

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT --- CORNOUAILLE Édition 2025

Édito

L'attractivité résidentielle de la Cornouaille est aujourd'hui un facteur majeur de sa dynamique démographique. Dans un contexte où les parcours résidentiels se complexifient et où les tensions sur le logement demeurent fortes, mieux comprendre qui s'installe sur notre territoire, d'où viennent les nouveaux habitants et quelles sont leurs caractéristiques est devenu un enjeu majeur pour les politiques locales de l'habitat. C'est dans cet objectif que s'inscrit l'édition 2025 de l'Observatoire de l'habitat en Cornouaille.

Outil partenarial d'aide à la décision au service des élus et des techniciens des collectivités, il apporte des éléments de connaissance indispensables pour éclairer les choix en matière d'aménagement, de développement de l'offre de logements, de planification et d'équilibre territorial.

Cette année, l'Observatoire s'enrichit d'une nouvelle source d'information avec l'exploitation de la base notariale PERVAL. Cette acquisition permet, à l'échelle de la Cornouaille, de disposer d'une analyse détaillée du profil des acquéreurs de logements: leur origine géographique, leur âge, ou encore leur catégorie socioprofessionnelle. Ces données offrent une lecture renouvelée des dynamiques résidentielles qui façonnent notre territoire.

Les premiers enseignements soulignent le rôle déterminant des migrations résidentielles dans la croissance démographique cornouaillaise. Près de quatre acquéreurs sur dix sont originaires d'un autre territoire. Cette attractivité, qui témoigne des qualités reconnues de la Cornouaille, interroge également les conditions d'accès au logement pour les habitants déjà présents, les équilibres entre territoires, ainsi que la capacité des collectivités à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Cette publication ne vise pas à opposer les populations mais à objectiver des phénomènes souvent évoqués dans le débat public. En apportant des données fiables et partagées, elle contribue à mieux comprendre les transformations en cours et à nourrir une réflexion collective sur les réponses à apporter. Les enjeux sont multiples :

logement des actifs, renouvellement démographique, accès à la propriété, adaptation du parc aux évolutions des modes de vie ou encore maintien des équilibres sociaux et territoriaux.

Au-delà de cette thématique, l'observatoire poursuit sa mission de suivi des marchés de l'habitat en Cornouaille. Il analyse les évolutions du parc de logements, de la construction, des transactions immobilières, du logement social ou encore des meublés de tourisme. Cette connaissance partagée permet d'identifier les tendances de fond, les disparités locales et les leviers d'action mobilisables à l'échelle des territoires.

Plus qu'un recueil de données, l'Observatoire de l'habitat est un outil au service du dialogue entre collectivités, partenaires et professionnels. Il contribue à construire une vision commune des enjeux et à accompagner l'élaboration de politiques de l'habitat adaptées aux réalités locales.

À l'heure où les questions de logement occupent une place centrale dans les préoccupations des habitants comme dans l'action publique, disposer d'une connaissance fine et objective des dynamiques territoriales est plus que jamais indispensable. Nous vous invitons à vous approprier cette nouvelle édition, à la partager et à contribuer à faire vivre cet observatoire au service des projets de territoire et des habitants de la Cornouaille.

Stéphane Le Doaré et David Lesvenan,

Élus référents aménagement et observation du territoire

SOMMAIRE

1. Un observatoire enrichi	p. 7
2. Un cadre juridique en forte évolution	p. 9
3. Un portrait du parc de logement en Cornouaille	p. 13
3.1. Composition du parc de logements	
3.2. Le littoral concentre l'essentiel des résidences secondaires et meublés de tourisme	
3.3. Une offre sociale à développer	
3.4. Le marché immobilier connaît une phase d'accalmie	
3.5. Les prix de marchés se stabilisent après une hausse spectaculaire	
3.6. La production neuve ralentit, le renouvellement urbain prend difficilement le relais	
4. Les acquéreurs du marché cornouaillais	p. 33
4.1. Les nouveaux cornouaillais	
4.2. Qui achète en Cornouaille aujourd'hui ? Des profils contrastés selon la localisation	
4.3. Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouaillais	
4.4. Des marchés différenciés entre locaux et ménages extérieurs à la Bretagne	
5. La rénovation de l'habitat privé	p. 43
5.1. Contexte de la rénovation énergétique	
5.2. Analyse des dossiers « geste par geste »	
5.3. Les rénovations globales : évolution des projets en Cornouaille	
5.4. Activité du Réseau Tynéo	

1. UN OBSERVATOIRE ENRICHI

Un observatoire enrichi

Créé en 2012, l'Observatoire de l'Habitat de la Cornouaille constitue depuis plus de dix ans un outil de référence pour la production de données statistiques et l'analyse des dynamiques des marchés locaux de l'habitat. Inscrit comme action structurante dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Cornouaille, il accompagne les collectivités dans la compréhension des évolutions résidentielles, foncières et sociales du territoire. Véritable support d'aide à la décision, l'Observatoire alimente les échanges entre élus, techniciens et professionnels de l'habitat. Il fait l'objet d'une publication annuelle, avec des déclinaisons par EPCI et des présentations à la demande, notamment dans le cadre de l'élaboration et du suivi des PLH.

Depuis plusieurs années, l'Observatoire connaît une phase d'évolution, marquée par un travail technique destiné à définir les contours d'un futur Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF), intégrant de manière plus fine les enjeux fonciers. Cette dynamique s'est également traduite par la mise en place de rendez-vous thématiques de l'habitat (logement des actifs, meublés de tourisme, etc.), favorisant le partage d'analyses et de constats opérationnels.

À la rentrée 2025, l'Observatoire franchit une nouvelle étape avec l'ouverture d'une plateforme numérique accessible en ligne, sur le site internet de QCD : Cartoweb.

Qu'est-ce que Cartoweb ?

Cette nouvelle application regroupe des données issues de différentes sources institutionnelles (INSEE, services de l'État, collectivités, bases locales, etc.) et les restitue sous une forme visuelle, simple d'utilisation, et adaptée aux différentes échelles du territoire (communes, intercommunalités et Cornouaille) et jusqu'au carreau de 500 x 500 mètres pour certaines d'entre elles. Elle met à disposition des données actualisées sur l'habitat, l'économie, la mobilité, les projets DLAL FEAMPA ou encore l'énergie. Simple d'utilisation, elle permet aux élus et techniciens de consulter rapidement des indicateurs fiables à différentes échelles.

Certaines rubriques sont en accès libre pour le grand public. D'autres, plus spécialisées (ex. : marché immobilier), nécessitent une authentification réservée aux membres EPCI de l'Agence. Le volet habitat est particulièrement développé.

Cet outil constitue une porte d'entrée vers des informations objectives (données géographiques, statistiques et thématiques), favorisant des décisions publiques éclairées et partagées (préparation de projets, de débats ou de programmations).

Accès Cartoweb : <https://www.quimper-cornouaille-developpement.bzh/donnees-publications/cartoweb/>

2. 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



Application de la loi pour la régulation des meublés de tourisme



Le PTZ est délivré en zone :

- Partout, dans le neuf*
- B2/C, ancien + travaux



Entrée en vigueur des **Pactes Territoriaux France Rénov'**



Prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2027

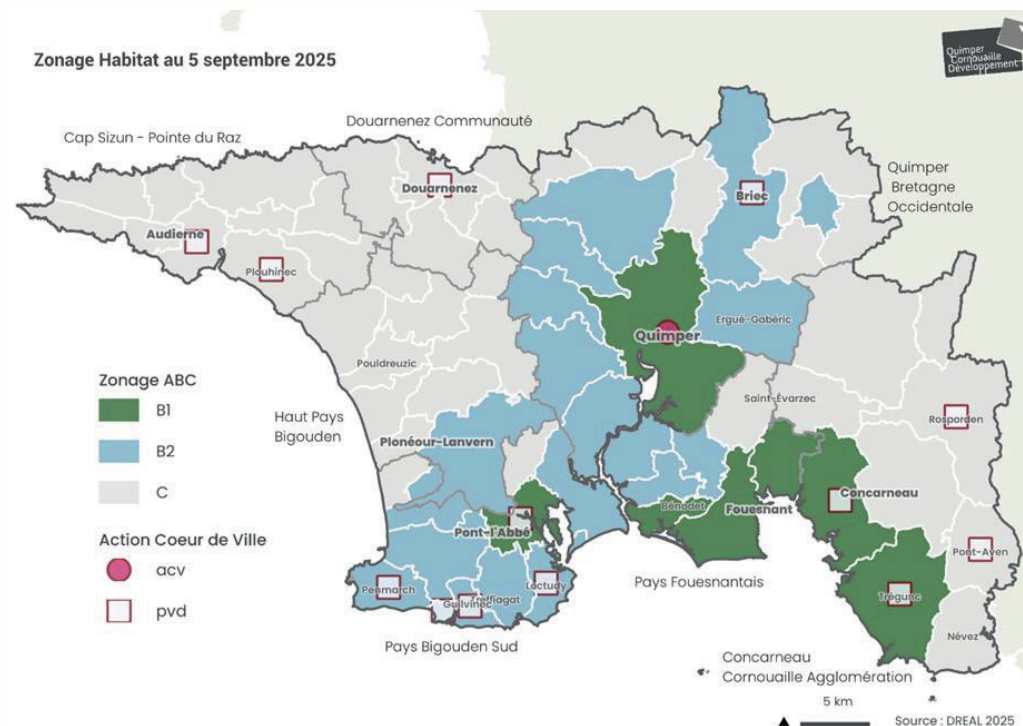


Suspension de MaPrimeRénov' le 23 juin 2025, reprise le 30 septembre 2025

La politique de l'habitat en France connaît des évolutions législatives afin de réguler le marché immobilier et favoriser l'accès au logement.

- A compter du 1er janvier 2025, les logements classés "G" sont interdits à la location, renforçant ainsi les exigences en matière d'efficacité énergétique.
- En parallèle, la loi n° 2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale est pleinement effective sur cette année 2025.
- Depuis avril 2025, le prêt à taux zéro a été élargi. Il est désormais accessible partout en France, pour les logements neufs, maisons comme les appartements; en zone B2 ou C pour l'achat d'un logement ancien avec des travaux de rénovation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. L'extension du prêt à taux zéro s'applique jusqu'au 31/12/2027.
- Au 1er janvier 2025, l'ensemble du territoire français doit être couvert par un pacte territorial France Rénov', qui permet de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation de l'habitat.
- La loi de finances 2025 proroge le dispositif « Loc'Avantages » jusqu'au 31/12/2027, et permet à un bailleur conventionné de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les revenus locatifs avec un loyer encadré.
- La suspension du guichet MaPrimeRénov' pour les rénovations d'ampleur a été effective entre le 23/06/2025 au 30/09/2025, des fraudes sur plusieurs milliers de dossiers étant suspectées.

Enfin, un arrêté du 05/09/2025 identifie deux nouvelles communes cornouaillaises en zone B1: Briec et Plonéour-Lanvern. Audierne et de Douarnenez souhaitent une évolution de zonage vers B2 et solliciteront une demande d'évolution auprès des services de l'Etat.



3. UN PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS DE CORNOUAILLE

- 3.1 Composition du parc de logements
- 3.2 Le littoral concentre l'essentiel des résidences secondaires et meublés de tourisme
- 3.3 Une offre sociale à développer
- 3.4 Le marché immobilier connaît une phase d'accalmie
- 3.5 Les prix de marchés se stabilisent après une hausse spectaculaire
- 3.6 La production neuve ralentit, le renouvellement urbain prend difficilement le relais

3.1 Composition du parc de logements

Un parc de logements hétérogène

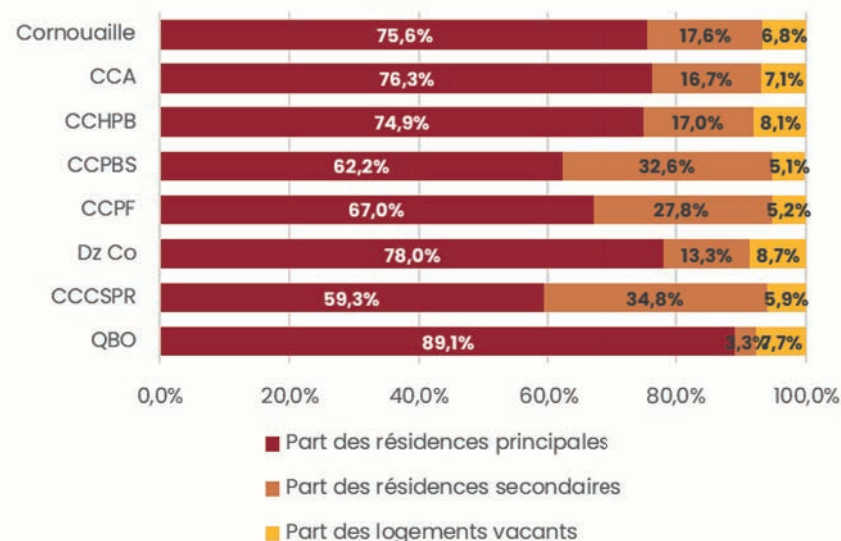
Le parc de résidences principales en Cornouaille compte 136 936 logements, selon les données de l'INSEE (Recensement de la Population/RP 2022), soit 1 657 résidences principales supplémentaires entre le deux derniers recensements. La ville de Quimper, pôle urbain majeur, concentre à elle seule 34 631 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.

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.

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.

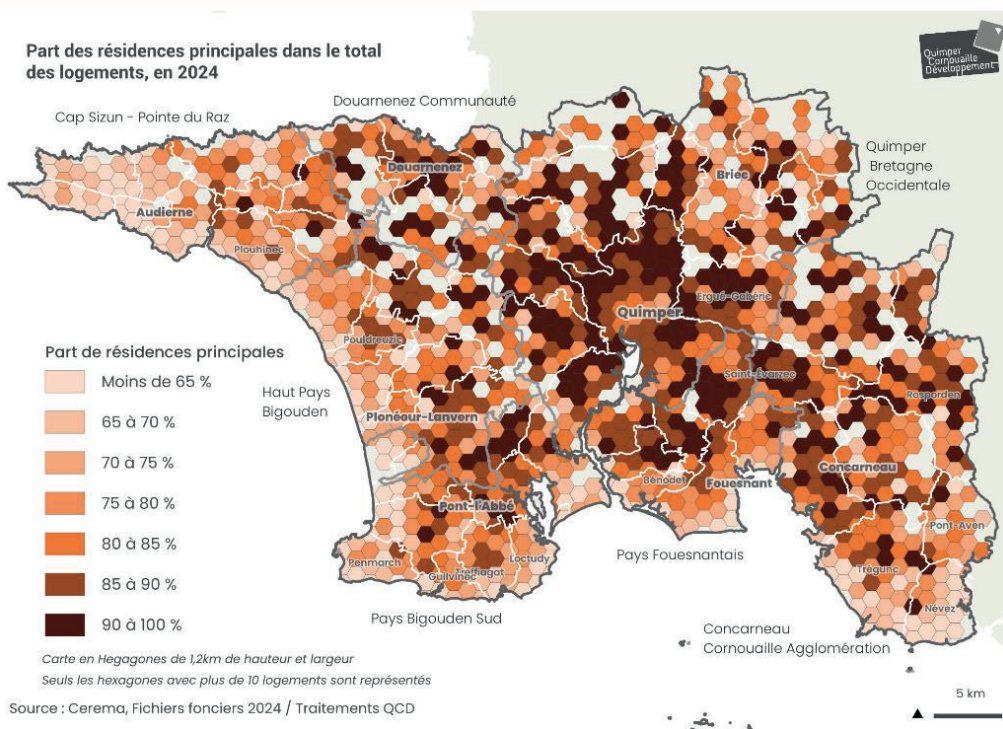
Part des types de logement par EPCI en Cornouaille pour l'année 2022 en % (INSEE RP 2022)



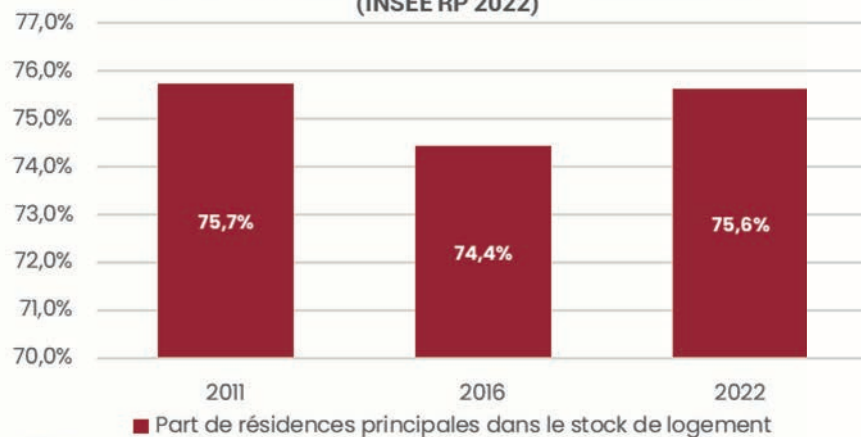
De 2021 à 2022
+1 657
résidences
principales

75,6 %
du parc de
logements

3.1 Composition du parc de logements



Évolution du parc de résidences principales en Cornouaille (INSEE RP 2022)



Une stabilisation du parc de résidences principales

La part des résidences principales dans l'ensemble du parc reste est en légère baisse (-0,1 %) entre 2011 et 2022, montrant une moindre occupation permanente comme constaté dans l'observatoire 2024.

Cette tendance est particulièrement marquée sur la communauté de communes du Cap Sizun avec la plus forte baisse de résidences principales, -3,7 % en une décennie. Le Pays Bigouden Sud voit également sa part de résidences principales baisser sur une décennie pour atteindre 62,2% (62,7% en 2011). Douarnenez Communauté suivait cette évolution avec une diminution continue de cette part, mais récemment la tendance s'est inversée, Concarneau Agglomération se place dans la même tendance avec une stabilisation de son parc également (76,3%).

D'autres territoires, comme les intercommunalités du Haut Pays Bigouden, Quimper Bretagne Occidentale et le Pays Fouesnantais, connaissent une augmentation des résidences principales, entre +0,4 % et +1,7 % (pour la CCPE).

Cette exception de la CCPE, malgré une forte attractivité touristique et un marché immobilier influencé par le balnéaire, s'explique par une attractivité résidentielle accrue et un rythme soutenu de production de logements, tant publics que privés.

