

BREST MÉTROPOLE OCÉANE



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

206 893 habitants
répartis dans **8** communes

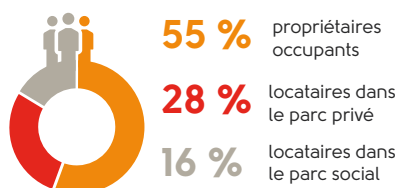
1,5 %
depuis le recensement de 2006

98 302
résidences principales

2 164
résidences secondaires

7 474
logements vacants
(chiffres Fichier détail du recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Le Reléccq-Kerhuon - Crédit photo : Adeupa

Le marché immobilier en 2012 et 2013 à Brest métropole océane

2013 constitue pour le Pays de Brest une troisième année consécutive de baisse d'activité à la fois dans le secteur de la production neuve et dans le marché de l'immobilier ancien. Brest métropole océane n'a pas échappé à cette tendance.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce ralentissement global de l'activité. Le contexte économique demeure peu favorable et les acquéreurs potentiels peuvent faire montre d'attentisme dans leur projet. Les incertitudes fiscales influent également de manière défavorable sur le marché. La réforme du régime des plus-values semble ainsi avoir impacté le marché de la résidence secondaire. Désormais, la stabilisation du dispositif d'investissement « Duflot » et l'ouverture à l'urbanisation de vastes

zones à Brest pour le neuf, les différentes aides à l'amélioration de l'habitat ancien notamment sur les aspects thermiques et le maintien des prix du marché à un niveau modéré permettent d'espérer que 2014 verra une légère reprise de l'activité.

Le Programme Local de l'Habitat 2008-2013 de l'agglomération prévoyait la construction de 7 800 logements pour satisfaire aux besoins de la population en place et répondre aux attentes de nouveaux arrivants. Cet objectif n'était atteint qu'à 76 % à la fin du programme. Le nouveau programme met l'accent sur la nécessité de poursuivre et même d'accentuer l'effort de production, ce qui doit permettre à la Métropole de jouer son rôle de moteur au sein du Pays de Brest.

LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

La baisse se poursuit

Une activité en berne

2011 laissait présager un ralentissement généralisé, la prédiction s'est confirmée. En 2012, 620 logements ont été commencés, il faut remonter à 1990 pour observer un nombre plus bas de mises en chantier. 2013 en revanche s'est révélée moins morose et 856 logements ont été construits.

Du côté des permis de construire, on observe un réel sursaut de l'activité en 2012, année au cours de laquelle il a été délivré 1 411. 2013 constitue une année sombre, avec un nombre d'autorisations délivrées divisé par trois (478 unités). Ce niveau est sans équivalent depuis 1990. Il convient néanmoins de nuancer l'écart entre les deux années. En effet, fin 2012 de nombreux permis ont été déposés. Les pétitionnaires ont anticipé l'obligation

de conformité à la RT 2012. L'invalidation temporaire du PLU a également suscité l'accélération de dépôts des demandes avant la fin de l'année 2012. D'ailleurs, les mises en chantiers 2013 sont supérieures de 38 % à celles de 2012.

Logement collectif, un regain de l'activité

La répartition logements collectifs/logements individuels varie d'une année sur l'autre à Brest métropole océane. Alors qu'en 2012 seuls 241 appartements avaient été mis en chantier, ce chiffre est 2 fois et demie supérieur en 2013. Plusieurs raisons peuvent être avancées: les permis massivement déposés fin 2012 ont donné lieu à un démarrage de chantier et les investisseurs ont commencé à mobiliser le

dispositif Duflo dont les contours sont plus clairs et auquel Brest métropole océane est durablement éligible.

En 2013, près de la moitié des chantiers collectifs commencés sont du fait d'investisseurs privés. Les bailleurs sociaux constituent toujours la majorité du secteur. La répartition au sein de l'agglomération montre une prédominance de la ville-centre en la matière, toutefois Guipavas et le Relecq-Kerhuon voient respectivement 115 et 104 appartements se construire sur leur territoire.

