



Commercialisation des logements neufs en Bretagne Bilan 2017

Hausse des ventes mais à un rythme moins soutenu qu'en 2016

En 2017, les ventes de logements neufs collectifs¹ ont continué à augmenter (+ 9 %) mais à un rythme bien moins soutenu qu'en 2016.

Dans le même temps, les mises en vente et l'encours de logements proposés à la vente diminuent respectivement de 11 % et de 7 %.

Le prix moyen du collectif est en légère baisse de 2,2 %.

		Mises en vente	Ventes	Stocks au 31/12/2017	Collectif (€/m ²)	Individuel (€/logement)
2017		5 572	5 832	5 557	3 248	207 037
Évolution (%)	/ 2016	-11	9	-7	-2	-4
	/ 2012	-5	53	-17	6	-3
	/ 2007	-47	-21	-40	19	4
	/ 1997	61	54	99	112	80

Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

¹ ventes de 5 logements et plus

Le collectif

Hausse des ventes et baisse des mises en vente et des stocks

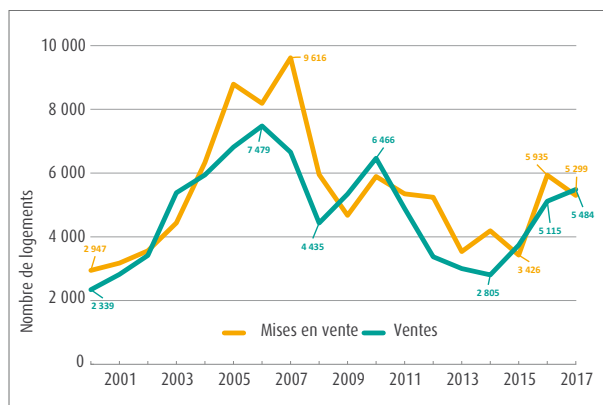
Près de 5 500 appartements ont été réservés en 2017, en augmentation de 7 % par rapport à 2016. La hausse est nettement moins forte qu'en 2016. La reprise des ventes avait été très forte cette année là, portée par l'Ille-et-Vilaine, et plus particulièrement Rennes métropole. Dans le même temps, 5 300 logements ont été mis sur le marché, soit une baisse de 11%.

Le nombre de logements mis sur le marché est inférieur à celui des ventes. Ce décalage explique en grande partie la diminution de 6 % de l'encours de logements proposés à la vente (5 200).

	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	5 892	6 466	5 299	2 850
2011	5 347	4 888	4 902	3 098
2012	5 241	3 374	5 885	3 072
2013	3 538	3 004	5 391	3 154
2014	4 188	2 805	5 928	3 205
2015	3 426	3 739	4 975	3 204
2016	5 935	5 115	5 498	3 321
2017	5 299	5 484	5 191	3 248

Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

Évolution du marché des logements collectifs



Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

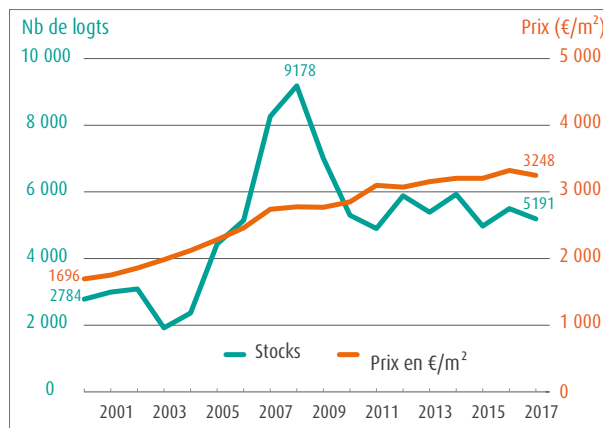
Des prix en légère baisse

Avec 3 248 euros par m² en moyenne en 2017, le prix des appartements neufs bretons diminue légèrement de 2,2 % par rapport à 2016. Cette petite baisse fait suite à une hausse 6 % sur les 5 dernières années, de 19 % sur les 10 dernières années et de plus de 100 % sur les 20 dernières années. Seul le suivi des évolutions au cours des prochains mois permettra de confirmer ou non cette diminution des prix.

