

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 de Développement et 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).



Brest Saint-Marc - Photo ADEUPa

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2010 ET 2011

Une reprise confirmée

Dans l'ensemble, le bilan de l'activité immobilière 2010 et 2011 est positif. Après une année 2009 marquée par la crise, l'activité a en effet repris le chemin de la hausse. Ceci s'explique grâce à des taux d'intérêt historiquement bas et des dispositifs tels que le Prêt à Taux Zéro, qui ont permis de solvabiliser les ménages les plus modestes qui avaient dû reporter leur projet immobilier. L'ensemble du Pays de Brest a bénéficié de ce regain.

La reprise a été la plus nette sur le marché d'occasion puisque l'activité a retrouvé un niveau comparable à la moyenne des années exceptionnelles 2003-2005, montrant une réactivité plus forte que le marché de la construction neuve. Les ménages, notamment les plus modestes d'entre-eux, ont pu concrétiser leur projet d'acquisition dans ce secteur dès 2010.

La reprise dans la construction neuve pavillonnaire est tangible au 2^e trimestre 2010, elle s'est dès lors traduite dans les ventes de terrains à bâtir et par la suite dans les dépôts de permis de construire. Cette progression de la production neuve se confirme en 2011 mais reste malgré tout en deçà de la période antérieure à 2008, qui est à consi-

dérer comme exceptionnelle. L'ensemble des communautés du Pays de Brest hors Brest métropole océane revient ainsi progressivement à un rythme de construction plus modéré et surtout plus conforme à la réalité des besoins.

L'agglomération brestoise qui avait maintenu un niveau soutenu de production de logements neufs en dépit du contexte de crise subit en 2011 les effets de la réforme des dispositifs de défiscalisation sur lesquels reposait une grande partie de sa production. En revanche, la construction neuve pavillonnaire qui avait peu évolué au cours de la décennie se renforce depuis 2009. Cette augmentation est de bon augure et le maintien d'un niveau élevé de construction de logements familiaux, en particulier de maisons, permet de répondre de manière satisfaisante à la demande familiale.

En 2012, différents facteurs tels que la possible hausse des taux d'intérêt, les incertitudes liées à la crise, les élections à venir et les modalités de la loi de finance devraient avoir des répercussions sur le marché immobilier.

LA CONSTRUCTION NEUVE
EN 2010-2011

Une quasi-stabilité

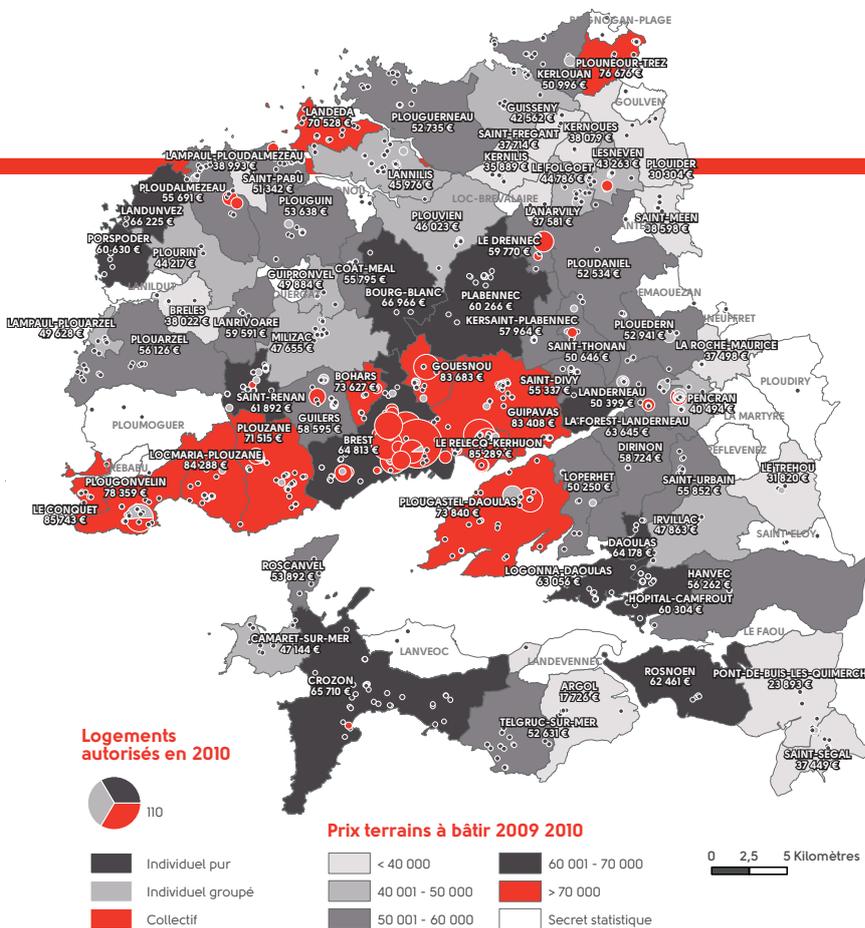
Mises en chantier, autorisations : une production plus régulière

Après une forte baisse de l'activité en 2007, suite à une année 2006 exceptionnelle, la tendance est globalement à la stabilisation. Dans les communautés hors Brest métropole océane, l'activité a opéré un retour à la normale atteignant des niveaux comparables à ceux atteints avant l'emballage du marché. En 2010, près de 2 400 logements ont été mis en chantier dans le Pays de Brest soit un volume quasi-équivalent à celui de 2009. Dans le reste du département, la baisse engagée en 2008 s'est poursuivie. Cette production est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT et les Programmes Locaux de l'Habitat du Pays de Brest (2 600 logements). En 2011, les mises en chantier sont en léger repli puisque sur douze mois glissants à la fin septembre, leur nombre est de l'ordre de 2 200 logements. Dans le reste du département, la production se redresse.

À l'image des mises en chantier, les autorisations se sont stabilisées depuis 2009. Près de 2 600 logements ont été autorisés dans le Pays de Brest en 2010. Le volume d'autorisations s'annonce comparable en 2011.

Un équilibre fragile entre agglomération et communautés

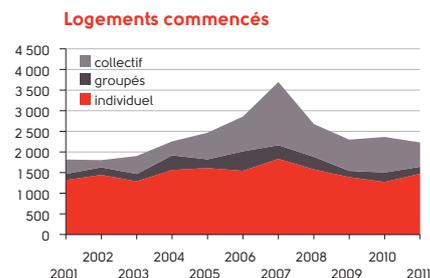
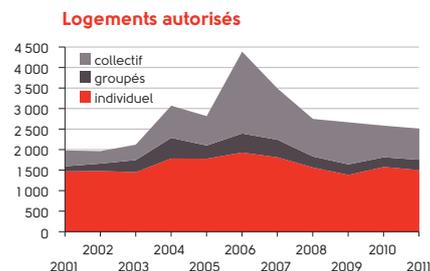
Brest métropole océane qui avait conservé un niveau de production soutenu depuis 2006, en particulier grâce à une forte activité dans le logement collectif, marque le pas en 2011. On peut supposer que ce ralentissement aura des effets sur l'équilibre de la production entre l'agglomération et les communautés de communes lequelles avait été rétabli en 2009 et 2010, et constitue une



des orientations fondamentales du SCoT du Pays de Brest.

Retour progressif à la normale pour le collectif

Confronté dans un premier temps à un recentrage dans l'agglomération brestoise, seul territoire du Pays de Brest éligible au dispositif de défiscalisation Scellier, le marché de la promotion privée connaît en 2011 un nouveau ralentissement, conséquence de la réforme fiscale de ce dispositif. En dehors de la mise en chantier de quelques programmes autorisés les années antérieures, la production d'appartements est, dans les communautés de communes, principalement portée par les organismes HLM, ce qui était déjà le cas avant 2004. Dans l'agglomération, dans les conditions actuelles du marché, les demandes sont estimées à 300-350 appartements par an.



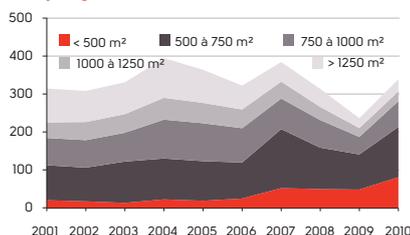
Logements commencés et autorisés par EPCI en 2010

Communautés du Pays de Brest	COMMENCES				AUTORISES				Evolution 2009-2010	
	individuel	groupé	collectif	Total	individuel	groupé	collectif	Total	commencés	autorisés
CU Brest métropole océane	391	118	755	1 264	490	74	604	1 168	12,3%	-15,1%
CC Pays d'Iroise	255	56	42	353	285	60	82	427	-13,1%	-9,1%
CC Pays des Abers	188	18	10	216	265	19	34	318	18,0%	102,5%
CC Lesneven - Côte des Légendes	135	7	29	171	149	23	17	189	-12,3%	-23,5%
CC Pays de Landerneau - Daoulas	213	16	15	244	260	53	23	336	15,1%	30,7%
CC Aulne Maritime	13	5	0	18	20	5	5	30	-41,9%	7,1%
CC Presqu'île de Crozon	79	6	13	98	104	0	2	106	-32,9%	-12,4%
TOTAL Pays de Brest	1 274	226	604	2 364	1 573	234	767	2 574	2,8 %	-3,1 %

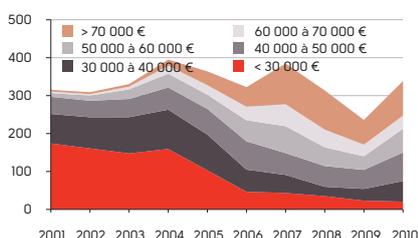
Grâce à une offre foncière plus conséquente et plus diversifiée, l'agglomération brestoise a retenu en 2009 et 2010 près de la moitié de ses ménages candidats à l'accèsion.

La mise sur le marché d'un nombre suffisant de terrains à bâtir, de qualité et compétitifs dans le rapport prix/taille, est déterminante pour proposer une alternative pertinente au départ massif hors agglomération.

Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC

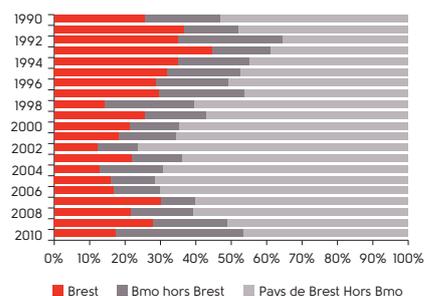


Reprise de la construction neuve pavillonnaire

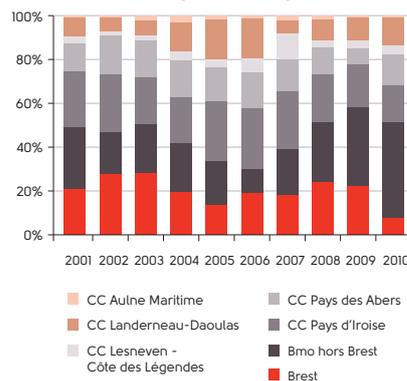
L'année 2010 a été marquée par une reprise des ventes de terrains à bâtir : environ 1 450 unités. Cette progression se traduit dans les permis délivrés en 2010 (près de 1 600) et, dès le dernier trimestre 2010, dans les mises en chantier. Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 108 ha soit une densité moyenne nette de 13 logements à l'hectare¹.

L'agglomération brestoise qui, dans les années 2000, était restée en marge des évolutions du marché avec une moyenne de 300 à 350 terrains par an, a bénéficié de la croissance de l'activité. Ainsi, en 2010, plus de 400 terrains ont été vendus et en 2011, près de 500 permis ont été autorisés pour de la maison individuelle. Ce développement récent positionne Brest métropole océane dans les agglomérations bretonnes les plus dynamiques en matière de construction neuve pavillonnaire.

Localisation des logements commencés entre 1990 et 2010



Permis de construire de maisons individuelles Part des ménages brestoises par EPCI



Logements collectifs et individuels groupés autorisés en 2010 (maître d'ouvrage principal)

	COMMENCES			AUTORISES		
	individuel groupé	collectif	Total	individuel groupé	collectif	Total
BMO	60	411	471	9	179	188
Pays hors BMO	122	44	166	52	89	141
Pays de Brest	182	455	637	61	268	329

Origine géographique des ménages (maisons individuelles autorisées en 2010)

Lieu de résidence du pétitionnaire	Ville de Brest	Reste de BMO	C.C. du Pays d'Iroise	C.C. du Pays des Abers	C.C. de Lesneven-Côte-des-Lég.	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	TOTAL
Ville de Brest	27	154	61	49	15	45	2	13	366
Reste de BMO	5	135	27	30	6	33		1	237
C.C. du Pays d'Iroise		36	161	14	2	1	1		215
C.C. du Pays des Abers	2	28	8	140	13	6			197
C.C. de Lesneven et Côte-des-Lég.	3	2		10	97	3			115
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	1	22		3	6	139	1	5	179
C.C. de l'Aulne Maritime		1	1	1		2	11		19
C.C. de la Presqu'île de Crozon			1	2			1	57	61
Hors Pays de Brest non renseigné	3	24	22	11	11	21	4	25	121
TOTAL	41	402	283	260	150	250	20	104	1510

1 - La densité nette est calculée à partir de l'emprise des terrains d'assiette des permis de construire, hors voirie et réseaux divers, en excluant les terrains de maisons individuelles de plus de 2 500 m².



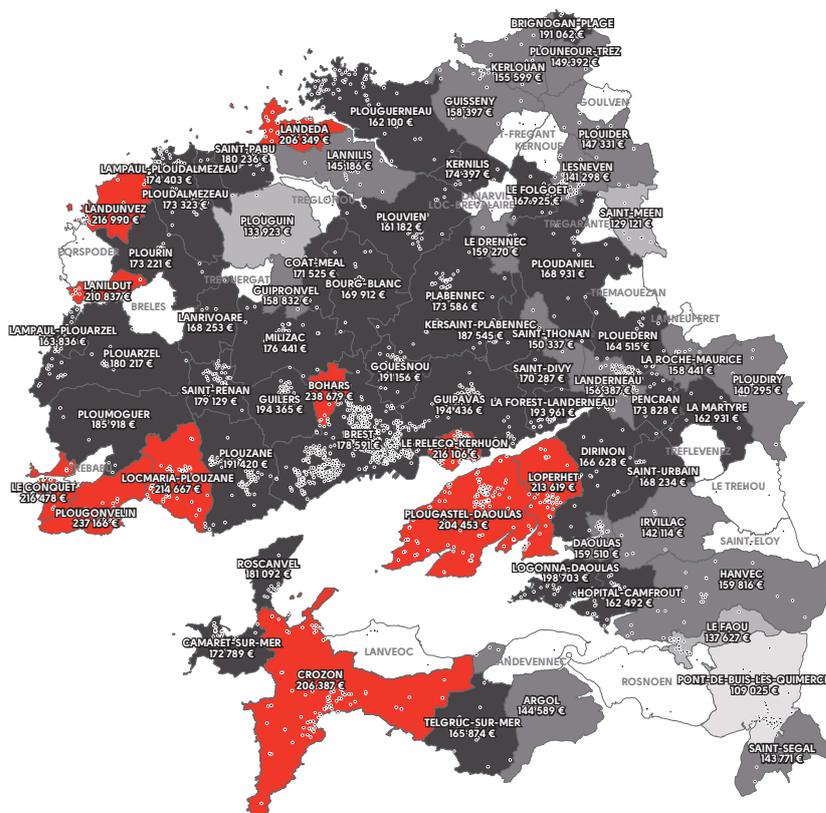
LE MARCHÉ DE L'OCCASION

Un marché attractif

Un volume conséquent de ventes

Le marché d'occasion a redémarré en 2010 encouragé par les taux d'intérêt bas et les aides à l'accession. Au cours de cette année, plus de 5 500 biens immobiliers anciens (+ de 5 ans) ont été vendus dans le Pays de Brest (appartements en immeubles de rapport inclus), soit près de 40% de l'ensemble des ventes effectuées dans le département. La progression des ventes, de 36% par rapport à 2009, ramène l'activité à un niveau globalement comparable à 2007.

