

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

QUIMPER
BRETAGNE
OCCIDENTALE

Édition 2016

ÉDITO



En 2016, Quimper Cornouaille Développement édite une nouvelle collection d'observatoires thématiques sur l'habitat, la socio-démographie, 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.

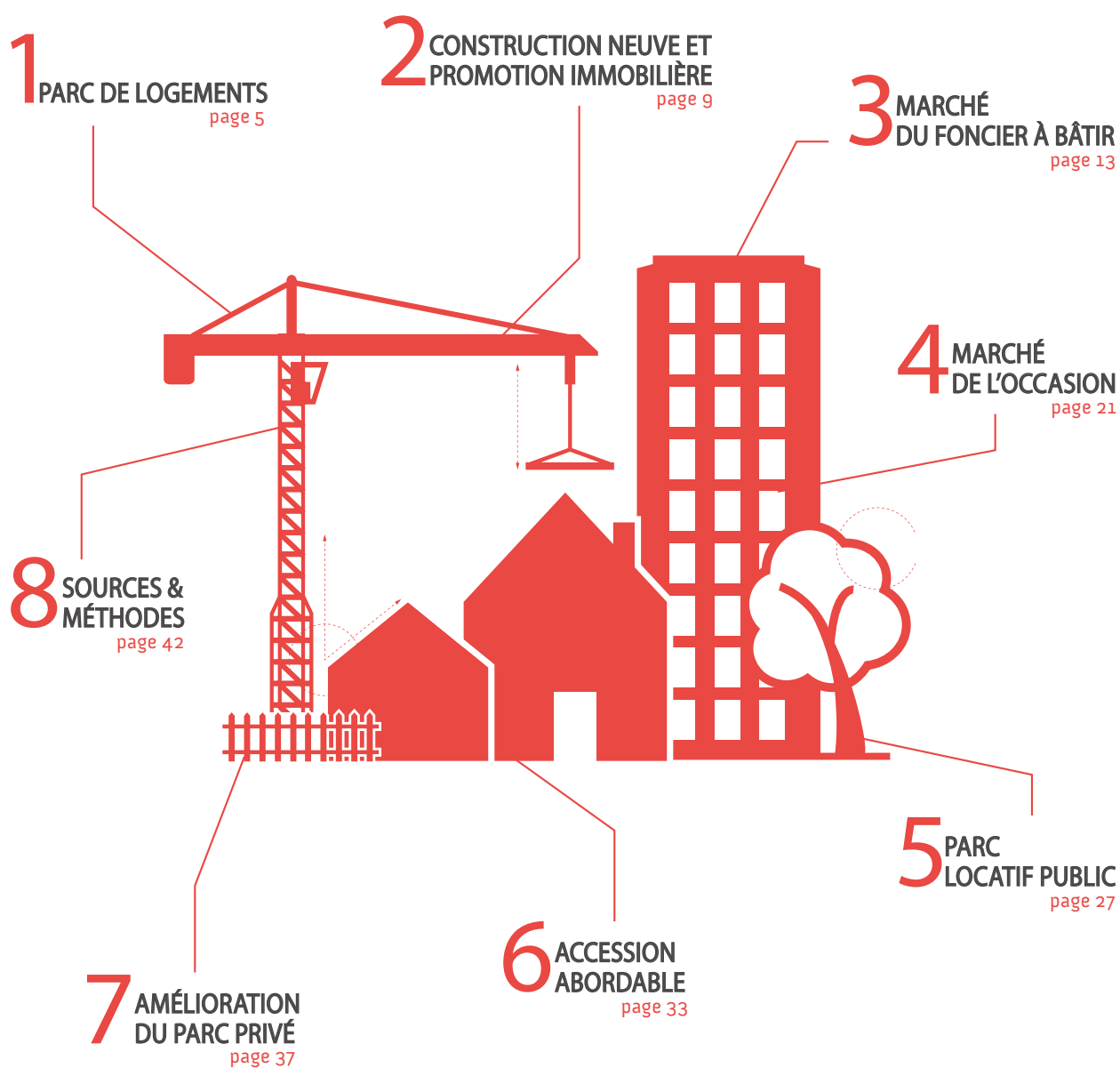
Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.

*Guillaume Menguy,
Élu référent aménagement du territoire*

SYNTHÈSE

La version de l'observatoire de l'habitat de Quimper Bretagne Occidentale facilite la compréhension des évolutions des différents marchés de l'habitat sur le nouveau territoire né de la fusion de Quimper Communauté, du Pays Glazik et de la commune de Quéménéven. Le premier thème concerne la construction neuve, qui connaît une nouvelle dynamique en 2015. L'analyse des terrains faisant l'objet d'un permis de construire, souligne également une progression des volumes et une légère augmentation des prix de ventes. L'observatoire traite également du marché « numéro 1 », celui de l'occasion (90 % des ventes). C'est un marché en légère baisse au regard des ventes réalisées avec une diminution des prix à la fois dans le logement individuel et collectif. L'examen du parc locatif public présente une faible tension de la demande et un délai d'attribution stable par rapport à l'an passé. Quimper Bretagne Occidentale se caractérise par un rythme pérenne de la production de Prêt Social Location-Accession (PSLA). L'amélioration du parc ancien a progressé à la faveur du dispositif de Programme d'Intérêt Général (PIG) mis en place entre 2012 et 2016. En 2017, l'EPCI engage un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019 - 2024 , réalisé par Quimper Cornouaille Développement.

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...).

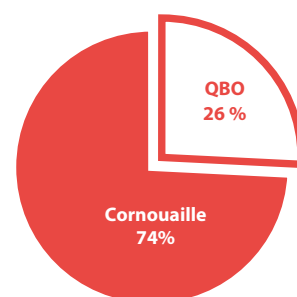
PARC DE LOGEMENTS

53 800 logements composent le parc de Quimper Bretagne Occidentale

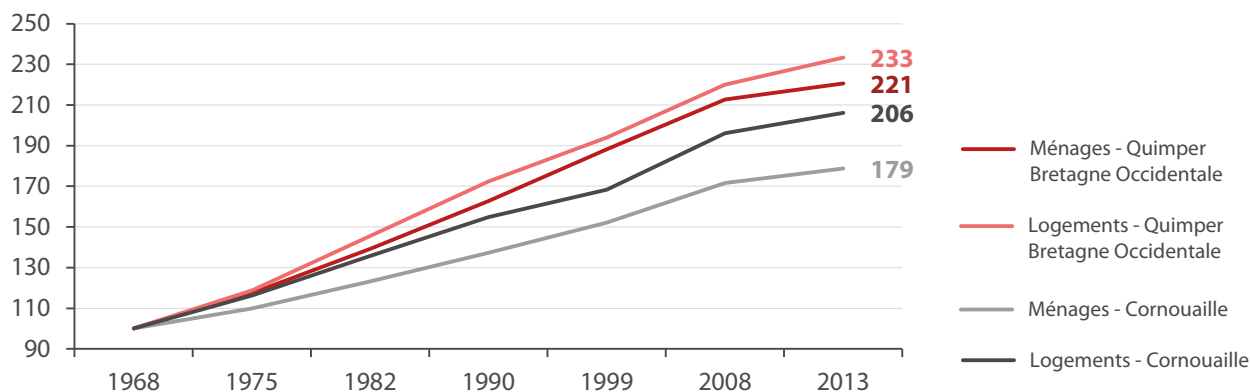
Ce parc de logements représente plus d'un quart du parc cornouillais, c'est quatre points de moins que la proportion de la population (30 %). **Depuis 2008, ce parc a progressé de 1,2 % par an**, soit un rythme légèrement inférieur à la période 1999 - 2008 (1,4 %). **La population du territoire est en progression de 0,36 % chaque année depuis 2008**. Parallèlement, le nombre de ménages progresse deux fois plus vite, compte tenu de la poursuite du desserrement des ménages.

Le parc est caractérisé par une majorité de logements individuels (62 %). Néanmoins, **la part du collectif est importante (38 %) comparativement à la Cornouaille (22 %)**. Cela est lié au poids du parc de logements de la ville de Quimper, constitué pour plus de 50 % par des appartements.

Part des logements de Quimper Bretagne Occidentale dans le parc cornouillais



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

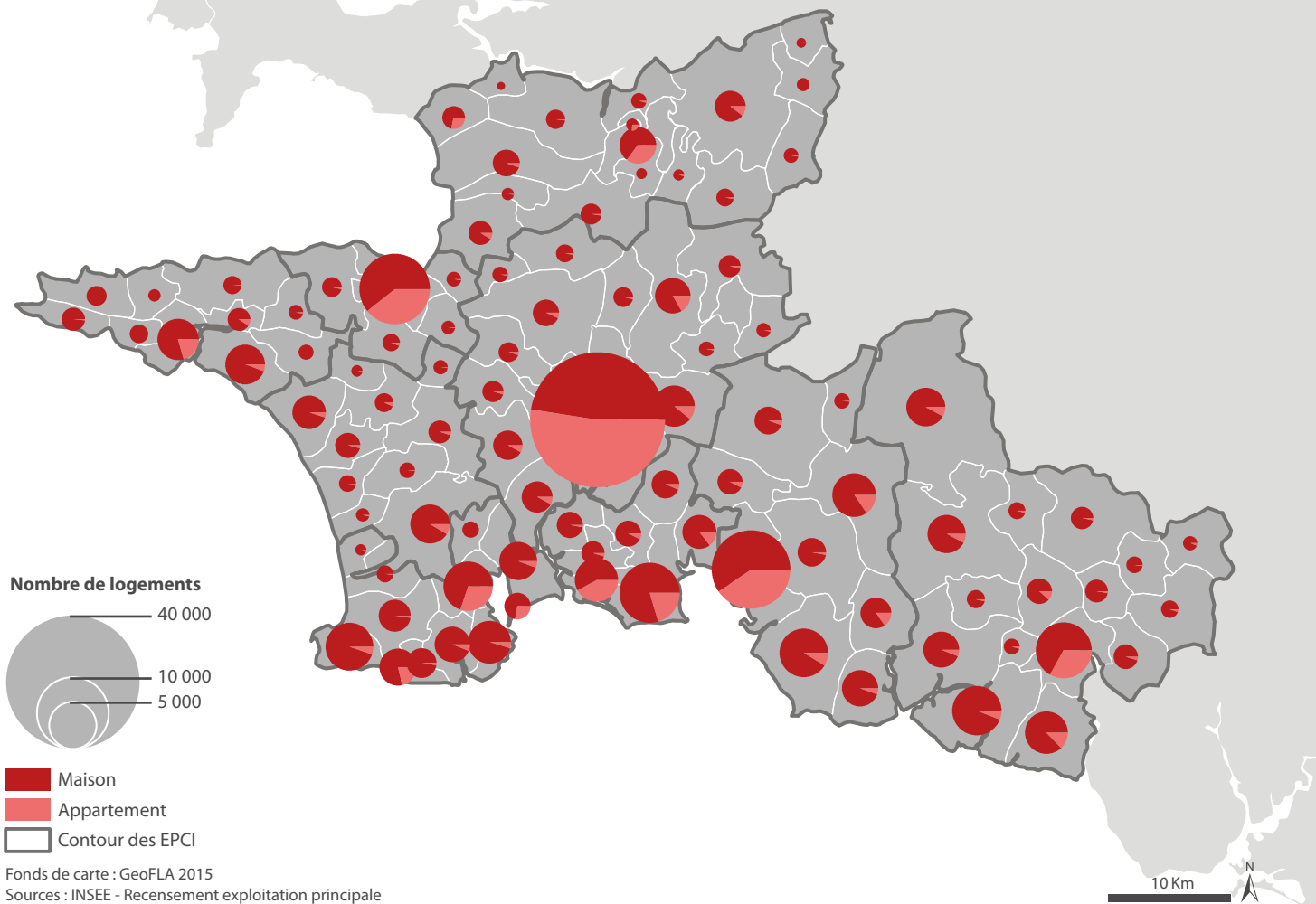


+1,20 %
entre 2008 et 2013

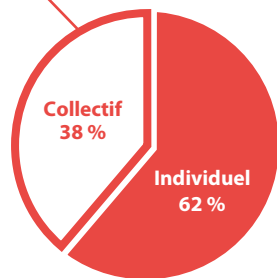


Évolution annuelle
du parc de logements

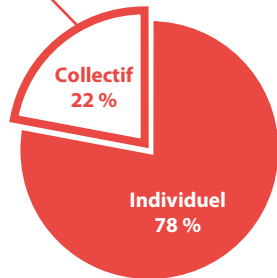
Le parc de logements en 2013 selon leur type



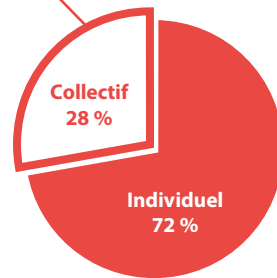
Types de logements à Quimper Bretagne Occidentale



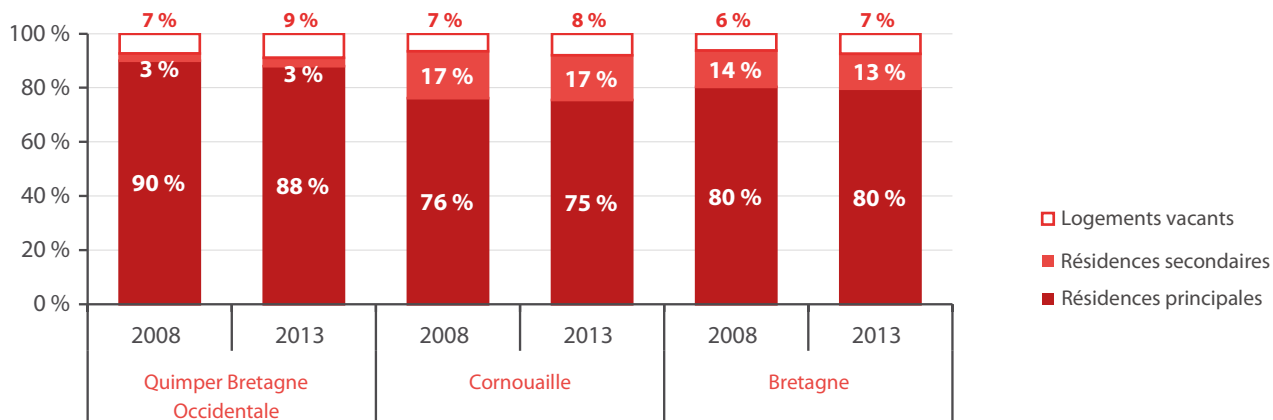
Types de logements en Cornouaille



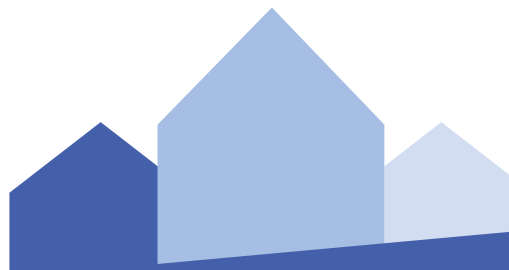
Types de logements en Bretagne



Les logements à Quimper Bretagne Occidentale, 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).

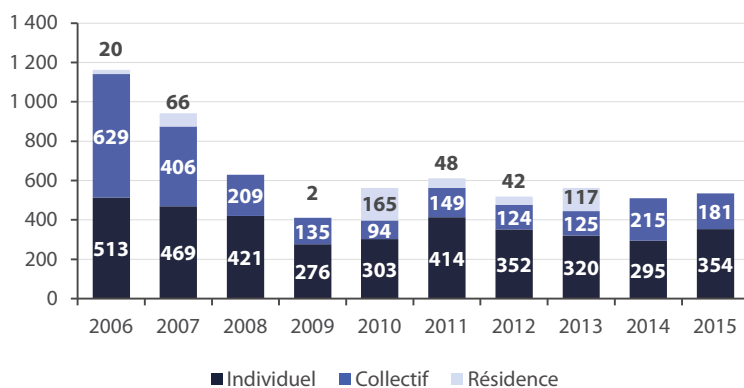
La promotion immobilière est appréhendée *via* l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ENCL), réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une progression des autorisations

En 2015, plus de **530 logements ont été autorisés** (+5 % par rapport à 2014). Cette tendance n'avait pas été constatée depuis 2011, année après laquelle les volumes n'ont cessé de diminuer pour atteindre leur niveau le plus bas en 2014, avec 510 autorisations. Cette dynamique s'est principalement traduite par l'augmentation des volumes d'autorisations dans l'individuel. En Cornouaille, la tendance est également à la « reprise » (+10%).

Évolution des logements autorisés non annulés selon leur type à QBO



Ratio de construction neuve

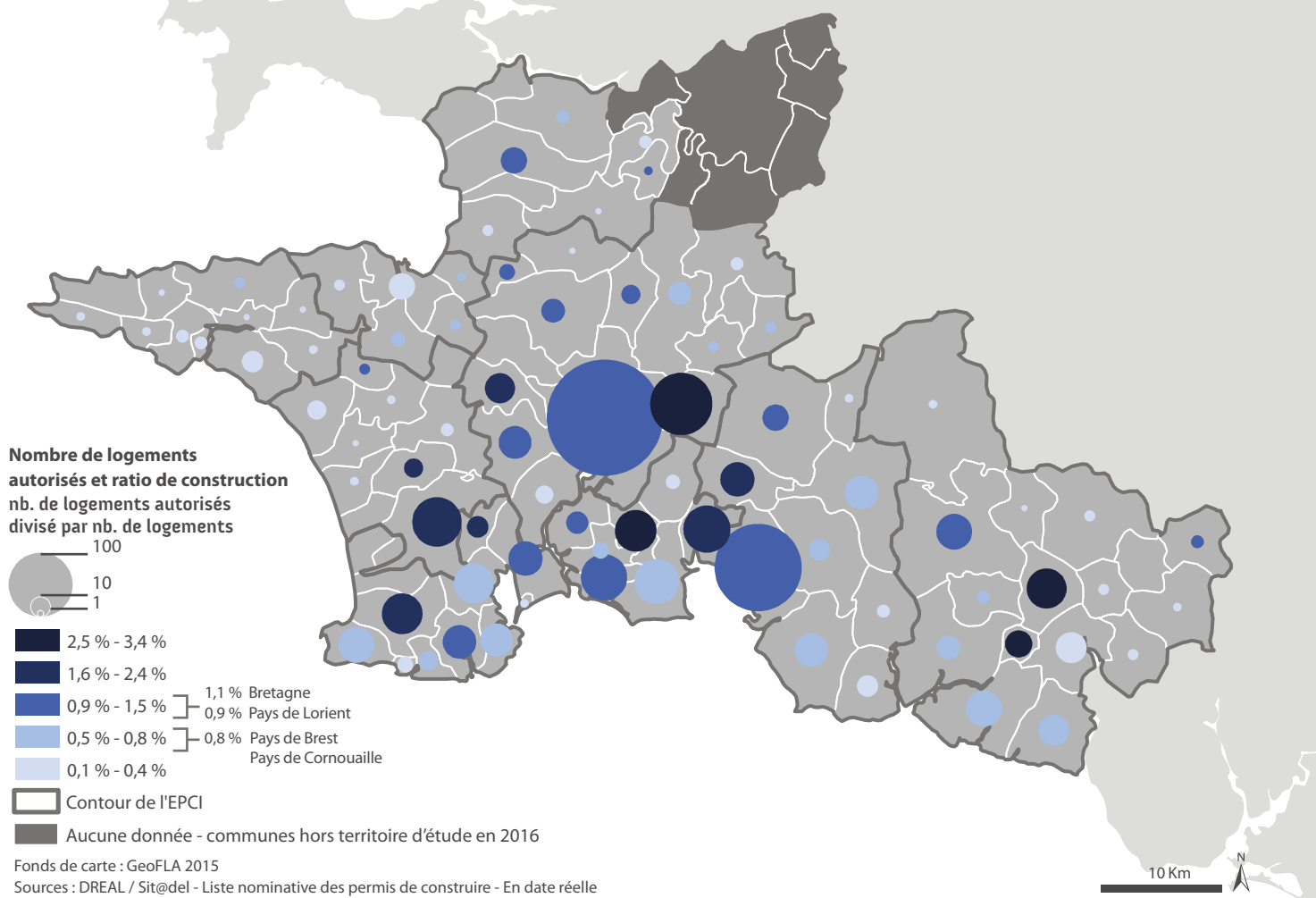
0,9 %
en 2015
à Quimper
Cornouaille
Occidentale

