

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT
CORNOUAILLE
Édition 2024



Édito

Face à la crise du logement, comprendre les dynamiques à l'œuvre sur les marchés de l'habitat n'a jamais été aussi essentiel. Tensions locatives, évolution des prix du foncier et de l'immobilier, dynamiques de construction, raréfaction du foncier, développement des meublés de tourisme ou encore précarisation de certains ménages : les enjeux sont nombreux et complexes. Ils appellent des réponses adaptées, fondées sur une connaissance fine des réalités locales et des évolutions réglementaires.

C'est dans cet esprit que l'Observatoire des marchés de l'habitat en Cornouaille est conçu : comme un outil d'aide à la décision, au service des élus locaux et de leurs équipes techniques. En fournissant des analyses claires, objectives et actualisées, il permet d'éclairer les choix en matière de planification, de politiques de l'habitat, de programmation du logement social ou encore de revitalisation des centralités.

C'est également une action inscrite dans les programmes locaux de l'habitat des EPCI et un support pour les échanges entre élus et professionnels de l'habitat. Il donne lieu à cette publication annuelle à l'échelle de la Cornouaille. Il est décliné sur chaque PLH (Programme local de l'habitat) des EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) et fait l'objet d'une présentation à la demande.

L'édition 2024 s'appuie sur les échanges issus du rendez-vous annuel de l'habitat du 15 novembre 2024, réunissant un panel d'acteurs publics et privés de la politique de l'habitat. Ce temps d'échanges, associé aux rendez-vous thématiques de l'année - sur le logement des actifs et les meublés de tourisme - ont renforcé la mise en réseau et la construction d'une culture commune. Avec quatre PLH en cours de révision cette année, l'analyse a aussi été approfondie à l'échelle des EPCI, offrant localement une lecture plus fine des dynamiques territoriales. Autant de déclinaisons visant à animer l'observatoire.

Certaines thématiques introduites en 2023, comme le suivi des meublés de tourisme, sont désormais pérennes grâce à l'acquisition de données spécifiques. D'autres, comme la consommation foncière, n'ont pu être reconduites en 2024, faute de données disponibles, mais seront intégrées dans la prochaine édition avec la mise à

jour du MOS (Mode d'Occupation des Sols), en lien avec le développement du volet foncier de l'observatoire, renforcé depuis la loi climat et résilience de 2021. En 2025, l'acquisition de la base de données notariales PERVAL permettra aussi d'analyser l'origine des nouveaux acquéreurs et ainsi d'objectiver l'attractivité de la Cornouaille. Autant de nouveautés qui garantissent un observatoire vivant, évolutif et connecté aux enjeux d'actualité.

Plus qu'un simple tableau de bord statistique, cet observatoire se veut un espace de dialogue entre données, territoires et action publique. Il met en lumière les disparités infra-territoriales, identifie les signaux faibles, les leviers d'action potentiels et offre des éléments de comparaison entre secteurs géographiques. Il apporte de la connaissance pour anticiper, ajuster les stratégies locales de l'habitat, et répondre au mieux aux besoins des habitants.

Face à un parc de logements sous pression, l'édition 2024 de l'observatoire décrypte le l'offre existante en la confrontant à la demande afin d'identifier des leviers d'actions pour débloquer les parcours résidentiels.

À l'heure de la sobriété foncière, de la transition écologique et de l'évolution des modes de vie, disposer d'un outil partagé de connaissance est plus que jamais une condition essentielle pour construire des politiques locales du logement efficaces, inclusives et durables.

Nous vous invitons à vous approprier cet outil, à le faire vivre, à le nourrir de vos retours, afin qu'il demeure un véritable support de pilotage au service de nos projets de territoire.

Stéphane Le Doaré et David Lesvenan,

Élus référents aménagement du territoire

SOMMAIRE

- | | |
|--|-------|
| 1. Un cadre juridique en forte évolution | p. 5 |
| 2. Un territoire résidentiel | p. 9 |
| 3. Un parc social en tension | p. 17 |
| 4. Un parc locatif privé qui peine à répondre à la demande | p. 29 |
| 5. Des meublés touristiques et résidences secondaires qui participent à la tension | p. 35 |
| 6. Des prix de marché qui rendent complexes les parcours résidentiels | p. 41 |
| 7. Une production neuve qui porte le gain démographique récent | p. 51 |
| 8. Un parc existant à réinvestir | p. 59 |

1. UN CADRE JURIDIQUE EN FORTE ÉVOLUTION



Modification des DPE pour les logements de moins de 40 m².

Interdiction de mise en location des logements "G" au 01/01/2025

Meublés de tourisme



Promulgation de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.



Élargissement du Prêt à taux zéro en 2025 à tous les logements neufs (individuels ou collectifs) sur l'ensemble du territoire.

La politique de l'habitat en France connaît d'importantes évolutions législatives afin de mieux encadrer le marché immobilier et de favoriser l'accès au logement. Plusieurs mesures ont récemment été adoptées pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique, de régulation des locations et de soutien à l'accession à la propriété.

Parmi les changements majeurs, la réglementation des diagnostics de performance énergétique (DPE) a été modifiée pour les logements de moins de 40 m², permettant une évaluation plus adaptée aux spécificités de ces petites surfaces. De plus, à compter du 1^{er} janvier 2025, les logements classés "G" seront interdits à la location, renforçant ainsi les exigences en matière d'efficacité énergétique. En 2024, cela a pu freiner le développement du parc locatif privé au profit des meublés de tourisme non soumis à ces mêmes obligations.

En parallèle, la loi n° 2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a été promulguée au Journal Officiel le 19 novembre 2024. Cette mesure vise notamment à rétablir un équilibre entre locations saisonnières et résidences principales dans les zones tendues en limitant les effets négatifs sur l'offre de logements longue durée. L'ADIL du Finistère a établi le 25 novembre 2024 une fiche pratique reprenant les principales mesures de la loi accessible à partir de ce lien :

https://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/Fiches_pratiques/Fiche_pratique_Adil29_regulation_meubles_Loi_19.11.2024.pdf

Afin de favoriser l'accès à la propriété, le "**Prêt à Taux Zéro**" (PTZ) destiné aux primo-accédants est étendu en 2025 à tous les logements neufs (qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel) sur l'ensemble du territoire français jusqu'au 31 décembre 2027. Cette disposition, inscrite dans la loi de finances 2025 (article 90 de la loi et décret n° 2025-299 du 29 mars) vise à soutenir les ménages souhaitant acheter leur résidence principale.

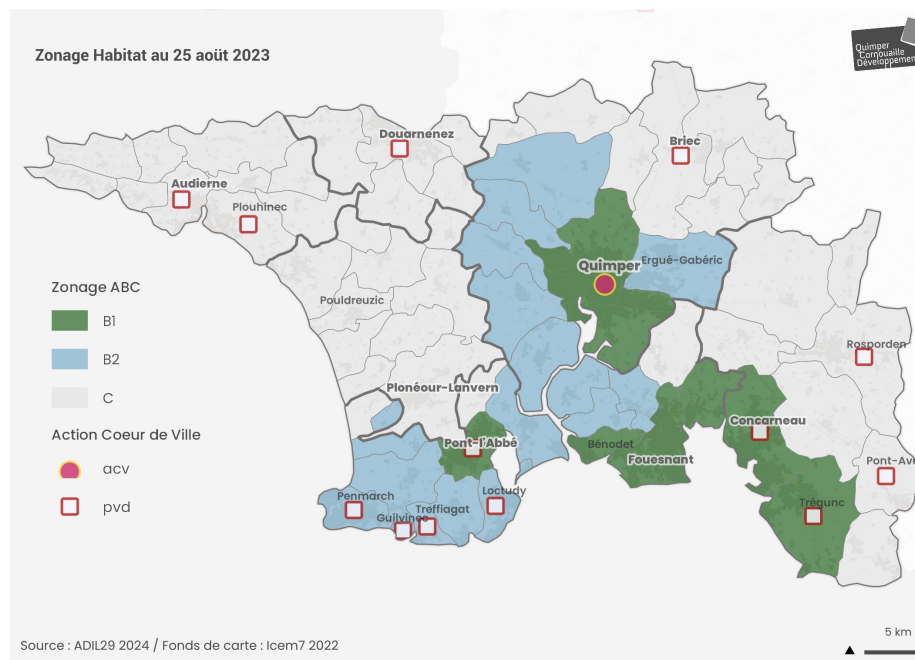
Par ailleurs, les "Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat" (OPAH) arrivent à leur terme et sont remplacées par les "**Pactes Territoriaux France Rénov'**", conclus entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les intercommunalités pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Ce nouveau dispositif a pour objectif de renforcer la rénovation énergétique à l'échelle locale en adaptant les actions aux besoins spécifiques des territoires.

L'expérimentation du "**Pinel Breton**", qui avait été mise en place pour encourager l'investissement locatif en Bretagne, a pris fin le 31 décembre 2024. Ce dispositif spécifique ne sera donc pas reconduit, marquant un retour aux dispositifs de défiscalisation nationaux pour soutenir la construction et la mise en location de logements.

Le Gouvernement ajuste le zonage ABC par un arrêté du 5 juillet 2024 afin de répondre à la forte pression du marché immobilier qui complique l'accès au logement. Face à la hausse rapide des prix de vente et des loyers depuis plusieurs années, **47 communes de Bretagne sont désormais classées en zone tendue**.



Entrée en vigueur des « Pactes Territoriaux France Rénov' » à partir du 1^{er} janvier 2025.





2. UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL

- 2.1. Les nouveaux logements alimentent de moins en moins le parc de résidences principales
- 2.2. Une surreprésentation des propriétaires occupants
- 2.3. Une offre monotypée
- 2.4. De plus en plus de ménages d'une personne

Le parc de résidences principales en Cornouaille, dans le sud du Finistère, compte **135 279 logements**, selon les données de l'INSEE (Recensement de la Population/RP 2021).

Ces résidences principales représentent 75,1 % du total des logements de la Cornouaille, soulignant l'**ancrage résidentiel** du territoire. La ville de Quimper, pôle urbain majeur, concentre à elle seule 34 114 de ces habitations, affirmant son rôle central dans l'accueil des ménages.

Toutefois, la répartition des résidences principales n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire cornouaillais. La frange littorale, prisée pour sa qualité de vie et son attractivité touristique, accueille proportionnellement moins de ménages à l'année.

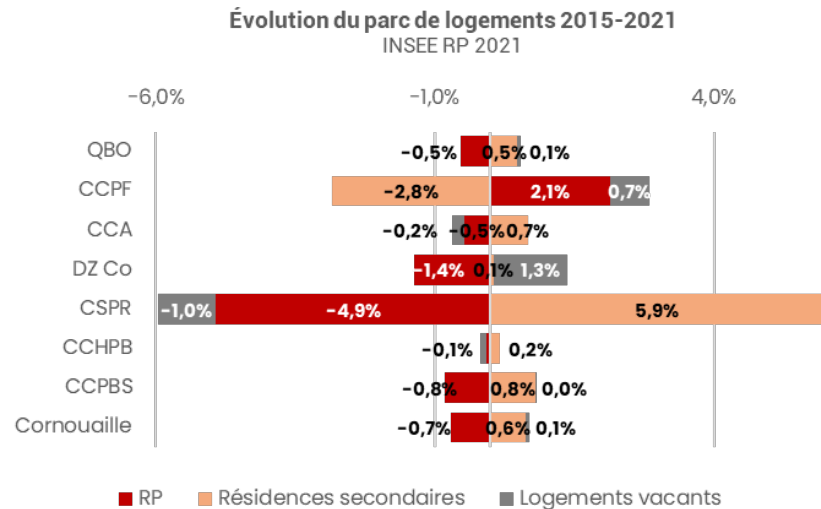
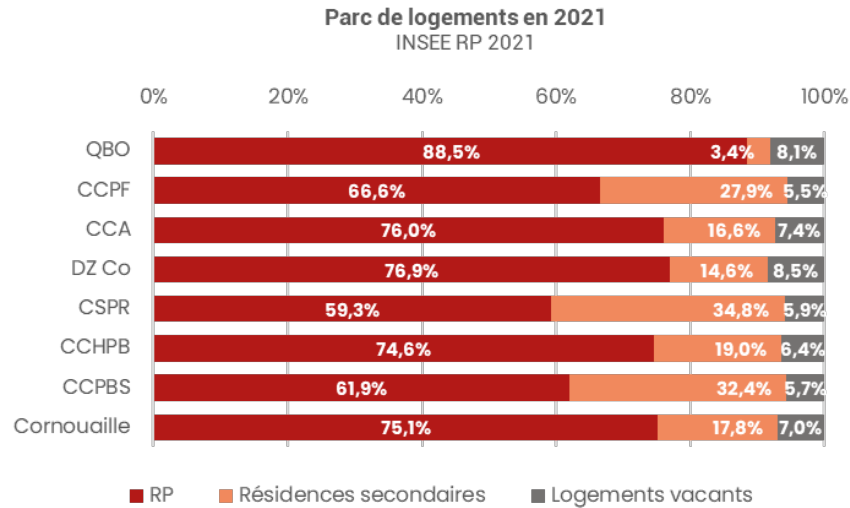
Ce phénomène s'explique en grande partie par la présence importante de résidences secondaires, qui contribuent à la dynamique touristique mais limitent le nombre de logements accessibles aux habitants permanents.

Cette **dualité entre littoral et arrière-pays** façonne ainsi le paysage résidentiel de la Cornouaille, entre dynamisme urbain et vocation saisonnière.

135 279
résidences
principales
INSEE RP 2021

75,1 %
du parc de
logements

2.1 Les nouveaux logements alimentent de moins en moins le parc de résidences principales



Le parc de résidences principales en Cornouaille connaît donc une évolution marquée par une baisse progressive de sa part dans le total des logements. Deux dynamiques principales expliquent ce phénomène : **l'essor des résidences secondaires et l'augmentation de la vacance** dans certaines zones.

Le Cap Sizun illustre particulièrement cette tendance. Son parc de résidences principales recule tandis que les résidences secondaires progressent de 5,9 % entre 2015 et 2021. Cette évolution s'explique par l'attrait croissant de ce territoire littoral pour les résidents temporaires et les investisseurs, qui privilégient l'achat de logements destinés à un usage saisonnier. Le décès de personnes âgées occupant leur logement à titre de résidence principale constitue également un facteur de transformation du parc résidentiel, les héritiers choisissant fréquemment de conserver ces biens en tant que résidences secondaires. Parallèlement, la vacance y diminue, signe que les logements inoccupés trouvent progressivement preneur, principalement sous la forme de résidences secondaires.

À l'inverse, Douarnenez Communauté présente une autre dynamique. Contrairement au Cap Sizun, ce territoire connaît une hausse significative de la vacance (+1,3 %), se traduisant par un accroissement du nombre de logements inoccupés au détriment des résidences principales. Cette évolution peut résulter d'un marché immobilier moins dynamique jusqu'en 2019 ou d'un parc de logements vieillissant, moins attractif pour les ménages permanents.

Globalement, ces tendances soulignent une transformation du marché immobilier cornouaillais, où les résidences secondaires gagnent du terrain, tandis que certaines zones voient leur vacance s'accroître, posant un défi pour le maintien d'une population à l'année.



A RETENIR

Une offre de logements à l'année qui prend de moins en moins de place dans le parc

2.2 Une surreprésentation des propriétaires occupants

La Cornouaille est un territoire où la propriété individuelle domine largement. En 2021, d'après l'INSEE, 70,8 % des résidences principales y sont occupées par leurs propriétaires (71 % en 2021, 74 % en 2023, d'après les fichiers fonciers), un taux supérieur à la moyenne bretonne (66,3 %) et bien au-dessus de la moyenne nationale (57,7 %).

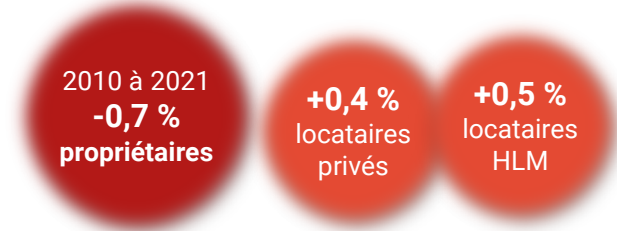
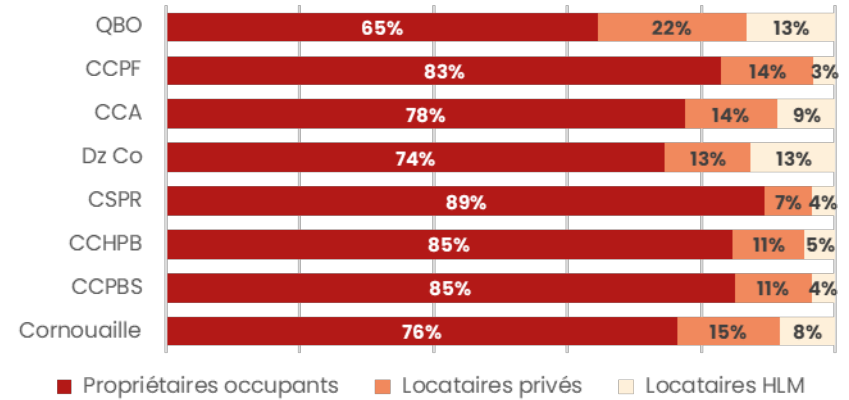
Cette **surreprésentation de la propriété** témoigne d'un ancrage historique et culturel fort, où l'accèsion à la propriété reste un objectif privilégié pour de nombreux ménages.

Pendant, cette tendance évolue : entre 2010 et 2021, la part des propriétaires occupants a reculé de 0,7 %. Ce recul profite aux locataires, dont la part a progressé de +0,4 % dans le parc privé et de +0,5 % dans le parc locatif social. Ces chiffres traduisent une transformation du marché immobilier, où la location gagne du terrain, notamment en raison des difficultés croissantes d'accès à la propriété et d'une mobilité résidentielle accrue.

Pourtant, **le marché locatif cornouillais reste structurellement limité**. L'offre de logements à louer, notamment dans le secteur social, peine à répondre à la demande croissante.

Cette rareté complexifie le parcours résidentiel, en particulier pour les jeunes ménages et les actifs en mobilité. La tension sur le marché locatif s'accroît, soulevant des enjeux majeurs en matière de production de logements accessibles et adaptés aux besoins de la population.

Statuts d'occupation des résidences principales
Fichiers fonciers 2023

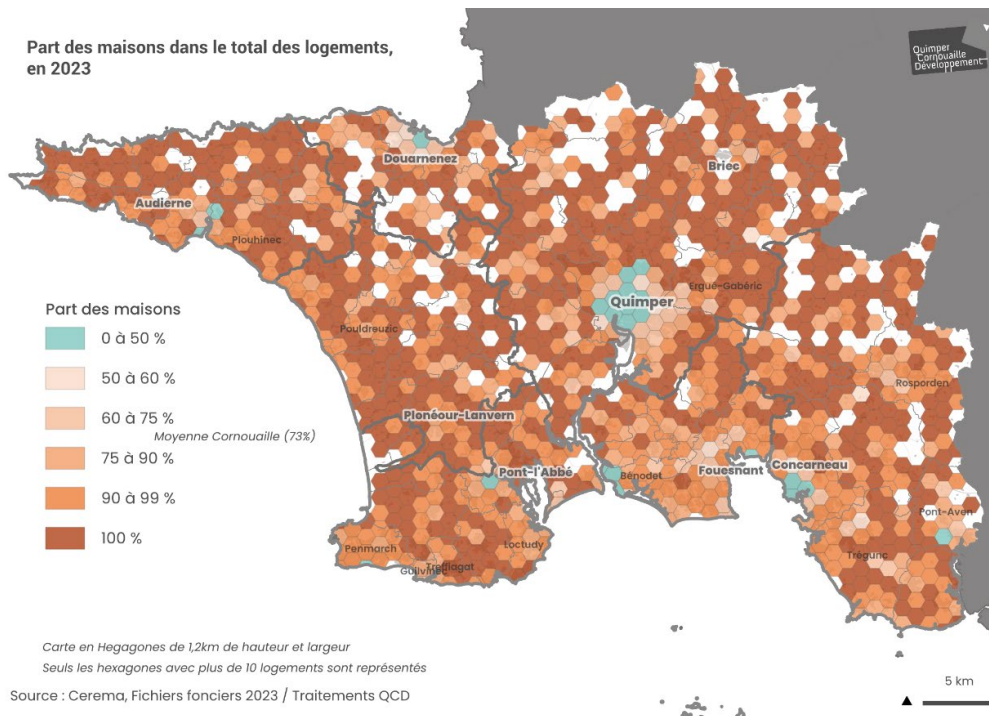


A RETENIR

Moins de propriétaires occupants et davantage de locataires, dans un parc limité

2.3 Une offre monotypée

Part des maisons dans le total des logements, en 2023



Le parc de logements se caractérise par la **prédominance des maisons individuelles**, avec 73 % des habitations. Ce modèle majoritairement pavillonnaire, est particulièrement adapté aux familles et reflète un attachement au cadre de vie résidentiel. En revanche, les appartements restent minoritaires (27 % du parc), bien qu'ils soient plus présents dans certaines zones urbaines comme à Quimper Bretagne Occidentale (59 % de maisons) et Douarnenez Communauté (62 % de maisons), où l'équilibre est plus marqué.