Ce marché représente le double en volume par rapport à la construction neuve. Il se répartit à part quasi égale entre individuel et collectif avec une différenciation toutefois selon les territoires. Les ventes de maisons dominent le marché dans les communautés de communes du Pays de Brest. Le marché de l'agglomération, qui représente les deux tiers de l'activité, est porté plus spécifiquement par l'habitat collectif. Pour autant, près de 1 100 maisons ont été vendues dans la communauté urbaine, elles sont près de 1 700 dans les autres communautés.



Prix maisons d'occasion 2010

• Mutation



0 2,5 5 Kilomètres

Des prix qui tendent à se stabiliser

Cette nette progression de l'activité n'a pas d'incidence notable sur les montants des transactions. Le prix d'une maison d'occasion s'établit en moyenne à environ 180 000 € dans le Pays de Brest soit une progression de 4% par rapport à 2009. Cette légère augmentation qui fait suite à une baisse de l'ordre de 10% en 2009 ramène ainsi les prix à leur niveau de 2006, soit près de 10% en dessous des prix les plus hauts enregistrés en 2007 et 2008.

Le montant moyen des transactions n'est pas homogène dans le Pays de Brest. Les prix les plus élevés sont observés dans l'agglomération brestoise, le Pays d'Iroise et la presqu'île de Crozon où ils avoisinent en moyenne les 190 000 €. La Communauté de communes de l'Aulne Maritime enregistre les prix les plus bas (120 000 € en moyenne pour un volume de transaction lui-même faible), sui-

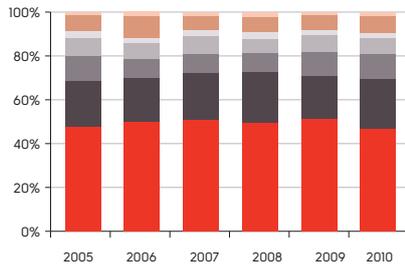
vi du Pays de Lesneven (152 000 € TTC). Ces prix moins élevés s'expliquent en partie par l'éloignement et le caractère plus rural de ces territoires. Mais ces moyennes intercommunales cachent elles-mêmes des disparités en fonction de la localisation des communes (proximité immédiate de l'agglomération, du littoral,...).

Origine géographique des ménages (maisons anciennes vendues en 2010)

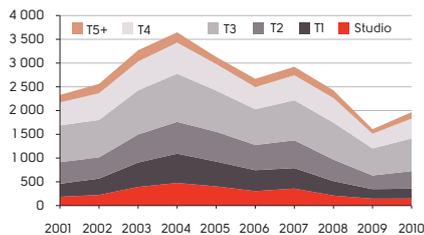
Lieu de résidence du pétitionnaire	Ville de Brest	Reste de BMO	C.C. du Pays d'Iroise	C.C. du Pays des Abers	C.C. de Lesneven-Côte-des-Lég.	CC Pays de Landerneau-Daoulas	C.C. de l'Aulne Maritime	C.C. de la Presqu'île de Crozon	TOTAL
Ville de Brest	429	208	104	66	23	72	13	6	921
Reste de BMO	36	188	29	25	8	45	3	2	336
C.C. du Pays d'Iroise	17	21	187	17	5	4	1	1	253
C.C. du Pays des Abers	14	14	10	139	16	18	1	1	213
C.C. de Lesneven et Côte-des-Lég.	2	4	3	11	117	10			147
C.C. Pays de Landerneau-Daoulas	5	18	9	8	11	222	9	6	288
C.C. de l'Aulne Maritime	0	2		1		10	30	3	46
C.C. de la Presqu'île de Crozon	2	3	0			4	2	64	75
Hors Pays de Brest	26	22	7	12	9	23	15	8	122
non renseigné	39	48	86	61	44	54	17	77	426
TOTAL	570	528	435	340	233	462	91	168	2827



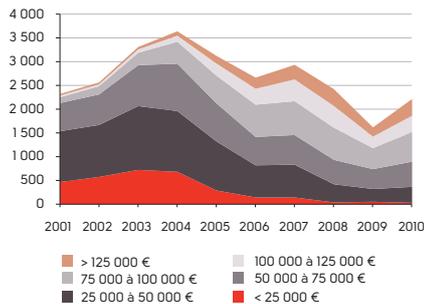
Part des ménages brestoïses par EPCI



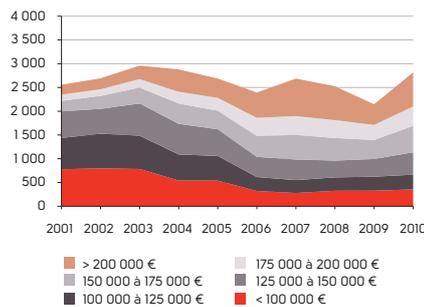
Appartements vendus par taille



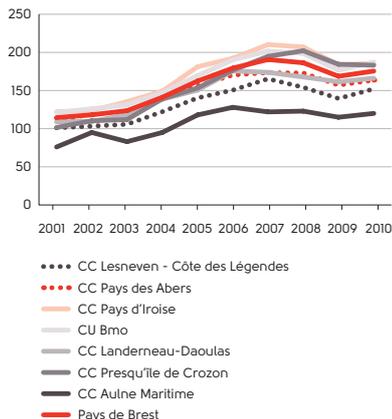
Appartements vendus par gamme de prix TTC



Maisons vendues par gamme de prix



Prix moyen des maisons en milliers d'euros



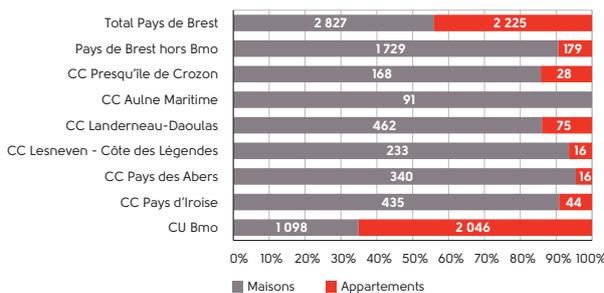
Une clientèle pour les maisons « de ville »

Les deux tiers des maisons vendues sont localisées en zone urbaine (secteurs U des PLU). Dans ces espaces urbanisés, les maisons de centre-ville ou de centres-bourgs, proches des commodités, ont représenté 16% des ventes, soient près de 500 unités. La taille moyenne des terrains est de 500 m² alors qu'elle s'élève à plus de 700 m² en moyenne en périphérie de ces zones, par exemple dans les maisons en lotissements des années 60-80.

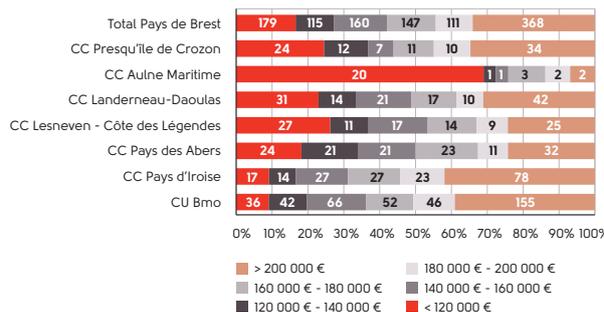
Un littoral toujours attractif

Environ 20% des maisons vendues sont localisées à moins de 500 m du littoral

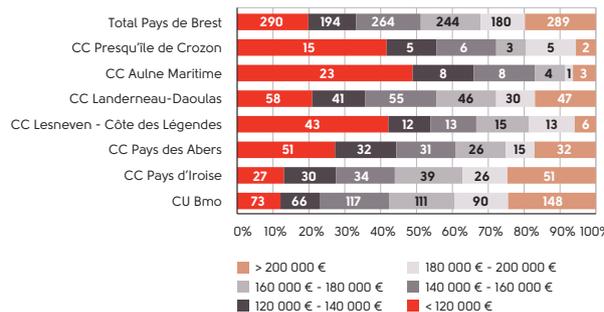
Vente de biens d'occasion (+ de 5 ans) en 2010



Acquisition de maisons d'occasion par les ménages de plus de 40 ans en 2010 dans le Pays de Brest



Acquisition de maisons d'occasion par les ménages de moins de 40 ans en 2010 dans le Pays de Brest



LE LOGEMENT SOCIAL

La mise en place du fichier unique de la demande en 2011 complète le dispositif d'observation de l'habitat dans le Pays

La demande réelle de logement social est une donnée incontournable pour la mise en œuvre de politique de l'habitat. Principale orientation des programmes locaux de l'habitat, la thématique du logement social nécessite une connaissance fine et objective de la demande sur chaque commune. La création

du fichier unique en 2011 avec l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur l'ensemble du Finistère permet d'ores et déjà de quantifier et qualifier la demande non satisfaite. Ainsi au 1^{er} janvier 2012, dans le Pays de Brest, près

de 2 900 ménages ayant effectué une demande de logement n'en ont pas obtenu. Parmi eux, plus de 70% ont déposé un dossier en 2011. Le parc social total du Pays de Brest s'élève à 21 000 logements, d'après la source EPLS 2010.

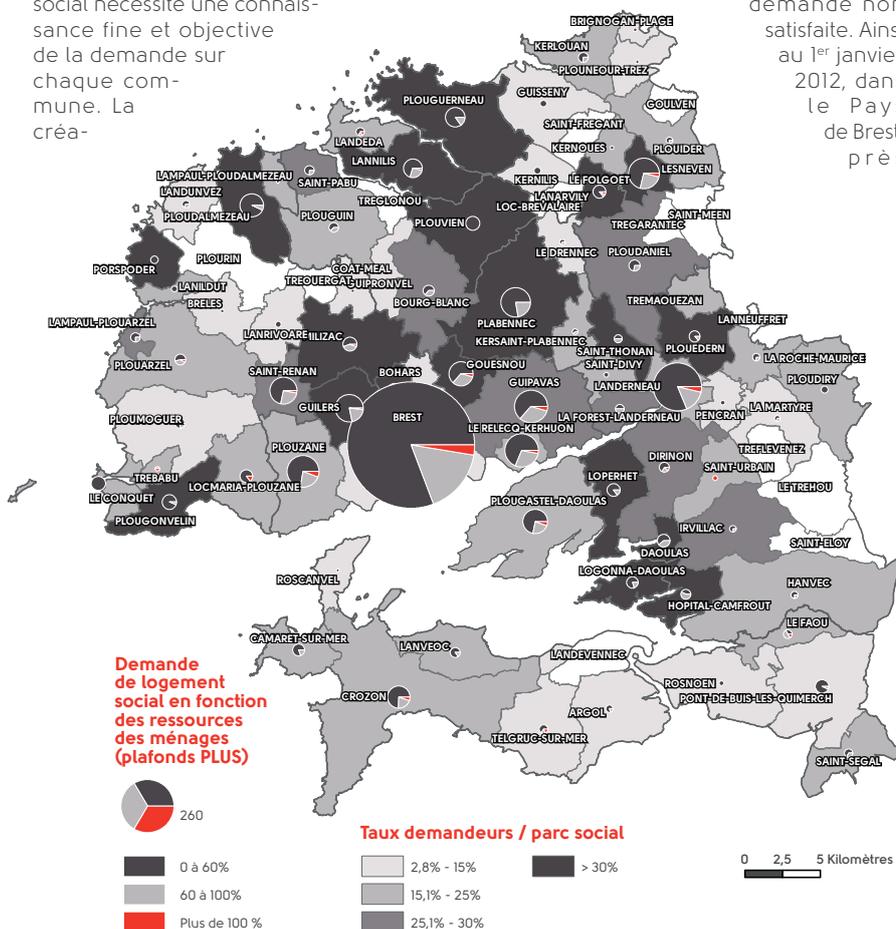
Près de la moitié des ménages en attente de logement social est locataire dans le parc privé et un quart est hébergé dans sa famille. Les couples avec ou sans enfant restent minoritaires, moins de 20 % des ménages. En revanche, les personnes seules représentent plus de la moitié de la demande et les familles monoparentales près de 30 %. Malgré les attributions ayant eu lieu en 2011, une grande partie des ménages en attente de logement social début 2012 a des revenus très faibles, près de la moitié est en dessous de 30 % des plafonds PLUS² 2011 soit moins de 480 €/mois pour une personne seule.

→ La pression de la demande sur le parc est plus forte dans le secteur périurbain central, du nord du Pays des Abers jusqu'au sud de Landerneau.

Dans ce secteur, la demande de logement social début janvier 2012 dépasse 30 % du parc contre une moyenne de 13 % dans le Pays de Brest. Les communes disposant d'un parc de logement social plus important parviennent à contenir la pression en dessous de 25 %.

Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de la Finistère - 31.12.2011
Parc logement social : DREAL Bretagne
Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) 1^{er} janvier 2010

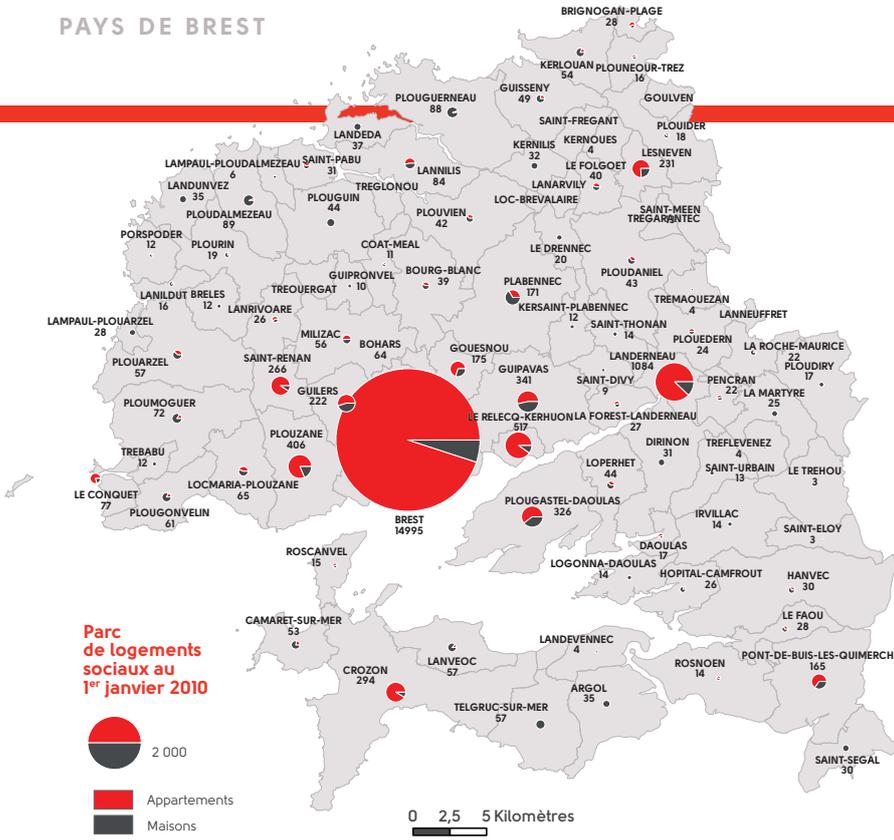
2 - Prêt Locatif à Usage Social : Il s'agit du plafond de ressources à respecter pour accéder à un logement social.



