

# OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°2 - JUIN 2008

## La construction neuve sur le territoire de Morlaix Communauté en 2007

Tout en demeurant à un niveau élevé (supérieur à l'objectif global du PLH de 300 logements par an), l'activité s'inscrit globalement à la baisse depuis 2006. Cette dernière concerne exclusivement la production de logements collectifs et individuels en lots libres, alors que la construction de logements individuels groupés se distingue avec un doublement de la production entre 2006 et 2007. Les données se rapportant aux autorisations délivrées en 2007 indiquent une évolution probablement comparable pour l'année 2008.

### L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

*"Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes".*

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

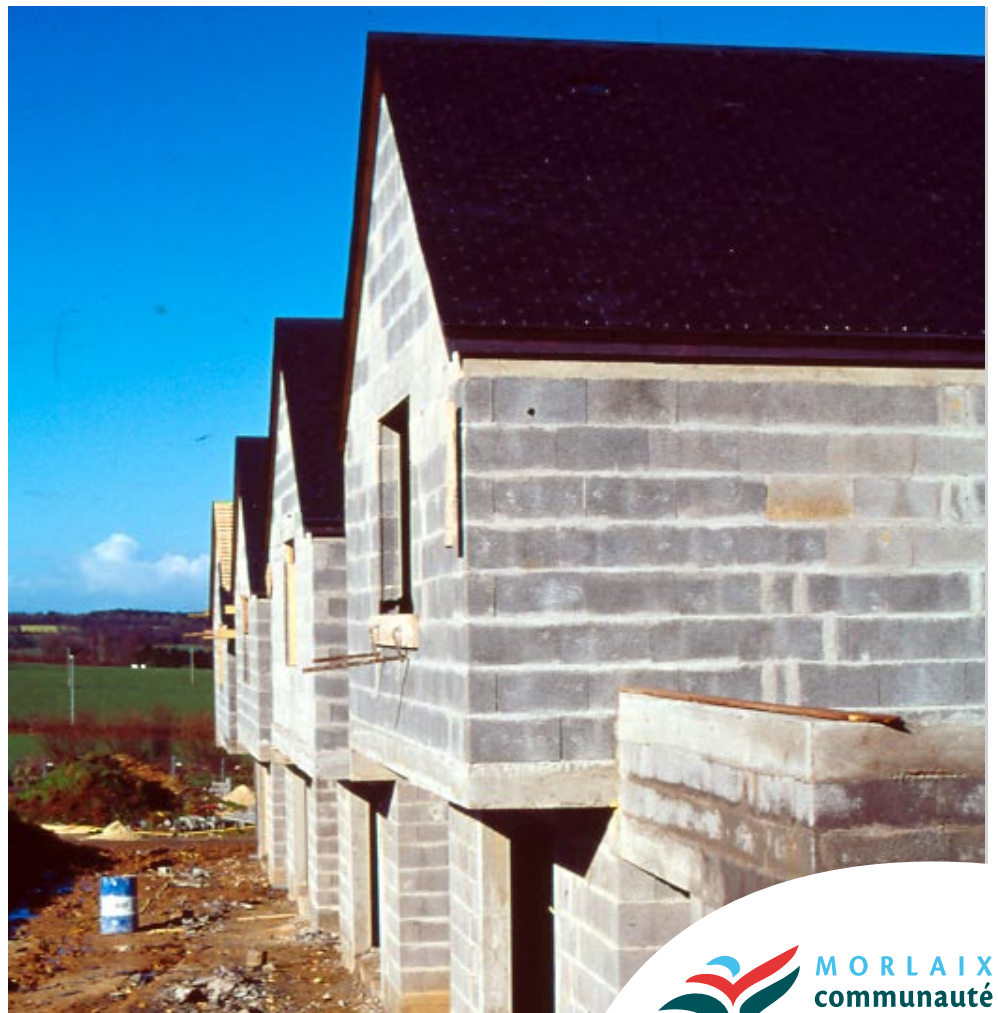
Cette délégation de compétence permettra à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

