

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

CONCARNEAU
CORNOUAILLE
AGGLOMÉRATION

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 immobiliers, représentants des banques...) afin d'approfondir et de personnaliser l'analyse des marchés locaux.

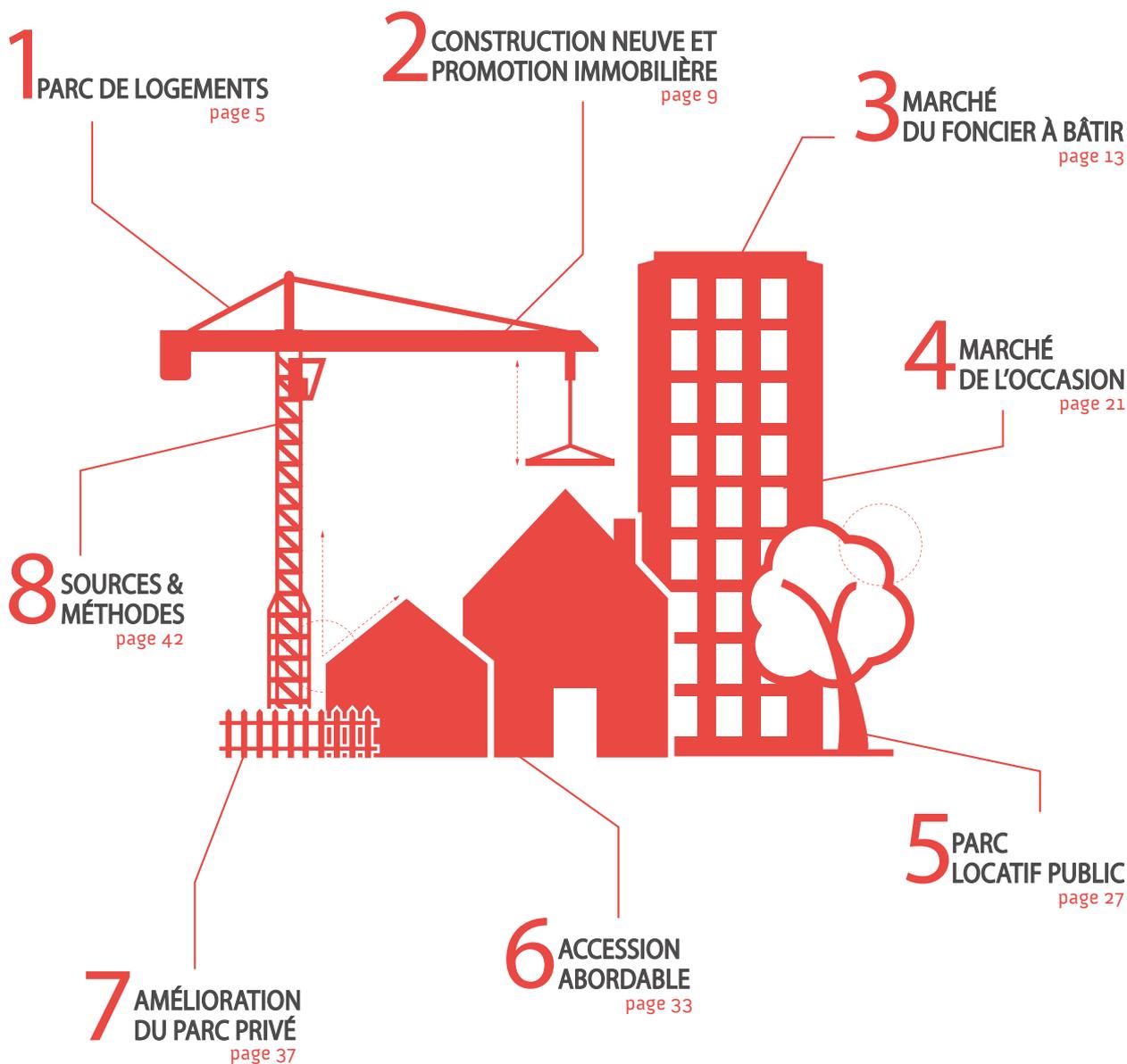
Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.

*Guillaume Menguy,
Élu référent aménagement du territoire*

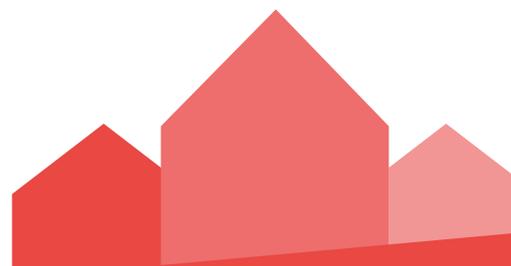
SYNTHÈSE

La nouvelle version de l'observatoire de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération facilite la compréhension des évolutions des différents marchés de l'habitat sur le territoire. Les marchés de la construction neuve et de la promotion immobilière laissent entrevoir un frémissement, compte tenu de la progression des autorisations en logements individuels et des réservations en promotion immobilière. L'analyse des terrains faisant l'objet d'un permis de construire met en évidence une réduction de leur taille parallèlement à une progression des prix. L'observatoire traite également le marché « numéro 1 », celui de l'occasion, représentant 70 % des ventes. C'est un marché que l'on peut qualifier de stable, au regard des volumes et des prix pratiqués. L'examen du parc locatif public souligne la progression du nombre de demandeurs et du niveau de tension sur ce marché compte tenu de la production qui demeure en deçà des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). L'accession abordable se caractérise par un arrêt de la production de Prêt Social Location-Accession (PSLA) pour 2015 et envisage une relance des Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien. Les dossiers d'aides à l'amélioration, dont les volumes progressent, constituent un enjeu pour le territoire, du fait de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH) engagée en 2016.

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

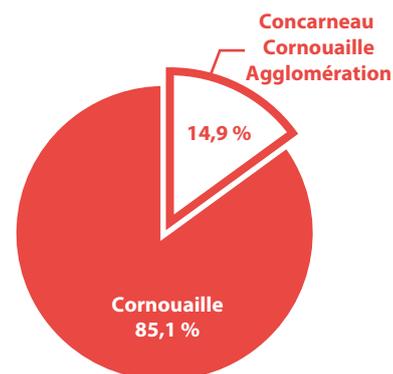
Un parc de près de 31 000 logements

Le volume de logements de Concarneau Cornouaille Agglomération constitue **15 % du parc cornouillais**. Cette proportion est équivalente à celle de la population. L'évolution de ce parc connaît un **ralentissement de son rythme de progression depuis 2008** avec +0,88 %/an contre +1,72 %/an sur la période (1999-2008).

Ce ralentissement est également constaté dans l'évolution des ménages, lié en partie à la légère diminution de population dans la période récente (-0,05 %/an).

À l'image du parc cornouillais, le **logement individuel constitue la majorité du parc** de Concarneau Cornouaille Agglomération (60 %), à l'exception du pôle urbain de Concarneau.

Part des logements de Concarneau Cornouaille Agglomération dans le parc cornouillais



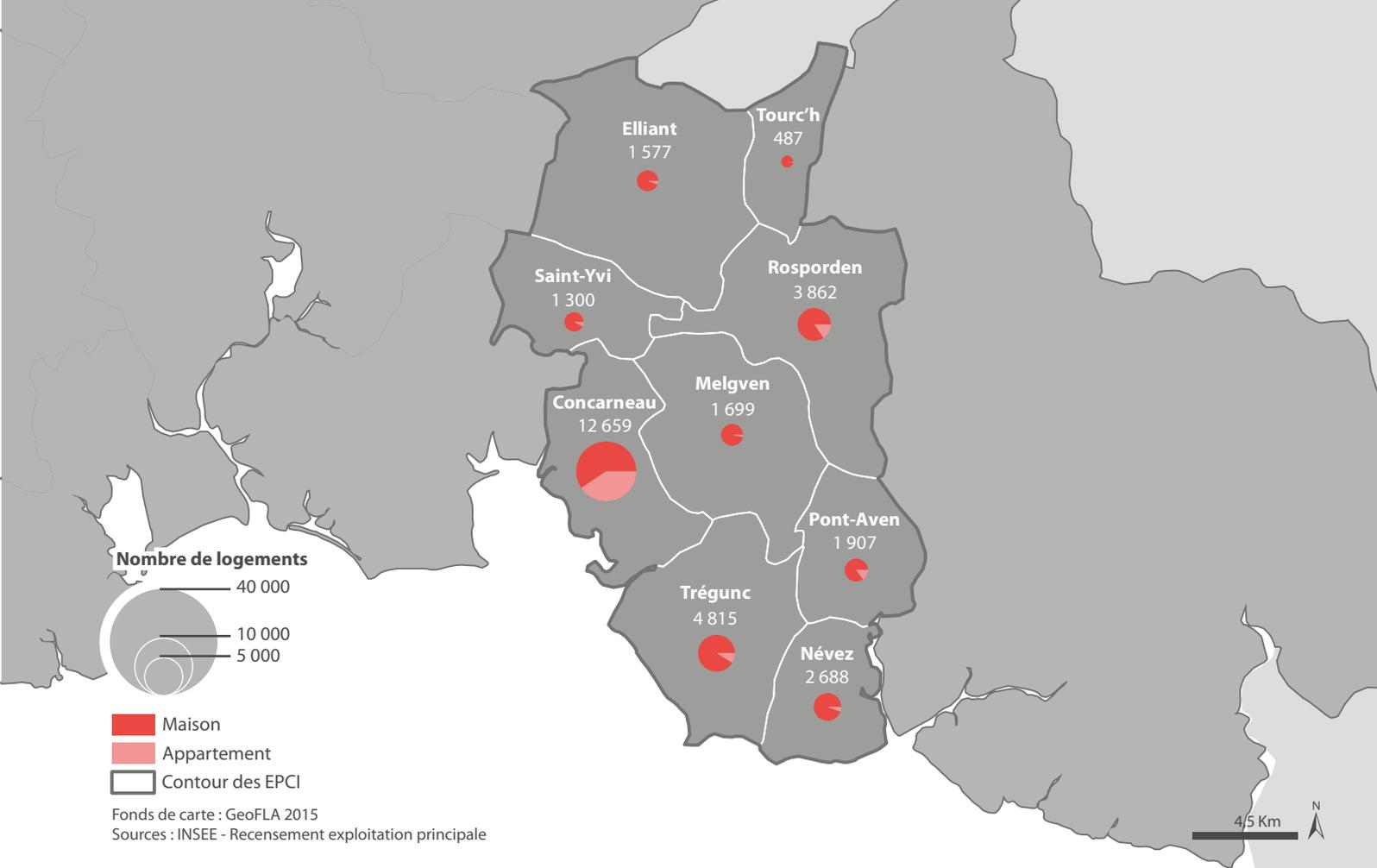
Évolution des logements et des ménages (Base 100 en 1968)

Année	Ménages - Concarneau Cornouaille Agglomération	Logements - Concarneau Cornouaille Agglomération	Ménages - Cornouaille	Logements - Cornouaille
1968	100	100	100	100
1975	115	115	115	115
1982	130	130	130	130
1990	145	145	145	145
1999	160	160	160	160
2008	175	175	175	175
2013	175	203	180	208

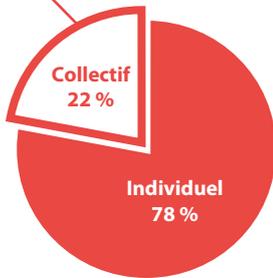


Évolution
annuelle
du parc de logements

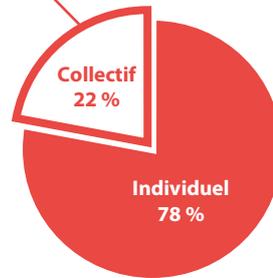
Le parc de logements en 2013 selon leur type à Concarneau Cornouaille Agglomération



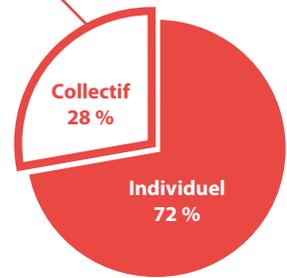
Types de logements à Concarneau Cornouaille Agglomération



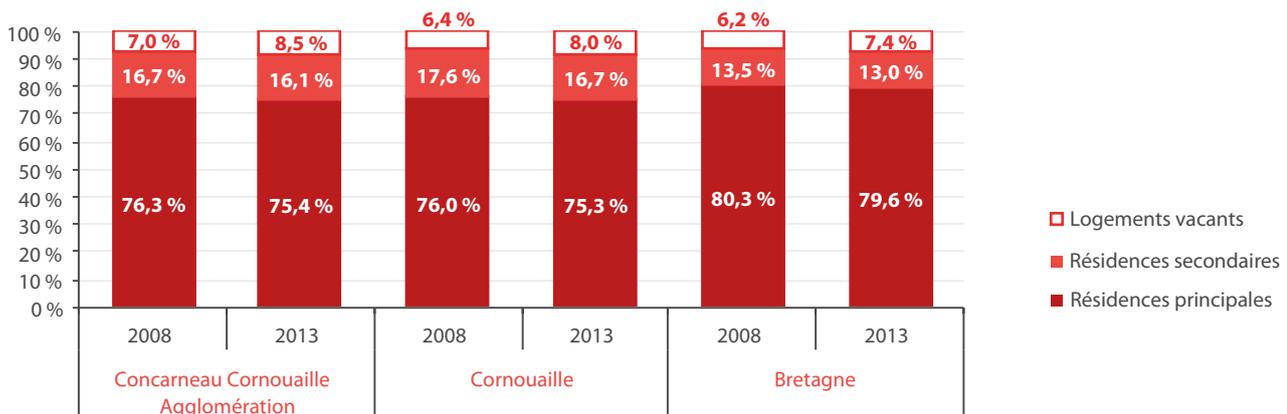
Types de logements en Cornouaille



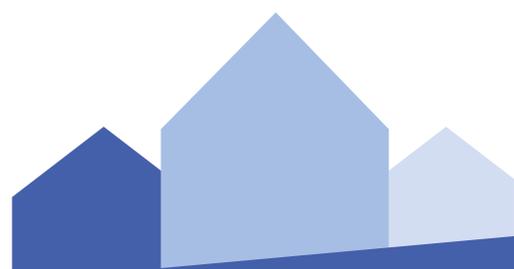
Types de logements en Bretagne



Les logements à Concarneau Cornouaille Agglomération, 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).

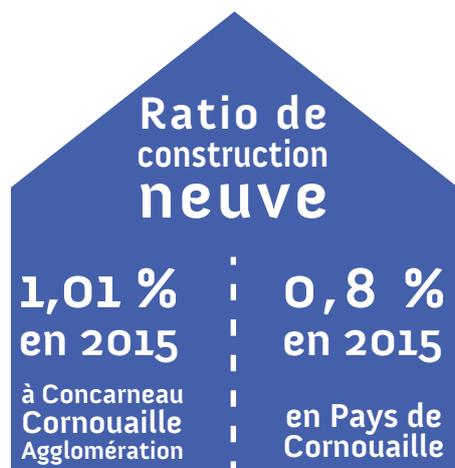
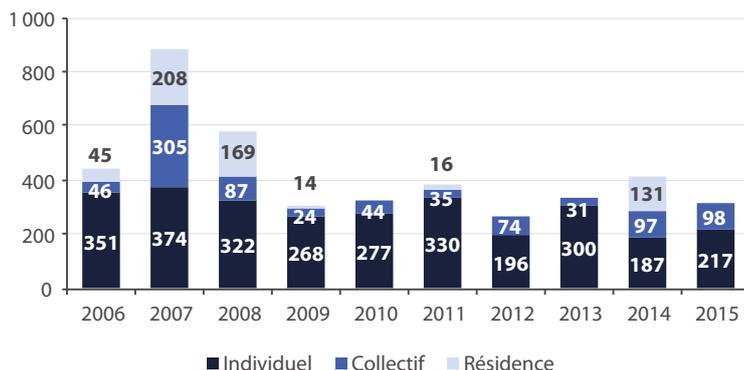
La promotion immobilière est appréhendée *via* l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ENCL), réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une stabilité des autorisations (hors résidence)

En 2015, **315 autorisations ont été délivrées**, soit 100 de moins que l'année passée. 2014 est marquée par un pic d'autorisations dû aux 131 logements en résidence. Néanmoins, **le nombre de logements individuels progresse de 16 %** en 2015. Dans l'ensemble, c'est donc une stabilité du volume des autorisations (hors résidence) qui est constatée en 2015.

Évolution des autorisations non annulées selon le type de logements à Concarneau Cornouaille Agglomération

