

# L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70 E


La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU  
PAYS DE LANDERNEAU  
DAOULAS



QUELQUES  
CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 157  
logements livrés en 2015

 € 152 350 €  
prix médian d'une maison en 2015

 € 84 500 €  
prix médian d'un appartement  
T3 en 2015

 87 €  
prix médian d'un terrain au m<sup>2</sup>  
en 2014



Credit photo : minik - shutterstock.com

## 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 Landerneau-Daoulas, 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. La Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas demeure cependant attractive du point de vue des prix et de la localisation. Il est probable que le marché de l'immobilier évolue favorablement porté par de bonnes conditions, comme des taux d'intérêt qui demeurent bas et un PTZ élargi.

Du côté des investisseurs, le dispositif Pinel a également porté ses fruits, avec un impact visible sur la production en promotion immobilière.

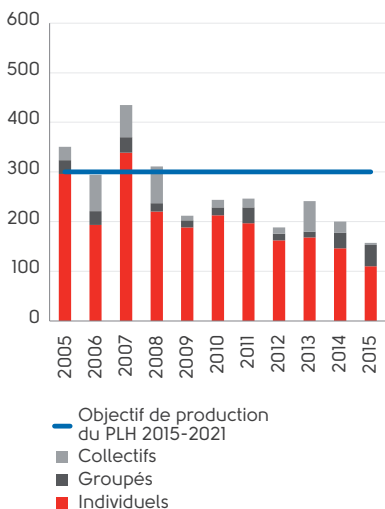
Le présent observatoire se décline à l'échelle de chacun des EPCI qui constituent le pays et fait l'objet d'une synthèse qui les regroupe. Ces différents niveaux d'observation permettent de situer chacun des territoires au regard de son environnement et d'avoir des éléments comparatifs d'une collectivité 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, 157 logements ont été mis en chantier dans la communauté. Cela constitue une baisse d'environ 20% par rapport à l'année 2014. Le mouvement baissier a persisté et les mises en chantier demeurent en deçà du PLH qui prévoit 300 nouvelles résidences principales par an. On observe cependant un petit rebond des mises en chantier en 2016. Au cours du premier semestre, 90 logements ont été commencés, ils étaient 67 au cours de la même période en 2015.

En 2015, la production est principalement concentrée sur les communes de Landerneau, Loperhet et Saint-Thonan et porte essentiellement sur de l'habitat individuel.

## Les logements commencés depuis 2005 sur la communauté de communes de Landerneau-Daoulas



166 logements ont été autorisés en 2015, en baisse de 12% par rapport à 2014. La tendance à la baisse semble se poursuivre puisqu'au premier semestre 2016, 76 logements ont été autorisés, contre 92 sur la même période en 2015.

