



Observatoire

DE L'HABITAT EN FINISTÈRE



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

*Photo de couverture :
Hôpital-Camfrout – Maison des Carriers
Novembre 2011*



Sommaire

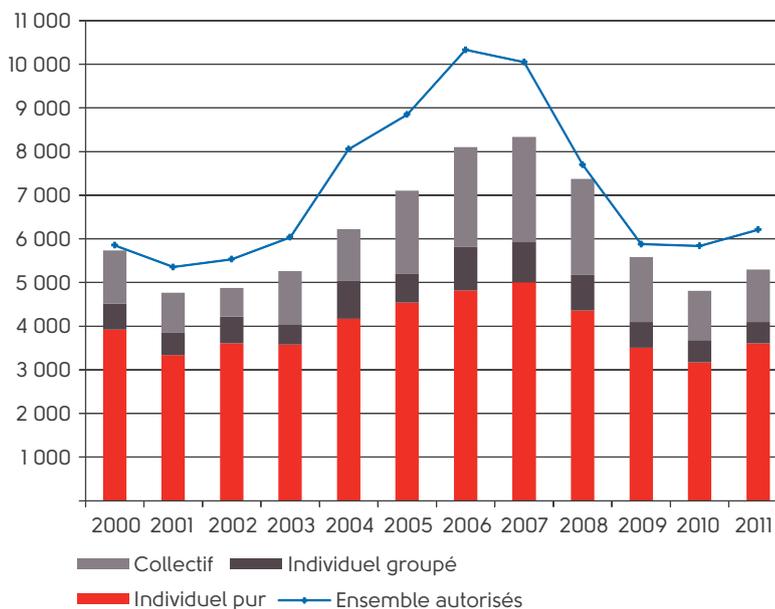
La construction neuve dans le Finistère en 2009.....	4
Des situations contrastées	5
L'individuel « pur » reste le mode de production dominant et le facteur de stabilité du marché	8
Le marché de la promotion immobilière très sensible à l'évolution des dispositifs fiscaux	8
Le marché foncier du terrain à bâtir	11
Le marché foncier du terrain brut	14
Le marché de l'occasion	16
Le marché de la maison	16
Le marché de l'appartement	18
Perspectives	18
Logement locatif public	20
Synthèse	22
Sources	23
Définitions	23

La construction neuve dans le Finistère

La production effective de logements abordée par les statistiques d'ouvertures de chantiers montre une poursuite, jusqu'en 2010, du repli amorcé avec l'éclatement de la crise immobilière et financière de 2008. Cette année 2010 apparaît aujourd'hui comme un point bas. La construction neuve accuse une baisse de 3 000 logements par rapport au pic de 2007, irréaliste à bien des égards, il est vrai. En 2011 (résultats provisoires), un retournement apparaît. Il est à mettre au crédit d'une reprise significative de l'habitat individuel « pur ». Celui-ci retrouve, avec 3 600 nouveaux logements mis en chantier, le niveau de 2009.

L'anticipation (ratio conjoncturel logements autorisés/logements commencés) montre un excédent de 1 000 logements autorisés. Cet excédent était structurellement, plusieurs années durant, de 2000.

Logements commencés dans le Finistère



3 600

logements
mis en
chantier en
2011



Photo : Habitat neuf à Quimper - ADEUPa



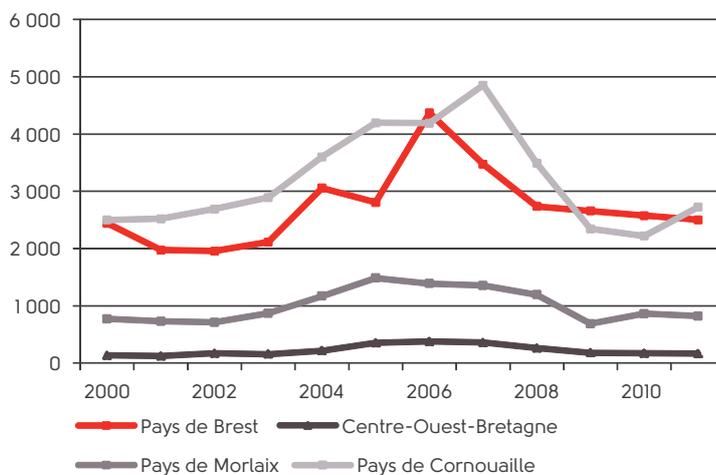
Photo : Opération la carrière - Morlaix - ADEUPa



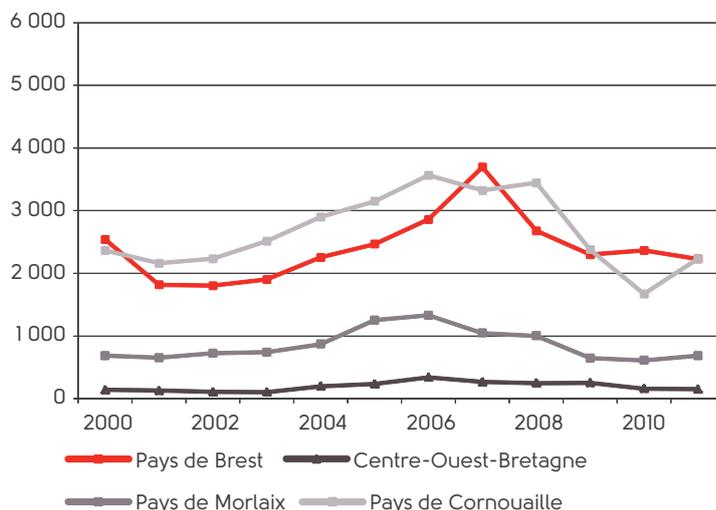
Des situations contrastées

- Le pays de Brest, à l'exception de l'année 2007 où les mises en chantiers atteignent 3 700 logements, s'inscrit dans une tendance générale où les variations annuelles d'amplitude seront assez réduite. La production se tient entre 2 300 et 2 700 logements par an.
- Le pays de Cornouaille présente des variations beaucoup plus marquées. Toujours au dessus des 2 000 logements commencés annuellement sauf en 2010, la construction neuve cornouillaïse s'est, pendant 5 ans, située au-dessus, et le plus souvent bien au-dessus des 3 000 logements. 2011 marque aussi un rebond pour le sud du département, rebond qui le ramène au niveau des années 2000, loin cependant de l'euphorie des années 2004 à 2008.
- Le même profil général prévaut pour le Pays de Morlaix et pour le COB (Centre Ouest Bretagne) finistérien, où les mouvements sont atténués à la hausse comme à la baisse. Les années 2005 à 2008 se sont situées au dessus des 1 000 logements mis en chantier, la moyenne se situant plutôt de 600 à 700.

Évolution des logements autorisés



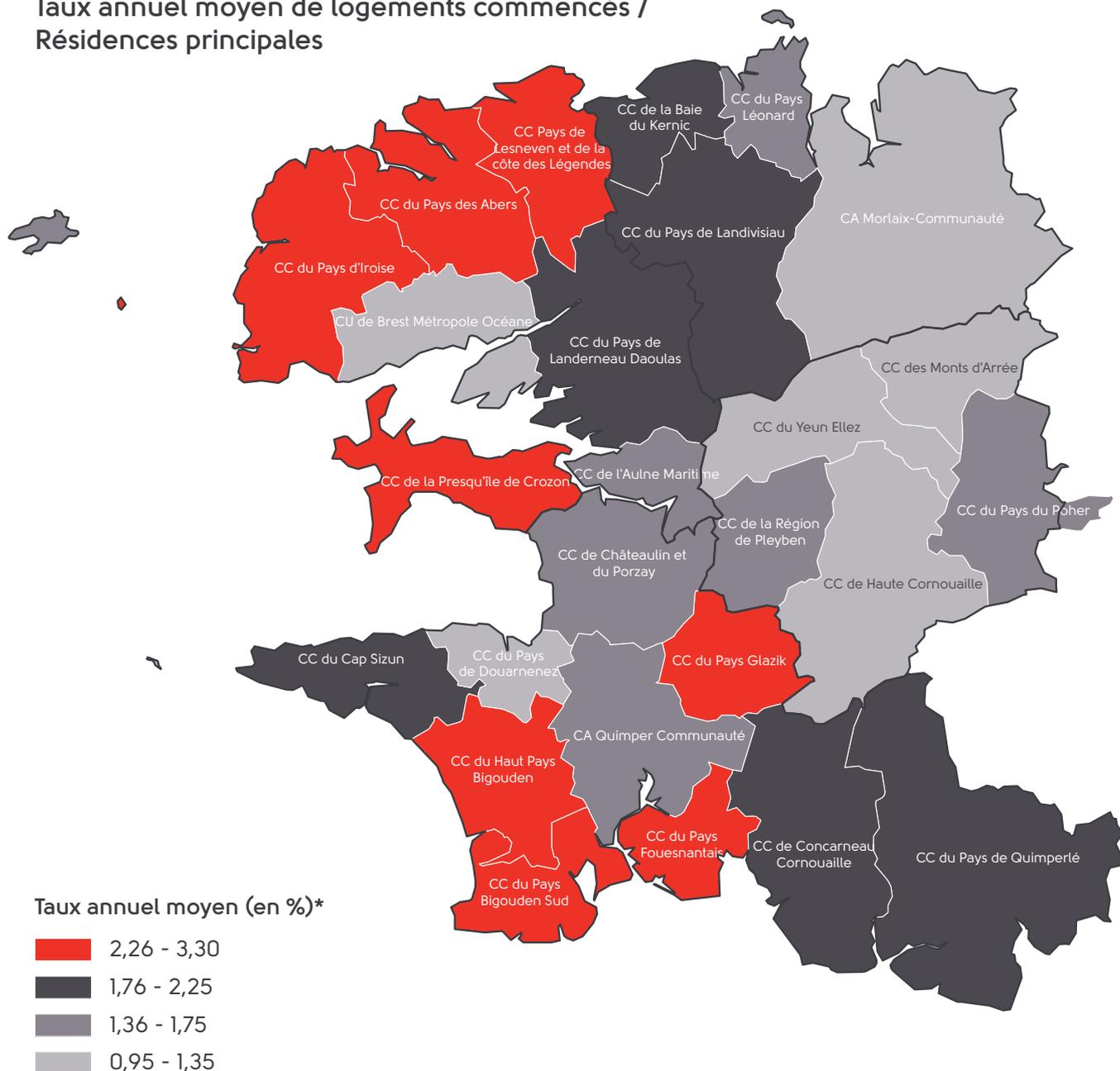
Évolution des logements commencés



Pays de Brest et Pays de Cornouaille
s'équilibrent à 2 300 logements commencés

LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2007 À 2010

Taux annuel moyen de logements commencés / Résidences principales



*Moyenne annuelle de logement commencés de 2007 à 2010 / résidences principales 2007



Source : Insee 2007 - DREAL de Bretagne/SIT@DEL2
 GEOFLA® - ©IGN - Paris - 2009 Reproduction interdite - Licence N° 2009CISO25-40
 Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - E.B. - 29/11/2011.

