

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT CORNOUAILLE

Édition 2023



Quimper
Cornouaille
Développement

Édito

Quimper Cornouaille Développement édite, chaque année, l'observatoire de l'habitat qui analyse des données relatives au logement à l'échelle des sept EPCI cornouaillais. Il sert de référence aux politiques de l'habitat des collectivités membres de l'agence, notamment dans la mise en œuvre de leur programme local de l'habitat (PLH). L'observatoire occupe trois fonctions principales.

Il s'agit en premier lieu d'un moyen de suivre les marchés du logement, sous toutes leurs dimensions dessinant les tendances du marché du logement par une analyse fine des différentes situations territoriales.

Pour les élus cornouaillais, l'observatoire de l'habitat est un véritable outil d'aide à la décision. Il constitue un moyen d'actions pour les territoires engagés dans une politique volontariste en faveur du logement.

Enfin, pour l'agence, l'observatoire de l'habitat occupe une fonction d'échanges qui a lieu tous les ans via un comité de lecture, où l'ensemble des professionnels de l'habitat et collectivités peuvent se rencontrer pour débattre des enjeux du logement en Cornouaille et confronter leur point de vue en vue d'enrichir la connaissance des marchés et faciliter la construction d'une culture commune.

Face à une crise de logement sans précédent, ce numéro de l'observatoire va plus loin pour décrypter les ressorts de la crise et identifier les leviers d'actions pour débloquer les parcours résidentiels.

Les politiques de l'habitat doivent se renouveler pour faire face à de nouveaux défis : marché spéculatif, augmentation des taux de prêts, demandes en hausse, explosion des locations saisonnières et impératif de sobriété foncière dans la perspective du zéro artificialisation nette (ZAN).

Dans ce contexte en forte évolution, cette édition de l'observatoire dresse un constat de la situation et donne des pistes pour produire une offre nouvelle de logements tout en économisant les ressources foncières. Au-delà du renouvellement urbain, il s'agira de rechercher toutes les capacités existantes permettant de répondre à l'ensemble des besoins en logements.

Stéphane Le Doaré et David Lesvenan,
Élus référents aménagement du territoire

Sommaire

Préambule : une dégradation forte des conditions de production et de financement de l'habitat en 2023

Page 4

- 4. Un potentiel d'optimisation à exploiter et une dynamique d'amélioration du parc amenée à s'intensifier

Page 54

- 3. Un parc locatif qui peine à jouer son rôle structurant dans les parcours résidentiels

Page 40



- 1. Les marchés dans un contexte de tension inédite

Page 10

- 2. La nécessité de diversifier les leviers de production de logements

Page 25

PRÉAMBULE

Un observatoire amené à se renforcer
Bilan de la conjoncture fin 2023
Un cadre juridique en évolution

Un observatoire amené à se renforcer

L'observatoire de l'habitat de la Cornouaille existe depuis 2012

L'observatoire est un outil technique de production de données statistiques et d'analyse sur la situation et les évolutions des marchés locaux de l'habitat.

C'est également une action inscrite dans les programmes locaux de l'habitat des EPCI et un support pour les échanges entre élus et professionnels de l'habitat. Il donne lieu à une publication annuelle à l'échelle de la Cornouaille. Il est décliné sur chacun des PLH des EPCI et fait l'objet d'une présentation à la demande.

Vers une évolution de l'observatoire

La loi climat et résilience de 2021 a renforcé le rôle des observatoires de l'habitat (qui deviennent désormais des observatoires de l'habitat et du foncier) afin d'en faire des outils d'analyse du potentiel de renouvellement urbain. Dans ce contexte, un travail technique sera engagé en 2024 pour définir les contours du futur observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) en Cornouaille.

Il sera accompagné de la mise en place de rendez-vous de l'habitat réguliers, sur des thématiques qui touchent l'ensemble de la Cornouaille (logements des actifs, meublés de tourisme...).

Bilan de la conjoncture fin 2023 : les coûts d'emprunt et de l'énergie

Un taux d'emprunt en forte croissance

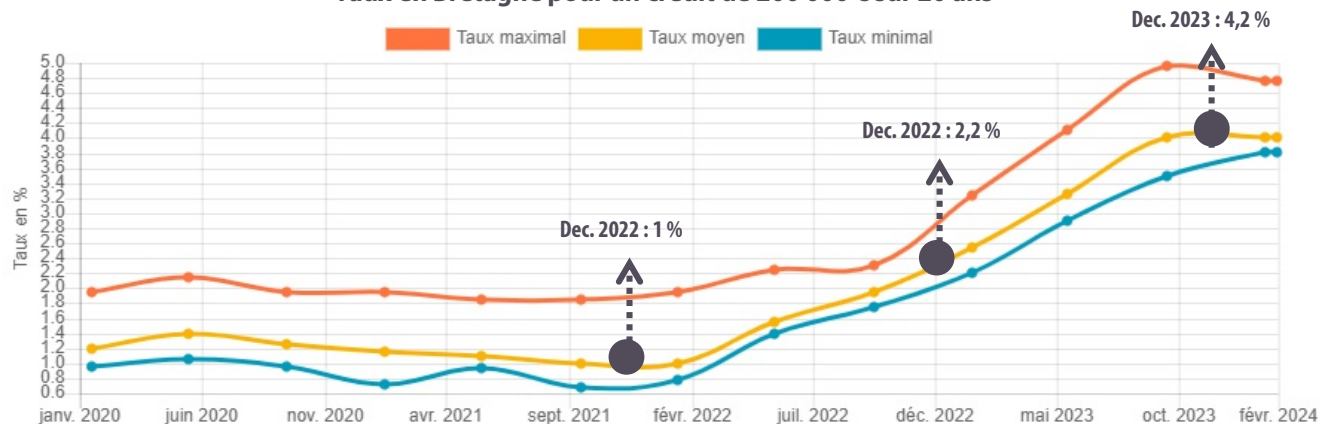
Les taux d'emprunt étaient encore au plus bas fin 2021. Ils ont remonté sous l'effet de la réapparition de l'inflation, faisant suite aux difficultés d'approvisionnement post-covid et au conflit en Ukraine. En 2023, la situation des marchés immobiliers s'est fortement dégradée. L'ensemble des acteurs du logement relaie une crise du logement d'une ampleur inédite depuis 30 ans. Le taux d'emprunt moyen a connu une augmentation importante de + 2 points de fin 2022 à fin 2023. Cette augmentation a entraîné une forte baisse de la capacité d'emprunt des ménages. À titre d'exemple, entre fin 2022 et fin 2023, le coût d'un crédit de 250 000 € sur 25 ans est passé d'environ 80 000 € à 160 000 €; les mensualités d'environ 1 100 € à 1 400 €*.

Les prix de l'énergie, un enjeu central pour l'habitat

Les prix de l'énergie sont toujours élevés, faisant suite notamment à la baisse de l'euro par rapport au dollar et la crise ukrainienne. L'évolution de ces prix demeure incertaine avec les tensions au Proche-Orient et la crainte d'une nouvelle hausse du prix de l'énergie qui plane sur l'économie européenne.

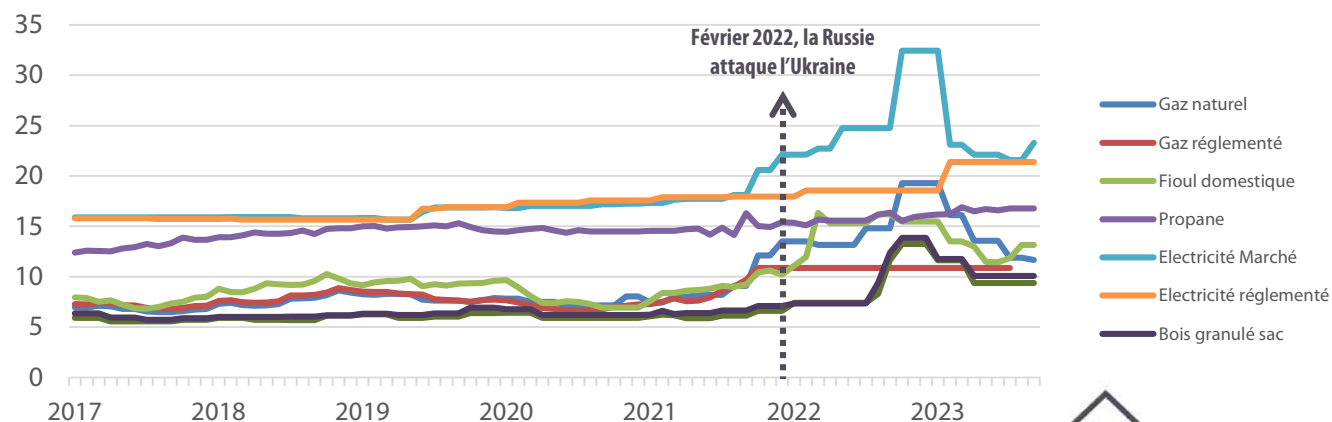
* Simulation avec un taux d'assurance à 0,09 % du montant emprunté

Taux en Bretagne pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans



Source : empruntis.com

Courbe générale - Prix moyen du kWh (c€ / kWhPCI)



Source : Données Réseau Rénov' Habitat Bretagne

Bilan de la conjoncture fin 2023 : les coûts de construction

Une stabilisation des coûts de construction à un niveau inédit en 2023 après une période de forte hausse

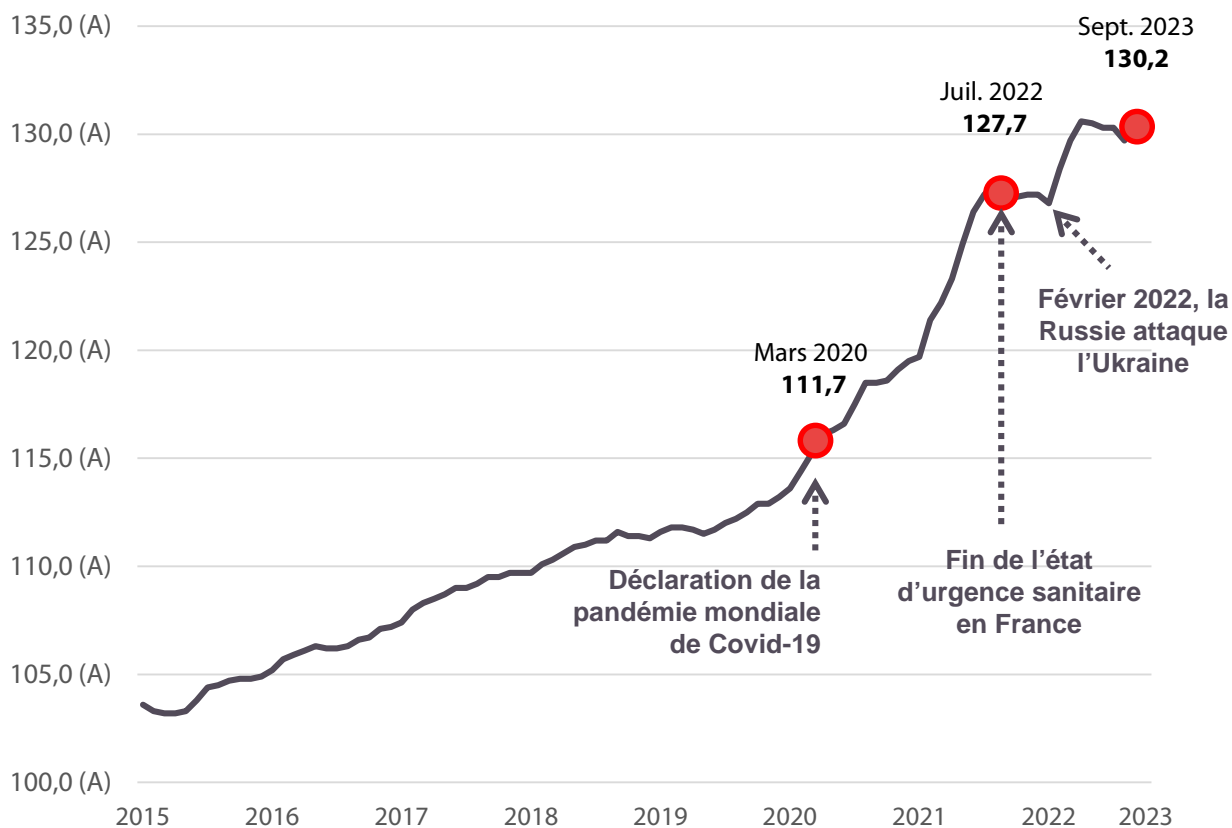
Depuis la déclaration de la pandémie mondiale de Covid-19, il y a bientôt 4 ans, le BT01* a augmenté de 20 points. Cette hausse est intervenue dès 2021 mais s'est accentuée au début de 2022 après la guerre en Ukraine. Les prix de l'énergie et des matériaux ont fortement augmenté allant jusqu'à des périodes de pénuries sur certains produits.

À cette hausse des prix des matières premières, s'est ajoutée une hausse des coûts de la main d'œuvre. Ceci s'explique principalement par la hausse de la demande sur le neuf, les pénuries sur certains métiers et plus récemment l'adaptation des salaires en réponse à l'augmentation de l'inflation globale.

L'augmentation générale des prix à la consommation participe également à cette progression des coûts de construction.

Depuis mars 2023, cette hausse s'atténue avec une stabilisation du BT01, mais il est vraisemblable qu'il reste à un plateau élevé en 2024.

Index du bâtiment - BT01 - Tous corps d'état – Base 2010



Source : BT01, Insee

* Indicateur de référence pour les actualisations et les révisions des prix des marchés de construction.

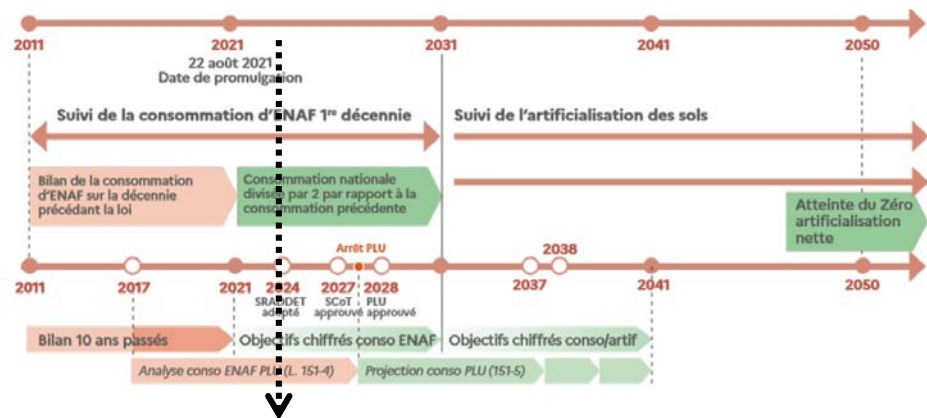
Un cadre juridique en évolution : le déploiement de la loi climat et résilience

En parallèle de cette dégradation des conditions de production et de financement, on constate un renouvellement fort des politiques de l'habitat qui doivent anticiper et s'adapter à ce contexte.

ZAN : la trajectoire de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a défini l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Son déploiement se poursuit. En 2023, Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a donné l'enveloppe foncière à l'échelle des SCoT, qui se chargent désormais de la répartition sur les différents territoires. Avec plus de 60 % de la consommation foncière sur la période 2011-2021 consacrée à l'habitat en Cornouaille, la sobriété foncière devient un enjeu majeur des PLH.

Délais d'application et période de référence pour la consommation d'espaces Trajectoire et objectif national de la loi climat et résilience (article 192)



Aujourd'hui

Source : Fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN, Rapports institutionnels, 2023

L'interdiction progressive des passoires thermiques

Les lois énergie et climat de 2019 et climat et résilience de 2021 ont introduit une exigence minimale de performance énergétique pour la location des logements.

Le marché a déjà anticipé les réglementations à venir, et notamment l'exclusion du parc locatif des logements classés G dès 2025. Ils représentent 6,3 % du parc de résidences principales en France.

En 2023, ces changements réglementaires ont pu freiner le développement du parc locatif privé au bénéfice notamment des meublés de tourisme*, non soumis à ces mêmes obligations.



Gel des loyers pour les logements classés F et G pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 25/08/22



Début 2025 : Mise en location interdite pour les logements classés G



Début 2028 : Mise en location interdite pour les logements classés F



Début 2034 : Interdiction de mise en location des logements classés E

Source : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023, observatoire national de la rénovation énergétique

* Définition page 51

Un cadre juridique en évolution : de nouveaux outils financiers et fiscaux

Le décret n°2023-822 du 25 août 2023

Afin de fournir de nouveaux outils aux communes touristiques sous tension, ce décret a permis d'étendre le périmètre applicable de mesures propres aux zones tendues à 19 communes « touristiques » du territoire (marquées d'une étoile sur la carte ci-contre). Il permet notamment de mettre en œuvre :

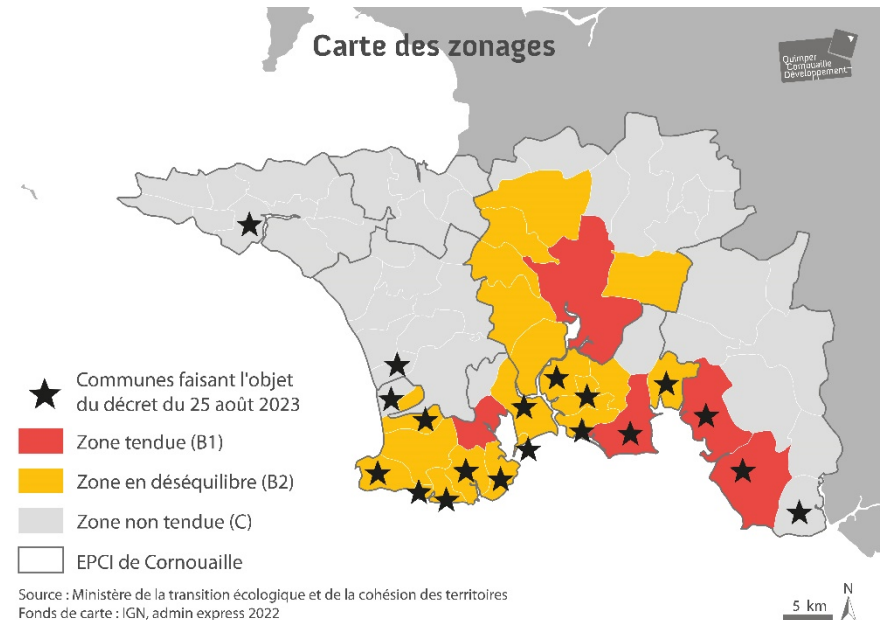
- **Une taxe sur les logements vacants**, concernant uniquement une liste de communes fixée par décret, donc différente de la taxe d'habitation sur les logements vacants (que n'importe quelle commune peut décider d'instaurer par délibération). Elle s'applique à tous les logements vacants depuis plus d'un 1 an.
- **La possibilité de majorer la taxe d'habitation** sur les résidences secondaires entre 5 et 60 %, par délibération.
- **La facilitation de la mise en place de la réglementation du changement d'usage pour réguler les meublés touristiques**. La commune peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage sur délibération alors que pour les autres communes, il faut une autorisation préfectorale.

Qu'est ce qu'une zone tendue ?

On appelle zone tendue un périmètre territorial au sein duquel les locataires ou les aspirants propriétaires trouvent difficilement un logement. La demande y étant plus forte que l'offre, un bien mis en location ou à la vente trouve immédiatement preneur. En conséquence, le niveau des loyers y est plus élevé qu'ailleurs, de même que les prix d'acquisition des logements anciens y sont très hauts.

Depuis octobre 2023, 5 nouvelles communes ont été classées en zone tendue

Quimper, Pont-l'Abbé, Fouesnant, Concarneau et Trégunc seront dorénavant classées en zone B1, modifiant les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif et à l'accèsion à la propriété. La zone B1 est éligible au dispositif Pinel, reconduit jusqu'à fin 2024, visant à soutenir l'investissement locatif privé dans le neuf par des mesures de défiscalisation.



1. LES MARCHÉS DANS UN CONTEXTE DE TENSION INÉDITE

1.1. Le marché de l'occasion : une poursuite des hausses de prix dans un contexte incertain

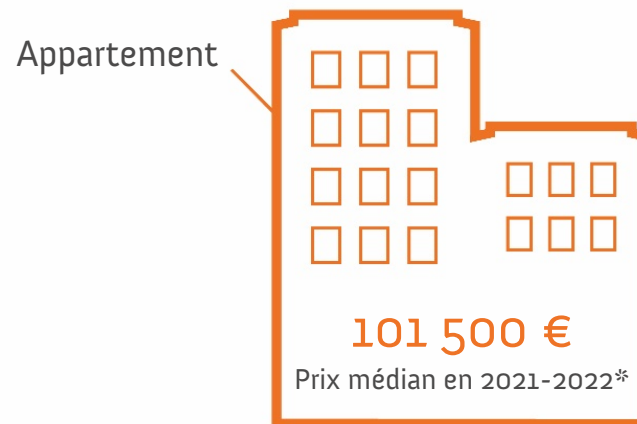
1.2. Le marché des terrains à bâtir : une réduction de la taille des terrains afin de maintenir des prix stables

1.3. Le logement abordable : une évolution des procédés et de nouvelles expérimentations pour développer l'offre à explorer

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE



8 750 ventes
en 2021-2022*



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 enregistre les mutations à titre onéreux du territoire.

1.1. LE MARCHÉ DE L'OCCASION : UNE POURSUITE DES HAUSSES DE PRIX DANS UN CONTEXTE INCERTAIN

*Hors Vefa : vente en l'état futur d'achèvement
2022 est une année partielle

Source : Direction générale des Finances Publiques – Base de données DVF / Traitement QCD

Une poursuite des hausses de prix qui complexifie l'acquisition de biens

Une augmentation d'environ 10 % entre 2021 et 2022 pour les maisons et les appartements

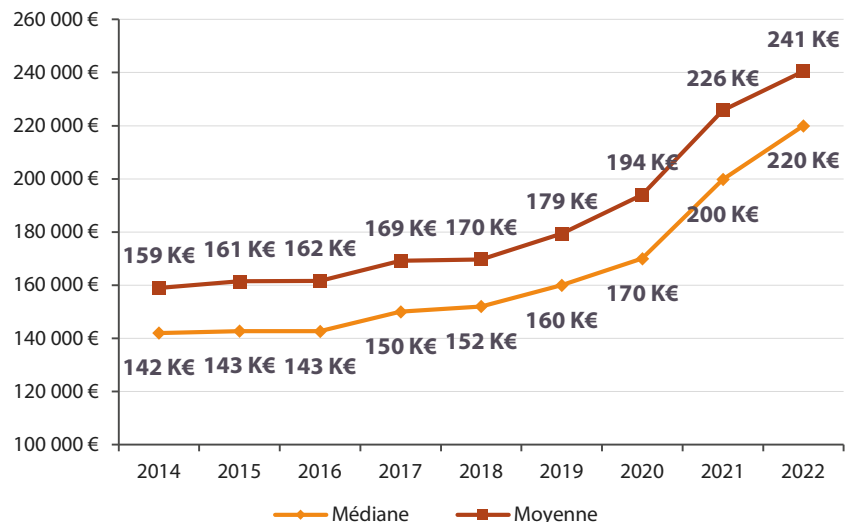
La progression des prix constatée depuis 2017 se poursuit en 2022.

Le prix médian de 220 000 € pour l'acquisition d'une maison dans l'ancien en 2022 est nettement supérieur aux valeurs pratiquées depuis 10 ans en Cornouaille et singulièrement depuis 2020. À titre d'exemple, les prix ont augmenté de 10 % entre 2021 et 2022.

