

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°6 - MAI 2009

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^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

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

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

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

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

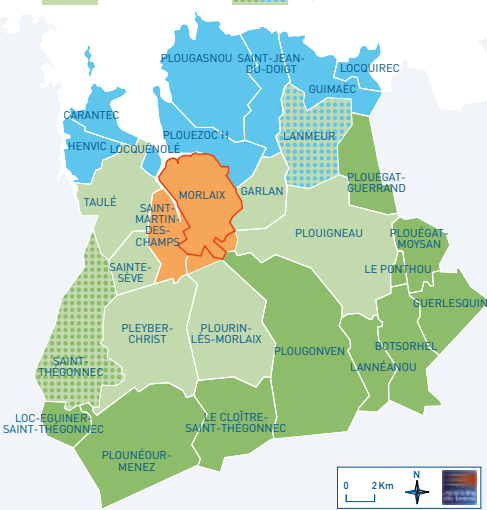
L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

La construction neuve sur le territoire de Morlaix Communauté en 2008

Après trois années de forte production, l'année 2008 marque le retour à un niveau d'activité de la construction neuve plus conforme à la réalité des besoins du territoire. 359 logements ont été commencés au cours de l'année, soit un volume proche des objectifs quantitatifs du PLH. En revanche, compte-tenu du volume important de logements autorisés les années précédentes, près de 20 % semblent tarder à être mis en chantier notamment pour la promotion immobilière. La détérioration du contexte financier en cours d'année 2008 n'y est sans doute pas étrangère. Sur le produit de la maison individuelle, la baisse amorcée l'année précédente se poursuit tant en ouvertures de chantiers qu'en autorisations. Seul le secteur rural continue de voir progresser le nombre de permis de maisons.



Fonctionnement du territoire de Morlaix Communauté



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.

Le détail des sources

Pour la construction neuve : le fichier détaillé SITADEL acquis auprès de la DRE (logements commencés et autorisés).

Pour le marché foncier : l'ensemble des actes notariés des mutations foncières annuels retranscrits au service des domaines de la Direction Générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa.

Définitions

Individuel pur : permis de construire déposé pour une seule maison, le plus souvent pour l'occupation personnelle du demandeur.

Individuel groupé : permis de construire déposé pour plusieurs maisons, le plus souvent par un promoteur et destinées à la vente ou à la location.

Une activité en net recul mais qui demeure importante

La production de logements neufs est à nouveau en baisse mais elle reste néanmoins supérieure à l'objectif du PLH de produire 300 logements par an.

En 2008, 359 logements ont été mis en chantier dans Morlaix Communauté dont 298 maisons individuelles, 31 maisons en permis groupés et 30 appartements, soit un reflux de l'activité de 30 % par rapport aux deux dernières années. Cette baisse significative n'est pas observée dans les autres intercommunalités du Pays de Morlaix qui connaissent une stabilité de leur production, sur la même période.

Dans le Finistère, le repli d'activité est de 10 % par rapport à 2006-2007. En revanche, des territoires comparables à Morlaix (même volume et typologie de communes comparables secteur périurbain, rural et littoral) tels que les

Communauté de Communes d'Iroise où celle de Plabennec et des Abers dans le Pays de Brest, connaissent des baisses plus marquantes de l'ordre de 40 %.

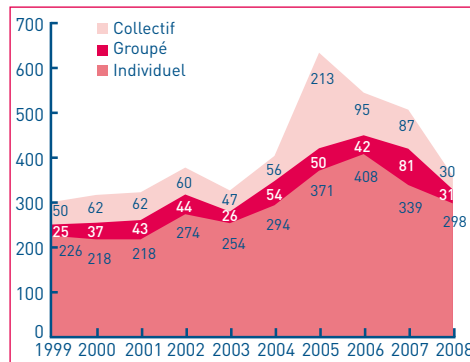
Des facteurs explicatifs de ce recul peuvent être avancés :

- un contexte économique qui s'est sensiblement dégradé en 2008, désolvabilisant une partie des ménages par la hausse des taux et la prudence des banques.

