

#### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PRESQU'ÎLE DE CROZON



#### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

En 2011 **16 884** habitants répartis dans **7** communes

**↑ 1,1 %**

depuis le recensement de 2006

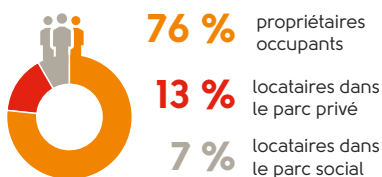
**7 723** résidences principales

**5 150** résidences secondaires

**552** logements vacants

(Recensement de 2010)

Le parc de logements est occupé par:



Légende ?? - Crédit photo: ADEUPa

## Le marché immobilier en 2012 et 2013 en Presqu'île de Crozon

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 stabilisa-

tion 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 Presqu'île de Crozon connaît une activité de la production neuve relativement modeste au cours du temps et l'année 2013 ne fait pas exception. Ainsi, le PLH 2010-2015 prévoit la production de 966 logements dont seulement 44 % sont réalisés à mi-parcours.

## LA CONSTRUCTION NEUVE 2012-2013

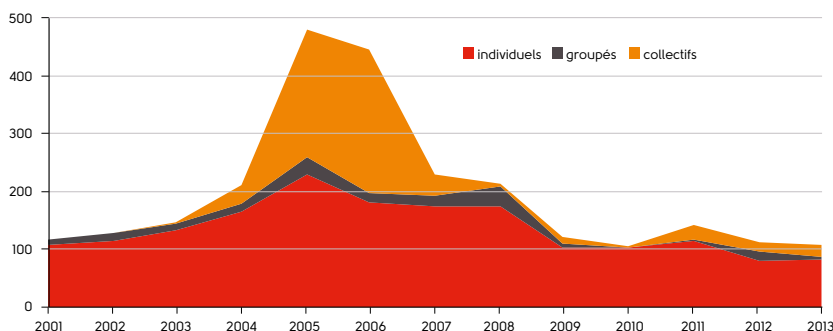
# Une activité modérée

### La construction neuve à un niveau bas

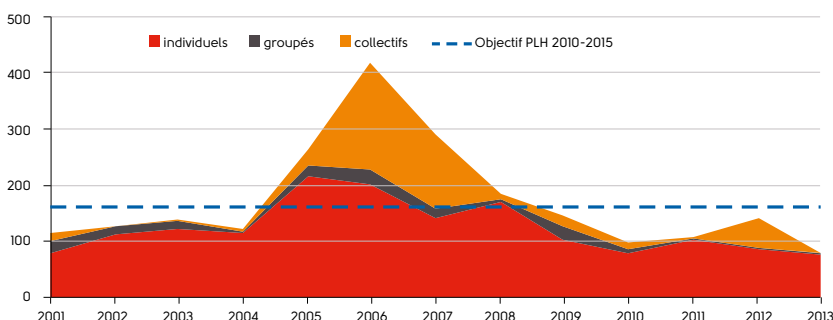
La construction neuve, autorisations comme logements commencés demeure peu dynamique dans la presqu'île. Le nombre de chantiers est en deçà des objectifs du Programme Local de l'Habitat qui s'élève à 161 unités par an. Si ce chiffre tient compte de toutes les nouvelles résidences principales, y compris des logements anciens sortis de vacance, il n'en demeure pas moins que le nombre de logements effectivement mis sur le marché est bas. L'évolution de la population est d'ailleurs la plus faible du Pays de Brest (1,1 % entre 2006 et 2011), juste derrière celle de Brest métropole océane.

Le secteur est dominé par la maison individuelle qui constitue 95 % de la production en 2013. Le collectif est représenté de manière assez irrégulière dans la communauté de communes : si 52 appartements ont été construits en 2012, aucun n'est sorti de terre en 2013. Cette observation est vraie au cours du temps et certaines années de gros chantiers de collectifs sont lancés alors que l'activité se tarit les années suivantes. Il convient de souligner que les chiffres présentés sont ceux du logement ordinaire ; une opération a démarré en 2012 à Crozon sous maîtrise d'ouvrage du Ministère de la Défense, si la construction ne ressort pas de ce domaine, elle a néanmoins une fonction de logement.

