

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



### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **27 298** habitants  
répartis dans **15** communes

**6,2 %**  
depuis le recensement de 2006

**11 526**  
résidences principales

**2 104**  
résidences secondaires

**991**  
logements vacants  
(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Maison ancienne vue sur mer à Brignogan - Crédit photo: ADEUPa

## Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes

2013 constitue pour le Pays de Brest une troisième année consécutive de baisse d'activité à la fois dans le secteur de la production neuve et dans le marché de l'immobilier ancien.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce ralentissement global de l'activité. Le contexte économique demeure peu favorable et les acquéreurs potentiels peuvent faire montre d'attentisme dans leur projet. Les incertitudes fiscales influent également de manière défavorable sur le marché. La réforme du régime des plus-values semble ainsi avoir impacté le marché de la résidence secondaire. Désormais, la stabilisation du dispositif d'investissement « Duflot » et l'ouverture

à l'urbanisation de vastes zones à Brest pour le neuf, les différentes aides à l'amélioration de l'habitat ancien notamment sur les aspects thermiques et le maintien des prix du marché à un niveau modéré permettent d'espérer que 2014 verra une légère reprise de l'activité.

Le Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes connaît une tendance plus dynamique en matière de construction neuve que le Pays de Brest. Les ventes dans l'ancien en revanche sont en baisse. Le PLH 2010-2015 de la communauté prévoit la production de 165 logements par an soit un total de 990 sur la durée du P.L.H. Cet objectif est atteint à 63 % fin 2013.

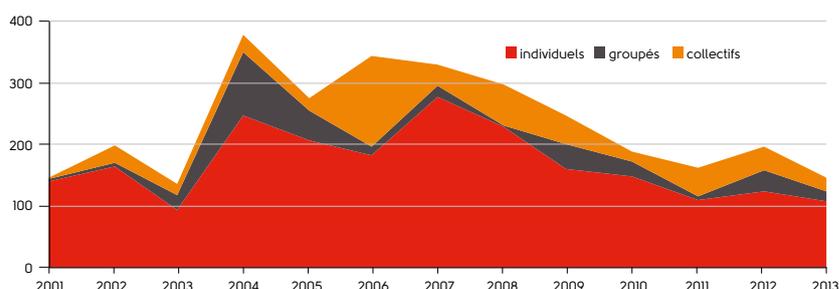
## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

# Une année 2013 plus favorable

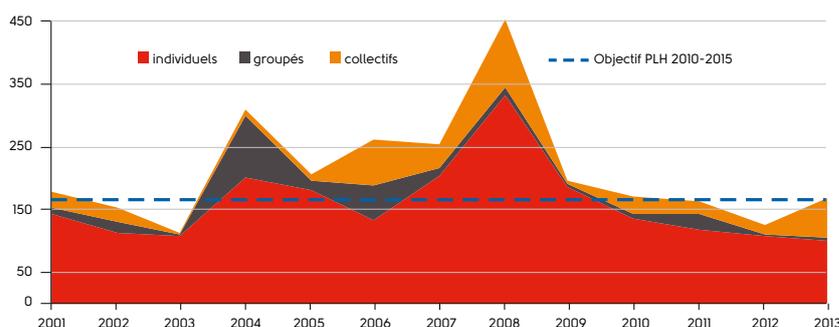
### Après une année 2012 en demi-teinte, reprise du nombre de chantiers en 2013

En 2013, 165 logements ont été mis en chantiers dans la communauté de communes, conformément à l'objectif du Programme Local de l'Habitat et très proche des chiffres observés depuis 2009. Le collectif a été particulièrement porteur puisque 63 appartements ont été construits, la majeure partie à Lesneven. 2012 en revanche s'était présentée comme une année particulièrement morose et seuls 124 chantiers avaient été lancés. La baisse était surtout due à la quasi-absence de logements collectifs. Concernant les autorisations, après une année 2012 meilleure que l'année 2011, les chiffres de 2013 laissent penser que le nombre de mises en chantier en 2014 sera modéré.