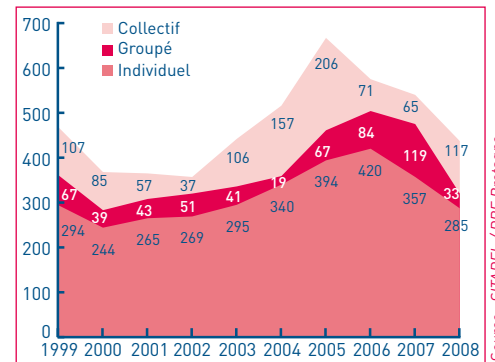
- une raréfaction du foncier urbanisable et la hausse des prix.

Compte tenu du repli de 22 % en 2008 des autorisations par rapport à 2006-2007 et en dépit de la baisse des taux d'emprunts depuis la fin 2008, l'année 2009 ne devrait pas connaître une augmentation d'activité.

Logements commencés depuis 1999



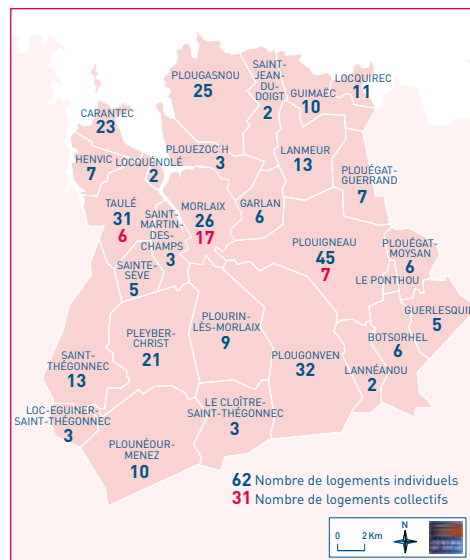
Logements autorisés depuis 1999



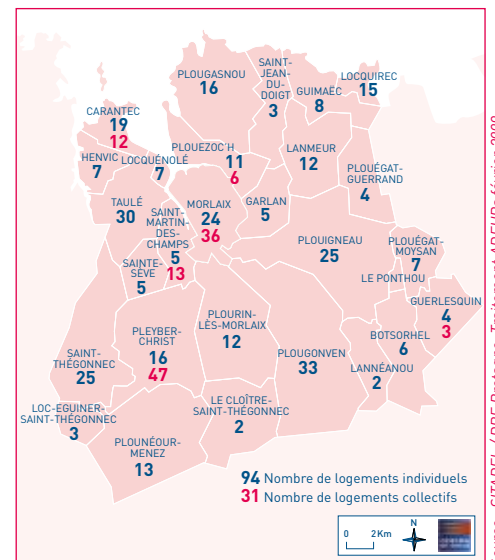
Note méthodologique :

La modification des modalités de retour de l'information statistique des ouvertures de chantier auprès de la Direction Régionale de l'Équipement (SITADEL) liée à la nouvelle réglementation des permis de 2007 peut altérer la qualité des données en 2008.

Nombre de logements commencés en 2008



Nombre de logements autorisés en 2008



Repli de la construction individuelle mais le niveau de production reste relativement élevé

La construction de maisons sur lots libres ou en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) accuse une baisse de la production en 2008, après trois années exceptionnelles. Ainsi d'une moyenne annuelle supérieure à 430 maisons mises en chantier depuis 2005, seulement 359 l'ont été en 2008, soit une baisse de 20 %.

L'individuel pur porte l'essentiel de la baisse d'activité

Moins de 300 maisons sur lots libres ont été mises en chantier en 2008, 75 de moins que les trois dernières années. Ce niveau est cependant comparable à celui connu avant 2005. Le repli de l'activité est sensible dans le pôle urbain ainsi que dans les communes littorales contrairement aux secteurs périurbain et rural qui progressent encore.