Globalement, ces évolutions traduisent une tension du marché immobilier cornouillais, où les nouveaux logements alimentent difficilement le parc de résidences principales. La pression des résidences secondaires et la démographique impactent la capacité du territoire à loger ses habitants avec des enjeux en matière d'aménagement et de régulation du foncier.



A RETENIR

Une offre de logements à l'année qui ne progresse plus dans le parc de logements

3.1 Composition du parc de logements

De grands logements, un modèle qui se perpétue

Le parc de logements de Cornouaille est largement dominé par les maisons individuelles, qui représentent 75 % des habitations. Ce modèle pavillonnaire, historiquement adapté aux familles nombreuses, reflète un fort attachement au cadre de vie résidentiel. Les appartements demeurent minoritaires (25 % du parc), mais leur présence est plus importante dans les secteurs urbains, notamment à QBO (60 % de maisons) et à DZCo (67 %), où l'équilibre est davantage marqué.

Cette orientation familiale se traduit par une forte proportion de grands logements : 51 % du parc compte au moins cinq pièces, de 47 % à QBO à 58 % sur la CCHPB. À l'inverse, les petites surfaces (T1-T2) restent minoritaires (16 % du parc), avec des parts allant de 20 % à QBO à seulement 9 % sur la CCHPB..

Ces caractéristiques traduisent un marché encore fortement structuré autour de grands logements. Si cette offre répond aux besoins des familles, elle soulève des enjeux de diversification pour les jeunes actifs, les jeunes familles et les personnes seules. La poursuite de ce modèle pourrait également produire des effets indirects. Une étude du chercheur canadien Benjamin Couillard, publiée le 14 novembre 2025, met en évidence une corrélation entre crise du logement et baisse de la natalité en Amérique du Nord. Elle identifie le coût du logement comme un facteur majeur du recul de la fécondité et estime que la hausse des loyers a entraîné une diminution des naissances de 11 %.

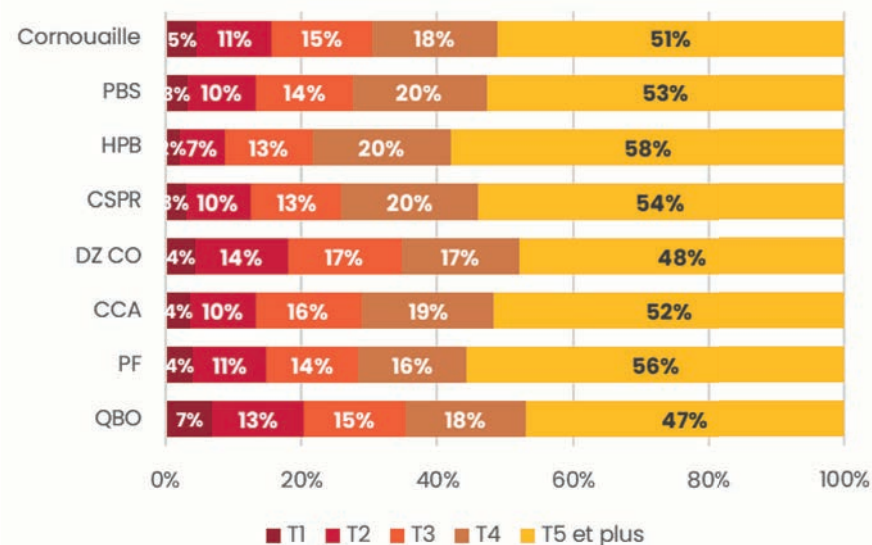


À RETENIR

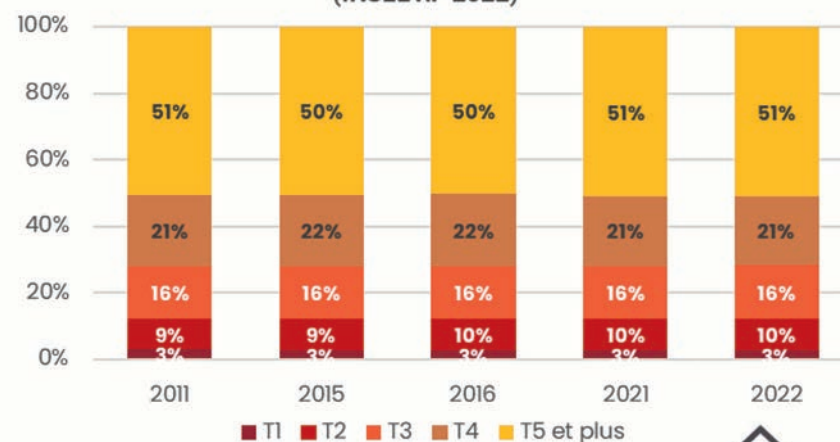
« Le taux de fécondité actuel augmenterait sensiblement avec des logements de trois chambres à prix plus abordable. En revanche, subventionner la construction de logements d'une chambre supplémentaire ne contribuerait que très peu à la viabilité démographique »

Benjamin K. Couillard

Taille des logements par EPCI en Cornouaille
(Fichiers Fonciers 2024)



Évolution de la tailles de logements 2011-2022 en Cornouaille
(INSEE RP 2022)



3.1 Composition du parc de logements

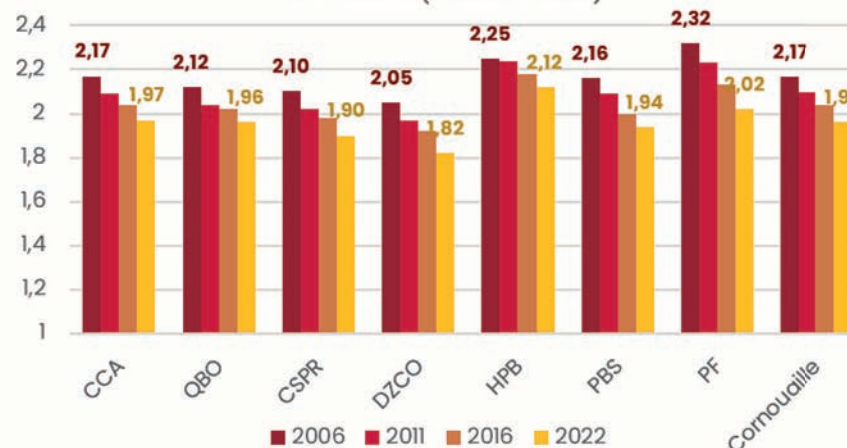
Un parc de logements en inadéquation avec la taille des ménages

Un décalage persiste entre la taille des logements et la composition des ménages. En 2022, 43 % des ménages ne comptent qu'une seule personne, alors que 70 % des logements disposent de quatre pièces ou plus (Fichiers fonciers 2024). Cette inadéquation favorise la sous-occupation du parc et pose la question de l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

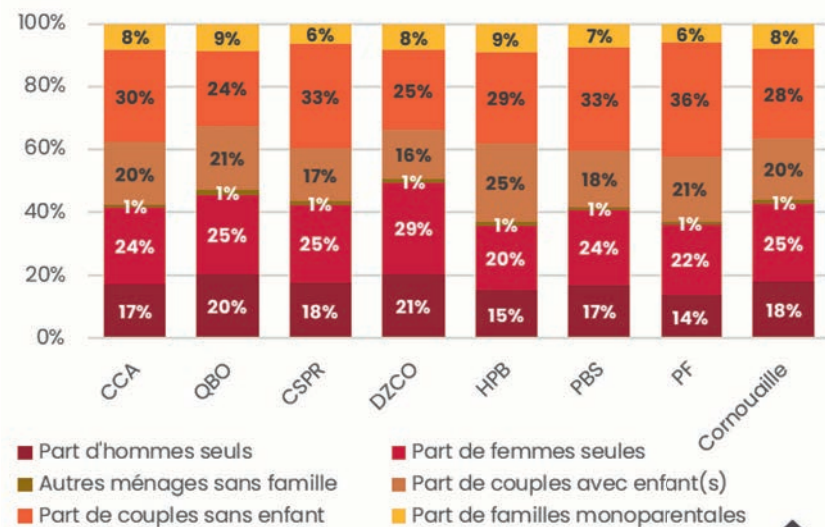
Historiquement orienté vers des logements familiaux spacieux, le parc n'a pas pleinement accompagné les évolutions démographiques, marquées par le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages. Les couples avec enfants ne représentent ainsi plus que 20 % des ménages cornouaillais en 2022, contre 24 % en 2011.

La diversification du parc constitue donc un enjeu majeur pour répondre à ces évolutions et aux nouveaux modes de vie. Pourtant, 55 % des logements commencés en 2024 (SITADEL) étaient encore des T4 et plus.

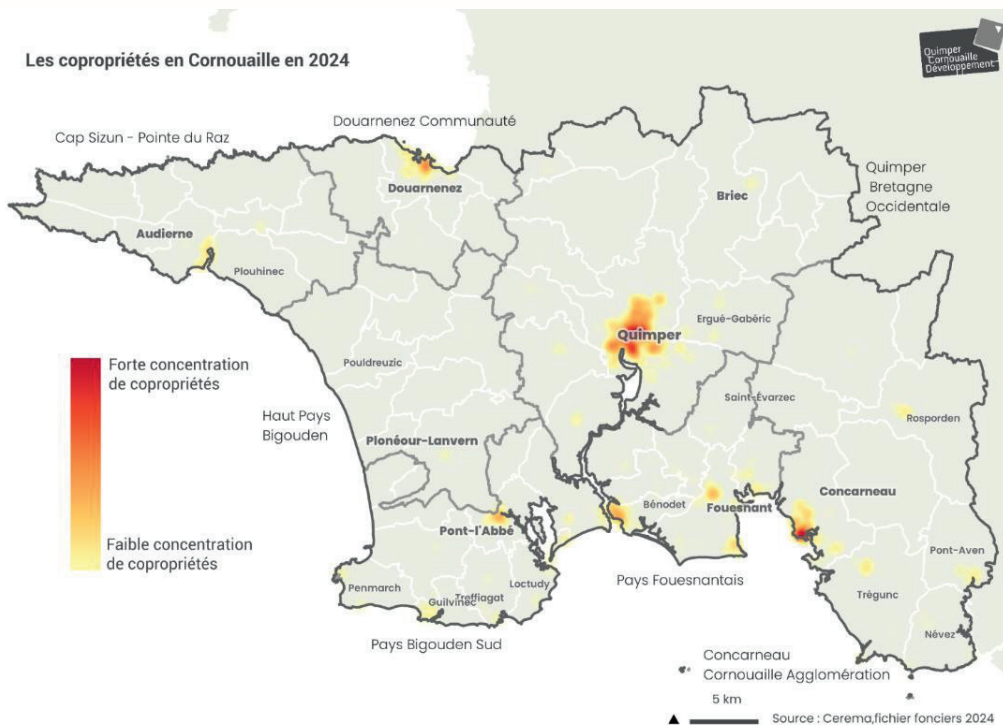
Évolution de la taille moyenne des ménages par EPCI en Cornouaille (INSEE RP 2022)



Composition des ménages par EPCI en 2022 en Cornouaille (INSEE RP 2022)



3.1 Composition du parc de logements

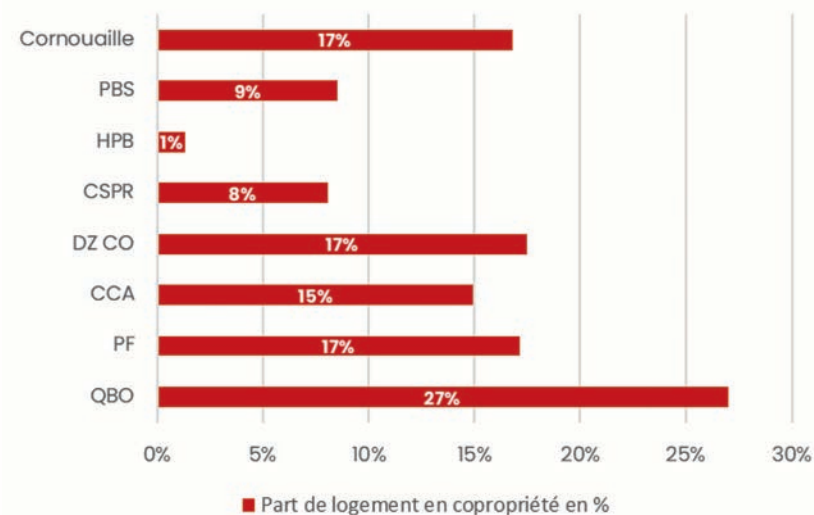


Des copropriétés concentrées dans les polarités urbaines

La Cornouaille compte 31 416 logements en copropriété sur son territoire, soit 17% de son parc de logements et bien moins que ce que l'on constate au niveau national avec environ 28% du parc de logements.

L'agglomération de Quimper compte davantage de copropriétés avec 27% de son parc de logements, ce qui en fait un véritable enjeu dans l'élaboration de ses politiques de l'habitat et de l'aménagement. Une évaluation approfondie de cette thématique en analysant le fonctionnement des copropriétés pourrait être un sujet à l'avenir sur QBO, mais aussi sur Douarnenez Communauté (17%), le Pays Fougères (17%) et Concarneau Cornouaille Agglomération (15%).

Part des logements en copropriété en Cornouaille en 2024
(Fichiers Fonciers 2024)



3.1 Composition du parc de logements

Une vacance limitée

La mobilisation du parc vacant en Cornouaille représente un enjeu pour l'offre de logements, mais son potentiel reste limité. En 2024, 3 746 logements étaient vacants depuis plus de deux ans, soit 2 % 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.

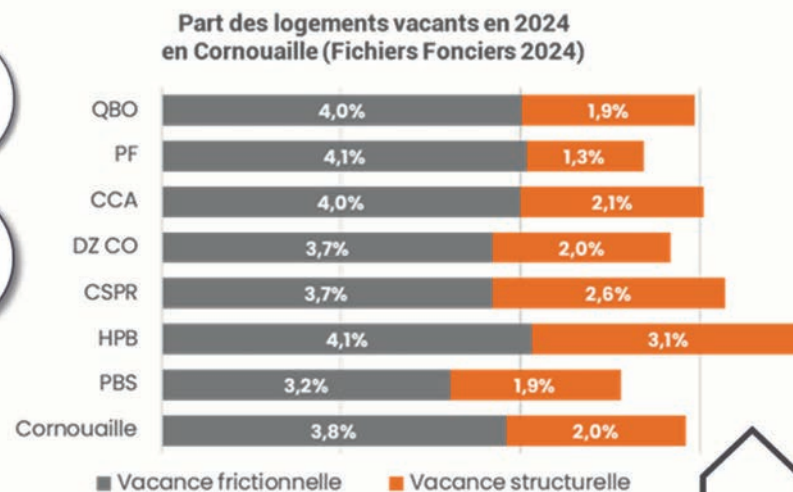
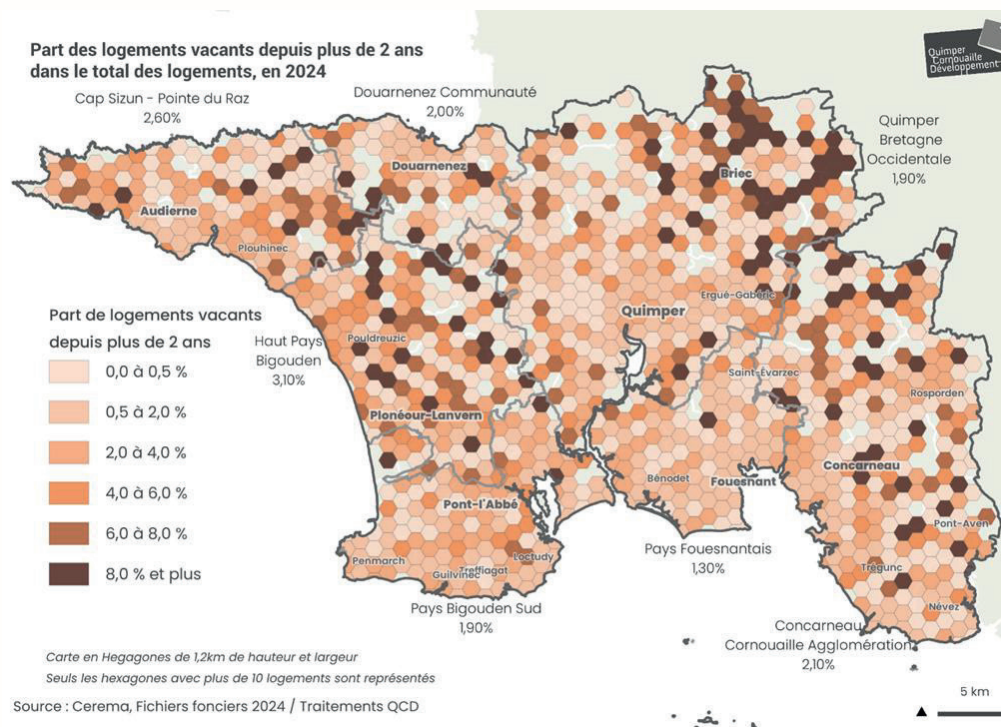
Ces secteurs souffrent souvent d'un manque d'attractivité, lié à l'éloignement des services, à l'état du bâti nécessitant des rénovations coûteuses ou encore à des difficultés de transmission du foncier.

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.



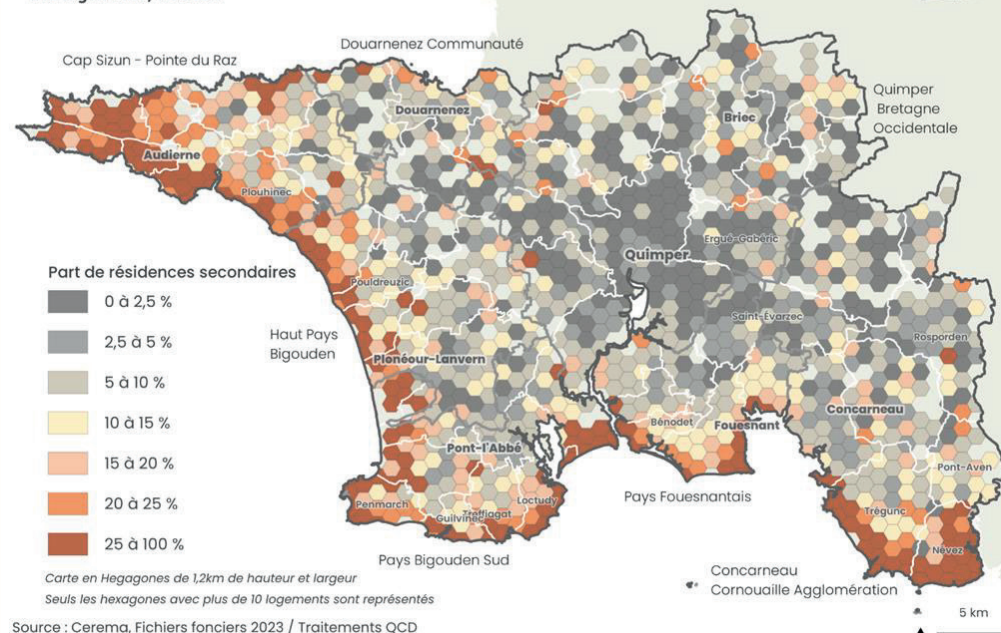
A RETENIR

Le taux de vacance continue de chuter, les marges de manœuvre pour reconstituer une offre est faible et le phénomène est localisé dans des secteurs peu attractifs.

