

# OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°13 - MARS 2011

## Le marché de l'habitat de Morlaix Communauté : Synthèse 2009, perspectives 2010-2011

### 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 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.

La baisse d'activité de production de logements ou de transactions dans l'ancien dans Morlaix communauté, entamée dès 2008, s'est poursuivie en 2009. Les ventes sur le marché de l'immobilier d'occasion et les permis autorisés ont subi le même ralentissement de l'ordre de 26 %. Dans ce contexte, les biens les plus chers, surestimés, se sont moins bien vendus. Quelques investisseurs s'intéressent à nouveau au marché morlaisien mais la concurrence des agglomérations éligibles au dispositif Scellier reste forte en 2010.

L'ensemble des secteurs de Morlaix Communauté a ressenti plus ou moins ce ralentissement de l'activité immobilière. Les communes périurbaines ont néanmoins connu un repli plus marqué qu'ailleurs en cumulant à la fois deux baisses importantes dans l'immobilier d'occasion et sur la construction neuve. Ailleurs, un segment d'activité était plus impacté que l'autre.

Le bilan de l'année 2010 devrait s'annoncer meilleur grâce à des taux d'intérêt historiquement bas et des dispositifs qui ont solvabilisé les ménages les plus modestes ayant reporté leur projet précédemment. Même en restant plus abordables qu'ailleurs, les marchés immobiliers et fonciers de Morlaix Communauté ont atteint ces dernières années un plafond de prix pour les revenus moyens des accédants ou des locataires. La moindre évolution des taux pourrait à nouveau dégrader leur budget. En outre, dès janvier 2011 la conditionnalité de la performance énergétique pour les maisons anciennes dans le nouveau dispositif Prêt à Taux Zéro devrait avoir des effets sur le marché de la rénovation et plus globalement sur le marché immobilier.



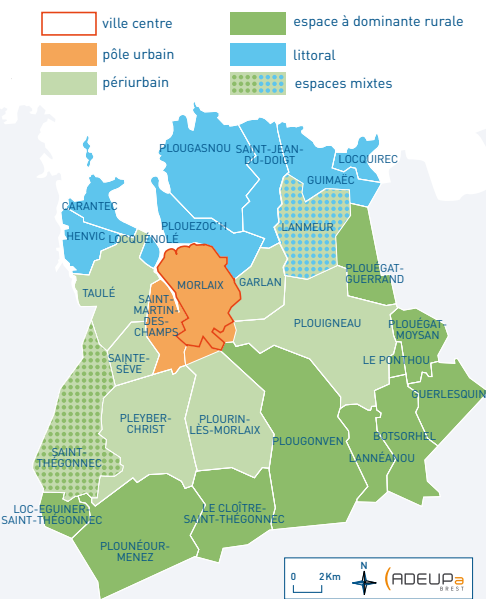
## Le détail des sources statistiques du "socle permanent" de l'observatoire

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 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.

## Fléchissement de l'activité de l'habitat en 2009, mais une nette amélioration pour 2010.

### L'activité de la construction neuve en 2009 a été fortement impactée par la crise financière

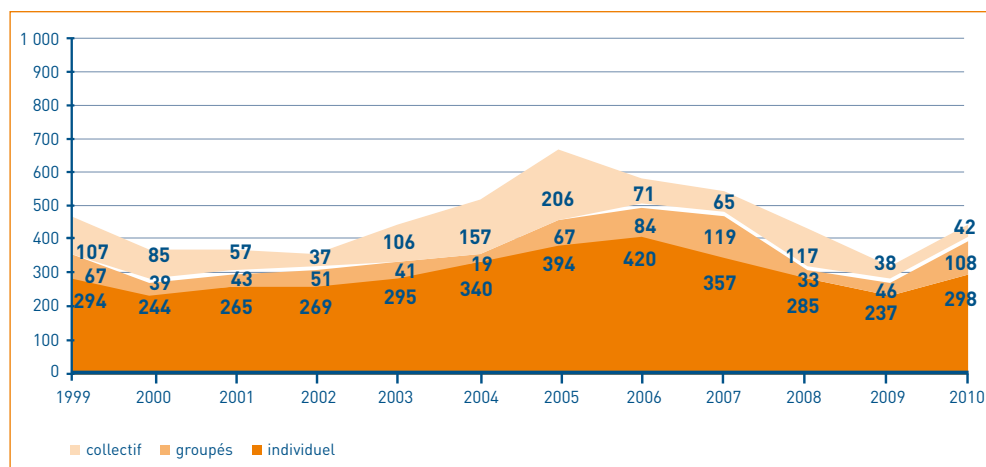
Avec 248 logements mis en chantier en 2009 soit 31% de moins en un an, l'activité de la construction neuve a été freinée par le ralentissement économique. Néanmoins, l'objectif quantitatif du PLH de Morlaix Communauté de produire 300 logements annuels est largement atteint avec plus de 370 logements mis en chantiers par an depuis 2007.

Les projets autorisés en 2009 sont également en baisse de 26 % soit 321 logements. Depuis 2007, 432 logements ont été autorisés par an mais 14 % n'ont pas été mis en chantier. Il s'agit d'opérations de plusieurs logements reportées voire abandonnées dans un contexte moins porteur pour les investisseurs en zone C non éligible à un dispositif Scellier réservé aux zones plus tendues. Dans ce contexte plus difficile, les bailleurs sociaux représentent 14 % des autorisations délivrées en 2009.

