

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT CORNOUAILLE

Édition 2021



Quimper
Cornouaille
Développement

21 septembre 2021

□ La démarche d'observation

L'observatoire de l'habitat de la Cornouaille

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

Autre échelle d'observation : les EPCI

- **Déclinaison à l'EPCI** et présentation à la demande

Évolution à venir

- Refonte vers **un observatoire de l'habitat et du foncier** dans le cadre des obligations faites aux PLH par la loi Égalité et Citoyenneté (2017) « **de prévoir la création d'un observatoire du foncier couplé à celui de l'habitat** »
- **Echanges à la fin de l'année avec les participants pour cibler les besoins**



☐ Sommaire

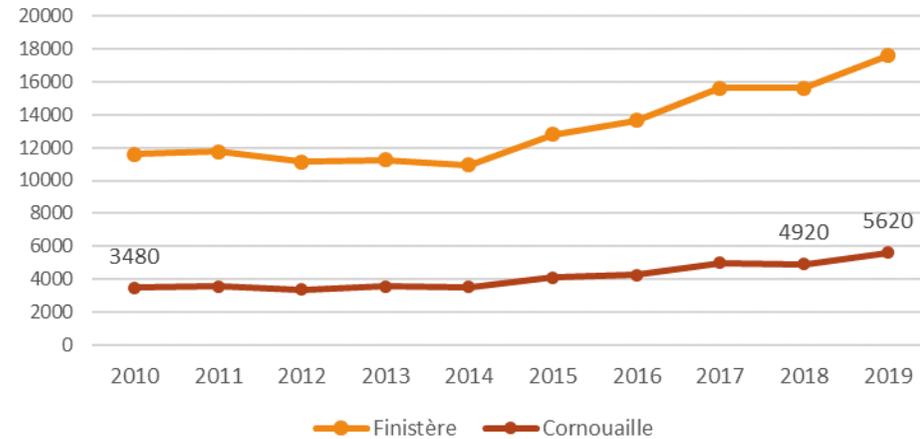
1. Le marché de l'occasion
2. La construction neuve
3. Le marché des terrains constructibles
4. Le profil des acquéreurs en Cornouaille
5. Le parc locatif public
6. L'amélioration du parc
7. La consommation foncière et l'habitat

MARCHÉ DE L'OCCASION

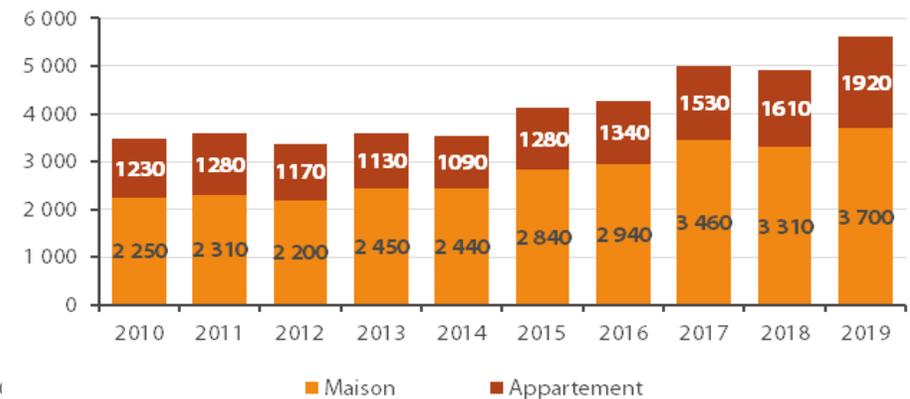
☐ Volumes de ventes : Une année record en 2019 avec 5 620 ventes d'occasion, soit une progression de 14 %

- Une évolution équivalente à celle constatée dans le Département (13%)
- Une progression plus importante pour les appartements
 - + 19 % : appartements
 - + 12 % : maisons

Evolution des volumes de ventes (hors VEFA) en Cornouaille et dans le Finistère



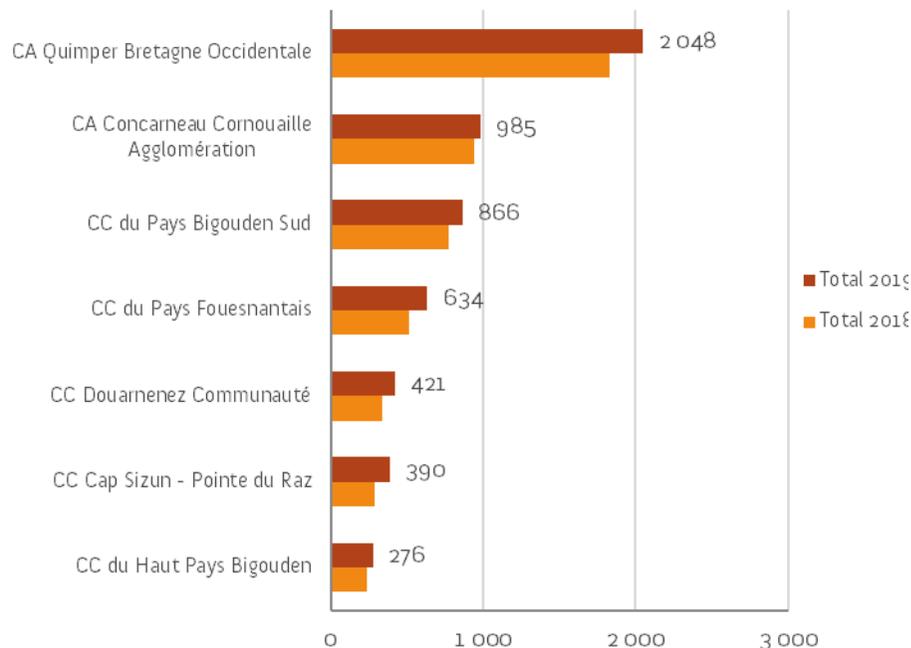
Evolution du volume de ventes (hors VEFA*) de maisons et appartements



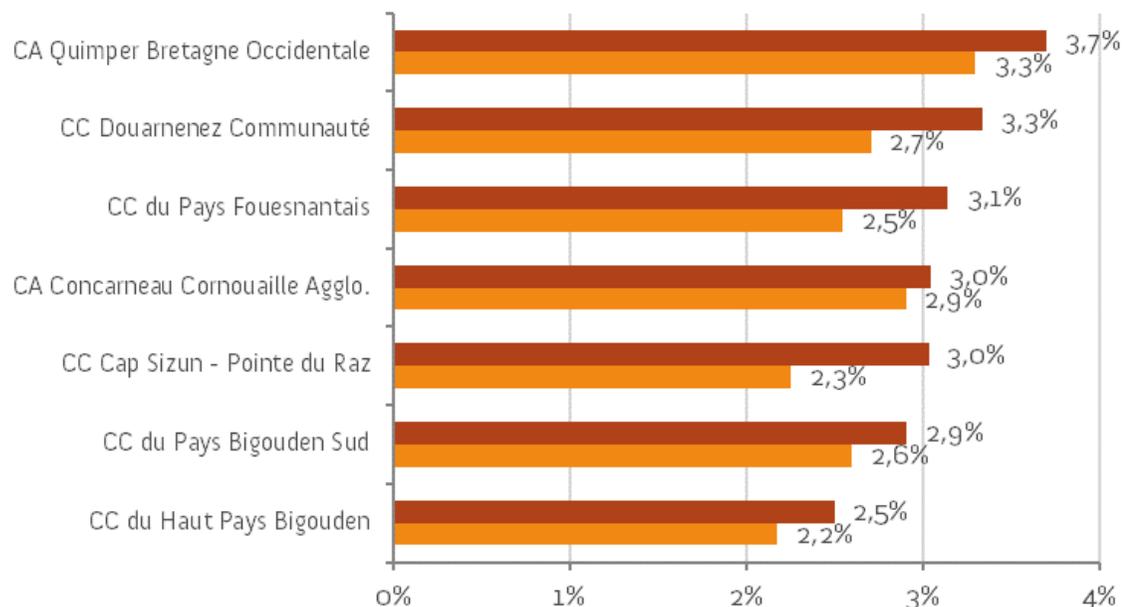
Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2019 – Base de données DVF / Traitement Q1

Volume de ventes : Une progression effective dans l'ensemble des EPCI. Une dynamique portée par QBO

Evolution des volumes de ventes par EPCI en 2018-2019



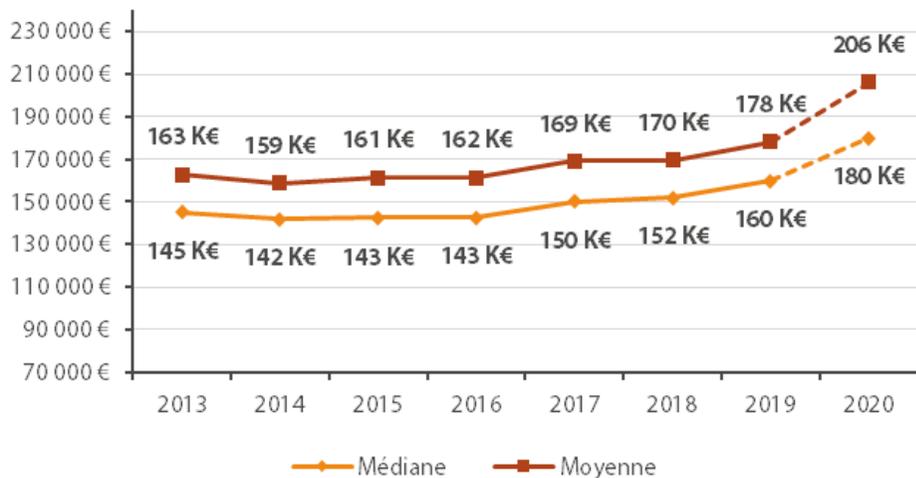
Les taux de revente des biens d'occasions en 2018 et 2019



