

Observatoire de L'HABITAT DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

n° 20
Juillet 2016

⇒ 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 est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2008. Cette délégation de compétence permet à la communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme local de l'Habitat (PLH) 2014-2019.

Dans ce cadre, Morlaix Communauté a confié à l'ADEUPa la mise en place d'un observatoire local de l'habitat.

Cet outil permet :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, 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 Programme Local de l'Habitat,
- 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.

SYNTHÈSE 2014 ET PREMIERS ÉLÉMENTS RELATIFS À 2015

En 2014, l'activité de la construction neuve, s'est largement affichée en retrait atteignant son plus bas niveau depuis 15 ans. Cette évolution, moins marquée dans Morlaix Communauté que dans le reste du pays, s'inscrit dans des situations départementales et nationales elles-mêmes défavorables.

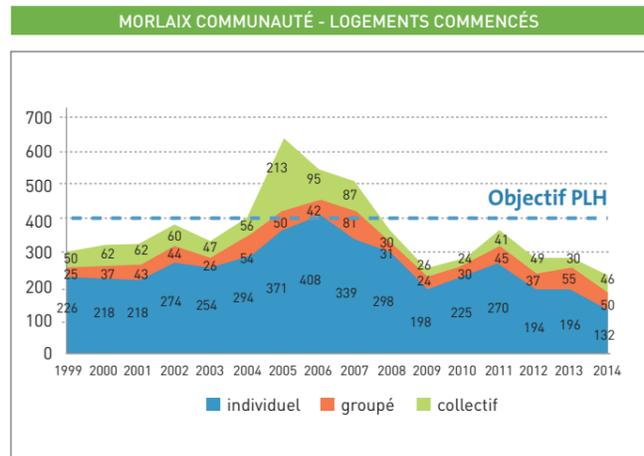
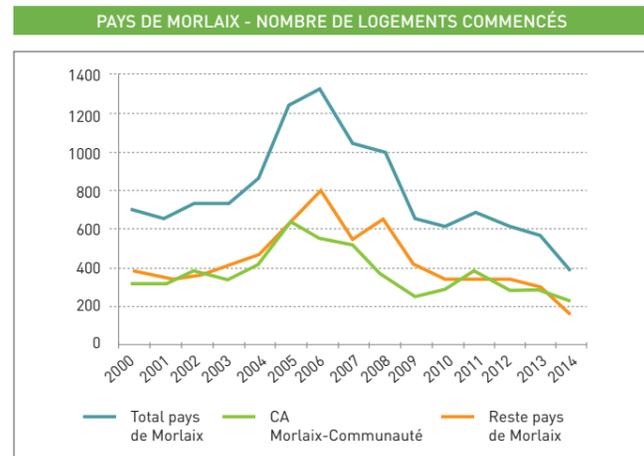
Toutefois, ce nouveau ralentissement n'a pas concerné le marché des biens d'occasion.

En 2015, le marché, porté par un contexte favorable a repris des couleurs : crédits à taux avantageux et prix à la baisse dans l'ancien ont favorisé la concrétisation des ventes. Cette reprise de l'activité semble se confirmer pour 2016.



MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

LA CONSTRUCTION NEUVE 2014 - PREMIERS ÉLÉMENTS 2015

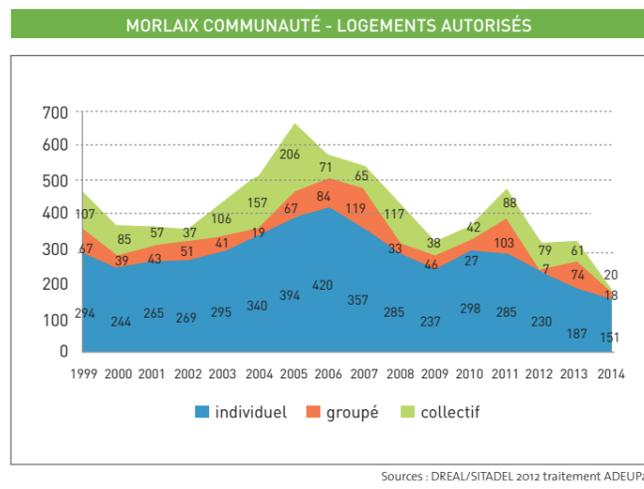
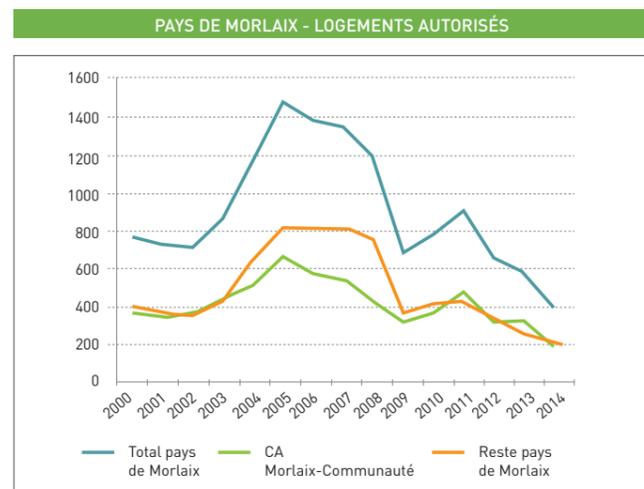


Sources : DREAL/SITADEL 2012 traitement ADEUPa

Nouveau décrochage de l'activité en 2014

Le ralentissement de l'activité de production neuve s'est poursuivi en 2014. À l'échelle du pays de Morlaix, il s'est traduit par une baisse d'un tiers du nombre de logements commencés, une évolution comparable à celle observée à l'échelle du département du Finistère. Morlaix Communauté, qui représente

60 % de l'activité du Pays de Morlaix, enregistre en 2014 une baisse moins conséquente : - 19 % soit 228 logements mis en chantier. Il s'agit toutefois d'un volume nettement inférieur à l'objectif du PLH 2014-2019 (400 logements/an).



Sources : DREAL/SITADEL 2012 traitement ADEUPa

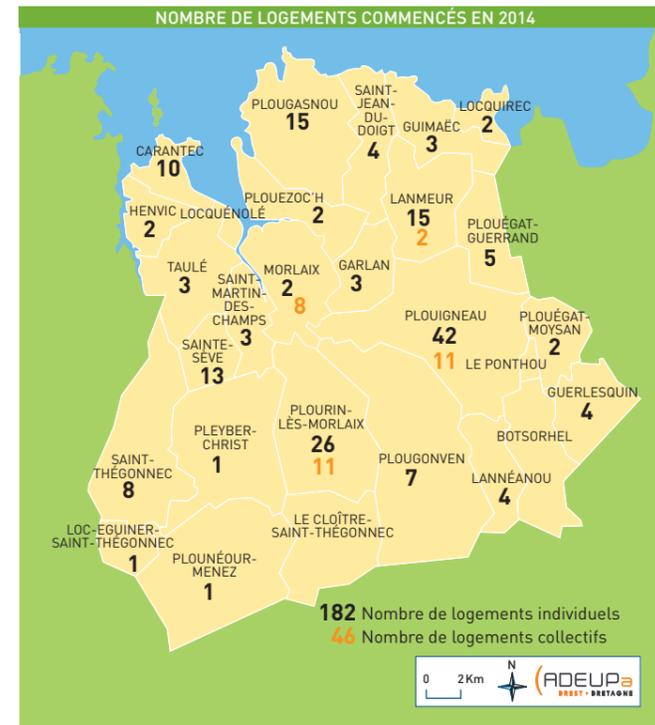
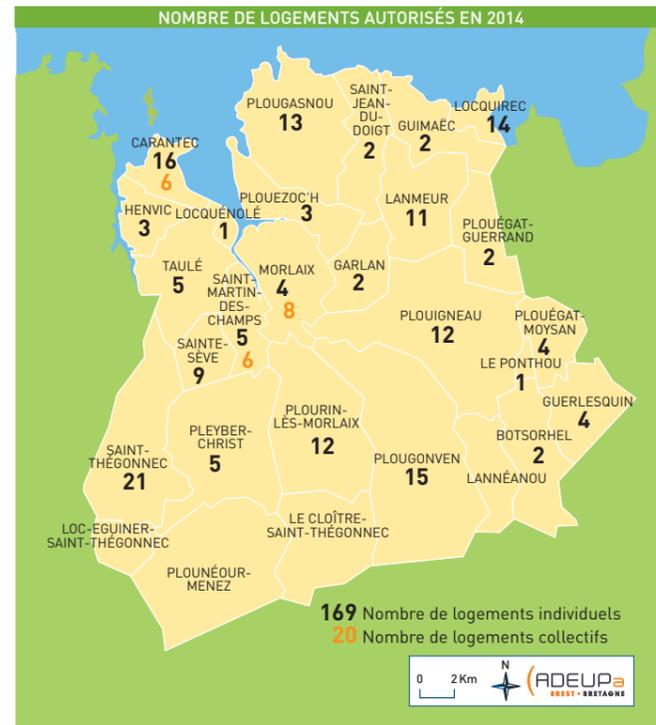
Des signes de reprise en 2015 au regard des permis de construire

À l'échelle du Pays de Morlaix, le nombre de logements autorisés a quant à lui baissé d'un tiers en 2014, ce qui laisse présager une nouvelle diminution des mises en chantier en 2015. Seule la communauté du pays Léonard enregistre une progression (+ 30 %). Dans Morlaix Communauté, seuls 189 logements ont été autorisés soit une diminution de 41 %. Les chiffres de mises en chantiers disponibles à ce jour (les 3 premiers trimestres 2015) confirment cette tendance.

2015 est en revanche marquée par une reprise du volume de logements autorisés. La comparaison entre la situation au cours des 3 premiers trimestres 2015 et celle de la même période en 2014 montre une progression de 56 % dans Morlaix Communauté et de 26 % dans l'ensemble du Pays de Morlaix. Ses premiers signes de reprise de l'activité de construction neuve sont d'ailleurs observés à l'échelle du département du Finistère et confirmés par les acteurs du secteur.



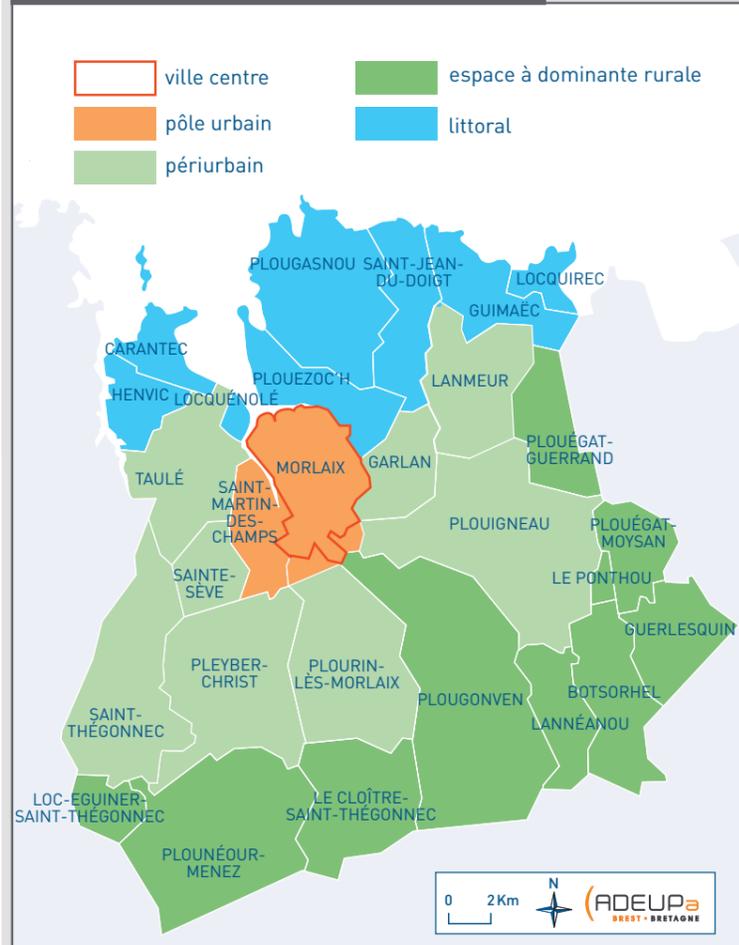
«Botsorhel»



Source : Sit@deiz - DREAL - Traitement ADEUPa

Source : Sit@deiz - DREAL - Traitement ADEUPa

Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



« Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les secteurs »

- 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 avec le pôle urbain élargi (incluant Morlaix, St Martin-des-Champs et les quartiers des communes limitrophes), des communes littorales, rurales et périurbaines.