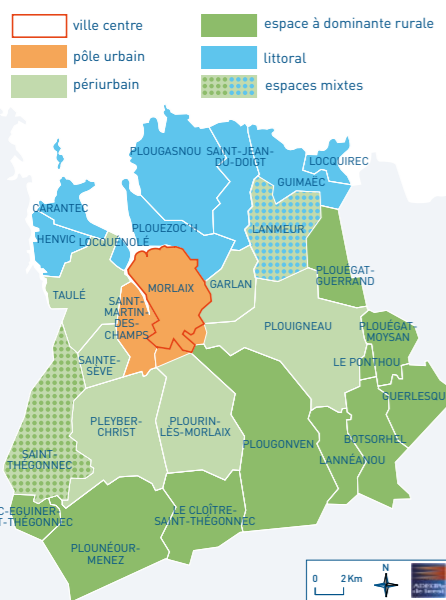
L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.



## Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle :

- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d' "agglomération" et espace rural.

## Le détail des sources

**Pour la construction neuve :** le fichier détaillé SITADEL acquis auprès de la DRE (logements commencés et autorisés).

**Pour le marché foncier :** l'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa.

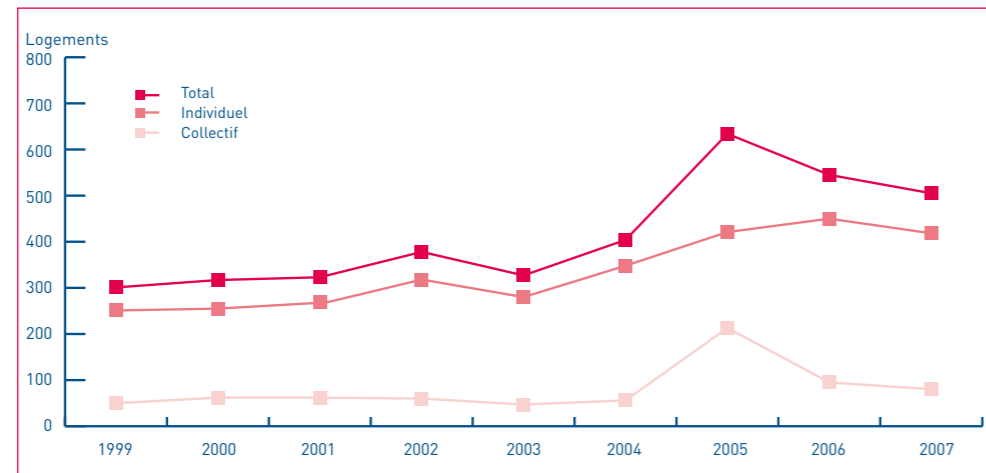
## Définitions

**Individuel pur :** permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

**Individuel groupé :** permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

## Une activité soutenue, en léger recul toutefois

Logements commencés entre 1999 et 2007 dans Morlaix Communauté



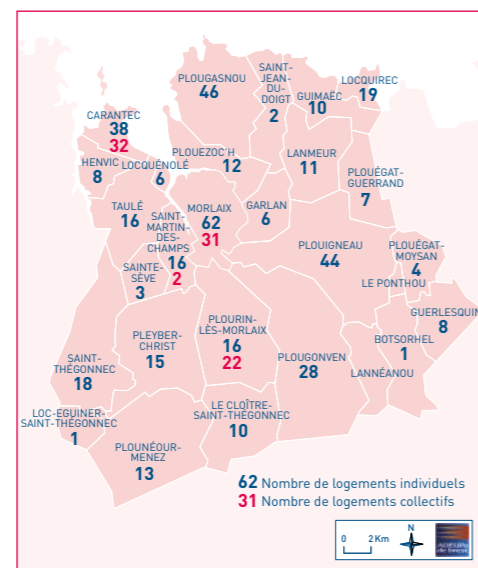
Source : SITADEL / DRE Bretagne - Traitement ADEUPa de Brest

Pour la deuxième année consécutive, la **production de logements neufs (appartements et maisons confondues) s'inscrit à la baisse (-7%), même si elle reste à un niveau élevé**, supérieur à l'objectif global du PLH (300 logements par an).

507 logements (420 maisons et 87 appartements) ont ainsi été mis en chantier dans la communauté.

