



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed



Observatoire de l'habitat en Finistère

Restitution de l'étude 2010

Cette étude a été réalisée par l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Brest

Sommaire

La construction neuve dans le Finistère en 2009	4
Le marché foncier	10
Le marché de l'occasion	13
Logement locatif public	17
Synthèse	20

Sources :

Pour la construction neuve : le fichier détaillé SITADEL, acquis auprès de la DREAL (logements commencés et autorisés), traité par l'ADEUPa. *Année 2010 glissante: dernier trimestre 2009 et trois 1ers trimestres 2010.*

Pour le marché foncier et l'occasion: l'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère et traités par l'ADEUPa.

Pour le logement social: collecte des données de demandes et attributions auprès des bailleurs sociaux et enquête d'occupation du parc social réalisée tous les trois ans par les bailleurs sociaux, traitements réalisés par l'ADEUPa.

Pour les données par Pays, le Pays du Centre-Ouest Bretagne n'est considéré que dans sa partie finistérienne. L'addition des données des quatre Pays correspond donc à l'ensemble du Finistère.

Définitions :

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.

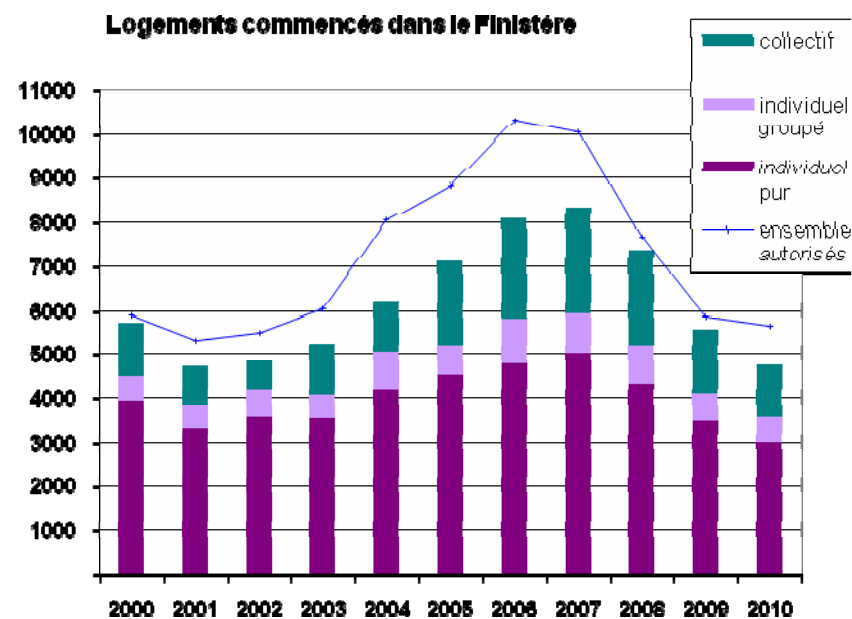
Collectif : permis de construire de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements au moins.

La construction neuve dans le Finistère en 2009

Une baisse globale de la production qui retrouve cependant des niveaux atteints avant l'emballement du marché

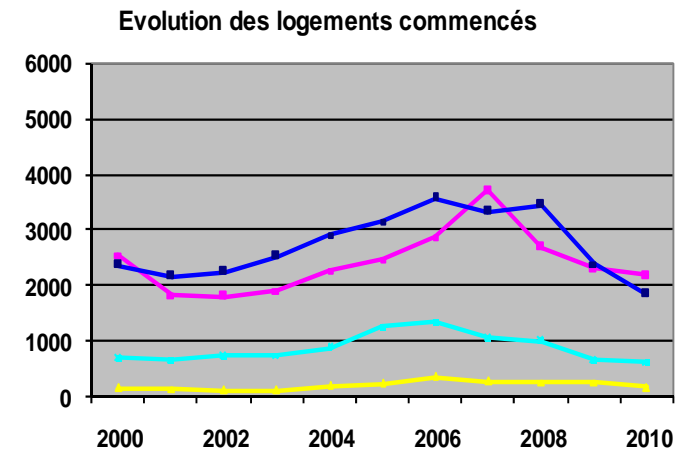
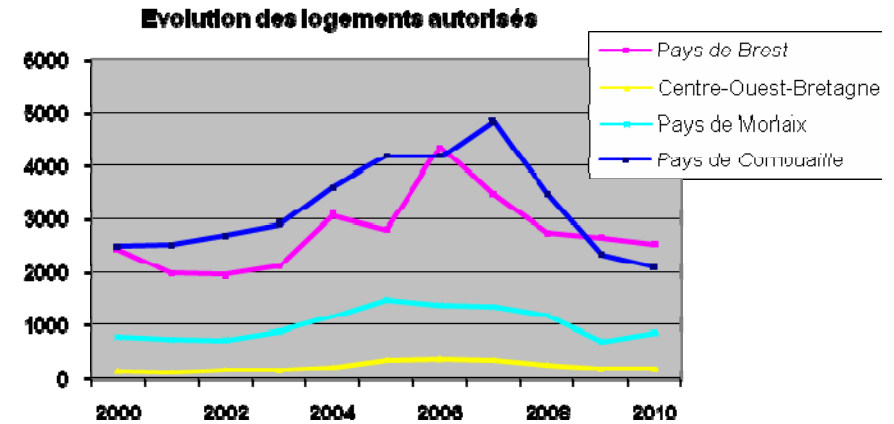
Pour la seconde année consécutive, les mises en chantier sont en repli dans le Finistère : 5500 logements ont été commencés en 2009 contre 7300 en 2008 et plus de 8300 en 2007, année où le pic de production avait été atteint. Cette baisse de la production apparaît logique au regard de la baisse continue des autorisations depuis 2006, passant de plus de 10 000 à moins de 6 000 permis délivrés.

