

SPECIAL IMMOBILIER 2006 DANS LE PAYS DE BREST

L'observatoire de l'habitat et de l'immobilier du Pays de Brest existe depuis 1982 au sein de l'ADEUPa. Il permet la réalisation de publications thématiques et de synthèses du marché (marché de l'occasion, construction neuve, foncier, loyers privés, commercialisation du collectif neuf...), disponibles sur www.adeupa-brest.fr

Une activité de construction neuve individuelle toujours forte, et en progression

Après une année de léger recul en 2005, l'activité de construction neuve dans le Pays de Brest réamorçait une progression. Au cours de l'année 2006, 2015 logements en individuel ont été mis en chantier dans l'ensemble du Pays de Brest, soit une hausse de 10% par rapport à 2005

Au regard des 2384 logements autorisés en 2006 dans le Pays de Brest, soit une augmentation d'environ 14% par rapport à 2005, on peut s'attendre à un nouvel accroissement du volume de logements mis en chantier en 2007 et probablement en 2008. Le 1er trimestre 2007 fait en effet d'ores et déjà état de 510 autorisations de construire délivrées en individuel, ce qui est supérieur de 6% au volume d'autorisations délivrées au 1er trimestre 2006. En 2006, on assiste à une forte reprise de l'activité dans l'agglomération brestoise (+ 41% de mises en chantier soit un volume de constructions de 461 logements), et au maintien du volume dans le reste du Pays.

Le marché du collectif neuf dans l'agglomération brestoise poursuit sa progression amorcée depuis 2003

Le secteur du collectif neuf se maintient en 2006 à un niveau élevé. 395 appartements ont été mis en chantier dans l'agglomération brestoise (380 en 2005) et 261 appartements ont été vendus, soit une progression de 48% par rapport à 2005. L'avenir s'annonce plus que prometteur puisque 1013 autorisations de logements collectifs ont été accordées en 2006 (284 en 2005). Il faut remonter à 1991 pour retrouver sur Brest une activité aussi importante en collectif. Le prix moyen au m² des appartements neufs continue de grimper pour atteindre 2545 euros sur l'ensemble de l'année 2006, soit + 10,4% sur un an. L'augmentation est toutefois inférieure à celle relevée en 2005 (+ 14%).

La progression du marché de l'occasion est toujours significative malgré un ralentissement de la demande et une progression des prix moindre

Après une phase de croissance soutenue pendant près de 10 ans, le marché de l'occasion montre depuis 2004 des signes de tassement, tant en matière de prix que d'activité, tout en se maintenant à un niveau élevé. En 2005, il s'est ainsi vendu 2692 maisons et 3 133 appartements sur l'ensemble du Pays de Brest, soit une baisse des transactions de 7 % sur les maisons et de 14 % sur les appartements par rapport à 2004. Selon les professionnels, cette tendance s'est poursuivie sur 2006 et début 2007.

Cette baisse de l'activité apparaît comme le reflet du déséquilibre croissant entre l'offre et la demande. L'envolée des prix, combinée plus récemment à l'arrêt de la baisse des taux d'intérêts et l'épuisement progressif des possibilités d'allongement des crédits, a conduit non seulement à désolvabiliser et écarter du marché un nombre croissant de ménages, en particulier les primo-accédants, mais a également rendu les acheteurs plus regardants et hésitants.

Sur les dix dernières années, les prix des maisons d'occasion ont été multipliés par deux sur l'ensemble du Pays de Brest, avec un phénomène d'accélération sur la période 2003-2005. Cette progression a été particulièrement sensible en dehors de l'agglomération. Dans l'agglomération, les valeurs immobilières restent les plus élevées. Actuellement, le prix moyen des maisons d'occasion semble progresser de l'ordre de moins de 10% par an sur l'ensemble du Pays de Brest.

Du côté des appartements, la tendance semble être également à un tassement de la croissance moyenne des prix. En 2006, les appartements brestois ont enregistré une hausse de 11 % (source : les notaires de l'Ouest, le marché de l'immobilier, mars 2007), alors qu'en 2005 elle avait été de 25 % (Source : ADEUPa). Le premier trimestre 2007 semble avoir été particulièrement stable en termes de prix selon les professionnels de l'immobilier, voire en très faible progression.

Le marché locatif brestois demeure dans une phase de légère détente

Après plusieurs années de « rattrapage » des niveaux de loyers brestois, on assiste depuis 2004 à une certaine stabilité sur le marché du locatif privé, voire à une légère détente. Cette tendance contribue au ralentissement global des hausses de loyers enregistrées lors des relocations, voire au net tassement des valeurs de certains types de logements, ce qui est désormais le cas pour les appartements de type 3 ou 4 et plus. Les appartements de moyenne ou grande taille correspondent en effet aux attentes des acquéreurs potentiels, lesquels justement dans un marché immobilier dynamique sont nombreux à se détourner du marché locatif privé. Au 1er janvier 2006, le loyer du marché s'établit à 8,2 Euros/m² pour un appartement et à 7,1 Euros/m² pour une maison, toutes époques de construction confondues. En neuf, le loyer du marché est de 10 Euros.

Pour plus d'éléments d'analyse sur le marché immobilier dans le Pays de Brest, vous pouvez consulter les dernières publications de l'Observatoire de l'Habitat et de l'Immobilier du Pays de Brest sur www.adeupa-brest.fr :

- Flash n°3 : Le logement neuf dans l'agglomération brestoise en 2006
- Observatoire de l'Habitat n°46 : Les loyers dans l'agglomération brestoise en 2006
- Observatoire de l'Habitat n°45 : La construction neuve et le marché du foncier à bâtir du Pays de Brest
- Flash n°4 : Le marché de l'occasion dans le Pays de Brest en 2005-2006 (A paraître)

Les prochaines lettres d'information Habitat de l'Agence porteront sur les régions de Quimper et Morlaix

Pour vous désabonner de la lettre d'information, veuillez cliquer [ici](#).