

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

HAUT PAYS
BIGOUDEN

Édition 2016

ÉDITO



En 2016, Quimper Cornouaille Développement édite une nouvelle collection d'observatoires thématiques sur la socio-démographie, l'habitat, l'économie et l'air-énergie-climat, déclinée par intercommunalité.

Cette version de l'observatoire de l'habitat constitue un support d'échanges avec les professionnels du logement (notaires, promoteurs, aménageurs, agents immobilier, représentants des banques...) afin d'approfondir et de personnaliser l'analyse des marchés locaux.

Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.

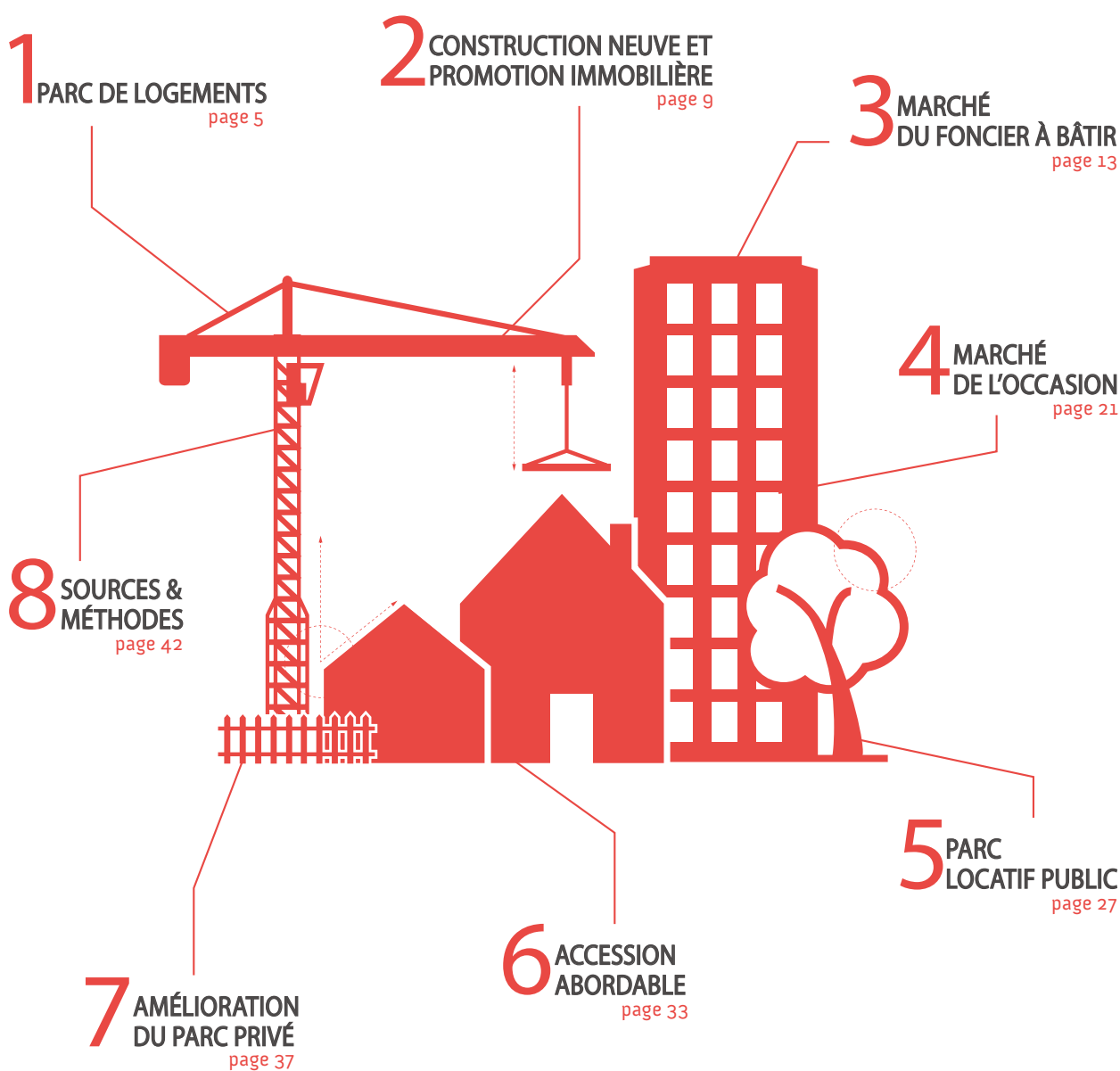
*Guillaume Menguy,
Élu référent aménagement du territoire*

SYNTHÈSE

La version de l'observatoire de l'habitat du Haut Pays Bigouden analyse les évolutions des différents marchés de l'habitat sur le territoire. Le premier thème concerne la construction neuve, qui a retrouvé un nouvel élan en 2014. L'analyse des terrains faisant l'objet d'un permis de construire met en évidence une diminution des ventes et des surfaces qui demeurent inchangées.

L'observatoire traite également le marché « numéro 1 », celui de l'occasion. C'est un marché où les volumes sont en progression mais dont les prix fléchissent légèrement. L'examen du parc locatif public présente une stabilité de la demande et de la tension locative. L'accession abordable se caractérise par une forte variation de production du nombre de Prêt Social Location-Accession (PSLA) et une relance potentielle des Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien. Enfin, l'amélioration du parc ancien constitue un des objectifs du territoire, compte tenu de la nouvelle OPAH engagée en 2016 avec le Pays Bigouden Sud.

SOMMAIRE



PARC DE LOGEMENTS



Le recensement réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) permet d'obtenir des caractéristiques structurelles sur le parc. Les tableaux et graphiques fournissent l'évolution du nombre d'habitations et décrivent le parc selon différents critères (maison ou appartement, nombre de pièces, propriétaire occupant ou locataire...).

PARC DE LOGEMENTS

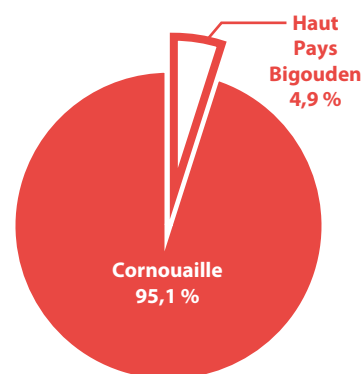
Un parc constitué de 10 654 logements

Le volume de logements du Haut Pays Bigouden constitue **près de 5 % du parc cornouillais**, proportionnel à la population. Depuis 2008, **la progression annuelle (+1,7 %) est inférieure à la période 1999-2008 (+1,8 %)**.

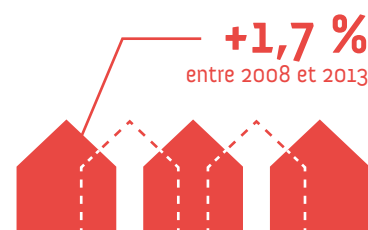
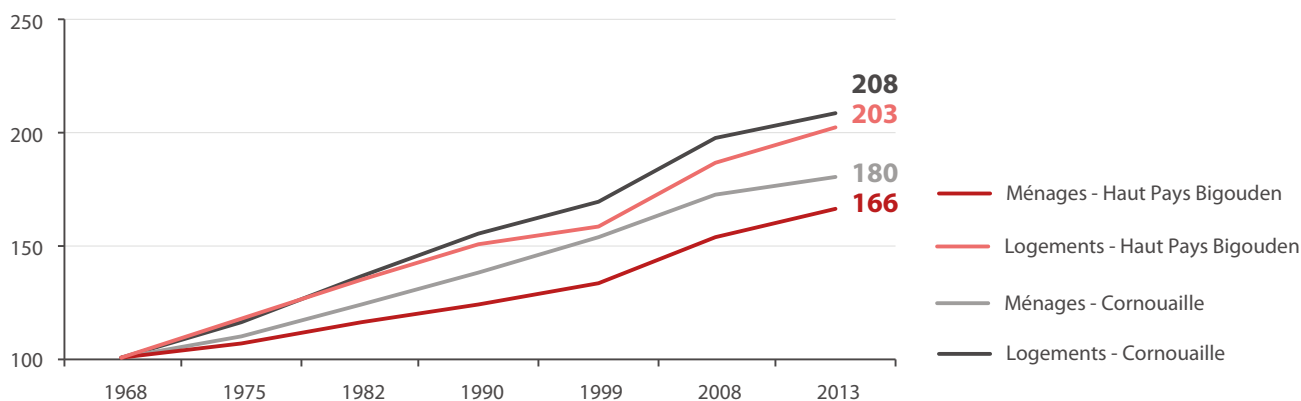
Dans le même temps, la dynamique démographique s'est maintenue tandis que la croissance du nombre de ménages a ralenti.

La maison individuelle constitue le type d'habitat majoritaire du territoire. Elle représente **95 % de l'offre de logements**. Les appartements sont, quant à eux, essentiellement concentrés à Plonéour-Lanvern.

Part des logements du Haut Pays Bigouden dans le parc cornouillais



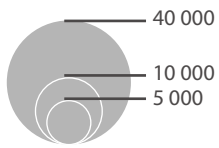
Évolution des logements et des ménages (Base 100 en 1968)



Évolution
annuelle
du parc de logements

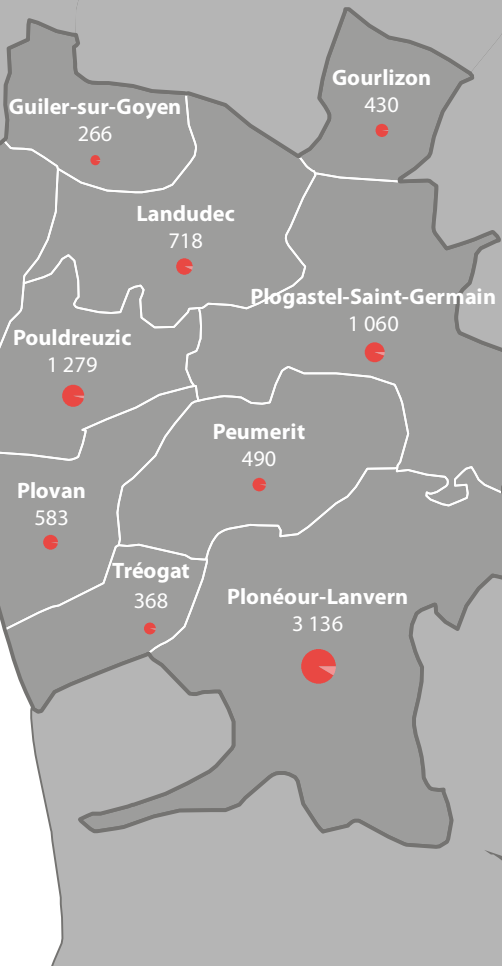
Le parc de logements en 2013 selon leur type en Haut Pays Bigouden

Nombre de logements



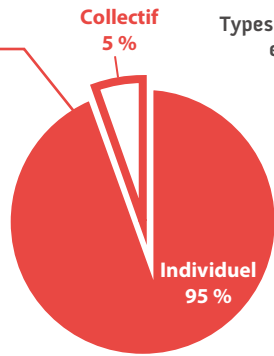
- Maison
- Appartement
- Contour des EPCI

Fonds de carte : GeoFLA 2015
Sources : INSEE - Recensement exploitation principale

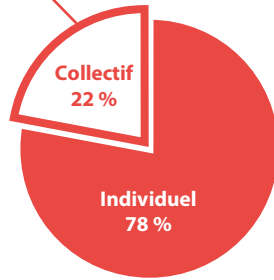


3 Km

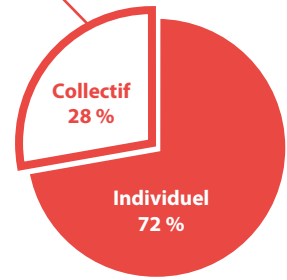
Types de logements en Haut Pays Bigouden



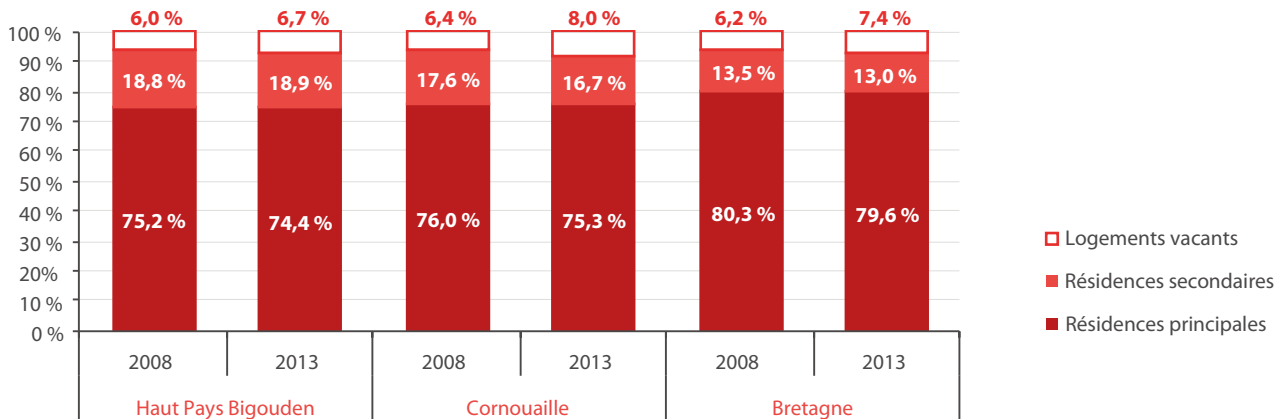
Types de logements en Cornouaille



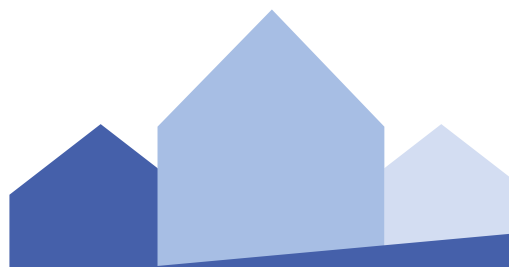
Types de logements en Bretagne



Les logements en Haut Pays Bigouden, en Cornouaille et en Bretagne



CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE



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

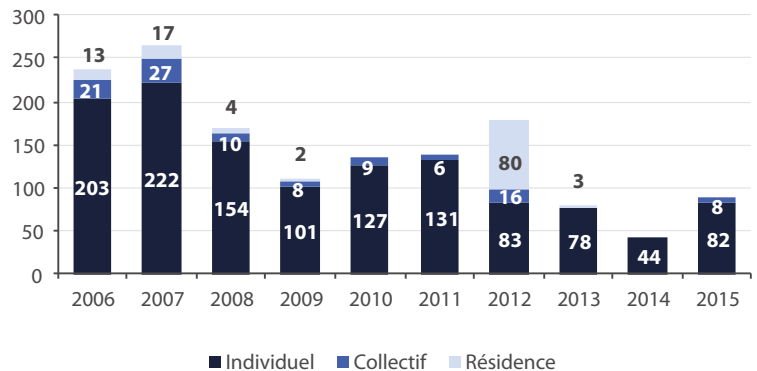
La promotion immobilière est appréhendée *via* l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ENCL), réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Un mouvement de « reprise » des autorisations

En 2015, **90 autorisations** ont été délivrées. L'année 2015 marque donc une **tendance à la reprise que le territoire n'avait pas connue depuis 2011**, exception faite en 2012 avec une opération de résidence de tourisme à Plozévet. Cette reprise devra donc être confirmée par les volumes des années à venir. On constate également cette tendance en Cornouaille.

Évolution des autorisations non annulées selon le type de logements en Haut Pays Bigouden



Ratio de construction neuve

0,8 % en 2015 | 0,8 % en 2015

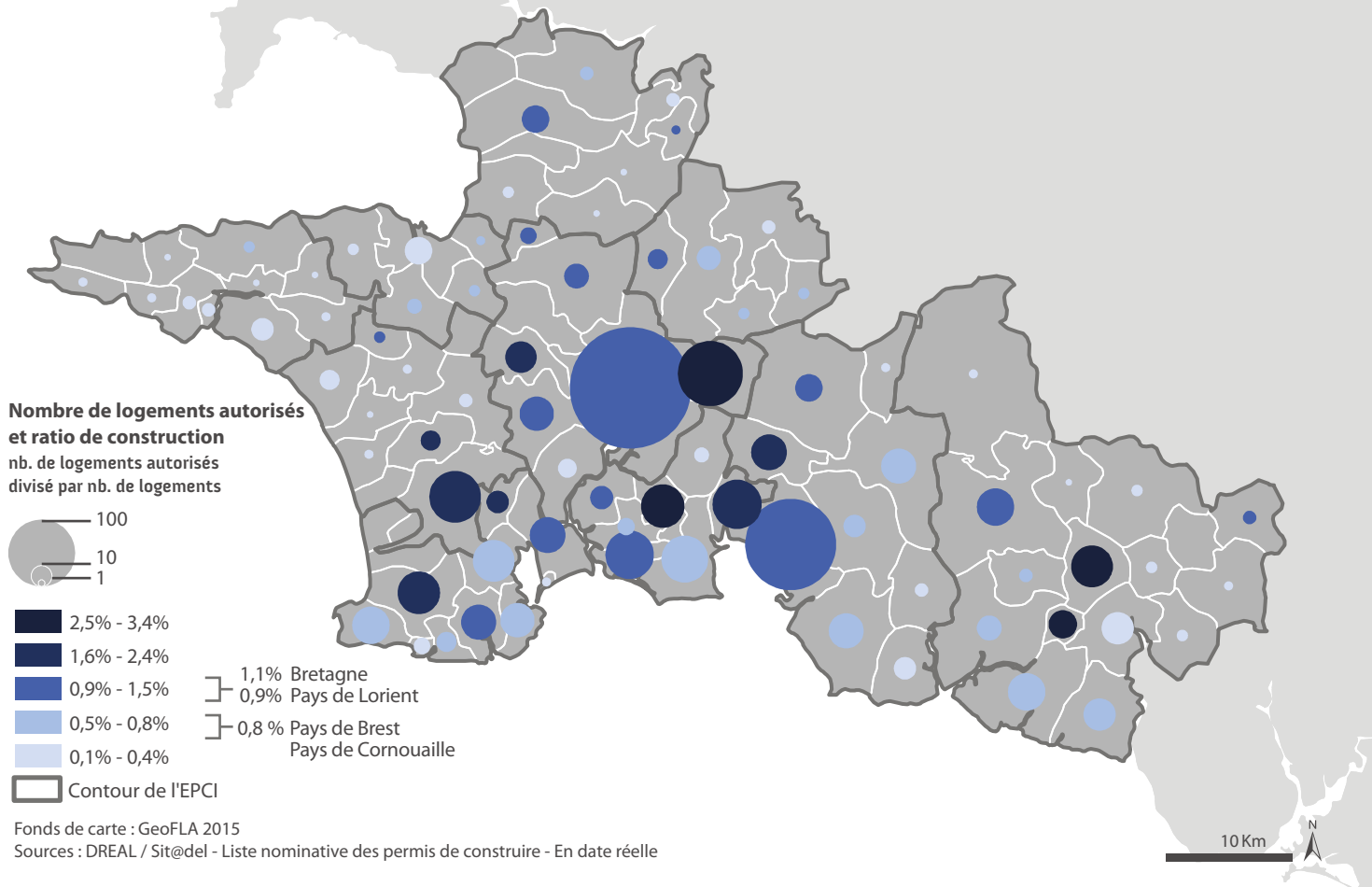
en Haut Pays Bigouden | en Pays de Cornouaille