Parc de logement social et demande en attente

EPCI	Parc social de maisons 2010	Parc social d'appartements 2010	Parc social total 2010	Demande en stock au 01.01.2012	% demande sur parc
CC de la Presqu'île de Crozon	218	297	515	67	13,0 %
CC de l'Aulne Maritime	114	123	237	26	11,0 %
CC du Pays de Landerneau Daoulas	408	1 039	1 447	296	20,5 %
CC du Pays des Abers	420	159	579	197	34,0 %
CC du Pays d'Iroise	488	439	927	232	25,0 %
CC Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	260	268	528	132	25,0 %
CU de Brest Métropole Océane	1 331	15 715	17 046	1 918	11,3 %
TOTAL GÉNÉRAL	3 239	18 040	21 279	2 868	13,5 %

Source : parc logement social selon EPLS au 1^{er} janvier 2010 – Demande externe en stock hors mutation et avec statut d'occupation renseigné selon « Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère » – 01.01.2012



Source Parc logement social : DREAL Bretagne EPLS 1^{er} janvier 2010

➔ Le pays de Brest disposait en 2010 de plus de 21 000 logements sociaux. Avec près de 15 000 logement en 2010, la ville de Brest concentre 70% de ce parc et plus d'un tiers de celui du Finistère.

Composé à 84 % d'appartements, ce parc social est principalement localisé dans les pôles urbains (Brest métropole, Landerneau, Saint-Renan, Lesneven, Crozon).

Fichier unique de la demande de logement social

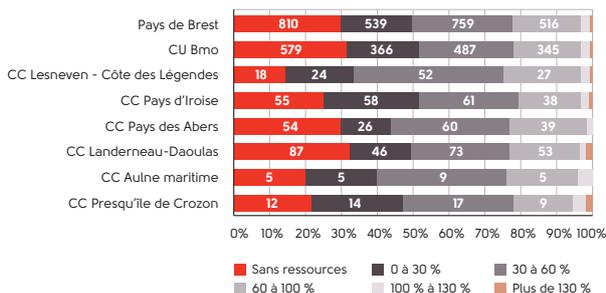
Depuis avril 2011 les bailleurs sociaux du Finistère réunis au sein de l'Association départementale des Organismes HLM ont mis en place le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de manière uniforme sur tout le département. Cet outil dont l'objectif principal est de simplifier et faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, permettra de mutualiser la connaissance de la demande pour mieux appréhender et satisfaire les besoins.

Les données sont collectées par le CREHA Ouest. Elles seront transmises annuellement à l'ADEUPa et ce, dès le début de l'année 2012. Dès lors des observations précises et partagées relatives à la réalité de la demande locative sociale dans l'ensemble des territoires seront possibles. Auparavant, l'agence réalisait déjà des observations relatives à ces questions sur la base de données fournies par les différents organismes. Toutefois, la mise en place du nouvel outil permettra des informations encore plus complètes et actualisées.

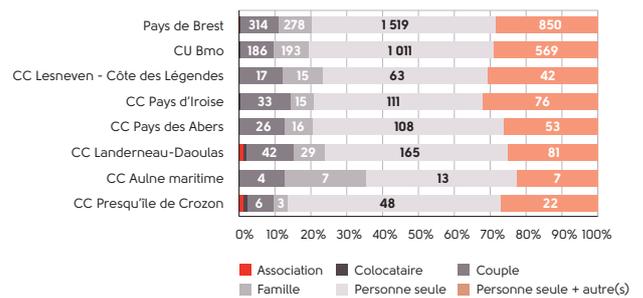


Le Relecq-Kerhuon - Photo ADEUPa

Revenus n-1 des demandeurs de logement social au 1^{er} janvier 2012



Structure des ménages demandeurs de logement social au 1^{er} janvier 2012



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - 01.01.2012

LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

Un ralentissement engagé

2010 : une année de forte production



Brest Bonne Nouvelle - Photo ADEUPa

L'année 2010 a vu la concrétisation de nombreux projets. Près de 1 300 logements ont été mis en chantier soit une progression de 12% par rapport à 2009, ce qui est conforme à l'objectif de production affiché dans le PLH.

La production 2011 apparaît d'ores et déjà en retrait : sur douze mois glissants au 30 septembre 2011, 1 000 logements ont été mis en chantier. Le volume plus réduit d'autorisations en 2010 (-15%) laissait présager ce repli. En 2011, les autorisations sont stables mais compte tenu d'un contexte fiscal moins favorable à la construction neuve (réduction progressive des avantages Scellier pour une disparition programmée au 1^{er} janvier 2013), il n'est pas exclu qu'une partie des opérations autorisées ne se concrétise pas.

Une production d'habitat collectif très présente

En 2010, la production d'appartements neufs s'est maintenue à un haut niveau. 755 appartements ont été mis en chantier ce qui représente 60% de l'activité. L'impact de la réforme fiscale liée au dispositif Scellier (baisse de 3 points du taux de réduction d'impôt à compter du 1^{er} janvier 2010), levier sur lequel repose une grande partie de cette production, a été anticipé dès 2010 par les promoteurs qui ont déposé près d'un quart de permis en moins. Le ralentissement prévisible de l'activité en 2011 et 2012 se traduit dès le 1^{er} semestre 2011 par une baisse importante des mises en chantier (de l'ordre de 25%).

Individuel groupé : un marché restreint

Comme le laissait entrevoir le volume d'autorisations délivrées en 2009, la production de maisons groupées a progressé en 2010. Près de 120 maisons ont ainsi été mises en chantier soit presque un doublement de l'activité. En revanche, les autorisations ont diminué (74 maisons autorisées) ce qui se traduit en 2011 par une production en retrait et comparable à 2009. Dans cette production qui se caractérise par ses volumes restreints et irréguliers, la promotion privée est relativement stable depuis 2009 (de l'ordre de 60 maisons par an).

Terrains à bâtir : le développement se poursuit

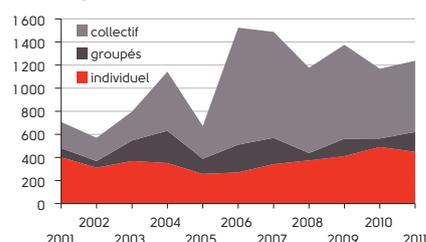
Tous les indicateurs confirment la reprise de l'activité de la construction de maisons individuelles amorcée depuis 2008 dans l'agglomération. 400 maisons ont été mises en chantier en 2010. Cette progression s'est poursuivie en 2011 puisque sur la période observée, 464 projets ont déjà été engagés. Compte tenu du volume d'autorisations délivrées en 2011, cette tendance devrait se poursuivre en 2012. Aujourd'hui, Brest métropole océane se positionne comme une des agglomérations les plus dynamiques de Bretagne en matière de construction neuve individuelle sur lots libres. L'activité bénéficie d'un réel développement de l'offre foncière mais également d'une diversification de cette offre, notamment à destination des ménages les plus modestes qui jusqu'à présent concrétisaient en grand nombre leur projet en dehors du territoire compte tenu de la disparition progressive des terrains à coûts abordables. Sur les 400 terrains vendus en 2010 dans l'agglomération, près d'un tiers l'étaient à moins de 50 000 €. Le développement de cette offre à coût abordable est obtenu grâce à une diminution progres-



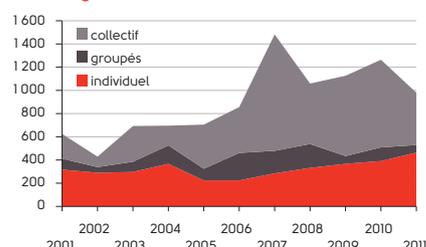
Guipavas Le Redy - Photo ADEUPa

sive de la taille moyenne des parcelles : 42% des terrains vendus en 2010 font moins de 500 m² (un tiers en 2009).

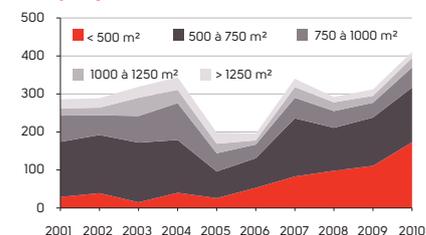
Logements autorisés



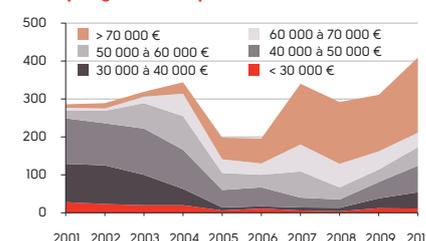
Logements commencés



Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Bohars	15		4	19	23		17	40
Brest	64	17	380	461	69	59	282	410
Gouesnou	16	7	28	51	9	28	12	49
Guilers	91	8	14	113	16		71	87
Guipavas	78	4	4	86	79	17	71	167
Plougastel-Daoulas	52	30	60	142	52		142	194
Plouzané	109	6	10	125	85	12	30	127
Le Relecq-Kerhuon	65	2	104	171	58	2	130	190
TOTAL	490	74	604	1168	391	118	755	1264

Brest métropole en chiffres

208 386 habitants dans 8 communes au dernier recensement 2008

97 458 résidences principales dont :
55 % de propriétaires occupants
28 % de locataires parc privé
15 % de locataires parc social

2 005 résidences secondaires
6 627 logements vacants

> Programmation PLH :
1 300 logements/an (1,3 % des RP 2008)

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

2009 et 2010, deux années exceptionnelles

Une activité soutenue par l'investissement locatif

En 2010, l'activité de la promotion immobilière a atteint dans l'agglomération un niveau historiquement haut : près de 550 logements neufs ont été vendus. Ce dynamisme fait suite à une activité 2009 déjà très soutenue (390 logements vendus). Dans le même temps, 460 logements ont été mis sur le marché, les promoteurs alimentant le marché avant la réforme fiscale liée au dispositif Scellier au 1^{er} janvier 2011. L'activité reposant principalement sur de l'investissement locatif, la réforme a généré dès le 1^{er} trimestre 2011 une baisse des ventes qui en dépit d'un léger rebond aux 2^e et 3^e trimestres inscrit l'activité 2011 en net retrait (212 logements vendus au 30 septembre 2011).

Les années 2009 et 2010 sont de ce fait à considérer comme des années exceptionnelles. 2010 correspond à elle seule à deux années « normales » de commercialisation dans l'agglomération soit 250 à 300 logements par an. Beaucoup d'investisseurs ayant anticipé leur acquisition ces deux dernières années, il n'est donc pas anormal d'enregistrer une diminution en 2011.

Les mises en ventes ayant été malgré tout nombreuses (près de 500 logements au cours des trois premiers trimestres 2011), on enregistre une augmentation du stock³ de logements disponibles à la vente. Le délai moyen d'écoulement du stock fin septembre 2011 est de 25 mois, trois fois plus important que fin 2010.

leurs en baisse. En 2011, un appartement T3 s'est négocié en moyenne à 166 000 € pour une surface moyenne de 62 m² soit près de 2 670 €/m² (hors parking ou garage).

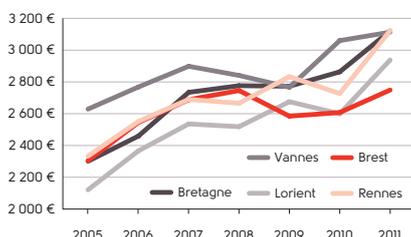
Au cours du 1^{er} semestre 2011, la quasi-totalité des appartements ont été vendus à plus de 2 600 €/m². Il s'agit vraisemblablement de biens de qualité destinés à la propriété occupante. Au troisième trimestre, avec la hausse des ventes, les produits « entrée gamme » retrouvent leur place dans le marché (environ un quart des ventes à moins de 2 300 €/m²).

En 2010, les prix des maisons ont subi une nouvelle baisse liée à la fois à la diminution du prix au m² et de la surface. Une partie des maisons groupées vendues cette année-là (près de 60 au total) a bénéficié du « passeport pour l'accession », ce qui a contribué à la modération des prix. En 2011, le coût d'acquisition a progressé en raison de l'augmentation du prix au m². Sur la trentaine de maisons vendues en 2011, le prix moyen était de 189 000 € pour une surface moyenne de 82 m² soit près de 2 300 €/m².

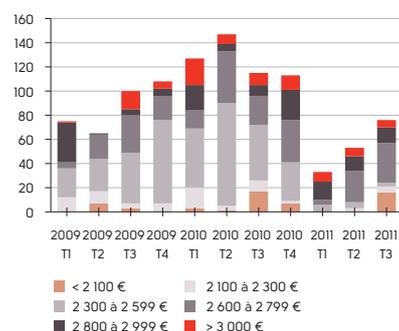
Le marché le moins cher de la région

Le prix au m² des appartements vendus en 2011 est en légère progression (+5% par rapport à l'année précédente). Pour autant avec une moyenne des prix de 2 750 €/m² en 2011, le marché brestois est aujourd'hui le moins cher de Bretagne. Du fait d'une réduction des surfaces moyennes, le prix moyen des appartements est par ail-

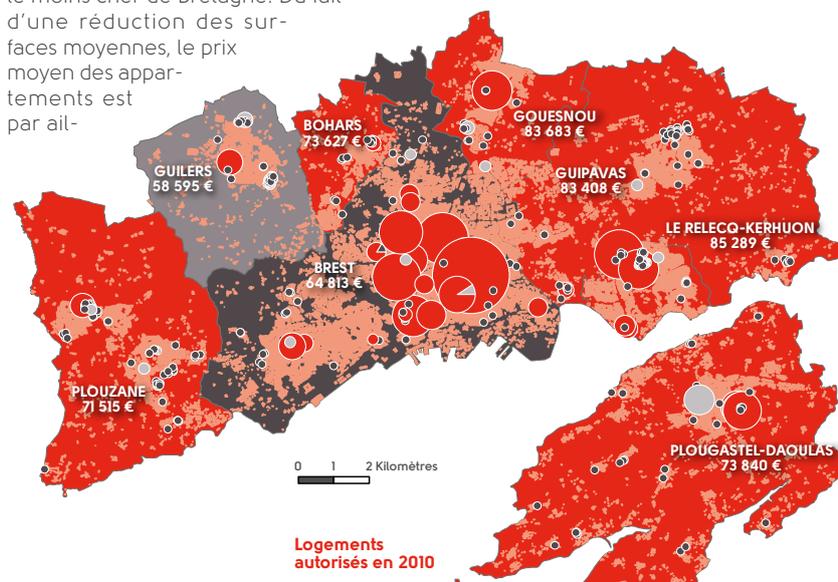
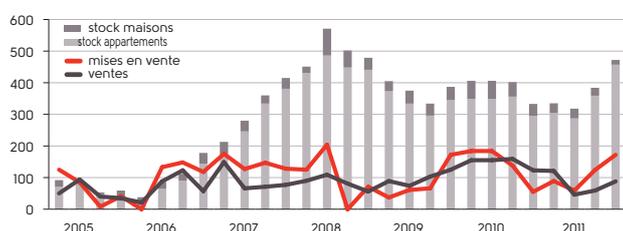
Évolution des prix de vente des appartements dans les agglomérations bretonnes



Évolution de la gamme de prix des appartements vendus dans BMO depuis 2009 (prix TTC hors parking)



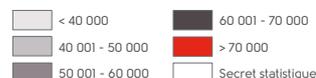
Évolution de la commercialisation des logements neufs dans B.M.O



Logements autorisés en 2010



Prix terrains à bâtir 2009 2010



3 - Le délai d'écoulement du stock (calculé par trimestre) : nombre de mois qu'il faudrait pour vendre l'ensemble des logements sur le marché au niveau de vente constaté sur les deux trimestres précédents.