Si ce recul de l'activité est conforme à la tendance observée à l'échelle du Pays de Morlaix (-21% de logements commencés), et globalement ailleurs

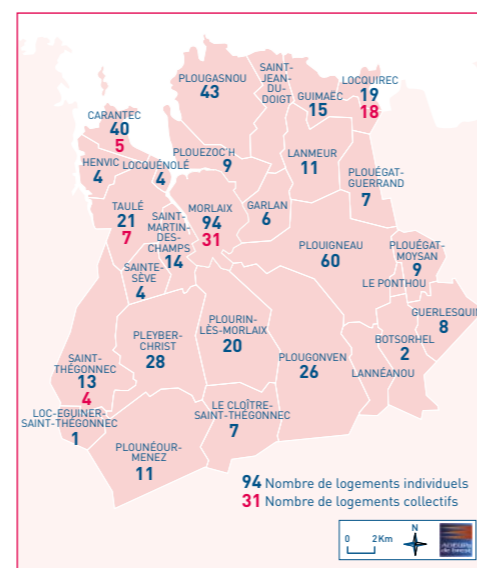
Nombre de logements commencés en 2007



(Pays de Brest, bassin d'habitat quimpérois), son ampleur reste malgré tout moins importante. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce recul : resserrement des conditions de crédit, dégradation de la solvabilité des ménages, essoufflement du marché de la location.

Avec 541 logements autorisés en 2007, soit une baisse de 6% par rapport à 2006, on peut s'attendre à une nouvelle diminution de la production en 2008.

Nombre de logements autorisés en 2007



Source : SITADEL / DRE Bretagne. Données en date de prise en compte.

## Léger fléchissement de la construction neuve individuelle

Après 3 années de forte progression de la construction neuve individuelle (+60%), l'activité enregistre un léger fléchissement au cours de l'année 2007 : 420 logements individuels ont ainsi été commencés contre 450 en 2006, ce qui représente une baisse de 6%.

Ce fléchissement affecte uniquement l'individuel "pur"

En effet, 339 maisons sur lots libres ont été mises en chantier en 2007 dans Morlaix Communauté contre 408 en 2006, soit une baisse de la production de 17%, ce que ne laissait pas présager le volume d'autorisations délivrées en 2006, supérieur de 6% à celui de 2005.

Le ralentissement de l'activité a été le plus sensible dans le pôle urbain (Morlaix, Saint Martin-des-Champs) et dans les communes littorales : respectivement -50% et -13%.

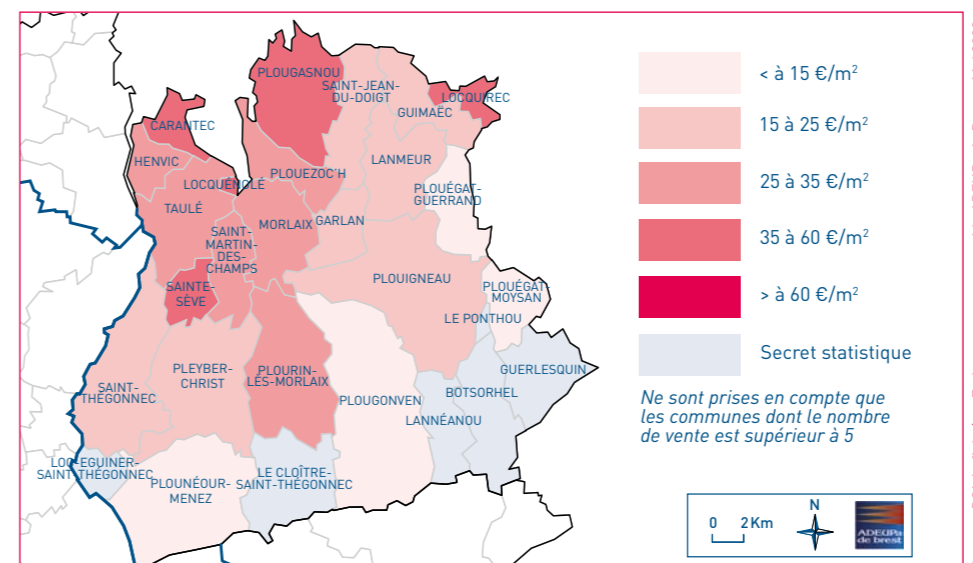
Les autorisations de construire étant en baisse de 15% par rapport à 2006, il est probable que le ralentissement de l'activité se poursuive en 2008.