	Prix (€/m ²)	Surface (m ²)
Côtes-d'Armor	2 729	62
Finistère	2 993	56
Ille-et-Vilaine	3 362	55
Morbihan	3 121	58
Bretagne	3 248	56
T1	4 225	26
T2	3 330	44
T3	3 062	65
T4	3 225	86
T5+	3 563	113

Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

Évolution des stocks et prix des logements collectifs



Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

Évolution par département

L'évolution des ventes, des mises en vente, des stocks et des prix au niveau départemental est très dispersée :

Les ventes augmentent de 121 % dans le Finistère et de 6 % dans le Morbihan et les Côtes d'Armor. À l'inverse, une centaine de logements en moins ont été vendus en Ille-et-Vilaine, ce qui représente une baisse de 3 % par rapport à 2016. Le marché finistérien a grandement contribué à la hausse des ventes d'appartements en Bretagne en 2017. Toutefois, les ventes breïliennes représentent encore 66 % des ventes bretonnes.

Alors que les mises en vente diminuent de 29 % en Ille-et-Vilaine et de 7 % dans le Morbihan, elles progressent de 57 % dans les Côtes d'Armor et surtout de 128 % dans le Finistère.

En ce qui concerne les stocks, on a une diminution de 17 % en Ille-et-Vilaine, de 12 % dans les Côtes d'Armor et de 6 % dans le Morbihan mais une augmentation de 45 % dans le Finistère.

Le prix des appartements diminue de 7,7 % dans les Côtes d'Armor à 2 729 €/m², de 5,2 % dans le Morbihan à 3 121 €/m² et de 0,5 % en Ille-et-Vilaine à 3 362 €/m². Dans le même temps, le prix des logements collectifs augmente de 0,5 % dans le Finistère à 2 993 €/m².

Évolution par type de logement

Les T2 et T3 constituent 81 % des mises en vente, 78 % des ventes et 76 % des stocks.

Les mises en vente de logements diminuent fortement presque que pour chaque type de logement : - 49 % pour les T1, - 39 % pour les T5+, - 22 % pour les T4 et - 6 % pour les T3. Seules les mises en vente de T2 sont en augmentation de 4 %.

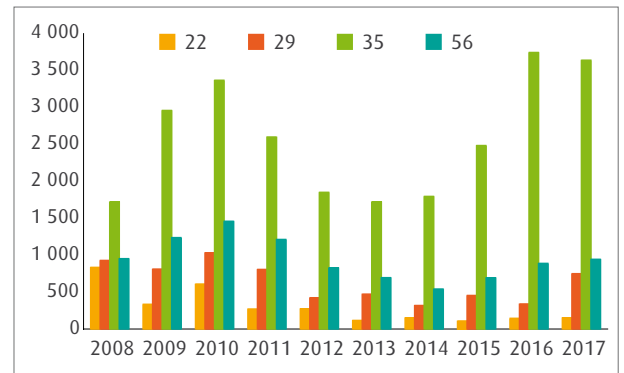
Quant aux réservations de logements, elles augmentent de 13 % pour les T2, de 11 % pour les T3 et de 1 % pour les T4. Les ventes de T1 et de T5+ sont en baisse respectivement de 12 et de 13 %.

Les stocks diminuent quasiment quel que soit le nombre de pièces : - 24 % pour les T5+, - 19 % pour les T1, - 14 % pour les T4 et - 7 % pour les T3. Seuls les stocks de T2 sont en augmentation de 4 %.

Les prix baissent en moyenne de 8,6 % pour les T5+ à 3 563 euros/m², de 2,7 % pour les T1 à 4 225 euros/m², de 2,2 % pour les T4 à 3 225 euros/m², de 1,5 % pour les T2 à 3 330 euros/m² et de 0,9 % pour les T3 à 3 062 euros/m².

