



Les notes de conjoncture
N°9 – Mai 2009

L'observatoire de l'habitat du bassin de Quimper



L'observatoire de l'habitat du bassin de Quimper

sources et définitions

La construction neuve

L'analyse de la construction neuve se fait à partir du fichier détaillé des permis de construire SITADEL.

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs logements individuels, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Collectif : permis de construire pour un bâtiment de deux logements ou plus

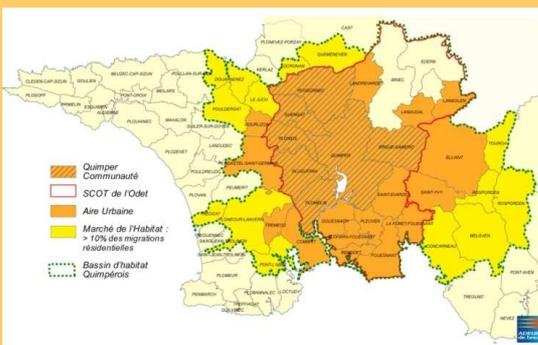
La commercialisation

La commercialisation de logements neufs est établie à partir des données trimestrielles issues de l'enquête ECLN de la DRE.

Le bassin d'habitat de Quimper

Avec 37 communes, le bassin d'habitat quimpérois regroupe environ 90 000 ménages, soit 63 % du Pays de Cornouaille. Ce territoire, le plus pertinent pour l'observation du fonctionnement du marché local de l'habitat de Quimper Communauté, a été défini à partir de la combinaison des indicateurs suivants :

- Périmètre de l'aire urbaine de Quimper
- Périmètre du SCOT de l'Odet
- Migrations résidentielles des ménages de Quimper Communauté 1999-2004 (voir illustrations)



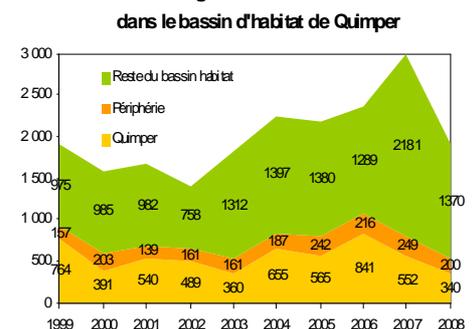
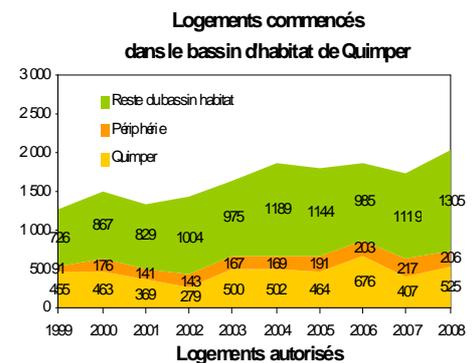
LE LOGEMENT NEUF EN 2008

Après une année 2007 exceptionnelle, 2008 marque la fin d'un cycle de croissance très soutenue de l'immobilier dans le bassin d'habitat de Quimper comme dans le reste de la région. Même si les mises en chantier s'amplifient, de nombreux logements autorisés ces dernières années resteront encore à l'état de projets en 2009.

Depuis quatre ans, plus de 2 200 logements étaient autorisés, par an, dans le bassin d'habitat, dont près de 600 dans Quimper Communauté. Ce rythme s'est brusquement ralenti en 2008, avec 1 900 logements autorisés. Ce repli observé dans les autres territoires finistériens touche essentiellement la maison individuelle. Ce modèle de construction subit à la fois la raréfaction du foncier accessible aux ménages les plus modestes et la difficulté d'accès au crédit (resserrement des conditions d'octroi de prêts). La baisse des taux début 2009 parviendra peut-être à freiner l'érosion de l'accession.

Après avoir produit beaucoup d'appartements les dernières années, l'agglomération voit fondre ses autorisations de logements collectifs en 2008. La promotion immobilière est directement touchée par le contexte financier, qui a fait fuir des acquéreurs de logement neufs,

notamment les investisseurs refroidis par les défaillances du dispositif de défiscalisation de Robien.