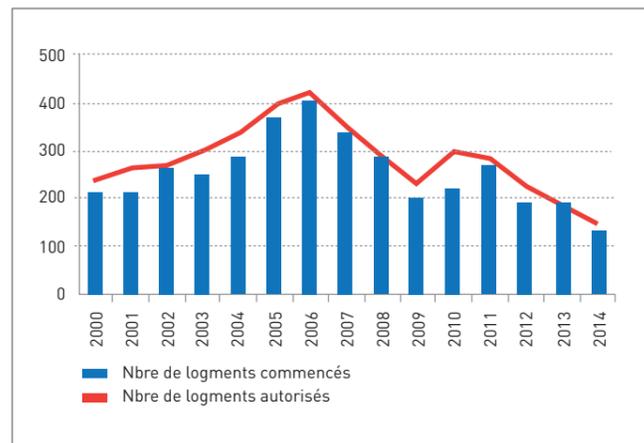
«Saint-Thégonnec Loc-Eguiner»

LA CONSTRUCTION NEUVE À LA LOUPE

Localisation	Commencés			Autorisés		
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Pôle urbain élargi	25	4	33	26	0	14
Secteur périurbain	46	42	13	51	8	0
Secteur rural	23	4	0	21	9	0
Secteur littoral	38	0	0	54	0	6
CA de Morlaix Communauté	132	50	46	152	17	20

Seuls 27 % des logements mis en chantier en 2014 sont situés dans le pôle urbain élargi. Il concentre en revanche la majorité des logements collectifs commencés cette même année.

LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS EN 2014



En 2014, le nombre de maisons individuelles mises en chantier a diminué d'un tiers par rapport à la moyenne enregistrée sur la période 2012-2013.

Ce segment de marché reste pour autant prédominant sur le territoire puisqu'il a représenté 58 % de la production neuve. Cette production résulte de nombreuses opérations d'aménagement (publiques et plus ponctuellement privées) et d'initiatives privées en secteur diffus.

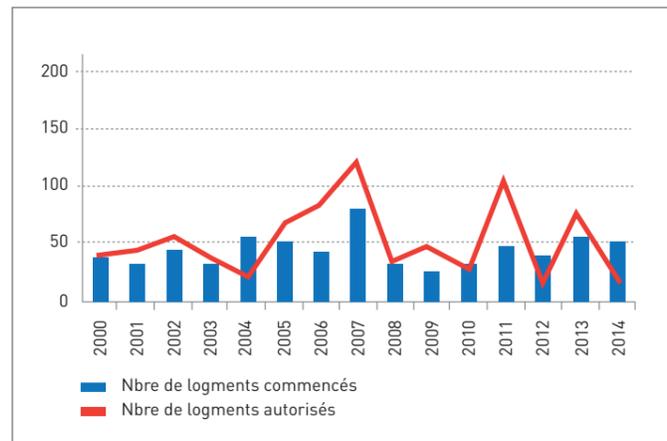


«Plouigneau»



«ZAC de Rutanguy - Plourin Lès Morlaix»

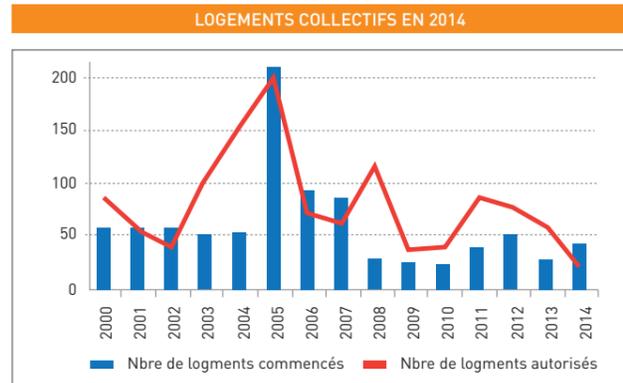
LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS EN 2014



50 logements individuels groupés, c'est-à-dire résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels, ont été commencés en 2014, soit 22 % de la production neuve.

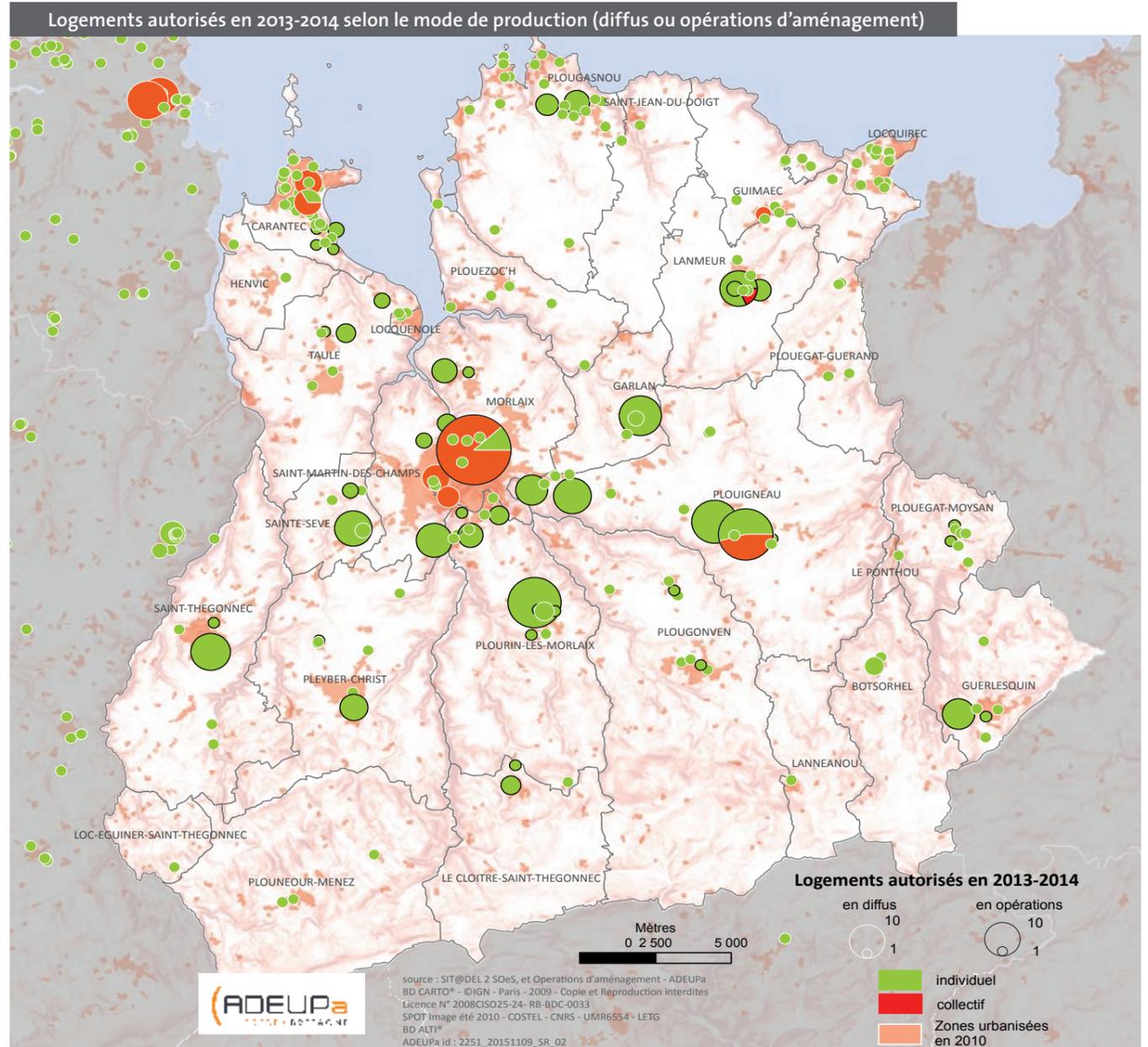
L'activité reste relativement stable par rapport à 2013. Ces mises en chantier concernent 9 opérations, portées principalement par des organismes HLM pour du locatif social. On peut citer entre autres les opérations d'Habitat 29 rue de la gare à Plouigneau (13 logements), d'Armorique Habitat (10 logements) ZAC de Rutanguy à Plourin-Les-Morlaix, et d'Espacil (13 logements) ZAC de Kerbriand à Plouigneau.

Seules 2 opérations, représentant un total de 17 logements ont été autorisées en 2014. Elles sont situées à Plougouven et à St Thégonnec et sont portées respectivement par Aiguillon Construction et Habitat 29.



4 opérations de logements collectifs ont été engagées en 2014, représentant 46 logements. Trois d'entre elles sont situées dans le pôle urbain élargi :

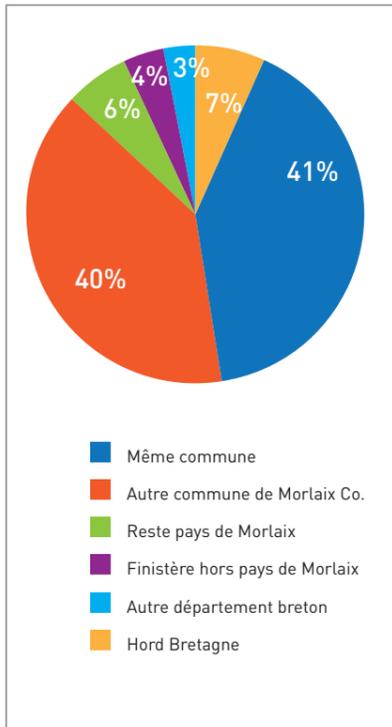
- 25 logements par Aiguillon Construction dans la ZAC St Fiacre à Plourin-Les-Morlaix et destinée à de la vente (dont PSLA),
 - 11 logements, rue de la Gare à Plouigneau par Habitat 29 et destinée à de la location sociale.
 - 8 logements dans le cadre d'une opération de réhabilitation privée place Cornic en centre-ville de Morlaix.
- Deux opérations privées ont été autorisées en 2014, à St Martin des Champs et à Carantec pour un total de 20 logements.



Cette carte permet de visualiser la localisation des logements autorisés en 2013 et 2014 sur le territoire de Morlaix Communauté et de faire apparaître les principales opérations d'habitat actuellement mises en œuvre. Elle apporte par ailleurs une indication sur le mode de production des logements en distinguant les logements autorisés en diffus et ceux qui le sont dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupés).

78% des logements individuels autorisés pendant la période considérée sont localisés en zones d'aménagement ou en secteur déjà urbanisés (dents creuses).

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES
CONCRÉTISANT UN PROJET DE CONSTRUCTION
NEUVE DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ
(AUTORISATIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES
2014 ET 1^{ER} TRIMESTRE 2015)



Les prêts à taux zéro (PTZ) dans Morlaix Communauté en 2014

En 2014, seules 31 offres de prêt ont été émises dans Morlaix Communauté. Ce faible volume peut s'expliquer par les conditions restrictives du PTZ, limité aux seules opérations dans le neuf (et aux cessions de logements HLM), et par le contexte économique plus difficile qui touche tout particulièrement les primo-accédants généralement plus contraints financièrement. D'après les professionnels, la réglementation thermique 2012 a également constitué un frein à la construction neuve en générant un

surcoût. Le ménage n'a plus la possibilité de se réserver des travaux qui permettent de faire baisser le coût final du projet. Le respect de la nouvelle réglementation suppose des projets clefs en main. Les PTZ délivrés ont servi à financer la réalisation de projets de logements individuels, comprenant majoritairement l'acquisition du terrain et la construction. Le montant moyen du prêt PTZ s'élève en 2014 à 24 700 € pour un montant moyen d'opération de 170 500 €, contre 179 300 € en moyenne à l'échelle départementale.

Le regard du professionnel Monsieur LOUEDEC

Monsieur LOUEDEC (Maisons de l'Avenir, Morlaix), observe, en primo-accession, un budget maximal autour de 140 000 € à 150 000 € (terrain compris). Ce montant permet aux ménages d'être sur une mensualité de remboursement de l'ordre de 650 à 700 €/mois, assurance comprise.

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Qu'est-ce que le Prêt Social Location Accession ?

Il permet à des ménages d'acquiescer un logement neuf en se constituant progressivement un apport personnel. Le ménage a dans un premier temps un statut de locataire : il s'acquiesce auprès de l'opérateur d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente). Au terme de cette première phase (< 5 ans), le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté. Les acquiesceurs bénéficient d'un prix de vente en TVA à taux réduit, d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et d'une garantie de relogement et de rachat du bien.

Afin de développer l'accession sociale, Le PLH de Morlaix Communauté favorise la production de logements en PSLA. L'objectif qui a été arrêté est d'environ 20 logements par an en privilégiant le pôle urbain et les communes littorales qui connaissent un marché foncier plus cher. En 2014, aucune opération en PSLA n'a été agréée. L'agrément de deux opérations identifiées dans des appels à projet antérieurs à l'approbation du PLH 2014-2019 et situées dans l'espace à dominante rurale (2 logements) et dans le secteur périurbain (6 logements) était prévu. Mais compte tenu des difficultés rencontrées sur le marché de l'habitat et une commercialisation difficile, elles ont finalement été reportées.



«Park Ar C'hoat - Morlaix»

Le regard du professionnel Malik CIDERE, Aiguillon Construction

« Nous avons engagé à ce jour deux opérations de logements en PSLA sur le territoire morlaisien. La première a été livrée dernièrement, elle est localisée dans la ZAC St Fiacre à Plourin-Les-Morlaix. Elle comporte 8 appartements, de type 2 et 3. Les prix abordables (autour de 88 000 € pour un T2) ont séduit un profil varié de futurs accédants, notamment des actifs salariés de l'hôpital situé à proximité immédiate. Forts de ce succès, nous avons lancé cet été la commercialisation de la première tranche de l'opération Park Ar C'hoat, située dans le quartier de Coatserho à Morlaix à l'emplacement de l'école de Troudousten. Il s'agit là d'une opération

en renouvellement urbain qui bénéficie d'un emplacement privilégié en cœur de quartier résidentiel, sur les hauteurs de Morlaix. La livraison de cette première tranche, composée de 16 logements en PSLA, est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2017. Elle propose non seulement des appartements (T2 et T3) mais également 5 maisons de ville T4 avec jardin. Les prix sont là encore attractifs : à partir de 84 000 € pour un T2 et 118 000 € pour un T3 et pour une maison à partir de 156 000 €.