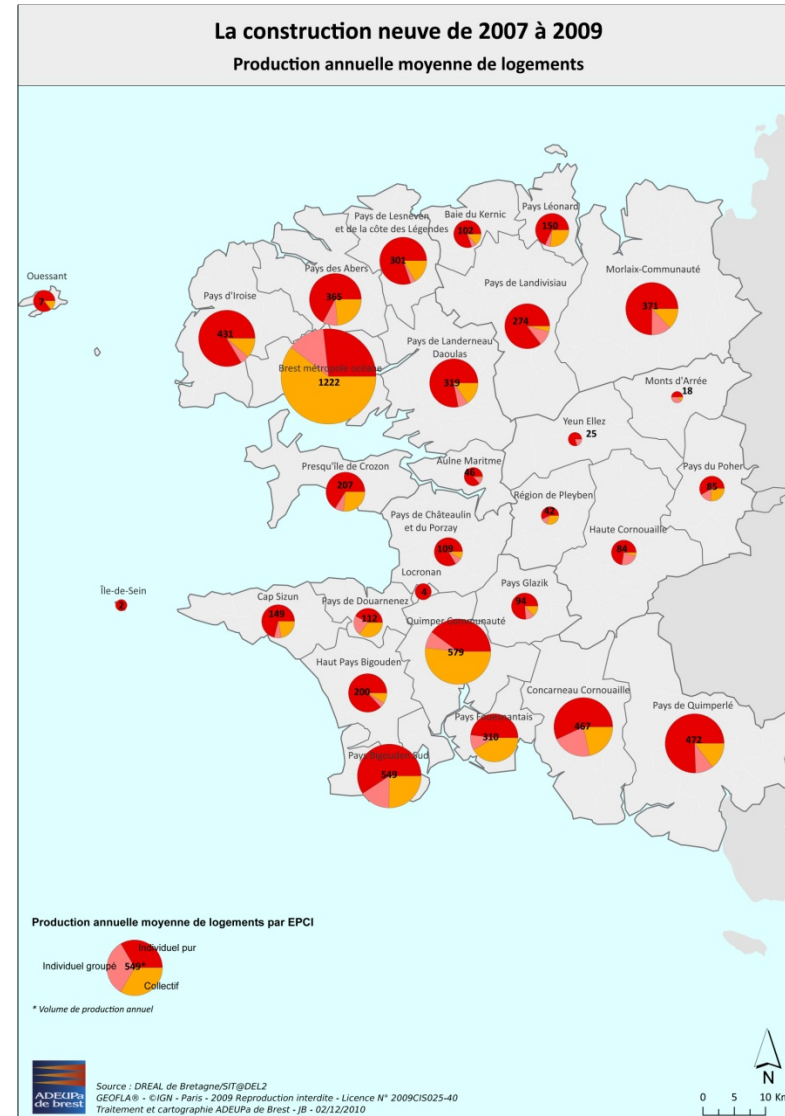
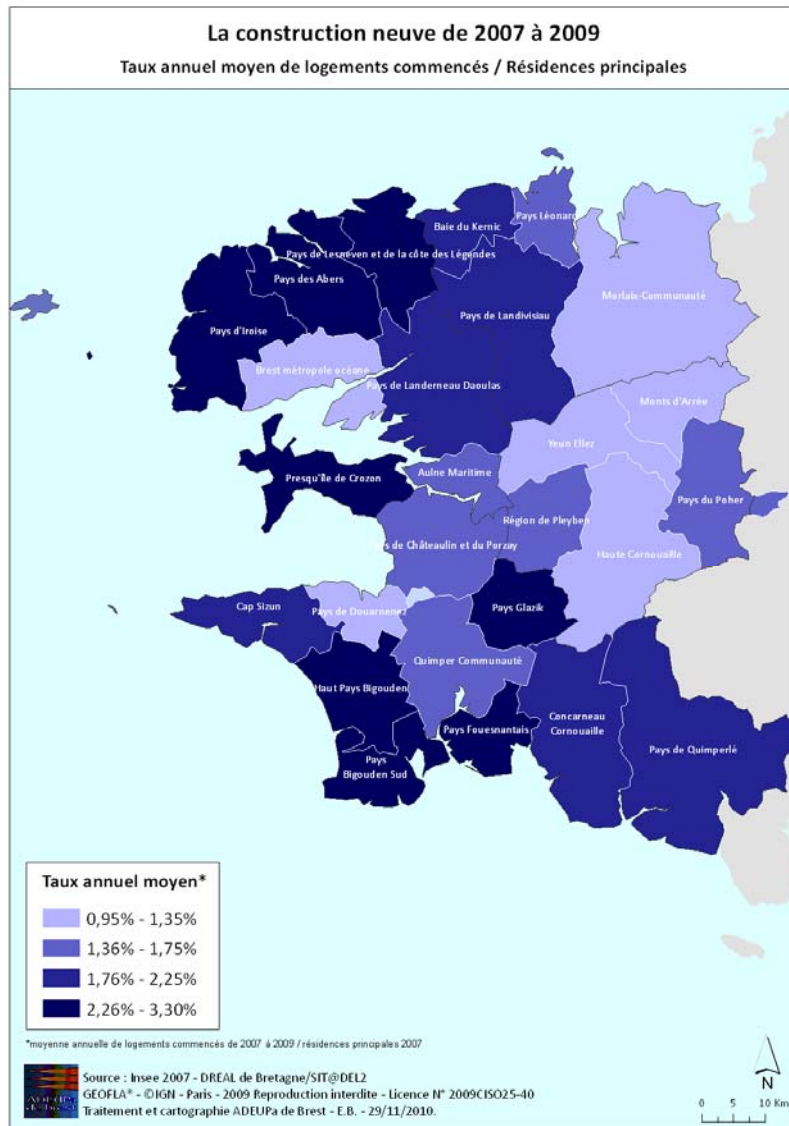
A l'inverse, avec près de 1200 logements construits en 2009, l'activité des bailleurs sociaux a augmenté (+ 300 logements par rapport à 2008), portant leur part dans la construction neuve à 20%. Plusieurs raisons sous-tendent cette augmentation. Tout d'abord, dans un contexte de baisse de l'activité de la construction, la plus grande disponibilité des entreprises du bâtiment et les coûts de construction moins élevés ont permis aux bailleurs sociaux de sortir plus facilement leurs programmes de logements. De plus, le plan de relance de l'économie engagé par l'Etat pour la période 2009-2010 a permis la construction de logements sociaux supplémentaires, s'ajoutant aux objectifs de production de logements des organismes, dont les projets étaient déjà finalisés.



Des situations parfois contrastées au sein des territoires

Le recul d'un quart de la production dans l'ensemble du Finistère masque des disparités entre les Pays, parfois même au sein de ces Pays. Dans le Centre-Ouest Bretagne la production est stable, autour de 250 logements, en dépit d'une baisse importante dans le secteur du Poher depuis 2006. L'ensemble des communautés du Pays de Morlaix voient leur production baisser, passant de 1000 à 650 mises en chantier. Dans le Pays de Brest la situation est plus contrastée : si la majorité des secteurs enregistrent une baisse des mises en chantiers, dans des proportions parfois importantes, le Pays d'Iroise est en hausse tout comme Brest métropole océane, qui concentre la moitié de la production neuve du Pays (1 100 logements). En Cornouaille, la production totale diminue d'un tiers, passant de 3400 à 2400 logements commencés. La baisse est particulièrement marquée dans l'agglomération quimpéroise (380 logements contre 730 en 2008), qui se situe ainsi à un niveau de production atteint dans les autres marchés cornouillais : Concarneau, Pays de Quimperlé. Avec près de 500 mises en chantier, le Pays Bigouden sud enregistre même la plus forte production en 2009.



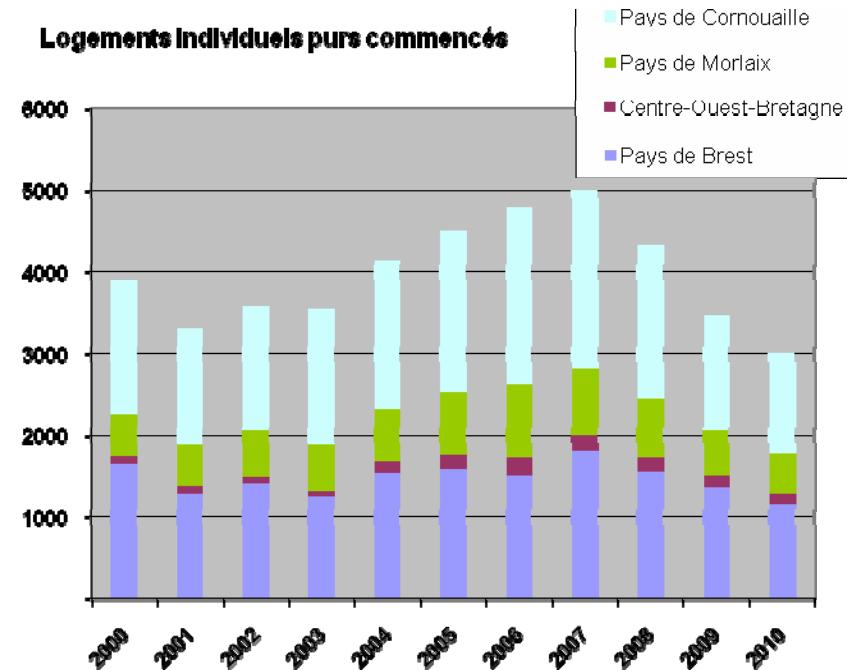


L'individuel « pur » reste le mode de production prédominant

Le logement individuel « pur » (1 logement = permis de construire = 1 propriétaire) constitue l'essentiel de la production de logements neufs, affichant même une légère progression en proportion. Il s'agit d'un marché de particuliers, d'accession à la propriété, qui se retrouve dans l'ensemble des territoires. En grande majorité, les ménages faisant construire une maison individuelle résident déjà dans le Pays où se situe leur projet. C'est le cas à hauteur de 80% en Cornouaille et en Pays de Morlaix en 2009, cette proportion s'élevant même à 90% dans le Pays de Brest.

Les logements collectifs et les maisons groupées : près de 2100 logements mis en chantier dont une moitié de logements sociaux

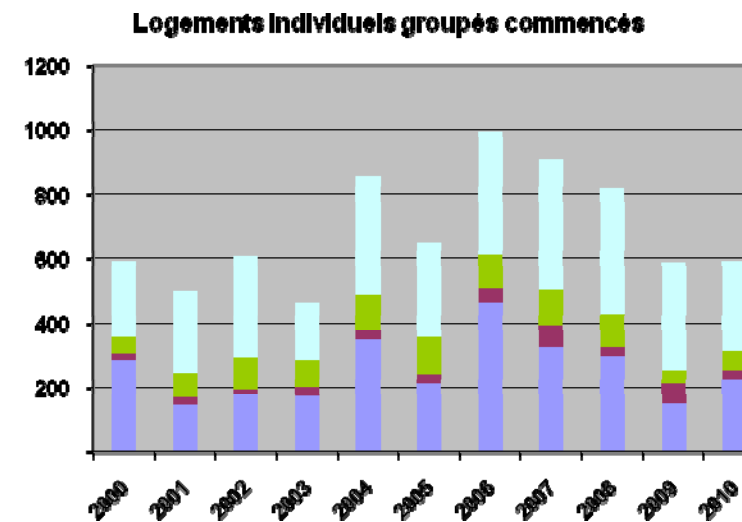
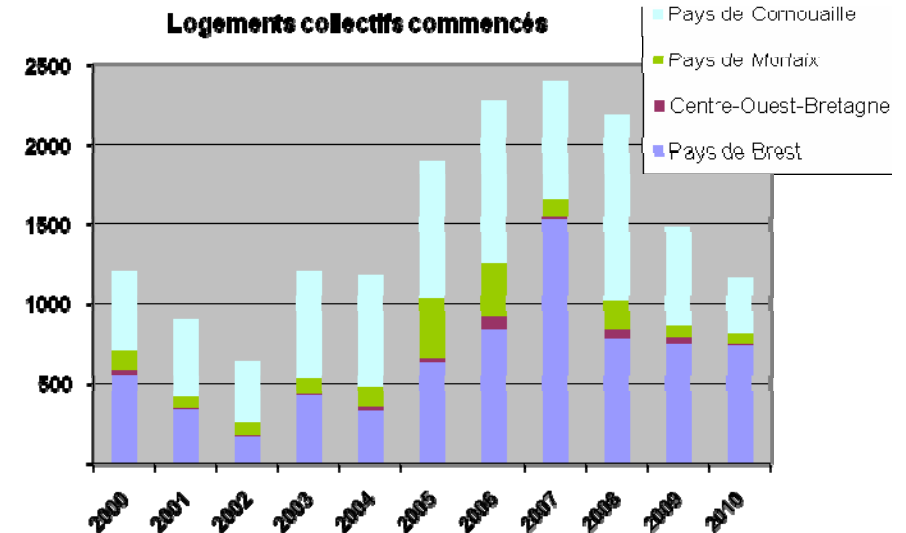
Les l'habitat collectif a connu plusieurs années de forte production : de 2005 à 2008, 2200 appartements étaient mis en chantier chaque année. La baisse de cette production, entamée dès 2008 s'accroît encore en 2009 (-700 unités, 27% de la production). La production de logements individuels groupés qui a atteint un pic en 2006 avec un millier de logements construits s'inscrit depuis en baisse (600 logements construits en 2009, soit 11% du marché). Le logement social représente près de la moitié de la construction neuve en collectif et en individuel groupé en 2009.



