

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

CORNOUAILLE
Édition 2019

É D I T O



Quimper Cornouaille Développement édite, chaque année, une collection d'observatoires thématiques sur la socio-démographie, l'habitat et l'économie.

Cet observatoire constitue également un support d'échanges, entre les élus locaux et les professionnels du logement (promoteurs, aménageurs, organismes HLM, agents immobiliers, représentants des banques, associations...).

Une déclinaison de ces analyses est proposée localement, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, pour chacune des intercommunalités. Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.

*Guillaume Menguy,
Élu référent aménagement du territoire*

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS

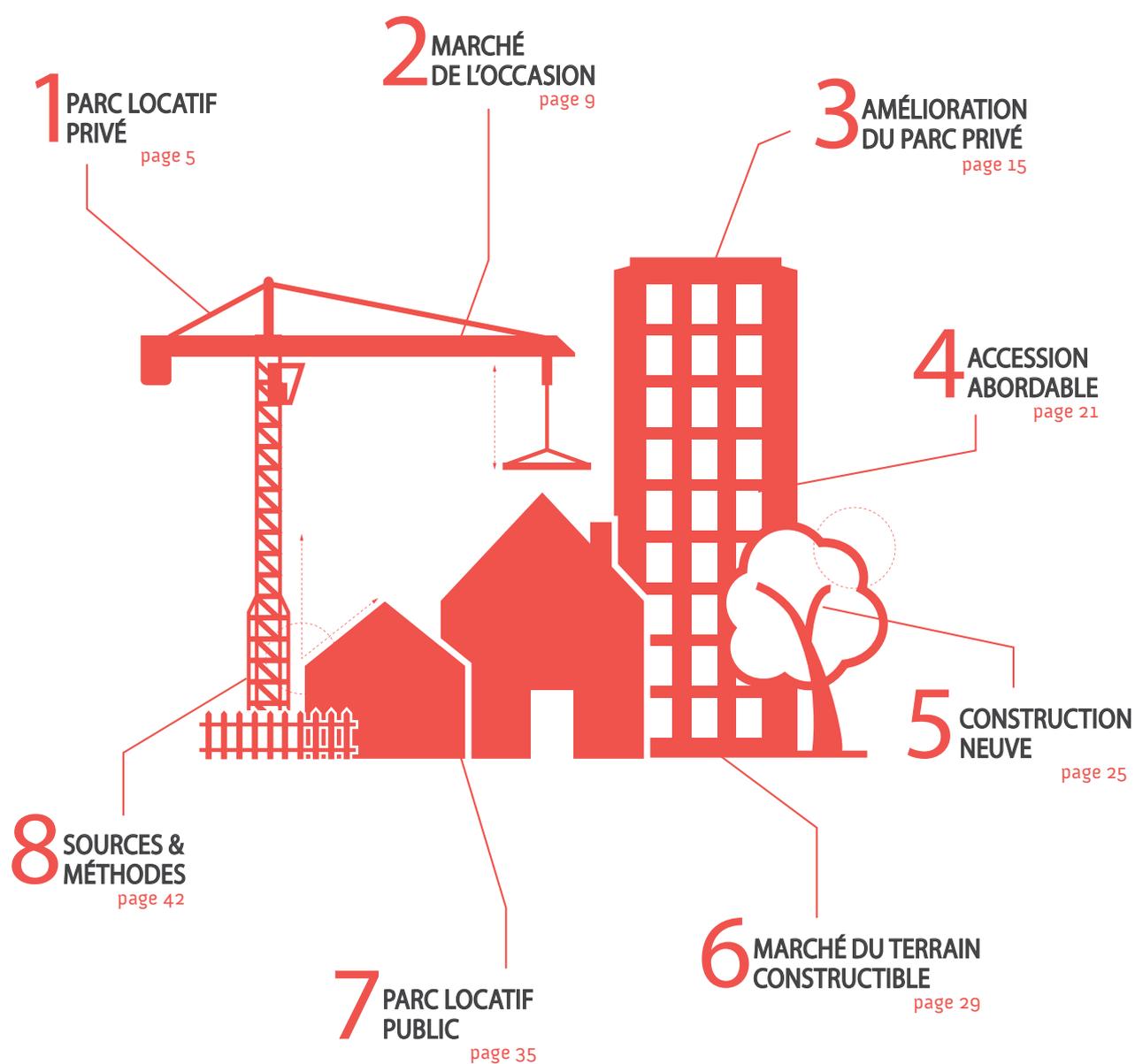
Le marché de l'occasion est en baisse entre 2017 et 2018, avec 4 170 ventes soit 8 % de moins. Le logement individuel recule de - 9 % et le collectif de - 6 %. Toutefois, **les valeurs progressent de 3 %** avec un prix médian de 153 000 € pour une maison et 77 000 € pour un appartement.

Dans l'accession abordable, on constate un recul de 40 % des Prêts à Taux Zéro (PTZ), lié aux conditions d'éligibilité devenues moins favorables pour les ménages dans le neuf.

Dans la construction neuve, on observe une progression des mises en chantiers de 16 %, essentiellement due au logement collectif. Cela est une conséquence de l'annonce de la fin du dispositif de défiscalisation Pinel. Parallèlement, une baisse des autorisations de 18 % est également perçue.

Enfin, **la surface des terrains à bâtir repasse sous la barre des 600 m².** Le prix médian se maintient à 46 000 € alors que le prix par m² poursuit une progression avec un niveau de 85 € du m².

SOMMAIRE



PARC LOCATIF PRIVÉ



Le fichier Filocom renseigne sur les logements et leur occupation. Il offre des informations sur le revenu des occupants des logements. Filocom comporte principalement des logements occupés par des ménages à titre d'habitation, de résidences secondaires, ou des logements vacants et marginalement des logements occupés à d'autres titres par des personnes morales.

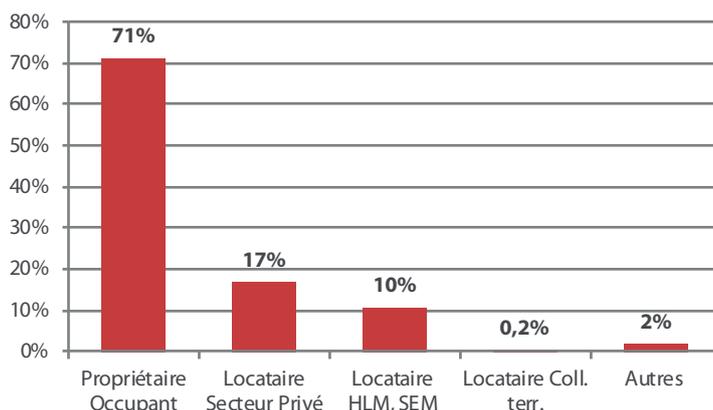
PARC LOCATIF PRIVÉ

Le locatif privé, la porte d'entrée du logement

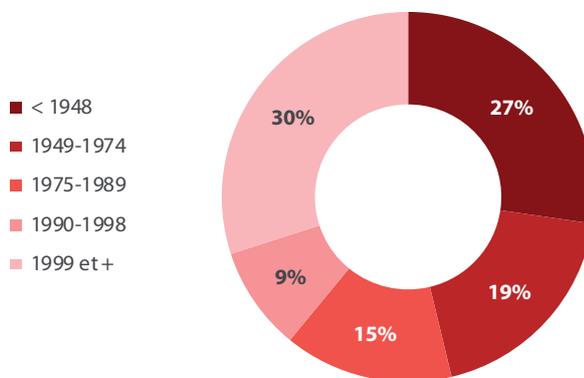
Le parc locatif cornouaillais est constitué de 35 700 logements en 2015 soit 27 % des résidences principales. Deux catégories existent, le parc locatif privé (22 000 logements, 17 %) et le parc HLM (13 700). Ce parc privé est moins représenté que dans le Finistère (19 %) et en Bretagne (21 %). Face au « poids » de la propriété privée, ce parc a toute son importance car un nouvel habitant sur deux s'y loge en arrivant en Cornouaille.

Néanmoins, près de la moitié de ce parc a été construit avant 1974 et avant toutes réglementations thermiques. De plus, ce parc est composé de nombreux petits logements avec 42 % d'une ou deux pièces. Une vigilance et une connaissance fine de ces logements apparaissent nécessaires pour améliorer sa qualité et en faire un atout pour les territoires.

Statut d'occupation des résidences principales en 2015



Période de construction du parc locatif privé



27 %
du parc finistérien

7 %
du parc breton

Les chiffres-clés

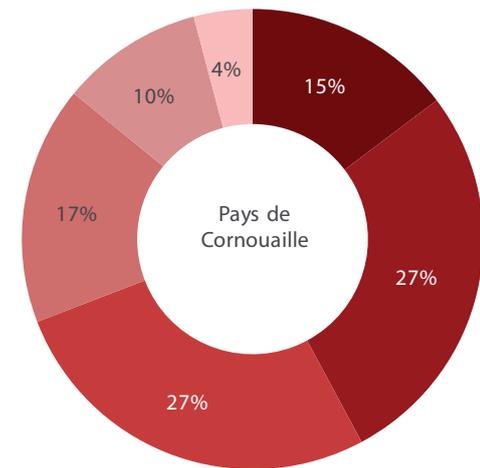
37 300
locataires
en Cornouaille
en 2 0 1 5

+1,4 %
Taux
d'évolution
annuel
de 2009 à 2015

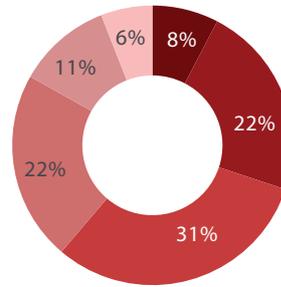
22 000
locations
en Cornouaille
en 2 0 1 5

+1,8 %
Taux
d'évolution
annuel
de 2009 à 2015

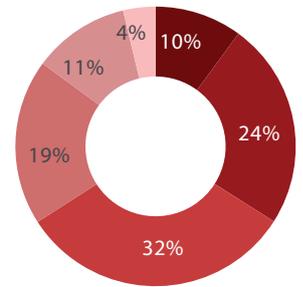
Répartition par nombre de pièces des résidences principales du parc locatif privé



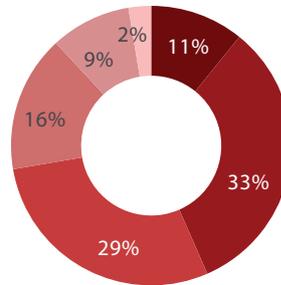
Cap Sizun - Pointe du Raz



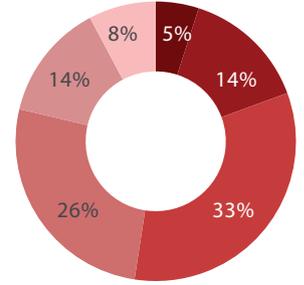
Concarneau Cornouaille Agglomération



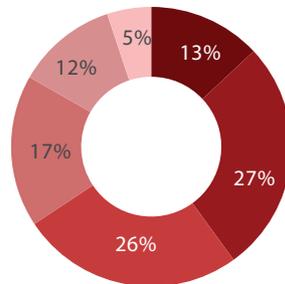
Douarnenez Communauté



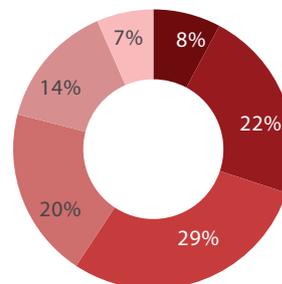
Haut Pays Bigouden



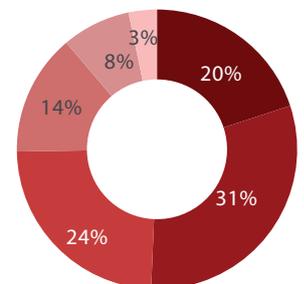
Pays Bigouden Sud



Pays Fouesnantais



Quimper Bretagne Occidentale



Une répartition caractéristique des territoires

La répartition par nombres de pièces de ce parc est similaire aux répartitions finistérienne et bretonne. En outre celle-ci diffère selon les EPCI en Cornouaille. QBO se distingue avec un parc constitué pour moitié de logements d'une à deux pièces, caractéristique des agglomérations. Douarnenez Co. rencontre une situation similaire,

avec une moindre part de une pièce. Avec 890 locations privées, la CCHPB dispose d'un parc de logements plus grand avec une nette représentation des 3 et 4 pièces (60 %). Les grands logements y sont également bien représentés (21 %) ainsi que dans le Pays Fouesnantais (22 %).

Parc locatif privé et ses occupants - Répartition par EPCI en 2015

EPCI	Logements locatifs privés	% locatifs privés	Locataires privés	% locataires privés	% loc. privés les plus pauvres*
Cap Sizun - P. du Raz	584	7 %	1 085	79 %	31 %
Concarneau Corn. A.	3 863	15 %	6 976	73 %	25 %
Douarnenez Co.	1 303	13 %	2 232	77 %	30 %
Haut Pays Bigouden	887	10 %	1 862	76 %	28 %
Pays Bigouden Sud	2 730	15 %	4 805	75 %	27 %
Pays Fouesnantais	2 139	16 %	4 185	65 %	16 %
Quimper Bret. Occ.	10 454	21 %	16 106	75 %	28 %
Cornouaille	21 960	17 %	37 251	73 %	27 %

* Locataires privés sous le seuil de pauvreté (la moitié du revenu médian)
Sources : FILOCOM 2015

MARCHÉ DE L'OCCASION



Le marché de l'occasion est traité à partir du fichier des données de valeurs foncières (DVF) de la Direction générale des finances publiques (DGFiP). Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire.

MARCHÉ DE L'OCCASION

2018: une atténuation de la dynamique des ventes

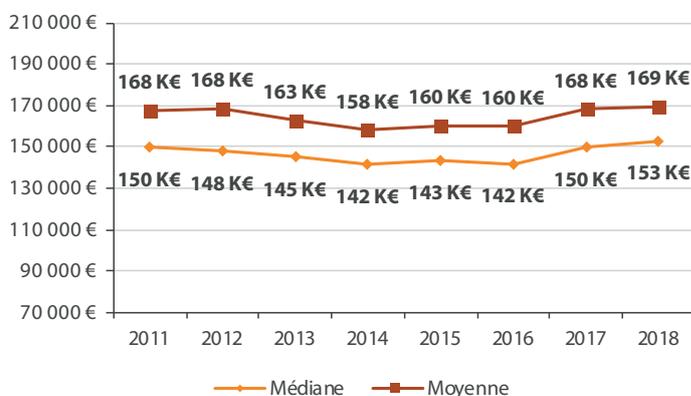
4 170 biens ont été cédés en Cornouaille en 2018, soit 8 points de moins qu'en 2017. L'individuel a reculé de - 9 % et - 6 % dans le collectif. Le marché demeure somme toute dynamique comparativement aux dix dernières années. Début 2019, les notaires enregistrent un recul des volumes de ventes dans le Finistère, de - 2,2 % pour les maisons et une progression de 5,6 % pour les appartements.

Évolution du volume de ventes (hors VEFA*) de maisons et appartements



* Vente en Etat Futur d'Acievement.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*)



* Vente en État Futur d'Achèvement.

Maisons : une poursuite de la hausse des valeurs

La progression des prix constatée en 2017 se confirme en 2018, + 3 %. **Le prix médian de 153 000 € est supérieur aux valeurs pratiquées depuis 10 ans en Cornouaille.** En 2019, dans le Finistère, les notaires* constatent une poursuite de la hausse des valeurs de 1 %.

