

Observatoire de l'Habitat 2013

Cornouaille

Novembre 2013



Présentation de l'observatoire	4
Synthèse.....	5

Observation globale

Le marché de l'occasion	6
■ Un marché de l'occasion qui chute mais moins que les autres	
■ Des prix des biens d'occasion relativement stables depuis 2009	
■ Un fort impact du littoral sur le prix des maisons et appartements	
Le marché du foncier à bâtir.....	8
■ Les ventes de terrains, leurs surfaces et leurs prix diminuent en 2012	
■ Des terrains de grande taille à prix abordable au Nord de la RN165 et sur le littoral Ouest, plus petits et chers sur le littoral Sud et Quimper	
Construction neuve et promotion immobilière	11
■ 2012-2013 : Un nouveau ralentissement de la construction neuve	
■ Les mises en ventes et les réservations en promotion immobilière ont fortement diminué en 2012	
Les caractéristiques des acquéreurs.....	14
■ 1/3 des acquéreurs habitent une autre commune de Cornouaille : on se dirige vers les villes pour acheter des appartements, on en sort pour faire construire	
■ 36% des acquéreurs habitent en dehors de la Cornouaille	
■ La hausse des acquéreurs de plus de 60 ans se poursuit en 2012 au détriment des jeunes adultes	
Le parc locatif public	17
■ Le parc locatif public reste relativement faible malgré les nombreuses mises en service depuis 5 ans	
■ Trois indicateurs de mesure de la tension locative publique	
■ Familles monoparentales et personnes seules forment l'essentiel des demandeurs	
■ La tension locative sociale augmente avec l'âge	
■ Les petits logements sont très demandés, la réponse à la demande est difficile pour les 2 pièces	
Amélioration du parc privé existant.....	21
■ L'amélioration du parc privé dynamisée par les programmes des EPCI	

Fiches par EPCI

Quimper Communauté	24
■ Les volumes de vente du marché de l'occasion se maintiennent, la construction est faible	
Concarneau Cornouaille	26
■ Les ventes de maisons diminuent, la construction est forte, les prix du foncier sont élevés	
Pays de Quimperlé	28
■ Le marché du foncier est important, le prix des maisons double entre le littoral et le Nord	
Cap Sizun.....	30
■ Les ventes de terrains diminuent, les surfaces augmentent, le marché de l'occasion se maintient, les prix baissent	
Douarnenez Communauté	32
■ Les ventes du marché de l'occasion se maintiennent, les ventes de terrains et la construction sont très faibles	
Pays de Châteaulin.....	34
■ Les ventes de terrains diminuent, la construction est portée par les communes littorales, les maisons "abordables" sont nombreuses	
Haut Pays Bigouden.....	36
■ La construction est forte, les terrains sont grands et à petit prix avec une hausse de leur taille en diffus	
Pays Bigouden Sud.....	38
■ Les volumes de vente du marché de l'occasion progressent depuis 2009, les prix du foncier et du marché de l'occasion sont élevés	
Pays Glazik	40
■ Les ventes de terrains sont nombreuses, dont une majorité de plus de 1000 m ² , les maisons sont "abordables"	
Pays Fouesnantais.....	42
■ Les ventes du marché de l'occasion diminuent, la construction est forte et les ventes de terrains nombreuses, très peu de biens sont à un prix abordable	
Principaux indicateurs 2012 par EPCI	44
Sources et définitions	46

Présentation de l'observatoire

Depuis 2012, Quimper Cornouaille Développement conduit un observatoire de l'habitat à l'échelle de la Cornouaille. Cet observatoire est un outil technique de production de données statistiques fiabilisées et d'analyses sur la situation de l'habitat et son évolution, support pour des échanges entre élus et professionnels de l'habitat. Ces échanges s'effectuent au sein d'un comité de lecture réunissant chaque année des notaires, agents immobiliers, promoteurs, bailleurs sociaux, représentants des banques, élus et techniciens des collectivités.

L'observatoire de l'habitat cornouillais s'affranchit dans un premier temps des limites administratives afin de mieux appréhender les dynamiques de l'habitat au sein de la Cornouaille dans leur globalité. Dans un second temps, les analyses sont déclinées par EPCI pour s'adapter aux périmètres de décision des politiques de l'habitat. L'observation des marchés locaux de l'habitat s'inscrit ainsi dans le cadre de la mise en œuvre des PLH, leur suivi et leur évaluation.

Comité de lecture du 7 novembre 2013

Étaient présents :

Élus et techniciens en charge de l'habitat :
Quimper Communauté, Pays de Châteaulin et du Porzay, Pays Fouesnantais, Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez Communauté, Pays de Quimperlé, Pays Glazik, Conseil Général

Professionnels de l'habitat :
Polimmo, Domoterre, Arpège promotion, Chambre des Notaires du Finistère, Crédit Foncier, Crédit Agricole, ADIL du Finistère

Les principaux thèmes abordés dans l'observatoire de l'habitat en Cornouaille sont :

- le marché de l'occasion (maisons et appartements de 5 ans) : activité du marché et prix
- le marché du foncier (en diffus et en lotissement) : activité du marché, prix, surfaces
- la construction neuve : autorisations et mises en chantier de logements
- la promotion immobilière : mises en ventes et réservations
- les caractéristiques des acquéreurs : âge, catégorie socio-professionnelle, mobilité résidentielle
- le locatif public : le parc public HLM, les caractéristiques des demandes et attributions
- l'amélioration du parc privé existant

Les marchés de l'occasion et du foncier et les caractéristiques des acquéreurs sont traités à partir d'une retranscription exhaustive des actes notariés réalisée par l'Agence d'urbanisme du Pays de Brest (Adeupa). L'analyse de la construction neuve se base sur le fichier Sit@del2 du service de l'observation et des statistiques du Commissariat Général au Développement Durable, qui rassemble toutes les informations relatives aux permis de construire de logements. La promotion immobilière est appréhendée via l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. L'analyse du parc locatif public s'appuie sur le Répertoire du Parc Locatif Social (DREAL) et sur le Fichier commun de la demande locative sociale, créé en 2011 et géré par le Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) avec l'ensemble des bailleurs sociaux.

