

OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT  

---

CORNOUAILLE  
Édition 2018



# É D I T O



---

*Quimper Cornouaille Développement édite, tous les ans, une collection d'observatoires thématiques sur la socio-démographie, l'habitat et l'économie.*

*Cette version adaptée à la nouvelle échelle cornouaillaise, suite au départ de Quimperlé Communauté vers le territoire lorientais, constitue un support d'échanges entre les élus locaux et les professionnels du logement (notaires, promoteurs, aménageurs, agents immobilier, représentants des banques...).*

*L'observatoire de l'habitat est proposé localement pour chacune des intercommunalités, afin d'approfondir et de personnaliser l'analyse des marchés locaux. Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.*

*Guillaume Menguy,  
Élu référent aménagement du territoire*

## LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE

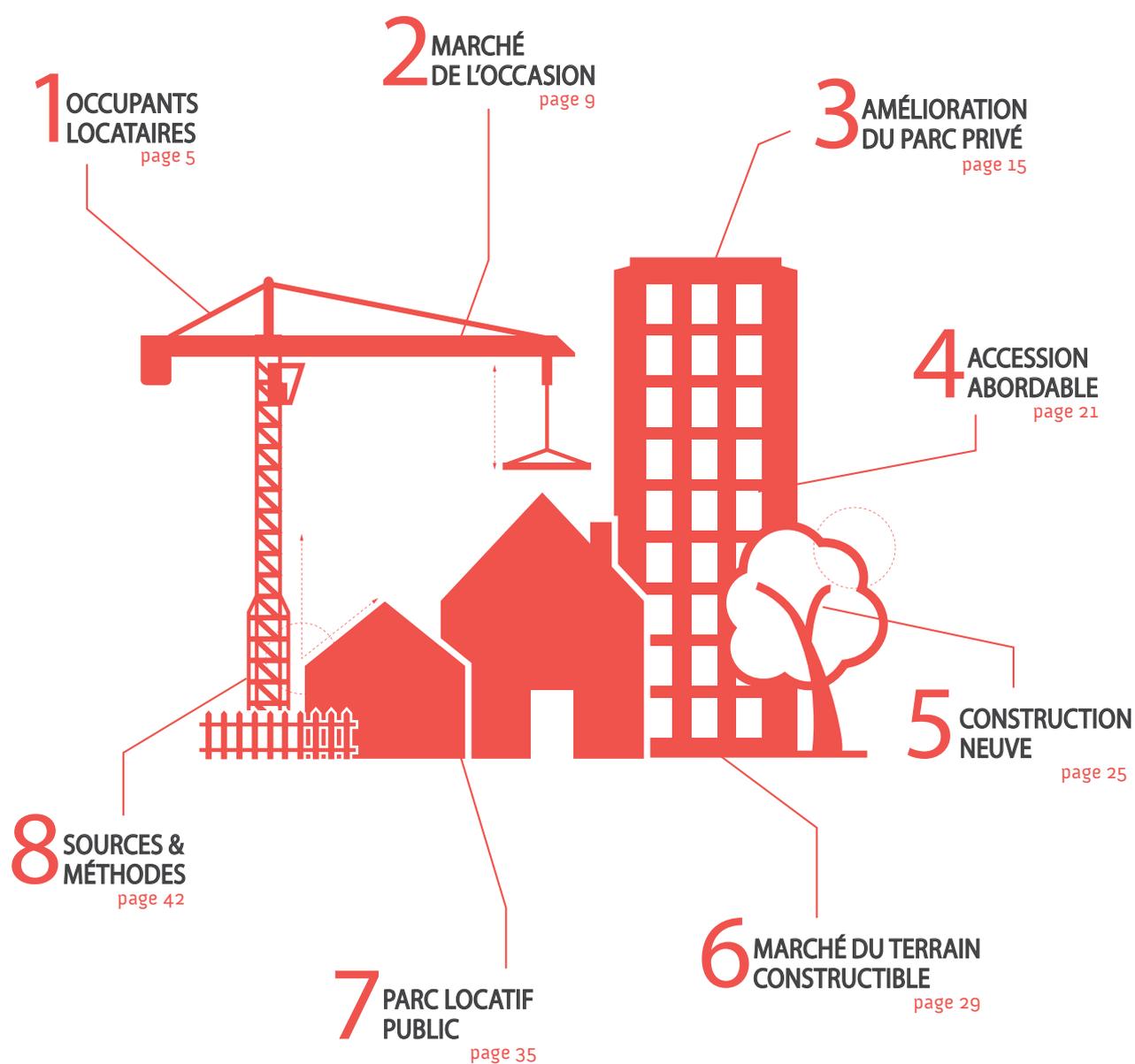
**2018 est une année record pour le marché de l'occasion avec + 16 % de transactions**, au profit notamment des appartements (+ 22 %). Les prix médians des maisons et des appartements augmentent de + 5 et 6 %.

**La construction neuve enregistre de bons résultats, avec + 30 % de logements commencés et une hausse des autorisations (+ 40 %)**. La fin du dispositif Pinel, pour les communes classées en zones B2 et C, a eu tendance à augmenter le volume des autorisations, particulièrement dans le collectif.

Pour le marché des **terrains constructibles, la surface médiane repasse au-dessus de la barre des 600 m<sup>2</sup>. La progression des prix des terrains a particulièrement impacté les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, dont la valeur a doublé depuis 2008.**

**Enfin, la production d'habitat public a été plus dynamique en 2017 en Cornouaille** que dans le Finistère, ce qui n'était pas le cas dans les cinq dernières années, avec un rythme particulièrement marqué dans le Pays Bigouden Sud. Une tension de la demande qui s'accroît depuis 2015.

# SOMMAIRE





---

# OCCUPANTS LOCATAIRES



Le recensement réalisé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) permet d'obtenir les caractéristiques structurelles sur le parc. Les tableaux et graphiques fournissent l'évolution du parc (résidences principales, secondaires, logements vacants) et les statuts des occupants (propriétaires, locataires).

# OCCUPANTS LOCATAIRES

## Une Cornouaille fortement représentée par les propriétaires

Avec 127 800 résidences principales, le parc cornouaillais est occupé à 72 % par des propriétaires, soit 2 points de plus qu'en 1999. Cette sur-représentation des propriétaires est une caractéristique bretonne car avec 66 %, la Bretagne demeure la première région française (57 % au niveau national). Selon l'INSEE, cet essor concerne tout particulièrement les seniors et les couples aux revenus les plus élevés\*. Au niveau régional, le Finistère est le second département avec 69 %.

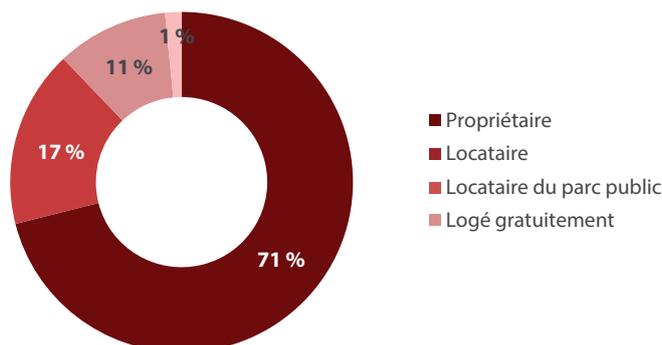
A l'échelle de la Cornouaille, les territoires du Cap Sizun-Pointe du Raz (84 %) et du Haut Pays Bigouden (81 %) disposent des plus fortes représentations, tandis que QBO et Douarnenez Communauté, à l'image de leurs parcs, en compte respectivement 63 % et 67 %.

\* INSEE Flash n°43 novembre 2018

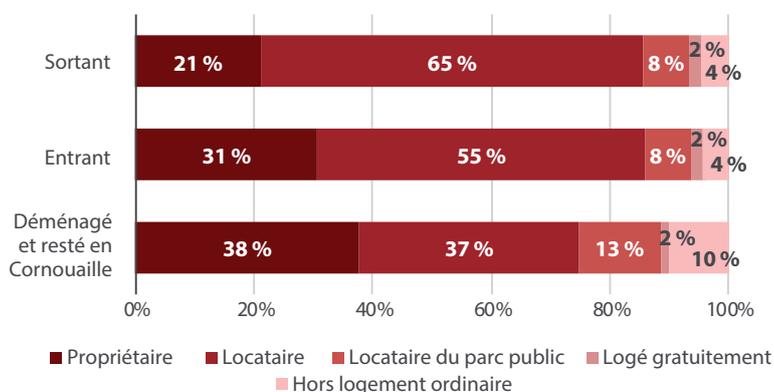
**38 %**  
du parc finistérien

**11 %**  
du parc breton

Statut d'occupation des résidences principales en 2015



Profil par statut d'occupation des logements des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2015



## Les chiffres-clés

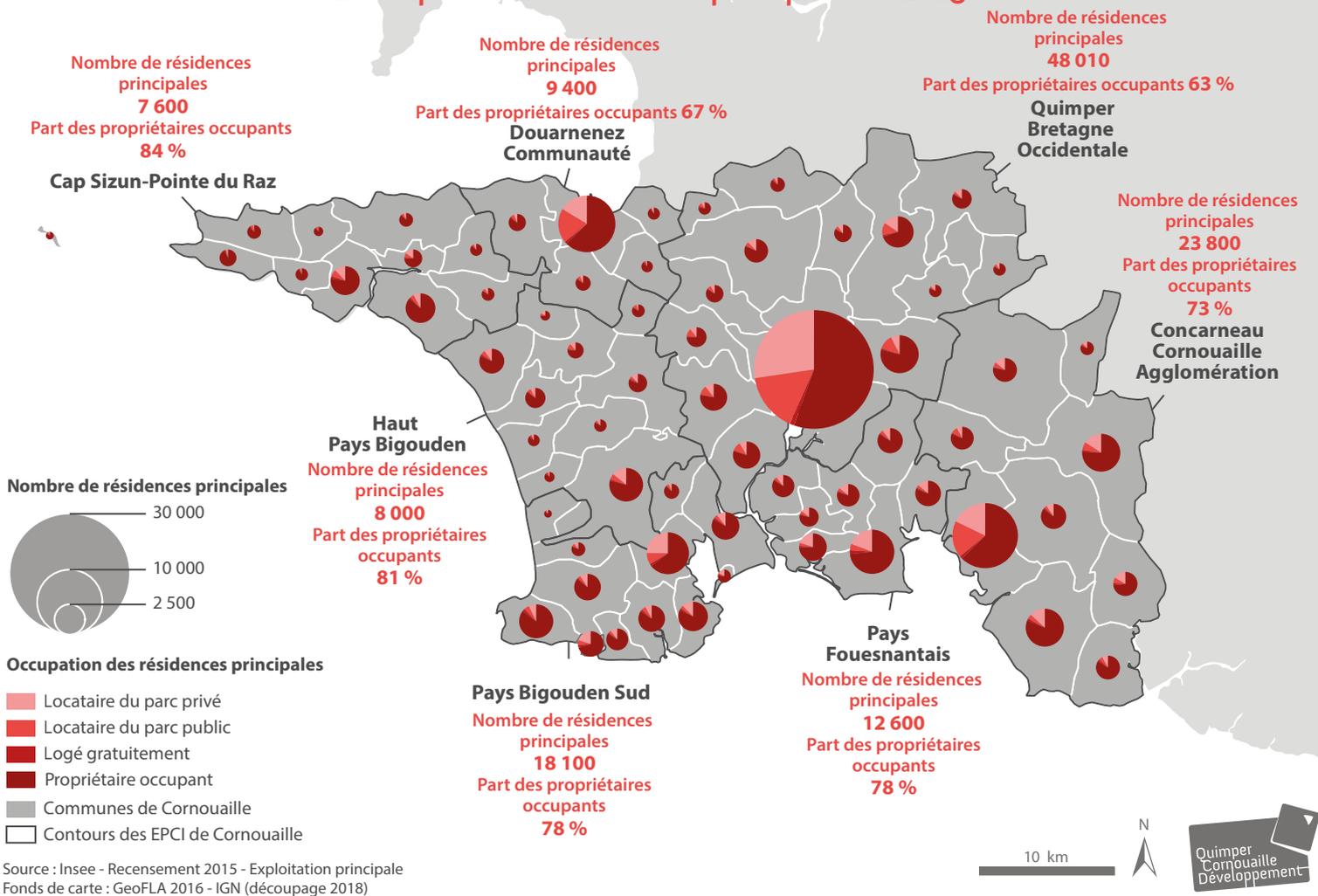
**267 360**  
habitants  
en Cornouaille  
en 2015

**+0,2 %**  
Taux  
d'évolution  
annuel  
de 2010 à 2015

**171 400**  
logements  
en Cornouaille  
en 2015

**+1,1 %**  
Taux  
d'évolution  
annuel  
de 2010 à 2015

# L'occupation des résidences principales en 2015



## La fonction d'accueil du parc locatif

L'analyse des statuts des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des populations. **En 2015, près de 2/3 des nouveaux arrivants sont locataires, 55 % dans le parc privé et 8 % dans le parc public. Le parc locatif, notamment pri-**

**vé, occupe donc une fonction d'accueil transitoire, de « porte d'entrée » sur le territoire** avant une accession potentielle à la propriété. La valorisation et le développement de ce parc contribuent par conséquent à la captation et au maintien des ménages en Cornouaille.

Population et résidences principales - Répartition par type et statut d'occupation en 2015

EPCI	Population	Résidences principales	Logements vacants	Propriétaires occupants	Locataires
Cap Sizun - P. du Raz	15 495	7 597	838	84 %	14 %
Concarneau Corn. A.	49 968	23 821	2 694	73 %	26 %
Douarnenez Co.	18 504	9 397	1 313	67 %	31 %
Haut Pays Bigouden	17 999	8 027	785	81 %	17 %
Pays Bigouden Sud	37 412	18 121	2 180	78 %	20 %
Pays Fouesnantais	27 487	12 647	1 095	78 %	20 %
Quimper Bret. Occ.	100 529	48 010	4 896	63 %	36 %
<b>Cornouaille</b>	<b>267 631</b>	<b>127 765</b>	<b>13 814</b>	<b>71 %</b>	<b>27 %</b>
Pays de Brest	418 577	191 522	15 326	65 %	34 %
Pays de Lorient	274 960	128 664	11 158	66 %	33 %
Finistère	907 796	420 602	42 380	69 %	29 %
Bretagne	3 407 494	1 542 081	150 342	66 %	32 %

Sources : INSEE - Recensement exploitation principale



---

# MARCHÉ DE L'OCCASION



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

# MARCHÉ DE L'OCCASION

## 2017 année record + 17 % de ventes

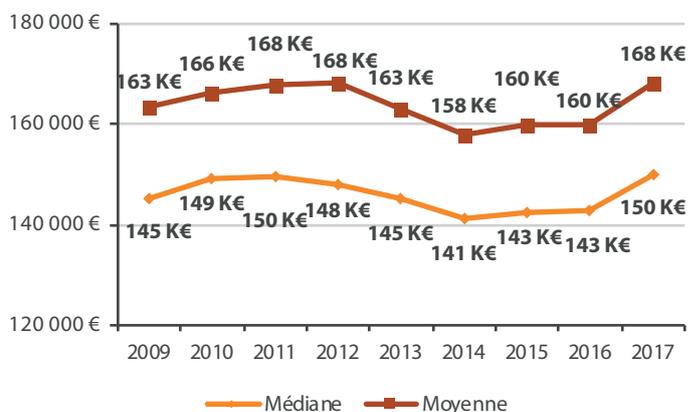
**En 2017, 4 550 biens ont été cédés en Cornouaille, soit 17 points de plus qu'en 2016.** Cette hausse profite aux appartements, + 22 % (les maisons + 15 %). Selon les banques, cela est lié à la poursuite de l'attractivité des taux d'emprunts des prêts, notamment chez les jeunes et la classe d'âge des 60 - 70 ans. Pour le début 2018, les notaires enregistrent une baisse des volumes de ventes.

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



\* Vente en État Futur d'Achèvement.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA\*)



\* Vente en État Futur d'Achèvement.

