

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°12 - DÉCEMBRE 2010

Le marché de l'occasion de Morlaix Communauté en 2009

Le marché de l'immobilier d'occasion dans Morlaix Communauté a connu pour la deuxième année consécutive une forte baisse d'activité (-26 %). Le marché de la maison a été plus fortement touché qu'ailleurs, -30 % de baisse contre -16 % dans le département. Ce ralentissement de l'ensemble du marché a impacté plus fortement les biens les plus chers notamment dans le secteur du littoral qui semblait pourtant épargné jusqu'ici.

En baissant de 8 %, le marché de la maison retrouve son niveau de prix de 2005 mais dans un volume de transactions nettement inférieur. Seul le secteur périurbain connaît une légère hausse mais sur une activité plus faible. Le marché de l'appartement a également connu un repli en 2009 mais le prix moyen s'est stabilisé en dessous de 1 100 € du m². Après avoir déserté le marché en 2008, les investisseurs semblent s'intéresser à nouveau à ce parc du pôle urbain qui reste le moins cher du département. La tendance du premier semestre 2010 semble-être au redémarrage de l'activité.

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.

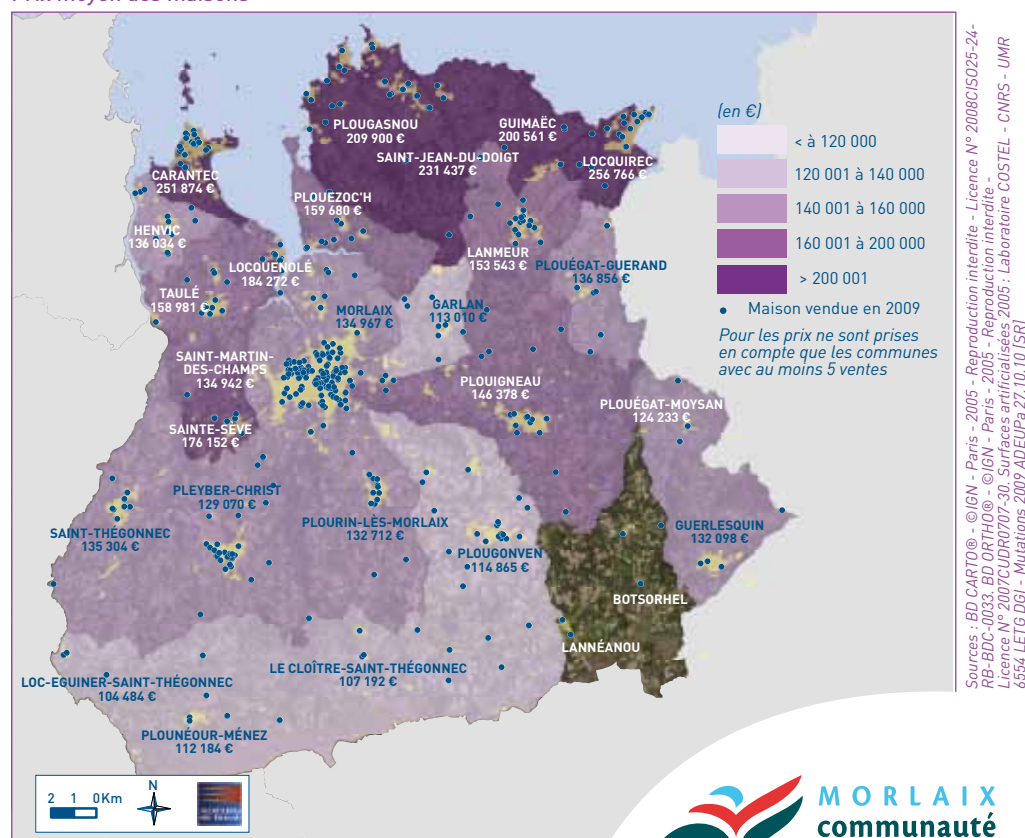
Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