Synthèse

Une baisse générale des volumes de vente sur tous les types de bien, avec une progression de la part de l'occasion dont les prix restent stables depuis 2009

3 500 maisons ou appartements de plus de 5 ans ont été vendus en 2012 en Cornouaille. C'est 350 de moins qu'en 2011 (-10%). Néanmoins la part de l'occasion continue de progresser, représentant aujourd'hui 75% des mutations, soit environ 10 points de plus qu'entre 2005 et 2008.

En 2012, comme chaque année depuis 2009, le prix moyen d'une maison de plus de 5 ans est légèrement supérieur à 170 000 € en Cornouaille. C'est 20 000 € de moins que lors du pic de 2007. Environ 4 maisons sur 10 se vendent sous le seuil dit « abordable » de 140 000 €, proportion passant sous les 20% sur le littoral fouesnantais et dépassant 60% au Nord du Pays de Quimper et dans le Pays de Châteaulin.

Seulement 940 terrains vendus en 2012, les surfaces continuent de diminuer, mais les prix au m² grimpent

La Cornouaille compte 200 ventes de moins qu'en 2011 (-17%), avec une activité encore plus faible qu'en 2009.

Depuis 2005, la superficie des terrains a diminué de 20%. Dans le même temps, les prix au m² ont quasiment doublé, pour atteindre 60€/m² dans le diffus et 88€/m² en lotissement. En 2012, environ 3 terrains sur 10 coûtent moins de 40 000€, proportion qui reste stable depuis 2008, mais avec une vraie dichotomie entre la zone littorale et rétro littorale sud (jusqu'à Quimper), et le Nord de la RN165 et l'Ouest de la Cornouaille.

La construction s'est encore ralentie en 2012-2013, tout comme la promotion immobilière : ces baisses sont plus fortes en Cornouaille qu'en moyenne en Bretagne ou en France

La Cornouaille compte 2 650 mises en chantier sur les 20 derniers mois, soit en moyenne annuelle 80 logements commencés pour 10 000 existants. En particulier, moins de 300 logements collectifs ont été mis en chantier sur la période.

En promotion immobilière, les mises en vente ont diminué de 27% en 2012 (par rapport à 2011) et les logements réservés de plus de 50%. Selon le comité de lecture, cette tendance générale en Bretagne (encore plus forte en Cornouaille) se poursuit en 2013 et devrait continuer en 2014.

Les flux d'acquéreurs montrent globalement un fort rayonnement des pôles principaux, mais des échanges très différenciés selon le type de bien

Environ 1/3 des acquéreurs habitent une autre commune

de Cornouaille au moment de la mutation. Parmi eux, on retrouve de nombreux quimpérois et quimperlois quittant leur commune pour acquérir du foncier, tandis que la commune de Concarneau arrive encore à faire venir des acquéreurs via ce marché. A l'inverse, de nombreux cornouaillais non quimpérois achètent des appartements d'occasion à Quimper. Le marché des maisons d'occasion est plus équilibré ; à noter, Rosporden qui accueille fortement via ce marché. Le marché du neuf est lui acheté pour plus de 50% par des non bretons.

La réponse à la demande locative publique est globalement fluide, mais localement parfois très tendue, et disparate selon les publics et le type de logement demandé

La Cornouaille compte 15 970 logements locatifs publics en 2012, soit 10,4% de ses résidences principales, proportion plus faible qu'en moyenne en Bretagne et dans le Finistère. Mais les mises en service depuis 5 ans sont plus nombreuses (plus de 1 900 logements). En Cornouaille, le parc locatif public est fortement individuel (plus de 30% du parc contre 23% en Bretagne), avec une faible vacance et une forte mobilité.

On compte globalement en Cornouaille moins de 3 demandes pour une attribution, ce qui reflète une certaine fluidité dans la réponse à la demande. Le délai d'attribution moyen est inférieur à 7 mois. 27% des demandes datent de plus d'un an. Mais ces indicateurs de tension locative publique sont très disparates selon les territoires. Ils varient également fortement selon l'âge, avec une meilleure réponse à la demande locative des jeunes.

Plus de la moitié des demandeurs vivant seuls, les petits logements sont très demandés. Or, le parc locatif public est constitué à 70% de T3 et + : la réponse à la demande est difficile pour les 2 pièces. La majorité des demandeurs a moins de 40 ans et a des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS.

Projet de loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Le projet de loi enveloppe 84 articles et s'articule autour de quatre titres : « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable », « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées », « Améliorer la lisibilité des politiques publiques du logement » et « Moderniser les documents de planification d'urbanisme ». La loi devrait entrer en vigueur après les élections municipales de mars 2014. Le contenu du projet de loi est présenté au long du document, en rapport avec le sujet traité.