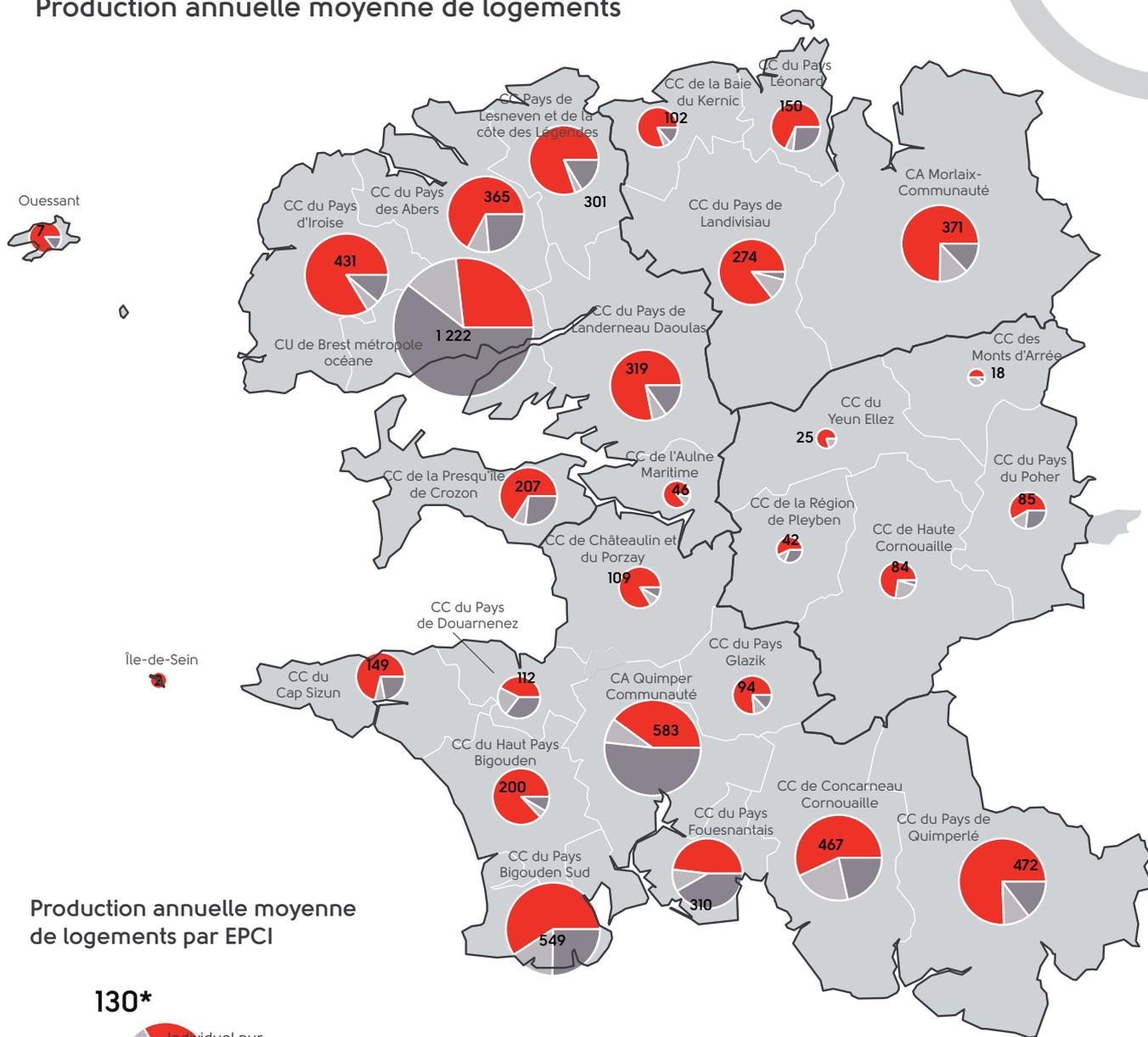


Photo : Le carré Saint-Martin - Brest - ADEUPa



LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2007 À 2010

Production annuelle moyenne de logements



Production annuelle moyenne de logements par EPCI

130*



*Volume de production annuelle



Source : DREAL de Bretagne/SIT@DEL2
 GEOFLA® - ©IGN - Paris - 2009 Reproduction interdite - Licence N° 2009CISO25-40
 Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - J.B. - 02/12/2011

1 222 logements ont été produits

dans la communauté urbaine de Brest

L'individuel « pur » reste le mode de production dominant et le facteur de stabilité du marché

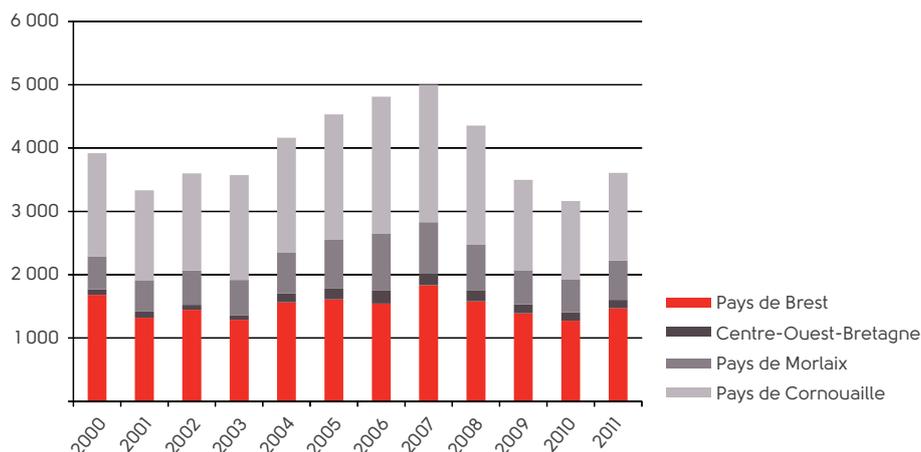
Le logement individuel « pur » (1 logement = 1 permis de construire = 1 propriétaire) constitue toujours l'essentiel de la production de logements neufs. En 2011 on retrouve les niveaux de production des premières années de la décennie 2000, après quelques années entre 4 000 et 4 500 logements produits annuellement. Ce type de production, relevant d'une décision individuelle, subit bien moins le décalage autorisés/comencés évoqué précédemment. Dans le département 2 logements neufs sur 3 sont des maisons individuelles ; ce taux monte beaucoup plus haut dans le pays de Morlaix (90%) et le COB finistérien. La remontée de la construction neuve individuelle est présente partout : + 200 dans le pays de Brest entre 2010 et 2011 où l'agglomération contribue aussi à ce résultat (provisoire), + 150 dans le pays de Cornouaille et autant pour le reste du Finistère.

Le marché de la promotion immobilière très sensible à l'évolution des dispositifs fiscaux

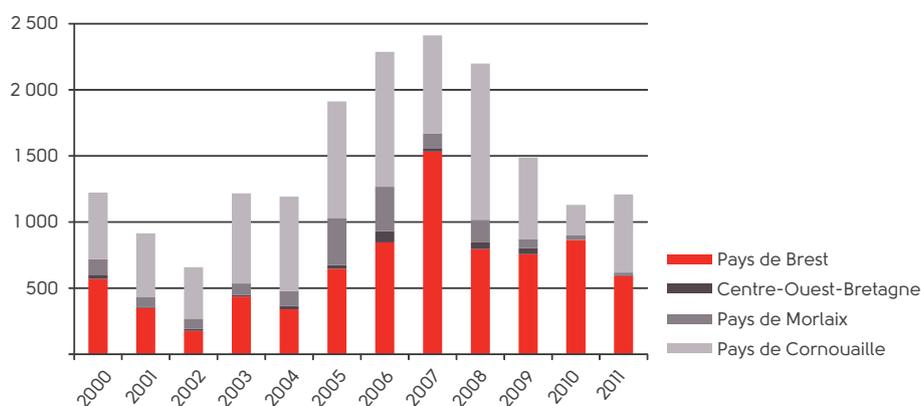
Les logements collectifs et les maisons groupées sont deux formes de construction apparentées qui visent principalement les mêmes clientèles locatives. Au cours de la décennie 2000, la production annuelle moyenne se chiffrait à 2 300-2 400 logements mis en chantier, à raison un tiers d'individuel groupé et deux tiers de collectifs et globalement une proportion de l'ordre de 40% de logements sociaux.