0,8 %
en 2015
en Pays de
Cornouaille

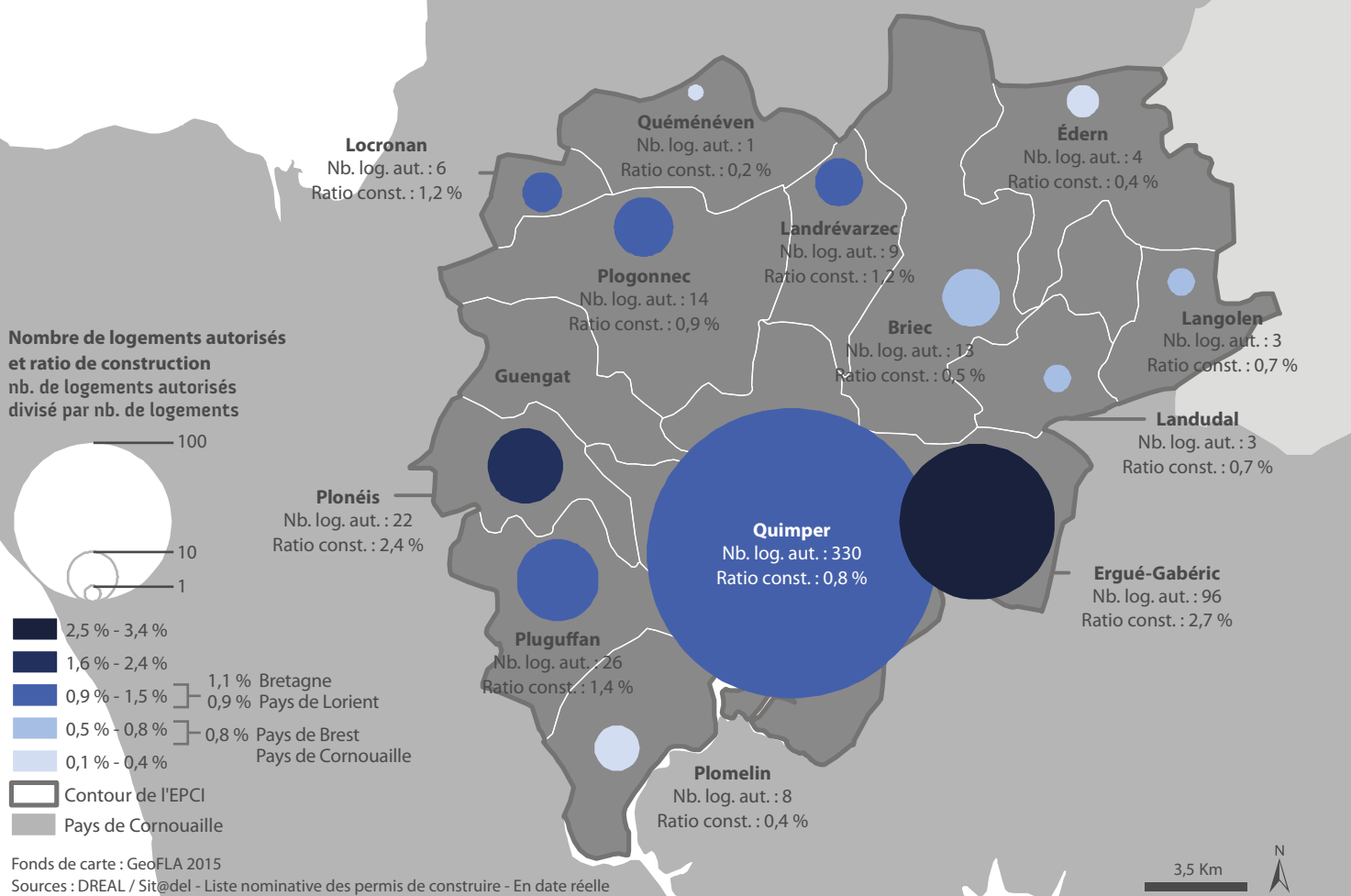
Quimper concentre les logements autorisés

62 % des autorisations sont portées par la commune de Quimper. Ergué-Gabéric compte 96 autorisations, Pluguffan et Plonéis comptabilisent 26 et 22 autorisations et Plogonnec, 14. Rapportée au parc de logements, **la dynamique de construction est portée par les communes situées au centre de l'EPCI**, notamment Ergué-Gabéric et Plonéis.

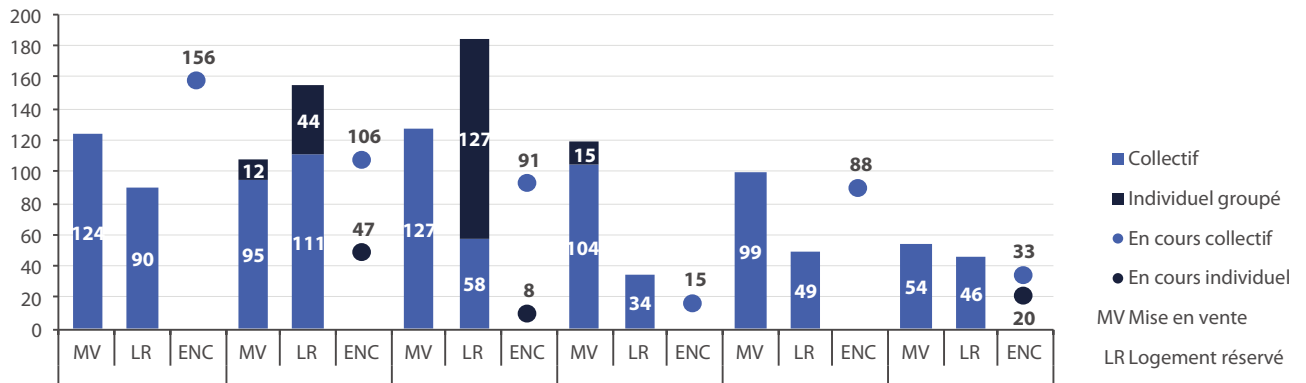
Nombre de logements autorisés et ratio de construction en 2015



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



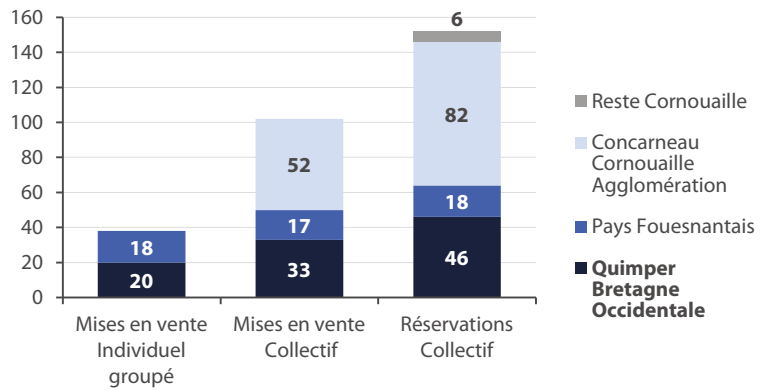
Commercialisation des logements neufs à QBO



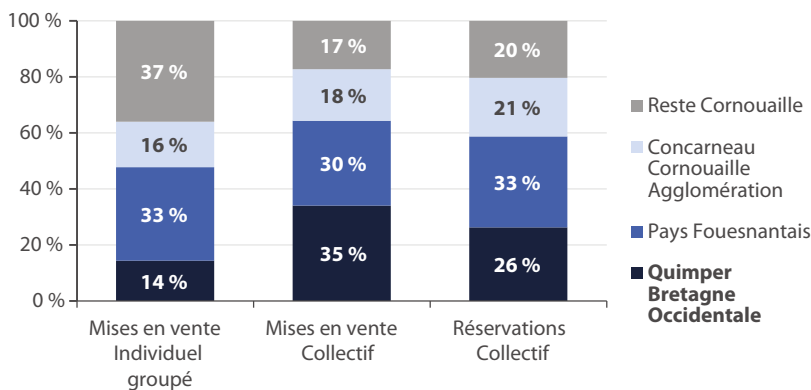
Une commercialisation au ralenti en 2015

Le nombre de logements mis en vente en 2015 a diminué de moitié par rapport à 2014 (54 contre 99 en 2014). Les réservations sont stables autour de 45. De par la poursuite des ventes et la baisse des mises en ventes, le nombre de logements disponibles à la fin de l'année 2015 a diminué dans le collectif. Le nouveau dispositif de défiscalisation dit Pinel (mis en place en août 2014) n'a pas eu d'impact sur le territoire de QBO, à l'inverse d'autres secteurs tel que Concarneau.

Répartition de la commercialisation en 2015



Répartition de la commercialisation Moyenne 2010-2015



En 2015, Quimper Bretagne Occidentale représente 35 % des mises en ventes en collectif et 14 % en individuel groupé de la Cornouaille. De par son profil urbain, **QBO dispose de la part la plus importante des mises en ventes en collectif** (2010 - 2015).

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR



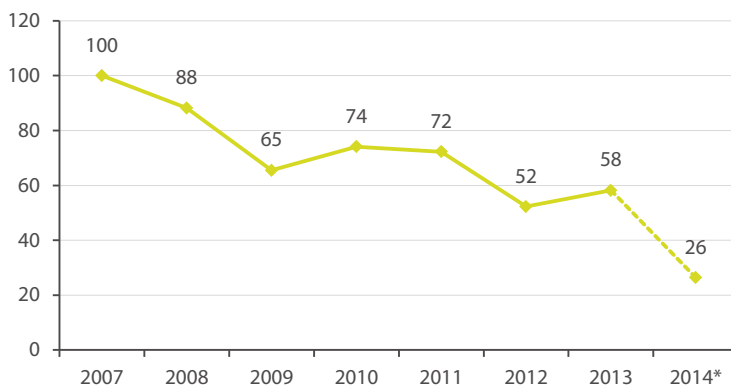
Le marché du foncier à bâtir est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier des autorisations de permis de construire avec créations de logements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

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR

Une reprise des ventes en 2014

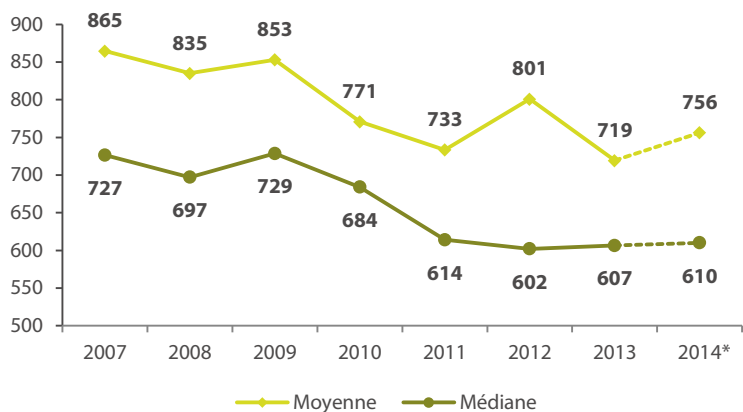
Après une phase de diminution des ventes depuis 2010, **l'année 2013 marque une « amorce » de relance de l'activité des terrains à bâtir**. Les volumes de ventes restent néanmoins inférieurs aux années 2010 et 2011.

Évolution des ventes de terrains à bâtir (Base 100 en 2007) à QBO



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir à QBO

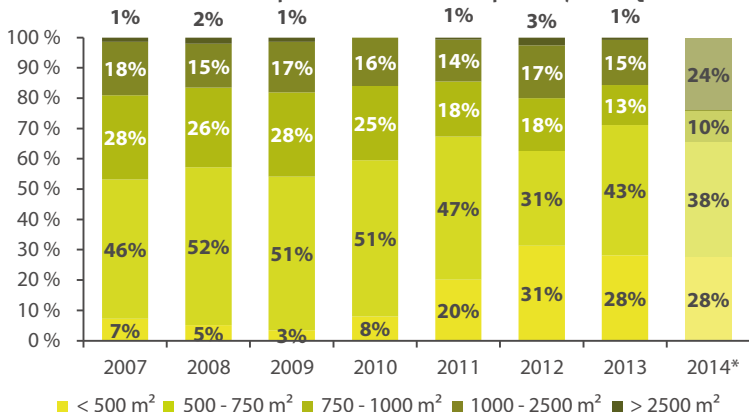


* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Une diminution des surfaces au profit des terrains de -500 m^2

Après une phase de réduction des surfaces médianes entre 2009 et 2011, la tendance est désormais à la stabilisation. La médiane était de 729 m² en 2009, contre 610 m² en 2014. Cette diminution s'est opérée au profit d'une progression de la part des terrains de moins de 500 m² qui passe de 28 % en 2013 à 3 % en 2009. **Les surfaces dans QBO sont plus réduites qu'en Cornouaille, 610 m² contre 644 m².**

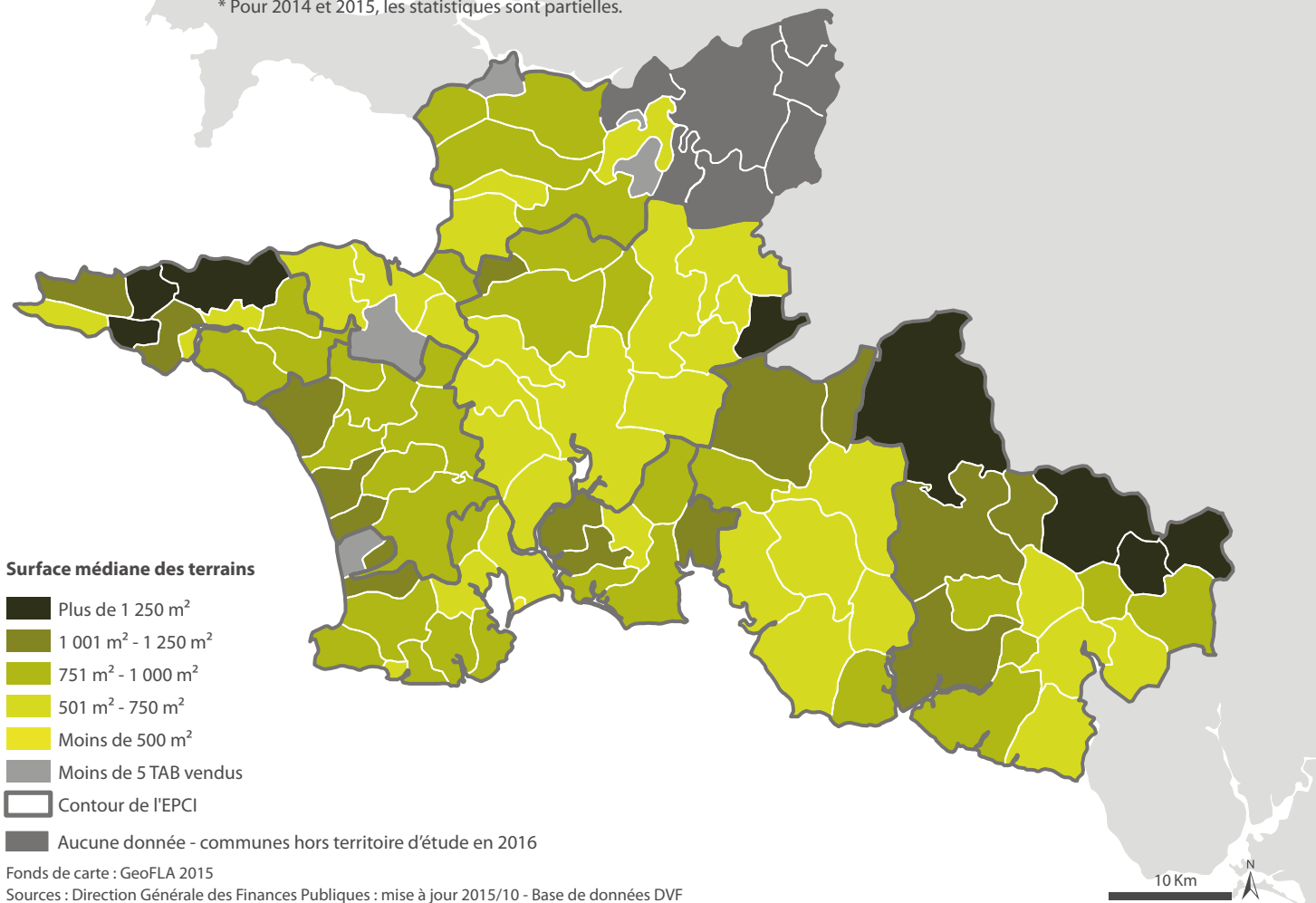
Évolution de la répartition des ventes par surface à QBO



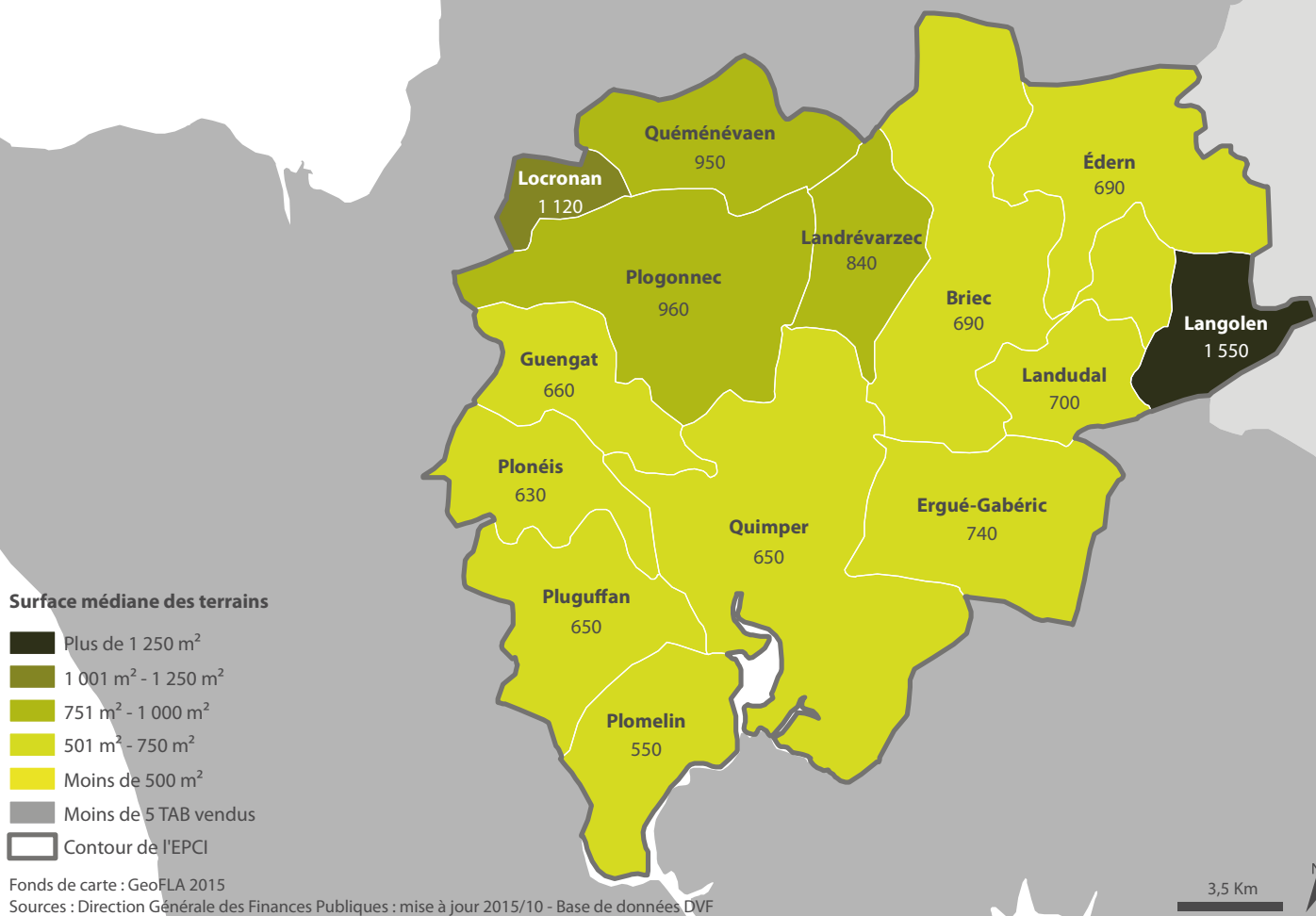
* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