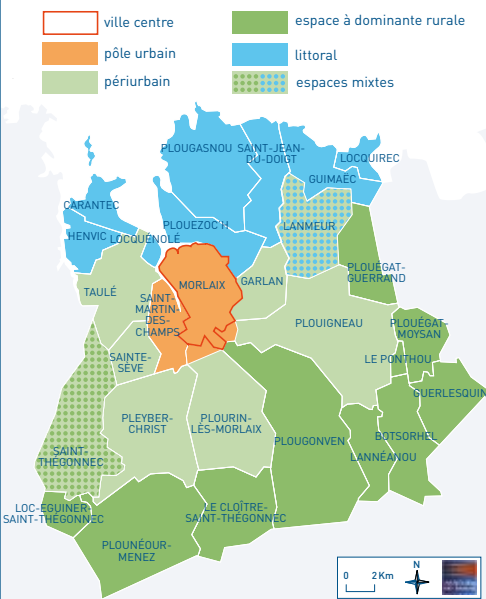
- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des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

Prix moyen des maisons



Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



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 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 2009 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 net repli de 30 % et des prix en baisse de 8 %

Le marché de la maison d'occasion dans Morlaix Communauté a baissé de 30 % en 2009 soit seulement 423 transactions, le niveau le plus bas depuis cinq ans. Tous les secteurs du territoire ont connu un repli de la même ampleur. Seulement 1,5 % du parc de maisons a changé de propriétaire contre 2,5 % en 2007 au plus fort du marché de l'immobilier soit 300 logements d'écart.

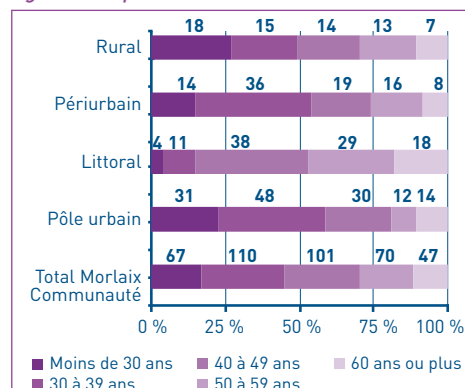
Le marché de la maison d'occasion dans le secteur périurbain est pour la deuxième année consécutive en net repli. Contrairement aux autres secteurs, le prix moyen des transactions n'a pas fortement baissé, 146 000 € en 2009. Il augmente même de 3 % en moyenne depuis 2007. Cela ne favorise pas le retour de l'activité divisée de moitié en deux ans (3 % du parc de maisons vendu en 2007 contre moins de 1,7 % en 2009). Il reste néanmoins le secteur le plus actif de Morlaix Communauté avec 120 maisons vendues en 2009.

L'activité dans le pôle urbain et les communes rurales a fortement décéléré en 2009 entraînant une baisse des prix. Pour la première fois depuis 2005, le prix moyen des transactions de maisons a baissé simultanément dans le pôle urbain (-10 %) et les communes rurales (-7 %). La baisse du volume de 30 % a pénalisé les biens supérieurs à 140 000 € annulant ainsi quatre années de hausses consécutives. La maison d'occasion du pôle urbain pour un prix abordable reste attractive auprès des jeunes primo accédants de moins de 30 ans. En 2009, ils représentent 20 % des transactions dans le pôle urbain. Ils sont d'ailleurs plus nombreux que dans les autres secteurs proposant des biens plus chers ou plus éloignés de centralités.

Vente de maisons en 2009

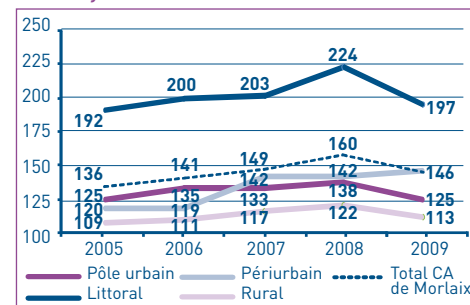
Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total	%
	Pôle urbain	Littoral	Périurbain	Rural		
Pôle urbain	77	9	19	12	117	28 %
Littoral	8	26	4	3	41	10 %
Périurbain	8	6	33	3	50	12 %
Rural	5	2	5	22	34	8 %
Total Morlaix Communauté	98	43	61	40	242	57 %
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	10	4	15	1	30	7 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	15	11	10	12	48	11 %
France hors Bretagne	18	40	11	13	82	19 %
Hors France	1	8	2	3	14	3 %
Non renseigné						0 %
Total	146	107	100	70	423	100 %

