

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°3 - NOVEMBRE 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^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet 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.

Le marché du logement d'occasion de Morlaix Communauté en 2007

Dans un contexte encore favorable, l'activité du marché de l'immobilier d'occasion reste stable en 2007. Si les transactions de maisons anciennes ont encore progressé, celles d'appartements sont en retrait.

Les acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté (près de la moitié des transactions), participent toujours autant au maintien du niveau d'activité sur l'ensemble du territoire. Même en hausse moyenne de 5 % pour les maisons et appartements, le prix de l'immobilier dans Morlaix Communauté reste toujours aussi attractif au regard de la grande diversité de l'offre.



Un marché 2007 toujours soutenu par une demande extérieure

En 2007, l'activité du marché d'occasion dans Morlaix Communauté s'est stabilisée en dessous du millier de transactions. Contrairement aux ventes d'appartements qui fléchissent, 245 ventes en 2007 contre plus de 300 en 2006, celles des maisons progressent encore avec 717 mutations enregistrées en 2007.

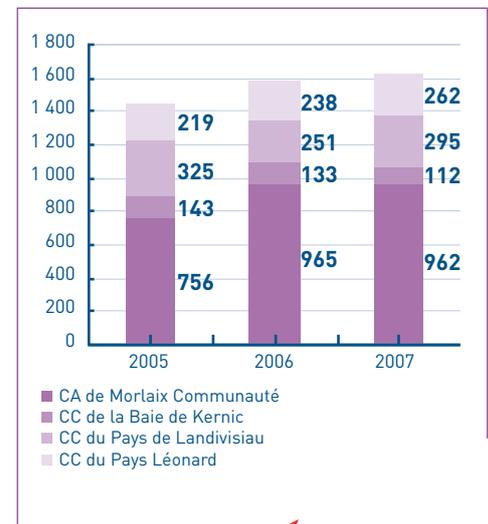
Malgré ce tassement de l'activité globale que l'on constate ailleurs en Bretagne, Morlaix Communauté représente encore près de 60 % des transactions du pays de Morlaix contre seulement 52 % en 2005. Dans le reste du pays le volume de transaction s'accroît à Landivisiau (+ 18 %) et dans le pays Léonard (+ 10 %) alors qu'il se réduit sensiblement dans la CC de la Baie de Kernic (- 16 %).

Au sein de Morlaix Communauté, seul le secteur périurbain voit progresser ses ventes en 2007 (+ 19 %) alors qu'il était le seul en baisse l'année précédente. Le parc immobilier d'occasion de ce secteur répond semble-t-il à une demande qui

ne peut-être satisfaite ni dans le parc du pôle urbain morlaisien, parfois vétuste et davantage collectif, ni sur le parc du secteur littoral qui se révèle souvent très onéreux pour les ménages de l'agglomération.

En rapportant le nombre de ventes réalisées en 2007 au stock de logement total de 2003, on obtient un taux d'activité de 2,7 % dans le territoire de Morlaix communauté. Stable depuis 2006 et proche de la moyenne départementale, ce taux d'activité est par contre nettement supérieur dans le pôle urbain (+ 3,6 %) où il est comparable à celui de Brest (+ 4 %) ou Quimper (+ 3,6 %), deux villes disposant à la fois d'un parc ancien important et d'un marché dynamique depuis quelques années.

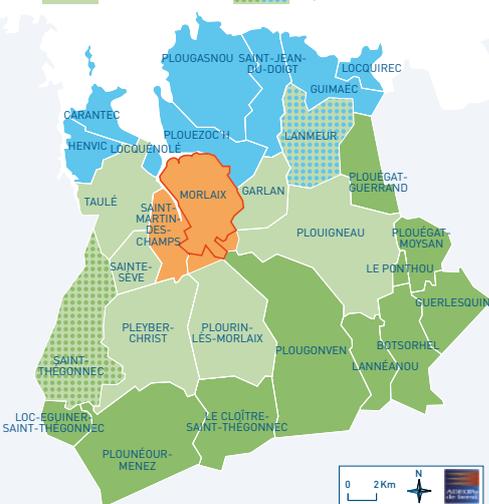
Mutations dans le Pays de Morlaix



Source : DGI-Mutations 2007. Traitement ADEUPa de Brest

Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté

- ville centre
- pôle urbain
- périurbain
- espace à dominante rurale
- littoral
- espaces mixtes



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

- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (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 le marché bâti d'occasion : l'ensemble des actes notariés des mutations Bâties annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa.