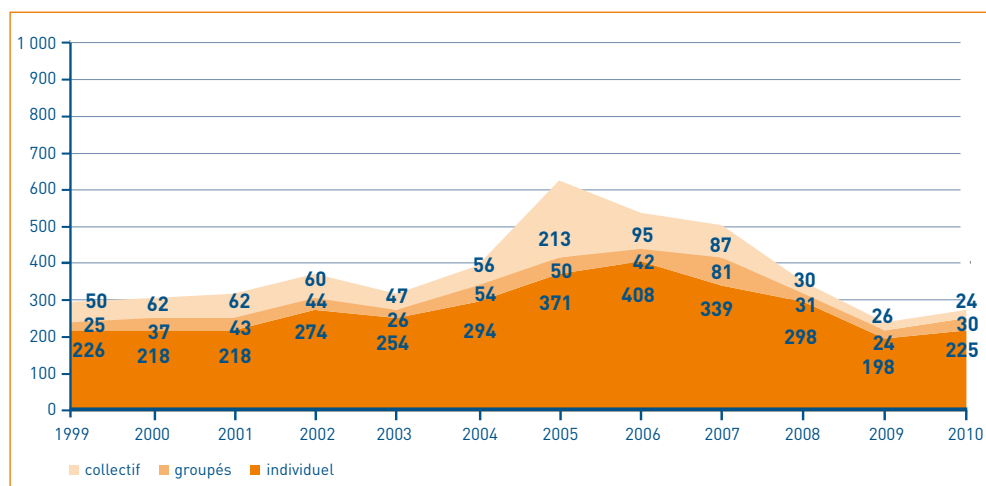
La production d'appartements et de maisons groupées représente une cinquantaine de logements en 2009. Depuis le début du PLH 2007-2013, moins de deux tiers des projets autorisés se font en maison individuelle mais celle-ci représente plus de trois quarts de la production effective. Plus de la moitié de ces permis groupés est déposée par des bailleurs sociaux dont 27 en maisons et 20 en appartements.

La construction de maisons individuelles des particuliers atteint son point le plus bas depuis dix ans. Seulement 237 maisons autorisées et moins de 200 commencées. Néanmoins la tendance semble nettement positive en 2010 avec un rattrapage dans les premiers trimestres. Les ménages encouragés par des taux d'intérêts très avantageux et de nouvelles opérations en lotissements ont semblé-ils relancé ce segment d'activité de l'habitat.

### Logements autorisés



### Logements commencés



## Le comité de lecture

Depuis 2008, l'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté a mis en place un comité de lecture qui se réunit une fois par an. Cette instance qui regroupe des professionnels de l'habitat donne son avis d'expert sur les résultats présentés par l'observatoire et fait ressortir les tendances les plus récentes qui sont mises en perspective dans cette publication de synthèse.

**Ont contribué aux analyses par leur participation au comité de lecture du 17 novembre 2010 :** G. Barnet - Morlaix Communauté, M. Bertrand - Ville de Morlaix, L. Saliou - Habitat 29, F. Fauquet - Morlaix Communauté, M. L'Hostis - Trecobat, T. Simon - Capitoral, B. Lautrou - DDTM, P. Goutteux - Pact H&D du Finistère, C. Paris - Crédit Agricole, P. Ranchere - ADIL 29, S. Rouault - ADEUPa.

### L'activité du marché ancien au ralenti en 2009 et une baisse des prix

En 2009, moins de 600 logements d'occasion (plus de 5 ans) ont changé de propriétaires, contre 800 en 2008 et près de 1 000 en 2007. Cela représente 1,6 % du parc de résidences principales sur le territoire de Morlaix Communauté et plus du double de la production neuve. Même si ces deux marchés sont très différents, une partie non négligeable de ces logements anciens, parfois inadaptés aux normes et modes de vie actuels, sont acquis dans la perspective d'une rénovation plus ou moins lourde. Elles sont souvent situées dans des centralités urbaines ou dans des cadres naturels préservés avec de grandes emprises foncières. Le pôle urbain a d'ailleurs connu un repli de son activité plus modéré que dans les autres secteurs.

Malgré ses prix immobiliers attractifs, le marché morlaisien qui s'était maintenu en 2008 a néanmoins subi un ralentissement de son activité de l'ordre de 26 %. Plus de la moitié de cette baisse d'activité est imputable aux acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté qui ont été moins nombreux en 2009 à soutenir le marché d'occasion notamment dans les communes littorales où ils sont en diminution de 37 %.

Dans ce contexte plus difficile, le prix moyen des transactions stagne pour les appartements déjà très bas et baisse pour les maisons. Cela ne signifie pas pour autant que tous

les vendeurs ont baissé leurs prétentions. Une partie seulement des biens, peut-être surestimée, a pu être négociée à la baisse. L'autre facteur explicatif réside dans la chute de 54 % des ventes réalisées à plus 200 000€ qui tend à faire baisser la moyenne des prix.

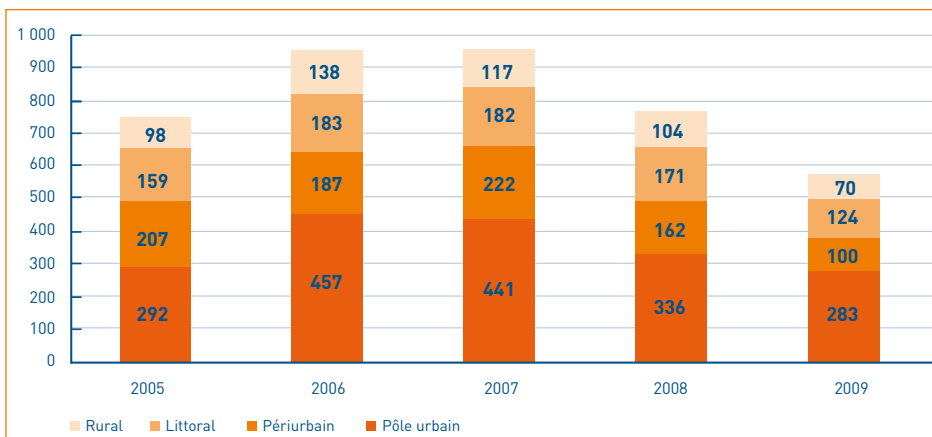
### Des acquéreurs de retour en 2010 dans un contexte des dispositifs d'aides qui évolue rapidement

La reprise du marché de l'occasion permet de revoir des secundo accédants sur le marché du neuf mais ça reste moins significatif qu'en 2005-2008. Les investisseurs en ancien sont par contre un peu plus nombreux en 2010 vu les prix toujours plus abordables qu'ailleurs. Il y a là à la fois de grands investisseurs (Groupe Vinci pour la requalification des Ursulines à Morlaix) mais également de petits artisans du BTP qui acquièrent des petits immeubles qu'ils refont eux mêmes à neuf.

