

OBSERVATOIRE  
DE L'HABITAT  

---

CORNOUAILLE  
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, déclinés par EPCI.*

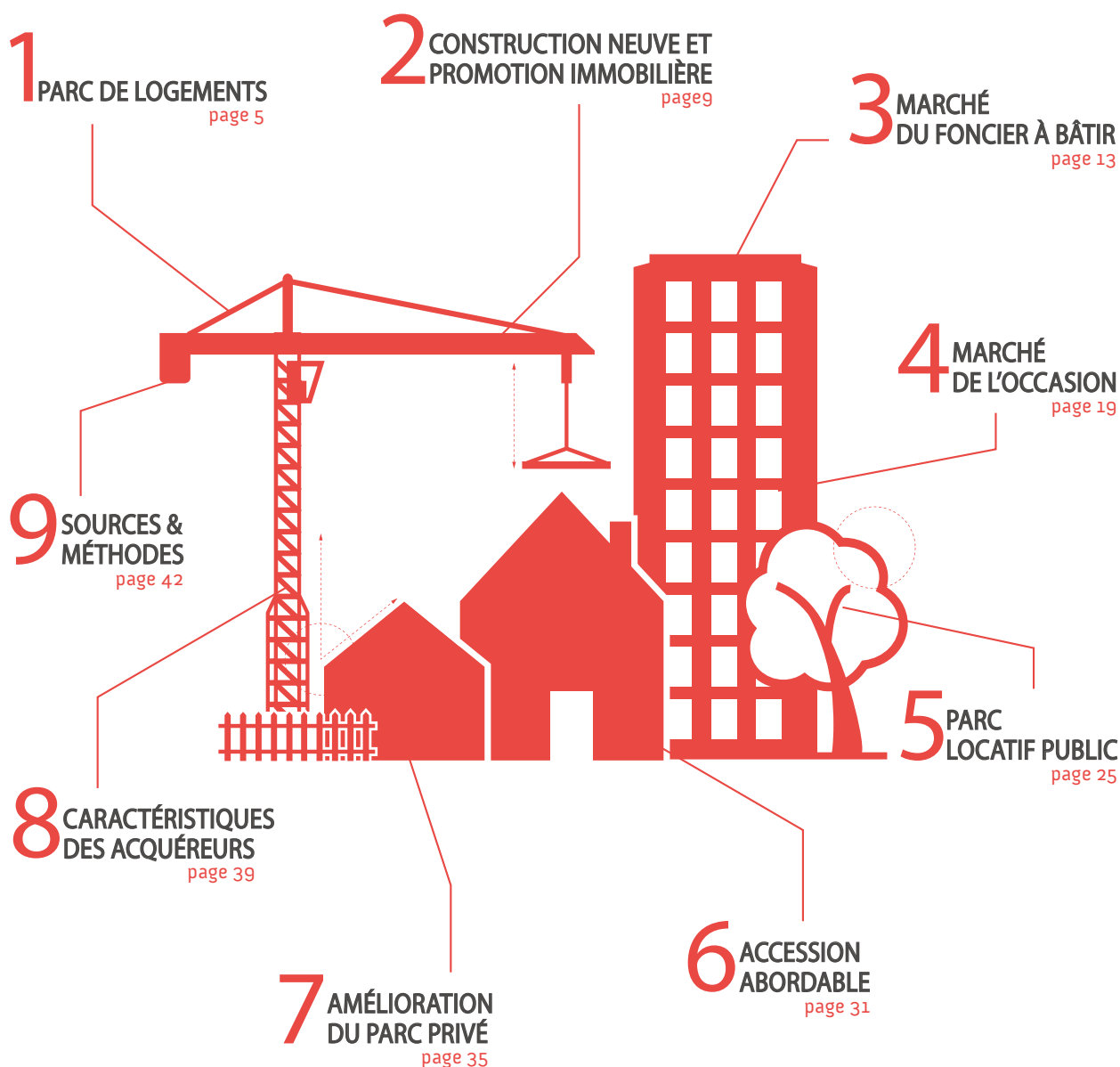
*Cette version de l'observatoire de l'habitat constitue un support d'échanges entre les élus locaux cornouillais et les professionnels du logement (notaires, promoteurs, aménageurs, agents immobilier, représentants des banques...). Elle est déclinée localement pour chacune des intercommunalités, afin 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*

La version 2016 de l'observatoire de l'habitat en Cornouaille, nouvelle dans sa forme, facilite la compréhension des enjeux et offre l'opportunité de mieux connaître la situation de l'habitat et son évolution. Le premier thème abordé est la construction neuve et la promotion immobilière et permet ainsi d'entrevoir, en 2015, une reprise des autorisations et une augmentation des réservations dans la promotion. L'étude du marché du foncier à bâtir met en lumière une poursuite de la réduction de la taille des terrains et une stabilité des prix. L'observatoire traite aussi le marché de l'occasion, lequel laisse entrevoir une stabilité des ventes malgré une évolution à la baisse dans plusieurs secteurs géographiques. L'examen des données du parc locatif public permet de décrire les 16 500 logements locatifs publics et d'observer une légère augmentation de la tension sur le parc. L'accession abordable se caractérise par un maintien de la production de Prêt Social Location-Accession et une légère progression du Prêt à Taux Zéro. Les travaux d'amélioration du parc privé connaissent quant à eux une baisse. Pour finir et bénéficiant des données des notaires, ce document renseigne sur l'origine des acquéreurs, leur âge et catégorie socio-professionnelle.

# 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...).

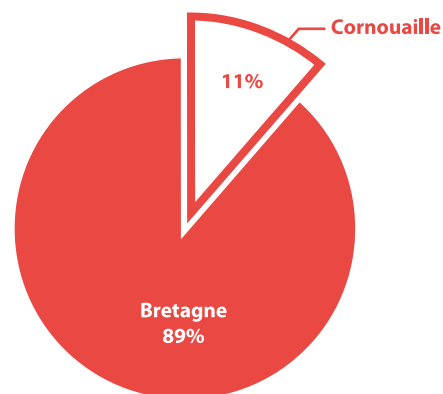
# PARC DE LOGEMENTS

## Un parc de 209 000 logements

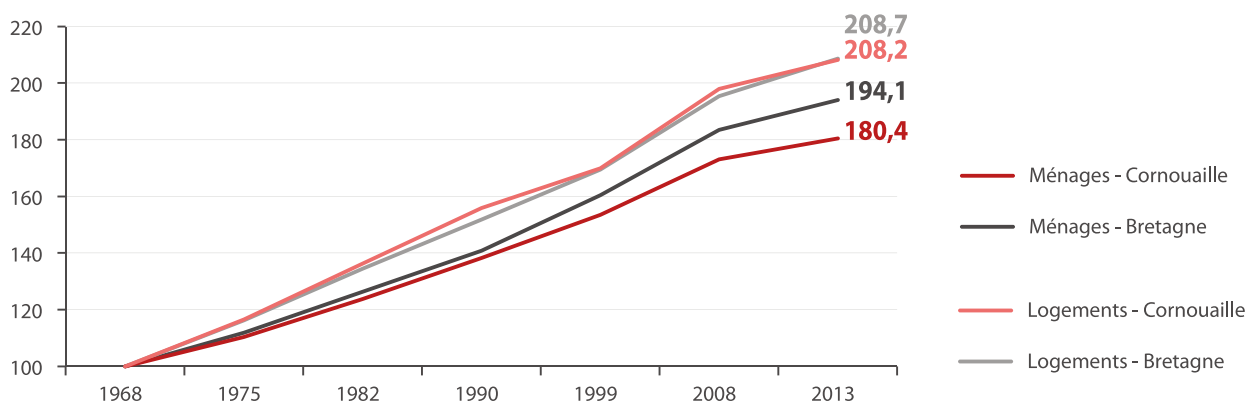
La Cornouaille représente 11 % des logements bretons et connaît depuis 1968 une **croissance linéaire du parc**, à l'image de la région. Avec un **taux d'évolution annuel de 1 %** (sur la période 2008-2013), le nombre de logements suit le nombre de ménages et croît bien plus vite que le nombre d'habitants, illustrant ainsi la **diminution du nombre de personnes par ménage**.

Le logement individuel est très largement majoritaire sur le territoire puisqu'il représente 77 % du parc. L'habitat collectif se concentre principalement sur les communes urbaines (Quimper, Concarneau, Douarnenez et Quimperlé) ainsi que sur le littoral sud, de Pont-l'Abbé à Fouesnant. Territoire touristique, la Cornouaille se démarque aussi par une **part importante et en progression de résidences secondaires**.

Part des logements cornouillais dans le parc breton



Évolution des logements et des ménages



## Les chiffres-clés

  
**335 000**  
habitants  
en Cornouaille  
en 2 0 1 3

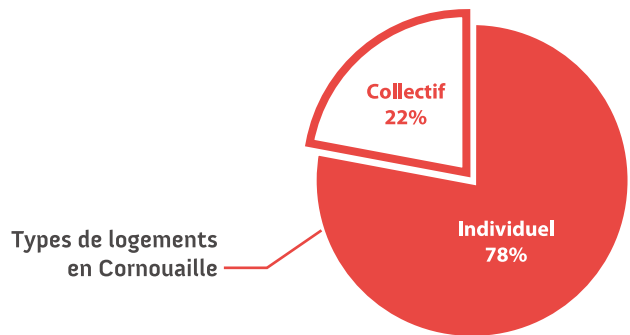
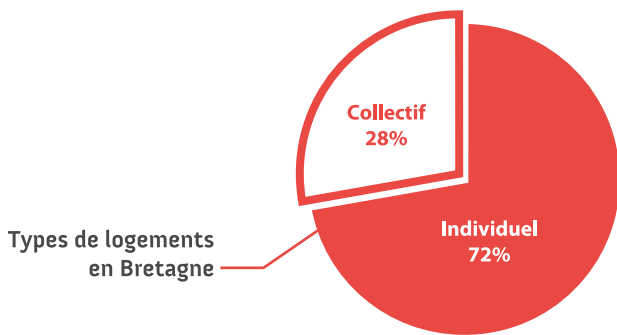
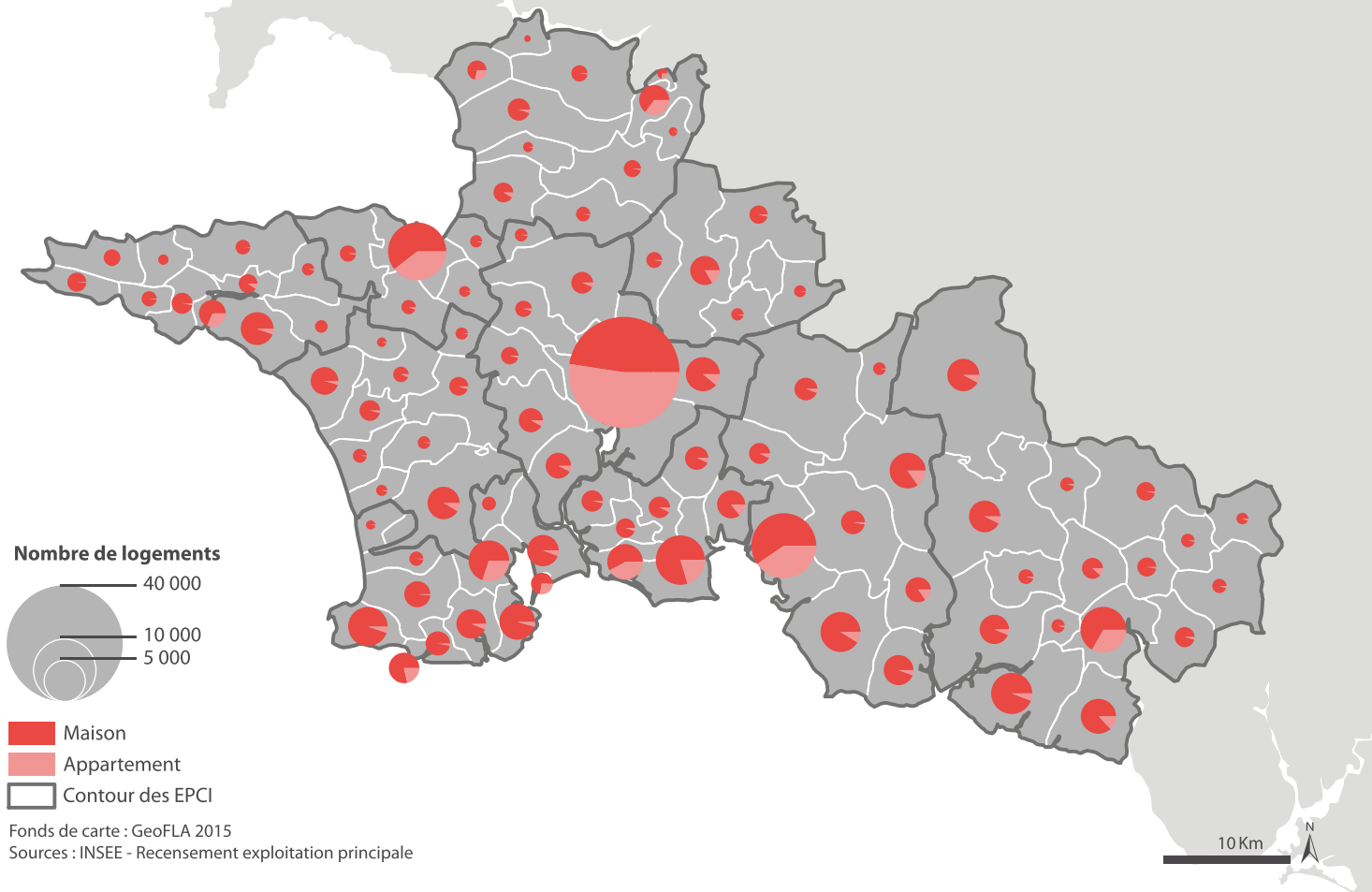
**+0,3 %**  
**Taux**  
d'évolution  
**annuel**  
de 2008 à 2013

  
**209 000**  
logements  
en Cornouaille  
en 2 0 1 3

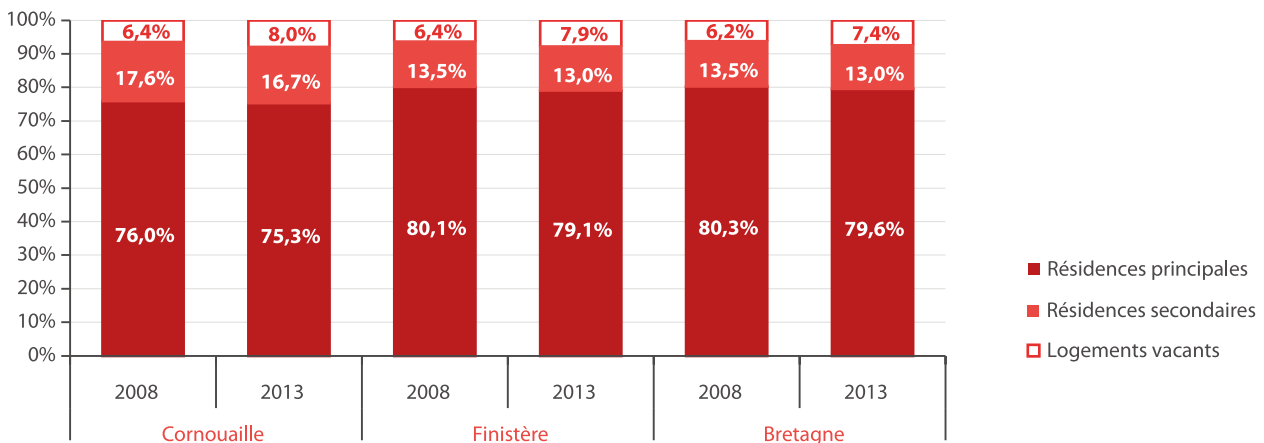
**+1 %**  
**Taux**  
d'évolution  
**annuel**  
de 2008 à 2013



# Le parc de logements en 2013 selon leur type



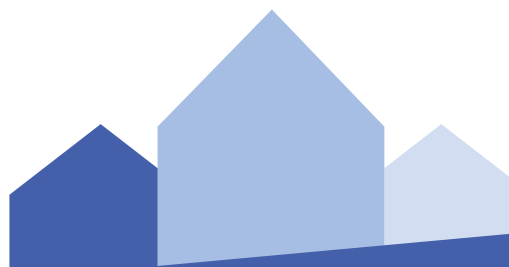
## Les logements en Bretagne, Finistère et Cornouaille





---

# 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).

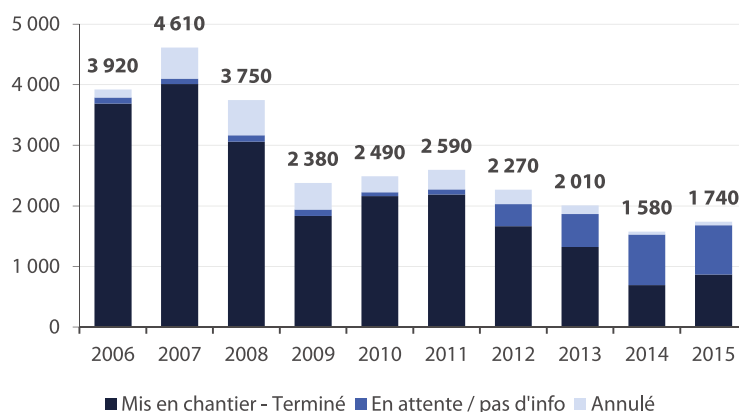
La promotion immobilière est appréhendée *via* l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ENCL), réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

# CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

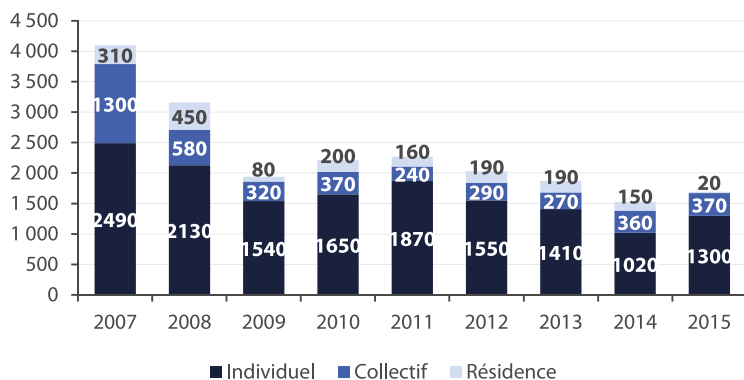
## Une reprise des autorisations en Cornouaille

Depuis 2011, l'activité de la construction neuve n'avait cessé de diminuer pour atteindre son seuil le plus bas en 2014 (1 530 autorisations). L'année 2015 marque donc un sursaut de la production neuve avec **une progression de 10 % des autorisations** (1 690 non annulées). Cette tendance se constate également au niveau régional (10,9 %) et dans une moindre mesure dans le Finistère (3,6 %). En Cornouaille, cette dynamique est à mettre à l'actif de la maison individuelle, celle-ci représentant les trois quarts de la production.