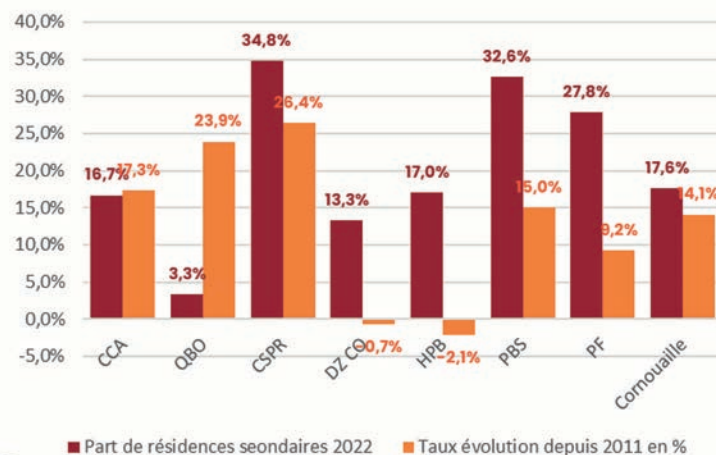


3.2 Le littoral concentre l'essentiel des résidences secondaires et meublés de tourisme

Part des résidences secondaires dans le total des logements, en 2024



Part et évolution des résidences secondaires en 2022 par EPCI en Cornouaille (INSEE RP 2022)



Le parc de résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires en Cornouaille se concentre fortement sur les franges littorales, où l'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie favorisent ce type d'occupation. La répartition est toutefois contrastée selon les territoires. Sur le Cap Sizun-Pointe du Raz, les résidences secondaires représentent 34,8 % du parc selon l'INSEE et leur nombre a progressé de 26,4 % en dix ans. Ce territoire séduit notamment par ses paysages sauvages et son patrimoine naturel préservé. Au sud de la Cornouaille, la concentration est également marquée. L'accès privilégié à la mer et un marché immobilier orienté vers les résidences de villégiature expliquent l'importance des résidences secondaires, particulièrement dans le Pays Bigouden Sud et, dans une moindre mesure, dans le Pays Fouesnantais.

Impact de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) sur les stratégies fiscales

De plus en plus de collectivités choisissent désormais d'appliquer la hausse de la THRS comme sur la CSPR, Douarnenez ou encore 12 communes cornouillaises (Concarneau, Trégunc, Plobannalec-Lesconil et Treffiagat appliquant la surtaxe maximale). Ces augmentations, ont permis d'obtenir d'autres rentrées fiscales, mais il est difficile d'évaluer l'efficacité de la mesure sur le parc de résidences principales et donc le logement des ménages. En analysant les fichiers fonciers, il est constaté une chute brutale du nombre de résidences secondaires, due en partie aux stratégies fiscales mises en place par les propriétaires de ces logements. Certains font le choix d'intervertir leurs résidences principales et leurs résidences secondaires pour échapper à la majoration de la THRS, ou encore de faire un changement d'usage de leurs résidences secondaires vers le meublé de tourisme.

3.2 Le littoral concentre l'essentiel des résidences secondaires et meublés de tourisme

Les meublés de tourisme

Le marché des meublés de tourisme en Cornouaille s'affirme comme un secteur attractif pour les propriétaires de biens immobiliers avec 8 817 logements entiers proposés à la location saisonnière en 2024. Ces meublés de tourisme ont été réservés pour 42 144 nuitées en 2024, soit environ 16 nuits par meublé pour un revenu moyen de 135 €/nuit, avec des prix variables en fonction des territoires allant de 168 € en moyenne sur la CCHPB, 158 € sur la CCPBS à 103 € sur DZCo et même 81 € sur QBO.

Une tendance marquante réside dans l'augmentation du nombre de nuits ouvertes à la réservation. La loi Le Meur et son application semble avoir eu des effets limités sur le meublé de tourisme puisque le début d'année 2025 semble continuer sur les même rythme de croissance qu'auparavant.

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 exemple, cette part représente 15,8% et 15,7% du parc locatif privé des de la CCPF et de la CCCSPR.

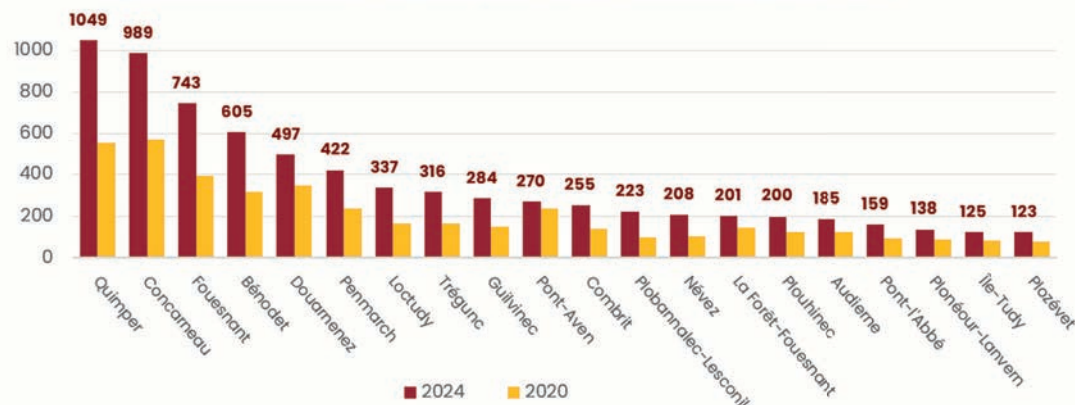
Ces éléments montrent que les meublés de tourisme en Cornouaille constituent un marché lucratif, en réduisant l'offre destinée à l'habitat permanent.



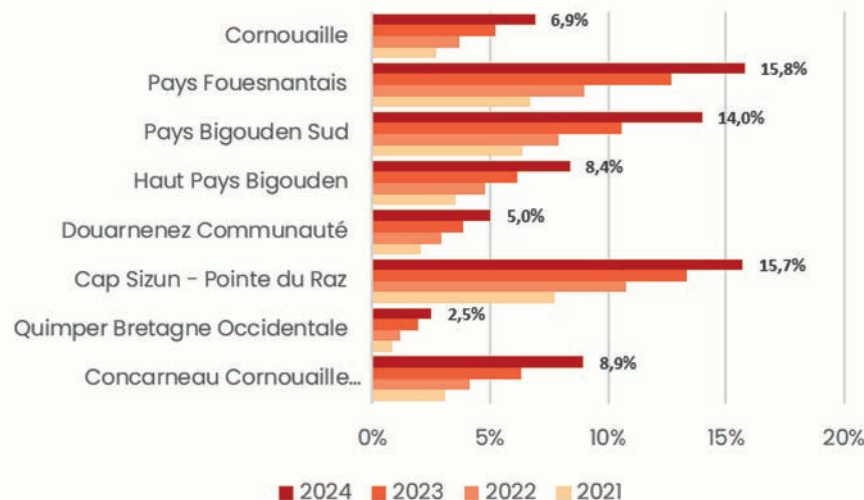
A RETENIR

82 % des meublés de tourisme sont composés de 3 pièces ou moins, alors que dans le parc de résidences principales, seuls 28 % des biens sont des T1, T2 ou T3. Cela peut avoir pour effet de priver un certain nombre de ménages de l'accès à des locations de longue durée.

Top 20 des communes comptant le plus de meublés de tourisme en 2024 (AIRDNA 2025)



Part que les meublés de tourisme représenteraient dans le parc de logements locatifs privés par EPCI entre 2021 et 2024 (AIRDNA 2024)



2 119
meublés
C.C PBS

1 918
CCA

1 758
C.C PF

1 290
QBO

675
C.C CSPR

569
Dz Co

488
C.C HPB

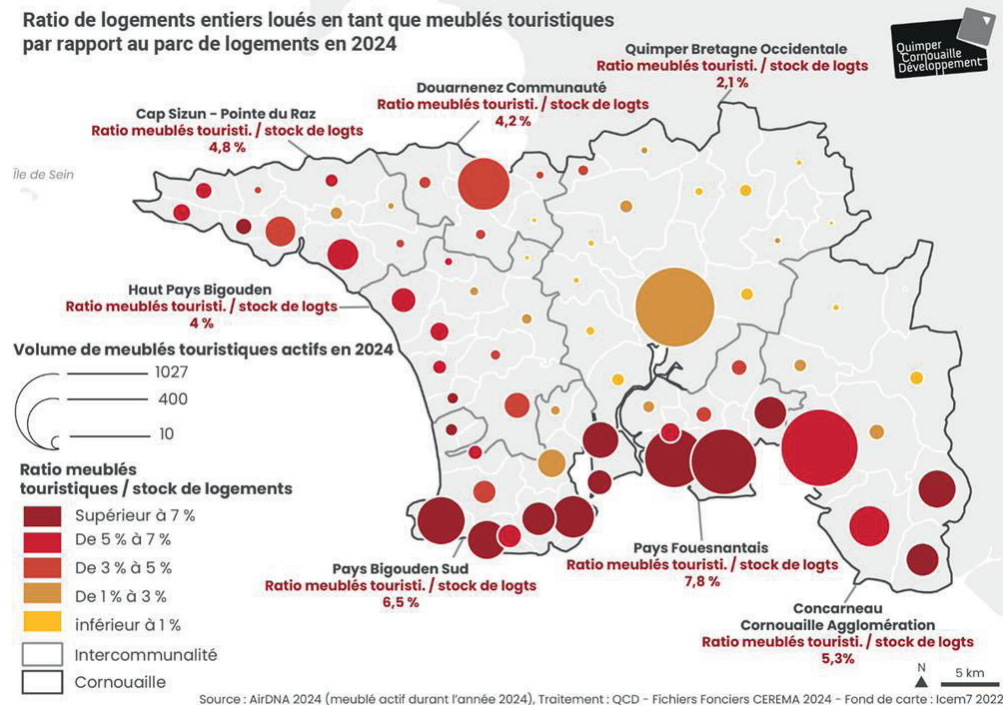
3.2 Le littoral concentre l'essentiel des résidences secondaires et meublés de tourisme

Les meublés de tourisme

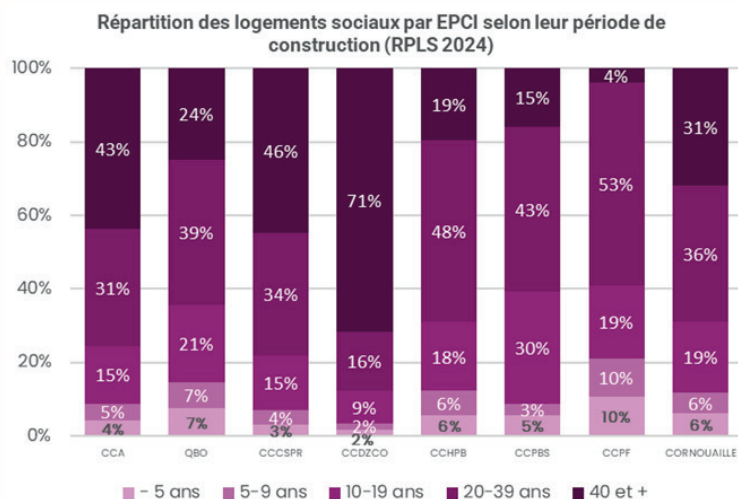
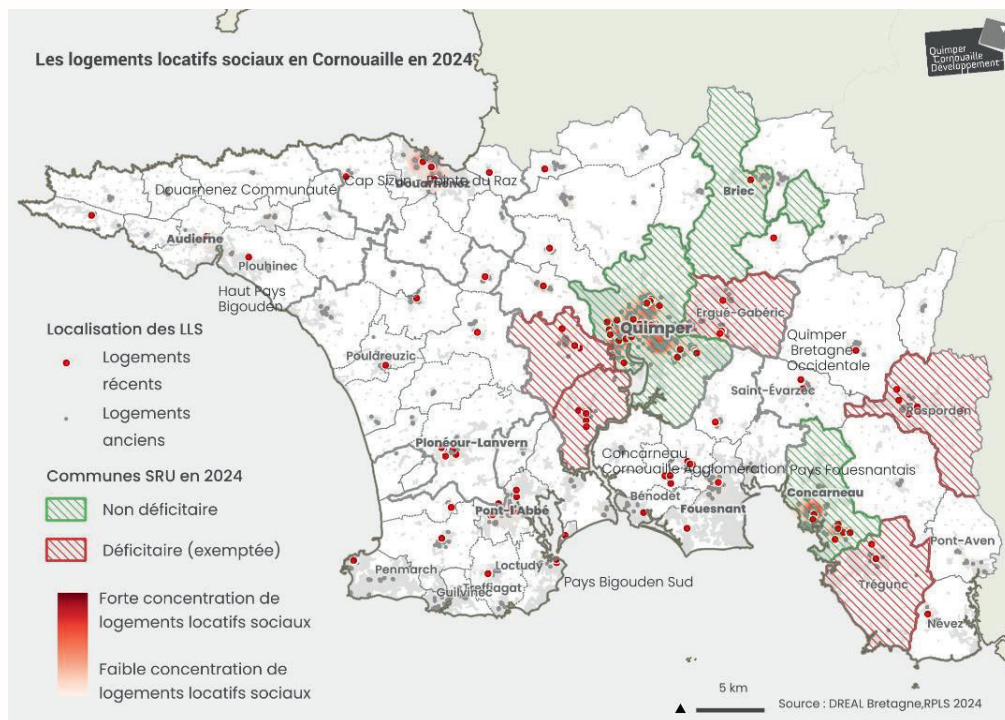
La localisation de ces hébergements varie fortement en fonction de l'attractivité touristique, avec une nette distinction entre littoral et rétro-littoral. L'offre est également moins importante dans les communes situées au nord est du territoire. Ainsi, le parc de meublés de tourisme se concentre très largement sur le Sud de la Cornouaille, le long du littoral Atlantique.

Le Pays Bigouden Sud accueille le plus gros volume de logements entiers touristiques, mais c'est le Pays Fouesnantais qui en compte la plus forte proportion au sein de son parc de logements.

Deux communes ont mis en place un encadrement de l'activité des meublés de tourisme. A Quimper, le nombre d'autorisations de changement d'usage est limité à deux par propriétaire, réduit à une seule autorisation pour le centre ville de Quimper. A Concarneau, à compter du 1^{er} mai 2026, les propriétaires de meublés de tourisme devront solliciter une demande d'autorisation de changement d'usage pour pouvoir exploiter leur logement (hors résidence principale et chambre d'hôtes) en tant que meublé de tourisme.



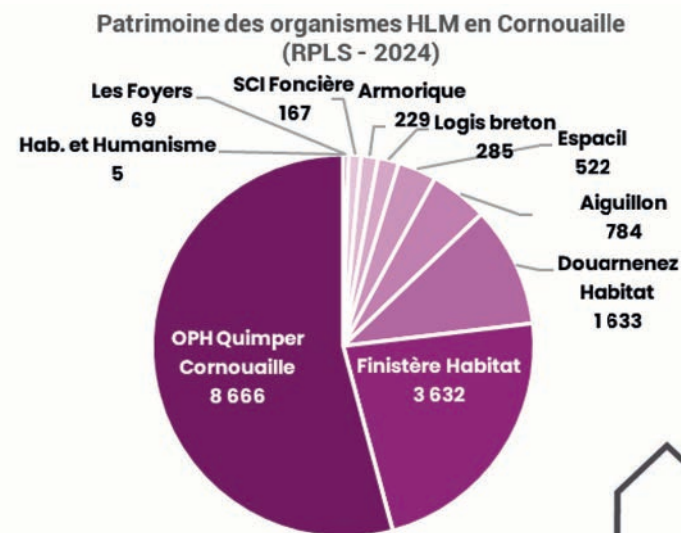
3.3 Une offre sociale à développer



La répartition inégale de l'offre de logements sociaux

La Cornouaille compte 15 992 logements locatifs sociaux, soit 11 % du parc résidentiel, un niveau sensiblement égal à la moyenne départementale de 11,6 % en 2024. Cette offre est très fortement concentrée : 61 % des logements sociaux se situent dans les pôles urbains de Quimper, Concarneau et Douarnenez, qui ne représentent pourtant que 38 % des résidences principales.

Le reste du territoire, plus rural et littoral, demeure donc faiblement doté. Le parc est également vieillissant : seuls 6 % des logements ont moins de 5 ans, tandis qu'un tiers a plus de 40 ans et 36 % entre 20 et 40 ans. Les situations locales sont très contrastées, avec 71 % de logements de plus de 40 ans à Douarnenez Communauté contre seulement 4 % sur le Pays Fouesnantais. Dans un contexte régional breton de forte tension immobilière, accentuée par l'attractivité littorale et la montée des résidences secondaires, ces déséquilibres posent des enjeux majeurs de renouvellement et de rééquilibrage de l'offre sociale.