L'immobilier morlaisien a été touché plus tard qu'ailleurs par le ralentissement économique, la reprise s'est confirmée en 2010 mais elle reste fragilisée par la faible solvabilité des ménages et la sortie des dispositifs d'aides pour les investisseurs en neuf. La mise en place progressive des décrets d'application de la loi Grenelle 2, courant 2011, conjuguée à la réforme du Prêt à Taux Zéro devrait favoriser les logements faiblement énergivores (BBC\*) plus chers mais plus aidés que les logements anciens avec un classement de diagnostic de performance énergétique E, F ou G.

\*Bâtiment Basse consommation

### Mutation en ancien depuis 2005



## Le regard du comité de lecture 2010 : le marché en neuf et ancien

### Une reprise du marché s'est confirmée sur tous les marchés mais une fin d'année plus incertaine liée aux réformes en cours.

Les professionnels parlent du retour d'une bonne activité du marché immobilier en 2010 à la fois sur le neuf et l'ancien. Cependant, les budgets restent très limités notamment pour l'ancien (<120 000 €) avec ou sans travaux. Les taux d'intérêt extrêmement bas (3 %) ont été le principal moteur de l'activité. En cas de hausse de ces taux, ce qui semble se profiler pour 2011, le marché risque à nouveau d'être déstabilisé. La réforme des aides à l'accession qui va être mise en œuvre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 avec le nouveau Prêt à Taux Zéro devrait avoir des incidences notamment sur le marché ancien.

Les membres du comité de lecture ont regretté qu'il n'y ait pas de commune éligible au dispositif Scellier sur le territoire de Morlaix Communauté (Zone C). Ce débat n'avait pas eu lieu lors des derniers comités puisque beaucoup d'opérations étaient en cours avec le précédent dispositif de Robien applicable sur le territoire.

Or les professionnels signalent que l'immobilier reste une valeur refuge de placement patrimonial en période d'incertitude boursière.

Pour les professionnels, il est important de revenir aux fondements d'une opération locative qui peut être rentable sur le territoire mais sans dispositif de défiscalisation. La rupture entre la période Robien, peut-être trop foisonnante, et le nouveau dispositif cantonné aux grandes agglomérations, est dommageable pour des pôles comme Morlaix où certaines communes littorales voient chuter leur attractivité contrairement à l'agglomération brestoise. Un dispositif d'investissement locatif bien cadré et réservé à certains secteurs du territoire et venant notamment conforter le centre-ville de Morlaix pourrait, en théorie, s'avérer pertinent.

## Le regard du comité de lecture 2010 : terrain à bâtir et maison d'occasion

La maison reste le mode d'habitat le plus prisé des ménages d'un territoire pourtant encore accessible aux primo-accédants en ancien.

L'arrivée de la norme énergétique RT 2012 applicable dès janvier 2013, a finalement été prise en compte plus tôt que prévu à la fois par les constructeurs mais également les acquéreurs. L'éco conditionnalité des aides financières de l'État a certainement joué un rôle non négligeable car elle permettait de compenser ce surcoût estimé à 15 % soit environ 15 000 € par logement, un surcoût qui devrait se stabiliser dans les années à venir. Il faut noter également que ce coût peut-être rentabilisé par les économies d'énergie sur la durée moyenne d'un prêt soit une vingtaine d'années. En réalité, d'après les professionnels du secteur, seulement la moitié des acquéreurs de maisons BBC était réellement sensibilisée à l'aspect environnemental.

Le marché du terrain à bâtir qui avait fortement baissé en 2009 semble avoir redémarré en 2010 mais les disponibilités foncières restent limitées du point de vue des opérateurs privés. Les communes ont par contre sorti de nouvelles opérations en cours d'année avec des lots moins grands que par le passé dans un souci de gestion économe de l'espace. Cela peut en partie expliquer le regain de permis de construire dans les trois premiers trimestres 2010.

## Le marché 2009 des "terrains à bâtir" pour la construction individuelle

### Baisse des ventes et stabilisation des prix

Le marché des terrains à bâtir a connu un ralentissement de l'activité pour la troisième année consécutive de l'ordre de -18 %. Avec seulement 160 transactions en 2009, il s'est vendu 100 terrains de moins que dans la période intense 2006-2007. En ne retenant que les 136 terrains de moins de 2 500 m<sup>2</sup>, localisés la plupart en extension urbaine, la consommation foncière nette a été de 12 ha en 2009 soit une réduction de 30 % sur un an et de près de la moitié comparé à 2007. Néanmoins la taille moyenne des lots de 875 m<sup>2</sup> reste très importante expliquant en parti des prix au m<sup>2</sup> moins élevés qu'ailleurs.

Le revenu modeste des ménages conditionne le marché du terrain à bâtir à Morlaix Communauté. Il plafonne donc à 40 000 € permettant encore l'accession pour des ménages en 2009-2010 d'autant plus qu'ils ont été résolubilés par les taux d'emprunts très bas et les dispositifs d'aides à l'accession (crédit d'impôts et Prêts à Taux Zéro). D'ailleurs

durant le premier semestre 2010, il s'est vendu près d'une centaine de terrains pour un prix moyen de 36 000 €. En outre, les coûts de construction, hors surcoût BBC, se sont stabilisés voire ont légèrement baissé pendant la période du fait de la crise économique. En revanche, depuis la rentrée 2010, le prix des matières premières semble repartir à la hausse et devrait avoir des incidences sur les prix en 2011.

