

Observatoire de l'Habitat 2014

Cornouaille

Septembre 2014



Photo de couverture : Quimper Penhars / QCD 2014

Présentation de l'observatoire.....	4
Synthèse	5
Observations du comité de lecture	6

Observation globale

La construction neuve et promotion immobilière 8

- La construction neuve recule encore en 2013
- La construction est la plus forte sur la couronne Ouest de Quimper et le long de la RN165
- Les mises en ventes sont très faibles en 2013

Le marché du foncier à bâtir..... 10

- Les ventes de terrains à bâtir continuent à diminuer
- La taille moyenne des terrains continue à diminuer, mais la part des grands terrains reste importante
- Les petits terrains sont concentrés dans les centralités
- La superficie des terrains impacte les prix
- Peu de terrains sont à un prix abordable au Sud de la RN165

Le marché de l'occasion 12

- La structure du parc de logements explique les volumes de vente
- Plus de 3 mutations sur 4 concernent le marché de l'occasion
- Les ventes de maisons sont diffuses
- Les prix des maisons sont relativement stables depuis 2009
- Les prix des maisons sont élevés au Sud de la transbigoudène et de la RN165, et autour de Quimper
- Les ventes de collectif sont concentrées sur le littoral Sud et dans les villes
- Les appartements sont moins onéreux en Cornouaille qu'en moyenne bretonne

L'amélioration du parc privé existant..... 15

- Le nombre de logements aidés par l'ANAH progresse
- L'amélioration du parc est marquée par les travaux d'économie d'énergie

Les caractéristiques des acquéreurs 16

- 1 acheteur sur 2 a plus de 45 ans en Cornouaille
- Les acquisitions des plus de 60 ans sont plus onéreuses, excepté pour les terrains du fait de surfaces moindres
- Près d'1/4 des acquéreurs ne sont pas bretons
- Les prix d'acquisitions sont plus élevés pour les non bretons, et en particulier pour les franciliens

Le parc locatif public..... 18

- Le parc locatif public reste relativement faible malgré les nombreuses mises en service depuis 5 ans
- La tension locative publique est globalement modérée, mais elle s'accroît
- La réponse à la demande locative varie fortement selon les territoires
- Les demandeurs sont en grande partie des personnes seules et des familles monoparentales de moins de 40 ans
- Les petits logements sont très demandés
- La réponse à la demande est difficile pour les 2 pièces et les 5 pièces
- La tension locative sociale augmente avec l'âge
- Plus de 400 PSLA ont été délivrés entre 2009 et 2013 en Cornouaille

Fiches par EPCI

Quimper Communauté	24
Concarneau Cornouaille Agglomération.....	26
Pays de Quimperlé	28
Pays Bigouden Sud	30
Pays Fouesnantais.....	32
Douarnenez Communauté	34
Haut Pays Bigouden	36
Pays de Châteaulin et du Porzay	38
Cap Sizun – Pointe du Raz.....	40
Pays Glazik.....	42
Principaux indicateurs par EPCI	44
Sources et définitions	46

Présentation de l'observatoire

Depuis 2012, Quimper Cornouaille Développement conduit un observatoire de l'habitat à l'échelle de la Cornouaille. Cet observatoire est un outil technique de production de données statistiques fiabilisées et d'analyses sur la situation de l'habitat et son évolution, support pour des échanges entre élus et professionnels de l'habitat. Ces échanges s'effectuent au sein d'un comité de lecture réunissant chaque année des élus et techniciens des collectivités, notaires, agents immobiliers, promoteurs, bailleurs sociaux, représentants des banques.

L'observatoire de l'habitat cornouaillais s'affranchit dans un premier temps des limites administratives afin de mieux appréhender les dynamiques de l'habitat au sein de la Cornouaille dans leur globalité. Dans un second temps, les analyses sont déclinées par EPCI pour s'adapter aux périmètres de décision des politiques de l'habitat. L'observation des marchés locaux de l'habitat s'inscrit ainsi dans le cadre de la mise en œuvre des PLH, leur suivi et leur évaluation.

Les principaux thèmes abordés dans l'observatoire de l'habitat en Cornouaille sont : le marché de l'occasion (appartements et maisons et de plus de 5 ans ou seconde vente pour les biens de moins de 5 ans), le marché du foncier à bâtir, la construction neuve et la promotion immobilière, les caractéristiques des acquéreurs, le parc locatif public et l'amélioration du parc privé existant.

Les marchés de l'occasion et du foncier et les caractéristiques des acquéreurs sont traités à partir de deux sources : le fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques et la base de données PERVAL des Notaires de France. Le premier est exhaustif,

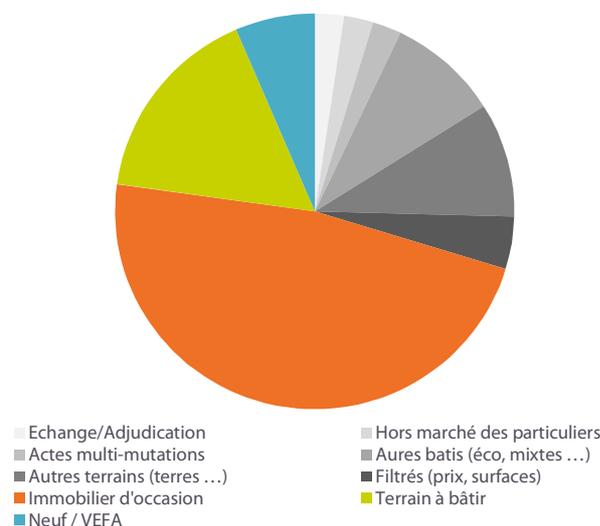
Comité de lecture du 8 juillet 2014

Étaient présents :

Élus et techniciens en charge de l'habitat : Quimper Communauté, Pays de Châteaulin et du Porzay, Pays Fouesnantais, Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez Communauté, Pays Glazik, Cap Sizun – Pointe du Raz, Haut Pays Bigouden, Conseil Général, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Syndicat Intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement

Professionnels de l'habitat : Polimmo, Arpège promotion, Chambre des Notaires du Finistère, Crédit Foncier, CMCIC Immobilier, ADIL du Finistère, Aiguillon Construction, OPAC Quimper Cornouaille, Century 21 Maison Guerrot, CLCV du Finistère

Répartition de l'ensemble des mutations à titre onéreux en Cornouaille entre 2007 et 2012



mais ne permet pas de comparaisons géographiques ni de caractériser les acquéreurs, ce que permet le second, bien que non exhaustif.

Le fichier DVF fournit l'ensemble des mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 70% de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier des particuliers, analysés dans le cadre de cet observatoire.

L'analyse de la construction neuve se base sur le fichier Sit@del2 du service de l'observation et des statistiques du Commissariat Général au Développement Durable, qui rassemble toutes les informations relatives aux permis de construire

de logements. La promotion immobilière est appréhendée via l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le Répertoire du Parc Locatif Social (DREAL) et sur le Fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

Synthèse

La construction et les mises en vente en promotion immobilière se sont encore ralenties en 2013.

La Cornouaille compte 1 340 mises en chantier sur l'année, soit 65 logements commencés pour 10 000 existants. Ce ratio est nettement plus bas que les moyennes bretonne et nationale (respectivement 103 et 91). C'est le plus faible niveau de construction qu'a connu la Cornouaille depuis le début des années 90. Au vu des autorisations délivrées en 2013, cette tendance devrait se poursuivre.

En promotion immobilière, seuls 160 logements ont été mis en vente sur l'année, dont 75% sur le Pays Fouesnantais. Ce volume diminue chaque année : en 2010, la Cornouaille comptait plus de 540 mises en vente. Néanmoins, les réservations de logements ont connu un léger regain par rapport à 2012, et les encours de logements disponibles à la vente ont diminué.

Les ventes de terrains à bâtir continuent à diminuer. La part des petits terrains de moins de 500 m² progresse, mais celle des grands de plus de 1 000m² stagne.

Avec 920 ventes de terrains à bâtir en 2012, la Cornouaille compte 260 mutations de moins qu'en 2010 (-20%), et 680 de moins qu'en 2007-2008. Sur le premier semestre 2013, les ventes semblent encore diminuer.

Depuis 2008, la taille moyenne des terrains a diminué de 15%. Elle reste toutefois importante (930 m²), tirée par les nombreux grands terrains : 31% des terrains vendus font plus de 1 000 m².

En 2013, un terrain cornouaillais sur deux est vendu à plus de 70 € du m². C'est moins que les médianes régionale et nationale. Mais, du fait des surfaces importantes, le prix médian du lot est plus élevé qu'en région.

Une relative stagnation du volume de ventes de maisons anciennes et de leur prix depuis 2010, des ventes de collectif qui diminuent début 2013.

Plus de 75% des mutations portent sur des biens d'occasion. Depuis 2010, environ 2 800 maisons et 1 000 appartements sont vendus chaque année. Sur le premier semestre 2013, les mutations de maisons se maintiennent, tandis que celles de collectif diminuent. Les ventes d'appartements anciens sont localisées à 60% dans la commune de Quimper, celles des maisons sont très diffuses.

Depuis 2010, le prix moyen des maisons s'est stabilisé autour de 160 000 €, après une forte baisse entre 2007 et 2009 (-11% en 2 ans). Le prix moyen des appartements oscille lui autour de 85 000 €, avec des T1 et T2 relativement onéreux au regard du coût des 4 et 5 pièces.

Seuls 35% des acquéreurs ont moins de 40 ans, contre 42% en moyenne bretonne et 45% sur l'ensemble de la Province.

La répartition par âge des acquéreurs en Cornouaille est proche de celle observée en Centre Ouest Bretagne, avec une majorité d'acquéreurs qui ont plus de 45 ans et une sous-représentation des moins de 40 ans.

2/3 des acquéreurs habitent déjà la Cornouaille. Mais, cette proportion n'est que de 30% pour les seuls biens neufs, achetés à 60% par des non bretons. Globalement, 23% des acquéreurs en Cornouaille n'habitent pas en Bretagne, soit 5 points de plus qu'en moyenne régionale.

Les prix d'acquisition des biens sont corrélés à l'âge des acquéreurs et à leur lieu d'habitation (capacités financières différentes).

La tension locative publique, globalement modérée, masque des disparités importantes selon les territoires et s'accroît.

La Cornouaille compte 16 210 logements locatifs publics en 2013, soit 10,6% de ses résidences principales, proportion en légère progression mais qui reste plus faible qu'en moyenne bretonne et dans le Finistère. Les mises en service depuis 5 ans sont nombreuses (1 880 logements). En Cornouaille, le parc locatif public est composé à plus de 30% de maisons individuelles, contre seulement 23% en Bretagne. Il observe une faible vacance et une forte mobilité.

On compte globalement en Cornouaille 2,9 demandes pour une attribution, ce qui reflète une certaine fluidité dans la réponse à la demande. Le délai d'attribution moyen est de 7,4 mois et 30% des demandes datent de plus d'un an. Ces trois indicateurs de tension ont subi une hausse cette année. Ils sont très disparates selon les territoires. Ils varient également fortement selon l'âge, avec une meilleure réponse à la demande locative des jeunes.

Plus de la moitié des demandeurs vivant seuls, les petits logements sont très demandés, alors que le parc locatif public est constitué à 63% de T3 et T4. Il en résulte une difficulté dans la réponse à la demande des 2 pièces. Elle est également plus compliquée pour les 5 pièces.

La majorité des demandeurs a moins de 40 ans et a des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Observations du comité de lecture

Un ralentissement de la construction neuve qui se poursuit en 2014.

La diminution de la production de logements neufs, observée depuis 2007, se prolonge en 2013. Cette tendance se constate à la fois pour les autorisations et les mises en chantier. Selon les données de la cellule économique de Bretagne, les autorisations connaissent un recul de 46 % sur le premier trimestre 2014 par rapport à 2013. Cette tendance tend même à augmenter en ce début d'année.

Selon l'Observatoire Régional Analytique du Logement, les ventes de logements neufs de la promotion immobilière en Cornouaille sont en légère baisse en 2013 et s'accroissent au premier semestre 2014.

Cette tendance est confirmée par les professionnels et devrait se poursuivre pour la fin 2014.

Une commercialisation des opérations d'aménagement devenue plus délicate.

Dans le Finistère, les aménageurs rencontrent de plus en plus de difficultés dans la phase de commercialisation de leurs opérations. En effet, pour lancer les travaux d'une opération d'aménagement, le taux de commercialisation de celle-ci doit être au minimum de 40% afin de disposer des fonds nécessaires à l'engagement des travaux. Cependant, ce niveau de commercialisation est aujourd'hui de plus en plus difficile à atteindre par les aménageurs

Ce phénomène qui impactait plus particulièrement la promotion immobilière s'étend aujourd'hui aux opérations d'aménagement.

Les raisons invoquées sont les suivantes :

- Les désistements de plus en plus importants des futurs acquéreurs liés aux difficultés d'obtention de prêts par les banques.

- Les surcoûts de construction induits par la nouvelle réglementation thermique de 2012, de l'ordre de 10 000 à 15 000 € supplémentaire par projet.

Une primo accession orientée vers des terrains abordables situés en centralité ou près des axes stratégiques.

Les lots libres les plus attractifs sont ceux placés à proximité des axes de transports ou dans les centres bourgs. L'élément d'attractivité des lots est en premier lieu le prix qui, pour être abordable aux primo accédants, doit être de l'ordre de 40 000 € à 50 000 €. Ce niveau de prix induit une réduction de la taille des parcelles à moins de 400 m².

Tout en étant tenus de respecter les objectifs de densité et de réduction de la consommation foncière des documents d'urbanisme, les aménageurs doivent également être attentifs à la répartition de la taille des lots dans la programmation de leur opération. Les petits et les très grands lots sont généralement vendus rapidement au dépend des tailles moyennes qui peuvent rester longtemps sans trouver d'acquéreur. L'offre se doit d'être diversifiée au regard de celle des acquéreurs (secondo et primo accédants, investisseurs).

Actuellement, les banques estiment le budget moyen d'un ménage de l'ordre de 160 000 € à 180 000 € pour l'acquisition dans le neuf.

Un avenir peu enclin à la production de logements et à l'acquisition par les primo accédants.

Pour les années à venir, les professionnels sont peu enthousiastes quant aux capacités et au potentiel de production de logements. Ils constatent que malgré un niveau historiquement bas des taux d'intérêt depuis 1940, les acquéreurs rencontrent de plus en plus de difficultés pour l'obtention de leur prêt notamment pour leur première acquisition.

Les inquiétudes et les difficultés portent plus particulièrement sur la primo accession pour qui l'accès aux prêts bancaires est devenu difficile compte tenu de leur niveau d'épargne et des difficultés du marché de l'emploi.

Face à l'incertitude de la mise en œuvre des dispositifs de défiscalisation, les investisseurs restent frileux.

Le marché de l'occasion : un marché qui reste attractif.

Le prix de vente des appartements dans l'ancien a diminué. Ce phénomène est lié à la baisse des prix de l'individuel.

En dépit des travaux de rénovation notamment énergétique, le marché individuel dans l'ancien, reste attractif, notamment auprès de primo accédants qui peuvent réaliser les travaux en décalage par rapport au moment de l'acquisition.

Une majorité d'acquéreurs âgés pour une seconde accession qui tend à la hausse des prix.

Parmi les acquéreurs, plus de la moitié ont plus de 45 ans. Beaucoup d'entre eux sont des ménages âgés, attachés au territoire et qui préparent leur « retour au pays » pour leur retraite. Ils acquièrent à des prix plus élevés car ils disposent d'une capacité financière plus conséquente liée à la vente de leur première acquisition et ne sont plus contraints par la question de l'emploi. Cela entraîne une tendance des prix à la hausse.

Néanmoins, les agents immobiliers constatent que les investisseurs aux revenus moyens sont peu présents, ce qui gèle les ventes d'appartement de petites surfaces.

Le parc locatif public.

Dans le Finistère, la demande a augmenté de 3% dans les six derniers mois quand les six mois précédents elle avait diminué de 1%. Compte tenu du contexte socioéconomique actuel, les organismes HLM craignaient une explosion de la demande plus conséquente mais celle-ci n'a pas eu lieu comparativement aux constats effectués lors de la crise de 1990.

Les demandes insatisfaites de plus d'un an ont augmenté de 3 points par rapport à 2012.

Les organismes HLM considèrent que les demandes de plus de 2 ans sont souvent des demandes très spécifiques, donc rares, de types grands logements ou des demandes de localisation géographique particulière.

La réponse est globalement fluide sur la Cornouaille. Dans le Finistère, les trois EPCI où la réponse est la plus tendue sont

littoraux : le Pays d'Iroise, le Pays Fouesnantais et le Pays Bigouden Sud.

Parmi les réponses proposées, une sur deux en moyenne serait rejetée par les demandeurs.

En termes de production, la difficulté pour les organismes HLM ne porte pas sur la production de logements publics en tant que telle mais sur la garantie du maintien des niveaux de loyers du parc HLM et de la qualité des logements. Actuellement, dans les programmes neufs, le niveau de prix de loyers est majoritairement plus élevé que la capacité financière des ménages du parc HLM.

Les incertitudes de la promotion immobilière face aux évolutions de zonage du dispositif d'investissement locatif Duflot.

Dans le cadre du plan de relance pour le logement quatre nouvelles priorités ont été présentées par la ministre du logement le 25 juin dernier :

- 1 - favoriser l'accession à la propriété
- 2 - simplifier les règles de construction pour abaisser les coûts et développer l'innovation
- 3 - soutenir la construction de logements sociaux et de logements intermédiaires
- 4 - renforcer la mobilisation de foncier public.

La mise en place du nouveau dispositif d'investissement locatif Duflot a multiplié les évolutions des zonages B1 et B2. Face à ces changements, les promoteurs privés n'avaient que peu de visibilité sur l'éligibilité des territoires.

Ceci a engendré une baisse de la part des investisseurs locatifs dans les programmes privés :

moins de 25%, quand elle était de 50% lors du dispositif Scellier précédent.

Actuellement sur la Cornouaille, 18 communes sont éligibles au zonage B contre 27 auparavant. Concarneau n'étant par exemple plus éligible.

Les promoteurs s'interrogent sur la mise en place de ce nouveau périmètre de zonage qui ne prend pas en compte la tension immobilière « vécue » par les territoires bretons et son impact sur les autres mesures de type Prêt Social Location Accession.

De plus, cette situation pourra également avoir des conséquences sur la mixité des opérations privées exigées notamment dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat.

Construction neuve et promotion immobilière

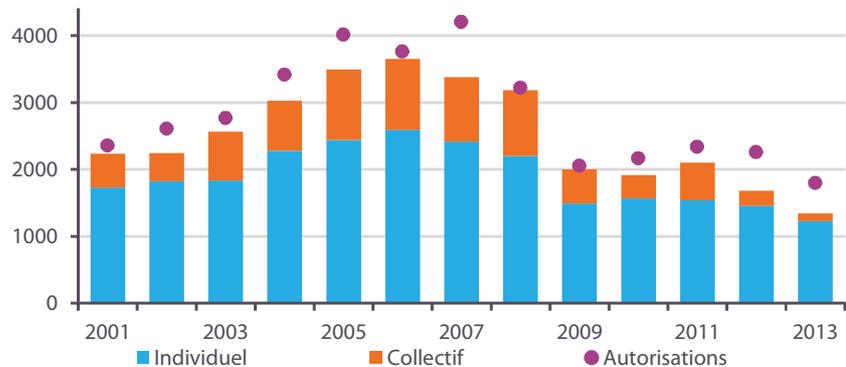
Source : SOeS / SIT@DEL2 (En date réelle, sauf les mises en chantier en date de prise en compte en 2013)

■ La construction neuve recule encore en 2013

Les mises en chantier ont diminué de plus de 20% par rapport à 2011. La Cornouaille comptait alors 2 100 mises en chantier sur l'année, soit un niveau déjà nettement plus bas que sur la période 2004-2008 (en moyenne 3 350 mises en chantier par an). En 2013, la Cornouaille n'a comptabilisé que 1 340 mises en chantier. Et le nombre d'autorisations est également très bas : moins de 1 800, alors qu'il était toujours supérieur à 2 000 les années passées. Ce faible volume d'autorisations présage encore d'une baisse de la construction neuve à venir.

Si la construction a reculé en France et en Bretagne, cette baisse est encore plus marquée en Cornouaille. On y compte en 2013 seulement 7 mises en chantier pour 1000 logements. Le ratio de construction est inférieur aux moyennes nationale et bretonne et des territoires voisins (Pays de Brest et Lorient).

Evolution des mises en chantier et autorisations en Cornouaille



Comparaison des ratios de construction* par territoire

	2011	2012	2013
Cornouaille	1,0%	0,8%	0,7%
Bretagne	1,2%	1,1%	1,0%
Province	1,0%	0,9%	0,9%
Pays COB	0,4%	0,3%	0,4%
Pays Brest	1,0%	0,8%	0,8%
Pays Lorient	0,9%	1,0%	0,9%

*Rapport entre les mises en chantier de l'année N et le stock de logements de l'année N-1

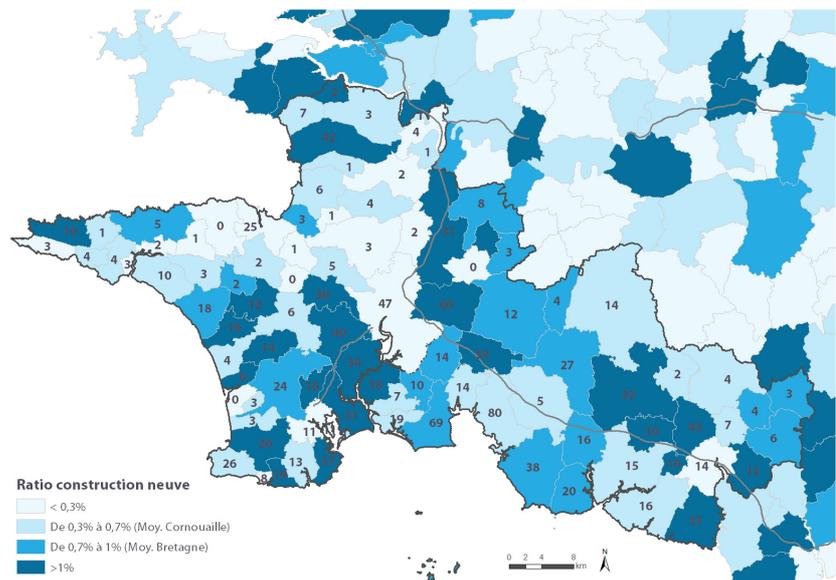
Construction 2013

Mises en chantier : 1 340
Autorisations : 1 790

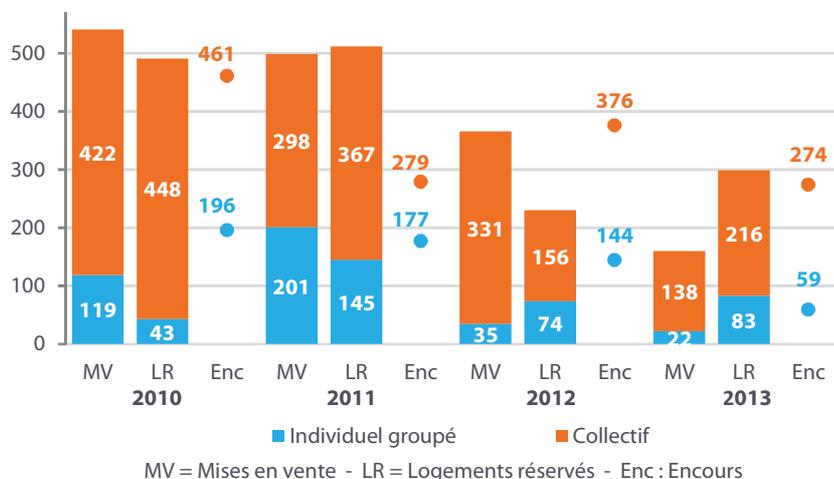
■ La construction est la plus forte sur la couronne Ouest de Quimper et le long de la RN165

De nombreuses villes de Cornouaille ont connu une très faible construction en 2013 : Quimper, Quimperlé, Pont-l'Abbé, Châteaulin, Douarnenez, Audierne. Et les mises en chantier ont globalement été peu nombreuses au Nord de la Cornouaille (Nord de Quimper Communauté, Pays de Châteaulin, Pays de Douarnenez).