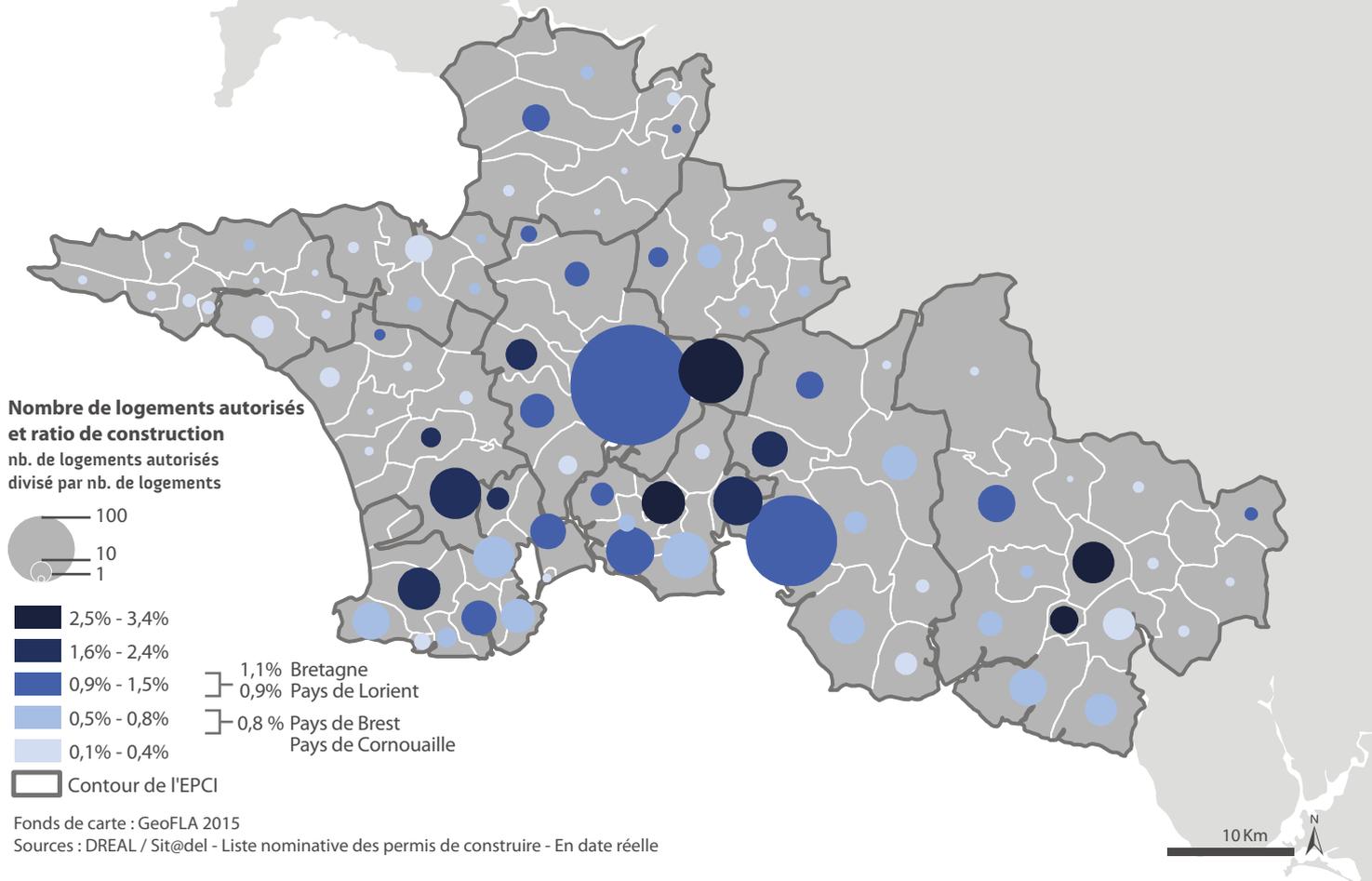


Une dynamique constructive située à l'ouest

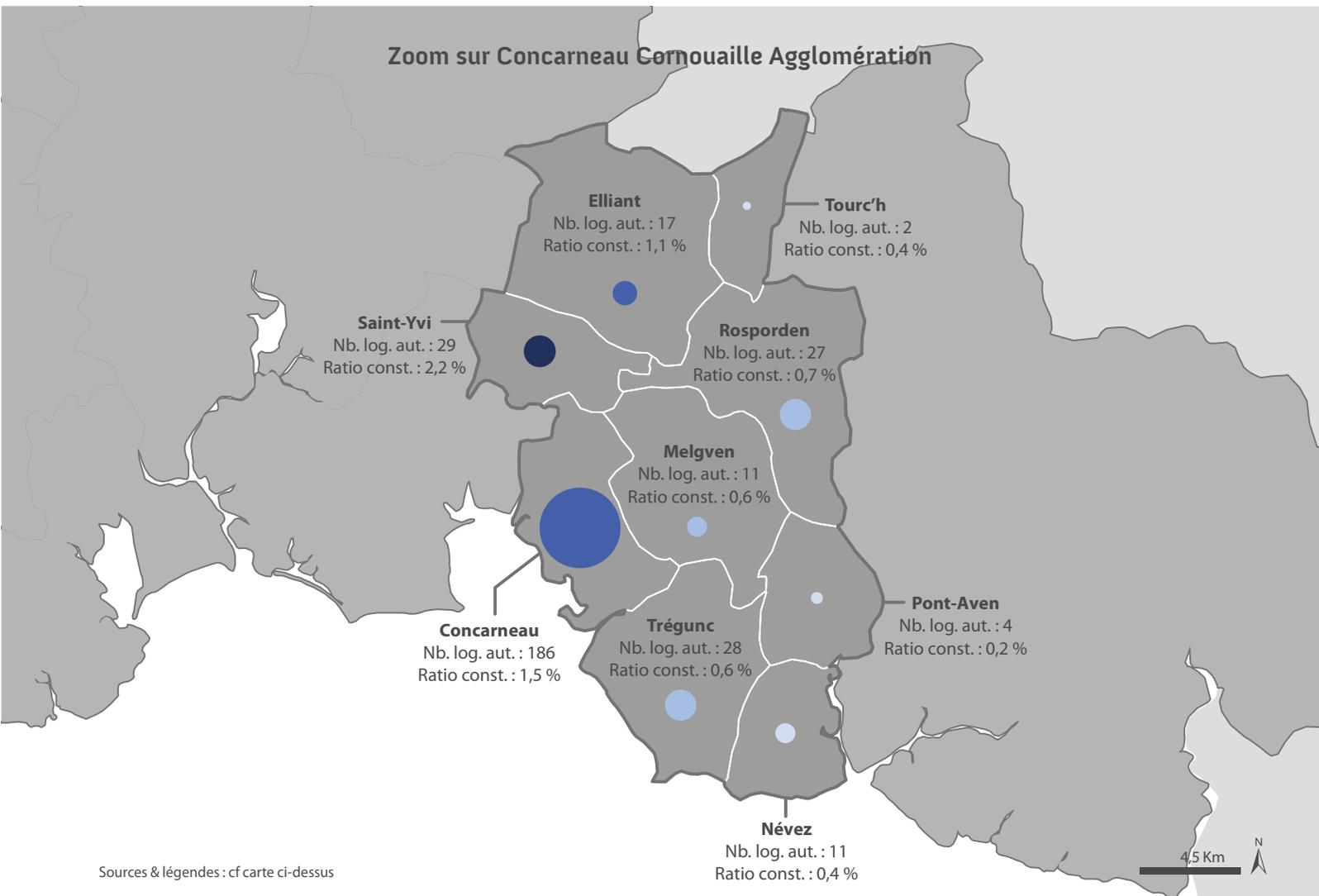
Concarneau capte 60 % des autorisations et représente 40 % du parc de Concarneau Cornouaille Agglomération, soit un ratio de construction* de 1,5 %. Saint-Yvi dispose de l'indice le plus élevé (2,2 %). Rosporden et Trégunc sont proches d'une trentaine d'autorisations avec néanmoins des indices de construction plus faibles. **Cette dynamique des communes de l'ouest de Concarneau Cornouaille Agglomération s'explique, en partie, par la proximité du littoral et de Quimper Communauté.**

* Nombre de constructions neuves sur le parc de logements.

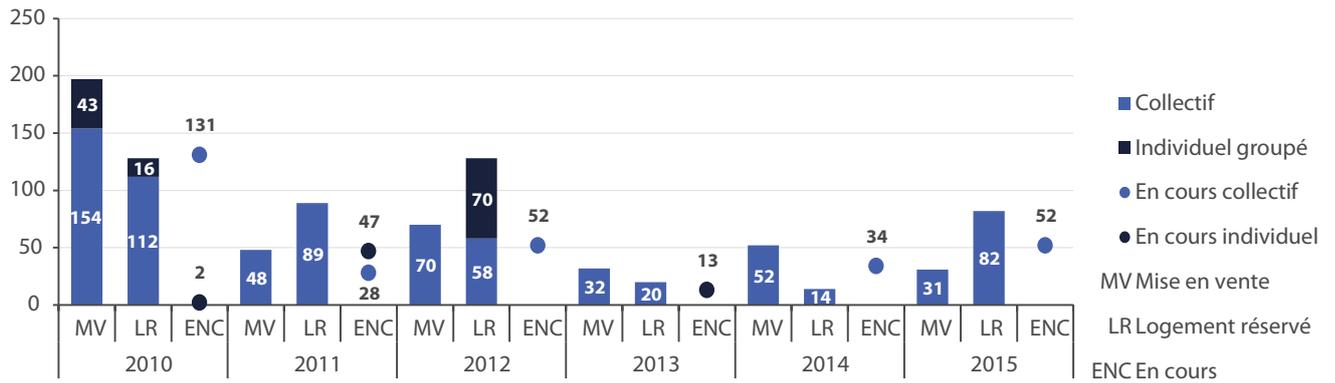
Autorisations non annulées et ratio de construction 2015



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



Commercialisation des logements neufs à Concarneau Cornouaille Agglomération

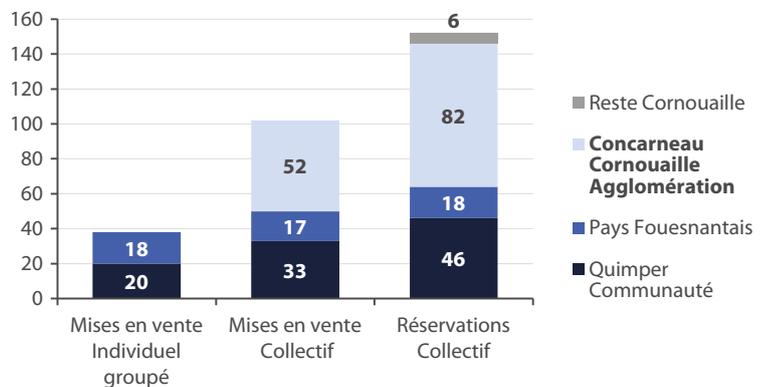


Une progression des réservations en collectifs

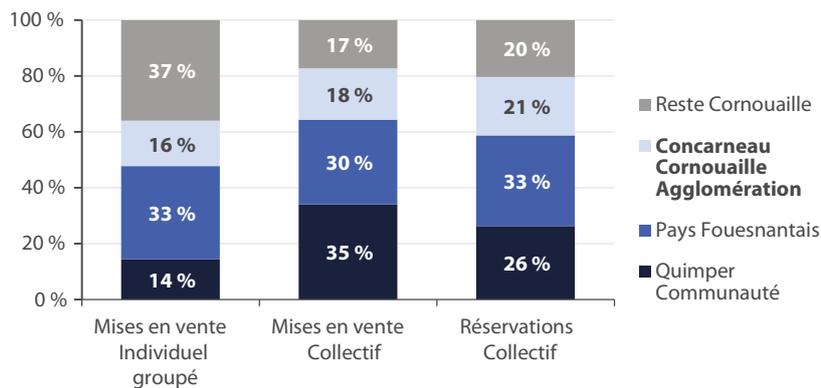
La commercialisation de logements collectifs neufs connaît un nouvel élan en 2015, avec 82 réservations.

Ce nouvel élan peut être expliqué par la mise en place, en août 2014, du dispositif de défiscalisation dit *PINEL*. De par ses conditions (taux de réduction plus importants, location possible aux ascendants et descendants), ce produit est plus attractif que le précédent dispositif dit *DUFLOT*.

Répartition de la commercialisation en 2015



Répartition de la commercialisation Moyenne 2010-2015



À l'échelle de la Cornouaille, en 2015, **Concarneau Cornouaille Agglomération porte la moitié des mises en ventes et 54 % des réservations en collectif.** Depuis 2010, le Pays Fouesnantais demeure le territoire où la commercialisation des opérations a été la plus dynamique.

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR



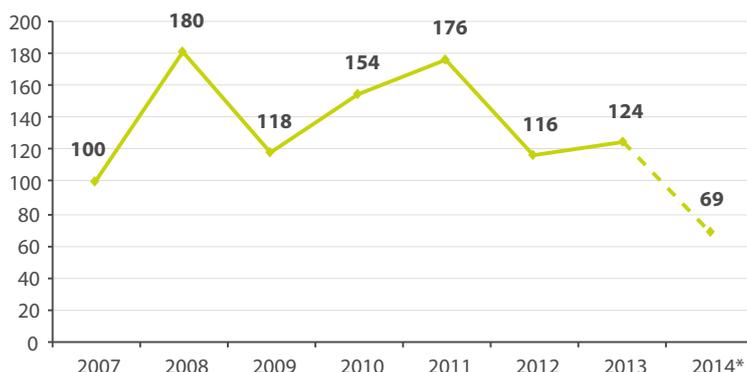
Le marché du foncier à bâtir est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier des autorisations de permis de construire avec créations de logements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

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR

Un maintien des ventes qui est à confirmer en 2014

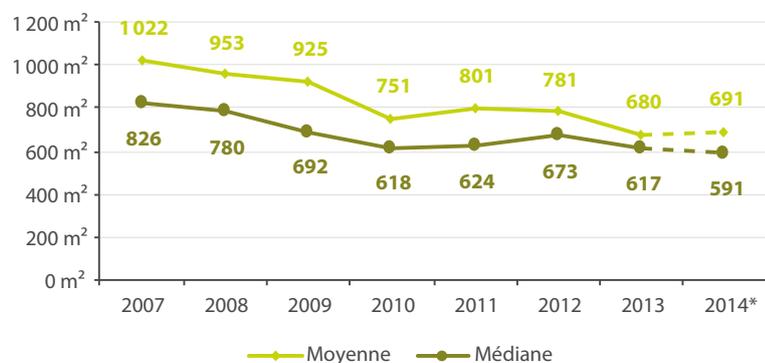
L'évolution des ventes de terrains à bâtir n'est pas linéaire. Deux pics se sont produits en 2008 (173 ventes) et 2011 (169 ventes). En 2012, une réduction d'un tiers de ventes s'est opérée pour ensuite se stabiliser autour de 120 ventes. Cette tendance reste à confirmer par les valeurs de 2014.

Évolution des ventes de terrains à bâtir (Base 100 en 2007) à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir à Concarneau Cornouaille Agglomération

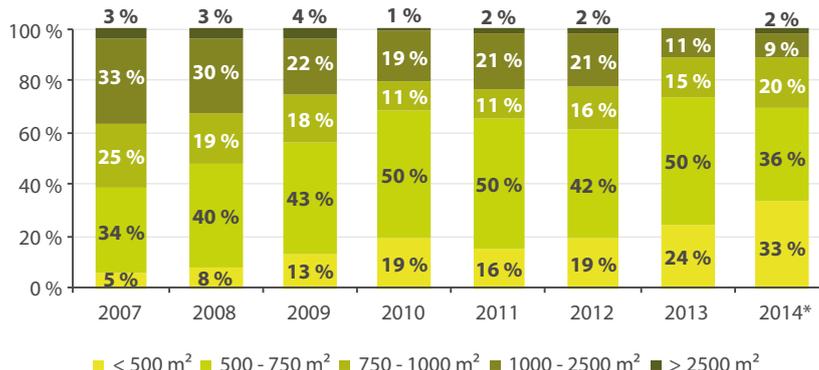


* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Les surfaces diminuent au profit des terrains de moins de 500 m²

Les surfaces médianes des terrains ne cessent de diminuer depuis 2007, mais l'année 2010 marque le début d'une période de stabilité autour 630 m². Les surfaces médianes supérieures à 900 m² sont localisées sur la façade nord-ouest du territoire. Les terrains de moins de 650 m² sont concentrés sur les communes de Concarneau, Trégunc et Melgven.

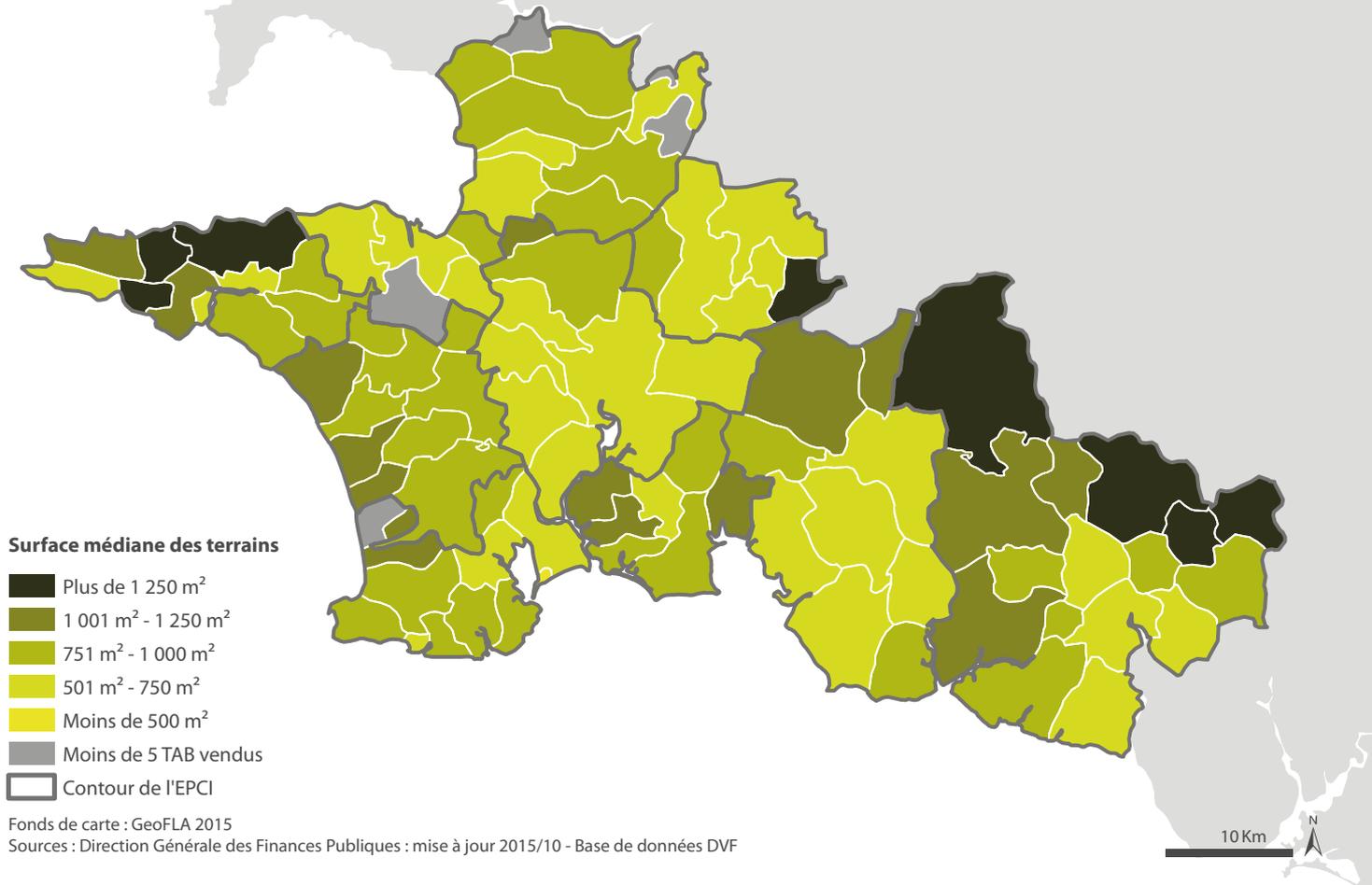
Évolution de la répartition des ventes par surface à Concarneau Cornouaille Agglomération



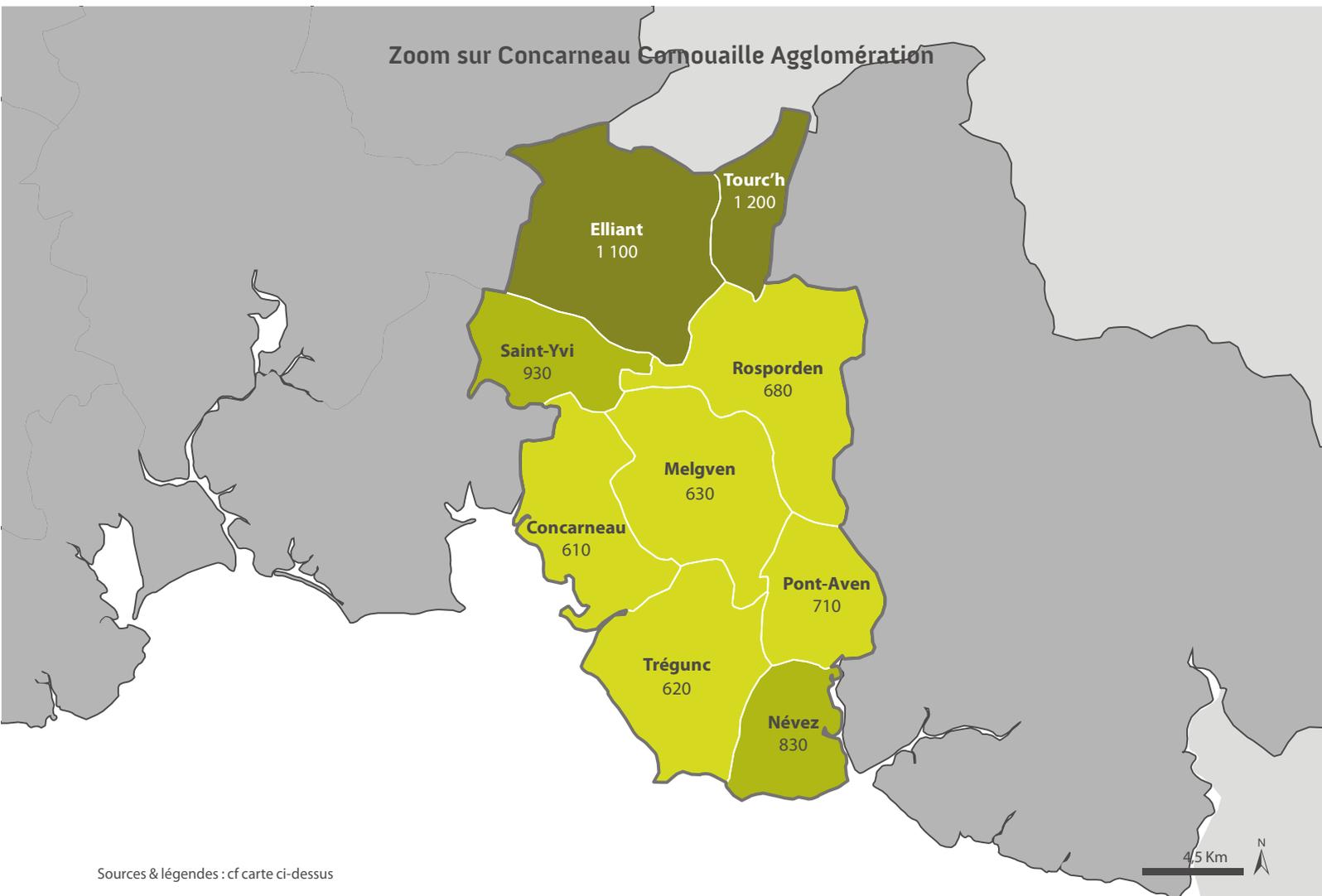
* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

