



Commercialisation des logements neufs en Bretagne Bilan 2016

Le collectif

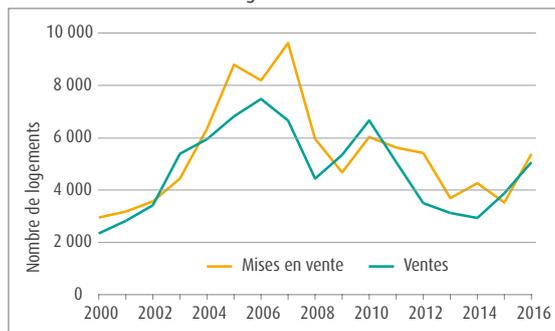
En 2016, le marché des ventes de logements neufs collectifs¹ a poursuivi sa reprise.

En 2016, 5 062 logements collectifs ont été vendus, soit 31 % de plus par rapport à 2015.

Les offres de nouveaux logements collectifs augmentent de moitié à 5 379.

Parallèlement, le prix moyen des appartements est en hausse de 3,7%.

Évolution du marché des logements collectifs



Source : DREAL Bretagne - ECLN

	Mises en vente	Ventes	Stocks	Prix en €/m ²
2000	2 947	2 339	2 784	1 696
2001	3 176	2 820	2 996	1 753
2002	3 562	3 416	3 089	1 858
2003	4 438	5 384	1 921	1 985
2004	6 333	5 942	2 367	2 121
2005	8 789	6 814	4 437	2 283
2006	8 187	7 479	5 143	2 460
2007	9 616	6 654	8 265	2 739
2008	5 953	4 435	9 178	2 776
2009	4 673	5 341	7 000	2 769
2010	6 026	6 658	5 477	2 862
2011	5 621	5 064	5 142	3 123
2012	5 413	3 496	6 185	3 096
2013	3 687	3 121	5 717	3 166
2014	4 260	2 929	6 095	3 209
2015	3 522	3 874	5 041	3 211
2016	5 379	5 062	5 023	3 332

Source : DREAL Bretagne - ECLN

¹ ventes de 5 logements et plus

Stabilité des stocks

En combinant mises en vente, ventes, annulations, abandons, retraits ou changements de destination, le stock de logements disponibles à la vente reste stable en 2016 et 5 023 appartements étaient sur le marché breton à la fin 2016.

Les stocks diminuent de 31 % dans les Côtes d'Armor, de 14% dans le Morbihan et de 10 % dans le Finistère alors qu'ils augmentent de 11 % en Ille-et-Vilaine. 6 % de ces stocks correspondent à des logements achevés, 30 % sont en cours de construction et 64 % sont encore à l'état de projet.

Le délai d'écoulement de ces stocks baisse de 15 à 12 mois.

Concentration du marché à Rennes

L'Ille-et-Vilaine concentre 76 % des mises en vente et 73 % des réservations, suivi par le Morbihan avec 15 % de l'offre nouvelle et 17 % des ventes, puis le Finistère avec 7 % des mises en vente et 7 % des réservations et enfin les Côtes d'Armor avec 2 % de l'offre nouvelle et 3 % des ventes.

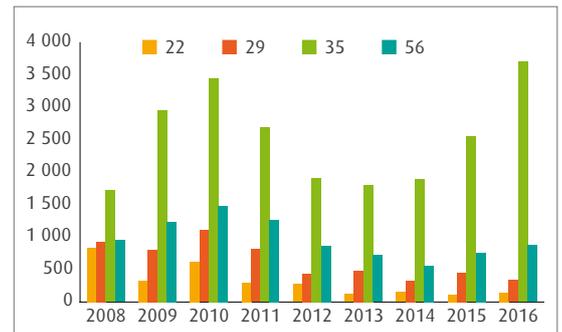
En 2016, en Bretagne, Rennes concentre à elle-seule, 48 % des mises en vente, 43 % des ventes et 38 % des stocks.