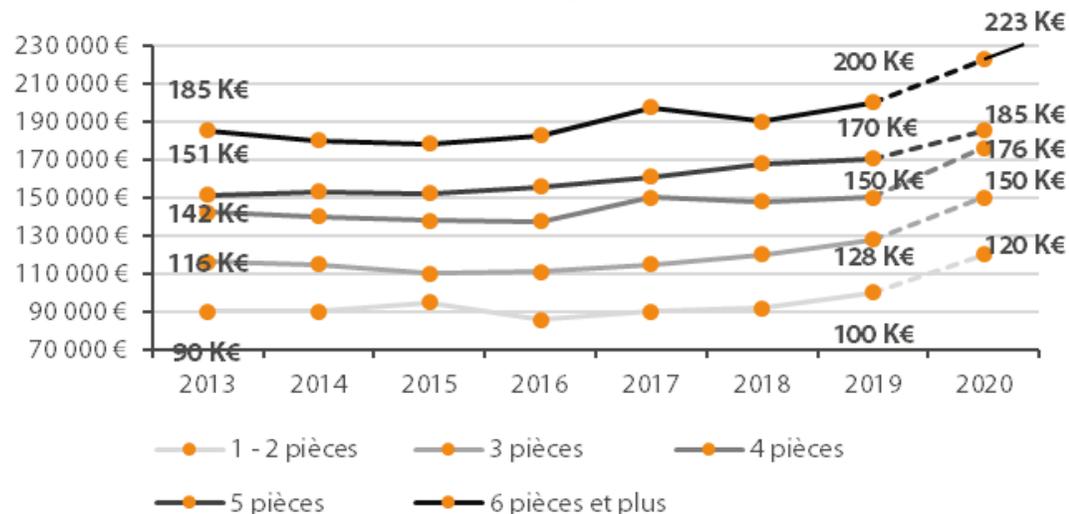
Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2019 – Base de données DVF / Traitement QCD

☐ Maisons : Une augmentation de + 5% et une progression potentiellement plus importante en 2020

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*)



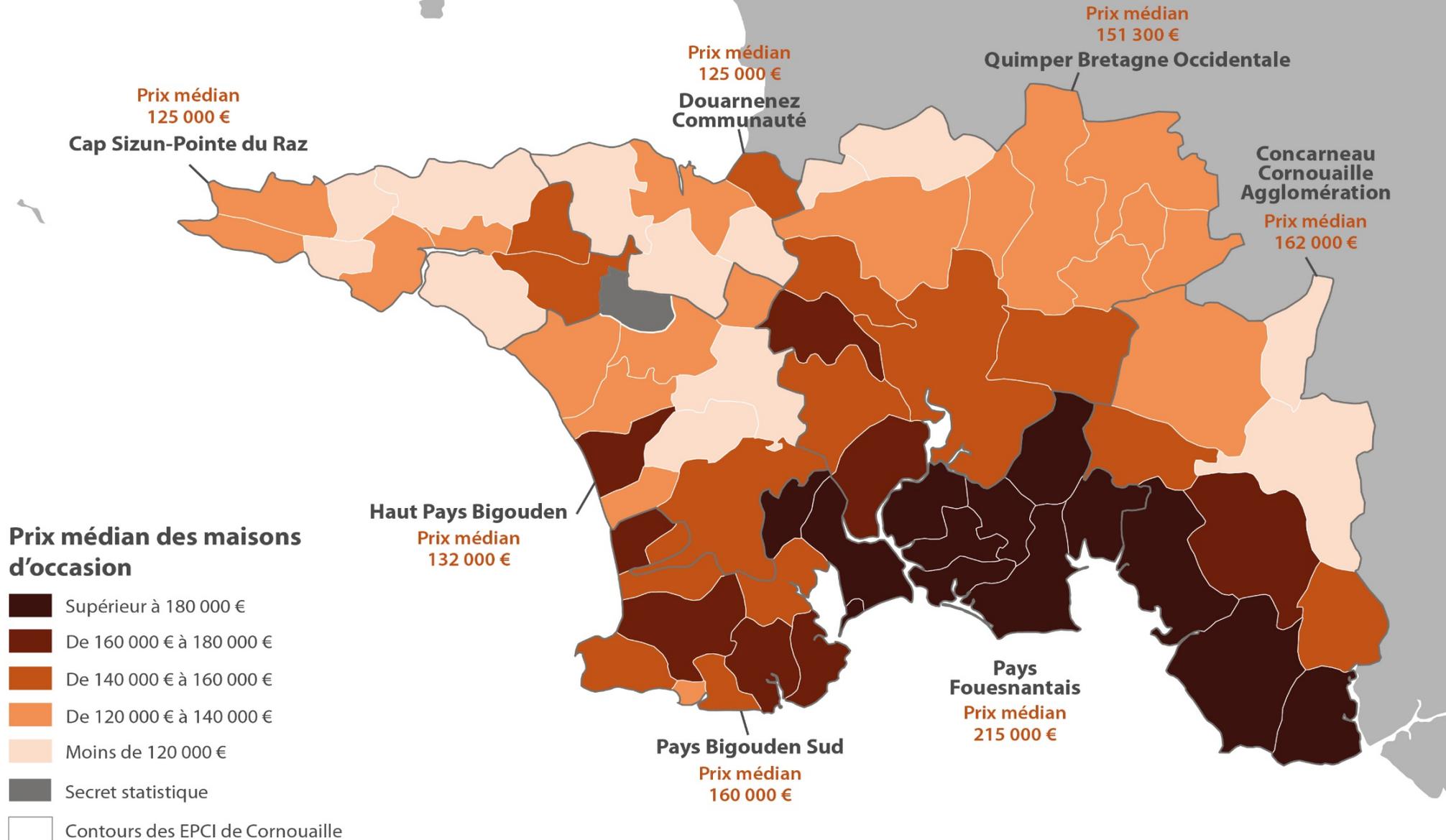
Évolution du prix médians des maisons (hors VEFA*) selon le nombre de pièces



- Une progression des valeurs qui se réalise sur l'ensemble des typologies de maisons

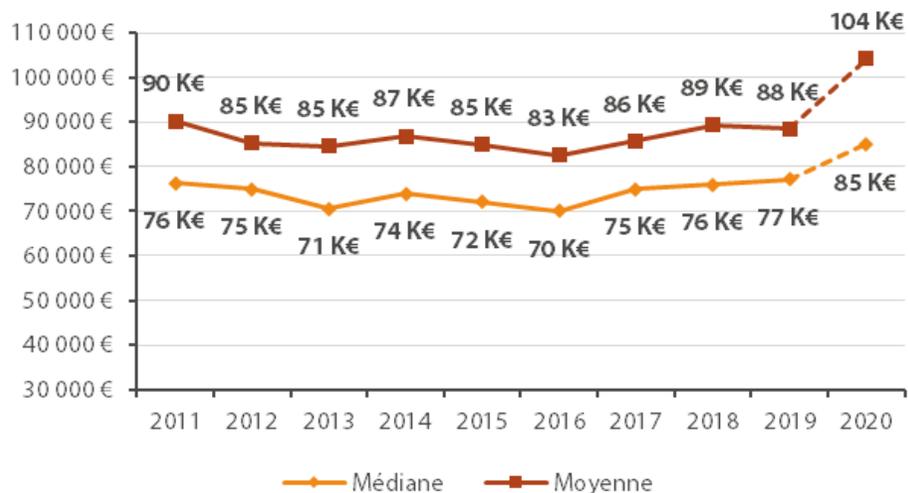
Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2018 – Base de données DVF / Traitement QCD

Prix médian des maisons vendues (hors VEFA) en 2018 - 2019

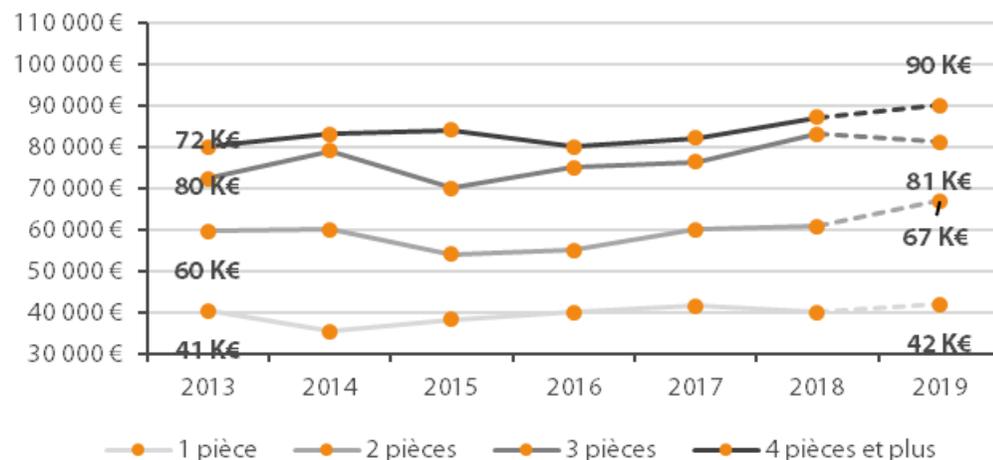


Appartements : 1 930 ventes en collectif (34% des ventes). Une très légère progression des prix (+1,5 %)

Évolution du prix des appartements (hors VEFA*)



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



Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2018 – Base de données DVF / Traitement QCD

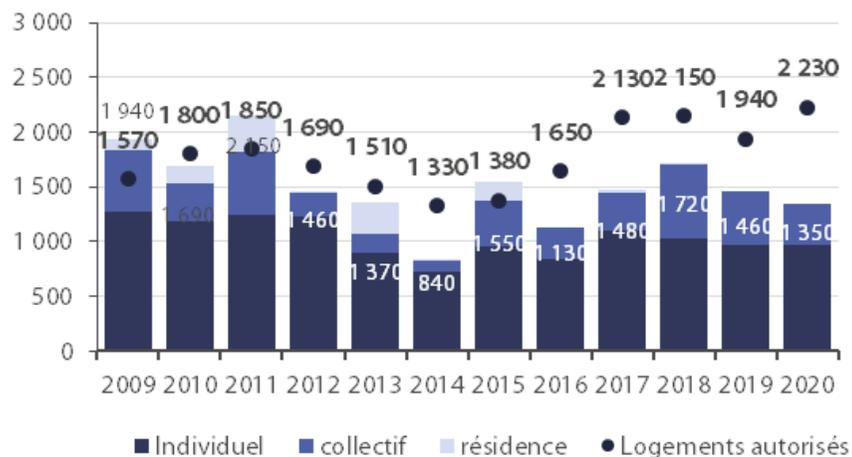


CONSTRUCTION NEUVE

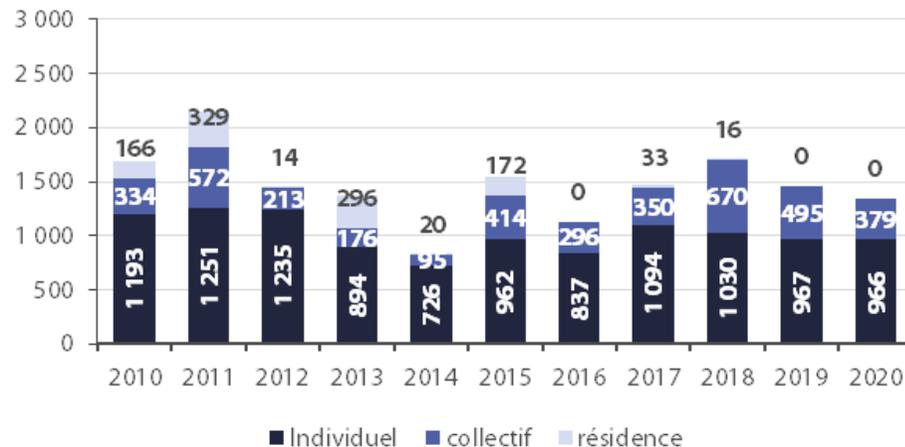


□ Une poursuite de la diminution des mises en chantiers de 8 % et une progression des autorisations de 15 % en 2020