Le contraste avec les autres agglomérations finistériennes reste toujours aussi fort. Plus de deux tiers des ventes réalisées en dessous de 30 000 € contre un quart dans les communautés de Concarneau, Landerneau ou Quimper voire moins dans la communauté urbaine brestoise (à 11 %).

Les communes littorales et périurbaines sont les plus touchées par la baisse d'activité du terrain à bâtir. Les prix se sont par contre stabilisés dans l'ensemble de secteurs, voire ont diminué dans les communes littorales et périurbaines.

### Terrains à bâtir en lotissements

| Localisation              | ventes    | m <sup>2</sup> | Prix TTC/m <sup>2</sup> | Prix TTC du terrain |
|---------------------------|-----------|----------------|-------------------------|---------------------|
| Pôle urbain               | 14        | 809            | 48                      | 36 559              |
| Périurbain                | 28        | 796            | 41                      | 32 730              |
| Littoral                  | 22        | 705            | 74                      | 54 987              |
| Rural                     | 34        | 915            | 17                      | 14 922              |
| <b>Morlaix Communauté</b> | <b>98</b> | <b>819</b>     | <b>41</b>               | <b>32 095</b>       |

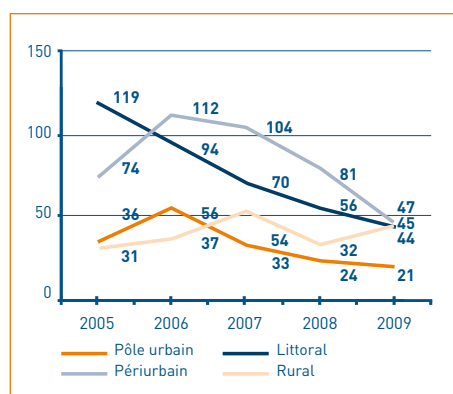
(Uniquement terrain < 2 500 m<sup>2</sup>)

### Terrains à bâtir hors lotissements

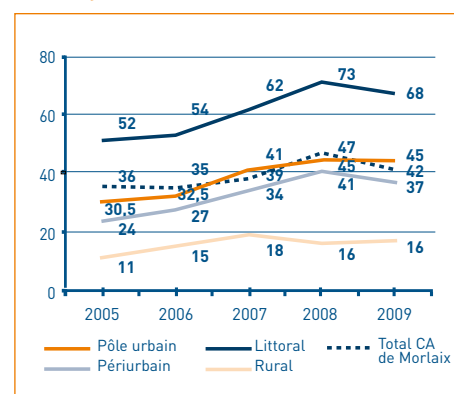
| Localisation              | ventes    | m <sup>2</sup> | Prix TTC/m <sup>2</sup> | Prix TTC du terrain |
|---------------------------|-----------|----------------|-------------------------|---------------------|
| Pôle urbain               | 5         | 872            | 35                      | 27 639              |
| Périurbain                | 14        | 1 190          | 30                      | 36 451              |
| Littoral                  | 19        | 838            | 62                      | 51 023              |
| Rural                     | 4         | 1 334          | 14                      | 21 392              |
| <b>Morlaix Communauté</b> | <b>42</b> | <b>1 006</b>   | <b>43</b>               | <b>40 560</b>       |

(Uniquement terrain < 2 500 m<sup>2</sup>)

### Évolution des mutations des ventes de terrains à bâtir



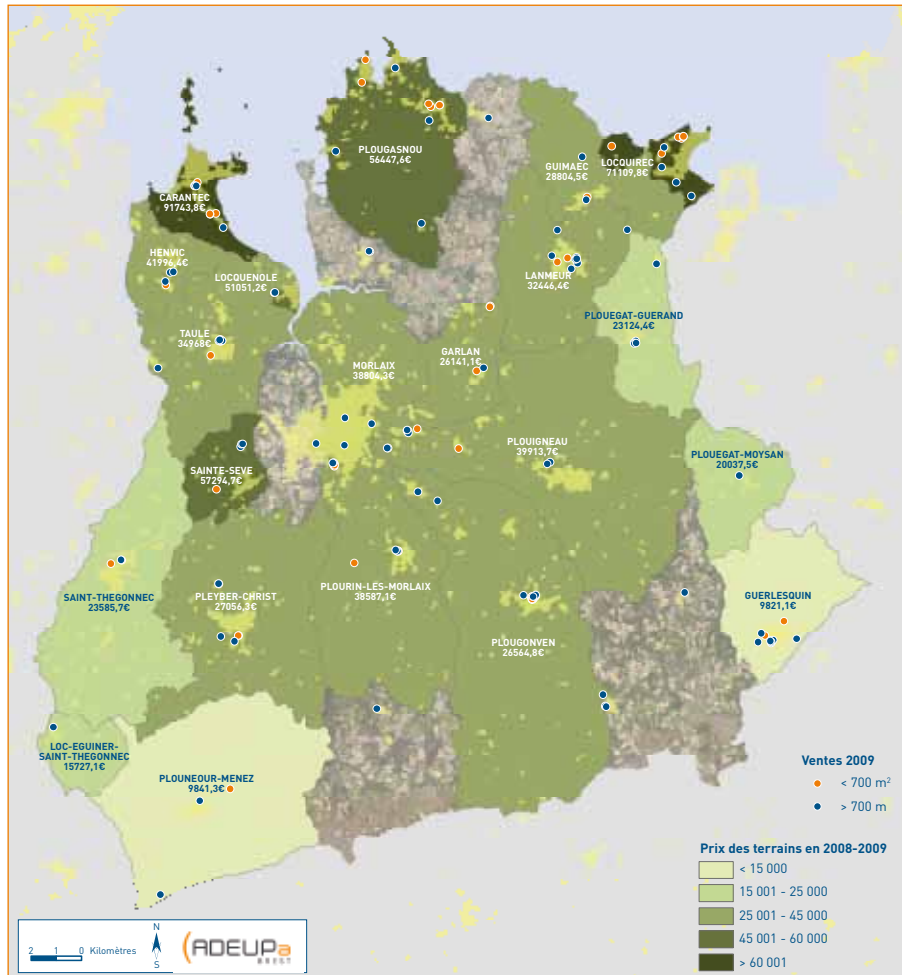
### Prix moyen de terrains à bâtir (en m<sup>2</sup>)





