

Le baromètre de L'IMMOBILIER BRETON

JANVIER 2012

N°10

Volumes : l'activité demeure soutenue

Dans notre baromètre d'octobre dernier, les notaires constataient une forte hausse des volumes de vente dans l'ancien (appartements et maisons). Les chiffres du 3^{ème} trimestre nous indiquent que cette dynamique s'est poursuivie, en particulier pour les maisons (2 000 ventes de plus au 3^{ème} trimestre qu'au 2nd trimestre 2011).

Par contre, les ventes de terrains et d'appartements neufs restent stables.

Au 4^{ème} trimestre, le marché du neuf a profité, à nouveau, de la loi Scellier. Les ventes se sont concentrées sur les dernières semaines de l'année. Ce phénomène a été accentué par l'annonce de la fin du dispositif Scellier et de la réduction de l'avantage fiscal dès 2012 (14% de la valeur du bien au lieu de 22% en 2011). Il est désormais réservé aux logements basse consommation (BBC).



Dans l'ancien, le rythme des ventes est resté soutenu, amplifié par la volonté de nombreux vendeurs d'échapper à la taxe sur les plus-values, applicable à partir du 1^{er} février 2012.

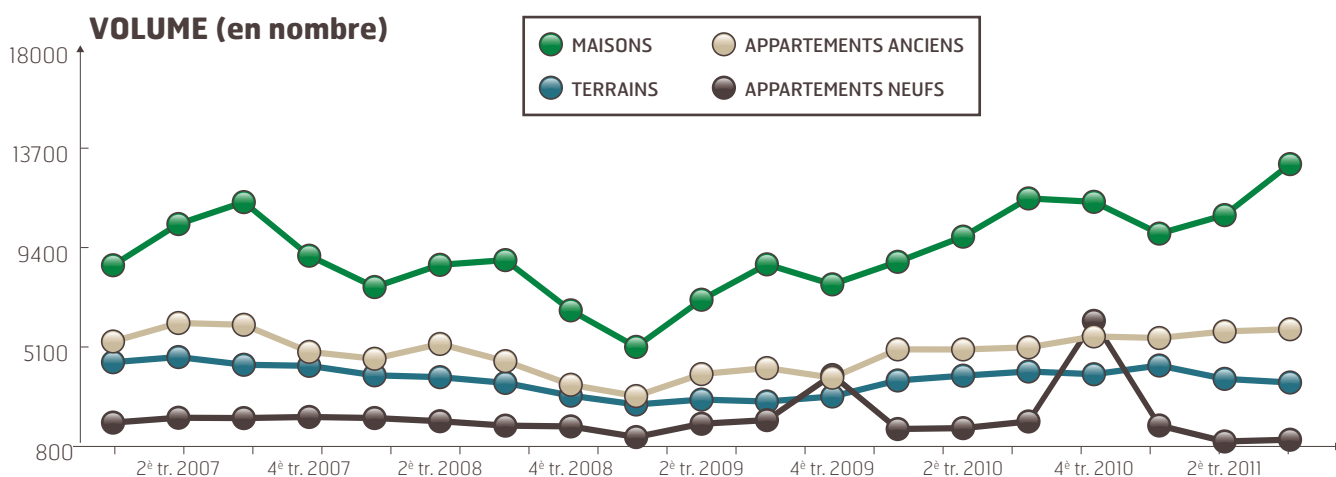
Prix : toujours à la hausse

Tous les types de biens ont profité de la pression de la demande et les prix ont augmenté.

Pour les appartements anciens, les notaires ont constaté que le dynamisme des agglomérations favorise cette tendance à la hausse.

En effet, toutes les villes ont enregistré des hausses de prix significatives : +9,7% à Vannes soit 2290 €/m², +8,4% à Saint-Brieuc soit 1306 €/m², +8,3% à Nantes soit 2556 €/m², +7,6% à Quimper soit 1438 €/m², +5,4% à Rennes soit 2245 €/m². Toutefois, les prix des villes portuaires, traditionnellement moins onéreuses, tendent à se stabiliser : Brest +2,4% soit 1379 €/m², Lorient +3,6% soit 1642 €/m².

Dans les grandes villes, tous les quartiers profitent de la hausse, par contre l'évolution des prix dans les couronnes est plus pondérée.



Évolution des volumes des transactions

Le Constat des Notaires

- Les volumes de ventes ont à nouveau progressé au 3^{ème} trimestre 2011, en particulier pour les maisons anciennes.
- La Loire-Atlantique se distingue tant par l'évolution de ses prix que par ses volumes de vente. Le département bénéficie du dynamisme économique de sa métropole.
- Les prix moyens des maisons augmentent presque partout.
- Les prix des appartements sur le littoral enregistrent toujours des baisses.
- Certaines stations balnéaires ont vu le prix de leurs maisons s'envoler.
- Le marché des terrains à bâtir est très hétérogène.
- Au 3^{ème} trimestre, les volumes dans le neuf sont faibles, les ventes se concentrant toujours sur la fin de l'année pour des raisons fiscales.
- Le prix moyen des maisons anciennes à Rennes repasse la « barre » des 300 000 € : son niveau de 2007.

Sur le littoral, le marché peine à repartir et les stations balnéaires enregistrent de nouvelles baisses de prix du m², souvent importantes : -10% à la Baule soit 4 899€, -6.2% à Carnac soit 4 397 €, -15% à Perros-Guirec soit 2548 €, -9% sur le littoral sud du Finistère soit 2141 € et -1.4% à Dinard soit 3537€.