## Maisons : une progression des valeurs

Après une stabilité des prix depuis 2014, **le prix médian des maisons connaît une hausse de 5 % en 2017, avec une valeur médiane de 150 000 €**, soit l'équivalent de 2011. Cette tendance est également constatée au niveau régional avec un niveau de prix de 169 000 €\*.

\* Source : Baromètre des notaires de l'ouest

## Les chiffres-clés

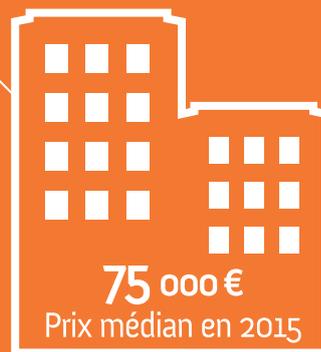


**4 545**  
ventes  
en 2017

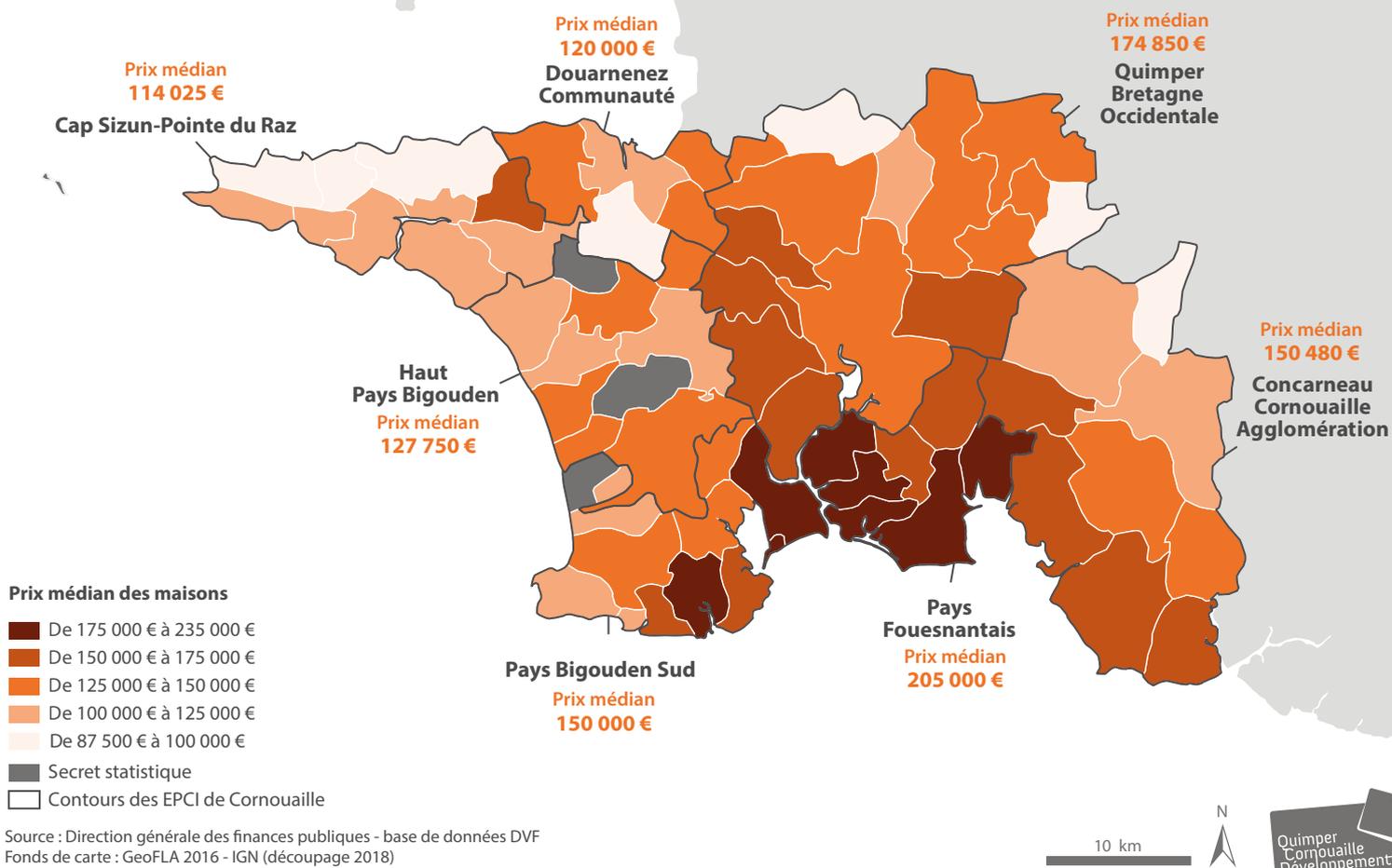
Maison



Appartement



## Prix médian des maisons (hors VEFA\*) vendues en 2016 - 2017



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

Les prix médians des maisons se distinguent nettement selon les secteurs. La fourchette des niveaux de prix les plus élevés est concentrée sur quelques communes littorales, de la Forêt-Fouesnant à l'Île-Tudy en passant par Plobannalec-Lesconil. **Ces valeurs oscillent entre 175 000 et 235 000 € avec les plus élevées à Bénodet (233 000 €) et Clohars-Fouesnant (224 000 €).** Le second secteur s'étend du croissant sud de Quimper formé par les communes périurbaines de Guengat à Ergué-Gabéric et jusqu'au littoral de CCA. **À l'inverse, les prix les moins onéreux se situent à Clédén-Cap-Sizun,**

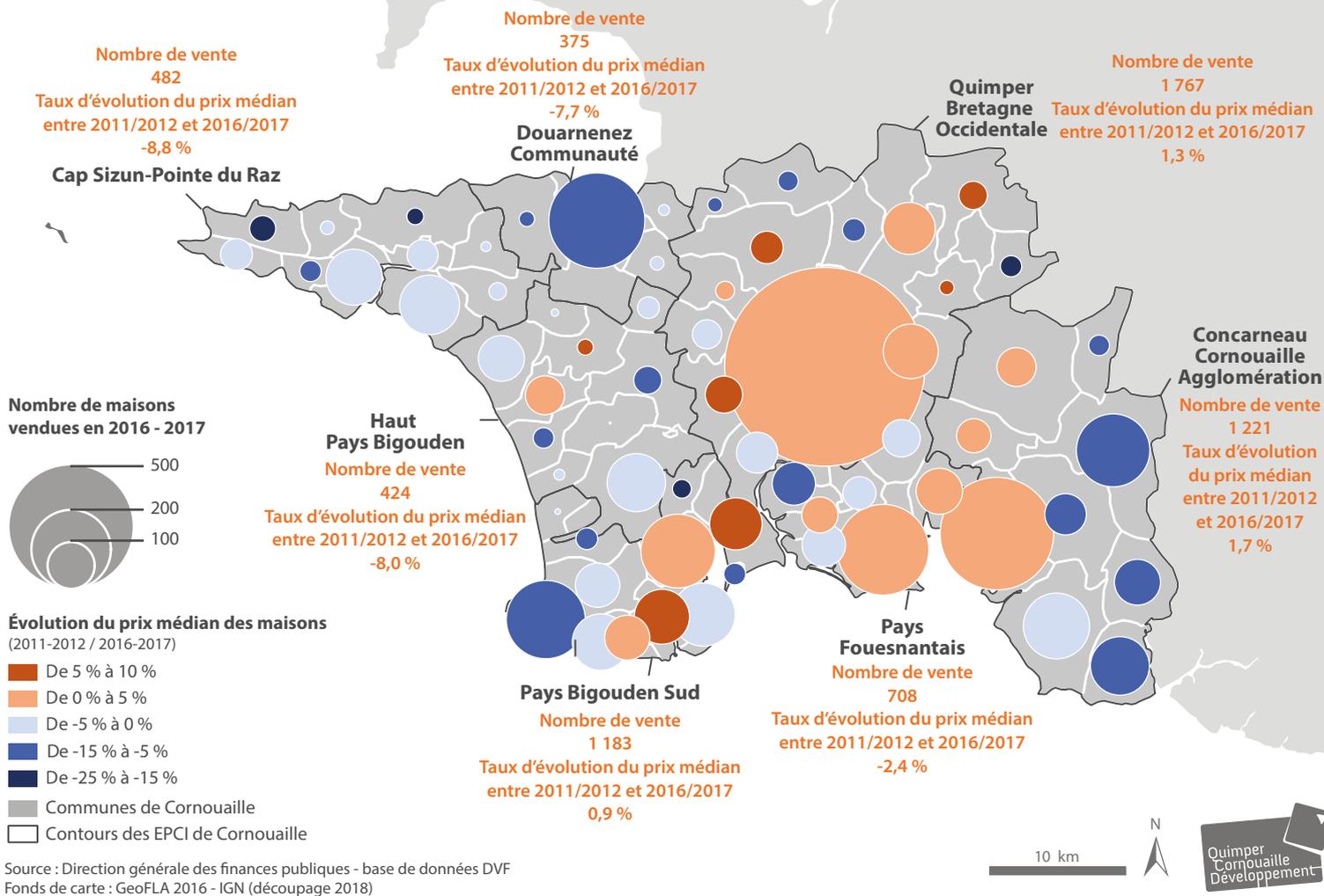
**Goulien et Pouldergat (90 000 €).** Au total, un tiers des communes enregistrent des prix de maisons supérieurs à la médiane cornouaillaise. À l'échelle des EPCI, ces écarts sont très variables notamment entre la médiane de la CCPF, près de deux fois plus élevée à celle du Cap Sizun-Pointe-du Raz. Entre CCA, QBO et le Pays Bigouden Sud, les valeurs sont similaires, autour de 150 000 €. Ces prix d'acquisition ne prennent pas en compte les coûts de réhabilitation, selon l'état des biens.

### Le marché de l'occasion en 2017

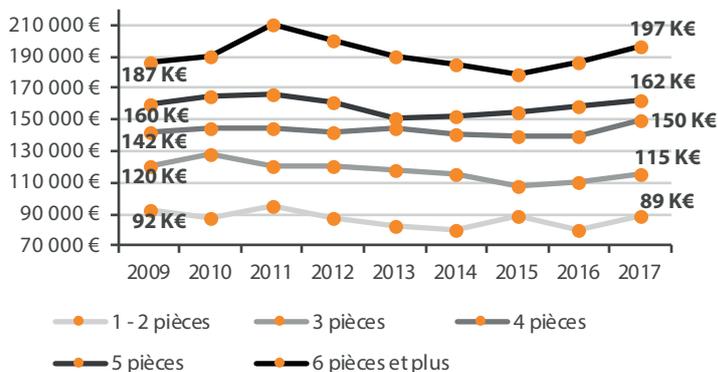
EPCI	Nombre de ventes		Taux de revente		Prix médian		Évolution du prix 2016-2017	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Cap Sizun - P. du Raz	248	33	2,2 %	0,3 %	120 000 €	63 000 €	9,1 %	-12,1 %
Concarneau Corn. A.	672	186	2,7 %	0,8 %	155 000 €	94 500 €	6,9 %	-8,0 %
Douarnenez Co.	203	93	2,4 %	1,1 %	120 000 €	61 000 €	0,0 %	-7,0 %
Haut Pays Bigouden	235	4	2,3 %	0,0 %	130 000 €	Secret Stat.	3,4 %	Secret Stat.
Pays Bigouden Sud	651	107	2,6 %	0,4 %	155 000 €	75 000 €	11,7 %	5,6 %
Pays Fouesnantais	366	122	2,3 %	0,8 %	213 000 €	109 500 €	5,4 %	13,6 %
Quimper Bret. Occ.	913	712	2,8 %	2,2 %	150 000 €	70 300 €	3,5 %	8,1 %
<b>Cornouaille</b>	<b>3 288</b>	<b>1 257</b>	<b>2,6 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>150 000 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,0 %</b>

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

# Nombre de maisons vendues (hors VEFA\*) en 2016 - 2017 et évolution du prix médian entre 2011 - 2017



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



\* Vente en état futur d'achèvement

## Une très légère progression des prix dans 3 EPCI

Entre 2011 et 2017, les territoires concernés par **la hausse des valeurs des maisons sont CCA avec + 1,7 %, ensuite QBO avec + 1,3 % et le Pays Bigouden Sud + 0,9 %**. Dans les secteurs centraux, la progression est élevée, entre + 5 et + 10 % notamment à Edern, Plogonnec, Pluguffan, Combrit et Plobannaec-Lesconil. À l'inverse, Douarnenez Communauté, le Haut Pays Bigouden et le Cap Sizun-Pointe du Raz accusent des baisses de l'ordre de - 8 à - 9 %, à l'exception de Landudec et Pouldreuzic, ainsi que le secteur est de CCA.

Au regard des typologies de maisons, l'ensemble des catégories connaît une progression des prix, avec un rythme plus soutenu pour les 6 pièces et plus, catégorie ayant eu le plus fort recul depuis 2011.

### La parole des acteurs

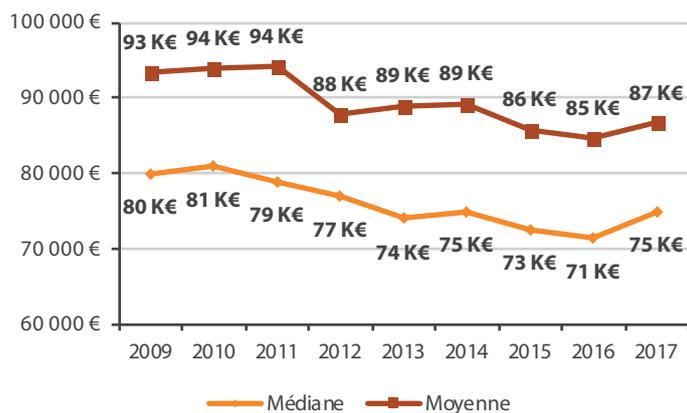
*Quand l'ancien se porte bien, le neuf est dynamique. Ce sont deux marchés complémentaires, pas concurrents. Le lien entre le marché du neuf et de l'ancien se fait plus sur le prix.*

## Les appartements, une hausse concomitante des prix et des volumes

**1 260 appartements ont été vendus en 2017, soit 22 % de plus qu'en 2016.**

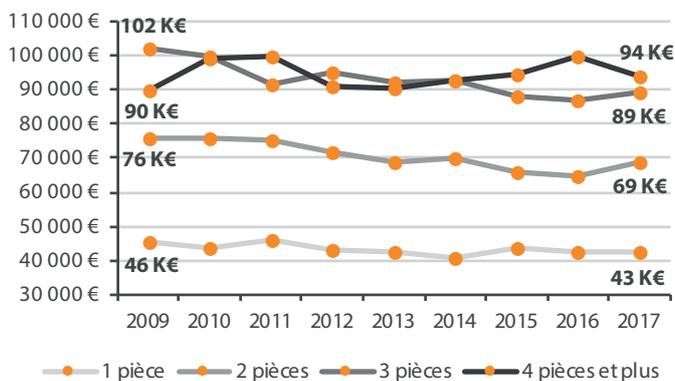
La représentation du collectif dans les ventes est à la hausse, + 28 % contre 26 % les trois années précédentes. Parallèlement, les valeurs, en baisse depuis 2010, connaissent un regain avec + 6 %. Un appartement sur deux a été vendu plus de 75 000 €.

Évolution du prix des appartements (hors VEFA\*)



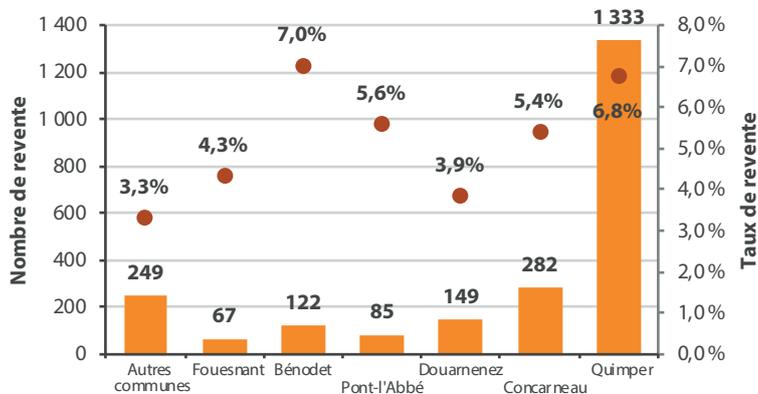
\* Vente en état futur d'achèvement

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



\* Vente en état futur d'achèvement

Vente d'appartements (hors VEFA\*) et taux de revente dans les pôles urbains en 2016 - 2017



\* Vente en état futur d'achèvement.

