

Observatoire de l'Habitat 2012

---

# Cornouaille

Version corrigée – Février 2013



Photo : QCD 2012



# Sommaire

<b>Présentation de l'observation.....</b>	<b>4</b>
<b>Sources et définitions .....</b>	<b>4</b>
<b>La construction neuve.....</b>	<b>6</b>
■ 2011 : Un léger regain de l'activité, avec + de 2 600 mises en chantier .....	6
■ L'activité des mises en chantier 2011 est proche du niveau régional et national.....	6
■ L'activité est soutenue dans la couronne périurbaine de Quimper .....	7
■ La construction est portée par l'individuel.....	8
■ La consommation foncière est importante, les densités sont faibles.....	8
■ Tendances 2012 – Perspectives 2013 : L'activité diminue .....	8
<b>La promotion immobilière .....</b>	<b>10</b>
■ La promotion immobilière est très active dans le Pays Fouesnantais .....	10
■ Tendances 2012 – Perspectives 2013 .....	11
<b>Activité des marchés immobilier et foncier .....</b>	<b>12</b>
■ Avec 5 400 mutations en 2011, l'activité est proche de celle de 2008 et 2010.....	12
■ Les mutations neuves et d'appartements sont nombreuses dans les pôles et le littoral Sud, les terrains à l'Ouest de Quimper, et les maisons au Nord-Est .....	13
<b>Le marché du foncier à bâtir.....</b>	<b>14</b>
■ La reprise de la hausse des prix des terrains se confirme en 2011.....	14
■ Les prix sont élevés sur le littoral Sud, en forte hausse sur le littoral Ouest et le Nord-Est de Quimper .....	15
■ Les terrains abordables sont en forte baisse.....	16
■ La superficie des terrains stagne en lotissement et diminue légèrement en diffus en 2011 .....	17
■ De nombreux terrains de grande taille sont vendus sur le littoral Ouest et les communes intérieures de l'Est, moins dans la couronne Ouest de Quimper.....	18
<b>Le marché de l'occasion .....</b>	<b>19</b>
■ Les prix de maisons anciennes sont en légère hausse, mais restent en deçà du niveau atteint en 2007 .....	20
■ Les prix d'appartements anciens stagnent globalement depuis 2009 .....	20
■ Les prix d'achat sont particulièrement élevés sur le littoral Sud .....	21
■ 42% des maisons coûtent moins de 140 000 €.....	22
<b>Les caractéristiques des acquéreurs.....</b>	<b>24</b>
■ Les acquéreurs de plus de 60 ans sont en hausse en 2011.....	24
■ Les acquéreurs de 30-44 ans sont nombreux le long de la RN 165 et dans la couronne de Quimper. Les plus de 45 ans sur le littoral.....	25
■ Les cadres, retraités et artisans-commerçants sont en hausse en 2011 .....	26
■ De nombreux acquéreurs sont des cadres et retraités sur le littoral, des employés-ouvriers à l'intérieur des terres.....	27
■ La provenance des acquéreurs est stable.....	28
■ De nombreux résidents non bretons achètent sur le littoral, les cornouaillais dans la couronne de Quimper .....	29
<b>Le locatif social .....</b>	<b>30</b>
■ Les logements locatifs sociaux sont principalement situés dans les pôles .....	30
■ Plus de 5 200 demandes sont en cours au 1er janvier 2012.....	31
■ Les demandes internes et externes sont très différenciées .....	32
■ 756 attributions entre avril et décembre 2011 (hors OPAC Quimper Cornouaille) .....	33
■ Il existe un décalage qualitatif entre les demandes et les attributions.....	34

# Présentation de l'observation

Quimper Cornouaille Développement reprend en charge la mission d'observation de l'habitat du bassin d'habitat de Quimper, jusqu'ici confiée à l'Adeupa, et l'élargit à l'ensemble de la Cornouaille. Après une année 2011 de transition entre les deux agences, Quimper Cornouaille Développement présente en 2012 cette nouvelle observation de l'habitat à l'échelle de la Cornouaille.

Cette analyse s'affranchit des limites administratives des EPCI pour se caler sur un découpage plus pertinent par rapport à la réalité de l'habitat. Composé de 7 classes, il s'appuie sur :

- ✓ La définition des communes littorales selon la loi Littoral (Loi de janvier 1986 + Décret de mars 2004)
- ✓ Le découpage en aire urbaine, réalisé par l'INSEE en 2011, avec la prise en compte de la seule grande aire urbaine de Cornouaille (aire de Quimper) et des petits et moyens pôles (Douarnenez, Audierne, Penmarch, Pont l'Abbé, Concarneau, Quimperlé, Rosporden, Châteaulin). Le zonage en aire urbaine s'appuie sur la continuité du bâti, la population, le nombre d'emplois et les déplacements domicile-travail.



L'analyse statistique est support d'échanges au sein d'un comité de lecture, composé d'élus et techniciens, ainsi que de professionnels de l'habitat (notaires, agents immobiliers, promoteurs, bailleurs sociaux...).

## Composition du comité de lecture

**Techniciens et élus en charge de l'habitat :** Quimper Communauté, Pays de Châteaulin et du Porzay, Pays Fouesnantais, Pays Bigouden Sud, Cap Sizun, Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez Communauté, Pays de Quimperlé, Pays Glazik, SIOCA (Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement)

**Aménageurs / Constructeurs :** Société d'Aménagement du Finistère (SAFI), Nexity Quimper, Domoterre, Ataraxia

**Agents Immobiliers / Notaires :** Chambre des Notaires, Century 21

**Banques :** Crédit Foncier, Crédit Agricole

**Bailleurs sociaux :** Habitat 29, OPAC Quimper Cornouaille

**Associations :** ADIL du Finistère, CLCV (Consommation, Logement, Cadre de Vie), Fondation Masse-Trévidy

**Etat :** Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

# Sources et définitions

**Les analyses sur la construction** sont issues de la base de données **Sit@del2** qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales du ministère et par les communes instructrices. Les données englobent la construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante : transformation de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant). Les chiffres portent sur les logements ordinaires : une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) ne sont pas comptabilisés ici. Deux types de séries statistiques sont utilisés :

- Les séries en date de prise en compte : chaque événement est rattaché à la date à laquelle il est enregistré dans la base de données Sit@del2, qui peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement.
- Les séries en date réelle : comptabilisées à la date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

**L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. La base de l'enquête est la base Sit@del21 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers (22 % des logements neufs autorisés en Bretagne en 2009). L'enquête est exhaustive sur son champ. L'unité statistique est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées. L'unité enquêtée est le promoteur ou l'entreprise effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire. Elle décrit :

- les mises en vente, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête
- le nombre de logements vendus ou logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre d'enquête
- le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre ou encours de logements proposés à la vente.

**L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier** d'occasion s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés relatant l'ensemble des reventes réalisées dans la Cornouaille chaque année. Ces informations sont retranscrites et exploitées dans le cadre d'une convention entre l'ADEUPa et la Direction des Services Fiscaux du Finistère, conformément à la circulaire N° 87-60 du 7 juillet 1987 concernant le rôle du Service des Domaines en matière d'urbanisme et d'offre foncière. Les prix décrits s'entendent frais de mutation inclus (4,9% du prix H.T.), mais hors commission du professionnel éventuellement intermédiaire (non réglementé) et hors rémunération du notaire (barème national, montant proportionnel au prix de vente), renseignements généralement absents des extraits d'actes.

Les champs retenus par l'Adeupa pour le calcul des moyennes sont :

- Les terrains à bâtir pour l'individuel entre 100 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>, et entre 4 000 € et 350 000 €
- Les maisons et appartements de + de 5 ans tout confort, achetées par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux, et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

**L'enquête RPLS** concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM, OPAC), 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 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.

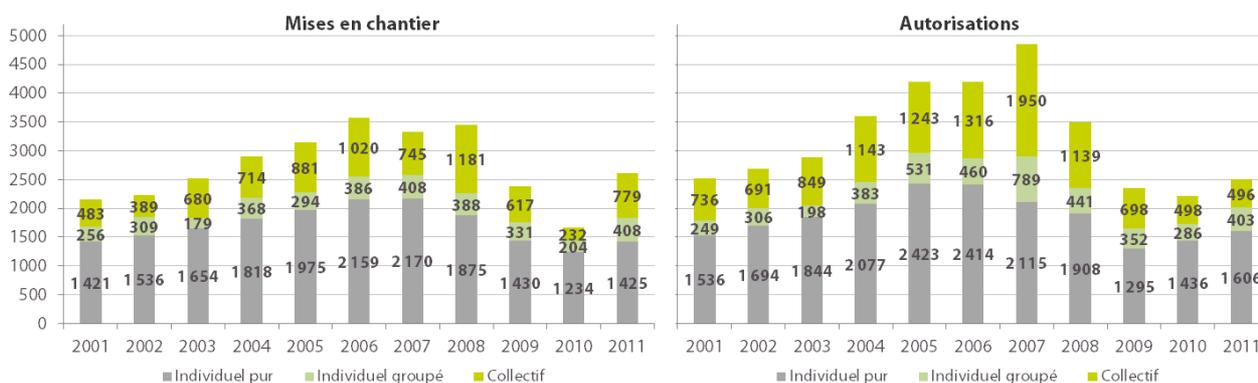
**Le fichier commun de la demande locative sociale du Finistère** a été mis en place depuis le 4 avril 2011. En conséquence, toutes les demandes satisfaites pour l'année 2011 ne sont pas présentes dans le fichier des demandes satisfaites. On ne comptabilise que les attributions du 4 avril (sauf si régularisation de quelques demandes après le démarrage) au 31 décembre 2011 pour les bailleurs hors OPAC de Quimper-Cornouaille. Concernant le fichier du stock de demandes au 31 décembre 2011, il est par contre complet, y compris pour l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Néanmoins, la mise en place du Fichier Commun étant récente et le dispositif partagé que depuis fin novembre avec l'entrée de l'OPAC Quimper-Cornouaille, ces premiers résultats sont à prendre avec précaution

# La construction neuve

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

## ■ 2011 : Un léger regain de l'activité, avec + de 2 600 mises en chantier

Evolution des autorisations et mises en chantier en Cornouaille



En date de prise en compte

On compte en Cornouaille plus de 2 600 mises en chantier en 2011, soit une hausse de +56% par rapport à 2010. On constate donc une reprise de l'activité après 2 années consécutives de repli (-30% entre 2008 et 2009 et entre 2009 et 2010). Le volume de mises en chantier reste néanmoins nettement inférieur à celui observé entre 2006 et 2008 (en moyenne 3 450 mises en chantier, du niveau de 2003).

Concernant les autorisations, elles sont en légère progression en 2011 : + 13% par rapport à 2010, alors qu'elles avaient un peu diminué en 2010 (-5%). Cependant, avec 2 500 autorisations en 2011, le niveau reste relativement proche de celui de 2009 et 2010, comparé aux nombreux permis de construire autorisés entre 2004 et 2008 (en moyenne + de 4000 annuellement).

## ■ L'activité des mises en chantier 2011 est proche du niveau régional et national

Evolution du parc de logements par la construction neuve

	Mises en chantiers				Autorisations			
	01-08*	2009	2010	2011	01-08*	2009	2010	2011
<b>Cornouaille</b>	1,6%	1,2%	0,8%	1,3%	1,8%	1,2%	1,1%	1,3%
<b>Bretagne</b>	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,9%	1,2%	1,4%	1,6%
<b>France métropolitaine</b>	1,2%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,1%	1,2%	1,5%

\*Moyenne annuelle entre 2001 et 2008

En date de prise en compte 2009-2011 En date réelle 2001-2008 ; Insee RP 1999 & 2008

La reprise de l'activité de la construction observée en Cornouaille n'est pas propre au territoire : elle est constatée globalement sur le plan national. En 2011, on compte en Cornouaille environ 130 mises en chantier pour 10 000 logements existants (1,3%), soit une proportion proche des moyennes régionale et nationale. Notons qu'en 2010, le ratio cornouaillais se situait en dessous des autres échelons géographiques.

Concernant les autorisations, malgré la progression observée, la Cornouaille compte moins de permis de construire autorisés qu'en moyenne en France ou en Bretagne : 130 autorisations pour 10 000 logements existants, contre respectivement 150 et 160. La hausse des autorisations s'est fait au même rythme qu'aux autres échelons géographiques, malgré la très faible proportion déjà observée en Cornouaille en 2010.

## ■ L'activité est soutenue dans la couronne périurbaine de Quimper

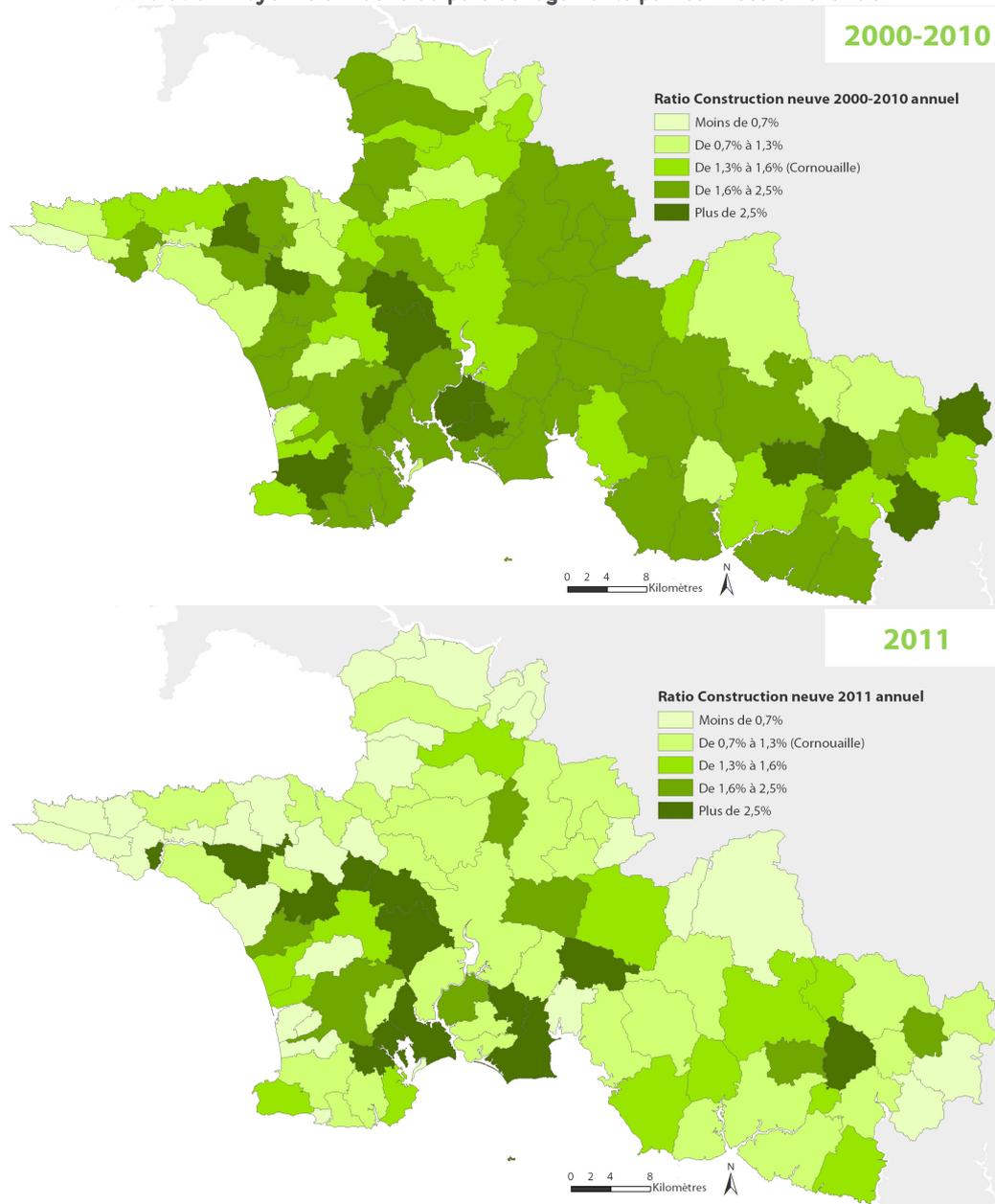
Sur l'ensemble de la décennie 2000, les mises en chantier ont été nombreuses autour de Quimper : le ratio annuel de construction atteint sur cette période plus de 2% dans sa couronne, à l'intérieur des terres comme sur le littoral. Il reste supérieur à 2% en 2011.

Dans les communes intérieures de Cornouaille, il atteignait également 1,8% entre 2000 et 2010, avec de

nombreuses mises en chantier dans le Pays Glazik et le long de la RN165. Ce n'est plus le cas en 2011.

Enfin, la construction déjà moins importante durant la décennie 2000 sur les communes littorales, le pôle de Quimper et les autres pôles intérieurs, diminue fortement en 2011, avec des ratios inférieurs à 1%.

Evolution moyenne annuelle du parc de logements par les mises en chantier



Evolution moyenne annuelle du parc de logements par les mises en chantier par zones

	Pôle de Quimper	Couronne AU Quimper littorale	Couronne AU Quimper intérieure	Pôles littoraux	Autres communes littorales	Pôles intérieurs	Autres communes intérieures	Total Pays de Cornouaille
<b>2000-2010</b>	1,5%	2,2%	2,1%	1,6%	1,5%	1,5%	1,8%	1,6%
<b>2011</b>	1,0%	2,3%	2,2%	1,5%	0,9%	0,9%	1,2%	1,3%

En date de prise en compte 2011 En date réelle 2000-2010 ; Insee RP 1999 & 2009

## ■ La construction est portée par l'individuel

### Autorisations et mises en chantier en 2011

	Mises en chantiers				Autorisations			
	Individuel		Collectif	Total	Individuel		Collectif	Total
	pur	groupé			pur	groupé		
Pôle de Quimper	145	53	211	409	164	40	266	470
Couronne AU Quimper littorale	137	48	149	334	183	44	49	276
Couronne AU Quimper intérieure	159	42	70	271	181	110	12	303
Pôles littoraux	446	172	275	893	486	59	64	609
Autres communes littorales	215	14	46	275	244	92	89	425
Pôles intérieurs	79	41	6	126	96	25	2	123
Autres communes intérieures	244	38	22	304	252	33	14	299
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>1 425</b>	<b>408</b>	<b>779</b>	<b>2 612</b>	<b>1 606</b>	<b>403</b>	<b>496</b>	<b>2 505</b>
<b>Bretagne</b>	<b>13 124</b>	<b>2 571</b>	<b>7 662</b>	<b>23 357</b>	<b>14 433</b>	<b>3 194</b>	<b>9 872</b>	<b>27 499</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>140 128</b>	<b>53 761</b>	<b>180 702</b>	<b>374 591</b>	<b>164 494</b>	<b>75 151</b>	<b>235 965</b>	<b>475 610</b>

En date de prise en compte

A l'instar de la Bretagne, la construction bretonne est fortement portée par l'individuel : parmi les 2 600 logements commencés en 2011, plus de 70% sont des mises en chantier de logements individuels, soit 20 points de plus que sur le plan national. Cette proportion atteint même 80% pour les autorisations. Notons que l'individuel groupé, concentrant 16% des mises en chantier comme des autorisations de 2011, est plus présent qu'en moyenne en région (11%), et du niveau de l'observation française.