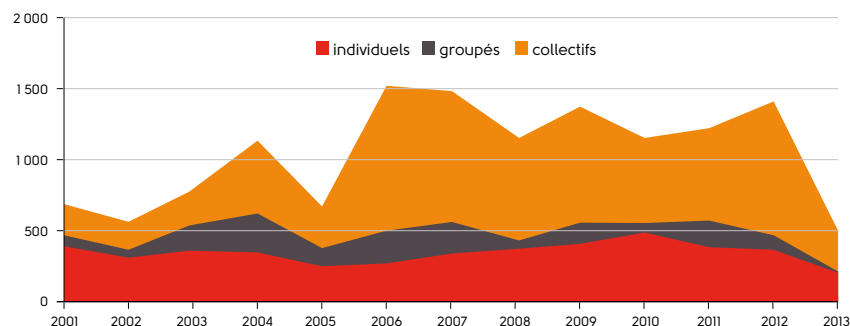
Une baisse du nombre de maisons individuelles mises en chantier

En 2013, le nombre de logement individuel autorisés ou commencés est à son point le plus bas depuis plus de 10 ans et marque une baisse de 24 % par rapport à 2012. De plus, sa part au sein de la construction neuve est modeste, elle représente 26 % des chantiers. La raréfaction du foncier contribue sans doute à ce phénomène. La crise immobilière durable observée ailleurs en Finistère et plus généralement en France se fait durement sentir. La mise en œuvre prochaine des ZAC, notamment de la Fontaine Margot, modifiera vraisemblablement la tendance dans les années à venir.

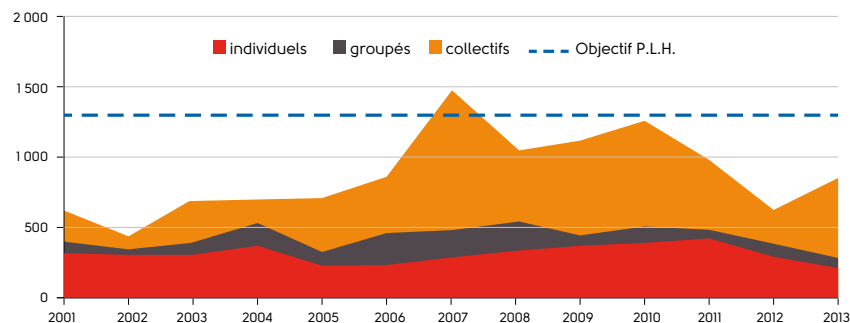
Un nombre de terrains vendus en nette diminution

En 2012, un peu plus de 200 terrains ont été acquis dans Brest métropole océane, ce qui constitue un niveau bas au regard des années précédentes. Ce secteur revient au niveau observé en 2005 et 2006. La cherté des terrains associée aux ressources des acquéreurs peut expliquer une partie de la baisse. Le niveau de la construction neuve en diminution en 2013 et prévisible en 2014 est également à mettre en lien avec cette observation.