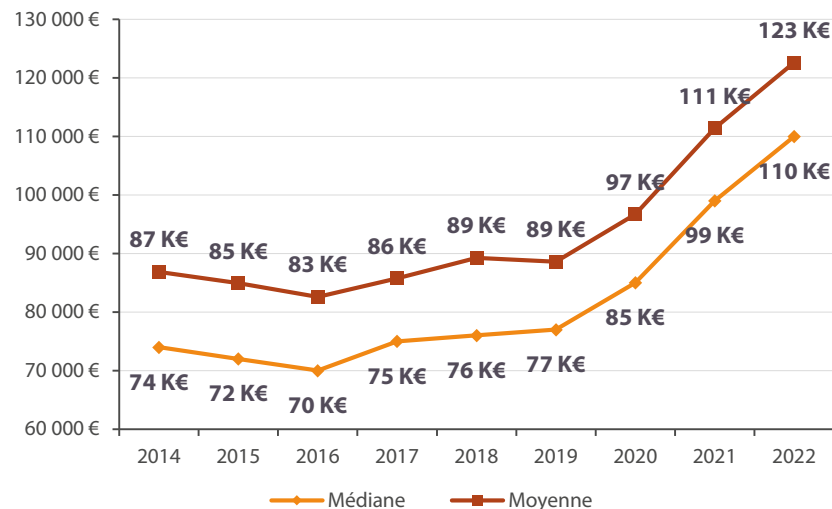
Le prix médian atteint 110 000 € pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien en 2022, soit une hausse de 11 % entre 2021 et 2022.

En 2023, contrairement à ce que l'on observe pour certaines régions de France, les prix semblent continuer de progresser. Ces hausses qui se poursuivent, associées aux difficultés d'accès à l'emprunt, rendent l'acquisition d'un bien immobilier de plus en plus compliquée pour les ménages primo-accédants.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*)



Évolution du prix des appartements (hors VEFA*)



Source : Direction générale des Finances Publiques – Base de données DVF / Traitement QCD

* Vefa : vente en l'état futur d'achèvement

Une forte demande locale et externe en hausse sur le territoire

Un emballement de la demande après Covid

Cette flambée des prix correspond à une forte demande liée à l'attractivité touristique du territoire (résidences secondaires et locations touristiques) et la progression de la population locale de retraités arrivée d'autres régions a également joué un rôle important.

L'arrivée de nouveaux actifs s'est aussi développée, en lien avec la bonne dynamique économique de la Cornouaille.

Le parc de logements anciens à la vente s'est considérablement réduit, notamment sur les zones littorales, y compris des zones moins demandées jusqu'alors comme le Cap Sizun.

Cette augmentation s'est produite dans un contexte relativement favorable en termes de taux d'emprunt qui sont restés très faibles jusqu'à l'été 2021.

La période Covid comme facteur d'accélération de tendances lourdes

Les tendances démographiques et les comportements ont pour conséquence une baisse du nombre moyen de personnes par ménage, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

La période Covid et le confinement ont probablement accéléré ces tendances lourdes et la prise de décision de ménages envisageant l'acquisition (résidences principales ou secondaires) y compris pour la population locale.

Même si nous n'avons pas d'autres éléments que des sondages d'opinion pour le mesurer*, il est probable qu'elle ait généré une hausse des séparations, augmentant d'autant les demandes de logements et les prix du marché de l'occasion.

**À partir de 2017 les données statistiques sur les divorces, issues des registres de la justice, ne sont plus fiables et ne sont plus publiées car il devient possible de divorcer sans passer devant un juge.*

Une augmentation des prix particulièrement importante à l'ouest

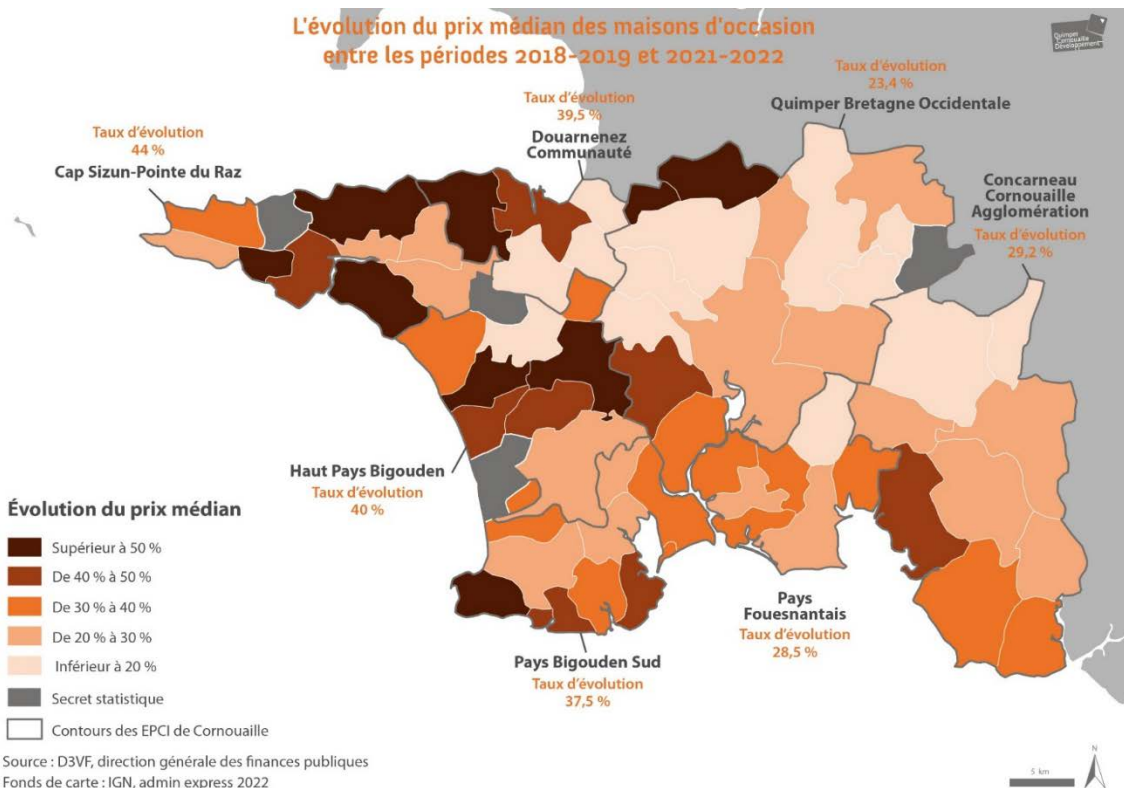
Entre les périodes 2018-2019 et 2021-2022, les prix médians augmentent fortement dans tous les EPCI, particulièrement à l'ouest du territoire.

Ainsi, le Cap Sizun-Pointe du Raz qui avait les prix de l'immobilier les plus faibles de Cornouaille avant la crise Covid a connu un net rattrapage avec une augmentation de + 44 % du prix médian des maisons d'occasion.

De même, l'augmentation est de + 40 % dans le Haut Pays Bigouden, + 39,5 % à Douarnenez Communauté et + 37,5 % dans le Pays Bigouden Sud. Les autres EPCI connaissent une croissance inférieure à + 30 %, ce qui reste toutefois important à l'échelle nationale (cf. encadré ci-dessous).

Un retournement de marché au niveau national en 2023

Selon la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'année 2023 devrait se terminer avec un record de baisse de ventes sur un an (- 22 %, soit 875 000 ventes cumulées en 2023 contre 1 115 000 en 2022). En matière de transactions immobilières, la diminution devrait se poursuivre avec une estimation à 800 000 en 2024. La baisse du nombre de transactions entraîne les prix dans son sillage (baisse de 1 % sur un an au 1^{er} janvier 2024), après plusieurs années de hausse. Elle concerne la plupart des territoires. Les prix baissent dans 8 des 10 plus grandes villes de France. Les communes moyennes et rurales résistent mieux tandis qu'en Corse et en région PACA, les prix sont toujours en hausse.



Un littoral sud qui se démarque du reste du territoire

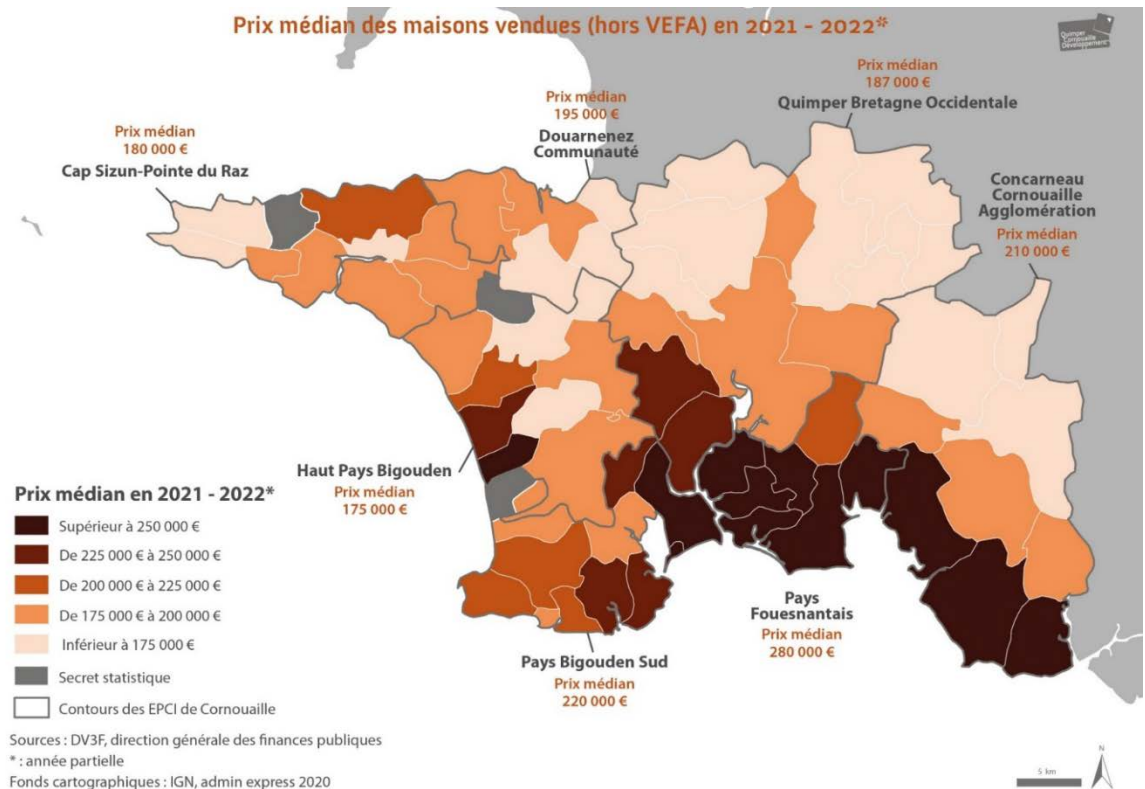
Douarnenez Communauté, le Cap Sizun-Pointe du Raz, le Haut Pays Bigouden et Quimper Bretagne Occidentale disposent de valeurs inférieures au prix médian cornouaillais. Tandis que le Pays Bigouden Sud, le Pays Fouesnantais et Concarneau Cornouaille Agglomération, de par leur situation géographique, leur desserte, leur attractivité touristique et la proximité de Quimper conservent les valeurs les plus élevées, portées notamment par les communes littorales.

Un marché incertain ?

En 2023, le nombre de ventes de logements devrait diminuer de – 20 % dans l'ancien par rapport à 2022 selon le baromètre de l'immobilier des notaires bretons à l'échelle du Finistère.

Cette baisse s'explique essentiellement par les conditions d'accès au crédit immobilier (hausse des taux), la baisse du pouvoir d'achat et la flambée des coûts de construction.

Il sera intéressant de suivre l'impact de cette baisse des transactions sur les prix du marché de l'occasion en Cornouaille.



Le marché de l'occasion en 2021-2022 (hors VEFA)*

EPCI	Nombre de ventes		Taux de revente**		Prix médian		Taux d'évolution du prix médian 2021 -2022	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Cap Sizun - P. du Raz	508	90	4,4%	7,1%	180 000 €	105 000 €	0 %	18 %
Concarneau Corn. A.	1 080	408	4,1%	5,5%	210 000 €	133 000 €	10 %	11 %
Douarnenez Co.	368	251	4,4%	2,9%	195 000 €	89 000 €	8,8 %	7 %
Haut Pays Bigouden	461	24	4,4%	3,8%	175 000 €	75 000 €	20 %	Secret stat.
Pays Bigouden Sud	1 106	279	4,1%	7,9%	220 000 €	110 000 €	13,5 %	20 %
Pays Fouesnantais	586	277	3,6%	6,4%	280 000 €	127 000 €	6,8 %	14 %
Quimper Bret. Occ.	1 650	1 660	4,8%	7,5%	187 000 €	91 000 €	9,6 %	11 %
Cornouaille	5 759	2 989	4,3%	6,9%	200 500 €	101 500 €	8 %	11,1 %

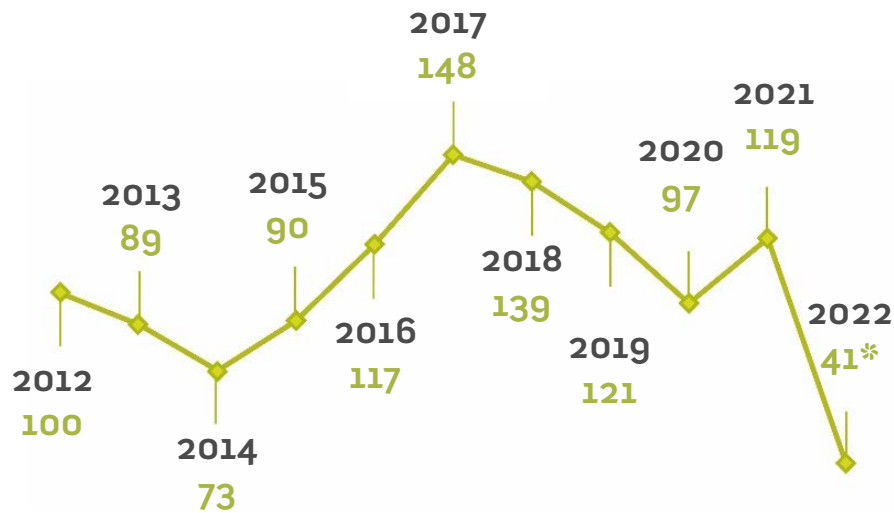
Source : Direction générale des finances publiques (DGFiP)- base de données de valeurs foncières (DVF)

* Vente en état futur d'achèvement.

** Taux de revente : nombre de vente / parc existant (par type de parc, source INSEE 2020)

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE

Volumes de ventes – base 100



550 m²
pour
45 k€
en 2021

511 m² de surface
médiane pour 46 k€
en 2022

2022
92 €/m²

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).

1.2. LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR : UNE RÉDUCTION DE LA TAILLE DES TERRAINS AFIN DE MAINTENIR DES PRIX STABLES

*2022 est une année partielle

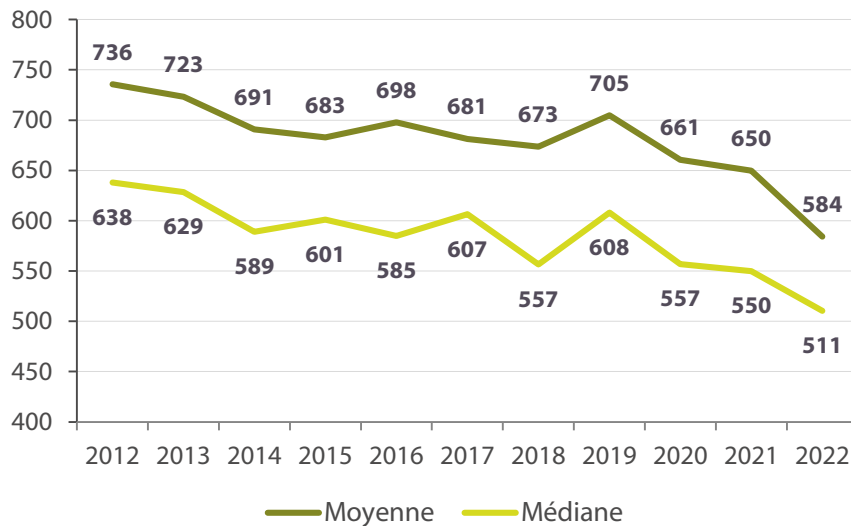
Une réduction de la taille des terrains afin de maintenir des prix stables

Une baisse des surfaces des terrains en Cornouaille...

Avec une surface médiane de 511 m², 2022 voit la surface des terrains à bâtir décroître. Depuis 2012, cette surface est en baisse quasi constante, passant de près de 638 à 511 m².

Ce phénomène est lié à une progression de la part des terrains de moins de 500 m² ainsi qu'à une diminution de la part des terrains d'une surface de 1 000 m² et plus.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir

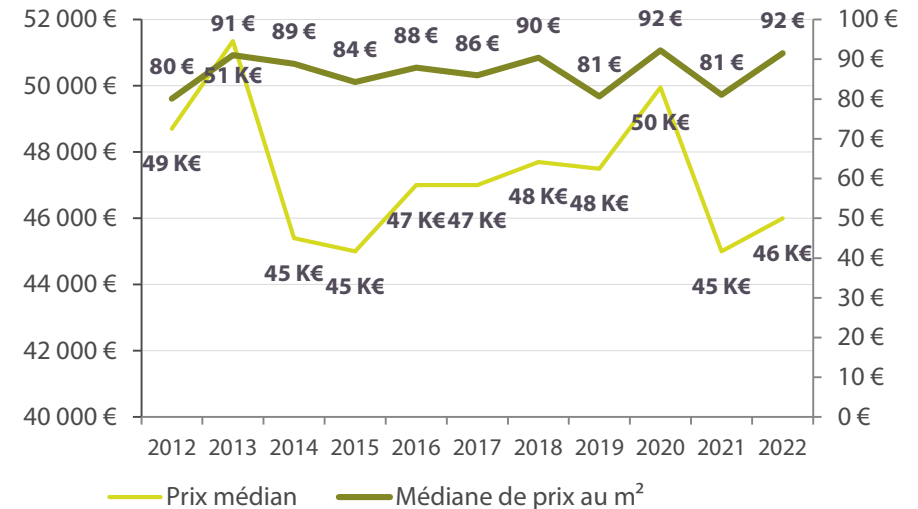


Source : Cerema - Base de données DV3F / Traitement QCD

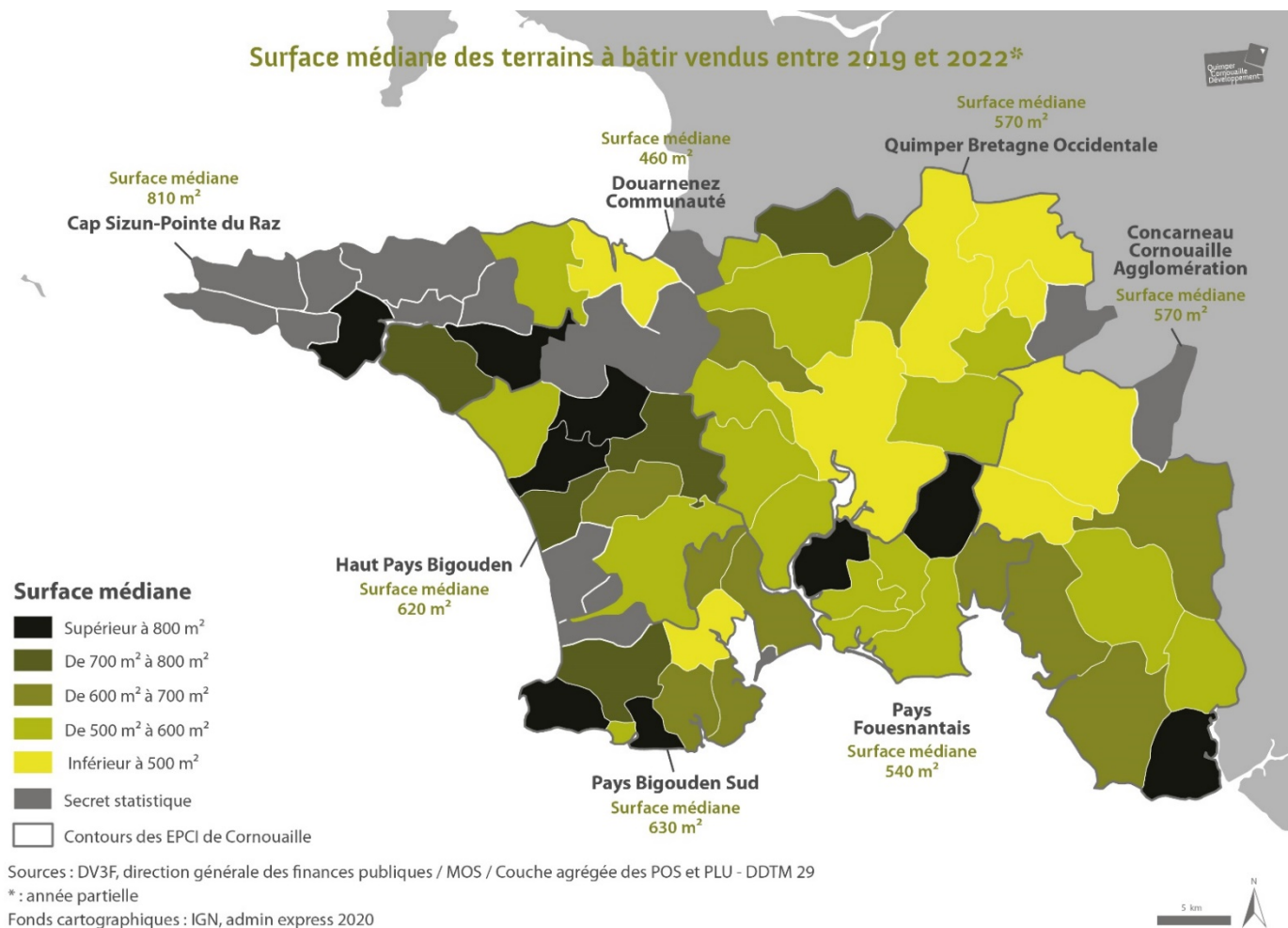
... avec un prix médian qui stagne

Le prix médian se maintient depuis 2014 à un niveau inférieur à 50 000 €. De plus, le prix au m² a tendance à se stabiliser aux alentours de 90 € le m². Selon les promoteurs, la valeur de 40 000 € constitue le seuil de prix abordable pour les primo-accédants. Le niveau de prix est un des premiers freins à l'accession dans le neuf, qui demeure la principale orientation des jeunes ménages.