Pour les autorisations comme pour les mises en chantier, le parc collectif est principalement porté par le pôle de Quimper, où plus de 50% de la construction concerne des logements collectifs. Sur la couronne littorale de Quimper (littoral fousnantais), cette proportion parmi les mises en chantier atteint également 45%, et 30% dans les pôles littoraux. A contrario, plus de 90% des mises en chantier et autorisations des communes et pôles intérieurs sont destinés à de l'individuel.

## ■ La consommation foncière est importante, les densités sont faibles

→ 11 logements en moyenne par hectare en Cornouaille, 13 dans le Finistère (tous types confondus)

### Consommations foncières et densités nettes dans les mises en chantier en 2011

	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif		
	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha
Pôle de Quimper	114	11,3	10,1	12	0,5	26,1	224	2,8	79,8
Couronne AU Quimper littorale	61	8,8	6,9	2	0,2	12,9	91	1,1	85,4
Couronne AU Quimper intérieure	141	16,4	8,6	23	1,9	11,9	34	0,5	62,8
Pôles littoraux	347	32,8	10,6	24	0,9	28,2	46	1,5	30,1
Autres communes littorales	187	23,3	8,0	8	0,3	23,1	28	0,9	31,7
Pôles intérieurs	67	5,6	12,0	25	2,3	10,9	0	0,0	-
Autres communes intérieures	211	26,8	7,9	18	1,6	10,9	0	0,0	-
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>1 128</b>	<b>125,0</b>	<b>9,0</b>	<b>112</b>	<b>7,7</b>	<b>14,6</b>	<b>423</b>	<b>6,8</b>	<b>61,9</b>
<b>Finistère</b>	<b>2 874</b>	<b>291,8</b>	<b>9,9</b>	<b>256</b>	<b>13,8</b>	<b>18,5</b>	<b>869</b>	<b>11,0</b>	<b>78,9</b>

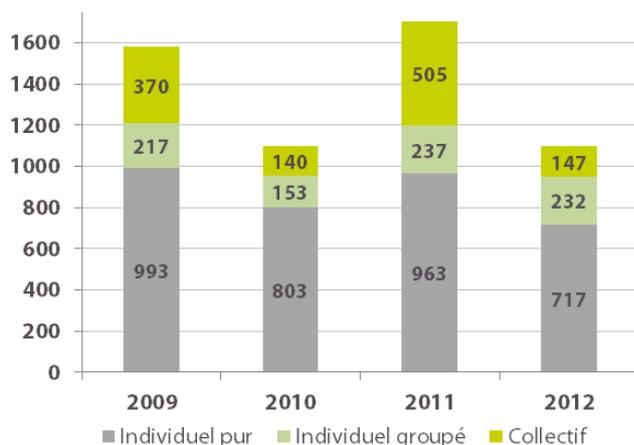
\*Les terrains individuels purs de + de 10 000 m<sup>2</sup> prennent la valeur observée en moyenne dans la commune pour l'individuel pur  
Liste nominative des permis de construire, Date réelle

Plus de 125 ha de terrains ont été mobilisés en Cornouaille par les mises en chantier de maisons individuelles pures en 2011, soit une densité moyenne de 9 logements à l'hectare, inférieure à la moyenne finistérienne (10 logts / ha). Dans les seuls pôles littoraux, plus de 30 hectares ont été consommés par l'individuel pur.

L'individuel groupé consomme lui moins de 8 hectares en 2011, avec en moyenne 15 logements par hectare, tandis que le collectif consomme 7 hectares, avec une densité moyenne de 62 logements par hectare. Pour ces deux derniers types, la densité reste aussi en deçà de l'observation départementale.

## ■ Tendances 2012 – Perspectives 2013 : L'activité diminue

Mises en chantier cornouaillaises – De janvier à août



En date de prise en compte

De janvier à août 2012, on compte seulement 1 100 mises en chantier de logements, soit une diminution de -36% par rapport à la même période 2011 (-13% en moyenne bretonne). Cette baisse a été fortement marquée dans le collectif (-70%, contre -8% en Bretagne). Les autorisations, déjà peu nombreuses en 2011, sont également en baisse : 1 360 logements autorisés sur les 8 premiers mois 2012, contre plus de 1 720 sur le début d'année 2011, soit -21%.

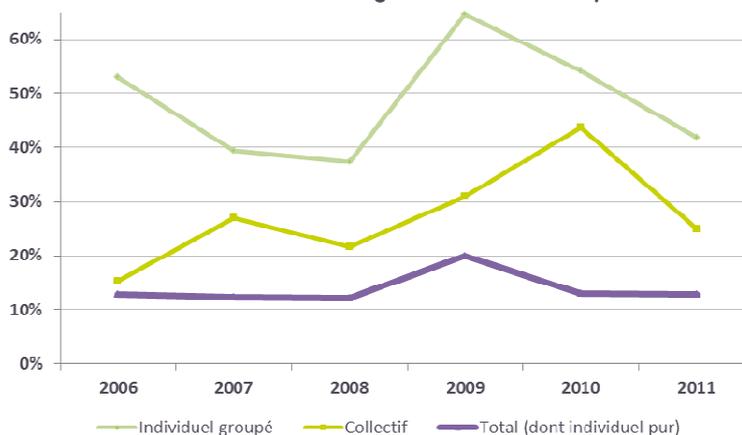
### Observations du comité de lecture

- La **forte diminution des mises en chantier** à l'échelle de la Cornouaille (-36%) est également observée sur le plan national. Cette diminution, moindre en Ile-de-France, est particulièrement marquée en Province avec une baisse de 25% des mises en chantier sur les deux premiers trimestres 2012.

Toutefois, certains territoires ne sont pas affectés par cette diminution. Le Pays de Quimperlé, par exemple, ne connaît pas de baisse significative de ses mises en chantier sur la période observée. La proximité de l'agglomération lorientaise explique en partie ce maintien de la dynamique constructive.

- Le comité s'interroge sur les raisons de cette diminution. L'une des raisons avancées est le **pic de mises en chantier sur le milieu de la décennie (2004-2008)**. Cette surproduction, un effet du dispositif Scellier, aurait alors créé un « stock » important de logements. Celui-ci serait alors en cours d'écoulement, impactant de fait le nombre de mises en chantier.
- La part des **logements locatifs sociaux est en progression** dans le volume global des nouvelles constructions. Elle compense en partie la diminution globale des mises en chantier.

Part des mises en chantier dont le maître d'ouvrage ou demandeur du permis est un bailleur social



Liste nominative des permis de construire, Date réelle



# La promotion immobilière

Source : DREAL Bretagne, ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) - Traitement QCD

## ■ La promotion immobilière est très active dans le Pays Fouesnantais

Commercialisation des logements neufs collectifs en 2010 et 2011 en Cornouaille et par EPCI

	Quimper Communauté	Pays Fouesnantais	Concarneau Cornouaille	Pays Bigouden Sud	Cornouaille
<b>2 011</b> Mises en ventes	106	159	28	0	<b>298</b>
Logements réservés	111	131	89	s	<b>367</b>
Encours de logements	95	55	48	44	<b>279</b>
<b>2 010</b> Mises en ventes	156	55	70	11	<b>361</b>
Logements réservés	90	142	74	10	<b>410</b>
Encours de logements	124	51	154	55	<b>461</b>

La promotion immobilière est très active dans le Pays Fouesnantais, qui compte près de 160 mises en ventes d'appartements en 2011, soit une centaine de plus qu'en 2010. C'est plus de 50% des mises en ventes de collectif effectuées en Cornouaille. Dans le même temps, 130 appartements ont été réservés à la vente.

A contrario, dans le Pays Bigouden Sud, la promotion immobilière a été quasi inexistante en 2011, avec aucune nouvelle mise en ventes et très peu de logements vendus.

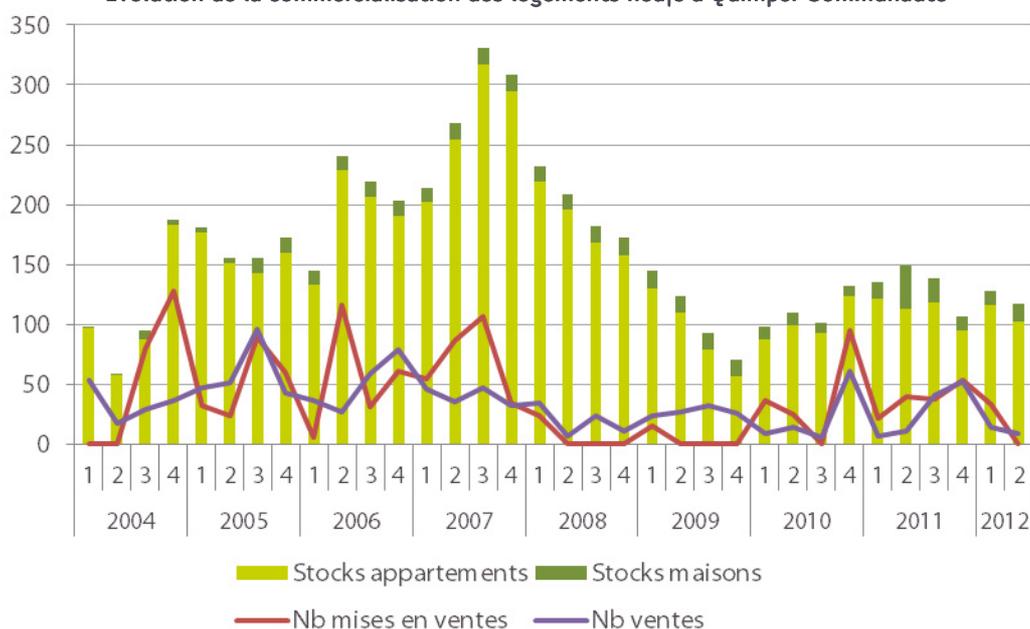
A Concarneau Cornouaille, elle est relativement faible : une trentaine de mises en ventes de collectif, (70 en 2010). Par contre, près de 90 appartements ont été réservés à la vente. Le stock de logements disponible à la vente a donc fortement diminué.

Quimper Communauté compte un peu plus de 100 logements disponibles à la vente fin 2011 (individuel + collectif), soit légèrement moins que fin 2010.

L'activité de la promotion y est plus importante qu'en 2008 et 2009 et 2010, mais reste moindre qu'entre 2004 et 2007. De nombreuses ventes ont été effectuées aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres de l'année, mais l'activité est de nouveau très faible début 2011.

➔ **Pays Fouesnantais : 50% des mises en vente de Cornouaille en collectif**

Evolution de la commercialisation des logements neufs à Quimper Communauté



### Observations du comité de lecture

- Les **dispositifs gouvernementaux offrant des avantages fiscaux aux propriétaires sont un soutien essentiel, voire vital, à la dynamique constructive d'un territoire.** Depuis 25 ans, le marché de la construction est porté par ces dispositifs (Périssoil, Besson, Robien, Borloo, Scellier). Si leur part est moins importante en 2012, ils représentent encore 50% des ventes.

La baisse du marché de la construction au plan national impose au gouvernement de mettre en place de nouvelles dispositions. Aussi, le dispositif en cours de préparation, le « Duflot », pourrait être encore plus intéressant pour les investisseurs. Alors que le « Scellier » permet une réduction d'impôt de 13% dans son dispositif le plus classique, le « Duflot » permettra peut-être d'obtenir une réduction de 18%, voire 21% (soit une réduction identique au Scellier « social » actuel). En contrepartie, il imposerait des loyers 20% en deçà du niveau du marché, soit des loyers inférieurs au « Scellier » actuel. Toutefois, ces niveaux de loyers ne sont pas encore connus.

Le périmètre d'application de ce nouveau dispositif est également encore inconnu mais il pourrait exclure les zones dites « B2 ». Ce serait alors un critère particulièrement contraignant pour la Bretagne car seules les agglomérations de Rennes et Saint-Malo-Dinard ainsi que les îles (Belle-Île, Groix, Ouessant...) sont classées en « B1 » et pourraient bénéficier du dispositif. Cette problématique dépasse l'échelle de la Bretagne puisque les zones « B2 » concernent généralement des villes moyennes comme Le Mans, Angers, Poitiers, Dijon, etc. En Bretagne, Brest, Quimper, Lorient, Vannes et Saint-Brieuc sont concernées. Si ces villes et leurs communes voisines ne sont pas couvertes par le « Duflot », les investisseurs risquent de se désintéresser en partie de ces territoires et le marché de la construction risque de continuer à baisser, de manière encore plus importante, notamment dans le domaine de la construction de logements collectifs. Le comité de lecture estime donc que ces villes moyennes doivent agir, notamment auprès du Préfet de Région, pour bénéficier du dispositif « Duflot ».

- Les dispositifs de défiscalisation permettent également d'aborder les problèmes d'**adéquation de l'offre de logements locatifs aux moyens et besoins des ménages.** En effet, pour qu'un logement locatif soit attractif, il faut que son loyer soit compatible avec les revenus de la population locale. Or, par exemple dans le Pays Bigouden Sud, les logements bénéficiant d'une défiscalisation ont généralement des niveaux de loyers trop élevés. Par conséquent, un nombre important d'opérations ont été abandonnées et des difficultés apparaissent pour louer ces logements. C'est un constat qui se vérifie sur les logements terminés en 2012 sur la commune de Pont-L'Abbé, par exemple.

Le comité de lecture note que le niveau de loyer n'est pas le seul élément qui peut expliquer ces difficultés de location. En effet, certains dispositifs « Scellier » permettent de sortir un logement à 8,60 euros le mètre carré, soit un loyer autour de 400 euros pour un T2 moyen. C'est un loyer « intermédiaire », supérieur à un loyer social mais sous le niveau du marché. La localisation du logement a également une forte importance en promotion. Si les appartements sont trop loin des commerces, des services voire des lieux de travail, alors il est probable qu'ils risquent d'avoir des difficultés à trouver des locataires. C'est pourquoi, la promotion immobilière en collectif est avant tout destinée à l'hyper-centre des agglomérations. En périphérie, le risque de vacance augmente. Ce risque vaut pour la promotion immobilière « classique » comme pour la construction des logements locatifs sociaux.

- Le comité de lecture **réaffirme le besoin de mixité et de diversité dans les opérations**, autant sur les formes d'habitat que sur les investisseurs présents dans ces opérations. L'un des enjeux de la construction de logements aujourd'hui est l'équilibre entre la production de logements collectifs et individuels. Dès que le problème du foncier est résolu, il n'y a plus d'obstacles majeurs à la production du logement individuel. Celui-ci trouvera son public aussi bien en accession à la propriété qu'en location, notamment sociale. En revanche pour la production de logements collectifs, la problématique est différente dans la mesure où c'est un produit qui est moins recherché par les accédants à la propriété et qui est soumis au problème de la localisation cité au paragraphe précédent.

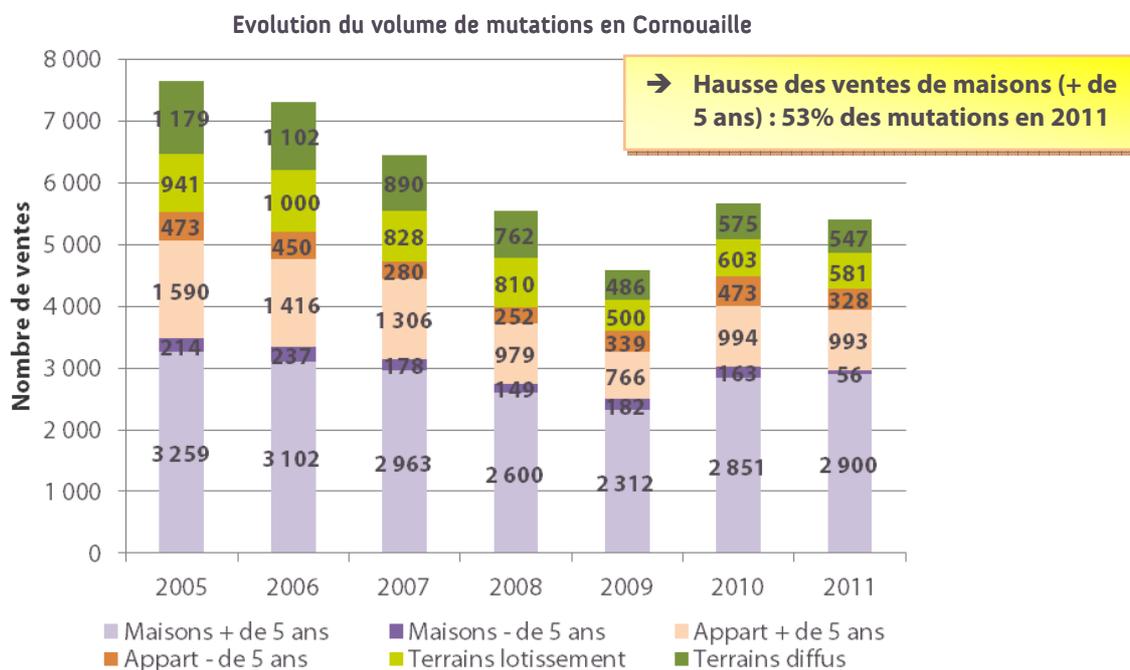
Par ailleurs, les documents de planification comme les SCoT et les PLH, dans le cadre des obligations de réduction des consommations foncières, fixent notamment des règles de densités qui incitent à la production de logements collectifs. Dans la mesure où la promotion immobilière privilégie plus facilement le marché de l'individuel, il y a un risque de voir le celui du collectif investi uniquement par le logement social. Dès lors, les objectifs de mixité de formes urbaines et de populations risquent de ne pas être atteints. C'est pourquoi, certaines collectivités mettent en places des règles pour garantir cette mixité. La Communauté Urbaine de Nantes, par exemple, impose un maximum de 50% de promotion « classique » dans les opérations. Celles-ci doivent comprendre également 20 à 25% de logements sociaux et 20 à 25% de primo-accédants.

- Enfin le comité de lecture relève que **malgré la tendance à la baisse des aides pour le financement des logements sociaux, ce marché reste très actif** en Bretagne. La réforme de l'organisation des bailleurs sociaux, notamment la création du fichier unique de la demande, récemment mis en place dans le Finistère, a dynamisé ce marché. Certains acteurs de la promotion immobilière « classique » s'intéressent au marché du social. De même, certains bailleurs de logements sociaux cherchent à capter de nouveaux territoires. Dans ce contexte, la Cornouaille constitue un territoire qui a un intérêt pour ces différents acteurs.

