

2012



Photo : QCD 2011

Observatoire de l'habitat

Quimper Communauté

Construction neuve

Les marchés, les acquéreurs

Le marché locatif social



Synthèse

Une très faible construction en 2012

Quimper Communauté est marqué par une très faible construction en 2012 : 230 mises en chantier, soit un ratio d'évolution du parc de logements de +0,5%, nettement inférieur aux observations cornouaillaise, régionale et nationale. La reprise de la construction esquissée en 2011 n'est donc pas confirmée. La construction est particulièrement faible dans la ville-centre, qui compte moins de 90 mises en chantier.

Un marché porté par les appartements et maisons de + de 5ans

Quimper communauté compte 1 350 mutations tous types confondus en 2011, soit plus d'une vente en Cornouaille sur 4. Ce volume est légèrement en deçà du niveau de 2008 et 2010, mais supérieur à 2009. Plus de 80% des mutations concernent le marché de l'occasion : moitié collectif, moitié individuel. Les ventes de collectif sont en légère hausse, tandis que les ventes de terrains ont au contraire fortement diminué par rapport à 2010 (-10%).

58 300 € le lot pour des terrains en moyenne de 760 m²

A l'instar de la Cornouaille, le prix du foncier est en forte hausse sur Quimper Communauté : +22% entre 2005-2007 et 2009-2011. Un terrain coûte en moyenne 58 300 €, soit 500 € de plus qu'en moyenne en Cornouaille, et varie de 70 000 € à Ergué-Gabéric et 68 000 € à Quimper à moins de 35 000 € à Guengat et 39 000 € à Plonéis et 46 000 € à Plogonnec. Ainsi, tandis que seuls 23% des terrains de Quimper coûtent moins de 50 000 €, cette proportion atteint 47% en moyenne dans les autres communes de l'EPCI, et par exemple 92% à Guengat. A Pluguffan et Plomelin, les terrains entre 50 000 et 70 000 € sont majoritaires, tandis qu'à Ergué-Gabéric comme à Quimper, les terrains de plus de 70 000 € sont surreprésentés.

La surface moyenne des terrains vendus entre 2009 et 2011 atteint 760 m², soit 120 m² de moins qu'en moyenne en Cornouaille. Cette superficie atteint plus de 1 100 m² à Ergué-Gabéric et 910 m² à Plogonnec. Notons que les terrains vendus à Quimper (730m² en moyenne) sont plus grands que ceux de Plomelin, Guengat, et Pluguffan.

Des maisons et appartements moins chers qu'en moyenne cornouaillaise

Après une légère hausse, les maisons vendues à Quimper Communauté en 2011 valent en moyenne 171 500 €, soit 2 300 € de moins qu'en Cornouaille. Mais elles atteignent près de 275 000 € dans le

secteur rural Sud de Quimper, près de 215 000 € dans le secteur rural Nord et autour de 200 000 € à Ergué-Armel Sud et dans le centre-ville, ou encore 179 000 € à Locronan et 173 500 € à Ergué-Gabéric, tandis qu'elles sont à moins de 140 000 € à Kermoyan, et à moins de 150 000 € à Penhars-Penanguer-Corniguel ou dans la commune de Guengat.

Le prix des appartements, également en hausse en 2011, atteignent en moyenne 87 400 €, soit 8 400 € de moins qu'en Cornouaille. Le prix au m² varie de plus de 1 600 € en centre-ville, au Braden, à Kerfeunteun et Locmaria à seulement 1 000 € à Kermoyan.

Des caractéristiques des acquéreurs qui diffèrent selon les marchés

Les moins de 30 ans sont surreprésentés dans le marché du collectif, représentant ¼ des acquéreurs à Quimper Communauté. Dans les marchés du foncier et de l'individuel, ce sont les 30-44 ans qui dominent.

D'autre part, on retrouve dans le marché du collectif à Quimper Communauté de nombreux ouvriers et employés, tandis que dans le marché de l'individuel les professions intermédiaires sont surreprésentées. Dans le foncier, on constate une présence importante des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, portée par Quimper.

De nombreuses sorties de Quimper pour acquérir du foncier

Entre 2009 et 2011, Quimper Communauté a accueilli 1 340 nouveaux ménages par les marchés du foncier et de l'occasion, représentant seulement 19% des acquéreurs dans l'EPCI : plus de la moitié des appartements sont achetés par des ménages habitant déjà Quimper Communauté, plus des 2/3 des maisons et plus de 70% des terrains. Si le marché du collectif est le plus ouvert, il alimente également le marché local. A contrario, près de 4 acquéreurs quimpérois sur 10 sortent de la ville-centre pour acquérir de l'individuel, et plus de 75% pour le foncier : ces sortants sont à dominante jeunes, employés-ouvriers et acquièrent à moindre prix.

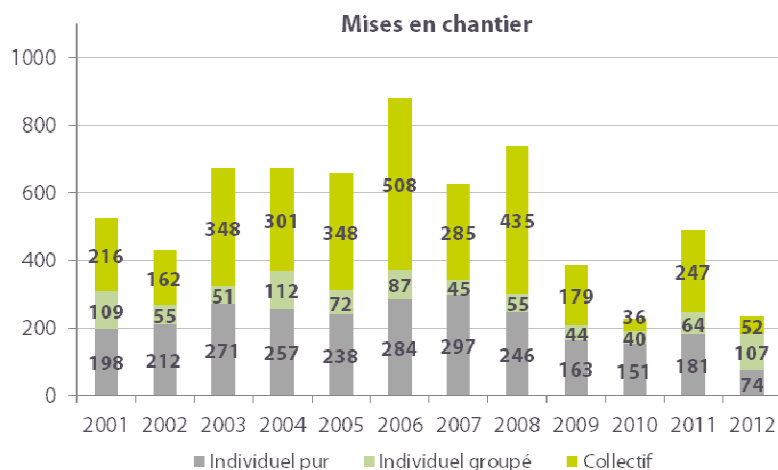
Une réponse à la demande sociale fluide

Le parc locatif social de Quimper Communauté concentre 39% du parc cornouaillais, avec plus de 6 200 logements (hors privés conventionnés et résidences). La réponse à la demande locative sociale est assez fluide avec un délai d'attente moyen d'attribution de 7 mois et demi (6 mois et demi pour les seules demandes externes), et une moyenne de 2,8 demandes externes pour une attribution.

Construction neuve

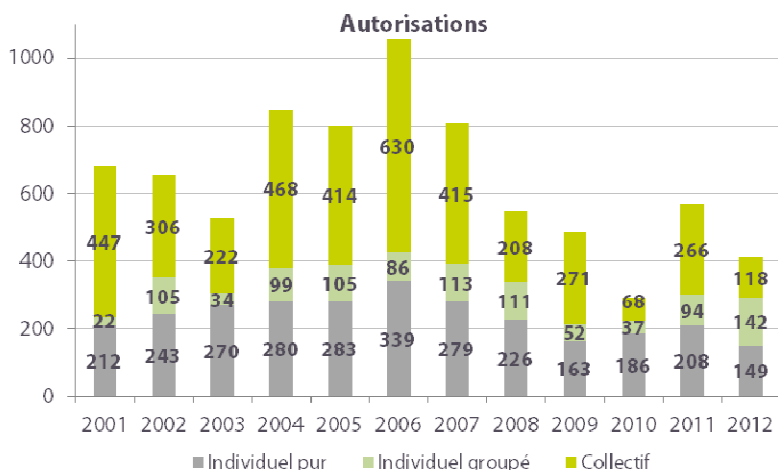
■ La reprise de la construction en 2011 n'est pas confirmée en 2012 : seulement 230 mises en chantier à Quimper Communauté

Evolution des mises en chantier et autorisations à Quimper Communauté



Quimper Communauté compte à peine plus de 230 mises en chantier en 2012 : environ 75 logements individuels purs, 105 logements individuels groupés et 50 logements collectifs.

Le volume de logements commencés a été divisé par 2 par rapport à 2011 (500 mises en chantier). Il est du même ordre qu'en 2010 (près de 230), année de plus faible construction depuis le début de la décennie 2000. Notons qu'entre 2001 et 2008 le volume moyen annuel de mises en chantier atteignait près de 670 dans la communauté d'agglomération.



Source : DREAL/SIT@DEL2, en date de prise en compte – Traitement QCD

Les mises en chantier de logements individuels purs ont été particulièrement faibles, encore 2 fois moins nombreuses qu'en 2010. A contrario, la construction de logements individuels groupés a fortement progressé par rapport aux dernières années, atteignant les niveaux observés en 2001 et 2004. Enfin, les mises en chantier de collectif sont, comme en 2010, très faibles, concernant une cinquantaine de logements soit 5 fois moins qu'en 2011 et 6 fois moins qu'en moyenne entre 2001 et 2008.

Si l'on regarde les autorisations, elles sont également en baisse par rapport à 2011 (410 contre 570). Elles restent néanmoins beaucoup plus nombreuses qu'en 2010 (environ 290). Comme pour les mises en chantier, les autorisations de logements individuels groupés sont en hausse, atteignant un volume supérieur à 140, le plus haut observé depuis le début de la décennie. A contrario, les autorisations de logements individuels purs n'ont jamais été aussi faibles (moins de 150). Et, les autorisations de collectif, moins de 120, ont été divisées par 2 par rapport à 2011 et par 3 par rapport à la période 2001-2008.

La construction neuve en 2012 en Cornouaille

Avec 1 680 logements commencés en 2012, la Cornouaille se situe sous les moyennes régionale et nationale en termes d'évolution du parc de logements par les mises en chantier : +0,8% contre respectivement +1,1% et +1,0%. Elles sont nettement moins nombreuses qu'en 2011 (plus de 2 600), et atteignent juste le niveau de 2010, année de plus faible construction depuis le début de la décennie. Concernant les autorisations, au nombre de 2 070, elles sont également moins importantes qu'aux autres échelons géographiques. Comme les mises en chantier, elles sont nettement moins nombreuses qu'en 2011, mais également qu'en 2010.

