DREAL Bretagne

Service Connaissance Prospective et Évaluation

Commercialisation des logements neufs en Bretagne Bilan 2018

Juin 2019

OBSERVATOIRES ET STATISTIQUES

Très légère augmentation des ventes
Baisse des mises en vente et des stocks

En 2018, les ventes de logements neufs[1] augmentent très légèrement de 2 %.
Les mises en vente diminuent de 7 %.
Le nombre de réservations[2] sensiblement supérieur au nombre de mises en vente entraîne une baisse des stocks de 13 %.
Le prix moyen du collectif est en légère hausse de 2 %.

		Mises en vente	Ventes	Stocks au 31/12/2018	Prix moyen Collectif (€/m2)	Prix moyen Individuel (€ / logement)
2018		5 330	6 134	4 672	3 308	233 732
Évolution (en %)	**/ 2017**	-7	2	-13	2	12
	/ 2013	34	81	-23	5	12
	/ 2008	-22	24	-54	19	16

données actualisées à fin 05/2019

Source : Dreal Bretagne – ECLN d'après SDES

[1] *ventes de 5 logements et plus* [2] *réservations = logements vendus*

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

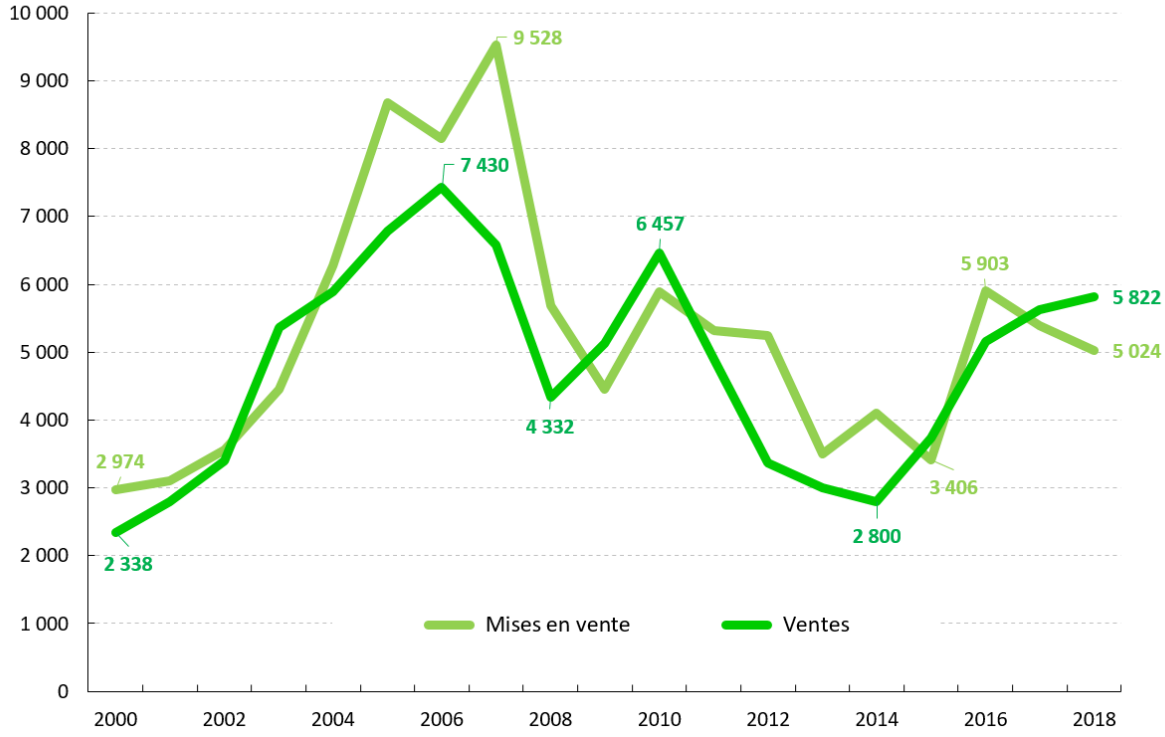
PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Le Collectif

Très légère augmentation des ventes et baisse des mises en vente et des stocks

Plus de 5 800 appartements ont été réservés en 2018, en augmentation de 3 % par rapport à 2017. La phase de forte hausse débutée en 2015 semble désormais terminée.
Les mises en vente diminuent de 7 % pour atteindre un peu plus de 5 000 offres de nouveaux logements.
Le nombre de logements mis sur le marché est inférieur à celui des ventes. Ce décalage explique en grande partie la diminution de 12 % de l'encours de logements proposés à la vente (4 400).