* Source : Baromètre des notaires de l'ouest

Les chiffres-clés



4 170
ventes
en 2018

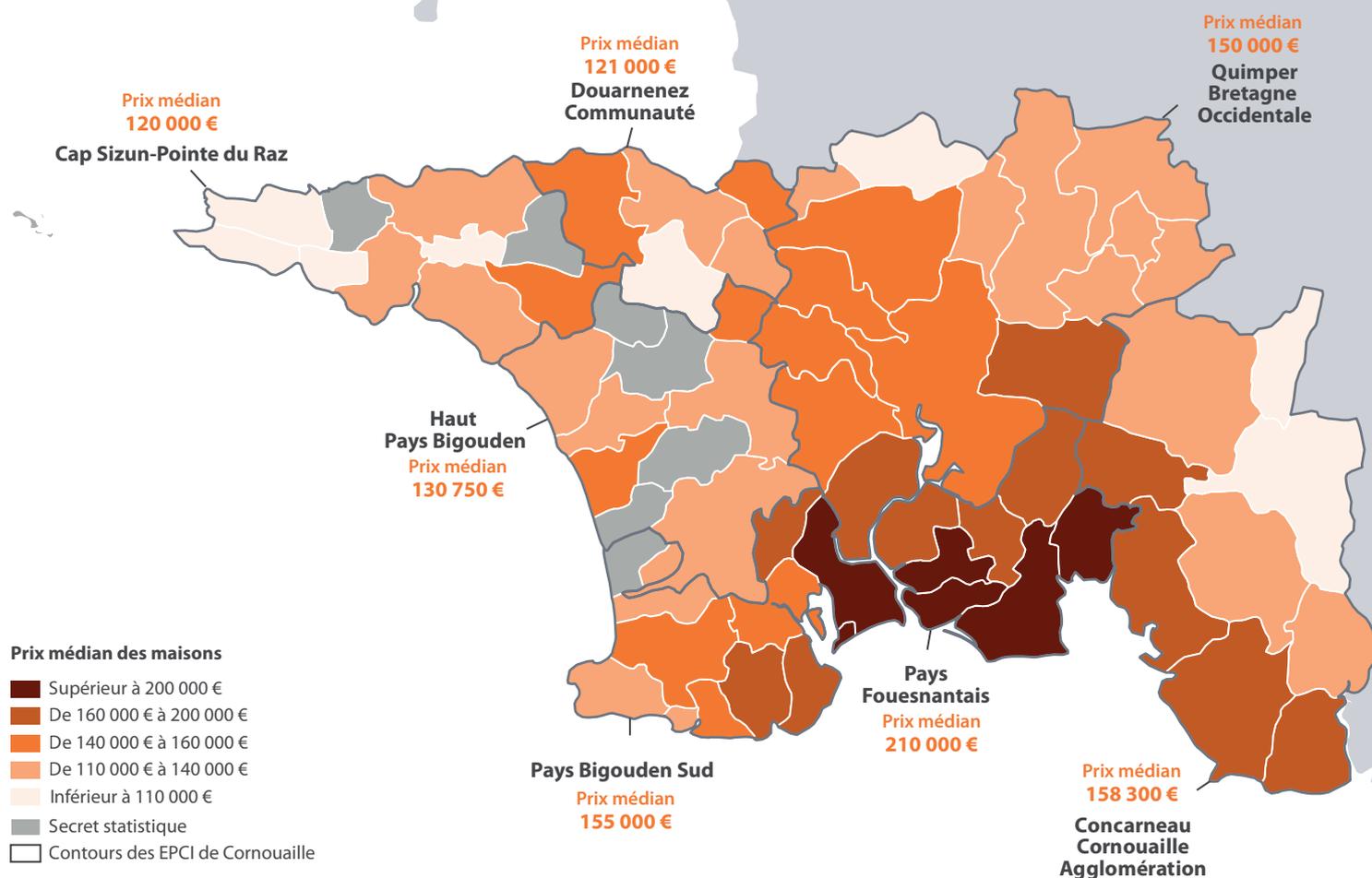
Maison



Appartement



Prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2017 - 2018



Source : Direction générale des finances publiques - base de données DVF
Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)

Une délimitation des niveaux de prix de plus en plus marquée géographiquement

La baisse des volumes de ventes est constatée sur l'ensemble des EPCI de Cornouaille.

Les territoires de l'ouest, CCSPSR et les deux EPCI du Pays Bigouden connaissent les plus importantes réductions de cessions avec respectivement de - 12 et - 14 % contre - 4 % à Douarnenez Commmunauté, - 6 % dans la CCPF et QBO et - 7 % pour CCA. Avec un taux de revente de 2,8 %, l'agglomération de Quimper porte la dynamique de marché suivie par CCA (2,5 %), la CCPF et Douarnenez Communauté (2,3 %).

Les valeurs s'échelonnent selon un axe nord-ouest, sud-est de 120 000 € à 210 000 €.

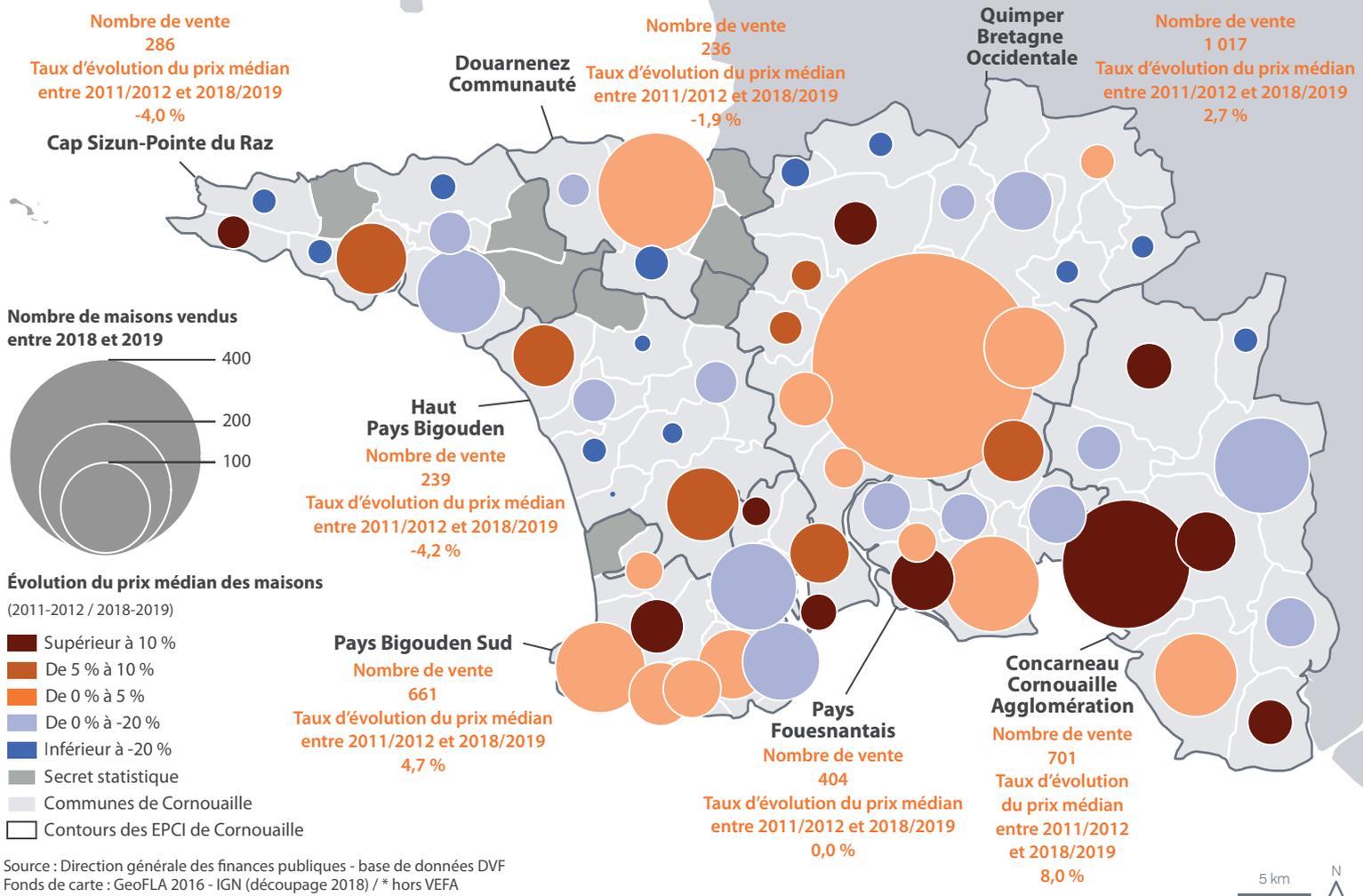
Douarnenez Communauté, le Cap Sizun-Pointe du Raz, le Haut Pays Bigouden et QBO disposent de valeurs inférieures au prix médian cornouaillais. Tandis que la CCPBS, le Pays Fouesnantais et CCA, de par leur situation géographique, leur desserte et la proximité de Quimper conservent les valeurs les plus élevées, notamment les communes littorales du Pays Fouesnantais et celles de Combrit et l'Île Tudy.

Le marché de l'occasion en 2018

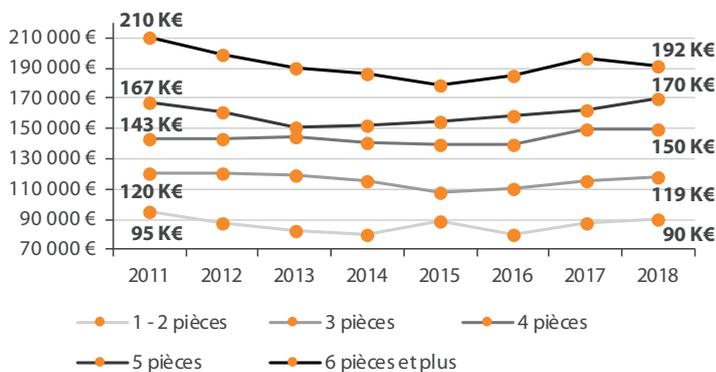
EPCI	Nombre de ventes		Taux de revente		Prix médian		Évolution du prix 2017 - 2018	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Cap Sizun - P. du Raz	226	21	2,0 %	0,2 %	120 000 €	68 000 €	0,0 %	7,9 %
Concarneau Corn. A.	601	194	2,4 %	0,8 %	160 000 €	100 000 €	3,2 %	-6,4 %
Douarnenez Co.	208	76	2,4 %	0,9 %	130 000 €	65 000 €	8,3 %	6,6 %
Haut Pays Bigouden	206	3	2,0 %	0,0 %	132 000 €	Secret Stat.	1,3 %	Secret Stat.
Pays Bigouden Sud	557	92	2,2 %	0,4 %	156 000 €	75 500 €	0,6 %	0,7 %
Pays Fouesnantais	336	125	2,1 %	0,8 %	205 000 €	113 000 €	-3,3 %	2,7 %
Quimper Bret. Occ.	855	667	2,6 %	2,0 %	150 000 €	72 000 €	0,0 %	2,1 %
Cornouaille	2 989	1 178	2,3 %	0,9 %	153 000 €	77 000 €	2,0 %	2,7 %

Source : Direction générale des finances publiques - base de données DVF - mise à jour 2018

Nombre de maisons vendues* (2018 - 2019) et évolution du prix médian (2011 - 2019)



Évolution du prix médians des maisons (hors VEFA*) selon le nombre de pièces



* Vente en état futur d'achèvement

Une progression des prix dans 3 EPCI

Les prix médians augmentent dans trois EPCI. Au sein de CCA c'est + 8 %, dans la CCPBS + 5 % et + 3 % à QBO. Les valeurs sont stables dans le Pays Fouesnantais et le Cap Sizun - Pointe du Raz. À l'inverse, le Haut Pays Bigouden (- 4 %) et Douarnenez Communauté (- 2 %) constatent des baisses de valeurs.

Ces évolutions ne reflètent pas les situations des communes centres.

Concarneau observe la progression de prix la plus importante, avec + 10 % entre 2011-2012 et 2018-2019. À Quimper, Douarnenez et Fouesnant, c'est + 3 %. Dans une moindre mesure, compte tenu de volumes de ventes plus réduits, les prix médians progressent de 6 et 7 points à Plonéour - Lanvern et Audierne. Seule, Pont - l'Abbé connaît une baisse des prix de - 1,4 %.

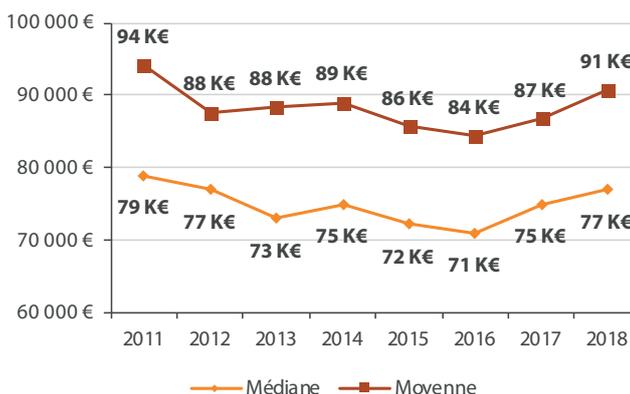
La parole des acteurs

L'impact des diagnostics de performance énergétique sur les niveaux de prix dépend beaucoup des acquéreurs qui peuvent être plus ou moins sensibles aux questions énergétiques.

Les appartements, confirment une hausse des valeurs

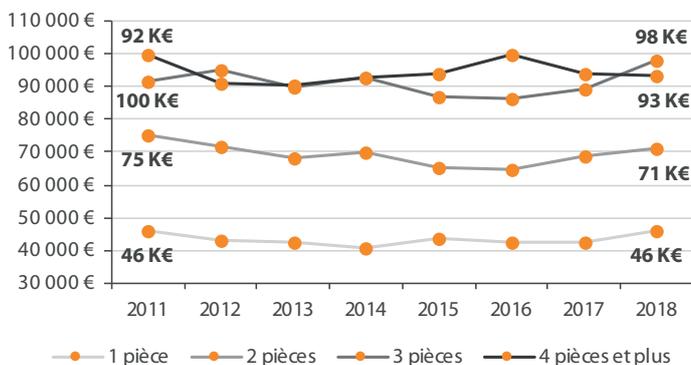
1 180 appartements ont été vendus en 2018, soit une baisse des volumes de 7 % par rapport à 2017. La représentation du collectif, dans les ventes se maintient à 28 %. Au niveau des valeurs, la hausse constatée depuis 2017, se poursuit avec + 3 % en 2018, soit un prix médian qui atteint 77 000 €. A l'échelle du Finistère, les prix ont connu une progression inférieure avec + 1,7 %.

Évolution du prix des appartements (hors VEFA*)



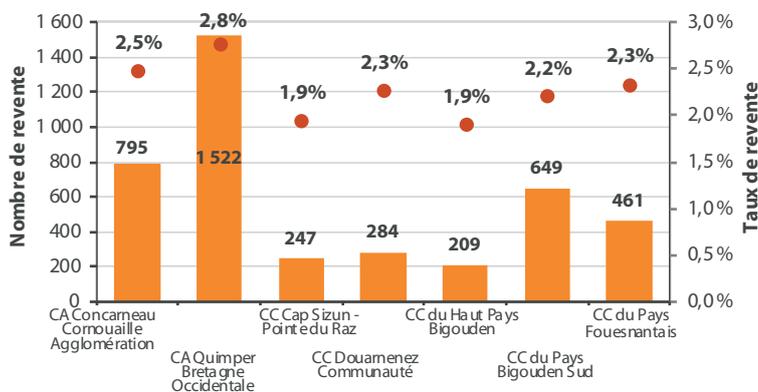
* Vente en état futur d'achèvement

Évolution du prix médians des appartements (hors VEFA*) selon le nombre de pièces



* Vente en état futur d'achèvement

Volumes de ventes de maisons et appartements (hors VEFA*) et taux de revente en 2018-2019 par EPCI



* Vente en état futur d'achèvement.