# Activité des marchés immobilier et foncier

Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD

■ Avec 5 400 mutations en 2011, l'activité est proche de celle de 2008 et 2010



En 2011, environ 1 130 terrains, 2 900 maisons de plus de 5 ans, 1 000 appartements anciens et près de 385 biens neufs ou récents ont été vendus en Cornouaille, soit globalement 5405 mutations.

Ce volume global de mutations est en légère baisse par rapport à 2010, où l'on comptait 5 660 mutations. Il reste toutefois nettement supérieur au nombre de mutations de 2009, année où le nombre de ventes a été le plus faible, suite à une diminution continue depuis 2005. Le regain de l'activité observé en 2010 n'est pas confirmé en 2011, mais l'activité se maintient.

Plus de la moitié des mutations de 2011 concernent des maisons de + de 5 ans. Cette part augmente au fil du temps : 43% en 2005/2006, 46-47% en 2007/2008 et 54% en 2009/2010. En effectif, le volume de ventes de maisons anciennes de 2011 est similaire à celui de 2007, venant confirmer la reprise observée en 2010, alors que le nombre de ventes diminuait chaque année depuis 2005.

La part des ventes d'appartements de plus de 5 ans est stable depuis 2005, représentant environ 18% des ventes. En termes de volumes, elle a suivi l'évolution du nombre global de mutations : diminutions entre 2005 et 2009, reprise en 2010, et stagnation en 2011.

Concernant les terrains, leur part se situe également autour de 20% depuis 2009, mais elle atteignait plus de 27% entre 2005 et 2008 : les volumes de ventes en diffus comme en lotissement ont fortement diminué.

Les biens neufs ou de moins de 5 ans, principalement des appartements, représentent seulement 7% des mutations. Moins de 60 maisons neuves ou récentes se sont vendues en 2011, soit 3 à 4 fois moins que les années précédentes. Avec 330 ventes d'appartements neufs ou de moins de 5 ans, l'activité 2011 se situe en deçà de celle de 2010 (470 ventes).

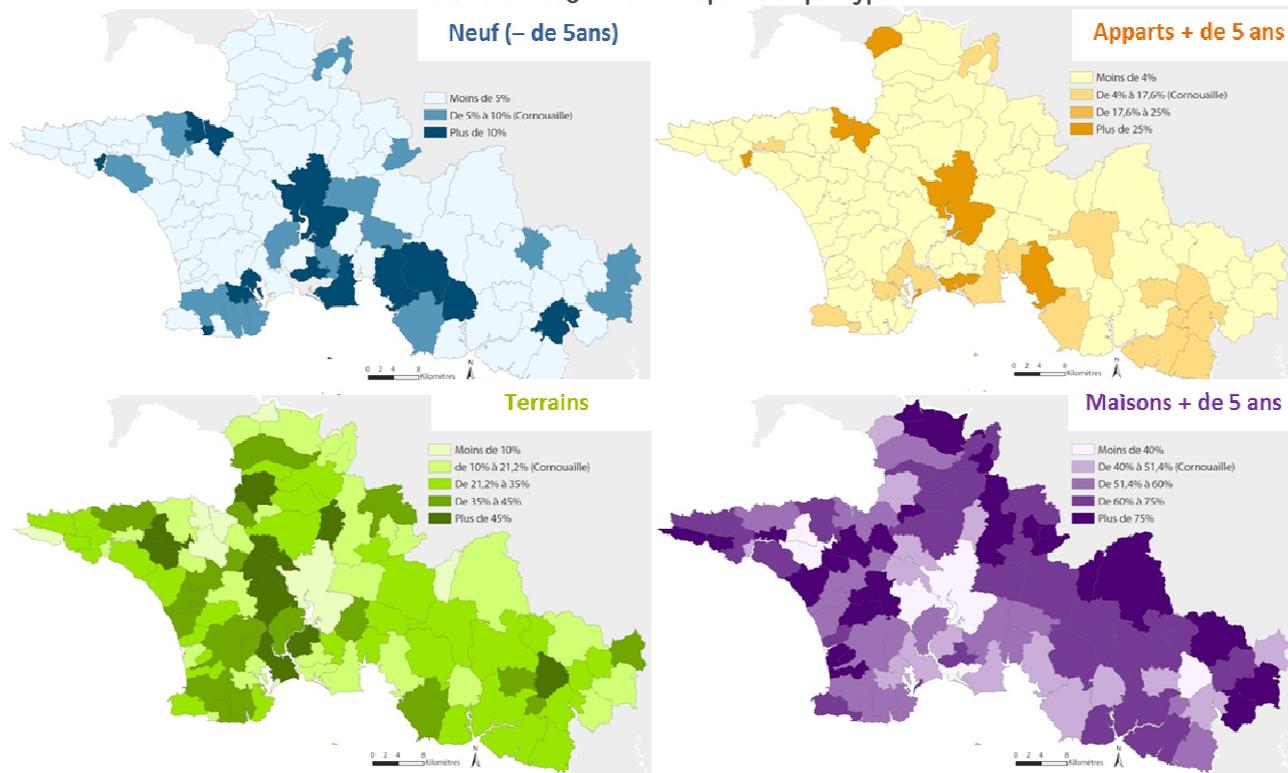
## Observations du comité de lecture

- Après un rebond sur 2010 et 2011, **les ventes de logements anciens repartent à la baisse en 2012.** Le comité observe notamment la rareté des acquéreurs au-dessus de 140 000 ou 150 000 €.
- A l'heure actuelle, **l'accession sociale à la propriété se fait principalement grâce à la vente de logements anciens.** C'est un changement notable du comportement des primo-accédants, du fait notamment de l'augmentation importante des prix du foncier, et dont l'intérêt se portait historiquement sur la construction neuve.

Ce phénomène se confirme par l'observation des PTZ ces dernières années (avant 2012). Depuis 2005, les logements anciens sont majoritaires dans l'attribution des prêts (coût d'une maison neuve en PTZ : 180 000 € ; maison ancienne : 140 000 €).

## ■ Les mutations neuves et d'appartements sont nombreuses dans les pôles et le littoral Sud, les terrains à l'Ouest de Quimper, et les maisons au Nord-Est

Mutations 2009 – 2011 : Répartition par type



Le type de mutations est très distinct d'un territoire à un autre. Ainsi, dans le pôle de Quimper, 42% des mutations réalisées entre 2009 et 2011 concernent des appartements anciens. Le pôle de Quimper concentrant 57% des ventes d'appartements anciens en Cornouaille.

Le marché du neuf est très dynamique dans la couronne littorale de Quimper (autour de Fouesnant), avec près de 25% des biens vendus durant cette période de moins de 5 ans, contre 10% en moyenne en Cornouaille.

Dans la couronne intérieure de Quimper, 37% des mutations sont des terrains (21% en moyenne en Cornouaille). Cette proportion est en particulier très forte dans la couronne occidentale de Quimper.

Dans les communes situées à l'intérieur des terres (hors pôle et couronne de Quimper), les 2/3 des ventes concernent des maisons anciennes (15 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille). En particulier, ces mutations sont très nombreuses sur la frange Nord-Est du territoire.

Nombre de mutations par type selon le périmètre géographique

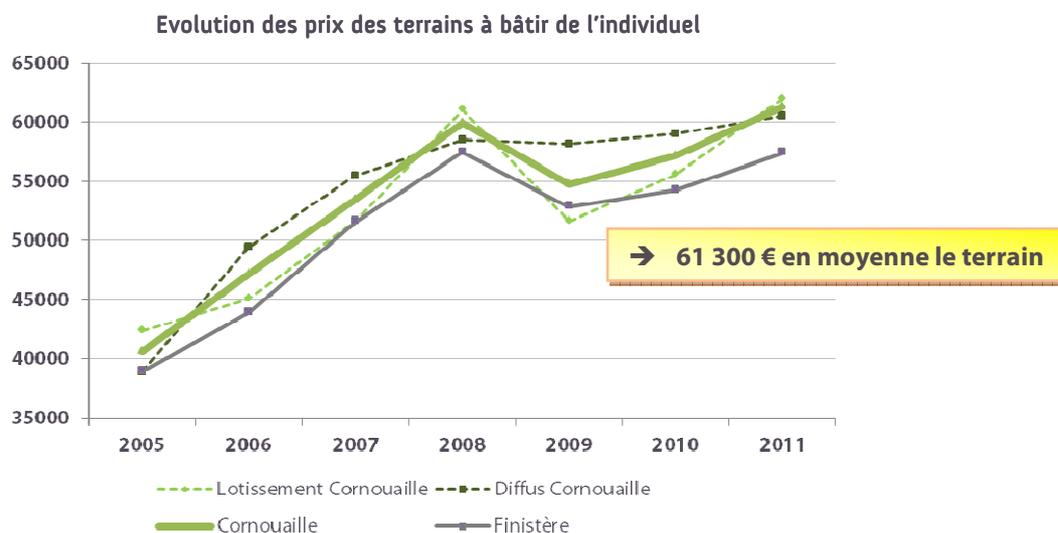
	Terrains			Maisons de + de 5 ans			Appart de + de 5 ans		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Pôle de Quimper	108	131	123	401	535	491	430	562	567
Couronne AU Quimper littorale	62	62	70	149	186	192	68	90	74
Couronne AU Quimper intérieure	117	149	124	190	237	200	1	4	2
Pôles littoraux	291	349	362	639	770	835	194	242	259
Autres communes littorales	168	162	171	361	444	453	28	29	39
Pôles intérieurs	82	112	85	176	239	250	37	53	42
Autres communes intérieures	163	221	204	396	440	479	8	14	10
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>991</b>	<b>1 186</b>	<b>1 139</b>	<b>2 312</b>	<b>2 851</b>	<b>2 900</b>	<b>766</b>	<b>994</b>	<b>993</b>
<b>Finistère</b>	<b>2 424</b>	<b>3 157</b>	<b>2 747</b>	<b>5 772</b>	<b>7 244</b>	<b>6 856</b>	<b>2 565</b>	<b>3 400</b>	<b>3 320</b>

Champ : hors immeubles de rapport

# Le marché du foncier à bâtir

Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD

## ■ La reprise de la hausse des prix des terrains se confirme en 2011



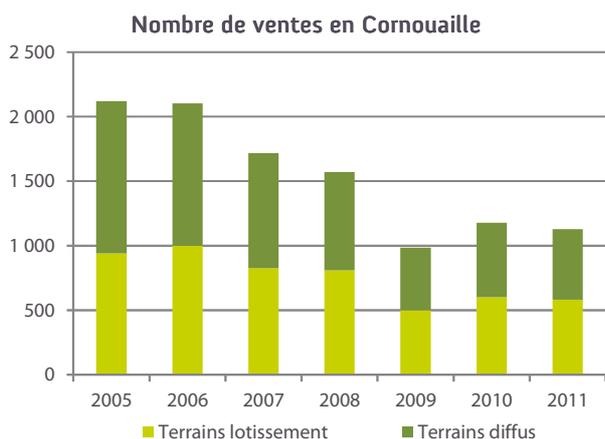
Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel, dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 euros, et la surface entre 100 et 2 500 m<sup>2</sup>

En 2011, un terrain coûte en moyenne 61 300 € en Cornouaille. Ce prix est en hausse de +7% par rapport en 2010, où le prix moyen du lot atteignait 57 200 €.

Les prix des terrains en Cornouaille sont supérieurs à ceux de l'échelon départemental, et la hausse est également légèrement plus forte.

Ils ont fortement augmenté entre 2005 et 2008 : de 40 600 € en 2005 en Cornouaille à 59 900 € en 2008, soit une hausse en 3 ans de +47%. Puis, ils ont connu une forte baisse en 2009 (-8%), revenant au niveau de 2007. Cette chute des prix est corrélée à la forte baisse du nombre de ventes de terrain cette année-là.

En 2010, une reprise de la hausse des prix s'observe, qui se confirme en 2011. Cette hausse des prix depuis 2009 est principalement portée par les terrains en lotissement (+20% en 2 ans, contre +4% dans le diffus). En 2011, le prix moyen des lots en Cornouaille est identique en lotissement et dans le diffus.



### Observations du comité de lecture

- Le Comité de lecture se préoccupe des **causes de l'augmentation des coûts du foncier**. Deux motifs sont notamment cités :

- Les coûts de viabilisation toujours plus importants et les obligations réglementaires qui obligent les aménageurs à laisser « libres » des espaces (bassins d'eaux pluviales...) et qui sont donc « perdus » pour les logements et la rentabilité de l'opération ;
- La suppression du coefficient de rétention dans les documents d'urbanisme qui permettait de prévoir plus d'espace classé urbanisable que nécessaire. La diminution de ces surfaces dans les PLU a pour effet de mettre les propriétaires fonciers en position de force dans la négociation des prix de ventes.

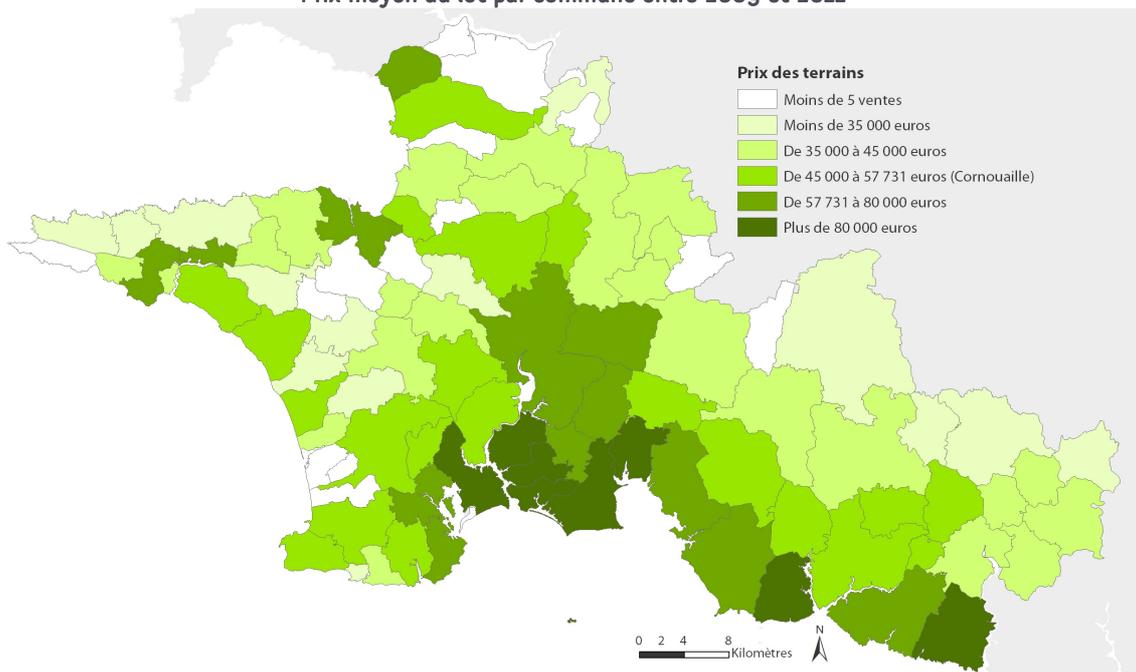
Aussi, les coûts de viabilisation et la raréfaction des terrains à la vente génèrent des hausses de prix, trop élevés pour les primo-accédants.

- La mise en place d'un **politique foncière par les collectivités** est un levier pour maîtriser cette hausse et fixer des prix de référence. Des premières solutions sont évoquées par le comité de lecture pour limiter cette spéculation foncière. La constitution de réserves foncières et la « menace » de déclasser des terrains urbanisables à la faveur de révisions de PLU peut inciter les propriétaires à vendre plus rapidement, donc moins chers, leurs terrains. Toutefois, de nombreux élus locaux restent prudents vis-à-vis de cette pratique.

A ce titre le comité de lecture évoque la possibilité de suivre dans le cadre de l'observatoire de l'habitat l'évolution des réserves foncières des communes et des surfaces urbanisables dans les PLU.

## ■ Les prix sont élevés sur le littoral Sud, en forte hausse sur le littoral Ouest et le Nord-Est de Quimper

Prix moyen du lot par commune entre 2009 et 2011

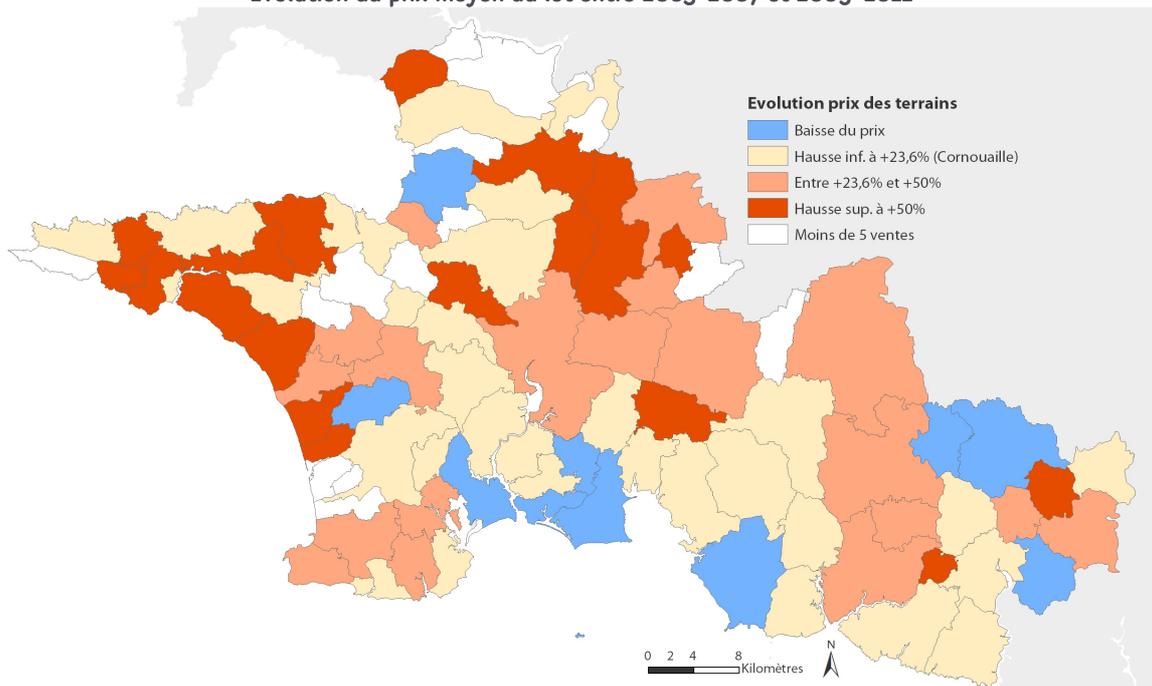


Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel, dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 euros, et la surface entre 100 et 2 500 m<sup>2</sup>

Les prix des terrains sont très élevés dans le littoral Sud, atteignant plus de 100 000 € en moyenne le lot entre 2009 et 2011 dans les communes de Bénodet, Fouesnant et la Forêt-Fouesnant, mais également plus de 80 000 € à Névez, Combrit ou Clohars-Carnoët. Le pôle de Quimper, et la couronne Sud de Quimper présentent aussi des prix élevés : environ 70 000 € à Saint-Evarzec et Ergué-Gabéric, 68 000 € à Quimper ou encore 63 000 € à Pleuven.