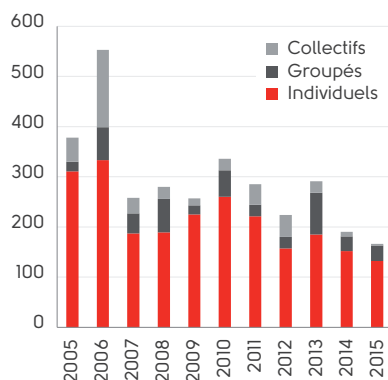
# 157

logements ont été mis en chantier dans la CCPLD

## Logements commencés en 2014 et 2015

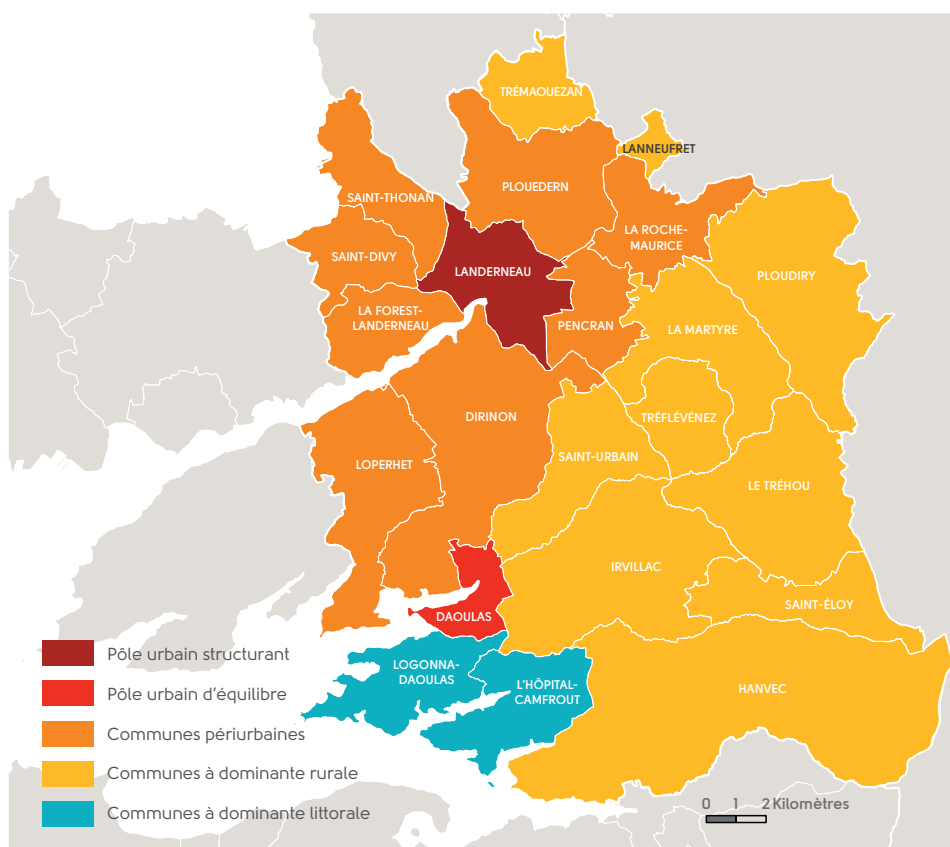
|                                | Individuel pur 2014 | Individuel groupé 2014 | Collectif 2014 | Total 2014 | Individuel pur 2015 | Individuel groupé 2015 | Collectif 2015 | Total 2015 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|----------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|------------|
| Communes urbaines-périurbaines | 116                 | 23                     | 23             | 162        | 85                  | 43                     | 4              | 132        |
| Communes littorales            | 8                   | 0                      | 0              | 8          | 9                   | 0                      | 0              | 9          |
| Communes rurales               | 22                  | 8                      | 0              | 30         | 16                  | 0                      | 0              | 16         |
| <b>CCPLD</b>                   | <b>146</b>          | <b>31</b>              | <b>23</b>      | <b>200</b> | <b>110</b>          | <b>43</b>              | <b>4</b>       | <b>157</b> |

## Les logements autorisés depuis 2005 sur la communauté de communes de Landerneau-Daoulas



Les communes urbaines et périurbaines concentrent 84 % de la construction neuve en 2015, 3 % de plus qu'en 2014. La part de Landerneau représente 18% du volume en 2015 (21 % en 2014). En 2015, le plus grand nombre de mises en chantiers est observé à Loperhet.

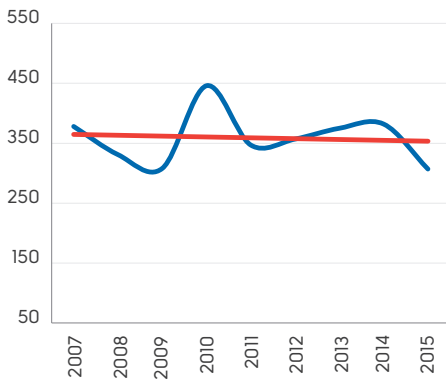
La part des communes rurales dans la production globale diminue entre les deux dates passant de 15 à 10%.



