

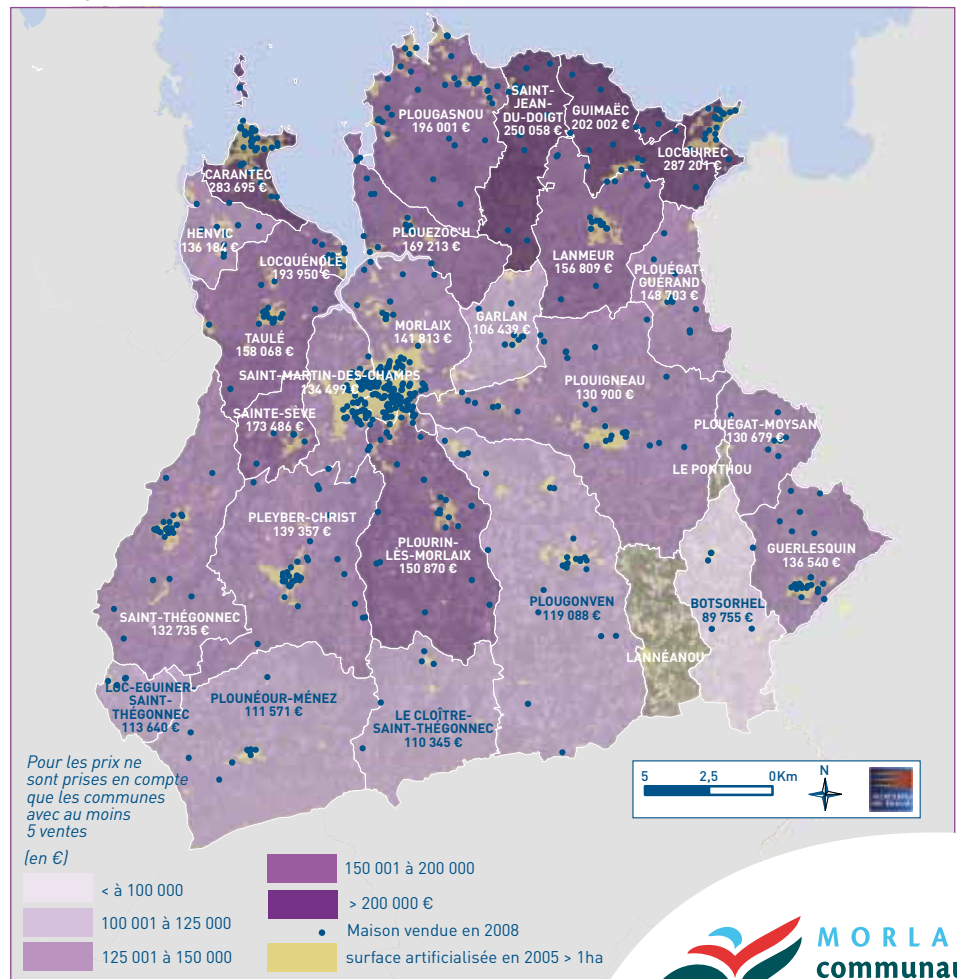
OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°8 - NOVEMBRE 2009

Le marché de l'occasion de Morlaix Communauté en 2008

Morlaix Communauté n'a pas échappé à la baisse des transactions immobilières due à un contexte financier moins porteur, - 20 % par rapport à 2007, une année exceptionnelle. Comparé à d'autres secteurs du département, ce repli d'activité notamment sur les appartements ne s'est pas accompagné d'une baisse des prix. Au contraire, le prix moyen des transactions est en hausse de 18% pour les appartements car ce marché est porté essentiellement par les particuliers après la disparition des sociétés immobilières qui représentent un tiers de la baisse d'activité. Les maisons ont également vu leur prix augmenter de plus de 7%. Le marché immobilier morlaisien reste cependant le plus abordable des agglomérations finistériennes.

Prix moyen des maisons



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.