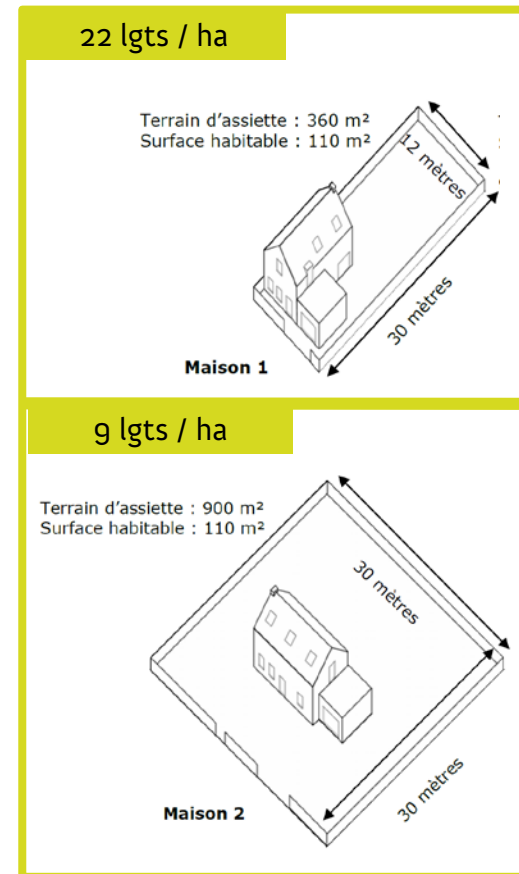
Évolution des prix des terrains à bâtir



Certaines communes avec des surfaces médianes de terrains à bâtir encore très élevées

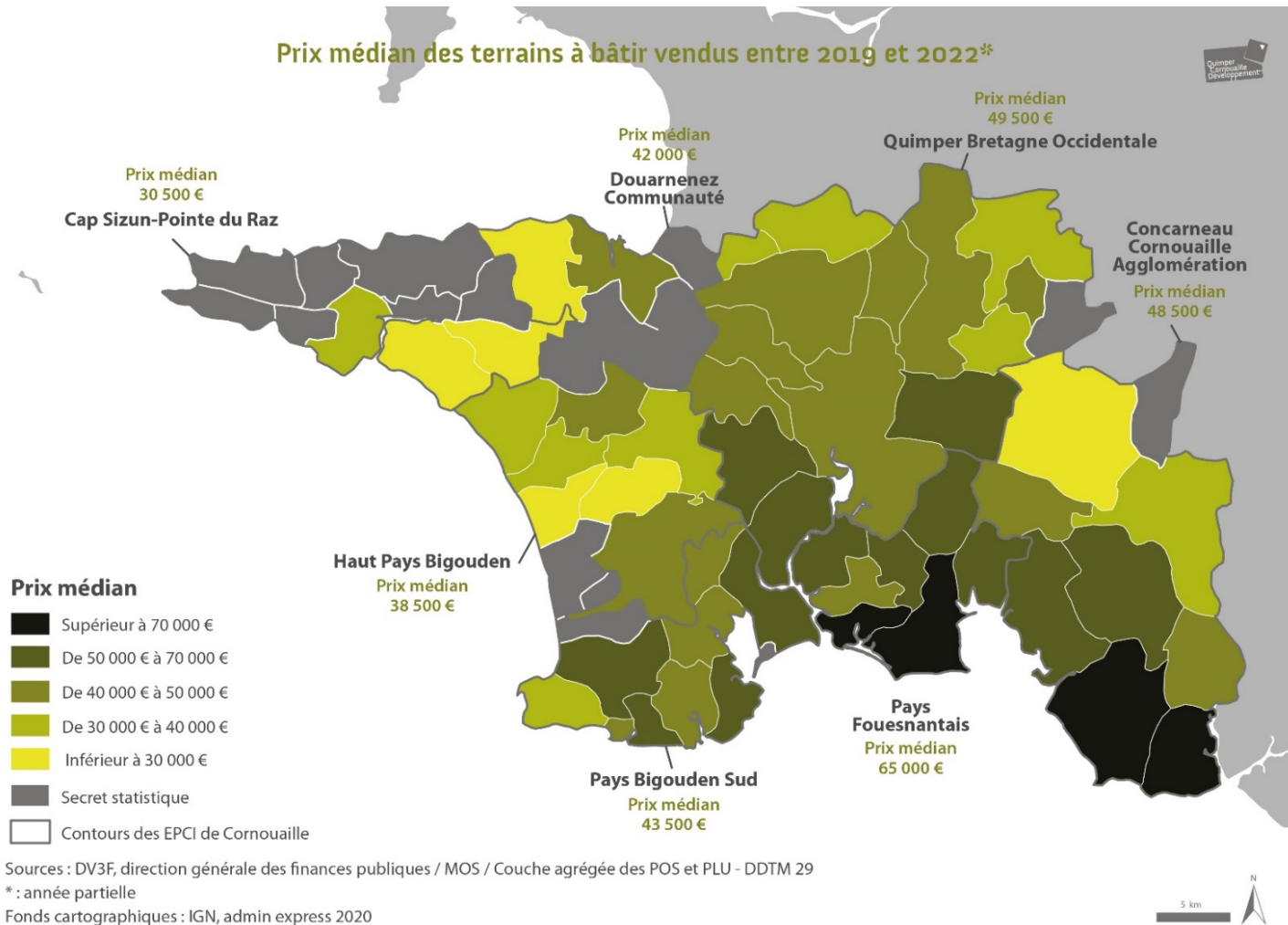


Exemples* de densité : un enjeu à baisser la taille des terrains à bâtir à l'heure du ZAN



*Illustration et modèles provenant des fiches ressources de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Un prix médian plus élevé sur le littoral sud et autour de Quimper



Les terrains constructibles – Prix et surfaces sur la période 2019 à 2022

EPCI	Valeur foncière		Surface		Prix m ²	
	Moyenne	Prix médian	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane de prix au m ²
Cap Sizun - P. du Raz	36 866 €	30 500 €	955 m ²	810 m ²	39 €	35 €
Concarneau Corn. A.	60 528 €	48 500 €	642 m ²	570 m ²	94 €	88 €
Douarnenez Co.	43 065 €	42 000 €	539 m ²	460 m ²	85 €	90 €
Haut Pays Bigouden	40 669 €	38 500 €	760 m ²	620 m ²	61 €	59 €
Pays Bigouden Sud	49 771 €	43 500 €	727 m ²	630 m ²	76 €	69 €
Pays Fouesnantais	83 159 €	65 000 €	658 m ²	540 m ²	133 €	121 €
Quimper Bret. Occ.	56 099 €	49 500 €	620 m ²	570 m ²	107 €	85 €

Sources : Direction générale des finances publiques - Base de données DVF

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE



**133 PSLA en 2022
en Cornouaille**



**402 PTZ dont environ 1
sur 4 dans l'ancien en
2021 en Cornouaille**

Les données sur le nombre de prêt social location-accession (PSLA) sont transmises par la DREAL Bretagne.
Les données sur les prêts à taux zéro (PTZ) sont transmises par le ministère de la Cohésion des territoires.

1.3. LE LOGEMENT ABORDABLE : UNE ÉVOLUTION DES PROCÉDÉS ET DE NOUVELLES EXPÉRIMENTATIONS POUR DÉVELOPPER L'OFFRE

Des aides dépendantes du contexte réglementaire

Un nombre limité de PSLA malgré une augmentation

Le prêt social location-accession (PSLA) est un outil d'accès sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadré et une sécurisation des ménages (garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d'accès). Cette offre présente des avantages financiers : réduction du taux de TVA à 5,5 % et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans ainsi que des conditions de financement avantageuses.

L'achat en PSLA est en augmentation sur le territoire mais son nombre reste limité. Le développement des produits d'accès sociale favorise la mobilité dans le parc social en permettant l'accès à la propriété des locataires mais aussi la primo accession des ménages modestes au sens large quel que soit leur parcours résidentiel.

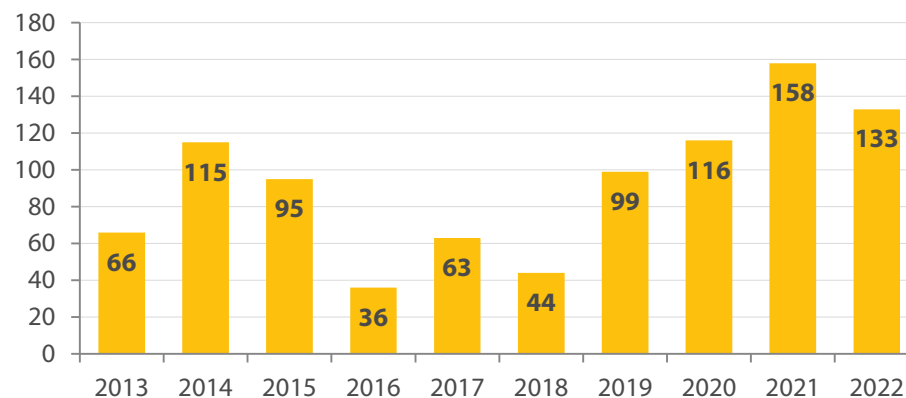
Le bien peut être revendu ou loué au bout de 6 ans, à n'importe quel prix, sur le marché libre. Les PSLA ne sont comptabilisés dans le décompte SRU que pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option.

Un prêt à taux zéro (PTZ) fluctuant amené à évoluer

Dispositif de soutien à l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires, le PTZ permet de financer l'acquisition de sa résidence principale. Son nombre fluctue sur le territoire, après de très bonnes années en 2016 et 2017 liées à son extension sur le marché ancien.

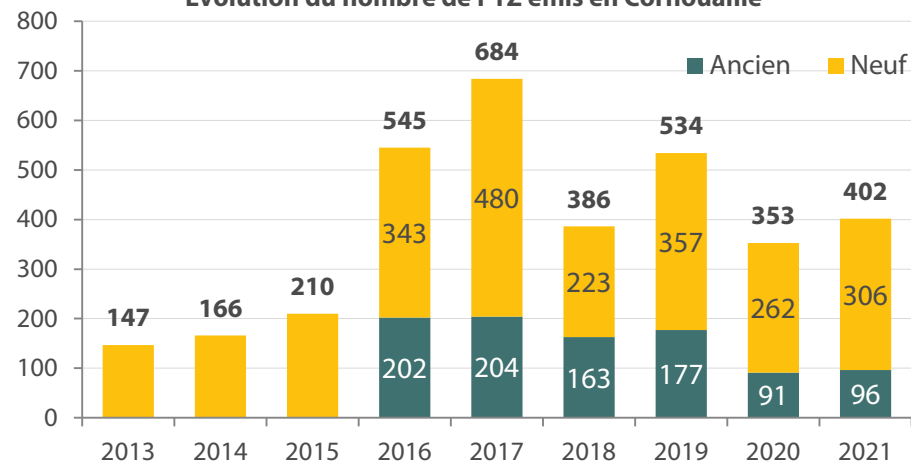
Il est appelé à évoluer en 2024 avec un recentrage sur les logements collectifs neufs en zone tendue ou anciens avec travaux en zone détendue et un élargissement de la cible financière.

Évolution du nombre de PSLA en Cornouaille



Source : DREAL Bretagne

Évolution du nombre de PTZ émis en Cornouaille



Source : Ministère de la Cohésion des territoires

Un enjeu de développement des produits d'accès sociale et de pérennité de l'investissement public

D'une manière globale, le territoire est de moins en moins abordable, avec toutefois, des variations entre communes. Le changement le plus important se ressent pour les communes subissant les effets de l'attractivité littorale et/ou la périurbanisation de Quimper, où les prix sont de moins en moins accessibles.

L'offre de logements en PSLA et en bail réel solidaire (BRS) sont deux produits de logements abordables qui visent à satisfaire la diversité des besoins compte tenu des prix élevés du foncier et des difficultés d'obtention de prêt immobilier pour les ménages.

Toutefois, comme le montre le schéma ci-contre, il est important de noter que les deux produits ne proposent pas les mêmes garanties de pérennité dans le temps pour l'investissement public.

Vers l'expérimentation de nouveaux procédés pour développer l'offre abordable ?

Le bail réel solidaire constitue une dissociation entre le foncier et le bâti, permettant de faire baisser le coût d'acquisition du logement. Il est conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans. Les logements (neufs ou anciens) sont achetés par des ménages ne dépassant pas un certain plafond de ressources, tandis que l'office foncier solidaire (OFS) demeure propriétaire des terrains sur lesquels sont construits les logements. En contrepartie, un loyer faible est fixé par l'OFS qui loue les terrains aux propriétaires des logements. La revente d'un bien immobilier en BRS est tout-à-fait possible dans la mesure où le prix de vente n'excède pas celui auquel il a été acheté précédemment et après application d'un indice choisi par l'OFS. Le nouveau propriétaire bénéficiera lui-même d'un bail réel solidaire. **Le classement de 5 communes en zone tendue sur le territoire est une opportunité pour faciliter la faisabilité des opérations en BRS sur le territoire et permettre de faciliter des expérimentations.**

Pendant combien de temps est-on sûr que le logement sera un logement abordable ?

Investissement sur le long terme

Logements locatifs publics (PLUS / PLAI / PLS)

Minimum 15 ans (durée convention APL)
En règle générale 40 à 50 ans (durée des prêts)
Avis du Maire avant la vente de logements publics

Logements en bail réel solidaire

Longue durée : jusqu'à 99 ans

Location / accession (PSLA)

Au bout de 6 ans

Location privé Pinel (défiscalisation)

Au bout de 6 ans

Investissement sur le court / moyen terme

Locatif conventionné privé avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Au bout de 6 ans



Source : projet de PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération 2024-2030, réalisé avec l'accompagnement de QCD

2. LA NÉCESSITÉ DE DIVERSIFIER LES LEVIERS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

2.1. La production de logements neufs proche du point de bascule ?

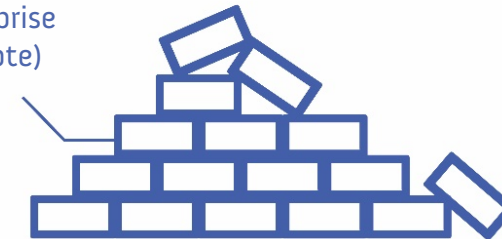
2.2. L'utilisation du foncier et l'inscription dans la trajectoire du ZAN* : quel modèle de développement ?

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE



+ 7,2 %
entre 2021
Et 2022
(date de prise
en compte*)

58 %
De logements
individuels en 2022
(date de prise
en compte)



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, gérées par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable (CGDD).

2.1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS PROCHE DU POINT DE BASCULE ?

**Les séries en date de prise en compte agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.*

Une offre de nouveaux logements en hausse

Une accélération de la production malgré le contexte...

Malgré le contexte des coûts de production, le nombre de logements autorisés a augmenté de 37,5 % entre 2020 et 2022.

En 2021, on constate un nombre record de mises en chantier, certainement due au rattrapage post-Covid et à l'anticipation de la nouvelle réglementation thermique.

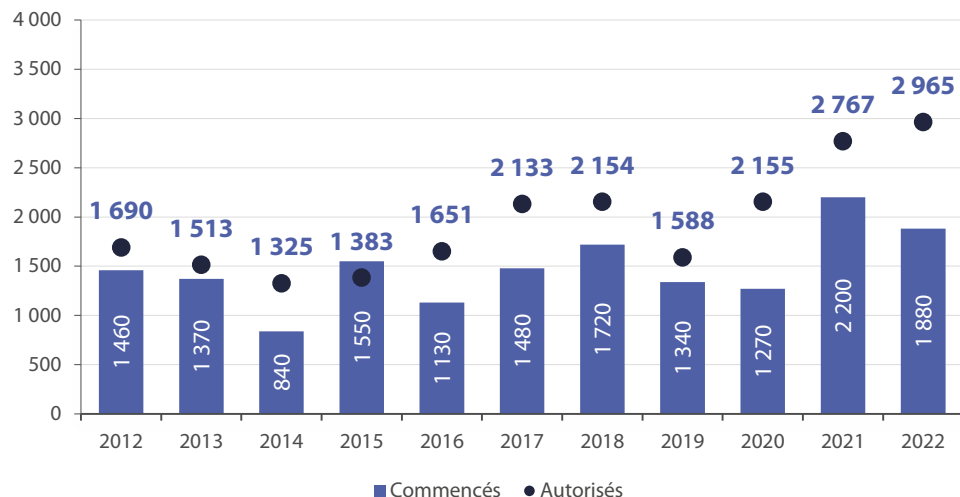
En 2022, le nombre de logements autorisés semble atteindre un pic tandis que l'on constate un premier recul des logements commencés.

... qui impactera les enveloppes foncières 2021-2023

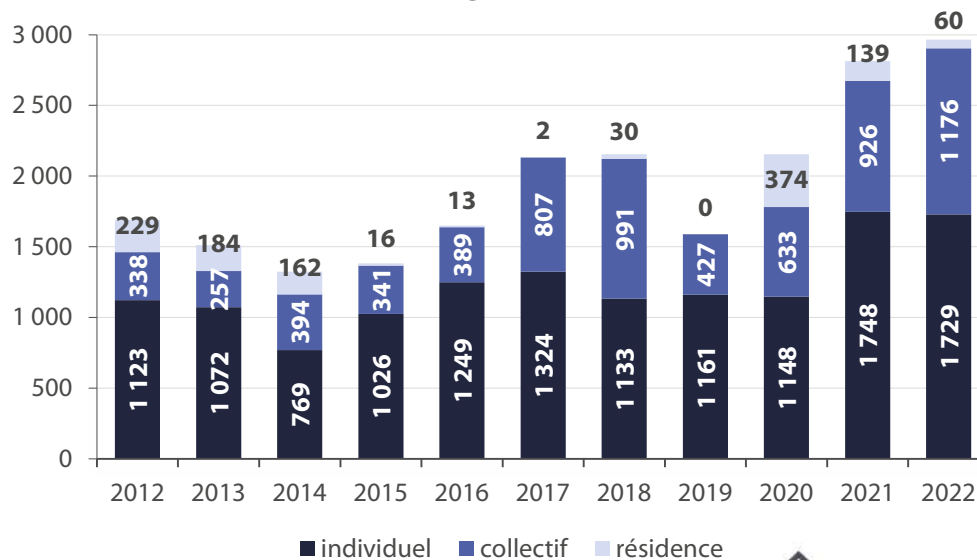
Cette augmentation aura certainement un impact sur les enveloppes foncières disponibles dans le cadre du ZAN. Si l'on met de côté les résidences, la part des logements collectifs autorisés passe de 36 % à 40 % entre 2020 et 2022.

Une des clés permettant de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN sera de composer des opérations de plus en plus denses, en augmentant sensiblement la part des collectifs dans les opérations.

Évolution du volume des logements commencés et autorisés en Cornouaille



Évolution du volume des logements autorisés par type de logements



Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

Un dynamisme des autorisations de logements porté par quatre EPCI

Une production neuve très localisée

En 2022 à l'échelle des EPCI, le territoire le plus « productif » est le Pays Bigouden Sud avec un ratio de 3,5 % (646 mises en chantiers), suivi par le Pays Fouesnantais 3 % (387 mises en chantiers), le Haut Pays Bigouden 2,8 % (231 mises en chantiers) et Quimper Bretagne Occidentale 2,1 % (1 016 mises en chantiers).

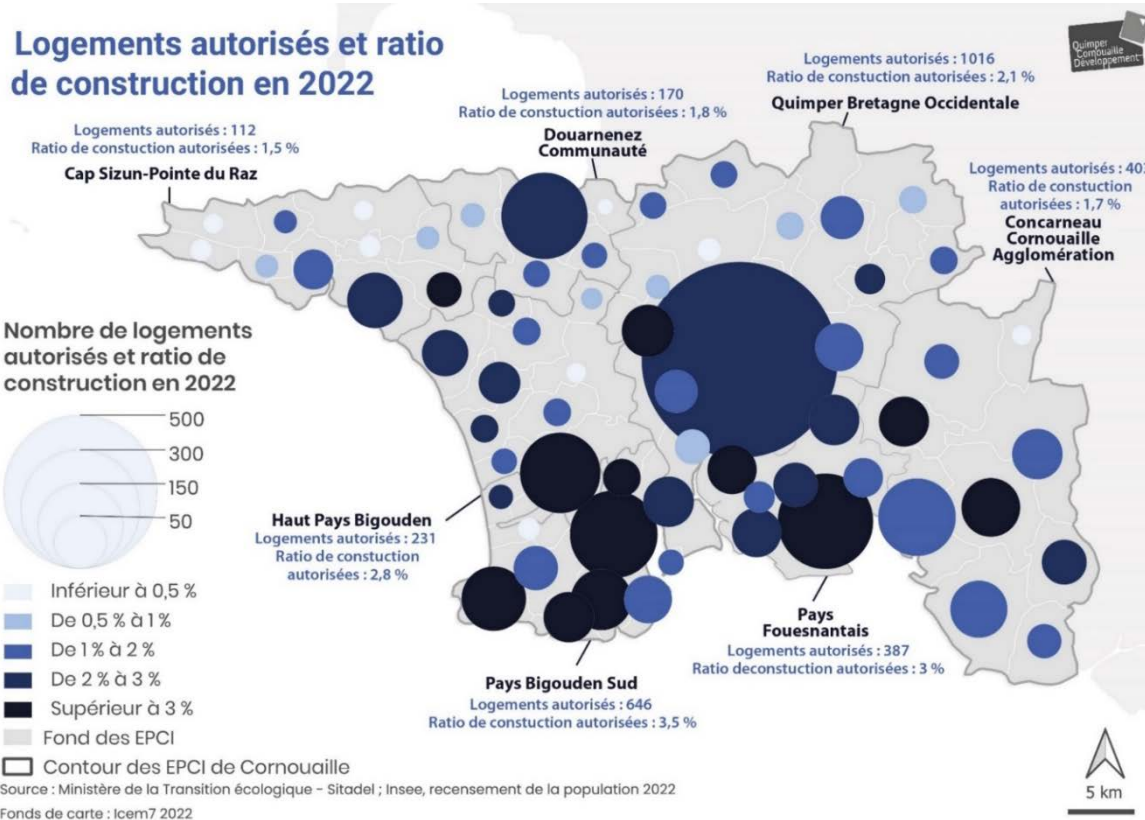
Un coup de frein aux nouveaux projets à venir ?

La Fédération française du bâtiment (FFB) prévoit une baisse du nombre de constructions en France avec un retour à des niveaux constatés en 2015 : de 371 000 constructions en 2022 à 336 000 en 2023 puis 274 000 en 2025.

La FFB alerte sur le recul de l'activité du bâtiment qui aurait pour conséquence une chute de l'emploi, avec une estimation de 150 000 destructions de postes à horizon 2025 en France.

Les premiers chiffres de 2023 en Cornouaille (700 logements autorisés entre janvier et fin avril 2023) projettent une relative baisse et un retour au niveau des autorisations constatées en 2021.

Si la tendance se confirme, cette baisse serait perceptible dès le premier semestre 2024 sur les démarrages de travaux et certainement courant 2024 en termes d'emplois dans le bâtiment.



Ratio de construction : nombre de logements autorisés / Parc de logements

La construction neuve en Cornouaille en 2022

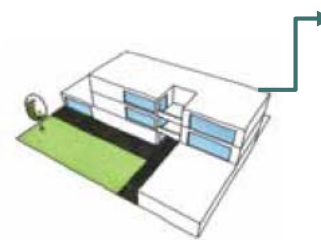
EPCI	Nombre de logements autorisés en 2022	dont logements individuels	dont logements collectifs	Ratio de construction*	Taux d'évolution 2021 – 2022 du nombre de logements autorisés
Cap Sizun - P. du Raz	112	100,0 %	0,0 %	1,5 %	21,7%
Concarneau Corn. A.	403	74,4 %	11,7 %	1,7 %	40,4%
Douarnenez Co.	170	22,4 %	77,6 %	1,8 %	4,9%
Haut Pays Bigouden	231	100,0 %	0,0 %	2,8 %	4,1%
Pays Bigouden Sud	646	69,5 %	30,5 %	3,5 %	-11,1%
Pays Fouesnantais	387	82,7 %	17,3 %	3,0 %	-12,4%
Quimper Bret. Occ.	1 016	27,5 %	72,1 %	2,1 %	21,8%
Cornouaille	2 965	58,3 %	39,7 %	2,3 %	7,2%
Pays de Brest	3 002	53,7 %	29,2 %	1,5 %	-15,8%
Finistère	7 577	59,7 %	32,6 %	1,8 %	-2,0%

* Ratio de construction : nombre de logements autorisés / Parc de logements
Sources : DREAL/Sit@del 2 SoeS (Date de prise en compte)

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE



2 logements sur 3 issus d'opérations d'habitat individuel peu denses entre 2011 et 2021



1 opération collective pour 4 opérations intermédiaires et 17 opérations individuelles = 721 ha habitat de consommés /10 ans

L'analyse de l'utilisation du foncier se base sur le croisement du MOS* avec la construction neuve (fichier Sit@del2) ainsi que le recensement INSEE en ce qui concerne l'évolution de la population. Un travail exploratoire d'analyse a été mené sur la densité des logements dans les permis autorisés entre 2011 et 2021. Cette analyse porte sur un échantillon de 49 % des logements produits dans les permis autorisés sur la période. Les autres n'ayant pas pu être géolocalisés. Cet échantillon est suffisamment représentatif pour interroger l'utilisation du foncier, le modèle de développement du territoire et mesurer le chemin à parcourir pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.

2.2. L'UTILISATION DU FONCIER ET L'INSCRIPTION DANS LA TRAJECTOIRE DU ZAN : QUEL MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ?

** L'outil Mode d'occupation des sols (MOS) retenu pour calculer la consommation foncière de la région Bretagne entre 2011 et 2021 selon le type d'occupation du sol est une donnée cartographique informatisée de l'occupation du sol (manipulable au travers d'un SIG). Elle a permis de produire un état des lieux spatialisé de la consommation effective d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) sur la décennie passée pour chaque collectivité.*

Comment inscrire les politiques de l'habitat dans la trajectoire de sobriété foncière ?

Les politiques de l'habitat doivent s'inscrire dans la trajectoire ambitieuse de sobriété foncière issue des obligations de la loi climat et résilience. Afin d'atteindre en 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), la loi impose une première étape, entre 2021 et 2031, de réduction de moitié de la consommation foncière d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) par rapport à la consommation effective réalisée entre 2011 et 2021.