Source : SITADEL / DRE BRETAGNE traitement ADEUPA



QUIMPER COMMUNAUTE

Une production de nouveau en hausse dans l'agglomération, mais des autorisations en nette baisse

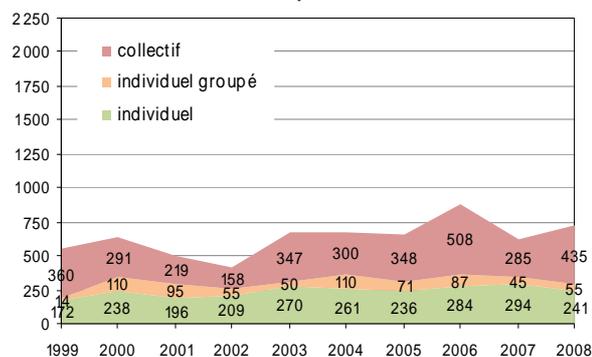
En 2008, 731 logements ont été mis en chantier dans Quimper Communauté (+ 17 %), dont 525 dans la ville centre. Une production proche de la moyenne annuelle observée depuis cinq ans, excepté en 2006, année record, coïncidant avec la mise en œuvre des permis de défiscalisation « de Robien ».

Pour l'année 2008, ce bon niveau d'activité est lié au démarrage de programmes collectifs (+ 53 %) et groupés (+ 22 %). En revanche, l'activité pour les maisons individuelles a encore reculé de 18%, un phénomène que l'on retrouve dans d'autres agglomérations en 2008.

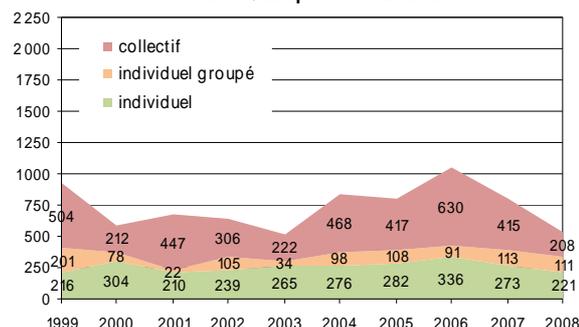
Des programmes collectifs qui tardent à démarrer

Derrière l'apparence d'une reprise de l'activité se cachent de nombreux programmes autorisés ces dernières années et n'ayant toujours pas fait l'objet d'une ouverture de chantier. Ainsi, sur la période 2004-2007, près de 600 appartements ou maisons groupées ont été autorisés annuellement. Or, depuis 2005, moins de 460 unités ont été déclarées commencées chaque année. Le ralentissement du marché de l'immobilier a certainement contribué à freiner la réalisation de quelques projets. D'ailleurs, le niveau d'autorisations de logements collectifs observés en 2008 est le plus faible depuis dix ans ; 208 appartements (trois quart dans la ville centre) contre 480 en moyenne depuis 2004.

Logements commencés dans Quimper Communauté



Logements autorisés dans Quimper Communauté



Source : SITADEL / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa

Un repli de la maison individuelle traditionnelle

La construction individuelle des particuliers est également touchée par ce repli du marché avec 221 autorisations en 2008 (- 18 %). Seuls les programmes de permis groupés de maisons résistent à cette érosion avec plus d'une centaine de logements prévus, en majorité sous maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux.

Au total, 540 logements ont été autorisés en 2008 sur le territoire, soit une baisse de 38% par rapport aux quatre années précédentes, qui furent très actives.

