OBSERVATOIRE *de l'habitat* DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°4 - JANVIER 2009

Le marché de l'habitat de Morlaix Communauté : synthèse 2007, perspectives 2008

Dans une conjoncture moins porteuse, le marché immobilier morlaisien laisse entrevoir dès 2007 ses premiers signes de ralentissement. Ventes de terrains à bâtir, autorisations de construire, volume de transactions bâties : beaucoup d'indicateurs annoncent une baisse de l'activité sur 2008.

De leur côté, les professionnels s'accordent sur ce tassement perceptible en neuf comme en ancien. La vigueur du marché ayant été telle ces dernières années, la situation est toutefois loin d'être alarmiste selon eux.

Pour répondre aux besoins de logements des ménages dans un contexte plus difficile, collectivités, bailleurs, promoteurs, constructeurs et aménageurs doivent s'adapter. Une attention particulière devra être portée aux ménages les plus modestes.

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 1er 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.

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ

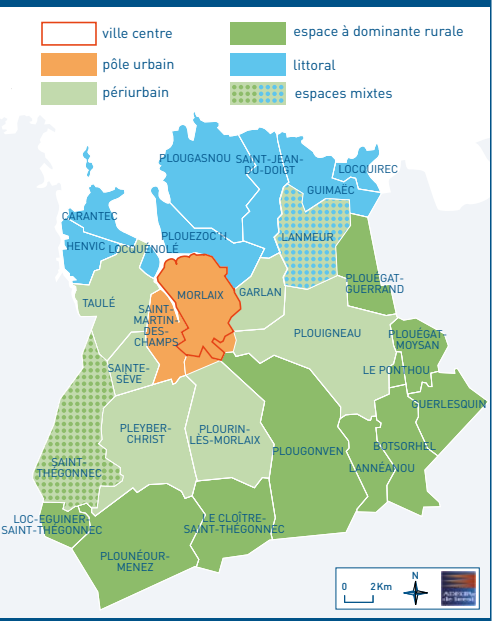
Le détail des sources statistiques du “socle permanent” de l’observatoire

Pour l’analyse de la construction neuve, l’ADEUPa utilise le fichier détaillé des permis de construire (logements autorisés, commencés) en collectif et individuel, sur l’ensemble du département.

Pour l’analyse du marché de l’occasion, individuel et collectif, l’ADEUPa retranscrit chaque année l’ensemble des actes notariés immobiliers sur l’ensemble du département, auprès des services des Domaines de la Direction Générale des Impôts.

L’analyse du marché foncier s’effectue également à partir d’une retranscription exhaustive des extraits d’actes notariés concernant les transactions des terrains à bâtir pour de l’individuel.

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.

Un marché de l’habitat encore soutenu en 2007. Un ralentissement perceptible pour 2008

L’activité de la construction neuve se maintient à un haut niveau en 2007.

L’activité reste dynamique, supérieure à l’objectif du Programme Local de l’Habitat (PLH) (300 logements). Près de 500 logements ont été mis en chantier en 2007 dans Morlaix Communauté (appartements et maisons confondus). Le parc social représente 6 % des autorisations délivrées en 2007, soit 33 logements.

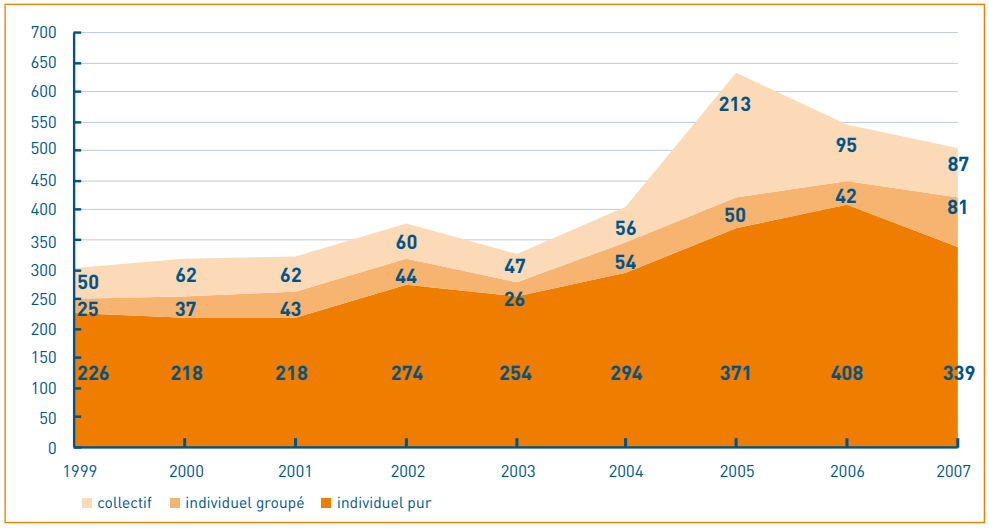
Conformément à la tendance générale, le secteur du logement neuf connaît depuis 2006 ses premiers signes de ralentissement, liés à une conjoncture moins favorable. Il s’est traduit en 2007 par une diminution des mises en chantier et des autorisations de construire.

Après un pic de production en 2005 (213 logements) lié à la mise en place du dispositif De Robien (2003), les mises en chantier d’appartements se maintenaient encore à un niveau élevé en 2007. Avec 87 unités, la production d’habitat collectif représentait encore 17 % de la production et une trentaine d’appartements de plus que sur la période antérieure à la mise en place au dispositif De Robien. L’essentiel de la production est localisé dans le pôle urbain et sur le littoral à Carantec. Le logement social représente 13 % de cette production.