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

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

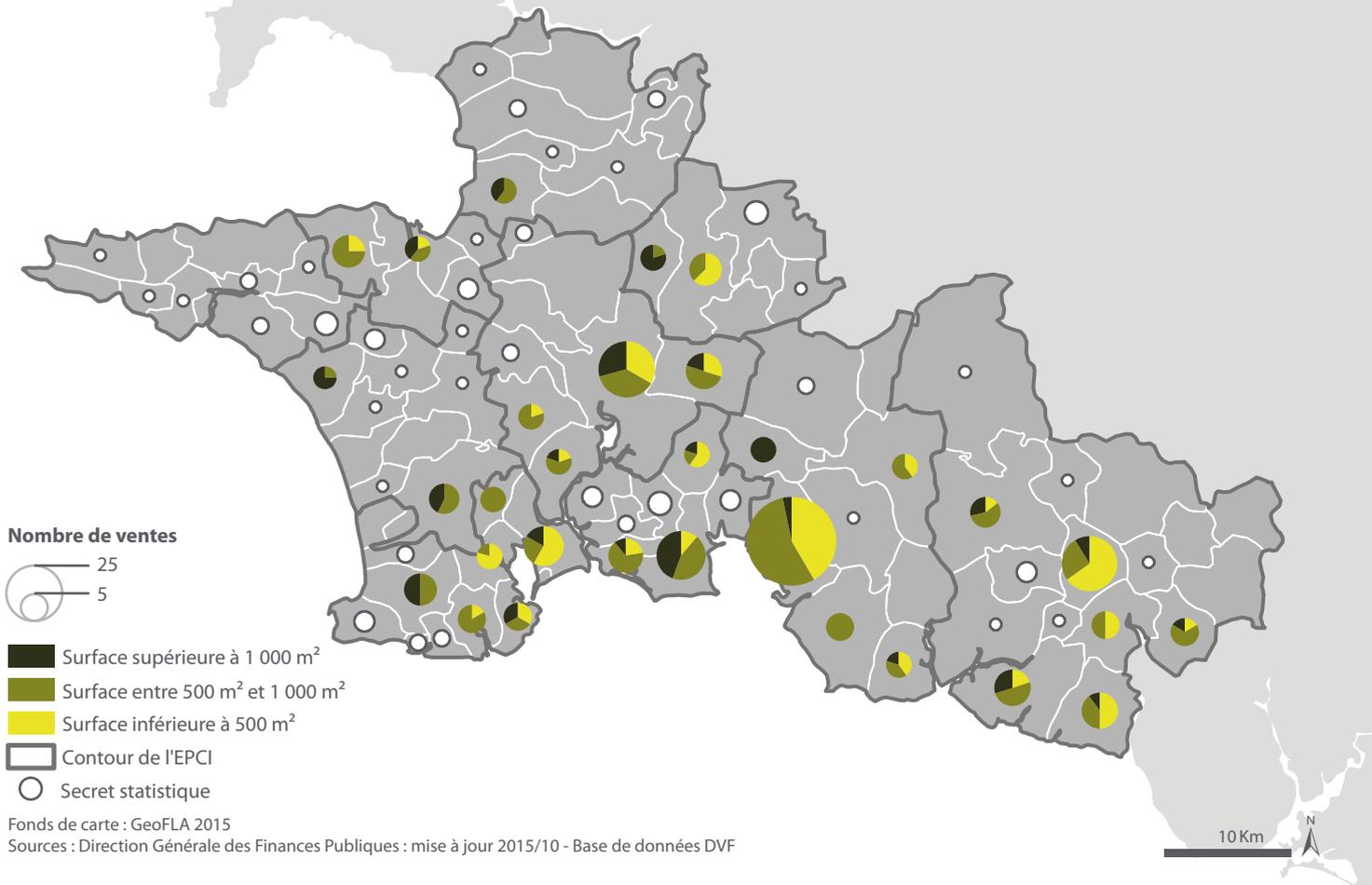


Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération

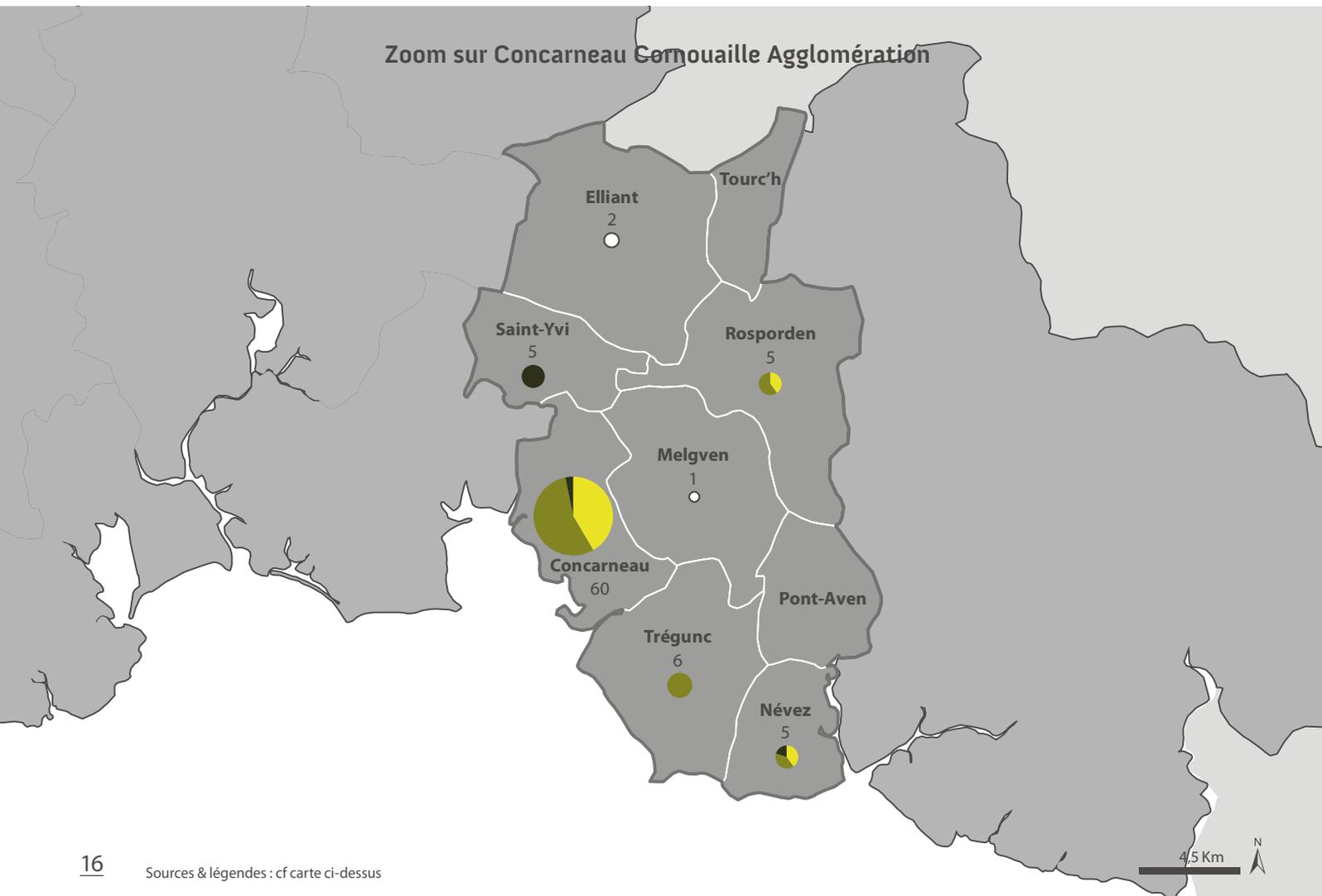


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur surface en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

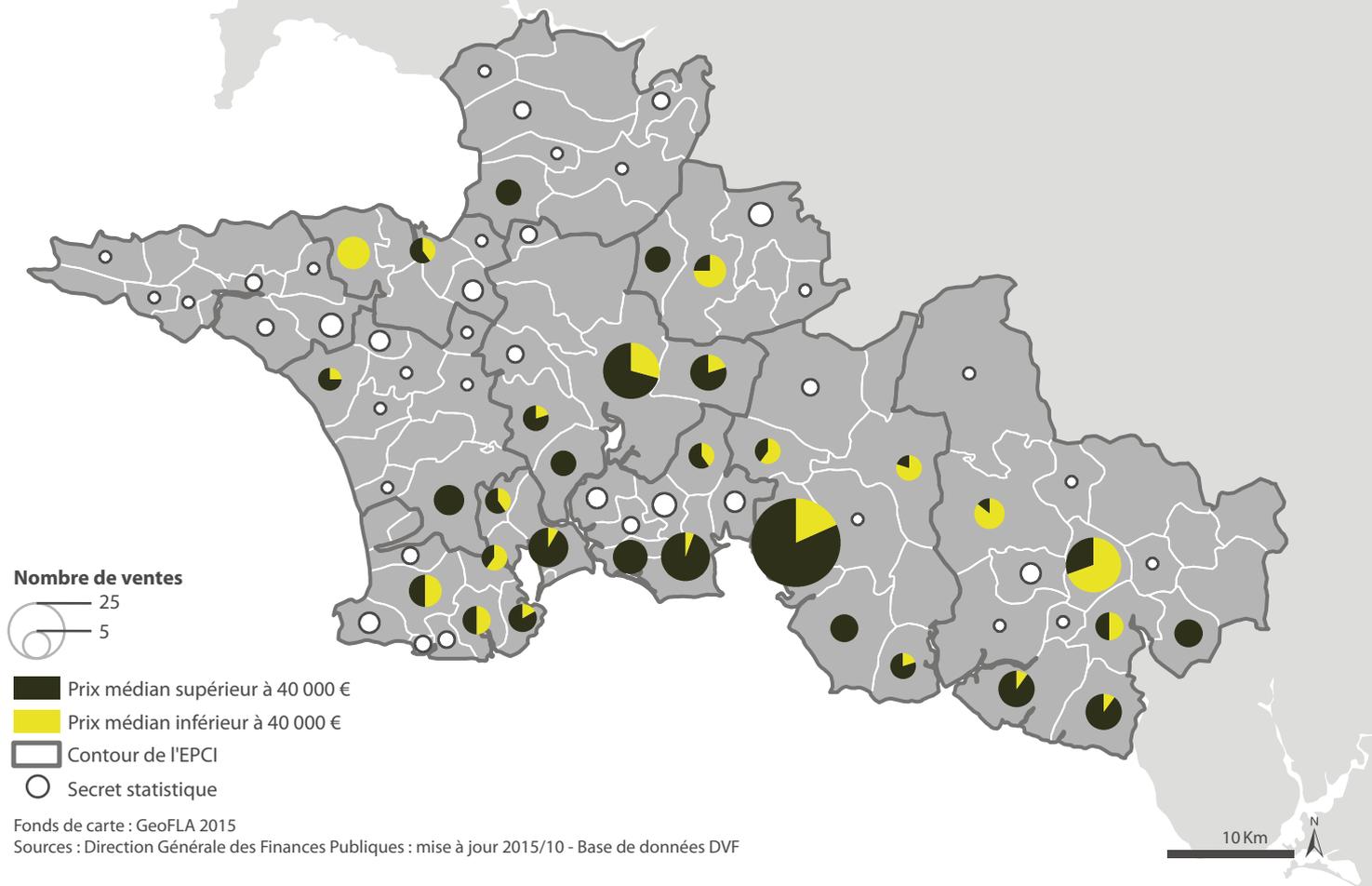


Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération

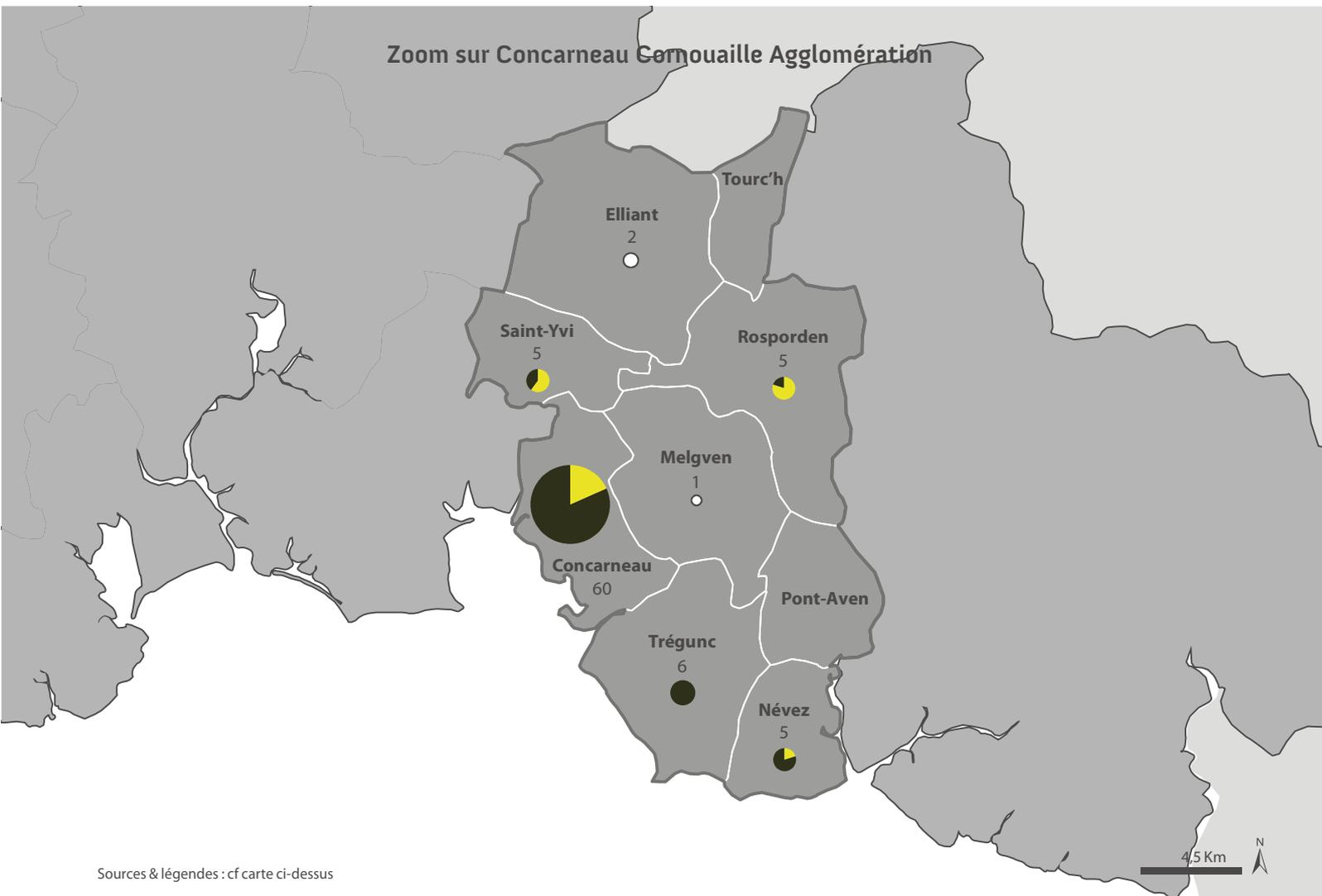


Nombre de ventes de terrain à bâtir selon leur prix en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



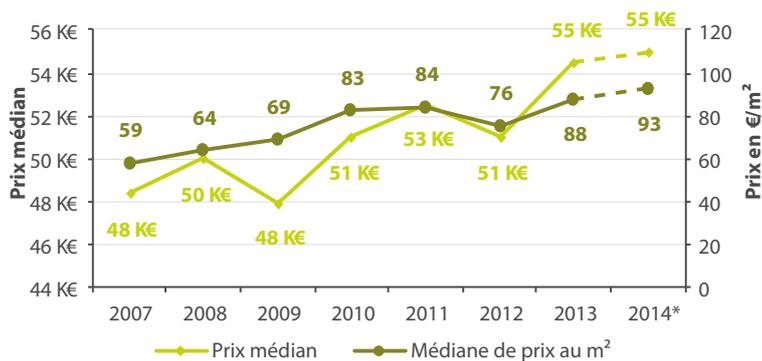
Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



Des prix qui repartent à la hausse...

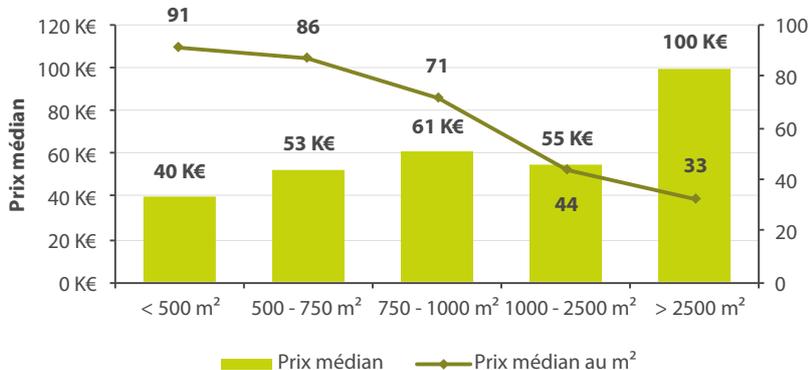
Le prix médian des terrains à bâtir a augmenté progressivement entre 2007 (48 000 €) et 2013 (55 000 €). Il reste au même niveau de prix en 2014, supérieur à celui de la Cornouaille (48 000 €). Les terrains de moins de 40 000 € constituent un quart des ventes entre 2012 et 2013.