Âge des acquéreurs de maisons en 2009

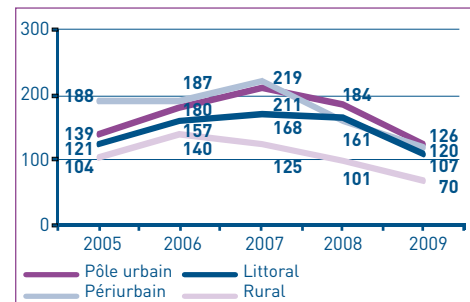


Le marché littoral a été le plus impacté par le ralentissement de l'activité immobilière. Les prix des maisons de ce secteur qui s'étaient envolés en 2008 ont connu la plus forte baisse de Morlaix Communauté en 2009 (-12 %). La correction sur l'activité a été particulièrement sensible : elle est en recul d'un tiers soit moins de 1,2 % du parc vendu. Les biens de plus de 200 000 € ont été les plus touchés, ils sont moitié moins en un an. Le repli des acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté est du même ordre que celui des ménages qui en sont originaires.

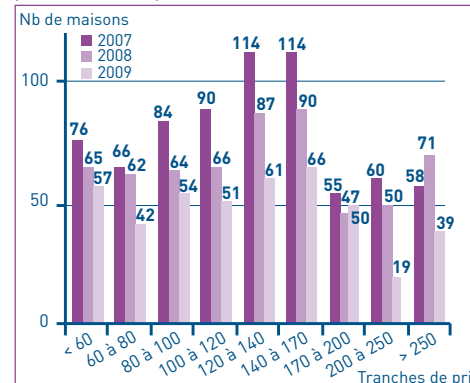
Prix moyens des maisons (en milliers d'€)



Évolution du nombre de ventes de maisons



Vente des maisons par tranche de prix 2009 (en milliers d'€)



Stabilité des prix du marché de l'appartement en baisse d'activité

Entamée dès 2008, la décélération de l'activité du marché de l'appartement continue en 2009 avec seulement 154 logements collectifs vendus y compris les immeubles de rapport soit un repli de 17 % en un an. Pendant la période de forte activité immobilière 2005-2007, il se vendait plus de 250 appartements par an c'est à dire que 3,7 % du parc collectif changeait de propriétaire. En 2009, ce taux d'activité est redescendu à 2,3 %. En revanche, dans ce contexte moins porteur pour les ménages, le marché de l'immeuble de rapport semble avoir bénéficié d'un petit regain d'intérêt des investisseurs puisqu'une trentaine de logements ont été acquis en bloc par une dizaine d'acquéreurs.

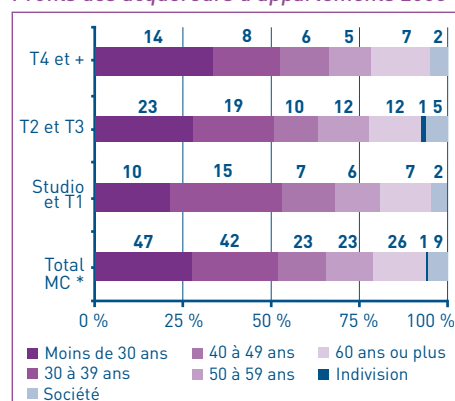
Origine géographique des acquéreurs d'appartements en 2009

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			%
	Pôle urbain	Hors Pôle urbain	Total	
Pôle urbain	43		43	36 %
Littoral	8	3	11	9 %
Périurbain	8	1	9	8 %
Rural	3		3	3 %
Total MC*	62	4	66	55 %
Pays de Morlaix hors MC*	14	2	16	13 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	9	2	11	9 %
France hors Bretagne	17	2	26	22 %
Hors France	4	0	1	1 %
Total	103	17	120	100 %