Cette progression a notamment été profitable à deux types d'appartements, les 3 pièces et les 1 pièce, dont les prix ont respectivement augmenté de + 10 % et + 8 %. À l'inverse, les grands logements (4 pièces et plus) connaissent un repli de -0,5 %.

Les dynamiques des marchés par EPCI

Avec un taux de revente de 2,8 % et 1 522 ventes, **QBO dispose du marché le plus dynamique.** Cette situation s'explique par sa position de « capitale » de la Cornouaille. CCA est le second marché avec, 2,5 % (795 ventes). Avec un taux de 2,3 %, la situation de la CCPF (461) et de Douarnenez Communauté (284) se caractérise par une forte dynamique au regard de leur parc de logements qui sont au quatrième et cinquième rangs des parcs.

AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



L'amélioration du parc privé existant est abordée *via* l'utilisation de deux sources : les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Réseau TYNEO. L'ANAH aide à financer des travaux de rénovation de l'habitat (amélioration énergétique, adaptation du logement...) pour les propriétaires.

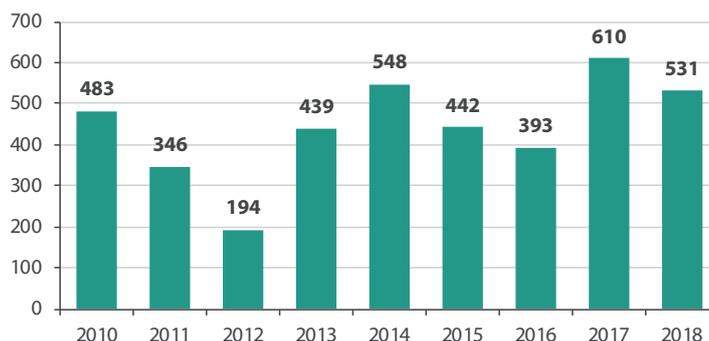
AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

530 logements aidés en 2018

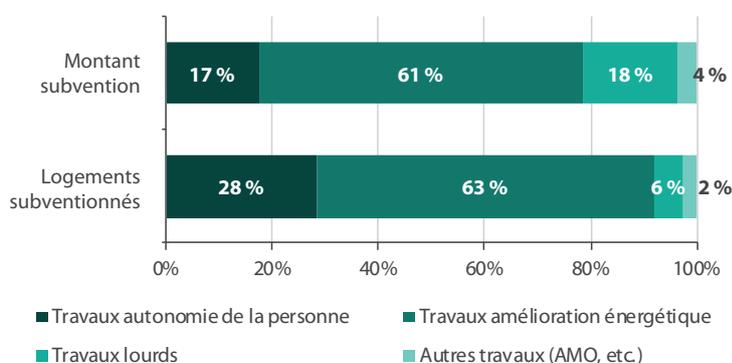
2018 marque un recul du nombre de logements aidés : 531 logements contre 621 l'an passé.

Cinq ECPI sur sept connaissent ce phénomène. Dans le Pays Fouesnantais, non couvert par un dispositif, les logements aidés diminuent de 13 %. Dans QBO, c'est près d'un tiers de moins et un quart pour les EPCI du Pays bigouden. À l'inverse, Douarnenez Communauté (+ 25%) et le Cap Sizun-Pointe du Raz (+ 23%), avec une OPAH commune, observent une augmentation.

Nombre de logements subventionnés



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2018



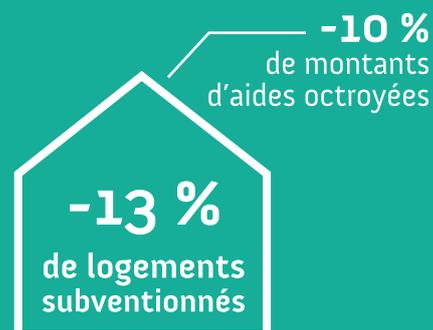
Le montant des aides de l'ANAH a également diminué avec 3,5 millions d'euros d'aides en 2018, contre 3,9 l'an passé. La part des aides destinées aux travaux d'amélioration énergétique a diminué de 6 % par rapport à l'an dernier au profit notamment des travaux lourds (+ 3 %). Dans CCA, la CCPF et le Pays Bigouden Sud, ils représentent environ 75 % des montants de travaux contre 48 % à QBO. La part des travaux dédiés à l'autonomie de la personne varie de 13 % à Douarnenez Co. à 23 % au sein de CCA.

Les chiffres-clés



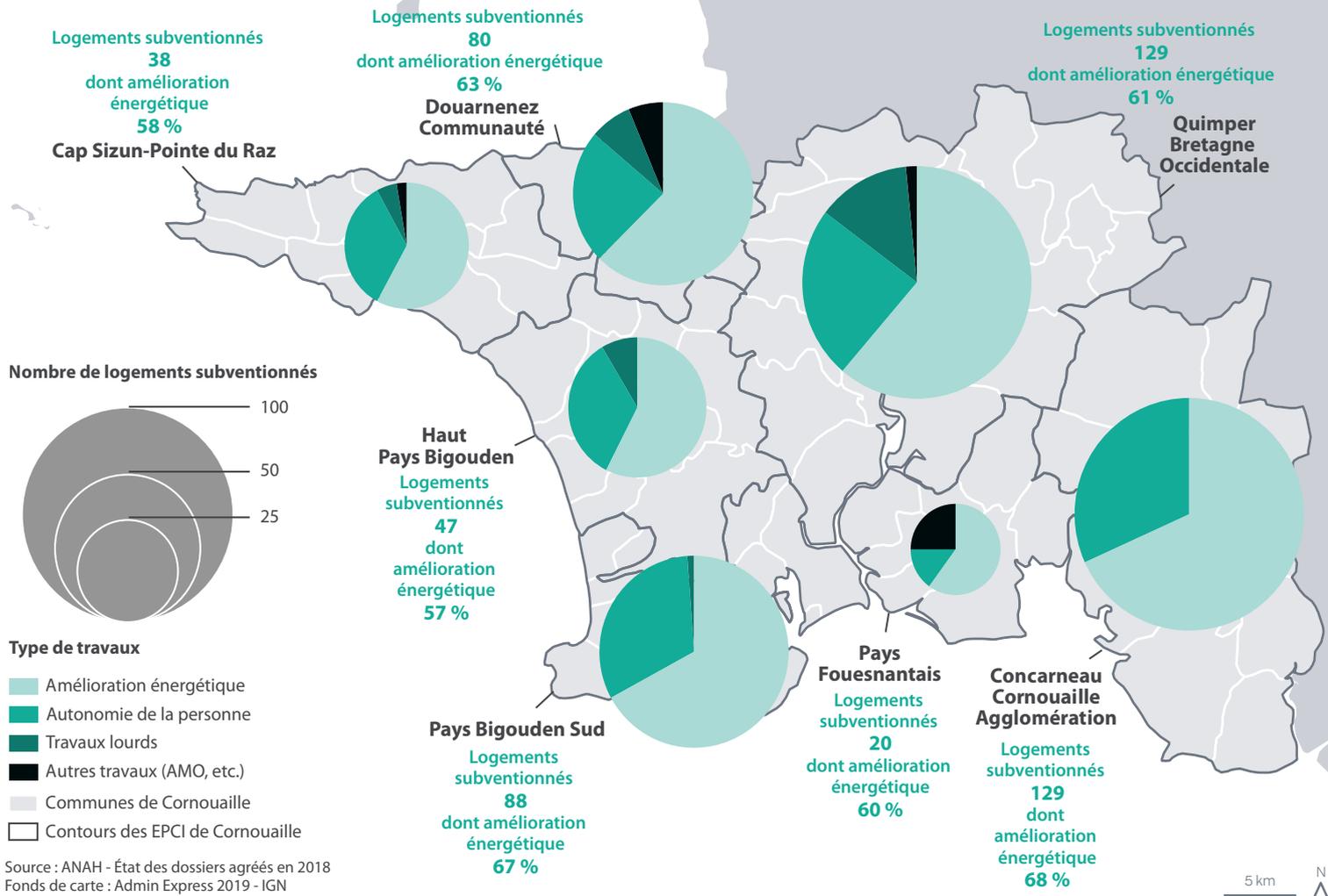
3,5 millions
de subventions
en 2018

5 EPCI
couverts par
une OPAH
en 2018

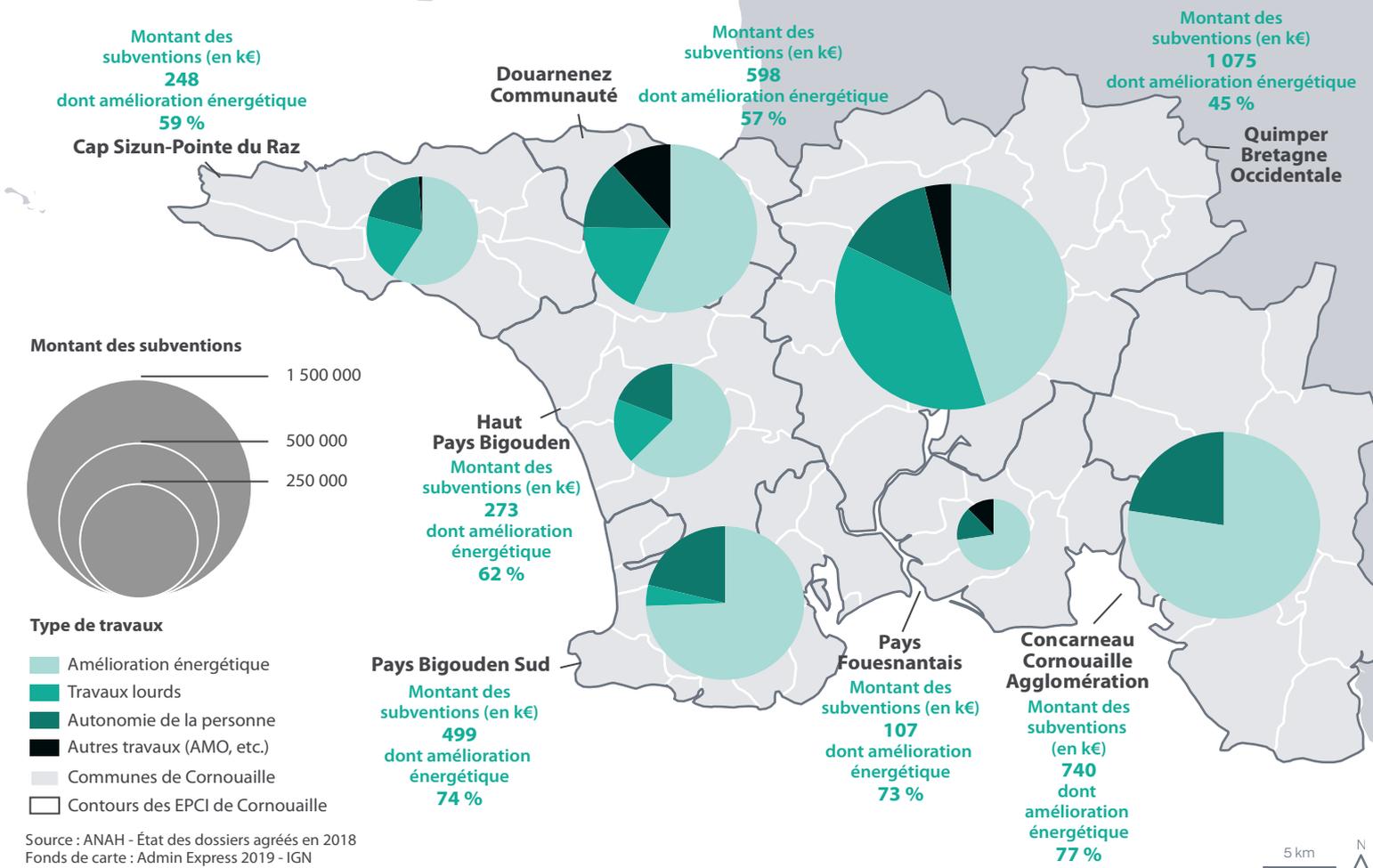


-13 %
de logements
subventionnés

Logements subventionnés par l'ANAH en 2018 selon le type de travaux



Montants des subventions attribuées par l'ANAH en 2018 selon le type de travaux



AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

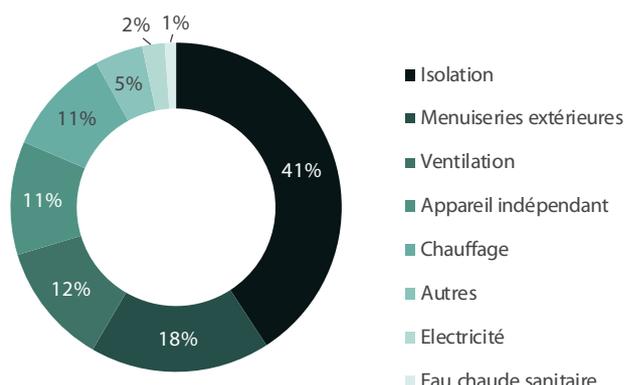


Réseau TYNEO

Depuis sa création en septembre 2016, le Réseau TYNEO a accompagné 621 projets de particuliers.

La répartition des projets est stable. QBO maintient sa part à 40 %, 18 % à CCA. L'isolation demeure le premier poste de travaux avec 40 %, suivis des changements de menuiseries extérieures. Après trois ans d'activités, le réseau cumule 733 projets, dont une centaine sur le territoire de Quimperlé agglomération.

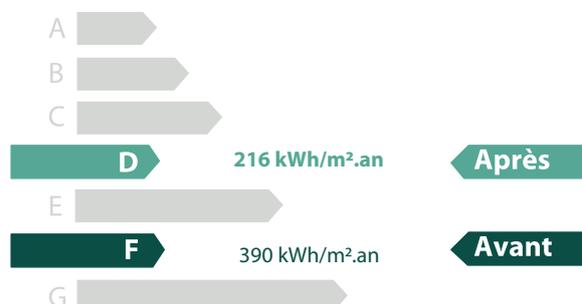
Répartition des travaux engagés et accompagnés par Réseau TYNEO



La parole des acteurs

2019 a été une année record pour le réseau avec près de 300 conseils et l'occasion du troisième anniversaire, le 1er octobre, entouré de ses partenaires : collectivités, ADIL 29, CMA 29, DDTM 29, FFB 29, Ordre des Architectes, professionnels partenaires et opérateurs ANAH.