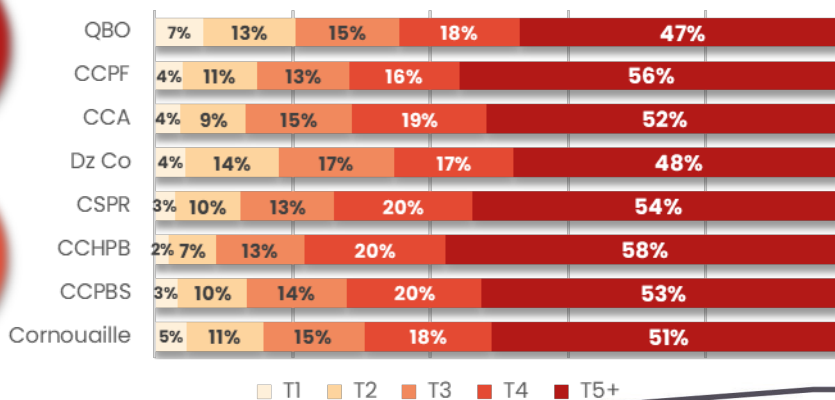
Au-delà des typologies, **la taille des logements illustre une orientation familiale**. 51 % du parc est composé de logements d'au moins cinq pièces, avec des variations de 47 % à QBO et jusqu'à 58 % sur le Haut Pays Bigouden. À l'inverse, les petites surfaces (T1 et T2) sont rares (16 % du parc), allant de 20 % dans l'agglomération de Quimper à seulement 9 % dans le Haut Pays bigouden.

Ces caractéristiques soulignent un marché structuré autour de grands logements, adaptés aux besoins des familles, mais qui peut poser **des défis en matière de diversification de l'offre** pour les jeunes et les personnes seules.

En 2023
73 %
de
maisons

27 %
en
appartements

Taille des logements
Fichiers fonciers 2023



2.1 De plus en plus de ménages d'une personne

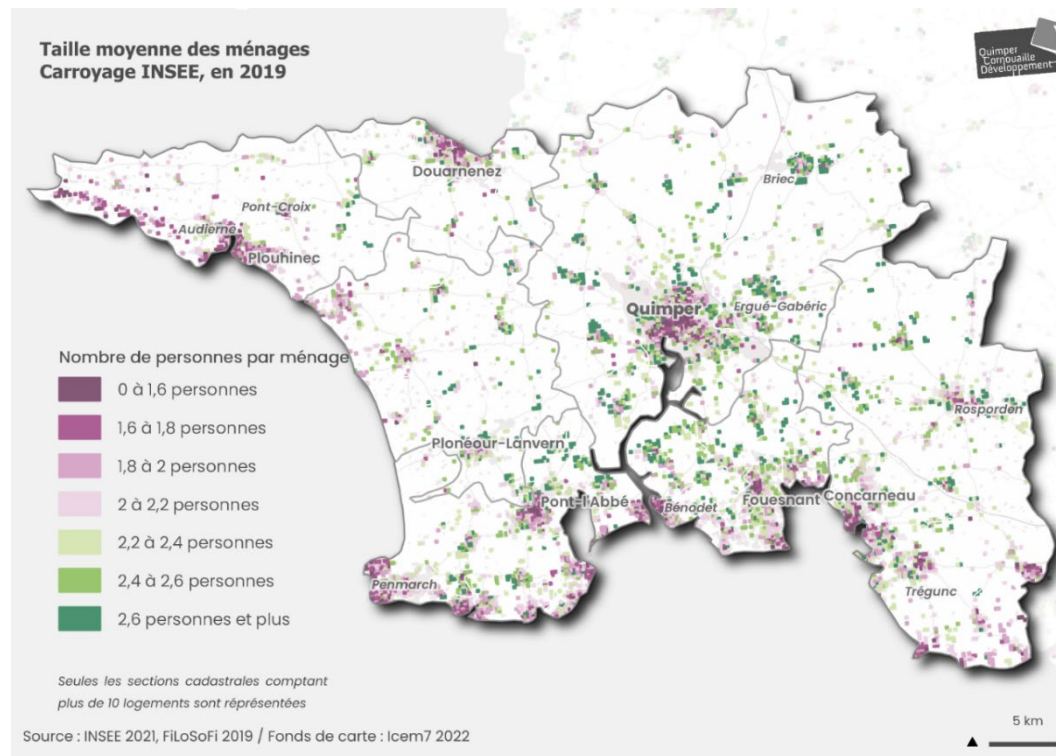
Un décalage existe entre la taille des logements et la composition des ménages. En effet, 43 % des ménages sont constitués d'une seule personne, alors que seulement 31 % des logements comptent trois pièces ou moins. L'offre de logements est souvent inadaptée, avec une forte présence de maisons individuelles et de grandes surfaces.

Les ménages de grande taille sont davantage localisés dans les communes périurbaines de Quimper, où ils trouvent des logements plus spacieux correspondant à leurs besoins. Sur le littoral cornouillais, la majorité des ménages est composée de moins de deux personnes. Quelques « poches » de grands ménages existent aussi en rétro-littoral, notamment dans le Pays Bigouden Sud et le Pays Fouesnantais.

Ce déséquilibre entre la taille des logements et la composition des ménages peut engendrer une sous-utilisation des surfaces disponibles, notamment lorsque des logements de grande taille sont occupés par une ou deux personnes seulement.

De plus, cette inadéquation complique l'accès au logement pour les jeunes actifs et les ménages modestes, qui peinent à trouver des petites surfaces adaptées à leurs besoins.

Ainsi, la structure du parc, historiquement orientée vers des logements familiaux spacieux, nécessite une diversification pour mieux répondre aux évolutions démographiques et aux nouveaux modes de vie des habitants.



43 %
de ménages
1 personne

31 %
de
T1/T2/T3

2,10 personnes par
ménage en 2010

1,97 en 2021



À RETENIR

Une baisse rapide de la taille des ménages avec moins de 2 personnes par résidence principale, en lien avec le vieillissement et les changements de modes de vie.



3. UN PARC SOCIAL EN TENSION

- 3.1. Une concentration de l'offre dans les centres urbains
- 3.2. Une croissance récente du nombre de logements locatifs sociaux
- 3.3. Un renforcement de l'offre pour les plus fragiles
- 3.4. Un renforcement de l'offre qui ne parvient pas à combler l'explosion de la demande
- 3.5. Profil des demandeurs externes en 2023
- 3.6. Des difficultés à satisfaire la demande de petites typologies
- 3.7. Revenus des demandeurs et éligibilité des ménages au parc social
- 3.8. Tableaux de synthèse

Le **logement locatif social joue un rôle essentiel en Cornouaille**, où le marché immobilier est marqué par des tensions croissantes. En 2023, le territoire compte 15 770 logements locatifs sociaux, représentant 9,7 % des résidences principales. Ce taux souligne une offre encore limitée face à des besoins qui ne cessent d'augmenter.

Dans un contexte de pression foncière et de hausse des prix de l'immobilier, **les logements sociaux offrent une alternative indispensable aux ménages aux revenus modestes**, leur permettant d'accéder à un logement décent et abordable. Ils participent également à la mixité sociale et résidentielle en proposant des solutions adaptées à différents profils : familles, jeunes actifs, personnes âgées ou en situation de précarité.

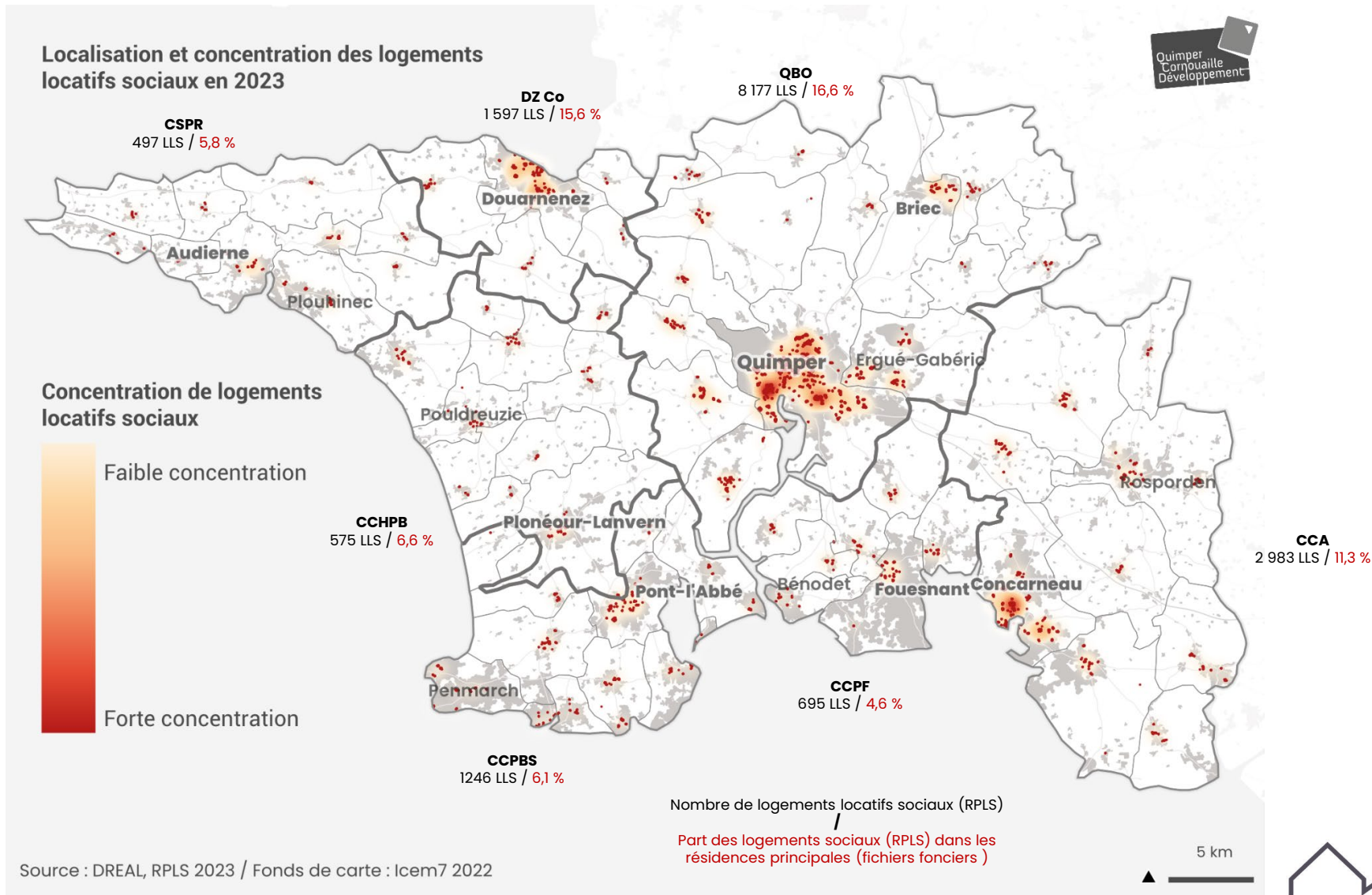
Ils constituent aussi de plus en plus une porte d'entrée dans le marché locatif pour les ménages qui ne trouvent plus de logements dans le parc privé.

Toutefois, la faiblesse structurelle de ce parc accentue les difficultés pour les demandeurs, qui se heurtent à des délais d'attente parfois longs et à une offre insuffisante dans certaines communes.

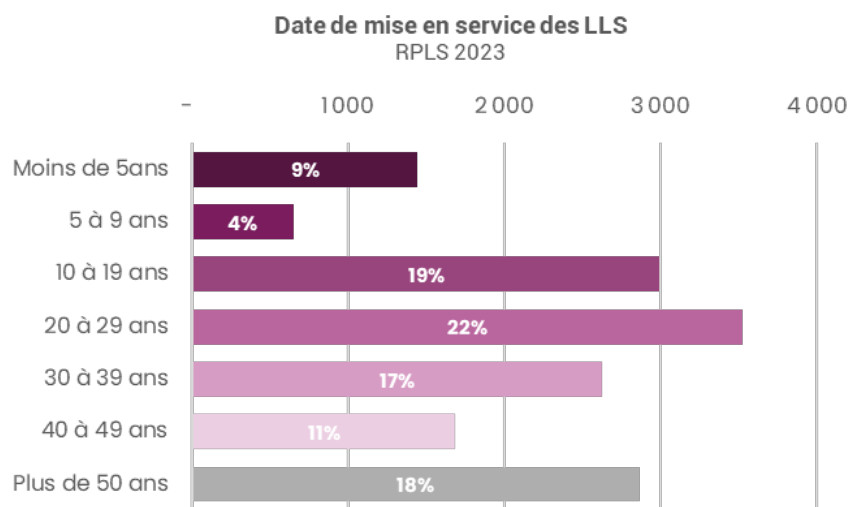
15 770
logements
locatifs
sociaux
RPLS 2023

9,7 %
de LLS
dans les
RP

3.1 Une concentration de l'offre dans les centres urbains



3.2 Une croissance récente du nombre de logements locatifs publics



29% plus de 40 ans
13% de moins de 10 ans

1 442
LLS de
moins de
5 ans
RPLS 2023



À RETENIR

Une reprise de la production neuve de LLS, qui ne comble pas le déficit de logements

Après une période de ralentissement, **la production de logements locatifs sociaux connaît une reprise** en Cornouaille, répondant à un besoin croissant de logements accessibles. Sur les cinq dernières années, 1 442 logements sociaux ont été construits, représentant 22 % des 6 567 logements neufs du territoire. Cette dynamique, bien que positive, reste contrastée selon les secteurs.

Avec un parc social structurellement restreint, le Pays Fouesnantais (4,6 % en 2023) et le Haut Pays Bigouden (6,6 % en 2023) se démarquent par un effort significatif en faveur du logement social. Respectivement, 16 % et 15 % de leurs logements locatifs sociaux ont moins de cinq ans, illustrant une volonté locale de renforcer l'offre pour répondre aux tensions du marché immobilier. Ces territoires, où la pression foncière et la demande locative sont fortes, bénéficient ainsi d'un renouvellement plus dynamique du parc social.

À l'inverse, Douarnenez Communauté dont le parc social existant est plus développé (15,6 % en 2023) affiche une production nettement plus faible, avec seulement 2 % de logements sociaux récents. Cette faible dynamique peut accentuer les difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes et prolonger les délais d'attente dans un contexte déjà marqué par un marché locatif sous tension.

Si la reprise de la production marque une avancée encourageante, elle peine à répondre à la demande croissante. Poursuivre cette dynamique apparaît donc essentiel pour garantir une offre équilibrée et favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire cornouaillais.

3.3 Un renforcement de l'offre pour les plus fragiles

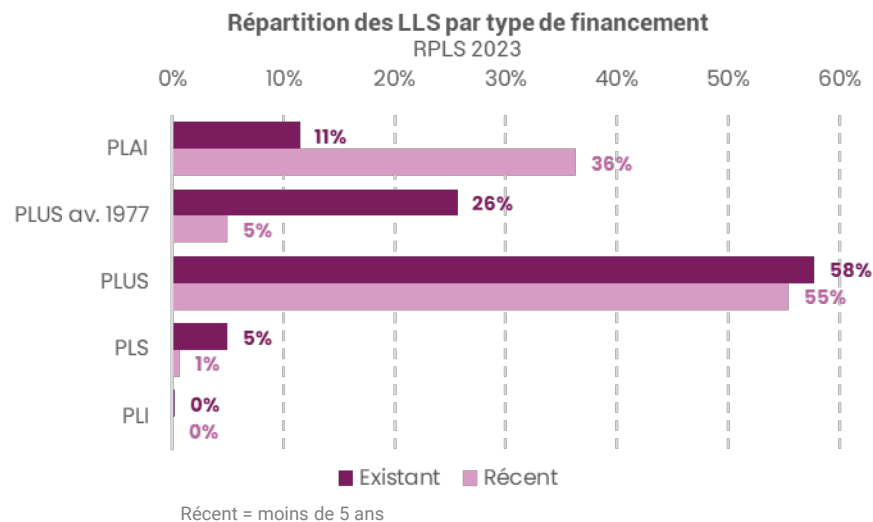
L'offre de logements locatifs sociaux repose sur différents types de financement, adaptés aux ressources des ménages : les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour les ménages les plus modestes, les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) pour les revenus intermédiaires, et les PLS (Prêt Locatif Social) destinés aux ménages aux revenus plus élevés.

Douarnenez Communauté se distingue par un parc majoritairement orienté vers les publics fragiles : 62 % des logements sociaux y relèvent des catégories PLAI et PLUS construits avant 1977. Cette structure ancienne souligne un ancrage fort du logement social à destination des ménages modestes. Les PLAI y représente 22 % de la production récente.

À l'inverse, certains territoires présentaient un parc moins accessible aux ménages les plus fragiles, notamment la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF), où seuls 17 % des logements sociaux relevaient des catégories PLAI et PLUS construits avant 1977. Toutefois, la production récente y marque un rééquilibrage important, avec 42 % des nouveaux logements sociaux destinés aux ménages modestes.

D'autres territoires se rapprochent des exigences nationales qui imposent au moins 30 % de PLAI dans la production neuve dans les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires, et locales qui préconisent 30% de PLAI sur toute la production dans le Finistère. C'est le cas de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (29 %) et de Concarneau Cornouaille Agglomération (29 %) où quelques communes sont carencées.

Ainsi, **les efforts récents de construction ont globalement permis un meilleur rééquilibrage de l'offre en faveur des ménages modestes.**



41 %
de l'offre
récente
RPLS 2023

37 %
de l'offre
pour les +
fragiles
RPLS 2023

**Programmation
2025-2027**

28% de PLAI

48% de PLUS

24% de PLS

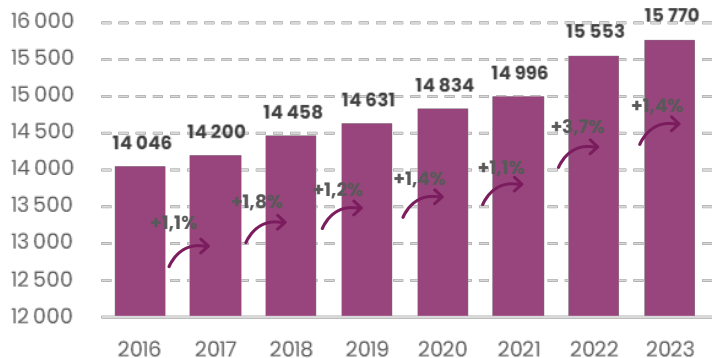


A RETENIR

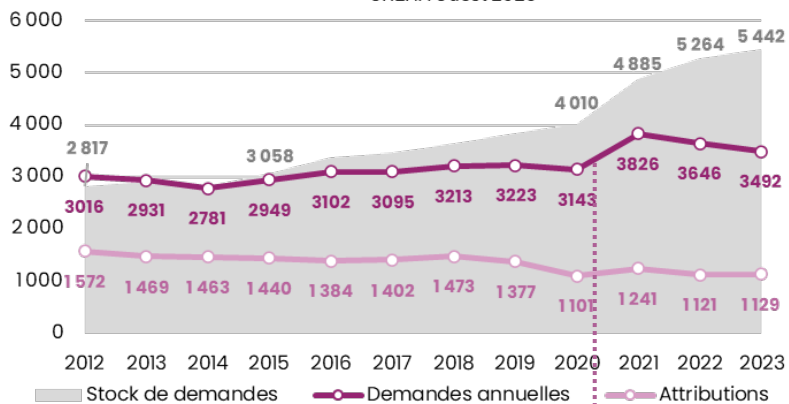
Un rééquilibrage récent vers la production « très sociale », mais une programmation qui n'atteint pas les 30 % de PLAI

3.4 Un renforcement de l'offre qui ne parvient pas à compenser l'explosion de la demande

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux
RPLS 2023



Les demandes et attributions externes
CREHA Ouest 2023



2023

4,8
demandes
pour 1
attribution

2020

3,6
demandes
/attribution

2015

2,1
demandes
/attribution

Depuis la crise sanitaire de 2020, la demande de logements locatifs sociaux en Cornouaille a connu une hausse spectaculaire. En seulement quatre ans, elle a augmenté de 42 %, avec 1 607 demandes supplémentaires par rapport à 2019. Cette tendance reflète les difficultés des ménages pour accéder à un logement.