Cette perspective est d'ailleurs confirmée par l'évolution des ventes de terrains à bâtir. Au 1<sup>er</sup> semestre 2007, seuls 73 terrains ont été vendus contre 300 sur l'ensemble de l'année 2006, soit 24% des ventes. Au regard des premiers chiffres disponibles pour 2007, les niveaux de prix pratiqués dans ce domaine semblent s'inscrire dans la stabilité.

Origine géographique des ménages (maisons individuelles autorisées en 2007)

Lieu de résidence du pétitionnaire	Localisation des logements				Total
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines hors littoral	Communes rurales hors aire urbaine	
Pôle urbain	25	13	30	2	70
Communes littorales	3	56	7	2	68
Communes périurbaines hors littoral		10	72	9	91
Communes rurales hors aire urbaine	1	1	8	32	42
Pays de Morlaix	2	4	10	5	21
Hors Pays de Morlaix		36	17	9	62
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>120</b>	<b>144</b>	<b>59</b>	<b>354</b>

Moyenne des prix TTC au m<sup>2</sup> en 2006 et au premier semestre 2007 (Terrains à bâtir pour de l'individuel en lotissement et hors lotissement)



Davantage d'individuels groupés

Avec un volume de 81 unités, cette production représente désormais près de 20% de la construction neuve individuelle. Elle est principalement portée par la promotion privée : 78% des autorisations déposées en 2007.

Les opérations dont il s'agit sont principalement localisées à Morlaix (38 logements) et Plougasnou (18 logements).

Localisation des opérations de logements individuels groupés en 2006 et 2007 (Logements commencés)

Commune	2006	2007
Carantec	38	5
Le Cloître-St-Thégonnec	0	4
Morlaix	2	36
Pleyber-Christ	2	0
Plougasnou	0	18
Plougonven	0	6
Plounéour-Ménez	0	6
Plourin-Lès-Morlaix	0	4
Taulé	0	2
<b>Total Communauté</b>	<b>42</b>	<b>81</b>

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de diversification de la production (SCOT, PLH), cette forme d'habitat constitue une bonne alternative aux standards de la maison individuelle. Elle devrait d'ailleurs encore se développer si on s'en remet aux autorisations de construire, en progression de 41% entre 2006 et 2007 (119 unités contre 84 en 2006).

L'activité de la construction neuve individuelle est portée à 76% par les ménages de la communauté.

L'analyse plus fine de l'origine géographique des ménages révèle une certaine dispersion autour de la ville centre : 65 ménages morlaisiens ont déposé une autorisation de construire en 2007 et 44 d'entre eux ont concrétisé leur projet dans une commune de Morlaix Communauté autre que Morlaix.

# Logement collectif : vers un retour à la normale

Après une année 2005 particulièrement productive en appartements neufs, la production semble revenue à un niveau plus conforme aux tendances antérieures.

Alors que sur la période 1999-2004, la construction d'habitat collectif s'élevait à environ 55 logements /an, elle a atteint un niveau maximum de 213 unités en 2005, pour redescendre à 95 unités en 2006 et 87 en 2007.

Compte tenu du volume d'autorisations délivré en 2007 (65 appartements contre 71 en 2006), la production, principalement portée par la promotion privée, devrait se maintenir en 2008 à un niveau équivalent. Ce niveau de production reste élevé, en particulier sur les commu-

nes de Morlaix, Saint Martin des Champs et Carantec (80% de la production des 3 dernières années).

