ADEQUATION

www.adequation.fr
LYON / PARIS / MONTPELLIER / NANTES / BORDEAUX / NICE

Vision des Territoires : besoins et politique du logement en Région Bretagne

PRÉSENTATION ANIMÉE PAR DENIS TUDOUX, DIRECTEUR REGIONAL OUEST

ESPI • jeudi 20 mai 2021

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Données immobilières • Études • Conseil

1.
Présentation d'Adequation

1. Présentation d'Adequation

Adequation aide depuis 1992 les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies

- Société créée en 1992, forte de 28 années d'expérience
- **Interventions sur tous les segments immobiliers** : habitat, commerces, tertiaire/activités, équipements
- 110 collaborateurs au 1er janvier 2021
- 2.500 missions d'études et de conseil en 2020, partout en France et pour diverses catégories de clients : aménageurs, promoteurs, collectivités locales, bailleurs sociaux, établissements publics fonciers, gestionnaires, banques et commercialisateurs. Des missions réalisées sur l'ensemble des segments immobilier : logement résidentiel, logement géré, immobilier commercial et tertiaire.
- Plus de 22.000 études en ligne e-focus réalisées en 2019
- 6 implantations : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Nice et Bordeaux
- 8.200.000 € de CA pour 2019

3 métiers :

LA DONNEE

Cet ingrédient est essentiel à la valeur de nos analyses, nous lui accordons tout le soin qu'il mérite

L'ETUDE

Des questions classiques aux sujets émergents nos études accompagnent vos projets de A à Z

LE CONSEIL

Un complément naturel des études et une prestation à haut niveau d'expertise

Intervenant :

Denis TUDOUX
Directeur Régional Ouest
T. 02 40 95 64 64
P. 06 19 01 64 61
d.tudoux@adequation-france.com

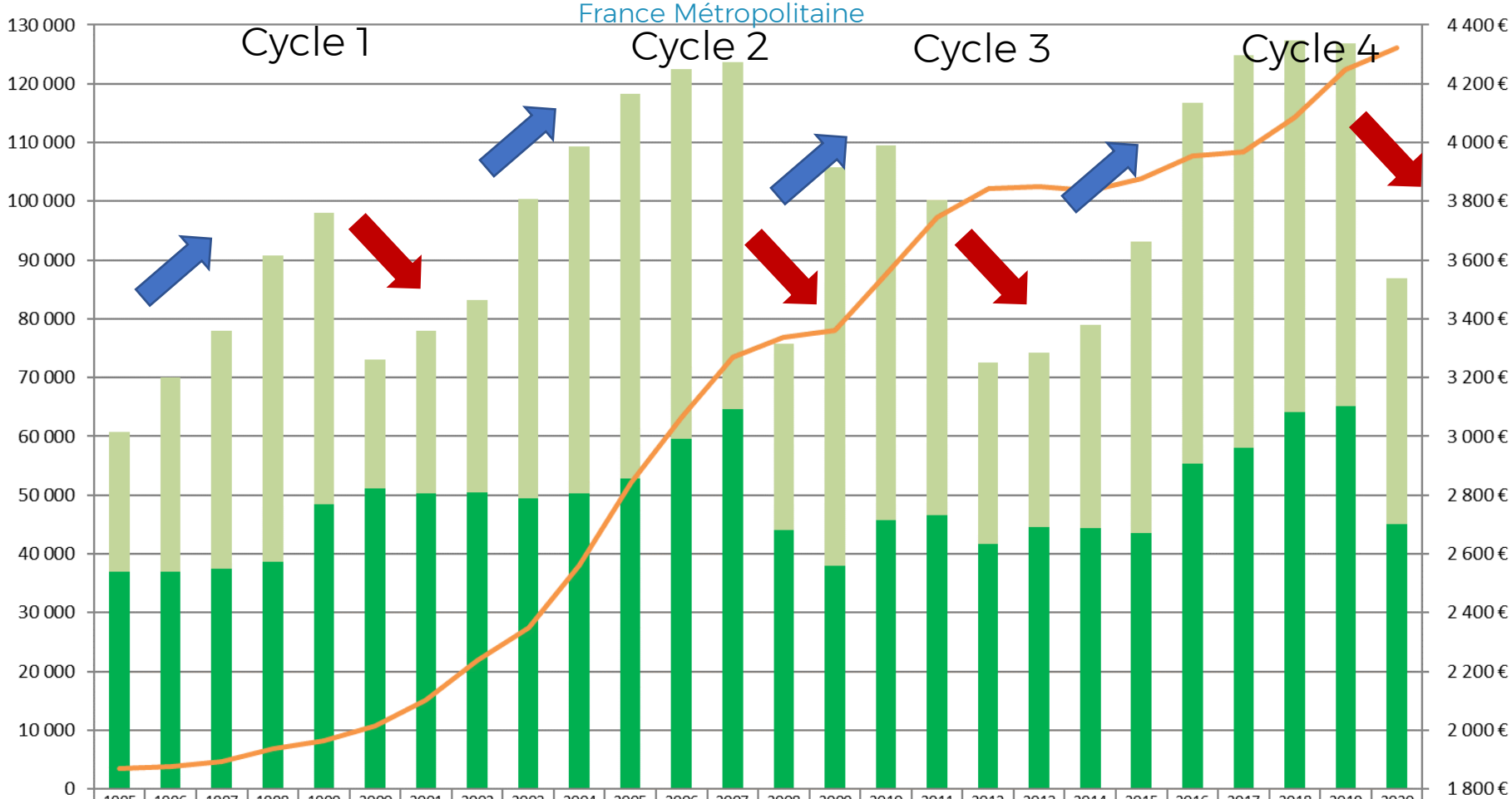
2.
Quelle(s) tendance(s) récente(s) pour la promotion immobilière ?

2. Quelle(s) tendance(s) récente(s) pour la promotion immobilière ?

Depuis 25 ans, des ventes de neuf partagées à 50/50 entre occupants et investisseurs. Un nouveau cycle baissier depuis 2019, accentué par la crise sanitaire de 2020

Evolution des ventes au détail (collectif et individuel) et du prix moyen des ventes en collectif (€/m² hors stat.)

France Métropolitaine



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ventes à investisseurs	23 900	33 100	40 500	52 000	49 500	21 800	27 700	32 700	51 000	59 200	65 500	63 000	59 100	31 700	67 800	63 800	53 600	30 900	29 700	34 500	49 600	61 300	66 900	63 300	61 700	41 900
Ventes en accession	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 400	50 200	52 800	59 500	64 600	44 000	38 000	45 700	46 600	41 600	44 600	44 400	43 600	55 400	58 000	64 100	65 100	45 000
Part des investisseurs	39%	47%	52%	57%	51%	30%	36%	39%	51%	54%	55%	51%	48%	42%	64%	58%	53%	43%	40%	44%	53%	53%	54%	50%	49%	48%
Prix/m² collectif hp	1 871	1 875	1 893	1 936	1 963	2 016	2 101	2 236	2 348	2 560	2 842	3 065	3 270	3 338	3 359	3 548	3 744	3 843	3 850	3 835	3 875	3 956	3 967	4 086	4 248	4 322

Sources : données de la Fédération des Promoteurs Immobiliers retravaillées par Adequation

2. Quelle(s) tendance(s) récente(s) pour la promotion immobilière ?

Quelles différences avec les crises récentes ?

Crise de 2008

- Crise financière avant tout, avec un accès à l'argent beaucoup plus compliqué et plus cher, pour les opérateurs comme pour les particuliers
- Sortie de crise essentiellement liée à un plan de relance associant un dispositif attractif de défiscalisation (Scellier) et la généralisation des acquisitions de logements sociaux en bloc
- Une crise qui a permis de mieux hiérarchiser les marchés, avec des différences de prix qui se sont renforcées entre les métropoles et les villes moyennes.