Les permis groupés de logements individuels ont doublé en 2007. Leur part dans la production de logements neufs est désormais aussi importante que celle du collectif (81 unités soit 16 % de la production). Plus de trois quarts de cette production est d’initiative privée et destinée à la VEFA (Vente en Etat Futur d’Achèvement), le reste étant produit par des organismes HLM.

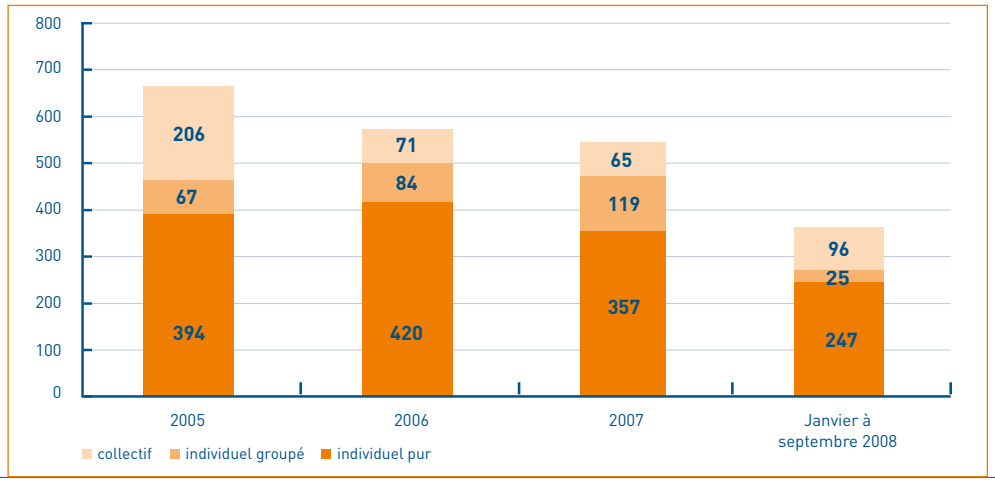
Après une année record en 2006, l’activité de la construction de maisons individuelles a ralenti quelque peu en 2007 (-17 % sur les mises en chantier et -15 % sur les autorisations). Néanmoins, avec 339 logements commencés, la production restait supérieure de 37 % à celle de la période 1999-2004, soit près de 100 logements de plus par an.

Évolution de la construction neuve depuis 1999 par type de logements commencés



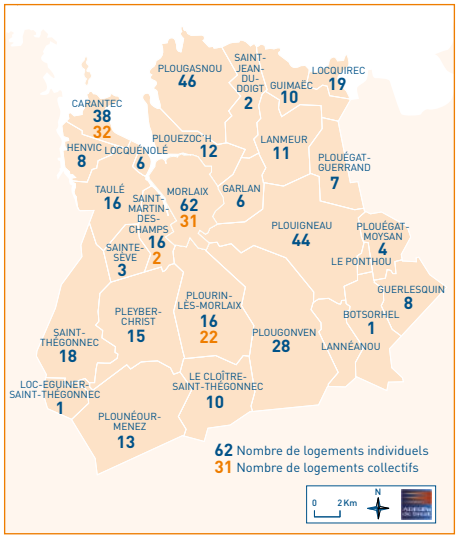
Source : SITADEL/DRE Bretagne - Traitement ADEUPa

Évolution des autorisations par type de logement



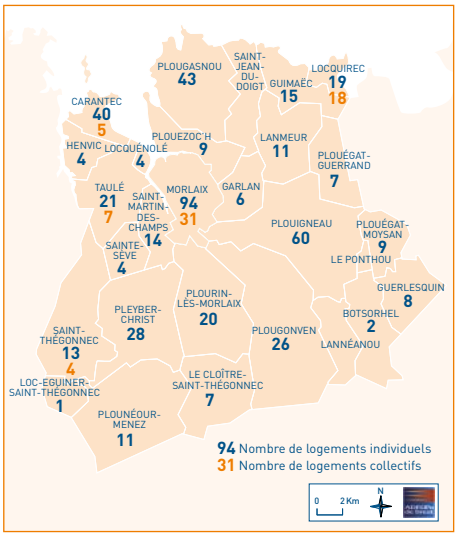
Source : SITADEL/DRE Bretagne - Traitement ADEUPa

Nombre de logements commencés en 2007



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

Nombre de logements autorisés en 2007



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

Propos d'acteurs

Christelle Paris, *Crédit Agricole, Morlaix*

Le Crédit Agricole n'est pas confronté, sur le secteur de Morlaix, à une augmentation du nombre de refus sur les dossiers de prêt habitat mais plutôt à une réduction de la demande. Même les demandes de renseignements sur la faisabilité des projets de nos clients se raréfient.

Le Crédit Agricole continue de financer les projets de ses clients avec des règles d'analyse des dossiers qui n'ont pas été modifiées en 2008

Il n'en demeure pas moins que l'évolution des taux depuis un an, à capacité de remboursement égale des emprunteurs, a mathématiquement réduit le montant possible des prêts. Les plans de financement proposés (modulation,...) mais aussi les prix pratiqués sur Morlaix permettent toutefois aux candidats d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions."