Le dispositif PSLA demeure en effet encore peu connu, notamment par les primo-accédants qui sur le territoire s'orientent pour beaucoup vers l'ancien. Il n'existe pourtant pas aujourd'hui de produit plus avantageux et sécurisé pour favoriser l'accession sociale à la propriété. Au-delà de ces primo-accédants, on trouve aujourd'hui dans la clientèle intéressée des seniors qui peinent à trouver sur le territoire des logements neufs adaptés à leurs attentes, en particulier en collectif. » Au-delà des aides financières, il représente un avantage indéniable, qui permet aux futurs acquiesceurs de tester leur logement durant plusieurs mois, avant de formaliser la levée d'option confirmant l'achat, offrant ainsi une vraie garantie aux locataires-accédants. »



«ZAC St Fiacre - Plourin Lès Morlaix»

LE MARCHÉ DU TERRAIN À BÂTIR POUR LA CONSTRUCTION NEUVE INDIVIDUELLE

Note méthodologique « Terrains à bâtir » dans le fichier « Demande Valeur Foncière » (DVF)

Jusqu'en 2012, l'ADEUPa mobilisait les extraits d'actes notariés pour l'analyse du marché du terrain à bâtir. Désormais, elle s'appuie sur le fichier DVF fournis par la DGFIP. Ce fichier est disponible depuis 2007.

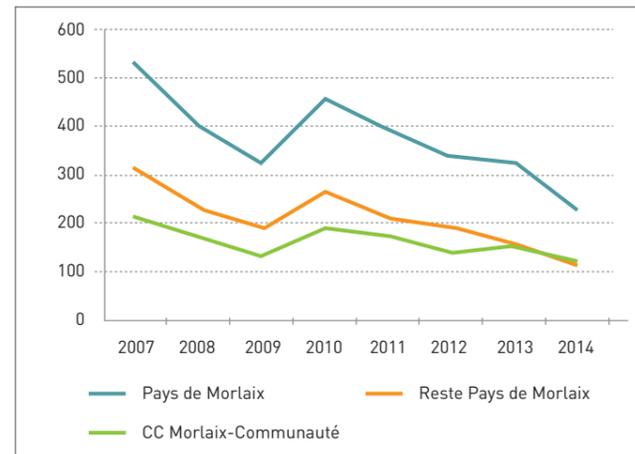
Le fichier DVF n'offre pas la possibilité d'identifier automatiquement les ventes de terrains à bâtir destinés à une « maison individuelle ». Pour s'en approcher, l'ADEUPa a développé une méthode d'analyse :

- en observant les parcelles ayant obtenu un permis de construire de maison individuelle sur un seul lot (source SIT@DEL2) depuis 2007.
- en s'appuyant sur l'analyse de l'observation foncière issue du croisement de plusieurs sources de données géographiques (BDtopo de l'IGN, les ilôts PAC du RPGa, les atlas des zones économiques...) qui a permis de déterminer la destination future du terrain.
- en calculant un indice de compacité de la parcelle (indice de gravelius = périmètre divisé par deux fois la racine de pi de l'aire) qui a permis de qualifier leur forme et d'éliminer ainsi les parcelles qui ne sont pas en réalité des terrains destinés à une maison individuelle.

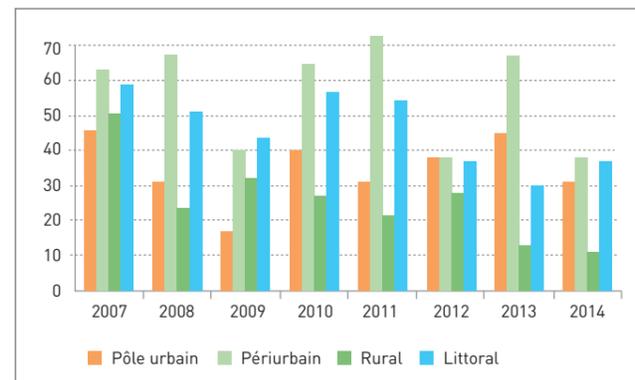
Des ventes en baisse

L'évolution des volumes de ventes de terrains à bâtir confirme le ralentissement de l'activité de la construction neuve. En 2014, 117 terrains ont été vendus dans la communauté d'agglomération, soit une baisse des transactions d'environ 25 % par rapport à l'année précédente. Cette baisse concerne l'ensemble des secteurs géographiques du territoire communautaire à l'exception du secteur littoral. Elle se traduit avec davantage d'acuité dans les communes périurbaines (- 43 % de ventes), un secteur qui porte traditionnellement une grande partie de l'activité de production d'individuels pavillonnaires, et dans le pôle urbain (-31 %).

EVOLUTION DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR



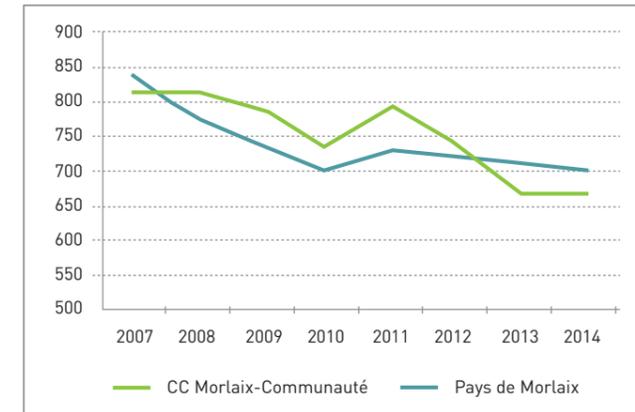
LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS À BÂTIR PAR SECTEUR DE MORLAIX COMMUNAUTÉ



«Saint Thégonnec»

En 2014, la surface médiane des terrains vendus dans Morlaix communauté s'établit à 660 m². Depuis 2007, elle a diminué d'environ 150 m².

SURFACE MÉDIANE (EN M²) DES TERRAINS À BÂTIR



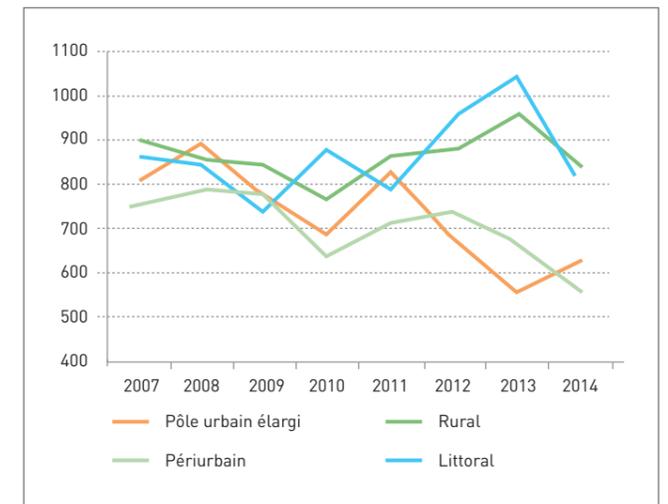
La taille du lot acheté varie beaucoup selon les secteurs. On peut distinguer d'un côté le périurbain et le pôle urbain élargi qui offrent des surfaces de terrains de plus en plus maîtrisées (autour de 550 et 650 m² en surface médiane) et de l'autre les secteurs ruraux et littoraux dans lesquels les tailles de lots restent importantes (une surface médiane d'environ 840 m²). Sur ces deux territoires, elles ont même eu tendance à croître sur les dernières années.

Ces constats sont à mettre en relation avec le mode de production du foncier qui dans le pôle urbain et le périurbain se fait davantage dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC ou lotissements publics et privés) qu'en diffus. La réduction des



«Henvic»

MORLAIX COMMUNAUTÉ - SURFACE MÉDIANE (EN M²) DES TERRAINS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



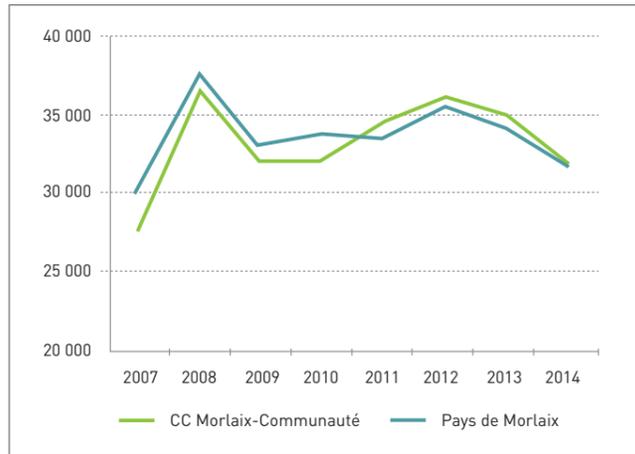
surfaces correspond à une nécessaire économie de l'espace que les aménageurs (privés et publics) ont pour l'essentiel intégré. Mais également à une évolution de la demande : les ménages ne cherchent plus nécessairement un grand terrain, d'une part en raison du coût, mais également en raison de la contrainte d'entretien que cela nécessite.

À l'échelle de la communauté, on enregistre ainsi pour 2014 une surface médiane d'environ 925 m² en diffus et de 580 m² en zone d'aménagement.



«Plougonven»

PRIX MÉDIAN DU LOT (EN € CONSTANTS 2014)



PRIX AU M² DU LOT (EN € CONSTANTS 2014)



La baisse progressive de la superficie des terrains a permis de contenir le prix au lot malgré une augmentation du prix au m². En 2014, le prix médian d'un terrain à bâtir s'établissait ainsi à 32 000 € dans Morlaix Communauté. Le prix au m² s'est en revanche plutôt inscrit à la hausse. Seule l'année 2014 a connu une baisse du prix au m², mais sur un volume faible. En 2014, le prix d'un terrain à bâtir s'établissait à 48€/m². Ces prix placent le territoire parmi les moins chers du département (préciser prix moyen d'un lot dans le Finistère) et offrent la possibilité d'une accession en neuf pour des ménages primo-accédants.

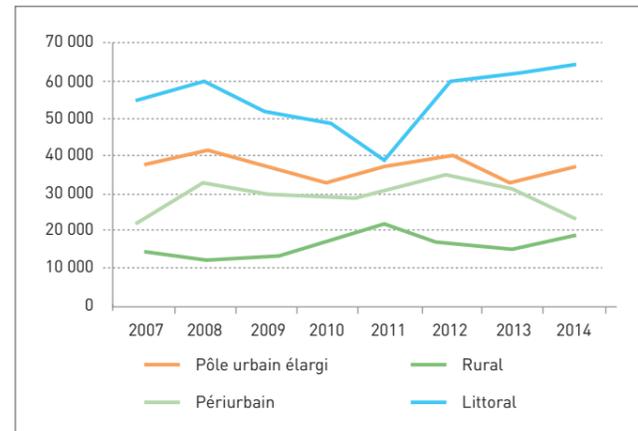
Le regard du professionnel

Monsieur LOUEDEC (Maisons de l'Avenir, Morlaix), observe, qu'en primo-acquisition sur le territoire, un ménage consacre environ 120 000 € pour la maison, 20 000 € pour l'achat du terrain et 7 000 € pour les frais de raccordement.

En 2014, près de la moitié des terrains se sont vendus à moins de 30 000 € et 17% à moins de 20 000 €.

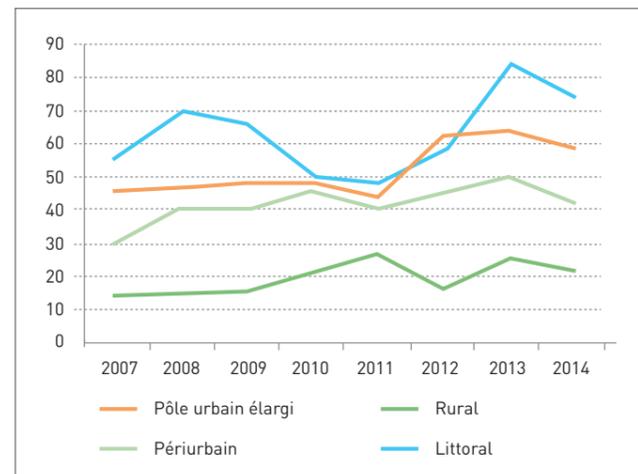
Cette relative stabilité du prix du lot se retrouve dans tous les secteurs. Il existe en revanche entre eux des disparités importantes en termes de prix. En 2014, la moitié des terrains à bâtir s'est vendue à moins de 19 000 € dans les communes rurales quand dans le même temps, la moitié des terrains s'est échangée à plus de 64 000 € sur le littoral. La différence de prix est liée à la surface des terrains et au coût au m².