3.3 Une offre sociale à développer

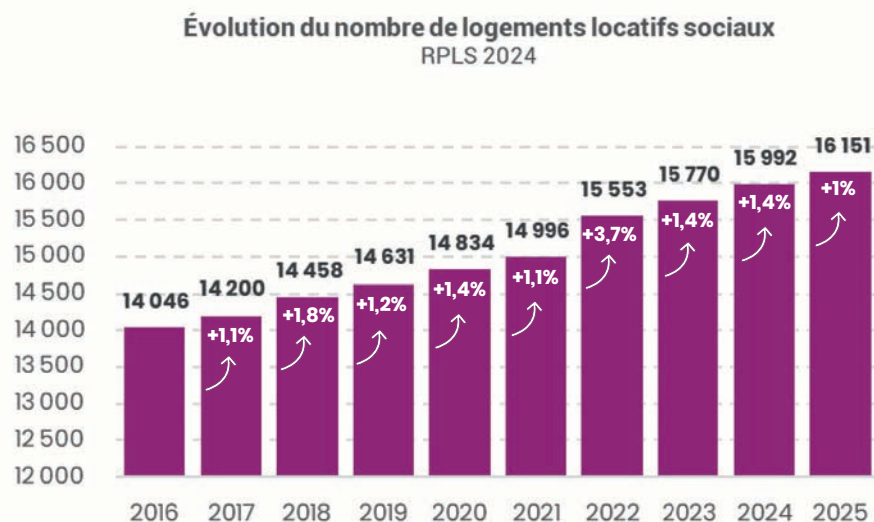
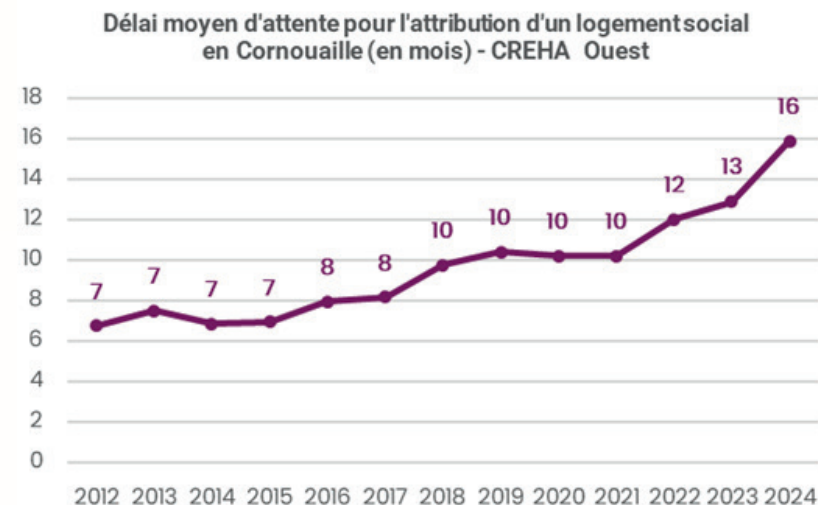
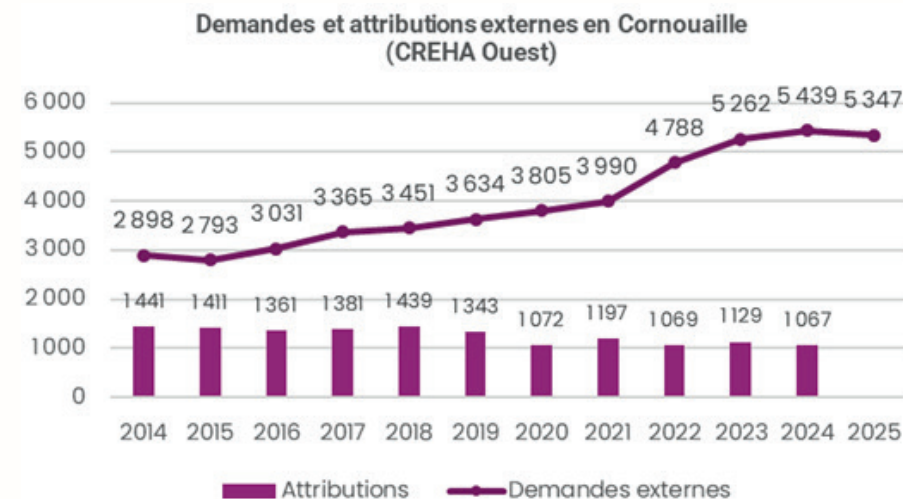
Forte tension sur le parc locatif social

Après une hausse spectaculaire de la demande, avec un pic en 2024 à 5 439 demandeurs externes, celle-ci semble se stabiliser en 2025 à un volume qui reste élevé.

En parallèle, le nombre d'attributions n'a jamais été aussi faible avec 1 067 demandes externes satisfaites. L'indice de tension est ainsi passé de 2,7 demandes/attributions en 2019 à 5,1 en 2024, avec un impact sur les délais et 6 mois supplémentaires pour satisfaire une demande en 5 ans

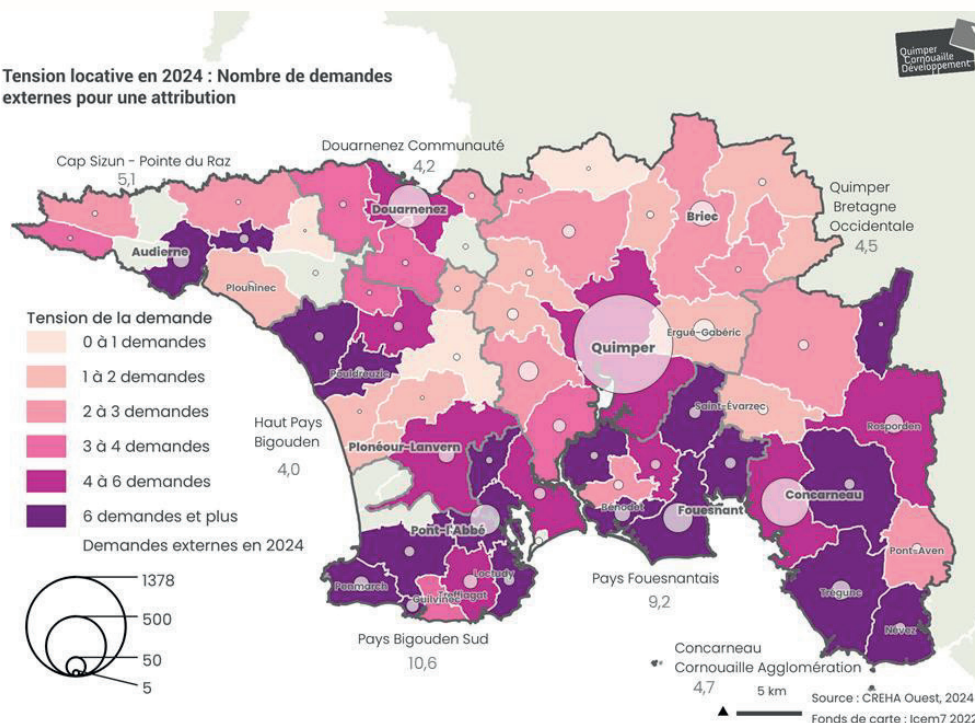
Ainsi, 49% des demandeurs ont déposé leur dossier il y a plus d'un an au 1^{er} janvier 2025, contre 37 % en 2021.

Cette situation persiste malgré une production qui continue de croître même si un léger ralentissement est observé en 2025.

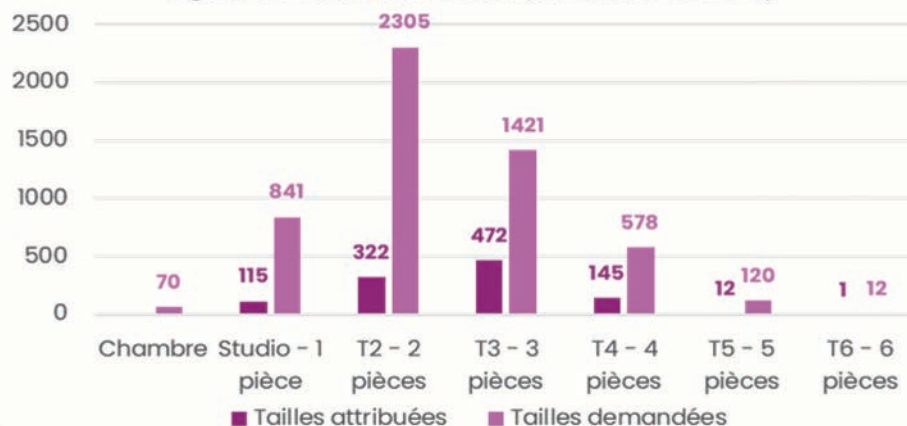


3.3 Une offre sociale à développer

Tension locale en 2024 : Nombre de demandes externes pour une attribution



Comparaison entre la taille des logements attribués et logements demandés en 2024 (CREHA OUEST 2025)



Inadéquation du parc avec les besoins des ménages

L'EPCI le plus demandé est de loin Quimper Bretagne Occidentale avec 2 734 demandes externes en cours au 1^{er} janvier 2024 dont 2 231 rien que sur Quimper, suivi par Concarneau Cornouaille Agglomération avec 1 007 demandes (dont 638 demandes sur Concarneau).

La structure de la demande de logements sociaux met en évidence une forte inadéquation avec l'offre disponible. L'écrasante majorité des demandeurs sont des personnes seules (60,3 %) et des familles monoparentales (22,3 %), profils qui nécessitent majoritairement des logements de petite et moyenne taille.

70 % des demandes portent sur des T2 et T3, tandis que la majorité des logements effectivement attribués sont des T3, laissant apparaître un déficit persistant en petits logements



A RETENIR

Le ratio entre demandes et attributions annuelles permettant d'identifier une tension « anormalement élevée », fixé jusqu'ici à 4 passe désormais à 5,5. Ce taux déclenche l'obligation majorée (25% de LLS) dans la loi Solidarité et renouvellement urbain.

3.4 Le marché immobilier connaît une phase d'accalmie

L'année 2025 a été celle de la stabilisation des taux des crédits immobiliers, qui se maintiennent à un taux constaté en mars 2023 à environ 3,12% pour un emprunt contracté sur 20 ans. Si cette stabilité a permis d'apaiser le marché et de solvabiliser davantage de ménages, l'année 2026 pourrait bien être celle d'une nouvelle hausse du taux moyen qui pourrait remonter à 3,40 % fin 2026. Cette nouvelle hausse serait en partie due à la dégradation du taux directeur de la France et un maintien des taux de la Banque Centrale Européenne (BCE).

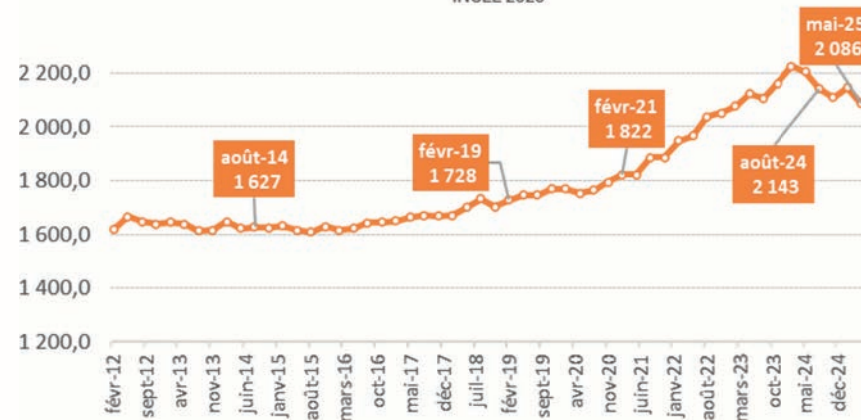
L'évolution des coûts des travaux arrête sa progression depuis un an pour revenir à un niveau constaté en mars 2023. Les prix des matériaux resteront élevés avec des pics sur certaines matières premières, avant une stabilisation progressive en fin de décennie d'après les prévisions macro-économiques. L'ensemble de ces indicateurs montre une certaine accalmie de la crise du logement, qui a permis aux primo-accédants de revenir sur le marché de l'accession. Mais il est difficile de parler d'amélioration vu les perspectives pour 2026.

Globalement, à court terme, la situation devrait continuer à s'améliorer pour les acheteurs et les prix devraient rester contenus dans les mois à venir. Il est important de noter que les prix augmentent moins vite que l'inflation au 2^{ème} trimestre 2025, ce qui est, là encore, un signal encourageant pour le pouvoir d'achat immobilier. Avec une inflation qui se maintient, à prix et taux stables, les hausses de salaires permettraient d'augmenter la capacité d'emprunt et diminuer la durée pour acheter (22,9 ans au 2^{ème} trimestre 2025, contre 23,4 ans au 1^{er} trimestre 2025). D'ailleurs au niveau national, les notaires constatent une légère reprise du marché avec +15% de transactions sur l'année 2025.

Taux de crédit immobilier moyen
Observatoire Crédit Logement / CSA



Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation
INSEE 2025



A RETENIR

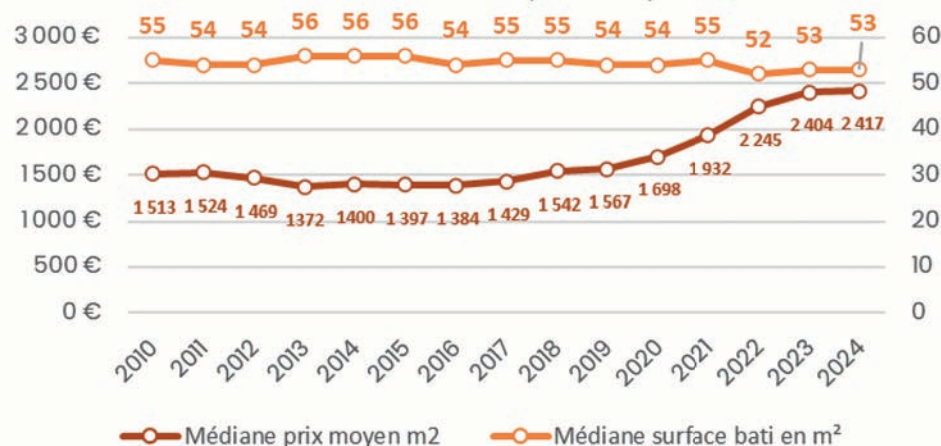
Les taux de crédit immobiliers repartent à la hausse après une année 2025 plutôt stable, qui a permis de desserrer légèrement la pression sur les primo-accédants. Le taux pourrait continuer à augmenter jusqu'à la fin de l'année avec la reprise récente de l'inflation.

3.5 Les prix de marchés se stabilisent après une hausse spectaculaire

Évolution du prix des maisons en Cornouaille
(DVF 2024)



Évolution du prix des appartements en Cornouaille
selon leur surfaces (DVF 2024)



Vers une stabilisation des prix

Après une progression quasi continue depuis 2017, amplifiée durant la période post-Covid, le marché immobilier de Cornouaille marque un net ralentissement en 2024. La hausse des taux d'intérêt, la contraction du pouvoir d'achat immobilier et un contexte économique national plus incertain ont freiné la dynamique observée jusqu'en 2023. Le prix moyen d'une maison ancienne s'établit ainsi à 229 066 € en 2024, soit une quasi-stabilité par rapport à 2023 (-0,4 %). Cette évolution masque toutefois d'importantes disparités territoriales : la pression reste forte sur certains secteurs attractifs, notamment QBO et la CCPF, où les prix poursuivent leur progression, sous l'effet conjugué de la demande résidentielle et de l'attractivité littorale.

Le marché des appartements suit une tendance similaire de stabilisation, tant en prix qu'en surface. En 2024, un appartement type de 53 m² se négocie en moyenne 128 100 €, traduisant un palier après les fortes hausses des années précédentes.

3.5 Les prix de marchés se stabilisent après une hausse spectaculaire

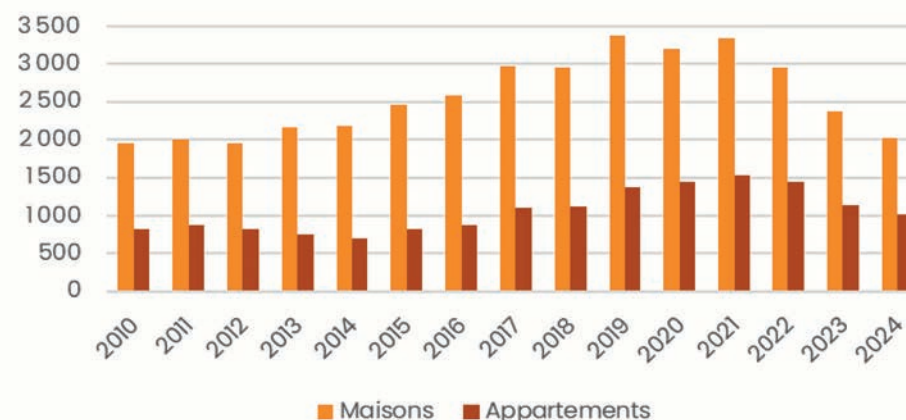
Un marché des transactions en net recul

En revanche, l'activité recule nettement. Les volumes de ventes sont en fort retrait en 2023-2024 par rapport à la période très dynamique de 2021-2022, avec une baisse de 57 % des ventes d'appartements et de 30 % pour les maisons. Cette contraction s'inscrit dans un mouvement national de repli des transactions, tout en révélant une résistance relative de certains marchés locaux cornouaillais

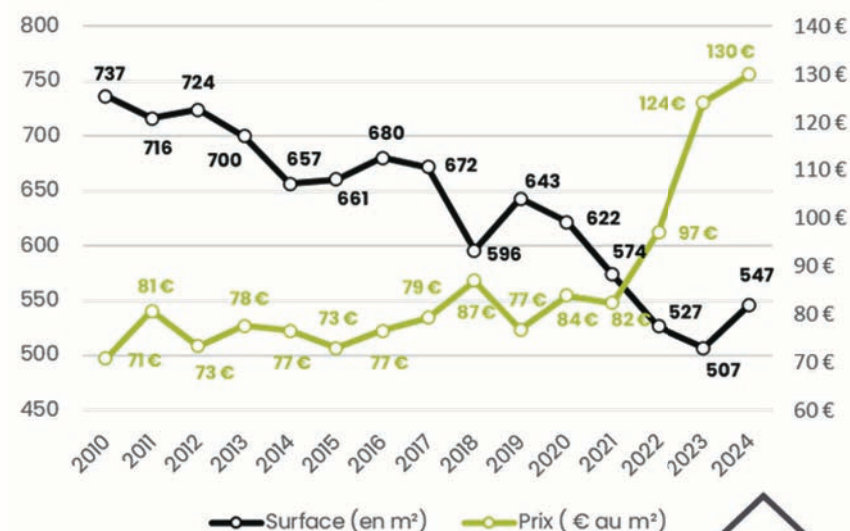
Le marché des terrains à bâtir connaît une baisse du nombre de transactions qui accompagne celle de la vente de logements. 380 terrains se sont vendus en 2024 contre 610 en 2023 et 848 en 2022.

Cette baisse des transactions s'accompagne d'une hausse des prix au m² qui atteint aujourd'hui 130€/m². La taille des terrains connaît une surprenante reprise à la hausse avec 547 m² en moyenne.

