

# L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest

#70 F


La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA  
PRESQU'ÎLE DE CROZON ET  
DE L'AULNE MARITIME



QUELQUES  
CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER  
DANS LA CCAM

 13  
logements livrés en 2015

 € 115 000 €  
prix médian d'une maison en 2015

 34 €  
prix médian d'un terrain au m<sup>2</sup>  
en 2015

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER  
DANS LA CCPC

 37  
logements livrés en 2015

 € 145 000 €  
prix médian d'une maison en 2015

 56 €  
prix médian d'un terrain au m<sup>2</sup>  
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.

L'observatoire présente simultanément le marché immobilier des Communautés de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime, réunies depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Dans la nouvelle communauté, le marché de l'immobilier demeure modeste, 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

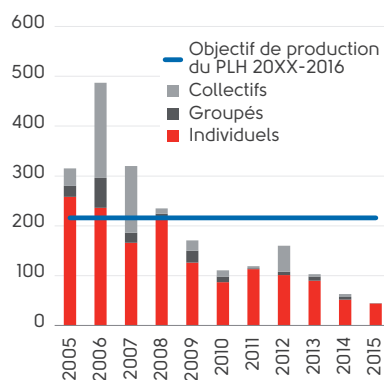


Credit photo : ADEUPa

Le volume de logements commencés cumulés pour les deux communautés s'élève à 45 unités (en enlevant Saint-Ségale) en 2015, niveau le plus bas depuis une dizaine d'années et 10 fois inférieur à la production de 2006. Ce nombre est bien en deçà des objectifs de production du PLH de Crozon additionné à ceux du SCoT pour l'Aulne maritime. La production est presque exclusivement portée par l'individuel. Au sein des communautés réunies, les villes de Camaret et de Crozon sont les plus dynamiques en matière de construction neuve, un peu plus de 10 logements chacune en 2015. En 2014, en revanche Crozon a représenté près de la moitié de la production de la presqu'île.

La tendance 2016 s'annonce très comparable à l'année 2015 avec moins d'une trentaine de logements mis en chantier.

## Les logements commencés depuis 2005 dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime

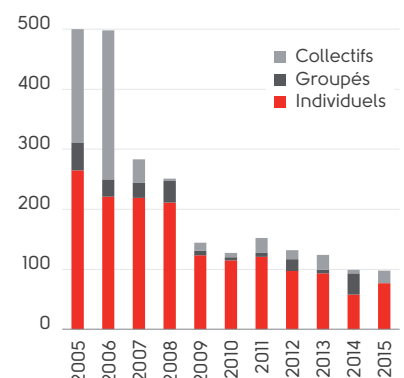


Les autorisations sont stables entre 2014 et 2015 (environ 100 logements), mais sont à leur plus bas niveau depuis 2005.

Les communautés produisent surtout de l'individuel pur. En revanche, certains bâtiments collectifs apparaissent dans les autorisations, les chantiers ont vraisemblablement du mal à démarrer ce qui peut expliquer la différence entre les volumes d'autorisations et de mises en chantier.

La tendance 2016 en la matière n'est pas favorable. 42 logements ont été autorisés au premier semestre 2015, ils étaient 65 à la même période en 2015.

## Les logements autorisés depuis 2005 dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime



## 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
CCPC	48	5	6	59	36	1	0	37
Aulne Maritime (- St Ségale)	4	0	0	4	8	0	0	8
Cumul Crozon/Aulne Maritime	52	5	6	63	44	1	0	45

# Terrains à bâtir

Sur le périmètre de la future nouvelle communauté, la taille des terrains à bâtir vendue est relativement plus élevée que dans le reste du pays de Brest. La part des terrains de plus de 900 m<sup>2</sup> représente 40 % des ventes en 2015.

La part des terrains plus petits, moins de 500 m<sup>2</sup> demeure modeste avec environ 15 % des mutations.

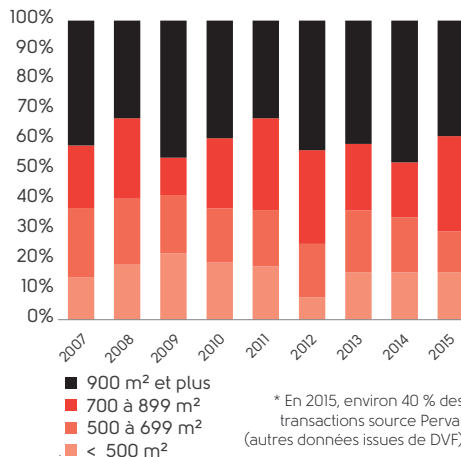
En médiane, les terrains vendus sur la Presqu'île mesuraient 823 m<sup>2</sup> en 2015. Ils étaient plus vastes dans l'Aulne Maritime avec une médiane à 1 018 m<sup>2</sup>.

