

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT CORNOUAILLE

Édition 2024



Quimper
Cornouaille
Développement

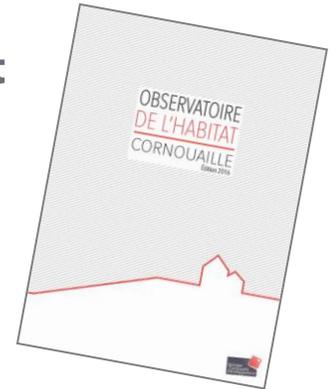
15 novembre 2024

PRÉAMBULE

□ Un observatoire amené à se renforcer

L'observatoire de l'habitat de la Cornouaille depuis 2012

- **Outil technique de production de données statistiques et d'analyse sur la situation et les évolutions des marchés locaux** de l'habitat
- Action inscrite dans les Programmes Locaux de l'Habitat des EPCI
- Support pour les **échanges entre élus et professionnels de l'habitat**
- Publication annuelle à l'échelle de la Cornouaille
- **Déclinaison à l'EPCI** et présentation à la demande et dans les PLH



Vers une évolution de l'observatoire

- Travail technique pour définir les contours du futur Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) en Cornouaille à engager pour 2025
- Mise en place de rendez-vous de l'habitat (logements des actifs, meublés de tourisme...)
- Mise en place d'un WebSIG

Plan

P.4 - Cadre Juridique

P.6 - Les résidences principales

P.13 - Les logements sociaux

P.22 - Le parc locatif privé

P.27 - Les meublés touristiques et résidences secondaires

P.32 - Le marché immobilier

P.45 - L'offre nouvelle de logements

P.51 - L'amélioration du parc existant

Un cadre juridique en forte évolution

**Arrêté du
05/07/2024**

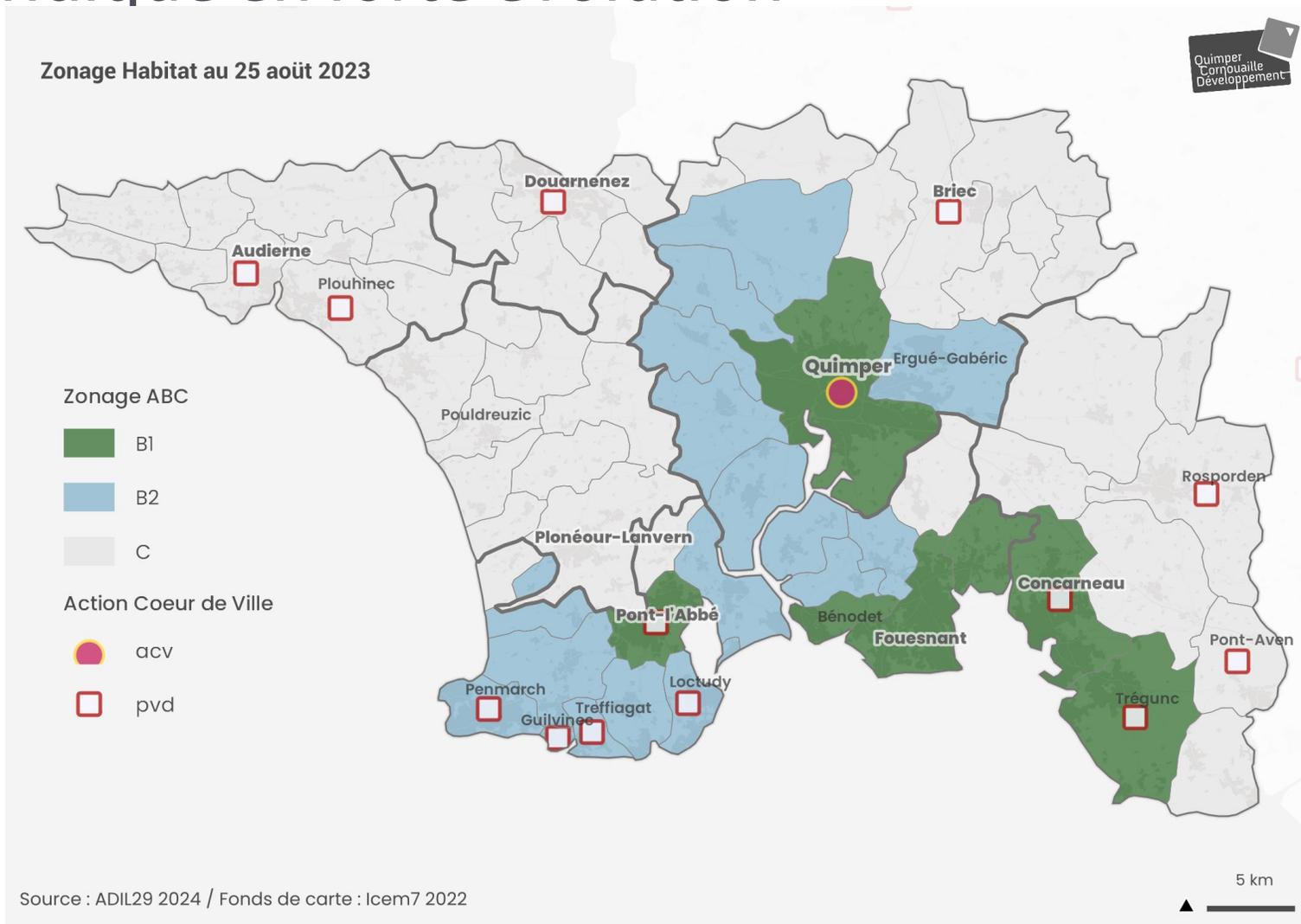
47 nouvelles
communes bretonnes
en zone B1

Éligibilité au Pinel
breton

- PTZ aux primo-accédants
- Loyers HLM plus élevés
- Production en LLI

Dispositifs
Denormandie

- Dispositifs
opérationnels
spécifiques



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



Fin des OPAH, et apparition des **Pactes Territoriaux France Rénov'**



Proposition de loi pour la régulation des meublés de tourisme



L'expérimentation du "Pinel Breton" sera terminée au 31 décembre 2024



Proposition pour étendre le PTZ pour le neuf sur tout le territoire en 2025



LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

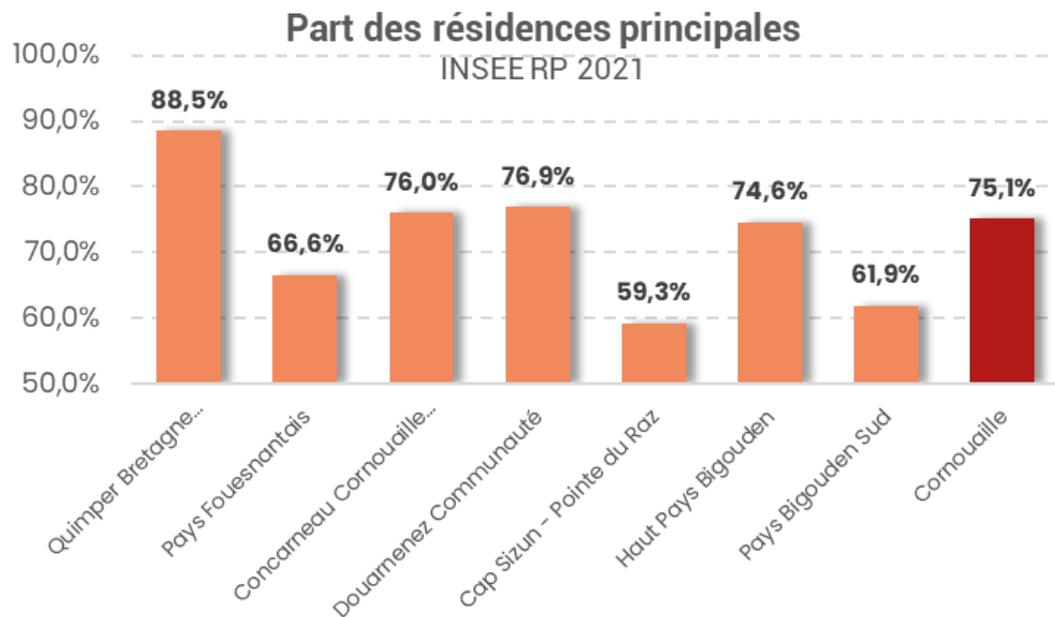
135 279

Résidences
principales
INSEE RP 2021

75,1%

Du parc de
logements

Des nouveaux logements qui alimentent de moins en moins le parc de résidences principales



De 2010 à 2021
+12 058
Résidences
principales

De **75,8%**
à **75,1%**
Du parc de
logements

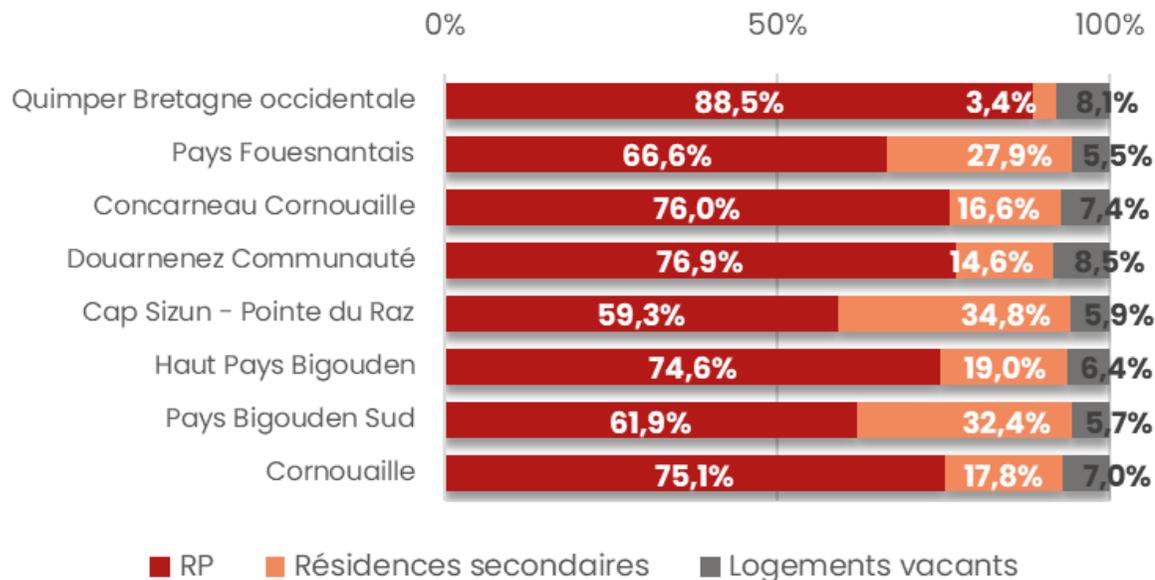


- Une baisse de la part des RP dans le parc (- 0,7% entre 2010 et 2021)
- Le cap Sizun connaît la plus grosse baisse de RP (- 4,9%), puis Douarnenez communauté (-1,4%), toutes les autres EPCI se situant entre - 1 et 0%.
- Seul le Pays Fouesnantais voit sa part augmenter (+ 2,1%)

Des nouveaux logements qui alimentent de moins en moins le parc de résidences principales

Part des résidences principales

INSEE RP 2021



De 2010 à 2021

-0,6%
vers les
résidences
secondaires

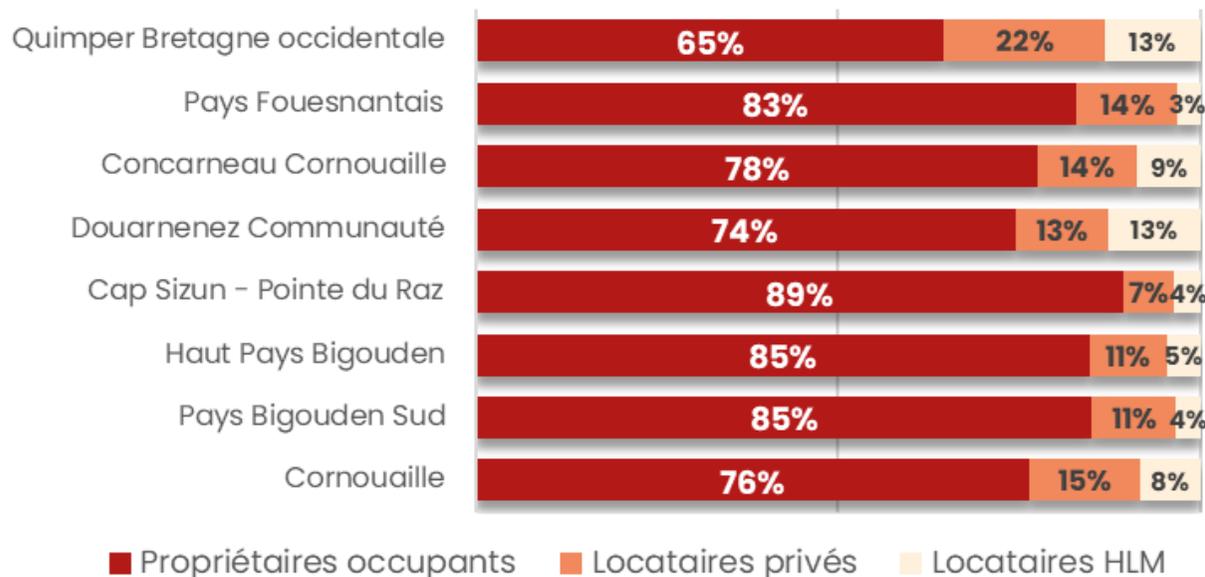
-0,1%
Vers les
logements
vacants

- Le cap Sizun voit son parc de RP diminuer au profit de la résidence secondaire (+5,9%) quand sa vacance baisse.
- Seul Douarnenez communauté connaît une hausse significative de sa vacance au détriment des RP (+1,3%)

□ Une surreprésentation des propriétaires occupants

Statuts d'occupation des résidences principales

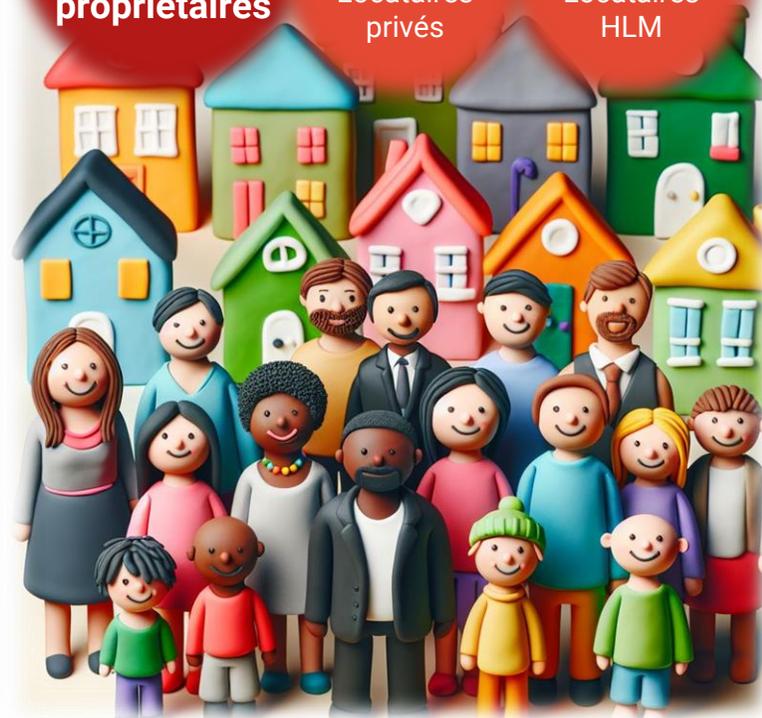
Fichiers fonciers 2023



2010 à 2021
-0,7%
propriétaires

+0,4%
Locataires
privés

+0,5%
Locataires
HLM



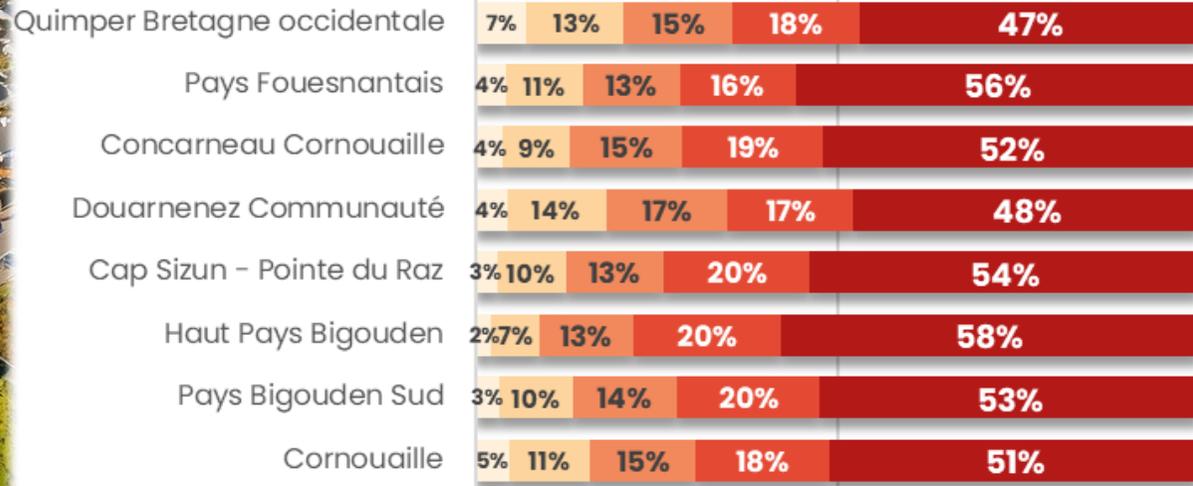
- La Cornouaille, un territoire particulièrement marqué par la propriété individuelle
- Une baisse de la part de propriétaires occupant au profit des locataires, mais une faiblesse structurelle du parc locatif qui complexifie le parcours résidentiel