Mises en chantier et ratio de construction*, 2013



Commercialisation des logements neufs en Cornouaille



Les mises en ventes sont très faibles en 2013

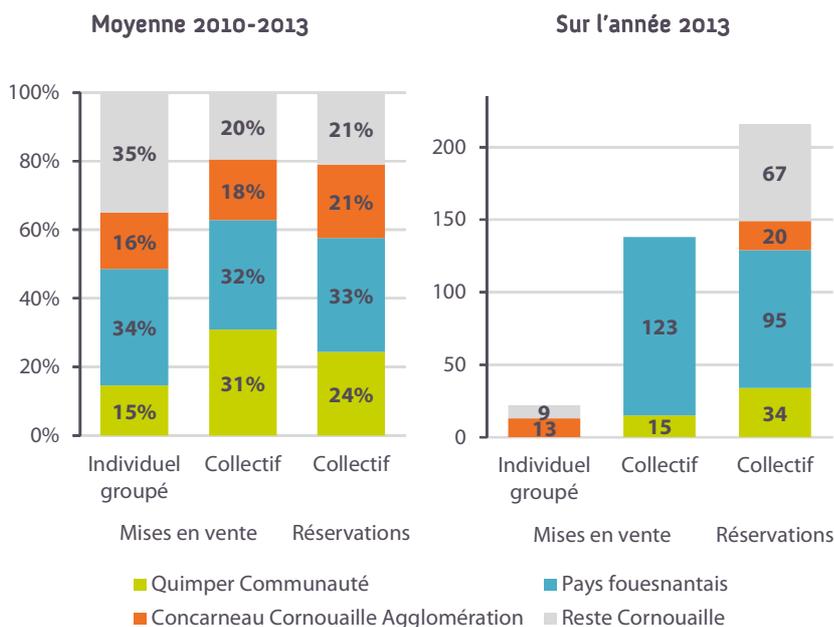
Seuls 160 logements neufs ont été mis en vente en Cornouaille en 2013. C'est 210 de moins qu'en 2012, 340 de moins qu'en 2011 et 380 de moins qu'en 2010. Le volume de mises en vente est donc en baisse régulière sur les 4 dernières années : elles ont été divisées par 3. Cette diminution touche aussi bien l'individuel que le collectif.

Les réservations de logements connaissent un léger regain en 2013. Que ce soit en collectif ou en individuel, le nombre de réservations de logements neufs a fortement diminué en 2012, concernant globalement 230 logements contre environ 500 en 2010 et 2011.

Il en découle une hausse de l'encours de logements en fin d'année (environ 520), augmentation portée par le collectif.

La promotion immobilière en collectif est portée par le Pays fousnantais. La promotion immobilière est la plus importante sur le littoral Sud de Penmarch à Trégunc. Le Pays Fousnantais concentre à lui seul 1/3 des mises en ventes cornouaillaises (individuel + collectif) et des logements réservés collectifs de 2010 à 2013. Quimper Communauté en concentre environ 1/4. Rapporté à son parc de logements, cette proportion est faible : 9 mises en vente de logements neufs pour 1 000 logements existants, contre 28 dans le Pays Fousnantais. Notons que la quasi-totalité des mises en ventes de maisons neuves en 2010 a eu lieu dans le Cap Sizun et que les mises en ventes de collectif sont nombreuses à Douarnenez en 2012 : plus de 100 logements portés par une opération de Résidence Services Sénior (« Les Gréments d'Or »).

Répartition géographique de la promotion immobilière en Cornouaille



Promotion immobilière 2013

160 mises en vente
299 logements réservés
Encours de 333 logements

Le marché du foncier à bâtir

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL / Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour : 2014/2 - Base de données DVF

■ Les ventes de terrains à bâtir continuent à diminuer

Entre 2010 et 2012, le nombre de terrains vendus a baissé de 20%. En 2012, seuls 920 terrains à bâtir ont été vendus en Cornouaille, soit 260 de moins qu'en 2010 et 680 de moins qu'en 2007-2008. Ce volume est le plus bas observé depuis 6 ans. En 2013, les ventes semblent encore en recul.

Surface des terrains 2013

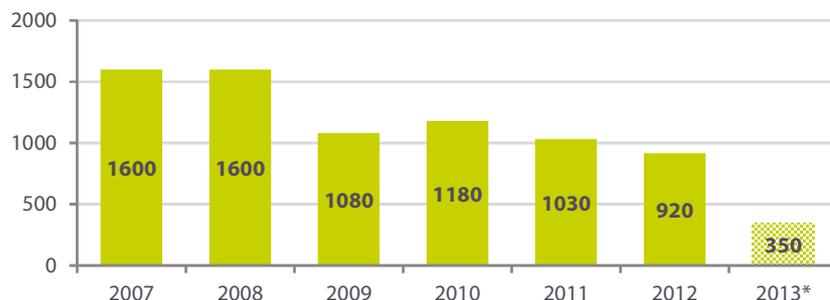
Surface moyenne*: 930 m²
Surface médiane : 700 m²

■ La taille moyenne des terrains continue à diminuer, mais la part des grands terrains reste importante

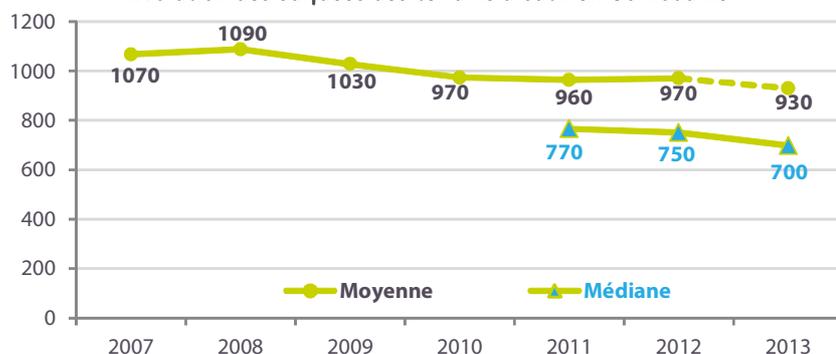
Depuis 2008, la taille moyenne des terrains a diminué de 15% en Cornouaille. Elle reste néanmoins importante, avec des grands terrains tirant la moyenne vers le haut. La moitié des terrains cornouaillais mesurent plus de 700 m², soit une surface médiane plus haute que sur l'ensemble de la Bretagne et que dans les Pays de Brest et Lorient, mais inférieure à la médiane nationale.

31% des terrains cornouaillais font plus de 1 000 m² en Cornouaille en 2013. Cette proportion est relativement stable depuis 2009, oscillant entre 31% et 33%. Néanmoins, la part des petits terrains de moins de 500 m² est en hausse continue depuis 2007 : ils représentaient alors 13% des ventes de terrains contre 27% en 2013. C'est en fait les terrains entre 500 et 1000 m² qui ont vu leur part reculer sur la période.

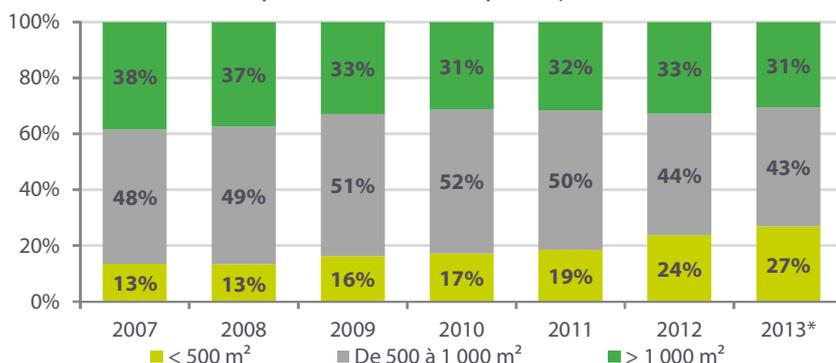
Evolution des ventes de terrains à bâtir en Cornouaille



Evolution des surfaces des terrains à bâtir en Cornouaille



Evolution de la répartition des ventes par surface en Cornouaille

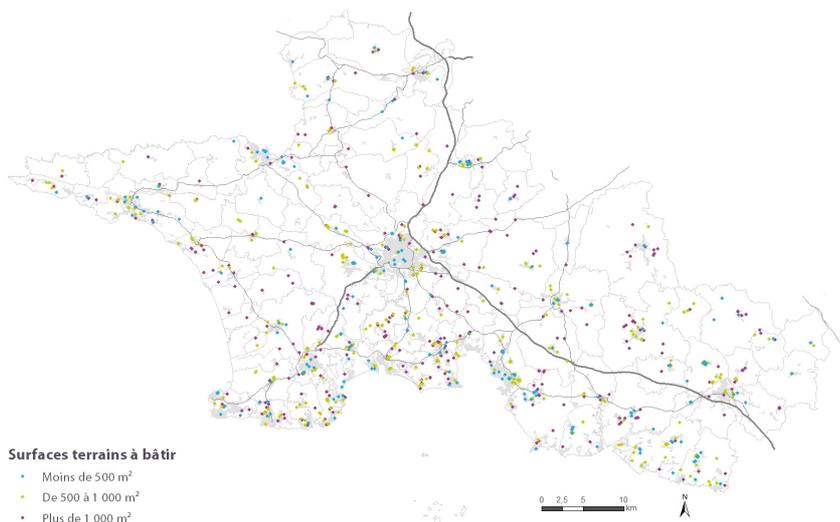


Comparaison des surfaces médianes des terrains à bâtir par territoire

	Surface médiane 2013	Evolution 2011-2013
Cornouaille	698 m²	-9%
Bretagne	578 m ²	-13%
Province	743 m ²	-11%
Pays COB	1181 m ²	-2%
Pays Brest	649 m ²	-3%
Pays Lorient	502 m ²	-16%

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

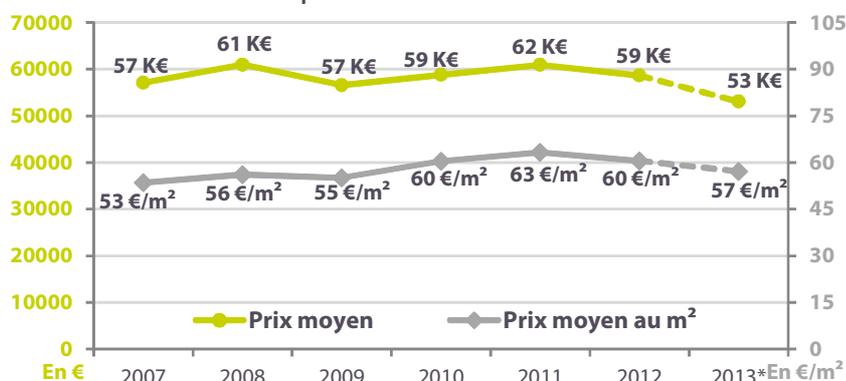
Surfaces des terrains à bâtir vendus en 2012 – 2013*



■ Les petits terrains sont concentrés dans les centralités

Dans les cœurs de villes et bourgs, les terrains mesurent pour la plupart moins de 500 m². Mais ces petits terrains sont aussi fortement présents en dehors des centres urbains dans les communes littorales de l'Est de la Cornouaille, qui comptent assez peu de grands terrains (+ de 1 000 m²). Ces derniers sont par contre très présents sur les littoraux fouesnantais et bigouden ainsi qu'à l'intérieur des terres au Nord de la RN 165.

Evolution des prix des terrains à bâtir en Cornouaille



Prix des terrains 2013

Prix moyen* : 53 K€
Prix médian : 52 K€

■ La superficie des terrains impacte les prix

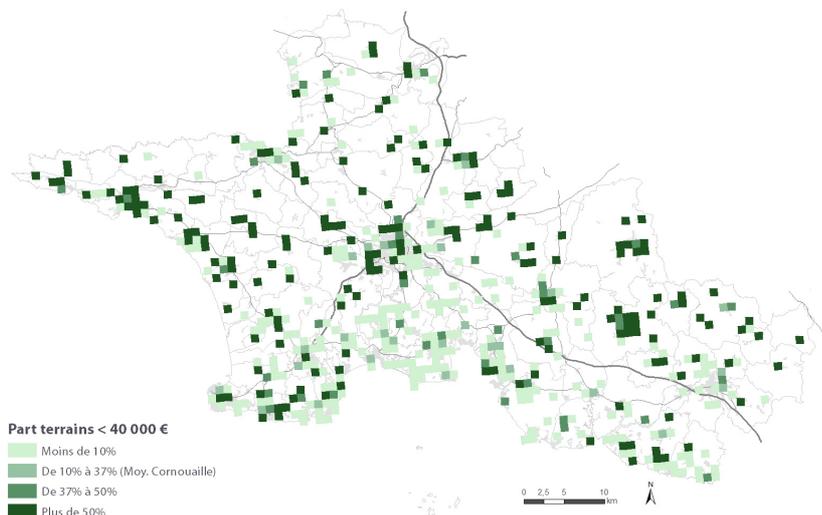
Le prix des terrains semble diminuer depuis 2011 tout en restant supérieur au prix au m² de 2007. Sur le premier semestre 2013, les terrains vendus ont coûté en moyenne 8 000 € de moins qu'en 2011, ce qui ne s'explique pas seulement par la diminution des superficies : le prix moyen au m² a aussi baissé de 6 € par m².

Malgré un prix moyen au m² de 57 €, 1 terrain cornouaillais sur 2 est vendu à plus de 70 € du m². C'est nettement moins que dans le Pays de Lorient, et que les médianes régionale et nationale. Du fait des superficies importantes, le prix médian des terrains est toutefois plus élevé en Cornouaille qu'en Bretagne et Province.

Comparaison des prix médians des terrains en 2013 par territoire

	Prix médian 2013	Prix médian au m ²
Cornouaille	52 500 €	71 €/m²
Bretagne	48 300 €	86 €/m ²
Province	59 800 €	85 €/m ²
Pays COB	18 000 €	12 €/m ²
Pays Brest	45 000 €	65 €/m ²
Pays Lorient	65 000 €	120 €/m ²

Part des terrains à bâtir vendus à un prix < 40 000 € en 2012 – 2013*



■ Peu de terrains sont à un prix abordable (< 40 000 €) au Sud de la RN165

Comme pour les ventes de maisons d'occasion, on retrouve le fort impact du littoral Sud sur les prix des terrains.

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

Le marché de l'occasion

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL / Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2014/2 - Base de données DVF

■ La structure du parc de logements explique les volumes de vente

72% du parc de logements cornouillais est individuel. Le parc collectif est principalement localisé dans les pôles urbains (Quimper, Quimperlé, Concarneau, Douarnenez, Bénodet, Fouesnant, Pont-l'Abbé ...) et sur le littoral Sud.

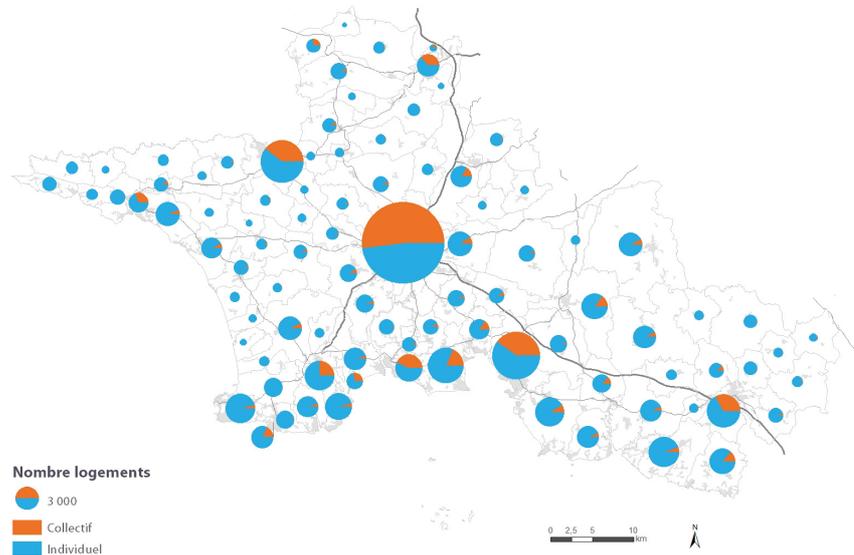
■ Plus de 3 mutations sur 4 concernent le marché de l'occasion : les ventes de maisons stagnent depuis 2010, celles d'appartements sont en baisse sur le premier semestre 2013

La part du marché de l'occasion a fortement progressé ces 6 dernières années. Plus de 75% des mutations portent sur des biens d'occasion, contre 64% en 2007. A contrario, la part des ventes de terrains a fortement diminué et représente moins d'1 vente sur 5 depuis 2011. Il en est de même des biens neufs et VEFA (5% des mutations en 2012-2013).

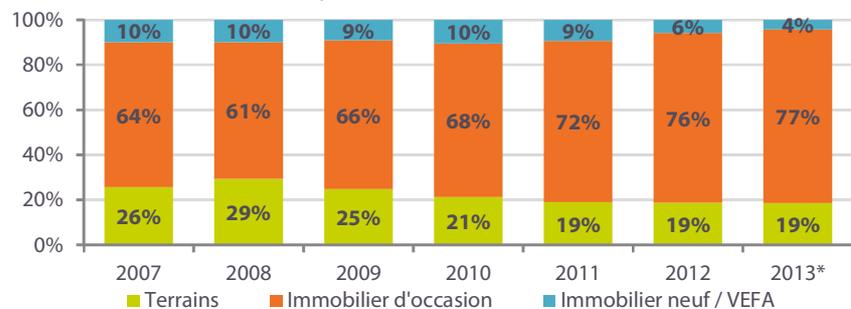
2 800 maisons d'occasion ont été vendues chaque année en 2010, 2011 et 2012. L'activité est proche de celle de 2007, et nettement supérieure à 2008 et 2009. Sur le premier semestre 2013, près de 1 100 ventes ont été réalisées, comme lors du premier semestre 2012.

1 000 appartements d'occasion ont muté chaque année en 2010, 2011 et 2012. Ce volume atteignait près de 1 200 en 2007, mais seulement 725 en 2009. Sur le 1^{er} semestre 2013, seules 370 ventes ont eu lieu, soit 90 de moins qu'au premier semestre 2012.

Le parc de logements en Cornouaille en 2010 selon leur type



Evolution de la répartition des mutations en Cornouaille

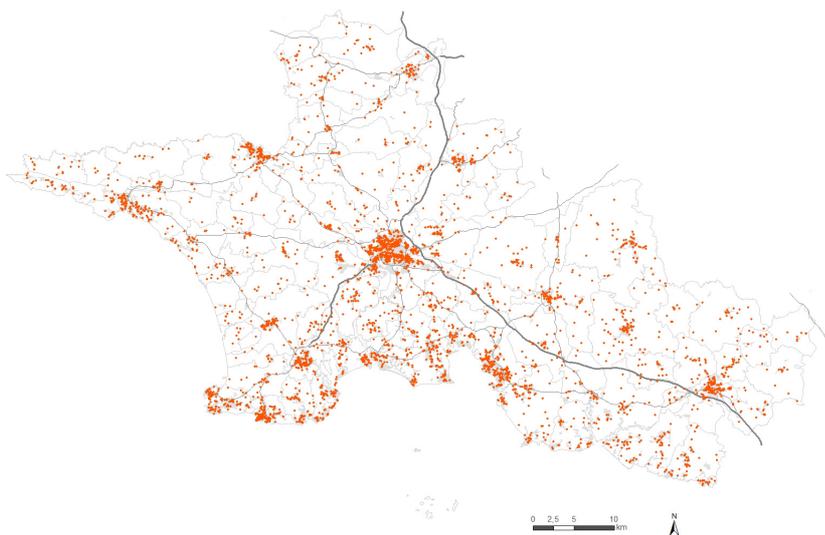


Evolution du nombre de ventes de maisons et appartements d'occasion



* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

Ventes de maisons d'occasion 2012 – 2013*

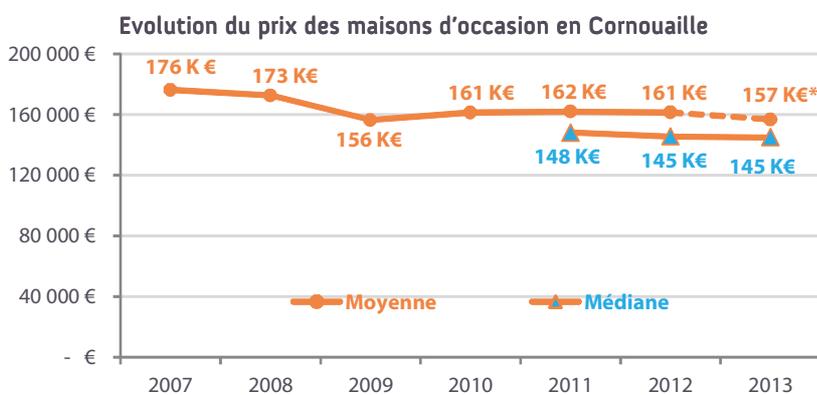


■ Les ventes de maisons sont diffuses

En lien avec le parc de logements très diffus en Cornouaille, les mutations de maisons d'occasion se font sur l'ensemble du territoire, dans les tâches urbaines, comme en dehors.

Prix des maisons 2013

Prix moyen *: 157 000 €
Prix médian : 145 000 €



■ Les prix des maisons sont relativement stables depuis 2009

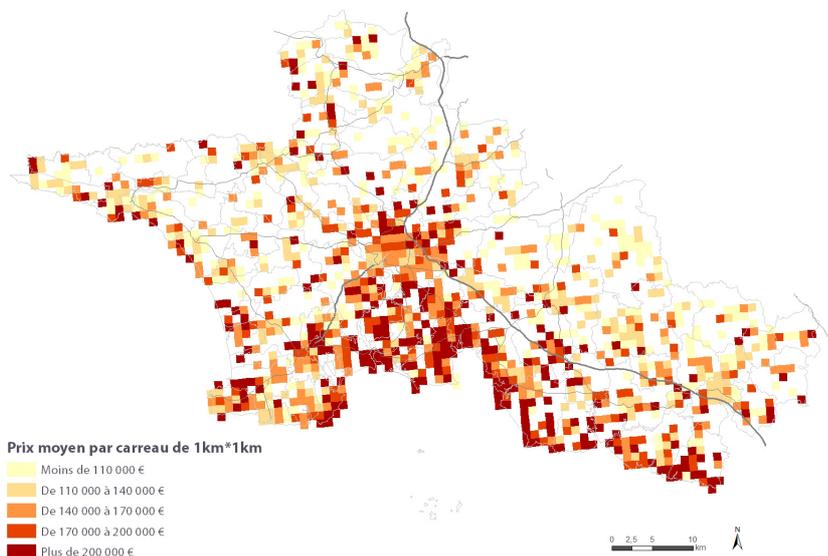
Ces 5 dernières années, le prix moyen des maisons oscille autour de 160 000 € en Cornouaille. Il s'est stabilisé après une forte baisse : il atteignait plus de 175 000 € en 2007.

Comparaison des prix médians des maisons d'occasion par territoire

	Prix médian 2013	Evolution 2011-2013
Cornouaille	145 000 €	-2%
Bretagne	154 000 €	-2%
Province	161 000 €	-3%
Pays COB	70 000 €	-11%
Pays Brest	152 800 €	-5%
Pays Lorient	179 000 €	-11%

Une maison cornouaillaise sur 2 coûte moins de 145 000 € en 2013. C'est moins qu'en moyenne bretonne et nationale (hors Ile de France), ou que dans les Pays de Brest et Lorient.

Prix moyen des maisons d'occasion vendues en 2012 – 2013*



■ Les prix des maisons sont élevés au Sud de la transbigoudène et de la RN165, et autour de Quimper

L'impact du littoral Sud sur les prix de vente est prépondérant. Ainsi, les prix sont très élevés dans le triangle délimité par Penmar'ch au Sud-Ouest, Quimper au centre et Clohars-Carnoët au Sud-Est : une maison d'occasion vaut en moyenne dans cette zone environ 180 000 €, contre moins de 135 000 € dans le reste de la Cornouaille. Sur la carte ci-contre, on voit également l'impact du littoral Ouest, mais son effet reste limité à la stricte bordure côtière.

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

■ Les ventes de collectif sont concentrées sur le littoral Sud et dans les villes

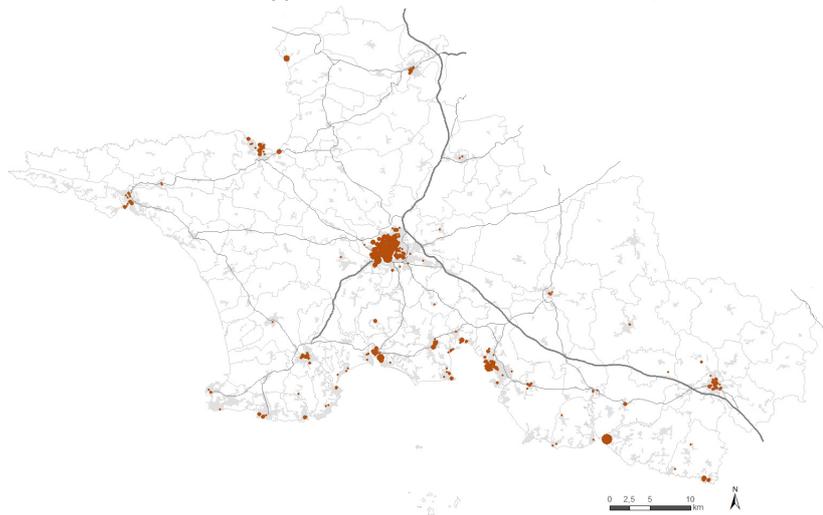
60% des ventes de collectif ancien se sont faites à Quimper, qui ne représente que 43% du parc cornouaillais d'appartements. A contrario, alors que Douarnenez concentre 9% des logements collectifs de Cornouaille, elle ne pèse que 4% dans les mutations d'appartements de 2012 et 2013. Il en est de même dans une moindre mesure à Châteaulin, au Guilvinec ou à Quimperlé, où l'on compte environ 20 ventes pour 1 000 logements collectifs, alors que ce ratio est d'environ 30 à Bénodet, Fouesnant, Pont-l'Abbé ou encore Concarneau.