Dans le pôle urbain, la construction de logements collectifs a certainement permis de renouveler et de diversifier l'offre existante, le tout en accord avec les principes fixés par le PLH et le SCOT. Même si les professionnels et institutionnels s'accordent sur cette nécessité, une interrogation persiste quant à son impact sur l'évolution de la vacance. Des interrogations du

Localisation privilégiée des opérations de logements neufs en collectif sur la période 2005-2007 (Logements commencés)

	2005	2006	2007	Total période
Carantec	61	16	32	109
Morlaix	56	43	31	130
Plouigneau	11	0	0	11
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	42
St-Martin-des-Champs	45	32	2	79
Autres communes	20	4	0	24
<b>Total Communauté</b>	<b>213</b>	<b>95</b>	<b>87</b>	<b>395</b>

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

même ordre existent sur l'offre de logements collectifs dans certaines communes littorales. L'analyse sera affinée au regard de l'évolution des ménages dans la prochaine publication consacrée à la construction neuve.

## Le marché des "terrains à bâtir" pour la construction individuelle - Rappel 2006

L'ensemble des données 2007 sera disponible à compter de juillet 2008.

	Nb de ventes en 2006	Évolution des ventes 2006/2005	Prix moyen en €/m <sup>2</sup> en 2006	Prix moyen en € en 2006
Morlaix	27	+8 %	33	28 304
Morlaix Communauté	316	+9,7 %	35	32 701
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	401	+26,4 %	28	25 188
Pays de Morlaix	717	+18,5 %	31	28 526
Finistère	4 355	+20,8 %	51	43 590

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

316 terrains ont été vendus dans Morlaix Communauté en 2006 contre 288 en 2005, soit une augmentation de 9,7%.

Répartition des ménages au sein de Morlaix Communauté selon leur investissement foncier, en 2006

Zones	Tranches de prix					Total
	< 20 000€TTC	20 000 à 30 000 €TTC	30 000 à 40 000 €TTC	40 000 à 50 000 €TTC	> 50 000 €TTC	
<b>Pourcentages</b>						
Pôle urbain	29 %	52 %	11 %	9 %	0 %	100 %
Communes littorales	8 %	10 %	24 %	20 %	38 %	100 %
Communes périurbaines hors littoral	41 %	30 %	20 %	7 %	2 %	100 %
Communes rurales hors aire urbaine	63 %	29 %	5 %	2 %	0 %	100 %
<b>Total CA de Morlaix</b>	<b>32 %</b>	<b>28 %</b>	<b>18 %</b>	<b>11 %</b>	<b>12 %</b>	<b>100 %</b>

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir s'établit à 35€/m<sup>2</sup> en 2006 pour une taille moyenne de terrain de 978m<sup>2</sup>. Dans le détail, la fourchette des prix reste très large.

Dans le pôle urbain et les communes périurbaines, plus de 70% des terrains sont vendus à moins de 30 000€. Dans les communes littorales, 82% des terrains se négocient à plus de 30 000 € et 38% à plus de 50 000€.

Prix des terrains vendus en 2006 (communes groupées selon l'emplacement géographique)

Valeurs globales	Nb de ventes	Superficie moyenne (m <sup>2</sup> )	Moyenne des prix TTC au m <sup>2</sup>	Prix moyen du terrain en €TTC
Pôle urbain	56	780	32	25 156
Communes littorales	94	1 081	54	53 567
Communes périurbaines hors littoral	112	945	27	24 407
Communes rurales hors aire urbaine	37	1 112	15	15 659
<b>Ensemble CA de Morlaix</b>	<b>299</b>	<b>978</b>	<b>35</b>	<b>32 632</b>

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

L'activité la plus forte est relevée dans les communes proches de Morlaix et riveraines de la RN12, où la demande est soutenue en raison

de la proximité des services et de l'accessibilité (56% du marché).



**Morlaix Communauté : contact** : Service habitat : 02 98 15 31 41 - habitat@agglo.morlaix.fr  
2 B voie d'accès au Port - BP 97121 - 29671 Morlaix cedex www.agglo.morlaix.fr  
**ADEUPa** : 24 rue de Coat Ar Gueven - 29200 Brest - 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr  
Direction de la publication : Yvon Hervé - Rédaction, traitement statistique et cartographie :  
ADEUPa - Crédits photos : ADEUPa et Hervé Ronné - Conception graphique :  
Cubik communication - Impression : Imprimerie de Bretagne - Imprimé sur papier recyclé  
Tirage : 1.000 ex. n° ISSN : en cours - Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2008