LE MARCHÉ DE LA MAISON D'OCCASION 2010

Un marché solide et diversifié

Un marché dynamique...

1 100 maisons d'occasion ont été vendues en 2010 dans Brest métropole océane soit une progression de l'activité de 25%. Cette reprise fait suite à deux années de repli. 2,5% des maisons (résidences principales) ont ainsi changé de propriétaires en 2010. Le marché renoue avec un niveau d'activité comparable à 2007. Le nombre de ventes a été équivalent entre Brest et les communes de l'agglomération.

Cette reprise de l'activité a eu une légère incidence sur l'évolution des prix qui ont progressé de +6% retrouvant ainsi leur niveau

de 2006. Les maisons se sont vendues en moyenne 177 000 € à Brest et 198 000 € dans les autres communes où elles sont dans l'ensemble plus grandes et

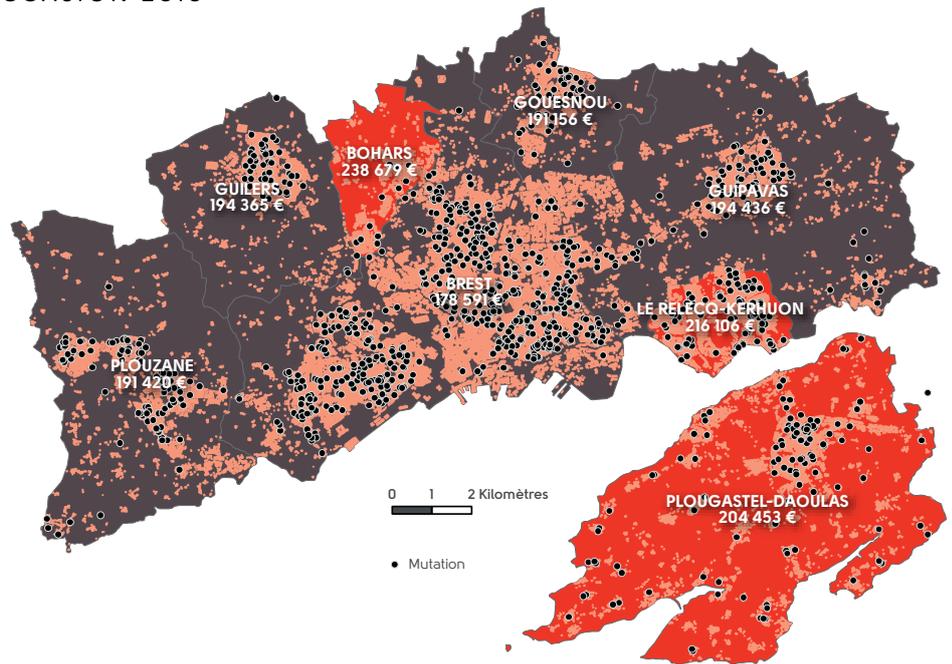


Brest - Sanquer - Photo ADELPA

Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Maisons	Appartements
Bohars	11	0
Brest	570	1 988
Gouesnou	48	2
Guilers	57	1
Guipavas	105	7
Plougastel-Daoulas	109	14
Plouzane	103	0
Le Relecq-Kerhuon	95	34
TOTAL	1 098	2 046

Dans les vingt prochaines années, une partie du parc de l'après-guerre devrait se libérer dans des proportions plus importantes que celles observées aujourd'hui. Les effets de générations mettront ainsi sur le marché environ 12 000 maisons de qualité variable, fruit de l'investissement des premières générations d'après-guerre.



plus récentes. L'activité 2010 s'est caractérisée en particulier par des ventes plus nombreuses sur les maisons de plus de 150 000 €, catégorie qui avait été plus fortement touchée par le ralentissement de 2009. Les deux tiers des transactions ont concerné cette gamme de prix.

... qui se pose comme une alternative au logement neuf

Même s'il s'agit d'un marché globalement cher qui nécessite souvent des travaux importants de remise aux normes, il s'agit d'un produit urbain attractif, qui représente le double en volume par rapport à la construction neuve, et attire des ménages extérieurs au Pays de Brest.

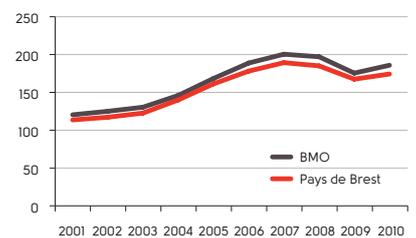
La variété des produits proposés offre par ailleurs aux ménages modestes l'opportunité d'acquérir une maison dans l'agglomération. En 2010, 400 Prêts à Taux Zéro ont ainsi été accordés à des ménages primo-accédants pour un prix moyen d'acquisition de 139 000 €, ce qui représente près d'un tiers des transactions. La fin du Prêt à Taux Zéro renforcé dans l'ancien ne sera pas sans

Prix maisons d'occasion 2010

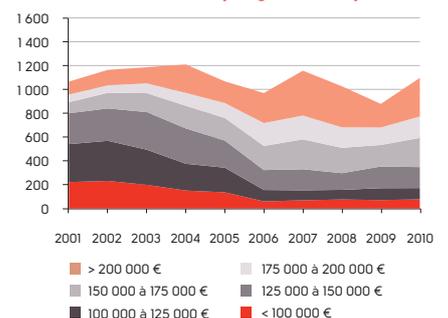


conséquence sur le montage financier des primo-accédants. Les prix risquent mécaniquement de baisser afin d'intégrer la fin de ce « bonus ».

Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix



LE MARCHÉ DE L'APPARTEMENT D'OCCASION

Le « poids lourd » du marché brestois

+ 40% de ventes

Après une baisse des transactions de près d'un tiers en 2009, le marché brestois a retrouvé en 2010 un niveau d'activité important, proche de celui des années 2006-2008. Près de 2 500 appartements, dont 500 dans des immeubles de rapport, ont été vendus en 2010 soit un taux d'activité de 5,1% contre 3,7% en 2009.

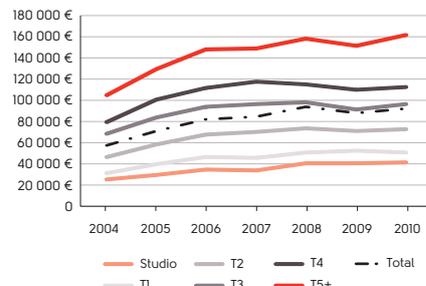
Mais des prix qui s'assagissent

Après une baisse en 2009, fait remarquable dans la décennie écoulée, les prix ont renoué avec la croissance en 2010 : + 4,5% pour un prix moyen de 93 000 € TTC, près de 1 500 € TTC/m². Ils retrouvent ainsi leur niveau de 2008. Analysé sur l'ensemble de la décennie, le marché des appartements brestois a réduit, depuis 4 à 5 ans, sa progression des prix : entre 2007 et 2010, les prix ont progressé d'environ 5%, quand sur la période 2003-2006, la hausse avait été de 40%.

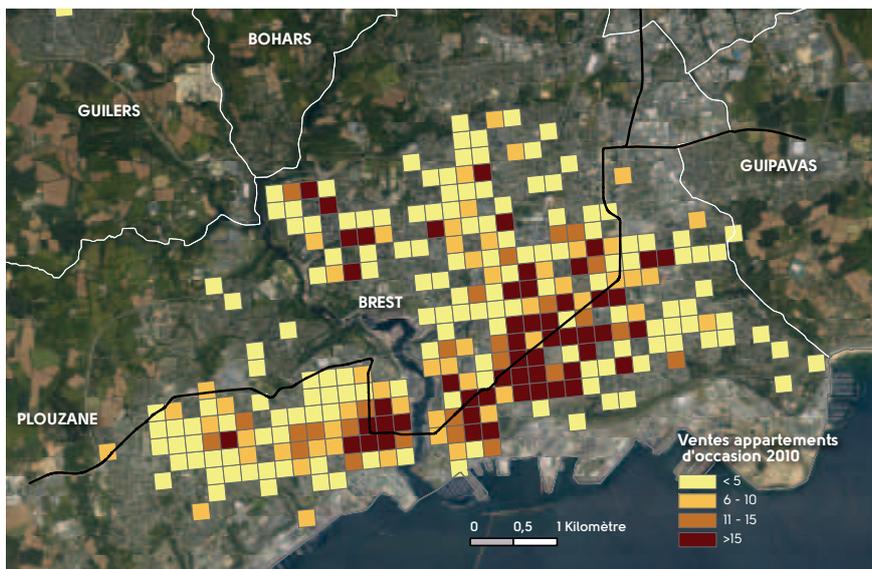
Le vecteur principal de la primo-accession dans l'agglomération

En comparaison avec d'autres agglomérations de même taille, le prix de l'immobilier d'occasion reste encore accessible. En 2010, 630 Prêts à Taux Zéro ont été accordés à des primo-accédants en appartement ancien pour un prix moyen d'opération de 93 000 € TTC, ce qui représente 30% des transactions de la ville de Brest en collectif ancien.

Évolution des prix de vente des appartements d'occasion



Localisation au carreau de 200 m de côté des appartements vendus



Brest - Photo ADEUPa

Prix TTC au m² des appartements anciens tout confort en 2010

Territoires	Studio		T1		T2		T3		T4		T5 et plus		Total	
	prix	09/10	prix	09/10	prix	09/10	prix	09/10	prix	09/10	prix	09/10	prix	09/10
Ville de Brest	1 941	+4%	1 604	+3%	1 520	+5%	1 450	+5%	1 348	0%	1 449	+3%	1 486	+3%
01. Siam - Liberté	2 019	-1%	1 700	+11%	1 663	+2%	1 723	+6%	1 717	+2%	1 904	+7%	1 738	+5%
02. St Martin	1 921	+8%	1 674	+5%	1 592	+8%	1 458	+9%	1 312	-8%	1 551	+1%	1 550	+5%
03. Bellevue	n.s	-	1 359	-9%	1 347	+10%	1 242	-0%	1 183	+2%	1 157	-0%	1 246	+2%
04. Kerinou	1 997	+3%	1 588	-15%	1 496	+10%	1 480	+6%	1 280	-8%	1 328	+10%	1 158	-1%
05. Pen-ar-Créac'h	n.s	-	1 199	-14%	1 410	+9%	1 269	-2%	1 203	+1%	1 110	+2%	1 254	-0%
06. St Marc - Le Bot	2 061	+5%	1 767	+3%	1 814	+11%	1 557	+7%	1 475	+4%	1 330	-	1 591	+3%
07. Kerédern - Dourjacq	1 964	+3%	1 879	+19%	1 431	+0%	1 552	-0%	1 325	-10%	1 276	+14%	1 638	+4%
08. Lambézellec	n.s	-	1 507	-	n.s	-	1 366	-1%	1 432	+8%	-	-	1 441	+4%
09. Recouvrance	1 918	-3%	1 529	+21%	1 303	-5%	1 522	+21%	1 387	+9%	n.s	-	1 454	+8%
10. Quéliverzan	n.s	-	n.s	-	1 437	+0%	1 339	+4%	1 317	+3%	1 277	+3%	1 384	+5%
11. St Pierre - 4 Moulins	n.s	-	1 447	+1%	1 418	+5%	1 370	-0%	1 320	-0%	1 433	+25%	1 380	+2%
12. Mesdoun - Kerbonne	-	-	-	-	-	-	1 431	-5%	1 547	-	n.s	-	1 501	+3%
13. Cavale Blanche	-	-	-	-	-	-	n.s	-	1 554	-	n.s	-	1 451	-6%
14. Rural Ouest	-	-	-	-	-	-	n.s	-	-	-	-	-	n.s	-
Ports ou non précisé	n.s	-	-	-	-	-	-	-	n.s	-	-	-	n.s	-

LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

Un marché en ligne avec les objectifs

La régulation se poursuit

En 2010, 350 logements ont été mis en chantier dans le Pays d'Iroise soit une baisse de 13% par rapport à 2009. À la lecture des données disponibles, le ralentissement s'est poursuivi et même accentué en 2011. L'activité apparaît en retrait de près d'un quart, soit environ 250 à 300 logements mis en chantier, ce qui inscrit la production dans les objectifs du PLH.

2010 a vu la concrétisation de plusieurs programmes d'habitat collectif et de maisons groupées ce qui a compensé en partie la baisse importante de la construction pavillonnaire (-30% de mises en chantier). Celle-ci semble en revanche se stabiliser en 2011 ce que laissait présager la progression des ventes de terrains à bâtir.



Saint-Renan - Photo ADEUPa

Terrains à bâtir 2010 : un marché hétérogène

Après deux années de baisse qui ont réduit le marché de près de moitié, les ventes de terrains à bâtir pour la construction pavillonnaire ont repris en 2010 : +20% de transactions soit près de 250 terrains vendus dont les deux tiers en lotissement. Cette reprise a profité aux terrains les plus chers, à plus de 70 000 €, mais également aux terrains à coûts abordables. Les lots à moins de 40 000 € sont plus nombreux sur le marché : 60 terrains vendus en 2010 soit 24% de l'offre, conformément à l'objectif de mixité affiché dans le PLH.

Le marché du terrain à bâtir du Pays d'Iroise reste très hétérogène en termes de prix et de surface de terrains, même en lotissement. Compte tenu des prix, la tendance est toutefois à la réduction de la taille des lots : 650 m² en moyenne en 2010 en lotissement. Les programmes de lotissements à venir devraient prolonger cette tendance de lots moins grands à des prix plus abordables.

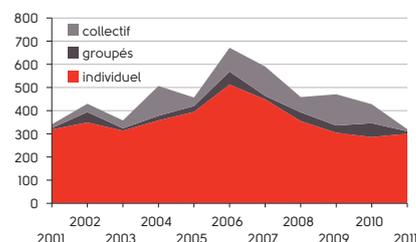
Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 22 ha soit une densité moyenne nette de 12 logements à l'hectare⁴.