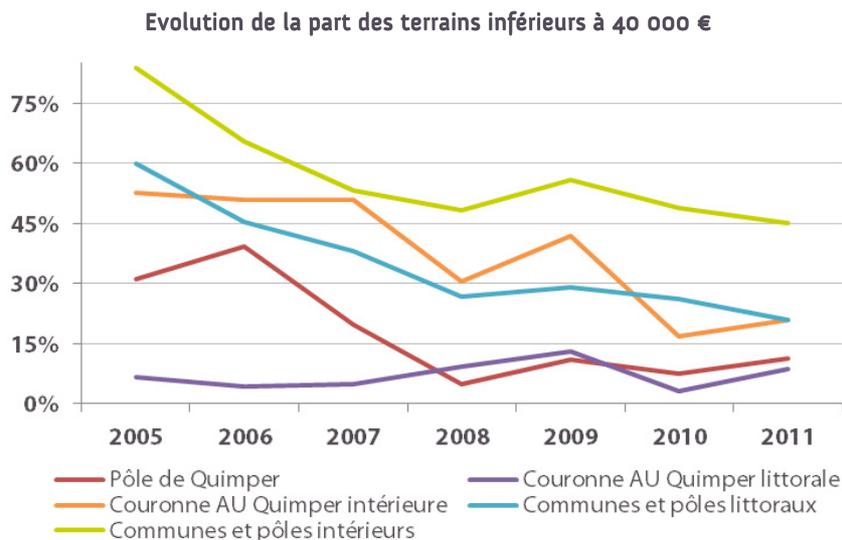
Excepté les pôles de Douarnenez et d'Esquibien, le littoral Ouest présente des prix du foncier au lot inférieurs à la moyenne cornouillaie. Et ce, malgré la forte hausse des prix observés entre 2005-2007 et 2009-2011. La couronne Nord-Est de Quimper a également vu le prix de ses terrains fortement augmenter, avec notamment des hausses supérieures à +50% entre ces deux périodes à Ergué-Gabéric, Landudal, Landrévarzec ou Briec.

Evolution du prix moyen du lot entre 2005-2007 et 2009-2011



Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel, dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 euros, et la surface entre 100 et 2 500 m<sup>2</sup>

## ■ Les terrains abordables sont en forte baisse



Si l'on définit comme terrain à prix abordable les terrains de moins de 40 000 €, seul un terrain sur quatre est considéré abordable en Cornouaille en 2011 (29% dans l'ensemble du Finistère). Cette proportion est en forte baisse depuis 2005, où elle atteignait 60%.

La part des terrains « abordables » est particulièrement faible dans le pôle de Quimper et le littoral fouesnantais, où elle est inférieure à 10% en 2011. Si c'était déjà le cas en 2005 sur le littoral fouesnantais, le pôle de Quimper comptait lui alors plus de 30% de terrains abordables.

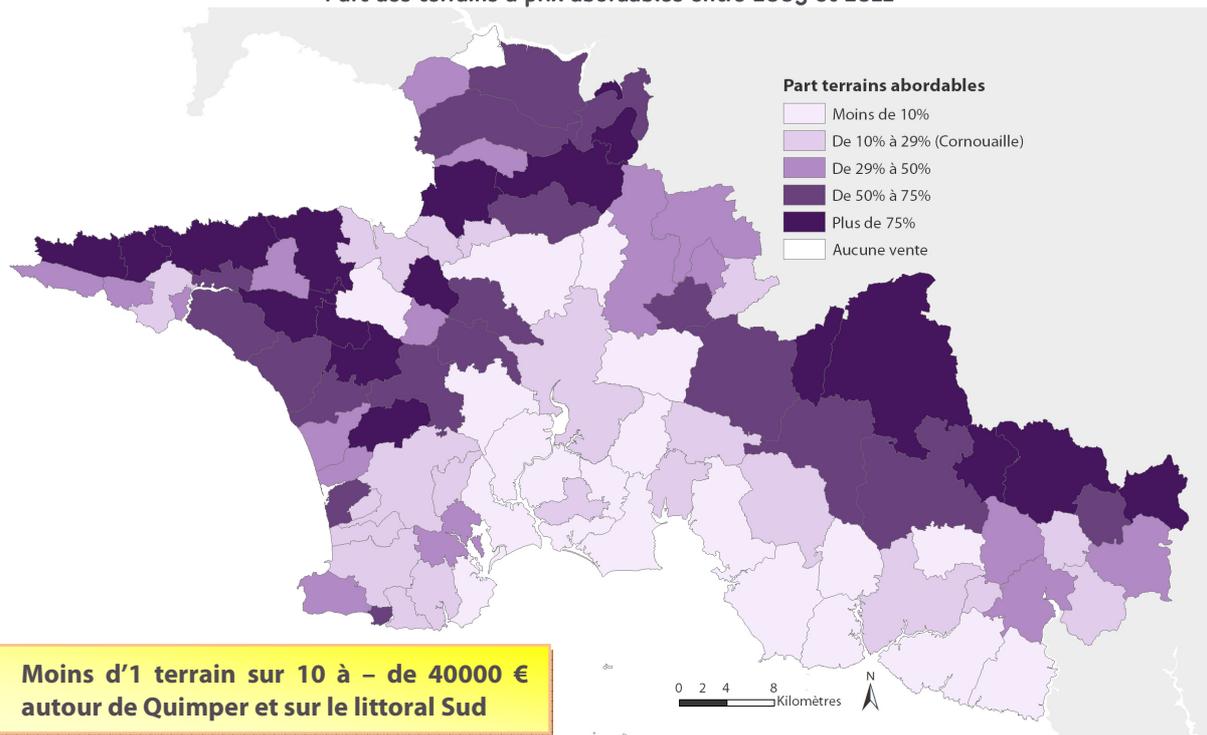
Les communes et pôles intérieurs comptent encore 45% de terrains abordables. Mais, cette proportion y est

également en forte diminution : elle atteignait près de 85% en 2005.

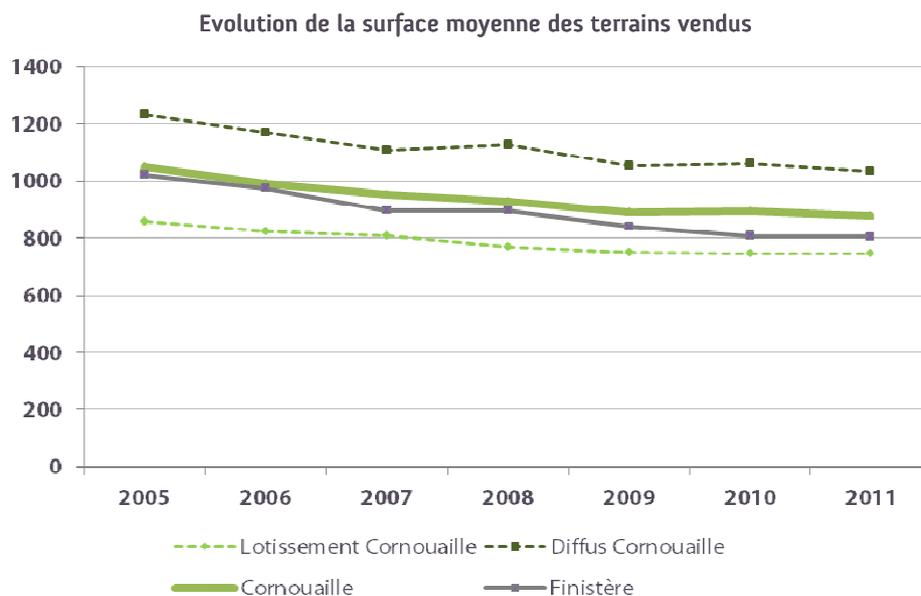
La tendance est similaire dans les communes et pôles littoraux, ainsi que dans la couronne intérieure de Quimper, où la part de terrains à moins de 40 000 € est passée respectivement de 60% et 53% en 2005, à seulement 21% pour chacun en 2011.

En fait, de nombreuses communes du littoral Sud comptent moins de 10% de terrains « abordables » entre 2009 et 2011, alors que cette proportion est bien supérieure sur le littoral Ouest. Excepté Plonéis et Guengat, les communes jouxtant Quimper présentent également moins de 10% de terrains abordables.

**Part des terrains à prix abordables entre 2009 et 2011**



## ■ La superficie des terrains stagne en lotissement et diminue légèrement en diffus en 2011



Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel, dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 euros, et la surface entre 100 et 2 500 m<sup>2</sup>

La superficie des terrains vendus en 2011 atteint en moyenne près de 880 m<sup>2</sup> en Cornouaille, supérieure à l'observation départementale (806 m<sup>2</sup>). En lotissement, la taille moyenne des terrains en Cornouaille est de 745 m<sup>2</sup> contre 700 m<sup>2</sup> en moyenne finistérienne. Dans le diffus, elle atteint plus de 1 030 m<sup>2</sup> contre 960 m<sup>2</sup> dans le département.

Elle est en diminution de -2% par rapport à 2010, et de globalement -16% depuis 2005. La baisse depuis 2005 est visible dans le diffus comme dans le lotissement.

Cette baisse reste néanmoins légèrement moins importante qu'en moyenne départementale, où elle atteint -21%.

Si l'on s'intéresse à la part des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, elle reste stable en 2011 par rapport à 2010 autour de 53%. Par contre, en lotissement, elle a légèrement progressé entre 2010 et 2011 (de 12% à 16%). Comparé à 2005, la part des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a toutefois diminué que ce soit en lotissement ou en diffus.

### Part des terrains de + de 1000 m<sup>2</sup> en Cornouaille

	Lotissement	Diffus	Ensemble	Finistère
<b>2005</b>	24,5%	69,6%	49,6%	45,7%
<b>2006</b>	21,7%	66,0%	44,9%	41,7%
<b>2007</b>	19,4%	60,3%	40,6%	34,7%
<b>2008</b>	15,7%	64,3%	39,3%	34,1%
<b>2009</b>	12,0%	53,3%	32,4%	27,4%
<b>2010</b>	12,3%	52,7%	32,3%	24,7%
<b>2011</b>	16,0%	52,7%	33,8%	25,4%

→ 1 terrain vendu sur 3 dépasse 1 000 m<sup>2</sup> en 2011

### Zoom sur les terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup> en 2011

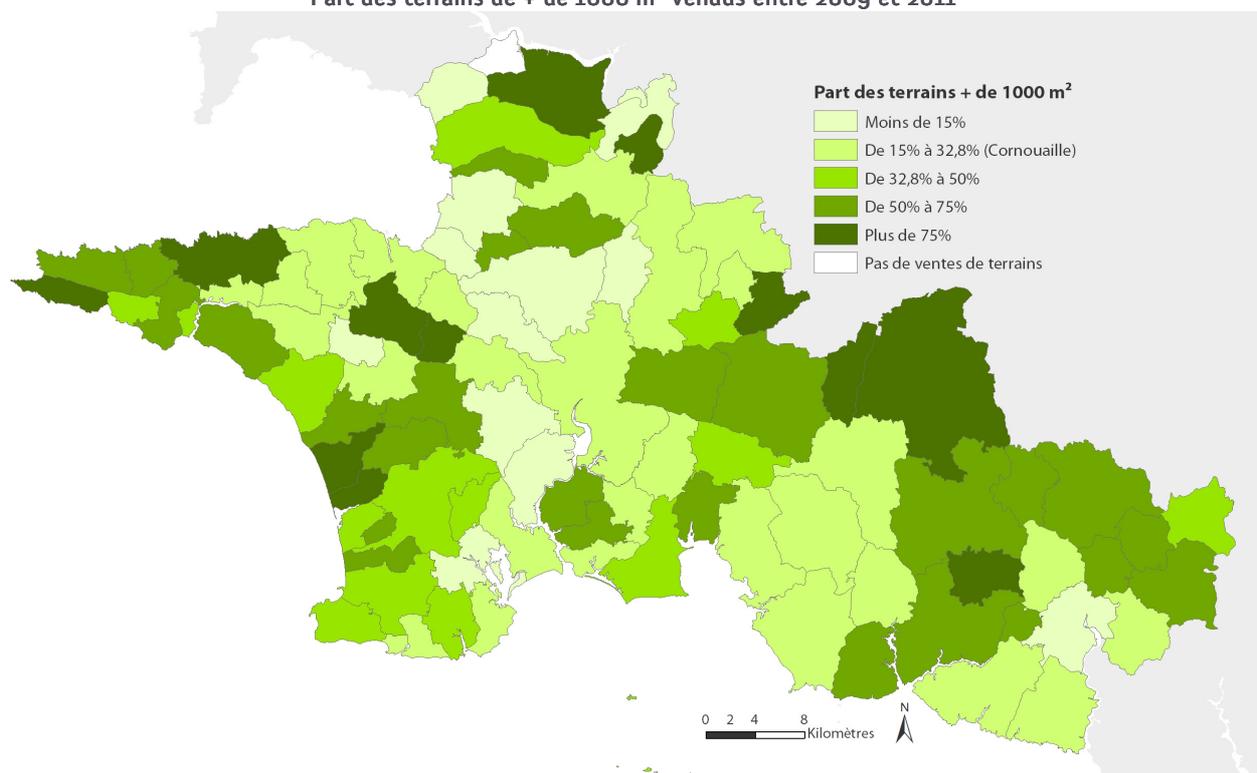
En 2011, 64 terrains de foncier à bâtir de plus de 2 500 m<sup>2</sup> ont été vendus en Cornouaille, leur nombre étant en hausse par rapport à 2009 et 2010. Ils représentent 5,6% de l'ensemble des terrains vendus. Cette proportion atteint 8% dans le Pays de Quimperlé et le Haut Pays Bigouden. Les 64 terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup> vendus en 2011 consomment à eux seuls plus de 31 hectares.

Parmi ces terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, 7 sont situés en lotissement : 3 dans le Pays de Quimperlé et 4 dans le Pays Fouesnantais ou à Quimper Communauté.

Les 57 autres terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup> sont situés dans le diffus, dont 15 dans le Pays de Quimperlé, 12 dans le Pays Bigouden Sud, ou encore 9 à Concarneau Cornouaille Agglomération.

■ De nombreux terrains de grande taille sont vendus sur le littoral Ouest et les communes intérieures de l'Est, moins dans la couronne Ouest de Quimper

Part des terrains de + de 1000 m<sup>2</sup> vendus entre 2009 et 2011



Diffus et lotissement regroupé, près de 33% des terrains vendus entre 2009 et 2011 en Cornouaille font plus de 1 000 m<sup>2</sup>, soit 8 points de plus qu'en moyenne départementale.

Cette proportion atteint plus de 50% dans la majorité des communes littorales de l'Ouest Cornouaille, ainsi que dans le Nord-Est. Elle dépasse même 75% dans certaines, telles Scaër, Le Trévoux, Plovan ou Beuzec-Cap-Sizun.

A contrario, cette proportion est très faible dans la couronne Ouest de Quimper, avec notamment des proportions inférieures à 15% à Pluguffan, Plomelin, Landrévarzec ou Guengat. De même, on constate logiquement une faible part dans les pôles, tels Quimperlé ou Pont-L'Abbé.

→ 1 terrain en lotissement sur 2 dépasse 1000 m<sup>2</sup> dans la couronne Fouesnantaise

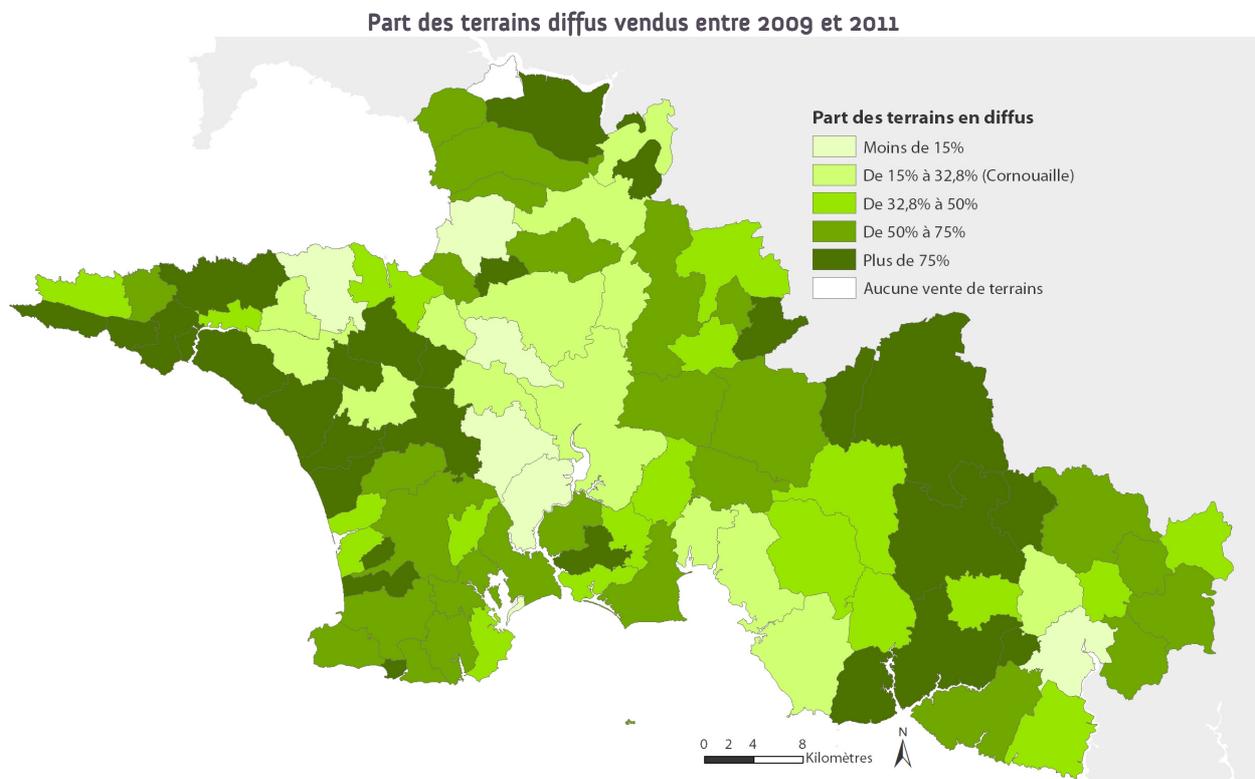
Surface des terrains acquis entre 2009 et 2011

	En lotissement				En diffus			
	< 500 m <sup>2</sup>	500-750 m <sup>2</sup>	750-1000 m <sup>2</sup>	> 1000 m <sup>2</sup>	< 500 m <sup>2</sup>	500-750 m <sup>2</sup>	750-1000 m <sup>2</sup>	> 1000 m <sup>2</sup>
Pôle de Quimper	15,8%	52,3%	20,7%	11,3%	18,1%	20,2%	14,9%	46,8%
Couronne AU Quimper littorale	2,5%	22,2%	27,2%	48,1%	8,2%	14,5%	30,0%	47,3%
Couronne AU Quimper intérieure	12,7%	38,2%	40,9%	8,2%	3,0%	10,7%	21,3%	65,1%
Pôles littoraux	15,7%	50,3%	18,9%	15,1%	14,0%	23,1%	21,5%	41,3%
Autres communes littorales	8,4%	50,5%	32,6%	8,4%	4,9%	13,8%	21,3%	60,0%
Pôles intérieurs	19,2%	51,0%	19,7%	10,1%	11,3%	25,4%	21,1%	42,3%
Autres communes intérieures	5,8%	51,8%	29,2%	13,1%	4,8%	13,2%	16,1%	65,8%
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>12,7%</b>	<b>48,0%</b>	<b>25,8%</b>	<b>13,5%</b>	<b>9,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>20,6%</b>	<b>52,9%</b>
<b>Finistère</b>	<b>17,7%</b>	<b>47,4%</b>	<b>23,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>12,7%</b>	<b>20,2%</b>	<b>20,0%</b>	<b>47,1%</b>

Les cases en violet sont celles où on constate une surreprésentation

La part des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> est fortement corrélée à la part des terrains en diffus, les terrains de + de 1 000 m<sup>2</sup> étant principalement dans le diffus. Ainsi, dans les communes littorales Ouest et dans le Nord-Est de la Cornouaille, où la part des terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> est la plus importante, celle du diffus l'est également.