Le regain des valeurs ne concerne pas toutes les typologies d'appartements. Les 2 et 3 pièces sont concernés avec respectivement + 6 % et + 2,7 %. À l'inverse, les petits logements connaissent une stabilisation tandis que les 4 pièces et plus baissent de - 6 %. Ces derniers avaient connu la plus forte progression l'an dernier.

Selon les pôles urbains, les dynamiques de ventes diffèrent. Quimper constitue le premier marché des ventes en collectif avec 1 333 transactions et le deuxième taux de revente le plus élevé (6,8 %). Concarneau et Douarnenez représentent les deuxièmes et troisièmes volumes de ventes avec une dynamique de marché similaire entre Concarneau et Pont-l'Abbé et légèrement en deçà pour Douarnenez (3,9 %). Bénodet dispose de la dynamique la plus élevée avec 7 %, soit 122 ventes réalisées.



---

# AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



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

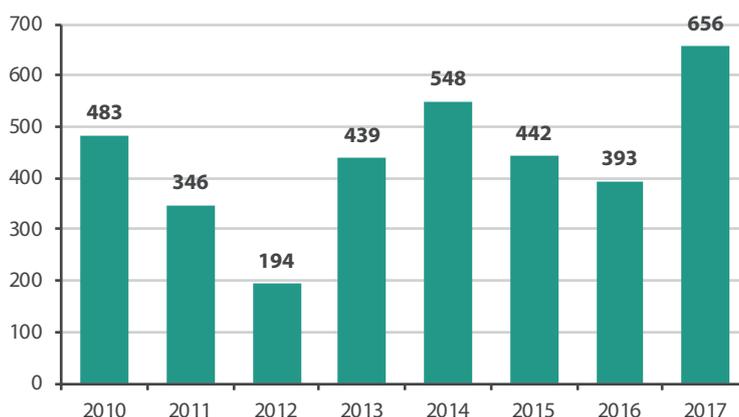
# AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

## + 66 % de logements aidés en 2017

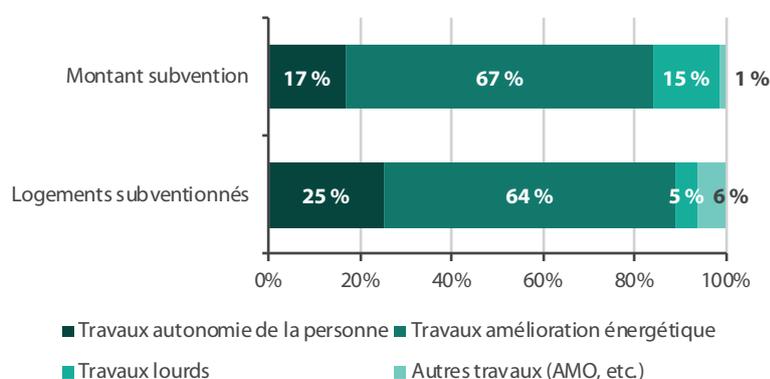
2017 marque une nette augmentation des volumes de logements aidés : **656 logements aidés** contre 393 l'an passé. Cinq des sept EPCI sont couverts par un dispositif d'OPAH\* auquel s'ajoute l'OPAH renouvellement urbain dans le centre-ville de Quimper. Deux de ces opérations sont communes, celle des EPCI de la CCHPB et de la CCPBS et la nouvelle opération entre Douarnenez Communauté et le Cap Sizun-Pointe du Raz (2018).

\*Opération d'Amélioration de l'Habitat

Nombre de logements subventionnés



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2017



Le montant des aides de l'ANAH a poursuivi sa progression avec **3,9 millions d'euros d'aides en 2017**, contre 2,2 l'an passé. L'amélioration énergétique constitue le premier poste de travaux (64%) avec des distinctions selon les territoires. Dans CCA et le Haut Pays Bigouden, ils représentent 70% des travaux contre 48% dans le Cap Sizun-Pointe du Raz. La part de l'assistance à maîtrise d'ouvrage diffère également selon les EPCI, 25% dans le Cap Sizun-Pointe du Raz et 12% dans QBO.

## Les chiffres-clés

**656**  
logements subventionnés

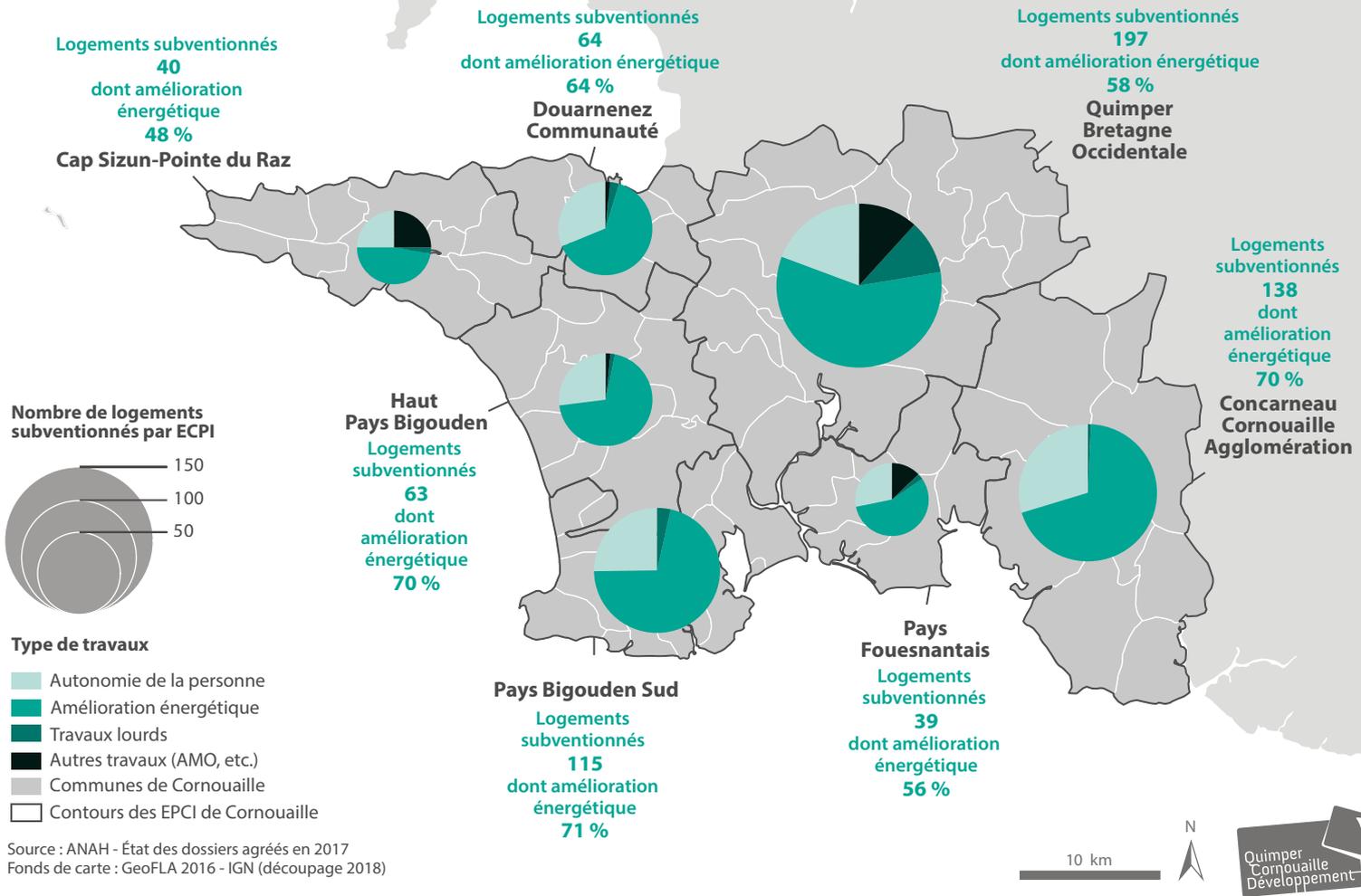
**3,9 millions**  
de subventions  
en 2017

**5 EPCI**  
couverts par  
une OPAH  
en 2017

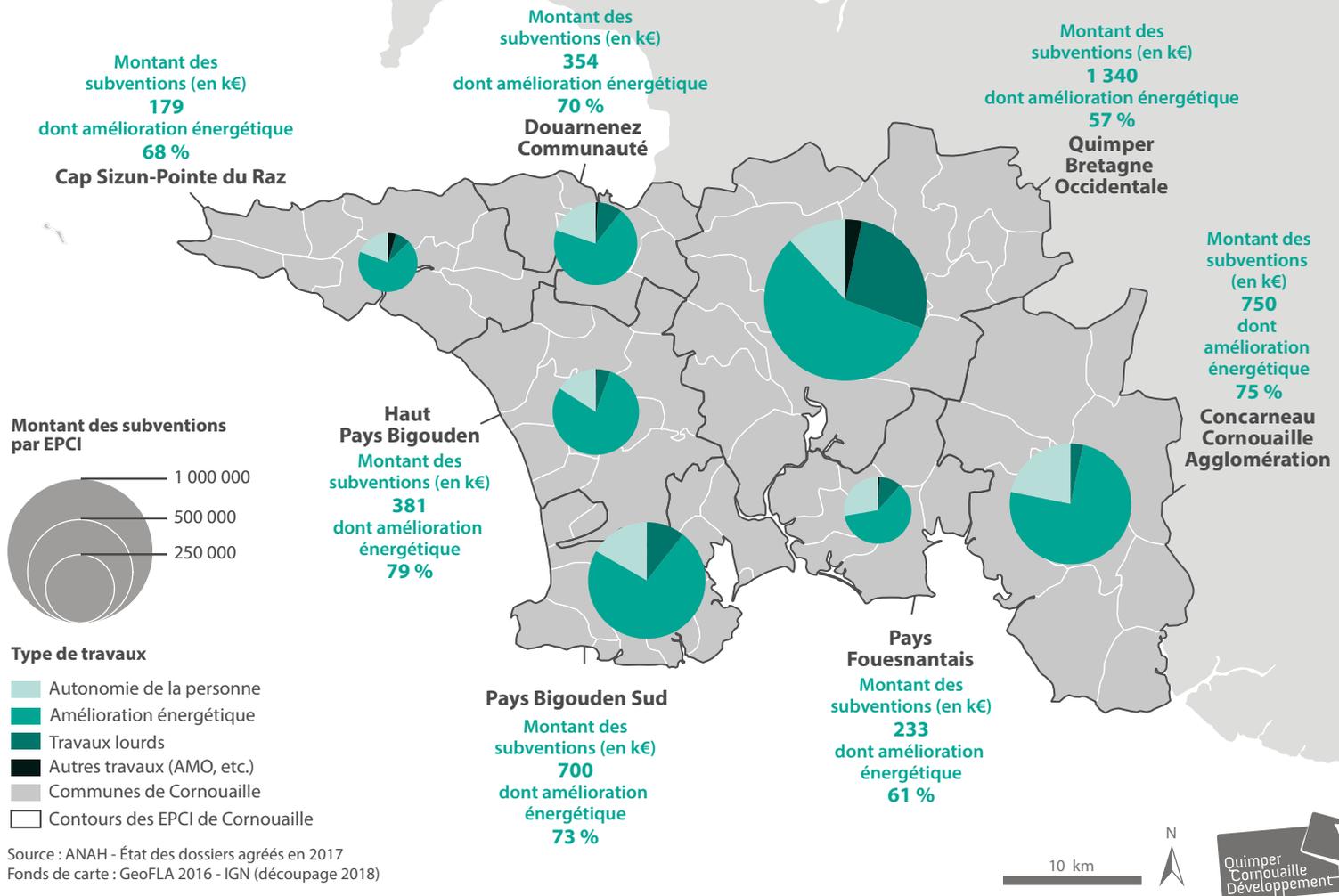
**+77%**  
de montants  
d'aides octroyées

**+ 67%**  
de logements  
subventionnés

## Logements subventionnés par l'ANAH en 2017 selon le type de travaux



## Montants subventionnés par l'ANAH en 2017 selon le type de travaux



# AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



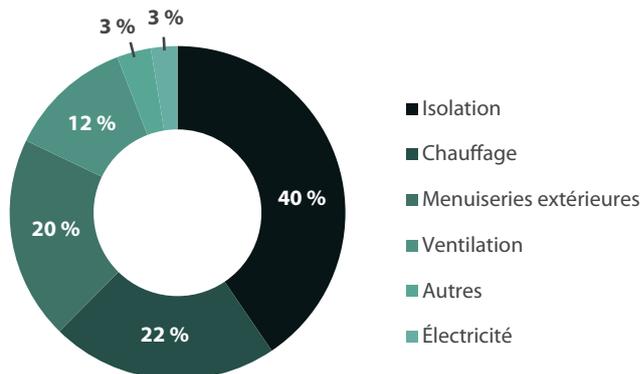
## Réseau TYNEO

### Réseau TYNEO a suivi 373 projets de particuliers, depuis septembre 2016.

40 % émanent du territoire de QBO, soit l'équivalent de sa représentation au sein du parc cornouaillais, 16 % à CCA (18 % du parc cornouaillais). La majorité des travaux concerne l'amélioration thermique (40 %), l'isolation des logements (20 %), les menuiseries extérieures. Avec 22 %, le mode de chauffage est le second poste de travaux.

\*Réseau TYNEO intervient sur les périmètres de Quimper Cornouaille Développement et sur Quimperlé Communauté.

Répartition des travaux engagés et accompagnés par Réseau TYNEO



## La parole des acteurs

Réseau TYNEO est une interface nécessaire qui permet aux particuliers d'obtenir une information objective sur leur projet de rénovation. En tant qu'artisan, cela me permet d'avoir une meilleure visibilité sur le territoire. L'équipe est efficace et à l'écoute. Les clients sont satisfaits des informations obtenues.