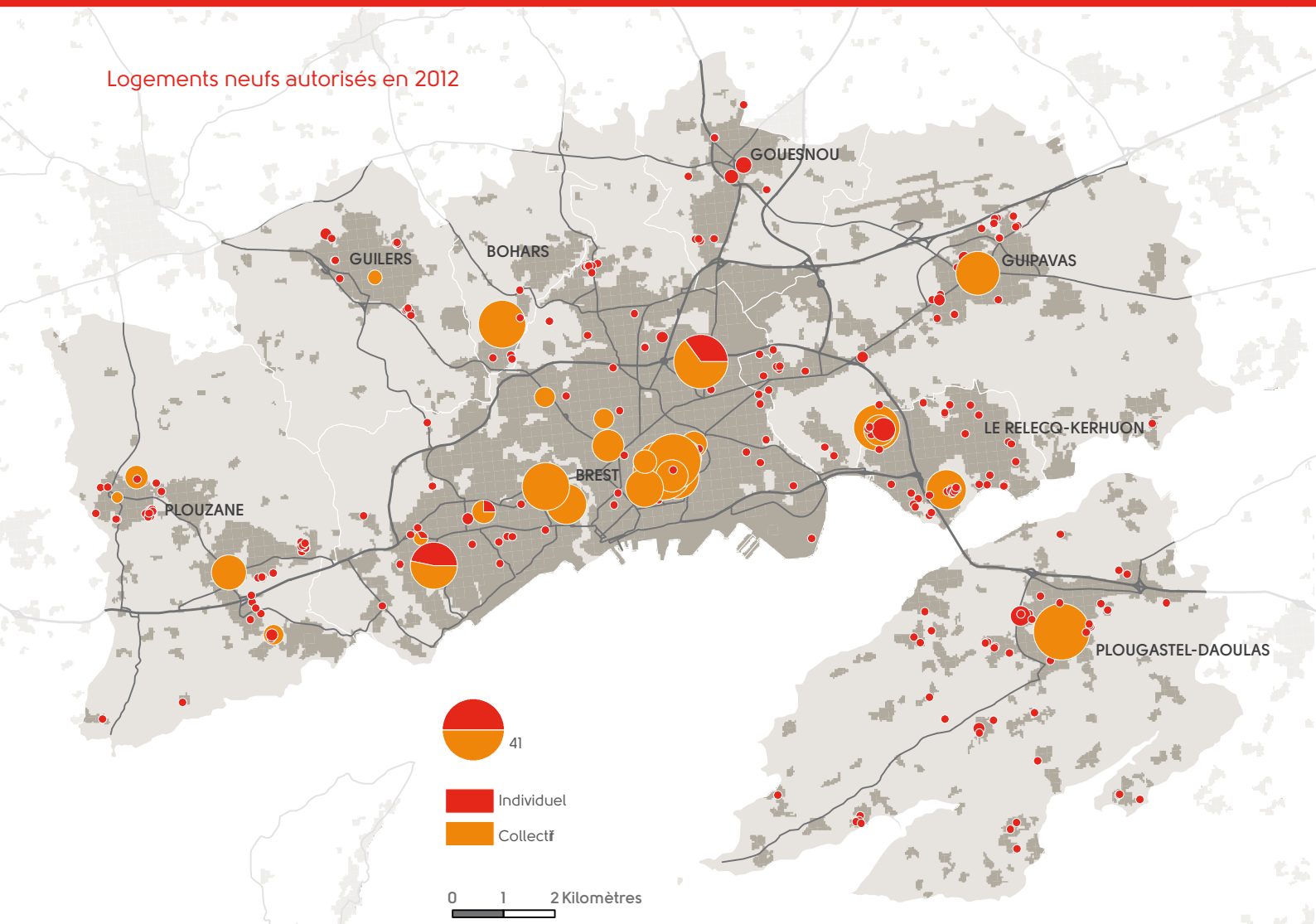
Logements autorisés



Logements commencés



Logements neufs autorisés en 2012



Logements commencés en 2012 et 2013

	Commencés 2012				Commencés 2013			
	Individuel		Collectif	Total	Individuel		Collectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Brest	42	31	122	195	30	35	283	348
Bohars	4	1	-	5	4	0	33	37
Gouesnou	9	1	-	10	12	0	0	12
Guilers	27	-	34	61	25	9	11	45
Guipavas	71	13	11	95	28	2	115	145
Plougastel-Daoulas	34	32	38	104	31	6	0	37
Plouzané	56	12	8	76	67	4	34	105
Le Relecq-Kerhuon	46	-	28	74	23	0	104	127
Total Bmo	289	90	241	620	220	56	580	856