Évolution des volumes de logements commencés et autorisés par type



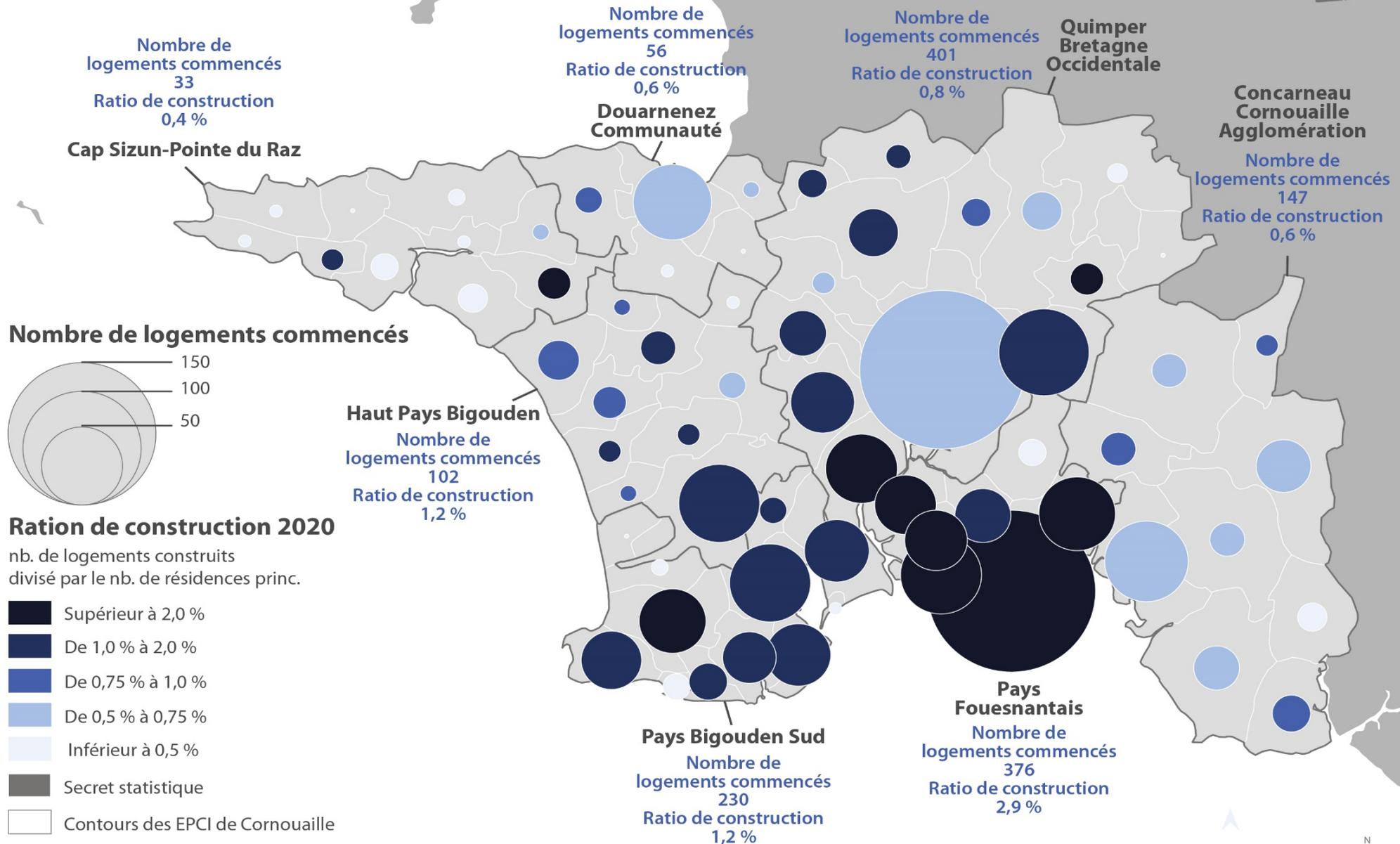
Évolution du volume des logements commencés par type de logements



Une diminution de la construction liée à une baisse de la production du collectif

*Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

Logements commencés et ratio de construction en 2020



Source : Insee, recensement 2017

Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)



□ Une dynamique de la construction très élevée dans la CCPF. Une baisse importante de la production à CCA

La construction neuve en Cornouaille 2019-2020

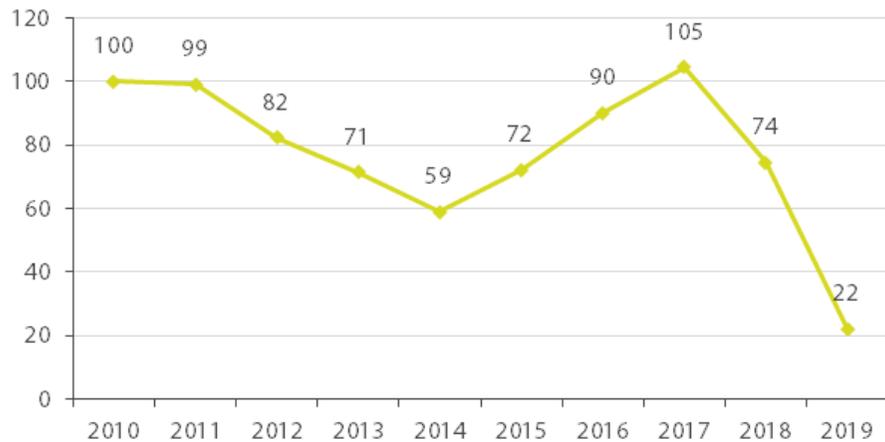
	Nombre de logements commencés 2019	Nombre de logements commencés 2020	dont logements individuels (en %)	dont logements collectifs	Taux d'évolution 2019 - 2020 du nombre de logements commencés
CC du Pays Fouesnantais	205	376	63%	37%	83%
CC du Pays Bigouden Sud	209	230	86%	14%	10%
CC du Haut Pays Bigouden	98	102	91%	9%	4%
Quimper Bretagne Occidentale	507	401	62%	38%	-21%
Concarneau Cornouaille Agglomération	308	147	84%	16%	-52%
Douarnenez Communauté	58	56	70%	30%	-3%
CC Cap Sizun-Pointe du Raz	77	33	88%	12%	-57%
Pays de Cornouaille	1462	1345	72%	28%	-8%
Pays de Brest	2169	2260	52%	26%	4%
Finistère	4520	4407	64%	25%	-3%

Sources : Sit@del2 (Date de prise en compte) - SoeS - Dreal Bretagne

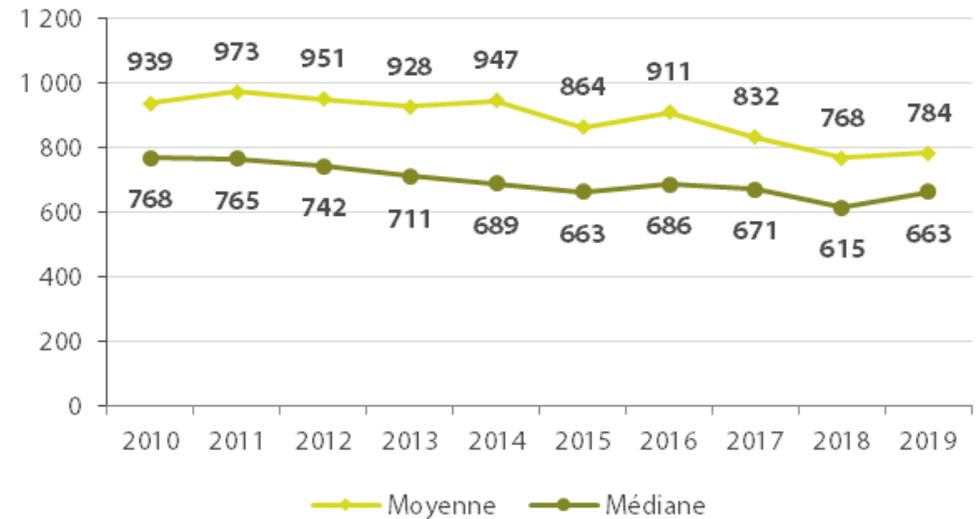
MARCHÉ DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

❑ Une chute des volumes de ventes de terrains à bâtir avec une légère progression de la surface médiane

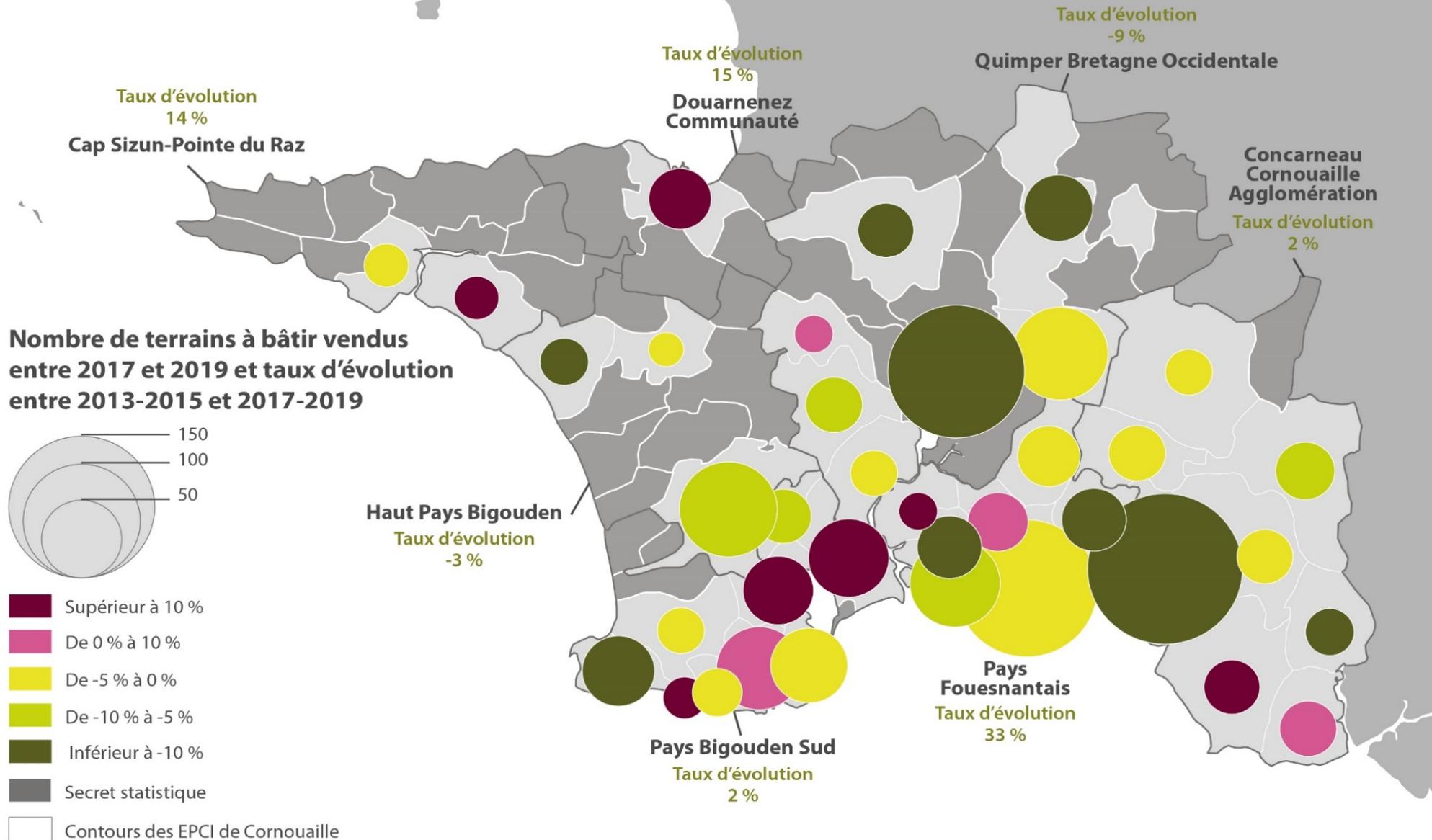
Évolution des ventes de terrains à bâtir vendus en Cornouaille (Base 100 en 2010)