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

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

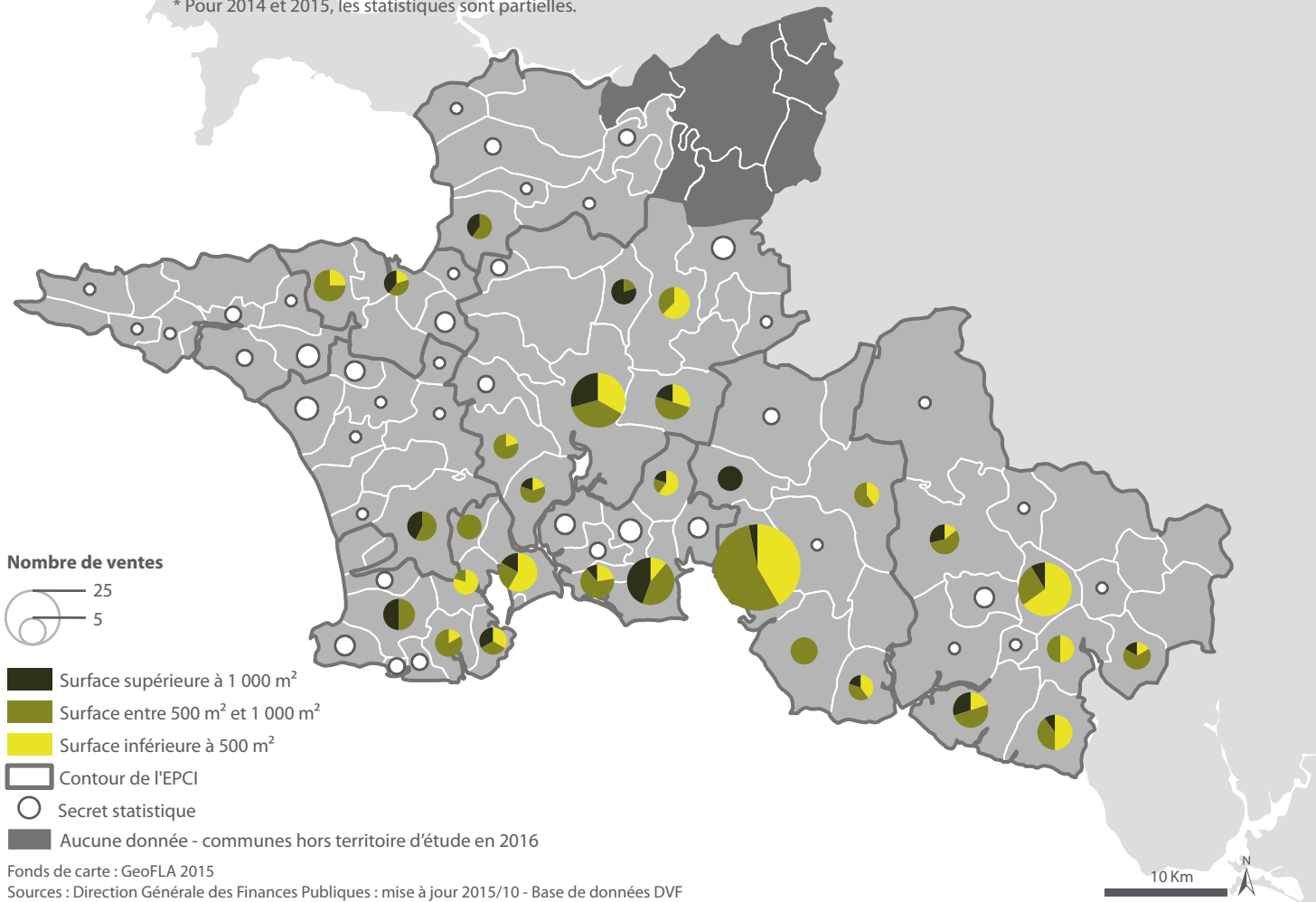


zoom sur Quimper Bretagne Occidentale

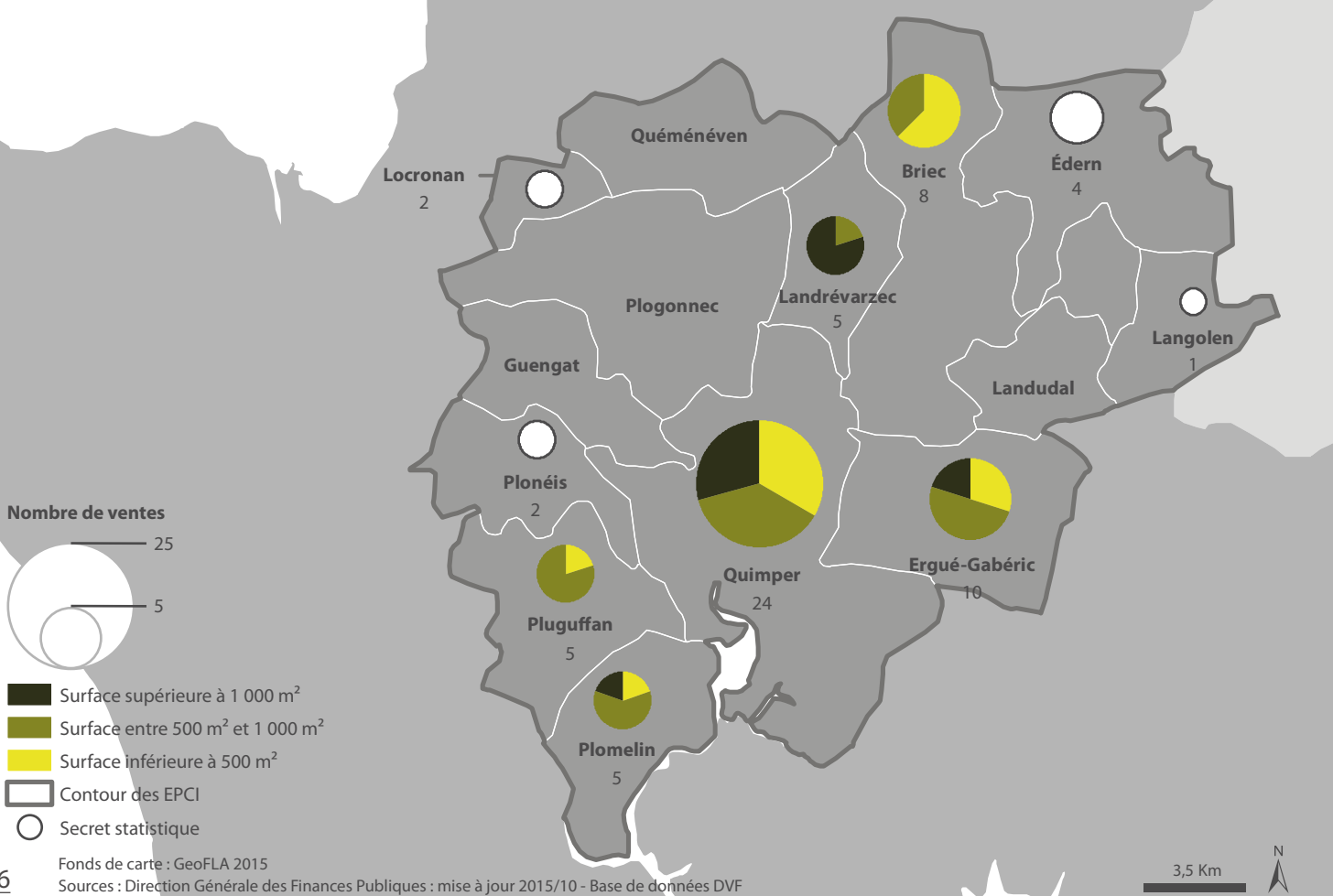


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur surface en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

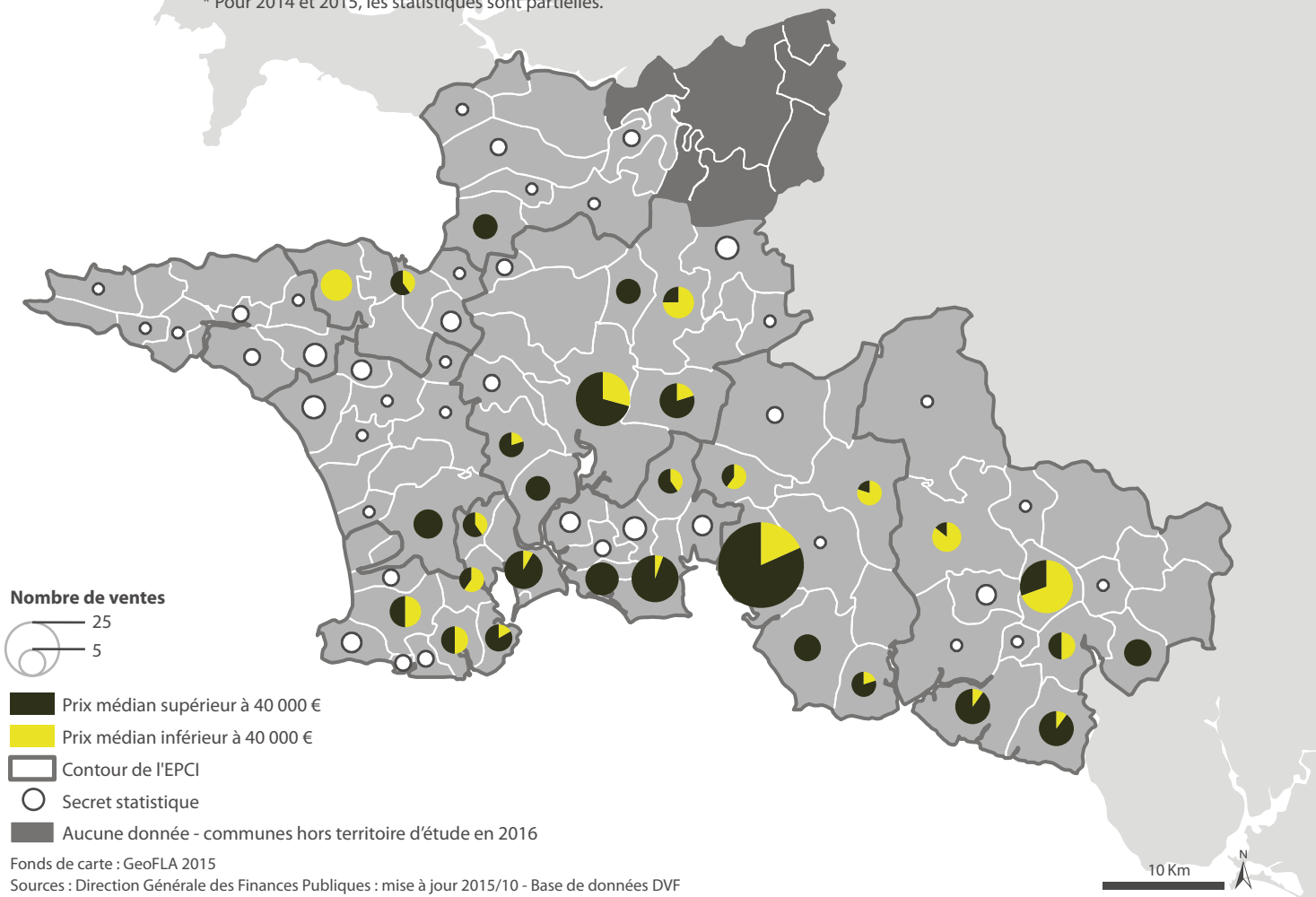


zoom sur Quimper Bretagne Occidentale

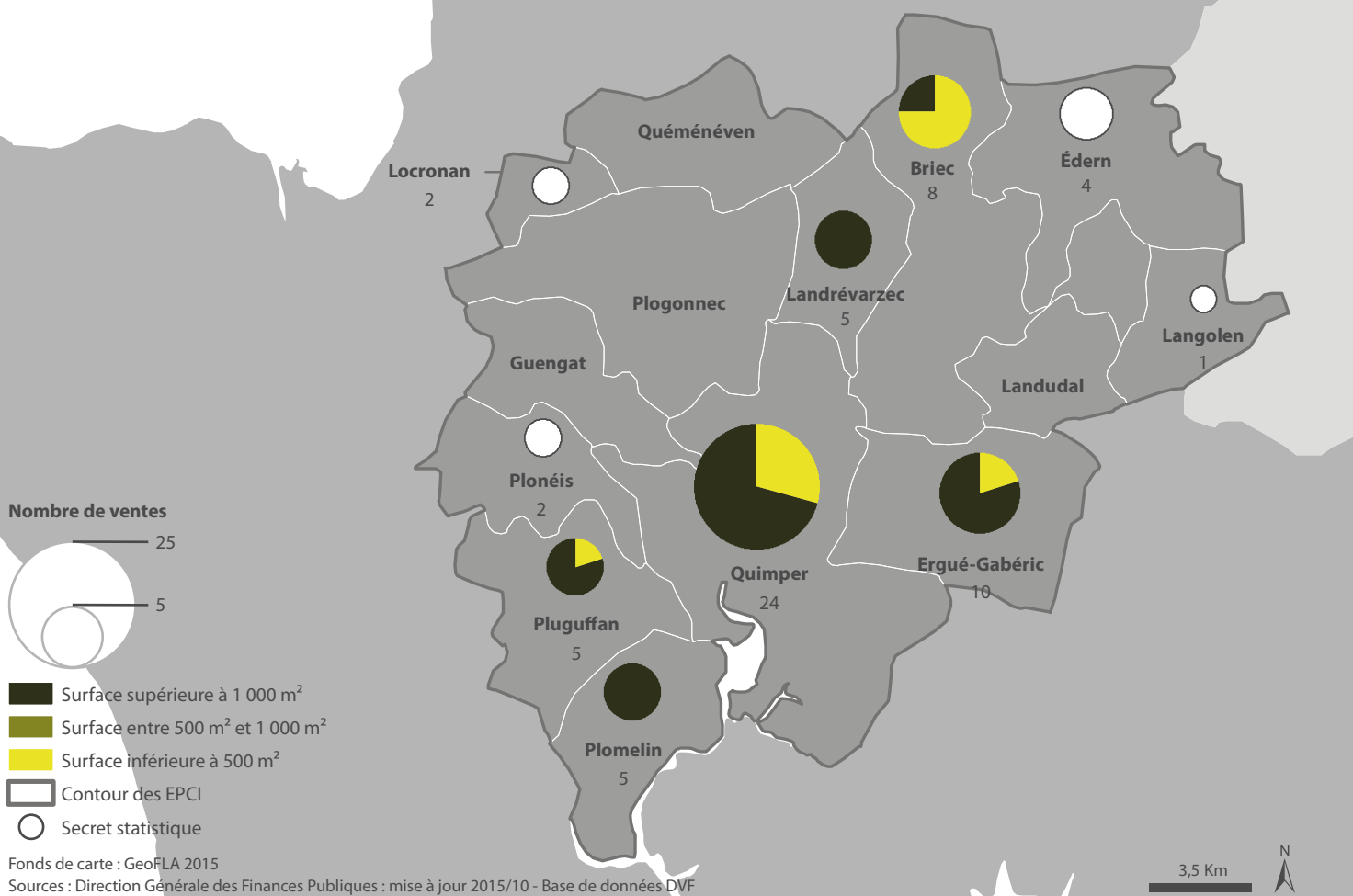


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur prix en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



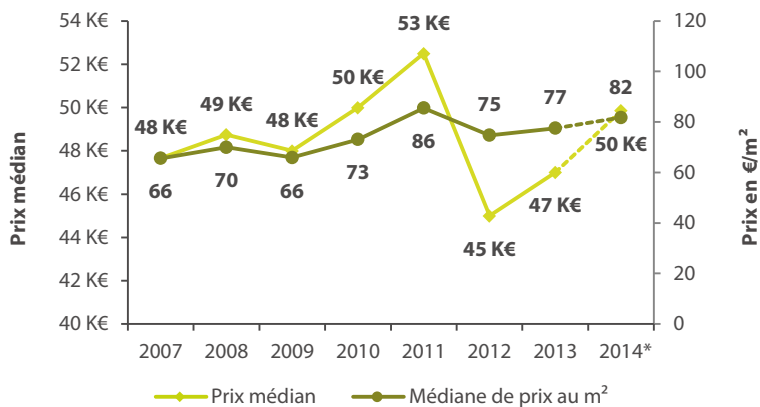
zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



Une légère progression des prix

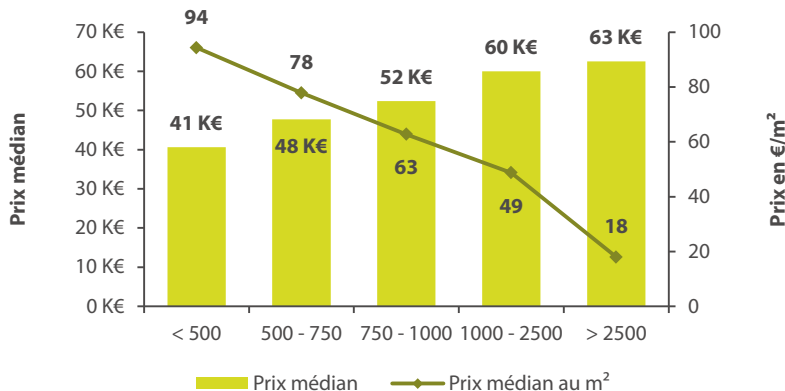
À l'exception des années 2011 et 2012, le niveau des prix a faiblement évolué depuis 2007. **Les terrains à bâtir se vendent à des prix médians (47 000 €) équivalents à ceux pratiqués en Cornouaille.** La fourchette de prix la plus élevée (50 - 58 000 €) se situe dans les communes du sud de l'EPCI ainsi qu'à Locronan. Tandis que la fourchette la plus basse (33 - 35 000 €) se situe à Langolen, Guengat et Quéménéven.

Évolution des prix médians des terrains à bâtir à QBO



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Prix médian des terrains depuis 2007 selon la taille des terrains à QBO



Des prix au m² dépendants de la taille du terrain

Le prix au m² des terrains est dégressif. Il est souvent plus élevé pour les petits terrains. Ils sont principalement produits dans des lotissements, qui engendrent un coût d'aménagement plus élevé.