Taux d'accroissement annuel du parc de logements par la construction neuve

	Mises en chantier					Autorisations				
	2001-2008	2009	2010	2011	2012	2001-2008	2009	2010	2011	2012
Ergué-Gabéric	2,3%	1,1%	0,5%	1,8%	0,2%	2,3%	1,4%	1,1%	0,8%	1,5%
Guengat	1,4%	3,3%	1,4%	0,8%	0,1%	1,4%	3,9%	1,1%	0,8%	0,7%
Locronan	1,1%	1,0%	0,2%	0,8%	1,0%	0,8%	0,6%	0,4%	1,5%	0,0%
Plogonnec	1,6%	0,3%	1,0%	0,9%	3,0%	1,6%	0,7%	1,4%	3,3%	0,4%
Plomelin	1,6%	2,7%	0,2%	0,8%	3,3%	1,8%	0,6%	0,4%	5,1%	0,4%
Plonéis	4,3%	1,7%	1,1%	7,3%	2,3%	4,4%	5,7%	1,8%	4,9%	2,1%
Pluguffan	2,3%	5,4%	2,2%	4,9%	0,8%	2,7%	3,8%	3,6%	2,8%	2,1%
Quimper	1,4%	0,5%	0,4%	0,7%	0,2%	1,6%	0,8%	0,4%	0,9%	0,8%
Quimper Co	1,6%	0,8%	0,5%	1,1%	0,5%	1,7%	1,1%	0,6%	1,2%	0,9%
Cornouaille	1,6%	1,2%	0,8%	1,3%	0,8%	1,8%	1,2%	1,1%	1,3%	1,0%

Entre 2001 et 2008 : Par rapport au nombre de logements en 1999 / Entre 2009 et 2012 : Par rapport au parc de logements 2009

Note de lecture : Les cases en violet montrent les surreprésentations, celles en saumon les sous-représentations

Source : DREAL/SIT@DEL2, en date de prise en compte 2009-2011 En date réelle 2001-2008 ; Insee RP 1999 & 2008-Traitement QCD

Quimper Communauté voit son parc de logements progresser de +0,5% par les mises en chantier de 2012, soit un taux inférieur à l'évolution cornouaillaise (+0,8%), elle-même basse au regard de la région et du plan national.

La construction est particulièrement faible dans la ville-centre : Quimper compte moins de 90 mises en chantier, soit un taux d'évolution en 2012 de seulement +0,2%. Ce ratio a fortement diminué, alors qu'il se situait déjà sous la moyenne cornouaillaise les années précédentes. Quimper n'a vu quasiment aucune mise en chantier de logements collectifs sur l'année, et les maisons individuelles pures commencées ne sont qu'une trentaine, soit deux fois moins que les années passées. A contrario, la construction d'individuel groupé a été très active (près de 60 mises en chantier), représentant plus de la moitié de la construction de ce type dans la communauté d'agglomération.

La quasi-totalité du collectif commencé en 2012 dans l'EPCI l'a été à Plomelin (près de 50), ce qui permet à la commune d'avoir un taux d'évolution du parc de logements par les mises en chantier qui dépasse +3%. Sans cette opération, ce taux aurait été proche de celui de 2011. Globalement, sur la période 2009-2012, le taux d'accroissement annuel du parc de logements par les mises en chantier est de +1,7%.

La commune de Plogonnec se distingue également en 2012 avec 40 logements individuels groupés commencés. Grâce à cette opération, le taux annuel d'évolution atteint également +3% en 2012 dans la commune, mais il est globalement entre 2009 et 2012 de +1,3%.

C'est en fait à Plonéis et Pluguffan que ce taux annuel sur la période 2009-2012 est le plus fort, dépassant +3%. A contrario, il est inférieur à +1% dans les communes de Locronan et Ergué-Gabéric.

Volume de mises en chantier par année, type et commune

	2009				2010				2011				2012			
	Ind. pur	Ind. group	Coll.	Total	Ind. pur	Ind. group	Coll.	Total	Ind. pur	Ind. group	Coll.	Total	Ind. pur	Ind. group	Coll.	Total
Ergué-Gabéric	20	5	12	37	16	0	0	16	22	19	18	59	5	0	0	5
Guengat	25	0	0	25	11	0	0	11	4	0	2	6	1	0	0	1
Locronan	5	0	0	5	1	0	0	1	4	0	0	4	0	5	0	5
Plogonnec	4	0	0	4	13	1	0	14	10	3	0	13	2	40	0	42
Plomelin	6	15	28	49	3	0	0	3	15	0	0	15	11	0	49	60
Plonéis	9	5	0	14	7	2	0	9	18	8	34	60	14	5	0	19
Pluguffan	41	5	38	84	32	2	0	34	47	11	18	76	13	0	0	13
Quimper	53	14	101	168	68	35	36	139	61	23	175	259	28	57	3	88
Quimper Co	163	44	179	386	151	40	36	227	181	64	247	492	74	107	52	233
Cornouaille	1 430	331	617	2 378	1 234	204	232	1 670	1 425	408	779	2 612	1 103	353	224	1 680

Source : DREAL/SIT@DEL2, en date de prise en compte – Traitement QCD

■ Une densité de logements relativement faible

Consommations foncières et densités pour la construction d'individuel pur commencé en 2011

	Individuel pur			Individuel groupé			Collectif		
	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha	Nb logts	Surfaces (ha)	Densité moy. /ha
Quimper	47	5,5	8,6	-	-	-	167	2,1	80,1
Autres communes Quimper Co	99	9,8	10,1	-	-	-	57	0,7	79,0
<i>Pluguffan</i>	33	3,1	10,7	-	-	-	18	0,3	56,3
<i>Plomelin</i>	19	1,0	19,8	-	-	-	39	0,4	97,0
<i>Plonéis</i>	18	2,2	8,0	-	-	-	-	-	-
<i>Ergué-Gabéric</i>	15	1,8	8,2	-	-	-	-	-	-
Quimper Co	146	15,3	9,6	12	0,5	26,1	224	2,8	79,8
Total Pays de Cornouaille	1 128	125,0	9,0	112	7,7	14,6	423	6,8	61,9

*Les terrains individuels purs de plus de 10 000 m² prennent la valeur observée en moyenne dans la commune pour ce type

Sont indiqués les communes avec au moins 15 logements mis en chantier

Source : DREAL/SIT@DEL2, Liste nominative des permis de construire, Date réelle - Traitement QCD

Avec en moyenne 9,6 logements individuels purs par hectare dans les mises en chantier 2011, Quimper Communauté observe une densité de logements dans la construction neuve légèrement supérieure à celle observée en Cornouaille (9,0) et proche de celle du Finistère (9,9).

Cette densité est inférieure à 9 logements individuels purs par hectare dans la ville-centre, ce qui reste très bas pour une agglomération. On atteint par exemple une densité de 18 maisons individuelles par hectare dans la commune de Brest, et de 15 maisons par hectare dans l'ensemble de Brest Métropole Océane. Même dans les villes plus petites de Cornouaille, cette densité est plus importante : 14 maisons par hectare à Douarnenez, 12 à Concarneau ou encore 11 à Quimperlé.

Dans les autres communes de Quimper Communauté la densité en individuel pur est en moyenne de 10,1 logements par hectare, avec des disparités marquées entre les communes : elle atteint près de 20 maisons par hectares à Plomelin et seulement 8 à Plonéis et Ergué-Gabéric.

La densité dans les mises en chantier de collectif atteint elle 80 logements par hectare, 15 points de plus qu'en Cornouaille et proche du niveau finistérien.



■ Des ventes de logements neufs relativement nombreuses fin 2011, faibles sur les 3 premiers trimestres 2012

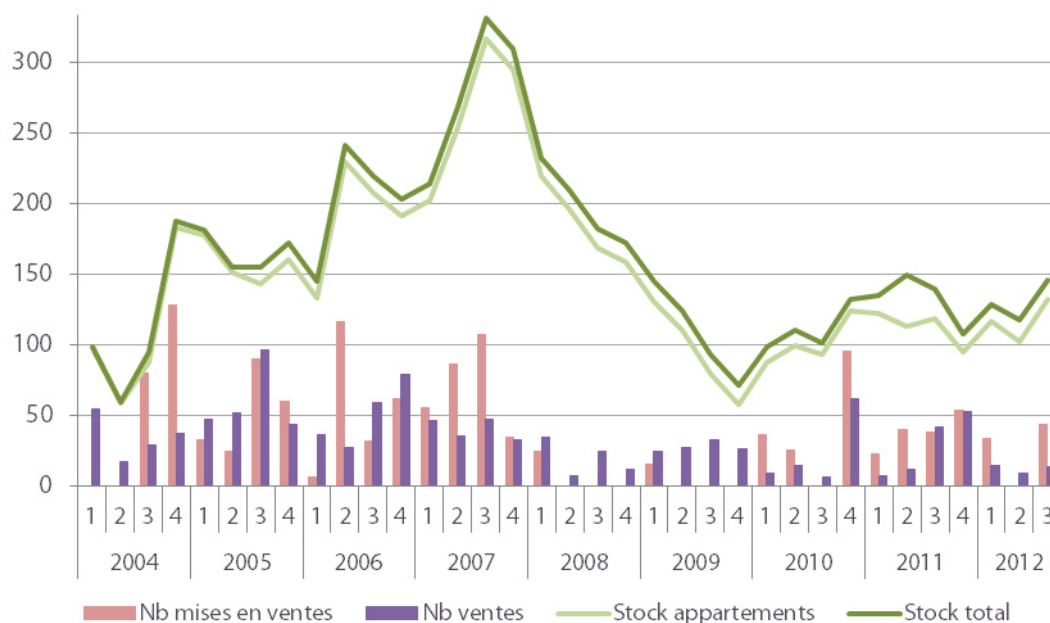
Quimper Communauté compte plus de 145 logements disponibles à la vente fin septembre 2012, dont 130 logements collectifs et 15 maisons individuelles. Ce stock est de même ordre que fin septembre 2011 (près de 140 logements disponibles).