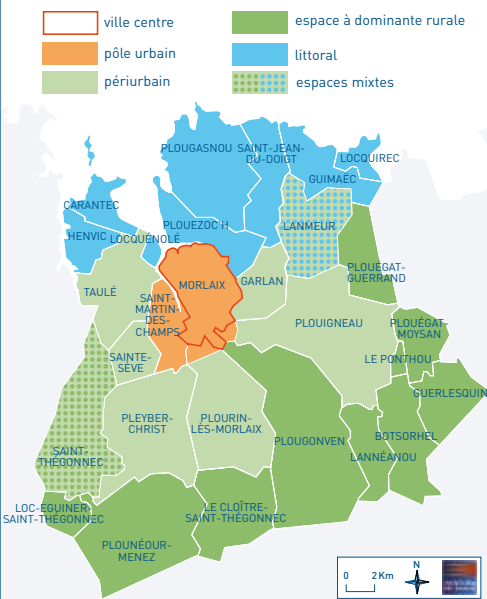
L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- 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.

Sources : BD CARTO® - © IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CISO25-24-RB-BDC-0033
BD ORTHO® - © IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2007CJDR0707-3. Surfaces artificialisées 2005 : Laboratoire COSTEL - CNRS - UMR 6554 LETG. DGI - Mutations 2008. ADEUPa 19-10-09 (ISR).

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 le marché bâti d'occasion : l'ensemble des extraits d'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 (5 % 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 2008 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.

Le marché de la maison en repli de 17% mais des prix encore en hausse plus ou moins forte selon les secteurs

Malgré un contexte de crise financière et immobilière sous jacent dès l'été 2008, le marché de la maison d'occasion dans Morlaix Communauté n'a pas été fortement touché. Le repli des ventes de 17% - 602 transactions réalisées - est à nuancer après deux années d'activité exceptionnelle soutenue par des acquéreurs extérieurs au territoire moins nombreux en 2008.

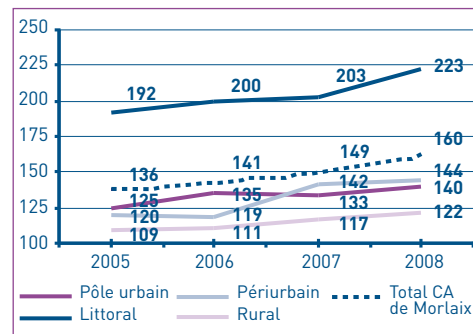
Seul, le secteur périurbain a connu une forte baisse des transactions de - 25 % et un tassement des prix. Le contexte financier favorable de 2007 avait profité essentiellement à ce secteur où les prix et le volume d'activité avaient fortement augmenté en un an, peut-être trop pour ce marché, d'où une stagnation des prix après l'emballage de l'année précédente. C'est sur la gamme de prix des primo accédants entre 100 000 et 170 000 € que le repli a été le plus important.

Le pôle urbain et le secteur rural semblent moins touchés par le ralentissement de l'activité immobilière. Les prix et les volumes de transactions suivent la tendance des trois dernières années, des prix en hausse de 5% et un nombre de transactions en repli de l'ordre de 10%, soit une baisse moins forte que dans le périurbain.

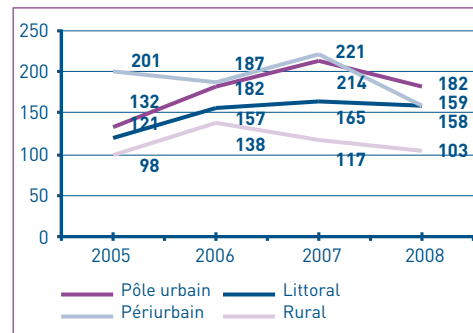
Le littoral reste en revanche épargné par la crise. Les prix déjà très élevés sont toujours en hausse de près de 10% et le repli des transactions de 8% n'est pas significatif comparé au périurbain. Il s'agit là d'un marché très prisé dans un cadre de vie encore largement préservé.

Hormis l'érosion des acquéreurs extérieurs, le profil n'a pas fortement évolué, le littoral restant toujours aussi difficilement accessible aux jeunes ménages.