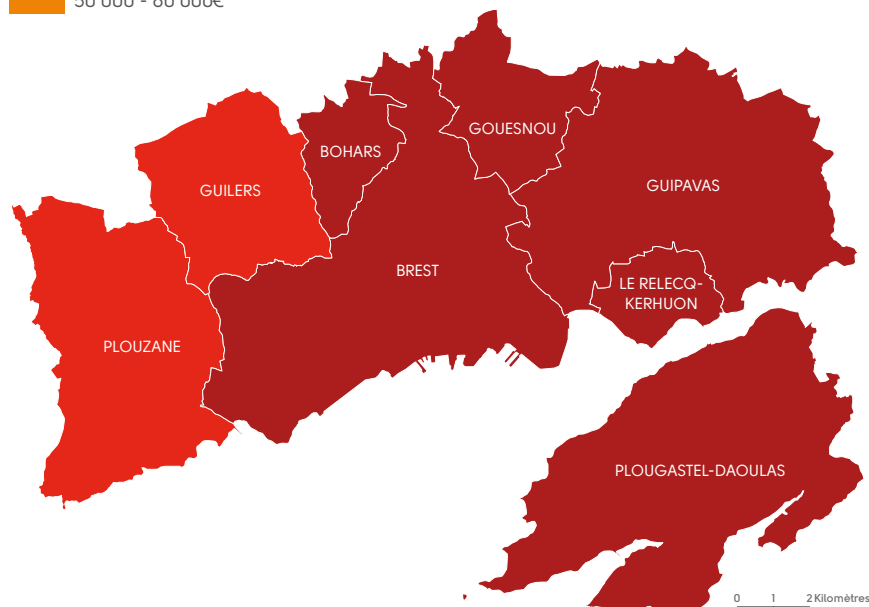
Près de la moitié des terrains vendus ont une superficie inférieure à 500 m²

La tendance à la diminution de la taille des terrains est observée depuis quelques années dans Brest métropole océane. En 2012, seul un terrain sur cinq présente une superficie supérieure à 900 m² et les trois tiers des mutations portent sur des surfaces de moins de 700 m². Cette même année, cependant, la taille moyenne des parcelles s'élève à 628 m², en augmentation de 3,5 % par rapport à 2011.

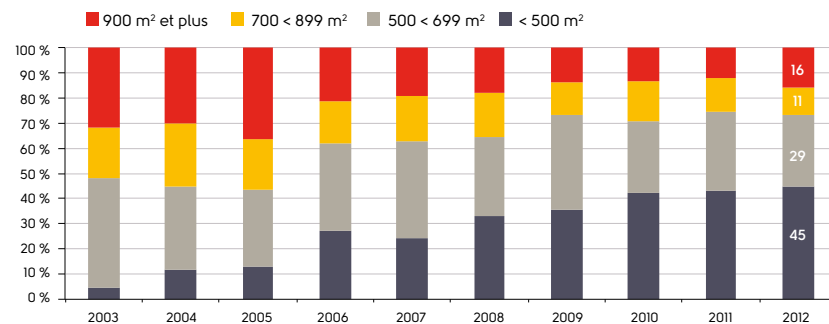
Dans le détail, la taille des parcelles vendues en lotissement est inférieure à celle vendues en diffus, respectivement 566 m² et 705 m². La part de terrains situés au sein d'opérations est de 55 % alors qu'habituellement, cette proportion est plus élevée. Plusieurs explications sont possibles. En temps de crise, les aménageurs s'adaptent à une commercialisation plus difficile et attendent pour mener à bien leurs projets un contexte plus favorable. Les opérations en renouvellement urbain, comblement de dent creuse ou démolition reconstruction, apparaissent en diffus dans les statistiques.

Les prix suivent une trajectoire inverse à celle de la taille des parcelles. Si les mutations supérieures à 70 000 € représentaient 8 % des effectifs en 2003, c'est le cas de 58 % d'entre elles en 2012. La hausse des prix du foncier un temps compensé par la diminution de la taille des parcelles, s'est poursuivie dans l'agglomération. Désormais, le prix moyen s'élève à 147 €/m², prix le plus élevé de tout le Pays de Brest. Ce chiffre est en augmentation de près de 9 % entre 2011 et 2012.