Dans le marché libre, une part considérable de cette production en collectif et groupé est destinée à l'investissement locatif, stimulée par les avantages des dispositifs de défiscalisation successifs (Borloo, de Robien, Scellier). Porté par des motivations souvent plus liées à l'avantage fiscal qu'à une réelle stratégie d'investissement immobilier, ce marché a atteint des sommets historiques en 2007 avec la conjugaison d'une pratique déjà en place depuis quelques

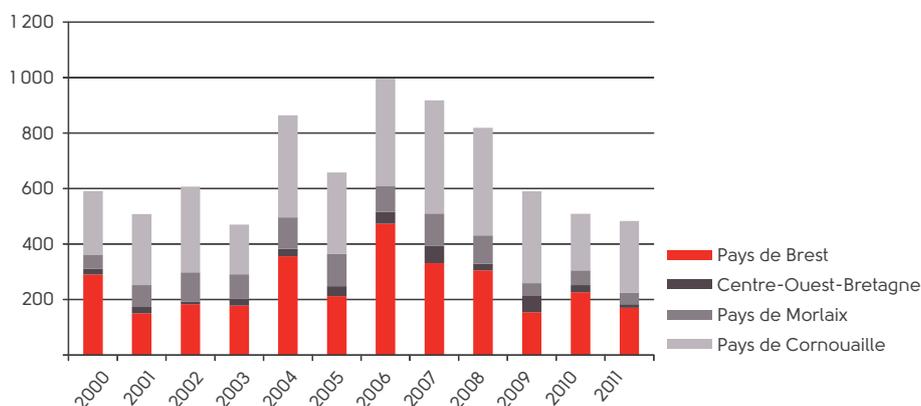
Logements individuels purs commencés



Logements collectifs commencés



Logements individuels groupés commencés



années en Cornouaille et le lancement des grandes opérations de renouvellement urbain dans l'agglomération brestoise. La crise immobilière et financière de 2008 a donné un coup de frein brutal à cette tendance. 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 brestoise et quimpéroise ainsi que les communes du littoral sud allant de la pointe de Penmarch à Trégunc.

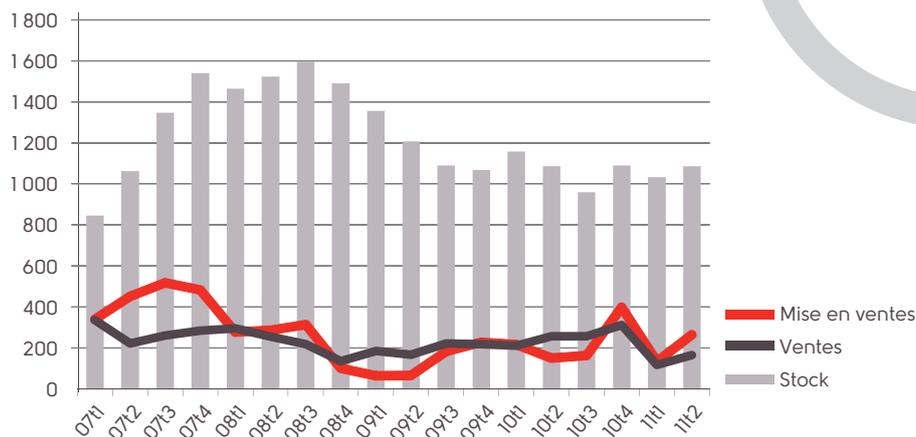
Les « coups de rabot » récents aux niches fiscales ont réduit ce marché de moitié. Il a disparu des pays morlaisien et centre-Bretagne et a fortement baissé dans Brest métropole océane qui représente les quatre cinquièmes du Pays de Brest. Le marché cornouaillais, en très net repli, est tenu aujourd'hui par la Cornouaille hors agglomération quimpéroise. Le marché de l'habitat individuel groupé reste assez solide en Cornouaille où, comme dans le Nord-Finistère il est privilégié pour la réalisation de locatif social en périphérie, mais aussi par un développement plus important de l'accession sociale en PSLA.

La promotion immobilière privée met en vente près de 1 000 appartements par an soit 16 % de la production régionale. Brest Métropole concentre plus du tiers de cette activité.

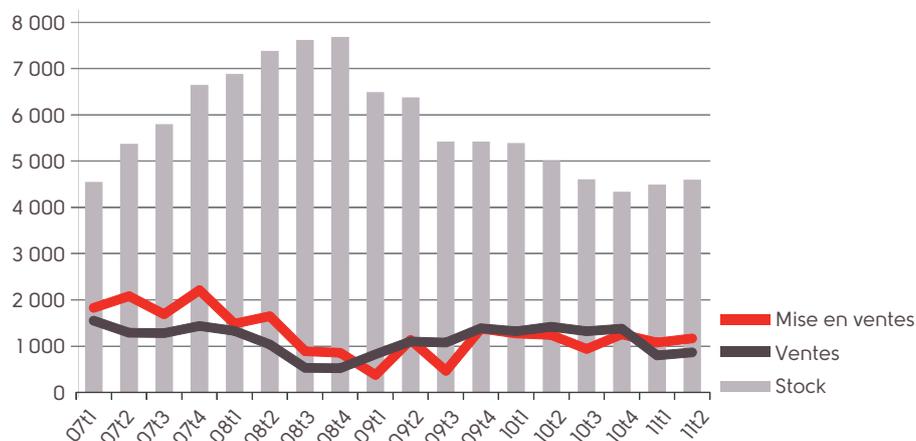
Le délai moyen d'écoulement du stock finistérien est en moyenne de 17 mois sur la période 2007-2011. Au plus fort de la crise en 2008-2009, ce délai pouvait dépasser 25 mois pour redescendre ensuite à moins de 11 mois en 2010 avec la mise en place du dispositif Scellier.

Depuis le début de l'année 2011, le marché est à nouveau plus difficile, les ventes en repli rallongent à nouveau le délai d'écoulement à 23 mois pour un stock de plus de 1 000 logements. Dans les autres départements bretons, le marché semble plus fluide avec moins de 17 mois d'écoulement. Les représentants de la promotion immobilière confirment cette tendance de forte variabilité des ventes en fonction de l'évolution des dispositifs. Dans ce contexte, l'année 2012 devrait connaître à nouveau des fluctuations sur ce marché très lié aux investisseurs d'autant plus que le prix moyen du marchés local est très proche de marché plus dynamiques (entre 2 600 et 2 800 €/m² en 2010).

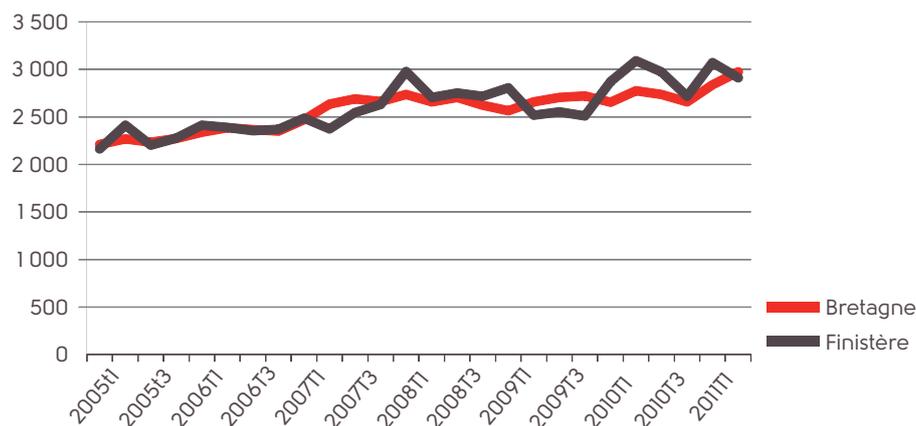
Finistère



Bretagne hors Finistère



Prix moyen d'un T3 en €/m² TTC

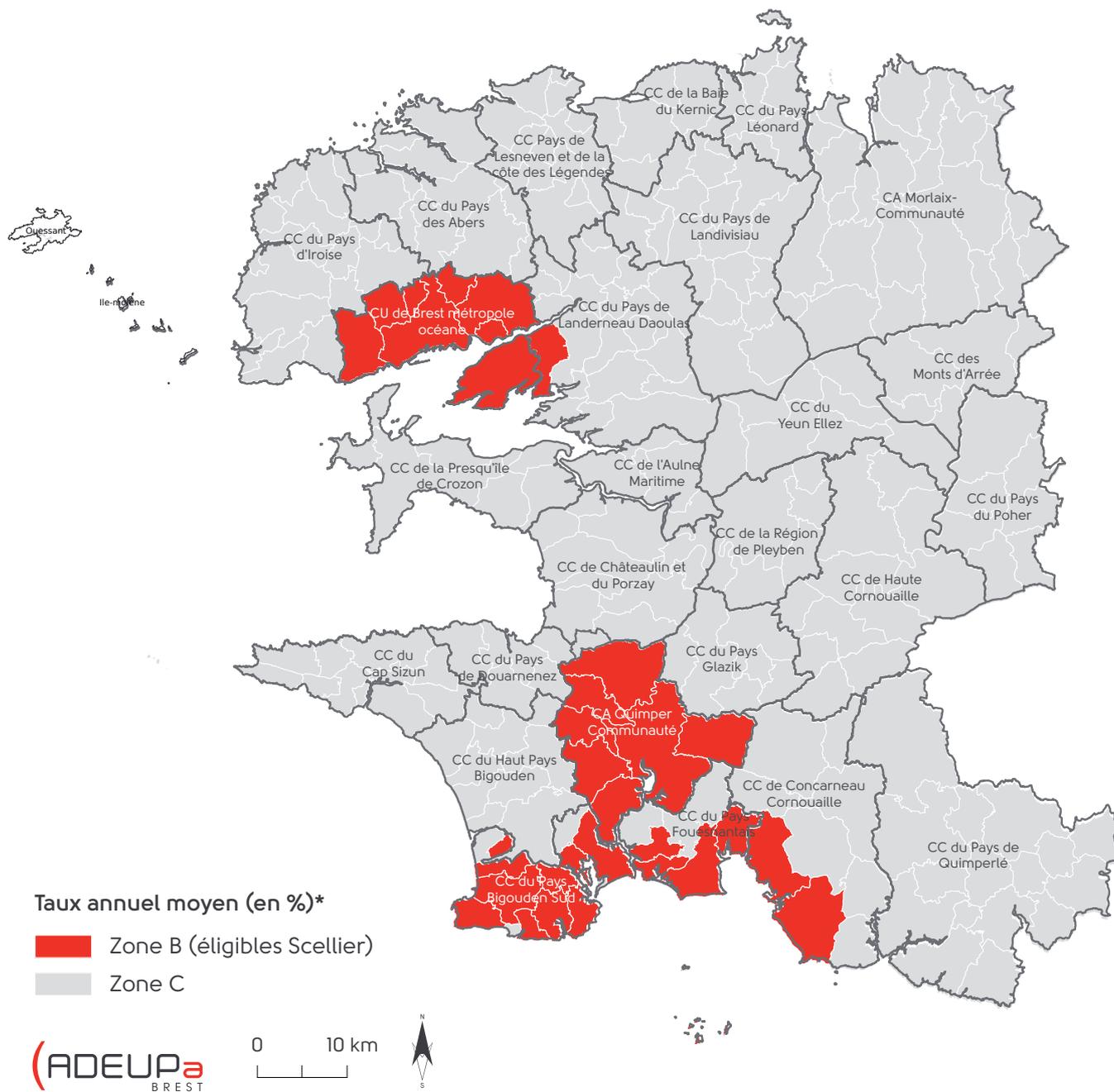


Les professionnels avouent leurs inquiétudes pour 2012. L'érosion et la fin du dispositif SCCELLIER compromettent l'investissement locatif qu'ils estiment constituer 50% de leurs programmes.