Prix des apparts 2013

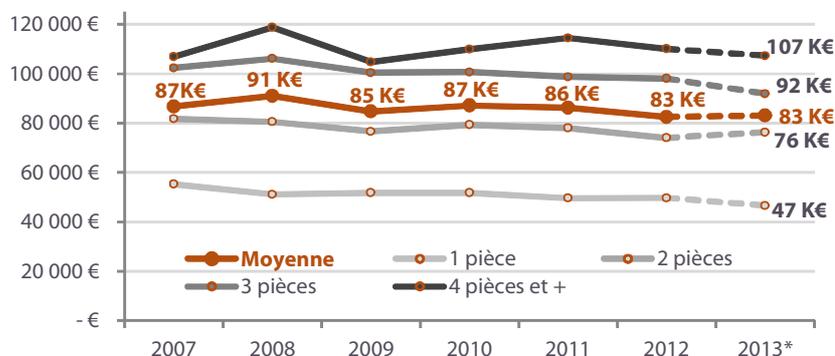
Prix moyen *: 83 000 €

Prix médian : 77 000 €

Ventes d'appartements d'occasion 2012 – 2013*



Evolution du prix moyen des appartements d'occasion en Cornouaille

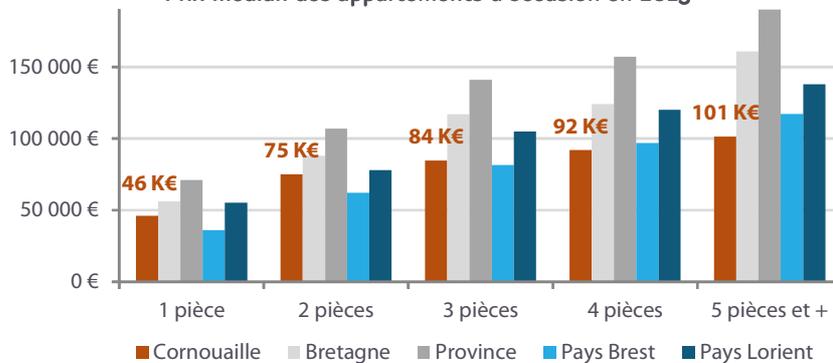


■ Les appartements sont moins onéreux en Cornouaille

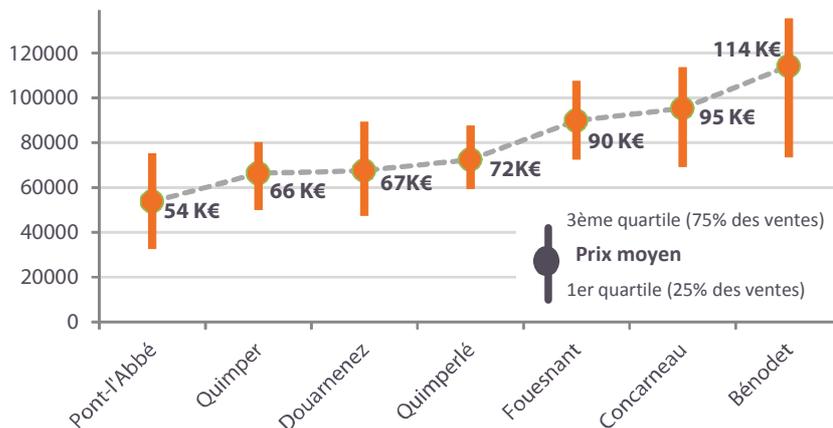
Ces 5 dernières années, le prix moyen des appartements oscille autour de 85 000 € en Cornouaille. En 2013, il varie entre 47 000 € pour les studios et 107 000 € pour les 4 pièces et +. Quel que soit le nombre de pièces, le prix médian des appartements est moins cher en Cornouaille qu'en moyenne en Bretagne ou en Province.

Les prix des 1 et 2 pièces cornouaillais sont élevés en comparaison des prix des plus grands appartements. Ainsi, les studios et T2 sont plus chers que dans le Pays de Brest, alors que les T4 et T5 et + sont nettement moins chers. Et, si le prix médian cornouaillais est toujours inférieur à celui du Pays de Lorient, l'écart s'accroît pour les plus grands appartements.

Prix médian des appartements d'occasion en 2013



Répartition des prix des T2 d'occasion en 2012-2013*



* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

L'amélioration du parc privé existant

Source : ANAH - Etat des dossiers agréés en 2013.

Le nombre de logements aidés par l'ANAH progresse

L'année 2013 marque une reprise à la hausse du nombre de logements subventionnés pour l'amélioration du parc ancien.

En 2013, 581 logements cornouillais ont bénéficié des aides à l'amélioration de l'ANAH.

Les volumes les plus importants sont situés dans les quatre EPCI de Quimper Communauté (149 logements), la CoCopaQ (120), Concarneau Cornouaille Agglomération (87) et le Pays de Douarnenez (67), quatre EPCI couverts par une opération de type PIG ou une OPAH.

Rapporté à un ratio de 10 000 logements, les Pays de Douarnenez et de Quimperlé ont le nombre de logements aidés le plus important avec respectivement 56 et 39 logements aidés pour 10 000 logements.

L'amélioration du parc est marquée par les travaux d'économie d'énergie

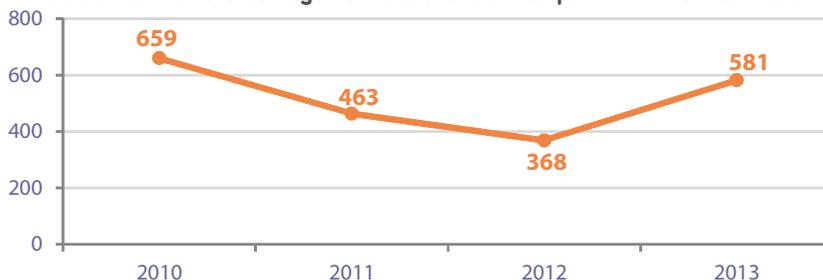
Un logement subventionné sur deux l'a été au titre de travaux d'amélioration énergétique. Cela représente 70 % du parc aidé dans le Pays de Douarnenez, 58% à Quimper Communauté et autour de 50 % pour CCA et la CoCopaQ.

Les travaux d'autonomie à la personne constituent le second poste de travaux avec 30% des logements soutenus par l'ANAH.

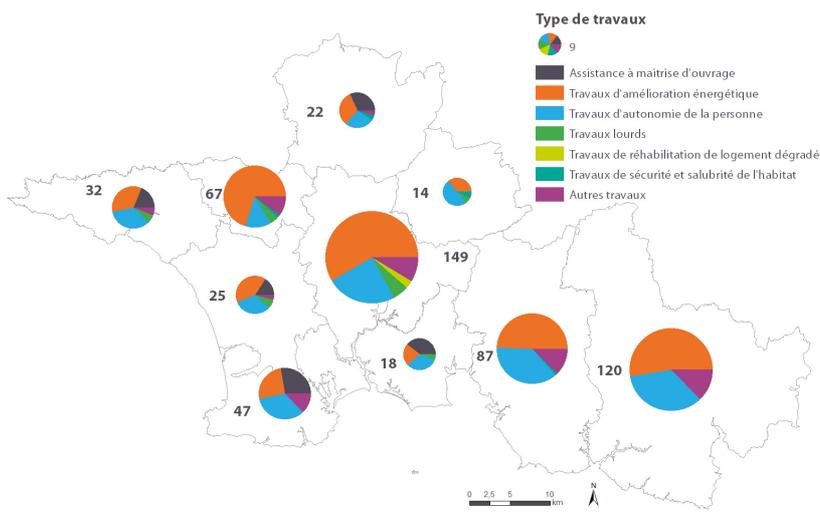
Les aides à l'assistance à maîtrise d'ouvrage sont représentées dans les territoires non couverts par une OPAH ou un PIG.

Le montant total des subventions, en 2013 s'élève à 2 723 673 euros soit une moyenne d'aide de 4 687 euros par logement.

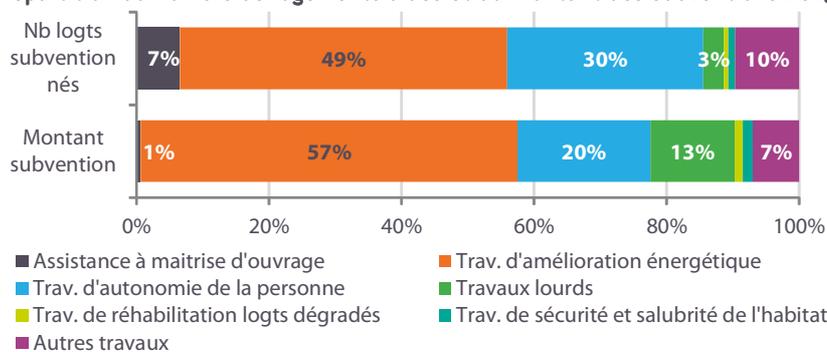
Evolution du nombre de logements subventionnés par l'ANAH en Cornouaille



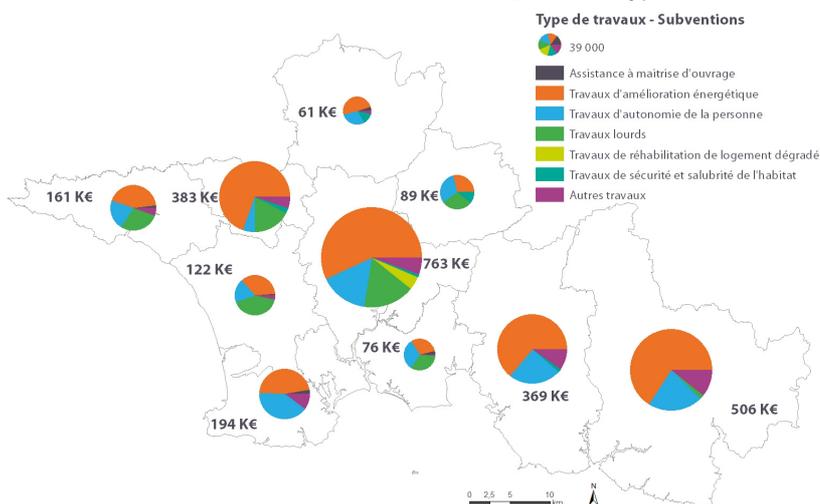
Logements subventionnés par l'ANAH en 2013 selon le type de travaux



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions 2013



Montant des subventions de l'ANAH en 2013 selon le type de travaux



Les caractéristiques des acquéreurs

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL

■ Les acquéreurs de moins de 40 ans sont peu nombreux en Cornouaille

La répartition par âge des acquéreurs en Cornouaille est similaire à celle du Centre Ouest Bretagne.

Seuls 35% des acquéreurs ont moins de 40 ans : 40% pour les ventes de terrains et seulement 13% pour les biens neufs.

43% des acquéreurs ont plus de 50 ans, contre seulement 27% dans le Pays de Brest, 34% dans le Pays de Lorient et 33% en moyenne nationale (hors Ile de France).

Âge des acquéreurs 2013

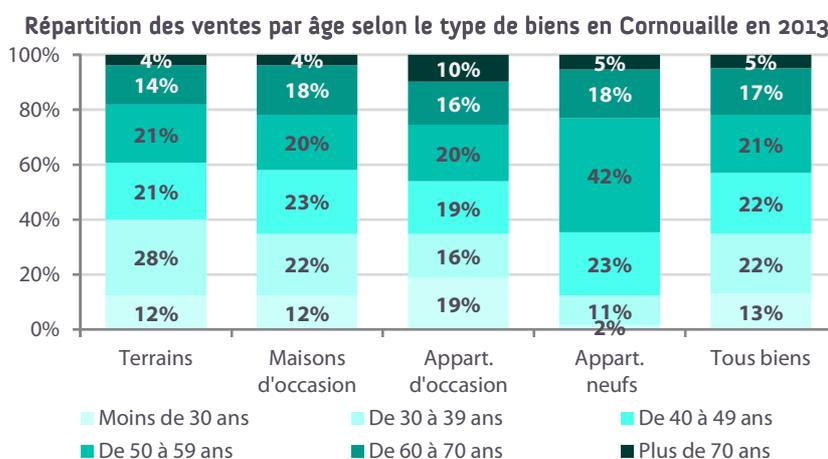
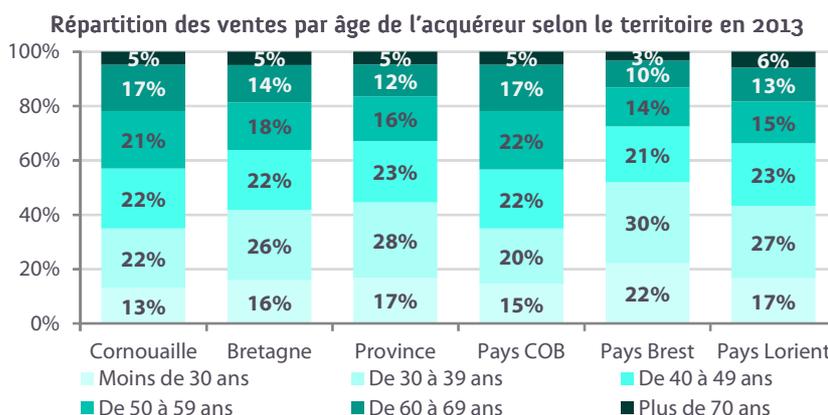
Âge moyen : 46 ans

■ Les acquisitions des plus de 60 ans sont plus onéreuses, excepté pour les terrains du fait de surfaces moindres

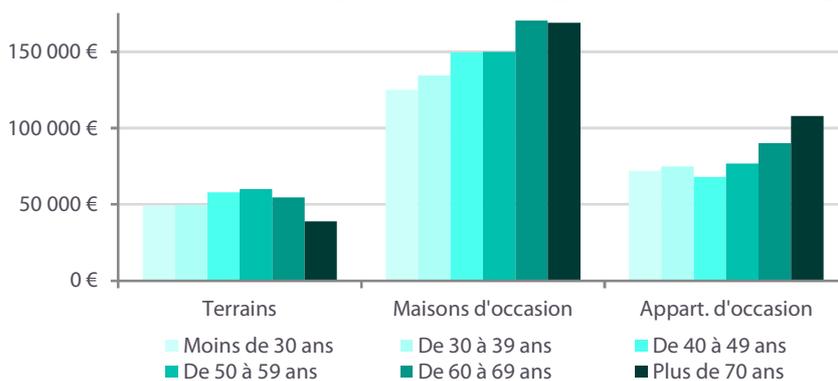
En 2013, le prix médian d'achat d'une maison d'occasion est de 170 000 € chez les plus de 60 ans. Du fait de capacité financière moindre, il est nettement plus bas chez les plus jeunes : 125 000 € pour les moins de 30 ans et 135 000 € pour les 30-39 ans. Il se situe à un niveau intermédiaire (150 000 €) chez les 40-59 ans.

Concernant les appartements d'occasion, on retrouve un prix médian plus élevé chez les plus de 60 ans (plus de 90 000 €), mais il est stable pour les autres tranches d'âge (autour de 70 000 €).

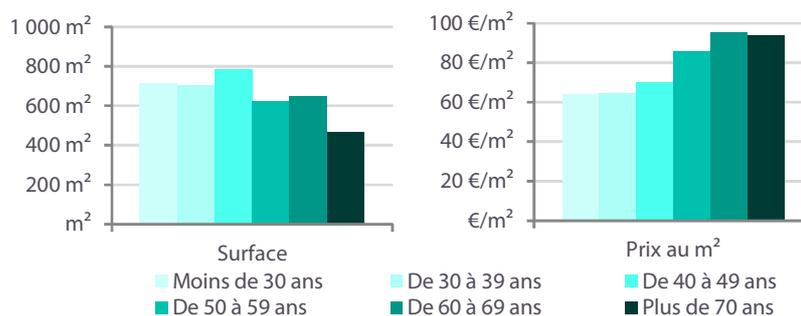
Pour les ventes de terrains, le prix médian augmente avec l'âge jusque 50-59 ans, puis redescend au-delà. En effet, les plus âgés achètent des petites surfaces, d'où un prix du lot relativement bas, malgré un prix au m² plus élevé.



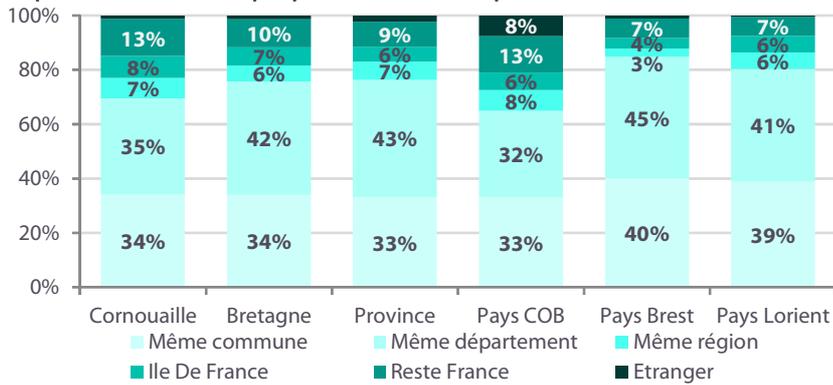
Prix médian des mutations par type de bien selon l'âge des acquéreurs en 2013



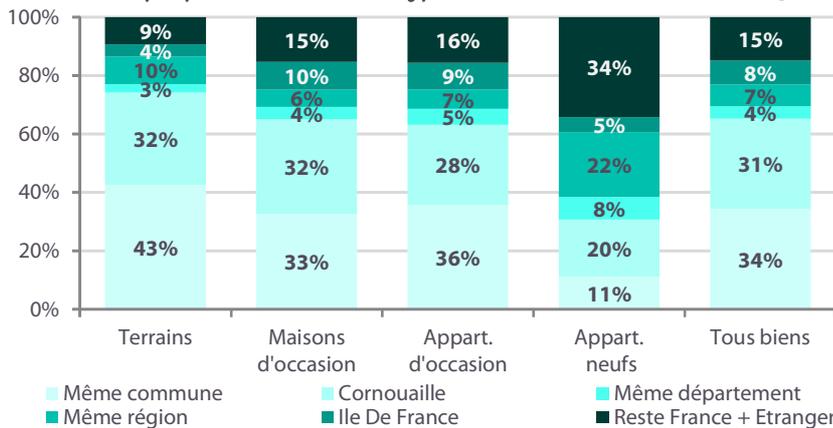
Surface médiane et prix au m² médian des terrains à bâtir vendus en Cornouaille en 2013 selon l'âge de l'acquéreur



Répartition des ventes par provenance de l'acquéreur selon le territoire en 2013



Ventes par provenance selon le type de biens en Cornouaille en 2013



■ Près d'1/4 des acquéreurs ne sont pas bretons

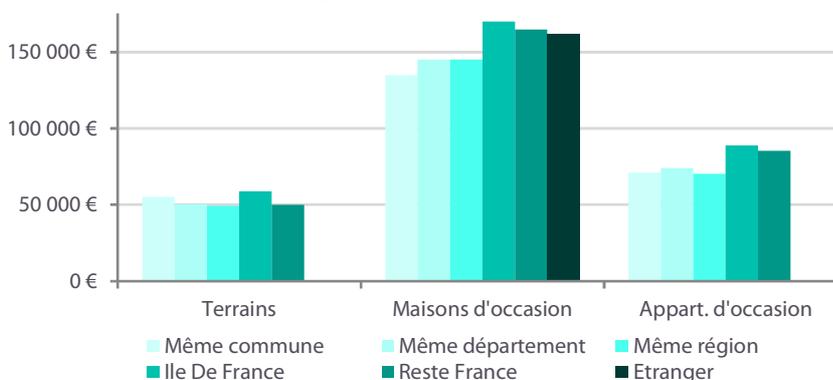
Les acquéreurs habitant en dehors de la Bretagne sont surreprésentés en Cornouaille.

Ils représentent 23% des acquéreurs contre 18% en moyenne bretonne et 12-13% dans les Pays de Brest et Lorient. Leur part est plus faible dans les achats de terrains, mais atteint près de 40% pour les biens neufs. En effet, seuls 30% des logements neufs en VEFA sont achetés par des Cornouaillais, alors que cette proportion atteint 75% pour les terrains et environ 65% pour les biens d'occasion.

Origine des acquéreurs

65% sont cornouaillais

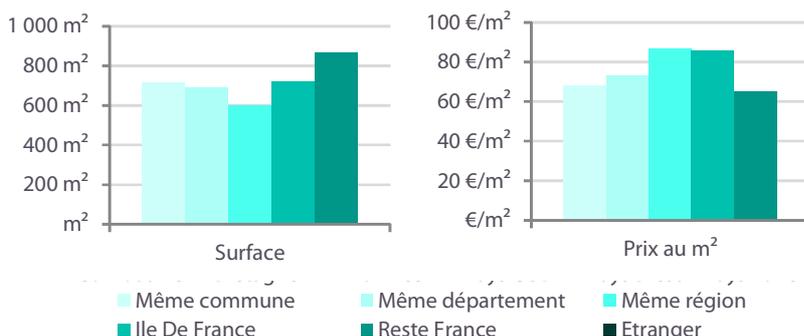
Prix médian des mutations par type de bien et provenance des acquéreurs en 2013



■ Les prix d'acquisitions sont plus élevés pour les non bretons, et en particulier pour les Franciliens

Le prix médian des appartements d'occasion achetés par des personnes n'habitant pas la Bretagne atteint plus de 85 000 €, alors qu'il varie entre 70 000 € et 75 000 € pour les résidents cornouaillais et du reste de Bretagne.

Surface médiane et prix au m² médian des terrains à bâtir vendus en Cornouaille en 2013 selon la provenance de l'acquéreur



On retrouve ce constat pour les maisons d'occasion, avec un prix médian autour de 165 000 € pour les non Bretons et de 145 000 € pour les Bretons. Ce prix médian descend même à 135 000 € pour les ménages achetant dans leur propre commune de résidence.

Pour les terrains, les différences de prix au lot ne sont pas significatives. Par contre, les prix au m² sont les plus élevés pour les Franciliens et les Bretons non Cornouaillais.

Le parc locatif public

Sources : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Dans toutes nos analyses du Fichier Commun de la demande locative sociale, ne sont pris en compte que les demandes et attributions provenant de ménages non locataires HLM au moment de la demande. Elles correspondent globalement aux demandes et attributions externes. Sont toutefois exclues les « décohabitations » (personne s'émancipant d'une famille qui habite un logement locatif social) de notre champ, car on ne peut les distinguer des « mutations » (personne titulaire d'un contrat de location avec un bailleur et demandant un autre logement).

■ Le parc locatif public reste relativement faible malgré les nombreuses mises en service depuis 5 ans

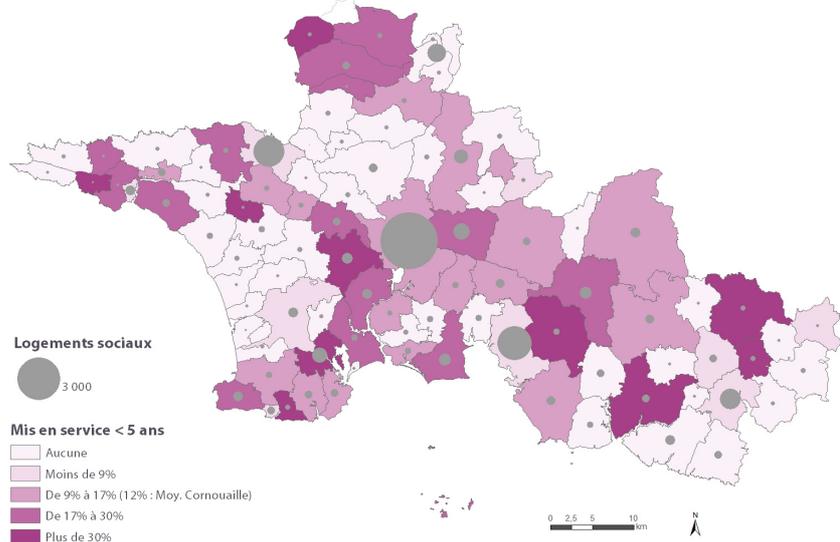
La Cornouaille compte **16 210 logements locatifs publics, dont 1 880 mis en service depuis 2008 (12%)**. Le parc locatif public représente 10,6% des résidences principales cornouaillaises, contre 11,3% sur l'ensemble du Finistère et 11,6% en moyenne bretonne.

Le parc public cornouaillais est plus tourné vers l'individuel qu'en moyenne celui de Bretagne, la mobilité y est assez forte et la vacance faible. 30% des logements locatifs publics sont des maisons individuelles, contre 25% dans le département et 23% en région. Par rapport à l'an passé, le taux de vacance a légèrement augmenté (de 1,2% à 1,5%), mais reste plus bas que dans les territoires de comparaison. La mobilité reste importante, avec plus de 2 200 logements ayant changé de locataires au cours de l'année.

■ La tension locative publique est globalement modérée, mais elle s'accroît

La Cornouaille comptabilise **2,9 demandes de logements locatifs publics pour 1 attribution** en 2013, soit un indicateur de réponse à la demande sous la barre de 3, seuil de tension au vu des critères des bailleurs sociaux. Il est en légère hausse par rapport à 2012 (2,8 demandes pour 1 attribution). Il en est de même du **délai moyen d'attribution** qui atteint **7,4 mois** contre 6,8 l'an passé.

