

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **46 118** habitants
répartis dans **20** communes

6,6 %
depuis le recensement de 2006

18 520
résidences principales

4 891
résidences secondaires

1 014
logements vacants
(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Habitat individuel à Ploudalmezeau - Crédit photos : ADEUPa

Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Pays d'Iroise

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.

La communauté de communes a plutôt bien tiré son épingle du jeu dans ce contexte, du moins en ce qui concerne la construction neuve. Le PLH 2010-2015 de la communauté prévoit la production de 293 logements par an soit un total de 1 770 sur la durée du PLH. Cet objectif est atteint à 76 % dès la fin 2013.

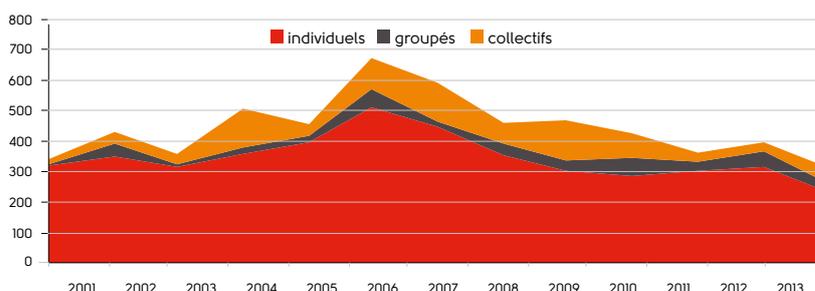
LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

350 logements commencés en 2013

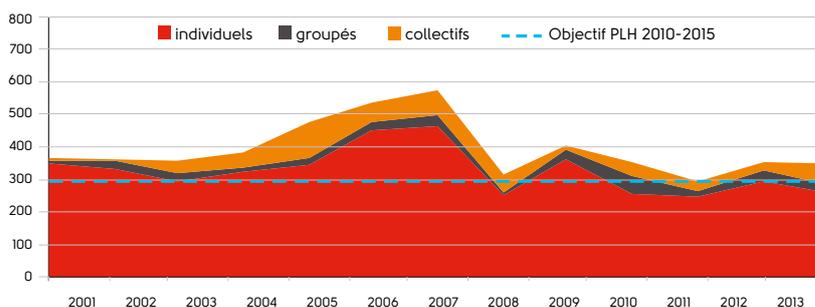
Un niveau de construction neuve en augmentation par rapport à 2011, supérieur aux objectifs du Programme Local de l'Habitat

Les années 2012 et 2013 se sont révélées plutôt favorables dans la communauté de communes du Pays d'Iroise. Les ouvertures de chantiers sont supérieures de 20 % en 2012 par rapport à 2011, stables entre 2012 et 2013. Dans une période où la construction neuve est en berne, la communauté de communes a bien résisté. Cependant l'activité de 2011 était ralentie, la hausse est donc à relativiser. En 2013, si les mises en chantier sont à un niveau élevé, le nombre d'autorisations au plus bas depuis 2001, laissant présager une année 2014 en fort retrait. Les communes où l'activité de construction neuve est la plus importante se situent majoritairement à proximité de Brest métropole océane en 2013 (92 logements commencés à Saint-Renan, 60 à Milizac).

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			
Brélès	3	0	0	3	4	0	0	4	0,99 %
Le Conquet	13	0	12	25	13	3	2	18	6,09 %
Guipronvel	2	0	0	2	1	0	0	1	0,42 %
Ile Molène	3	2	0	5	1	0	0	1	0,85 %
Lampaul-Plouarzel	13	0	0	13	9	0	0	9	3,12 %
Lampaul-Ploudalmézeau	5	0	0	5	2	3	0	5	1,42 %
Landunvez	11	0	0	11	9	0	0	9	2,83 %
Lanildut	0	0	0	0	1	0	0	1	0,14 %
Lanrivoaré	5	0	0	5	3	0	0	3	1,13 %
Locmaria-Plouzané	33	25	0	58	20	8	0	28	12,18 %
Milizac	40	0	0	40	45	5	10	60	14,16 %
Plouarzel	14	0	0	14	20	0	0	20	4,82 %
Ploudalmézeau *	20	8	6	34	34	0	2	36	9,92 %
Plougonvelin	39	0	0	39	29	4	0	33	10,20 %
Ploumoguier	12	0	0	12	14	0	0	14	3,68 %
Plourin	4	0	0	4	10	0	0	10	1,98 %
Porspoder	4	0	10	14	5	0	0	5	2,69 %
Saint-Renan**	69	0	0	69	36	6	50	92	22,80 %
Trébabu	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 %
Tréouergat	2	0	0	2	2	0	0	2	0,57 %
Total Pays d'Iroise	292	35	28	355	258	29	64	351	100,00 %