Évolution des autorisations



Évolution des autorisations non annulées selon le type de logements



### La parole des acteurs

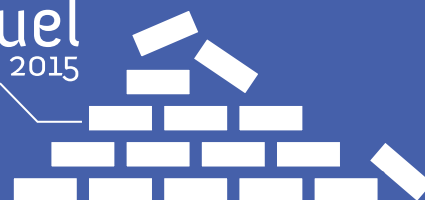
Cette progression est partagée par l'ensemble des EPCI. Ces derniers l'expliquent également par la levée de frein à la construction de certaines communes. Les travaux d'assainissement collectif ont ouvert le potentiel de développement de nouvelles autorisations.

## Les chiffres-clés

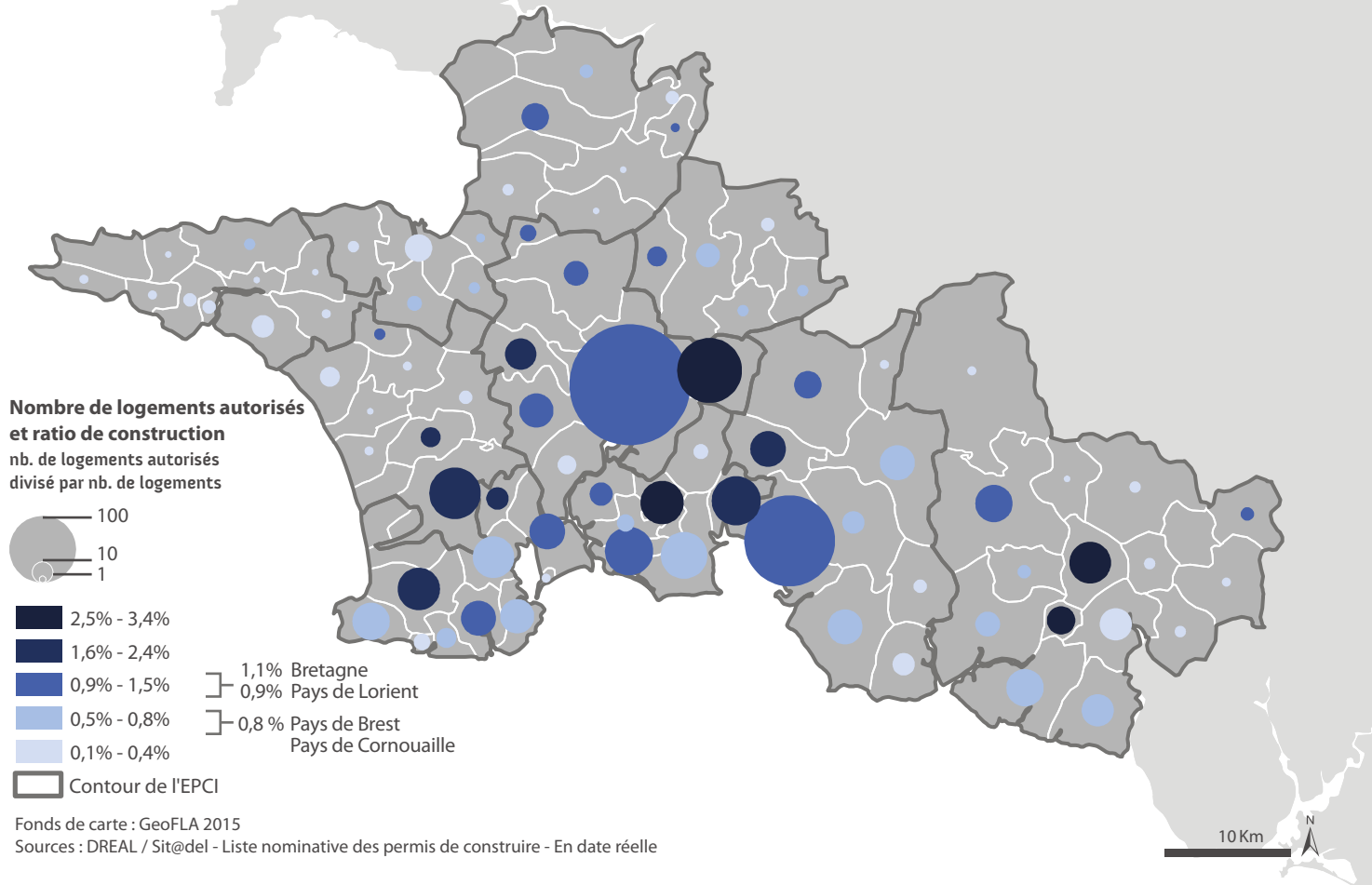


**+10 %**  
depuis 2014

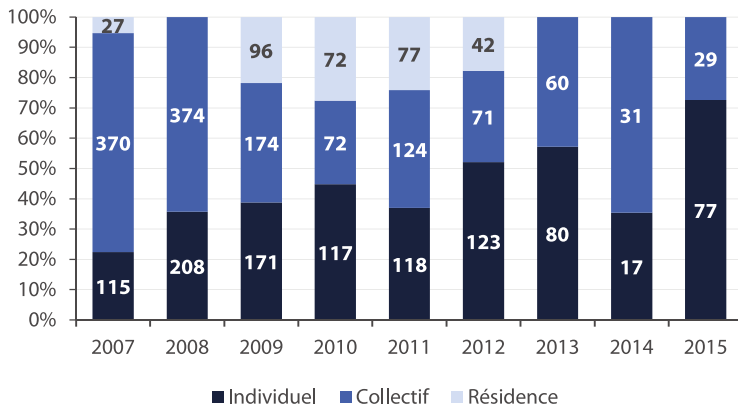
**+27 %**  
de mises en chantier  
**individuel**  
entre 2014 et 2015



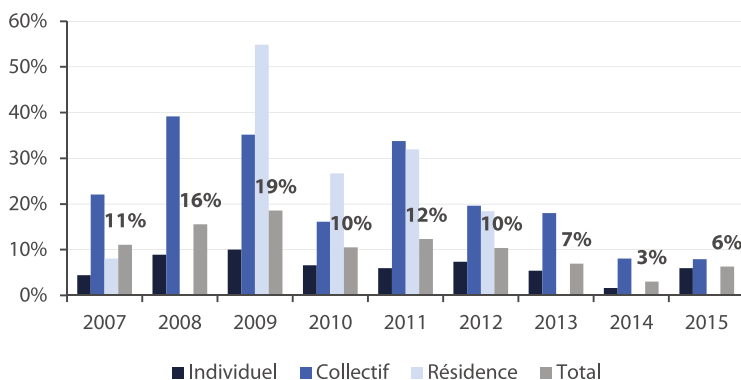
## Autorisations non annulées et ratio de construction 2015



### Répartition des annulations selon le type de logements



### Évolution du taux d'annulation selon le type de logements

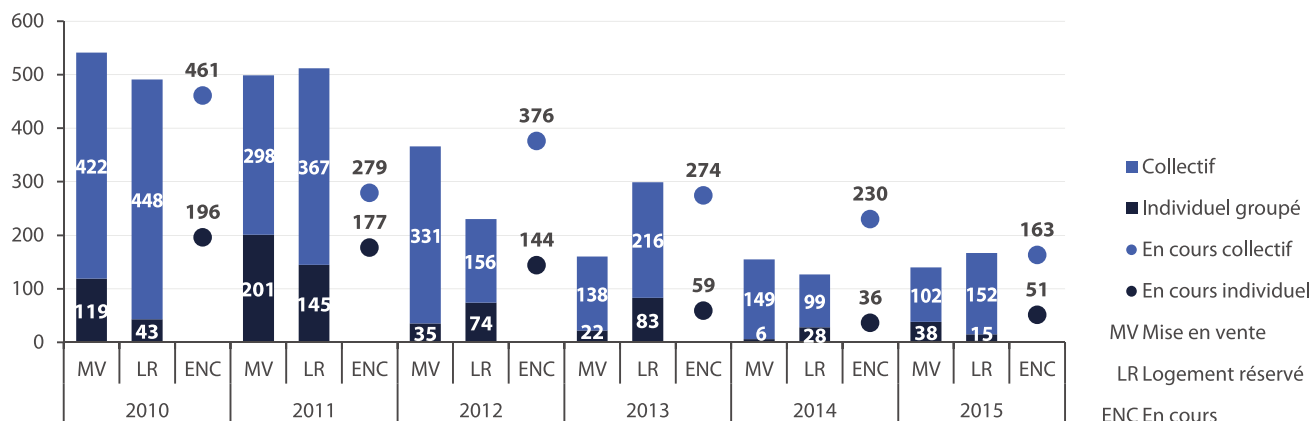


En Cornouaille, la reprise de la construction est principalement portée par les communes périurbaines de Quimperlé (Baye, Mellac), Fouesnant (Pleuven, La Forêt-Fouesnant), Quimper (Ergué-Gabéric), Pont-l'Abbé (Plomeur, Plonéour-Lanvern) et de Concarneau (Saint-Yvi).

À l'inverse, **les projets de résidences** (de tourisme, d'étudiants, pour personnes âgées...) **connaissent un net recul** avec 20 logements en 2015, contre une moyenne de 180 logements depuis 2010.

**Les taux d'annulations, qui diminuaient depuis 2011, progressent en 2015.** Cette situation est notamment liée au **développement des projets individuels** qui entraîne la progression proportionnelle des annulations.

## Commercialisation des logements neufs



### La parole des acteurs

Le marché redémarre dans les secteurs où la demande locative existe, notamment dans l'individuel, typologie de logement offrant les meilleures conditions de rémunération dans le dispositif Pinel. Des projets sont en préparation à Concarneau et Quimper.

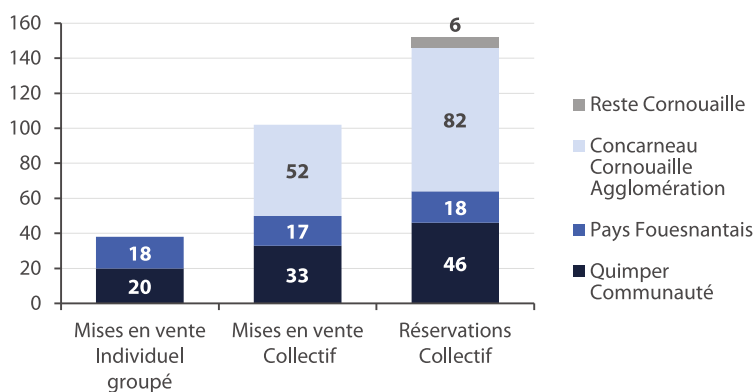
### Une augmentation des réservations dans la promotion

En 2015, le nombre de logements réservés a progressé de 31 %. Cette croissance, pressentie par les professionnels l'an dernier, se confirme et cela grâce au dispositif de défiscalisation dit *Pinel*, mis en place en août 2014. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant s'élever jusqu'à 21 % du montant du bien avec une obligation de location du bien pour une période minimum de 6 ans.

Les conditions de ce nouveau dispositif ont permis une **reprise de la promotion immobilière** dans les communes éligibles\* et donc de diminuer les stocks de logements collectifs.

\* cf Sources & méthodes Listes des communes éligibles B2

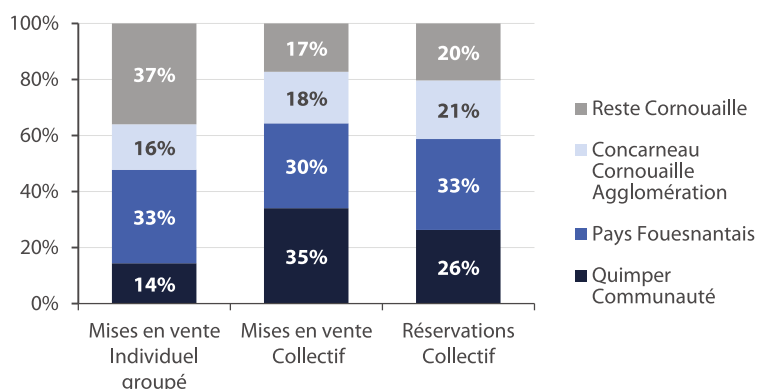
### Répartition de la commercialisation en 2015



Cette baisse des stocks est également liée à une **stagnation de la production en 2015** (140 mises en ventes en 2015 et 149 en 2014).

En 2015, la promotion est portée par Concarneau Cornouaille Agglomération qui connaît un regain des mises en ventes et des réservations dans le collectif. Depuis 2010, le Pays Fouesnantais reste le territoire où la commercialisation des opérations a été la plus dynamique.

### Répartition de la commercialisation Moyenne 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 poursuite de la réduction de la taille des terrains

La tendance à la diminution de la surface médiane des terrains de construction individuelle se poursuit en 2013 (-10 %). Cette tendance se fait au profit d'une progression des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> (+11 %) entre 2011 et 2013, évolution qui tend à s'accroître compte tenu des chiffres partiels de 2014.

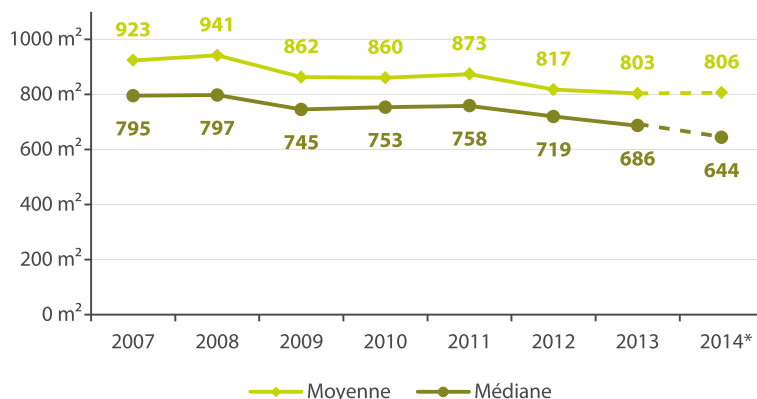
Cette impulsion ne s'est pas produite dans tous les EPCI, notamment le Cap Sizun-Pointe du Raz, le Pays Glazik, Douarnenez Communauté et le Pays de Châteaulin et du Porzay.

Certaines communes, dans le nord de Quimperlé Communauté et dans le Cap Sizun-Pointe du Raz, se caractérisent par des valeurs supérieures à 1 250 m<sup>2</sup>.

