

⇒ La construction neuve

## 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 oeuvre 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 CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRITOIRE DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2011

2010 avait marqué la reprise de la construction neuve dans le territoire communautaire, 2011 confirme cette tendance avec 356 logements mis en chantier. Ce chiffre représente une augmentation de plus de 60 unités par rapport à l'année précédente et l'objectif de production du Programme Local de l'Habitat, établi à 300 par an, est dépassé. Cette progression devrait continuer en 2012, le nombre d'autorisations délivrées étant également en nette augmentation (476 en 2011, soit 30 % de plus qu'en 2010). Si la construction neuve reste portée par les maisons individuelles, la part de l'habitat groupé s'accroît dans les constructions autorisées. Autre signe d'une densification des constructions et d'une maîtrise foncière plus importante, la taille des parcelles constructibles tend à diminuer. Dans le même temps, la tendance à la périurbanisation continue de progresser.

Différents facteurs exogènes pourraient avoir des impacts sur le marché immobilier de Morlaix Communauté et plus particulièrement sur le marché de la construction. Ainsi, le Prêt à Taux Zéro est désormais réservé aux opérations neuves et ne viendra plus solvabiliser les acquéreurs dans l'ancien. Certains projets pourraient donc être réorientés, d'autant que les coûts des terrains à bâtir restent très attractifs dans l'agglomération. De plus, en raison d'un contexte de crise, les taux d'intérêt d'emprunt immobilier risquent d'augmenter au cours de l'année 2012 et les banques, devant une situation assez incertaine, pourraient restreindre l'accès au crédit.



# LA REPRISE AMORCÉE EN 2010 SE POURSUIT

La reprise amorcée en 2010 se poursuit et l'objectif de construction du Programme Local de l'Habitat 2011 est dépassé.

Le nombre de logements commencés continue d'évoluer à la hausse et 356 logements ont été mis en chantier en 2011. La production de 2011 représente 1,2% du parc de résidences principales de l'agglomération. Cette évolution positive concerne l'ensemble de la production. Cette tendance haussière s'observe également, bien que dans une moindre mesure, à l'échelle de la région Bretagne. En revanche, les évolutions de l'activité sont plus contrastées dans les autres agglomérations finistériennes : alors que Brest Métropole océane observe une baisse de 20% de sa production océane, celle de Landerneau-Daoulas s'est stabilisée

et celle de Quimper Communauté a augmenté de 50%.

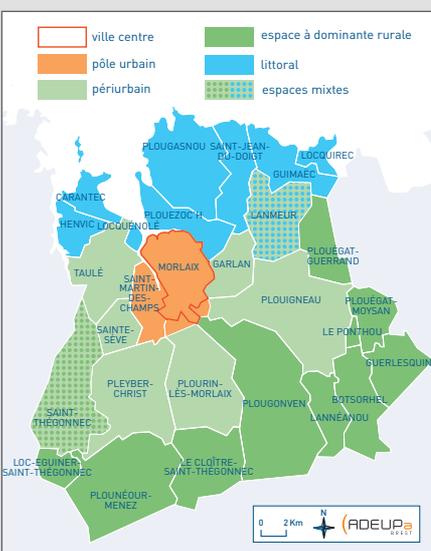
Les constructions de type collectif augmentent de 21% et se répartissent équitablement entre maisons groupées et immeubles d'habitation. La construction individuelle reste nettement majoritaire : avec 270 maisons mises en chantier, elle représente 76% de la production de la communauté d'agglomération.

Les données relatives aux logements autorisés suivent la même tendance haussière. Toutefois, dans le détail, la part de maisons en individuel pur

tend à diminuer en 2011 alors que l'individuel groupé et le collectif sont en très nette augmentation. On peut y voir la confirmation d'une tendance à la densification des opérations et à une activité accrue au sein d'opérations d'aménagement plus qualitatives.

Les délais moyens de démarrage des travaux augmentent en fonction du type d'opération : de 3,8 mois en moyenne pour les constructions individuelles à 12,7 mois pour le collectif. Ces délais sont très proches de ceux observés dans le département où ces chiffres sont respectivement de 3,6 mois et 10,9 mois.