Parallèlement, les attributions de logements sociaux ont diminué de 18 % sur la même période (-248 attributions entre 2019 et 2023). Ce déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne une forte augmentation de la tension locative. Alors qu'en 2015, on comptait en moyenne 2,1 demandes pour une attribution, ce chiffre a grimpé à 3,6 en 2020, puis à 4,8 en 2023. Autrement dit, la concurrence pour obtenir un logement social s'intensifie, rendant l'accès à un logement abordable de plus en plus difficile pour les ménages précaires.

Cette situation persiste malgré une production notable de logements sociaux ces cinq dernières années qui reste insuffisante pour absorber la hausse exponentielle des demandes et compenser la baisse des attributions.

L'effet direct de cette tension accrue est un allongement des délais d'attente. En 2023, un ménage doit patienter en moyenne 12,4 mois avant de se voir attribuer un logement, contre 10,4 mois en 2020. Cette situation pèse sur les ménages en situation de précarité, pour qui l'accès à un logement social constitue souvent la seule solution viable.

Face à ces enjeux, le développement d'une offre plus conséquente et mieux adaptée aux besoins des demandeurs apparaît indispensable pour répondre à la crise du logement.



A RETENIR

Une tension qui augmente à cause d'une explosion de la demande de logements sociaux

3.5 Profil des demandeurs externes en 2023

Le profil des demandeurs de logements locatifs sociaux en Cornouaille reflète des besoins diversifiés mais une précarisation croissante du public concerné. **Un tiers des demandeurs a moins de 30 ans**, illustrant les difficultés des jeunes actifs et étudiants à accéder à un logement abordable.

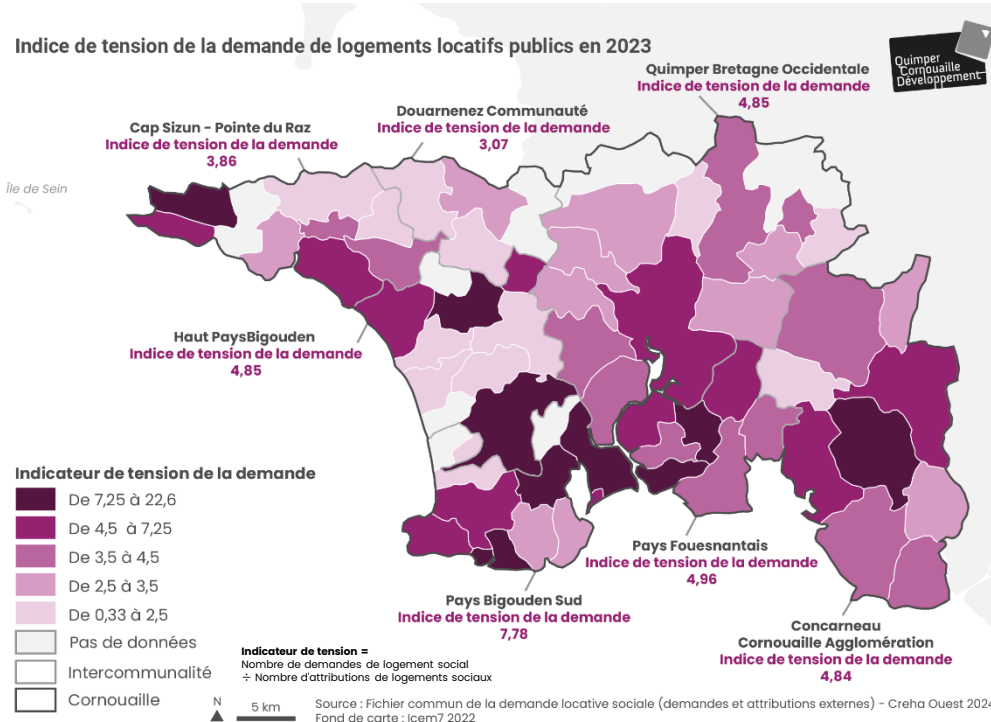
Les demandes proviennent majoritairement de **personnes seules (54 %)** ou de personnes seules avec une autre situation spécifique, comme une garde alternée (26 %). Cette forte proportion souligne la vulnérabilité des ménages isolés face à un marché locatif sous tension.

Plus de la moitié des demandes est motivée par une inadéquation du logement actuel aux besoins : logement trop cher, trop petit, ou lié à un événement personnel comme une séparation ou une vente imposée par le propriétaire. Autant de situations qui fragilisent les ménages et rendent l'accès au logement social crucial.

Enfin, **58 % des demandeurs sont considérés comme « prioritaires »**, confirmant l'urgence d'une réponse adaptée à cette demande en forte augmentation.

40 % des demandeurs cherchent à se loger dans un T2, d'où une difficulté à satisfaire la demande de petites typologies (18 mois d'attente pour un T2).

50% des demandes de logements sociaux en Cornouaille concernent l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale, et 41 % la seule commune de Quimper.



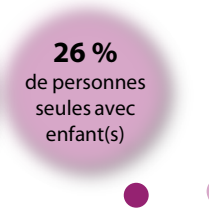
40 % des demandes vers un T2



58 % de ménages prioritaires



54 % de personnes seules



26 % de personnes seules avec enfant(s)

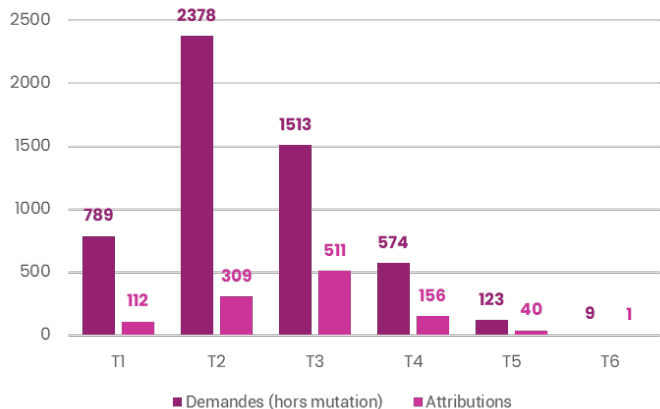


A RETENIR
Des ménages demandeurs majoritairement composés d'une à deux personnes, aux moyens limités

3.6 Des difficultés à satisfaire la demande de petites typologies

Taille des logements demandés par rapport à la taille des logements attribués (hors mutation)

CREHA Ouest 2023

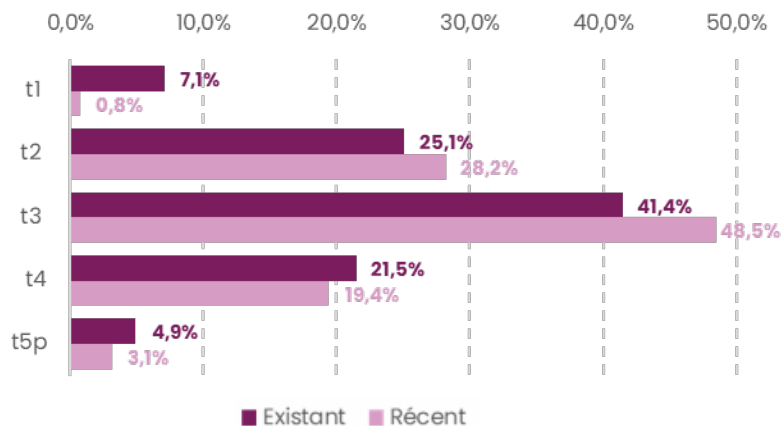


L'accès aux logements locatifs sociaux en Cornouaille est marqué par de fortes disparités selon la taille des logements. **Les petites typologies, notamment les T1 et T2, sont particulièrement sous tension**, rendant l'attente longue et l'obtention d'un logement difficile pour les ménages concernés.

Les chiffres illustrent cette pression : on compte en moyenne 7 demandes pour une attribution de T1 et 7,7 demandes pour un T2, contre seulement 3 demandes pour un T3, typologie où la tension est la plus faible. En conséquence, les délais d'attente s'allongent, atteignant 18 mois pour un T2, ce qui complique fortement le parcours résidentiel des personnes en recherche d'un logement abordable.

Répartition des LLS par nombre de pièces

RPLS 2023



Récent = moins de 5 ans

Cette situation s'explique en partie par les choix de production récents. Ces dernières années, **la construction de logements locatifs sociaux s'est davantage orientée vers des T3**, avec un écart de +7,1 % entre la part des T3 dans le parc récent et dans le parc total. Si cette production répond aux besoins des familles, elle laisse en difficulté les personnes seules et les couples sans enfant, qui forment pourtant la majorité des demandeurs.

Le manque de petites typologies accentue donc la pression sur ces logements, retardant l'accès au logement des publics les plus vulnérables, comme les jeunes actifs, les étudiants ou encore les seniors.

Pour rééquilibrer l'offre, une meilleure prise en compte de ces besoins dans la programmation des constructions futures apparaît essentielle.

3.7 Revenus des demandeurs et éligibilité des ménages au parc social

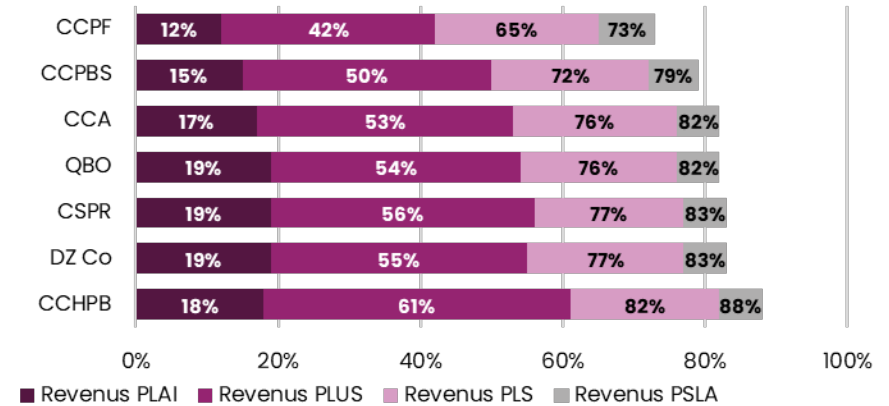
L'accessibilité au parc de logements locatifs sociaux varie fortement selon le profil des ménages et leurs niveaux de revenus. L'analyse des demandeurs montre que les écarts entre l'éligibilité aux différents types de logements sociaux et la réalité du parc existant peuvent créer des tensions et des inadéquations entre l'offre et la demande.

Dans certaines intercommunalités, comme la CCPE, seulement 12 % des ménages sont éligibles aux logements très sociaux (PLAI), destinés aux foyers aux revenus les plus modestes. Ce chiffre est légèrement plus élevé sur Quimper Bretagne Occidentale (QBO) et le Cap Sizun, atteignant 19 %. Cette disparité reflète des réalités locales différentes, mais aussi un besoin de diversification de l'offre pour mieux répondre aux situations spécifiques des demandeurs.

Par ailleurs, les logements financés en PLS, qui ciblent des ménages aux revenus intermédiaires, pourraient potentiellement accueillir entre 21 % et 23 % des ménages cornouillais. Ces logements concernent notamment des couples dont les revenus mensuels se situent entre 2 435 € et 3 276 €. L'élargissement de cette offre permettrait d'apporter des solutions à une partie des ménages qui ne sont pas éligibles aux logements très sociaux mais qui rencontrent des difficultés d'accès au marché locatif privé.

Ainsi, pour garantir une adéquation entre l'offre et la demande, il est essentiel de poursuivre le développement d'un parc social équilibré, avec une répartition de PLAI, PLUS et PLS adaptée aux besoins. Cette diversification contribuerait à répondre aux besoins des ménages modestes, confrontés à un marché privé peu accessible.

Éligibilité des ménages au parc social
INSEE FiLoSoFi 2021 ; modélisation QCD 2024



À RETENIR

La majorité, entre 65 % et 82 % des ménages, éligibles au parc social

3.8 Tableaux de synthèse : Offre de logements sociaux

Les logements locatifs publics en 2023

EPCI	Nombre de logements locatifs publics	Pourcentage des logements locatifs publics sur les résidences principales	Nombre de logements mis en service depuis moins de 5 ans	Pourcentage des logements mis en service depuis moins de 5 ans	Nombre de logements vacants (fichiers fonciers)	Nombre de résidences principales
CCA	2 983	11,3 %	44	1,5 %	788	26 489
QBO	8 177	16,6 %	460	5,6 %	1307	49 261
CSPR	497	5,8 %	10	2,0 %	419	8 535
DZ Co	1 597	15,6 %	14	0,9 %	309	10 268
CHPB	575	6,6 %	16	2,8 %	412	8 659
CCPBS	1 246	6,1 %	92	7,4 %	677	20 390
CCPF	695	4,6 %	37	5,3 %	383	14 982
Cornouaille	15 770	11,4 %	673	4,3 %	4295	138 584

Sources : RPLS - DREAL Bretagne et Fichiers fonciers 2023

3.8 Tableaux de synthèse : demandeurs de logements sociaux

Répartition des demandes et des attributions de logements sociaux selon l'âge de la personne de référence du ménage en 2023 en Cornouaille

Âge ménage attribution	Nombre de ménages ayant eu une attribution	Nombre de ménages ayant effectué une demande	Nombre total de ménages par âge	Répartition par âge des ménages ayant eu une attribution	Ménages ayant effectué une demande	Répartition par âge des ménages en Cornouaille
Moins de 25 ans	200	752	25 631	18,2 %	13,9 %	11,0 %
de 25 à 39 ans	410	1 792	39 003	37,3 %	33,1 %	16,8 %
de 40 à 54 ans	307	1 440	53 156	28,0 %	26,6 %	22,8 %
de 55 à 64 ans	116	795	41 225	10,6 %	14,7 %	17,7 %
de 65 à 79 ans	53	547	51 436	4,8 %	10,1 %	22,1 %
plus de 80 ans	12	81	22 378	1,1 %	1,5 %	9,6 %
Total	1 098	5 407	232 829	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Typologie des logements demandés et attribués en 2023 en Cornouaille

Typologie de logement	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Typologie du parc locatif social	Demandes en pourcentage	Attributions en pourcentage	Typologie du parc locatif social en pourcentage
T1 et chambre	841	112	1 119	15,5 %	9,9 %	7,1 %
T2	2 378	309	3 955	43,7 %	27,4 %	25,1 %
T3	1 513	511	6 536	27,8 %	45,3 %	41,4 %
T4	574	156	3 384	10,6 %	13,8 %	21,5 %
T5 et plus	132	41	776	2,4 %	3,6 %	4,9 %
Total	5 438	1 129	15 770	100 %	100 %	100 %

Sources : Fichier commun de la demande locative sociale / Demandes externes



4. UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI PEINE À REpondre À LA DEMANDE

- 4.1. Un parc locatif privé structurellement restreint
- 4.2. Un parc locatif privé de plus en plus cher
- 4.3. Un rôle d'accueil des jeunes ménages
- 4.4. Tableaux de synthèse

Le parc de logements locatifs privés joue un rôle clé dans l'offre résidentielle en Cornouaille, en constituant une alternative au logement social et à l'accès à la propriété. Avec 24 822 logements locatifs privés recensés (*fichiers fonciers 2023*) sur le territoire, ce marché représente une part essentielle du parcours résidentiel des ménages, notamment pour les jeunes actifs, les familles en transition ou encore les nouveaux arrivants.

Ce marché locatif est toutefois marqué par **une forte concentration géographique**. Près de la moitié des locations privées (46 %) est située dans l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale, dont 39 % pour la seule ville de Quimper. Cette répartition traduit le poids du pôle urbain quimpérois, qui concentre les emplois, les services et les infrastructures, et qui attire donc une demande locative soutenue.

L'offre de logements locatifs privés reste un levier essentiel pour répondre aux besoins des ménages ne pouvant accéder immédiatement à la propriété ou au logement social. Son bon fonctionnement est donc crucial pour assurer une fluidité dans les parcours résidentiels et éviter les tensions excessives sur le marché du logement.

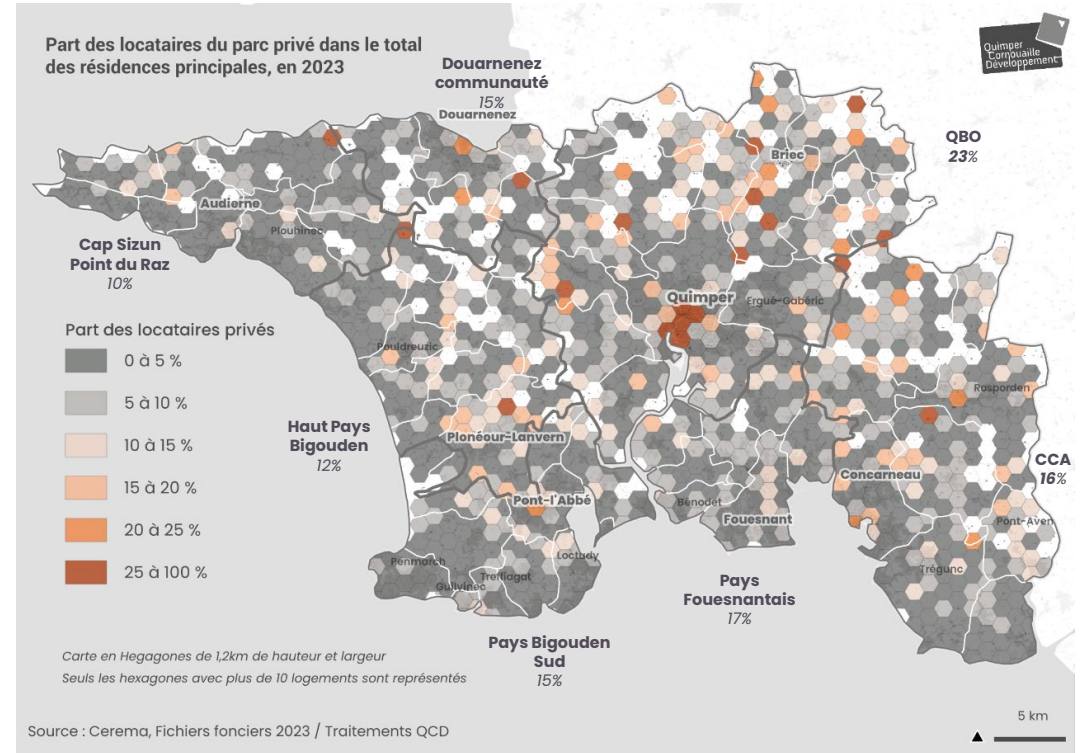
4.1 Un parc locatif privé structurellement restreint

D'après les données des fichiers fonciers Le parc de logements locatifs privés représente 18 % des résidences principales en 2023 (22 % en région Bretagne), jouant un rôle essentiel dans le parcours résidentiel en répondant aux besoins des jeunes actifs, des familles en transition ou des personnes ne pouvant accéder à la propriété.

L'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale concentre la part la plus importante de logements locatifs privés, avec 23 % de son parc de résidences principales en location. À l'inverse, le Cap Sizun présente un marché locatif bien plus restreint, avec seulement 10 % de résidences principales louées. Les autres intercommunalités, comme les Pays Bigouden, Concarneau Cornouaille Agglomération ou Douarnenez Communauté, affichent des niveaux plus proches, entre 12 % et 17 %.

Le marché locatif privé se concentre principalement dans les centres-villes de Quimper, Pont-l'Abbé, Concarneau et Douarnenez, où la demande est la plus forte. Ces pôles urbains offrent une attractivité liée à la présence d'emplois, de services et d'infrastructures, favorisant ainsi le maintien et le développement de l'offre locative.

La part des logements locatifs privés a légèrement augmenté dans le parc de résidences secondaires (+0,4 % sur la dernière décennie). Cette tendance pourrait refléter une difficulté croissante à acquérir des biens pour la résidence principale, renforçant ainsi la tension sur le marché locatif privé et limitant les possibilités d'installation durable pour certains ménages.