On peut toutefois noter que la part de terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup> en lotissement atteint 48% sur le littoral fousnantais, comme dans le diffus.



#### Observations du comité de lecture

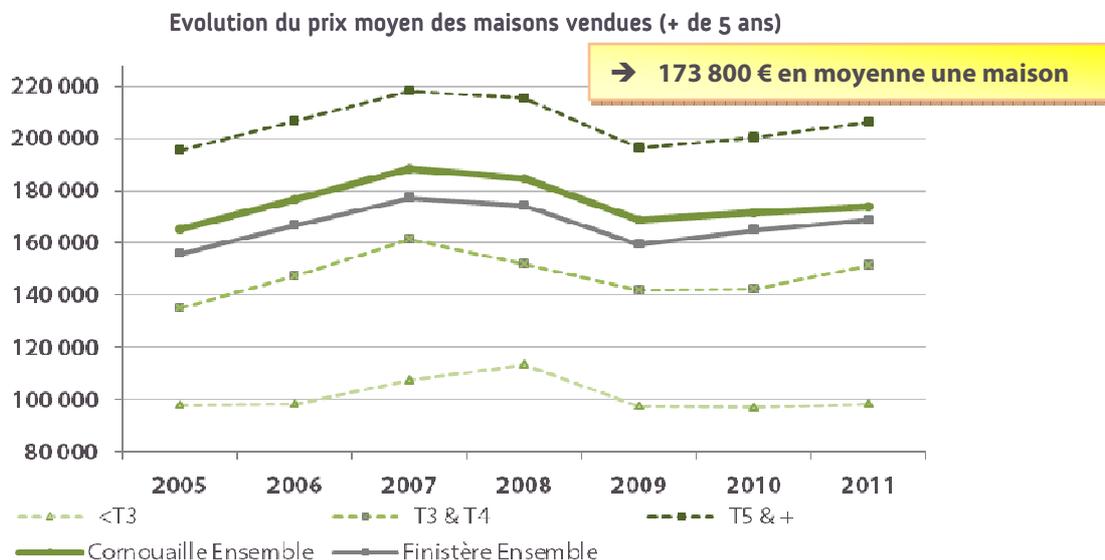
- **L'élaboration et les révisions des POS en PLU** ont un impact très fort sur la consommation foncière et notamment sur la taille des terrains. Il était courant de trouver dans les anciens documents d'urbanisme des communes (POS) des règles interdisant les lots de moins de 1 000, 2 000 voire 5 000 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, en application notamment des lois SRU et Grenelle de l'Environnement, de nombreux documents (PLU) établissent des règles obligeant à réduire fortement les tailles de parcelles, parfois même inférieures à 500 m<sup>2</sup>.



# Le marché de l'occasion

Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD

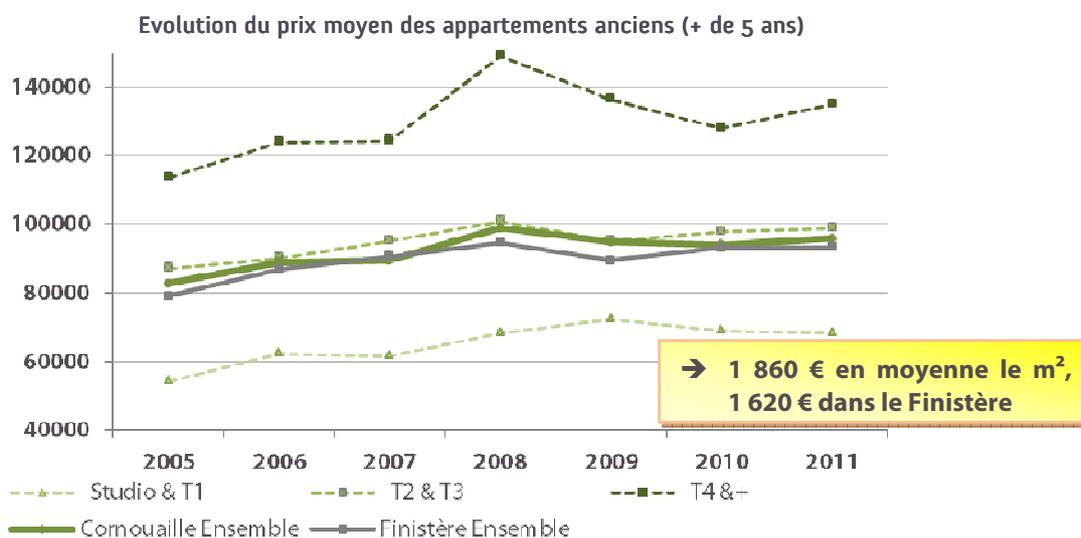
## ■ Les prix de maisons anciennes sont en légère hausse, mais restent en deçà du niveau atteint en 2007



En 2011 en Cornouaille, le prix moyen des maisons vendues atteint 173 800 €, soit 5 000 € de plus qu'en moyenne dans l'ensemble du Finistère. Le prix des maisons cornouaillaises est supérieur à l'observation départementale quelle que soit la taille du bien. Les maisons de moins de 3 pièces sont vendues en moyenne 98 300 € (contre 94 800 € dans le Finistère), les 3 et 4 pièces 151 300 € (contre 145 700 €), et celles d'au minimum 5 pièces, 206 100 € (contre 196 600 €).

L'évolution des prix des maisons est toutefois similaire à celle observée sur le plan départemental. Après une hausse des prix entre 2005 et 2007 (+14% en 2 ans), les maisons ont vu leur prix baisser entre 2007 et 2009 (-10% en 2 ans). En 2010 et 2011, ce prix est en légère hausse (+3% en 2 ans). Au final, le prix moyen des maisons de 2011 est proche de celui observé en 2006. On retrouve des tendances observées dans le marché du foncier, mais nettement moins marquées.

## ■ Les prix d'appartements anciens stagnent globalement depuis 2009



Champ : hors immeubles de rapport

On retrouve pour les appartements une hausse des prix entre 2005 et 2008 (+20% en 3 ans), suivie d'une légère baisse en 2009 et 2010 (-5% en 2 ans). En 2011, une faible hausse s'observe (+2%), portée par les grands appartements. Au final, depuis 2009, le prix moyen des appartements est assez stable, variant entre 94 000 euros et 96 000 euros.

En 2011, le prix moyen des appartements d'au minimum 4 pièces atteint 135 000 €, celui des 2 et 3 pièces 99 000 €, et les studios et T1 68 000 €.

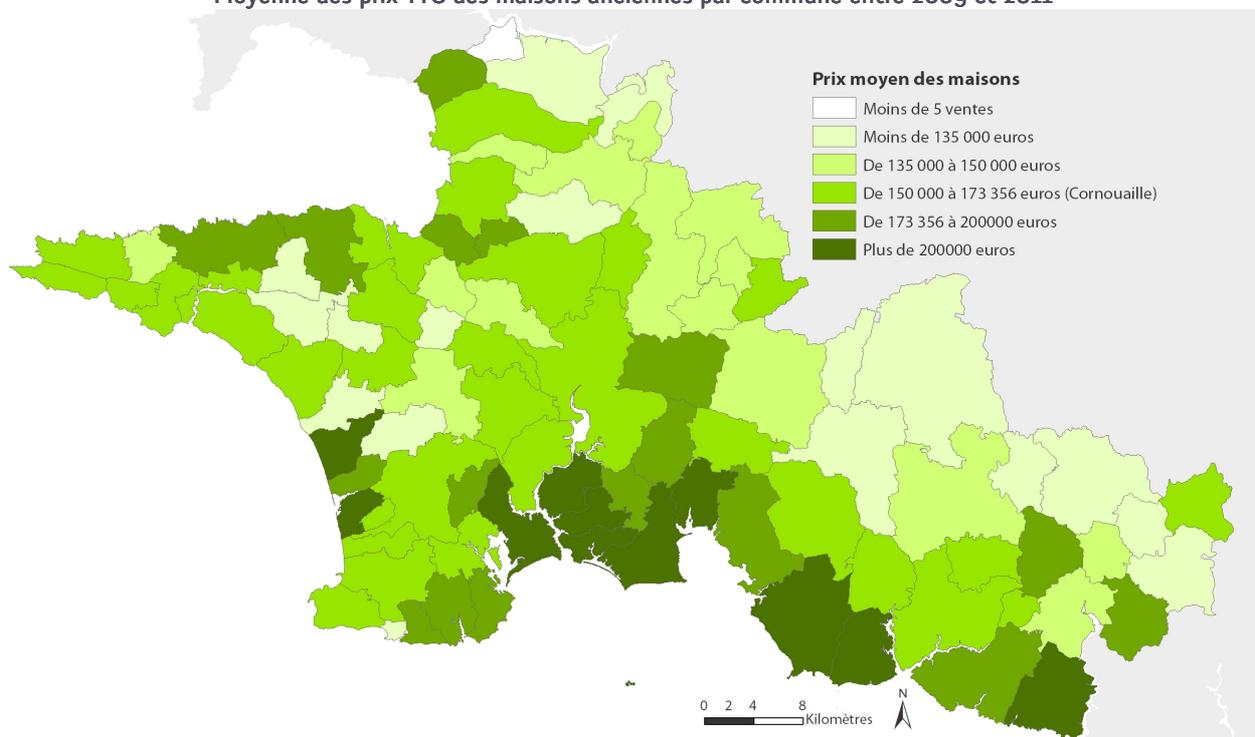
Quelle que soit le nombre de pièces, le prix moyen observé en Cornouaille est plus important qu'en moyenne dans le Finistère.

Mais, la typologie du parc collectif est beaucoup plus orientée sur les petits et moyens logements en Cornouaille. Plus de 85% des ventes concernent des appartements d'au maximum 3 pièces, soit 7 points de plus qu'en moyenne dans le Finistère.

Il en découle un prix moyen global des appartements proche de la moyenne finistérienne.

## ■ Les prix d'achat sont particulièrement élevés sur le littoral Sud

Moyenne des prix TTC des maisons anciennes par commune entre 2009 et 2011



Champ : Ventes de maisons de + de 5 ans tout confort, achetées par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux, et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

Les prix moyens des maisons et des appartements de plus de 5 ans sont particulièrement élevés sur le littoral Sud : une maison vaut en moyenne 280 000 € à Bénodet, 270 000 € à la Forêt-Fouesnant, 250 000 € à Fouesnant ou encore 230 000 € à Combrit. Dans ces communes, le prix moyen d'un appartement de 3 pièces est également supérieur à 145 000 €.

Sur la bande rétro-littorale Sud, ainsi que sur le littoral Ouest, les prix restent élevés, mais dans une moindre mesure. Les maisons valent en moyenne entre 150 000 € et 175 000 €. Le prix moyen d'un T3 en collectif se situe autour de 100 000 € à Audierne, au Guilvinec et à Douarnenez.

A l'intérieur des terres, sur une bande Nord-Est de la Cornouaille, les prix sont plus faibles : les maisons coûtent en moyenne moins de 150 000 €, et les T3 valent moins de 90 000 € à Quimperlé et Châteaulin.

### Prix moyen T3 collectif en 2009-2011

Combrit	184 538 €
Bénodet	154 505 €
Fouesnant	154 015 €
La Forêt-Fouesnant	147 273 €
Concarneau	126 662 €
Pont-l'Abbé	121 079 €
Audierne	105 357 €
Le Guilvinec	101 530 €
Douarnenez	96 300 €
Quimper	96 089 €
Quimperlé	89 745 €
Châteaulin	87 556 €
<b>Pays de Cornouaille</b>	<b>105 048 €</b>
<b>Finistère</b>	<b>98 719 €</b>

## ■ 42% des maisons coûtent moins de 140 000 €

### Investissement des ménages entre 2009 et 2011 dans les appartements et maisons de plus de 5 ans

	Maisons					Appartements				
	< 100 K€	100-140 K€	140-170 K€	170-250 K€	> 250 K€	< 60 K€	60-80 K€	80-120 K€	120-160 K€	> 160 K€
Pôle de Quimper	12,2%	25,6%	23,6%	25,9%	12,6%	28,9%	26,8%	29,4%	10,3%	4,6%
Couronne AU Quimper littorale	3,8%	7,5%	11,9%	34,3%	42,5%	16,5%	10,4%	28,1%	20,8%	24,2%
Couronne AU Quimper intérieure	22,3%	20,2%	20,4%	27,8%	9,4%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%
Pôles littoraux	17,6%	23,1%	16,9%	26,6%	15,8%	23,9%	16,4%	31,3%	16,4%	12,2%
Autres communes littorales	18,8%	20,6%	16,9%	26,3%	17,4%	34,0%	17,0%	21,3%	18,1%	9,6%
Pôles intérieurs	31,0%	31,3%	16,9%	16,4%	4,4%	31,0%	18,3%	41,3%	6,3%	3,2%
Autres communes intérieures	31,7%	23,8%	16,9%	22,3%	5,4%	25,8%	16,1%	51,6%	3,2%	3,2%
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>19,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>18,0%</b>	<b>25,5%</b>	<b>14,2%</b>	<b>26,7%</b>	<b>21,9%</b>	<b>30,3%</b>	<b>12,7%</b>	<b>8,3%</b>
<b>Finistère</b>	22,1%	22,2%	18,9%	25,3%	11,5%	27,3%	21,5%	33,2%	11,5%	6,5%

*Les cases en violet sont celles où on constate une surreprésentation*

*Champ : ventes de bâtis de plus de 5 ans, hors logements sociaux, ventes mixtes et immeubles de rapport*

Si l'on considère à « prix abordable » les maisons à moins de 140 000 €, seules 42% des maisons de plus de 5 ans vendues en Cornouaille sont concernées.

Cette proportion est particulièrement faible sur le littoral fousnantais (11%), tandis qu'elle atteint près de 60% dans les communes et pôles intérieurs (hors aire urbaine de Quimper). Dans le pôle de Quimper, elle est de 38%, dans sa couronne intérieure de 43%, et sur le littoral (hors fousnantais) de 40%.

En fait, dans les communes littorales fousnantaïses, plus de 42% des maisons ont un prix supérieur à 250 000 €. Cette proportion atteint également 16-17% dans les pôles et autres communes littorales, où ce sont les maisons entre 170 000 € et 250 000 € qui dominent (26-27%).

Concernant le collectif, près d'1/4 des appartements vendus sur littoral fousnantais coûtent plus de 120 000 €, soit trois fois plus qu'en moyenne en Cornouaille. Les appartements entre 120 000 et 160 000 € y sont également surreprésentés, tout comme plus globalement sur le littoral.

A l'intérieur des terres, les appartements entre 80 000 et 120 000 € dominent, tandis que dans le pôle de Quimper, les appartements de 60 à 80 000 € sont très présents.

Notons enfin que plus de 30% des appartements dans les communes littorales (hors pôles) et les pôles intérieurs coutent moins de 60 000 €.



### Observations du comité de lecture

- Le logement ancien est **un marché qui connaît des baisses de prix**. A l'inverse, le marché de la construction neuve connaît une augmentation importante du fait du prix du foncier. Au milieu des années 2000, la construction d'un logement neuf revenait moins cher que l'acquisition d'un logement ancien, notamment grâce aux dispositifs d'aides (PASS foncier, PTZ, etc.).

On constate par exemple que les ventes sur Quimper se situent entre 80 000 et 120 000 € contre 120 000 à 130 000 € auparavant. Ce constat s'explique notamment par l'entrée sur le marché de nombreux logements des années 60 et 70. Du fait de leur âge et de leur état, leur prix reste accessible, notamment pour des jeunes ménages en primo-accession.

Un autre motif est avancé pour expliquer le fait que les prix des logements anciens n'augmentent pas. Contrairement au propriétaire foncier qui est souvent en capacité d'attendre une vente avantageuse, le propriétaire immobilier vend plus souvent par nécessité (crise, succession...) et donc dans un délai plus contraint. Par conséquent, il a moins la possibilité de faire grimper son prix de vente.