	Autorisés 2010			Commencés 2010			Objectifs PLH	
	Individuel		Col-lectif	Individuel		Col-lectif	Par an	Pour 6 ans
	pur	groupé		pur	groupé			
Brèlès	29		29	14		14	7	42
Le Conquet	13		13	9		9	20	120
Guipronvel	6		6	12		12	5	30
Ile-Molène	1	4	5	1		1		
Lampaul-Plouarzel	7	22	29	4	22	26	15	90
Lampaul-Ploudal ^{mézeau}	6		6	8		8	5	30
Landunvez	7		7	7		7	7	42
Lanildut	4		4	3		3	6	36
Lanivoaré	5		5	4		4	10	60
Locmaria-Plouzané	30	7	37	20	5	25	25	150
Milizac	21		21	33	15	62	25	150
Plouarzel	19		19	42	10	54	21	126
Ploudalmézeau	40	3	58	31	3	36	30	180
Plougonvelin	35	19	69	23	4	27	25	150
Ploumoguier	4	1	5	4	1	5	15	90
Plourin	4		4	1		1	7	42
Porspoder	9		9	13		13	15	90
Saint-Renan	45	4	101	26	16	46	50	300
Trébabu							3	18
Tréouergat							2	12
TOTAL	285	60	427	255	56	353	293	1758

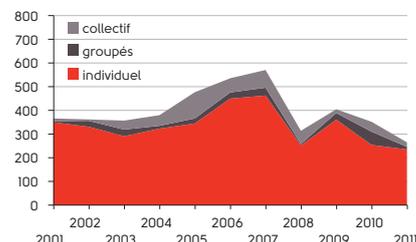


Saint-Renan - Photo ADEUPa

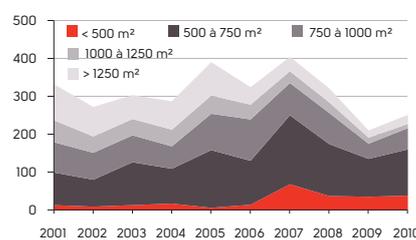
Logements autorisés



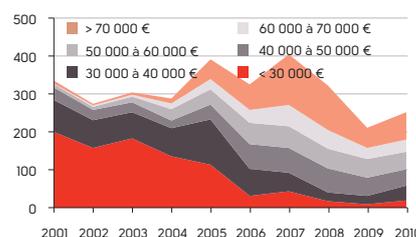
Logements commencés



Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC



4 - voir note page 3.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

Un marché cher

+30% de ventes mais des prix stables

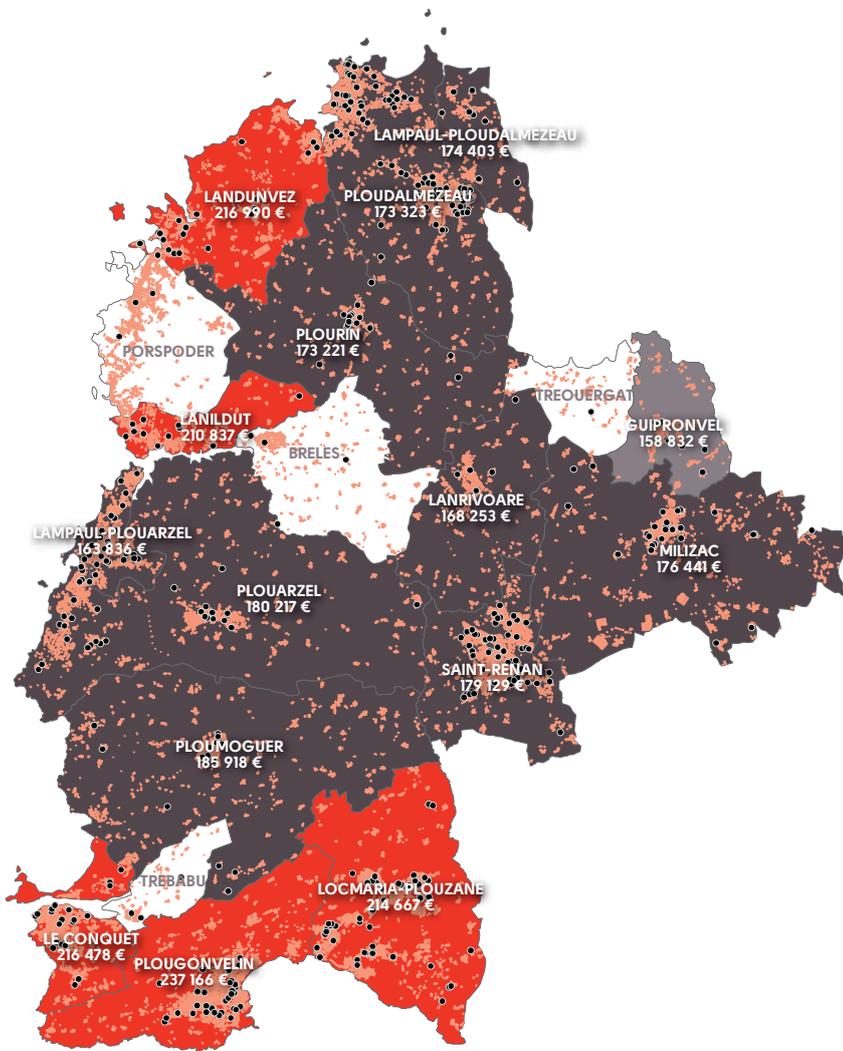
Les ventes de biens d'occasion ont progressé d'un tiers en 2010 soit un total de près de 500 transactions. Le niveau d'activité a de ce fait été comparable à 2005 qui fut une année exceptionnelle. En 2010, 2% des résidences principales ont ainsi changé de propriétaires. Il s'agit principalement d'un marché de logements individuels. En 2010, les ventes d'appartements ont représenté 15% du marché (Plougonvelin, Le Conquet).

Cette nette progression de l'activité n'a pas eu d'incidence sur les prix. Depuis 2009, le prix moyen des maisons d'occasion se stabilise autour de 185 000 € TTC, ce qui n'en demeure pas moins un marché cher. Les prix pratiqués sont au moins équivalents à ceux de l'agglomération brestoise, voire au-delà dans les communes littorales notamment celles qui bénéficient aussi de la proximité de l'agglomération (Locmaria-Plouzané, Plougonvelin). Les maisons à plus de 200 000 € représentent près d'un tiers des acquisitions dans le Pays d'Iroise.

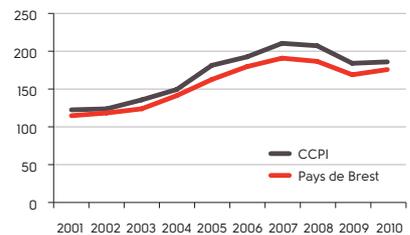
Le Pays d'Iroise en chiffres

- 44 358 habitants dans 20 communes au dernier recensement 2008
- 17 818 résidences principales dont :
 - 82 % de propriétaires occupants
 - 13 % de locataires parc privé
 - 5 % de locataires parc social
- 4 736 résidences secondaires
- 900 logements vacants
- > Programmation PLH : 295 logements/an (1,7% des RP 2008)

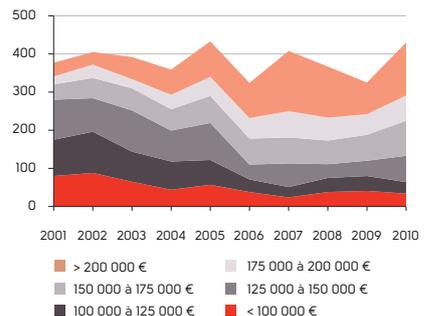
Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)		
	Maisons	Appartements
Brétès	4	0
Le Conquet	23	10
Guipronvel	9	0
Ile-Molène	1	0
Lampaul-Plouarzel	27	3
Lampaul-Ploudalmezeau	10	0
Landunvez	20	1
Lanildut	11	0
Lanrivoaré	7	0
Locmaria-Plouzané	47	2
Milizac	28	2
Plouarzel	30	0
Ploudalmezeau	85	4
Plougonvelin	32	15
Ploumoguer	15	0
Plourin	16	0
Porspoder	3	0
Saint-Renan	63	7
Trebabu	3	0
Tréouergat	1	0
TOTAL	435	44



Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



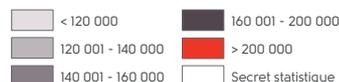
Maisons vendues par gamme de prix



0 1 2 Kilomètres

• Mutation

Prix maisons d'occasion 2010



LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

Une activité encore soutenue

L'activité repart à la hausse

Après la baisse amorcée en 2008, l'activité de production neuve rebondit en 2010 dans le Pays des Abers. 216 logements ont été mis en chantier soit une hausse de 18% par rapport à 2009. 318 logements ont par ailleurs été autorisés soit un doublement des permis. Le développement s'est poursuivi en 2011 avec, sur la période observée, au moins 300 logements autorisés ce qui assure pour 2012 une activité encore soutenue, s'inscrivant même au-delà des objectifs du PLH.

L'activité a redémarré avec l'augmentation du nombre de chantiers de maisons individuelles. Les autres formes de production (maisons en permis groupés et appartements) se stabilisent à une trentaine de logements désormais engagés principalement par les organismes HLM.



Lannilis - Photo ADEUPa

Terrains à bâtir 2010 : une nette progression

264 terrains ont été vendus en 2010 contre 107 en 2009 ce qui équivaut aux volumes enregistrés avant le repli observé en 2008 et 2009 et correspond à près de 20% des terrains vendus dans le Pays de Brest. 70% de ces terrains ont été vendus en lotissements, ce qui se traduit dans leurs surfaces : les lots de moins de 750 m² ont représenté plus des deux tiers des ventes. Les ventes de terrains en diffus se maintiennent à environ 70 unités par an. On retrouve cette offre de grands terrains, généralement chère, tout particulièrement dans les communes littorales (Plouguerneau, Landéda, Saint-Pabu).

Le développement de l'offre foncière s'est réalisé principalement dans la gamme de prix de 40 000 à 60 000 € qui a ainsi représenté 55% de du marché en 2010. Conformément à l'objectif de mixité affiché dans le PLH, l'offre à destination des ménages les plus modestes se développe dans les opérations d'aménagement. Près de 50 terrains ont été vendus à moins de 40 000 € soit près de 20% de l'offre.

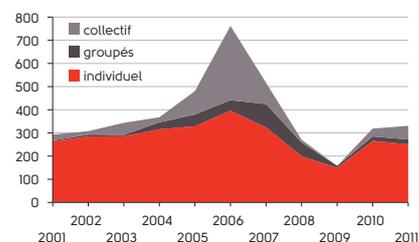
Plabennec dispose aujourd'hui d'une offre assez proche de celle de l'agglomération brestoise, tant en termes de prix que de surfaces.

Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 18 ha soit une densité moyenne nette de 14 logements à l'hectare ⁵.

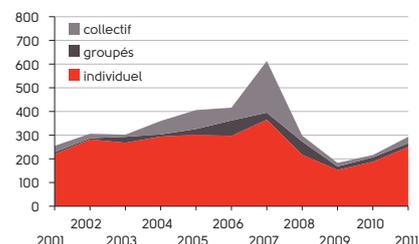


Lannilis - Photo ADEUPa

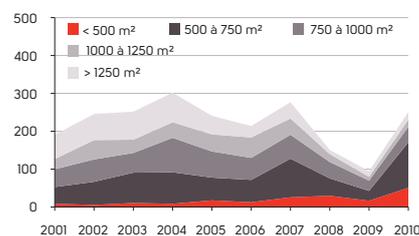
Logements autorisés



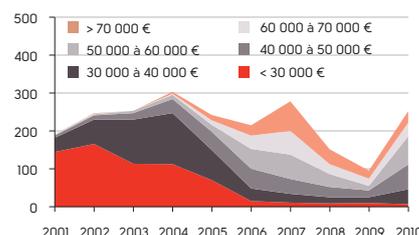
Logements commencés



Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Bourg-Blanc	4			4	2			2
Coat-Méal	10			10	8			8
Le Drennec	8		17	25	3			3
Kersaint-Plabennec	17			17	11			11
Landéda	16		12	28	1		10	11
Lannilis	54	12		66	52	12		64
Loc-Brévalaire								
Plabennec	43			43	34	6		40
Plouguerneau	26	2		28	15			15
Plouguin	23	3		26	20			20
Plouvien	35	2		37	10			10
Saint-Pabu	25		5	30	28			28
Tréglonou	4			4	4			4
TOTAL	265	19	34	318	188	18	10	216

5 - voir note page 3.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

Une hausse modérée

Un marché plus stable que le neuf

Le marché des biens d'occasion a progressé de 18% en 2010 soit 340 transactions ce qui équivaut à un taux d'activité de 2%. Dans ce marché, les maisons représentent 90% des ventes. Comparativement aux autres communautés du Pays de Brest, la progression de l'activité en 2010 apparaît plus modérée dans le Pays des Abers (18% de hausse

contre 40% en moyenne dans le Pays hors Bmo). Dans la période 2007-2009, l'activité y a été en revanche plus stable.

Après une progression continue des prix depuis 2003, ces derniers ont enregistré une baisse de 9% en 2009, conséquence du ralentissement du marché déjà sensible en 2008. En 2010, avec la reprise du marché, les prix ont amorcé une nouvelle progression qui ramène le montant moyen à 164 000 € TTC ce qui reste en deçà des chiffres observés sur

Le Pays des Abers en chiffres

38 403 habitants dans 14 communes au dernier recensement 2008

15 148 résidences principales dont :
80 % de propriétaires occupants
15 % de locataires parc privé
3 % de locataires parc social

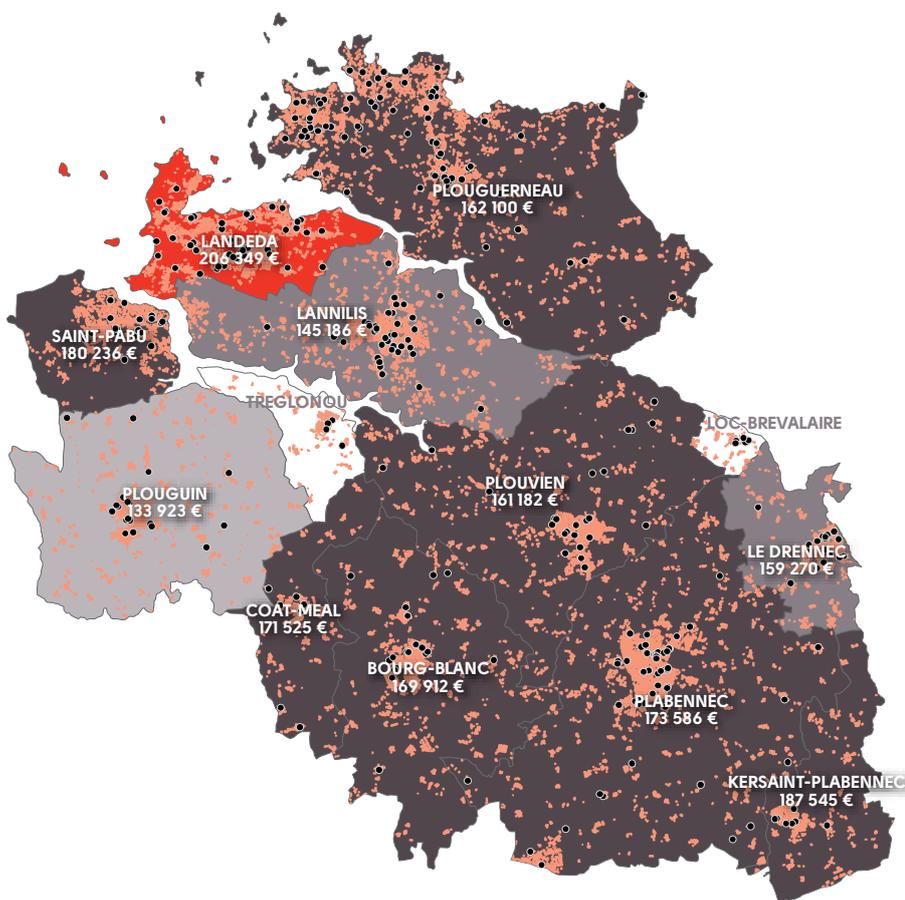
2 159 résidences secondaires

878 logements vacants

> Programmation PLH :

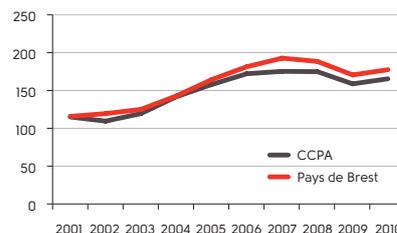
251 logements/an (1,7% des RP 2008)

la période 2006-2008. Cette moyenne cache toutefois des disparités. On retrouve dans ce marché la même hiérarchie des prix que les terrains à bâtir à savoir les prix les plus élevés dans les communes littorales (Landéda en particulier) et dans les communes voisines du pôle urbain brestois (Plabennec, Kersaint Plabennec, Bourg-Blanc).

