

Observatoire de l'Habitat 2015

Cornouaille

Octobre 2015



Photo : Quimper Cornouaille Développement

Photo de couverture : Plonéis / QCD 2012

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

Observation globale

Le parc de logements cornouillais	7
■ Le parc actuel de logements explique des tendances du marché de l'habitat cornouillais	

Construction neuve et promotion immobilière	8
■ Le recul de la construction se poursuit en 2014	
■ La construction est plus active à Fouesnant et Concarneau ainsi que dans les couronnes de Quimper et Lorient	
■ Une activité de la promotion au ralenti : les réservations de logements diminuent et les mises en vente restent faibles	
■ La promotion est portée en 2014 par Quimper qui connaît un léger regain des mises en vente en fin d'année	
■ Les prix varient selon les années entre 3000 et 4000 € du m ² , soit plus du double d'un appartement d'occasion	

Le marché du foncier à bâtir.....	10
■ Les ventes de terrains à bâtir diminuent depuis 2011	
■ La taille médiane des terrains continue à diminuer, avec une forte progression des terrains de moins de 500 m ²	
■ Le prix au m ² des terrains est en hausse	
■ Quel écart entre le coût d'une maison en neuf et dans l'occasion ?	

Le marché de l'occasion.....	13
■ Les ventes de maisons et appartements sont stables	
■ Le marché des maisons est actif dans les villes et au Nord de la RN165	
■ Les ventes de collectif sont concentrées sur le littoral Sud et à Quimper	
■ Les prix des maisons sont de nouveau en baisse depuis 2011	
■ Le prix des maisons est élevé sur le littoral Sud	
■ Les prix des appartements baissent plus fortement qu'en moyenne bretonne et que dans les Pays voisins	

Les parcs aidés (Parc locatif public, Amélioration du parc privé, Accession abordable).....	16
■ Un parc locatif public relativement faible, avec une forte mobilité et une faible vacance	
■ Une tension locative publique modérée, mais des demandeurs depuis plus d'un an de plus en plus nombreux	
■ La réponse à la demande locative varie fortement selon les territoires	
■ Les demandeurs sont de plus en plus âgés, leur composition familiale et leurs niveaux de revenus évoluent peu	
■ La tension locative sociale augmente avec l'âge	
■ Les petits logements sont de plus en plus demandés, la réponse à la demande est difficile pour les 2 et les 5 pièces	
■ Le nombre de logements aidés par l'ANAH continue à progresser en 2014	
■ La majorité des aides concerne l'amélioration énergétique	
■ Environ 2 500 Eco-PTZ émis en Cornouaille entre 2009 et 2013	
■ 200 PSLA* délivrés en Cornouaille en 2013 et 2014	
■ Moins de 1 000 PTZ émis en Cornouaille entre 2012 et 2014	

Les caractéristiques des acquéreurs	23
■ Qui achète des maisons ?	
■ Qui achète des appartements ?	
■ Qui achète des terrains ?	

Fiches par EPCI

Quimper Communauté.....	26
Concarneau Cornouaille Agglomération	28
Pays de Quimperlé	30
Pays Bigouden Sud.....	32
Pays Fouesnantais.....	34
Douarnenez Communauté.....	36
Haut Pays Bigouden	38
Pays de Châteaulin et du Porzay	40
Cap Sizun – Pointe du Raz	42
Pays Glazik	44
Annexes : Cartes	46
Sources et définitions	50

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 : la construction neuve et la promotion immobilière, le marché du foncier à bâtir, le marché de l'occasion, les parcs aidés (parc locatif public et amélioration du parc privé existant) et les caractéristiques des acquéreurs.

Les marchés de l'occasion et du foncier à bâtir sont traités à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques. Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 60% de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier des particuliers, analysés dans le cadre de cet observatoire.

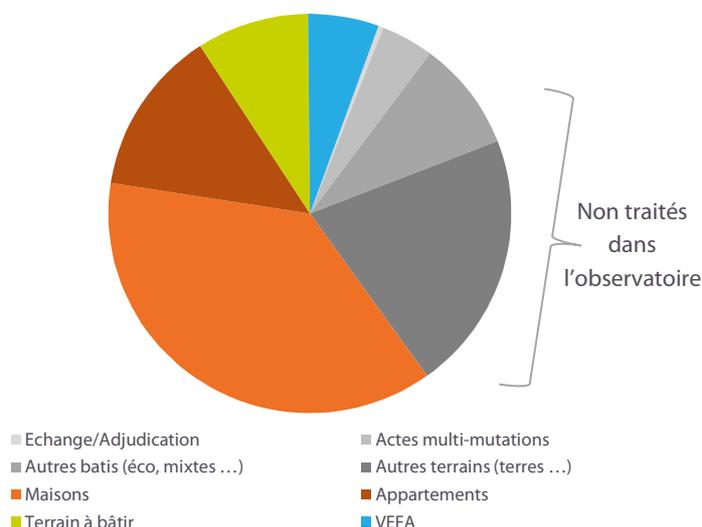
Comité de lecture du 2 juillet 2015

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, Pays de Quimperlé, Haut Pays Bigouden, Conseil Départemental, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Syndicat Intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement, Agence d'urbanisme de Brest

Professionnels de l'habitat : Domoterre, Cailliau & Le Garo, Crédit Foncier, Crédit Agricole, ADIL du Finistère, Habitat 29, CLCV du Finistère, Société d'Aménagement du Finistère

Répartition de l'ensemble des mutations à titre onéreux en Cornouaille entre 2007 et 2014



L'analyse de la construction neuve se base sur les listes nominatives des autorisations, mises en chantier et annulations de permis de construire avec création de logements du fichier Sit@del2, géré par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat Général au Développement Durable.

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'Études pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

L'amélioration du parc privé existant et l'accession abordable à la propriété sont abordés à partir de différents indicateurs : Aides de l'ANAH, Eco-Prêts à Taux Zéro, Prêts à Taux Zéro et Prêt Social Location-Accession.

Bien que non exhaustive, la base de données PERVAL des Notaires de France permet de caractériser les acquéreurs.

Synthèse

La construction neuve et la promotion immobilière sont au ralenti en 2014.

La Cornouaille compte seulement 1 580 autorisations de permis de construire, avec création de logements, sur l'année. Elles ont fortement diminué par rapport à 2013 (-19%), où le niveau de construction était déjà bas. Cette forte baisse s'observe en particulier dans l'individuel : seules 1 000 maisons ont été autorisées, soit 400 de moins qu'en 2013. Comme l'an passé, le niveau de construction est plus faible en Cornouaille qu'en moyennes régionale et nationale. A noter toutefois le dynamisme des communes de Concarneau et Fouesnant.

En promotion immobilière, 150 logements ont été mis en vente sur l'année. Ce faible volume est équivalent à celui de 2013 : la forte diminution dans le Pays Fouesnantais, moteur de la promotion immobilière en Cornouaille ces dernières années, a été compensée par le regain des mises en vente à Quimper en fin d'année. Le Pays Fouesnantais a également vu les réservations de logements fortement reculer en 2014 (23 appartements réservés, contre 95 en 2013), tout comme la Cornouaille dans son ensemble (130 contre 300 en 2013).

Le prix des terrains à bâtir de l'individuel stagne : la surface des terrains continue à diminuer, le prix au m² continue d'augmenter.

Depuis 2011, les ventes de terrains sont globalement en baisse. Mais, les ventes de terrains de moins de 500 m² continuent d'augmenter. Elles représentent ¼ des ventes en 2013-2014, contre moins de 10% avant 2010. Ainsi, la moitié des terrains vendus en Cornouaille en 2013-2014 ont une superficie inférieure à 680 m².

Pour autant, le prix des terrains au lot n'a pas diminué : la moitié des terrains sont vendus à plus de 49 000 € en 2013-2014, niveau stable depuis 2011. Ainsi, le prix au m² des terrains n'a cessé d'augmenter : 55 €/m² en 2007, 65 €/m² en 2010, et 75 €/m² en 2013-2014.

Depuis 2010-2011, les volumes de ventes de maisons et appartements sont stables tandis que leurs prix connaissent une baisse.

Depuis 2010, entre 2 800 et 3 000 maisons et entre 950 et 1 100 appartements sont vendus chaque année. Si les ventes de collectif sont concentrées dans la ville-centre et sur le littoral Sud, le marché des maisons est plus réparti sur la Cornouaille, avec une activité soutenue dans les communes rurales au Nord de la RN165 ainsi que dans les principales villes de Cornouaille.

En 2014, la moitié des maisons ont été vendues moins de 139 000 € en Cornouaille, soit un niveau de prix légèrement plus bas que dans le Pays de Brest. Ce prix a diminué de 5% depuis 2011, avec des baisses plus importantes pour les petites maisons (<=T3) et les grandes maisons (>=T5). Depuis 2010, le prix des appartements a aussi diminué, en particulier pour les studios, les T3 et les T4 et +, enregistrant tous une baisse de plus de 10% de leur prix médian. Quelle que soit la taille, la baisse a été plus forte qu'en moyenne régionale.

La tension locative publique est modérée, mais les demandeurs depuis plus d'un an sont de plus en plus nombreux.

La Cornouaille compte 16 340 logements locatifs publics en 2014, dont 11% mis en service depuis 2009.

3 280 demandes externes* sont en cours au 1er janvier 2015, tandis que 1 750 logements ont été attribués au cours de l'année 2014. Avec 2,9 demandes pour une attribution, l'indicateur de réponse à la demande est stable depuis 3 ans, tout comme le délai moyen d'attribution (autour de 7 mois). Mais, les demandes en cours depuis plus d'un an sont en augmentation, représentant près d'1/3 des demandes en 2015, contre ¼ en 2012.

D'autre part, bien que toujours sous-représentés, les demandeurs âgés sont de plus en plus nombreux. En parallèle, la réponse à leur demande locative publique reste faible (délai d'attribution plus long, part des demandeurs de plus d'un an plus forte...).

Le nombre de logements aidés pour l'amélioration du parc privé par l'ANAH continue à progresser en 2014.

En 2014, environ 730 logements ont été aidés par l'ANAH en Cornouaille, soit deux fois plus qu'en 2012. Mais, globalement sur 5 ans (2010-2014), moins de 2% du parc cornouaillais datant d'avant 1990 a bénéficié d'une aide ANAH. De même, 2 500 éco-PTZ ont été émis en Cornouaille entre 2009 et 2013, représentant 1,6% du parc d'avant 90.

Concernant l'aide à l'accession à la propriété, sur les 5 années 2010-2014, 470 PSLA ont été délivrés, dont 200 en 2013-2014. Les PTZ émis pour le neuf sont eux en forte baisse : 200 par an en 2013 et 2014, contre plus de 500 par an depuis 2000.

** 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*

Observations du comité de lecture

Les marchés de la construction neuve et de la promotion immobilière rencontrent des ralentissements liés à différents facteurs:

- **L'augmentation des prix dans le neuf**, conséquence de normes imposées dans les opérations neuves, combinées aux obligations ou aux volontés d'inclure des logements conventionnés dans ces opérations. L'inscription de logements conventionnés dans les opérations « mixtes » engendre des surcoûts ou des manques à gagner qui vont être généralement répercutés sur le prix des lots libres.

- **Les prix dans l'occasion baissent depuis 2013**, contrairement aux prix dans le neuf qui augmentent. Le marché de l'ancien est donc plus attractif. Les jeunes ménages en particulier ne contribuent plus à la construction neuve et se positionnent de plus en plus sur l'accession à la propriété dans l'ancien.

- Dans un contexte socio-économique qui manque de sérénité, **les freins psychologiques des ménages pour accéder à la propriété sont importants**. Alors que les conditions d'accès à la propriété sont facilitées, y compris pour les ménages les plus modestes, ils se maintiennent ou s'orientent plus facilement vers la location, synonyme pour eux de flexibilité et de sécurité, et se détournent de l'accession, synonyme d'engagement et de risque financier.

Dans ce contexte, les banques observent certains freins d'accès aux prêts immobiliers, non pas liés aux taux d'endettement des ménages mais à leurs comportements bancaires dus à la multiplicité des emprunts. Ce qui fait progresser le nombre de contentieux bancaires.

Néanmoins, **des évolutions positives sont constatées sur le marché de la promotion**.

Après une période de production qualifiée d'attentiste, la promotion immobilière retrouve un nouvel élan avec le dispositif de défiscalisation dit de la « loi PINEL* ». De par ses conditions (taux de réduction plus importants selon la durée, possibilité de location aux ascendants et descendants...), ce produit de défiscalisation paraît plus attractif que le précédent dispositif dit « Duflot ». Ce marché redémarre là où la demande locative existe, par exemple sur Quimper, et stimule l'ensemble du marché de la construction neuve.

Les professionnels de la construction neuve et de la promotion immobilière restent cependant vigilants quant aux évolutions des conditions de l'accession à la propriété.

D'une part, du fait de l'évolution des taux d'intérêts des prêts immobiliers qui risquent de repartir à la hausse et donc de resserrer le nombre de ménages potentiellement concernés par l'accession.

D'autre part, un projet de réforme des Aides Personnalisées au Logement envisage de restreindre les conditions d'obtention des aides aux propriétaires accédants. Cette modification du régime de ces APL, qui venaient en déduction des mensualités, risque de désolvabiliser une partie des ménages (≈30 000 ménages sur 1 million en France) et réduire le marché de la construction neuve.

Conjointement aux évolutions de contexte, **le marché des terrains à bâtir connaît une diminution de la taille des terrains**. Cette évolution est notamment liée à la progression des petits terrains (de moins de 500 m²) qui s'explique par différents facteurs :

- L'effet des SCoT et leurs orientations en matière de densités de logements.

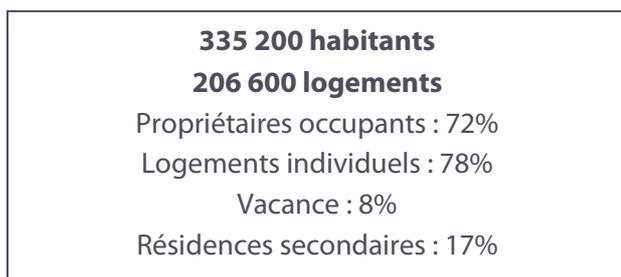
- Les PLU récents qui déclinent les orientations des SCoT – dont les règles et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) limitent ou interdisent de fait les grandes parcelles.

- La multiplication des divisions parcellaires, en diffus (hors opérations type lotissement), et qui font diminuer de fait la taille des parcelles à bâtir.

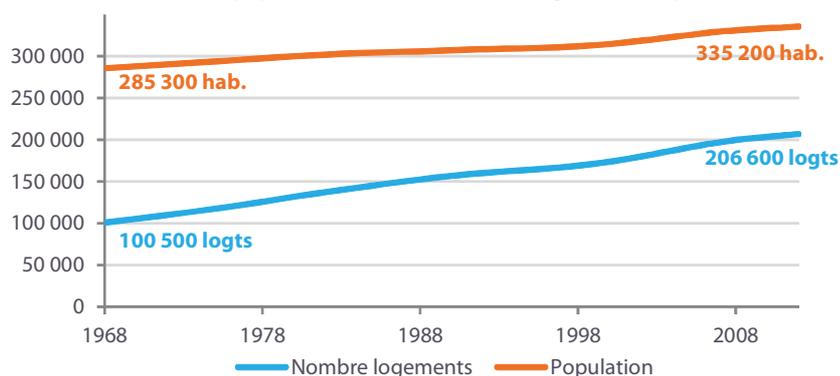
**Liste des communes cornouaillaises éligibles à la Loi PINEL : Bénodet, Clohars-Fouesnant, Combrit, Concarneau, Ergué-Gabéric, Fouesnant, Gouesnach, Guengat, Guilvinec, Ile de sein, Ile-Tudy, La Forêt Fouesnant, Loctudy, Penmarch, Pleuven, Plobannalec-Lesconil, Plogonnec, Plomelin, Plomeur, Plonéis, Pluguffan, Pont l'Abbé, Quimper, Saint Jean Trolimon, Tréffiagat, Trégunc.*

Le parc de logements cornouillais

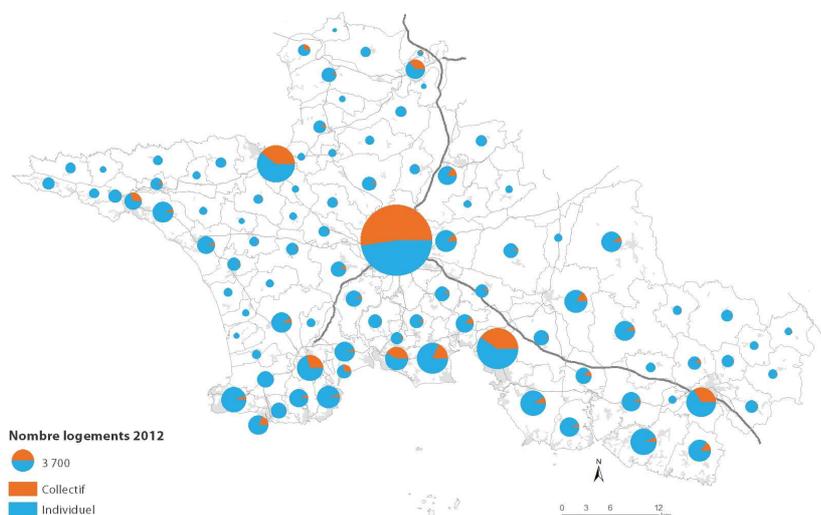
Source : INSEE – Recensement de la population 2012



Evolution de la population et du nombre de logements depuis 1968



Le parc de logements en Cornouaille en 2012 selon leur type



Le parc de logements en Cornouaille selon le nombre de pièces et le type (2012)



■ Le parc actuel de logements explique des tendances du marché de l'habitat cornouillais

Le nombre de logements cornouillais a plus que doublé en 45 ans : d'environ 100 000 logements en 1968 à plus de 206 000 en 2012. Dans le même temps, la population a seulement progressé de 17%, pour atteindre 335 000 habitants en 2012. Ces tendances montrent le fort desserrement des ménages sur la période : de 3,2 personnes par ménage en 1968 à 2,1 en 2012.

Près d'1 logement sur 5 est une résidence secondaire. Elles ont été multipliées par 4 depuis 1968, malgré une légère baisse depuis le milieu des années 2000. Elles ne représentaient alors que 8% des logements. D'autre part, les propriétaires occupants sont surreprésentés : ils représentent 72% des ménages en Cornouaille (64% sur l'ensemble de la Bretagne) et sont en progression par rapport à la fin des années 90.

78% du parc de logements cornouillais est individuel. C'est 6 points de plus qu'en moyenne bretonne. Néanmoins, cette proportion est en baisse par rapport à 1999, le nombre d'appartements ayant augmenté de 36% en 13 ans. Le parc collectif est localisé dans les pôles urbains (Quimper, Quimperlé, Concarneau, Douarnenez, Bénodet, Fouesnant, Pont-l'Abbé ...) et sur le littoral Sud.

Les grands logements d'au moins 5 pièces représentent près de la moitié du parc de logements. Mais, les maisons de 1 à 3 pièces sont aussi présentes sur le territoire (plus de 27 000, soit 17% du parc individuel). Parmi les appartements, les 2 et 3 pièces sont les plus nombreux, représentant 2/3 du parc collectif.

Construction neuve et promotion immobilière

Sources : DREAL/SIT@DEL2 – Liste nominative des permis de construire- En date réelle / Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs / Traitement QCD

Construction 2014

Autorisations : 1 580
Individuel : 67%

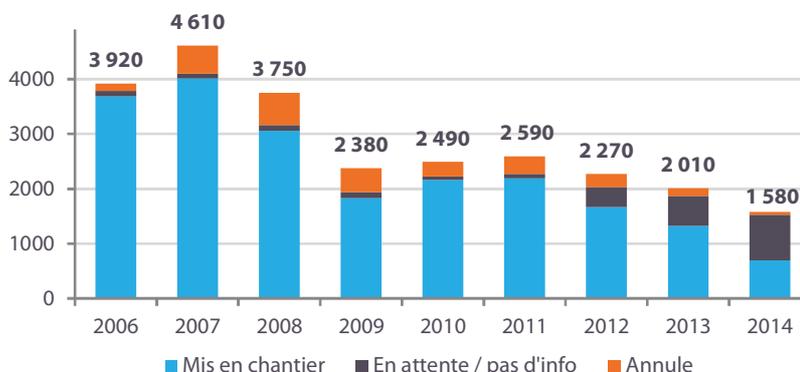
■ Le recul de la construction se poursuit en 2014

Les autorisations ont diminué de plus de 20% par rapport à 2013. La Cornouaille compte seulement 1 580 autorisations en 2014, contre plus de 2 000 en 2013. La baisse est continue depuis 2011 : la Cornouaille en comptait alors 2 590, volume déjà nettement plus bas qu'entre 2006 et 2008, où entre 3 700 et 4 600 autorisations étaient délivrées chaque année.

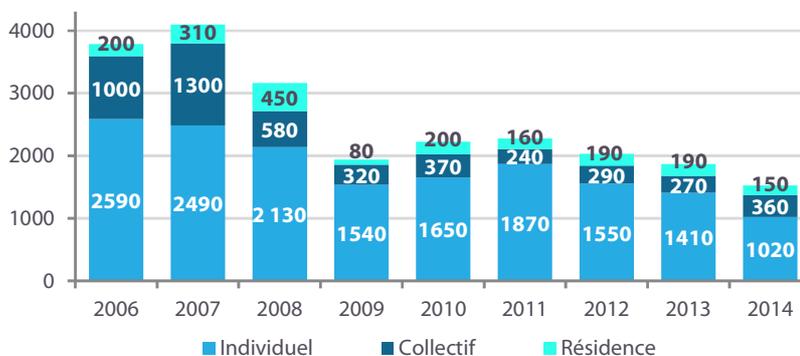
L'individuel a été le plus marqué par la baisse de la construction en 2014. Seules 1 020 autorisations de permis de construire de maisons ont été délivrées, soit 400 de moins qu'en 2013, et 850 de moins qu'en 2011. Les autorisations de logements collectifs ont elles légèrement progressé par rapport à 2013 : 360 logements autorisés pourraient être mis en chantier. Cela reste toutefois faible, au regard des années 2006-2008.

De nombreux permis de construire sont annulés chaque année. Ainsi, le taux d'annulation a atteint presque 20% des autorisations en 2009. Il est ensuite redescendu autour de 10% entre 2010 et 2012, niveau équivalent à celui de 2007. Logiquement, le collectif et les résidences présentent les taux d'annulation les plus forts : il atteint pour le collectif plus de 30% en 2008, 2009 et 2011, et plus de 50% en résidence en 2009. Il varie autour de 5% pour l'individuel.

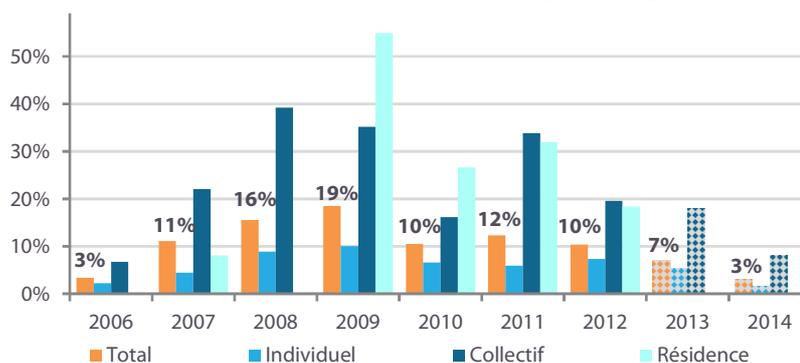
Evolution des autorisations en Cornouaille



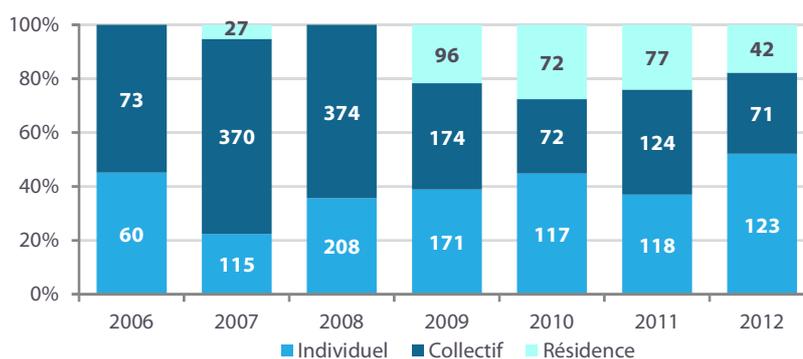
Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



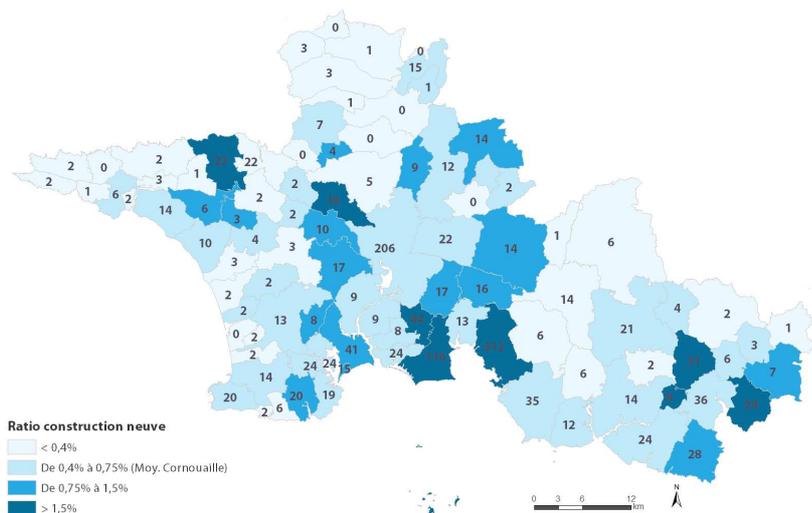
Evolution du taux d'annulation selon le type de logements



Répartition des annulations selon le type de logements



Autorisations non annulées et ratio de construction*, 2014



	2014
Cornouaille	0,8%
Bretagne	1,0%
France métropol.	1,1%
Pays COB	0,2%
Pays Brest	0,9%
Pays Lorient	0,7%

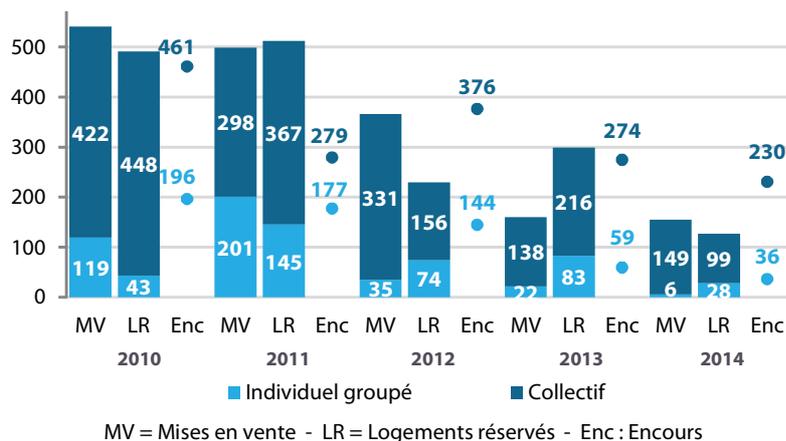
* Rapport entre les autorisations non annulées de l'année et le stock de logements (Insee, recensement population 2011)

■ La construction est plus active à Fouesnant et Concarneau ainsi que dans les couronnes de Quimper et Lorient

Concarneau est la commune qui a compté le plus d'autorisations en 2014 : plus de 300. Avec environ 200 autorisations, Quimper arrive en seconde place, mais ce volume reste faible au regard de son parc de logements. Les ratios de construction sont aussi assez bas dans les villes de Douarnenez, Châteaulin, Audierne, Pont-l'Abbé et Quimperlé. A contrario, Fouesnant, comme le Pays Fouesnantais dans son ensemble, présente un ratio de construction assez élevé, tout comme en général, les communes de la couronne de Quimper et les communes à l'extrême Est de la COCOPAQ (couronne de Lorient).

Dans son ensemble, le ratio de construction est moins élevé en Cornouaille qu'en moyennes bretonne et nationale. On y compte en 2014 seulement 8 autorisations pour 1000 logements. Le ratio de construction se situe entre les moyennes du Pays de Brest et du Pays de Lorient.

