

Observatoire de L'HABITAT DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

n° 17
Avril 2013

⇒ Synthèse

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 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.

SYNTHÈSE 2011 ET PERSPECTIVES 2012-2013

La reprise de l'activité de construction neuve s'est poursuivie en 2011, mais l'année 2012, dont les premiers chiffres sont publiés, semble marquer le pas. Ce mouvement de repli n'est pas spécifique à Morlaix Communauté et touche assez largement le secteur de la construction neuve à la fois dans la Région, mais également au niveau national. Le marché du terrain à bâtir est quant à lui en légère baisse au cours de l'année 2011 en volumes. Les prix au m² restent accessibles et s'élèvent en moyenne à 49 €/m² sur le territoire communautaire.

Le secteur de l'occasion continue de représenter le « poids lourd » du marché de l'immobilier dans la communauté et 693 logements de plus de 5 ans ont changé de mains au cours de l'année 2011. L'augmentation du nombre de mutations touche aussi bien les maisons individuelles, qui constituent l'essentiel des ventes, que les appartements. A noter toutefois que les prix de vente sont dans les deux cas en légère baisse par rapport à l'année 2010. De plus, les modifications

réglementaires relatives aux Prêts à Taux Zéro, recentrés sur les opérations neuves depuis le début de l'année 2012, feront vraisemblablement sentir leurs effets sur le nombre de mutations dans l'ancien. En 2011, ce financement a facilité le projet de près de 400 ménages.

L'année 2013 pourrait être en léger retrait tant dans le secteur neuf que dans l'ancien en raison de différents facteurs. Ainsi, Morlaix communauté ne sera pas éligible au nouveau dispositif de défiscalisation dit « Duflot ». Toutefois, cela pourrait également orienter d'éventuels investisseurs vers le marché de l'ancien, notamment celui de l'appartement, qui reste très accessible. De plus, le Prêt à Taux Zéro dans sa nouvelle mouture reste réservé au logement neuf, écartant de fait la majorité des transactions réalisées à Morlaix Communauté.



MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

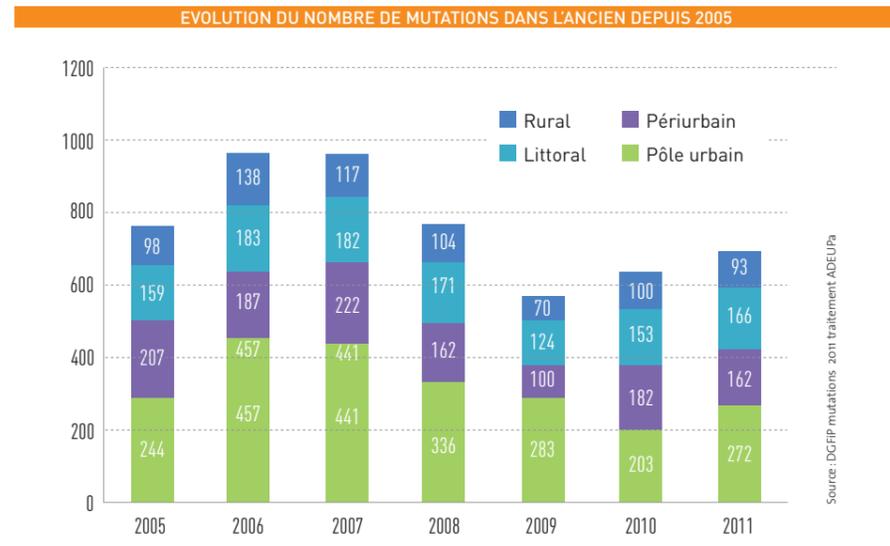
REPRISE DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION NEUVE EN 2011

Après trois années de repli, la reprise de l'activité, tant en termes de logements autorisés que de logements commencés, déjà perceptible en 2010, s'est confirmée en 2011. Ainsi, l'augmentation du nombre de logements autorisés (109 logements de plus qu'en 2010) ou commencés (77 logements de plus qu'en 2010) est d'environ 30%. Les premières données relatives à l'année 2012 laissent pourtant présager un repli de l'activité de la construction neuve. En

effet, les logements autorisés en 2012 sur une année glissante de septembre 2011 à août 2012, montrent une baisse de leur nombre de l'ordre de 5%. Cette observation est confirmée à l'échelle départementale où la baisse est plus importante, en effet, elle est de 15% dans le Finistère. La part du logement individuel reste prédominante dans la construction neuve du territoire de Morlaix Communauté. A noter toutefois que 40% des logements autorisés le sont pour des opérations en

groupé ou en collectif. Si la part de ces deux catégories est moindre dans les logements commencés, elle reste significative et s'établit à 24%, témoin d'une certaine densification des opérations neuves. La grande majorité de ce type d'opération est portée par des bailleurs publics. En effet, le territoire de l'agglomération est classé en zone « C », ce qui l'écarte depuis quelques années déjà des dispositifs d'incitation fiscale et de ce fait des opérations de promotion immobilière privée.

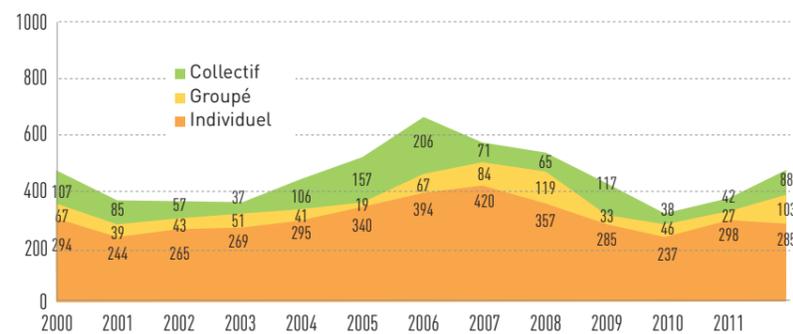
Morlaix Communauté, le pôle urbain reste le lieu le plus dynamique en termes de ventes avec près de 40% des volumes. A l'opposé, les communes à dominante rurale représentent 13% des mouvements. Les modifications réglementaires relatives au Prêt à Taux Zéro + (en vigueur depuis janvier 2011) qui ont favorisé les acquisitions vertueuses sur le plan énergétique, n'ont pas eu les répercussions défavorables sur le marché de l'occasion auxquelles on pouvait s'attendre. En effet, le marché morlaisien reste attractif, notamment grâce à des prix abordables. De plus, les taux d'intérêt demeurent historiquement bas en 2011.