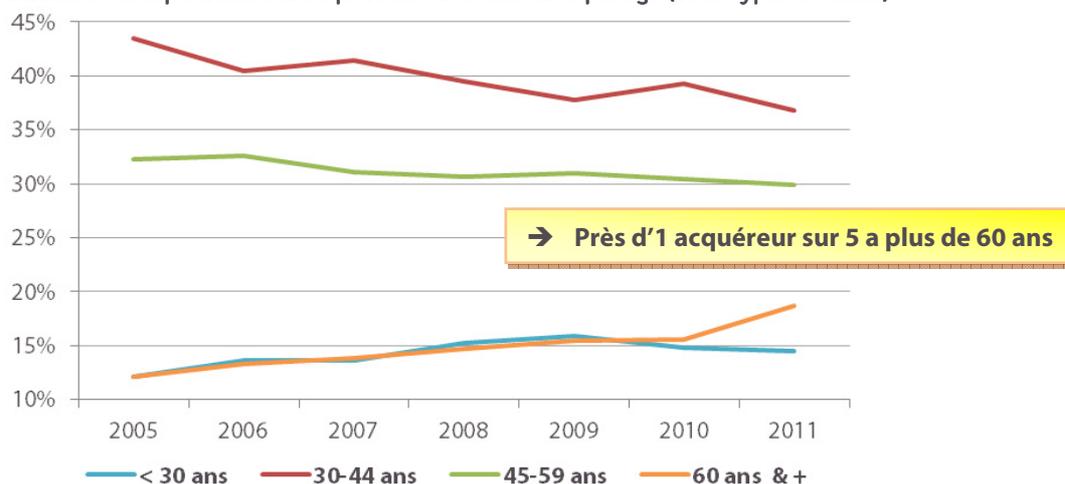
- Il semble d'ailleurs que **les aides à l'accession à la propriété se dirigeront prioritairement vers les logements anciens** dans les années à venir. Dans le cadre de leurs PLH, la Communauté de Communes de Lanterneau et Morlaix Communauté mettent en place des aides directes aux propriétaires pour ces logements et les inciter à s'installer à nouveau dans les centres bourgs. Concernant le PTZ, il devrait être réintroduit dans l'ancien l'année prochaine (dans des conditions qui ne sont pas encore connues).
- Parallèlement, les constructeurs adaptent leurs activités à de **nouveaux comportements des propriétaires** qui préfèrent procéder à des travaux d'agrandissement plutôt que d'acquérir un logement plus grand.

# Les caractéristiques des acquéreurs

Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD  
 Champ : ventes de terrains, de maisons et appartements (neuf, - de 5 ans et + de 5ans) hors immeubles de rapport (depuis 2007)

## ■ Les acquéreurs de plus de 60 ans sont en hausse en 2011

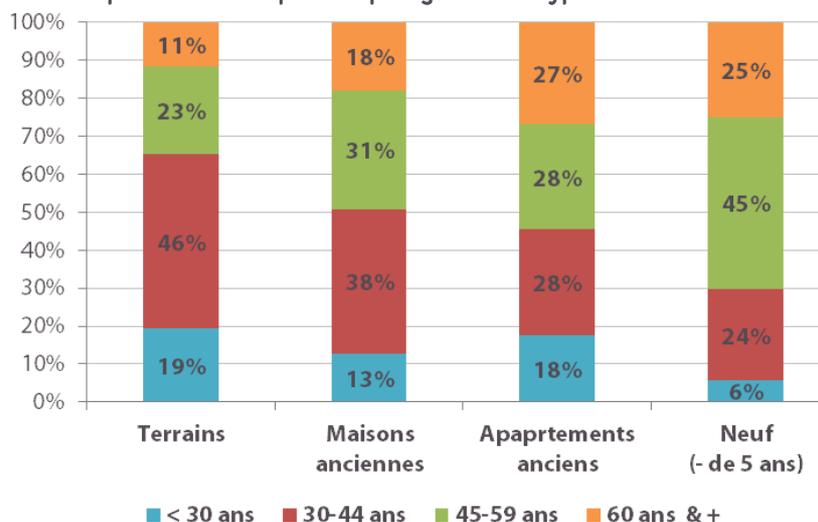
Evolution de la répartition des acquéreurs en Cornouaille par âge (Tous types de biens)



En Cornouaille, 19% des acquéreurs ont plus de 60 ans en 2011, soit une hausse de 3 points en 1 an, plus marquée que la progression régulière observée depuis 2005, où ils représentaient 12% des acquéreurs. En volume, on compte 950 acquéreurs de plus de 60 ans en 2011, contre 830 en 2010. Parallèlement, on observe une forte diminution en 6 ans des acquéreurs de 30-44 ans : de 43% des acquéreurs à 37%.

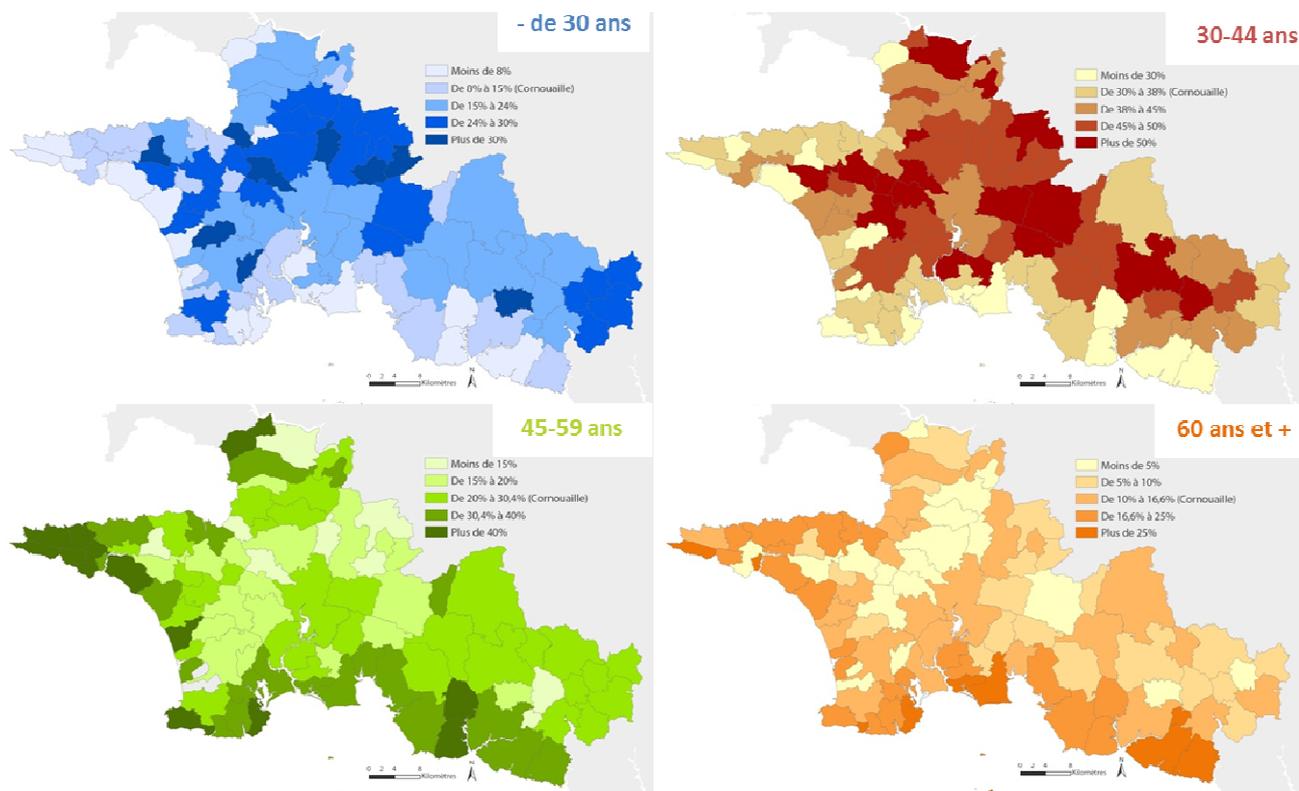
L'âge des acquéreurs est très différencié selon le type de biens. Ainsi, 65% des acquéreurs de terrains ont moins de 45 ans. Pour les ventes d'appartements anciens, ce sont les plus de 60 ans et les moins de 30 ans qui sont surreprésentés : respectivement 27% et 18% des acquéreurs. Pour les biens neufs (ou de moins de 5 ans), les acheteurs âgés entre 45 et 59 ans, sont très nombreux, représentant 45% des acquéreurs.

Répartition des acquéreurs par âge selon le type de bien en 2011



■ Les acquéreurs de 30-44 ans sont nombreux le long de la RN 165 et dans la couronne de Quimper. Les plus de 45 ans sur le littoral.

### Répartition des acquéreurs selon leur âge entre 2009 et 2011



Les acquéreurs de plus de 45 ans sont globalement surreprésentés en Cornouaille par rapport à l'échelon départemental : 47% des acquéreurs entre 2009 et 2011 contre moins de 40%.

Cette forte présence est portée par les communes littorales, dans les pôles, dans la couronne Fouesnantaïse comme dans les autres communes, au Sud comme à l'Ouest. Sur l'ensemble du littoral, les plus de 45 ans représentent 58% des acquéreurs. Par rapport à 2005-2007, sur le littoral, la part des acquéreurs de 45-59 ans a diminué, tandis que celle des plus de 60 ans a fortement augmenté.

Bien que globalement sous-représentés en Cornouaille, les moins de 44 ans sont très présents à l'intérieur des terres, dans la couronne de Quimper, mais également le long de la RN 165. Mis à part dans le pôle Quimper, ils représentent globalement 70% des acquéreurs à l'intérieur des terres.

On note une hausse importante sur ces territoires de la part des acquéreurs de moins de 30 ans. Par contre, comme dans l'ensemble de la Cornouaille, la part des 30-44 ans a diminué.

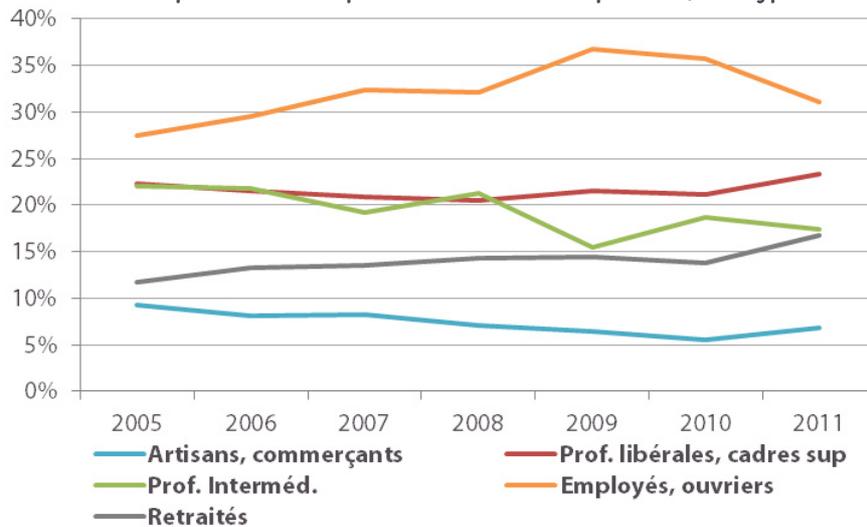
### Âge des acquéreurs entre 2009 et 2011 selon la localisation du bien, et évolution depuis 2005-2007

		Pôle de Quimper	Couronne AU Quimper littorale	Couronne AU Quimper intérieure	Pôles littoraux	Autres communes littorales	Pôles intérieurs	Autres communes intérieures	Total PDC	Finistère
2009-2011	< 30 ans	17,6%	7,0%	24,9%	9,6%	10,0%	21,9%	22,9%	15,0%	19,9%
	30-44 ans	40,3%	29,6%	52,0%	31,7%	33,6%	43,5%	46,3%	38,0%	40,3%
	45-59 ans	27,5%	38,5%	16,5%	37,3%	35,9%	23,5%	21,5%	30,4%	26,8%
	60 ans & +	14,6%	25,0%	6,5%	21,4%	20,5%	11,0%	9,3%	16,6%	13,0%
Evolution 2005-2007 2009-2011	< 30 ans	+0,2 pt	+1,5 pt	+7,8 pt	+1,2 pt	+1,7 pt	+4,3 pt	+3,9 pt	+1,9 pt	+2,4 pt
	30-44 ans	-4,4 pt	-1,9 pt	-1,5 pt	-3,8 pt	-3,8 pt	-6,2 pt	-3,0 pt	-3,8 pt	-3,0 pt
	45-59 ans	+0,8 pt	-5,2 pt	-5,7 pt	-1,2 pt	-4,3 pt	+0,1 pt	-2,1 pt	-1,6 pt	-1,7 pt
	60 ans & +	+3,5 pt	+5,5 pt	-0,6 pt	+3,9 pt	+6,4 pt	+1,9 pt	+1,2 pt	+3,5 pt	+2,3 pt

Les cases en violet sont celles où on constate une surreprésentation les cases en bleu une forte baisse, et en orange les fortes hausses

## ■ Les cadres, retraités et artisans-commerçants sont en hausse en 2011

Evolution de la répartition des acquéreurs en Cornouaille par CSP (Tous types de biens)



En 2011, plus de 31% des acquéreurs sont des ouvriers ou employés en Cornouaille. Mais, cette part est en forte baisse depuis 2009, où elle atteignait près de 37%, suite à une forte progression entre 2005 et 2009.

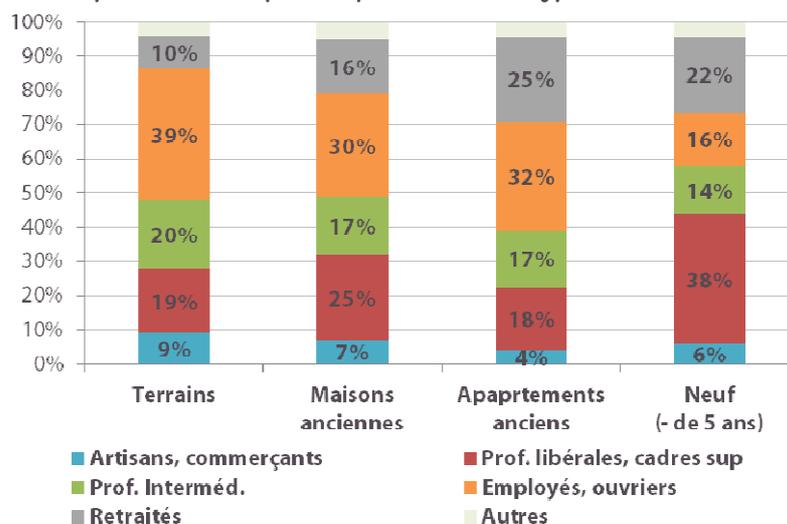
Seconde catégorie socioprofessionnelle la plus présente, les professions libérales et cadres supérieurs représentent 23% des acquéreurs. Cette proportion relativement stable autour de 21% entre 2006 et 2010 au connu une légère hausse en 2011.

Les retraités comme les professions intermédiaires représentent 17% des acquéreurs en 2011. Mais, si les seconds sont plutôt en diminution depuis le milieu de la décennie, les retraités sont eux en hausse régulière.

En lien avec la forte progression des 60 ans et + en 2011, on constate une hausse accentuée de la part des retraités.

Comme l'âge, la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs est très différenciée selon le type de biens vendus. Ainsi, près de 40% des acquéreurs de terrains sont des employés ou ouvriers, alors que cette proportion n'est que de 30% pour les maisons et appartements de + de 5 ans et de 16% pour les biens neufs. Pour ces derniers, près de 40% des acquéreurs sont des professions libérales ou cadres supérieurs, et 22% sont des retraités. Les retraités sont également surreprésentés parmi les acquéreurs d'appartements anciens : 1 acheteur sur 4.

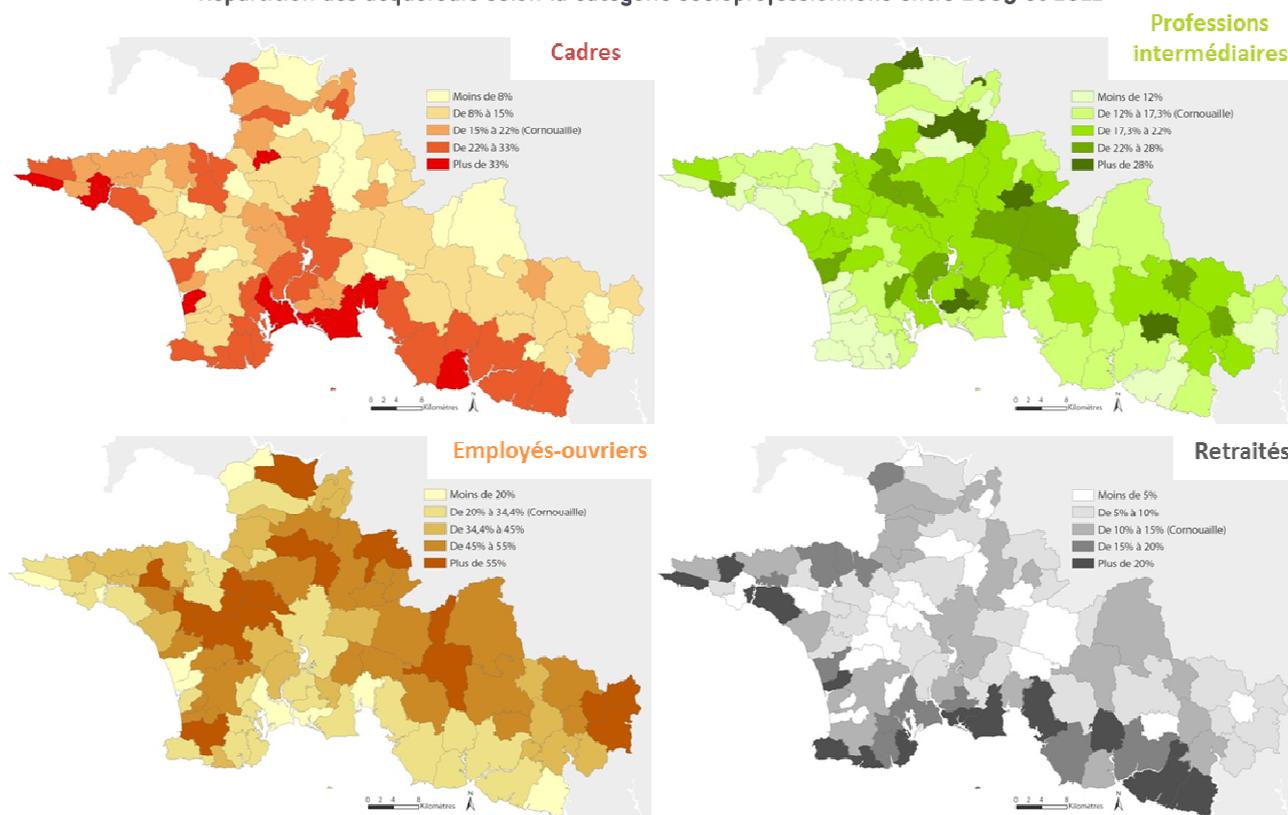
Répartition des acquéreurs par CSP selon le type de bien en 2011



- 4 acquéreurs d'appartements sur 10 sont retraités
- 1 acquéreur de terrains sur 4 est ouvrier ou employé
- 4 acquéreurs de biens neufs sur 10 sont cadres

## ■ De nombreux acquéreurs sont des cadres et retraités sur le littoral, des employés-ouvriers à l'intérieur des terres

Répartition des acquéreurs selon la catégorie socioprofessionnelle entre 2009 et 2011



En lien avec l'âge, 15% des acquéreurs en Cornouaille sont des retraités soit 3 points de plus qu'en moyenne finistérienne. Cette surreprésentation est particulièrement marquée sur le littoral, qui a vu cette proportion croître fortement depuis 2005-2007. Le littoral compte aussi de nombreux cadres et professions libérales : 1 acquéreur sur 3 sur le littoral fouesnantais, et 1 sur 4 dans les autres communes et pôles littoraux, avec une présence plus importante au Sud qu'à l'Ouest.

