

# OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°15 - FÉVRIER 2012

## L'observatoire de l'Habitat de Morlaix communauté, synthèse 2010 et perspectives 2011-2012

### L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

*"Comprendre et qualifier la  
situation et l'évolution du marché  
dans toutes ses composantes".*

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permet à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

Une reprise de l'activité immobilière est perceptible en 2010 et, si les chiffres restent en deçà de la période antérieure à 2008, le nombre de logements commencés est en hausse de plus de 10 % par rapport à 2009, atteignant presque l'objectif annuel du PLH de 300 logements par an. Les mutations dans l'ancien augmentent dans les mêmes proportions. Les prix des transactions dans l'ancien et des terrains à bâtir sont également en légère hausse. La majorité du marché tant de la construction neuve que de l'occasion est destinée à la propriété occupante, les investisseurs s'intéressent modérément au marché morlaisien qui subit la concurrence des localités éligibles à l'ensemble des dispositifs fiscaux.

Si tous les territoires qui composent Morlaix Communauté bénéficient de cette légère reprise, la zone périurbaine est celle qui connaît le plus net regain d'activité avec un départ de la ville centre vers les communes avoisinantes.

Globalement, le bilan de l'année 2010 est plutôt positif notamment en raison de taux d'intérêt favorables et de dispositifs de solvabilisation tels que le doublement du prêt à Taux Zéro. Ainsi des ménages modestes ont-ils pu faire aboutir leur projet d'accession à la propriété, d'autant plus que le marché morlaisien reste accessible aux revenus moyens. 2011 s'annonce également dynamique, pour les mêmes raisons. En 2012, la possible hausse des taux d'intérêt, les incertitudes liées à la crise financière et les modalités de la loi de finance liée au financement du logement social et privé pourraient avoir des répercussions négatives sur le marché immobilier de Morlaix communauté.



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

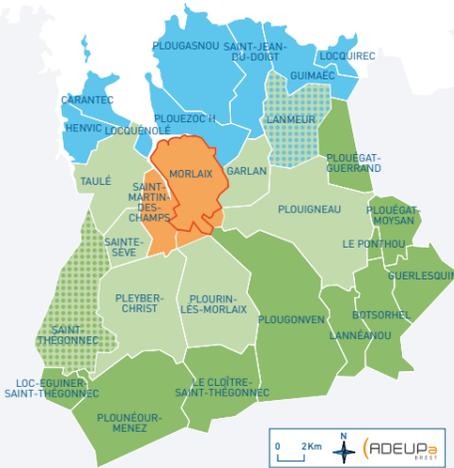
Pour l'analyse de la **construction neuve**, l'ADEUPa utilise le fichier détaillé des permis de construire (logements autorisés, commencés) en collectif et individuel, sur l'ensemble du département.

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

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

## Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté

- ville centre
- espace à dominante rurale
- pôle urbain
- littoral
- périurbain
- espaces mixtes



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

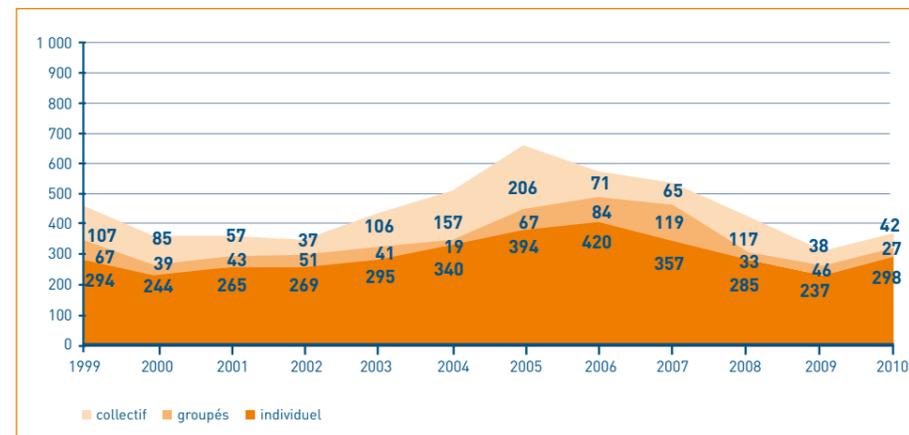
- Un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) qui correspond aux limites actuelles du bassin d'habitat, échelle pertinente d'analyse des marchés immobiliers
- Des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires : espace littoral, espace d' "agglomération" et espace rural.

## Reprise de l'activité de construction neuve en 2010 après trois années de repli

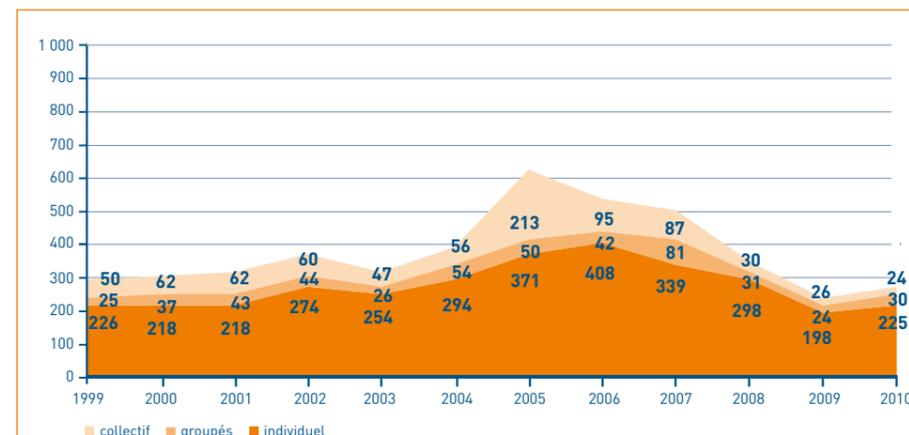
Après trois années de baisse continue, 2010 marque une reprise de l'activité de la construction neuve. En effet, 367 logements ont été autorisés dans la communauté d'agglomération, soit 46 logements de plus qu'en 2009. Le nombre de logements mis en chantier s'élève à 279, marquant également une reprise de 13 % par rapport à 2009. Ces évolutions sont comparables à celle de la région, où le nombre de logements commencés a cru de 14 % entre 2009 et 2010, et à celle d'autres agglomérations finistériennes qui connaissent également une embellie (BMO + 12 %, Landerneau Daoulas + 15 % par exemple). La situation morlaisienne est plus favorable que dans certaines autres communes du Pays et du département qui ont connu un fléchissement de l'activité de construction.