Des prix en hausse

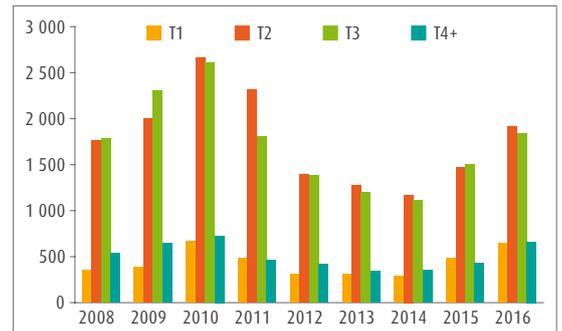
Avec 3 332 €/m² en moyenne en 2016, le prix des appartements neufs bretons augmente de 3,7 % par rapport à 2015. Ceci masque une dispersion des prix par département : baisse de 13,1 % dans les Côtes d'Armor à 2 964 €/m², hausse de 2,8 % en Ille-et-Vilaine à 3 382 €/m², de 4,8 % dans le Finistère à 2 978 €/m² et de 5,5 % dans le Morbihan à 3 336 €/m².

Le prix par nombre de pièces augmente de 1,5 % pour les T3, 1,8 % pour les T4, 3,2 % pour les T1, de 6,1 % pour les T2 et de 10,1 % pour les T5+.

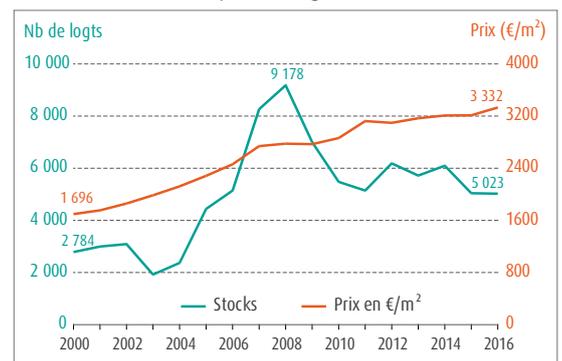
Évolution des ventes par département



Évolution des ventes par types de logement



Évolution des stocks et prix des logements collectifs



Source : DREAL Bretagne - ECLN



L'individuel groupé

Avec 234 maisons neuves vendues en 2016 le marché de l'individuel groupé diminue de 4 % par rapport à 2015. Le marché de l'individuel groupé reste à un niveau très bas, toujours largement inférieur aux ventes annuelles des 20 dernières années, avec une situation contrastée dans les quatre départements bretons.

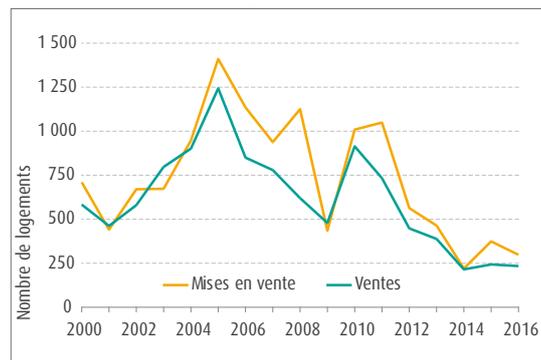
L'offre nouvelle de 298 maisons en 2016 baisse de 20 % après un niveau historiquement bas en 2014 (220 mises en vente) puis un regain en 2015 de 70 %. Le niveau des stocks baisse de 9 %.

L'Ille-et-Vilaine concentre 42 % des mises en vente et 53 % des réservations en 2016, le Finistère 37 % des offres nouvelles et 22 % des ventes, le Morbihan 15 % des mises en vente et 19 % des ventes et les Côtes d'Armor 6 % des mises en vente et 6 % des ventes.

En Bretagne, une maison coûte en moyenne 212 545 € en 2016, soit une baisse de 2,5 % par rapport à l'an dernier. Cette baisse est à relativiser, vu la faiblesse en volume du marché qui induit des variations de prix plus grandes. Par rapport à 2016, ce prix est en hausse de 13 % dans le Morbihan et en baisse de 3 % en Ille-et-Vilaine et de 4 % dans le Finistère.

Le prix moyen d'une maison en 2016 dans les Côtes d'Armor n'est pas significatif, vu le très faible niveau du nombre de réservations.