2/3 des autorisations portées par Plonéour-Lanvern

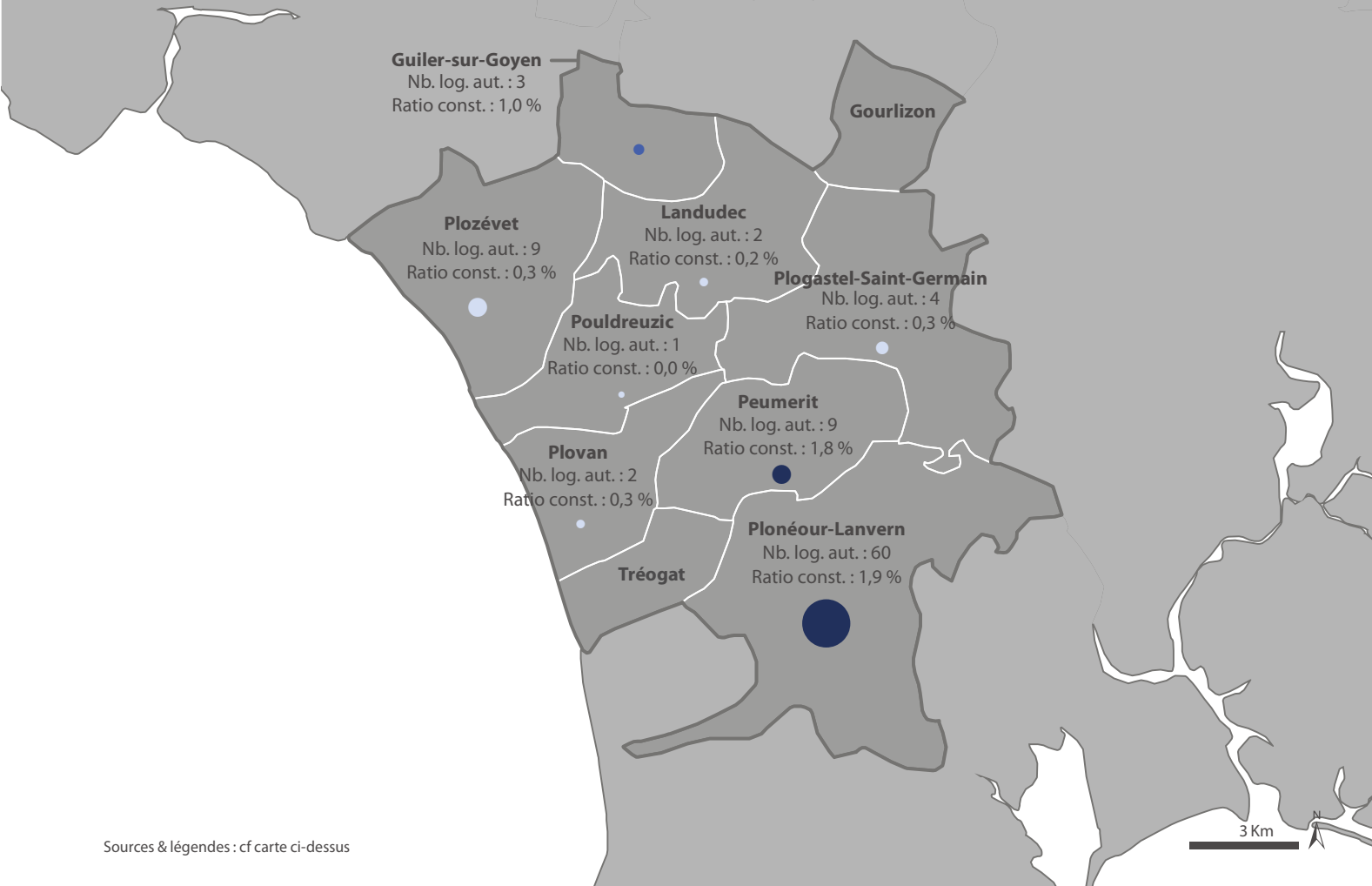
En 2015, **la commune de Plonéour-Lanvern a porté la majorité des autorisations** (60). Plozévet et Peumerit suivent avec chacune 10 autorisations. Les autres communes ont toutes eu moins de 5 voire aucune autorisation telles Gourlizon et Tréogat. **Rapporté au parc de logements, les communes de Plonéour-Lanvern et de Peumerit sont les plus dynamiques**, avec un ratio de construction* de 1,8 %.

* Nombre de constructions neuves sur le parc de logements.

Autorisations non annulées et ratio de construction 2015



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR



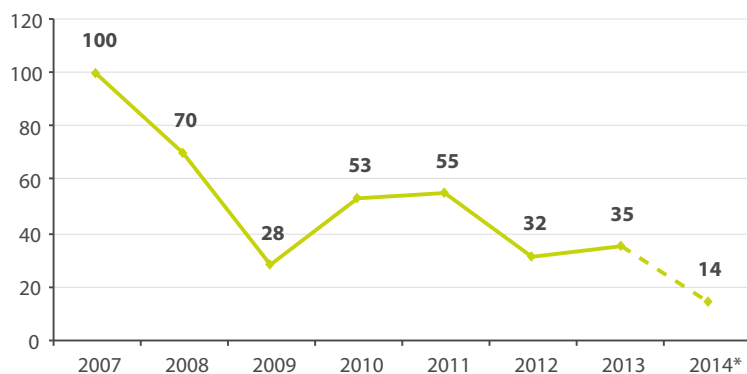
Le marché du foncier à bâtir est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier des autorisations de permis de construire avec créations de logements et les zonages réglementaires des documents d'urbanisme.

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR

Une diminution des ventes

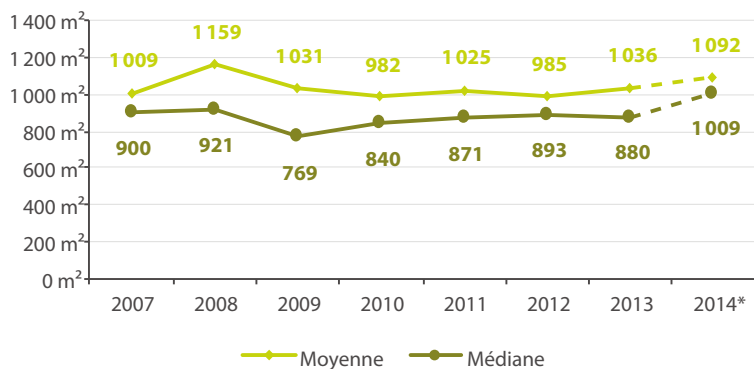
Les ventes de terrains à bâtir ont diminué de 33 % depuis 2010, passant d'une soixantaine à une quarantaine en 2014. Cette évolution suit les mêmes proportions que celles constatées en Cornouaille (- 30%).

Évolution des ventes de terrains à bâtir (Base 100 en 2007) en Haut Pays Bigouden



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir en Haut Pays Bigouden

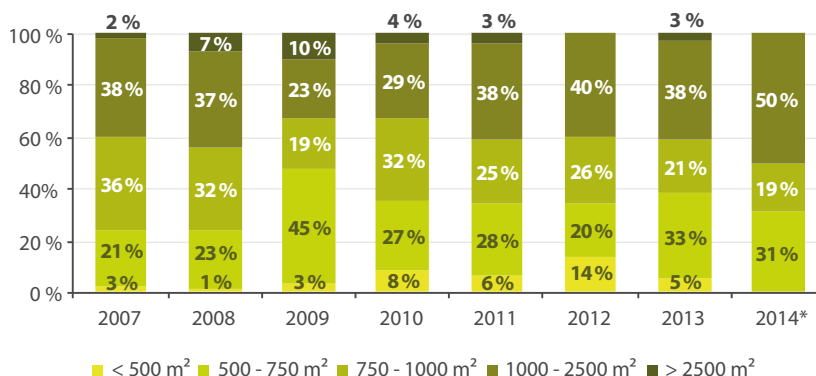


* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Des surfaces des terrains stables depuis 2010

Depuis 2010, la taille des terrains à bâtir a peu évolué. Néanmoins, l'analyse par répartition des surfaces de ventes met en évidence la **progression des terrains de 500 à 750 m² et ceux de 1 000 à 2500 m²** tandis que la part de ceux de taille « moyenne » (750 m² - 1 000 m²) diminue.

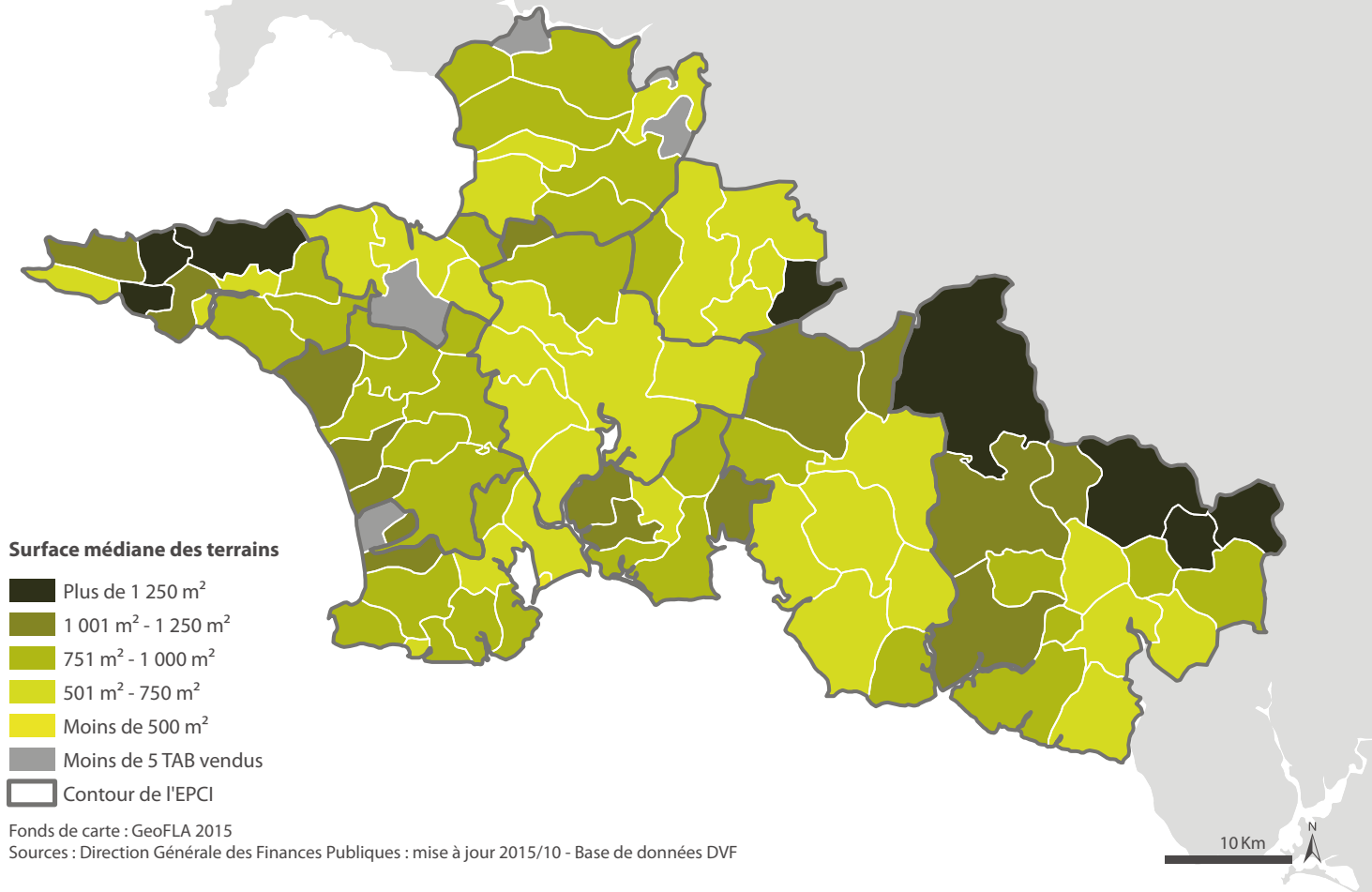
Évolution de la répartition des ventes par surface en Haut Pays Bigouden



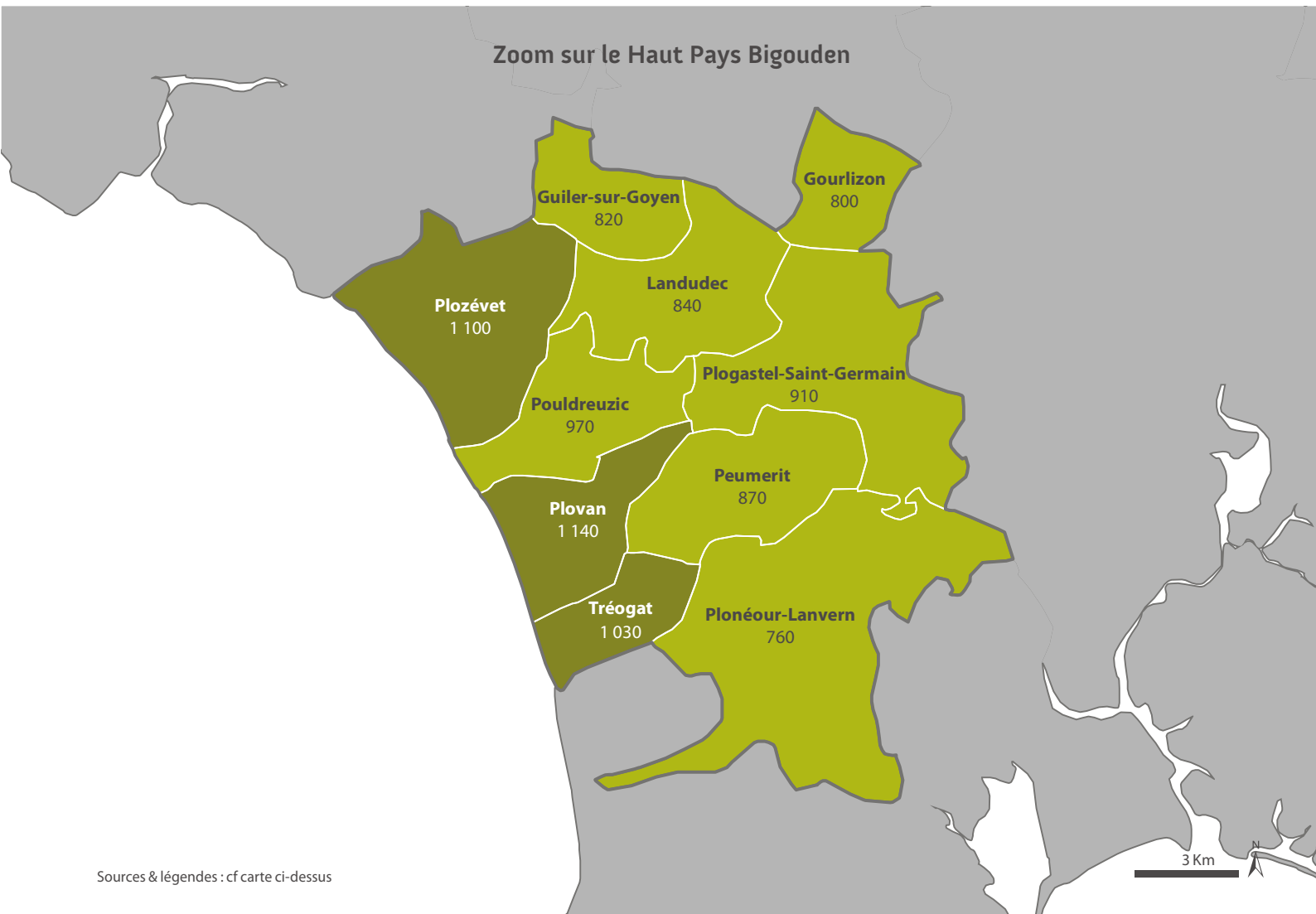
* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Surface médiane des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