Le regard du comité de lecture

Diminution de la demande, ralentissement de l'activité en 2008

Les professionnels de l'immobilier sont unanimes sur le ralentissement du marché de l'occasion et de l'activité de la construction neuve, en particulier depuis le début de l'année 2008. Différents facteurs explicatifs peuvent être avancés dont la remontée des taux d'intérêt longs, la restriction sur les prêts immobiliers et les hausses de prix des dernières années qui restreignent la demande solvable. Les ménages les plus touchés par le durcissement des conditions d'acquisition sont tout naturellement les ménages les plus modestes, dont les primo-accédants, qui dans la région morlaisienne ont par ailleurs des revenus globalement plus faibles et peu ou pas d'apport personnel.

Dans ce contexte, les professionnels ne peuvent que constater une baisse de la demande et du même coup des délais de vente plus longs, même sur les terrains dont l'offre a cru ces dernières années. Selon les constructeurs, les opérations de construction ne sont pas a priori reportées, mais il n'y en aura peut être pas de nouvelles.

Pour autant, ils sont loin d'être alarmistes, gardant à l'esprit que 2005, 2006 et 2007 furent des années exceptionnelles. Le fait qu'un marché se rétracte de 20 % aujourd'hui ne doit pas faire oublier qu'il a progressé de 20 à 25 % par an pendant 3 ou 4 ans.

Les clients sont également plus "frileux" à l'égard de l'investissement locatif neuf, freinés par les difficultés de location et de rentabilité dont la presse s'est largement fait écho ces derniers mois sur l'ensemble de la France.

Propos d'acteurs

Philippe Lambert, *Agence du Kreisker, Morlaix*

Le dernier semestre 2008 a été marqué par un fort ralentissement.
En particulier sur deux marchés : l'accession à la propriété (primo accédants) et l'investisseur locatif (tant dans le neuf que dans l'ancien). Jusqu'à très récemment, ce tassement était resté sans impact au niveau des prix. Depuis quelques semaines, nous constatons que des vendeurs "anciens" arrivent à baisser assez fortement leurs prix. Il s'agit des propriétaires depuis plus de 8 ans environ. Compte-tenu de l'évolution des prix sur ces dernières années, même en baissant, ils réalisent encore une plus-value confortable.
Pour les vendeurs de biens achetés dans les dernières années, ou les vendeurs de neuf, la situation est bien sûr plus délicate. Leur marge de débat est réduite, compte-tenu de leur propre prix d'achat. Pour ceux-là, la baisse des prix ne sera acceptée qu'en dernier recours, et avec (peut-être) des sacrifices.

Les acquéreurs primo-accédants semblent avoir reporté leur projet. La hausse du volume des locations trouve sans doute là son explication.

Un marché reste, semble-t-il, actif : celui des biens de qualité sur le secteur côtier. La clientèle correspondante est un peu moins sensible à la crise. Certains ont tout de même dû différer leur projet, suivant les produits financiers sur lesquels était placée leur épargne.

Les investisseurs ont "curieusement" fortement reculé. Les données du marché locatif sont pourtant inchangées. Le marché local est favorable à ce type d'investissement. Le prix du m² étant toujours raisonnable, en comparaison des autres secteurs, avec des loyers de bon niveau. Cette clientèle est sans doute touchée plus psychologiquement, que sur des aspects objectifs."

Des transactions de logements anciens qui ne s'inscrivent à la baisse que depuis le début d'année 2008.

En 2007, le marché d'occasion dans Morlaix Communauté s'est stabilisé à près de 1 000 transactions (appartements et maisons confondus), soit deux fois plus que le nombre de logements neufs mis en chantier pendant l'année.

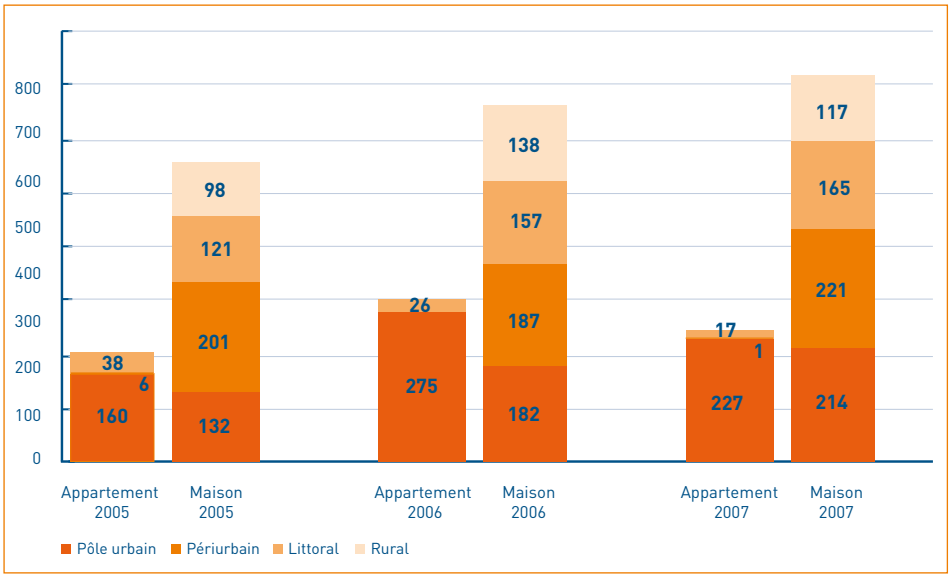
En 2007, malgré un contexte national de plus en plus attentiste, le marché morlaisien semblait toujours bien se porter, soutenu notamment par les acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté qui représentent près de la moitié des ventes et pour les appartements par les investisseurs (près de 10 % de l'ensemble des transactions). Selon les professionnels, l'importance des investisseurs sur le marché de l'appartement d'occasion se fait en partie au moins au travers d'un marché de produits locatifs de qualité médiocre destinés à des locataires fragiles.