Consommation moyenne constatée avant / après travaux



## Les chiffres-clés

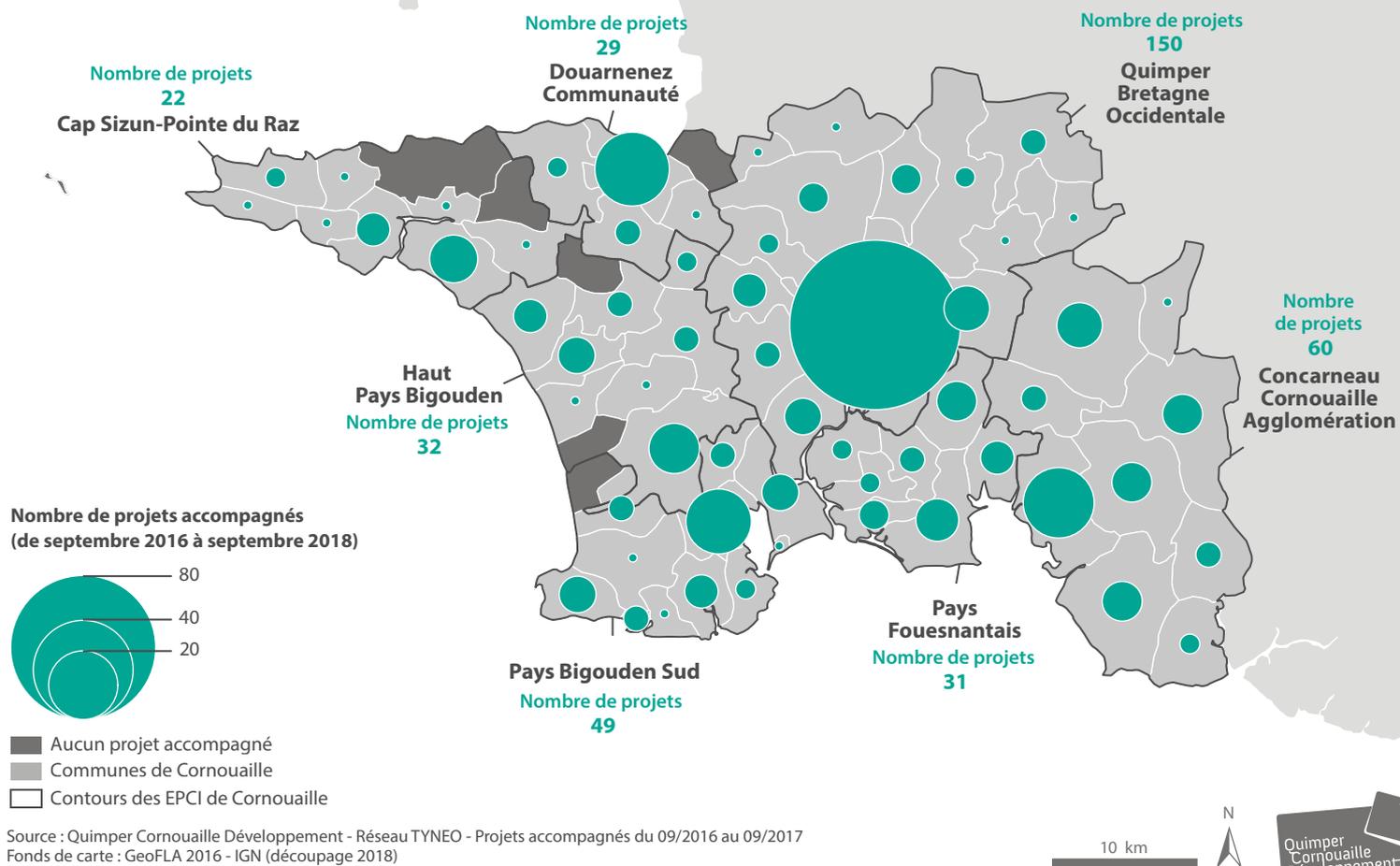


**432** projets suivis par Réseau TYNEO

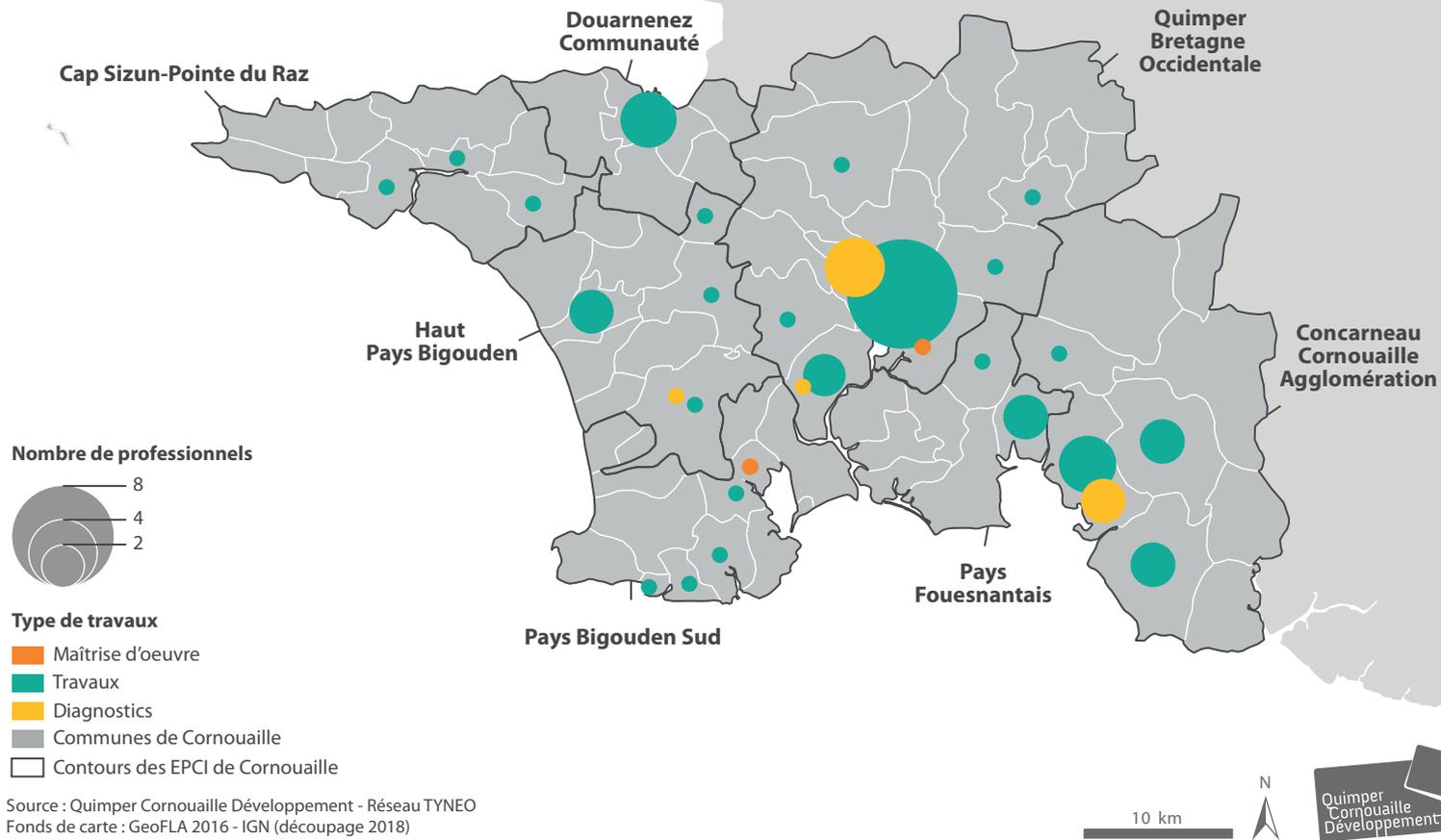
\* sur le territoire de Quimper Cornouaille Développement



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



## Répartition des professionnels de Réseau TYNEO en septembre 2017 (périmètre QCD)





---

# ACCESSION ABORDABLE



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

# ACCESSION ABORDABLE

## Deux fois plus de projets de PSLA

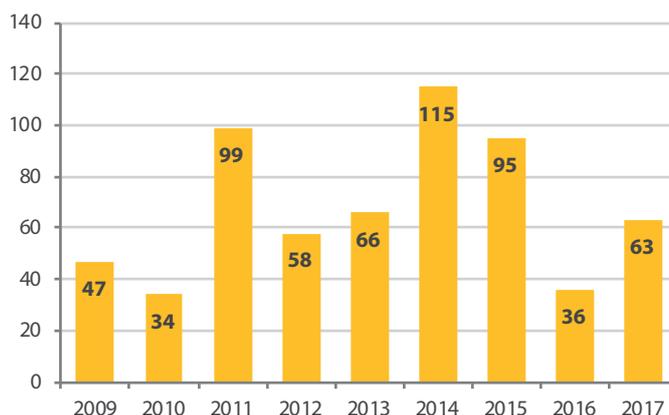
L'année 2017 marque une reprise de la production des PSLA. La répartition des 63 PSLA s'est réalisée dans trois EPCI, QBO (39), le Pays Bigouden Sud (12) et dans le Pays Fouesnantais (12). Cette situation est à mettre en lien avec l'augmentation des volumes de construction neuve. C'est un dispositif qui fonctionne bien sur le territoire de la Cornouaille.

Avec l'extension des conditions d'octroi du PTZ dans l'ancien, le nombre de prêt a nettement augmenté en 2016 et 2017. 702 prêts ont été émis en 2017. Ces projets sont principalement réalisés pour l'achat de maisons individuelles (95 %).

### La parole des acteurs

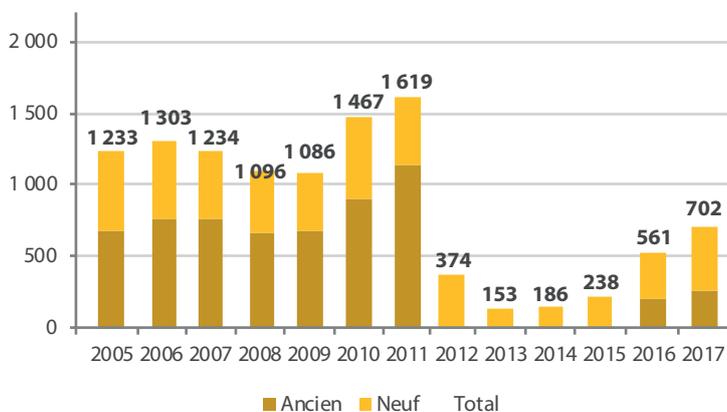
Les prix de l'immobilier augmentent alors que les revenus de ménages diminuent. Le cumul d'aides (PTZ, aides de l'ANAH, collectivités) peut devenir intéressant pour l'acquisition dans l'ancien.

Évolution du nombre de PSLA\* en Cornouaille



\* Prêt social location-accession

Évolution du nombre de PTZ\*\* émis en Cornouaille



\*\* Prêt à taux zéro

## Les chiffres-clés

Prêts à Taux Zéro

63 % pour du neuf

\*taux équivalent à 2016

Échelle Finistère



32 % \*  
Part Cornouaillaise des PTZ

Plafond de ressources en 2017

Zone B2

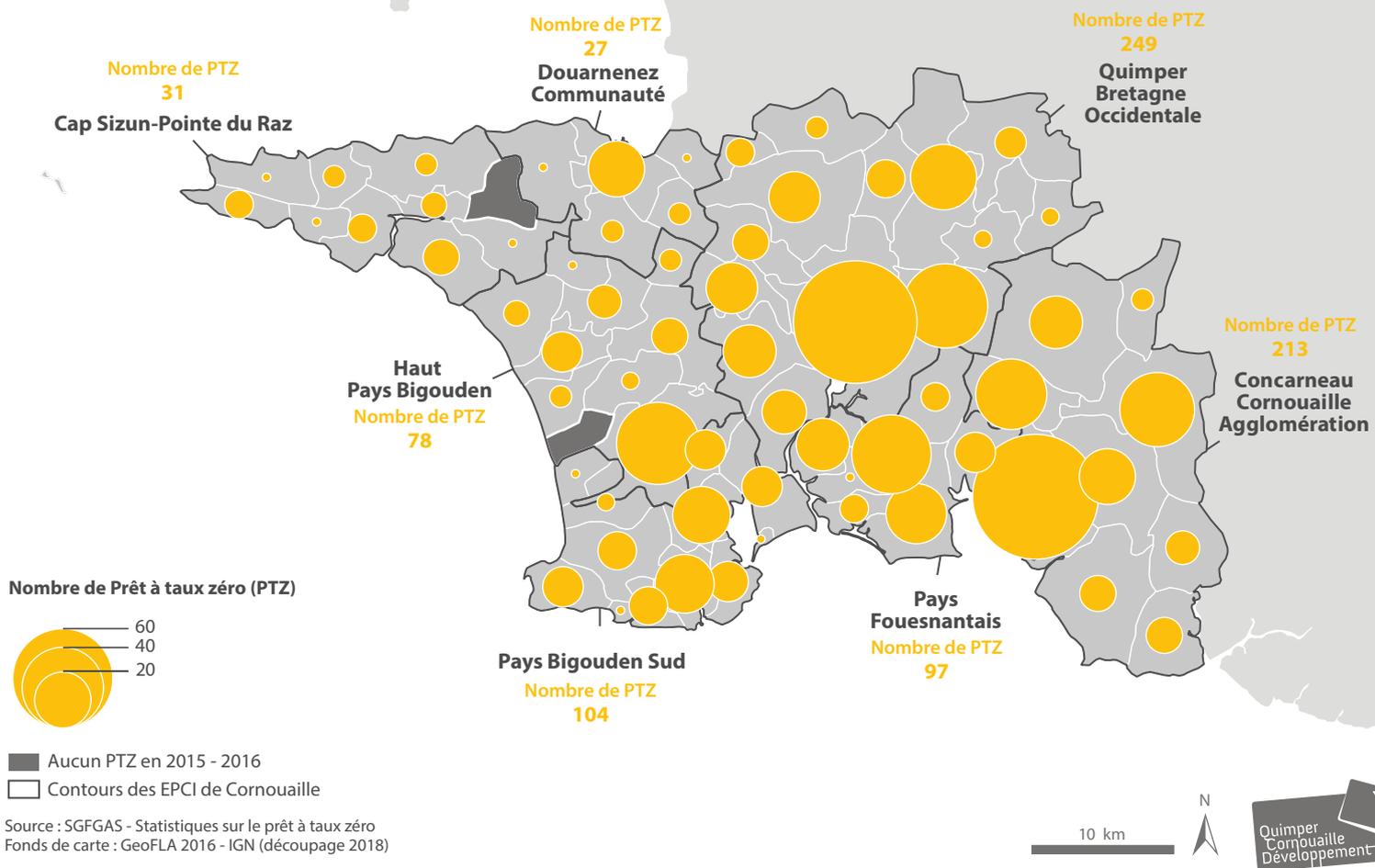
Zone C

37 800 €

pour un ménage de 2 personnes

33 600 €

# Nombre de Prêts à taux Zéro (PTZ) émis en 2015 et 2016



## Une répartition variable entre le neuf et l'ancien

Avec 220 PTZ, le territoire de QBO dispose d'une part équivalente entre le neuf et l'ancien. Les EPCI de CCA, du Pays Fouesnantais et du Haut Pays Bigouden enregistrent entre 70 et 75 % des prêts en faveur du neuf tandis qu'à Douarnenez Co. la part dans l'ancien est majoritaire (64 %).

La répartition de ces prêts a peu évolué entre 2016 et 2017 en Cornouaille, à l'exception de certains territoires qui voient leur part progressé notamment dans le Pays Bigouden Sud et le Pays Fouesnantais. Dans le Cap

Sizun-Pointe du Raz la répartition s'est inversée avec une part de l'ancien qui a nettement diminué passant de 70 % en 2016 à 35 % en 2017.

En 2018, le PTZ connaît de nouvelles évolutions avec la nouvelle loi de finances qui :

- proroge le PTZ dans le neuf en zone B2 et C jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- recentre le PTZ pour les opérations d'acquisition – rénovation dans l'ancien sur les zones B2, et C.

### Prêt à taux zéro en 2017 et Prêt social location accession en 2017

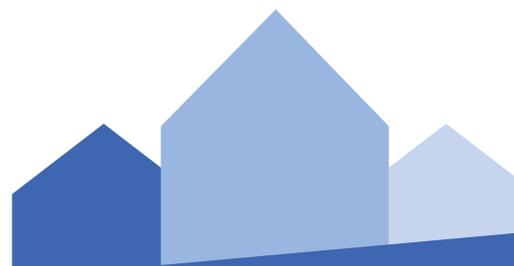
EPCI	Nombre de PTZ			Part de PTZ		Nombre de PSLA émis en 2017
	Émis en 2017	Ancien	Neuf	% ancien	% neuf	
Concarneau Corn. A.	139	40	99	29 %	71 %	0
Quimper Bret. Occ.	220	110	110	50 %	50 %	39
Cap Sizun - P. du Raz	31	11	20	35 %	65 %	0
Douarnenez Co.	28	18	10	64 %	36 %	0
Haut Pays Bigouden	77	19	58	25 %	75 %	0
Pays Bigouden Sud	106	38	68	36 %	64 %	12
Pays Fouesnantais	101	26	75	26 %	74 %	12
<b>Cornouaille</b>	<b>702</b>	<b>263</b>	<b>439</b>	<b>37 %</b>	<b>63 %</b>	<b>63</b>

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



---

# CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE



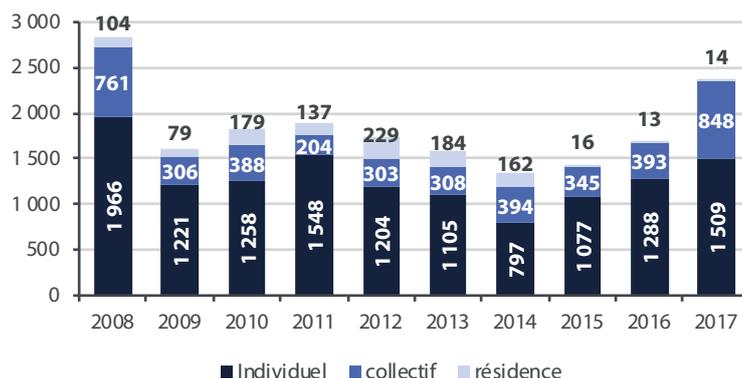
L'analyse de la construction neuve se base sur les listes nominatives des autorisations, mises en chantier et annulations de permis de construire avec création de logements du fichier Sit@del2, géré par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable (CGDD).