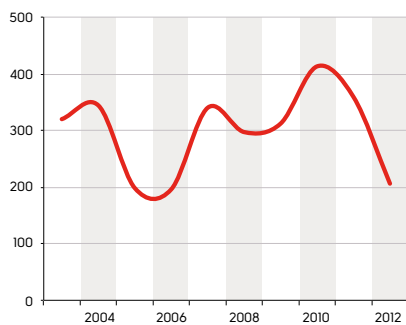
Prix moyens des terrains à bâtir en 2011-2012



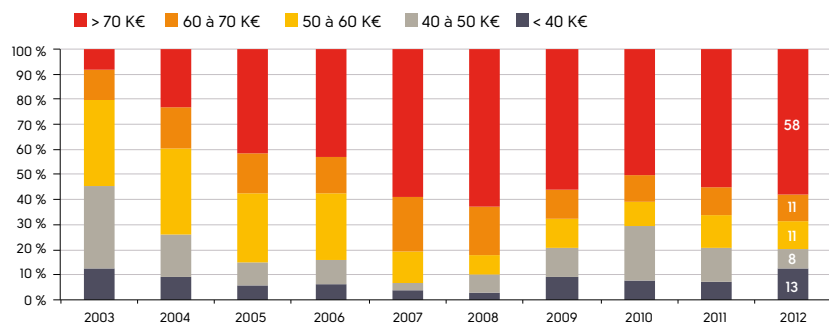
Gamme de surface des terrains vendus



Nombre de terrains vendus



Gamme de prix TTC des terrains vendus



LE MARCHÉ DE LA MAISON D'OCCASION 2012

Un volume et des prix en baisse mais un marché toujours dynamique



Lotissement ancien dans la Vallée verte Gouesnou - Crédit photo: ADEUPa

Un prix moyen de 193 000 €

Avec 901 ventes de maisons en 2012, le marché de la maison d'occasion a été en deçà du niveau de 2011 où près de 1 100 maisons s'étaient échangées. Ce volume, s'il diminue, reste trois fois supérieur aux mises en chantier de maisons individuelles et groupées. Ce secteur de la vente immobilière est lui aussi affecté par la crise qui touche la construction neuve et les projets d'acquisition se font plus rares dans Brest métropole océane. Un certain attentisme a d'ailleurs été relevé par les observateurs et, en l'absence de visibilité à moyen terme, certaines transactions sont repoussées dans le temps. Brest demeure le secteur le plus actif en la matière avec un peu plus de 60 % des transactions.

Ventes de biens immobiliers de plus de 5 ans en 2012 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Maisons	Appartements
Brest	555	2 146
Bohars	14	3
Gouesnou	31	8
Guilers	51	2
Guipavas	67	11
Plougastel-Daoulas	59	11
Plouzané	64	-
Le Relecq-Kerhuon	60	31
Total Bmo	901	2 212