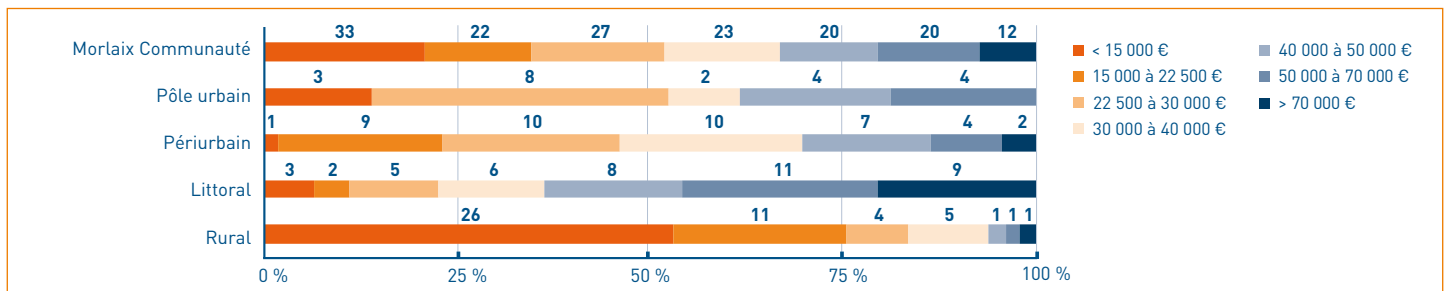
m<sup>2</sup>

Prix moyen communal des terrains à bâtir en 2008-2009

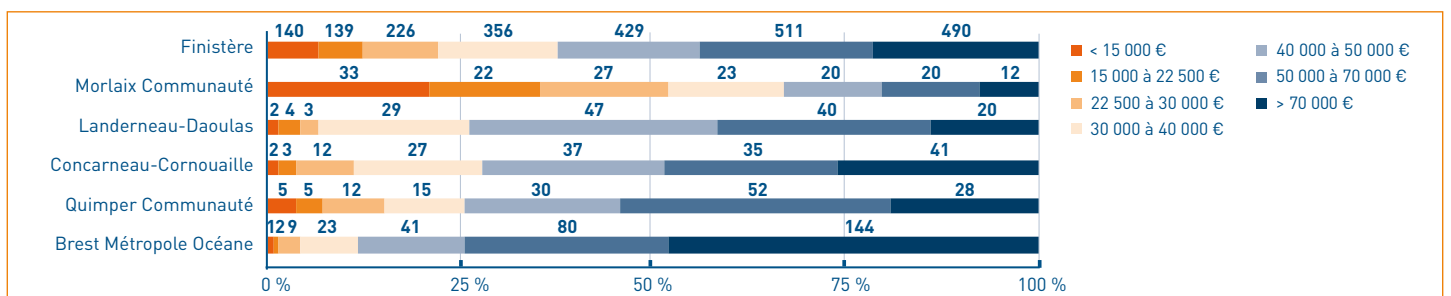


Sources : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008015025-24-RB-BDC-0033  
 BD ORTHO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2007CUDR0707-30  
 Sources actualisées 2005 : Laboratoire COSTEL - CNRS - UMR 6534 LETG - DGI - Mutations 2008-2009 - ADEUPa 19-10-09 [SR]