Évolution du marché des logements individuels



Évolution des stocks et prix des logements individuels



Source : DREAL Bretagne - ECLN

Les résultats nationaux

En France Métropolitaine, hausse des mises en vente et des ventes de logements neufs

En France Métropolitaine en 2016, les ventes sont en hausse de 21 % à 125 100 et les mises en vente en augmentation de 14 % à 117 100. On a donc environ 8 000 ventes de plus que de mises en vente.

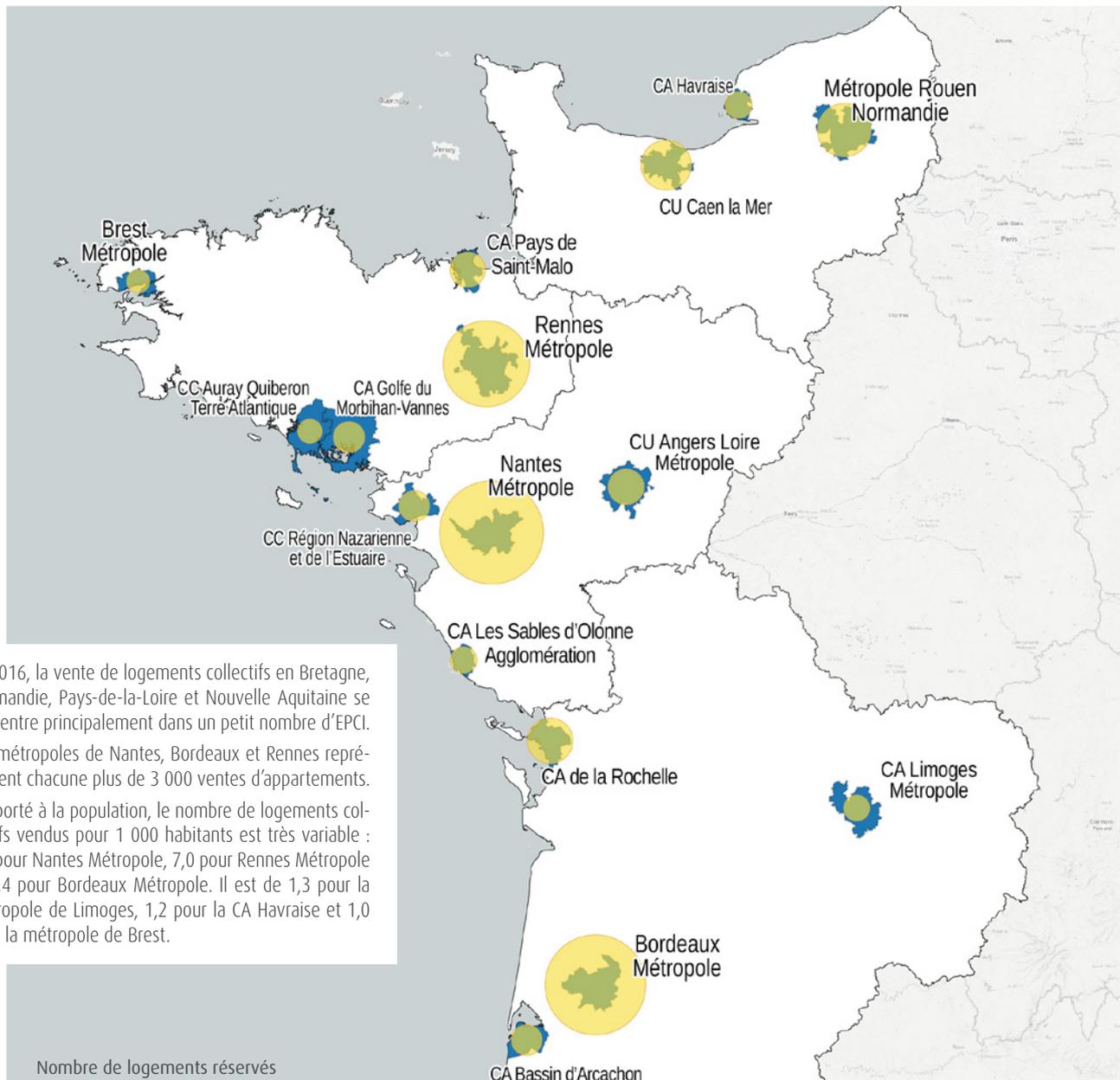
Le délai d'écoulement moyen au 4^e trimestre 2016 est de 9 mois alors qu'il était de 12 mois un an auparavant.