Évolution du marché des logements collectifs depuis 2000

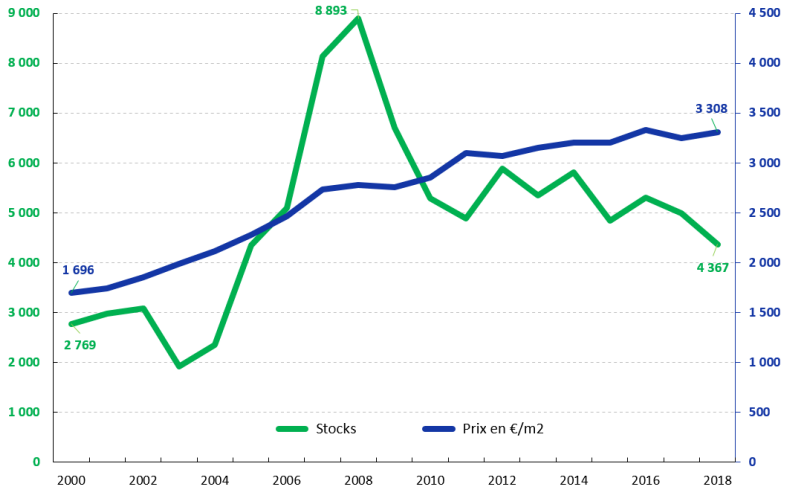


Source : GéoKit ECLN, Dreal Bretagne d'après SDES

	Mises en vente	Ventes	Stocks	Prix en €/m2
2000	2 974	2 338	2 769	1 696
2001	3 106	2 794	2 973	1 745
2002	3 562	3 396	3 079	1 853
2003	4 453	5 364	1 914	1 985
2004	6 278	5 886	2 343	2 116
2005	8 678	6 788	4 352	2 281
2006	8 153	7 430	5 088	2 463
2007	9 528	6 586	8 139	2 737
2008	5 681	4 332	8 893	2 779
2009	4 450	5 132	6 707	2 759
2010	5 892	6 457	5 288	2 851
2011	5 323	4 888	4 878	3 098
2012	5 241	3 374	5 885	3 072
2013	3 498	3 002	5 353	3 155
2014	4 094	2 800	5 809	3 205
2015	3 406	3 733	4 842	3 203
2016	5 903	5 151	5 299	3 328
2017	5 395	5 631	4 985	3 248
2018	5 024	5 822	4 367	3 308

données actualisées à fin 05/2019

Stocks et prix des logements collectifs depuis 2000



Des prix en légère hausse

Avec 3 308 euros par m² en moyenne en 2018, le prix des appartements neufs bretons augmente légèrement de 1,9 % par rapport à 2017.

C'est en Ille-et-Vilaine que les prix sont les plus élevés (3 419 €/m²) et dans le Finistère qu'ils sont les plus faibles (2 988 €/m²).

Les données des Côtes d'Armor ne sont pas significatives, compte-tenu du faible volume de ventes dans ce département.

La surface moyenne des logements est de 56 m².

	Prix (€/m²)	/ 2017 (%)	Surface (m²)	/ 2017 (%)
Côtes-d'Armor	3 473	27,3	68	10,0
Finistère	2 988	-0,3	51	-9,7
Ille-et-Vilaine	3 419	1,7	56	2,8
Morbihan	3 214	2,9	58	-0,5
Bretagne	3 308	1,9	56	0,6
T1	4 027	-4,8	27	3,4
T2	3 352	1,0	44	-0,5
T3	3 142	2,4	65	0,6
T4	3 293	2,0	88	1,8
T5+	4 300	20,3	114	1,1