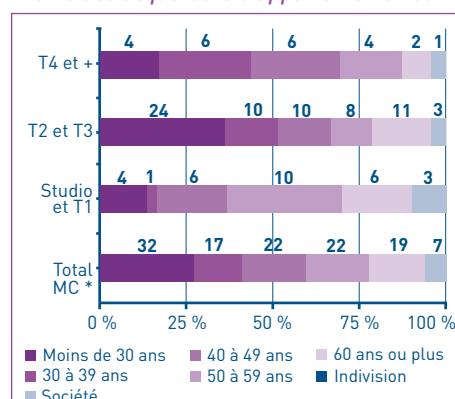
Sur 62 appartements vendus dans le pôle urbain de Morlaix, 43 ont été acquis par des résidents du pôle.

* Morlaix Communauté

Profil des acquéreurs d'appartements 2008



Profil des acquéreurs d'appartements 2009



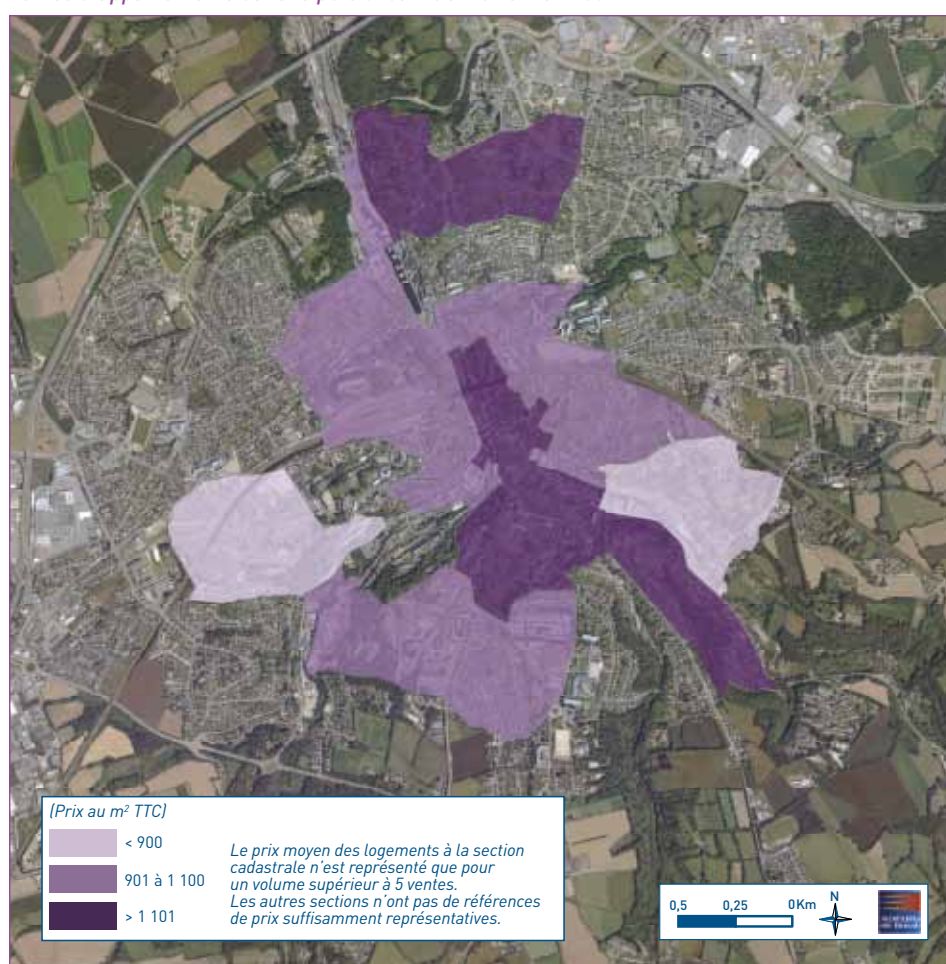
L'activité du centre-ville de Morlaix représente encore 20 % de l'activité de Morlaix Communauté soit une trentaine de transactions en 2009 contre 75 en 2006 au plus fort du marché. Ce sont souvent de petites surfaces avec un prix moyen de 1 143 €/m² très proche de celui des quartiers périurbains à 1 060 €/m².