Ralentissement 2013-2014

- Essentiellement lié à un dispositif de défiscalisation moins attractif
- Rapidement suivi d'une forte reprise grâce au Pinel, au PTZ et des taux d'intérêt en baisse
- Phénomène de resserrement de l'activité sur les métropoles, d'où une hausse des prix supplémentaire

Crise de 2020

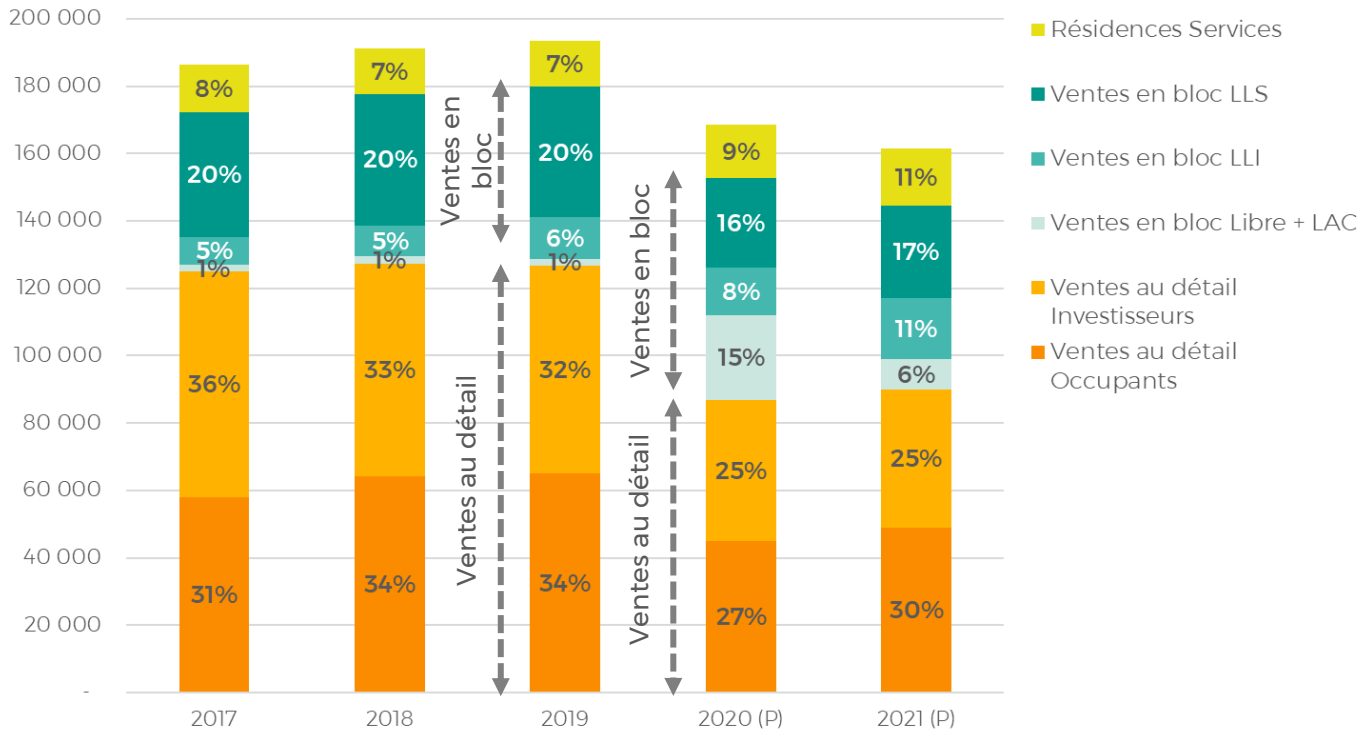
- Une crise liée à la pénurie structurelle de l'offre déjà visible en 2019, et accélérée en 2020 avec le confinement et le contexte électoral
- Des taux d'intérêt encore bas, mais un accès à l'argent plus difficile
- Et un achat massif de logements en bloc, principalement par CDC Habitat et In'li/action Logement Île-de France

2. Quelle(s) tendance(s) récente(s) pour la promotion immobilière ?

Impacts des nouvelles attentes, usages et conséquences de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers résidentiels : de nouveaux équilibres entre ventes en bloc et au détail et l'émergence de nouveaux segments

Des natures d'offres de logement et des modes de commercialisation appelées à évoluer…

Total des ventes de logements neufs par les promoteurs
(ventes au détail, ventes en bloc et résidences services)



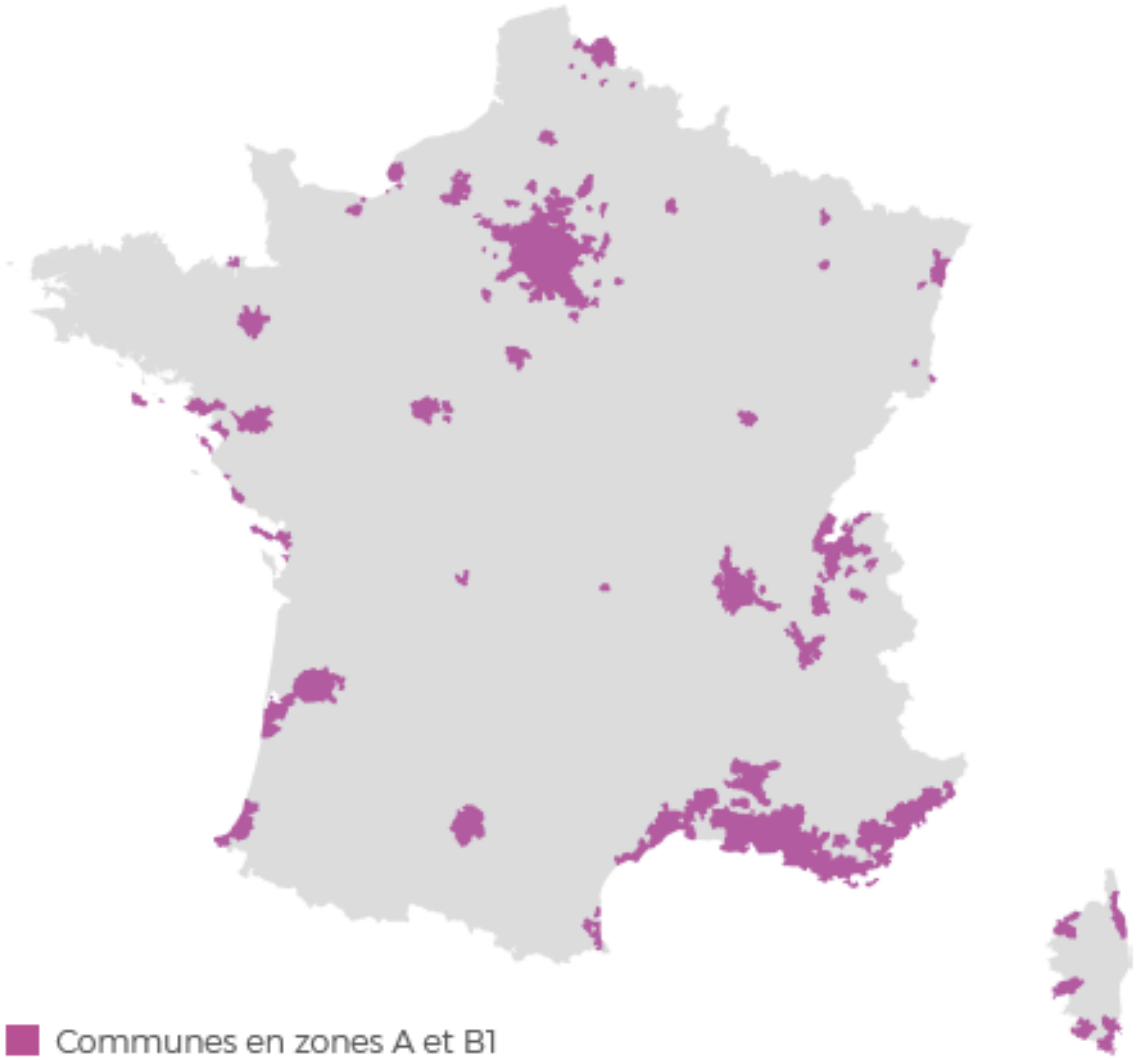
…autant que les logements et les immeubles*