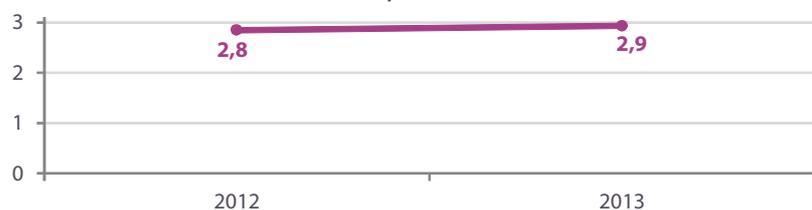
Nombre de logements sociaux et part des mises en service depuis 5 ans



Caractéristiques du parc locatif social au 1^{er} janvier 2013

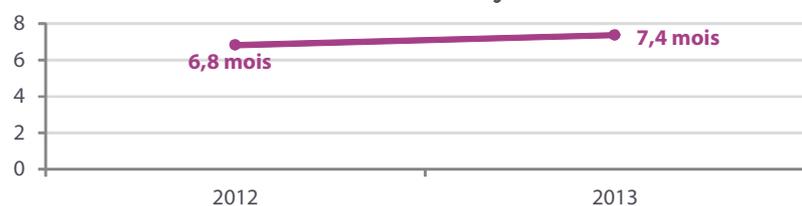
	Cornouaille	Finistère	Bretagne
Logements locatifs sociaux	16 209	45 693	164 163
Part parmi résidences principales	10,6%	11,3%	11,6%
Part collectif	70%	75%	77%
% Mis en service <= 5 ans	12%	10%	12%
Taux de vacance	1,5%	1,9%	3,1%
Taux de mobilité	14,3%	13,8%	13,3%

Evolution de l'indicateur de réponse à la demande* en Cornouaille

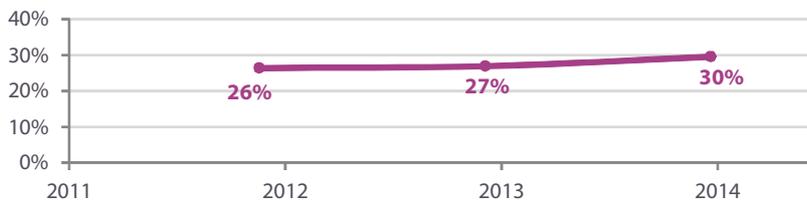


* (nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013. Le cumul des attributions de l'année et des demandes en cours en fin d'année permet d'appréhender l'ensemble des demandes de l'année, qu'elles aient été satisfaites ou non.

Evolution du délai d'attribution moyen en Cornouaille



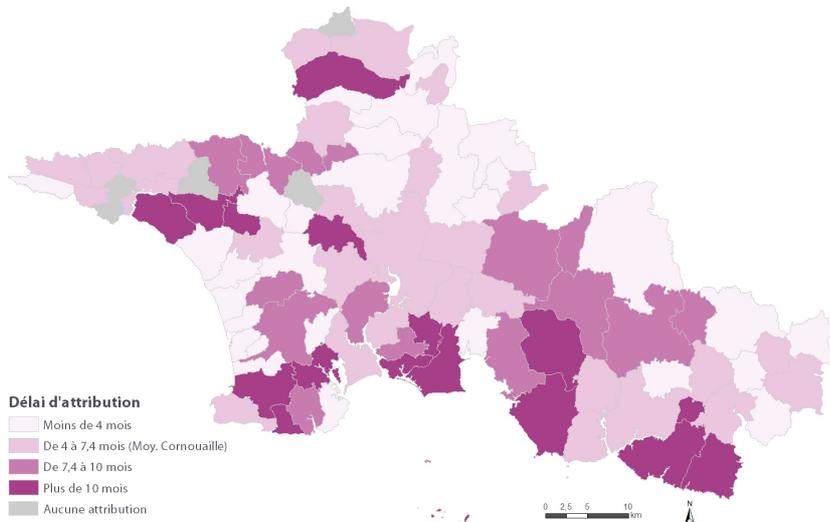
Evolution de la part des demandes datant de plus d'un an en Cornouaille



Indicateur de réponse à la demande* en 2013



Délai d'attribution moyen en 2013



Part des demandes datant de plus d'un an fin 2013



Enfin, la **part des demandes datant de plus d'un an** est également en hausse sur les 3 dernières années : de 26% fin 2012 à **30% fin 2013**.

■ La réponse à la demande locative varie fortement selon les territoires

De fortes disparités existent sur le territoire. Si les cartographies de tension locative publique varient selon l'indicateur, **une certaine tension apparaît sur le littoral Sud** quel que soit l'indicateur étudié.

Ainsi, on compte plus de 4 demandes pour 1 attribution sur l'ensemble du Pays Fouesnantais et un indicateur également élevé le long de la RN165. A contrario, on compte moins de 2 demandes pour une attribution dans la plupart des communes du Pays de Château-lin-Portzay et du Cap Sizun, sur les parties Nord du Pays de Quimperlé et de Concarneau Cornouaille Agglomération, et sur le littoral du Haut Pays Bigouden.

Le délai d'attribution dépasse lui 1 an dans certaines communes littorales, telles Clohars-Carnoët, Moëlan-Sur-Mer, Plouhinec ou Pont-l'Abbé, alors qu'il est seulement d'environ un trimestre à Briec, Château-lin ou Scaër.

Enfin, la part des demandes de plus d'un an est relativement basse dans la couronne Ouest de Quimper. Elle est notamment inférieure à 15% à Plomelin, Plonéis et Plogonnec. A contrario, et comme pour les deux autres indicateurs, les communes du littoral Sud, et notamment du Pays Fouesnantais, présentent une part plus importante. Elle atteint notamment plus de 35% à Saint-Evarzec, Clohars-Fouesnant, La Forêt-Fouesnant, mais également à Moëlan-Sur-Mer, Trégunc, Loctudy, Combrit, Penmarc'h...

**(attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / attributions en 2013*

■ Les demandeurs sont en grande partie des personnes seules et des familles monoparentales de moins de 40 ans

Plus la moitié des personnes ayant effectué une demande de logement locatif public ont moins de 40 ans. Cette proportion atteint 62% dans les attributions et n'est que de 23% parmi l'ensemble des ménages cornouillais.

Les personnes seules, avec ou sans enfant, représentent 80% des ménages demandeurs, contre seulement 46% de l'ensemble des ménages. Ainsi, les familles monoparentales sont trois fois plus présentes qu'en moyenne dans la population (27% contre 8%), et représentent 34% des demandes satisfaites. Les ménages d'une personne représentent plus d'un ménage demandeur sur deux et 44% des attributions.

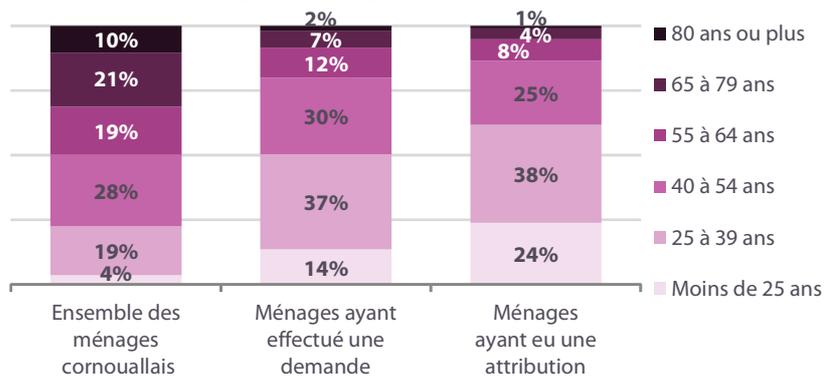
4 demandeurs sur 10 ont de très faibles revenus, inférieurs à 20% du plafond PLUS, soit par exemple moins de 330 € par mois pour une personne seule ou moins de 530 € pour les couples avec un enfant, les familles monoparentales avec un enfant, et les jeunes couples sans enfant. La répartition des revenus des ménages avec attribution est similaire à celle des demandeurs.

Ces proportions sont stables : elles étaient quasiment identiques parmi les demandes non satisfaites au 31 décembre 2012.

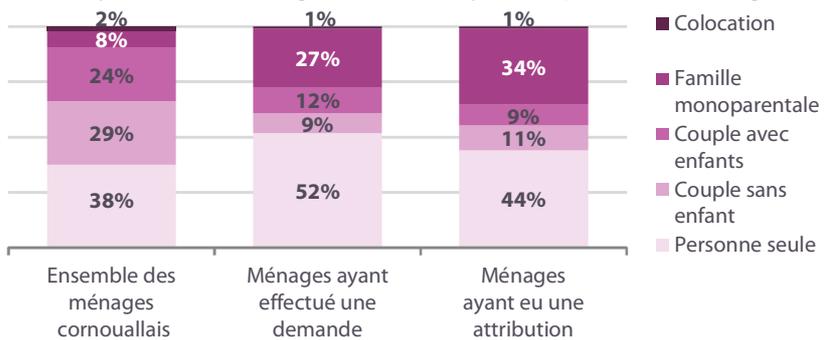
■ Les petits logements sont très demandés

En lien avec leur composition familiale, près de 50% des demandeurs souhaitent des 1 ou 2 pièces. Or, seul 30% du parc locatif social est composé de logements de cette taille, et seules 36% des attributions sont pour des 1 ou 2 pièces. Comme pour les caractéristiques des demandeurs, leur choix en termes de nombre de pièces est stable dans le temps.

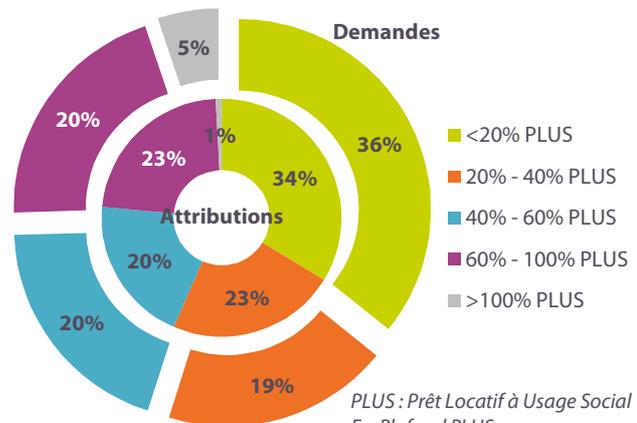
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence des ménages



Répartition des ménages selon la composition familiale du ménage

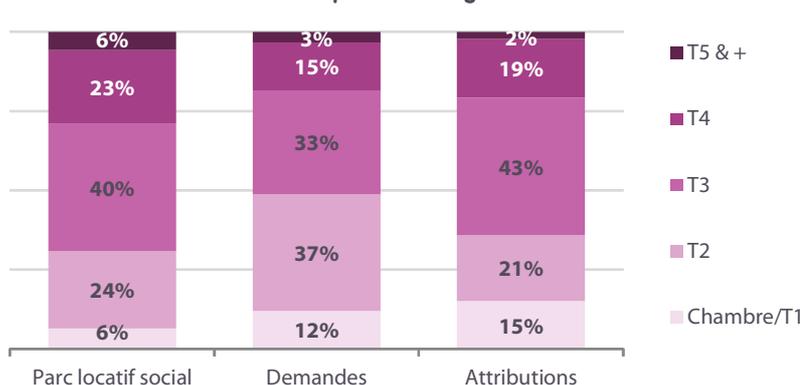


Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social au 31/12/2013

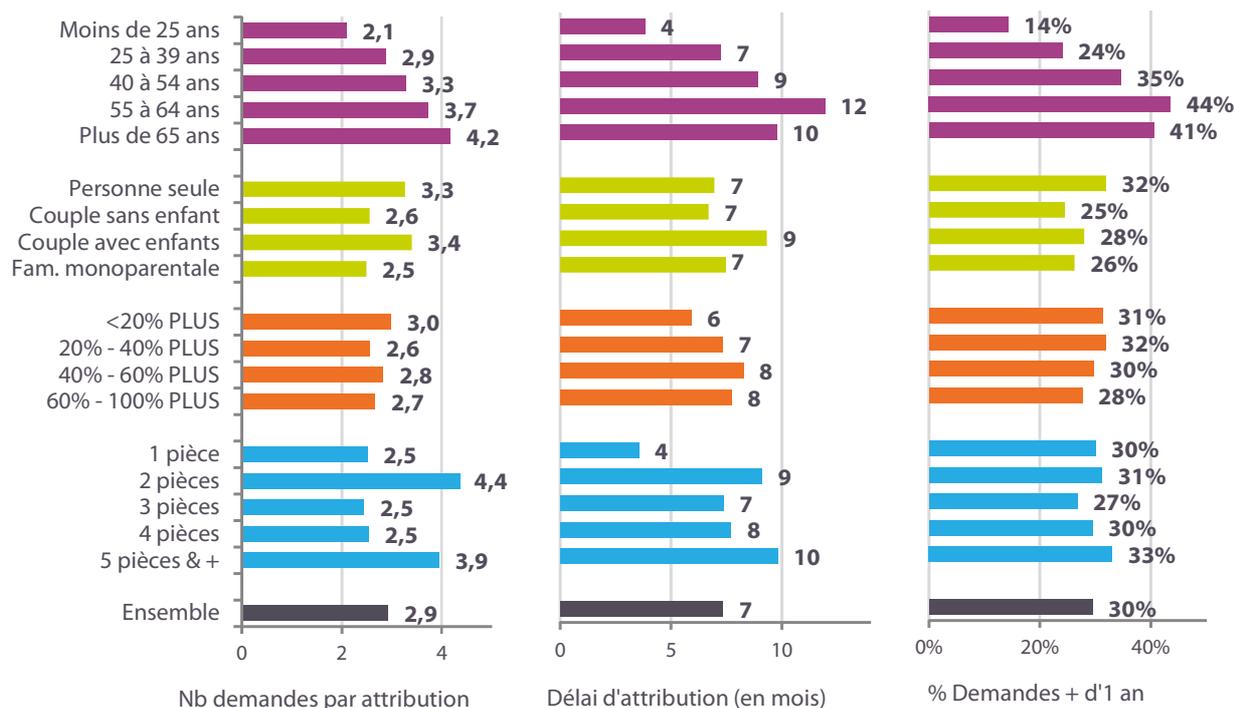


PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
Ex. Plafond PLUS pour personne seule :
revenu fiscal de référence de 20 013 €

Nombre de pièces des logements



Indicateurs de tension locative sociale selon les caractéristiques des demandeurs et le nombre de pièces souhaité



■ La tension locative sociale augmente avec l'âge

La réponse à la demande locative publique est meilleure à l'attention des plus jeunes. Le délai d'attribution d'un logement locatif public est de seulement 4 mois pour les moins de 25 ans. Seuls 14% des demandeurs de cette tranche d'âge le sont depuis plus d'un an. Et on compte seulement 2,1 demandes par attribution sur cette classe d'âge. Ces 3 indicateurs se dégradent avec le vieillissement. Chez les plus de 55 ans, on compte environ 4 demandes par attribution, le délai d'attribution est supérieur à 10 mois et plus de 40% des demandeurs le sont depuis plus d'un an.

■ La composition familiale et le niveau de revenus ont un moindre impact sur la fluidité de la réponse.

Quel que soit le niveau de revenus, le délai d'attribution d'un logement oscille autour de 7 mois, on compte entre 2,6 et 3 demandes pour une attribution et environ 30% des ménages demandeurs ont effectué leur demande depuis plus d'un an.

Concernant la composition familiale des ménages demandeurs, on compte plus de 3,3 demandes pour 1 attribution chez les personnes seules et les couples avec enfants. Pour ces derniers, le délai d'attribution atteint également 9 mois. Mais la part des demandeurs depuis plus d'un an est la plus forte pour les personnes seules (32%), bien que leur délai d'attribution soit plus court (7 mois).

■ La réponse à la demande est difficile pour les 2 pièces et les 5 pièces

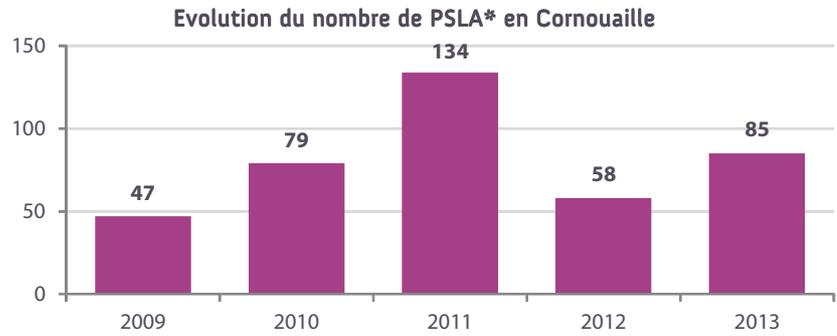
Les 3 indicateurs de tension locative publique montrent des difficultés pour la réponse à la demande concernant les 2 pièces et les 5 pièces. On compte 4,4 demandes pour une attribution, le délai d'attribution moyen atteint 9 mois et 30% des demandeurs de 2 pièces le sont depuis plus d'un an. Une certaine tension se dessine aussi pour les 5 pièces et plus, pour lesquels le ratio de demandes par attribution atteint 3,9, la part des demandes de plus d'un an 33% et le délai moyen d'attribution atteint 10 mois.

■ Plus de 400 PSLA* ont été délivrés entre 2009 et 2013

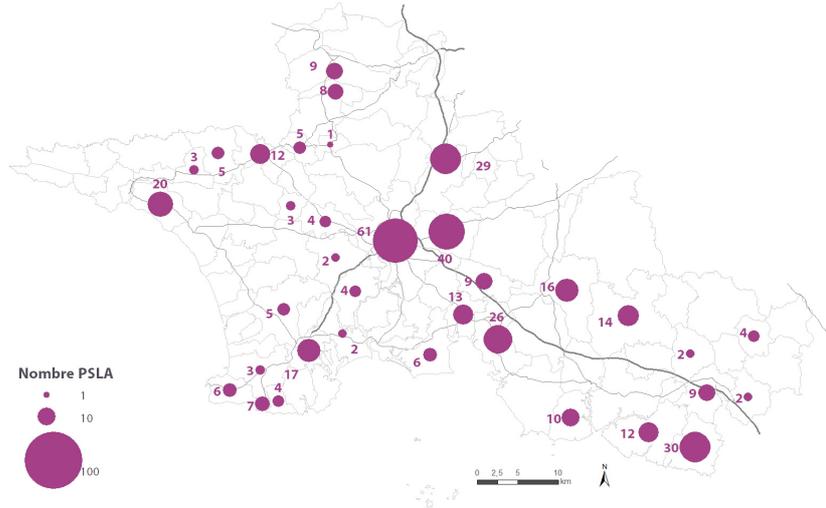
Le volume de PSLA délivrés chaque année en Cornouaille varie fortement. On en compte 85 en 2013, soit une trentaine de plus qu'en 2012, mais 50 de moins qu'en 2011.

En 2012 et 2013, la Cornouaille concentre seulement 7-8% des PSLA délivrés en Bretagne, alors qu'elle en cumulait 14% en 2011, 19% en 2010 et 23% en 2009.

Au sein de la Cornouaille, sur les 5 années 2009-2013, Quimper compte le plus de PSLA : plus de 60. Ergué-Gabéric en cumule aussi 40, Clohars-Carnoët 30, Briec 29, Concarneau 26 et Plouhinec 20. Ainsi, plus de la moitié des PSLA délivrés en Cornouaille sur la période l'ont été dans l'une de ces 6 communes.



Nombre de PSLA* délivrés entre 2009 et 2013 par commune



* PSLA : Prêt Social Location Accession

Fiches par EPCI

Quimper Communauté

86 700 habitants
47 240 logements

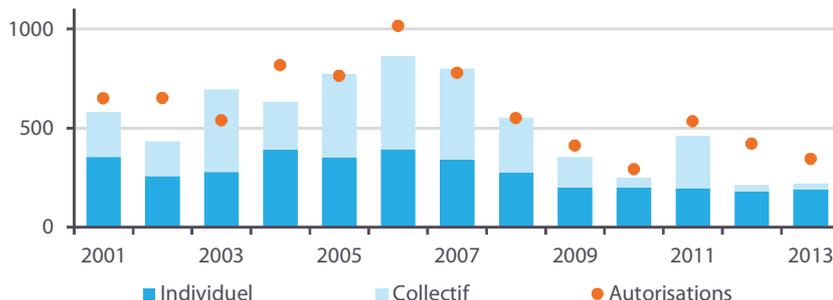
Vacance : 8%
Résidences secondaires : 3%
Logements collectifs : 42%
Propriétaires occupants : 61%

Source : INSEE - RP 2011

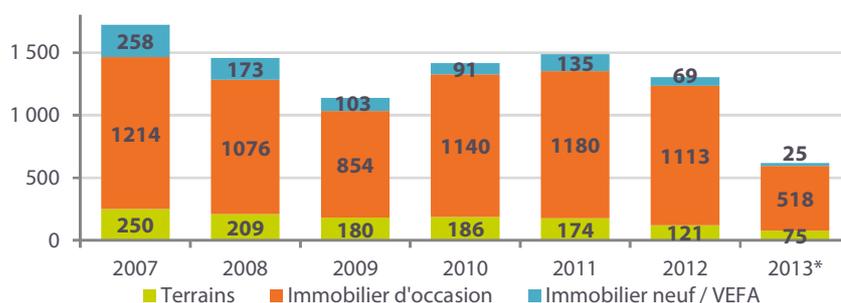
■ Les mises en chantiers restent faibles en 2013

Comme en 2010 et en 2012, selon Sit@del, moins de 250 logements ont été mis en chantier en 2013. Cela représente seulement 46 mises en chantiers pour 10 000 logements existants (contre 65 en Cornouaille). Mais, comme en 2012, **les autorisations sont plus nombreuses** (340). Il faut d'ailleurs noter que 150 logements collectifs mis en chantier par l'OPAC Quimper Cornouaille en 2013 dans la ville-centre manquent dans ces chiffres : si on les prend en compte, Quimper Communauté compterait 370 logements commencés, soit un ratio de 0,8% (qui reste plus faible que la moyenne bretonne : 1%).

Mises en chantier et autorisations à Quimper Communauté



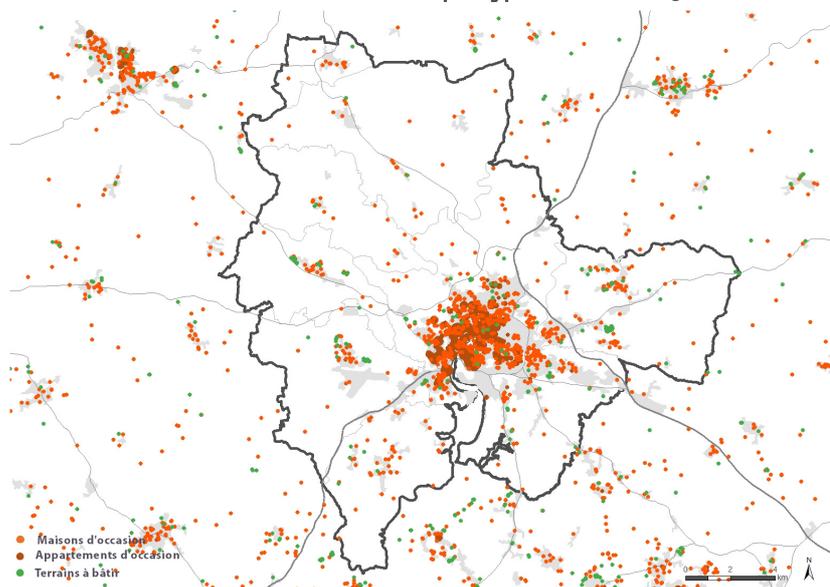
Evolution du nombre de mutations par type



■ 85% des mutations concernent des biens d'occasion en 2012-2013

Quel que soit le type, les volumes de ventes ont diminué en 2012. Mais, comme sur l'ensemble de la Cornouaille, ce sont les ventes de biens d'occasion qui ont le moins diminué. Sur le premier semestre 2013, les ventes de maisons d'occasion et de terrains connaissent un léger regain.

Localisation des mutations par type en 2012-2013*



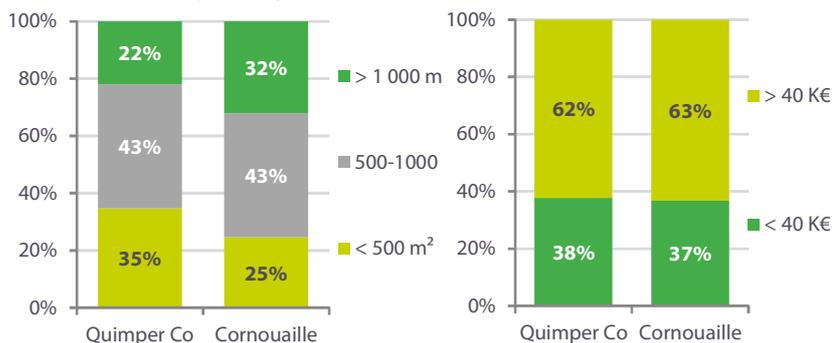
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 196
Surface moyenne : 810 m²
Prix moyen : 46 900€

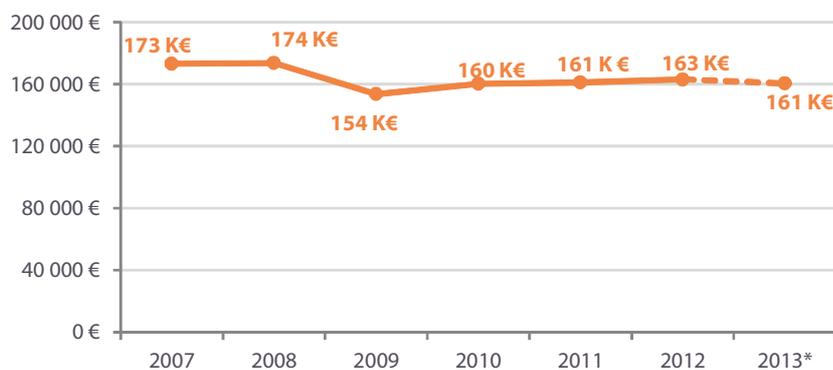
■ De nombreux terrains sont de petite taille

En 2012-2013, 35% des terrains vendus font moins de 500 m². Il en résulte un prix moyen du lot relativement bas (47 K€ contre 57K€ en Cornouaille). Néanmoins, plus de 60% des terrains coûtent plus de 40 000 €. Et sur la période, plus de 40 ventes de terrains de plus de 1 000 m² ont été réalisées.