Sur la base d'un travail de calcul minutieux de la consommation foncière réalisé par les agences d'urbanisme pour la région Bretagne avec l'aide de l'outil MOS (mode d'occupation des sols), le SRADDET, document régional de planification, définit l'enveloppe foncière définitive allouée à chaque territoire de SCoT. Dans un second temps, les projets de SCoT territorialiseront la répartition de l'enveloppe à une échelle plus fine.

Enfin, les plans locaux d'urbanisme (PLU) retranscriront ces enveloppes.

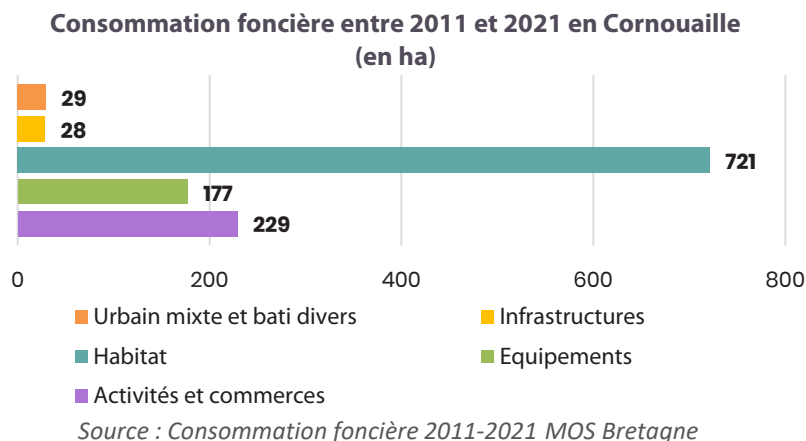
Dans le prolongement des réflexions menées dans les PLH, nous proposons un travail exploratoire visant à analyser la consommation foncière passée (gain de population, densités, logements créés...) et les modèles d'urbanisation.

Ce travail met en avant le fait que, pour répondre à l'ensemble des besoins en matière de logements, il sera nécessaire d'orienter progressivement la production de logements vers des modalités autres que celle de la construction neuve en extension et d'investir d'autres leviers liés à l'occupation des logements existants, comme la lutte contre la vacance et la régulation des meublés de tourisme notamment.

Une consommation foncière qui se traduit inégalement par un apport de population

L'habitat, premier poste de consommation du foncier en Cornouaille

Entre 2011 et 2021, le territoire de Cornouaille a consommé 1 185 hectares dont 721 hectares pour développer son parc de logements. L'habitat, premier poste de consommation, représente 60 % de la consommation foncière globale sur la période.

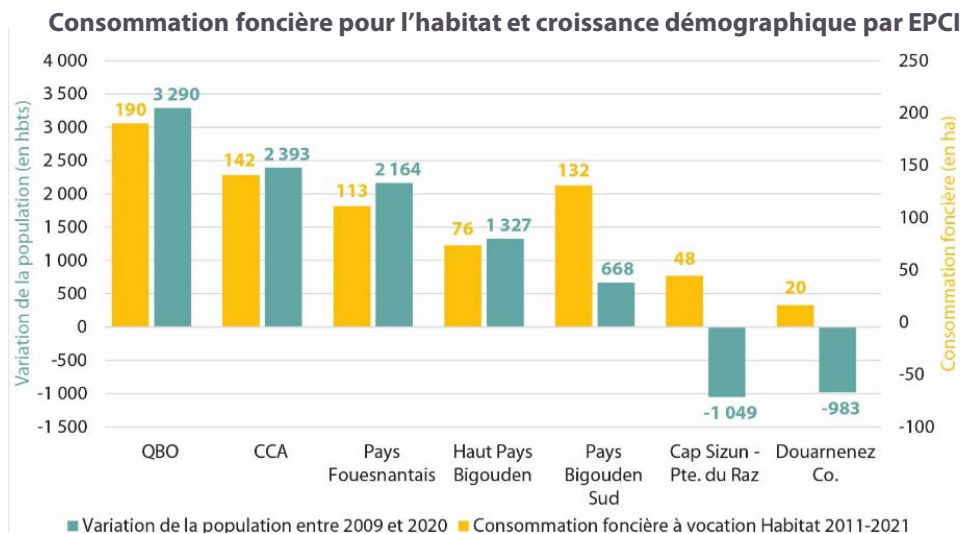


Un enjeu d'identification des surfaces consommées après 2021 pour orienter les politiques de l'habitat

Afin de parvenir à s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette », il y a un enjeu important sur le territoire à identifier les surfaces consommées après 2021 afin de calibrer les politiques locales de l'habitat en prenant en compte le fait que les enveloppes foncières sont déjà en partie consommées.

Un apport de population décorrélé de la consommation foncière

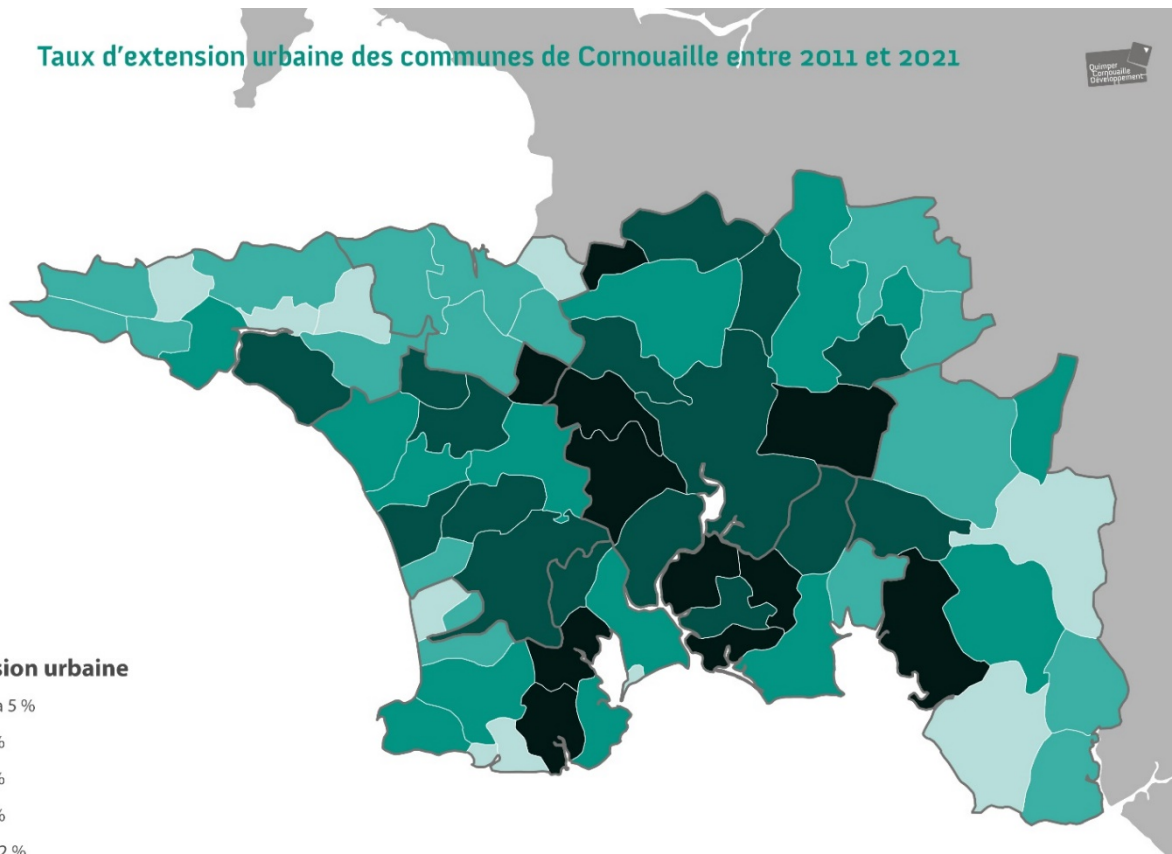
La consommation foncière se répercute de manière différenciée sur l'apport de population. En effet, les efforts de production de logements ne permettent pas toujours d'augmenter la population sur le territoire. Cela peut s'expliquer par les différences de densité dans les projets, les phénomènes de décohabitation et de réduction de la taille des ménages, et une part des logements produits finalement reversée dans le parc des meublés de tourisme ou des résidences secondaires.



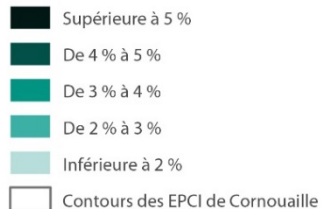
Exemple de lecture : au sein du Pays Bigouden Sud, il est constaté un accueil de population de + 668 habitants entre 2009 et 2020 pour une consommation foncière à vocation habitat de 132 ha entre 2011 et 2021.

Une consommation foncière hétérogène

Taux d'extension urbaine des communes de Cornouaille entre 2011 et 2021



Taux d'extension urbaine

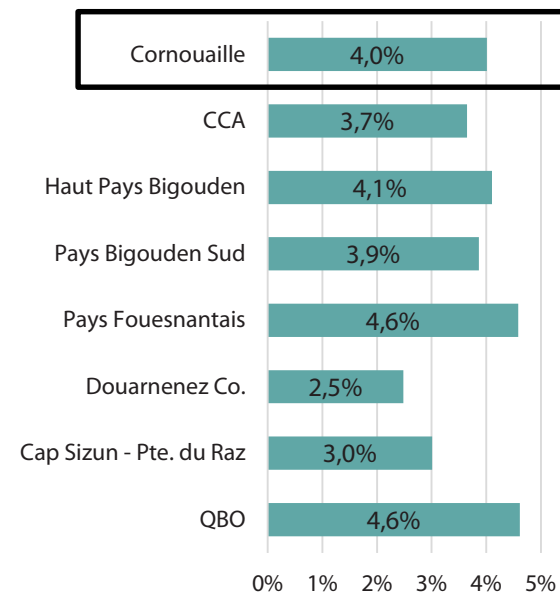


Source : MOS Foncier 2021
Fonds de carte : IGN, admin express 2022



Une consommation foncière plus importante dans les couronnes périurbaines et sur le littoral tourné vers Quimper.

Taux d'extension urbaine* entre 2011 et 2021



*Taux d'extension urbaine : consommation foncière effectuée entre 2011 et 2021 rapportée à l'espace urbanisé en 2021

Consommation foncière et densité des projets d'habitat

Un enjeu de renforcement de la densité des projets...

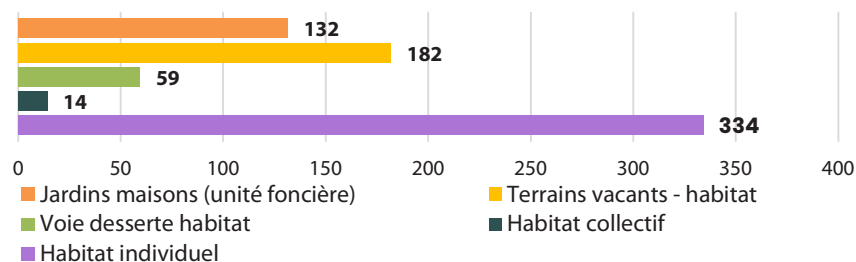
Sur les projets autorisés entre 2011 et 2021, la moyenne de densité brute est de 13 logements à l'hectare. En moyenne, il a fallu utiliser 743 m² pour réaliser un logement en Cornouaille entre 2011 et 2021.

Afin de parvenir à s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, il y a un enjeu important à renforcer les densités des projets, trop souvent inférieures aux densités prescrites par les SCoT en vigueur.

... et d'augmentation de la part de maisons groupées, de logements intermédiaires et de collectifs dans les projets

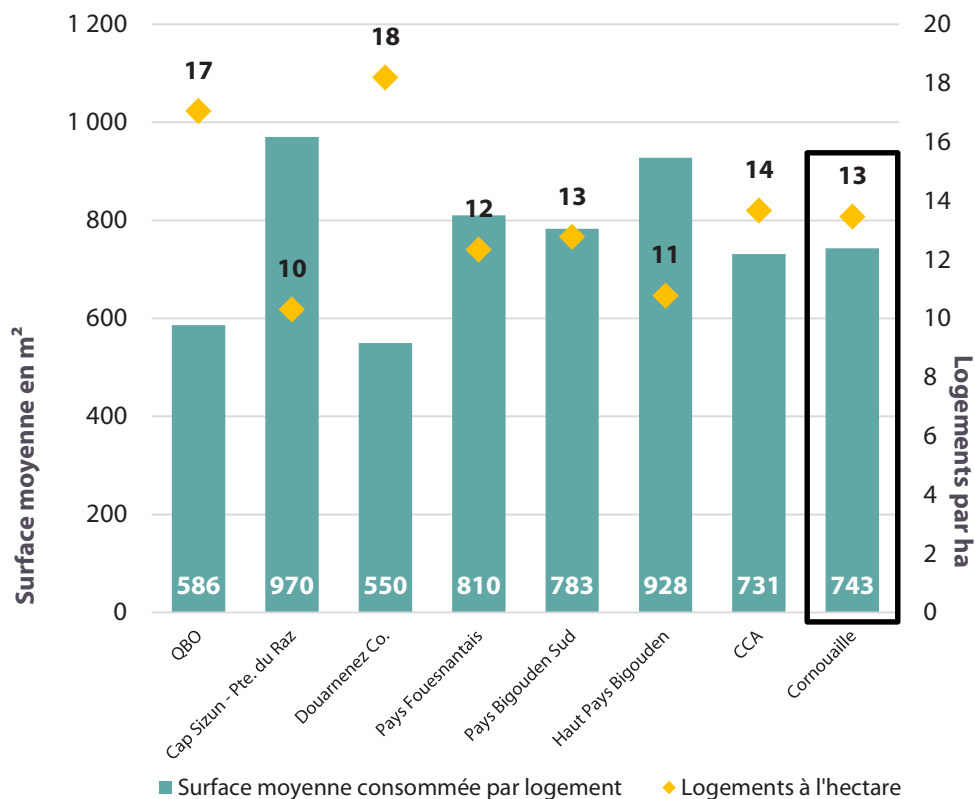
Au sein des 721 hectares consommés pour l'habitat, 46 % des surfaces sont à destination de l'habitat individuel. À cela s'ajoute 59 hectares de voie de desserte et une grande partie des 182 ha des terrains vacants destinés à l'habitat. A titre comparatif, l'habitat collectif représente 2 % de la consommation foncière pour l'habitat. Le modèle de la maison individuelle, en plus d'être relativement peu dense, entraîne la construction de réseaux routiers importants et en conséquence, des coûts importants en termes d'infrastructures.

Consommation foncière pour l'habitat entre 2011 et 2021 (en ha)



Source : Consommation foncière 2011-2021 MOS Bretagne

Indicateur de densification entre 2011 et 2021



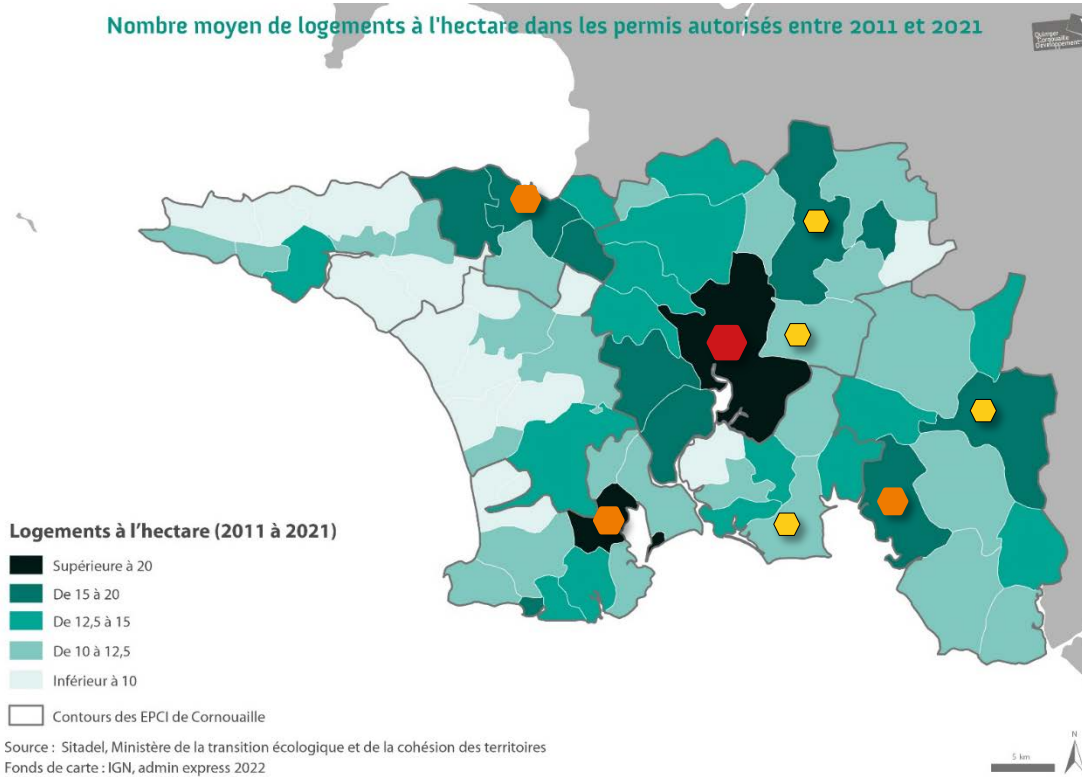
Définition : Indicateur de densification brute = somme de la surface des logements créés / somme de la surface des parcelles sur lesquelles les logements ont été construits.

Les surfaces sont « brutes » et intègrent les équipements publics, bassins de rétention, espaces publics et voirie, parfois nécessaires aux secteurs de développement d'habitat.

Source : Sitadel, logements autorisés

Une densité à renforcer dans les centralités et les polarités selon les capacités de services, commerces et développement des communes

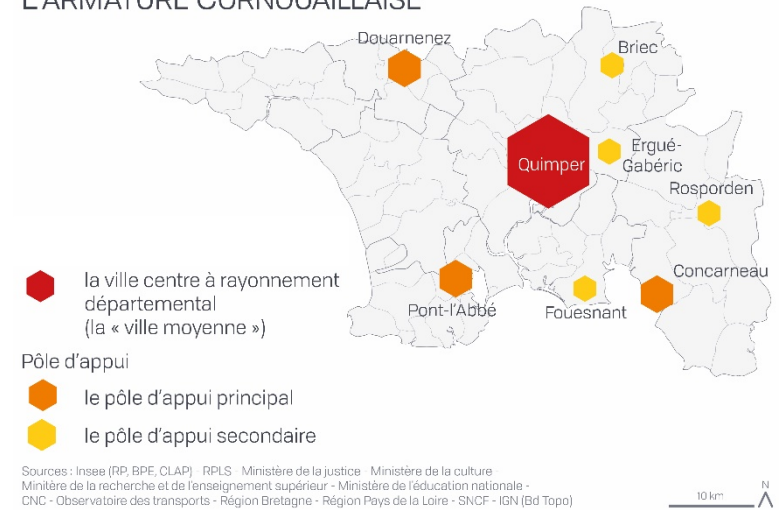
Nombre moyen de logements à l'hectare dans les permis autorisés entre 2011 et 2021



Les surfaces sont « brutes » et intègrent les équipements publics, bassins de rétention, espaces publics et voirie, parfois nécessaires aux secteurs de développement d'habitat.

La densité de construction de logements neufs a un impact prépondérant sur la consommation foncière. En effet, plus la surface moyenne consommée par logement est basse, plus la densité est importante. La comparaison des densités par commune avec l'armature cornouillaise permet de constater que les centralités densifient relativement plus, notamment car elles produisent plus de logements collectifs et intermédiaires.

L'ARMATURE CORNOUILLAISE



Extrait de l'armature urbaine réalisée par QCD issue de l'Atlas de Cornouaille, 2020

Représentation des typologies de construction en Cornouaille entre 2011 et 2021

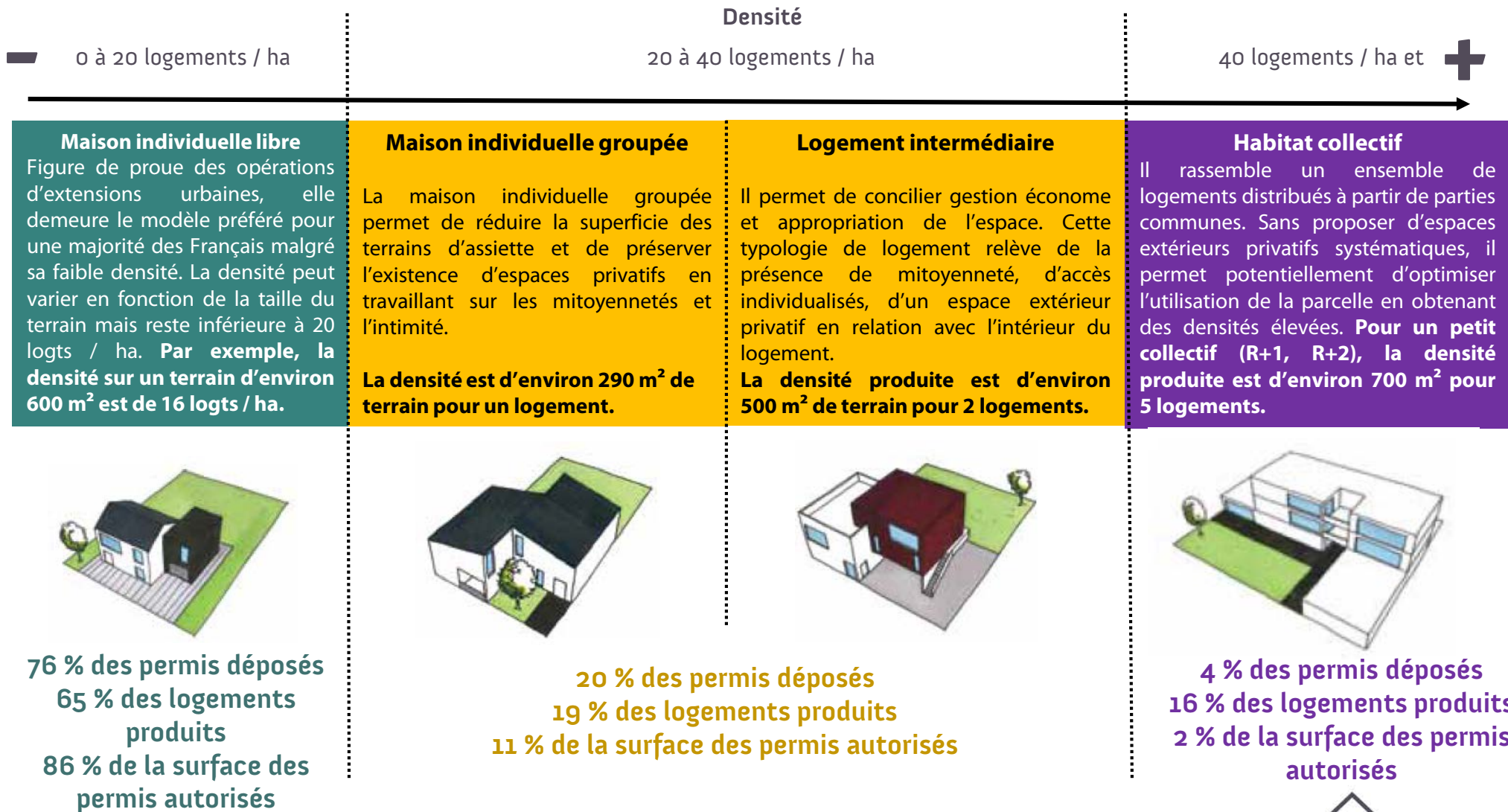
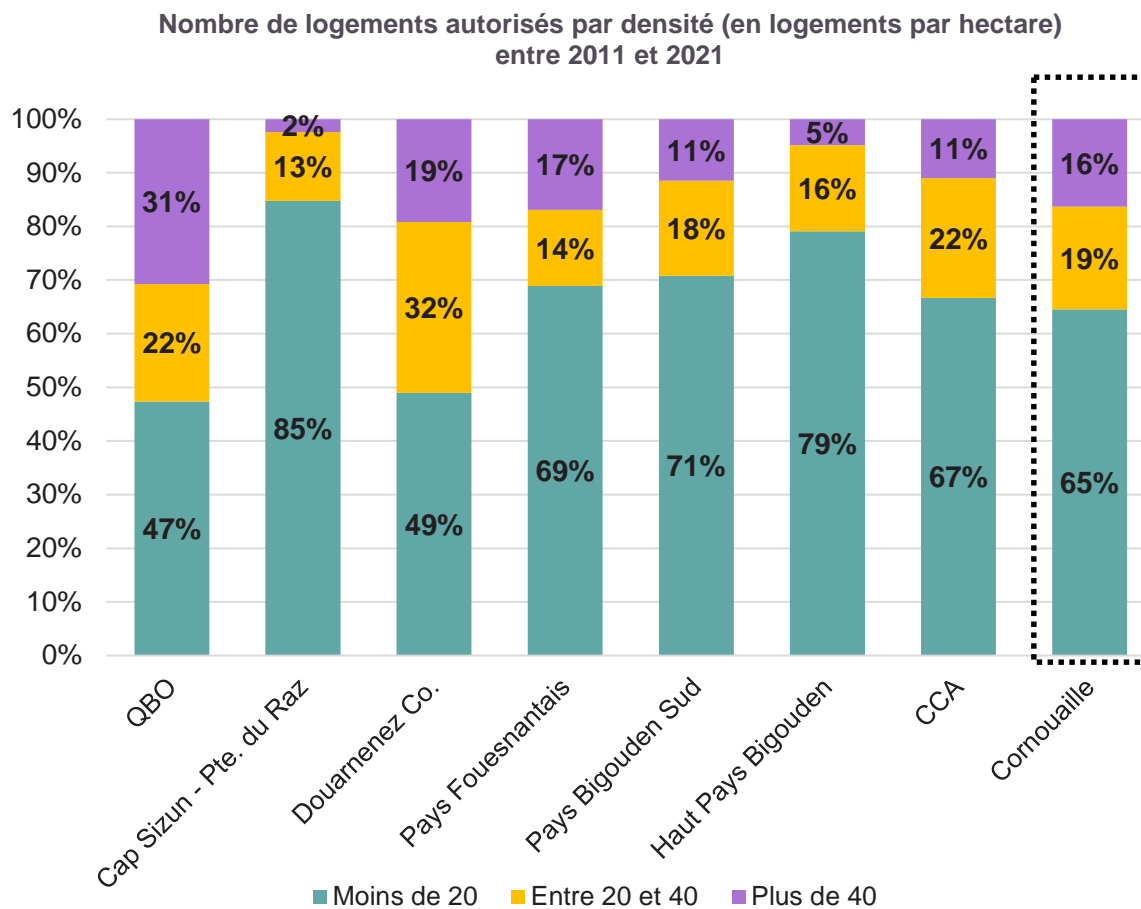


Illustration et modèles provenant des fiches ressources de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
Source : Sitadel, logements autorisés, traitement QCD

2 logements sur 3 issus d'opérations d'habitat individuel peu denses en Cornouaille

En Cornouaille, 65 % des logements autorisés entre 2011 et 2021 le sont dans des opérations d'une densité inférieure à 20 logements à l'hectare, soit environ 2 logements sur 3.