Sources : données de la Fédération des Promoteurs Immobiliers retravaillées par Adequation

** Nouveaux produits : Logement personnalisé, évolutif, en co-conception, habitat partagé (coliving), intergénérationnel ou participatif*

2. Quelle(s) tendance(s) récente(s) pour la promotion immobilière ?

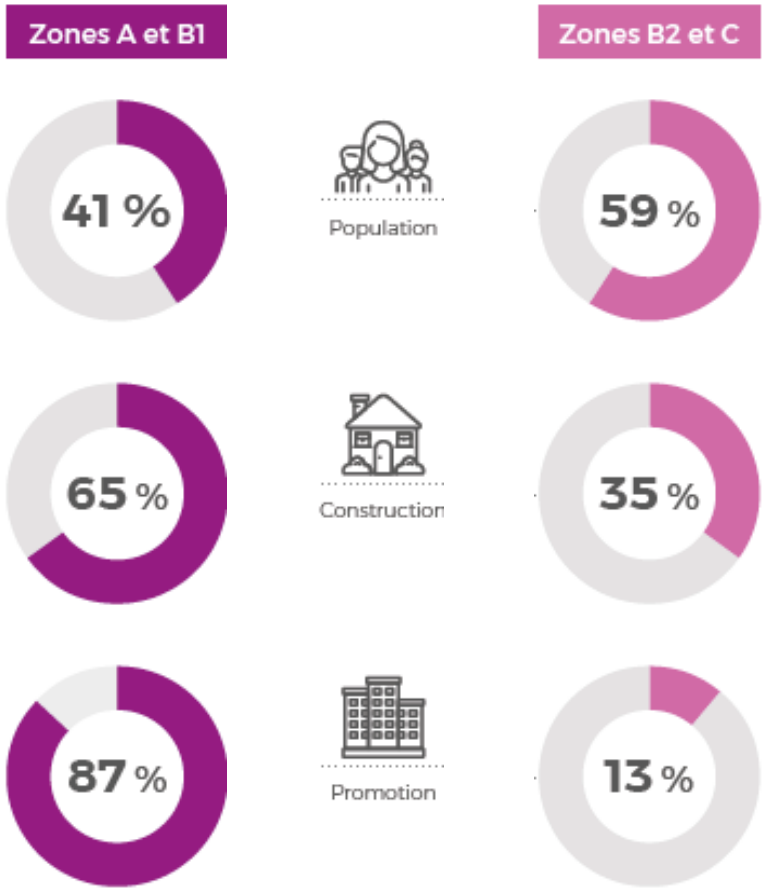
Zonage ABC : un découpage clivant entre métropoles et zones littorale d'un côté (A/B1), villes moyennes et communes rurales de l'autre (B2/C)



La « sémantique » de l'état

Zones A et B1 : « communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement »

Zones B2 et C : « communes qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements »

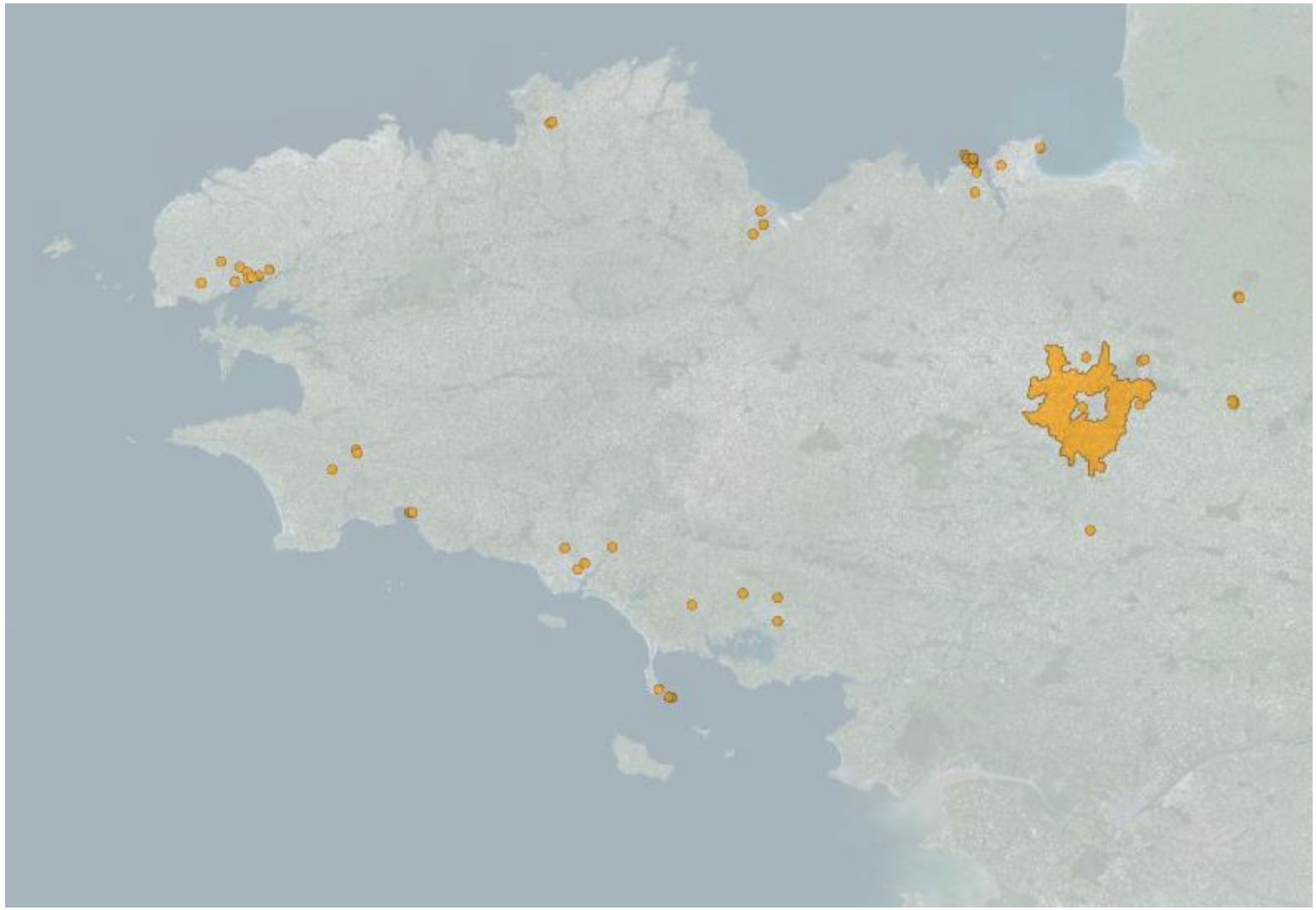


3.
Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

Une éligibilité au dispositif à la commune, au « carreau INSEE » ou à l'IRIS

Territoires (communes, carreaux INSEE ou IRIS) éligibles au dispositif Pinel Breton



Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

Un dispositif expérimental sur 1 an ½ et un « système » de solidarité entre territoires…

Eligibilité des territoires au dispositif Pinel Breton

Communes, IRIS et carreaux entrants	Communes et IRIS maintenus	Communes et IRIS sortants
Acte authentique signé au plus tard le 31/03/2020	Acte authentique signé au plus tard le 31/03/2020	Acte authentique signé au plus tard le 31/03/2020
Acte authentique signé postérieurement au 31/03/2020 et jusqu'au 31/12/2021	Acte authentique signé postérieurement au 31/03/2020 et jusqu'au 31/12/2021	Acte authentique signé postérieurement au 31/03/2020 et jusqu'au 31/12/2021