Ce regain d'activité est surtout porté par la construction de maisons individuelles, 298 logements individuels ont été autorisés en 2010 soit une hausse de 25 % par rapport à 2009, ce qui laisse présager une bonne année 2011. Les mises en chantier sont en hausse, mais dans une moindre proportion (+ 13 %). Les délais de mise en chantier dans ce contexte sont proches de la moyenne départementale : environ 3 mois. L'embellie concerne surtout l'individuel pur, l'individuel groupé évolue plus modérément. La construction de logements collectifs reste modeste. Elle est portée exclusivement par la promotion publique (deux opérations dans le pôle urbain). La promotion privée pâtit de la localisation de Morlaix Communauté en zone "C" (qui ne bénéficie plus d'incitations fiscales). Entre 2009 et 2010, la construction de logements collectifs évolue faiblement à la hausse.

Logements autorisés dans Morlaix Communauté depuis 1999



Logements commencés dans Morlaix Communauté depuis 1999



## L'activité du marché ancien...

En 2010, 638 logements d'occasion, (construits depuis plus de 5 ans) ont été vendus, tous secteurs géographiques et segments de marché confondus. Ce chiffre est en hausse de 11 % par rapport à 2009. Les mutations dans l'ancien n'atteignent cependant pas les volumes observés entre 2005 et 2008. En 2010, 2,1 % du parc de résidences principales a fait l'objet de mutations. Comparativement, le marché de l'ancien représente le double de l'activité de construction neuve. Ainsi, des biens existants ont-ils changé de main, faisant vraisemblablement l'objet de travaux et permettant à des ménages d'accéder à la propriété, le plus souvent occupante. L'activité du marché ancien est plus importante dans les secteurs urbain et péri urbain et le nombre de mutation dans le pôle urbain et dans la zone

périurbaine tend à s'équilibrer. Par le passé, l'activité dans le pôle urbain était 2 voire 2,5 fois supérieure à celle des marges urbaines. Le nombre de mutations dans la zone périurbaine est supérieure de 80 % en 2010 par rapport à 2009 et retrouve les valeurs observées par le passé avec 182 ventes. La zone littorale connaît également une hausse non négligeable de mouvements, sans pour autant atteindre les niveaux observés entre 2005 et 2008.

Les prix du marché morlaisien restent attractifs. Le Prêt à Taux Zéro a permis aux ménages d'acquiescer dans l'ancien en finançant les travaux plus aisément et les taux d'intérêts sont restés bas. Ce cumul de facteurs relativement favorables a permis à certain d'anticiper leur projet d'acquisitions. À partir de janvier 2011, le Nouveau Prêt à Taux Zéro,

moins élevé en zone "C" et dans les bâtiments de basse classe énergétique pourrait avoir des répercussions défavorables sur le marché de l'occasion. L'acquisition dans le neuf et notamment dans les Bâtiments Basse Consommation pourrait s'en trouver relancée pour les propriétaires occupants.

## Le comité de lecture

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

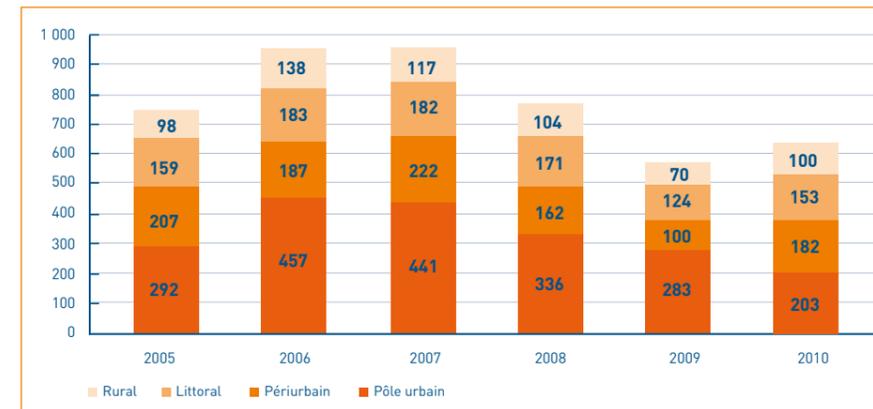
## Le regard du comité de lecture sur la construction neuve

Les organismes HLM construisent dans des lotissements en groupé ou en semi collectif à des fins de densification et de mixité de l'habitat. La construction en collectif pur ne serait pas très adaptée à la demande, le semi collectif se révèle être un bon compromis dans le respect de la charte de qualité de Morlaix Communauté et dans celui des cahiers des charges des bailleurs. Toutefois, l'accueil de cette forme de bâti au sein d'un lotissement dédié à la construction individuelle peut être mal ressenti par les acquéreurs privés.