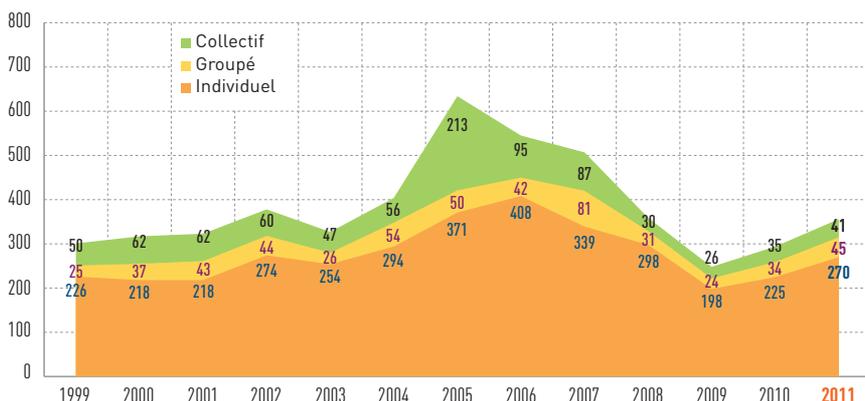
## Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



## L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle :

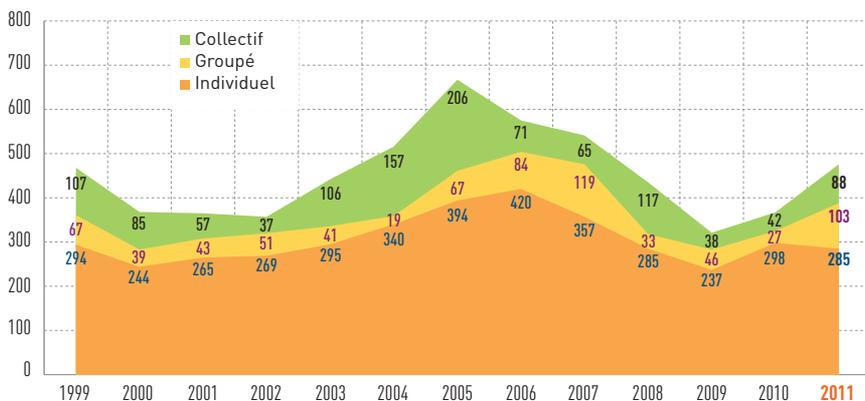
- Un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d'« agglomération » et espace rural.

### LOGEMENTS COMMENCÉS DEPUIS 1999



Source: Sit@delz - DREAL - Traitement ADEUPa

### LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 1999



Source: Sit@delz - DREAL - Traitement ADEUPa

### LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS EN 2011 À MORLAIX COMMUNAUTÉ

Zone du Programme Local de l'Habitat	Autorisés			Total	Commencés			Total
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif		Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	
Pôle urbain	20	9	32	61	25	13	29	67
Communes littorales	92	51	43	186	66	11	4	81
Communes périurbaines	127	39	0	166	129	20	8	157
Communes rurales	46	4	13	63	50	1		51
<b>CA de Morlaix Communauté</b>	<b>285</b>	<b>103</b>	<b>88</b>	<b>476</b>	<b>270</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>356</b>



# UNE REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR LES MAISONS INDIVIDUELLES

L'évolution à la hausse du nombre de mises en chantier amorcée en 2010 se poursuit en 2011. En opérations groupées ou sur lots libres, 270 maisons individuelles et 45 maisons groupées sont ainsi sorties de terre en 2011.

## L'individuel pur

Après la baisse importante de l'activité de production en 2009 où la dégradation économique sur la construction neuve s'était faite sentir à Morlaix Communauté, l'année 2010 avait marqué une nette reprise qui perdure, et même s'affirme, en 2011. La construction neuve est alimentée aux trois-quarts par le marché de la maison individuelle, particulièrement bien représentée dans les communes périurbaines. En effet, près de la moitié des mises en chantier de ce type d'habitation y est enregistrée. À l'inverse, seules 9 % des maisons individuelles pures sont construites dans le pôle urbain, la densité et le foncier très contraint expliquant cette situation.

