

#### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AULNE MARITIME



#### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **7 594** habitants répartis dans **4** communes

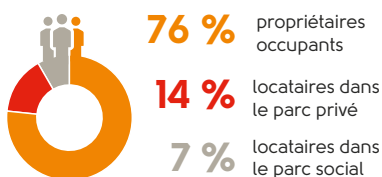
**1,7 %** depuis le recensement de 2006

**3 311** résidences principales

**327** résidences secondaires

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

Le parc de logements est occupé par:



Maison de bourg à Rosnoen - Crédit photo: ADEUPa

## Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Aulne Maritime

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.

Dans la Communauté de Communes de l'Aulne Maritime, les années 2012 et 2013 sont marquées par une légère reprise de la production neuve comme des ventes dans l'ancien. L'Aulne Maritime demeure cependant un marché modeste qui s'explique par la petite taille de la communauté de communes. La collectivité est dépourvue de Programme Local de l'Habitat. Toutefois, le SCoT du Pays de Brest lui assigne un objectif de production de 55 logements par an.

## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

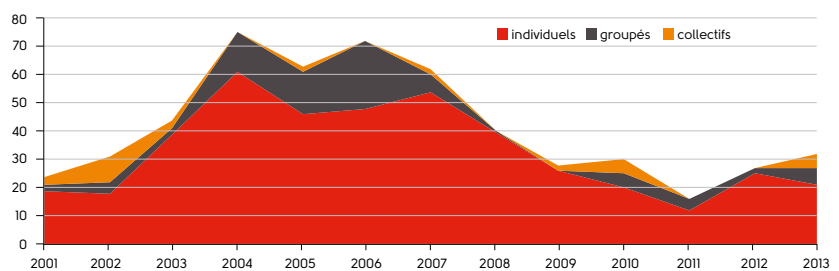
# Un nombre de chantier en augmentation, mais qui reste à un faible niveau

### 35 mises en chantier en 2013

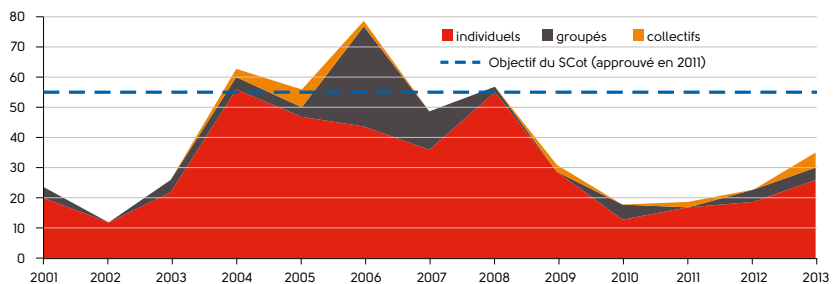
2012 marquait un regain d'activité de la construction neuve dans la communauté de communes avec une bonne vingtaine de logements commencés. 2013 confirme cette reprise, mais les niveaux demeurent modestes, que l'on observe les autorisations ou les logements commencés. L'activité est presque exclusivement portée par l'individuel qui représente la quasi-totalité de la production.

Malgré ces chiffres en hausse, la communauté de communes n'atteint pas les objectifs du SCoT qui s'élèvent à 55 logements par an.

#### Logements autorisés



#### Logements commencés



#### Logements commencés en 2012 et 2013

	Commencés 2012				Commencés 2013				Part dans la production totale
	Individuel		Collectif	Total	Individuel		Collectif	Total	
	pur	groupé			pur	groupé			
Le Faou	5	4	-	9	5	2	0	7	27,59 %
Rosnoën	7	-	-	7	2	2	0	4	18,97 %
Saint-Ségal	4	-	-	4	11	0	0	11	25,86 %
Pont-de-Buis	3	-	-	3	8	0	5	13	27,59 %
<b>Total CCPAM</b>	<b>19</b>	<b>4</b>		<b>23</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>35</b>	<b>100,00 %</b>