Sur le premier semestre 2008, il semblerait que le volume de transactions baisse et qu'un retournement des prix soit en cours pour les appartements.

Avec des volumes en hausse de 8 % et des prix moyens qui augmentent de 6 %, le marché de la maison d'occasion se portait bien en 2007. La modestie des prix est certainement un facteur essentiel de maintien du marché notamment dans le pôle urbain, l'un des moins chers du Finistère et des Côtes d'Armor.

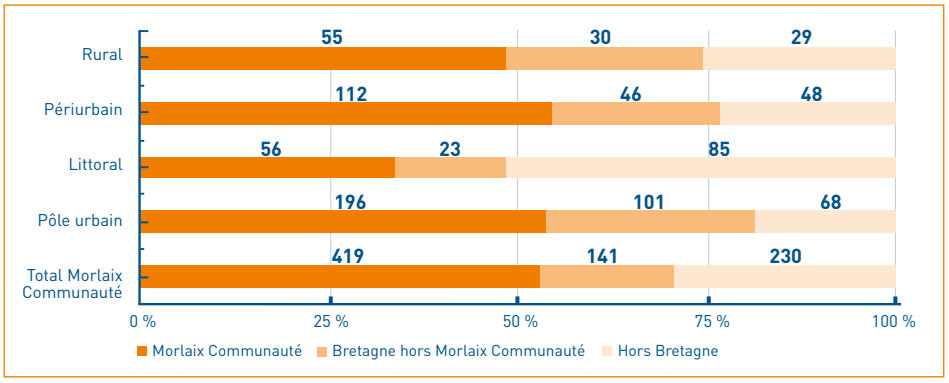
Après une année exceptionnelle, les ventes d'appartements fléchissent de 18 % en 2007 (245 ventes contre 301 logements en 2006). Si le prix moyen des appartements vendus augmente de 6 % en moyenne, cette évolution diffère suivant le type. Les T2 et T3 augmentent alors que les T4 baissent et les petits logements stagnent. Morlaix reste néanmoins l'une des villes les moins chères de Bretagne avec un prix moyen autour de 900 € au m².

Évolution du nombre de transactions



Source: actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa

Origine des acquéreurs



Source: actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa

sur le marché de la maison

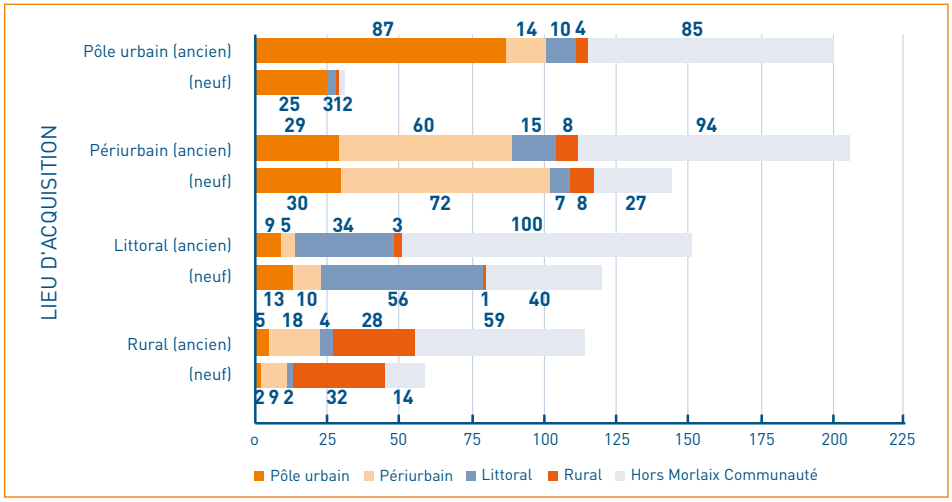
Un marché porté par l'ancien.

En 2007, le marché de la maison (en construction, en VEFA ou en ancien) acquise dans Morlaix communauté (hors société) est resté stable (1 077 maisons en 2007 contre 1 071 en 2006). Le marché de l'ancien en hausse de + 9 % a compensé la baisse de 10 % sur le marché du neuf qui représente moins d'un tiers du volume de maisons vendues.

Les écarts de volume entre le neuf et l'ancien diffèrent suivant les secteurs de la communauté et suivant l'origine géographique des acquéreurs. Ainsi, alors que les ménages concrétisant un projet dans le pôle urbain le font à 85 % dans l'ancien, ils ne sont que 58 % dans le secteur périurbain. Les ménages originaires de Morlaix Communauté n'acquièrent dans l'ancien que pour 55 % d'entre eux alors que les ménages extérieurs achètent à 83 % une maison d'occasion. Sur le littoral, seulement 48 % des ménages ont pu acheter une maison ancienne sur leur territoire. La pression de la demande extérieure et par conséquent le niveau de prix atteint sur le littoral (plus de 200 000 €) explique en partie cette situation.