Évolution des prix médians des terrains à bâtir à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Prix médian des terrains depuis 2007 selon leur taille à Concarneau Cornouaille Agglomération



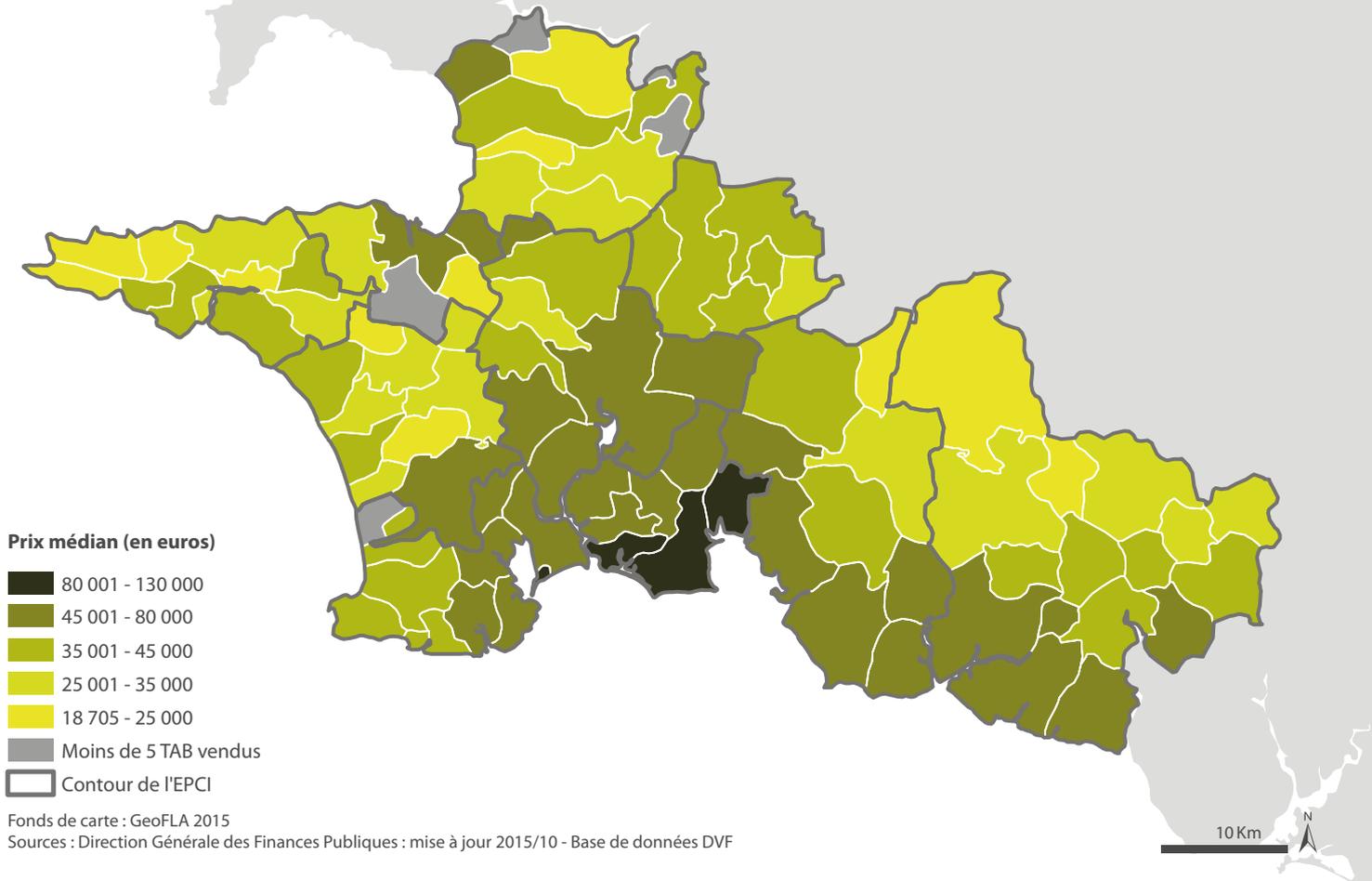
Des écarts de prix au m² selon les surfaces

Le graphique présente des écarts de prix au m² importants entre les terrains de moins de 500 m² (91 €) et les terrains de plus de 750 m² (55 €). Cette situation est dépendante des **travaux de viabilisation majoritairement réalisés pour les opérations de petites surfaces**, mais rarement effectués pour les grands terrains.

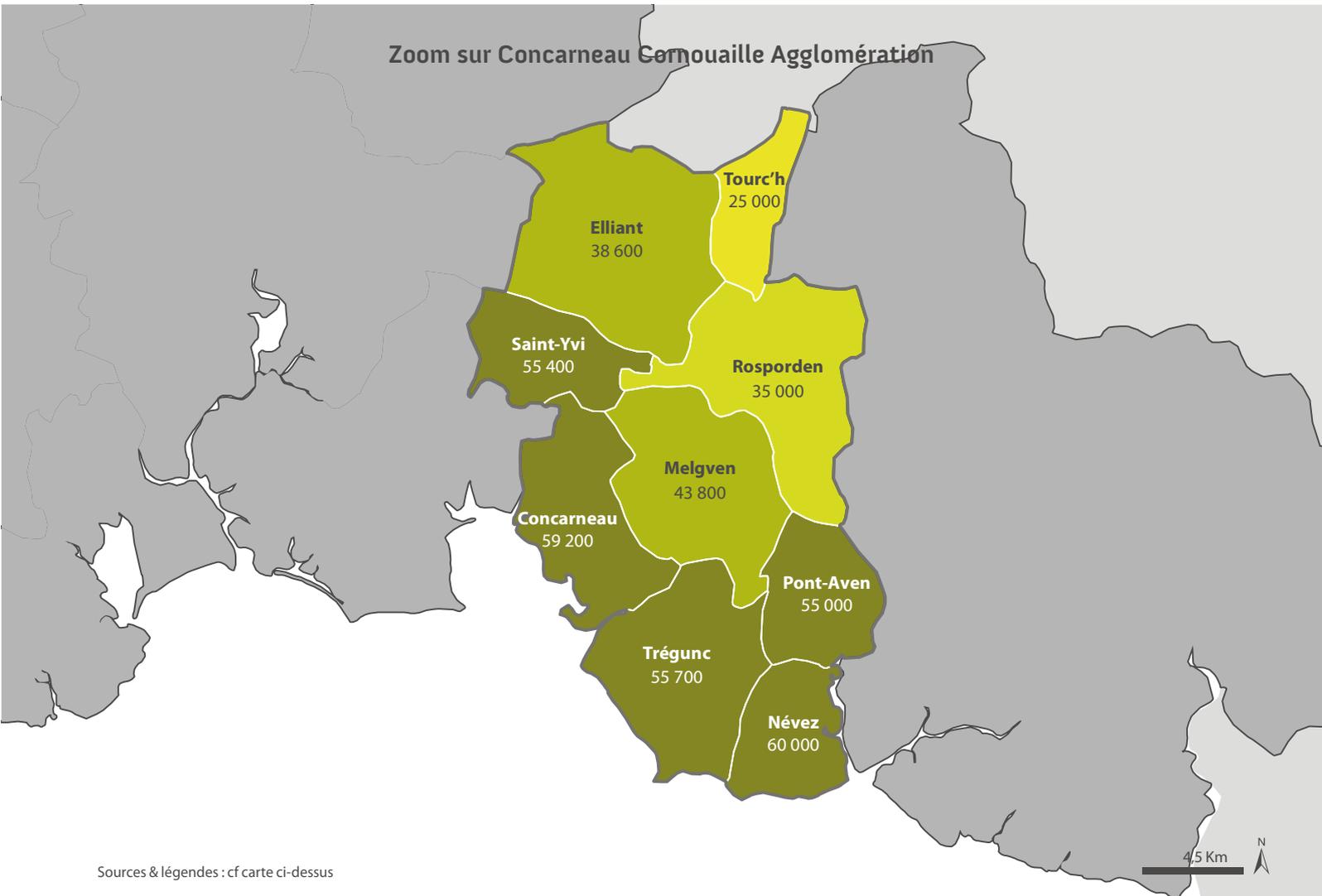
Au sein de Concarneau Cornouaille Agglomération, les prix des terrains varient du simple au double entre les communes de Tourc'h et Névez. Cette situation est caractéristique de l'ensemble des EPCI situés sur le littoral, notamment au sud de la Cornouaille. Avec le Pays Fouesnantais (24 %) et le Pays Bigouden Sud (6 %), **Concarneau Cornouaille Agglomération est le troisième territoire où la part des terrains dits « abordables » (< ou = à 40 000 €) est inférieure à la moyenne cornouaillaise.**

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

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



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

Une stabilité des ventes d'occasion

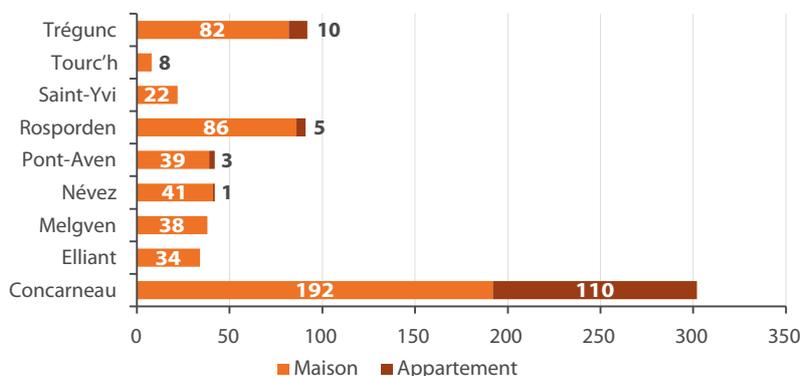
Le marché de l'occasion constitue le **premier marché immobilier avec 70 % des ventes**. C'est un marché stable avec 570 ventes par an en moyenne entre 2010 et 2014. Ces ventes sont principalement portées par la maison individuelle (77 %). Cette part a progressé de 7,5 % en 2014, tandis que celle des appartements a diminué (-21,5 %).

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



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

Nombre de vente de maisons et d'appartements (hors VEFA*) en 2014-2015** à Concarneau Cornouaille Agglomération



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

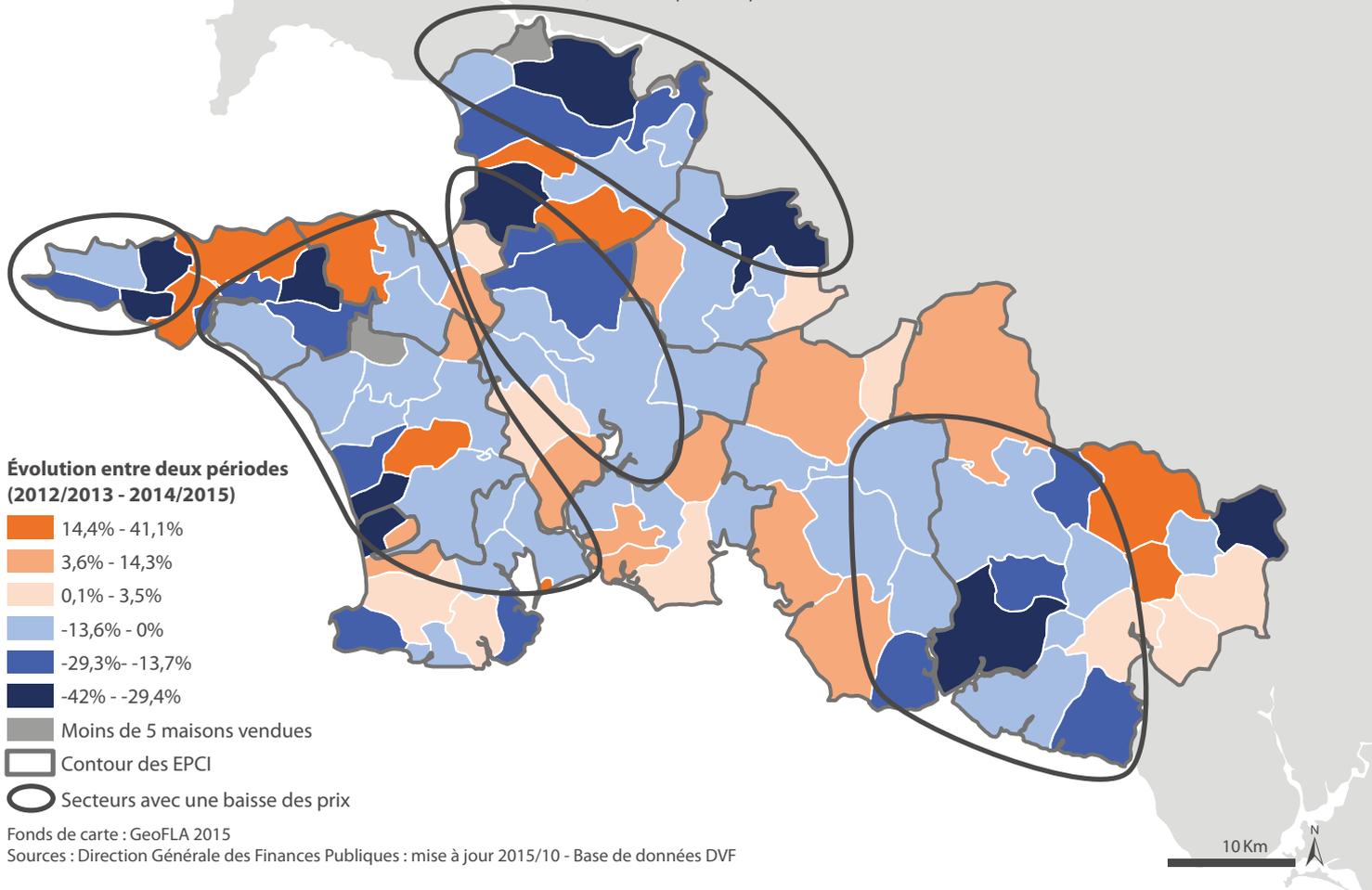
Avec 320 ventes sur 2014-2015*, la ville de Concarneau représente 48 % des ventes de Concarneau Cornouaille Agglomération. C'est le **deuxième pôle urbain cornouaillais en volume de ventes** tous types confondus.

* Pour 2015 les ventes sont partielles.

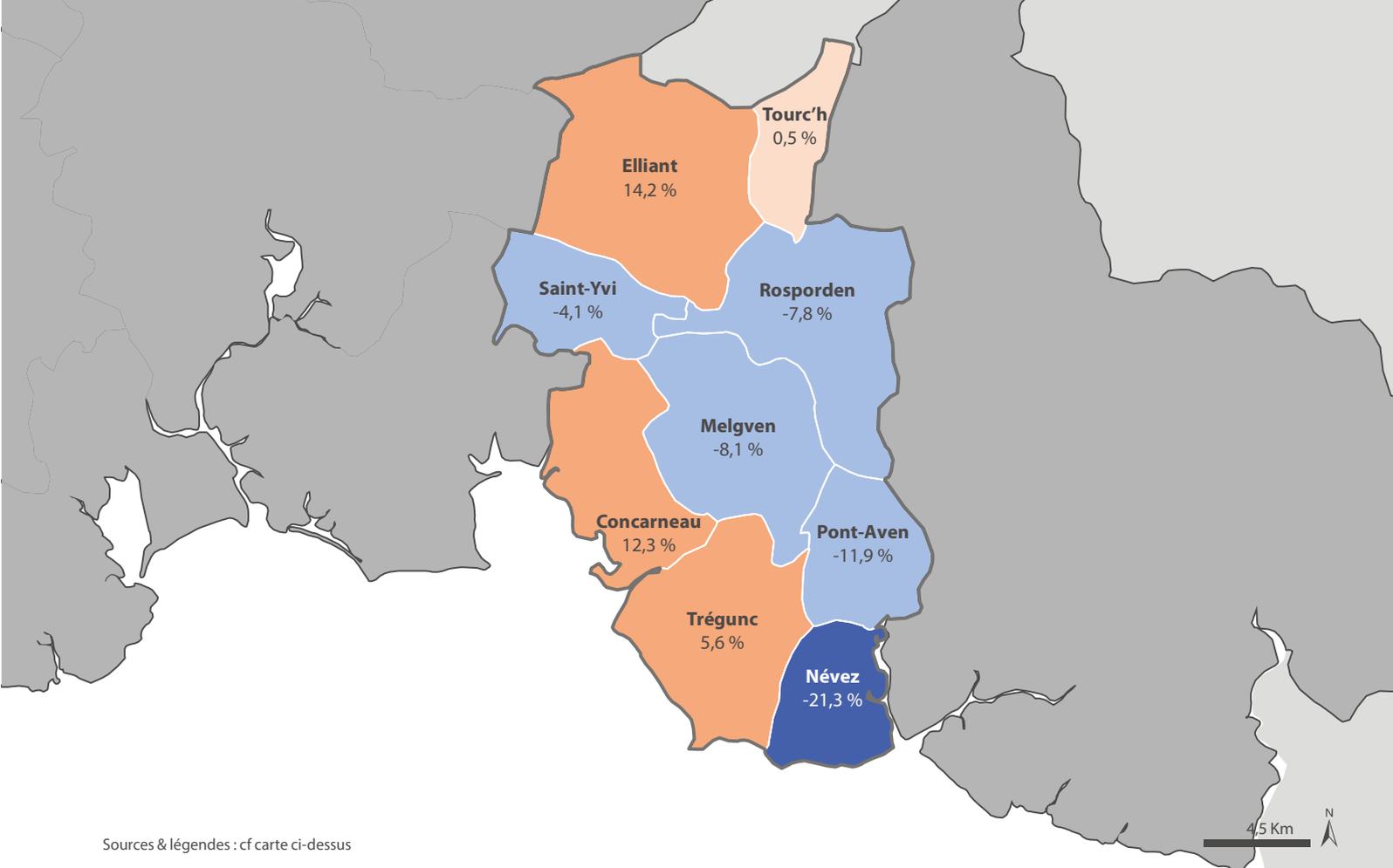
Évolution du prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2012 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



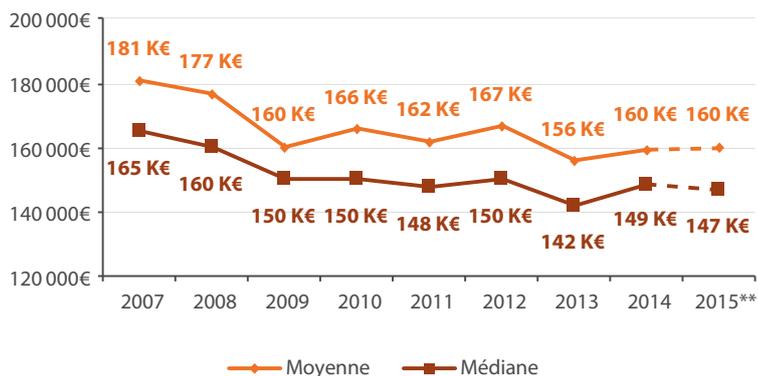
Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



Une stabilité des prix des maisons

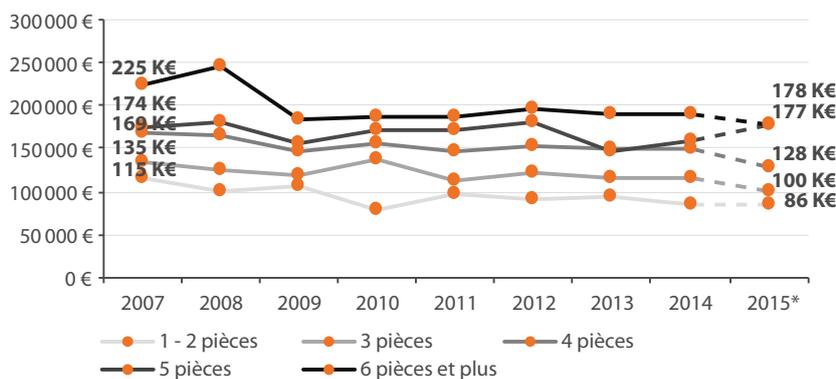
Depuis 2009, le **prix médian des maisons se maintient entre 156 000 € et 167 000 €**. Ce niveau de prix est supérieur à celui pratiqué en Cornouaille (138 000 € en 2014). Selon les premières valeurs disponibles, ces montants seraient maintenus en 2015.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*) à Concarneau Cornouaille Agglomération



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

Évolution du prix médian des maisons selon le nombre de pièces à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



* Pour 2015 les ventes sont partielles.