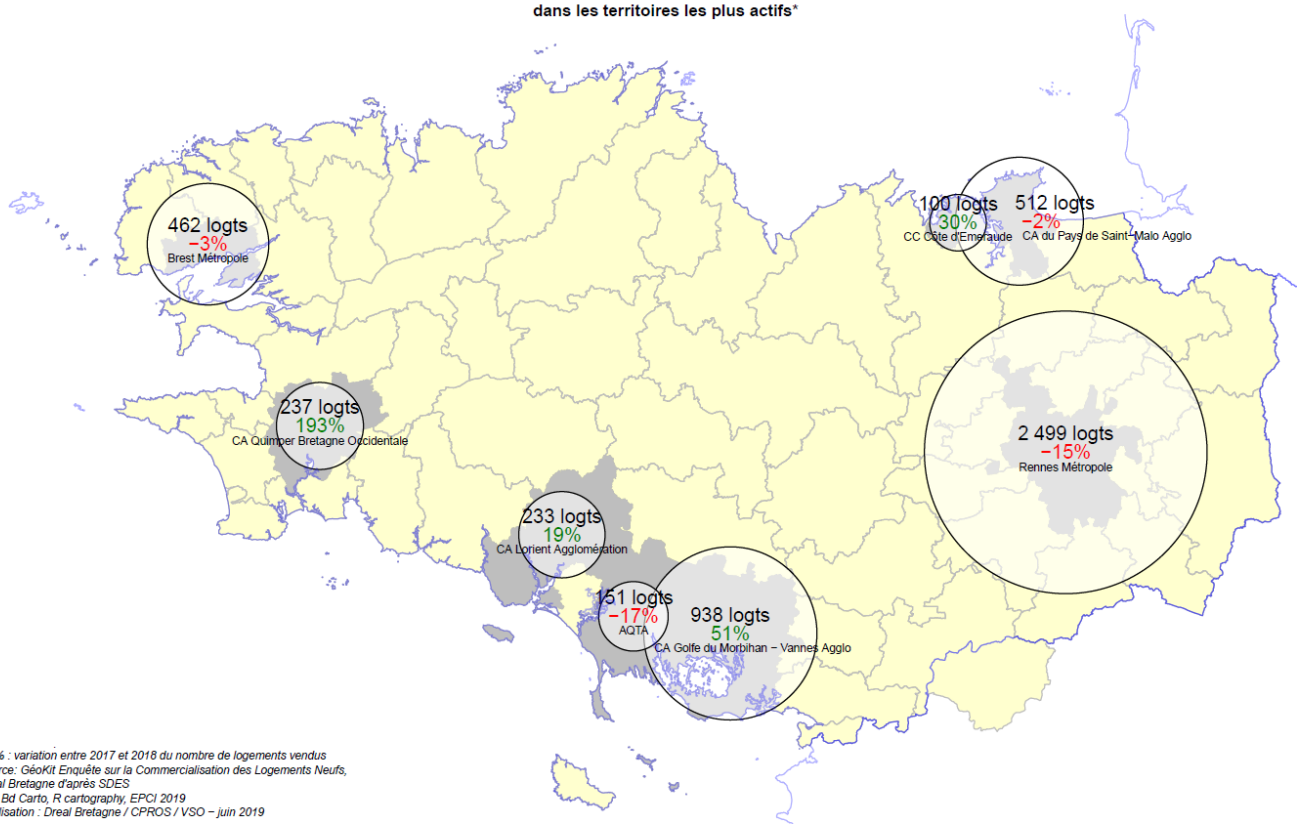
Zoom sur les territoires les plus actifs

En 2018, 5 132 logements collectifs neufs ont été vendus dans les huit territoires les plus actifs [1] de la région, soit une augmentation globale de 0,5 % par rapport à 2017. Ces ventes représentent 88 % du total des ventes en Bretagne.

Dans le sud du Finistère et du Morbihan, la commercialisation de logements neufs est très dynamique (excepté sur le territoire d'AQTA) : plus de 900 logements collectfs ont été réservés dans la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (+ 51%), près de 250 dans la Quimper Bretagne Occidentale (+ 193 %) et plus de 200 logements dans la CA Lorient Agglomération (+ 19 %).

Les ventes d'appartements diminuent fortement dans Rennes Métropole (- 15 %) et plus légèrement dans Brest métropole (- 3 %) et la CA du Pays de St-Malo agglomération (- 2 %).