☐ Une offre monotypée

27%
En
appartements

En 2023
73%
De
maisons

Taille des logements Fichiers fonciers 2023



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5+

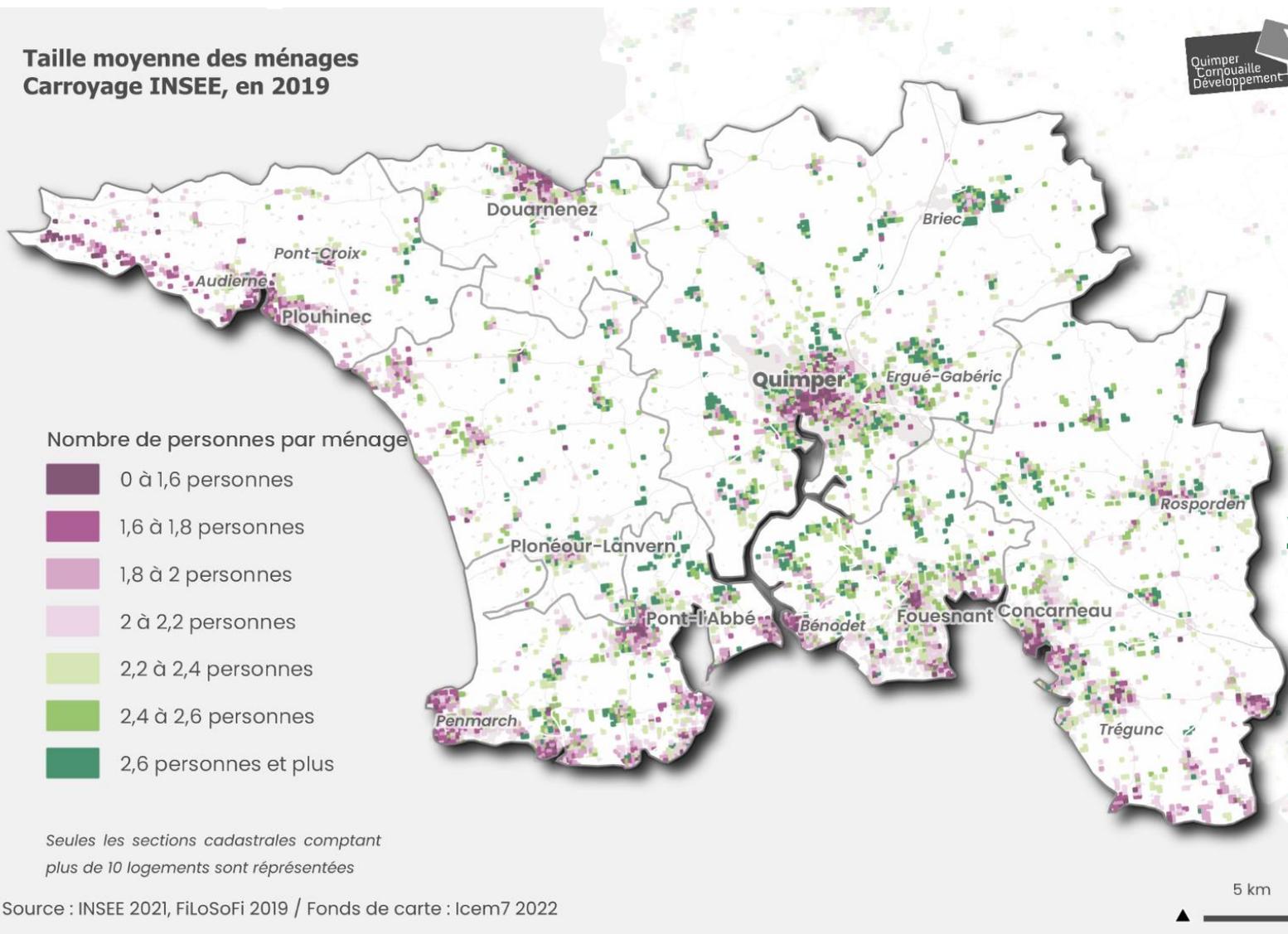
- QBO (59% de maisons) et Douarnenez communauté (62%) ont des profils plus équilibrés.



Adobe Firefly

De plus en plus de ménages d'une personne

Taille moyenne des ménages
Carroyage INSEE, en 2019



Nombre de personnes par ménage

- 0 à 1,6 personnes
- 1,6 à 1,8 personnes
- 1,8 à 2 personnes
- 2 à 2,2 personnes
- 2,2 à 2,4 personnes
- 2,4 à 2,6 personnes
- 2,6 personnes et plus

Seules les sections cadastrales comptant plus de 10 logements sont représentées

Source : INSEE 2021, FiLoSoFi 2019 / Fonds de carte : Icem7 2022

43%
De ménages
1 personne

31%
De
T1/T2/T3

2,10 en 2010

1,97 en 2021



A vous la parole

Quels outils pour produire davantage de résidences principales ?

Est-il souhaitable d'inciter à produire davantage de petites typologies ?

Y a-t'il des initiatives/incitations locales pour produire plus de logements locatifs ?

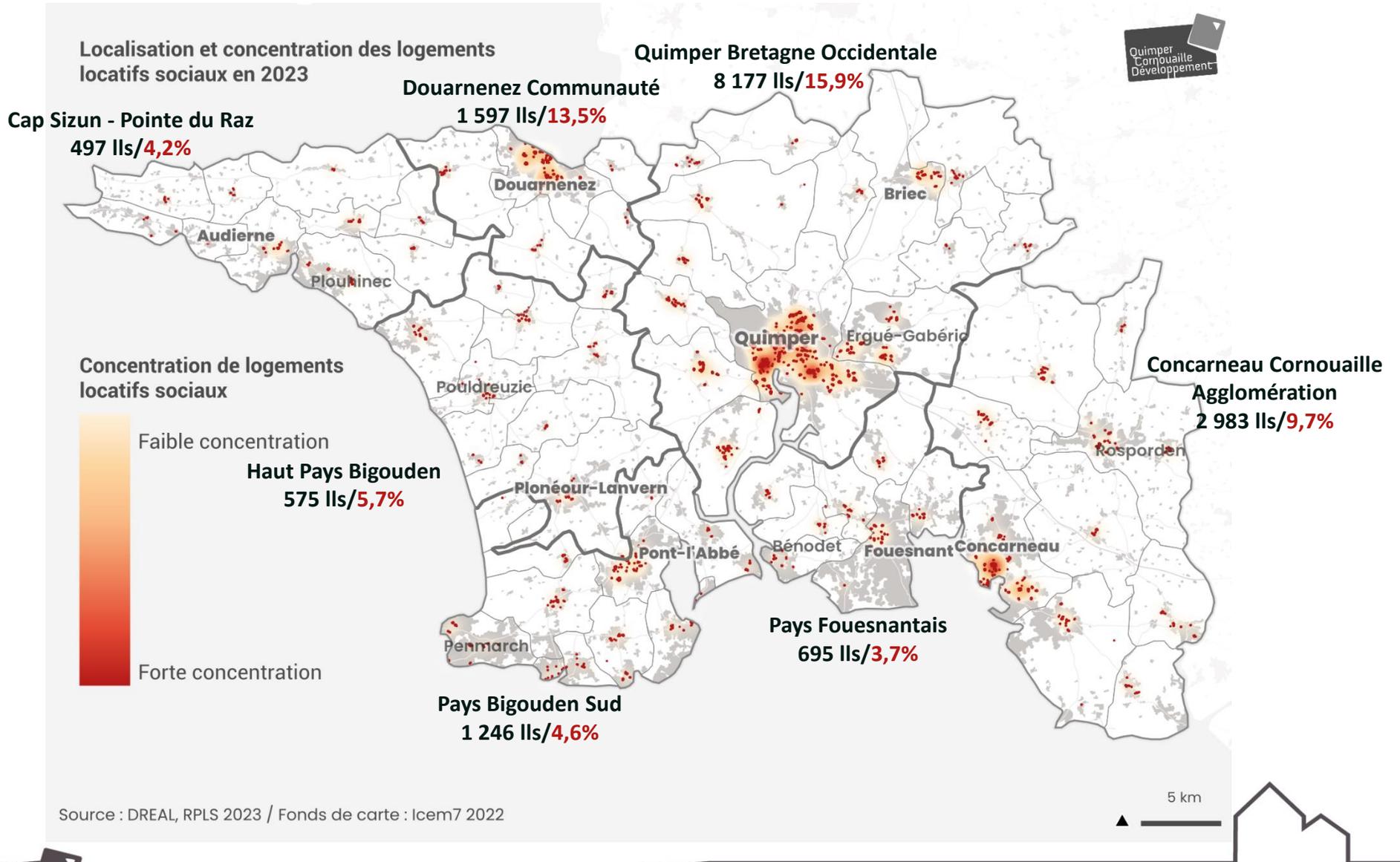


LES LOGEMENTS SOCIAUX

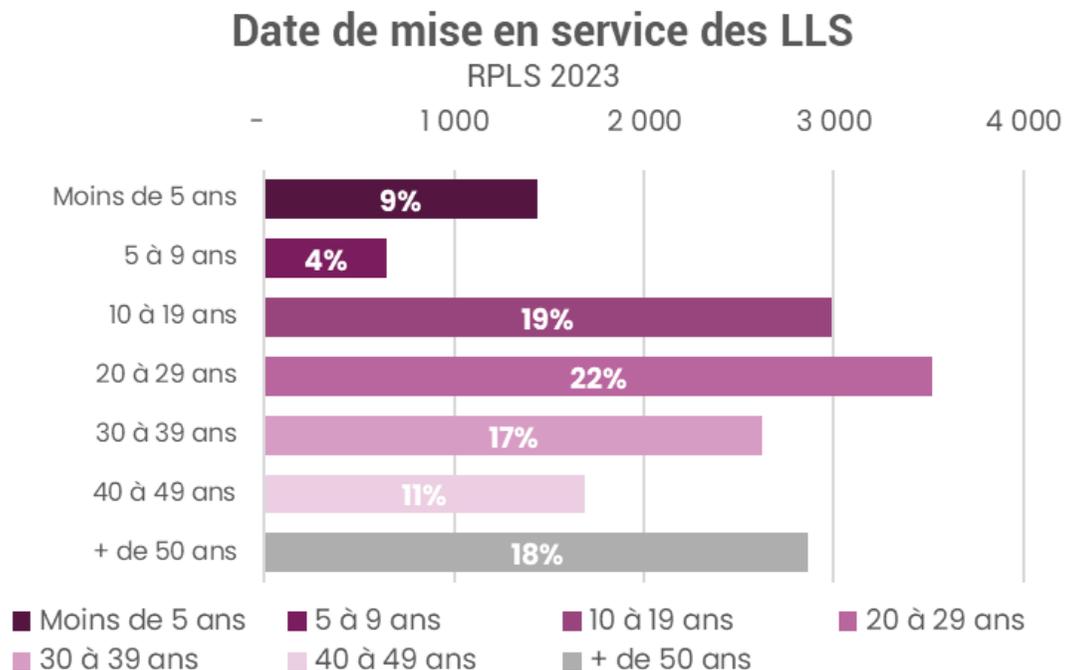
9,7%
De LLS dans
les RP

15 770
logements
locatifs
sociaux
RPLS 2023

□ Une concentration de l'offre dans les centres urbains



□ Une croissance récente du nombre de logements locatifs publics



1 442

LLS de moins
de 5 ans

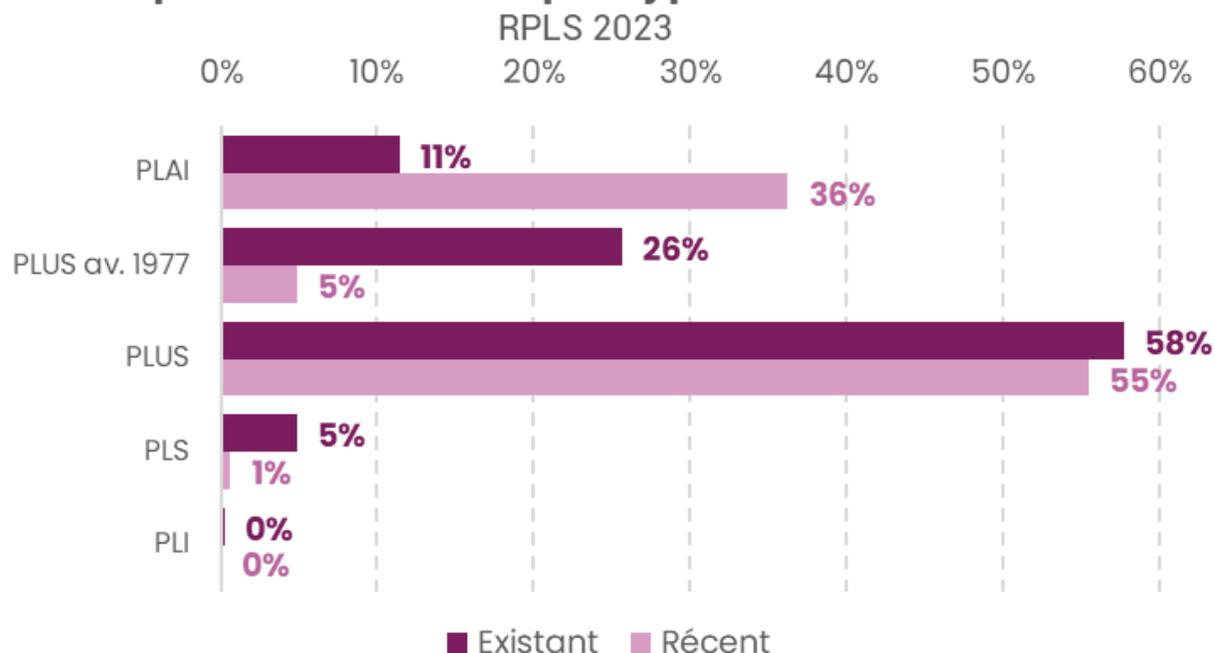
RPLS 2023

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

- Une reprise récente de la production de logements locatifs sociaux
- Production + importante sur la CCPE (16% de LLS -5ans) et Haut Pays Bigouden (15%)
- Une production atone sur Douarnenez communauté (2%)
- **Sur 6 567 logements supplémentaires en 5 ans, 1 442 LLS (22% de LLS)**

□ Un renforcement de l'offre pour les plus fragiles

Répartition des LLS par type de financement



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

41%
de l'offre
récente
RPLS 2023

Programmation

2025-2027

28% de PLAI

48% de PLUS

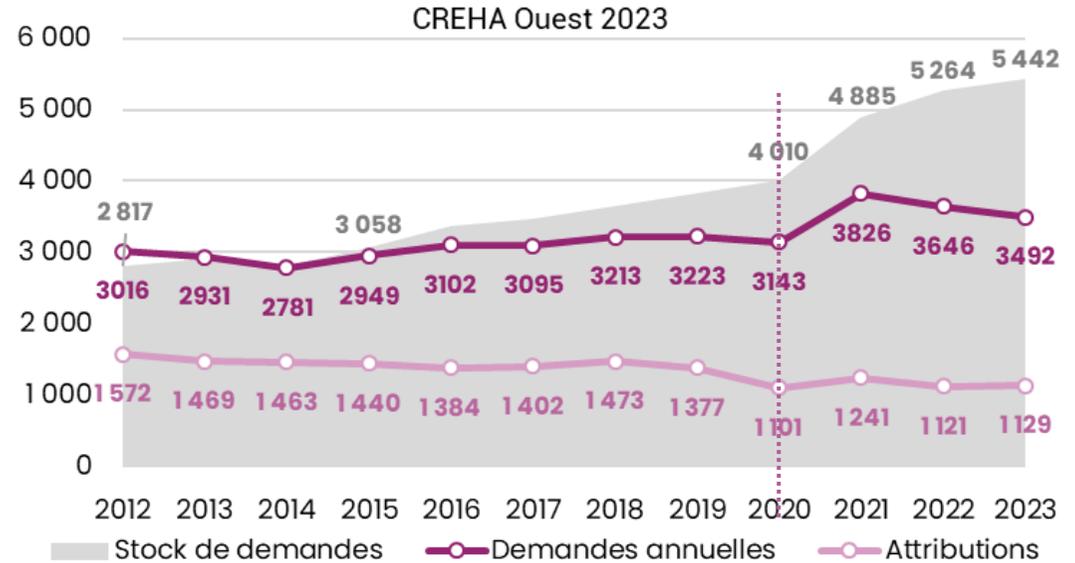
24% de PLS

- Un parc moins abordable sur la CCPF (17% de PLAI et PLUS av.77) mais une production récente qui montre un rééquilibrage (42%)
- CCA (29%), Douarnenez Co (22%) et la CCHPB (29%) produisent moins de PLAI que requis par l'Etat (minimum 30% de PLAI)
- Le parc de Douarnenez communauté majoritairement destiné aux plus fragiles (62% PLAI / PLUS avant 77)

❑ ...et qui ne parvient pas à compenser l'explosion de la demande

- Une explosion de la demande locative sociale depuis la crise COVID (+1607 demandes / +42% par rapport à 2019)
- Corrélée à une baisse des attributions (-248 / -18%)
- Malgré la croissance significative du nombre de logements sociaux (+1442 LLS)
- 12,4 mois d'attente pour une attribution (10,4 en 2020)

Les demandes et attributions externes



Tension locative sociale



❑ Qui sont les demandeurs (externes) en 2023 ?

Le profil-type du demandeur d'un logement social en Cornouaille

- 1/3 des demandeurs ont moins de 30 ans
- 54% des demandeurs sont des personnes seules et 26% des personnes seules + autre (ex : garde alternée)
- + de la 1/2 des demandes sont motivées par :
 - l'inadéquation du logement actuel aux besoins / capacités du ménage (logement trop cher ou trop petit) ;
 - logement repris ou mis en vente par le propriétaire ;
 - Divorce / séparation.
- 58% des demandeurs sont des ménages « prioritaires ».