Prix moyens des maisons (en milliers d'€)



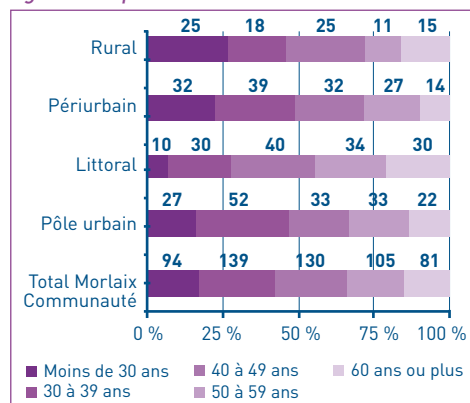
Évolution des ventes de maisons



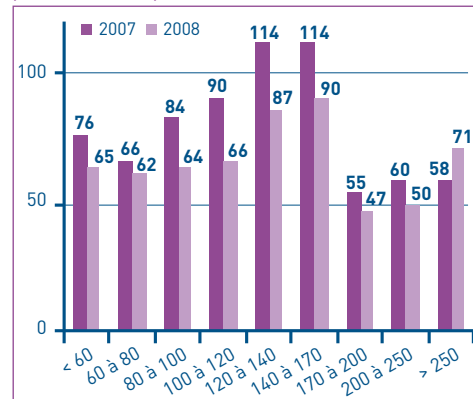
Vente de maisons en 2008

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total	%
	Pôle urbain	Littoral	Périurbain	Rural		
Pôle urbain	84	6	27	9	126	21 %
Littoral	18	32	8	4	62	10 %
Périurbain	17	6	54	9	86	14 %
Rural	3	5	9	33	50	8 %
Total Morlaix Communauté	122	49	98	55	324	54 %
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	6	3	7	8	24	4 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	20	17	22	17	76	13 %
France hors Bretagne	28	77	25	17	147	24 %
Hors France	3	10	3	4	20	3 %
Non renseigné	3	3	3	2	11	2 %
Total	182	159	158	103	602	100 %

Âge des acquéreurs de maisons en 2008



Vente des maisons par tranche de prix 2008 (en milliers d'€)



Moins d'investisseurs sur le marché de l'appartement d'où un prix moyen du marché en forte hausse

La baisse d'activité de 34% de l'immobilier d'appartement, soit 88 transactions de moins en un an, est due au repli des sociétés. Seulement 19 appartements ont été acquis par des sociétés en 2008 contre 58 l'année précédente. Les transactions en bloc, c'est-à-dire plusieurs appartements vendus dans le même "immeuble de rapport", représentent une dizaine de petits logements (1 studio, 4 T1 et 5 T2).

Dans le centre-ville de Morlaix, près d'une quarantaine de ventes a été réalisée en 2008. Deux tiers des transactions concernent

des petits logements de moins de 60 000 €. L'échelle des prix est néanmoins très large, de 17 000 € à plus de 250 000 €.

La modification de la structure des acquéreurs a sans doute pesé sur l'augmentation des prix de 23% en seulement un an. Paradoxalement, la baisse des transactions, liée pour l'essentiel au moindre intérêt des sociétés sur le parc immobilier morlaisien, entraîne mécaniquement une hausse moyenne des prix plus proche du marché des particuliers "occupants". Ces dernières années, les investisseurs ont en effet plutôt acheté à bas prix un ou plusieurs logements d'entrée de

gamme, souvent à rénover entièrement, pour le remettre ensuite soit sur le marché de la location soit sur celui de la revente.

Néanmoins, compte tenu de la faiblesse des prix observés en 2007, seulement 911 €/m² dans le pôle urbain, on assiste à un phénomène de rattrapage cohérent en 2008. Même en forte hausse, le prix moyen des transactions n'est que de 1 120 €/m² en 2008 (1 500 € sur Brest, 1 600 € à Quimper ou Landerneau). Hors pôle urbain, les transactions sont trop peu nombreuses, moins d'une vingtaine, et localisées sur le littoral pour être représentatives.