Pour les appartements neufs, les prix sont restés relativement stables, seules les Côtes d'Armor, avec -8.6% soit 3122 €/m², ont enregistré une forte baisse, mais peu de communes du département sont éligibles au dispositif Scellier.

Globalement, les ventes se concentrent sur les villes et leurs agglomérations. A titre d'exemple en Loire-Atlantique, 86 % des ventes dans le neuf ont été faites sur Nantes métropole.

Pour les maisons anciennes, la tendance est toujours à la hausse.

Les prix ont augmenté dans les villes et surtout dans les agglomérations, certaines ont même enregistré des hausses supérieures à +10% : Nantes Métropoles, Pays de Lorient.

A Rennes, le prix moyen a passé la barre des 300 000 €, niveau jamais retrouvé depuis 2007.

À Nantes les prix s'envolent +12.4% soit 321 156 €.

Sur les littoraux, contrairement aux appartements, les prix ont progressé modérément, souvent autour de + 4% : +4.4% sur la Cote d'Amour et +3% à La Baule, +7% sur le Golfe du Morbihan et +4.3% à Carnac, +4.2% dans le Pays Malouin et +4.6% à Dinard, +4.6% sur la Cote d'Emeraude et +1% à Erquy.

Toutefois, quelques stations se distinguent avec des envolées « spectaculaires » au-delà de + 10% : Bénodet dans le Finistère avec +10.3%, Perros-Guirec dans les Côtes d'Armor avec +18%, Larmor-Plage dans le Morbihan avec +15%, Pornic en Loire-Atlantique avec +18%. Les notaires ont constaté que le marché du littoral a retrouvé un peu de dynamisme après trois années atones.

Dans les secteurs ruraux, les prix ont globalement progressé partout, même si les notaires ont relevé quelques baisses très localisées : région de Châteaulin (29) -9.7% soit 109 160 €, région de Loudéac (22) -2.3% soit 95 004 €, région de Montfort (35) -1.1% soit 154 536 €.

Pour les terrains à bâtir, les volumes de vente demeurent relativement stables.

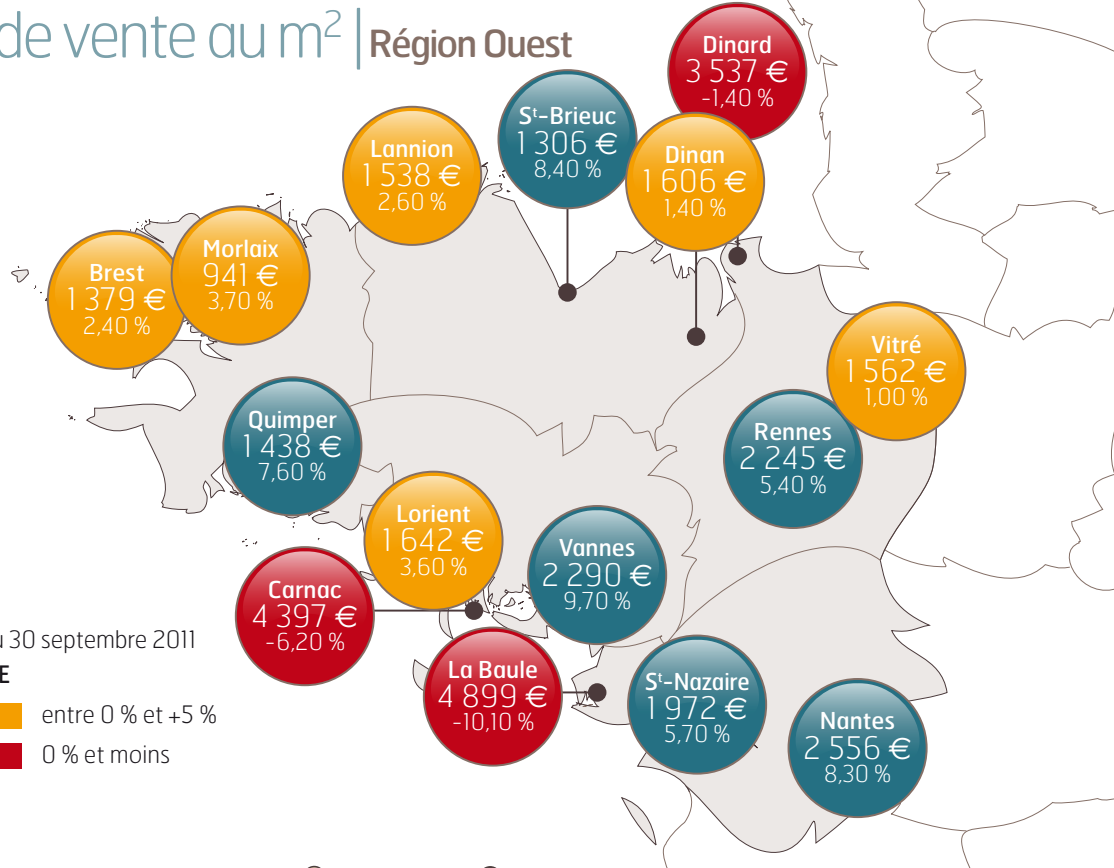
Les évolutions de prix sont par contre très hétérogènes : -9.3% en Ille-et-Vilaine soit 57 427 €, +6.2% en Loire Atlantique soit 76 643 €, +1.5% dans le Morbihan soit 62 702 €, +5% dans les Côtes d'Armor soit 47 338 € et +3.3% dans le Finistère soit 54 573 €.