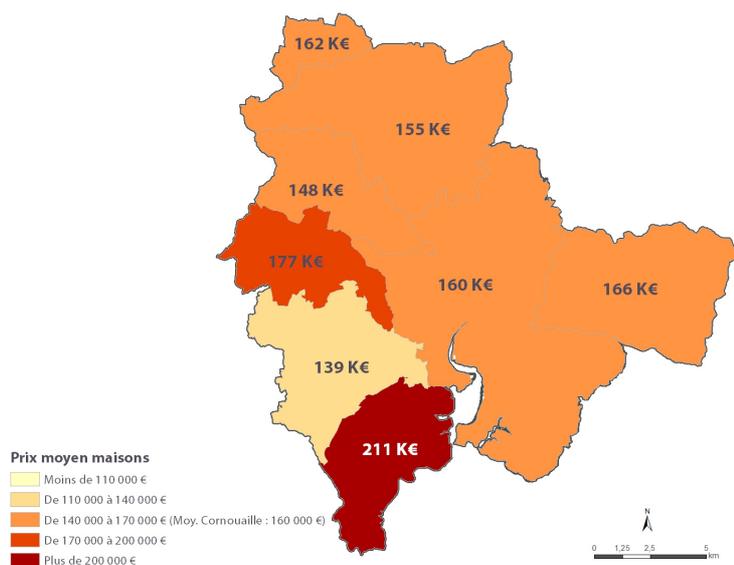
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion à Quimper Communauté



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Quimper Co		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	16%	41 868 €	18%	48 914 €
2 pièces	30%	66 261 €	34%	74 606 €
3 pièces	32%	91 566 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	21%	99 182 €	18%	109 155 €
Ensemble	798	77 522 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFiP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 833
Prix moyen : 162 200 €

Le prix des maisons d'occasion est stable

Depuis 2010, le prix moyen de vente des maisons d'occasion à Quimper Communauté est d'environ 160 000 €, à l'image de la moyenne cornouaillaise. Ce prix s'est stabilisé après une forte baisse en 2009 : il atteignait plus de 170 000 € en 2007-2008.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 798
Prix moyen : 77 500 €

Les appartements sont relativement peu onéreux

L'agglomération quimpéroise concentre près de 60% des ventes de collectifs d'occasion, pour 43% du parc cornouaillais d'appartements. On y retrouve une légère surreprésentation des 3 pièces et + : 54% des ventes contre 48% en moyenne en Cornouaille.

Quel que soit leur taille, les appartements vendus à Quimper sont moins chers qu'en moyenne cornouaillaise : 7 000 € de moins pour les studios-T1, 8 000 € de moins pour les T2, 10 000 € de moins pour les T3 et 5 000 € de moins pour les T4 et +.

Parc locatif public

6 350 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 15% mis en service depuis 5 ans
Dont 79% collectif

1 370 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

2,9 demandes par attribution*

Délai d'attribution moyen : 7 mois

740 attributions au cours de l'année 2013

32% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Concarneau Cornouaille Agglomération

49 020 habitants
30 130 logements
 Vacances : 8%
 Résidences secondaires : 16%
 Logements collectifs : 22%
 Propriétaires occupants : 72%

Source : INSEE - RP 2011

■ Les mises en chantier diminuent en 2013, les autorisations stagnent

La CA de Concarneau a compté **335 autorisations et 236 mises en chantier en 2013**. Ces dernières sont en baisse par rapport à 2012 (345) et n'ont jamais été aussi basses depuis le début des années 2000. Néanmoins, la construction reste plus forte que sur le reste du territoire cornouillais, avec 78 mises en chantier pour 10 000 logements existants (65 en Cornouaille).

■ 69% des mutations concernent des biens d'occasion

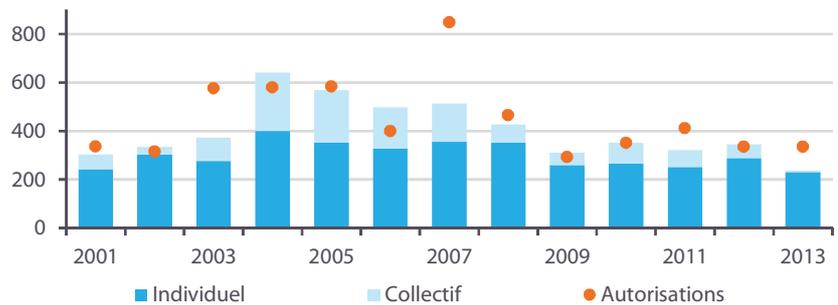
En 2012 et sur le premier semestre 2013, la CA de Concarneau a compté plus de **710 ventes de maisons et appartements d'occasion**. Si ces volumes sont en baisse par rapport à 2011, ils ont moins diminué que les ventes de biens neufs et terrains (-9% contre -25% et -27%).

Terrains 2012-2013 *
 Nombre ventes : 207
 Surface moyenne : 950 m²
 Prix moyen : 63 000 €

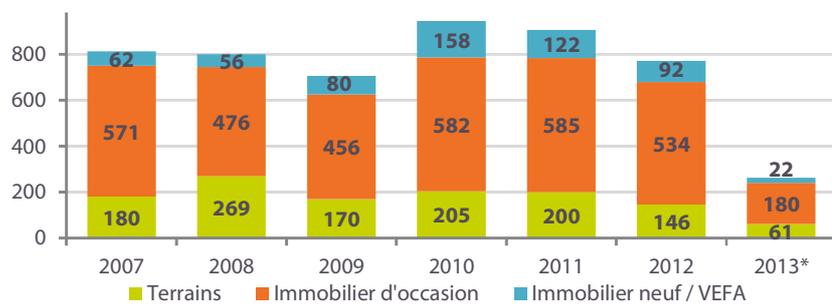
■ 3 terrains sur 4 coûtent plus de 40 000 €

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne **63 000 €, soit 6000 € de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille**. En termes de surface, les terrains vendus mesurent en moyenne 950 m², proche de la superficie moyenne cornouillaise. Il en résulte un prix moyen au m² de 66€, contre moins de 60€ par m² sur l'ensemble de la Cornouaille.

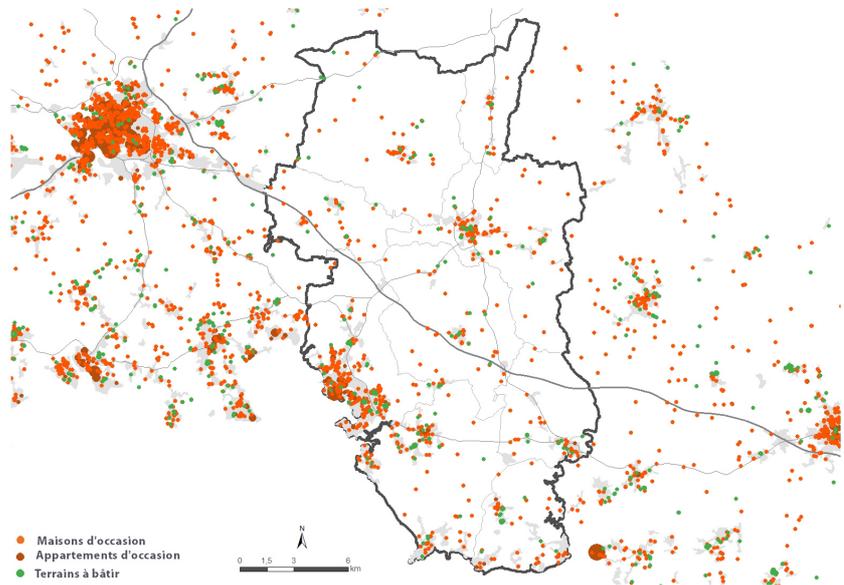
Mises en chantier et autorisations à Concarneau Cornouaille Agglomération



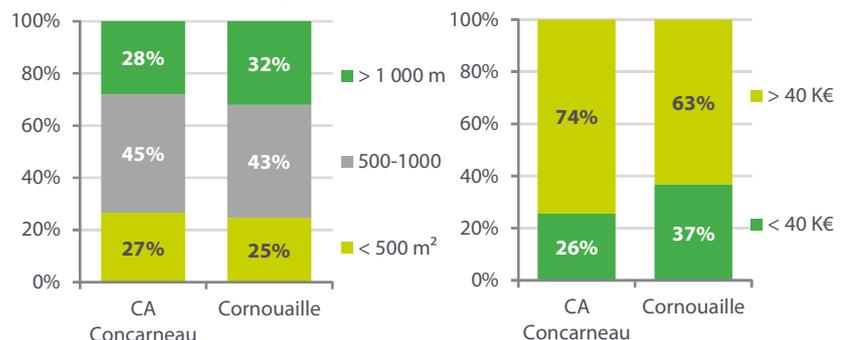
Evolution du nombre de mutations par type



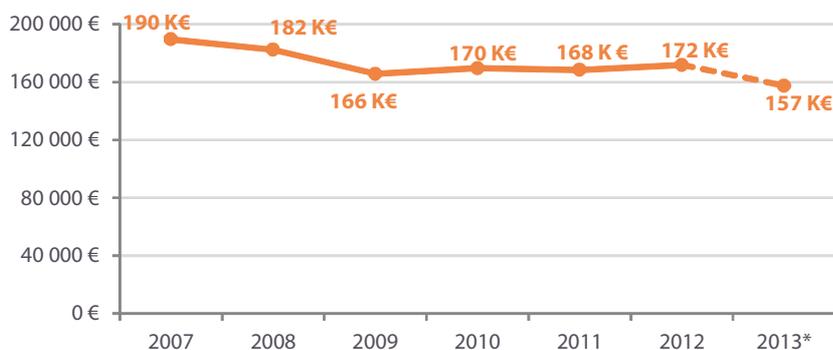
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



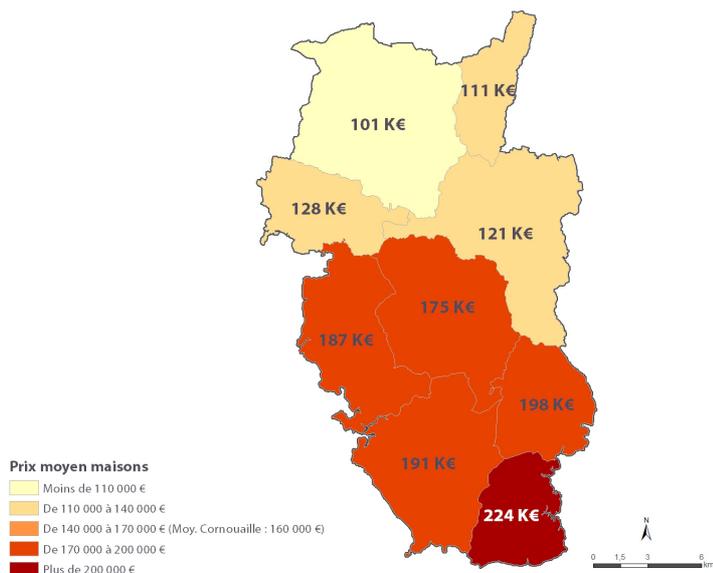
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans la CA de Concarneau



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	CA Concarneau		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	20%	54 803 €	18%	48 914 €
2 pièces	41%	95 712 €	34%	74 606 €
3 pièces	22%	133 504 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	18%	153 562 €	18%	109 155 €
Ensemble	167	106 167 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 547
Prix moyen : 168 200 €

■ Le prix des maisons, stable depuis 2009, diminue sur le premier trimestre 2013

Depuis 2009, le prix moyen de vente des maisons d'occasion oscille autour de 170 000 €, à un niveau nettement supérieur à la moyenne cornouillaie (environ 160 000 €). Il avait subi une baisse importante en 2007 et 2008 (il atteignait 190 000 € en 2007), et semble de nouveau diminuer sur le premier semestre 2013 (157 000 €).

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 167
Prix moyen : 106 200 €

■ Plus de 60% des mutations d'appartements concernent des 1-2 pièces

Quelle que soit leur taille, les appartements vendus dans la CA de Concarneau sont plus chers qu'en moyenne cornouillaie. Le prix y est globalement supérieur de 22% : de +10% pour les studios-T1 à près de +30% pour les 3 pièces et +. Les ventes de ces derniers sont aussi moins fréquentes que sur l'ensemble de la Cornouaille, représentant 40% des mutations de collectif d'occasion (48% en Cornouaille), alors que le parc collectif en est composé à 62% (54% en Cornouaille).

Parc locatif public

2 670 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 10% mis en service depuis 5 ans
Dont 75% collectif

550 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

3,3 demandes par attribution*

Délai d'attribution moyen : 8 mois

240 attributions au cours de l'année 2013

29% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013
Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Pays de Quimperlé

54 600 habitants
31 000 logements
 Vacance : 8%
 Résidences secondaires : 15%
 Logements collectifs : 12%
 Propriétaires occupants : 77%

Source : INSEE - RP 2011

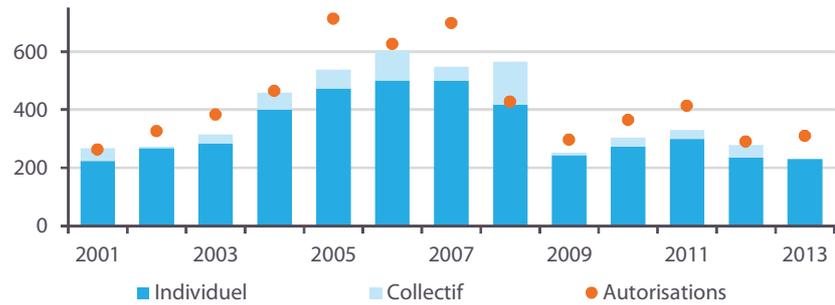
■ En 2013, aucun logement collectif n'a été mis en chantier

Le Pays de Quimperlé a compté **309 autorisations et 231 mises en chantier**. Ces dernières sont en baisse par rapport à 2012 (278), du fait de l'absence de mises en chantier de logements collectifs, tandis que la construction d'individuel stagne. Globalement, la construction reste plus forte que sur le reste de la Cornouaille, avec 74 mises en chantier pour 10 000 logements existants (contre 65).

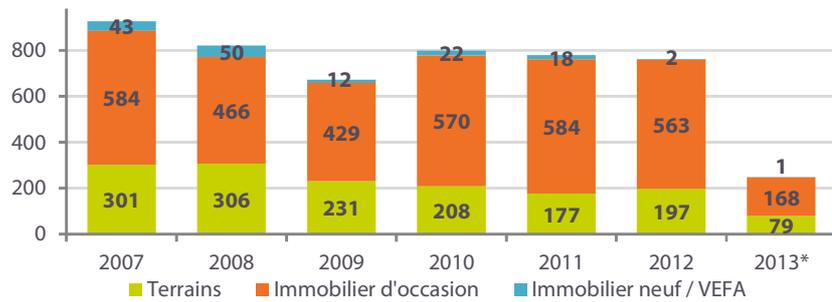
■ 72% des mutations concernent des biens d'occasion

Cette part, qui a fortement progressé entre 2008 et 2011 (de 57% à 75%), connaît un tassement en 2012 et sur le 1^{er} trimestre 2013. En effet, les ventes de biens d'occasion reculent légèrement tandis que celles des terrains ont progressé par rapport à 2011. Les ventes de biens neufs sont quasiment nulles ces 18 derniers mois.

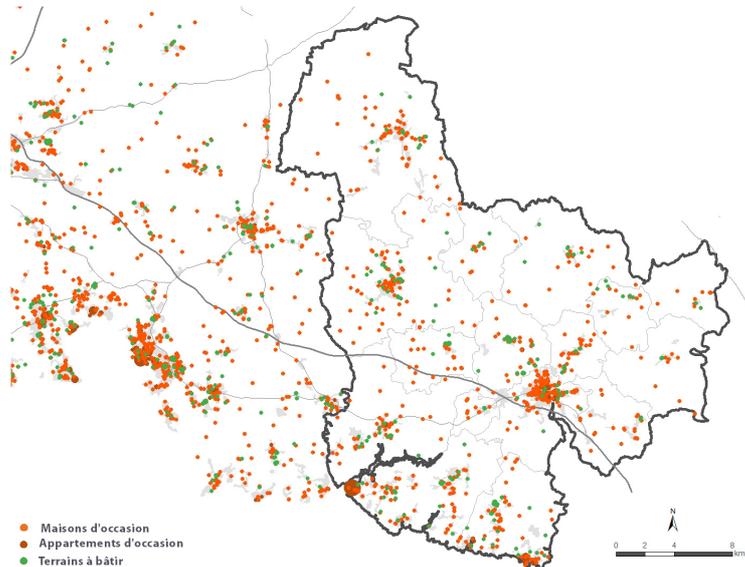
Mises en chantier et autorisations dans le Pays de Quimperlé



Evolution du nombre de mutations par type



Localisation des mutations par type en 2012-2013*



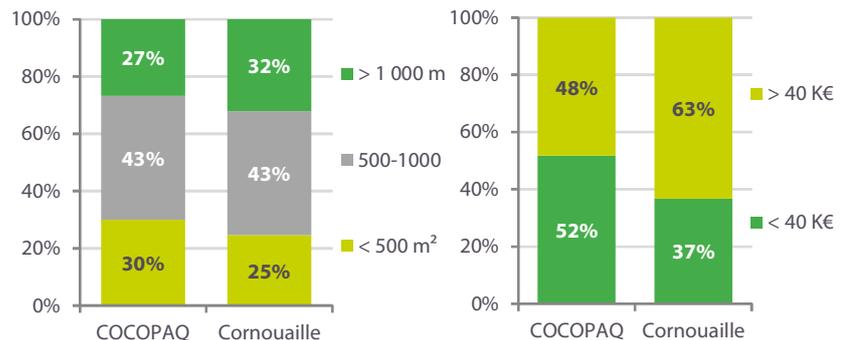
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 276
Surface moyenne : 880 m²
Prix moyen : 49 600 €

■ Plus d'1 terrain sur 2 coûte moins de 40 000 €

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne **49 600 €, soit 7500 € de moins que sur l'ensemble de la Cornouaille**. En termes de surface, les terrains sont également plus petits que sur l'ensemble de la Cornouaille (880 contre 960 m²). Il en résulte un prix moyen au m² de 56€, légèrement inférieur à la moyenne cornouaillaise (60 €/m²).

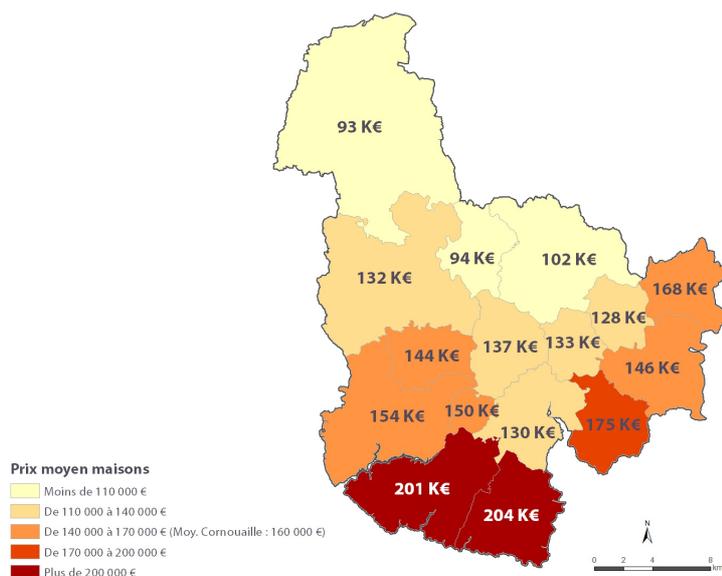
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Pays de Quimperlé



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	COCOPAQ		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	27%	47 497 €	18%	48 914 €
2 pièces	29%	74 568 €	34%	74 606 €
3 pièces	34%	77 397 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	9%	113 036 €	18%	109 155 €
Ensemble	95	71 756 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 636
Prix moyen : 144 800 €

Le prix des maisons continue à diminuer

Depuis 2010, le prix des maisons a baissé de 10%. De plus de 160 K€ en 2007, il avait connu une forte baisse en 2009 (140 K€). Après un regain en 2010 (154 K€), il est en baisse continue depuis, pour atteindre seulement 138 K€ sur le premier semestre 2013. L'écart avec la moyenne cornouaillaise, qui reste stable autour de 160 K€ depuis 2010, s'accroît donc. Mais, les prix sont hétérogènes au sein du territoire : de plus de 200 K€ en moyenne sur le littoral à moins de 100 K€ sur Scaër ou Saint-Thurien.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 95
Prix moyen : 71 800 €

De nombreuses ventes sont pour des studios-T1

Les appartements vendus dans le Pays de Quimperlé sont globalement moins chers qu'en moyenne cornouaillaise. Cela s'explique par le prix plus faible des T3 (77 K€ en moyenne contre 96 K€), mais également par les nombreuses ventes de 1 pièce. Ils représentent 27% des mutations de collectif d'occasion (9 points de plus qu'en moyenne cornouaillaise), tandis que seules 9% des ventes portent sur des 4 pièces et + (2 fois moins qu'en Cornouaille).

Parc locatif public

1 610 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 9% mis en service depuis 5 ans
Dont 50% collectif

420 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

3,0 demandes par attribution*

Délai d'attribution moyen : 8 mois

210 attributions au cours de l'année 2013

30% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Pays Bigouden Sud

37 620 habitants

28 020 logements

Vacance : 6%

Résidences secondaires : 31%

Logements collectifs : 10%

Propriétaires occupants : 80%

Source : INSEE - RP 2011

■ La construction diminue en 2013, mais reste plus forte qu'en moyenne cornouaillaise

Seules 248 autorisations et 203 mises en chantier ont été comptabilisées dans le Pays Bigouden Sud en 2013. Ces volumes sont en baisse par rapport à 2012 (respectivement 338 et 308). Mais le niveau de construction reste plus élevé que sur l'ensemble de la Cornouaille : rapporté au parc, on compte 72 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, contre un ratio de 65 en Cornouaille. A noter que ce ratio atteignait environ 110 en 2011 et 2012.

■ 74% des mutations concernent des biens d'occasion en 2012-2013

Cette part est en forte hausse depuis 2008-2009, où elle n'était que de 50%. Les ventes de biens d'occasion ont progressé entre 2009 et 2012 (de 315 à 490), tandis que les ventes de terrains ont légèrement diminué sur la même période (de 180 à 150). Depuis 2010, les ventes de biens neufs sont relativement rares au regard des années 2007-2009.

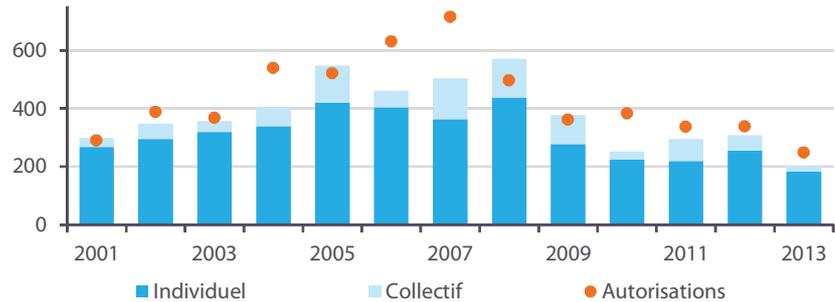
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 199
Surface moyenne : 950 m²
Prix moyen : 60 600 €

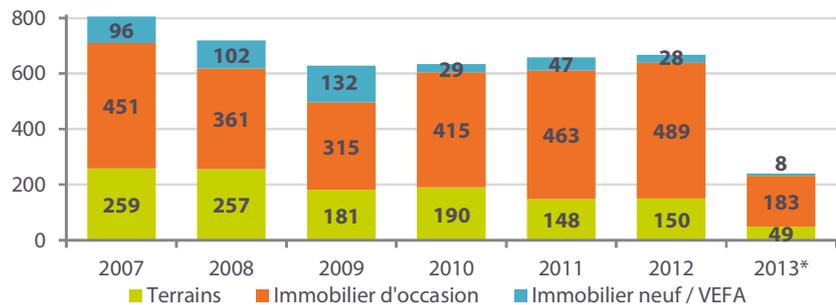
■ 3 terrains sur 4 coûtent plus de 40 000 €

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne 60 600 €, soit 3500 € de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. En termes de surface, la répartition par taille des terrains est similaire à celle observée en moyenne cornouaillaise, avec 1 terrain sur 3 qui mesure plus de 1 000 m².