Le marché de l'occasion

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

Une **réforme de l'imposition sur les plus-values immobilières** a été mise en place depuis le 1^{er} septembre 2013. Cette réforme consiste à réduire la durée de détention conduisant à une exonération totale de l'imposition des plus-values immobilières dégagées lors de la vente d'une résidence secondaire, d'un bien loué ou d'un logement vacant. Elle repose sur deux axes :

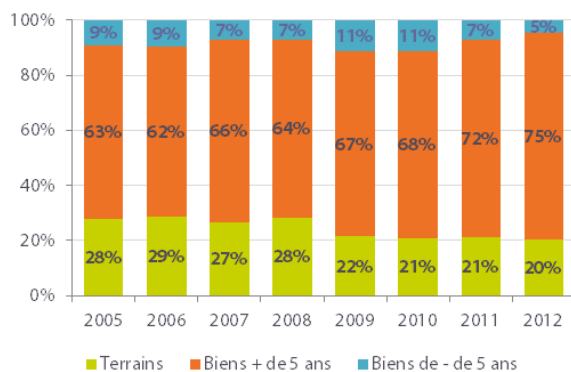
- Le délai pour bénéficier d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu sera ramené de 30 à 22 ans.
- L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra désormais de manière progressive chaque année et sera totale au bout de 30 ans. Un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'appliquera aux cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.

Cette réforme sera intégrée dans le projet de loi de finances pour 2014. Elle vise à fluidifier le marché immobilier, à soutenir l'activité du secteur des travaux et à favoriser une baisse des prix à l'achat et à la location.

Le **projet de loi ALUR** (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) développe un large volet sur les **copropriétés** (Titre II) et envisage la limitation des prestations particulières des syndicats, dont certaines sont considérées comme abusives. Une meilleure information au moment des ventes figure dans le texte, avec l'obligation de mentionner certaines informations comme le montant moyen des charges payées par le vendeur les trois dernières années.

■ Un marché de l'occasion qui chute mais moins que les autres

Evolution de la répartition des mutations en Cornouaille



75% des mutations concernent le marché de l'occasion

3 mutations sur 4 portent sur des biens de plus de 5 ans. Cette proportion est en hausse régulière depuis 2005 : elle n'était alors que de 63%.

A contrario, la part des ventes de terrains a fortement diminué et représente seulement 1 vente sur 5 en 2012. Il en est de même des biens neufs ou de moins de 5 ans qui concentrent seulement 5% des mutations en 2012.

2 620 maisons et 880 appartements

Prix moyen maisons: 171 400 €

Prix moyen appartements : 93 500 €

Ventes en 2012 des biens de + de 5 ans

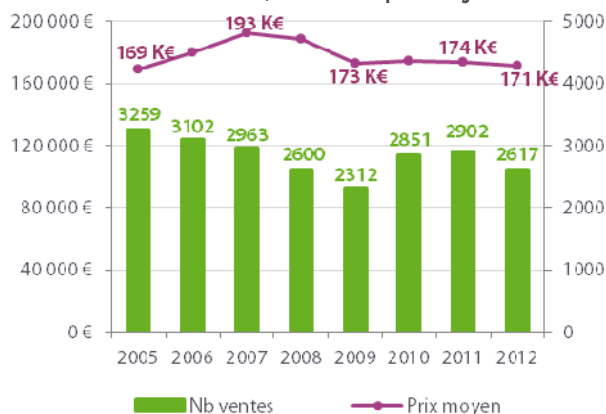
Observations du Comité de lecture

La baisse des marchés, notamment de l'occasion, une tendance générale et qui s'inscrit dans la durée

La part du marché de l'ancien augmente mais les volumes diminuent comme les autres marchés du foncier et de la construction neuve. A l'échelle nationale comme régionale, les volumes des transactions sur le marché de l'occasion poursuivent la tendance à la baisse engagée en 2012. Cette situation est également constatée dans le Finistère, avec une diminution de 12 % pour les trois premiers trimestres de 2013. Les perspectives 2014 semblent faire perdurer cette tendance.

■ Des prix des biens d'occasion relativement stables depuis 2009

Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) en Cornouaille, et de leur prix moyen*

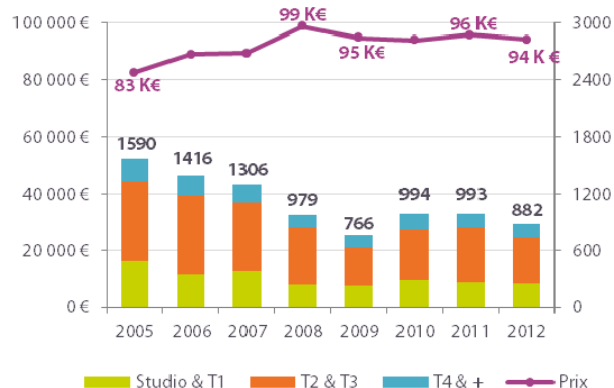


Une nouvelle baisse du volume de ventes

Si la part du marché de l'occasion continue à progresser, on constate néanmoins une baisse des volumes. En 2012, seules 2 620 maisons de plus de 5 ans ont été vendues, soit 280 de moins qu'en 2011 et 230 de moins qu'en 2010. Ce volume reste néanmoins plus important que celui de 2009. Il en est de même pour les appartements de plus de 5 ans, avec 880 ventes en 2012, contre plus de 990 en 2010 et 2011, mais moins de 770 en 2009.