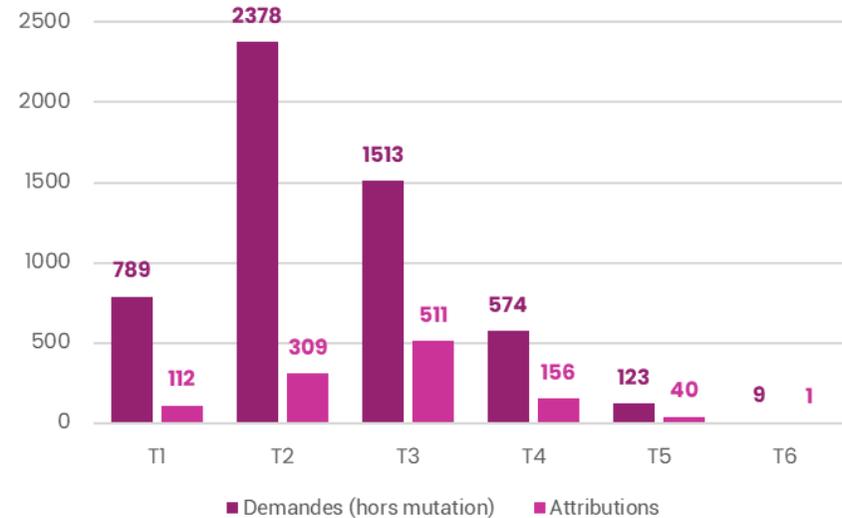
Le besoin-type en logement des demandeurs d'un logement social en Cornouaille

- 40% des demandeurs cherchent un T2 --> Une difficulté à satisfaire la demande de petites typologies (18 mois d'attente pour un T2)
- 50% des demandes sur QBO / 41% des demandes sur Quimper

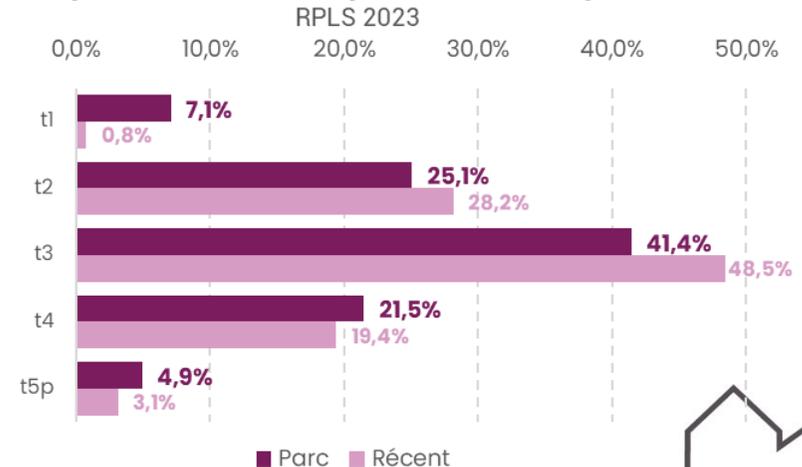
❑ Des difficultés à satisfaire la demande sur les petites typologies

- 18 mois d'attente pour un T2 :
 - 7 demandes pour une attribution en T1,
 - **7,7 en T2**
 - 3 pour un T3 (typologie avec le moins de tension)
 - 3,7 pour un T4
- Une production récente qui privilégie davantage les T3 (écart de +7,1% entre le parc récent et le parc total)

Taille des logements demandé par rapport à la taille des logements attribués (hors mutation)
CREHA Ouest 2023



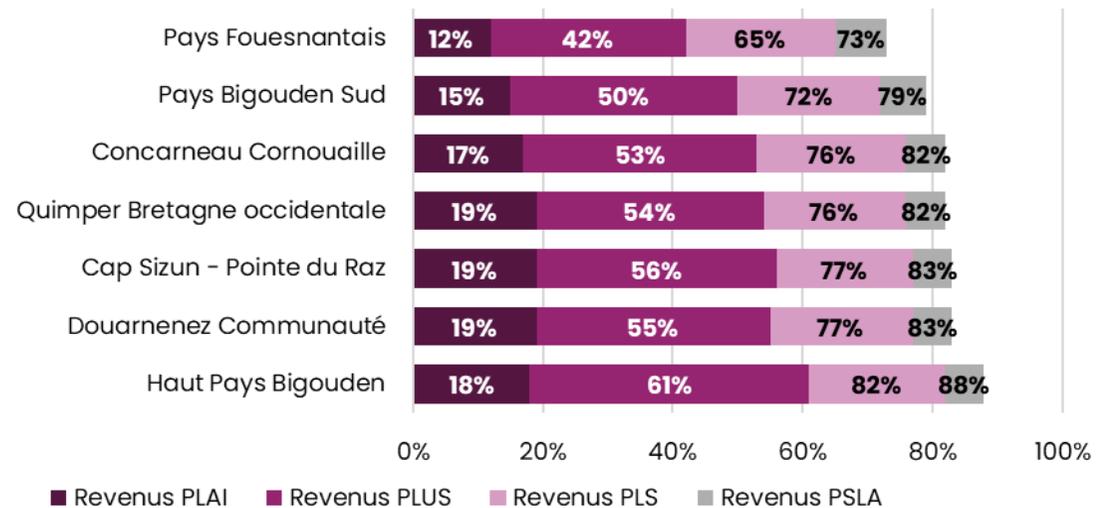
Répartition des LLS par nombre de pièces
RPLS 2023



Revenus des demandeurs et éligibilité des ménages au parc social

- Seulement 12% de ménages éligibles au logement très social sur la CCPF, 19% à QBO et Cap Sizun
- Les logements en PLS pourraient permettre de loger entre 21% et 23% de ménages, gagnant entre 2 435€ et 3 276€ par mois (pour un couple)

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



A vous la parole

Comment soutenir la production de nouvelles opérations ?

Comment améliorer la rotation dans le parc social ?

Quelles nouvelles formes et typologies pour répondre aux besoins ?





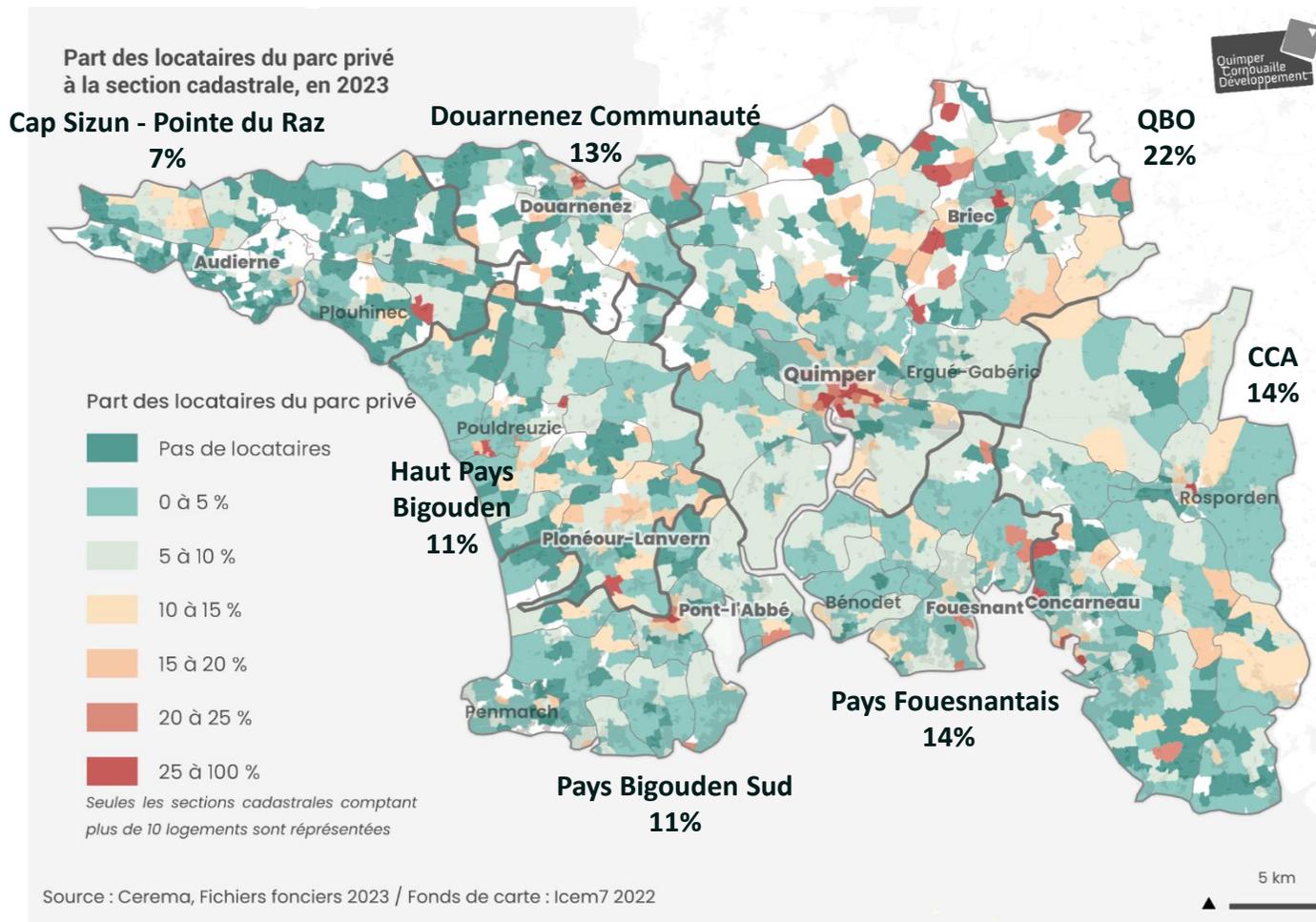
LE PARC LOCATIF PRIVÉ

□ Un parc locatif privé structurellement restreint

15,3 % du parc de résidences principales sont des logements locatifs privés*

46% des logements locatifs privés sont localisés sur QBO (pour seulement 32% du parc de résidences principales)

+0,4%
entre 2010
et 2021



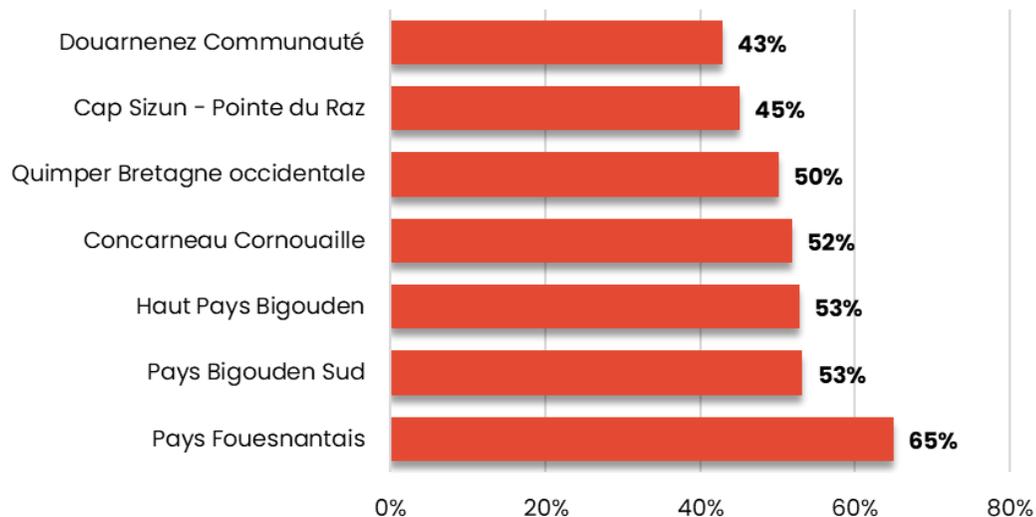
*selon les fichiers fonciers du CEREMA

Un parc locatif privé de plus en plus cher

Des prix de plus en plus élevés dans les communes de Cornouaille, avec un loyer à la relocation de 790€ pour un T3 de 65m²

Un marché de plus en plus inaccessible pour les ménages, entre 43% et 65% des ménages peuvent s'y loger

Éligibilité des ménages au locatif privé
INSEE FiLoSoFi 2021; modélisation QCD 2024



Loyer à la relocation en novembre 2024

12€/m²
Appartements
Finistère

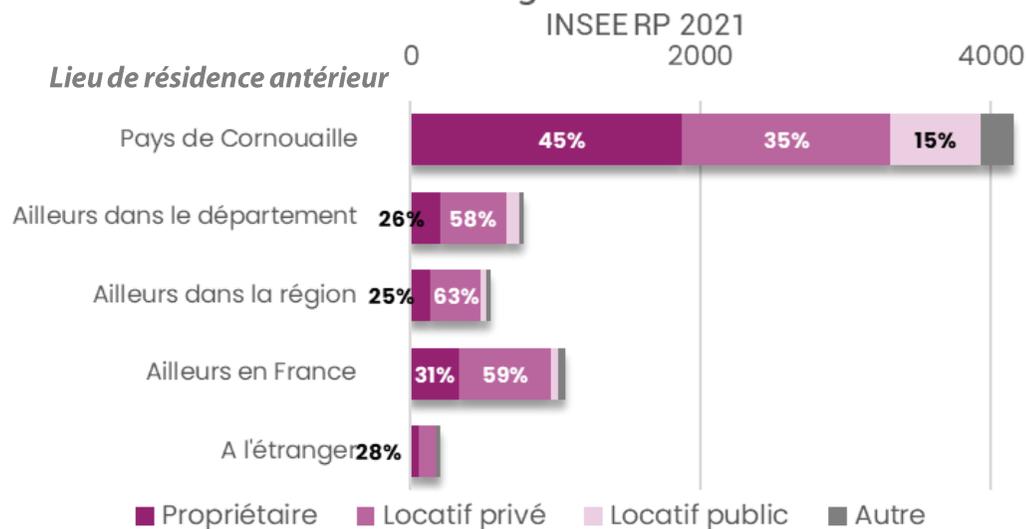
En 1 an
+2,4%
Prix des
loyers

9,6€ à Landudal, 12€ à Quimper, 13,9€ à La Forêt-Fouesnant

□ Un rôle d'accueil des jeunes ménages

- **45%** des jeunes actifs cornouaillais (20-34 ans) ayant changé de logement sont devenus propriétaires,
- **35%** d'entre eux occupent le parc locatif privé.
- **28%** des jeunes actifs venant d'autres territoires deviennent propriétaires
- **60%** de ces jeunes s'installent dans le parc locatif privé

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



Dans un territoire où la croissance est portée par le solde migratoire, le parc locatif privé est une porte d'entrée essentielle au renouvellement de la population

A vous la parole

Quels outils pour reconstituer une offre locative privée ?

Quel est la dynamique sur l'investissement locatif en Cornouaille ?