Avertissement

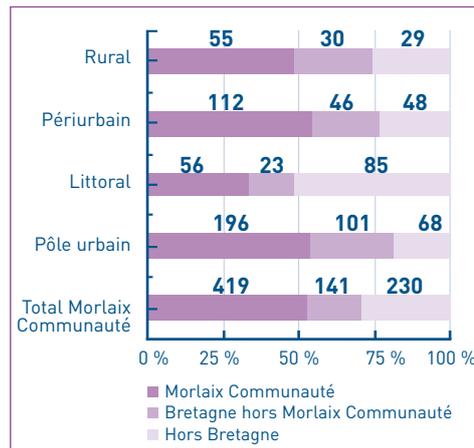
Les prix indiqués sont des prix de vente TTC comprenant les frais de mutation (4,9 % du prix H.T.), mais hors commission des professionnels de l'immobilier et hors frais de rémunération du notaire.

Il s'agit ici de moyennes de prix calculées à partir de la retranscription exhaustive des ventes réalisées en 2007 dans le bassin d'habitat morlaisien. Dans le cadre d'un achat par un particulier, chaque logement, au regard de ses caractéristiques propres et de sa localisation peut prétendre à s'éloigner plus ou moins des moyennes ou des tranches de prix relatés dans cette publication, qui n'est pas conçue pour une estimation de la valeur des biens immobiliers.

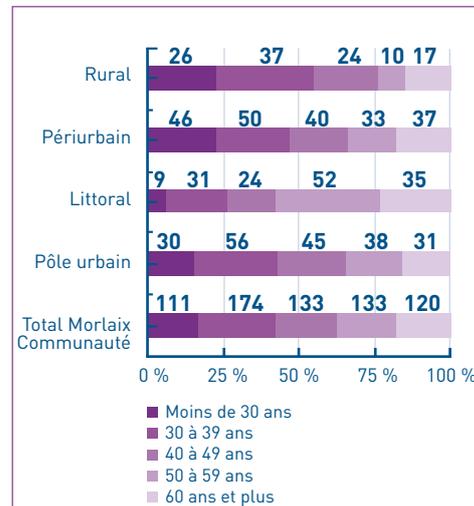
L'estimation d'un bien reposant sur une multitude de critères plus ou moins objectifs (localisation, ensoleillement, standing de l'immeuble, entretien de la copropriété, proximité des services et transports en commun, "cote" du quartier...) ces valeurs statistiques aussi fiables soient-elles ne remplacent en rien le recours à un expert pour évaluer le prix d'un logement (agences immobilières, notaires...).

Les acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté représentent toujours près de la moitié des transactions, un signe de l'attractivité de ce territoire. Le cadre de vie, mais également la diversité de l'offre et les prix parmi les moins élevés de la région concourent à cette attractivité.

Origine des acquéreurs



Âge des acquéreurs



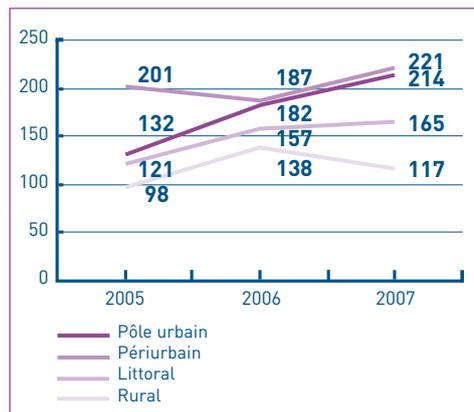
NB : ces prix concernent les maisons anciennes T3 ou plus, tout confort dans les communes sièges d'au moins 5 transactions dans l'année

Vente de maisons en 2007 (hors société*)

