

L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70 D


La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS DE LESNEVEN ET DE LA
CÔTE DES LÉGENDES



QUELQUES
CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 **69**
logements livrés en 2015

 € **125 250 €**
prix médian d'une maison en 2015

 **65 €**
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.

Dans la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes, la reprise de la construction neuve se fait attendre et le marché de l'ancien ne bénéficie pas, pour l'instant, du mouvement favorable observé par ailleurs dans le pays de Brest. Du côté des investisseurs, le dispositif Pinel a également porté ses fruits, avec un impact visible sur la production en promotion immobilière.

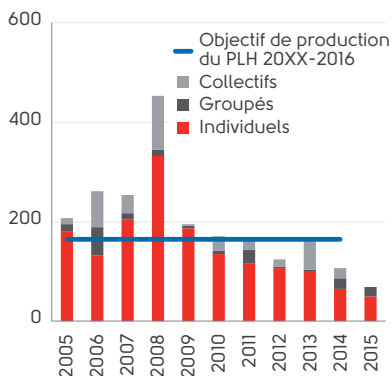
Le présent observatoire se décline à l'échelle de chacun des EPCI qui constituent le pays et fait l'objet d'une synthèse qui les regroupe. Ces différents niveaux d'observation permettent de situer chacun des territoires au regard de son environnement et d'avoir des éléments comparatifs d'une collectivité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

La construction neuve

En 2015, seuls 69 logements ont été mis en chantier dans la communauté, niveau le plus bas depuis de nombreuses années. Aucun logement collectif n'a été produit au cours de l'année, ce qui explique pour partie ce chiffre. Ce volume représente moins de la moitié de l'objectif du PLH.

La tendance 2016 est encourageante. Ainsi au premier semestre 52 logements ont été commencés, alors que ce volume s'établissait à 16 pour la même période en 2015.

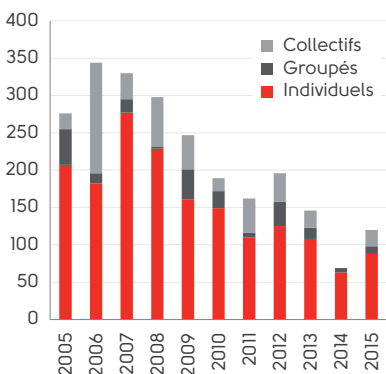
Les logements commencés depuis 2005



Avec 120 unités, le volume de logements autorisés en 2015 repart à la hausse au regard de l'année 2014 particulièrement modeste de ce point de vue. Le collectif est présent et l'individuel est en hausse.

La tendance est plutôt positive puisqu'au premier semestre 2016, 60 logements ont été autorisés contre 51 à la même période en 2015.