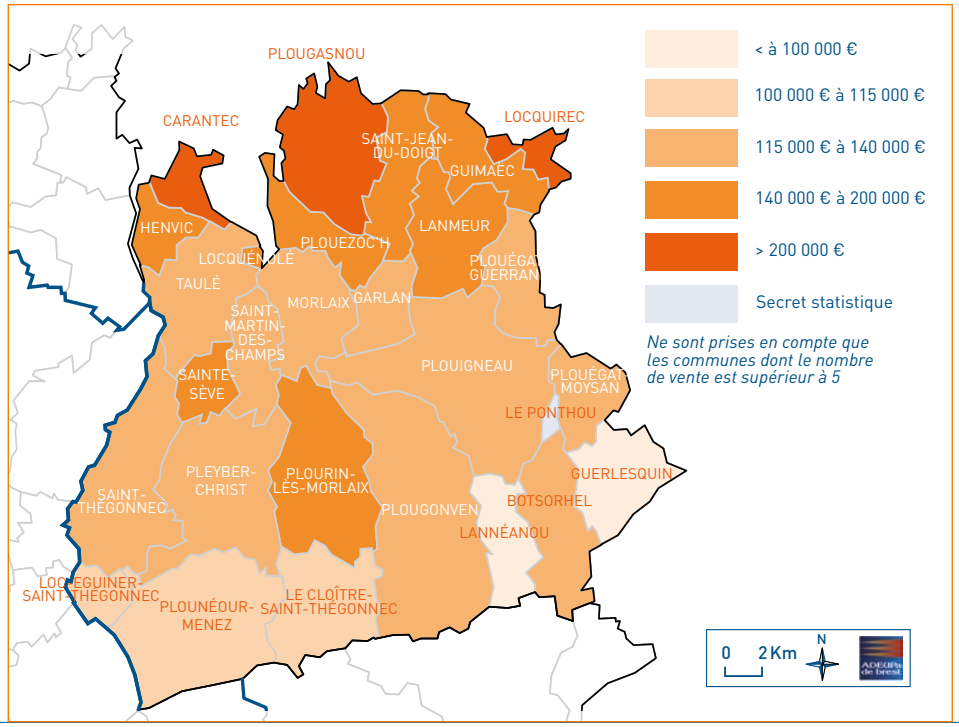
En 2007, dans Morlaix Communauté, il y a eu 113 dossiers PTZ (Prêt à Taux Zéro) pour des maisons individuelles neuves (dont 7 en VEFA) avec un prix moyen de 140 000 €. En ancien, 201 dossiers ont été traités pour une valeur moyenne d'opération de 113 000 €. Au total, plus d'un quart des ménages ayant investi dans une maison neuve ou ancienne dans Morlaix Communauté a bénéficié du prêt à taux zéro.

Origine géographique des ménages qui achètent ou font construire une maison en 2007



Source: actes notariés bâtis-DGI du Finistère/SITADEL-DRE Bretagne. Traitement ADEUPa de Brest

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



Source : actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest

Le regard du comité de lecture

Vers une nécessaire adaptation des produits

Pour tenir compte de la nouvelle donne du marché et des attentes des ménages, qui restent particulièrement attachés à la maison individuelle, notamment dans la région morlaisienne, les professionnels sont contraints de faire évoluer leurs produits et leurs pratiques.

La tendance actuelle est ainsi à la multiplication des parcelles de taille plus restreinte (400-500m²) et de ce fait accessibles aux ménages modestes. Le budget global (terrain compris) d'un primo-accédant se situant plutôt au alentour de 140 000 – 150 000 €, l'idéal est un prix de terrain de 30 000 € à 40 000 €. La baisse de la taille des parcelles s'accompagne en outre d'une réduction de la surface moyenne des maisons. Les constructeurs de maisons individuelles sont de plus en plus amenés à concevoir des maisons pour un coût de 100 000 €.

Les professionnels de la construction individuelle font en effet le constat que la clientèle intermédiaire a disparu. Il identifie deux clientèles : les clients à 250 000 – 300 000 € et ceux à 130 000 – 140 000 €. Les pavillonneurs étudient des produits capables de satisfaire ce type de demandes.

Le prix du marché du terrain, environ 35 000 €, décourage les opérateurs fonciers dans un secteur où il existe une forte culture du lotissement communal.

La part de l'individuel groupé dans la construction neuve continue de son côté de progresser. Elle représente désormais dans Morlaix Communauté près de 20 % de la production neuve individuelle. Dans un souci de gestion économe de l'espace, on peut toutefois regretter que ce type de produit ne soit pas plus prisé par les accédants. Actuellement, il semble en effet principalement destiné à de la location.

Le marché 2007 des “terrains à bâtir” pour la construction individuelle

Propos d’acteurs

Emmanuel Cornec, *Société FIMA.*

En 2008, le marché de la construction neuve a clairement marqué le pas dans la région morlaisienne. Ce marché semble plus fragile que le marché brestois. Le bassin d’emplois morlaisien est plus faible et donc on sent bien que la solvabilité des ménages s’érode plus facilement.

Dans ce contexte de ralentissement, nos acquéreurs négocient les prix et dans ces conditions, ils réalisent de bonnes affaires. Tant mieux pour eux !

Cela ne nous incite pas en tant qu’aménageur à entreprendre de nouvelles opérations sur ce secteur. C’est dommage car lorsque le marché reprendra, on sera clairement en pénurie de foncier !

Contrairement au marché brestois, on n’assiste pas au grand retour des primo-accédants sur Morlaix. On sent beaucoup d’attentisme dans cette catégorie alors que les terrains sont disponibles à des tarifs attrayants.

Notre expérience du PASS FONCIER sur Brest Métropole nous montre que les primo accédants ont besoin d’un coup de pouce pour franchir le pas et devenir propriétaire. Le PASS FONCIER solvabilise les primo-accédants en les aidant à devenir propriétaires, avec une mensualité proche d’un loyer, mais surtout leur donne de la sécurité en cas d’incident de parcours.”