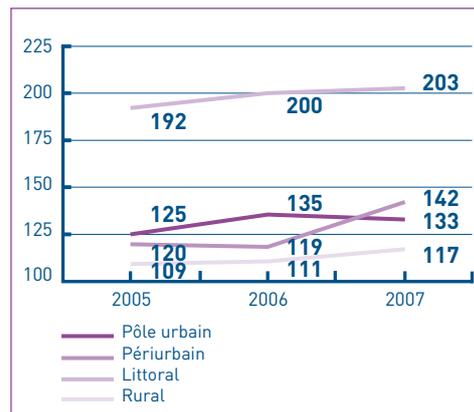
Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total Morlaix Communauté	%
	Pôle urbain	Littoral	Périurbain	Rural		
Pôle urbain	87	9	29	5	130	19 %
Littoral	10	34	15	4	63	9 %
Périurbain	14	5	60	18	97	14 %
Rural	4	3	8	28	43	6 %
Total Morlaix Communauté	115	51	112	55	333	49 %
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	10	3	22	7	42	6 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	32	20	24	23	99	14 %
France hors Bretagne	39	70	41	22	172	25 %
Hors France	4	7	7	7	25	4 %
Non renseigné	2	5	7	1	15	2 %
Total	202	156	213	115	686	100 %

Lecture du tableau : sur 156 maisons vendues dans les communes littorales, 100 ont été acquises par des résidents hors Morlaix Communauté

Évolution des mutations



Prix moyen des maisons (en millier d'€)



Des prix de maisons en hausse modérée (+ 5,6 %)

En 2007, les acquisitions de maisons d'occasion se sont accrues de 8 % dans le territoire de Morlaix Communauté mais le marché n'est pas uniforme sur tout le territoire. Alors que **les ventes de maisons progressent de 18 % dans le pôle urbain et le secteur périurbain**, elles évoluent plus timidement sur le littoral (+ 8 %) et sont même en recul de 15 % dans le secteur rural.

De même, si le prix moyen des maisons continue de croître de plus 5 % dans Morlaix Communauté, il est déjà en légère baisse dans le pôle urbain (-1,7 %) et en hausse limitée (+ 1,6 %) sur le littoral. Seul le secteur rural (+ 5,8 %) et surtout le périurbain (+ 19 %) continuent de connaître une hausse de prix.

Le prix moyen d'une maison tout confort, c'est-à-dire ayant un minimum de niveau d'équipement, dans Morlaix Communauté atteignait en 2007 149 700 € secteur littoral compris, mais se réduisait à 133 550 € hors secteur littoral.

Le pôle urbain de Morlaix accroît donc son volume d'activité en transactions sur les maisons d'occasion depuis 2005 mais elle reste également l'agglomération la moins chère du Finistère. Par exemple, dans des pôles urbains comparables, le prix moyen des maisons tout

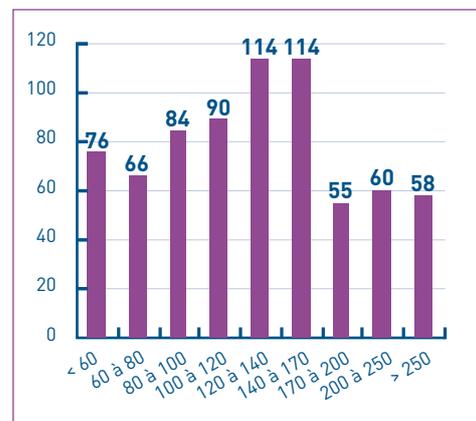
confort vendues en 2007 demeure plus élevé mais le volume de transactions diminue : 32 % de ventes en moins à Landerneau pour un prix moyen de 165 000 €, - 18 % de ventes à Pont-L'abbé pour un prix toujours en hausse à 169 000 € ou encore 14 % de baisse d'activité à Quimper pour un prix de 184 000 €.

Deux fois plus d'acquéreurs de moins de 30 ans et de plus de 60 ans depuis 2005

L'accroissement de l'activité immobilière en maisons d'occasion, depuis 2005, est dû pour plus des deux tiers aux jeunes ménages de moins de 30 ans ainsi qu'aux ménages de plus de 60 ans. En 2007, il s'est vendu 165 maisons de plus qu'en 2005 dont un tiers acquis par des moins de 30 ans et 35% à des plus de 60 ans.