Le prix moyen des transactions d'appartements dans l'ensemble du pôle urbain s'est stabilisé en 2009 à 66 800 €. Sur le marché des petites surfaces T2 et moins, l'activité a été divisée de moitié en un an mais le prix moyen des transactions est par contre en hausse de 11 % et atteint les 1 300 €/m². Ce prix reste très abordable pour des investisseurs par rapport à d'autres agglomérations finistériennes (1 450 €/m² à

Brest, 1 530 €/m² à Quimper ou Landerneau). Le prix moyen est par contre en baisse de 4,5 % pour les T3 et plus qui repasse en dessous du seuil des 1 000 €/m². Cela a sans doute permis de contenir la baisse d'activité à -25 % sur ce type de logements plutôt destiné à des propriétaires occupants.

Le prêt à taux zéro a permis à 24 ménages d'acquiescer un appartement d'occasion avec ou sans travaux. Avec un revenu moyen mensuel de 1 615 € et un apport de 10 800 €, ces ménages ont pu acquiescer un appartement de 76 507 € en moyenne pour des mensualités de 516 €/mois pendant une période de 17 ans. Le nouveau prêt à taux zéro qui entrera en vigueur en 2011 doublera l'aide pour les logements les moins consommateurs en énergie (inférieur à 230 kWh/m²/an).

Ventes d'appartements dans le pôle urbain de Morlaix en 2009



Prix moyen d'appartements* dans le pôle urbain de Morlaix Communauté en 2009

	2008				2009			
	nb	prix €	€/m²	surface	nb	prix €	€/m²	surface
Studios	7	39 709	1 468	27	1	36 782	1 672	22
T1	13	46 094	1 283	37	7	58 778	1 346	44
T2	18	60 141	1 207	51	11	58 187	1 265	47
T3	35	63 978	1 018	62	29	62 155	997	62
T4	20	80 485	1 001	79	13	75 471	971	76
T5	7	124 722	1 091	108	4	118 156	863	136
Ensemble	100	66 817	1 120	61	65	66 839	1 077	64

*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).

Le marché de l'immobilier d'occasion a connu une baisse d'activité plus forte qu'ailleurs y compris sur la gamme de maisons la moins chère qui résiste ainsi davantage dans les autres agglomérations

La maison

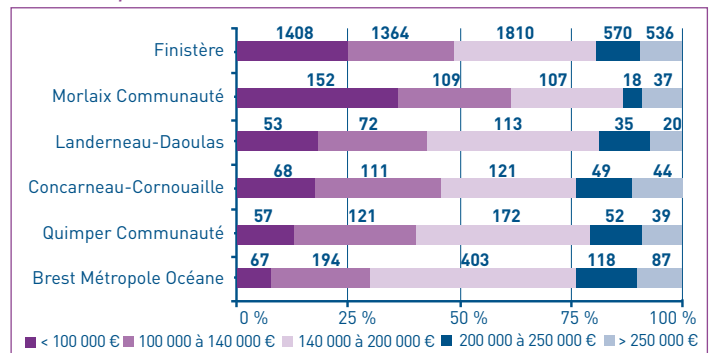
Contrairement aux autres agglomérations, le marché des maisons à coût accessible (inférieur à 140 000 €) n'a pas résisté à l'érosion globale de 25 % du marché en 2009. Morlaix Communauté reste néanmoins l'agglomération la plus accessible pour des ménages à revenus modestes. Plus de 36 % des maisons sont vendues en dessous de 100 000 € contre 8 % à Brest Métropole, 13 % à Quimper ou 18 % à Landerneau.

Ce profil de la maison accessible transparaît dans le dispositif du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ouvert à l'immobilier ancien sans travaux depuis 2005. En 2009, plus d'un tiers des ventes de maisons s'est effectué avec un prêt à taux zéro soit 152 ménages aidés par ce dispositif. Le montant moyen des opérations 2009 était de 112 664 € avec ou sans travaux. Il est financé par un apport personnel moyen de 14 000 € et un prêt à taux zéro à hauteur de 12 770 €. La durée moyenne de remboursement du prêt est de 21 ans avec des mensualités de 644 € pour des ménages à revenu moyen de 2 300 €.