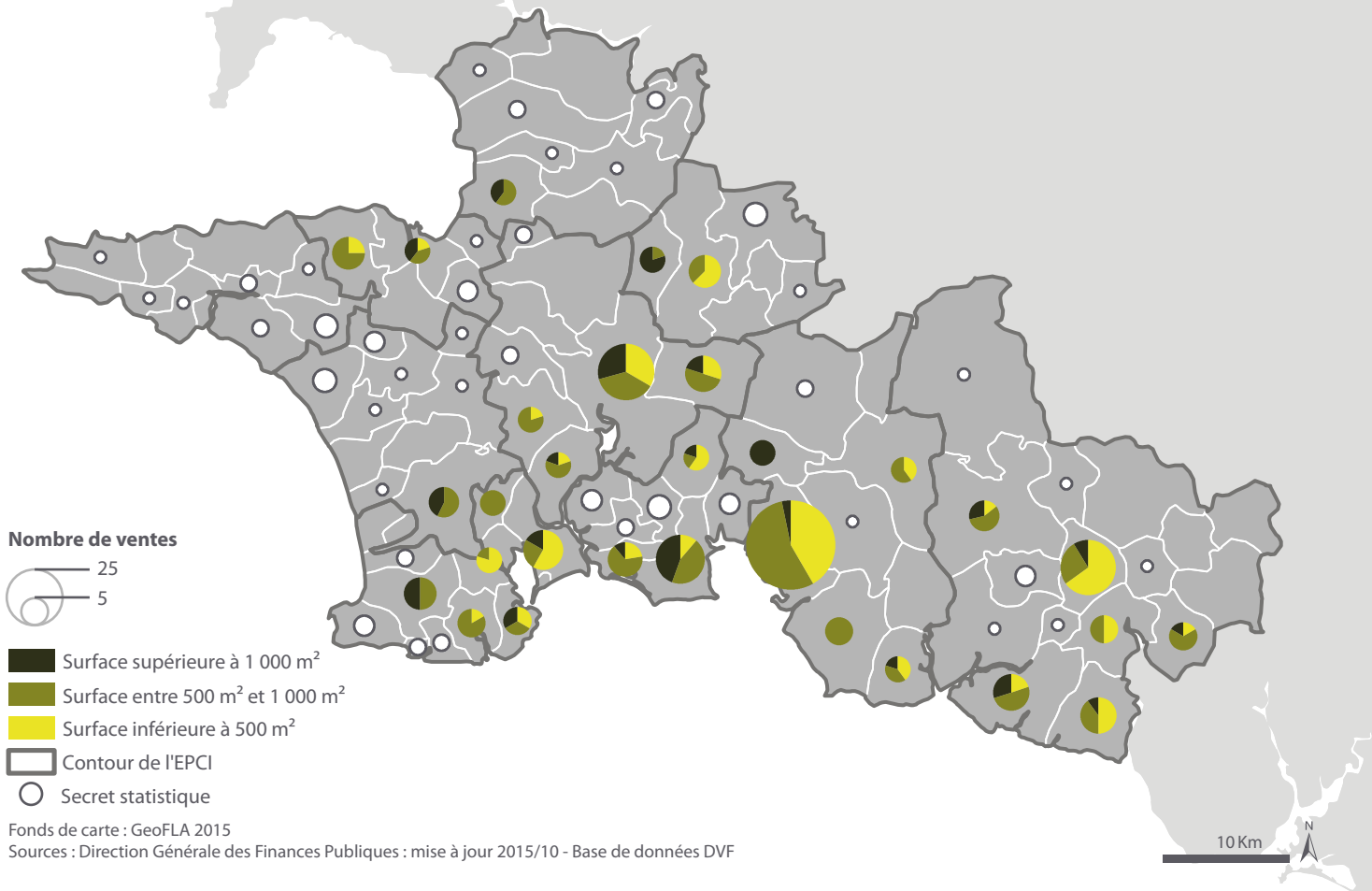


Zoom sur le Haut Pays Bigouden

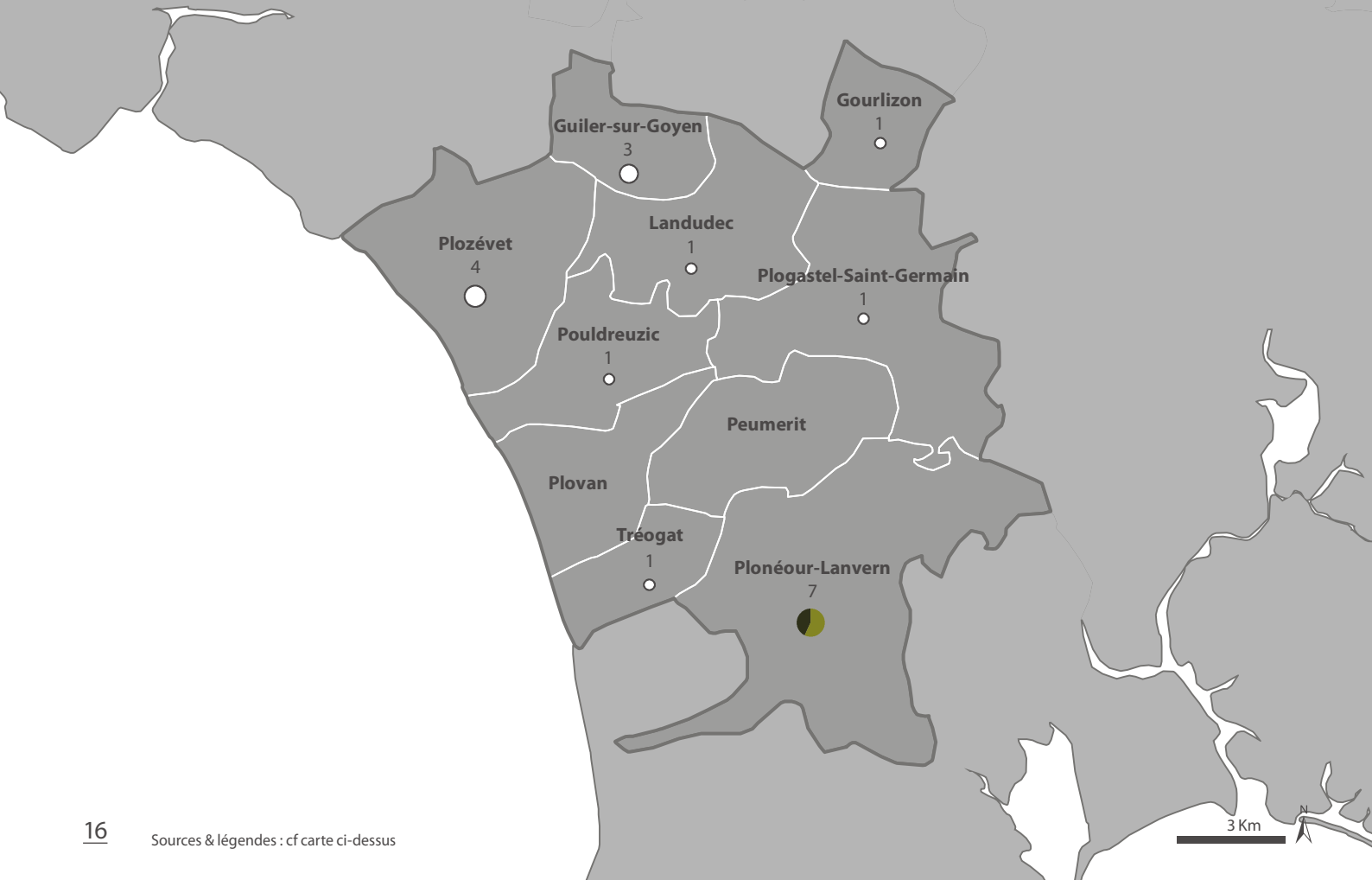


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur surface en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

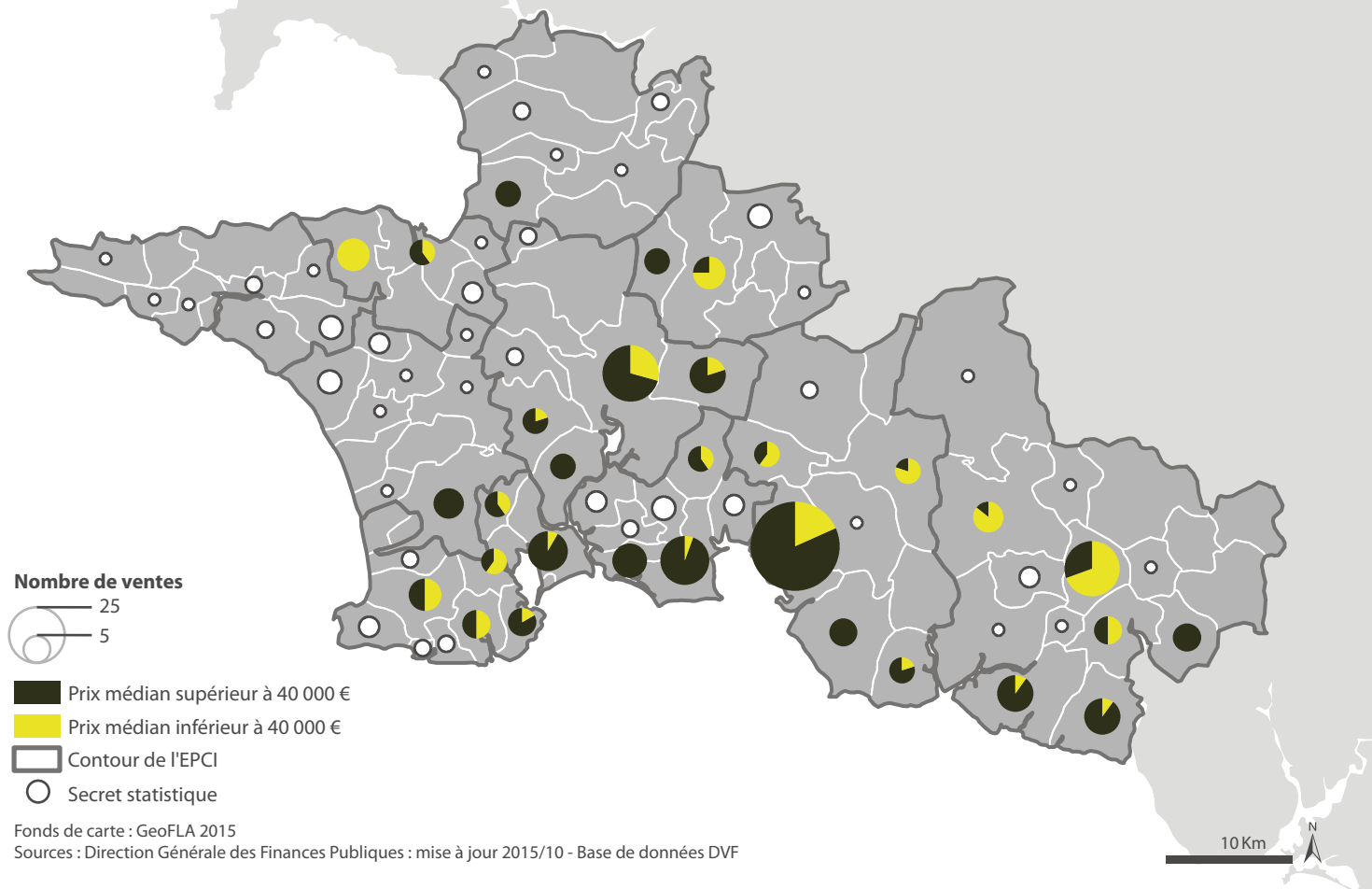


Zoom sur le Haut Pays Bigouden

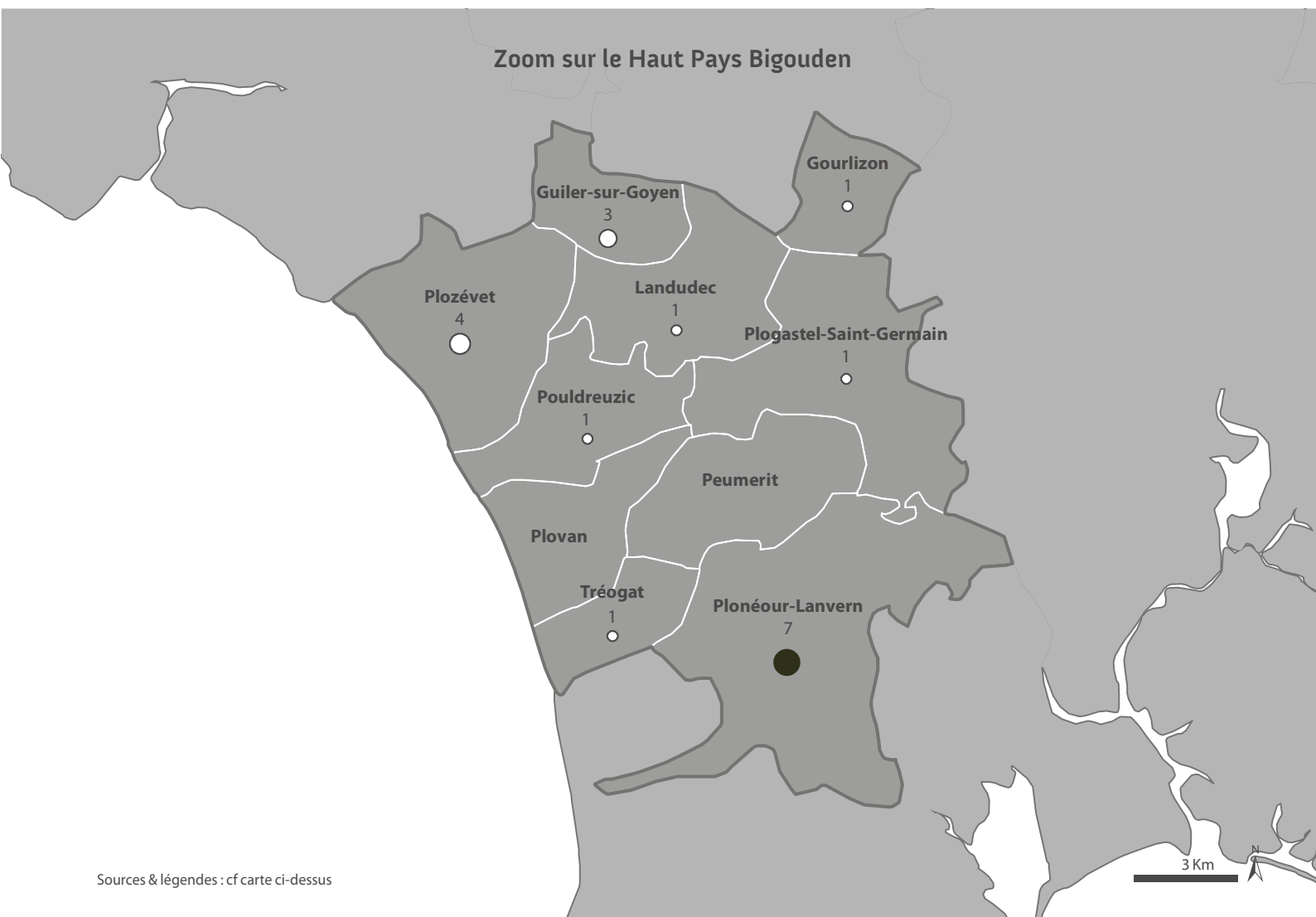


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur prix en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur le Haut Pays Bigouden

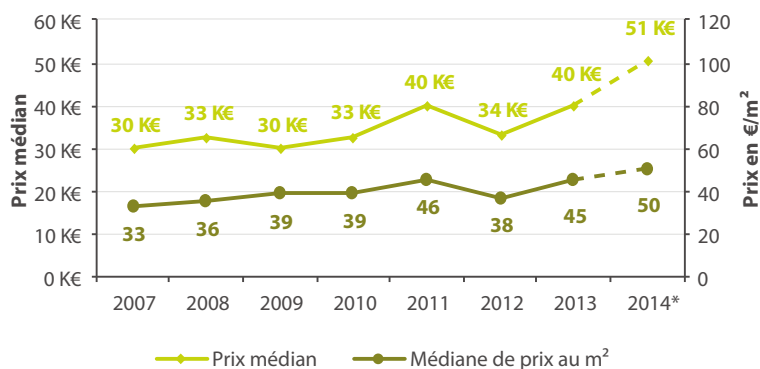


Une variabilité des prix

Après une inflexion en 2012, **le prix médian des terrains à bâtir est de nouveau à la hausse**. Il est variable selon les années, entre 30 000 et 40 000 € et se maintient en deçà de la valeur pratiquée en Cornouaille (50 000 €).

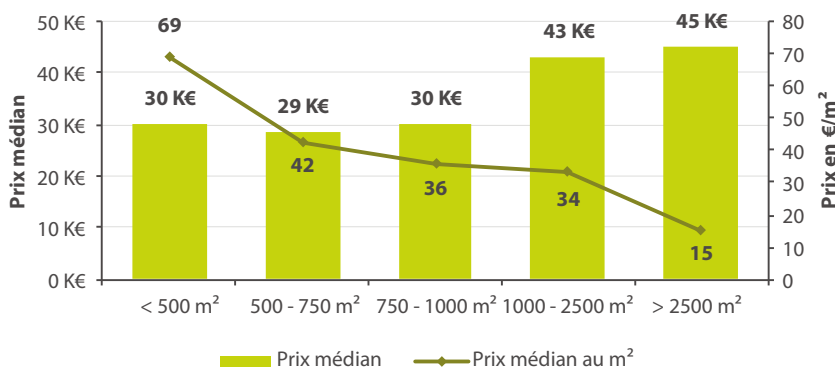
Selon les communes, les prix des terrains varient du simple au double. Les plus abordables sont situés à Guiler-sur-Goyen et à Peumerit (20 000 €) et les plus élevés à Plonéour-Lanvern (50 000 €).

Évolution des prix médians des terrains à bâtir en Haut Pays Bigouden



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Prix médian des terrains depuis 2007 selon leur taille en Haut Pays Bigouden



Un prix au m² dépendant de la taille du terrain

Le prix au m² des terrains est dégressif. Cependant, il est souvent **plus élevé pour les petits terrains**. Ceux-ci sont majoritairement produits dans des lotissements, qui impliquent un coût d'aménagement plus onéreux.

Terrains de -500 m²



69 €/m²
en Haut
Pays Bigouden



98 €/m²
en Pays
de Cornouaille

Terrains de 750 à 1 000 m²



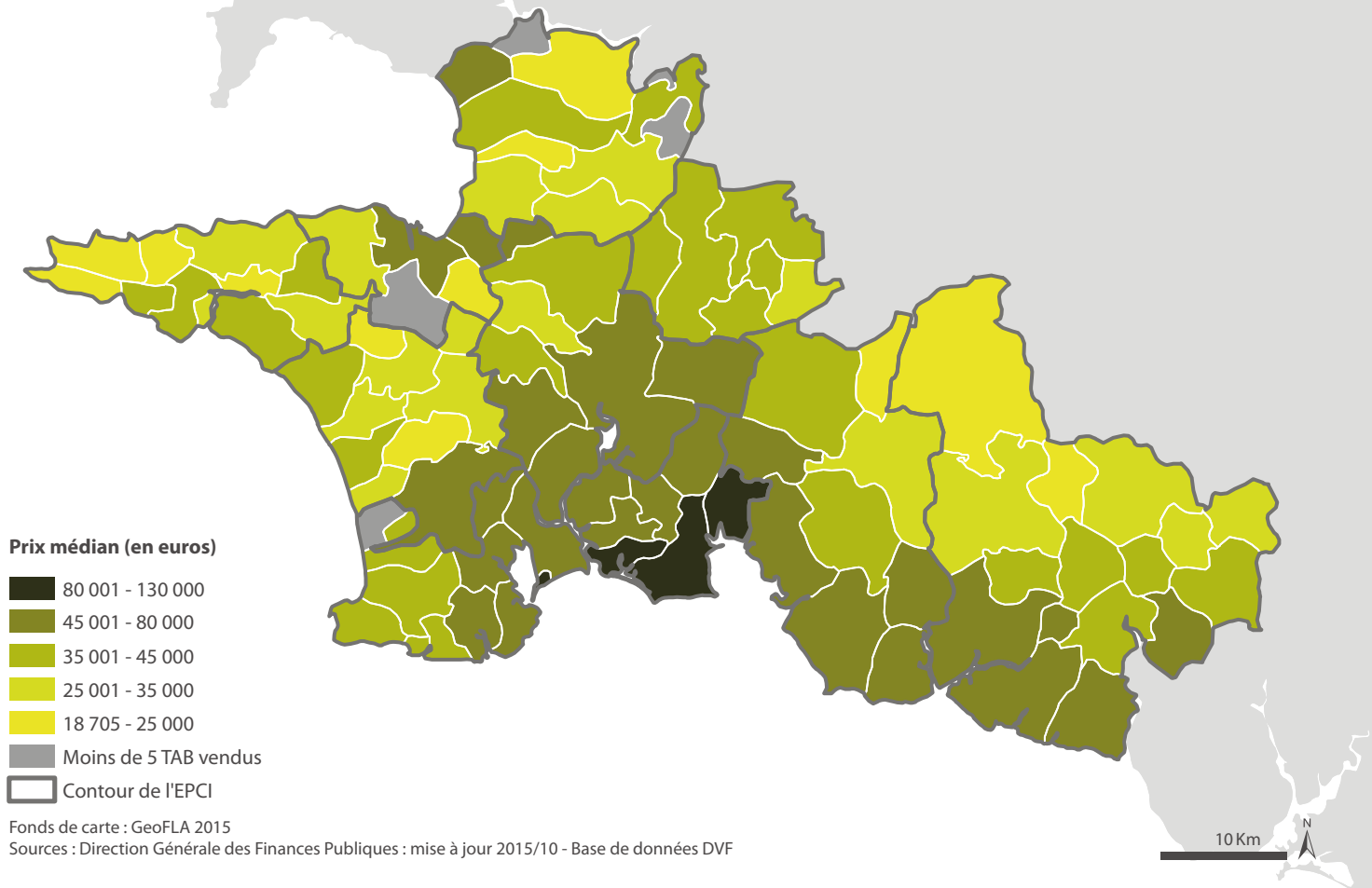
36 €/m²
en Haut
Pays Bigouden



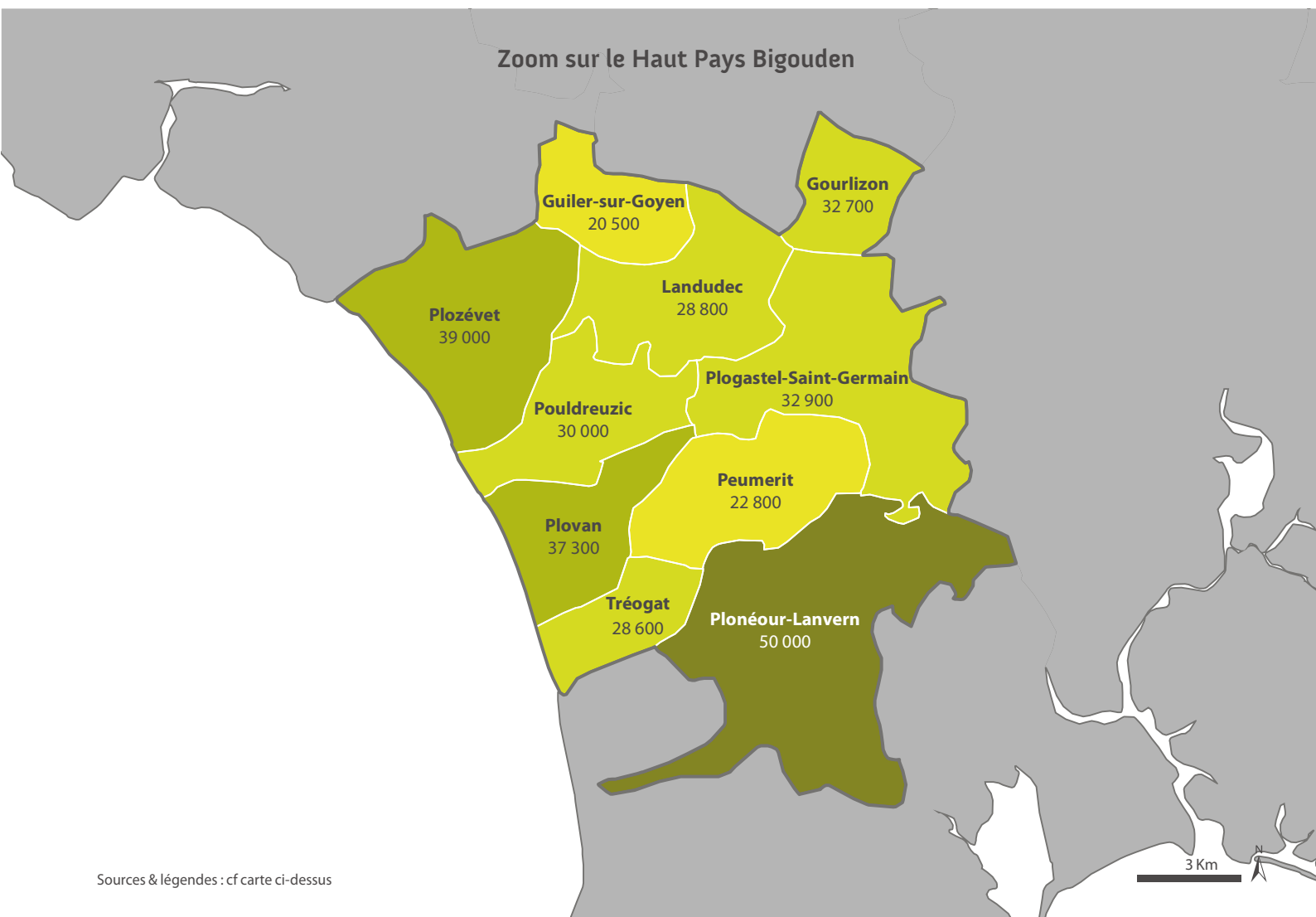
58 €/m²
en Pays
de Cornouaille

Prix médian des terrains à bâtir vendus entre 2007 et 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