### Logements autorisés



### Logements commencés



### Logements autorisés et commencés en 2012 et 2013

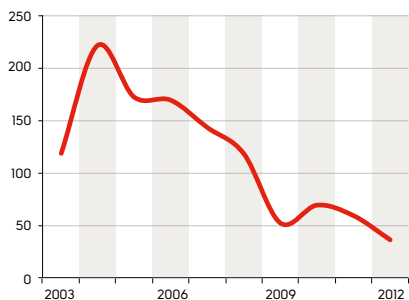
	Commencés 2012				Commencés 2013				Part dans la production totale
	Individuel		Collectif	Total	Individuel		Collectif	Total	
	pur	groupé			pur	groupé			
Argol	8	3	0	11	8	0	0	8	8,64 %
Camaret-Sur-Mer	21	0	0	21	12	0	0	12	15,00 %
<b>Crozon</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>78</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>51,36 %</b>
Landévennec	2	0	0	2	1	0	0	1	1,36 %
Lanvéoc	4	0	0	4	0	0	0	0	1,82 %
Roscanvel	5	0	0	5	3	0	0	3	3,64 %
Telgruc-Sur-Mer	20	0	0	20	16	4	0	20	18,18 %
<b>Total CCPDC</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>52</b>	<b>141</b>	<b>75</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>100,00 %</b>

### Le nombre de vente de terrains à bâtir poursuit sa baisse

En 2012, moins de 40 terrains se sont échangés dans la communauté, chiffre le plus bas depuis 2001. Ce faible dynamisme a d'importantes conséquences sur l'activité de la construction neuve qui s'appuie sur ce marché. La rareté du foncier en lien avec les contraintes réglementaires et physiques que subissent une majorité des communes de la presqu'île expliquent sans doute une partie du phénomène.

Si les volumes sont en baisse, le prix des transactions est en augmentation au cours de 5 dernières années, et en 2012, les terrains s'échangent en moyenne à 68 €/m<sup>2</sup>.

### Nombre de terrains vendus

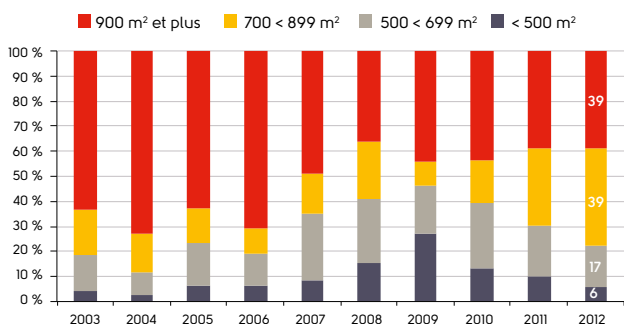


Ce chiffre marque une nette augmentation par rapport à 2011 où il s'élevait à 56 €/m<sup>2</sup> soit près de 20 %. Le prix des terrains restent cependant plus bas que celui observés en moyenne dans le Pays de Brest (103 €/m<sup>2</sup>) et que dans d'autres communautés du Pays, la communauté de communes se situant vers le bas de l'échelle.

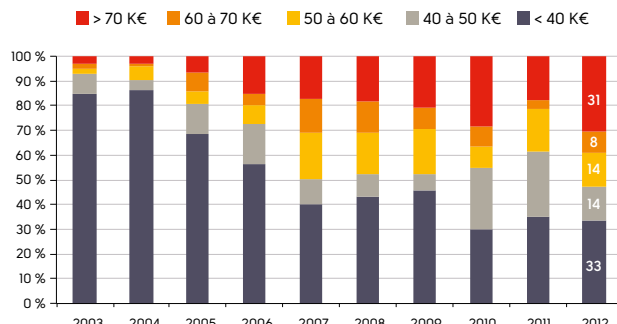
Les prix au m<sup>2</sup> des terrains ont des répercussions sur la superficie des biens échangés. En 2012, la part de terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> ne représente que