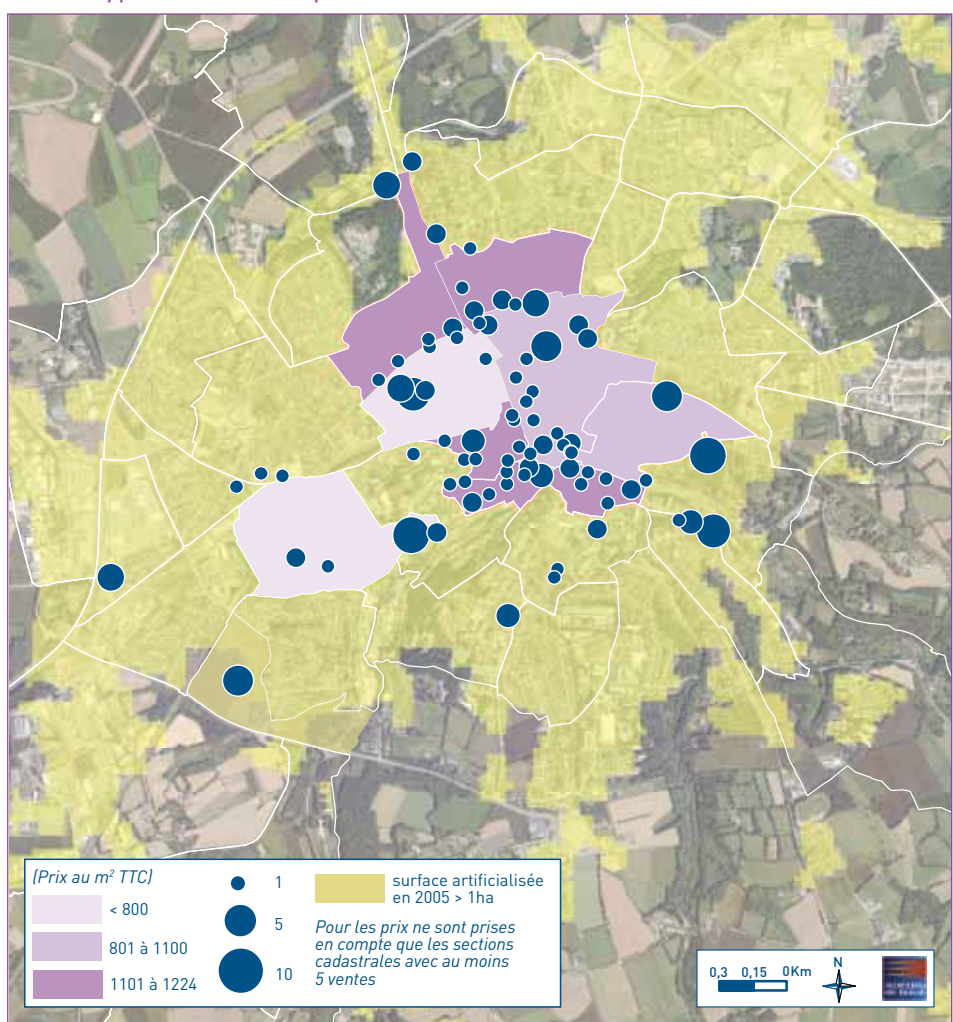
Origine géographique des acquéreurs d'appartements en 2008

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			Total	%
	Pôle urbain	Hors Pôle urbain	Total		
Pôle urbain	47	2	49	29%	
Littoral	13	1	14	8%	
Périurbain	17	3	20	12%	
Rural	8		8	5%	
Total MC*	85	6	91	53%	
Pays de Morlaix hors MC*	16	1	17	10%	
Bretagne hors Pays de Morlaix	25	3	28	16%	
France hors Bretagne	22	7	29	17%	
Hors France	5	0	5	3%	
Non renseigné	1	0	1	1%	
Total	154	17	171	100%	

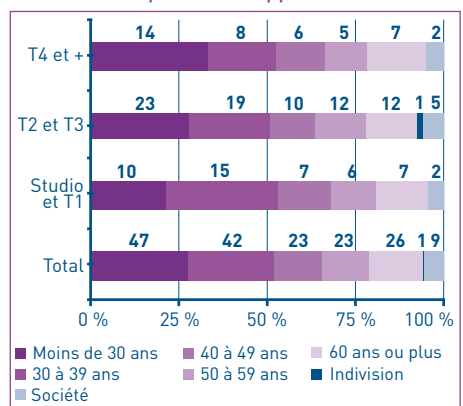
Sur 154 appartements vendus dans le pôle urbain de Morlaix, 47 ont été acquis par des résidents du pôle.