Le logement individuel groupé divise les points de vue. Il n'est pas le produit recherché par les accédants pour certains, mais rencontre selon les autres un succès dans son application via le PSLA (T5 - 150 000 - 160 000 €)

1 000 appartements par an mis en vente
par la promotion immobilière, soit 16% de la production régionale

COMMUNES ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF SCCELLIER



Perspectives

Les années 2008 à 2010 sont marquées par un fort retournement du marché du logement neuf. Cette baisse est à relativiser parce qu'elle succède à quelques années exceptionnelles culminant à 8 000 mises en chantier, pour une moyenne décennale de 6 200. On peut donc dans une certaine mesure parler de correction.

L'année 2011, engage un retour vers cette moyenne ; elle est déjà réalisée pour ce qui concerne la production de logements individuels purs.

L'habitat groupé, individuel et collectif, n'est plus au niveau connu précédemment.

Ce segment de marché vit à la fois de l'investissement immobilier défiscalisé mais aussi de la production de logements sociaux ainsi que l'accession sociale aidée (PSLA). L'horizon s'assombrit sur l'investissement avec la fin annoncée du dispositif Scellier en 2012 ; le PSLA, préservé pour l'instant pourrait plus vigoureusement prendre le relais du PASS-FONCIER disparu. Le logement social s'inscrit dans des perspectives plus incertaines, à la fois au regard des finance-

ments et d'une appréciation plus fine des besoins à travers la gestion centralisée de la demande.

L'horizon s'assombrit sur l'investissement avec la fin annoncée du dispositif Scellier au terme de l'année 2012

Le marché foncier du terrain à bâtir

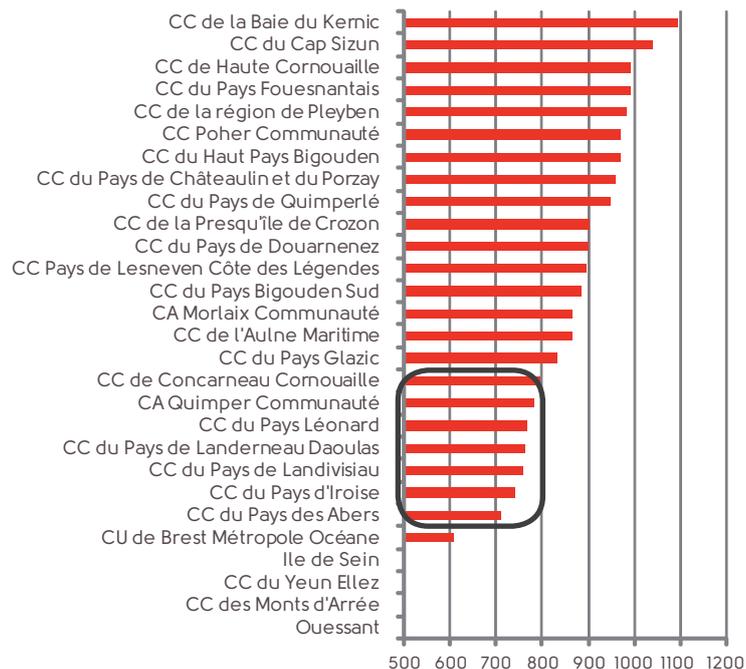
Passant de 4 000 terrains en 2006 à 2 200 en 2009, les ventes de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles ont connu une baisse importante dans le Finistère. Le marché du terrain à bâtir se répartit entre les terrains vendus en opérations d'aménagement (lotissements essentiellement, 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 65% en 2010. 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, Abers, Presqu'île de Crozon, Cornouaille littorale notamment... et faible dans les agglomérations et les communes où la vocation agricole reste forte.

La taille moyenne des lots vendus dans le Finistère a diminué de 14% entre 2006 et 2010. Il est à noter que s'ajoutent dans les lotissements les espaces communs (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, où les prix sont élevés. La diminution de la taille des terrains peut être appréciée : par la diminution de moitié des grandes parcelles de + de 1 000 m², d'un tiers des terrains de 750 à 1 000 m² et à contrario de l'augmentation de la part des terrains de moins de 750 m² (36% en 2006, 55% en 2010).

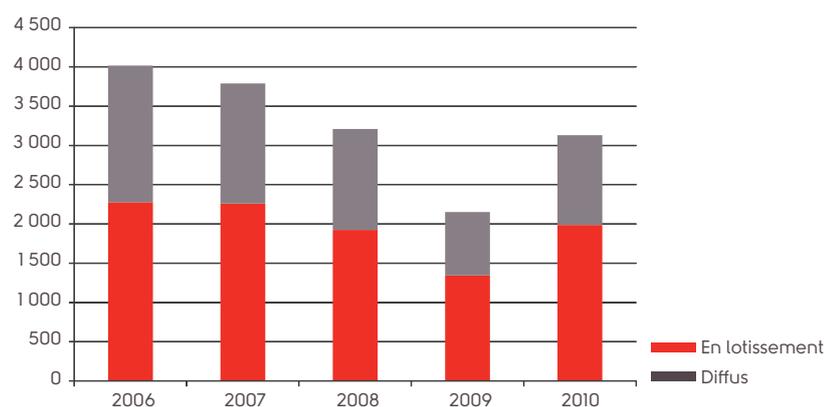
Au total en 2010, 338 hectares ont été consommés pour l'habitat hors voirie réseaux, dont 266 pour

l'individuel pur. Le nombre moyen de logements à l'hectare est de 12 pour l'individuel pur et 74 pour le collectif.

Moyenne de la surface (en m²) des terrains à bâtir vendus dans le Finistère en 2010



Vente de terrains à bâtir dans le Finistère



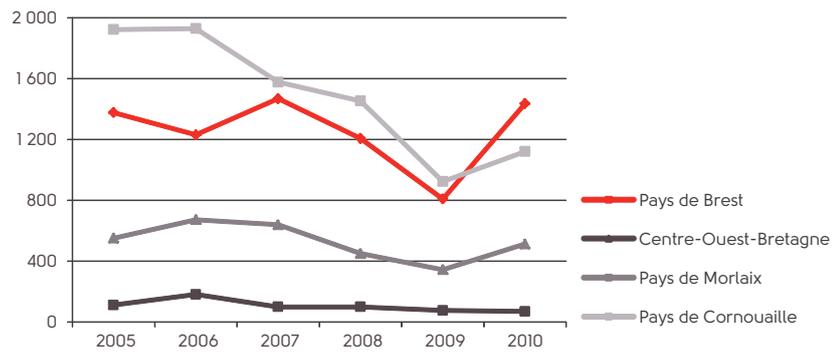
Taille moyenne des terrains à bâtir en Finistère	2006	2010
Lotissement	820 m ²	706 m ²
Diffus	1 160 m ²	985 m ²

338 hectares ont été consommés pour l'habitat hors voirie réseaux dans le Finistère

Le prix des terrains augmente aussi :

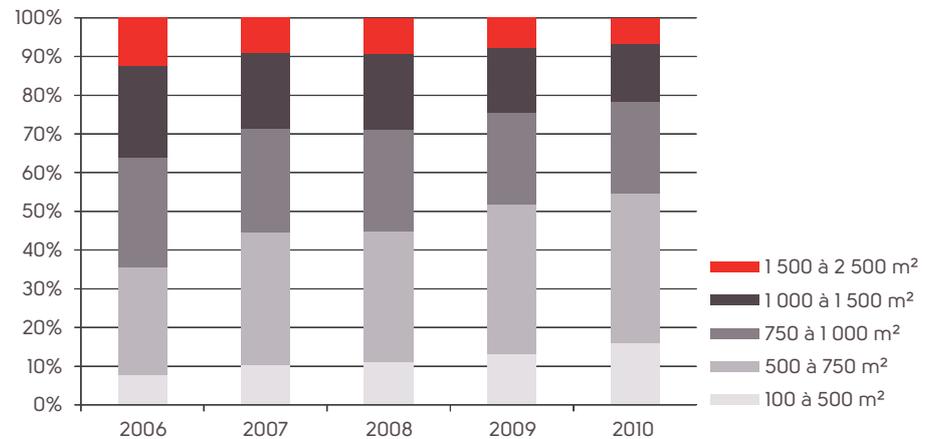
- > De la moitié des terrains à moins de 40 000 euros en 2006, on tombe à un tiers en 2010
- > En revanche les terrains dont le prix va de 40 000 à 60 000 euros passent de 28% à 37% et ceux plus de 60 000 euros de 20% à 30%.