Évolution des surfaces des terrains à bâtir



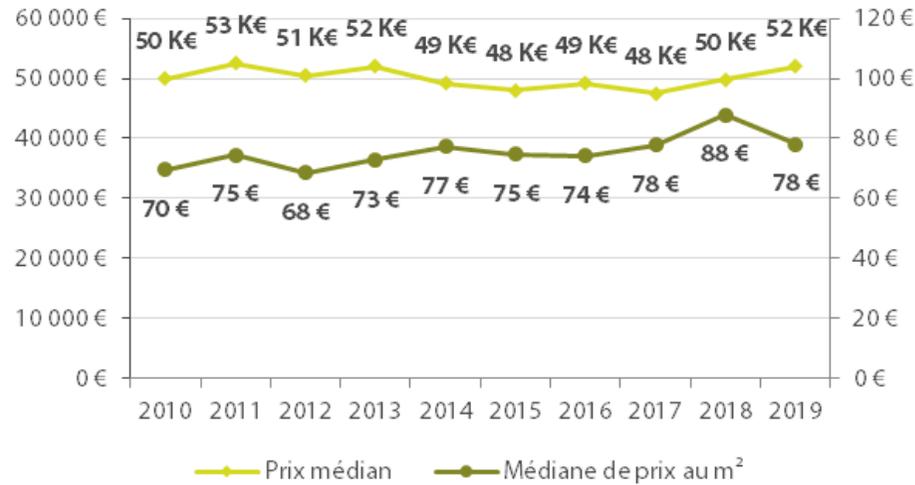
Terrains à bâtir vendus entre 2017 et 2019 et taux d'évolution en Cornouaille



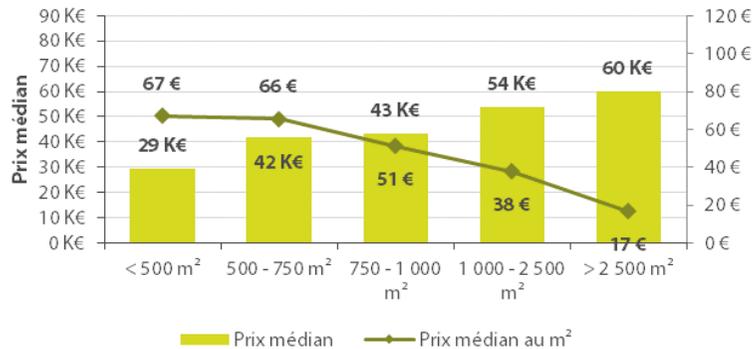
Source : DVF, direction générale des finances publiques
Fonds de care : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)

□ La valeur des prix au m² qui diminue. Un prix médian en progression

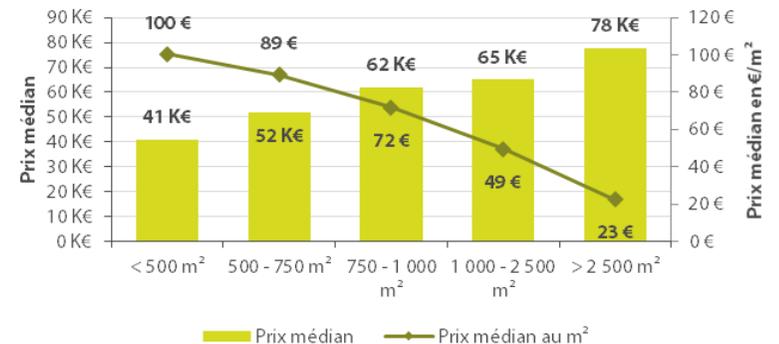
Évolution des prix des terrains à bâtir



Prix médian des terrains en Cornouaille entre 2007 et 2008 selon la taille des terrains



Prix médian des terrains en 2018-2019* selon la taille des terrains

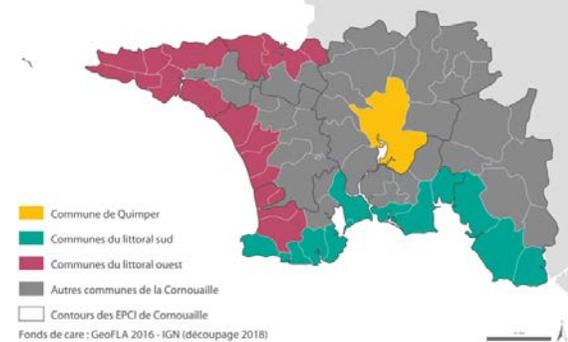


PROFIL DES ACQUÉREURS CORNOUAILLAIS

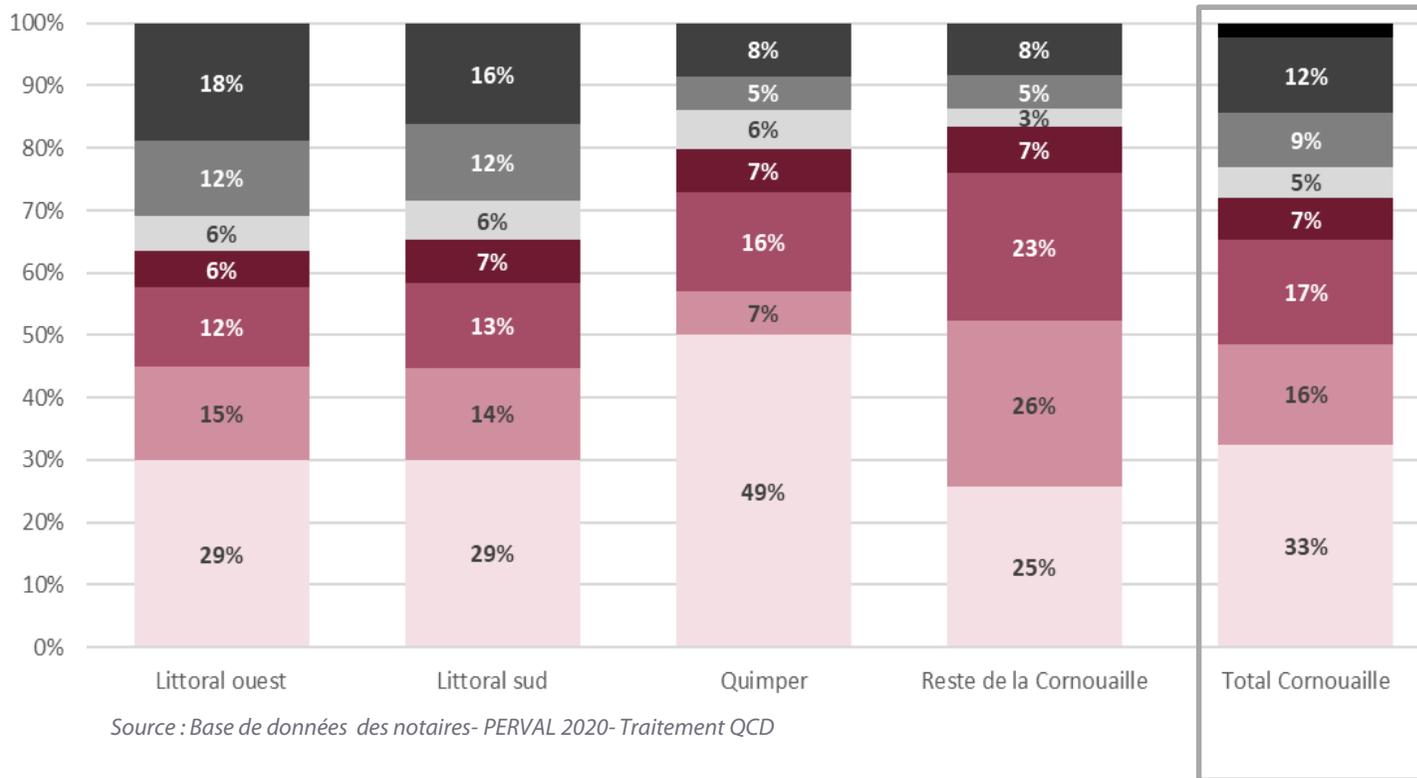
2/3 des acquéreurs résident en Cornouaille en 2020

Ventes par origine géographique

Classification des communes de Cornouaille pour l'analyse des nouveaux acquéreurs de biens (immobiliers et fonciers)