## Un prix du foncier qui augmente mais reste abordable...

La vente de terrains à bâtir au cours des deux premiers trimestres de l'année 2011 s'élève à 103 unités, chiffres légèrement en deçà de ceux observés au cours de la même période en 2010 où 111 terrains avaient trouvé preneur. Entre juillet 2010 et juin 2011, 276 terrains ont changé de mains, soit une hausse de 15 % par rapport à la période précédente. Cette relance s'accompagne d'une légère augmentation du coût du foncier : la part des terrains d'un montant inférieur à 40 000 € est en effet passée de 70 % des mutations en 2010 à 60 % en 2011. La part de terrains à plus de 50 000 € est stable et représente 20 % des transactions. Au regard d'autres territoires de comparaison, les prix d'acquisition du foncier de la communauté d'agglomération restent donc abordables et permettent la réalisation d'opérations répondant aux critères de l'acquisition sociale, c'est-à-dire dont le montant n'excède pas 120 000 € tout compris.

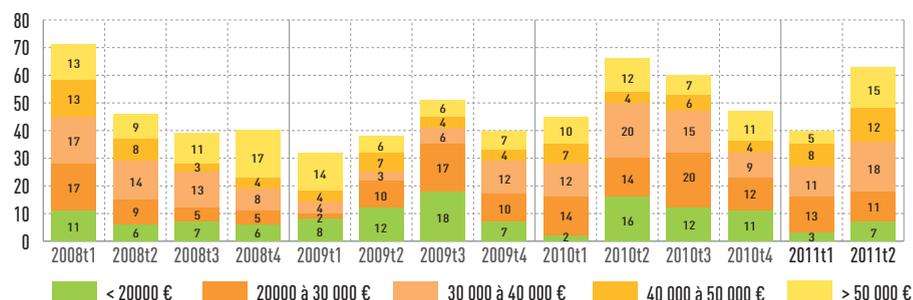
## ...notamment grâce à une diminution de la taille des parcelles

En parallèle, la taille moyenne des terrains vendus diminue. En effet, la part de terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup> ne cesse de s'accroître au détriment de celle des terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>. Une

des raisons de ce phénomène s'explique par l'augmentation du prix du foncier au mètre carré. Les acquéreurs se tournent vers un terrain plus petit et bâtissent une maison dont la superficie reste constante. Ainsi, les opérations sont plus compactes et plus conformes à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière du Programme Local de l'Habitat. Cette tendance à la diminution de la taille des parcelles construites est également à mettre en relation avec le dispositif d'aide à la qualité des opérations d'aménagements mis en place par Morlaix Communauté en décembre 2009 dont l'objectif réside dans la promotion de la qualité des opérations et de l'économie d'espace. Entre autres

critères, les projets doivent présenter une densité minimale brute de 15 logements par hectare en dehors du pôle urbain et de 25 au sein du pôle urbain. Par ailleurs, une part croissante de projets réalisés au sein d'opérations d'aménagement. En effet, en 2010 et 2011, les trois-quarts des constructions sont produits en lotissement, contre 60 % lors de la période précédente. Les parcelles restent cependant plus grandes dans la communauté d'agglomération que dans d'autres territoires finistériens : en 2010, leur taille moyenne s'élevait à 867 m<sup>2</sup> à Morlaix Communauté, contre 766 m<sup>2</sup> dans la Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas et 784 m<sup>2</sup> à Quimper Communauté.

GAMME DE PRIX DE TERRAINS VENDUS



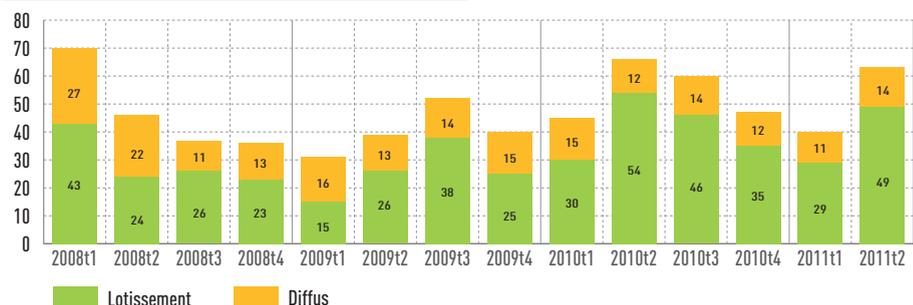
Source : Rétranscription des actes notariés – DGI  
Traitement ADEUPa

