après une année 2006 exceptionnelle, les autorisations déclinent pour la seconde année consécutive. 2 700 logements ont été autorisés contre 3 500 l'année précédente. Ces valeurs témoignent du retournement de la conjoncture qui s'observe également dans le département avec une diminution de 24 %.

UNE BAISSÉ GLOBALE DE L'ACTIVITÉ À L'EXCEPTION D'UN SECTEUR

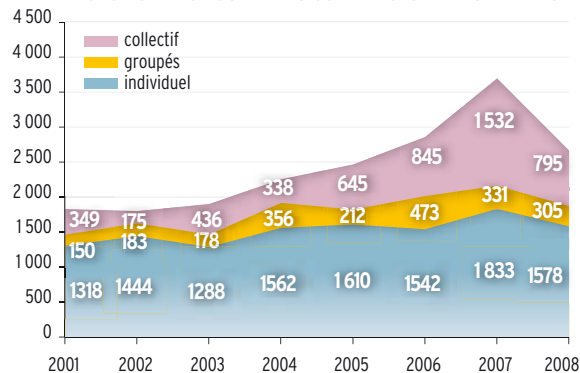
L'évolution de la production ne s'est pas réalisée de manière homogène dans l'en-

semble des territoires. Après deux années de forte progression, les secteurs de Plabennec et d'Iroise subissent une chute de 40 %. A l'inverse, le territoire de Lesneven voit ses mises en chantiers croître de 250 à 450 logements.

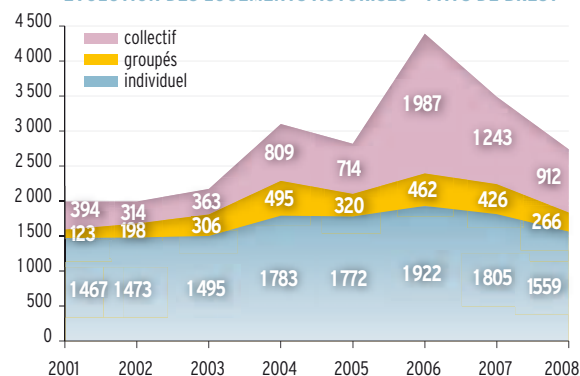
LA PART DE PRODUCTION DES MAISONS PROGRESSE SUR LE COLLECTIF

Les mises en chantiers des maisons (lots libres et permis groupés) résistent mieux que le collectif à la baisse de production ; -13 % contre 48 % dans le collectif. La maison représente près de 60 % des logements commencés en 2008.

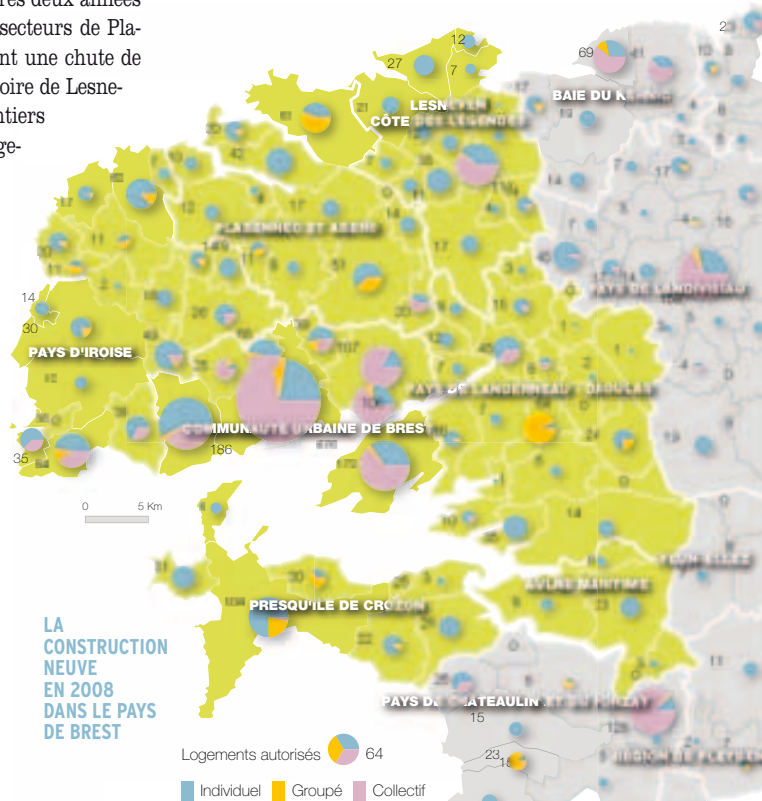
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS - PAYS DE BREST



ÉVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISÉS - PAYS DE BREST



Source : DRE Bretagne / SITADEL - Traitement ADEUPa de Brest



Source : SITADEL / DRE Bretagne - autorisations 2008 - Traitement et cartographie : ADEUPa de Brest - S.R. 09-03-2009
© IGN PARIS 2004 ED CARTO® Licence N° 200803025-24-F8-B0C-0033

Logements commencés et autorisés par communautés de communes en 2008

Territoires du Pays de Brest	Commencés				Autorisés				Evolution 2007-2008	
	individuel	groupé	collectif	Total	individuel	groupé	collectif	Total	commencés	autorisés
CU Brest Métropole Océane	332	206	521	1 059	374	64	739	1 177	-29%	-21%
CC Pays d'Iroise	253	6	56	315	354	38	66	458	-45%	-22%
CC Plabennec et Abers	217	56	25	298	199	59	12	270	-51%	-48%
CC Lesneven - Côte des Légendes	332	13	108	453	229	2	67	298	78%	-10%
CC Pays de Landerneau - Daoulas	220	17	74	311	189	67	24	280	-29%	9%
CC Aulne maritime	55	2		57	40			40	16%	-35%
CC Presqu'île de Crozon	169	5	11	185	174	36	4	214	-36%	-7%
Total Pays de Brest	1 578	305	795	2 678	1 559	266	912	2 737	-28%	-21%

Source : DRE Bretagne / SITADEL - Traitement ADEUPa de Brest

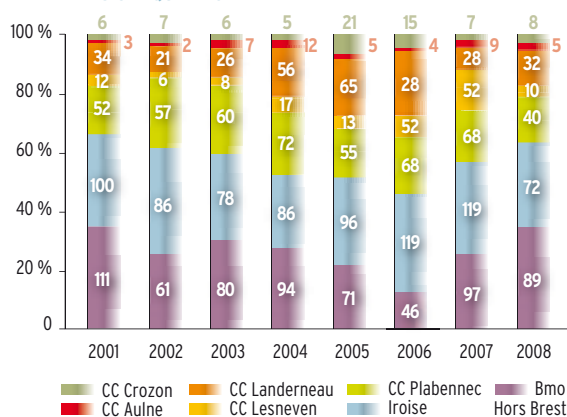
*Le terrain brut représente la surface du lot auquel s'ajoute les surfaces complémentaires consommées pour les aménagements de voiries, les raccordements, les parkings et les espaces verts.

Logements collectifs et individuels groupés autorisés en 2008

	Privé			Public		
	Individuel Groupé	Collectif	Total	Individuel Groupé	Collectif	Total
BMO	32	488	520	23	251	274
Pays hors BMO	182	150	332	25	17	42
Pays de Brest	214	638	852	48	268	316

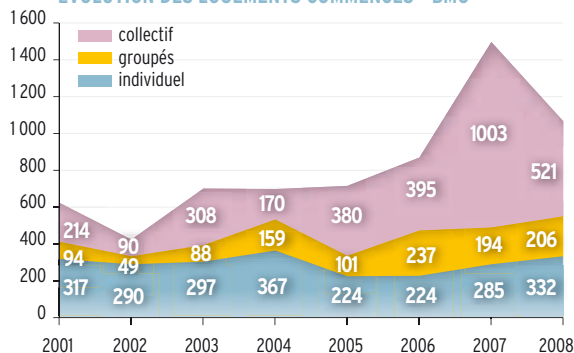
Source : DRE Bretagne - Traitement ADEUPa de Brest