### La parole des acteurs

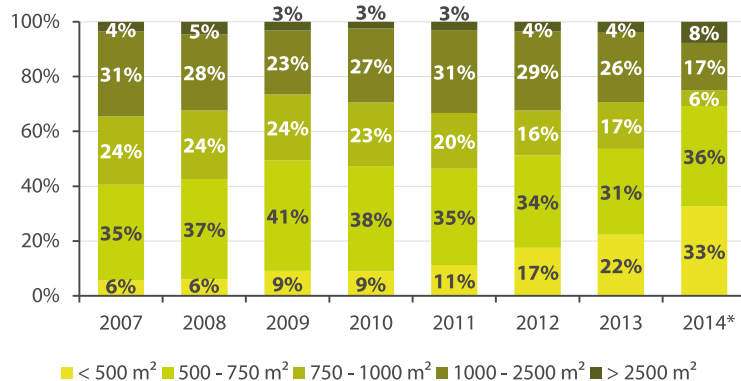
La réduction des superficies est en partie liée à l'application des objectifs de densité des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et également confirmée par le marché.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir



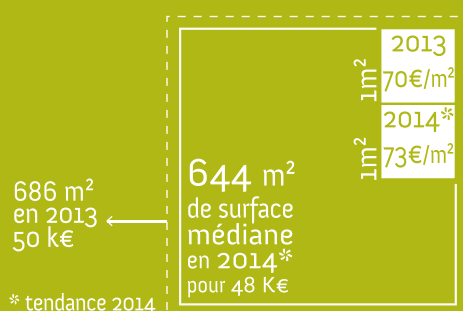
\* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Évolution de la répartition des ventes par surface



\* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

## Les chiffres-clés



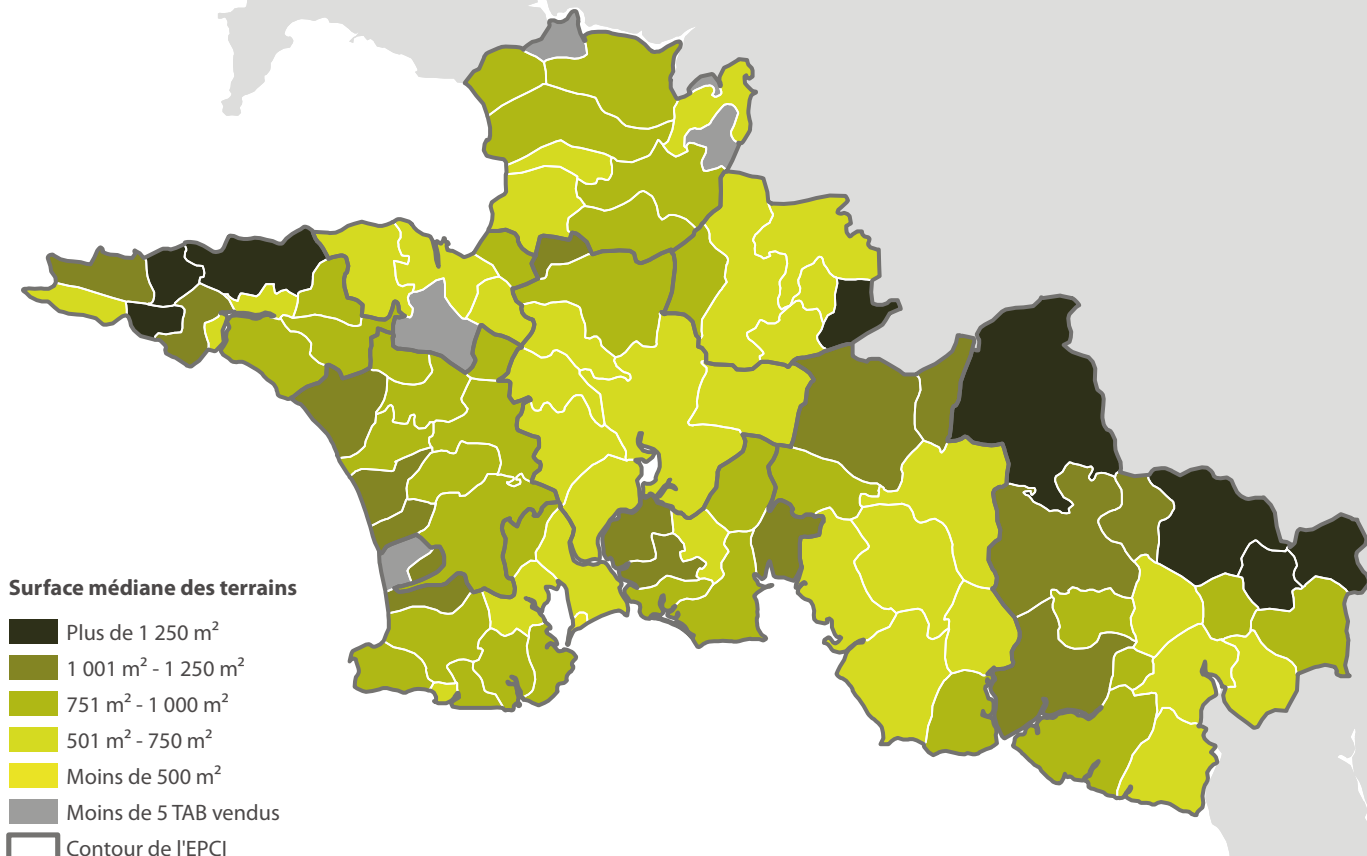
Chute de 40 % des ventes de terrains à bâtir depuis 2007





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

\* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



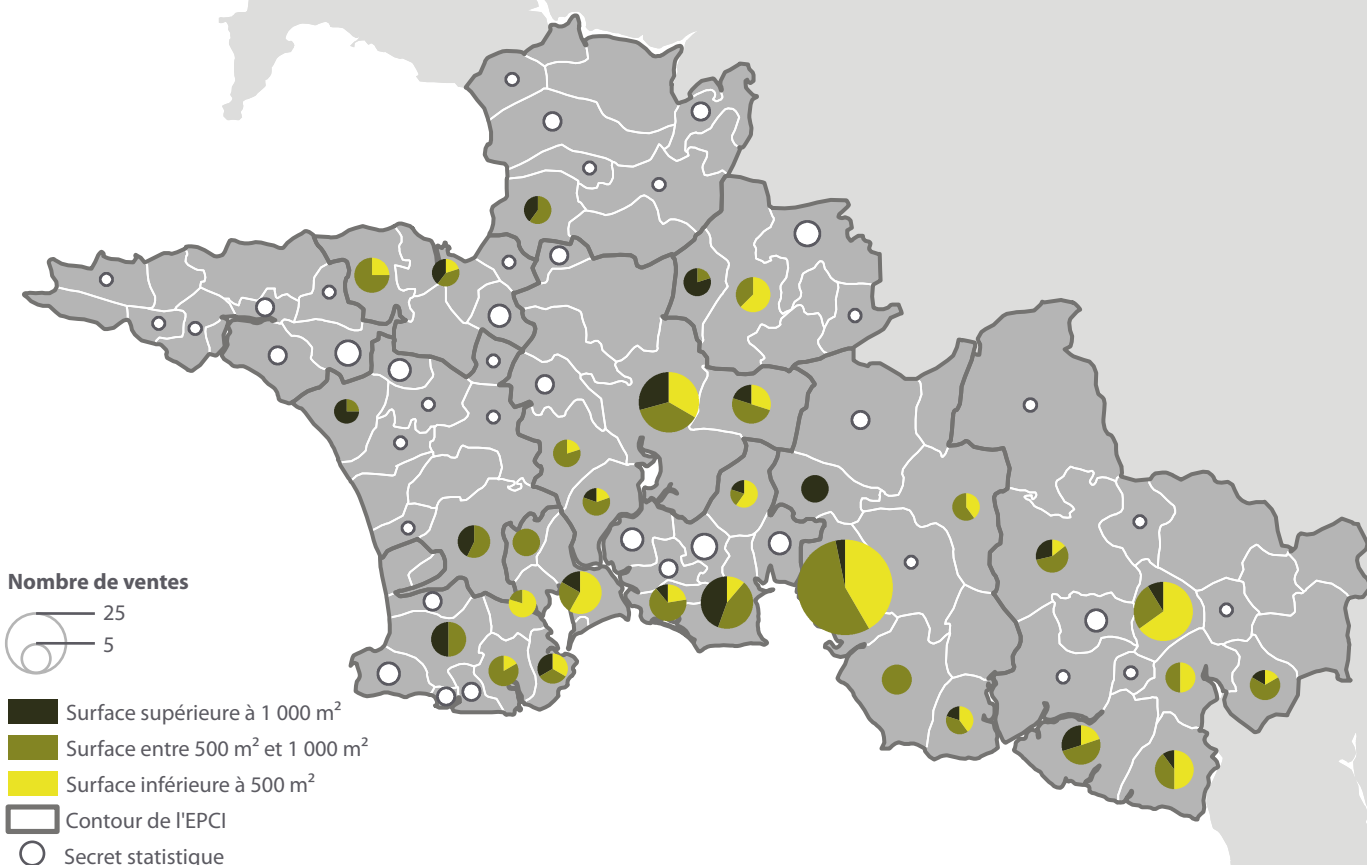
Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour 2015/10 - Base de données DVF

10 Km

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

\* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

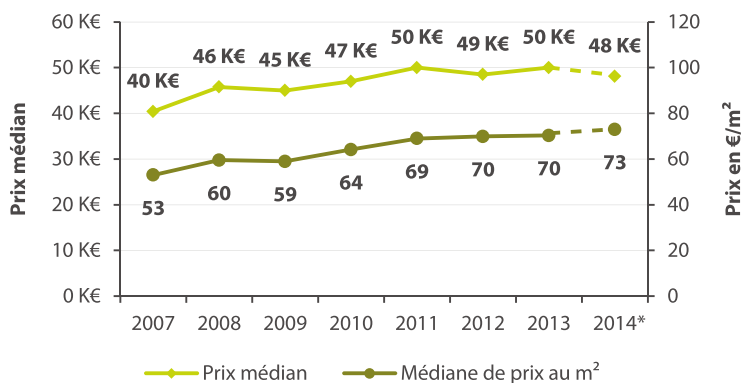


Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour 2015/10 - Base de données DVF

10 Km

### Évolution des prix médians des terrains à bâtir



\* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

### Une stabilité des prix

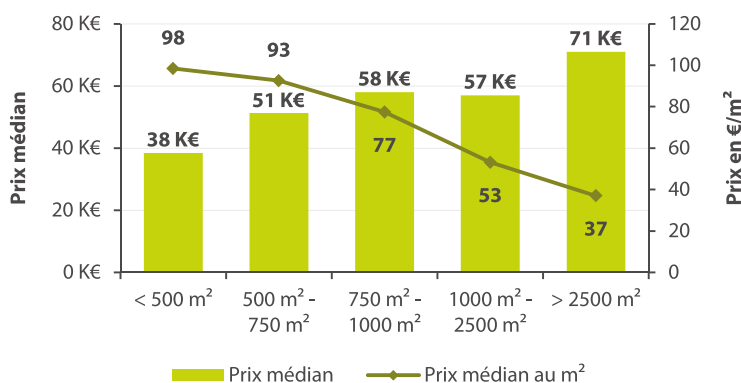
Depuis 2011, **les prix médians des terrains sont constants, autour de 50 000 €**. Ce niveau de prix est supérieur dans les EPCI du Pays Fouesnantais (80 000 €), du Pays Glazik (60 000 €) et de Concarneau Cornouaille Agglomération (55 000 €). Les prix constatés dans les communes de la bande littorale sont plus élevés. La tendance pour **2014 préfigure un léger fléchissement des prix des terrains** (48 000 €).

Les prix au m<sup>2</sup> passent de **70 € à 73 €/m<sup>2</sup>** et cela sur l'ensemble de la Cornouaille, à l'exception du Cap Sizun-Pointe du Raz (-23 %), de Douarnenez Communauté (-20 %), et du Pays Bigouden Sud (-9 %).

Entre 2013 et 2014, **la tendance est à l'augmentation des prix au m<sup>2</sup>**. Ces valeurs s'accroissent entre 5 % et 10 % pour les terrains de 500 à 2 500 m<sup>2</sup>. La hausse la plus conséquente est celle des terrains de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, qui progresse de 60 % passant de 23 € à 37 €/m<sup>2</sup>.

À l'inverse, les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> connaissent une diminution à la fois du prix au m<sup>2</sup> (-8 %) et de la valeur du terrain (-4 %).

### Prix médian des terrains en 2014\* selon la taille des terrains



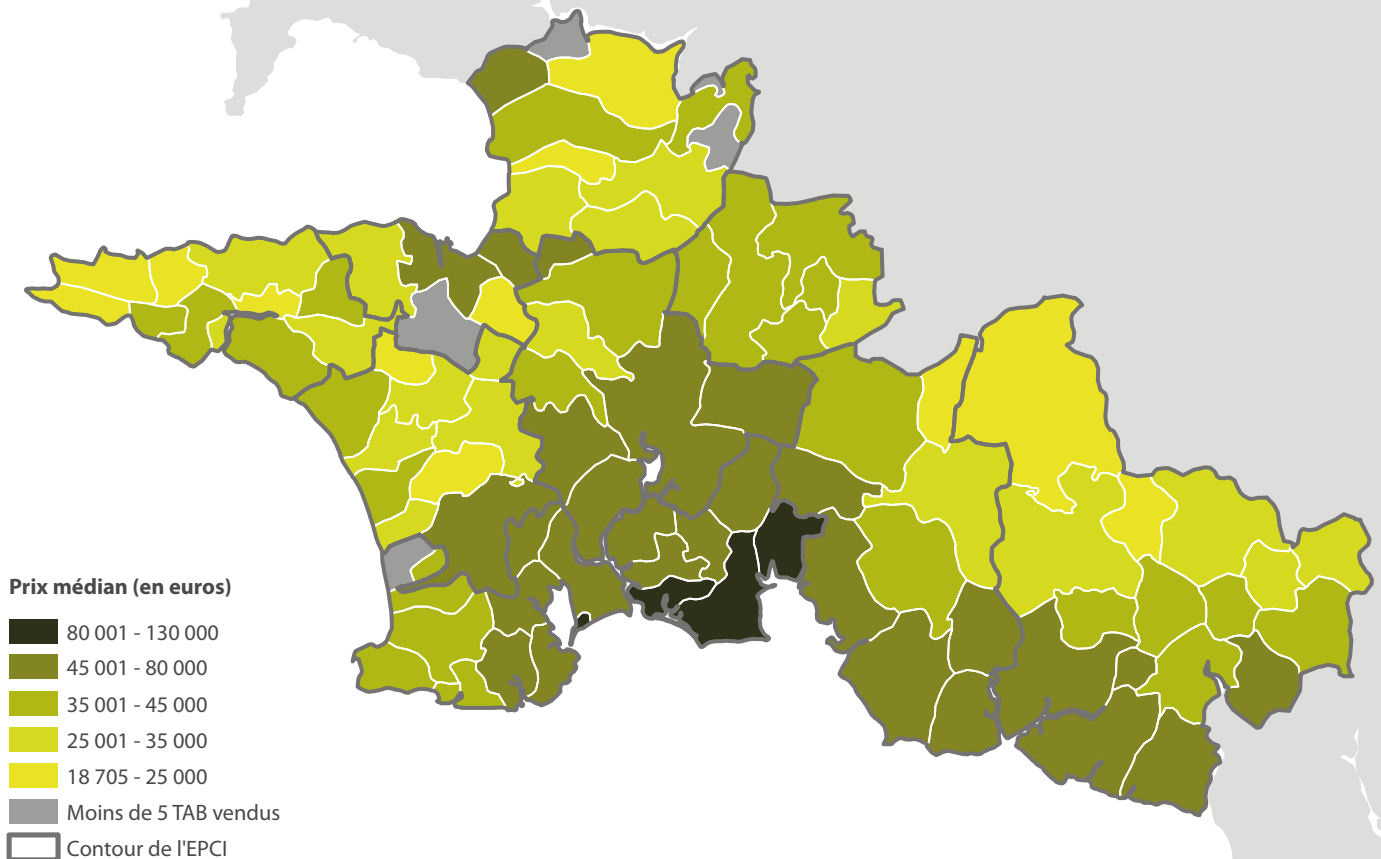
\* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

### La parole des acteurs

*Lors de l'achat de terrain en construction individuelle, deux critères prévalent dans le choix des acquéreurs : le prix de l'opération (terrain + maison) et la localisation, déterminante selon les lieux d'emploi des acquéreurs.*

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

\* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



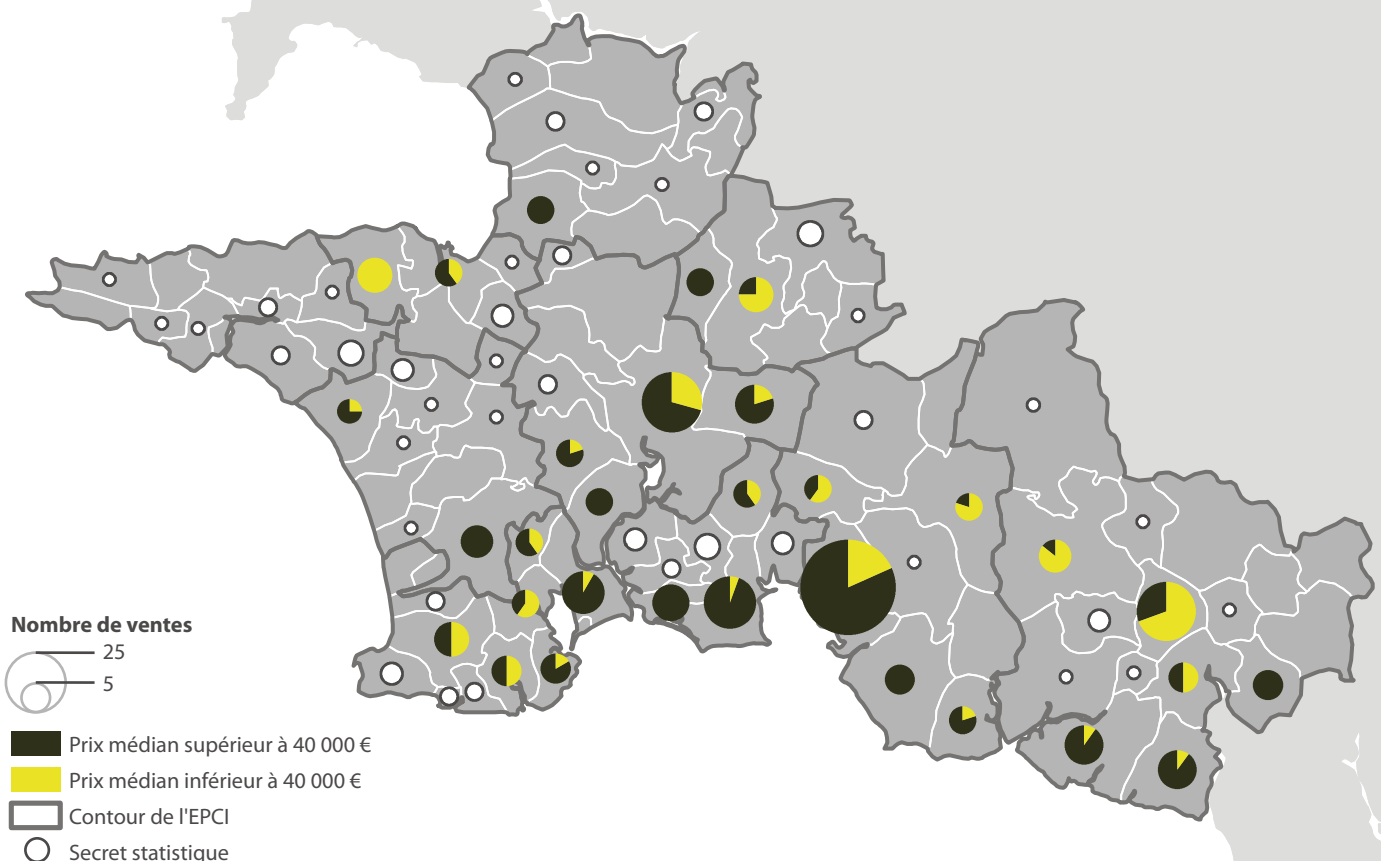
Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour 2015/10 - Base de données DVF