Les employés et ouvriers sont eux surreprésentés à l'intérieur des terres (hors pôle de Quimper), représentant près d'1 acquéreur sur 2. Et, leur proportion y est en forte hausse depuis 2005-2007, tandis que la part des professions intermédiaires diminue. Ils représentent toutefois encore plus d'1 acquéreur dans la couronne de Quimper, comme dans le pôle de Quimper.

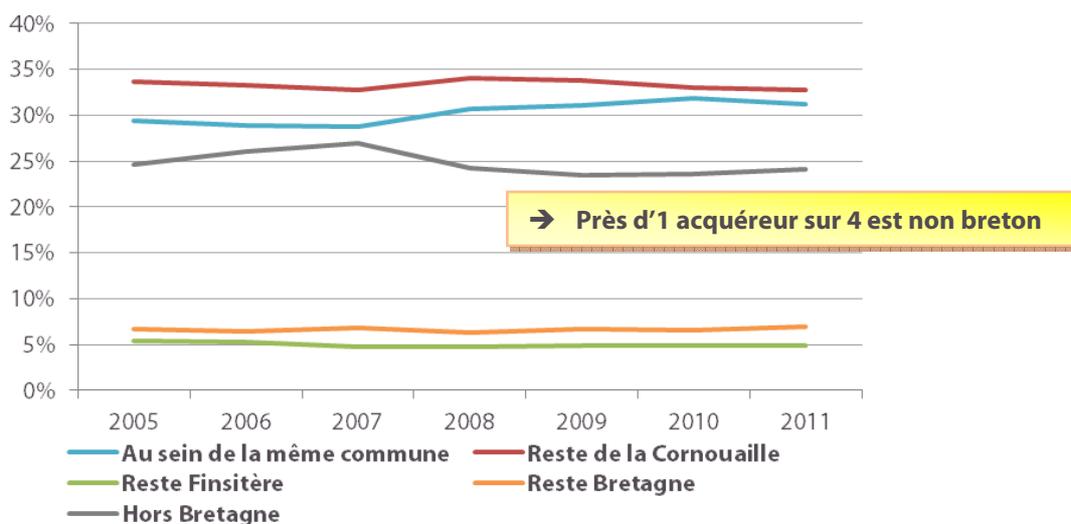
CSP des acquéreurs entre 2009 et 2011 selon la localisation du bien, et évolution depuis 2005-2007

		Pôle de Quimper	Couronne AU Quimper littorale	Couronne AU Quimper intérieure	Pôles littoraux	Autres comm. littorales	Pôles intérieurs	Autres comm. intérieures	Total PDC	Finistère
2009-11	Artisan, chef d'ent.	5,5%	6,4%	5,1%	7,2%	7,7%	5,3%	5,2%	6,3%	5,6%
	Cadre, libéral sup.	23,0%	34,1%	13,2%	26,2%	24,9%	11,3%	10,9%	22,0%	22,3%
	Prof. Intermédiaire	20,4%	16,1%	21,4%	14,9%	15,3%	17,3%	16,9%	17,3%	16,9%
	Employé/Ouvrier	34,3%	18,0%	50,2%	28,1%	28,4%	46,2%	50,1%	34,4%	33,3%
	Retraité	12,8%	21,6%	5,4%	19,7%	17,8%	10,5%	9,6%	15,0%	11,9%
	Autre	4,0%	3,9%	4,7%	3,9%	5,8%	9,3%	7,3%	5,0%	10,0%
Evol. 2005-07 2009-11	Artisan, chef d'ent.	-2,0 pt	-3,6 pt	-1,9 pt	-2,4 pt	-1,5 pt	-3,2 pt	-2,8 pt	-2,3 pt	-1,6 pt
	Cadre, libéral sup.	+1,7 pt	+1,5 pt	-1,2 pt	+0,1 pt	+1,0 pt	-2,9 pt	-1,3 pt	+0,4 pt	+0,1 pt
	Prof. Intermédiaire	-3,5 pt	-0,9 pt	-4,6 pt	-3,1 pt	-5,7 pt	-6,2 pt	-3,1 pt	-3,8 pt	-1,9 pt
	Employé/Ouvrier	+3,0 pt	+2,2 pt	+8,9 pt	+4,2 pt	+4,1 pt	+11,0 pt	+7,2 pt	+4,7 pt	+4,2 pt
	Retraité	+1,8 pt	+2,1 pt	-0,4 pt	+2,8 pt	+3,5 pt	+0,8 pt	+1,0 pt	+2,2 pt	+1,2 pt
	Autre	-1,1 pt	-1,3 pt	-0,8 pt	-1,6 pt	-1,4 pt	+0,4 pt	-1,0 pt	-1,2 pt	-2,0 pt

Les cases en violet sont celles où on constate une surreprésentation les cases en bleu une forte baisse, et en orange les fortes hausses

## ■ La provenance des acquéreurs est stable

Evolution de la répartition des acquéreurs en Cornouaille par provenance (Tous types de biens)



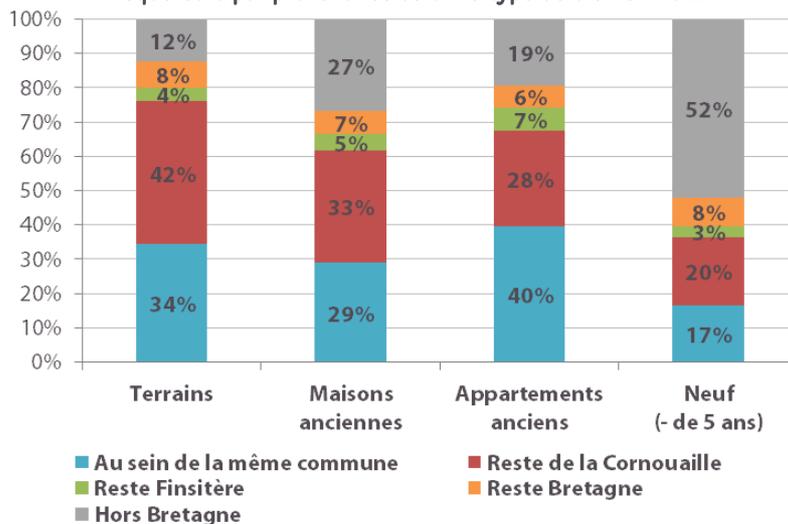
L'origine géographique des acquéreurs est relativement similaire d'une année sur l'autre depuis 2005. Plus de 30% des acquéreurs résidaient déjà dans la commune d'acquisition, 1/3 habitaient une autre commune de Cornouaille, 12% une autre commune de Bretagne, et 24% viennent d'ailleurs.

Mais, comme pour les autres caractéristiques des acquéreurs, leur provenance varie considérablement selon le type de bien. Ainsi, le marché du neuf (ou biens de moins de 5 ans) est largement dominé par les non-bretons : plus de la moitié des acquéreurs de biens neufs résident lors de l'achat en dehors de la Bretagne, sans doute en lien avec le dispositif Scellier.

Sur le marché du foncier à bâtir, les cornouillais sont nombreux, représentant plus de 3 acquéreurs sur 4. Toutefois, pour plus de 40%, l'achat ne s'effectue pas dans la commune de résidence, mais dans une autre commune de Cornouaille. Cette forte proportion est en partie liée aux nombreux quimpérois achetant leurs terrains dans la couronne.

Dans le marché du collectif (plus de 5 ans), les acquéreurs dans leur commune de résidence sont eux surreprésentés : 2 acquéreurs sur 5. Mais, on retrouve également de nombreux non-bretons (1 acquéreur sur 5), tout comme dans le marché de la maison ancienne (près de 3 acquéreurs sur 10).

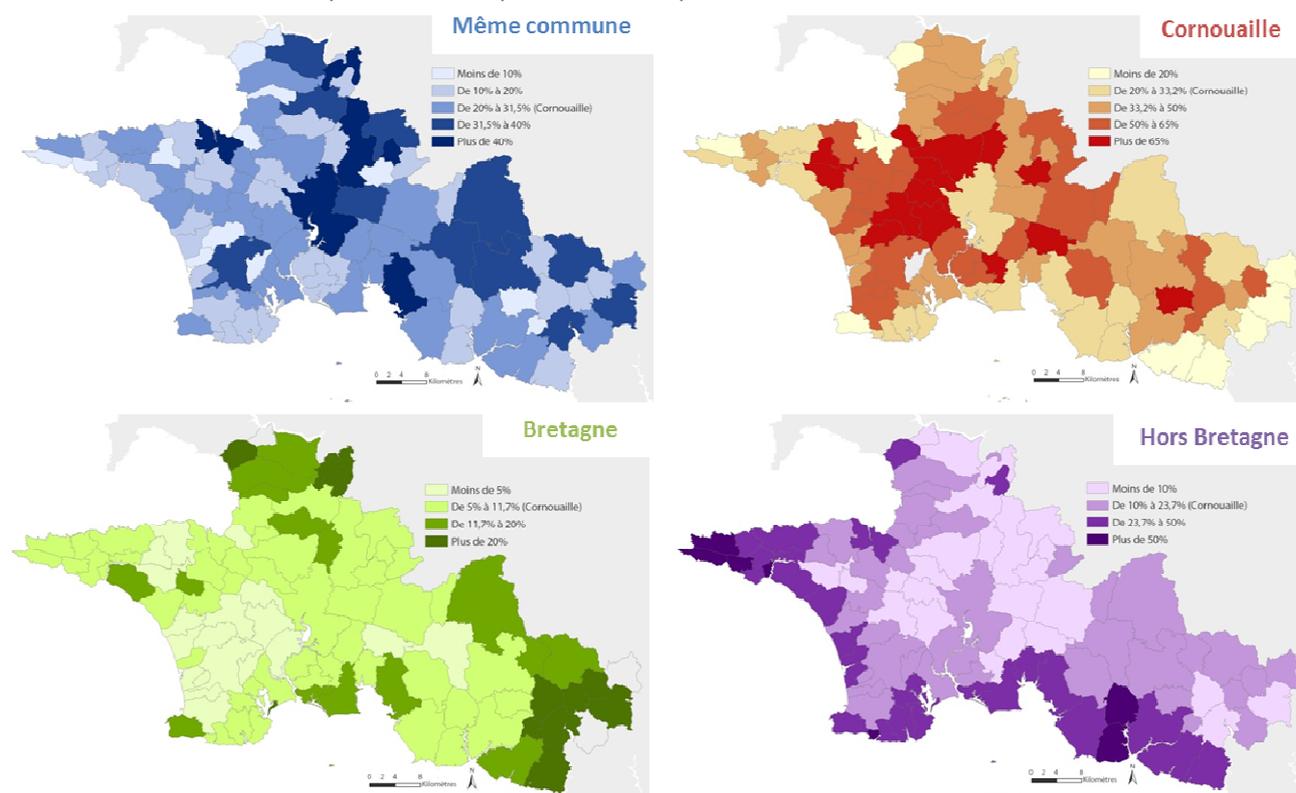
Acquéreurs par provenance selon le type de bien en 2011



- 1 acquéreur de biens neufs sur 2 est non breton
- 3 acquéreurs de foncier sur 4 sont cornouillais

## ■ De nombreux résidents non bretons achètent sur le littoral, les cornouillais dans la couronne de Quimper

Répartition des acquéreurs selon la provenance entre 2009 et 2011



Entre 2009 et 2011, la Cornouaille a accueilli 5 450 nouveaux ménages, représentant 35% des acquéreurs.

Le littoral attire tout particulièrement les non bretons, avec 2 700 acquéreurs extérieurs à la Bretagne qui achètent sur le littoral, soit 3 acquéreurs non bretons sur 4.

Les pôles intérieurs (hors Quimper) attirent eux de nombreux bretons non cornouillais, du fait pour Quimperlé de sa proximité avec le Morbihan, et pour Châteaulin de son rapprochement avec le Nord-Finistère.

Concernant les mobilités résidentielles intra-Cornouaille, 30% des acquisitions dans la couronne intérieure de Quimper sont effectuées par des habitants du pôle de Quimper et 10% sont originaires du littoral Fouesnantais, soit globalement 425 ménages.

De même, parmi les acquéreurs des pôles intérieurs, 20% achètent dans une commune intérieure non pôles : environ 160 ménages. Mais, le flux inverse est également marqué (120 ménages).

Répartition des acquéreurs selon leur lieu de résidence (provenance) et leur lieu d'acquisition entre 2009 et 2011

Lieu d'acquisition	Pôle de Quimper	Couronne AU Quimper littorale	Couronne AU Quimper intérieure	Pôles littoraux	Autres comm. littorales	Pôles intérieurs	Autres comm. intérieures	Total PDC	Finistère
Pôle de Quimper	2 137	106	318	249	65	42	135	3 052	3 263
AU Quimper littorale	127	363	107	89	11	15	17	729	756
AU Quimper intérieure	171	56	303	69	21	21	73	714	779
Pôles littoraux	229	49	64	1 801	141	53	198	2 535	2 646
Communes littorales	76	6	21	114	511	68	113	909	981
Pôles intérieurs	38	2	20	34	59	463	160	776	858
Communes intérieures	109	16	60	109	113	120	733	1 260	1 355
<b>Total Cornouaille</b>	<b>2 887</b>	<b>598</b>	<b>893</b>	<b>2 465</b>	<b>921</b>	<b>782</b>	<b>1 429</b>	<b>9 975</b>	<b>10 638</b>
BZH hors Cornouaille	339	163	67	460	239	254	278	1 800	22 709
Hors Bretagne	468	472	85	1 490	761	113	259	3 648	7 208
<b>Total</b>	<b>3 694</b>	<b>1 233</b>	<b>1 045</b>	<b>4 415</b>	<b>1 921</b>	<b>1 149</b>	<b>1 966</b>	<b>15 423</b>	<b>40 555</b>

Les cases en orange sont celles où on constate des surreprésentations

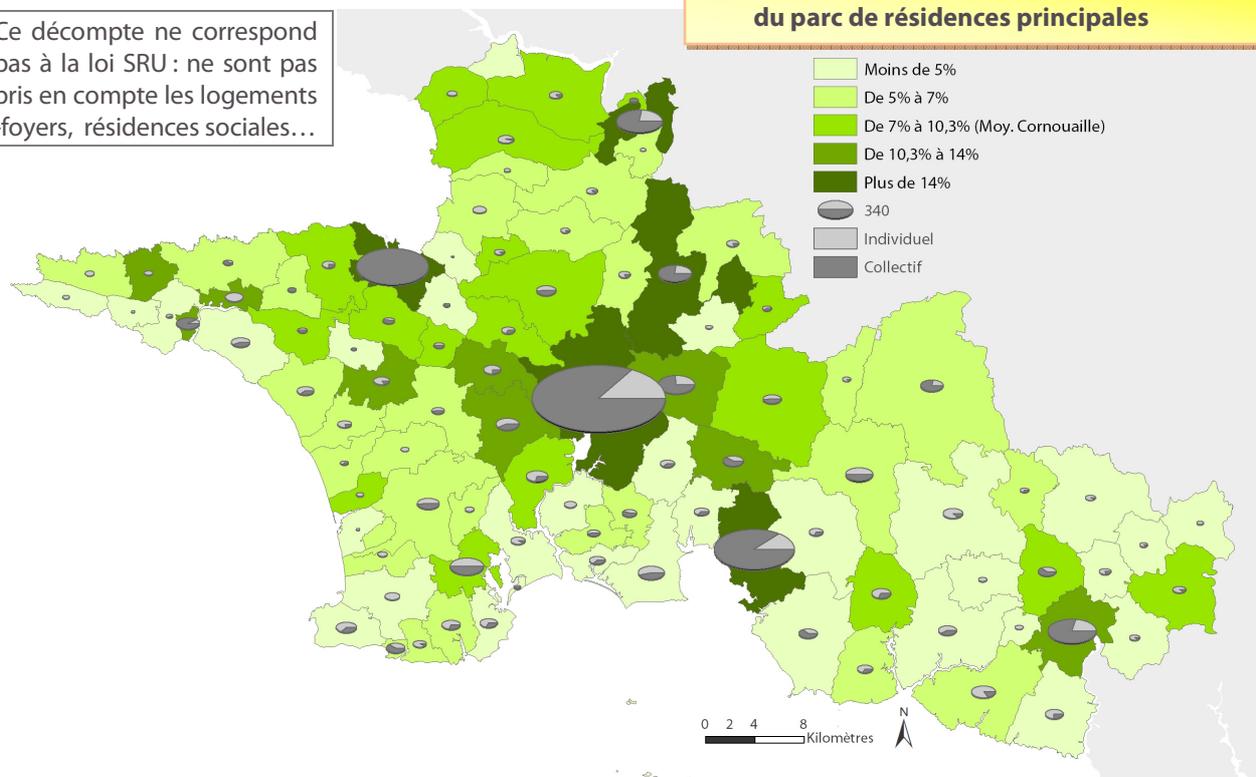
# Le locatif social

## ■ Les logements locatifs sociaux sont principalement situés dans les pôles

Part du locatif social dans le parc de résidences principales en 2011 et répartition par type

→ 15 500 logements locatifs sociaux, 10,3% du parc de résidences principales

Ce décompte ne correspond pas à la loi SRU : ne sont pas pris en compte les logements -foyers, résidences sociales...



Au 1er janvier 2011, le parc social en Cornouaille se compose de plus de 15 500 logements familiaux. 37% du parc est localisé dans le pôle de Quimper, 30% dans les pôles littoraux et 10% dans les pôles intérieurs. Plus de 70% du parc social est en collectif, soit 7 points de moins qu'en moyenne finistérienne. Cette proportion atteint plus de 85% dans le pôle de Quimper, alors que 80% des logements sociaux sont individuels dans les communes littorales non pôles.

Le taux de vacance est assez faible tandis que le taux de mobilité est légèrement plus important qu'aux autres échelons géographiques.

Sur l'année 2010, 470 nouveaux logements sociaux ont été offerts à la location en Cornouaille, quand 21 sont sortis du parc, il en résulte une progression du parc social en Cornouaille de + 449 logements (+3% en un an).