Territoires du Bassin d'habitat de Quimper

ERGUE-GABERIC
GUENGAT
PLOGONNEC
PLOMELIN
PLONEIS
PLUGUFFAN
QUIMPER
Total Quimper Cté
Sud (C.C du Pays Fouesnantais)
Est (C.C de Concarneau-Cornouaille (partiel))
Ouest (haut Pays Bigouden, Pays Bigouden sud, Pays Douarnenez)
Nord (Pays Glazic, Quémeneven et Locronan)
Total Bassin d'habitat hors Quimper Cté
Total Bassin d'habitat
Total Pays de Cornouaille

Autorisés			
Individuel		Collectif	Total
pur	groupé		
36	2	0	38
5	0	0	5
6	0	0	6
9	11	28	48
33	7	0	40
41	2	20	63
91	89	160	340
221	111	208	540
175	40	353	568
196	41	97	334
211	35	99	345
74	6	43	123
656	122	592	1 370
877	233	800	1 910
1908	441	1 139	3 488

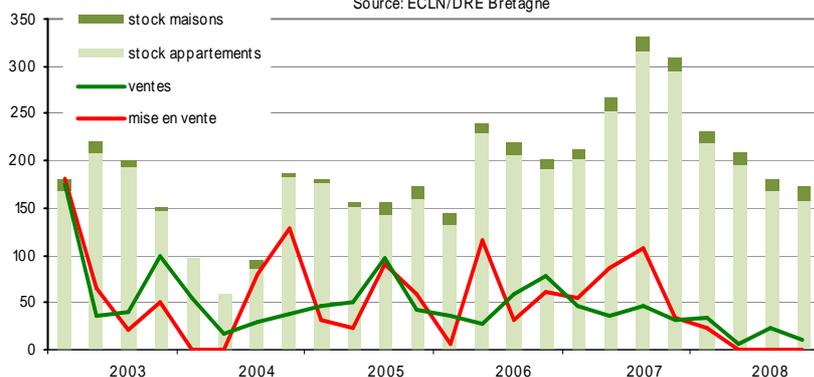
Commencés			
Individuel		Collectif	Total
pur	groupé		
38	2	27	67
5	0	0	5
11	0	0	11
22	2	0	24
30	13	2	45
52	2	0	54
83	36	406	525
241	55	435	731
159	46	249	454
182	49	91	322
189	73	176	438
89	0	2	91
619	168	518	1 305
860	223	953	2 036
1 875	388	1 181	3 444

Source : SITADEL / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa



Commercialisation de logements neufs par trimestres depuis 2003

Source: ECLN/DRE Bretagne



Malgré une baisse des mises en vente, il reste encore près de trois années de stock dans la promotion immobilière

La dégradation du contexte financier et économique en 2008 marque sur la promotion immobilière au niveau national. Le marché quimpérois n'échappe pas à ce ralentissement, qu'il a d'ailleurs amorcé plus tôt.

Compte-tenu du niveau des stocks atteint dès le deuxième semestre 2007, couplé à l'effritement des ventes en continu, les promoteurs ont cessé de mettre de nouveaux programmes sur le marché. En 2008, sur les trois premiers trimestres, seulement 24 nouveaux logements ont été mis sur le marché (2% du Finistère) contre 248 sur la même période en 2007. Cette régulation a permis de diminuer les stocks en dessous de 200 unités (10% du département) contre plus de 300 un an plus tôt. Néanmoins, au faible rythme des ventes des deux derniers trimestres observés, il faudrait près de trois ans pour écouler tous les logements encore disponibles.

Peu de ventes d'appartements, des surfaces plus petites et des prix en hausse au m²

Le prix moyen des 65 appartements vendus (7 % du Finistère), sur les trois premiers trimestres 2008, atteint 2 789 €/m², soit une hausse de 8 % en un an. Le prix des logements vendus à Quimper Communauté est maintenant supérieur à celui d'autres agglomérations de la région (Brest, Saint-Brieuc et Lorient).

Il faut néanmoins nuancer ces valeurs de prix à cause du faible nombre de ventes réalisées en 2008, des différences de standing et surtout de surfaces entre quelques programmes qui influencent fortement ce prix moyen. Ainsi, les appartements T3 se sont vendus en moyenne à 160 400 € (prix TTC hors garage) en 2008 soit moins de 1 % de hausse alors que le prix au m² s'est accru de plus de 9% ! Ce paradoxe s'explique par la vente de T3 beaucoup plus petits en 2008 (59 m² contre plus de 64 m² en 2007).