Ventes de terrains à bâtir par Pays



Ventes de terrains par gammes de surfaces

Ensemble du Finistère terrains de 100 à 2 500 m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC



Ventes de terrains par gammes de prix

Ensemble du Finistère terrains de 100 à 2 500 m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC

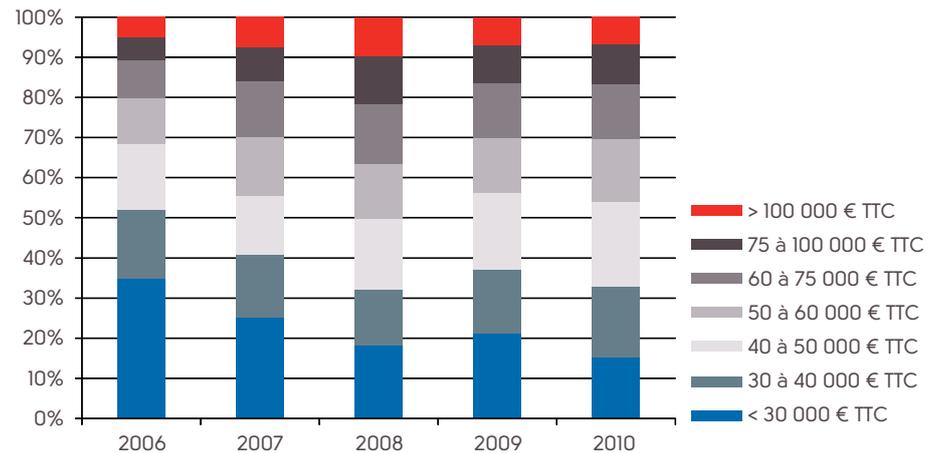


Photo : Habitat neuf à Quimper - ADEUPa

La référence aux 40 000 € vient de ce que ce niveau de prix est généralement considéré comme la charge foncière maximum acceptable pour une accession sociale à la propriété.

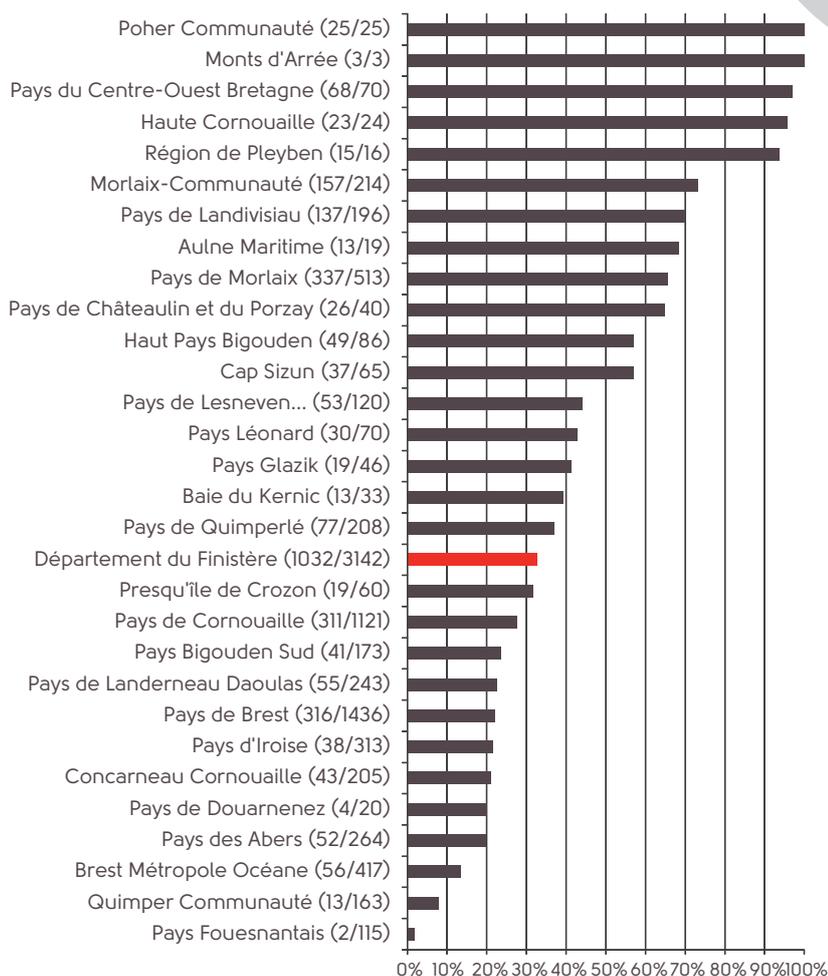
Cette possibilité est très inégalement présente dans le département. Le Pays de Morlaix et le COB en disposent dans des proportions importantes. Plus on s'approche des agglomérations principales et du littoral et plus cette offre se fait rare ; s'agissant des périphéries proches elle se localise dans les plus petites communes.

Si elle offre un marché aux petites communes, parfois éloignées, elle peut évidemment constituer une contrainte forte du choix résidentiel. La référence de 40 000€ masque fréquemment le niveau des valeurs réelles bien inférieures et donc attractives.

Les professionnels soulignent la hausse constante des coûts d'aménagement liés d'une part aux contraintes environnementales réglementaires telles que les zones humides mais également à la configuration de nouvelles opérations de type éco quartier. Aménager un lot standard revenait à 11 000 € HT dans les années 2000, aujourd'hui avec l'inflation et les contraintes, ce coût dépasse désormais 15 000 € le lot voire 20 000 € dans certains secteurs.

Ventes de terrains à bâtir en 2010 : part des terrains de moins de 40 000 € TTC par EPCI

(nombre de terrains de moins de 40 000 € / total des terrains)



Le marché foncier du terrain brut

Le marché foncier du terrain brut destiné à l'habitat, c'est-à-dire l'ensemble des transactions de terrains avant aménagement urbain, est étroitement lié à celui de l'habitat individuel dans le Finistère. Néanmoins, seul un tiers des terrains à bâtir est issu de ce marché. Sur la période 2008-2010, le marché du terrain brut ne représente annuellement que 143 ha contre 332 ha de terrains vendus équipés auxquels il faudrait ajouter la voirie pour les terrains en opérations (lotissement ou ZAC). Ce différentiel du simple au triple résulte à la fois des ventes de terrains en diffus, mais également de découpages parcellaires entrepris par les propriétaires ou encore de réserves foncières anciennes de collectivités voire d'écoulement de stock d'opérations plus anciennes.

Avec la crise financière, le marché foncier destiné à l'habitat s'est replié de 50% en 2009, seulement une centaine d'hectares vendus,

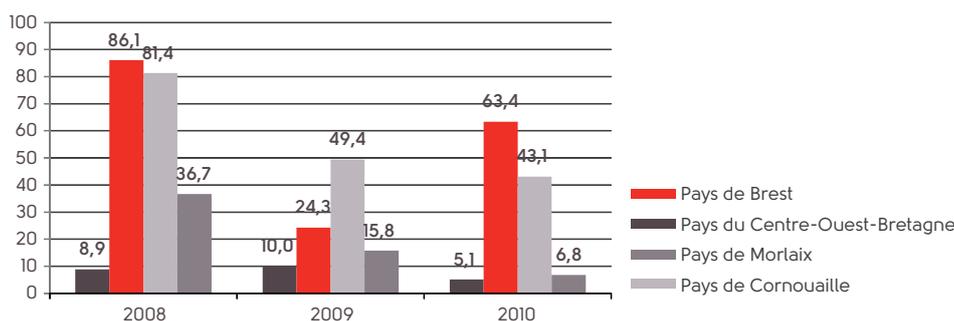
essentiellement du terrain urbanisable à long terme et/ou moins cher. Le prix moyen des échanges s'est donc replié de 34% (7,2 €/m²). La mise en place de dispositif d'aides immobilières de l'Etat en 2009-2010 (Scellier et PTZ+) a néanmoins relancé le marché, notamment celui du terrain brut urbanisable à court terme nettement plus cher. Le prix moyen des transactions se trouve alors en hausse à 12,4 €/m² (16,1 € pour le foncier urbanisable en court terme et 7,4 € à plus long terme). Le marché du Pays de Brest reste très tendu et toujours 20 % plus cher qu'ailleurs sur l'ensemble de la période.

En 2010, il y a peu de différences de prix selon les profils d'acquéreurs. Les collectivités acquièrent néanmoins plus de foncier à long terme que le secteur privé et 30% moins cher. En revanche, le foncier urbanisable à court terme est acquis au même prix que le privé.

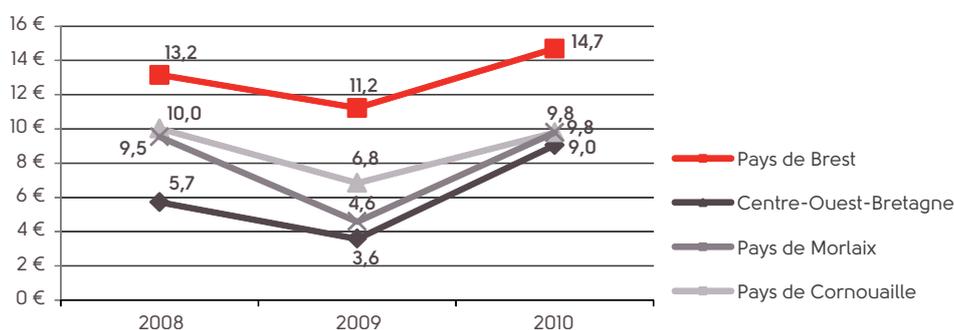


Photo : Saint-Thégonnec - ADEUPa

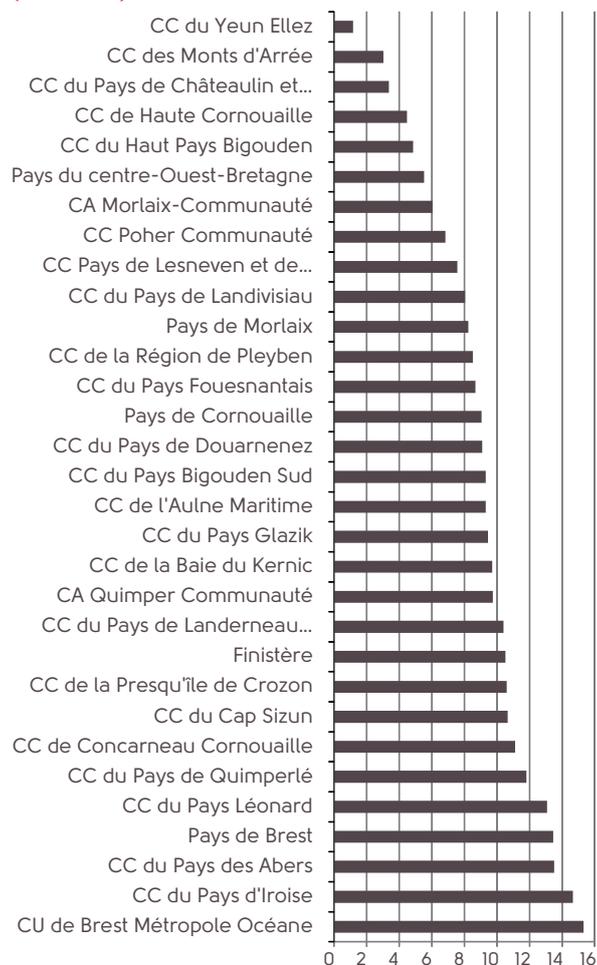
Volumes échangé de foncier brut destiné à l'habitat dans le Finistère (en ha)