Commercialisation des logements neufs en Cornouaille



Promotion immobilière 2014

155 mises en vente
127 logements réservés
Encours de 266 logements

■ Une activité de la promotion au ralenti : les réservations de logements diminuent et les mises en vente restent faibles

Comme en 2013, seuls 150 logements ont été mis en vente en 2014, contre près de 370 en 2012 et autour de 500 en 2010 et 2011.

Exemples de mises en vente récentes de programmes neufs

Aquilonia à Quimper (centre-ville)
Les balcons de Saint-Corentin à Quimper (Résidence Service Senior)
Résidence des Sables Blancs à Concarneau
Le Clos Saint-Guénolé à Fouesnant

Les réservations ont fortement diminué : **environ 130 logements réservés en 2014**, contre 300 en 2013. Elles sont également moins nombreuses qu'en 2012 (230).

■ **La promotion est portée en 2014 par Quimper qui connaît un léger regain des mises en vente en fin d'année**

En 2014, Quimper concentre près de 60% des mises en ventes de collectifs et près de 50% des réservations. Les mises en vente ont été surtout réalisées en fin d'année. On peut se demander si c'est le signe d'un début de regain de la promotion immobilière en 2015, qui reste néanmoins faible.

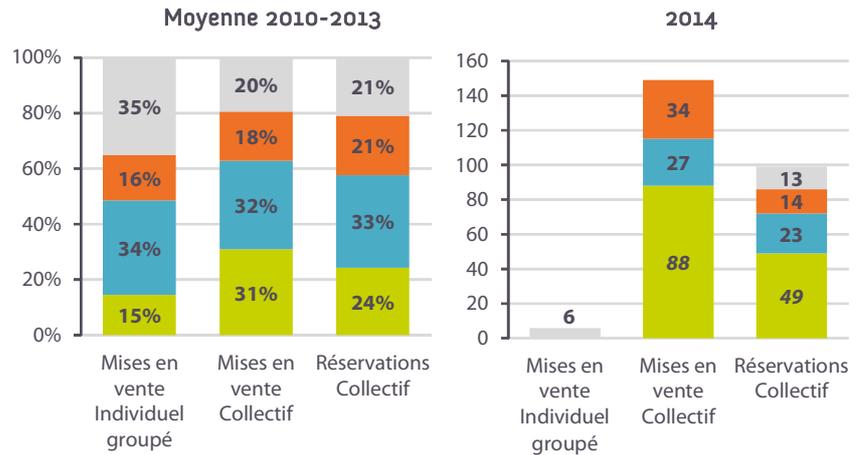
A contrario, le Pays Fouesnantais, qui représentait 1/3 des mises en ventes et des réservations entre 2010 et 2013, n'en concentre en 2014 qu'environ 20%.

■ **Les prix varient selon les années entre 3000 et 4000 € du m², soit plus du double d'un appartement d'occasion**

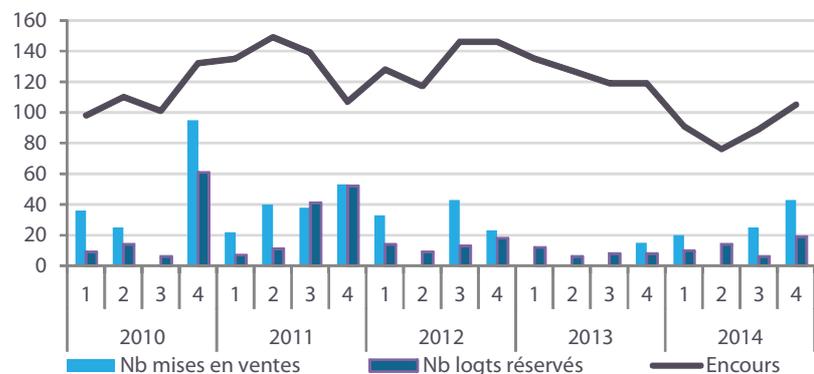
Ce prix atteint plus de 4 000 € dans le Pays Fouesnantais en 2013 et 2014, alors qu'il est inférieur à 2 800 € à Quimper Communauté et autour de 3 000 € à Concarneau Cornouaille Agglomération.

Il apparaît un fort différentiel entre les prix en promotion immobilière et les prix du marché collectif d'occasion, même récent : sur l'ensemble de la Cornouaille, un appartement en promotion immobilière est vendu en moyenne à 3 700 € du m², tandis qu'un appartement d'occasion est vendu en moyenne à 1 500 € du m², et un appartement de moins de 10 ans à 2 000 € du m². Toutefois les appartements en promotion immobilière sont parfois associés à des services (résidence senior).

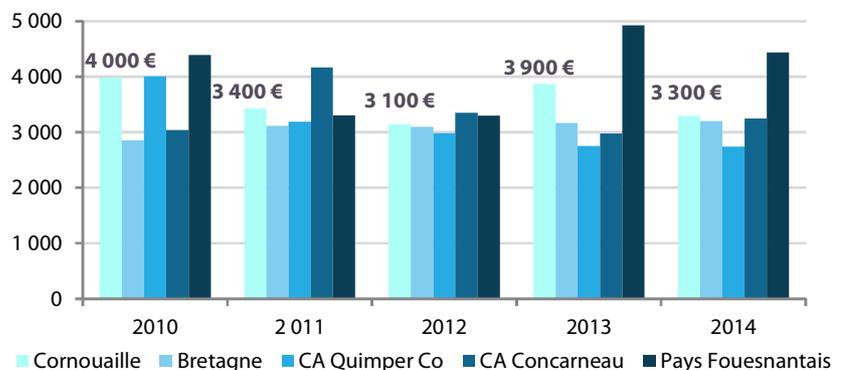
Répartition géographique de la commercialisation en Cornouaille



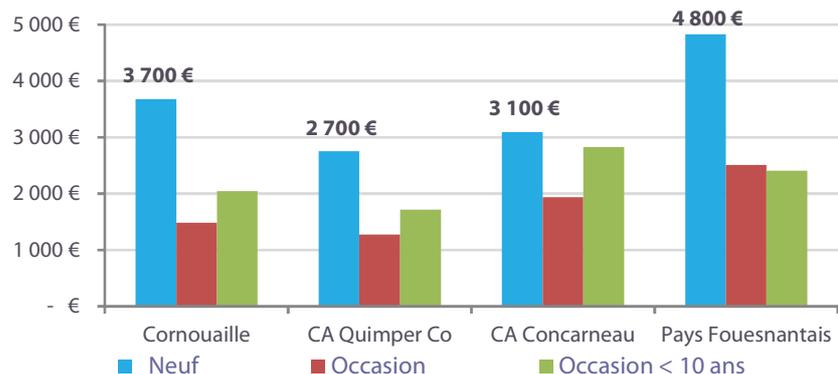
Commercialisation des logements neufs à Quimper Communauté



Prix moyen au m² des logements collectifs réservés



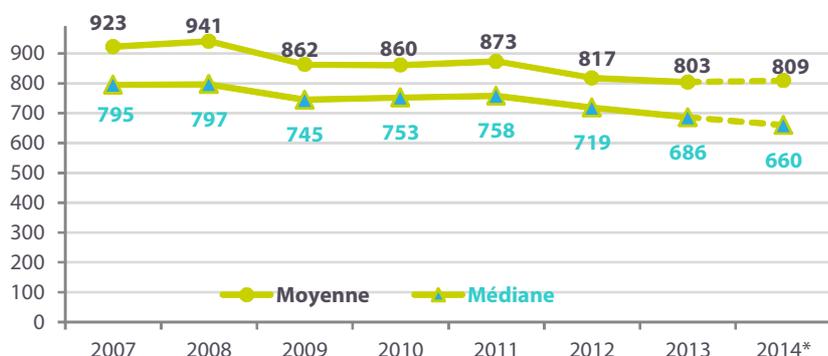
Comparaison du prix moyen au m² des appartements réservés en 2013-2014 aux ventes d'appartements d'occasion



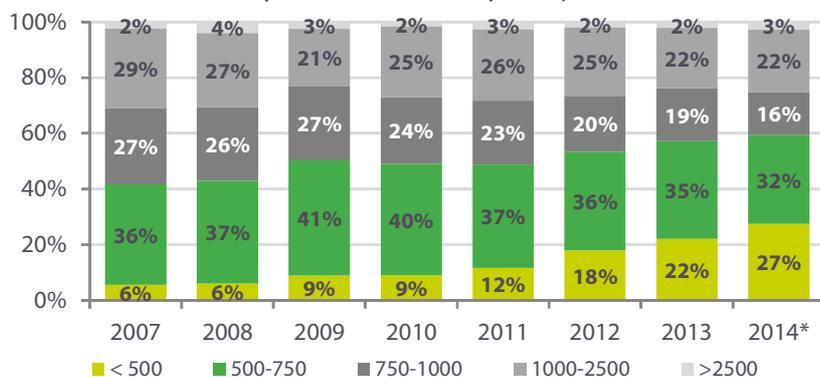
Le marché du foncier à bâtir

Source : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015/2 – Base de données DVF/Traitement QCD

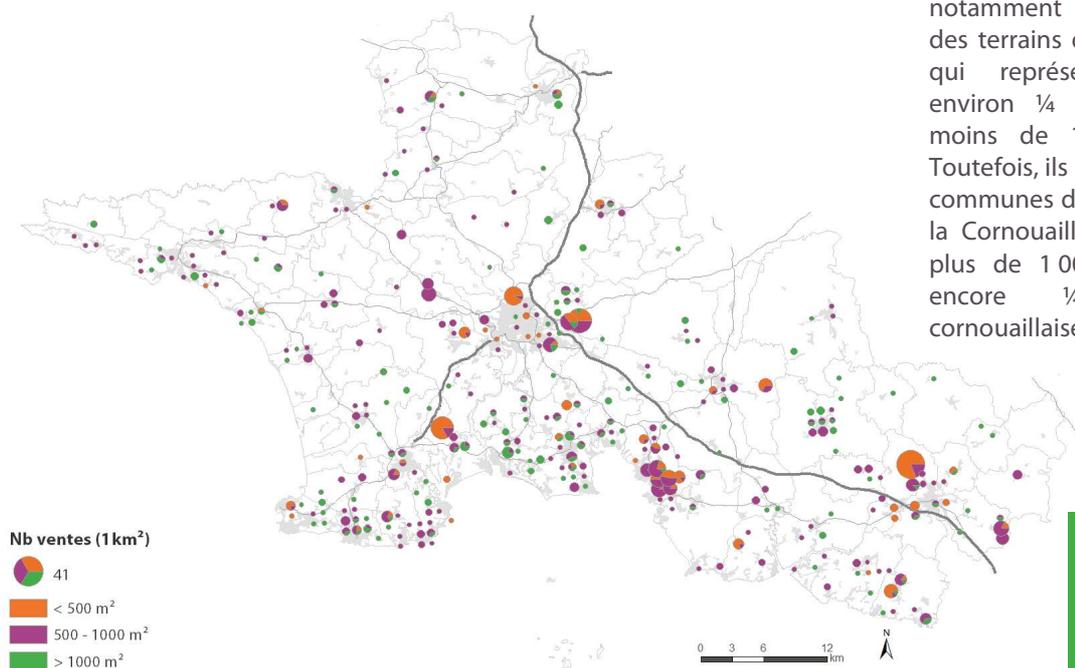
Evolution des surfaces des terrains à bâtir en Cornouaille



Evolution de la répartition des ventes par surface en Cornouaille



Nombre de ventes de terrains selon leur taille en 2013-2014* par carreau de 1km²



* Pour 2014, les statistiques sont partielles

■ Les ventes de terrains à bâtir diminuent depuis 2011

En 2013, la Cornouaille compte 611 ventes de terrains à bâtir pour l'individuel. Sont considérées comme ventes de terrains à bâtir, les ventes d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles ne contenant aucun bâti, dont au moins 75% de la surface se situe en zone U ou 1AU (ou 1NA), et dont une des parcelles a fait l'objet d'une autorisation de permis de construire d'un logement individuel pur entre N-1 et N+2 par rapport à l'année de vente N.

■ La taille médiane des terrains continue à diminuer, avec une forte progression des terrains de moins de 500 m²

Depuis 2011, la taille médiane des terrains a diminué de 13% en Cornouaille. En 2013-2014, la moitié des terrains vendus font moins de 680 m². On voit notamment la forte progression des terrains de moins de 500 m² qui représentent aujourd'hui environ ¼ des ventes, contre moins de 10% avant 2010. Toutefois, ils restent rares dans les communes du Nord et de l'Est de la Cornouaille et les terrains de plus de 1000 m² représentent encore ¼ des ventes cornouillaises.

Surface terrains
2013-2014*

Moyenne : 805 m²
Médiane : 680 m²

Prix terrains 2013-14*

Prix moyen : 55 K€
Prix médian : 49 K€

Le prix au m² des terrains est en hausse

La moitié des terrains vendus en 2013 et 2014 coûte plus de 49 000 €. Si le prix médian du terrain reste relativement stable depuis 2008, oscillant entre 45 000 et 50 000 €, le prix au m² a lui fortement augmenté : la médiane est passée de 60 € du m² en 2008 à 75 € en 2014, soit une hausse de 25% en 6 ans.

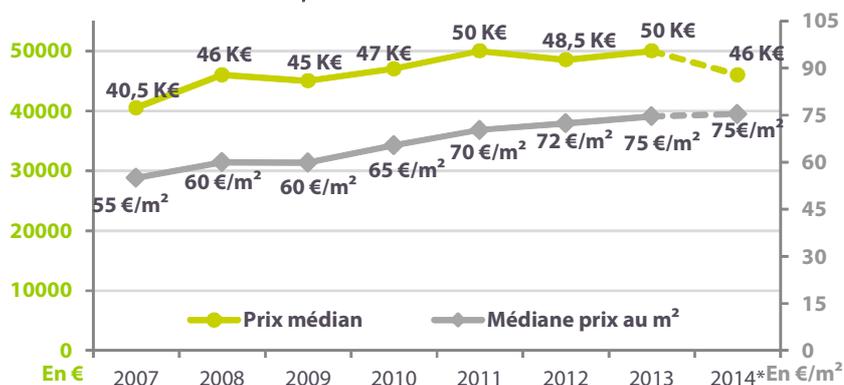
Le prix au m² est inversement proportionnel à la taille des terrains. Ainsi, si la moitié des terrains de moins de 500 m² coûtent moins de 40 000 €, la médiane de leur prix au m² avoisine les 100 €, tandis qu'elle est inférieure à 70 € pour les terrains entre 750 et 1000 m² et de seulement 20€ pour les terrains de plus de 2 500 m². Toutefois, ces derniers sont rarement déjà viabilisés lors de la vente, au contraire des petits terrains.

Peu de terrains sont à un prix «abordable» sous la RN165. Ainsi, moins d'1 terrain sur 10 est vendu sous la barre des 40 000 € dans les communes de Bénodet, Clohars-Carnoët, Combrit, La Forêt-Fouesnant, Fouesnant, Moëlan-Sur-Mer ou encore Pleuven. Notons que c'est aussi le cas à Plonéour-Lanvern, Pluguffan et Rédené. A contrario, plus des ¾ des terrains sont vendus sous ce prix dans les communes de Bannalec, Landudec, Mahalon, Pouldreuzic, Poullan-Sur-Mer ou encore Scaër.

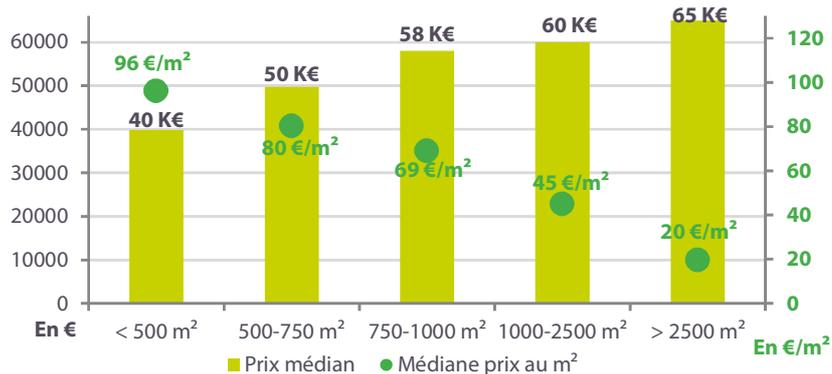
Quel écart entre le coût d'une maison en neuf et dans l'occasion ?

La construction neuve d'une maison et l'achat du terrain coûte en moyenne plus de 210 000 €, contre environ 155 000 € pour l'achat d'une maison d'occasion, soit 250 € de plus par m² habitable.

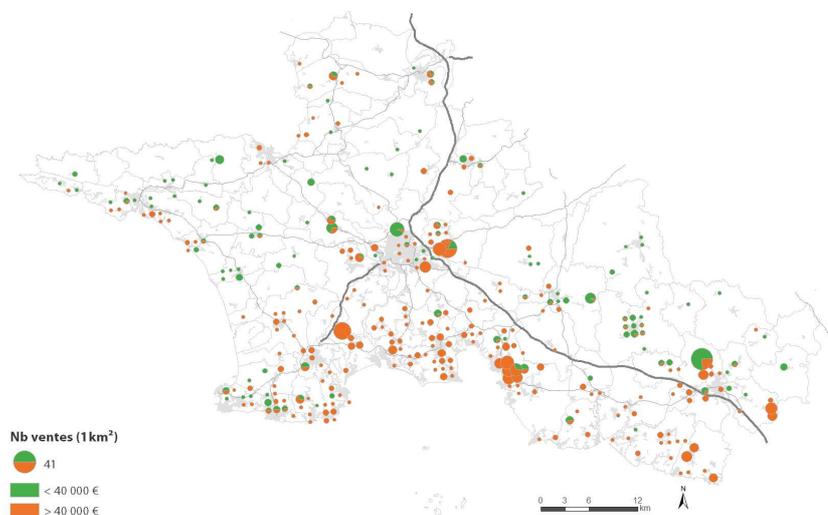
Evolution des prix des terrains à bâtir en Cornouaille



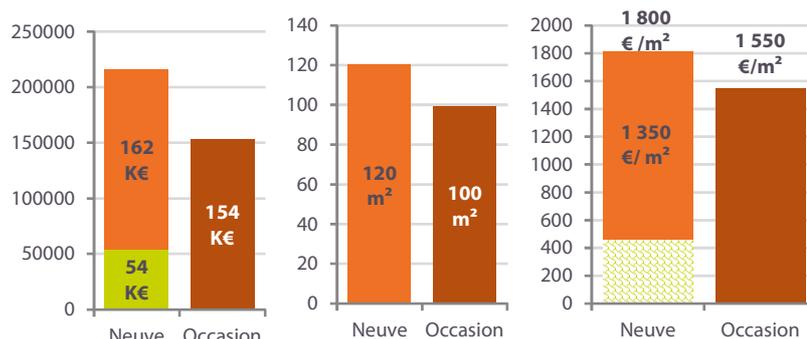
Prix médian des terrains en Cornouaille en 2013-14* selon la taille des terrains



Nombre de ventes de terrains selon leur prix en 2013-14* par carreau de 1km²



Comparaison du prix moyen, de la surface moyenne et du prix au m² bâti de la construction d'une maison neuve + achat du terrain et des maisons d'occasion vendues en 2013 en Cornouaille

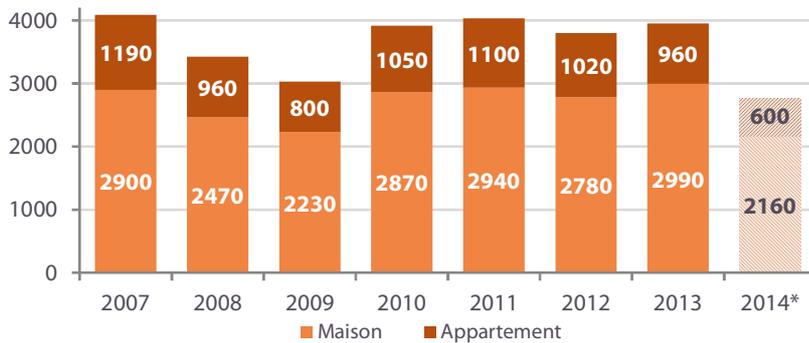


* Pour 2014, les statistiques sont partielles

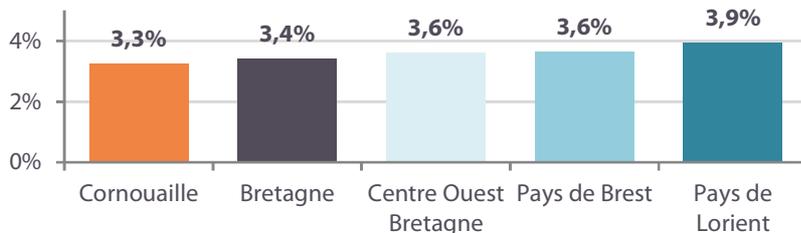
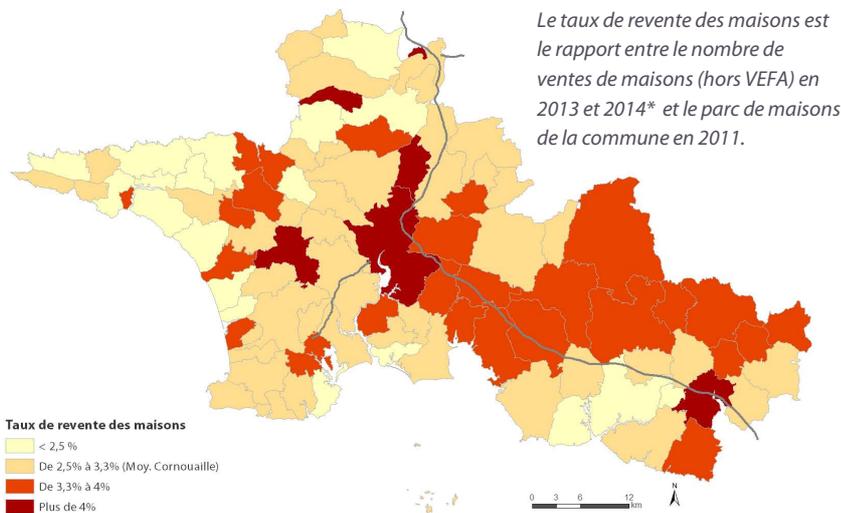
Le marché de l'occasion

Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015/2 – Base de données DVF/Traitement QCD

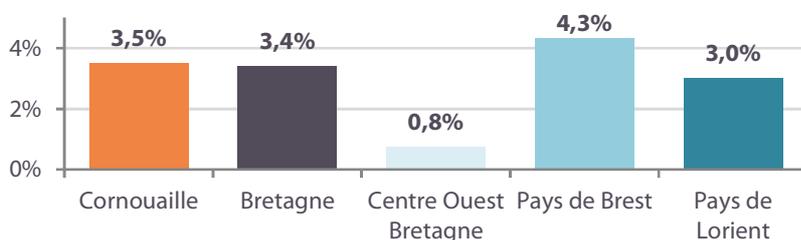
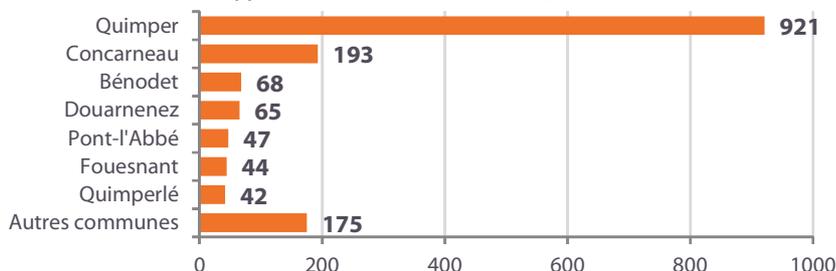
Evolution du nombre de ventes de maisons et appartements (hors VEFA)



Taux de revente des maisons (hors VEFA) 2013 – 2014*



Nombre de ventes d'appartements (hors VEFA) 2013 – 2014* et taux de revente



* Pour 2014, les données sont partielles

Les ventes de maisons et appartements sont stables

De 2 800 à 3 000 maisons ont été vendues chaque année entre 2010 et 2013, soit une activité équivalente à celle de 2007, et nettement supérieure à 2008 et 2009. Sur la même période, entre 950 et 1 100 appartements ont muté chaque année. Les chiffres de 2014 ne sont pas encore exhaustifs, il n'est donc pas possible d'interpréter la tendance pour cette année.

Le marché des maisons est actif dans les villes et au Nord de la RN165

Les ventes de maisons sont diffuses sur l'ensemble de la Cornouaille. Mais, rapportées au parc de logements, elles sont plus nombreuses dans les villes-centres (Quimper, Quimperlé, Douarnenez, Pont-l'Abbé, Audierne ou encore Concarneau), ainsi que dans les communes du Nord de la COCOPAQ (Scaër, Saint-Thurien, Querrien, Locunolé, Tréméven, Guilligomarc'h) et au centre de CCA (Melgven, Rosporden, Saint-Yvi). Malgré la forte activité dans ces territoires, le taux de revente global en Cornouaille est plus faible qu'en moyenne régionale et que dans les Pays voisins.

Les ventes de collectifs sont concentrées sur le littoral Sud et à Quimper

60% des ventes d'appartements se font à Quimper. Concarneau, Bénodet, Douarnenez, Pont-l'Abbé, Fouesnant et Quimperlé en concentrent 30%. Malgré des volumes qui restent modérés, la Cornouaille est le 4^{ème} Pays Breton en termes de taux de revente, derrière les Pays de Brest, Rennes et Saint-Malo, au même niveau que Vannes et Auray.

■ Les prix des maisons sont de nouveau en baisse depuis 2011

Les maisons vendues en Cornouaille en 2014 coûtent en moyenne 150 000 €, soit 9 000 € de moins qu'en 2011. En 2007, le prix moyen dépassait 170 000 €. Après une forte diminution entre 2007 et 2009 (-11%), les prix avaient connu un léger regain entre 2009 et 2011 (+4%). Depuis, ils sont repartis à la baisse (-6% en 3 ans).

Le prix varie logiquement selon la taille des maisons. Si une maison cornouaillaise sur 2 est vendue moins de 138 000 € en 2014, ce prix médian est inférieur à 80 000 € pour les maisons de 1 ou 2 pièces, et supérieur à 180 000 € pour les maisons de 6 pièces et +.

Les baisses de prix les plus importantes sont enregistrées pour les petites maisons (< 3 pièces) et les grandes (>= 5 pièces), que ce soit sur les 3 dernières années ou plus globalement depuis 2007. A contrario, le prix des maisons de 4 pièces n'a que peu diminué depuis 2011, avec une baisse nettement moins importante qu'en moyenne régionale et que dans les Pays Voisins. Il en résulte pour ces maisons de 4 pièces un prix supérieur aujourd'hui au prix de 2009.