Terrains de -500 m²



94 €/m²
à QBO



98 €/m²
en Pays de Cornouaille

Terrains de 750 à 1 000 m²



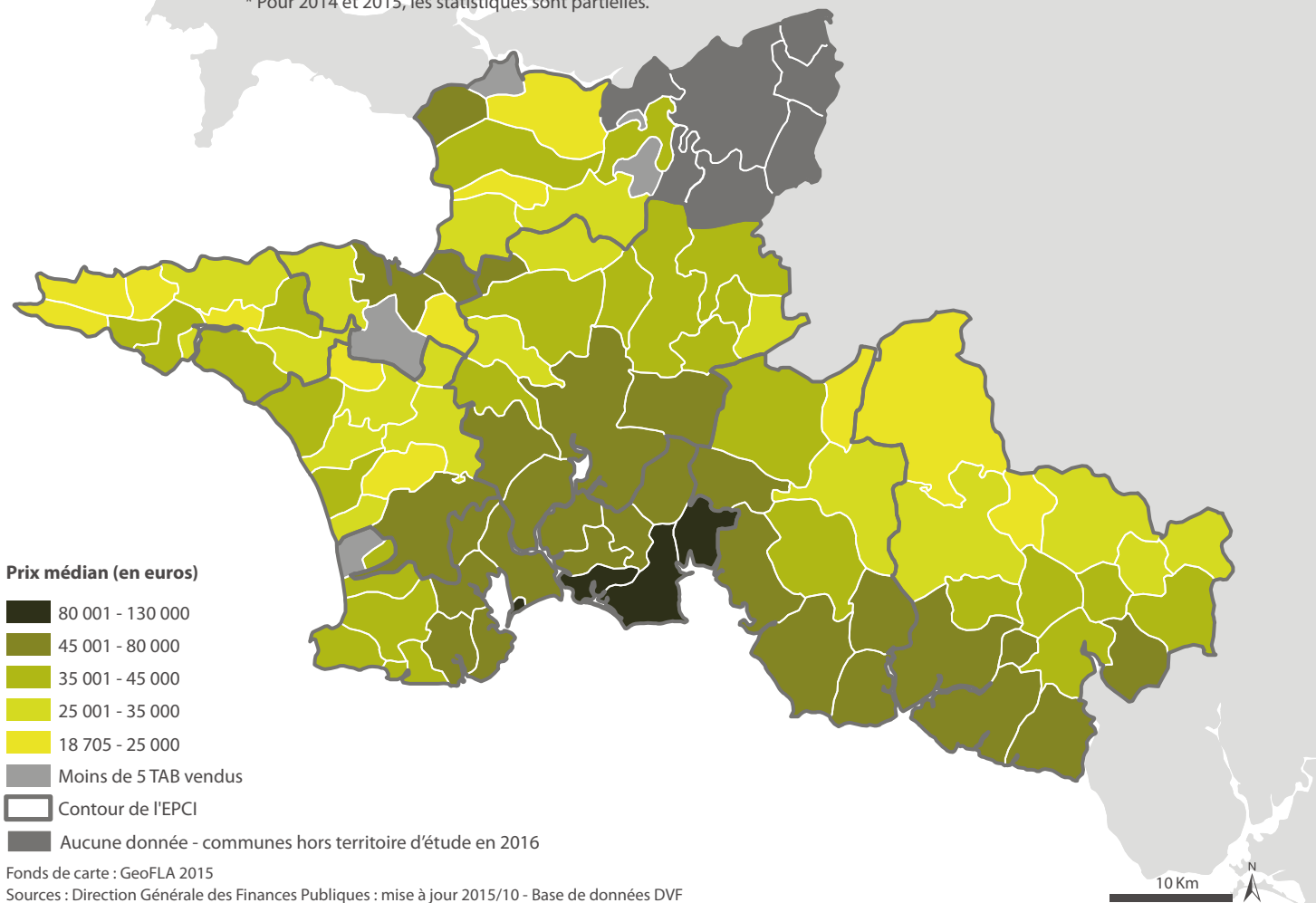
63 €/m²
à QBO



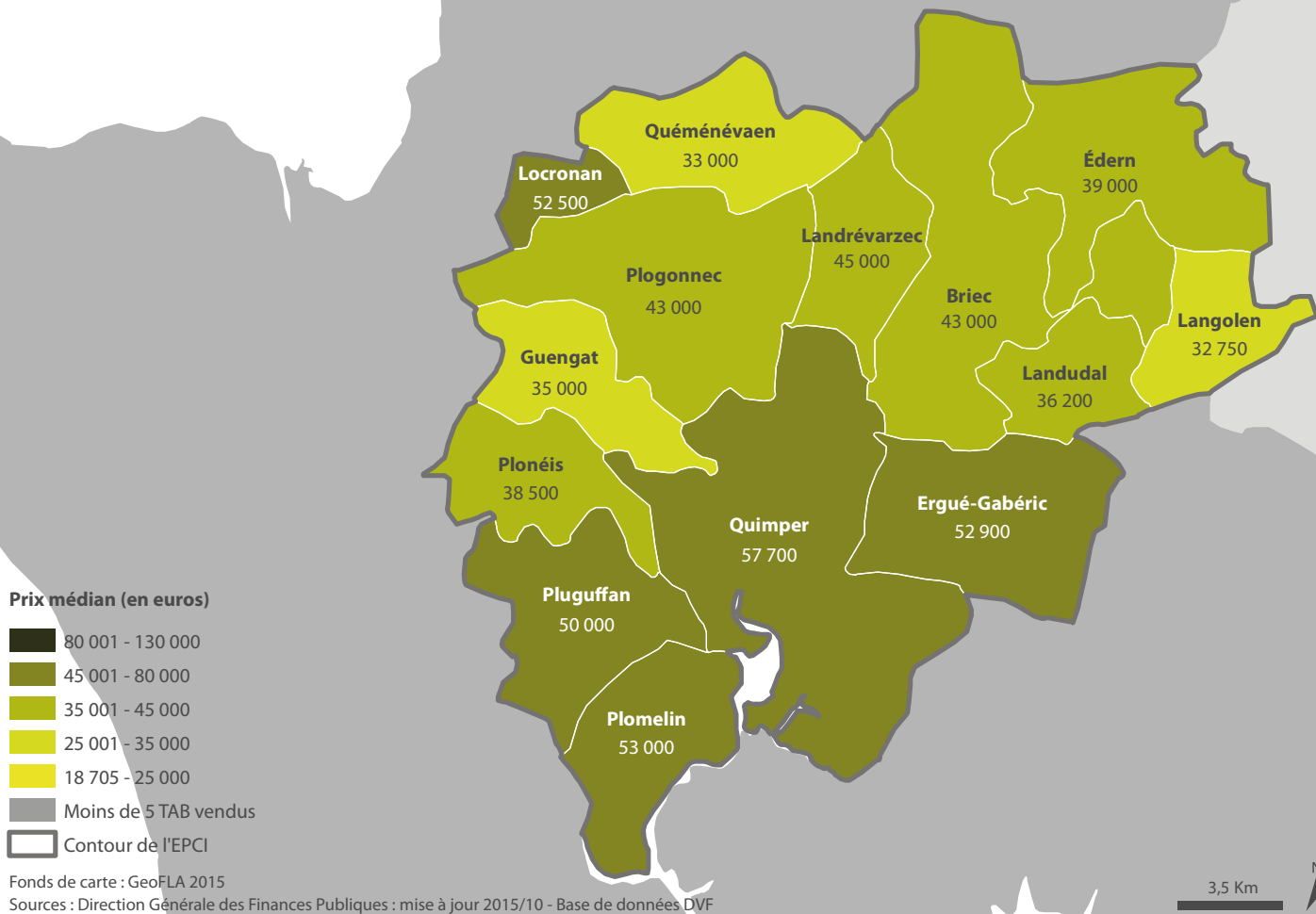
58 €/m²
en Pays de Cornouaille

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

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



MARCHÉ DE L'OCCASION



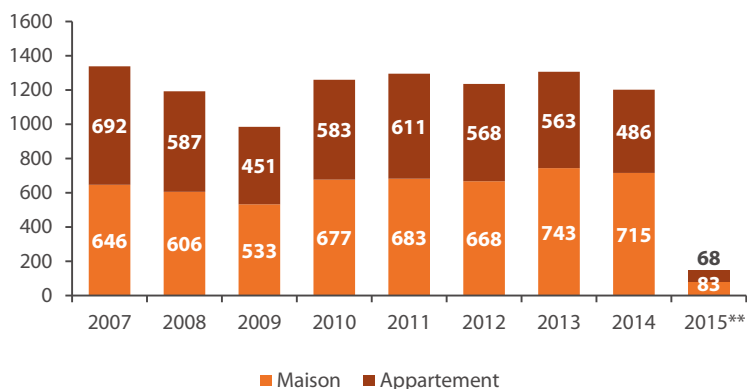
Le marché de l'occasion est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 60 % de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier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

MARCHÉ DE L'OCCASION

Des ventes en léger retrait en 2014 : -8 %

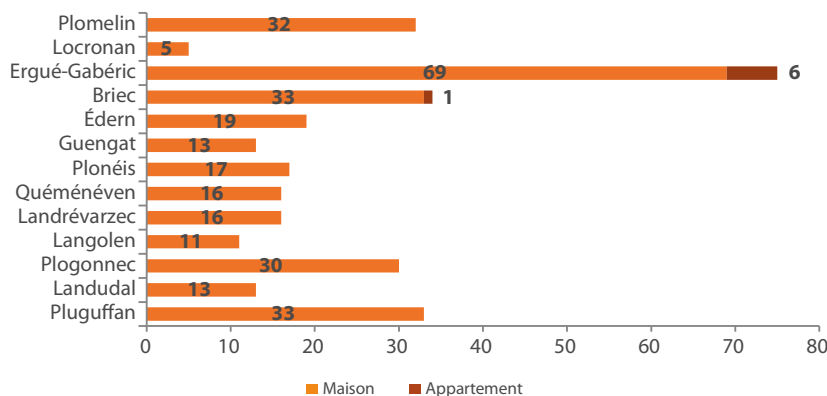
Avec 90 % des ventes, l'occasion représente le « premier marché » de l'habitat à Quimper Bretagne Occidentale. **En 2014, 1 200 transactions ont été actées**, c'est un peu moins que les années précédentes où les ventes oscillaient entre 1 240 et 1 300. **La maison individuelle domine le marché en 2014 avec 60 % des ventes.**

Ventes de maisons et d'appartements d'occasion depuis 2007 (hors VEFA*) à QBO



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

Nombre de vente de maisons et appartements (hors VEFA*) à QBO Hors Quimper



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

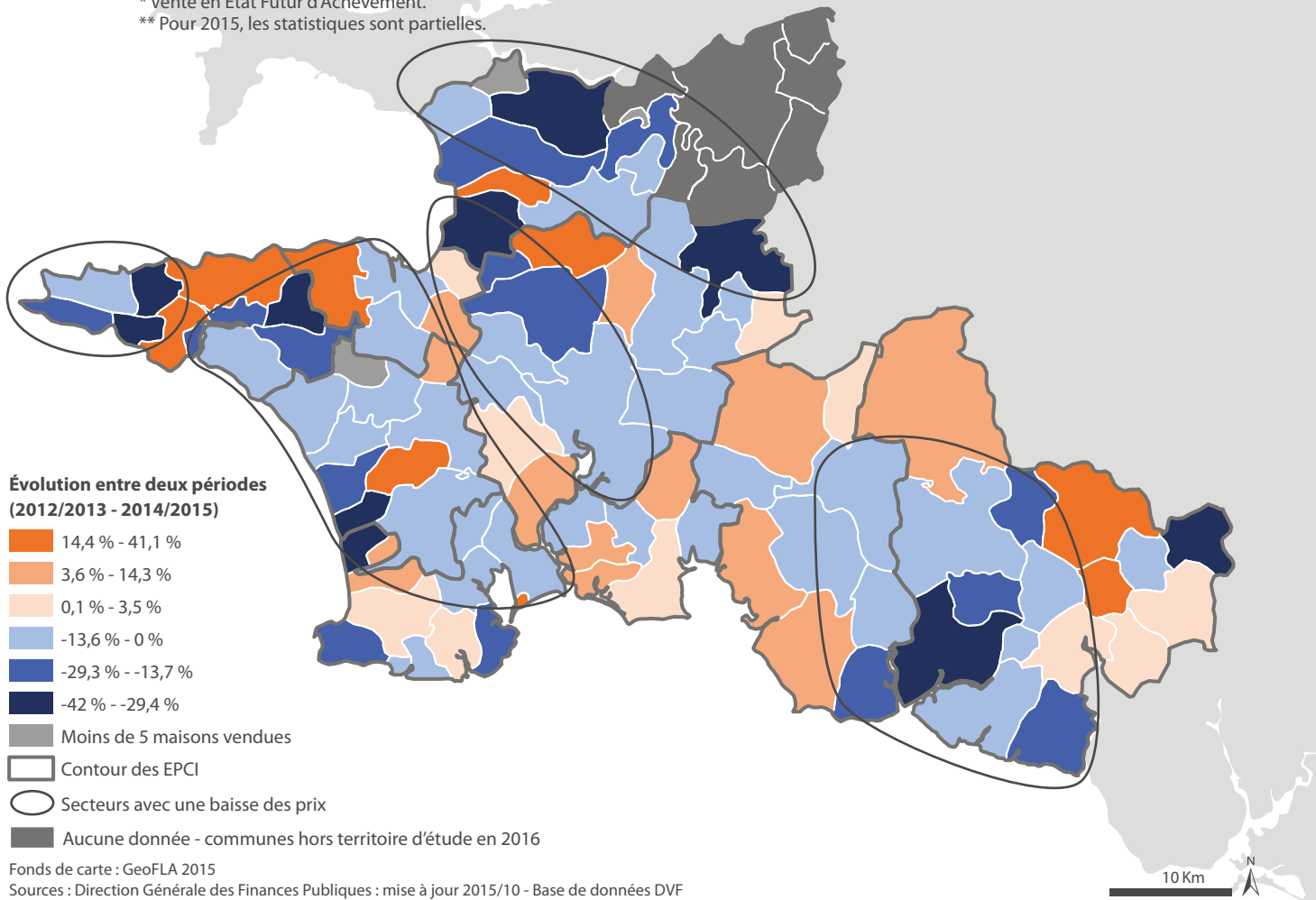
Avec **1 046 ventes** (499 pour les maisons et 547 pour les appartements) en 2014 - 2015*, **Quimper représente 76 % des ventes de la communauté pour 81 % des logements.**

* Pour 2014 - 2015, les statistiques sont partielles.

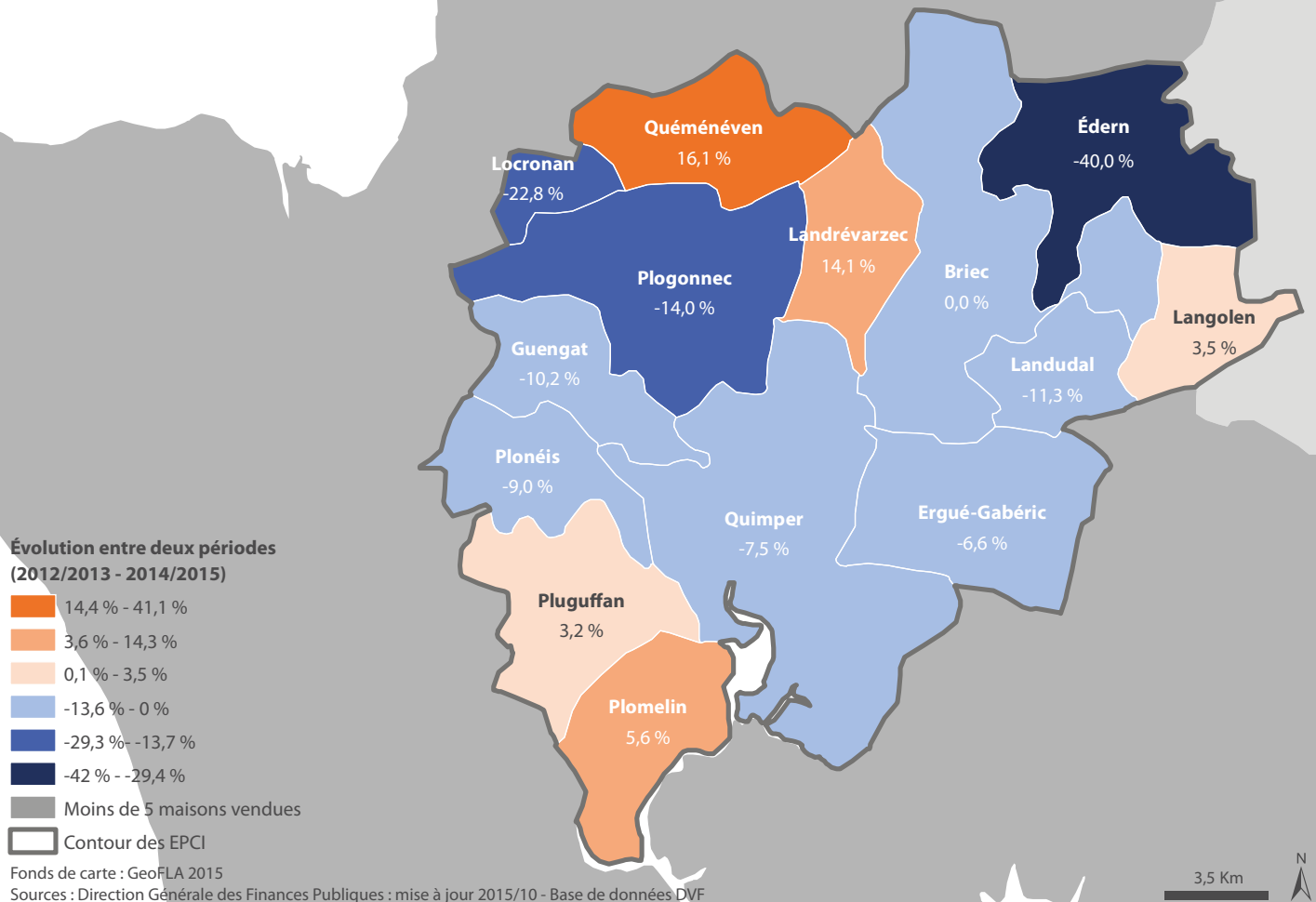
Évolution du prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2012 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



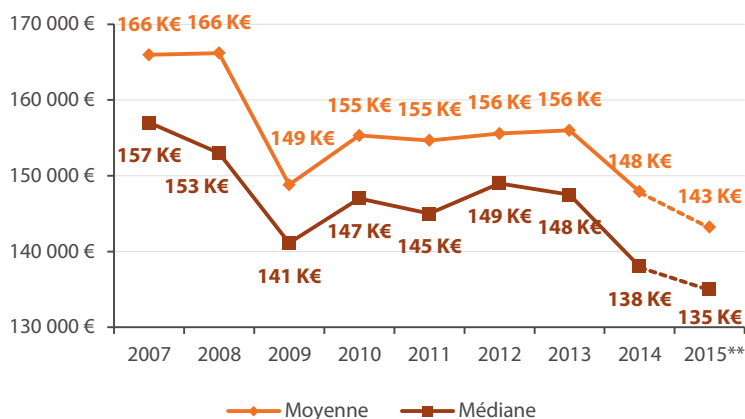
zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



Une diminution des prix des maisons

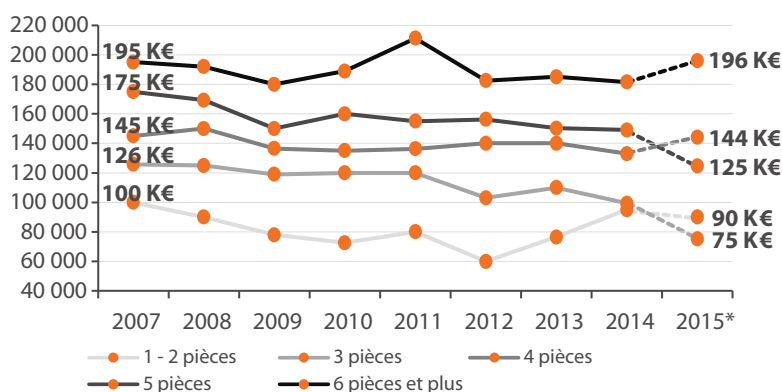
Depuis 2012, le prix médian des maisons est à la baisse. **Il atteint 138 000 € en 2014, contre 149 000 € deux ans plus tôt.** Selon les premières données disponibles, cette tendance se poursuivrait en 2015. Toutefois, **ce niveau de prix est équivalent à celui pratiqué en Cornouaille** (137 000 € en 2014).