+0,4 %
entre 2010
et 2021

-120 logements locatifs privés entre 2021 et 2023



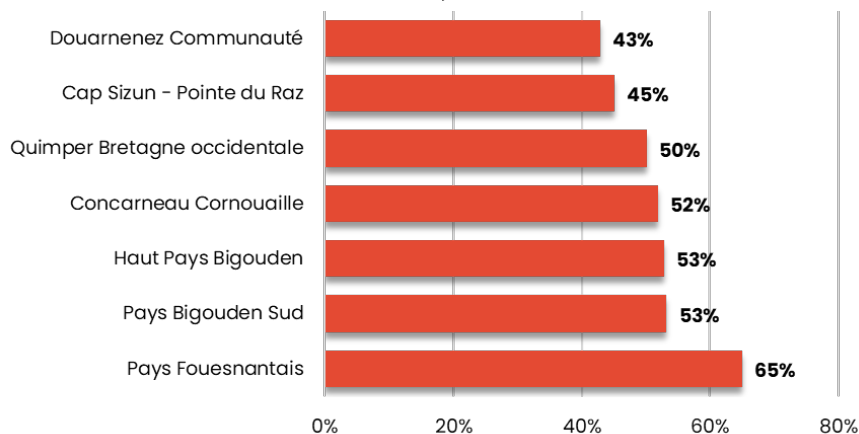
À RETENIR

Le parc locatif est plus limité qu'ailleurs. Il est concentré dans les pôles de Quimper, Concarneau et Douarnenez.

4.2 Un parc locatif privé de plus en plus cher

Éligibilité des ménages au locatif privé

INSEE FiLoSoFi 2021; modélisation QCD 2024



Le parc de logements locatifs privés en Cornouaille joue un rôle crucial dans le parcours résidentiel des ménages, mais il devient de plus en plus difficile d'accès en raison de la hausse des loyers. En moyenne, un appartement se loue à 12 €/m² (*Ouest France Immo*), avec des disparités importantes selon les communes : de 9,6 €/m² à Landudal jusqu'à 13,9 €/m² à La Forêt-Fouesnant. Cette augmentation constante des prix (+2,4 % en un an) impacte particulièrement les ménages les plus modestes, limitant leur accès à ce marché déjà sous tension.

À la relocation, un T3 de 65 m² atteint désormais un loyer moyen de 790 €, un montant qui pèse lourdement sur le budget des locataires. De fait, entre 43 % et 65 % des ménages seulement peuvent encore prétendre à un logement locatif privé, réduisant ainsi les alternatives pour ceux exclus du marché de la propriété et ne pouvant accéder au logement social.

La pression sur le marché locatif privé s'explique par plusieurs facteurs, notamment la raréfaction de l'offre, une demande accrue et un attrait croissant pour certaines communes littorales. Cette dynamique contribue à renforcer la tension sur l'ensemble du marché de l'habitat en Cornouaille, compliquant les parcours résidentiels et accentuant les inégalités d'accès au logement.

Loyer à la relocation en novembre 2024

12 €/m²
appartements
Finistère

En 1 an
+2,4 %
prix des
loyers

4.3 Un rôle d'accueil des jeunes ménages

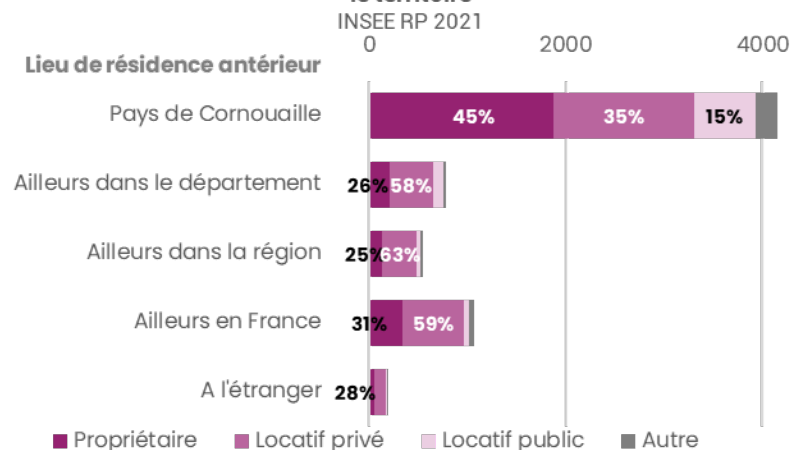
Le parc de logements locatifs privés en Cornouaille joue un rôle central dans l'accueil des ménages, en particulier des jeunes actifs et des nouveaux arrivants. Dans un territoire où la croissance est portée par le solde migratoire, le parc locatif privé constitue une étape clé du parcours résidentiel, en offrant une solution intermédiaire entre le logement familial et l'accession à la propriété.

Chez les jeunes actifs cornouillais âgés de 20 à 34 ans, 45 % de ceux qui ont changé de logement sont devenus propriétaires, traduisant un ancrage fort de la propriété individuelle dans le territoire. Toutefois, 35 % d'entre eux occupent encore le parc locatif privé, signe qu'il reste une option importante pour cette tranche d'âge.

Cette tendance est encore plus marquée pour les jeunes actifs venant d'autres territoires : seulement 28 % accèdent directement à la propriété en arrivant en Cornouaille, tandis que 60 % passent par le parc locatif privé.

Cette forte proportion d'installation en location souligne le rôle essentiel de ce segment du marché dans l'accueil des nouveaux habitants. Il permet aux jeunes ménages et aux actifs en mobilité de s'installer sans contrainte immédiate d'achat, facilitant ainsi leur intégration sur le territoire. Cependant, la tension croissante sur le marché locatif, combinée à la hausse des loyers, rend l'accès à ces logements de plus en plus difficile, limitant la fluidité des parcours résidentiels et pouvant freiner l'attractivité du territoire pour de nouveaux arrivants.

Statut d'occupation des actifs de 20-34 ans emménageant dans le territoire



À RETENIR

Le parc locatif permet d'accueillir les jeunes ménages extérieurs. Ils sont nécessaires pour maintenir le solde migratoire

4.4 Tableau de synthèse

Poids du parc locatif privé dans le parc de résidences principales en 2023

EPCI	Nombre de locataires dans le parc privé	Part de locataires dans le parc privé	Nombre de résidences principales
CCA	4 249	16,0 %	26 489
QBO	11 433	23,2 %	49 261
CSPR	815	9,5 %	8 535
DZ Co	1 528	14,9 %	10 268
CHPB	1 082	12,5 %	8 659
CCPBS	3 100	15,2 %	20 390
CCPF	2 615	17,5 %	14 982
Cornouaille	24 822	17,9 %	138 584

Sources : Cerema – Fichiers fonciers 2023 / Insee 2021

5. DES MEUBLÉS TOURISTIQUES ET RÉSIDENCES SECONDAIRES QUI PARTICIPENT À LA TENSION

- 5.1. Des résidences secondaires localisées sur le littoral
- 5.2. Une pression non négligeable sur le parc de logements
- 5.3. Une augmentation des meublés de tourisme qui commence à se tasser
- 5.4. Une offre de meublés de tourisme qui augmente plus vite que le parc de logements

En Cornouaille, le parc de résidences secondaires occupe une place prépondérante dans le paysage immobilier. En 2023, les fichiers fonciers recensent **23 449 résidences secondaires**, un volume quasi équivalent à celui des logements locatifs privés (24 822). Cette forte présence témoigne de l'attractivité du territoire, notamment pour les ménages souhaitant disposer d'un pied-à-terre sur le littoral breton.

L'essor des meublés de tourisme accentue encore ce phénomène. La Cornouaille compte ainsi **8 943 meublés de tourisme déclarés**, dont 8 392 logements entiers. Ce chiffre représente l'équivalent des deux tiers du parc de logements sociaux du territoire. Cette transformation du parc immobilier, marquée par l'augmentation des locations saisonnières, influe sur le marché du logement en réduisant l'offre disponible pour les habitants permanents.

Les chiffres des volumes de résidences secondaires connaissent de forts écarts entre les fichiers fonciers et l'INSEE.

Depuis le millésime 2023, les fichiers fonciers du CEREMA sont plus précis avec l'introduction d'une variable qui identifie la résidence secondaire comme :

- un logement occupé par un propriétaire,
- lié à une personne physique,
- pour lequel l'adresse où il perçoit sa taxe foncière est différente.

L'arrivée nouvelle de cette variable ne permet pas encore d'analyser l'évolution de ce parc.

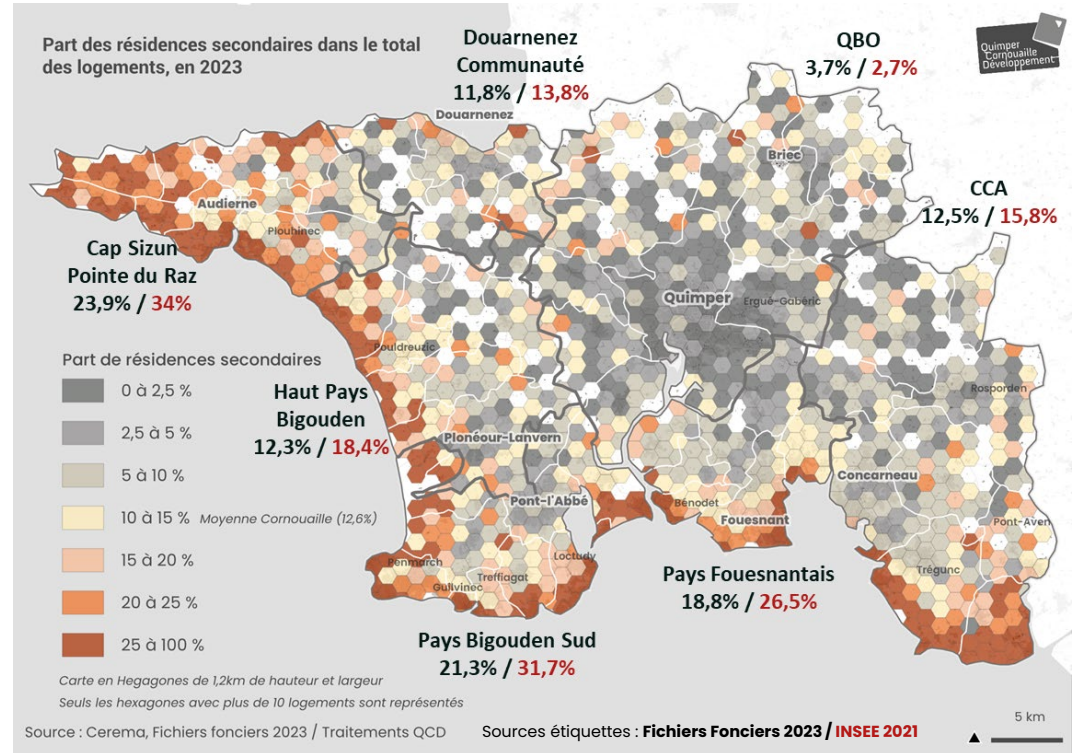
L'optimisation fiscale peut faire baisser le chiffre des fichiers fonciers, quand l'INSEE tend à surévaluer le nombre de résidences secondaires des communes touristiques au détriment de la vacance. De plus, l'INSEE dénombre les meublés touristiques dans la variable « résidences secondaires », ce qui porte le taux à **27,9 %** contre **18,2 %** dans les fichiers fonciers.

5.1 Des résidences secondaires localisées sur le littoral

Le parc de résidences secondaires en Cornouaille se caractérise par **une forte concentration sur les franges littorales**, où l'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie favorisent ce type d'occupation. Ce phénomène est particulièrement marqué sur la façade atlantique et les zones balnéaires prisées, où ces logements représentent une part significative du parc immobilier.

À l'échelle des territoires, la répartition des résidences secondaires est très contrastée. Tandis que l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale en compte relativement peu (seulement 3,7 % du parc de logements en 2023), elles sont beaucoup plus présentes sur le Cap Sizun-Pointe du Raz, où elles atteignent 23,9 %. Ce territoire à l'extrémité du Finistère séduit notamment par ses paysages sauvages et son patrimoine naturel préservé.

Au sud de la Cornouaille, la concentration côtière est également forte. Des secteurs s'étendant autour de l'estuaire de l'Odet, mais aussi de Beg-Meil au Cap Coz situés dans la baie de la Forêt-Fouesnant, ainsi que les abords du Cabellou à Concarneau jusqu'à la commune de Névez, connaissent une présence importante de résidences secondaires. Ces zones offrent un accès privilégié à la mer et bénéficient d'un marché immobilier tourné vers une clientèle en quête de résidences de villégiature.



12,6 % /
17,8 %
de
résidences
secondaires

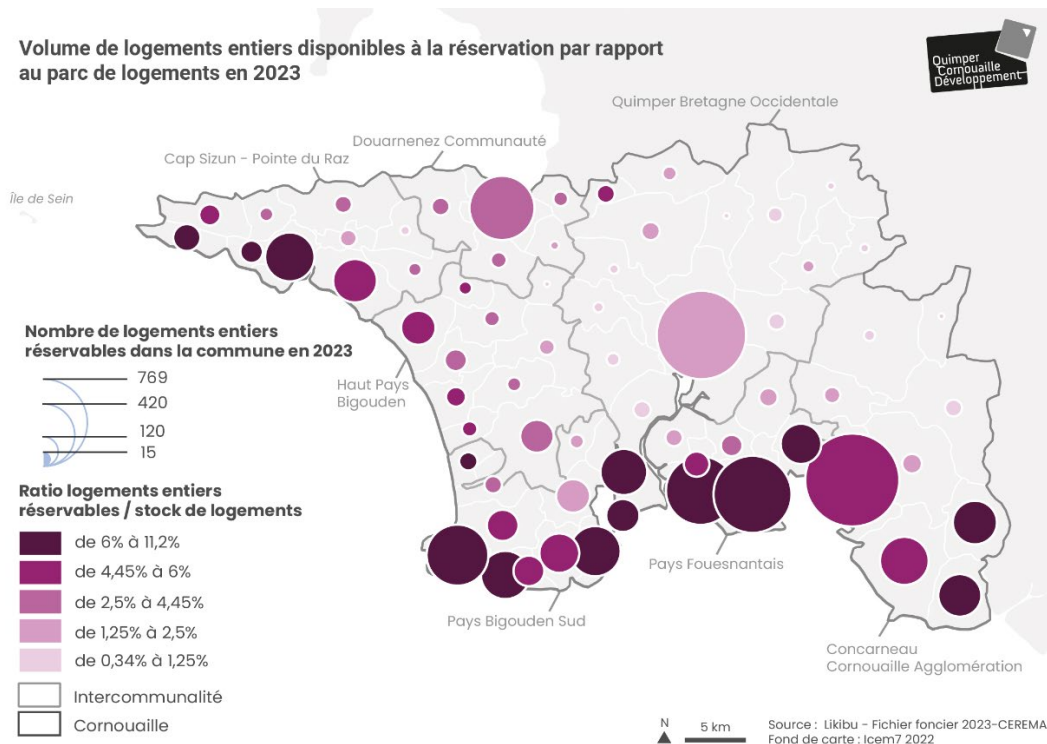


À RETENIR

Des résidences secondaires localisées sur le pourtour littoral de la Cornouaille, peu présentes dans les centralités

5.2 Une pression non négligeable sur le parc de logements

Volume de logements entiers disponibles à la réservation par rapport au parc de logements en 2023



Le marché des meublés de tourisme en Cornouaille s'affirme comme un secteur attractif pour les propriétaires de biens immobiliers. En l'espace de deux ans, **les prix moyens des locations touristiques ont bondi de 12 %**, atteignant désormais 116 € par nuit. Cette hausse de la rentabilité compense largement la légère baisse du taux d'occupation (-3 %).

Une tendance marquante réside dans l'augmentation du nombre de nuits ouvertes à la réservation. **En moyenne, chaque meublé de tourisme est désormais disponible 10 nuits de plus par an** qu'en 2021, signe que les propriétaires optimisent l'exploitation de leur bien. Ce phénomène est encore plus accentué à Quimper Bretagne Occidentale, où l'offre s'est densifiée avec 20 nuits supplémentaires ouvertes à la réservation par an.

L'intensification de cette activité a une conséquence directe sur l'usage des logements concernés. La moitié des logements entiers loués en meublés de tourisme sont accessibles à la réservation au moins 188 nuits par an, ce qui limite considérablement leur disponibilité pour un usage résidentiel classique. Par ailleurs, **83 % des logements entiers touristiques sont ouverts à la réservation plus de 60 jours par an**, seuil à partir duquel ils ne peuvent plus être considérés comme des résidences principales.

Ces éléments confirment que les meublés de tourisme en Cornouaille constituent un marché lucratif, mais aussi qu'ils réduisent l'offre de logements destinés à l'habitat permanent.

4,5 %
du parc
de logements
de Cornouaille
(jusqu'à 7,5 %
en CCPBS)

8 943
meublés de
tourisme en 2023,
8 393 logements
entiers

+ 36 %
d'annonces
de meublés
entre 2021 et
2023

8 726 €
par bien et par
an en 2023
7 132 € en
2021

+ 22,3 %
de chiffre
d'affaires en
2023 par
rapport à 2021

5.3 Une augmentation des meublés de tourisme qui commencent à se tasser

Le parc de meublés de tourisme en Cornouaille (sud Finistère) a connu une forte expansion entre 2021 et 2023, avec l'ajout de 2 209 nouveaux meublés, soit une hausse de 36 % sur l'ensemble du territoire, en dépit de premiers signes de stabilisation observés entre 2022 et 2023 sur l'ensemble des EPCI à l'exception de l'agglomération de Quimper. Cette croissance traduit un engouement croissant pour l'hébergement touristique dans cette région prisée.

Les communes littorales et rétro-littorales enregistrent les plus fortes évolutions, notamment Quimper (+ 285), Concarneau (+ 254), Penmarc'h (+ 176) et Fouesnant (+ 170), qui figurent parmi les localités les plus dynamiques en termes d'augmentation du parc locatif. Cette tendance s'observe également dans les territoires plus ruraux, où l'essor des meublés contribue à diversifier l'offre touristique.

Sur le plan économique, cette croissance s'accompagne d'une augmentation du chiffre d'affaires global des hébergements touristiques (+ 22,3 % depuis 2021). Les zones affichant les meilleures performances économiques sont le Cap Sizun, le Pays Bigouden Sud et le Pays Fouesnantais, tandis que les agglomérations de Quimper et Concarneau ont également bénéficié d'une forte progression du revenu moyen par logement.

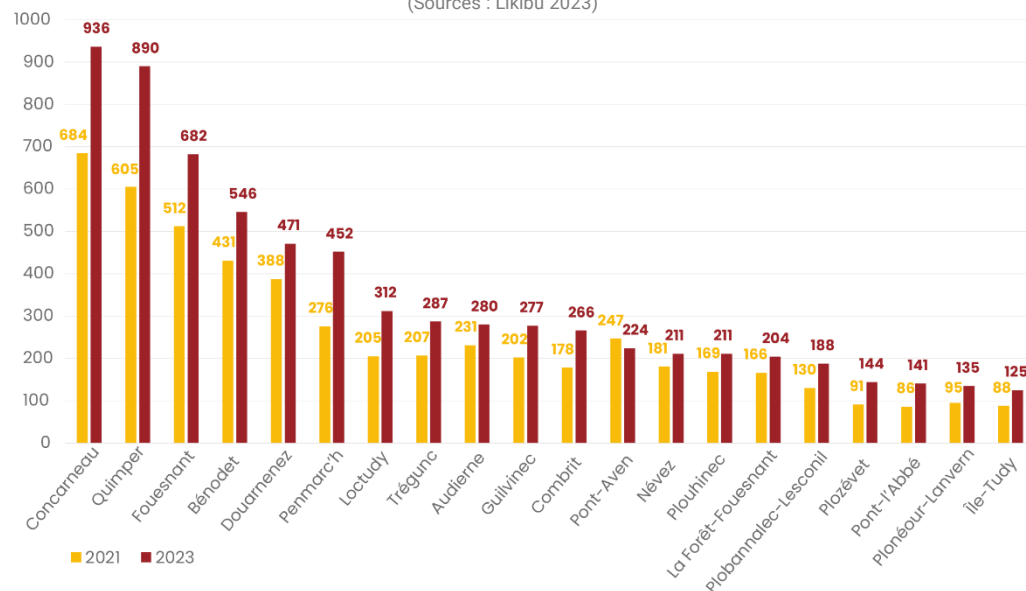


À RETENIR

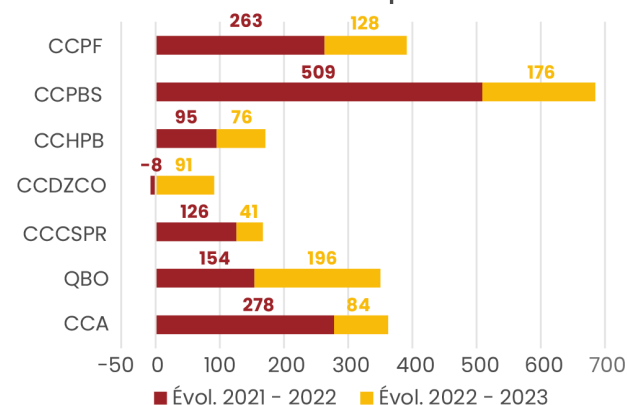
Les meublés de tourisme sont en nette augmentation, notamment dans les villes littorales et les centralités

Top 20 des communes comptant le plus de meublés de tourisme et leur évolution entre 2021 et 2023 (logements entiers)

(Sources : Likibu 2023)



Évolution du nombre de logements entiers utilisés comme meublés de tourisme 2021-2023 par intercommunalité



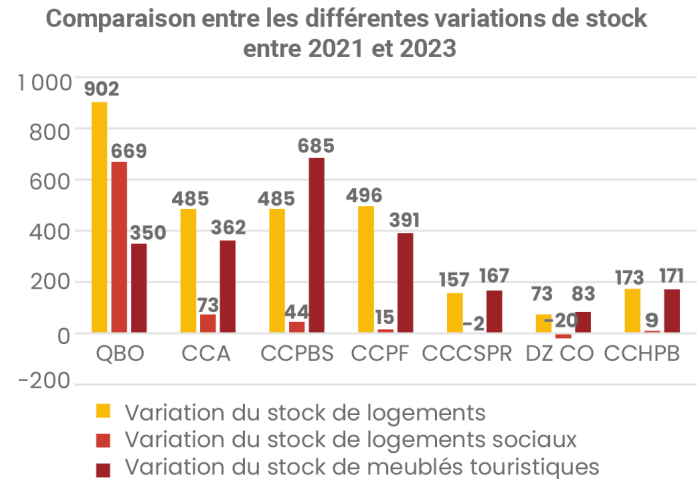
(Sources : Likibu 2023)

5.4 Une offre de meublés de tourisme qui augmente plus vite que le parc de logements

Entre 2021 et 2023, le volume de meublés touristiques a cru à un rythme bien plus rapide que celui des logements. Sur la même période, presque autant de logements entiers mis en location saisonnière ont été créés (+ 2 209) que de logements ont été produits en Cornouaille (+ 2 771), avec des disparités selon les secteurs.