Une distribution des prix segmentée par des facteurs géographiques

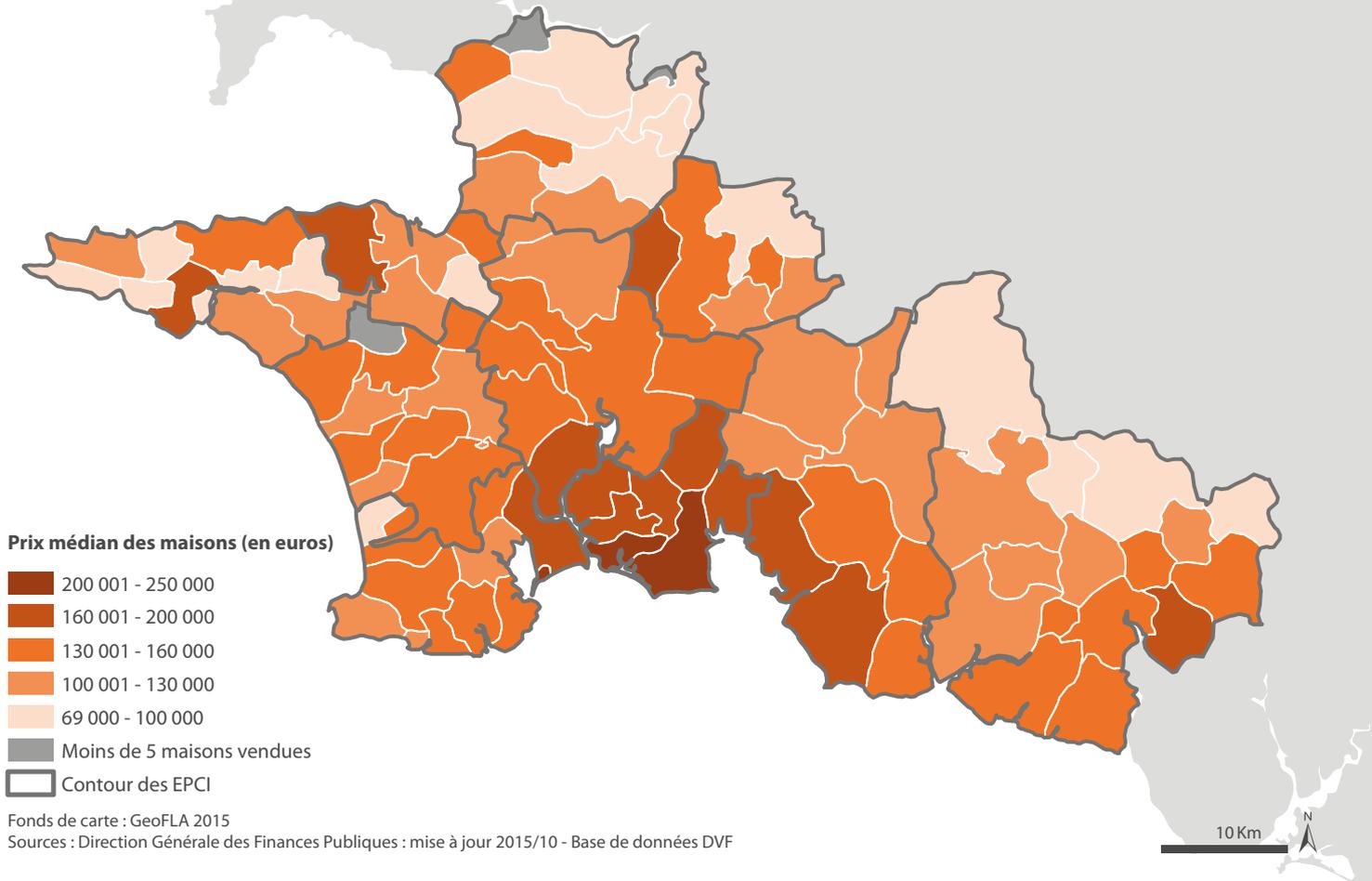
La répartition des valeurs des maisons dans Concarneau Cornouaille Agglomération suit une progression du nord vers le sud. En 2014-2015, le prix médian d'une maison à Tourc'h était de 100 000 € contre 180 000 € à Trégunc. **Deux facteurs segmentent le marché immobilier local : la proximité du littoral et la localisation de la commune par rapport à l'axe de la RN165.**

En Cornouaille, ces deux éléments délimitent également les niveaux de prix dans les communes situées au centre et à l'est du pays.

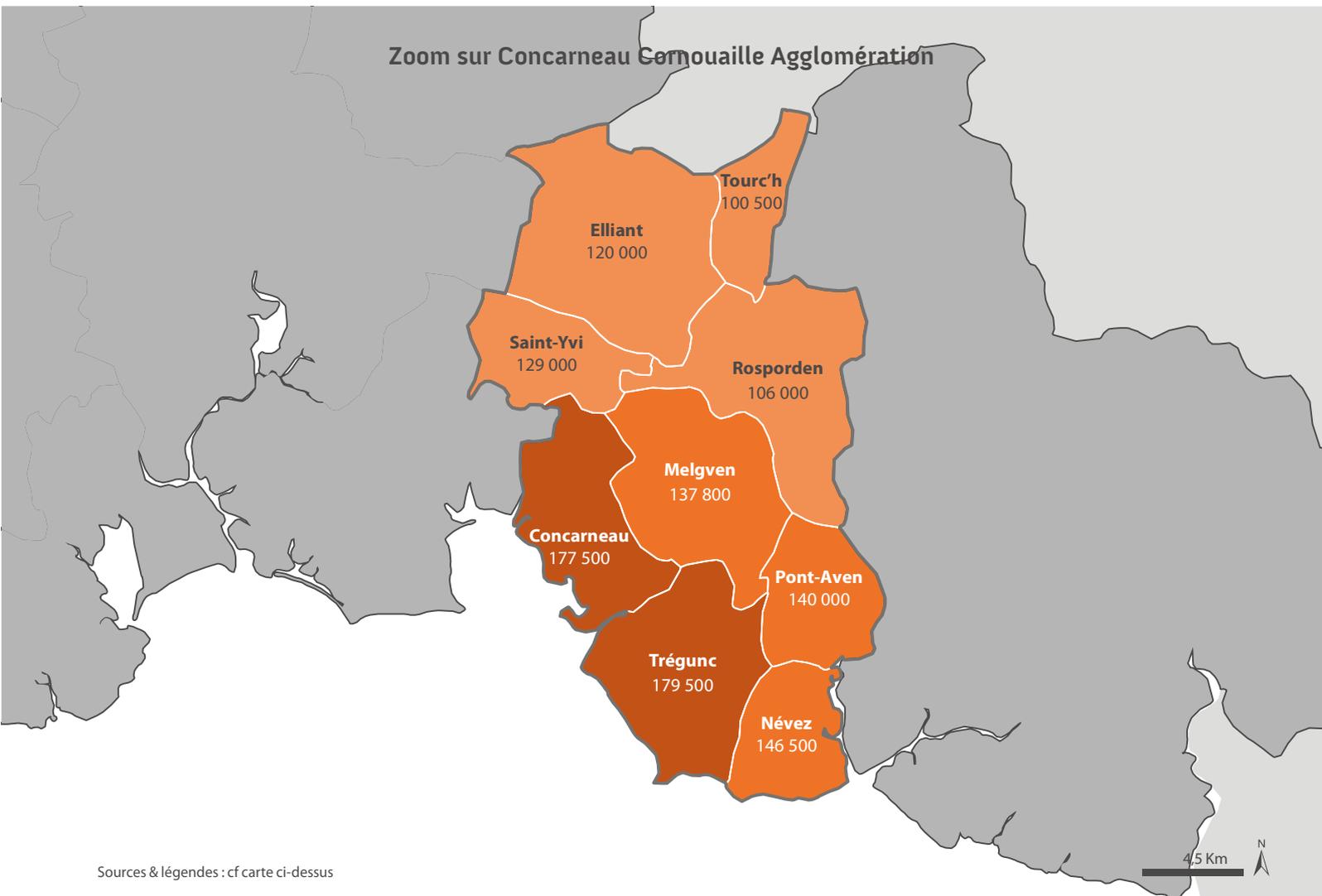
Prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2014 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



Des prix en progression dans le collectif

Les prix médians des appartements connaissent, depuis 2011, une progression continue (15 %). Cette hausse tend à perdurer compte tenu des premières ventes enregistrées en 2016. Néanmoins, c'est une tendance locale car les niveaux de prix cornouillais sont à la baisse.

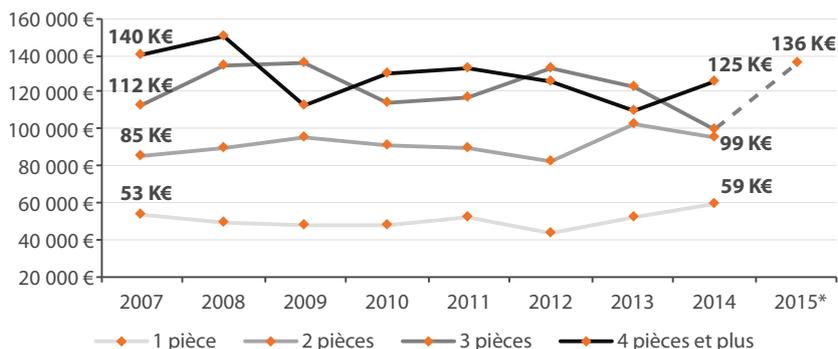
À l'instar de l'individuel, les prix des collectifs à Concarneau Cornouaille Agglomération sont plus élevés (105 000 €) que dans le reste de la Cornouaille (75 000 €).

Évolution du prix des appartements (hors VEFA*) à Concarneau Cornouaille Agglomération



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

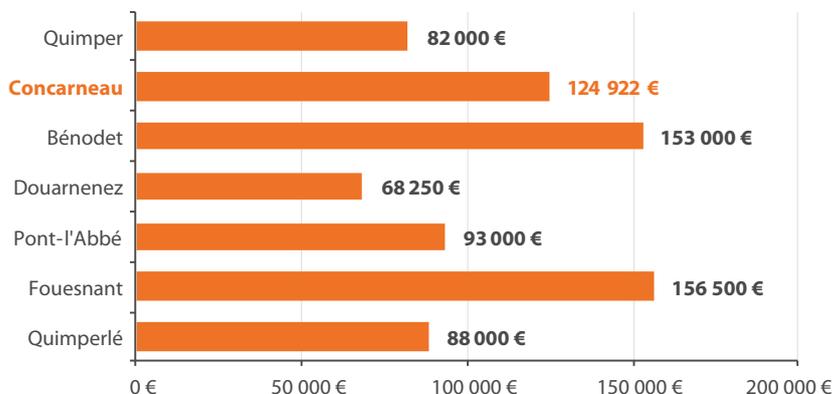
Évolution du prix médian des appartements selon le nombre de pièces à Concarneau Cornouaille Agglomération



* 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



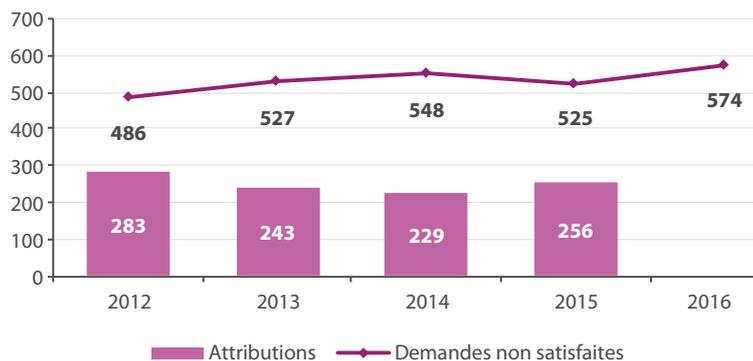
L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) fourni par la DREAL et sur le Fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre Régional d'Études pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

PARC LOCATIF PUBLIC

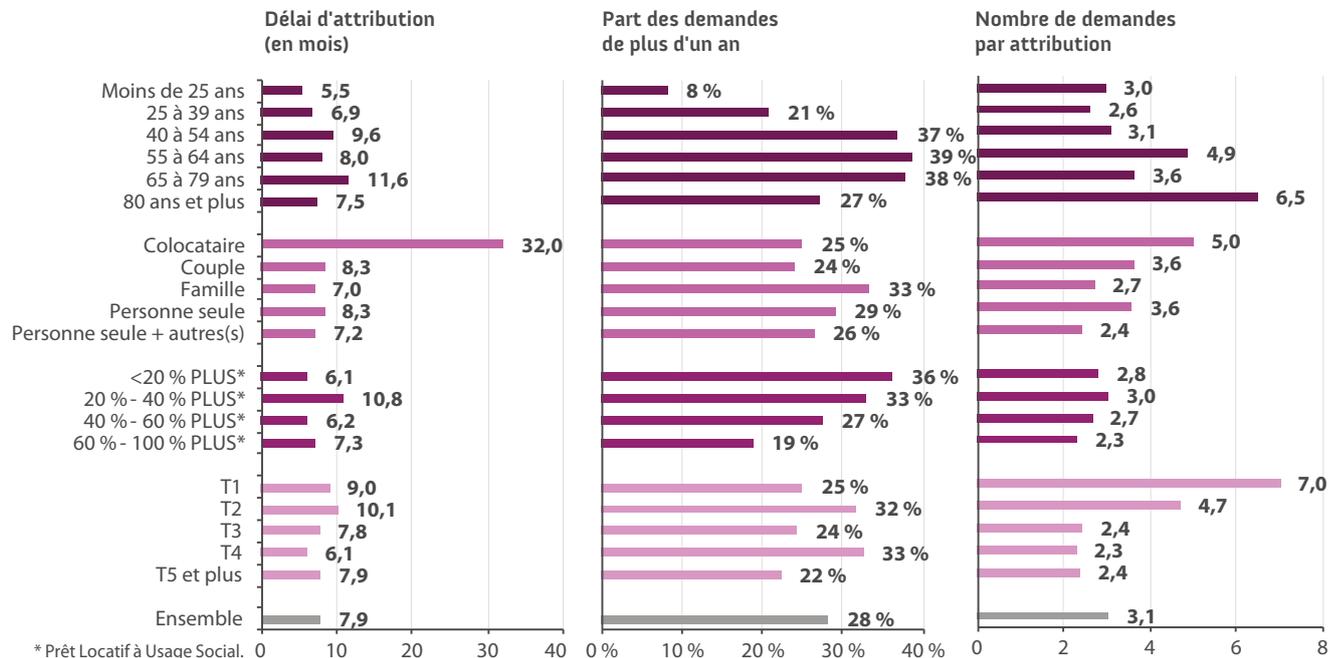
2 715 logements locatifs publics

Concarneau Cornouaille Agglomération dispose de 2 715 logements locatifs publics, soit **11,8 % des résidences principales**. Pour développer ce parc, 244 logements ont été mis en service depuis 2011. Les demandeurs non-résidents dans ce parc ont été 574 à effectuer une requête au 1^{er} janvier 2016. Le **délai d'attribution d'un logement est d'environ 8 mois** et le **nombre de demandes par attribution est de 3,1**, contre 3,3 l'an passé.

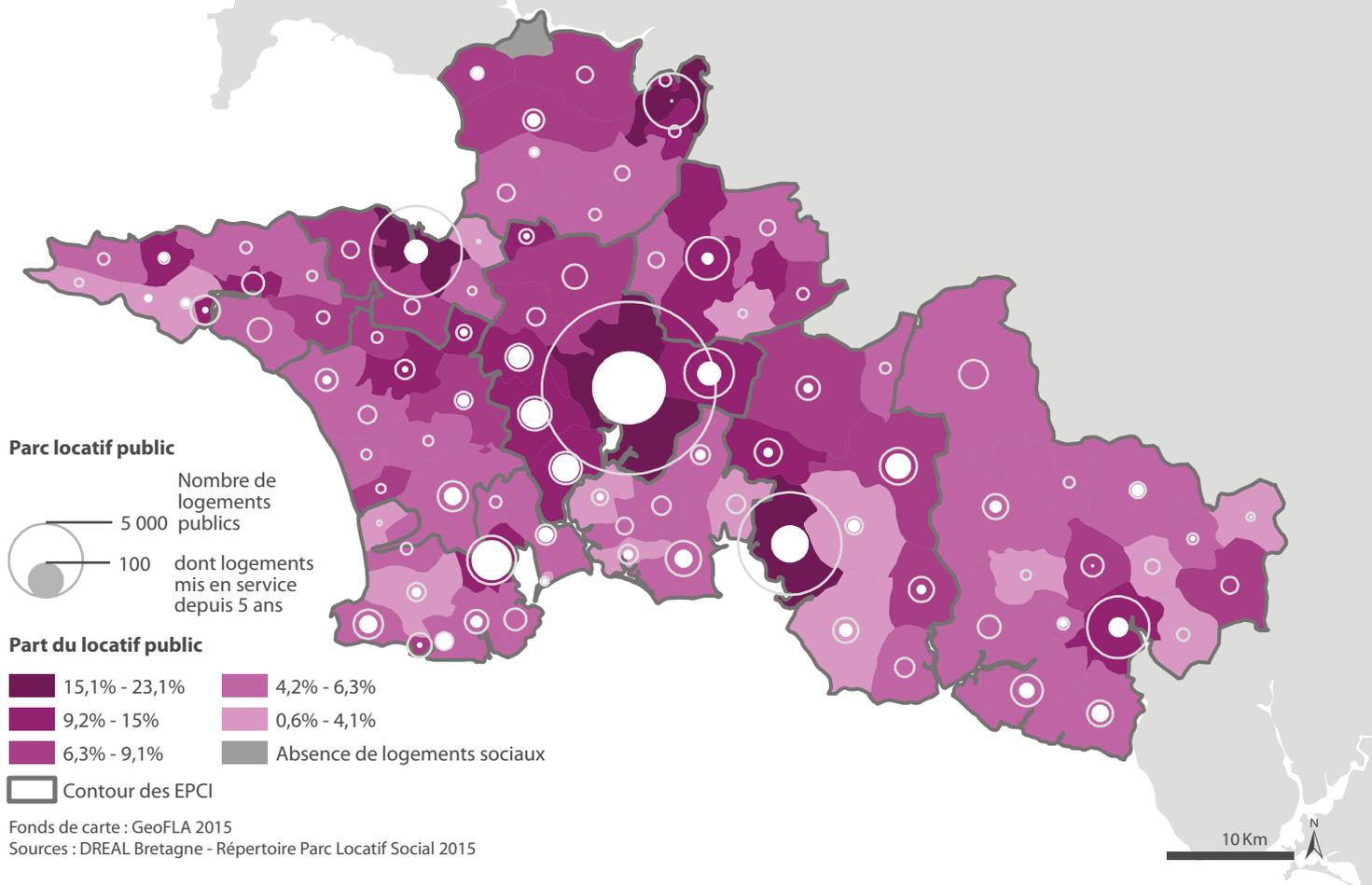
Évolution du volume de demandes et d'attributions à Concarneau Cornouaille Agglomération