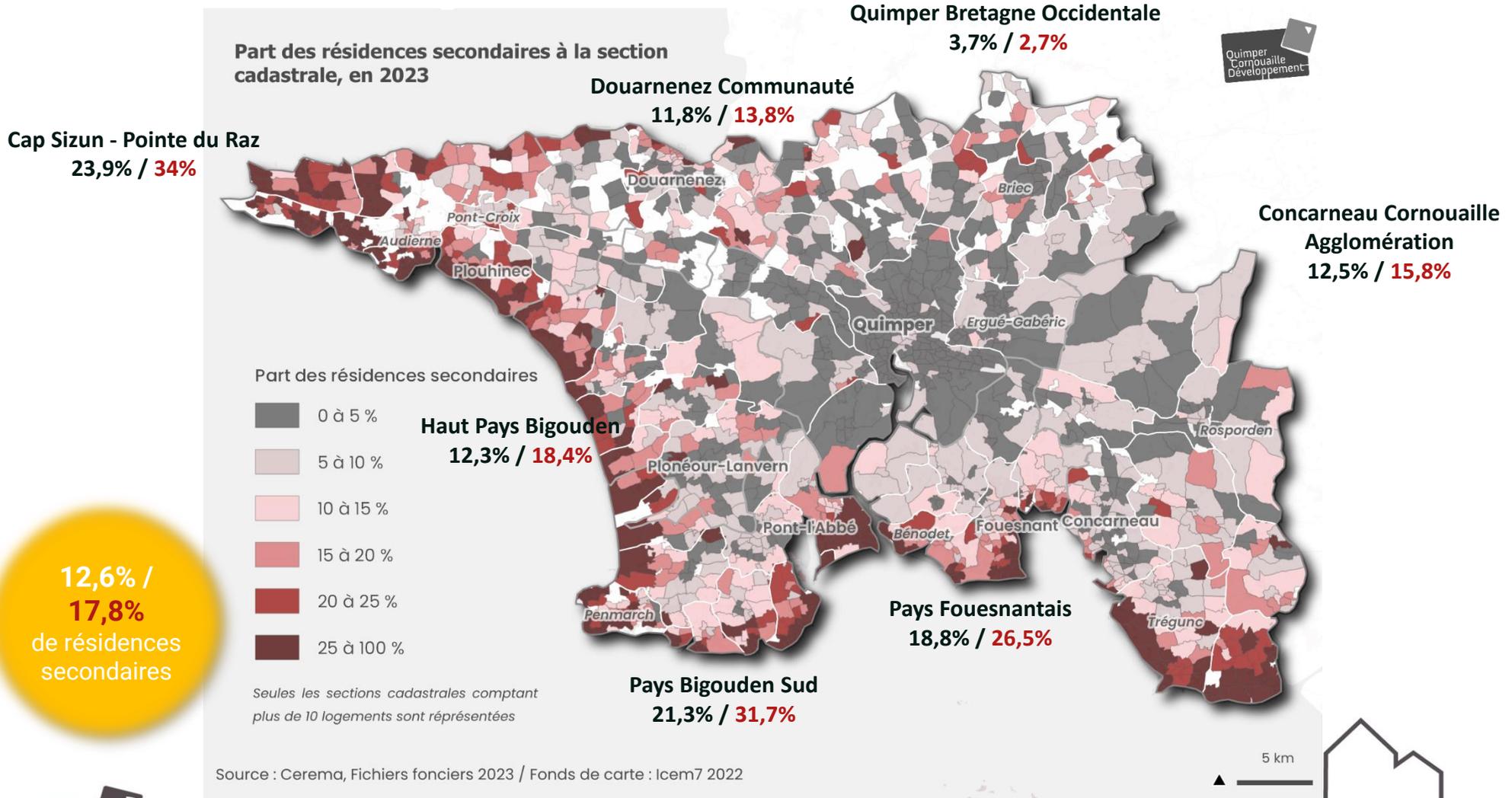




LES MEUBLÉS TOURISTIQUES ET RÉSIDENCES SECONDAIRES

□ Des résidences secondaires localisées sur le littoral

Sources : Fichiers Fonciers 2023 / INSEE 2021



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

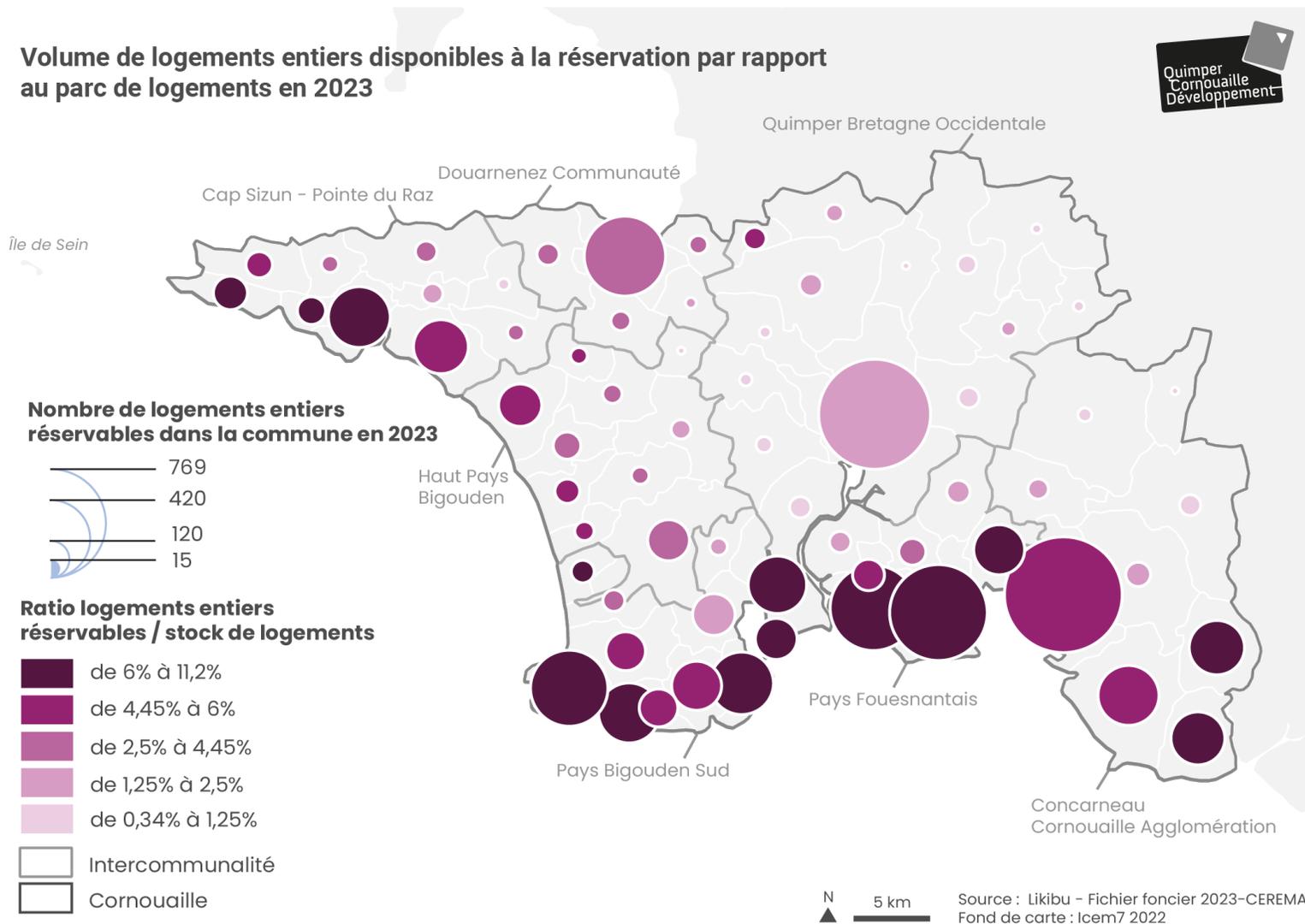
□ Une pression non-négligeable sur le parc de logements

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

+ 34 %
d'annonces de
meublés entre
2021 et 2023

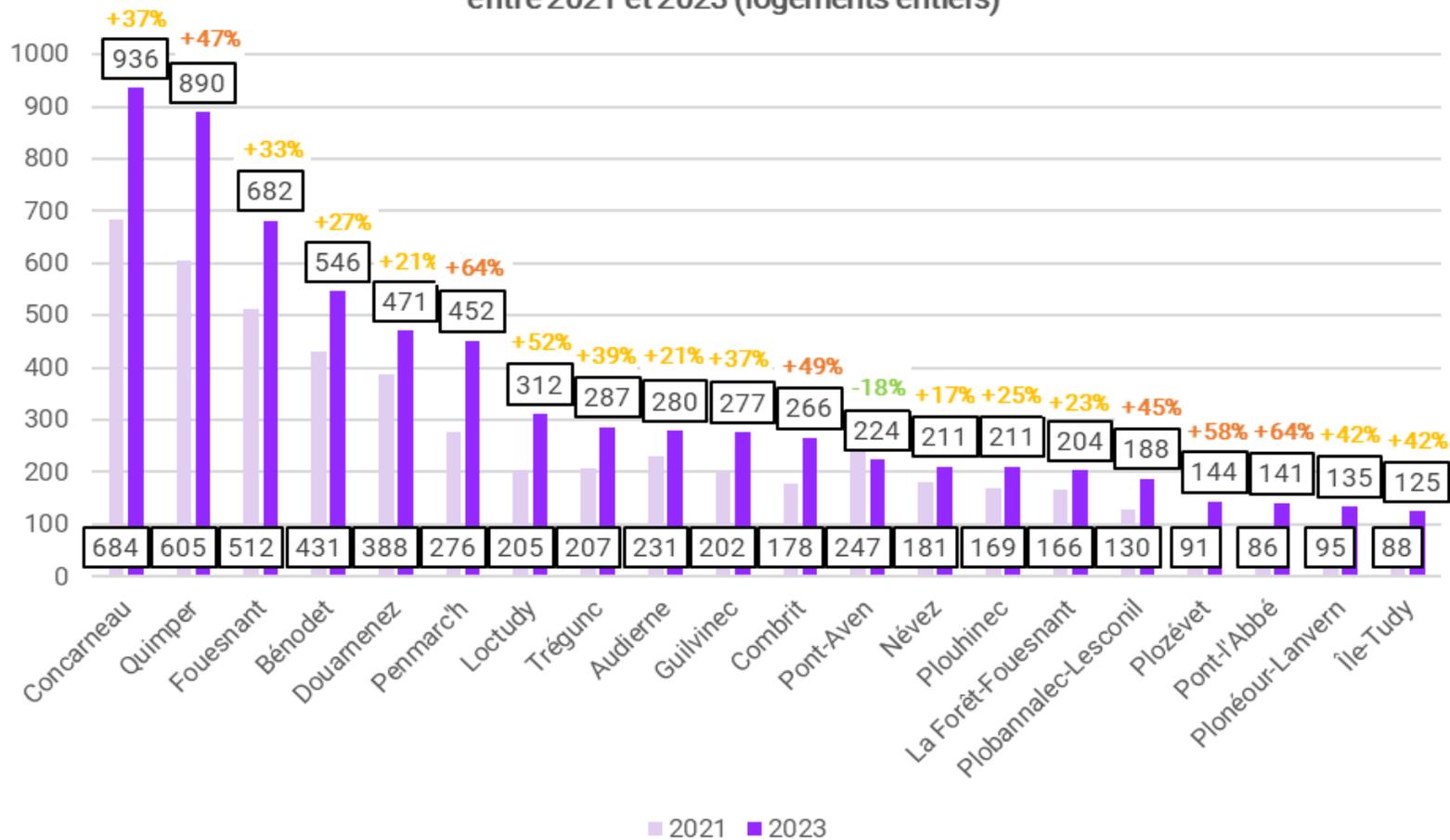
4,5 % du parc
de logements de
Cornouaille
(jusqu'à 7,5 % en
CCPBS)

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



☐ Une hausse marquée sur le pays bigouden et Quimper

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



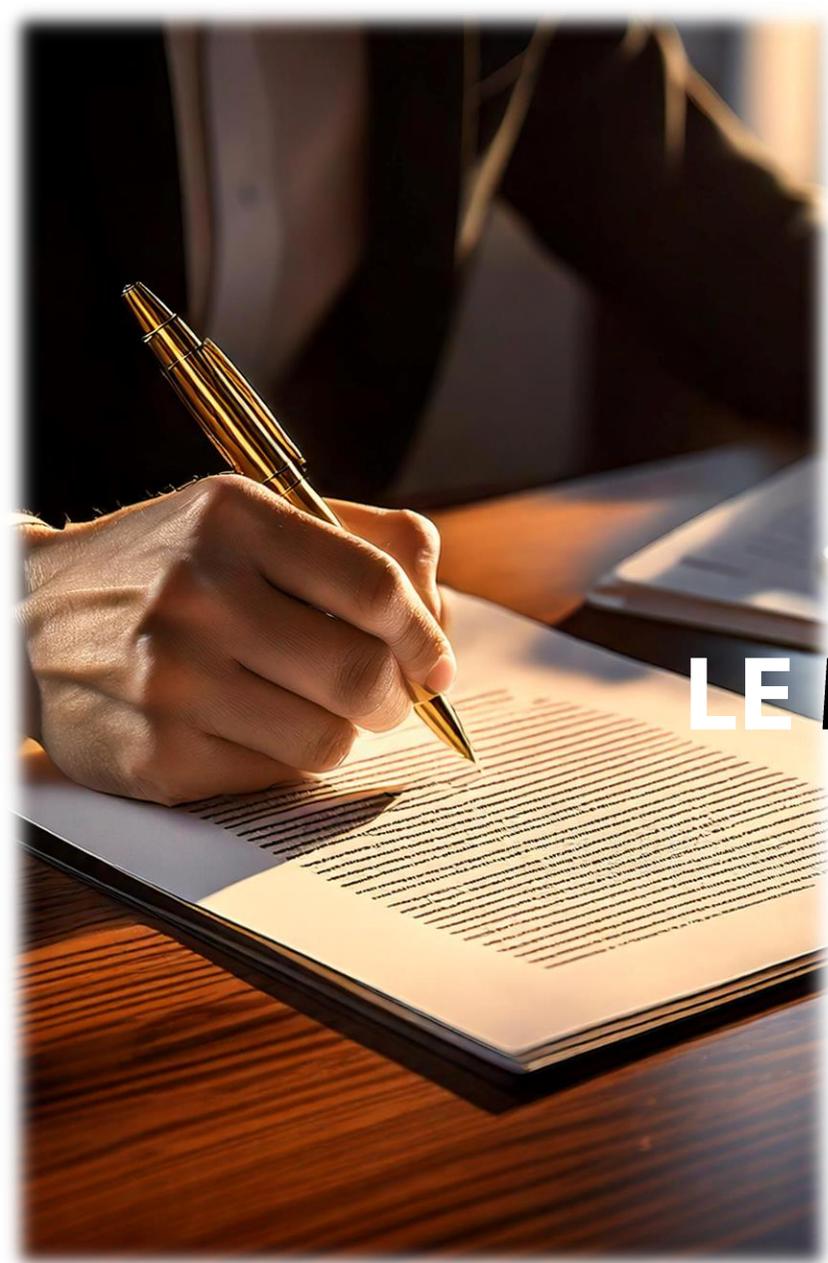
+ 22,3 %
de chiffre
d'affaires
en 2023
par rapport
à 2021
(8 726
euros par
bien et par an
contre
7 132 euros
en moyenne
en 2021)

A vous la parole

Question 1 : qu'observez-vous à l'échelle de votre territoire (développement de certaines pratiques, cohabitations entre les différents usagers, offre de logements en général) ?

Question 2 : quels outils de régulation vous paraissent intéressants pour maîtriser le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques ?





LE MARCHÉ IMMOBILIER

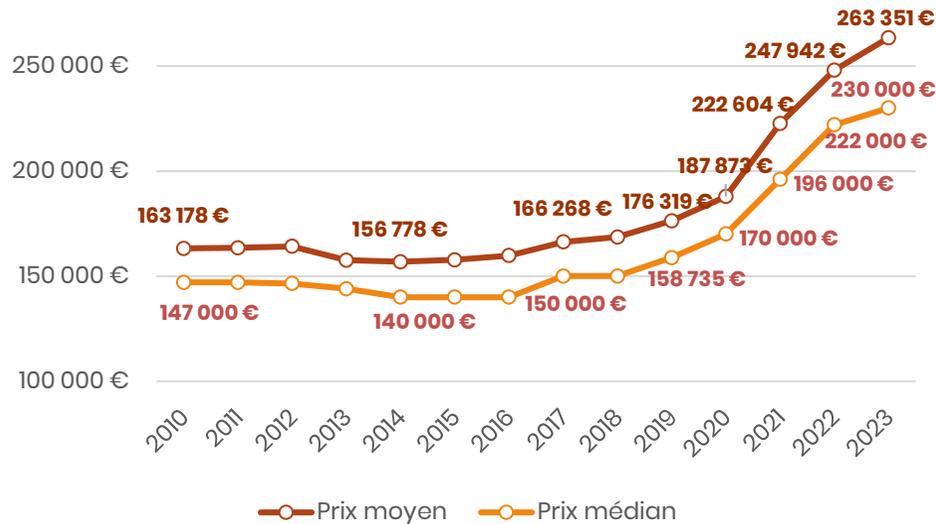
124 000€
pour un
appartement
DV3F 2023

263 000€
pour une
maison
DV3F 2023

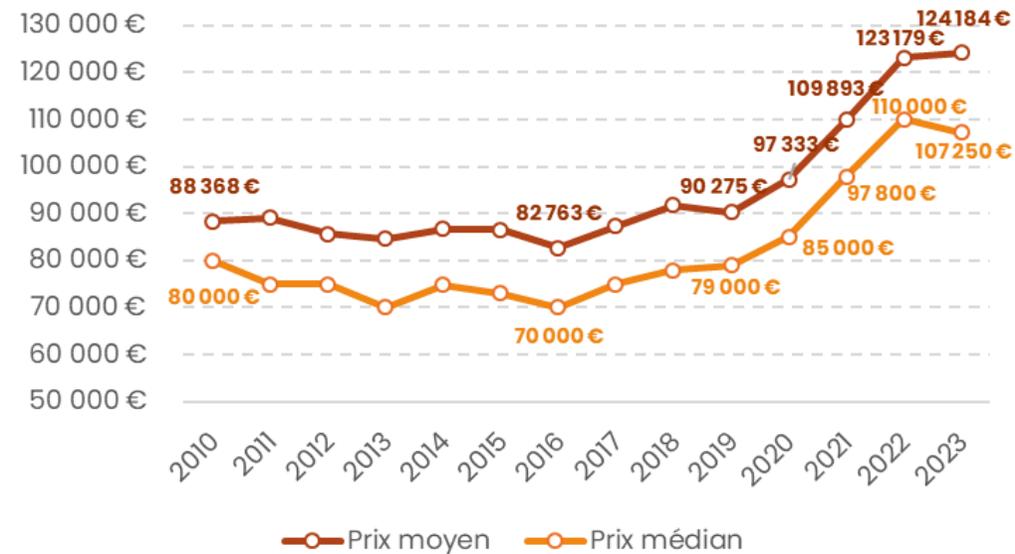
Parc ancien

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

Évolution du prix des maisons dans le Pays de Cornouaille



Évolution du prix des appartements dans le Pays de Cornouaille

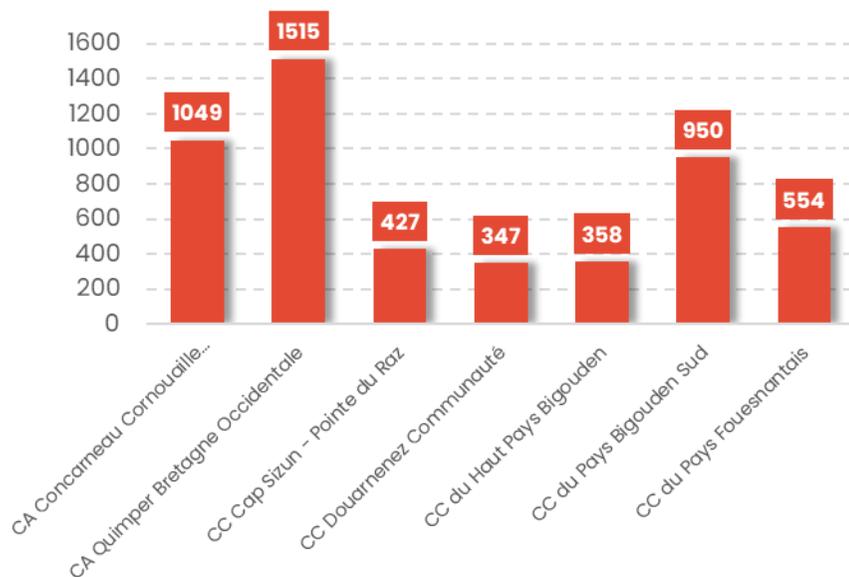


- Une accélération de la hausse des prix depuis la crise du Covid19

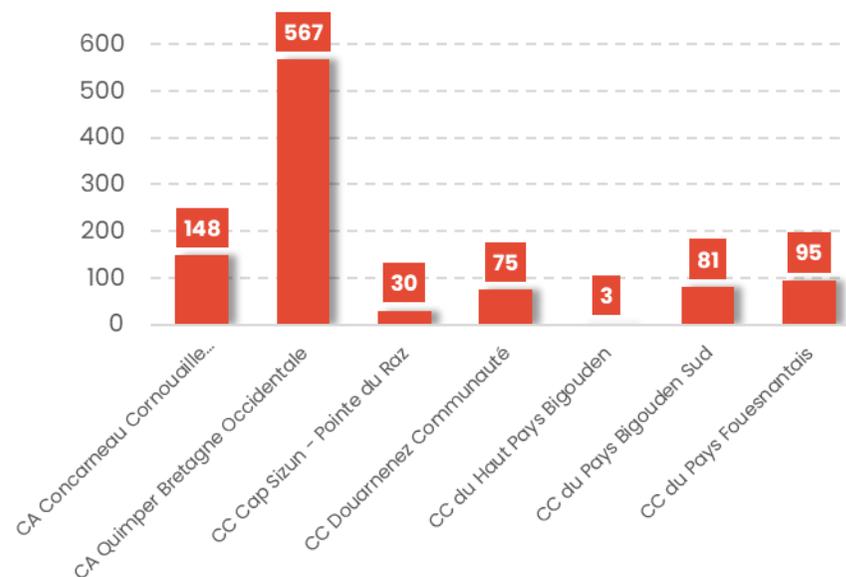
Source : CEREMA 2024 – Base de données DVF / Traitement QCD