Nombre de ventes de 2010 à 2024 en Cornouaille
(DVF 2024)

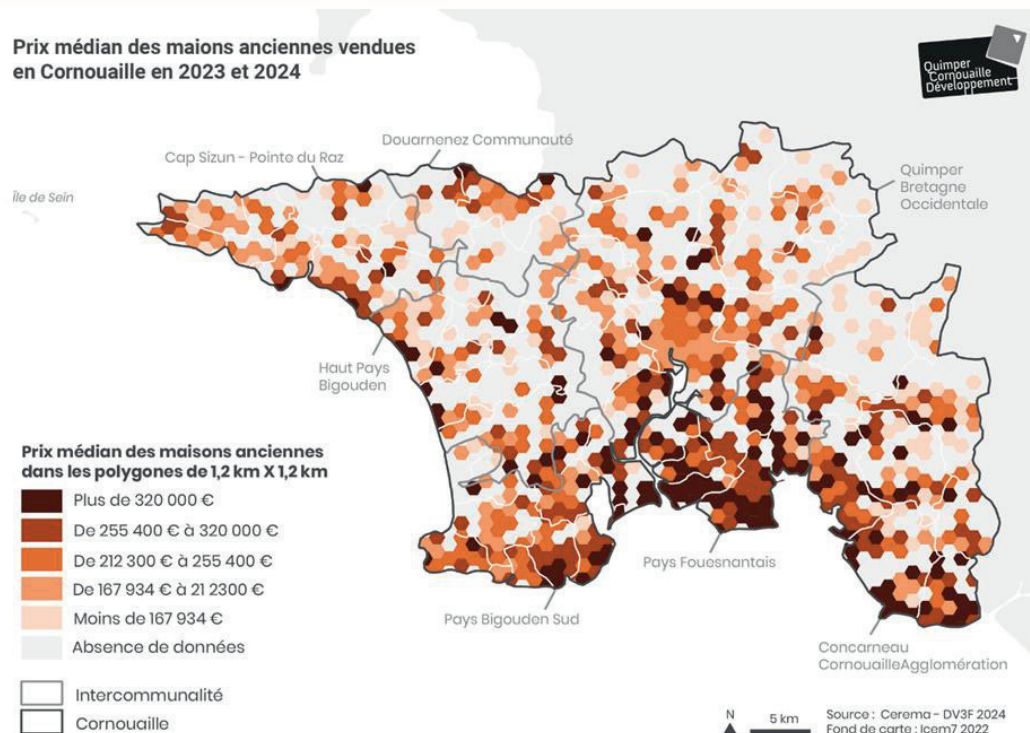


Surfaces et prix médian des terrains
(DVF 2024)



3.5 Les prix de marchés se stabilisent après une hausse spectaculaire

Prix médian des maisons anciennes vendues
en Cornouaille en 2023 et 2024



Un marché littoral décorrélé du marché intérieur

La coupure de prix entre le littoral sud et l'intérieur est frappante : la « prime littoral » se matérialise par des niveaux bien supérieurs sur les secteurs balnéaires, portés par la demande de résidences principales et secondaires et par l'attractivité touristique. Les littoraux bretons affichent ainsi des hausses soutenues et une plus forte proportion de résidences secondaires, qui tendent à rigidifier l'offre et à relever les prix.

À l'échelle locale, la riviéra fouesnantaise illustre ce phénomène (prix médians nettement supérieurs), entraînant un rapport de l'ordre du simple au double avec certains secteurs périurbains de Quimper — tendance confirmée par les observatoires locaux.

Concarneau, Trégunc, Névez et le littoral sud du Pays Bigouden partagent la même pression foncière, liée à l'offre limitée et à la forte attractivité des littoraux pour les nouveaux arrivants. En sens inverse, le Cap Sizun reste relativement abordable, tout comme le périurbain lointain de Quimper, le nord de la CCA et la CCHPB, qui conservent des prix plus accessibles — reflet des différences d'attractivité, d'accès aux services et de structure du parc de résidences.

3.6 La production neuve ralentit, le renouvellement urbain prend difficilement le relais

L'offre en PSLA est significative mais concentrée

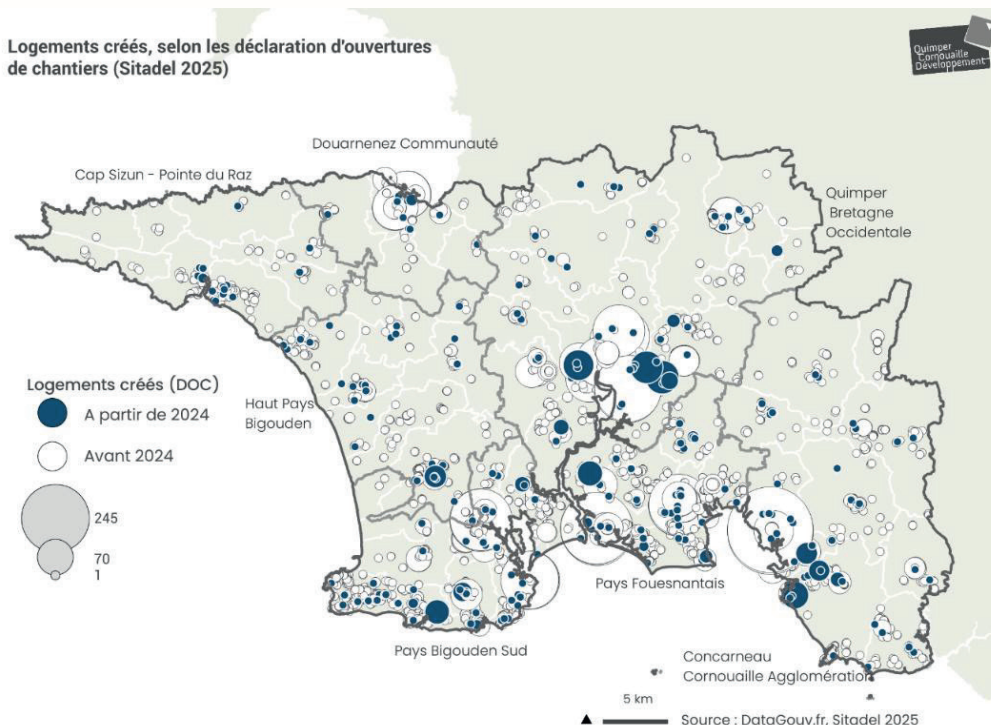
Si elle atteint un volume significatif avec 140 mises en chantiers, l'offre de logements abordables en accession sociale (PSLA) est exclusivement produite dans 4 intercommunalités. Cette offre est essentiellement réalisée à QBO avec 68% de l'offre produite sur les 2 dernières années (231 logements). En dehors de QBO, seules les trois intercommunalités du littoral Sud ont récemment lancé la production d'une offre abordable en PSLA.

La production neuve s'opère en périphérie des villes

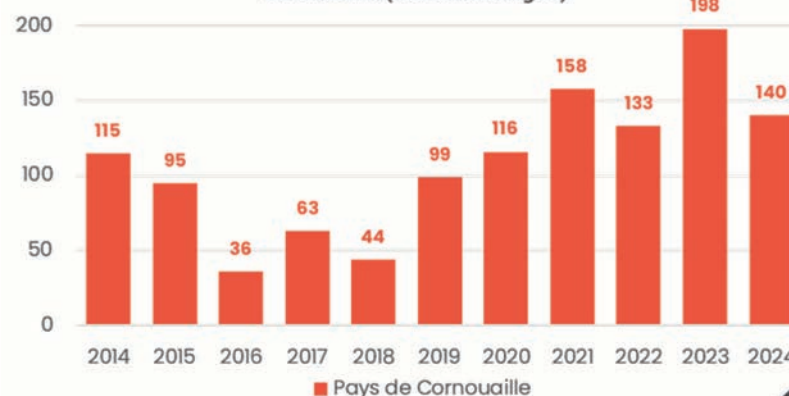
Les centres anciens de Cornouaille concentrent toujours très peu de déclarations d'ouvertures de chantiers, confirmant les difficultés persistantes à y relancer durablement la production de logements, malgré les dispositifs nationaux de revitalisation (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain). À l'inverse, la CCPF se distingue par une production davantage localisée à proximité immédiate des centralités existantes, traduisant une stratégie plus conforme aux objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain portés à l'échelle régionale et nationale. Cette logique de densification modérée vise à renforcer l'attractivité des bourgs tout en maîtrisant les coûts d'équipement. À l'opposé, la CCHPB poursuit une production majoritairement orientée vers les hameaux et l'habitat diffus, témoignant du maintien d'un modèle résidentiel plus dispersé, encore très présent dans les territoires ruraux.

Enfin, les opérations de démolition-reconstruction sont en net recul. Après une année 2023 dynamique, avec 242 logements créés après démolition, l'année 2024 n'en compte plus que 150. Ce repli s'inscrit dans un contexte de hausse des coûts de construction, de durcissement des conditions de financement et de frilosité des investisseurs, limitant la capacité de renouvellement urbain.

Logements créés, selon les déclarations d'ouvertures de chantiers (Sitadel 2025)



Évolution des Prêts social location accession (PSLA) financé en Cornouaille (DREAL Bretagne)



3.6 La production neuve ralentit, le renouvellement urbain prend difficilement le relais

Une production neuve réduite en 2024

En Cornouaille, la production de logements neufs ne connaît pas de reprise après la période exceptionnellement dynamique de 2020 à 2023, portée par des taux d'intérêt historiquement bas et un regain d'attractivité résidentielle post-Covid. Dans un contexte national marqué par l'effondrement des mises en chantier et la crise du modèle économique de la promotion immobilière, la tendance locale reste globalement baissière. Seule CCA fait exception en enregistrant une hausse de sa production, confirmant son rôle moteur à l'échelle du territoire.

Les maisons individuelles demeurent largement majoritaires dans la production de logements neufs, avec 62 % des programmes en 2024 contre 61% en 2023, traduisant la persistance d'un modèle pavillonnaire, malgré les orientations nationales en faveur de la densification et de la sobriété foncière.

Si les volumes produits les années précédentes n'avaient pas profondément modifié la structure du parc, les logements livrés en 2024 amorcent une légère inflexion dans son profil.

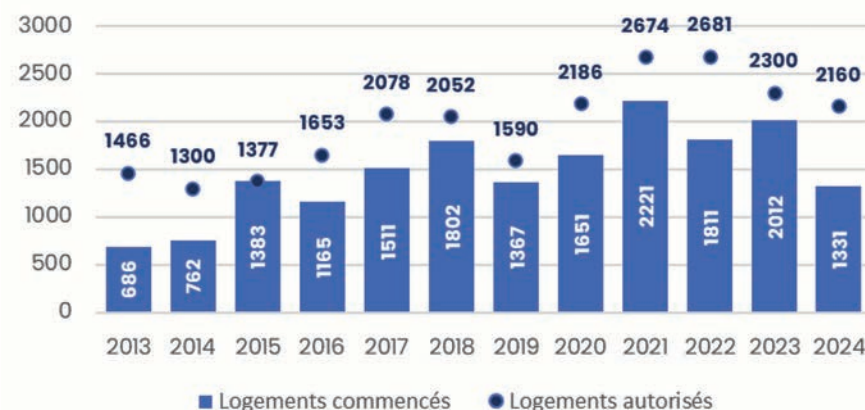
Enfin, la faiblesse des volumes reste marquante : les logements neufs produits en 2024 ne représentent que 0,37 % du stock total, soulignant la portée limitée de la production actuelle sur le renouvellement du parc.



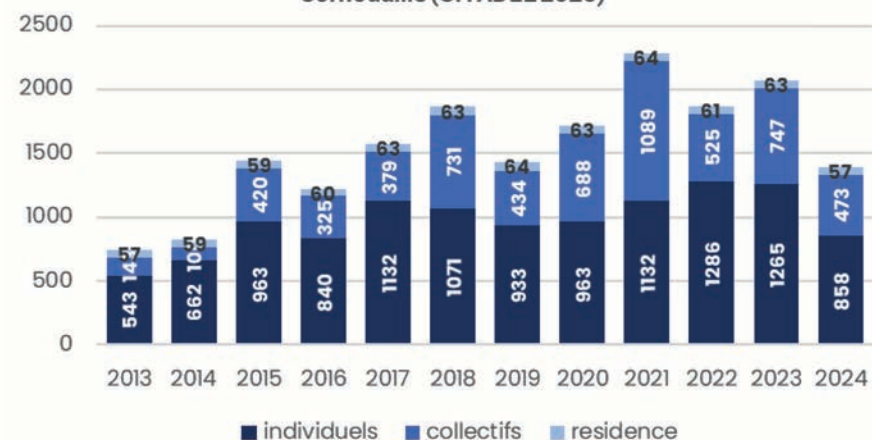
A RETENIR

Les logements de grande taille (T5) deviennent minoritaires (28 %) face aux T3 et T4 (51 %), une situation inédite dans les relevés statistiques. Cette évolution traduit un ajustement progressif aux nouvelles réalités démographiques, au vieillissement de la population et à la décohabitation, un mouvement appelé à se renforcer.

Évolution du volume des logements commencés et autorisés en Cornouaille (SITADEL 2025)



Évolution du volume des logements commencés par type en Cornouaille (SITADEL 2025)



4. LES ACQUÉREURS DU MARCHÉ CORNOUAILLAIS

- 4.1. Les nouveaux cornouillais
- 4.2. Qui achète en Cornouaille aujourd'hui ? Des profils contrastés selon la localisation
- 4.3. Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouillais
- 4.4. Des marchés différenciés entre locaux et ménages extérieurs à la Bretagne

4.1 Les nouveaux Cornouaillais

La dynamique démographique cornouaillaise est largement portée par le solde migratoire

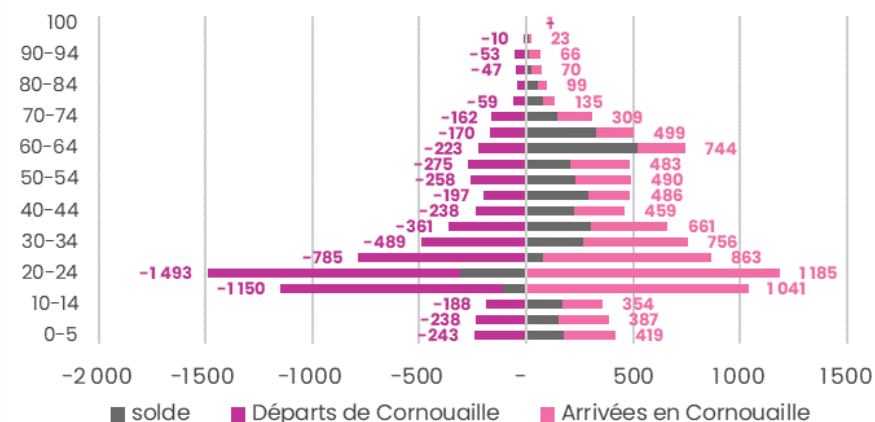
Les nouveaux ménages qui s'installent achètent directement leurs biens ou ciblent un logement locatif plutôt privé puis HLM.

Les seniors sont très nettement surreprésentés parmi les nouveaux arrivants.

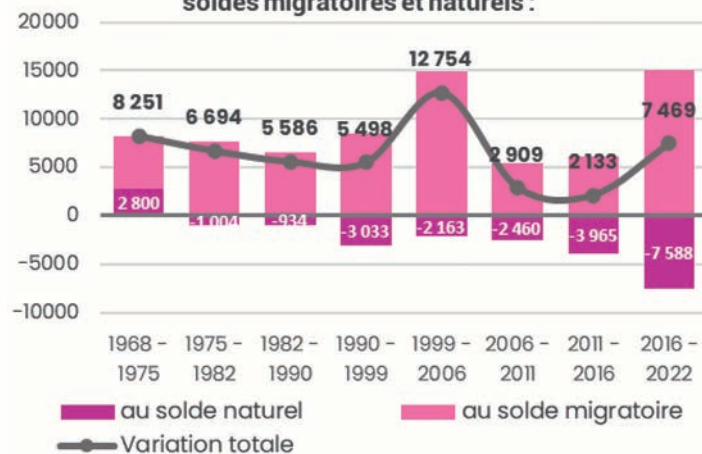
Le solde migratoire est très nettement déficitaire pour la classe d'âge en capacité de faire des études 15-24, la tranche des jeunes actifs s'orientant à l'équilibre.

Des familles viennent s'installer avec de jeunes enfants au sein du ménages.

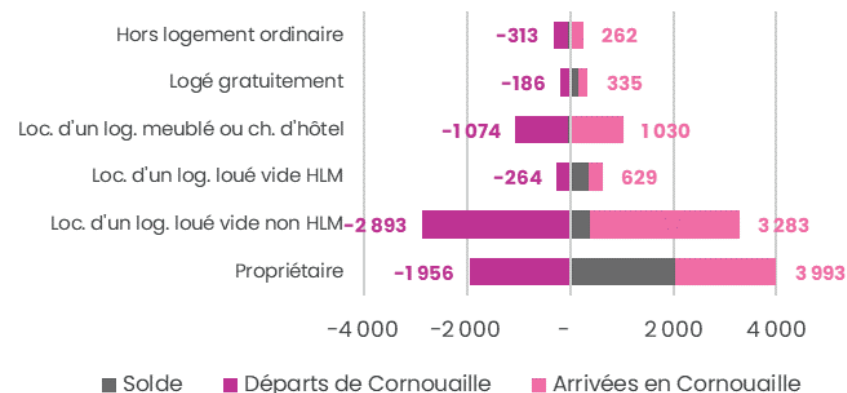
Mobilités résidentielles par tranches d'âge en 2021 en Cornouaille



Variation moyenne de la population due aux soldes migratoires et naturels :



Mobilités résidentielles par statut d'occupation en 2021 en Cornouaille



4.2



Les cadres sont surreprésentés parmi les acquéreurs (47 %), quand ils ne sont que 14 % des actifs. Cette surreprésentation est d'autant plus vraie à QBO avec 51 % des transactions de l'agglomération, notamment à Quimper. DZCo concentre également les cadres avec 48% des transactions alors qu'ils ne sont que 40 % sur le HPB.