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*) à QBO



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

Évolution du prix médian des maisons selon le nombre de pièces à QBO



* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



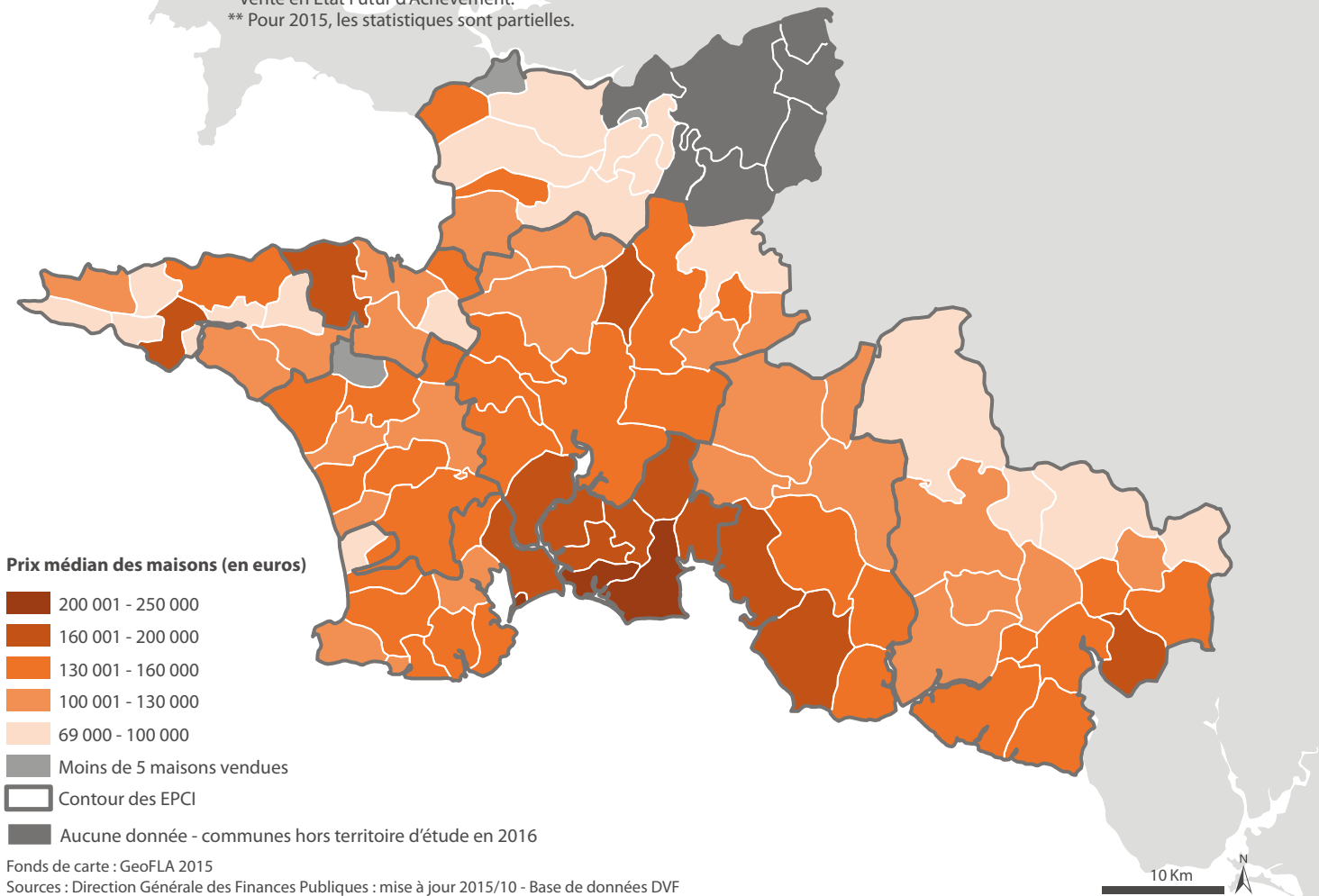
Des prix hétérogènes selon les communes

La répartition des prix des maisons sur le territoire varie du simple à près du double. Le prix médian à Édern est de 90 000 € contre 174 000 € à Plomelin. Le niveau de prix oscille entre 115 et 122 000 € dans les communes de Langolen, Locronan, Landudal, Quéménéven et Plogonnec. Le prix est identique pour Briec et Quimper (135 000 €). Pour Guengat, Ergué-Gabéric, Pluguffan et Plonéis les valeurs sont comprises entre 135 à 150 000 €. Au-delà, nous trouvons Landrévarzec avec une médiane de 164 000 € et Plomelin avec 174 000 €.

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

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.

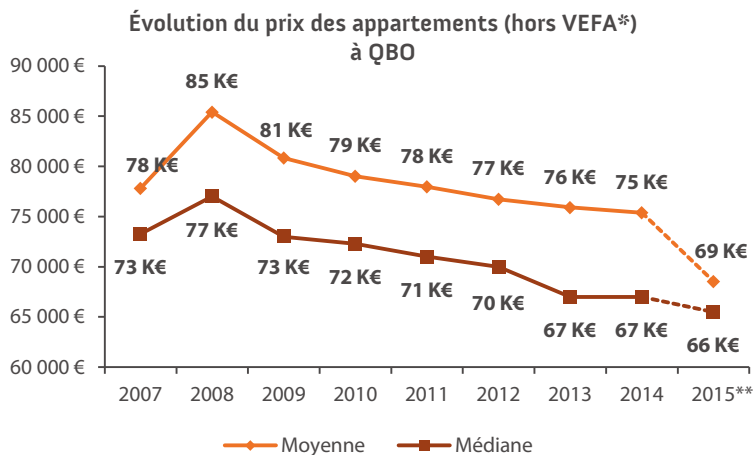


zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



Une baisse des prix dans le collectif

Depuis 2008, la valeur des appartements n'a cessé de diminuer. **Le prix médian était de 77 000 € en 2008 contre 67 000 € en 2014.** Ce niveau est en deçà de celui pratiqué en Cornouaille (75 000 €). Sur la base des premières ventes dont nous disposons, cette tendance se poursuit en 2015. À l'exception de Concarneau Cornouaille Agglomération et de Quimperlé Communauté, c'est un phénomène constaté sur le reste Cornouaille.



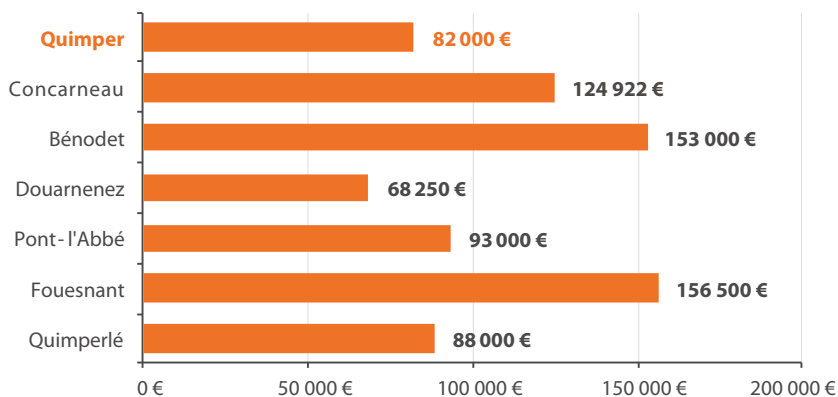
* Vente en État Futur d'Achèvement.
** Pour 2015, les statistiques sont partielles.

Évolution du prix médian des appartements selon le nombre de pièces à QBO




* Pour 2015, les statistiques sont partielles.
De plus les ventes ne sont pas assez nombreuses pour une ventilation par taille.

Prix médian des T3 (hors VEFA*) en 2014-2015**



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

PARC LOCATIF PUBLIC



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

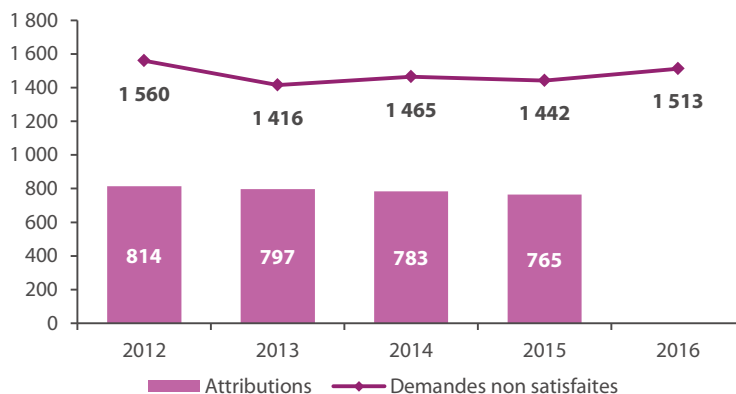
PARC LOCATIF PUBLIC

Une progression des demandes

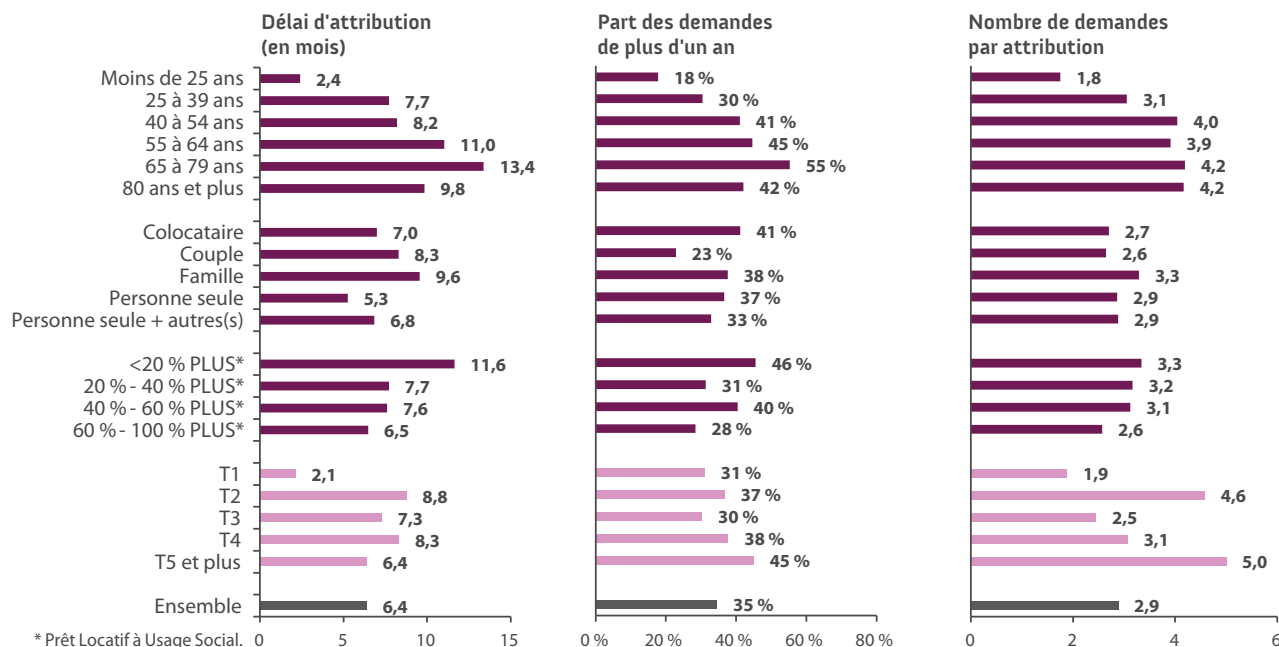
Quimper Bretagne Occidentale dispose de **6 962 logements locatifs publics**, soit 14,7 % des résidences principales (10,6 % en Cornouaille). Pour développer ce parc, **740 logements ont été mis en service depuis 2011**.

Le 1^{er} janvier 2016, 1 513 personnes ont effectué une requête de logement public. **Le délai d'attribution est d'environ 6,4 mois** (7 mois en 2015).

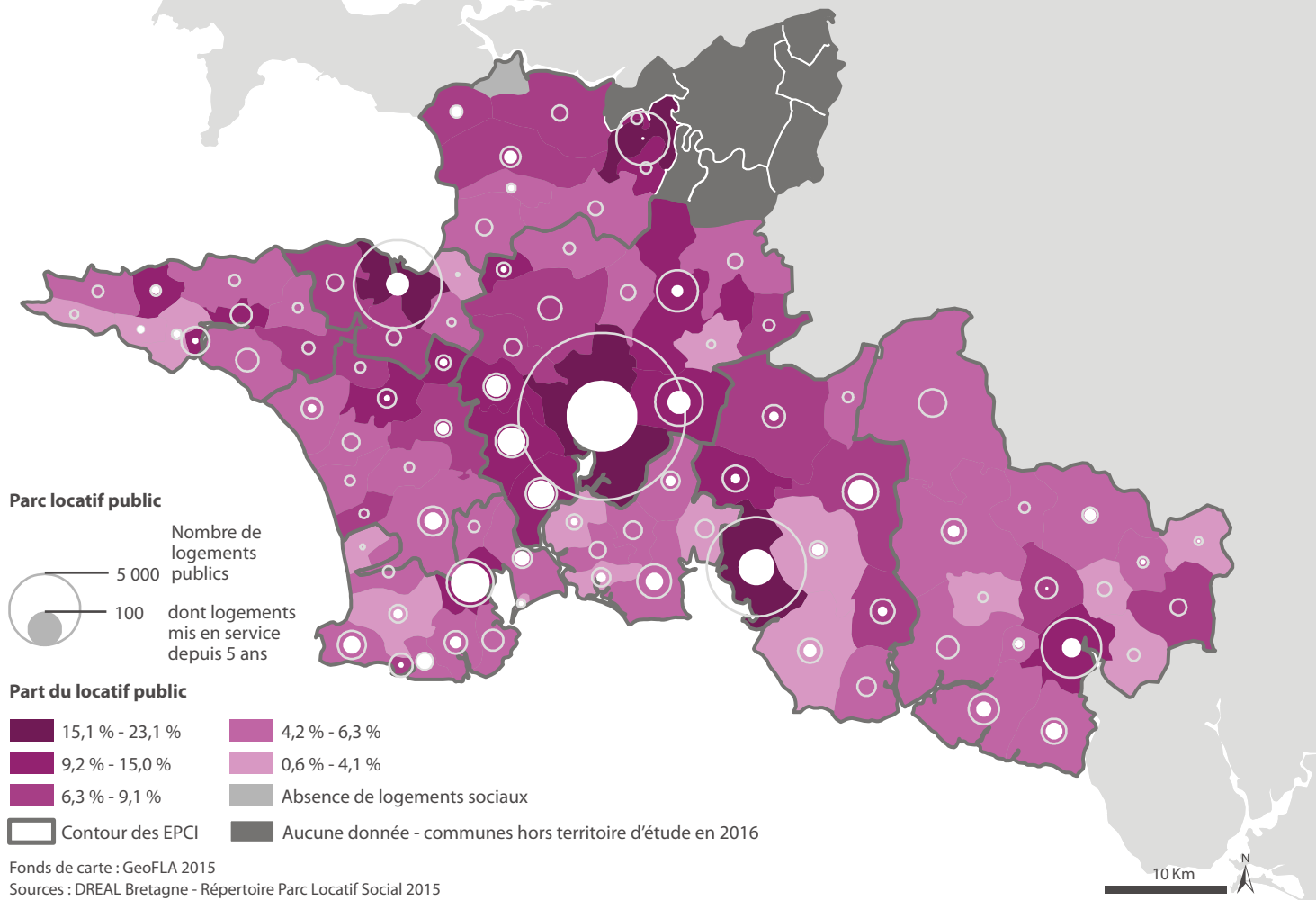
Évolution du volume de demandes et d'attributions à QBO