Le marché de la promotion immobilière suit les évolutions des dispositifs fiscaux

Dans le marché libre, une part considérable de cette production en collectif et groupé est destinée à l'investissement locatif, portée par les avantages des dispositifs de défiscalisation successifs (Borloo, de Robien, Scellier). En 2009 une partie du département (zone C) a été exclue de ces dispositifs, qui se recentrent sur les zones où le marché de l'habitat est le plus tendu. Seules 37 communes sont restées éligibles à ces dispositifs : les agglomérations brestoïse et quimpéroise ainsi que les communes du littoral sud allant de la pointe de Penmarch à Trégunc (voir carte des communes éligibles page 8). Le recentrage de l'investissement locatif y est important : ainsi, la zone C, non éligible a vu sa production de logements collectifs chuter de 55% en 2009, contre 19% dans la zone B, qui concentre les trois-quarts des appartements construits en 2009 contre 58% en moyenne durant la période 2005-2008.

Les professionnels du Comité de lecture notent une évolution récente des projets d'investissement locatif : l'avantage fiscal reste certes un moteur mais les investisseurs semblent plus soucieux de la qualité globale de leur projet immobilier : localisation et qualité du bien, réalité de la demande locative, niveaux de loyers pratiqués... Dans un contexte moins euphorique, ces dispositifs attirent toujours, mais les projets semblent, aujourd'hui, envisagés en tant que projets immobiliers à long terme, moins réduits aux seuls avantages fiscaux associés.



Perspectives

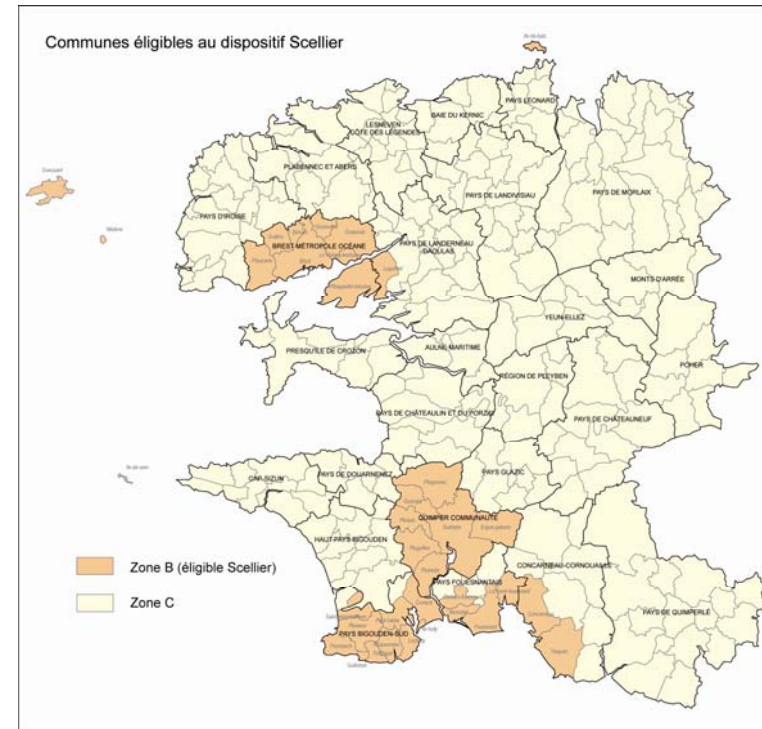
Les années 2008 et 2009 ont été marquées par une baisse de l'activité de la construction neuve dans le département. Cette baisse intervient après quelques années exceptionnelles, enregistrant jusqu'à 8 000 mises en chantier dans l'année, pour une moyenne de 6 200 sur la décennie. Une partie du ralentissement de l'activité s'explique donc par un retour à la normale, à des rythmes de production plus assagis, constatés avant l'explosion du marché.

En 2010, la production passe sous le seuil des 5000 logements commencés. Toutefois, le nombre d'autorisations délivrées se stabilise autour de 5 700. Cela semble marquer le début d'une phase de stabilisation.

En termes de types de production, les années 2009 et 2010 voient la part du collectif diminuer (27% des logements commencés en 2009, 25% en 2010...) au profit de l'individuel pur. Ce phénomène est à mettre en relation avec les évolutions des incitations fiscales à l'investissement locatif et le recentrage sur les zones les plus tendues. L'individuel pur, quant à lui, a été porté en 2009 et 2010 par le niveau exceptionnel des aides accordées aux primo-accédants (Pass-foncier doté d'une aide de la collectivité, prêt à taux zéro majoré) qui a permis de solvabiliser les ménages les plus modestes.

La disparition du Pass-foncier en 2011 laisse présager à court terme une baisse des possibilités d'accès sociale dans le neuf. Les accédants les plus modestes se retourneront donc sans doute pour une part vers le marché de l'occasion. Pour le neuf, le prêt social location accession (PSLA) restera le seul dispositif réellement à destination des primo-accédants modestes. Jusqu'à présent le PSLA n'a pas été très attractif. Plusieurs raisons cumulées ont été évoquées par les professionnels : la forte concurrence de la maison individuelle en Pass-foncier, la complexité du montage administratif... L'essor du PSLA devra sans doute également

passer par une réflexion importante sur les types de produits à proposer et sur la qualité des opérations.



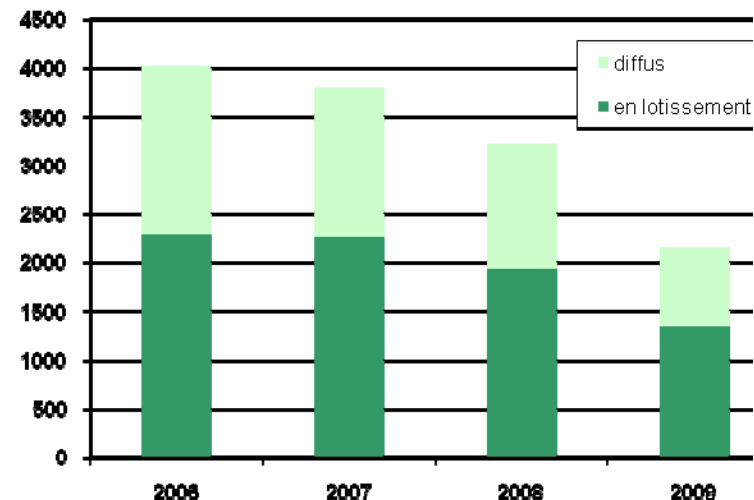
Le marché foncier

Passant de 4 000 terrains en 2006 à 2 200 en 2009, les ventes de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles ont connu une baisse importante dans le Finistère. Le marché du terrain à bâtir se répartit entre les terrains vendus en opérations d'aménagement (lotissements essentiellement, ZAC plus marginalement), tout équipés et les terrains du secteur « diffus ». Les deux types de terrains ont enregistré la même baisse de 930 unités entre 2006 et 2009, renforçant ainsi la part des terrains vendus en lotissement, qui s'élève à 62% en 2009. Le secteur diffus n'a toutefois pas la même présence dans l'ensemble du département. Il est particulièrement important dans les secteurs côtiers hors agglomération, notamment Abers, Presqu'île de Crozon, Cornouaille littorale... et faible dans les agglomérations.