GAMME DE TAILLE DE TERRAINS VENDUS



Source : Rétranscription des actes notariés – DGI  
Traitement ADEUPa

TERRAINS VENDUS PAR TYPE D'OPÉRATION



Source : Rétranscription des actes notariés – DGI  
Traitement ADEUPa

### Des densités contrastées

La densité nette<sup>1</sup> des opérations de constructions neuves varie selon le territoire observé. Avec une moyenne de 30 logements par hectares en 2011, le pôle urbain est le seul secteur de la communauté d'agglomération qui dépasse les préconisations de la charte de qualité de l'agglomération. Cette densité, est moitié moindre dans les communes périurbaines mais elle y est proche des objectifs (13,3 logements /ha) et elle est plus faible dans la zone littorale (10,5/ha) et dans les communes rurales (8,4/ha). En moyenne, la densité à Morlaix Communauté s'élève à 12,8 logements par hectare, soit une valeur équivalente à celle de la communauté de communes de Landerneau-Daoulas (13,1/ha)

mais nettement inférieure à celle de Quimper Communauté (23,1/ha). Ces chiffres indiquent que si les efforts de densification des opérations ont porté leur fruit, des améliorations sont encore possibles, notamment dans les secteurs les plus proches du pôle urbain.

### Un secteur périurbain toujours attractif pour les habitants de l'agglomération qui souhaitent construire

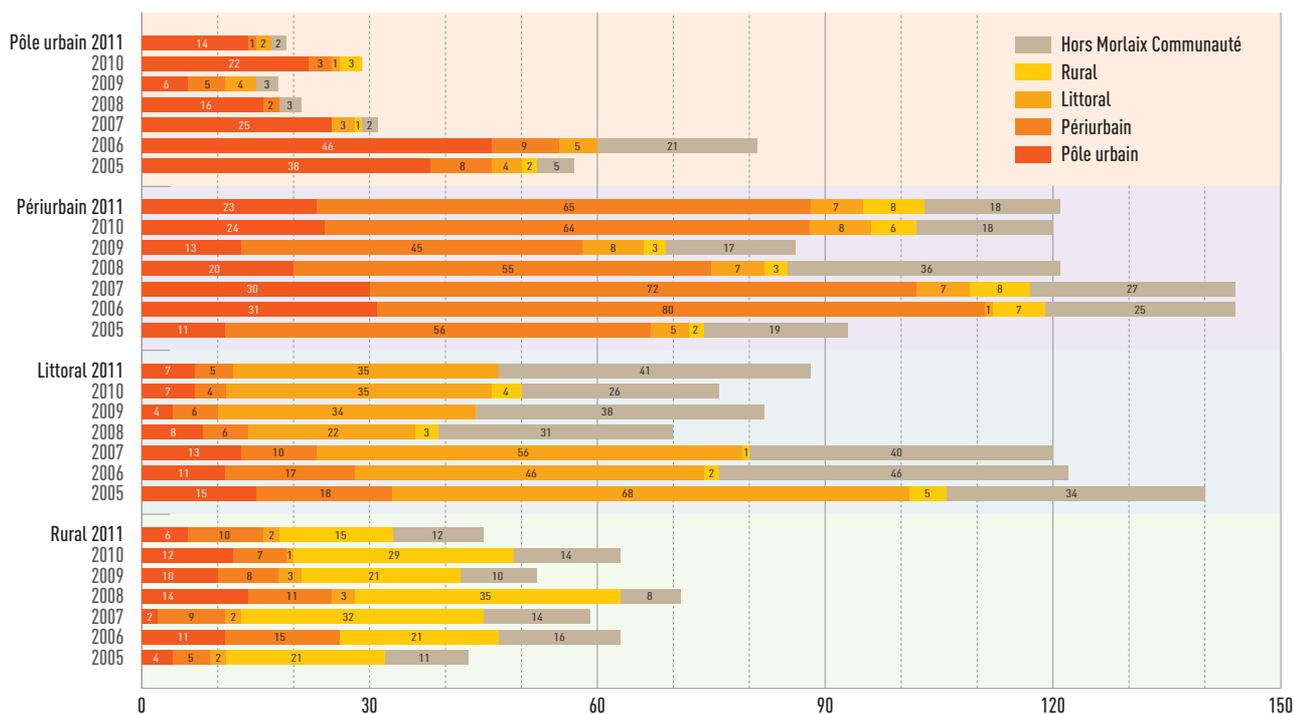
Les communes périurbaines demeurent le lieu privilégié des projets de construction neuve individuelle. Proche de la ville centre et des commodités mais disposant encore de potentialités foncières, c'est le secteur qui enregistre le plus grand nombre de dépôt de permis

de construire en 2011, à l'instar des années précédentes. Si plus de la moitié des demandes d'autorisation est le fait de ménages déjà installés dans cette zone, on note que les habitants du pôle urbain y localisent également davantage leurs projets que dans leur territoire d'origine. Le manque de disponibilité foncière est vraisemblablement l'élément déclencheur et peut expliquer en partie la faible proportion de pétitionnaires extérieurs au pôle urbain souhaitant s'y installer.