Nombre de logements collectifs vendus en 2018 et variation entre 2017 et 2018 dans les territoires les plus actifs*



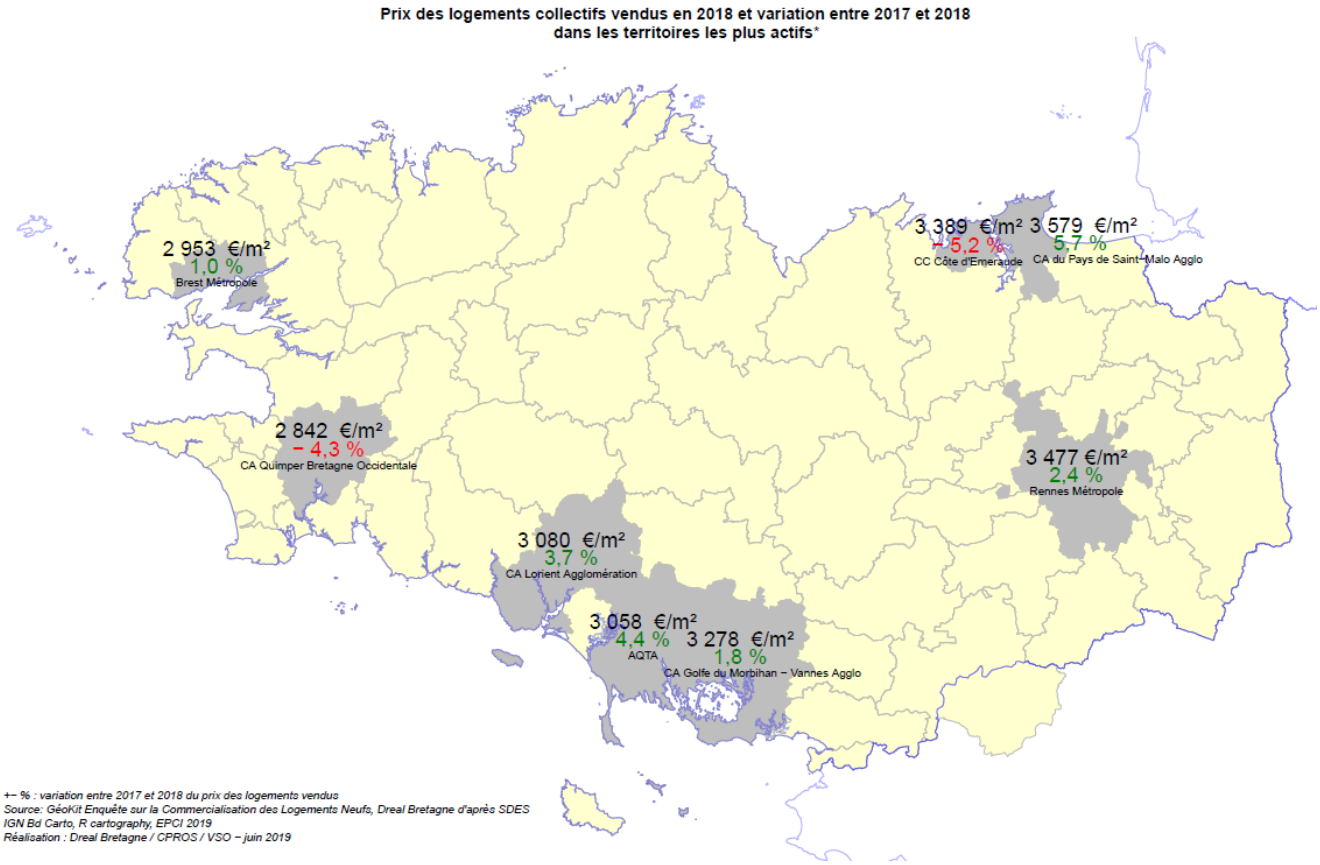
+− % : variation entre 2017 et 2018 du nombre de logements vendus
Source: GéoKit Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, Dreal Bretagne d'après SDES
IGN Bd Carto, R cartography, EPCI 2019
Réalisation : Dreal Bretagne / CPROS / VSO – juin 2019