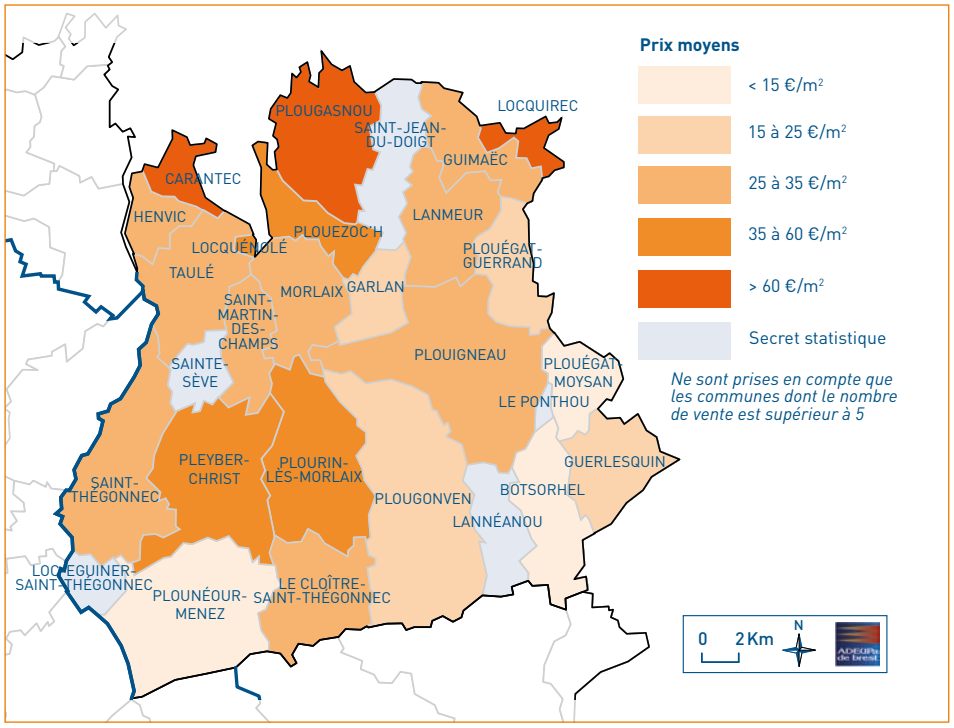
Baisse du volume des ventes mais progression continue des prix.

La consommation foncière de la maison individuelle neuve reste importante sur le territoire de Morlaix Communauté. En 2007, malgré un repli de 13 % des ventes de terrains qui déjà s’est répercuté sur la construction neuve 2007/2008, il s’est encore vendu plus de 260 terrains à bâtir (< 2 500 m²) dans Morlaix Communauté dont les deux tiers en lotissement.

Malgré une gestion économe de l’espace préconisée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le PLH de Morlaix Communauté, l’attachement culturel à la maison individuelle, conjugué avec les prix encore abordables, expliquent un dynamisme du marché foncier sur des lots de grandes tailles.

Morlaix Communauté offre un éventail de prix qui va de moins de 18 000 € pour un lot de 981 m² dans le secteur rural à près de 63 000 € pour 1 026 m² dans le secteur littoral. Le marché du terrain à bâtir du pôle urbain est très proche de celui du secteur périurbain, autour de 30 000 € pour des surfaces moyennes encore très élevées (857 m²). L’évolution des prix au lot a encore été soutenue en 2007 avec une hausse moyenne de 7 % dans les lotissements et de 16 % en diffus.

Moyenne des prix TTC au m² en 2006 et 2007 (en lotissement et hors lotissement)



Source : Actes notariés fonciés/DGI du Finistère. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest

En lotissements

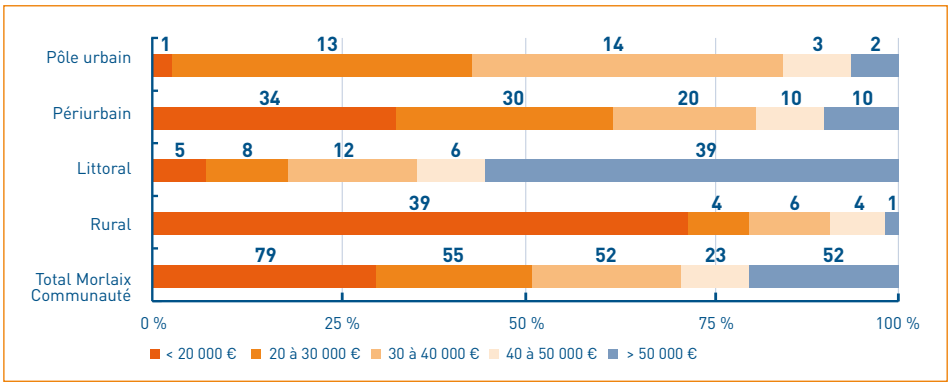
Localisation	Nb ventes	Superficie moyenne	Prix en € TTC/m²	Prix en € TTC du terrain
Pôle urbain	22	848	36	30 782
Périurbain	76	794	35	28 618
Littoral	37	867	68	59 378
Rural	39	891	20	17 388
Morlaix Communauté	**174**	**838**	**39**	**32 378**

Hors lotissements

Localisation	Nb ventes	Superficie moyenne	Prix en € TTC/m²	Prix en € TTC du terrain
Pôle urbain	11	888	50	36 107
Périurbain	28	1 028	32	31 956
Littoral	33	1 203	57	66 930
Rural	15	1 216	17	20 120
Morlaix Communauté	**87**	**1 109**	**41**	**43 706**

Source : Actes notariés fonciés/DGI du Finistère. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest

Le prix des terrains à bâtir en € TTC par territoire en 2007



Source : Actes notariés fonciés/DGI du Finistère. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest

sur le marché de la vente d'appartements

Retour à un niveau d'activité proche de celui de 2005.