Prix moyen de foncier brut destiné à l'habitat dans le Finistère (en €/m²)

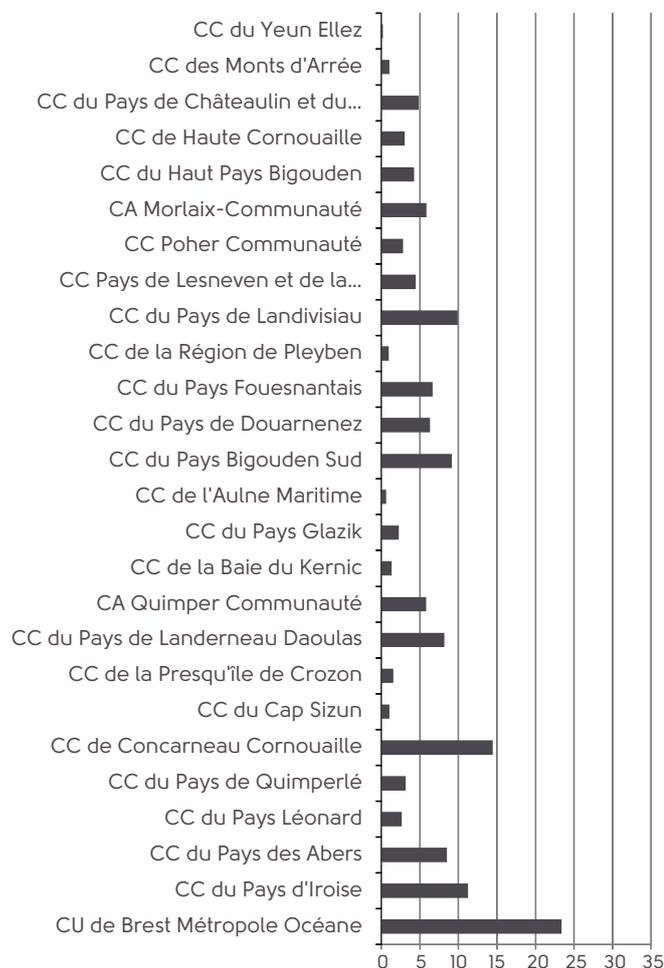


Marché terrain brut destiné à l'habitat 2008-2010 (en €/m²)

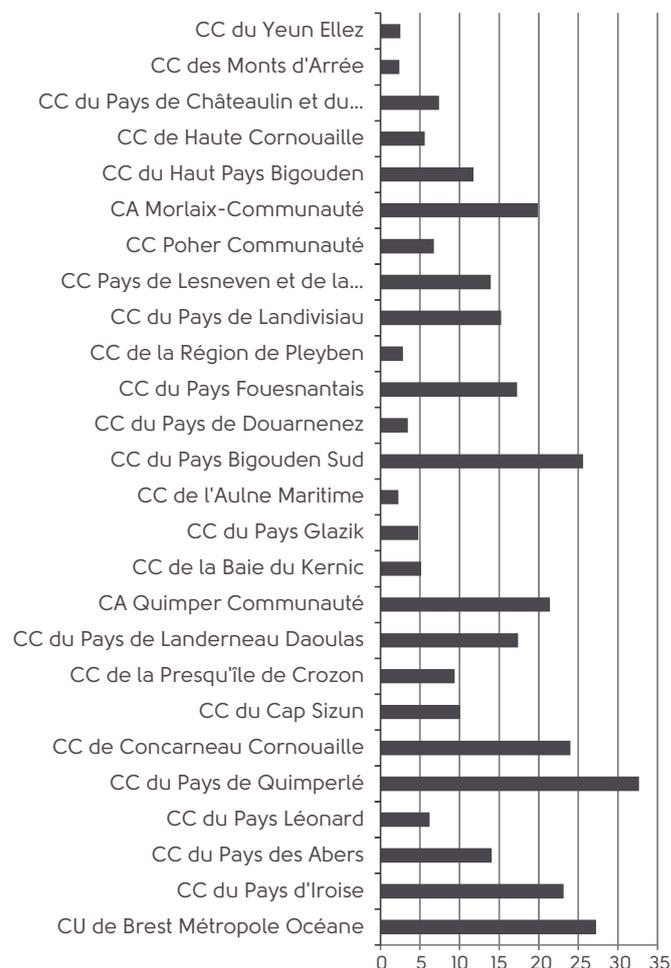


Avec la crise financière, le marché foncier destiné à l'habitat s'est contracté en 2009 et 2010

Marché terrain brut destiné à l'habitat 2008-2010 (en ha/an)



Marché terrain équipé destiné à l'habitat 2008-2010 (en ha/an)



Le marché de l'occasion

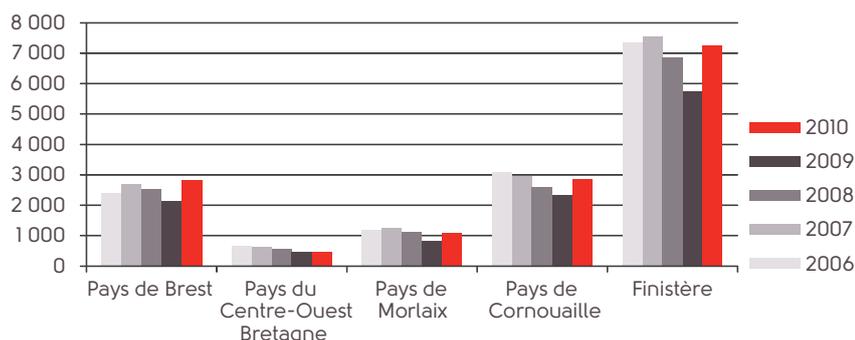
Après un fléchissement en 2009 à moins de 10 000 logements, ce marché, deux fois plus important en volume que la construction neuve, retrouve son niveau antérieur de l'ordre de 11 500 logements vendus. A l'inverse de la construction neuve qui connaît des fluctuations de grande ampleur, le marché de l'occasion présente des caractéristiques de stabilité. Tout comme dans la construction neuve, la maison individuelle représente la majorité des ventes de ce marché (61% des logements de plus de 5 ans vendus en 2010).

Le marché de la maison

Outre son importance en volume, ce marché est bien présent en tous lieux du département. Les deux grands bassins d'habitat du Finistère se situent aujourd'hui au même niveau : près de 3 000 transactions chacun. Ils manifestent une convergence croissante de leur structure de prix. Les ventes de biens d'un prix supérieur à 200 000 € sont proches de 30% et à l'inverse un quart seulement concernent des logements de moins de 140 000 € dans le Pays de Brest ; ils sont 35% en Cornouaille.

A l'opposé le COB finistérien propose à 75% des maisons à moins de 140 000€. Le Pays de Morlaix s'inscrit dans une situation intermédiaire : plus de la moitié des logements sont vendus moins de 140 000€ mais 15 à 20% au-delà de 200 000€, révélant en creux un espace contrasté où le littoral se singularise par des valeurs élevées. Cette réalité existe aussi en Cornouaille où près de 4 acheteurs sur 10 sont extérieurs au Finistère. La proportion est à peine supérieure à 1 sur 10 dans le Pays de Brest avec un marché très endogène, sauf dans la presqu'île de Crozon.

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



Gamme de prix des maisons vendues en 2010 (maisons T3 et plus tout confort, TTC)

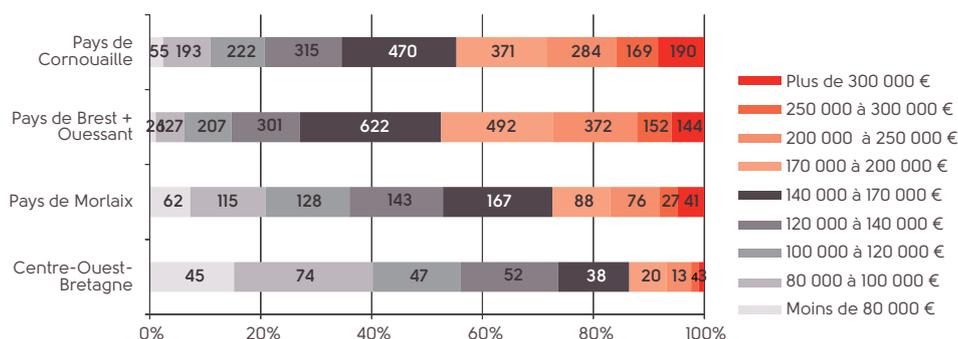


Photo : Habitat ancien - Rosnoën - ADEUPa

Prix de vente moyen des maisons T3 et plus de 5 ans

Pays de Brest	C.O.B.	Pays de Morlaix	Pays de Cornouaille	Finistère
179 000 €	112 000 €	147 000 €	175 000 €	168 000 €

Chaque pays ne présente pas un visage homogène. Ainsi, dans le Pays de Brest, Bmo et la CC du pays d'Iroise sont proches de 190 000€ en moyenne, la petite communauté de l'Aulne maritime se rapproche des valeurs du COB.

Ce dernier est plus uniforme : presque tous les prix sont compris entre 110 000 et 120 000€.

Dans le Pays de Morlaix l'agglomération morlaisienne et la CC du Pays Léonard ont des valeurs respectivement de 150 000 et 165 000 €, tandis que les deux autres communautés n'atteignent pas les 130 000€.

