

#### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU DAOULAS



#### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **46 622** habitants  
répartis dans **22** communes

**5 %**  
depuis le recensement de 2006

**18 904**  
résidences principales

**1 067**  
résidences secondaires

**1 374**  
logements vacants  
(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Landerneau - Crédit photos : ADEUPa

## Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Pays de Landerneau-Daoulas

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

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

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

Le Pays de Landerneau Daoulas présente une tendance plus dynamique en matière de construction neuve que le Pays de Brest. Les ventes dans l'ancien, à l'instar de l'ensemble du Pays de Brest connaissent une baisse d'activité. Le PLH qui s'achève prévoyait la production d'un peu plus de 1 500 logements en six ans. Cet objectif a été pratiquement atteint au cours de la période.

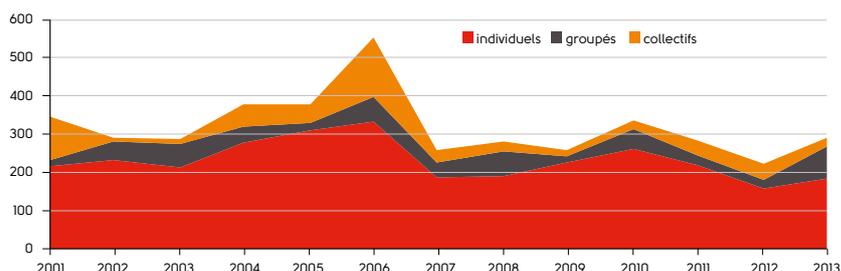
## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

# Après une année 2012 morose, un regain d'activité en 2013

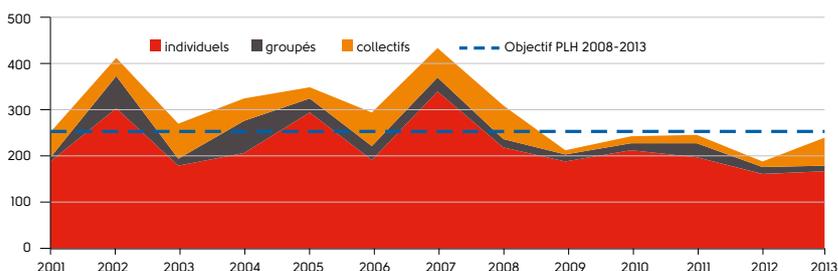
### D'avantage de mises en chantier

En 2012, les mises en chantier, comme les autorisations, avaient marqué le pas d'environ 20 %. 2013 a été l'occasion d'une certaine reprise et les deux indicateurs retrouvent leur niveau de 2011 avec près de 300 autorisations et 240 logements commencés. Ce chiffre est proche de l'objectif du Programme local de l'habitat qui s'achève, mais en deçà de l'objectif du SCoT qui s'élève à 300 unités par an pour la communauté de communes. En 2013, si la construction individuelle demeure prépondérante avec 70 % des chantiers, le collectif est davantage représenté avec 60 unités mises en chantier réparties à parts égales entre Landerneau et Loperhet. Dans cette dernière commune, une opération de logement social réalisée par Aiguillon construction est sortie de terre en 2013.

### Logements autorisés



### Logements commencés



### Logements autorisés et commencés en 2012 et 2013

	Commencés 2012			Commencés 2013			Part dans la production totale		
	Individuel		Collectif	Individuel		Collectif			
	pur	groupé		pur	groupé				
<b>Daoulas *</b>	1	-	-	1	0	0	1,63 %		
Dirinon	6	-	-	6	1	3	2,33 %		
La Forest-Landerneau	5	-	-	5	12	0	3,96 %		
Hanvec	6	2	3	11	14	0	5,83 %		
L'Hôpital-Camfrout	8	-	-	8	6	0	3,26 %		
Irvillac	5	-	-	5	1	0	1,40 %		
<b>Landerneau **</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>37</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>18,41 %</b>
Lanneuffret	2	-	-	2	1	0	0	1	0,70 %
Logonna-Daoulas	5	-	-	5	9	1	6	16	4,90 %
Loperhet	10	-	-	10	19	0	27	46	13,05 %
La Martyre	1	-	-	1	0	0	0	0	0,23 %
Pencran	34	3	-	37	14	3	0	17	12,59 %
Ploudiry	1	-	-	1	4	2	0	6	1,63 %
Plouédern	5	-	-	5	12	0	0	12	3,96 %
La Roche-Maurice	3	-	-	3	4	0	0	4	1,63 %
Saint-Divy	3	-	-	3	22	0	0	22	5,83 %
Saint-Eloy	-	-	-	-	1	0	0	1	0,23 %
Saint-Thonan	29	2	-	31	12	2	0	14	10,49 %
Saint-Urbain	6	2	-	8	8	0	0	8	3,73 %
Tréflévénez	-	-	-	-	1	0	0	1	0,23 %
Le Tréhou	7	-	-	7	4	0	0	4	2,56 %
Trémaouézan	2	-	-	2	4	0	0	4	1,40 %
<b>Total CCPLD</b>	<b>162</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>188</b>	<b>168</b>	<b>12</b>	<b>61</b>	<b>241</b>	<b>100,00 %</b>