Prix des maisons 2014*

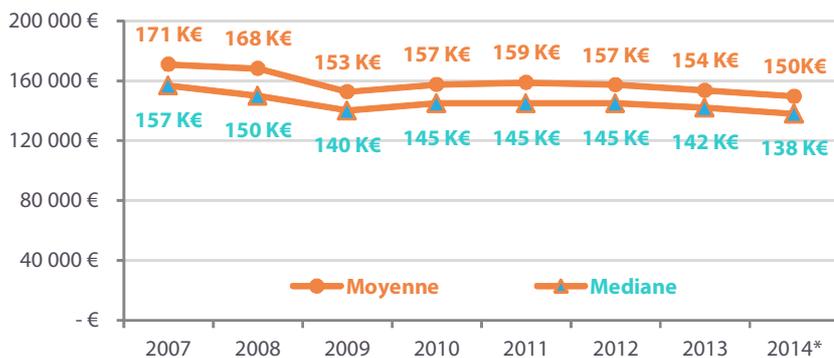
Prix moyen : 150 000 €

Prix médian : 138 000 €

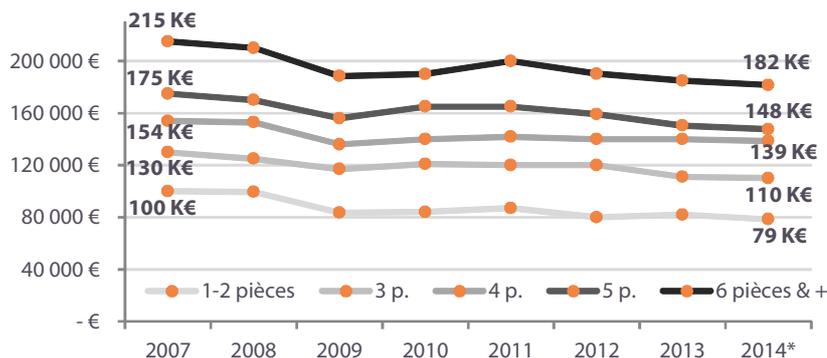
■ Le prix des maisons est élevé sur le littoral Sud

L'impact du littoral Sud sur les prix est prépondérant. Ainsi, les prix sont très élevés sur le littoral fouesnantais, où une maison sur 2 est vendue plus de 190 000 €, comme à Combrit et l'Île-Tudy. Ce prix médian est compris entre 165 000 € et 180 000 € sur le rétro-

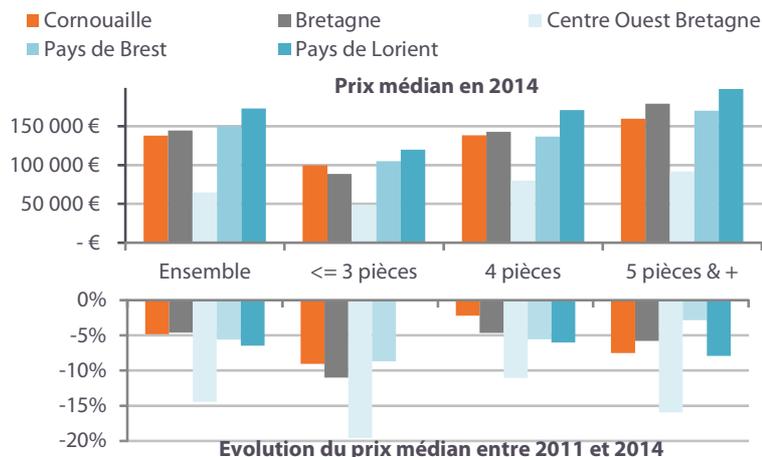
Evolution du prix des maisons (hors VEFA) en Cornouaille



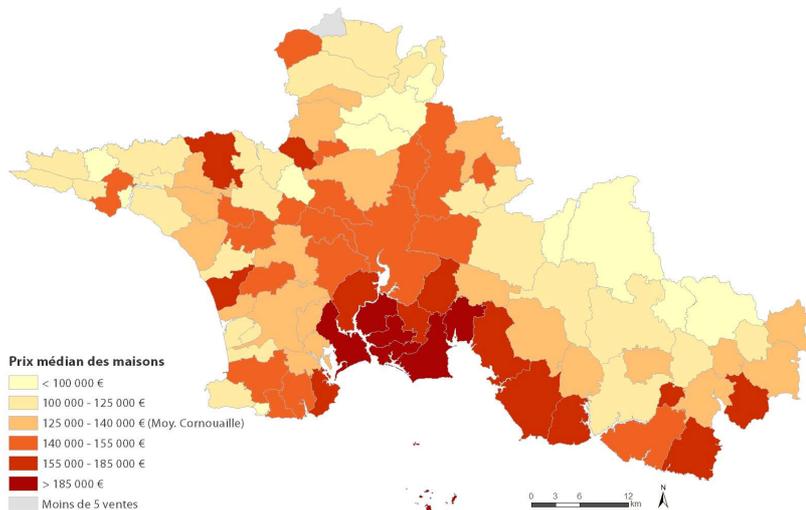
Evolution du prix médian des maisons en Cornouaille selon le nombre de pièces



Prix médian des maisons en 2014 selon le nombre de pièces et évolution 11-14

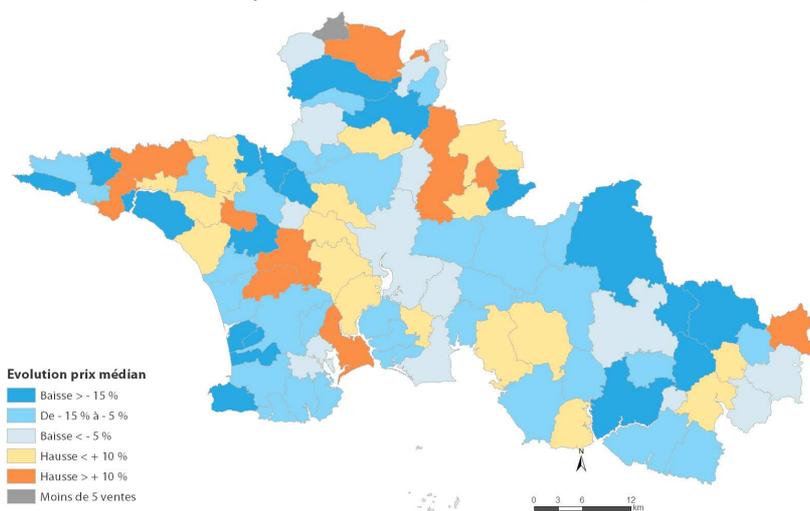


Prix médian des maisons (hors VEFA) vendues en 2013 – 2014*



* Pour 2014, les données sont partielles

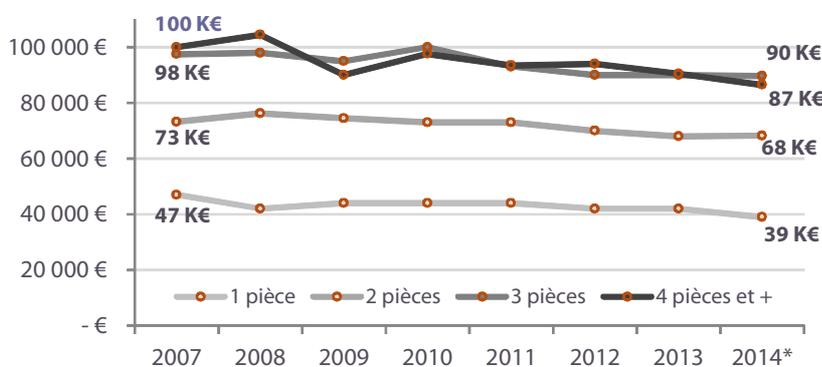
Evolution du prix médian entre 2011-2012 et 2013-2014*



littoral fouesnantais et le littoral concarnois (Concarneau, Trégunc, Névez). A Quimper et dans sa couronne, il se situe entre 140 000 € et 160 000 €. Et il est inférieur à 100 000 € dans certaines communes du Nord de la Cornouaille (Scaër, Saint-Thurien, Querrien, Quéménéven, Cast, mais aussi Audierne).

La majorité des communes cornouillaises ont vu le prix baisser depuis 2011. Toutefois, certaines communes ont connu des hausses sur la période : notamment dans le Pays Glazik (Briec, Edern...), dans la couronne Est de Quimper (Plogastel-Saint-Germain, Plonéis Plomelin...), et dans le Cap Sizun (Esquibien, Pont-Croix...).

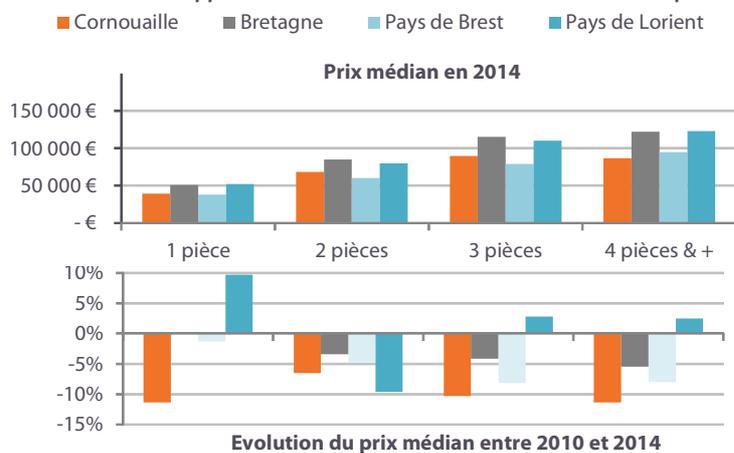
Evolution du prix médian des appartements (hors VEFA) en Cornouaille



Prix des apparts 2014*

Prix moyen : 83 000 €
Prix médian : 74 000 €
Médiane prix /m² : 1 400 €

Prix médian des appartements et évolution selon le nombre de pièces



■ Les prix des appartements baissent plus fortement qu'en moyenne bretonne et que dans les Pays voisins

Depuis 2010, le prix médian des appartements a diminué de plus de 10% pour les studios, les T3 et les T4 et +. La baisse a été moins importante pour les T2 (-7%), mais est également plus forte qu'en moyenne régionale.

Quel que soit le nombre de pièces, les prix restent plus modérés que sur l'ensemble de la Bretagne. Par exemple, le prix médian des T3 est de 90 000 € contre 115 000 € en moyenne régionale. Mais, de fortes disparités apparaissent selon les territoires cornouillais : le prix médian des T3 est d'environ 80 000 € à Quimper et Douarnenez, 90 000 € à Pont-l'Abbé et Quimperlé, 130 000 € à Concarneau, 160 000 € à Fouesnant et près de 200 000 € à Bénodet.

Prix médian des T3 (hors VEFA) en 2013-2014*



* Pour 2014, les données sont partielles

Les parcs aidés – Le parc locatif public

Sources : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social 2014 / 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.) – Traitement QCD

■ Un parc locatif public relativement faible, avec une forte mobilité et une faible vacance

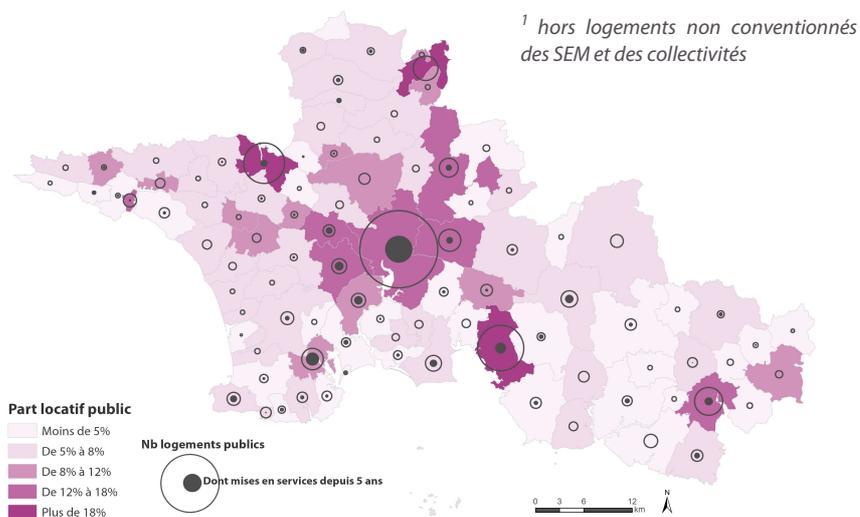
La Cornouaille compte **16 340 logements locatifs publics¹**, dont **1 750 mis en service depuis 2009 (11%)**. Le parc locatif public représente 10,5% des résidences principales cornouaillaises, contre 11,3% sur l'ensemble du Finistère et 11,6% en moyenne bretonne. A noter également 32 logements non conventionnés de la SEM SNI à Châteaulin et près de 290 locations des collectivités territoriales (source Filocom 2013). Les logements mis en service depuis 5 ans sont nombreux à Pont-l'Abbé et dans la couronne quimpéroise, et plutôt faible à Douarnenez, Concarneau, Quimperlé et Châteaulin.

30% du parc public cornouaillais est de l'individuel. La mobilité est assez forte et la vacance faible. Le taux de vacance continue à augmenter (de 1,2% en 2012 à 1,7% en 2014), mais reste plus bas que dans les territoires de comparaison. La mobilité reste importante, avec plus de 2 100 logements ayant changé de locataires au cours de l'année.

■ Une tension locative publique modérée, mais des demandeurs depuis plus d'un an de plus en plus nombreux

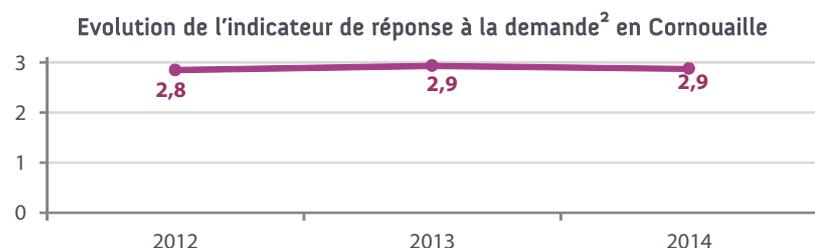
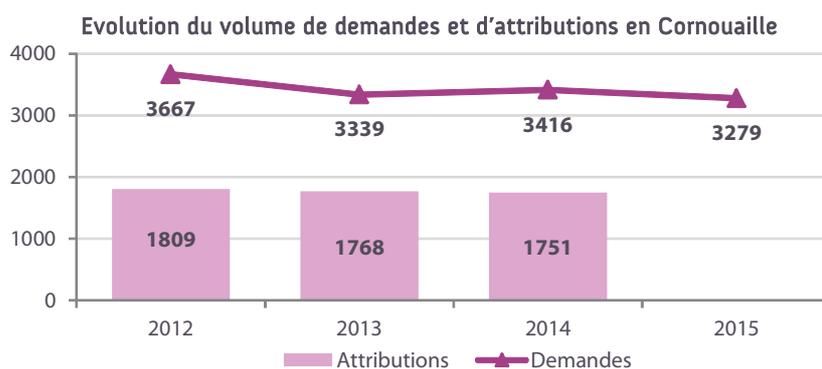
La Cornouaille comptabilise **2,9 demandes de logements locatifs publics pour 1 attribution**, soit un indicateur de réponse à la demande sous la barre de 3, seuil de tension au vu des critères des bailleurs sociaux. Il est relativement stable depuis 2012 : les demandes, comme les attributions sont plutôt en baisse.

Parc locatif public¹ et mises en service depuis 5 ans



Caractéristiques du parc locatif public au 1^{er} janvier 2014

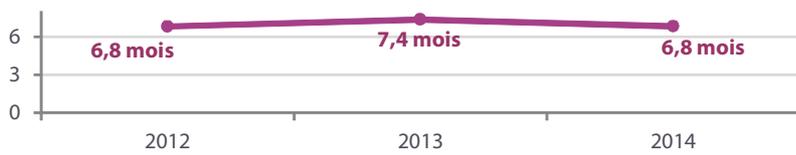
	Cornouaille	Finistère	Bretagne
Logements locatifs sociaux	16 340	44 757	163 568
Part parmi résidences principales	10,5%	10,9%	11,4%
Part collectif	70%	75%	77%
% Mis en service <= 5 ans	11%	10%	12%
Taux de vacance	1,7%	1,8%	2,5%
Taux de mobilité	13,5%	12,9%	12,8%
Logts non conventionnés des SEM	32	1 482	3 017
Locat. collectivités (Filocom 2013)	285	968	7 679
Part locatif public parmi RP	10,8%	11,5%	12,2%



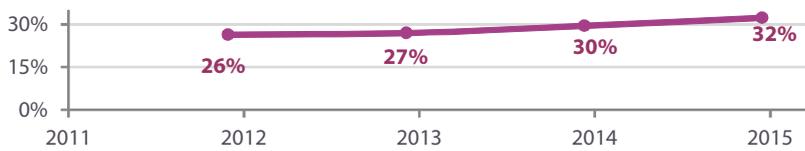
² (nombre d'attributions 2014 + demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions 2014.

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.

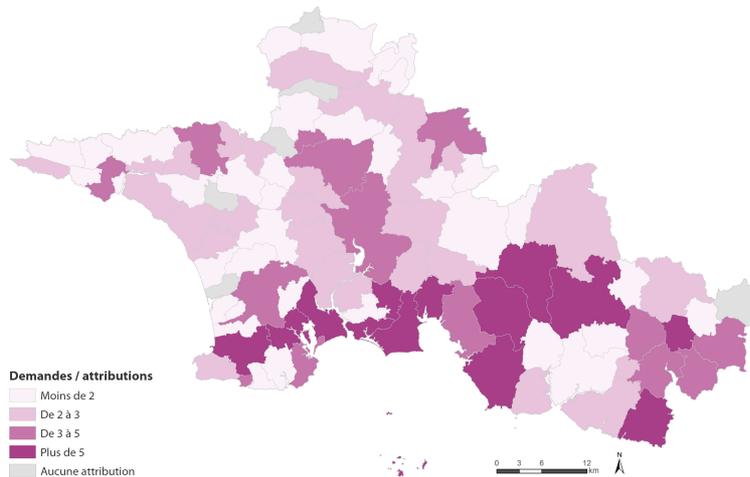
Evolution du délai d'attribution moyen en Cornouaille



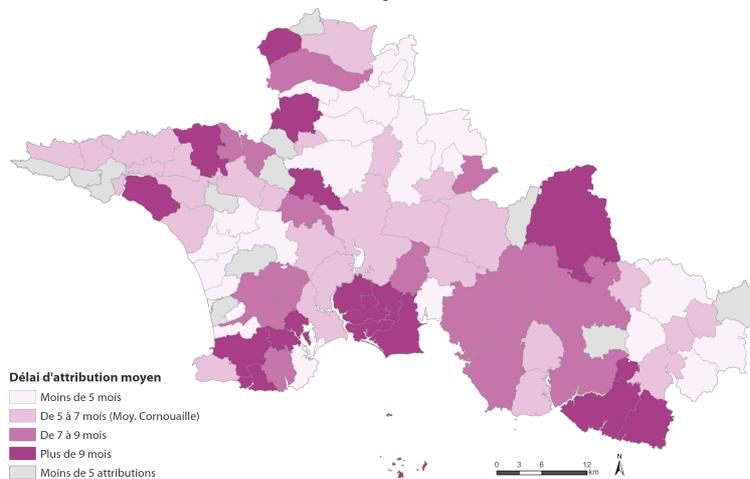
Evolution de la part des demandes datant de plus d'un an en Cornouaille



Indicateur de réponse à la demande* en 2014



Délai d'attribution moyen entre 2012 et 2014



Part des demandes datant de plus d'un an fin 2014



Le **délai moyen d'attribution** est également assez stable depuis 2012, **autour de 7 mois**.

Toutefois, la **part des demandes datant de plus d'un an** est en hausse sur les quatre dernières années : de 26% fin 2012 à **32% fin 2014**.

■ **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 et rétro-littoral Sud**, notamment via l'indicateur de réponse à la demande. Ainsi, on compte plus de 5 demandes pour 1 attribution dans 4 des 7 communes du Pays Fouesnantais, mais aussi dans 3 communes de chacun des autres EPCI du littoral cornouillais Sud (CCA, COCOPAQ et PBS). En lien, le délai d'attribution moyen dépasse 1 an dans les communes de Bénodet, Clohars-Fouesnant, Clohars-Carnoët, Moëlan-Sur-Mer, Pleuven, Le Guilvinec ou encore Treffiagat.

A contrario, le délai moyen d'attribution est inférieur à 4 mois dans le Pays de Châteaulin et du Porzay, inférieur à 5 mois dans le Pays Glazik, et inférieur à 6 mois dans le Haut Pays Bigouden. Le Pays de Châteaulin présente également l'indicateur de réponse à la demande le plus faible de Cornouaille (1,8), suivi par le Cap Sizun (2,0) et Douarnenez Communauté (2,2), malgré des délais moyens d'attributions qui atteignent 7 mois.

Ces 3 EPCI sont aussi ceux qui observent la plus faible part des demandes de plus d'un an (environ 1/4 des demandes), alors qu'elle atteint plus de 40% dans le Pays Fouesnantais, mais aussi 38% dans le Haut Pays Bigouden, et 35% à Quimper Communauté.

* (Attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / attributions en 2014

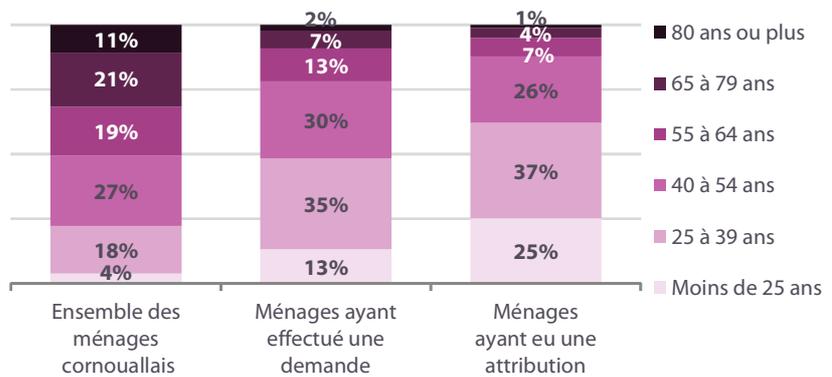
■ **Les demandeurs sont de plus en plus âgés, leurs compositions familiales et leurs niveaux de revenus évoluent peu**

Plus de la moitié des personnes ayant effectué une demande de logement locatif public a plus de 40 ans. Cette proportion n'est que de 38% dans les attributions mais atteint près de 80% parmi l'ensemble des personnes de référence des ménages* en Cornouaille. En lien avec la structure par âge des cornouillais, cette proportion est en hausse régulière : parmi les demandeurs fin 2012, seuls 45% avaient plus de 40 ans, contre 52% fin 2015.

Les familles monoparentales concentrent près d'1/3 des attributions, et sont trois fois plus présentes parmi les demandeurs qu'en moyenne dans la population (26% contre 8%). Mais, les ménages d'une seule personne sont les plus nombreux parmi les demandeurs : ils représentent plus d'un ménage demandeur sur deux et 48% des attributions. Ces proportions sont relativement stables dans le temps.

La répartition par niveau de revenu des ménages est semblable entre les demandes et les attributions. Environ 35% des demandes et des attributions concernent des ménages aux revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS (par exemple moins de 330 €/ mois pour une personne seule ou moins de 530 € pour les familles monoparentales et couples avec un enfant, et les jeunes couples sans enfant).

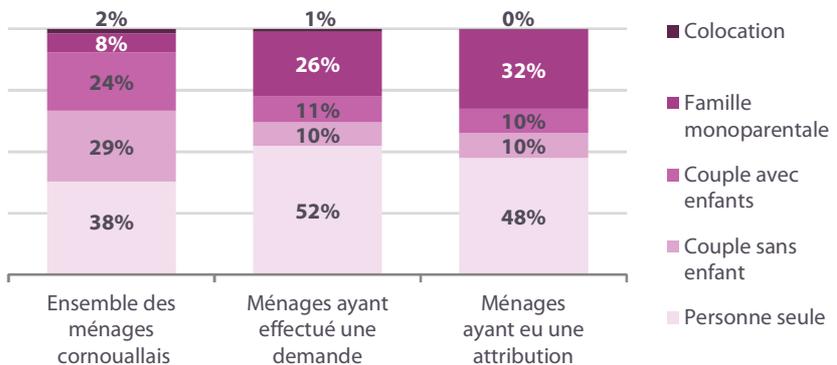
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence des ménages



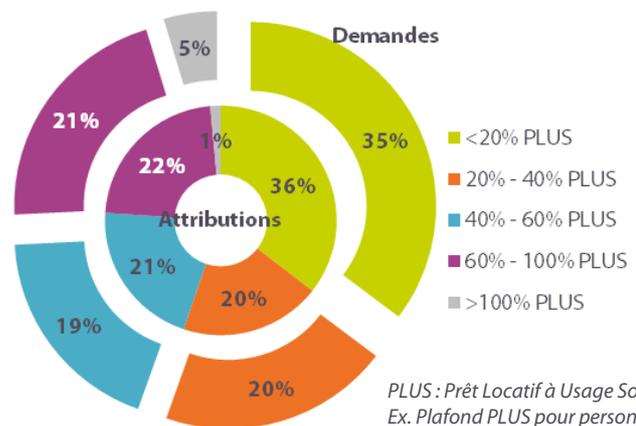
Evolution de la répartition par âge des demandeurs



Répartition des ménages selon la composition familiale du ménage



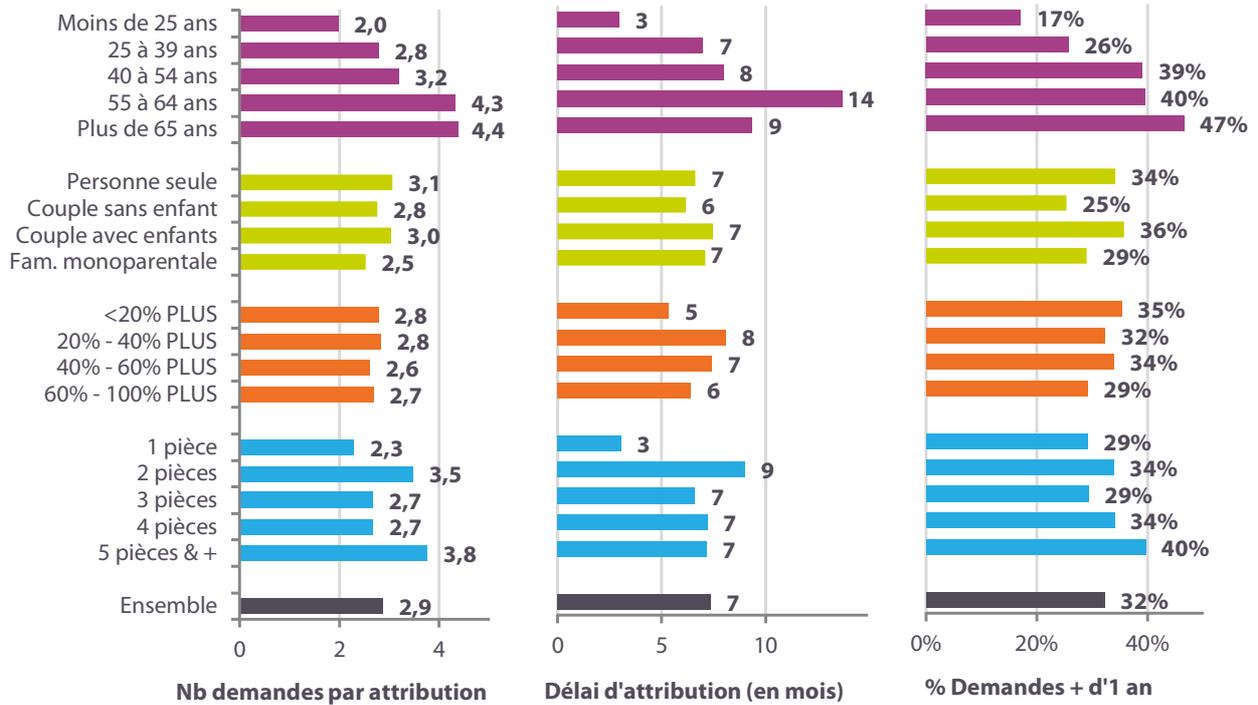
Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social au 31/12/2014



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

*La personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.

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. Les moins de 25 ans ont un délai moyen d'attribution de 3 mois, seuls 14% des demandeurs le sont depuis plus d'un an et l'indicateur de réponse à la demande est de seulement 2 demandes pour une attribution. Les 3 indicateurs se dégradent avec le vieillissement. Chez les plus de 55 ans, on compte plus de 4 demandes par attribution, le délai d'attribution est supérieur à 9 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.

Toutefois, les couples sans enfant présentent le délai moyen d'attribution le plus court et la part la plus faible de demandes depuis plus d'un an. Concernant les revenus, les ménages avec moins de 20% du plafond PLUS ont le délai moyen d'attribution le plus faible, mais 35% des demandeurs le sont depuis plus d'un an.