Malgré sa progression, le développement de logements sociaux reste très inférieur à la création de meublés touristiques, avec seulement 788 logements sociaux mis en service en Cornouaille entre 2021 et 2023.

Pour plus d'approfondissement, voir le Focus Habitat 4 de décembre 2024, « Meublés de tourisme : quel impact sur la crise du logement en Cornouaille? » réalisé par Quimper Cornouaille Développement.



(Sources : Likibu 2023 / fichiers fonciers du CEREMA 2023 / RPLS 2023)

6. DES PRIX DE MARCHÉ QUI RENDENT COMPLEXES LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- 6.1. Une appétence particulière pour les maisons
- 6.2. Une croissance des prix des maisons, vers une stagnation dans les logements collectifs ?
- 6.3. Un littoral sud qui se démarque du reste du territoire
- 6.4. Un taux d'emprunt qui amorce une baisse
- 6.5. Un coût de la construction qui peine à se stabiliser
- 6.6. -30 % de pouvoir d'achat immobilier pour les primo-accédants en France en 25 ans
- 6.7. Une réduction de la taille des terrains afin de maintenir des prix relativement stables
- 6.8. Tableaux de synthèse

Les prix des logements, qu'ils soient neufs ou anciens, ont connu une augmentation très marquée depuis 2019. Elle s'explique par la sortie de la crise sanitaire, les nouvelles aspirations des ménages, la modification des structures familiales, le vieillissement de la population et les nouveaux besoins qu'ils impliquent, ainsi que le contexte international qui a entraîné une augmentation des coûts des constructions.

Ces prix ont connu une progression de plus de 100 000 € en 10 ans pour un même bien sur certaines intercommunalités cornouaillaises, tandis que l'inflation a fait augmenter les taux de crédit rendant encore plus compliqués les projets des primo-accédants.



Parc ancien

6.1 Une appétence particulière pour les maisons

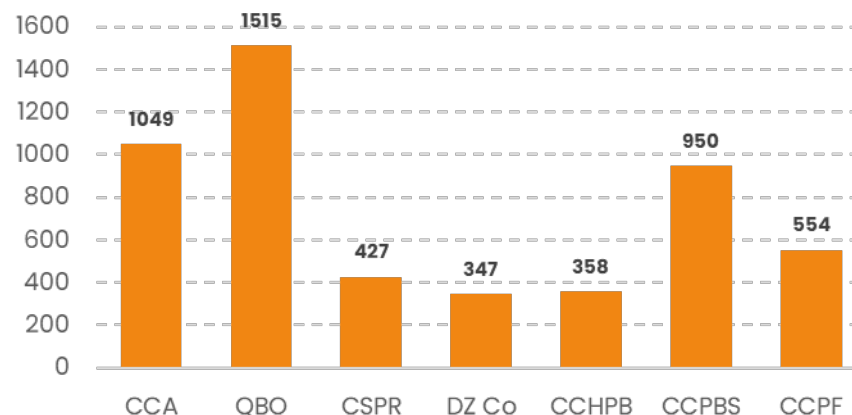
Le marché immobilier en Cornouaille en 2023 se distingue par une nette préférence pour les maisons, qui représentent 83 % des transactions alors qu'elles ne constituent que 73 % du parc de logements. Cette tendance est particulièrement visible dans les intercommunalités de Quimper Bretagne Occidentale, de Concarneau Cornouaille et du Pays Bigouden Sud, qui concentrent les principales ventes.

Le marché des appartements, quant à lui, est très localisé, avec 57 % des ventes réalisées sur la seule communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale. En dehors de cette agglomération, les transactions restent très faibles, voire anecdotiques dans certaines zones rurales.

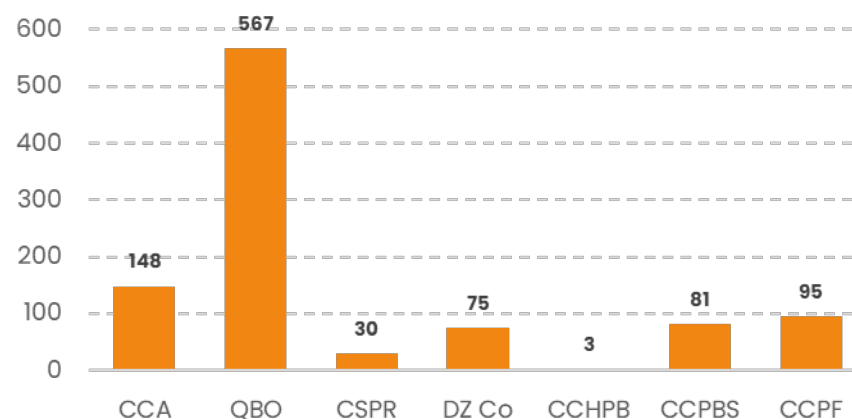
Ces chiffres soulignent l'absence d'un véritable marché de l'appartement dans certaines zones, comme le Haut Pays Bigouden, où seules 3 transactions ont été enregistrées en 2023.

Ces dynamiques traduisent un marché fortement orienté vers l'habitat individuel, porté par une demande élevée pour les maisons, répondant aux aspirations des acheteurs en quête de qualité de vie, d'espace et d'un cadre de vie plus paisible que dans les grandes agglomérations.

Ventes de maisons en 2023
DVF 2023



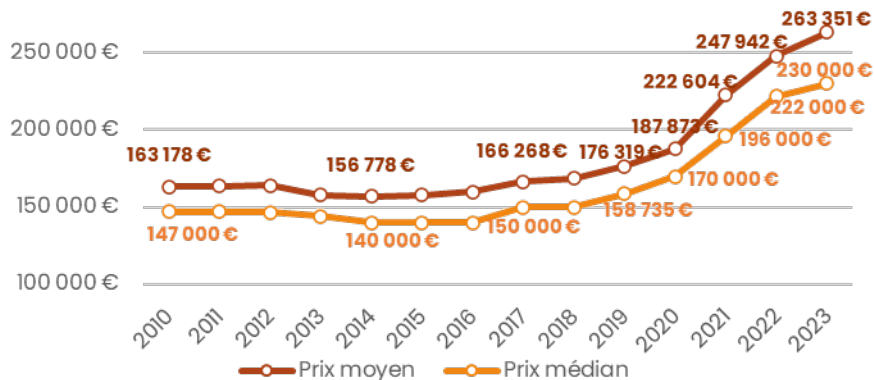
Ventes d'appartements en 2023
DVF 2023



6.2 Une croissance des prix des maisons, vers une stagnation dans les logements collectifs ?

Évolution du prix des maisons en Cornouaille

DVF 2023



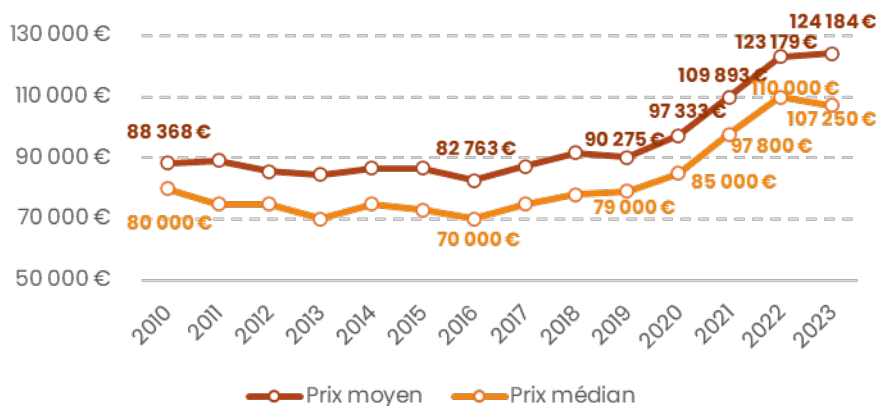
La progression des prix constatée depuis 2017 se poursuit en 2023 pour les maisons. En 2019 le prix moyen pour l'acquisition d'une maison dans l'ancien est de 158 735 €. En 2023, il atteint 230 000 €, soit une hausse de + 44,9 %. La hausse des prix semble cependant amorcer un tassement avec +3,6 % entre 2022 et 2023 contre +13,3 % entre 2021 et 2022. Les augmentations sont plus ou moins prononcées selon les territoires.

Concernant les appartements, les prix moyens d'acquisition continuent de progresser légèrement, mais les prix médians sont à la baisse pour la première fois depuis 2019. En 2023, le prix médian d'un appartement s'élève à 107 250 €, il a baissé de 2,5 % depuis 2022, alors qu'il avait progressé de 12,5 % entre 2021 et 2022.

L'analyse selon la taille des biens met en évidence une progression quel que soit le type de bien, avec une marge plus importante pour les petits logements :

Évolution du prix des appartements en Cornouaille

DVF 2023



Évolution du prix moyen d'une maison ancienne, entre 2013 et 2023

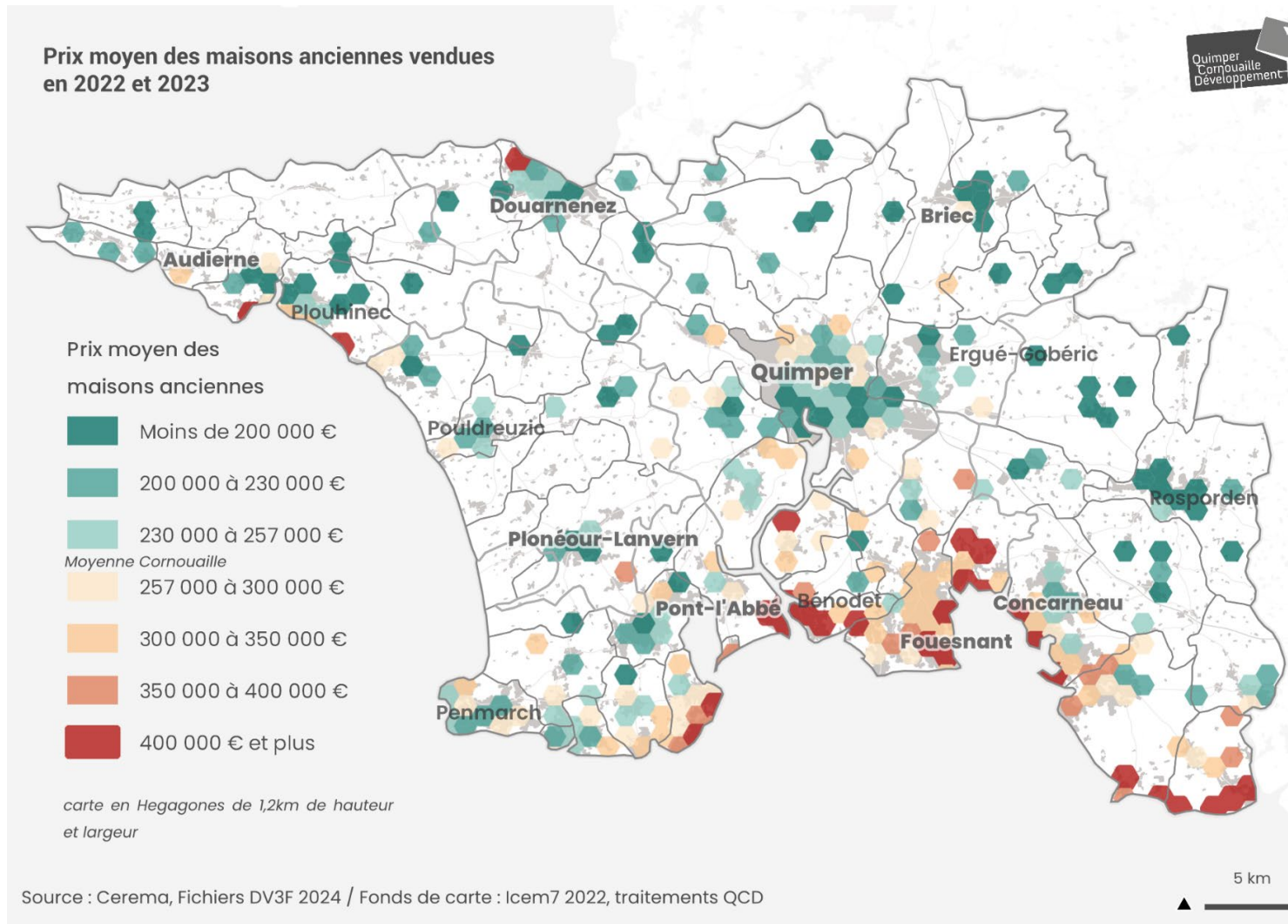


- de 9 points pour les 1 et 2 pièces
- de 7 points pour les 3 pièces
- de 5 points pour les 6 pièces et plus
- de 1,5 points pour les 4 et 5 pièces



À RETENIR

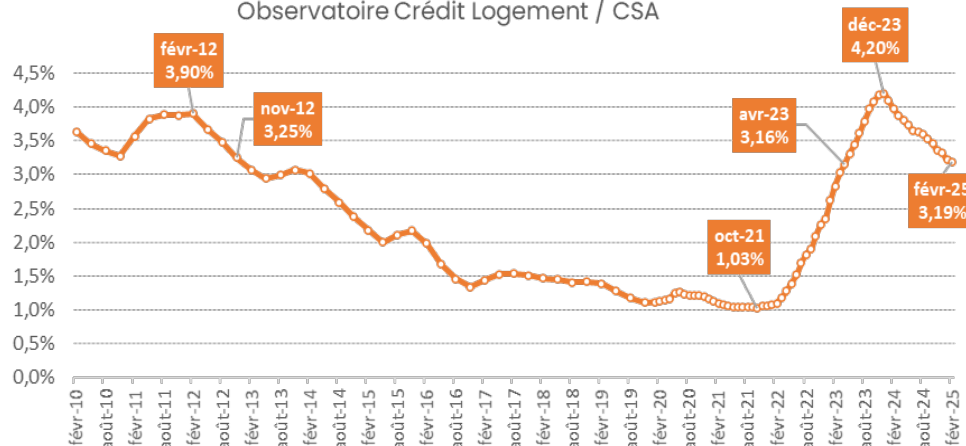
Un marché déconnecté du pouvoir d'achat local sur le littoral Sud



6.4 Un taux d'emprunt qui amorce une baisse

Taux de crédit immobilier moyen

Observatoire Crédit Logement / CSA



21 ans
pour un
crédit
immobilier
OCL/CSA
2025

+ 28,5 %
de prêts en
1 an
OCL/CSA
2025



À RETENIR

Des taux de crédit toujours élevés mais orientés à la baisse, qui permettent de solvabiliser des nouveaux ménages

Le marché immobilier en Cornouaille a connu une forte croissance entre 2013 et 2023, marquée par une hausse significative des prix des maisons dans toutes les intercommunalités du sud du Finistère. Cette évolution témoigne de l'attractivité de la région, notamment en raison de son cadre de vie privilégié et de son dynamisme économique.

Parallèlement, les taux de crédit immobilier ont connu d'importantes variations. Après un point bas à 1,03 % en octobre 2021, ils ont fortement augmenté pour atteindre 4,20 % en décembre 2023. Ils sont désormais revenus à leur niveau d'avril 2023, s'établissant à 3,19 % en février 2025. Les projections pour 2025 suggèrent une stabilisation autour de 3 %, ce qui pourrait encourager un regain d'activité sur le marché.

Cette baisse des taux intervient alors que la durée moyenne d'un prêt immobilier s'établit à 21 ans et que le volume des prêts a bondi de 28,5 % en un an. Un accès au crédit plus favorable pourrait donc relancer la hausse des prix, en particulier dans les secteurs déjà soumis à une forte pression immobilière, comme la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (+167 700 € pour le prix moyen d'acquisition d'une maison ancienne entre 2013 et 2023) ou Concarneau Cornouaille Agglomération (+125 600 €).

Si cette dynamique est une opportunité pour les investisseurs et les vendeurs, elle soulève des préoccupations quant à l'accessibilité au logement pour les résidents locaux, notamment les jeunes actifs et les ménages modestes.

6.5 Un coût de la construction qui peine à se stabiliser

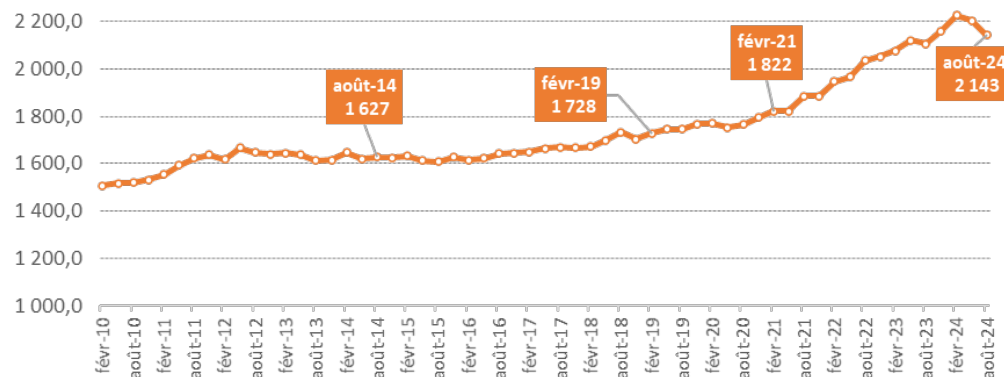
L'Indice des Coûts de la Construction (ICC) du 3^{ème} trimestre 2024 est encore orienté à la hausse si l'on se compare au 3^{ème} trimestre 2023. Il affiche ainsi une augmentation de +1,76 % sur l'année écoulée.

En revanche, sur une période plus récente, on voit que l'ICC amorce une stabilisation par rapport aux trimestres précédents. L'envolée des prix de la construction neuve à usage d'habitation, observée depuis plus de deux ans, pourrait donc bien connaître un coup d'arrêt pour revenir à des coûts plus modérés.

Les coûts de la construction au m² restent tout de même à des niveaux élevés, rendant plus difficiles les projets de rénovation et la production neuve.

Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation

INSEE 2025



L'Indice du Coût de la Construction (ICC) est un indice trimestriel, référence 100 en 2010.

Malgré son nom, l'ICC mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. Il est calculé par l'Insee en collaboration avec le service statistique du Ministère en charge du Logement.