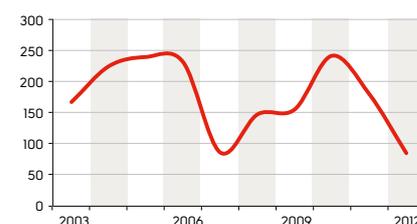
\* Pôle d'équilibre du SCoT

\*\* Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

### Terrains à bâtir, la baisse des volumes se poursuit

85 terrains à bâtir se sont vendus dans la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas en 2012, soit moitié moins qu'au cours de l'année 2011. Or cette dernière enregistrait déjà une baisse de 25 % au regard de 2010. Le resserrement du marché des terrains à bâtir a des conséquences en matière de production neuve et les récentes observations permettent de prédire une année 2014 peu dynamique en la matière.

### Nombre de terrains vendus



Les prix du fonciers demeurent relativement stables depuis 2010, aux alentours de 77 €/m<sup>2</sup>, après la forte hausse qu'ils avaient

subie en 2008. En 2012, le prix au m<sup>2</sup> des terrains vendus hors lotissement a été un peu plus élevé qu'en lotissement. En règle générale, la situation est inverse en raison d'investissements plus importants en opérations, mais en 2012, les prix en diffus ont été tirés vers le haut par des opérations en zone U réalisées à Landerneau.

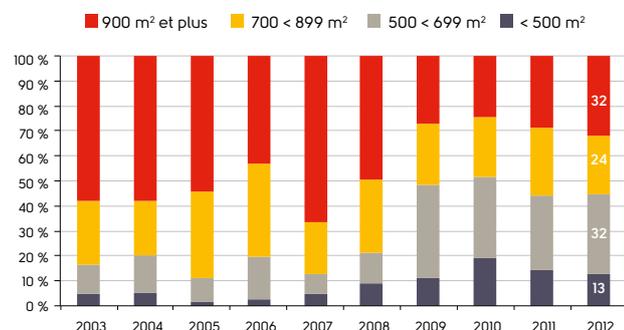
Les prix dans la communauté de communes se situent en deçà de la moyenne du Pays de Brest qui est de 103€/m<sup>2</sup>, et en font l'une des communautés à toute proximité de Brest les plus abordables. La communauté

demeure attractive pour les acquéreurs de Brest métropole océane, puisque plus du tiers d'entre eux en sont originaires.

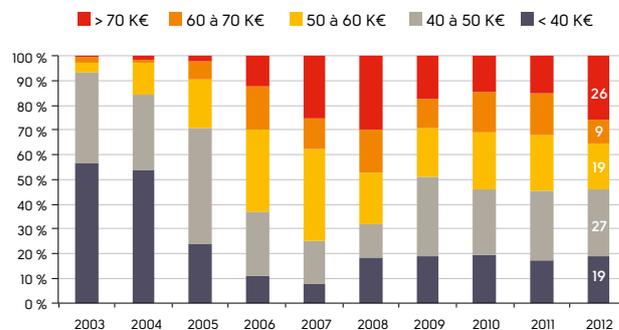
La part des terrains vendus à moins de 40 000 € représente désormais moins d'une vente sur cinq alors qu'elle constituait plus de la moitié des transactions jusqu'en 2004. Or ce seuil est celui communément admis pour pouvoir réaliser des projets à coût abordable. La part des terrains au-delà de 70 000 € représente en 2012 un peu moins du tiers des transactions.