Consommation moyenne constatée avant / après travaux



Les chiffres-clés

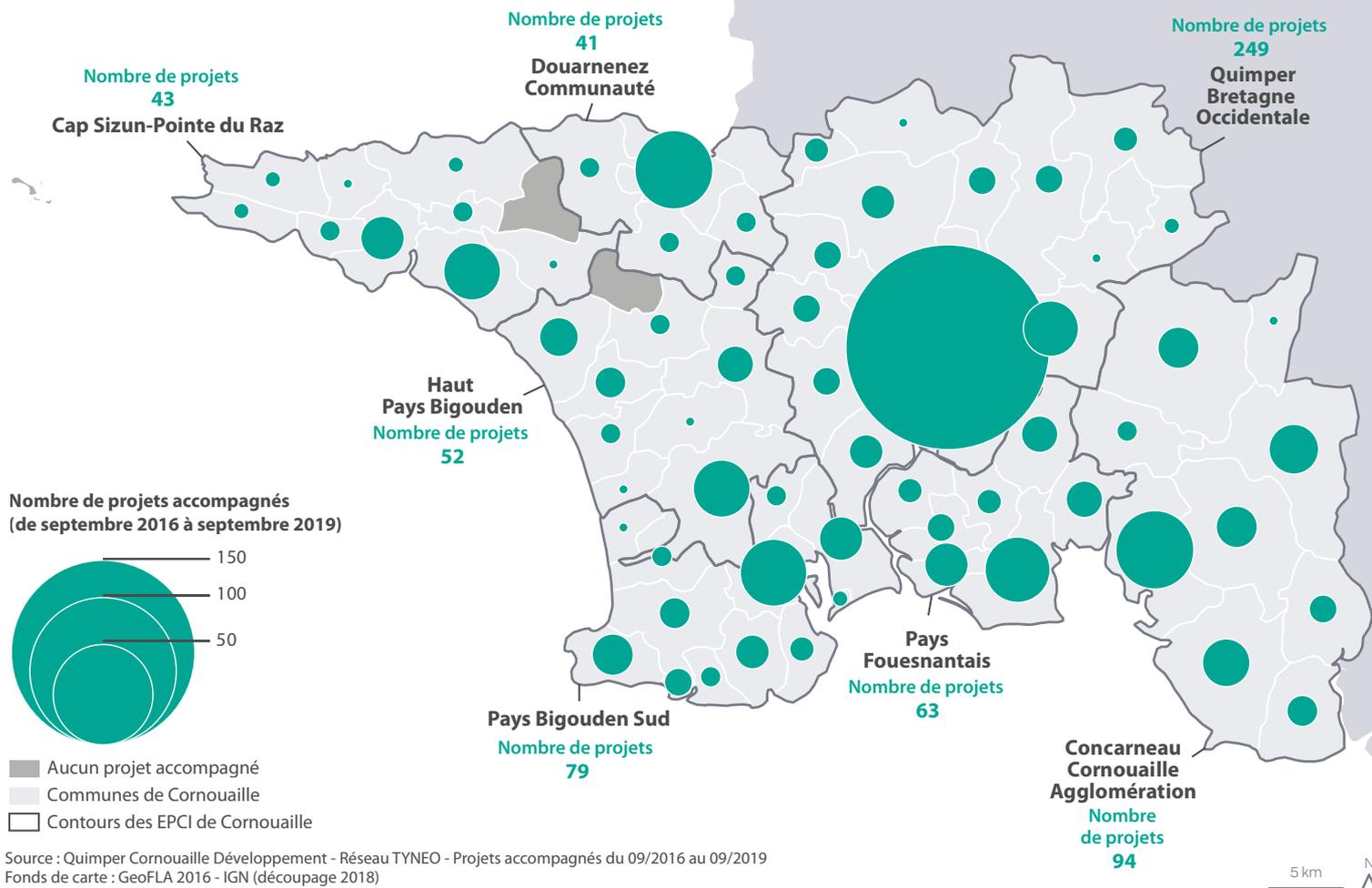


733 projets suivis
par Réseau TYNEO

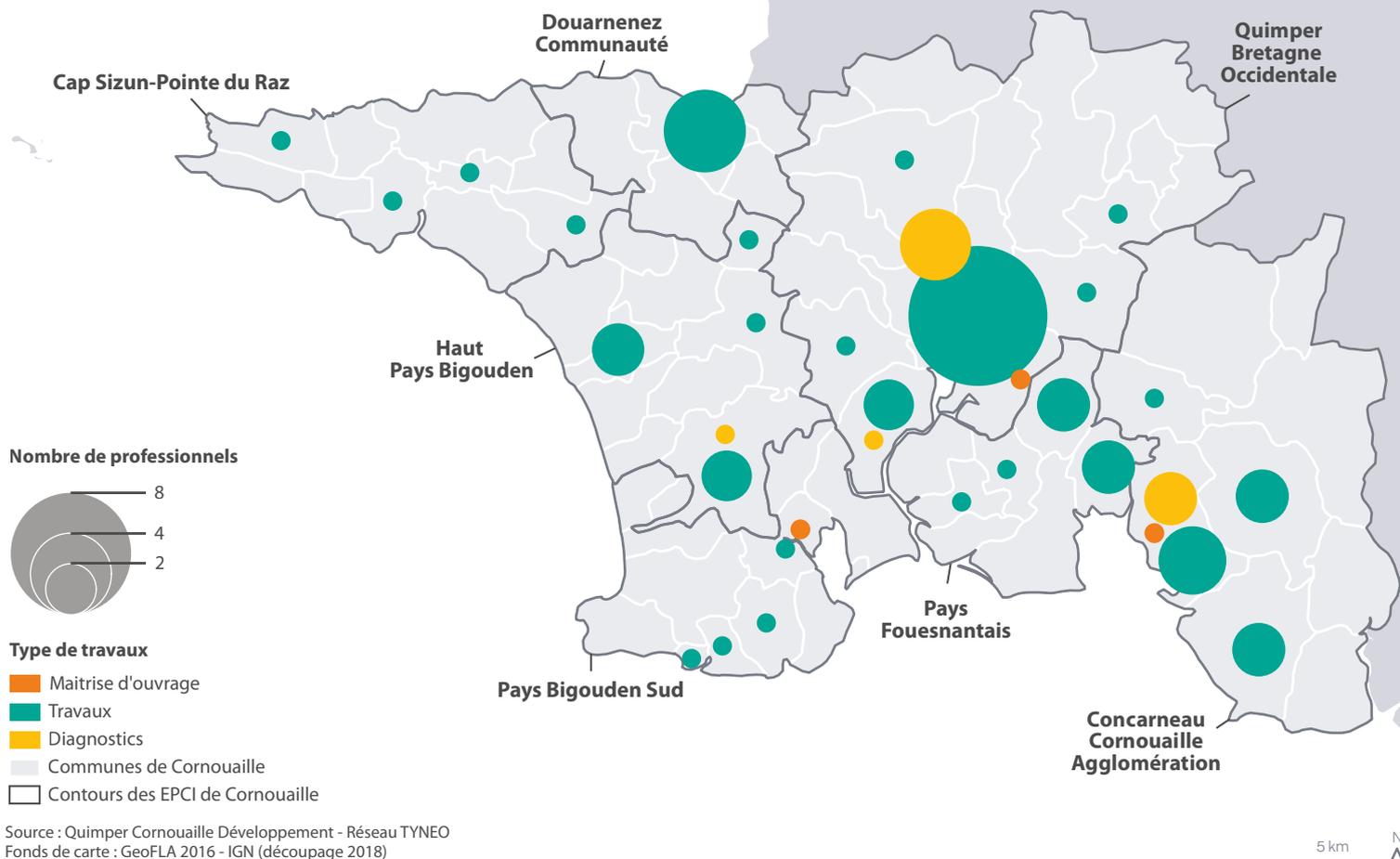
* sur le territoire de Quimper Cornouaille Développement



Nombre de projets actifs accompagnés par Réseau TYNEO (périmètre QCD)



Répartition des professionnels de Réseau TYNEO (périmètre QCD)



ACCESSION ABORDABLE



L'accession abordable à la propriété est traitée à partir de différentes bases : prêt à taux zéro (PTZ) et prêt social location-accession (PSLA). Le PTZ est un prêt aidé, les ressources ne devant pas dépasser un plafond permettant l'achat d'une première résidence principale. Le PSLA est un prêt conventionné pouvant être consenti à des opérateurs pour financer l'acquisition de logements neufs.

ACCESSION ABORDABLE

PSLA : une programmation en retrait

44 prêts sociaux locations ont été programmés en 2018. Entre 2016 et 2018, les volumes de programmation ont diminué de moitié (143 logements) comparativement à la période 2013-2015 (276 logements). La répartition géographique des projets demeure similaire à 2017 à savoir dans les EPCI de QBO (28), de la CCPF (9) et de la CCPBS (7).

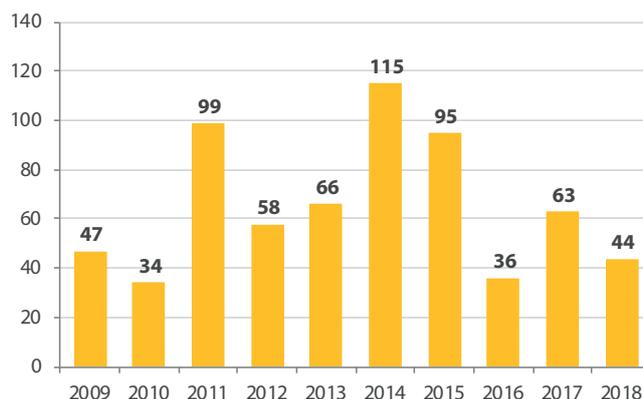
PTZ : un recul de 40 %

2018 marque un recul du volume avec 417 prêts accordés contre 700 accordés en 2017. L'évolution des conditions d'éligibilité en 2018 dans les zones B2 est à l'origine de cette réduction compte tenu de la baisse de moitié du montant dans aides dans le neuf, sachant que ce dernier disparaît en 2020. Le département connaît une réduction équivalente.

La parole des acteurs

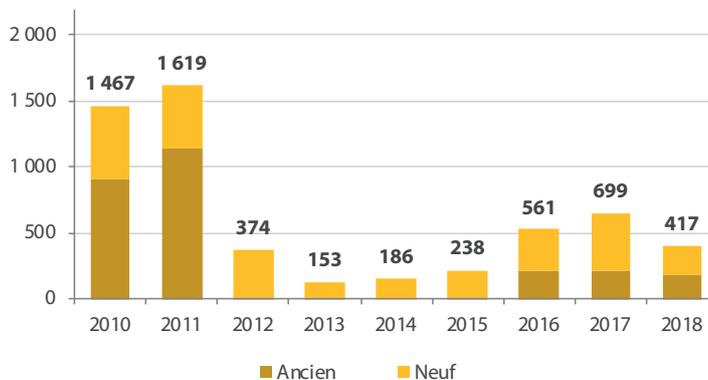
En 2018, les primo-accédants rencontrés par l'ADIL disposaient d'un budget moyen d'acquisition de 149 700 € dans l'ancien et de 190 000 € dans le neuf..

Évolution du nombre de PSLA* en Cornouaille



* Prêt social location-accession

Évolution du nombre de PTZ** émis en Cornouaille



** Prêt à taux zéro

Les chiffres-clés

Prêts à Taux Zéro
50 % pour du neuf

*taux équivalent à 2017

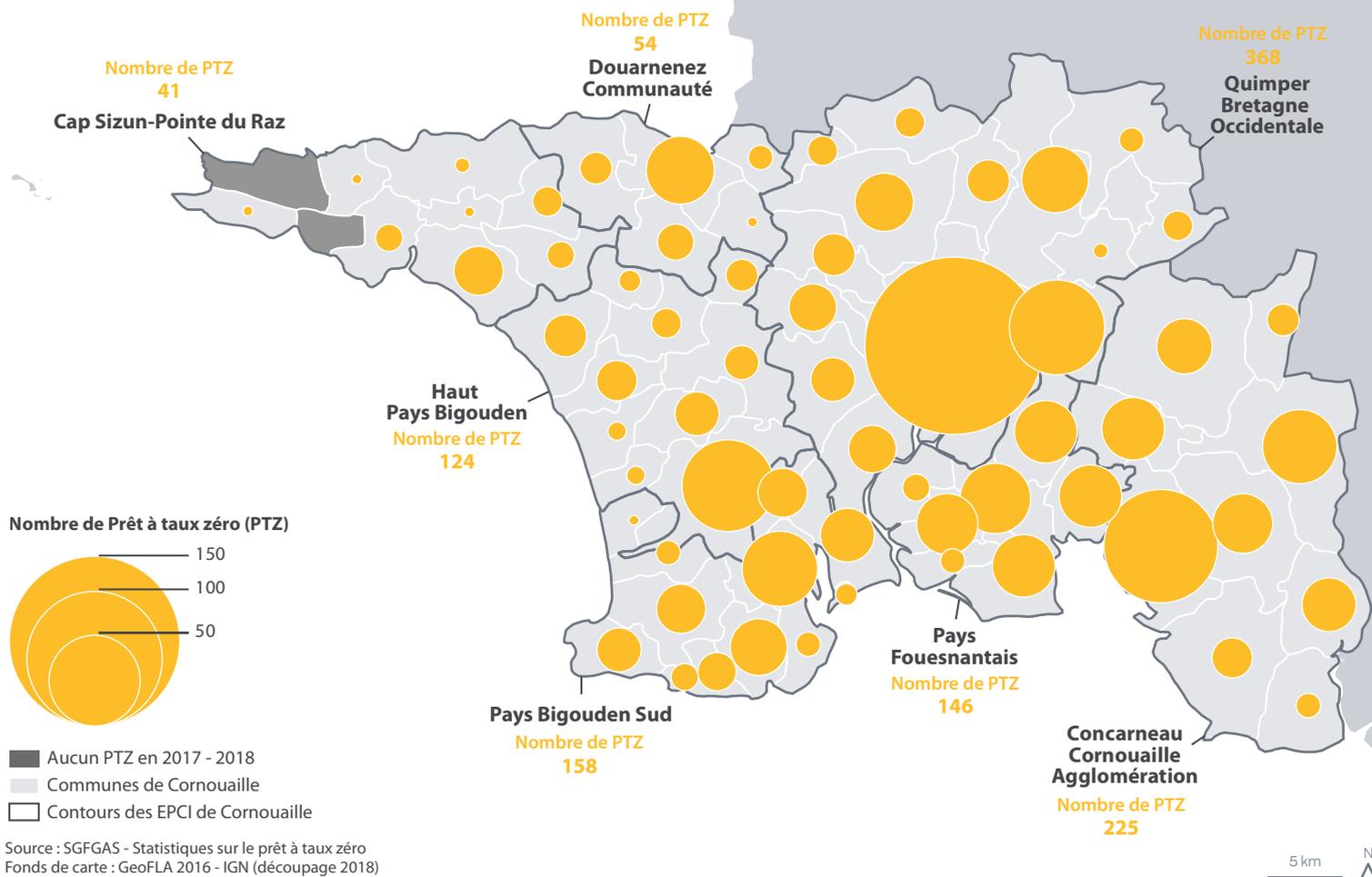
Échelle Finistère



32 % *
Part Cornouaillaise des PTZ

Plafond de ressources en 2018





Près de la moitié des opérations en ancien

En 2018, les 417 PTZ se répartissaient à part quasiment égale entre le neuf (53 %) et l'ancien (47 %), comparativement aux années précédentes (2017 : 37 % dans l'ancien et 63 % dans le neuf). Cette structuration était liée aux conditions d'éligibilité devenues moins favorables pour les ménages dans le neuf que celles pratiquées depuis 2012. Avec 60 % de prêts dans l'ancien, QBO dispose de la plus forte part. À l'inverse, la CCPF détient 80 % de prêts dans le neuf.

L'individuel demeure le modèle le plus pratiqué avec

94 % des logements en Cornouaille. Seuls trois EPCI disposent de projets en collectif, QBO et Douarnenez pour 12 % et CCA pour 5 %.

Selon l'ADIL, à l'échelle du Finistère, les accédants sont majoritairement des locataires du secteur privé et 69 % d'entre eux sont âgés de moins de 35 ans. Il s'agit d'une population d'employés (40 %) et d'ouvriers (28 %).