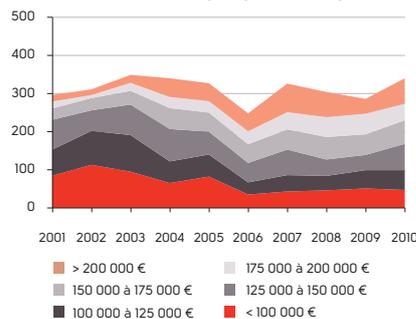


Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)		
	Maisons	Appartements
Bourg-Blanc	20	2
Coat-Méal	7	0
Le Drennec	18	0
Kersaint-Plabennec	7	0
Landéda	44	2
Lannilis	46	5
Loc-Brévalaire	5	0
Plabennec	50	1
Plouguerneau	78	4
Plouguin	19	1
Plouvién	24	0
Saint-Pabu	18	1
Tréglonou	4	0
TOTAL	340	16

Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC

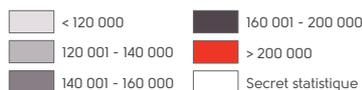


Maisons vendues par gamme de prix



Lannilis - Photo ADEUPa

Prix maisons d'occasion 2010



0 1 2 Kilomètres

● Mutation

LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

L'activité se stabilise à environ 170 logements/an

Le mouvement de baisse engagé en 2009 pour la construction neuve individuelle se poursuit. Les mises en chantier ont reculé de près de 30% en 2010 et de 10% sur le premier semestre 2011. Pour autant, grâce à un développement des autres formes d'habitat (appartements et maisons en permis groupés), la production globale de logements se stabilise à 170 logements/an, ce qui est conforme aux objectifs quantitatifs du PLH.

à bâtir a été comparable à celui de 2009, à savoir une centaine de terrains. Il s'agit encore d'un marché de grands terrains, bien que diversifié en trois blocs d'importance voisine : inférieur à 750 m², 750 à 1 000 m² et supérieur à 1 000 m². 40% des terrains ont été vendus hors opérations d'aménagement.

Les lots de moins de 40 000 € représentent, comme en 2009, près de la moitié des ventes ce qui en fait un territoire accessible. Dans cette gamme de prix, il y a encore beaucoup de grands terrains.

Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 13 ha soit une densité moyenne nette de 10 logements à l'hectare⁶.

Terrains à bâtir 2010 : environ 100 ventes par an

En 2010, le volume de ventes de terrains

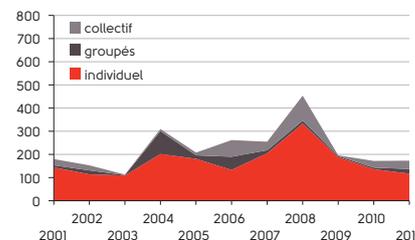


Lesneven - Photo ADEUPa

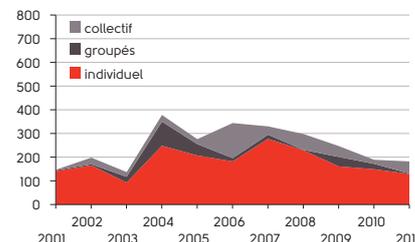


Lesneven - Photo ADEUPa

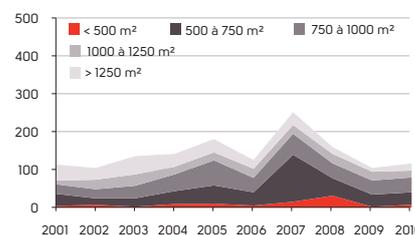
Logements autorisés



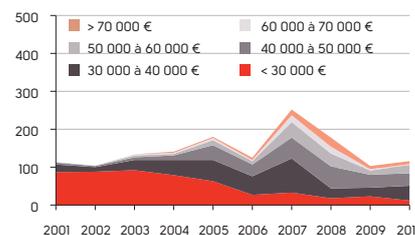
Logements commencés



Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Brignogan-Plages	4			4	1			1
Le Folgoët	14	4	4	22	12	2	6	20
Goulven	1			1	2			2
Guissény	14	11	8	33	11			11
Kerlouan	12	5		17	14			14
Kernilis	10			10	15			15
Kernouës	4			4	1		7	8
Lanarvily	5			5	4			4
Lesneven	37	1	5	43	30	3	16	49
Ploudaniel	11			11	7			7
Plouider	8			8	11			11
Plounéour-Trez	5	2		7	5	2		7
Saint-Frégant	11			11	6			6
Saint-Méen	12			12	14			14
Trégarantec	1			1	2			2
TOTAL	149	23	17	189	135	7	29	171

6 - voir note page 3.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

Un territoire accessible

+ 40% de ventes

Le marché des biens d'occasion a progressé de 40% en 2010 soit 256 transactions. Cette reprise de l'activité fait suite à une année 2009 marquée par un net repli (-25%). Le marché retrouve un niveau d'activité proche de celui de la période de forte activité immobilière 2003-2005 : près de 2% du parc de logements a changé de propriétaires.

Compte tenu de la typologie de l'habitat, le marché reste dominé par la maison individuelle. En 2010, seuls 23 appartements ont été vendus, localisés à Lesneven et Brignogan.

La progression de l'activité a concerné tout particulièrement les maisons de plus de 150 000 €, biens qui avaient été plus particulièrement concernés par le ralentissement de l'activité immobilière en 2009 : les ventes avaient diminué de moitié.

Après deux années de baisse, les prix s'inscrivent à la hausse

La reprise de l'activité particulièrement sur les biens les plus chers a entraîné une progression

Le Pays de Lesneven Côtes des Légendes en chiffres

26 311 habitants dans 15 communes au dernier recensement 2008

11 029 résidences principales dont :
78 % de propriétaires occupants
16 % de locataires parc privé
4 % de locataires parc social

2 117 résidences secondaires

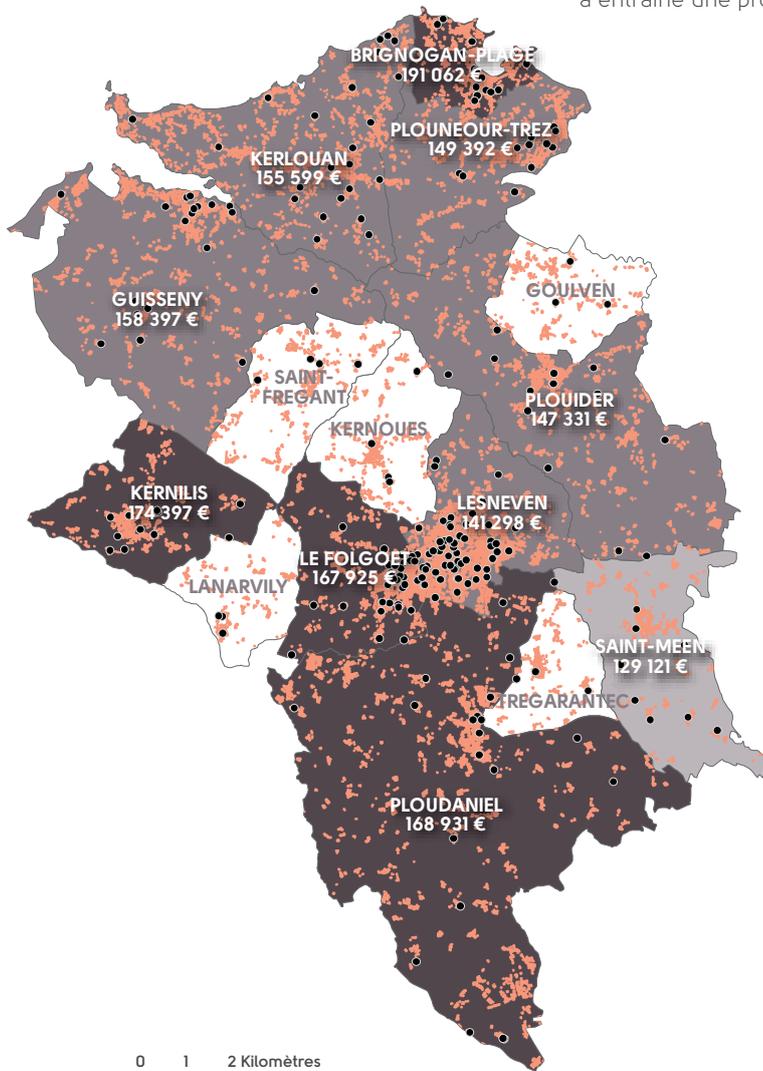
822 logements vacants

> Programmation PLH :

165 logements/an (1,5 % des RP 2008)

de 9% du prix moyen de vente des maisons soit 152 000 € TTC. Plus de la moitié des maisons ont toutefois été vendues à moins de 150 000 € TTC et un tiers à moins de 125 000 € TTC, ce qui rend ce territoire accessible pour des ménages à revenus modestes.

Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)		
	Maisons	Appartements
Brignogan-Plages	14	3
Le Folgoët	35	0
Goulven	3	0
Guisseny	19	0
Kerlouan	23	0
Kernilis	11	0
Kernoues	4	0
Lanarvily	3	0
Lesneven	57	13
Ploudaniel	22	0
Plouider	15	0
Plouneour-Trez	12	0
Saint-Fregant	4	0
Saint-Meen	8	0
Tregarantec	3	0
TOTAL	233	16



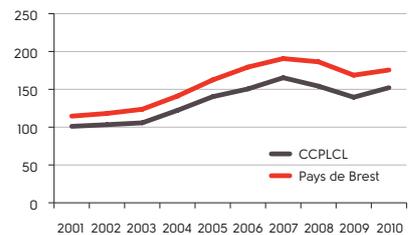
0 1 2 Kilomètres

• Mutation

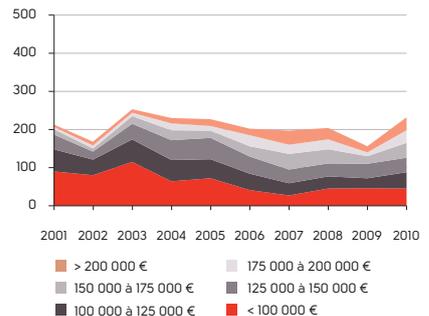
Prix maisons d'occasion 2010

◻ < 120 000	◻ 160 001 - 200 000
◻ 120 001 - 140 000	◻ > 200 000
◻ 140 001 - 160 000	◻ Secret statistique

Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix



LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

Une activité en hausse, des ventes de terrains en nette progression

+ 15% de mises en chantier en 2010

Après deux années de régulation, en individuel et en collectif, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas a enregistré en 2010 une reprise de son activité de production. Les mises en chantier ont progressé de 15%, soit 242 logements commencés. Cette tendance à la hausse s'est poursuivie en 2011. Pour les deux dernières années, l'objectif quantitatif de production affiché dans le PLH est donc atteint. En revanche, le volume d'autorisations délivré en 2011 en individuel apparaît à la baisse, ce qui pourrait laisser présager un retournement de tendance dans l'activité 2012.

La production repose aujourd'hui à près de 90% sur l'habitat pavillonnaire. Depuis la mise en place du dispositif de défiscalisation Scellier pour lequel la communauté n'est plus éligible car située en zone C, l'offre nouvelle d'appartements est de l'ordre de 10 à 20 logements/an (contre 70 en moyenne dans la période 2006 -2008) issue principalement de la promotion publique. Il en est de même pour l'individuel groupé : 16 maisons groupées ont été mises en chantier en 2010.

Terrains à bâtir 2010 : une progression des ventes de moitié

Le nombre de terrains à bâtir vendus dans la Communauté s'est nettement inscrit à la hausse en 2010. 240 terrains ont été vendus, soit 55% de plus qu'en 2009. Ce volume important d'acquisitions explique le nombre lui-même important de permis de construire de maisons accordés en 2010 (260 autorisations).

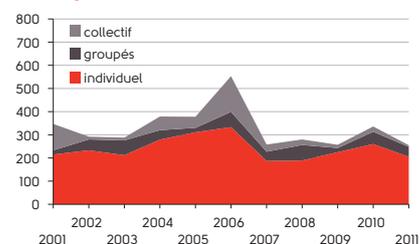
Le développement de l'offre a confirmé la tendance à la diminution de la taille des parcelles. En 2010, plus de la moitié des lots était de taille inférieure à 750 m². En lotissement, la surface moyenne était de 680 m² mais des différences persistent selon les communes. Face à l'augmentation continue du prix du foncier, cette diminution progressive de la taille des lots a permis de contenir le coût d'acquisition pour les ménages. 75% des terrains ont été vendus à moins de 60 000 €. Sous l'effet de la stratégie de mixité mise en place dans le cadre du PLH au sein des opérations d'aménagement, la part des terrains à coût abordables (moins de 40 000 €) se développe (20% de l'offre). Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont



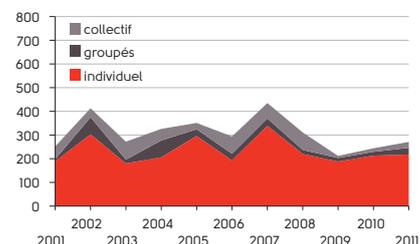
Landerneau - Photo ADEUPa

représenté environ 18 ha soit une densité moyenne nette de 13 logements à l'hectare⁷.