10 Km

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

\* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour 2015/10 - Base de données DVF

10 Km



---

# MARCHÉ DE L'OCCASION



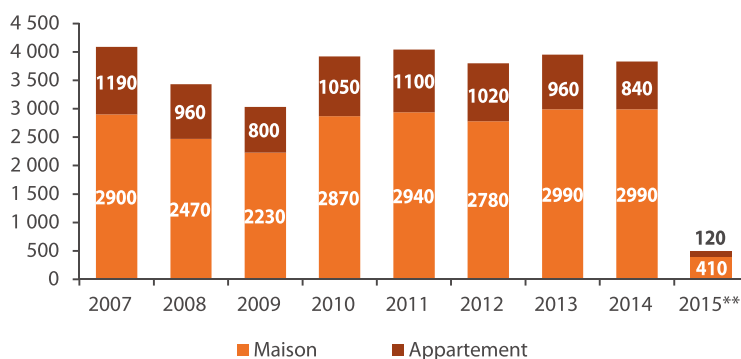
Le marché de l'occasion est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 60 % de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier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

# MARCHÉ DE L'OCCASION

## Une stabilité des ventes de l'occasion

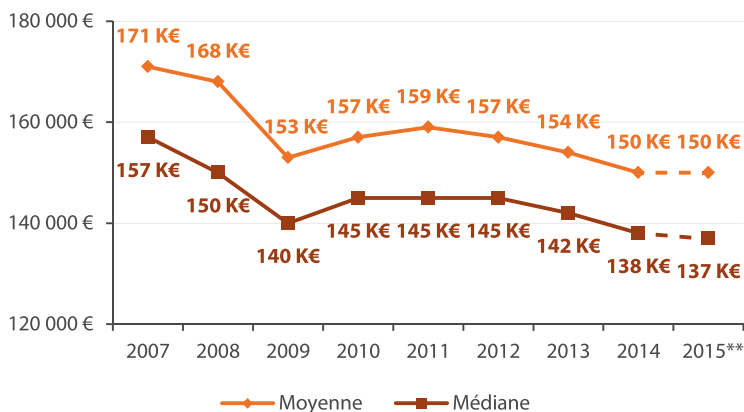
Avec **3 830 ventes en 2014**, le marché de l'occasion constitue le **premier marché immobilier cornouaillais**. Les volumes de ventes sont deux fois plus conséquents que ceux de la construction neuve. C'est **un marché stable depuis 2010**, avec 3 850 ventes moyennes annuelles. En outre, les ventes en collectif, qui représentent 20 % de l'ensemble, se réduisent au fil des années (260 ventes de moins depuis 2011). Les volumes reviennent à un niveau équivalent à 2009.

Ventes de maisons et d'appartements d'occasion depuis 2010 (hors VEFA\*)



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

Évolution du prix des maisons (hors VEFA\*)



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

## Un maintien des prix de vente

La baisse des prix des maisons, engagée depuis 2011, tend à se stabiliser. **Le prix médian est de 137 000 €** en 2015\*\*. Néanmoins, celui-ci diffère selon la taille des maisons. Les biens de 1, 2 pièces et 5 pièces connaissent une progression de leurs prix, tandis que les valeurs des 3, 4 et 6 pièces se réduisent. Depuis 2011, les baisses les plus importantes (-18 % et -13 %) ont été représentées par les 3 et 6 pièces.

\*\* Pour 2015, les statistiques sont partielles.

## Les chiffres-clés



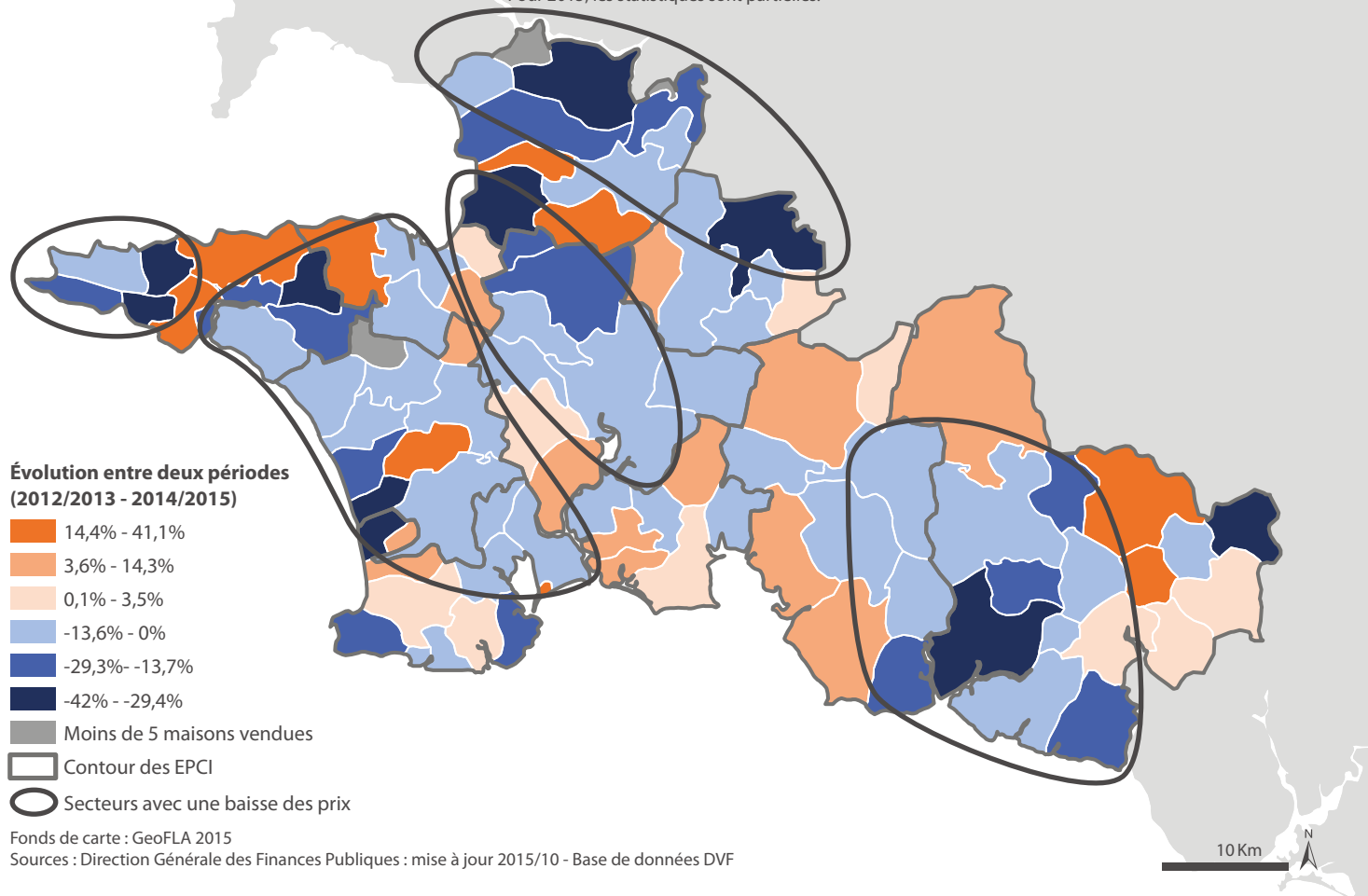
**3 830**  
ventes  
en 2014



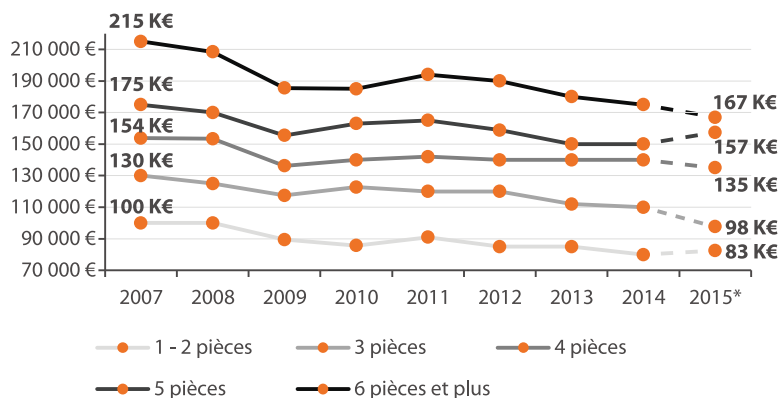
## Évolution du prix médian des maisons (hors VEFA\*) vendues en 2012 - 2015\*\*

\* Vente en État Futur d'Achèvement.

\*\* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



### Évolution du prix médian des maisons selon le nombre de pièces



### Des évolutions à la baisse dans plusieurs secteurs

De nombreuses communes cornouillaises enregistrent une diminution du prix des maisons.

Plusieurs secteurs se distinguent :

**Le secteur à l'est :** entre Rosporden, Névez, Clohars-Carnoët et Saint-Thurien.

**Les secteurs centraux :** de Gouesnac'h à Plonévez-Porzay et de Saint-Nic à Eder.

**Le secteur à l'ouest :** entre Douarnenez, Pont-l'Abbé, Esquibien ainsi que les quatre communes les plus à l'ouest du Cap Sizun.

En dehors de ces secteurs, seule une trentaine de communes ont connu une progression des prix des maisons.

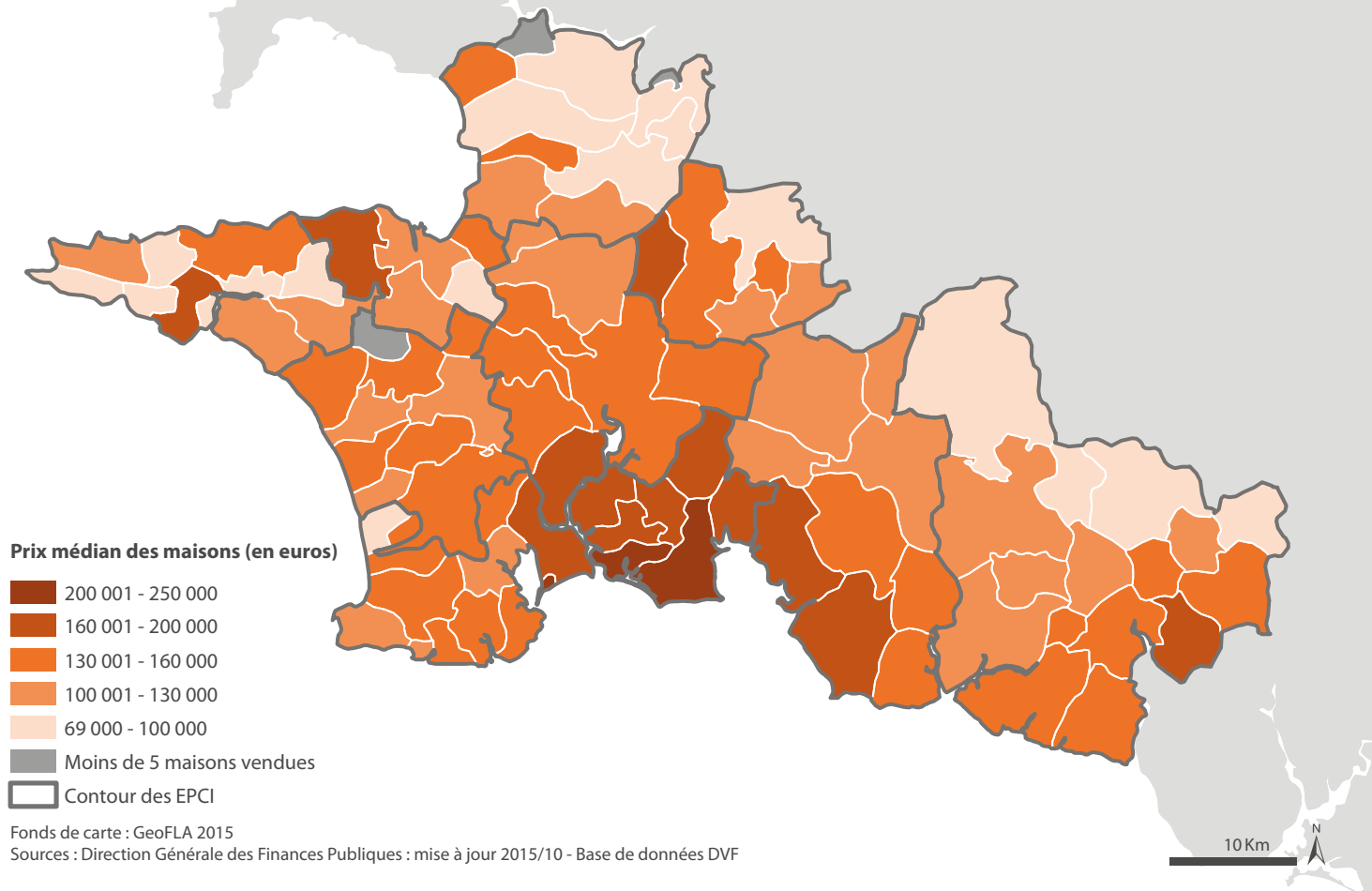
### La parole des acteurs

Pour 2015, les notaires indiquent une **progression des volumes de ventes**. En termes de prix, les valeurs des maisons sont stables en 2014 et 2015. Des évolutions apparaissent cependant par secteurs notamment dans le **sud de la Cornouaille où les prix diminuent**. De plus, la disparité des tranches de prix s'accroît avec de nombreuses ventes à moins de 100 000 € et au-delà de 200 000 € et moins de ventes entre 150 000 € et 200 000 €.

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

\* Vente en État Futur d'Achèvement

\*\* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



### Une gradation des prix liée à deux facteurs géographiques

**La répartition des prix en Cornouaille est distincte selon la localisation des communes.** Les niveaux de prix dans les communes au centre et à l'est de la Cornouaille sont déterminés par deux facteurs géographiques qui sont :

- Le tracé de la RN165
- La proximité du littoral

Pour les communes à l'est et au centre de la Cornouaille, la carte des prix médians met en évidence une **progression des prix pour les communes situées au nord de la RN165**, dans lesquelles les prix varient entre 69 000 € et 130 000 €, **et pour celles proches du littoral et au sud de la RN165** où les maisons se vendent entre 130 000 € et 200 000 €.

Les prix dans le secteur de Quimperlé sont également impactés par la proximité de l'agglomération lorientaise.

La localisation du tracé de la RN165 vers le Nord Finistère détermine également les prix de l'immobilier dans les communes du Pays Glazik (Landrévarzec 164 000 €, Briec 135 000 €).

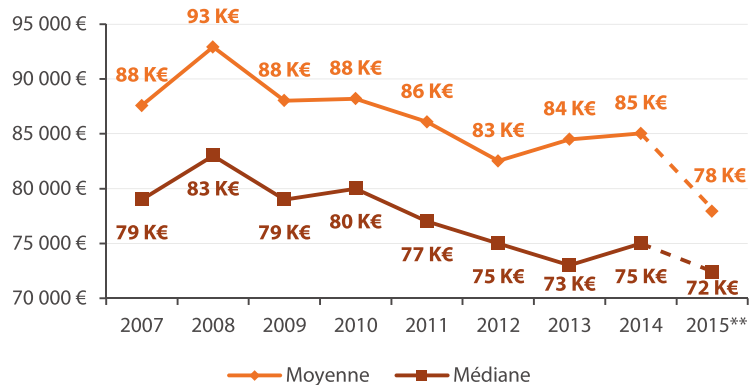
**Pour les communes situées à l'ouest de la Cornouaille, la répartition des niveaux de prix par commune est moins circonscrite** pour les communes littorales telles Tréffiagat (prix médian 137 000 €) et Loctudy (151 000 €) et les communes rétro-littorales telles que Gourlizon (137 000 €) ou Landudec (144 000 €). Seules deux communes de l'ouest font exception au niveau des prix médians pratiqués dans ce secteur : l'Île-Tudy avec un prix médian à 250 000 € et Combrit avec 189 000 €.