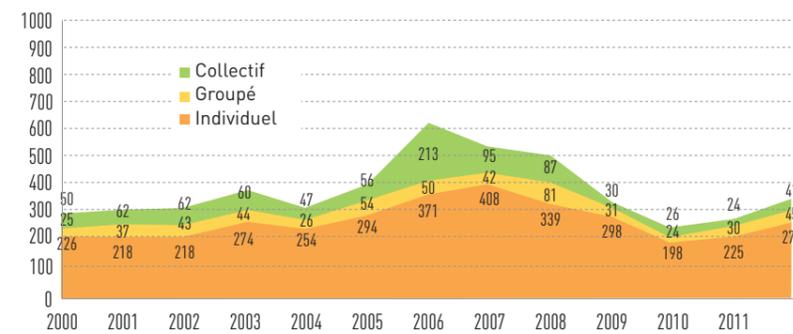
LE DETAIL DES SOURCES STATISTIQUES DU «SOCLE PERMANENT» DE L'OBSERVATOIRE

- 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 Finances publiques (DGFiP).
- 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.

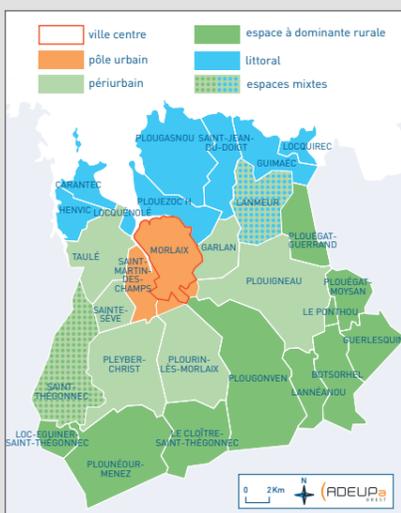
LOGEMENTS AUTORISÉS DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ DEPUIS 2000



LOGEMENTS COMMENCÉS DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ DEPUIS 2000



Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



UNE ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN TOUJOURS DYNAMIQUE

693 logements d'occasion, c'est-à-dire construits depuis plus de 5 ans, ont été vendus en 2011 sur le territoire communautaire, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'appartements. Ce nombre de mutations est en augmentation par rapport à l'année 2010 où il était de 638, ce qui représente une évolution de 8%. Le volume constaté, s'il reste inférieur aux années fastes de 2006 et de 2007, est néanmoins élevé et ce segment du

marché constitue bien le « poids lourd » de l'activité immobilière de la Communauté d'Agglomération. Ainsi en 2011, 2,3% du parc de résidences principales a changé de mains, notamment au profit de primo-accédants venus s'installer sur le territoire, parfois après une période locative. Ce phénomène est le témoin d'un parcours résidentiel qui se déroule au sein de la communauté. Dans le détail des secteurs géographiques qui constituent

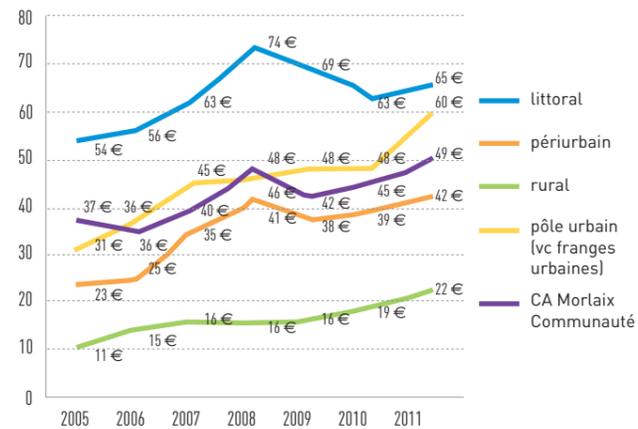
LE MARCHÉ 2011 DES «TERRAINS À BÂTIR» EN LÉGER REPLI

Après une année 2010 plutôt faste au cours de laquelle 214 ventes ont eu lieu, soit le chiffre le plus élevé depuis 2008, 2011 est légèrement en deçà et 199 terrains à bâtir ont été vendus sur le territoire communautaire. D'une manière générale à l'ensemble du territoire, la tendance est à la légère baisse du nombre de mutations de terrains à bâtir depuis 2005, à l'exception de la zone littorale où la baisse est plus marquée. Dans le détail, la baisse modérée du nombre de transactions touche l'ensemble des composantes du territoire communautaire, à l'exception du pôle urbain élargi. Cette dénomination couvre un territoire qui tient compte des « franges urbaines ». Cette notion permet d'intégrer au pôle urbain certaines sections cadastrales des communes périurbaines géographiquement très proches de la commune de Morlaix et qui

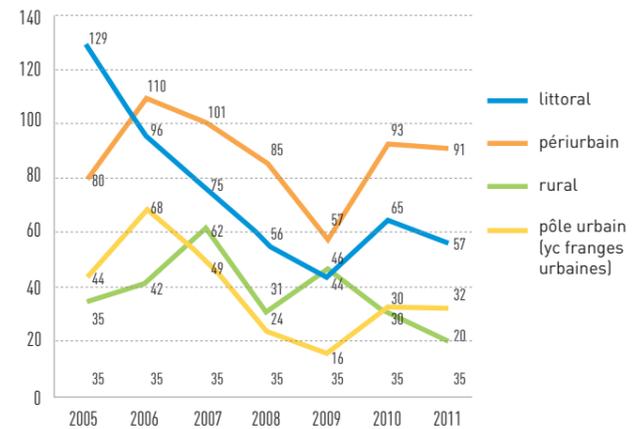
lui sont physiquement rattachées, bien qu'administrativement du ressort d'une autre commune. Il en est ainsi par exemple des quartiers tels que Croix Rouge et Saint Fiacre. Ici, le marché connaît une évolution positive, bien que quantitativement ce secteur représente une petite part de l'ensemble des transactions. Ce faible nombre s'explique par la rareté des disponibilités foncières offertes pour la construction neuve par ce territoire. Les communes périurbaines sont celles où le nombre de mutations de terrain à bâtir est le plus élevé, bien qu'en diminution par rapport à l'année antérieure. Malgré cette baisse, le mouvement de périurbanisation déjà décrit dans les précédentes éditions de l'observatoire de l'habitat se poursuit. Les communes rurales, où le nombre de transactions est généralement faible, connaissent une baisse des ventes et