MORLAIX COMMUNAUTÉ - PRIX MÉDIAN DU LOT PAR SECTEURS (EN € CONSTANTS 2014)



«Saint-Thégonnec»

MORLAIX COMMUNAUTÉ - PRIX MÉDIAN DU LOT PAR SECTEURS (EN €/M² CONSTANTS 2014)



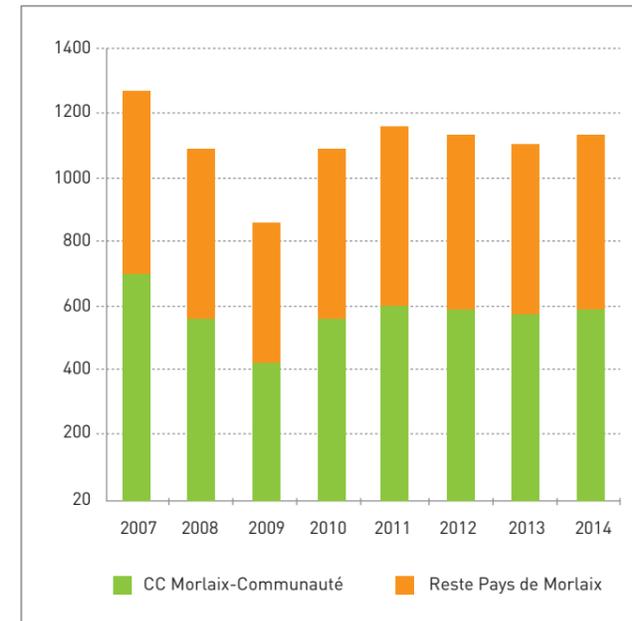
LE MARCHÉ DES BIENS D'OCCASION

Ventes de maisons

Un marché qui se maintient

En 2014, 600 maisons (hors Vente en Etat Futur d'achèvement, VEFA) ont été vendues dans Morlaix communauté. Ce marché représente 53 % de l'ensemble de l'activité du pays de Morlaix. Contrairement à l'activité de production neuve, le marché de la maison d'occasion est relativement stable dans le temps (590 maisons vendues en moyenne par an entre 2010 et 2014).

PAYS DE MORLAIX - VENTES DE MAISONS (HORS VEFA)

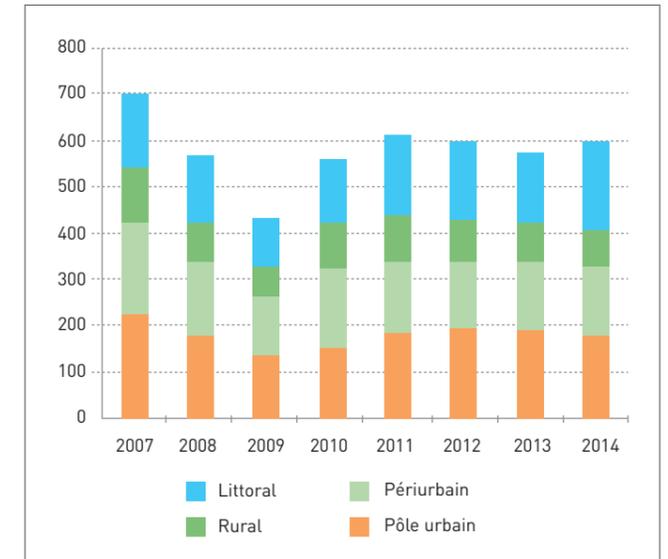


À l'inverse de ce que presentaient les professionnels de l'immobilier, les ventes de maisons sont en légère progression entre 2013 et 2014 : + 4 % pour Morlaix Communauté, + 2 % à l'échelle du Pays de Morlaix et + 1,4 % sur l'ensemble du département.



«Lanmeur»

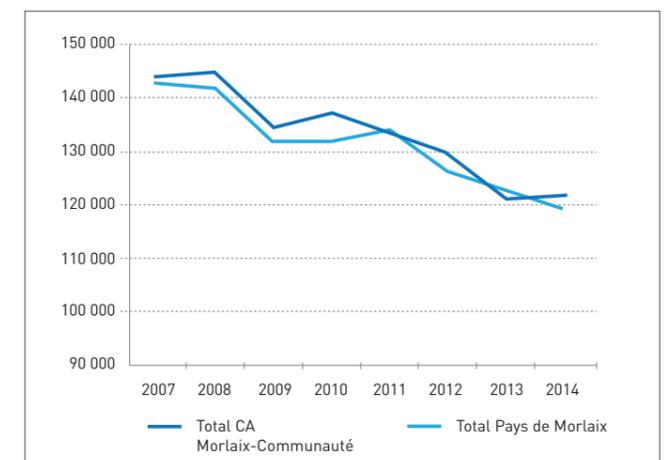
MORLAIX COMMUNAUTÉ - VENTES DE MAISONS (HORS VEFA)



La majorité des ventes de maisons d'occasion a été réalisée dans le pôle urbain et sur le littoral (30% des ventes chacun), suivis par le périurbain (23%) et enfin le rural (13%). Cette répartition est relativement stable dans le temps.

PAYS DE MORLAIX - PRIX MÉDIAN NET VENDEUR DES MAISONS

Un marché dynamisé par des prix en baisse



En 2014, le prix médian d'une maison d'occasion est de 120 000 € net vendeur, soit un montant identique à celui observé à l'échelle du pays de Morlaix. A titre de comparaison, il est de 140 000 € pour l'ensemble du département.

Entre 2007 et 2014, le prix médian des maisons d'occasion a baissé de 15 % dans Morlaix Communauté, ce qui représente une décote d'environ 21 500 €. Une évolution du même ordre est constatée à l'échelle du pays. En 2014, on observe en revanche une stabilisation du prix médian.

En 2015, les notaires constatent une nette progression des transactions, qu'ils estiment à plus de 15% en moyenne pour l'ensemble du département. « Les acquéreurs, craignant une remontée des taux de crédit, concrétisent leurs projets. Toutefois, ils demeurent exigeants et négocient. Les vendeurs, quant à eux, acceptent d'adapter leurs prétentions au marché.

Par conséquent, l'embellie sur les volumes ne se traduit pas par une hausse des prix. » Maître Christian FOIX - Président de la Chambre des Notaires du Finistère.

Le regard du professionnel

Maître Joncherey - Notaire à Morlaix

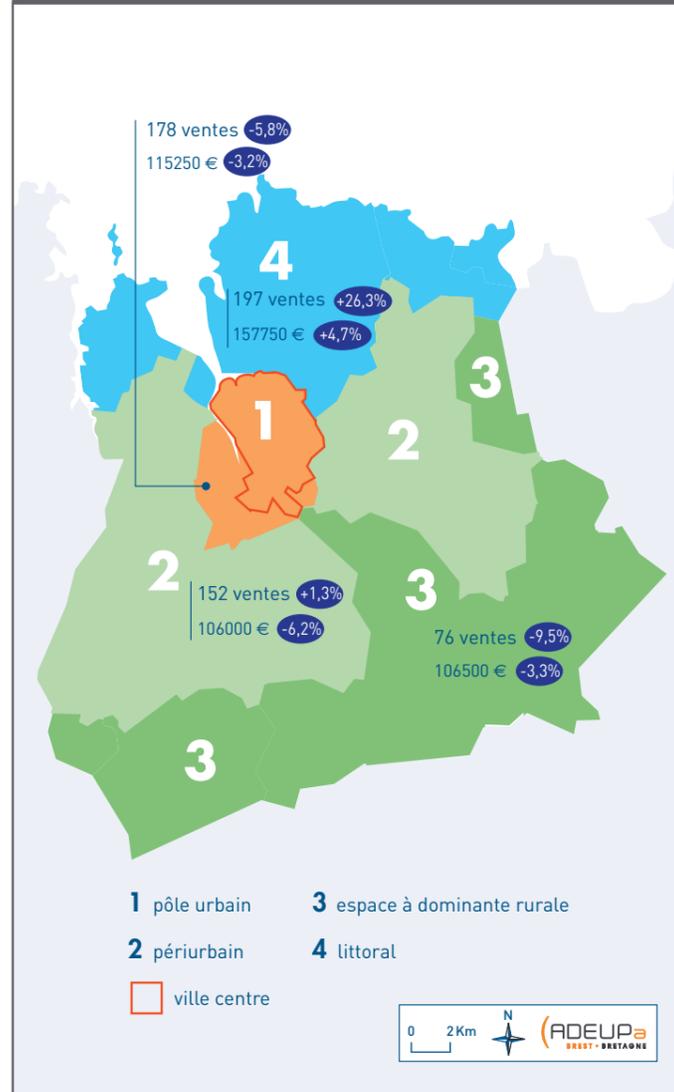
« Après une année 2014 marquée par une certaine forme d'attentisme de la part des ménages, le marché immobilier local a repris des couleurs. On revoit en particulier les primo-accédants sur le marché.

Les conditions sont réunies pour que cette reprise se confirme en 2016 : les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas, les prix se sont lissés et il y a de l'offre. Le retour du prêt à taux zéro dans l'ancien va constituer un autre facteur positif.

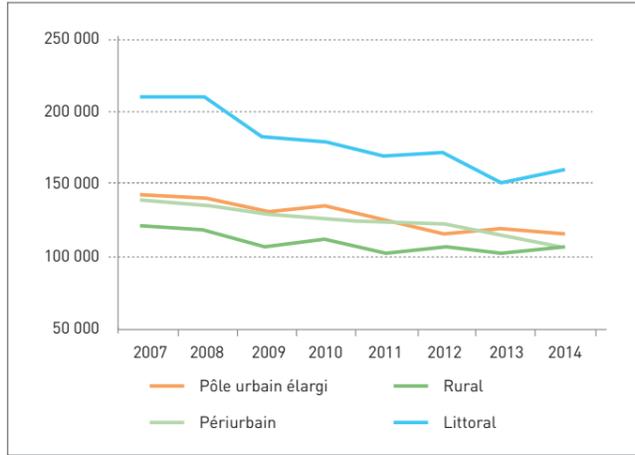
Le marché de la résidence secondaire reste en revanche à la peine. »

120 000 €, c'est le prix d'une maison dans Morlaix Communauté (hors frais de notaires et de négociation et hors travaux).

Volumes de ventes et prix médians des maisons par secteur et évolutions sur 1 an

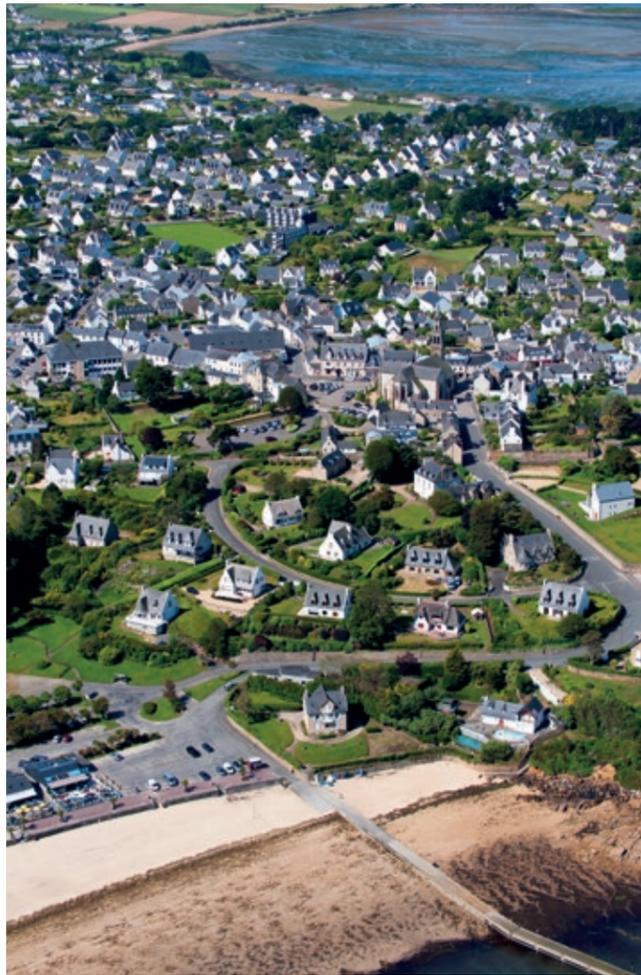


MORLAIX COMMUNAUTÉ - PRIX DE VENTE DES MAISONS (PRIX EN € NET VENDEUR)



Les corrections de prix les plus significatives sont observées sur le marché littoral et le périurbain : respectivement 24% et 23% de baisse sur le prix médian entre 2007 et 2014. En 2014, le prix médian des maisons a progressé de 5% sur le littoral et de 3% dans le rural. Sur les deux autres secteurs, les prix sont en baisse.