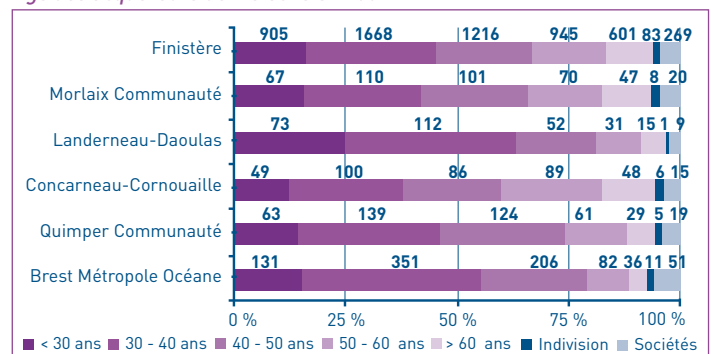
Le profil des accédants n'a pas évolué avec le repli du marché. Très proche de la moyenne départementale, la diversité du marché de la maison d'occasion de Morlaix Communauté à la fois littorale, rurale, périurbaine et urbaine attire autant de jeunes ménages de 20-30 ans que des 50-60 ans. Suite à la baisse d'activité de la construction neuve, il n'y a pas eu de report sur le marché de l'occasion auprès des jeunes ménages, ceux-ci sont deux fois moins nombreux en deux ans.

Le repli des acquéreurs locaux est moins marqué. 29 % des acquéreurs habitaient déjà dans la commune en 2009. Au plus fort de l'activité immobilière en 2005-2007, ils ne représentaient que 23 %. Le contexte économique incertain a freiné la mobilité pour les acquisitions notamment les résidences secondaires, moitié moins d'acquéreurs d'Île de France en 2009.

Gamme de prix des maisons en 2009



Âge des acquéreurs de maisons en 2009



L'appartement

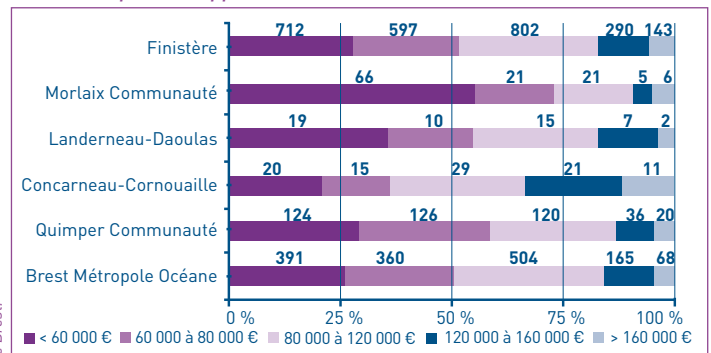
Comme pour les autres agglomérations finistériennes, l'activité immobilière de l'appartement (hors immeuble de rapport) a baissé d'un tiers en 2009. Le logement collectif de Morlaix Communauté ne représente plus que 4,7 % du marché finistérien en 2009 soit deux points de moins en trois ans. Néanmoins, le poids de ce parc morlaisien dans le département étant estimé à 5,3 % au dernier recensement, cela relativise ainsi le repli du marché après des années de forte activité.

Ce ralentissement du marché a stabilisé le prix moyen déjà très bas à 1 300 €/m² dans l'agglomération et 1 100 €/m² dans le pôle urbain.

La plupart des agglomérations finistériennes a connu une baisse de prix des appartements, -15 % dans le département soit un prix moyen de 1 550 €/m². L'écart entre le marché du pôle urbain morlaisien à 1 070 €/m² et les autres villes du Finistère dépasse toujours les 400 €/m².

Les acquéreurs originaires du pôle urbain achètent toujours autant d'appartements depuis 2005. Ils représentent une quarantaine de transactions annuelles. Les fluctuations de l'activité du marché sont étroitement liées aux non résidents de Morlaix Communauté et/ou sociétés qui pèsent pour 45 % contre 37 % dans le secteur de Brest.

Gamme de prix des appartements en 2009



Âge des acquéreurs d'appartements en 2009