ÉVOLUTION DE LA PART DES PÉTITIONNAIRES BRESTOIS DANS CHAQUE EPCI

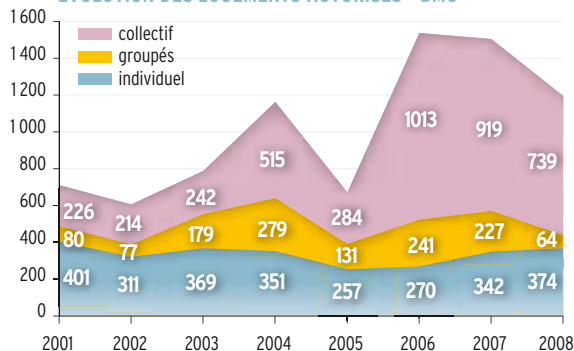


Source : DRE Bretagne - Traitement ADEUPa de Brest

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS - BMO



ÉVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISÉS - BMO



Source : DRE Bretagne / SITADEL - Traitement ADEUPa de Brest

Origine géographique des ménages (maisons individuelles autorisées en 2008)

Lieu de résidence du pétitionnaire	Localisation des logements								Total
	Ville de Brest	Reste de BMO	C.C. du Pays d'Iroise	C.C. de Plabennec et des Abers	C.C. de Lesneven-Côte-des-Légendes	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	
Ville de Brest	101	93	85	41	10	32	5	26	393
Reste de BMO	22	145	33	19	6	27	1	9	262
C.C. du Pays d'Iroise	2	21	212	14	4	1	0	0	254
C.C. de Plabennec et des Abers	6	3	19	126	34	2	0	1	191
C.C. de Lesneven et Côte-des-Légendes	0	1	0	4	134	2	0	0	141
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	1	10	4	2	12	174	3	5	211
C.C. de l'Aulne Maritime	0	0	0	0	0	3	19	1	23
C.C. de la Presqu'île de Crozon	0	0	0	0	1	0	1	104	106
Hors Pays de Brest	2	20	41	51	30	13	11	63	231
Total	134	293	394	257	231	254	40	209	1812

Source : DRE Bretagne / SITADEL - Traitement ADEUPa de Brest

BREST METROPOLE OCEANE



PONDÉRATION DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT

PLH : UN RALENTISSEMENT COMPENSÉ PAR LA FORTE PRODUCTION DE 2007

Après deux années très dynamiques, l'agglomération connaît un tassement de 20 % de ses autorisations. 1 177 logements ont été autorisés contre 1 488 en 2007. Néanmoins, compte tenu des volumes conséquents de permis délivrés les années précédentes, le niveau des objectifs de production du PLH reste atteint (1 300 logements / an).

Dans les mêmes proportions que le Pays, les mises en chantiers dans l'agglomération ont diminué de 30 %, avec 1 060 logements produits cette année.

RECU DES LOGEMENTS COLLECTIFS MIS EN CHANTIER

Les mises en chantiers de 2008 n'ont pas été à la hauteur de ce que laissait espérer le volume des permis de construire de 2007. Sur les 919 autorisations délivrées dans le collectif en 2007, seulement 521 logements ont été commencés en 2008.

En effet, compte tenu de la multiplicité des programmes collectifs dans Brest en 2007, de la difficulté d'accès au crédit bancaire, et la tendance à la baisse des prix de l'immobilier, certains promoteurs ont préféré reporter leurs opérations. En 2008, les permis de construire dans le privé ont diminué d'un tiers soit une baisse de 946 logements à 638 logements, là où le « public » diminue de 7 %. Le logement social représente un tiers des logements autorisés en collectif

INDIVIDUEL GROUPÉ: CHUTE DES AUTORISATIONS MAIS CONFIRMATION DE LA PRODUCTION

Le niveau des autorisations a chuté de 75 % passant de 227 à 64 permis acceptés

en 2008. A l'inverse, la production s'est stabilisée à un niveau de 206 maisons groupées, soit 20 % de la production globale en 2008.