Une étude de la cellule économique de Bretagne réalisée en 2007 apporte des éléments complémentaires de compréhension des coûts de construction notamment ceux des logements vendus en 2008. On apprend ainsi que le prix moyen de construction était de 1 125 €/HT le m² de surface habitable sur les programmes enquêtés en 2007. Le gros-œuvre «clos / couvert» représente toujours plus de la moitié du coût.

Evolution des prix de vente moyen d'appartements neufs (en €/m²)

	2005	2006	2007	2008
Quimper	2 121	2 179	2 572	2 789
Vannes	2 629	2 768	2 905	2 850
Lorient	2 121	2 366	2 536	2 512
Saint-Brieuc	2 122	2 340	2 625	2 736
Brest	2 305	2 545	2 687	2 726
Rennes	2 333	2 551	2 690	2 685
Bretagne	2 301	2 459	2 813	2 788

Source : ECLN / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa (Prix TTC hors garage)

Prix moyen des T3 (en €)

	2005	2006	2007	2008
Quimper	137 964	139 838	159 794	160 461
Vannes	166 541	175 899	176 273	177 654
Lorient	129 788	145 156	161 815	155 079
Saint-Brieuc	113 634	143 261	157 761	158 930
Brest	138 589	163 008	168 377	173 754
Rennes	150 242	152 705	162 309	165 921
Bretagne	142 691	151 480	165 025	169 554

Source : ECLN / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa (Prix TTC hors garage)

N.B. : Les type de logements vendus ainsi que leur surface influencent sensiblement la moyenne des prix

Coût de construction du collectif privé pour l'année 2007 en Bretagne

(prix HT en €/m² de surface habitable et pour un T3 de 60 m²)

Corps d'état de la composition du coût de construction	%	€/M ² de SHAB	€/T3 (60 m ²)
Clos / couvert	53,1%	597 €	35 820 €
Gros Oeuvre	41,1%	462 €	27 720 €
Ravalement	2,7%	30 €	1 800 €
Charpente	2,8%	32 €	1 920 €
Etanchéité	1,6%	18 €	1 080 €
couverture	4,9%	55 €	3 300 €
Second œuvre aménagement	29,7%	334 €	20 040 €
Menuiseries extérieurs	4,6%	52 €	3 120 €
Menuiseries intérieures	4,2%	47 €	2 820 €
Portes métalliques fermetures	0,8%	9 €	540 €
Serrurerie - Métallerie	2,5%	28 €	1 680 €
Cloisons Isolation doublages	7,9%	89 €	5 340 €
Revêtements de sols Faïence	4,9%	55 €	3 300 €
Peinture Revêtements muraux	5,1%	57 €	3 420 €
Second œuvre technique	17,0%	191 €	11 460 €
Ascenseur	2,1%	24 €	1 440 €
Plomberie sanitaire chauffage	5,7%	64 €	3 840 €
Electricité	8,8%	99 €	5 940 €
Courants Faibles	0,4%	4 €	240 €
TOTAL	100,0%	1 125 €	67 500 €

Source : Cellule économique de Bretagne (Prix HT)



LE BASSIN D'HABITAT HORS AGGLOMERATION

Retour à un volume d'autorisation plus conforme au territoire

Après une année 2007 exceptionnelle, avec près de 2 200 logements autorisés liés à un afflux d'importants programmes collectifs et groupés à Concarneau, le bassin d'habitat hors agglomération quimpéroise reprend son rythme annuel depuis 2003, avec 1 370 logements autorisés en 2008.

En revanche, les mises en chantier s'accroissent, 1 305 logements commencés, soit une hausse de 24 % par rapport aux deux dernières années. Cependant, le décalage avec le nombre important de logements autorisés s'accroît nettement laissant présager quelques reports de programmes, voire dans certains cas, des annulations ou des rachats d'opération par des bailleurs sociaux dans le cadre du programme exceptionnel d'acquisition de 30 000 logements VEFA (circulaire du 17 octobre 2008) notamment au nord et à l'est du bassin d'habitat.