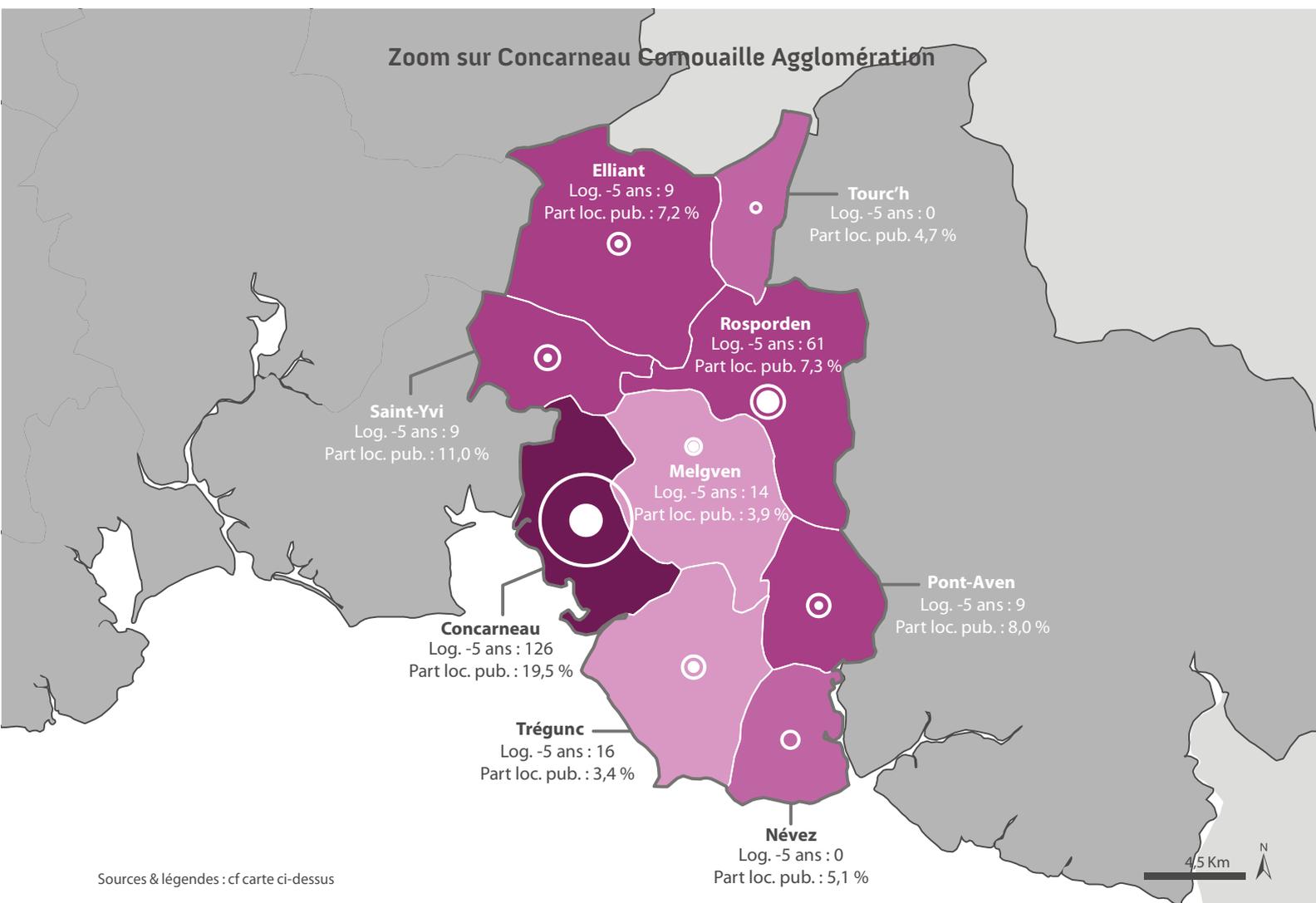
Indicateur de la tension locative à Concarneau Cornouaille Agglomération



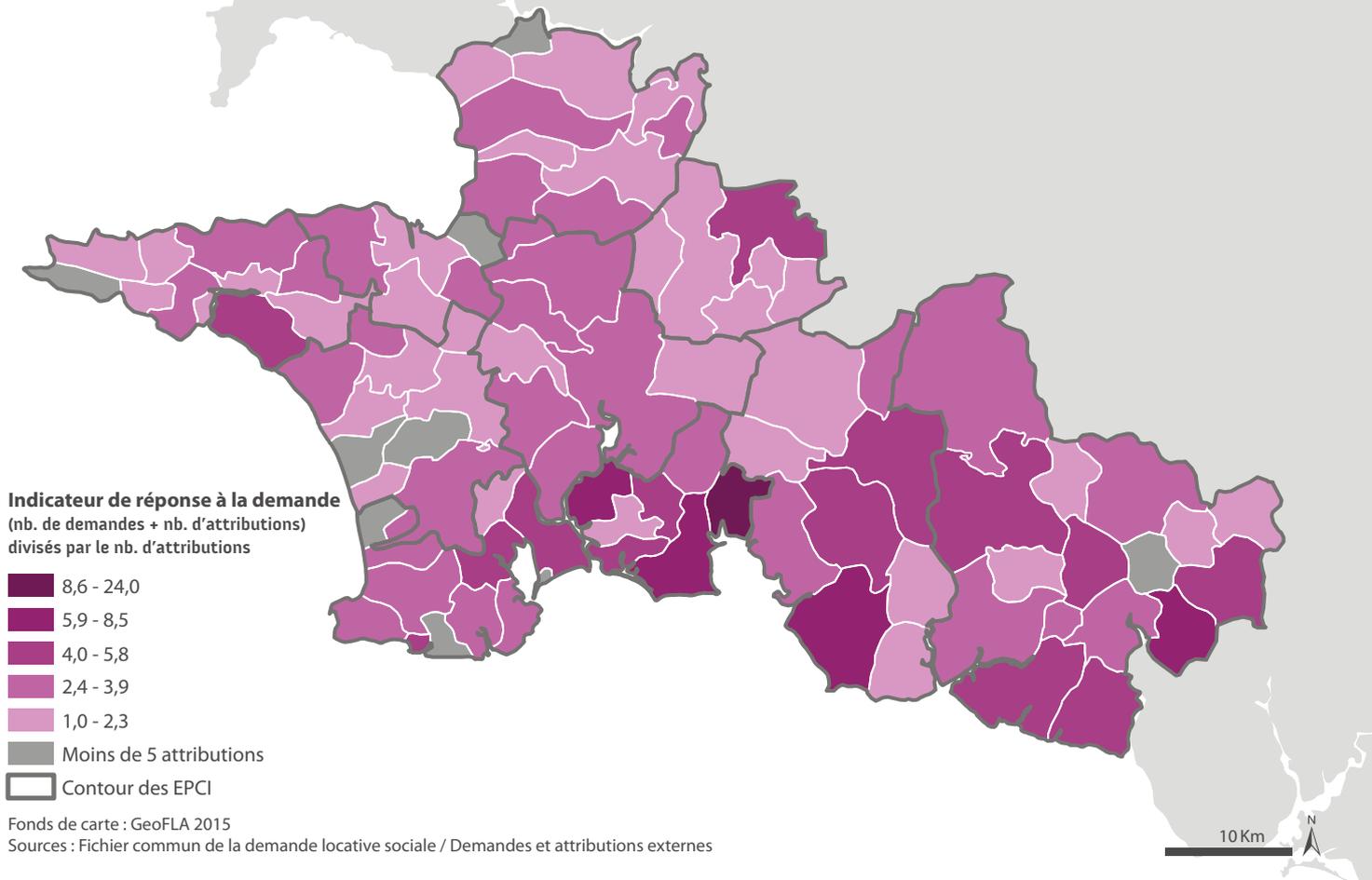
Parc locatif public et logements mis en service depuis 2011



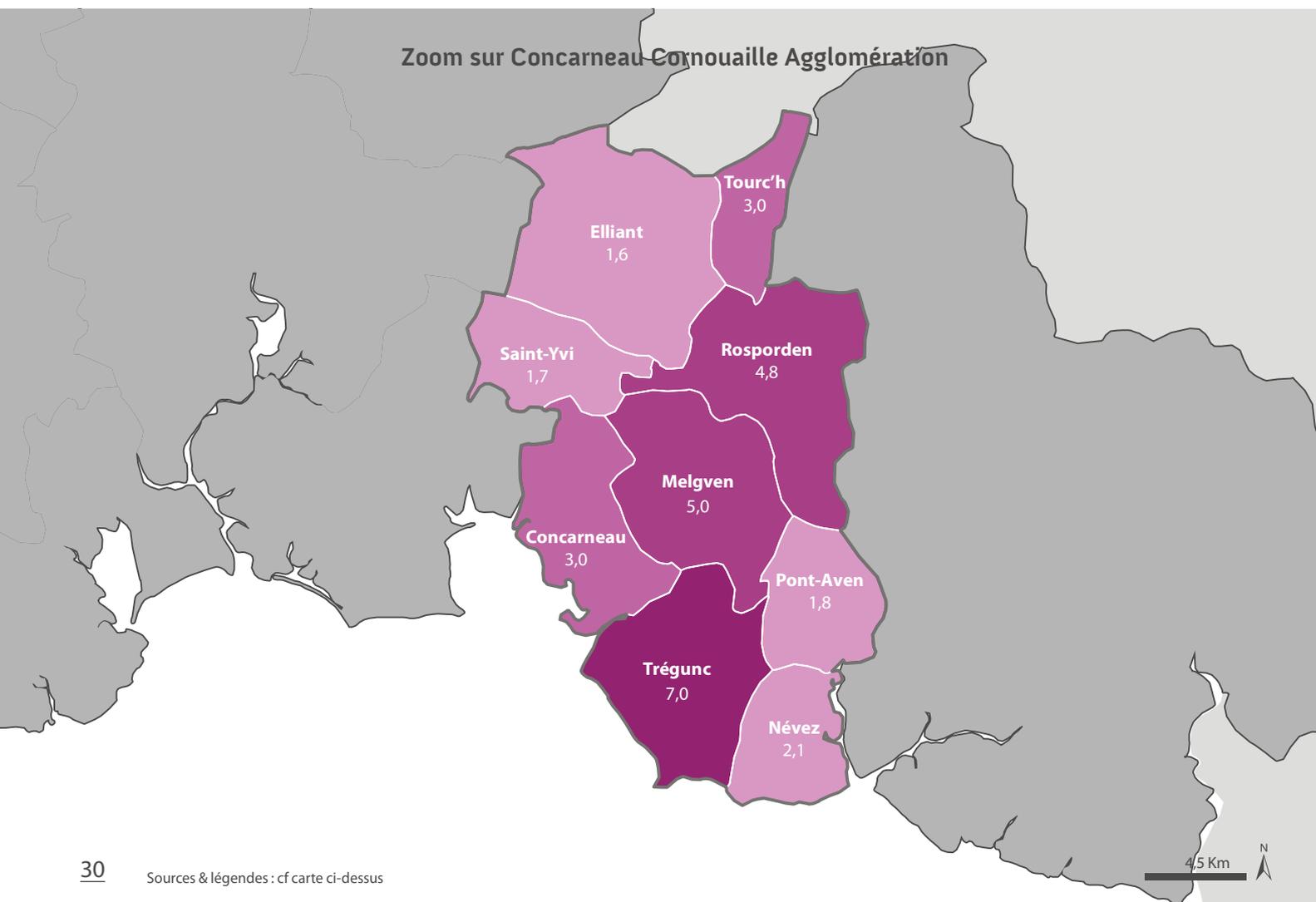
Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



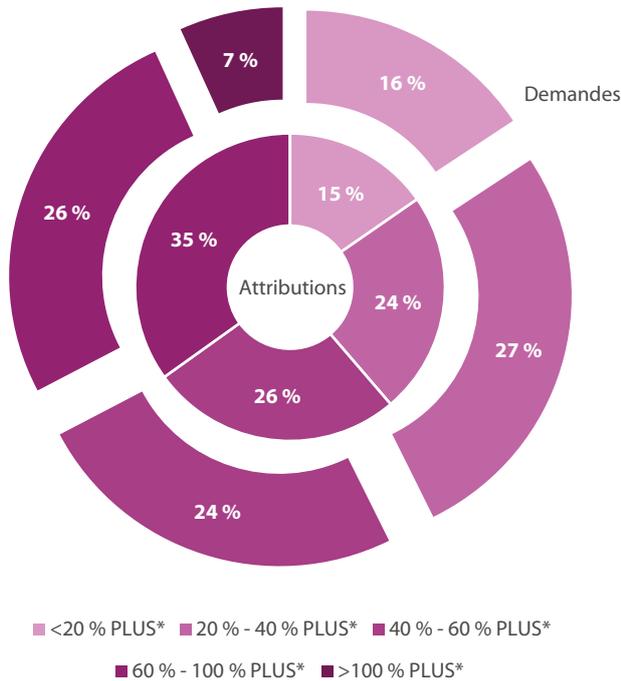
Indicateur de réponse à la demande de logement en 2015



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2015 à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Prêt Locatif à Usage Social.

Une réponse à la demande variable selon les communes

Les bailleurs considèrent que la tension locative s'applique au-delà du seuil d'une demande pour trois attributions. Sur le territoire, cette tension est palpable dans trois communes : Rosporden, Melgven et Trégunc.

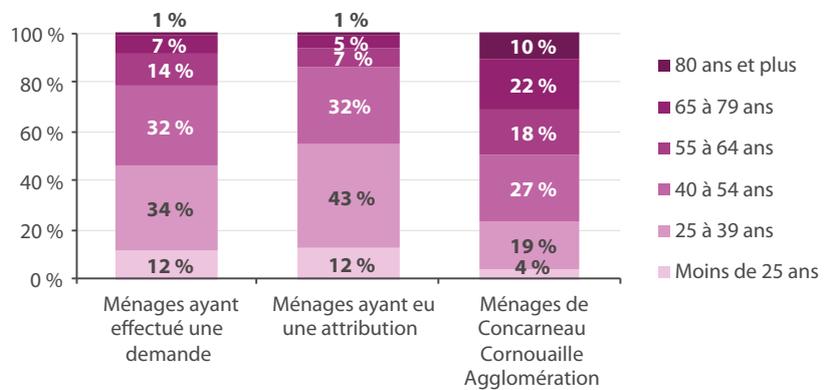
Parmi les demandeurs, 43 % ont un niveau de revenu inférieur à 40 % des revenus des PLUS*, soit l'équivalent d'un revenu annuel de 10 742 € pour un ménage de deux personnes.

* Prêt Locatif à Usage Social.

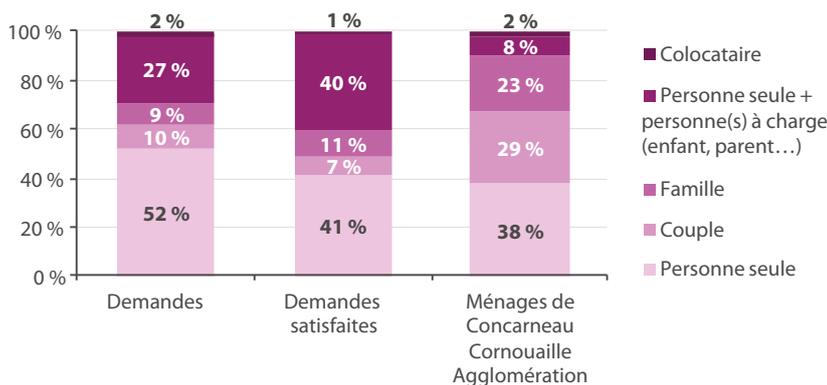
Parmi les demandeurs, 34 % ont entre vingt-cinq et trente neuf ans alors qu'ils ne représentent que 19% des ménages de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Un demandeur sur deux vit seul, contre 38 % dans Concarneau Cornouaille Agglomération.

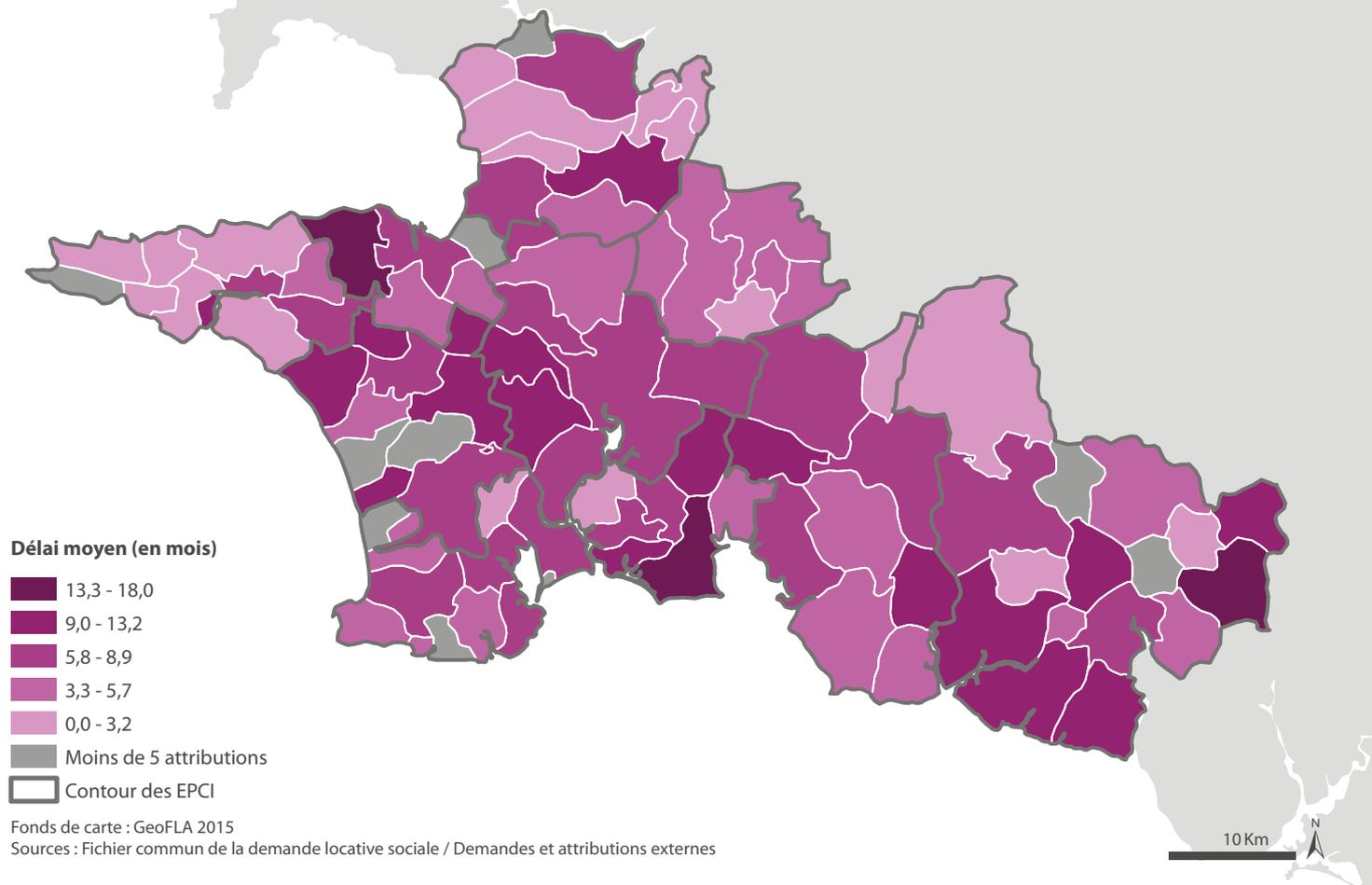
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2015



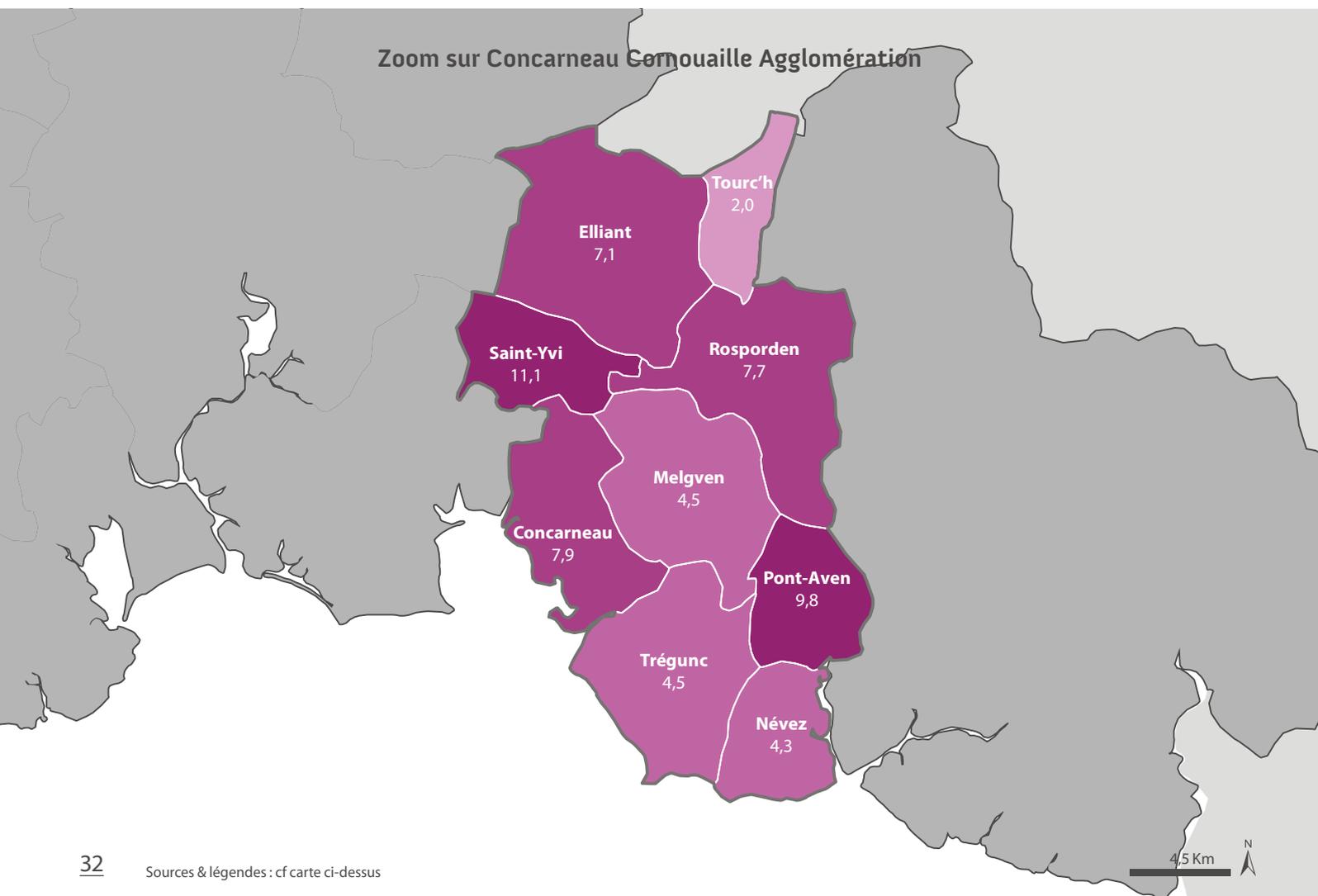
Répartition des ménages selon la composition familiale en 2015



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



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



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.