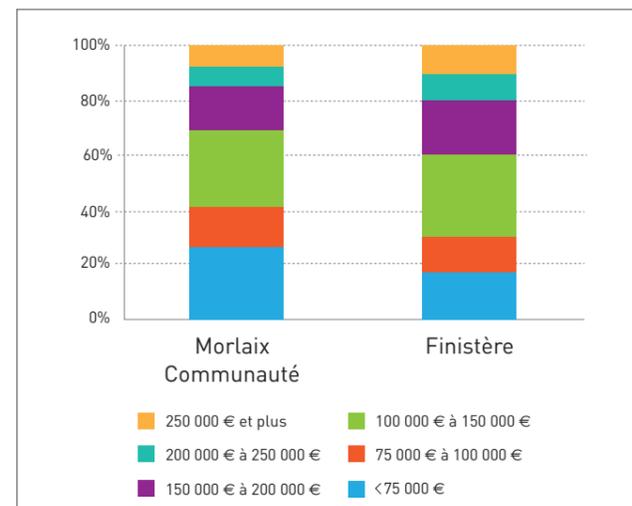
Le marché littoral se distingue par des prix nettement plus élevés que dans les autres secteurs : en 2014, le prix médian d'une maison y est de près de 158 000 € contre 115 000 € dans le pôle urbain.



Une offre pour tous les budgets : 41% des maisons ont été vendues à moins de 100 000 € net vendeur. Avec une mensualité de l'ordre de 550€/mois en empruntant sur 20 ans, assurance comprise, un ménage peut ainsi acquérir une maison sur le territoire. Ce calcul s'entend hors frais d'acquisition (négociation, notaire) et hors travaux éventuels.

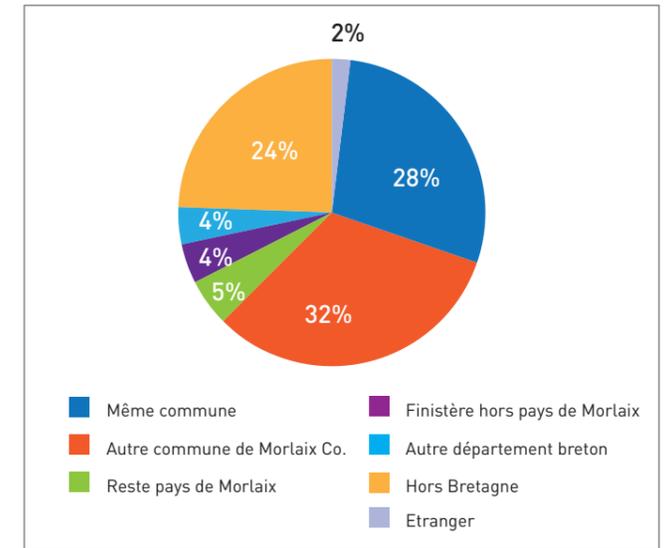
Les prix de vente des maisons ne tiennent pas compte du montant des travaux parfois nécessaires pour leur remise à niveau. Il n'est pas possible de connaître les coûts réels du projet d'acquisition plus travaux par le biais des statistiques disponibles. Toutefois, lorsque le prix d'achat est modéré, la vente concerne souvent un bien ancien devant faire l'objet de travaux de réhabilitation importants. A cet égard, le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 prévoit une aide et un conseil avant acquisition afin que les acheteurs puissent estimer le coût global de leur projet avant de se retrouver dans une situation délicate.

RÉPARTITION DES VENTES DE MAISONS EN 2014 PAR TRANCHES DE PRIX

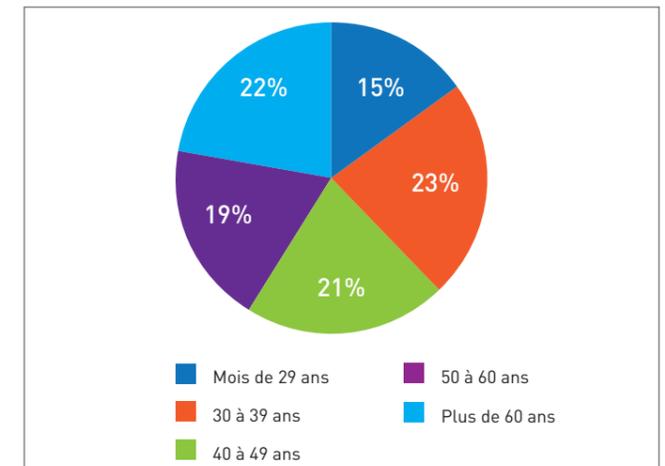


Caractéristiques des acquéreurs d'une maison dans Morlaix Communauté

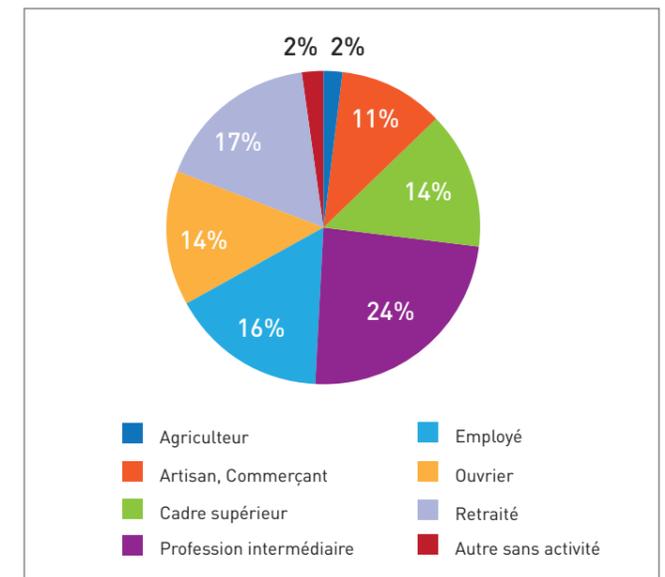
ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS D'UNE MAISON DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ



ÂGE DES ACQUÉREURS D'UNE MAISON DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ



CSP DES ACQUÉREURS D'UNE MAISON DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ



Vente d'appartements

Moins de ventes d'appartements

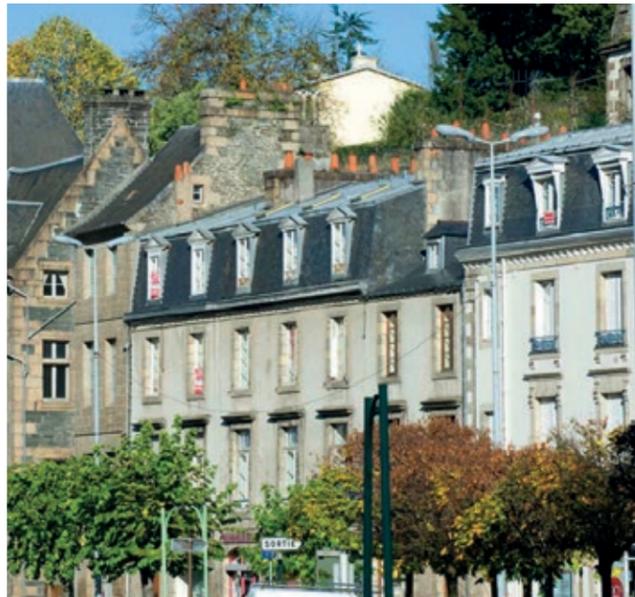
PAYS DE MORLAIX - VENTES D'APPARTEMENTS (HORS VEFA)



En 2014, 135 appartements (hors VEFA) ont été vendus dans Morlaix Communauté. La très grande majorité de ces logements sont localisés dans la ville de Morlaix, là où se trouve le parc de logements en collectif.

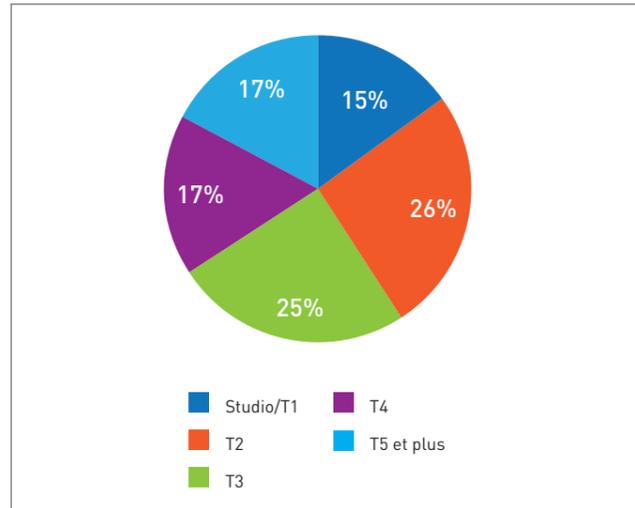
Le marché de l'appartement enregistre sur un an une baisse des ventes de 12% dans Morlaix Communauté mais le nombre de ventes est dans la moyenne 2009-2014. Sur le reste du pays de Morlaix (principalement à Roscoff et Saint-Pol-de-Léon), la baisse est plus significative. Elle atteint 33%.

La période de crise, la fiscalité qui pèse sur les plus-values et l'absence en 2014 d'un PTZ mobilisable dans l'ancien explique sans doute en partie cette érosion des ventes que l'on enregistre d'ailleurs à l'échelle du département.

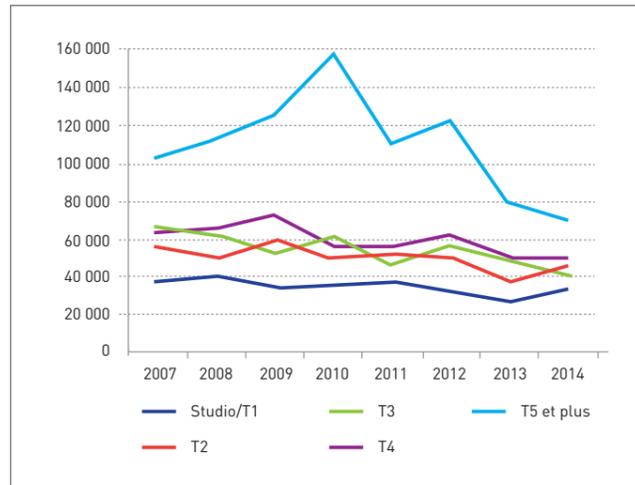


«Place cornic - Morlaix»

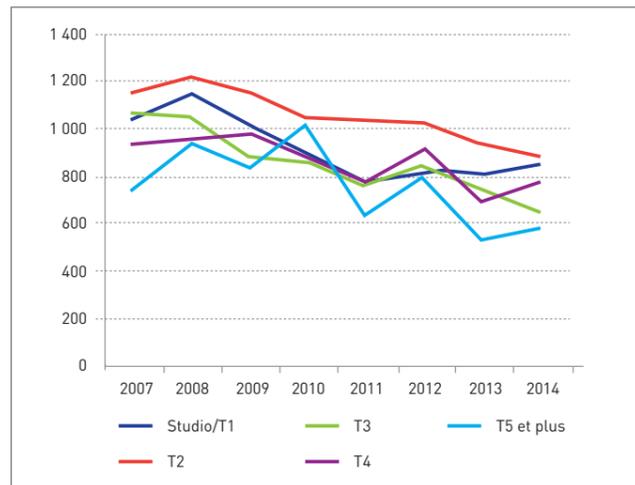
TYPE D'APPARTEMENTS VENDUS EN 2014 - PÔLE URBAIN



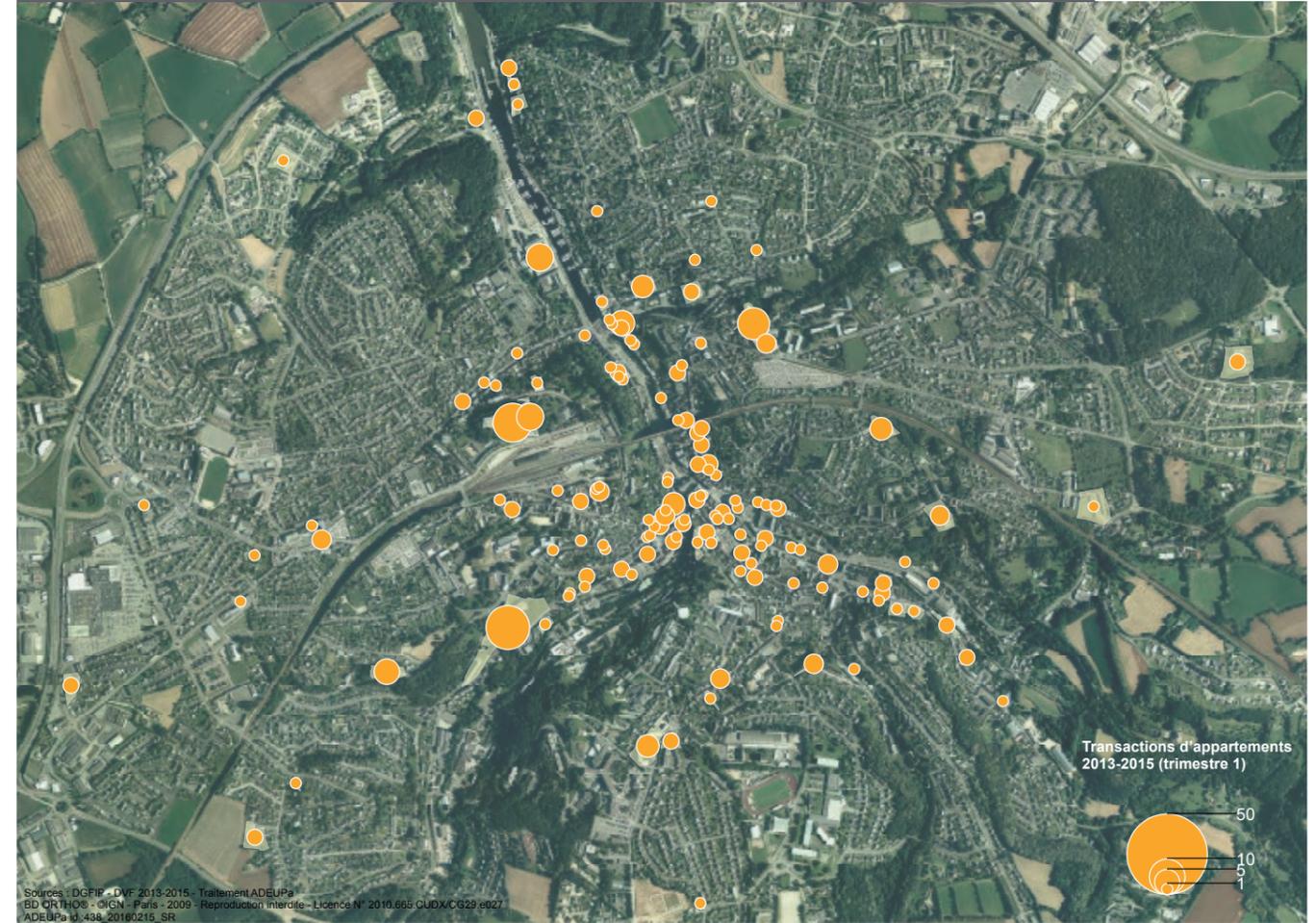
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS D'OCCASION DU PÔLE URBAIN (€ CONSTANT 2014)