## Les appartements : des marqueurs à la baisse

En 2014, **793 appartements ont été vendus** contre 960 un an auparavant, soit une **baisse de 17 %** et 23 % de moins qu'en 2011. La diminution des ventes se poursuit. Cette baisse des ventes s'observe dans tous les territoires. La ville de **Quimper, qui concentre 60 % des ventes de collectifs en Cornouaille, voit également ses ventes diminuer** (-16 %). À Concarneau, les ventes ont été réduites d'un quart en 2014.

Évolution du prix des appartements (hors VEFA\*)



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

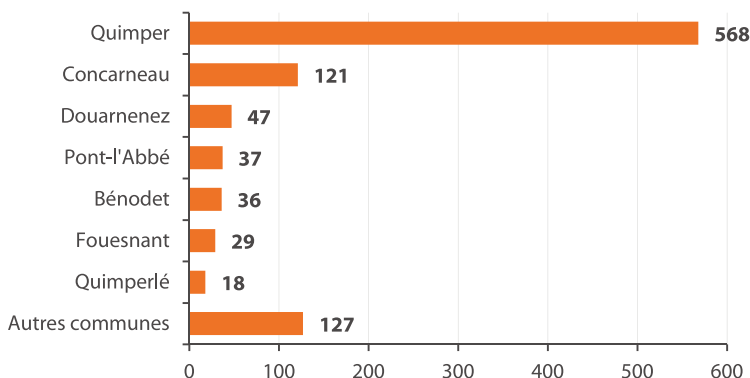
Évolution du prix médian des appartements selon le nombre de pièces



\* Pour 2015, les statistiques sont partielles.

À l'instar de la baisse des volumes, les prix diminuent également mais dans une moindre mesure. **Le prix médian passe de 75 000 € à 72 000 €** mais il marque surtout une poursuite du mouvement engagé depuis 2010. Cette diminution des prix diffère selon les typologies des appartements. Ce sont les appartements de 3 pièces et plus qui tendent à une diminution plus importante en 2015 par rapport à 2014 (-21 %) tandis que les 1 pièce sont stables.

Vente des appartements d'occasion dans les pôles urbains en 2014-2015\*




\* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



---

# PARC LOCATIF PUBLIC



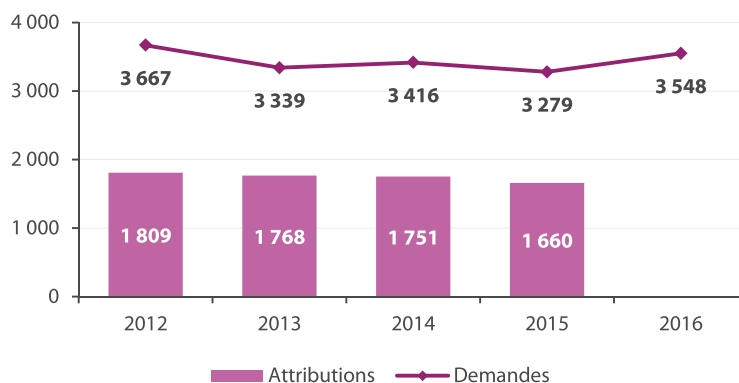
L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) fourni par la DREAL et sur le Fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre Régional d'Études pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

# PARC LOCATIF PUBLIC

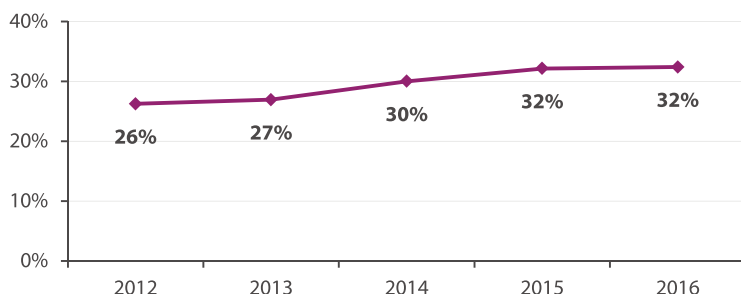
## 16 500 logements locatifs publics en Cornouaille

En 2016, 16 500 logements locatifs publics ont été dénombrés, soit **10,6 % des résidences principales**. Ce parc est constitué à **70 % de logements collectifs**. Parmi les demandeurs, 3 550 demandes ont été effectuées par des ménages souhaitant accéder au parc public, soit **269 demandes de plus qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015**. Parallèlement, au cours de l'année 2015, le nombre d'attributions a diminué de 90 par rapport à 2014.

Évolution du volume de demandes et d'attributions



Évolution de la part des demandes datant de plus d'un an



### La parole des acteurs

La question de l'adaptabilité du parc public, notamment aux personnes âgées, est prépondérante. Ces ménages souhaitent se rapprocher des services de proximité.

Une question de fond demeure : celle du, ou plutôt des, parcours résidentiels au regard des évolutions sociétales.

## Les chiffres-clés



**3 550**  
demandeurs  
hors parc public  
au 01.01.2016



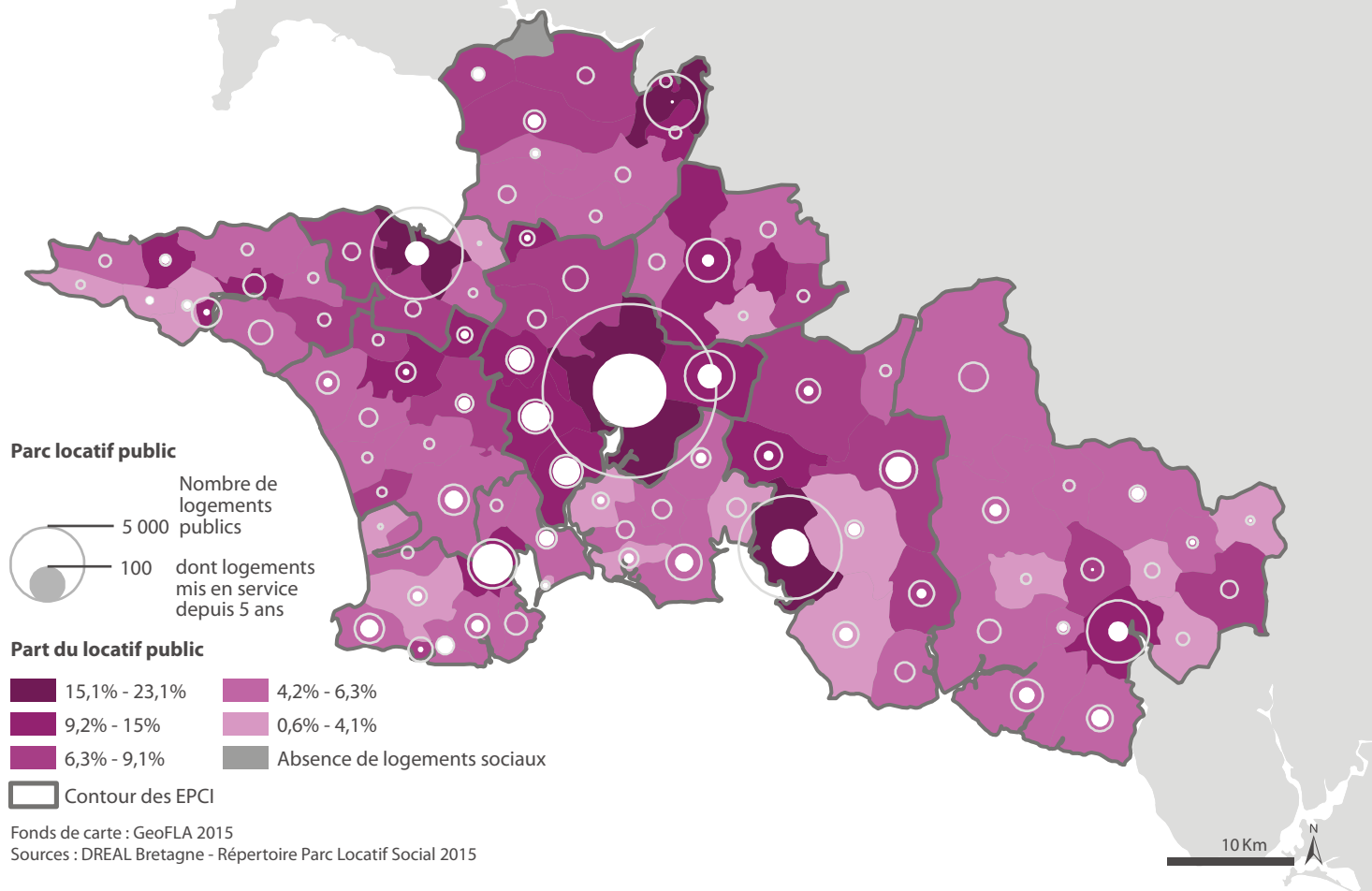
**16 500**  
logements  
locatifs  
publics  
en 2015



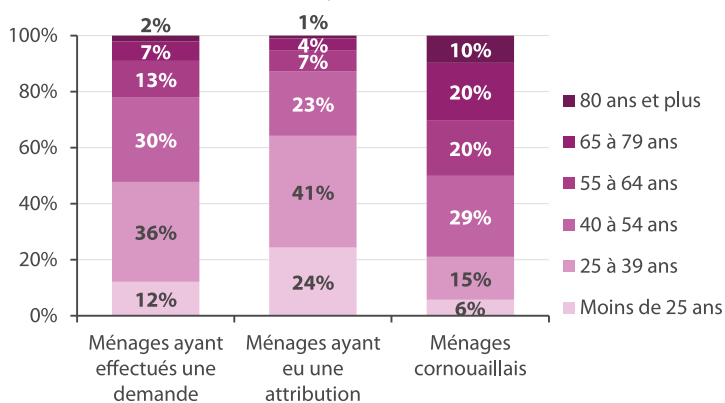
**10,6 %**  
des résidences  
principales  
en 2015



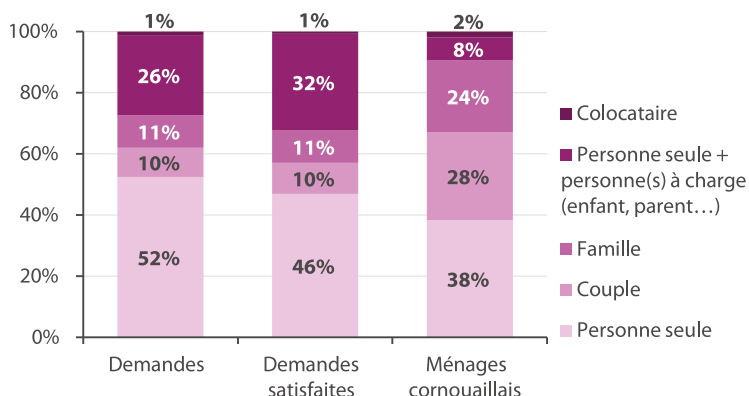
## Parc locatif public et logements mis en service depuis 2011



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



### Répartition des ménages selon la composition familiale en 2015

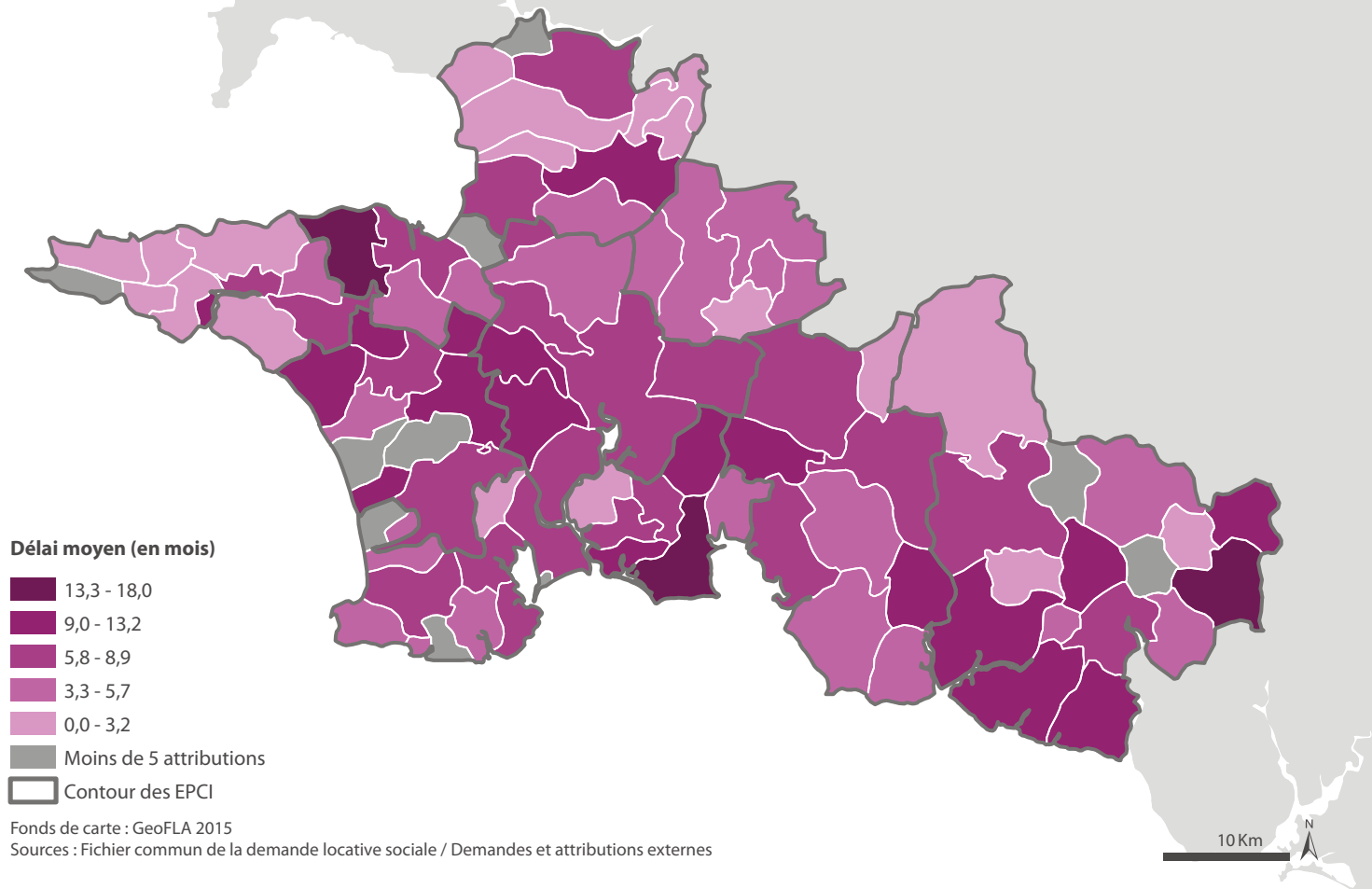


Depuis 2010, **1 581 logements ont été mis en service**. Cette production a été réalisée à 77 % dans les territoires de Quimper Communauté (725), du Pays Bigouden Sud (250) et Concarneau Cornouaille Agglomération (244). Ces trois EPCI représentent 62 % du parc public.