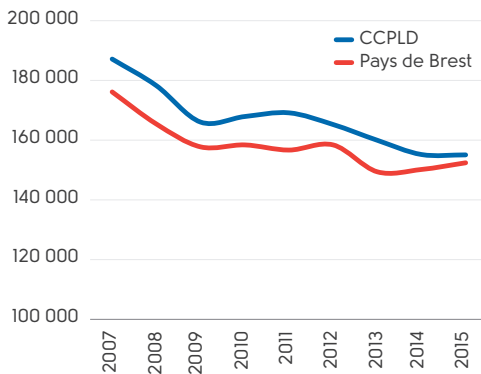
# Le marché immobilier ancien

Près de 400 maisons anciennes se sont vendues dans la Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas en 2014. Ce volume constitue une évolution positive au regard de l'année 2013. En 2015, au regard des données disponibles (80%), le volume des ventes ne semble pas évoluer à la hausse. A l'échelle finistérienne, le marché de l'occasion a repris des couleurs au cours de l'année 2015 et la reprise se confirme en 2016.

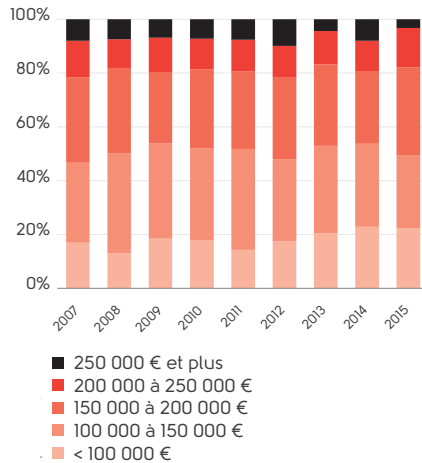
## Nombre de maisons vendues dans la CCPLD



## Prix médians hors taxe des maisons d'occasion - 2007 - 2015

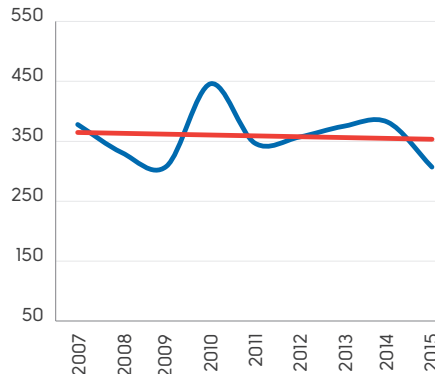


## Gamme de prix des maisons vendues dans la CCPLD



Le prix des maisons demeure en deçà de la médiane du pays de Brest, bien que l'écart diminue en fin de période. En 2015, il s'établit à 152 350 €, en quasi stabilité au regard de l'année 2014.

## Nombre de maisons vendues dans la CCPLD



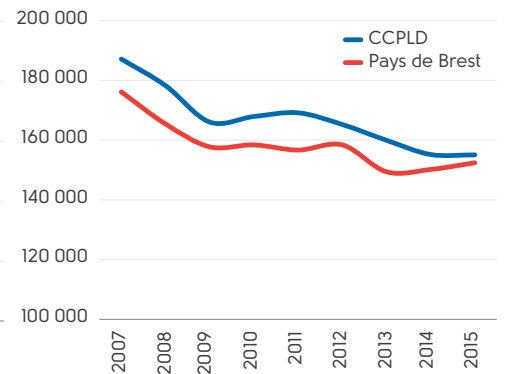
La part des maisons à moins de 100 000 € atteint un peu plus de 20% en 2015. Cette part augmente légèrement au cours du temps. Ces biens accessibles aux ménages modestes peuvent nécessiter des travaux que les prix de vente ne reflètent pas.

La part des biens les plus chers (+ 250 000 €) diminue sur la période observée. La majorité du marché (60%) se situe entre 100 et 200 000 €.

Même sur des données encore partielles, le volume d'appartements vendus semble être orienté à la baisse en 2015, alors qu'il repart dans le pays de Brest et plus globalement dans le Finistère. Ainsi, observé sur 80 % des données, un peu moins de 40 ventes ont eu lieu en 2015.

Le prix médian d'un appartement T3 s'élève à 84 500 € en 2015, en baisse de 7% par rapport à 2014. Cette baisse est plus élevée que celle observée en moyenne dans le pays de Brest où la tendance est plutôt à la stabilité.