PRIX MÉDIAN AU M² DES APPARTEMENTS D'OCCASION DU PÔLE URBAIN (€CONSTANT 2014)



Localisation des transactions d'appartements entre 2013 et 1^{er} trimestre 2015



Des prix orientés à la baisse

Le marché morlaisien est particulièrement accessible. En 2014, le prix médian d'un appartement T3 dans le pôle urbain s'établit à 40 000 € net vendeur soit un prix au m² de 650 €.

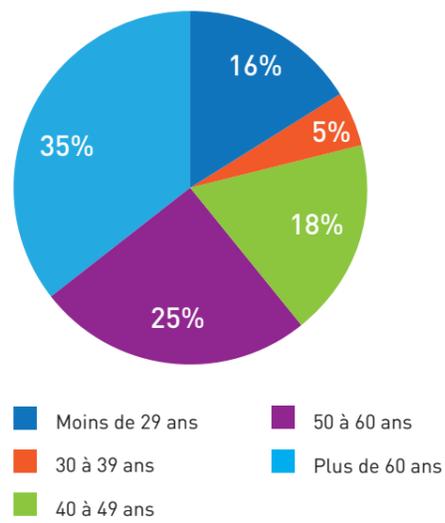
Sur le reste du territoire, on observe un petit volume de transactions, avec des biens qui s'échangent à des prix plus élevés. La localisation littorale de certains biens influe sur le prix. Peu chers, les appartements morlaisiens sont pour beaucoup situés dans des immeubles anciens. Ils nécessitent souvent des travaux d'amélioration, sans compter les travaux à effectuer sur la copropriété, lesquels renchérissent in fine le prix de l'opération.

Entre 2007 et 2014, le prix médian d'un T3 a baissé de 38 % soit une baisse moyenne d'environ 5 % par an.



Caractéristiques des acquéreurs d'un appartement dans Morlaix Communauté

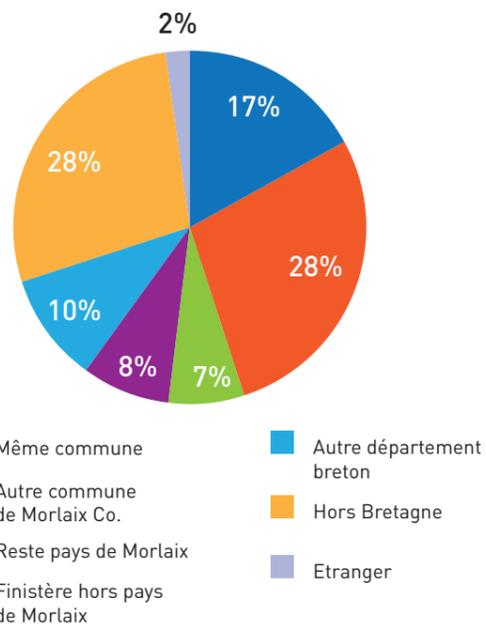
ÂGE DES ACQUÉREURS D'UN APPARTEMENT DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2014



UNE FORTE PROPORTION D'ACQUÉREURS DE PLUS DE 50 ANS : 60 % CONTRE 36% À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE.

Quelle est la logique d'achat ? S'agit-il d'un investissement en vue de louer ou d'une acquisition en propriété occupante dans une logique peut-être d'anticipation du vieillissement ? Compte tenu des prix de ventes enregistrés pour ces transactions, l'investissement locatif est probablement à privilégier. Les prix laisseraient penser que les appartements sont de qualité relativement médiocre et donc probablement inadaptés dans leurs caractéristiques techniques à des ménages de cette classe d'âge.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS D'UN APPARTEMENT DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2014



La valorisation des logements en copropriété

Le regard du professionnel

Perig GOUTTEUX, responsable départemental SOLiHA Finistère

« L'objectif technique de la réhabilitation d'une copropriété, c'est de faire le nécessaire pour ne plus avoir à y intervenir pendant les 15 années suivantes. Cela passe bien sûr par la réalisation de l'ensemble des travaux jugés utiles et essentiels pour en stopper la dégradation, mais également par la mise en place d'une gestion saine et pérenne de l'immeuble et l'adhésion d'une grande majorité des copropriétaires au projet.

Depuis 2 ans environ, Soliha a mis en place une nouvelle méthode d'intervention auprès des copropriétaires des ensembles immobiliers repérés par l'étude préopérationnelle à l'OPAH copropriété. Tournée non plus dès le départ sur les aspects techniques de la réhabilitation, elle replace d'abord les copropriétaires comme acteurs à part entière de la copropriété par le biais d'un forum, d'entretiens et d'accompagnements personnalisés. Cela permet un déblocage des situations, une implication dans le projet et donc un vote rapide des travaux (en moyenne 9 mois après la 1ère rencontre). Cette méthode a été expérimentée sur la copropriété Traon située rampe St Augustin à Morlaix et dont les travaux vont démarrer avant l'été 2016.

L'autre objectif de la réhabilitation, c'est de stopper la dévaluation foncière et locative de la copropriété, de la replacer dans le marché. On observe un effet stabilisateur des opérations de réhabilitation. Si en amont du vote des travaux de nombreuses transactions sont observées, après travaux, les logements sont de nouveau occupés et les propriétaires gardent leur bien ».



«88 rue gambetta»



«Plougasnou»

Le PTZ 2016 : un dispositif en adéquation avec la réalité de l'accession sociale sur Morlaix

Le regard du professionnel

Philippe RANCHERE, directeur de l'ADIL 29

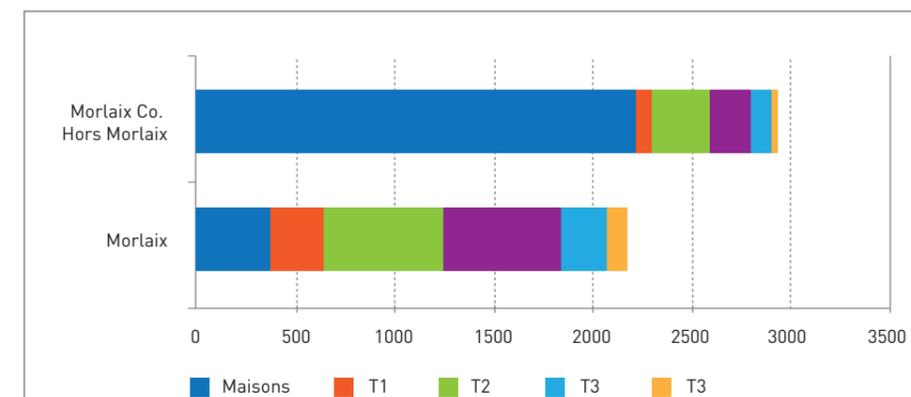
Le renforcement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) par l'État est effectif depuis le 1er janvier 2016. Nouveauté 2016, les plafonds de ressources permettant aux primo-accédants d'en bénéficier ont été largement revus à la hausse. S'il continue de financer les opérations en neuf, il est désormais possible d'en bénéficier dans l'ensemble des communes du Finistère pour l'achat et la réhabilitation d'un logement ancien, sous la condition d'y réaliser 25% du coût de l'opération en travaux d'amélioration. Plus précisément, ces derniers doivent avoir pour objet la création de surfaces habitables nouvelles, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie (hors montants financés par un éco-PTZ).

Les conditions du PTZ (montant et profil de remboursement) sont les mêmes en neuf et en ancien.

L'impact de ce « nouveau » PTZ est particulièrement puissant. Pour une opération en acquisition amélioration pour un couple sans enfant en zone C (le cas de Morlaix Communauté), d'un montant avec travaux de 159 600 €, avec un prêt principal sur 25 ans avec lissage, l'accédant bénéficiera en 2016 d'un complément de PTZ de 30 800 €, ce qui fera baisser son taux d'effort d'environ 2 points.

Sur un territoire où la réalité actuelle et passée de l'accession sociale se situe dans l'ancien (en 2008, avant l'introduction du PASS FONCIER, 72% des opérations financées en PTZ sur Morlaix Communauté étaient en ancien), la cuvée 2016 du PTZ devrait susciter de l'intérêt. Il s'articule en outre bien avec le nouveau profil de l'aide locale proposée par la communauté d'agglomération. Même si le pourcentage de travaux à réaliser peut paraître lourd, il devrait constituer un outil puissant de remise à niveau du parc. »

Zoom sur le parc locatif privé



En l'absence de dispositif d'observation, les loyers peuvent être approchés à partir de la base de présentation des offres de location des professionnels de l'immobilier mise en place par l'ADIL en partenariat avec la FNAIM pour les principaux marchés locatifs du Finistère.

En janvier 2016, cette base ne répertorie que 23 offres de location dont 12 appartements T2. Le loyer moyen de relocation des T2 est ainsi de 340 € soit un loyer au m² de 7,9 €.

LE PARC LOCATIF DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN CHIFFRES :

- 5100 logements (sans compter 600 meublés)
- 17% des résidences principales
- 42 % à Morlaix
- 50 % de maisons

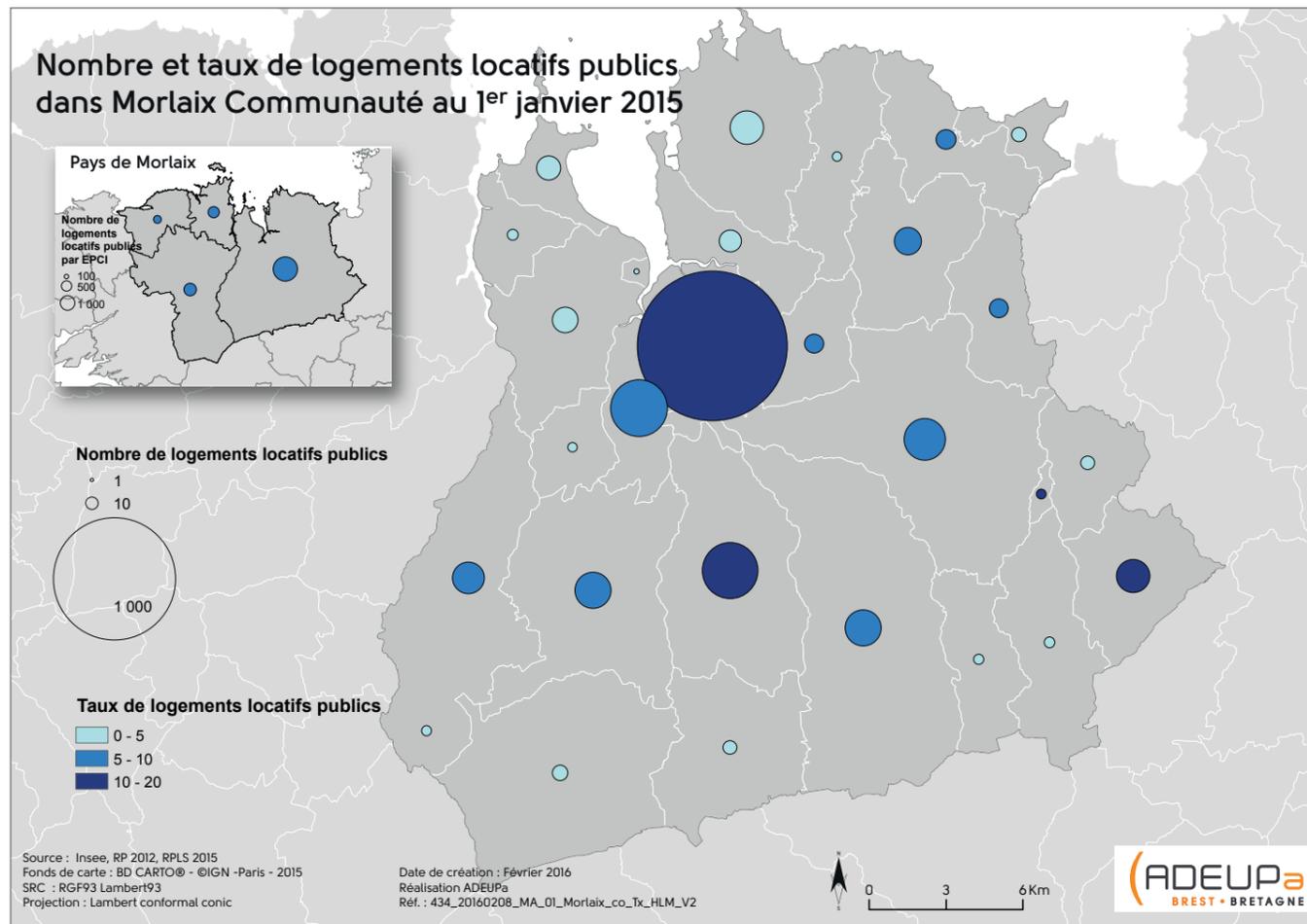
Une progression de 2,4% entre 2007 et 2012 (environ 120 logements supplémentaires).