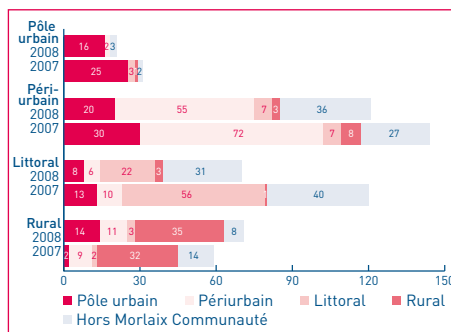
Avec 285 permis délivrés, les autorisations de maisons individuelles sont également en baisse de 26 % en 2008. Seul le secteur rural échappe à ce repli avec près de 80 maisons autorisées, un record pour ce secteur qui n'en comptabilisait qu'une trentaine par an avant 2005.

Malgré un contexte économique plus difficile, 109 terrains à bâtir ont été vendus au 1^{er} semestre 2008 contre 73 l'année précédente sur la même période. Le prix moyen des transactions de foncier à bâtir, plus de 45 €/m² s'est également accru de 6 €/m². Néanmoins, l'évolution n'est pas homogène. Elle varie fortement selon les territoires et les types de terrains vendus (littoral / rural, proximité / éloignement des services etc...).

La baisse des projets de construction neuve individuelle touche essentiellement les ménages originaires du littoral

La diminution des autorisations de maisons individuelles en 2008 est principalement imputable aux ménages originaires du littoral. Les ménages issus des communes périurbaines et du pôle urbain sont également moins nombreux. La hausse continue des prix, ces dernières années, atteint certainement les limites de solvabilité des candidats à l'accession dans ces secteurs. En revanche, le secteur rural reste aussi actif. D'ailleurs, ce territoire est le seul dont l'attractivité s'accroît sur les ménages du pôle urbain ; 14 d'entre eux ont choisi d'y réaliser leur projet contre 2 l'année précédente. Partout ailleurs ces ménages urbains sont moins nombreux à avoir déposé des permis de construire en 2008.

Origine géographique des ménages qui ont fait construire une maison en 2007 et 2008



L'individuel "groupé" est également en retrait

Après trois années exceptionnelles d'autorisations, près de 90 par an, les maisons groupées reviennent à un niveau plus proche des réalités du territoire soit une trentaine de logements en 2008. Les bailleurs sociaux sont à l'origine de la moitié de ces logements groupés, une opération de 11 logements à Plouezoc'h (Armorique Habitat) et 6 logements à Morlaix (Habitat 29).

Les programmes groupés autorisés depuis 2006 semblent en revanche rencontrer des difficultés à démarrer les travaux puisque seulement la moitié apparaît dans les statistiques de logements commencés.

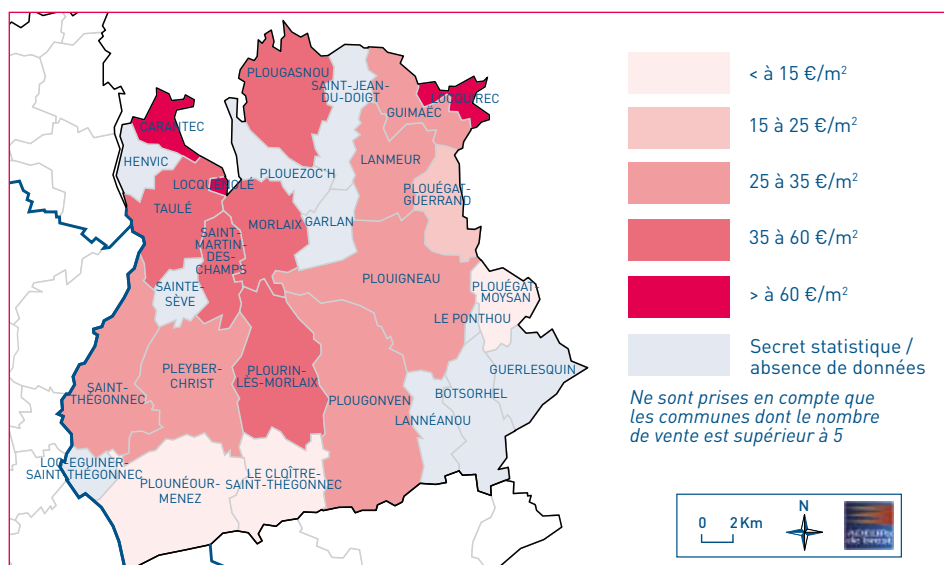
Depuis 2007, une quarantaine de maisons a été vendue en VEFA pour un prix moyen de 172 000 €. 90 % des acquéreurs ne résidaient pas en Bretagne, la plupart de ces logements individuels étant destiné au marché locatif.