Nouvelle baisse de la construction neuve individuelle

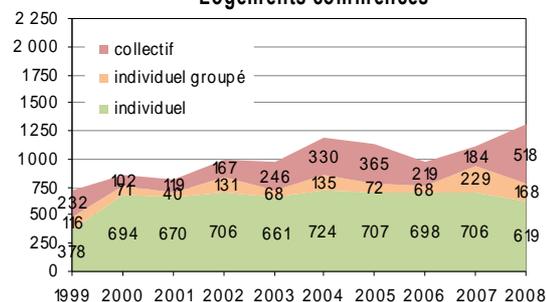
La tendance de production de la maison individuelle est en revanche en repli de 12 %

pour les particuliers, soit 619 maisons en 2008, alors qu'elle se maintient à un bon niveau pour les permis de maisons groupées (168 logements).

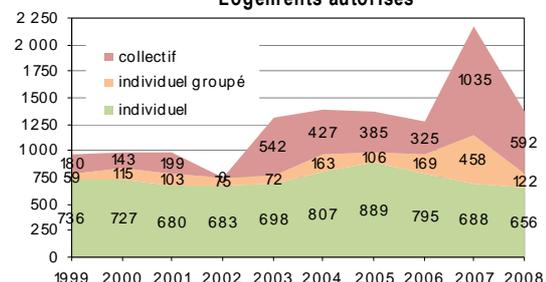
Le repli de l'activité n'est pas uniforme. Dans le Pays Fouesnantais où le prix du foncier a atteint des records ces dernières années, la baisse se poursuit avec moins de 160 maisons mises en chantier, contre plus de 300 il y a 5 ans. Les autres intercommunalités maintiennent leur rythme. Compte-tenu de la diminution des autorisations de maisons en 2008 et l'évolution du contexte financier depuis l'été dernier, le rythme de production en 2009 devrait au mieux se stabiliser, au pire encore diminuer!

L'attractivité des communes du bassin d'habitat sur les ménages de Quimper Communauté reste stable, près du tiers des permis déposés se fait hors de l'agglomération. En 2008, une centaine de ménages a déposé un permis, hors de l'agglomération, contre près de 150 en moyenne les trois dernières années.

Logements commencés



Logements autorisés



Source : SITADEL / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa



Répartition par territoire des ménages suivant la localisation de leur projet de construction de maison individuelle et différence par rapport à la moyenne annuelle 05/07

LIEU DE RESIDENCE DU PETITIONNAIRE	LOCALISATION DES LOGEMENTS													
	Ville de Quimper		Reste Quimper Communauté		C.C Pays Glazic		C.C Pays Fouesnantais		C.C Concarneau-Cornouaille (partiel)		Reste du bassin d'habitat		TOTAL	
	2008	diff	2008	diff	2008	diff	2008	diff	2008	diff	2008	diff	2008	diff
Ville de Quimper	72	-31	57	-11	14	-12	27	-11	16	1	21	-12	207	-76
Reste de Quimper Communauté	5	-2	42	-16	7	0		-6	4	0	9	-3	67	-27
C.C. du Pays Glazic	-1		3	0	32	-24		-2		-2	2	1	37	-27
C.C. du Pays fouesnantais	5	1	7	1	2	-2	96	-6	12	4	6	-5	128	-6
C.C. de Concarneau-Cornouaille (partiel)	2	-1		-1	1	-2	5	-1	126	13		-1	134	8
Reste du bassin d'habitat	1	-3	8	0		-3	3	-1		-1	126	7	138	-1
Pays de Cornouaille hors bassin	3	-1	3	-3	2	-2	3	-1	14	-6	19	-2	44	-14
Hors Pays de Cornouaille	3	-6	9	-1	4	-5	40	-12	20	-7	38	1	114	-30
TOTAL Bassin d'habitat	91	-44	129	-29	62	-50	174	-41	192	3	221	-13	869	-174

Source : SITADEL / DRE BRETAGNE traitement ADEUPa