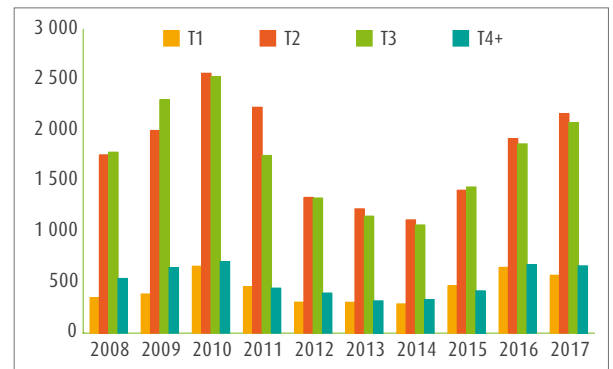
La surface moyenne du logement augmente de 0,6 % à 55,6 m² (+ 6,4 % pour les T1 26,2 m², + 1,0 % pour les T5+ à 112,7 m², + 0,8 % pour les T2 à 43,9 m² ; + 0,3 % pour les T3 à 64,8 m² mais -2,1 % pour les T4 à 86,0 m²).

Évolution des ventes de logements collectifs par département

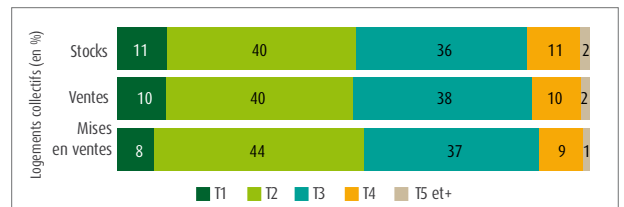


Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

Évolution des ventes par type de logement



Répartition des stocks, mises en vente et ventes



Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

Zoom sur les territoires les plus actifs

En 2017, 5 070 logements collectifs neufs ont été vendus dans les neuf EPCI les plus actifs de la région, soit une augmentation globale de 4 % par rapport à 2016. Ces ventes représentent 92 % du total des ventes en Bretagne.

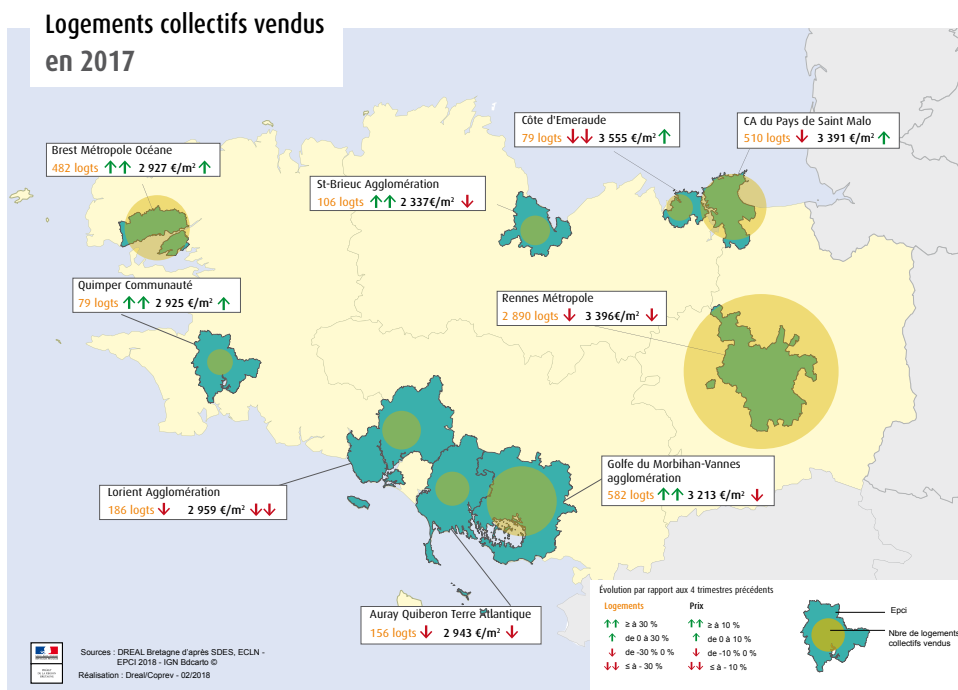
Les ventes sont en baisse dans la CC Côte d'Émeraude (-45 %), la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (-26 %), la CA Lorient Agglomération (-18 %), la CA du Pays de Saint-Malo (-8 %) et Rennes Métropole (-4%). Elles sont en hausse dans la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (+39 %), la CA Saint-Brieuc Armor Agglomération (+104 %), Brest Métropole (+120 %) et la CA Quimper Bretagne Occidentale (+147%).