Les notaires observent que l'activité immobilière a été soutenue, tout au long de l'année 2011, sur l'ensemble de la région. La Loire-Atlantique se distingue par la tonicité particulière de son marché, dopé par le dynamisme économique de sa métropole.



Prix moyens de vente au m² | Région Ouest

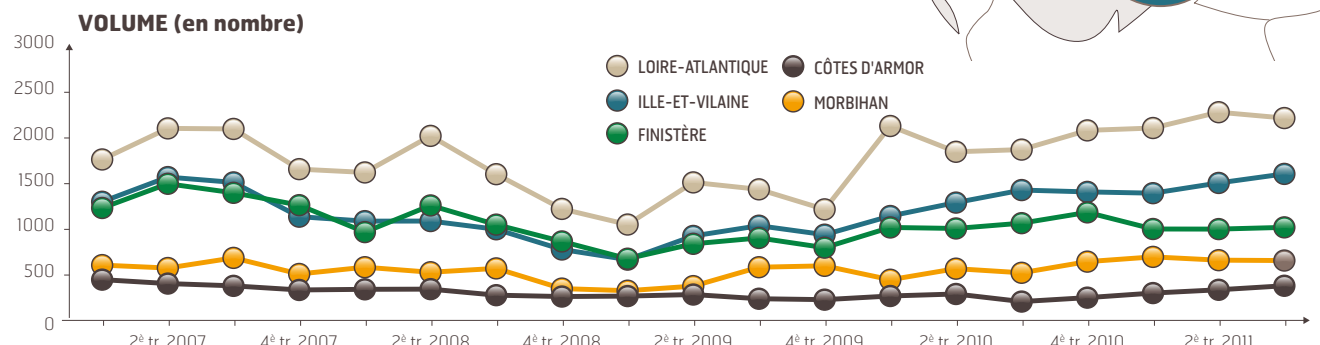
CÔTES D'ARMOR	1792 €	1,60%
FINISTÈRE	1455 €	4,00%
ILLE-ET-VILAINE	2270 €	5,20%
LOIRE-ATLANTIQUE	2587 €	5,60%
MORBIHAN	2279 €	0,20%



Période du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre 0 % et +5 %
- entre +5 % et +10 %
- 0 % et moins



Évolution des volumes des transactions d'appartements dans la région Bretonne

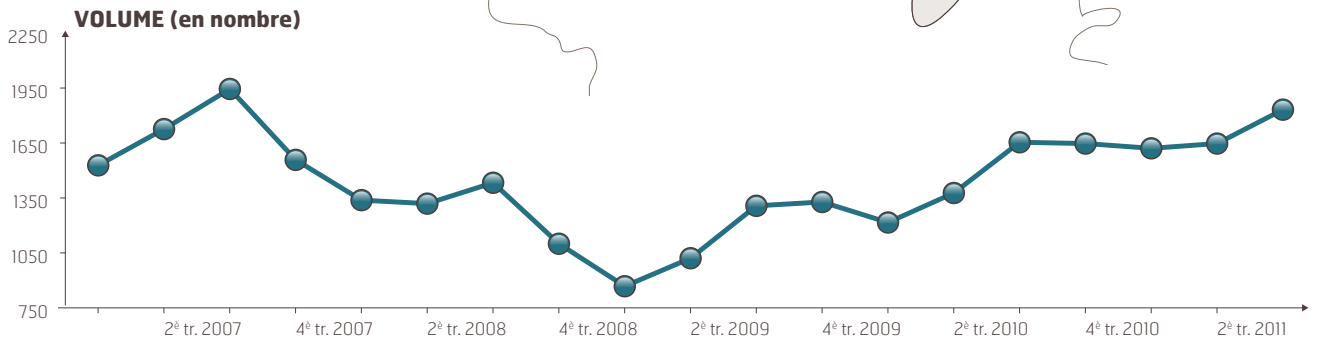
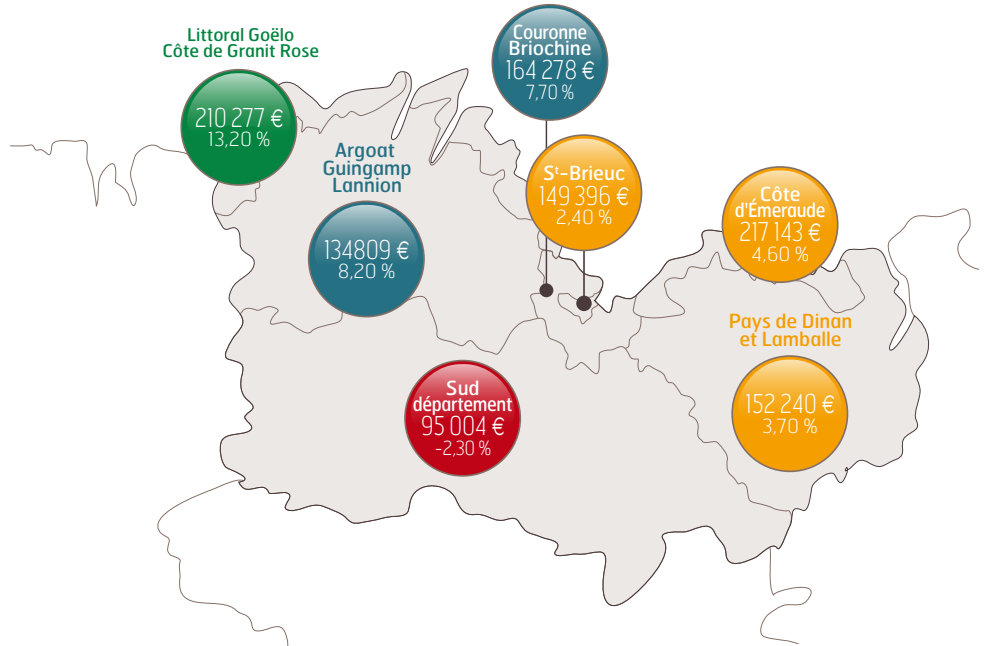
Prix moyens de vente | Côtes d'Armor (22)