deviennent le territoire le moins attractif de l'agglomération en matière de terrains à bâtir. En 2011, la consommation foncière s'est stabilisée. Ainsi, 18,7 ha ont été consommés, chiffre très proche de l'année 2010 au cours de laquelle cette consommation s'était élevée à 18,5 ha. Cette valeur témoigne de la bonne fluidité du marché des terrains à bâtir au sein de l'agglomération et se situe au delà de la valeur 2008, année de forte activité immobilière, où 17,6 Ha avaient été vendus. Les prix des terrains à bâtir dans le territoire de la Communauté d'Agglomération sont pour leur grande majorité (63%) inférieurs à 40 000 €, la part de terrains supérieure à 80 000 € est très faible : 6%, ce type de biens n'est bien représenté que dans les communes littorales (16%).

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR EN EUROS CONSTANTS



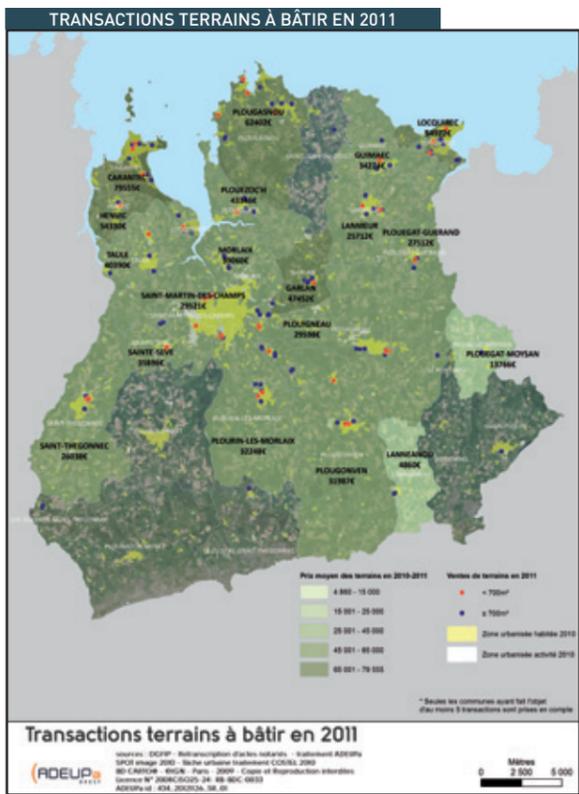
EVOLUTION DU NOMBRE DE MUTATIONS DE TERRAINS À BÂTIR



Dans le détail, les prix moyens de vente de terrains en lotissement ont augmenté de 9% entre 2010 et 2011 sur le territoire de Morlaix Communauté. Le prix moyen au m² s'établit désormais à 49 € et marque le renchérissement des prix du foncier dans l'agglomération, notamment en raison de la moindre offre de terrain dans les zones les plus attractives, telles que le pôle urbain et les communes périurbaines. Le prix moyen des terrains augmente dans des proportions proches (+ 11%) et s'élève désormais à 34 778 € en moyenne dans les lotissements. Ce montant permet la réalisation d'opérations à coût abordable et n'écarte pas les candidats à la primo-accession. Les prix du foncier, bien qu'en hausse, restent cependant globalement plus maîtrisés que dans d'autres territoires du département, il s'élève par exemple à près de 80 € dans la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas et à 130 € dans Brest Métropole Océane.

Les terrains situés hors opérations d'aménagement sont plus chers, tant au global 52 978 € en moyenne qu'au m², 56 €. Le coût total d'un terrain à bâtir baisse entre 2010 et 2011 et s'établit désormais à 52 978 €, le coût au m² est en revanche stable entre les deux années.

La comparaison du prix des terrains à bâtir dans la Communauté d'Agglomération au regard d'autres territoires proches confirme que le marché est moins cher, les terrains d'un montant inférieur à 30 000 € sont plus représentés qu'ailleurs, à l'inverse les transactions supérieures à 80 000 € sont les moins nombreuses. Marché accessible, Morlaix Communauté reste attractif pour les ménages modestes. De plus, l'accession sociale - dont on estime qu'elle se situe aux alentours de 140 000 € pour une opération - est possible sur le territoire.



EN LOTISSEMENTS								
	Rappel 2010		2011		Rappel 2010		2011	
	Nb ventes	Surface moy.	Nb ventes	Surface moy.	Prix TTC/m ²	Prix TTC du terrain	Prix TTC/m ²	Prix TTC du terrain
Pôle urbain avec franges*	27	640	25	790	49	30 492	50	38 544
Périurbain	78	773	769	753	39	28 237	44	32 323
Rural	24	915	12	1 262	19	17 735	221	23 571
Littoral	36	834	25	713	56	45 820	61	43 168
CA Morlaix Communauté	165	783	131	799	42	31 068	146	34 778

Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

HORS LOTISSEMENTS								
	Rappel 2010		2011		Rappel 2010		2011	
	Nb ventes	Surface moy.	Nb ventes	Surface moy.	Prix TTC/m ²	Prix TTC du terrain	Prix TTC/m ²	Prix TTC du terrain
Pôle urbain avec franges*	6	900	7	499	45	39 642	ns*	ns
Périurbain	15	1 086	21	1 107	38	37 119	35	38 387
Rural	6	1 397	8	1 360	20	24 621	24	31 3971
Littoral	28	1 146	32	1 193	72	76 855	69	69 666
CA Morlaix Communauté	55	1 119	68	1 150	55	56 693	56	52 978