Le prix au m<sup>2</sup> est l'un des facteurs explicatifs de la taille des terrains vendus. Encore modérés dans les deux communautés il permet aux ménages d'acheter des terrains plus grands.

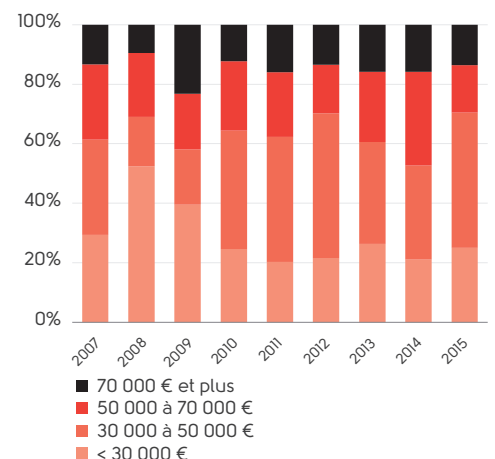
En 2015 le montant médian au m<sup>2</sup> s'établissait à 56 € dans la CCPC, (prix du terrain 46 000 €), et 34 € dans la CCAM,

(prix du terrain 40 000 €). La moyenne du pays de Brest est de 75 € au m<sup>2</sup> et de 45 905 € au global.

## Surface des terrains à bâtir vendus dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime \*



## Gamme de prix des terrains à bâtir vendus dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime



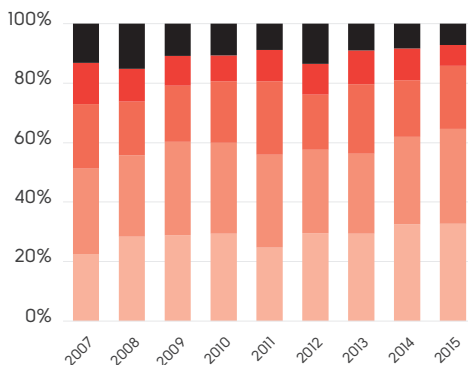
# Le marché immobilier ancien

Le volume de maisons de plus de 5 ans vendues dans les communautés s'élève à près de 300 unités en 2015. Cet indicateur ne porte que sur 80% des mutations de l'année et présente déjà une hausse au regard de l'année 2014, signe d'une reprise de ce segment de marché.

Dans le détail, Crozon représente près des 3/4 de l'activité de la nouvelle communauté.

En 2015, le prix médian des maisons s'élève respectivement à 145 000 € dans la CCPC et 115 000 € dans la CCAM. Ces prix sont en légère baisse au regard de l'année 2014 et se

## Gamme de prix des maisons vendues dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime

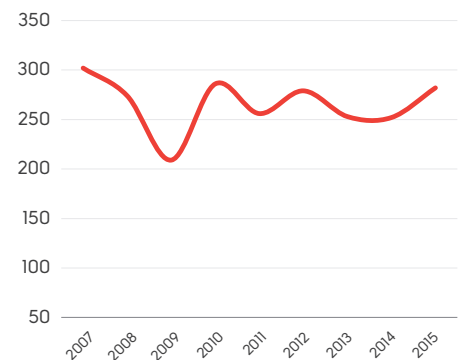


situent en deçà de la moyenne du pays de Brest. C'est surtout vrai pour l'Aulne Maritime où, en 2015, les maisons anciennes coustaient 40 000 € de moins que dans le pays de Brest.

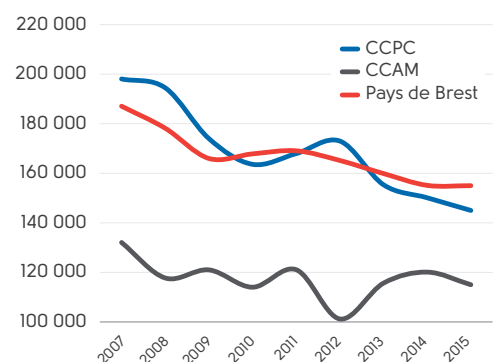
En 2015, dans la nouvelle communauté, la part de maisons anciennes à moins de 100 000 € représente 1/3 des transactions. Cette proportion a eu tendance à croître au cours de la période d'observation. La part des maisons à moins de 150 000 € s'établit même à 2/3 du marché. Pendant ce temps, le marché de la maison chère, plus de 250 000 €, se rétracte pour représenter 7 % en 2015.

Les prix indiqués ne tiennent pas compte des travaux éventuellement nécessaires pour mettre le bien en bon état de confort. C'est d'autant plus important à souligner que le marché est bas. Ainsi, il est très vraisemblable que les maisons à moins de 100 000 € nécessitent des travaux de mises aux normes.