Le marché de l'appartement implique deux sous marchés : celui destiné à l'investisseur et celui destiné aux propriétaires occupants dont des primo accédants.

L'agglomération de Morlaix dispose d'un important parc collectif ancien dans le pôle urbain mais également de quelques opérations neuves qui se sont développées depuis 2004 notamment en dispositif De Robien.

Après le pic atteint en 2006 (plus de 420 appartements vendus dont plus d'un quart en neuf), le marché du logement collectif 2007 revient à son niveau de 2005 (300 transactions dont 13 % en neuf). Depuis 2005, ce sont près de 240 appartements neufs qui ont été vendus pour 750 en ancien. La part des investisseurs est estimée à plus de la moitié dans le neuf et plus d'un quart dans l'ancien soit plus de 300 logements sur une période de trois ans (30 % au total).

En dépit des prix bas pratiqués, dans les moins chers de la région pour une ville centre, le parc ancien de logements collectifs semble peu prisé par les primo-accédants. On ne dénombre en effet que 19 dossiers de Prêts à Taux Zéro (PTZ) pour des appartements anciens dans Morlaix Communauté avec un montant moyen d'opération de 76 000 €. En 2007, pour 62 000 € TTC, un jeune ménage avec des revenus modestes pouvait acquérir un T4 dans le pôle urbain morlaisien.

Ventes d'appartements anciens (+ 5 ans) tout confort par taille et par prix (en € TTC)

	Studios	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou +	N.R.	Total
Moins de 20 000 €	4	3	0	1	2	0	0	0	**10**
20 000 à 40 000 €	9	29	16	19	4	0	0	0	**77**
40 000 à 60 000 €	0	2	22	31	8	1	0	0	**64**
60 000 à 80 000 €	1	3	7	14	11	2	0	0	**38**
80 000 à 100 000 €	0	1	3	9	3	1	0	0	**17**
100 000 à 120 000 €	0	2	0	5	2	1	0	0	**10**
120 000 à 160 000 €	0	1	0	2	1	2	0	0	**6**
160 000 à 200 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Plus de 200 000 €	0	0	0	1	1	1	1	0	**4**
Non renseigné	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Total	**14**	**41**	**48**	**82**	**32**	**8**	**1**	**0**	**226**

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

Le regard du comité de lecture

Une offre diversifiée et abordable

La dispersion des prix de l'immobilier reste grande au sein de la communauté d'agglomération en fonction des produits, de leur localisation et de leur qualité, ce qui permet à la demande de s'exprimer globalement dans de bonnes conditions.

Le pôle urbain dispose d'une diversité de produits à coût abordables qui permet aux ménages modestes peu enclins ou dans l'incapacité de financer un projet en neuf de concrétiser un projet d'accession en ancien.

La maison de ville, de par son prix (de 90 à 130 000 € en moyenne), constitue ainsi un moyen d'accès privilégié à la propriété pour les primo-accédants.

L'appartement ancien dont le prix moyen est également peu élevé, demeure, d'après les professionnels, principalement destiné à la location. Différents facteurs explicatifs peuvent être avancés : la qualité relativement médiocre d'une partie du parc collectif en copropriété, en particulier le parc ancien de centre-ville, et les charges qui en découlent, le faible différentiel de prix entre l'appartement et la maison de ville.

Les professionnels s'interrogent cependant sur un possible retour des accédants vers l'appartement sur le conseil des banques qui, les taux aidant, reviennent à un discours d'accession plus raisonné.

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.

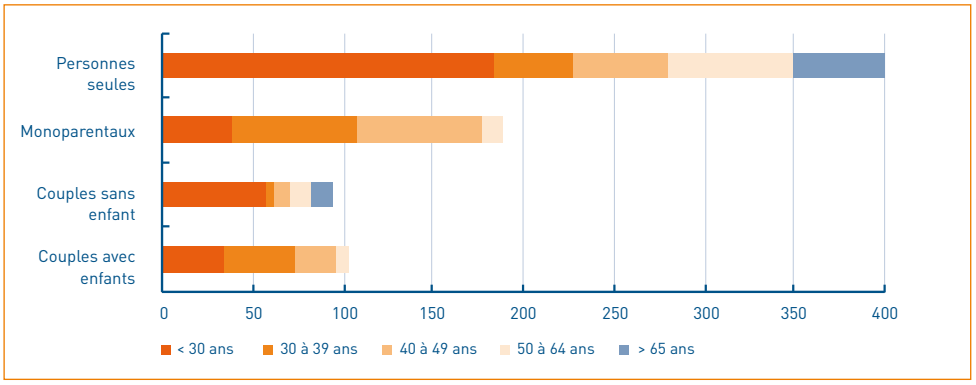
sur le parc locatif social

En 2007, 348 ménages ont obtenu une attribution dans le parc locatif social de Morlaix Communauté composé au 1er janvier 2008 de 2 500 logements. La demande reste forte avec 790 demandeurs externes soit une demande pour 3 logements.

Près de deux tiers de cette demande se portent sur des T2/T3. Elle reflète des caractéristiques sociales très spécifiques : la moitié des ménages est composée d'une personne vivant seule, souvent jeune et sans ressources (46 % des ces ménages ont moins de 30 ans et 39 % sont sans ressources). Près d'un quart des ménages est "monoparental" avec de faibles revenus puisque inférieurs à 60 % des plafonds PLUS. Les couples, un quart des ménages, ont pour la moitié d'entre eux des enfants. Leurs revenus sont légèrement plus élevés, certains pouvaient même envisager une primo-accession dans le parc ancien.