La taille moyenne des lots vendus dans le Finistère a diminué de 11% entre 2006 et 2009. Il est à noter que s'ajoutent dans les lotissements les surfaces collectives (20-25% environ), ce qui rend la consommation foncière en lotissement proche de celle observée dans le secteur diffus. Les lots les plus réduits se retrouvent assez logiquement dans les marchés d'agglomérations ou en proches périphéries aux prix élevés. En 2009, les lots de moins de 50 000 € ont progressé, sans doute sous l'effet conjugué du Pass-foncier et de la réduction globale de la taille des lots.

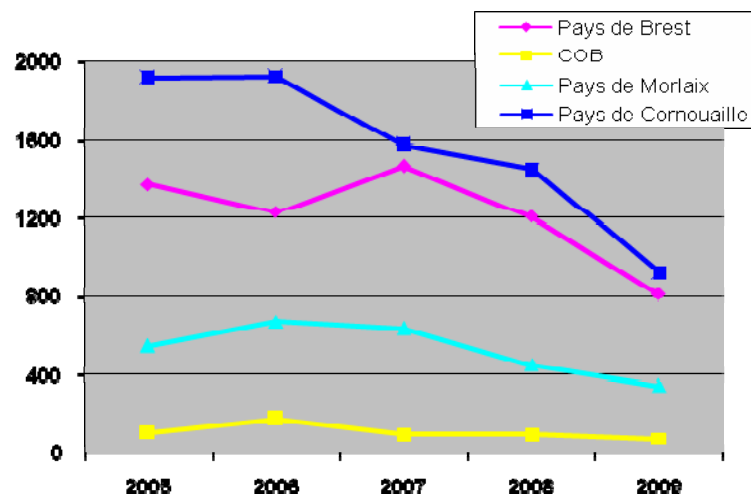
Au total en 2009, 352 hectares ont été consommés pour l'habitat, dont 260 pour l'individuel pur. Le nombre moyen de logements à l'hectare est de 11.6 pour l'individuel pur, 12.2 pour l'individuel groupé et 43.7 pour le collectif.

Ventes de terrains à bâtir dans le Finistère

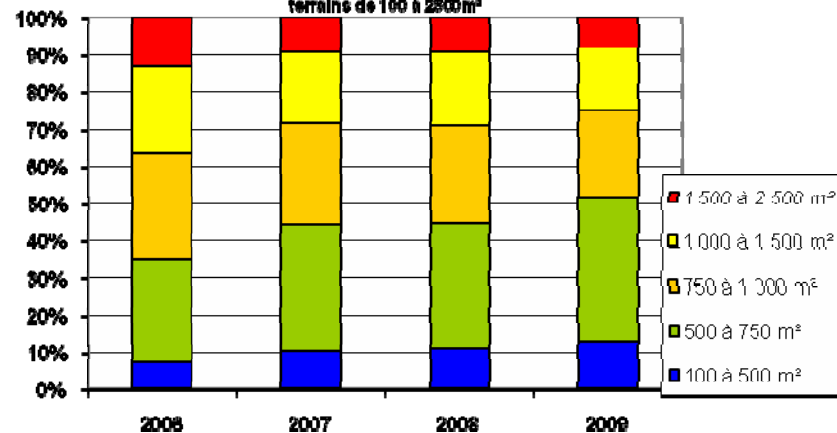


Taille moyenne des terrains à bâtir en Finistère	2006	2009
lotissement	820 m ²	730 m ²
diffus	1160 m ²	1020 m ²

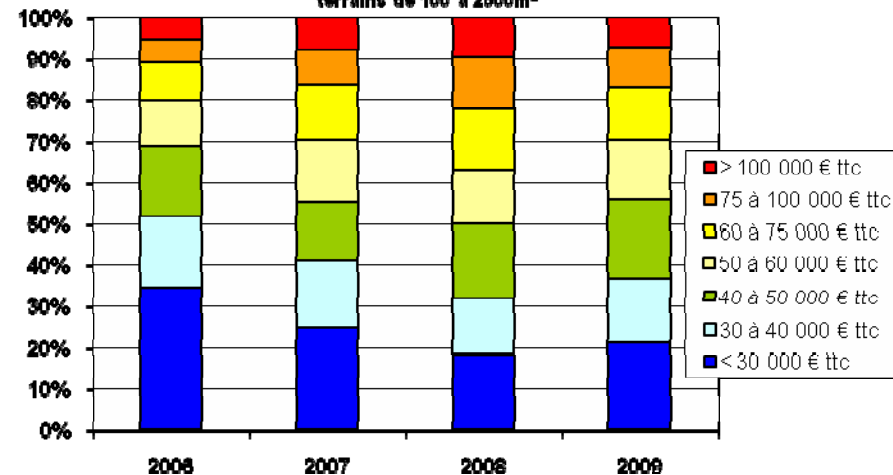
Ventes de terrains à bâtir par Pays



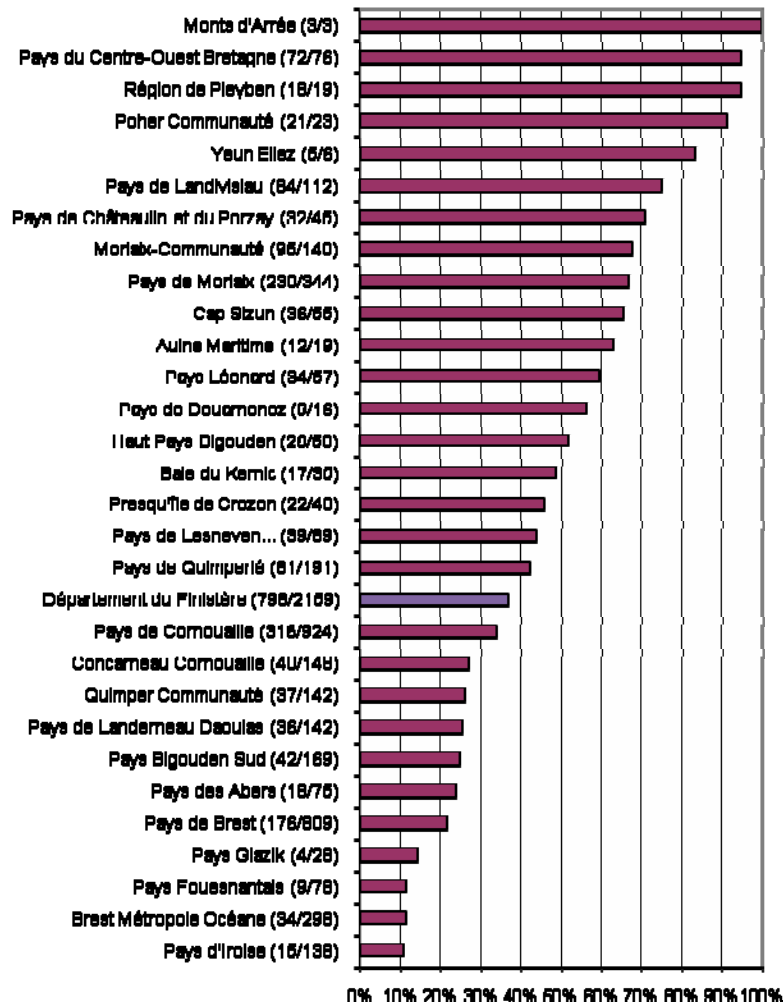
Ventes de terrains par gammes de surfaces - ensemble du Finistère
terrains de 100 à 2500m²



Ventes de terrains par gammes de prix - ensemble du Finistère
terrains de 100 à 2500m²



Ventes de terrains à bâtir en 2009: part des terrains de moins de 40 000 € TTC par EPCI (nb. de terrains de moins de 40 000 € / total des terrains)



Il existe des différences notables de prix sur le marché du terrain à bâtir entre EPCI du département. En témoigne l'extrême variabilité de la part de la part des terrains vendus à moins de 40 000 € TTC, seuil que l'on peut considérer comme étant compatible avec une accession sociale à la propriété. Ces taux varient de 10% en Iroise, Pays Fouesnantais et à Brest métropole océane à 100% dans la Communauté des Monts d'Arrée. Cette possibilité est largement offerte en centre-Finistère, dans certaines communautés périphériques mais également au sein de Morlaix communauté. A l'inverse elle est quasiment inexistante dans le Pays de Brest et sur le littoral sud du Pays de Cornouaille, où les marchés fonciers sont les plus tendus. Dans l'ensemble du Finistère, seuls un tiers des terrains ont été vendus à moins de 40 000€ en 2009.

Le prix du terrain et donc la possibilité d'accéder à la propriété à un coût abordable est un élément déterminant pour les ménages dont la frange la plus modeste est obligée de se tourner vers les territoires les moins tendus, souvent les plus éloignés des agglomérations et des pôles d'emploi. D'après les professionnels le coût engendré par cet éloignement (frais d'essence, achat éventuel d'un véhicule supplémentaire...) ne pèse pas dans les choix de localisation. Le prix du foncier reste le déterminant principal.