Près de la moitié des emprunteurs sont des ménages de 2 et 3 personnes et un tiers sont des personnes seules.

Prêt à taux zéro en 2018 et Prêt social location accession en 2018

EPCI	Émis en 2018	Nombre de PTZ			Part de PTZ		Nombre de PSLA émis en 2018
		Ancien	Neuf	Non renseigné	% individuel	% collectif	
Concarneau Corn. A.	86	40	46	0	95 %	5 %	0
Quimper Bret. Occ.	149	81	55	13	88 %	12 %	28
Cap Sizun - P. du Raz	11	6	5	0	100 %	0 %	0
Douarnenez Co.	26	10	14	2	88 %	12 %	0
Haut Pays Bigouden	47	20	27	0	100 %	0 %	0
Pays Bigouden Sud	54	22	28	4	100 %	0 %	7
Pays Fouesnantais	44	9	34	1	100 %	0 %	9
Cornouaille	417	188	209	20	94 %	6 %	44

Sources : PTZ - SGFGAS - DREAL Bretagne - ADIL 29 / Sources : PSLA - DREAL Bretagne

CONSTRUCTION NEUVE



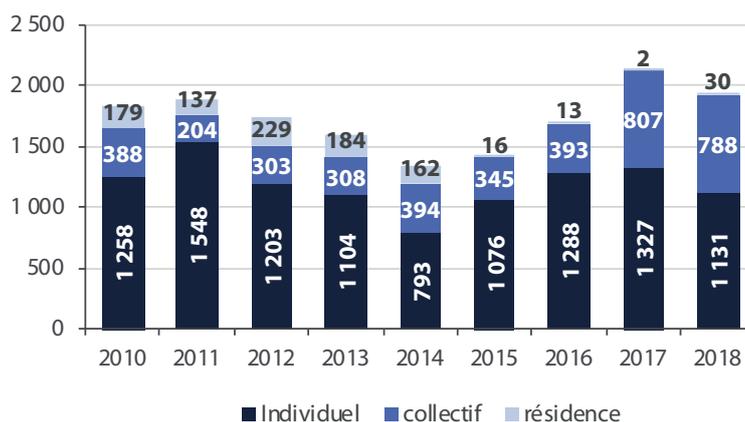
L'analyse de la construction neuve se base sur les listes nominatives des autorisations, mises en chantier et annulations de permis de construire avec création de logements du fichier Sit@del2, géré par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable (CGDD).

CONSTRUCTION NEUVE

2018 : 1 725 logements commencés

En 2018, les mises en chantiers progressent de +16 %. Cette progression est essentiellement due au collectif, qui croit de 61 %, en lien avec l'annonce de la fin du dispositif de défiscalisation du Pinel à partir de 2019. L'an prochain, l'évolution sera moindre compte tenu de la réduction de -18 % des autorisations.

Évolution du volume des logements autorisés par type de logements



Logements commencés

EPCI	Nombre de logements commencés en 2018	dont logements individuels	dont logements collectifs	Ratio de construction	Taux d'évolution 2017 - 2018 du nbr. de logts. commencés
Cap Sizun - P. du Raz	33	100 %	0 %	0,4 %	-54,2 %
Concarneau Corn. A.	382	74 %	24 %	1,6 %	9,8 %
Douarnenez Co.	23	100 %	0 %	0,2 %	-34,3 %
Haut Pays Bigouden	76	96 %	4 %	0,9 %	-41,5 %
Pays Bigouden Sud	219	74 %	26 %	1,2 %	20,3 %
Pays Fouesnantais	434	63 %	37 %	3,4 %	85,5 %
Quimper Bret. Occ.	557	44 %	55 %	1,2 %	17,3 %
Cornouaille	1 724	63 %	36 %	1,3 %	16,8 %
Pays de Brest	2 656	52 %	29 %	1,4 %	29,4 %
Finistère	5 410	60 %	28 %	1,3 %	28,4 %

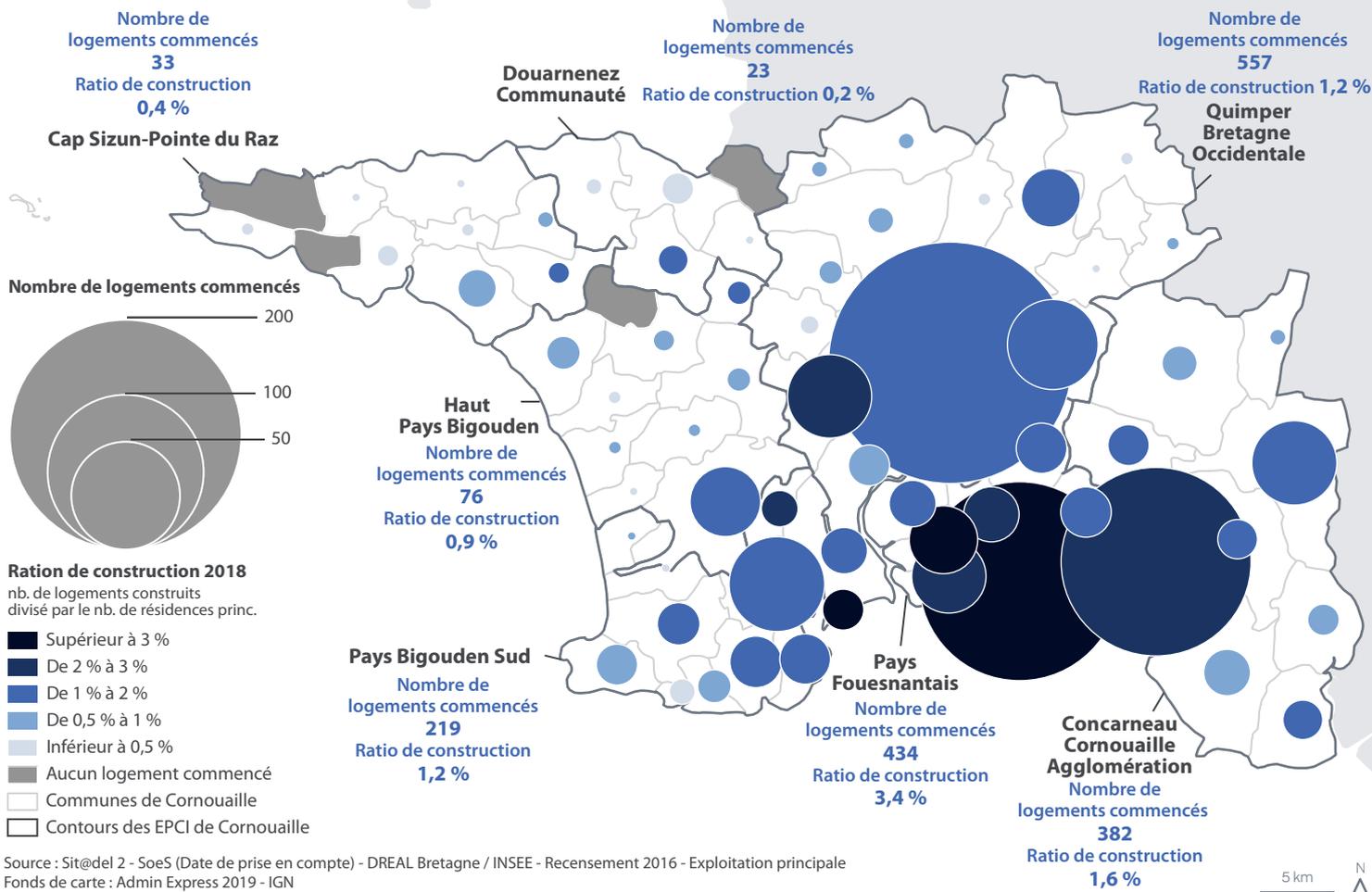
Sources : DREAL/Sit@del 2 SoeS (Date réelle et date de prise en compte pour 2017-2018)

Les chiffres-clés

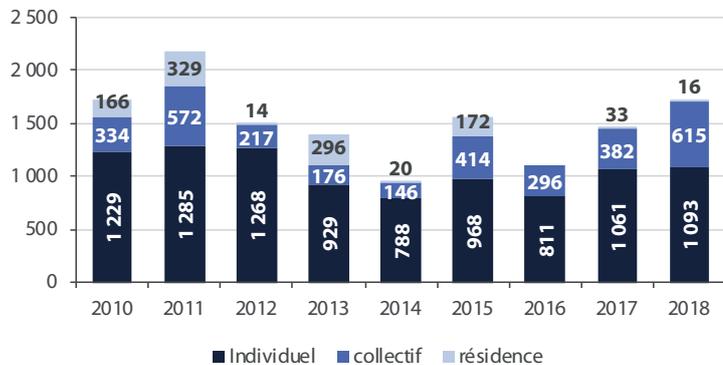
1 950
logements autorisés

-18 %
entre 2017
et 2018
(date de prise en compte)

+16 %
de mises en chantier
individuel
entre 2017 et 2018



Évolution du volume des logements commencés par type de logements



La parole des acteurs

À partir de 2020, le Pinel devrait être relancé en Bretagne. S'il est adopté, le projet de loi de finances ouvrira ce dispositif à deux quartiers de Quimper, un à Pluguffan et un à Concarneau.

Une production neuve très localisée et marquée par le collectif

À l'échelle des EPCI, le territoire le plus « productif » demeure le Pays Foesnantais avec un ratio de 5,3 % (434 mises en chantiers). Cette situation est liée au déploiement des mises en chantiers dans la commune de Foesnant, à un niveau particulièrement élevé de 9 %. À elle seule, la commune constitue 15 % des mises en chantier de la Cornouaille pour 3 % des résidences principales. La proportion de collectif est particulièrement élevée (58 %).

Sur l'ensemble du Pays, la production des trois communes de Quimper (361 mises en chantier), Foesnant (257)

et Concarneau (234), concentre la moitié de la construction, pour 38 % des résidences principales. Cela est lié au redéploiement du collectif qui a quasiment doublé entre 2017 et 2018, passant de 267 à 487 logements. L'impact de la fin du dispositif Pinel a accéléré cette progression.

À l'inverse, les EPCI de l'ouest voient leurs activités diminuer avec - 54 % dans le Cap Sizun- Pointe du Raz, 42 % dans le Haut Pays Bigouden et - 34 % à Douarnenez Communauté.

MARCHÉ DU TERRAIN CONSTRUCTIBLE



Le marché du foncier à bâtir est traité à partir du fichier des données de valeurs foncières (DVF) de la Direction générale des finances publiques (DGFiP).

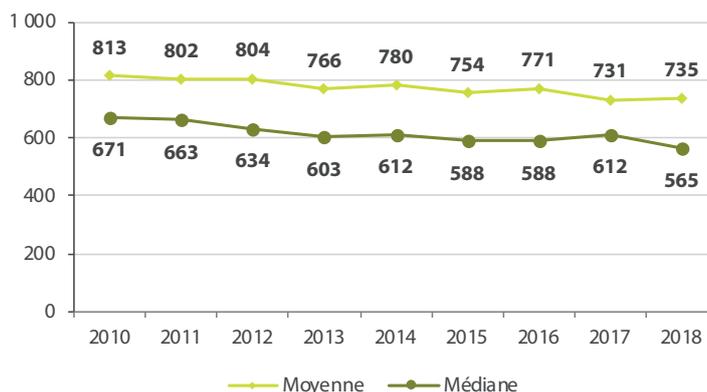
MARCHÉ DU TERRAIN CONSTRUCTIBLE

Une réduction des surfaces des terrains

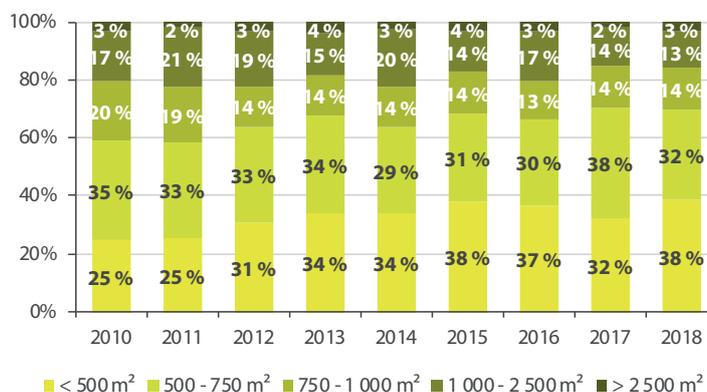
Avec **une surface médiane de 565 m²**, 2018 marque une reprise de la réduction de la surface des terrains à bâtir en repassant sous la barre des 600 m². Depuis 2014, cette surface oscillait entre 590 et 610 m², tandis qu'elle ne cessait de diminuer les années précédentes. Ce phénomène est lié à une progression de la part des terrains de moins de 500 m², à 38 % contre 32 % en 2017 et une diminution de la part des terrains d'une surface de 500 à 750 m².

Cette réduction est également constatée à l'échelle départementale et dans les EPCI cornouaillais, à l'exception du Haut Pays Bigouden dans lequel, la surface médiane a augmenté de 650 à 750 m².

Évolution des surfaces des terrains constructibles



Évolution de la répartition des ventes par surface



La parole des acteurs

Les terrains de petite taille partent plus difficilement dans les communes rurales. Les acquéreurs privilégient l'ancien avec des parcelles de l'ordre de 1 000 m² (élu).