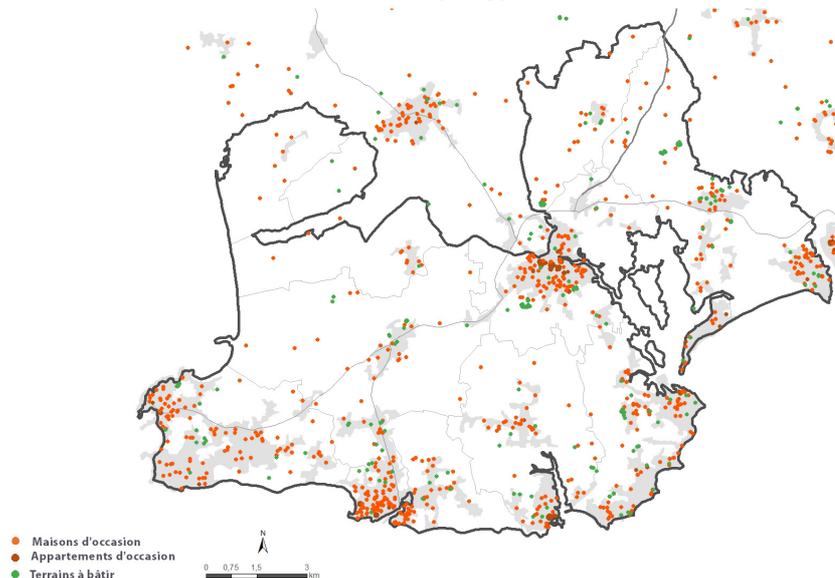
Mises en chantier et autorisations dans le Pays Bigouden Sud



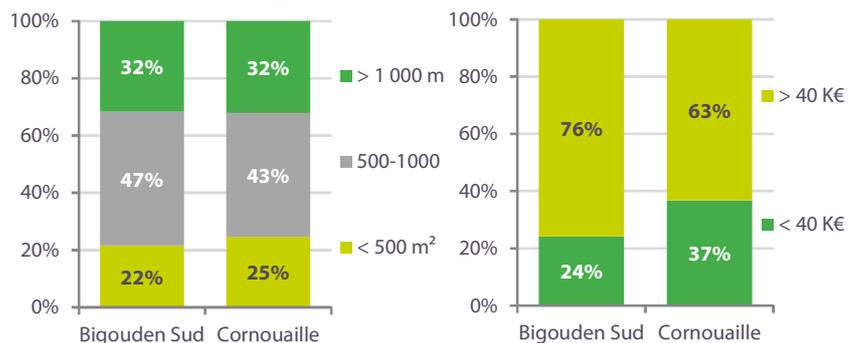
Evolution du nombre de mutations par type



Localisation des mutations par type en 2012-2013*



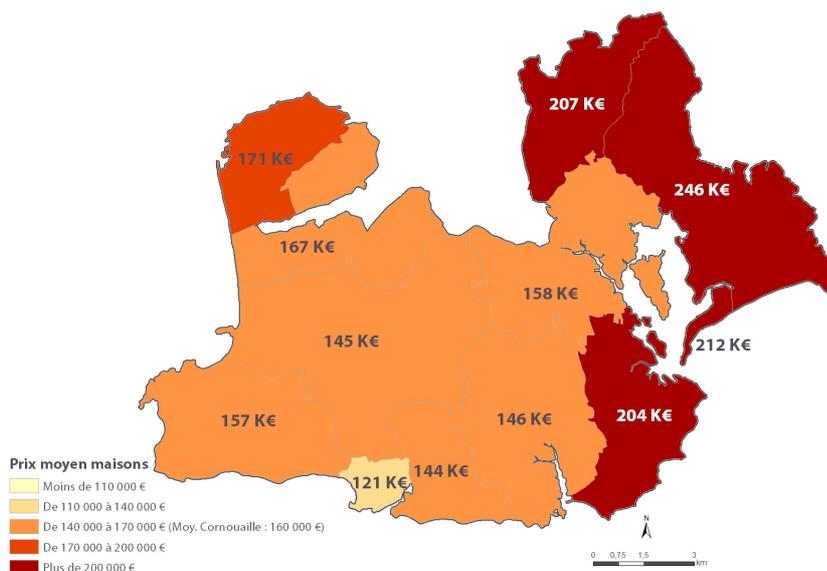
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Pays Bigouden Sud



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 604
Prix moyen : 170 500 €

Les prix des maisons augmentent depuis 2010

Le prix des maisons est passé de 156 000 € en 2010 à 173 000 € sur le premier semestre 2013, soit une hausse de +10%. Il est donc plus élevé que la moyenne cornouaillaise en 2012-2013 (161 K€), alors qu'il était de niveau équivalent en 2009-2011. Mais, il reste nettement plus bas qu'en 2007-2008 (environ 185 K€). Les prix les plus élevés sont concentrés sur l'Est du territoire : Combricit, Ile-Tudy, Tréméoc, Loctudy.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 68
Prix moyen : 86 900 €

Plus de la moitié des mutations d'appartements concernent des T2

A l'image du parc collectif du Pays Bigouden Sud, les ventes de T2 y sont surreprésentées (41% du parc, 53% des ventes, contre respectivement 33% et 34% en moyenne cornouaillaise). Leurs prix sont plus bas que sur l'ensemble de la Cornouaille : 66 K€ contre 75 K€. Ce n'est pas le cas des studios-T1, vendus comme en Cornouaille autour de 50 K€, ni des plus grands appartements dont les prix sont plus chers, notamment les T4+.

Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Bigouden Sud		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	9%	49 892 €	18%	48 914 €
2 pièces	53%	65 836 €	34%	74 606 €
3 pièces	26%	100 869 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	12%	178 369 €	18%	109 155 €
Ensemble	68	86 942 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Parc locatif public

1 070 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 22% mis en service depuis 5 ans
Dont 41% collectif

290 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

3,4 demandes par attribution*

120 attributions au cours de l'année 2013

Délai d'attribution moyen : 9 mois

28% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Pays Fouesnantais

26 830 habitants
18 210 logements

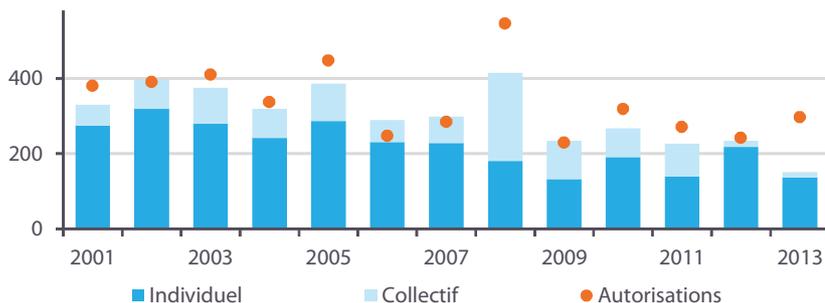
Vacance : 5%
Résidences secondaires : 30%
Logements collectifs : 19%
Propriétaires occupants : 79%

Source : INSEE - RP 2011

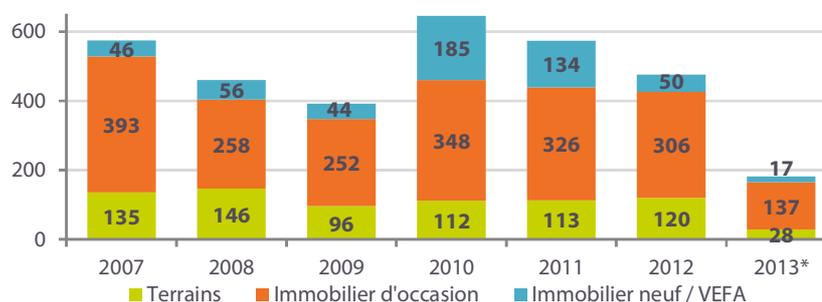
■ Les mises en chantier diminuent en 2013, les autorisations connaissent un regain

Le Pays Fouesnantais compte seulement 150 mises en chantier en 2013, dont 90% en individuel. C'est environ 90 de moins qu'en moyenne sur la période 2009-2012. Mais le niveau de construction reste plus élevé que sur l'ensemble de la Cornouaille : 81 mises en chantier pour 10 000 logements existants, contre un ratio de 65 en Cornouaille. Les autorisations sont en revanche en hausse en 2013 : près de 300, soit 60 de plus qu'en 2012.

Mises en chantier et autorisations dans le Pays Fouesnantais



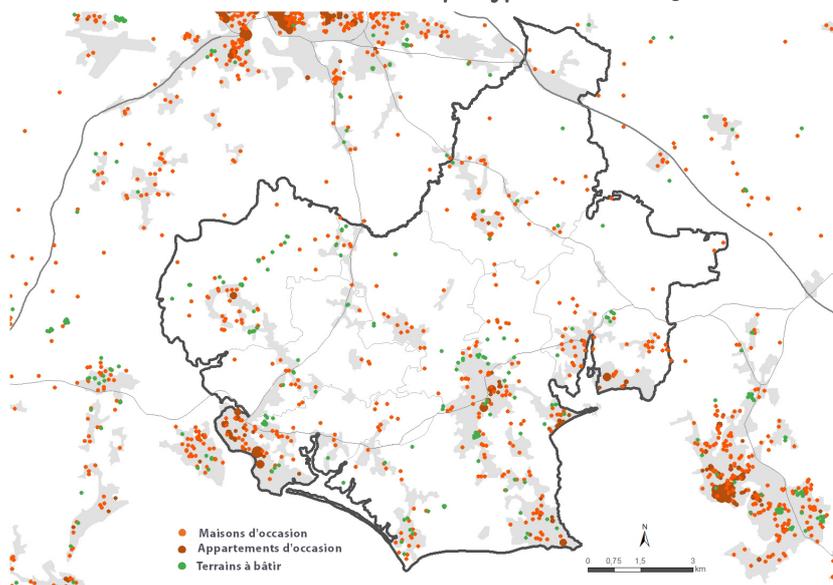
Evolution du nombre de mutations par type



■ Les ventes de terrains sont en hausse entre 2009 et 2012

Les mutations de terrains ont augmenté de 25% entre 2009 et 2012, passant de 96 à 120. Sur le 1^{er} semestre 2013, la tendance est néanmoins à la baisse. Les ventes de biens d'occasion diminuent elles depuis 2010 (-12%), même si elles restent plus importantes qu'en 2008-2009. En 2012 et sur le premier semestre 2013, 67% des ventes concernent les biens d'occasion, 22% les terrains et seulement 10% les biens neufs.

Localisation des mutations par type en 2012-2013*



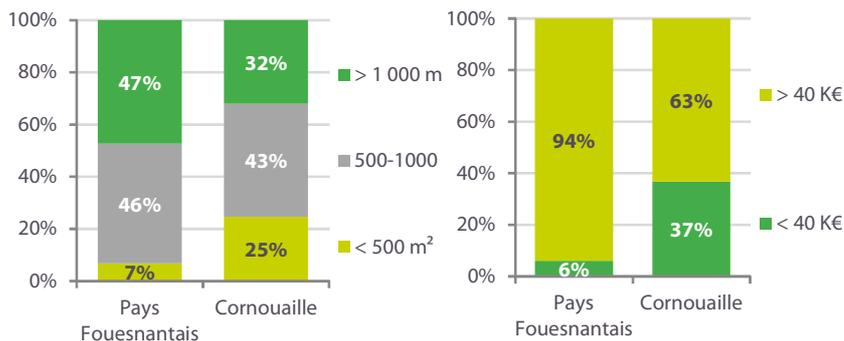
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 148
Surface moyenne : 1080 m²
Prix moyen : 95 100 €

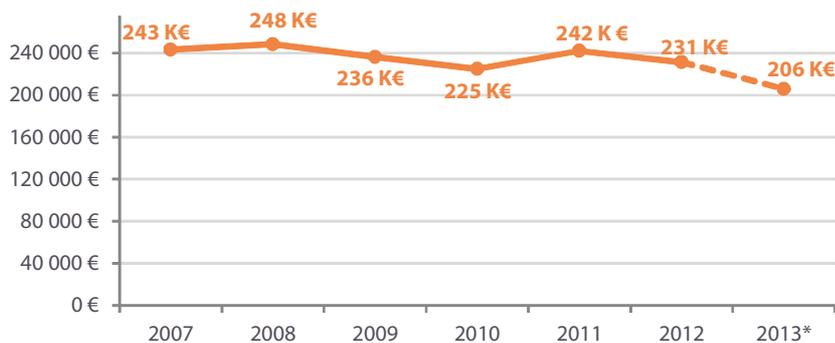
■ Seuls 6% des terrains coûtent moins de 40K€, 1 sur 2 fait plus de 1000 m²

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne 95 K€, soit 38 K€ de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. Le prix au m² atteint ainsi plus de 88 € (60€ en moyenne cornouillaïse), pour des terrains d'une surface moyenne de 1 080 m².

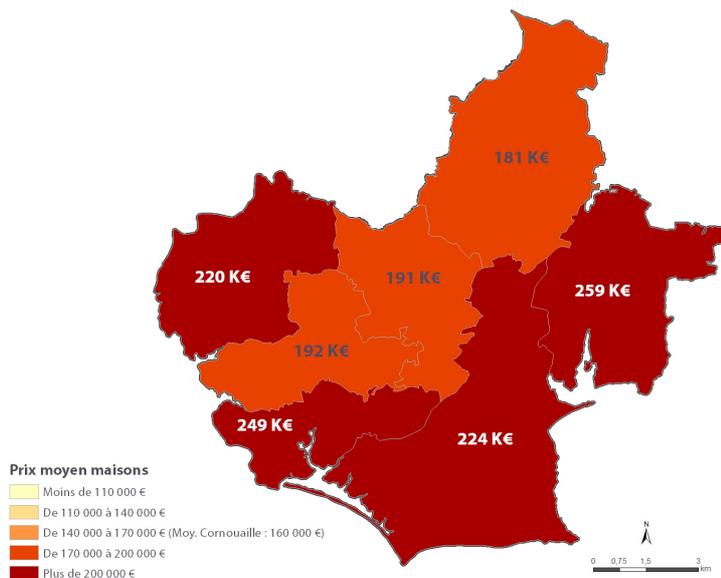
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Pays Fouesnantais



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Pays Fouesnantais		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	29%	69 141 €	18%	48 914 €
2 pièces	43%	101 351 €	34%	74 606 €
3 pièces	20%	123 056 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	8%	133 602 €	18%	109 155 €
Ensemble	107	98 991 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 336
Prix moyen : 222 600 €

■ Le prix des maisons est en baisse depuis 2011

Le prix des maisons est passé de 242 K€ en 2011 à 206 K€ sur le premier semestre 2013, soit une baisse de 18%. C'est le plus faible niveau observé depuis le milieu des années 2000. Il avait atteint 248 K€ en 2008, puis a subi une première diminution entre 2008 et 2010 (alors 225 K€), avant de connaître un regain en 2011, puis cette nouvelle baisse.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 107
Prix moyen : 99 000 €

■ Plus de 60% des mutations d'appartements concernent des 1-2 pièces

Quelle que soit leur taille, les appartements d'occasion vendus dans le Pays Fouesnantais sont plus onéreux qu'en moyenne cornouillaise : +41% pour les studios-T1, +36% pour les T2, +28% pour les T3 et +22% pour les T4 & +. Les ventes de 1 et 2 pièces sont beaucoup plus fréquentes que sur l'ensemble de la Cornouaille, représentant 62% des mutations de collectifs d'occasion (52% en Cornouaille), à l'image du parc (59% contre 46% en Cornouaille).

Parc locatif public

570 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 13% mis en service depuis 5 ans
Dont 44% collectif

220 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

6,7 demandes par attribution*

Délai d'attribution moyen : 12 mois

40 attributions au cours de l'année 2013

37% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Douarnenez Communauté

19 200 habitants
12 200 logements

Vacance : 8%
Résidences secondaires : 14%
Logements collectifs : 33%
Propriétaires occupants : 69%

Source : INSEE - RP 2011

■ Les mises en chantiers et les autorisations sont très faibles en 2013

Seules 17 autorisations et 31 mises en chantier ont été comptabilisées à Douarnenez Communauté en 2013. Ces volumes sont en baisse par rapport à 2012 (respectivement 51 et 68). Rapporté au parc, on compte en 2013 seulement 26 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio est de 65 en Cornouaille.

■ 88% des mutations concernent des biens d'occasion

En 2012 et sur le premier semestre 2013, Douarnenez Communauté a compté environ 220 ventes de maisons et appartements d'occasion. Si ces volumes sont en baisse (près de 200 mutations sur la seule année 2011), ils ont moins diminué que les ventes de biens neufs et terrains : respectivement 5 et 25 ventes en 18 mois.

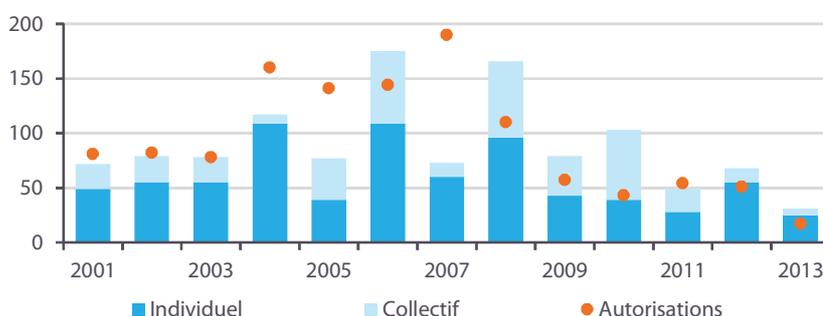
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 25
Surface moyenne : 680 m²
Prix moyen : 51 900€

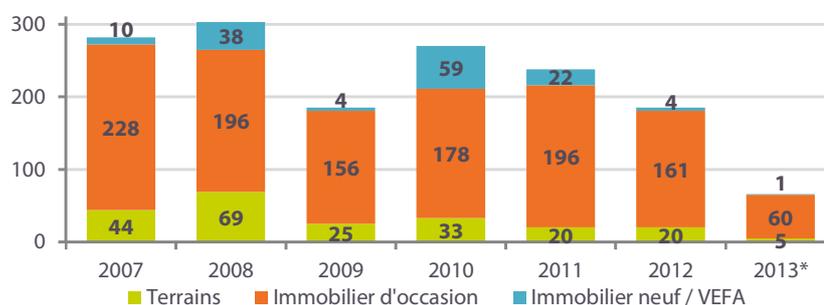
■ Les terrains sont plus petits et moins chers que sur l'ensemble de la Cornouaille

Seuls 4 terrains de plus de 1000 m² se sont vendus à Douarnenez Communauté ces 18 derniers mois. Ainsi, la surface moyenne des terrains sur la période est faible : moins de 680 m² contre 960 m² en moyenne cornouaillaise. Il en résulte un prix moyen du lot relativement bas (52 K€ contre 57K€ en Cornouaille), malgré un prix moyen au m² élevé (77€/m² contre 60€/m²).

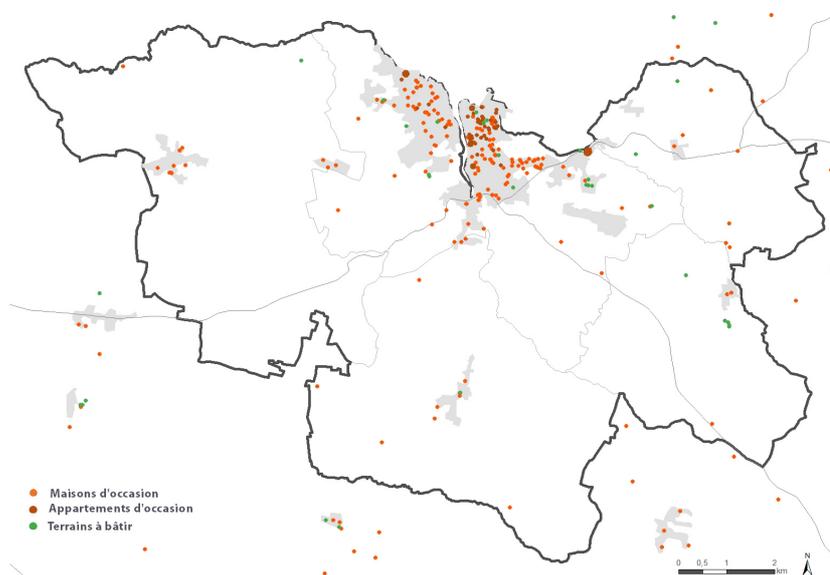
Mises en chantier et autorisations à Douarnenez Communauté



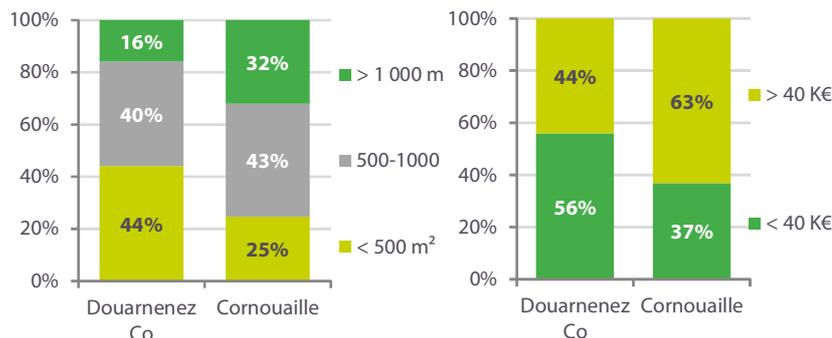
Evolution du nombre de mutations par type



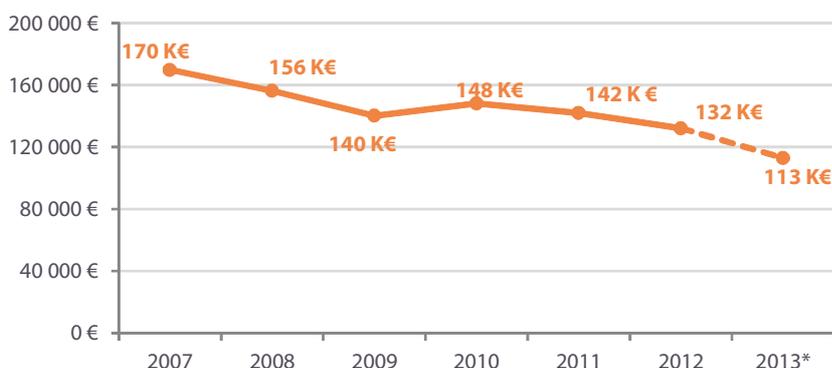
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



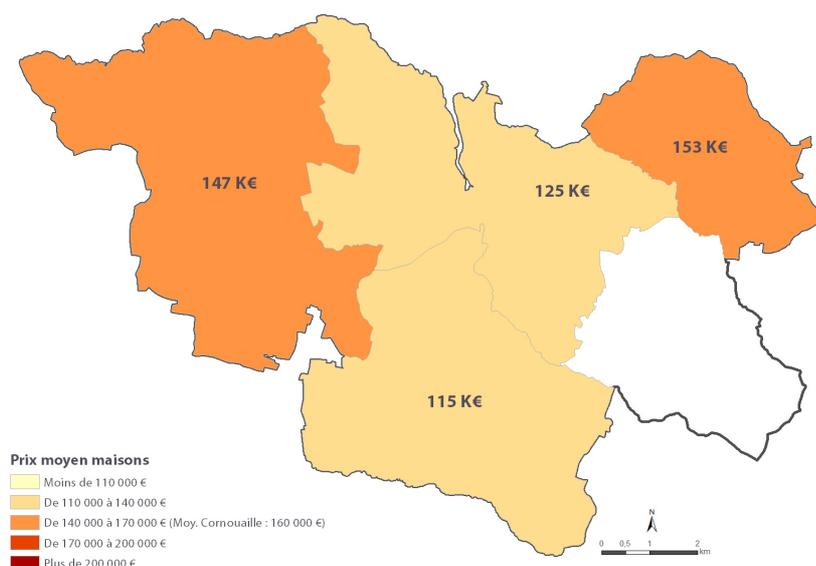
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion à Douarnenez Communauté



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Les communes en blanc ont eu moins de 5 ventes

Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Douarnenez Communauté		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	16%	50 830 €	18%	48 914 €
2 pièces	36%	67 412 €	34%	74 606 €
3 pièces	31%	86 372 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	17%	79 700 €	18%	109 155 €
Ensemble	58	72 842 €	1 338	82 652 €

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 163
Prix moyen : 126 800 €

■ Le prix des maisons d'occasion diminue

Entre 2007 et le premier semestre 2013, le prix des maisons a baissé de 33% à Douarnenez Communauté. En effet, les maisons étaient vendues en moyenne à 170 000 € en 2007 pour une moyenne de 113 000 € sur le premier semestre 2013. Excepté un léger regain en 2010, la baisse est continue sur la période. En 2012 et sur le premier semestre 2013, une maison sur deux a coûté moins de 118 000 €.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 58
Prix moyen : 72 800 €

■ Excepté pour les 1 pièce, les appartements sont moins chers qu'en moyenne cornouaillaise

Les prix des 2 et 3 pièces sont 10% moins onéreux que sur l'ensemble de la Cornouaille. Cet écart s'accroît encore pour les plus grands appartements d'au moins 4 pièces (environ -30%). Mais, les studios et T1 sont du même ordre de prix qu'en Cornouaille : environ 50 000 €. La répartition des ventes par nombre de pièces est également similaire à la tendance cornouaillaise.