D'octobre 2011 à septembre 2012, on compte moins de 90 ventes de logements neufs, soit une trentaine de moins que l'année précédente (octobre 2010-septembre 2011), mais 25 de plus qu'entre octobre 2009 et septembre 2010. Plus précisément, les ventes ont été

nombreuses aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2011 (90 en 2 trimestres), mais faibles en 2012 (35 en 3 trimestres). Cette forte activité fin 2011, suivie d'un repli en 2012 est sans doute liée à la fin du dispositif Scellier.

Concernant les mises en ventes, elles ont été nombreuses sur les deux dernières années, au nombre de 325 entre octobre 2010 et septembre 2012, contre moins de 80 les deux années précédentes (octobre 2008 à septembre 2010). La baisse des mises en vente au 2nd trimestre 2012 n'est pas confirmée au 3^{ème} trimestre.

Evolution de la commercialisation des logements neufs à Quimper Communauté

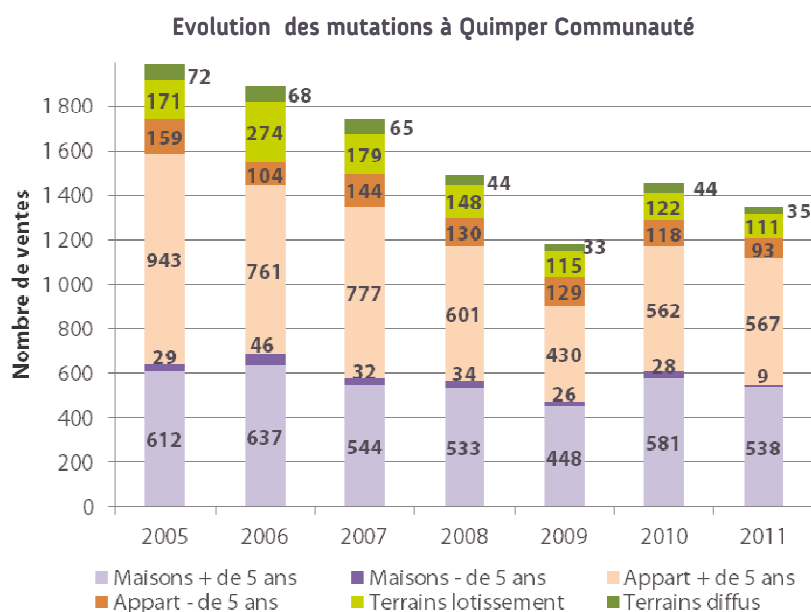


Source : DREAL Bretagne, ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) / Traitement QCD

Les marchés, les acquéreurs

(Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD)

■ Des mutations d'appartements anciens qui progressent en 2011, un marché du foncier peu actif malgré les nombreuses ventes dans la couronne Ouest



Activité des marchés en Cornouaille

En 2011, on compte environ 5 400 mutations, soit un volume proche de ceux observés en 2008 et 2010. Les ventes de maisons de plus de 5 ans représentent plus de 53% des mutations, part qui a fortement progressé au fil des années (43% en 2005). A contrario, alors qu'en 2005, plus de 27% des ventes concernaient les terrains, ils ne représentent plus que 20% des ventes en 2011 (diminution en diffus comme en lotissement). Le poids des appartements anciens reste stable autour de 18%.

En 2011, Quimper communauté compte près de 150 ventes de terrains à bâtir, près de 540 ventes de maisons anciennes, 570 ventes d'appartements de plus de 5 ans, et une centaine de mutations neuves (biens de moins de 5 ans). Cela représente au global près de 1 350 mutations, soit plus d'1 vente sur 4 en Cornouaille. Ce volume est légèrement en deçà du niveau de 2008 et 2010, mais supérieur à 2009.

Plus de 80% des mutations concernent le marché de l'occasion : moitié collectif, moitié individuel. La quasi-totalité des ventes en collectif de Quimper Communauté ont eu lieu dans la ville-centre. Leur volume a légèrement progressé par rapport à 2010.

Les ventes de terrains à bâtir à Quimper Communauté ont au contraire fortement diminué par rapport à 2010 (-10%, contre -4% en moyenne en Cornouaille). Ce volume atteint à peine le niveau de 2009, et représente seulement 13% des ventes cornouaillaises. En particulier, Quimper compte moins de 50 ventes de terrains en 2011, contre plus de 70 en 2010. A contrario, Plomelin et Plonéis voient leurs ventes de terrains nettement progresser. Pour ces deux communes, les variations de rythme dans les ventes de terrains sont à mettre en lien avec des opérations particulières, ne pouvant se reproduire chaque année.

	Terrains			Maisons + de 5 ans			Apparts + de 5 ans		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Ergué-Gabéric	16	13	11	44	59	52	0	2	1
Guengat	27	6	3	7	13	12	0	0	0
Locronan	2	0	2	6	7	7	0	0	0
Plogonnec	6	19	2	22	18	14	0	0	0
Plomelin	3	7	34	15	32	22	0	1	0
Plonéis	6	10	17	12	8	14	0	0	0
Pluguffan	41	39	31	12	26	28	0	0	0
Quimper	48	72	47	330	418	389	430	559	566
Quimper Communauté	149	166	147	448	581	538	430	562	567
Pays de Cornouaille	991	1 186	1 139	2 312	2 851	2 902	766	994	993

Champ : Hors immeubles de rapport depuis 2007

■ 58 300 € le lot à Quimper Communauté pour des terrains en moyenne de 760 m², près de 50% des terrains à moins de 50 000 € dans la couronne

Marché du foncier à bâtir en Cornouaille

En 2011, un terrain coûte en moyenne 61 300 € en Cornouaille. Ce prix est en hausse de +7% par rapport à 2010. Comme dans le département, ils ont fortement augmenté entre 2005 et 2008, avant de connaître une baisse importante en 2009 (en lien avec la diminution du nombre de ventes), revenant au niveau de 2007. La reprise de la hausse des prix observée en 2010 se confirme en 2011. Cette hausse depuis 2009 est principalement portée par les terrains en lotissement, pour lesquels, le prix moyen est identique à celui observé dans le diffus en 2011.

Moyenne des prix et surface moyenne des terrains à bâtir pour l'individuel par commune

	Prix moyen 2009-2011	Evolution 2005-2007 / 2009-2011	Surface moyenne 2009-2011	Evolution 2005-2007 / 2009-2011
Ergué-Gabéric	70 035 €	+43,2%	1155 m ²	+33,4%
Guengat	34 073 €	+50,8%	705 m ²	-35,1%
Locronan	ns	-	ns	-
Plogonnec	45 938 €	+22,1%	913 m ²	-37,5%
Plomelin	56 063 €	+7,1%	644 m ²	-15,6%
Plonéis	39 060 €	+11,2%	729 m ²	-14,7%
Pluguffan	56 125 €	+16,8%	708 m ²	-6,0%
Quimper	68 059 €	+34,8%	734 m ²	-3,7%
Quimper Co	58 262 €	+22,4%	763 m²	-6,0%
Cornouaille	57 731 €	+23,6%	887 m²	-11,4%

Champ : ventes de terrains à bâtir pour l'individuel entre 100 et 2 500 m², et entre 4 000 et 300 000 €

Un terrain coûte globalement près de 58 300 € à Quimper Communauté, soit 500 € de plus qu'en moyenne Cornouaillaise. Mais, il varie beaucoup d'une commune à une autre, atteignant plus de 70 000 € à Ergué-Gabéric et 68 000 € à Quimper, pour moins de 35 000 € à Guengat, 39 000 € à Plonéis et 46 000 € à Plogonnec.

Le prix du foncier a globalement augmenté de 22% entre 2005-07 et 2009-11 sur Quimper Communauté, soit une hausse proche de celle observée en Cornouaille (+24%). Là encore, la situation des communes est très hétérogène avec de très fortes hausses à Ergué-Gabéric et Guengat (respectivement +43% et +51%), et moindres à Plonéis ou Plomelin (respectivement +11% et +7%).

Ce sont les terrains entre 50 000 et 70 000 € qui dominent, représentant 39% des ventes, soit 12 points de plus qu'en Cornouaille. Les terrains avec un prix variant entre 70 000 et 100 000 € sont également surreprésentés. Mais, l'investissement foncier des ménages diffère nettement selon les communes. Ainsi, à Quimper, seuls 23% des ménages ont un investissement foncier inférieur à 50 000 €, tandis que cette proportion atteint 47% en moyenne dans les autres communes de l'EPCI, et par exemple 92% à Guengat. A Pluguffan et Plomelin, ce sont les terrains entre 50 000 et 70 000 € qui sont majoritaires, tandis qu'à Ergué-Gabéric, on retrouve à l'image de Quimper, une surreprésentation des terrains de plus de 70 000 €.

Investissement foncier des ménages entre 2009 et 2011

	<30 K€	30-50 K€	50-70 K€	70-100 K€	> 100 K€
Quimper	6,0%	16,8%	39,5%	29,3%	8,4%
Autres communes Quimper Co	9,5%	37,6%	38,6%	10,2%	4,1%
Pluguffan	2,7%	29,7%	58,6%	6,3%	2,7%
Plomelin	2,3%	27,3%	54,5%	13,6%	2,3%
Ergué-Gabéric	5,0%	15,0%	25,0%	37,5%	17,5%
Guengat	44,4%	47,2%	8,3%	0,0%	0,0%
Quimper Communauté	8,2%	30,1%	39,0%	17,1%	5,6%
Total Pays de Cornouaille	14,4%	35,3%	26,8%	13,5%	10,0%

Note de lecture : Les cases grisées sont celles où on constate une surreprésentation. Par exemple, 29 % des ventes à Quimper se situent entre 70 000 et 100 000 €, alors que cette proportion n'est que de 17% à Quimper Communauté et 14% dans l'ensemble de la Cornouaille.