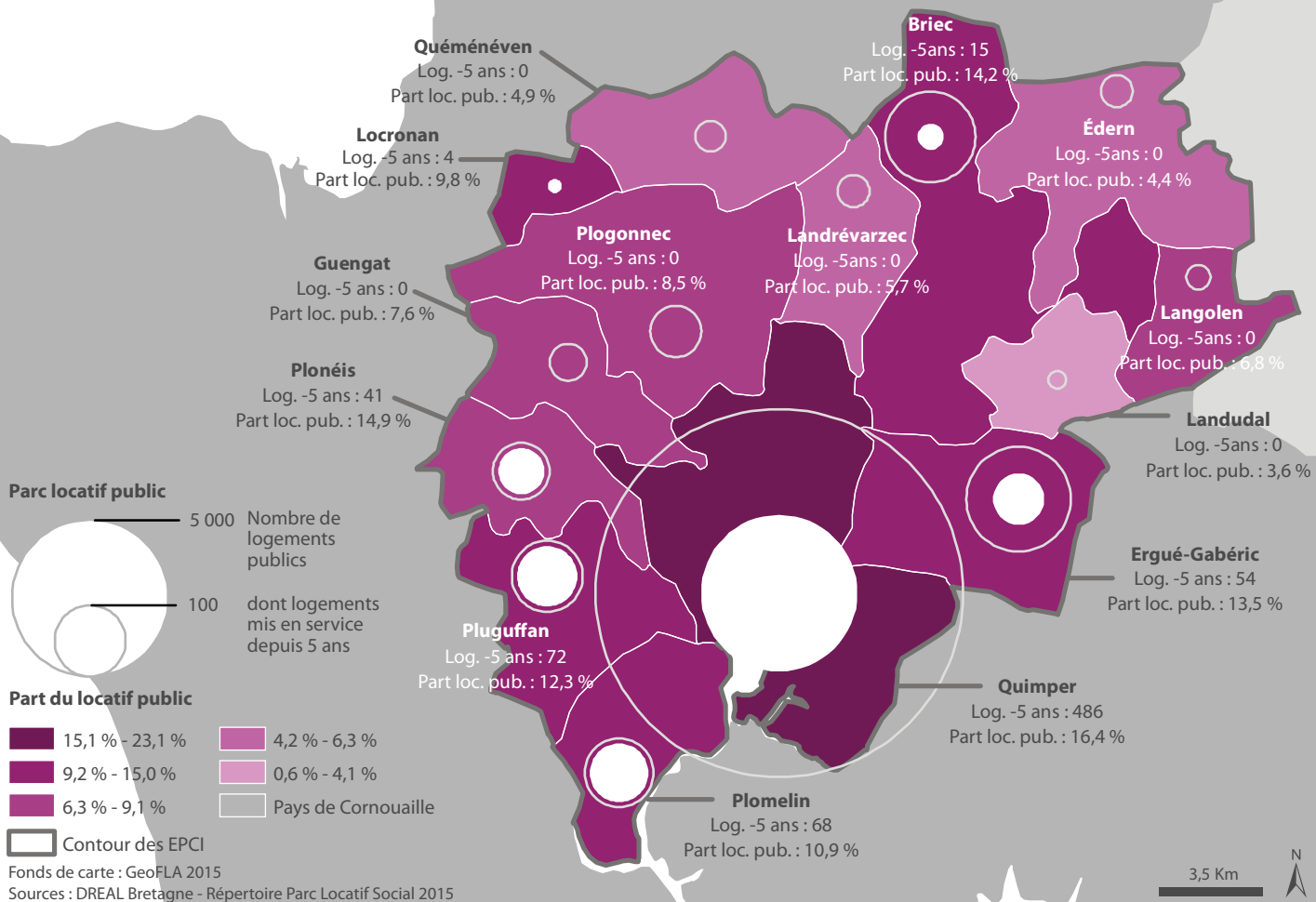
Indicateur de la tension locative à QBO



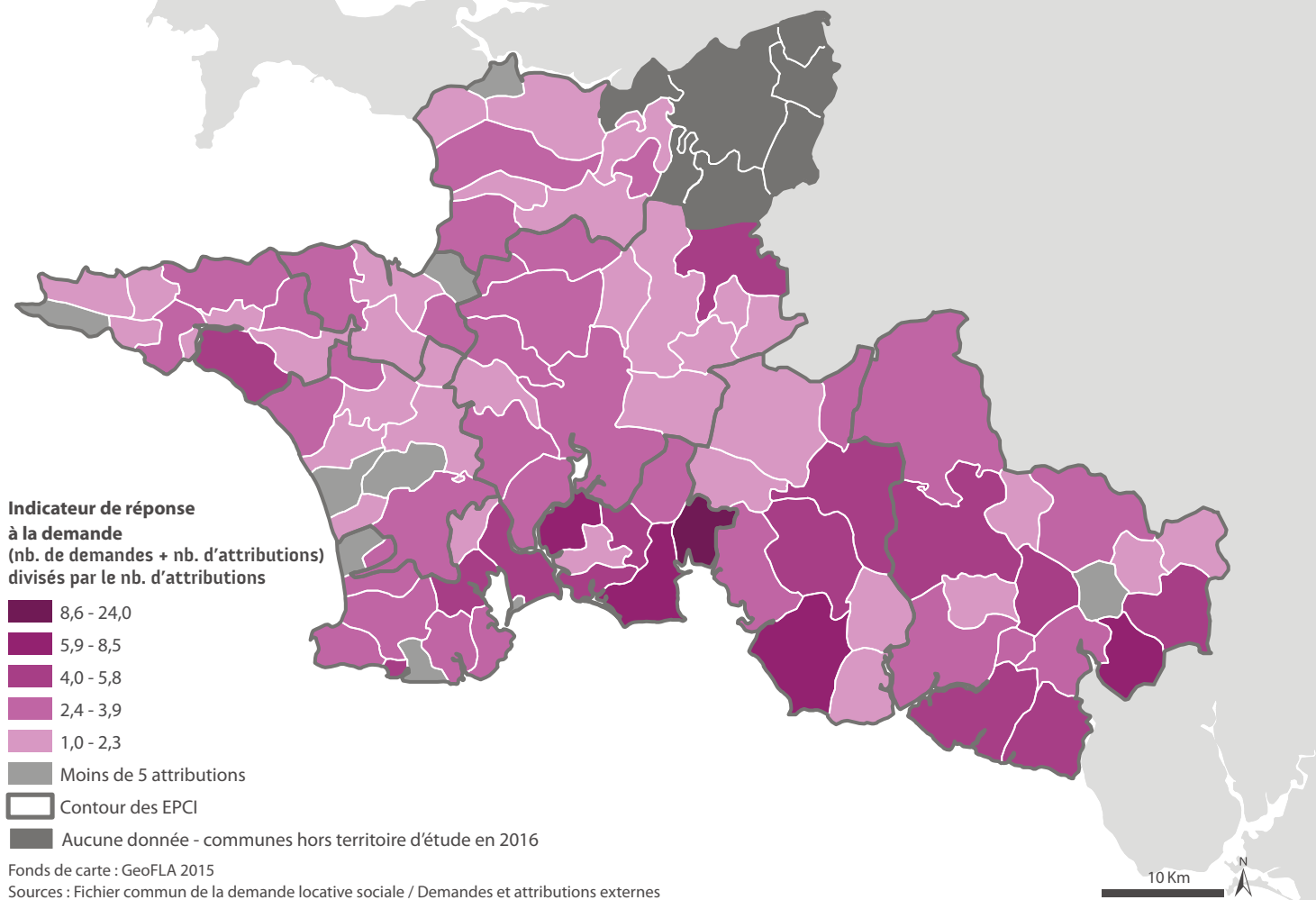
Parc locatif public et logements mis en service depuis 2011



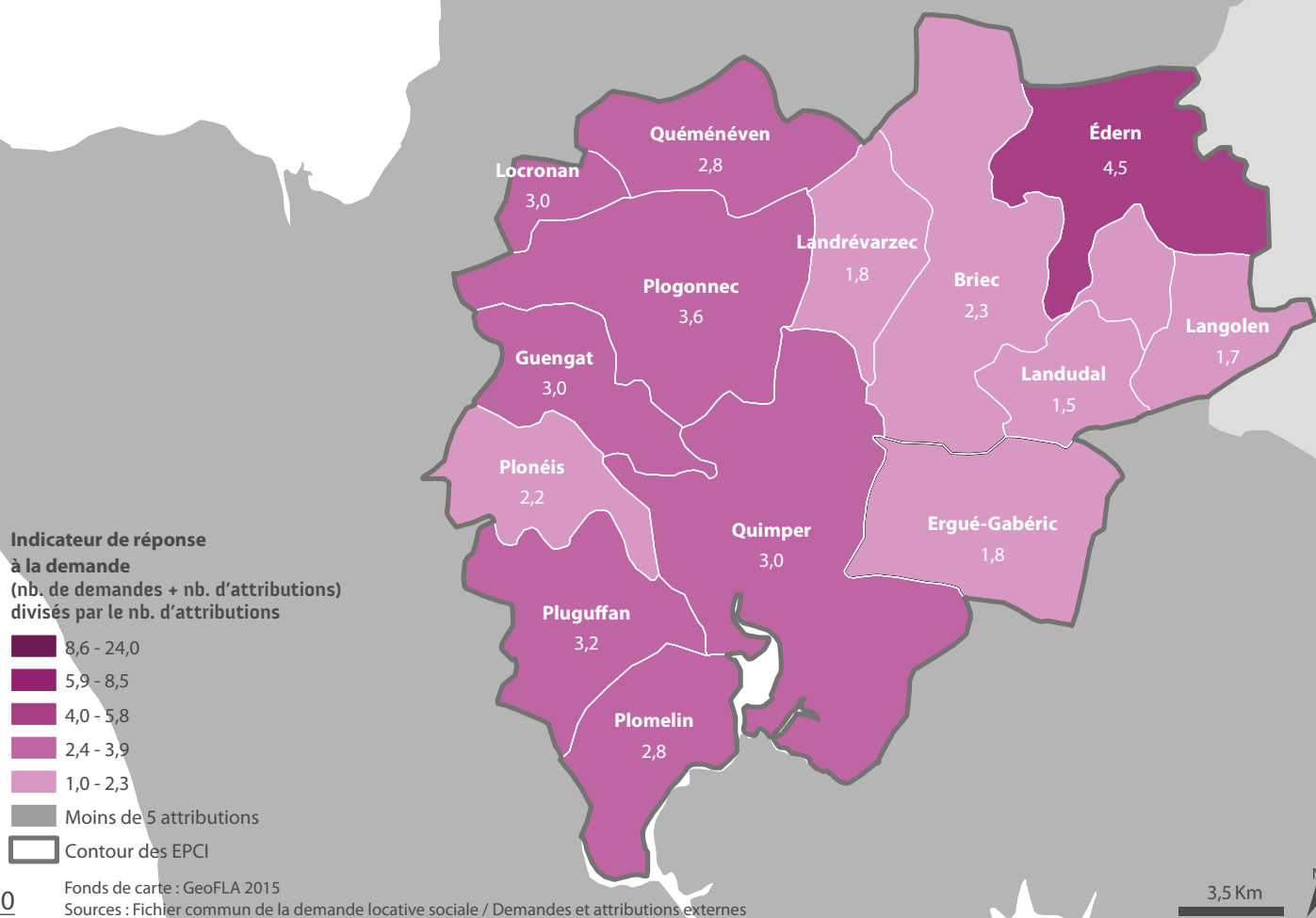
zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



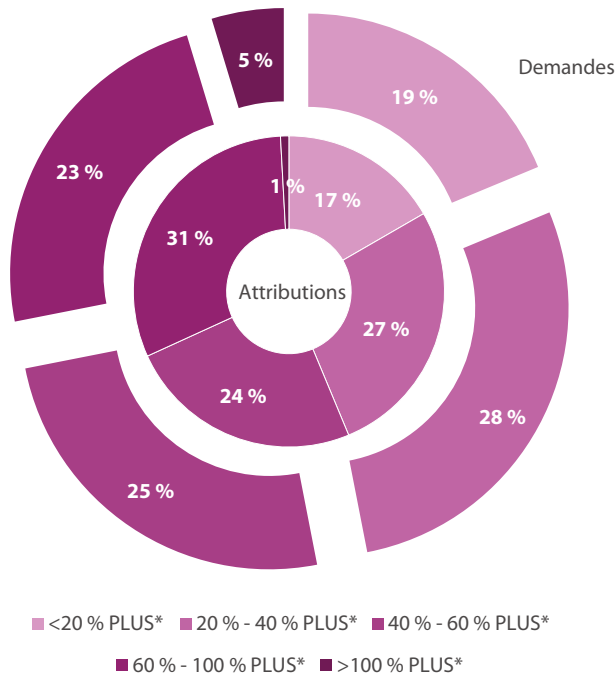
Indicateur de réponse à la demande de logement en 2015



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



Niveau de revenus des ménages demandeurs
d'un logement social en 2015
à QBO



* Prêt Locatif à Usage Social.

Une faible tension dans le parc public

Selon les bailleurs, la tension locative s'applique au-delà d'une demande pour trois attributions. **Cette tension est de 2,9 demandes pour une attribution** (en 2014) sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale.

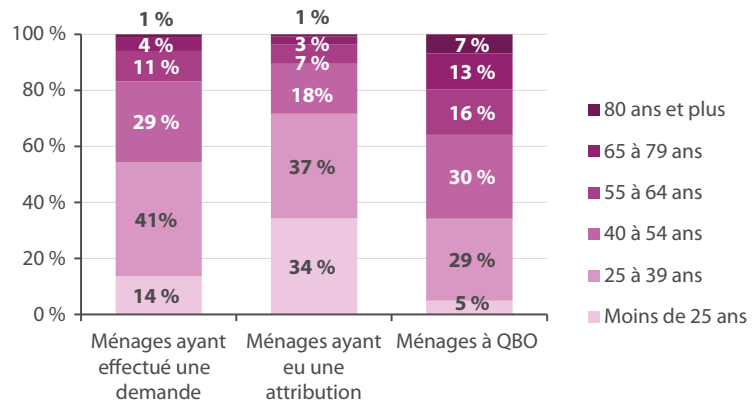
47 % des demandeurs ont un niveau de revenu inférieur à 40 % des revenus des PLUS*, soit l'équivalent d'un **revenu annuel de 10 742 € pour un couple**.

* Prêt Locatif à Usage Social.

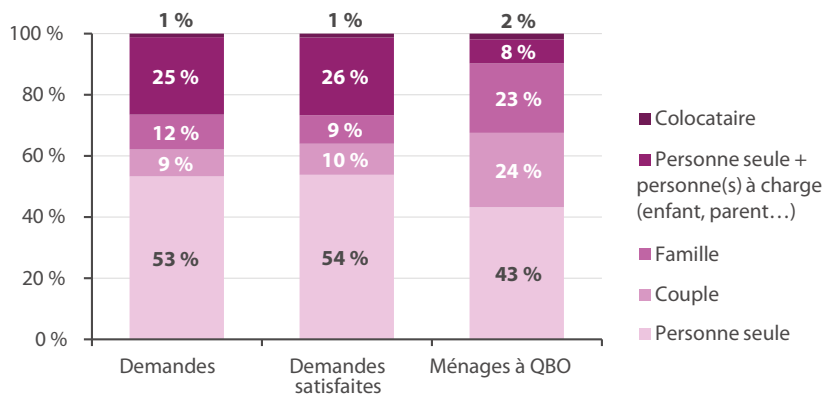
Parmi les demandeurs, **41 % ont entre 25 et 39 ans** alors qu'ils ne représentent que 29 % des ménages du territoire.

53 % des demandeurs vivent seuls, contre 43 % des ménages de Quimper Bretagne Occidentale.

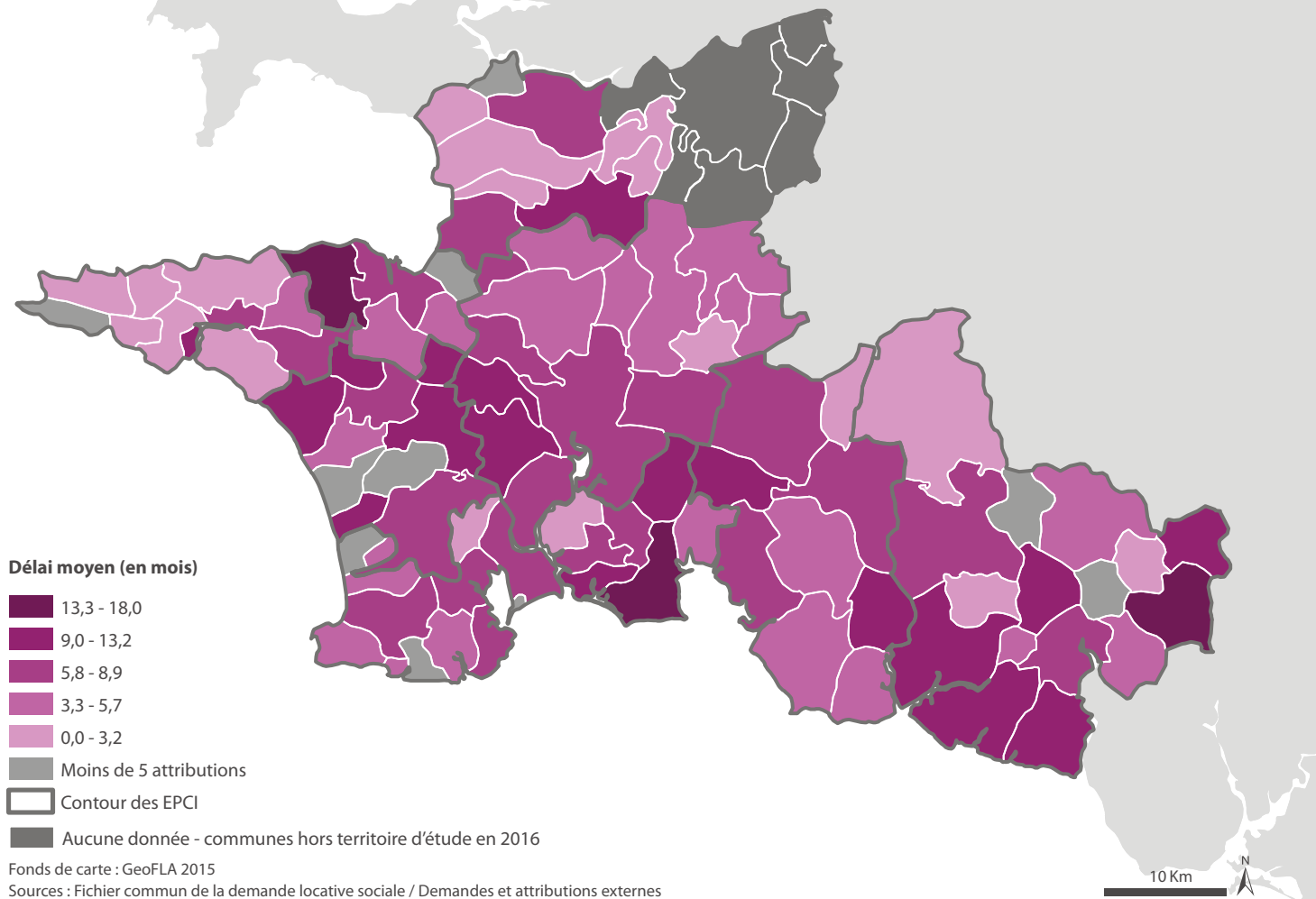
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence des ménages en 2015



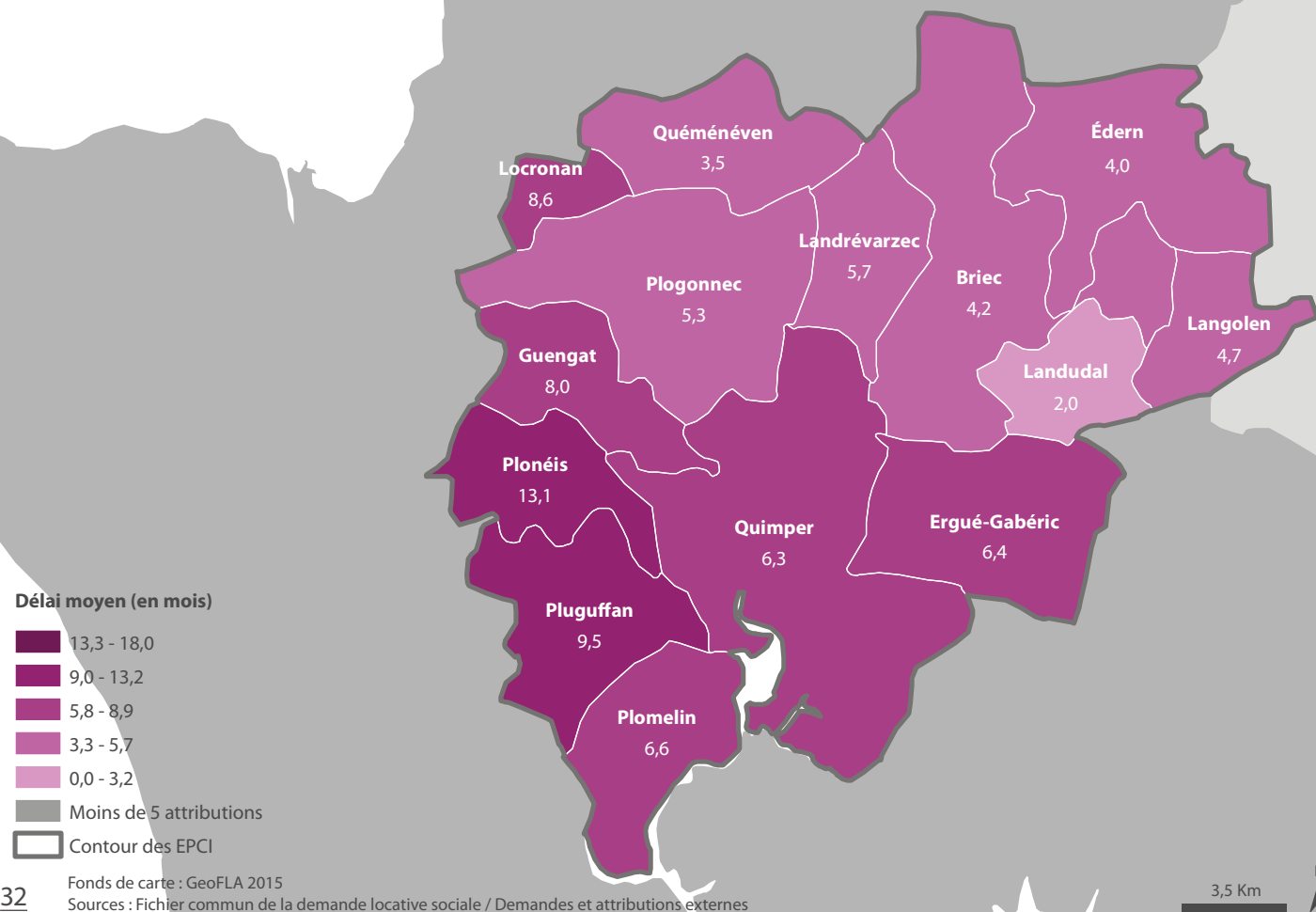
Répartition des ménages selon la composition familiale en 2015



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



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



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

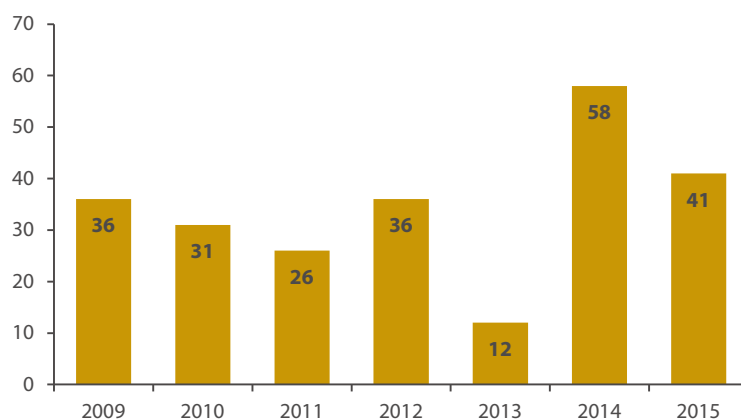
Une production de PSLA* variable

Le territoire de QBO dispose d'une production pérenne de PSLA, ce qui n'est pas le cas des autres EPCI en Cornouaille dans lesquels les productions ne sont pas régulières. Cela s'explique par la présence de l'OPAC**, bailleur majoritaire sur le territoire et également l'un des principaux producteurs de PSLA en Cornouaille. De plus, 2014 et 2015 ont été les années les plus productives en PSLA avec **58 opérations en 2014 et 41 en 2015**.