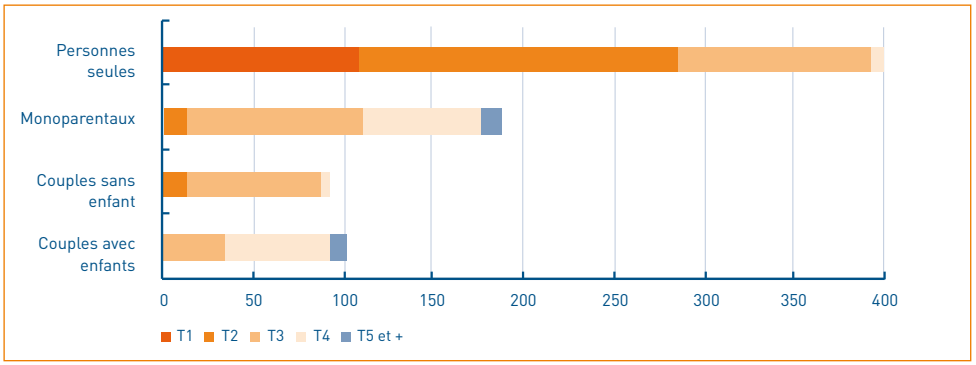
En 2007, près de 400 ménages ont quitté un logement du parc social pour diverses raisons dont l'accession à la propriété (14 % des sorties chez certains bailleurs sont motivées par une accession dont un tiers en ancien).

Profil des demandeurs (externes) de logement social dans Morlaix Communauté



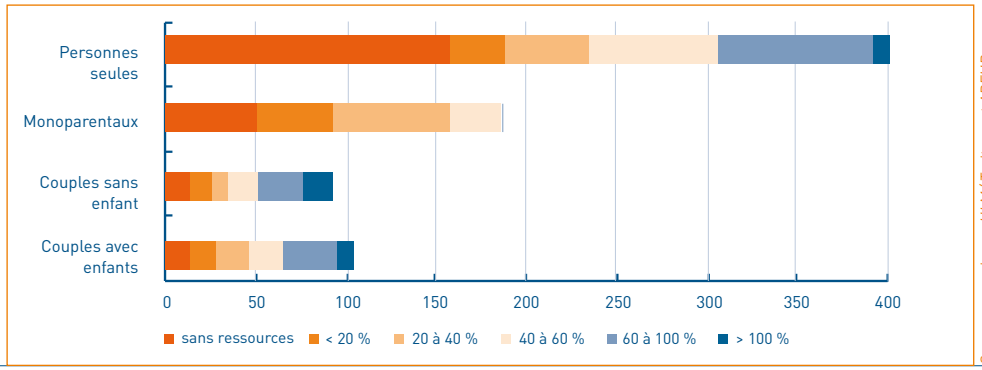
Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa

Type de logement social demandé en 2007 dans Morlaix Communauté



Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa

Ressources des demandeurs (% plafond PLUS)



Source : organismes HLM/ Traitement ADEUPa

Le regard du comité de lecture

Parc locatif : quelles dynamiques ?

Dans le parc locatif privé, les professionnels commencent à ressentir les premiers effets du ralentissement du marché de l'accession, puisqu'ils observent une hausse de l'activité locative. Il est toutefois difficile d'estimer la part de reports et d'abandons de projets d'accession dans la demande.

L'investissement dans le logement neuf à usage collectif, qui a été important ces dernières années, arrive en bout de souffle. Le différentiel de prix au m² entre ancien et neuf décourage les investisseurs.

Des interrogations persistent chez certains professionnels du logement social sur la réalité de la demande locative sociale qui en volume avoisine les 800 demandes par an pour un parc d'à peine 2 500 logements.
Ils ne remettent pas en question le volume de demandes exprimées mais s'interrogent sur la part de demandes dites "de confort" ? Au regard des loyers pratiqués, le parc social peut en effet avoir un attrait par rapport au locatif privé.

Ils situent la rotation dans le parc, considérée globalement comme importante, uniquement sur le parc morlaisien, liée à une éventuelle concurrence avec le parc locatif privé dans lequel les loyers sont peu élevés (350 - 400 €/m² en moyenne pour un T3). La différence avec le privé se faisant davantage sur la qualité des logements.

Certains organismes constatent aujourd'hui une baisse de la demande, mais pressentent un accroissement de celle-ci dans les mois à venir, lié au ralentissement du marché de l'accession. Ils constatent déjà un retrait des ménages sur certaines opérations d'accession sociale.

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 - adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr - 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 : 1er trimestre 2009

Ont contribué aux analyses par leur participation au comité de lecture du 22 octobre 2008 : Mme Arzul, *DDE* - G. Barnet, *Morlaix Communauté* - M. Bertrand, *Ville de Morlaix* - M. Cidere, *Aiguillon Construction* - E. Cloatre, *ANAH* - E. Cornec, *FIMA* - F. Fauquet, *Morlaix Communauté* - A. Ferec, *ADEUPa* - R. Fustemberg, *DDE* - P. Helary, *CCI* - M. L'Hostis, *Trecobat* - A. Lagathu, *ADEUPa* - P. Lambert, *Agence du Kreisker* - J. Merer, *SESAME* - Maître J. Nicolas, *Chambre des Notaires* - C. Paris, *Crédit Agricole* - P. Ranchere, *ADIL* - L. Saliou, *Habitat 29*.