Le marché de l'occasion

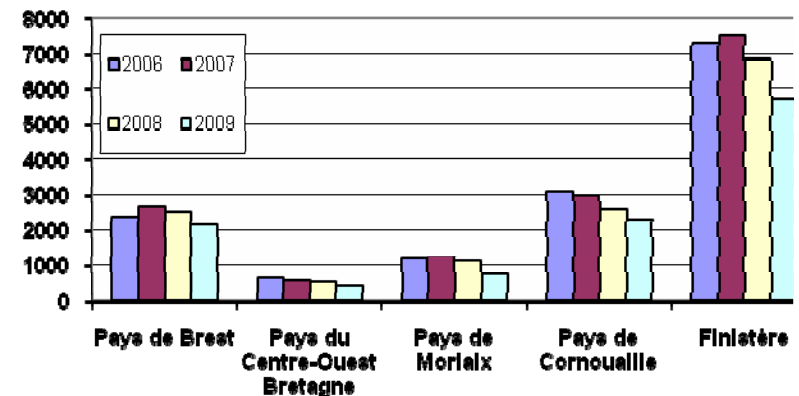
Environ 10 000 logements ont été vendus en 2009, soit un marché deux fois plus important en volume que la construction neuve. Tout comme pour le neuf, la maison individuelle représente la majorité de ce marché (64% des logements de plus de 5 ans vendus en 2009).

Le marché de la maison

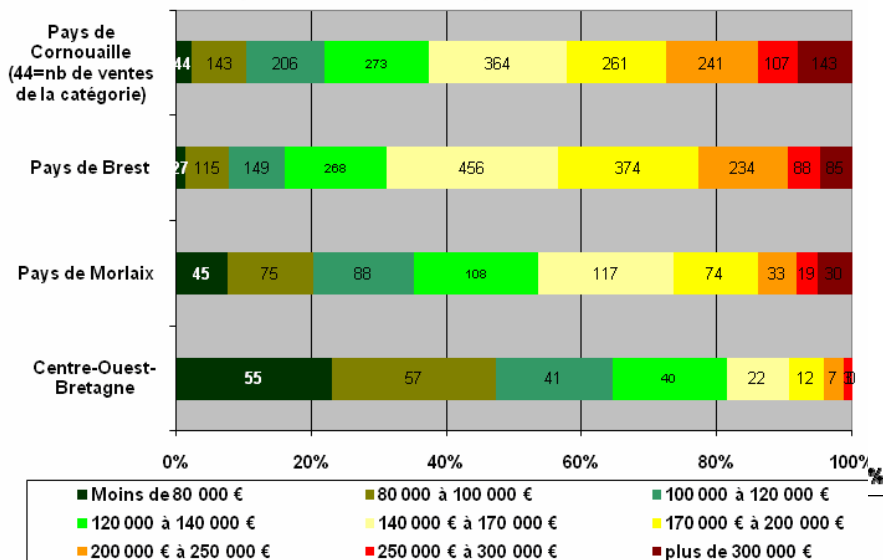
Alors que la répartition des gammes de prix de ventes des maisons est assez similaire entre le Pays de Brest et de Cornouaille, le Pays du Centre-Ouest Bretagne se distingue par la part importante de maisons à moins de 100 000 euros, qui représentent près de la moitié des acquisitions. Le Pays de Morlaix est plus contrasté : un grand nombre d'acquéreurs ont trouvé une maison d'occasion à moins de 140 000 euros tandis que la frange des prix le plus élevés est assez importante (les maisons de plus de 250 000 représentant près de 10%), révélant l'existence d'un véritable marché littoral.

En réalité, d'importantes disparités se dessinent au sein des Pays. Ainsi, les marchés des agglomérations brestoïse et quimpéroïse se distinguent par leurs prix élevés. S'organisent autour des marchés de périphéries, tandis que certaines communautés littorales sont marquées par l'importance de la demande extérieure, provenant d'une clientèle proche de la retraite ou en retraite, au pouvoir d'achat important. C'est le cas à Crozon, encore plus dans les communautés du littoral sud. Cette demande extérieure a pour effet de faire monter les prix, écartant du même coup une partie de la population locale du marché de l'occasion. Une clientèle extérieure importante se retrouve également en Centre-Ouest Bretagne, sans engendrer les mêmes effets sur les prix cependant.

Ventes de maisons d'occasion (+ de 5 ans) en 2009



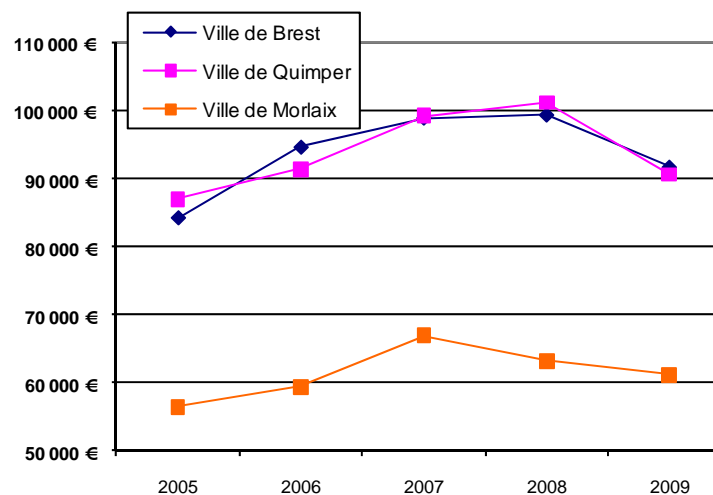
Gamme de prix des maisons vendues en 2009 (maisons T3 et plus tout confort, TTC)



- Morlaix Communauté: 5%
- Concarneau : 4%

Les achats, par des investisseurs, d'immeubles de rapport ont un poids important, puisque cela concerne un appartement sur cinq acheté dans le Finistère en 2008 et 2009. Les types d'appartements vendus se retrouvent de façon à peu près équivalente dans l'ensemble des Pays.

Evolution du prix moyen d'un appartement T3 (prix TTC) - hors ventes en SCI



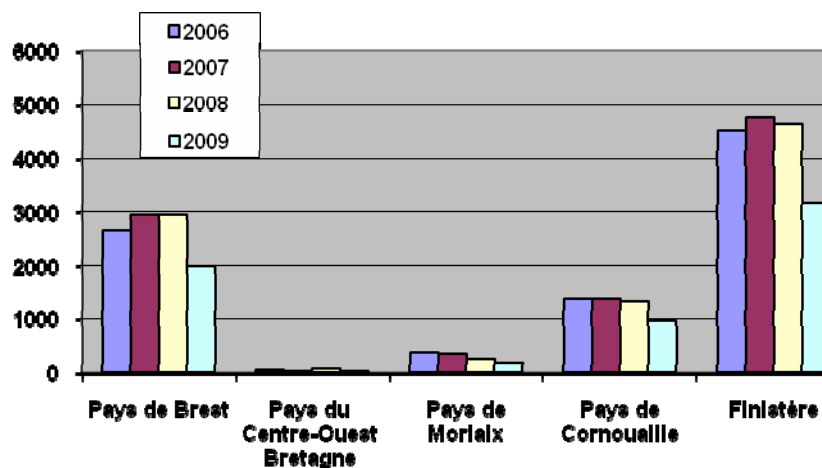
Le marché de l'appartement

Environ 3 200 appartements ont changé de main en 2009, soit un tiers de moins que l'année précédente. Cette baisse de l'activité est générale.

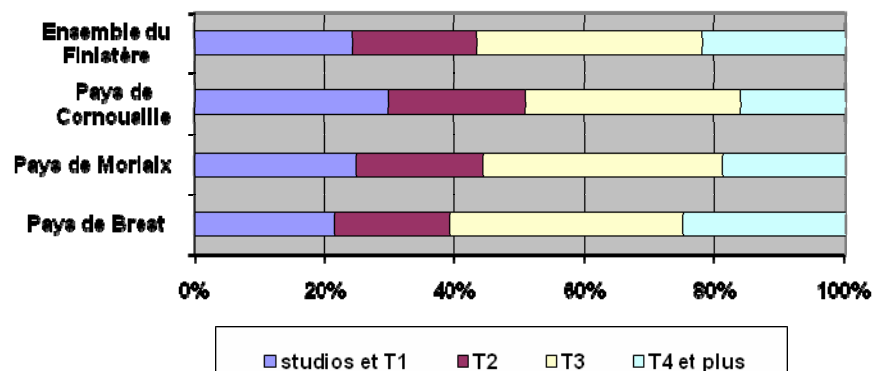
A la différence du marché de la maison d'occasion, présent dans l'ensemble des territoires, les ventes d'appartements sont logiquement très localisées dans les centres-urbains. Ainsi, plus de 80% des ventes d'appartements en 2009 sont localisées dans quatre territoires :