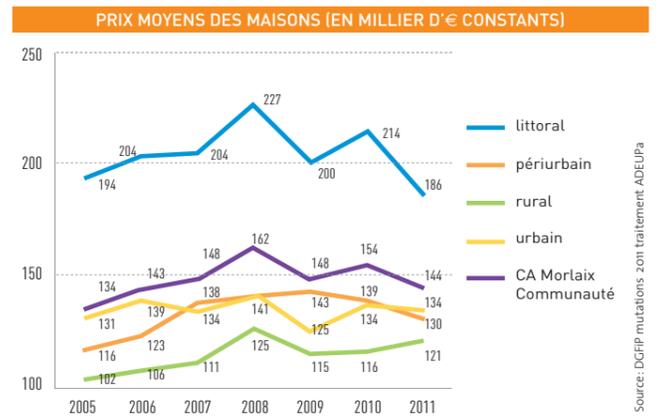
Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

* Non significatif
** la notion de « franges » est explicitée dans les développements relatifs au marché du terrain à bâtir

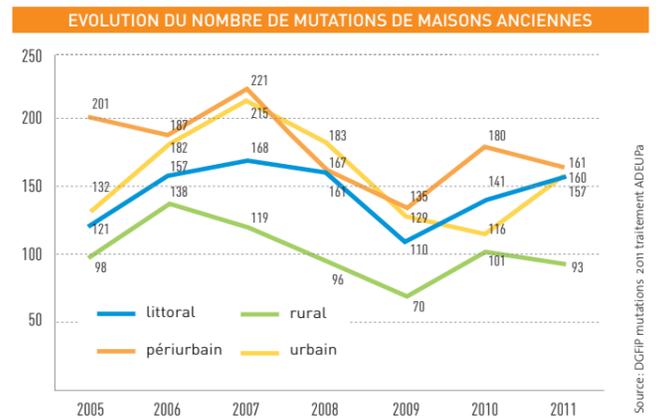
LE MARCHÉ DE LA MAISON D'OCCASION, UN NOMBRE DE TRANSACTIONS QUI AUGMENTE MAIS DES PRIX PLUTÔT EN BAISSÉ

Le nombre de transactions portant sur des maisons anciennes, c'est-à-dire de plus de 5 ans, augmente depuis 2009, année où ce chiffre était au plus bas. Si les communes littorales et le pôle urbain voient le nombre de mutations augmenter de manière significative, il est en baisse dans les communes rurales et périurbaines. Quoiqu'il en soit, 571 maisons ont fait l'objet d'une transaction en 2011, soit 33 de plus qu'en 2010.

Le prix des maisons est plutôt en baisse au global et en 2011, le prix moyen de ce type de biens dans Morlaix Communauté s'élève à 144 000 €, ce qui situe le territoire parmi les plus abordables du nord Finistère (à titre d'exemple, il est de 195 000 € dans Brest Métropole Océane et de 168 000 € dans la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas). De la même manière que sur le marché du terrain à bâtir, ce prix moyen, en baisse par rapport à l'année 2010 d'environ 6,5%, permet aux primo-accédants et plus généralement aux personnes aux revenus modestes de s'installer dans le territoire à des coûts abordables. Si les biens sont accessibles, des travaux de mises aux normes s'avèrent parfois indispensables et les candidats acquéreurs doivent ajouter au prix du bien le montant des travaux. L'évolution des prix des mutations est contrastée dans le territoire et ce sont les maisons vendues dans les communes littorales qui subissent la baisse la plus importante. Les prix moyens des maisons, 186 000 €, soit une baisse de 13% par rapport à 2010, restent cependant élevés au regard du marché et par rapport à d'autres territoires Finistériens. L'ensemble des zones du PLH est concerné à des degrés divers par la baisse, à l'exception des communes rurales qui voient les prix des transactions augmenter pour s'établir à 121 000 € en moyenne, montant parmi les plus faibles des moyennes observées dans les communautés environnantes.

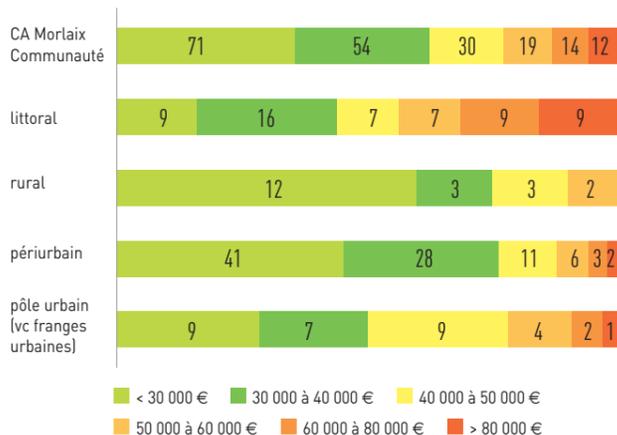


Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa



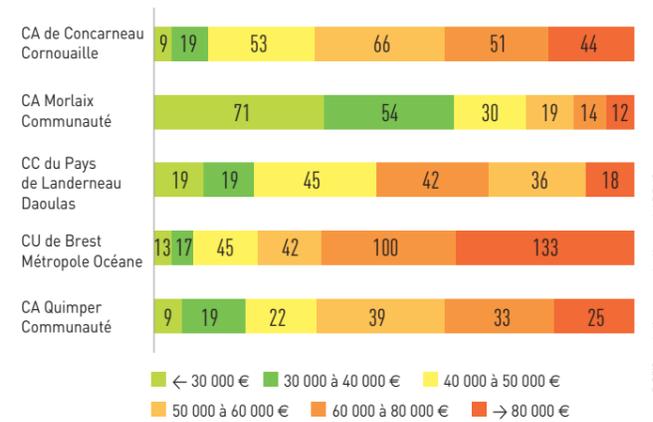
Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