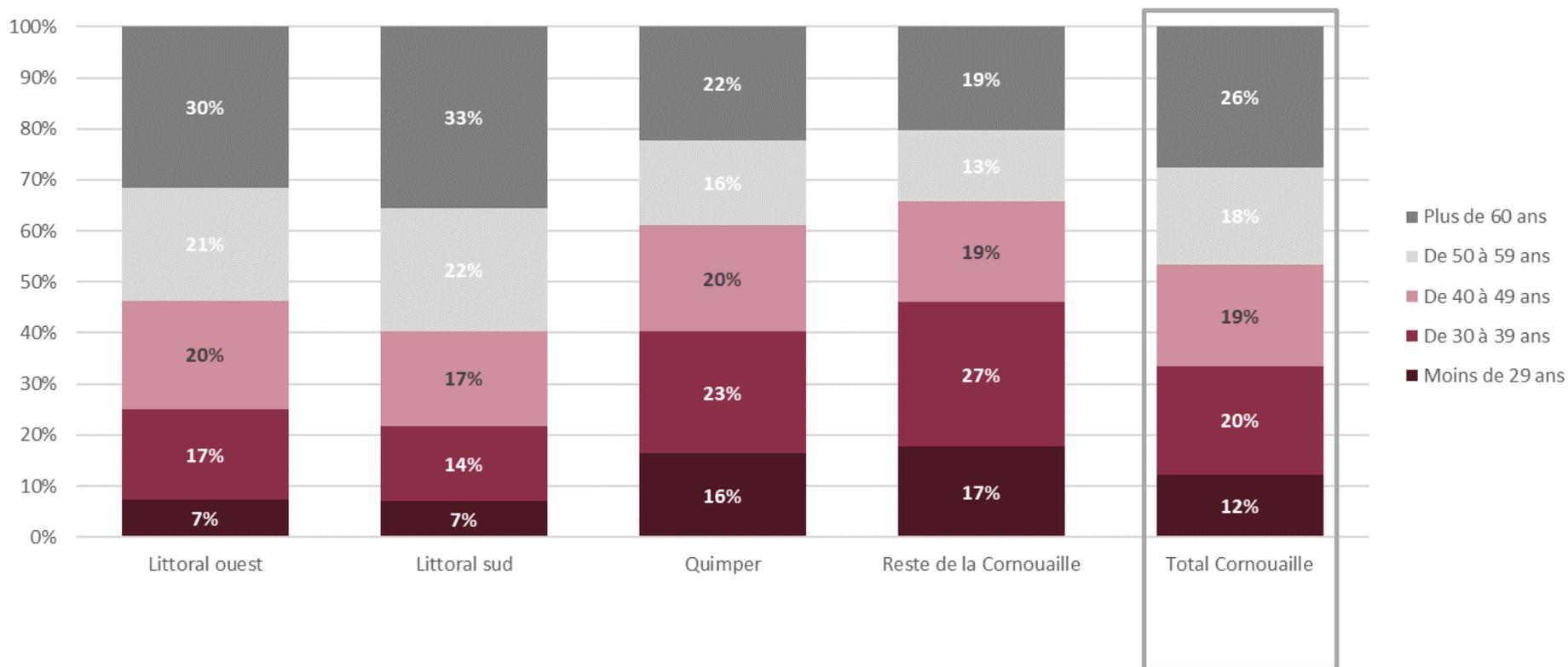
- Etranger / Non communiqué
- Reste de la France
- Ile-de-France
- Bretagne
- Finistère
- Cornouaille
- Même EPCI
- Même commune



Source : Base de données des notaires- PERVAL 2020- Traitement QCD

❑ 32% des acquéreurs ont moins de 40 ans contre 42 % en Finistère

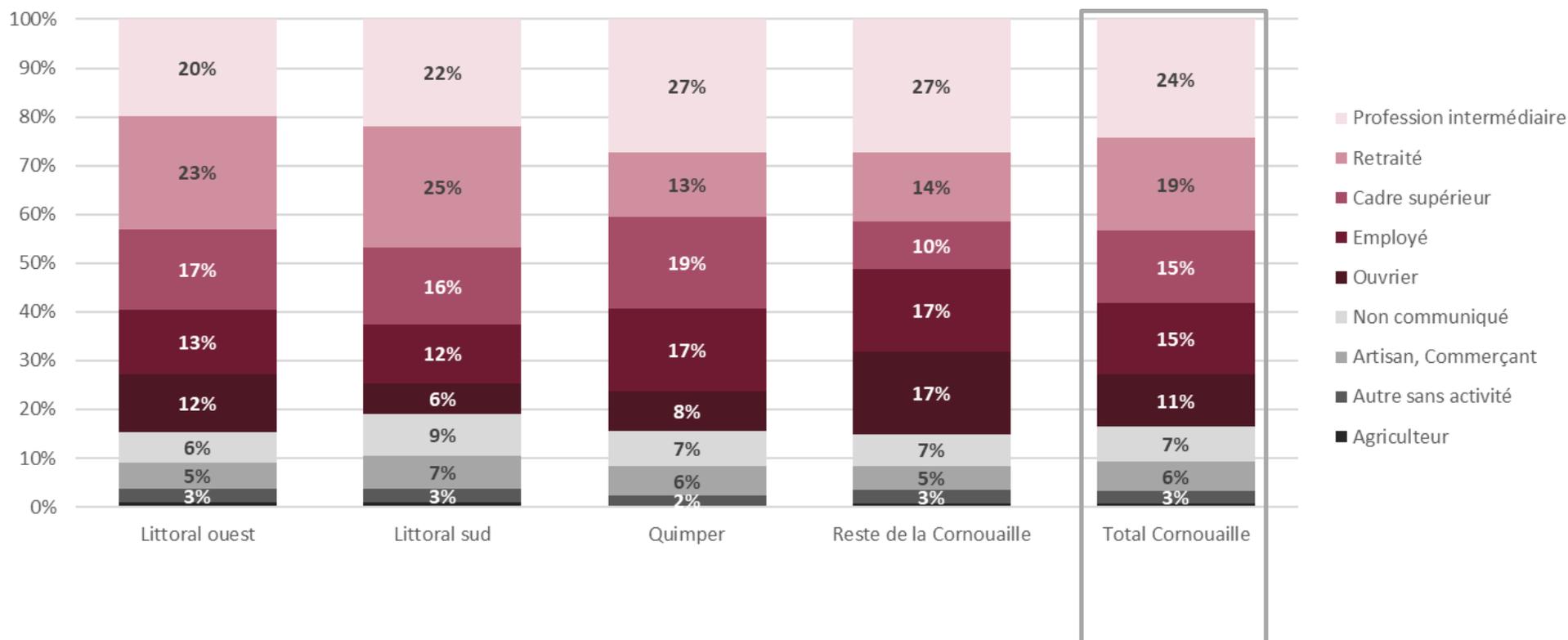
Ventes par classe d'âge



Source : Base de données des notaires- PERVAL 2020- Traitement QCD

□ Un quart des acquéreurs sont des professions intermédiaires, à l'image du Finistère