# CONSTRUCTION NEUVE

## 2017 : + 30 % de logements commencés

2017 marque une reprise de la construction neuve avec 1 480 logements commencés. Parallèlement, 2 370 autorisations sont constatées en 2016 avec une progression importante du collectif, + 115 %. Cette tendance est notamment liée aux nombreux dépôts de permis avant la fin du dispositif Pinel en décembre 2017.

Évolution du volume des logements autorisés par type de logement



### Logements commencés

EPCI	Nombre de logements commencés en 2017	dont logements individuels	dont logements collectifs	Ratio de construction	Taux d'évolution 2016 - 2017 du nbr. de logts. commencés
Cap Sizun - P. du Raz	72	100 %	0 %	0,9 %	71,4 %
Concarneau Corn. A.	348	85 %	15 %	1,5 %	28,4 %
Douarnenez Co.	35	89 %	11 %	0,4 %	20,7 %
Haut Pays Bigouden	130	85 %	15 %	1,6 %	128,1 %
Pays Bigouden Sud	182	83 %	2 %	1,0 %	12,3 %
Pays Fouesnantais	234	63 %	35 %	1,9 %	-4,9 %
Quimper Bret. Occ.	475	53 %	47 %	1,0 %	41,4 %
<b>Cornouaille</b>	<b>1 476</b>	<b>72 %</b>	<b>26%</b>	<b>1,2 %</b>	<b>28,7 %</b>
Pays de Brest	2 052	64 %	36 %	1,1 %	9,4 %
Finistère	4 215	70 %	28 %	1,0 %	13,9 %

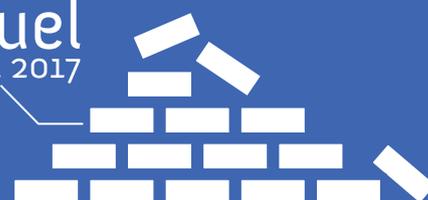
Sources : DREAL/Sit@del 2 SoeS (Date réelle et date de prise en compte pour 2016-2017)

## Les chiffres-clés

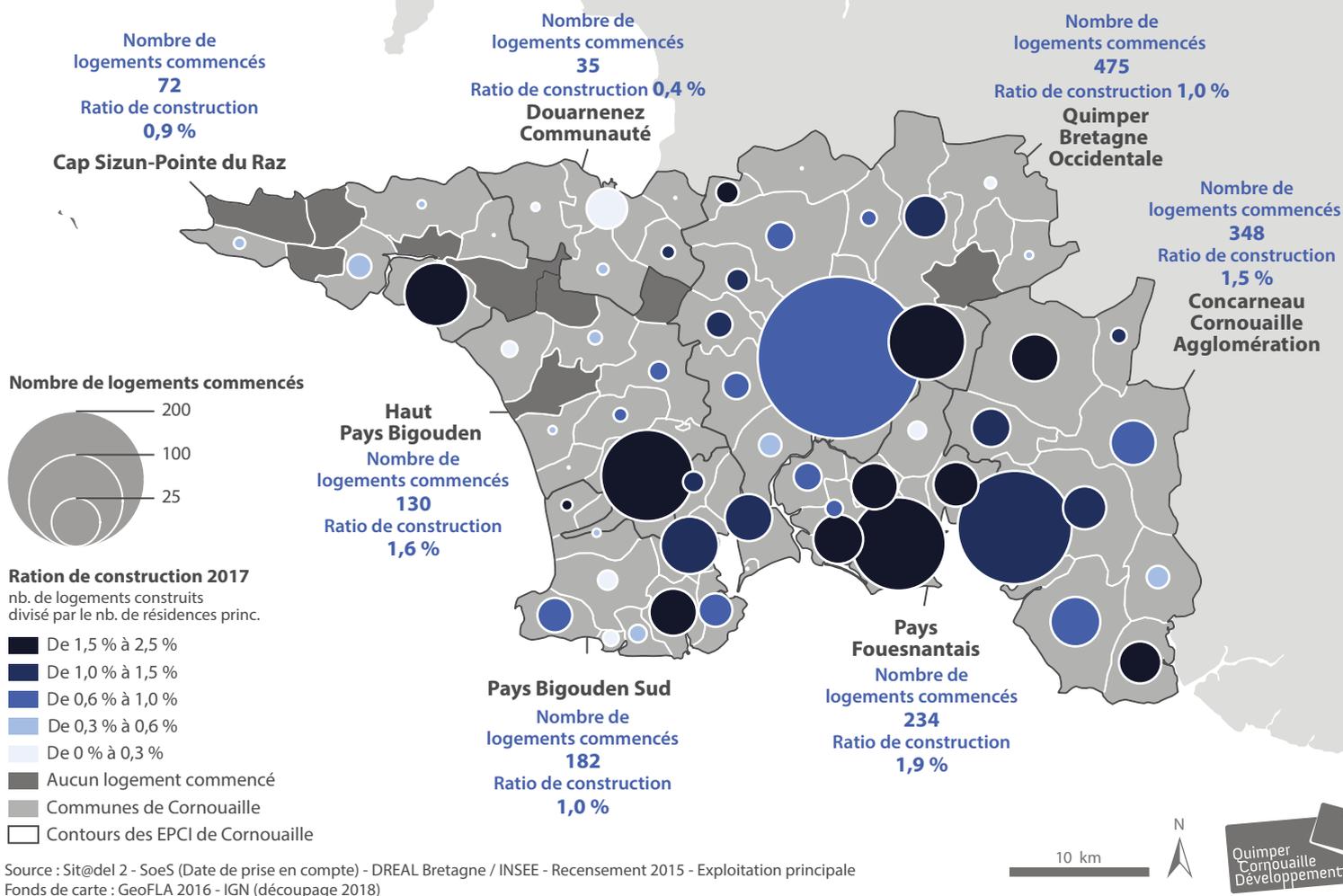
2 360  
logements  
autorisés

**+40 %**  
entre 2016  
et 2017  
(date de prise  
en compte)

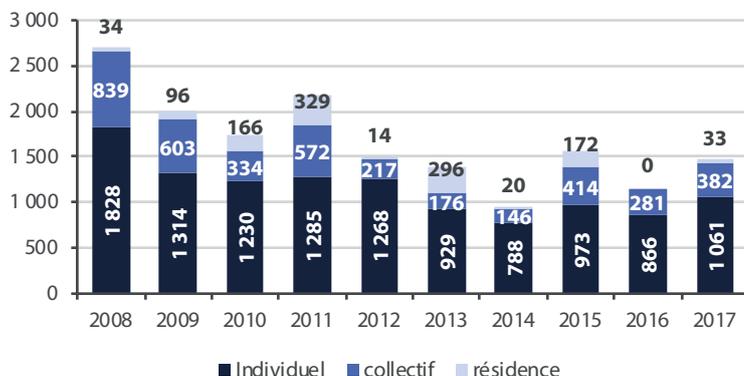
**+29 %**  
de mises en chantier  
**individuel**  
entre 2016 et 2017



# Logements commencés et ratio de construction en 2017



## Évolution du volume des logements commencés par type de logement



## La parole des acteurs

En 2017, la conjoncture et le contexte financier ont été favorables et la fin du dispositif Pinel a « dopé » les permis. Néanmoins, selon les promoteurs l'année 2019 s'annonce très compliquée.

## Une dynamique locale de la construction neuve

La dynamique de la construction en Cornouaille (1,2 %) est supérieure au reste du département (1 %). Le Pays Foesnantais reste l'EPCI le plus dynamique avec un ratio de 1,9 %. Il est suivi par le Haut Pays Bigouden (1,6 %) et CCA (1,4 %).

La CCHPB a doublé son ratio par rapport à 2016, notamment avec des opérations réalisées à Plonéour-Lanvern (107 logements). Le Cap Sizun-Pointe du Raz a triplé sa part avec 72 logements commencés dont 56 à Plouhinec. QBO a également progressé de + 0,3 %.

Avec 475 logements commencés, QBO réalise 32 %

des logements commencés en Cornouaille pour 38 % des résidences principales. À l'inverse, Concarneau Cornouaille Agglomération et le Pays Foesnantais représentent respectivement 19 % et 10 % des résidences principales et ont produit 24 % et 16 % des logements en 2017.

Cette progression des volumes de production est à mettre au regard de l'approbation des 12 plans locaux d'urbanisme en 2017, dont ceux de Quimper, Douarnenez et Pont-l'Abbé, contre deux en moyenne les années précédentes.



---

# MARCHÉ DU TERRAIN CONSTRUCTIBLE



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

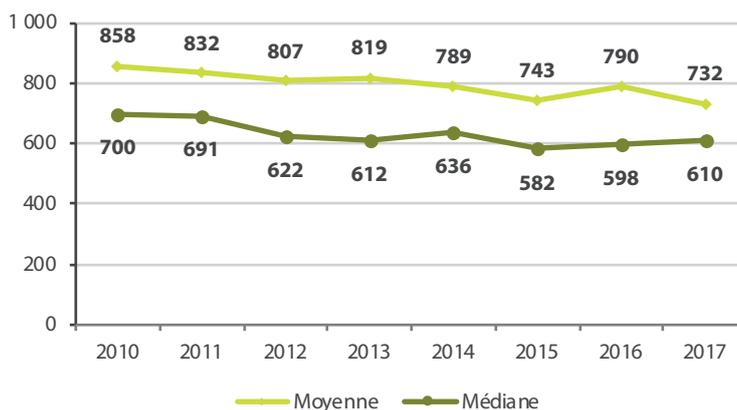
# MARCHÉ DU TERRAIN CONSTRUCTIBLE

## Une surface médiane supérieure à 600 m<sup>2</sup>

Depuis 2015, la **taille médiane des terrains** se maintient sous la barre des 600 m<sup>2</sup>. En 2017, elle **est à 610 m<sup>2</sup>**. Cette légère progression est mise en avant dans la répartition de la taille de terrains avec une nette progression des surfaces entre 500 et 750 m<sup>2</sup>, plus de 10 points entre 2016 et 2017. Cette question de la superficie des terrains demeure, notamment pour les communes non couvertes par le réseau d'assainissement collectif et dont les surfaces restent incompressibles.

En matière d'urbanisme, l'approbation des 12 PLU en 2017 avec notamment ceux des villes de Quimper, Douarnenez et Pont-l'Abbé impacte le marché des terrains constructibles.

Évolution des surfaces des terrains constructibles



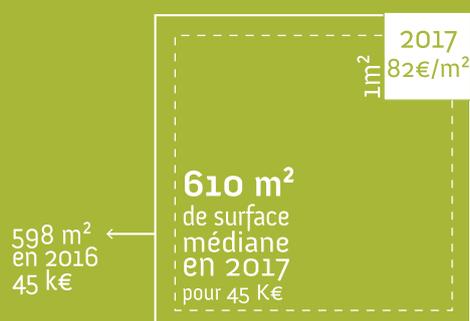
Évolution de la répartition des ventes par surface



## La parole des acteurs

*D'après les promoteurs, les primo accédants souffrent de la fin des aides (APL accessions et PTZ dans le neuf).*