Sur un an, en Bretagne, l'augmentation des ventes de 29 % en logements neufs confirme la reprise de 2015. C'est la plus forte augmentation avec la Corse (+ 30 %), l'Île-de-France (+ 29 %), la Normandie (+ 29 %) et le Grand-Est (+ 27 %).

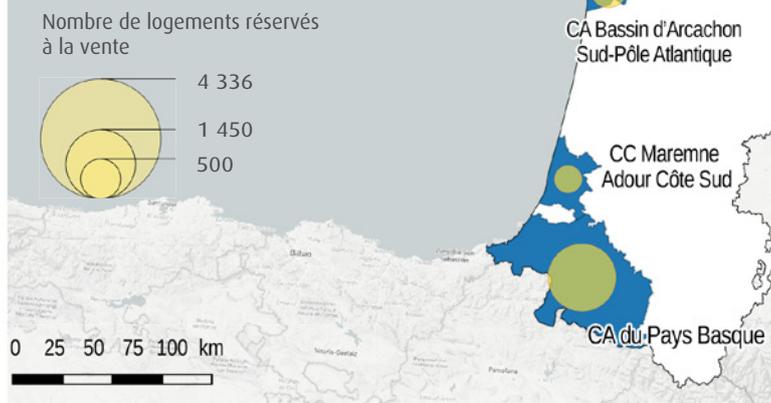
Les mises en vente progressent en Bretagne de 46 % sur 1 an. C'est la plus forte augmentation de toutes les régions françaises devant la Corse (+ 38 %) et les Hauts-de-France (+ 33 %).

Les stocks diminuent de 8 % en France Métropolitaine. Cette baisse des stocks est particulièrement importante en Nouvelle Aquitaine (- 28 %), dans le Grand Est (- 20 %), dans le Centre-Val de Loire (- 19 %), en Normandie et Bourgogne-Franche-Comté (- 15 %), dans les Pays-de-la-Loire (- 13 %) et en Île-de-France (- 8%). En Bretagne, les stocks diminuent d'un tout petit peu plus de 1 %.

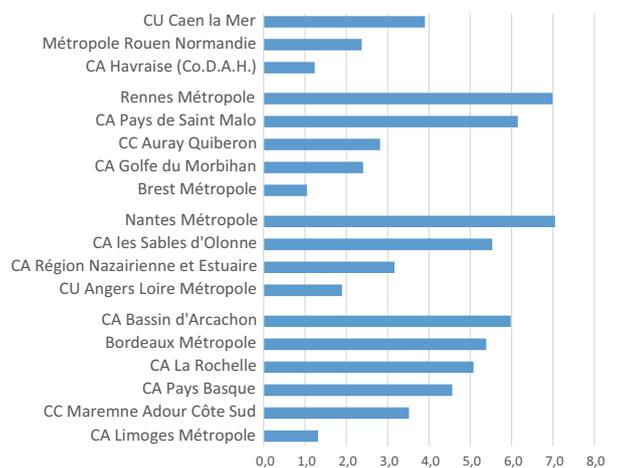
Nombre de logements collectifs vendus en 2016 dans les EPCI les plus actifs en Bretagne, Nouvelle Aquitaine, Normandie et Pays-de-la-Loire



En 2016, la vente de logements collectifs en Bretagne, Normandie, Pays-de-la-Loire et Nouvelle Aquitaine se concentre principalement dans un petit nombre d'EPCI. Les métropoles de Nantes, Bordeaux et Rennes représentent chacune plus de 3 000 ventes d'appartements. Rapporté à la population, le nombre de logements collectifs vendus pour 1 000 habitants est très variable : 7,1 pour Nantes Métropole, 7,0 pour Rennes Métropole et 5,4 pour Bordeaux Métropole. Il est de 1,3 pour la métropole de Limoges, 1,2 pour la CA Havraise et 1,0 pour la métropole de Brest.



