

L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70 C

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS DES ABERS



QUELQUES
CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 157
logements livrés en 2015

 145 000 €
prix médian d'une maison en 2015

 76 €
prix médian d'un terrain au m²
en 2015



Credit photo : ADEUPa

Le marché immobilier en 2015 - 2016

Dans l'ensemble du pays de Brest, les années 2015 et 2016, se sont révélées dynamiques du point de vue des différents indicateurs de marché immobilier. Cette observation est également vraie à l'échelle du département ainsi qu'au niveau national.

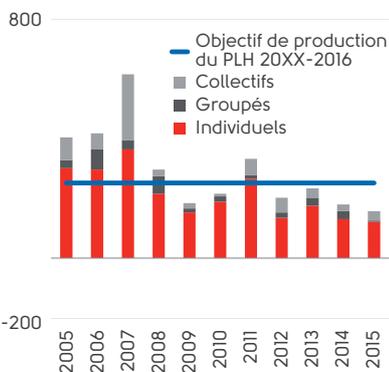
Le marché de l'immobilier peine à repartir dans le pays des Abers, malgré la reprise observée à l'échelle du pays de Brest. Toutefois, les éléments de contexte tels que les taux d'intérêt qui demeurent bas, le dispositif du PTZ plus souple, laisse présager d'une situation plus favorable à l'avenir. Du côté des investisseurs, le dispositif Pinel a également porté ses fruits, avec un impact visible sur la production en promotion immobilière.

Le présent observatoire se décline à l'échelle de chacun des EPCI qui constituent le pays et fait l'objet d'une synthèse qui les regroupe. Ces différents niveaux d'observation permettent de situer chacun des territoires au regard de son environnement et d'avoir des éléments comparatifs d'une collectivité à l'autre. L'ADEUPa est également en charge de l'observatoire du département, permettant des comparaisons à cette échelle.

La construction neuve

Le volume de logements commencés dans la communauté de communes du pays des Abers s'élève à 157 unités en 2015¹, en retrait de 12 % au regard de l'année 2014. Il s'agit du chiffre le plus bas de ces dernières années. Exception faite de l'année 2011, la production demeure en dessous des objectifs du PLH qui s'établit à 251 unités.

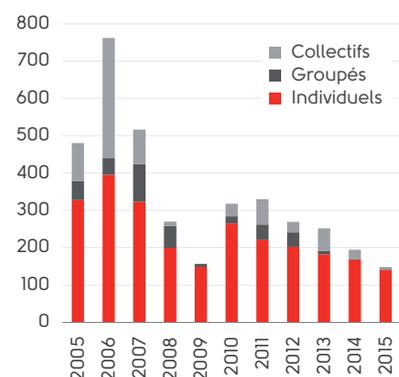
Les logements commencés depuis 2005 sur la communauté de communes du pays des Abers



Les autorisations de 2015, 148 logements, sont en retrait par rapport à 2014 et constituent également un point bas au regard des chiffres de la dernière décennie.

Ces chiffres ne laissent pas présager de rebond en 2016 en termes de construction neuve.

Les logements autorisés depuis 2005 sur la communauté de communes du pays des Abers



¹ - Les chiffres présentés comportent une correction relative à la commune de Landeda sur les 2 dernières années.

Logements commencés en 2014 et 2015

	Individuel pur 2014	Individuel groupé 2014	Collectif 2014	Total 2014	Individuel pur 2015	Individuel groupé 2015	Collectif 2015	Total 2015
Ville centre	24	6	0	30	12	0	30	42
Communes urbaines	46	19	0	65	50	2	0	52
Communes littorales	60	2	22	84	61	0	2	63
CCPA	130	27	22	179	123	2	32	157

Plabennec, ville centre de la communauté des Abers représente 27 % de la production communautaire en 2015, ce qui constitue une hausse importante au regard de l'année 2014 où seulement 17 % des constructions neuves y étaient localisées.

Les communes littorales, Plougerneau, Saint-Pabu, Landéda et Lannilis représentent la part la plus importante de la construction neuve. Il n'est pas possible à ce stade de dire si la production concerne de la résidence secondaire ou de la résidence principale.

157

unités commencés dans la CCPA en 2015

Zonage du PLH 2010-2015



Terrains à bâtir

En 2015, la surface médiane des lots vendus dans la communauté s'élève à 627 m². La part des terrains vendus de moins de 500 m² demeure stable depuis 2013, alors qu'elle augmentait les années précédentes. Les grands terrains, plus de 900 m², sont quant à eux en légère augmentation.

Au cours du temps, la taille moyenne des terrains a eu tendance à diminuer en lien avec la hausse des coûts du foncier. En effet, les ménages consacrant au terrain un budget relativement stable, la superficie devient la variable d'ajustement.

Le prix médian des terrains vendus dans la CCPA s'élève à 42 600 € en 2015, en légère baisse par rapport à 2014 (44 000 €).