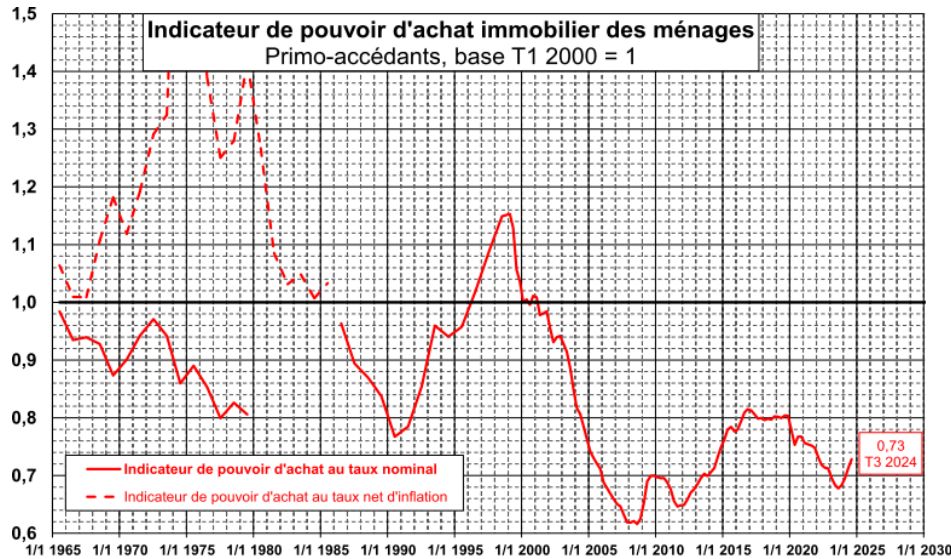
Le prix observé est celui conclu entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charges foncières, frais annexes de promotion et droits de mutation, frais financiers, etc.). Le coût de la construction proprement dit est appréhendé par d'autres indicateurs, notamment les " index BT " publiés mensuellement par l'Insee.



À RETENIR

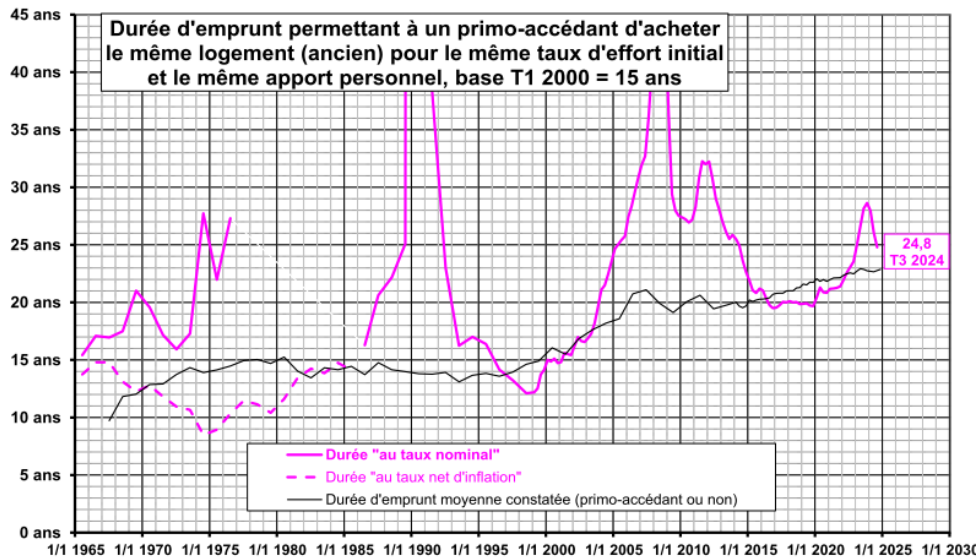
Le coûts de construction baissent légèrement, une baisse qui doit continuer pour relancer la construction neuve et les projets de rénovation

6.6 -30% de pouvoir d'achat immobilier pour les primo-accédants en 25 ans en France



Les graphiques de Jacques Friggit, économiste spécialiste de l'évolution du marché immobilier français d'un point de vue macroéconomique, mettent en lumière l'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages et la durée d'emprunt nécessaire pour acquérir un bien en France.

Le premier graphique montre que l'indicateur de pouvoir d'achat immobilier des primo-accédants a chuté à 0,73 au 3^{ème} trimestre 2024, soit bien en dessous de la base 1 fixée en 2000. Cette baisse reflète la dégradation progressive de l'accessibilité au logement, conséquence de la hausse des prix immobiliers et de l'augmentation des taux d'intérêt. En dépit de la récente décrue des taux, le pouvoir d'achat immobilier reste inférieur aux niveaux des années 2000, ce qui limite la capacité des ménages à acheter des biens équivalents à ceux des décennies précédentes.



Le second graphique illustre la durée d'emprunt nécessaire pour maintenir un même effort financier et un même apport personnel. Celle-ci atteint 24,8 ans au 3^{ème} trimestre 2024, contre 15 ans en 2000. Cette évolution traduit un allongement inévitable des prêts pour compenser la perte de pouvoir d'achat. La courbe suit la dynamique des taux et des prix immobiliers, avec des pics notables lors des périodes de forte inflation ou de tensions sur le crédit.

En somme, ces tendances confirment que l'accès à la propriété en France devient de plus en plus difficile, nécessitant des durées d'emprunt toujours plus longues pour compenser l'érosion du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

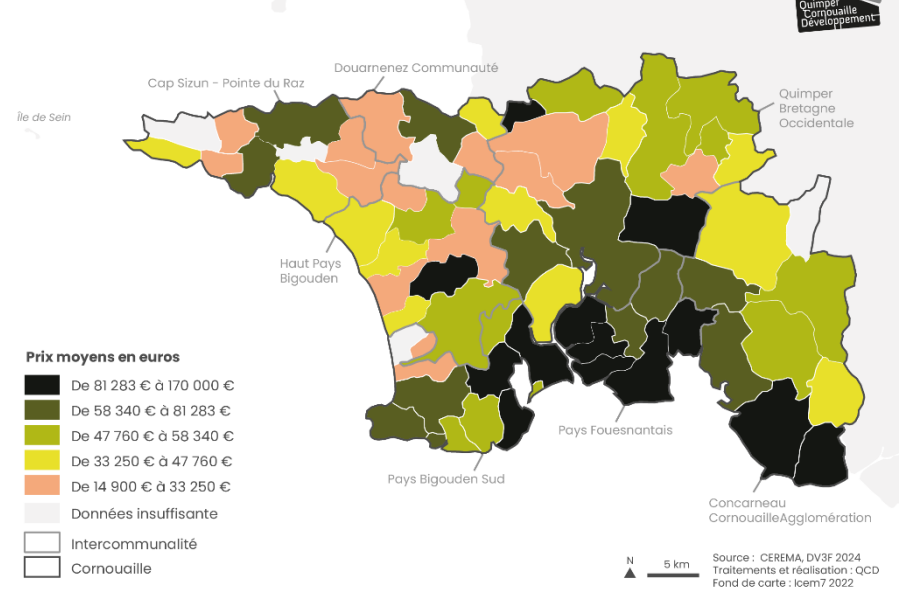
6.7 Une réduction de la taille des terrains à bâtir afin de maintenir des prix relativement stables

Le marché des terrains à bâtir en Cornouaille reflète une tendance nationale marquée par la hausse des prix et la réduction des surfaces disponibles. Le graphique illustre cette évolution entre 2010 et 2023 : alors que la superficie médiane des terrains diminue régulièrement, passant d'environ 737 m² en 2010 à 510 m² en 2023, le prix au m² a fortement augmenté, atteignant 124 €/m² en 2023 contre 71 €/m² en 2010. Cette dynamique traduit la pression foncière croissante, probablement due à la raréfaction des terrains disponibles et à l'attractivité de certaines zones.

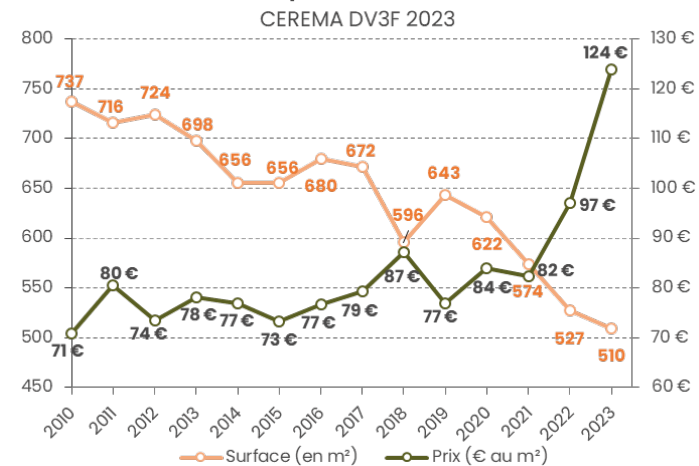
La carte des prix des terrains en Cornouaille (2022-2023) confirme des disparités locales, avec des valeurs plus élevées sur le littoral sud. Les secteurs côtiers, prisés pour leur cadre de vie, affichent des prix moyens plus élevés (en vert foncé), tandis que les zones plus rurales et intérieures présentent des prix plus modérés. Cette inégale répartition des prix s'explique par la demande touristique, la pression urbaine et les réglementations limitant l'étalement urbain.

En somme, la Cornouaille, et plus largement le sud du Finistère, connaît une hausse significative du coût du foncier, impactant l'accessibilité au logement et renforçant la tension sur le marché immobilier, notamment sur le littoral.

Prix moyens des terrains à bâtir en Cornouaille sur la période 2022-2023



Surfaces et prix médian des terrains



À RETENIR

La taille des terrains diminue pour compenser la hausse des coûts du foncier, mais également répondre aux impératifs du ZAN

6.8 Tableaux de synthèse

Le marché de l'occasion en 2022-2023

EPCI	Nombre de ventes		Taux de revente		Prix médian		Taux d'évolution du prix médian 2022-2023	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
CCA	1 049	148	3,99 %	1,64 %	240 000 €	142 500 €	6,28 %	-5,41 %
QBO	1 515	567	4,37 %	2,30 %	205 000 €	98 000 €	4,74 %	-0,51 %
CSPR	427	30	3,64 %	1,75 %	190 611 €	117 750 €	5,96 %	-24,30 %
DZ Co	347	75	4,21 %	1,48 %	194 000 €	99 000 €	8,11 %	67,91 %
CHPB	358	3	3,31 %	0,39 %	210 000 €	75 000 €	13,45 %	26,15 %
CCPBS	950	81	3,52 %	1,87 %	249 720 €	125 000 €	2,04 %	6,16 %
CCPF	554	95	3,26 %	2,02 %	320 000 €	148 000 €	10,00 %	34,94 %

* Taux de revente : nombre de vente / parc existant (par type de parc, source INSEE 2021)

Le marché des terrains constructibles – Prix et surfaces en 2022-2023

EPCI	Valeur Foncière		Surface		Prix m ²	
	Moyenne	Prix médian	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane prix m ²
CCA	73 224	59 000	591	468	132	125
QBO	61 221	49 670	685	519	106	96
CSPR	35 301	24 598	864	858	44	35
DZ Co	53 682	32 594	762	555	111	68
CHPB	47 797	45 000	649	529	85	82
CCPBS	84 628	57 750	744	634	123	95
CCPF	112 335	74 000	711	501	178	134

Source : Direction générale des finances publiques (DGFiP)- base de données de valeurs foncières (DVF)

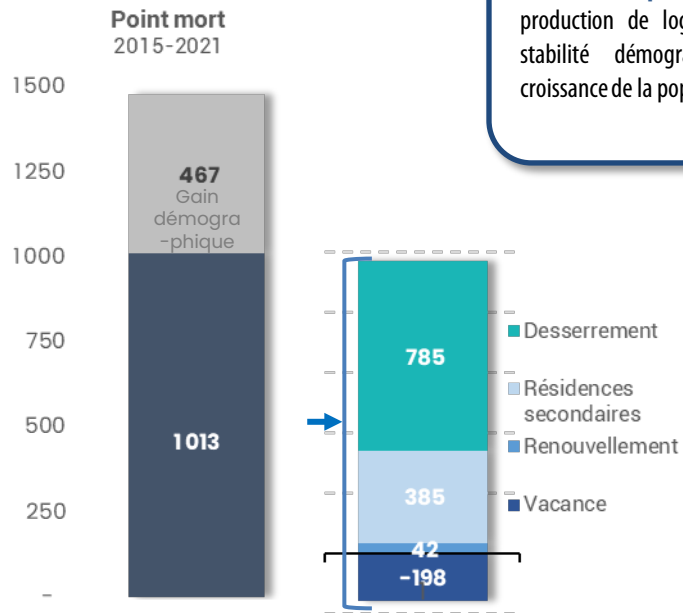
7. UNE PRODUCTION NEUVE QUI PORTE LE GAIN DÉMOGRAPHIQUE RÉCENT

- 7.1. Davantage de logements collectifs dans les logements autorisés
- 7.2. Un dynamisme important notamment dans le sud de la Cornouaille
- 7.3. Typologies des logements produits
- 7.4. Le logement abordable, des aides dépendantes du contexte réglementaire
- 7.5. Tableaux de synthèse

Entre 2015 et 2021, la production neuve en Cornouaille a atteint 1 481 logements par an. Parmi eux, 1 013 ont simplement permis de stabiliser la population, tandis que 467 ont contribué à un gain démographique.

Le principal moteur de la demande reste le desserrement des ménages, nécessitant à lui seul 785 logements annuels pour maintenir l'équilibre. Par ailleurs, l'augmentation des résidences secondaires accentue la pression sur le marché immobilier, rendant la production neuve essentielle pour répondre aux besoins locaux.

Ces dynamiques soulignent la tension entre attractivité résidentielle et accessibilité au logement pour les habitants permanents.



La notion de « **point mort** » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte)

7.1 Davantage de logements collectifs dans les logements autorisés

La production de logements en Cornouaille a connu une nette progression en 2023, avec **une augmentation significative de la part des logements collectifs**. Ceux-ci représentent désormais 39 % des logements commencés, contre 29 % en 2022, illustrant une évolution vers une densification du tissu urbain. Cette dynamique répond à la pression démographique, aux nouveaux besoins portés notamment par les seniors en recherche de ces biens à acquérir en centralités, et à la nécessité d'une meilleure optimisation du foncier.

Toutefois, **la majorité des logements construits reste de l'habitat individuel**, confirmant l'attachement à un modèle résidentiel pavillonnaire. Cette tendance reflète à la fois une demande forte pour des maisons et les spécificités du marché immobilier local, marqué par un cadre de vie attractif et un développement réparti entre zones littorales et arrière-pays.

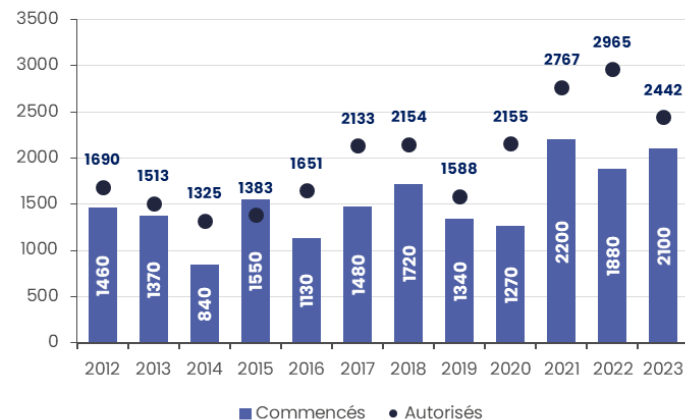
L'évolution du volume global des logements commencés et autorisés témoigne d'un **effort soutenu pour répondre aux besoins croissants en logement**, dans un contexte où la demande est portée par la transition démographique, le desserrement des ménages et l'essor des meublés de tourisme. Cependant, conséquence de la crise, **la baisse du nombre de logements autorisés en 2023 annonce celle de la production à venir**.



À RETENIR

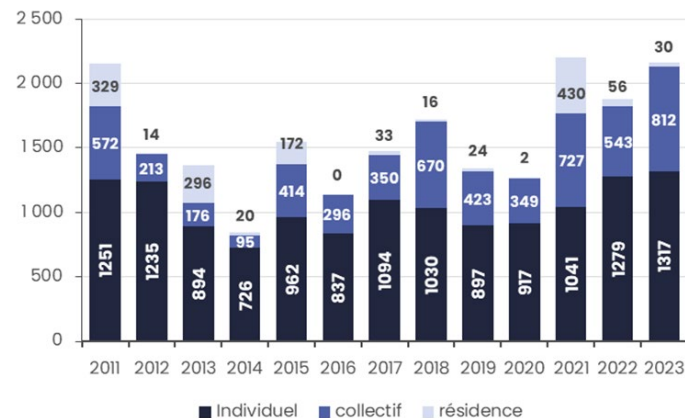
Une production de logements soutenue qui permet d'accueillir de nouvelles populations dont la structure se transforme progressivement

Évolution du volume des logements commencés et autorisés en Cornouaille

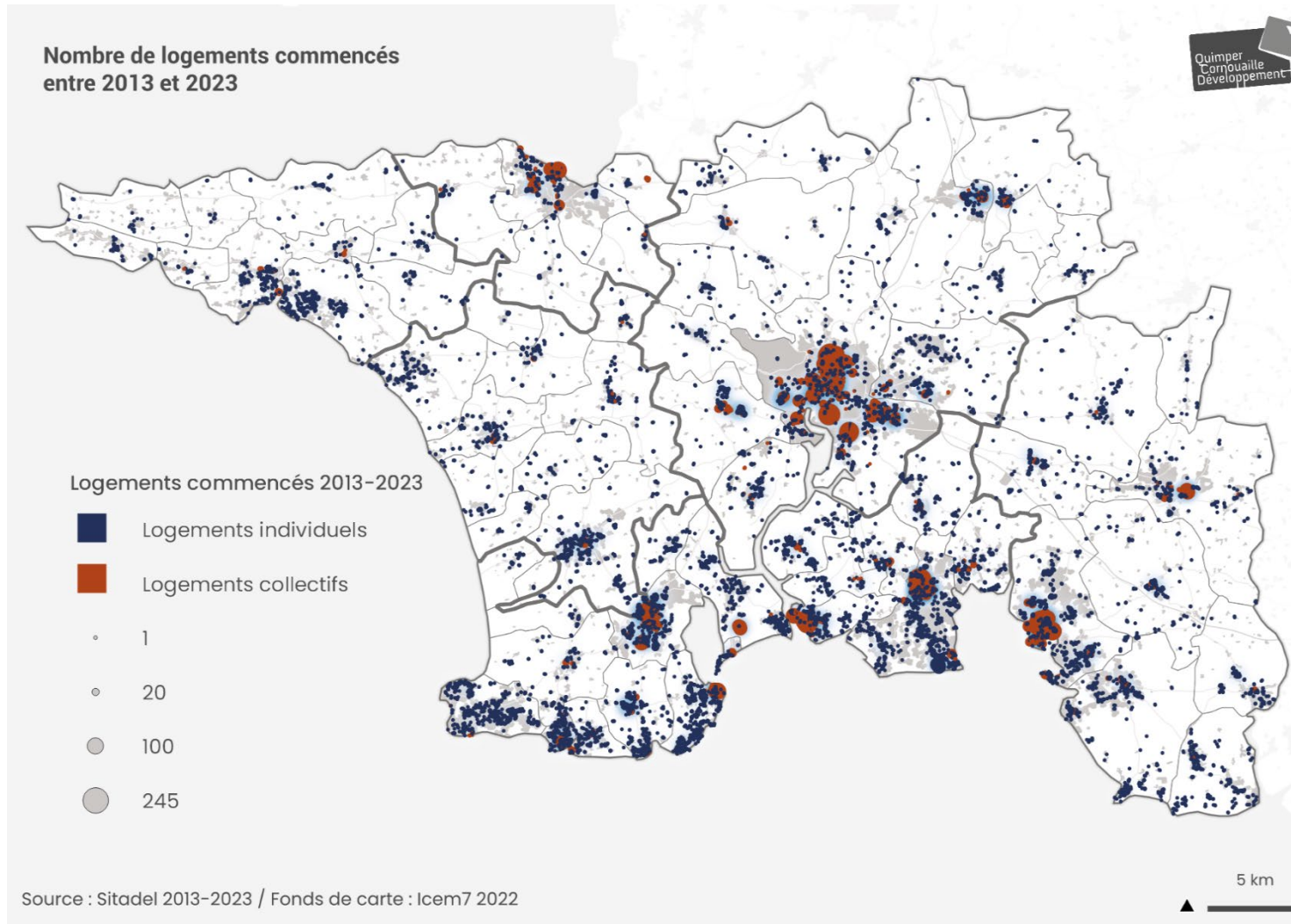


Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

Évolution du volume des logements commencés par type de logements



Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD



7.3 Typologies des logements produits

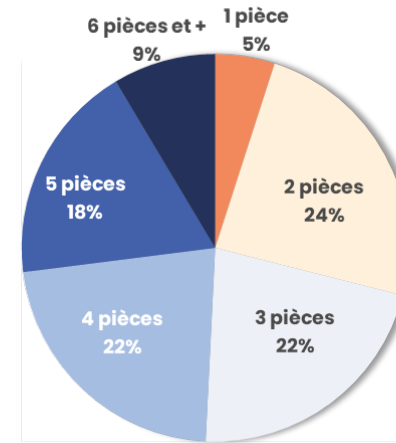
La production récente de logements en Cornouaille traduit une évolution mesurée des typologies résidentielles. Actuellement, 69 % du parc est composé de logements de type T4 et plus, et les nouvelles constructions se répartissent équitablement entre logements de grande taille et plus petits (T3 et moins). Cette répartition suggère un ajustement progressif du parc existant plutôt qu'une transformation radicale.