Champ : ventes de terrains à bâtir pour l'individuel. Sont indiqués les communes avec au moins 35 ventes de terrains, dont le prix est renseigné.

La surface moyenne des terrains vendus à Quimper Communauté entre 2009 et 2011 est de 760 m², soit 120 m² de moins qu'en moyenne en Cornouaille. Cette superficie atteint 1 150 m² à Ergué-Gabéric et plus de 900 m² à Plogonnec. Notons que les terrains vendus à Quimper (734 m² en moyenne) sont de taille légèrement supérieure à ceux de Plomelin, Guengat, et Pluguffan.

En lotissement, les terrains de 500 à 750 m² sont nombreux à Quimper Communauté, représentant 52% des lots, contre 48% en Cornouaille, tandis que les terrains de plus de 1 000 m² sont sous-représentés.

Dans le diffus, ce sont les terrains de moins de 500 m² les plus surreprésentés (16% des terrains hors lotissement contre 9% en moyenne cornouaillaise). Les terrains de + de 1000 m² représentent toutefois encore 49% des terrains en diffus.

La superficie moyenne des terrains vendus a diminué de -6% à Quimper Communauté entre 2005-2007 et 2009-2011, soit une moindre baisse que dans l'ensemble de la Cornouaille (-11%). Si cette baisse est très importante à Guengat et Plogonnec (-35%/-37%), la surface moyenne des terrains est en hausse à Ergué-Gabéric (+33%).

Surface des terrains acquis entre 2009 et 2011

	En lotissement				En diffus			
	< 500 m ²	500-750 m ²	750-1000 m ²	> 1000 m ²	< 500 m ²	500-750 m ²	750-1000 m ²	> 1000 m ²
Quimper	10,7%	62,5%	17,0%	9,8%	24,5%	22,6%	17,0%	35,8%
Autres communes Quimper Co	13,1%	47,5%	30,5%	8,9%	8,5%	16,9%	13,6%	61,0%
Ergué-Gabéric	-	-	-	-	8,0%	4,0%	16,0%	72,0%
Guengat	2,9%	70,6%	26,5%	0,0%	-	-	-	-
Plomelin	33,3%	53,8%	2,6%	10,3%	-	-	-	-
Plonéis	0,0%	73,1%	26,9%	0,0%	-	-	-	-
Pluguffan	17,0%	48,0%	31,0%	4,0%	-	-	-	-
Quimper Communauté	12,4%	52,3%	26,1%	9,2%	16,1%	19,6%	15,2%	49,1%
Total Pays de Cornouaille	12,7%	48,0%	25,8%	13,5%	9,1%	17,5%	20,6%	52,9%

Note de lecture : Les cases grisées sont celles où on constate une surreprésentation par rapport à la Cornouaille
Sont indiqués les communes avec au moins 25 ventes de terrains du type, dont la superficie est renseignée.

■ Des maisons et appartements moins chers qu'en moyenne en Cornouaille, une légère reprise de la hausse des prix en 2011

Champ : ventes de maisons et appartements de plus de 5 ans, tout confort, achetées par des particuliers ou des sociétés civiles. Hors ventes mixtes, ventes de logements sociaux et immeubles de rapport. Dont le prix est compris entre 30 000 € TTC et 700 000 € TTC

Prix des maisons 2011, évolution 2010-2011

	Quimper Co		Cornouaille	
	2011	Evol	2011	Evol
3 pièces	117 104 €	-0,1%	124 650 €	+4,1%
4 pièces	147 506 €	+4,6%	157 419 €	+1,7%
5 pièces	181 727 €	+5,5%	190 927 €	+2,6%
6 pièces et +	217 098 €	+1,6%	222 334 €	+2,1%
Ensemble	171 456 €	+2,4%	173 797 €	+1,4%

Par rapport à 2010, les prix des maisons ont connu une légère hausse (+2,4%), supérieure d'un point à celle observée sur l'ensemble de la Cornouaille. Concernant les appartements, leur prix est également en hausse de +2,3% en un an, proche de l'évolution cornouaillaise. Les plus fortes hausses à Quimper Communauté s'observent pour les maisons de 4 et 5 pièces, les studios et les appartements de 4 pièces.

Les prix des maisons et appartements vendus à Quimper Communauté sont légèrement en deçà des prix moyens observés dans l'ensemble de la Cornouaille. En effet, les maisons acquises en 2011 à Quimper Communauté valent en moyenne 171 500 € (soit 2 300 € de moins qu'en Cornouaille), et les appartements 87 400 € (soit 8 400 € de moins). Ce constat est vrai quelle que soit la taille des logements.

Prix des appartements 2011, évolution 10-11

	Quimper Co		Cornouaille	
	2011	Evol	2011	Evol
Studio	44 763 €	+9,6%	56 080 €	+0,7%
T1	57 523 €	-0,3%	76 648 €	+0,5%
T2	76 829 €	+2,7%	89 478 €	+3,9%
T3	96 969 €	-0,4%	104 524 €	-1,2%
T4	112 771 €	+8,5%	122 483 €	+3,4%
T5 & +	159 202 €	-17,3%	187 987 €	+4,6%
Ensemble	87 379 €	+2,3%	95 807 €	+2,0%

Marché de l'occasion en Cornouaille

En 2011 en Cornouaille, le prix moyen des maisons vendues atteint 173 800 €, soit 5 000 € de plus que dans l'ensemble du Finistère. Il est supérieur à l'observation départementale quelle que soit la taille du bien. L'évolution du prix est toutefois similaire à celle observée dans le Finistère : une hausse entre 2005 et 2007 (+14%), une baisse entre 2007 et 2009 (-10%), puis de nouveau une légère hausse entre 2009 et 2011 (+3%). Le prix moyen des appartements atteint lui 95 800 € en 2011, avec une moyenne au m² de 1 860 €, contre 1 620 € dans le département. Les prix sont particulièrement élevés sur le littoral Sud. Ils sont également élevés, mais dans une moindre mesure, sur la bande rétro-littorale Sud, ainsi que sur le littoral Ouest. A l'intérieur des terres, sur une bande Nord-Est de la Cornouaille, les prix sont nettement plus faibles.

Moyenne et évolution des prix TTC des maisons anciennes par commune et iris de Quimper

	Moyenne Prix TTC 2009-2011	Evolution 2005-2007 / 2009-2011		Moyenne Prix TTC 2009-2011	Evolution 2005-2007 / 2009-2011
			Centre-Ville	202 112 €	-7,4%
			Kerfeunteun-Cuzon	188 975 €	+8,0%
Ergué-Gabéric	173 457 €	-0,8%	Locmaria-Tourelle-Kervir	159 066 €	-6,2%
Guengat	149 649 €	-9,2%	Braden	171 172 €	-6,0%
Locronan	178 950 €	-7,0%	Ergué-Armel - Bourg-Guélen	156 306 €	+6,3%
Plogonnec	155 366 €	-12,0%	Ergué-Armel Sud	196 553 €	-0,1%
Plomelin	171 773 €	-25,4%	Kermoyan	137 346 €	-7,6%
Plonéis	157 882 €	+12,9%	Penhars-Penanguer-Corniguel	147 677 €	-7,6%
Pluguffan	152 544 €	-15,5%	Prat Ar Rouz-Moulin Vert	168 767 €	+2,4%
Quimper	172 700 €	-1,7%	Secteur Rural Nord	214 411 €	-1,6%
Quimper Co	170 560 €	-4,1%	Secteur Rural Sud	273 515 €	+6,5%
Cornouaille	173 356 €	-3,8%	Quimper	172 700 €	-1,7%

Le prix varie notablement selon les communes : entre 2009 et 2011, les maisons atteignent en moyenne plus de 170 000 € à Locronan, Ergué-Gabéric, Quimper et Plomelin pour moins de 150 000 € à Guengat, et environ 155 000 € à Plonéis, Pluguffan et Plogonnec.

De même, on observe de fortes disparités au sein de Quimper, où elles atteignent en moyenne près de 275 000 € dans le secteur rural Sud, près de 215 000 €

dans le secteur rural Nord et autour de 200 000 € à Ergué-Armel Sud et dans le centre-ville, tandis qu'elles valent en moyenne moins de 140 000 € à Kermoyan, moins de 150 000 € à Penhars-Penanguer-Corniguel et moins de 160 000 € à Ergué-Armel - Bourg-Guélen et Locmaria-Tourelle. Même constat dans le collectif, avec un prix au m² de + de 1 600 € en centre-ville, au Braden, à Kerfeunteun, et Locmaria et - de 1 000 € à Kermoyan.