□ Une appétence particulière pour les maisons

Ventes de maisons en 2023



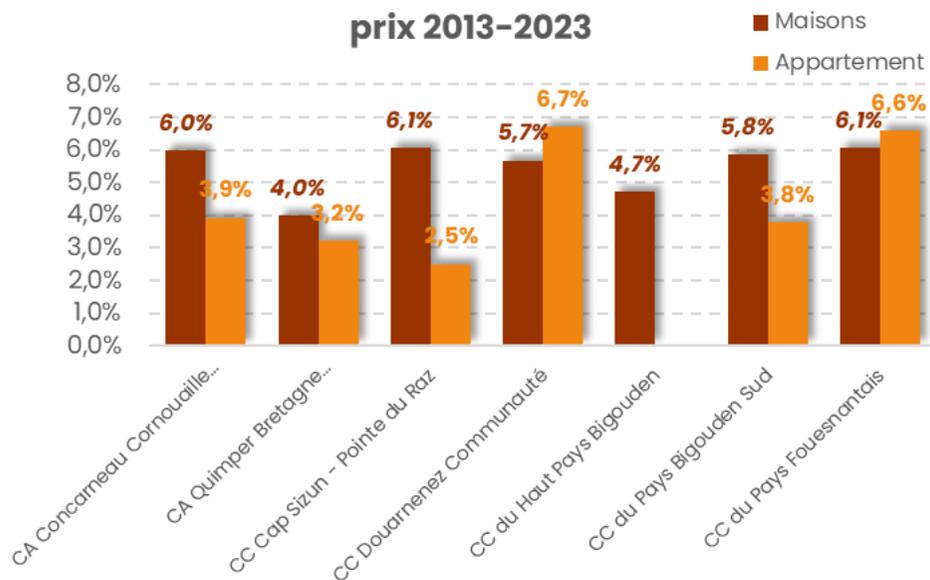
Ventes d'appartements en 2023



- 83 % des ventes de logements sont des maisons, quand le parc individuel concerne 73 % des logements.
- 57 % des ventes d'appartements sur la C.A de Quimper Bretagne Occidentale pour 49 % du parc de logements collectifs de Cornouaille

□ Une augmentation importante des prix davantage portée sur les maisons

Taux de croissance annuel moyen des prix 2013-2023



+167 700 € sur la CCPF

+125 600 € sur Concarneau Cornouaille

+121 800 € Haut Pays Bigouden

+99 600 € Cap Sizun – Pointe du Raz

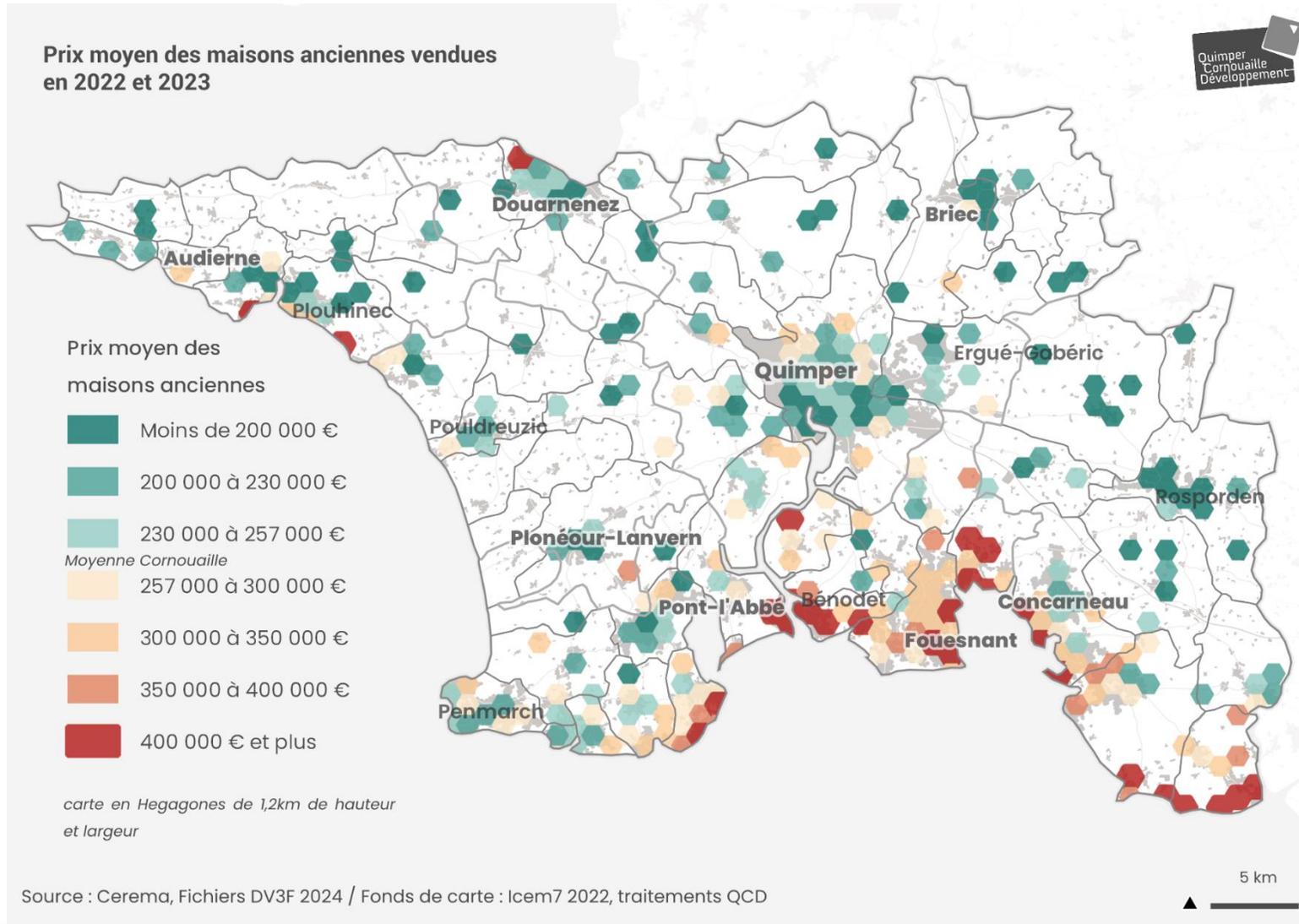
+92 200€ Douarnenez Co

+84 000 € Pays Bigouden Sud

+72 800 € sur QBO

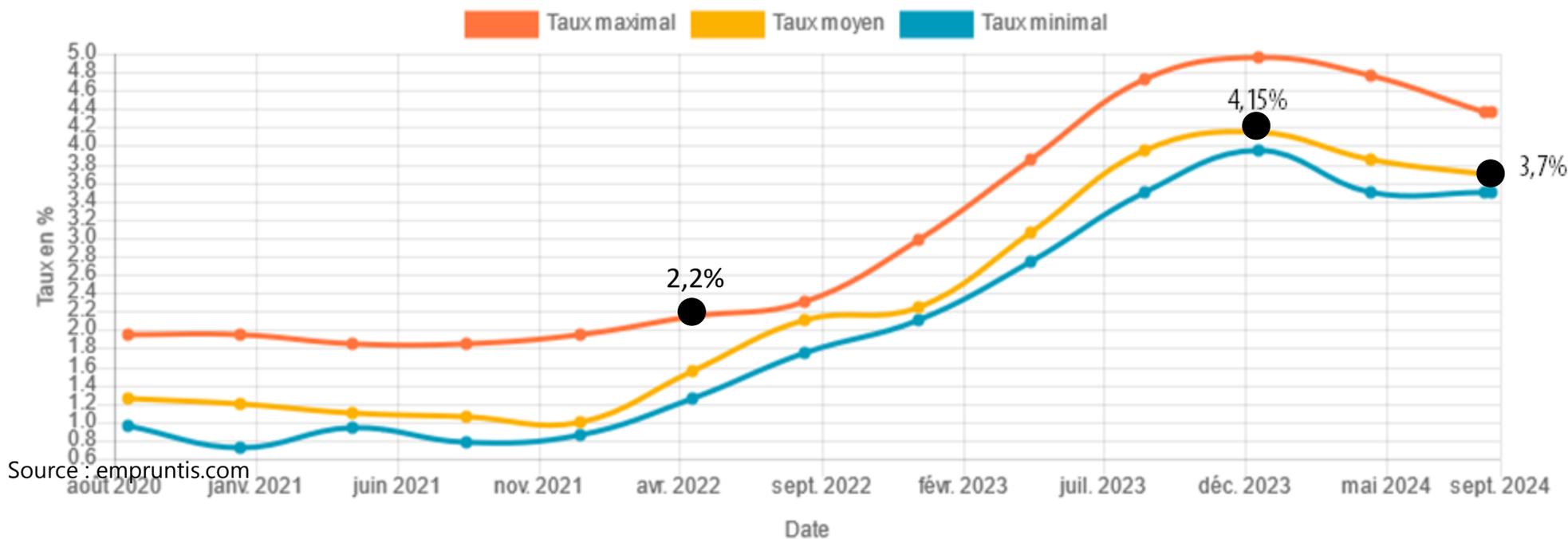
- Des prix qui s'envolent sur la CCPF
- Quimper Bretagne Occidentale dans la moyenne départementale

Un littoral Sud qui se démarque du reste du territoire



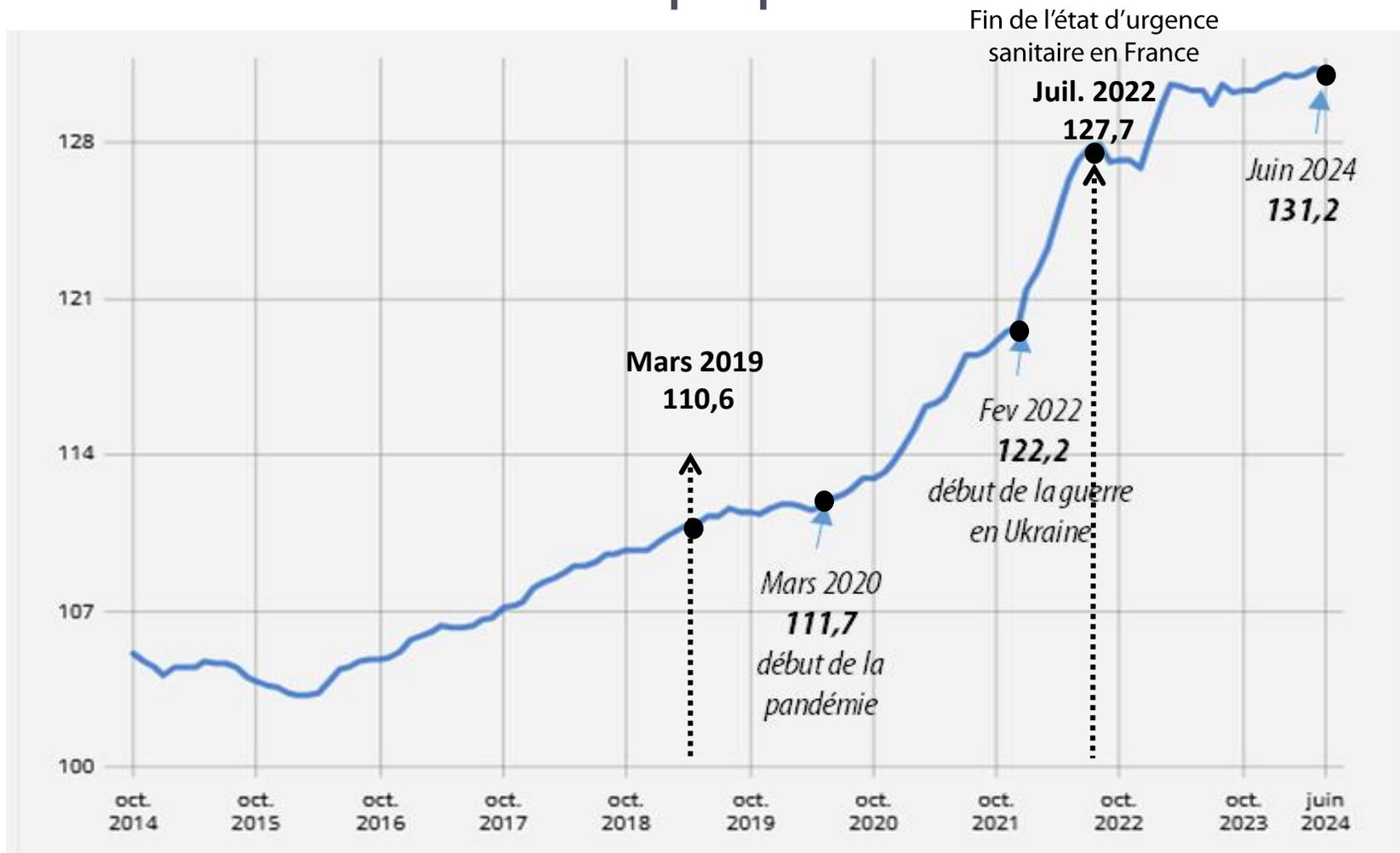
□ Un taux d'emprunt qui amorce une baisse

Taux en Bretagne pour un crédit de 20 ans



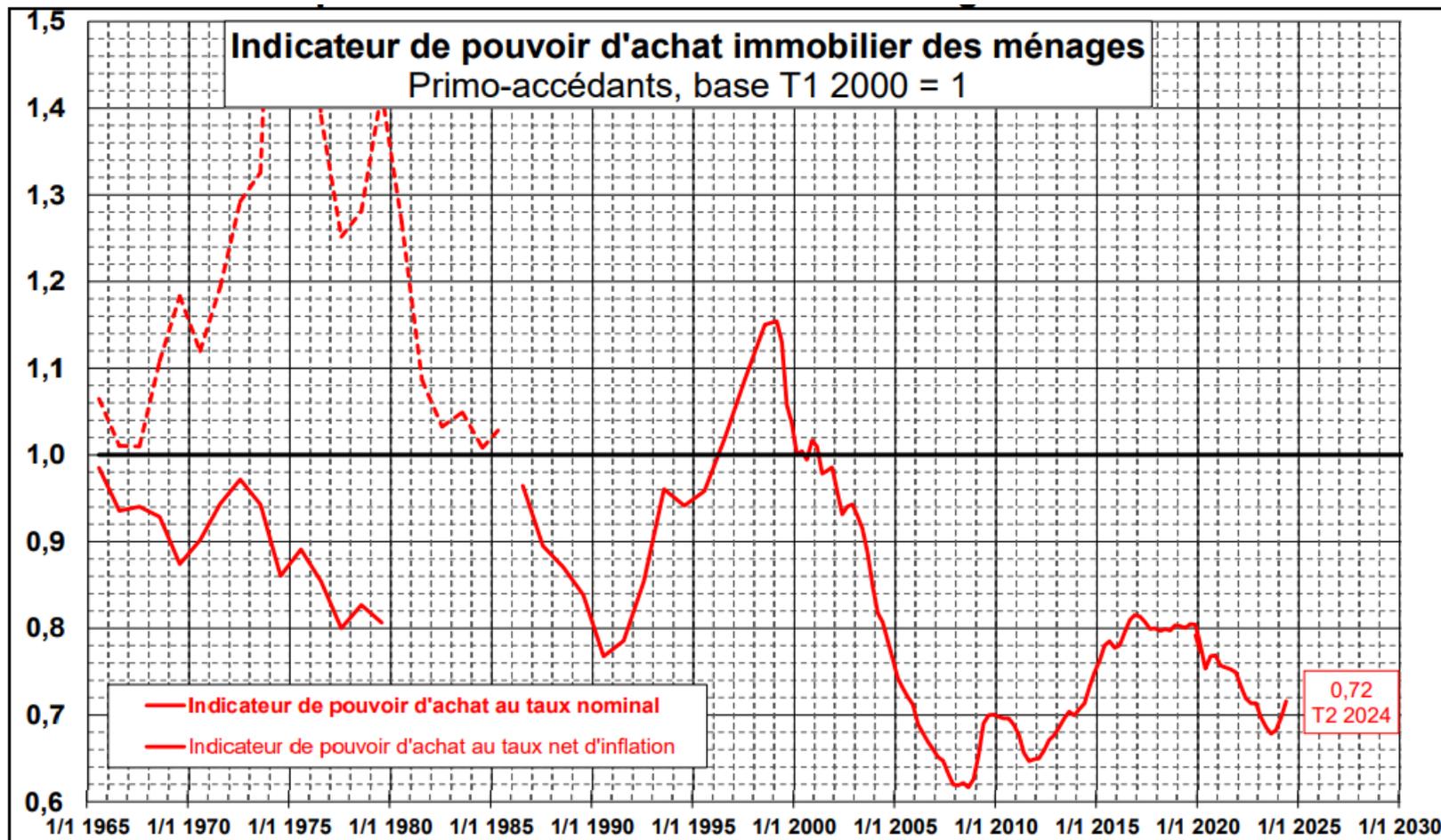
- Les taux sont désormais de retour à leur niveau d'il y a 18 mois
- Prévisions d'un taux moyen se stabilisant autour de 3 % en 2025
- Le recul des taux pourrait relancer la hausse des prix