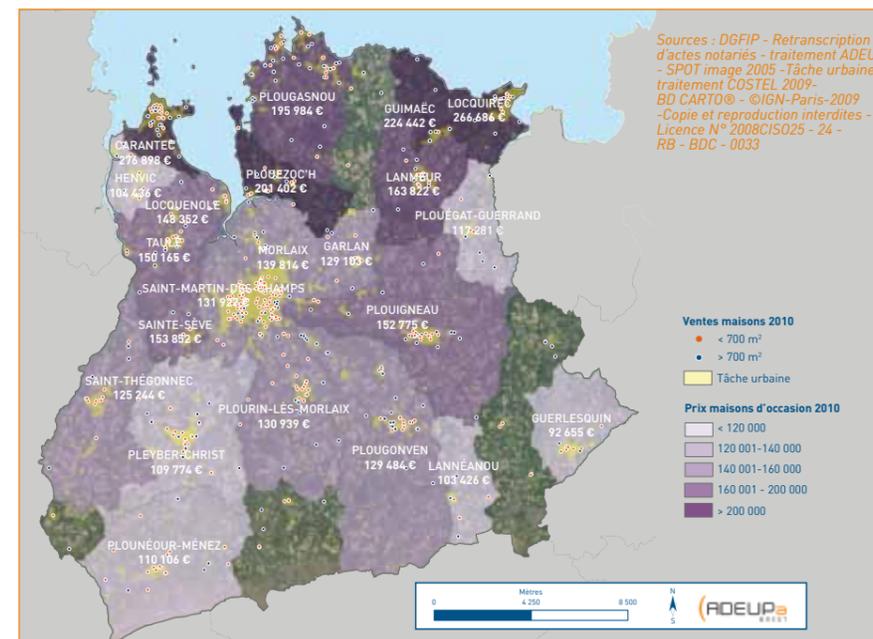
Les lotisseurs privés interviennent de nouveau sur le territoire de Morlaix Communauté où le terrain est encore disponible alors que d'autres secteurs géographiques (Brest Métropole Océane notamment) seraient saturés selon le comité de lecture. La trajectoire résidentielle des locataires du logement social les mène vers l'accession dans le neuf ou l'ancien dès lors que leurs moyens le leur permettent.

Le comité de lecture souligne la nécessité de construction adaptée aux personnes âgées, en centre bourg, à proximité de services dédiés. Toutefois les contraintes liées à ce type de programmes engendrent des coûts élevés notamment en terme de foncier en l'absence d'un outil qui faciliterait ce type d'opérations complexes.

Évolution du nombre de mutations dans l'ancien de 2005 à 2010



Transactions maisons d'occasion en 2010



## Le marché 2010 des "terrains à bâtir"...

Après trois années de baisse consécutives, le marché du terrain à bâtir repart à la hausse en 2010. Avec 214 ventes en 2010, au lieu de 157 en 2009, l'augmentation s'élève à 36 % et cette activité se rapproche des années antérieures à 2008 alors que le marché était plus dynamique. Cette hausse est due pour l'essentiel au territoire périurbain et dans une moindre mesure à la zone littorale. Les espaces ruraux connaissent au contraire une baisse du nombre de ventes de terrain à bâtir : 30 ventes en 2010 au lieu de 45 en 2009. Le prix moyen des mutations de terrains à bâtir reste relativement modéré dans l'ensemble de la communauté d'agglomération où il s'élève à 45 € du m<sup>2</sup>, en deçà des coûts observés dans le département en 2009 (57 €). Ces chiffres masquent des disparités au sein des territoires et si le prix moyen des terrains est de 22 € dans l'espace rural, le pôle urbain est plus cher ainsi que la zone littorale. Cette dernière voit néanmoins les prix baisser en 2010 par rapport à 2009 avec un coût de 63 € du m<sup>2</sup> au lieu de 68 € l'année précédente. D'une manière générale, si le coût au m<sup>2</sup> est plus élevé, le coût total des terrains est en repli du fait de superficie plus modérée. Cette observation n'est pas vérifiée pour les terrains hors lotissement, en raison de coûts de transactions élevés dans la zone littorale en 2010.

La surface moyenne des terrains à bâtir dans les lotissements est plus modérée en 2010 où elle s'établit à 782 m<sup>2</sup> au lieu de 819 m<sup>2</sup> l'année précédente soit une diminution de 4,5%. Ces chiffres sont à mettre en relation avec les aides attribuées par Morlaix Communauté dans le cadre des opérations d'aménagement de qualité. Ils restent toutefois assez élevés au regard d'objectifs de modération de la consommation d'espace, notamment en raison de prix du foncier relativement accessibles. Hors lotissement, la consommation de l'espace est logiquement plus importante et ce d'autant plus que l'on s'éloigne du pôle urbain pour se rapprocher de l'espace rural. Les superficies moyennes hors lotissements sont en augmentation de 11,8%. Dans le détail, cette augmentation est essentiellement due à l'activité en zone rurale et littorale. Dans cette dernière zone, la superficie des terrains passe de 838 m<sup>2</sup> en 2009 à 1 203 m<sup>2</sup> en 2010.

En 2010, la consommation foncière s'est élevée à 18,5 Ha, en progression de 32 % par rapport à 2009 où 12,6 Ha de terrain à bâtir avaient été vendus. En 2008, période de forte activité immobilière, 17,6 Ha avaient été vendus. L'année 2010 dépasse cette valeur, signe de la relative fluidité du marché morlaisien.

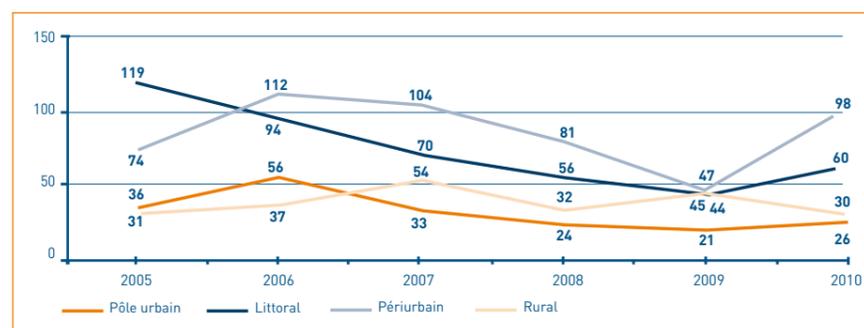
Le prix moyen des terrains est élevé hors lotissement mais porte sur un nombre plus faible de mutations. Dans la zone périurbaine, le marché est massivement porté par des opérations d'aménagement (lotissements).