PRIX DES TERRAINS À BÂTIR PAR TERRITOIRES DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2011

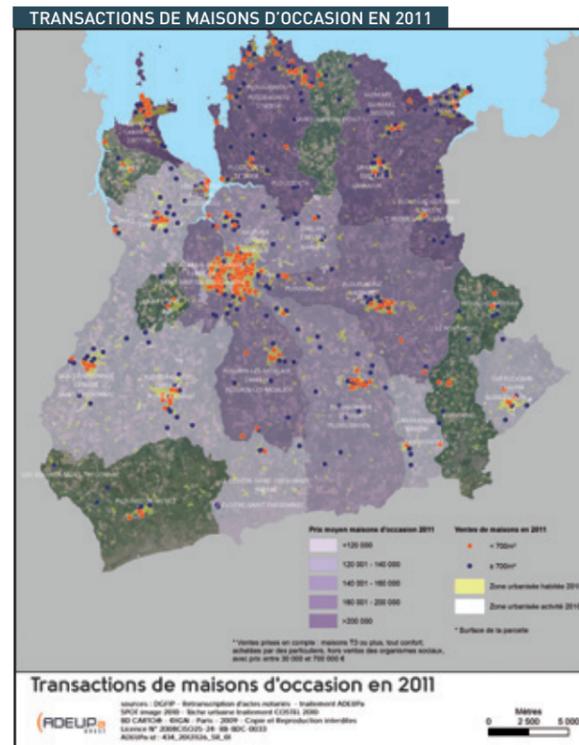


Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

PRIX DES TERRAINS À BÂTIR DANS LE FINISTÈRE EN 2011

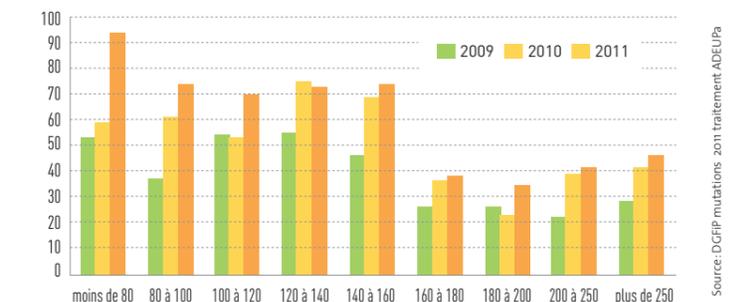


Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa



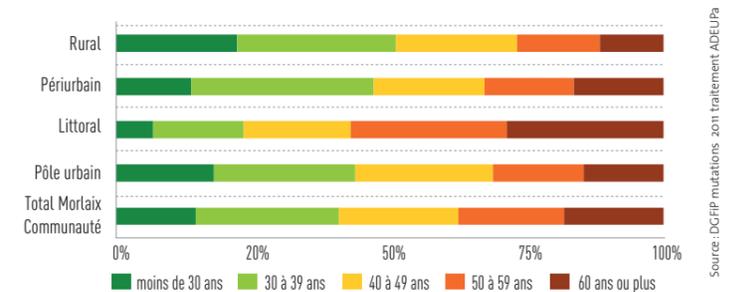
NB : Les moyennes de prix sont calculées sur un minimum de 5 ventes prises en compte. Le nombre de points peut excéder 5 unités, sans que le prix moyen soit calculé car toutes les transactions sont localisées, quelques soit leurs caractéristiques.

VENTE DE MAISONS PAR TRANCHES DE PRIX EN 2009, 2010 ET 2011 (en milliers d'€)



Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

AGE DES ACQUÉREURS



Source: DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Les opérations financées en 2011 par un Prêt à Taux Zéro + (PTZ+) ont bénéficié d'un régime assez large puisque le prêt était attribué sans conditions de ressources aux primo-accédants et favorisait les opérations énergétiquement performantes. Ces conditions ont été revues en 2012 et notamment, le prêt est octroyé en fonction de critères de ressources, il est en outre réservé aux opérations neuves. Le projet de loi de finances de 2013 ne prévoit pas d'élargir à nouveau les critères d'obtention, aussi les opérations bénéficiant de ce dispositif

seront vraisemblablement moins nombreuses en 2012 et 2013. Le nombre d'opérations ayant bénéficié d'un PTZ s'élève à 373 en 2011 sur le territoire de Morlaix Communauté, en légère baisse par rapport à l'année 2010. Ce sont surtout les opérations dans le neuf qui ont diminué, le nombre des opérations dans l'ancien est stable. A cet égard, le recentrage de ce financement vers les opérations neuves pourrait avoir des répercussions sur le marché morlaisien et sur la capacité des primo-accédants à réaliser des travaux d'amélioration

de leurs biens. Toutefois, cette difficulté pourrait être levée grâce à des actions menées par Morlaix Communauté au travers du futur Programme Local de l'Habitat 2014-2019. Le montant moyen de l'opération est en hausse entre 2010 et 2011 d'environ 8% qu'il s'agisse d'une opération dans le neuf ou dans l'ancien. Il est possible que ce renchérissement soit en partie dû aux conditions relatives à la performance énergétique puisque le marché est plutôt orienté à la baisse sur le secteur de l'ancien pris dans son ensemble.

Nombre d'opérations bénéficiant du Prêt à Taux zéro à Morlaix Communauté en 2009, 2010 et 2011

Nature opération	2009		2010		2011	
	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif
Ancien	153	24	234	26	227	36
Construction (hors terrain)	20	S.O*	42	S.O	28	S.O
Construction (terrain compris)	62	S.O	116	S.O	77	S.O
Neuf	1	1	1	1	3	2
sous-total	236	25	393	27	335	38
CA Morlaix Communauté	236		420		373	
Finistère	4 089		5 634		5 994	

Sources : SGFGAS ANIL/ADIL 29
* Sans objet

Coût des opérations bénéficiant du Prêt à Taux zéro à Morlaix Communauté en 2009, 2010 et 2011

Nature opération	2009		2010		2011	
	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif
Ancien	112 505 €	76 507 €	115 447 €	74 189 €	125 249 €	80 910 €
Construction (hors terrain)	142 986 €	S.O	139 647 €	S.O	149 863 €	S.O
Construction (terrain compris)	142 826 €	S.O	153 503 €	S.O	165 665 €	S.O
Neuf	139 000 €	112 505 €	146 434 €	170 531 €	n.s.*	n.s.*
Finistère	127 437 €		133 703 €		140 100 €	