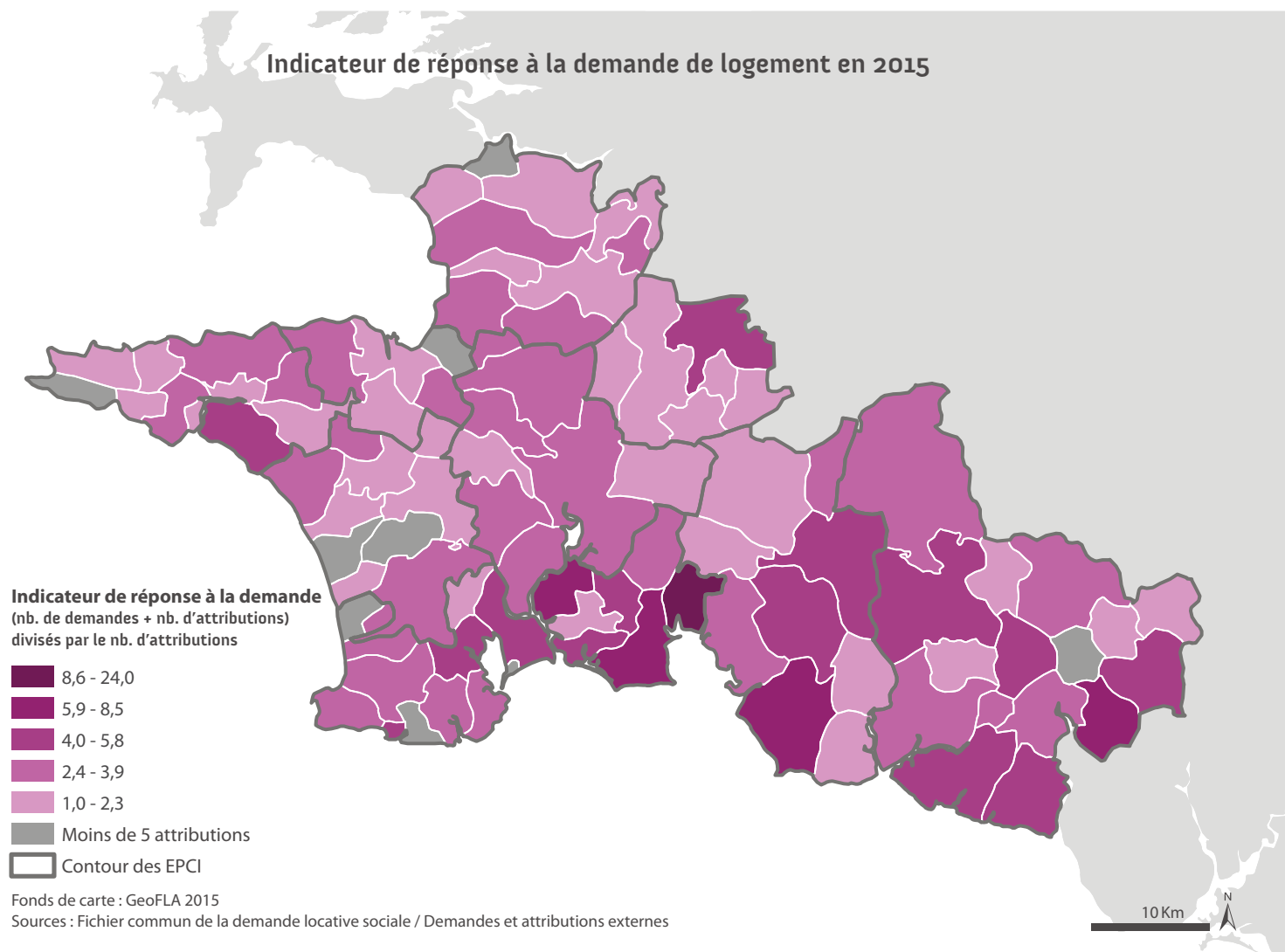
**En matière de mobilité, la Cornouaille dispose d'un des taux les plus élevés en Bretagne** (13,7 %). Au niveau local, l'EPCI du Pays de Châteaulin et du Porzay (21,1 %) détient le niveau le plus important, viennent ensuite le Pays Glazik (15,8 %) et Quimper Communauté (15,2 %).

Parmi les demandeurs, les ménages de moins de 40 ans constituent près de la moitié des demandeurs alors qu'ils ne représentent que 21 % des ménages cornouillais. 50 % de ces demandeurs sont des personnes seules et 26 % des ménages d'une personne avec un parent à charge.

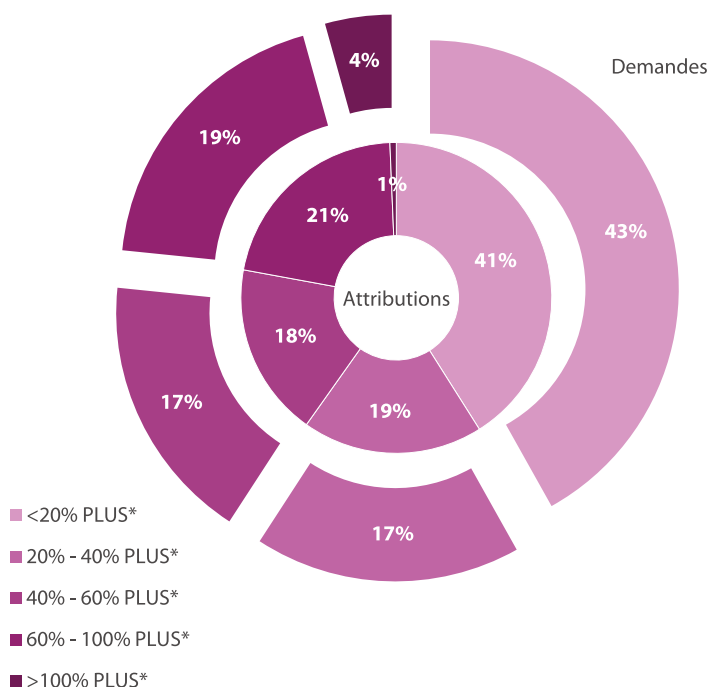
## Délai d'attribution moyen d'un logement entre 2014 et 2015



## Indicateur de réponse à la demande de logement en 2015



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



## Une tension qui augmente

En 2015, la répartition par niveaux de revenus des demandeurs et des bénéficiaires d'une attribution est très proche. Nous pouvons noter la sur-représentation des ménages disposant de revenus inférieurs à 20 % des plafonds du PLUS\* (soit 530 € de revenus mensuels pour un couple avec ou sans enfant).

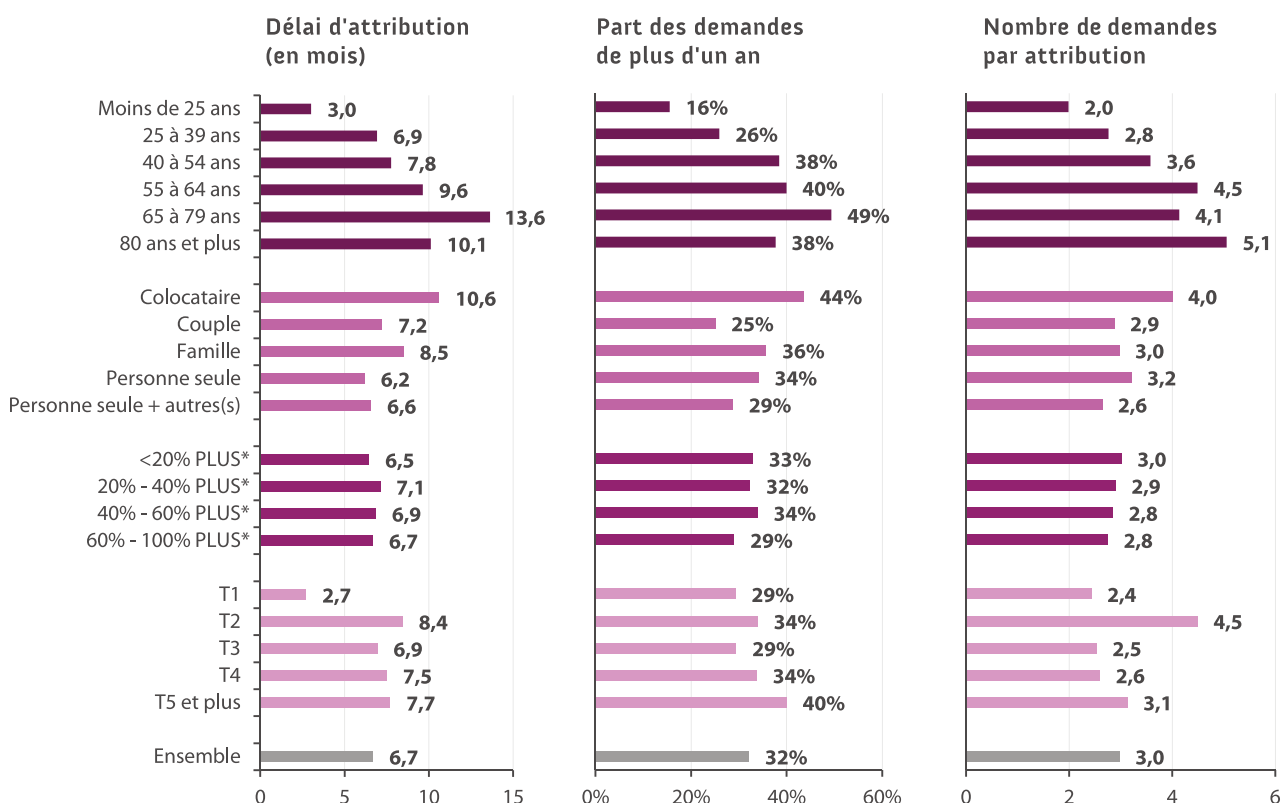
La tension du parc tend à légèrement augmenter ces dernières années (+0,2 point entre 2012 et 2015). Il y a en moyenne **trois demandes pour une attribution** ce qui équivaut, d'après les bailleurs sociaux, au seuil au-delà duquel s'applique une tension dans le parc public.

**Le délai moyen d'attribution d'un logement est d'environ 7 mois.** Ce délai évolue selon l'âge et la composition familiale du ménage. **Une personne seule patiente en moyenne 6 mois contre 9 pour une famille.**

Un tiers des demandeurs ont effectué leur demande depuis plus d'un an.

\* Prêt Locatif à Usage Social

## Indicateur de la tension locative







---

# 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 maintien de la production de PSLA\* et une légère progression du PTZ\*\*

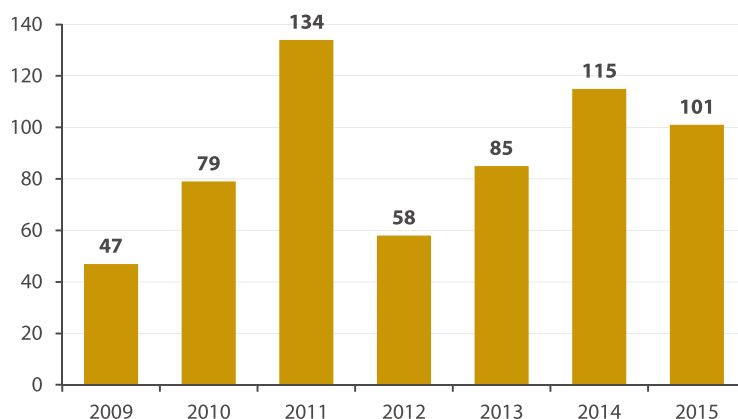
En 2015, une centaine de PSLA a été réalisée en Cornouaille. Douze communes ont produit ce type de logements entre 2014 et 2015.

L'extension des conditions d'octroi et l'augmentation du revenu plancher du PTZ ont favorisé la **progression du nombre de prêts, passant de 193 en 2013 à 263 en 2014**. Ils sont essentiellement portés par des projets dans le neuf et cela sur la quasi-totalité de la Cornouaille.

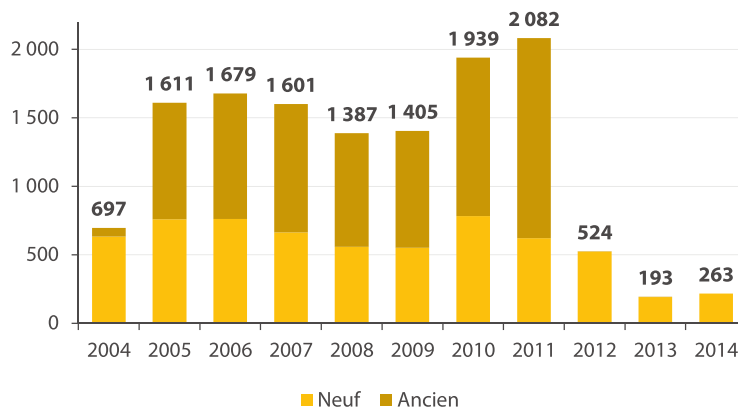
\* Prêt Social Location-Accession

\*\* Prêt à Taux Zéro

Évolution du nombre de PSLA\*



Évolution du nombre de PTZ\*\* émis



## La parole des acteurs

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère (ADIL) souligne l'évolution du nombre de PTZ\*\* dans le Finistère qui progresse de 586 à 761 entre 2014 et 2015. À l'échelle bretonne, **l'objectif de la DREAL est de 9 000 PTZ en 2016**, sachant qu'en juin 25 % de cet objectif a déjà été réalisé.

## Les chiffres-clés

En **2016**, pour de l'ancien, **élargissement** du Prêt à Taux Zéro sur l'ensemble de la Cornouaille



zone B2

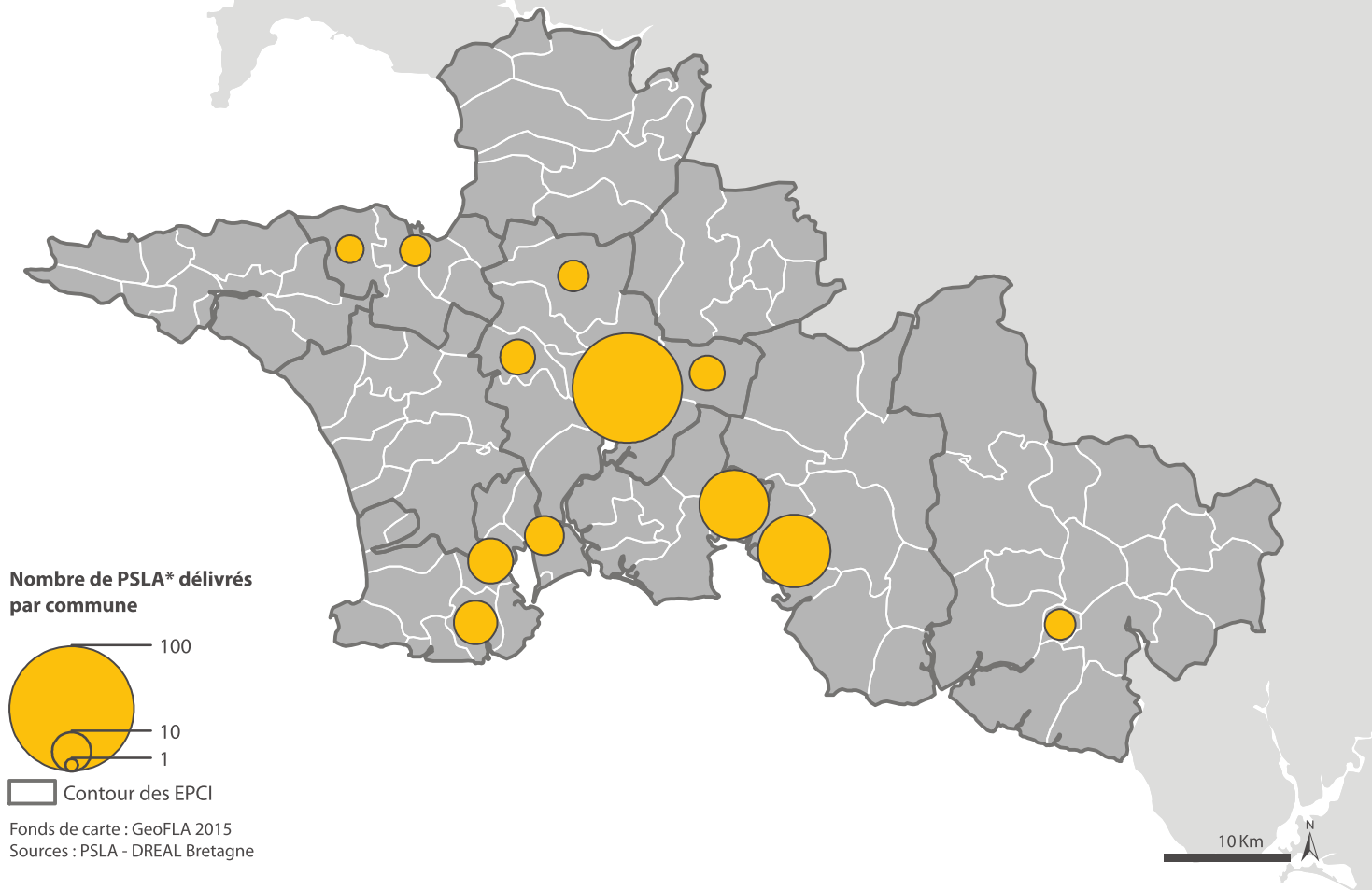
**37 800 €**  
plafond de ressources en 2016 pour un ménage de 2 personnes