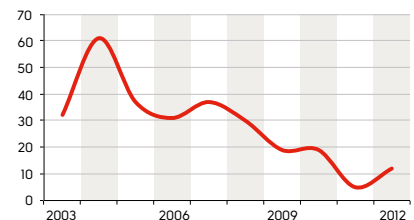
Bornage - Crédit photos : ADEUPa

## Terrains à bâtir : un nombre de vente en hausse mais des volumes modestes

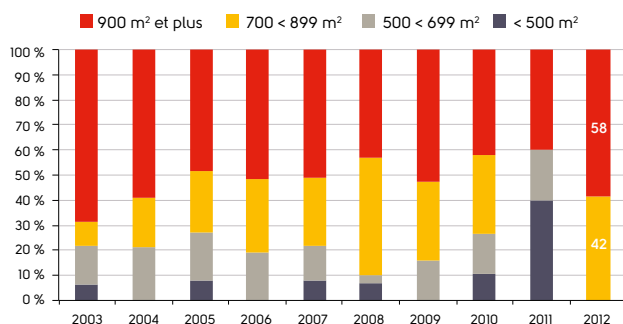
En 2012, 12 terrains à bâtir ont été vendus dans la collectivité. Certes très bas, ce niveau est néanmoins double de 2011, année particulièrement peu active sur le territoire. Depuis le pic de 2004, l'Aulne Maritime connaît un marché calme au

cours du temps avec une moyenne d'une vingtaine de transactions annuelles depuis 2005. Les parcelles vendues sont vastes et 7 des 12 terrains vendus avaient une taille supérieure à 900 m<sup>2</sup>. Les prix sont accessibles dans la communauté de communes, et la majorité des transactions s'effectue dans la tranche inférieure à 50 000 €. Avec 48 €/m<sup>2</sup>, la communauté est la moins chère de tout le Pays de Brest. Pratiquement toutes les ventes ont eu lieu dans des opérations d'urbanisme, et seuls 3 lots ont été cédés en diffus.

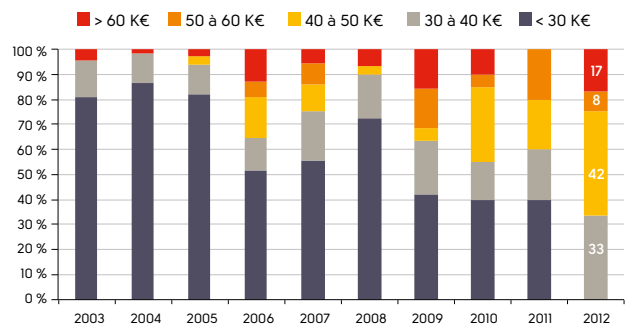
Nombre de terrains vendus



Gamme de surface des terrains vendus



Gamme de prix des terrains vendus



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

# Un marché toujours modéré

### Retour à la normale après une année 2011 morose

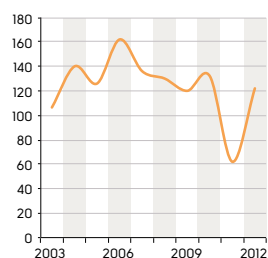
Près de cent logements ont été vendus en 2012 dans l'Aulne Maritime, au lieu d'une quarantaine en 2011. La communauté reprend ainsi son rythme habituel de muta-

tions. La plus grande part des ventes porte sur des maisons, une dizaine d'appartements se sont échangés à Pont-du-Buis, ce type de bien étant très rare dans les autres communes de la communauté.