Moyenne en 2008-2010 et évolution entre 2005-2007 et 2009-2011 des prix TTC par m² des appartements anciens par type selon les iris de Quimper

	Ensemble		Studio		T1		T2		T3		T4		T5 & +	
	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol	Moy. 09-11	Evol
Centre-Ville	1634€	+4%	1746€	-6%	1680€	+6%	1567€	-3%	1582€	+5%	1676€	+20%	1730€	+16%
Kerfeunteun-Cuzon	1660€	+9%	1780€	+7%	1863€	+17%	1661€	+6%	1638€	+9%	1467€	+8%	n.s.	n.s.
Locmaria-Tourelle-Kervir	1711€	+13%	n.s.	n.s.	2050€	+22%	n.s.	n.s.	1461€	+9%	1663€	+12%	n.s.	n.s.
Braden	1640€	-3%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	1573€	-12%	1679€	-1%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Ergué-Armel - Bourg-Guélen	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Ergué-Armel Sud	1451€	-3%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	1671€	+3%	1205€	-10%	1174€	-4%	n.s.	n.s.
Kermoyan	955€	-1%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	1017€	+6%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Penhars-Penanguer-Corniguel	1435€	-6%	n.s.	n.s.	1629€	+3%	1560€	-1%	1276€	-17%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Prat Ar Rouz-Moulin Vert	1591€	+4%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	1550€	-2%	1628€	+12%	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Secteur Rural Nord	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Secteur Rural Sud	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Quimper	1510€	-0%	1747€	-6%	1662€	+3%	1545€	-0%	1459€	+1%	1344€	+2%	1393€	+2%

Investissement des ménages entre 2009 et 2011 dans les appartements et maisons de plus de 5 ans

	Maisons					Appartements				
	<100 K€	100-140 K€	140-170 K€	170-250 K€	> 250 K€	<60 K€	60-80 K€	80-120 K€	120-160 K€	> 160 K€
Quimper	11,7%	27,3%	22,6%	25,0%	13,5%	28,9%	26,8%	29,4%	10,3%	4,6%
Autres communes Quimper Co	15,8%	21,3%	25,6%	28,7%	8,6%	-	-	-	-	-
Ergué-Gabéric	16,0%	13,9%	29,2%	30,6%	10,4%	-	-	-	-	-
Plomelin	13,0%	18,8%	23,2%	31,9%	13,0%	-	-	-	-	-
Pluguffan	12,3%	30,8%	29,2%	24,6%	3,1%	-	-	-	-	-
Plogonnec	22,2%	29,6%	22,2%	20,4%	5,6%	-	-	-	-	-
Quimper Communauté	12,8%	25,7%	23,4%	26,0%	12,1%	28,9%	26,8%	29,4%	10,3%	4,6%
Total Pays de Cornouaille	19,7%	22,7%	18,0%	25,5%	14,2%	26,7%	21,9%	30,3%	12,7%	8,3%

Sont indiquées les communes avec au moins 50 ventes de maisons anciennes dont le prix est renseigné
(Hors ventes mixtes, logements sociaux et Immeubles de rapport)

Seules 13% des maisons anciennes vendues à Quimper Communauté coûtent moins de 100 000 €, alors que cette proportion atteint près de 20% en Cornouaille et plus de 22% dans le Finistère. Cette sous-représentation est particulièrement marquée à Quimper, mais également à Plomelin ou Pluguffan, tandis que ce segment est plus fréquent dans d'autres communes de la couronne, telles Plogonnec. Les maisons à plus de 250 000 € sont également sous-représentées dans l'EPCI par rapport en Cornouaille.

En fait, plus de 3 maisons sur 4 sont vendues entre 100 000 et 250 000 € (9 points de plus qu'en Cornouaille), avec de nombreuses mutations entre 100 et 140 000 € à Quimper, Pluguffan ou Plogonnec, et de nombreuses ventes entre 170 et 250 000 € à Ergué-Gabéric et Plomelin.

Concernant les mutations de collectif, 56% du marché concerne des biens à moins de 80 000 €, contre 49% en moyenne en Cornouaille.

■ Une surreprésentation des moins de 30 ans dans l'acquisition de collectif, et des 30-44 ans dans l'achat de foncier et individuel

Les acquéreurs par classe d'âge suivant la localisation et le type du bien acquis entre 2009 et 2011

		< 30 ans	30-44 ans	45-59 ans	60 ans & +
Appart	Quimper	22,6%	32,0%	26,5%	18,9%
	Quimper Communauté	22,6%	32,0%	26,5%	19,0%
	Cornouaille	17,5%	27,9%	30,3%	24,3%
Maisons	Quimper	14,7%	50,4%	25,2%	9,7%
	Autres communes	20,8%	49,7%	20,3%	9,1%
	Ergué-Gabéric	16,3%	48,9%	25,2%	9,6%
	Plomelin	16,9%	49,2%	20,0%	13,8%
	Pluguffan	22,0%	57,6%	15,3%	5,1%
	Plogonnec	33,3%	40,7%	18,5%	7,4%
	Quimper Communauté	16,4%	50,2%	23,9%	9,5%
Terrains	Cornouaille	13,8%	38,9%	31,4%	15,9%
	Quimper	16,5%	48,1%	28,5%	7,0%
	Autres communes	21,1%	53,7%	18,2%	7,0%
	Pluguffan	21,5%	44,9%	17,8%	15,9%
	Plomelin	9,8%	46,3%	36,6%	7,3%
	Quimper Communauté	19,4%	51,7%	21,9%	7,0%
	Cornouaille	19,7%	46,4%	23,3%	10,7%

Sont indiquées les communes avec au moins 40 ventes dont l'âge est renseigné (Hors ventes mixtes, logements sociaux et Immeubles de rapport)

23% des acquéreurs de collectif ancien à Quimper Communauté sont âgés de moins de 30 ans, soit 5 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille. Cette proportion reste néanmoins inférieure à l'observation départementale (30%).

Concernant les ventes d'individuel, plus de 50% des acquéreurs sont âgés de 30 à 44 ans, soit 11 points de plus qu'en Cornouaille et 8 points de plus que dans le Finistère. Les communes de la couronne de Quimper sont également marquées par une forte présence des moins de 30 ans, qui représentent 16% des acquéreurs de maisons anciennes.

Dans le marché du foncier, on retrouve de nombreux 30-44 ans, qui représentent 52% des acquéreurs dans l'EPCI. Ils sont particulièrement nombreux dans les communes de la couronne (54% des acquéreurs), tandis que dans la ville-centre les 45-59 ans sont surreprésentés.

Les caractéristiques des acquéreurs en Cornouaille

Les acquéreurs de plus de 45 ans sont très nombreux en Cornouaille, et particulièrement sur le littoral. En 2011, on note une forte hausse des plus de 60 ans, qui représentent près de 20% des acquéreurs en Cornouaille. Bien que globalement sous-représentés, les moins de 44 ans sont très présents à l'intérieur des terres, dans la couronne de Quimper, mais également le long de la RN 165.

En lien avec l'âge, 15% des acquéreurs en Cornouaille sont des retraités, avec une surreprésentation très marquée sur le littoral. Le littoral compte aussi de nombreux cadres et professions libérales, avec une présence plus importante au Sud qu'à l'Ouest. Les employés et ouvriers sont eux surreprésentés à l'intérieur des terres. Globalement en Cornouaille, leur part est en diminution en 2011 (même si elle est encore de plus de 30%), tandis que celles des cadres, des retraités et des artisans-commerçants sont en hausse.

■ De nombreux ouvriers et employés dans le collectif, professions intermédiaires dans l'individuel, artisans dans le foncier

Les acquéreurs par CSP suivant la localisation et la taille du bien acquis entre 2009 et 2011

		Artisan, commer.	Cadre & prof sup.	Prof. Interm.	Employé ouvrier	Retraité	Autre
Appart	Quimper	4,7%	17,1%	18,3%	37,9%	16,8%	5,2%
	Quimper Communauté	4,7%	17,1%	18,3%	37,9%	16,9%	5,2%
	Cornouaille	4,6%	17,3%	17,3%	33,3%	22,0%	5,4%
Maisons	Quimper	5,6%	27,6%	24,1%	31,5%	8,3%	2,9%
	Autres communes Quimper Co	4,8%	16,8%	22,7%	44,0%	7,7%	4,0%
	<i>Ergué-Gabéric</i>	3,1%	16,3%	23,3%	43,4%	9,3%	4,7%
	<i>Plomelin</i>	9,5%	20,6%	20,6%	39,7%	9,5%	0,0%
	<i>Pluguffan</i>	8,9%	16,1%	25,0%	39,3%	1,8%	8,9%
	<i>Plogonnec</i>	6,3%	8,3%	25,0%	47,9%	8,3%	4,2%
	Quimper Communauté	5,4%	24,7%	23,7%	34,9%	8,2%	3,2%
	Cornouaille	6,5%	23,0%	17,3%	33,5%	14,6%	5,1%
Terrains	Quimper	12,5%	22,9%	22,2%	31,3%	6,9%	4,2%
	Autres communes Quimper Co	5,9%	16,5%	22,0%	47,3%	5,1%	3,3%
	<i>Pluguffan</i>	4,8%	16,3%	20,2%	44,2%	11,5%	2,9%
	Quimper Communauté	8,2%	18,7%	22,1%	41,7%	5,8%	3,6%
	Cornouaille	6,9%	17,5%	18,7%	42,3%	9,3%	5,3%

Sont indiquées les communes avec au moins 40 ventes dont la CSP est renseigné (Hors ventes mixtes, logements sociaux et Immeubles de rapport)

Près de 38% des acquéreurs d'appartements de plus de 5 ans à Quimper Communauté sont des ouvriers ou employés, soit 5 points de plus qu'en Cornouaille et 7 points de plus que dans le Finistère.

Dans le marché de l'occasion en individuel, près de 35% des acquéreurs sont également des ouvriers ou employés, proportion atteignant 44% dans les communes de la couronne. Mais, globalement dans l'EPCI, ce sont les professions intermédiaires qui sont les plus surreprésentées : 24% des acquéreurs contre 17% en moyenne en Cornouaille ou dans le Finistère.

Notons également le volume important de cadres et professions supérieures acquérant dans la ville-centre (28% des acquéreurs d'individuel).

Dans le marché du foncier, les ouvriers-employés représentent encore 42% des acquéreurs (47% dans la couronne), et les professions intermédiaires 22%. Mais, contrairement, aux autres marchés, on constate une forte présence des artisans-commerçants, très marquée à Quimper, où ils représentent 13% des acquéreurs, contre 7% en Cornouaille.

