

#### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS



#### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **39 742** habitants  
répartis dans **13** communes

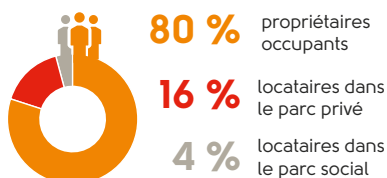
**6,8 %**  
depuis le recensement de 2006

**15 804**  
résidences principales

**2 166**  
résidences secondaires

**1 027**  
logements vacants  
(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Programme neuf en lotissement à Plabennec - Crédit photo: ADEUPa

## Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Pays des Abers

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'attente 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 suit la même tendance et la construction neuve comme les ventes dans l'ancien connaissent une baisse d'activité. Le PLH 2010-2015 de la communauté prévoit la production de 251 logements par an sur 6 ans soit un total de 1 506. Cet objectif est atteint à 65 % à la fin 2013.

## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

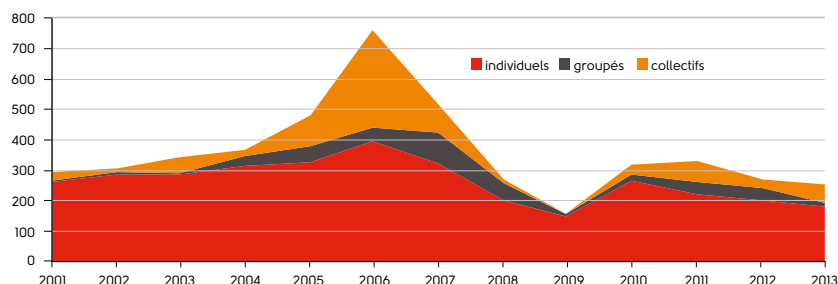
# Le repli se confirme

### La construction neuve marque le pas

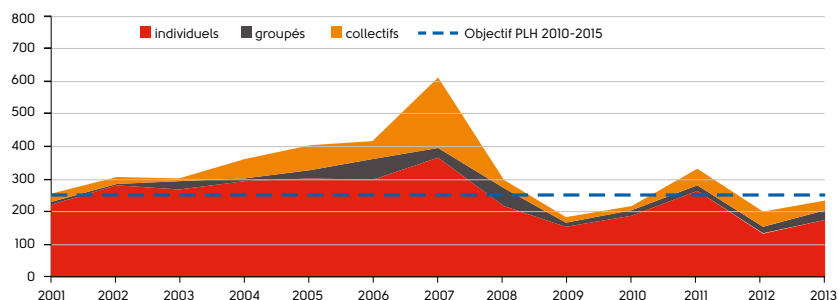
Après la baisse amorcée en 2012, 2013 poursuit le mouvement tant en termes de logements autorisés (- 24 % entre 2011 et 2013) que de logements commencés (-30 % sur la même période). Il convient toutefois de souligner qu'au cours de l'année 2011, les Abers avaient connu la plus forte progression du Pays de Brest. Les chiffres de 2013 ne permettent pas d'espérer de reprise du secteur du neuf. En effet, les autorisations sont au plus bas si l'on excepte l'année 2009 au cœur de la crise immobilière qui avait frappé le Pays.

Les mises en chantier demeurent légèrement inférieures aux objectifs du Programme Local de l'Habitat qui s'élève à 251 unités par an. Ce chiffre a été fixé pour tenir compte à la fois du maintien de la population en place et de l'accueil de nouveaux habitants. En moyenne depuis 2010, date de début du programme, 245 logements sont commencés tous les ans.