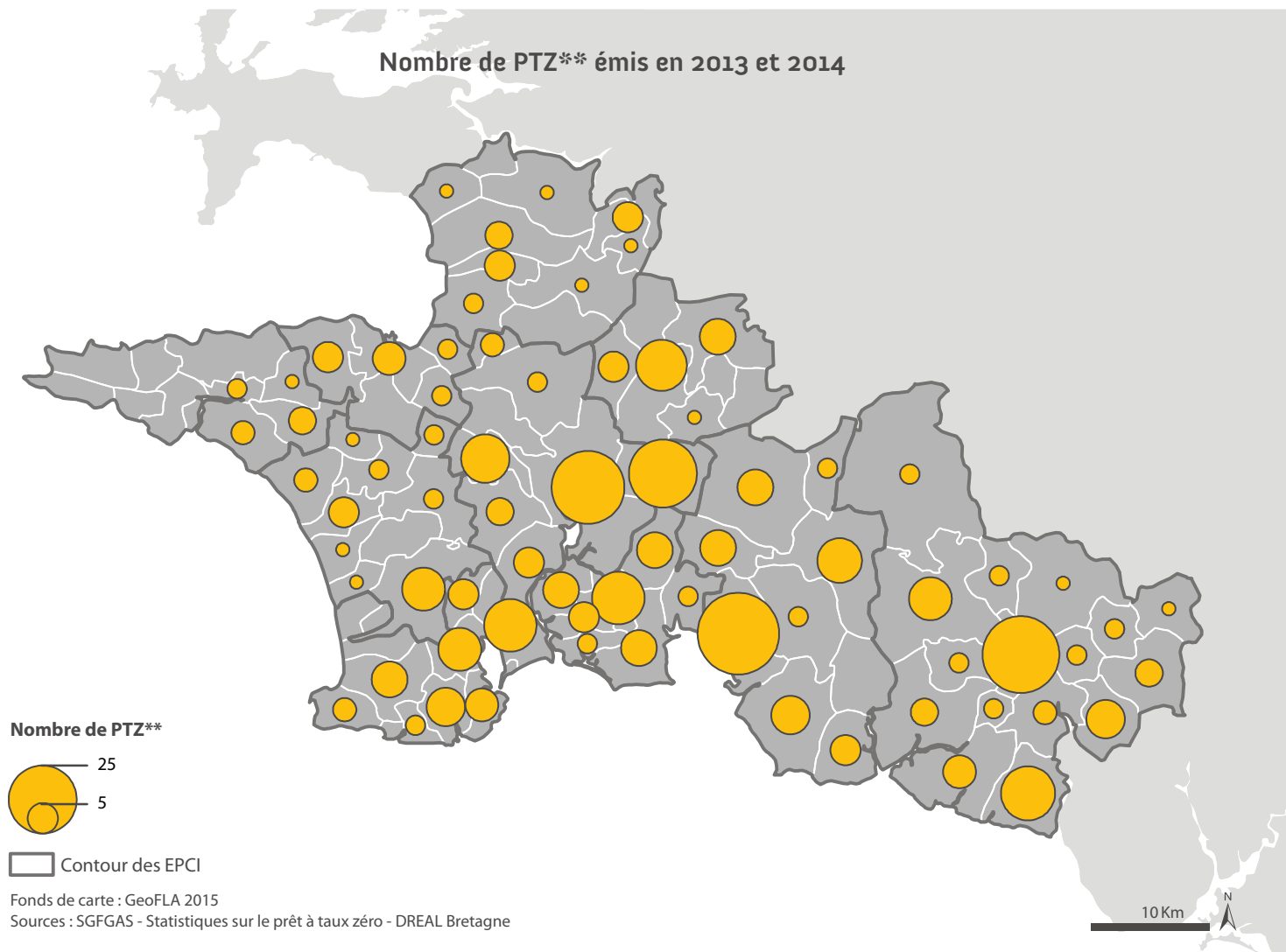
sur un prix d'acquisition de **100 000 €**  
**montant du Prêt à Taux Zéro** sur le coût de l'opération

**40 %**  
40 000 €

## Nombre de PSLA\* délivrés par commune entre 2014 et 2015



## Nombre de PTZ\*\* émis en 2013 et 2014





---

# AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



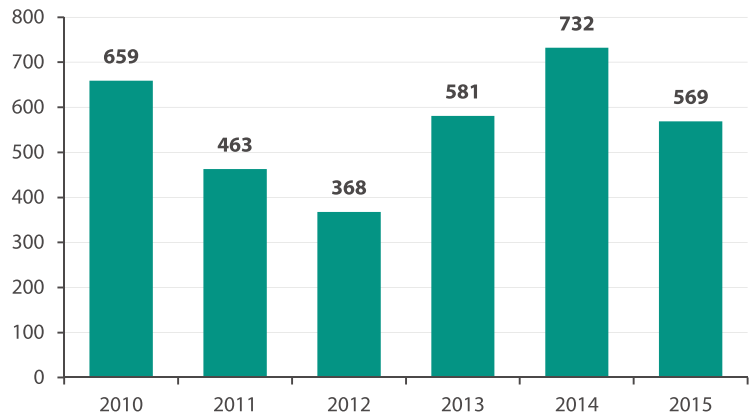
L'amélioration du parc privé existant est abordée *via* l'utilisation de deux sources : les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Éco-Prêt à Taux Zéro. L'ANAH aide à financer des travaux de rénovation de l'habitat (amélioration énergétique, adaptation du logement...) pour les propriétaires.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

# AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

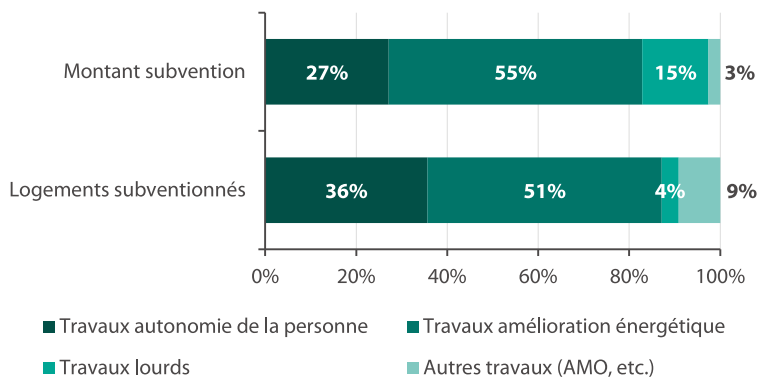
## Une baisse des logements subventionnés

Près de **570 logements** ont fait l'objet de travaux d'amélioration, dont la moitié des travaux d'économie d'énergie (51 %). Ces travaux sont bien représentés dans Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Quimperlé Communauté. Le second poste des travaux concerne l'adaptation à l'autonomie (36 %).

Nombre de logements subventionnés



Répartition des logements subventionnés et du montant des subventions 2015



L'ensemble des aides de l'ANAH\* et du FART\*\*, subventionne **47 % des montants de travaux éligibles** soit 2,7 millions pour plus de 7 millions de travaux. Les montants dédiés aux économies d'énergie constitue le premier poste de travaux et également de financement (55 %).

\* Agence Nationale de L'Habitat

\*\* Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

## Les chiffres-clés

**570**  
logements  
subventionnés

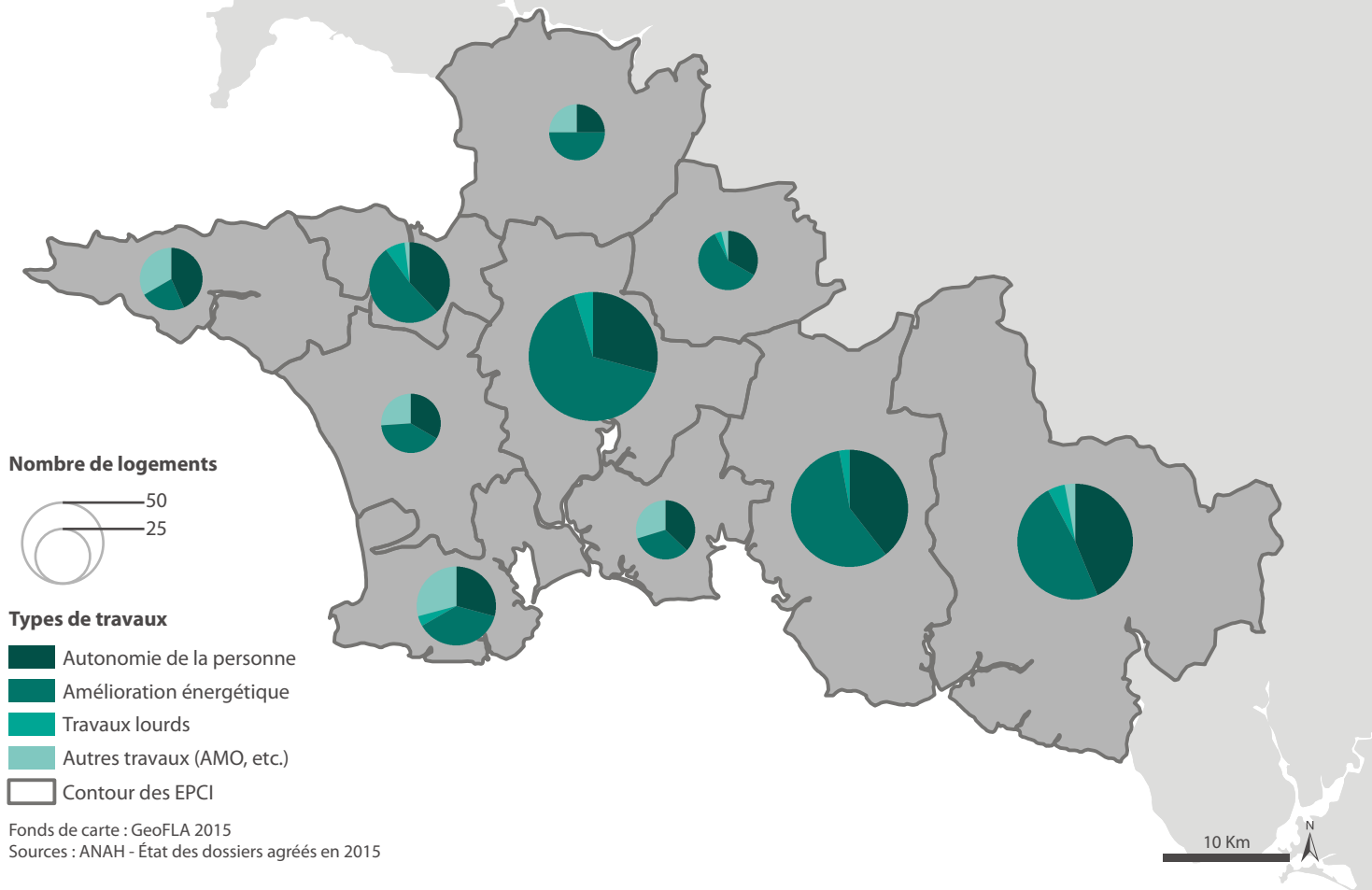
**2,7 millions**  
de subventions  
en 2015

**8/10 EPCI**  
couverts par  
une OPAH/PIG  
en 2015

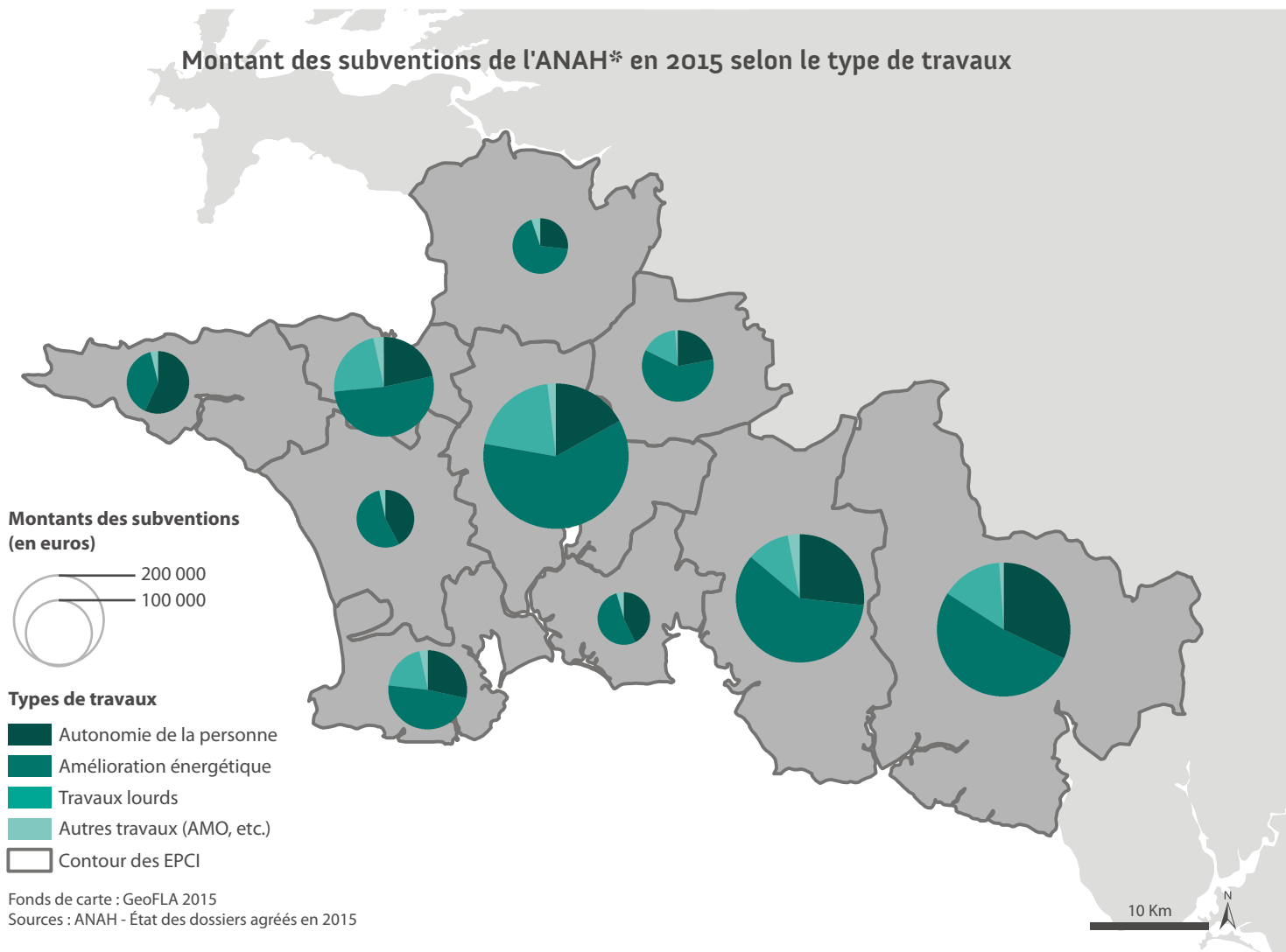
**372**  
logements  
ont bénéficié  
d'un Éco-PTZ  
en 2014

**96 %**  
de logements  
individuels

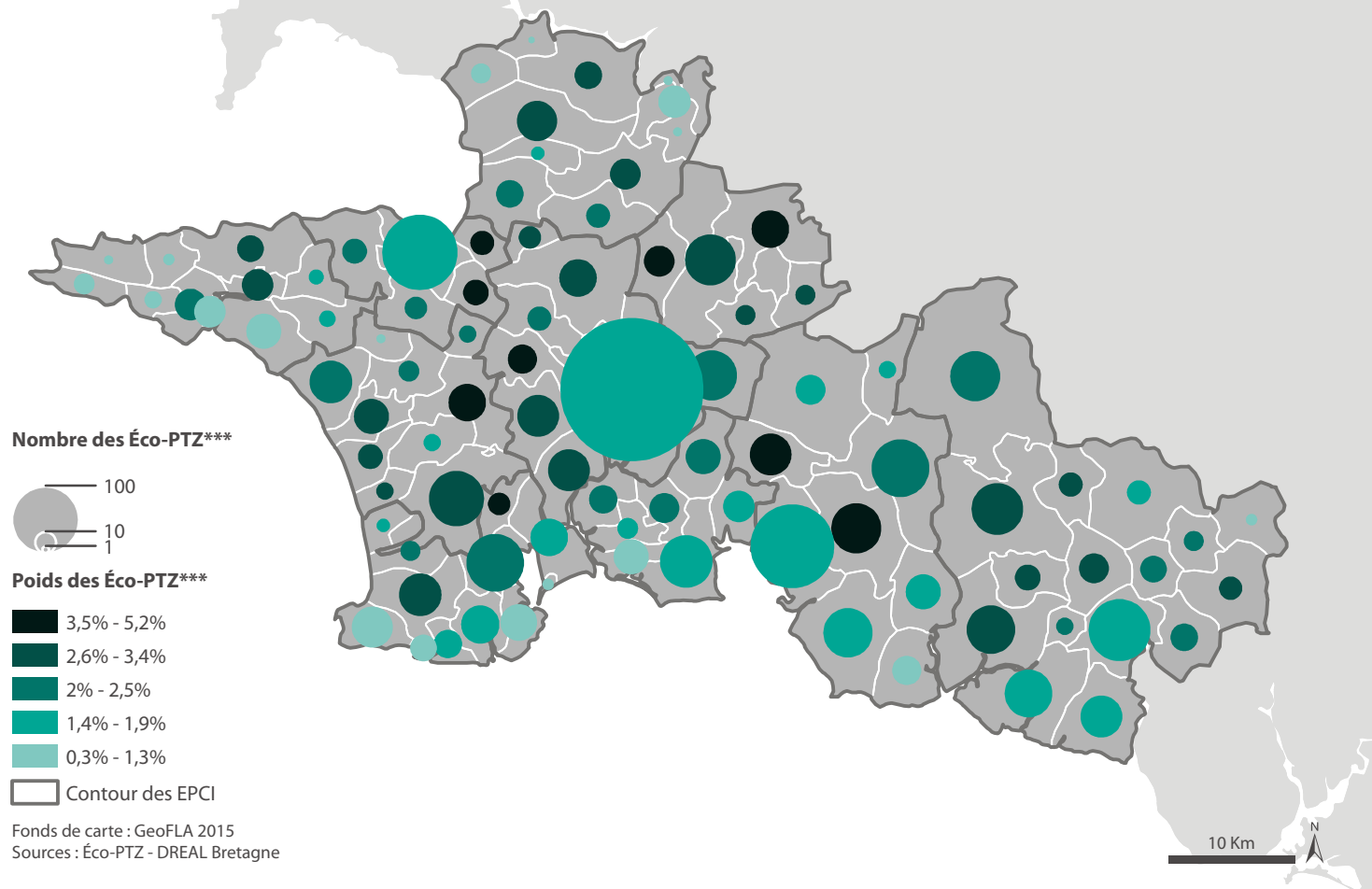
## Logements subventionnés par l'ANAH\* en 2015 selon le type de travaux



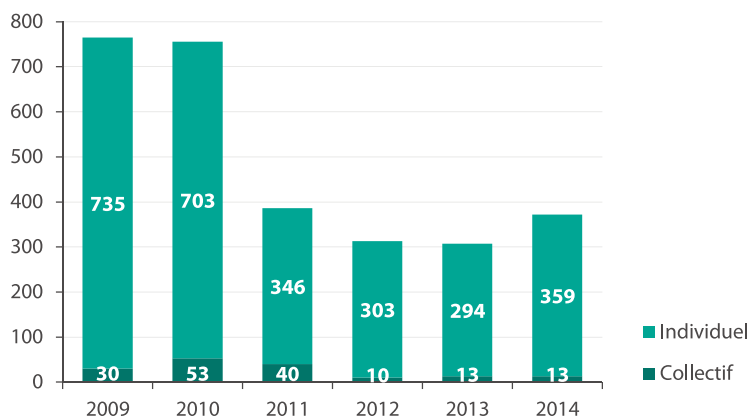
## Montant des subventions de l'ANAH\* en 2015 selon le type de travaux



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



Évolution du nombre d'Éco-PTZ\*\*\* émis



## Une progression des Éco-PTZ\*\*\*

Pour l'année 2014, **372 logements ont bénéficié d'un Éco-PTZ\*\*\***, dont 96 % pour de l'individuel et la moitié pour un bouquet de deux travaux.