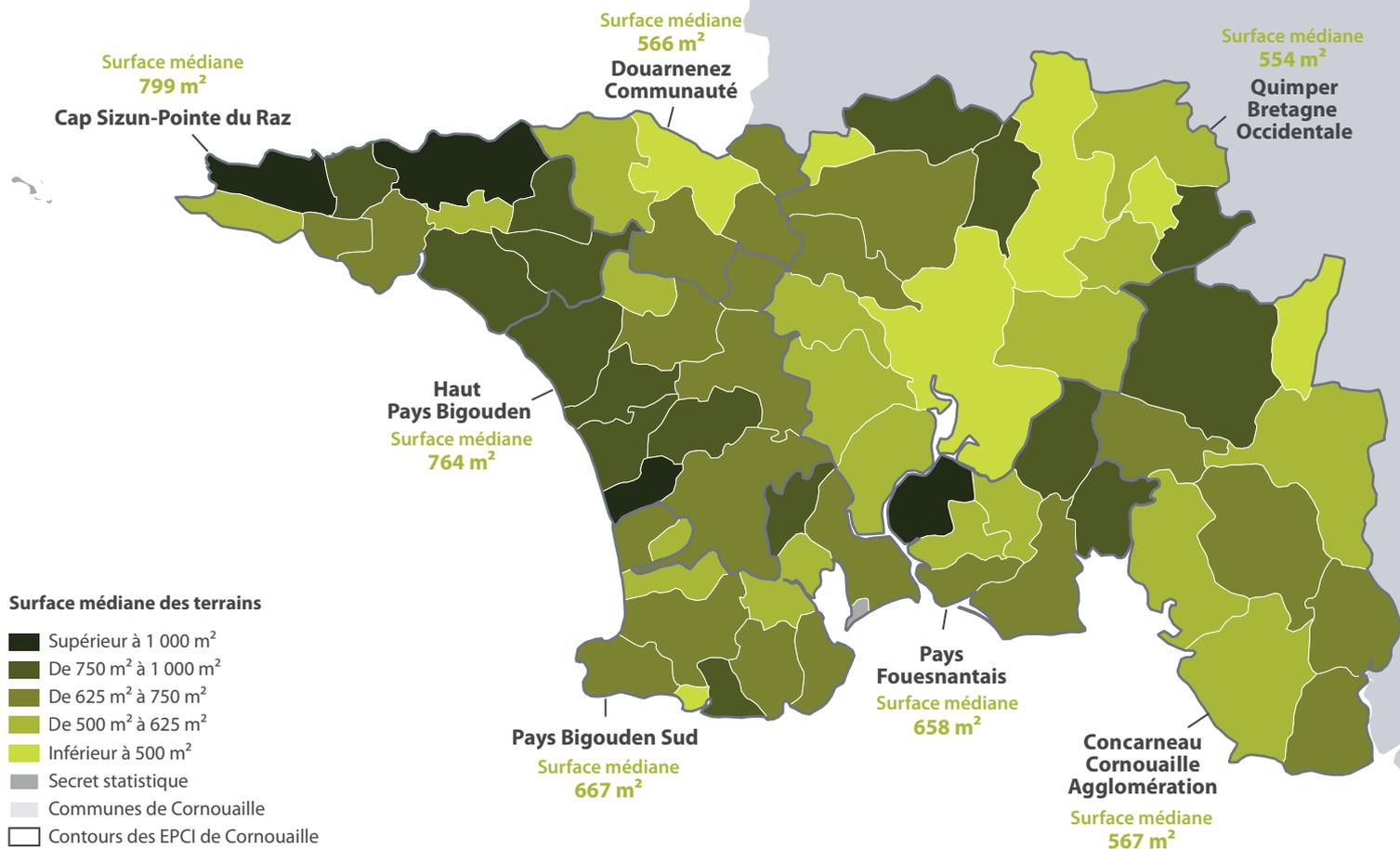
Les chiffres-clés



Volumes de vente (base 100)



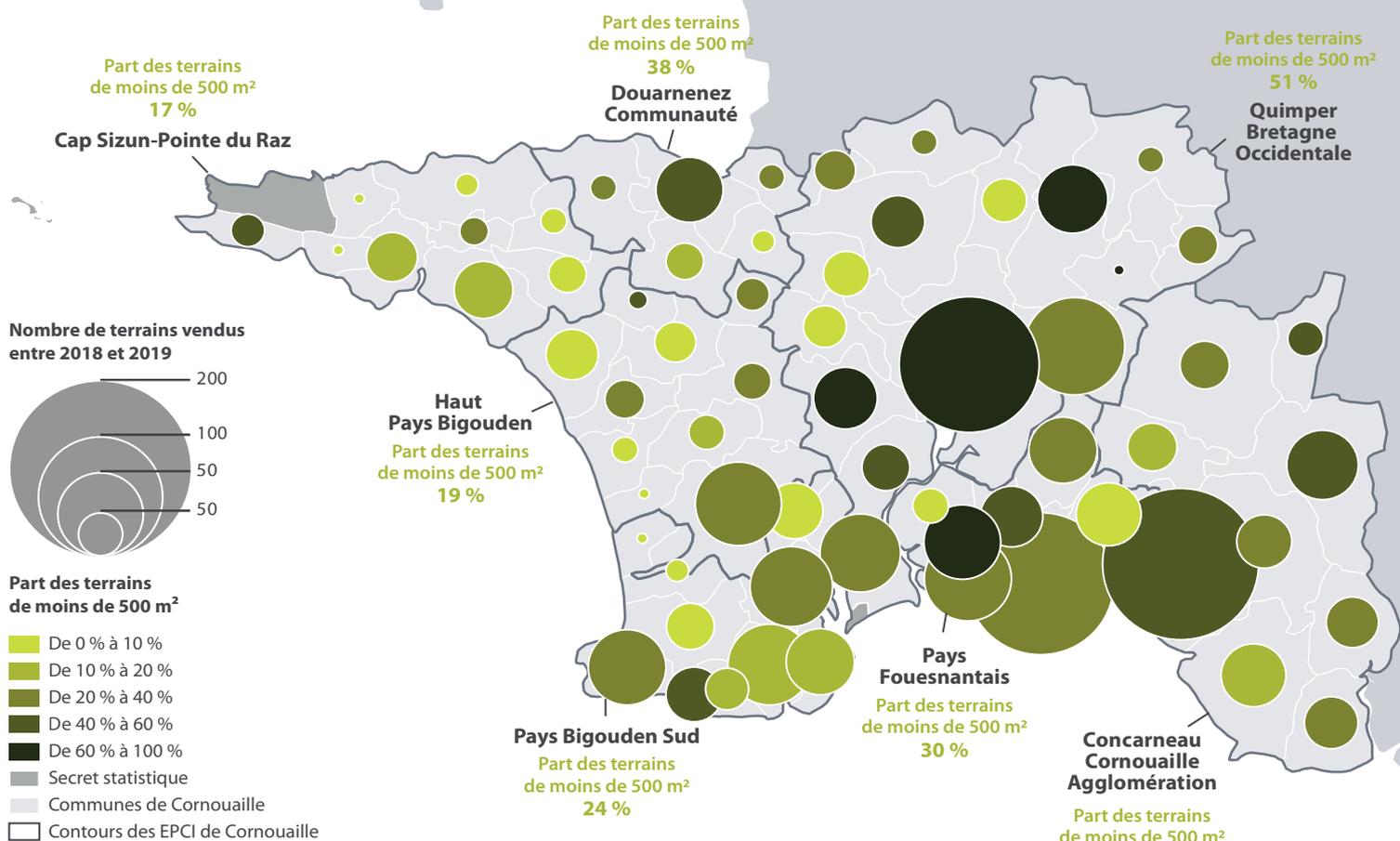
Surface médiane des terrains constructibles de 2010 - 2018



Source : Direction générale des finances publiques - Base de données DVF / BdCarto - IGN / Couche agrégée des POS et PLUS - DDTM 29
Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)



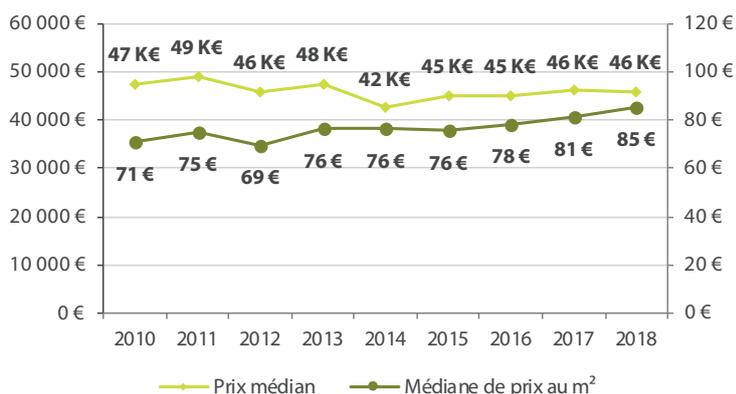
Nombre de ventes de terrains constructibles de moins de 500 m² en 2018 - 2019



Source : Direction générale des finances publiques - Base de données DVF / BdCarto - IGN / Couche agrégée des POS et PLUS - DDTM 29
Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)



Évolution des prix des terrains constructibles

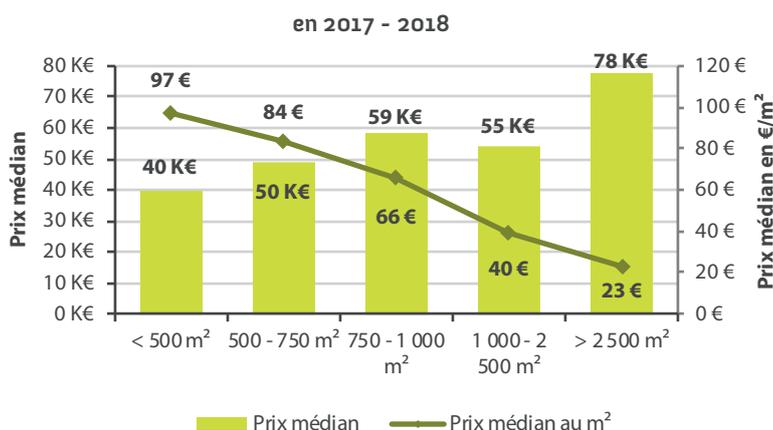


Le niveau de prix est un des premiers freins à l'accession dans le neuf, qui demeure instinctivement la principale orientation des jeunes ménages. Cependant, les valeurs médianes des terrains de moins de 500 m² ont doublé en 10 ans, tandis qu'ils n'ont progressé que de 14 % pour les opérations entre 500 et 750 m². Au regard de ces variations de prix, les primo-accédants s'orientent de plus en plus vers l'ancien.

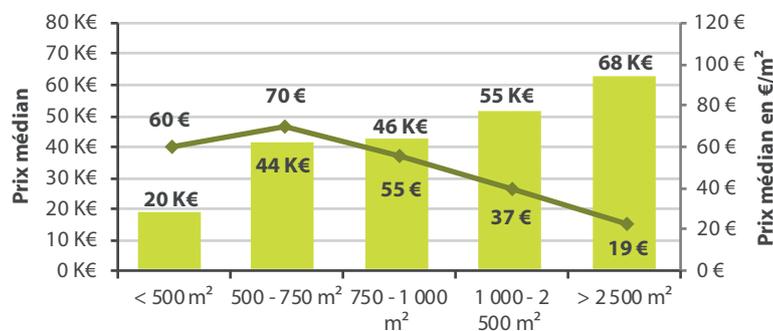
Une stabilité du prix des terrains et une augmentation du prix au m²

Le prix médian se maintient depuis 2015 à un niveau de 46 000 €. Néanmoins, le prix au m² poursuit sa progression avec un niveau de 85 € du m² contre 76 € en 2015, soit + 12 %. Avec une valeur de 70 000 €, en 2018, le Pays Fouesnantais est l'unique EPCI à disposer d'un prix supérieur à celui de la Cornouaille. À l'inverse, le CCCSPR (26 000 €) et la CCHPB (33 500 €) enregistrent les prix les plus accessibles. Les territoires de Douarnenez Co. et de la CCPBS ont des niveaux de prix similaires (40 000 €) ainsi que CCA et QBO (45 000 €). Selon les promoteurs, cette valeur constitue le seuil de prix abordable pour les primo-accédants.

Prix médian des terrains en Cornouaille selon la taille des terrains



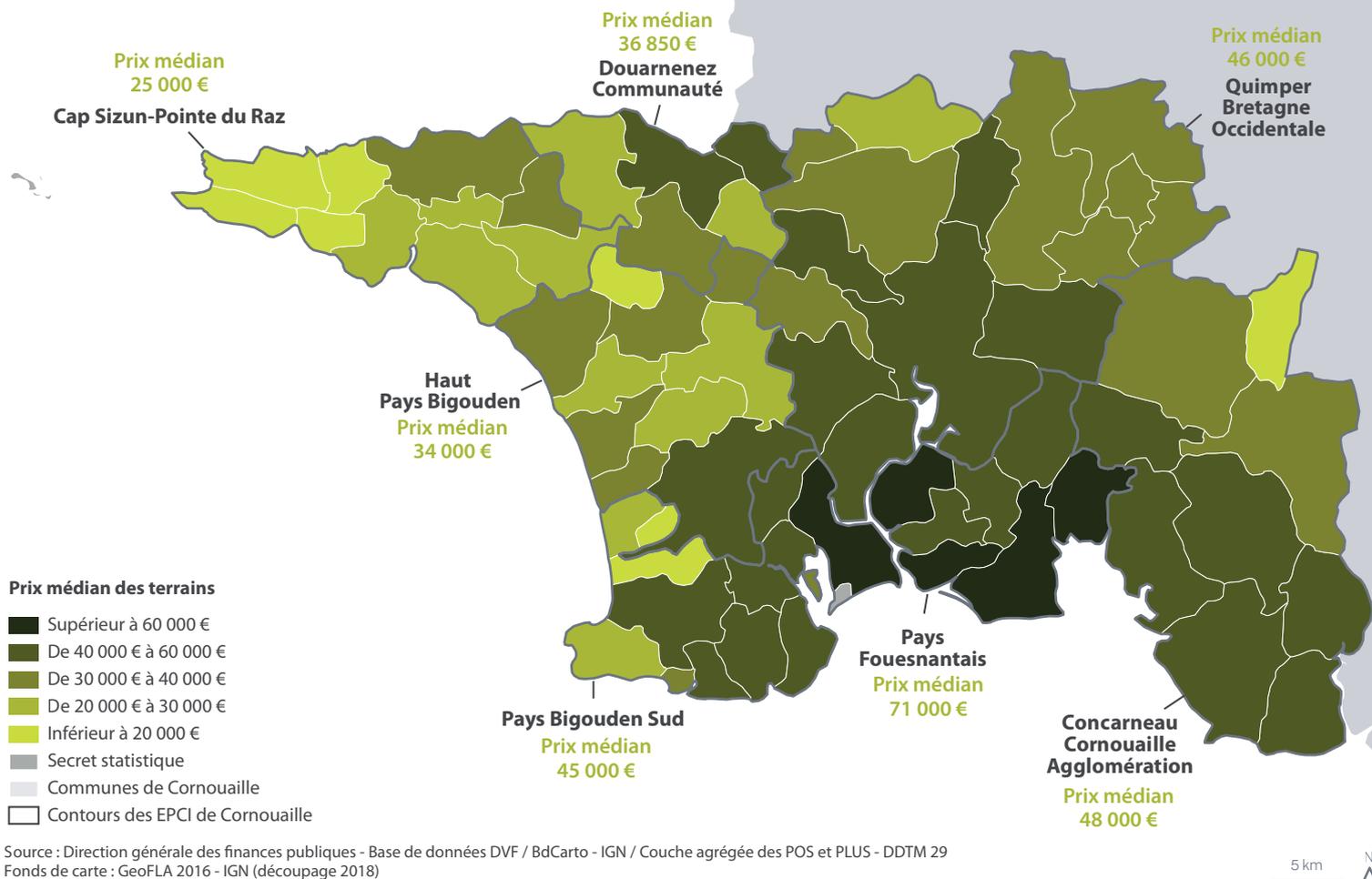
en 2007 - 2008



La parole des acteurs

Souvent le budget global est sous-évalué. Les taxes, réseaux, aménagement du jardin ou la cuisine ne sont pas intégrés.