MARCHÉ DE L'OCCASION



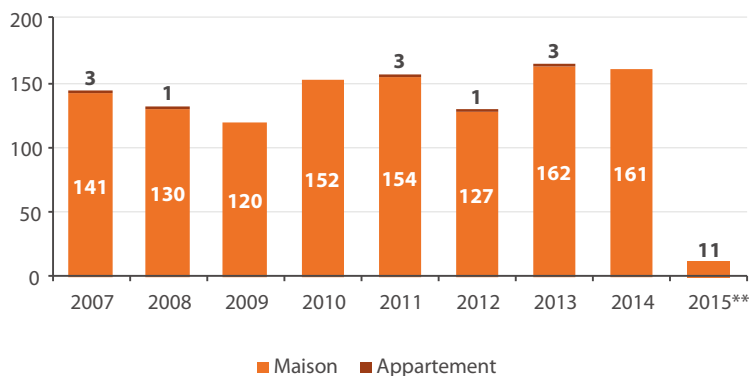
Le marché de l'occasion est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 60 % de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier des particuliers, analysés dans le cadre de cet observatoire.

MARCHÉ DE L'OCCASION

Un niveau de vente qui se confirme au plus haut depuis 2007

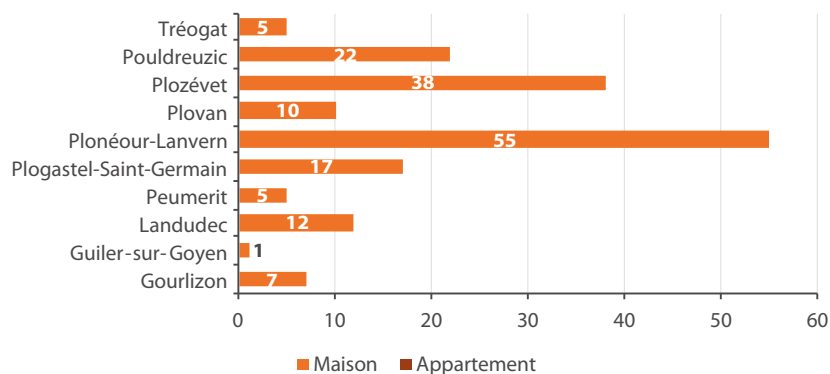
Les volumes de ventes d'occasion en 2014 confirment les valeurs atteintes en 2013 et sont les plus élevées depuis 2007. C'est un marché qui est à la hausse, comparativement à d'autres territoires cornouaillais qui sont stables. **À l'image du parc, c'est la maison individuelle qui domine ce marché avec 99 % des ventes.**

Ventes de maisons et d'appartements d'occasion depuis 2007 (hors VEFA*) en Haut Pays Bigouden



* Vente en État Futur d'Achèvement.
** Pour 2015, les statistiques sont partielles.

Nombre de ventes de maisons et d'appartements (hors VEFA*) en 2014-2015** en Haut Pays Bigouden



* Vente en État Futur d'Achèvement.
** Pour 2015, les statistiques sont partielles.

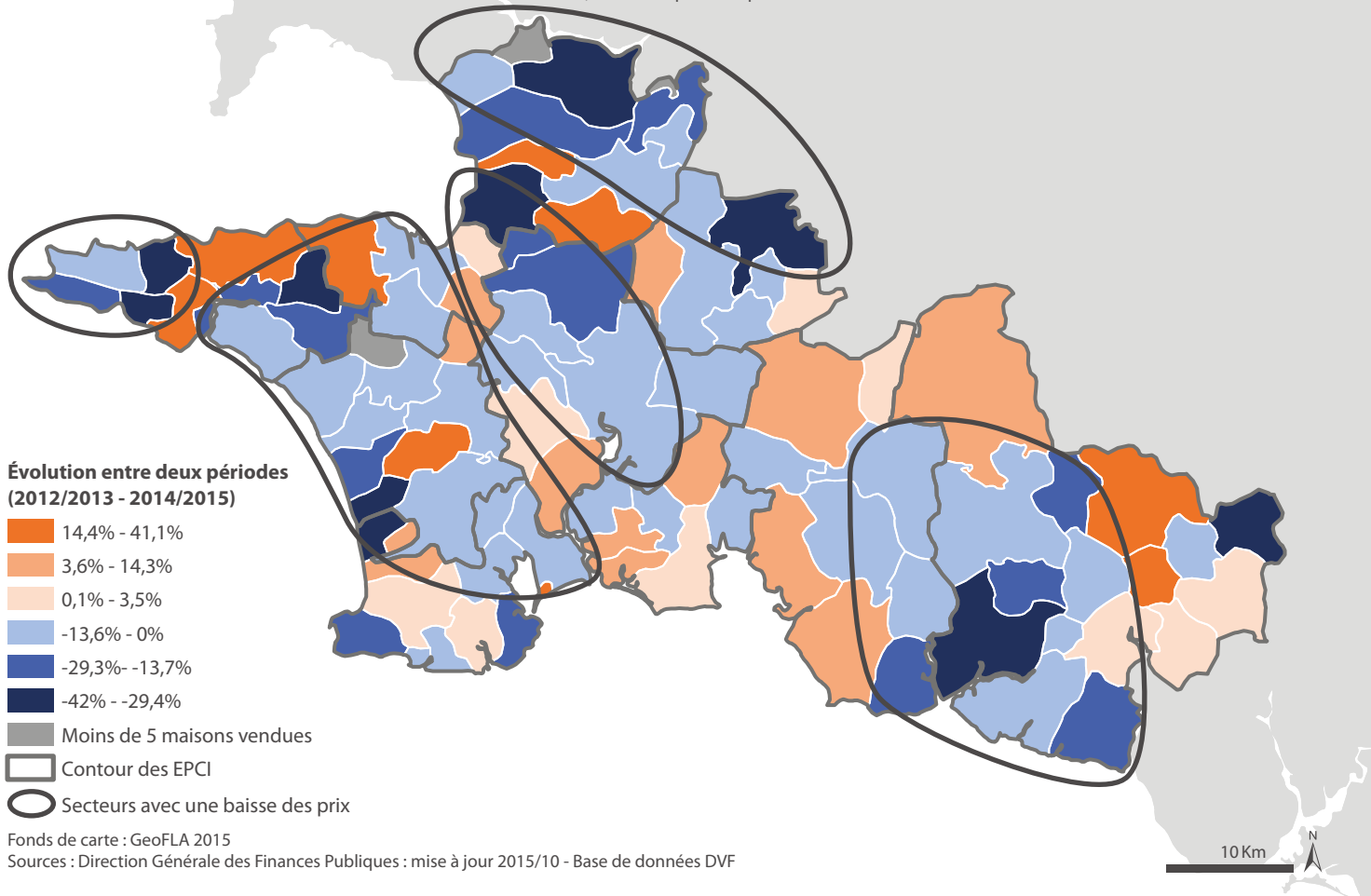
Plonéour-Lanvern et Plozévet représentent 58 % des ventes de la communauté pour 51 % du parc. Pouldreuzic et Plogastel-Saint-Germain arrivent ensuite avec 20 ventes et 12 pour Landudec en 2014-2015*.

* Pour 2015, les statistiques sont partielles.

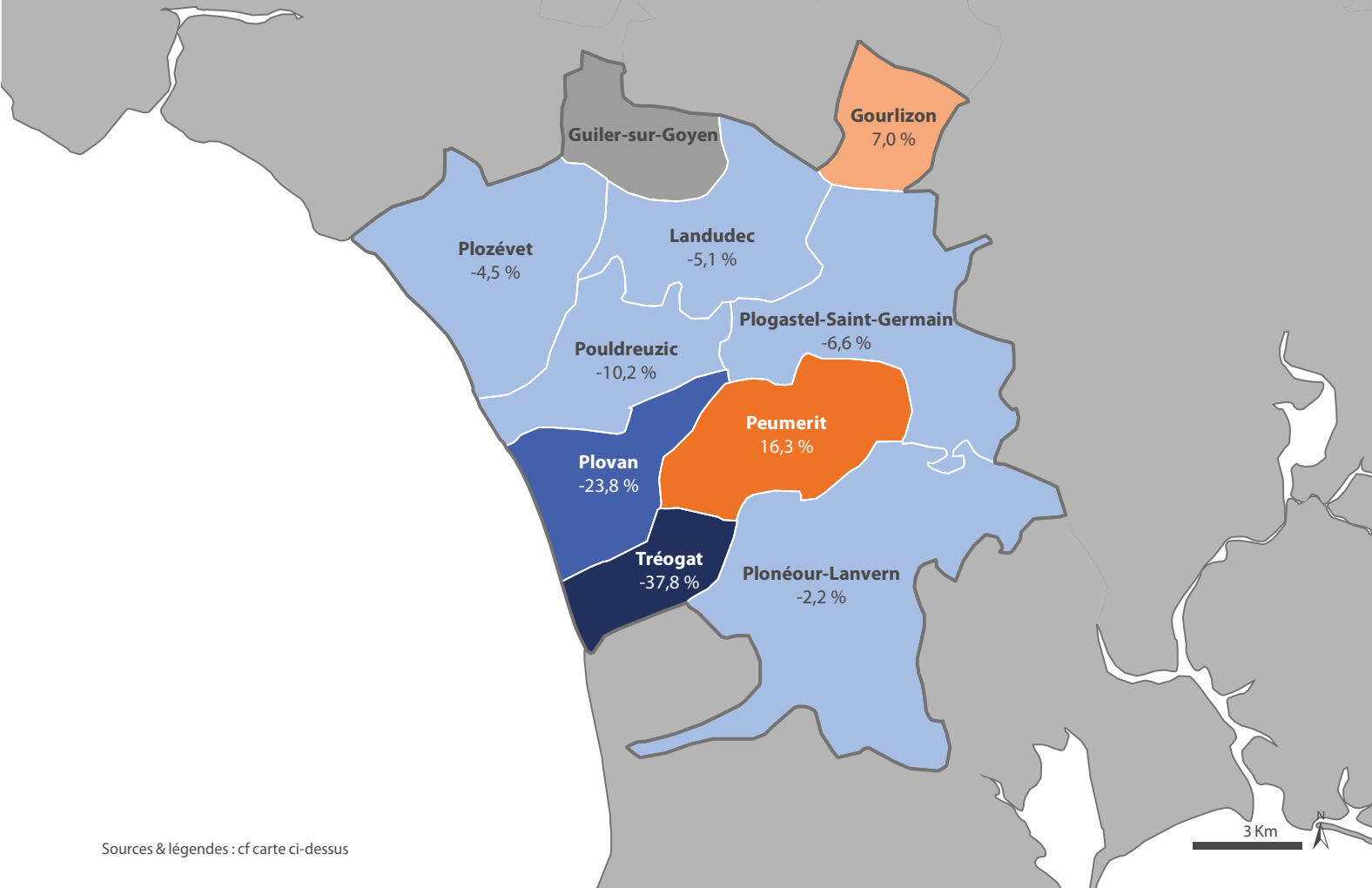
Évolution du prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2012 - 2015**

* Vente en État Futur d'achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



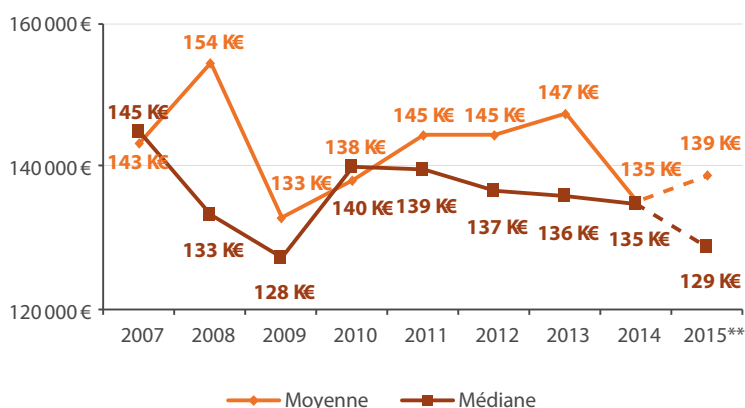
Zoom sur le Haut Pays Bigouden



Une légère inflexion des prix des maisons

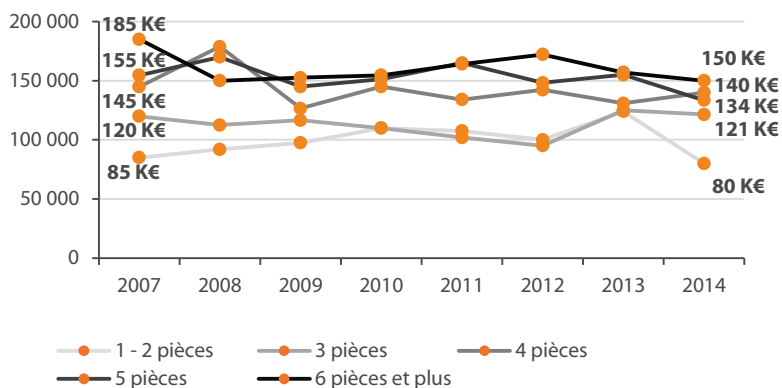
Si les volumes progressent, le niveau de prix est en légère baisse (-3,5%). Depuis 2010, **le prix médian des maisons est passé de 140 000 à 135 000 €**. Ce niveau de prix est légèrement en deçà de celui pratiqué en Cornouaille (137 000 € en 2014). Les données partielles de 2015 présentent une poursuite de la baisse, qui reste à confirmer lorsque les données seront complètes.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*) en Haut Pays Bigouden



* Vente en État Futur d'achèvement.
** Pour 2015, les statistiques sont partielles.

Évolution du prix médian des maisons selon le nombre de pièces en Haut Pays Bigouden



Un niveau de prix à la baisse

Comparativement à d'autres EPCI cornouillais, **les prix des maisons dans le Haut Pays Bigouden sont assez homogènes, entre 110 000 et 160 000 €**. Les valeurs les plus faibles se trouvent à Pouldreuzic et Tréogat (110 000 €) et les plus élevées à Peumerit et Plovan (160 000 €).

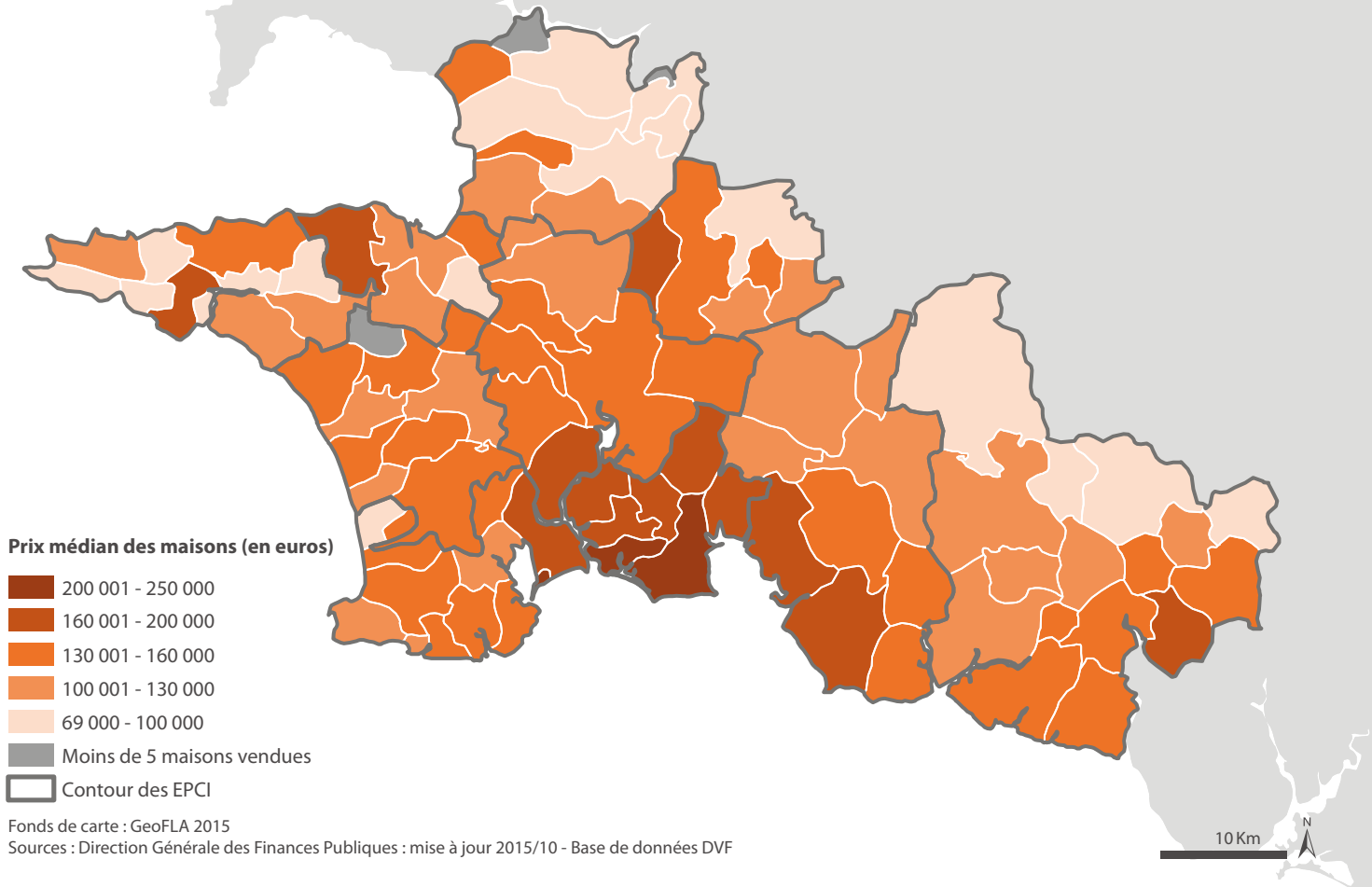
Les communes de Plonéour-Lanvern et de Plozévet se situent dans la tranche intermédiaire de 130 000 €.