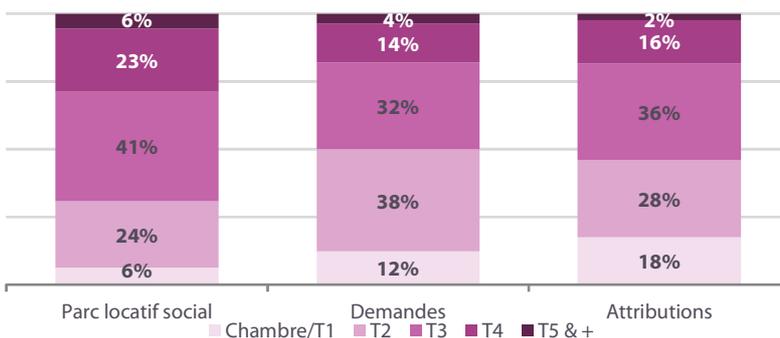
Les petits logements sont de plus en plus demandés, la réponse à la demande est difficile pour les 2 et les 5 pièces

En lien avec leur composition familiale, 50% des demandeurs

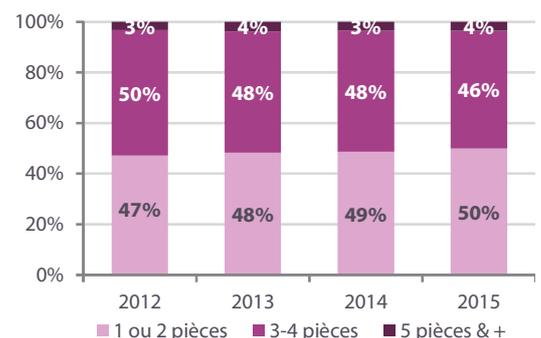
souhaitent des 1 ou 2 pièces. Or, cette taille de logements concerne seulement 30% du parc locatif social et 36% des attributions. Et les demandeurs sont de plus en plus nombreux à souhaiter cette taille de logements.

Les 3 indicateurs de tension locative publique montrent des difficultés pour la réponse à la demande concernant les 2 pièces et les 5 pièces. Pour les 2 pièces, on compte 3,5 demandes pour une attribution, le délai d'attribution moyen atteint 9 mois et 34% des demandeurs le sont depuis plus d'un an. Pour les 5 pièces et plus, le ratio de demandes par attribution atteint 3,8 et la part des demandes de plus d'un an est de 40%.

Nombre de pièces des logements



Evolution de la répartition des logements demandés



L'amélioration du parc privé existant

Sources : ANAH - Etat des dossiers agréés en 2014 / Eco-PTZ - Dreal Bretagne / Traitement QCD

Le nombre de logements aidés par l'ANAH continue à progresser en 2014

Le nombre de logements subventionnés par l'ANAH a doublé depuis 2012. En 2014, 732 logements ont bénéficié des aides à l'amélioration de l'ANAH en Cornouaille.

Les volumes les plus importants se situent à Quimper Communauté (180 logements subventionnés), à Concarneau Cornouaille Agglomération (149), à la COCOPAQ (115), et dans le Pays de Douarnenez (79). Ces 4 EPCI sont couverts par une opération de type « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH) ou « Programme d'Intérêt Général » (PIG).

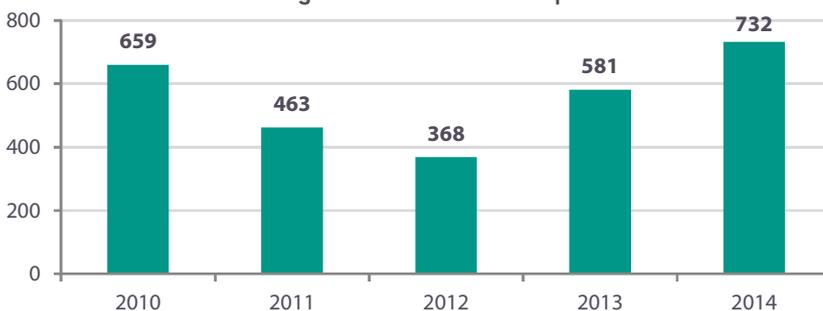
Rapporté au parc de logements, le Pays de Douarnenez et le Pays Glazik ont le nombre de logements aidés le plus important avec respectivement 65 et 55 logements aidés pour 10 000 logements existants.

La majorité des aides concerne l'amélioration énergétique

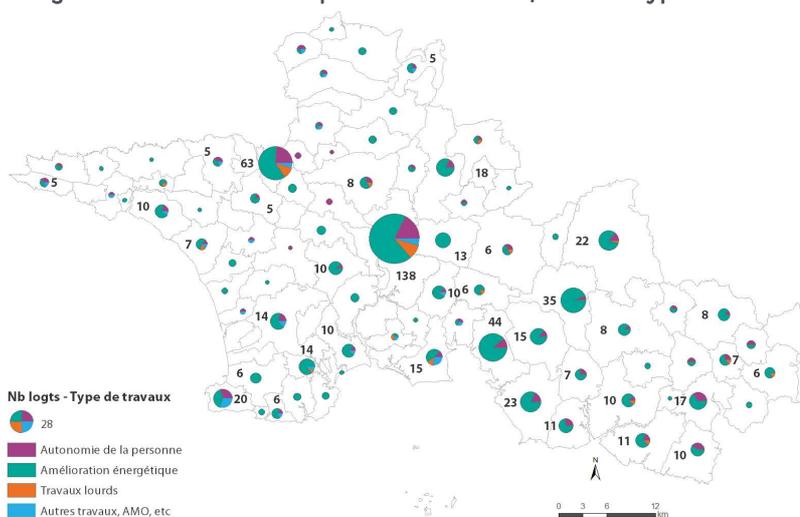
72% des travaux concernent l'amélioration énergétique. Le nombre de logements aidés pour des travaux d'amélioration énergétique a doublé en un an, passant de 287 logements en 2013 à 528 en 2014. Ils représentent 85% du parc aidé à Concarneau Cornouaille Agglomération, et entre 70 et 75% dans le Pays Glazik, le Pays de Quimperlé, Quimper Communauté et le Pays Bigouden Sud.

En 2014, les aides de l'ANAH constituent un budget de 5,3 millions d'euros en Cornouaille, soit 1,2 millions de plus qu'en 2013. La subvention moyenne par logement est de 7 300 €.

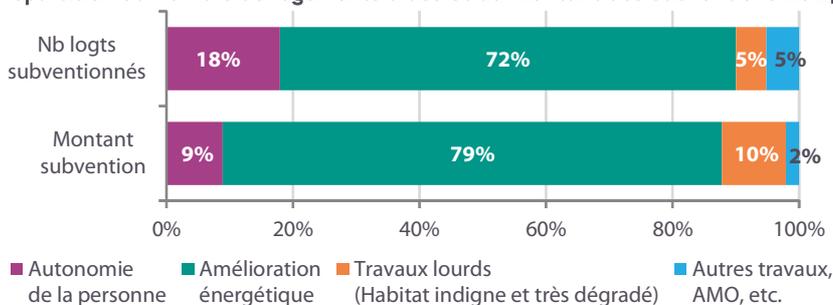
Evolution du nombre de logements subventionnés par l'ANAH en Cornouaille



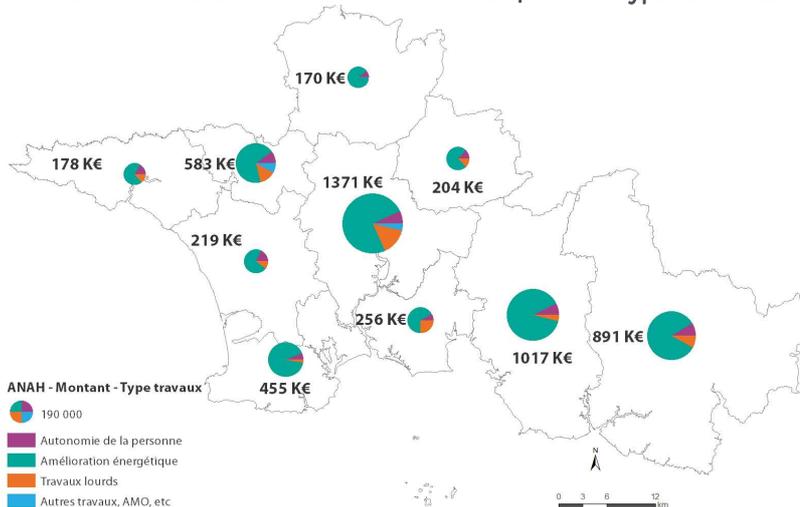
Logements subventionnés par l'ANAH en 2014 selon le type de travaux



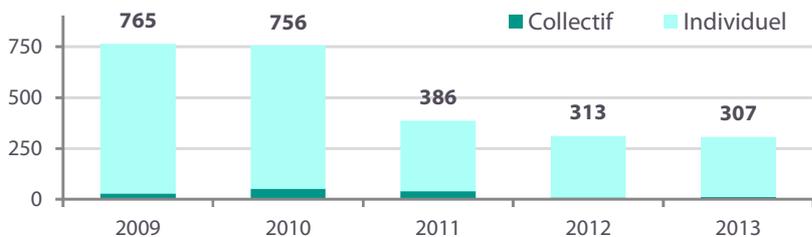
Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions 2014



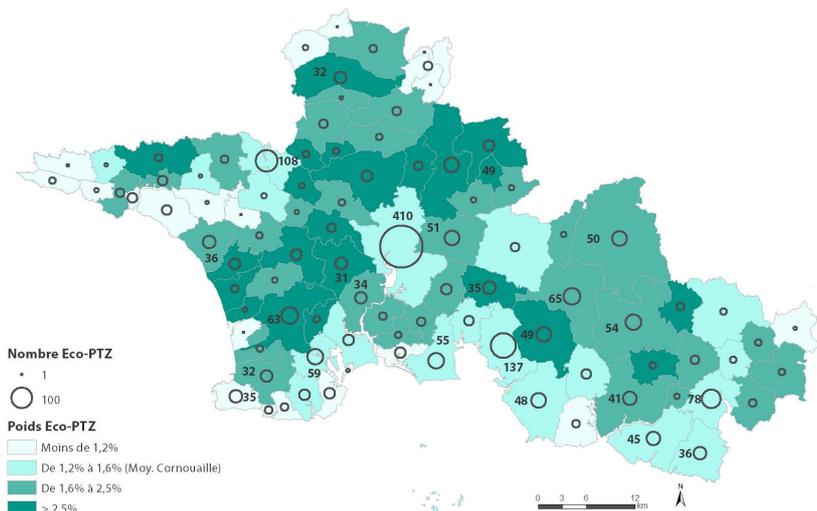
Montant des subventions de l'ANAH en 2014 selon le type de travaux



Evolution du nombre d'Eco-PTZ émis en Cornouaille



Nombre et poids des Eco-PTZ émis entre 2009 et 2013 dans le parc de logements datant d'avant 2011



■ Environ 2 500 Eco-PTZ émis en Cornouaille entre 2009 et 2013

En 2013, environ 300 Eco-PTZ ont été émis en Cornouaille, soit un volume proche de celui de 2012. Il a fortement diminué par rapport à 2009-2010, où on en comptait plus de 750 chaque année. Cette baisse s'explique par le retrait en 2011 du cumul possible entre le crédit d'impôt et l'Eco-PTZ. Le cumul redevient possible en 2012, mais le plafond de revenus autorisant ce cumul est nettement plus bas qu'en 2009-2010 (revenu fiscal du foyer de 30 000 € contre 45 000 €).

Sur l'ensemble des 5 années, les Eco-PTZ émis concernent seulement 1,6% du parc de logements datant d'avant 1990. Ce poids est encore plus faible à Quimper et sur l'ensemble du littoral Sud.

L'accession à la propriété

Sources : PSLA - DREAL Bretagne / SGFGAS – Statistiques sur le prêt à taux zéro - DREAL Bretagne / Traitement QCD

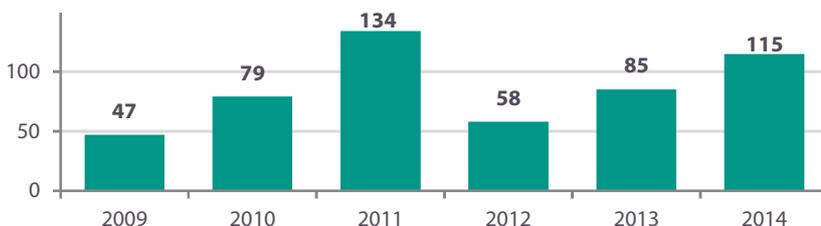
■ 200 PSLA* délivrés en Cornouaille en 2013 et 2014

Le volume de PSLA délivrés chaque année en Cornouaille varie fortement, au gré des opérations. En 2014, elle en compte 115, soit un volume proche de celui observé en 2011. La Cornouaille concentre la majeure partie des PSLA délivrés dans le Finistère, dont le principal opérateur est l'OPAC HLM de Quimper Cornouaille.

Sur les 200 PSLA délivrés en Cornouaille en 2013 et 2014, 50 l'ont été à Quimper et 50 à Concarneau. L'autre moitié est répartie principalement entre Plouhinec, Pont-l'Abbé, la Forêt-Fouesnant, Clohars-Carnoët, Combrit et Plonéis.

* PSLA : Prêt Social Location - Accession

Evolution du nombre de PSLA* en Cornouaille



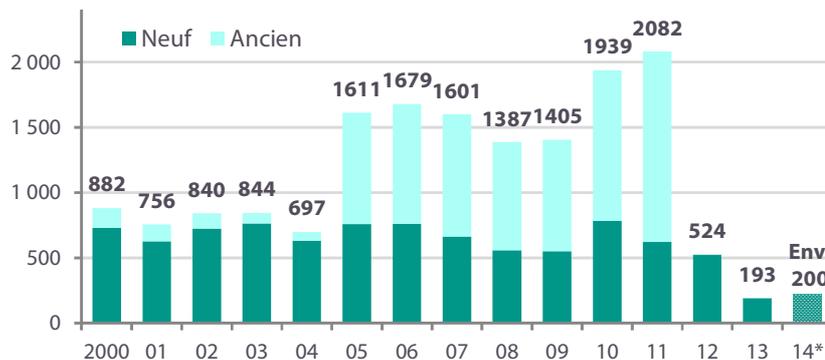
Nombre de PSLA* délivrés entre 2013 et 2014 par commune



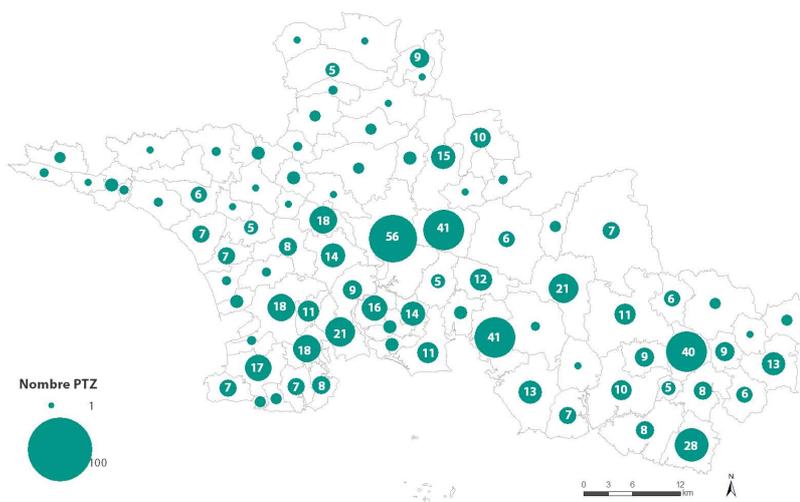
■ Moins de 1 000 PTZ émis en Cornouaille entre 2012 et 2014

En 2014, comme en 2013, seuls 200 Prêts à Taux Zéro ont été émis en Cornouaille. Ce volume a été divisé par 2,5 par rapport à 2012. Quelle que soit l'année depuis 2000, on en comptait toujours plus de 500 dans le neuf.

Evolution du nombre de PTZ émis en Cornouaille



Nombre de PTZ émis en 2012 et 2013



PTZ 2012-2013

Part individuel : 97%

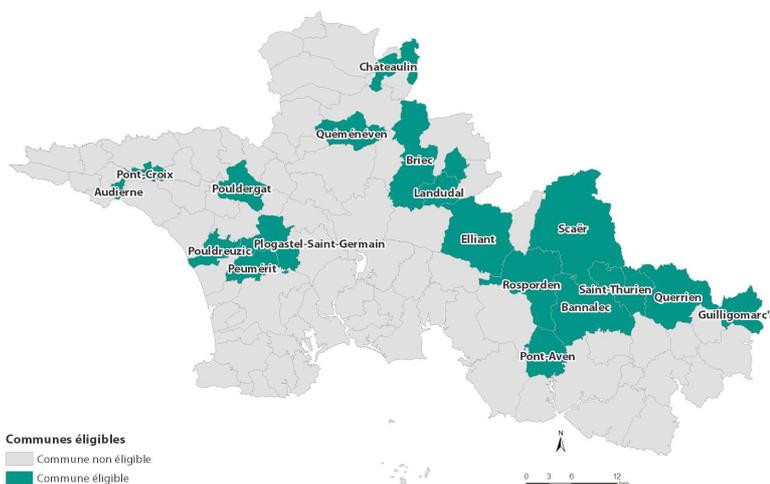
Montant moyen opération : 170 000 €

Montant moyen PTZ : 24 000 €

Le PTZ 2015 – Quelles nouveautés ?

- Prolongation du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2017
- Augmentation du revenu plancher lors de l'appréciation des conditions de ressources
- Plus de conditions liées à la performance énergétique dans la réglementation PTZ (quelle que soit l'opération)
- Des conditions plus favorables pour le financement des opérations de location-accession
- Vente du parc social à ses occupants : assouplissement

Les opérations d'acquisition-amélioration deviennent éligibles dans 18 communes cornouaillaises

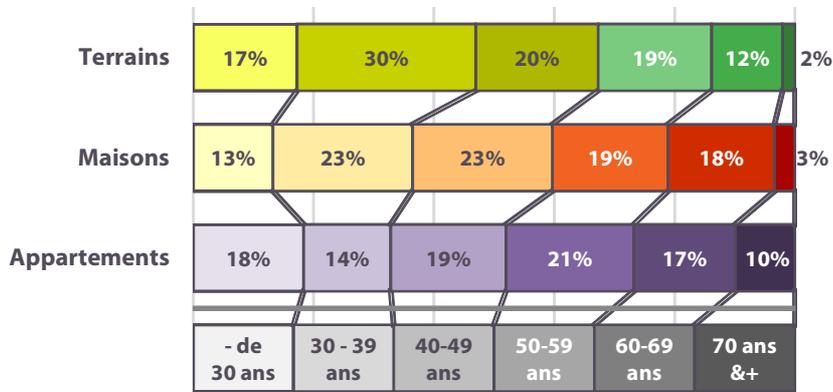


Source : ADIL 29

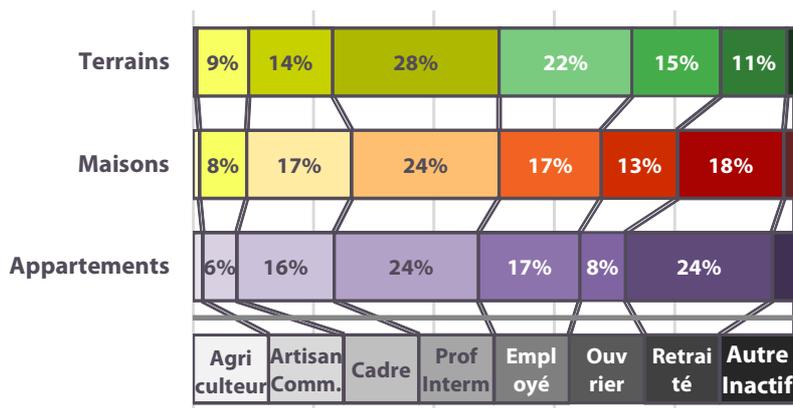
Les caractéristiques des acquéreurs

Source : Notaires de France - PERVAL - 2013 - 2014 / Traitement QCD

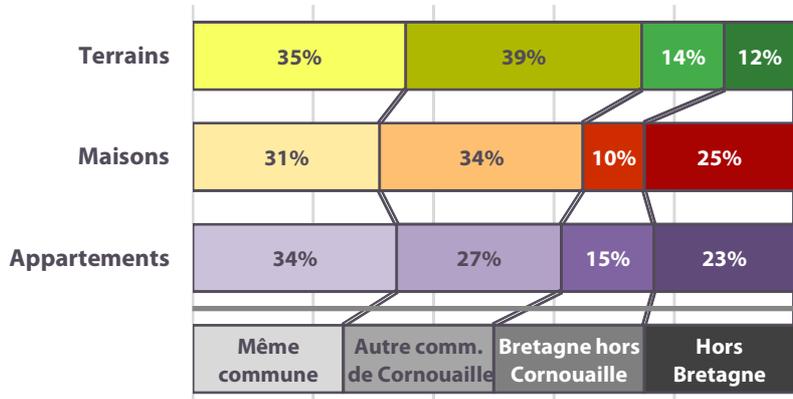
Répartition des ventes par âge de l'acquéreur selon le type de biens en Cornouaille en 2013-2014



Répartition des ventes par CSP de l'acquéreur selon le type de biens en Cornouaille en 2013-2014



Répartition des ventes par lieu de résidence de l'acquéreur selon le type de biens en Cornouaille en 2013-2014



■ Qui achète des terrains ?

30% des acquéreurs de terrains en Cornouaille ont entre 30 et 39 ans. C'est 7 points de plus que pour les acquéreurs de maisons et 16 points de plus que pour les appartements. 88% sont des actifs, avec une surreprésentation des employés et des ouvriers (37% des acquéreurs).

3/4 habitent déjà en Cornouaille. De nombreux quimpérois achètent des terrains dans les communes de la périphérie proche (Plonéis, Plomelin, Saint-Evarzec), et vers les communes littorales et rétro-littorales du Sud (Pleuven, Combrit, Fouesnant)*. A contrario, Concarneau attire les acquéreurs des communes voisines (Melgven, Trégunc, Saint-Evarzec)*. Enfin, de nombreux flux se font depuis les communes de l'agglomération orientale vers la COCOPAQ (Rédené, Clohars-Carnoët, Mellac)*. *Cf cartes p.24

■ Qui achète des maisons ?

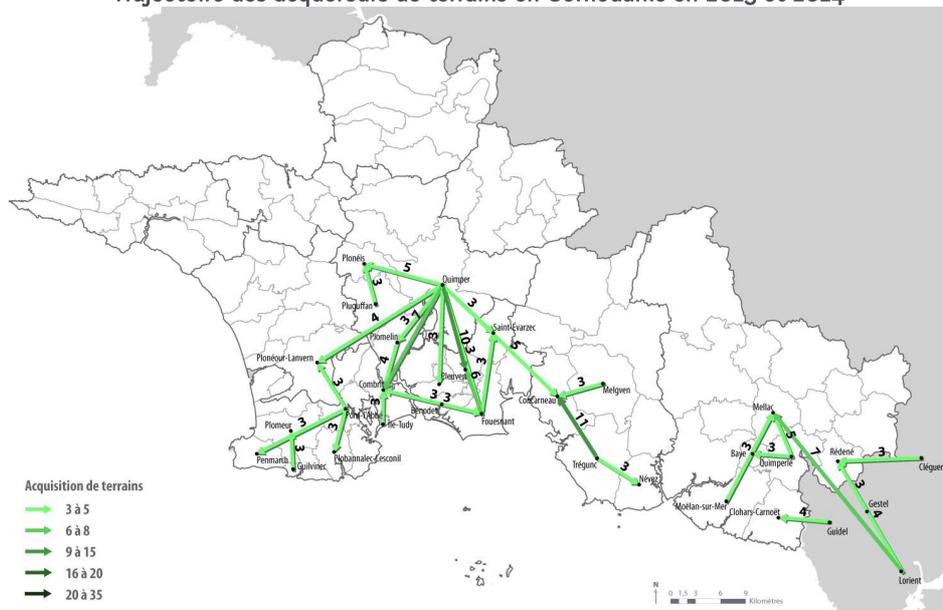
23% des acquéreurs de maisons en Cornouaille ont entre 40 et 49 ans, soit 3 points de plus que pour les terrains et 4 points de plus que pour les appartements. Les cadres sont surreprésentés : 17% des acquéreurs de maisons (14% pour les terrains, 16% pour les appartements).

1/4 habitent en dehors de la Bretagne. Cela peut s'expliquer notamment par l'achat de résidences secondaires. Comme pour les terrains, on retrouve également de nombreux flux sortant de Quimper. A noter les nombreux flux vers la commune de Rosporden.

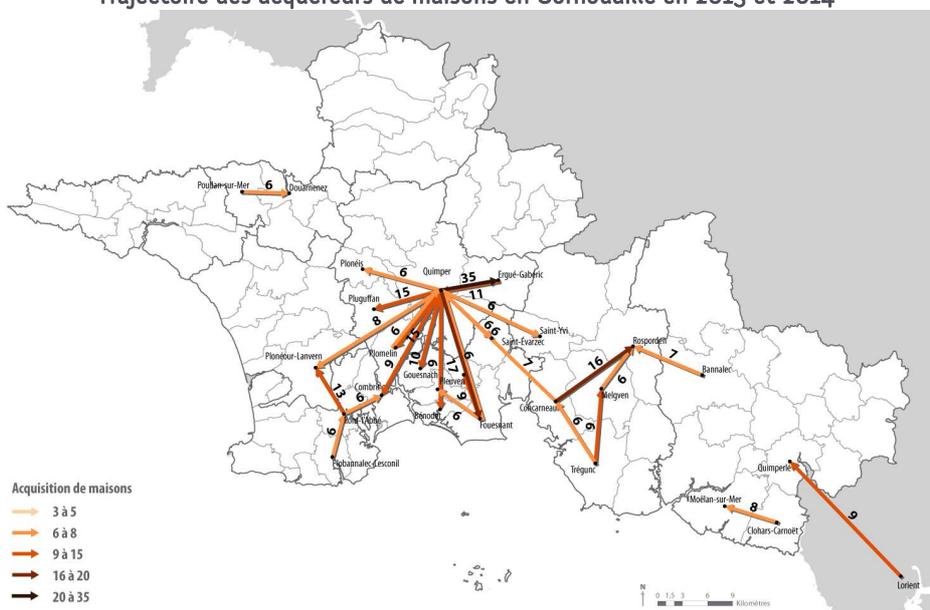
■ Qui achète des appartements ?

Près d'1/4 des acquéreurs d'appartements sont des retraités. Mais, les plus jeunes de moins de 30 ans sont aussi surreprésentés. Les flux internes à la Cornouaille, sont principalement orientés vers Quimper et dans une moindre mesure vers Concarneau.

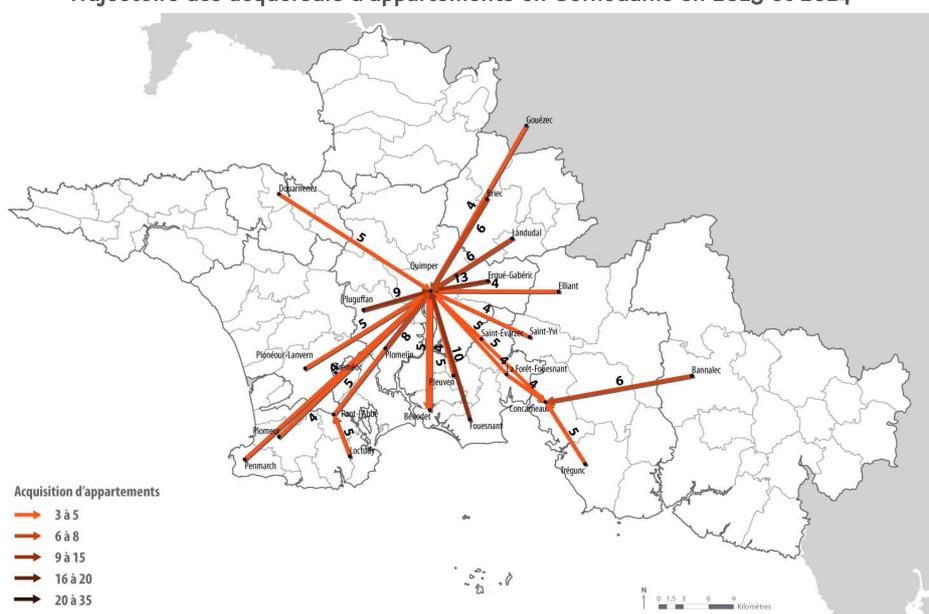
Trajectoire des acquéreurs de terrains en Cornouaille en 2013 et 2014



Trajectoire des acquéreurs de maisons en Cornouaille en 2013 et 2014



Trajectoire des acquéreurs d'appartements en Cornouaille en 2013 et 2014



Fiches par EPCI

Quimper Communauté

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

87 040 habitants

47 650 logements

Propriétaires occupants : 62%

Logements individuels : 58%

Vacance : 8%

Résidences secondaires : 3%

Source : INSEE – Rp 2012

■ Une diminution des autorisations en 2014

Quimper Communauté compte moins de 300 autorisations (non annulées) en 2014, soit 30% de moins qu'en 2013. La baisse continue depuis 2011 s'est amplifiée en 2014. L'individuel a été particulièrement touché : seules 140 autorisations ont été délivrées, soit une centaine de moins qu'en 2013, et 225 de moins qu'en 2011. Le collectif a lui légèrement progressé, avec 130 appartements autorisés (dont 80 rue de Pont-l'Abbé pour Aiguillon Construction). Au global, le ratio de construction est de 0,6% (contre 0,8% en moyenne cornouaillaise).

Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 134
Surface médiane : 598 m²
Prix médian : 47 000 €
Médiane prix / m² : 83 €

■ Des petits terrains, mais des prix au m² assez élevés

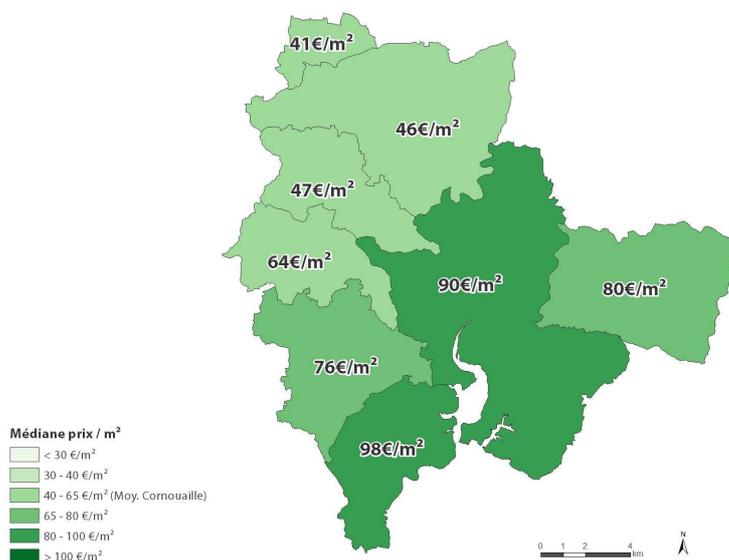
En 2013-2014*, 1/3 des terrains vendus font moins de 500 m². C'est 10 points de plus qu'en moyenne cornouaillaise. Toutefois, comme en Cornouaille, seuls 30% des terrains sont à un prix « abordable », inférieur à 40 000 €. En effet, la médiane du prix au m² atteint 83 € en 2013-2014*, juste derrière le Pays Fouesnantais (100 €) et Concarneau Cornouaille Agglomération (95 €). Si elle est en baisse par rapport à 2011-2012 (90 €/m²), elle est 20% plus chère qu'en 2007. Globalement, avec la baisse de la taille des terrains, le prix médian du lot est toutefois inférieur en 2013-2014* (47 000 €) à celui de 2007 (50 000 €). Notons enfin que, même s'ils ne représentent que 14% des ventes, une vingtaine de terrains de plus de 1000 m² ont été vendus dans l'agglomération.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements

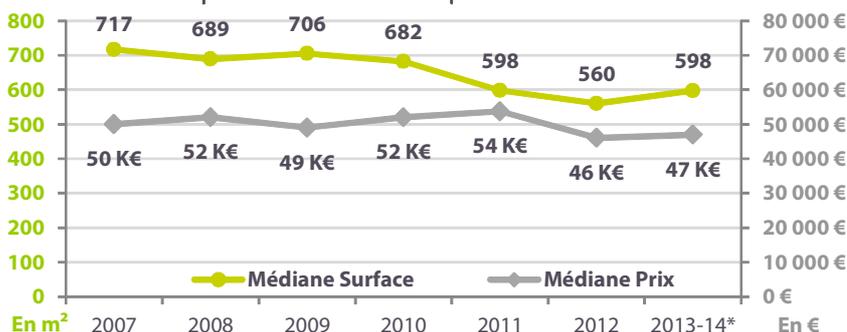


Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

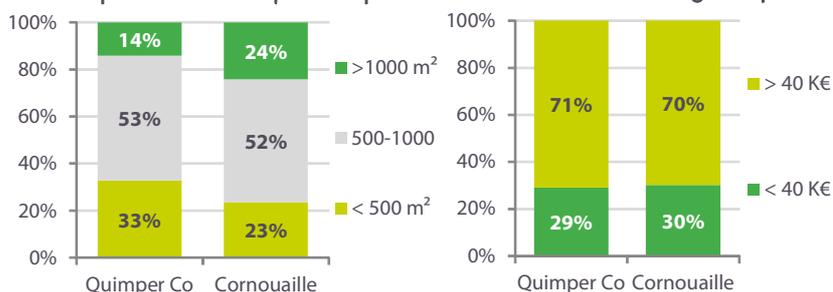
Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



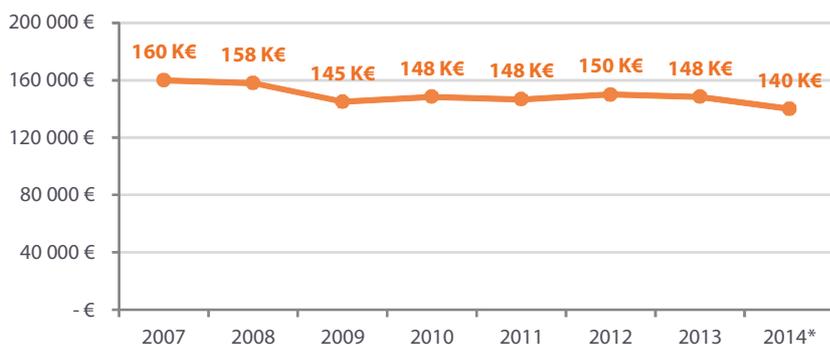
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



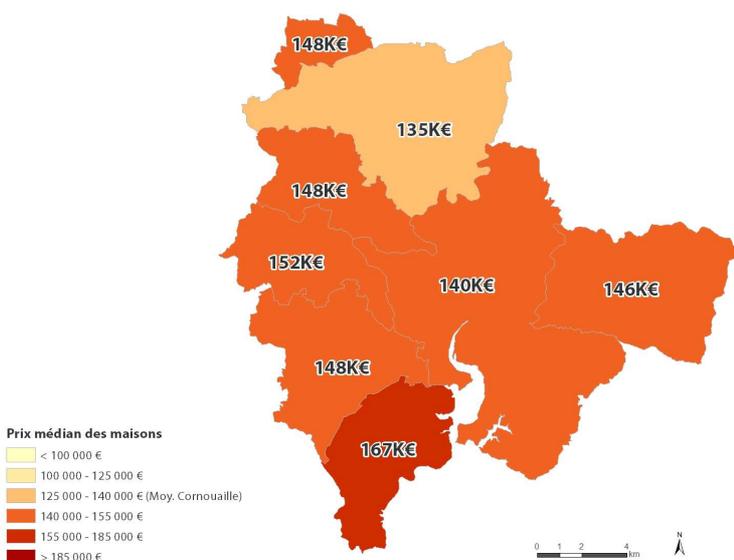
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Quimper Co		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	16%	39 000 €	16%	41 300 €
2 pièces	29%	62 000 €	34%	68 000 €
3 pièces	31%	82 000 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	24%	77 750 €	20%	88 750 €
Ensemble	923	67 000 €	1 555	73 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 1 110
Prix médian : 145 000 €

Le prix des maisons est en baisse

En 2014*, le prix médian de vente des maisons (hors VEFA) à Quimper Communauté est de 140 000 €, juste au-dessus de la médiane cornouaillaise. Il a baissé de 6 % par rapport à 2013, après une stagnation entre 2010 et 2013 autour de 150 000 €. En 2007, ce prix atteignait 160 000 €. Excepté Plogonnec, il est plus faible à Quimper que dans les communes périphériques.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 923
Prix médian : 67 000 €
Médiane prix/m² : 1 260 €

Quimper concentre 3/4 des ventes de T4 et + en Cornouaille

Quelle que soit leur taille, les appartements vendus à Quimper Communauté sont moins chers qu'en moyenne cornouaillaise. La médiane du prix au m² est en 2013-2014* de 1 260 €, soit environ 130 €/m² de moins que sur l'ensemble de la Cornouaille. C'est pour les T4 & +, surreprésentés dans l'agglomération, que l'écart est le plus important : 11 000 € de moins, soit -12%.

Parc locatif public

6 440 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 13% mis en service depuis 5 ans
Dont 80% collectif

1 370 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

2,9 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 7 mois

730 attributions au cours de l'année 2014

35% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Concarneau Cornouaille Agglomération

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

49 020 habitants
30 520 logements

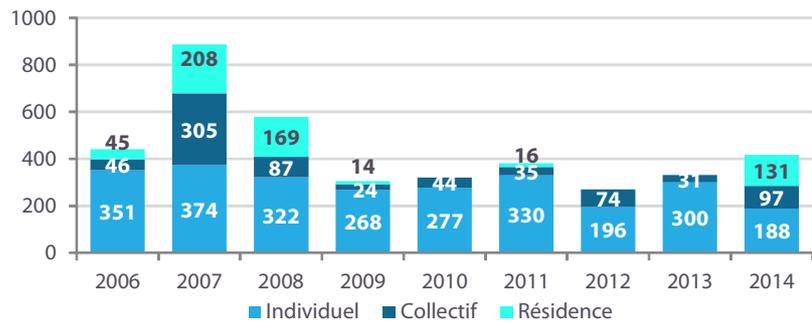
Propriétaires occupants : 73%
Logements individuels : 78%
Vacance : 8%
Résidences secondaires : 16%

Source : INSEE – RP 2012

■ Les autorisations sont en hausse en 2014

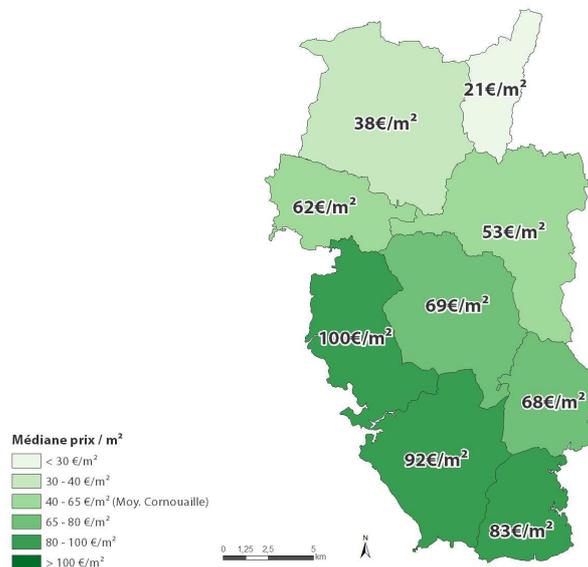
La CA de Concarneau compte **près de 420 autorisations** (non annulées) en 2014. Ce volume est le plus haut observé depuis 2008. Le ratio de construction atteint 1,4%, soit une activité presque 2 fois plus importante que sur l'ensemble de la Cornouaille, et plus forte qu'en moyennes régionale et nationale. Toutefois, ce volume s'explique par une résidence de 130 logements (Résidence Seniors de Nexity pas encore commercialisée). Les autorisations pour du collectif sont également importantes : 55 aux Sables blancs, 34 de l'OPAC Quimper Cornouaille et 9 de Habitat 29. A contrario, moins de 190 logements individuels ont été autorisés en 2014, soit 110 de moins qu'en 2013.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



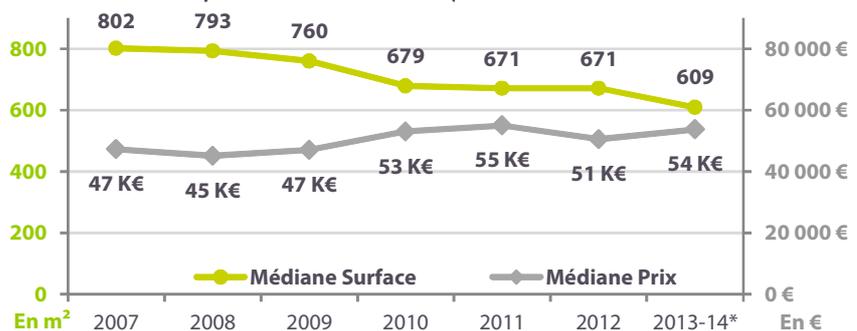
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 156
Surface médiane : 609 m²
Prix médian : 53 800 €
Médiane prix / m² : 95 €

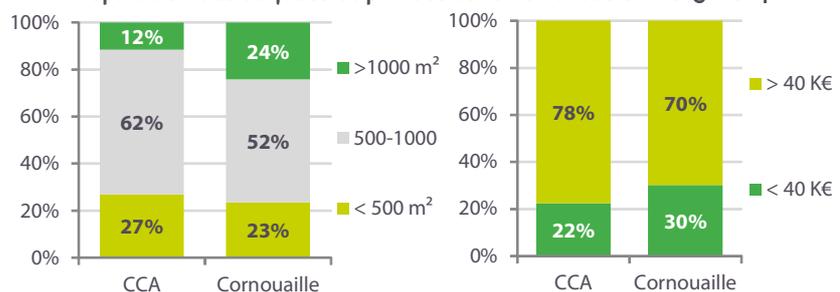
■ Une forte diminution de la taille des terrains

La moitié des terrains vendus en 2013-2014* font moins de 610 m², alors que la taille médiane était de plus de 800 m² en 2007. C'est la plus forte baisse en Cornouaille. Toutefois, 78% des terrains sont vendus au-dessus de la barre des 40 000 €. Ainsi, en 2013-2014*, la moitié des terrains ont été achetés à plus de 95 € du m². Ce prix est porté par la ville-centre qui concentre sur ces 2 années 63% des ventes. Les prix sont aussi très élevés sur les communes littorales de Trégunc et Névez, mais baissent sur le rétro-littoral, et encore plus à l'intérieur des terres.

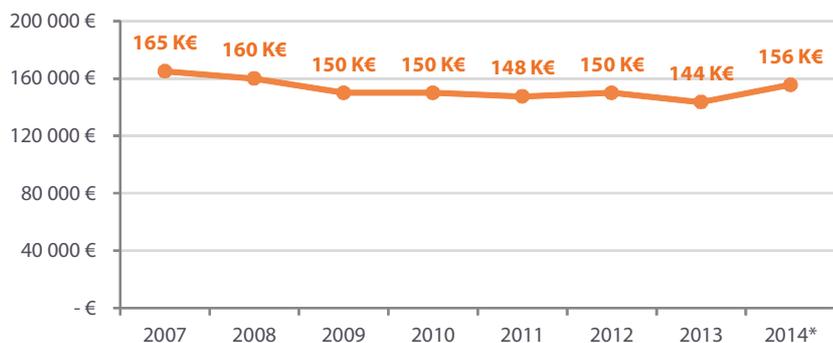
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



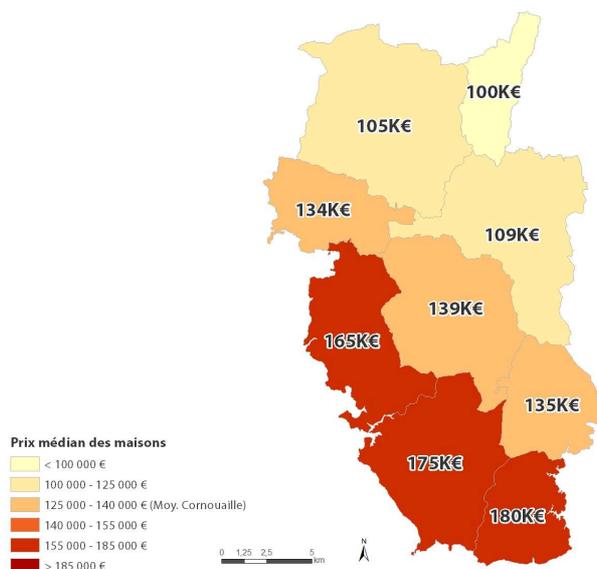
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	CA Concarneau		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	18%	54 500 €	16%	41 300 €
2 pièces	35%	100 000 €	34%	68 000 €
3 pièces	35%	108 850 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	13%	125 000 €	20%	88 750 €
Ensemble	225	99 000 €	1 555	73 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 782
Prix médian : 147 700 €

■ Une forte disparité des prix des maisons selon les communes

Comme pour les terrains, le prix médian des maisons varie fortement entre le littoral et les communes intérieures : entre 165 000 € et 180 000 € en 2013-2014* à Concarneau, Trégunc et Névez, autour de 135 000 € sur le rétro-littoral (Pont-Aven, Melgven et Saint-Yvi) et de 100 000 € à Elliant, Rosporden et Tourc'h. Contrairement à la médiane cornouillaise, la CA ne connaît pas de baisse significative du prix depuis 2011.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 225
Prix médian : 99 000 €
Médiane prix/m² : 1 930 €

■ 86% des ventes de collectifs sont réalisées à Concarneau

Quelle que soit leur taille, les appartements vendus dans la CA de Concarneau sont plus chers qu'en moyenne en Cornouaille. Le prix médian y est globalement supérieur de 36%. La moitié des appartements sont achetés à plus de 1930 € du m², soit 530 € / m² de plus que la médiane cornouillaise.

Parc locatif public

2 670 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 8% mis en service depuis 5 ans
Dont 75% collectif

525 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

3,3 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 8 mois

230 attributions au cours de l'année 2014

28% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Pays de Quimperlé

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

54 780 habitants

31 370 logements

Propriétaires occupants : 77%

Logements individuels : 87%

Vacance : 8%

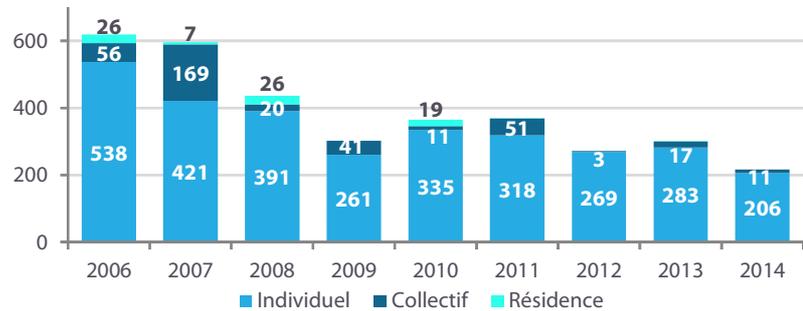
Résidences secondaires : 15%

Source : INSEE – RP 2012

Les autorisations diminuent en 2014

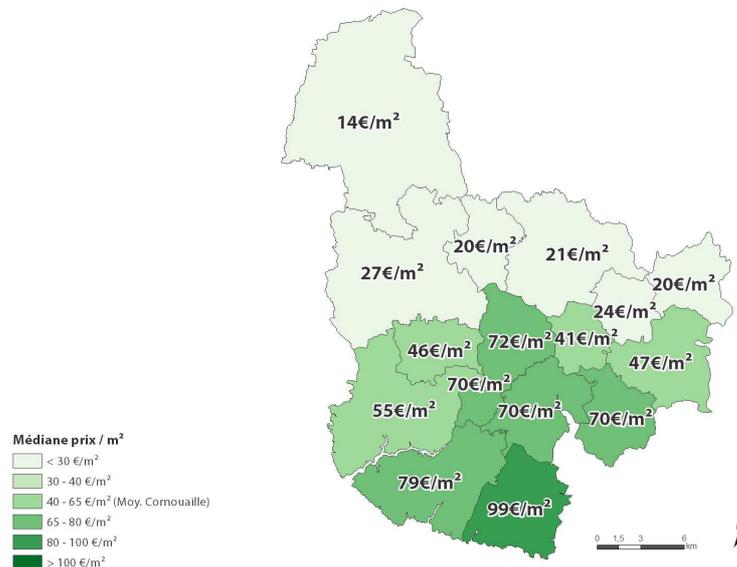
Le Pays de Quimperlé compte moins de 220 autorisations (non annulées) en 2014, soit près de 30% de moins qu'en 2013. Ce volume est le plus bas observé sur la décennie. L'individuel a été particulièrement marqué par la baisse : seules 206 autorisations ont été délivrées, soit 80 de moins qu'en 2013. Comme depuis 2012, aucune résidence n'a fait l'objet d'autorisations et le collectif reste très faible avec seulement 11 appartements autorisés (OPAC Quimper Cornouaille). Au global, le ratio de construction est de 0,7%, légèrement plus faible qu'en moyenne cornouaillaise (0,8%).

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 194

Surface médiane : 673 m²

Prix médian : 45 000 €

Médiane prix / m² : 75 €

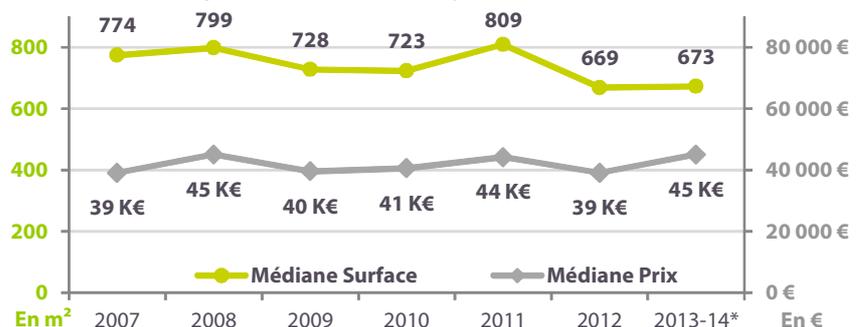
Près d'1 terrain sur 2 coûte moins de 40 000 €

En 2013-2014*, la médiane des prix au m² est de 75€, comme sur l'ensemble de la Cornouaille. Mais, les terrains sont légèrement plus petits : 28% font moins de 500 m², soit 5 points de plus qu'en moyenne cornouaillaise. Il en résulte un prix médian du lot plus faible (45 000 € contre 49 000 €).

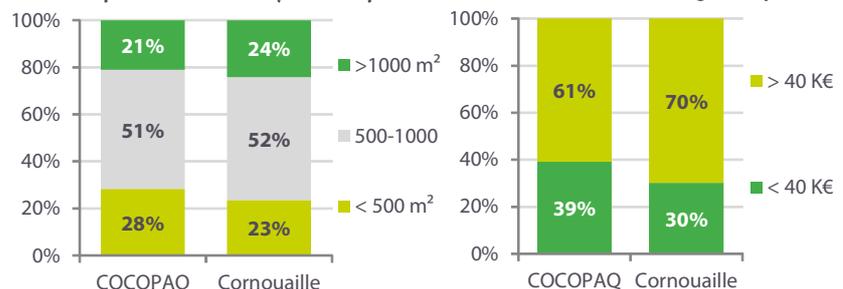
Entre 2007 et 2013-2014*, la médiane des prix au m² a connu une hausse de 40%, proche de la tendance cornouaillaise. Le prix médian du lot fluctue lui entre 39 000 € et 45 000 €.

Les prix des terrains fluctuent fortement selon les communes : de près de 100 €/m² à Clohars-Carnoët à moins de 15 €/m² à Scaër (médiane 2007-2014*).

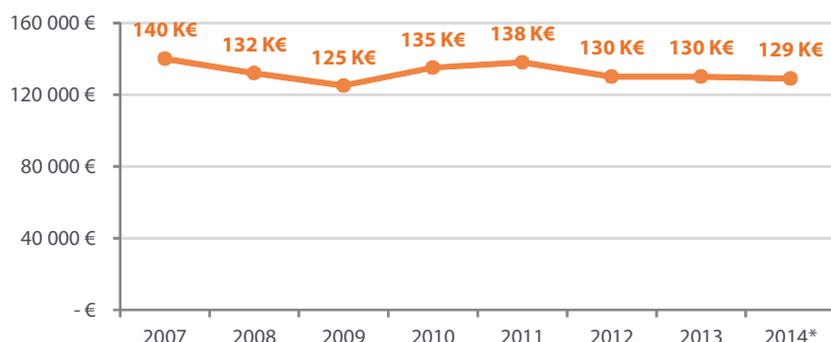
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



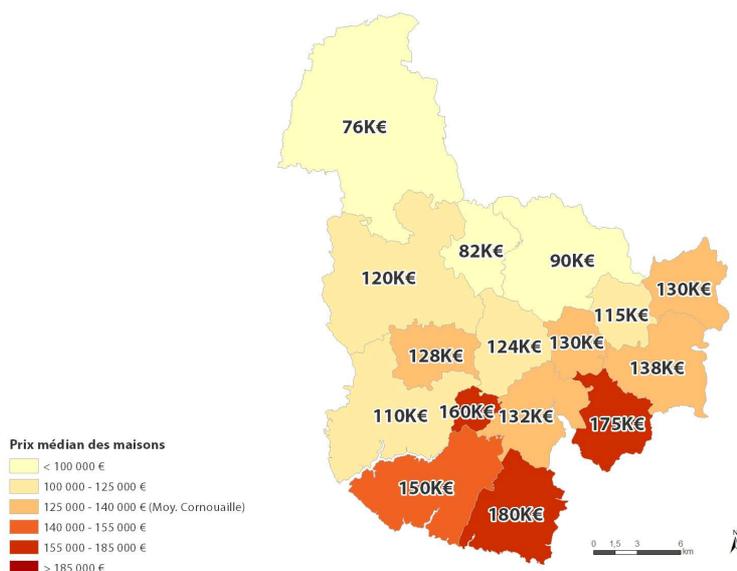
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Pays de Quimperlé		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	18%	47 000 €	16%	41 300 €
2 pièces	45%	68 000 €	34%	68 000 €
3 pièces	26%	89 000 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	11%	129 000 €	20%	88 750 €
Ensemble	76	73 300 €	1 555	73 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 885
Prix médian : 130 000 €

■ Le prix des maisons diminue depuis 2011

Depuis 2011, le prix médian des maisons a baissé de 7%. Comme sur l'ensemble de la Cornouaille, le prix avait fortement diminué entre 2007 et 2009 (-11%), avant de connaître une hausse de 2009 à 2011 (+10%). Puis, il a chuté en 2012, et reste stable depuis autour de 130 000 €. Ce niveau est inférieur de 10 000 €, au prix médian cornouaillais, mais l'écart s'est réduit par rapport à 2007 (17 000 € d'écart). Et, la dispersion est forte : le prix médian en 2013-2014* atteint plus de 160 000 € à Clohars-Carnoët, Rédené et Baye.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 76
Prix médian : 73 300 €
Médiane prix/m² : 1 500 €

■ 55% des ventes de collectif se font à Quimperlé et 30% à Clohars-Carnoët

Les petits appartements sont surreprésentés, notamment les T2, qui concernent 45% des ventes en 2013-2014. Le prix est similaire à l'observation cornouaillaise pour les 2 pièces et les 3 pièces, mais est plus élevé pour les studios/T1 et les T4 & +.