Parc de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et nouveaux logements locatifs sociaux 2010

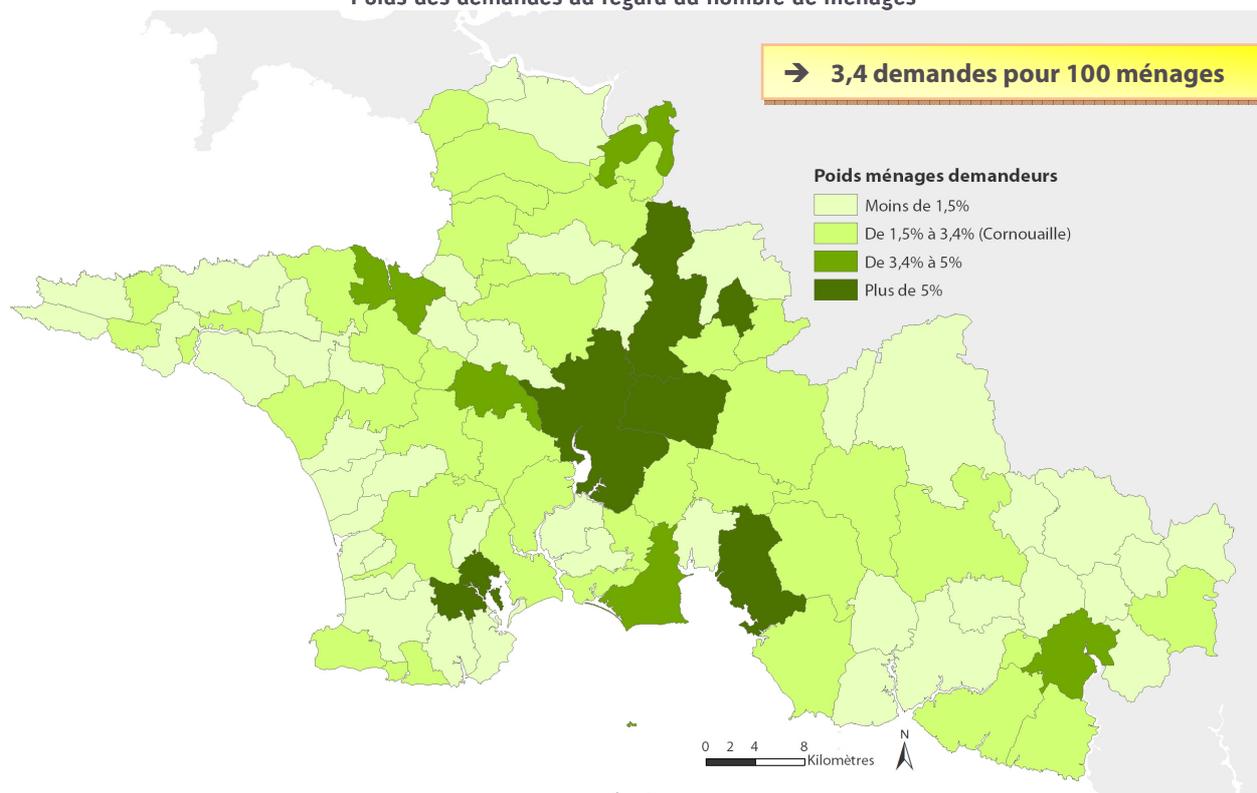
	Parc logements sociaux 1er janvier 2011					Flux logements sociaux 2010				
	Nb logts sociaux	Part ds parc RP	Part collectif	Taux vacance	Taux mobilité	Nb nouv. logts sociaux	Logts sortis du parc	Dont démolis	Dont vendus	Dont changt usage
Pôle de Quimper	5 715	15,1%	85,2%	0,7%	16,4%	215	10	0	10	0
Couronne AU Quimper littorale	371	4,5%	42,4%	0,0%	10,0%	9	0	0	0	0
Couronne AU Quimper intérieure	781	7,2%	41,2%	1,2%	17,2%	19	0	0	0	0
Pôles littoraux	4 596	11,1%	80,8%	2,1%	14,3%	155	0	0	0	0
Communes littorales non pôles	1 127	5,8%	20,9%	1,0%	8,9%	18	0	0	0	0
Pôles intérieurs	1 515	13,0%	74,7%	2,8%	17,0%	31	11	0	11	0
Communes intérieures non pôles	1 404	6,5%	45,6%	0,4%	14,6%	23	0	0	0	0
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>15 509</b>	<b>10,3%</b>	<b>71,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>15,0%</b>	<b>470</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Finistère</b>	<b>43 798</b>	<b>11,0%</b>	<b>78,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>14,3%</b>	<b>1 064</b>	<b>189</b>	<b>149</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
<b>Bretagne</b>	<b>157 072</b>	<b>11,4%</b>	<b>72,8%</b>	<b>3,1%</b>	<b>13,1%</b>	<b>4 892</b>	<b>617</b>	<b>431</b>	<b>181</b>	<b>5</b>

Source : DREAL Bretagne – RPLS (Répertoire du parc locatif social) - Traitement QCD

## ■ Plus de 5 200 demandes sont en cours au 1er janvier 2012

Source : Fichier Commun de la demande locative Sociale du Finistère

### Poids des demandes au regard du nombre de ménages



On compte en Cornouaille au 1<sup>er</sup> janvier 2012 environ 5 200 demandes de logements sociaux non satisfaites en cours. Cela représente 3,4 demandes pour 100 ménages résidant en Cornouaille.

Les demandes sont principalement orientées vers les communes où les logements sociaux sont nombreux. Ainsi, ce poids des ménages demandeurs atteint 5,7% dans le pôle de Quimper, qui concentre à lui seul 2 220 demandes, soit 42% des demandes cornouaillaises. Comme vu précédemment, le pôle de Quimper concentre également 37% du parc social.

Le poids des ménages demandeurs est également supérieur à 5% à Concarneau, Pont-l'Abbé ou Briec, et est supérieur à la moyenne cornouaillaise dans les pôles de Quimperlé, Douarnenez, ou Châteaulin. Toutes ces zones comptent une part relativement importante de logements sociaux. Se distingue Fouesnant qui compte 2,6% de son parc en logements locatifs sociaux, mais dont le poids des ménages demandeurs atteint 4,3%.

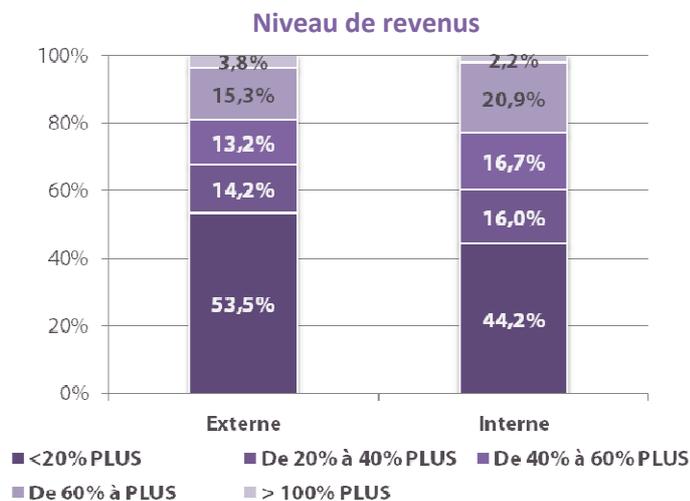
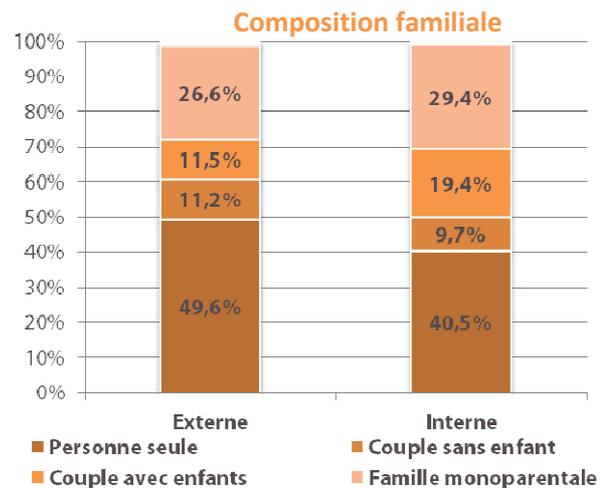
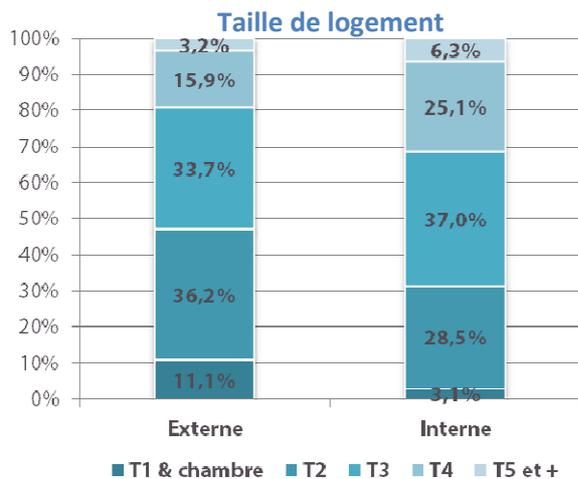
Parmi les 5 200 demandes en cours, 3 680 proviennent de ménages non locataires HLM, soit 70% de demandes externes.

### Les demandes en cours (non satisfaites) au 1<sup>er</sup> janvier 2012

	Nb demandes	% Demandes	Poids ménages demandeurs	Demandes Externes	% Externe
Pôle de Quimper	2 190	42,0%	5,7%	1 449	66,2%
Couronne AU Quimper littorale	247	4,7%	3,0%	199	80,6%
Couronne AU Quimper intérieure	216	4,1%	2,0%	168	77,8%
Pôles littoraux	1 323	25,4%	3,2%	927	70,1%
Autres communes littorales	353	6,8%	1,8%	262	74,2%
Pôles intérieurs	460	8,8%	3,9%	338	73,5%
Autres communes intérieures	428	8,2%	2,0%	335	78,3%
<b>Total Pays de Cornouaille</b>	<b>5 217</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3 678</b>	<b>70,5%</b>

## ■ Les demandes internes et externes sont très différenciées

Répartition des demandes en cours internes et externes en fonction de leurs caractéristiques



Les demandes effectuées par les ménages déjà résidant dans le locatif social, sont très différentes de celles des demandes externes au parc.

Ainsi, parmi les demandes internes, on retrouve de nombreuses requêtes de logements d'au minimum 4 pièces : plus de 31% des demandes internes, contre seulement 19% des demandes externes, qui, à contrario, sont plus orientées vers des petits logements, avec 48% des demandes externes concernant des 1 ou 2 pièces.

Ce choix de type de logement est en lien avec la composition familiale des ménages. Ainsi, dans les demandes internes, on retrouve de nombreuses familles, avec 20% de couples avec enfants et 30% de familles monoparentales. Dans les demandes externes, ce sont les personnes seules qui sont surreprésentées : 50% des demandes externes.

Au niveau des revenus, 54% des demandes externes sont effectuées par des ménages avec des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS, contre 44% parmi les demandes internes.

### Observations du comité de lecture

- **Le fichier commun de la demande** distingue les demandes « externes » des demandes « internes ». Toutefois, dans les demandes internes, il **ne fait pas la distinction entre les « mutations » et les « décohabitations »**. Une mutation résulte d'une demande d'un locataire déjà titulaire d'un contrat de location avec un bailleur et qui demande un autre logement (chez le même bailleur ou un autre bailleur). Une décohabitation résulte d'une demande d'une personne qui s'émancipe d'une famille qui habite un logement locatif social (un enfant qui quitte la famille, la séparation d'un ménage...). Contrairement à la mutation, la décohabitation va donc engendrer la demande d'un logement supplémentaire. Les mutations représenteraient deux tiers des demandes internes, soit 20% de l'ensemble des demandes.
- **La Cornouaille, Quimper en particulier, concentre plus de la moitié des demandes du Finistère.** En effet, on compte 5 200 demandes sur la Cornouaille pour 10 000 sur l'ensemble du Finistère. Le comité de lecture constate également qu'il y a autant de demandes à Quimper qu'à Brest, alors que cette dernière possède deux fois plus de logements locatifs sociaux.

## ■ 756 attributions entre avril et décembre 2011 (hors OPAC Quimper Cornouaille)

### Avertissement

Le fichier commun de la demande locative sociale a été mis en place à partir d'avril 2012. En conséquence, pour l'année 2012, nous ne disposons de données sur les attributions que pour une partie de l'année (d'avril à décembre).

D'autre part, l'OPAC quimper Cornouaille n'a intégré ce système qu'en toute fin d'année. Nous ne disposons donc pas de données sur les attributions de cet opérateur en 2012, via ce fichier. Or, c'est un des opérateurs les plus importants de Cornouaille.

Nous n'avons pas effectué de démarches auprès de cet opérateur pour collecter ces informations, par souci de robustesse de la donnée ; le fichier commun de la demande locative s'étant mis en place dans ce but.

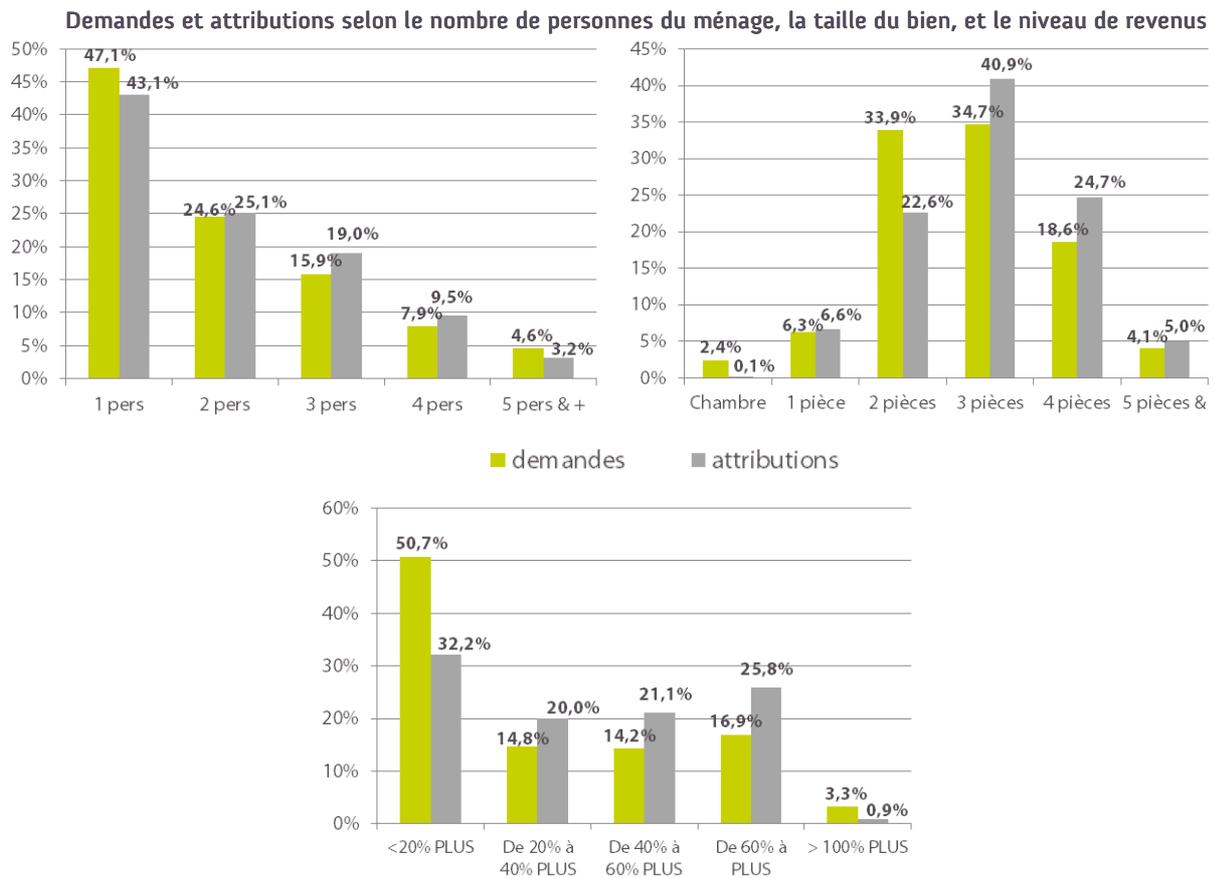
Les quelques données présentées ici sur les attributions sont donc à prendre avec les plus grandes précautions. Elles sont plus des exemples de traitements qu'il sera possible de faire à partir de ce fichier dans les années à venir.

Dans l'édition 2013 de l'observatoire de l'habitat en Cornouaille, ce point sera ainsi traité plus en détail.

- ✓ 74% des attributions sont pour des demandeurs externes
- ✓ Le délai d'attente moyen est de 206 jours, et atteint près de 300 jours pour les demandes internes
- ✓ 30% des logements attribués ne correspondent pas au souhait initial des locataires en termes de nombre de pièces :
  - Plus de 45% des T1 sont attribués à des ménages qui avaient fait une demande de T2 (23 logements)
  - Plus de 20% des T3 sont attribués à des ménages qui avaient fait une demande de T2 (65 logements)
  - Plus de 30% des T4 sont attribués à des ménages qui avaient fait une demande de T3 (59 logements)
  - Près de 40% des T5 sont attribués à des ménages qui avaient fait une demande de T4 (15 logements)
- ✓ 17% des logements sont attribués dans une commune qui ne correspondait pas au choix premier du ménage demandeur.



## ■ Il existe un décalage qualitatif entre les demandes et les attributions



On constate un fort décalage entre la typologie des logements demandés et celle des logements attribués. Ainsi, 34% des demandes concernent des 2 pièces, alors que cette proportion représente moins de 23% des attributions. A contrario, près des 2/3 des attributions se sont faites dans des 3 ou 4 pièces, qui ne représentent que 54% des demandes.

Concernant la typologie des ménages demandeurs et des ménages ayant eu une attribution de logement social, on constate également un fort décalage.

Ainsi, les personnes seules et les grands ménages de plus 5 personnes sont sous-représentés dans les attributions au regard des demandes. Et, alors que plus de la moitié des demandes émanent de ménage avec des revenus inférieurs à 20% du PLUS, moins d'1/3 des attributions concernent ces ménages.





Rédaction : Quimper Cornouaille Développement - Audrey Naulin  
Décembre 2012

**Agence de Développement Economique et d'Urbanisme de Quimper Communauté et de Cornouaille**

3 rue Pitre Chevalier – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex

Tel 02 98 10 34 00 – Fax 02 98 10 34 10

[www.quimper-cornouaille-developpement.fr](http://www.quimper-cornouaille-developpement.fr)