■ De nombreuses sorties de Quimper pour acquérir du foncier

Répartition par zone géographique des acquéreurs selon le type de biens entre 2009 et 2011

Localisation de l'acquéreur		Quimper	Quimper Co	Reste Cornouaille	Bretagne hors Cornouaille	Hors Bretagne	Hors Quimper Co	Total
Localisation du bien								
Appart	Quimper	662	750	365	164	198	727	1 477
	Quimper Communauté	663	752	365	164	198	727	1 479
	Hors Quimper Communauté	50	73	547	171	360	1 078	1 151
	Cornouaille	713	825	912	335	558	1 805	2 630
Maisons	Quimper	726	780	151	78	92	321	1 101
	Autres communes Quimper Co	131	256	84	31	42	157	413
	Quimper Communauté	857	1 036	235	109	134	478	1 514
	Pays Fouesnantais	70	80	297	72	226	595	675
	Concarneau Cornouaille	70	87	740	122	366	1 228	1 315
	Pays Glazik	55	72	122	30	14	166	238
	Pays Bigouden Sud	52	70	399	100	437	936	1 006
	Haut Pays Bigouden	36	50	237	19	104	360	410
	Hors Quimper Communauté	333	431	3 091	739	1 897	5 727	6 158
	Cornouaille	1 190	1 467	3 326	848	2 031	6 205	7 672
Terrains	Quimper	114	119	31	9	7	47	166
	Autres communes Quimper Co	121	206	60	12	13	85	291
	Quimper Communauté	235	325	91	21	20	132	457
	Pays Fouesnantais	43	50	204	25	34	263	313
	Concarneau Cornouaille	46	55	429	48	73	550	605
	Pays Glazik	35	44	44	6	7	57	101
	Pays Bigouden Sud	51	67	322	48	107	477	544
	Haut Pays Bigouden	29	45	147	9	24	180	225
	Hors Quimper Communauté	237	302	1 772	362	383	2 517	2 819
	Cornouaille	472	627	1 863	383	403	2 649	3 276

Entre 2009 et 2011, Quimper Communauté a accueilli 130 nouveaux ménages par l'intermédiaire du marché du terrain à bâtir, 730 nouveaux ménages par le marché du collectif ancien et 480 nouveaux ménages par le marché de l'individuel, soit un total de 1 340 nouveaux ménages dans l'EPCI. Plus de moitié de ces ménages étaient déjà cornouaillais. Les ménages non cornouaillais ne représentent que 19% des acquéreurs à Quimper Communauté (34% dans l'ensemble de la Cornouaille).

En fait, un peu plus de la moitié des appartements vendus à Quimper Communauté sont achetés par des ménages de l'EPCI, plus des 2/3 des maisons anciennes et plus de 70% des terrains à bâtir.

A l'image de la Cornouaille, le marché du collectif est le plus ouvert, avec 31% des acquéreurs d'appartements dans la ville-centre issus d'une commune de Cornouaille autre que Quimper, et 25% non cornouaillais. Mais, il alimente également le marché local : parmi les acquéreurs en Cornouaille de collectif originaires de Quimper, 93% achètent dans la ville-centre.

Dans le marché de l'individuel de plus de 5 ans, seuls 61% des ménages issus de Quimper acquièrent en Cornouaille dans cette même ville, et 11% acquièrent dans les autres communes de Quimper Communauté.

Enfin, dans le marché du foncier à bâtir, moins d'1/4 des ménages quimpérois investissent en Cornouaille dans la ville-centre, tandis qu'1/4 achètent dans les autres communes de l'EPCI, 11% dans le Pays Bigouden Sud, 10% à Concarneau Cornouaille, 9% dans le Pays Fouesnantais, ou encore 7% dans le Pays Glazik et 6% dans le Haut Pays Bigouden.

Trajectoires résidentielles en Cornouaille

L'origine des acquéreurs évolue peu depuis 2005 : 30% résidaient déjà dans la commune d'acquisition, 1/3 habitaient une autre commune de Cornouaille, 12% une autre commune de Bretagne, et 24% viennent d'ailleurs.

Entre 2009 et 2011, la Cornouaille a accueilli 5 450 nouveaux ménages, soit 35% des acquéreurs. Le littoral attire tout particulièrement les non bretons, avec 2 700 acquéreurs extérieurs à la Bretagne qui achètent sur le littoral.

Les pôles intérieurs (hors Quimper) attirent eux de nombreux bretons non cornouaillais, du fait pour Quimperlé de sa proximité avec le Morbihan, et pour Châteaulin de son rapprochement avec le Nord-Finistère.

■ Des sortants jeunes, employés-ouvriers ou de professions intermédiaires, pour des terrains ou maisons à moindre prix

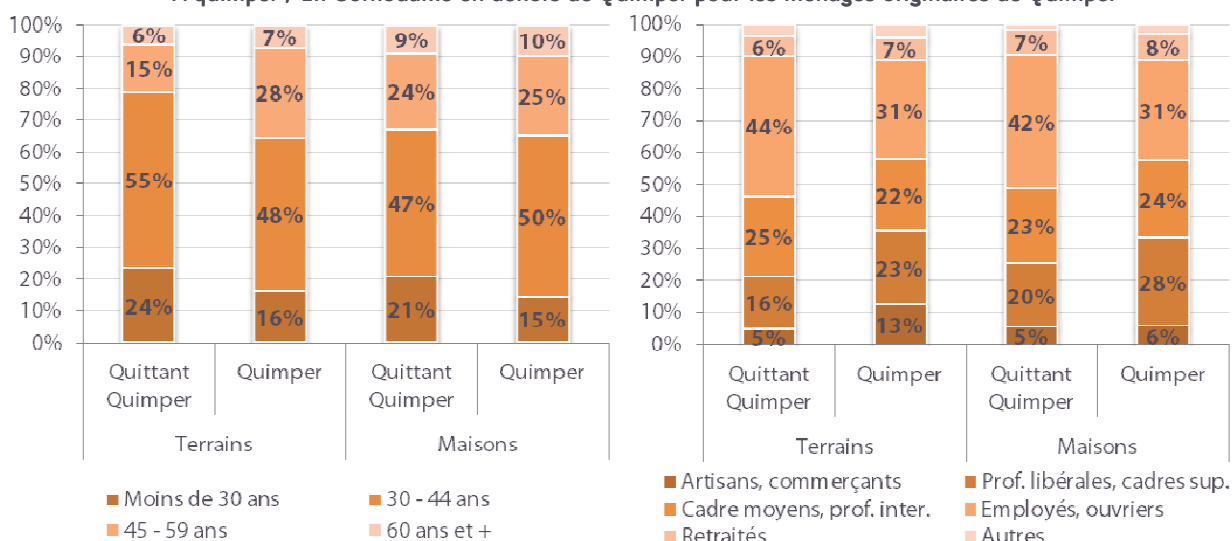
Entre 2009 et 2011, près de 360 ménages résidant à Quimper ont acheté un terrain en Cornouaille en dehors de Quimper, dont 240 à l'extérieur de Quimper Communauté. Ces sortants de Quimper via le marché du foncier sont nettement plus nombreux que le volume de ventes de terrains à Quimper sur la même période (170, dont 110 achetés par des Quimpérois).

Sur le marché de l'individuel de + de 5 ans, on compte également plus de 460 sorties de quimpérois vers une

autre commune cornouaillaise (dont 330 à l'extérieur de Quimper Communauté), malgré plus de 1 100 ventes de maisons à Quimper (dont 730 pour des quimpérois).

Environ 160 habitants des autres communes de Quimper Communauté ont également acheté un terrain ou une maison en Cornouaille en dehors de l'EPCI.

**Comparaison structure par âge et CSP des acquéreurs de terrains et de maisons de + de 5 ans
A quimper / En Cornouaille en dehors de Quimper pour les ménages originaires de Quimper**



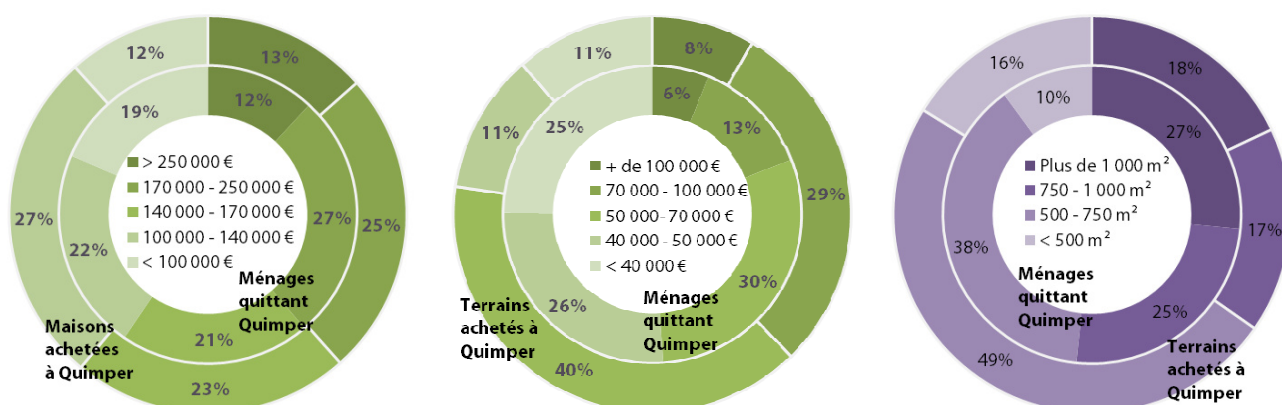
Les ménages quittant Quimper pour acquérir sont jeunes : 24% ont moins de 30 ans dans le marché du foncier, et 21% dans le marché de l'individuel de + de 5 ans, alors que ces proportions sont respectivement seulement de 16% et 15% parmi les acquisitions effectuées dans Quimper. De même, les 30-45 ans sont surreprésentés dans les acquisitions de terrains par des quimpérois en dehors de la ville-centre.

Concernant la catégorie socioprofessionnelle, les employés et ouvriers sont très nombreux : ils représentent 44% des ménages quittant Quimper pour

acquérir un terrain dans une autre commune de Cornouaille et 42% des acquéreurs de maisons. On retrouve également pour le foncier une légère surreprésentation des professions intermédiaires et cadres moyens.

¼ des terrains achetés par ces ménages coutent moins de 40 000 € et ¼ entre 40 000 et 50 000 €, alors que seuls 22% des terrains vendus à Quimper valent moins de 50 000 €. De même, près de 20% des ménages sortants de Quimper pour acquérir une maison l'achètent à moins de 100 000 €.