Les dispositifs fiscaux tels que le pass foncier, lorsqu'il a été mis en place, ont pu faciliter les projets. Cette possibilité a toutefois disparue en 2011 ce qui pourrait avoir un impact, quoique modéré, sur les ventes.

Les terrains à bâtir restent moins cher dans Morlaix communauté que dans des espaces comparables du département. Ainsi la part des terrains inférieurs à 30 000 € est-elle de 45 % de la totalité des mutations. À Brest Métropole

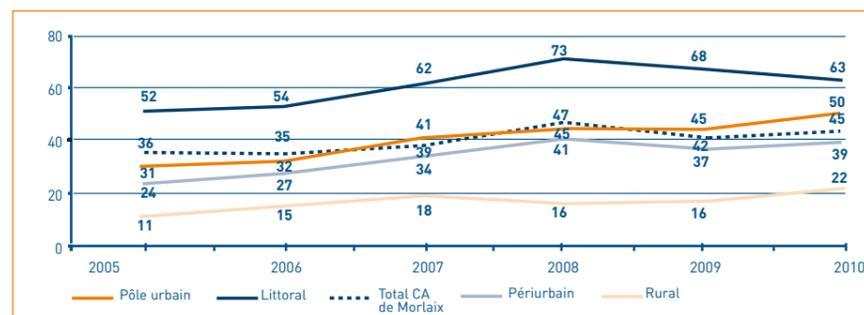
Océane cette part n'est que de 2,4 % et de 3,3% dans Landerneau Daoulas. À l'inverse, les mutations les plus chères au-delà de 75 000 € représentent 6,5 % du marché morlaisien, 38 % à Brest Métropole Océane et 9 % à Landerneau Daoulas. Le marché des terrains à bâtir de Morlaix communauté reste donc attractif. Toutefois, la crise qui s'installe et les aides à l'acquisition en diminution laissent présager une activité plus incertaine en 2011.

### Évolution du nombre de mutations de terrains à bâtir



Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

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



Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

### Terrains à bâtir en lotissements

Localisation	ventes	m <sup>2</sup>	Prix TTC/m <sup>2</sup>	Prix TTC du terrain
Pôle urbain	21	603	51	30 166
Périurbain	83	768	40	28 401
Littoral	35	834	56	45 820
Rural	25	903	21	19 362
<b>Morlaix Communauté</b>	<b>164</b>	<b>782</b>	<b>42</b>	<b>30 967</b>

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

Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

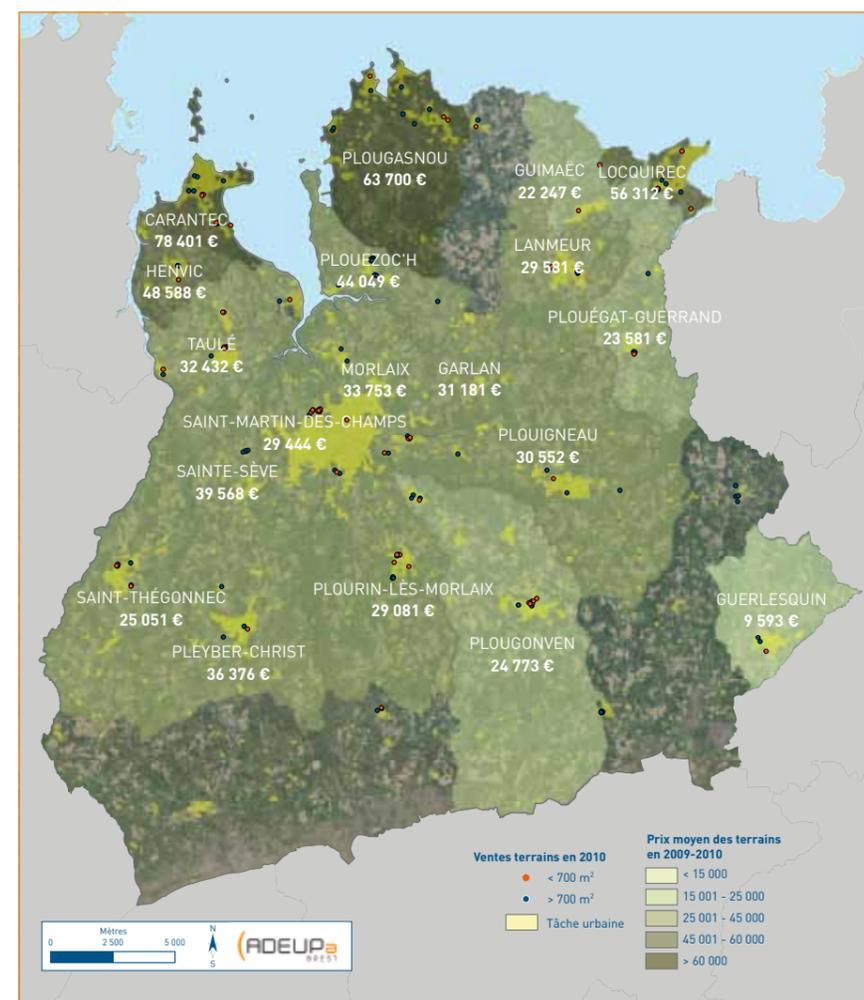
### Terrains à bâtir hors lotissements

Localisation	ventes	m <sup>2</sup>	Prix TTC/m <sup>2</sup>	Prix TTC du terrain
Pôle urbain	5	707	47	33 909
Périurbain	15	1 070	38	36 310
Littoral	24	1 203	72	79 767
Rural	5	1 491	24	33 358
<b>Morlaix Communauté</b>	<b>49</b>	<b>1 141</b>	<b>54</b>	<b>57 049</b>