* Prêt Social Location-Accession.

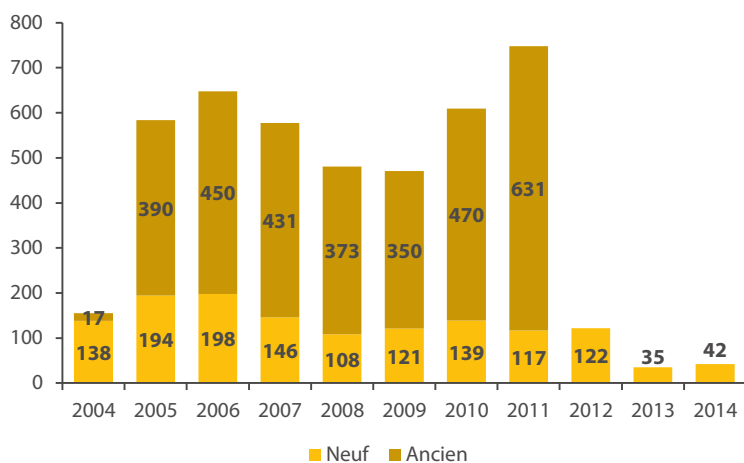
** Office Public de l'Habitat de Quimper Cornouaille.

Évolution du nombre de PSLA* à QBO



* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PTZ* émis à QBO



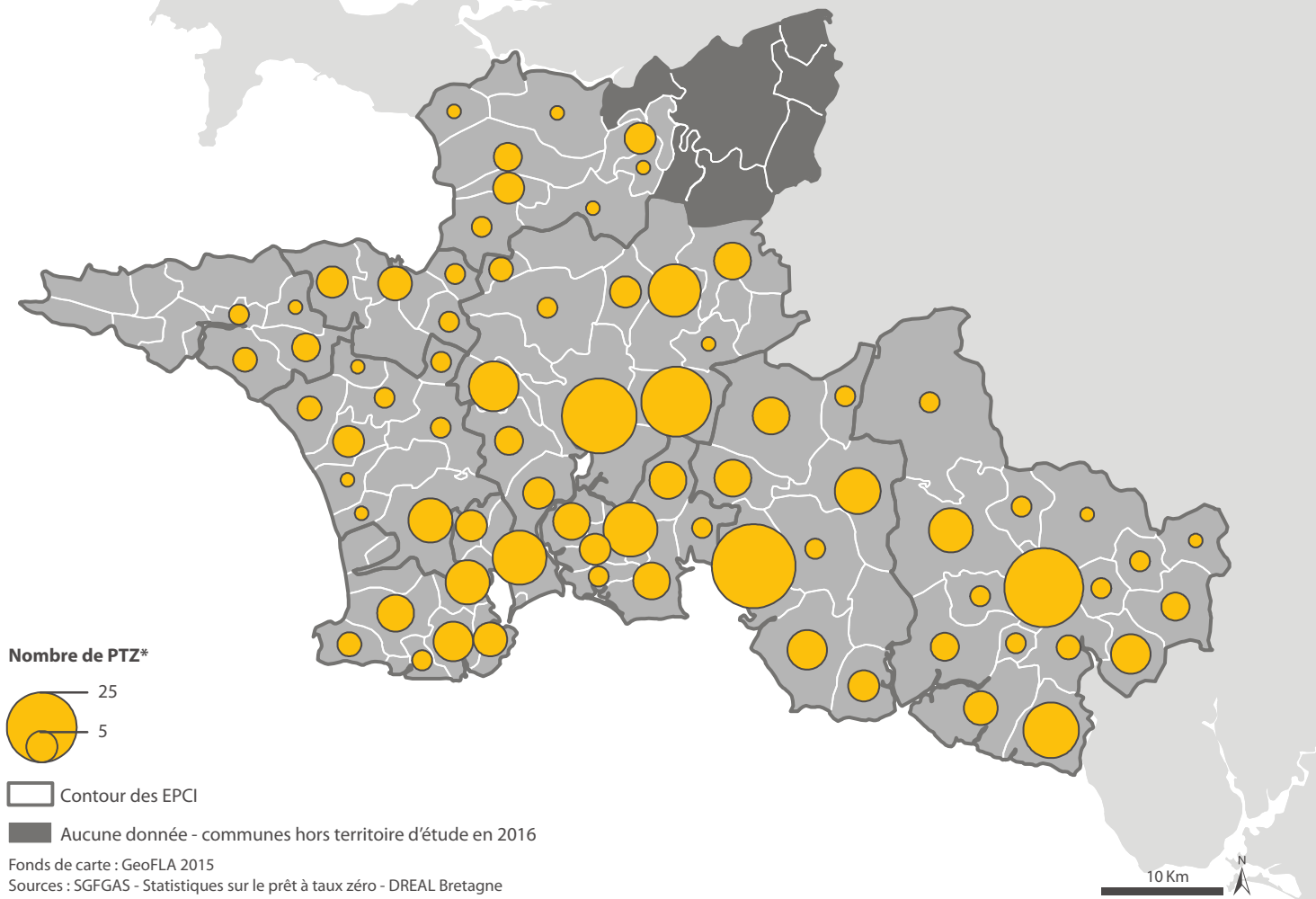
* Prêt à Taux Zéro.

Des conditions d'éligibilité plus favorables dans l'ancien

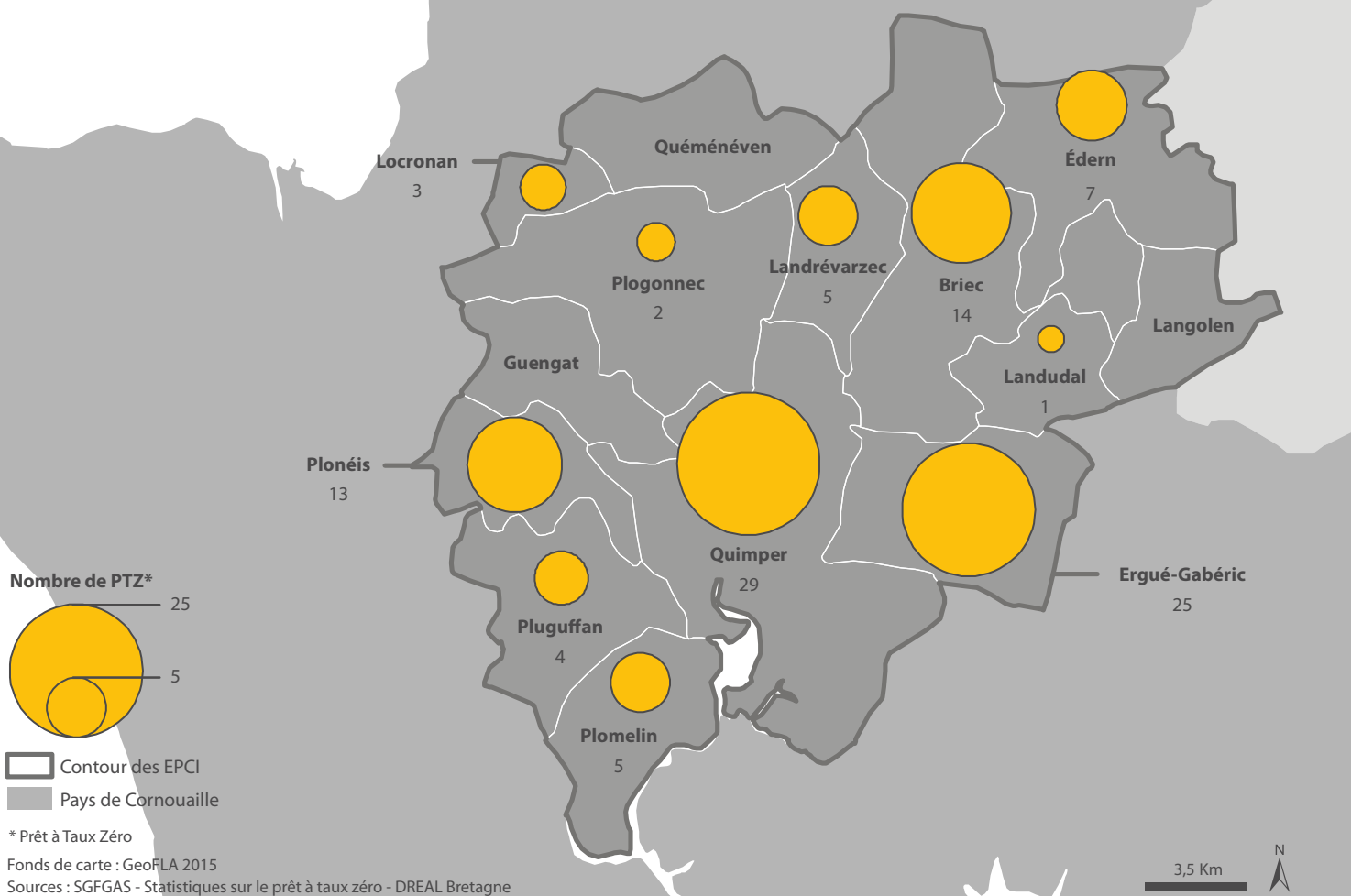
Les évolutions des conditions d'éligibilités du PTZ* à partir de 2012 ont stoppé les volumes de prêt dans l'ancien et diminué les PTZ dans le neuf. **Depuis 2016, la réouverture des conditions d'éligibilité de ce dispositif à l'ancien, pour l'ensemble des communes, devrait relancer l'intérêt des ménages pour ces aides.**

* Prêt à Taux Zéro.

Nombre de PTZ* émis en 2013 et 2014



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



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.

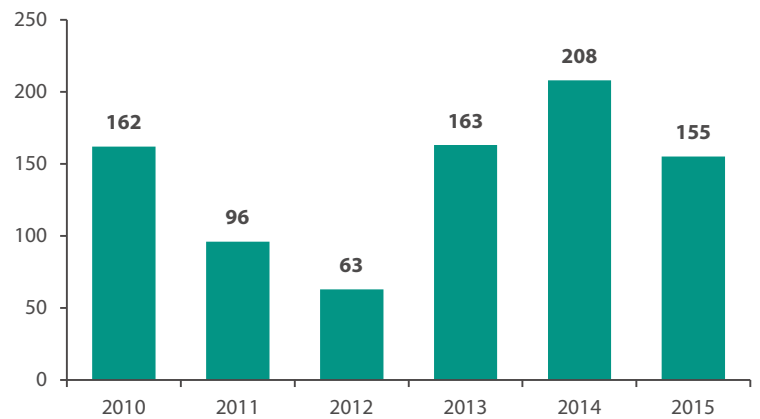
AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

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 (FART) ont **favorisé la progression des logements aidés en 2013**. Parallèlement, le PIG** engagé sur la période 2012 - 2016 a permis de favoriser la dynamique engagée pour la réhabilitation du parc ancien.

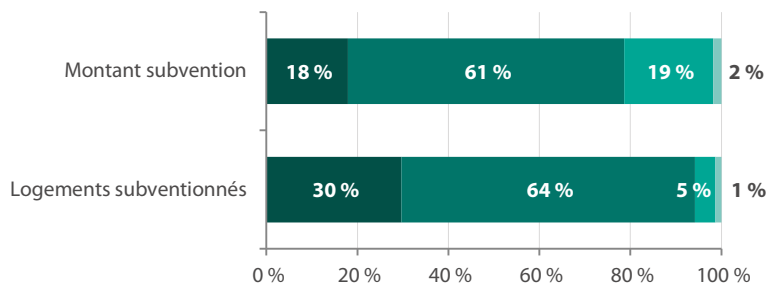
* Agence Nationale de l'Habitat.
** Programme d'Intérêt Général.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH* à QBO

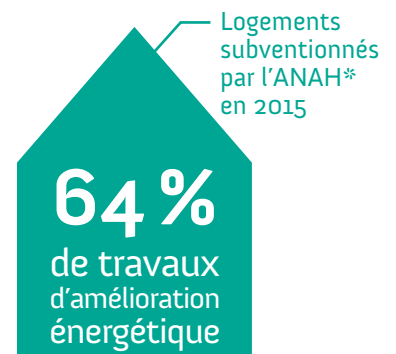


* Agence Nationale de l'Habitat.

Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions 2015 à QBO

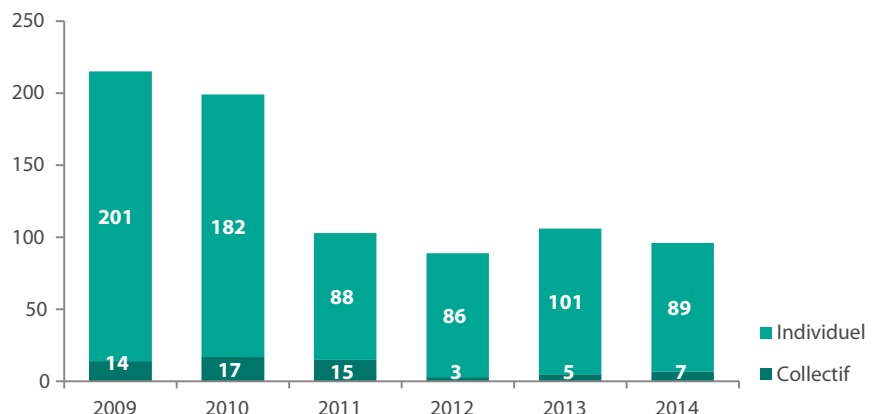


- Travaux lourds
- Travaux amélioration énergétique
- Travaux autonomie de la personne
- Autres travaux (AMO, etc.)



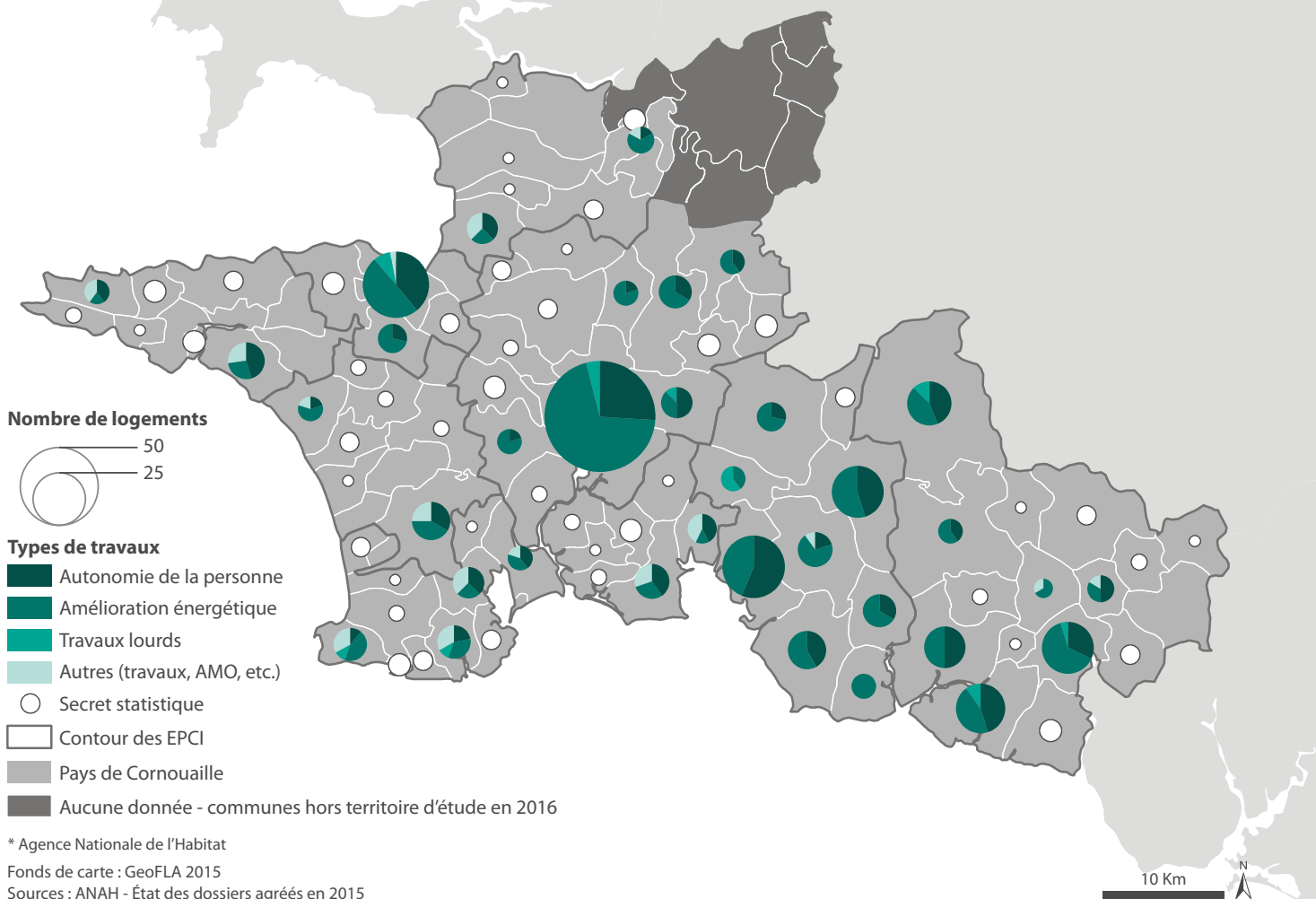
* Agence Nationale de l'Habitat.