Eligibilité

Pinel « national »

Pinel « breton »

Source : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/questions-reponses-a4173.html - Arrêté du Préfet la Région Bretagne en date du 19 mars 2020

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

….avec une modulation régionale des plafonds de loyer sur 5 niveaux

Plafonds de loyer (en €/m² SU) des territoires bénéficiant du dispositif Pinel Breton

Dépt	Code commune	Commune	Identification de l'éligibilité (commune, IRIS ou carreau INSEE)	Plafond de loyer (1) (référence 2020)	Zone de plafond de ressource des locataires
22	22113	Lannion	Carreau	8,61	B2
	22187	Plérin	IRIS	8,88	B2
	22215	Ploufragan	IRIS	8,61	B2
	22278	Saint-Brieuc	IRIS	8,88	B2
29	29019	Brest	IRIS-Carreau	8,88	B2
	29039	Concarneau	IRIS	8,88	B2
	29069	Guilers	IRIS	8,88	B2
	29075	Guipavas	IRIS	8,88	B2
	29212	Plouzané	IRIS	8,88	B2
	29216	Pluguffan	IRIS	8,61	B2
	29232	Quimper	IRIS	8,88	B2
	29235	Le Relecq-Kerhuon	IRIS	8,88	B2
35	35001	Acigné	Commune	9,92	B1
	35012	Bain-de-Bretagne	Carreau	8,00	C
	35024	Betton	Commune	9,92	B1
	35047	Bruz	Commune	9,92	B1
	35049	Cancale	Carreau	8,88	B2
	35051	Cesson-Sévigné	Commune	9,92	B1
	35055	Chantepie	Commune	9,92	B1
	35059	La Chapelle-des-Fougeretz	Commune	9,92	B1
	35066	Chartres-de-Bretagne	Commune	9,92	B1
	35076	Chavagne	Commune	9,92	B1
	35079	Chevaigné	Commune	9,92	B1
	35093	Dinard	IRIS	10,44	B1
	35115	Fougères	Carreau	8,00	C
	35120	Gévezé	Commune	9,92	B1
	35131	L'Hermitage	Commune	9,92	B1
	35152	Liffré	Carreau	8,61	C
	35173	Melesse	Carreau	8,61	C
	35189	Montgermont	Commune	9,92	B1
	35196	Mordelles	Commune	9,92	B1
	35206	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Commune	9,92	B1
	35207	Noyal-sur-Vilaine	Carreau	8,88	B2
	35208	Orgères	Commune	9,92	B1
	35210	Pacé	Commune	9,92	B1
	35228	Pleurtuit	Carreau	8,88	B2
	35238	Rennes	IRIS	10,44	B1
	35240	Le Rheu	Commune	9,92	B1
	35266	Saint-Erblon	Commune	9,92	B1
	35275	Saint-Gilles	Commune	9,92	B1
	35278	Saint-Grégoire	Commune	9,92	B1
	35281	Saint-Jacques-de-la-Lande	Commune	9,92	B1
	35288	Saint-Malo	IRIS	10,44	B1
	35334	Thorigné-Fouillard	Commune	9,92	B1
	35352	Vern-sur-Seiche	Commune	9,92	B1
	35353	Vezin-le-Coquet	Commune	9,92	B1
	35360	Vitré	Carreau	8,00	C
	35363	Pont-Péan	Commune	9,92	B1
56	56007	Auray	IRIS	8,88	B2
	56083	Hennebont	IRIS	8,61	B2
	56098	Lanester	IRIS	8,61	B2
	56121	Lorient	IRIS	8,88	B2
	56158	Plescop	IRIS	8,61	B2
	56185	Quéven	IRIS	8,61	B2
	56186	Quiberon	IRIS	8,88	B2
	56206	Saint-Avé	IRIS	8,88	B2
	56243	Séné	IRIS	8,88	B2
	56260	Vannes	IRIS	8,88	B2

(1) Plafond de loyer mensuel, par m², charges non comprises

Communes B1
(Rennes, Dinard et St-Malo)
10,44 €/m²

Autres communes B1
(autres communes de Rennes Métropole)
9,92 €/m²

Communes B2
8,61 => 8,88 €/m²

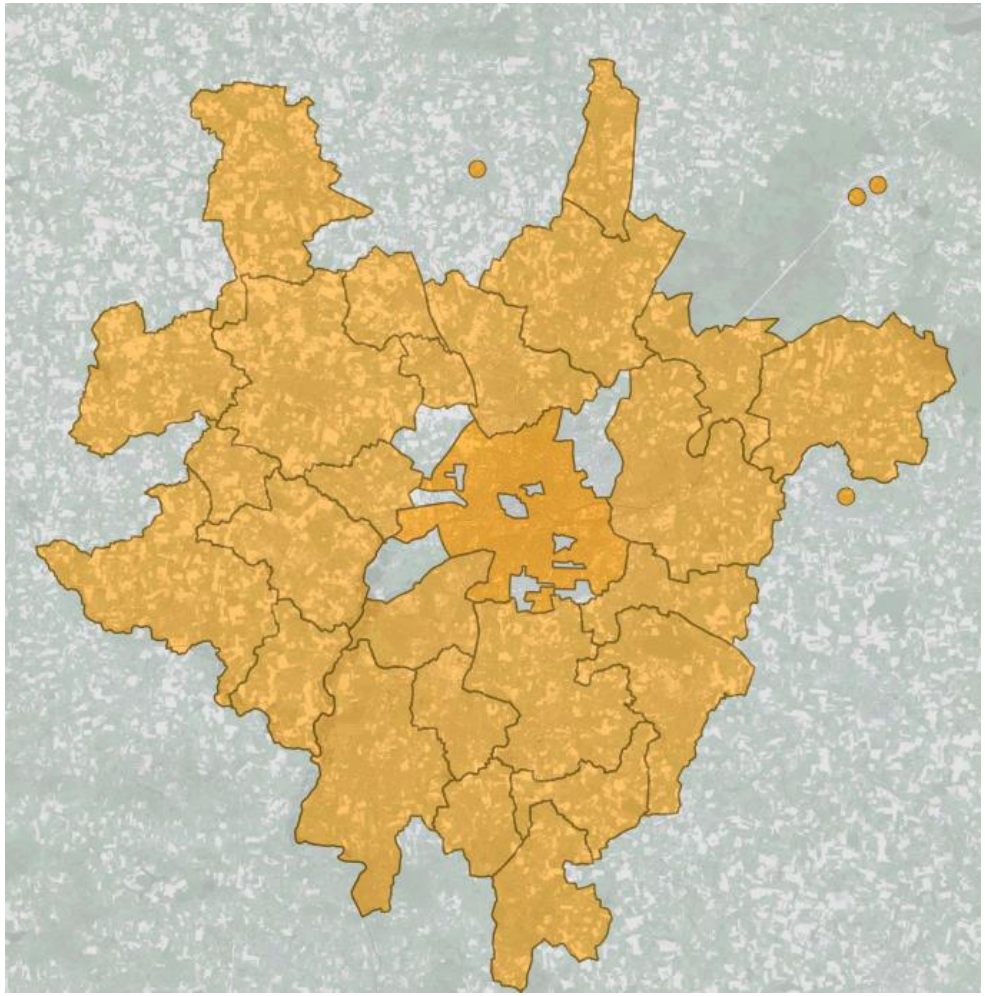
Communes C
8 €/m²

Source : http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/questions-reponses-a4173.html - Arrêté du Préfet la Région Bretagne en date du 19 mars 2020