Le territoire présente une dualité marquée entre le développement de logements individuels et collectifs. Dans les communes rurales, mais surtout sur le littoral du Pays Bigouden Sud ainsi qu'autour d'Audierne et Plouhinec, la production reste dominée par l'habitat individuel, en phase avec la demande pour des résidences principales ou secondaires proches de la mer.

À l'inverse, l'offre de logements collectifs est concentrée dans les pôles urbains de Douarnenez, Quimper, Concarneau, Fouesnant et Pont-l'Abbé. Cette répartition illustre une logique d'urbanisation où la densification se fait autour des villes, tandis que l'habitat diffus domine les zones littorales et périurbaines.

Cette dynamique montre la capacité du territoire à répondre à des besoins variés, mais dans un schéma de développement d'une production d'un habitat familial en périphérie. Ce modèle peut poser question quand la tendance démographique est au vieillissement de la population et à l'explosion des petits ménages sans enfants.

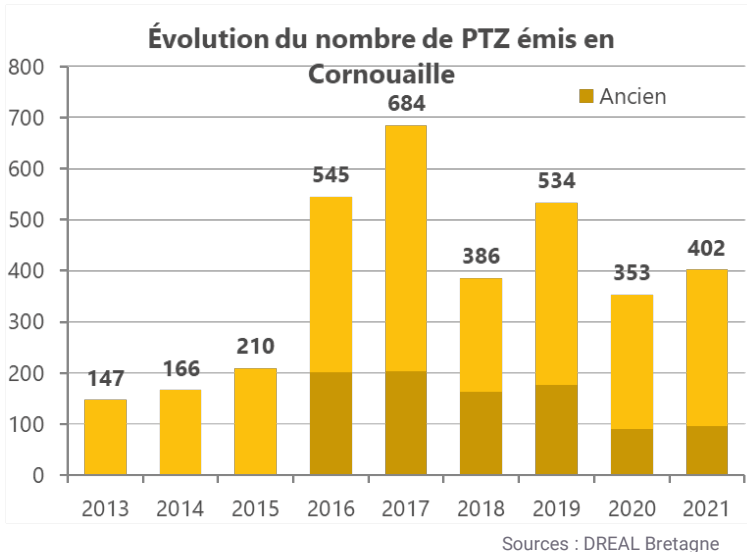
Nombre de pièces des logements autorisés
Sitadel 2023



À RETENIR

La production neuve reste marquée par le mitage de maisons individuelles en milieu rural, les logements collectifs étant concentrés dans les pôles

7.4 Le logement abordable, des aides dépendantes du contexte réglementaire



L'accession abordable repose sur plusieurs dispositifs adaptés aux spécificités du territoire. La loi ELAN de 2018 a renforcé le rôle du Prêt Social Location-Accession (PSLA), en intégrant ces logements dans le parc social. Ce mécanisme permet aux ménages modestes d'accéder progressivement à la propriété tout en bénéficiant d'un cadre sécurisé.

En 2024, la réforme du Prêt à Taux Zéro (PTZ) marque une réorientation des aides vers le logement collectif neuf en zone tendue et l'ancien avec travaux en zone détendue. En Cornouaille, où la pression foncière est forte sur le littoral mais plus modérée à l'intérieur, cette évolution favorise le développement de logements collectifs dans les villes comme Quimper, Concarneau ou Douarnenez. L'élargissement des critères financiers du PTZ permet également d'accompagner davantage de ménages.

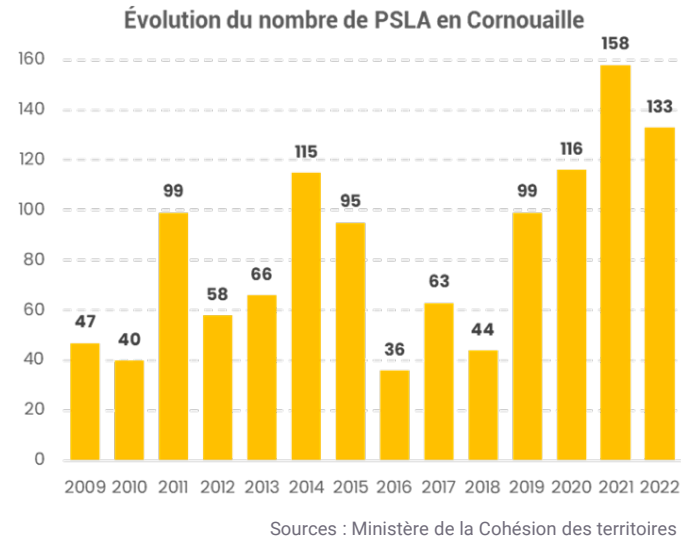
La pérennisation de l'investissement public est un enjeu majeur dans un contexte de rareté foncière et de coûts élevés. Pour répondre à ces défis, des expérimentations émergent, telles que le Bail Réel Solidaire (BRS), qui dissocie le foncier du bâti pour réduire les prix d'achat.

L'accession abordable reste ainsi étroitement liée au cadre réglementaire, dont les évolutions conditionnent l'offre et l'accessibilité au logement en Cornouaille.



À RETENIR

Le nombre de PTZ accordés devrait connaître une nette augmentation avec son déploiement national



7.5 Tableau de synthèse

La construction neuve en Cornouaille en 2023

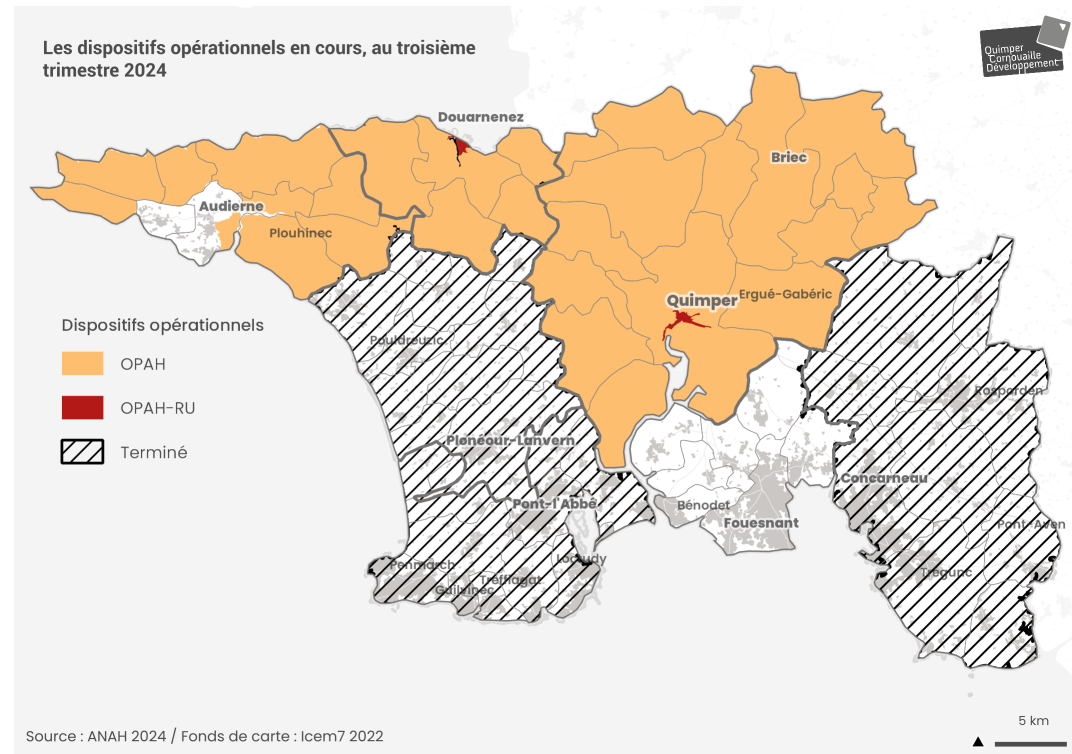
EPCI	Nombre de logements autorisés en 2023	dont logements individuels	dont logements individuels purs	dont logements collectifs	dont logements collectifs hors résidence	Taux de construction*	Taux évolution 2022-2023 du nombre de logement autorisés	Parc de logements 2023
CCA	498	61,6 %	50,4 %	38,4 %	38,4 %	1,4 %	31,7 %	35 321
QBO	479	58,9 %	43,6 %	41,1 %	41,1 %	0,8 %	- 44,1 %	59 289
CSPR	114	71,1 %	54,4 %	28,9 %	28,9 %	0,8 %	17,5 %	13 440
DZ Co	175	22,3 %	17,1 %	77,7 %	8,6 %	1,3 %	2,9 %	13 326
CHPB	156	75,0 %	67,9 %	25,0 %	25,0 %	1,3 %	- 22,0 %	11 590
CCPBS	351	78,6 %	59,0 %	21,4 %	21,4 %	1,1 %	- 43,5 %	31 294
CCPF	537	43,6 %	29,4 %	56,4 %	20,5 %	2,5 %	47,1 %	21 705
Cornouaille	2 310	57,8 %	44,3 %	42,2	28,6 %	1,2 %	- 14,1 %	185 965

* Taux de construction : nombre de logements autorisés / Parc de logements
Sources : DREAL/Sit@del 2 (Date réelle d'autorisation)

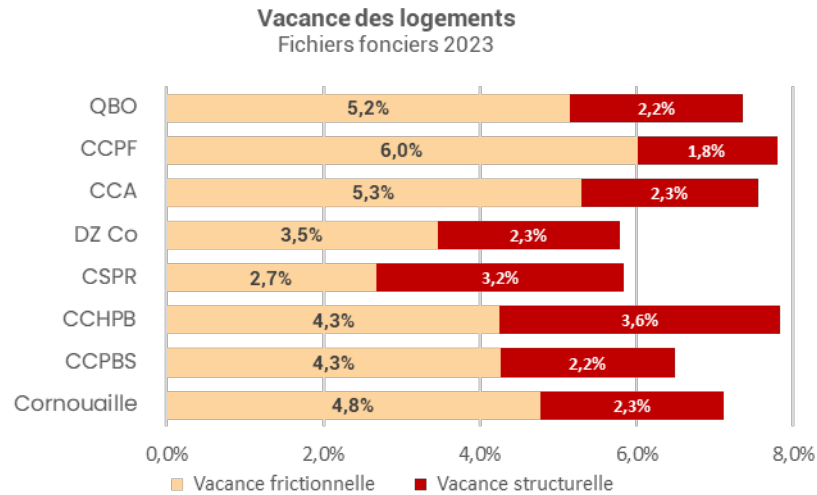
8. UN PARC EXISTANT A RÉINVESTIR

- 8.1. Un potentiel de logements vacants limité
- 8.2. Un potentiel de rénovation énergétique
- 8.3. Un accompagnement des plus modestes marqué dans le Pays bigouden
- 8.4. Une baisse significative des dossiers « geste par geste » en 2024 malgré des travaux portant toujours principalement sur le chauffage
- 8.5. Un nombre de rénovations globales qui peine à décoller malgré des aides en faveur des rénovations d'ampleur plus importantes
- 8.6. En dehors des travaux énergétiques, l'adaptation des logements comme principal poste

Dans un contexte de tension de marché, la reconstitution d'une offre de résidences principales en exploitant le parc de logements existant peut-être une alternative à la production neuve. Les dispositifs opérationnels permettent d'utiliser des outils incitatifs et coercitifs pour remettre des biens dégradés et/ou vacants dans le parc de résidences principales, et le territoire en est assez peu pourvu.



8.1 Un potentiel de logements vacants limité



La vacance frictionnelle est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme (moins de 6 mois).

La vacance structurelle, de plus de 2 ans, liée au marché, concerne les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif.

En 2023
2,3 %
logements
vacants de
+ 2 ans

La mobilisation du parc vacant en Cornouaille représente un enjeu pour l'offre de logements, mais son potentiel reste limité. En 2023, **4 336 logements étaient vacants depuis plus de deux ans**, soit 2,3 % du parc total (un taux « classique » se situant entre 2,5 % et 3,5 %). Ce taux relativement bas traduit le manque de fluidité du marché plutôt qu'une potentielle réserve de logements immédiatement mobilisables.

L'analyse spatiale révèle que la vacance est davantage présente dans les hameaux ruraux que dans les centralités urbaines. Ces secteurs souffrent souvent d'un manque d'attractivité, lié à l'éloignement des services, à l'état du bâti nécessitant des rénovations coûteuses ou encore à des difficultés de transmission du foncier. À l'inverse, les pôles urbains comme Quimper, Concarneau ou Douarnenez enregistrent une vacance plus faible, témoignant d'une demande résidentielle plus dynamique.

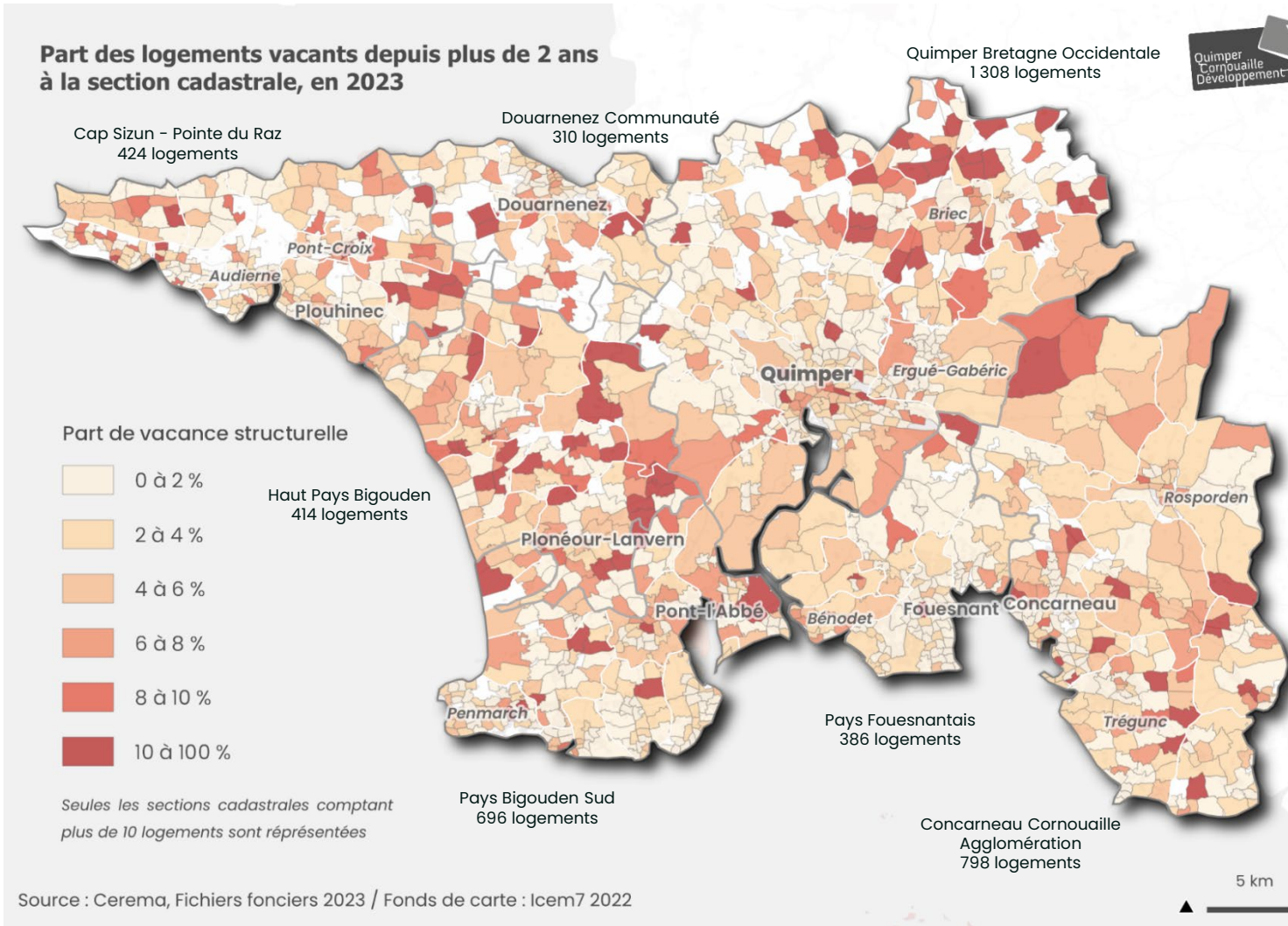
Si la remise sur le marché de certains logements vacants peut répondre en partie aux besoins en logement, elle ne saurait constituer une solution structurelle face aux tensions foncières. Le faible volume de logements vacants mobilisables, combiné à leur localisation souvent excentrée, limite leur contribution à l'offre abordable. Dès lors, des politiques complémentaires restent nécessaires pour répondre aux besoins résidentiels en Cornouaille, notamment via la production neuve et la rénovation ciblée des logements anciens.

8.1 Un potentiel de logements vacants limité

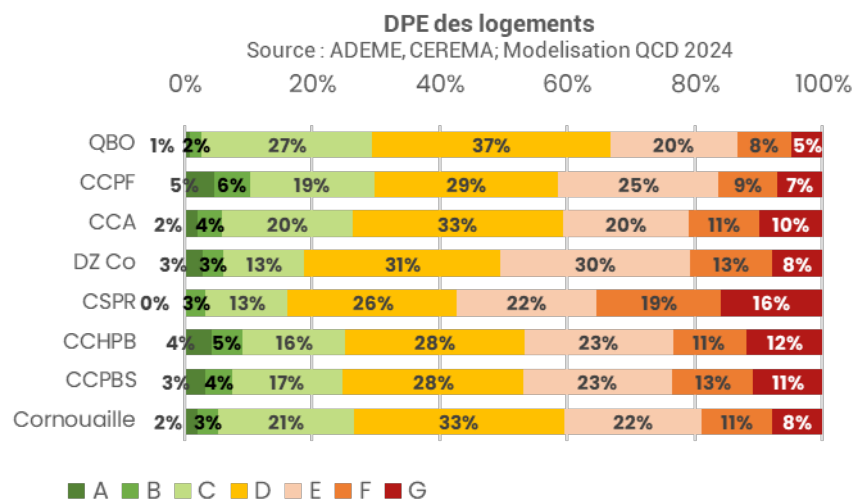


À RETENIR

Le potentiel de logements vacants reste limité, et il ne peut que difficilement être considéré comme un levier de production de résidences principales



8.2 Un potentiel de rénovation énergétique



19 %
de
logements
énergivores
ADEME
2021-24

La rénovation énergétique du parc de logements en Cornouaille représente un enjeu majeur, avec des disparités marquées entre les territoires. Le graphique met en évidence une proportion de 19 % de logements énergivores (classés F et G) sur l'ensemble du territoire, mais avec des concentrations plus fortes dans certaines zones.

Le Cap Sizun se distingue comme la zone la plus concernée, avec 35 % de logements énergivores. Ce territoire, composé majoritairement d'un bâti ancien et souvent mal isolé, présente un fort potentiel de rénovation. L'amélioration de la performance énergétique y est essentielle pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des habitants. Douarnenez Communauté et le Haut Pays Bigouden affichent également des taux élevés, nécessitant des actions ciblées.