Le prix des terrains à bâtir TTC par territoire dans Morlaix Communauté en 2009



Le prix des terrains à bâtir TTC dans le Finistère en 2009



## Zoom sur la maison : occasion et construction neuve

**Neuf et ancien à nouveau en baisse en 2009 mais une reprise fragile est annoncée pour 2010-2011**

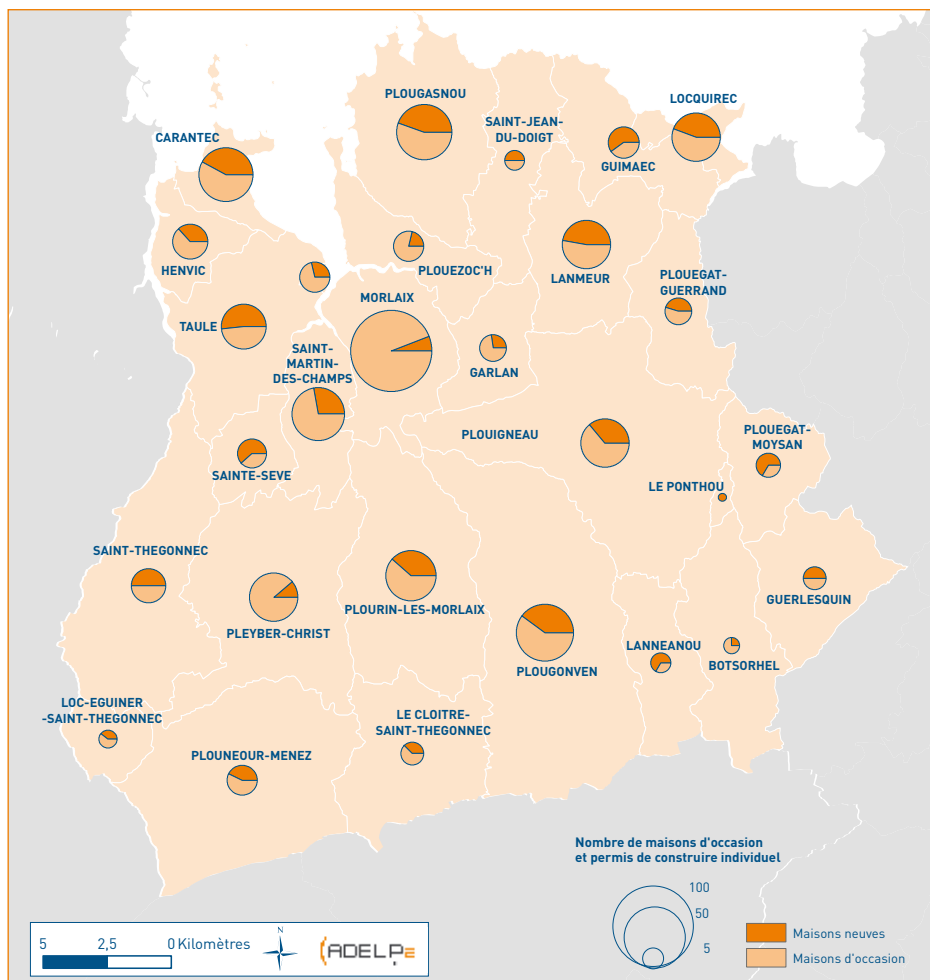
Que ce soit en ancien, en construction individuelle ou en promotion immobilière, l'ensemble des segments de marché de la maison a subi les contrecoups de la crise économique avec une baisse globale de 27 % venant se surajouter au repli de l'année précédente de 21 %. Moins de 700 maisons ont été vendues ou construites en 2009. Sur le marché de l'ancien pourtant moins cher qu'ailleurs, il y a eu moins de 450 transactions réalisées soit une baisse de 26 %. Avec seulement 238 permis délivrés, la construction individuelle a également diminué de 16 % en 2009. Les ventes de logements récents de moins de 5 ans et issus de la promotion immobilière en VEFA se sont stabilisées à moins d'une vingtaine de logements par an.

Tous les secteurs du territoire ont été touchés par ce ralentissement du marché de la maison. Les communes des secteurs périurbain et rural ont connu un repli d'activité plus fort

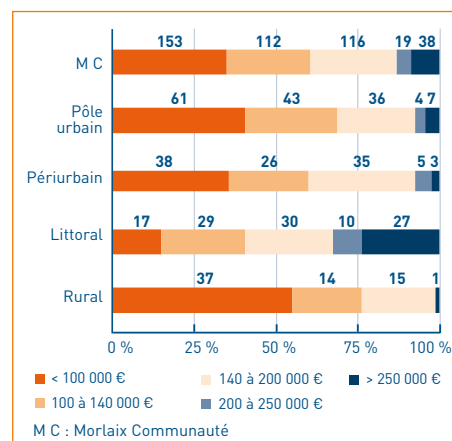
(de l'ordre de -30 %) que dans le pôle urbain où dans les communes littorales (à -20 %). L'impact plus limité dans ces deux derniers secteurs est lié au maintien de l'activité de la construction individuelle qui avait déjà ralenti dès 2008 contrairement aux secteurs rural et périurbain lesquels diminuent de 28 % en 2009. Le marché de l'ancien est par contre en repli sur l'ensemble des secteurs notamment celui du littoral.

La moitié du ralentissement du marché est liée au repli des acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté, une centaine de moins en un an. C'est dans le secteur littoral que cette baisse a été la plus forte avec 42 % d'acquéreurs extérieurs en moins. Ils représentent néanmoins encore 59 % du marché de l'ancien. Sur l'ensemble de Morlaix Communauté, plus de 240 maisons ont été achetées ou construites par des acquéreurs extérieurs soit 110 de moins en un an. Les ménages résidant déjà dans Morlaix Communauté représentent l'autre moitié de la baisse d'activité notamment sur les biens les plus chers au-delà de 140 000 €.

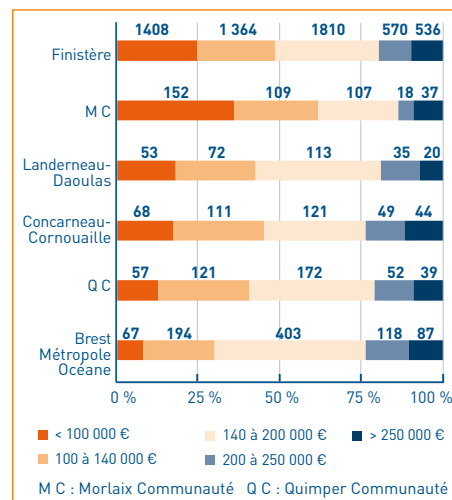
### Nombre de maisons d'occasion et permis de construire maisons individuelles en 2009



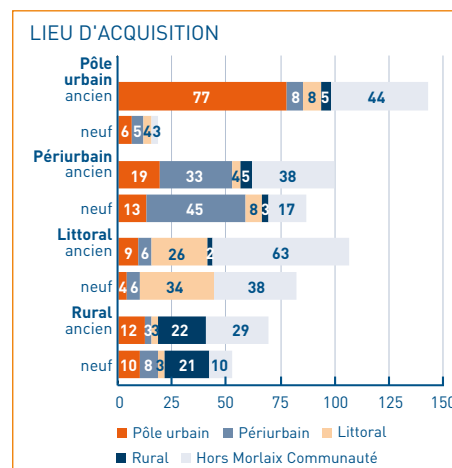
### Gamme de prix des maisons en 2009 dans Morlaix Communauté