Ventes par catégorie de métiers



Source : Base de données des notaires- PERVAL 2020- Traitement QCD



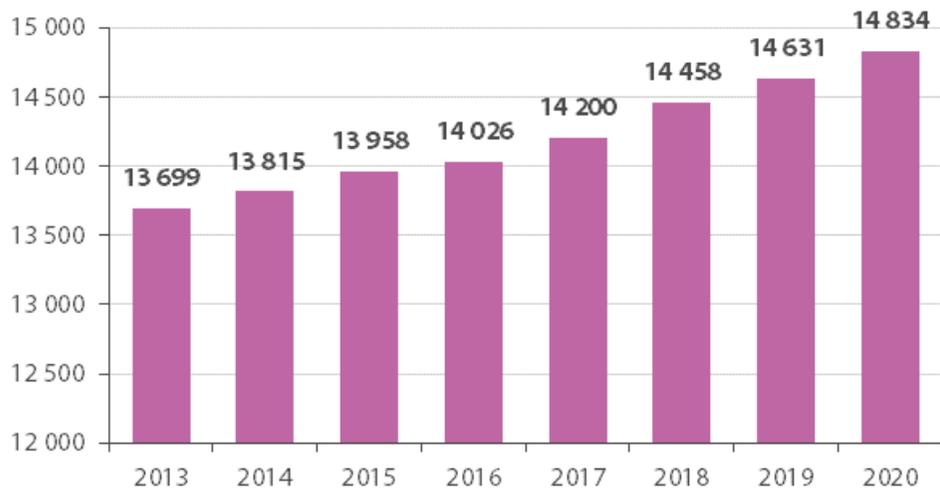
PARC

LOCATIF PUBLIC

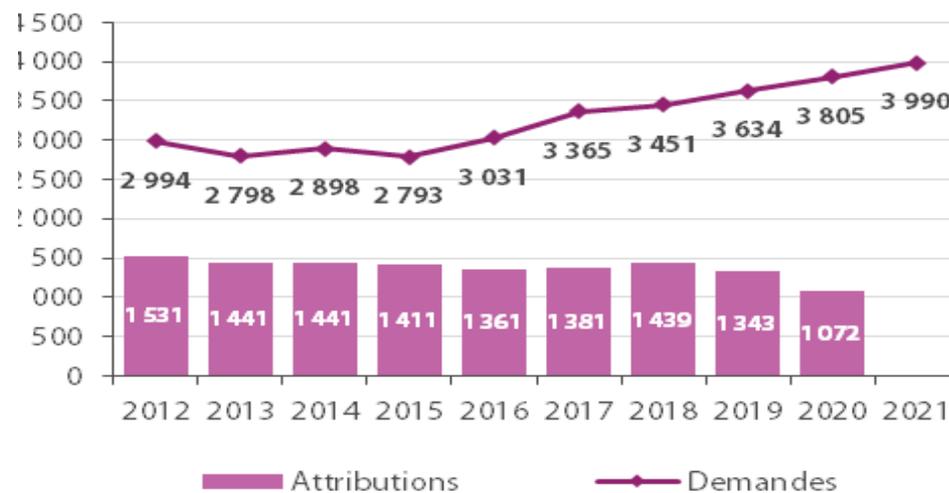


□ Une tension qui progresse sur le parc locatif public

Évolution du nombre de logements locatifs publics en Cornouaille

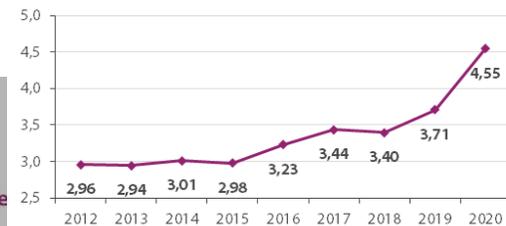


Évolution du volume de demandes et d'attributions en Cornouaille

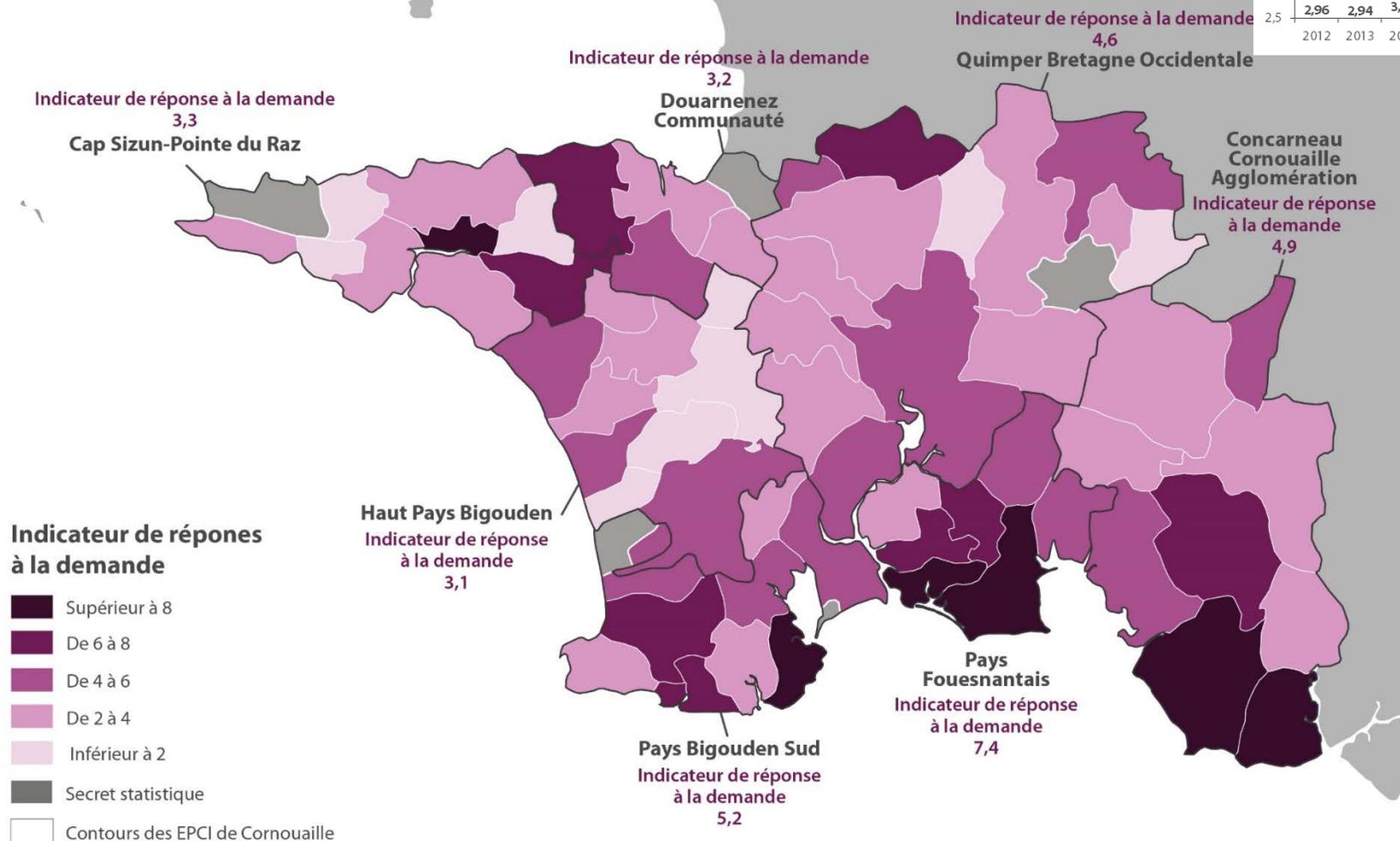


Une hausse de la tension locative

Évolution de l'indicateur de réponse à la demande en Cornouaille



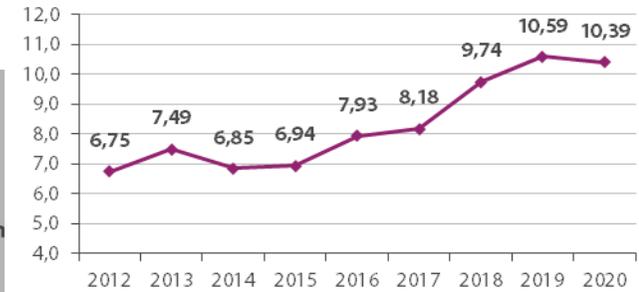
Réponse à la demande de logements locatifs publics en 2020



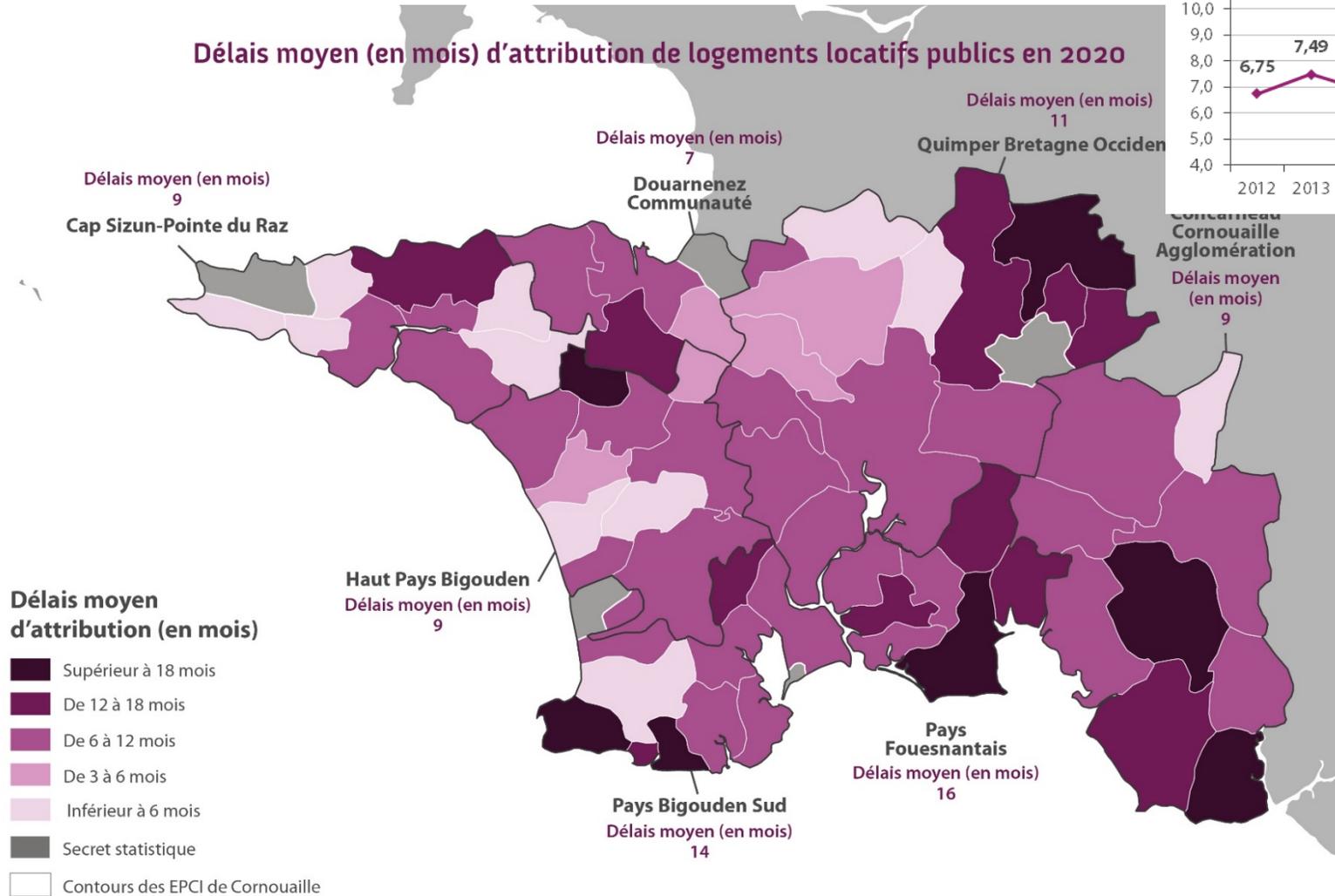
Source : Fichier commun de la demande locative sociale (demandes et attributions externes) - CREHA ouest

Un délai d'attribution de 10,4 mois

Évolution du délai d'attribution moyen en Cornouaille



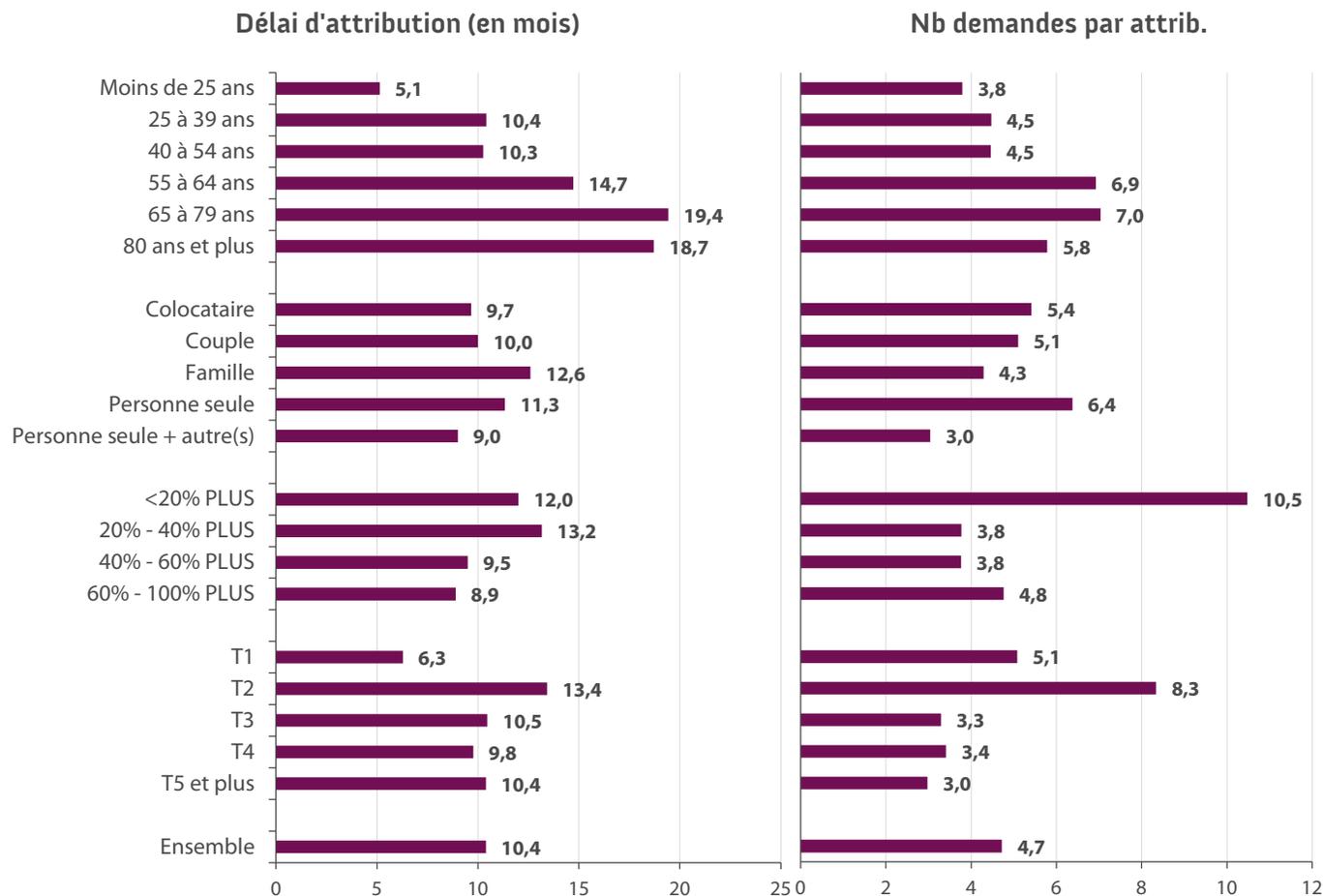
Délais moyen (en mois) d'attribution de logements locatifs publics en 2020