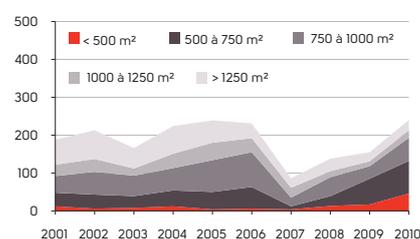
Logements autorisés



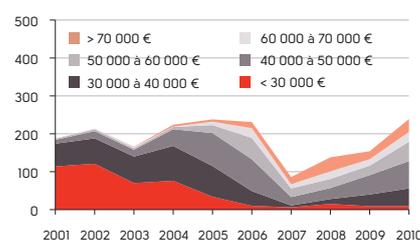
Logements commencés



Terrains vendus
par gamme de surface



Terrains vendus
par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Daoulas	7			7	3			3
Dirinon	3			3	3			3
La Forest-Landerneau	5		3	8	2			2
Hanvec	5			5	6			6
L'Hôpital-Camfrout	22			22	14			14
Irillac	12			12	10			10
Landerneau	73	25	13	111	61	4	15	80
Lanneuffret	3			3	4			4
Logonna-Daoulas	14	5		19	17			17
Loperhet	14	11	3	28	14	4		18
La Martyre	1			1	3			3
Pencran	18			18	7			7
Ploudiry	2			2	2			2
Plouédern	9	6		15	4	6		10
La Roche-Maurice	13			13	7			7
Saint-Divy	23	2		25	19			19
Saint-Eloy	3			3	3			3
Saint-Thonan	10	2	4	16	11			11
Saint-Urbain	16			16	15			15
Tréflévénez					2			2
Le Tréhou	5	2		7	4	2		6
Trémaouézan	2			2	2			2
TOTAL	260	53	23	336	213	16	15	244

7 - voir note page 3.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

Une envolée du volume des ventes

Un volume de ventes exceptionnel

En 2010, il s'est vendu 560 biens immobiliers dans la Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas. Il s'agit du plus important volume de transactions enregistré tant en individuel qu'en collectif. Comparativement à 2009, l'activité est en progression de 50%. 3% du parc de résidences principales a ainsi changé de propriétaires en 2010.

Pour les ventes de maisons qui représentent 80% du marché, le développement de l'activité a concerné l'ensemble des gammes de

prix. Le prix moyen tend en revanche à se stabiliser. Le prix moyen de vente d'une maison s'est établi en 2010 à 166 000 € TTC. Cette moyenne cache toutefois des disparités : les prix les plus élevés sont enregistrés dans les communes limitrophes de Landerneau et dans les communes littorales situées au fond de la rade de Brest (Logonna-Daoulas, Hôpital-Camfrot). Loperhet qui bénéficie de la proximité de l'agglomération brestoise est la commune la plus chère de la communauté (environ 200 000 € en moyenne). La ville de Landerneau a enregistré environ un tiers des transactions de la Communauté. Disposant d'un parc de maisons plus hétérogène, le prix moyen y est moins élevé que dans les communes voisines.

Dans ce marché des transactions bâties, les appartements représentaient près de 20%

Le Pays de Landerneau Daoulas en chiffres

45 448 habitants dans 22 communes au dernier recensement 2008

18 394 résidences principales dont :

76 % de propriétaires occupants

16 % de locataires parc privé

7 % de locataires parc social

1 122 résidences secondaires

1 224 logements vacants

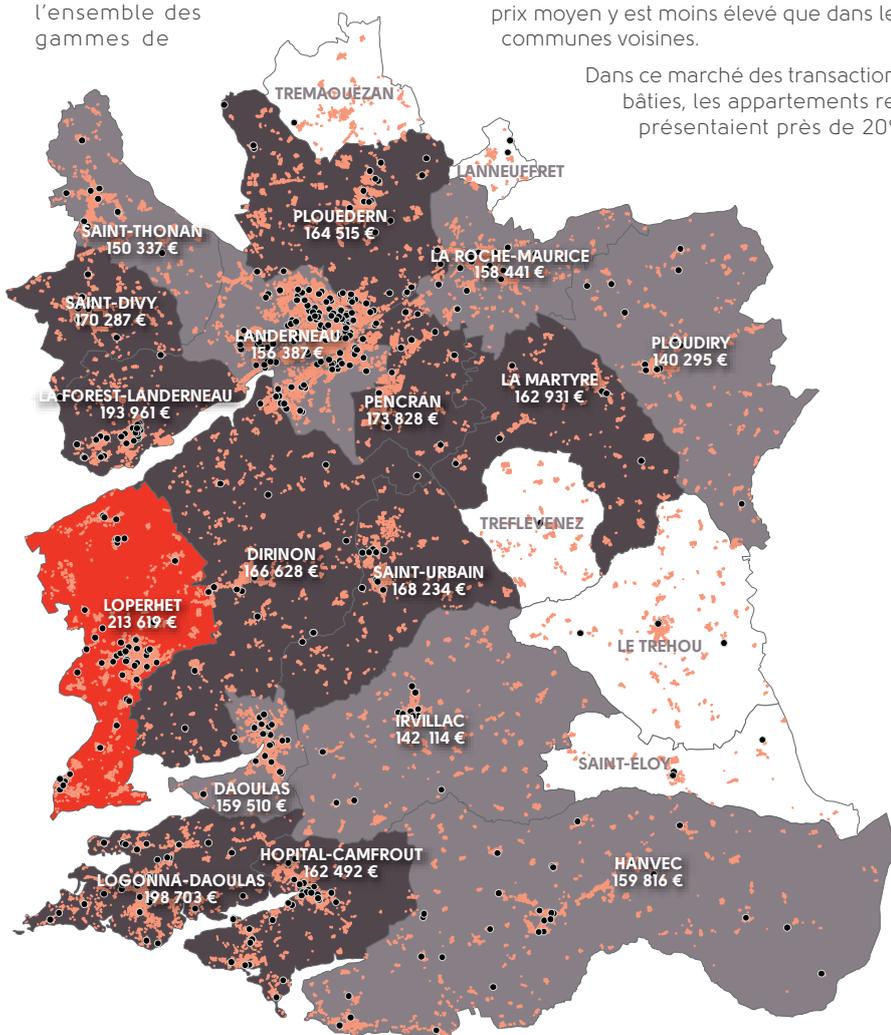
> Programmation PLH :

254 logements/an (1,4 % des RP 2008)

des ventes, localisées à Landerneau. Le prix moyen des appartements vendus en 2010 était de 84 000 €, près de 1 500 €/m².

Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

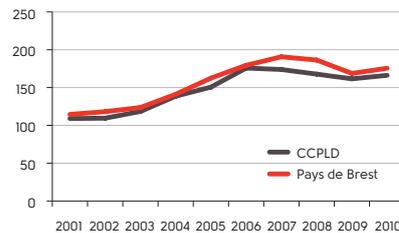
	Maisons	Appartements
Daoulas	19	
Dirinon	18	
La Forest-Landerneau	26	
Hanvec	28	
L'hôpital-Camfrot	28	
Irvillac	14	
Landerneau	133	74
Lanneuffret	2	
Logonna-Daoulas	26	
Loperhet	45	
La Martyre	8	
Pencran	12	
Ploudiry	13	
Plouedern	34	
La Roche-Maurice	17	
Saint-Divy	9	1
Saint-Eloy	3	
Saint-Thonan	10	
Saint-Urbain	11	
Treflevenez	1	
Le Trehou	4	
Tremaouezan	1	
TOTAL	462	75



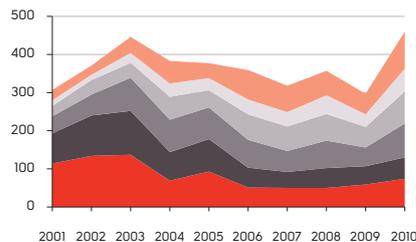
Prix maisons d'occasion 2010



Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix



LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

Une légère reprise après une période de baisse continue

Une légère reprise des autorisations en 2011

Le ralentissement des mises en chantiers, perceptible depuis 2007 se poursuit en 2010 où 98 logements ont été construits, puis en 2011 où ce chiffre s'élève à 96. La baisse concerne tous les types de constructions, toutefois ce sont surtout les bâtiments collectifs qui sont affectés et, dans une moindre mesure, l'individuel groupé. La production de logements prévue dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, soit 160 logements par an, est atteinte en moyenne sur la période observée, elle est toutefois en deçà des objectifs depuis 2009. Les autorisations de logements sont en hausse en 2011 par rapport à 2010 de 11%, la construction individuelle est particulièrement concernée, ce qui laisse augurer d'un nombre de logements construits en augmentation pour l'année qui commence.

Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 9 ha, soit une

densité moyenne nette de 12 logements à l'hectare⁸.

Terrains à bâtir : une hausse du nombre de mutations

Après une année 2009 où le niveau de vente de terrains à bâtir a été le plus bas depuis 10 ans, 2010 voit une hausse de 33% des mutations, 69 terrains ont ainsi été vendus. Dans le détail, la superficie des terrains vendus est hétérogène : un nombre égal de terrains inférieurs à 500 m² et supérieurs à 1 250 m² ont fait l'objet d'une transaction.

La part de terrains > 70 000€ s'élève à 30% des transactions ce qui témoigne d'un renchérissement des coûts du foncier. À l'inverse, la part des transactions d'un montant inférieur à 30 000 €, passe de 82% en 2001 à 23 % en 2010, sur des nombres de transactions bien moindres.

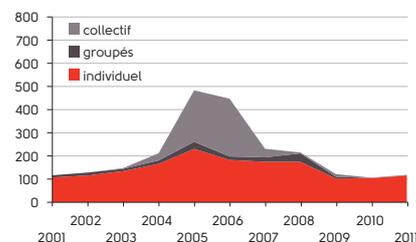


Crozon - Photo ADEUPA

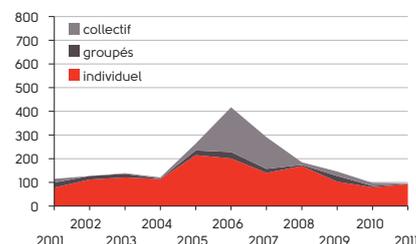


Telgruc - Photo ADEUPA

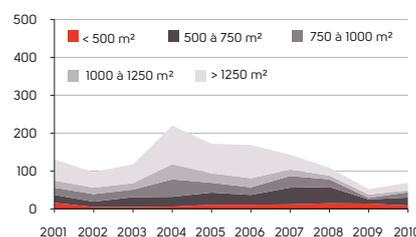
Logements autorisés



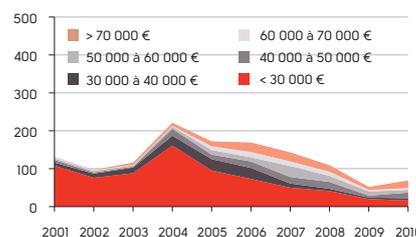
Logements commencés



Terrains vendus
par gamme de surface



Terrains vendus
par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Argol	19			19	15	3		18
Camaret-sur-Mer	15			15	13			13
Crozon	42		2	44	29	1	13	43
Landévennec	1			1				
Lanvéoc	3			3	3	2		5
Roscanvel	4			4	3			3
Telgruc-sur-Mer	20			20	16			16
TOTAL	104		2	106	79	6	13	98

8 - voir note page 3.

La Presqu'île de Crozon en chiffres

16 660 habitants dans 7 communes au dernier recensement 2008

7 545 résidences principales dont :
76 % de propriétaires occupants
13 % de locataires parc privé
7 % de locataires parc social

4 915 résidences secondaires

549 logements vacants

> Programmation PLH :

161 logements/an (1 % des RP 2008)

LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

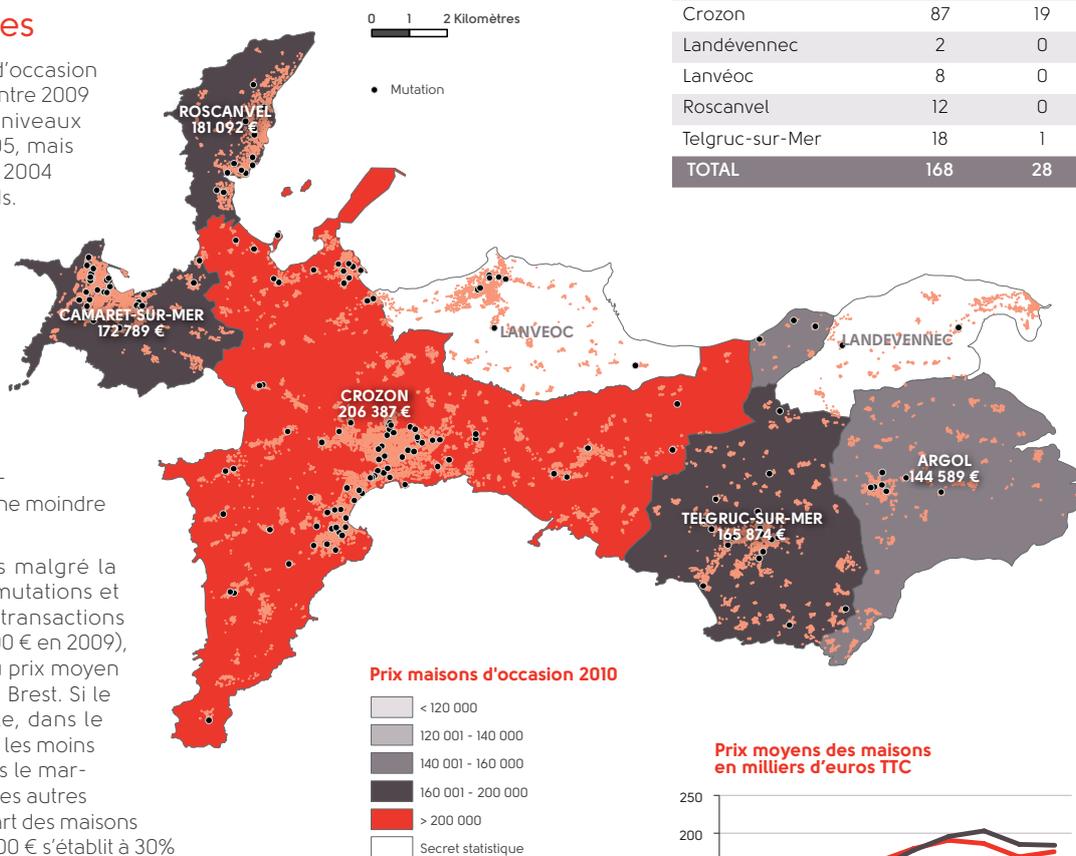
Des transactions dont le nombre augmente, des prix stables

Une croissance de près de 30% du nombre de maisons vendues

Les ventes de maisons d'occasion ont progressé d'un tiers entre 2009 et 2011, retrouvant des niveaux proches de l'année 2005, mais loin des années 2003 et 2004 qui ont battu des records.

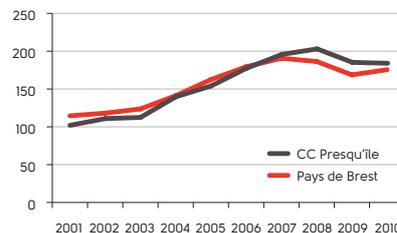
Le marché est porté par la maison individuelle : 168 transactions. La vente d'appartement reste très minoritaire puis qu'elle représente 14% du marché et 28 mutations en 2010. De plus, cette activité est quasi exclusivement centrée sur Crozon et dans une moindre mesure Camaret.