Source : Sitadel, logements autorisés, traitement QCD

Densifier les opérations

Une des clés pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN sera de composer des opérations de développement urbain plus denses.

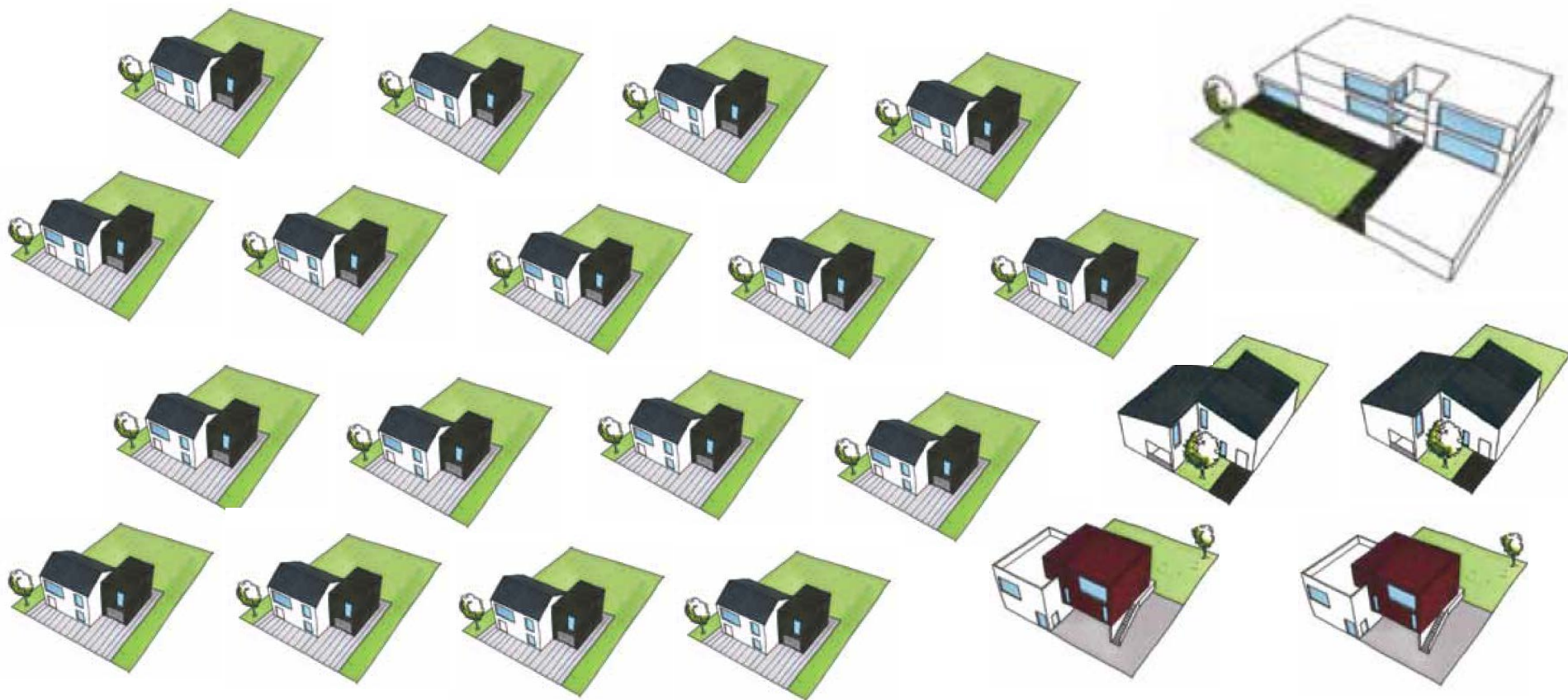
Pour cela il s'agira de proposer :

- **une typologie plus diversifiée de logements, adaptée aux aspirations de chacun.** C'est le cas, par exemple, du logement intermédiaire dont la morphologie répond à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.
- **Une augmentation sensible de la part de la maison groupée, du logement intermédiaire et du collectif dans les projets.**

Les conséquences prévisibles du ZAN

Compte tenu de la hausse des prix du foncier en « extension urbaine » et de la multiplication d'opérations de « construction de la ville sur la ville » plus chères, plus complexes et plus longues à mettre en œuvre, **il sera important de prioriser et aider les opérations de renouvellement urbain.**

S'inscrire dans la trajectoire du ZAN : l'équation à résoudre



**1 opération collective pour 4 opérations intermédiaires et/ou individuels groupés
et 17 opérations individuelles = 721 ha habitat de consommés /10 ans**

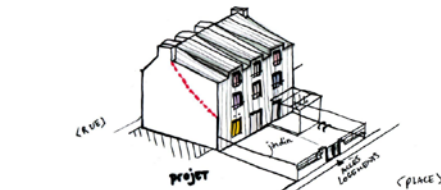
En Cornouaille, pour une opération collective (densité > à 40 logements à l'hectare), 4 opérations sont de la maison individuelle groupée ou du logement intermédiaire (densité entre 20 et 40 logements à l'hectare) et 17 opérations sont de la maison individuelle libre (densité inférieure à 40 logements à l'hectare). Ce modèle de développement a consommé 721 hectares d'habitat en 10 ans en Cornouaille.

Comment inscrire les politiques de l'habitat dans la trajectoire de sobriété foncière ?

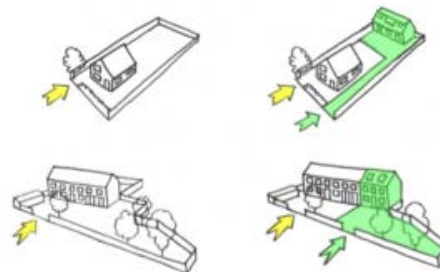
Source : étude logements vacants réalisée par Urbanis pour Concarneau Cornouaille Agglomération



Limiter le développement des meublés touristiques dans les centralités
 Environ 4 300 logements réservés plus de 2 mois par an qui obligent potentiellement le locataire à quitter les lieux (Likibu 2022)



Adapter le parc de logements vacants
 1 logement transformé en plusieurs appartements
 Potentiellement 5 300 logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé (Lovac 2021)



Densification et division parcellaire
 3 OPAH RU et 5 secteurs PVD avec la thématique habitat



Secteur de l'eau Blanche à Quimper
Reconversion de friches
 25 sites référencés sur cartofriche (2023)

Optimiser les logements

Connaître, accompagner et réguler le processus de division des logements pour mieux orienter l'offre
 75 % de maisons individuelles contre 55 % en France alors que 42 % de ménages sont composés d'une seule personne en Cornouaille

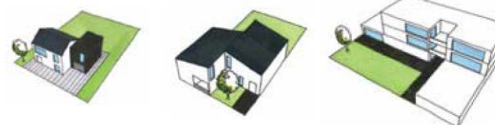


Favoriser la cohabitation solidaire et le logement chez l'habitant
 Plus de 16 000 résidences principales de T4 et + occupées par une personne seule âgée de 65 ans et plus (Insee 2020)



Optimiser le foncier

Augmenter la densité des nouvelles opérations et augmenter la part et l'attractivité des logements intermédiaires et collectifs
 En Cornouaille : 2 logements sur 3 issus d'opérations d'habitat individuel peu denses / 1 opération collective pour 4 opérations intermédiaires et 17 opérations individuelles



Repérage de gisements fonciers et immobiliers mutables
 3 EPCI sur 7 dotés d'un référentiel foncier, afin de préparer la matière première des projets de demain

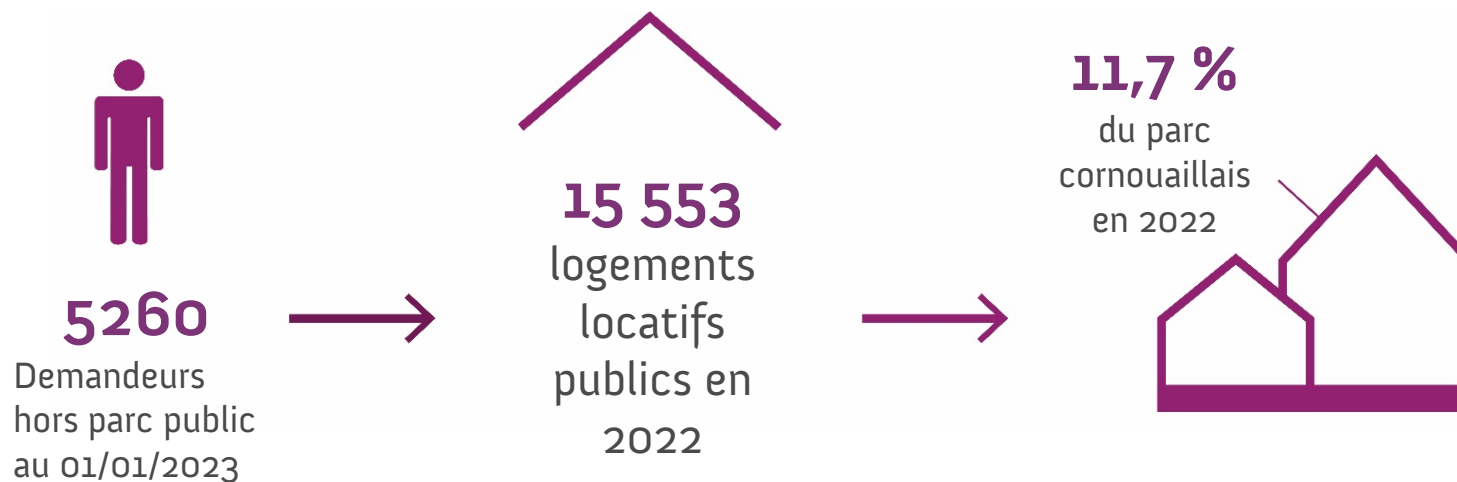
Requalification de l'habitat ancien (logements vacants, bâti dégradé...)
 6 EPCI sur 7 dotés (ou en voie de l'être) d'un dispositif spécifique d'amélioration sur l'habitat privé + la plateforme cornouillaaise de rénovation de l'habitat



3. UN PARC LOCATIF QUI PEINE À JOUER SON RÔLE STRUCTURANT DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- 3.1. Une saturation du parc locatif public
- 3.2. Un parc locatif privé structurellement restreint et contraint
- 3.3. Un glissement du parc locatif privé vers la location touristique

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE



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.

3.1. UNE SATURATION DU PARC LOCATIF PUBLIC

Une croissance constante mais contrastée du parc locatif social en Cornouaille

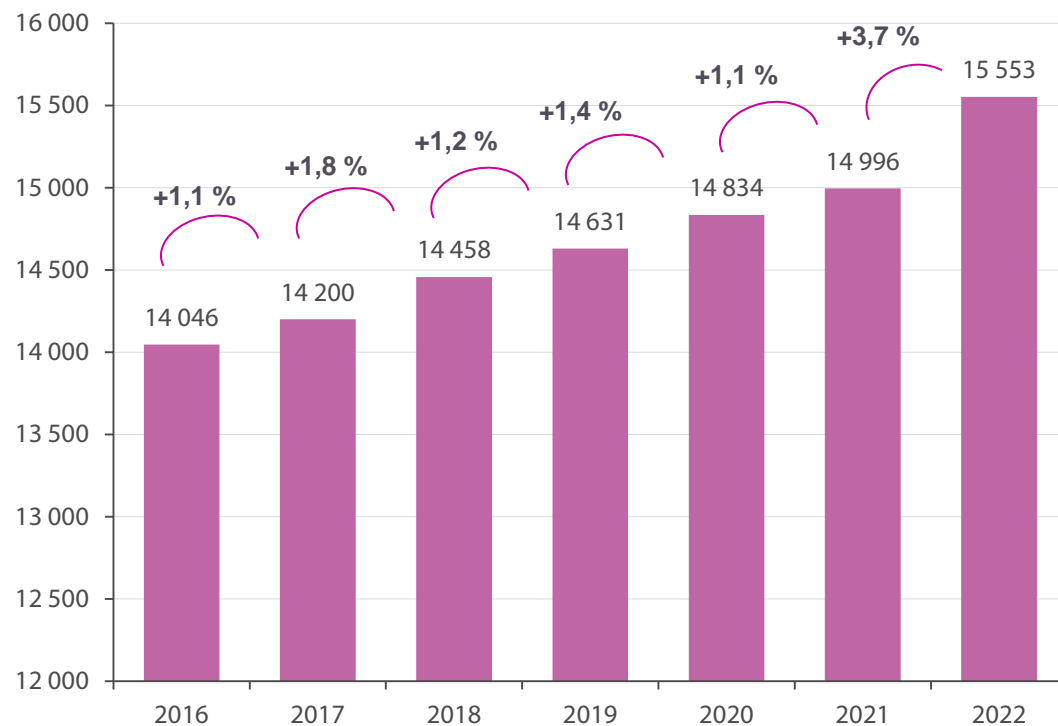
15 553 logements locatifs sociaux en 2022

Le parc locatif social n'a cessé de progresser en Cornouaille depuis 2016. Cette croissance s'est accélérée en 2021-2022 avec une augmentation de 557 logements (soit +3,7 % de logements sociaux entre 2021 et 2022 quand l'augmentation annuelle était auparavant située entre +1,1 % et +1,8 % les autres années).

Un développement contrasté

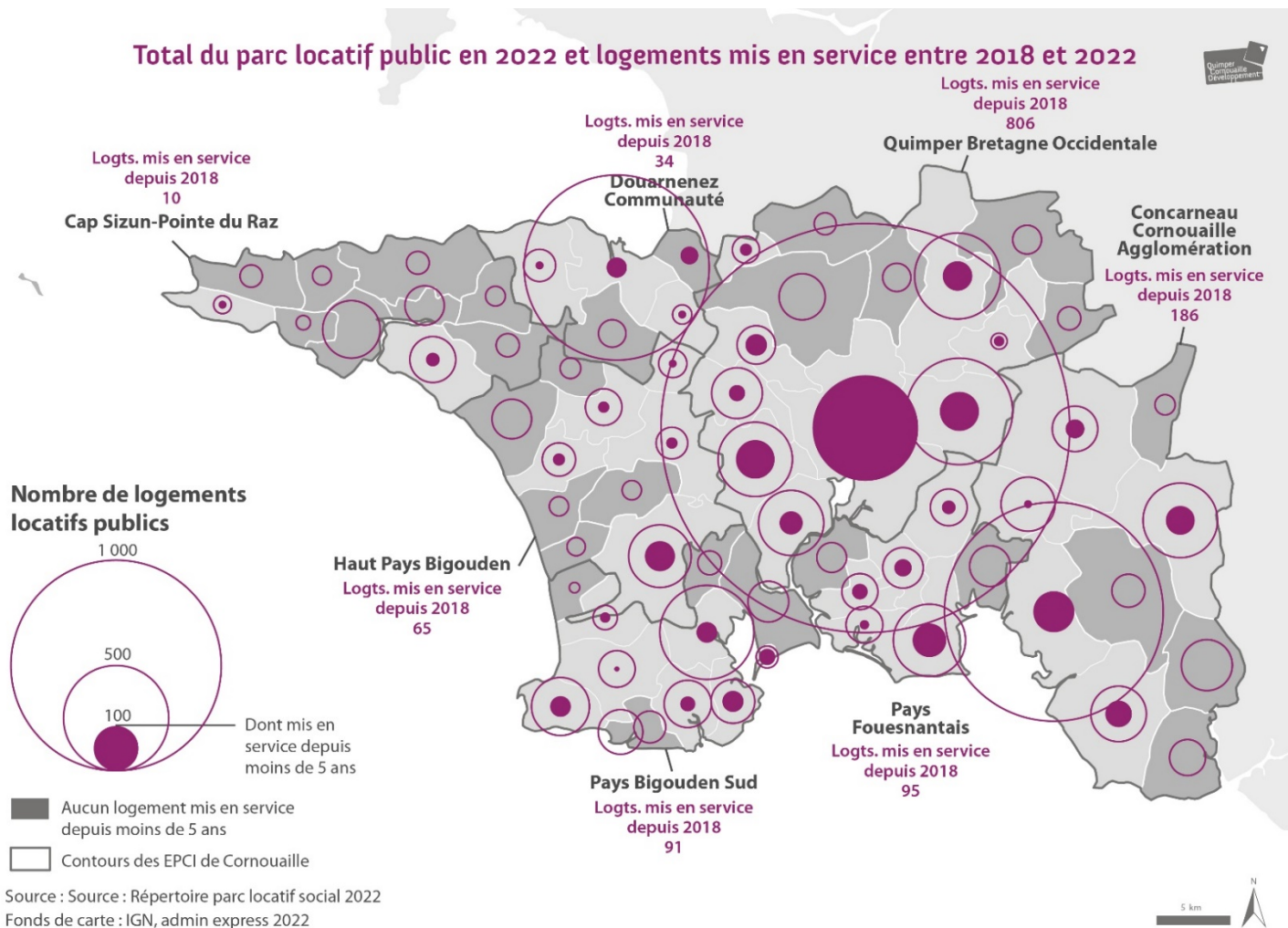
Toutefois, cette évolution est contrastée selon les territoires : quelques EPCI portent une grande part de la croissance (Quimper Bretagne Occidentale et Concarneau Cornouaille Agglomération), d'autres rattrapent leur retard (Pays Fouesnantais, Haut Pays Bigouden et Pays Bigouden Sud) tandis que certains connaissent une progression plus faible (Cap Sizun-Pointe du Raz et Douarnenez Communauté).

Évolution du nombre de logements locatifs publics en Cornouaille



Sources : RPLS - DREAL Bretagne, 2022

Une croissance constante mais contrastée du parc locatif social en Cornouaille



...qui ne parvient pas à compenser l'explosion de la demande locative sociale

La demande locative sociale a augmenté de 38 % depuis la crise Covid atteignant 5 260 demandes en 2023

Le nombre d'attributions a sensiblement baissé (1 069 logements attribués en 2022), témoignant d'une probable baisse de la rotation dans le parc social.

Le délai d'attribution moyen en Cornouaille a ainsi fortement augmenté. Alors qu'il fallait environ 8 mois d'attente en 2016 pour obtenir un logement social, il faut désormais plus d'un an d'attente en 2023. Ce délai varie fortement selon le profil du ménage demandeur et la typologie de logement souhaitée.

Le ratio attributions sur demandes de logement social n'a cessé d'augmenter ces dernières années

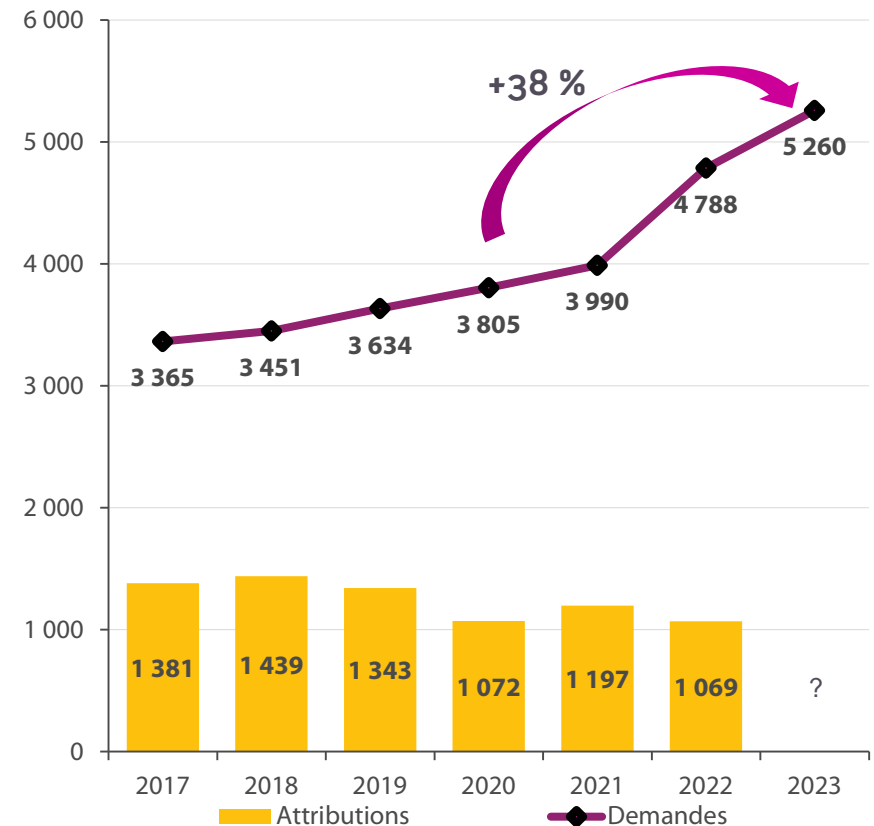
Selon le stock de logements sociaux et le nombre de nouveaux logements, la capacité à répondre à la demande varie fortement d'un territoire à l'autre. Ainsi à QBO, l'indicateur de réponse à la demande* est de 4,6 en 2022 quand il atteint 8,1 sur le Cap Sizun et 7,9 sur CCA ou le Pays Fouesnantais. Cet indicateur est bien au-dessus d'un point d'équilibre qui permettrait une rotation fluide dans le parc, que l'on pourrait situer à environ 3.

Des causes multiples

La hausse des prix du locatif privé et la difficulté d'achat dans l'ancien amènent un gonflement de la demande de locatif social. En parallèle, pour les mêmes raisons, les départs du parc locatif public se réduisent. À ces données, s'ajoutent la progression du desserrement des ménages et la croissance des demandes de nouveaux arrivants sur le territoire (actifs ou non). Aux dires des bailleurs, un public moins précaire vient grossir les rangs des demandeurs, faute de trouver un logement dans le privé.