Parc locatif public

1 595 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 5% mis en service depuis 5 ans
Dont 96% collectif

170 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

2,4 demandes par attribution*

140 attributions au cours de l'année 2013

Délai d'attribution moyen : 8 mois

21% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Haut Pays Bigouden

17 560 habitants

10 380 logements

Vacance : 8%

Résidences secondaires : 14%

Logements collectifs : 33%

Propriétaires occupants : 69%

Source : INSEE - RP 2011

■ Les mises en chantiers augmentent en 2013, les autorisations baissent

105 mises en chantier ont été comptabilisées dans le Haut Pays Bigouden en 2013. Ce volume est en hausse par rapport à 2012, grâce à la construction de collectif (16 logements), tandis que l'individuel s'est maintenu. Rapporté au parc, on compte 101 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio est de 65 en Cornouaille. Mais la construction reste moins importante qu'en 2011 et les autorisations sont à la baisse (82 contre 104 en 2012).

■ 76% des mutations concernent des biens d'occasion en 2012-2013

Cette part est en forte hausse depuis 2007, où elle n'était que de 48%. Si les ventes de biens d'occasion ont diminué en 2012 par rapport à 2010-2011, cette baisse est moins importante que pour les terrains, pour lesquels les ventes ont été quasiment divisées par 2 en 2 ans. Les ventes de biens neufs sont quasi-nulles sur toute la période.

Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 58

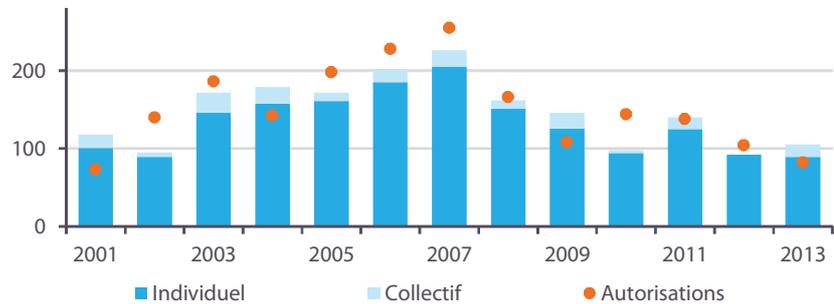
Surface moyenne : 1340 m²

Prix moyen : 38 500€

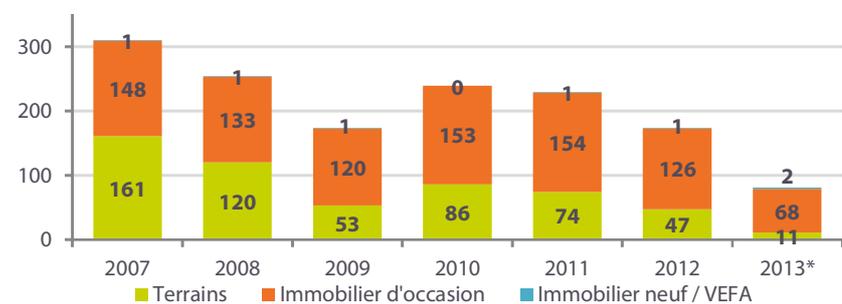
■ Les terrains sont moins chers que sur l'ensemble de la Cornouaille, malgré les surfaces importantes

Plus de la moitié des terrains vendus dans le Haut Pays Bigouden font plus de 1000 m². Mais le prix moyen au m² restant très faible (29€/m² contre 60 en moyenne en Cornouaille), près de 60% des terrains sont vendus à moins de 40 000 €.

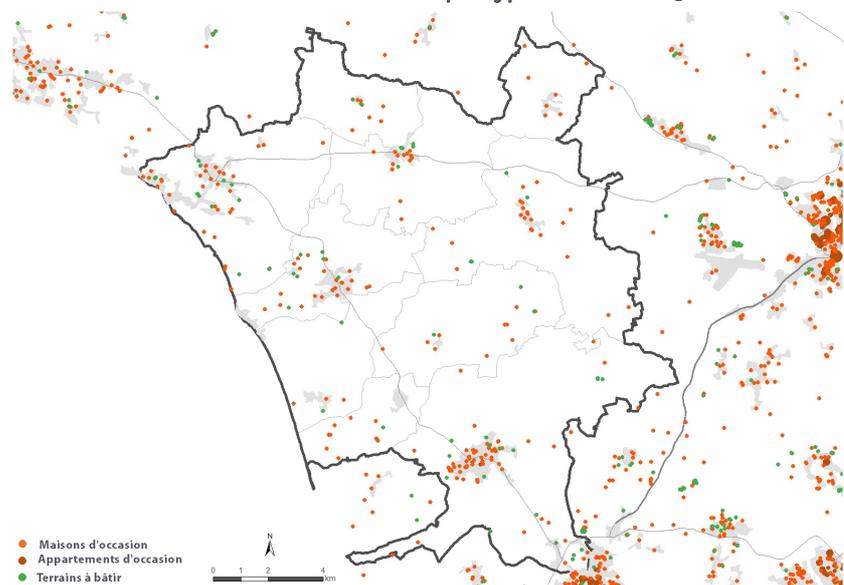
Mises en chantier et autorisations dans le Haut Pays Bigouden



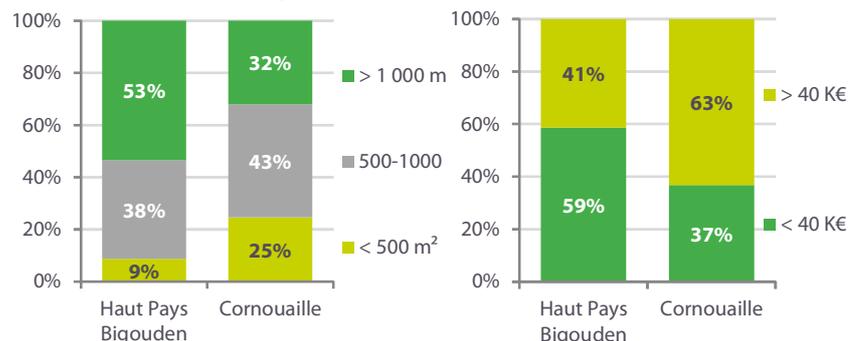
Evolution du nombre de mutations par type



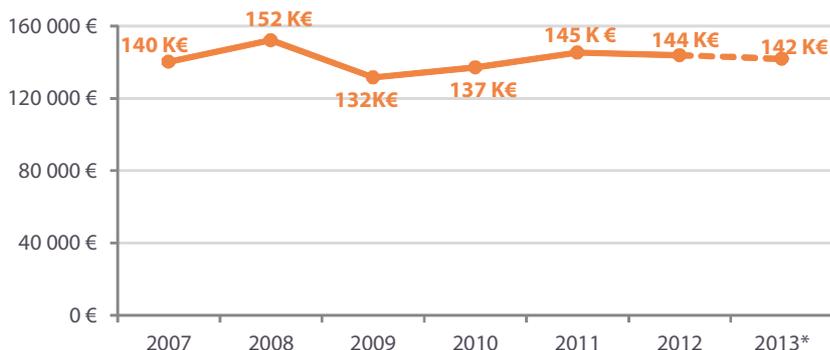
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Haut Pays Bigouden



Maisons 2012-2013 *

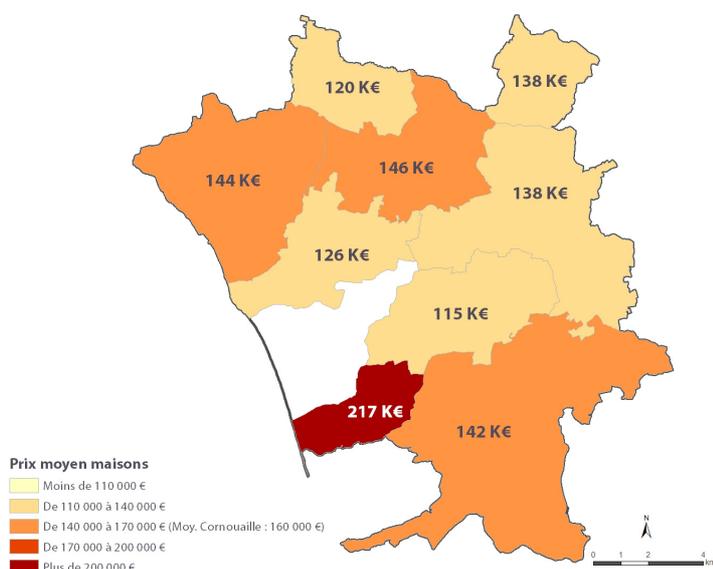
Nombre ventes : 193
Prix moyen : 143 100 €

■ Le prix des maisons d'occasion stagne autour de 140 000 €

En 2012 et sur le 1^{er} semestre 2013, le prix moyen des maisons vendues dans le Haut Pays Bigouden est d'environ 143 K€. En 2007, le prix était déjà d'environ 140 K€. Il avait alors subi une hausse en 2008, atteignant son pic à 152 K€, avant de chuter fortement à 132 K€ en 2009.

Excepté la commune de Tréogat, où le prix moyen atteint plus de 200 K€ (10 ventes sur la période 2012-2013), les prix sont assez homogènes sur le territoire, variant en moyenne de 115 K€ à Peumerit à 146 K€ à Landudec.

Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Les communes en blanc ont eu moins de 5 ventes

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Les ventes d'appartements d'occasion sont trop peu nombreuses dans l'EPCI pour en tirer des statistiques.

Parc locatif public

490 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 4% mis en service depuis 5 ans
Dont 36% collectif

115 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

2,9 demandes par attribution*
Délai d'attribution moyen : **6 mois**

60 attributions au cours de l'année 2013

25% des demandes datent de **plus d'un an**

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Pays de Châteaulin et du Porzay

15 950 habitants
9 550 logements

Vacance : 6%
Résidences secondaires : 21%
Logements collectifs : 17%
Propriétaires occupants : 71%

Source : INSEE - RP 2011

■ Les mises en chantiers augmentent en 2013, les autorisations baissent

73 mises en chantier ont été comptabilisées dans le Pays de Châteaulin-Porzay en 2013. Ce volume est en hausse par rapport à 2012 (56). Rapporté au parc, on compte 76 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio est de 65 en moyenne cornouillaise. Mais les autorisations sont en baisse en 2013 (61 contre 77 en 2012).

■ 78% des mutations concernent des biens d'occasion

En 2012 et sur le 1^{er} semestre 2013, le Pays de Châteaulin-Porzay a compté **près de 200 ventes de maisons et appartements d'occasion.** Après une forte baisse des ventes en 2008 et 2009, le nombre de mutations a connu un regain et se maintient depuis 2010 autour du volume de ventes observé en 2007 (environ 140 par an). A contrario, les ventes de terrains sont en forte baisse : de 115 en 2007 à 35 en 2012.

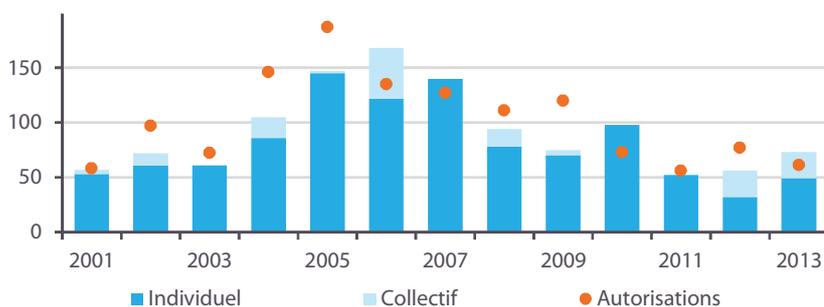
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 53
Surface moyenne : 950 m²
Prix moyen : 45 300€

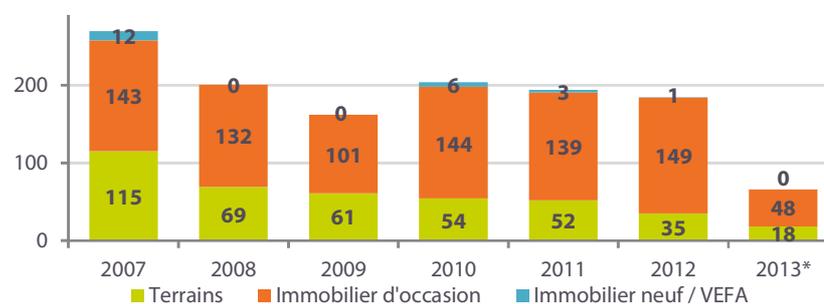
■ 1 terrain sur 2 coûte moins de 140 000 €

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne 45 300 €, soit 11 800 € de moins que sur l'ensemble de la Cornouaille. C'est le prix au m² des terrains qui est moins onéreux (48€/m² contre 60), la taille moyenne des terrains étant équivalente (environ 950 m²).

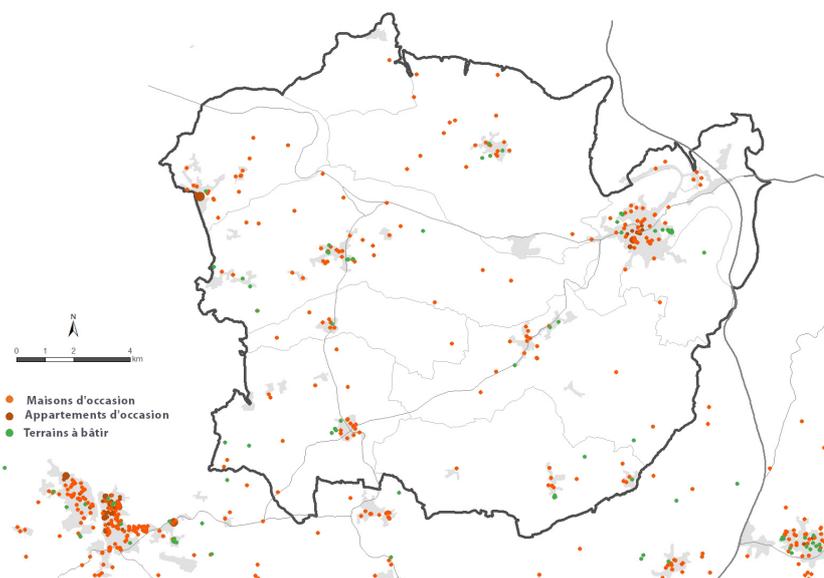
Mises en chantier et autorisations dans le Pays de Châteaulin et du Porzay



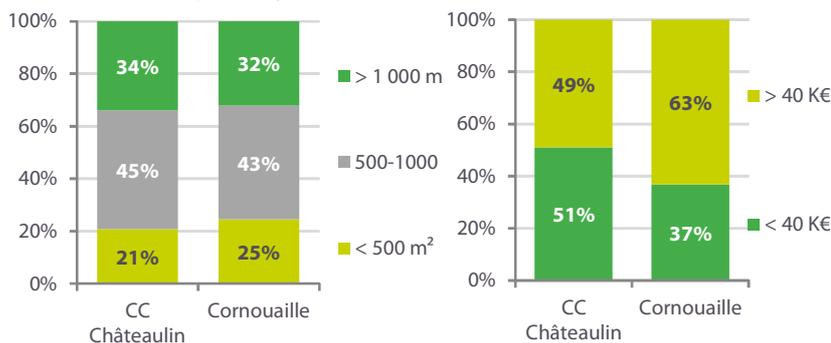
Evolution du nombre de mutations par type



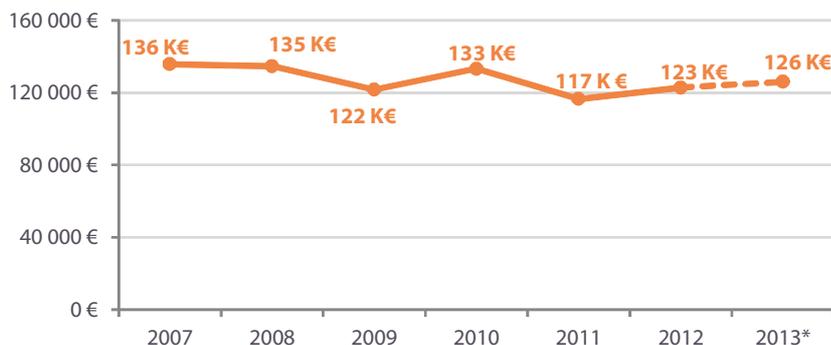
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



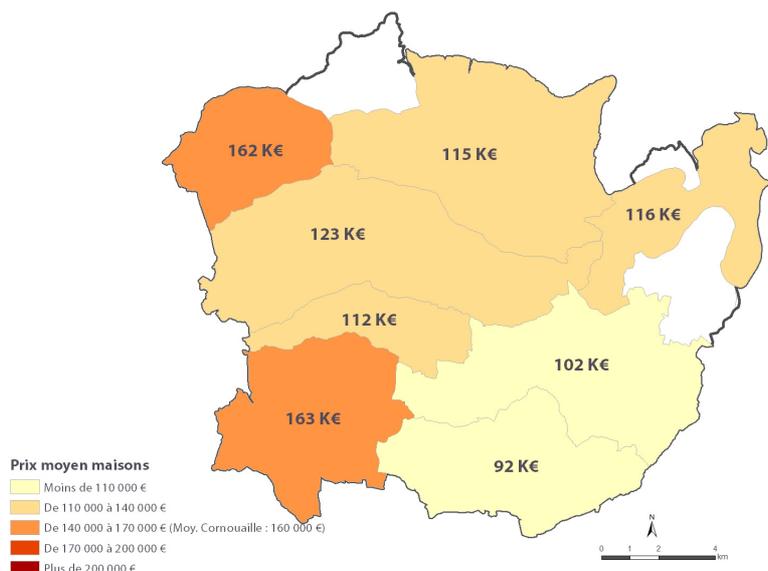
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion à Châteaulin-Porzay



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Les communes en blanc ont eu moins de 5 ventes

Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Châteaulin-Porzay		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	17%	-	18%	48 914 €
2 pièces	48%	55 411 €	34%	74 606 €
3 pièces	22%	89 800 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	13%	-	18%	109 155 €
Ensemble	23	69 792 €	1 338	82 652 €

Les prix moyens sont indiqués pour un minimum de 5 ventes

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 174
Prix moyen : 123 700 €

■ Le prix des maisons d'occasion est en légère hausse depuis 2011

Le prix des maisons en 2012 et sur le premier semestre 2013 (124 K€) est néanmoins plus faible qu'en 2007-2008. En effet, les maisons étaient alors vendues autour de 135 K€, avant de subir une forte baisse en 2009. Après un regain en 2010, le niveau le plus bas a été atteint en 2011 (117 K€). Les prix sont plus élevés sur le littoral, et notamment sur Saint-Nic et Plonévez-Porzay où le prix moyen dépasse 160 K€.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 23
Prix moyen : 69 800 €

■ Les ventes de collectif sont rares

23 mutations d'appartements d'occasion ont eu lieu en 2012 et sur le 1^{er} semestre 2013, dont la moitié de T2. Les prix sont faibles au regard des moyennes cornouaillaises : 55 K€ pour un T2 (contre 75 K€) et 90 K€ pour un T3 (contre 96 K€).

Parc locatif public

910 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 5% mis en service depuis 5 ans
Dont 56% collectif

100 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

1,9 demande par attribution*

Délai d'attribution moyen : 3 mois

120 attributions au cours de l'année 2013

20% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Cap Sizun – Pointe du Raz

15 920 habitants
12 150 logements
 Vacances : 7%
 Résidences secondaires : 30%
 Logements collectifs : 9%
 Propriétaires occupants : 84%

Source : INSEE – RP 2011

■ Les mises en chantiers et les autorisations sont très faibles en 2013

Seules 73 autorisations et 46 mises en chantier ont été comptabilisées dans le Cap Sizun. Rapporté au parc, cela ne représente que 37 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio est de 65 en Cornouaille, et de plus de 100 en moyenne bretonne. Excepté 2011, année de forte construction, les mises en chantier sont en baisse régulière depuis 2008, et seuls 11 logements collectifs ont été commencés depuis 2010.

■ 71% des mutations concernent des biens d'occasion en 2012-2013

Cette part est en forte hausse depuis 2007, où elle n'était que de 47%. En effet, après une baisse entre 2007 et 2009, les ventes de biens d'occasion ont progressé entre 2009 et 2012 pour revenir quasiment au niveau de 2007 (près de 180). Dans le même temps, les ventes de terrains ont régulièrement diminué (de 107 en 2007 à 41 en 2012).

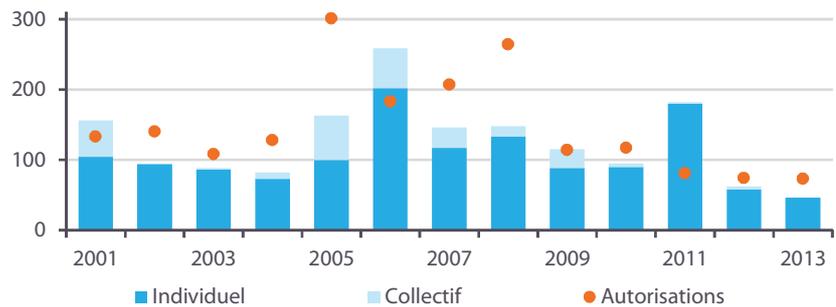
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 54
 Surface moyenne : 1040 m²
 Prix moyen : 34 200€

■ Près de 3 terrains sur 4 coûtent moins de 140 000 €

Les terrains vendus en 2012-2013 coûtent en moyenne 34 200 €, soit 22 900 € de moins que sur l'ensemble de la Cornouaille. C'est le prix au m² des terrains qui est moins onéreux (33€/m² contre 60), la taille moyenne des terrains étant plus grande qu'en Cornouaille (+8%).

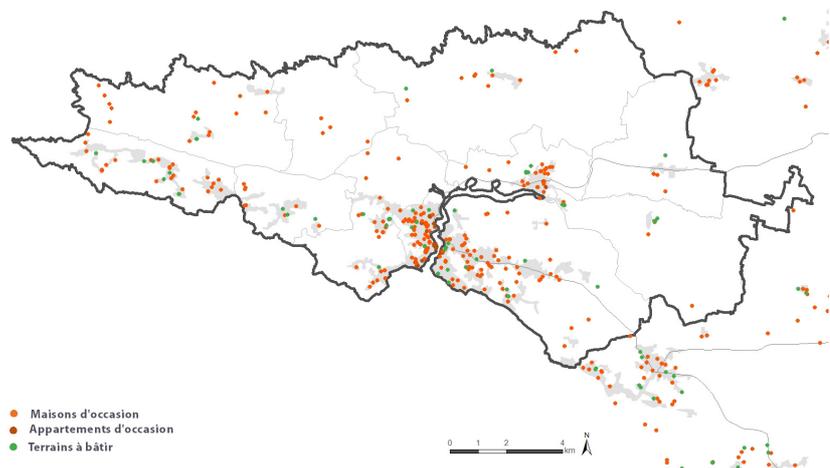
Mises en chantier et autorisations dans le Cap Sizun – Pointe du Raz



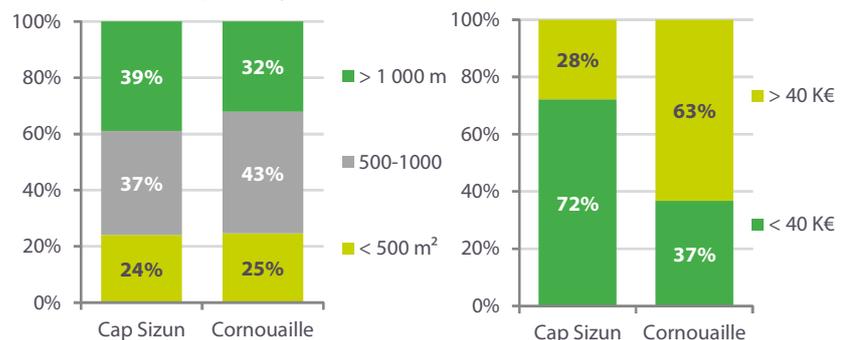
Evolution du nombre de mutations par type



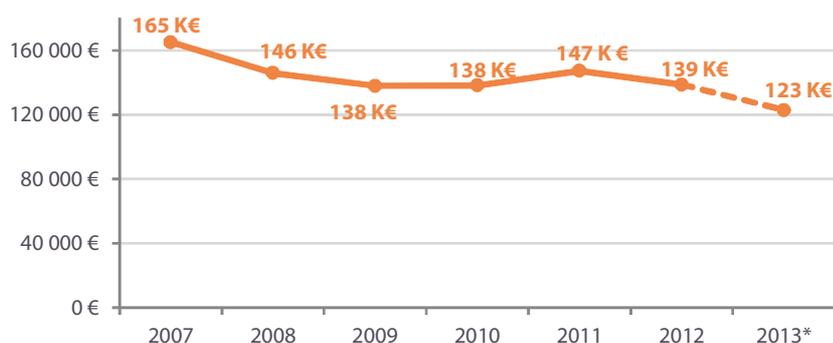
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



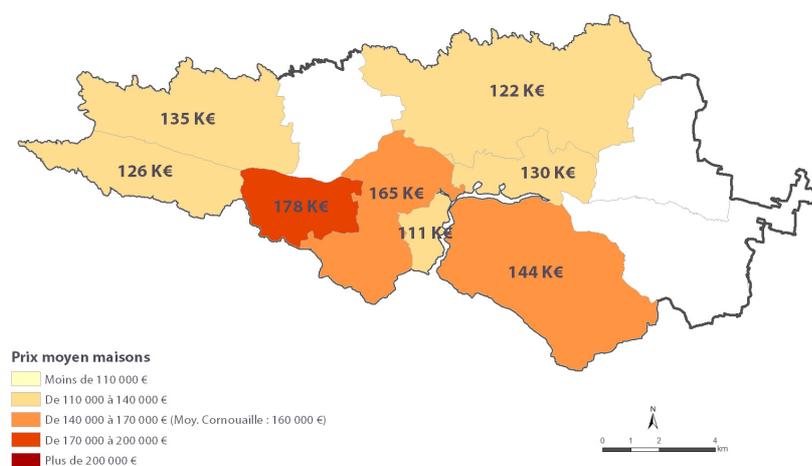
Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Cap Sizun



Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



Les communes en blanc ont eu moins de 5 ventes

Prix moyen des appartements d'occasion en 2012-2013*

	Cap Sizun		Cornouaille	
	Répartition	Prix moyen	Répartition	Prix moyen
1 pièce	16%	-	18%	48 914 €
2 pièces	37%	84 429 €	34%	74 606 €
3 pièces	32%	110 600 €	29%	96 338 €
4 pièces et +	16%	-	18%	109 155 €
Ensemble	19	87 663 €	1 338	82 652 €

Les prix moyens sont indiqués pour un minimum de 5 ventes

* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Maisons 2012-2013 *

Nombre ventes : 217
Prix moyen : 134 900 €

■ Le prix des maisons d'occasion est en légère baisse depuis 2011

Le prix des maisons est passé de 147 K€ en 2011 à 123 K€ sur le premier semestre 2013, soit une baisse de 17%. C'est le plus faible niveau observé depuis le milieu des années 2000. Il était de 165 K€ en 2007, avant de subir une première diminution en 2008 - 2009 (alors 138 K€), et de connaître un regain en 2011, puis cette nouvelle baisse. Le prix moyen en 2012-2013 est nettement inférieur à la moyenne cornouaillaise (160 000 €) et varie de 111 000 € à Audierne à près de 180 000 € à Primelin.