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

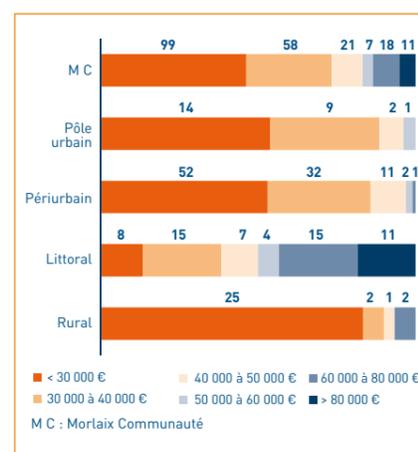
Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

### Transactions terrains à bâtir en 2010



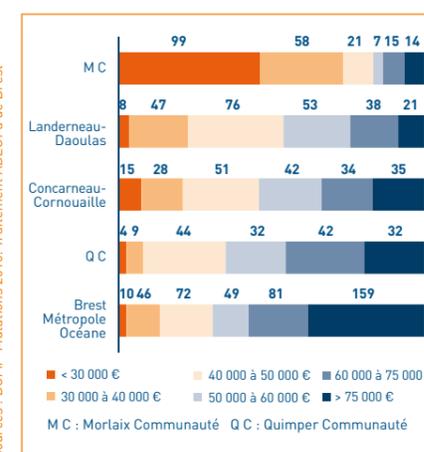
Sources : DGFiP - Retranscription d'actes notariés - traitement ADEUPa - SPOT image 2005 - Fiche urbaine traitement COSTEL 2009 - BD CARTO® - ©IGN Paris-2009 - Copie et reproduction interdites - Licence N° 200805025 - 24 - RB - BDC - 0033

### Prix des terrains à bâtir par territoires de Morlaix Communauté en 2010



Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

### Prix des terrains à bâtir dans le Finistère en 2010



Sources : DGFiP - Mutations 2010. Traitement ADEUPa de Brest.

## Le regard du comité de lecture sur le marché de l'occasion

L'année 2010 a été marquée par la construction neuve alors que 2011 se présente comme l'année du retour à l'acquisition dans l'ancien. La fin du doublement du Prêt à Taux Zéro en juillet a été assez durement ressentie par les professionnels de la banque, et les acquéreurs se sont retournés vers de petites maisons anciennes et peu chères. Les montages financiers pour ce type d'opérations sont plus solides et les refus de prêts plus rares que dans la construction neuve.

En 2011, on observe donc un retour sur la petite maison d'occasion avec des budgets assez faibles, la majorité des opérations s'élève à 99 000 € tout compris (travaux, frais de Notaires, frais annexes inclus). Les mensualités sont faibles (de l'ordre de 400 € mensuels) les durées de crédits longues (jusqu'à 30 ans) et la sinistralité quasi inexistante.

Les acquéreurs ne mobilisent pas l'éco PTZ et les travaux pourtant souvent nécessaires dans l'ancien ne sont pas provisionnés. Les règles de non cumul rendent impossible une subvention travaux de l'Anah lorsque le bien a été acquis avec un PTZ avec pour conséquence des maisons qui se dégradent. Des prêts de faible montant peuvent être mobilisés tels que le Prêt Habitat Propriétaires du Conseil Général du Finistère ou ceux de la CAF et de la MSA. Ils permettent de financer des améliorations. Les professionnels soulignent que la fin de l'obligation de réaliser des travaux pour bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro (déjà ancienne puisqu'elle date de 2005) a eu des effets négatifs qui se poursuivent sur la réhabilitation des biens acquis.



## Focus sur le marché de la maison d'occasion...

Le marché de la maison d'occasion après un net repli en 2009 où 461 transactions avaient eu lieu connaît un regain d'activité en 2010. 546 maisons ont été vendues soit une évolution positive de 18,4 %. Le montant moyen des transactions qui s'élève en 2010 à 156 000 € est lui aussi en augmentation de 6,8 %. Les biens les plus chers c'est-à-dire supérieurs à 200 000 € trouvent d'avantage preneur en 2010 qu'en 2009. À l'inverse, les biens les moins chers (inférieurs à 60 000 €) sont en baisse constante depuis 2008. Dans le détail par zone, si la tendance est bien à la hausse, tant en terme de nombre de mutations que de montant des transactions, des nuances existent.

Le pôle urbain connaît une évolution du nombre de mutations différente de celle des autres espaces qui composent Morlaix communauté. Alors que le montant moyen des mutations augmente de 10 %, le nombre de mutations chute de 13,4 %. En 2010 le prix moyen d'une maison s'établit à 136 000 €. Ce prix s'entend hors travaux et porte sur un parc parfois ancien qui peut nécessiter des mises aux normes. Sans doute les vendeurs préfèrent reporter la vente afin d'obtenir un prix plus élevé de leur bien. Ceci est d'autant plus vrai que le montant de la vente constitue souvent une part importante dans le montage financier d'une nouvelle acquisition. La fluidité du marché dans le pôle urbain s'en trouve impactée. Par ailleurs, alors qu'en 2009 les propriétaires du pôle urbain avaient tendance à rester dans le même espace, en 2010 ces derniers achètent plus volontiers dans la zone périurbaine.

Le secteur périurbain connaît un réel regain d'activité en nombre des mutations puisque 30 % de ventes supplémentaires y sont observés en 2010. Cette hausse succède à 2 années de baisse consécutives. Alors que les prix augmentaient de 3 % en moyenne depuis 2007, la tendance s'inverse en 2010 et le montant moyen des transactions s'établit à 143 000 € au lieu des 146 000 € l'année précédente soit une baisse de 2 %. Ce secteur reste le plus actif de Morlaix communauté avec 171 transactions sur des maisons d'occasion en 2010. Là encore la majorité des habitants du secteur périurbain achète dans le même secteur. Pour 30 % des propriétaires, un déménagement vers le pôle urbain est opéré. C'est la zone la plus attractive pour les jeunes de moins de 30 ans et les 30-39 ans, elle est le lieu de la primo accession.