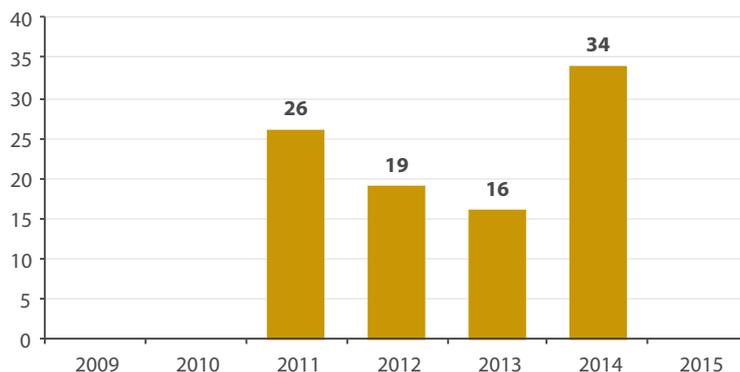
ACCESSION ABORDABLE

Un nombre de PSLA* délivrés en augmentation

Après une diminution progressive du nombre de PSLA délivrés, de 26 en 2011 à 16 en 2013, le volume a augmenté avec **34 PSLA en 2014**. Cette production, qui a été inscrite comme un objectif du PLH** (30/an), ne s'est pas poursuivie en 2015.

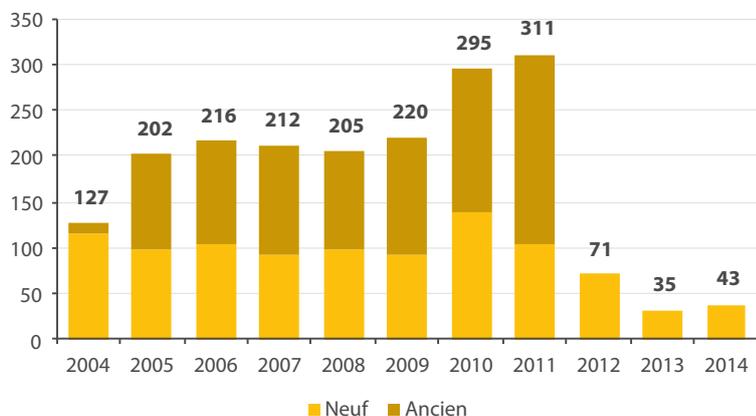
* Prêt Social Location-Accession.
** Programme Local Habitat.

Évolution du nombre de PSLA* à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PTZ* émis à Concarneau Cornouaille Agglomération



* Prêt à Taux Zéro.

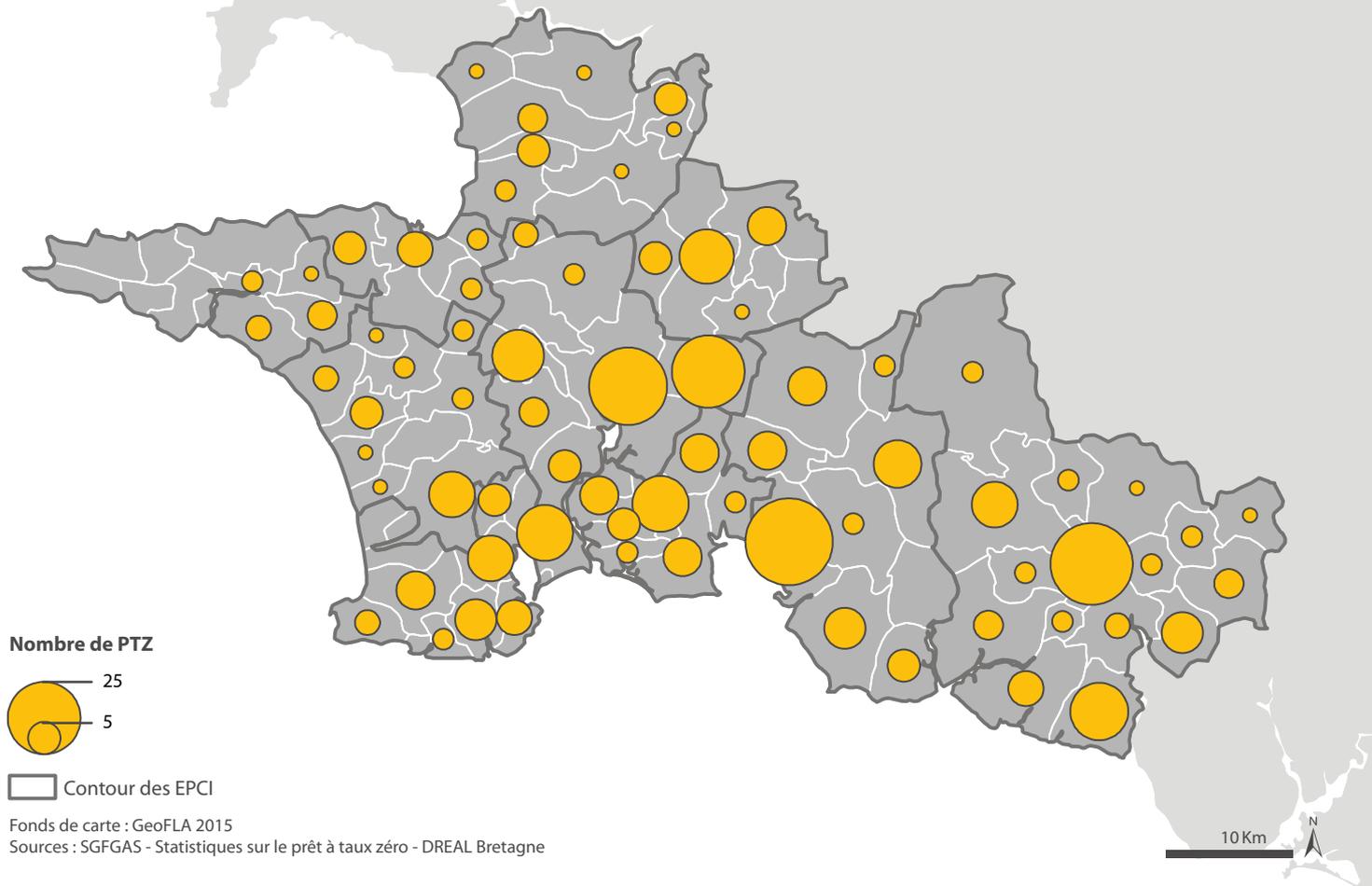
Une progression à venir des volumes dans l'ancien

Les évolutions des conditions d'éligibilités du PTZ* à partir de 2012 ont stoppé les volumes de prêt dans l'ancien et diminué de 30 %, le nombre de PTZ émis dans l'individuel. **Depuis 2016, la réouverture de ce dispositif à l'acquisition dans l'ancien**, pour l'ensemble du territoire national, **devrait relancer l'intérêt des ménages pour ces aides.**

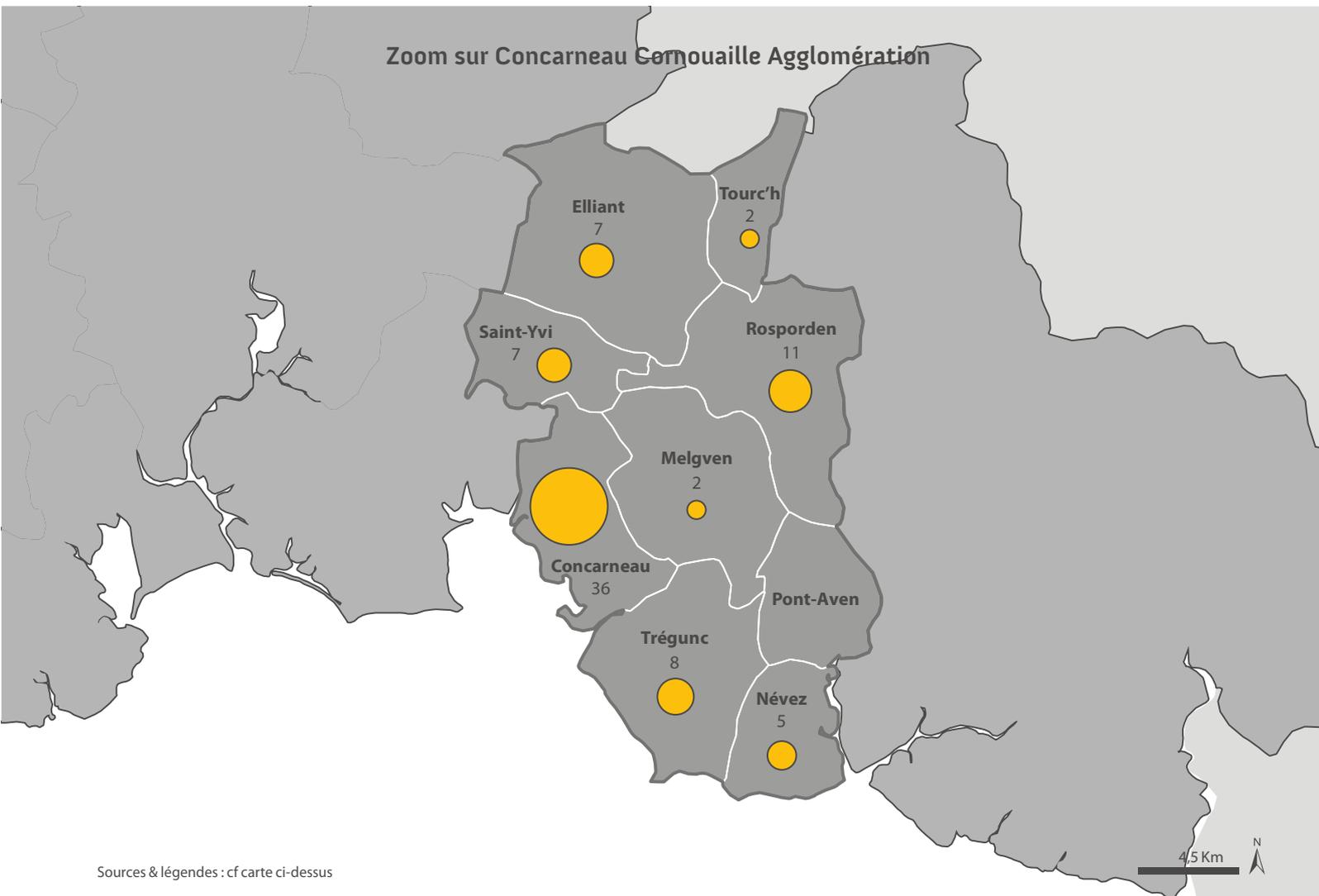
* Prêt à Taux Zéro.

Nombre de PTZ* émis en 2013 et 2014

* Prêt à Taux Zéro.



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



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.

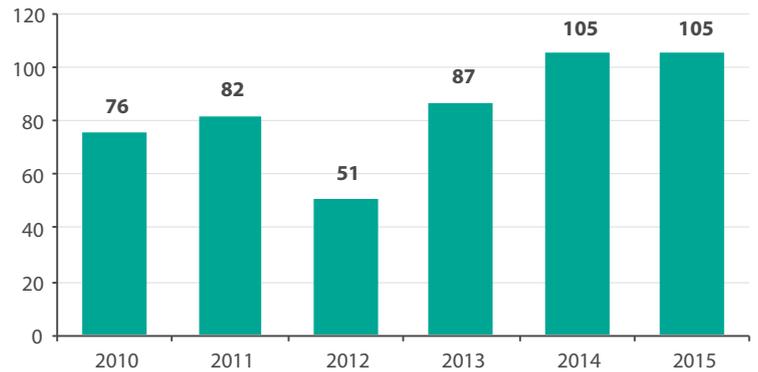
AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Une progression des logements subventionnés

Concarneau Cornouaille Agglomération s'est engagée, en 2010, dans une OPAH* avec un volet « Amélioration énergétique ». À l'exception de 2012, ce dispositif a permis de développer le volume des logements aidés par l'ANAH** et CCA jusqu'en 2015. **La progression à partir de 2013 est liée à l'augmentation des plafonds de ressources et de la prime « Habiter mieux ».** Depuis 2016, une nouvelle OPAH est engagée par CCA.

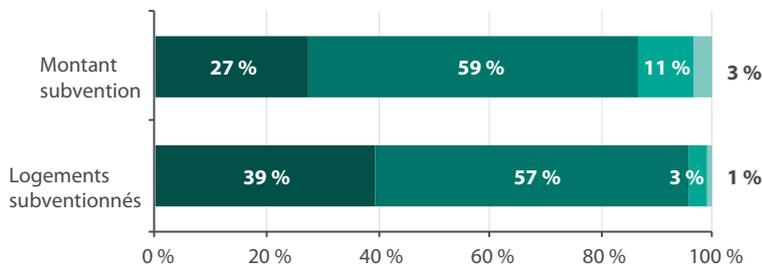
* Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
** Agence Nationale de l'Habitat.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH* à Concarneau Cornouaille Agglomération

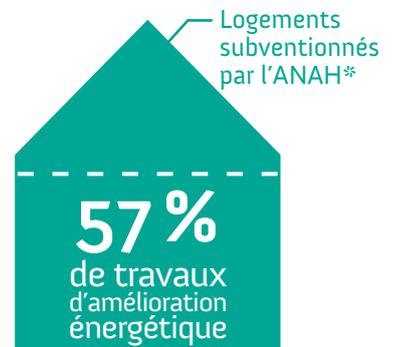


* Agence Nationale de l'Habitat.

Répartition des logements subventionnés et du montant des subventions 2015 à Concarneau Cornouaille Agglomération



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



* Agence Nationale de l'Habitat.

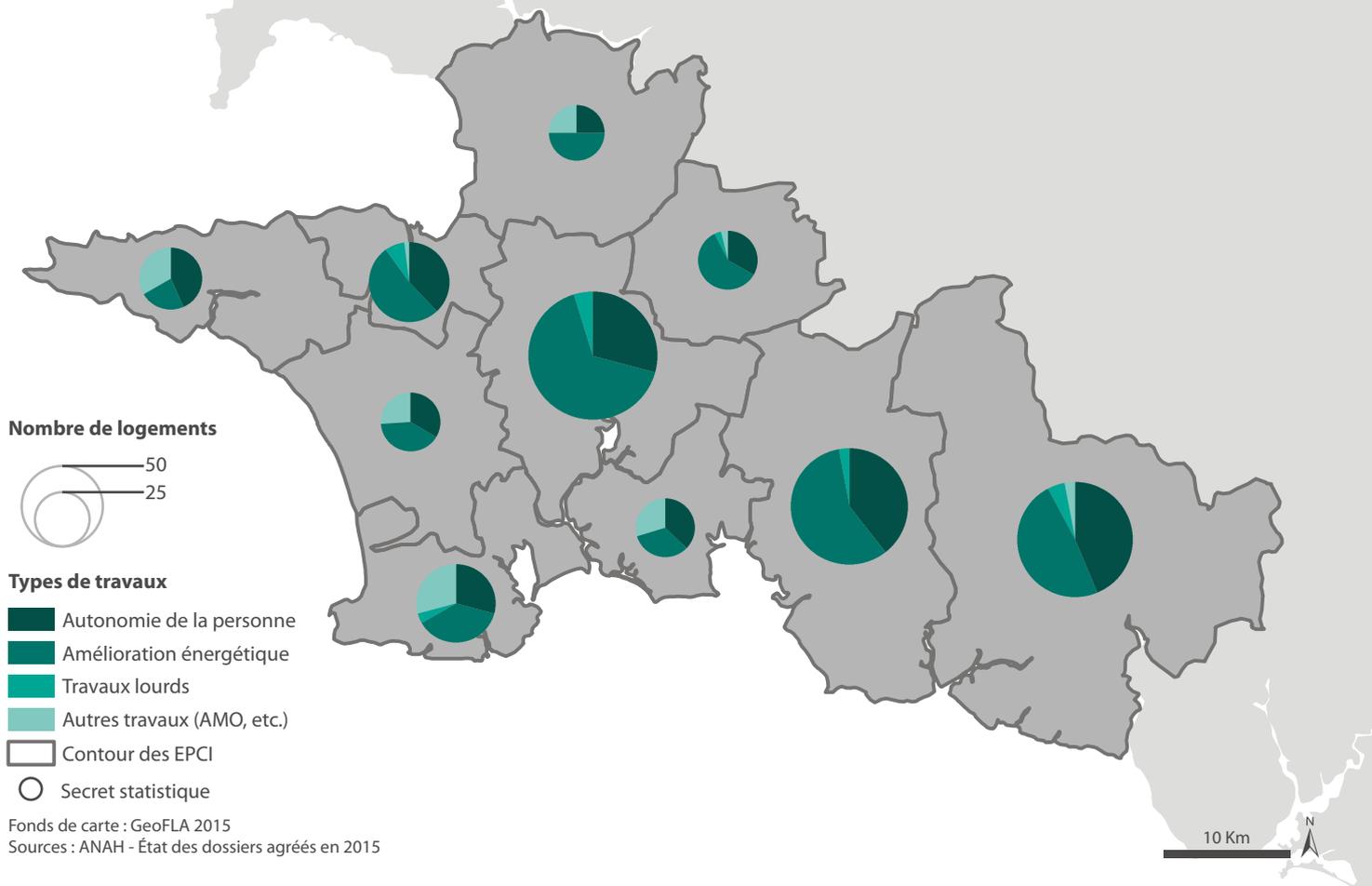
Évolution du nombre d'Éco-PTZ* émis à Concarneau Cornouaille Agglomération



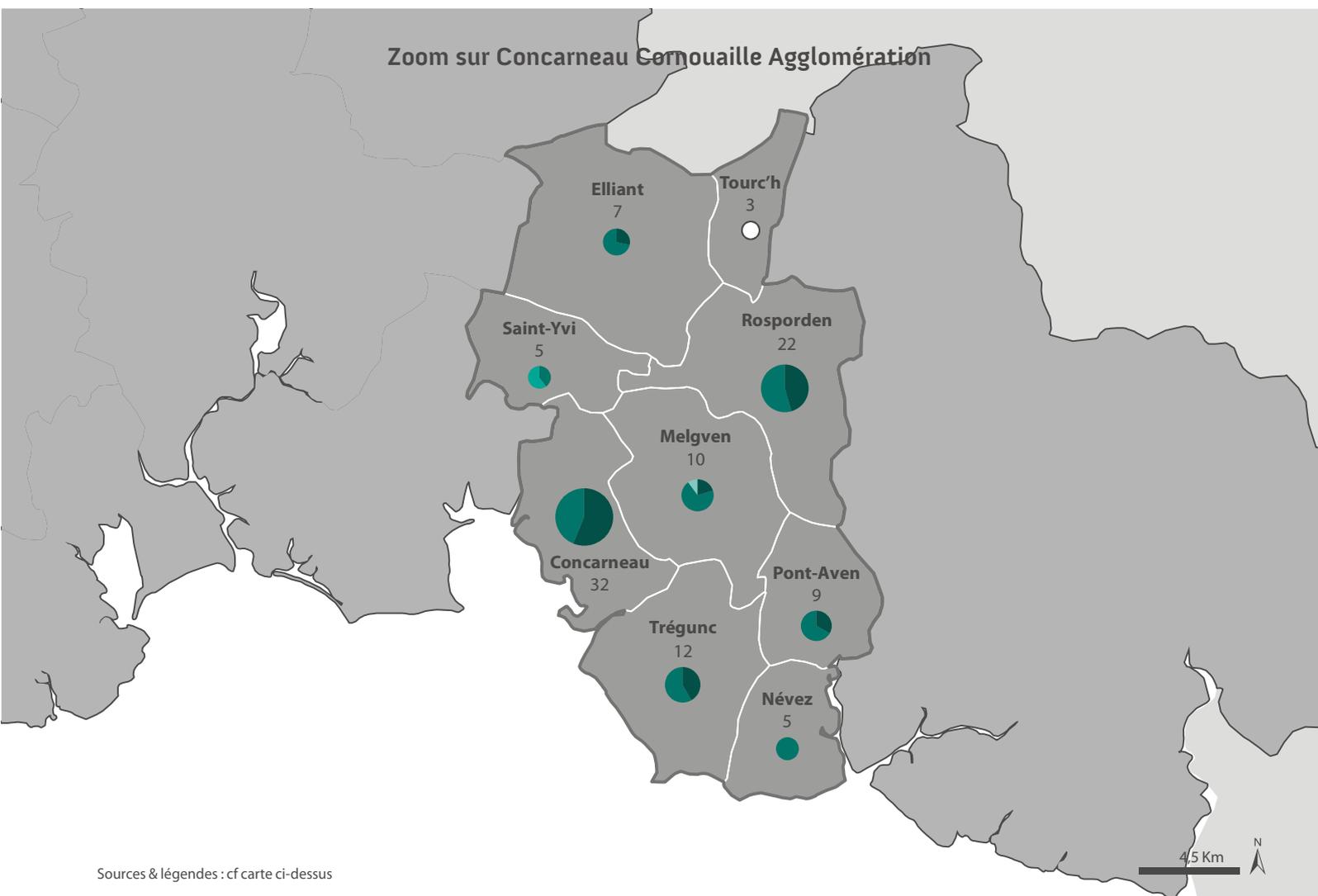
* Dispositif de bouquet de travaux d'économie d'énergie.