Parmi les ventes d'appartements, la répartition selon le type de bien évolue peu d'une année sur l'autre. En 2012, 28% des mutations d'appartements concernent des studios ou T1, 55% portent sur des T2 ou T3 et 16% sur des T4 ou taille supérieure.

Evolution du nombre de ventes d'appartements (+ de 5 ans) par type, et de leur prix moyen*



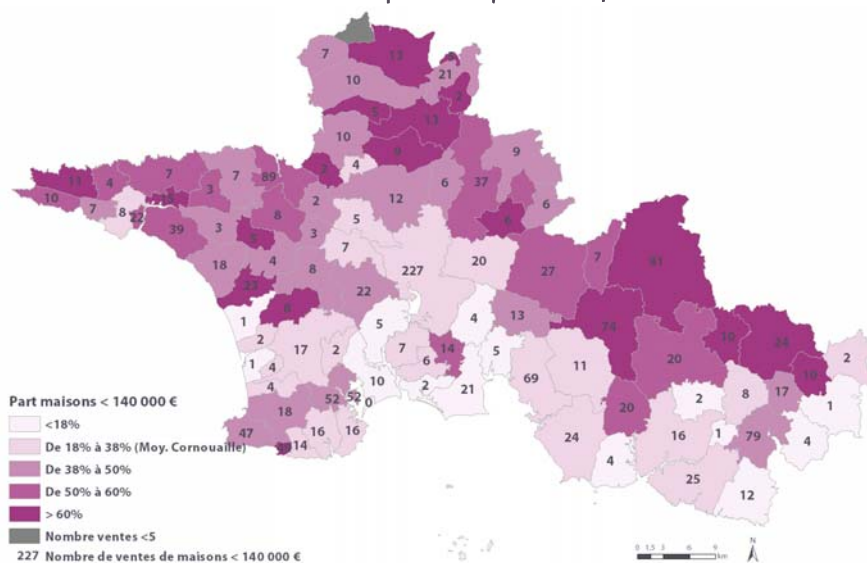
Une stagnation des prix

Le prix moyen des maisons est de 171 000 € en 2012. Il est relativement stable depuis 2009 (oscillant entre 171 K€ et 174 K€), alors qu'il avait diminué en 2008-2009. En 2007, une maison coûtait en moyenne 20 000 € de plus qu'aujourd'hui. Le prix moyen des appartements stagne également depuis 2009, variant entre 94 K€ et 96 K€. Ce prix reste plus fort qu'entre 2005 et 2007, juste en deçà du niveau atteint en 2009.

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

Un fort impact du littoral sur le prix des maisons et appartements

Part des ventes de maisons dont le prix est inférieur à 140 000 € – 2011 et 2012



38% des maisons se vendent à moins de 140 000 €

Cette proportion est relativement stable ces dernières années, mais elle varie beaucoup selon les territoires : de moins de 20% sur le littoral fousnantais à plus de 60% dans le Nord du Pays de Quimperlé ou au sein du Pays de Châteaulin.

L'impact du littoral sur les prix de vente se constate quel que soit le type de biens. Le collectif se vend en moyenne à 101 000 € sur le littoral et 89 000 € dans les terres. Le littoral fousnantais est le plus onéreux, tandis que les biens ne sont pas plus chers sur le littoral nord-ouest qu'à l'intérieur des terres.

Champ : Maisons >=T3 de + de 5 ans, achetées par des particuliers, tout confort, hors logements sociaux

La proximité du centre-ville et l'accessibilité aux transports publics facilitent l'acceptation de formes d'habitat plus denses

La proximité des centralités rend aujourd'hui plus acceptable l'acquisition de logements plus petits ou plus denses. Il est plus facile de promouvoir des maisons « en bande » avec 250 ou 300 m² de terrains et à un prix de 140 000 € dans le centre-ville de Quimper.

De même, la combinaison entre des coûts d'acquisitions abordables et une bonne desserte par les transports publics dynamise le marché local de l'occasion. A Rosporden, les efforts portés sur la desserte TER combinés à un parc important datant des années 1950 avec de petits terrains et des prix autour de 90 000 € a permis d'attirer un grand nombre de ménages venant notamment de Quimper et Concarneau.

Toutefois, le parc des années 1950 à 1970 peut être énergivore et nécessiter dans certains cas des travaux d'améliorations plus ou moins importants qui font augmenter le coût réel de ce type de logement.

Prix moyen* des maisons (>=T3) et des appartements en 2012 Détail par type d'appartements

	Maisons	Appart.	Studio/T1	T2	T3	T4&+
Quimperlé	145 456 €	87 211 €	-	-	86 605 €	98 578 €
Concarneau	200 548 €	98 701 €	73 852 €	91 946 €	136 758 €	-
Quimper	177 587 €	89 424 €	55 999 €	74 733 €	105 725 €	110 857 €
Douarnenez	153 292 €	74 525 €	78 520 €	62 332 €	78 161 €	-
Littoral COCOPAQ*	205 656 €	82 820 €	67 748 €	-	119 382 €	-
Littoral CCA*	206 362 €	104 297 €	77 482 €	93 761 €	145 404 €	131 025 €
Littoral Fousnantais*	246 649 €	114 790 €	94 367 €	120 573 €	154 062 €	-
Littoral Bigouden Sud*	178 801 €	112 277 €	79 190 €	81 970 €	126 777 €	-
Littoral Ouest et Nord *	149 932 €	81 287 €	78 739 €	61 244 €	91 619 €	92 946 €
Littoral	183 660 €	100 735 €	81 203 €	89 684 €	128 800 €	131 413 €
Rétro-littoral Sud*	188 042 €	-	-	-	-	-
Communes intérieures*	155 222 €	89 112 €	55 718 €	74 466 €	103 756 €	109 436 €
Cornouaille	171 350 €	93 544 €	70 941 €	79 831 €	110 893 €	115 430 €

