

# L'observatoire

de l'habitat du Pays de Brest #70 B

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU  
PAYS D'IROISE



QUELQUES  
CHIFFRES CLÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

 **185**  
logements livrés en 2015

 € **165 000 €**  
prix médian d'une maison en 2015

 € **107 700 €**  
prix médian d'un appartement  
T3 en 2015

 **81 €**  
prix médian d'un terrain au m<sup>2</sup>  
en 2014



Credit photo : ADEUPa

## Le marché immobilier en 2015 - 2016

Dans l'ensemble du pays de Brest, les années 2015 et 2016, se sont révélées dynamiques du point de vue des différents indicateurs de marché immobilier. Cette observation est également vraie à l'échelle du département ainsi qu'au niveau national.

La communauté de communes du pays d'Iroise demeure un territoire attractif. La production neuve est répartie à la hausse. Il en va de même du volume des transactions dans l'ancien et des ventes de terrain à bâtir. La conjoncture est favorable à plus d'un titre. Les taux d'intérêt ont été bas tout au long des années 2015 et 2016, leur remontée n'est annoncée que pour l'année 2017. Le PTZ a vu ses conditions s'assouplir ce qui a permis davantage de projets d'accession.

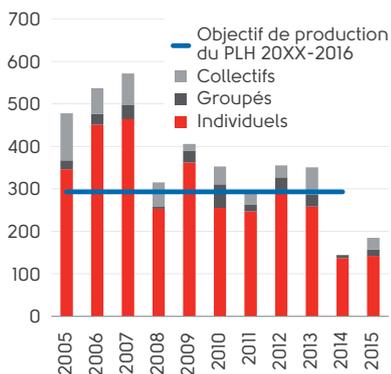
Le présent observatoire se décline à l'échelle de chacun des EPCI qui constituent le pays et fait l'objet d'une synthèse qui les regroupe. Ces différents niveaux d'observation permettent de situer chacun des territoires au regard de son environnement et d'avoir des éléments comparatifs d'une collectivité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

# La construction neuve

En 2015, 185 logements ont été mis en chantier dans la CCPI, soit une hausse de près de 30%. La reprise des chantiers en collectif explique en grande partie cette amélioration. Ce volume demeure toutefois très en deçà des objectifs du PLH et représente une année très modeste au regard des observations des 10 dernières années.

Au cours du premier semestre 2016, seulement 73 logements sont sortis de terre, à comparer aux 128 unités à la même période en 2015. Cette apparente dégradation doit être nuancée. Elle peut s'expliquer notamment par l'absence de mise en chantier de bâtiments collectifs au cours des six premiers mois de 2016.

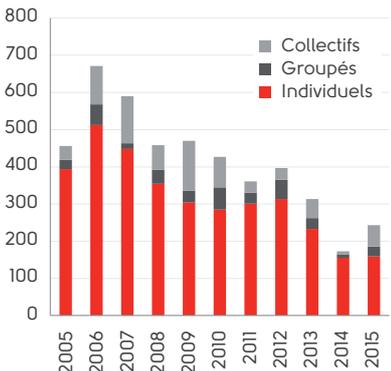
## Les logements commencés depuis 2005



En 2015, 243 logements ont été autorisés dans la Communauté de communes du Pays d'Iroise, soit une hausse de 40%. La reprise du collectif explique en grande partie cette amélioration.

La tendance 2016 est positive. En effet, 173 logements ont été autorisés, avec une nette reprise de l'individuel, c'était le cas de 143 unités pour la même période en 2015.