Évolution du volume de demandes et d'attributions en Cornouaille

(hors demandes de mutations internes)

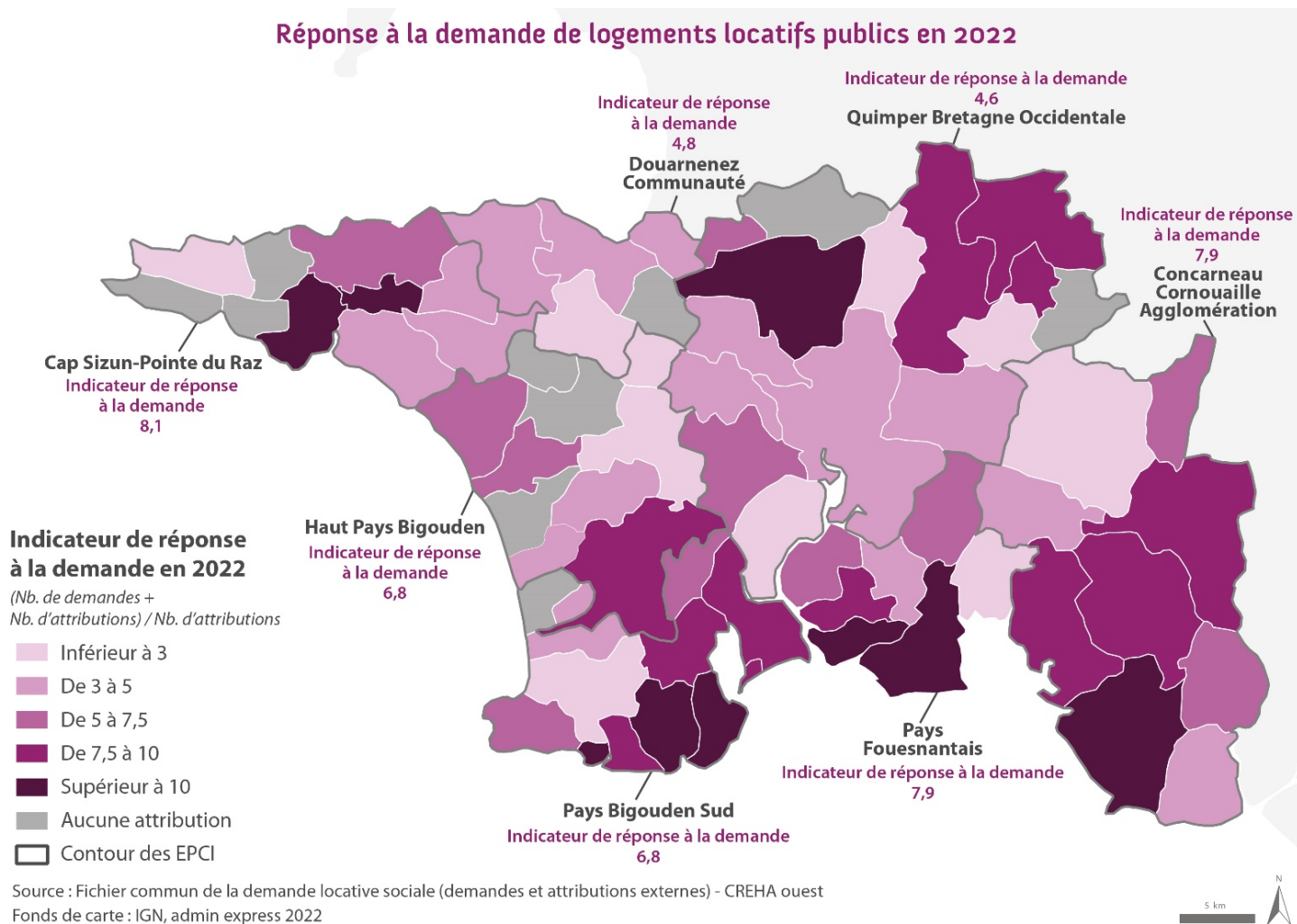


Sources : CREHA Ouest

* hors demandes de mutations internes

** [(nb de demandes + nb d'attributions) / nb d'attributions]

Une capacité inégale de réponse à la demande locative sociale



Un effort dans les attributions en direction des jeunes

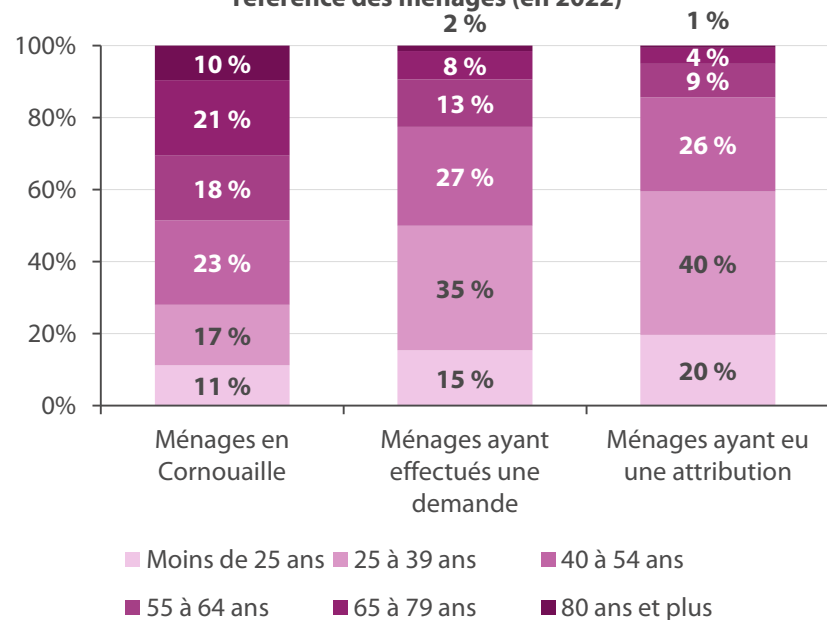
Un rôle clef dans la réalisation du parcours résidentiel des jeunes ménages

Alors que les moins de 40 ans représentent 28 % de la population cornouillaise, ils représentent 50 % des demandeurs de logement social et 60 % des attributions en 2022

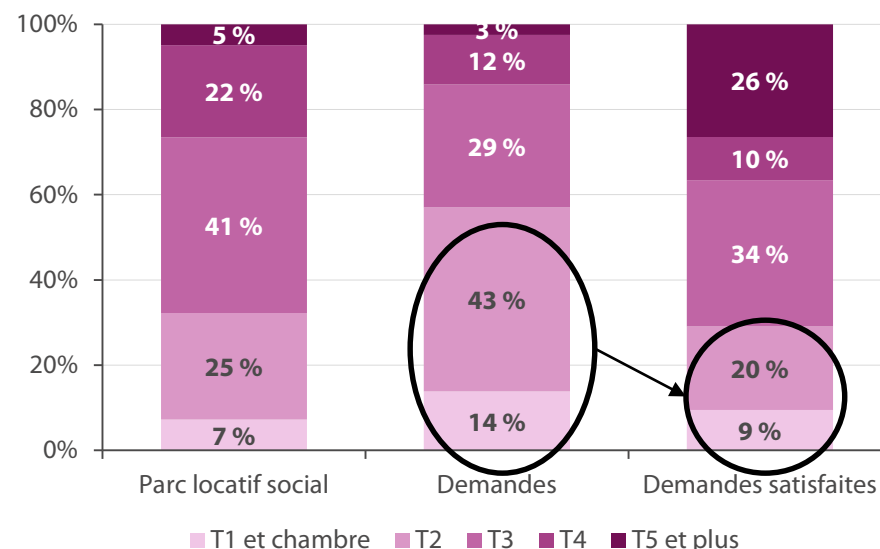
Des difficultés à satisfaire la demande sur les petites typologies

57 % des demandes en 2022 portent sur des T1 / T2 mais seulement 29 % des logements attribués en 2022 sont des T1 / T2.

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence des ménages (en 2022)



Typologie de logement demandée et attribuée en 2022



Source : Fichier commun de la demande locative sociale / Demandes externes

Les logements locatifs publics en 2022

EPCI	Nombre de logements locatifs publics	% des logements locatifs publics sur les rés.princ.	% des logements mis en service depuis moins de 5 ans	Nombre de logements vacants	Part de logements vacants	Nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois	Part de logements vacants depuis plus de 3 mois
Cap Sizun - P. du Raz	499	6,5 %	2,0 %	5	1,0 %	5	1,0 %
Concarneau Corn. A.	2 970	11,9 %	6,3 %	14	0,5 %	5	0,2 %
Douarnenez Co.	1 598	16,9 %	2,1 %	23	1,4 %	3	0,2 %
Haut Pays Bigouden	576	6,9 %	11,3 %	8	1,4 %	4	0,7 %
Pays Bigouden Sud	1 219	6,5 %	7,5 %	6	0,5 %	0	0,0 %
Pays Fouesnantais	691	5,1 %	13,7 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Quimper Bret. Occ.	7 986	16,1 %	10,1 %	34	0,4 %	0	0,0 %
Cornouaille	15 553	11,7 %	8,3 %	92	0,6 %	17	0,1 %
Pays de Lorient	20 041	15,0 %	6,8 %	334	1,7 %	22	0,1 %
Pays de Brest	25 784	13,1 %	5,4 %	980	3,8 %	80	0,3 %
Finistère	49 278	11,4 %	6,5 %	1 290	2,6 %	192	0,4 %
Bretagne	186 834	12,1 %	7,7 %	3 858	2,1 %	898	0,5 %

Sources : RPLS - DREAL Bretagne

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE

17,2 % de logements
locatifs privés

contre 25,6 % en France
en 2020



L'INTERDICTION PROGRESSIVE DES PASSOIRS THERMIQUES



Début 2025 : Mise en location interdite pour les logements classés G



Début 2028 : Mise en location interdite pour les logements classés F



Début 2034 : Interdiction de mise en location des logements classés E

L'analyse du parc locatif privé s'appuie sur le recensement INSEE (2020). Le classement par classe de performance énergétique de l'observatoire national de la rénovation énergétique est également abordé dans cette partie.

3.2. LE PARC LOCATIF PRIVÉ RESTREINT ET CONTRAINT

Un parc qui joue insuffisamment son rôle de « porte d'entrée » et de « transition » dans les parcours résidentiels

Un parc de logements structurellement grands

En Cornouaille, le parc est composé à 75 % de maisons individuelles contre 55 % en France alors que 42 % de ménages sont composés d'une seule personne. Il existe une déconnexion entre la taille des ménages et le patrimoine qui ne facilite pas l'occupation de l'offre locative privée.

Un parc de plus en plus sollicité dans les parcours résidentiels

Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires et constitués d'allers-retours entre le statut de propriétaire et celui de locataire. Séparation et mobilité professionnelle peuvent conduire à revenir au statut de locataire.

L'accession à la propriété s'est fortement complexifiée pour les ménages primo-accédants en 2023 qui restent donc plus longtemps dans le parc locatif.

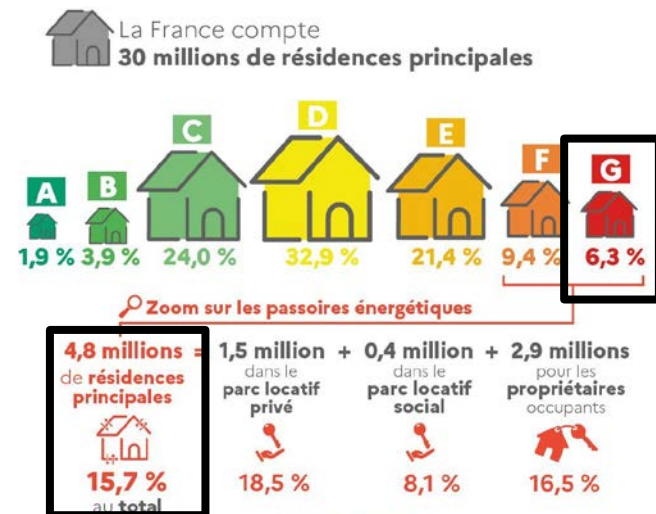
Un parc insuffisant pour absorber les besoins

Au sens de l'INSEE en 2020, le parc locatif privé représente environ 20 000 logements loués vides non HLM et environ 3 000 logements loués meublés ou chambres d'hôtel. En Cornouaille 17,2 % du parc de résidences principales sont des logements locatifs privés contre 19,6 % à l'échelle du Finistère et 25,6 % en France.

L'interdiction progressive des passoires thermiques

Le marché a déjà anticipé les réglementations à venir, et notamment la « sortie » du parc locatif des logements classés G dès 2025 qui représentent 6,3 % du parc de résidences principales en France. Ces changements réglementaires freinent le développement du parc locatif privé au bénéfice notamment des meublés de tourisme*, non soumis à ces mêmes obligations.

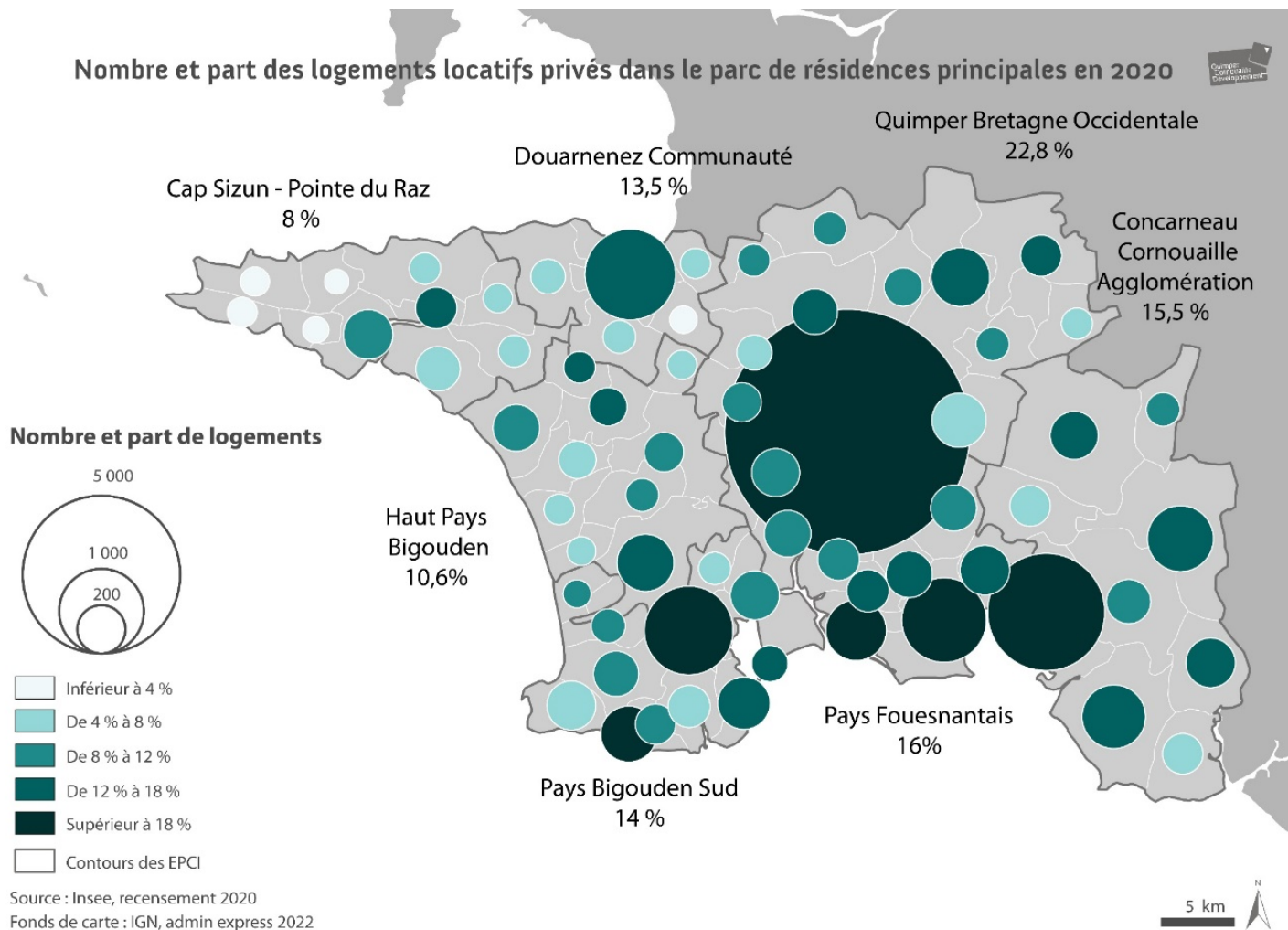
Selon Airdna le nombre de meublés de tourisme n'a cessé de croître avec une augmentation de 30 % d'annonces réservables de meublés de tourisme entre 2019 et 2022 en Cornouaille (environ + 1 800 annonces).



Source : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023, observatoire national de la rénovation énergétique

* Définition page 51

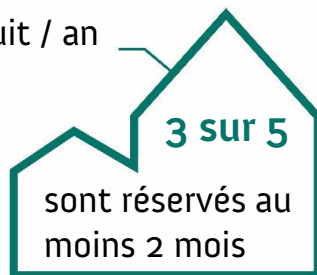
Une offre concentrée dans les communes pôles



LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE

7 240 logements réservés

au moins une nuit / an
en 2022



**+ 30% d'annonces
réservables entre
2019 et 2022**

selon airdna en
Cornouaille



69 millions €

de chiffre d'affaire sur le
territoire de la Cornouaille
en 2022

L'analyse des meublés de tourisme est traitée à partir de données construites par collecte d'informations achetées à un fournisseur de données (Liwango). Ces données proviennent uniquement des sites d'Aibnb et Homeaway. Du fait des imprécisions associées à cette méthode de collecte, les résultats présentés sont à interpréter avec précaution. Liwango ne collecte pas les annonces de toutes les plateformes (Booking notamment). Cela pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.

3.3. UN GLISSEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ VERS LA LOCATION TOURISTIQUE

Définition des meublés de tourisme : « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ». Les meublés de tourisme se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Article L. 324-1-1 du code du tourisme

Un glissement du parc locatif privé vers la location touristique

Quel équilibre entre le logement à l'année et l'accueil touristique sur le littoral ?

Avec une croissance de 30 %* du nombre d'annonces de meublés de tourisme réservables entre 2019 et 2022 en Cornouaille, la location saisonnière fait sortir des logements du marché locatif classique.

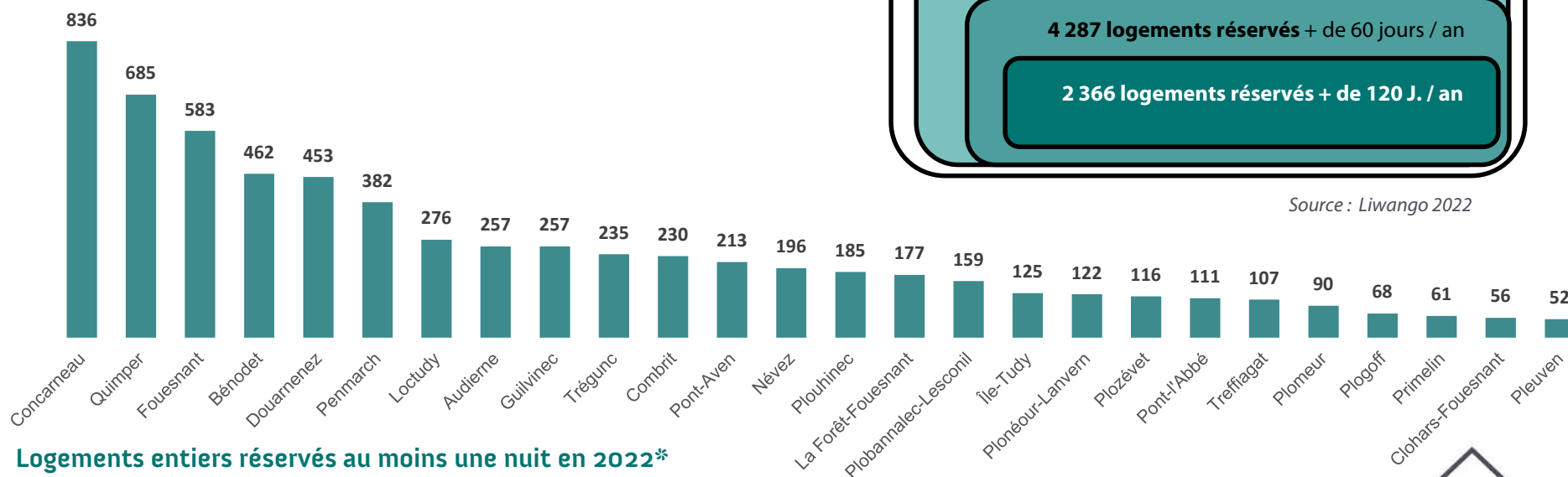
En 2022, 3 hébergements saisonniers sur 5, soit environ 4 300 logements, sont loués plus de 60 nuitées par an ce qui oblige le locataire à déménager durant l'été.

Les nuitées réservées représentent un chiffre d'affaires de 69 millions € en Cornouaille en 2022.

L'encadrement de la location saisonnière dans les centralités constitue un réel levier pour libérer des logements.

Les territoires touristiques qui avaient déjà une faible proportion de parc locatif privé, sont particulièrement touchés.

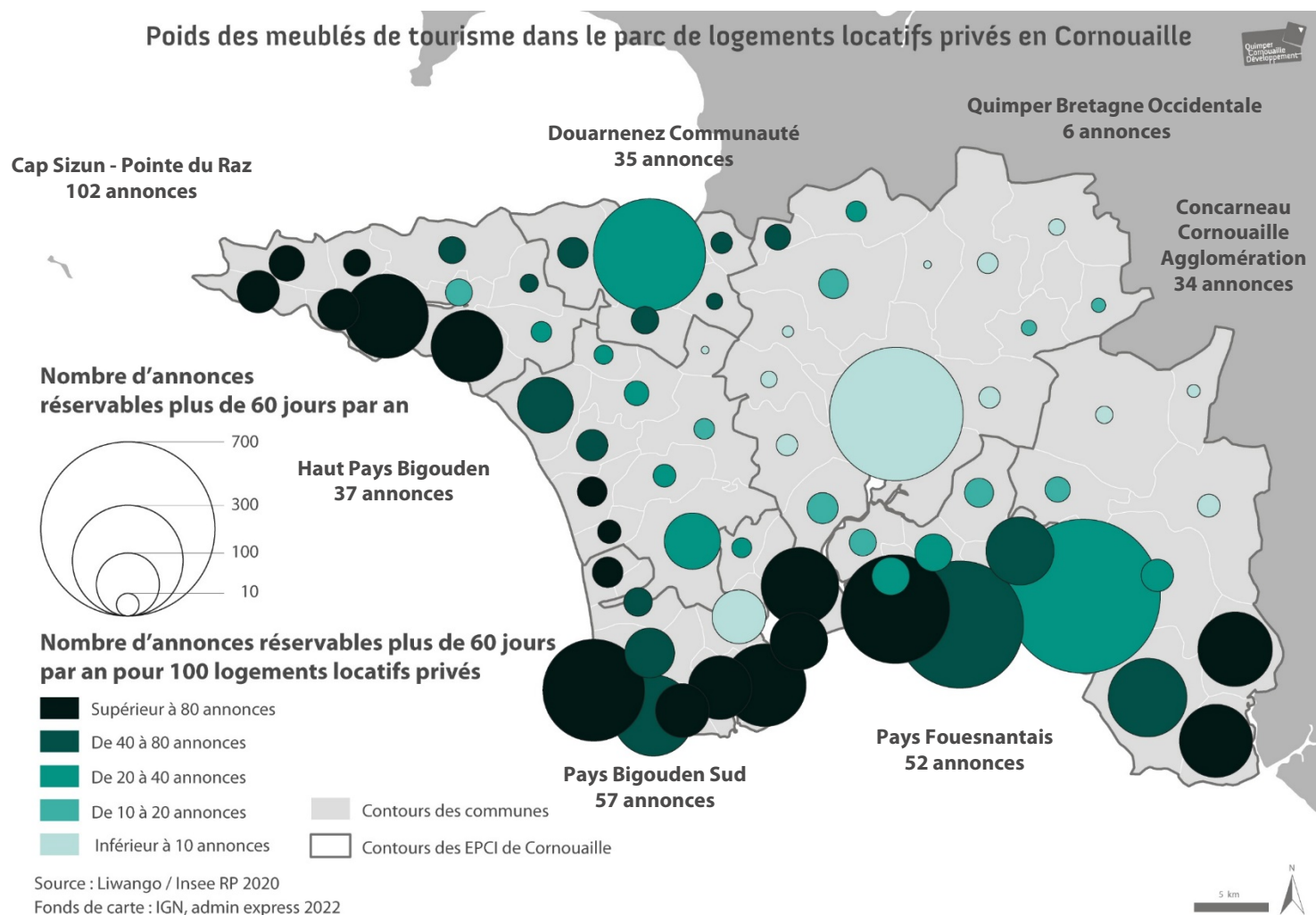
A titre d'exemple comme le montre la carte page suivante, il y a plus d'annonces de logements réservables plus de 60 jours que de logements locatifs privés dans la communauté de commune Cap Sizun - Pointe du Raz.