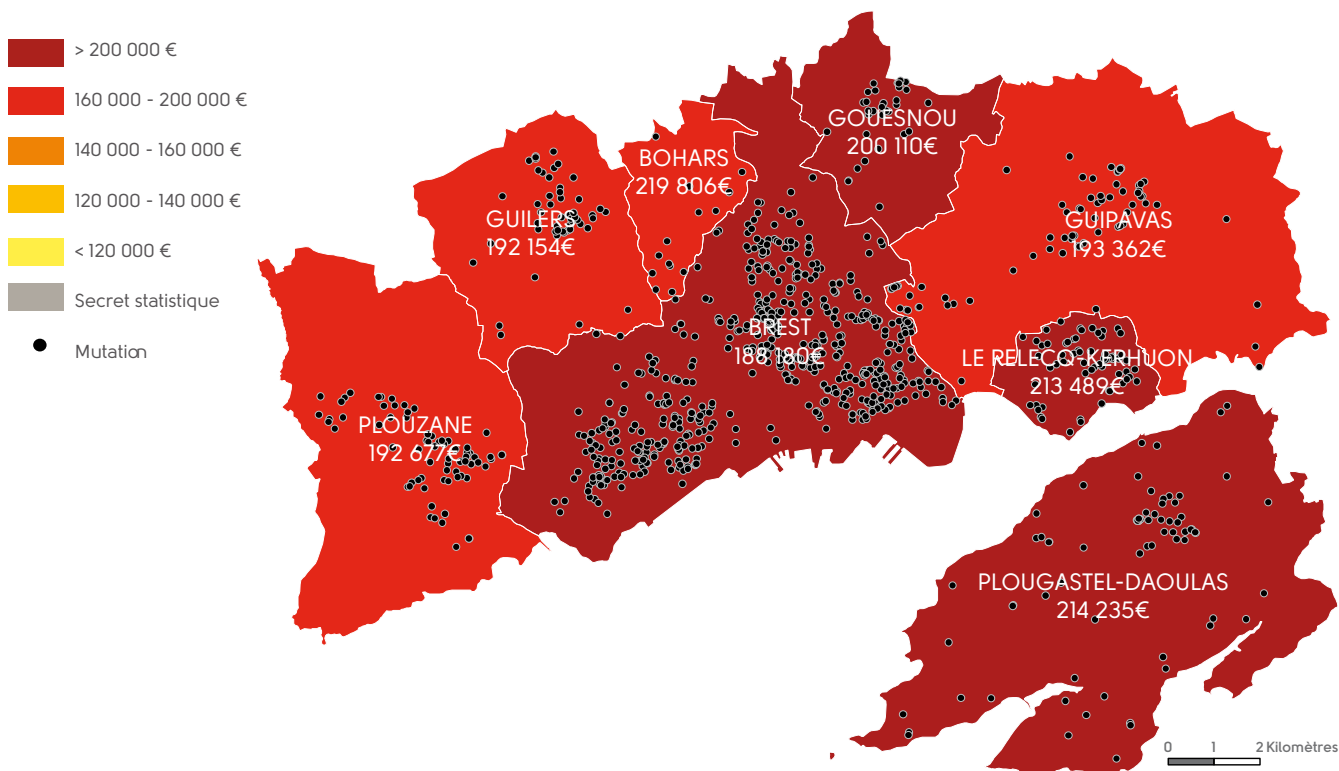
Le prix moyen des transactions s'élève à 193 000 € en 2012, ce qui constitue une baisse de 4 % par rapport à 2011 et qui peut en partie expliquer l'attentisme déjà évoqué. Bien qu'en baisse, les prix de la métropole sont supérieurs à ceux observés en moyenne dans le Pays de Brest. La part de ventes supérieures à 200 000 €

représente le tiers des transactions. En revanche, les maisons peu chères, à moins de 120 000 € constituent à peine plus de 10 % des mutations, comme c'est le cas depuis 2006.

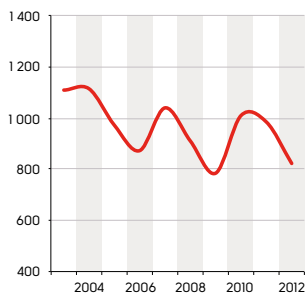
Dans le détail par ville, le prix des maisons de Brest est le plus bas avec un montant moyen d'environ 188 000 €. Cette obser-

vation est à nuancer car les maisons y sont en moyenne plus anciennes que dans les autres communes de Brest métropole océane et se négocient un peu moins cher si des travaux importants sont nécessaires. Bohars demeure la commune la plus chère au sein de Brest métropole océane.

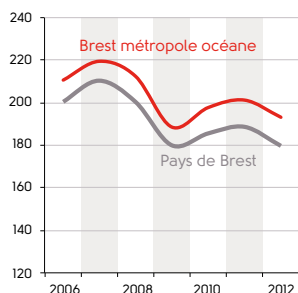
Prix moyens des maisons d'occasion en 2012



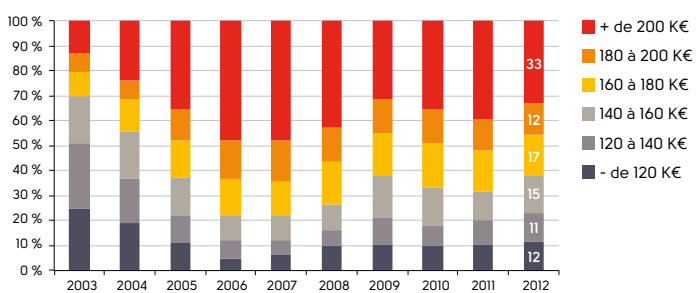
Nombre de maisons vendues



Prix moyens des maisons T3 et plus en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix TTC