* Littoral COCOPAQ : Clohars-Carnoët, Moëlan-Sur-Mer, Riec-Sur-Belon – Littoral CCA : Pont-Aven, Nèvez, Trégunc, Concarneau – Littoral Fousnantais : La Forêt-Fousnant, Fousnant, Bénodet, Clohars-Fousnant – Littoral Bigouden Sud : CC Pays Bigouden Sud hors Tréméoc – Littoral Ouest et Nord : De Trégoat à Dinéault – Rétro-littoral Sud : Gouesnach, Melgven, Pleuven, Plomelin, Saint-Evarzec, Saint-Yvi.

Le marché du foncier à bâtir

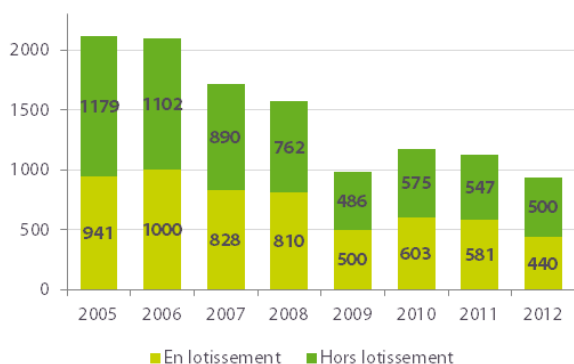
Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD

Dans le Plan d'investissement pour le logement présenté en mars 2013, le gouvernement prévoit **une suppression des incitations fiscales à la rétention de terrains constructibles dès le 1er janvier 2014**.

Le dispositif actuel incite très fortement à la détention sur une longue durée (+de 30 ans) de terrains constructibles pour bénéficier des abattements. Afin de lutter efficacement contre cette rétention foncière, le gouvernement propose de supprimer tout avantage pour durée de détention des terrains constructibles. Ceci afin d'encourager les personnes propriétaires de terrains constructibles depuis de nombreuses années à vendre leur terrains et créer ainsi un choc de l'offre foncière. Cette mesure devrait figurer dans le projet de loi de finances pour 2014.

■ Les ventes de terrains, leurs surfaces et leurs prix diminuent en 2012

Evolution des ventes de terrains à bâtir en Cornouaille



940 terrains à bâtir vendus en 2012

Prix moyen : 60 550 €

Surface moyenne : 850 m²

Les ventes de terrains à bâtir ralentissent

En lotissement comme en diffus, le nombre de ventes de terrains à bâtir pour l'individuel a diminué en Cornouaille en 2012, avec globalement 200 ventes de moins qu'en 2011. L'activité a été encore plus faible qu'en 2009, avec un moindre nombre de mutations en lotissement.

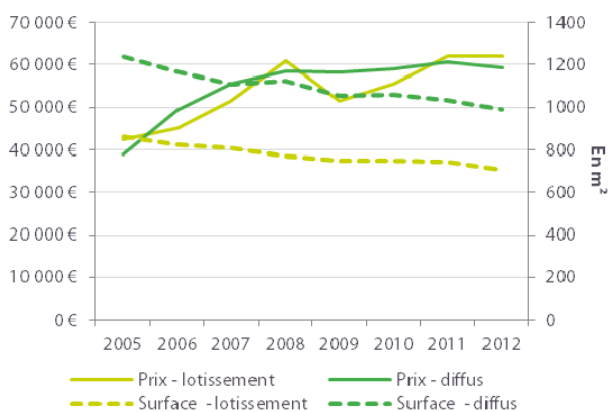
La baisse de la surface des terrains se poursuit

En 2012, les terrains dans le diffus mesurent en moyenne 990 m² et ceux en lotissement 710 m². Cette taille moyenne diminue régulièrement depuis le milieu des années 2000 : baisse de 20% entre 2005 et 2012, que ce soit en diffus ou non. En 2012, près d'une mutation sur deux concerne un terrain de moins de 750 m², contre moins de 30% en 2005. Néanmoins, plus de 30% des ventes sont encore pour une surface supérieure à 1000 m².

Le prix du lot diminue légèrement en 2012

Un terrain en lotissement coûte en moyenne 62 000 € en 2012, suite à une relative stagnation par rapport à 2011. Les terrains dans le diffus ont eux vu leur prix diminuer légèrement (-2%) et coûtent en moyenne 59 300 € en 2012. Toutefois, cette baisse est moins importante que celle de la surface : les prix au m² continuent de grimper, atteignant 88 € du m² en lotissement et 60 € du m² dans le diffus. Ils ont quasiment doublé depuis 2005.

Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*

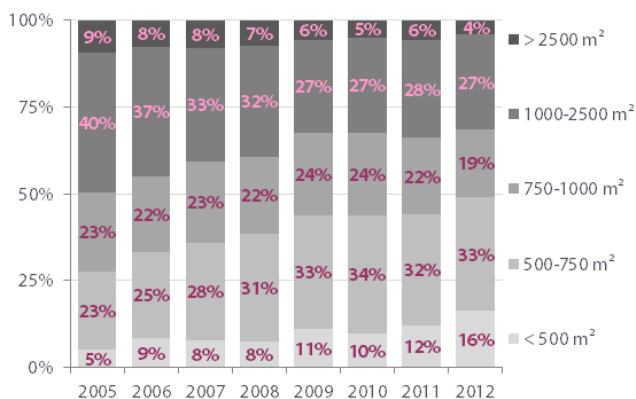


*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

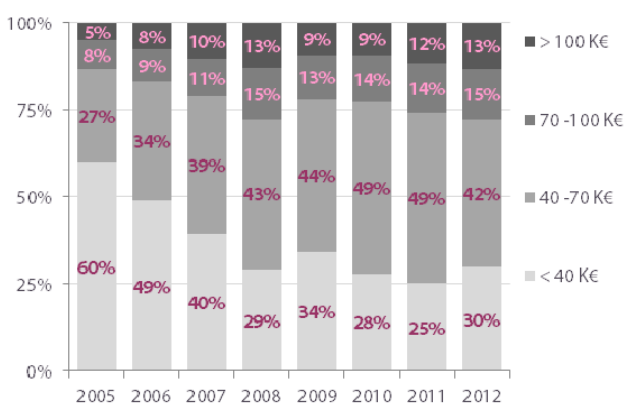
Dans son volet « urbanisme » (Titre IV), le **projet de loi ALUR** valorise certains **outils opérationnels de maîtrise du foncier** :

- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le texte cherche à faciliter leur mise en œuvre et la réalisation rapide de logements en optimisant les obligations administratives liées au projet.
- L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP). Cet outil implique les propriétaires privés et la collectivité locale en vue d'inscrire la valorisation d'unités foncières dans un projet urbain plus global.
- Le Projet Urbain Partenarial (PUP). Le texte cherche à lever les freins à son utilisation comme outil de financement des équipements publics dans les projets d'aménagement privé. L'outil est modernisé pour permettre une plus grande transparence aux discussions préalables entre la collectivité et les opérateurs privés lors de l'élaboration de la convention et, le cas échéant, d'organiser la concertation avec le public.

Evolution de la répartition des ventes par superficie

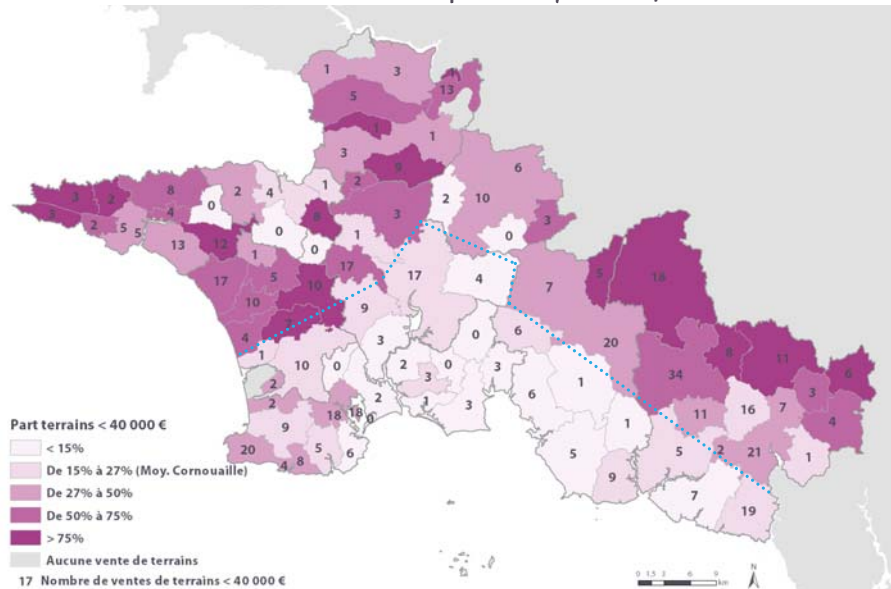


Evolution de la répartition des ventes par prix



■ Des terrains de grande taille à prix abordable au Nord de la RN165 et sur le littoral Ouest, plus petits et chers sur le littoral Sud et Quimper

Part des ventes de terrains à bâtir dont le prix est inférieur à 40 000 € – 2011 et 2012



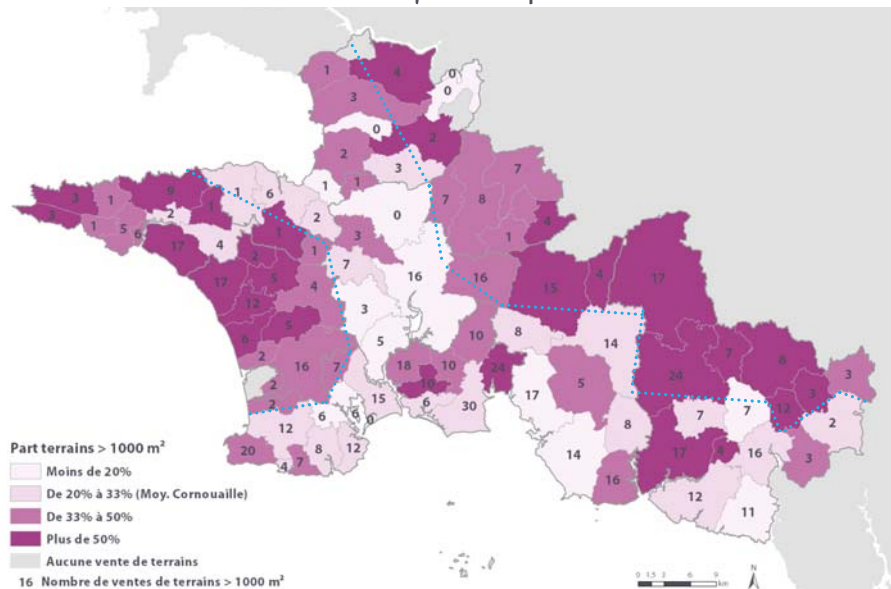
Peu de terrains abordables au sud de la RN 165