## Les logements autorisés depuis 2005



## Logements commencés en 2014 et 2015

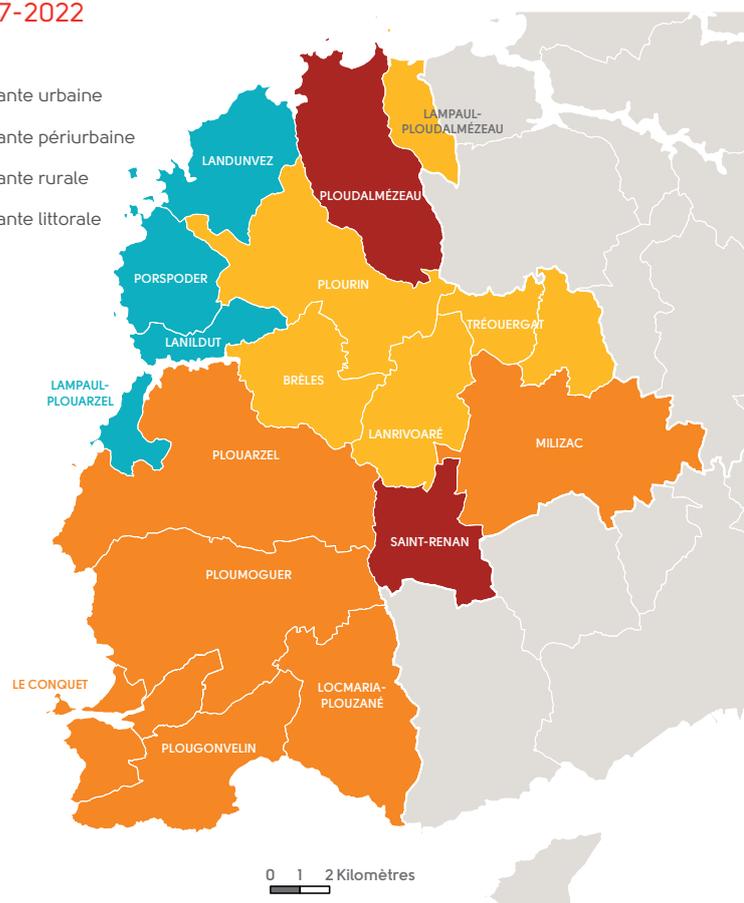
	Individuel pur 2014	Individuel groupé 2014	Collectif 2014	Total 2014	Individuel pur 2015	Individuel groupé 2015	Collectif 2015	Total 2015
Communes à dominante urbaine	23	5	0	28	37	9	0	46
Communes à dominante	81	2	0	83	72	6	28	106
Communes à dominante	17	0	0	17	21	0	0	21
Communes à dominante rurale	16	0	0	16	12	0	0	12
<b>CC du Pays d'Iroise</b>	<b>137</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>185</b>

Au regard de la typologie communale adoptée dans le PLH en révision, la construction neuve porte à près de 60 % sur les communes périurbaines. Les communes urbaines représentent 25 % des logements commencés. Cette proportion est proche de celle observée en 2014.

**185**  
logements mis en chantier en 2015 dans la CCPI

## Zonage du PLH 2017-2022

- Communes à dominante urbaine
- Communes à dominante périurbaine
- Communes à dominante rurale
- Communes à dominante littorale



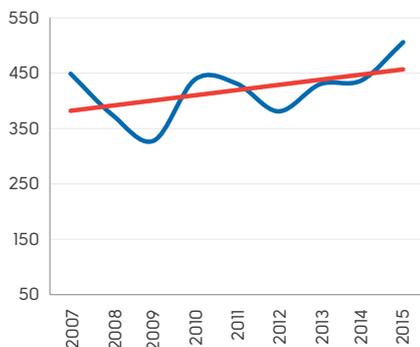
0 1 2 Kilomètres

# Le marché immobilier ancien

Le marché de la maison d'occasion reprend des couleurs en 2015. La hausse du volume des ventes est importante alors même que seules environ 80% des données sont disponibles.

Au regard des données partielles, plus de 500 maisons ont déjà été vendues dans la CCPI en 2015, en hausse de plus de 15% par rapport à 2014 et le plus élevé des 8 dernières années.

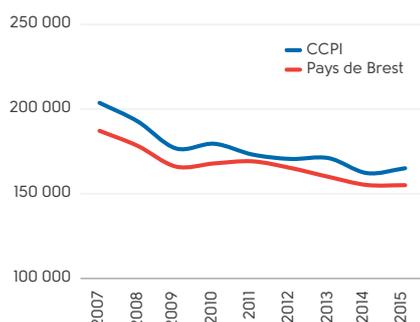
## Nombre de maisons vendues dans la CCPI



Le prix médian s'élève à 165 000 € en 2015, en légère hausse (2 %) par rapport à 2014. Ailleurs dans le pays, les prix ont plutôt tendance à continuer de diminuer légèrement entre 2014 et 2015.