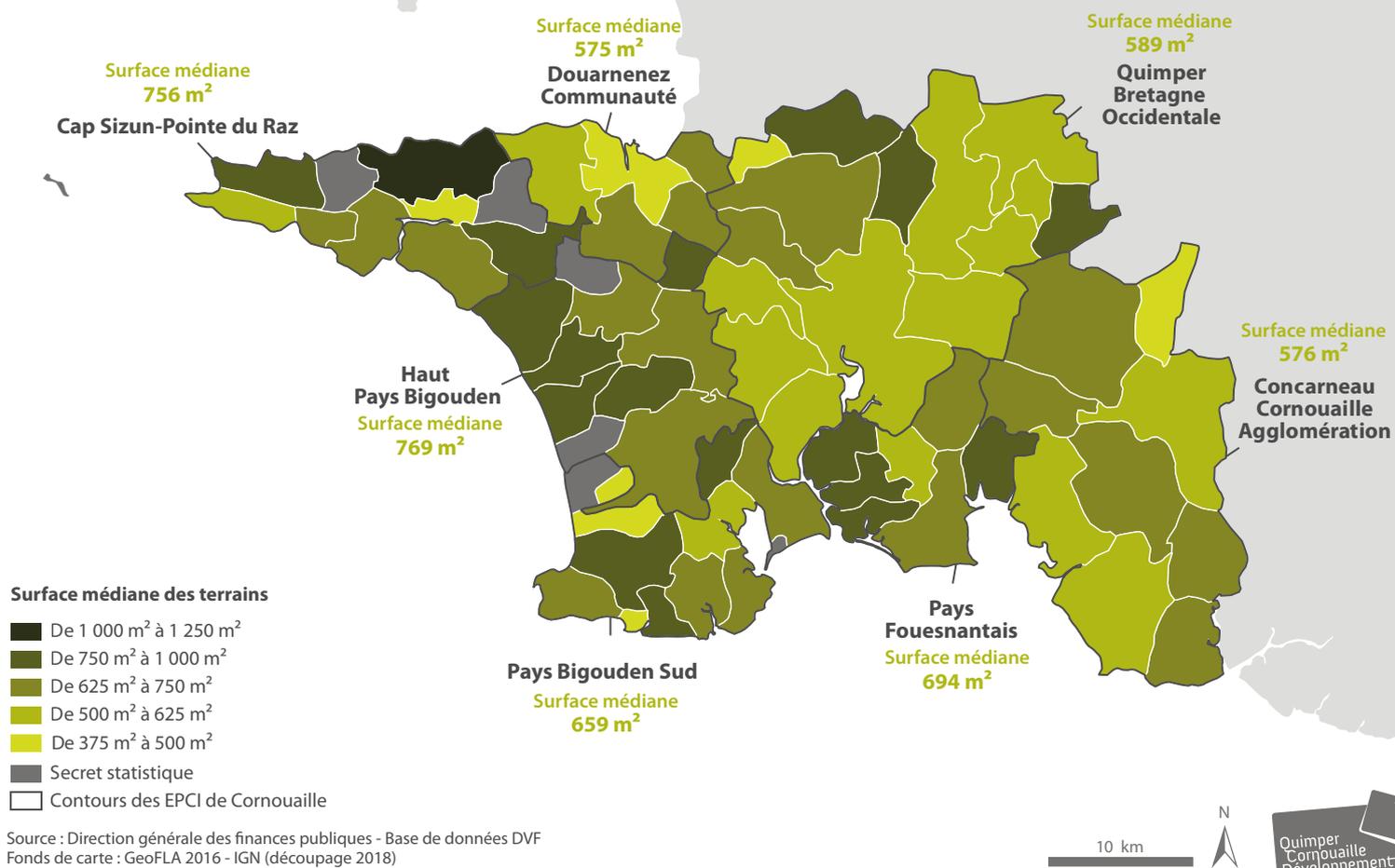
## Les chiffres-clés



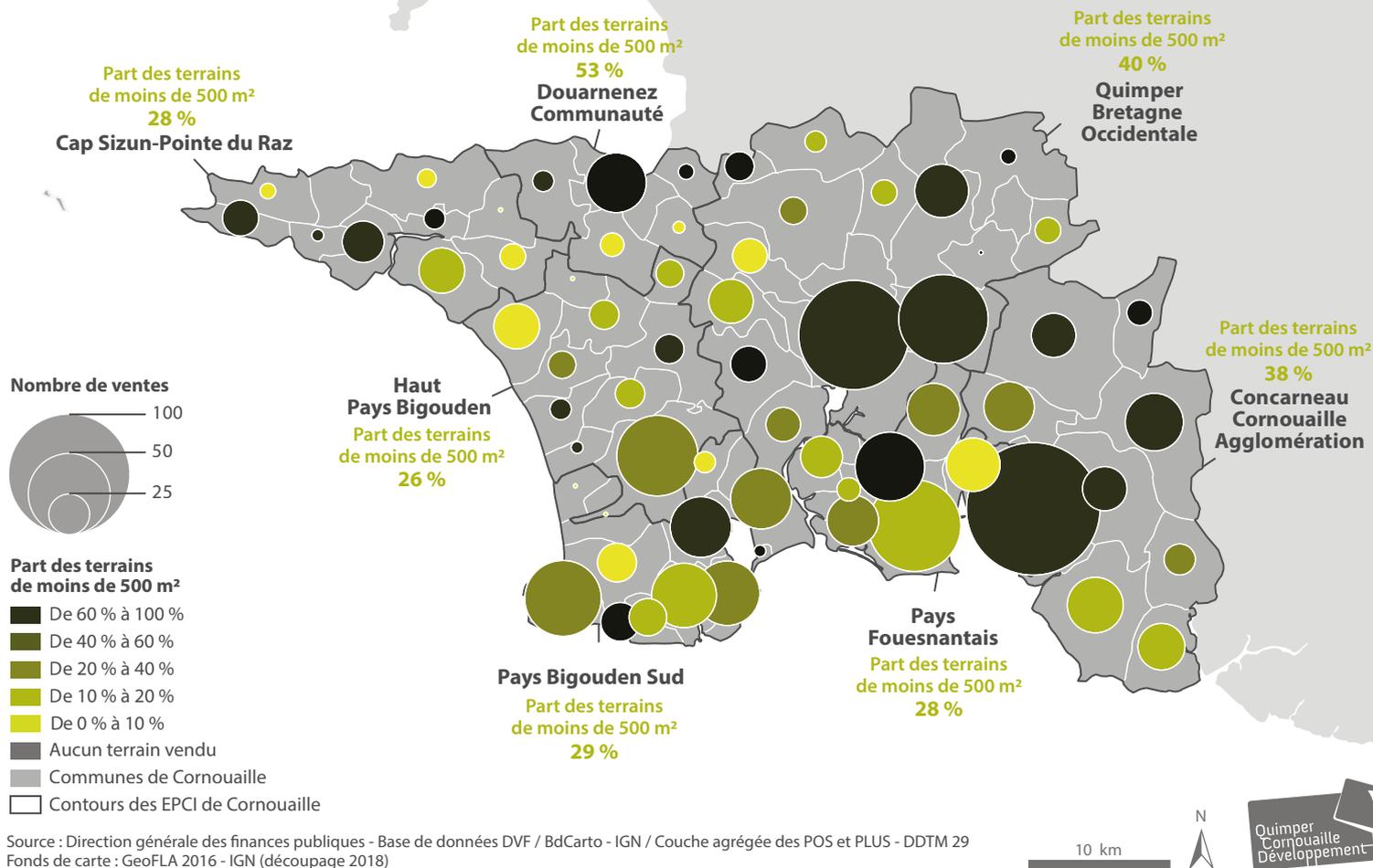
## Volumes de vente (base 100)



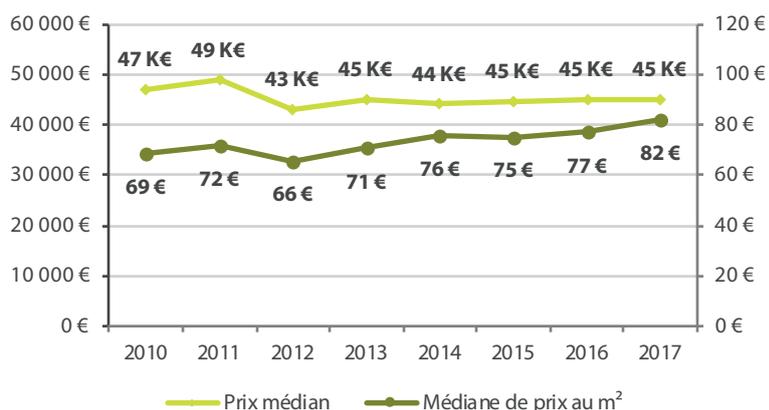
## Surface médiane des terrains constructibles vendus entre 2010 et 2017



## Nombre de ventes de terrains constructibles de moins de 500 m<sup>2</sup> en 2016-2017



Évolution des prix des terrains constructibles

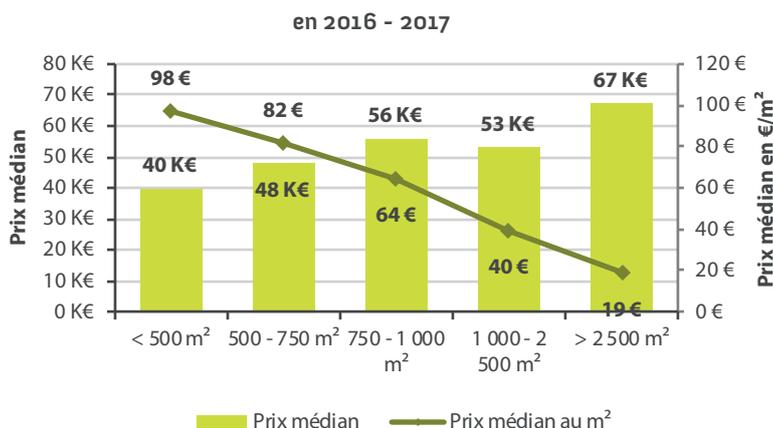


Le prix au m<sup>2</sup> est dégressif avec la taille des terrains, en lien avec le coût d'aménagement plus important pour les petites opérations. Cependant, l'évolution des prix entre 2007-2008 et 2016-2017 met en évidence la forte progression de la valeur des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> (+ 100 %), contre seulement 9 % pour les terrains entre 500 et 750 m<sup>2</sup>. À l'inverse, les terrains entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup> ont diminué de 4 %.

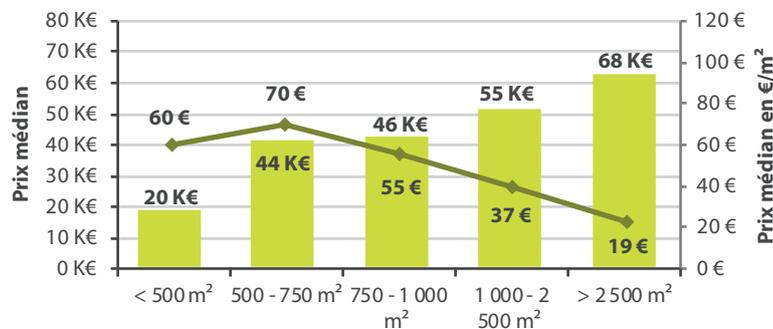
## Une progression des prix au m<sup>2</sup> mais une stabilité des prix des terrains

Depuis 2013, le prix médian des terrains constructibles se maintient à hauteur de 45 000 €. Néanmoins, les variations de prix par EPCI peuvent être multipliées par 2,5 entre le Cap Sizun-Pointe du Raz (25 000 €) et le Pays Fouesnantais (60 030 €). Le prix médian du m<sup>2</sup> dans le Cap est très nettement inférieur au prix médian de 79 € par m<sup>2</sup> pratiqué en Cornouaille. À l'inverse, la surface (836 m<sup>2</sup>) est nettement supérieure à celle de la Cornouaille (604 m<sup>2</sup>). La CCCSPR est le seul territoire à disposer d'une surface médiane en 2016-2017 (836 m<sup>2</sup>) supérieure à celle de la période 2010-2017 (756 m<sup>2</sup>). Le reste des EPCI constatent une baisse de leurs surfaces.

Prix médian des terrains en Cornouaille selon la taille des terrains



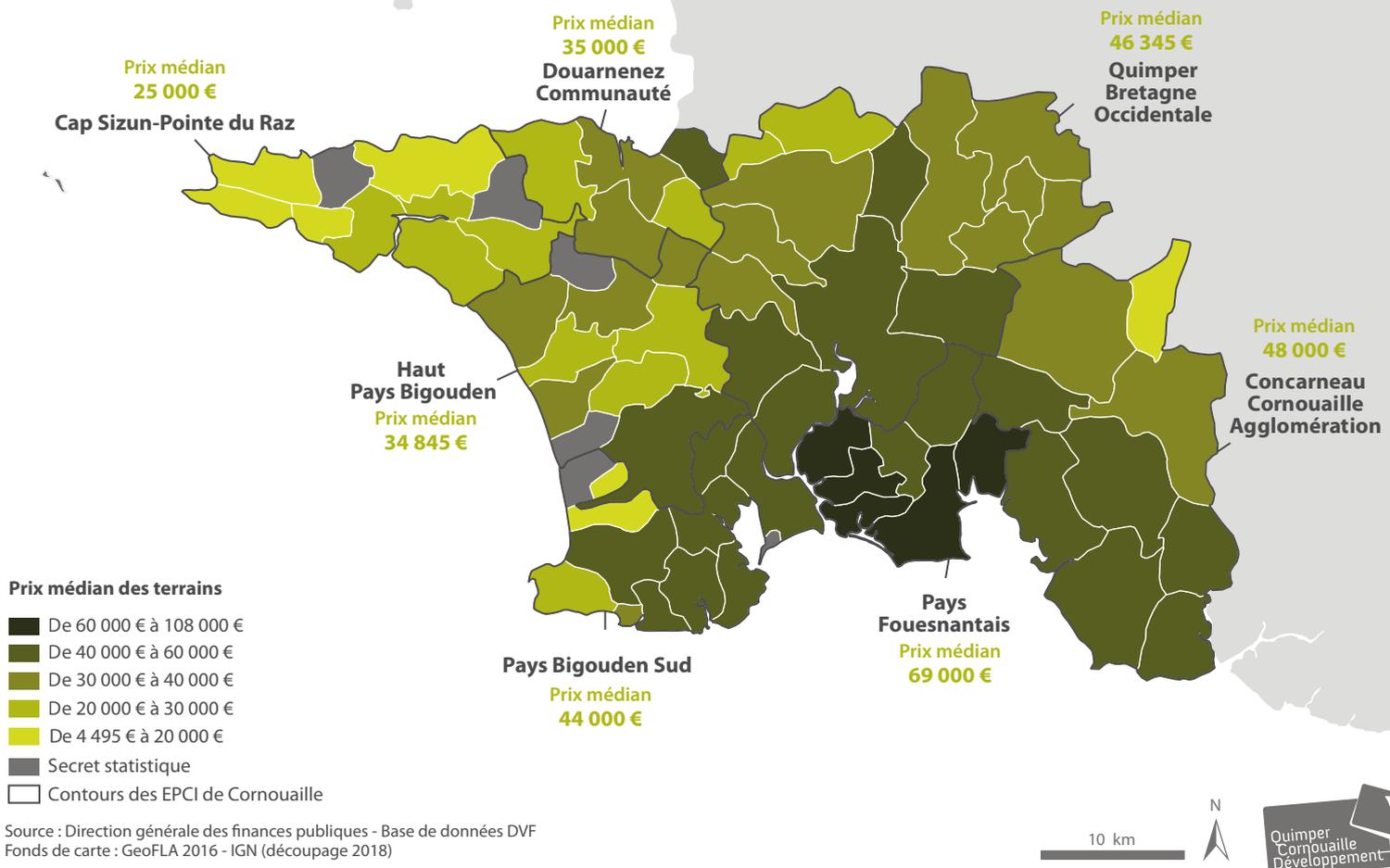
en 2007 - 2008



### La parole des acteurs

*Le nombre de vente des terrains à bâtir a diminué. On assiste à un décrochage pour la maison individuelle.*

# Prix médian des terrains constructibles vendus entre 2010 et 2017

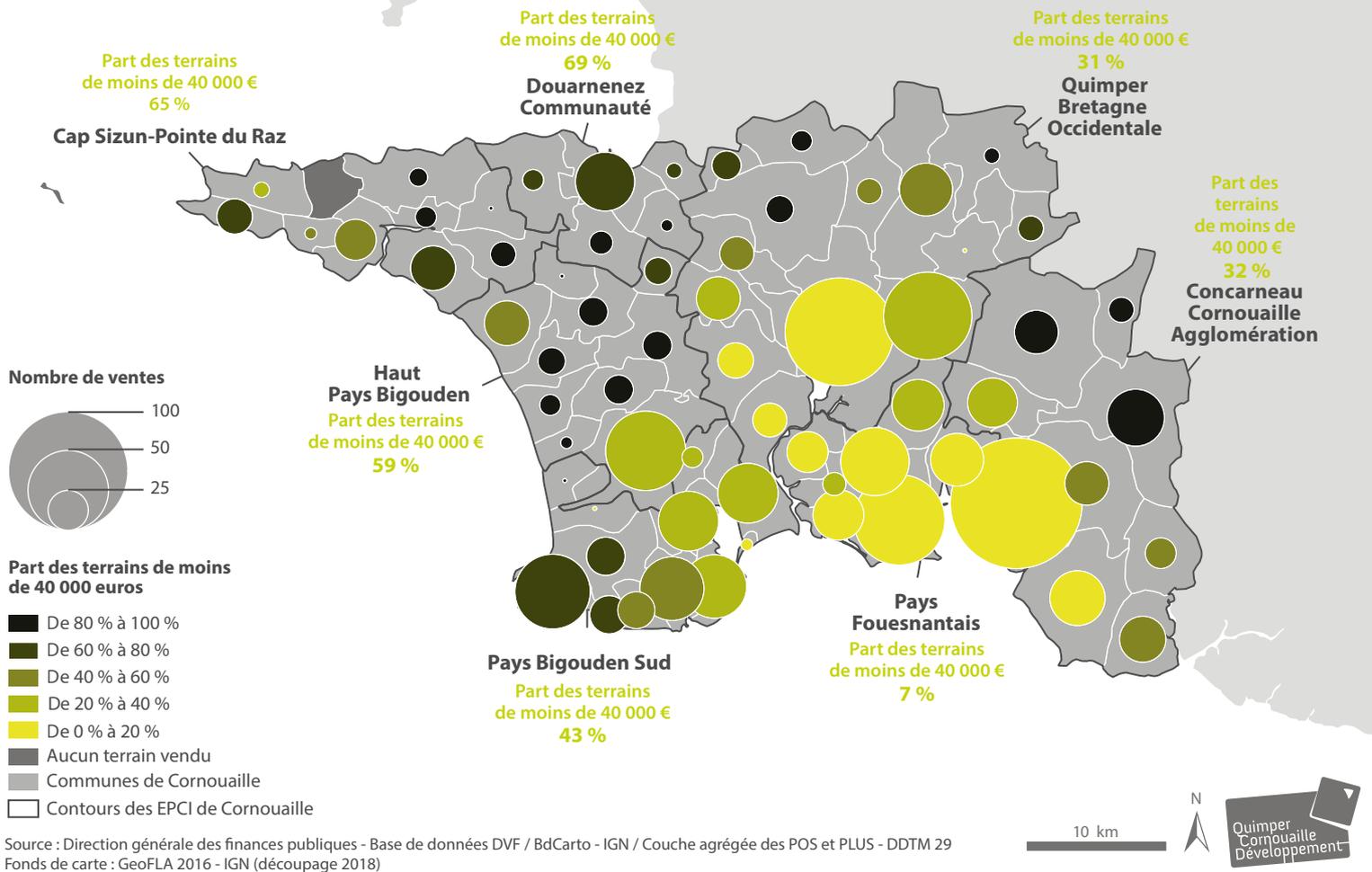


## Les terrains constructibles - Prix et surface sur la période 2016 - 2017

EPCI	Prix			Prix au m <sup>2</sup>			Surface	
	Moyenne	Médiane	Méd. des terrains < 500 m <sup>2</sup>	Moyenne	Médiane	Méd. des terrains < 500 m <sup>2</sup>	Moyenne	Médiane
Cap Sizun - P. du Raz	32 495 €	27 750 €	9 375 €	35 €	26 €	244 €	935	836
Concarneau Corn. A.	56 361 €	45 450 €	42 000 €	78 €	88 €	417 €	722	553
Douarnenez Co.	43 245 €	35 850 €	35 900 €	69 €	82 €	393 €	630	468
Haut Pays Bigouden	40 801 €	35 000 €	35 000 €	49 €	51 €	373 €	825	642
Pays Bigouden Sud	49 111 €	41 325 €	24 739 €	60 €	60 €	305 €	815	655
Pays Fouesnantais	73 646 €	65 000 €	45 900 €	97 €	100 €	431 €	755	639
Quimper Bret. Occ.	54 478 €	47 138 €	43 130 €	73 €	81 €	406 €	742	575
<b>Cornouaille</b>	<b>54 087 €</b>	<b>45 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>70 €</b>	<b>79 €</b>	<b>406 €</b>	<b>768</b>	<b>604</b>

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

# Nombre de ventes de terrains constructibles de moins de 40 000 euros en 2016 - 2017



## Des terrains abordables avec une attention sur les prix au m<sup>2</sup>

La carte, ci-dessus, est intéressante car elle permet de localiser les territoires dans lesquels les terrains demeurent accessibles, notamment aux primo-accédants. C'est le cas notamment à l'ouest (secteur entre Quéménéven, Plogoff et le Guilvinec) au sein duquel la part de ces terrains représente plus de 60 % des ventes, à l'exception de quelques communes (Plonéour-Lanvern, Audierne et Plozévet).