Sur l'ensemble du périmètre allant de Clohars-Carnoët à l'Est à Penmarch et Tréogat à l'Ouest et Quimper au Nord, on compte à peine 190 ventes de terrains à un prix dit « abordable » (moins de 40 000 €) en 2011 et 2012, représentant seulement 14% des ventes de ces deux années. A contrario, au Nord de cette zone, plus de 380 terrains à prix « abordable » ont muté sur la période, soit 52% des ventes.

De nombreux terrains de grande taille au Nord de la RN 165 et à l'Ouest de la Cornouaille

De nombreux terrains de plus de 1 000 m² ont été vendus en 2011 et 2012 dans le Cap Sizun et le Haut Pays Bigouden ainsi que sur une frange au nord-est de la Cornouaille : globalement, sur ces 2 périmètres, 52% des terrains vendus ont une superficie de plus de 1 000 m². Notons également le Nord du Pays Fouesnantais (hors Bénodet et Fouesnant), où 50% des ventes concernent aussi des grands terrains. A contrario, seuls 16% des ventes concernent des terrains de plus de 1 000 m² à Quimper Communauté (hors Ergué-Gabéric). Sur l'ensemble des communes littorales sud, cette proportion est de 27%.

Part des ventes de terrains dont la surface est supérieure à 1000 m² – 2011 et 2012



L'évolution des souhaits des acquéreurs en matière de taille et de localisation des terrains

- Les élus constatent sur leur commune une recrudescence des demandes de division parcellaire. Les propriétaires de terrains de 1 000 m² en centralité souhaitent de plus en plus découper leur parcelle d'une part pour diminuer l'entretien et, d'autre part, pour se constituer un patrimoine. Quant aux « promoteurs » et « constructeurs », ils ne constatent pas de changements majeurs de la part des ménages souhaitant acquérir un terrain. La recherche initiale va toujours vers de grands terrains mais les ménages se retrouvent face à un choix à faire, acquérir une petite surface proche des centralités ou acquérir une grande surface éloignée des centralités. Toutefois, la notion de « grande surface » évolue. Il y a quelques années, la recherche de terrain aurait porté sur des surfaces de 1 500 à 2 000 m², elle tournerait aujourd'hui autour de 1 000 m². La raison avancée étant souvent l'entretien des terrains.

La demande des acquéreurs est donc multiple et intègre de nouveaux paramètres, indirects, qui impactent le choix de la taille du terrain. La prise en compte des coûts de l'énergie liés au transport conduit à un phénomène naturel de rapprochement vers les centralités, lieux d'emplois, de services et d'activités. Par ailleurs, chez les jeunes ménages, le souci de la « sécurisation » de leur investissement entre en jeu. Le rapport à la propriété a changé, un ménage n'achète plus une maison « pour la vie » mais s'inscrit davantage dans un parcours résidentiel. Dans cette optique, l'acquisition d'un terrain de 2 000 m² dans une commune excentrée de l'agglomération quimpéroise apparaît comme un placement plus aléatoire que l'acquisition d'un terrain de 300 m² dans le centre-ville de Quimper. La proximité des centralités est donc un critère recherché. Les exigences de densités des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et l'augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier sur ces espaces conduisent les ménages à acquérir des terrains plus petits.

- A cette force de centralisation existe une force opposée : la « périphérisation ». Des ménages souhaitant acquérir une maison et/ou un terrain d'une certaine taille, par choix ou par contrainte, se trouvent nécessairement dans l'obligation d'acquérir des terrains dans des communes éloignées des centres urbains et du littoral. On peut citer pour illustrer ce phénomène la relation entre le bassin de vie de Lorient et le Pays de Quimperlé. Sur l'agglomération lorientaise, le foncier à bâtir est relativement rare et son coût d'acquisition relativement élevé. Par conséquent, des ménages travaillant sur Lorient, avec des revenus moyens, se trouvent reportés sur une partie du Pays de Quimperlé, où le foncier et l'immobilier sont moins élevés.

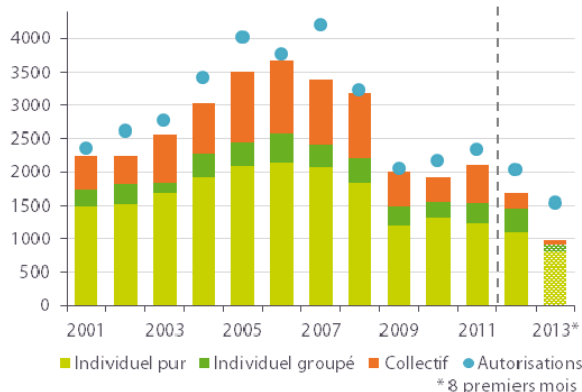
Toutefois, il semble que ce phénomène profiterait essentiellement aux communes de la première couronne périurbaine de Quimper. Les communes les plus « excentrées » ne bénéficieraient plus aujourd'hui de la même attractivité et rencontreraient même parfois des difficultés à commercialiser leurs lotissements.