### 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			
Bourg-Blanc	26	3	-	29	29	2	8	39	15,56 %
Coat-Méal	7	-	-	7	4	0	0	4	2,52 %
Le Drennec	5	-	-	5	1	0	0	1	1,37 %
Kersaint-Plabennec	11	-	-	11	3	2	0	5	3,66 %
Landéda	1	-	-	1	1	0	0	1	0,46 %
<b>Lannilis*</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	-	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>15,33 %</b>
Loc-Brévalaire	-	-	-	-	0	0	0	0	0,00 %
<b>Plabennec**</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>69</b>	<b>23,57 %</b>
<b>Plouguerneau*</b>	<b>32</b>	-	<b>29</b>	<b>61</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>44</b>	<b>24,03 %</b>
Plouguin	9	2	-	11	4	0	0	4	3,43 %
Plouvien	5	-	-	5	2	0	0	2	1,60 %
Saint-Pabu	13	-	-	13	15	0	5	20	7,55 %
Tréglonou	1	-	-	1	3	0	0	3	0,92 %
<b>Total Pays des Abers</b>	<b>134</b>	<b>20</b>	<b>48</b>	<b>202</b>	<b>173</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>235</b>	<b>100,00 %</b>

\* Pôle d'équilibre du SCoT

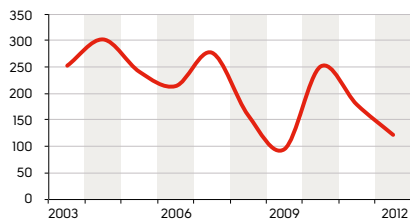
\*\* Pôle structurant à vocation urbaine du SCoT

La construction neuve est dominée par la maison individuelle pure qui représente plus des trois quarts de la production: cette proportion est moindre dans le Pays de Brest pris dans son ensemble où elle s'élève en moyenne à 60 %. À l'opposé, le collectif est sous-représenté avec 13 % des logements commencés en 2013 (24 % en 2012, mais 15 % en moyenne depuis le début du Programme Local de l'Habitat).

### Des terrains à bâtir dont la taille a diminué au cours du temps pour des prix toujours en hausse

Depuis 2011, la part des terrains vendus de moins de 500 m<sup>2</sup> représente le tiers des transactions. À l'opposé, les grands terrains, au-delà de 900 m<sup>2</sup>, constituent 25 % des transactions en 2012.

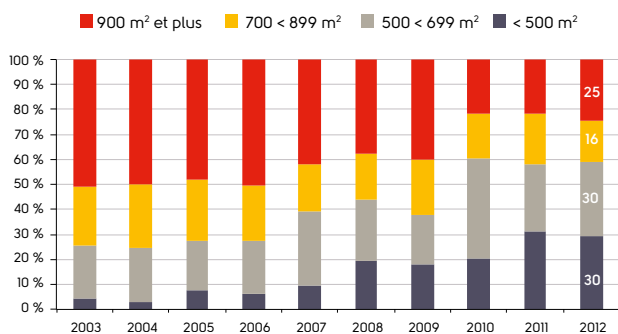
### Nombre de terrains vendus



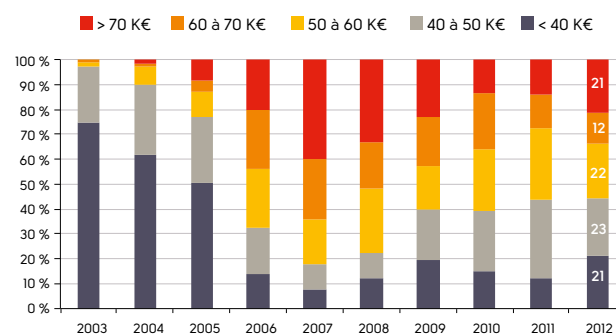
Ce mouvement, amorcé dans les Abers depuis 2008 est observé dans l'ensemble du Pays de Brest. Il est corrélé au prix des terrains qui n'a pas cessé d'augmenter dans la communauté depuis 2009 et s'élève désormais à 87 €/m<sup>2</sup> (en 2012). En matière de gamme de prix des transactions, le mouvement de raréfaction des terrains à moins de 30 000 € suit

la hausse des coûts. En 2010, moins de 10 % des transactions se font en deçà de ce niveau. Dans le même temps, la part de terrains cédés pour plus de 70 000 € représente 21 % des mutations. Ce sont désormais plus de la moitié des terrains qui s'échangent à plus de 50 000 € dans les Abers, alors que cette gamme représentait moins de 10 % en 2004.