Source : Liwango 2022

*dans les communes avec plus de 50 annonces de logements entiers, source Liwango

1 annonce louable plus de 2 mois pour 4 logements locatifs privés en Cornouaille



4. UN POTENTIEL D'OPTIMISATION À EXPLOITER ET UNE DYNAMIQUE D'AMÉLIORATION AMENÉE À S'INTENSIFIER

4.1. Un potentiel de logements à exploiter

4.2. Un enjeu d'intensification de l'amélioration du parc privé

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE

Un parc de logement composé à
**75 % de maisons
individuelles en 2020**



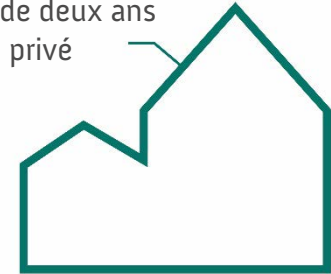
En 2020 :

42 % de ménages sont
composés d'une seule
personne

16 000 RP* de T4 et +
occupées par une personne seule
âgée de 65 ans et +

**5 300 logements
vacants**

depuis plus de deux ans
dans le parc privé
en 2021



L'analyse du potentiel de logements à exploiter s'appuie sur les fichiers détails INSEE (2020) et sur les données Lovac pour les logements vacants .

4.1. UN POTENTIEL DE LOGEMENTS À EXPLOITER

Investir et occuper le parc existant de logements

Un potentiel de logements vacants à étudier

Il existe environ 5 300 logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé en Cornouaille. Les études qui traitent la vacance démontrent qu'une partie des logements déclarés vacants sont en réalité occupés ou en voie de l'être.

À titre d'exemple, les études sur le parc vacant du territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération ont démontré qu'environ 30 % des logements étaient en réalité occupés.

Le potentiel à mobiliser pourrait être équivalent à plus de 2 années de logements autorisés en Cornouaille (1 880 logements autorisés en 2022 en Cornouaille pour mémoire).

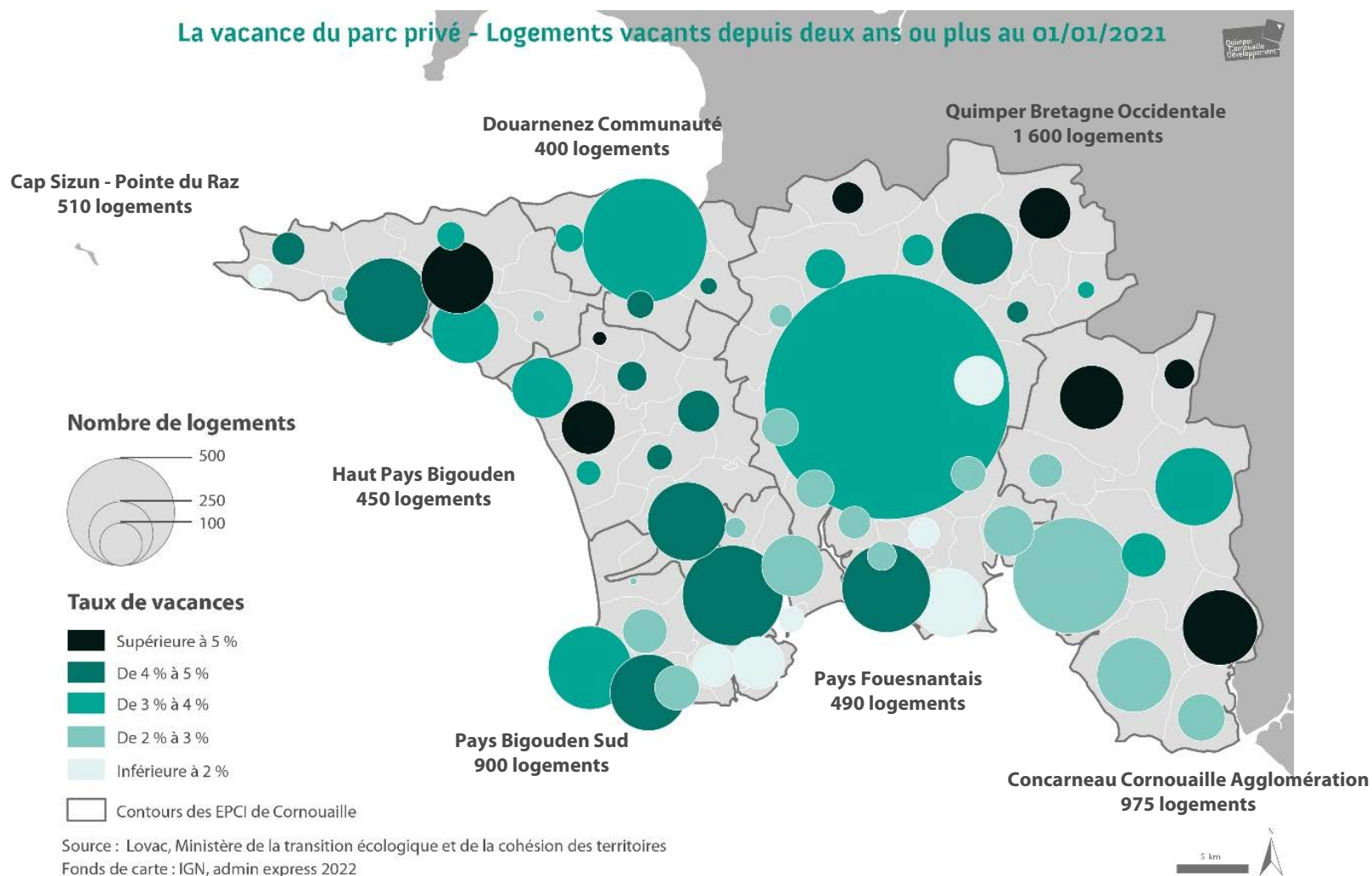
Un parc de grands logements sous occupés par des personnes âgées localisé sur le littoral

Les projections démographiques mettent en avant une accentuation du vieillissement de la population. Il existe à la fois un manque de places en structure d'hébergement, un phénomène d'isolement ainsi qu'une sous-occupation des logements.

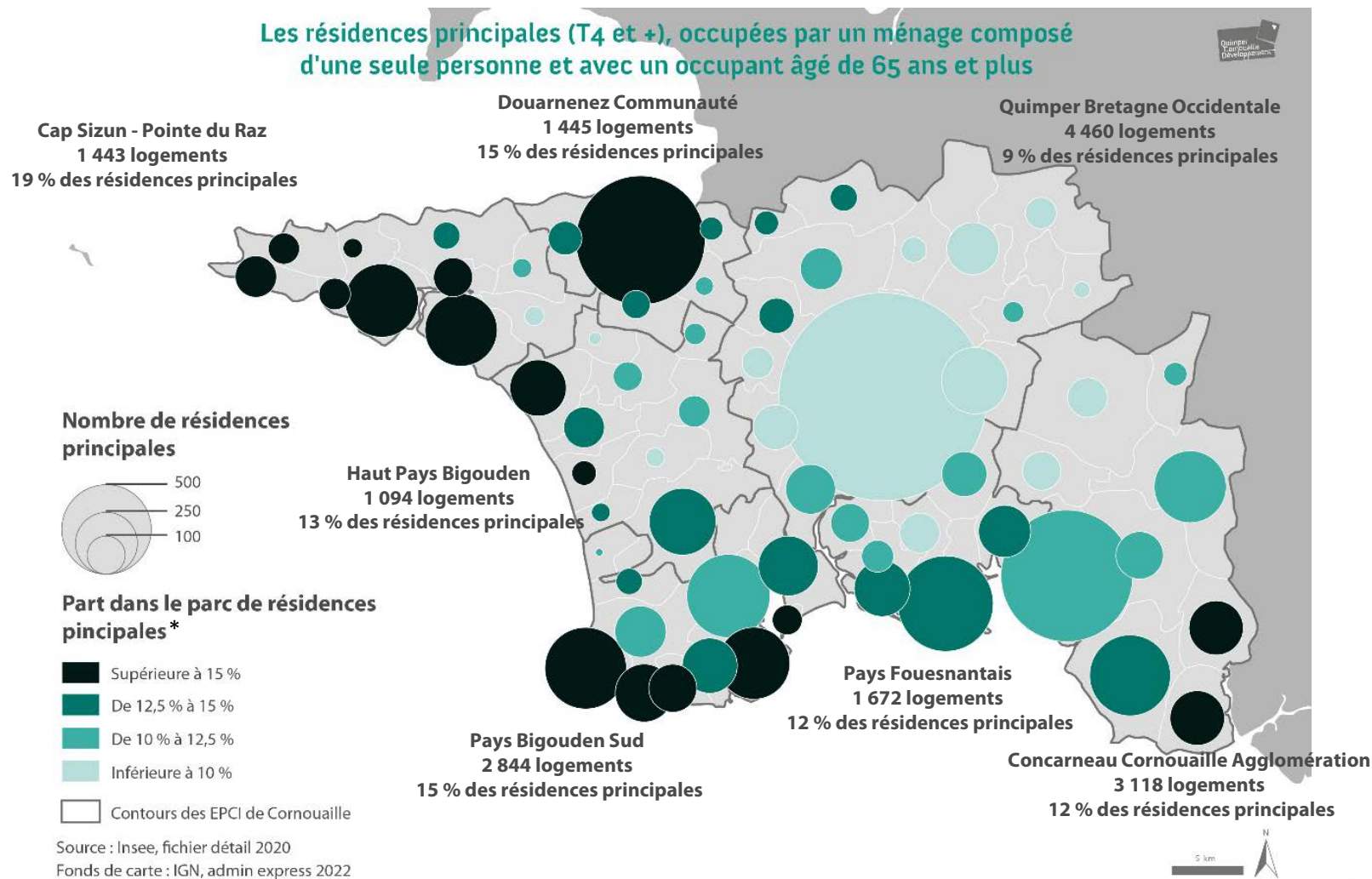
En Cornouaille, plus de 16 000 résidences principales de T4 et + sont occupées par une personne seule âgée de 65 ans et plus, dont 7 000 occupants ont plus de 80 ans.

Le vieillissement de la population nécessite d'adapter le parc de logements aux besoins actuels mais interroge également sur le fort potentiel à venir sur le marché lors des mutations.

Environ 5 300 logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé

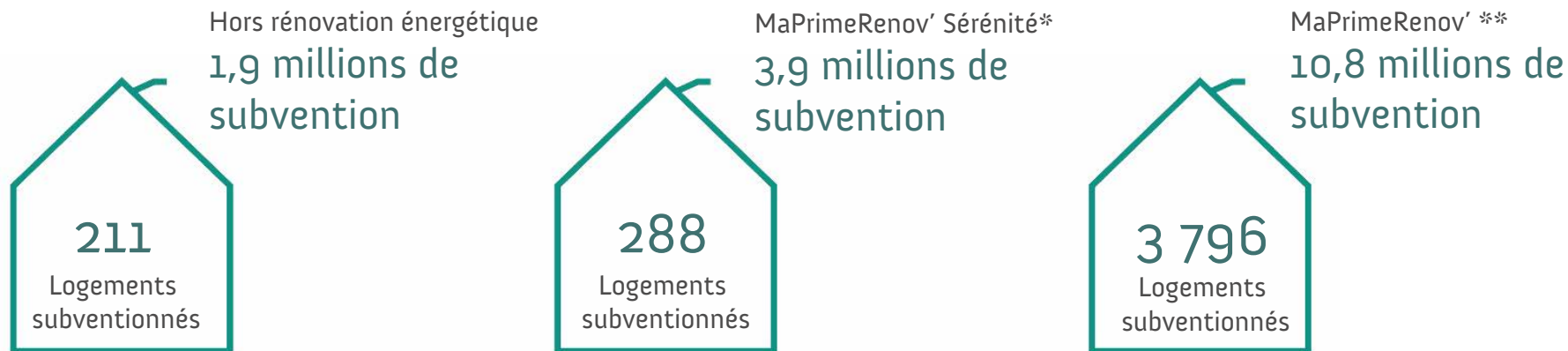


Plus de 16 000 résidences principales de T4 et + occupées par une personne seule âgée de 65 ans et plus



*Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

LES CHIFFRES-CLÉS EN CORNOUAILLE : LA RÉNOVATION EN 2022



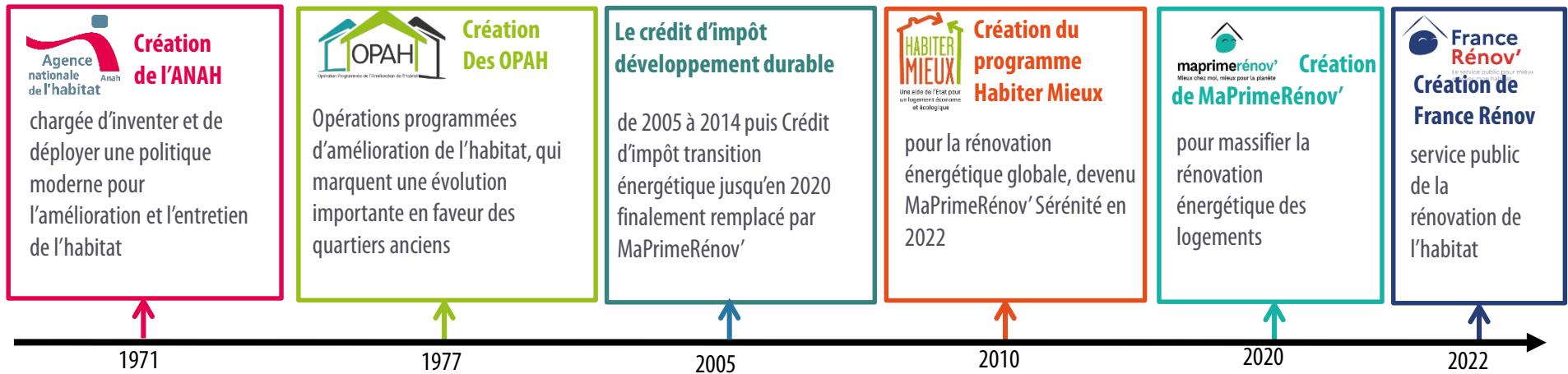
L'amélioration du parc privé existant est abordée via l'utilisation de deux sources : les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Réseau TYNEO. L'ANAH aide à financer des travaux de rénovation de l'habitat (amélioration énergétique, adaptation du logement...).

4.2. UN ENJEU D'INTENSIFICATION DE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

* MaPrimeRénov' Sérénité remplace « Habiter mieux sérénité » depuis début 2020. C'est un accompagnement conseil et une aide financière pour les ménages aux ressources « modestes » (catégories **bleu** et **jaune**) dans leur projet de rénovation énergétique globale de leur logement. MaPrimeRénov' Sérénité concerne tous les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Le financement est proportionnel au montant des travaux.

** Depuis début 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité », en destination de tous les propriétaires et de toutes les copropriétés de logements construits depuis au moins 15 ans. MaPrimeRénov' permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique. Le montant de la prime est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. Les plafonds de ressources ont été catégorisés en quatre profils/couleurs selon les différents niveaux de revenus (des ménages les plus modestes aux ménages les plus aisés) : **bleu**, **jaune**, **violet** et **rose**.

L'amélioration de l'habitat privé, un cadre d'intervention en évolution permanente



L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), un acteur essentiel pour l'amélioration de l'habitat

L'ANAH accorde, en lien avec les collectivités délégataires, des aides financières pour des travaux, sous conditions de ressources, à des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés.

Les axes d'intervention de l'ANAH sont :

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- La prévention et le traitement des copropriétés en difficulté
- L'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées, pour leur maintien à domicile
- L'amélioration de l'accès au logement des plus modestes.

Réseau TYNEO : la plateforme cornouaillaise de rénovation de l'habitat

Depuis 2016, Réseau TYNEO est un dispositif mutualisé à l'ensemble des EPCI du sud Finistère ayant pour objectif d'inciter, d'informer et d'accompagner de manière neutre, gratuite et indépendante les particuliers dans leurs démarches de rénovation de leur logement.

Depuis 2022, Réseau TYNEO est labellisé Espace Conseil France Rénov' (ECFR). Un ECFR consiste à accompagner tout particulier dans son projet de rénovation en stimulant la demande par la simplification de son parcours de rénovation, en mobilisant les professionnels pour la réalisation de travaux de qualité et en organisant l'offre de financement des travaux.

Vers une nouvelle évolution des dispositifs en 2024

En Cornouaille, 44 %* des logements du territoire ont été construits avant toute réglementation thermique (1974), induisant des besoins importants de rénovation et d'amélioration énergétique. L'enjeu de rénovation est conséquent et le cadre des aides à l'ingénierie et aux travaux de l'ANAH est en forte évolution. Depuis début 2024, la délivrance de MaPrimeRénov' et des aides à la rénovation énergétique de l'ANAH est conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques. Les accompagnateurs agréés, dits Mon Accompagnateur Rénov' (MAR'), doivent fournir un appui à la réalisation d'un plan de financement, d'études énergétiques, une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels et le cas échéant, une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels.

La mise en place des agréments MAR' marque la fin de l'exclusivité d'intervention des opérateurs historiques (Urbanis, Soliha, Citémétrie...) et la volonté de massifier les aides à la rénovation énergétique sur le territoire pour atteindre les objectifs de la loi climat et résilience qui prévoit l'interdiction progressive des passoires thermiques.

Parallèlement à cette évolution, le déploiement des OPAH-RU se poursuit, notamment dans le cadre du programme petites villes de demain circonscrit aux centralités concentrant des problématiques d'habitat indigne, dégradé et vacant.

Types de travaux

Anciens dispositifs d'aides aux travaux de l'ANAH

Nouveaux dispositifs en 2024

Travaux lourds de réhabilitation

Habiter serein : travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, consécutifs à un arrêté d'insalubrité, de péril ou dégradations constatées par un professionnel qualifié selon une grille d'évaluation.

Mise en sécurité et salubrité de l'habitat

Habiter sain : travaux de mise en sécurité et de salubrité de l'habitat, consécutifs à un arrêté d'insalubrité, de péril ou consécutifs à une constatation d'insalubrité avérée d'ampleur limitée. Les travaux concernent la remise en état ou le remplacement d'équipements, de suppression du risque saturnin, de risque d'exposition au plomb dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds.

Autonomie de la personne

Habiter facile : travaux pour l'autonomie de la personne permettent d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement et dont la nécessité a pu être justifiée.

Lutte contre la précarité énergétique

Ma Prime Rénov' : travaux de rénovation énergétique simple.
MaPrimeRénov' Sérénité : le projet doit améliorer la performance énergétique d'au moins 35 %. Obligation de fournir un DPE.

Ma Prime Logement Décent devient la nouvelle aide pour subventionner les travaux de rénovation des logements indignes ou dégradés

MaPrimeAdapt' devient l'aide unique pour les travaux d'adaptation des logements

MaPrimeRénov' Parcours accompagné remplace les deux aides de l'Anah qui coexistaient

*Source : Observatoire National des Bâtiments, Fichiers Fonciers enrichis (CEREMA), 2022

Les dispositifs en cours sur le territoire Cornouaillais fin 2023

Les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH)

1. « **Mieux chez soi** » 2018-2024 - Cap Sizun – Pointe du Raz et Douarnenez Communauté
2. « **Rénovez l'Agglo vous aide!** » - 2022 – 2025 - Quimper Bretagne occidentale (QBO)

Les dispositifs transitoires, en attente de nouveaux dispositifs

3. Suite de « **Osez rénover** », arrêté depuis juillet 2021 – Pays Bigouden
4. Suite de « **Home travaux** », arrêté depuis fin 2023 – CCA

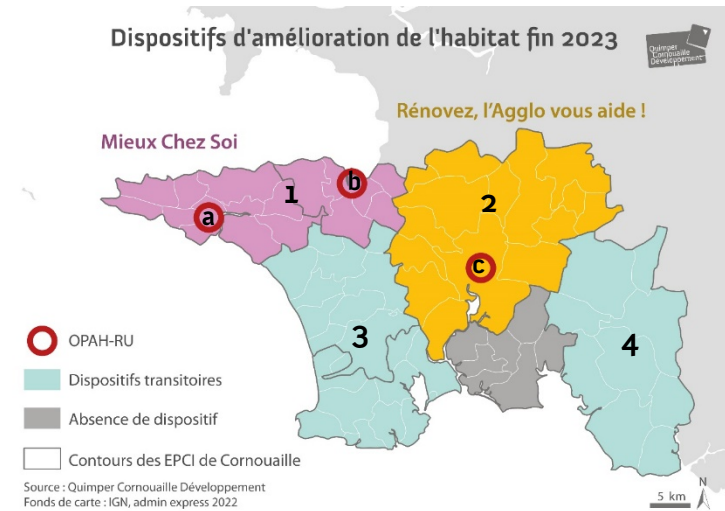
Les opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement Urbain (OPAH RU)

- a. Centre-ville d'Audierne OPAH RU 2024-2029
- b. Centre-ville de Douarnenez OPAH-RU 2022-2027
- c. Centre ville de Quimper OPAH-RU 2016-2028

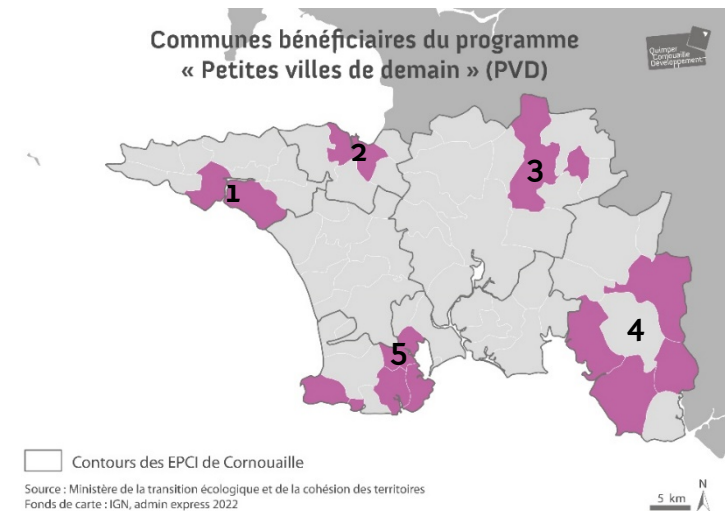
Les opérations de revitalisation de territoire (ORT) « Petites villes de demain » (PVD)

1. Audierne et Plouhinec
2. Douarnenez
3. Briec
4. Rosporden, Concarneau-Trégunc et Pont-Aven
5. Pont l'Abbé et au titre des communes portuaires Penmarc'h, Le Guilvinec, Treffiagat Léchiagat, Plobannaec-Lesconil et Loctudy

Dispositifs d'amélioration de l'habitat fin 2023



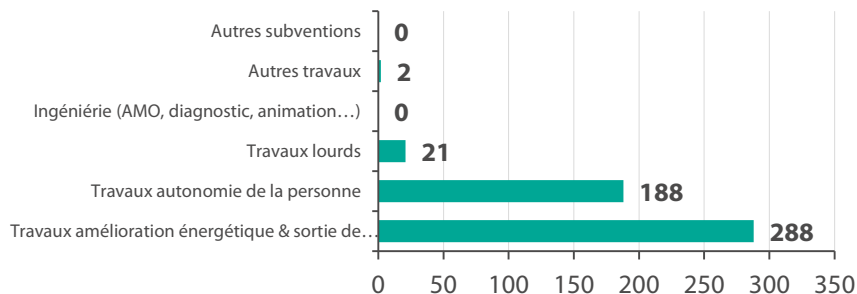
Communes bénéficiaires du programme « Petites villes de demain » (PVD)



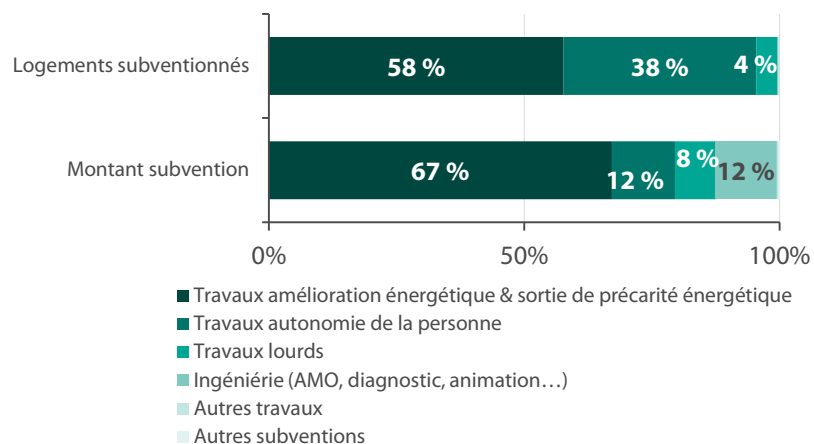
Les aides locales : une baisse des travaux d'amélioration énergétique en 2022

Les chiffres ci-dessous concernent l'année 2022, avant que les nouveaux dispositifs décrits page 62 ne soient mis en place à compter de début 2024.