Les Cornouaillais sont majoritaires parmi les cadres avec 57 % des acquéreurs contre 29 % venant d'autres régions. C'est à QBO que cette proportion est la plus forte avec 74 % de Cornouaillais contre 14 % de résidents d'autres régions. Dans les autres EPCI la situation est plus contrastée avec environ la moitié de locaux pour la CCPF (49 % et 49 %), la CCA (51 % et 38 %), DZCo (46 % et 42 %) et la CCHPB (51 % et 35 %). Les cadres ne venant pas de Bretagne sont majoritaires à la CCSPR (31 % et 61 %) et la CCPBS (39 % et 43 %), ce qui peut laisser présager des achats pour constituer une résidence secondaire.

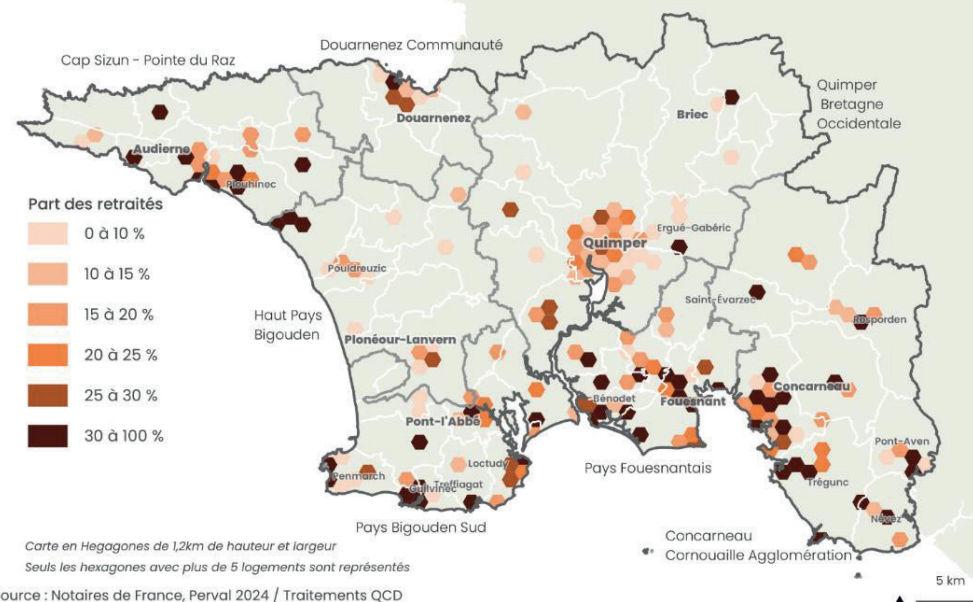
4.2 Qui achète en Cornouaille aujourd'hui ? Des profils contrastés selon la localisation

Des ménages de retraités nombreux, qui privilégient le littoral

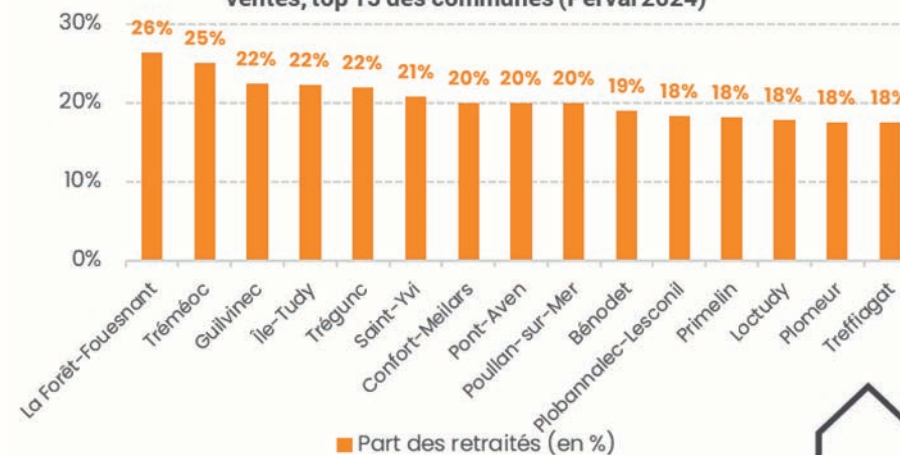
On observe une progression notable de la présence des retraités parmi les acquéreurs immobiliers. Cette évolution traduit à la fois le vieillissement de la population française et l'intérêt grandissant des seniors pour l'investissement dans la pierre. Ils sont nettement plus représentés dans les trois intercommunalités du littoral sud cornouaillais avec 32 % et 31 % des acquéreurs de la CCPF et la CCPBS, contrairement à QBO où ils ne représentent que 17 % des acquéreurs.

Enfin, après les cadres et les retraités, les employés et ouvriers sont la 3^{ème} catégorie socio-professionnelle la plus représentée avec 19,9 % des acquéreurs. Ils sont les plus surreprésentés dans le secteur rétro-littoral du Haut pays Bigouden, où ils représentent 28,6 % des acquéreurs de l'intercommunalité. Les employés et ouvriers sont également bien représentés à QBO avec 23,6 % des acquéreurs, où ils sont dispersés dans les secteurs ruraux de la seconde couronne quimpéroise. C'est au Pays Bigouden Sud et dans le Pays Fouesnantais que l'on trouve le moins d'employés, avec seulement 14,4 % des acquéreurs. Dans les trois autres EPCI de Cornouaille, le taux d'employés et ouvriers est proche de la moyenne avec 17,2 % à la CSPR, 18,6 % à CCA et 20 % à Dz Co.

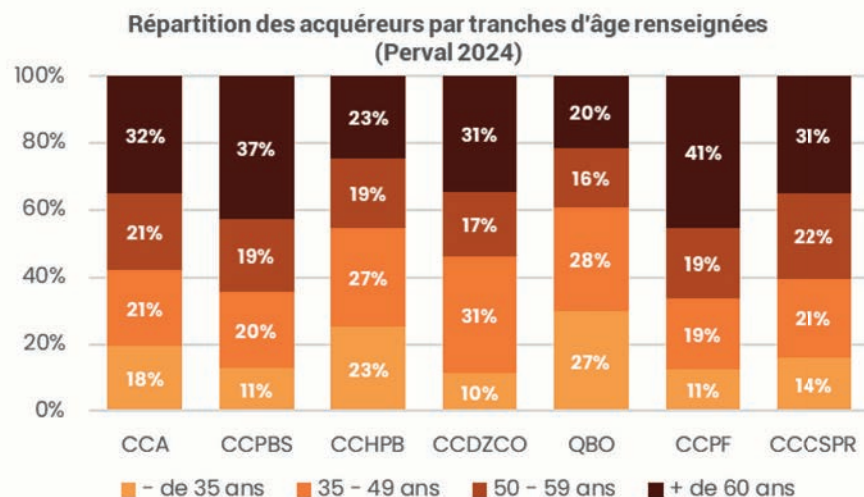
Part des retraités dans les acquéreurs, en 2024



Part des acquéreurs retraités non Cornouaillais dans le total des ventes, top 15 des communes (Perval 2024)



4.3 Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouillais



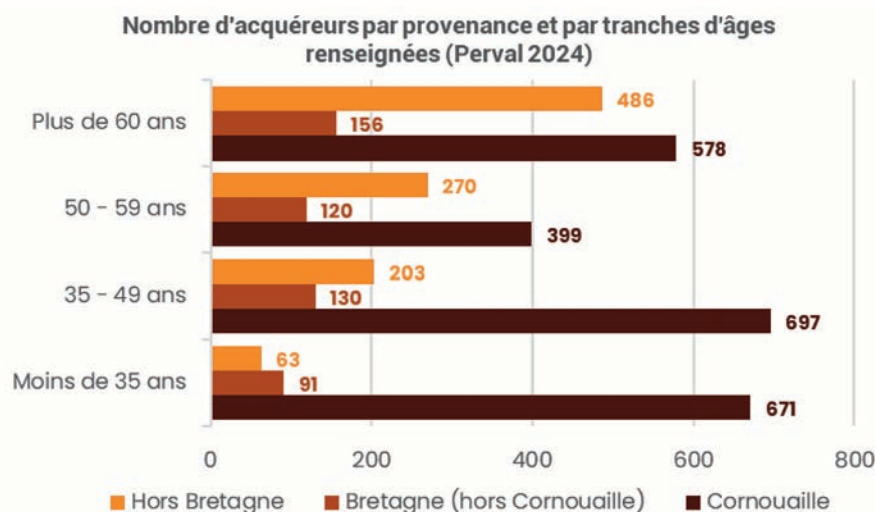
Un marché dominé par les seniors

La répartition des transactions par âge confirme le poids des plus de 60 ans, qui représentent entre 20 et 41 % des acquéreurs selon les EPCI. À l'inverse, les moins de 35 ans restent minoritaires (10 à 23 % des acquisitions), témoignant de leurs difficultés d'accès au marché. Les classes d'âge intermédiaires (35-49 ans et 50-59 ans) occupent une place plus limitée, notamment dans les secteurs littoraux les plus attractifs.

La part des acquéreurs de plus de 60 ans dépasse souvent les niveaux observés à l'échelle nationale hors Île-de-France. Trois intercommunalités enregistrent plus de 30 % d'acquéreurs seniors, dont la CCPF avec 41 %. Ce niveau est nettement supérieur aux 21 % observés sur le marché national de l'ancien (Notaires de France, 2023), traduisant l'attractivité du territoire pour les retraités et le vieillissement des acquéreurs.

En France, la part des jeunes acquéreurs recule, particulièrement dans l'ancien, où elle varie généralement entre 15 % et 25 %. Les intercommunalités cornouillaises se situent plutôt dans la fourchette basse, avec moins de 20% de jeunes acquéreurs dans cinq EPCI. Seules QBO et la CCHPB parviennent à attirer une part significative de jeunes ménages. Ceux-ci sont majoritairement originaires du territoire (81 %), soulignant l'importance de développer une offre adaptée à leurs revenus.

L'origine des acquéreurs évolue également avec l'âge. Les ménages locaux sont majoritaires parmi les 35-49 ans (68 %), puis leur part s'équilibre avec celle des ménages extérieurs entre 50 et 59 ans (51 % contre 49 %). Après 60 ans, ils deviennent minoritaires (47 %), les acquisitions étant davantage réalisées par des ménages extérieurs, notamment franciliens.



4.3 Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouillais

Les jeunes ménages locaux : des acteurs marginalisés ?

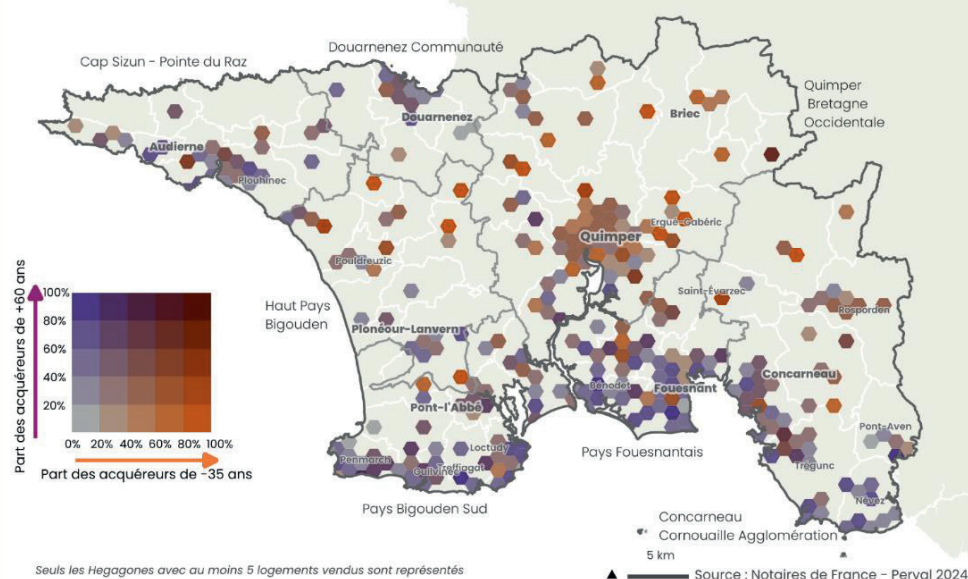
L'âge moyen des acquéreurs en Cornouaille est élevé avec une médiane de 50 ans pour les maisons et 52 ans pour les appartements, nettement plus que dans les autres régions métropolitaines où l'âge médian est de 37 ans en 2024. Certains EPCI arrivent à capter davantage de ménages plus jeunes comme QBO où la médiane est de 43 ans en maison et 45 ans en appartement, mais aussi la CCHPB où les acquéreurs de maisons ont 45 ans (27 ans en appartements mais pour seulement 6 transactions).

La carte bivariable ci-contre montre un contraste entre espaces urbains et littoraux, où les hexagones orangés correspondant à une surreprésentation des jeunes se concentrent principalement dans les polarités urbaines de Quimper et sa couronne, dans les secteurs ruraux de QBO, puis dans une moindre mesure à Rosporden et dans la CCHPB. Ces secteurs semblent encore accessibles aux primo-accédants et jeunes ménages.

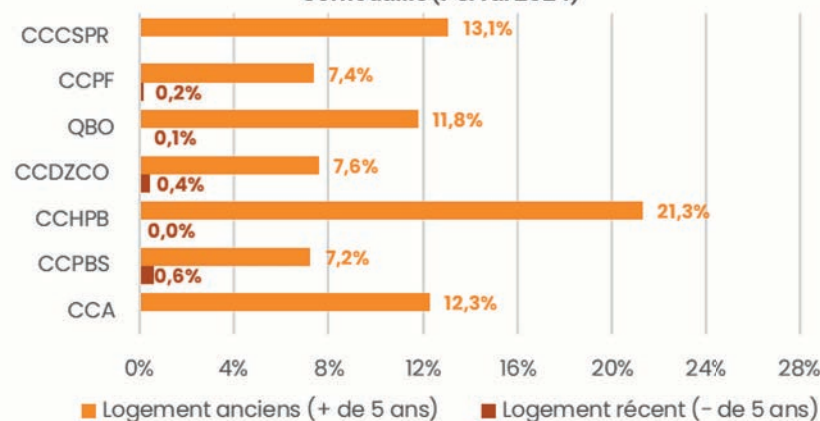
À l'inverse, les teintes mauves indiquent une forte présence de seniors, majoritairement observée sur les franges littorales (CCPF, CCPBS, CCCSPR). Ces espaces sont attractifs pour des seniors, souvent extérieurs au territoire, et caractérisés par des prix médians plus élevés.

La part des jeunes parmi les acquéreurs de maisons confirme les données cartographiées, puisque 21,3 % des acquéreurs de maisons ont moins de 35 ans dans la CCHPB. Ces jeunes acquéreurs sont très peu représentés dans les intercommunalités de la CCPF (7,4 %), de la CCPBS (7,2 %) mais également à DZCo (7,8 %).

Les personnes âgées de plus de 60 ans et de moins de 35 ans dans le total des acquéreurs, en cornouaille en 2024

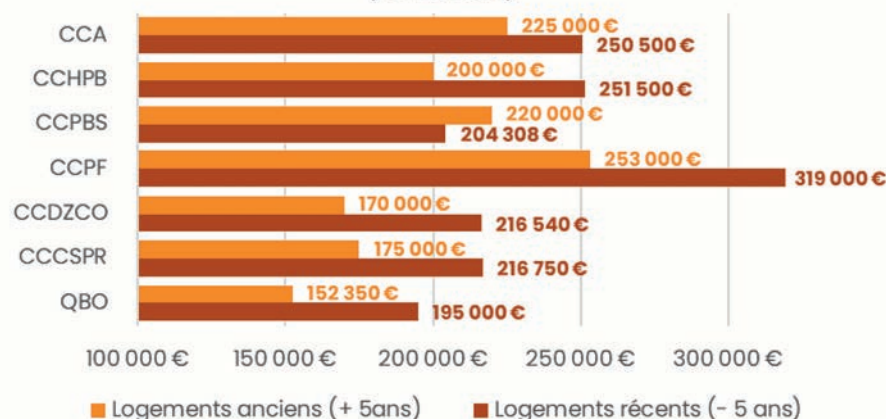


Part des acquéreurs de maisons de moins de 35 ans en Cornouaille (Perval 2024)

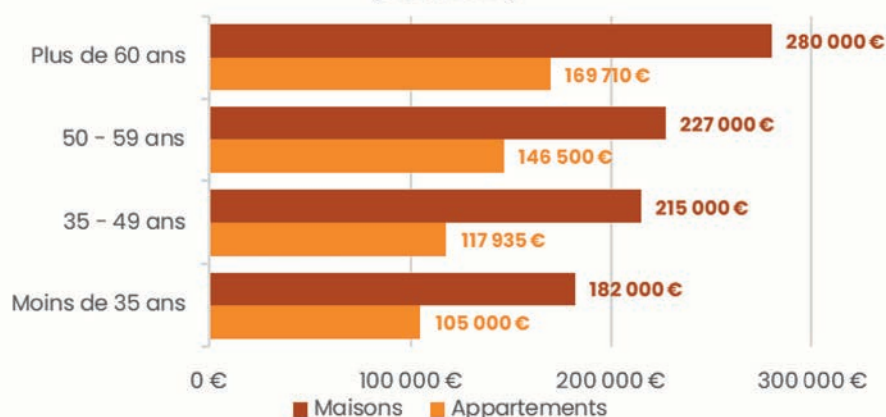


4.3 Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouillais

Évolution du prix médian des logements vendus en Cornouaille (Perval 2024)



Prix médian d'achat par tranches d'âges renseignées (Perval 2024)



A RETENIR

En tenant compte de l'évolution des revenus, des prix et de l'inflation, la capacité d'accès au marché des primo-accédants en France a baissé de 40% par rapport à 1999.

Les primo accédants confrontés à un marché défavorable

Les prix de l'ancien se sont également rapidement envolés après une décennie 2010-2019 très stable. Les données permettent d'analyser le prix de la précédente mutation pour une maison pour le comparer avec le prix de revente en 2024. Les acquéreurs de cette décennie ont en moyenne 60 ans et revendent 200 000 € une maison achetée 130 000 € à des acquéreurs qui ont 50 ans. En euro constant, c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation, cette maison devrait être mise en vente entre 150 000 € et 165 000 €. Cette augmentation nette du bien comprise entre 35 000 € et 50 000 €, le rend inaccessible aux primo accédants.

L'analyse des prix médians révèle des différentiels significatifs selon l'âge des acquéreurs

Les moins de 35 ans se positionnent sur les segments les plus abordables (182 000 € pour une maison ancienne), tandis que les 35-49 ans et les 50-59 ans affichent des montants médians plus élevés, respectivement 215 000 € et 227 000 € pour une maison. Les plus de 60 ans disposent d'une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 280 000 € pour une maison et près de 170 000 € pour un appartement, soit un écart de près de 100 000 € avec les jeunes acquéreurs.