Nombre de logements vendus pour 1 000 habitants



Sources : DREAL Bretagne d'après EAR 2014 INSEE, IGN GeoFla, ECLN, MapBox, EPCI AU 01/01/2017
Réalisation : DREAL Bretagne / COPREV / CPROS - Juin 2017

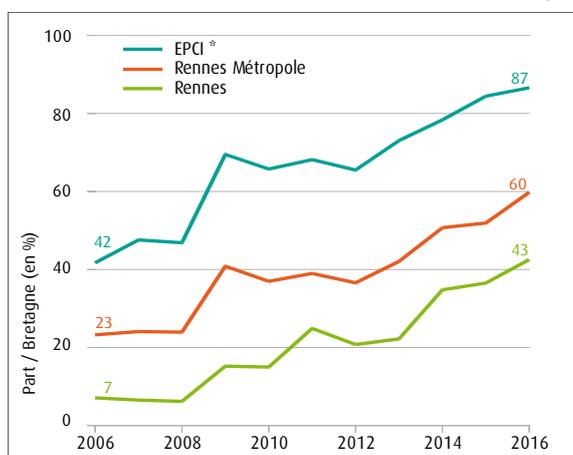
Part des EPCI et des communes les plus actifs dans la vente de logements collectifs en Bretagne, Nouvelle Aquitaine, Normandie et Pays-de-la-Loire

Sur les 10 dernières années, les EPCI les plus actifs de Bretagne, Nouvelle Aquitaine, Normandie et Pays de la Loire ont une part de plus en plus importante dans les ventes de logements collectifs : cette part passe de 42 à 87 % en Bretagne, de 49 % à 86 % en Nouvelle Aquitaine, de 44 à 80 % en Normandie et de 58 % à 84 % dans les Pays-de-la-Loire.

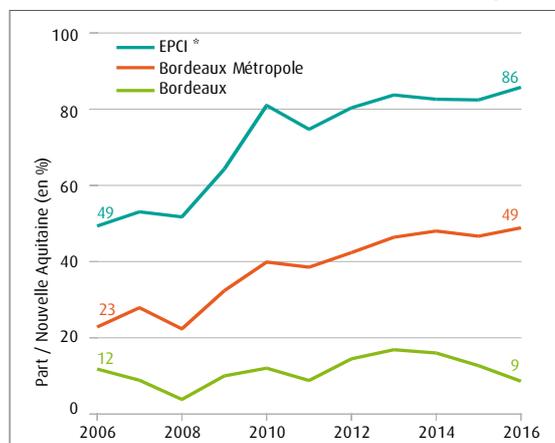
Rennes Métropole, qui représentait 23 % des ventes de logements collectifs en Bretagne en 2006, concentre 60 % des réservations d'appartements en 2016. La contribution de Bordeaux Métropole dans les ventes en Nouvelle Aquitaine est doublée entre 2006 et 2016, de même pour Nantes Métropole pour les ventes ligériennes et les CC de Rouen et Caen pour les ventes normandes.

En l'espace de 10 ans, la part de la commune de Rennes dans les ventes bretonnes passe de 7 à 43 %, celle de la commune de Nantes dans les ventes dans les Pays-de-la-Loire est multipliée par 2 (42 % en 2016). En revanche, la commune de Bordeaux représente environ 10 % des ventes néo-Aquitaine aussi bien en 2006 qu'en 2016.