Répartition du nombre de logements aidés en 2022 (tous types de travaux)



Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2022 (tous types de travaux)

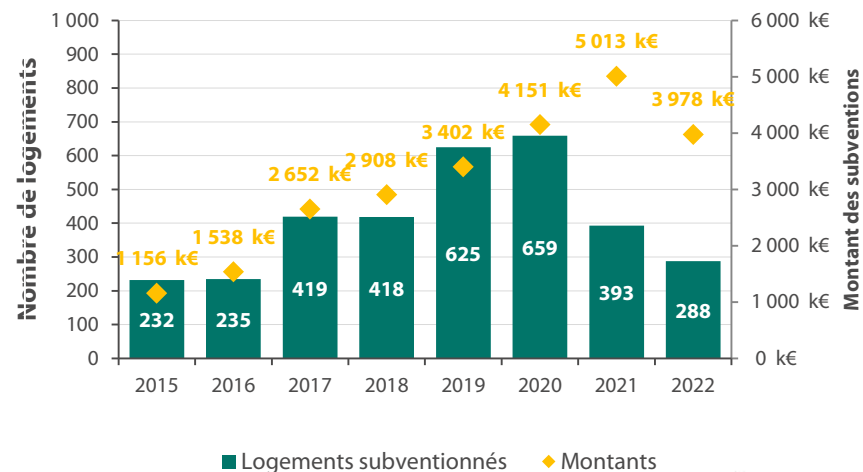


Les graphiques récapitulent les aides locales distribuées dans les OPAH et dans le diffus*. Les aides de MaPrimeRénov' transmises au niveau national seront traitées dans un second temps.

Localement, les aides sont majoritairement destinées à des rénovations énergétiques avec 288 logements aidés par MaPrimeRenov' Sérénité en 2022. Seulement 21 logements ont été aidés au titre des travaux lourds en Cornouaille, mais pour 12 % des subventions perçus.

La rénovation énergétique occupe toujours la 1^{ère} place dans les aides attribuées par l'ANAH, malgré le fait que le nombre de subventions et les montants alloués à la rénovation énergétique soient en baisse en 2022.

Nombre de logements subventionnés (rénov. énergétique)



L'amélioration du parc privé hors rénovation énergétique

Hors rénovation énergétique, le nombre de logements aidés est en baisse : 211 logements en 2022 contre 295 en 2021

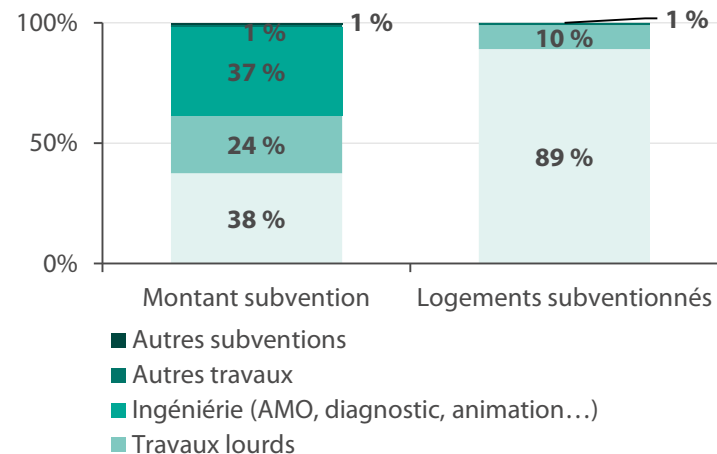
Toutefois, 2021 était une année record avec 295 logements subventionnés, probablement à cause d'un rattrapage lié au Covid-19.

Le montant des aides de l'ANAH a toutefois fortement augmenté. Hors rénovation énergétique, il passe de 0,9 à 1,9 millions d'euros entre 2015 et 2022 en Cornouaille.

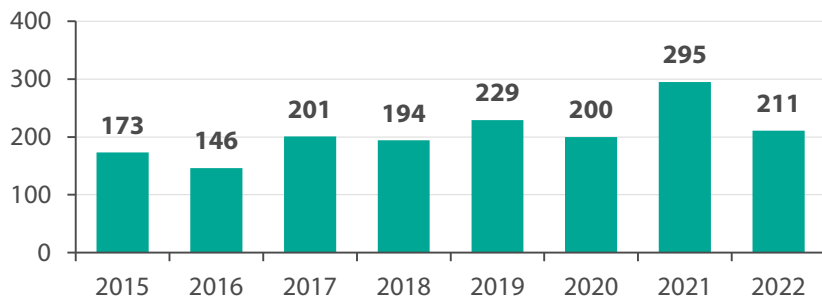
Les travaux pour l'autonomie des personnes largement majoritaires

Les travaux d'autonomie occupent la première place (hors rénovation énergétique) avec 89 % des logements subventionnés pour 38 % des subventions. Les travaux lourds, bien que moins nombreux (10 % des logements) mobilisent 24 % du montant des subventions. Les financements dédiés à l'ingénierie occupent la 2^e place (hors rénovation énergétique) à l'échelle cornouaillaise. L'ingénierie regroupe les prestations financées par l'ANAH en phase opérationnelle. Ces dernières sont destinées à la mise en œuvre des opérations programmées sur le terrain.

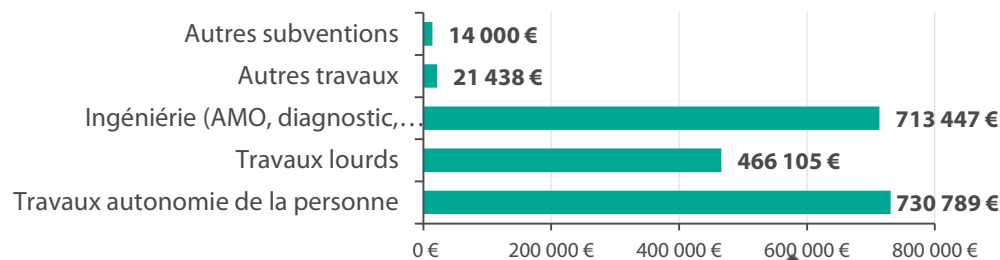
Répartition du nombre de logements aidés et du montant des subventions en 2022



Nombre de logements subventionnés (hors rénov. énergétique)



Répartition du montant des subventions (hors travaux amélioration énergétique & sortie de précarité énergétique) en 2022



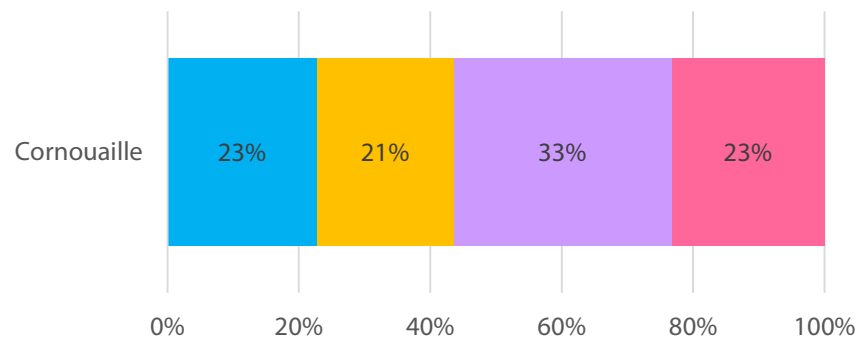
Une répartition des ménages éligibles à MaPrimeRénov' proche de la moyenne nationale

35 110 ménages aux revenus modestes (bleu et jaune) en Cornouaille

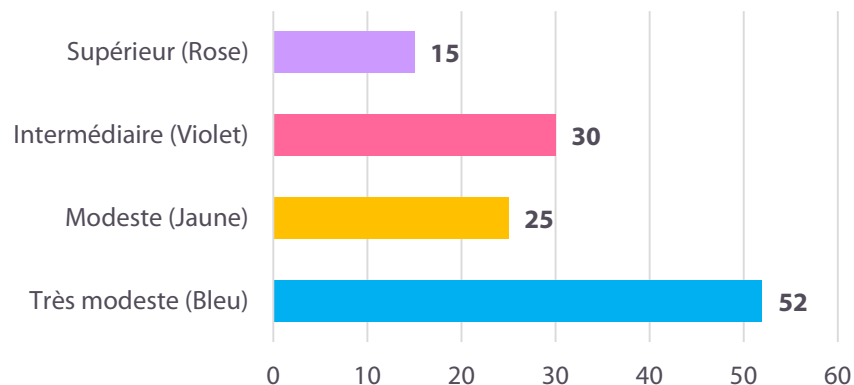
La répartition des ménages par niveau de ressources est proche de la répartition nationale. La part des ménages aux revenus modestes, souvent qualifiés « de ménages sous plafonds ANAH » est de 43,5 % en Cornouaille contre 43,6 % au niveau national. Elle représente 35 110 ménages.

La Cornouaille compte légèrement plus de ménages aux ressources supérieures (rose) qu'au niveau national (23,3 % contre 21,6 %). À l'inverse, la part des ménages aux ressources intermédiaires (violet) est plus faible qu'au niveau national (33,1 % contre 34,7 %). Le nombre global de ménages éligibles à MaPrimeRénov' en Cornouaille (toutes ressources confondues) est de 80 676.

Ménages potentiellement éligibles à l'aide MaPrimeRénov' par niveau de ressources



Nombre de ménages potentiellement éligibles à l'aide MaPrimeRénov' par niveau de ressources



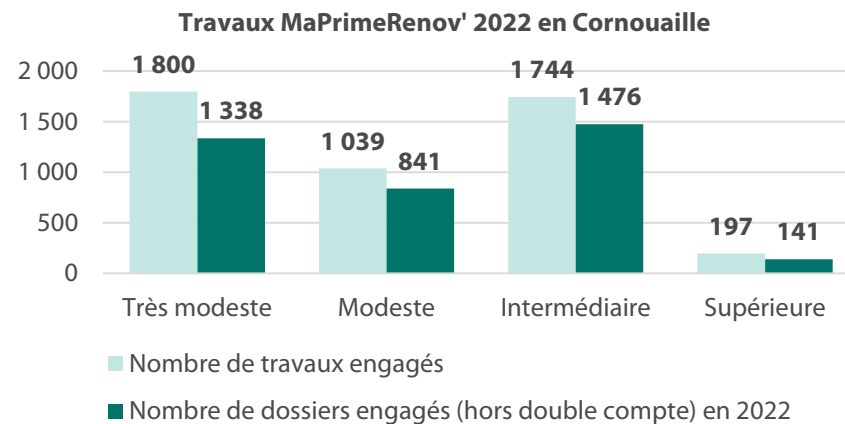
Source : Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) / Traitement QCD

Une sollicitation de MaPrimeRénov' principalement axée sur des monogestes de travaux

3 796 dossiers MaPrimeRénov' (hors dossiers MaPrimeRénov' Sérénité) engagés en 2022 en Cornouaille

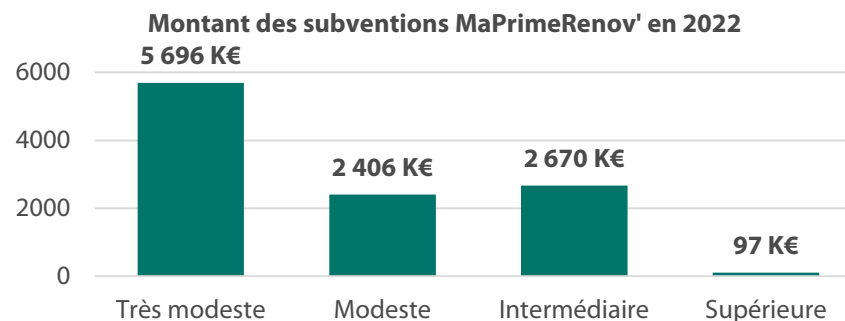
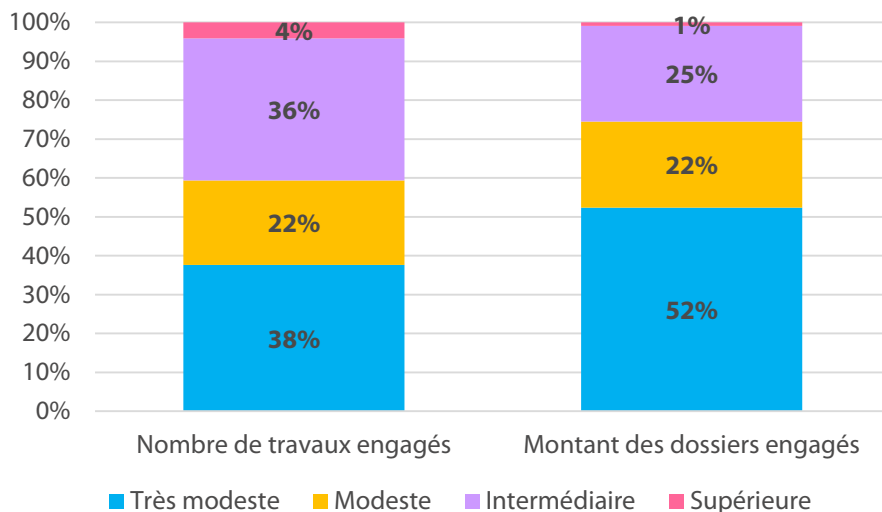
En 2022, 3 796 dossiers de travaux ont été engagés pour 4 780 postes de travaux. En moyenne, chaque dossier engagé a permis de traiter 1,2 postes de travaux. Le dispositif MaPrimeRénov' a donc été sollicité en grande majorité pour des monogestes de travaux.

Les ménages aux ressources très modestes représentent plus de la moitié des subventions engagées (52 %) alors qu'à l'inverse, les ménages aux ressources supérieures sollicitent relativement peu le dispositif MaPrimeRénov' (4 % des travaux engagés pour 1 % des subventions).



Source : Données ANAH / Traitement QCD

Subvention et montant de travaux MaPrimeRenov' 2022 en Cornouaille



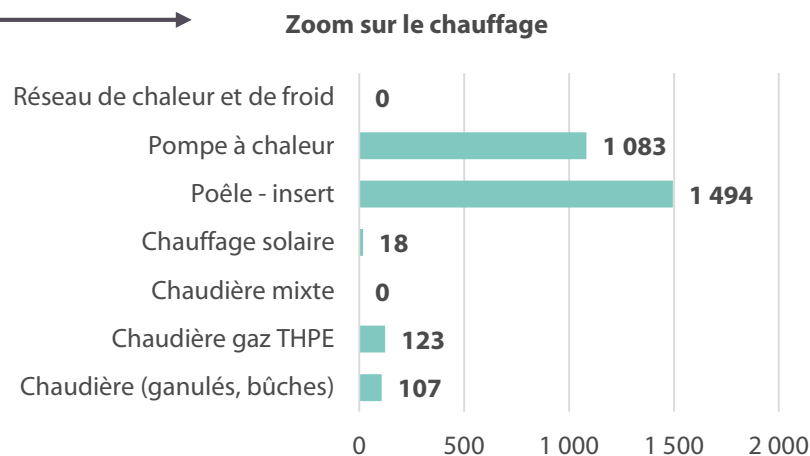
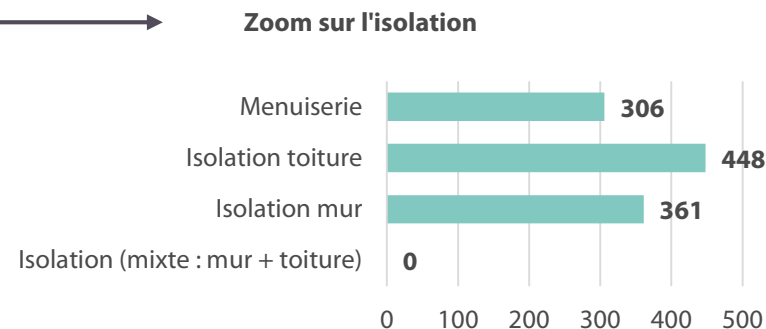
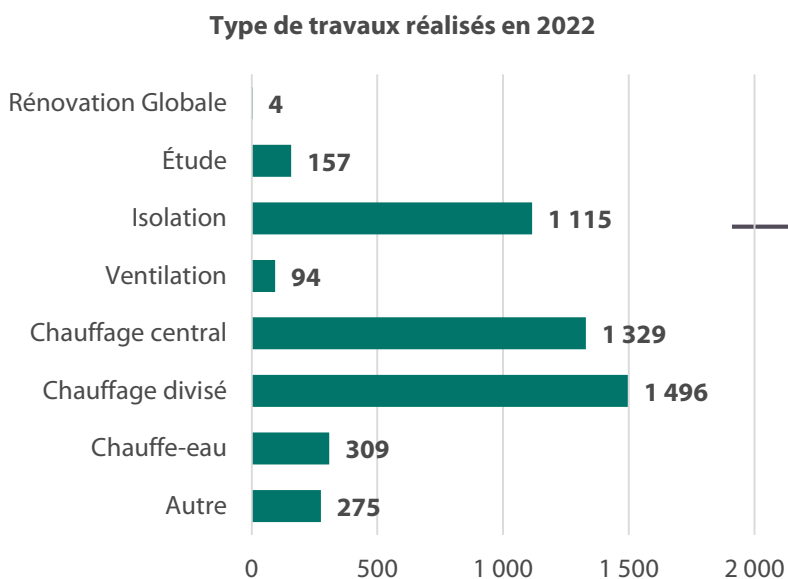
Source : Données ANAH / Traitement QCD

Les travaux de chauffage plébiscités, la rénovation globale à la traîne

67 % des travaux réalisés dans le cadre des dossiers MaPrimeRénov' (hors MaPrimeRénov' Sérénité) concernent des travaux de chauffage

Tout comme les années précédentes, en 2022, les travaux de chauffage représentent la plus grande part des travaux engagés (les 2/3) contre 26 % pour les travaux d'isolation. Les travaux de chauffage au bois (poêles bois ou granulés et inserts) devancent les travaux de pompe à chaleur (tous types de PAC confondus).

Les travaux de rénovation globale (ouverts uniquement aux ménages intermédiaires et supérieurs, les ménages modestes et très modestes bénéficiant du dispositif MaPrimeRénov'Sérénité) ne représentent que 4 dossiers en 2022.



Source : Données ANAH / Traitement QCD

Un accompagnement qui reste insuffisant au regard des objectifs

386 dossiers « rénovation énergétique » accompagnés en Cornouaille en 2022

En 2022, Réseau TYNEO a accompagné 98 nouveaux dossiers : 97 en logements individuels et 1 en copropriété.

Parallèlement, 288 logements ont été accompagnés et subventionnés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'Sérénité pour un montant de subvention de 3,9 millions d'euros.



Agrément officiel délivré par l'État
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

D'importantes évolutions attendues en 2024

Face à l'importance d'être bien accompagné pour mener à terme son projet, les dossiers de rénovation d'ampleur devront bénéficier d'un accompagnement obligatoire par Mon Accompagnateur Rénov' dès janvier 2024 et ce, quelles que soient les ressources du ménage.

Ces évolutions ont pour objectif l'atteinte de **200 000 « rénovations d'ampleur » par an à l'échelle nationale** (soit environ 30 % des dossiers déposés contre 10 % actuellement).

Au prorata de la population Cornouaillaise, cela représente un objectif de 850 rénovations d'ampleur accompagnées à l'échelle de la Cornouaille, soit une multiplication par 2,2 des dossiers à suivre.

L'amélioration de l'habitat privé en 2022

EPCI	Total		Anah (hors renov energetique)		MaPrimeRenov' Sérénité		MaPrimeRenov'	
	Logements subventionnés	Montant des subventions	Logements subventionnés	Montant des subventions	Logements subventionnés	Montant des subventions	Logements subventionnés	Montant des subventions
Quimper Bret. Occ.	1 434	5 260 k€	68	840 k€	64	870 k€	1 302	3 549 k€
Cap Sizun - P. du Raz	291	1 320 k€	21	204 k€	26	345 k€	244	770 k€
Douarnenez Co.	311	1 552 k€	28	123 k€	50	702 k€	233	725 k€
Pays Fouesnantais	396	1 350 k€	8	40 k€	19	308 k€	369	1 001 k€
Pays Bigouden Sud	676	2 469 k€	25	160 k€	47	663 k€	604	1 646 k€
Haut Pays Bigouden	333	1 422 k€	16	116 k€	23	305 k€	294	1 001 k€
Concarneau Corn. A.	854	3 416 k€	45	460 k€	59	782 k€	750	2 173 k€
Cornouaille	4 295	16 792 k€	211	1 945 k€	288	3 978 k€	3 796	10 868 k€

Source : Données ANAH / Traitement QCD

Source et méthodes

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 la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et par les communes instructrices. 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.

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), issu du système d'information de la direction générale des finances publiques (DGFIP), après publication auprès de la conservation des hypothèques, et complété 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, les zonages PLU-POS¹ et l'occupation du sol (BdTopo de l'IGN) afin de cibler le marché d'achat de terrains en zone U, 1AU (ou 1NA), de taille suffisante pour accueillir au moins un logement et avec une occupation du sol compatible avec la construction de bâtiment. Pour les moyennes et les médianes, ont été exclues les valeurs extrêmes (pour les surfaces, ne sont conservés que les terrains entre 80 et 5 000 m² ; pour les prix, ne sont conservés que les terrains entre 500 € et 700 000 €).

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 cornouaillais.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (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 vise à simplifier les démarches d'accès au logement social. Les demandes de logement sont enregistrées sur un seul fichier géré par l'ensemble des organismes d'habitat social et leurs partenaires. Le CREHA Ouest, Centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest, réalise la gestion et l'animation des fichiers départementaux de la demande locative sociale en Bretagne et Pays de la Loire ainsi que l'étude et la mise en place des systèmes d'information et des actions de communication relatifs à la demande locative sociale

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

L'analyse des meublés de tourisme est traitée à partir de données construites par collecte d'informations achetées à un fournisseur de données (Liwango). Ces données proviennent uniquement des sites d'Aibnb et Homeaway. Du fait des imprécisions associées à cette méthode de collecte, les résultats présentés sont à interpréter avec précaution. Liwango ne collecte pas les annonces de toutes les plateformes (Booking notamment). Cela pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.

1 Plan local de l'urbanisme - Plan d'occupation des sols / 2 Office public d'habitation à loyer modéré / 3 Office public 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

Directrice de publication : Isabelle Assih

Rédacteur en chef : Tristan Douard

Rédaction et statistiques :

Karine Le Sager-Diouf, Guillaume Chérel,
Armand Souchon, Chloé Biger, Aurore
Guiboux, Chloé Guégen

Quimper Cornouaille Développement

Agence d'urbanisme et de développement de Cornouaille

24 route de Cuzon - CS 40002 - 29018 Quimper Cedex

Tél. 02 98 10 34 00 - contact@qcd.bzh

www.qcd.bzh