□ Un coût de la construction qui peine à se stabiliser

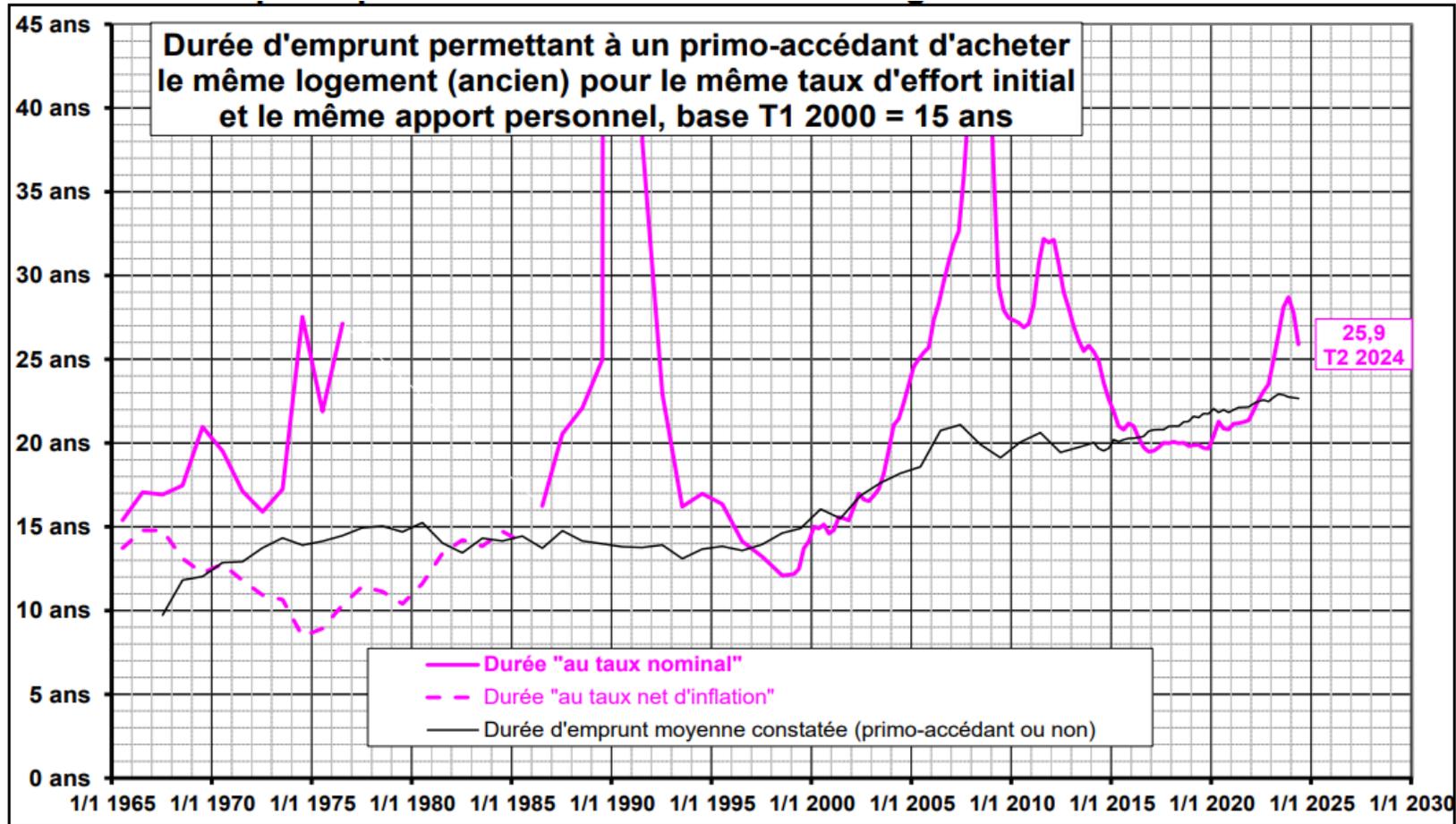


Quelle conjoncture pour la construction en 2025 ?

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



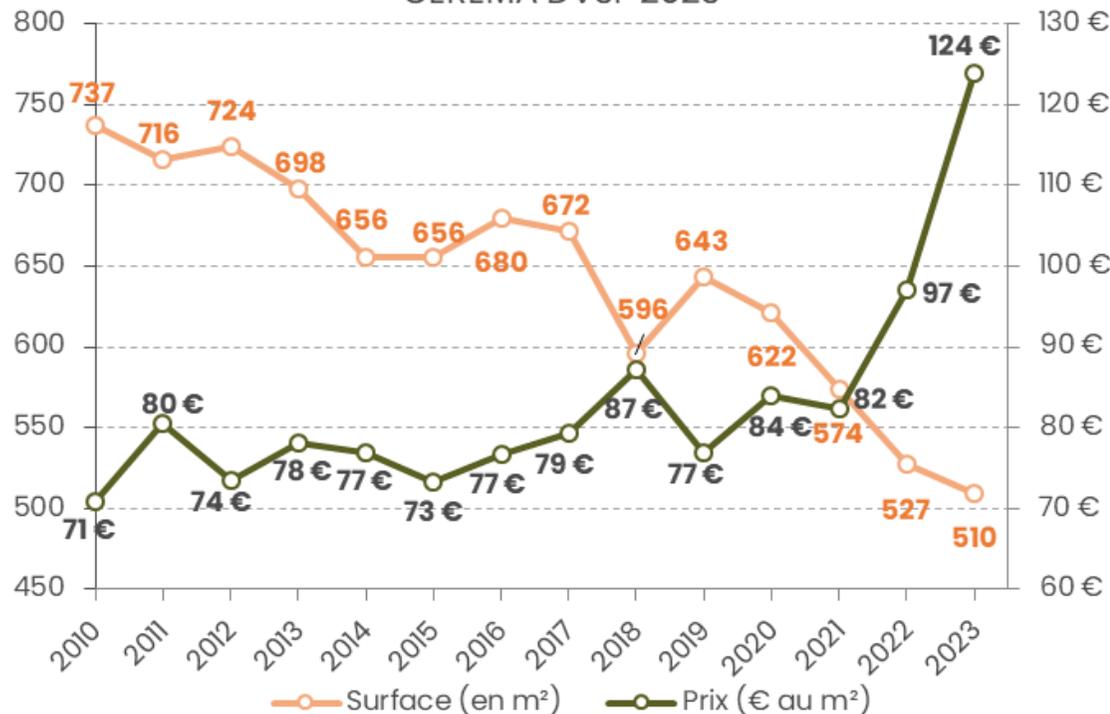
☐ +10 années de crédit en 25 ans pour acquérir le même logement



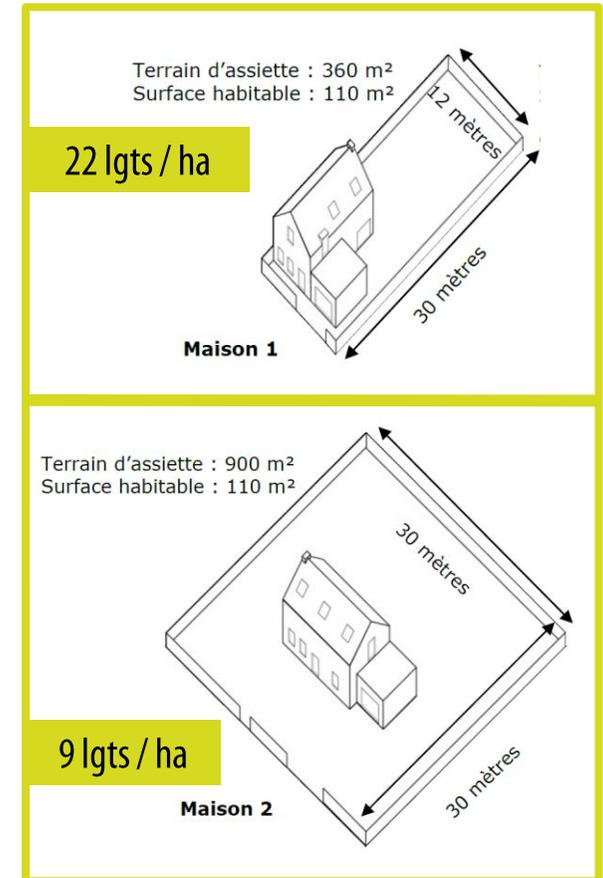
□ Une réduction de la taille des terrains afin de maintenir des prix relativement stables

Surfaces et prix médian des terrains

CEREMA DV3F 2023

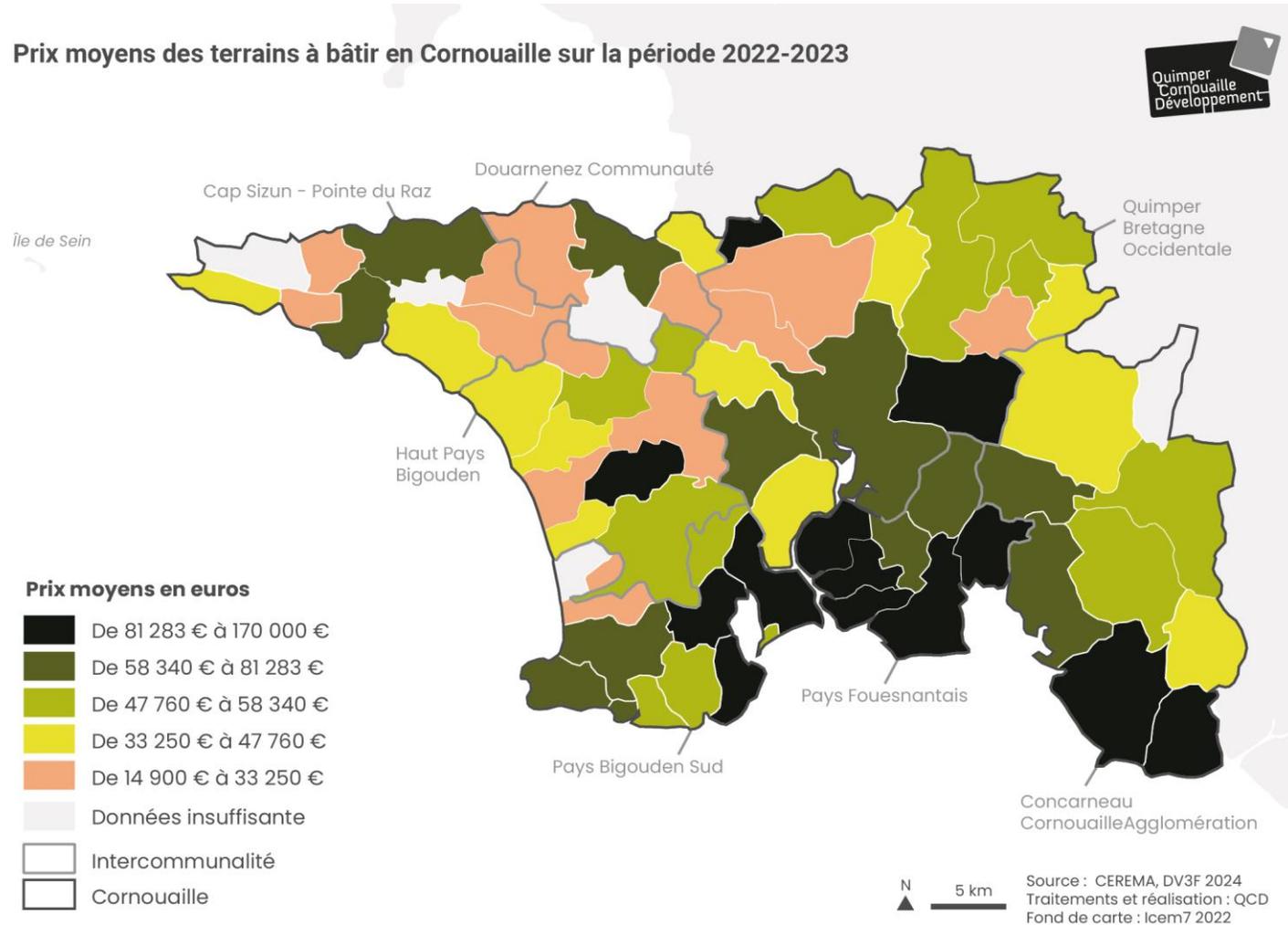


Une baisse de la taille des terrains et une augmentation rapide du prix des terrains à bâtir



Un prix médian plus élevé sur le littoral sud et autour de Quimper

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



Point mort cornouaillais

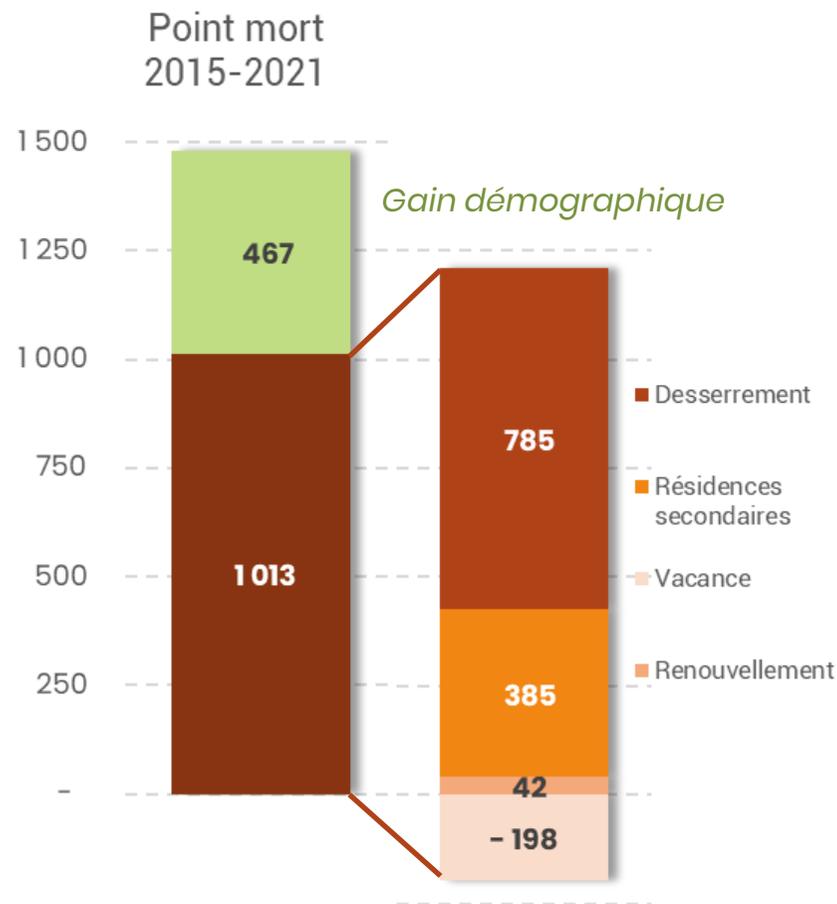
La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes)

1 481 logements ont été commencé chaque année sur la période 2015-2021 :

- 1 013 d'entre eux ont permis de maintenir la population à l'équilibre
- 467 ont permis un gain démographique sur la période

Le desserrement des ménages est le principal besoin du point mort (785 logements par an)

L'augmentation des résidences secondaires augmente aussi le besoin en logements



A vous la parole

Quelles perspectives pour les prix du marché en Cornouaille ?

Y-a-t'il un retour des primo-accédants dans les acquéreurs potentiels ?

La baisse récente des taux permet-elle de solvabiliser davantage les ménages ?