* Pôle d'équilibre du SCoT

** Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

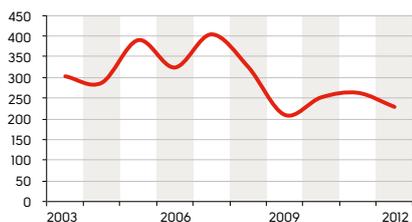
En terme de typologie des logements construits, l'individuel est prédominant au cours du temps. À l'opposé, le collectif est très peu développé et représente en moyenne une quarantaine d'unités par an au cours des trois dernières années, soit environ 12 % de la production.

Des terrains dont la surface diminue, des prix en hausse

En 2012, la vente de terrains à bâtir est en baisse au regard des chiffres de l'année 2011. 229 terrains ont été vendus, ils étaient 263 en 2011 soit une baisse de 13 %. Ce mouvement est généralisé dans le Finistère et singulièrement dans le Pays de Brest. Dans ce contexte, la communauté de communes du Pays d'Iroise fait figure d'exception, la baisse observée restant modeste. Préfigurant l'activité de la construction neuve, le marché du terrain explique que l'année 2013 ait été plus favorable ici que dans d'autres communautés en matière de logements commencés.

La tendance à la diminution de la surface des terrains vendus se poursuit en 2012 et le nombre de terrain de moins de 500 m² continue d'augmenter depuis 2008. Il représente désormais près d'un tiers des actes. Cette proportion était de 3 % en 2002. À l'opposé 55 % des ventes concernaient des terrains de 900 m² et plus en 2002, elles ne représentent plus que 17 %

Nombre de terrains vendus



en 2012. La situation diffère selon que la cession se produise au sein d'une opération d'urbanisme, où la taille moyenne des terrains est de 612 m², ou en diffus où cette surface s'élève à 821 m².

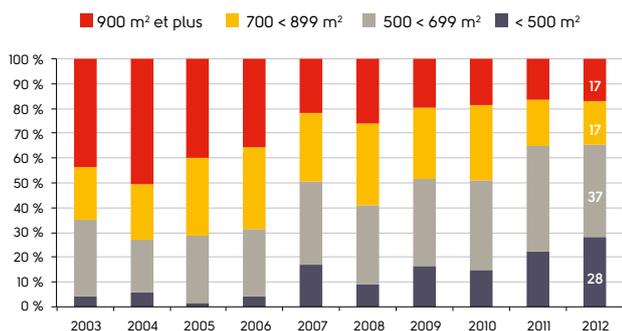
Corrélativement à la diminution de la surface des parcelles vendues, le prix des terrains est en nette augmentation au cours du temps. Si les mutations inférieures à 30 000 € représentaient 37 % en 2002, leur part n'est plus que de 7 % en 2012. Les terrains à plus de 70 000 € ont suivi le chemin exactement inverse: 9 % en 2002 et 38 % en 2012.

Le prix au m² des terrains en lotissement ou hors lotissement n'a cessé de croître depuis 2002 et les ménages disposant d'un budget relativement stable au cours de la période pour réaliser leur projet ont

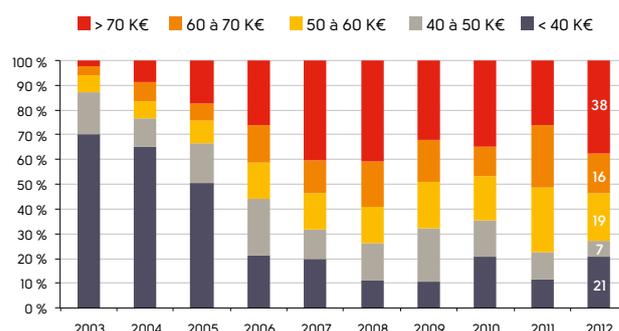
arbitré sur la taille des parcelles acquises. Les politiques publiques accompagnent également ce mouvement de diminution de la consommation d'espace par l'urbanisation et désormais le mouvement est bien engagé. Toutefois, la hausse importante des prix du terrain n'est que partiellement compensée par la diminution de la taille des parcelles et les ménages payent plus cher le terrain d'assiette de leur construction. En lotissement, le prix du terrain est de 107 €/m² en 2012 (55 € en 2005), et de 98 € en diffus (54 € en 2005).