Ces résultats confirment le poids de l'effet générationnel sur le marché immobilier cornouillais. Les flux d'acquéreurs retraités, souvent extérieurs au territoire, exercent une pression à la hausse sur les valeurs immobilières, notamment sur le littoral, et renforcent la mise à l'écart des jeunes ménages locaux. L'enjeu pour les acteurs du territoire est de maintenir une offre résidentielle accessible afin de favoriser l'installation et le maintien des actifs.

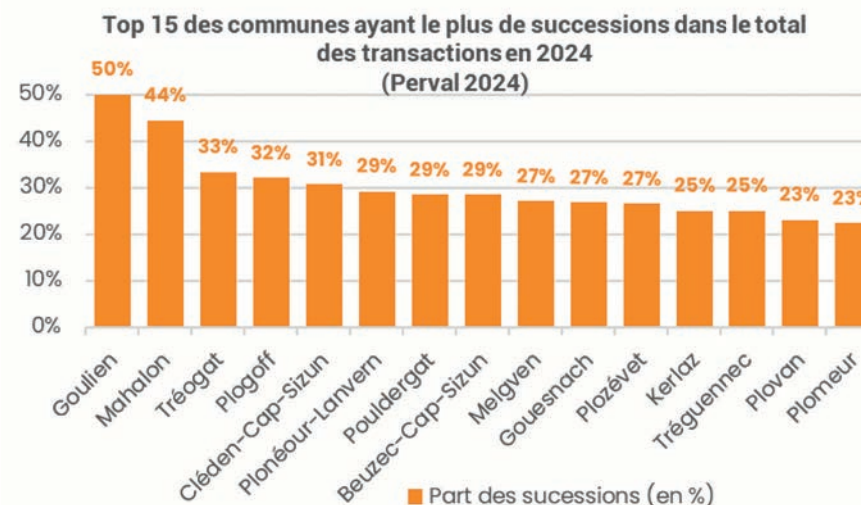
4.3 Des disparités assez nettes entre les générations : un moteur structurant des marchés cornouillais

Le vieillissement des ménages s'accompagne d'une part importante des successions.

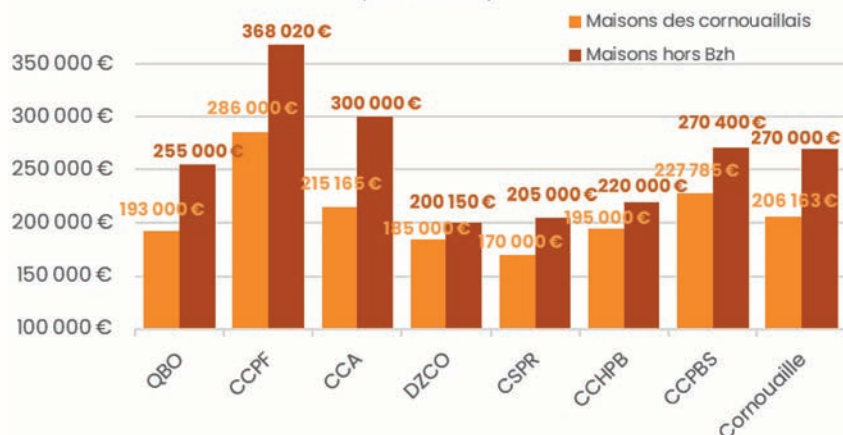
Avec le vieillissement de la population, les successions vont prendre de plus en plus de place dans les transactions de logements. En 2024, 16 % des transactions en Cornouaille proviennent de succession en direct (logement vendu moins de 5 ans après la mutation), soit 558 transactions en une année.

La CCHPB et la CCCSPR sont particulièrement marquées par le phénomène avec 23 % et 22 % des mutations enregistrées en 2024, quand on ne compte que 8% de successions à Douarnenez. Les autres EPCI ont un chiffre compris entre 11 % et 13 %.

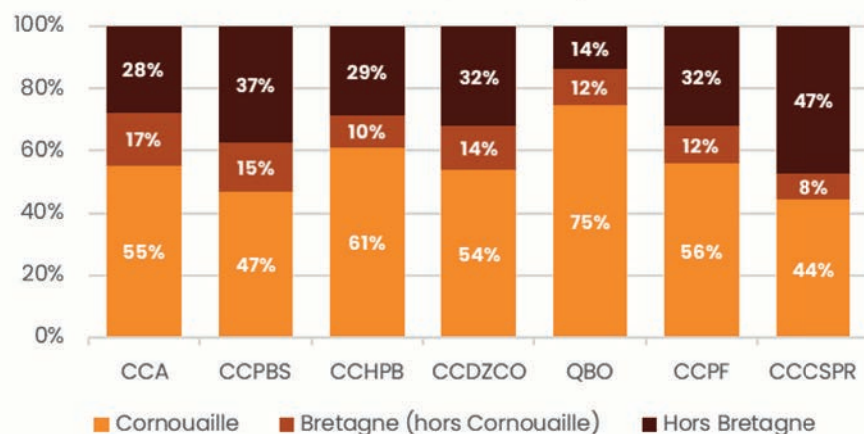
Les successions ont un réel impact sur le prix du marché immobilier, puisque si le prix médian d'une maison ancienne est de 225 000 € en Cornouaille en 2024, il est de 190 000 € pour une maison revendue suite à une succession. Les données ne permettent pas d'évaluer l'état des logements cédés et le coût des travaux à prévoir.



Prix médian d'achat des maisons par résidence des acquéreurs
(Perval 2024)



Provenance des acquéreurs de maisons et appartements en
Cornouaille (Perval 2024)

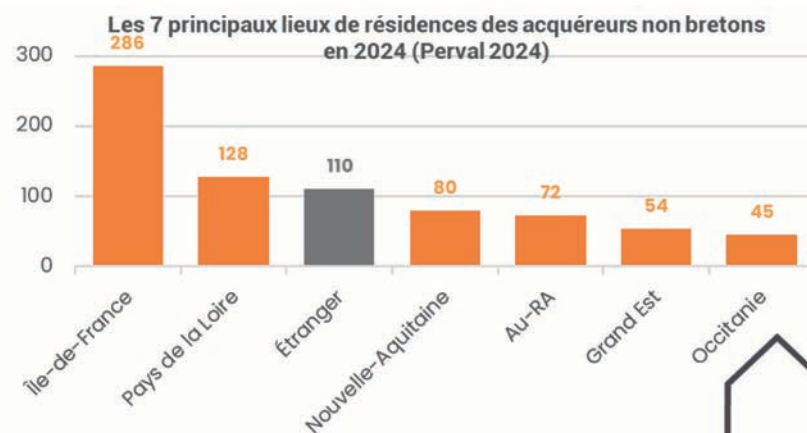


Des acquéreurs extérieurs aux capacités financières supérieures

Les biens les plus chers sont principalement acquis par des ménages extérieurs à la Bretagne, souvent cadres en fin de carrière ou retraités. Les Cornouaillais disposent de capacités financières plus limitées, acquérant des biens en moyenne 64 000 € moins chers que les ménages non bretons.

Les acquéreurs extérieurs sont davantage présents sur le marché des logements récents, où ils représentent 32 % des ventes contre 46 % pour les Cornouaillais. Dans l'ancien, leur part est de 25 %, contre 62 % pour les acquéreurs locaux. Ils proviennent principalement d'Île-de-France (26 % des nouveaux acquéreurs arrivants sur le territoire et 7 % de l'ensemble des acheteurs). Les Pays de la Loire et les acquéreurs étrangers, principalement allemands puis britanniques, constituent les autres principaux bassins d'origine.

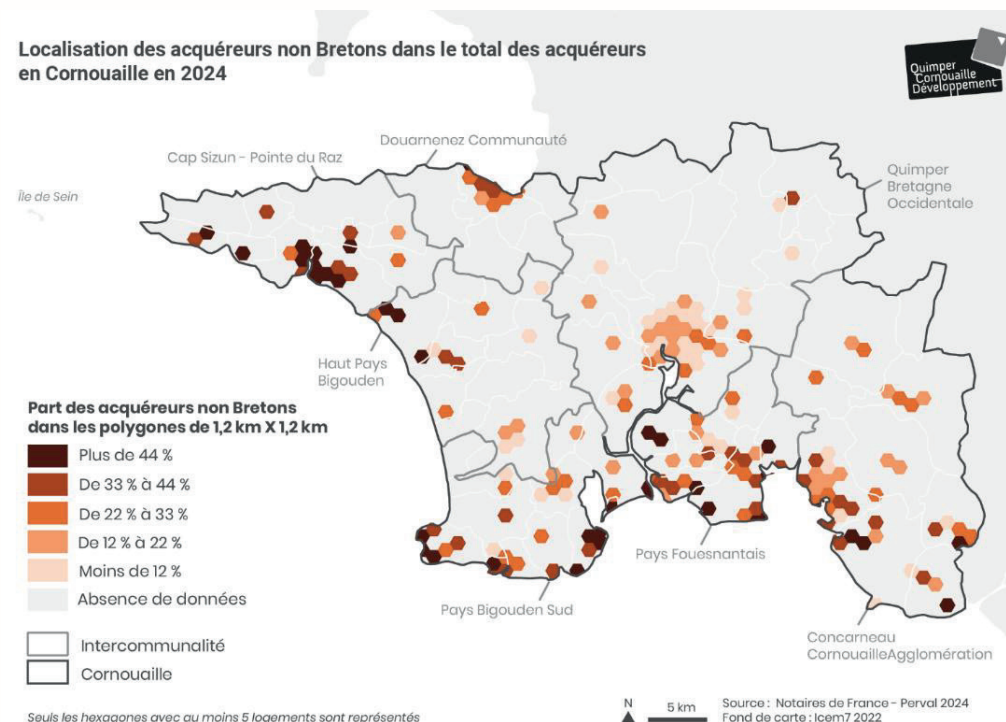
Les disparités territoriales sont importantes. La CCCSPR attire une majorité de ménages extérieurs (56 %), tandis que la CCPBS ne compte que 47 % d'acquéreurs cornouaillais. À l'inverse, QBO accueille majoritairement des ménages locaux (75%), suivie par la CCHPB avec 61 % d'acquéreurs issus de Cornouaille.



Le littoral, secteur privilégié par les acquéreurs non bretons

Les ménages extérieurs sont principalement attirés par le littoral, peu par Quimper et sa couronne. Ils sont principalement retraités ou actifs de plus de 50 ans. Le Cap Sizun semble particulièrement marquée par l'arrivée de ménages non cornouaillais. La particularité est qu'il s'agit moins de cadres qu'ailleurs, la structure socio-professionnelle des acquéreurs étant moins orientée vers les CSP+, ce qui peut s'expliquer par un marché de l'immobilier plus abordable qu'ailleurs. Les trois EPCI du Sud de la Cornouaille attirent davantage de seniors ne venant pas de la région, sur la côte.

Localisation des acquéreurs non Bretons dans le total des acquéreurs en Cornouaille en 2024



5. LA RÉNOVATION DE L'HABITAT PRIVÉ

- 5.1. Contexte de la rénovation énergétique
- 5.2. Analyse des dossiers « geste par geste »
- 5.3. Les rénovations globales : évolution des projets en Cornouaille
- 5.4. Activité du Réseau Tynéo

5.1 Contexte de la rénovation énergétique

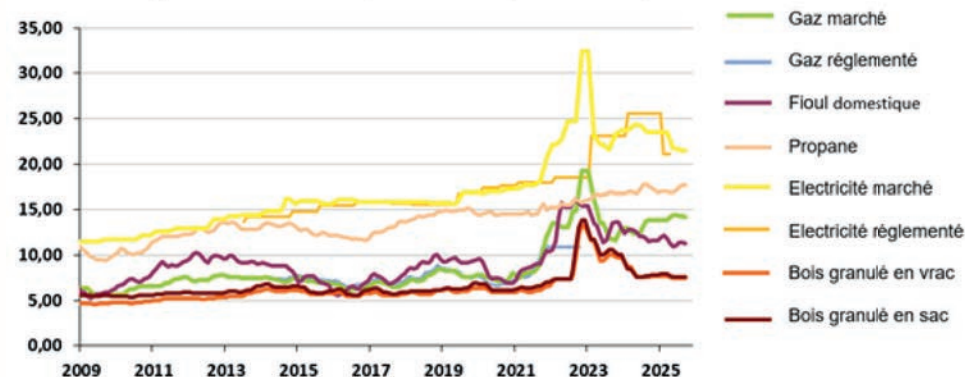
D'après l'indice des prix à la consommation publié par l'INSEE, les prix de l'énergie reculent. Sur un an, la baisse des prix de l'énergie affiche une variation négative de l'ordre de -8%. Mais le léger rebond observé entre juin et juillet 2025 et le contexte international incitent à la prudence, notamment pour les futurs hivers ou les périodes de tension sur les marchés de l'énergie.

Dans un contexte de rénovation énergétique et de transition, ces tendances peuvent offrir un cadre légèrement plus favorable à des projets d'amélioration thermique ou énergétique, à condition d'anticiper les incertitudes sur les coûts.

L'année 2024 a également marqué un tournant majeur dans les politiques de rénovation de l'habitat, avec une refonte profonde des aides de l'ANAH, dont les effets se font pleinement ressentir en Cornouaille. Cette « révolution des aides » repose sur une volonté nationale de massifier les rénovations performantes, de mieux lutter contre l'habitat indigne et d'anticiper le vieillissement de la population. Elle se traduit par la création de **Ma Prime Adapt'**, dédiée à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, et **Ma Prime Logement Décent**, ciblant la résorption du mal-logement. Parallèlement, l'État a instauré le parcours « Rénovation d'ampleur MaPrimeRénov' », qui conditionne l'accès aux aides les plus incitatives à un accompagnement obligatoire par un Mon Accompagnateur Rénov' (MAR), gage de qualité et de performance des projets.

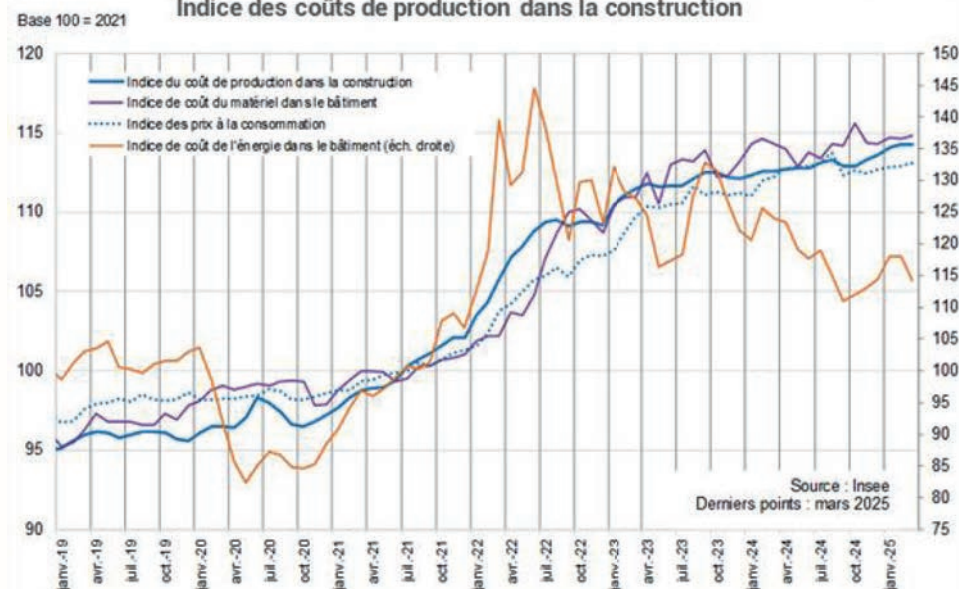
Enfin, le dispositif historique « Ma Prime Rénov' geste par geste » a été profondément modifié, avec un accès recentré sur certains profils. En 2025, ces évolutions entrent dans une phase de consolidation sur le territoire, avec des impacts significatifs sur les volumes de dossiers, les profils des bénéficiaires et la nature des travaux engagés. Ces transformations redéfinissent en profondeur les modalités d'intervention en Cornouaille.

Courbe générale – Prix moyen du KWh (c€/KWhPCI)



Source : médiateur de l'énergie, Pégase & Fibois, traitement Energence

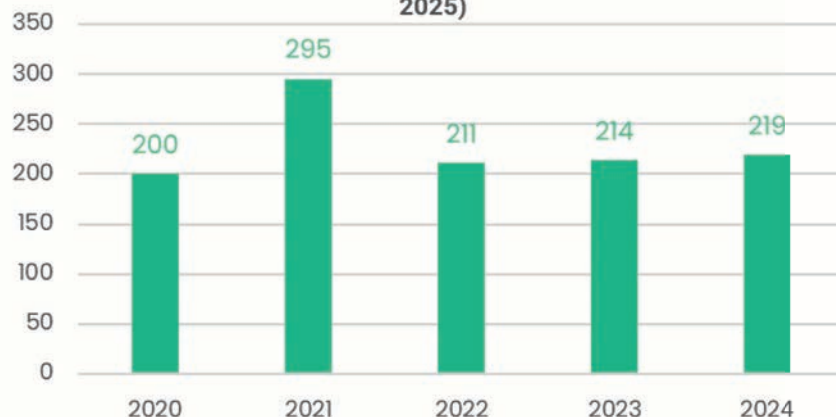
Indice des coûts de production dans la construction



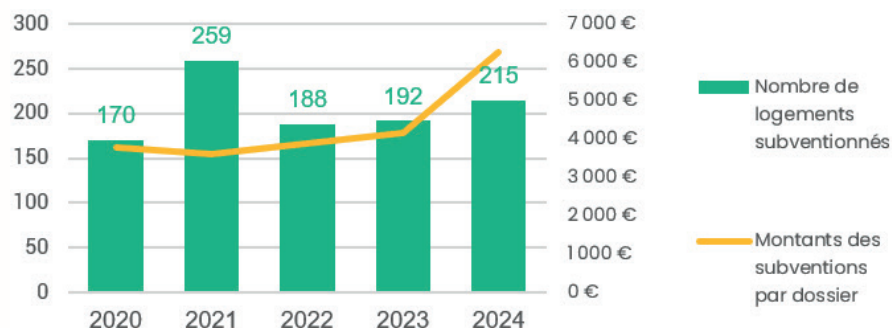
Source : Insee
Derniers points : mars 2025

5.2 Analyse des dossiers « geste par geste »

Évolution du nombre de logements subventionnés
« adaptation », « mal logement » et autres travaux (ANAH
2025)



Évolution du nombre de logements aidés et du montant moyen
subventionné par dossier travaux d'adaptation à l'autonomie des
personnes en Cornouaille (ANAH 2025)



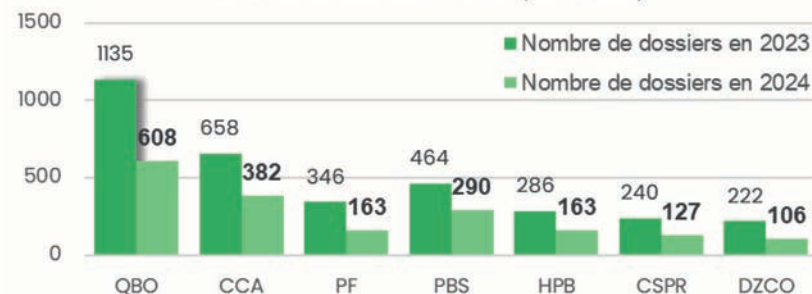
Des acquéreurs extérieurs aux capacités financières supérieures

En Cornouaille, le nombre de dossiers MaPrimeRénov' accompagnés par le réseau Tynéo demeure globalement stable sur les trois dernières années, traduisant une dynamique constante de rénovation malgré les évolutions réglementaires. L'année 2024 est toutefois marquée par l'arrivée de MaPrimeAdapt', qui a fortement revalorisé le montant moyen des aides à l'adaptation des logements : celui-ci est passé de 4 150 € par dossier en 2023 (Habiter Facile) à 6 300 € en 2024.