Évolution du nombre d'Éco-PTZ* émis à QBO

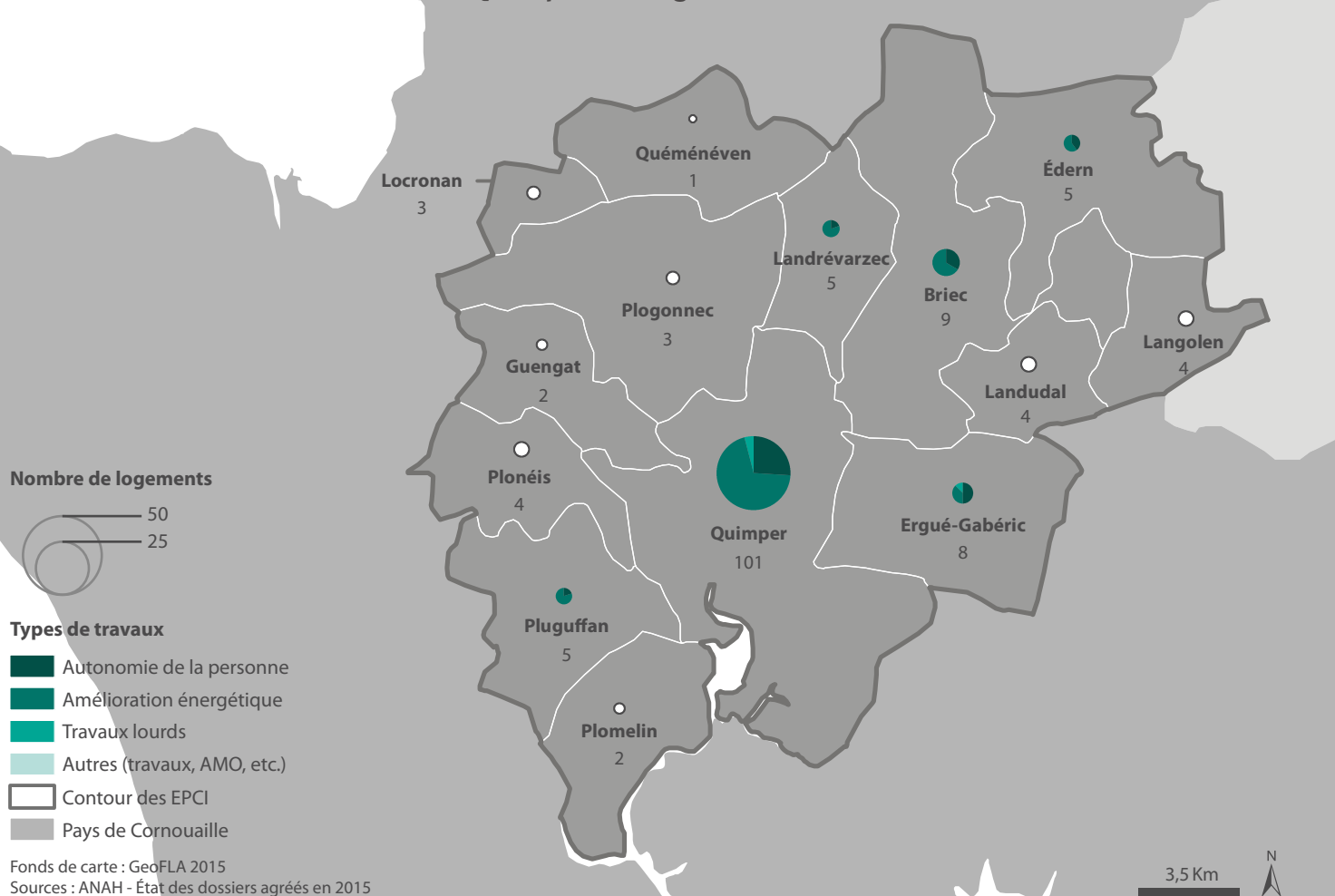


* Dispositif de bouquet de travaux d'économie d'énergie.

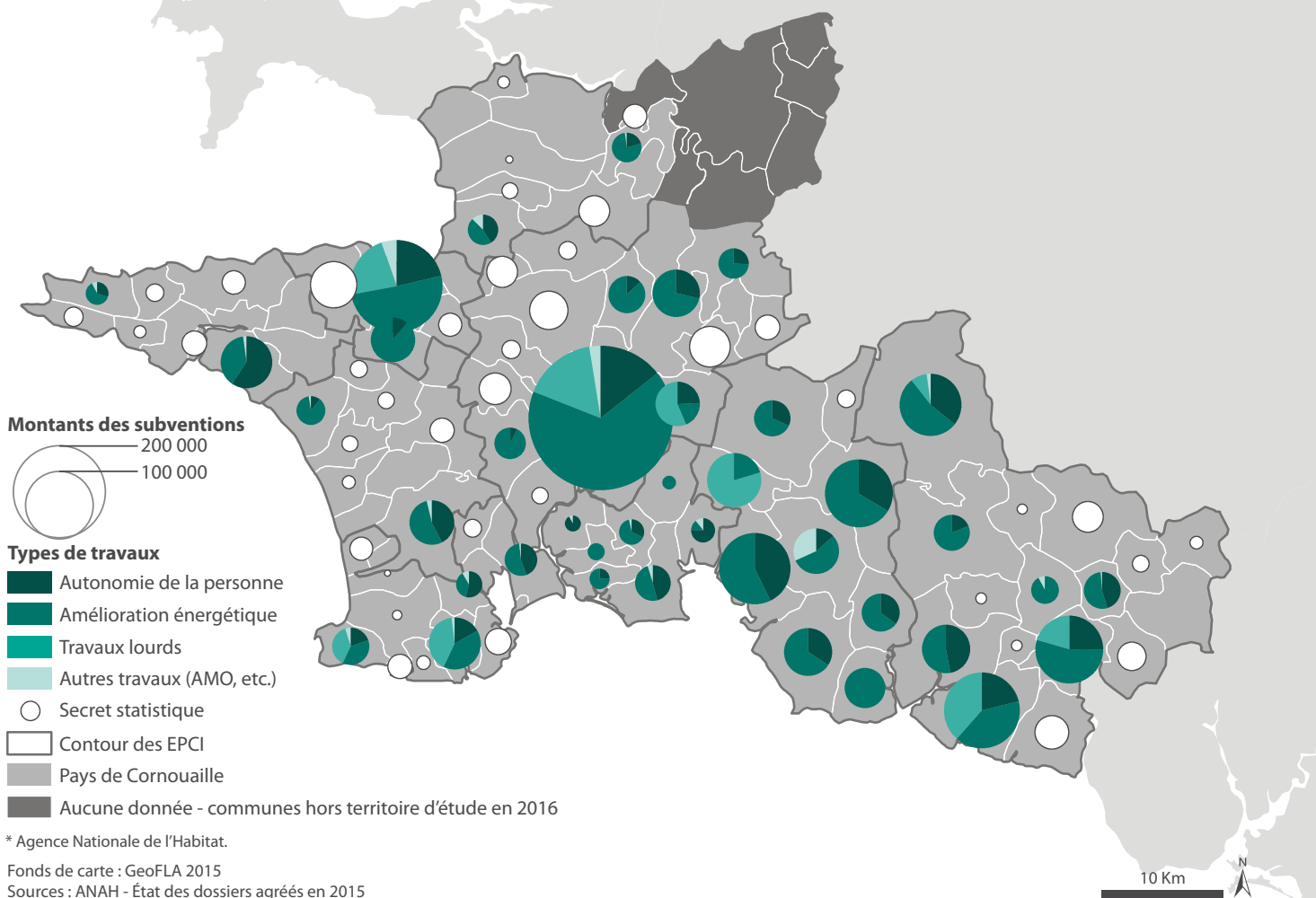
Logements subventionnés par l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux



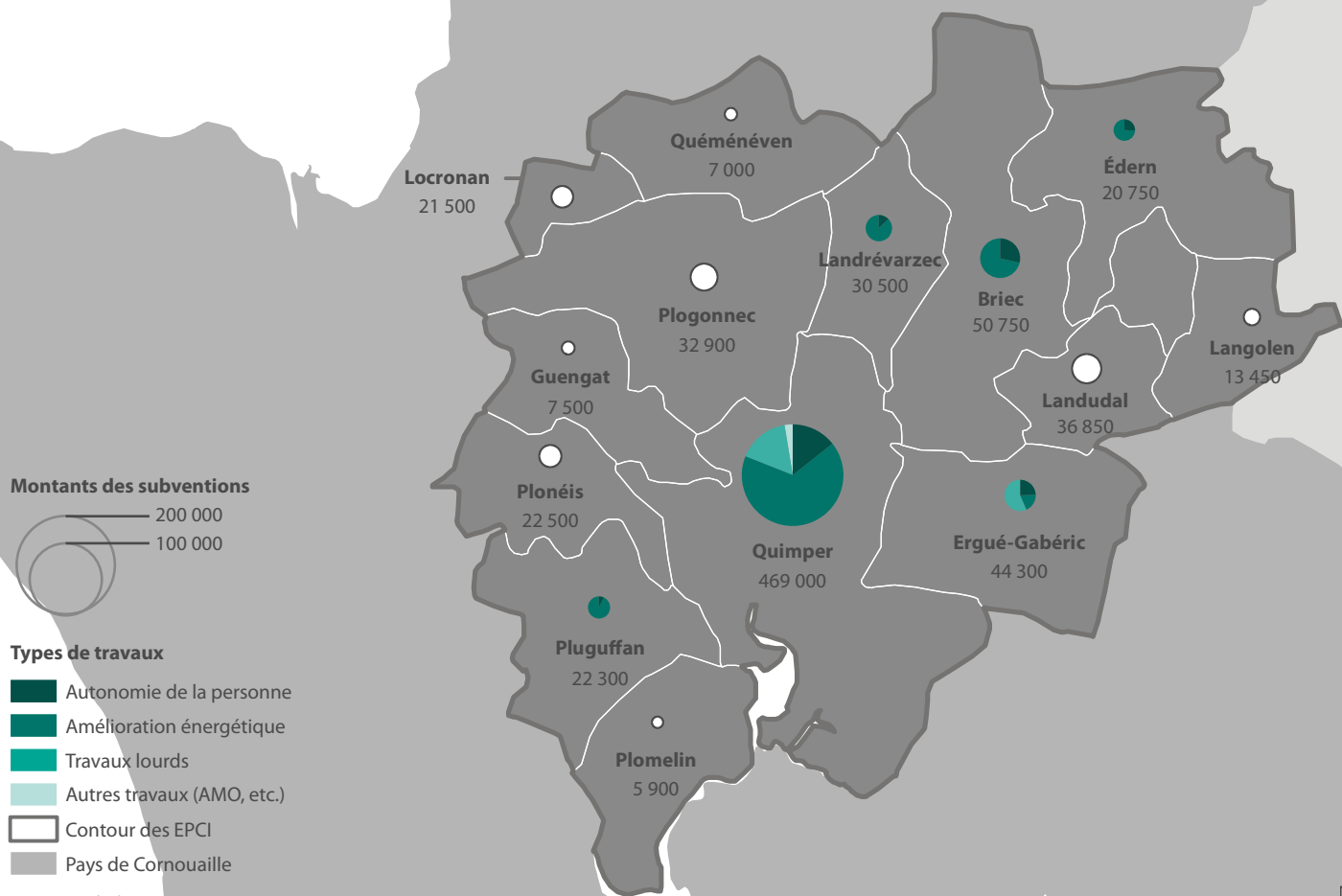
zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



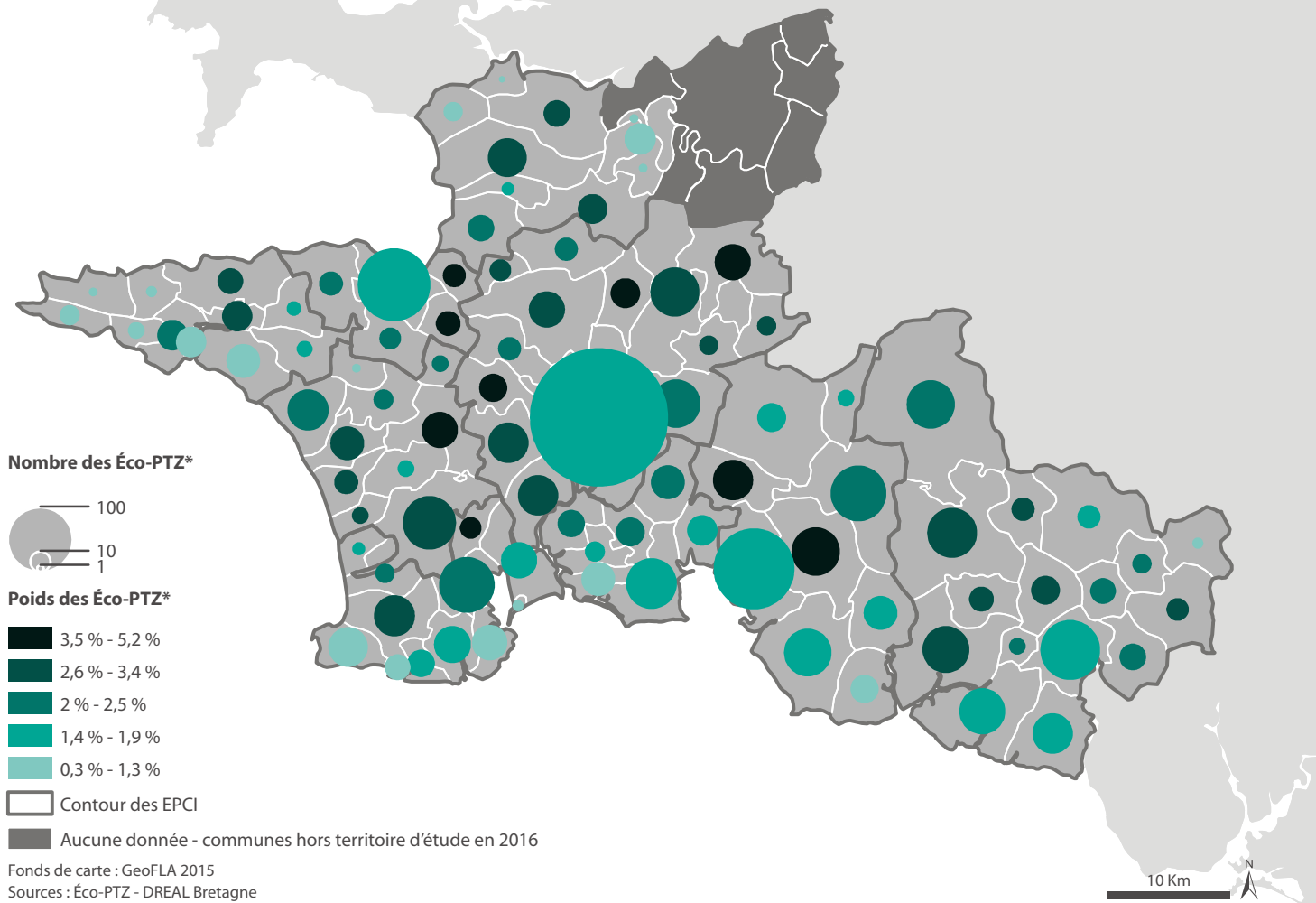
Montant des subventions de l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux



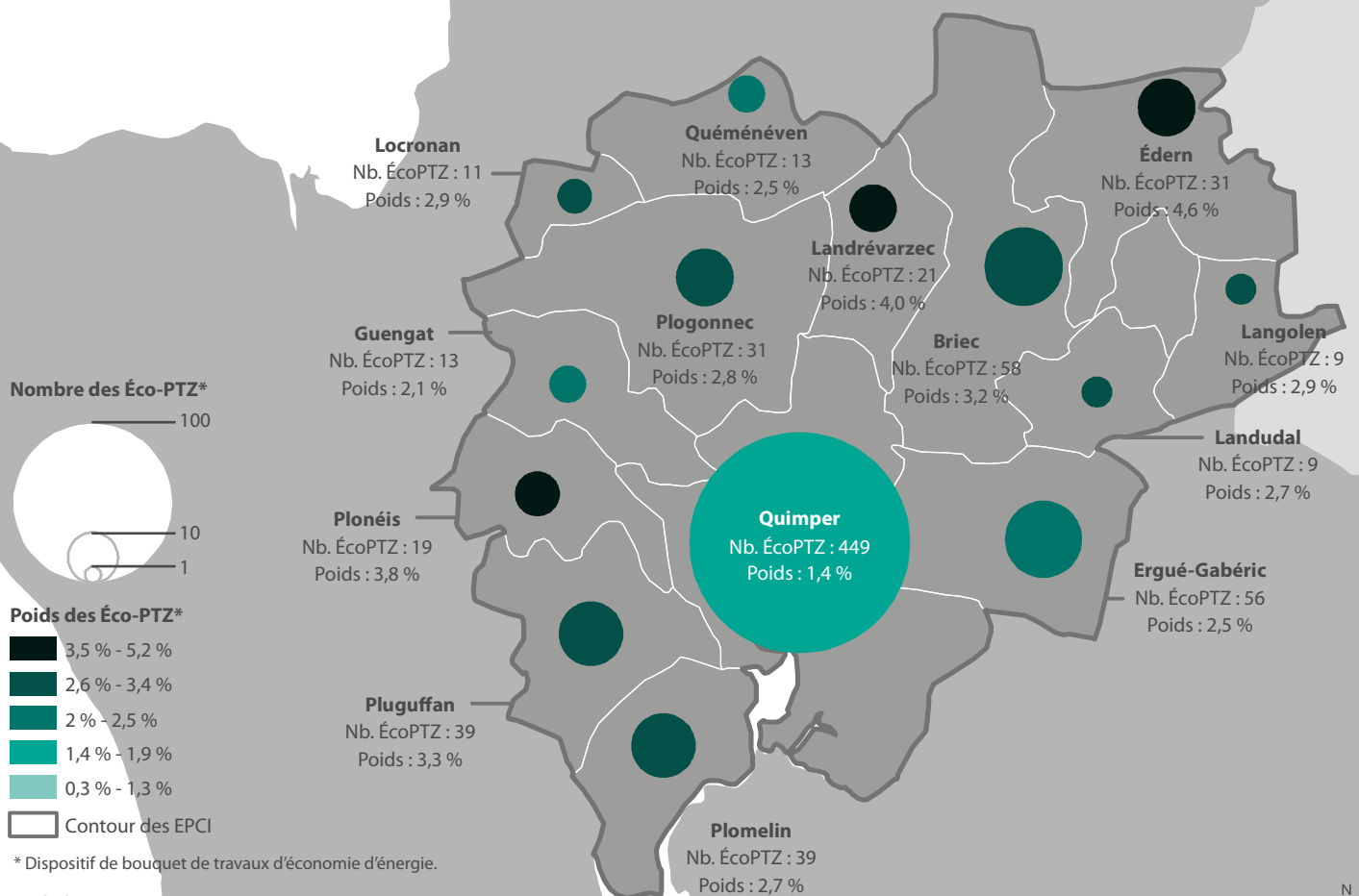
zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



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



zoom sur Quimper Bretagne Occidentale



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 enregistrées. 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.

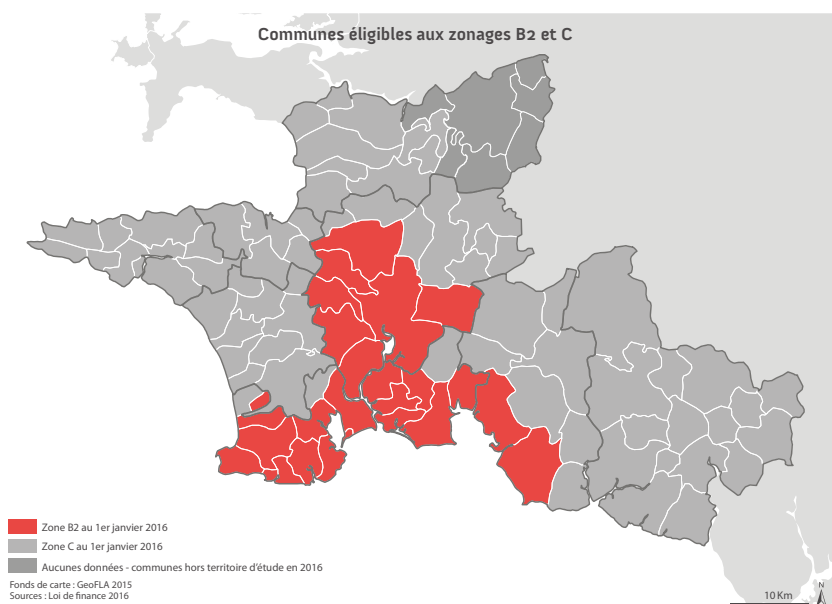
La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus 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 - Créach Gwen - 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 - contact@quimper-cornouaille-developpement.fr
www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Imprimé par : Primset