Sources : SGFGAS ANIL/ADIL 29
* Non significatif

Ventilation selon la performance énergétique

Nature de opération	Non BBC	BBC	A B C	D	E	F	G	Indéterminée	total
	Neuf	85	25	-	-	-	-	-	-
Ancien	-	-	32	98	75	37	17	4	263

Sources : SGFGAS ANIL/ADIL 29



Caractéristiques des ménages emprunteurs en neufs comme en ancien

	Age de l'emprunteur					Statut d'occupation du logement actuel			
	≤ 25 ans	26 à 35 ans	36 à 45 ans	46 à 65 ans	> 65 ans	Autre locataire	Locataire HUM	Vit chez ses parents	Autres
Effectif	56	181	79	55	2	336	3	24	10
%*	64%					90%			

	Taille du ménage					
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 et plus
Effectif	106	105	74	65	18	5
%*	83%			43%		

	Catégorie Socio-Professionnelle							
	Profession intermédiaire	Employé	Ouvrier	Agriculteur	Artisan commerçant Prof. libérale	Cadre	Retraité	Autre inactif
Effectif	84	124	102	10	20	24	4	5
%*	83%				17%			

*Le pourcentage est calculé sur l'effectif cumulé des colonnes situées dans la ligne du dessus
Sources SGFGAS ANIL/ADIL 29

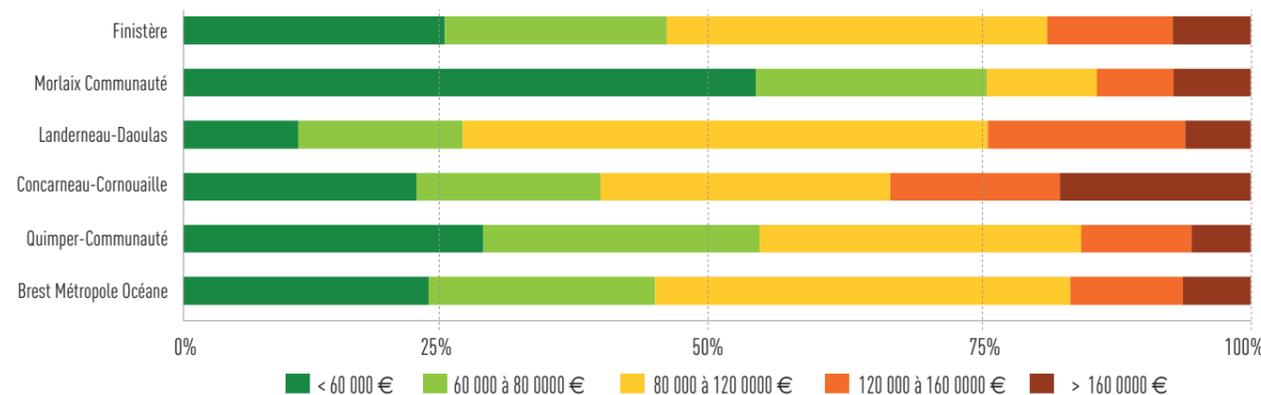
LÉGÈRE REPRISE DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'APPARTEMENT, DES PRIX EN BAISSÉ

En 2011, 111 appartements d'occasion ont été vendus à Morlaix Communauté, essentiellement localisés dans le pôle urbain. Ce chiffre marque une légère reprise de ce secteur après l'année 2010 au cours de laquelle 96 appartements avaient trouvé preneur ce qui représentait un « creux » de l'activité portant sur ce segment de marché. Les acquéreurs sont, pour majorité, originaires de Morlaix Communauté, environ 60% d'entre eux, alors qu'en 2010, ils étaient plus fréquemment originaires d'autres territoires. La vente d'immeubles de rapport, c'est-à-dire d'immeubles entiers hors copropriété et presque toujours destinés à la location, s'élève à 17 unités comportant en moyenne 3 logements. Ce type de bien est acheté par des investisseurs attirés par des coûts immobiliers modestes et une rentabilité

réelle même hors dispositif d'incitation fiscale. Les prix de vente des appartements (hors immeubles de rapport) sont orientés à la baisse tant en coût moyen du logement, 67 000 €, qu'au m², 983 €. Ces chiffres s'élevaient respectivement à 74 000 € et à 1 095 € en 2010, soit une baisse globale d'environ 10%. Le marché morlaisien de l'appartement reste accessible et en deçà de celui observé dans d'autres villes proches. Ainsi les prix du m² s'élèvent à 1 540 € à Landerneau pour un prix moyen de 104 000 € par transaction, à 1 522 € à Brest avec des transactions en moyenne de 98 000 €. A cet égard, la part de logements vendus pour un prix inférieur à 60 000 € est de plus de 50 % à Morlaix Communauté, ce qui représente la proportion la plus importante en la matière de tous les territoires de comparaison. A l'inverse

les transactions élevées, c'est-à-dire d'un montant supérieur à 120 000 €, sont sous-représentées dans la communauté. Peu chers, ses appartements, pour la grande majorité localisés dans le centre-ville de Morlaix, sont situés dans des immeubles anciens qui peuvent nécessiter des travaux d'amélioration notamment thermique, lesquels renchérisent in fine le prix de l'opération dès lors que les propriétaires les réalisent. Par ailleurs, lorsque ces logements sont situés en copropriété, ce qui est le cas dans la majorité des ventes, la réalisation des travaux sur les parties communes peut se heurter à différentes difficultés parmi lesquelles la volonté ou les capacités financières des autres copropriétaires.

Gamme de prix appartements en 2011



Les logements vendus sont majoritairement des T1 à T3 qui peuvent être proposés à la location dans le cadre d'un investissement locatif destiné par exemple à de jeunes occupants, ou à la propriété occupante pour des emménagés récents dans la communauté qui entament alors leur « parcours résidentiel ». Les grands logements sont moins bien représentés et surtout, ils sont concurrencés par les maisons individuelles, plus proches des aspirations des candidats acquéreurs occupants.