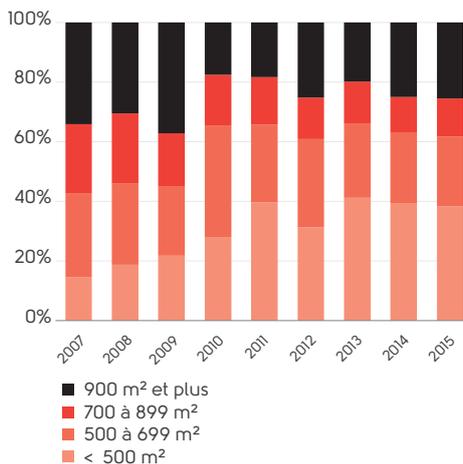
Au m², le prix médian est de 76 €, très proche de celui de 2014. À titre de comparaison, les prix médian dans le pays de Brest en 2015 sont respectivement 44 500 € et 69 €/m².

La part de terrains compris entre 30 000 et 50 000 € croît au cours du temps dans la communauté. Elle est de 60 % en 2015 quand c'était le cas de seulement 20 % des terrains en 2007.

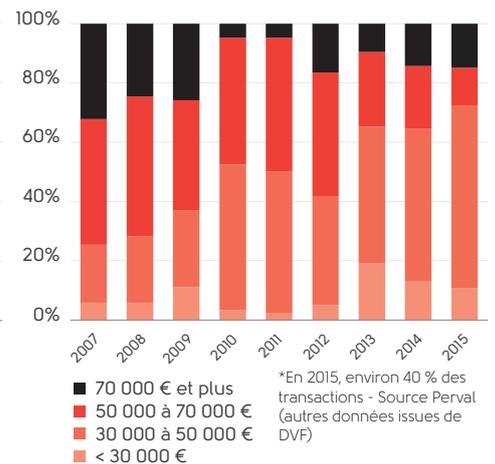


Crédit photo : ADEUPA

Surfaces des terrains à bâtir vendus dans la CCPA*



Gamme de prix des terrains à bâtir vendus dans la CCPA*



*En 2015, environ 40 % des transactions - Source Perval (autres données issues de DVF)

Le marché immobilier ancien

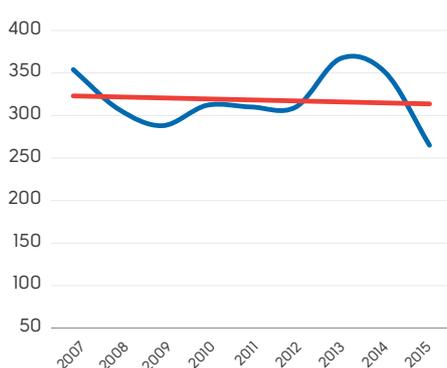
Le volume de maisons d'occasion vendues est en moyenne de 325 entre 2007 et 2014. En 2015, ce marché semble en perte de vitesse et, sur environ 80 % des mutations, on a dénombré 265 ventes.

Étant donnée la typologie du parc de logements, le marché de l'appartement est peu développé dans les Abers avec une moyenne d'une vingtaine de ventes entre 2007 et 2014. Comme pour les maisons, la tendance est à la baisse.

Le prix médian des maisons est de 145 000 € en 2015, ce qui constitue une légère baisse au regard de l'année 2014. Il suit la tendance observée depuis 2007 dans la communauté comme dans le pays de Brest.

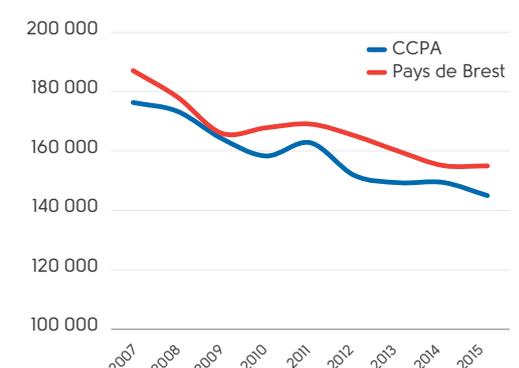
Le marché demeure légèrement en deçà des prix médians du pays de Brest (environ 10 000 € de différence en 2015).

Nombre de maisons vendues dans la CCPA



La part de maisons vendues entre 100 000 € et 150 000 € est de 35 % en 2015. Cette proportion est relativement stable au cours du temps.

Prix médians hors taxe des maisons d'occasion - 2010 - 2014



Offre de logement en accession et ressources des accédants : quelques éléments de connaissance

A l'heure actuelle, le marché immobilier est plutôt favorable aux acquéreurs (taux d'emprunt historiquement bas, prix contenus...). La question se pose des capacités acquises des habitants au regard de l'offre.

Le tableau ci-dessus représente de manière synthétique, et selon un calcul théorique, le montant maximum de la résidence principale qu'un ménage peut acquérir en fonction de ses ressources.