Les prix des maisons anciennes sont supérieurs de 10 000 € dans la CCPI à ceux observés en médiane dans le pays de Brest.

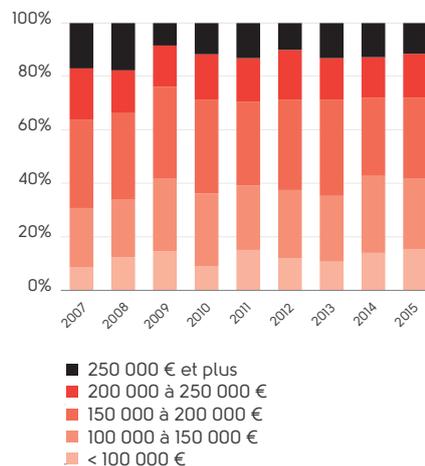
## Prix médians hors taxe des maisons d'occasion 2007-2014



La répartition des ventes en fonction des gammes de prix est relativement stable dans la communauté. La part de maisons vendues à moins de 100 000 € s'établit à 15% du marché et plus de la moitié des ventes se situe entre 100 000 et 200 000 €.

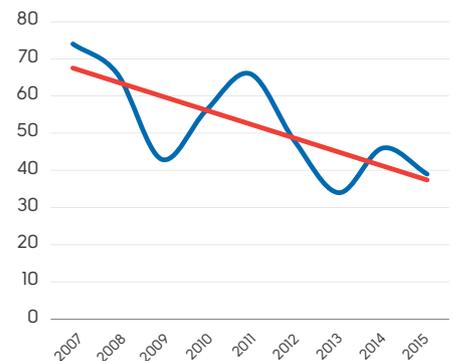
Cette répartition permet l'accueil de ménages aux revenus diversifiés. Les prix ne tiennent pas compte des travaux qui peuvent être nécessaires.

## Gamme de prix des maisons vendues dans la CCPI



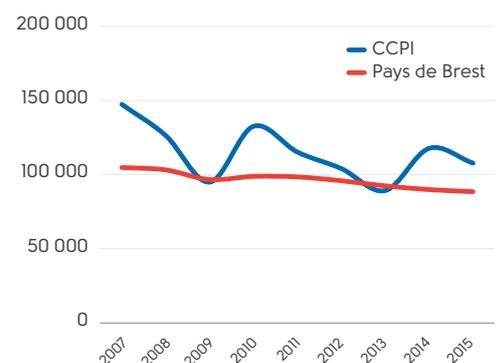
Le volume d'appartements d'occasion vendus dans la communauté est modeste, en moyenne une cinquantaine par an depuis 2007. Il suit une tendance baissière au cours du temps. En 2015, même si la statistique porte sur 80% des données, cette tendance se confirme et moins de 50 logements se sont échangés au cours de l'année.

## Évolution du nombre d'appartements vendus dans la CCPI



Les prix moyens des appartements s'établissent à 107 700 € en 2015, en baisse au regard de l'année 2014. Ces prix demeurent plus élevés que la moyenne observée dans l'ensemble du pays de Brest, sans doute à mettre en lien avec la localisation des biens vendus et leur date de construction.

## Évolution des prix moyens hors taxe des appartements T3 d'occasion 2007-2015



# Offre de logement en accession et ressources des accédants : quelques éléments de connaissance

A l'heure actuelle, le marché immobilier est plutôt favorable aux acquéreurs (taux d'emprunt historiquement bas, prix contenus...) La question se pose des capacités acquises des habitants au regard de l'offre.

Le tableau ci-dessus représente de manière synthétique, et selon un calcul théorique, le montant maximum de la résidence principale qu'un ménage peut acquérir en fonction de ses ressources.

A la lecture du tableau, il apparaît que les personnes seules qu'elles soient modestes ou disposant de revenus médians, peuvent

difficilement accéder dans le neuf. En revanche, l'accession d'une maison et d'un terrain est ouverte pour les couples modestes avec enfants et les couples avec ou sans enfants aux revenus médians.

Le marché de l'ancien, dont les prix sont beaucoup plus diversifiés, offre davantage de possibilités aux ménages compris dans ces tranches de revenus. Ainsi en 2015, une famille modeste composée d'un couple et de deux enfants voit près de 40 % du marché qui s'offre à lui pour des maisons avec travaux.