UN RETOUR DE L'INDIVIDUEL PUR SUR L'AGGLOMÉRATION

Après plusieurs années d'évasion urbaine autour de BMO, le modèle de la maison individuelle regagne du terrain dans l'agglomération. Elle connaît une progression simultanée de ses autorisations (+ 9 %) et de ses constructions (+ 16 %).

Au début des années 2000, le choix de localisation des brestoises s'orientait à 40 % sur les territoires de Plabennec et d'Iroise. Face à la raréfaction du foncier et l'augmentation des prix, ce choix des ménages s'est progressivement déplacé vers des territoires plus accessibles, tel que Landerneau et plus récemment Lesneven. Après cette vague d'évasion, l'agglomération retrouve les valeurs proches de 2001. En effet, plus d'un tiers des pétitionnaires brestoises ont choisi de rester dans l'agglomération.



photo : ADEUPa

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LE PAYS DE BREST



UN RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DES LOGEMENTS NEUFS EN 2005-2008

Le Pays de Brest Hors Agglomération :

Un ralentissement des cessions immobilières. Selon les données des transactions immobilières, l'année 2006 a été « exceptionnelle » avec près de 600 ventes. En 2007, les transactions diminuent à 300 cessions, dont 62 maisons en VEFA. Au 1er semestre 2008, ce ralentissement tend à s'accroître avec 130 ventes.

Une typologie des ventes selon les secteurs. Depuis 2005, les ventes dans le collectif représentent plus des deux tiers des transactions. Elles se concentrent dans les secteurs d'Iroise (40 %) et de Plabennec (30 %). Parallèlement, 60 % des ventes de maisons en VEFA se localisent dans la presqu'île de Crozon.

Progression de 10 % des prix des transactions. Les prix moyens des transactions ont progressé de manière similaire dans l'individuel et le collectif, avec près de 10%. En 2007-2008, une maison vaut en moyenne 176 000 € contre 141 000 € pour un appartement.



Brest - photo : ADEUPa

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN 2008

Brest Métropole Océane :

Un repli de la commercialisation de nouveaux programmes. En 2008, 400 logements ont été mis en ventes dont 77 maisons. Cela représente une baisse de 30 %. En parallèle, il s'est vendu moins de 340 logements, dont deux tiers d'appartements.

Stabilisation des stocks. En une année, le volume de logements disponible a doublé et atteint un pic de 570 logements. Cette tendance est actuellement en train de se réguler par la baisse des nouvelles offres. En revanche, fin 2008, le délai moyen de vente atteint près de 30 mois pour un appartement, contre moins de 5 mois pour une maison. Avec la mise en place du nouveau dispositif fiscal -Loi Scellier-, les professionnels aspirent à une redynamisation du marché.

Hausse des prix dans l'individuel et stabilisation dans le collectif. La maison individuelle se vend en moyenne de 228 000 € en 2007, soit 24 % de plus qu'en 2006. Avec un prix de vente moyen de 2 726 € par m², les prix des appartements ont augmenté de 1,5 % en 2008. Depuis 2005, dans l'agglomération, l'évolution et le niveau des prix des appartements sont comparables à ceux de l'agglomération rennaise. Il est important de préciser que les prix au m² sont influencés par la typologie, la structure et la surface des logements. A Brest, la valeur d'un T3 est plus élevée que dans les autres agglomérations. En 2008, le prix moyen, y est de 173 500 €, soit 8 000 € de plus qu'à Rennes. Cette différence résulte de surfaces d'appartements plus importantes à Brest.