## Nombre de maisons vendues dans les communautés de Crozon et de l'Aulne Maritime



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



# 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, une famille modeste composée d'un couple et de deux enfants voit un peu plus de 40 % du marché qui s'offre à lui pour des maisons avec travaux dans la CCPC. Cette proportion est plus importante dans l'Aulne maritime compte tenu d'un marché plus bas et s'élève à 55%.

## AIDE À LA LECTURE

un couple avec deux enfants de moins de 14 ans aux revenus médians peut acquérir, dans la CCPC,  
 - un bien neuf jusqu'à 215 000 €,  
 - dans l'ancien de 155 000 € et réaliser 52 000 € de travaux  
 - dans l'ancien sans réaliser de travaux de 195 000 €.











Ces chiffres sont respectivement de 205 000 €, 150 000 € (+ 50 000 €) et 185 000 € dans l'Aulne maritime.

**A noter :** 1- Ces différences s'expliquent du fait que les revenus prix en compte sont ceux de la communauté qui sont moins élevés dans l'Aulne que dans la presqu'île de Crozon. Pour l'instant, il n'est pas possible de les réunir statistiquement. 2- 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.

CCPC  
CCAM

## 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
<b>Revenus modestes</b> (3 <sup>ème</sup> décile)	 CCPC : 1 094 € / mois CCAM : 1 159 € / mois	CCPC : 361 € / mois CCAM : 383 € / mois	71 585 € 75 840 €	52 080 € / + 17 360 € de travaux 55 170 € / + 18 390 € de travaux	64 660 € 68 500 €
	 CCPC : 2 208 € / mois CCAM : 2 232 € / mois	CCPC : 729 € / mois CCAM : 737 € / mois	144 185 € 145 690 €	105 060 € / + 35 020 € de travaux 106 215 € / + 35 405 € de travaux	130 440 € 131 875 €
	 CCPC : 2 585 € / mois CCAM : 2 566 € / mois	CCPC : 853 € / mois CCAM : 847 € / mois	169 080 € 167 870 €	123 000 € / + 41 000 € de travaux 122 120 € / + 41 705 € de travaux	152 720 € 151 620 €
<b>Revenus médians</b>	 CCPC : 1 428 € / mois CCAM : 1 440 € / mois	CCPC : 471 € / mois CCAM : 475 € / mois	93 390 € 94 170 €	67 940 € / + 22 650 € de travaux 68 505 € / + 22 835 € de travaux	84 650 € 85 055 €
	 CCPC : 2 796 € / mois CCAM : 2 809 € / mois	CCPC : 923 € / mois CCAM : 927 € / mois	180 630 € 181 425 €	133 050 € / + 44 350 € de travaux 133 670 € / + 44 550 € de travaux	165 200 € 165 960 €
	 CCPC : 3 266 € / mois CCAM : 3 162 € / mois	CCPC : 1 078 € / mois CCAM : 1 044 € / mois	212 990 € 206 495 €	155 400 € / + 51 800 € de travaux 150 480 € / + 51 160 € de travaux	CCPC : 192 940 € CCAM : 186 840 €

# Le logement social



Crédit photo : ADEUPa

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les deux communautés totalisent 730 logements sociaux (dont 506 dans la CCPC et 224 dans la CCAM<sup>1</sup>). Il n'y a eu aucune mise en service au cours de l'année 2014. La part de logement social dans le parc de résidences principales est proche de 7 % dans les deux communautés.

En 2015, le taux de logements sociaux vacants est très différent d'une communauté à l'autre. Il est modeste dans la Presqu'île où il s'élève à 1,8% du parc total. Il est plus élevé dans l'Aulne où cet indicateur est de 5,1%. Ce taux, important au regard des autres EPCI, était déjà élevé en 2014 (6,4%).

Dans les deux cas, la vacance de plus de 3 mois représente environ 1 % des logements sociaux.

La tension locative sociale de la Presqu'île s'élève à 2,5 demandes pour une offre, en légère baisse, cet indicateur était de 2,7 en 2014. Elle est extrêmement modeste dans l'Aulne maritime (1,9 en 2015 et 1,7 en 2014) ce qui explique aussi le taux de vacance.

Les délais d'attente reflètent la faible tension. 87 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur demande dans la Presqu'île. Ce taux s'élève même à 97 % dans l'Aulne. Cette proportion est supérieure à ce qui s'observe ailleurs dans le pays de Brest, témoin d'une bonne fluidité du marché locatif social. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à un peu plus de 250, en légère hausse au regard de 2014.

**« Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les deux communautés totalisent 730 logements sociaux »**

1 - Dont 27 à Saint-Ségal



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