## Prix médians hors taxe des maisons d'occasion - 2007 - 2015



Credit photo : ADELUPA

# 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-dessous 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 en 2015, 1/3 des transactions se situaient en dessous de 125 000 euros ce qui permet des projets d'accession dans l'ancien aux familles modestes avec enfants, aux couples avec ou sans enfants aux revenus médians.

## 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 235 000 €,
- dans l'ancien de 172 320 € et réaliser 57 440 € de travaux,
- dans l'ancien sans provisionner de travaux de 214 000 €.











**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.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAUDAOLAS

## 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<br>(appartement ou maison + terrain) |  Ancien avec travaux |  Ancien sans travaux |           |
|--|---|--|---|---|-----------|
| <b>Revenus modestes</b><br>(3ème décile) |  1 190 € / mois        | 393 € / mois   | 78 000 €  | 56 600 €<br>+ 19 000 € de travaux   | 70 300 €  |
|  |  2 440 € / mois        | 805 € / mois   | 158 500 €   | 116 000 €<br>+ 38 700 € de travaux  | 144 000 € |
|  |  2 990 € / mois        | 987 € / mois   | 195 640 €   | 142 320 €<br>+ 47 440 € de travaux  | 176 700 € |
| <b>Revenus médians</b>                   |  1 485 € / mois        | 490 € / mois   | 97 000 €  | 70 660 €<br>+ 23 550 € de travaux   | 87 700 €  |
|  |  3 025 € / mois        | 998 € / mois   | 194 800 €   | 141 960 €<br>+ 47 320 € de travaux  | 178 700 € |
|  |  3 620 € / mois        | 1 195 € / mois   | 235 000 €   | 172 320 €<br>+ 57 440 € de travaux  | 214 000 € |

# Le logement social



Crédit photo : ADEUPa

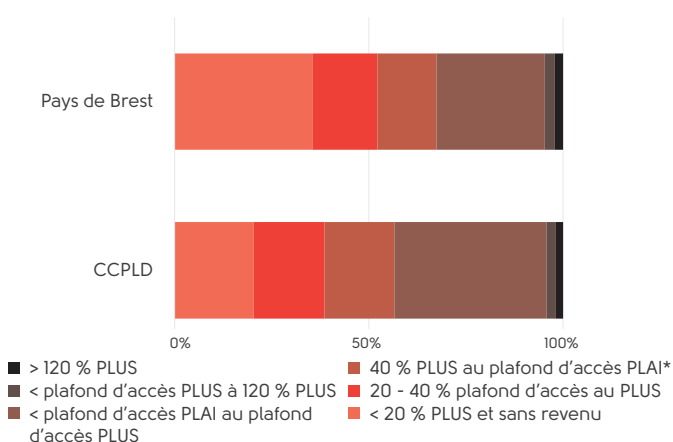
Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la communauté de communes comptait 1 598 logement sociaux dont 49 ont été mis en service au cours de l'année 2014, soit 8,2% du parc de résidences principales. Près de 3/4 de l'offre est localisée à Landerneau. En 2015, le taux de logements sociaux vacants est modeste. Il s'élève à 2% du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 1,4% des logements sociaux. Ces chiffres, s'ils sont faibles, sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale, respectivement 1,8% et 0,9 %. De plus ils sont en augmentation au regard de l'année 2014 : 1,3% et 0,5 %.

La tension locative sociale s'élève à 2,6 demandes pour une offre, ce qui révèle une bonne adéquation du volume de l'offre. Cet indicateur était de 3,2 en 2013, 2,7 en 2014. La baisse de la tension témoigne de l'effort de production d'une offre en logement social de la communauté.

Les délais d'attente reflètent bien cette réalité et près de 90% des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur demande. Cette proportion est stable au cours du temps.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à 526, proche de celui de 2014 qui était de 494.

## Ressources des demandeurs (demande externe)





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](mailto:pascale.chodzko@adeupa-brest.fr)

**Site web :** [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

**Dépôt légal :** 1<sup>er</sup> trimestre 2017

**ISSN :** 1763-783X

**Réf :** 16-152