Le parc locatif constitue un point d'entrée dans la ville. Dès lors que le ménage s'installe plus durablement, il se tourne généralement vers l'acquisition.

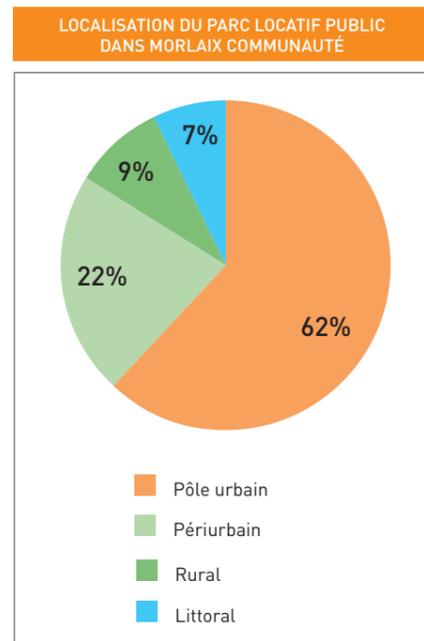
LE LOGEMENT SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2015, Morlaix Communauté comptait 2 800 logements locatifs sociaux familiaux appartenant à des organismes HLM soit 9,3% des résidences principales selon les données Insee de 2012.

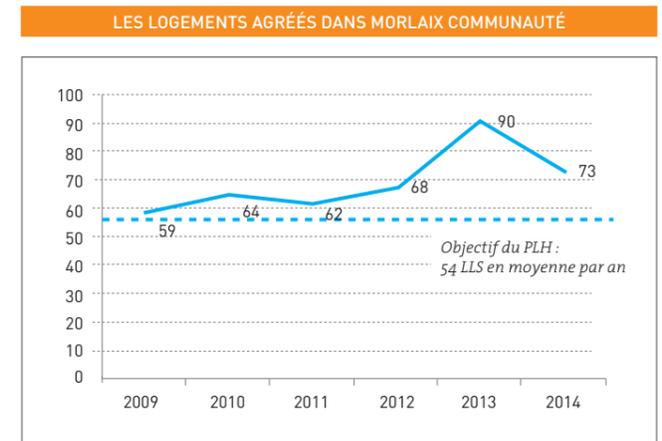
Le territoire concentre 62 % du parc social du Pays de Morlaix et 6 % du parc finistérien.



«Hameau de Goaren Vras - Lannéanou»



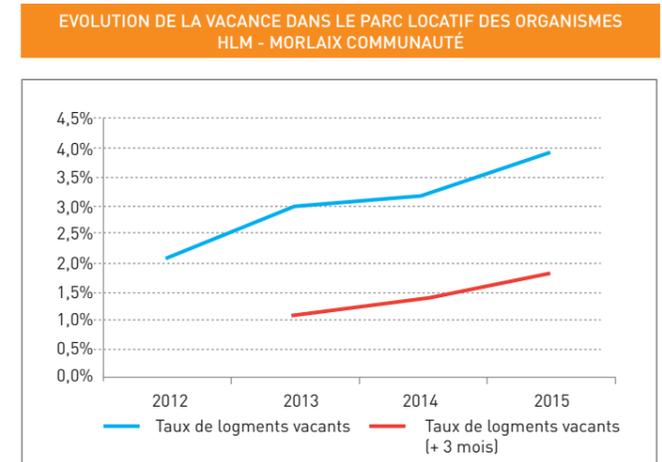
73 logements locatifs publics ont été agréés en 2014 dans Morlaix Communauté soit un volume supérieur à l'objectif de production affiché dans le PLH (54 logements en moyenne par an). En matière de financement, il s'agit de 53 logements PLUS et de 20 PLAI.



Vacance et mobilité

Au 1^{er} janvier 2015, le parc de Morlaix Communauté comptait 106 logements vacants soit 3,9% du parc loué ou proposé à la location. Seul 1,8% du parc (49 logements) est vacant depuis plus de 3 mois. Même si les chiffres relatifs à la vacance sont à considérer avec précaution, la vacance apparaît en progression sur la période récente. Elle reste pour autant faible.

Le taux de vacance mesure la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location. Sont donc exclus de ce calcul les logements vides qui sont en attente de travaux ou d'une vente.



En 2014, 13,9% des logements ont fait l'objet d'un changement de locataires (14,6% dans Morlaix). Si ce taux de mobilité* reste important et traduit un bon positionnement du parc social dans le parcours résidentiel des ménages, il est toutefois en baisse d'environ un point et demi sur une année. Cette évolution est également observée à l'échelle départementale. Elle correspond peut-être à un effet du contexte de crise qui incite les ménages à reporter leur projet en attendant une conjoncture plus favorable

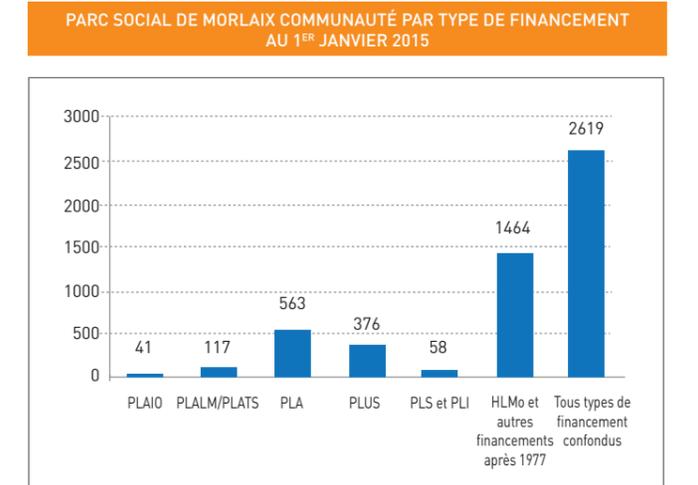
* Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupants dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

5,1 €/m² en moyenne

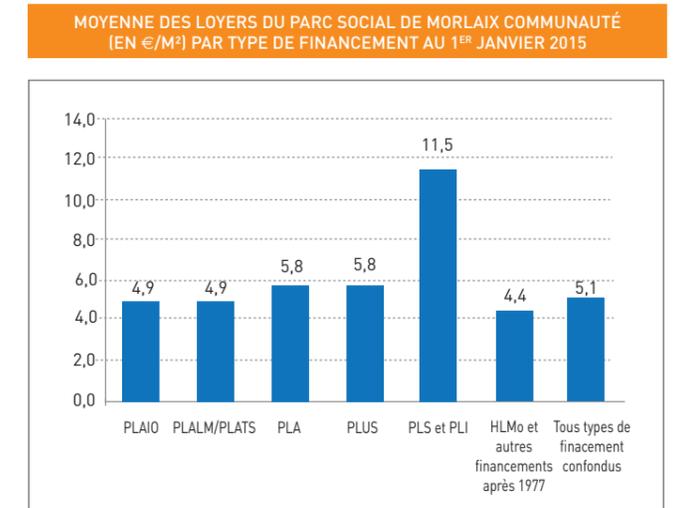
Dans Morlaix Communauté, le loyer moyen des 2 800 logements sociaux est de 5,1 €/m² au 1^{er} janvier 2015 soit un montant équivalent à celui observé sur l'ensemble du parc locatif public départemental.

Le loyer moyen des logements PLUS, principal mode de financement du logement social, est de 5,8 €/m².

À 4,9 €/m², les PLAIo, qui correspondent à la production actuelle de logements à bas niveau de loyer, ont un loyer inférieur de 15% au PLUS. Ils restent toutefois plus élevés que les loyers pratiqués pour les logements les plus anciens (catégorie HLMo et autres financements avant 1977).



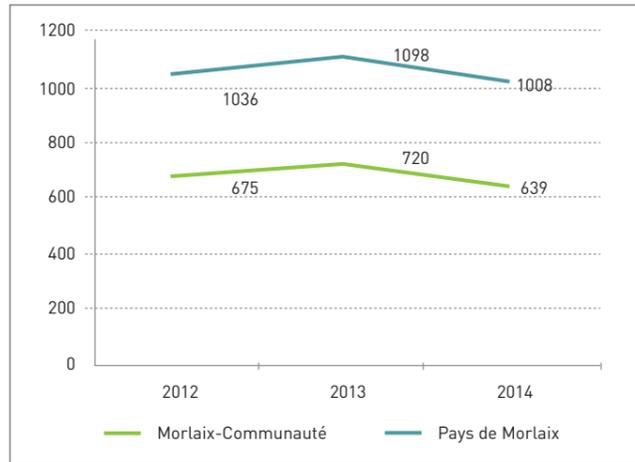
«Kerbriand - Plouigneau»



NB : Le loyer moyen « PLS/PLI » correspond aux 58 logements de la résidence étudiante de Ty Dour à Morlaix

Un volume de demandes et d'attributions en baisse

EVOLUTION DE LA DEMANDE EXTERNE (FLUX)



En 2014, 639 demandes ont été déposées en vue de l'obtention d'un logement social dans Morlaix Communauté (nouveaux entrants). Sur une année, cela représente une baisse des demandes de 11 % soit une évolution plus défavorable que celle observée à l'échelle du Pays de Morlaix (-8%) et au niveau départemental (-2,5 %).

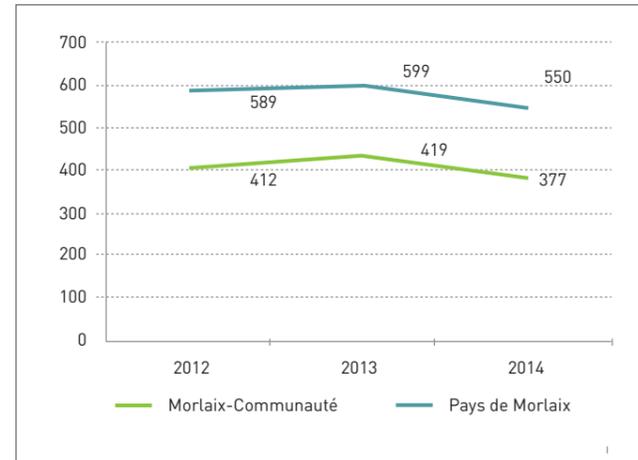
Le volume de demandes relatif au parc de Morlaix Communauté représente 63 % des demandes formulées dans l'ensemble du pays de Morlaix, une proportion conforme à la localisation du parc locatif public.

Les demandes de mutations apparaissent également à la baisse : 167 demandes en 2014 soit 15 % de sollicitations en moins.

Dans le même temps, 377 attributions à des ménages jusqu'alors non-résidents d'un logement locatif social ont été effectuées contre 419 en 2013, ce qui représente une baisse de 10 %. L'explication serait-elle à trouver en partie dans des mises en services moins nombreuses en 2014 ? Les attributions dans le cadre d'une mutation sont en revanche stables.

36 % des attributions externes relevaient de ménages jugés prioritaires par les organismes HLM au titre de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation.

EVOLUTION DES ATTRIBUTIONS EXTERNES



LOCALISATION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EXTERNES DANS MORLAIX COMMUNAUTÉ

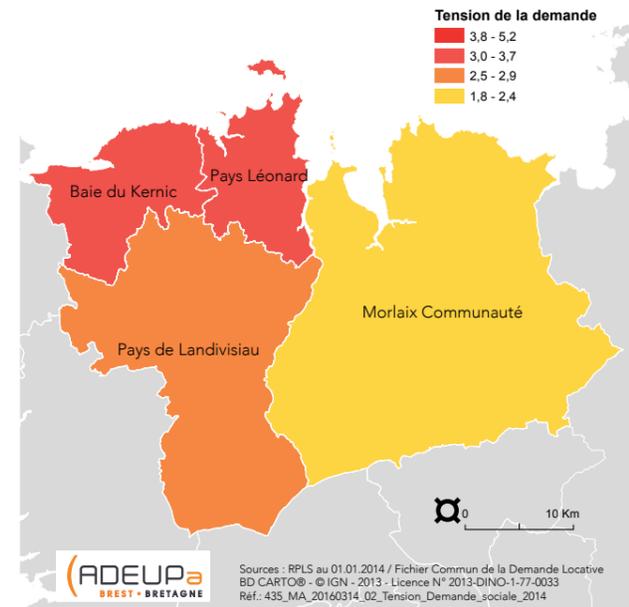
	Nombre de demandes	Part des demandeurs	Nombre d'attributions	Part des attributions
Pôle urbain	400	63 %	234	62%
Périurbain	148	23%	70	19%
Rural	37	6%	40	11%
Littoral	54	8%	33	9%
Morlaix Communauté	639	100%	377	100%

Les deux tiers des demandes sont dirigées vers le pôle urbain. Dans la majorité des secteurs à l'exception du rural, le poids de la demande coïncide sensiblement avec la représentativité du parc de logements. Les communes rurales sont demandées dans uniquement 6% des cas alors qu'elles représentent 9% du parc social de Morlaix Communauté.