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

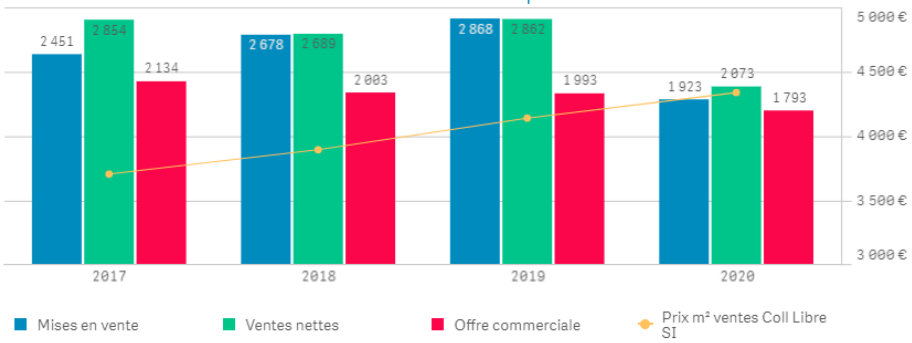
Un zonage sur le territoire rennais quasi-identique à la situation précédente, en dehors de l'hyper centre-ville de Rennes et de quelques quartiers périphériques qui perdent leur agrément

Zonage Pinel par commune et par IRIS depuis mars 2020
Rennes Métropole



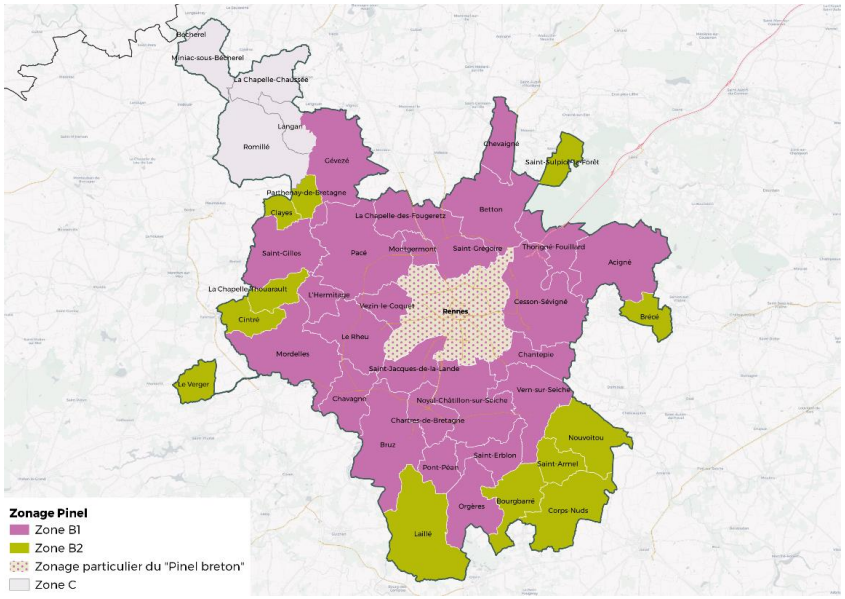
Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Evolution des volumes en promotion immobilière
Rennes Métropole



Source : Observatoire de la Promotion France

Zonage Pinel par commune depuis mars 2020
Rennes Métropole

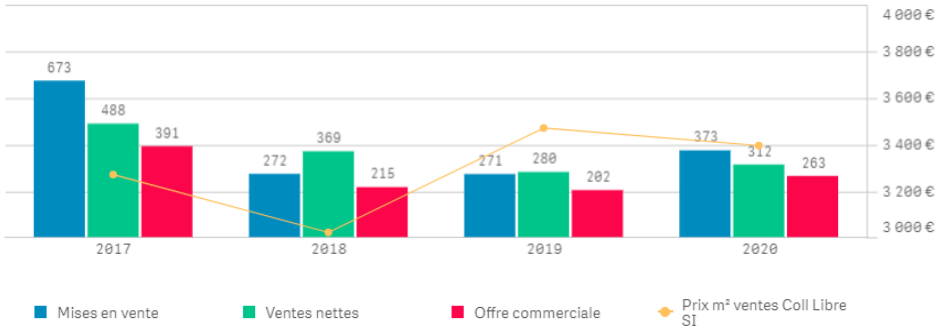


Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

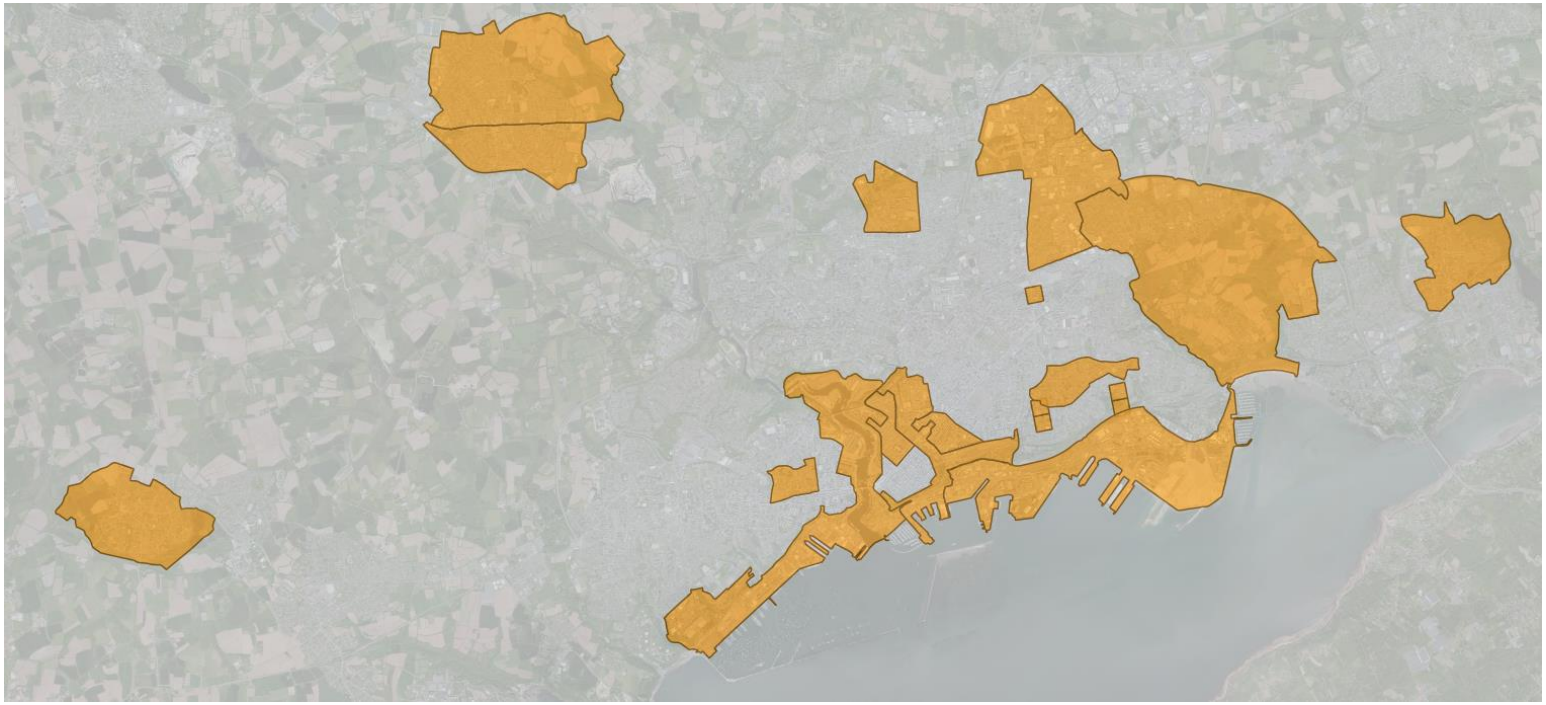
Sur Brest Métropole, après le « trou d'air » des années 2018-2019 marquée par une forte baisse des mises en vente (fin annoncée du Pinel), une nette reprise de l'activité sur 2020, malgré la crise sanitaire