CÔTES D'ARMOR
153 279 €
7,90%

Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins



Évolution des volumes des transactions dans les Côtes d'Armor

Prix moyens de vente | Finistère (29)

FINISTÈRE
161 190 €
4,70%

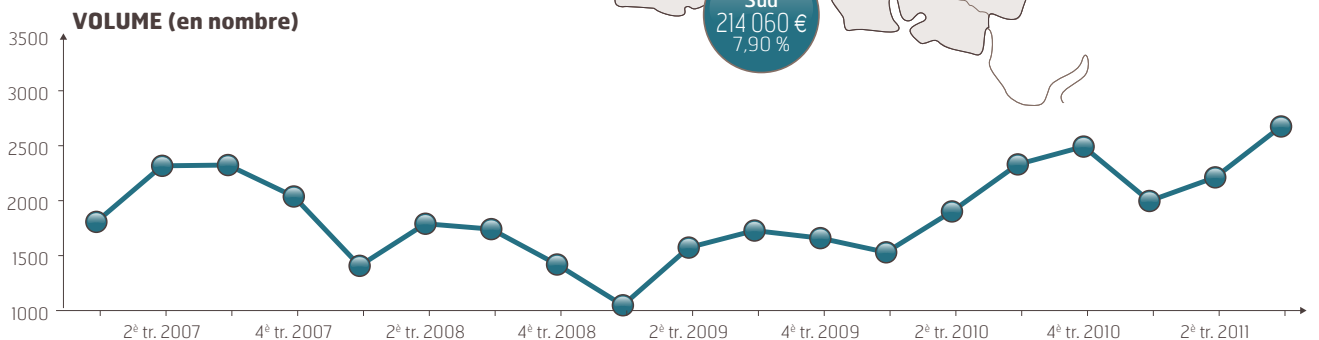
Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins



*B.M.O. : Brest Métropole Océane



Évolution des volumes des transactions dans le Finistère

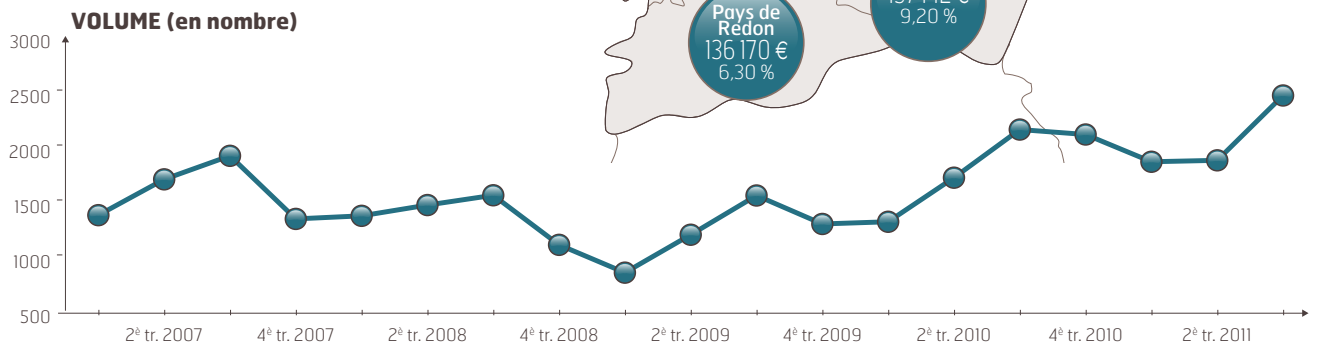
Prix moyens de vente | Ille-et-Vilaine (35)

ILLE-ET-VILAINE
194 910 €
1,90%

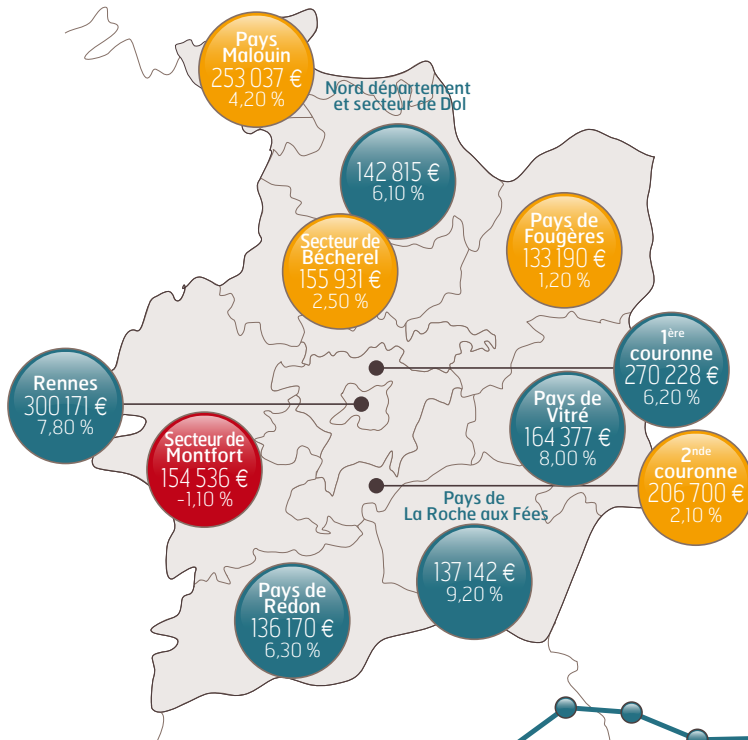
Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins



Évolution des volumes des transactions en Ille-et-Vilaine



Prix moyens de vente | Loire-Atlantique (44)

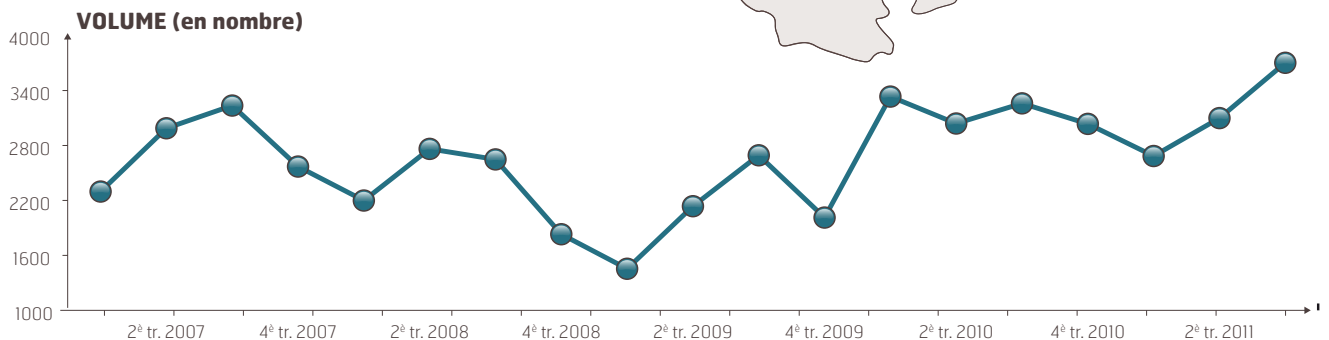
LOIRE-ATLANTIQUE
222 869 €
8,20%

Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

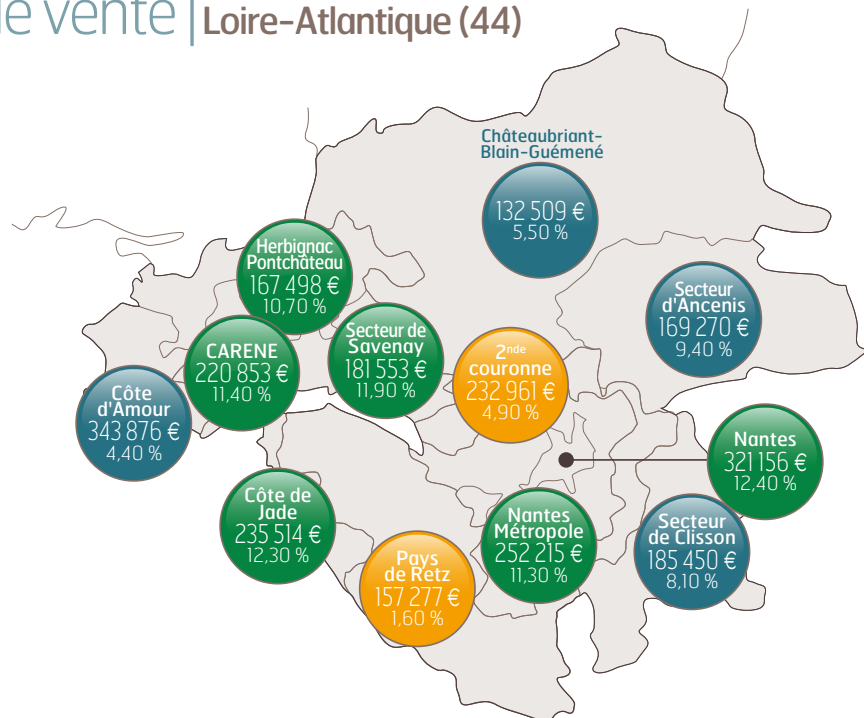
ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins

* Communauté Urbaine de Nantes



Évolution des volumes des transactions en Loire-Atlantique



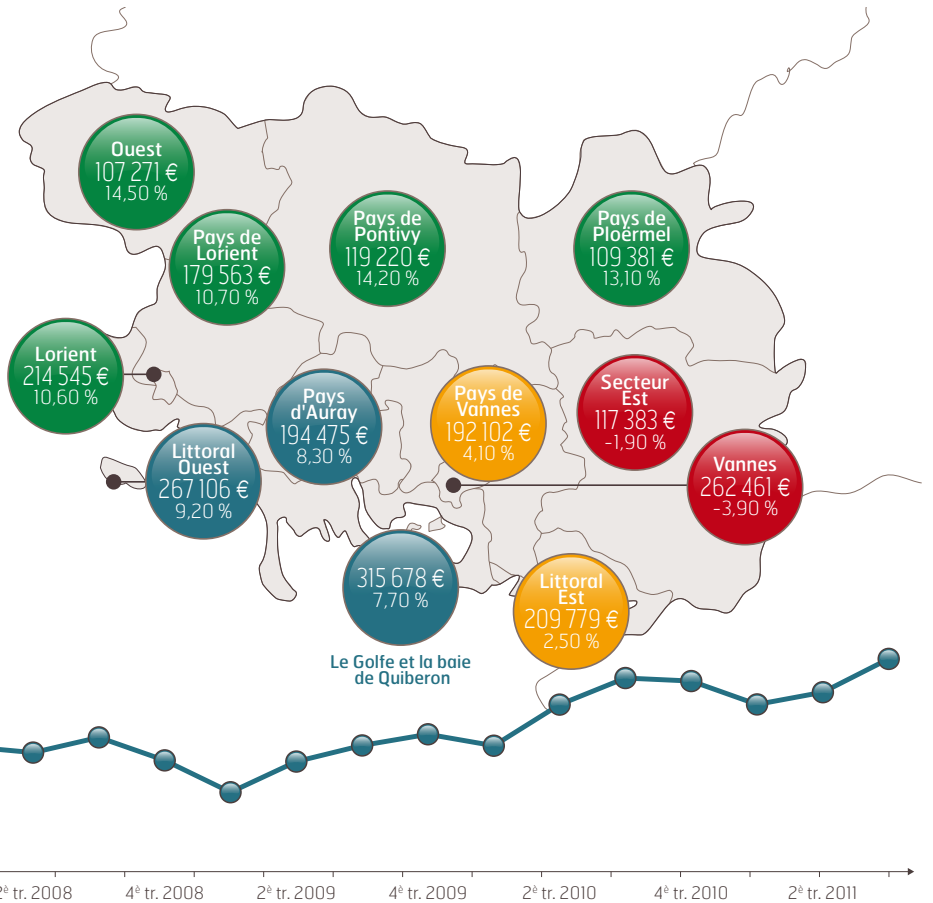
Prix moyens de vente | Morbihan (56)

MORBIHAN
190 127 €
8,80%

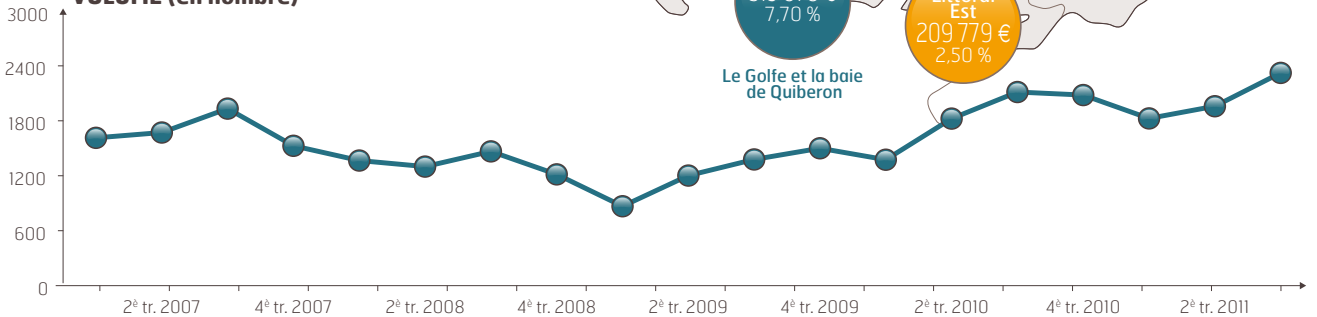
Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins



VOLUME (en nombre)



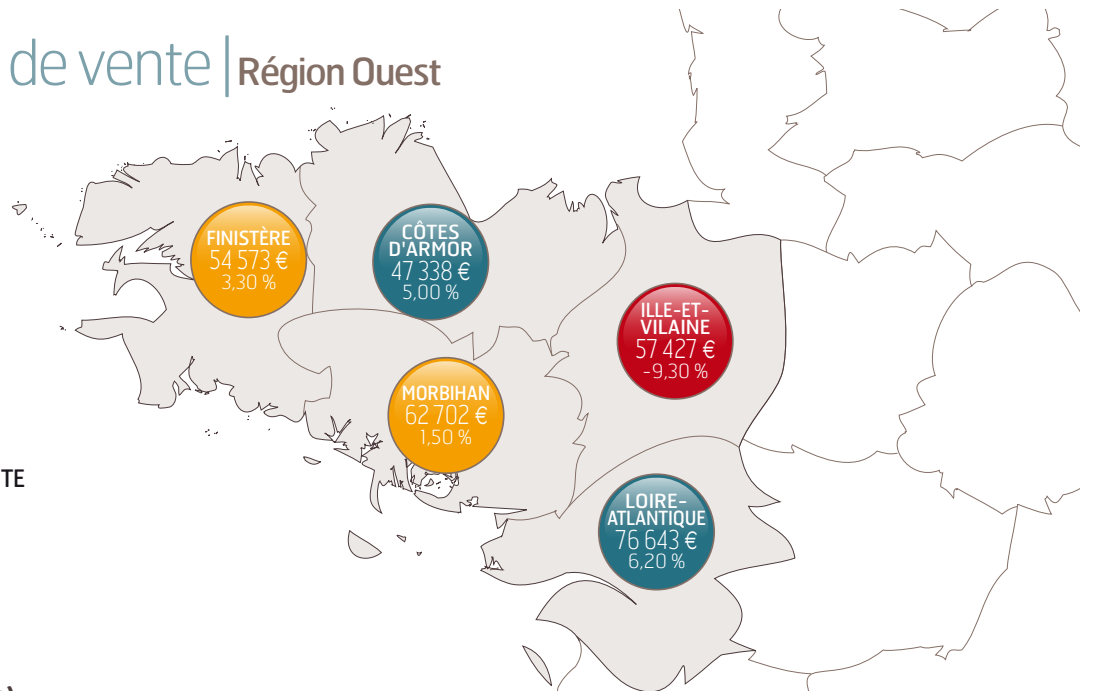
Évolution des volumes des transactions dans le Morbihan