A la lecture du tableau, il apparaît que l'offre dans le neuf, les personnes seules qu'elles soient modestes ou disposent de

revenus médians, peuvent difficilement accéder. En revanche, l'accession d'une maison et d'un terrain est ouverte pour les couples modestes avec enfants et les couples avec ou sans enfants aux revenus médians.

Le marché de l'ancien, dont les prix sont beaucoup plus diversifiés, offre davantage de possibilités aux ménages compris dans ces tranches de revenus. Ainsi en 2015, une famille du troisième décile composée d'un couple et de deux enfants voit près de la moitié du marché qui s'offre à lui s'il s'oriente vers l'achat d'une maison avec travaux.

AIDE À LA LECTURE

un couple avec deux enfants de moins de 14 ans aux revenus médians peut acquérir :

- dans le neuf un bien jusqu'à 226 790 €,
- dans l'ancien de 166 070 € et réaliser 55 360 € de travaux,
- dans l'ancien sans provisionner de travaux de 206 190 €.

A noter : Ce prix de « bien ancien sans travaux » correspond au prix du seul bien sans travaux provisionnés même quand ceux-ci peuvent s'avérer nécessaires. Ce calcul s'effectue pour un prêt de 20 ans à 1,6 % une assurance de 0,36 % et en tenant compte du PTZ. Il ne comporte pas d'apport personnel.

CCPA

Montant maximum du bien acquis selon le type de ménage

Hypothèse : prêt sur 20 ans, à un taux fixe de 1,6 % - Assurance : 0,36 %
PTZ quand les conditions de ressources du ménage et les caractéristiques du bien le permettent
Taux d'endettement de 33 % - Reste à vivre minimal : RSA - Sans apport personnel du ménage

	 Mensualités maximales	 Bien neuf (appartement ou maison + terrain)	 Ancien avec travaux	 Ancien sans travaux	
Revenus modestes (3 ^{ème} décile)	 1 143 € / mois	377 € / mois	74 740 €	54 370 € + 18 120 € de travaux	67 500 €
	 2 284 € / mois	754 € / mois	148 920 €	108 700 € + 36 234 € de travaux	134 960 €
	 2 880 € / mois	950 € / mois	188 400 €	137 060 € + 45 690 € de travaux	170 170 €
Revenus médians	 1 413 € / mois	466 € / mois	92 440 €	67 250 € + 22 415 € de travaux	83 495 €
	 2 837 € / mois	936 € / mois	183 170 €	135 000 € + 45 000 € de travaux	167 620 €
	 3 490 € / mois	1 152 € / mois	226 790 €	166 070 € + 55 360 € de travaux	206 190 €

Le logement social



Au 1^{er} janvier 2015, la communauté de communes du pays des Abers comptait 723 logements sociaux dont 70 ont été mis en service au cours de l'année 2014. Cette part de l'offre nouvelle sur l'ensemble du parc est importante au regard d'autres territoires du pays de Brest et marque l'effort des Abers en matière de logement social. La ville centre, Plabennec, concentre près d'1/3 de l'offre.

En 2015, le taux de logements sociaux vacants est très modeste. Il s'élève à 0,7 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,3 % des logements sociaux. Comparativement, les moyennes observées dans le département s'élèvent respectivement à 1,8 pour le premier, 0,9 pour le second. La vacance est en diminution au regard de l'année 2014 où elle était de 1,2% du parc.

La tension locative sociale s'élève à 4,4 demandes pour une offre. Ce taux est le plus élevé du pays de Brest, où il est en moyenne de 2,4. Les bailleurs sociaux estiment que la tension apparaît à partir d'une attribution pour trois demandes. Cet indicateur est en hausse par rapport à 2014 où il était de 2,9.

Malgré cette légère pression de la demande, les délais d'attente demeurent raisonnables. 80 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur demande. Cette proportion est un peu inférieure à ce qui s'observe ailleurs dans le pays de Brest (86 %), témoin d'une demande réelle sur le territoire.

Au 1^{er} janvier 2015, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à 311, soit une relative stabilité au regard des années précédentes.

Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources modestes et un peu plus de 60% d'entre eux ont des ressources qui leur autorisent l'accès au parc le plus social, le PLA I. Cette proportion est cependant légèrement moindre que celle observée dans l'ensemble du pays de Brest où elle est supérieure de 6 points.

« Au 1^{er} janvier 2015, la communauté de communes du pays des Abers comptait 723 logements sociaux dont 70 ont été mis en service au cours de l'année 2014. »



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Direction de la publication :
Benjamin Grebot

Réalisation :
Pascale Chodzko, Éric Lemerre

Traitements statistiques / Cartographies :
Magali Abjean

Maquette et mise en page :
Timothée Douy

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne
18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2017

ISSN : 1763-783X

Réf : 16-152