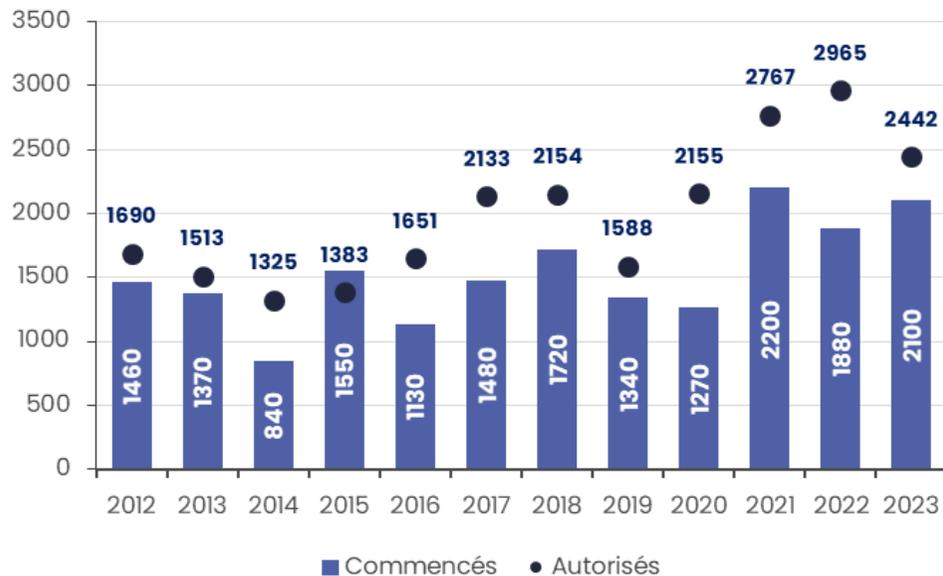


L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

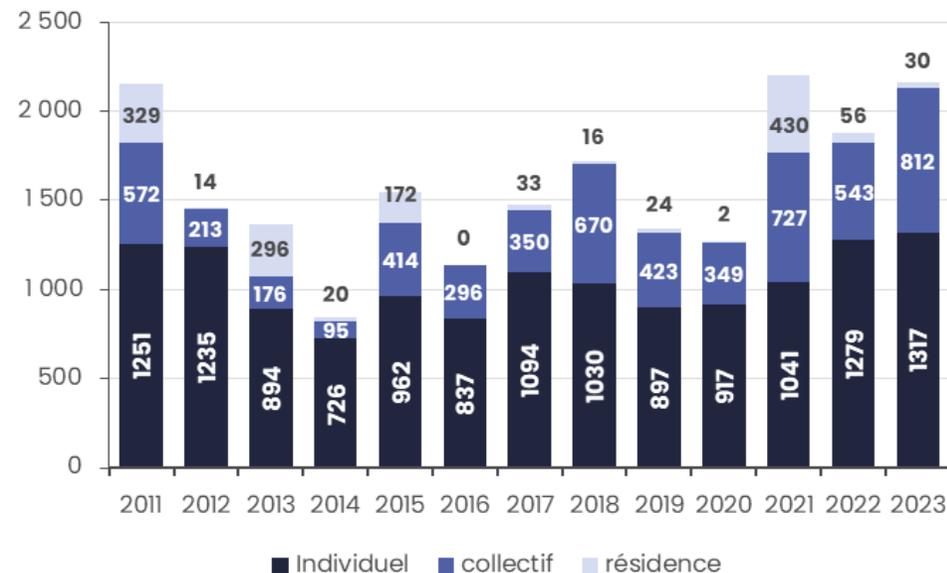
Adobe Firefly

□ Une baisse du nombre d'autorisations

Évolution du volume des logements commencés et autorisés en Cornouaille



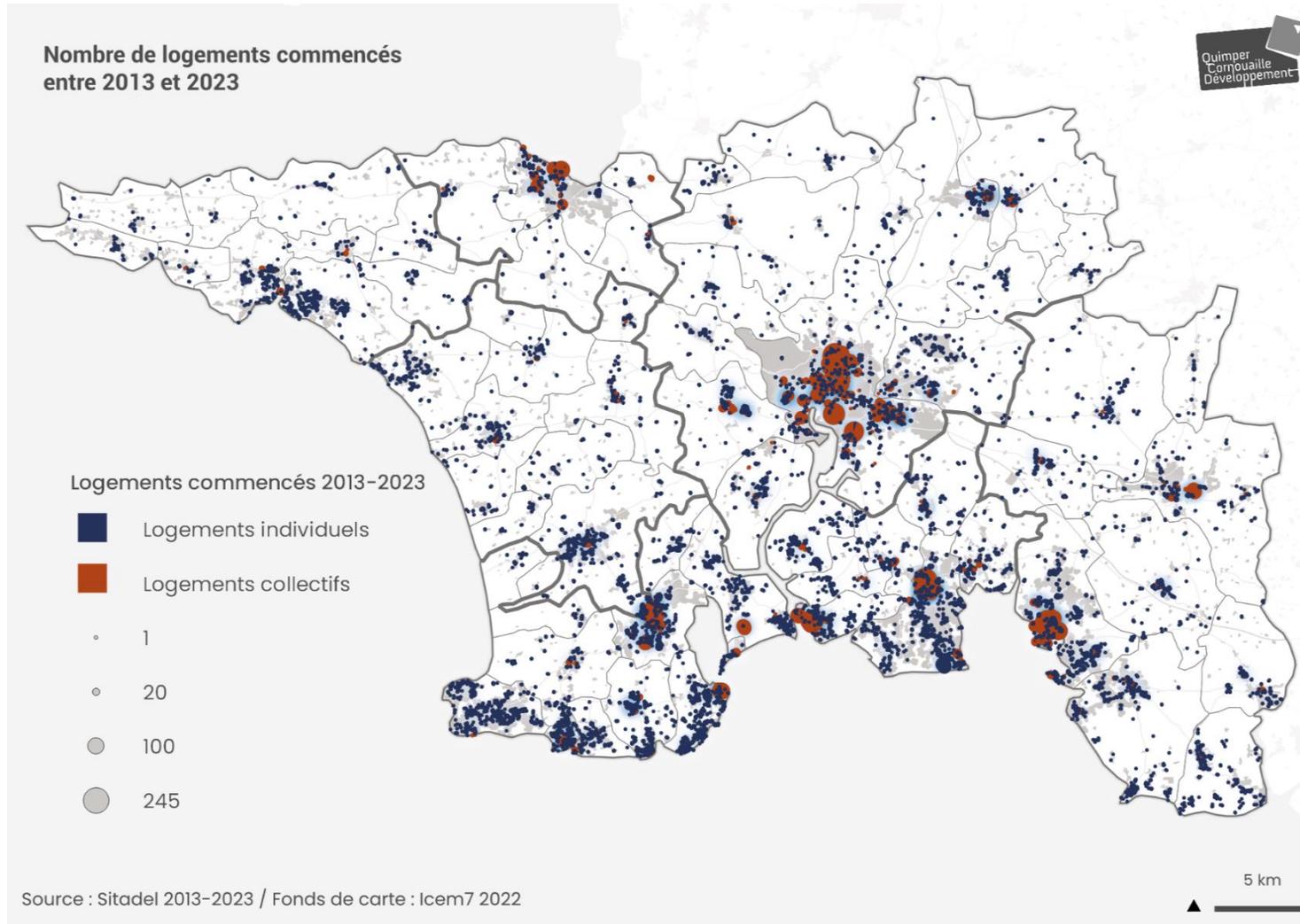
Évolution du volume des logements commencés par type de logements



Une forte augmentation en 2023, de la part des logements collectifs dans les logements commencés (39% contre 29% en 2022)
 Mais une majorité de logements construits en individuel

*Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

Un dynamisme important présent notamment le Sud de la Cornouaille

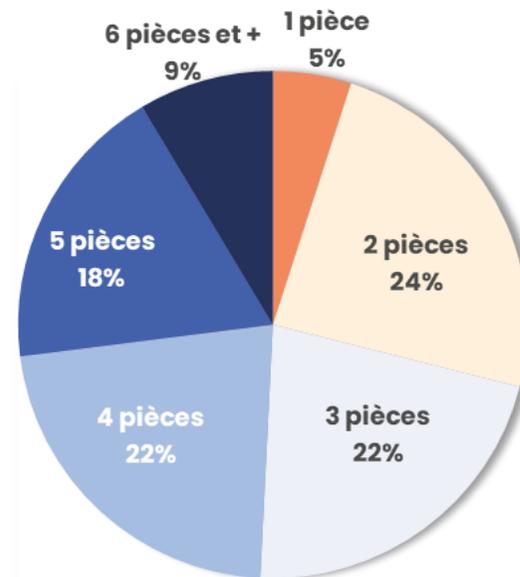


□ Typologies des logements produits

Une moitié de logements produits font 4 pièces et plus, autant font 3 pièces et moins :

- Rappel, 69% du parc actuel est composé de T4 et plus
- Une modification des typologies est à l'œuvre, assez mineure pour changer le parc de logements

Nombre de pièces des logements autorisés
Sitadel 2023



A vous la parole

Quelles sont les perspectives, à court-terme, pour les constructeurs locaux ?

Constatez-vous un changement dans les permis d'aménager ?

La maison individuelle est-elle toujours autant recherchée ?

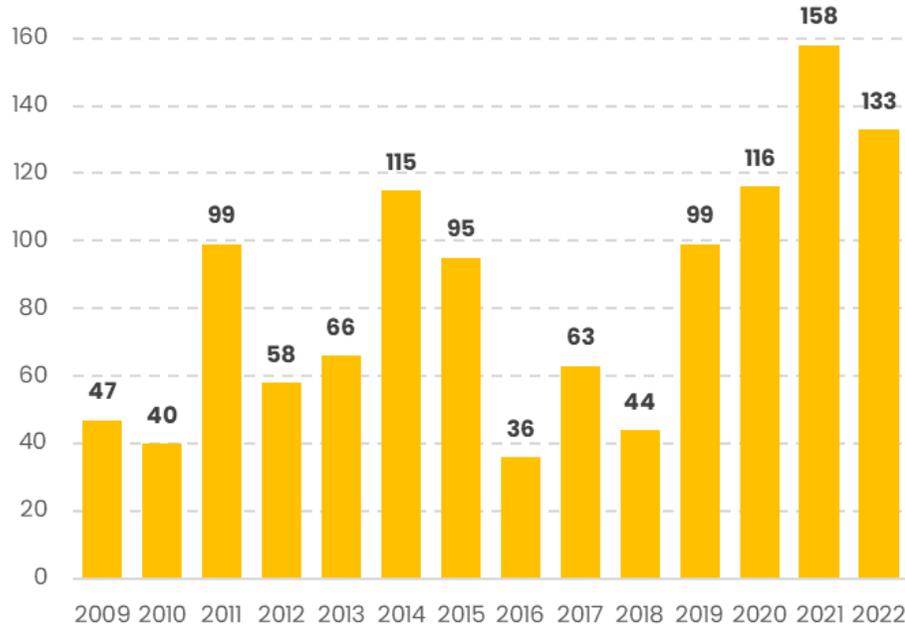




L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Le logement abordable, des aides dépendantes du contexte réglementaire

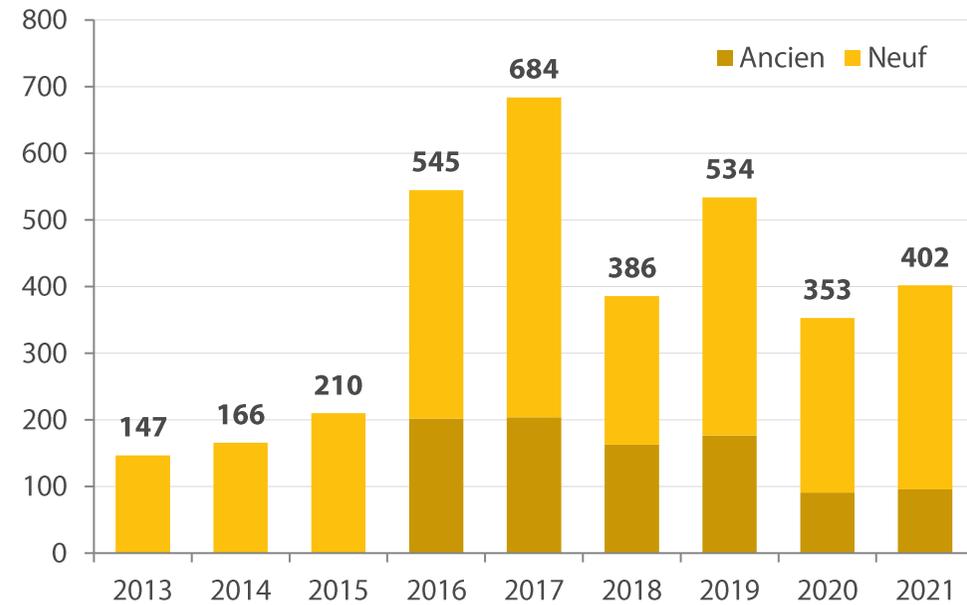
Évolution du nombre de PSLA en Cornouaille



- Loi ELAN de 2018 : les PSLA sont comptabilisés dans les logements sociaux

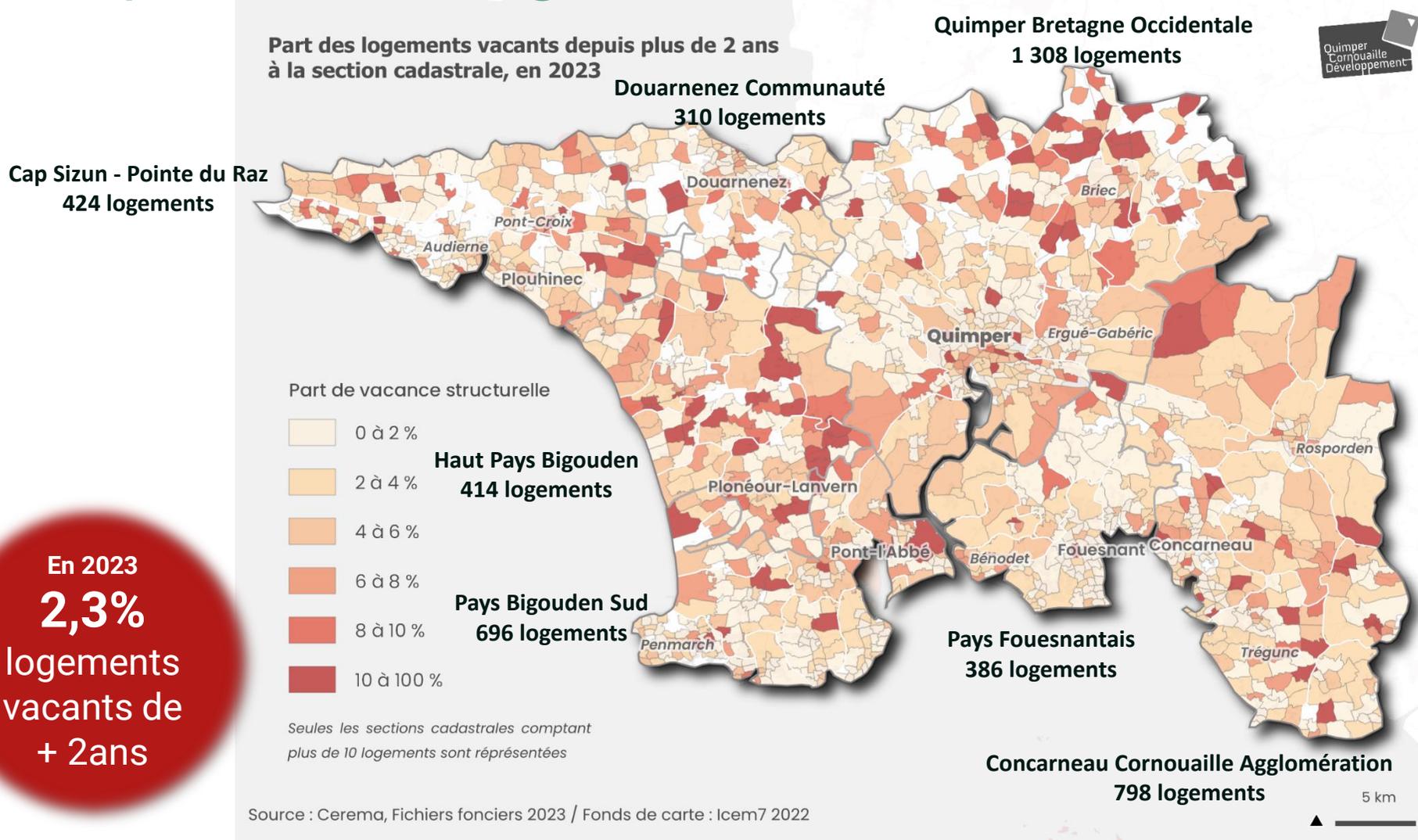
- Des enjeux de pérennisation de l'investissement public, dans un contexte de tension foncière
- Vers l'expérimentation de nouveaux procédés pour développer l'offre abordable ?