La Cornouaille, composite reproduit sa diversité dans ses valeurs immobilières. Le littoral sud de Concarneau au pays bigouden sud

se situe au dessus de 170 000 €, le pays Fouesnantais occupant une position unique avec une moyenne de prix de 234 000€. Les autres communautés, l'agglomération quimpéroise comprise, se situent entre 160 000 et 170 000€. Pour la CC de Châteaulin et du Porzay, la moyenne est de 143 000€.

Ces valeurs situent le niveau de la concurrence entre construction neuve et marché de l'occasion. Le graphique ci-dessus rappelle que le marché de l'occasion, s'il a également subi les effets de la crise immobilière et financière, y a aussi relativement mieux résisté. Sans doute faut-il y voir l'effet d'une meilleure réactivité du marché immobilier à la chute de la demande.

Prix et volumes des marchés immobiliers du Finistère exprimés en base 100 année 2005

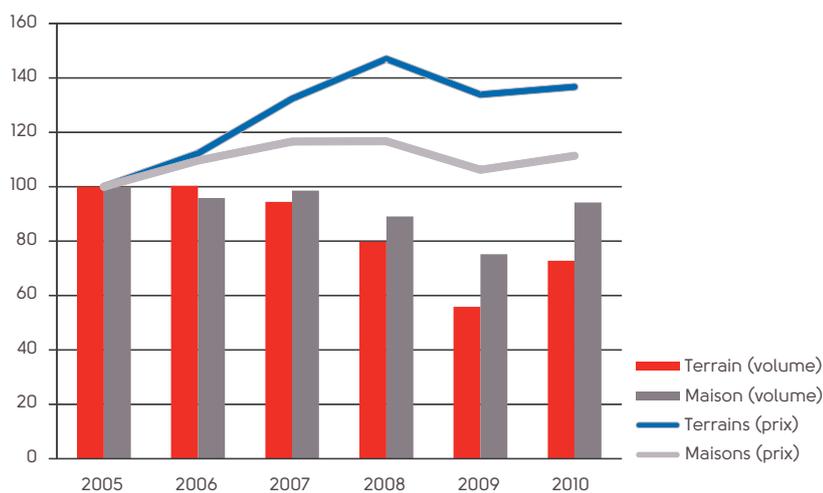


Photo : Maison de ville - Brest - ADEUPa

Un spectre des prix qui va de 98 000 € dans la Communauté de Communes des Monts d'Arrée à 234 000 € dans celle du Pays Fouesnantais et une moyenne départementale à 168 000 €

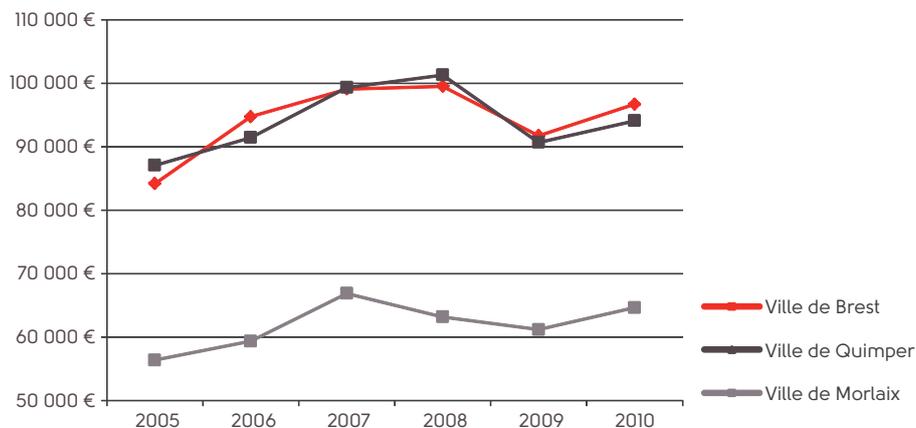
Le marché de l'appartement

Comme cela s'est passé pour le marché de la maison, celui de l'appartement, après une chute brutale en 2009, a rebondi tout aussi vigoureusement, regagnant ainsi presque tout le terrain perdu. Mais à la différence du marché de la maison d'occasion, présent dans l'ensemble des territoires, les ventes d'appartements sont localisées dans les centres urbains. Les trois quarts du marché finistérien se situent dans les deux agglomérations principales, dont près de 6 sur 10 dans l'agglomération brestoise. Concarneau, Quimperlé, Fouesnant, le Pays bigouden sud et Morlaix comptent pour 15%. Le marché concerne pour 40% une clientèle d'investisseurs acheteurs de petits logements. A partir du T3 ce marché s'adresse majoritairement à une clientèle d'acheteurs occupants.

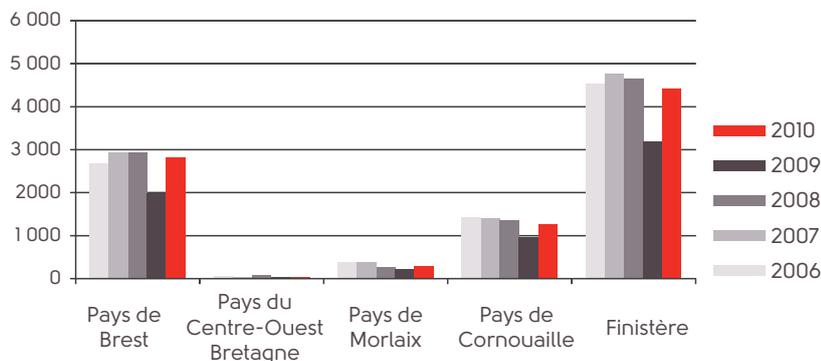
Les achats par des investisseurs d'immeubles de rapport ont un poids important, puisque cela concerne un appartement sur cinq achetés dans le Finistère, soit 850 logements pour l'année 2010.

Les appartements vendus sont pour 41% des T2-T1-studios, pour 34% des T3 et 25% des T4 et plus. Des écarts à cette moyenne existent : de 37% de petits logements dans le Pays de Brest à 50% en Cornouaille et à l'inverse de 18% de grands logements en Cornouaille à 28% à Brest.

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



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



Gammes de tailles des appartements vendus en 2010

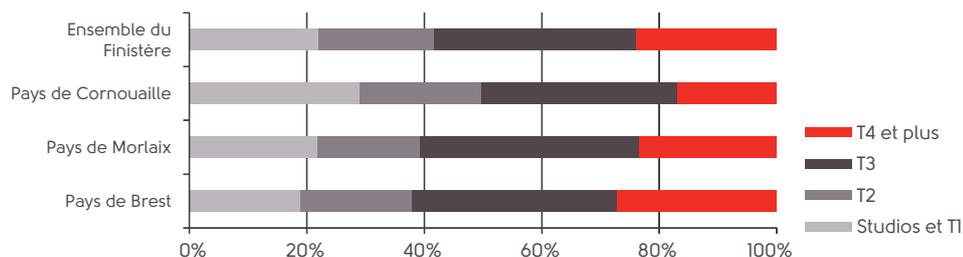


Photo : Habitat neuf - Le Relecq Kerhuon - ADEUPa



Les prix de vente des appartements, assez homogènes in fine en font un produit de première accession incomparable. La rétrospective sur quelques années fait apparaître que la moitié des acheteurs occupants ont moins de 30 ans .

Prix moyens

	Pays de Brest	Pays de Morlaix	Pays de Cornouaille
T3	90 000 €	70 000 €	100 000 €
T4	110 000 €	90 000 €*	100 000 €
T5 et +	130 000 €	NS	NS

* Faiblesse des effectifs

Perspectives

La question de la remise au niveau énergétique notamment, du patrimoine collectif reste entière.

Il sera nécessaire si on veut y parvenir de lancer des politiques au long cours qui devront aussi chercher de nouvelles solutions financières en particulier.



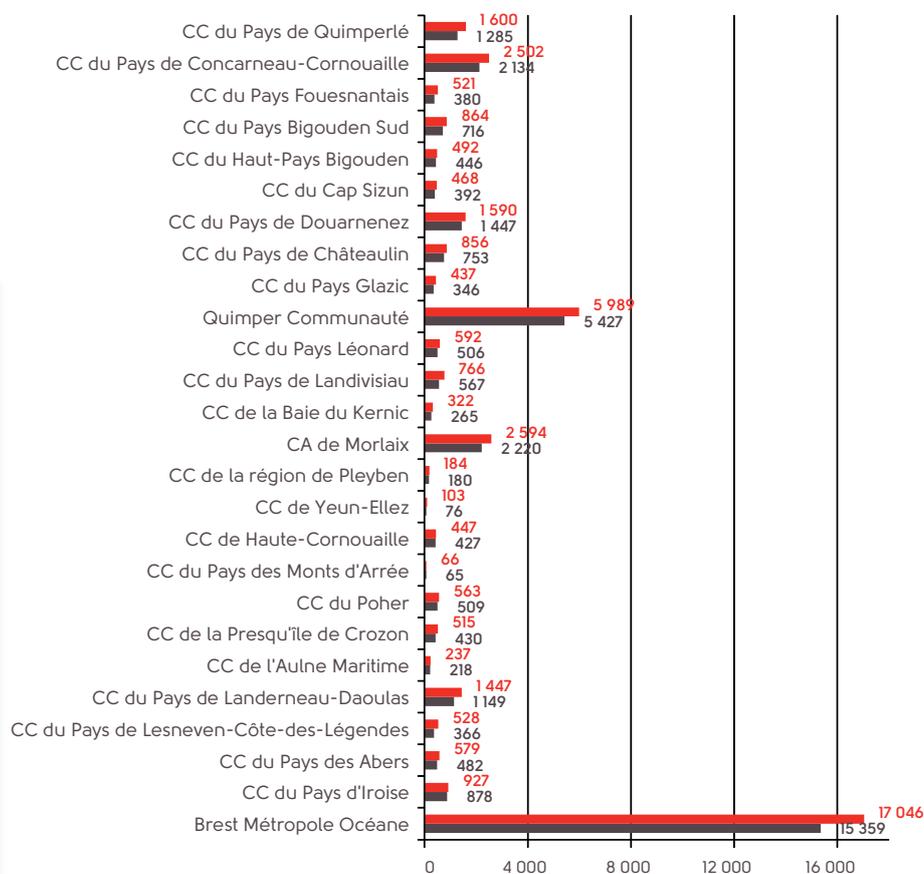
Photo : Habitat ancien - Brest - ADEUPa

La moitié des accédants à la propriété d'un appartement d'occasion a moins de 30 ans

Logement locatif public

En 2010 le parc locatif social finistérien comptait 42 256 logements, en augmentation de 800 unités par rapport à l'année précédente. La mise en place d'un nouvel instrument de gestion de la demande qui mobilise les bailleurs sociaux ne permettra pas de disposer d'éléments de connaissance avant l'année 2012.