Cette montée en puissance s'est accompagnée d'une baisse conjoncturelle des dossiers « mal-logement » en 2024, liée à la complexité accrue des montages et au renforcement des exigences d'agrément MAR, avant une reprise observée en 2025. Le nombre de logements aidés en « geste par geste » chute fortement en 2024 avec 1 839 logements contre 3 351 en 2023, soit -45 %. En cause plusieurs facteurs nationaux : l'exclusion temporaire des logements F et G, l'attractivité financière accrue de la rénovation globale, et la fermeture du dispositif aux ménages aux revenus supérieurs.

Ces évolutions locales reflètent les inflexions nationales de la politique de rénovation énergétique, dans un contexte breton de parc ancien et énergivore.

Nombre de dossiers engagés "geste par geste" hors doubles compte
en Cornouaille en 2023 et 2024 (ANAH 2025)



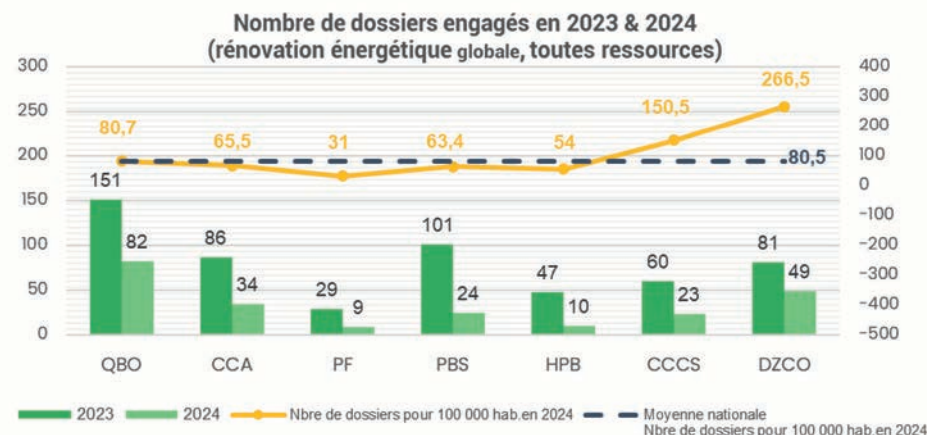
5.1 Les rénovations globales : évolution des projets en Cornouaille

En 2024, la dynamique d'engagement des dossiers de rénovation énergétique globale en Cornouaille marque un net ralentissement par rapport à 2023, avec 231 dossiers engagés contre 555 l'année précédente, soit une baisse de plus de moitié.

Cette contraction s'inscrit dans un contexte national de refonte des dispositifs, marqué par la mise en place du parcours « Rénovation d'ampleur » et l'obligation d'accompagnement par un Mon Accompagnateur Rénov', qui a complexifié l'accès aux aides et freiné temporairement les projets.

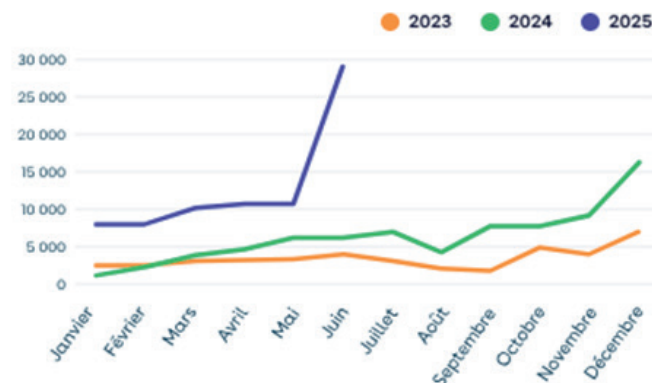
Malgré ce repli, la part des ménages modestes et très modestes demeure largement majoritaire parmi les bénéficiaires, confirmant le rôle social déterminant de MaPrimeRénov' en Cornouaille.

L'analyse territoriale révèle toutefois des disparités importantes : QBO, la CCCSPR et DZCo se distinguent par des niveaux de dépôts supérieurs à la moyenne nationale rapportée à la population (dossiers pour 100 000 habitants), traduisant une dynamique plus soutenue sur ces intercommunalités. À l'inverse, d'autres EPCI apparaissent en retrait, soulignant des inégalités d'appropriation du dispositif à l'échelle du territoire. Ces évolutions témoignent d'un essoufflement conjoncturel plus que structurel, dans un territoire où les besoins de rénovation du parc restent considérables.



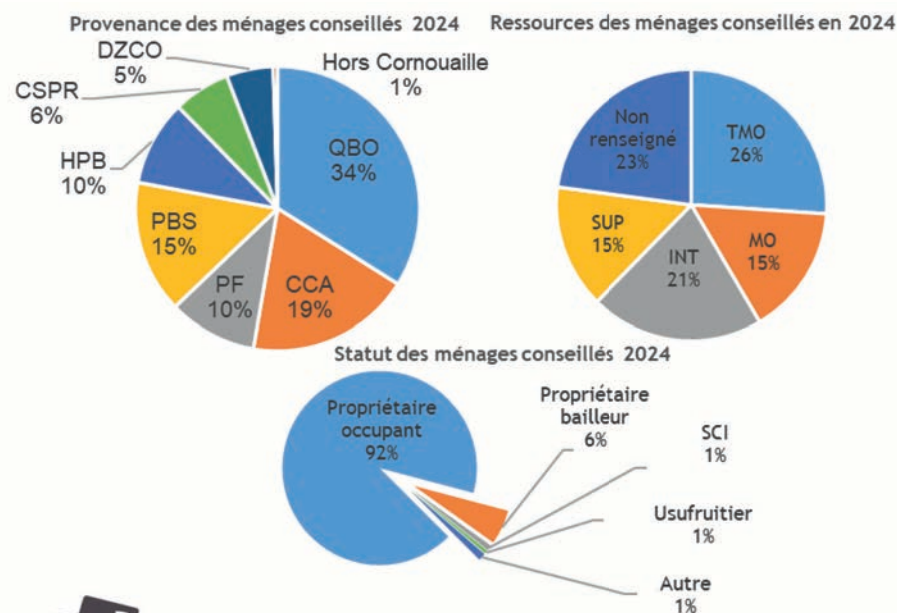
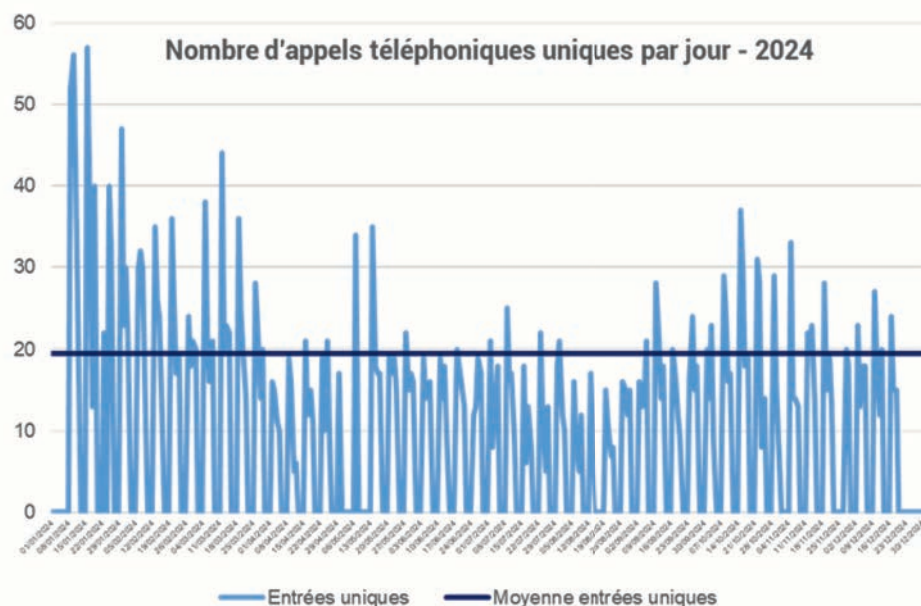
DOSSIERS ENGAGÉS en 2024 (hors double compte)		QBO	CCA	PF	PBS	HPB	CCSPR	DZCO	TOTAL
Parcours Accompagnés	MaPrimeRénov TMO & MO	66	25	7	15	9	22	47	191
	MaPrimeRénov INT & SUP	16	9	2	9	1	1	2	40
		82	34	9	24	10	23	49	231

Nombre de dossiers déposés pour MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur



Source : Données Anah 2025

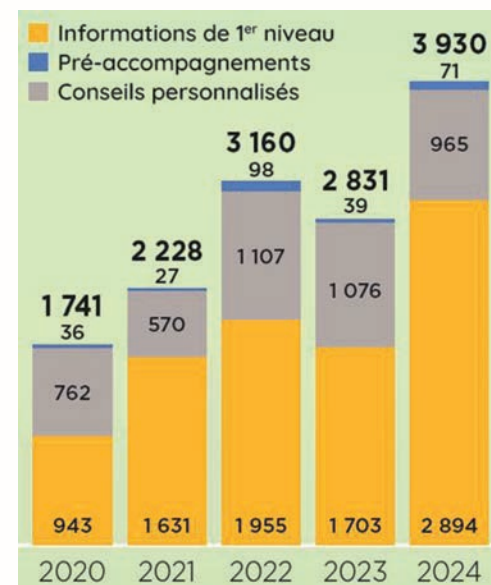
5.2 Activité du Réseau Tynéo



En 2024, l'activité du réseau Tynéo en Cornouaille reste soutenue, avec 2 706 appels entrants et 2 708 courriels traités dans le cadre de MaPrimeRénov'.

Près de 68 % de ces sollicitations ont donné lieu à une information de premier niveau, traduisant un fort besoin d'orientation des ménages face à un dispositif devenu plus complexe. Les 32 % restants ont conduit soit à une prise de rendez-vous pour un conseil personnalisé lors des permanences, soit à une réorientation vers d'autres interlocuteurs.

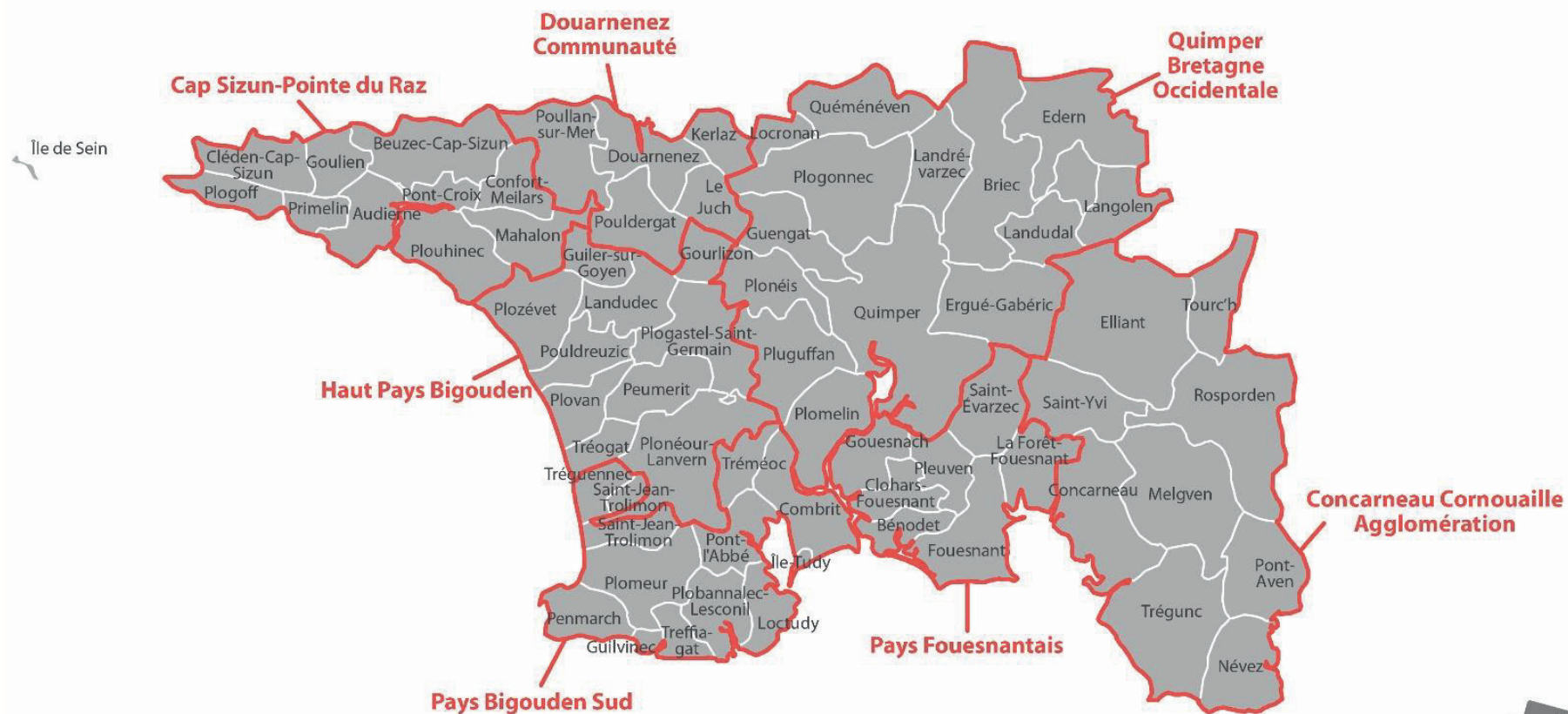
La fréquentation du réseau a été dynamique au premier semestre 2024, avant de reculer nettement à partir de l'annonce de la fermeture temporaire de la plateforme MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur à la fin mai. Un léger sursaut est toutefois observé depuis septembre. La suspension du dispositif du 23 juin au 30 septembre s'explique par un volume exceptionnel de dossiers engagés, associés à des montants d'aides élevés et à une consommation rapide des crédits, ainsi que



par une hausse nationale des suspicions de fraude ayant allongé les délais d'instruction (229 M€ évités en 2024). La Bretagne apparaît toutefois moins touchée par ces dérives, et le Finistère conserve des délais de traitement relativement satisfaisants. Néanmoins, cette instabilité fragilise la lisibilité des dispositifs et pèse sur la confiance des ménages dans leurs projets de travaux.

Sources et méthodes

Périmètre d'intervention de Quimper Cornouaille Développement



10Km



Sources et méthodes

- **Les analyses sur la construction** reposent sur la base Sit@del2, qui centralise les données relatives aux permis de construire, mises en chantier et annulations transmises par les services de l'État et les communes. Elles portent sur la construction neuve et sur existant, les logements ordinaires (individuels et collectifs) ainsi que les logements en résidence avec services.
- **L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier ancien** s'appuie sur le fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP, issu des données notariales et cadastrales. Les prix sont exprimés hors droits, TTC lorsque la TVA s'applique. Pour les terrains, un croisement avec les zonages d'urbanisme et l'occupation du sol a permis d'identifier les terrains constructibles en zones U et 1AU, sous conditions de surface et de compatibilité. Les valeurs extrêmes ont été écartées des calculs de moyennes et de médianes.
- **Les données Perval** sont transmises par les notaires de France. En plus d'afficher des prix de vente comme la donnée DVF, cette source est mobilisée pour bien d'autres renseignements comme le profil des acquéreurs et vendeurs (catégorie socio-professionnelle, âge, provenance géographique de l'acquéreur, etc.) et les caractéristiques qualitatives du bien en transaction
- **Les données sur l'amélioration du parc** proviennent de l'ANAH, pour les propriétaires occupants et bailleurs.
- **Le parc locatif social** est analysé à partir du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS), hors logements-foyers, résidences spécifiques et logements sans bail
- **La demande locative sociale** est quant à elle issue du fichier partagé du Finistère, animé par le CREHA Ouest.
- **Les données PSLA** sont transmises par la DREAL Bretagne.
- Enfin, l'analyse des **meublés de tourisme** s'appuie sur des données AirDNA issues d'Airbnb, à interpréter avec prudence en raison d'une couverture partielle des plateformes.

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

Glossaire

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

CCA : Concarneau Cornouaille Agglomération

CCHPB : Communauté de communes du Haut Pays Bigouden

CCPBS : Communauté de communes du Pays Bigouden Sud

CCPF : Communauté de Communes du Pays Fouesnantais

CSPR : Communauté de communes du Cap Sizun / Pointe du Raz

CREHA Ouest : Centre régional d'études pour l'habitat de l'Ouest

DGFIP : Direction générale des finances publiques

DVF : demande de valeurs foncières

DZCo : Communauté de communes de Douarnenez

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

OPHLM : Office Public d'Habitat à Loyer Modéré

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PSLA : Prêt Social Location Accession

RPLS : Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs sociaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

QBO : Quimper Cornouaille Agglomération

Directrice de publication : Isabelle Assih
Rédactrice en chef : Chloé Guéguen
Rédaction et statistiques : Karine Le Sager-Diouf,
Romaric Moyon, Erwan Levieux,
Chloé Biger, 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 - mai 2026