Source : Fichier commun de la demande locative sociale (demandes et attributions externes) - CREHA ouest
Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)



Un délai d'attribution à la hausse

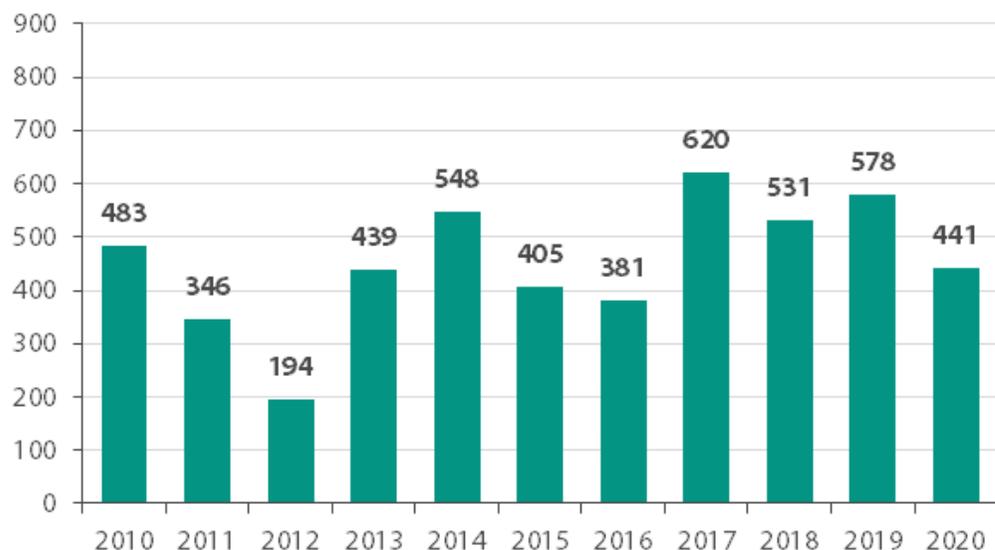


AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

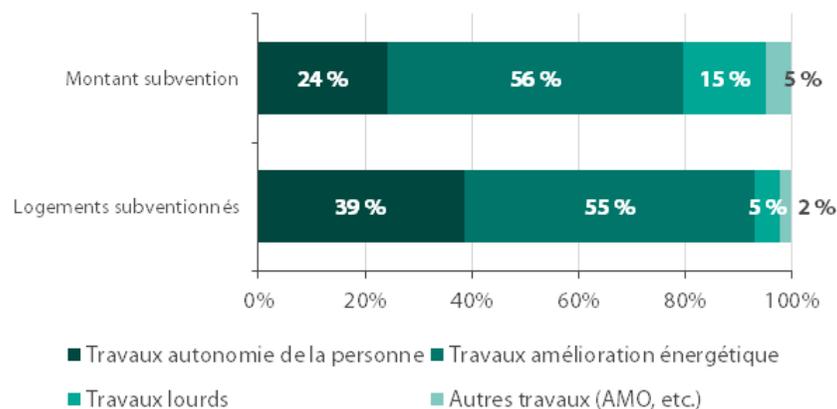
Une réduction des logements subventionnés liée à la situation du COVID en 2020

- Une baisse de 23 % des logements aidés
 - une progression de la part des travaux liée à l'autonomie 28% en 2018 à 39%
 - une baisse des travaux liée à l'amélioration énergétique (63% à 55 %)