Les prix restent stables malgré la hausse du nombre de mutations et le montant moyen des transactions s'élève à 183 000€ (184 000 € en 2009), ils sont 4% supérieurs au prix moyen observé dans le Pays de Brest. Si le coût moyen reste stable, dans le détail, la part des maisons les moins chères (< 100 000€) dans le marché augmente plus que les autres catégories de biens. La part des maisons au prix supérieur à 200 000 € s'établit à 30% du marché. 2,6% du parc de Résidences Principales a ainsi changé de mains en 2010.

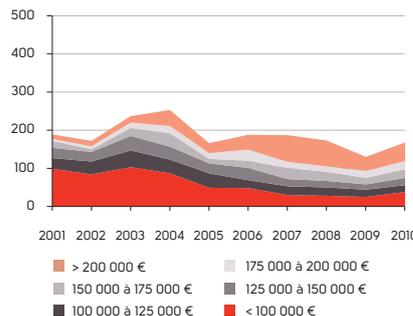


Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)		
	Maisons	Appartements
Argol	10	1
Camaret-sur-Mer	31	7
Crozon	87	19
Lanvéennec	2	0
Lanvéoc	8	0
Roscanvel	12	0
Telgruc-sur-Mer	18	1
TOTAL	168	28

Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix



Camaret-sur-Mer - Photo ADEUPA

LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010-2011

L'activité poursuit sa baisse

Un rythme modeste

L'activité de construction neuve est peu dynamique dans la communauté de communes de l'Aulne Maritime et elle poursuit sa baisse depuis 2004 où 63 logements avaient été mis en chantier. En 2011, 20 autorisations ont été accordées au lieu de 30 l'année précédente. Les mises en chantiers sont stables entre 2010 et 2011 et s'élèvent à environ 20 unités. Elles représentent seulement 0,5% du parc de résidences principales.

Les permis de maisons individuelles délivrés en 2010 ont représenté environ 1,9 ha soit une densité moyenne nette de 15 logements à l'hectare ⁹, elle s'élevait à 11 logements à l'hectare en 2009.

En 2010, une petite vingtaine de terrains a été vendue, une activité conforme à celle de l'année précédente. La majorité des transactions est inférieure à 30 000 €, l'Aulne Maritime reste un territoire accessible. Les terrains vendus sont plutôt vastes, la grande majorité d'entre eux ont une superficie supérieure à 750 m².

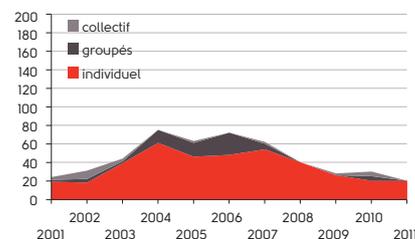


Rosnoën - Photo ADEUPa

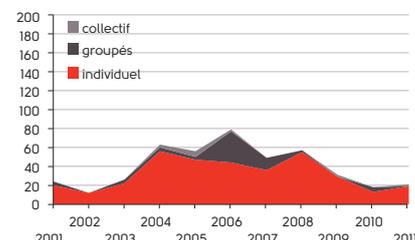


Pont-de-Buis-lès-Quimerch - Photo ADEUPa

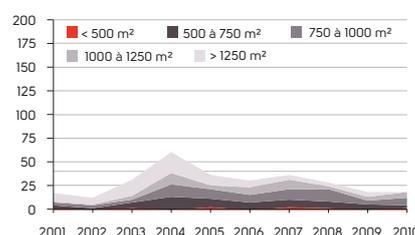
Logements autorisés



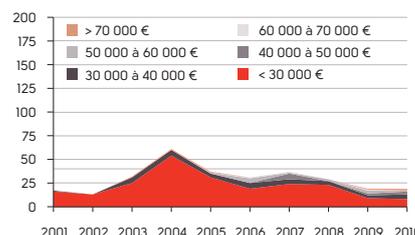
Logements commencés



Terrains vendus par gamme de surface



Terrains vendus par gamme de prix TTC



	Autorisés 2010				Commencés 2010			
	Individuel		Col-lectif	Total	Individuel		Col-lectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Le Faou	1	0	0	1	2	0	2	
Rosnoën	5	0	0	5	1	0	1	
Saint-Ségal	9	0	0	9	5	0	5	
Pont-de-Buis-lès-Quimerch	5	5	5	15	5	5	10	
TOTAL	20	5	5	30	13	5	18	

9 - voir note page 3.

7 494 habitants dans 4 communes
au dernier recensement 2008

3 248 résidences principales dont :
77 % de propriétaires occupants
13 % de locataires parc privé
7 % de locataires parc social

349 résidences secondaires
327 logements vacants

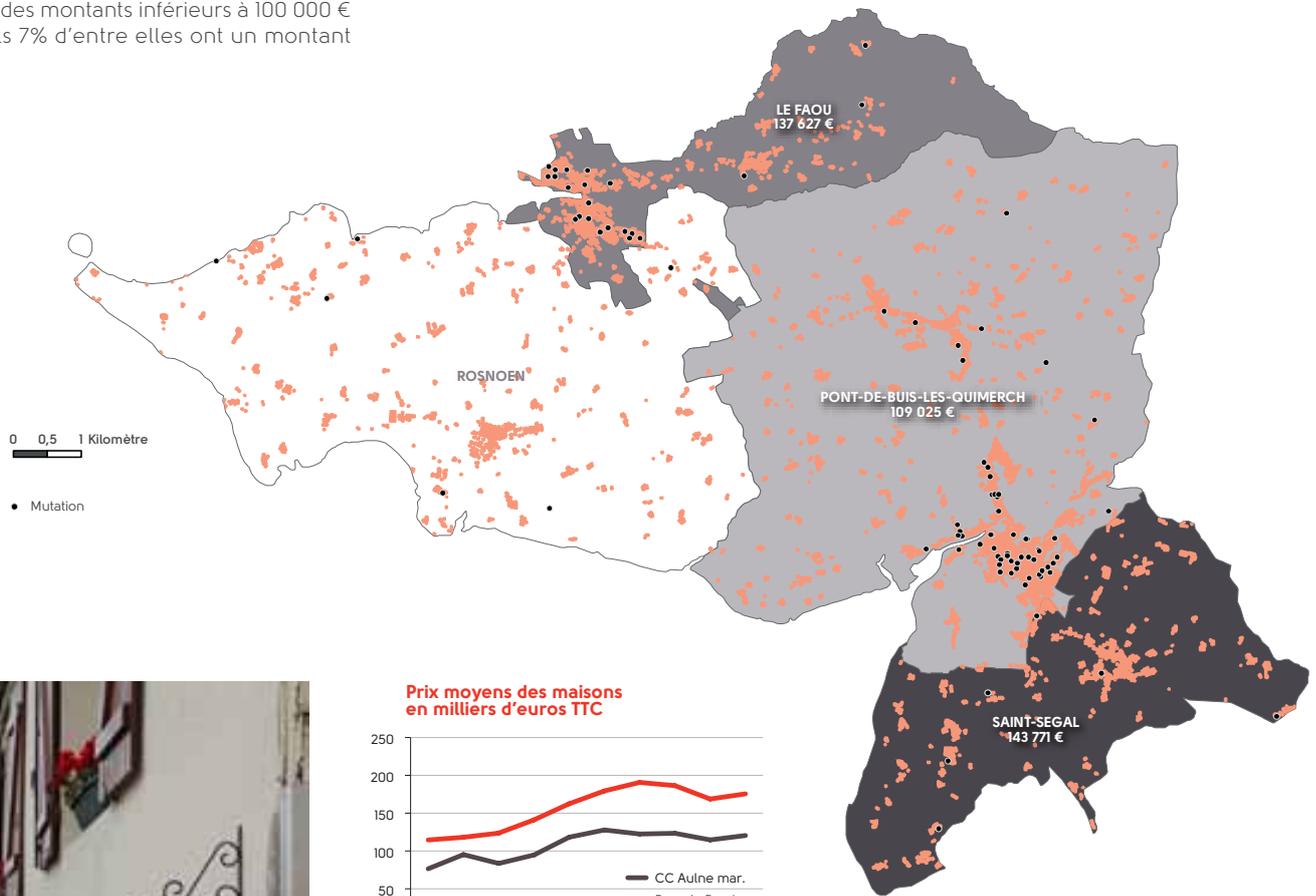
LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2010

Une reprise des transactions de maisons anciennes en 2010 et des prix peu élevés

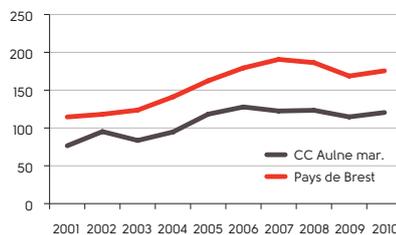
En 2010, 91 maisons anciennes ont fait l'objet de mutation dans la Communauté de Communes de l'Aulne Maritime, soit une progression de 23% par rapport à 2009. Aucun appartement n'a changé de main au cours de la période. Les prix restent abordables. En effet, près de la moitié des transactions atteint des montants inférieurs à 100 000 € et seuls 7% d'entre elles ont un montant

supérieur à 200 000 €. Le prix moyen de vente s'établit à 120 000 €. Ce montant bien qu'en augmentation de 4% entre 2009 et 2010 reste en deçà du prix du marché moyen observé dans le Pays de Brest où il s'élève à 176 000 €.

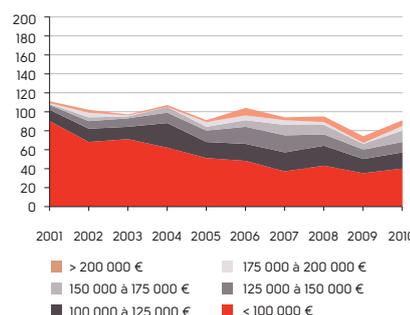
Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2010 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)		
	Maisons	Appartements
Le Faou	23	0
Rosnoën	6	0
Saint-Ségal	7	0
Pont-de-Buis	55	0
TOTAL	91	0



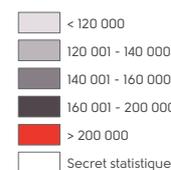
Prix moyens des maisons en milliers d'euros TTC



Maisons vendues par gamme de prix



Prix maisons d'occasion 2010



Des évolutions importantes



Pays de Brest - Photo ADEUPa

Différentes évolutions législatives et réglementaires ont touché le secteur du logement et de l'habitat tout au long de l'année 2011 et auront des répercussions au cours de l'année 2012.

En matière d'accession à la propriété, le **Prêt à Taux Zéro +** dont les conditions d'octroi avaient été élargies l'année dernière, subit un mouvement inverse cette année. Ainsi dans le projet de loi de finance 2012, le PTZ+ est recentré sur le logement neuf, son octroi est soumis à condition de ressources et la quotité du prêt varie en fonction de la classe énergétique du bien acquis et de sa zone d'implantation. Le plafond de ressources en zones B2 et C s'élève à 26 500€ pour une personne seule et à 53 000€ pour une famille de 4 personnes. Si les conditions d'accès sont globalement resserrées, un nouveau cas d'ouverture est prévu. Il est désormais octroyé dans les cas où des organismes HLM ou des SEM mettent en vente leurs logements. Cette possibilité n'est ouverte qu'aux locataires en place ou à d'autres locataires du bailleur-vendeur.

En matière d'accession sociale, les règles applicables au **Prêt Social de Location-Accession** ont été assouplies par un décret d'août 2011. Ce prêt réglementé finance des opérations de construction de logements neufs conventionnés. Octroyés aux bailleurs sociaux, les logements ainsi financés doivent être occupés par des personnes répondant aux conditions de ressources et acquis après une période de location à un prix plafonné. Le décret d'août 2011 accorde aux opérateurs un délai plus long pour trouver des accédants au logement dans les opérations (18 mois au lieu de 12). Les logements n'ayant pas trouvé preneur à l'issue de ce délai, pourront désormais basculer dans le régime locatif traditionnel des HLM.

Les investissements locatifs vont également évoluer en 2012 du fait des changements

affectant le **dispositif fiscal Scellier**. Déjà recentré sur les zones A et B en 2011, la réduction d'impôt accordée aux investisseurs sera de 14% en 2012 (22% en 2011) et le dispositif s'achèvera définitivement en 2013. Aussi, les programmes neufs locatifs privés qui ont pu être facilités par ce dispositif seront moins « rentables » fiscalement et les investisseurs pourraient se tourner vers d'autres types de placements, par exemple dans des programmes anciens réhabilités.

Le secteur du logement social connaît également des évolutions notables. Ainsi, les **aides personnelles au logement (APL, ALS et ALF)** seront indexées non plus sur l'inflation prévisionnelle (1,7% en 2012), mais sur la croissance attendue, soit 1%. Autre évolution, les prélèvements prévus sur les organismes qui n'investissent pas suffisamment sont mis en place en 2012.

Des mesures impactant directement les travaux de réhabilitation des logements anciens se feront vraisemblablement sentir au cours de l'année qui débute. Ainsi, le bénéfice du **taux réduit de TVA** pour certains travaux dans les logements est maintenu, toutefois, il est désormais de 7 % au lieu des 5,5% anciennement appliqués. Le coût des chantiers va s'en trouver plus élevé et les projets de rénovation seront parfois moins complets. À l'inverse, l'éco-Prêt à Taux Zéro qui permet de financer des travaux d'amélioration thermique des bâtiments, bien qu'aménagé à la marge, est maintenu pour les personnes physiques et étendu aux copropriétés. Cet « éco-prêt collectif » va permettre de solvabiliser les copropriétaires qui votent des travaux d'amélioration thermique de leurs bâtiments et entraîner une amélioration du confort.

Enfin, une autre mesure fiscale pourrait avoir des répercussions sur le marché de l'habitat : le régime de la taxation des plus-values immobilières est modifié à partir du 1^{er} février

2012. Les abattements consentis jusqu'alors entraînaient une absence de taxation au bout de 15 ans de détention, cette durée va passer progressivement à 30 ans. Cette mesure qui ne concerne pas les résidences principales, pourrait néanmoins avoir un effet sur le marché des ventes de logements surtout dans les espaces qui recèlent de nombreuses résidences secondaires.

Enfin, la période de crise actuelle entraîne un renchérissement des **coûts du crédit** et une certaine frilosité des organismes prêteurs. Cumulé à la disparition du PTZ+ dans l'ancien, les plans de financement des projets d'acquisition seront plus serrés et le ralentissement des ventes de logements notamment destinées à la propriété occupante ainsi qu'une relative baisse des prix sont possibles.

Fond de carte : BD CARTO® - © IGN - 2010.
Licence N° 2010-CISO24-112-0033
Mutations : DGFIP - Retranscription des actes notariés - géolocalisation à la parcelle cadastrale - traitement ADEUPa
Permis de construire : SIT@ADEL 2 - SOES - traitement ADEUPa - géolocalisation à la parcelle cadastrale - traitement ADEUPa - Données 2011 en année glissante (4^e trim. 2010 à 3^e trim. 2011)
Surfaces artificialisées 2010 : zone de 25 m autour du bâti cadastré - traitement ADEUPa



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

Anne Férec, Pascale Chodzko

Traitement statistique :

Eloïse Blouët, Sylvain Rouault

Maquette et mise en page :

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact :

ADEUPa – 24 rue

de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél : 02 98 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 2 000 exemplaires

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2012

ISSN : 1763-783X

Réf. : 12/39