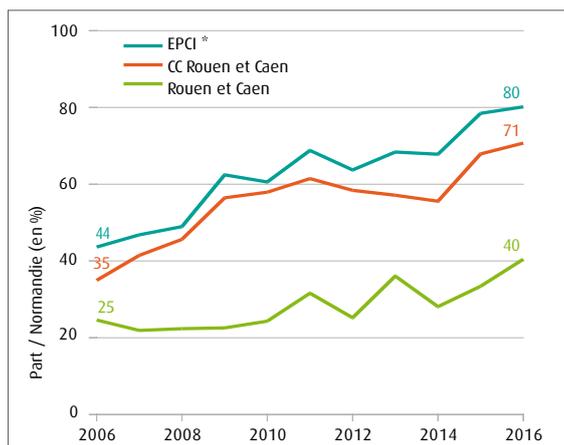
Bretagne



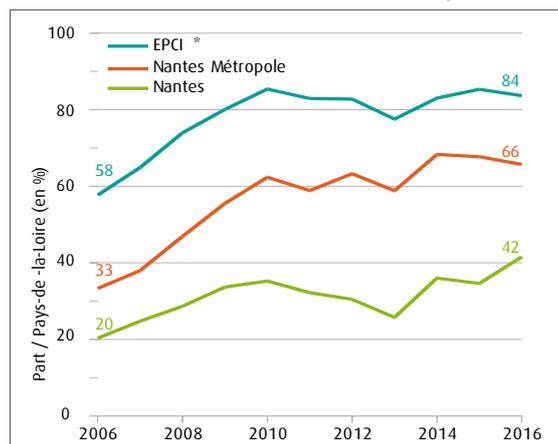
Nouvelle Aquitaine



Normandie



Pays-de-la-Loire



* métropoles avec le plus grand nombre de ventes de logements collectifs en 2016

Bretagne : Rennes Métropole, CA du Pays de St-Malo, CA Golfe du Morbihan-Vannes Agglo, CC AQTA, Brest Métropole

Pays-de-la-Loire : Nantes Métropole, CU Angers Loire Métropole, CA de la région Nazairienne et de l'Estuaire, CA les Sables d'Olonne Agglomération

Normandie : Métropole Rouen Normandie, CU Caen La Mer, CA Havraise

Nouvelle Aquitaine : Bordeaux Métropole, CA du Pays Basque, CA de la Rochelle, CA Bassin d'Arcachon Sud, CA Limoges Métropole, CA Maremme Adour Côtes Sud

Évolution des ventes de logements collectifs de 2006 à 2016 en Bretagne, Nouvelle Aquitaine, Normandie et Pays de la Loire

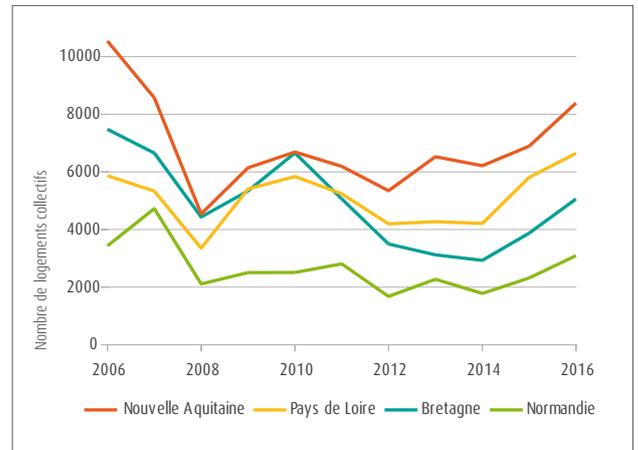
Régions

En 2016, 5 062 logements collectifs ont été réservés en Bretagne, 8 399 en Nouvelle Aquitaine, 6 645 dans les Pays-de-la-Loire et 3 093 en Normandie.