### Gamme de surface des terrains vendus



### Gamme de prix TTC des terrains vendus



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

# Un repli confirmé

### Un nombre de transactions qui continue de chuter : - 16 % entre 2011 et 2012

Le mouvement de baisse des ventes de biens construits depuis plus de 5 ans, amorcé en 2011 se poursuit. En 2012, 232 biens se sont échangés, maisons et appartements confondus. En 2011, ce nombre s'élevait à 277, la baisse s'établit à 16 %. 2011 constituait déjà une année médiocre en matière d'immobilier ancien, la situation de crise

se poursuit sur le territoire. Les Abers ne sont pas un cas isolé et le resserrement du marché de l'occasion est perceptible dans le Pays de Brest comme dans le Finistère.

Les ventes de maisons dominent le marché et seule une dizaine d'appartements se sont échangés au cours de l'année 2012. Plouguerneau, avec 50 ventes de maisons d'occasion se présente comme la commune la plus active de la communauté.

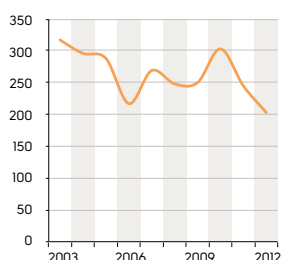
Alors que dans l'ensemble du Pays de Brest le marché de l'occasion est quantitative-

ment deux fois supérieurs à la construction neuve, les deux marchés sont équilibrés dans les Abers qui se présente comme un territoire d'urbanisation plus récente.

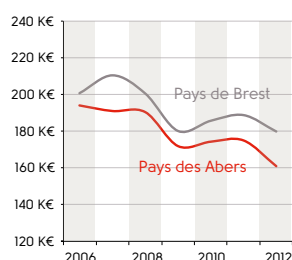
### Des prix de vente en baisse

Les maisons anciennes s'échangent en moyenne pour 161 000 € dans la communauté de communes du Pays des Abers. Ce montant est en baisse continue depuis 2006 comme dans le Pays de Brest dans

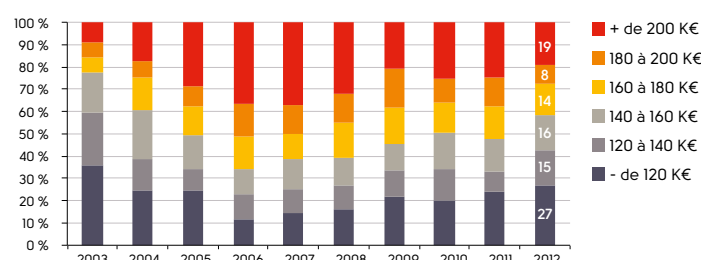
### Nombre de maisons vendues



### 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



### 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 :** 450 exemplaires

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

**ISSN :** 1763-783X

**Réf. :** 14/168

son ensemble. Au regard des autres communautés, les Abers se situent dans la moyenne des prix du Pays. Le marché est hétérogène dans le détail et ce prix moyen masque des disparités. Un tiers du marché porte sur des maisons à moins de 120 000 €, la proportion est la même pour les biens de plus de 200 000 €. Les biens vendus dans les Abers, territoire contrasté, vont de la modeste maison en seconde couronne de Brest métropole océane à la demeure disposant d'une vue mer très valorisée.

Cette répartition des prix permet une part d'accession sociale qui, si on la situe aux alentours de 160 000 €, concerne 60 % des mutations. Ce prix ne tient pas compte des éventuels travaux que doivent envisager les acquéreurs au moment du montage financier de leur projet et qui peuvent s'avérer indispensables dans le cas de maisons peu chères mais dont l'état rend nécessaire un projet de réhabilitation.