Ce dispositif est peu représenté dans les communes littorales au sud et à la pointe du Cap Sizun. *A contrario*, les communes péri-urbaines de Quimper et de Concarneau comptent les taux les plus élevés.

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



---

# CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

La base de données PERVAL des notaires de France permet de caractériser les acquéreurs, notamment leur âge, leur Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) et leur origine géographique. Cependant, le fichier PERVAL étant alimenté à partir des actes transmis par les notaires sur la base du volontariat, il s'agit d'un recueil partiel des transactions réalisées.

# CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

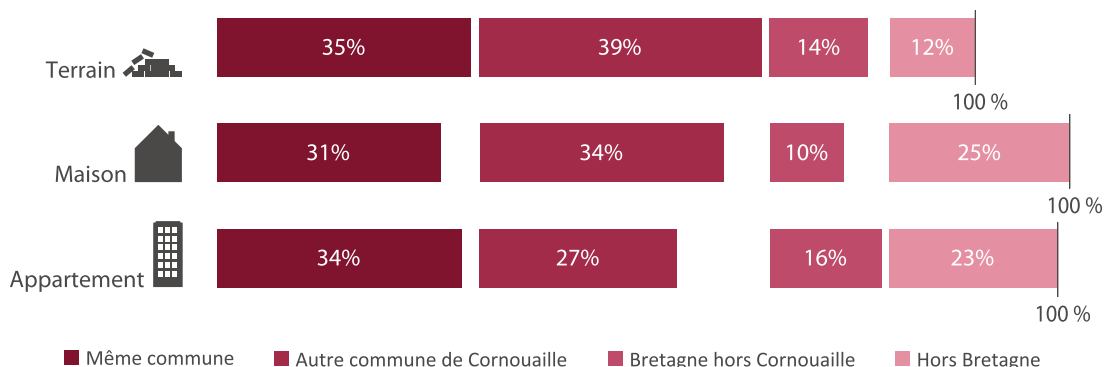
## L'importance de l'origine géographique

Les terrains à bâtir sont les cibles privilégiées des personnes vivant déjà en Cornouaille (74 % des acquéreurs). L'achat d'un terrain à bâtir et la construction d'une maison sont bien plus aisés pour un cornouaillais qu'une personne ne venant pas de Cornouaille. *A contrario*, **les produits neufs ou d'occasion vendus clés en mains intéressent bien plus les acheteurs non-bretons**. L'intérêt pour ce type d'acquéreur est d'arriver sur le territoire dans un bien fini et habitable rapidement.

### La parole des acteurs

Il apparaît que **les personnes de plus de 50 ans et les retraités ciblent principalement les appartements**. Les conditions de la loi Pinel ont probablement une incidence mais il n'existe aucune donnée chiffrée sur l'usage du bien (location ou propriétaire occupant) permettant de l'affirmer.

Répartition des ventes par lieu de résidence de l'acquéreur selon le type de biens 2013-2014

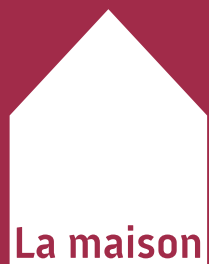


## Les chiffres-clés

43 ans  
profession  
intermédiaire  
**Acquéreur  
cornouaillais**



**La maison**  
Bien favori  
de l'acquéreur



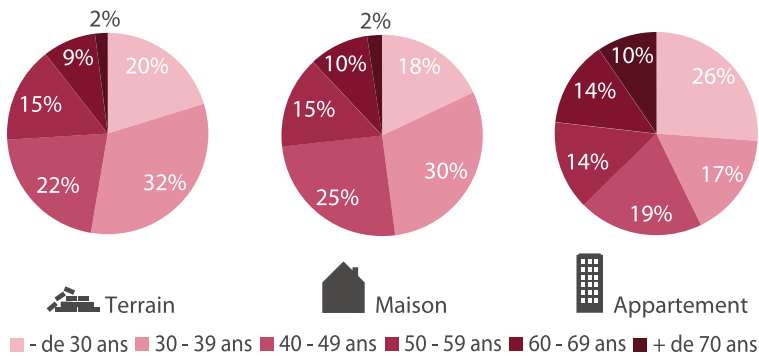
53 ans  
retraité  
**Acquéreur  
Non cornouaillais**



**La maison**  
Bien favori  
de l'acquéreur



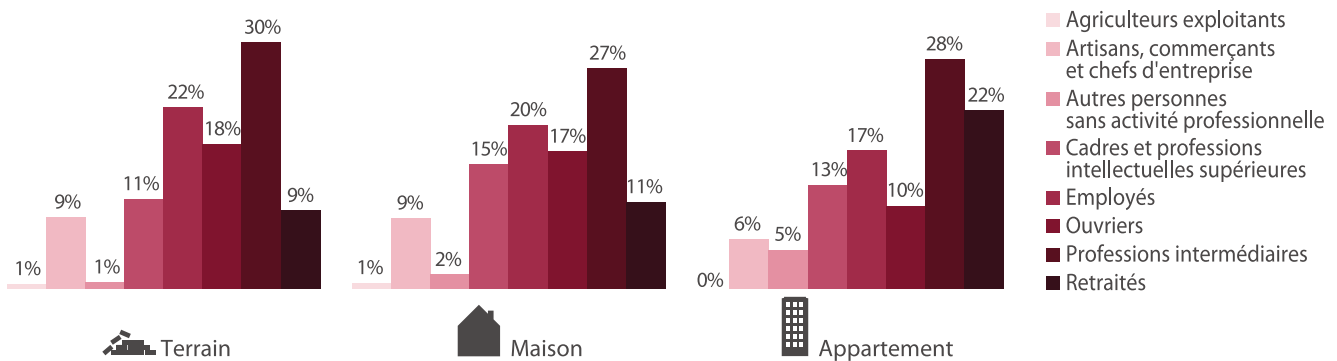
Répartition des ventes par âge de l'acquéreur originaire de Cornouaille selon le type de biens 2013-2014



## Les acquéreurs originaires de Cornouaille

Les professions intermédiaires, ouvriers, employés et les moins de 40 ans sont les principaux acquéreurs en Cornouaille, notamment sur les terrains et les maisons. **Pour les ménages cornouillais, les effets de la loi Pinel apparaissent moins sur le marché local** qui est principalement tourné vers le terrain à bâtir pour les jeunes ménages et les maisons d'occasion.

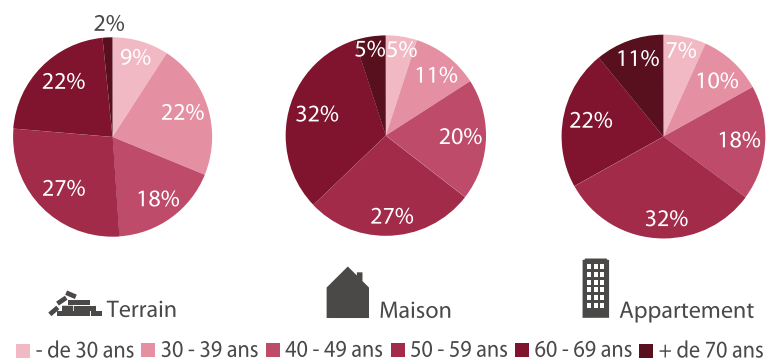
Répartition des ventes par CSP de l'acquéreur originaire de Cornouaille selon le type de biens 2013-2014



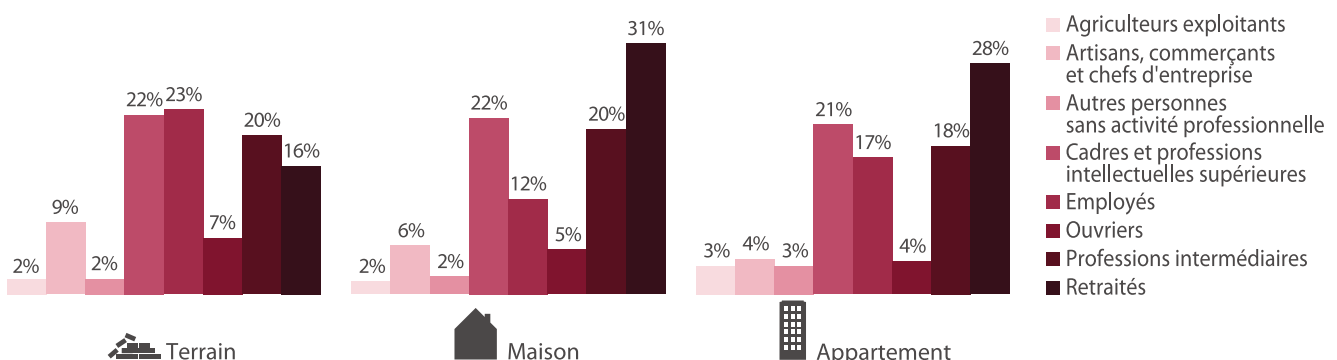
## Les acquéreurs non-originaires de Cornouaille

La Cornouaille attire une part importante de séniors et cela apparaît très clairement dans l'origine des acquéreurs. En effet, **les plus de 50 ans et les retraités sont les principaux acheteurs** de maisons et appartements. Plusieurs raisons à cela : l'attrait des séniors pour le territoire afin d'y venir passer leur retraite mais aussi les investisseurs aidés par la loi Pinel pour la mise en location de biens.

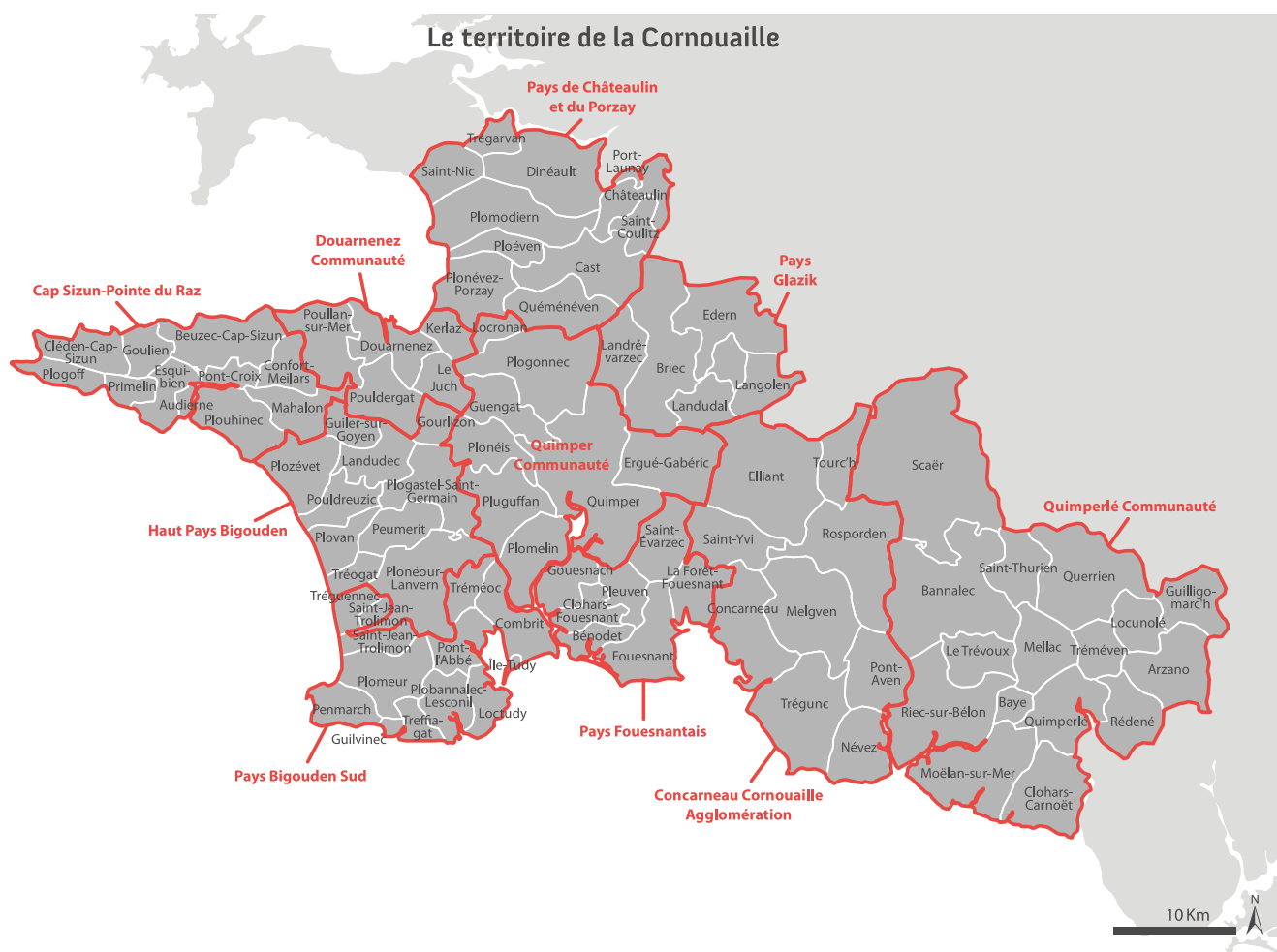
Répartition des ventes par âge de l'acquéreur non-originaire de Cornouaille selon le type de biens 2013-2014



Répartition des ventes par CSP de l'acquéreur non-originaire de Cornouaille selon le type de biens 2013-2014



# SOURCES & MÉTHODES



**La fusion entre les communes** d'Esquibien et d'Audierne n'a pas été prise en compte pour cet observatoire puisque les périodes de références des données sont antérieures au 1<sup>er</sup> 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.

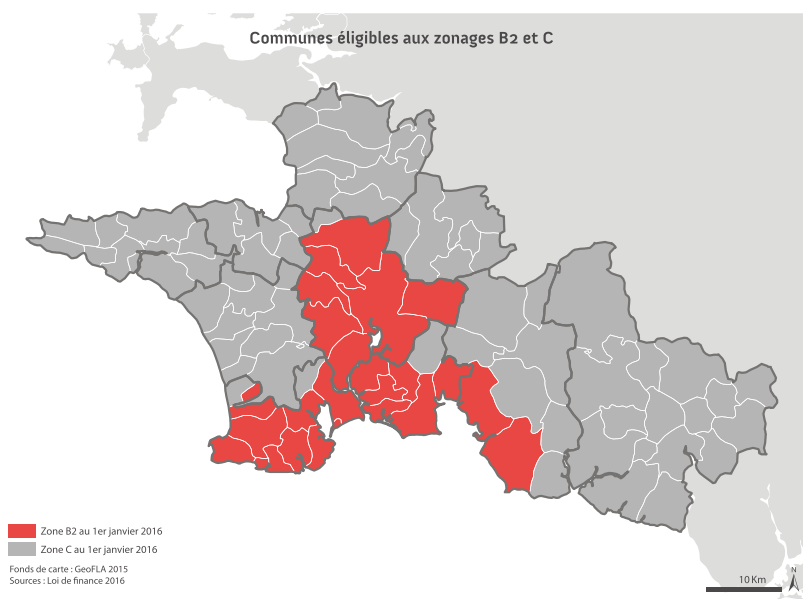
La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus 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-POS<sup>1</sup>, 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 (OPHLM<sup>2</sup>, OPAC<sup>3</sup>), les entreprises sociales pour l'habitat, les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixte. Les logements concernés sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus les logements-foyers d'urgence et de transit, d'insertion, les résidences universitaires ou sociales, les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction, logements de militaires/gendarmes. Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU<sup>4</sup> 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'ANAH<sup>5</sup> auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.

**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.

<sup>1</sup> Plan Local de l'Urbanisme - Plan d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> Office Public d'Habitation à Loyer Modéré

<sup>3</sup> Offices Publics d'Aménagement et de Construction

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

<sup>5</sup> 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](mailto:contact@quimper-cornouaille-developpement.fr)  
[www.quimper-cornouaille-developpement.fr](http://www.quimper-cornouaille-developpement.fr)

Imprimé par : Primset