«Jardins du Launay - Morlaix»

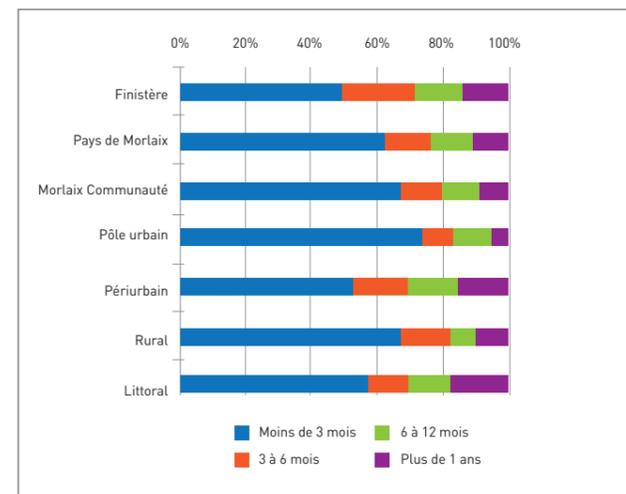
La tension de la demande sociale du Pays de Morlaix en 2014 dans Morlaix Communauté en 2014



Des délais rapides de satisfaction

Le ratio demandes/attributions en 2014 est de 2,3, ce qui traduit une relative fluidité dans la réponse à la demande locative sociale. Pour rappel, les organismes HLM estiment que la notion de « tension » n'apparaît qu'au-delà de trois demandes pour une attribution. La durée moyenne des attributions tend à confirmer cette fluidité puisque 68 % des demandes externes ont été satisfaites en moins de 3 mois et 80 % en moins de 6 mois. Les délais sont un peu plus importants en matière de mutations, 61 % des demandes sont traitées dans les 6 mois.

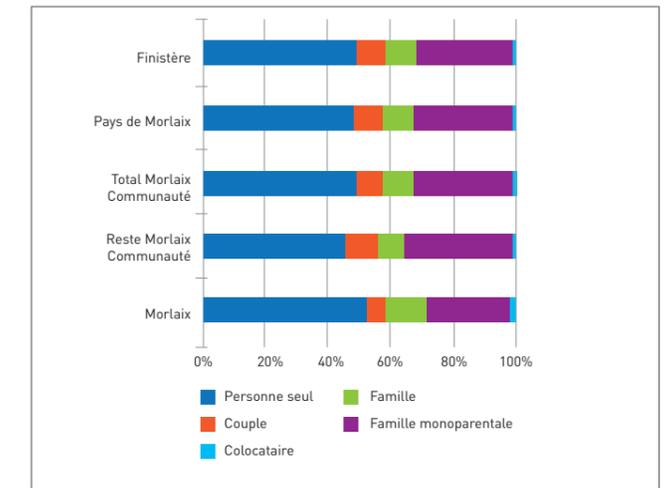
DÉLAIS D'ATTRIBUTION - DEMANDES EXTERNES 2014



Au 1^{er} janvier 2015, 491 ménages étaient dans l'attente d'un logement social dans Morlaix Communauté. Il s'agit principalement de demandes récentes puisque 75 % d'entre elles ont été déposées dans l'année. 44 demandes peuvent être en revanche considérées en délai anormalement long.

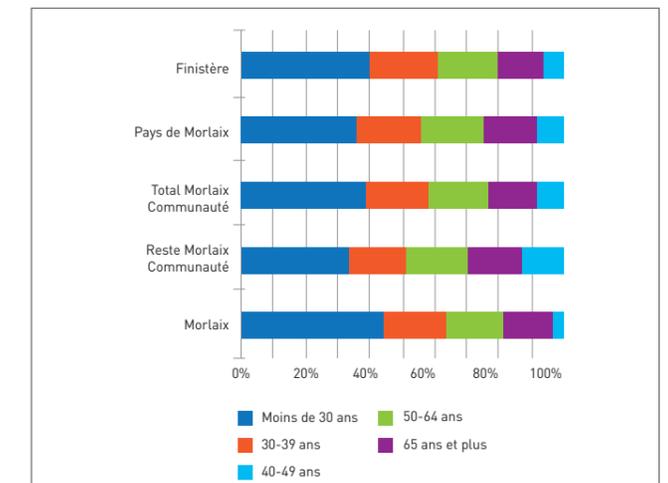
Le profil des demandeurs « externes » à la loupe (les demandes déposées en 2014)

COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS



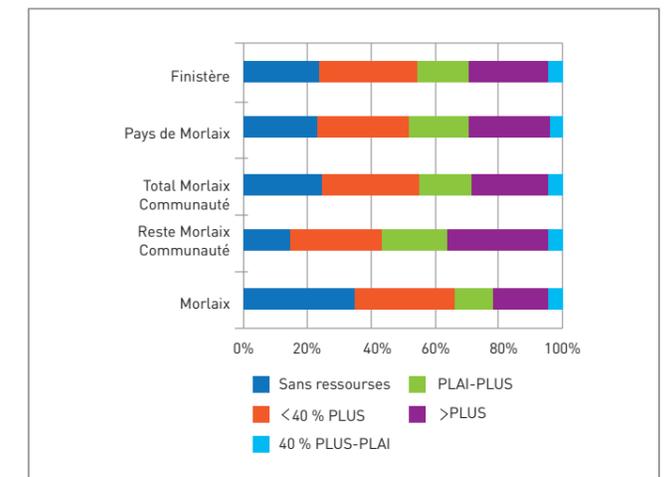
1 ménage sur 2 est une personne seule et 3 ménages sur 10 sont des familles monoparentales.

ÂGE DES DEMANDEURS



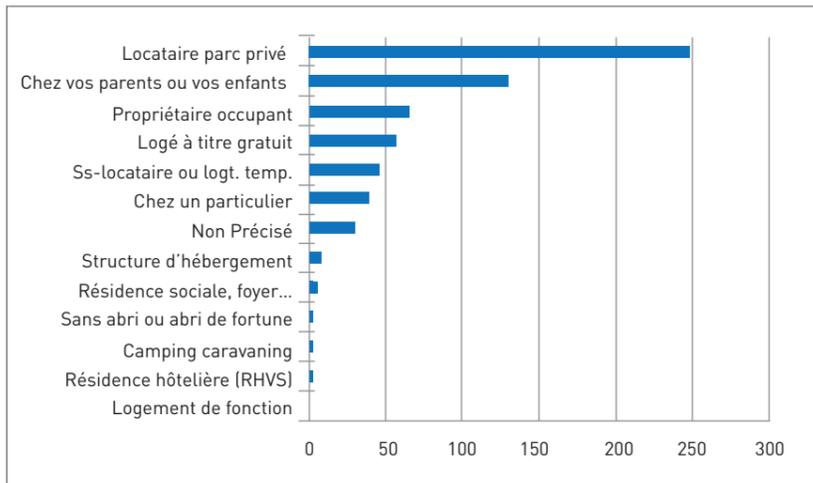
4 ménages sur 10 ont moins de 30 ans et 8 % ont plus de 65 ans.

REVENUS DES DEMANDEURS

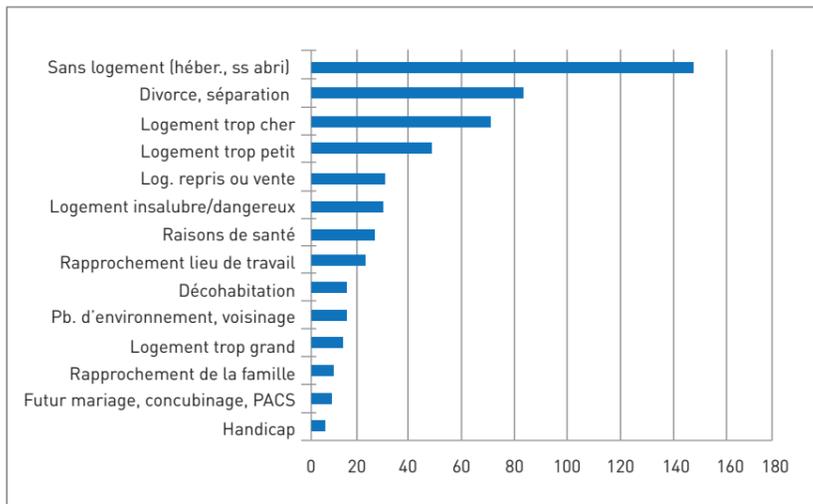


71 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au PLAI

STATUT D'OCCUPATION DU DEMANDEUR AU MOMENT DE SA DEMANDE



PRINCIPAUX MOTIFS INDIQUÉS PAR LES DEMANDEURS (EXTERNÉS)



« Pors Ar Bayec » fait peau neuve

Habitat 29 a engagé en septembre 2015 un chantier d'envergure sur le groupe d'habitat social de Porz Ar Bayec à Morlaix. Construit à la fin des années 1950 et au début des années 1960, cette opération souffrait de multiples dysfonctionnements liés à son âge. Aujourd'hui, les 168 logements qui composent la résidence sont classés en D ou en E en matière de performance énergétique. Au terme des travaux, ils seront labellisés BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation) grâce entre autre à l'isolation extérieure et des combles et le changement des fenêtres. Les salles de bain et les cuisines seront également remises à neuf pour un meilleur confort d'usage pour les résidents. L'amélioration des parties communes et l'adaptation de certains appartements au vieillissement des locataires sont par ailleurs au programme.

Le coût total de l'intervention sur les bâtiments est de l'ordre de 6,5 millions d'euros, ce qui rapporté au logement représente un coût moyen de 40 000 €. Après travaux, les charges pour les locataires vont diminuer et l'impact de la réhabilitation sur le loyer sera minime : « la hausse de loyer sera en moyenne de 30 € par mois compensée par une réduction d'autant des charges » - Mr Louis Saliou, responsable de l'Agence Nord Finistère à Habitat 29.

En parallèle, la ville de Morlaix accompagne la réhabilitation par une requalification des espaces publics qui intègre une rationalisation des espaces dédiés à la voiture et l'insertion paysagère du quartier dans son environnement.

Les quatre partenaires financiers de l'opération sont : Habitat 29, le Conseil départemental du Finistère, Morlaix Communauté et la ville de Morlaix.



«Porz Ar Bayec - Morlaix»

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

Pour la construction neuve

Le fichier détaillé Sit@del acquis auprès de la DREAL Bretagne (logements commencés et autorisés), traité par l'ADEUPa.es en moyenne par an entre 2010 et 2014).

Pour le marché foncier de la maison individuelle et les ventes d'appartements et de maisons

Le fichier « Demande Valeur Foncière » de la DGFIP

« Depuis 2011, la direction générale des Finances publiques (DGFiP) propose aux collectivités et établissements publics locaux un nouveau service, dénommé «demande de valeurs foncières». Ce service* permet aux collectivités d'obtenir, à leur demande, des données foncières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers fournis par la DGFiP récapitulent, sur le périmètre concerné, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée. »

*le service est offert aux bénéficiaires visés à l'article L.135B du livre des procédures fiscales (modifié par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) : collectivités territoriales, EPCI à fiscalité propre, établissements publics fonciers et d'aménagement, établissements publics fonciers locaux et établissements publics locaux de rénovation urbaine.
Source : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/service-demande-valeurs-foncieres-propose-par-dgfip-aux-collectivites-o>

Pour le logement social

Le Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère fourni par le CREHA et traité par l'ADEUPa qui permet des observations précises et partagées relatives à la réalité de la demande locative.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) acquis auprès de la DREAL qui inventorie les logements sociaux détenus par des organismes HLM et les SEM.





Morlaix Communauté - contact : Service Habitat-Logement : 02 98 15 31 48 - habitat@agglo.morlaix.fr
2B voie d'accès au Port - BP 97121 - 29671 Morlaix cedex - www.agglo.morlaix.fr

ADEUPa Brest Bretagne : 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest - 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr



Direction de la publication : Jean-Luc Fichet - Rédaction, traitement statistique et cartographie : ADEUPa
Crédits photos : ADEUPa, Hervé Ronné, Morlaix Communauté - Conception graphique : PHL communication - Impression : Le Colibri Imprimeur
Imprimé sur papier recyclé Tirage : 1 000 ex. n° ISSN : 1964-9584 - Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2016