Quant aux communes littorales, elles restent au fil des ans les plus attractives pour des demandeurs extérieurs à Morlaix Communauté et cette observation se confirme en 2011.

<sup>1</sup> La densité nette est calculée à partir de l'emprise des terrains d'assiette des permis de construire, hors voirie et réseaux divers, tous types de constructions pris en compte mais en excluant les terrains des maisons individuelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup>.

### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES



Source : Sit@del2 - DREAL - Traitement ADEUPa

### L'individuel groupé

S'il est nettement moins développé que l'habitat individuel pur, l'individuel groupé progresse toutefois de manière importante avec 45 unités mises en chantier en 2011, soit 50 % de plus que l'année précédente. Cette tendance à la hausse devrait se confirmer en 2012 puisque le volume d'autorisations délivrées a plus que triplé entre 2010 et 2011. 103 maisons groupées ont ainsi été autorisées, pour moitié dans les communes littorales, pour plus d'un tiers en périurbain.

Ce type d'opération est majoritairement porté par des bailleurs sociaux. Ainsi, Habitat 29 doit lancer la seconde tranche d'une opération localisée rue du Parc Coz, à Carantec. Huit habitations devraient s'ajouter aux six pavillons à Très Haute Performance Énergétique déjà livrés début 2012 par le bailleur. Mais l'année

2011 a également vu le développement de projets de promoteurs privés. Ainsi, un projet de 71 logements Bâtiments Basse Consommation (36 appartements et 22 maisons, du T1 bis au T3 à destination des seniors ainsi que 13 maisons familiales) va voir le jour à Carantec. Ce projet, qui n'est pas encore sorti de terre en début mai 2012 est financé dans le cadre du dispositif « Censi-Bouvard » (autrement dit du Scellier meublé). Le projet est localisé à proximité des commodités du bourg, il prévoit des espaces collectifs et notamment un lieu de restauration, ainsi que la présence d'une « maîtresse de maison ». En outre, la création d'un cabinet médical et d'une crèche sont également inscrits. Cette opération s'inscrit dans une logique de mixité sociale et intergénérationnelle.

# LOGEMENT COLLECTIF : QUELQUES OPÉRATIONS DE PROMOTION PRIVÉE

Une production de logements collectifs répartie entre les secteurs social et privé en 2011

La construction d'immeubles d'habitation est peu représentée sur le territoire de l'agglomération et reste concentrée sur le pôle urbain et les espaces périurbains. Bien qu'en 2011, Morlaix Communauté ait enregistré son plus fort taux de mises en chantier de logements collectifs depuis 2007, les chiffres restent bien en deçà de la période précédente où les opérations privées portées par les possibilités de défiscalisation ont été nombreuses. Le nombre de logements collectifs commencés en 2011 semble cependant plus conforme à la réalité des besoins de la communauté d'agglomération. Les opérations sont aussi bien portées par des promoteurs privés que par les bailleurs HLM qui interviennent dans le territoire de l'agglomération. Une partie des opérations est constituée de restructurations lourdes d'habi-