### Gammes de prix des maisons en 2009 dans le Finistère



### Origine géographique des ménages qui achètent ou font construire une maison en 2009



## Zoom sur le marché de la vente d'appartements

### Stagnation de l'activité mais un retour timide des investisseurs

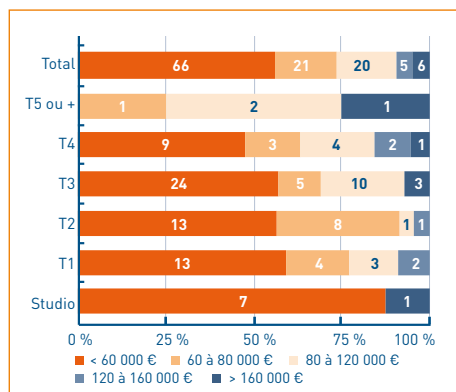
Avec plus de 200 transactions, le marché de l'appartement morlaisien se stabilise en 2009. Le logement d'occasion représente près de 60 % de l'activité essentiellement dans le pôle urbain. Le neuf se stabilise à une quarantaine de ventes dans des programmes spécifiques haut de gamme localisés sur le littoral avec un prix moyen dépassant 2 800 €/m<sup>2</sup> et pouvant dépasser 3 500 €/m<sup>2</sup> dans des localisations privilégiées ou des résidences de tourisme. Une quarantaine d'appartements a également été vendue dans 15 immeubles de rapport (plus d'un logement ou avec un commerce). Il s'agit dans ce cas de logements destinés à la location.

La baisse d'activité de 27 % de l'appartement ancien hors immeuble de rapport est semblable au marché des maisons. La stabilité des prix à 1 100 €/m<sup>2</sup>, un niveau nettement moins cher qu'ailleurs, a semblé-t-il attiré quelques investisseurs supplémentaires en 2009. Selon les professionnels, le territoire morlaisien bénéficie d'un potentiel immobilier qui pourrait être valorisé par le dispositif de

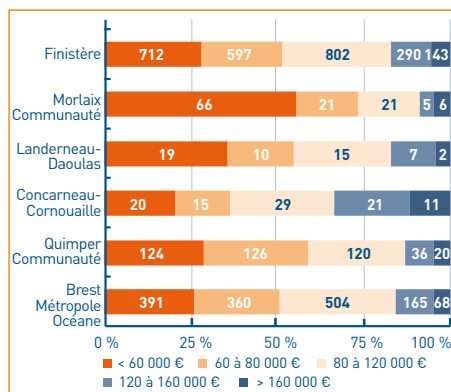
la loi Malraux mais peu d'opérations ont été réalisées (Banque de France, un immeuble rue d'Aiguillon, un autre rue de Ploujean et rue Villeneuve). Une grande opération patrimoniale portée par le groupe BTP Vinci est par contre en projet dans l'ancien couvent des Ursulines dans le centre-ville de Morlaix. Elle devrait accueillir une soixantaine de nouveaux logements commercialisés dès 2011. Cette opération de standing devrait accueillir à la fois des propriétaires occupants et, pour une partie, des logements locatifs conventionnés. Il reste néanmoins beaucoup d'interrogation sur le marché locatif morlaisien : niveau de loyer, vacance du parc, état du parc. Les bailleurs particuliers étant fortement majoritaires, l'information reste très morcelée à ce jour.

Les grands appartements à l'étage sans ascenseur et sans parking ont réellement plus de difficulté à se vendre que les petits logements. Il existe pourtant une demande senior mais elle sera difficile à satisfaire dans le parc ancien. Le coût de réhabilitation est toujours plus cher que faire du neuf mais le foncier disponible en ville est très rare et les dernières opérations qui s'y sont effectuées ont été plus difficiles à achever.

Gamme de prix appartements en 2009 par type



Gamme de prix appartements en 2009 par territoires



## Le regard du comité de lecture 2010 : Le marché d'occasion

### Les ventes d'appartements anciens redémarrent après une baisse des prix liée au tassement d'activité

Pour les maisons d'occasion, le marché, qui avait plongé en 2009, a redémarré en 2010 notamment sur les biens les moins chers inférieurs à 120 000 € accessibles à des ménages aux revenus modestes grâce à des taux très bas et des aides à travers le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Avec le nouveau dispositif qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011, un ménage avec deux enfants n'ayant que 2 000 € de revenus pourra bénéficier d'un prêt à taux zéro de 24 000 € pour un logement avec un bon classement énergétique A, B, C ou D au lieu de 12 000 €.

Par contre, si le contexte financier venait à se dégrader, une augmentation des taux d'un point annulerait le bénéfice de la majoration du PTZ sur cet exemple. L'impact de cette nouvelle mesure risque de peser par ailleurs sur le marché des maisons dites "passoires thermiques". Ce type de maisons n'ayant pas fait de rénovation constitue la majeure partie du parc d'avant la Réglementation Thermique RT 2000. La mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement sera plus que jamais d'actualité en 2011-2012 et devrait générer une activité conséquente pour le secteur de la rénovation.

La reprise du marché a été moins forte pour l'appartement que pour la maison. Il n'y a plus d'opérations privées en neuf depuis la mise en place du dispositif Scellier en 2009. Les seuls investissements réalisés en neuf sur le territoire de Morlaix Communauté s'effectuent sur le littoral pour des résidences touristiques bénéficiant du statut Location Meublé Non Professionnel [LMNP] issu de l'amendement Bouvard-Censi valable du 1<sup>er</sup> janvier 2009 jusqu'à fin 2012 et bénéficiant de tous les avantages de la loi Scellier. Il existe d'autres dispositifs d'aide à la constitution de patrimoine locatif, en neuf comme en ancien, applicable en zone C qui ne semblent pas ou peu connus. Ainsi, le Prêt locatif Social (PLS) - délégué à Morlaix Communauté qui l'attribuera dans certaines conditions et sous réserve des contingents déterminés par l'État - ou le dispositif Borloo ancien apportent des aides conséquentes aux investisseurs qui doivent s'engager dans un plafonnement des loyers qui sont proches de ceux du marché locatif morlaisien.