Les logements autorisés depuis 2005



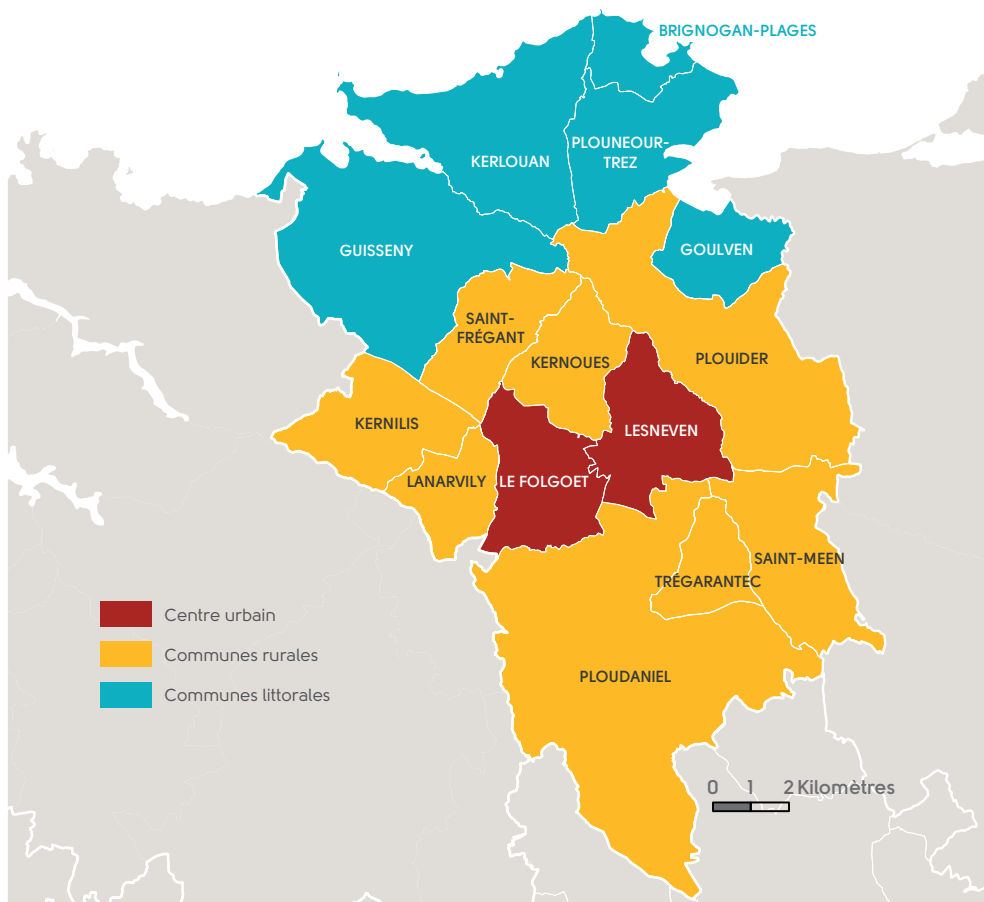
Logements commencés en 2014 et 2015

	Individuel pur 2014	Individuel groupé 2014	Collectif 2014	Total 2014	Individuel pur 2015	Individuel groupé 2015	Collectif 2015	Total 2015
Centre urbain	14	13	21	48	25	15	0	40
Communes rurales	32	6	0	38	12	4	0	16
Communes littorales	19	2	0	21	13	0	0	13
CCPLCL	65	21	21	107	50	19	0	69

En 2015, près de 60% de la construction neuve s'est produite dans le centre urbain (sur des volumes très modestes). En 2014, cette part n'était que de 44 %, une part non négligeable de la production s'étant réalisée dans les communes rurales.

185

logements mis en chantier en 2015 dans la CCPI



Terrains à bâtir

La superficie des terrains à bâtir vendus diminue au cours du temps et, en 2015, 1/3 d'entre eux font moins de 500 m², taux le plus élevés au cours de la période d'observation

À l'inverse, la part des très grands terrains diminue et s'établit désormais à 18 %.

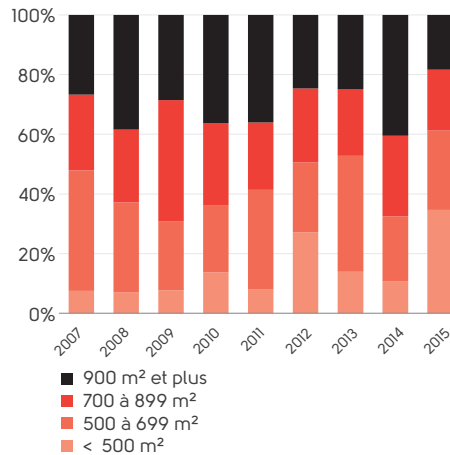
En 2015, la surface médiane des terrains est de 580 m².

Le prix médian des terrains à bâtir s'élève en 2015 à 40 000 €, en relative stabilité au regard des deux années précédentes, pour un montant médian au m² de 65 €.

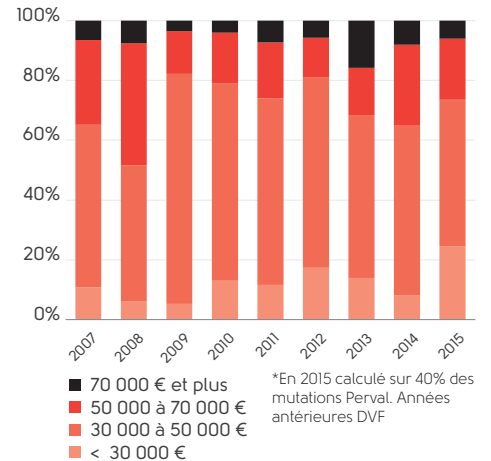
La part des terrains vendus à moins de 30 000 € a augmenté au cours du temps pour atteindre une vente sur cinq en 2015 ce qui permet des opérations à coût abordable pour des ménages modestes.

En revanche, la part de terrains chers, au-delà de 70 000 €, a eu tendance à décroître au cours de la période observée.

Gamme de surface des terrains vendus dans la CCPLCDL*



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



Le marché immobilier ancien

Le volume de maisons d'occasion vendues, s'il ne porte que sur 80% des transactions, laisse néanmoins présager d'une baisse en 2015. 200 biens auront changé de mains, c'était le cas de 250 d'entre eux en 2014.

Le volume de ventes d'appartements est modeste dans la communauté, une moyenne d'une vingtaine par an depuis 2007. Comme pour les maisons, les chiffres de 2015 devraient s'inscrire en baisse au regard de 2014.