Comme par le passé, la majorité des transactions se produit en opération d'aménagement, la part des terrains vendus en diffus constituent 40 % du volume. La surface des parcelles est en diminution dans le diffus et s'établit en 2012 à 834 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse notable au regard de l'année 2011 où ce chiffre était de 972 m<sup>2</sup>. En lotissement en revanche, si les terrains sont logiquement plus petits qu'en dehors des opérations, la surface moyenne a légèrement augmenté par rapport à 2011 et s'élève désormais à 747 m<sup>2</sup>.

### Gamme de surface des terrains vendus



### Gamme de prix des terrains vendus



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

# Des indicateurs en baisse

### Moins de ventes

Le marché de l'ancien, après l'accalmie que 2011 représentait au regard d'une année 2010 particulièrement favorable, poursuit sa baisse. Désormais, le nombre de mutations est en deçà des 440 ventes moyennes observées entre 2005 et 2008. Moins de 300 ventes ont été réalisées et la baisse est particulièrement visible dans le marché de la maison (-30 %). Témoin

de l'attractivité qu'exerce la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas sur Brest métropole océane, 40 % des acquéreurs de maisons anciennes en sont originaires.

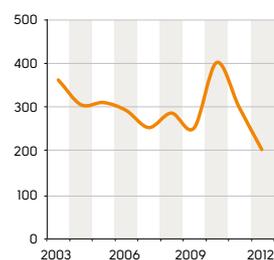
Le marché de l'appartement d'occasion est également à la peine. Toutes mutations comprises, c'est-à-dire en tenant compte des vente d'immeuble de rapport et non pas seulement des vente aux particuliers isolés, 114 unités avaient changé de mains

en 2011 contre 62 en 2012. Comme par le passé, la quasi-totalité des appartements vendus sont situés à Landerneau.

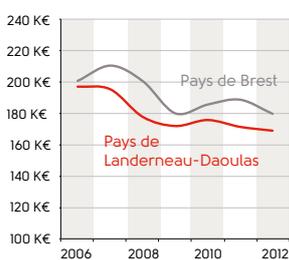
### Des prix également en baisse

L'évolution du nombre de transactions s'accompagne d'une baisse des prix moyens continue depuis 2006. En 2012, les maisons s'échangent à 169 000 €, quand ce prix

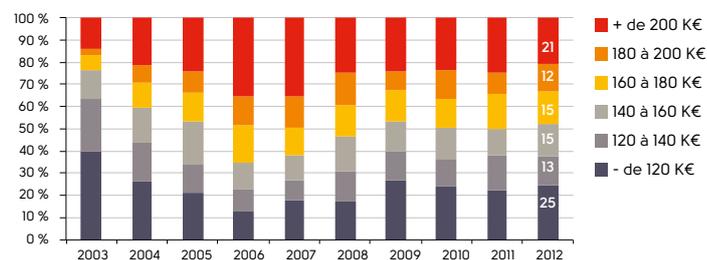
### Nombre de maisons vendues



### Prix moyens TTC des maisons T3 et plus



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



## DÉFINITION DE L'OBSERVATOIRE

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

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

### Le détail des sources statistiques

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

Sources fonds de cartes :

BD CARTO® - © IGN - 2011  
Licence N° 2011-CISO24-52-0033

Mutations : DGFiP - Retranscription des actes notariés Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa

Permis de construire : SIT@ADEL - SOES Traitement ADEUPa

Géolocalisation à la parcelle cadastrale Traitement ADEUPa

(ADEUPa)  
BREST

L'OBSERVATOIRE DE  
L'HABITAT DU PAYS DE BREST

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation : Pascale Chodzko,  
Éric Lemerre

Traitements statistiques : Éloïse Blouët

Cartographie : Julie Bargain

Maquette et mise en page :

d'une idée l'autre.com

Contact : ADEUPa

24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 485 exemplaires

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

ISSN : 1763-783X

Réf. : 14/170

avoisinaient les 200 000 € en 2006. La communauté offre des prix inférieurs de 6 % à la moyenne du Pays de Brest. En 2012, la part des transactions inférieures à 160 000 € s'élève à environ 50 %, proportion relativement stable au cours des dernières années. La tendance générale est, comme dans l'ensemble du Pays à la baisse.

Dans le détail par communes, les prix sont hétérogènes et certaines d'entre elles voient même le prix moyen de mutations augmenter entre 2011 et 2012. C'est le cas à Daoulas où les maisons s'échangent à 202 000 € en 2012, à Loperhet, 212 000 € prix le plus élevé de toute la communauté ou encore à Saint-Thonan.