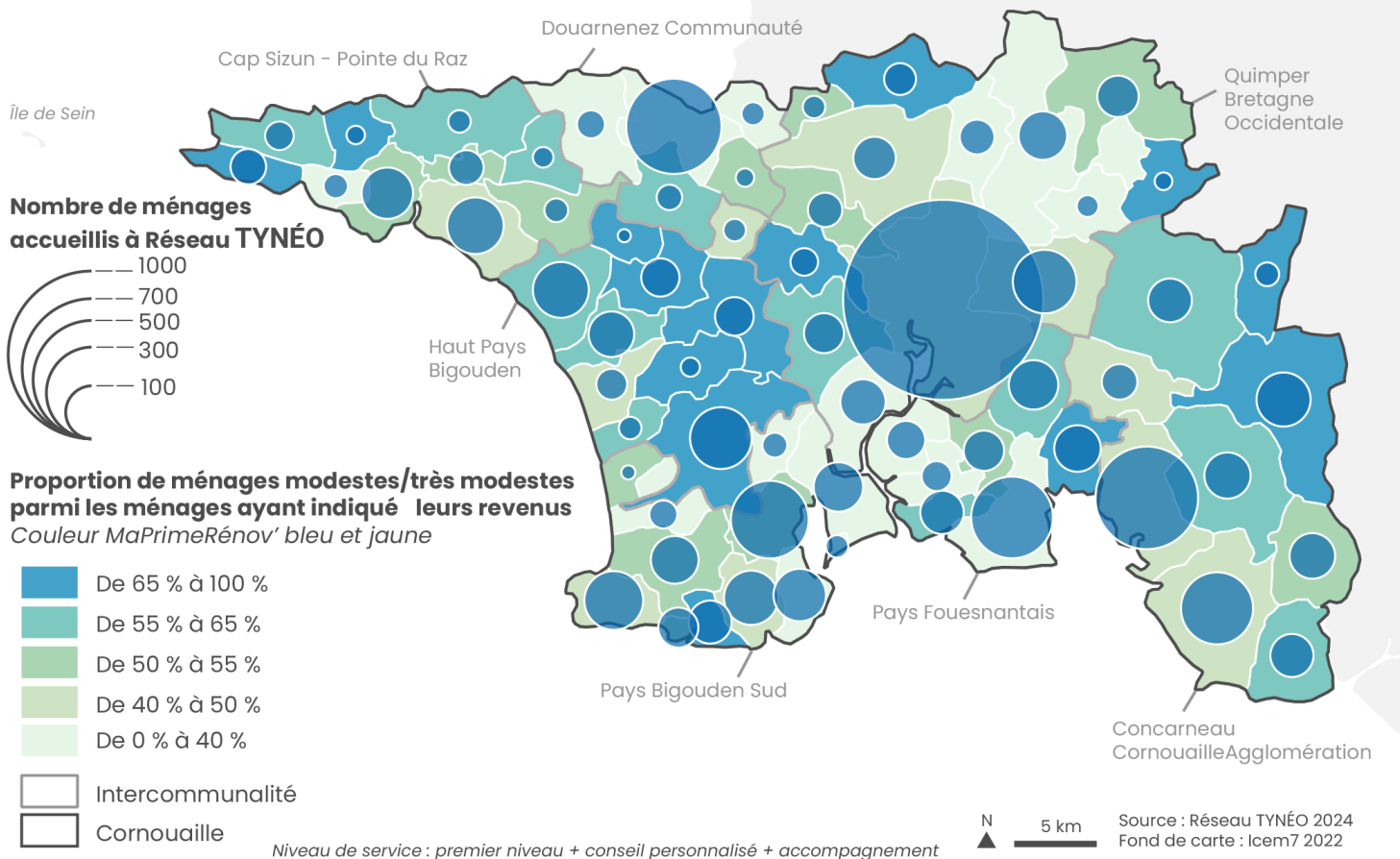
À l'inverse, les EPCI du SCoT de l'Odet, comprenant Quimper Bretagne Occidentale et le Pays Fouesnantais, présentent des niveaux plus faibles de logements énergivores. Cette situation s'explique par un parc de logements plus récent et des dynamiques de rénovation déjà engagées sur Quimper.

Ainsi, si le besoin de rénovation énergétique est globalement présent en Cornouaille, il est particulièrement urgent dans les territoires où la part de logements énergivores est la plus élevée. Une stratégie territorialisée, ciblant prioritairement les zones les plus fragiles, sera nécessaire pour répondre aux enjeux de transition énergétique.

2 819

dossiers
Réseau
TYNÉO
en 2023

Activité de Réseau TYNÉO sur la période 2022-2023 et proportion de ménages modestes/très modestes accueillis



8.4 Une baisse significative des dossiers « geste par geste » en 2024 malgré des travaux portant toujours principalement sur le chauffage

MaPrimRénov' « geste par geste » : une baisse significative en 2024

L'interdiction d'accès au parcours « geste par geste » aux logements classés F ou G au 1^{er} janvier 2024 a largement contribué à une baisse du nombre de dossiers en 2024, globalement divisé par 2, passant pour la Cornouaille de 3 351 dossiers en 2023 à 1 839 en 2024.

La réouverture du parcours « geste par geste » à tous au 15 mai 2024 n'aura pas suffi à compenser le recul du début d'année.

MaPrimRénov' « geste par geste » : des travaux de rénovation énergétique portant très majoritairement sur le chauffage

Comme en 2023 et en 2022, MaPrimeRénov' « geste par geste » est principalement sollicitée pour des travaux de changement du chauffage existant, avec 1 521 dossiers en 2024 soit 83 % des dossiers. L'isolation des logements est ensuite le deuxième motif de demande d'aide des ménages.

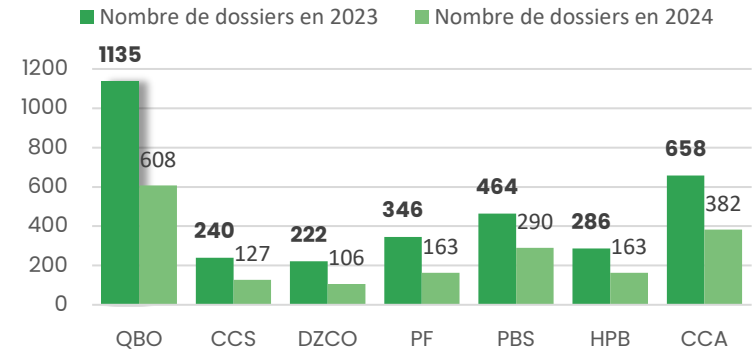
3 351
ménages
aidés via
MPR « geste
par geste »
en 2023

dont
2 348
Gestes de
chauffage

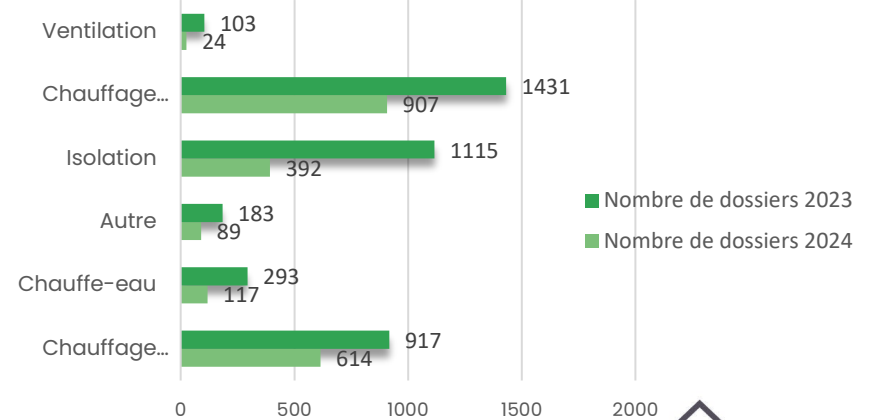
1 839
ménages
aidés via
MPR « geste
par geste »
en 2024

dont
1 521
Gestes de
chauffage

Nombre de dossiers engagés "geste par geste" hors doubles comptes en Cornouaille en 2023 et 2024



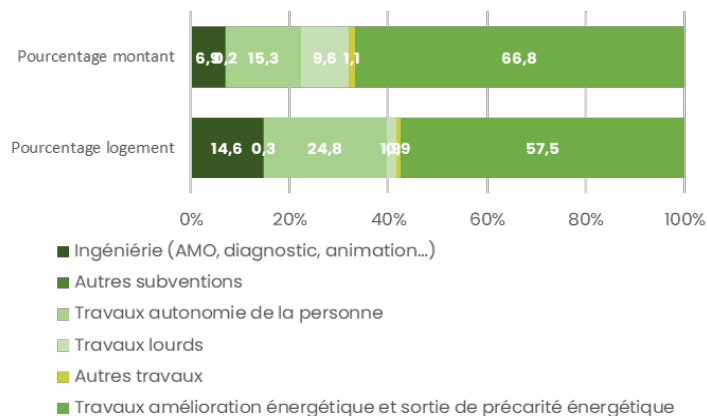
Nombre de dossiers engagés "geste par geste" y compris doubles comptes en Cornouaille en 2023 et 2024



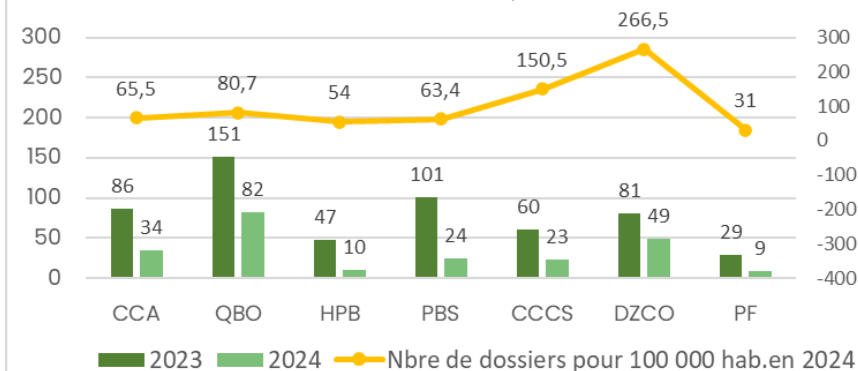
Sources : Données ANAH / Traitement QCD

Un nombre de rénovations globales qui peine à décoller malgré des aides en faveur des rénovations d'ampleur plus importantes

Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2023 en Cornouaille



Nombre de logements subventionnés en 2023 et 2024 (rénovation énergétique globale, toutes ressources)



Sources : Données ANAH / Traitement QCD

Les travaux de rénovation énergétique sont majoritaires parmi le type de dossiers engagés par les ménages cornouillais. Les montants globaux engagés pour la rénovation des logements sont largement impactés par les rénovations énergétiques, qui constituent les dossiers avec les budgets de travaux les plus importants, à l'inverse des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

MaPrimeRénov' « rénovation globale » : un nombre de dossiers par EPCI influencé par la dynamique territoriale

Au 1^{er} janvier 2024, le dispositif MaPrimeRénov a fortement évolué. Les critères demandés pour pouvoir déposer un dossier ont été durcis : recours à un audit énergétique (sauf opérations programmées en cours), recours à un accompagnateur rénov pour toutes les catégories de ressources, modifications de certains critères techniques, etc. Parallèlement, les taux d'aide ont évolué à la hausse, atteignant des niveaux records.

Le nombre de dossiers déposés en 2024 est en forte baisse par rapport à 2023. Ce résultat s'explique par une méfiance des ménages et des artisans vis-à-vis du nouveau dispositif, une liste restreinte d'accompagnateurs agréés au 1^{er} janvier 2024, ainsi que des délais supplémentaires à l'instruction des dossiers au changement de dispositif.

Sans surprise, les EPCI ayant le plus grand nombre de dossiers par habitant en Cornouaille sont les 3 EPCI ayant bénéficié d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) en 2024 : QBO, CCCS et DZCO et donc d'une dynamique d'animation portée par la collectivité.

8.6 En dehors des travaux énergétiques, l'adaptation des logements comme principal poste

Les moyens engagés pour accompagner les travaux des ménages très modestes sont plus importants.

La majorité des travaux, réalisés hors travaux énergétiques, portent sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (58 %). Ce motif de travaux est important et directement lié au vieillissement de la population. En revanche, les montants par travaux sont moindres que pour les autres postes (entre 8 000 € et 12 000 €).

Malgré l'arrivée des dispositifs MaPrimeAdapt et MaPrimeLogementDécent dont l'objectif premier est la simplification des dossiers (fusion de plusieurs aides et augmentation du nombre d'assistants à maîtrise d'ouvrage), en 2024, seuls 218 dossiers ont été déposés sur les plateformes de l'ANAH en Cornouaille contre 329 en 2023.

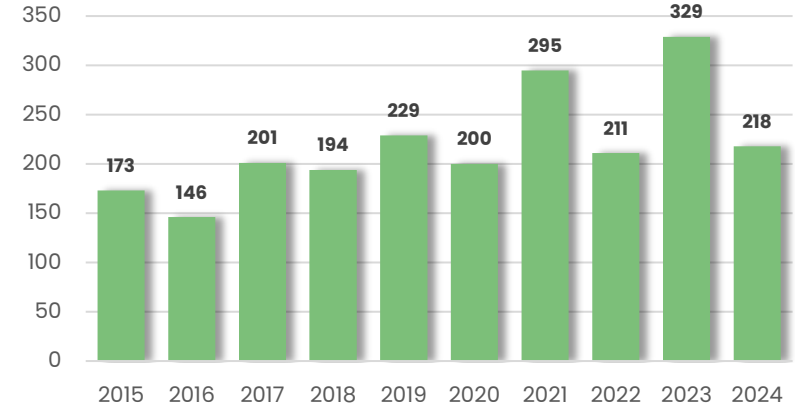
Bien que ce résultat soit bien en deçà de celui de 2023, il correspond à la dynamique des années précédentes (2019, 2020 et 2022).



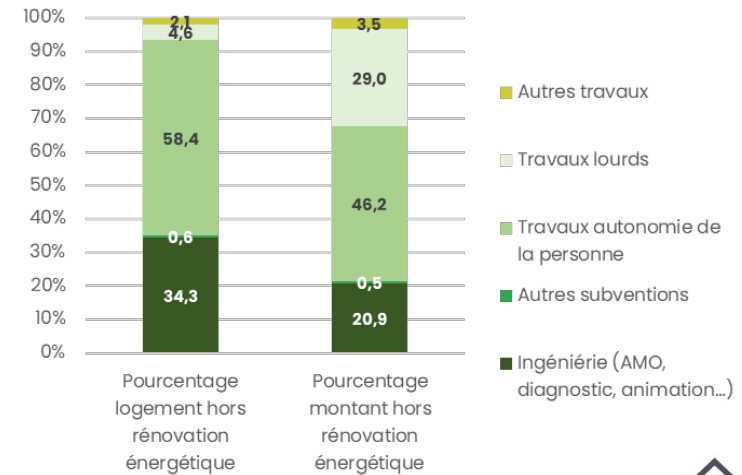
À RETENIR

Les travaux de rénovation énergétique sont majoritaires parmi le type de dossiers engagés par les ménages, suivi par l'adaptation des logements

Évolution du nombre de logements subventionnés (hors rénovations énergétiques) en Cornouaille



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2023 (hors rénovation énergétique)



Sources : Données ANAH / Traitement QCD

Bientôt un observatoire dynamique, en ligne

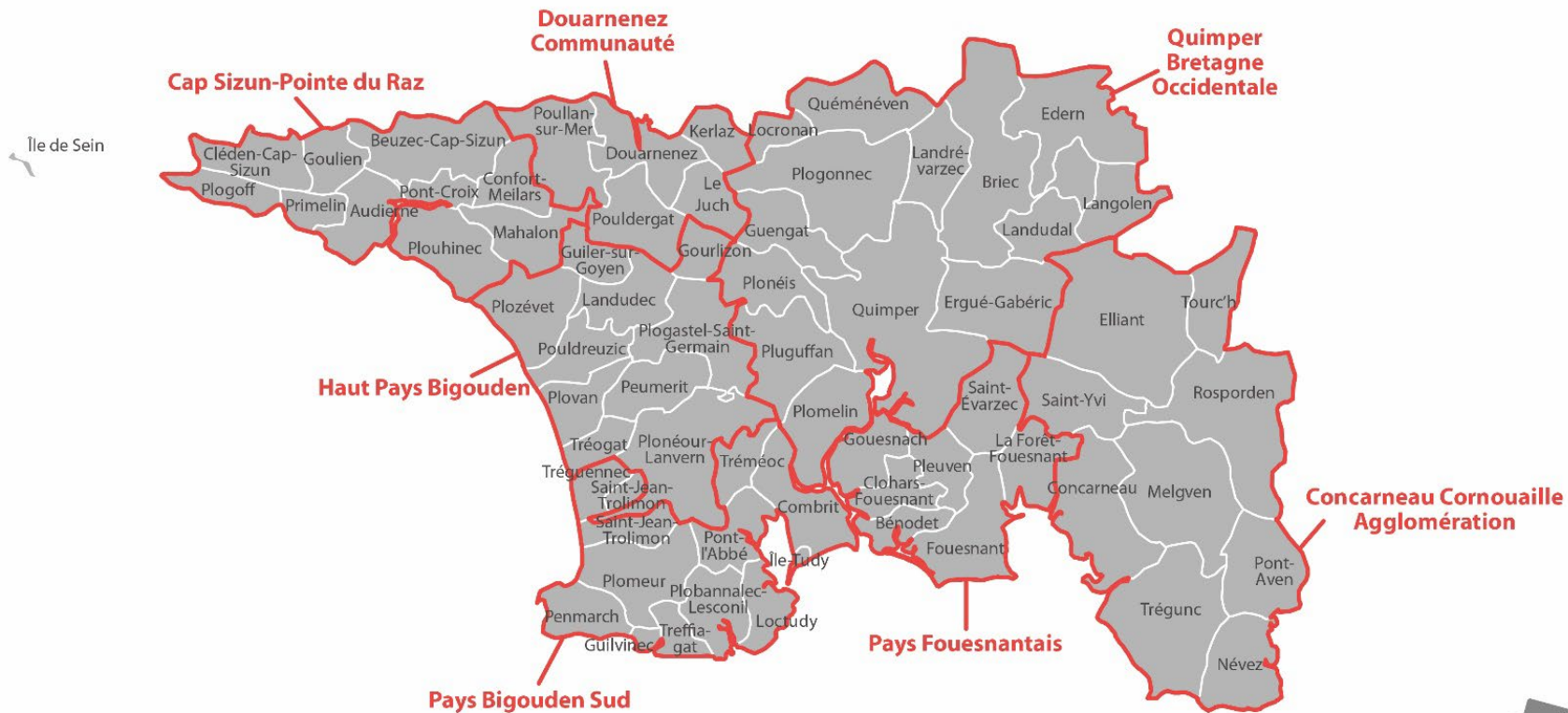
En 2025, un outil de cartographie interactive sera mis en place pour permettre une visualisation fine et actualisée des principaux indicateurs à l'échelle de la Cornouaille (EPCI, communes ou infracommunales parfois). L'outil en ligne comportera un volet sur l'observatoire et étudiera les aspects essentiels de l'habitat en se basant sur des données liées aux territoires, à la population et aux logements. Accessible depuis le site institutionnel de QCD, il permettra :

- ✓ Une consultation plus intuitive des données
- ✓ Une mise à jour régulière selon les types de données
- ✓ Une diffusion plus large et plus rapide des connaissances
- ✓ Une réponse aux besoins spécifiques des acteurs locaux en matière de connaissance de l'habitat.

Ces informations seront analysées pour comprendre l'évolution globale de l'habitat, en mettant l'accent sur des enjeux propres à la Cornouaille tels que le vieillissement démographique, les résidences secondaires, l'accession au marché immobilier, etc.

Périmètre d'intervention de Quimper Cornouaille Développement

au 1^{er} janvier 2024



10Km



Source et méthodes

- **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 la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, et par les communes instructrices. Les données englobent la construction neuve et la construction sur existant. Elles portent sur les logements ordinaires, avec une distinction entre individuel et collectif, et sur les logements en résidence se caractérisant par la fourniture de services en plus du gîte.
- **L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier d'occasion** s'effectue à partir du fichier demande de valeurs foncières (DVF), issu du système d'information de la direction générale des finances publiques (DGFIP). 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, 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 €).
- **Les données sur l'amélioration du parc existant** sont issues des données de l'ANAH² auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.
- **Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM³, OPAC⁴), 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.
- **Le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère** vise à 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 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.
- **L'analyse des meublés de tourisme** est traitée à partir de données construites par collecte d'informations achetées à un fournisseur de données (Liwango). Ces données proviennent uniquement des sites d'Aibnb et Homeaway. Du fait des imprécisions associées à cette méthode de collecte, les résultats présentés sont à interpréter avec précaution. Liwango ne collecte pas les annonces de toutes les plateformes (Booking notamment). Cela pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.

¹ Plan local de l'urbanisme - Plan d'occupation des sols / ² Agence nationale de l'habitat / ³ Office public d'habitation à loyer modéré / ⁴ Office public d'aménagement et de construction



Directrice de publication : Isabelle Assih
Rédacteur en chef : Tristan Douard
Rédaction et statistiques : Karine Le Sager-Diouf,
Romaric Moyon, Erwan Levieux, Chloé Biger,
Chloé Guéguen, Aurore Guiboux

Quimper Cornouaille Développement
Agence d'urbanisme et de développement de Cornouaille
24 route de Cuzon - CS 40002 - 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 - contact@qcd.bzh
www.qcd.bzh

Tous droits réservés © Quimper Cornouaille Développement - avril2025