Parc locatif public

1 660 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 8% mis en service depuis 5 ans
Dont 50% collectif

385 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

3,1 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 9 mois

180 attributions au cours de l'année 2014

31% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Pays Bigouden Sud

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

37 570 habitants

28 370 logements

Propriétaires occupants : 79%

Logements individuels : 89%

Vacance : 7%

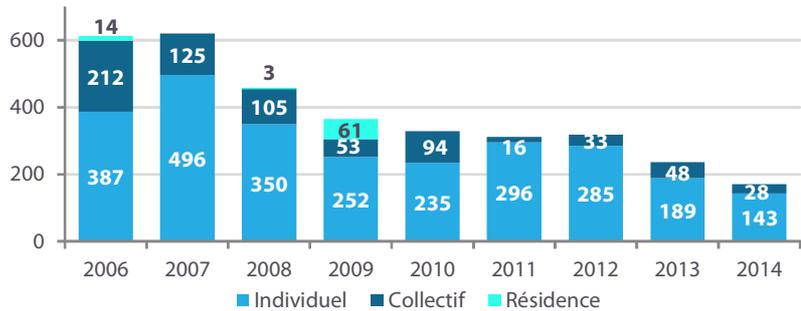
Résidences secondaires : 31%

Source : INSEE – RP 2012

La baisse des autorisations continue en 2014

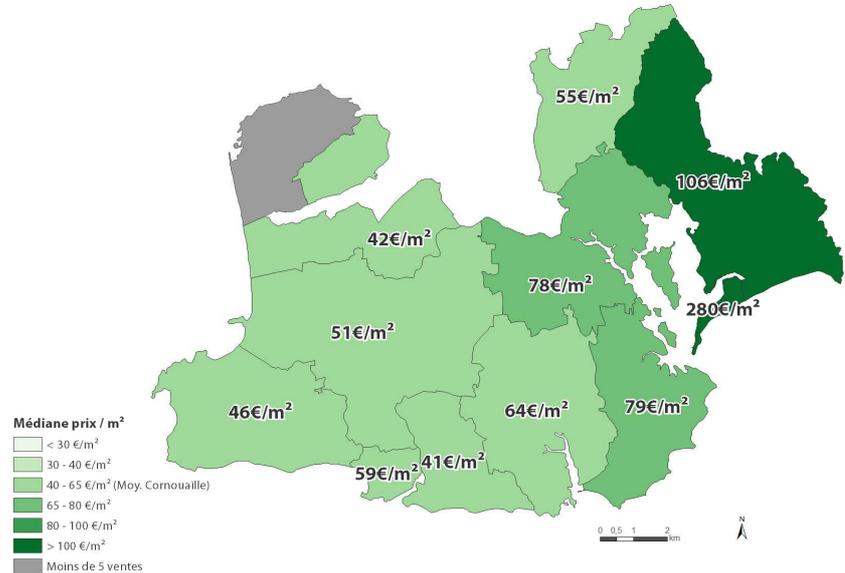
Seules 170 autorisations ont été comptabilisées dans le Pays Bigouden Sud en 2014. C'est 65 de moins qu'en 2013 et 150 de moins qu'entre 2010 et 2012. Aucun permis de construire de résidence n'a été enregistré depuis 2009. Les principales opérations enregistrées en 2014 sont : 13 logements à Combrit par l'OPAC de Quimper Cornouaille (7 en individuel groupé et 6 en collectif), 13 logements collectifs à l'Île-Tudy et 9 à Pont-l'Abbé. Seules 140 maisons individuelles ont été autorisées, soit deux fois moins qu'en 2011 ou 2012.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



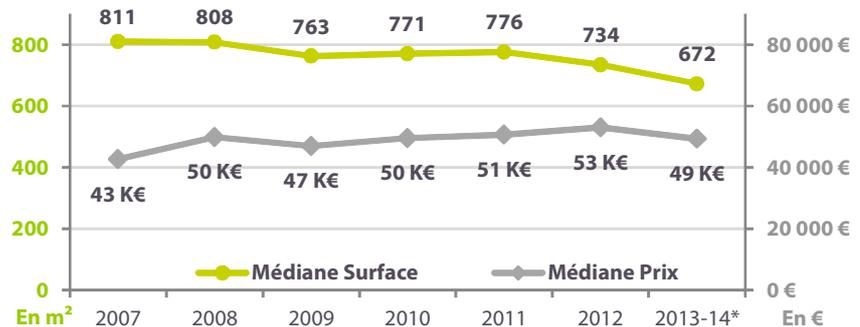
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 117
Surface médiane : 672 m²
Prix médian : 49 300 €
Médiane prix / m² : 69 €

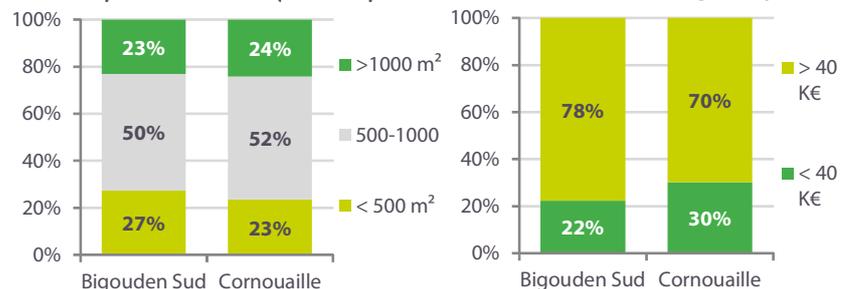
Peu de terrains sont à un prix « abordable »

La moitié des terrains vendus en 2013-2014* coûtent plus de 49 000 €. Ce prix médian est en légère baisse, après la hausse observée entre 2007 et 2012 (de 43 000 € à 53 000 €). Néanmoins, en 2013-2014*, seuls 22% des terrains ont été vendus sous la barre des 40 000 €. Et ce, malgré la baisse importante de la taille des terrains depuis 2007 : de 810 m² à 670 m² (-17%). Le prix médian au m² est de 69€ dans l'EPCI en 2013-2014*, soit 6€/m² de moins que la médiane cornouaillaise. S'il est plutôt homogène et bas dans l'Ouest, il approche 80 €/m² dans les communes de Pont-l'Abbé et Loctudy, plus de 100 €/m² à Combrit et 280 €/m² à l'Île-Tudy (sur l'ensemble de la période 2007-2014*).

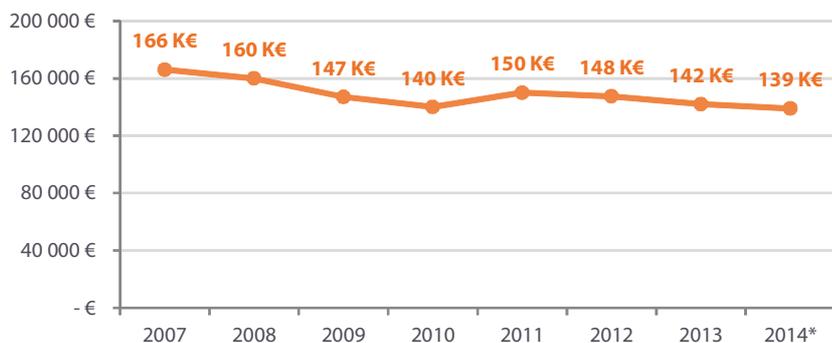
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



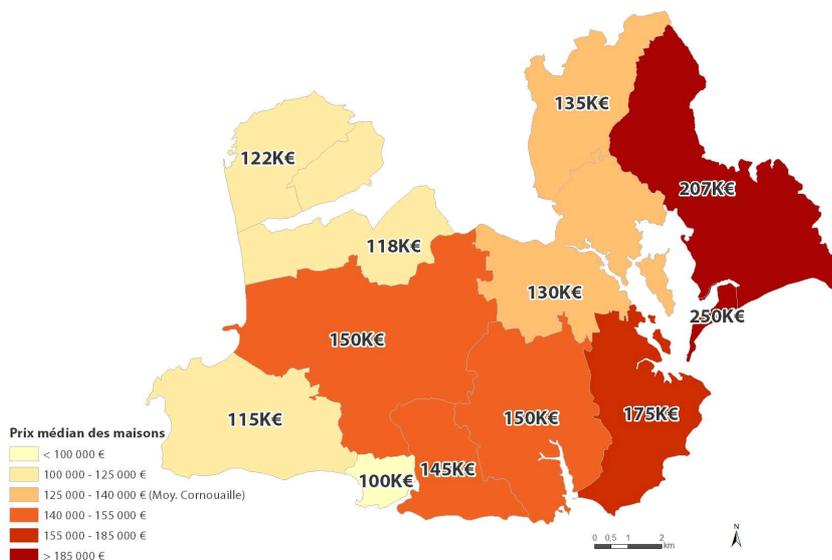
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Pays Bigouden Sud		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	13%	34 300 €	16%	41 300 €
2 pièces	48%	73 000 €	34%	68 000 €
3 pièces	25%	103 000 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	14%	117 500 €	20%	88 750 €
Ensemble	87	85 800 €	1 555	73 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 745
Prix médian : 140 000 €

■ Le prix des maisons est revenu au niveau de 2010

Le prix médian est de 139 000 € en 2014*, proche de la médiane cornouaillaise. En 2007, il atteignait 166 000 €, soit 10 000 € de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. Après une forte baisse entre 2007 et 2010 (-16%), le regain de 2011 (+7%) a de nouveau fait place à une diminution continue. Si le prix médian au Guilvinec, à Penmarc'h, à Tréguennec et à Saint-Jean-Trolimon est faible (< 125 000 €), il dépasse 200 000 € à Combrit et à l'Île-Tudy.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 87
Prix médian : 85 800 €
Médiane prix/m² : 1 520 €

■ Les appartements sont relativement chers

Malgré la forte surreprésentation des T2 (près de la moitié des ventes de collectif dans l'EPCI, contre 34% en Cornouaille), le prix médian des appartements en 2013-2014* atteint 86 000 €, soit 13 000 € de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. Le prix au m² est de 1 520 € (contre 1 400 €/m² en Cornouaille). Seuls les studios/T1 présentent un prix inférieur. A noter que plus de 80% des ventes d'appartements se font à Pont-l'Abbé, Penmarc'h et au Guilvinec.

Parc locatif public

1 110 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 24% mis en service depuis 5 ans
Dont 39% collectif

295 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

3,8 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 8 mois

105 attributions au cours de l'année 2014

30% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Pays Fouesnantais

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

26 940 habitants

18 600 logements

Propriétaires occupants : 79%

Logements individuels : 81%

Vacance : 5%

Résidences secondaires : 29%

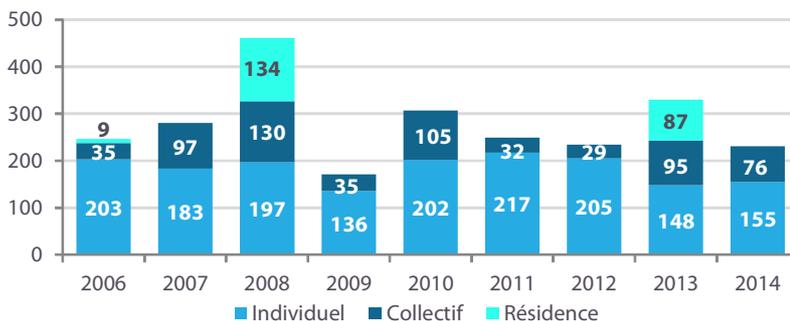
Source : INSEE – RP 2012

Les autorisations de logements ordinaires se maintiennent en 2014

Le Pays Fouesnantais compte **230 autorisations en 2014**. Mis à part les résidences*, ce volume est proche de celui observé entre 2011 et 2013 (de 230 à 250 autorisations chaque année). Comme en 2013, environ 150 autorisations pour des logements individuels ont été enregistrées (une cinquantaine de moins qu'en 2011 et 2012). Concernant le collectif, il y a eu 2 permis d'envergure à Fouesnant : Le Clos Saint-Guérolé de 33 appartements actuellement en commercialisation, et sur le site de Coat Ar Vorc'h, 39 logements sociaux par Habitat 29. Le ratio de construction reste nettement plus fort qu'en moyenne cornouaillaise : 1,2% contre 0,8%.

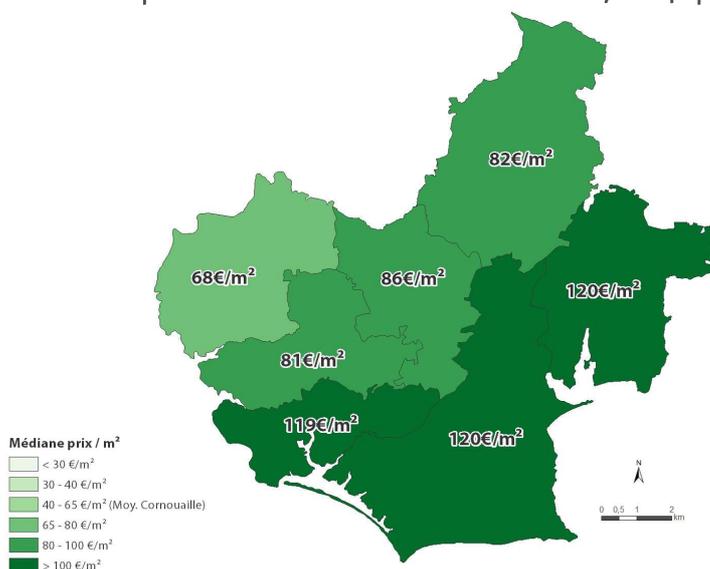
* Les logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme...) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



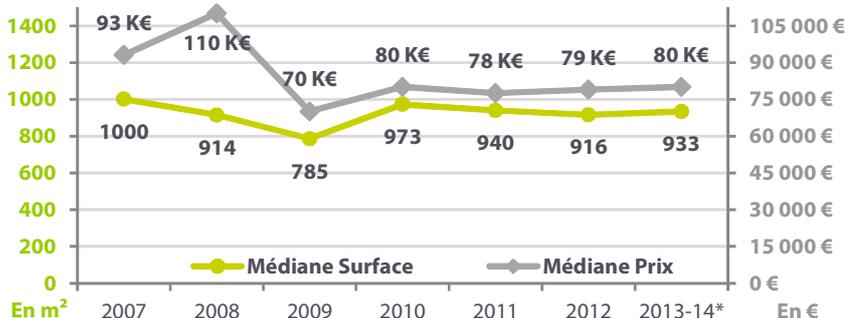
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 91
Surface médiane : 933 m²
Prix médian : 80 000 €
Médiane prix / m² : 100 €

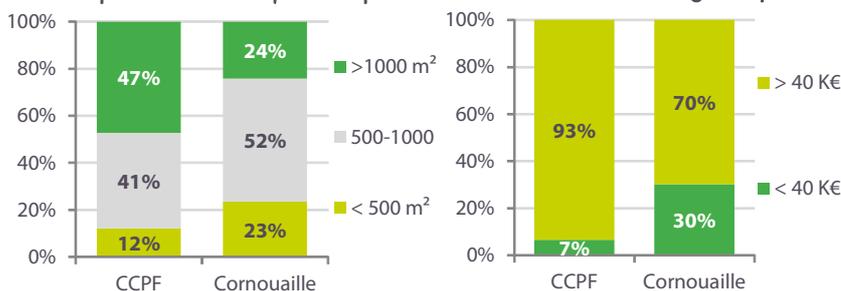
50% des terrains coûtent plus de 80 000 €

Seuls 7% des terrains sont à un prix « abordable », sous le seuil des 40 000 €, soit 4 fois moins qu'en moyenne cornouaillaise. Après une forte baisse en 2009, le prix médian se maintient depuis 2010 autour de 80 000€. A noter qu'il atteignait 100 000 € en 2007-2008. Ce fort prix s'explique notamment par la taille importante des terrains : 47% font plus de 1000 m², soit 2 fois plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. En effet, la surface médiane des terrains n'a pas diminué depuis 2008. D'autre part, les prix au m² sont les plus élevés de Cornouaille : la médiane est en 2013-2014* de 100 €/m².

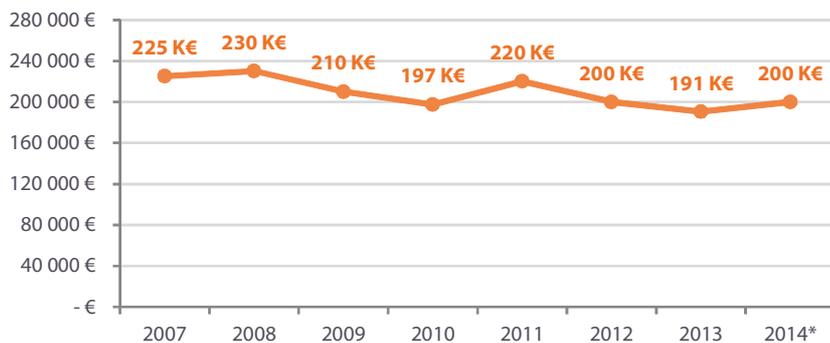
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



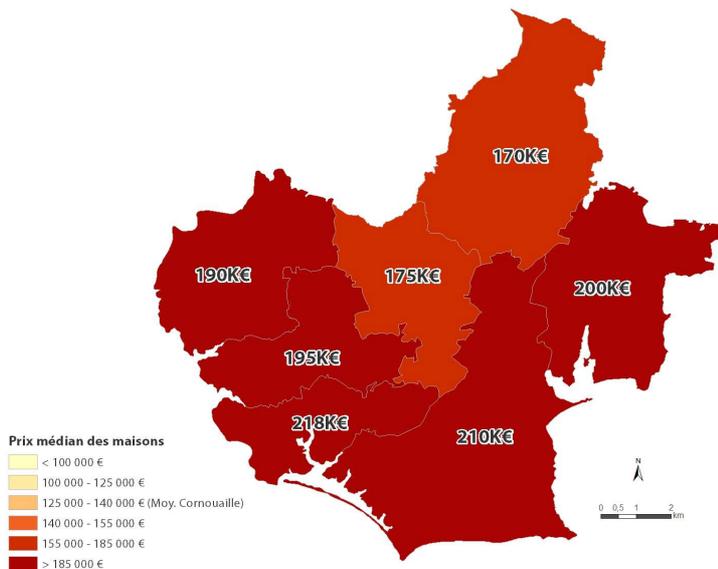
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Pays Fouesnantais		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	20%	70 000 €	16%	41 300 €
2 pièces	45%	105 000 €	34%	68 000 €
3 pièces	26%	158 500 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	10%	130 000 €	20%	88 750 €
Ensemble	135	110 000 €	1 555	73 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 450
Prix médian : 195 500 €

■ Un regain des prix des maisons en 2014*

Le prix médian des maisons est de 200 000 € en 2014*, au même niveau qu'en 2012. Après 2 ans de baisse en 2009-2010, un regain en 2011, une nouvelle baisse en 2012 et 2013, il connaît de nouveau une hausse en 2014*. Il a toutefois globalement diminué de 11% depuis 2007. Comme pour les terrains, le prix médian est un peu plus faible sur le rétro-littoral (Saint-Evarzec et Pleuven). Mais, il reste supérieur à 170 000 € dans ces communes (contre 140 000 € pour la médiane cornouaillaise).

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 135
Prix médian : 110 000 €
Médiane prix/m² : 2 500 €

■ 65% des ventes de collectif concernent des 1 et 2 pièces

Quelle que soit leur taille, les appartements vendus dans le Pays Fouesnantais sont plus onéreux que sur l'ensemble de la Cornouaille. Ils sont en moyenne 50% plus chers. Le marché est différent entre Bénodet et Fouesnant : dans la première, 75% des ventes concernent des 1 et 2 pièces, tandis que dans la seconde 45% sont pour des 3 pièces et +.

Parc locatif public

575 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

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

185 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

5,3 demandes par attribution²

45 attributions au cours de l'année 2014

Délai d'attribution moyen : **10 mois**

41% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Douarnenez Communauté

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

19 090 habitants

12 250 logements

Propriétaires occupants : 68%

Logements individuels : 67%

Vacance : 8%

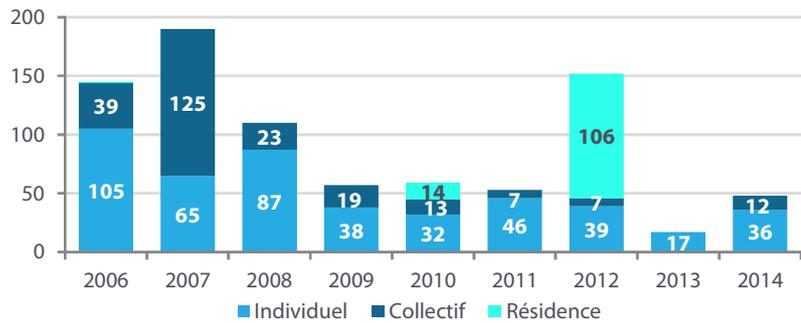
Résidences secondaires : 14%

Source : INSEE – RP 2012

■ Après le fort recul en 2013, les autorisations ont retrouvé en 2014 leur niveau de 2009-2012

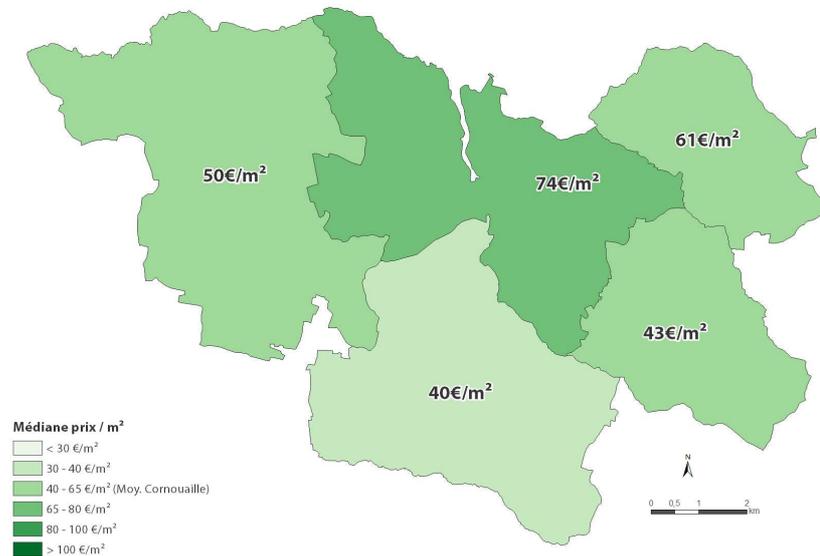
48 autorisations de permis de construire avec création de logements ont été délivrées à Douarnenez Communauté en 2014. Ce volume est faible : le ratio de construction n'est que de 0,4%, soit 2 fois plus faible qu'en moyenne cornouaillaise. Il est toutefois 2 fois plus important qu'en 2013 et dans la moyenne de 2009-2012 en ce qui concerne l'individuel, avec notamment 2 opérations à Poullan-Sur-Mer de 6 maisons chacune par Douarnenez Habitat et Le Logis Breton. D'autre part, 12 logements collectifs ont aussi été autorisés à Douarnenez, répartis dans 3 permis distincts.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



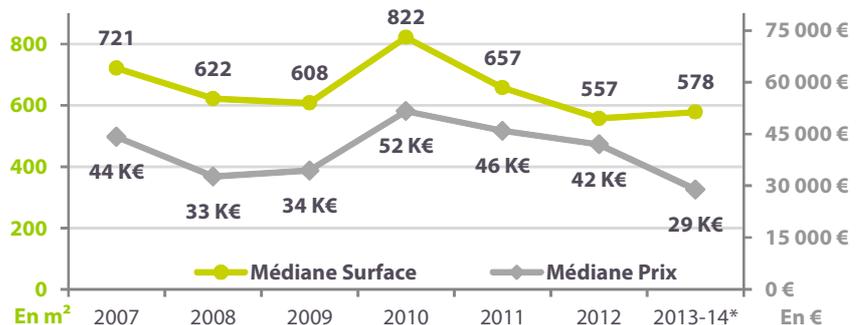
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 16
Surface médiane : 578 m²
Prix médian : 28 900 €
Médiane prix / m² : 50 €

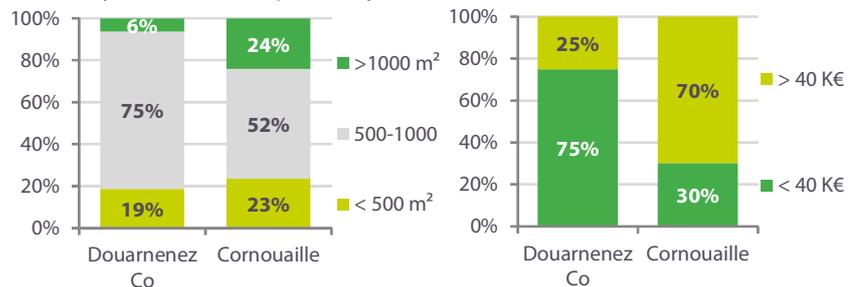
■ Moins de 20 terrains sont vendus chaque année depuis 2009

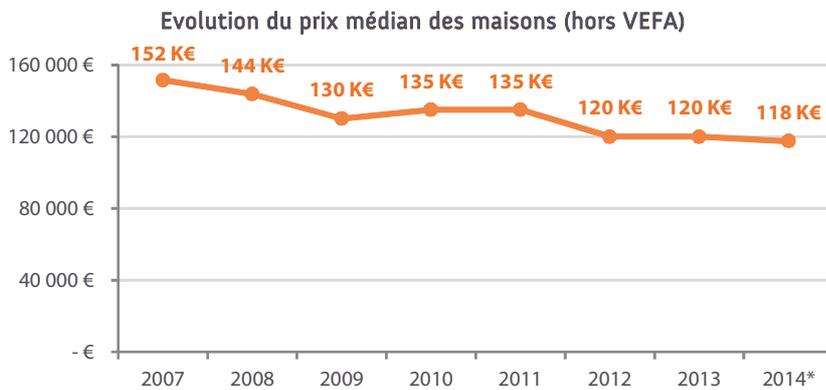
En lien avec la faible construction, les ventes de terrains à bâtir pour l'individuel sont également rares sur le territoire. Sur les 16 terrains vendus en 2013-2014* (dont la moitié à Poullan-Sur-Mer), les ¾ ont coûté moins de 40 000 € et avaient une superficie comprise entre 500 et 1000 m². La médiane du prix / m² est de 50 €, soit 50% moins cher qu'en moyenne cornouaillaise. Ce prix a oscillé depuis 2007 entre 45 et 75 €/m². Il est plus élevé dans la ville-centre, où il atteint 75 €/m² sur l'ensemble de la période 2007-2014*, contre, par exemple, 50 €/m² à Poullan-Sur-Mer.

Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*





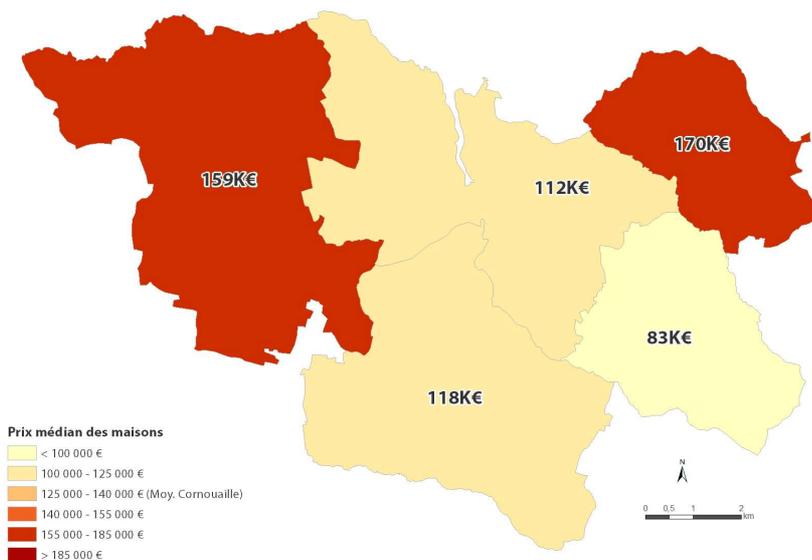
Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 258
Prix médian : 120 000 €

Le prix des maisons continue à diminuer

Entre 2007 et 2014*, le prix médian des maisons (hors VEFA) a baissé de 22% à Douarnenez Communauté. En effet, la moitié des maisons étaient vendues à plus de 150 000 € en 2007, alors que la moitié a coûté moins de 118 000 € en 2014*. Excepté un léger regain en 2010, la baisse est continue sur la période. A noter que les prix sont nettement plus élevés à Kerlaz et Poullan qu'à Douarnenez, qui concentre 78% des ventes de maisons de l'EPCI.

Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 65
Prix médian : 50 000 €
Médiane prix/m² : 1 140 €

Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Douarnenez Communauté		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	11%	50 000 €	16%	41 300 €
2 pièces	38%	62 500 €	34%	68 000 €
3 pièces	33%	80 000 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	17%	72 000 €	20%	88 750 €
Ensemble	65	50 000 €	1 555	73 000 €

Toutes les ventes de collectif se font dans la ville-centre

Hormis pour les studios, les prix de vente des appartements sont moins onéreux qu'en moyenne cornouaillaise. L'écart s'accroît avec le nombre de pièces: -8% pour les T2, -11% pour les T3 et -19% pour les T4 & +.