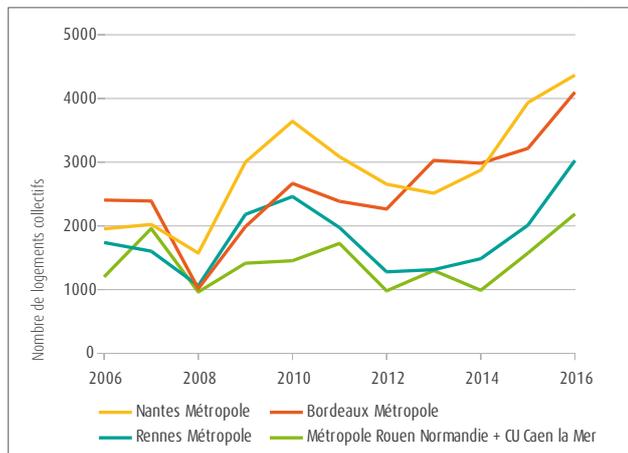
Cette même année, les ventes d'appartements sont de 3 027 dans Rennes Métropole, 4 099 dans Bordeaux Métropole, 2 187 dans les cc de Caen et Rouen et 4 366 dans Nantes Métropole.

Entre 2006 et 2016, les réservations de logements collectifs dans la ville de Rennes sont multipliées par 4 (532 à 2 153) et plus que doublées dans la commune de Nantes (1 191 à 2 762). Le dynamisme des ventes dans ces villes centre contribue fortement à l'évolution des métropoles correspondantes.

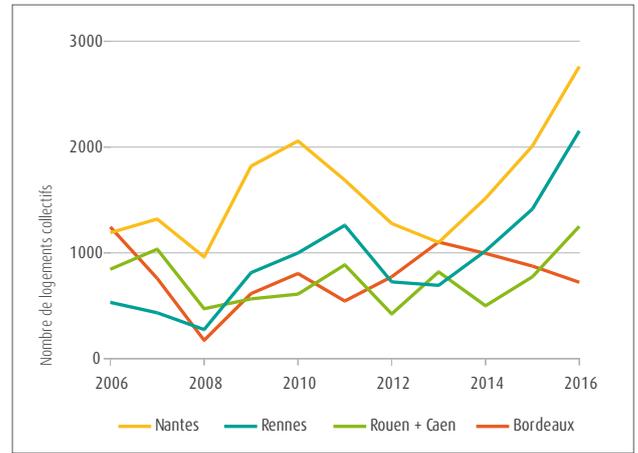
Sur la même période, les ventes à Bordeaux diminuent en passant de 1 245 en 2006 à 722 en 2016. Pour autant les ventes dans Bordeaux Métropole sont en progression.



Grandes métropoles



Villes régionales



Méthodologie de l'enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

Cette enquête trimestrielle, effectuée auprès des promoteurs, porte sur tous les programmes de 5 logements et plus offerts à la vente. A partir du 1^{er} trimestre 2010, les programmes en accession sociale et en Pass foncier sont intégrés au champ de l'enquête ; en revanche, les PSLA sont exclus. En raison d'éventuels rattrapages, les données des trimestres précédents sont révisées et celles du trimestre courant sont considérées comme provisoires.

Les définitions suivantes sont utilisées :

Logements mis en vente : logements dont la commercialisation a commencé au cours du trimestre d'enquête

Logements vendus : logements ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes

Encours de logements proposés à la vente (stocks disponibles) : logements offerts à la vente n'ayant pas trouvé d'acquéreur au cours du trimestre d'enquête

Territoires les plus actifs : territoires avec le plus de ventes sur les 4 derniers trimestres

Mises en ventes : certains programmes immobiliers ne sont pas enquêtés lors du trimestre courant, ce qui conduit à des réévaluations a-posteriori des mises en vente. À compter du troisième trimestre 2015, le SDeS estime région par région le nombre total de mises en vente, y compris pour les programmes encore non enquêtés. Ces estimations ne sont pas disponibles à l'échelle infra-régionale. Elles ne sont donc pas prises en compte dans le 4-pages Bretagne, ce qui conduit à quelques écarts avec les publications du SDES.

Pour plus d'information sur l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), consulter le 4 pages trimestriel publié par la DREAL Bretagne : www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne

Service Connaissance Prospective Évaluation
Division Connaissance et Prospective
Unité Valorisation Statistique Observatoires

L'Armorique - 10 rue Maurice Fabre
CS 96515 - 35065 Rennes cedex
Tél 02 99 33 43 03

Directeur de publication : Marc NAVEZ
Rédaction : Pascal BOCHEREL
Mise en page : Annie LEHUGER