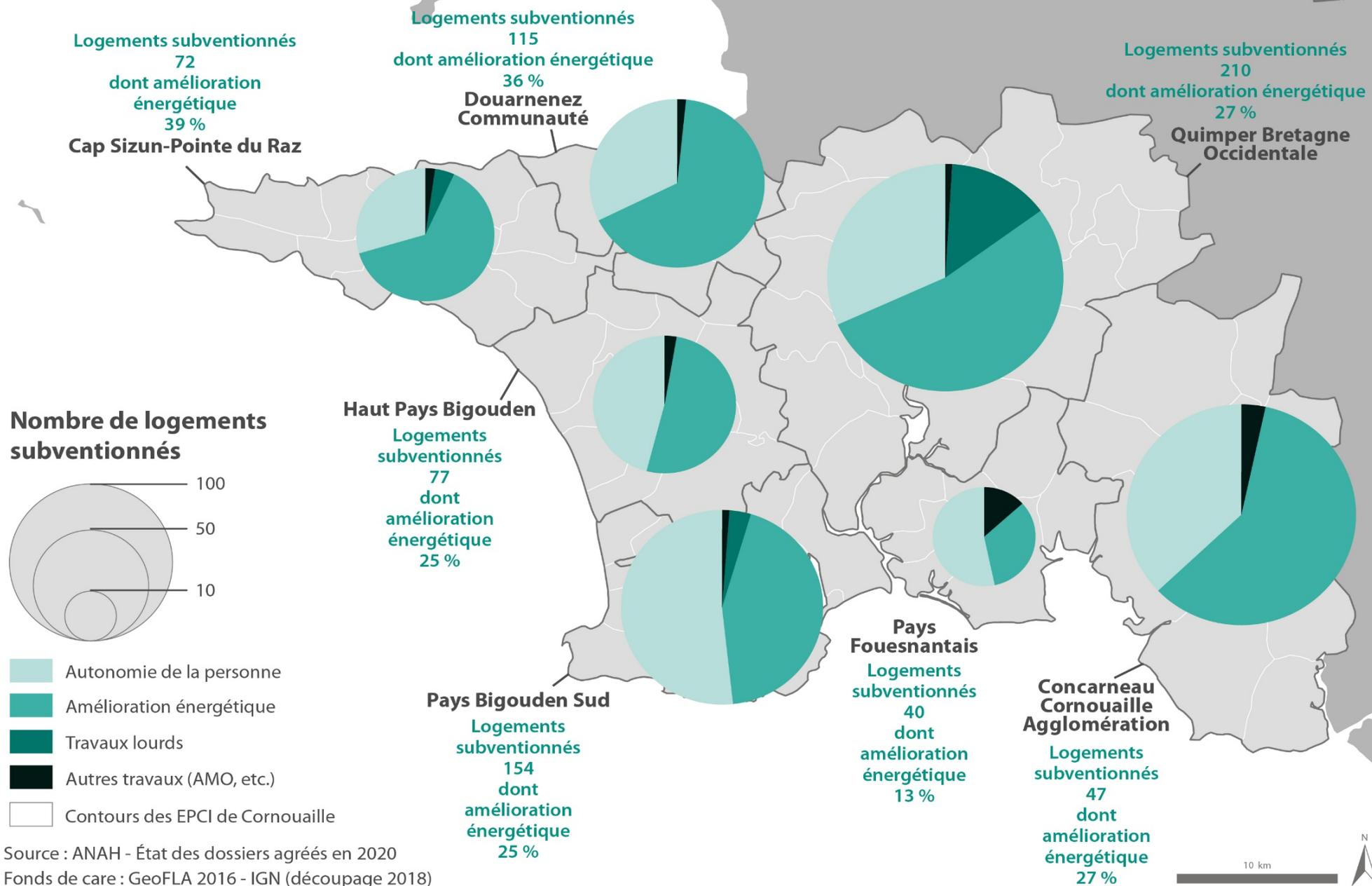
Nombre de logements subventionnés



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2020

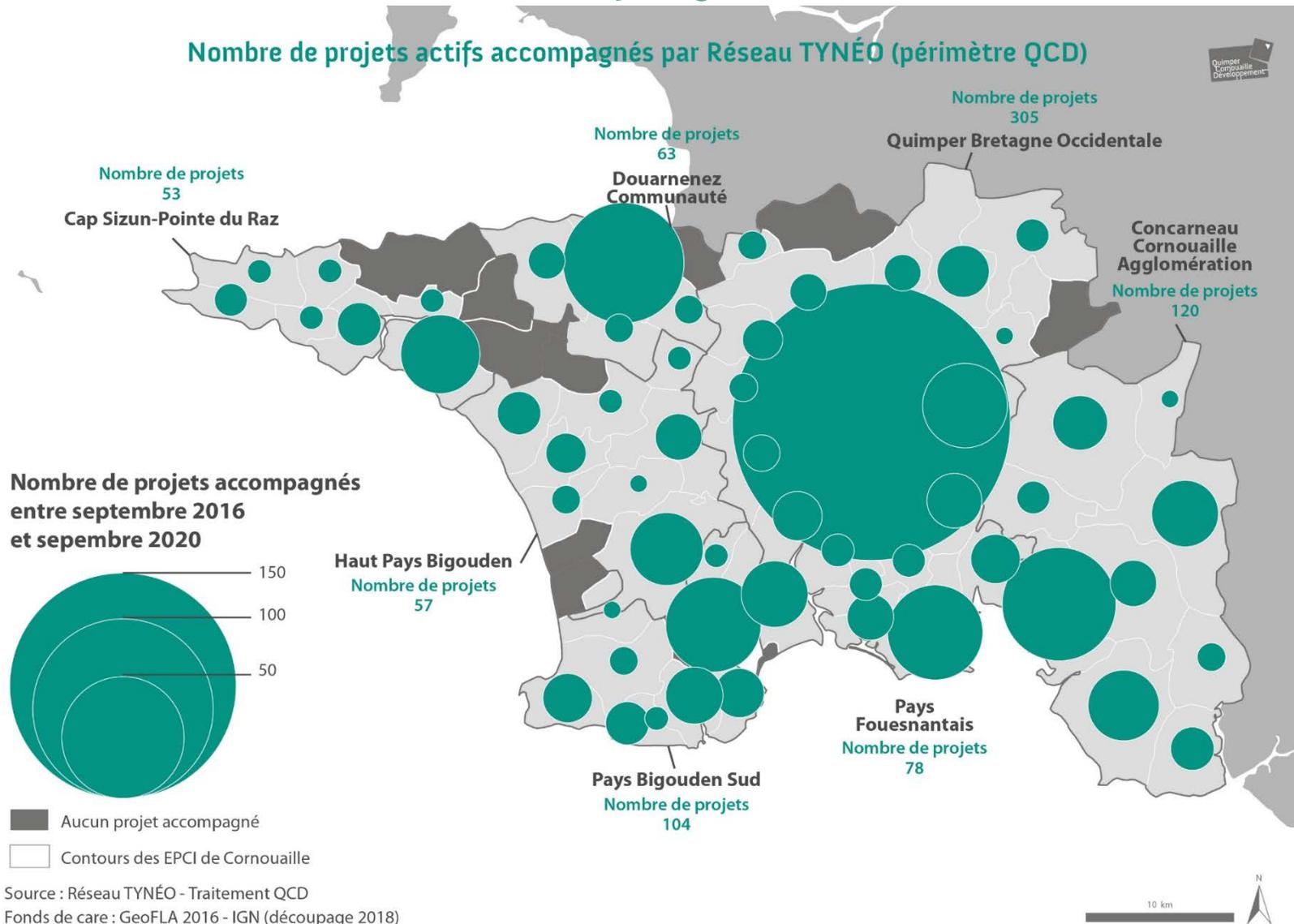


Logements subventionnés par l'ANAH en 2020 selon le type de travaux



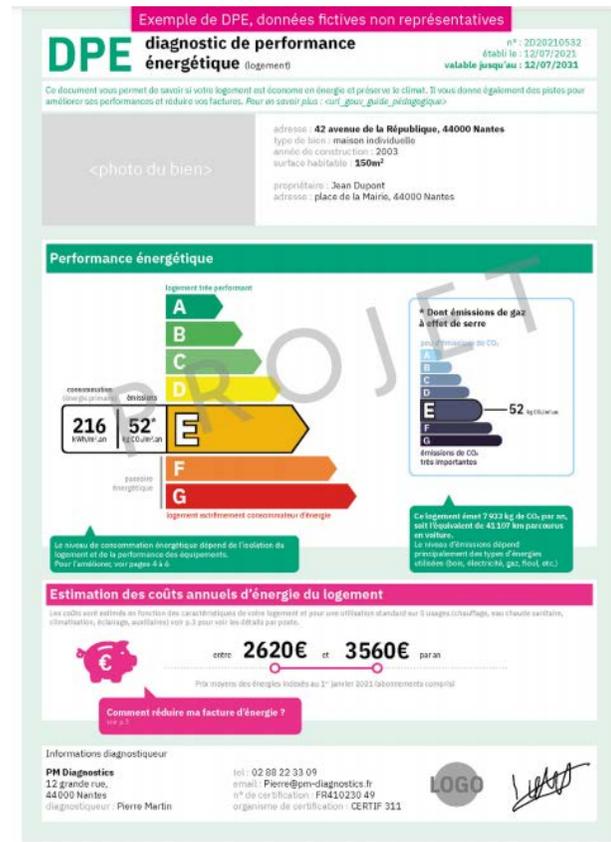
Source : ANAH - État des dossiers agréés en 2020
Fonds de care : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)

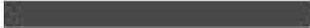
❑ Réseau TYNÉO : 832 projets suivis en Cornouaille



□ Nouveauté 2021: Une refonte du Diagnostic de performance énergétique depuis le 01/07/21

- Un document **central** lors de la **mise en vente** ou de la **location** d'un bien.
- Auparavant informatif, il **devient opposable** avec la même portée juridique que les autres diagnostics.
- Une **méthode de calcul unifiée** pour l'ensemble des logements avec la **prise en compte essentiellement des caractéristiques physiques du logement** (bâti, isolation, type de chauffage).
- Permet également de disposer d'un **montant moyen des factures énergétiques** du logement





LES PERSPECTIVES 2022

□ Présentation du Mode d'Occupation des Sols

Le MOS est un **inventaire numérique de l'occupation des sols**.

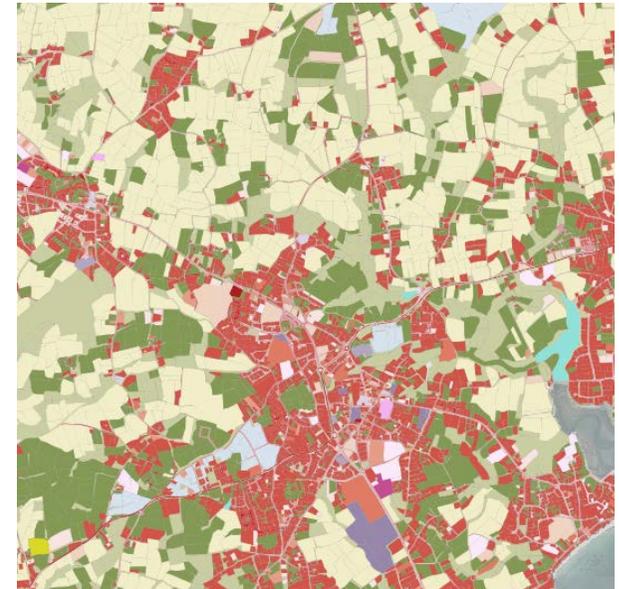
Il permet **l'observation, le suivi et l'analyse de cette occupation**.

Il s'appuie sur **le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes**.

Cette compilation aboutit à une **nomenclature qui:**

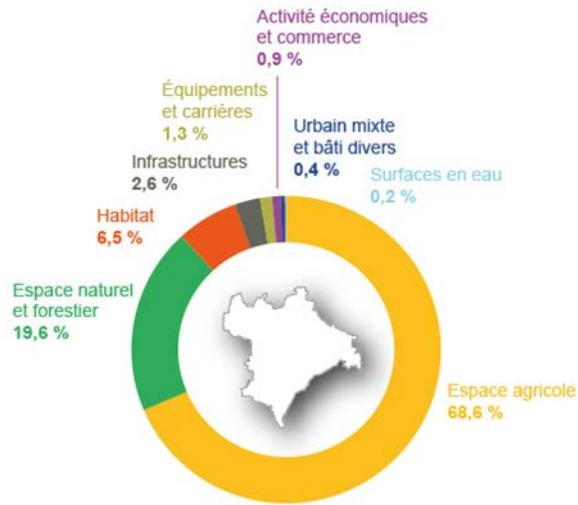
- **précise et détaille l'occupation du sol en 44 classes**

- **mesure et situe les surfaces affectées à l'habitat, l'économie, les infrastructures, la nature...**



HABITAT	PARCS ET JARDINS
1112 - Habitat individuel	1412 - Parcs et jardins
1113 - Habitat collectif	1421 - Sports et loisirs
1114 - Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)	DEFENSE
1222 - Voie desserte habitat	1110 - Défense (naturel)
1224 - Voie desserte mixte	1111 - Défense (anthropisé)
1331 - Terrains vacants-habitat	NATURE
1413 - Jardins maison (unité foncière)	3251 - Espaces "naturels"
ECONOMIE	3261 - Espace boisé
1211 - Activité tertiaire	3311 - Plages, dunes et sable
1212 - Activités autres que tertiaires	3321 - Rochers et falaises
1217 - Surfaces commerciales	5121 - Plans d'eau
1223 - Voie desserte activité	5131 - Rade nature
1332 - Terrains vacants-activités	AGRICOLE
1414 - Terrain activité non bâti (unité foncière)	2121 - Semis
EQUIPEMENT	2511 - Terre agricole
1213 - Equipements d'enseignement	1334 - Terrains vacants agricoles
1214 - Equipement de santé	1131 - Bâtiment agricole
1215 - Autres équipements locaux, administrations	AUTRE
1216 - Equipements pour eau, assainissement, énergie	1115 - Bâti divers
1411 - Cimetières	1122 - Bâtiment remarquable
1422 - Equipements sportifs (construits)	1311 - Caméris
TRANSPORT	1431 - Caravanage
1221 - Infrastructures de transport	1333 - Terrain vacants divers
1225 - Chemin-sentier	1210 - Activités indéterminée
1226 - Autres infrastructures	

Présentation du Mode d'Occupation des Sols

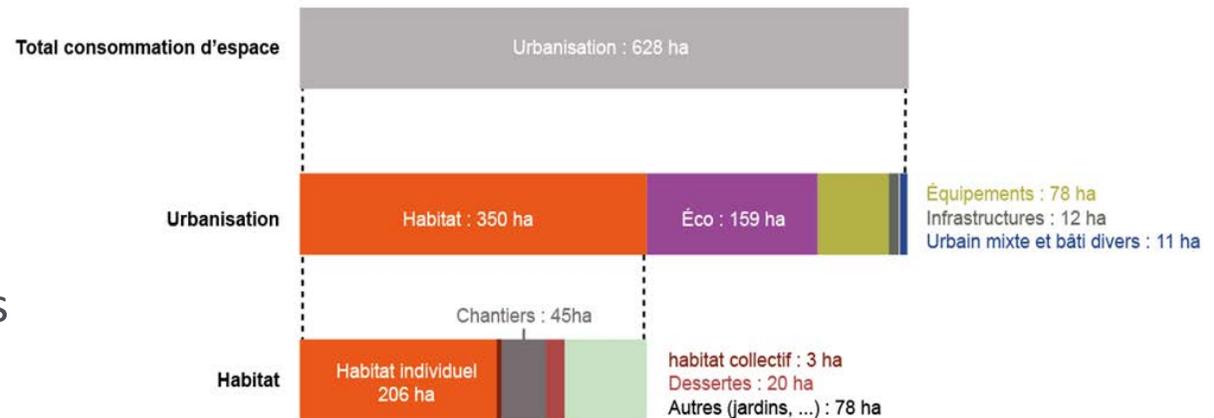


L'occupation du sol en 2018

	Superficie (en ha)	% d'occupation du sol
Espace agricole	107 165	68,6%
Espace naturel et forestier	30 656	19,6%
Habitat	10 108	6,5%
Infrastructures	4 064	2,6%
Équipements et carrières	1 995	1,3%
Activités et commerces	1 401	0,9%
Urbain mixte et bâti divers	681	0,4%
Surfaces en eau	172	0,1%
Total	156 242	100%

Espace urbanisé
11,6 % -
18 249 ha

Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2008 et 2018



Déployé progressivement sur l'ensemble de la Bretagne, le MOS permet de répondre à l'obligation faite aux collectivités :

- de mesurer et d'analyser la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme
- d'évaluer périodiquement la mise en œuvre de ces documents.

Merci pour votre attention !