**Comparaison prix et surfaces de terrains et de maisons de + de 5 ans
A quimper / En Cornouaille en dehors de Quimper pour les ménages originaires de Quimper**



Le marché du locatif social

■ 6 240 logements locatifs sociaux à Quimper Communauté

Source : DREAL Bretagne – RPLS (Répertoire du parc locatif social) - Traitement QCD

Le parc locatif social de Quimper Communauté concentre 39% du parc cornouaillais, avec 6 240 logements (hors résidences et logements-foyers), dont plus de 5 220 sont situés dans la ville-centre. Le principal bailleur social est l'OPH de Quimper Cornouaille, qui gère 82% des logements sociaux de l'EPCI.

La part de logements locatifs sociaux familiaux atteint plus de 16% des résidences principales à Quimper¹. Elle se situe entre 12% et 13% pour 3 communes (Plonéis, Ergué-Gabéric et Pluguffan), et entre 8% et 10% pour les 4 autres communes (Plomelin, Locronan, Plogonnec et Guengat).

Sur l'année 2011, Quimper Communauté compte 160 nouveaux logements locatifs sociaux mis en service. Dans le même temps, une trentaine de logements sont sortis du parc, la quasi-totalité par l'intermédiaire de ventes.

Parc social par bailleur au 1^{er} janvier 2012

	Nb logts sociaux janv. 2012	Mises en service 2011
OPH Quimper Cornouaille	5 134	94
Habitat 29	345	47
SA HLM Espacil Habitat	234	0
SA HLM Aiguillon-Construction	169	0
SCP d'HLM Le Logis breton	136	22
SCI Foncière	110	0
Armorique Habitat	76	0
SA HLM Le Foyer d'Armor	36	0
Total	6 240	163

Parc de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 et flux de logements en 2011

	Parc logements sociaux 1er janvier 2012						Flux 2011	
	Nb logts sociaux	Part ds parc RP ¹	Part collectif	Taux vacance	Taux mobilité	Loyer moyen €/m ² utile	Mises en service	Logts sortis du parc
Ergué-Gabéric	394	12,5%	74,1%	1,3%	18,5%	5,09	0	2
Guengat	54	8,1%	31,5%	0,0%	20,8%	5,18	0	0
Locronan	32	9,1%	12,5%	0,0%	12,5%	4,94	0	0
Plogonnec	109	8,7%	48,6%	1,9%	16,8%	4,27	0	0
Plomelin	157	9,7%	33,8%	1,3%	18,3%	5,31	14	0
Plonéis	97	12,9%	25,8%	2,1%	22,7%	5,12	0	0
Pluguffan	177	12,4%	47,5%	1,8%	15,9%	5,15	25	0
Quimper	5 220	16,3%	85,6%	0,5%	17,7%	5,07	124	29
Quimper Communauté	6 240	15,1%	80,0%	0,7%	17,8%	5,07	163	31
Pays de Cornouaille	15 970	10,5%	69,8%	1,2%	15,3%	4,97	339	54

Le marché du locatif social en Cornouaille

Au 1er janvier 2012, le parc social en Cornouaille se compose de plus de 15 970 logements familiaux conventionnés ou non. Près de 70% du parc social est collectif. En 2011, 340 nouveaux logements sociaux ont été mis en service, et 54 sont sortis du parc, dont la quasi-totalité par vente.

Au 1^{er} janvier 2013, on compte 4 930 demandes de logement social sur le territoire de la Cornouaille, dont 68% sont externes. Au cours de l'année 2012, 2 420 logements ont été attribués, dont 76% pour des demandeurs externes. On compte 2,8 demandes externes pour 1 attribution externe, et un délai d'attente moyen de 6,7 mois.

La part du collectif dans le parc locatif social atteint globalement plus de 80%, soit 10 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille. Cette proportion est fortement tirée vers le haut par la ville-centre, où elle atteint 86%, alors qu'elle est seulement de 12% à Locronan, et entre 25% et 35% à Plonéis, Guengat et Plomelin. Notons également la forte proportion de collectif à Ergué-Gabéric (74%).

La vacance est globalement assez faible (0,7%) et le taux de mobilité important (17,8%). Toutefois, le taux de vacance atteint environ 2% à Plonéis et Plogonnec, et le taux de mobilité est inférieur à 13% à Locronan. La mobilité est la plus importante dans les communes de Plonéis et Guengat.

¹ Les taux de logements sociaux indiqués sont à distinguer des taux dits "SRU", calculés dans les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, qui incluent dans le décompte de logements sociaux les logements structures (foyers, Ehpad...) et les logements locatifs privés conventionnés. Au 1er janvier 2012, les taux SRU sont de 20,3% pour Quimper, 14,4% pour Ergué-Gabéric, 13,7% pour Plomelin et 11,2% pour Pluguffan.

■ Plus de 2 000 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013, dont 1 325 « externes »

Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère - Traitement QCD

Etat des demandes de logements sociaux en cours au 1^{er} janvier 2013

	Demandes		
	Nb	%	Part externes
Ergué-Gabéric	132	6,3%	60,6%
Guengat	8	0,4%	-
Locronan	8	0,4%	-
Plogonnec	25	1,2%	60,0%
Plomelin	49	2,3%	63,3%
Plonéis	35	1,7%	60,0%
Pluguffan	50	2,4%	66,0%
Quimper	1 788	85,3%	63,7%
Quimper Co	2 095	100%	63,5%
Cornouaille	4 932	-	68,1%

Au 1er janvier 2013, on compte presque 2 100 demandes de logements sociaux en cours à Quimper Communauté, soit 42% des demandes en Cornouaille. Près de 1 800 concernent la ville-centre, un peu plus de 130 Ergué-Gabéric.

63% des demandes sont externes, c'est-à-dire provenant de ménages non locataires HLM au moment de la demande. Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne cornouillaie.

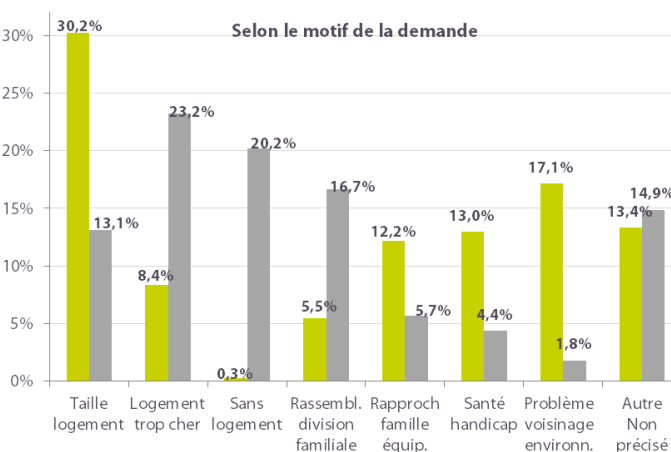
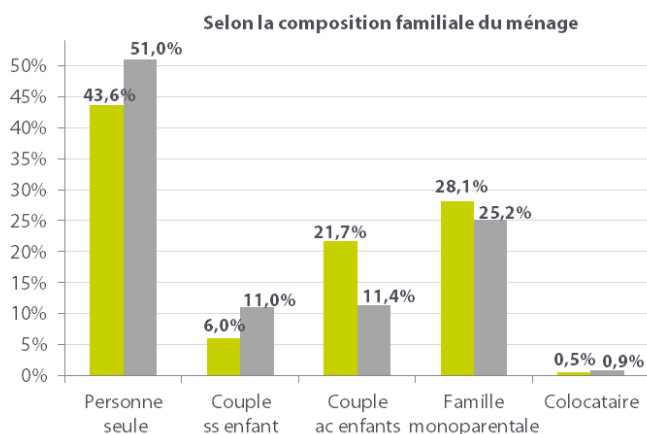
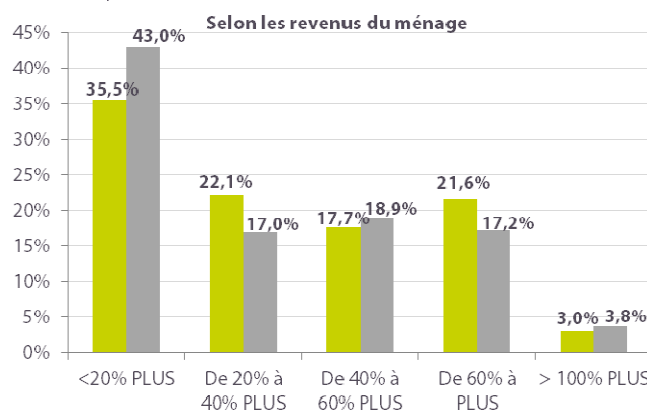
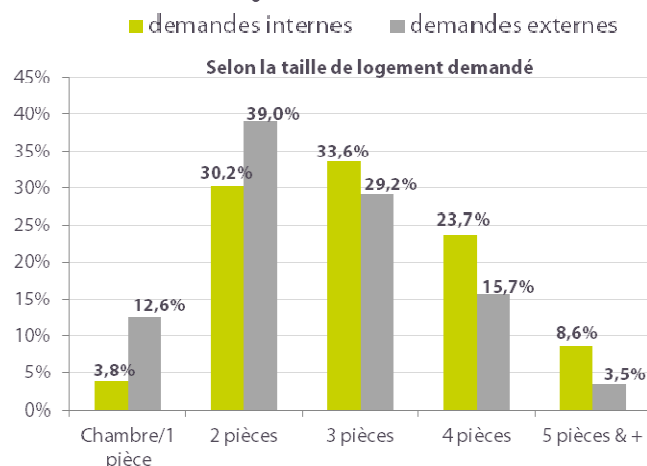
Les motifs principaux des demandeurs externes sont le prix du logement et l'absence de logement ; des demandeurs internes, la taille du logement et les problèmes de voisinage/environnement.