Cependant, l'analyse de l'évolution des prix au m<sup>2</sup> met en exergue la forte évolution des prix au m<sup>2</sup> des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, depuis 2007. Pour les accédants, le prix au m<sup>2</sup> importe peu car le raisonnement s'effectue sur le coût global de l'opération, achat du terrain + construction. Cependant, la prise en compte de l'évolution des prix au m<sup>2</sup> est à souligner notamment dans les projets qui visent de l'accession abordable.

---

# PARC LOCATIF PUBLIC



L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) fourni par la DREAL et sur le fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

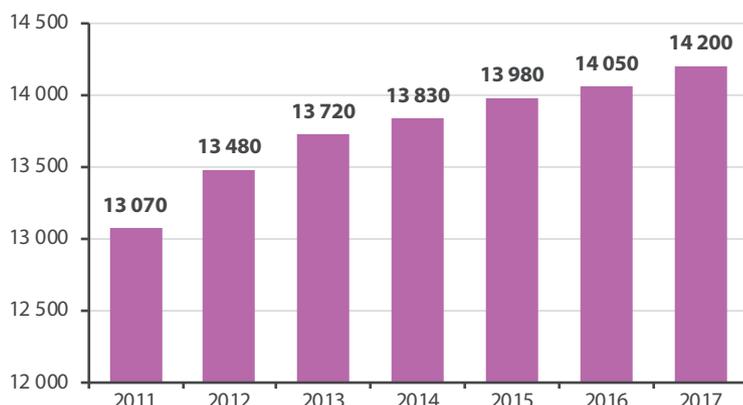
# PARC LOCATIF PUBLIC

## 14 200 logements locatifs publics

Le parc locatif public constitue 11 % des résidences principales cornouaillaises, soit l'équivalent de la part finistérienne. À elle seule, QBO concentre 50 % de ce parc. La représentation la plus élevée est à Douarnenez Communauté avec 17 %. Elle est suivie par QBO (15 %), puis CCA avec 11,5 %.

Comparativement aux autres territoires, la vacance est peu présente en Cornouaille (1,4 % du parc). À l'inverse du parc privé, les deux tiers de cette vacance sont de très courte durée (moins de trois mois) et généralement liés à des travaux d'entretien.

Évolution du nombre de logements locatifs publics



Les logements locatifs publics 2017

EPCI	Nbre de logts locatifs publics	Part des logements locatifs publics dans le parc	Part des mises en service depuis moins de 5 ans	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Nbre de logts vacants depuis plus de 3 mois	Part de logts vacants depuis plus de 3 mois
Cap Sizun - P. du Raz	496	6,5 %	2,6 %	7	1,4 %	0	0,0 %
Concarneau Corn. A.	2 739	11,5 %	5,7 %	34	1,3 %	17	0,6 %
Douarnenez Co.	1 596	17,0 %	2,3 %	56	3,6 %	26	1,7 %
Haut Pays Bigouden	524	6,5 %	10,5 %	7	1,4 %	3	0,6 %
Pays Bigouden Sud	1 127	6,2 %	15,3 %	16	1,4 %	5	0,4 %
Pays Fouesnantais	619	4,9 %	10,2 %	11	1,8 %	6	1,0 %
Quimper Bret. Occ.	7 089	14,8 %	6,6 %	58	0,9 %	15	0,2 %
<b>Cornouaille</b>	<b>14 200</b>	<b>11,1 %</b>	<b>6,8 %</b>	<b>190</b>	<b>1,4 %</b>	<b>72</b>	<b>0,5 %</b>
Pays de Lorient	18 803	14,6 %	8,7 %	444	2,4 %	149	0,8 %
Pays de Brest	24 593	12,8 %	8,9 %	630	2,6 %	274	1,2 %
Finistère	46 329	11,0 %	8,0 %	972	2,2 %	394	0,9 %
Bretagne	171 939	11,5 %	10,7 %	4 440	2,7 %	1 775	1,1 %

Sources : RPLS - DREAL Bretagne

## Les chiffres-clés



3 450 demandeurs hors parc public au 01/01/2018



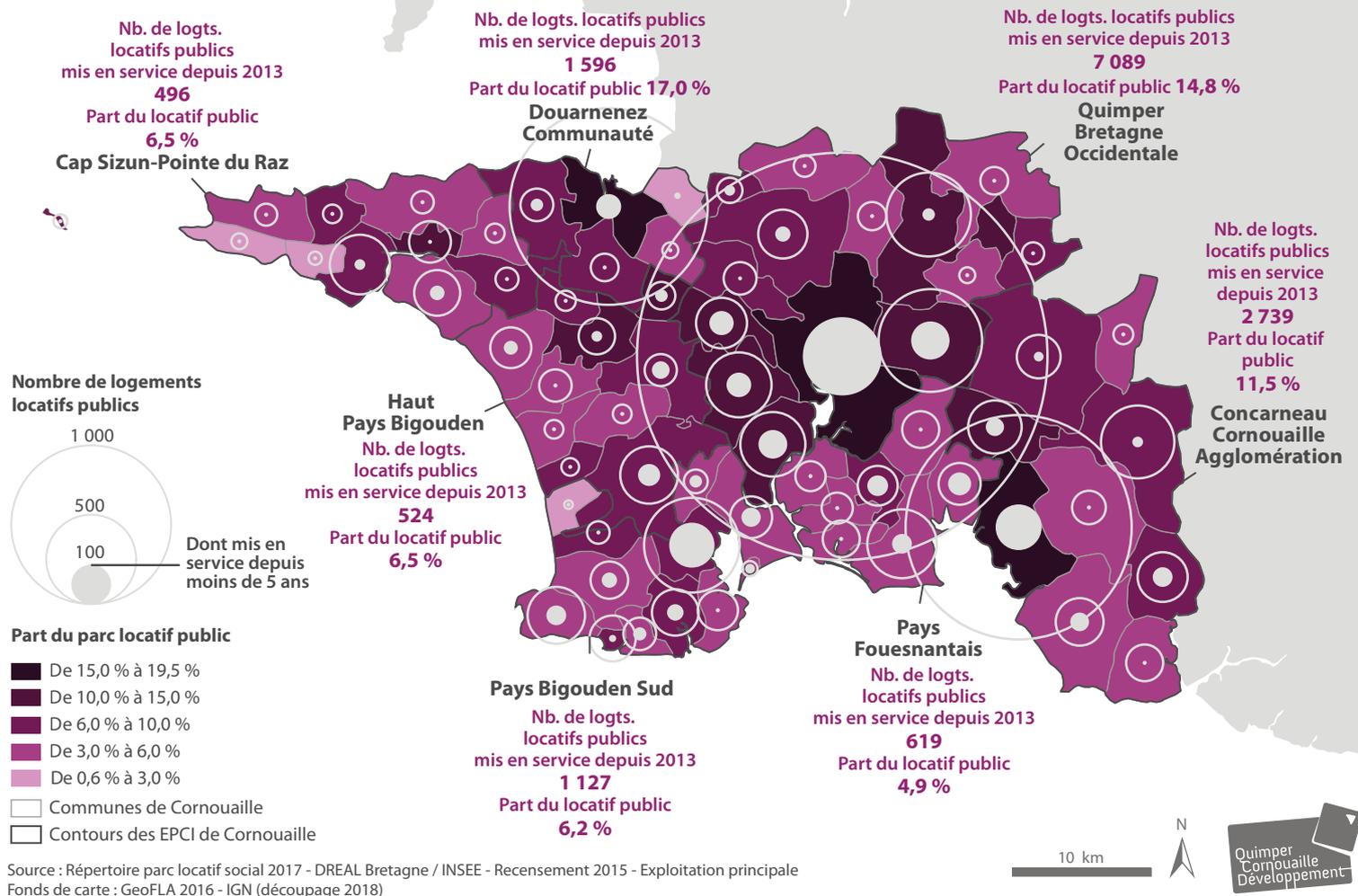
14 200 logements locatifs publics en 2017



11 % du parc cornouaillais en 2017



# Parc locatif public et logements mis en service depuis 2013



## 963 logements mis en service depuis 2013

Sur les cinq dernières années, **la dynamique des mises en service en Cornouaille est de 6,8 % (963 logements), contre 8 % dans le département.** En outre, en 2017, ce rythme est équivalent en Cornouaille et dans le Finistère (1,4%, soit 196 logements).

À l'échelle des EPCI, le Pays Bigouden Sud maintient la première part des mises en services dans les cinq dernières années (15,3 %). Au regard de la répartition des

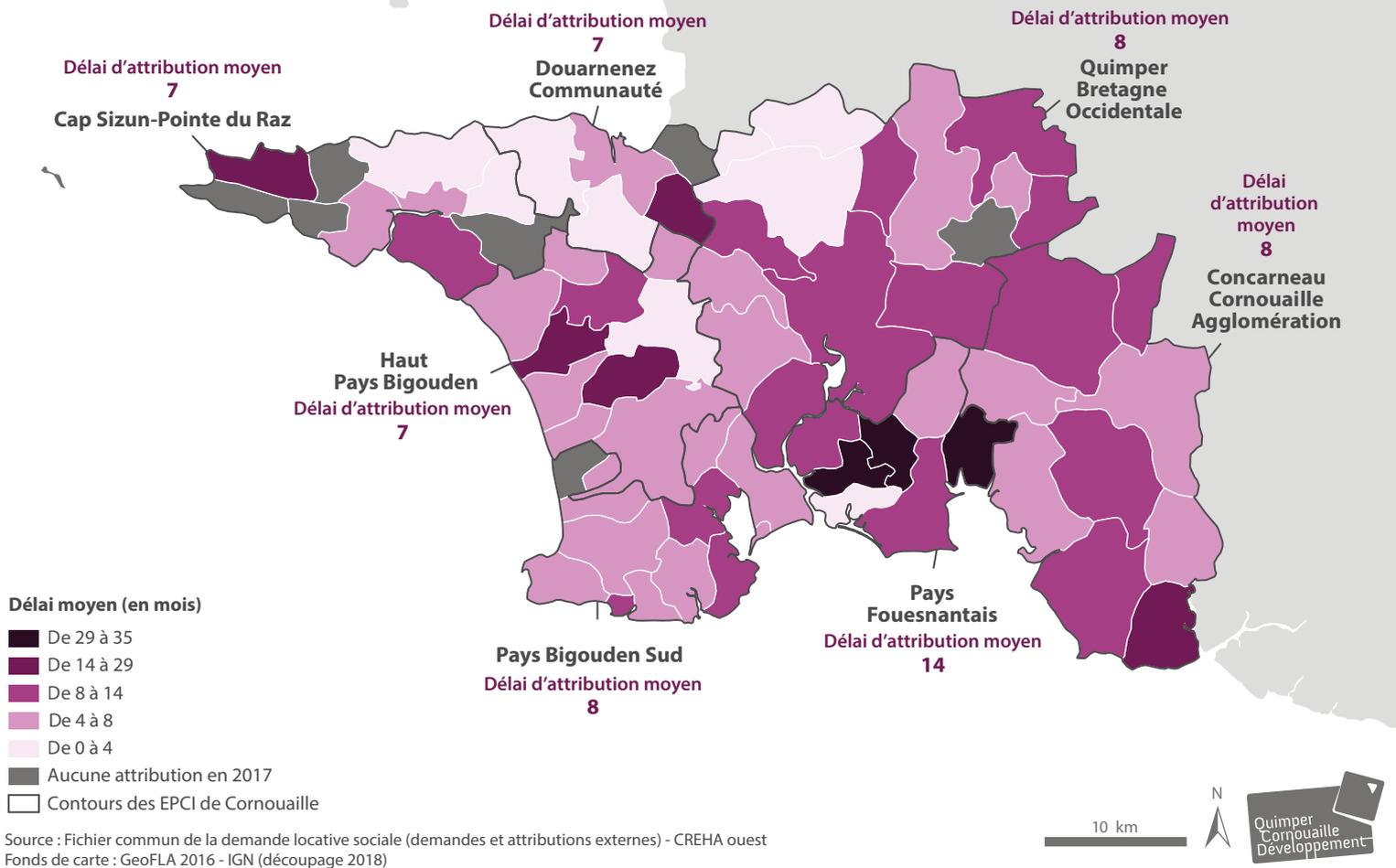
parcs, ce territoire représente 8 % du parc locatif public avec un effort de production de 18 % des mises en service en Cornouaille. A l'inverse, CCA, avec 19 % des logements publics, a produit 16 % de logements. La Loi évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée en octobre 2018, va faire évoluer le contexte du monde HLM.