Le prix des appartements suit la même tendance baissière. En 2012, le prix moyen des transactions s'élève à 87 500 €, et 1 525 €/m<sup>2</sup>. En 2011, le prix au m<sup>2</sup> était très légèrement plus élevé, en revanche le montant des transactions s'établissait à 104 000 €, les lots étant donc beaucoup plus vastes. Le marché, bien qu'en berne, demeure le plus actif du Pays de Brest exception notable faite de Brest métropole océane où il est très développé.

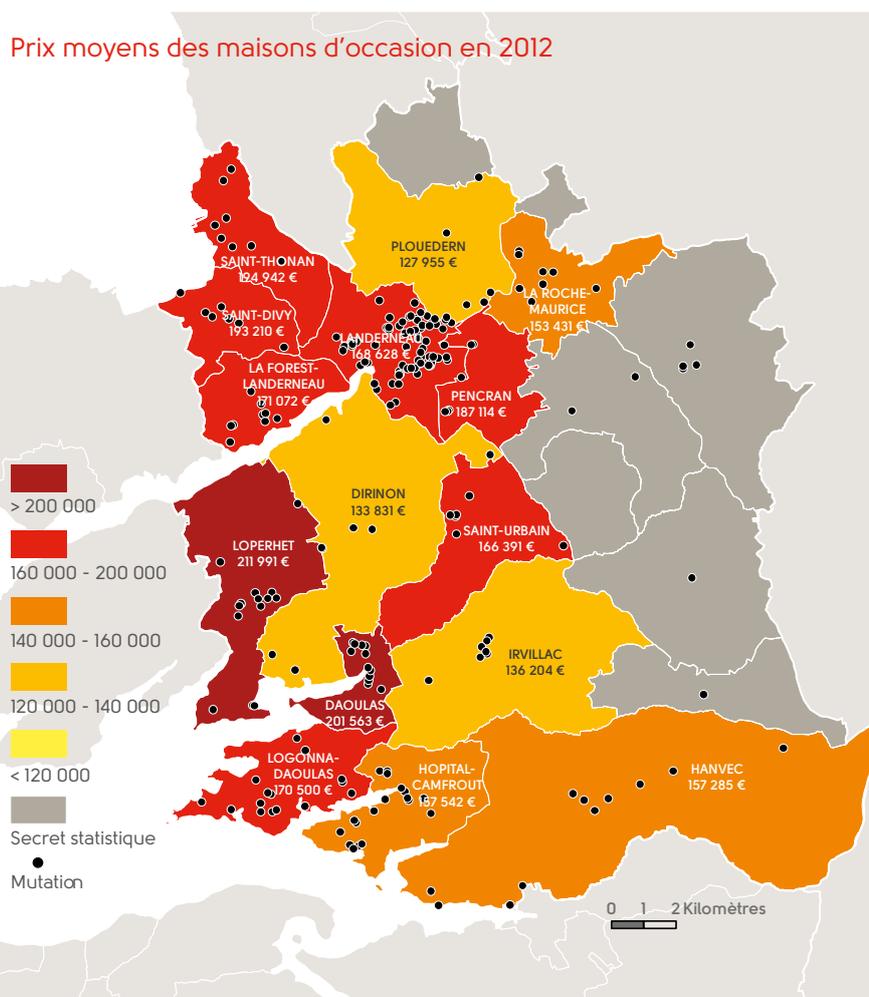
### Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2012 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Appartements	Maisons
<b>Daoulas*</b>	1	12
Dirinon	-	9
La Forest-Landerneau	-	9
Hanvec	-	10
L'Hôpital-Camfrout	-	18
Irvillac	-	8
<b>Landerneau**</b>	55	73
Lanneuffret	0	0
Logonna-Daoulas	1	15
Loperhet	3	16
La Martyre	-	2
Pencran	2	6
Ploudiry	-	4
Plouédern	-	8
La Roche-Maurice	-	8
Saint-Divy	-	7
Saint-Eloy	-	1
Saint-Thonan	-	7
Saint-Urbain	-	7
Tréflévénez	0	0
Le Tréhou	0	1
Trémaouézan	0	0
<b>Total CCPLD</b>	62	221

\* Pôle d'équilibre du SCoT

\*\* Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

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



> 200 000

160 000 - 200 000

140 000 - 160 000

120 000 - 140 000

< 120 000

Secret statistique

Mutation

0 1 2 Kilomètres