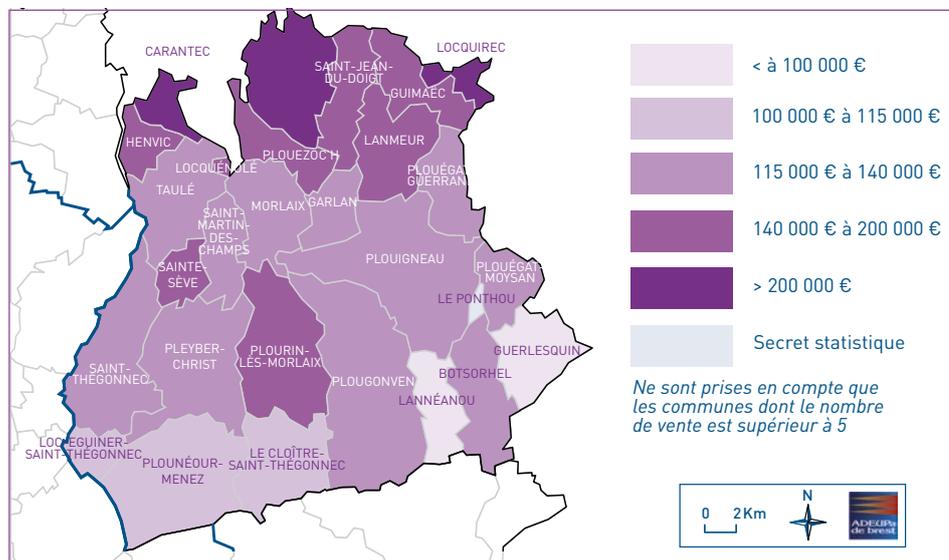
L'ouverture du dispositif PTZ à l'ancien sans travaux en 2005/2006 a certainement incité les jeunes ménages à acheter des maisons plus abordables (112 000 € en moyenne pour les moins de 30 ans) que la construction neuve. 20 % des transactions de maisons en 2007 ont bénéficié de ce dispositif. Quant à l'augmentation des ménages retraités, il semble confirmer l'attractivité du territoire de Morlaix Communauté pour les nouveaux retraités extérieurs avec des budgets plus importants quelque soit le territoire (159 000 € en moyenne).

Vente de maisons en 2007 (par tranche de prix)



Source : DGI-Mutations 2007 - Traitement ADEUPa de Brest

Prix TTC moyens des logements individuels anciens achetés entre 2006 et 2007 (Logements T3 et plus, tout confort)



Source : DGI du Finistère, Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - Septembre 2008

Dernière tendance 2008

D'après les professionnels de l'immobilier, le premier semestre 2008 a connu une stabilisation des prix en Bretagne. Conjointement, le nombre de logements mis en vente sur le marché de l'ancien a sensiblement augmenté.

Morlaix communauté semble suivre la tendance générale : Plus de maisons à vendre depuis le début d'année mais des prix encore en hausse.

En revanche, les nombreux appartements mis en vente depuis le début d'année annoncent des prix déjà en baisse sur le premier semestre.

L'assèchement du crédit, c'est-à-dire les restrictions d'octroi d'un emprunt auprès des banques depuis le début d'année, risque de ralentir encore plus l'activité du marché et d'accroître le volume d'offres.

Des ventes d'appartements en retrait mais un prix moyen en hausse de 6,4 % qui cache de grandes disparités par type de logements

Contrairement aux maisons d'occasion, le marché des appartements en 2007 est en baisse d'activité de 18 % sur un an mais reste encore supérieur de 20 % à celui de 2005. Le constat est le même sur d'autres agglomérations de la région. Le parc collectif ancien localisé principalement sur le pôle urbain intéresse à la fois les acquéreurs - accédants de surfaces moyennes mais également les investisseurs pour les plus petits logements. La baisse de l'activité en 2007 est plus importante pour les studios, deux fois moins de ventes qu'en 2006, ainsi que les grands logements

(-34 %). Toujours très recherchés à la fois par les accédants et les investisseurs, les T3 restent stables et représentent plus du tiers des logements vendus en 2007.

Le prix moyen des appartements (avec un minimum d'équipement pour être comparables) vendus en 2007 est de plus de 52 000 €. Il est en hausse de 6,4 % sur un an.

À l'inverse, le prix moyen au m² redescend à 911 € soit une baisse de 2,8 % qui s'explique par la baisse des ventes de petits logements

(souvent plus chers au m²).