- Brest Métropole Océane : 57%
- Quimper Communauté : 16%

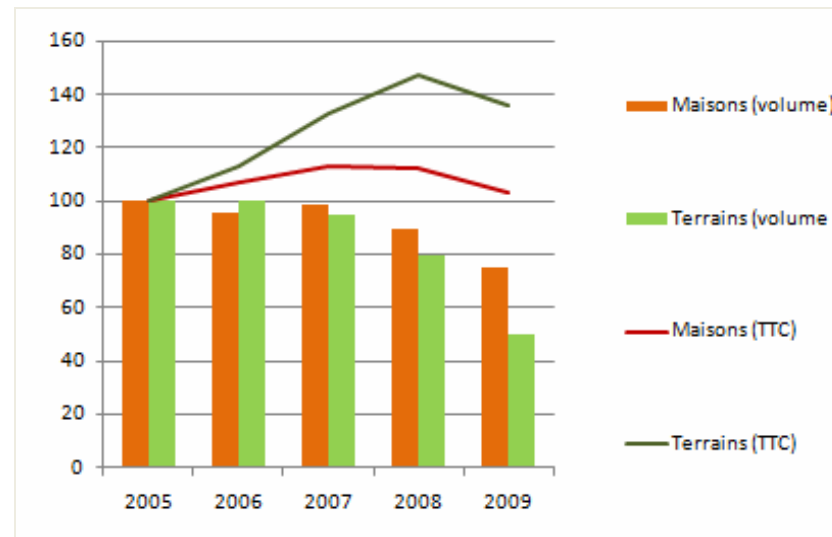
Ventes d'appartements d'occasion (+ de 5 ans) en 2009



Gammes de tailles des appartements vendus en 2009



Ventes de maisons d'occasions et de terrains, évolution comparée des volumes et des prix



Il apparaît une déconnexion entre les prix des terrains à bâtir et ceux de l'immobilier.

Perspectives

Le comité de lecture note une évolution du marché de l'occasion : la question énergétique est d'avantage prise en compte et le résultat du diagnostic de performance énergétique devient un élément important dans les critères de choix, susceptible de peser sur les prix. Dans le cas de logements moyennement ou mal classés, les acheteurs utilisent en effet cet argument qui les place en position de force lors des négociations.

Ce phénomène sera vraisemblablement renforcé par les modalités du nouveau prêt à taux zéro (PTZ +, qui entrera en vigueur dès janvier 2011). Le plafond de crédit accordé sera en effet plus avantageux pour les logements les mieux classés.

Plusieurs conséquences, qui se corrèleront sans doute, sont envisageables :

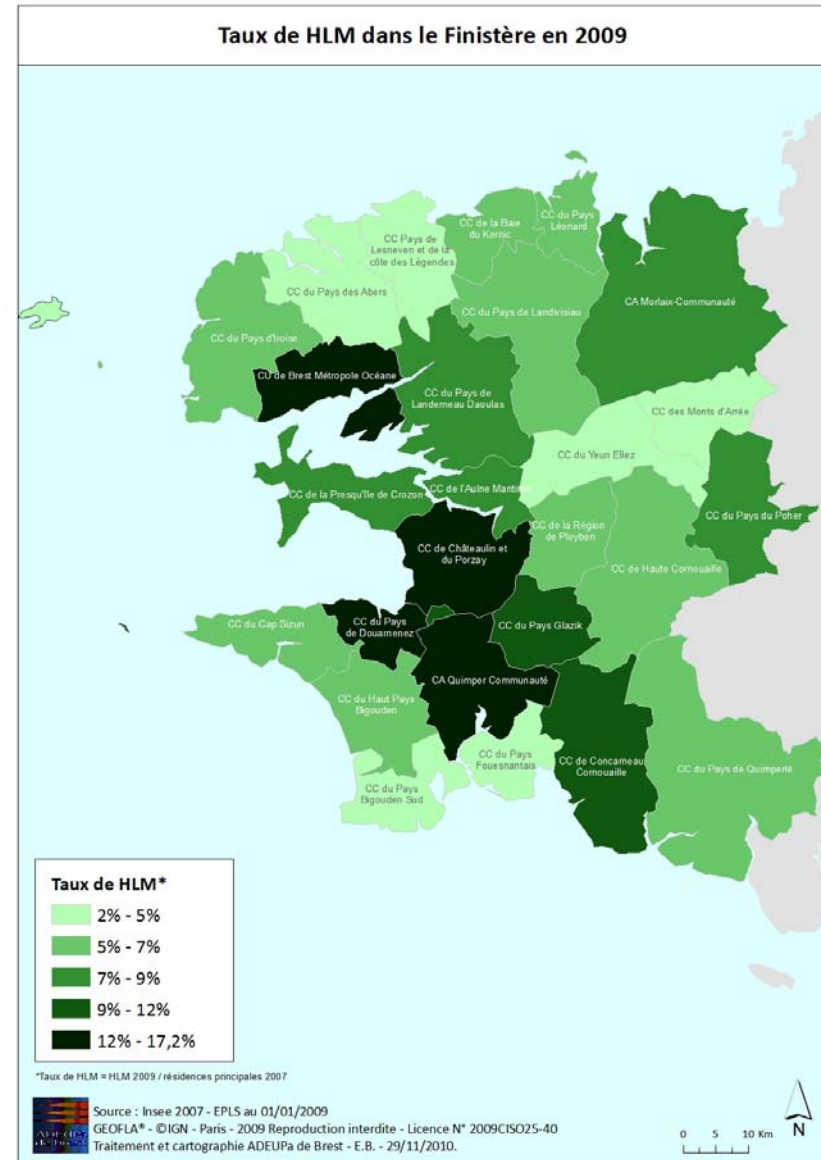
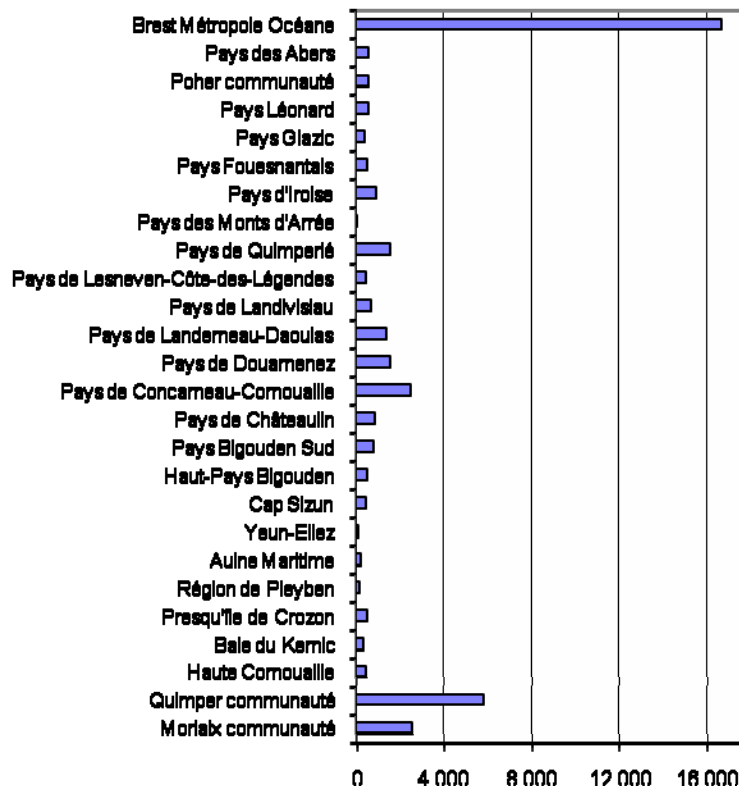
- Un déclassement d'une partie du parc le plus énergivore (le parc collectif des années 60, certaines maisons en milieu rural...) qui n'aurait fait l'objet d'aucune amélioration de la part des propriétaires (d'autant plus qu'un mauvais classement énergétique s'accompagne souvent d'une mauvaise qualité d'ensemble du logement)
- Un coup d'accélérateur de la réhabilitation pour des biens mal classés mais néanmoins attractifs, par leur situation, leur volume... et leur prix revus à la baisse