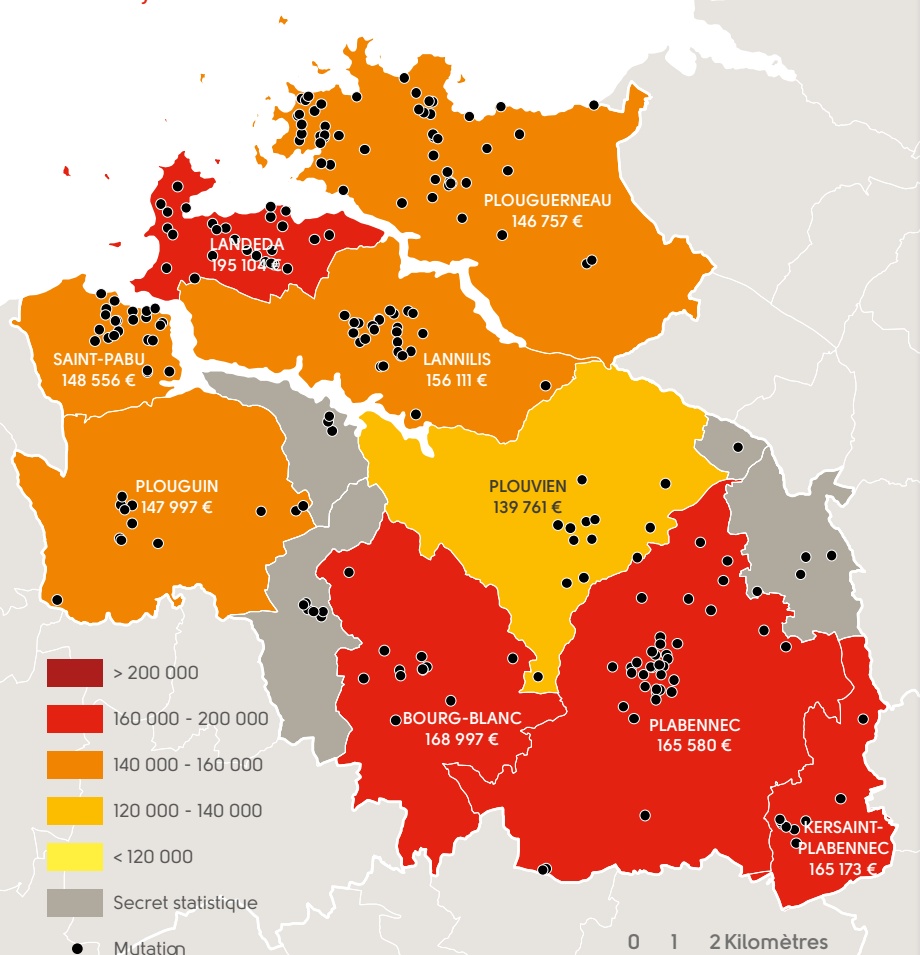
### Ventes de biens immobiliers (+ de 5 ans) en 2012 (hors immeubles de rapport et ventes mixtes)

	Appartements	Maisons
Bourg-Blanc	3	12
Coat-Méal	-	6
Le Drennec	-	4
Kersaint-Plabennec	-	8
Landéda	3	26
<b>Lannilis*</b>	<b>1</b>	<b>26</b>
Loc-Brévalaire	-	1
<b>Plabennec**</b>	<b>1</b>	<b>35</b>
<b>Plouguerneau*</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
Plouguin	3	13
Plouvien	-	13
Saint-Pabu	-	23
Tréglonou	-	3
<b>Total Pays des Abers</b>	<b>12</b>	<b>220</b>

\* Pôle d'équilibre du SCOt

\*\* Pôle structurant à vocation urbaine du SCOt

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



0 1 2 Kilomètres