Gamme de prix des maisons vendues dans la CCPLCL

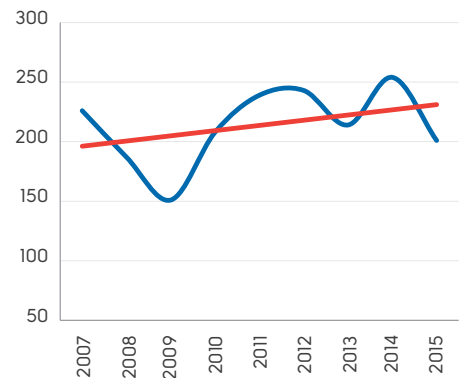


Le prix médian des maisons d'occasion s'établit à 125 250 €, soit une baisse de 5%. Par ailleurs, les prix demeurent bien en deçà de ceux observés dans le pays de Brest, avec un écart de 30 000 €. Cet écart s'est creusé par rapport à 2014.

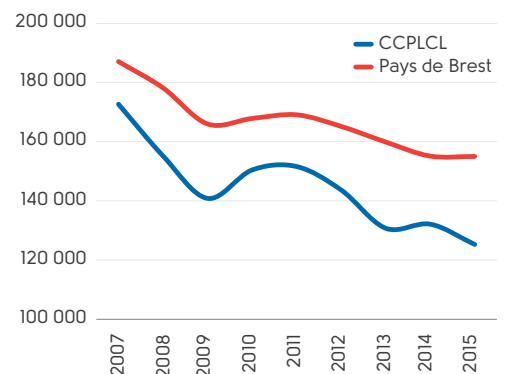
Le prix médian d'un appartement T3 vendu dans la communauté en 2015 s'élève à 73 000 €, soit environ 8 000 € de moins que la médiane observée dans le pays de Brest.

La part de maisons vendues à moins de 100 000 € représente 1/3 des transactions en 2015, en augmentation par rapport aux années précédentes. La part des maisons les plus chères demeure stable au cours du temps, aux alentours de 5 % du marché. Ces éléments font de la CCPLCL une communauté accessible aux revenus modestes. Les prix des biens s'entendent sans les travaux qui peuvent se révéler nécessaires.

Nombre de maisons vendues dans la CCPLCL



Prix médians hors taxe des maisons d'occasion - 2010 - 2015



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.

À 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, à titre d'exemple, un peu moins de la moitié du marché correspond à la capacité d'un couple modeste avec enfants qui souhaite acquérir une maison ancienne en réalisant des travaux. La même famille aux revenus médians a accès à une très grande part du marché de la maison ancienne 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 237 435 €,
- dans l'ancien de 174 250 € et réaliser 58 080 € de travaux,
- dans l'ancien sans réaliser de travaux de 216 340 €.

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.

CCPLCDL

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)	 1 063 € / mois	351 € / mois	69 560 €	50 600 € + 16 870 € de travaux	62 830 €
	 2 201 € / mois	726 € / mois	143 750 €	104 730 € + 35 000 € de travaux	130 020 €
	 2 676 € / mois	883 € / mois	175 080 €	127 365 € + 42 455 € de travaux	158 130 €
Revenus médians	 1 366 € / mois	451 € / mois	89 340 €	64 990 € + 21 660 € de travaux	80 690 €
	 2 699 € / mois	891 € / mois	174 590 €	128 415 € + 42 800 € de travaux	159 440 €
	 3 299 € / mois	1 089 € / mois	214 990 €	157 010 € + 52 340 € de travaux	194 940 €

Le logement social



Crédit photo : ADEUPa

Au 1^{er} janvier 2015, la communauté comptait 590 logements sociaux dont 26 ont été mis en service au cours de l'année 2014. Le taux de logement social s'élève à 5 % du parc de résidences principales. Lesneven concentre 46 % de l'offre, ce taux monte à 53 % si l'on y ajoute le parc du Folgoët avec laquelle la commune constitue le centre urbain.

En 2015, le taux de logements sociaux vacants est modeste. Il s'élève à 2,6 % du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,9 % des logements sociaux. Ces chiffres sont cependant au-dessus de la moyenne départementale qui est de 1,8 % du parc. Ils sont en légère augmentation au regard de l'année 2014 : 2,1 % pour le parc total.

La tension locative sociale s'élève à 3,9 demandes pour une offre. En légère hausse, cet indicateur était de 3 en 2014 et 3,4 en 2013. Il est supérieur à la moyenne observée dans le pays de Brest : 2,4. Les bailleurs sociaux estiment que la tension

apparaît à partir d'une attribution pour trois demandes.

Les délais d'attente reflètent une tension assez modérée. 84 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur demande. Cette proportion est très proche de celle qui s'observe ailleurs dans le pays de Brest.

Au 1^{er} janvier 2015, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à 252, en légère augmentation au regard de 2014 (229).

La part des demandeurs pouvant bénéficier du parc le plus social s'élève au 2/3 de la demande. En effet, la majorité se situe en deçà des plafonds du PLA I soit en 2015, 1014€ mensuels pour une personne seule.

Cette situation n'est pas propre à la communauté, cette part est également observée si l'on regarde l'ensemble des demandeurs du pays de Brest.

« Au 1^{er} janvier 2015, la communauté comptait 590 logements sociaux dont 26 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