#### Logements autorisés



#### Logements commencés



#### Logements autorisés et commencés en 2012 et 2013

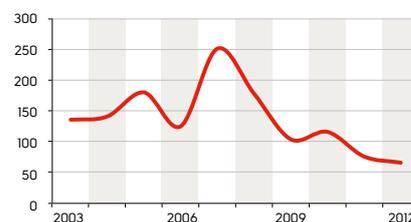
	Commencés 2012				Commencés 2013				Part dans la production totale
	Individuel		Collectif	Total	Individuel		Collectif	Total	
	pur	groupé			pur	groupé			
Brignogan-Plage	7	-	-	7	5	0	0	5	4,12 %
Le Folgoët	11	-	4	15	11	0	0	11	8,93 %
Goulven	1	-	4	5	5	0	3	8	4,47 %
Guissény	4	1	2	7	6	0	6	12	6,53 %
Kerlouan	15	2	-	17	5	0	0	5	7,56 %
Kernilis	7	-	-	7	7	0	0	7	4,81 %
Kernouës	1	-	-	1	3	0	0	3	1,37 %
Lanarvily	2	-	-	2	2	0	0	2	1,37 %
<b>Lesneven*</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>71</b>	<b>34,71 %</b>
Ploudaniel	5	-	-	5	12	2	0	14	6,53 %
Plouider	6	-	-	6	3	2	0	5	3,78 %
Plounéour-Trez	6	-	-	6	7	0	7	14	6,87 %
Saint-Frégant	8	-	-	8	9	0	0	9	5,84 %
Saint-Méen	8	-	-	8	1	0	0	1	3,09 %
Trégarantec	-	-	-	-	0	0	0	0	0,00 %
<b>Total CCPLCL</b>	<b>107</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>124</b>	<b>99</b>	<b>5</b>	<b>63</b>	<b>167</b>	<b>100,00 %</b>

\* Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

### Moins de terrains à bâtir vendus en 2012

Avec 66 transactions en 2012, le nombre de mutations de terrains à bâtir continue de diminuer dans la communauté de communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes. Or 2011 représentait déjà le point le plus bas de la dernière décennie. Cette situation ne s'explique pas par les prix des terrains. En effet, la communauté est une nouvelle fois l'une des plus accessibles du Pays de Brest avec un prix moyen de 59 € du m<sup>2</sup>. Ce montant est presque deux fois moindre que la moyenne du Pays de Brest qui s'élève à 103 € du m<sup>2</sup> en 2012.

#### Nombre de terrains vendus



La part de terrains vendus à moins de 40 000 € a même augmenté entre 2011 et 2012. Elle s'établit à près de 50 % dans le dernier cas, faisant de la communauté de communes l'un des territoires les plus favorables à l'accession sociale en construction neuve. En effet, l'on considère que pour mener à bien un projet pour des primo accédants modestes, le coût du terrain ne doit pas excéder ce montant.

## Une nette diminution de la taille des parcelles

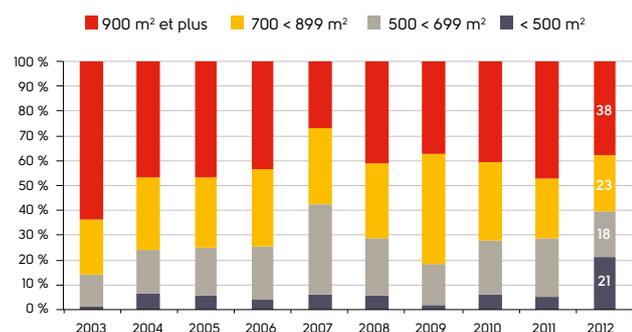
Un fait marquant de l'année 2012 est la tendance accrue à la diminution de la

taille des terrains. Au cours de l'année, près d'une vente sur cinq concernait un terrain de moins de 500 m<sup>2</sup>, alors que par le passé cette proportion n'a jamais excédé les 7 %. Les terrains de plus de 900 m<sup>2</sup> sont eux aussi en constante diminution et représentent désormais 38 % des mutations (57 % en 2001).

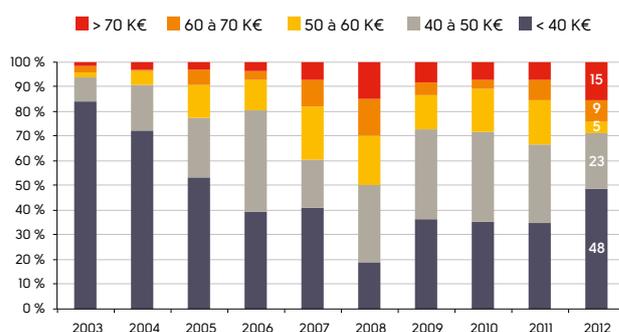
Une majorité de terrains vendus dans la communauté de communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes l'est dans le secteur diffus et seul 1/3 des ventes se produit au sein d'opérations d'aménagement. Ce partage n'a cependant pas de répercussions particulières sur la taille moyenne des parcelles qui a nettement diminué en 2012. Dans le détail, la

taille des terrains vendus en lotissement a beaucoup diminué entre 2011 et 2012 (735 à 645 m<sup>2</sup>), mais aussi dans le diffus (1 030 à 967 m<sup>2</sup>). Les terrains vendus en diffus dans la communauté de communes demeurent les plus vastes du Pays de Brest, avec ceux de l'Aulne Maritime.