Prix moyens de vente | Région Ouest

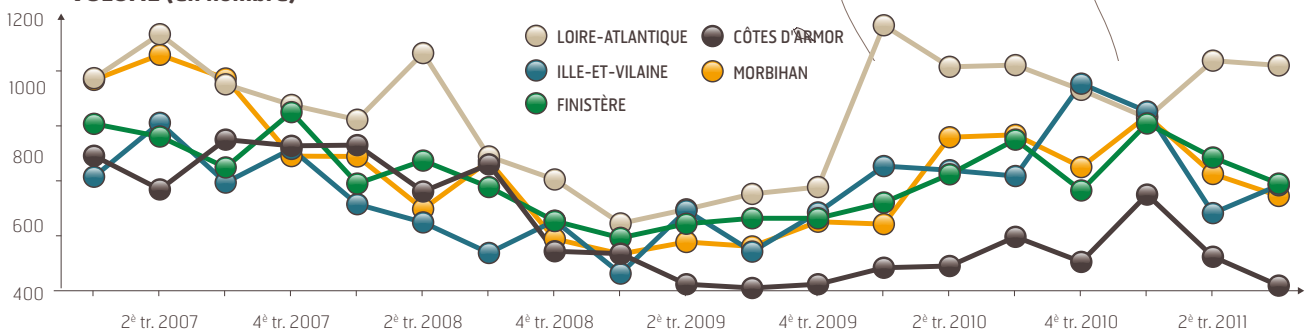
Période du 1^{er} octobre 2010
au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre +5 % et +10 %
- entre 0 % et +5 %
- 0 % et moins



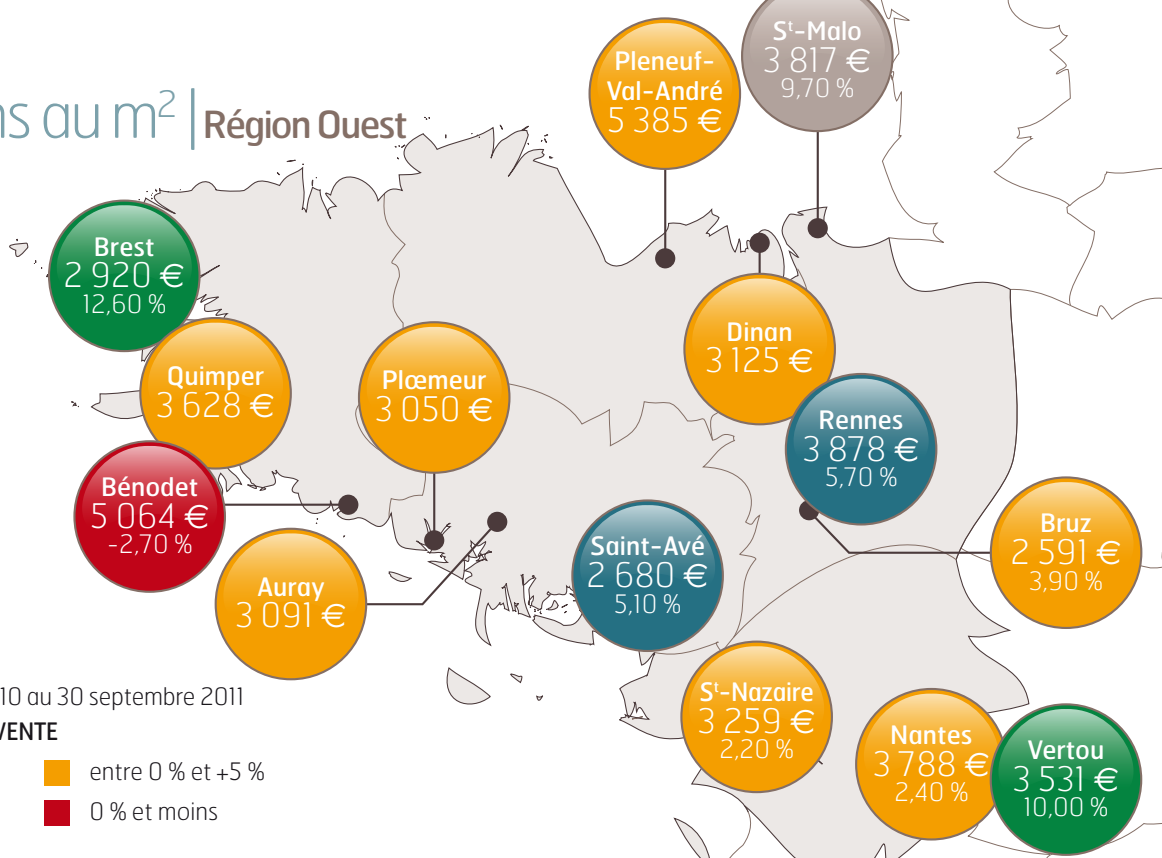
VOLUME (en nombre)