Localisation des opérations de logements individuels groupés depuis 2006 (Logements commencés)

	2006	2007	2008
Carantec	38	5	3
Henvic	0	0	2
Le Cloître-St-Thégonnec	0	4	0
Morlaix	2	36	8
Pleyber-Christ	2	0	2
Plouezoc'h	0	0	7
Plougasnou	0	18	0
Plouguenven	0	6	2
Plounéour-Ménez	0	6	0
Plourin-Lès-Morlaix	0	4	0
Saint-Thégonnec	0	0	3
Taulé	0	2	2
Total Communauté	42	81	29

Moyenne des prix TTC au m² en 2007 et au premier semestre 2008 (Terrains à bâtir pour de l'individuel en lotissement et hors lotissement)



Source : DGI du Finistère. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - Mars 2009

Prix des maisons vendues en VEFA dans Morlaix Communauté en 2007-2008

Type	Surface moyenne	Prix m ² HT	Prix TTC
T2	47 m ²	2 205 €	125 250 €
T3	67 m ²	2 089 €	167 643 €
T4	83 m ²	1 879 €	187 494 €
T5	NR	NR	221 702 €
Total	68 m²	2 097 €	172 032 €

Source : SITADEL / DRE Bretagne. Traitement ADEUPa

Source : DGI mutations bâties 2007 2008 1^{er} semestres - 40 ventes - Traitement ADEUPa

Logement collectif : net repli de l'activité

La production effective diminue mais les autorisations d'appartements se maintiennent.

Le fort développement de la construction neuve en collectif depuis 2003, plus de 120 logements autorisés par an dans Morlaix Communauté, se maintient, paradoxalement en 2008, dans un contexte immobilier plus difficile. En revanche, la production effective ne semble pas suivre la même tendance : seulement 30 appartements ont été mis en chantier. Depuis 2003, moins de 100 logements ont été commencés par an soit un décalage de 18 % sur les autorisations. Il est probable que certains projets se réalisent plus difficilement compte-tenu du contexte financier dégradé et de l'atterrissage du marché de l'immobilier notamment celui destiné à la location (depuis 2007, plus de trois acheteurs d'appartement sur quatre dans Morlaix Communauté ne résidaient pas en Bretagne).

Localisation privilégiée des opérations de logements neufs en collectif depuis 2005 (Logements commencés)

	2005	2006	2007	2008	Total
Carantec	61	16	32	0	109
Morlaix	56	43	31	17	147
Plouigneau	11	0	0	7	18
Plourin-Lès-Morlaix	20	0	22	0	42
St-Martin-des-Champs	45	32	2	0	79
Autres communes	20	4	0	6	30
Total Communauté	213	95	87	30	425

Source : DRE - SITADEL - Traitement ADEUPa février 2009

Sur les 117 logements collectifs autorisés, deux programmes de promoteurs extérieurs à la Bretagne concentrent les deux tiers : le plus important dans le bourg de Pleyber-Christ, un programme mixte de 47 logements dont 15 appartements et 32 maisons. Le second, localisé, à Morlaix à proximité de l'échangeur de la Boissière, est un programme comprenant 30 appartements dont 18 Type 2 et 12 Type 3. Les caractéristiques de ces deux programmes semblent les destiner plutôt à des investisseurs.