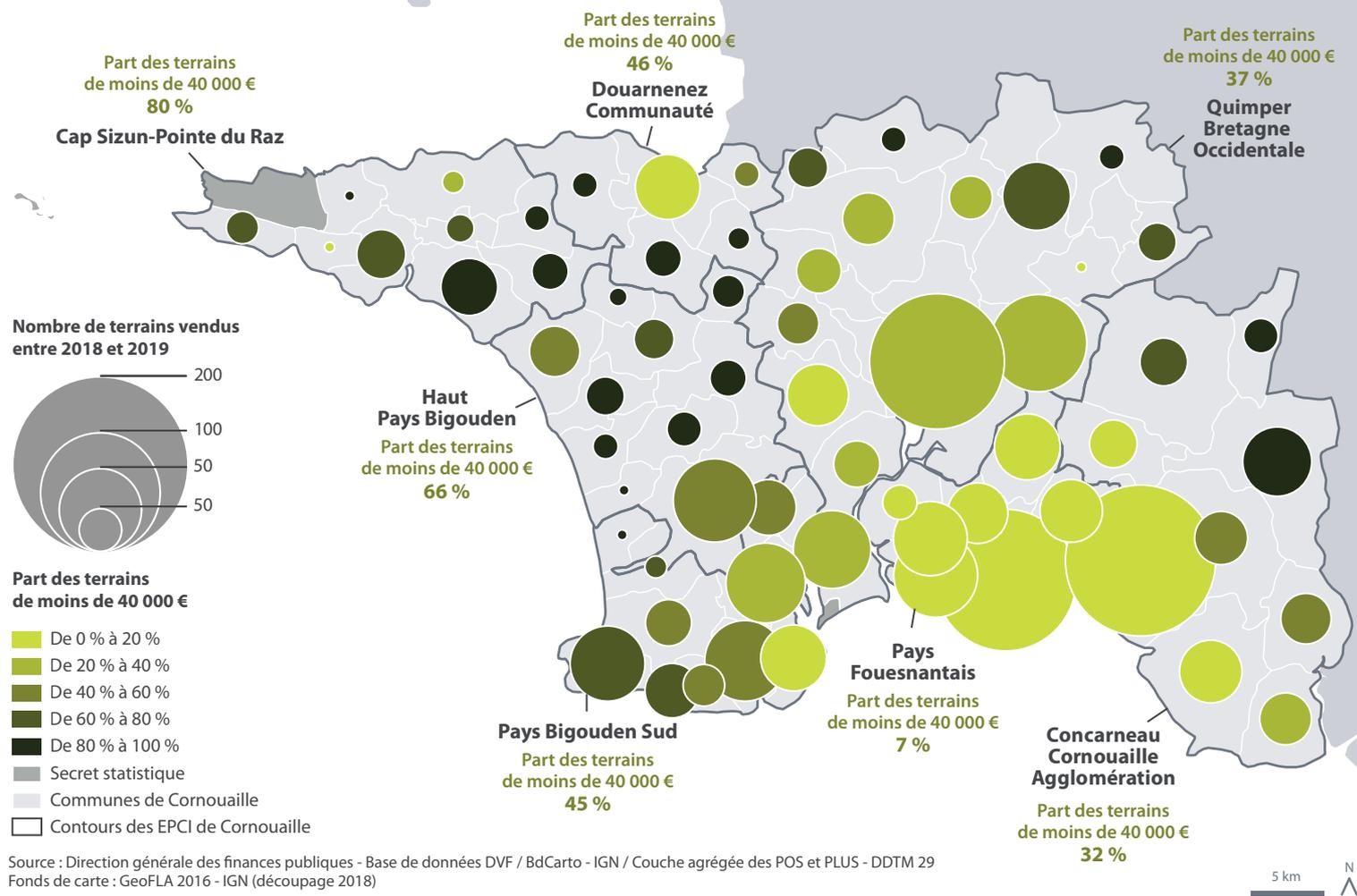
Prix médian des terrains constructibles de 2010 - 2018



Les terrains constructibles - Prix et surface sur la période 2017 - 2018

EPCI	Prix			Prix au m ²			Surface	
	Moyenne	Médiane	Méd. des terrains < 500 m ²	Moyenne	Médiane	Méd. des terrains < 500 m ²	Moyenne	Médiane
Cap Sizun - P. du Raz	32 824 €	26 050 €	6 715 €	32 €	26 €	293 €	1 029	853
Concarneau Corn. A.	60 390 €	45 000 €	39 950 €	93 €	89 €	419 €	647	542
Douarnenez Co.	58 382 €	40 000 €	42 500 €	84 €	68 €	377 €	694	571
Haut Pays Bigouden	36 836 €	33 500 €	24 800 €	45 €	46 €	392 €	821	682
Pays Bigouden Sud	52 324 €	41 000 €	28 450 €	63 €	63 €	330 €	826	652
Pays Fouesnantais	81 283 €	70 000 €	49 271 €	110 €	110 €	420 €	742	601
Quimper Bret. Occ.	51 629 €	44 000 €	39 637 €	80 €	86 €	386 €	644	498
Cornouaille	58 020 €	45 900 €	40 000 €	79 €	82 €	403 €	733	596

Sources : Direction générale des finances publiques - Base de données DVF / BdCarto - IGN / Couche agrégée des POS et PLU - DDTM 29



Plus d'un terrain sur trois est vendu à moins de 40 000 €

Le Pays Fouesnantais se distingue particulièrement car seul 7 % des terrains vendus sont inférieurs à 40 000 € et cela pour l'ensemble des communes de l'EPCI. Avec des volumes de ventes similaires, CCA et QBO disposent d'une plus forte représentativité des terrains abordables (32 %) et (37 %) avec des écarts selon les communes. À CCA, Elliant et Rosporden se distinguent avec une offre plus conséquente de terrains avec 75 % et 82 % comparativement qu'à Concarneau (16 %) et Trégunc (7 %). Le Cap Sizun dispose également d'une part élevée avec

70 % mais de moindres volumes (70 ventes contre 331 à CCA).

Cela tient également au fait que dans cet EPCI les valeurs des prix au m² n'ont pas évolué depuis 10 ans. Elles se sont maintenues autour de 35 €/m² pour les terrains entre 500 et 750 m² et à 30 € pour les surfaces entre 750 et 1 000 m². A un niveau plus élevé, la CCPF observe une stabilité voir parfois une baisse des prix au m² pour certaines tailles de terrain (750 – 1 000 m²), depuis 10 ans.

PARC LOCATIF PUBLIC



L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) fourni par la 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.

PARC LOCATIF PUBLIC

14 440 logements locatifs publics

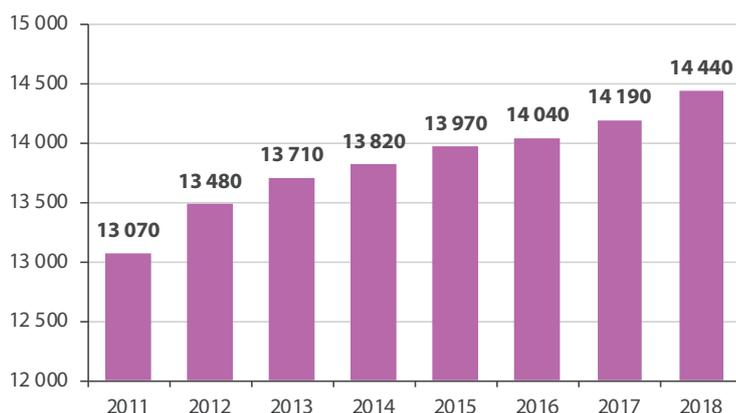
Le parc locatif public cornouaillais constitue 30 % du parc finistérien.

Avec 7 300 logements publics, QBO concentre la moitié de ce parc. CCA dispose du second parc avec près de 2 800 logements et Douarnenez Communauté, la troisième place avec 1 600 logements.

Ce parc locatif public constitue 11 % des résidences principales.

La Cornouaille se caractérise par le plus faible taux de la vacance de plus de 3 mois avec 0,6 %, comparativement au Finistère. Douarnenez Co. détient le taux le plus élevé de la Cornouaille (1,1 %).

Évolution du nombre de logements locatifs publics



Les logements locatifs publics 2018

EPCI	Nbre de logts locatifs publics	Part des logements locatifs publics dans le parc	Part des mises en service depuis moins de 5 ans	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Nbre de logts vacants depuis plus de 3 mois	Part de logts vacants depuis plus de 3 mois
Cap Sizun - P. du Raz	496	6,5 %	1,8 %	5	1,0 %	2	0,4 %
Concarneau Corn. A.	2 771	11,6 %	4,9 %	49	1,8 %	21	0,8 %
Douarnenez Co.	1 597	17,0 %	2,6 %	44	2,8 %	17	1,1 %
Haut Pays Bigouden	520	6,5 %	10,6 %	5	1,0 %	0	0,0 %
Pays Bigouden Sud	1 140	6,3 %	11,1 %	16	1,4 %	7	0,6 %
Pays Fouesnantais	610	4,8 %	7,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Quimper Bret. Occ.	7 310	15,2 %	7,8 %	97	1,4 %	30	0,4 %
Cornouaille	14 444	11,3 %	6,8 %	216	1,6 %	77	0,6 %
Pays de Lorient	19 073	14,8 %	8,5 %	424	2,3 %	148	0,8 %
Pays de Brest	24 761	12,9 %	7,7 %	625	2,6 %	257	1,1 %
Finistère	46 824	11,1 %	7,4 %	1 024	2,3 %	402	0,9 %
Bretagne	175 416	11,8 %	9,9 %	4 313	2,5 %	1 745	1,0 %

Sources : RPLS - DREAL Bretagne

Les chiffres-clés


3 634
demandeurs
hors parc public
au 01/01/2019

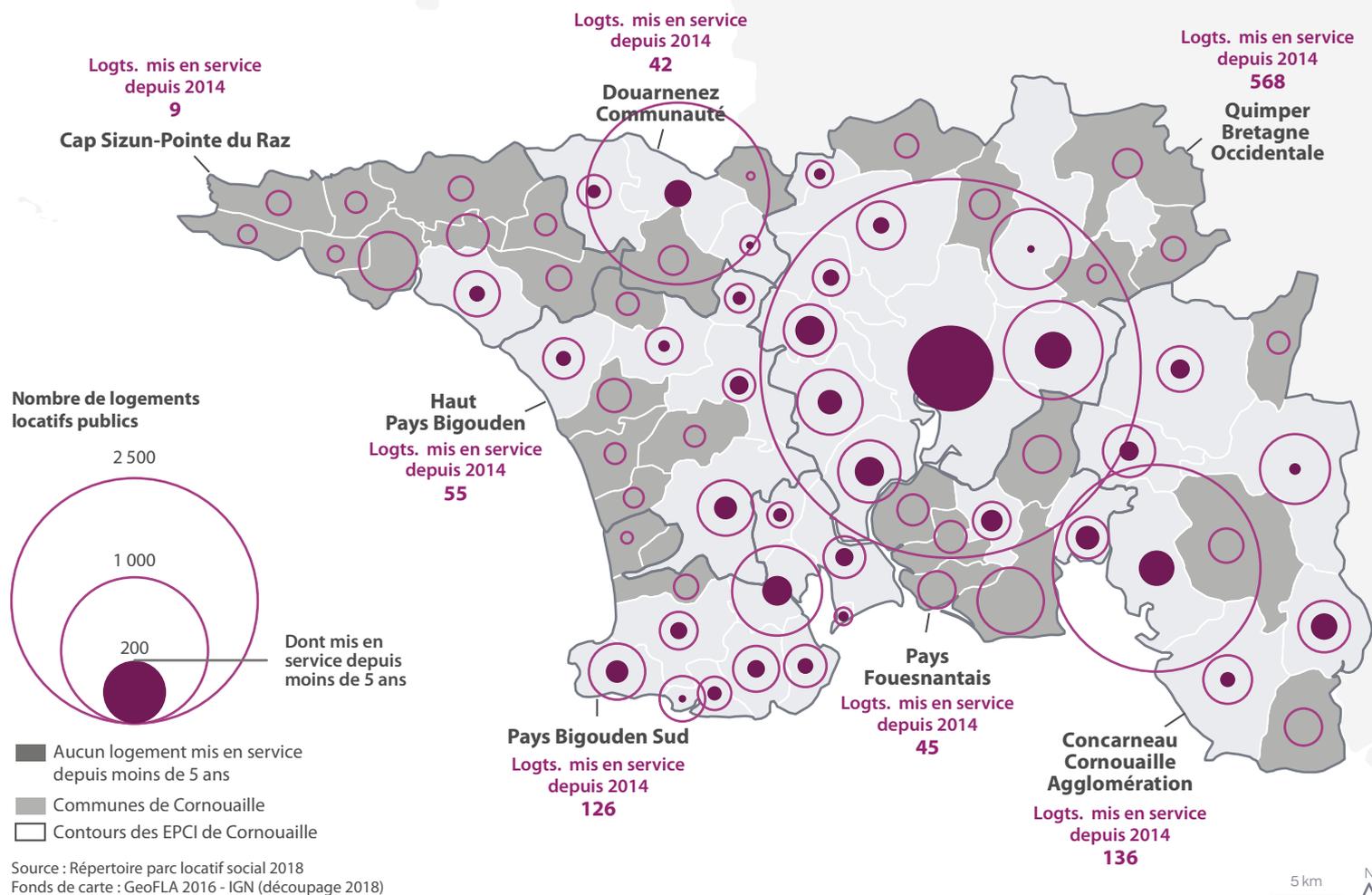



14 440
logements
locatifs
publics
en 2018



11 %
du parc cornouaillais
en 2018





Une accélération des mises en service en 2017

Sur les cinq dernières années de mises en service, **l'année 2017 a été la plus dynamique, avec près d'un tiers du volume, soit 276 logements.** Cette progression est à l'image de celle du parc qui progresse de 2 % en 2018 contre 1 % l'année précédente. Cependant, la production à venir risque d'être moindre compte tenu des problèmes d'appels d'offre auxquels sont confrontés les bailleurs. Soit les entreprises ne répondent pas, soit les coûts sont trop élevés.

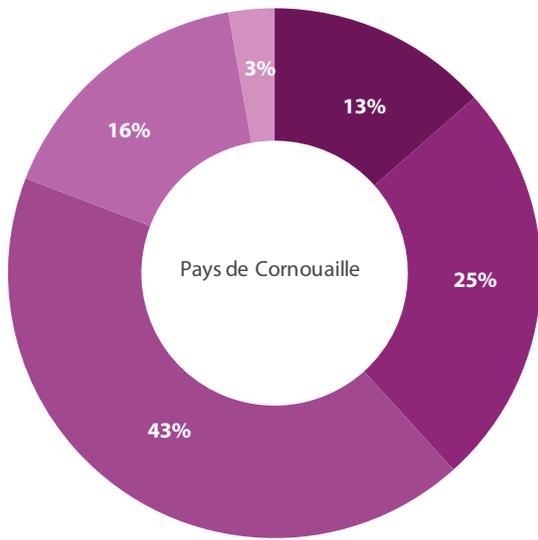
Au sein des EPCI, le Pays Bigouden Sud conserve la part de dynamique des mises en service la plus élevée avec 11 %. À l'inverse, malgré un rythme de construction neuve parmi le plus élevé de la Cornouaille, le Pays Fouesnantais connaît une part des mises en service faible, voire une absence de mise en location, constatée dans certaines communes de la CCPF, depuis 5 ans.

Répartition du parc par type de financement en 2018

EPCI	Autre financement antérieur à 1977	Autre financement à partir de 1977 (1983 dans les DOM)	HLM/O	PLA Intégration	PLA ou PLUS	PLS
Cap Sizun - P. du Raz	0,0 %	0,2 %	44,6 %	0,8 %	54,4 %	0,0 %
Concarneau Corn. A.	0,0 %	0,6 %	37,8 %	2,9 %	56,6 %	2,2 %
Douarnenez Co.	0,8 %	1,4 %	61,2 %	1,7 %	35,0 %	0,0 %
Haut Pays Bigouden	0,0 %	0,6 %	15,0 %	5,6 %	78,8 %	0,0 %
Pays Bigouden Sud	0,0 %	0,3 %	7,6 %	7,1 %	77,6 %	7,4 %
Pays Fouesnantais	0,0 %	0,7 %	2,0 %	2,8 %	87,7 %	6,9 %
Quimper Bret. Occ.	1,4 %	0,4 %	24,5 %	4,8 %	62,7 %	6,2 %
Cornouaille	0,8 %	0,6 %	29,2 %	4,1 %	61,0 %	4,4 %
Pays de Lorient	5,8 %	1,6 %	41,8 %	3,1 %	45,1 %	2,6 %
Pays de Brest	15,8 %	1,6 %	33,3 %	3,5 %	43,7 %	2,1 %
Finistère	8,7 %	1,1 %	32,8 %	3,6 %	51,2 %	2,7 %
Bretagne	6,0 %	1,4 %	33,3 %	3,0 %	52,9 %	3,4 %

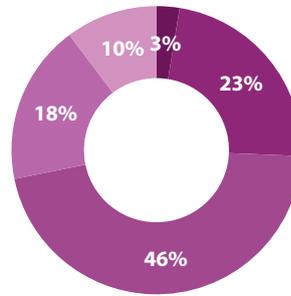
Sources : RPLS - DREAL Bretagne

Taille des logements attribués en 2018

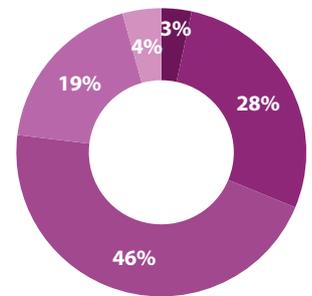


■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et plus

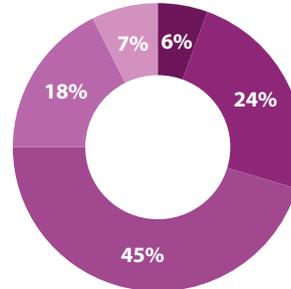
Cap Sizun - P. du Raz



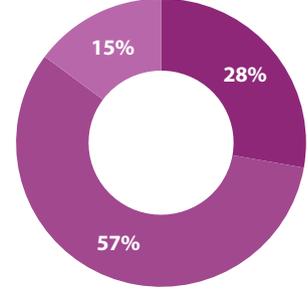
Concarneau Corn. A.