## AIDE À LA LECTURE

un couple avec deux enfants de moins de 14 ans aux revenus médians peut acquérir :

- dans le neuf un bien jusqu'à 237 435 €,
- dans l'ancien de 174 250 € et réaliser 58 080 € de travaux,
- dans l'ancien sans réaliser de travaux de 216 340 €.

**A noter :** Ce prix de « bien ancien sans travaux » correspond au prix du seul bien sans travaux provisionnés même quand ceux-ci peuvent s'avérer nécessaires. Ce calcul s'effectue pour un prêt de 20 ans à 1,6 % une assurance de 0,36 % et en tenant compte du PTZ.

CCPI

## Montant maximum du bien acquis selon le type de ménage

Hypothèse : prêt sur 20 ans, à un taux fixe de 1,6 % - Assurance : 0,36 %  
PTZ quand les conditions de ressources du ménage et les caractéristiques du bien le permettent  
Taux d'endettement de 33 % - Reste à vivre minimal : RSA - Sans apport personnel du ménage

	 Mensualités maximales	 Bien neuf (appartement ou maison + terrain)	 Ancien avec travaux	 Ancien sans travaux	
<b>Revenus modestes</b> (3 <sup>ème</sup> décile)	 1166 € / mois	385 € / mois	76 280 €	55 500 € + 18 500 € de travaux	69 000 €
	 2 405 € / mois	793 € / mois	156 370 €	114 420 € + 38 140 € de travaux	142 000 €
	 2 962 € / mois	977 € / mois	193 740 €	142 940 € + 46 980 € de travaux	174 990 €
<b>Revenus médians</b>	 1 480 € / mois	488 € / mois	96 800 €	70 420 € + 23 470 € de travaux	87 430 €
	 3 013 € / mois	994 € / mois	194 090 €	141 445 € + 47 150 € de travaux	178 030 €
	 3 662 € / mois	1 208 € / mois	237 435 €	174 250 € + 58 080 € de travaux	216 340 €

# Le logement social



Crédit photo : ADEUPa

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Communauté de communes du Pays d'Iroise comptait 1 082 logements sociaux dont 54 ont été mis en service au cours de l'année 2014, soit 5,6 % du parc de résidences principales. L'offre est assez bien répartie sur le territoire. Les deux communes à dominantes urbaines du PLH, Saint-Renan et Ploudalmézeau représentent 40% du parc (moins d'1/3 pour la première, 8% pour la seconde).

En 2015, le taux de logements sociaux vacants est modeste. Il s'élève à 1,5% du parc total. La vacance de plus de 3 mois représente 0,5 % des logements sociaux. Ces chiffres, déjà faibles sont en diminution au regard de l'année 2014 : 1,7 % et 1 %.

La tension locative sociale s'élève à 2,9 demandes pour une offre, en légère hausse. Cet indicateur était de 2,6 en 2013 et en 2014. Il révèle une bonne adéquation quantitative de l'offre et de la demande locative sociale globalement dans la communauté.

Les délais d'attente reflètent la faible tension. 78 % des demandeurs externes obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur demande. Cette proportion est un peu inférieure à ce qui s'observe ailleurs dans le pays de Brest où ce délai est de 86 %.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le stock de demandes externes et de mutation dans le parc social s'élevait à 357, en augmentation au regard de 2014 (428).

Les demandeurs de logements sociaux ont des ressources modestes et près de 60% d'entre eux ont des ressources qui leur autorisent l'accès au parc le plus social, le PLA I. Cette proportion est cependant moindre que celle observée dans l'ensemble du pays de Brest où elle est supérieure de 9 points.

**« Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Communauté de communes du Pays d'Iroise comptait 1 082 logements sociaux dont 54 ont été mis en service au cours de l'année 2014, »**



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS DE BREST

**Direction de la publication :**  
Benjamin Grebot

**Réalisation :**  
Pascale Chodzko, Éric Lemerre

**Traitements statistiques / Cartographies :**  
Magali Abjean

**Maquette et mise en page :**  
Timothée Douy

**Contact :** ADEUPa Brest-Bretagne  
18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

**Tél :** 02 98 33 51 71

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

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

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

**ISSN :** 1763-783X

**Réf :** 16-152