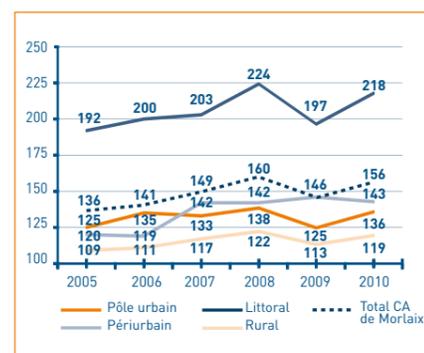
Le secteur rural après plusieurs années de repli en termes de nombre de ventes, le "creux" ayant été atteint en 2009, connaît un léger sursaut d'activité et 114 maisons ont été vendues. Les prix sont quant à eux en légère hausse de 5 %, pour atteindre 119 000 € en moyenne. Ces montants restent notoirement moins élevés que dans le reste de

l'agglomération morlaisienne et d'une manière générale dans le reste du département.

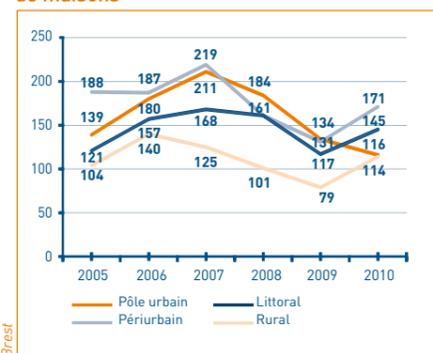
La zone littorale qui avait été la plus impactée par le ralentissement de l'activité immobilière est celle qui connaît le renouveau d'activité le plus net, le nombre de vente s'établit à 145 en 2009, soit 28 ventes de plus qu'en 2010. Le montant des transactions est à l'avenant puisque les prix sont en hausse

de 9,6 %, augmentation la plus élevée de l'agglomération en 2010. C'est dans cette zone que vient s'installer la part la plus importante de ménages qui résidaient précédemment en dehors de la Bretagne. L'âge des acquéreurs indique qu'il s'agit souvent de personnes de 60 ans et plus qui viennent habiter sur la côte au moment de la retraite.

Prix moyens des maisons (en millier d'€)



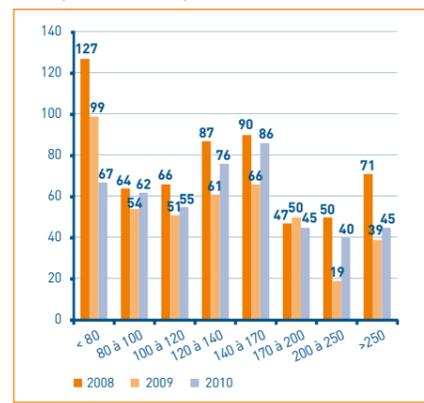
Évolution des mutations du nombre de ventes de maisons



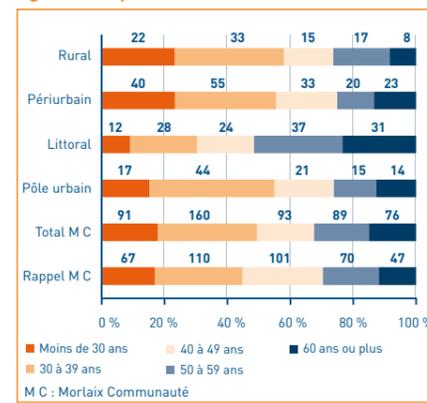
Ventes de maisons en 2010

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total	%
	Pôle urbain	Littoral	Périurbain	rural		
Pôle urbain	48	7	30	12	97	19%
littoral	7	30	12	4	53	10%
Périurbain	15	13	75	18	121	23%
Rural	3	1	8	26	38	7%
<b>Total Morlaix Communauté</b>	<b>73</b>	<b>51</b>	<b>125</b>	<b>60</b>	<b>309</b>	<b>60%</b>
Pays de Morlaix	2	4	15	3	24	5%
<b>Hors Morlaix Communauté</b>						
Bretagne hors Pays de Morlaix	13	15	9	12	49	9%
France hors Bretagne	23	55	20	18	116	22%
Hors France	1	7	2	3	13	3%
Non Renseigné	1	1	3	1	6	1%
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>133</b>	<b>174</b>	<b>97</b>	<b>517</b>	<b>100%</b>

Vente de maisons par tranches de prix en 2010 (en millier d'€)



Âge des acquéreurs de maisons en 2010



## Stabilité des prix du marché de l'appartement en baisse d'activité

Depuis 2008, le marché de l'appartement est en décélération et le phénomène se poursuit en 2010. Cette observation vaut pour les appartements vendus à des particuliers puisque 96 transactions ont été enregistrées en 2010 au lieu des 120 observées en 2009. Cette baisse de 20 % ne concerne pas la vente des immeubles de rapport qui pour leur part sont en augmentation assez nette. 71 logements ont ainsi été vendus pour un total de 21 immeubles. Il s'agit d'immeubles construits depuis plus de 5 ans, pour la majorité d'entre eux situés dans le pôle urbain de Morlaix. Ces mutations portent généralement sur de petits immeubles d'une moyenne de 3 logements.

Cette hausse de 30 % par rapport à 2009 où 34 immeubles entiers avaient été vendus marque un regain d'intérêt accru des investisseurs et la tendance se rapproche de l'année 2006, période faste pour ce marché. La relative sécurité de l'investissement dans la pierre conjuguée à la pénurie de possibilité d'investir dans le neuf peuvent expliquer ces chiffres.