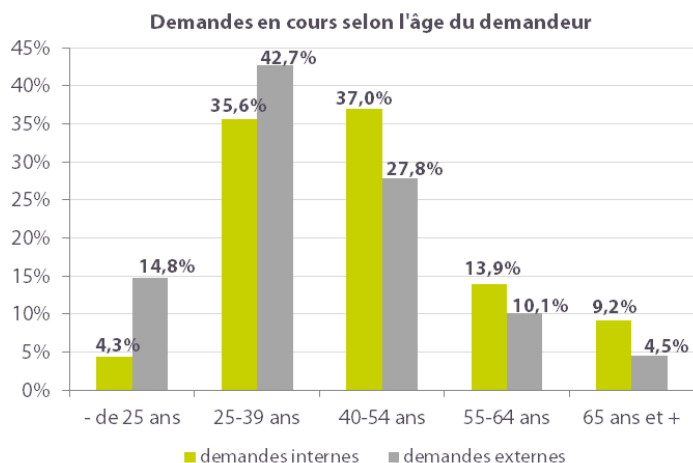
45% des demandes portent sur des 1 ou 2 pièces, 30% sur des 3 pièces et 25% sur des 4 pièces ou +. Cette répartition diffère selon que la demande soit interne au parc HLM ou non. Parmi les demandes externes, 52% concernent des 1 ou 2 pièces, tandis que les 4 pièces ou + représentent près d'une demande interne sur 3.

40% des demandes portent sur du collectif, 23% sur de l'individuel et 36% indifférent. Parmi les demandes internes, l'individuel atteint 32%.

48% des demandes sont effectuées par des personnes seules, 26% par des familles monoparentales et 15% par des couples avec enfants. La part de personnes seules parmi les demandes externes monte à 51%, les couples sans enfant étant également surreprésentés. A contrario, on retrouve de nombreux couples avec enfants dans les demandes internes (22%).

40% des demandes émanent de ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% du plafond PLUS, avec une surreprésentation parmi les demandes externes : 43% des ménages demandeurs contre 35% en interne.





Plus de la moitié des demandeurs ont moins de 40 ans. Cette proportion atteint 58% parmi les demandeurs externes, avec notamment près de 15% qui ont moins de 25 ans. A contrario, les demandeurs internes sont plus âgés : 23% ont plus de 55 ans, contre 15% parmi les demandes externes.

Parmi les 1 330 demandes externes pour Quimper Communauté, 975 sont effectuées par des habitants de l'EPCI, soit 73%. Pour les demandes internes, cette proportion monte à 81%. En interne comme en externe, les habitants de la communauté d'agglomération représentent 48% des demandeurs de logements sociaux dans le parc cornouaillais.

Répartition par zone géographique des demandes de logements sociaux en cours au 1er janvier 2013

Localisation du demandeur		Quimper	Quimper Co	Reste Cornouaille	Bretagne hors Cornouaille	Hors Bretagne	Hors Quimper Co	Total
Localisation demandée								
Externe	Quimper	801	844	166	89	40	295	1 139
	Autres communes Quimper Co	50	130	34	20	8	62	192
	Quimper Communauté	851	974	200	109	48	357	1 331
	Hors Quimper Communauté	91	104	1 639	200	82	1 921	2 025
	Cornouaille	942	1 078	1 839	311	130	2 280	3 358
Interne	Quimper	502	528	45	42	34	121	649
	Autres communes Quimper Co	25	90	17	6	2	25	115
	Quimper Communauté	527	618	62	48	36	146	764
	Hors Quimper Communauté	29	39	603	78	90	771	810
	Cornouaille	556	657	665	126	126	917	1 574

■ Une réponse à la demande externe assez fluide

Près de 1 000 logements ont été attribués en 2012, dont près de 80% dans la ville-centre. Quimper Communauté concentre ainsi 42% des attributions en Cornouaille, soit la même proportion que pour le stock de demandes en cours. Le délai moyen d'attente entre la date de dépôt initial de la demande et la date d'entrée dans le logement est de 7,7 mois.

Demandes satisfaites au cours de l'année 2012

	Total (externes + internes)			Externes			
	Nb	%	Délai moyen d'attente (en mois)	Nb	Part externes	Délai moyen d'attente (en mois)	Ratio *
Ergué-Gabéric	85	8,5%	8,3	64	75,3%	7,4	2,3
Guengat	9	0,9%	-	6	66,7%	17,2	2,2
Locronan	4	0,4%	-	4	100,0%	2,1	2,3
Plogonnec	18	1,8%	6,3	14	77,8%	4,8	2,1
Plomelin	22	2,2%	4,5	15	68,2%	3,1	3,1
Plonéis	14	1,4%	7,9	10	71,4%	9,2	3,1
Pluguffan	50	5,0%	8,0	37	74,0%	5,2	1,9
Quimper	793	79,7%	7,7	627	79,1%	6,2	2,8
Quimper Co	995	100%	7,7	777	78,1%	6,3	2,7
Cornouaille	2 420	-	7,7	1 851	76,5%	6,7	2,8

Parmi ces demandes satisfaites, près de 780 concernent des ménages extérieurs au parc HLM, soit 78%. La réponse à la demande externe est assez fluide, avec un délai moyen d'attente de 6,3 mois et une moyenne de 2,7 demandes pour une attribution.

Concernant les demandes satisfaites de ménages déjà locataires HLM, le délai moyen d'attribution atteint alors 12,6 mois, soit 1,5 mois de plus qu'en moyenne en Cornouaille. Et, on compte 4,5 demandes pour une attribution.

* Le ratio permet de tenir compte des demandes exprimées au cours de l'année sans avoir été satisfaites, et reconduites l'année suivante (stock de demandes) : (nombre demandes externes en cours au 31/12/2012 + nombre attributions externes en 2012) / nombre attributions externes en 2012

■ Les délais d'attribution varient selon les caractéristiques des demandeurs

Délai d'attente moyen d'attribution en mois selon le type de ménages parmi les demandes satisfaites fin 2011

		Externes		Internes	
		Nb attributions	Délai moyen d'attente (en mois)	Nb attributions	Délai moyen d'attente (en mois)
Niveau de revenus	<20% PLUS	368	5,6	50	16,7
	20-60% PLUS	238	7,5	94	12,2
	>60% PLUS	145	7,1	74	10,5
Composition familiale	Pers. seule	412	5,8	64	12,6
	Couple ss enf	84	4,2	26	9,4
	Couple ac enf	78	10,6	55	11,8
	Fam. monopar.	179	7,0	71	14,6
Age du demandeur	< 25 ans	280	3,1	11	5,7
	25-39 ans	281	7,3	107	9,5
	40-54 ans	155	8,2	73	17,3
	55 ans et +	41	16,7	25	16,1

Outre le fait que la demande soit interne ou externe, le délai moyen d'attribution varie notablement selon les caractéristiques des demandeurs.

Ainsi, ce délai est d'autant plus important que l'âge du demandeur est élevé : parmi les demandes externes satisfaites, ce délai est de 3 mois pour les moins de 25 ans, 7 mois pour les 25-39 ans, 8 mois pour les 40-54 ans et de plus de 16 mois pour les 55 ans et plus. De même, pour les demandes internes, le délai moyen passe d'environ 9 mois pour les moins de 40 ans à près de 17 mois pour les plus de 40 ans.

D'autre part, les délais d'attribution sont plus restreints pour les couples sans enfant (en interne comme en externe). En externe, ces délais restent également courts pour les personnes seules, tandis qu'ils sont nettement plus longs pour les couples avec enfants. En interne, ce sont les familles monoparentales qui ont les délais les plus longs.

Concernant le niveau de revenus, le délai d'attente est plus court pour les demandeurs externes avec des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS, alors que la situation est inversée pour les demandeurs internes.

Toutes demandes satisfaites confondues, le délai d'attente moyen le plus court concerne le motif « rassemblement ou division familiale » (3,7 mois), puis « logement indigne » (4,3), « sans logement » (6,2) et « rapprochement du travail, de la famille ou des équipements » (7,1). A l'inverse, les délais les plus longs sont observés pour les motifs « santé, handicap » (13,8 mois), logement trop cher (13,5), « problème d'environnement, voisinage » (11,9), et « taille du logement » (11,8).



Méthodologie

Les analyses sur la construction sont issues de la base de données **Sit@del2**. 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 de logements attenants à un bâtiment existant). Les chiffres portent sur les logements ordinaires (individuel pur, individuel groupé et collectif). Les logements en résidences (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) ne sont pas comptabilisés ici. Deux types de séries statistiques sont utilisés : en date de prise en compte (date à laquelle il est enregistré dans la base de données Sit@del2, qui peut être postérieure de plusieurs mois à la date réelle de l'événement) ; en date réelle (date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et 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 la base Sit@del21 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 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.

L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier d'occasion s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés relatant l'ensemble des reventes réalisées dans la Cornouaille chaque année. Ces informations sont retranscrites et exploitées dans le cadre d'une convention entre l'ADEUPa et la Direction des Services Fiscaux du Finistère, conformément à la circulaire N° 87-60 du 7 juillet 1987 concernant le rôle du Service des Domaines en matière d'urbanisme et d'offre foncière. Les prix décrits s'entendent frais de mutation inclus (4.9% du prix H.T.), mais hors commission du professionnel éventuellement intermédiaire (non réglementé) et hors rémunération du notaire (barème national, montant proportionnel au prix de vente), renseignements généralement absents des extraits d'actes. Les champs retenus par l'Adeupa pour le calcul des moyennes sont les terrains à bâtir pour l'individuel entre 100 m² et 2 500 m², et entre 4 000 € et 350 000 € ; les maisons et appartements de + de 5 ans tout confort, achetées par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux, et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC.

L'enquête RPLS concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM, OPAC), 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 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 mis en place depuis le 4 avril 2011. La mise en place du Fichier Commun étant récente et le dispositif partagé que depuis fin novembre avec l'entrée de l'OPAC Quimper-Cornouaille, ces premiers résultats sont à prendre avec précaution. Le fichier des demandes en cours est un stock au 1^{er} janvier 2013. Le fichier des demandes satisfaites est le flux des attributions au cours de l'année 2012.