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

* Agence Nationale de l'Habitat.

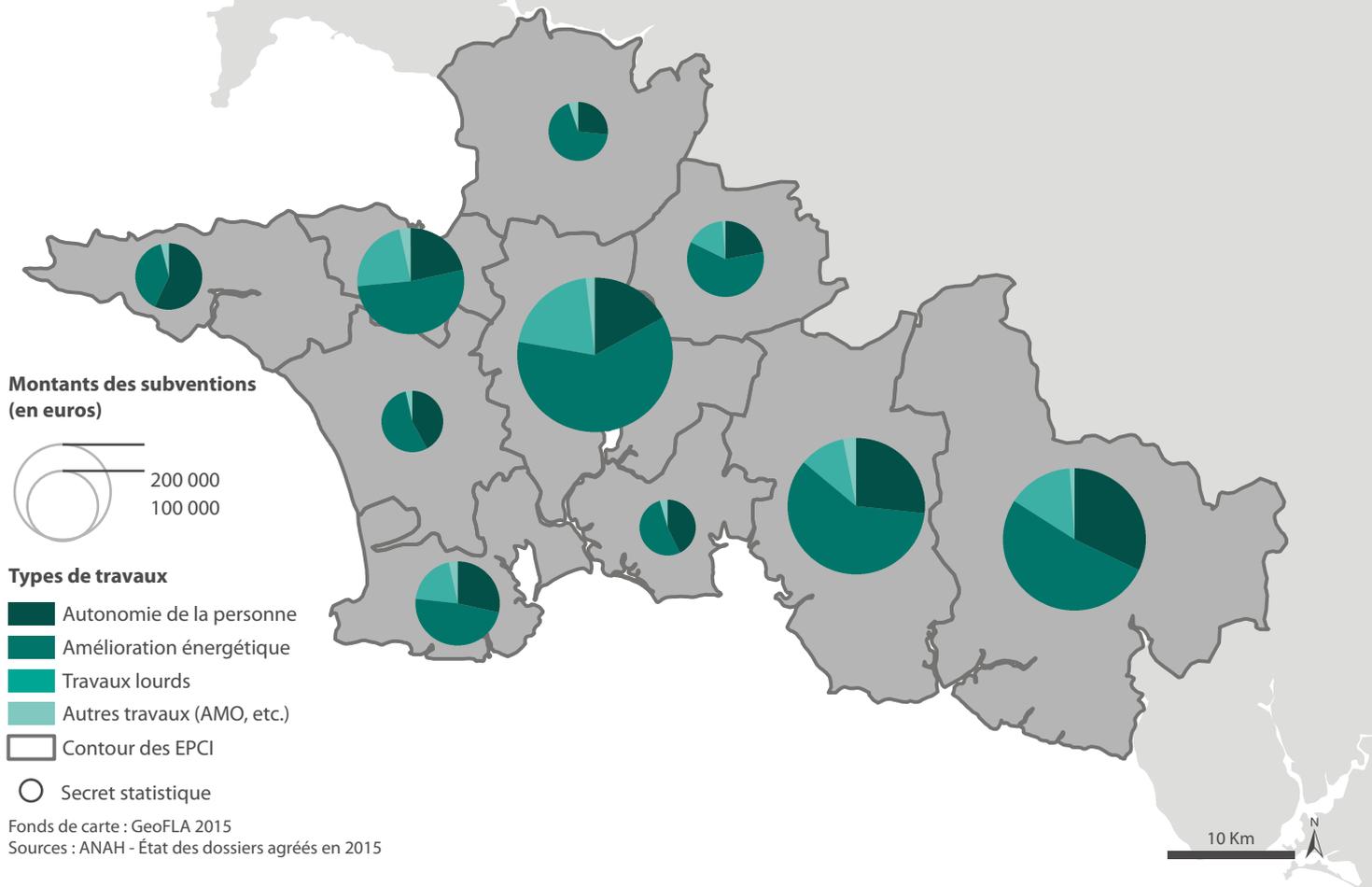


Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération

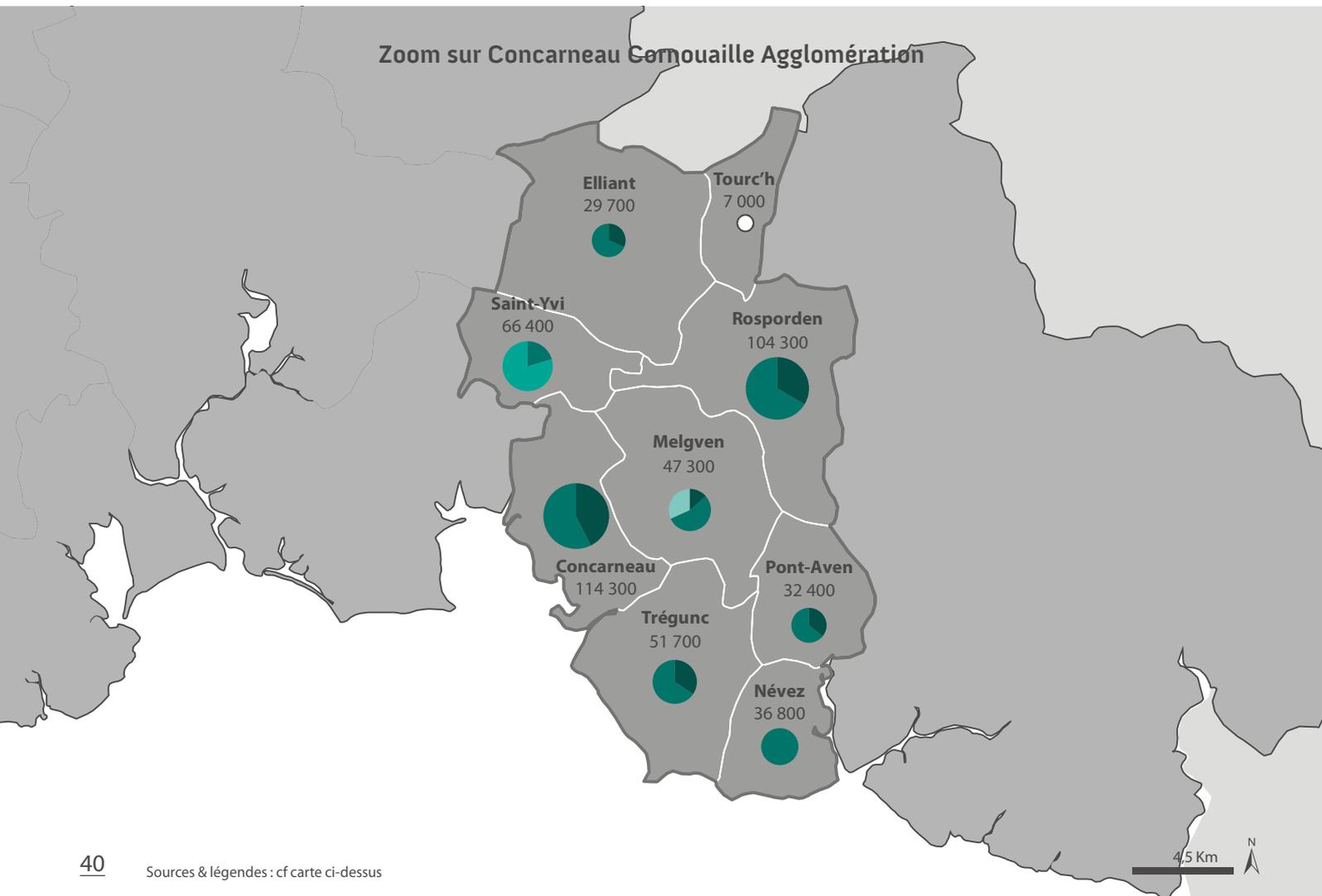


Montant des subventions de l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux

* Agence Nationale de l'Habitat.

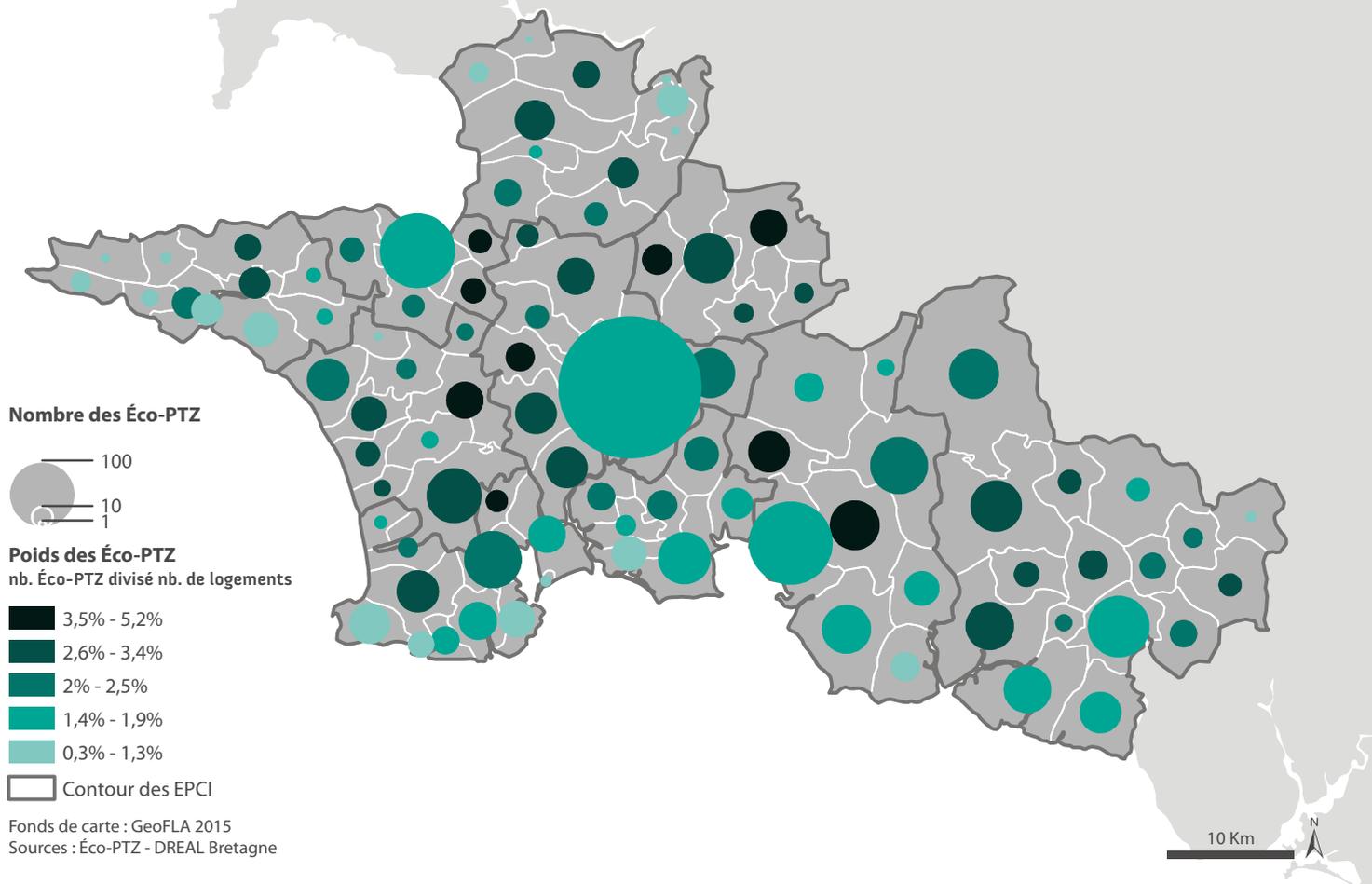


Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération

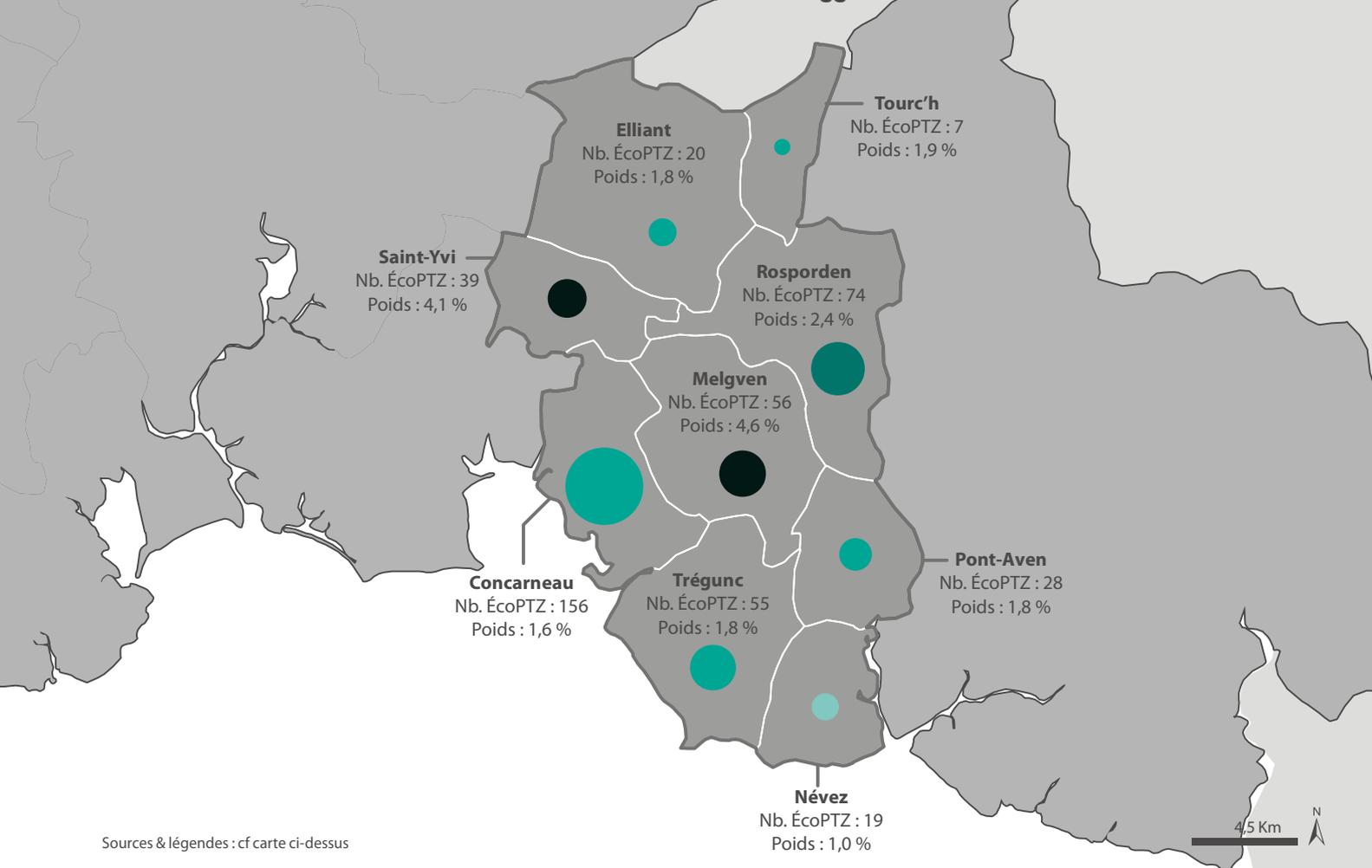


Nombre et poids des Éco-PTZ* émis entre 2009 et 2014 dans le parc de logements datant d'avant 1990

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



Zoom sur Concarneau Cornouaille Agglomération



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.

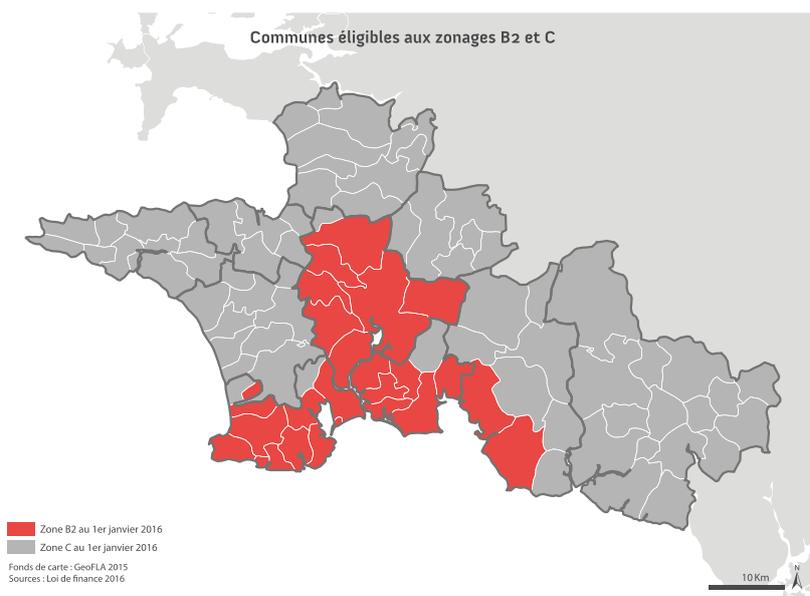
La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus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