En 2017, les prix diminuent en moyenne de 2,2 % dans ces territoires actifs à 3 268 euros/m² (en Bretagne, la baisse moyenne des prix est de 2,2 % à 3 248 €/m²).

Il existe d'importantes disparités dans les évolutions des prix en Bretagne :

- **croissance des prix** de 10 % dans la CA du Pays de Saint-Malo (3 391 €/m²), de 4 % dans la CA Quimper Bretagne Occidentale (2 925 €/m²) et de 3 % dans la CC Côte d'Émeraude (3 555 €/m²).
- **baisse des prix** de 2 % dans Rennes Métropole (3 396 €/m²) et dans la CA Saint-Brieuc Armor Agglomération (2 337 €/m²), de 4 % dans la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (3 213 €/m²), de 9 % dans la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (2 943 €/m²) et de 11 % dans Lorient Agglomération (2 959 €/m²).
- **stabilité des prix** dans Brest Métropole (2 927 €/m²).

Le prix moyen le plus bas est situé dans la CA Saint-Brieuc Armor Agglomération et le plus élevé dans la CC Côte d'Émeraude.



Concentration du marché dans Rennes Métropole, mais un peu moins qu'en 2016

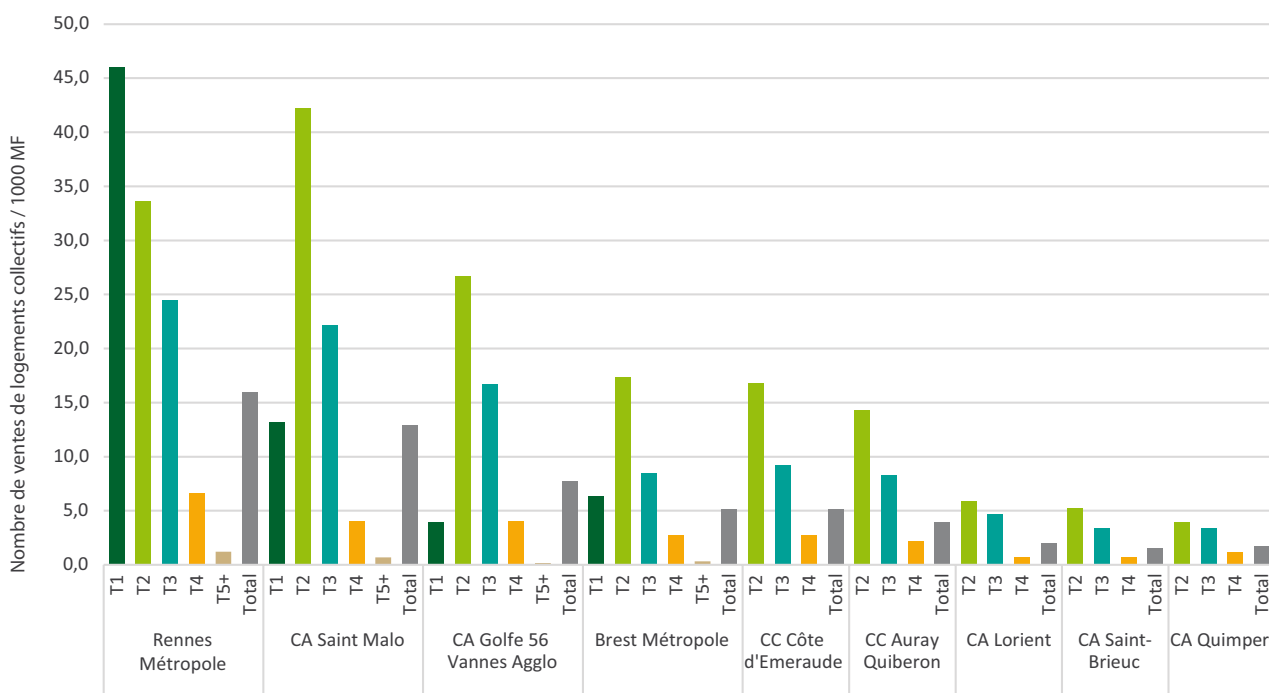
L'Ille-et-Vilaine concentre 57 % des mises en vente, 66 % des ventes et 54 % des stocks, suivi par le Morbihan avec 19 % des mises en vente, 17 % des ventes et 23 % des stocks, puis le Finistère avec 20 % des mises en vente, 14 % des ventes et 18 % des stocks, et enfin les Côtes d'Armor avec 4 % des mises en vente, 3 % des ventes et 5 % des stocks.