LE MARCHÉ DE L'APPARTEMENT D'OCCASION 2012

Un volume et des prix en légère baisse

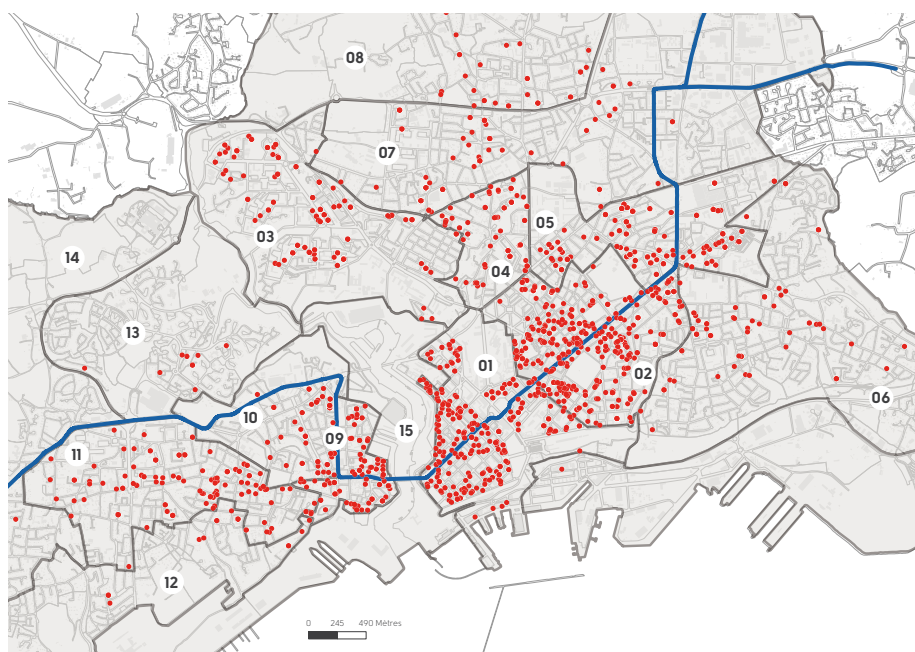
2 200 logements anciens vendus en 2012

Le nombre de logements d'occasion vendu en 2012 est inférieur de 300 unités par rapport à celui de 2011 où 2 500 appartements avaient changé de main.

La grande majorité des transactions se situe dans la ville de Brest et dans une bien moindre mesure au Relecq-Kerhuon. En effet, le marché de la maison d'occasion est très prédominant dans les communes qui jouxtent la ville-centre.

Le marché brestois est surtout actif dans l'hyper-centre de la rive gauche, dans les quartiers de Siam Liberté et de Saint-Martin. Rive-droite, le marché de l'appartement se concentre sur Saint-Pierre Quatre Moulins, les autres quartiers étant très majoritairement constitués d'habitat individuel.

Localisation des quartiers retenus pour l'analyse et des transactions d'appartements en 2012