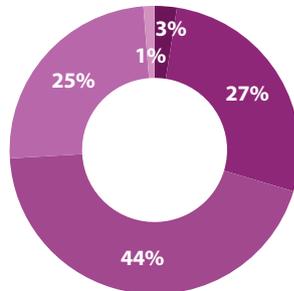
Douarnenez Co.



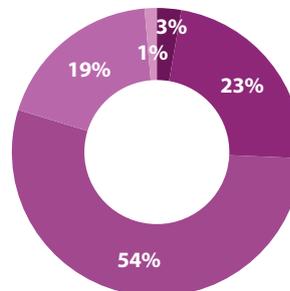
Haut Pays Bigouden



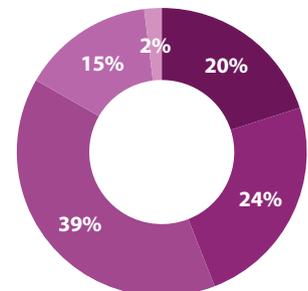
Pays Bigouden Sud



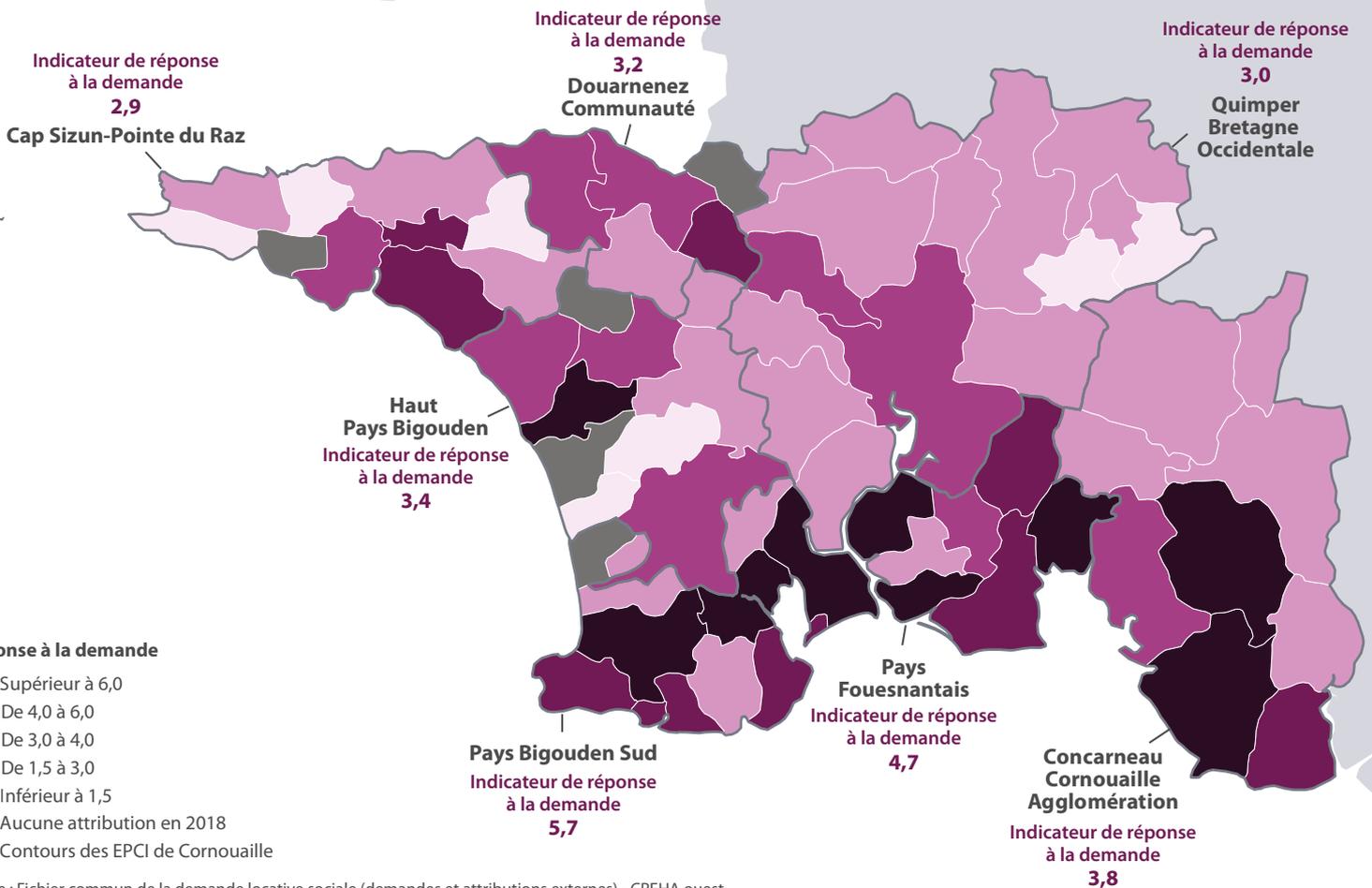
Pays Fouesnantais



Quimper Bret. Occ.



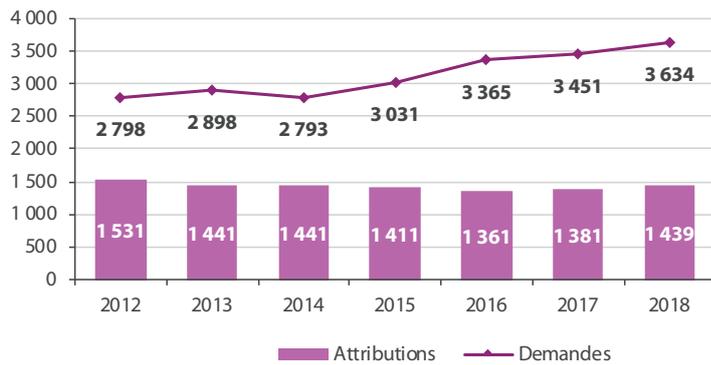
Indicateur de réponse à la demande d'un logement en 2018



Réponse à la demande

- Supérieur à 6,0
- De 4,0 à 6,0
- De 3,0 à 4,0
- De 1,5 à 3,0
- Inférieur à 1,5
- Aucune attribution en 2018
- Contours des EPCI de Cornouaille

Évolution du volume de demandes et d'attributions en Cornouaille



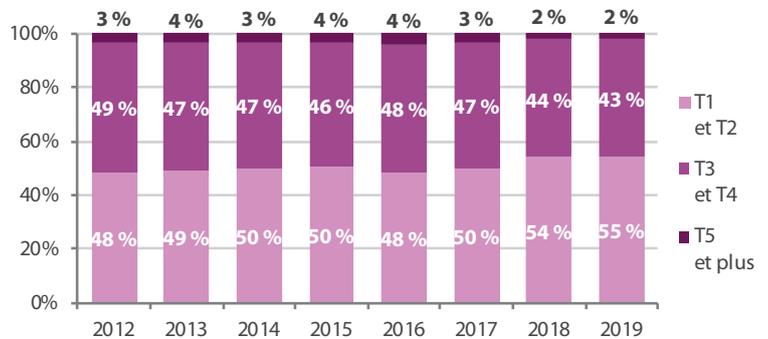
Un rythme des demandes externes qui s'atténue

3 634 demandes de ménages souhaitant accéder au parc public ont été réalisées au 1er janvier 2019, soit 5 % de plus qu'en 2018. C'est un phénomène qui se poursuit depuis 2015 et qui est généralisé dans les territoires finistérien et breton. Parallèlement, les attributions augmentent de 4 % en 2018, alors qu'elles étaient stables les deux années précédentes. À l'échelle du département, celles-ci diminuent de 2 %.

Une demande qui s'accroît pour les petits logements

Près de **55 % des demandes sont réalisées pour des logements de type T1 et T2** en 2019. Cette demande de petit logement est en hausse par rapport au début de la décennie où elle représentait 48 %. Face à ces besoins et au regard de la répartition de la taille des logements dans le parc locatif public, les demandes ne peuvent être entièrement satisfaites.

Évolution de la taille des logements demandés en Cornouaille



Nombre de pièces des logements en Cornouaille (2018)

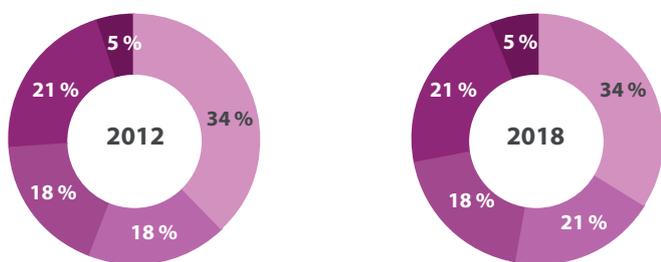
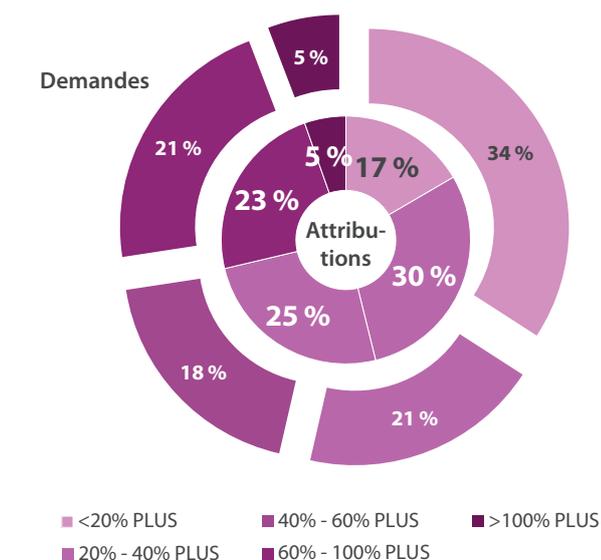


Demandes et attributions en 2018

EPCI	Attributions	Demandes	Nombre de demandes par attribution	Délais d'attribution (en mois)	Part de demandes de plus d'un an
Cap Sizun - P. du Raz	39	73	2,9	7	18 %
Concarneau Corn. A.	208	577	3,8	11	31 %
Douarnenez Co.	108	234	3,2	7	24 %
Haut Pays Bigouden	54	131	3,4	10	34 %
Pays Bigouden Sud	81	380	5,7	11	38 %
Pays Fouesnantais	74	276	4,7	12	37 %
Quimper Bret. Occ.	874	1 777	3,0	10	35 %
Cornouaille	1 439	3 451	3,4	10	34 %

Sources : CREHA Ouest

Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2018



3,4 demandes, une « tension » qui se maintient

La tension de la demande se stabilise à 3,4 demandes pour une attribution. Entre 2015 et 2017, celle-ci avait augmenté de 3 à 3,4 demandes. Ce phénomène souligne des besoins prégnants de logements HLM.

Parallèlement, le délai d'attribution moyen s'allonge de 8 à 9,7 mois en 2018. Ce délai est stable dans le Cap Sizun et à Douarnenez Co. Néanmoins, il progresse dans le reste des EPCI à l'exception de la CCPF ou il diminue de 12 à 10 mois, mais demeure le plus long.

L'écart entre la part des demandeurs disposant de revenus inférieurs à 20 % des plafonds du PLUS et les attributions réalisées reste aussi important que les années précédentes.

Parmi les demandes satisfaites, le premier motif invoqué est le « sans logement, l'hébergé, le logé temporaire ». Le second celui « des séparations » et le troisième « la décohabitation ».

Sources : Répertoire parc locatif social 2016 - DREAL Bretagne / Filocom 2015 - DREAL Bretagne

Principaux motifs des demandes de logements locatifs publics en 2018

EPCI	Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	Divorce, séparation	Décohabitation	Logement trop cher	Logement trop petit	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	Rapprochement du lieu de travail
Cap Sizun - P. du Raz	9	4	1	7	3	3	0
Concarneau Corn. A.	59	28	3	30	16	13	5
Douarnenez Co.	35	17	5	12	4	5	4
Haut Pays Bigouden	10	8	2	8	5	5	3
Pays Bigouden Sud	20	14	3	15	5	5	1
Pays Fouesnantais	11	22	2	16	1	5	3
Quimper Bret. Occ.	206	111	162	82	84	40	35
Pays de Cornouaille	350	204	178	170	119	76	51

Sources : CREHA Ouest

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, les zonages PLU-POS¹ et l'occupation du sol (BdTopo de l'IGN) afin de cibler le marché d'achat de terrains en zone U, 1AU (ou 1NA), de taille suffisante pour accueillir au moins un logement et avec une occupation du sol compatible avec la construction de bâtiment. Pour les moyennes et les médianes, ont été exclues les valeurs extrêmes :

- Pour les surfaces, ne sont conservés que les terrains entre 80 et 5 000 m² ;
- Pour les prix, ne sont conservés que les terrains entre 500 € et 700 000 €.

L'enquête sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM², OPAC³), 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 SRU⁴ 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 créé le 4 avril 2011. En Bretagne, les bailleurs sociaux et leurs partenaires ont mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande dont l'objectif est de simplifier les démarches d'accès au logement social.

Les demandes de logement sont enregistrées sur un seul fichier géré par l'ensemble des organismes d'habitat social et leurs partenaires.

Le CREHA Ouest, Centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest, réalise la gestion et l'animation des fichiers départementaux de la demande locative sociale en Bretagne et Pays de la Loire ainsi que l'étude et la mise en place des systèmes d'information et des actions de communication relatifs à la demande locative sociale

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signé une convention. Les données des PSLA sont transmises par la DREAL Bretagne.

Les données sur l'amélioration du parc existant sont issues des données de l'ANAH⁵ auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.

¹ Plan local de l'urbanisme - Plan d'occupation des sols

² Office public d'habitation à loyer modéré

³ Office public d'aménagement et de construction

⁴ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain

⁵ Agence nationale de l'habitat



Édition 2019

Directeur de publication : Ludovic Jolivet
Rédacteur en chef : Kim Lafleur
Rédacteur en chef délégué : Michel Bolloré
Rédaction et statistiques : Guillaume
Chérel, Cécile Le Guennec
Réalisation graphique : Coralie Coué

Quimper Cornouaille Développement

10 route de l'innovation - CS 40002 - Créach Gwen - 29018 Quimper Cedex

Tél. 02 98 10 34 00 - contact@qcd.bzh

www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Imprimé par Cloître Imprimeurs