Depuis 2012, le niveau des prix est à la baisse dans l'EPCI à l'exception de communes telles que Peumerit (+16,3%) et Gourlizon (+7%). Cette baisse des prix de -3,5 % depuis 2010 est légèrement inférieure à celle constatée en Cornouaille (-5,5 %).

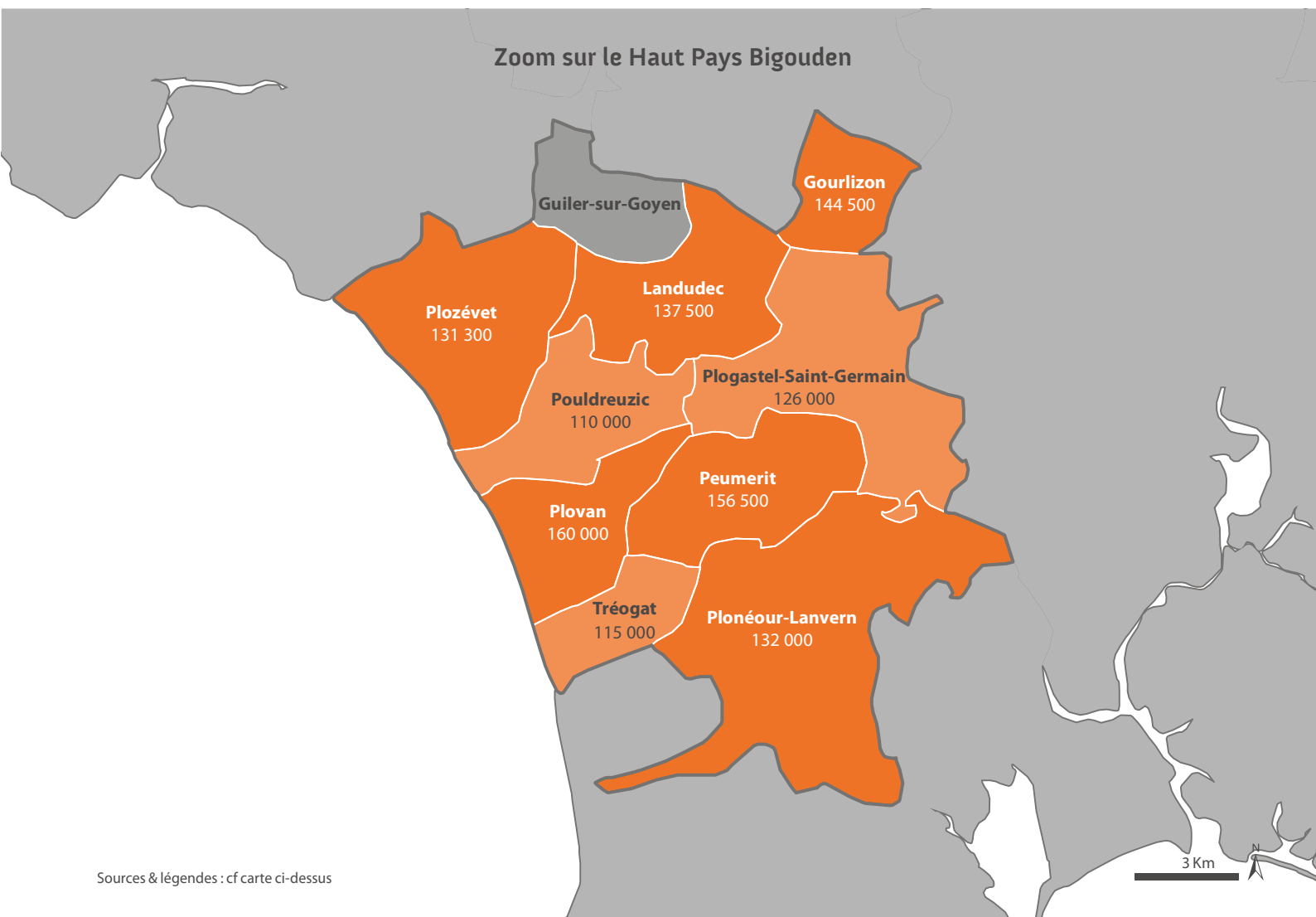
Prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2014 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.


** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



PARC LOCATIF PUBLIC

A graphic illustration of three stylized houses of varying heights and shades of purple, positioned on a dark purple hill that slopes upwards from left to right.

L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) fourni par la DREAL et sur le Fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre Régional d'Études pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

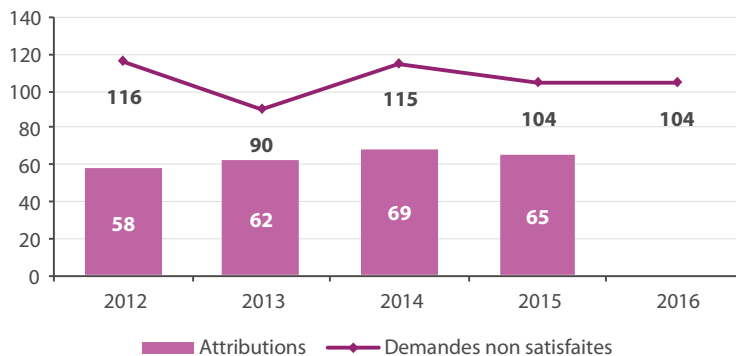
PARC LOCATIF PUBLIC

Une stabilité des demandes

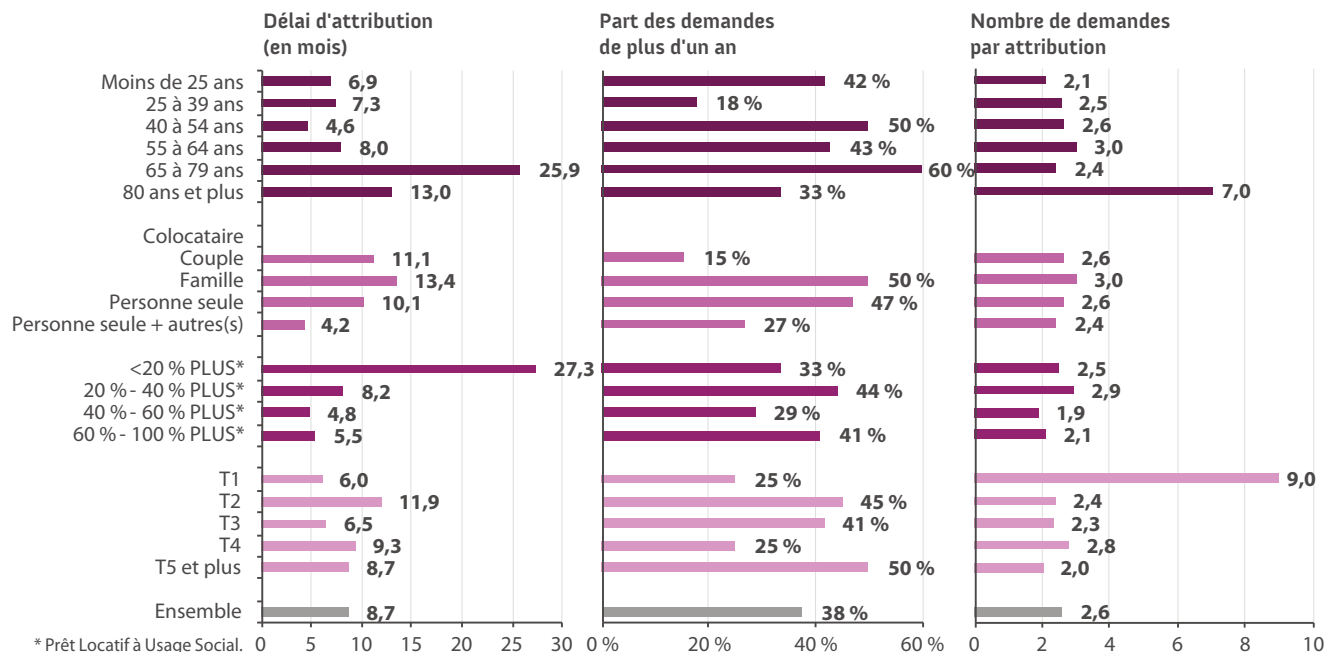
Le Haut Pays Bigouden dispose de **531 logements locatifs publics, soit 6,6 % des résidences principales**. Pour développer ce parc, 63 logements ont été mis en service depuis 2011, ce qui représente près de **12 % du parc existant**.

Le 1^{er} janvier 2016, 104 personnes ont effectué une requête de logements publics. **Le délai d'attribution est d'environ 8,7 mois** (6 mois en 2015).

Évolution du volume de demandes et d'attributions en Haut Pays Bigouden

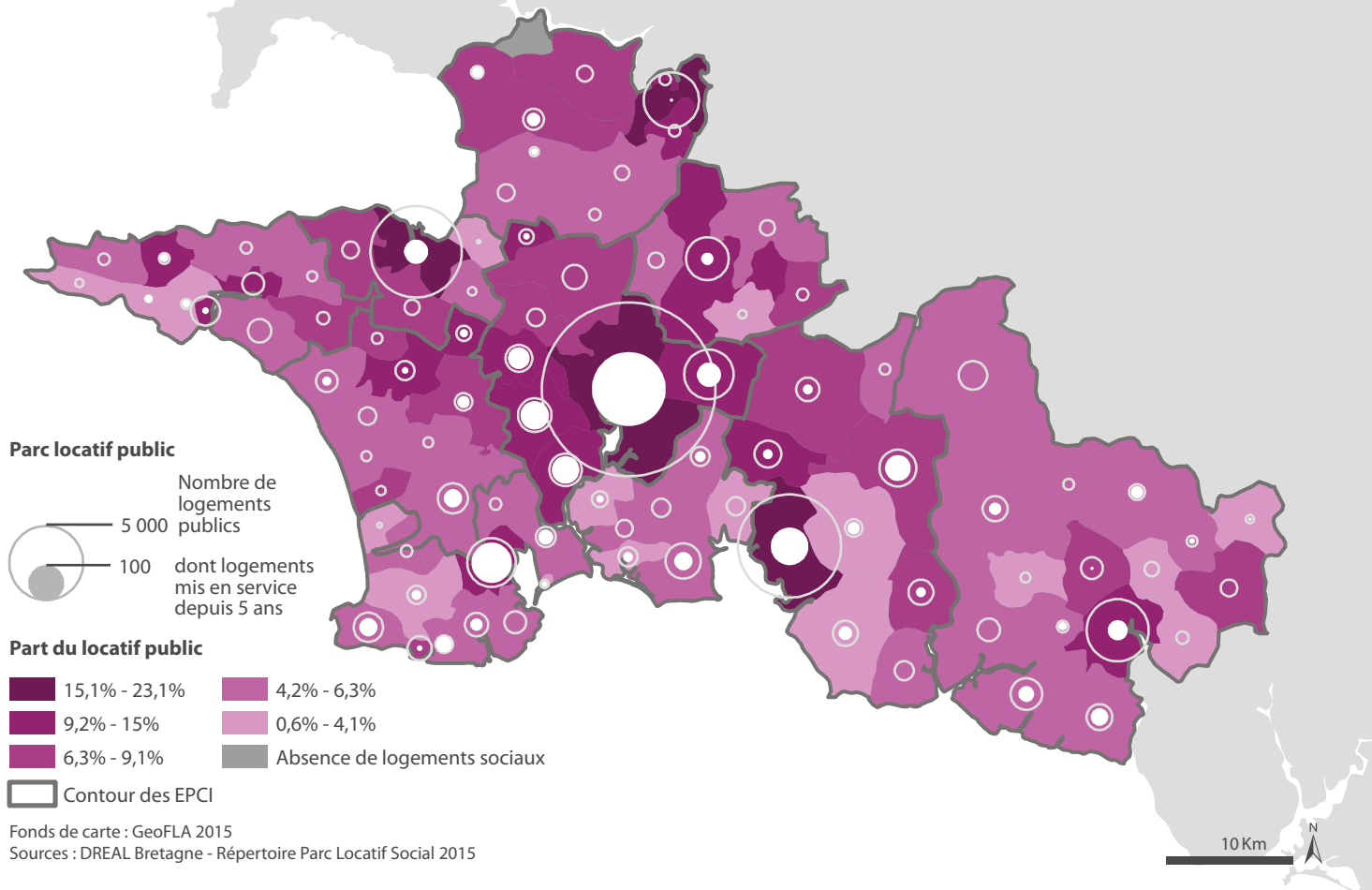


Indicateur de la tension locative en Haut Pays Bigouden

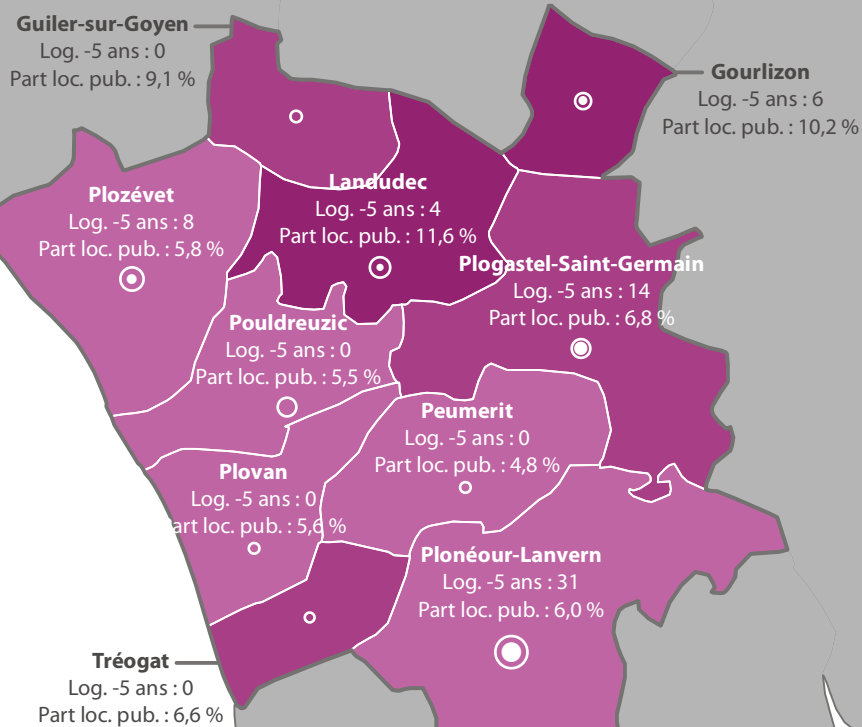


* Prêt Locatif à Usage Social.

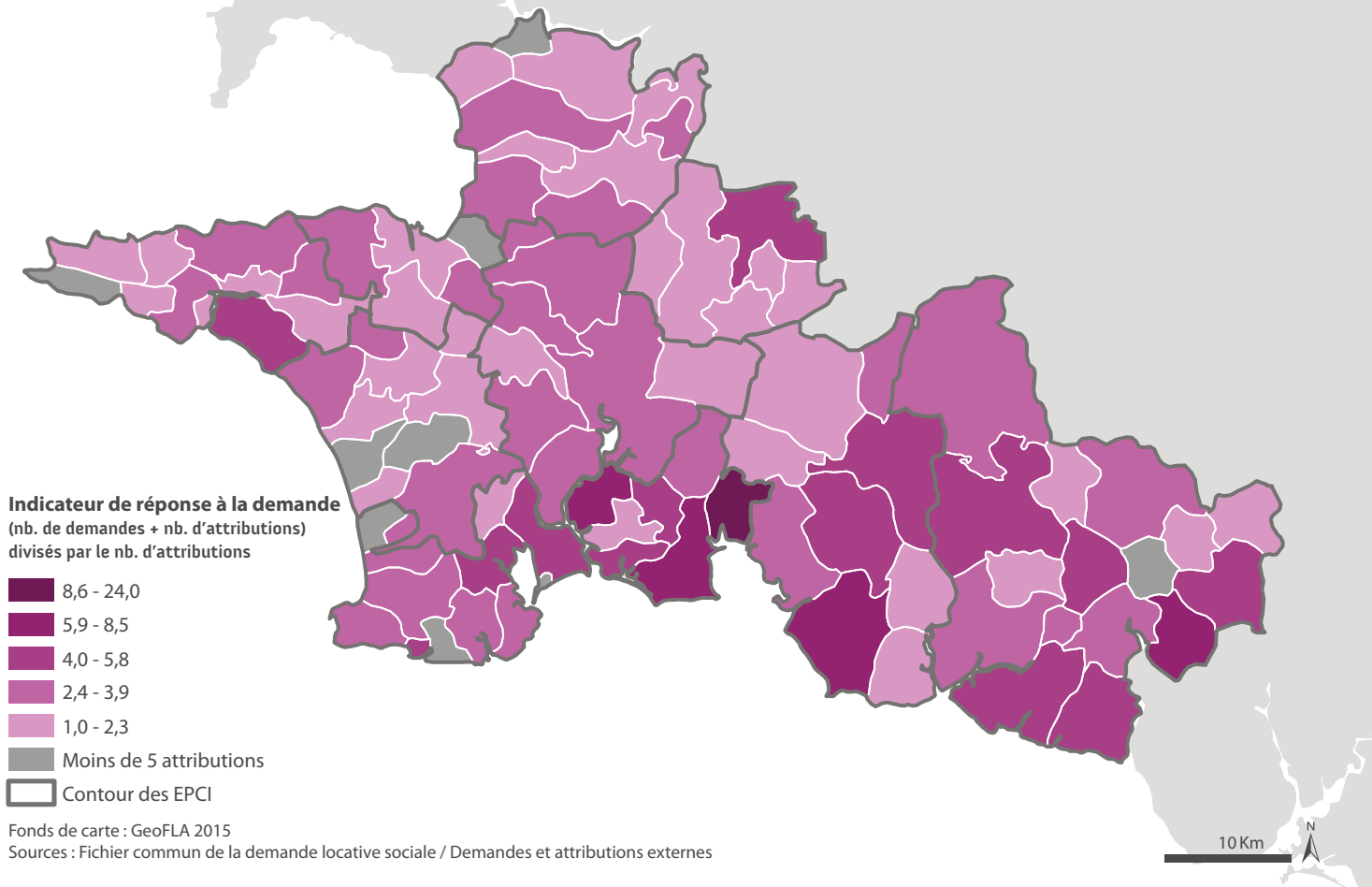
Parc locatif public et logements mis en service depuis 2011