Évolution des volumes des transactions de terrains dans la région Bretagne

Prix moyens au m² | Région Ouest

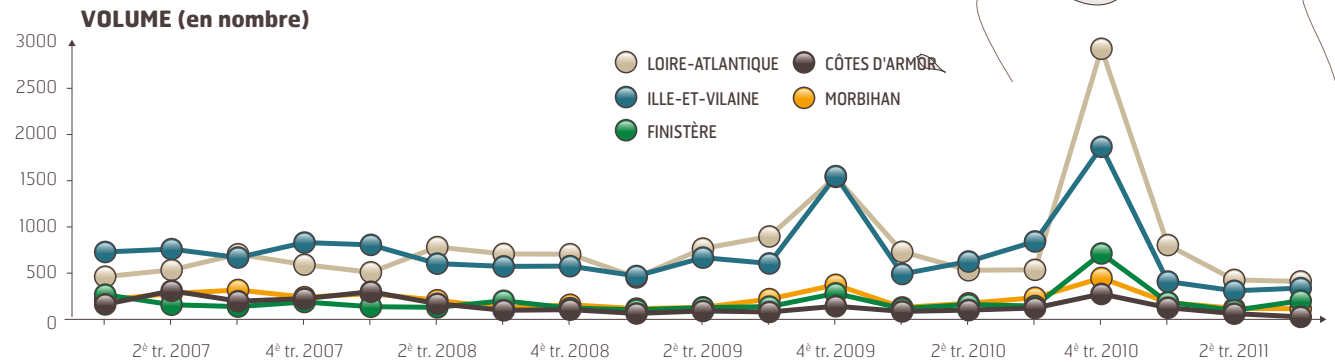
CÔTES D'ARMOR	3122 €	-8,60%
ILLE-ET-VILAINE	2957 €	-0,40%
LOIRE-ATLANTIQUE	3499 €	2,20%
FINISTÈRE	3250 €	2,90%
MORBIHAN	3120 €	5,50%



Période du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2011

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE

- +10 % et plus
- entre 0 % et +5 %
- entre +5 % et +10 %
- 0 % et moins



Évolution des volumes des transactions d'appartements neufs dans la région Bretagne

Perspectives | 2012 ?

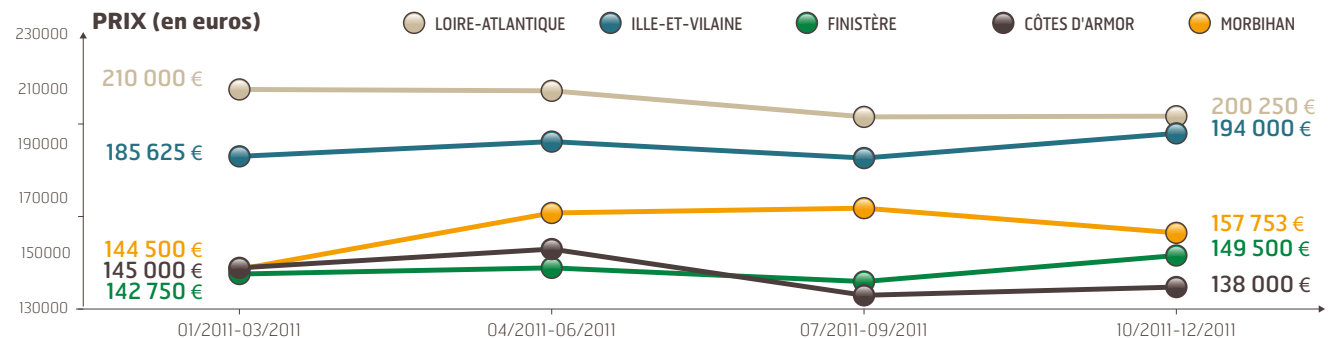
Comme de nombreux professionnels, les notaires s'attendaient depuis quelques mois à une baisse des prix de l'immobilier sur la région.

Les chiffres des avant-contrats du dernier trimestre 2011 révèlent les premiers signes d'un fléchissement général des prix, tant pour les maisons anciennes que pour les appartements, qui s'apparente plus, pour l'instant, à un tassement qu'à une baisse. Seules les maisons en Ille-et-Vilaine semblent échapper pour l'instant à cette tendance : leurs prix continuent à progresser.

Pour 2012, il convient comme toujours de rester prudent.

La conjoncture économique et politique, le climat d'attente, la baisse des avantages fiscaux liés à l'investissement Scellier, les modifications des conditions d'attribution du prêt à taux zéro (PTZ+) peuvent nous conduire à prévoir un ralentissement de l'activité et par conséquent un fléchissement des prix.

Dans le même temps, les incertitudes des marchés financiers qui renforcent les qualités de « valeur refuge » de la pierre, la pression foncière, la volonté des français de devenir propriétaire de leur résidence principale peuvent nous amener à penser que le marché immobilier peut conserver une certaine dynamique.



Prix moyen des maisons anciennes

14, rue de Paris - CS 16436 - 35064 RENNES Cedex
 Tél. : 02 99 27 54 45 - Fax : 02 99 27 54 40
 www.notaires-ouest.com • cr-rennes@notaires.fr