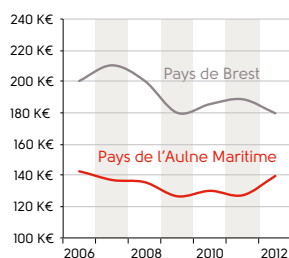
L'Aulne Maritime demeure le territoire le plus accessible de tout le Pays de Brest

et le prix moyen des maisons s'élève à 140 000 € en 2012 (180 000 € en moyenne dans le Pays). Ce prix est en augmentation de 10 % par rapport à 2011, il est le plus élevé observé depuis 2007. La répartition des tranches de prix est relativement homogène puisque 90 % des mutations ont un montant inférieur à 160 000 €.

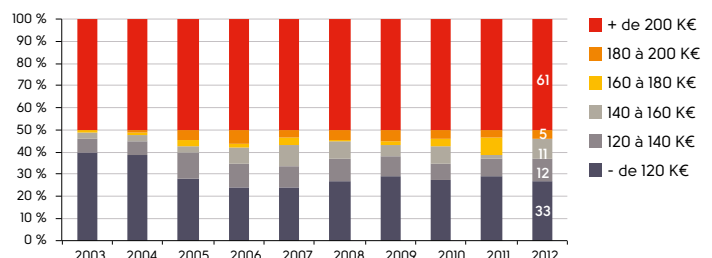
Nombre de maisons vendues



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

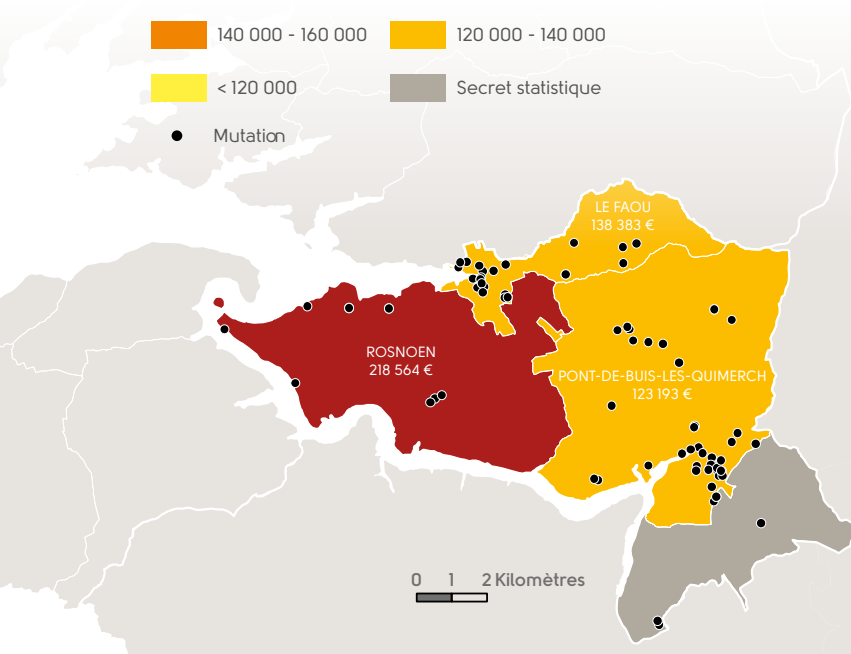
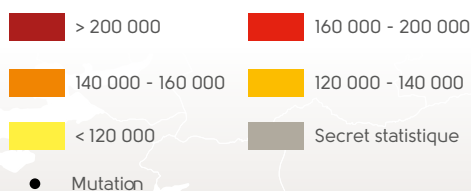
### Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2012 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Maisons	Appartements
Le Faou	27	3
Rosnoen	10	-
Saint-Ségal	6	-
Pont-de-Buis-les-quimerch	39	10
<b>Total Aulne Maritime</b>	<b>82</b>	<b>13</b>



Lotissement neuf à Pont de Buis - Crédit photo: ADEUPa

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



**(ADEUPa)**  
B R E S T

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 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

**Site web :** www.adeupa-brest.fr

**Tirage :** 400 exemplaires

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

**ISSN :** 1763-783X

**Réf. :** 14/171