Le prix moyen des transactions s'élève à 74 000 € dans le pôle urbain de Morlaix. Ce chiffre est en augmentation de 11 % entre 2009 et 2010. Le prix moyen des logements des communes littorales est de 134 000 €. Ce montant, plus élevé que dans le reste de l'agglomération, tire la moyenne vers le haut. Le montant moyen des transactions d'appartements anciens à Morlaix s'élève quant à lui à 74 000 €. Malgré les augmentations observées, les prix restent très abordables par rapport à d'autres agglomérations finistériennes. En effet, dans le Finistère le montant moyen des appartements anciens s'élève à 93 000 € soit 11 000 € de plus que

dans Morlaix Communauté. Le coût au m<sup>2</sup> des opérations n'augmente que très faiblement : 1,7 % entre 2009 et 2010 pour atteindre 1 095 € du m<sup>2</sup> dans le pôle urbain (1 289 € dans Morlaix Communauté). Les petites surfaces restent logiquement les plus coûteuses au m<sup>2</sup>, pour un montant légèrement supérieur à 1 200 €. Cette typologie de logement est vraisemblablement destinée à la location. Le marché des appartements de grande taille reste assez atone, et le nombre de transactions est faible. Plutôt destiné à la propriété occupante, il pâti de la concurrence avec le marché de la maison individuelle qui continue d'être abordable et correspond sans doute mieux aux aspirations des habitants. De plus, le parc collectif nécessite, dans certains cas des travaux de requalification rendus plus onéreux du fait de la valeur patrimoniale des biens. Là encore, les coûts observés sont en deçà des moyennes d'autres agglomérations finistériennes, ainsi le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens de la communauté de communes de Landerneau Daoulas s'établit à 1 509 €, celui de Quimper communauté à 1 475 € du m<sup>2</sup>.

La part de logement collectif au sein de l'agglomération s'élève à 19 % du parc de logement au sein duquel 2,4 % a changé de propriétaire en 2010.

L'attribution du Prêt à Taux Zéro est en augmentation nette, notamment en raison de son doublement dans le neuf jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2010 en lien avec le plan de relance de l'économie. En effet, 420 ménages en ont bénéficié en 2010 au lieu de 261 en 2009, le coût moyen de l'opération est également en hausse de 6 % et s'établit à 126 000 €.

Nombre d'opérations bénéficiant du Prêt à Taux Zéro à Morlaix Communauté en 2009 et 2010

Nature opération	2009		2010	
	individuel	collectif	individuel	collectif
Ancien	153	24	234	26
Construction (hors terrain)	20	S.O	42	S.O
Construction (terrain compris)	62	S.O	116	S.O
Neuf	1	1	1	1
Sous-total	236	25	393	27
<b>Morlaix Communauté</b>	<b>261</b>		<b>420</b>	
Finistère	4 089		5 634	

Sources : SGFGAS ANIL/ADIL 29

Coût des opérations bénéficiant du Prêt à Taux Zéro à Morlaix Communauté en 2009 et 2010

Nature opération	2009		2010	
	individuel	collectif	individuel	collectif
Ancien	112 505 €	76 507 €	115 447 €	74 189 €
Construction (hors terrain)	142 986 €	S.O	139 647 €	S.O
Construction (terrain compris)	142 826 €	S.O	153 503 €	S.O
Neuf	139 000 €	100 000 €	146 434 €	170 531 €
Sous-total	537 317 €	77 447 €	555 031 €	77 757 €
<b>Morlaix Communauté</b>	<b>118 787 €</b>		<b>126 028 €</b>	
Finistère	127 437 €		133 703 €	

Sources : SGFGAS ANIL/ADIL 29

## Le regard du comité de lecture sur le marché des investisseurs

Si les investisseurs en quête de possibilité de défiscalisation sont écartés du marché morlaisien qui est situé en zone "C", l'investissement locatif est présent sur la communauté d'agglomération et notamment dans le centre-ville et sa proche périphérie. En effet, le coût de l'acquisition reste modeste et la rentabilité locative est non négligeable aux dires des membres du comité de lecture. En revanche les biens ainsi offerts ne sont pas toujours réhabilités et peuvent être d'assez médiocre qualité.

Le segment de la maison en location, surtout neuve, est faiblement représenté car il est beaucoup moins rentable pour le bailleur. Il n'y a pas de construction de maison individuelle en vue de la location.

Pour les professionnels, la fin annoncée du dispositif Scellier serait une aubaine pour le marché Morlaisien qui en était exclu car les investisseurs vont s'intéresser de manière accrue à son potentiel.

## Fichier commun de la demande locative sociale

Mis en place de manière uniforme en juillet 2011, le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère doit permettre entre autres, de mutualiser la connaissance de la demande pour mieux appréhender et satisfaire les besoins. Partenaire du projet, Morlaix Communauté accorde un financement de 5 000 € par an. Les données collectées par le CREHA Ouest, seront transmises annuellement à l'ADEUPa à partir de janvier 2012. Dès lors des observations précises et partagées relatives à la réalité de la demande locative sociale dans l'EPCI seront possibles. L'ADEUPa a déjà par le passé réalisé une observation de la demande locative sociale à partir de données fournies par les organismes. Cette observation, si elle a donné des résultats fiables, se basait sur des informations moins complètes et se révélait plus complexe à réaliser.

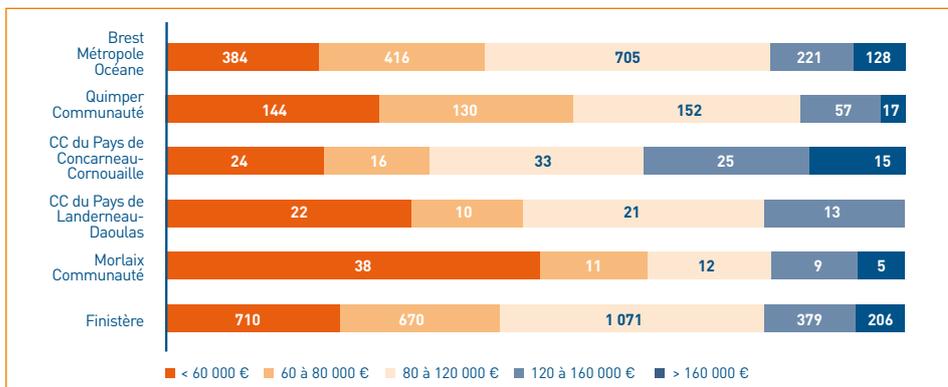
# Zoom sur l'évolution des terrains à bâtir et des maisons construites

Depuis 2005, on observe une tendance généralisée de diminution de la superficie moyenne des terrains à bâtir tant à Morlaix Communauté que dans les territoires de comparaison exception faite de Quimper Communauté qui a un comportement atypique. Toutefois, cette superficie moyenne reste logiquement plus élevée à Morlaix Communauté que dans des territoires plus contraints tels que Brest Métropole Océane.