Ventes d'appartements en 2011 selon le lieu de résidence de l'acheteur

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			%
	Pôle urbain	Hord pôle urbain	Total	
Pôle urbain	38		38	34,23%
Littoral	7	3	10	9,01%
Périurbain	13	2	15	13,51%
Rural	3	1	4	3,60%
Total Morlaix Communauté	61	6	67	60,36%
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	7		7	6,31%
Morlais hors Pays de Morlaix	17	2	19	17,12%
France hors Bretagne	12	2	14	12,61%
Hors France	2		2	1,80%
NR	2		2	1,80%
Total	101	10	111	100%

Sources : DGFiP mutations 2011 traitement ADEUPa
Appartements anciens hors immeubles de rapport et biens achetés par des sociétés. Lecture : sur 61 appartements vendus à Morlaix Communauté, 38 l'ont été par des personnes qui habitaient dans le pôle urbain

Ventes d'appartements en 2010 (hors immeubles de rapport et biens achetés par des sociétés)

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			
	Pôle urbain	Hord pôle urbain	Total	%
Pôle urbain	22	1	23	23,95%
Littoral	14	0	14	14,58%
Périurbain	7	1	8	8,33%
Rural	1	1	2	2,08%
Total Morlaix Communauté	44	3	47	48,95%
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	11	0	11	11,45%
Morlais hors Pays de Morlaix	14	1	15	15,62%
France hors Bretagne	12	7	19	19,79%
Hors France	0	1	1	1,04%
NR	2	1	3	3,12%
Total	83	13	96	100%

Sources : DGFIP mutations 2011 traitement ADEUPa

PRIX MOYEN D'APPARTEMENTS DANS LE PÔLE URBAIN DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2011			
	Nb	Prix €	€/m²
Studio	ns	ns	ns
T1	7	44 422	1 203
T2	20	62 300	1 211
T3	30	51 788	837
T4	20	73 512	872
T5	9	133 464	1 080
Ensemble	nc	67 232	983

Sources : DGFIP mutations 2011 traitement ADEUPa - zonage avec prise en compte des franges urbaines dans le pôle urbain

LE PROGRAMME « HABITER MIEUX », UNE MISE EN ŒUVRE QUI PORTE SES FRUITS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE			
	Morlaix Communauté	BMO	Bretagne
Dossier	29	63	1 344
Rural	41,4%	0%	46,1%
Urbain	58,6%	100%	53,9%
Gain énergie de 25 à 40 %	44,9%	75,2%	69,1%
Gain énergie supérieur à 40 %	55,1%	24,8%	30,9%
Travaux moyens	12 666 €	8 816 €	15 709 €
Travaux moyens gain 25 à 30 %	10 180 €	6 142 €	10 757 €
Travaux moyens gain 30 à 40 %	16 318 €	7 282 €	11 996 €
Travaux moyens gain 40 à 50 %	9 024 €	14 168 €	15 697 €
Travaux moyens gain supérieur à 30 %	16 942 €	16 314 €	33 799 €

Sources Morlaix Communauté sur la base de l'Infocentre de l'Anah. Chiffres du 1 janvier 2011 au 17 août 2012.

Les loyers du parc privé à Morlaix Communauté

L'ADIL 29 diffuse désormais un tableau de bord des offres de locations gérées par les professionnels de l'immobilier qui permet d'avoir une connaissance en matière de locatif privé qui faisait défaut jusqu'alors, sauf à réaliser des études spécifiques. Il en ressort que le secteur de Morlaix propose davantage de maisons à la location que le département pris dans son ensemble : 31 % au lieu de 19%. Le loyer moyen au m² décroît en fonction de la taille du bien dans les deux cas, et les petites surfaces sont plus chères proportionnellement que les grandes, ce qui représente une situation assez classique. Les T1 et T2 sont loués 10,5 € du m² mensuels dans le secteur de Morlaix, ce montant est de 5,8 € dans le cas des T5, loyer plus faible que la moyenne départementale qui s'élève pour le même type de biens à 7,4 € du m². Les loyers des maisons sont plus élevés au m² et les T2 ont un prix de location au m² de 16,1 € ce qui est bien supérieur aux prix pratiqués en appartement et témoigne de la rareté de ce type de bien sur le marché. Quant à l'étiquette énergétique des logements offerts à la location, elle est plus basse dans le secteur de Morlaix que dans le Finistère, notamment en raison de l'ancienneté du parc. Les biens en étiquette E et plus basse représentent 47% des annonces, au lieu de 40 % dans le département.



ZOOM SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2011, Morlaix Communauté compte plus de 2 600 logements sociaux sur son territoire, ce qui représente 6% de l'offre finistérienne. Alors que l'espace urbain se distingue par un parc composé quasi exclusivement d'appartements, ces derniers ne représentent respectivement que 27%, 17% et 7% des logements sociaux dans les espaces périurbain, rural et littoral.

Un délai d'attribution moyen de cinq mois

Entre le 1^{er} octobre 2011 et le 30 septembre 2012, 420 demandes externes ont été satisfaites dans Morlaix Communauté, soit 16% de plus que pendant l'année 2009. Parmi elles, 69% avaient été déposées cette même année. Reflet de cette fluidité de la réponse à la demande, le délai d'attribution moyen d'un logement social sur le territoire communautaire apparaît inférieur à la moyenne du département. Il est en effet de 4,9 mois – contre une moyenne de 6,4 mois pour le Finistère.

Au 30 septembre 2012, 501 demandes externes restaient insatisfaites, dont 78% déposées au cours de l'année précédente. En 2011, ces chiffres étaient respectivement de 395 et 74%.



Méthodologie : le Fichier Commun de la demande locative sociale

Depuis avril 2011, un « Fichier Commun de la demande locative sociale » est en place dans le département du Finistère. Cet outil, dont l'objectif premier est de simplifier et faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, rend possible des observations précises sur la réalité de la demande locative sociale dans l'ensemble des territoires finistériens. Les données sont collectées par le CREHA Ouest et transmises annuellement à l'ADEUPa. Par ailleurs, Morlaix Communauté finance le fonctionnement du fichier commun.