Logement locatif public

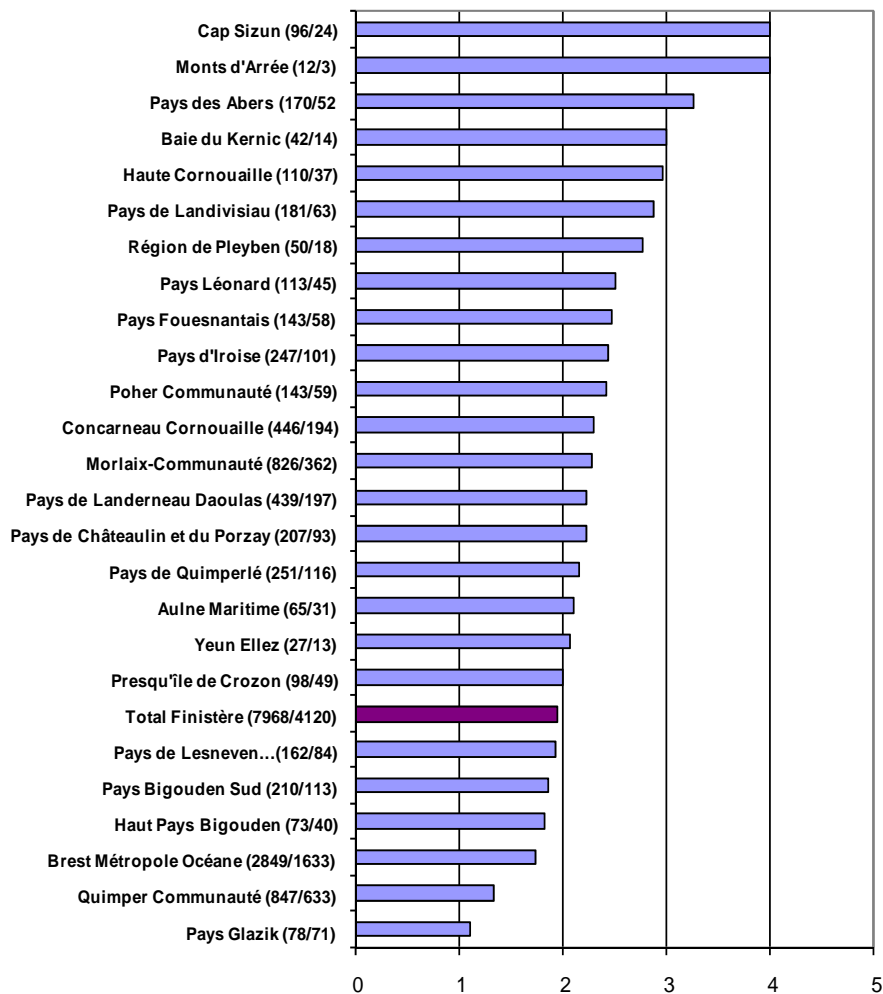
Les 41 400 logements du parc social finistérien sont particulièrement localisés en milieu urbain.

Les trois principales agglomérations, Brest, Quimper et Morlaix totalisent 60% des logements sociaux du département, pour 40% de la population.

Parc locatif public par EPCI en 2009



Nombres de demandes exprimées dans l'année par logement attribué
(demandes/attributions)



Le graphique ci-contre représente le nombre de demandes exprimées par logement attribué dans les EPCI du Finistère en 2009 (le Pays de Douarnenez n'apparaît pas car les données n'étaient pas disponibles dans ce territoire).

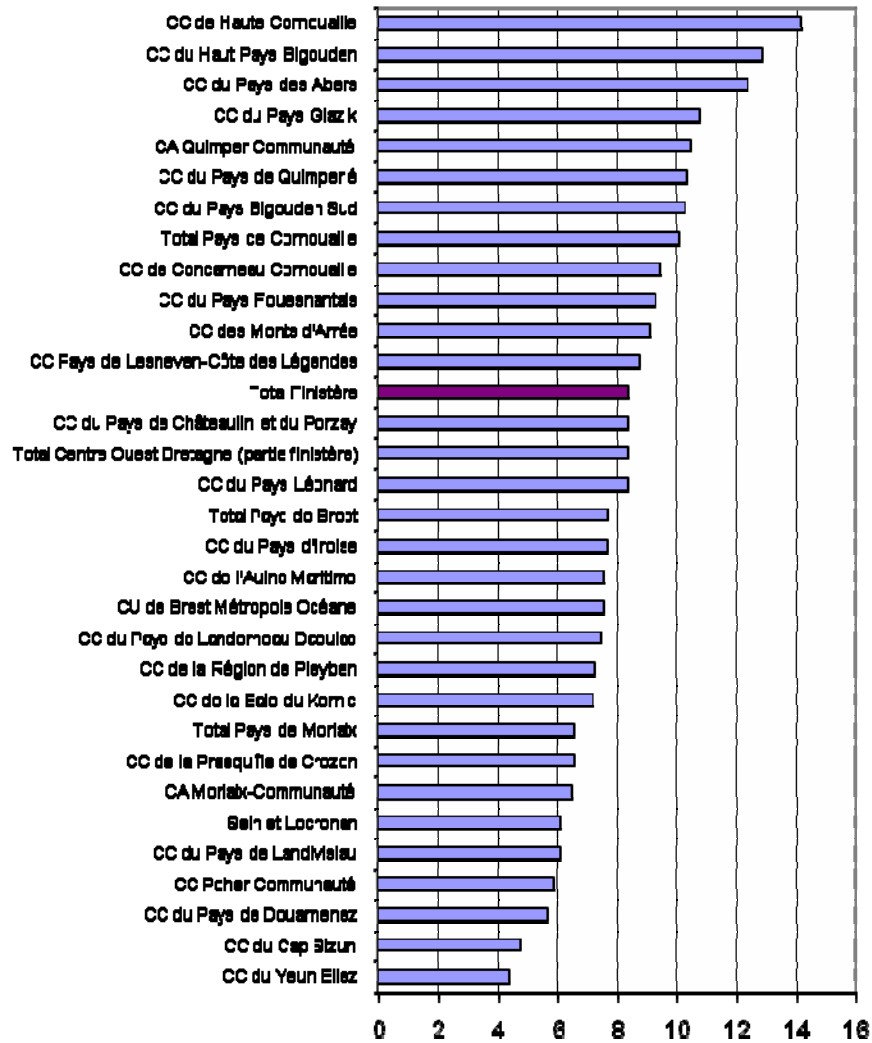
Il s'agit du flux de demandes (nouvelles demandes de 2009) rapporté aux attributions de l'année (ne sont pas prises en compte les mutations internes). Cela permet de mettre en évidence la demande par rapport à la capacité réelle du parc à libérer des logements.

Plusieurs phénomènes sous-tendent ces résultats :

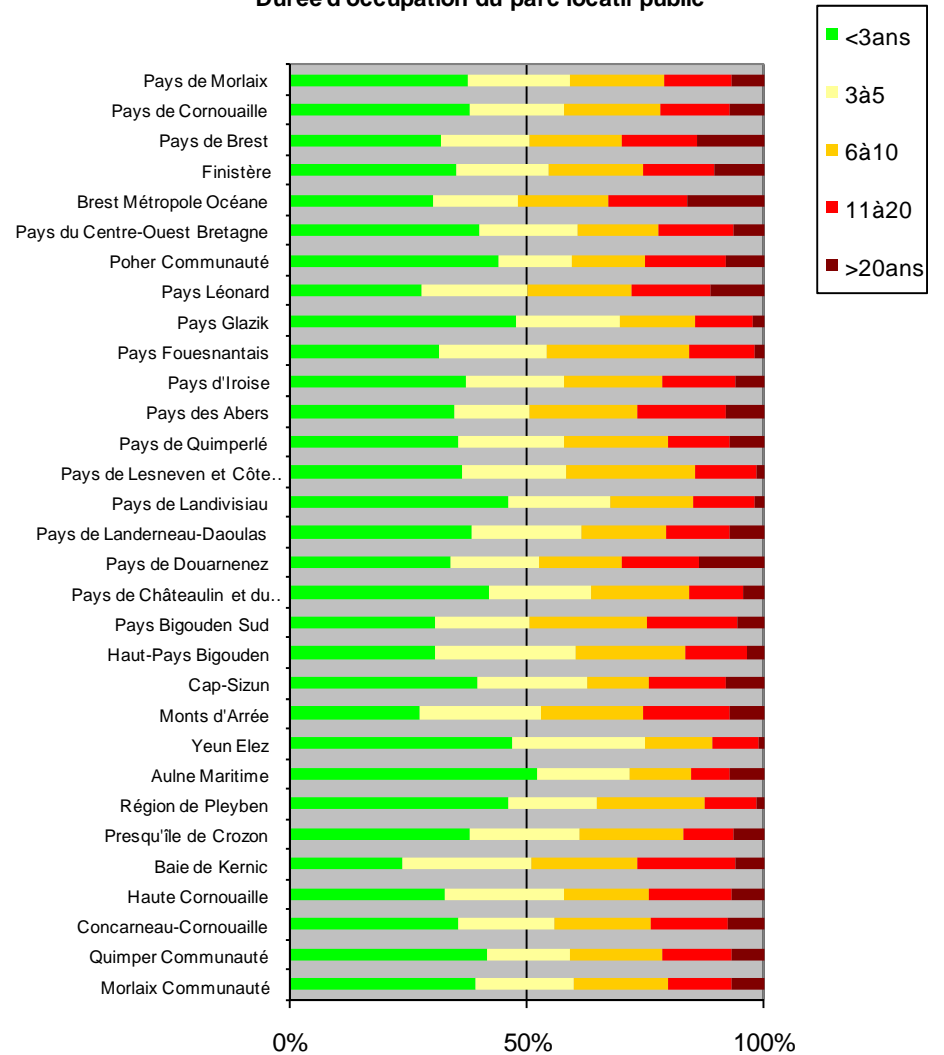
- le niveau de demande en lui-même ;
- le taux de rotation au sein du parc existant ;
- la mise en service de nouveaux logements sociaux.