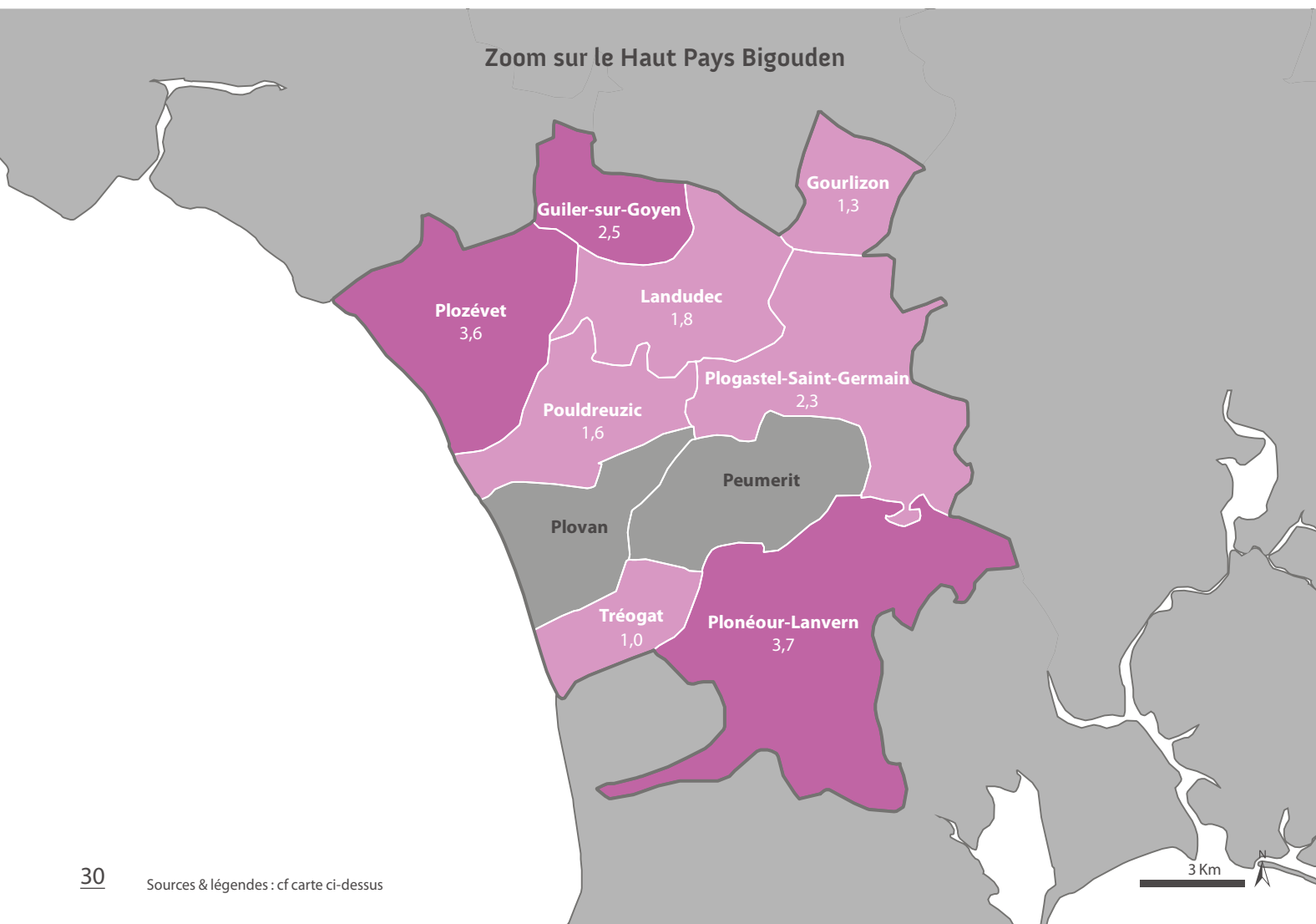
Zoom sur le Haut Pays Bigouden



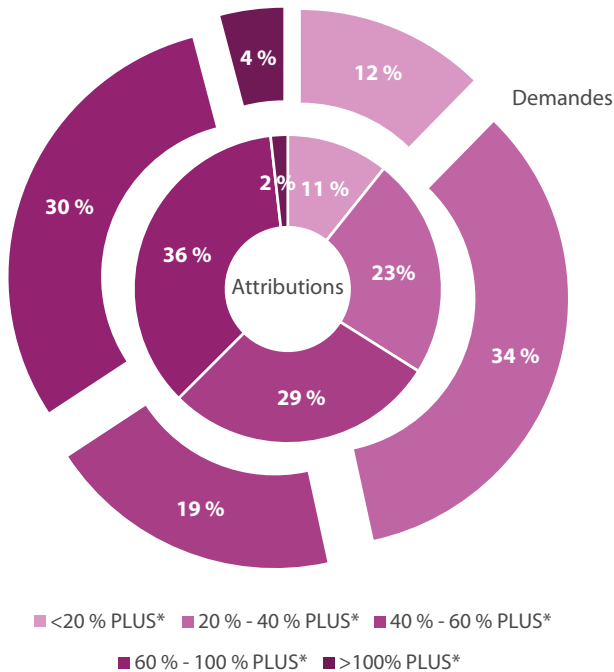
Indicateur de réponse à la demande de logement en 2015



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



Niveau de revenus des ménages demandeurs
d'un logement social en 2015
en Haut Pays Bigouden



* Prêt Locatif à Usage Social.

Un délai d'attente qui
augmente mais une tension
qui demeure faible

Selon les bailleurs, la tension locative s'applique au-delà d'une demande pour trois attributions. **Cette tension est de 2,6 demandes pour une attribution** (2,5 en 2014).

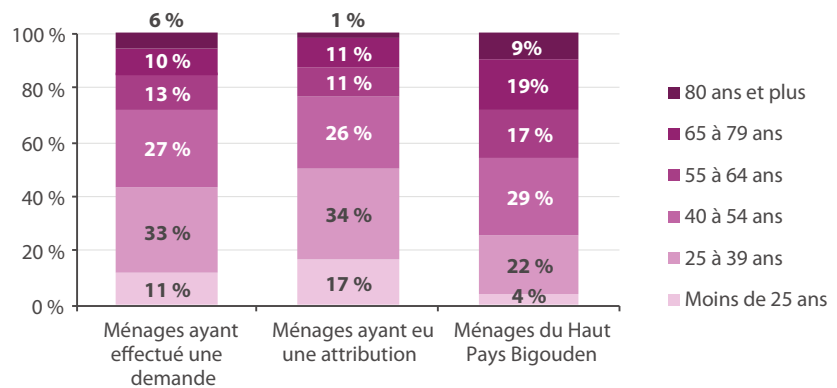
46 % des demandeurs ont un niveau de revenu inférieur à 40 % des revenus des PLUS* (59 % en Cornouaille), soit l'équivalent d'un **revenu annuel de 10 742 € pour un couple**.

* Prêt Locatif à Usage Social.

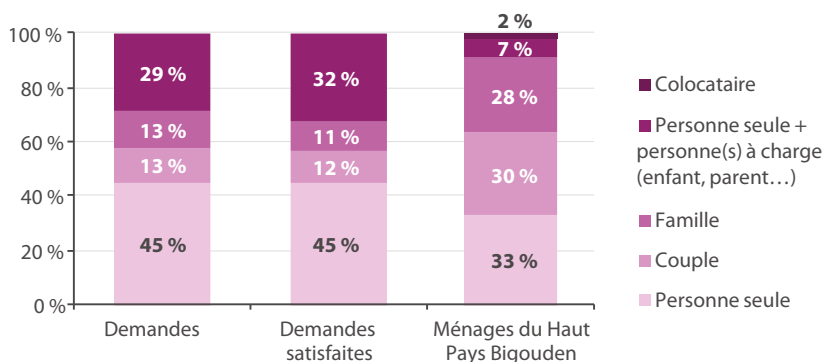
Parmi les demandeurs, **27 % ont entre 40 et 54 ans** alors qu'ils ne représentent que 17 % des ménages vivant dans le Haut Pays Bigouden.

58 % des demandeurs vivent seuls, contre 41 % de la population dans le Haut Pays Bigouden.

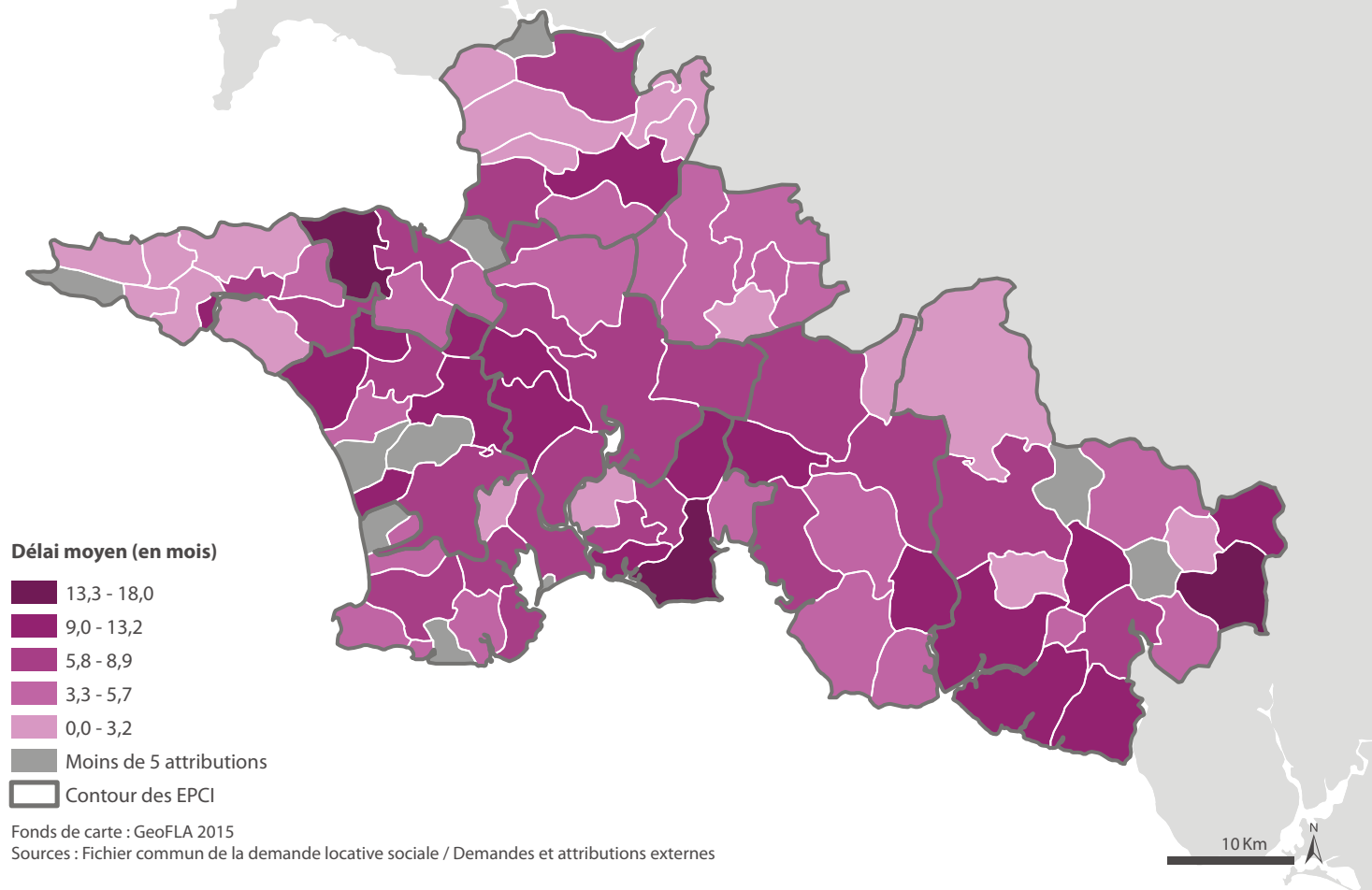
Répartition des ménages selon l'âge de la personne
de référence en 2015



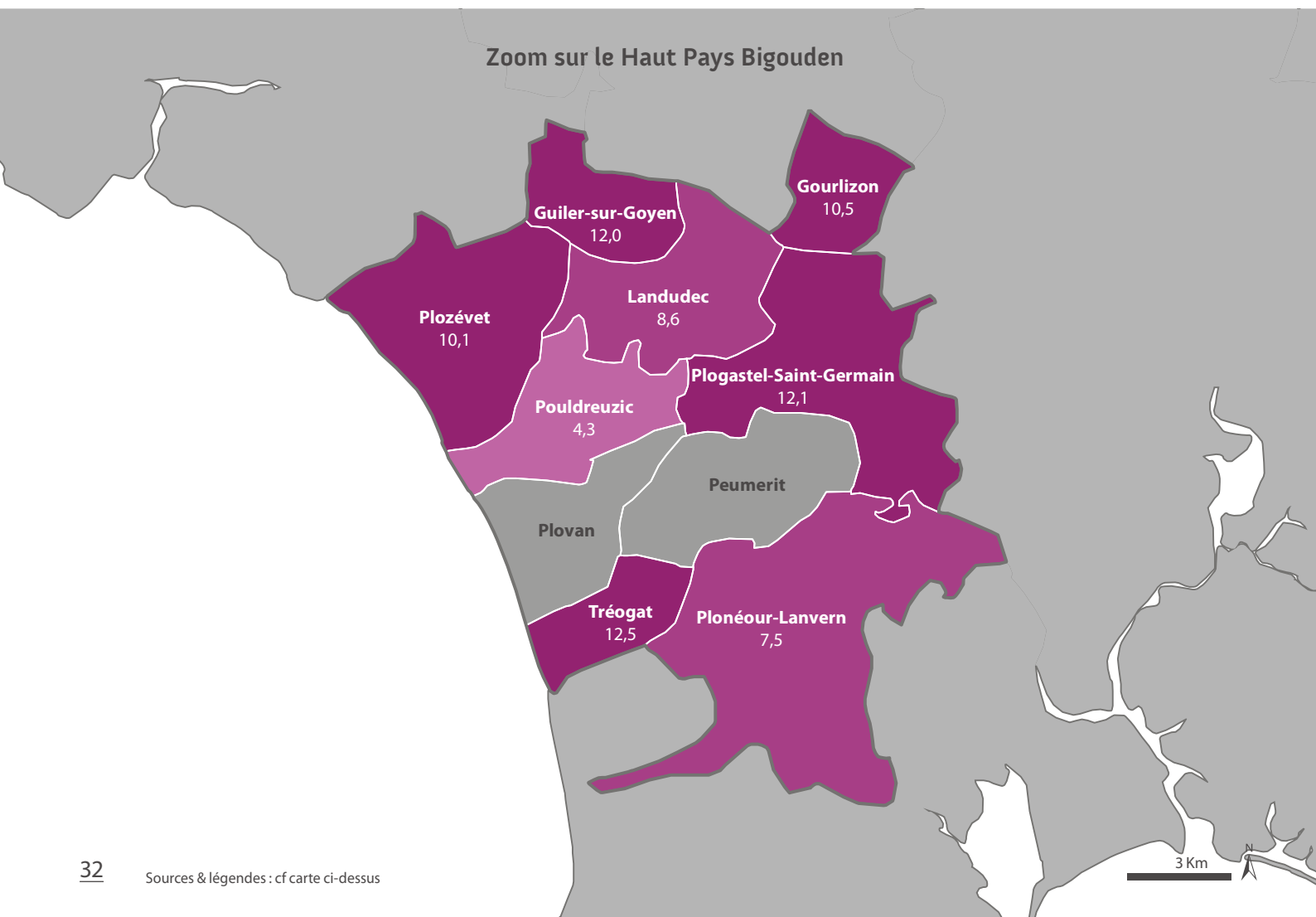
Répartition des ménages selon la composition familiale en 2015



Délai d'attribution moyen d'un logement entre 2014 et 2015



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



ACCESSION ABORDABLE



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

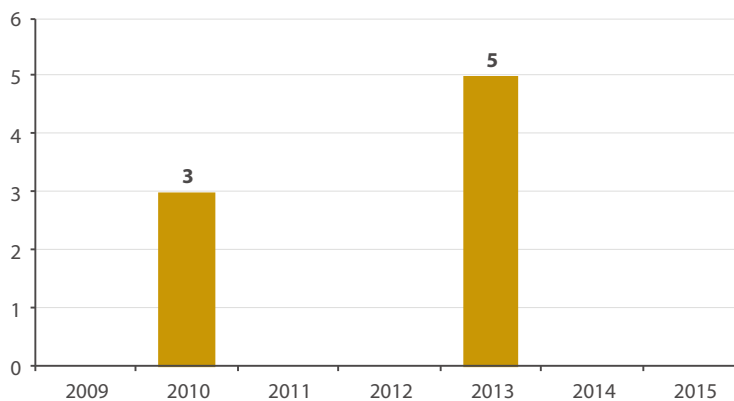
ACCESSION ABORDABLE

Une production de PSLA variable

La production des PSLA* demeure faible, 8 depuis 2010 et variable d'une année à l'autre. Cela peut être notamment lié à son mode de production qui relève d'opérations mixtes, alliant à la fois de l'habitat public et privé.

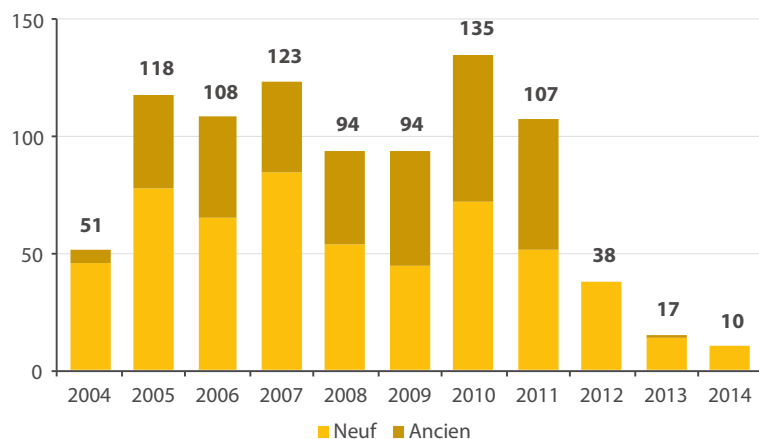
* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PSLA* en Haut Pays Bigouden



* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PTZ* émis en Haut Pays Bigouden



* Prêt à Taux Zéro.

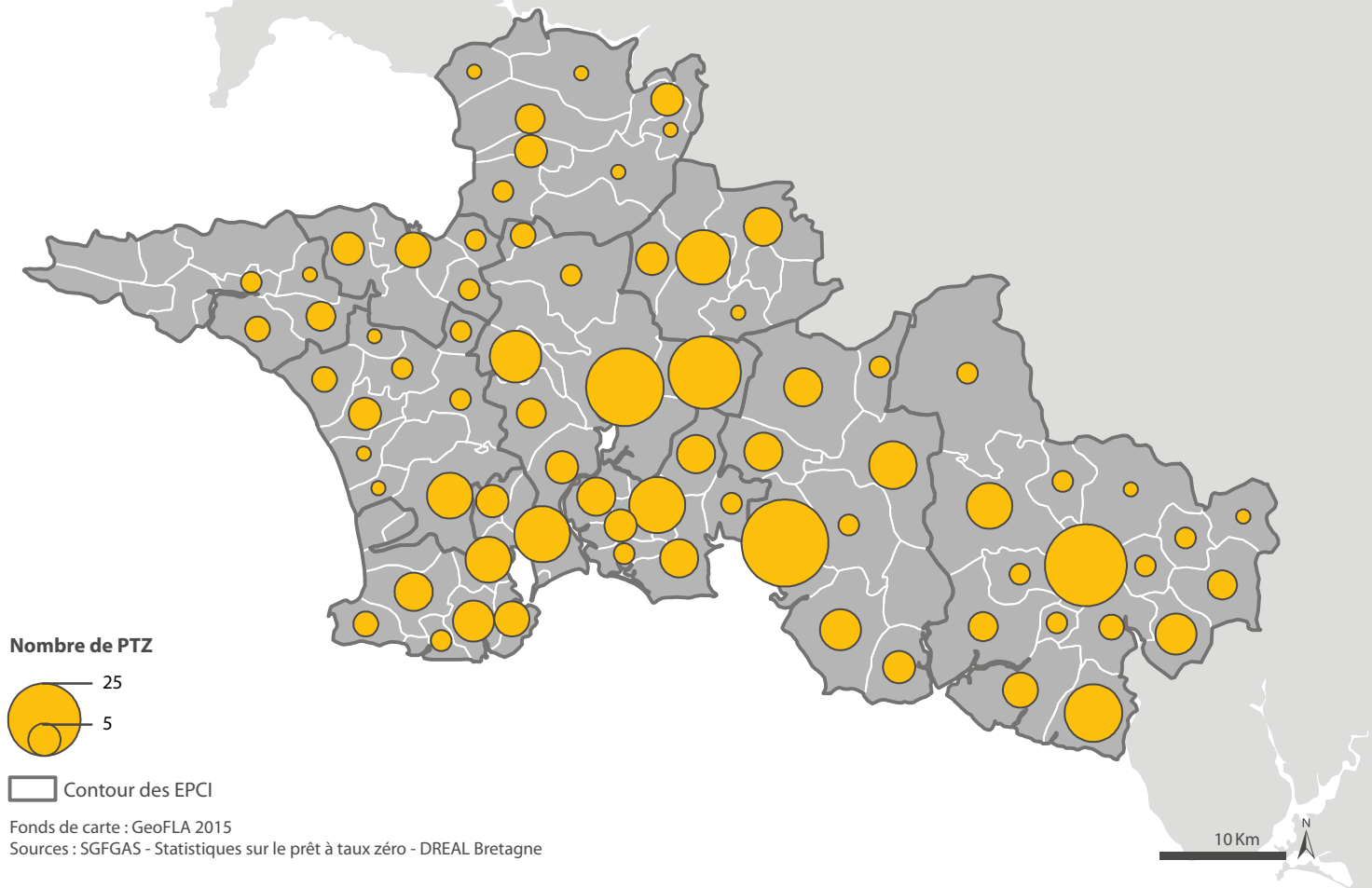
Des conditions d'éligibilité plus favorables dans l'ancien

Les évolutions des conditions d'éligibilité du PTZ* à partir de 2012 ont **stoppé les volumes de prêts dans l'ancien et diminué les PTZ dans le neuf** (10 en 2014 contre 60 en 2010). Depuis 2016, la réouverture des conditions d'éligibilité de ce dispositif à l'ancien, pour l'ensemble des communes, devrait relancer l'intérêt des ménages pour ces aides.