Évolution du nombre de PTZ émis en Cornouaille



2024 : recentrage du PTZ sur les logements collectifs neufs en zone tendue ou anciens avec travaux en zone détendue et élargissement de la cible financière

Un potentiel de logements vacants limité



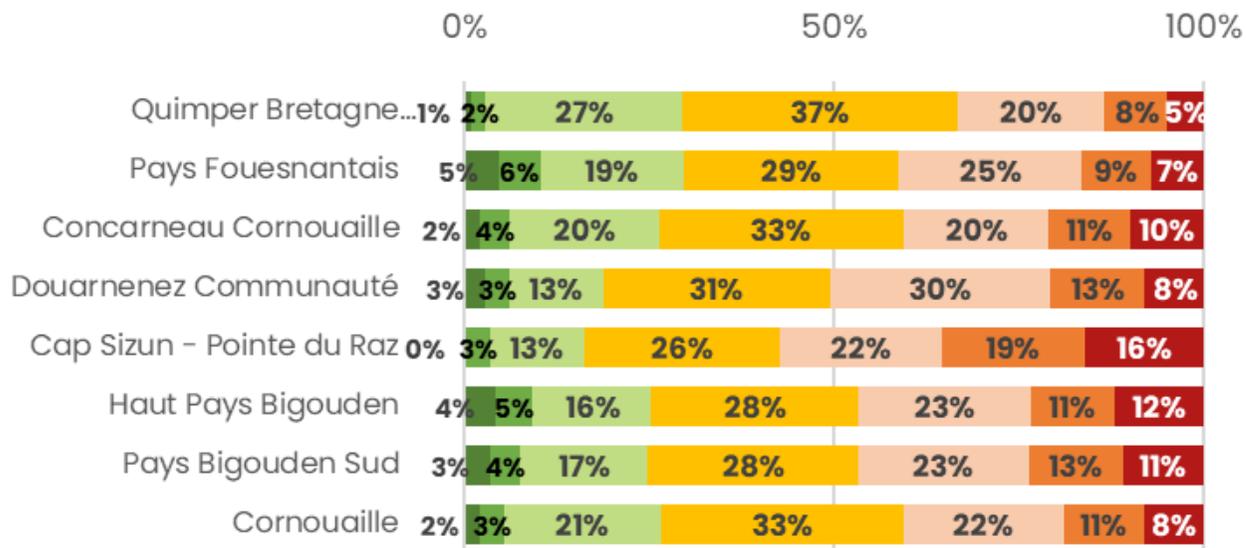
En 2023
2,3%
logements
vacants de
+ 2ans

4 336 logements vacants depuis plus de deux ans

□ Un potentiel de rénovation énergétique

DPE des logements

Source : ADEME, CEREMA; Modelisation QCD 2024



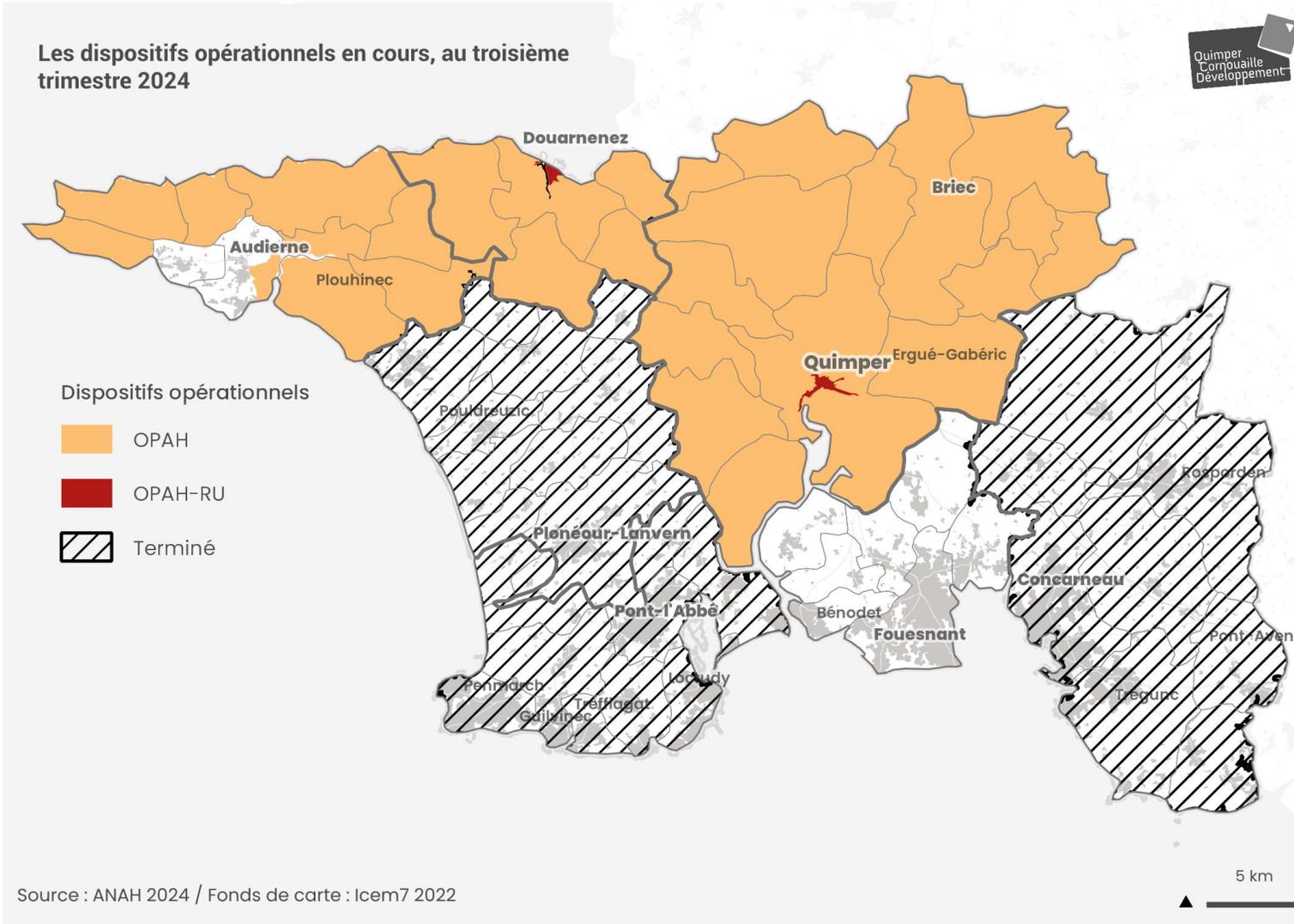
19%
De logements
énergivores
ADEME 2021-24

■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

- Un potentiel important au cap Sizun qui connaît la plus grande concentration de logements énergivores (35% des logements)
- Peu de problématiques sur les EPCI du SCoT de l'ODet



Optimisation et amélioration du parc



☐ Une part très importante des travaux portant sur le chauffage et isolation

4 126

ménages aidés
en 2023

14,8

millions engagés
en 2023

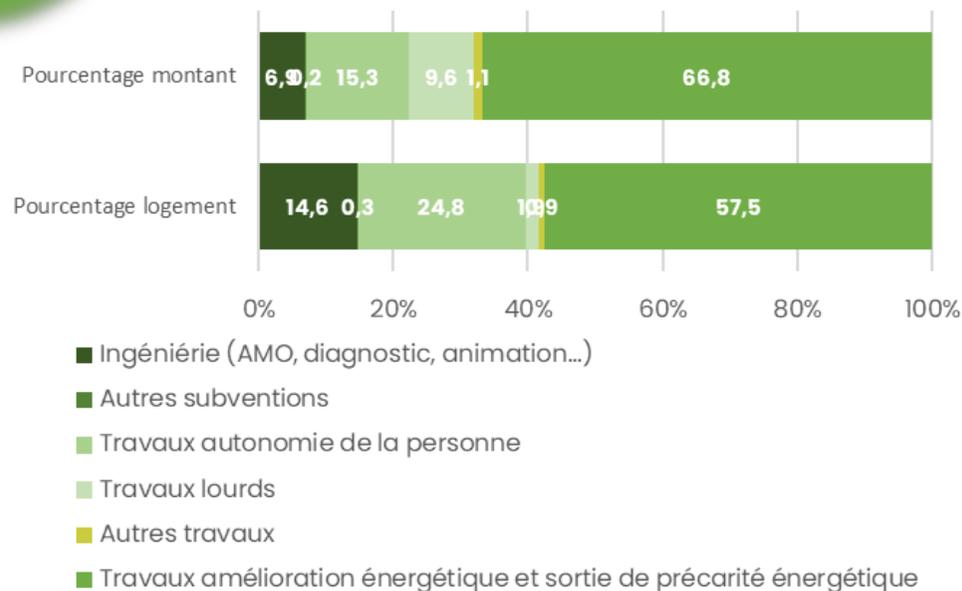
dont
800

ménages
accompagnés en
2023

Au global

- Les travaux de rénovation énergétique sont majoritaires parmi le type de dossiers engagés
- Les montants engagés pour la rénovation des logements sont largement impactés par les rénovations énergétiques

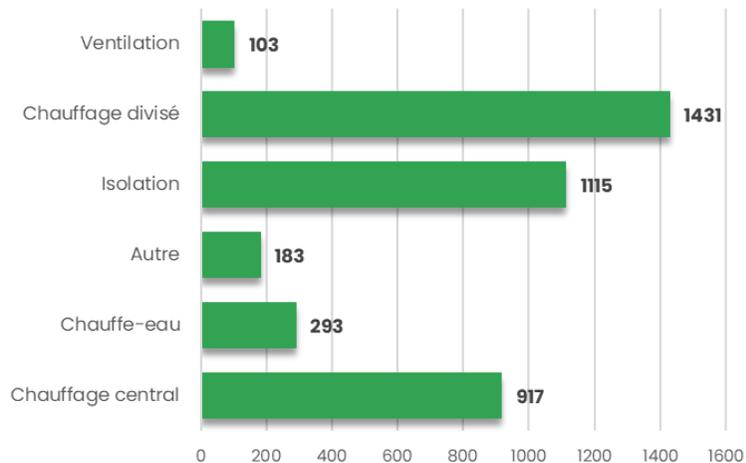
Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2023 en Cornouaille



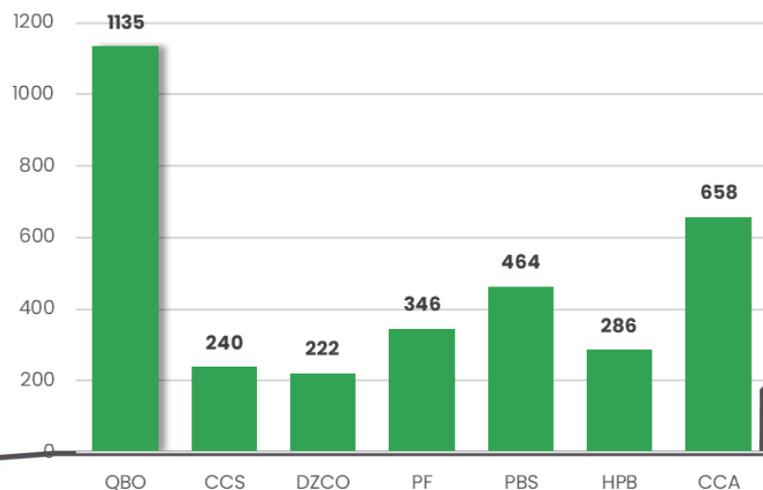
□ MaPrimRénov' : des travaux de rénovation énergétique portant sur le chauffage et isolation

- Les Travaux de rénovation énergétiques Anah *MaPrimeRénov'* portent très largement sur l'adaptation du chauffage existant
- L'isolation des logements est le deuxième motif de demande d'aide des ménages, ce qui montre une dynamique en cours

Nombre de dossiers engagés "geste par geste" y compris doubles compte en Cornouaille en 2023

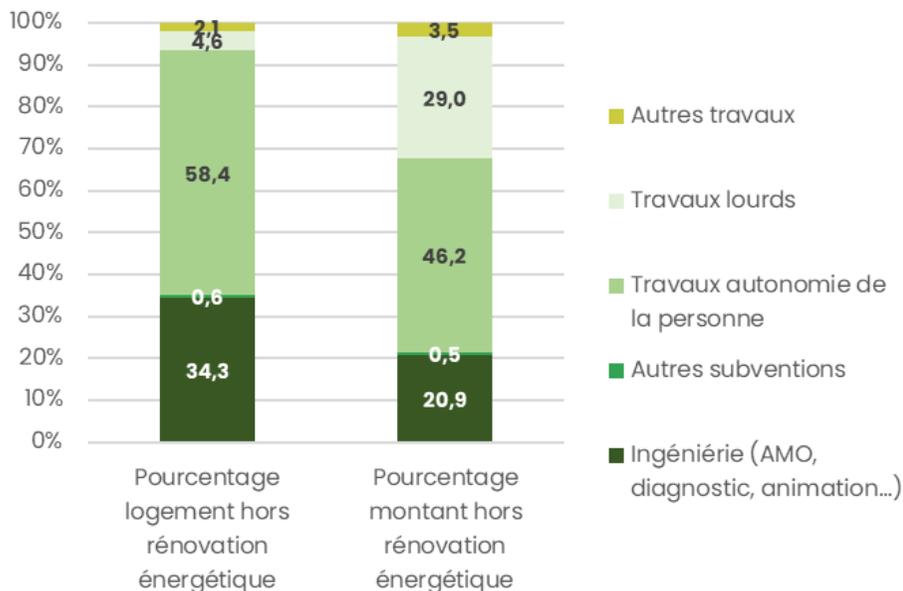


Nombre de dossiers engagés "geste par geste" hors doubles compte en Cornouaille en 2023

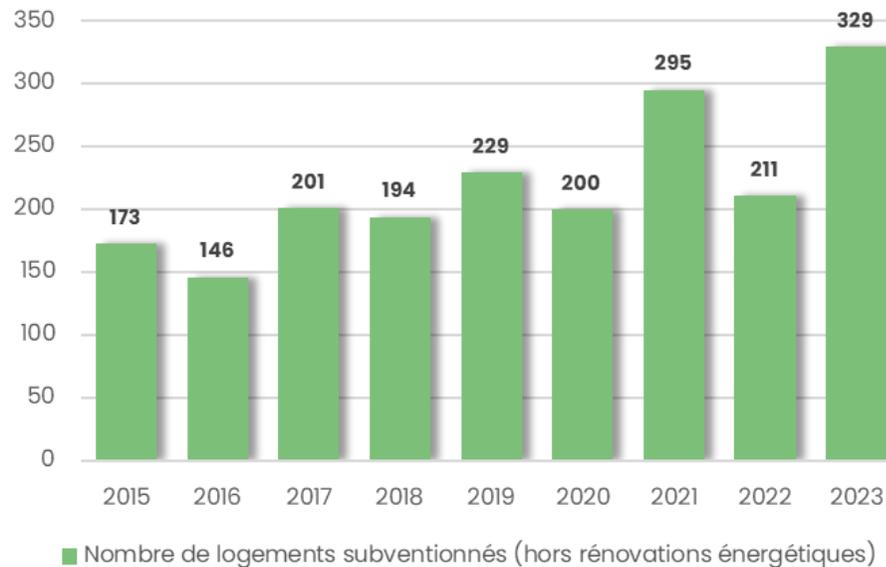


□ En dehors des travaux énergétiques, l'adaptation des logements comme principal poste

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



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



- Des moyens plus importants pour accompagner les travaux des ménages très modestes
- La majorité des travaux (58%) portent sur l'adaptation des logements mais les montants par travaux sont moindres (entre 8 000€ et 12 000€)

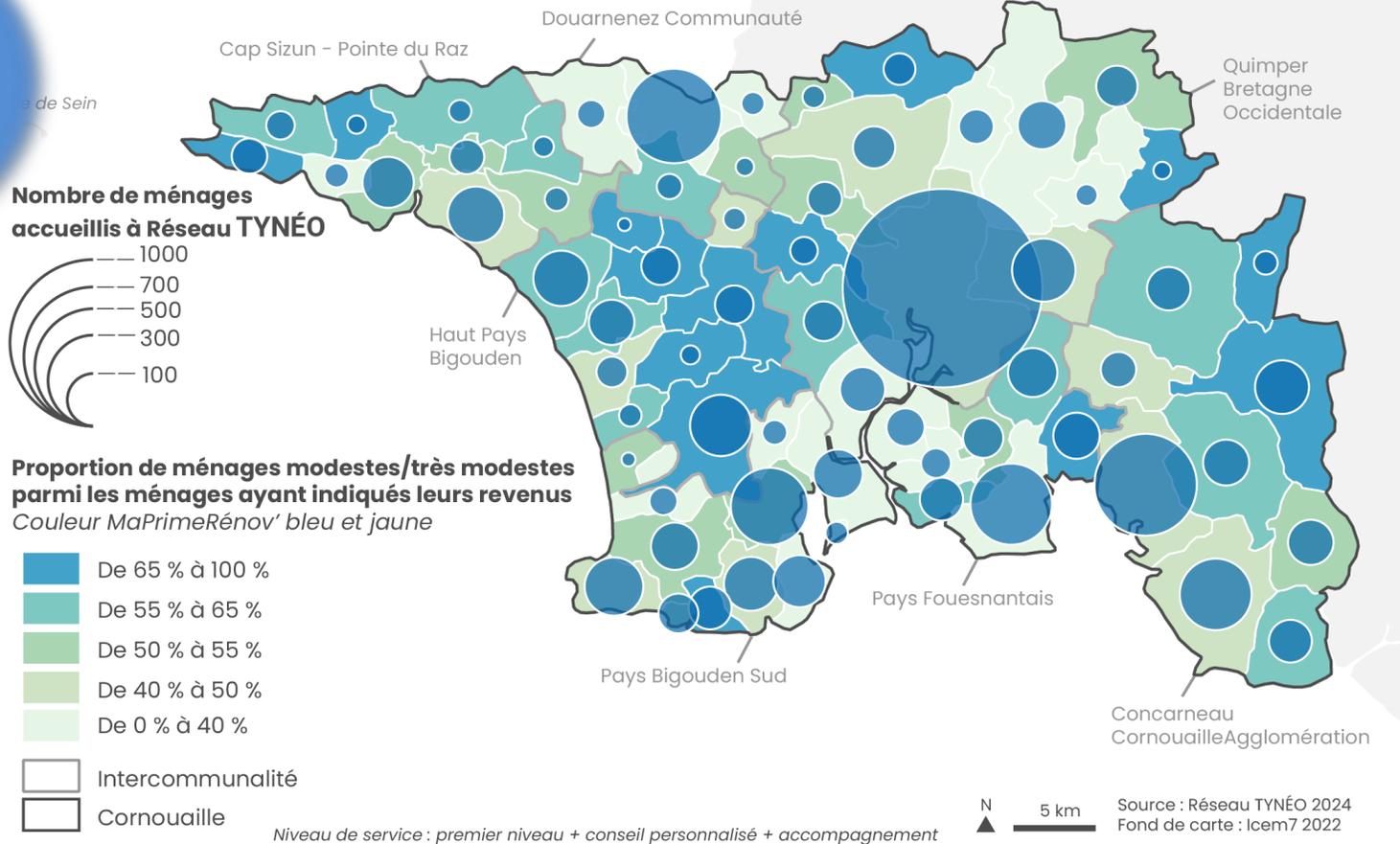


Une part très importante des rénovations énergétiques

2 819

dossiers Tyneo en 2023

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



Merci pour votre attention !