## Le regard du comité de lecture 2010 : le parc locatif social

### Des phénomènes sociétaux qui influencent l'occupation du parc

Les bailleurs présents confirment qu'il y a une hausse de demande de logement social dans Morlaix Communauté. Les couples séparés sont de plus en plus nombreux à ne plus pouvoir se loger dans le parc privé et à solliciter les bailleurs sociaux. Cela explique en partie la recrudescence des familles monoparentales et des personnes seules. Ces ménages qui vivaient en maison souhaitent retrouver les mêmes conditions de vie dans le parc social, or celui-ci est majoritairement composé de logements collectifs qui ne satisfont pas cette demande. Certains ensembles immobiliers des années 70 du parc social connaissent d'ailleurs un taux de rotation nettement plus élevé approchant 25 % par an. La typologie du parc social d'Habitat 29 constitué de logement T4 de 66 m<sup>2</sup> n'est peut-être plus adaptée à la demande, une opération de requalification de ces logements en T3 avec un séjour plus grand est d'ailleurs prévue par ce bailleur.

L'essentiel du parc locatif de maisons est situé dans le parc privé mais celui-ci est nettement plus cher que le parc social, lequel présente un loyer identique en appartement et en maison. Le parc locatif public morlaisien a le taux de rotation le plus élevé du Finistère. Parmi ces nombreux ménages qui sortent du parc, 23 % vont vers de l'accession. Le parc de petits logements T2 convient aux plus jeunes mais avec une rotation plus élevée. Les bailleurs souhaitent favoriser le parcours résidentiel des ménages avec une offre adaptée pour chaque étape familiale : un petit logement en collectif puis un grand logement voire une maison quand la famille s'agrandit, puis à nouveau un logement moins grand après le départ des enfants ou une séparation voire un décès.

## Zoom sur le parc locatif social

### Un regain de tension de la demande lié au contexte économique mais également aux évolutions sociétales

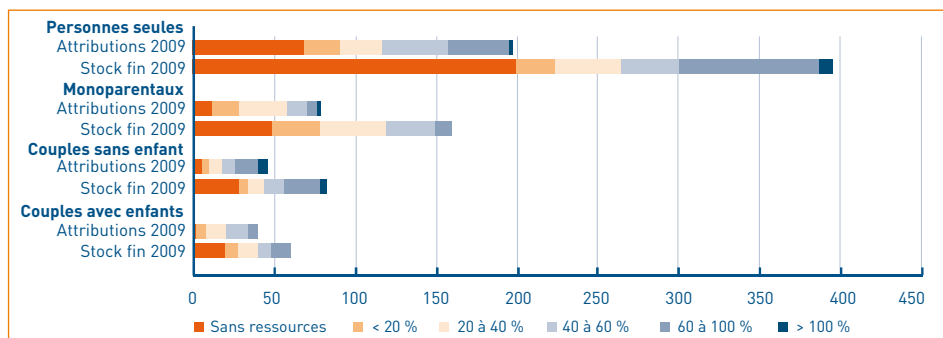
Comme annoncé lors du comité de lecture de 2009, le secteur du logement social a connu une nouvelle croissance de la demande de 11 % avec 826 demandes externes exprimées. Durant la même année 2009, il n'y a eu que 362 attributions soit une diminution de 9 % sur un an. Les deux phénomènes conjugués ont par conséquent accru le stock de demandes non satisfaites qui atteignait au 1<sup>er</sup> janvier 2010 plus de 700 demandeurs.

Avec 14,4 %, le taux de rotation dans le parc reste encore élevé en 2009 limitant ainsi l'allongement du délai d'attente en dessous de sept mois pour les logements attribués. Néanmoins, la hausse de la demande est pour l'essentiel liée à l'augmentation de 21 % des ménages à faibles revenus (inférieur à 20 %

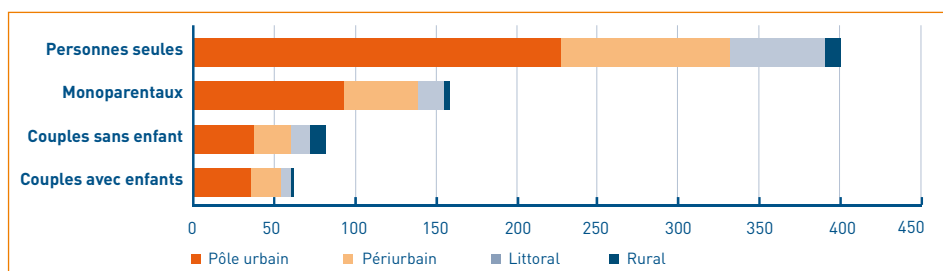
des plafonds PLUS) soit plus de 400 ménages. Ce profil ne représente cependant que 37 % des attributions soit 88 logements. Début 2010, il restait plus de 360 demandeurs modestes qui n'avaient pas obtenu de logement dans l'année soit plus de la moitié de la demande en attente. À ce rythme, il faudrait plus de quatre années pour répondre à cette attente. Pour l'instant, le parc privé le moins cher, ou d'autres alternatives d'hébergement, parviennent à palier à cette hausse de la demande liée à de la décohabitation due à des séparations de couples avec enfants.

La majorité de la demande s'exprime logiquement vers le pôle urbain qui dispose du plus grand parc de logements mais celui-ci est largement constitué d'appartements ne répondant plus forcément intégralement à la demande notamment celle des familles monoparentales ou recomposées.

### Attribution et stock de demandes au 31.12.2009



### Stock demande au 01.01.2010



## 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.