Evolution des volumes en promotion immobilière
Brest Métropole



Source : Observatoire de la Promotion France

Zonage Pinel par commune et par IRIS depuis mars 2020
Brest Métropole



Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

Un poids de la métropole dans la production de logements neufs fortement corrélé à la dynamique des marchés immobiliers (et notamment de la promotion immobilière) : une condition sine qua non pour l'atteinte des objectifs du PLUi Facteur 4

Part des logements neufs (hors réhabilitation) mis en chantier chaque année entre Brest métropole et le Pôle Métropolitain du Pays de Brest (hors Brest métropole)

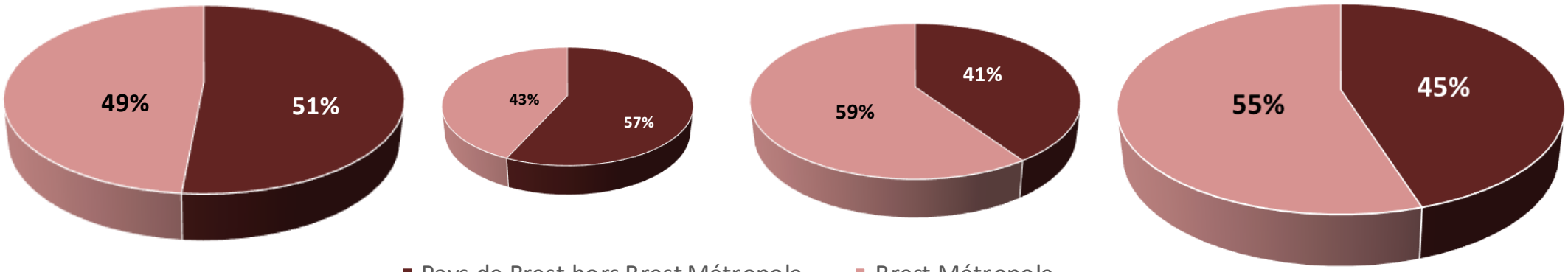
Objectifs PLUi Facteur 4 Brest métropole : 1.300 logements neufs /an

2009-2011
=> +/- 2.000 logements mis en chantier
dont Brest métropole 950-1.000 lgts

2012-2014
⇒ +/- 1.500 logements mis en chantier
dont Brest métropole 600-650 lgts

2015-2017
⇒ +/- 1.700 logements mis en chantier
dont Brest métropole 1.000 lgts

2018-2020
=> +/- 2.250 logements mis en chantier
dont Brest métropole 1.200-1.250 lgts

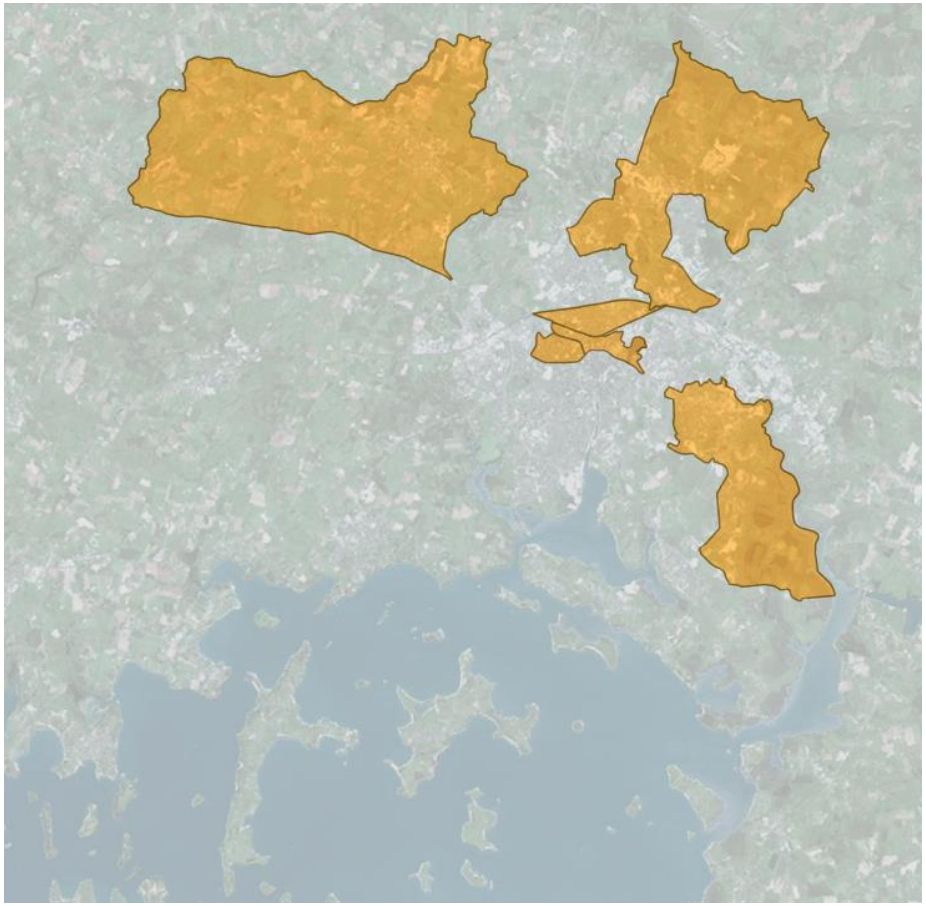


Dispositif Scellier → **Recentrage du dispositif Scellier** / **Dispositif Duflot** → **Dispositif Pinel** → **Fin annoncée du dispositif Pinel et mise en place du Pinel Breton**

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

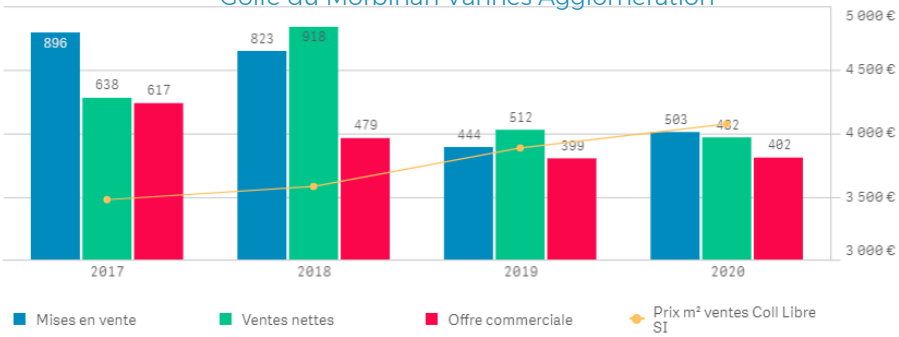
Des volumes « record » de ventes en 2018 sur le secteur vannetais et une année 2019 nettement plus mitigée mais une reprise de l'activité (mises en vente) sur 2020 : effets du « Pinel Breton », marché de report face à des marchés métropolitains aux valorisations élevées et au foncier rare ?