En 2017, en Bretagne, Rennes Métropole concentre à elle-seule, 37 % des mises en vente, 53 % des ventes et 40 % des stocks. Toutefois, cette concentration a diminué entre 2016 et 2017. Notamment, après une année exceptionnelle, la part de Rennes dans l'activité régionale diminue : alors qu'en 2016, la commune concentrait à elle seule 45% des mises en vente, 42% des ventes et 35% des stocks, elle représente en 2017 19% des mises en vente, 33% des ventes et 22% des stocks d'appartements.

Vente de logements collectifs par type ramené au nombre de ménages fiscaux

Dans les EPCI les plus actifs de Bretagne, le plus grand taux de vente de logements collectifs par nombre de pièces ramené au nombre de ménages fiscaux concerne les ventes de T1 dans Rennes Métropole : 46 T1 pour 1000 ménages fiscaux ont ainsi été vendus dans Rennes Métropole en 2017. Ceci s'explique certainement en partie par la forte population étudiante dans Rennes Métropole.

Ailleurs, ce sont les T2 qui sont le plus vendus, et ce, pour chacun des EPCI les plus actifs de Bretagne. On a, pour 1 000 ménages fiscaux : 42 T2 vendus dans la CA du Pays de Saint-Malo, 27 T2 réservés dans la CA du Golfe du Morbihan, et 17 T2 vendus aussi bien dans Brest Métropole que dans la CC Côte d'Émeraude. Mis à part Brest Métropole, ces chiffres s'expliquent certainement par l'attrait touristique de ces territoires.



Source : DREAL Bretagne - ECLN d'après SDES

L'individuel groupé

Des volumes toujours très faibles

Avec 348 maisons neuves vendues en 2017, le marché de l'individuel groupé augmente de 44 % par rapport à 2016. Ce marché qui était à un niveau très bas en 2016 semble reprendre un peu de couleurs.

L'offre nouvelle de 273 maisons en 2017 baisse de 20 %. Ce niveau est tout juste supérieur au niveau historiquement bas de 2014 (220 mises en vente).

Une hausse des ventes et une baisse des mises en vente entraîne une baisse de stocks de 26 % à 366 unités.

En 2017, l'Ille-et-Vilaine concentre 43 % des mises en vente, 41 % des réservations et 42 % des stocks, le Finistère 26 % des offres nouvelles, 34 % des ventes et 27 % des stocks, le Morbihan 13 % des mises en vente, 13 % des ventes et 16 % des stocks, les Côtes d'Armor 18 % des mises en vente, 12 % des ventes et 15 % des stocks.