Parc locatif public par EPCI en 2002 et 2010



La mise en service prochaine du fichier commun de la demande à l'échelle départementale donnera une vision d'ensemble de la situation de l'habitat social finistérien. D'ores et déjà les organismes anticipent des résultats qui confirmeraient leurs appréciations d'une demande plus molle, doublée d'une population de demandeurs très modeste. Celle-ci est en décalage avec l'essentiel de la production composée de logements financés en PLUS, de grande qualité mais inaccessible parce que trop chère. La diminution des subventions de l'État rend plus difficile le montage des opérations à l'heure où les fonds propres des organismes connaissent des ponctions.



Photo : Quimper - ADEUPa

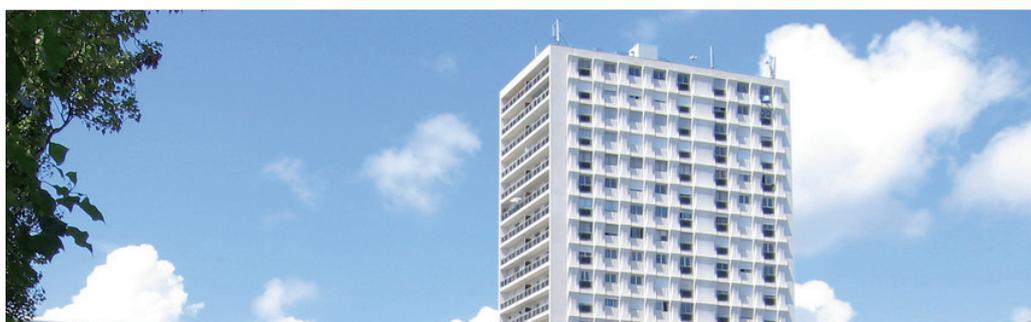
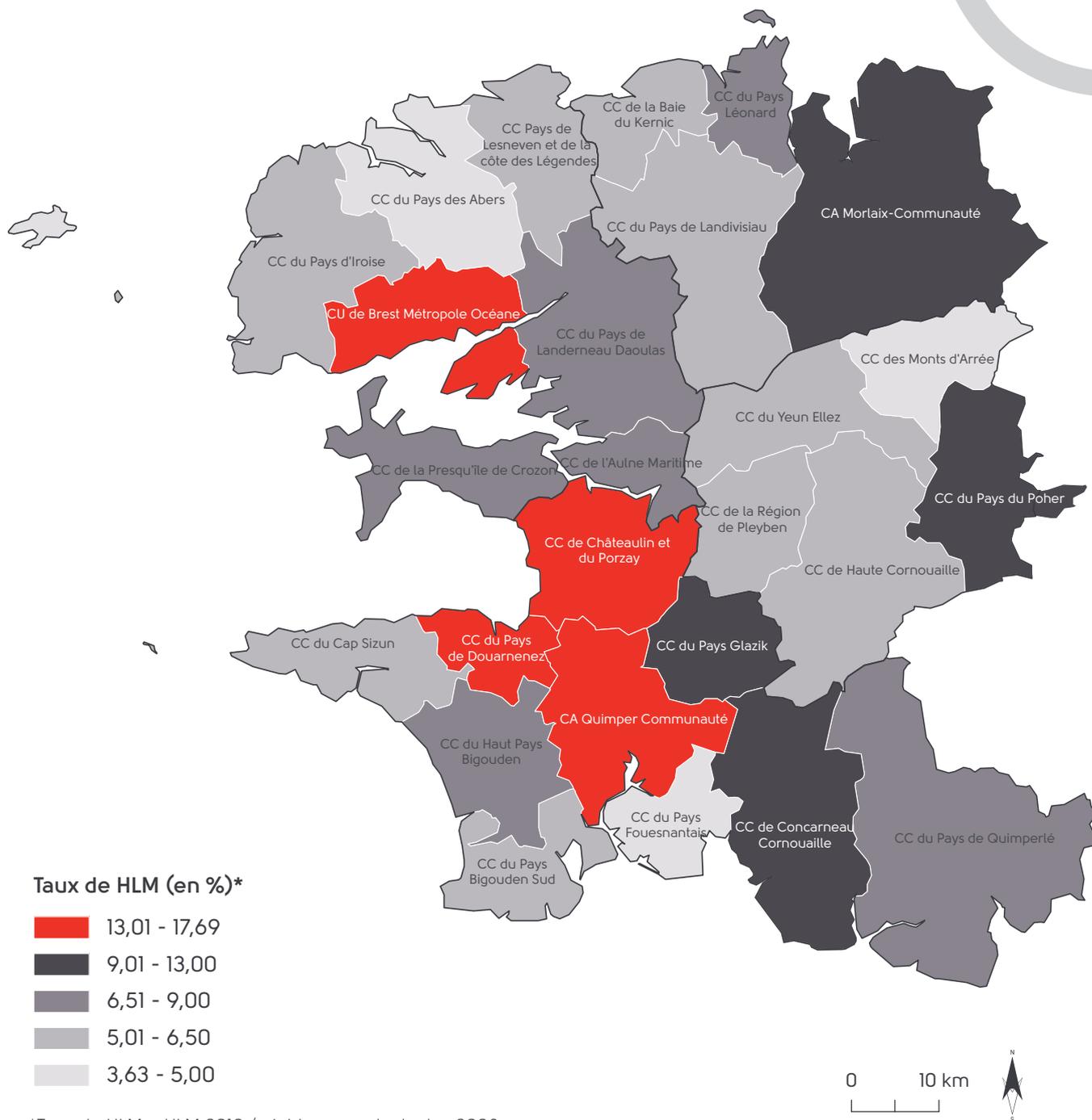


Photo : Bellevue - Brest - ADEUPa



LE TAUX DE HLM DANS LE FINISTÈRE EN 2010



*Taux de HLM = HLM 2010 / résidences principales 2008



Source : Insee 2008 - EPLS au 01/01/2010
 GEOFLA® - ©IGN - Paris - 2009 Reproduction interdite - Licence N° 2009CISO25-40
 Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - J.B. - 01/12/2011.

42 256 logements en 2010

dans le parc locatif social finistérien, en augmentation de 800 unités par rapport à 2009

Synthèse

L'an passé l'observatoire départemental constatait le recul en 2009 de toutes les composantes du marché du logement et les perspectives, pour celles qui sont prévisibles, n'auguraient guère d'un cru 2010 abondant. L'hypothèse a été confirmée, la construction neuve a poursuivi son repli, mais dans le même temps le marché foncier manifestait des signes de redressement qui se sont traduits par une relance des mises en chantier, surtout imputable au logement individuel pur.

Le marché foncier, pour ce type de production, évolue. La taille des terrains diminue, les plus grandes parcelles notamment sont en forte diminution sur quelques années. Une augmentation systématique du nombre de terrains de moins de 750 m² rend aujourd'hui ce format majoritaire. Il faut cependant nuancer le propos, cette réalité étant plus affirmée pour l'instant dans le pays de Brest qu'ailleurs. Si la tendance à la diminution de la taille se poursuit, une tendance symétrique au renchérissement existe aussi. Aujourd'hui le marché des terrains de plus de 75 000 € dépasse celui des terrains de moins de 30 000 €. Ce dernier produit se raréfie, sa part dans le marché a été divisée par 3 en 5 ans et tend de plus en plus à devenir une spécialité du centre Bretagne et du pays de Morlaix. La construction neuve groupée est revenue au niveau du début des années 2000 ; l'investissement locatif privé de défiscalisation est une grande interrogation. Le logement locatif social, autre support majeur de cette production, pose lui aussi bien des questions sur ses objectifs à l'aune du rétrécissement des financements et d'une connaissance plus affinée de la demande, des attributions et donc de la tension qui existe dans les EPCI du département.

Le marché du logement d'occasion a retrouvé peu ou prou ses volumes antérieurs. Toujours dominant, le marché du logement individuel constitue une alternative puissante à la construction neuve pavillonnaire. C'est un marché cher dans les secteurs les plus actifs : en moyenne les maisons de plus de 5 ans en T3 et plus atteignent dans le pays de Brest 180 000€ et 170 000 en Cornouaille. Les secteurs géographiques intermédiaires présentent des valeurs plus accessibles de 110 000 à 140 000 €.

Le marché de l'habitat collectif d'occasion connaît le même rebond après sa chute de 2009. D'un marché d'investisseurs dans des logements de petite taille, il devient un marché d'accédants à la propriété à partir du Tel 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). C'est par excellence le marché de l'accession sociale à la propriété à des prix allant de 100 000 à 120 000€ qui attire la clientèle des jeunes urbains voulant faire une première acquisition. Il s'agit d'un marché exclusivement urbain concentré dans les villes principales du département et à 60% dans la plus grande.

Des questions sont soulevées par ces observations :

- Quel avenir pour le logement neuf locatif privé après l'extinction de la défiscalisation SCCELLIER ?
- L'évolution des prix fonciers peut-elle être maîtrisée ?
- Le logement d'occasion confronté au défi de la performance énergétique : affaire du marché ou des politiques publiques ?
- Le logement locatif social, mieux cerné désormais, fait face à des remises en cause de certains de ses financements et se confronte à une demande de plus en plus modeste, connaissant des problèmes de solvabilité au regard de l'offre nouvelle proposée.



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 lers 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.



Photo : ADEUPa