	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et plus		Total	
	prix 2012	11/12	prix 2012	11/12	prix 2012	11/12	prix 2012	11/12	prix 2012	11/12	prix 2012	11/12	prix 2012	évolution 11/12
01 Siam - Liberté	-	-	1 825	7,1%	1 705	-2,8%	1 860	-0,7%	1 946	-2,2%	2 015	10,1%	1 830	-2,0%
02 St Martin	2 003	1,8%	1 563	-6,3%	1 542	3,3%	1 478	-1,5%	1 433	-5,0%	1 600	10,3%	1 567	-0,3%
03 Bellevue	1 401	-1,8%	1 439	-6,8%	1 384	-2,8%	1 265	-7,0%	1 134	-6,3%	1 089	-10,6%	1 220	-6,5%
04 Kerinou	1 842	-7,3%	1 681	-3,2%	1 440	-9,9%	1 436	-4,3%	1 391	7,2%	1 410	9,9%	1 484	-8,5%
05 Pen-ar-Créac'h	-	-	1 304	-31,7%	1 225	-13,3%	1 349	-4,6%	1 251	-1,0%	1 192	-3,3%	1 268	-5,8%
06 St Marc - Le Bot	-	-	1 631	-11,7%	1 573	4,8%	1 494	6,0%	1 530	16,1%	1 332	-33,4%	1 562	-0,9%
07 Kerédern - Douzjacq	2 073	5,8%	1 553	-2,2%	1 313	-10,1%	1 423	0,9%	1 275	-14,5%	-	-	1 502	-2,9%
08 Lambézellec	-	-	-	-	1 649	-9,2%	1 490	3,1%	1 602	15,4%	-	-	1 685	-5,4%
09 Recouvrance	-	-	1 590	-1,9%	1 465	5,7%	1 394	14,2%	1 381	7,4%	-	-	1 487	0,4%
10 Quéliverzan	-	-	-	-	-	-	1 352	-4,4%	1 218	-2,8%	-	-	1 286	-5,5%
11 St Pierre - 4 Moulins	-	-	1 470	3,9%	1 458	-2,8%	1 388	-1,9%	1 257	-9,9%	1 330	3,6%	1 381	-2,0%
12 Mesdoun	-	-	-	-	-	-	1 357	14,7%	-	-	-	-	1 487	-6,1%
13 Cavale Blanche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 423	-13,3%
14 Rural Ouest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 521	-
15 Ports - Arsenal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 565	-
Ville de Brest	1 935	-1,3%	1 570	-6,8%	1 525	-1,2%	1 481	-1,2%	1 383	-2,4%	1 431	-3,3%	1 495	-3,1%

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 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.

Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier Sit@del 2 des permis de construire gérés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.
- L'analyse du marché de l'occasion est réalisée sur la base de la retranscription chaque année de l'ensemble des actes notariés immobiliers sur tout le département du Finistère auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP, ancienne DGI).

Sources fonds de cartes :

BD CARTO® - © IGN - 2011
Licence N° 2011-CISO24-52-0033

Mutations : DGFiP - Retranscription des actes notariés Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa

Permis de construire : SIT@ADEL - SOES Traitement ADEUPa

Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa

Recouvreance - Crédit photo: Franck Bélermin - Brest métropole océane



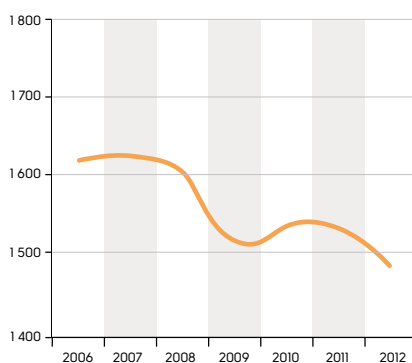
Des prix en légère baisse

Les prix au m² s'établissent à environ 1 500 € en moyenne en 2012. Ils s'élevaient à 1 558 € en 2011. Cette baisse de 3 % est modérée, mais elle est continue depuis 2006.

Le prix moyen des appartements est de 92 000 € en 2012. Ce chiffre marque également une baisse au regard de l'année 2011 où il était de 94 000 €.

La majorité des accédants ont moins de 40 ans et les ouvriers et employés sont bien représentés dans les acquéreurs. Les appartements de centre-ville continuent de jouer un rôle important dans l'accession sociale à la propriété. De plus, ce marché plutôt accessible demeure attractif pour les investisseurs et entre en concurrence avec le neuf comme en témoignent les chiffres relatifs à la promotion immobilière.

Évolution des prix TTC au m² des appartements anciens tout confort vendus en € constants 2012



(ADEUPa)
B R E S T

L'OBSERVATOIRE DE
L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation : Pascale Chodzko,
Éric Lemerre

Traitements statistiques : Éloïse Blouët

Cartographie : Julie Bargain

Maquette et mise en page :

d'une idée l'autre.com

Contact : ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 500 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2014

ISSN : 1763-783X

Réf. : 14/166