### Répartition du parc par type de financement en 2017

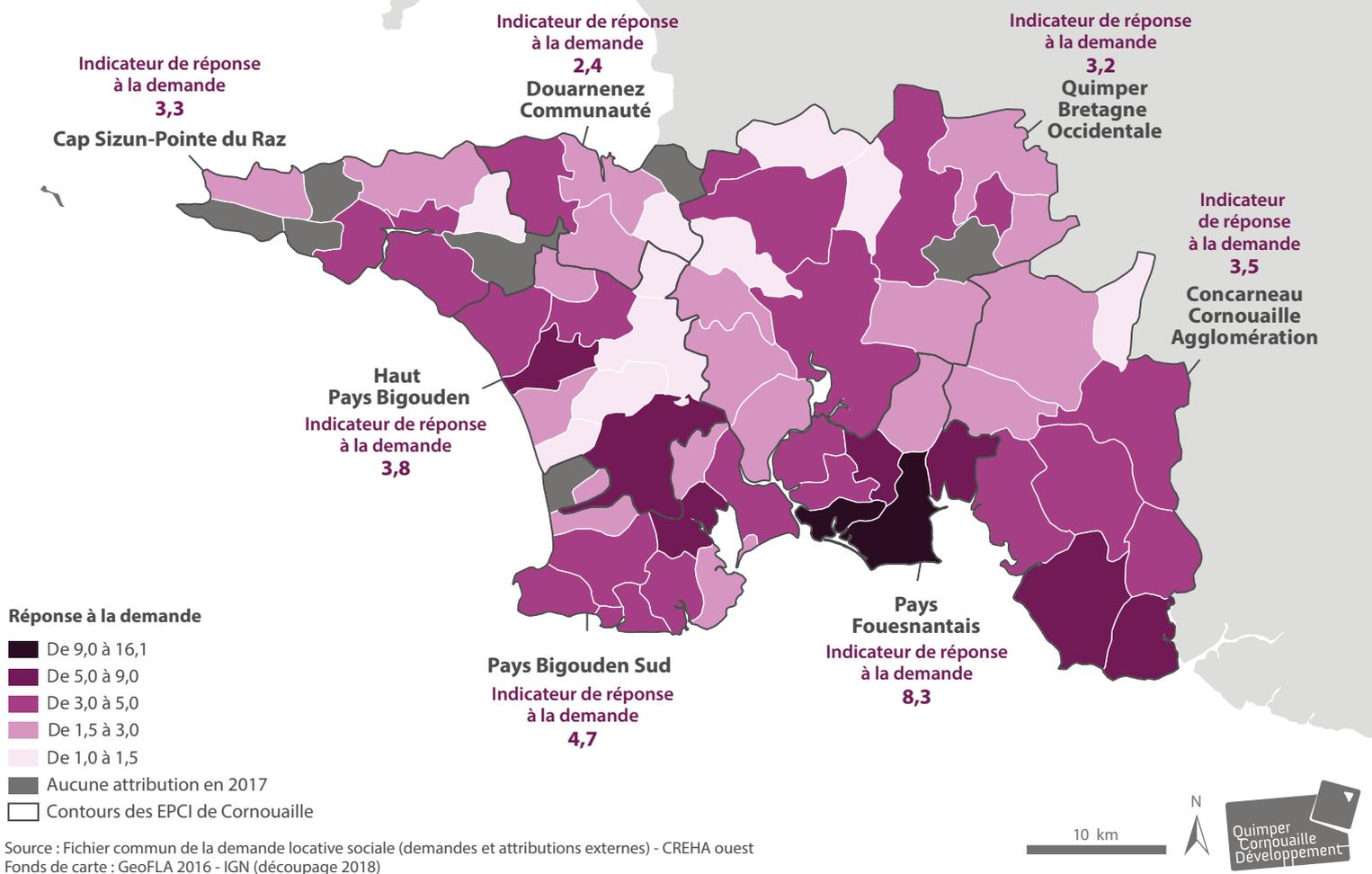
EPCI	Autre financement antérieur à 1977	Autre financement à partir de 1977 (1983 dans les DOM)	HLM/O	PLA Intégration	PLA ou PLUS	PLS
Cap Sizun - P. du Raz	1,8 %	0,2 %	44,6 %	0,8 %	52,6 %	0,0 %
Concarneau Corn. A.	0,9 %	0,1 %	38,3 %	2,7 %	55,9 %	2,2 %
Douarnenez Co.	0,8 %	1,4 %	61,2 %	1,6 %	35,0 %	0,0 %
Haut Pays Bigouden	0,2 %	0,6 %	15,5 %	5,5 %	78,2 %	0,0 %
Pays Bigouden Sud	0,1 %	0,3 %	7,8 %	6,7 %	77,6 %	7,5 %
Pays Fouesnantais	3,2 %	0,6 %	1,9 %	2,7 %	84,7 %	6,8 %
Quimper Bret. Occ.	1,9 %	0,2 %	25,3 %	3,9 %	62,5 %	6,2 %
<b>Cornouaille</b>	<b>1,4 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>29,7 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>60,5 %</b>	<b>4,4 %</b>
Pays de Lorient	6,1 %	1,7 %	42,4 %	2,6 %	44,6 %	2,7 %
Pays de Brest	16,3 %	1,7 %	33,6 %	3,2 %	43,2 %	2,1 %
Finistère	9,5 %	1,1 %	33,3 %	3,1 %	50,4 %	2,7 %
Bretagne	6,4 %	1,3 %	34,2 %	2,6 %	52,6 %	3,0 %

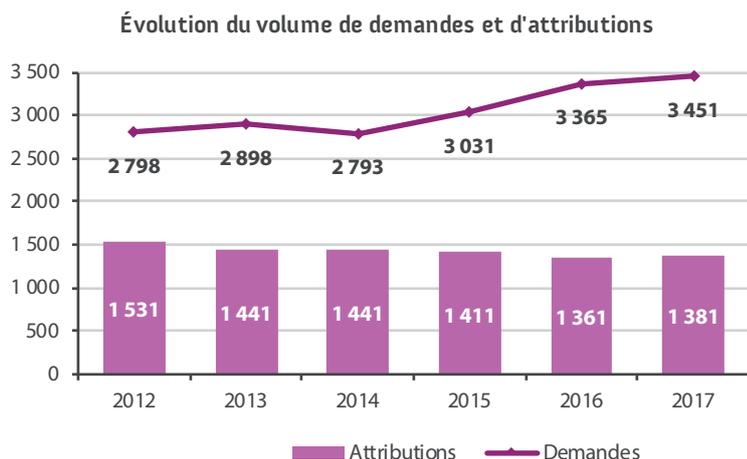
Sources : RPLS - DREAL Bretagne

## Délai d'attribution moyen d'un logement en 2017



## Indicateur de réponse à la demande d'un logement en 2017





## Un rythme des demandes externes qui s'atténue

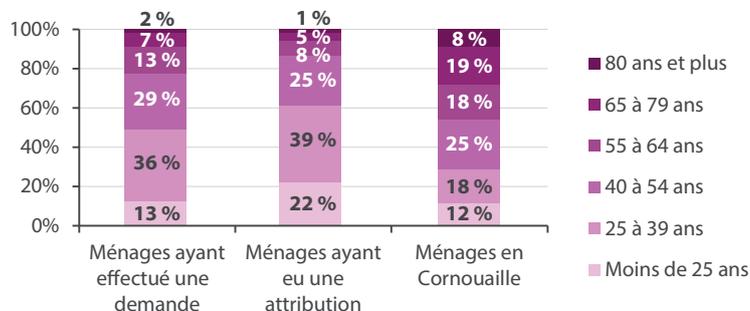
**3 451 demandes de ménages souhaitant accéder au parc public** ont été réalisées. Ce rythme progresse très légèrement (+ 2 %) comparativement à 2016 et 2017 avec des rythmes de + 9 % et + 11 %. À l'échelle départementale, le phénomène est inverse avec une très légère diminution (- 70 demandes). Parallèlement, le volume des attributions reste stable avec 1 381 attributions au cours de l'année 2017, vingt de plus qu'en 2016.



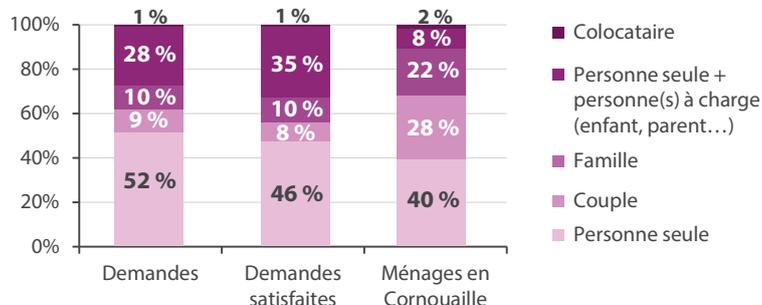
### La parole des acteurs

*L'augmentation de la demande est liée à la paupérisation de la population, à la décohobitation des ménages et à une image plus qualitative du parc public.*

### Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence (en 2017)



### Répartition des ménages selon la composition familiale (en 2017)

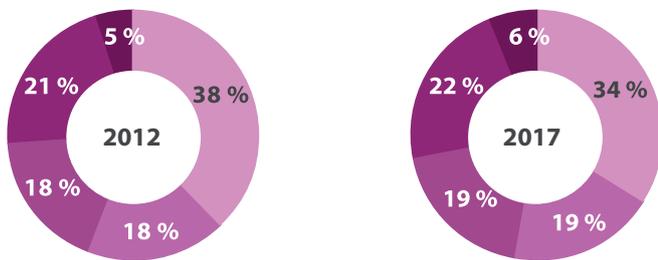
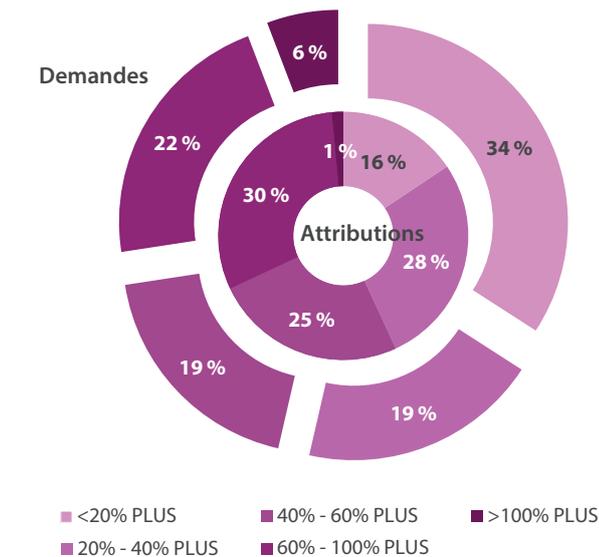


### Demandes et attributions en 2017

EPCI	Attributions	Demandes	Nombre de demandes par attribution	Délais d'attribution (en mois)	Part de demandes de plus d'un an
Cap Sizun - P. du Raz	34	79	3,3	7	28 %
Concarneau Corn. A.	232	589	3,5	8	32 %
Douarnenez Co.	143	194	2,4	7	27 %
Haut Pays Bigouden	39	111	3,8	7	20 %
Pays Bigouden Sud	95	356	4,7	8	31 %
Pays Fouesnantais	34	248	8,3	14	33 %
Quimper Bret. Occ.	799	1 777	3,2	8	33 %
<b>Cornouaille</b>	<b>1 381</b>	<b>3 365</b>	<b>3,4</b>	<b>8</b>	<b>32 %</b>

Sources : CREHA Ouest

## Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2016



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

## 3,4 demandes, une « tension » qui progresse

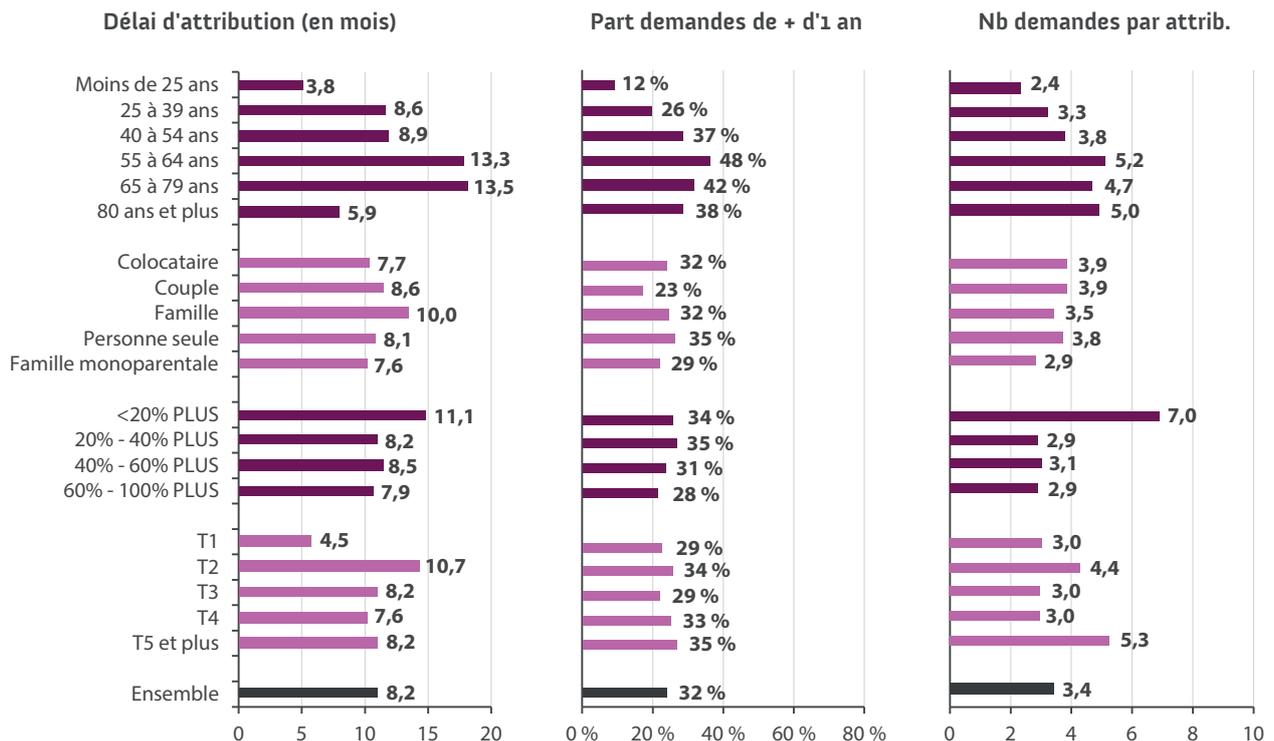
En 2017, un tiers de demandeurs disposaient d'un niveau de revenus inférieur à 20 % des plafonds du PLUS\* (soit un revenu fiscal mensuel de 650 € pour un ménage de 4 personnes).

Entre 2012 et 2015, le rapport demande/attribution était stable autour de 3, soit un niveau jugé hors tension par les bailleurs. Depuis, cette « limite » a été franchie avec une progression de + 0,4 points en 2017 (3,4 demandes pour une attribution).

Le délai moyen d'attribution est d'environ 8 mois. Selon le type de logement demandé le délai peut aller de 4,5 mois pour un T1 à près de 11 mois pour un T2. Ces délais varient selon la composition familiale, l'âge, les revenus et la typologie du logement souhaité. Enfin, la situation de certains ménages nécessite parfois des besoins de logements adaptés notamment à l'autonomie.

\*Prêt locatif à usage social

## Indicateur de la tension locative en 2016



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





la conservation des hypothèques, d'autre part, le descriptif des biens de l'application de mise à jour des données cadastrales, suite à la déclaration du propriétaire (construction, modification). Toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles publiées en conservation des hypothèques sont identifiées. Les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA.

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

- Pour les surfaces, ne sont conservés que les terrains entre 80 et 5 000 m<sup>2</sup> ;
- Pour les prix, ne sont conservés que les terrains entre 500 € et 700 000 €.

**L'enquête sur le répertoire du parc locatif social (RPLS)** concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM<sup>2</sup>, OPAC<sup>3</sup>), les entreprises sociales pour l'habitat, les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixte. Les logements concernés sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus les logements-foyers d'urgence et de transit, d'insertion, les résidences universitaires ou sociales, les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction, logements de militaires/gendarmes. Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU<sup>4</sup> qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

**Le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère** a été créé le 4 avril 2011. En Bretagne, les bailleurs sociaux et leurs partenaires ont mis en œuvre un dispositif commun de gestion de la demande dont l'objectif est de simplifier les démarches d'accès au logement social.

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

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

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

**Les données sur l'amélioration du parc existant** sont issues des données de l'ANAH<sup>5</sup> auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.

<sup>1</sup> Plan local de l'urbanisme - Plan d'occupation des sols

<sup>2</sup> Office public d'habitation à loyer modéré

<sup>3</sup> Office public d'aménagement et de construction

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

<sup>5</sup> Agence nationale de l'habitat



Édition 2018



---

Directeur de publication : Ludovic Jolivet  
Rédacteur en chef : Kim Lafleur  
Rédacteur en chef délégué : Michel Bolloré  
Rédaction et statistiques : Maryse Brégeon,  
Guillaume Cherel, Cécile Le Guennec  
Réalisation graphique : Coralie Coué  
Maquettiste d'édition: Gaëlle Jollivet

## **Quimper Cornouaille Développement**

10 route de l'innovation - CS 40002 - Créach Gwen - 29018 Quimper Cedex  
Tél. 02 98 10 34 00 - [contact@quimper-cornouaille-developpement.fr](mailto:contact@quimper-cornouaille-developpement.fr)  
[www.quimper-cornouaille-developpement.fr](http://www.quimper-cornouaille-developpement.fr)

Imprimé par Cloître Imprimeurs