[1] *territoires les plus actifs : territoires avec le plus de ventes en 2018* [2] *AQTA : Auray Quiberon Terre Atlantique*

En 2018, les prix augmentent en moyenne de 1,8 % dans ces territoires actifs à 3 347 euros/m².
Il existe d'importantes disparités dans les évolutions des prix en Bretagne :

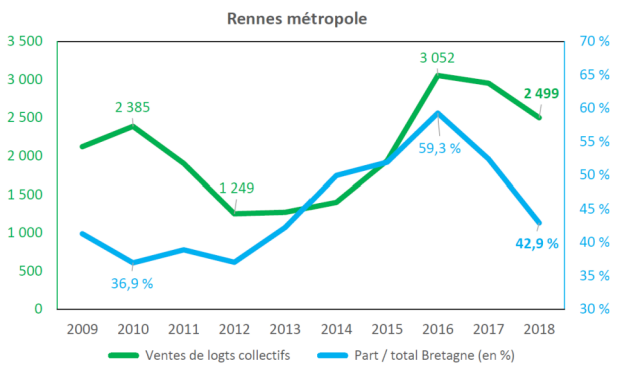
– croissance des prix de 5,7 % dans la CA du Pays de Saint-Malo (3 579 €/m²) ; de 4,4 % dans la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (3 058 €/m²) ; de 3,7 % dans la CA Lorient Agglomération (3 080 €/m²) ; de 1,8 % dans la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (3 278 €/m²) et de 1,0 % dans Brest Métropole.

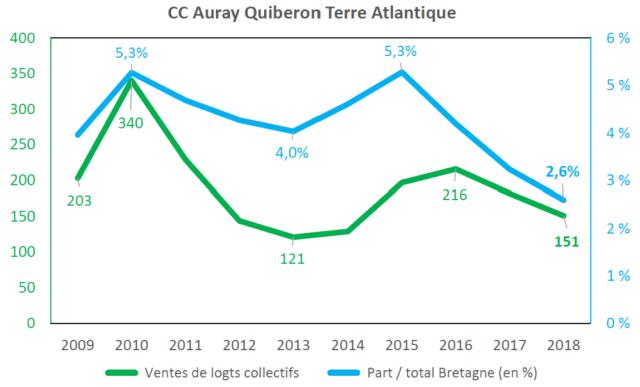
– baisse des prix de 5 ,2 % ans la CC Côte d'Émeraude (3 389 €/m²) et de 4,3 % dans la CA Quimper Bretagne Occidentale (2 842 €/m²).



Concentration des ventes dans Rennes métropole

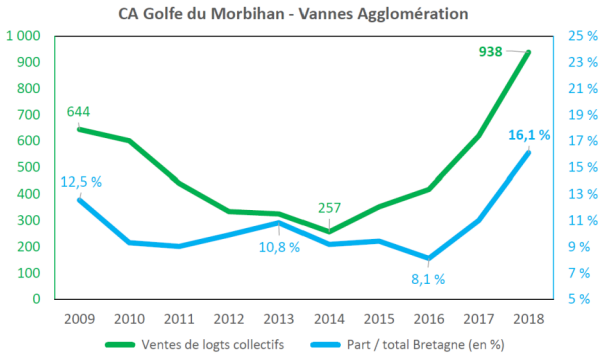
Avec 2 500 ventes d'appartements en 2018, Rennes métropole concentrait 43 % de l'activité régionale. Cette part a tendance à diminuer : elle était de 59 % en 2016.
La part d'AQTA dans les ventes bretonnes diminue également (divisée par 2 en 3 ans).