### Gamme de surface des terrains vendus



### Gamme de prix des terrains vendus



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

# Un marché de l'ancien à la peine

Tout comme le marché de la construction neuve a nettement marqué le pas en 2012 et en 2013, à l'instar des chiffres départementaux et régionaux, celui de l'immobilier d'occasion est en nette diminution. En

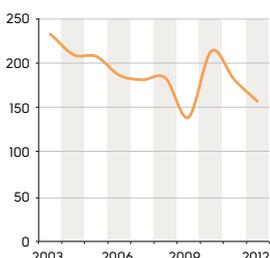
2012, 178 biens se sont échangés, soit une baisse de 16 % au regard de 2011 qui représentait déjà une année de repli.

Le marché est comme par le passé largement dominé par la maison individuelle et

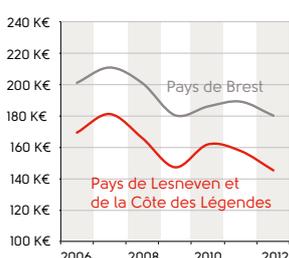
seuls 12 appartements se sont échangés en 2012, la quasi-totalité dans la ville-centre de la communauté.

Le prix moyen des maisons marque également le pas en 2012 (- 8 %) et atteint son

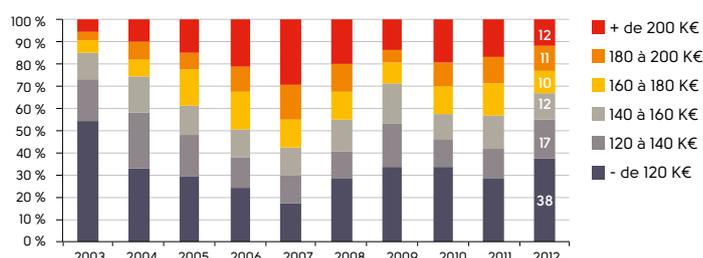
### Nombre de maisons vendues



### Prix moyens TTC des maisons T3 et plus



### Maisons T3 et plus, acquises par des particuliers, par gamme de prix TTC



## DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

« Comprendre et qualifier  
la situation et l'évolution du marché  
dans toutes ses composantes »

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année un certain nombre de données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter la réflexion des acteurs locaux de l'habitat, institutionnels et professionnels (banques, FNAIM, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires, Fédération du Bâtiment), qui enrichissent régulièrement l'analyse statistique par leurs appréciations et leurs réflexions qualitatives.

### Le détail des sources statistiques

- Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise les données de l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N) et le fichier Sit@del 2 des permis de construire gérés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions.
- L'analyse du marché de l'occasion est réalisée sur la base de la retranscription chaque année de l'ensemble des actes notariés immobiliers sur tout le département du Finistère auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP, ancienne DGI).

Sources fonds de cartes :  
BD CARTO® - © IGN - 2011  
Licence N° 2011-CISO24-52-0033  
Mutations: DGFiP - Retranscription des actes notariés Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa  
Permis de construire : SIT@ADEL - SOES Traitement ADEUPa  
Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa

(ADEUPa)  
BREST

### L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation : Pascale Chodzko,  
Éric Lemerre

Traitements statistiques : Éloïse Blouët

Cartographie : Julie Bargain

Maquette et mise en page :

d'une idée l'autre.com

Contact : ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 450 exemplaires

Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trimestre 2014

ISSN : 1763-783X

Réf. : 14/169

niveau le plus bas depuis 2006. Les maisons s'échangent en moyenne à 145 000 € dans la communauté. Ce prix constitue un vecteur de l'accès sociale et permet à des primo-accédants de réaliser leur projet. Toutefois, il ne tient pas compte des montants de travaux parfois nécessaires pour une mise aux normes du bâti, notamment en amélioration thermique garante de charges plus supportables pour des ménages modestes. Le marché de la communauté présente une certaine homogénéité en matière de prix puisque près de 70 % des transactions s'effectuent à moins de 160 000 €. La tranche à plus de 200 000 € quant à elle ne représente que 12 % de l'effectif.

### Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2012 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Appartements	Maisons
Brignogan-Plage	3	10
Le Folgoët	-	16
Goulven	-	5
Guissény	-	18
Kerlouan	-	19
Kernilis	-	8
Kernouës	-	5
Lanarvily	-	4
<b>Lesneven*</b>	<b>9</b>	<b>36</b>
Ploudaniel	-	19
Plouider	-	10
Plouneour-Trez	-	10
Saint-Frégant	-	2
Saint-Méen	-	4
Trégarantec	-	0
<b>Total CCPLCL</b>	<b>12</b>	<b>166</b>

\* Pôle d'équilibre du SCOt

### Prix moyens des maisons d'occasion en 2012