Zonage Pinel par commune et par IRIS depuis mars 2020
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération



Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Evolution des volumes en promotion immobilière
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération



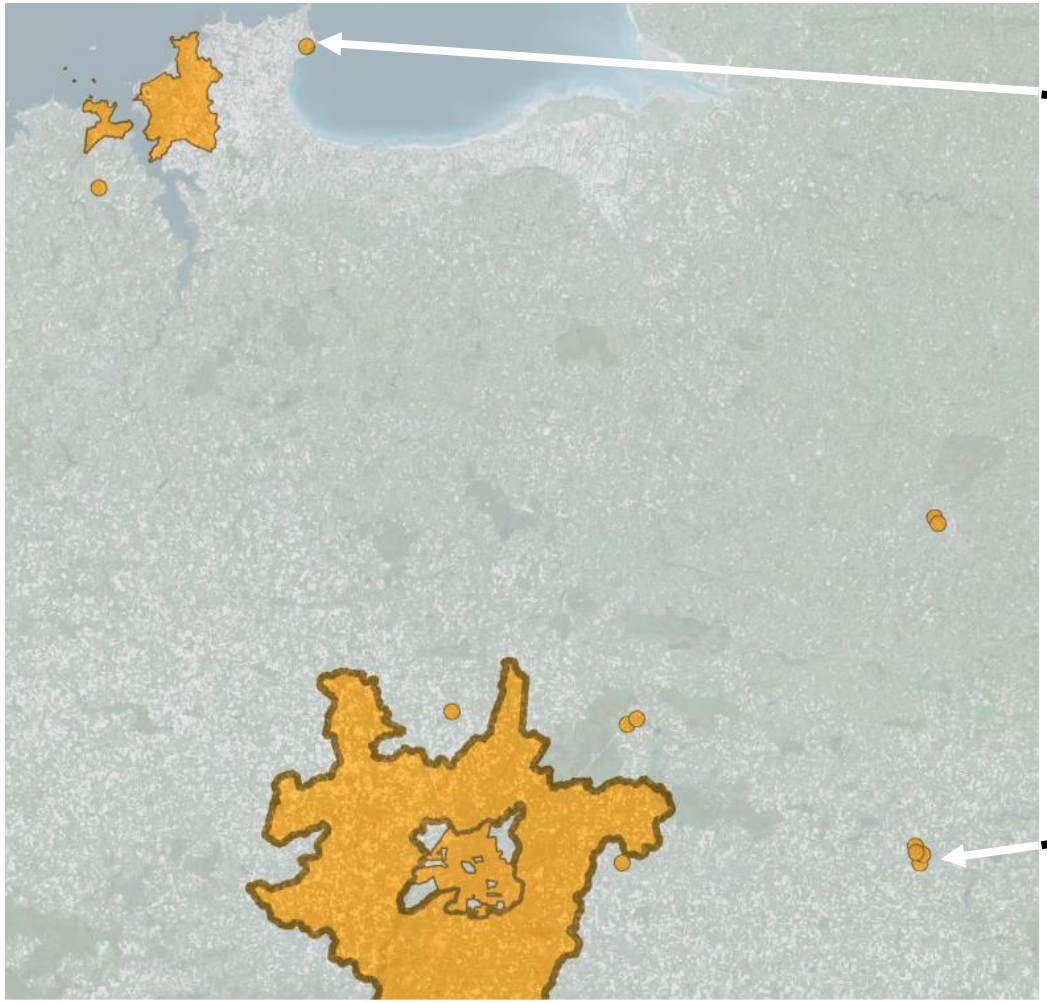
Source : Observatoire de la Promotion France

3. Le dispositif expérimental du « Pinel Breton »

Des opérateurs qui viennent ou qui reviennent sur des territoires en zone B2 (Cancale) ou C (Vitré) : des opérations marquées par un succès commercial et qui viennent alimenter la marché locatif et de l'accession

Zonage Pinel par commune et par IRIS depuis mars 2020

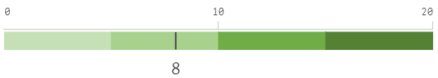
Ille-et-Vilaine



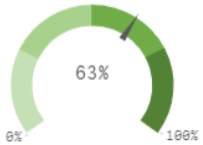
DOMAINE VAUJOYEUX / Bouygues Immobilier Atlantique

Cancale (35) => 60 logements

Rythmes de ventes mensuel



Part de ventes à investisseurs



ESPRIT PARC / ACP Immo

Vitré (35) => 30 logements

Lancement commercial

Source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte

4.
Quel(s) marché(s) immobilier(s) demain ?

4. Quel(s) marché(s) immobilier(s) demain ?

Projection face à la crise de l'offre aujourd'hui déclarée

A court terme (environ 1 an), un fort ralentissement du marché qui devrait s'amplifier :

L'arrêt des achats de terrains, des permis de construire, des actes notariés durant la période de confinement malgré la loi du 25 mars ayant permis la digitalisation de certaines procédures devrait tendre à ralentir durablement le renouvellement de l'offre de logements sur le marché.

A moyen terme (2/3 ans), un marché qui devrait très progressivement se réapprovisionner, mais qui va être confronté à la baisse de solvabilité d'une partie des ménages

Suite aux élections municipales du 28 juin, la prise de fonction des nouvelles équipes devrait faciliter la mise à disposition de nouveaux fonciers, même si les programmes de certains nouveaux élus sont nettement moins favorables au développement ou à la poursuite de nouveaux projets urbains

Des dispositifs PTZ+ et surtout Pinel prorogés jusqu'en 2024 (avec une baisse de la réduction d'impôts dès 2023 et une prime à la réhabilitation, au « verdissement » et à la mixité sociale)

La hausse – même modérée - des taux d'intérêt, le durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers (limitation du taux d'endettement, apport minimum, raccourcissement de la durée d'emprunt) devraient réduire la solvabilité des ménages, ce d'autant plus que la rareté de l'offre de logements devrait provoquer une hausse durable des prix (au mieux une stagnation dans les marchés moins tendus).

** Taux de réduction d'impôt en Pinel progressivement diminués en 2023 (de 12% à 10,5% pour un engagement de 6 ans, de 18% à 15% pour un engagement de 9 ans et de 21% à 17,5% pour un engagement de 12 ans) et 2024 (de 10,5% à 9% pour un engagement de 6 ans, de 15% à 12% pour un engagement de 9 ans et de 17,5% à 14% pour un engagement de 12 ans). 3 exceptions pour:*
- les logements qui ont fait l'objet de lourds travaux de réhabilitation (et qui sont donc considérés comme remis à neuf)
- les logements neufs qui respecteront "un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères sont définis par décret"
- les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

4. Quel(s) marché(s) immobilier(s) demain ?

Quelles tendances à l'horizon 2022 ?

- Plus de produits gérés (étudiants/jeunes actifs, coliving, séniors, Ehpad, …),
  - répondent à des besoins structurels et sociétaux, et ce sur un territoire qui ne se limite pas aux zones tendues des métropoles
  - répondent à une véritable appétence des investisseurs, notamment institutionnels (en terme de rentabilité notamment), face à un immobilier d'activité en perte de vitesse (hors immobilier logistique)

- Plus de ventes en bloc à destination des institutionnels
  - grâce à une attractivité locative retrouvée et moins risquée que les autres segments immobiliers (tertiaire, commerces)
  - grâce aux dispositifs spécifiques type LLI qui répondent à de forts besoins en logements et qui améliorent la rentabilité locative et patrimoniale