PARC DE LOGEMENTS SOCIAL AU 01.01.11			
	Parc social de maisons au 01-01-11	Parc social d'appartements au 01-01-11	Parc social total au 01-01-11
Espace Urbain	72	1 576	1 648
Espace périurbain	387	141	528
Espace littoral	169	12	181
Espace rural	216	44	260
Total Morlaix Communauté	844	1 773	2 617

Source : Parc de logement social selon RPLS au 1er janvier 2011

Près d'un quart des demandeurs n'a pas de revenus

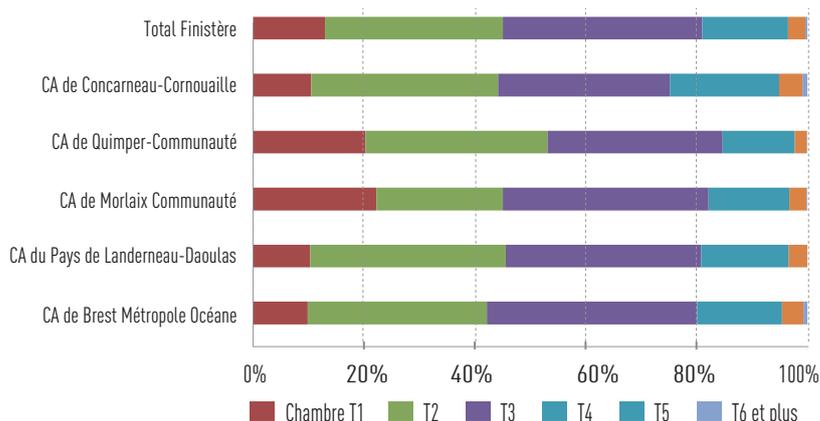
Entre le 1^{er} octobre 2011 et le 30 septembre 2012, 679 demandes externes ont été enregistrées. Comme dans la plupart des intercommunalités du Finistère, elles concernent pour plus de 80% des T3 et moins. Morlaix Communauté se distingue toutefois par une demande en T1 nettement supérieure à la moyenne départementale (22% de la demande contre 10% pour le Finistère) en partie due à l'offre en résidences étudiantes gérées par des bailleurs sociaux.

Cette demande pour des petits logements s'explique par la forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales parmi les ménages demandeurs. Ainsi, à l'image de la moyenne départementale, elles représentent respectivement près de 50% et 30% des demandeurs externes.

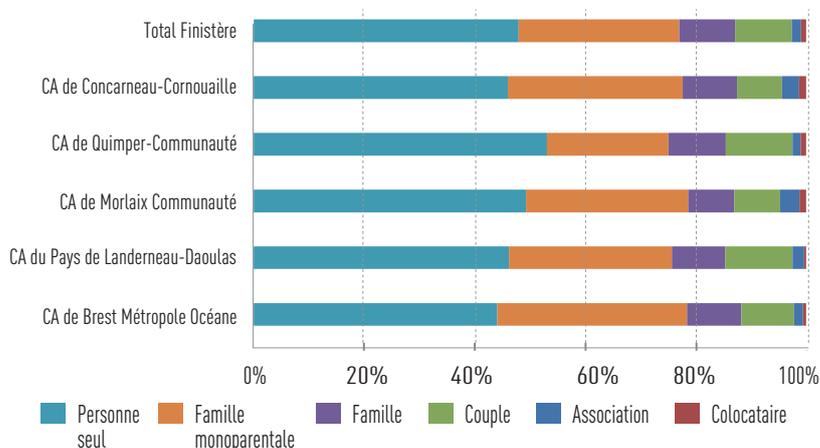
Enfin, près d'un quart des ménages demandeurs a déclaré ne pas percevoir de revenus et 30% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS 2010 (soit moins de 704 € par mois pour une personne seule). Enfin, 69% des demandeurs déclarent des revenus inférieurs à 100% du plafond PLAI I, soit moins de 979 € mensuels pour une personne seule.



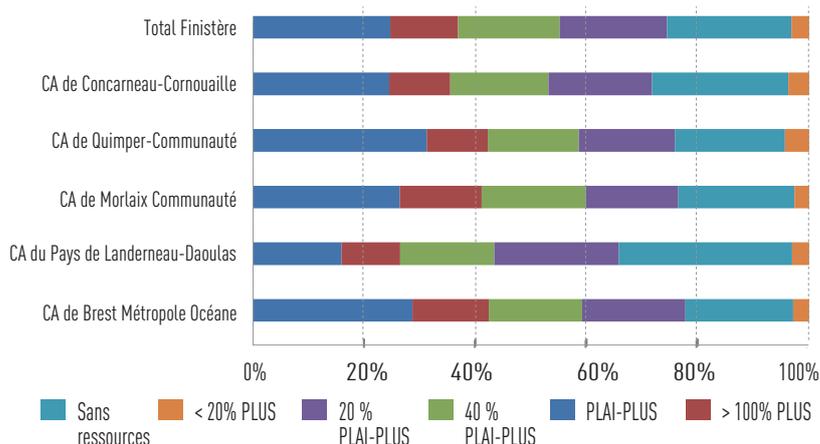
TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX DEMANDÉS ENTRE LE 1^{er} OCTOBRE 2011 ET LE 30 SEPTEMBRE 2012 (FLUX DE DEMANDES EXTERNES)



COMPOSITION DES MÉNAGES AYANT DEMANDÉ UN LOGEMENT ENTRE LE 1^{er} OCTOBRE 2011 ET LE 30 SEPTEMBRE 2012 (FLUX DE DEMANDES EXTERNES)



REVENUS DES MÉNAGES AYANT DEMANDÉ UN LOGEMENT ENTRE LE 1^{er} OCTOBRE 2011 ET LE 30 SEPTEMBRE 2012 (FLUX DE DEMANDES EXTERNES)



PLUS : Plafonds année N-2. Exemple : Plafond de ressources PLUS pour une personne seule en 2010 : 1 761 € mensuels
 PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Les plafonds de ressources PLAI n'excèdent pas 60 % du PLUS mais ne correspondent pas toujours exactement à ce niveau.