Parc locatif public

1 570 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 4% mis en service depuis 5 ans
Dont 96% collectif

175 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

2,2 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : **6 mois**

155 attributions au cours de l'année 2014

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

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Haut Pays Bigouden

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

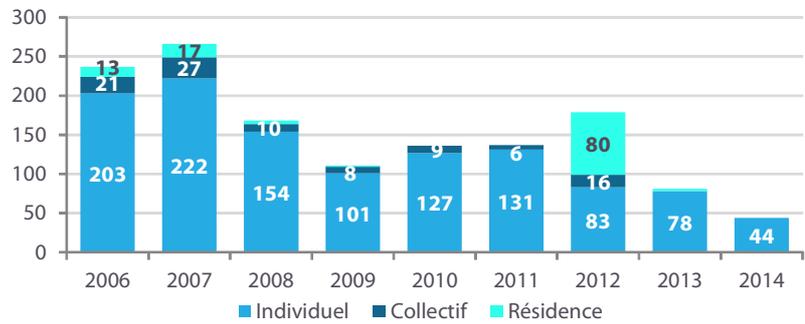
17 720 habitants
10 490 logements
 Propriétaires occupants : 81%
 Logements individuels : 95%
 Vacance : 6%
 Résidences secondaires : 19%

Source : INSEE – RP 2012

■ La construction baisse encore en 2014

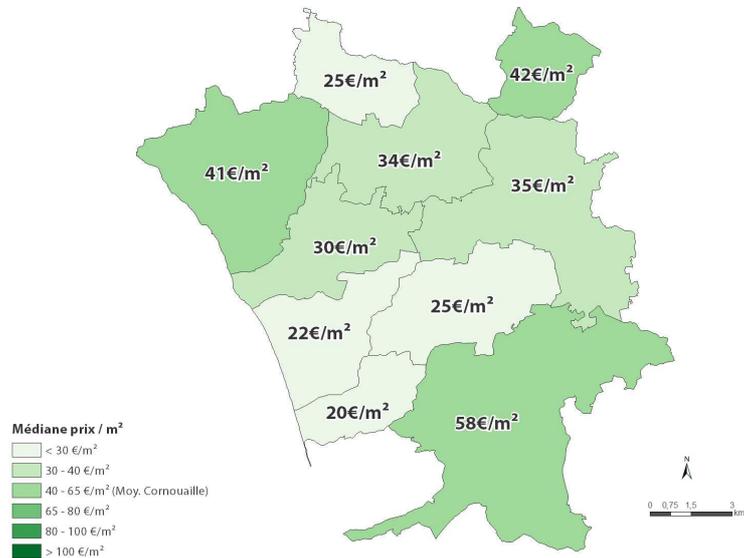
44 autorisations ont été comptabilisées dans le Haut Pays Bigouden en 2014, toutes pour des maisons individuelles. Ce volume est en baisse par rapport à 2012 et 2013, où l'on comptait environ 80 autorisations de logements individuels. Aucun permis pour des logements collectifs ou en résidence n'a été autorisé. Il en résulte un ratio de construction très faible, de 0,4%, deux fois moins fort qu'en moyenne cornouaillaise.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



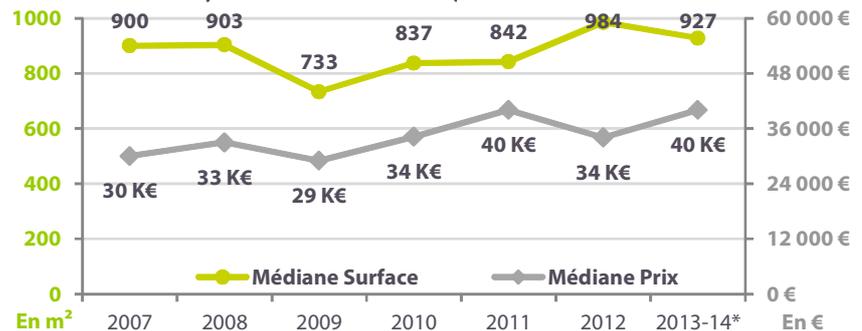
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 47
Surface médiane : 927 m²
Prix médian : 40 000 €
Médiane prix / m² : 44 €

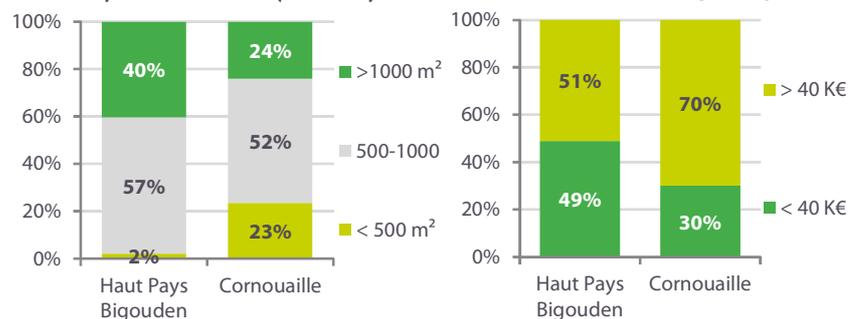
■ La taille des terrains n'a pas diminué depuis 2007, mais les prix ont augmenté

40% des terrains vendus dans le Haut Pays Bigouden en 2013-2014* font plus de 1000 m². Seuls 2% ont une superficie inférieure à 500 m². Il en résulte une surface médiane des terrains de près de 930 m², soit un niveau équivalent à celui des années 2007-2008. En parallèle, le prix des terrains a augmenté sur la période, passant en médiane de 30 000 € en 2007 à 40 000 € en 2013-2014*. La part des terrains « abordables » reste toutefois nettement supérieure à la moyenne cornouaillaise (49% contre 30%). Le prix médian au m² a également augmenté, de 32 €/m² à 44 €/m². Là encore, il reste nettement inférieur à la médiane cornouaillaise (75 €/m²), et ce pour toutes les communes de l'EPCI.

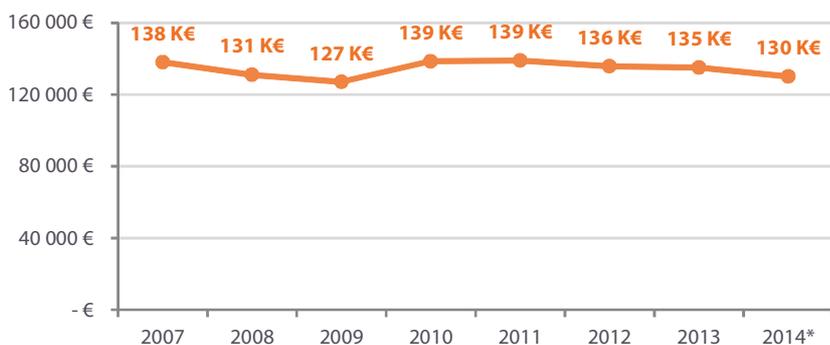
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 284
Prix médian : 134 900 €

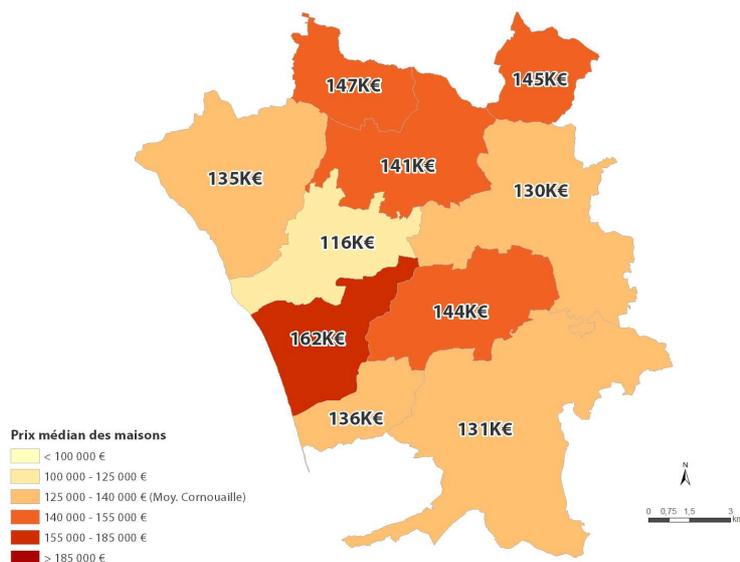
■ Le prix des maisons est en baisse depuis 2011

La moitié des maisons vendues en 2014* dans le Haut Pays Bigouden a coûté moins de 130 000 €. C'est 9 000 € de moins qu'en 2010 et 2011, et du même niveau qu'en 2008. La diminution des prix a été légèrement plus forte que sur l'ensemble de la Cornouaille.

Le prix médian de 2013-2014* varie, selon les communes, entre 116 000 € à Pouldreuzic et plus de 160 000 € à Plovan.

Les petites maisons (3 pièces et moins) sont surreprésentées, concentrant 1/3 des ventes. Elles ont un prix plus élevé que sur l'ensemble de la Cornouaille, contrairement aux maisons de 4, 5 et 6 pièces et +.

Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des maisons (hors VEFA) en 2013-2014 selon le nombre de pièces*

	Haut Pays Bigouden		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
<= 3 pièces	32%	116 425 €	25%	104 200 €
4 pièces	25%	130 835 €	28%	140 000 €
5 pièces	25%	143 000 €	30%	150 000 €
6 pièces et +	18%	158 000 €	17%	185 000 €
Ensemble	100%	134 925 €	100%	140 000 €

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 3

■ Seules trois ventes d'appartements ont été effectuées dans l'EPCI en 2013-2014*

Le nombre de ventes est trop faible pour que des statistiques soient réalisées.

Parc locatif public

870 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 6% mis en service depuis 5 ans
Dont 38% collectif

105 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

2,5 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 6 mois

70 attributions au cours de l'année 2014

38% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Pays de Châteaulin et du Porzay

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

15 900 habitants
9 670 logements
 Propriétaires occupants : 72%
 Logements individuels : 84%
 Vacance : 7%
 Résidences secondaires : 20%

Source : INSEE – RP 2012

■ La construction baisse fortement en 2014

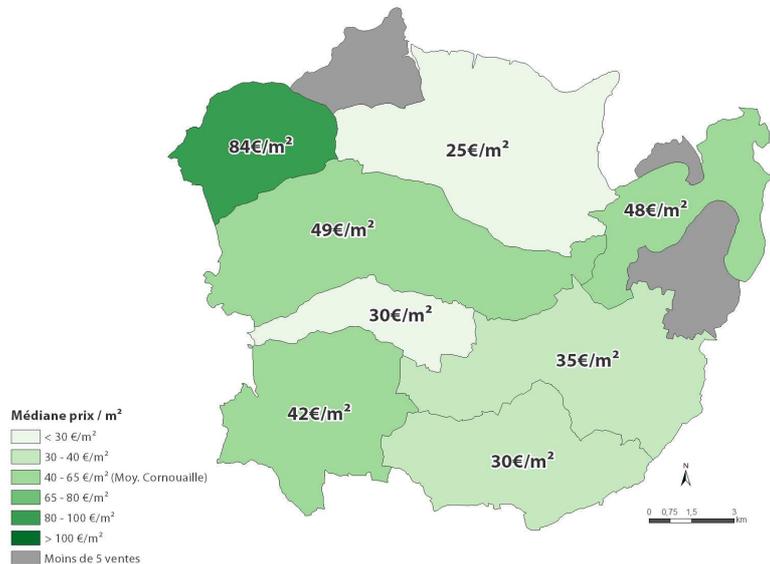
Seules **31 autorisations de logements ont été enregistrées dans le Pays de Châteaulin-Porzay en 2014**. Ce volume est deux fois moins important qu'en 2012 et 2013. Rapporté au parc, on compte 32 autorisations pour 10 000 logements existants, soit le ratio de construction le plus faible de Cornouaille (avec le Cap Sizun). Châteaulin concentre 45% des autorisations de l'EPCI en 2014, avec notamment 4 maisons de l'OPAC et 4 logements en résidence au centre du « Vieux Bourg ». La construction de logements collectifs est quasi-inexistante depuis 2010.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



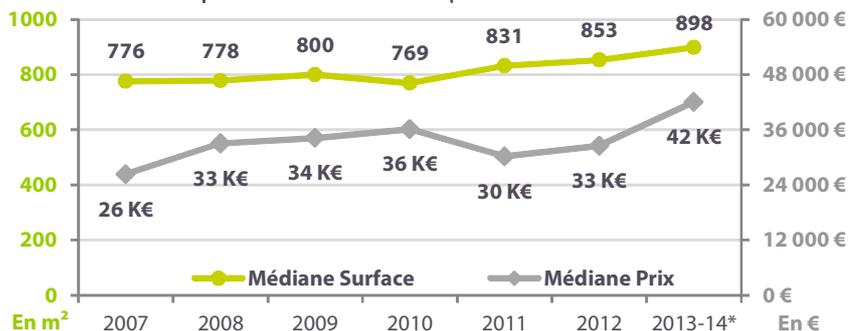
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 29
 Surface médiane : 898 m²
 Prix médian : 42 000 €
 Médiane prix / m² : 48 €

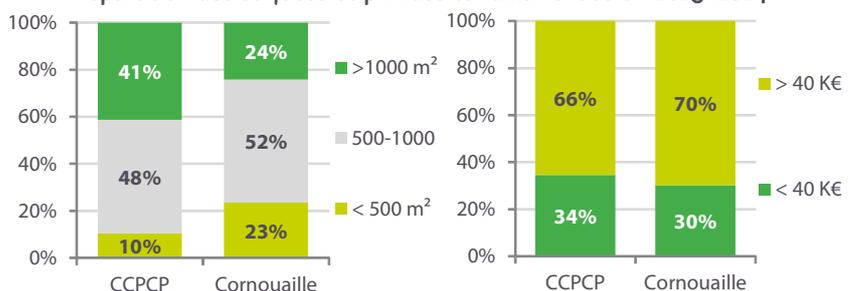
■ La taille des terrains a tendance à augmenter

41% des terrains vendus en 2013-2014* mesurent plus de 1000 m². C'est 17 points de plus qu'en moyenne cornouaillaise. La taille médiane des terrains, après avoir stagné autour de 775 m² entre 2007 et 2010, est en hausse depuis 2010 : +17%, alors qu'elle a diminué de 20% sur l'ensemble de la Cornouaille. Avec la hausse des superficies, le prix médian des lots a également augmenté depuis 2011. Il atteint 42 000 € en 2013-2014*, contre 30 000 € en 2011. Le prix au m² est aussi en hausse, de 35 €/m² en 2011 à 48 €/m² en 2013-2014*. Excepté la commune de Saint-Nic, où le prix médian au m² dépasse 80 € sur 2007-2014*, les prix sont assez homogènes sur le territoire.

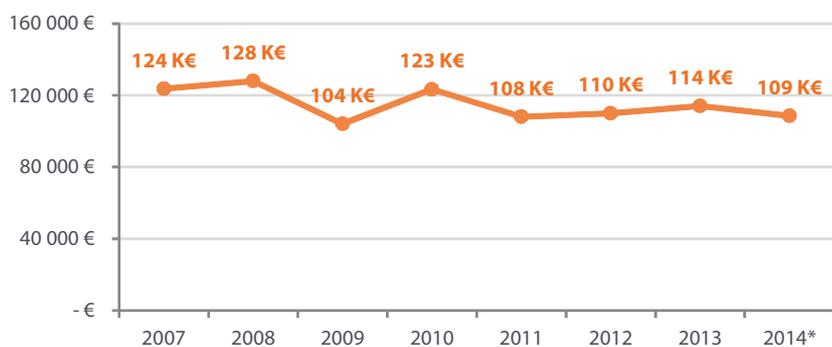
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



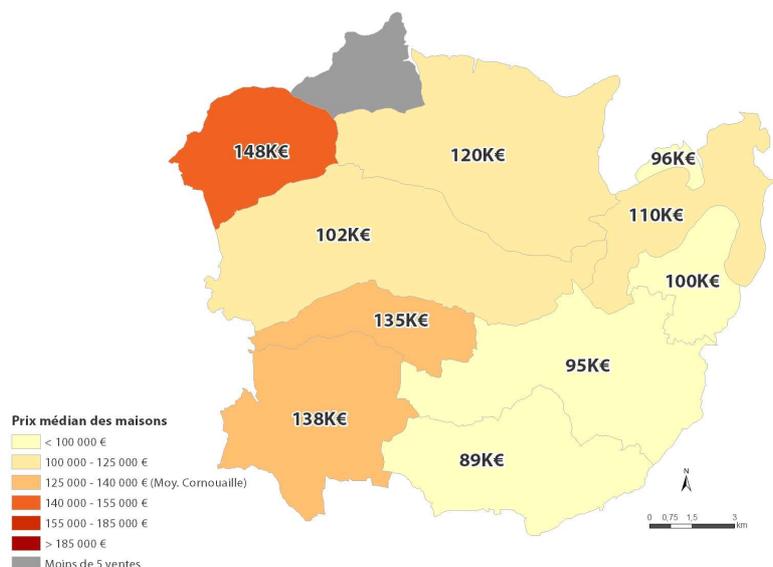
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Pays Châteaulin-Parzay		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	37%	30 000 €	16%	41 300 €
2 pièces	26%	47 200 €	34%	68 000 €
3 pièces	16%	s	31%	90 000 €
4 pièces et +	21%	s	20%	88 750 €
Ensemble	19	47 200 €	1 555	73 000 €

S : secret statistique -> Les prix sont indiqués pour un minimum de 5 ventes

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 232
Prix médian : 110 800 €

Le prix des maisons stagne depuis 2011

Le prix médian des maisons fluctue autour de 110 000 € depuis 2011. Il est légèrement supérieur à la médiane observée en 2009 (104 000 €), mais inférieur aux prix de 2007, 2008 et 2010 qui atteignaient 125 000 €. Comme pour les terrains à bâtir, le prix médian est plus élevé dans la commune de Saint-Nic. Il est plus faible dans les communes de l'Est, inférieur à 100 000 € à Quéménéven, Cast, Port-Launay et Saint-Coulitz.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 19
Prix médian : 47 200 €
Médiane prix/m² : 966 €

Les ventes de collectif sont rares

Seules 19 ventes d'appartements (hors VEFA) ont eu lieu en 2013-2014*, dont 68% à Châteaulin. Les ventes de studios sont les plus nombreuses, représentant 37% des mutations. Les prix médians sont faibles : 30 000 € pour un studio et 47 000 € pour un T2 (contre respectivement 41 000 et 68 000 € pour les médianes cornouaillaises).

Parc locatif public

870 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015
(+32 non conventionnés de la SEM SNI à Châteaulin)

Dont 5% mis en service depuis 5 ans
Dont 59% collectif

110 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

1,8 demandes par attribution²
Délai d'attribution moyen : **3 mois**

135 attributions au cours de l'année 2014

24% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Cap Sizun – Pointe du Raz

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

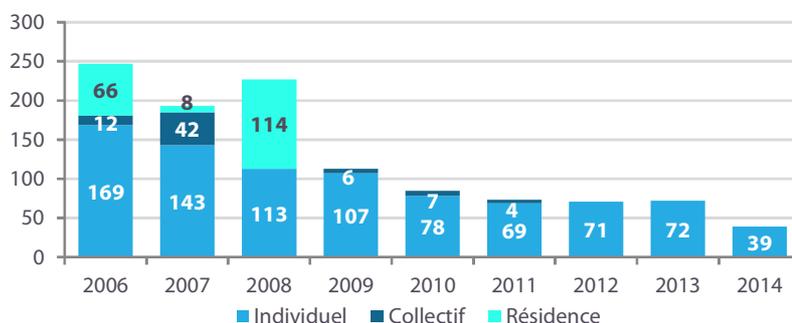
15 770 habitants
12 200 logements
 Propriétaires occupants : 84%
 Logements individuels : 91%
 Vacance : 7%
 Résidences secondaires : 30%

Source : INSEE – RP 2012

■ Une diminution des autorisations en 2014

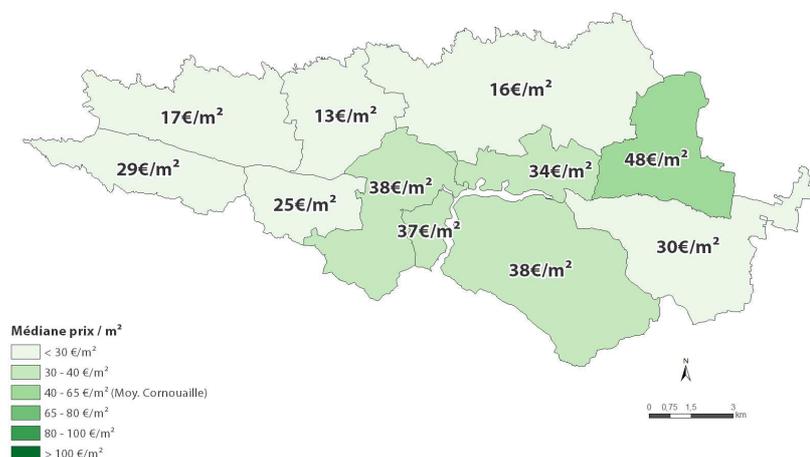
Seules 39 autorisations ont été comptabilisées dans le Cap Sizun-Pointe du Raz en 2014, toutes individuelles. Le volume oscillait chaque année autour de 75 entre 2010 et 2013. Rapporté au parc, cela ne représente que 32 autorisations en 2014 pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio est supérieur à 75 en Cornouaille. C'est avec le Pays de Châteaulin le plus faible ratio de construction de Cornouaille. Comme depuis 2012, aucun permis pour des logements collectifs ou en résidence n'a été autorisé. 36% des autorisations se situent dans la commune de Plouhinec.

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune

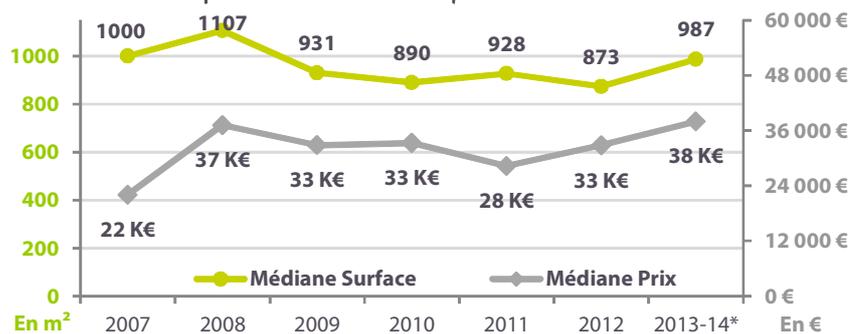


Terrains 2013-2014 *
 Nombre ventes : 30
 Surface médiane : 987 m²
 Prix médian : 38 000 €
 Médiane prix / m² : 34 €

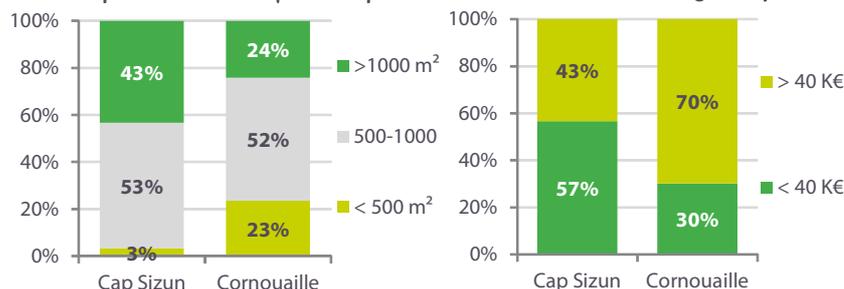
■ Près de 6 terrains sur 10 sont à un prix « abordable », malgré leur grande taille

Le prix médian des terrains vendus en 2013-2014* est de 38 000 €, soit 10 000 € de plus qu'en 2011. Ce prix médian n'était que de 22 000 € en 2007 avant de grimper à 37 000 € en 2008. Après une baisse régulière entre 2008 et 2011, il est reparti à la hausse depuis 2011. La taille médiane des terrains est la plus grande de Cornouaille : elle est d'environ 990 m² en 2013-2014*, soit 300 m² de plus que sur l'ensemble de la Cornouaille. Il en résulte le prix au m² le moins onéreux de Cornouaille (34€/m²), prix relativement stable depuis 2008. Les communes les plus chères de l'EPCI sont Confort-Meilhars, Plouhinec, Audierne et Esquibien.

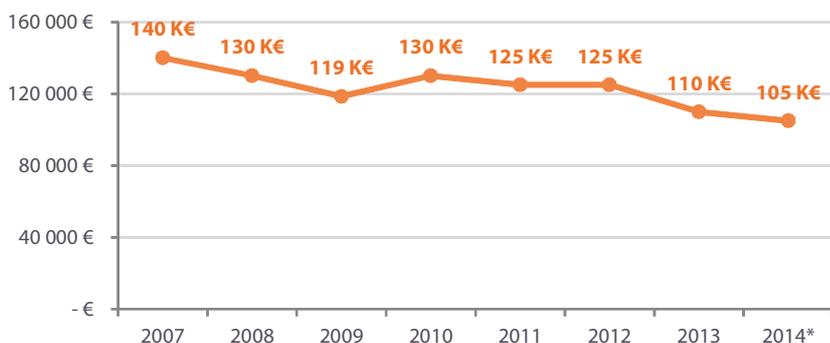
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



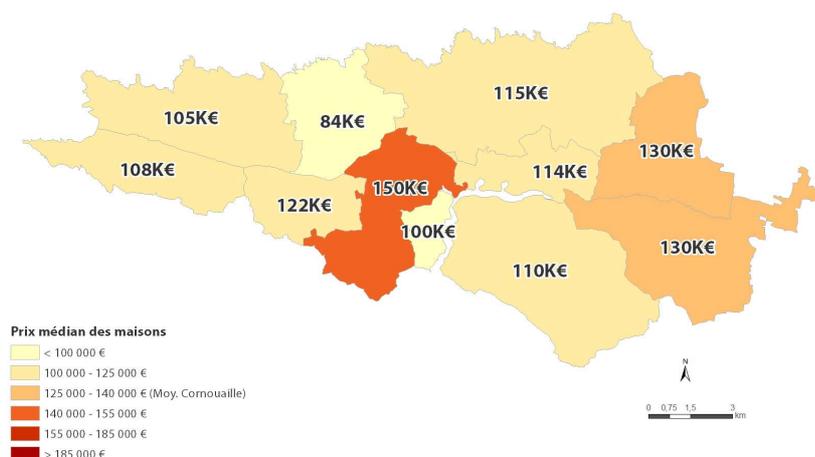
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 267
Prix médian : 110 000 €

Le prix des maisons continue à diminuer

Le prix des maisons est passé de 140 000 € en 2007 à 105 000 € en 2014*, soit une baisse de 25% en 7 ans. C'est la plus forte diminution observée en Cornouaille, 2 fois plus importante que sur l'ensemble du territoire. Excepté le léger regain en 2010, la baisse a été continue sur la période. En 2013-2014*, le prix médian (110 000 €) est ainsi le plus bas de Cornouaille, avec le Pays de Châteaulin. Néanmoins, 50% des maisons vendues à Esquibien ont coûté plus de 150 000 €.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 22
Prix médian : 67 500 €
Médiane prix/m² : 1 340 €

La moitié des ventes d'appartements concerne des T2

Le prix des appartements (hors VEFA) est globalement moins cher que sur l'ensemble de la Cornouaille. Néanmoins, ce n'est pas le cas pour les T2 dont les mutations sont surreprésentées : leur prix médian est 68 000 €, comme la médiane cornouaillaise. Les ventes d'appartements (22 en 2013-2014) sont plutôt rares.