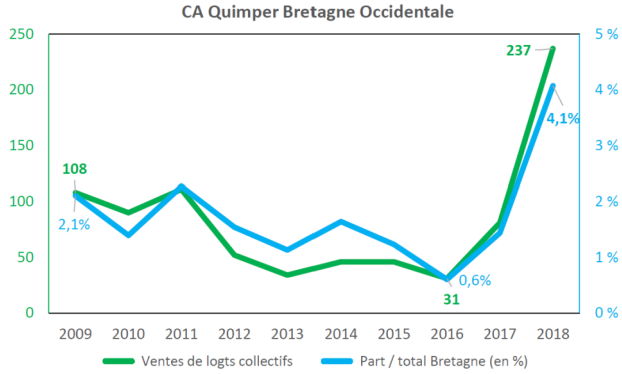




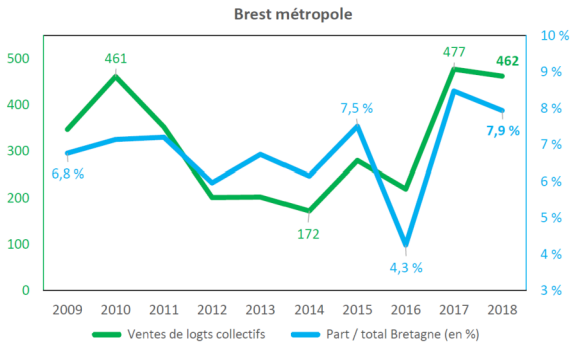
À l'inverse, la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération représentait 16 % des ventes de logements collectifs en 2018 contre 8 % en 2016 .

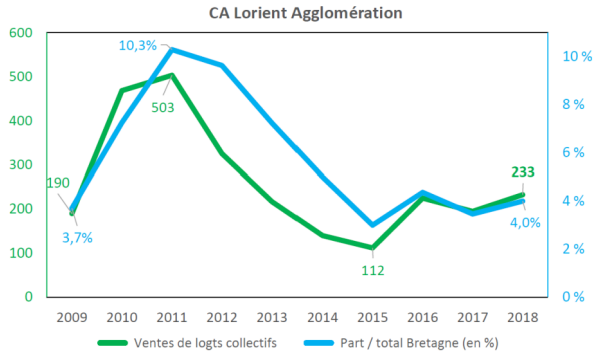
Dans la CA Quimper Bretagne Occidentale, le nombre d'appartements vendus a quasiment été multiplié par huit au cours de ces deux dernières années.



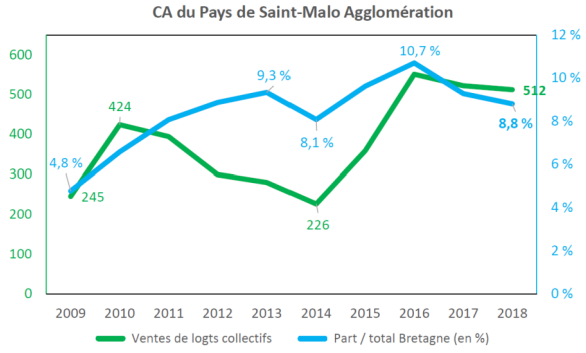


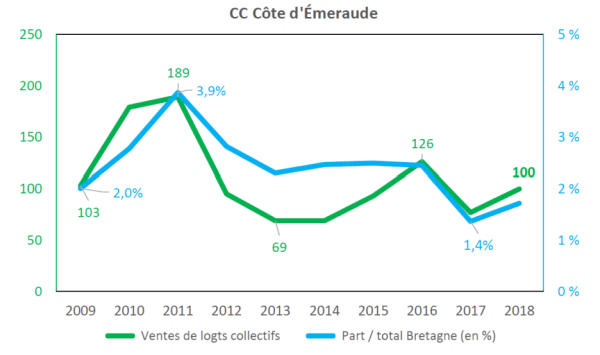
De même, dans Brest métropole et la CA Lorient agglomération, le nombre de logements vendus a tendance a augmenter depuis 2015.





Les ventes dans la CA du Pays de Saint-Malo Agglomération varient peu depuis 2016 (de l'ordre de 500 ventes par an).