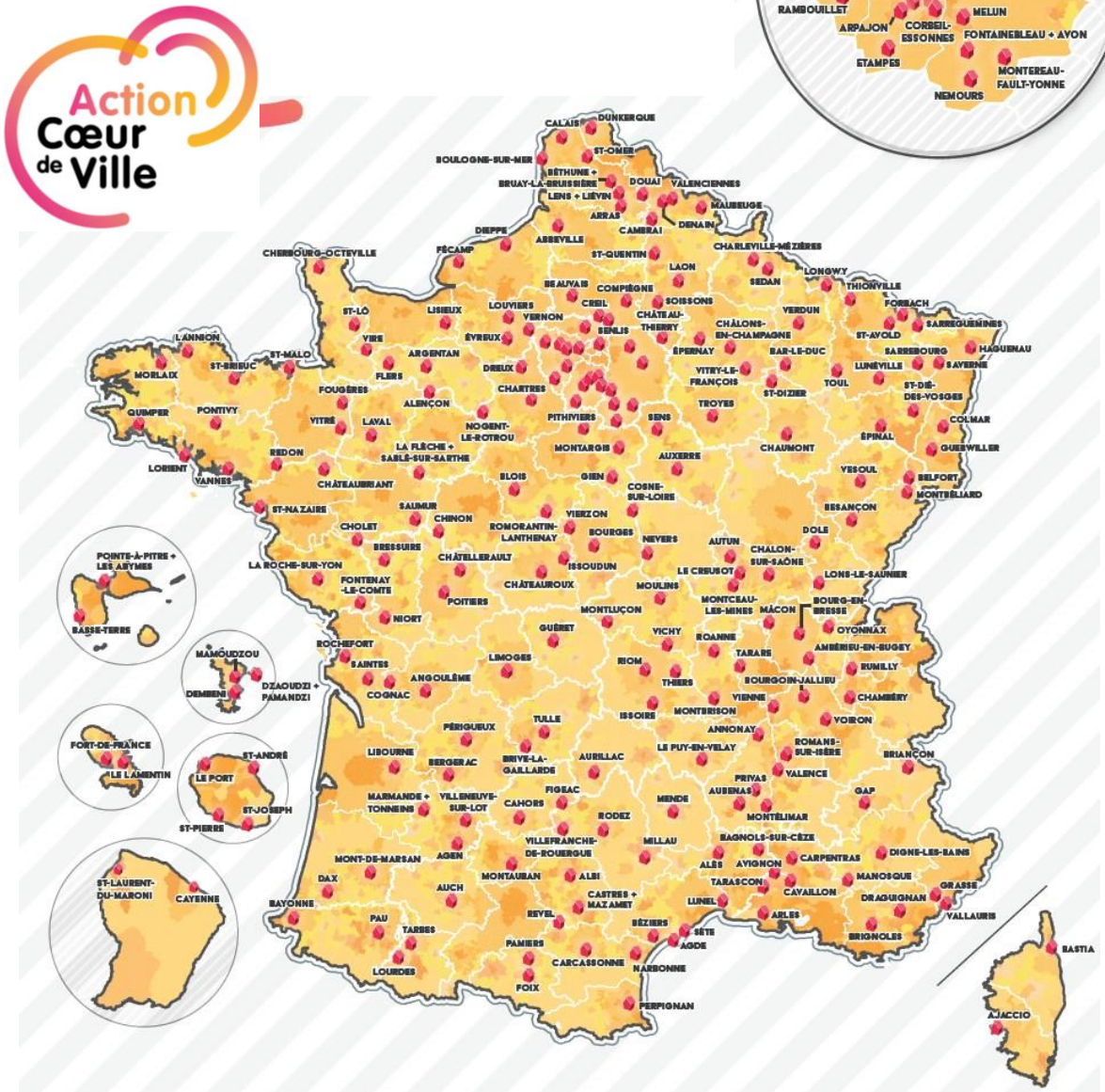
- Plus d'activité dans les villes moyennes :
  - de véritables besoins locaux (en accession comme en location)
  - la possibilité d'une meilleure sécurisation des opérations avec les ventes en bloc auprès des institutionnels mobilisés, entre autres, par le Plan Action Cœur de Ville.

4. Quel(s) marché(s) immobilier(s) demain ?

Action Cœur de Ville, un « levier » important pour la réhabilitation de l'habitat dans les centralités

- Mise en place du programme « Action Cœur de Ville », courant de 2018 à 2025, doté de 5 Md€, dont 1,5 Md€ par Action Logement et 1 Md€ par la CDC et reposant sur des « contrats de revitalisation » des centres de 222 petites villes et villes moyennes

- Actions de revalorisation concrètes à mener autour de cinq axes :
  - la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
  - le développement économique et commercial ;
  - l'accessibilité, les mobilités et connexions ;
  - la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
  - l'accès aux équipements et services publics



Source : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville

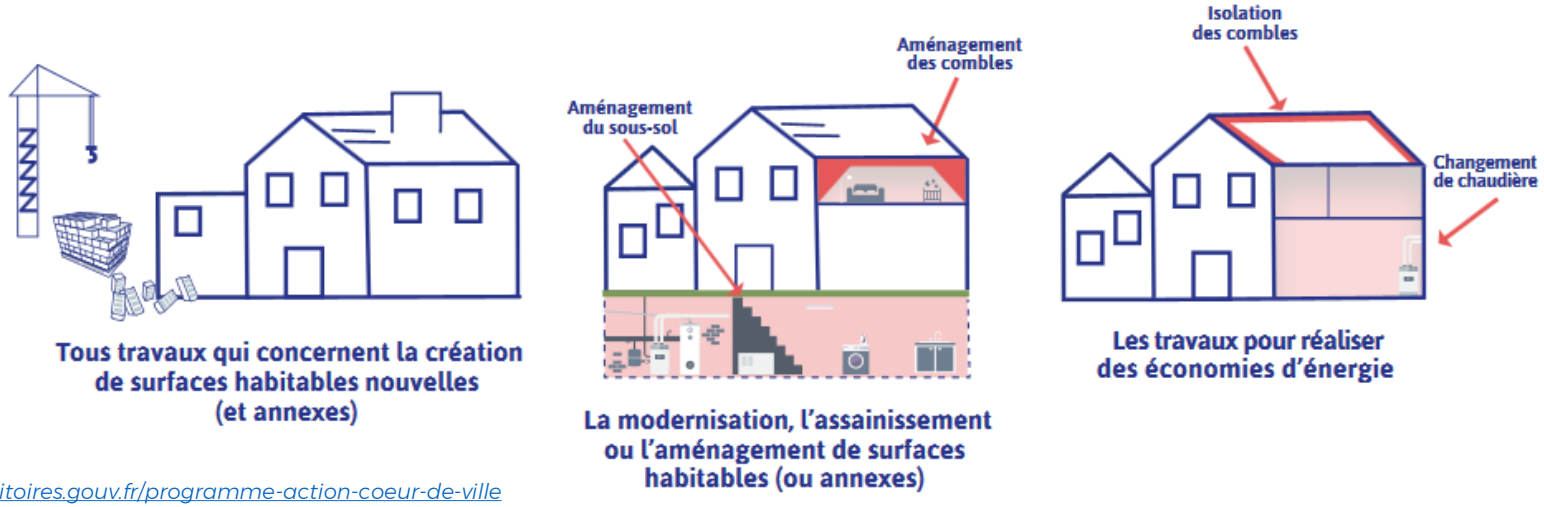
4. Quel(s) marché(s) immobilier(s) demain ?

Un « classement » Action Cœur de Ville sur 222 villes qui permet à certaines opérations de logements de bénéficier de logement du dispositif Denormandie
Un dispositif applicable également sur les villes ayant engagé une ORT sur leur territoire (soit près de 150 communes supplémentaires)

- 370 villes éligibles au dispositif Denormandie
  - 222 villes qui ont signé des conventions « Cœur de Ville » mis en place par le gouvernement dans le cadre d'Action Cœur de Ville
  - 148 autres communes ayant engagé une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

- Un dispositif de défiscalisation pour l'ancien (sur le modèle du dispositif Pinel pour le neuf), sous réserve de :
  - acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022
  - s'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de la durée locative souhaitée.
  - respecter les plafonds de loyers (8,93 €/m² en B2 et C) et de ressources décidés par le gouvernement (3.100 €/mois pour un couple sans enfants, 3.750€/mois pour un couple avec 1 enfant).
  - effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300.000 €

Travaux éligibles dans le cadre du dispositif De Normandie



Source : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville

:)
Merci de votre attention !

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteur

Pour toute information au sujet de ce document, nous nous tenons à votre disposition.

Denis TUDOUX
T. 02 40 95 64 64
P. 06 19 01 64 61
d.tudoux@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- promoteurs ;
- bailleurs ;
- aménageurs ;
- opérateurs et propriétaires fonciers ;
- état et collectivités ;
- institutions financières ;
- investisseurs ;
- banquiers ;
- industriels ;
- énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières
que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser
nos outils et élever notre niveau de conseil.

Nos agences

LYON
31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS
32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER
50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX
74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES
11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE
23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11