Prix médian des appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

	Cap Sizun -Pointe du Raz		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
1 pièce	5%	s	16%	41 300 €
2 pièces	48%	67 500 €	34%	68 000 €
3 pièces	33%	50 000 €	31%	90 000 €
4 pièces et +	14%	s	20%	88 750 €
Ensemble	22	67 500 €	1 555	73 000 €

Les prix sont indiqués pour un minimum de 5 ventes

Parc locatif public

495 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

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

55 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

2,0 demandes par attribution²

Délai d'attribution moyen : 6 mois

55 attributions au cours de l'année 2014

25% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Pays Glazik

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

11 150 habitants
5 120 logements
 Propriétaires occupants : 76%
 Logements individuels : 90%
 Vacances : 9%
 Résidences secondaires : 3%

Source : INSEE – RP 2012

■ Les autorisations de logements connaissent un regain en 2014

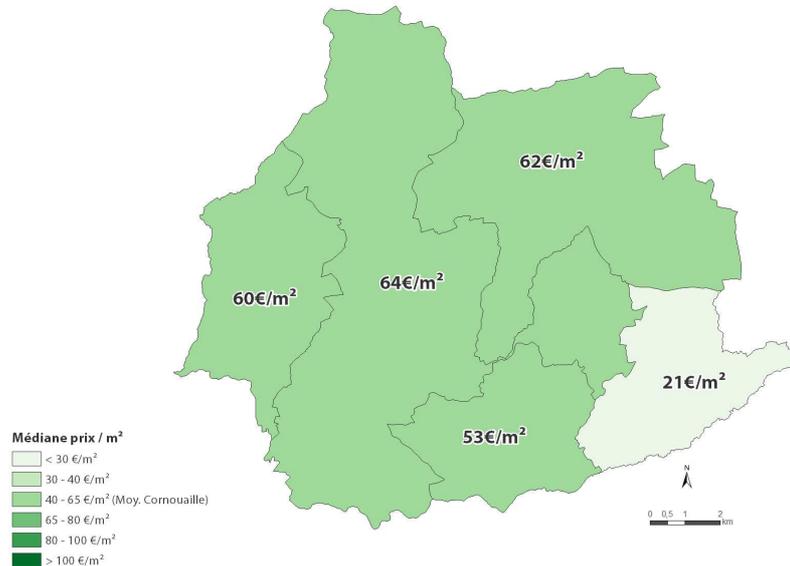
37 autorisations ont été enregistrées dans le Pays Glazik en 2014. Ce volume est en hausse par rapport à 2013 (23), même s'il n'atteint pas le niveau de 2012 et des années précédentes. Comme en 2012 et 2013, tous les permis concernent des maisons individuelles. 10 se situent à Edern, dans le lotissement communal « Les Hauts de Kerjean » et 5 dans le lotissement « Lucie Aubrac » à Briec. Le ratio de construction est de 0,7%, juste inférieur à la moyenne cornouaillaise (0,8%).

Evolution des autorisations non annulées selon le type de logements



Source : Sit@del2 – DREAL Bretagne – Liste nominative en date réelle

Médiane des prix au m² des terrains à bâtir vendus en 2007-2014* par commune



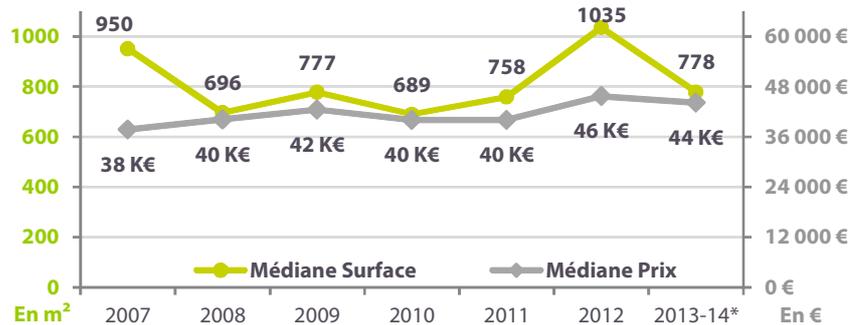
Terrains 2013-2014 *

Nombre ventes : 16
 Surface médiane : 778 m²
 Prix médian : 44 100 €
 Médiane prix / m² : 58 €

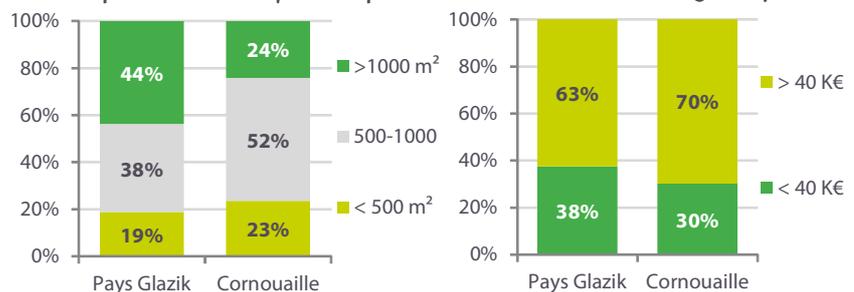
■ Moins de 20 terrains à bâtir pour l'individuel ont été vendus en 2013-14*

Les ventes de terrains à bâtir pour l'individuel semblent avoir diminué en 2013-2014*. 16 ventes de terrains ont été enregistrées en 2013-2014* dans l'EPCI, dont 10 à Briec. A noter que les ventes du lotissement des Hauts de Kerjean ne sont pas pour l'instant dans la donnée de 2014 (encore partielle). En 2013, les ventes ont été très faibles, en lien avec la faible construction. Parmi ces 16 ventes, 44% concernent des terrains de plus de 1000 m². Le prix médian du lot est de 44 000 €, soit un niveau proche de celui de 2012, et plus élevé qu'entre 2007 et 2011. Depuis 2008, la médiane des prix au m² des terrains dans le Pays Glazik se situe autour de 60€/m², avec une certaine homogénéité sur le territoire.

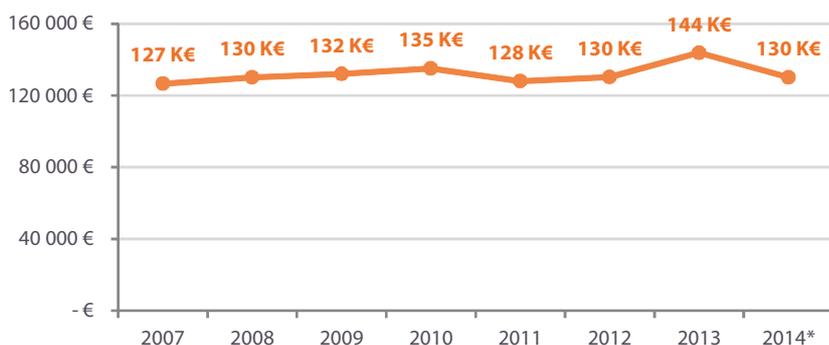
Evolution du prix médian et de la surface médiane des terrains à bâtir



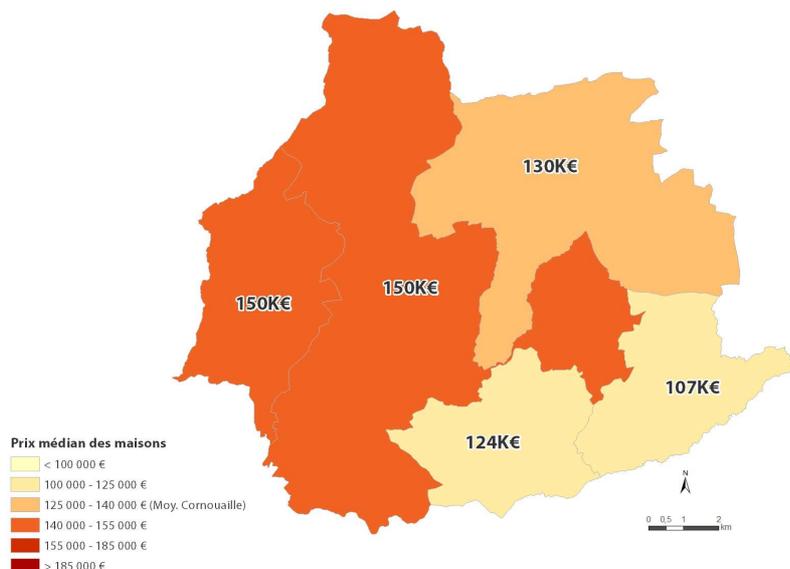
Répartition des surfaces et prix des terrains vendus en 2013-2014*



Evolution du prix médian des maisons (hors VEFA)



Prix médian des maisons (hors VEFA) par commune en 2013-2014*



Prix médian des maisons (hors VEFA) en 2013-2014 selon le nombre de pièces*

	Pays Glazik		Cornouaille	
	Répartition	Prix médian	Répartition	Prix médian
<= 3 pièces	16%	90 000 €	25%	104 200 €
4 pièces	31%	131 320 €	28%	140 000 €
5 pièces	34%	156 000 €	30%	150 000 €
6 pièces et +	19%	160 000 €	17%	185 000 €
Ensemble	100%	140 000 €	100%	140 000 €

Maisons 2013-2014 *

Nombre ventes : 144
Prix médian : 140 000 €

■ Excepté en 2013, le prix médian des maisons fluctue depuis 2007 autour de 130 000 €

Le Pays Glazik est le seul EPCI de Cornouaille où le prix des maisons n'a pas diminué entre 2007 et 2014*. Ainsi, en 2013-2014*, le prix médian est de 140 000 €, comme en Cornouaille, alors que le prix médian des maisons vendues en 2007 était 20% moins cher que la médiane cornouillaise : il y a eu un rattrapage des prix.

Le prix médian des maisons est un peu plus élevé dans les communes de Briec et Landrévarzec, où il atteint 150 000 € en 2013-2014* contre moins de 110 000 € à Langolen.

Apparts 2013-2014 *

Nombre ventes : 0

■ Aucune mutation d'appartement n'a eu lieu dans l'EPCI en 2013-2014*

Parc locatif public

440 logements locatifs publics¹ au 1^{er} janvier 2015

Dont 7% mis en service depuis 5 ans
Dont 60% collectif

65 demandes en cours au 1^{er} janvier 2015

2,4 demandes par attribution²
Délai d'attribution moyen : 5 mois

50 attributions au cours de l'année 2014

34% des demandes datent de plus d'un an

¹ hors logements non conventionnés des SEM et des collectivités

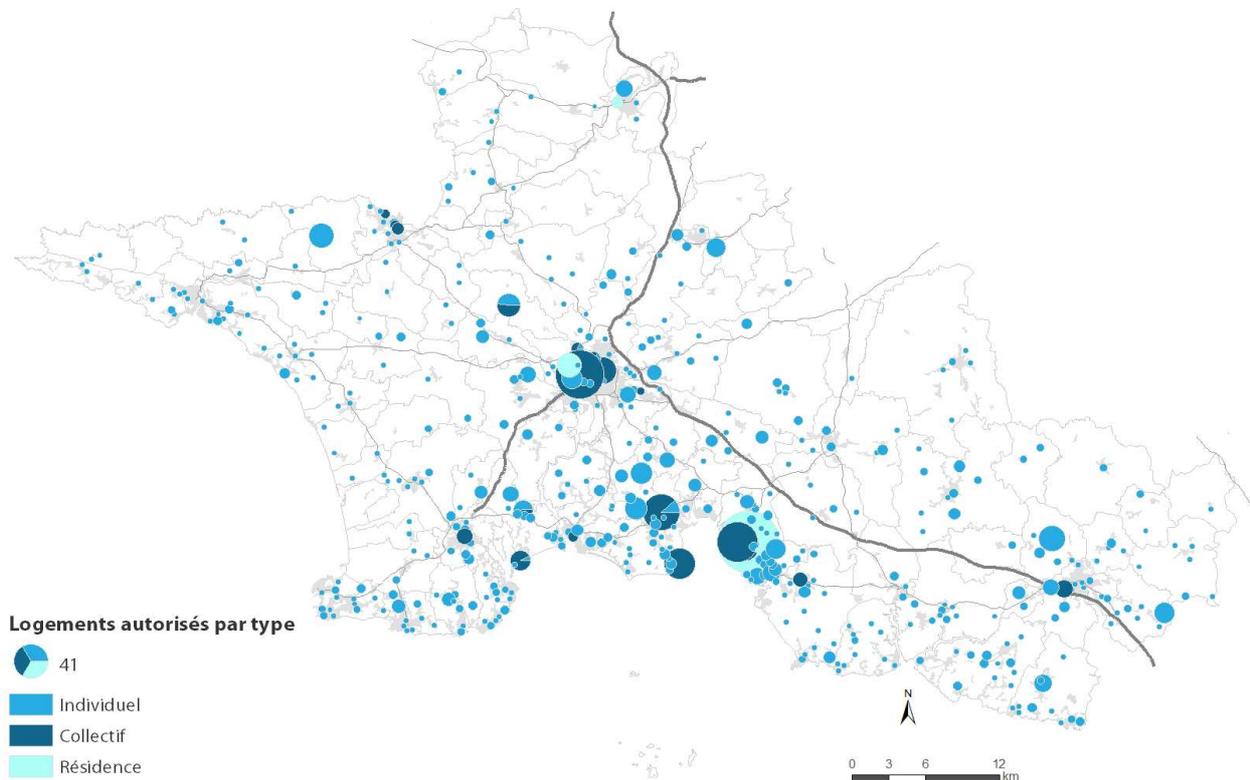
² (nombre d'attributions en 2014+ demandes non satisfaites fin 2014) / nombre d'attributions en 2014

Sources : Répertoire Parc Locatif Social 2014 / Fichier Commun de la demande locative sociale (Demandes et attributions externes)

* Pour 2014, les statistiques sont partielles

Annexes : Cartes

Autorisations de permis de construire avec création de logements en 2014 par section cadastrale



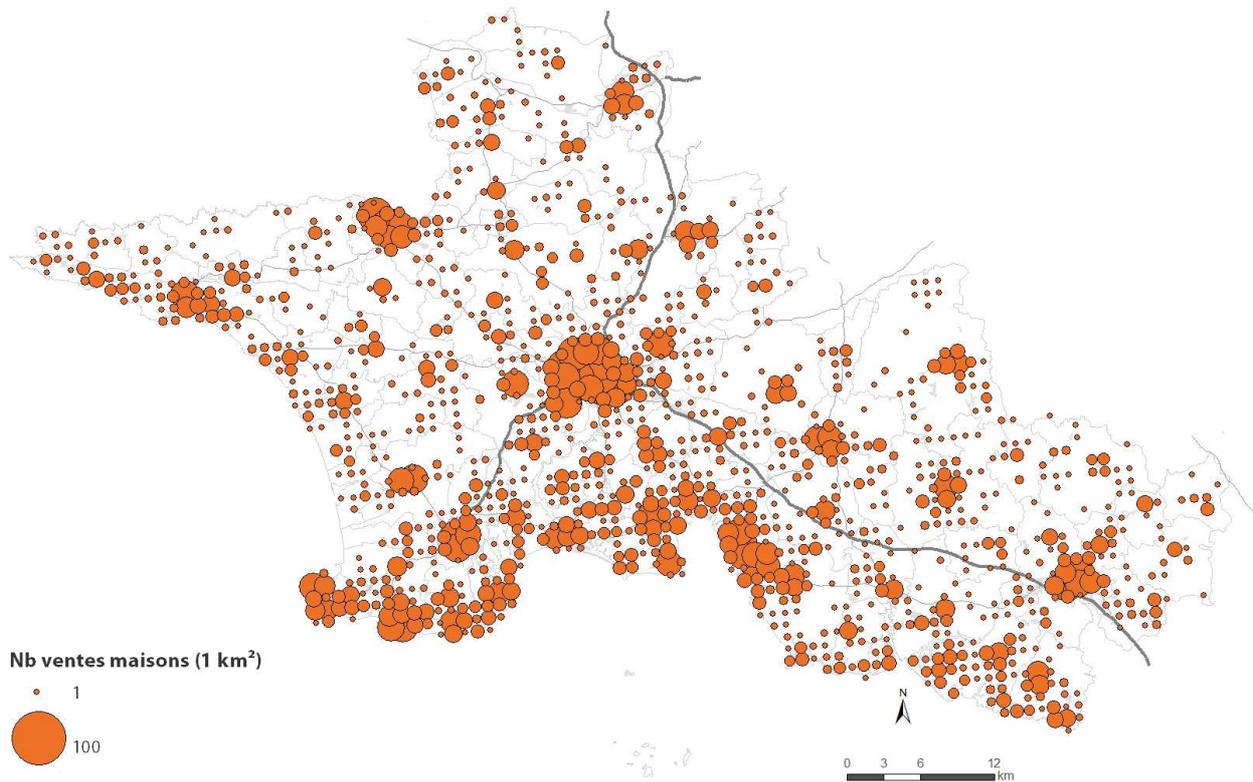
Source : DREAL/SIT@DEL2 – Liste nominative des permis de construire- En date réelle / Traitement QCD

Nombre de ventes de terrains à bâtir pour l'individuel en 2013-2014* par carreau de 1km²



Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015/2 – Base de données DVF/ Traitement QCD

Nombre de ventes de maisons (hors VEFA) 2013 – 2014* par carreau de 1km²



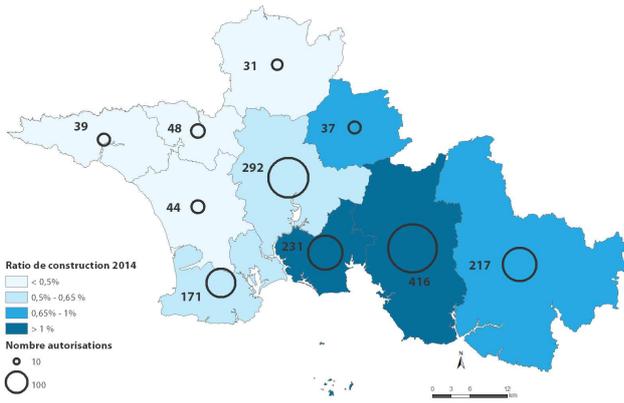
Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015/2 – Base de données DVF/Traitement QCD

Nombre de ventes d'appartements (hors VEFA) 2013 – 2014* par carreau de 1km²

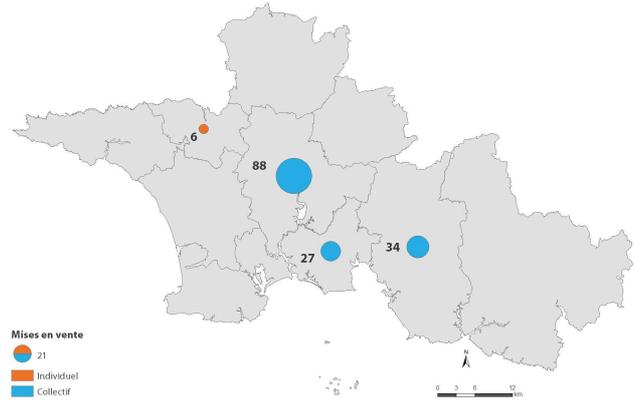


Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2015/2 – Base de données DVF/Traitement QCD

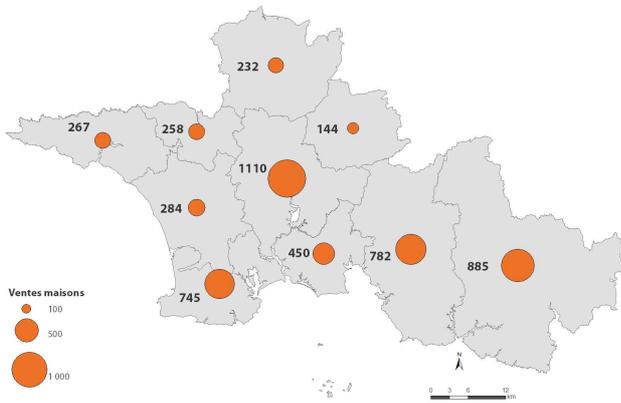
Autorisations et ratio de construction neuve (2014)



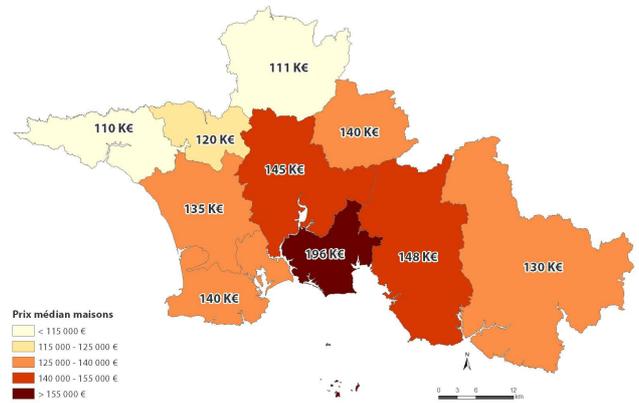
Mises en vente de logements en promotion immobilière (2014)



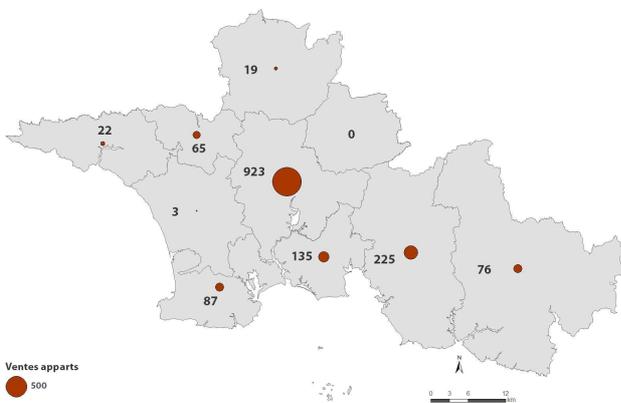
Nombre de mutations de maisons (hors VEFA) en 2013-2014*



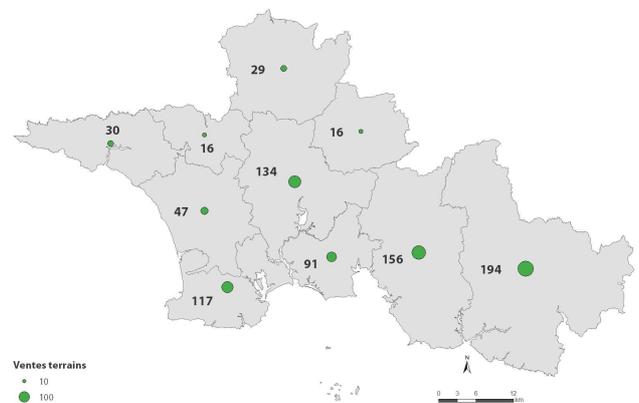
Prix médian d'une maison (hors VEFA) en 2013-2014*



Nombre de ventes d'appartements (hors VEFA) en 2013-2014*

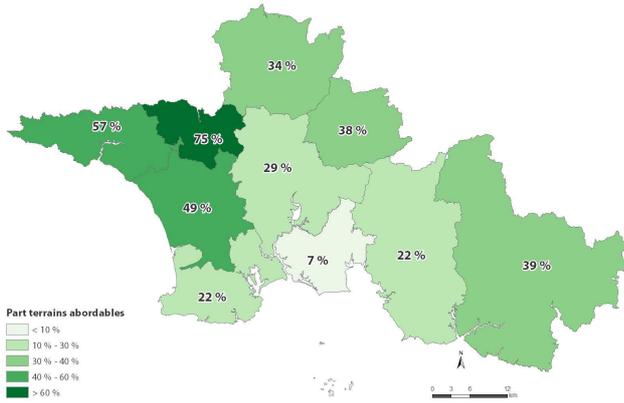


Nombre de ventes de terrains en 2013-2014*

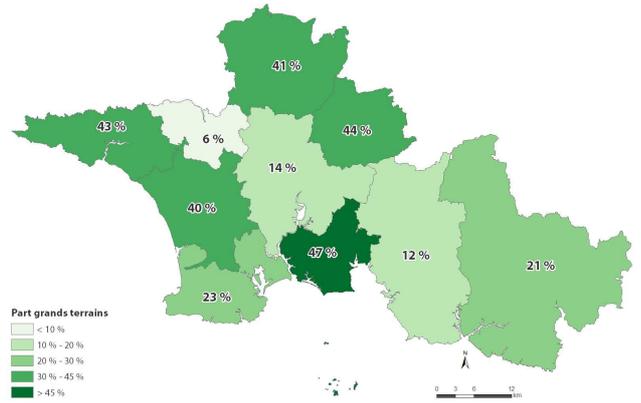


* Pour 2014, les données sont partielles

Part des ventes de terrains inférieures à 40 000 €
(2013-2014*)

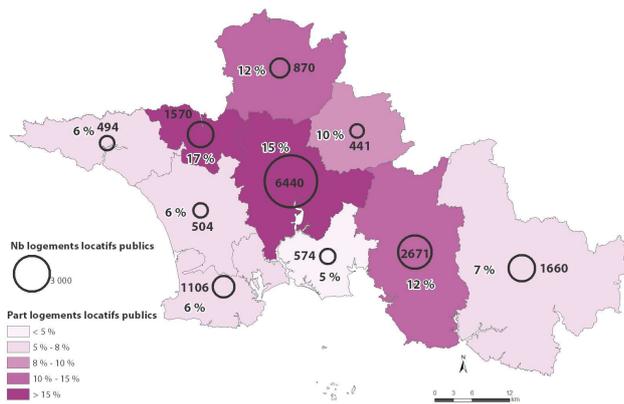


Part des ventes de terrains supérieures à 1 000 m²
(2013-2014*)

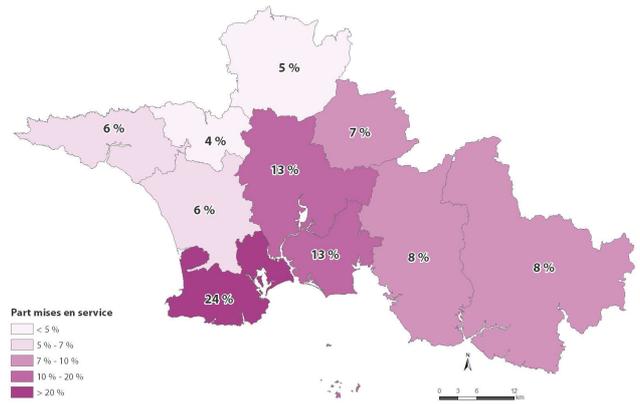


* Pour 2014, les données sont partielles

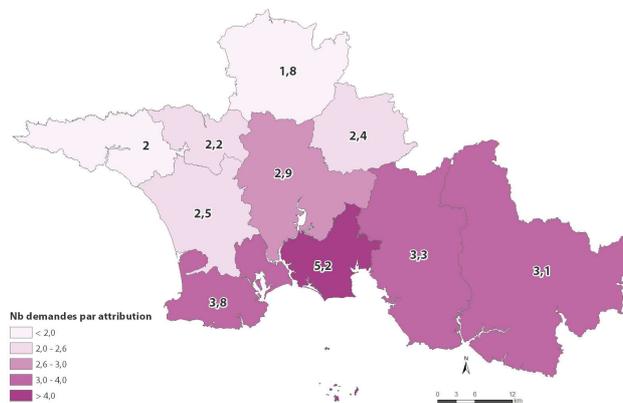
Nombre de logements locatifs publics au 01/01/2015
et part parmi les résidences principales



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



Nombre de demandes de logements locatifs publics
par attribution en 2014



Sources

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), aux mises en chantier et aux annulations transmises par les directions départementales du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, et par les communes instructrices. Ces données ont été complétées par un recueil d'information auprès des différents bailleurs sociaux et promoteurs et par un croisement avec le cadastre pour vérifier les permis où ni annulations ni mises en chantier n'avaient été enregistrées. 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). Elles portent sur les logements ordinaires, avec une distinction entre individuel et collectif, et sur les logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme...) se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les données sont 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. 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, soient les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête
- Le nombre de 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 du 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. Les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA.

Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier **Sit@del** des autorisations de permis de construire avec créations de logements et les zonages PLU-POS, afin de cibler vraiment le marché des particuliers d'achat de terrains en zone N, 1AU (ou 1NA) en vue de construire immédiatement une maison (permis autorisé moins de 2 ans après l'acte d'achat du terrain).

Aucun filtre n'a été utilisé pour le calcul des médianes (prix/surfaces). Pour les moyennes, ont été exclues les valeurs extrêmes : les centiles inférieurs et supérieurs de prix (et de surface pour les terrains) de chaque année.

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 recollement des subventions de l'Anah auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.

Les caractéristiques des acquéreurs sont analysées via le fichier « **Notaires de France – base de données PERVAL** », fourni par MIN.NOT sur l'ensemble de la Cornouaille. Il est fondé sur les transactions enregistrées par les notaires : sans prétendre à l'exhaustivité, ce fichier contient un nombre de références suffisant pour permettre des statistiques.

La construction neuve et la promotion immobilière sont au ralenti en 2014.

Le prix au lot des terrains à bâtir de l'individuel stagne : la surface des terrains continue à diminuer, le prix au m² continue d'augmenter.

Depuis 2010-2011, les volumes de ventes de maisons et appartements sont stables tandis que leurs prix connaissent une baisse confirmée en 2014.

La tension locative publique est modérée, mais les demandeurs depuis plus d'un an sont de plus en plus nombreux.

Le nombre de logements aidés pour l'amélioration du parc privé par l'ANAH continue à progresser en 2014.



Etude et rapport réalisés par Quimper Cornouaille Développement
Directeur de publication : Ludovic Jolivet
Rédaction et statistiques : Audrey Naulin / Thibaut Alnet / Cécile Le Guennec
Octobre 2015