Dans le détail par zone, le pôle urbain connaît la baisse la plus importante alors que l'espace rural, après une diminution importante jusqu'en 2008, diminue plus faiblement.

La superficie des maisons construites évolue différemment, et si globalement, elle baisse légèrement dans la communauté d'agglomération, on observe d'importantes nuances en fonction des territoires qui la composent. La tendance est celle d'une consommation d'espace plus modérée et d'une plus grande compacité des opérations individuelles ce d'autant qu'on se rapproche du pôle urbain.

## Gamme de prix appartements en 2010



Sources : DGI-FP-Mutations 2010 traitement ADEUPa de Brest sont pris en compte les appartements anciens, hors immeubles de rapport prix entre 30 000 € et 700 000 €

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

LIEU DE RÉSIDENCE DE L'ACHETEUR	LOCALISATION DU LOGEMENT			%
	Pôle urbain	Hors pôle urbain	Total	
Pôle urbain	22	1	23	24 %
Littoral	14	0	14	15 %
Périurbain	7	1	8	8 %
Rural	1	1	2	2 %
<b>Total Morlaix Communauté</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>47</b>	<b>51 %</b>
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	11	0	11	11 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	14	1	15	16 %
France hors Bretagne	12	7	19	20 %
Hors France	0	1	1	1 %
NR	2	1	3	3 %
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>13</b>	<b>96</b>	<b>100 %</b>

Sources : DGI-FP-Mutations 2010 traitement ADEUPa de Brest. Lecture du tableau : sur 44 appartements vendus à Morlaix Communauté, 22 ont été acquis par des résidents du pôle

## Ventes d'appartements en 2009 (hors immeuble de rapport et biens achetés par des sociétés)

LIEU DE RÉSIDENCE DE L'ACHETEUR	LOCALISATION DU LOGEMENT			%
	Pôle urbain	Hors pôle urbain	Total	
Pôle urbain	43	0	43	36 %
Littoral	8	3	11	9 %
Périurbain	8	1	9	8 %
Rural	3	0	3	3 %
<b>Total Morlaix Communauté</b>	<b>62</b>	<b>4</b>	<b>66</b>	<b>55 %</b>
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	14	2	16	13 %
Bretagne hors Pays de Morlaix	9	2	11	9 %
France hors Bretagne	17	9	26	22 %
Hors France	4	0	1	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>17</b>	<b>120</b>	<b>100 %</b>

Source : DGI-FP-Mutations 2009-2010. Traitement ADEUPa de Brest.

## Le regard du comité de lecture sur le locatif social

Les orientations de la loi de finance 2012 pourraient impacter défavorablement la production de logement social en France. En effet la hausse de la TVA de 5,5 % à 7 % se traduirait par un coût de 250 millions d'€ pour les organismes de logement social. De plus, l'augmentation des Aides Personnalisées au Logement qui devrait être plus faible que prévue (1 % au lieu de 1,6 %) va avoir un effet négatif sur la solvabilisation des ménages alors que les augmentations annuelles avaient déjà été impactées par les bailleurs. Enfin, les prélèvements sur le monde HLM prévus par des évolutions législatives récentes vont produire leurs premiers effets.

Des programmes de réhabilitations sont prévus sur certains groupes collectifs en 2012, les bailleurs soulignent qu'en terme d'amélioration thermique des bâtiments, une cible importante serait les maisons individuelles construites dans les années 80 qui sont de véritables "passoires thermiques".

Enfin, en terme de demande de logement social, les bailleurs soulignent qu'elle s'oriente vers des logements plus petits que par le passé, des T2 et des T3, plus que sur des grands logements familiaux notamment en raison des divorces. En effet, dans ce cas, les ménages recherchent des surfaces plus modestes.

## Prix moyen d'appartements\* dans le pôle urbain de Morlaix Communauté en 2010

	2009			2010		
	Nb	Prix €	€/m <sup>2</sup>	Nb	Prix €	€/m <sup>2</sup>
Studios	1	36 782	1 672	2	ns	ns
T1	7	58 778	1 346	6	45 000	1 261
T2	11	58 187	1 265	14	84 000	1 288
T3	29	62 155	997	29	65 000	962
T4	13	75 471	971	10	76 000	986
T5	4	118 156	863	4	ns	ns
<b>Ensemble</b>	<b>65</b>	<b>66 839</b>	<b>1 077</b>	<b>65</b>	<b>74 000</b>	<b>1 095</b>

Source : DGI-FP-Mutations 2009-2010. Traitement ADEUPa de Brest  
\*Ne sont pris en compte que les appartements tout confort, de 30 000 € à 700 000 €, hors ventes mixtes, logement sociaux ou immeubles de rapport.



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

ADEUPa : 24 rue de Coat Ar Gueven - 29200 Brest - 02 98 33 51 71 - www.adeupa-brest.fr



Direction de la publication : Yvon Hervé - Rédaction, traitement statistique et cartographie : ADEUPa - Crédits photos : ADEUPa  
Conception graphique : Cubik communication - Impression : Imprimerie de Bretagne - Imprimé sur papier recyclé - Tirage : 1.000 ex.  
n° ISSN : 1964-9584 - Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2012