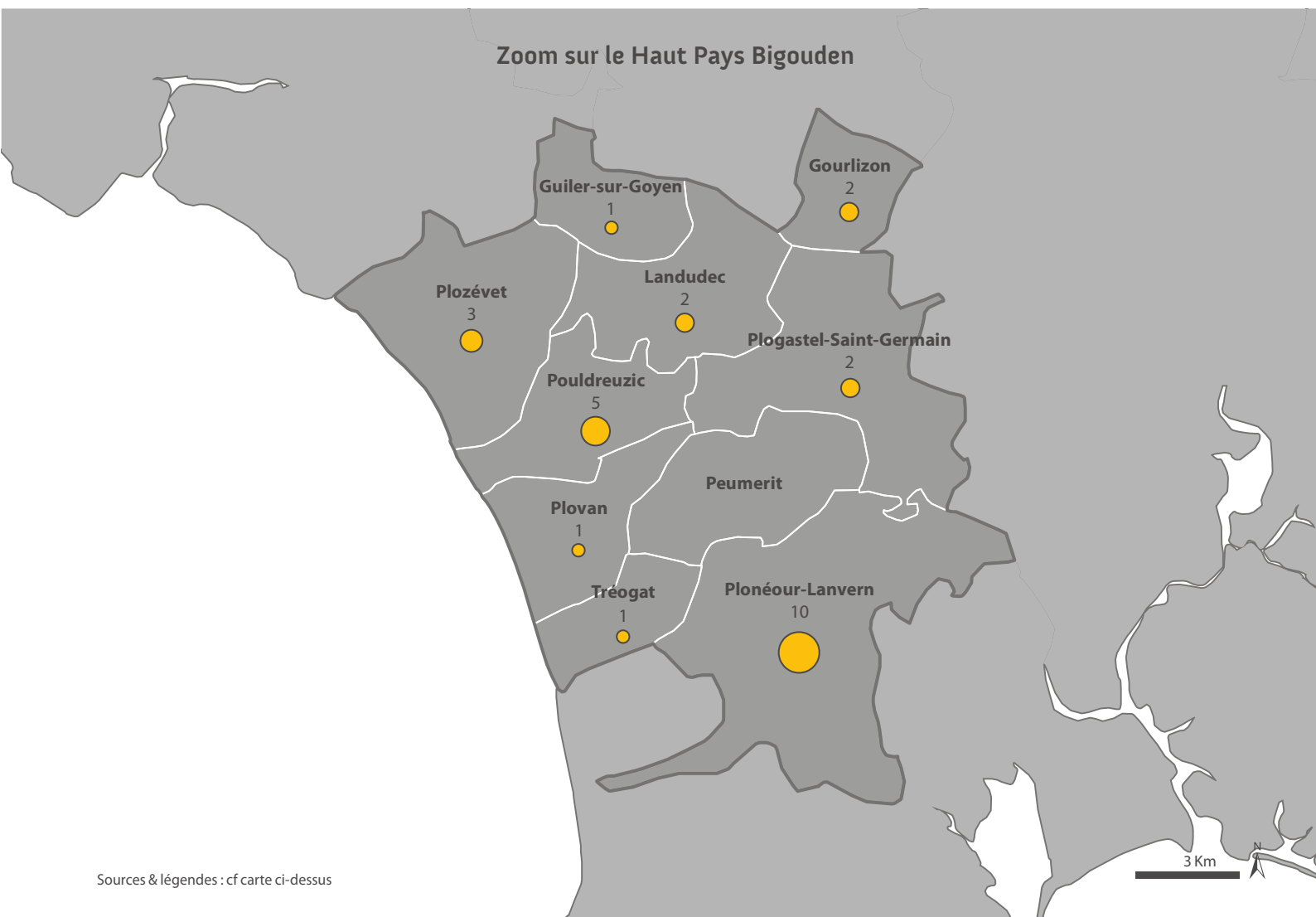
* Prêt à Taux Zéro.

Nombre de PTZ* émis en 2013 et 2014

* Prêt à Taux Zéro.



Zoom sur le Haut Pays Bigouden



AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



L'amélioration du parc privé existant est abordée *via* l'utilisation de deux sources : les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Éco-Prêt à Taux Zéro. L'ANAH aide à financer des travaux de rénovation de l'habitat (amélioration énergétique, adaptation du logement...) pour les propriétaires. L'Éco-PTZ ne permet, quant à lui, de financer que les travaux de rénovation énergétique des logements.

AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

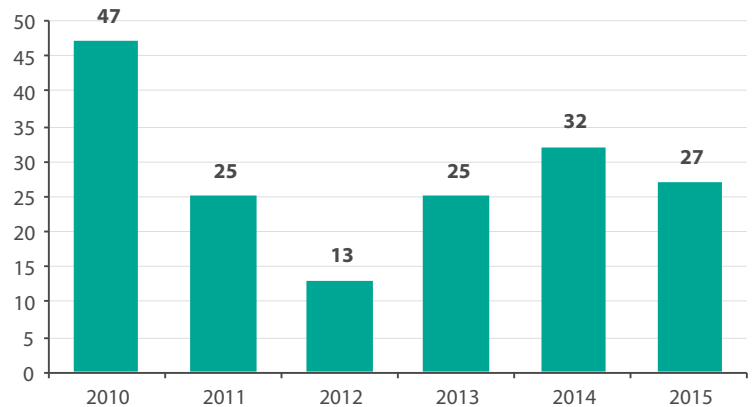
Une diminution des logements subventionnés par l'ANAH

L'augmentation des plafonds de ressources des aides de l'ANAH*, la prime « Habiter Mieux » et la mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique ont favorisé la **progression des logements aidés en 2013**. L'OPAH** engagée en 2016, avec le Pays Bigouden Sud, va permettre de poursuivre la dynamique engagée en faveur de la réhabilitation du parc existant.

* Agence Nationale de l'Habitat.

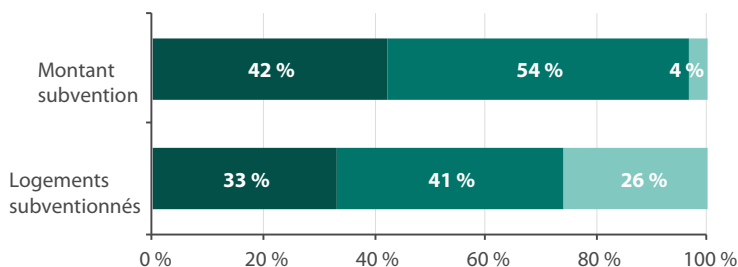
** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH* en Haut Pays Bigouden

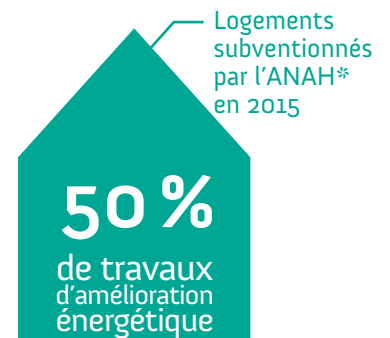


* Agence Nationale de l'Habitat.

Répartition des logements subventionnés et du montant des subventions 2015 en Haut Pays Bigouden

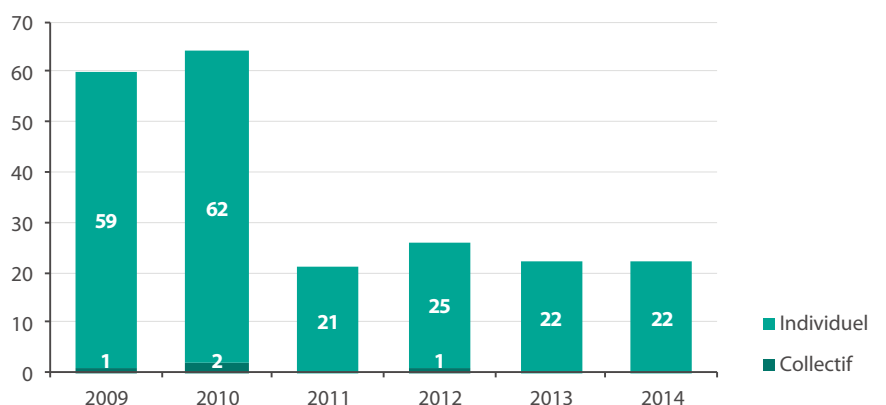


- Travaux lourds
- Travaux amélioration énergétique
- Travaux autonomie de la personne
- Autres travaux (AMO, etc.)



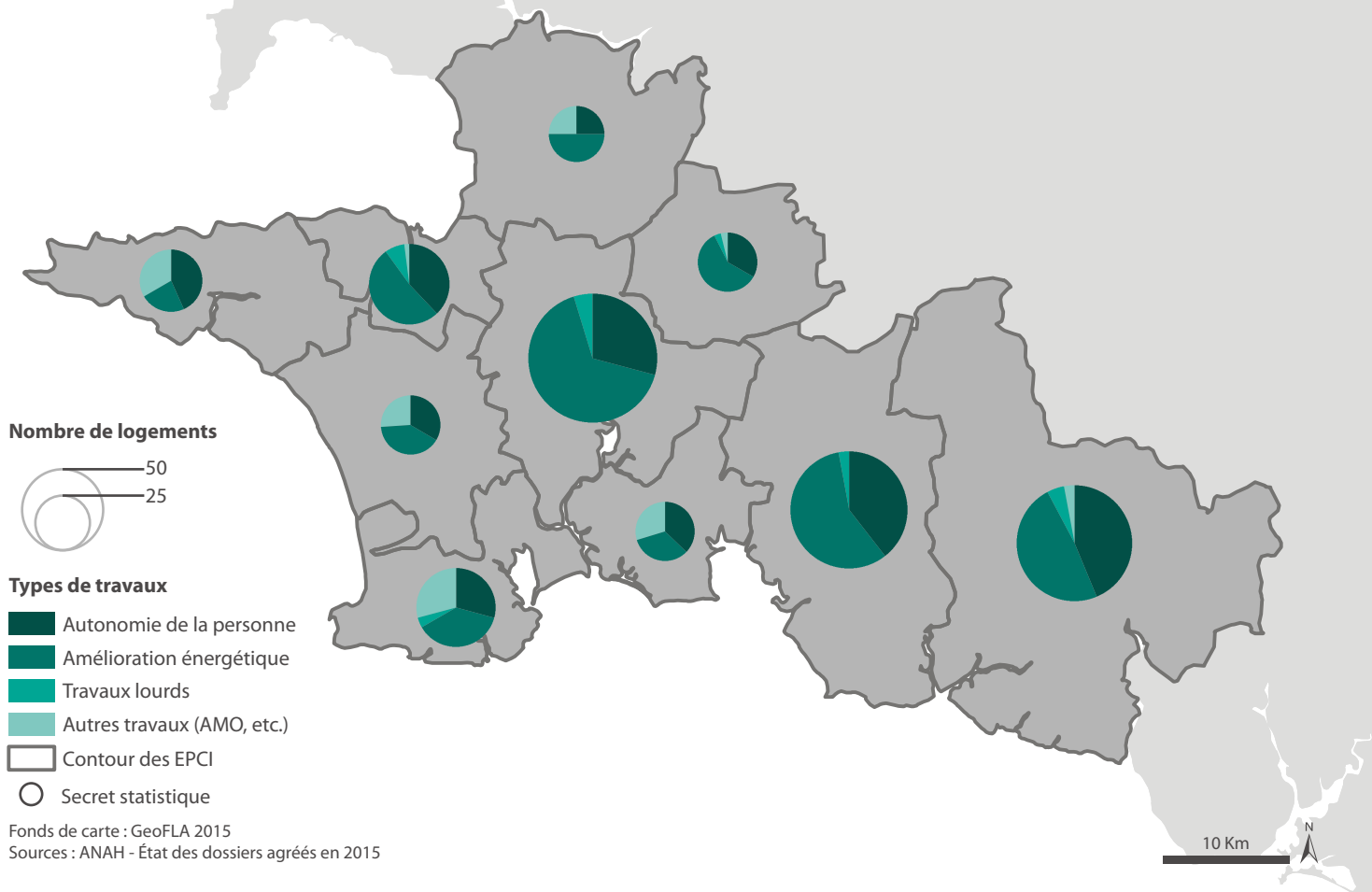
* Agence Nationale de l'Habitat.

Évolution du nombre d'Éco-PTZ* émis en Haut Pays Bigouden

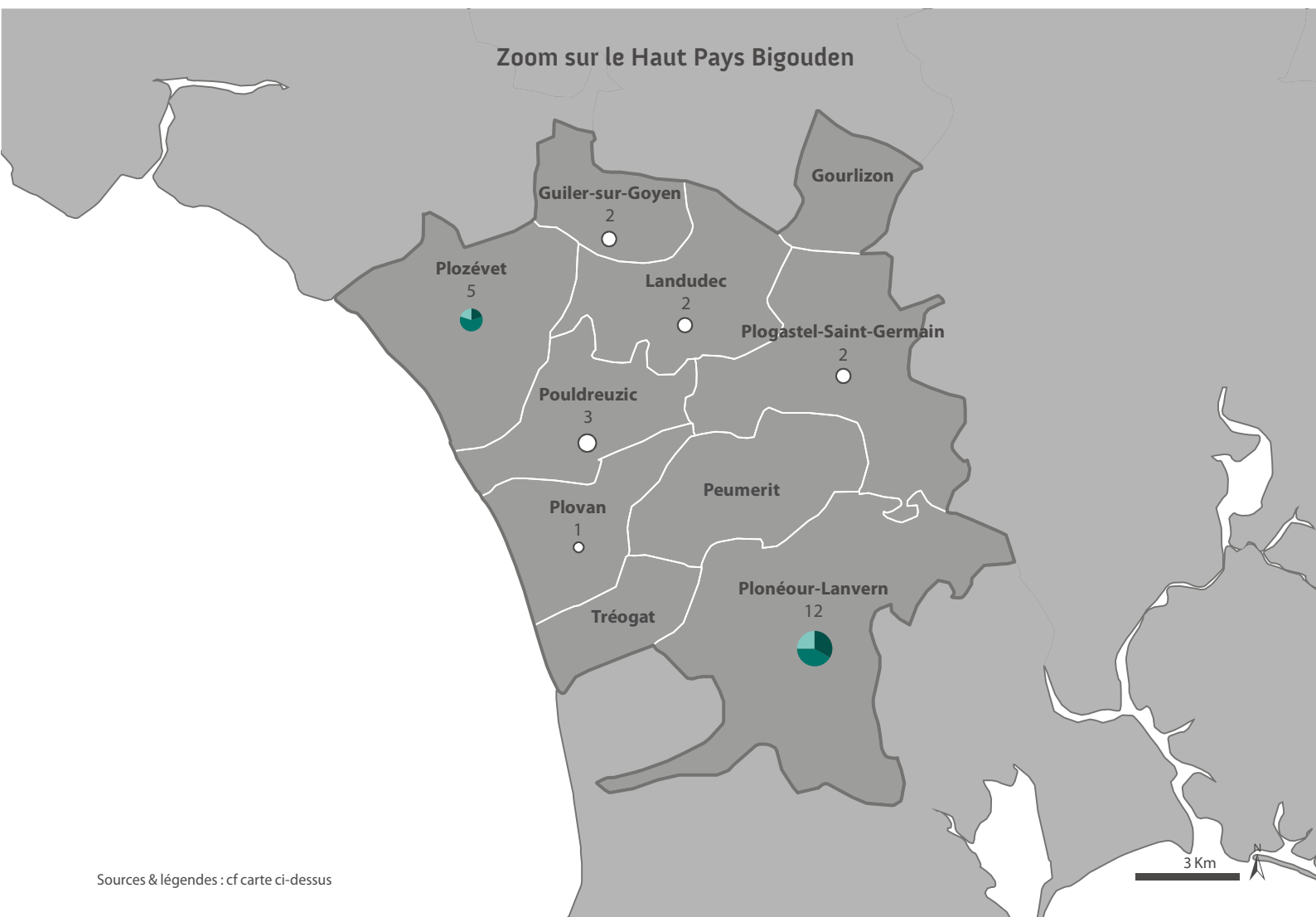


Logements subventionnés par l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux

* Agence Nationale de l'Habitat.