* Morlaix Communauté

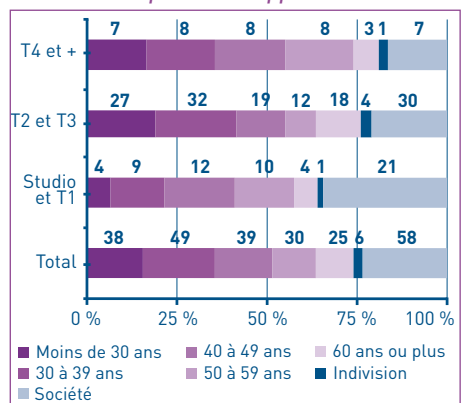
Ventes d'appartements dans le pôle urbain morlaisien en 2008



Profils des acquéreurs d'appartements 2008



Profils des acquéreurs d'appartements 2007



Prix moyen d'appartements* dans le pôle urbain de Morlaix Communauté en 2008

	2007				2008			
	nb	prix €	€/m ²	surface	nb	prix €	€/m ²	surface
Studios	5	26 636	1 158	23	7	39 709	1 468	27
T1	9	31 191	982	30	13	46 094	1 283	37
T2	13	48 317	907	56	18	60 141	1 207	51
T3	46	58 882	898	56	35	63 978	1 018	62
T4	20	62 212	827	72	20	80 485	1 001	79
T5	5	108 544	999	79	7	124 722	1 091	108
Ensemble	98	52 113	911	56	100	66 817	1 120	61

*Ne sont prises en compte que les valeurs renseignées en surface d'au moins 20 m² et de moins de 400 000 € et disposant du minimum de confort (WC et salle d'eau).

Même en hausse, le marché de l'immobilier d'occasion reste toujours nettement plus abordable à Morlaix Communauté qu'ailleurs. Mais paradoxalement il n'attire pas plus les primo accédants qui préfèrent construire leur maison sur du foncier dont le coût demeure encore accessible.

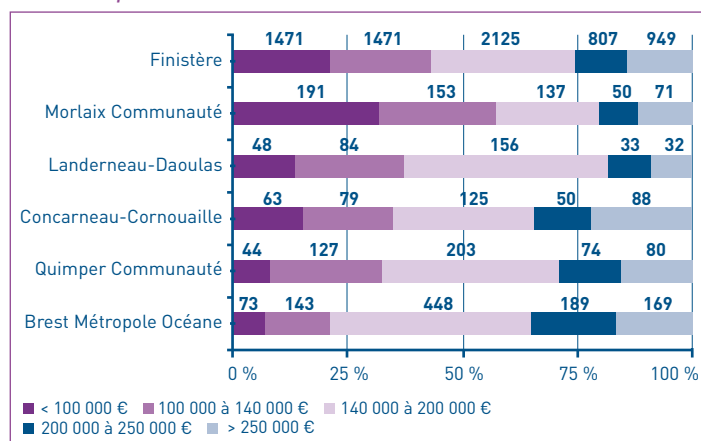
La maison

La moitié des maisons s'est vendue dans une gamme de prix inférieur à 140 000 €. Comparé à d'autres agglomérations finistériennes, Morlaix Communauté se distingue par des prix de maisons encore abordables y compris dans le pôle urbain.

Malgré ces prix attractifs, les primo accédants ne sont pas surreprésentés. Un des facteurs de ce paradoxe réside dans la concurrence de la construction neuve sur un foncier moins cher en comparaison d'autres agglomérations où la première acquisition des jeunes ménages se fait en ancien (exemple de Brest ou Landerneau).

Seulement un quart des acquéreurs de maisons résidait déjà dans la commune et près de la moitié n'habitait pas sur le territoire de Morlaix Communauté. Contrairement à Landerneau-Daoulas, les acquéreurs ne viennent pas des territoires voisins. L'attractivité se fait plutôt sur des ménages hors département comme c'est le cas sur Concarneau-Cornouaille. Plus d'un quart habite hors de Bretagne dont 14% de Franciliens et 3% d'étrangers.

Gamme de prix des maisons en 2008



Source : DGI-Mutations 2008 - Traitement ADEUPa de Brest.