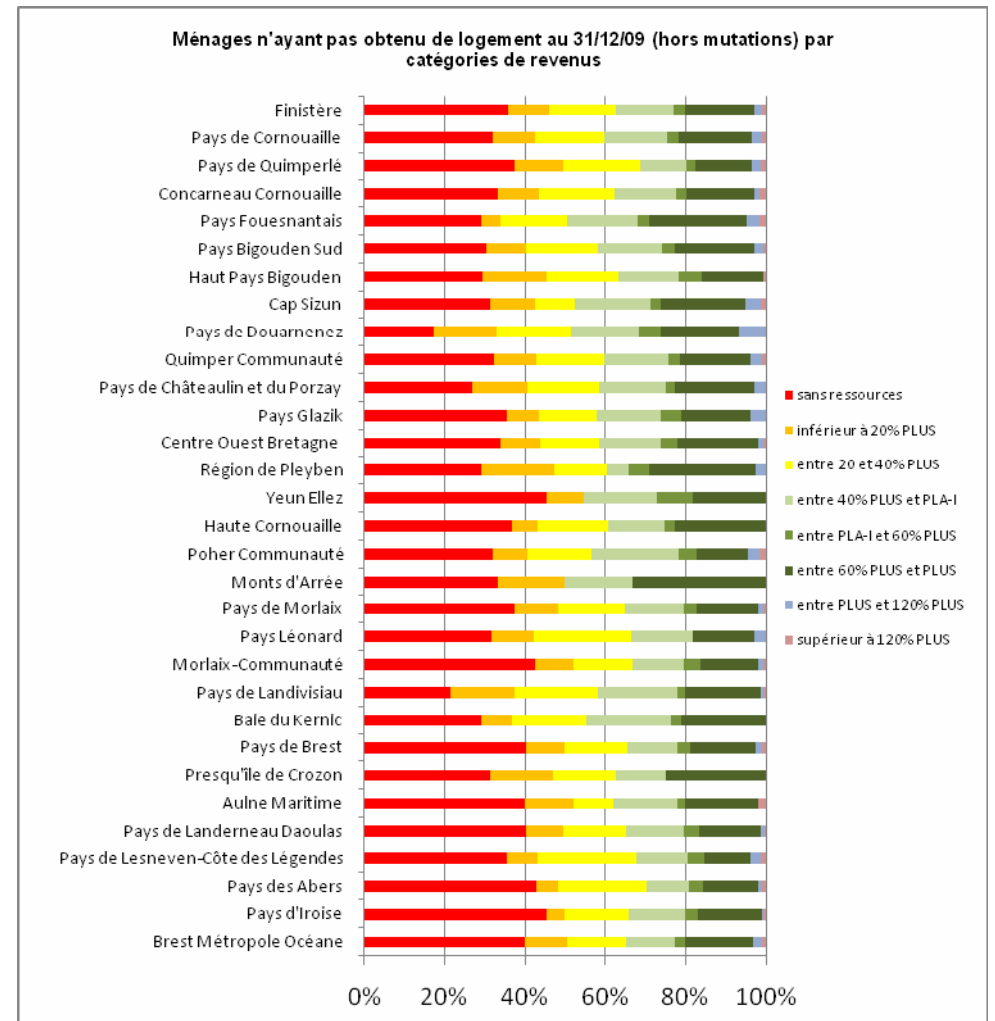
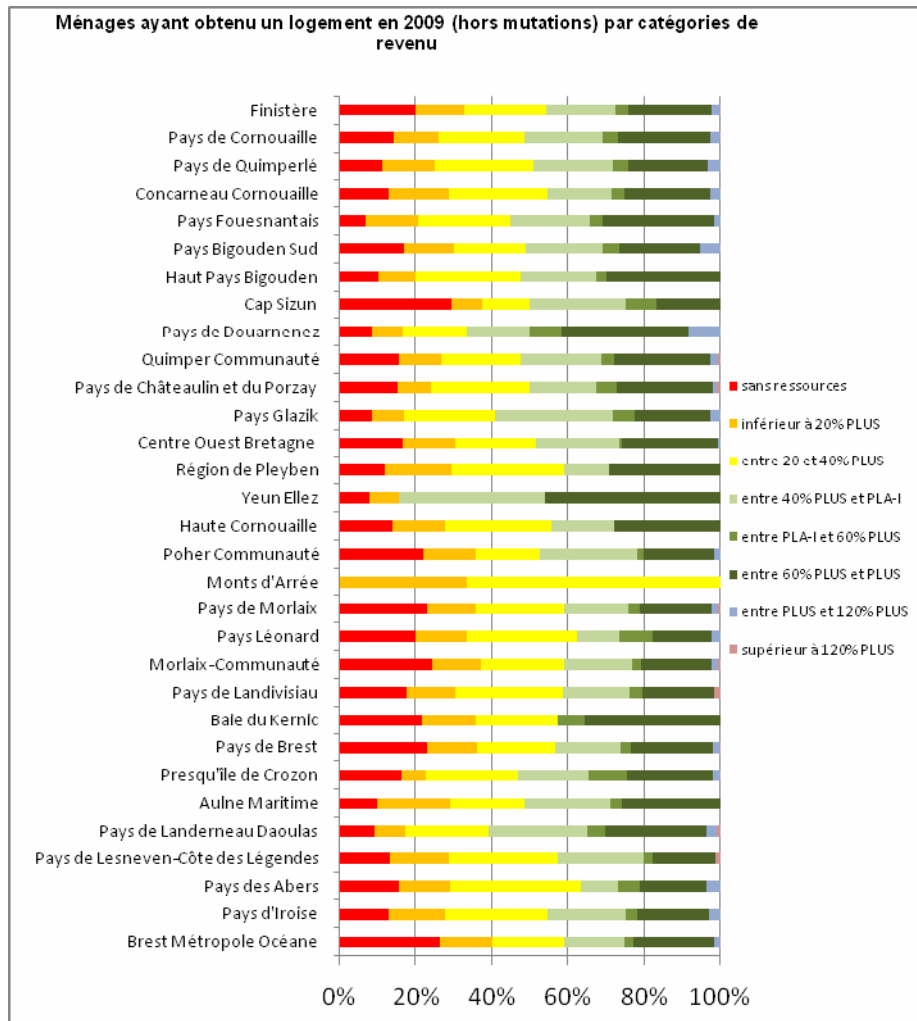
Dans certaines communautés, la faiblesse de l'activité peut faire varier ces ratios de façon importante d'une année sur l'autre. C'est par exemple le cas dans les Monts d'Arrée où les 12 demandes exprimées en 2009 pour 3 logements attribués classent ce territoire en secteur tendu.

Demandes attribuées en 2009: délai moyen d'attente en mois



Durée d'occupation du parc locatif public





2010 conclut une décennie favorable pour l'immobilier, atteignant des « plus hauts » historiques pour la plupart des marchés dans les années 2006-2007, avant le coup de frein brutal de la crise immobilière et financière de 2008.

La construction neuve illustre cela, les 8000 mises en chantier des années 2006 et 2007 se sont contractées à moins de 5000 aujourd'hui. Le gros bataillon de cette construction neuve, l'habitat individuel pur recule de 2000 unités (- 40%). La construction neuve groupée, soutenue par les deux piliers du logement locatif social et de l'investissement locatif privé subit une contraction similaire, due essentiellement au secteur privé. Celui-ci, s'il reste bien présent à Brest, a disparu de l'agglomération quimpéroise, ainsi que des périphéries qui sont sorties des zones éligibles à la défiscalisation.

Le marché du logement d'occasion, deux fois plus consistant que celui du logement neuf, suit la même tendance. Par rapport aux années fastes, le marché de la maison individuelle (8 ventes sur 10) a perdu 20% de son volume de transactions (- 1500 logements), ce qui traduit malgré tout une belle résistance. Ceci peut trouver une explication dans la réactivité plus grande (cf. graphique p.15) au contexte de contraction du marché que les terrains à bâtir dont les prix sont restés élevés, ce qui s'est traduit par une réduction de moitié des transactions foncières et un tarissement des terrains à coûts abordables dans les deux grands bassins du département. Le marché, en volume, de la maison d'occasion est resté plus stable, entre 2006 et 2009, dans le pays de Brest que dans le pays de Cornouaille où la chute est d'un millier de logements.

Le marché de l'habitat collectif d'occasion, restreint aux agglomérations et même aux villes centres a reculé de 30%, l'essentiel concernant Brest, qui représente 2/3 de ce marché. Il s'agit pour l'essentiel d'un marché de première accession à moins de 100 000 €, doté cependant d'une composante d'investisseurs (20% des acheteurs).

Le secteur locatif social (41 000 logements dans le département) a repris de la vigueur en 2010 en raison de coûts de construction moins élevés et du plan de relance. Les grands parcs du département, Brest Métropole Océane et Quimper-Communauté, manifestent une tension moindre de la demande. Les plus fortes pressions, en valeurs relatives évidemment, se remarquent aujourd'hui dans la périphérie des agglomérations. La prochaine mise en œuvre d'un fichier départemental unique de la demande permettra d'approfondir cette question.