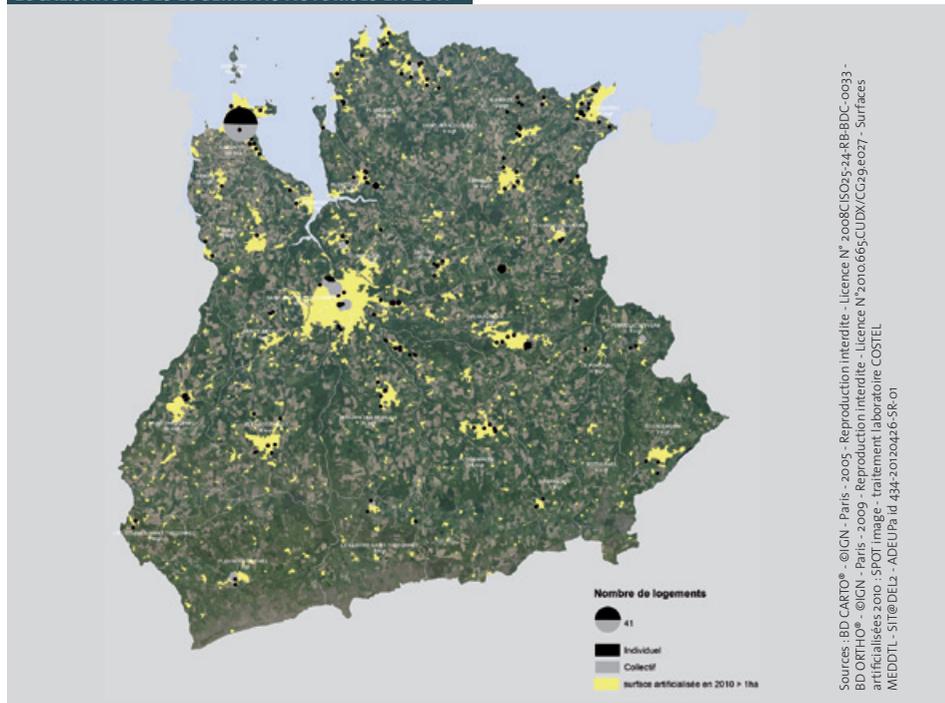
tat existant et procède d'une logique de renouvellement urbain.

Ainsi, une opération portée par le Crédit Agricole du Finistère est menée au centre-ville de Morlaix sur un bâtiment représentatif du caractère patrimonial de la ville. Huit logements, du studio au cinq pièces, sont créés au-dessus de l'agence locale de la banque. Suivant la même logique de renouvellement urbain, quatre logements (deux T2 et deux T3) ont été créés à Saint-Thégonnec, dans une maison de bourg, à proximité de l'église.

## LOCALISATION PRIVILÉGIÉE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS NEUFS EN COLLECTIF COMMENCÉS

PÉRIODE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Carantec	61	16	32	0	12	0	0	121
Morlaix	56	43	31	17	6	0	10	163
Plouigneau	11	0	0	7	0	0	0	18
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	0	1	11	4	58
St-Martin-des-Champs	45	32	2	0	0	20	19	118
Autres communes	20	4	0	6	7	4	8	49
<b>TOTAL</b>	<b>213</b>	<b>95</b>	<b>87</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>527</b>

## LOCALISATION DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2011



## Informations

### Les nouvelles modalités du Prêt à Taux Zéro + en 2012

Dans le cadre du plan de redressement budgétaire, la loi de finances de 2012 a modifié de manière importante les conditions d'éligibilité au prêt, elle en a recentré l'octroi sur les seuls logements neufs et a modifié ses caractéristiques financières. Désormais, sur le territoire de Morlaix Communauté (zone C), les primo-accédants de leur résidence principale devront respecter un plafond de ressources (26 500 € de revenu fiscal pour une personne seule, 53 000 € pour une famille de 4 personnes). Le coût de l'opération pris en compte pour la détermination du PTZ+ sera plafonné à 79 000 € pour une personne seule, 158 000 € pour une famille de 4 personnes. Enfin, la quotité du prêt sera plus élevée pour les Bâtiments Basse Consommation (24 %) que pour les bâtiments qui ne le sont pas. L'impact de ces restrictions se fera sentir sur le marché de la construction neuve et aura des répercussions plus importantes sur le marché de l'occasion puisque ces transactions sont désormais exclues de l'aide (sauf acquisition d'un logement social).

### Un recul du nombre de constructions individuelles labellisées Bâtiments Basse Consommation au niveau national

Une étude récente de l'Anil a montré que la montée en puissance de ce type de construction est freinée et avance quatre causes :

- Le surcoût à l'achat des logements labellisés,
- L'impossibilité de réserver certains travaux et de les faire réaliser ultérieurement par un autre maître d'œuvre que le constructeur
- La nécessité de changer de comportements pour réellement bénéficier des économies de charges liées aux caractéristiques économes en énergie du logement
- La spécialisation des artisans parfois insuffisante.