L'appartement

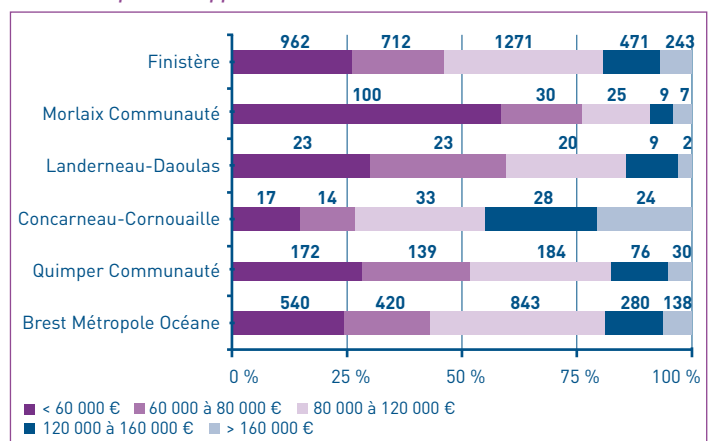
Près de 60% des appartements se sont vendus en dessous de 60 000 € contre 26 % ailleurs. Même en forte hausse (+23% pour le prix au m² à 1 120 € en 2008), le marché morlaisien de l'appartement reste 30 % moins cher que dans le reste du Finistère.

Paradoxalement, comme sur le marché de la maison, les primo accédants ne sont pas plus nombreux qu'ailleurs. Une partie des acquéreurs plus âgés restent potentiellement des investisseurs.

Moins d'un quart des acquéreurs d'appartements résidait déjà dans la commune, c'est dire le pôle urbain. C'est deux fois moins que dans le reste du département. Par contre les acquéreurs hors département sont également nettement surreprésentés. Une part de ces acquéreurs particuliers doit être également investisseur.

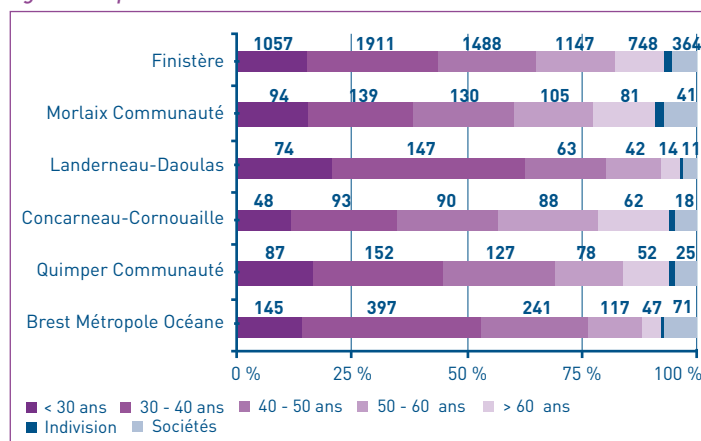
Le marché de l'occasion morlaisien en 2008 reste atypique dans le Finistère à la fois pour sa gamme de prix très accessible ainsi qu'un patrimoine bâti important et très diversifié - urbain, littoral ou rural - lequel attire de nombreux acquéreurs hors bassin d'habitat.

Gamme de prix des appartements en 2008



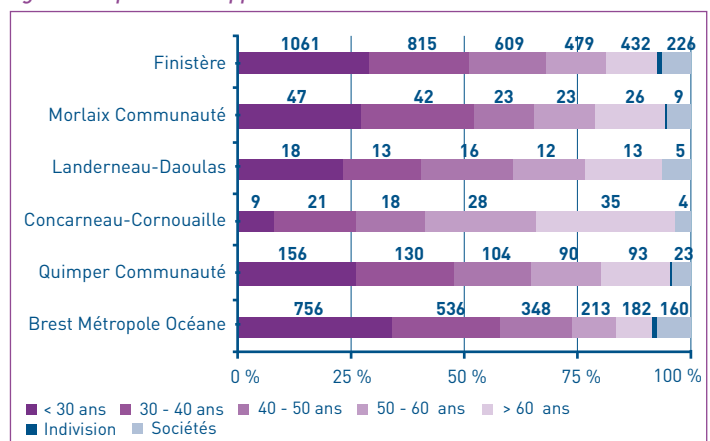
Source : DGI-Mutations 2008 - Traitement ADEUPa de Brest.

Âge des acquéreurs de maisons en 2008



Source : DGI-Mutations 2008 - Traitement ADEUPa de Brest.

Âge des acquéreurs d'appartements en 2008



Source : DGI-Mutations 2008 - Traitement ADEUPa de Brest.



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
Conception graphique : Cubik communication - Impression : Imprimerie de Bretagne - Imprimé sur papier recyclé Tirage : 1.000 ex.
n° ISSN : 1964-9584 - Dépôt légal : novembre 2009