La communauté de communes du Pays d'Iroise demeure un territoire attractif pour la collectivité voisine de Brest métropole océane, en effet, en 2012 comme en 2011, la part d'acquéreurs de terrains à bâtir originaires de Bmo s'élève à 40 %.

Gamme de surface des terrains vendus



Gamme de prix TTC des terrains vendus



LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

Vers un ralentissement

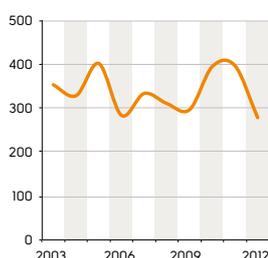
Un marché de l'occasion qui marque le pas

En 2012, 363 logements d'occasion ont changé de mains. Ce chiffre est en nette

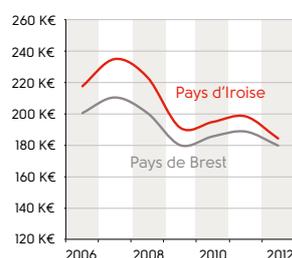
diminution par rapport à 2011 où il était de près de 500. La baisse affecte surtout les maisons, avec un volume qui diminue de 30 % entre les deux années. Si cette observation est à nuancer car 2011 avait constitué

une année exceptionnelle en matière de nombre de ventes d'occasion, 2012 présente des volumes proches de ceux de l'année 2009 en pleine crise immobilière. Le nombre de maison individuelles

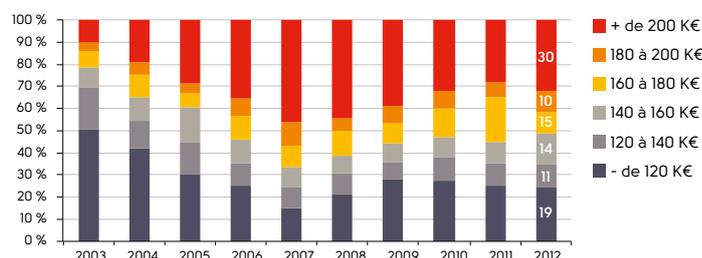
Nombre de maisons vendues



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 : 475 exemplaires

Dépôt légal : 2^e trimestre 2014

ISSN : 1763-783X

Réf. : 14/167

construites et celui des maisons vendues est désormais équivalent ce qui représente une évolution notable au regard des autres années. Il sera très intéressant d'observer à l'avenir si ce mouvement se confirme ou s'il est conjoncturel. Les experts ont pu déceler un phénomène d'attentisme des vendeurs potentiels de maisons d'occasion qui préfèrent reporter la vente plutôt que de céder leur bien à un moindre coût.

Le marché de l'appartement reste stable autour de 60 mutations, concentrées au Conquet, Plougonvelin et dans une moindre mesure à Saint-Renan.

Des prix en baisse

La communauté de communes du Pays d'Iroise demeure une communauté prisée grâce notamment à sa proximité de Brest métropole océane mais aussi de sa large façade côtière. La communauté est l'une de celle où le prix des mutations est le plus élevé, au-dessus de la moyenne du Pays de Brest. En 2012, le prix moyen des maisons est de 184 000 €. Bien qu'élevé, ce montant présente une baisse nette au regard des prix observés depuis 2006. Ce mouvement de diminution des prix se poursuit donc, et entre 2011 et 2012 il est de 7 %.

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

	Appartements	Maisons
Brélès	-	11
Le Conquet	17	26
Guipronvel	-	2
Ile Molène	-	0
Lampaut-Plouarzel	3	20
Lampaut-Ploudalmézeau	-	8
Landunvez	-	15
Lanildut	-	4
Lanrivouaré	-	11
Locmaria-Plouzané	1	30
Milizac	-	14
Plouarzel	1	19
Ploudalmézeau *	6	33
Plougonvelin	20	27
Ploumoguier	-	11
Plourin	-	8
Porspoder	-	25
Saint-Renan**	9	37
Trébabu	-	0
Tréouergat	-	5
Total Pays d'Iroise	57	306

* Pôle d'équilibre du SCoT

** Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

Prix moyens des maisons d'occasion en 2012