6 % des volumes et seule une vente sur cinq concerne un bien de moins de 700 m<sup>2</sup>. À l'opposé, près de deux ventes sur cinq portent sur des parcelles de plus de 900 m<sup>2</sup>. En moyenne, la taille des terrains a légèrement diminué entre 2011 et 2012 respectivement 984 m<sup>2</sup> et 951 m<sup>2</sup>, mais reste élevée. L'un des éléments explicatifs réside dans le faible volume de vente au sein d'opérations d'aménagement, en effet, les trois quarts des transactions se produisent en diffus.

### Gamme de surface des terrains vendus



### Gamme de prix des terrains vendus



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN 2012

# Une situation plutôt favorable

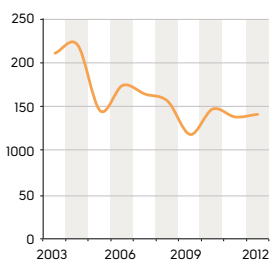
### Une augmentation du nombre de mutations

Si la construction neuve, comme les terrains à bâtir ont très nettement marqué le pas dans la communauté, les nombre de mutations dans l'ancien a augmenté de manière significative. La communauté

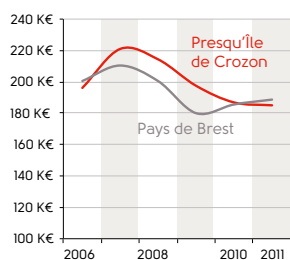
de communes est, avec l'Aulne Maritime, une exception au sein du Pays de Brest. L'accession dans l'ancien est le vecteur d'entrée dans le territoire. En matière de prix, la presqu'île est chère au regard de la moyenne observée dans le Pays de Brest puisque les maisons s'y échangent en moyenne pour 195 000 € contre

180 000 € dans le Pays. C'est même la communauté où les prix sont le plus élevés devant ceux de Brest Métropole Océane. Par tranche de prix, le marché présente une certaine hétérogénéité puisque 18 % des ventes portent sur des biens de moins de 100 000 €, un peu plus du tiers concerne des mutations au-delà de 200 000 €.

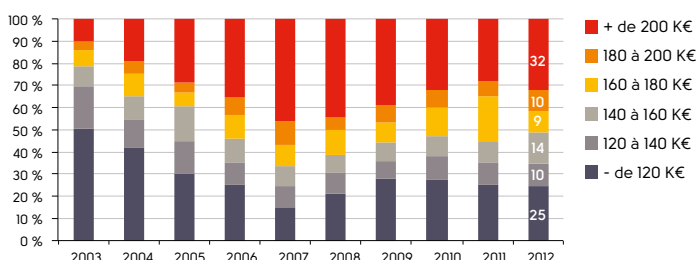
### Nombre de maisons vendues



### 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

(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'uneidél@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 :** 410 exemplaires

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

**ISSN :** 1763-783X

**Réf. :** 14/172

La communauté de communes demeure au cours du temps attractive pour les ménages originaires de territoires situés en dehors du Pays de Brest et, en 2012, près de la moitié d'entre eux ne provenait pas du Finistère.

La vente d'appartement est également en augmentation entre 2011 et 2012 (+11 unités), majoritairement localisée à Crozon. Lanvéoc qui habituellement n'apparaît pas dans les statistiques en matière de vente d'appartements a fait l'objet de 10 mutations en 2012. Un immeuble de rapport à réhabiliter a ainsi été cédé dans le centre-ville et permettra la mise sur le marché de logements anciennement vacants une fois les travaux réalisés.

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

	Maisons	Appartements
Argol	5	-
Camaret-sur-Mer	21	7
<b>Crozon</b>	<b>84</b>	<b>23</b>
Landévennec	7	-
Lanvéoc	19	10
Roscanvel	12	-
Telgruc-sur-Mer	12	1
<b>Total CCPC</b>	<b>160</b>	<b>41</b>

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