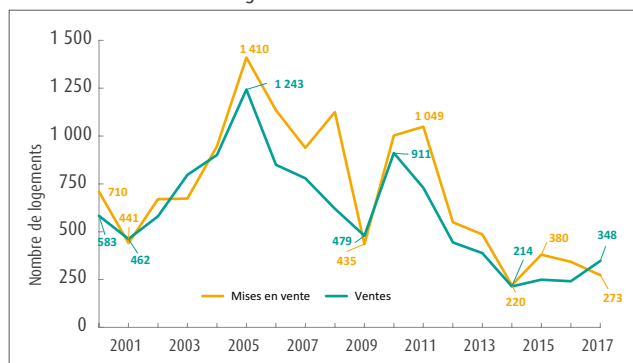
En Bretagne, une maison coûte en moyenne 207 037 € en 2017, soit une baisse de 4,3 % par rapport à l'an dernier. Cette baisse est à relativiser, vu la faiblesse en volume du marché qui induit des variations de prix plus grandes. Par rapport à 2016, ce prix est en hausse de 6 % en Ille-et-Vilaine et en baisse de 2 % dans les Côtes d'Armor et de 6 % dans le Morbihan. Il reste stable dans le Finistère. Les variations de prix moyen ne sont pas vraiment significatives du fait du nombre faible de ventes.

Évolution du marché des logements individuels

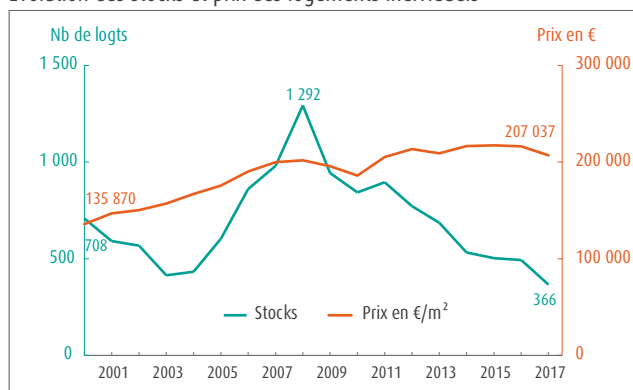
	Mises en vente	Ventes	Stocks	Prix en €/logt
2000	710	583	708	135 870
2001	441	462	591	146 844
2002	670	580	568	150 248
2003	673	797	414	157 025
2004	947	901	433	166 932
2005	1 410	1 243	604	175 653
2006	1 135	850	861	190 283
2007	938	779	980	199 928
2008	1 125	620	1 292	201 861
2009	435	479	943	195 681
2010	1 003	911	843	186 007
2011	1 049	729	895	205 183
2012	549	444	772	213 435
2013	486	388	686	208 988
2014	220	214	532	216 560
2015	380	249	503	217 278
2016	343	241	493	216 295
2017	273	348	366	207 037