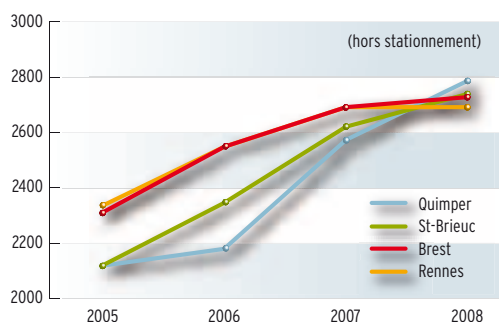
Selon une étude de la cellule économique de Bretagne de 2007, le coût de construction en collectif est de 1 125 € HT du m² de surface habitable, dont plus de 50 % pour les travaux de « clos et couvert ».

Le nouveau Dispositif « Scellier »

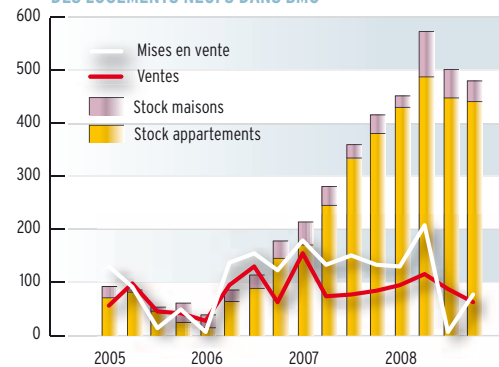
L'Etat a voté un nouveau dispositif fiscal dit Loi « Scellier - Scellier Social », dont le décret paraîtra au printemps. Il remplace le « Robien » et le « Borloo populaire » précédemment appliqués. Son principe est similaire aux précédents excepté sur les points suivants :

- La zone concernée dans le Pays de Brest: Brest Métropole Océane.
- C'est une réduction d'impôts et non plus un abattement sur le revenu, plafonnée à 300 000 € d'investissement et qui peut atteindre 37 % de réduction
- Le propriétaire doit justifier d'un certificat de la norme de construction Rt 2005.

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DANS LE COLLECTIF (€/m²)



ÉVOLUTION DE LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS DANS BMO



Source DRE Bretagne-ECLIN-Traitements ADEUPa

Nombres et prix moyens des transactions immobilières de 2005 au premier semestre 2008

Inter-communalités	Ventes dans l'individuel				Prix moyen		Ventes dans le collectif				Prix moyen	
	2005	2006	2007	1 ^{er} sem. 2008	2005-2006	2007-2008	2005	2006	2007	1 ^{er} sem. 2008	2005-2006	2007-2008
CC du Pays d'Iroise	8	11	2	0	148 911 €	n.s.	28	183	77	22	142 288 €	151 415 €
CC Plabennec et Abers	37	6	14	5	139 431 €	192 198 €	1	82	31	49	85 244 €	131 186 €
CC Lesneven-Côte-des-Légendes	1	0	17	7	n.s.	158 710 €	12	0	11	1	88 665 €	120 683 €
CC Landerneau-Daoulas	1	27	5	0	171 741 €	192 200 €	10	27	21	20	137 750 €	138 080 €
CC Aulne Maritime	0	0	0	0	0 €	0 €	0	0	0	0	0 €	0 €
CC Presqu'île de Crozon	32	131	24	1	169 217 €	179 273 €	1	110	101	11	132 482 €	144 320 €
Pays hors BMO	79	175	62	13	162 575 €	176 399 €	52	402	241	103	128 031 €	141 518 €
Brest Métropole	44	56	83	17	149 897 €	223 361 €	141	161	295	88	122 665 €	160 528 €
Pays	123	231	145	30	158 936 €	203 193 €	193	563	536	191	125 914 €	151 917 €

Source DGI-mutations. Traitement ADEUPa de Brest



L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : C. Le Guennec - S. Rouault

Traitements statistiques : E. Blouet

Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven -

29200 Brest - Tél : 02 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 2 000 exemplaires

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2009

ISSN : 1763-783X

Réf. 09-89