Source : GéoKit ECLN, Dreal Bretagne d'après SDES

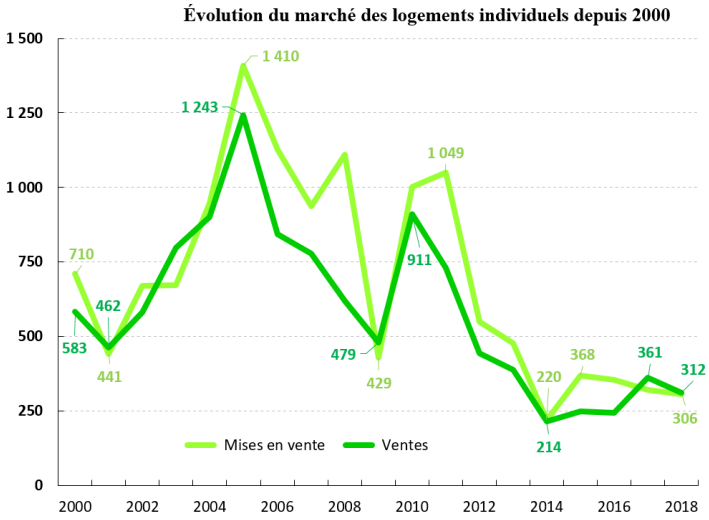
L'INDIVIDUEL

Avec 312 maisons neuves vendues en 2018, le marché de l'individuel groupé, qui avait repris un peu de couleurs en 2017, baisse de 14 %.
L'offre nouvelle de 306 maisons baisse de 4 %. Ce niveau est tout juste supérieur au niveau historiquement bas de 2014 (220 mises en vente).
Les stocks baissent de 26 % à 305 unités.

En Bretagne, une maison coûte en moyenne 233 700 € en 2018, soit une hausse de 12,0 % par rapport à l'an dernier. Cette hausse est à relativiser, vu la faiblesse en volume du marché qui induit des variations de prix plus grandes.

	Mises en vente	Ventes	Stocks	Prix en € / logt
2000	710	583	708	135 870
2001	441	462	591	146 844
2002	670	580	568	150 248
2003	673	797	414	157 025
2004	947	901	433	166 932
2005	1 410	1 243	604	175 653
2006	1 127	842	861	190 540
2007	938	779	980	199 928
2008	1 111	620	1 282	201 861
2009	429	479	937	195 681
2010	1 003	911	843	186 007
2011	1 049	729	895	205 183
2012	549	444	772	213 435
2013	477	388	677	208 988
2014	220	214	523	216 560
2015	368	249	482	217 278
2016	354	245	479	215 907
2017	320	361	387	208 614
2018	306	312	305	233 732

données actualisées à fin 05/2019



Source : GéoKit ECLN, Dreal Bretagne d'après SDES

LES RÉSULTATS NATIONAUX

ECLN 2018 - France Métropolitaine par région

Région	Collectif			Individuel groupé			Population municipale *	Ventes pour 1 000 habitants
	Ventes	Stocks	Prix (€/m2)	Ventes	Stocks	Prix (en €)		
Corse	1 422	1 310	3 606	72	112	357 182	330 455	4,5
Île-de-France	36 983	28 724	4 814	1 916	1 653	338 203	12 117 132	3,2
Occitanie	14 728	10 401	3 693	1 071	765	238 933	5 808 435	2,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	12 468	12 530	4 394	661	710	283 095	5 021 928	2,6
Auvergne-Rhône-Alpes	16 227	16 223	4 020	1 469	1 431	301 945	7 916 889	2,2
Bretagne	5 822	4 367	3 308	312	305	233 732	3 306 529	1,9
Pays de la Loire	5 867	4 344	3 582	576	484	204 257	3 737 632	1,7
Nouvelle-Aquitaine	7 366	5 318	3 774	791	770	252 181	5 935 603	1,4
Grand Est	6 670	6 075	3 271	802	735	213 056	5 555 186	1,3
Normandie	3 143	3 124	3 391	479	295	199 664	3 335 929	1,1
Centre-Val de Loire	2 295	1 907	3 295	228	404	225 097	2 577 866	1,0
Hauts-de-France	4 771	5 069	3 359	883	1 007	221 245	6 006 870	0,9
Bourgogne-Franche-Comté	1 685	2 186	2 952	156	300	204 861	2 818 338	0,7
France métropolitaine	*119 447*	*101 578*	*4 085*	*9 416*	*8 971*	*265 027*	*64 468 792*	*2,0*

données ECLN actualisées à fin mai 2019

** source : GéoKit Enquête Annuelle de Recensement 2016 d'après Insee*

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

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.
L'enquête est exhaustive sur son champ des logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale. Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction.
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 : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

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 encore non réservés.

Mises en ventes et stocks : 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 les données publiées ici, 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 : Pascal BOCHEREL
ISSN : 2115-7782