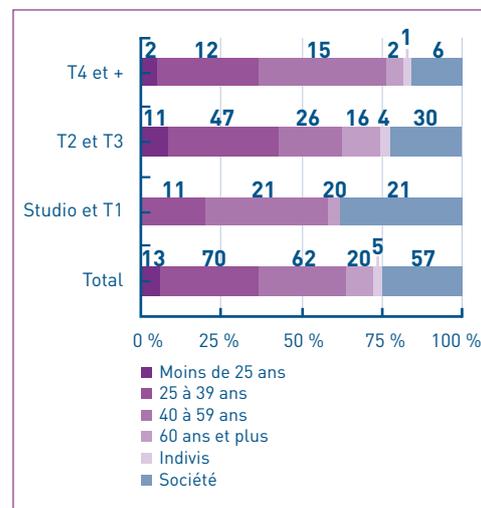
L'évolution des prix moyen par type montre qu'il y a eu une baisse du prix des T4 vendus en 2007, une stagnation des prix des T1 et une croissance encore soutenue des prix des T2 et T3.

Même si leurs prix sont toujours en hausse, les appartements situés dans le pôle urbain morlaisien restent en 2007 les logements les moins chers des agglomérations finistériennes comparables (Landerneau, Quimper, Concarneau...).

Le marché 2007 des appartements d'occasion en Bretagne en 2007 selon les notaires

Villes	Prix en €/m ²	Évolution 06/07
Morlaix	941	+ 3,4 %
Saint-Brieuc	1 333	+ 6,3 %
Brest	1 409	+ 4,0 %
Guingamp-Lannion (hors littoral)	1 459	+ 11,2 %
Quimper	1 463	+ 2,8 %
Lorient	1 606	+ 2,7 %

Profils des acquéreurs



Vente d'appartements en 2007 (hors société)

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			%
	Pôle urbain	Littoral	Total	
Pôle urbain	40	1	41	22 %
Littoral	14	3	17	9 %
Périurbain	20	1	21	11 %
Rural	7	0	8	4 %
Total Morlaix Communauté	81	5	86	46 %
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	18	0	18	10 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	41	2	43	23 %
France hors Bretagne	22	7	29	16 %
Hors France	3	1	4	2 %
Non renseigné	5	1	6	3 %
Total	170	16	186	100 %

Lecture du tableau : sur 81 appartements vendus dans le pôle urbain de Morlaix, 20 ont été acquis par des résidents du périurbain.

Prix moyen d'appartements (tout confort) dans le pôle urbain de Morlaix Communauté en 2007

	2006			% 05/06	2007			Envol % prix m ² 06/07
	nb	prix €	€/m ²		nb	prix €	€/m ²	
Studios	29	26 112	1 094	+ 1,4 %	13	26 636	1 158	+ 5,9 %
T1	44	33 001	ns	ns	37	31 191	982	ns
T2	50	38 597	964	+ 18,00 %	44	48 317	907	- 5,9 %
T3	80	54 951	830	+ 1,8 %	78	58 882	898	+ 8,2 %
T4	46	66 263	856	- 7,5 %	29	62 212	827	- 3,4 %
T5	10	97 022	1 082	-	8	108 544	999	- 7,7 %
Ensemble	259	48 978	937	+ 8,3 %	209	52 113	911	- 2,8 %

Deux fois plus de sociétés sur le marché de l'appartement d'occasion qu'en 2005

L'année 2007 confirme l'accroissement du poids des sociétés (Société Civile Immobilière en majorité) sur le marché de l'appartement l'occasion. Depuis 2006, les sociétés représentent un quart des acquéreurs contre seulement 14 % en 2005. À elles seules, les sociétés pèsent plus des deux tiers de la croissance de l'activité du marché d'appartements d'occasion sur le pôle urbain. Ces sociétés destinent essentiellement les acquisitions de biens à l'investissement notamment par le dispositif Malraux¹ mais elles ne sont pas les seules. D'autres investisseurs sont certainement présents parmi les catégories "particuliers" notamment dans les classes d'âges 40 à 59 ans.

¹ La loi Malraux existe depuis le 4 août 1962. Elle a été complétée en 1985 par une loi "aménagement". Elle a pour principal objectif la conservation du patrimoine architectural français. Elle permet à tout contribuable qui souhaite effectuer un investissement locatif en zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) ou dans des secteurs sauvegardés, de bénéficier d'avantages fiscaux sous certaines conditions. Ces avantages permettent de déduire du revenu global une grande part des travaux réalisés au titre de restauration du bien, et ce sans limitation de montant.