Apparts 2012-2013 *

Nombre ventes : 19
Prix moyen : 87 700 €

■ Les ventes de collectif sont rares

19 mutations d'appartements d'occasion ont eu lieu en 2012 et sur le 1^{er} semestre 2013, dont 70% sont des T2 et T3. Les prix sont élevés au regard des moyennes cornouaillaises : 84 K€ pour un T2 (contre 75 K€) et 110 K€ pour un T3 (contre 96 K€).

Parc locatif public

500 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 6% mis en service depuis 5 ans
Dont 48% collectif

50 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

2,3 demandes par attribution*

Délai d'attribution moyen : 8 mois

40 attributions au cours de l'année 2013

21% des demandes datent de plus d'un an

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

Pays Glazik

11 000 habitants
5 020 logements
 Vacances : 9%
 Résidences secondaires : 3%
 Logements collectifs : 9%
 Propriétaires occupants : 77%

Source : INSEE - RP 2011

■ Les mises en chantier connaissent un léger regain en 2013, les autorisations diminuent

44 mises en chantier ont été comptabilisées dans le Pays Glazik en 2013. Ce volume est en hausse par rapport à 2012 (28) et de même niveau qu'en 2011. Il reste néanmoins nettement plus faible qu'en 2004-2008 (110 par an). Rapporté au parc, cela représente 88 mises en chantiers pour 10 000 logements existants, contre un ratio moyen de 65 en Cornouaille. Mais **seules 26 autorisations ont été délivrées en 2013**, préfigurant une baisse de la construction en 2014.

■ 70% des mutations concernent des biens d'occasion en 2012-2013

Cette proportion varie selon les années entre 56% et 75%. Si les ventes de biens neufs sont quasiment nulles chaque année, les mutations de terrains à bâtir et de biens d'occasion fluctuent fortement, sans tendance générale à la baisse ou à la hausse. En 2012 et sur le premier semestre 2013, on compte 48 ventes de terrains et 112 ventes de biens d'occasion.

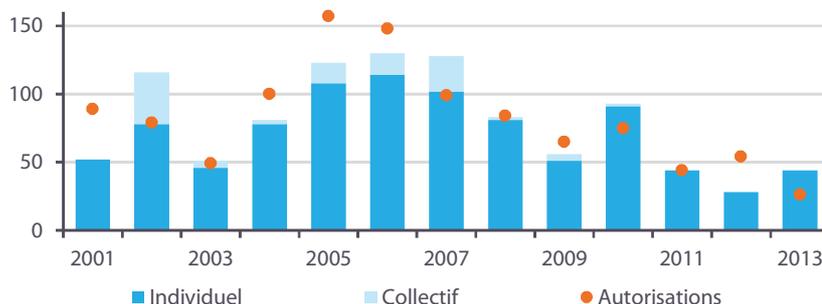
Terrains 2012-2013 *

Nombre ventes : 48
Surface moyenne : 1260 m²
Prix moyen : 48 800€

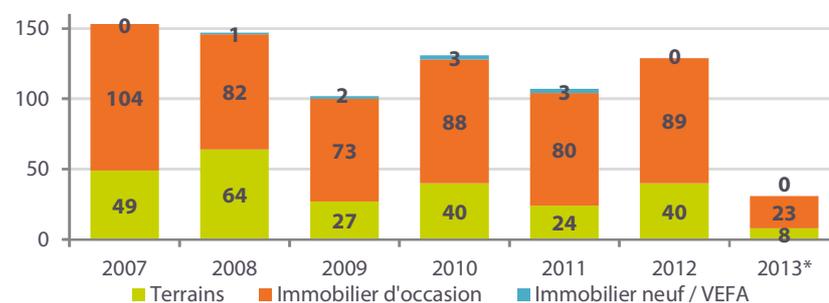
■ 1 terrain sur 2 mesure plus de 1 000 m²

Les terrains vendus en 2012-2013 mesurent en moyenne 1 260 m², soit 300 m² de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. Mais les terrains restent moins onéreux, avec un terrain sur 2 coûtant moins de 40 000 € et un prix moyen du lot de 48 800€, soit 8 400 € de moins qu'en Cornouaille.

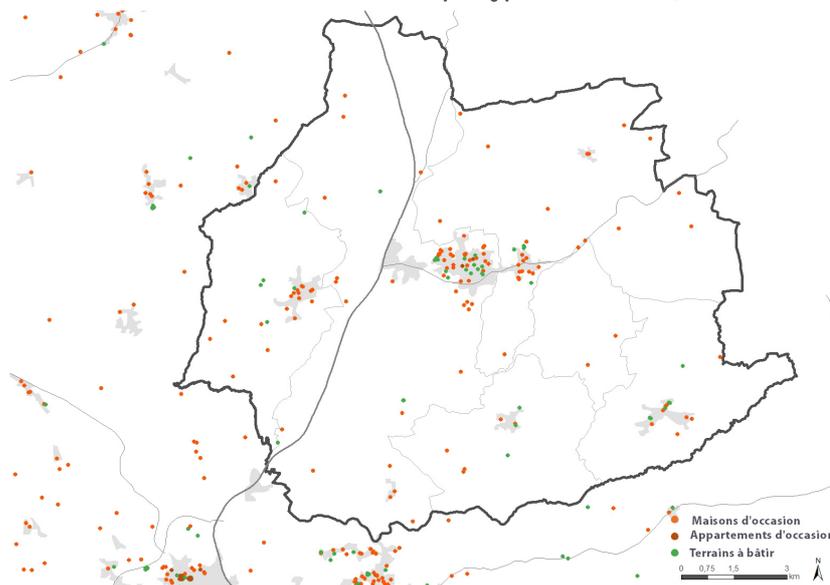
Mises en chantier et autorisations dans le Pays Glazik



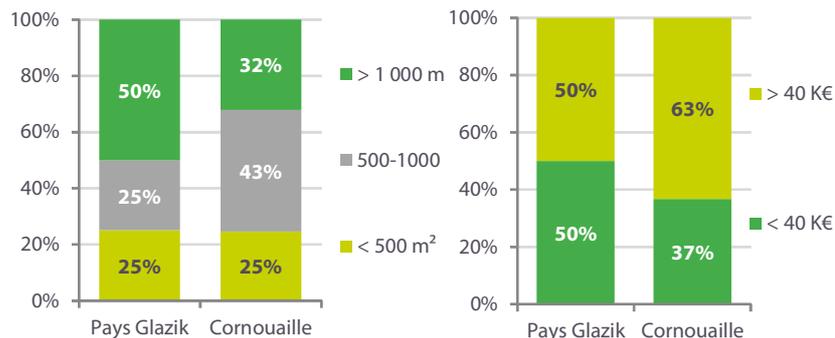
Evolution du nombre de mutations par type



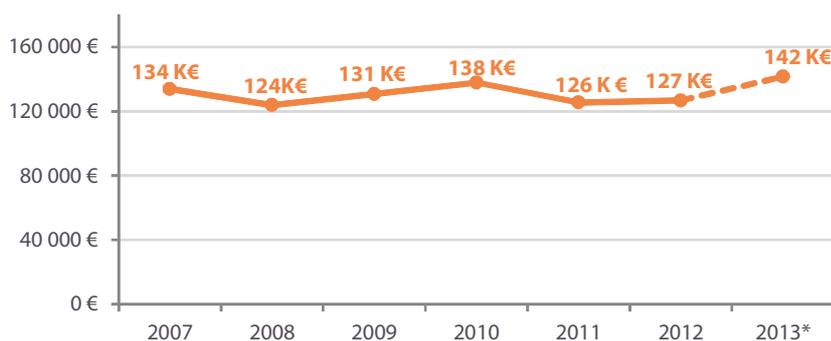
Localisation des mutations par type en 2012-2013*



Surface et prix des terrains vendus en 2012-2013*



Evolution du prix moyen des maisons d'occasion dans le Pays Glazik



Maisons 2012-2013 *

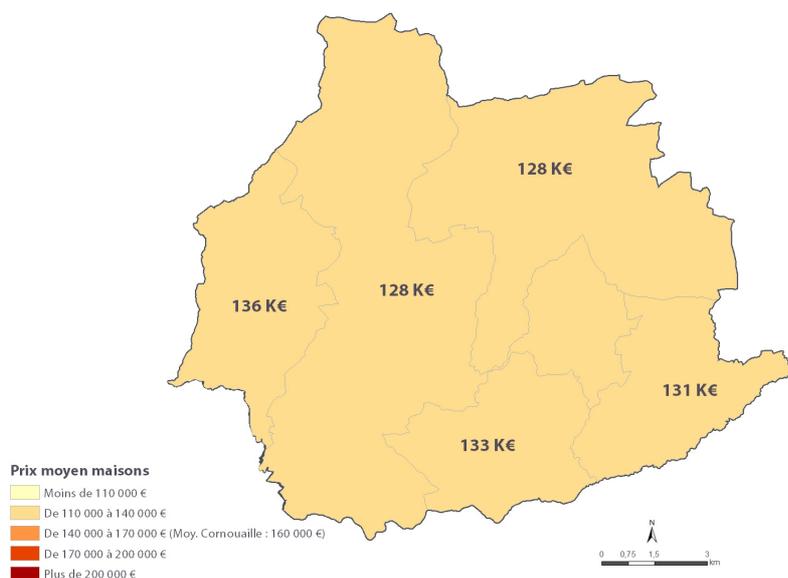
Nombre ventes : 110
Prix moyen : 129 800 €

■ Le prix des maisons d'occasion stagne autour de 130 000 €

En 2012 et sur le 1^{er} semestre 2013, le prix moyen des maisons vendues dans le Pays Glazik est d'environ 130 K€. Il varie selon les années entre 124 000 € (en 2008) et 142 000 € (sur le premier trimestre 2013), mais aucune tendance à la hausse ou à la baisse sur le long terme n'est significative.

Les prix sont très homogènes sur l'ensemble du territoire du Pays Glazik: de 128 000 € à Edern et Bric à 136 000 € à Landrévarzec.

Prix moyen des maisons par commune en 2012-2013*



* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre
Source double page sauf mention contraire : DGFIP – Base de données DVF

Les ventes d'appartements d'occasion sont trop peu nombreuses dans l'EPCI pour en tirer des statistiques.

Parc locatif public

440 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2014

Dont 8% mis en service depuis 5 ans
Dont 60% collectif

90 demandes en cours au 1^{er} janvier 2014

2,7 demandes par attribution*
Délai d'attribution moyen : **4 mois**

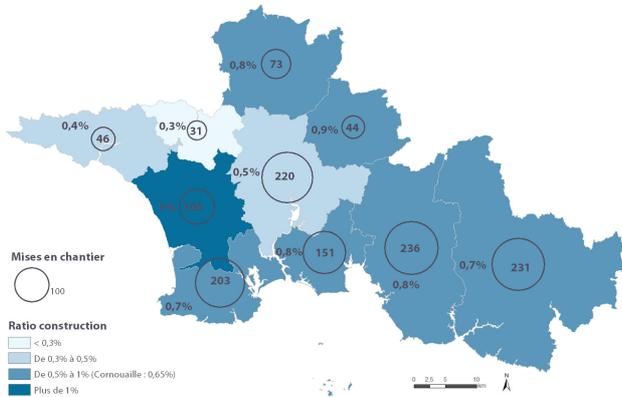
50 attributions au cours de l'année 2013

21% des demandes datent de **plus d'un an**

*(nombre d'attributions en 2013 + demandes non satisfaites fin 2013) / nombre d'attributions en 2013
Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2013 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

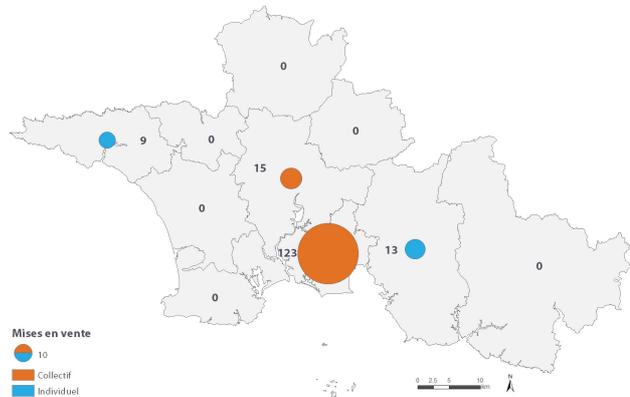
Principaux indicateurs par EPCI

Mises en chantier et ratio de construction neuve

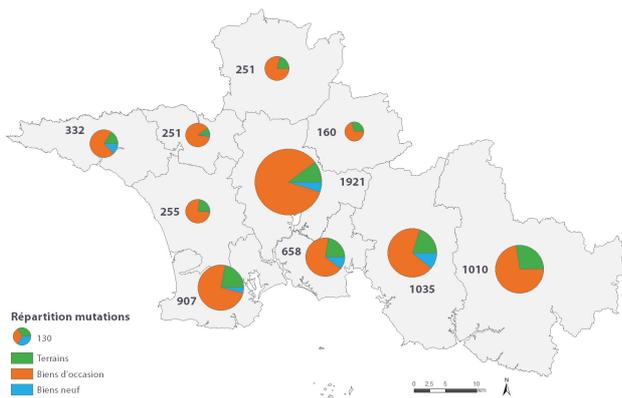


(2013)

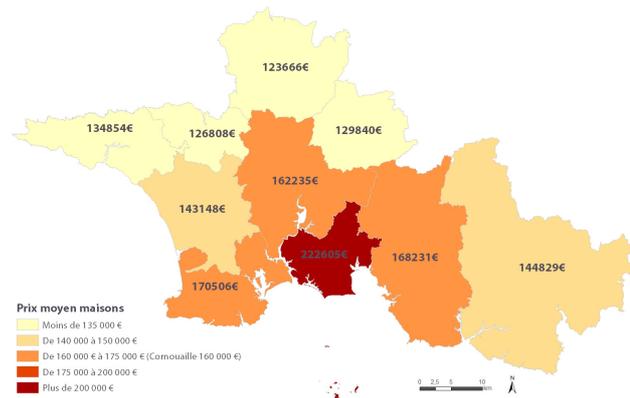
Mises en vente de logements en promotion immobilière (2013)



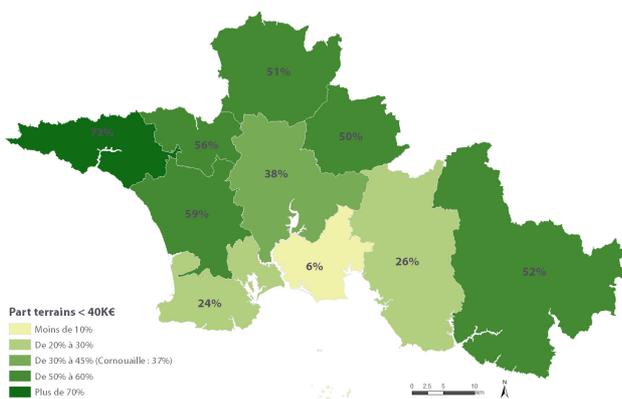
Nombre de mutations en 2012-2013* et répartition par type



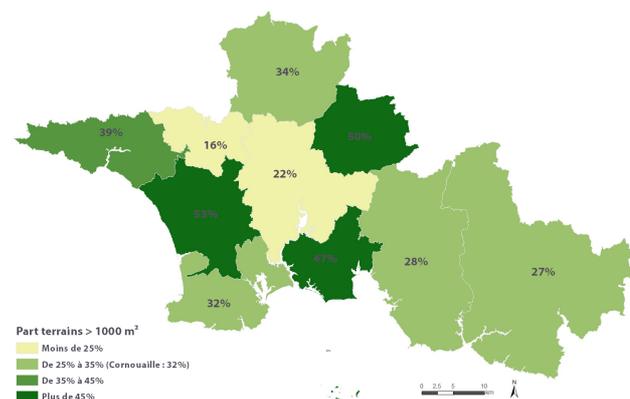
Prix moyen d'une maison d'occasion en 2012-2013*



Part des ventes de terrains inférieures à 40 000 € (2012-2013*)

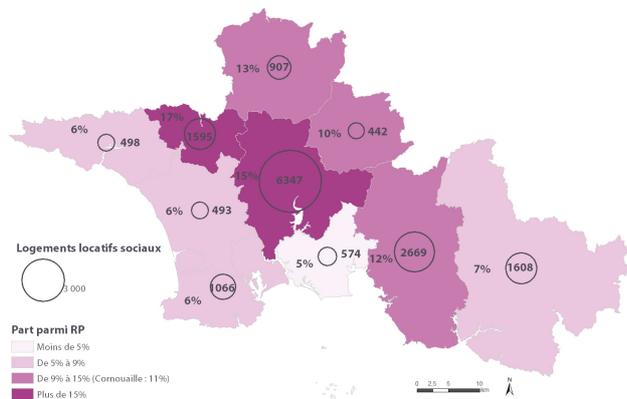


Part des ventes de terrains supérieures à 1 000 m² (2012-2013*)

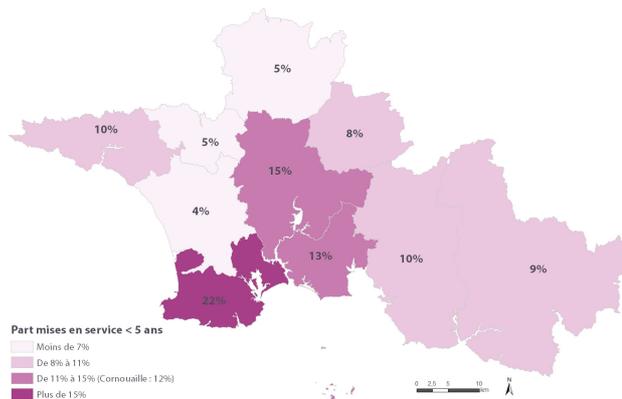


* Pour 2013, les statistiques ne portent que sur le premier trimestre

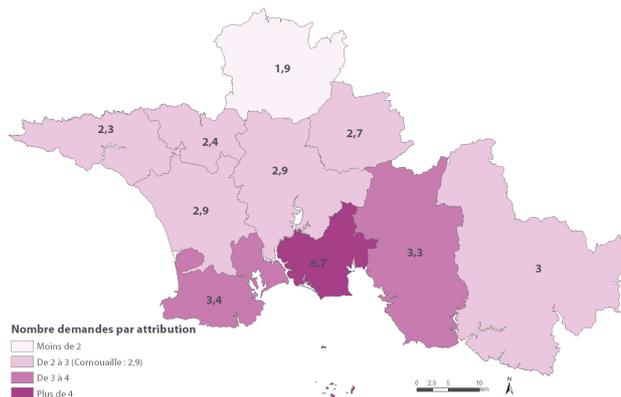
Nombre de logements locatifs publics au 01/01/2014 et part parmi les résidences principales



Part des mises en service depuis 5 ans de logements locatifs publics



Nombre de demandes de logements locatifs publics par attribution en 2013



Sources et définitions

Les analyses sur la construction sont issues de la base de données **Sit@del2** qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, et par les communes instructrices. Les données englobent la construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante : transformation de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant). Les chiffres portent sur les logements ordinaires : une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) ne sont pas comptabilisés ici. Deux types de séries statistiques sont utilisés :

- Pour les chiffres de mises en chantier en 2013 -> Les séries en date de prise en compte : chaque événement est rattaché à la date à laquelle il est enregistré dans la base de données Sit@del2, qui peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement.
- Pour toutes les autres données -> Les séries en date réelle : comptabilisées à la date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. La base de l'enquête est la base Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers (22 % des logements neufs autorisés en Bretagne en 2009). L'enquête est exhaustive sur son champ. L'unité statistique est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées. L'unité enquêtée est le promoteur ou l'entreprise effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire. Elle décrit :

- Les mises en vente, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête
- Le nombre de logements vendus ou logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre d'enquête
- Le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre ou encours de logements proposés à la vente.

L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier d'occasion s'effectue à partir de deux sources de données :

- Le fichier « **Demande de Valeurs Foncières** », issues du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques, après publication auprès de la conservation des hypothèques, et complétées des éléments cadastraux. Les informations restituées ont pour

origine, d'une part, les données d'enregistrement du fichier de la conservation des hypothèques, d'autre part, le descriptif des biens de l'application de mise à jour des données cadastrales, suite à la déclaration du propriétaire (construction, modification). Toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles publiées en conservation des hypothèques sont identifiées.

- Le fichier « **Notaires de France – base de données PERVAL** », fourni par MIN.NOT sur l'ensemble de la Cornouaille, ainsi que des statistiques agrégées produites par MIN.NOT sur les territoires voisins. Il est fondé sur les transactions enregistrées par les notaires pour les biens hors Ile de France. Sans prétendre à l'exhaustivité, ce fichier contient un nombre de références suffisant pour permettre le calcul d'évolutions de prix portant sur divers types de biens et diverses zones géographiques.

Afin de faciliter la lecture, nous avons privilégié le calcul de moyenne lors de l'utilisation de DVF, et le calcul de médiane, lors de l'utilisation de PERVAL. De manière générale dans l'ensemble du document, les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA.

Pour assurer une cohérence et exclure les valeurs extrêmes, ont été filtrés les terrains à bâtir de moins de 50 m² et de plus de 5 000 m², ainsi que toutes les mutations d'un prix inférieur à 1 500 € ou supérieur à 1 500 000 €, tout comme les acquisitions non effectuées par des particuliers et les logements sociaux et ventes mixtes.

L'enquête RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM, OPAC), les entreprises sociales pour l'habitat, les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixte. Les logements concernés sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus les logements-foyers d'urgence et de transit, d'insertion, les résidences universitaires ou sociales, les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction, logements de militaires / gendarmes. Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

Le Fichier Commun de la demande locative sociale du Finistère a été mis en place le 4 avril 2011. La mise en place du Fichier Commun étant récente et le dispositif partagé seulement depuis fin novembre 2011, ces résultats sont à prendre avec précaution, notamment dans leur analyse.

Les données sur l'amélioration du parc existant sont issues du recellement des dispositifs d'aides suivants :

- Les subventions de l'Anah auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouillais.
- Les subventions d'un EPCI dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG mais hors critères Anah (sources : Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Douarnenez Communauté).
- Les subventions d'un EPCI et/ou d'une commune dans le cadre de travaux de mise en valeur des façades (sources : Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez

Communauté, Pays Bigouden Sud, Communes de Pluguffan, de Châteaulin et de Quimperlé). Dans le cas de ces travaux, certains dossiers correspondent à des bâtiments collectifs et comprennent plusieurs logements. Le volume des logements est donc légèrement sous-estimé, notamment sur les territoires de CCA, de Douarnenez Communauté et du Pays Bigouden Sud.

- Les subventions d'un EPCI et ou d'une pour soutenir la rénovation énergétique (sources : Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Commune de Pluguffan).

Définitions au sens de l'INSEE

Logement : Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Logement vacant : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Population municipale : La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

Résidence principale : Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont regroupées.

La construction et les mises en vente en promotion immobilière se sont encore ralenties en 2013.

Les ventes de terrains à bâtir continuent à diminuer. La part des petits terrains de moins de 500 m² progresse, mais celle des grands terrains de plus de 1 000m² stagne.

Les volumes de ventes de maisons anciennes connaissent une relative stagnation, tout comme leur prix depuis 2010. Les ventes de collectif d'occasion diminuent début 2013.

Seuls 35% des acquéreurs ont moins de 40 ans, contre 42% en moyenne bretonne et 45% sur l'ensemble de la Province.

La tension locative publique, globalement modérée, masque des disparités importantes selon les territoires et s'accroît.



Etude et rapport réalisés par Quimper Cornouaille Développement
Directeur de publication : Ronan Marcel, Directeur d'étude : Luc Mallet
Rédaction et statistiques : Audrey Naulin / Thibaut Alnet / Cécile Le Guennec
Septembre 2014