Source : DREAL Bretagne - ECLN

Évolution du marché des logements individuels



Évolution des stocks et prix des logements individuels



Source : DREAL Bretagne - ECLN

Les résultats nationaux

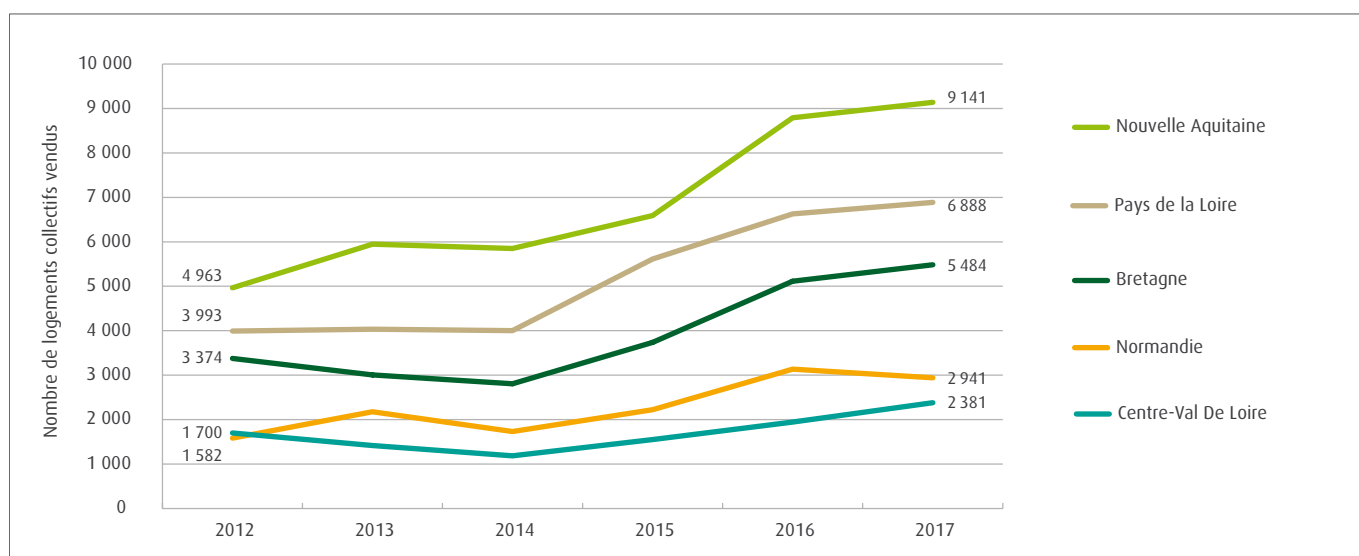
En France Métropolitaine, hausse des ventes et stabilité des stocks

En France Métropolitaine en 2017, 129 800 logements ont été vendus, soit une hausse de 2 % par rapport à 2016. Parallèlement, les mises en vente ont diminué de 4 % à 121 800.

Sur un an, en Bretagne, l'augmentation des ventes de 9 % confirme la reprise depuis 2015. C'est la plus forte augmentation par région en France si l'on excepte le Centre-Val de Loire (+ 21%) et l'Occitanie (+ 10 %).

Les stocks sont quasiment stables en France Métropolitaine à 103 900. Cette stabilité masque de très importantes disparités par région : baisse des stocks notamment en Corse (- 24 %), en Nouvelle Aquitaine (- 21 %), dans les Pays de la Loire (- 17 %), en Bourgogne-Franche-Comté (-10 %), Centre-Val de Loire (- 9 %) et Bretagne (- 7 %) ; hausse des stocks principalement en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 4%) et en Île-de-France (+ 3 %).

	Collectif			Individuel groupé			Population municipale 2015
	Ventes	Stocks	Prix (€/m ²)	Ventes	Stocks	Prix (en €)	
Bretagne	5 484	5 191	3 248	348	366	207 037	3 293 850
Centre-Val de Loire	2 381	1 863	3 172	318	182	202 849	2 578 592
Normandie	2 941	2 830	3 328	377	252	183 780	3 338 882
Nouvelle-Aquitaine	9 141	4 818	3 683	1 111	546	226 313	5 911 482
Pays de la Loire	6 888	4 309	3 573	554	468	213 534	3 718 512
Auvergne-Rhône-Alpes	17 785	16 054	3 904	1 633	1 531	327 900	7 877 698
Bourgogne-Franche-Comté	1 657	2 039	2 904	180	175	188 578	2 820 940
Corse	1 589	1 271	3 554	90	78	341 160	327 283
Grand-Est	5 787	4 835	3 245	1 194	1 055	205 823	5 559 051
Hauts-de-France	4 947	5 017	3 326	866	934	227 381	6 009 976
Île-de-France	33 654	25 750	4 757	1 744	1 543	339 285	12 082 144
Occitanie	13 990	9 283	3 540	1 414	873	233 728	5 774 185
Provence-Alpes-Côte d'Azur	12 934	11 792	4 201	810	793	290 304	5 007 977
France Métropolitaine	119 178	95 119	3 974	10 639	8 803	260 898	64 299 943



Source : DREAL Bretagne - ECLN

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