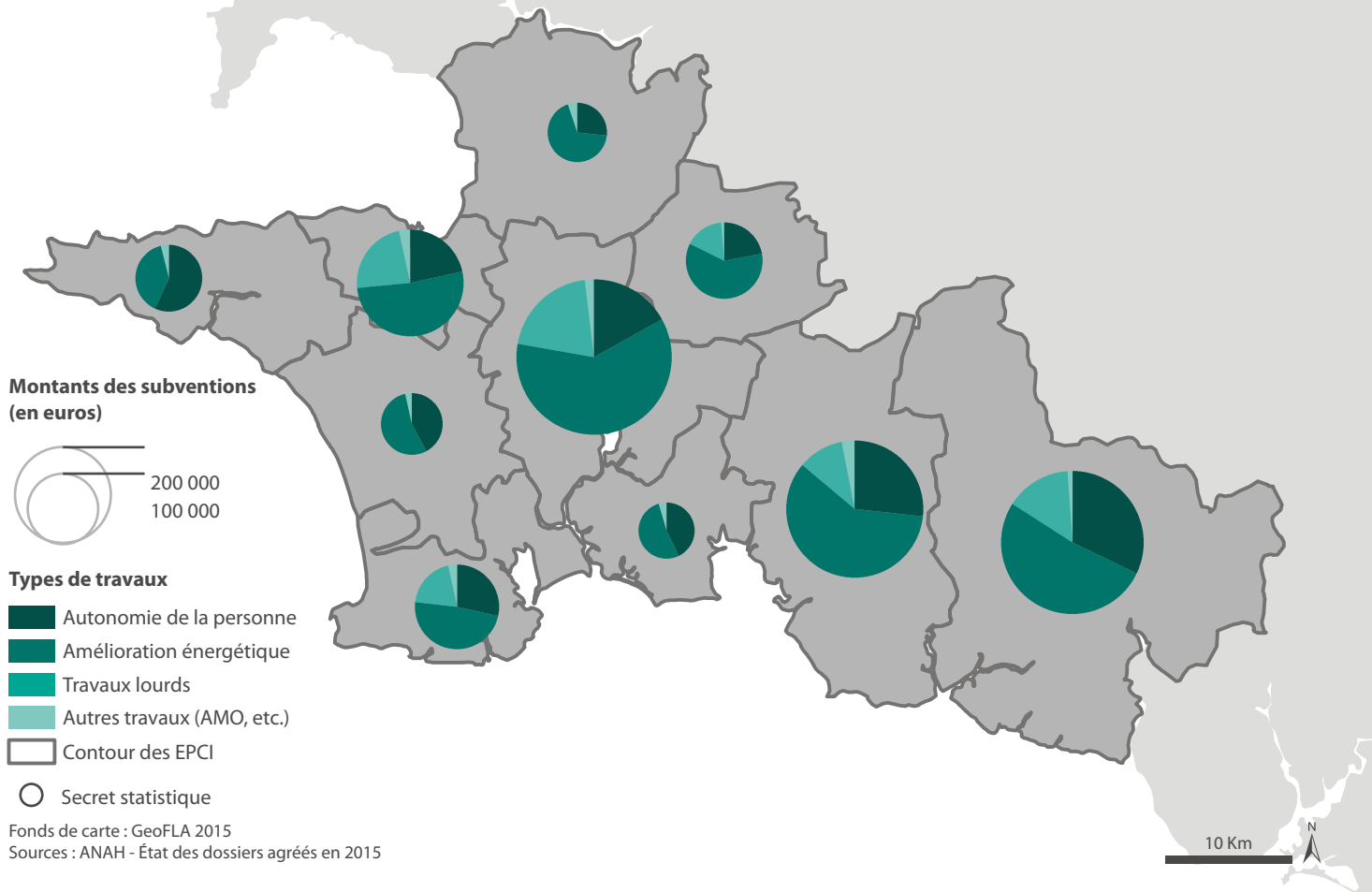


Zoom sur le Haut Pays Bigouden

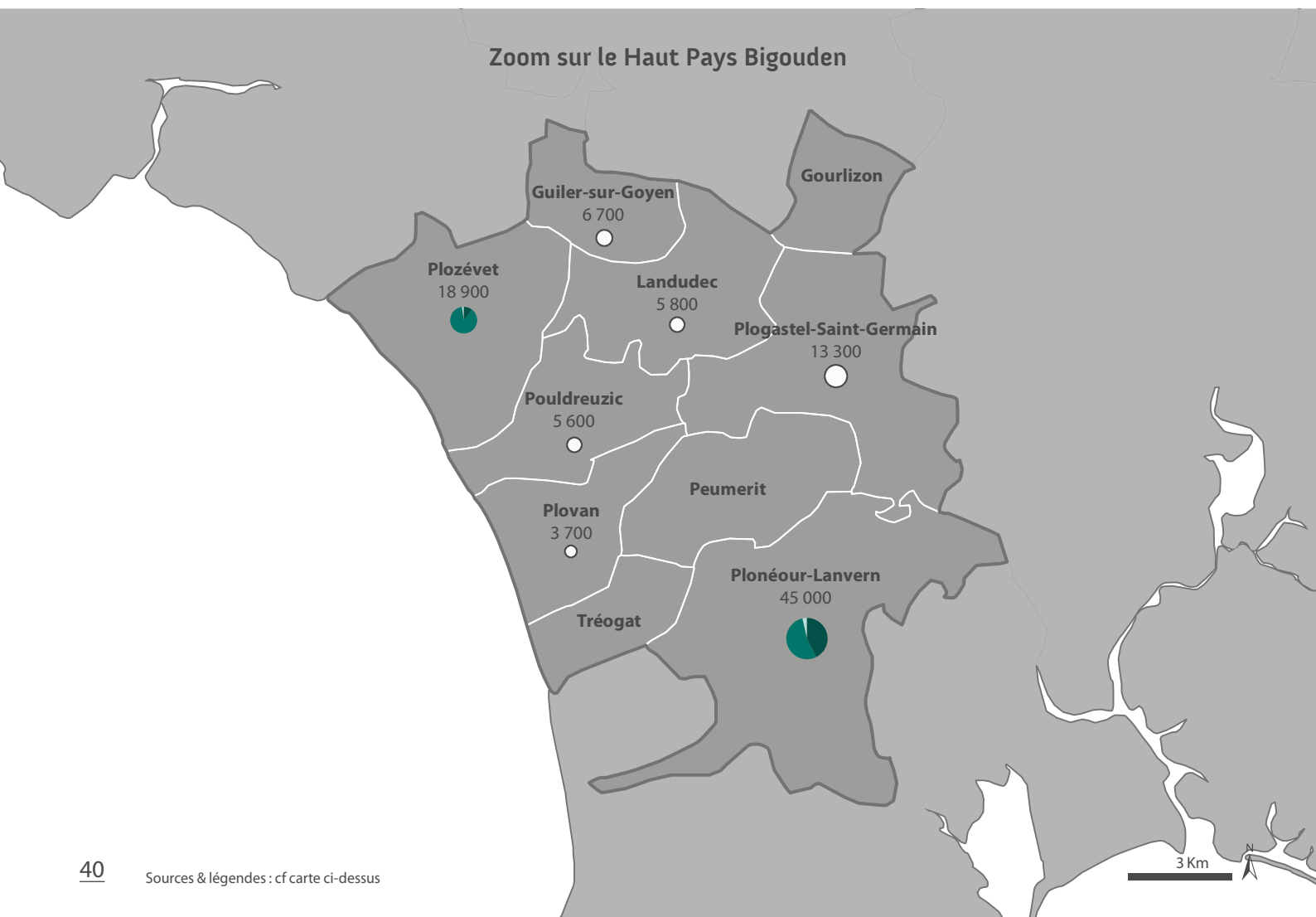


Montant des subventions de l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux

* Agence Nationale de l'Habitat.

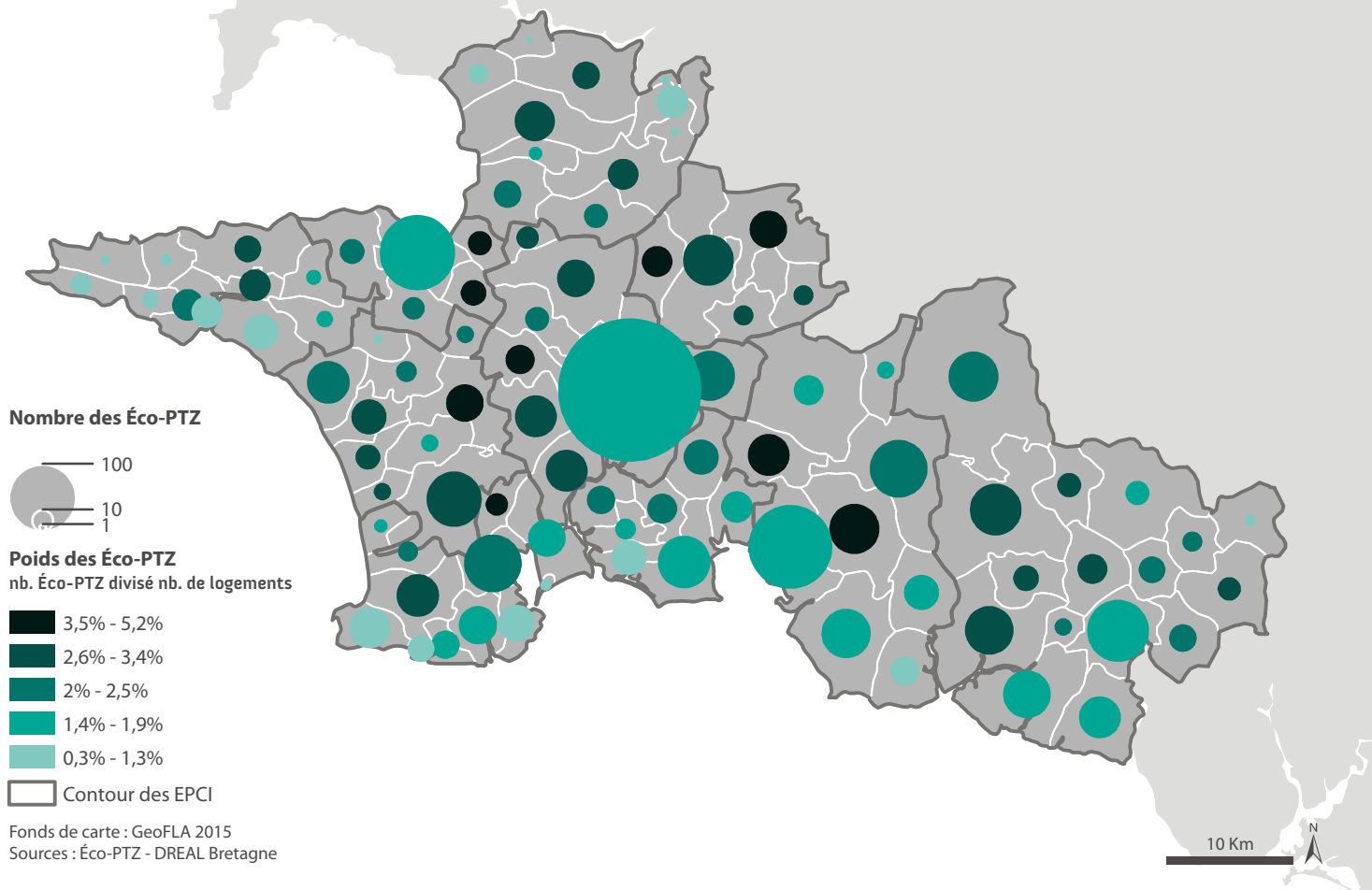


Zoom sur le Haut Pays Bigouden



Nombre et poids des Éco-PTZ* émis entre 2009 et 2014 dans le parc de logements datant d'avant 1990

* Dispositif de bouquet de travaux d'économie d'énergie.



Zoom sur le Haut Pays Bigouden

Guiler-sur-Goyen

Nb. ÉcoPTZ : 2
Poids : 1,2 %

Gourlizon

Nb. ÉcoPTZ : 7
Poids : 2,2 %

Plozévet

Nb. ÉcoPTZ : 41
Poids : 2,2 %

Landudec

Nb. ÉcoPTZ : 10
Poids : 2,0 %

Plogastel-Saint-Germain

Nb. ÉcoPTZ : 31
Poids : 3,8 %

Pouldreuzic

Nb. ÉcoPTZ : 28
Poids : 2,8 %

Peumerit

Nb. ÉcoPTZ : 7
Poids : 1,8 %

Plovan

Nb. ÉcoPTZ : 14
Poids : 3,0 %

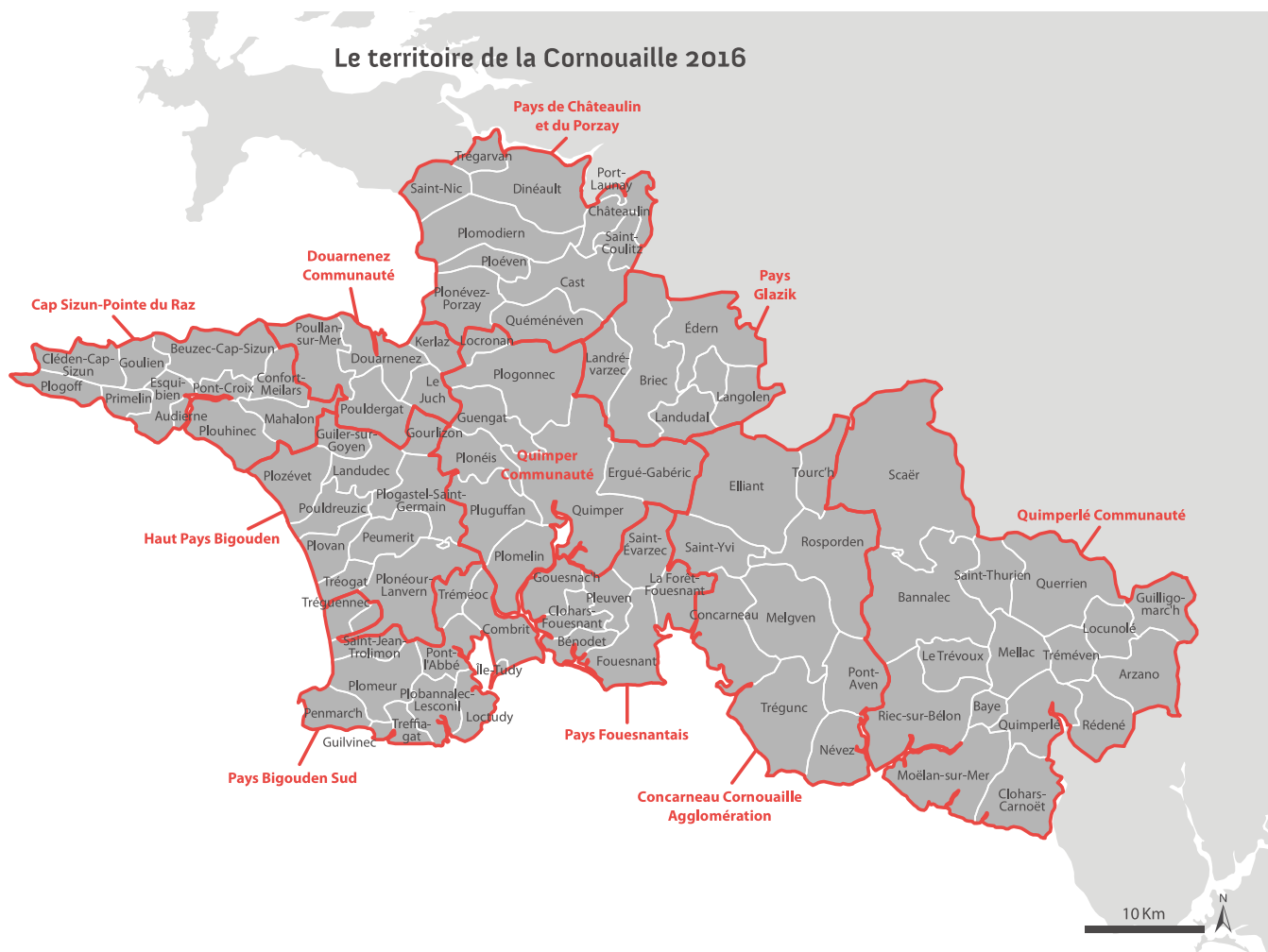
Plonéour-Lanvern

Nb. ÉcoPTZ : 68
Poids : 3,1 %

Tréogat

Nb. ÉcoPTZ : 7
Poids : 3,0 %

SOURCES & MÉTHODES



La fusion entre les communes d'Esquibien et d'Audiernne n'a pas été prise en compte pour cet observatoire puisque les périodes de références des données sont antérieures au 1^{er} janvier 2016.

Les données du parc de logements sont issues du recensement réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Elles permettent d'obtenir des caractéristiques structurelles sur le parc. Les tableaux et graphiques fournissent l'évolution du nombre d'habitations et décrivent le parc selon différentes critères (maison ou appartement, nombre de pièces, propriétaire occupant ou locataire, etc).

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), aux mises en chantier et aux annulations transmises par les directions départementales du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, et par les communes instructrices. Ces données ont été complétées par un recueil d'information auprès des différents bailleurs sociaux et promoteurs et par un croisement avec le cadastre pour vérifier les permis où ni annulations ni mises en chantier n'avaient été enregistrés. 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). Elles portent sur les logements ordinaires, avec une distinction entre individuel et collectif, et sur les logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme...) se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les données sont 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.

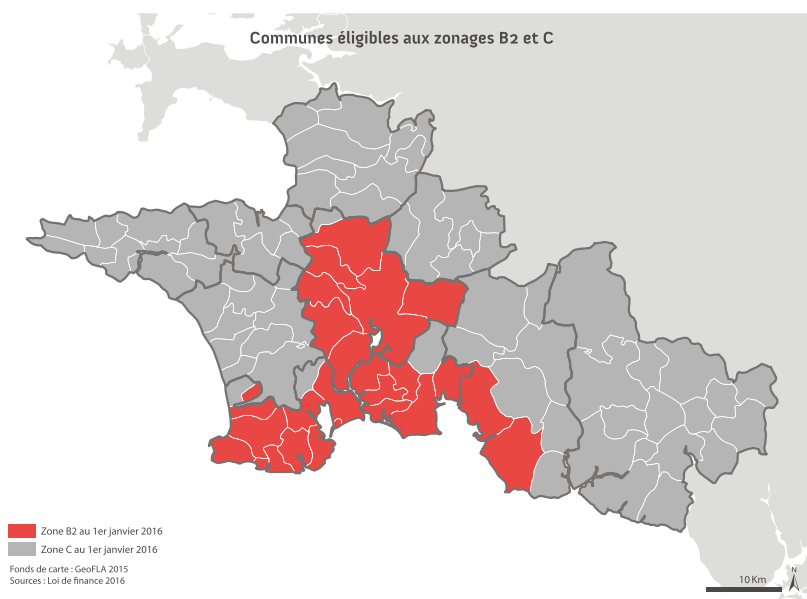
La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

L'enquête réalisée par la DREAL 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, soient les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête,
- le nombre de 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.

Listes des communes éligibles B2



L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier d'occasion s'effectue à partir du fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF), issue du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), après publication auprès de la conservation des hypothèques, et complétée des éléments cadastraux. Les informations restituées ont pour origine, d'une part, les données d'enregistrement du fichier de la conservation des hypothèques, d'autre part, le descriptif des biens de l'application de mise à jour des données cadastrales, suite à la déclaration du propriétaire (construction, modification). Toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles publiées en conservation des hypothèques sont identifiées. Les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier Sit@del des autorisations de permis de construire avec créations de logements et les zonages PLU-POS¹, afin de cibler vraiment le marché des particuliers d'achat de terrains en zone U, 1AU (ou 1NA) en vue de construire immédiatement une maison (permis autorisé moins de 2 ans après l'acte d'achat du terrain). Pour les moyennes et les médianes, ont été exclues les valeurs extrêmes : les centiles inférieurs et supérieurs de prix (et de surface pour les terrains) de chaque année.

L'enquête sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM², OPAC³), 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 SRU⁴ qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

Le Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère a été créé le 4 avril 2011. Sa mise en place étant récente et le dispositif partagé seulement depuis fin novembre 2011, ces résultats sont à prendre avec précaution, notamment dans leur analyse.

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

Les données sur l'amélioration du parc existant sont issues des données de l'ANAH⁵ auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouillais.

Les caractéristiques des acquéreurs sont analysées via le fichier « Notaires de France-base de données PERVAL », fourni par MIN.NOT sur l'ensemble de la Cornouaille. Il est fondé sur les transactions enregistrées par les notaires : sans prétendre à l'exhaustivité, ce fichier contient un nombre de références suffisant pour permettre des statistiques.

¹ Plan Local de l'Urbanisme - Plan d'Occupation des Sols

² Office Public d'Habitation à Loyer Modéré

³ Offices Publics d'Aménagement et de Construction

⁴ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

⁵ Agence Nationale de L'Habitat

Directeur de publication : Ludovic Jolivet
Rédacteur en chef : Kim Lafleur
Rédaction et statistiques : Maryse Brégeon,
Guillaume Cherel, Cécile Le Guennec
Réalisation graphique : Coralie Coué

Quimper Cornouaille Développement

10 route de l'Innovation - CS 40002 - Creac'h Gwen - 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 - contact@quimper-cornouaille-developpement.fr
www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Imprimé par : Primset - Quimper