Le contexte économique, moins porteur depuis le deuxième semestre 2008, risque de pénaliser ces nouveaux projets immobiliers qui arrivent dans un marché déjà bien fourni avec les livraisons de plusieurs programmes neufs dans le territoire communautaire. Ils sont situés à la fois sur le littoral et à Morlaix où une opération dans le secteur du Verger sera livrée au printemps 2009. Ce programme semble principalement voué à la location (32 maisons et 12 appartements avec des niveaux de loyers proposés de 400 € CC pour un T2 de 47 m² à 650 € CC pour une maison T4 de 82 m² soit un loyer moyen de 8 €/m² charges comprises).

Compte tenu des loyers proposés par ces programmes et des revenus des locataires du parc privé dans Morlaix Communauté, notamment plus faibles dans la ville centre qu'ailleurs, le marché locatif privé en neuf pourrait rencontrer des problèmes de location si de nouveaux programmes de ce type arrivaient sur le marché.

*28 % des locataires du parc privé de Morlaix avaient des revenus inférieurs à 30 % des plafonds PLUS en 2005 soit 513 € pour une personne seule ou 824 € pour un couple avec un enfant.

Un prix moyen de sortie du neuf un peu moins élevé qu'ailleurs

L'évolution des prix de l'immobilier des dernières années a semble-t-il moins touché les programmes localisés dans Morlaix Communauté. Le prix moyen des T3 vendus en 2007 et au 1^{er} semestre 2008 ne dépasse pas les 145 000 € quand il franchit plus de 170 000 € dans d'autres villes du Finistère.

Prix des appartements neufs vendus dans Morlaix Communauté en 2007-2008

Type	Surface moyenne	Prix m ² HT	Prix TTC
T1	40 m ²	2 548 €	122 511 €
T2	47 m ²	2 060 €	111 762 €
T3	62 m ²	1 933 €	144 789 €
T4	83 m ²	1 896 €	189 117 €
Total	58 m²	1 998 €	134 030 €

Source : DGI mutations bâties - 41 ventes 2007 et 5 ventes au 1^{er} semestre 2008 - Traitement ADEUPa février 2009

Les coûts de construction du collectif privé en 2007

Une étude de la cellule économique de Bretagne publiée en septembre 2008 apporte des éclairages sur les coûts de construction de programmes privés en 2007. Le prix moyen de construction des programmes enquêtés étaient alors de 1 125 €/HT le m² de surface habitable (SHAB). La part du "clos/couvert" représente plus de la moitié du coût. Le gros œuvre restant le plus gros poste avec 43 % du coût. La charge foncière que l'opérateur porte depuis l'acquisition du terrain n'apparaît pas dans cette étude. Elle peut avoir un impact non négligeable sur le prix de sortie final en fonction de la localisation du terrain.

Coût de construction du collectif privé pour l'année 2007 en Bretagne (prix HT en €/m² de surface habitable et exemple pour un T3 de 60 m²)

Corps d'état de la composition du coût de construction	%	€/ m ² de SHAB	€/ T3 (60 m ²)
Clos /couvert	53,1	597	35
Gros œuvre et ravalement	43,8	492	29
Charpente, étanchéité, couverture	9,3	105	6 300
Second œuvre aménagement	29,7	334	20
Menuiseries intérieures extérieures	8,8	99	5 940
Portes métalliques fermetures, serrurerie	3,3	37	2 220
Cloisons, isolation, doublages	7,9	89	5 340
Revêtements de sols faïence, peinture	10	112	6 720
Second œuvre technique	17	191	11
Ascenseur	2,1	24	1 440
Plomberie, sanitaire, chauffage	5,7	64	3 840
Électricité courants faibles	9,2	103	6 180
Total	100	1 125	67

Source : Cellule économique de Bretagne septembre 2008



Morlaix Communauté : contact : Service habitat : 02 98 15 31 41 - 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 - Conception graphique : Cubik communication - Impression : Imprimerie de Bretagne - Imprimé sur papier recyclé - Tirage : 1.000 ex.
n° ISSN : 1964-9584 - Dépôt légal : 2^e trimestre 2009