Construction neuve et promotion immobilière

■ 2012-2013 : un nouveau ralentissement de la construction neuve

Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD / En date de prise en compte en 2012 et 2013 - En date réelle de 2001 à 2011

Evolution des mises en chantier et autorisations en Cornouaille



2 650 mises en chantier en Cornouaille entre janvier 2012 et août 2013

Un ralentissement des mises en chantier plus fort qu'en moyenne française

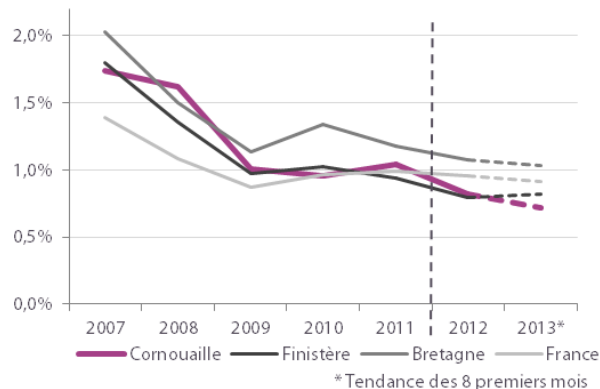
On compte en Cornouaille 1 680 mises en chantier en 2012, en baisse par rapport aux années précédentes : entre 1 900 et 2 100 mises en chantier chaque année de 2009 à 2011, et plus de 3 000 entre 2005 et 2008. Entre janvier et août 2013, seuls 970 logements ont été mis en chantier. Ce volume est aussi plus faible que sur la même période entre 2009 et 2012 : plus de 1 700 logements commencés sur les 8 premiers mois de l'année 2011, près de 1 600 en 2009, et 1 100 en 2010 et 2012.

Les mises en chantier, déjà moins nombreuses qu'en Bretagne depuis 2009, passent sous le niveau national en 2012-2013, avec en moyenne annuelle 80 logements commencés pour 10 000 logements existants, soit un ratio de 0,8% contre 0,9% en France Métropolitaine et 1,1% en Bretagne.

Seulement 290 logements collectifs commencés en Cornouaille depuis début 2012

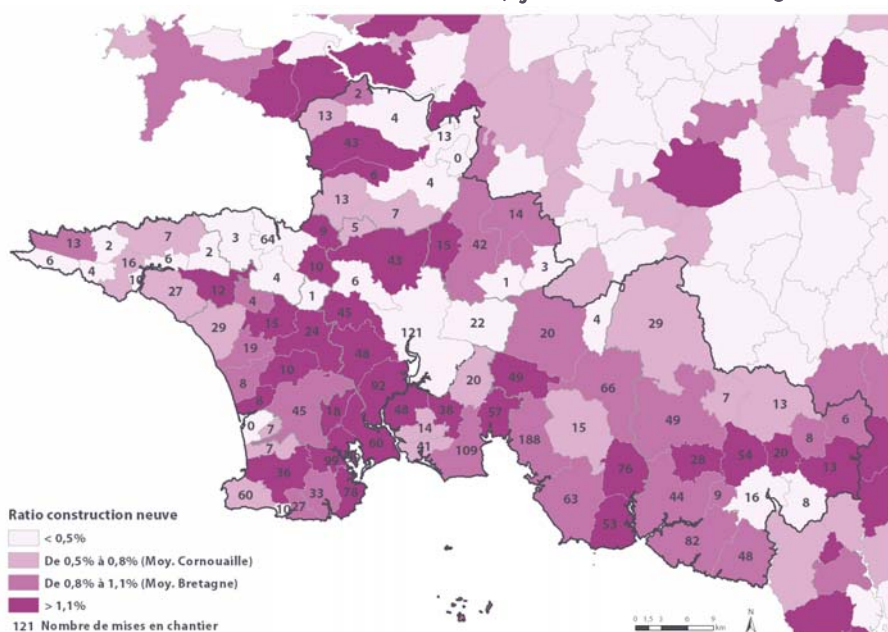
Plus de 70% des mises en chantier en 2012-2013 concernent l'individuel pur, 17% l'individuel groupé et seulement 11% le collectif, alors que ce dernier représente 30% des logements commencés en Bretagne et près de 50% en moyenne nationale.

Evolution ratio annuel de mises en chantier*



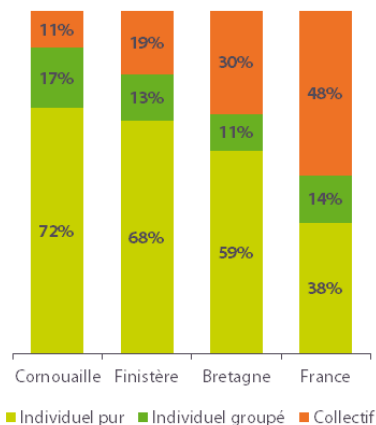
* Rapport entre les mises en chantier de l'année N et le stock de logements de l'année N-1 (Insee, recensement population)

Mises en chantier et ratio de construction*, janvier 2012 – août 2013



3 560 autorisations entre janvier 2012 et août 2013

Type mises en chantier 2012-13



Le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire « Duflot »

La loi de finances pour 2013 a créé un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire. Ce dispositif consiste en **une réduction d'impôt de 18% étalée sur 9 ans**, octroyée à un investisseur pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf. En contrepartie, l'investisseur s'engage à louer dans le **respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire** pendant au minimum 9 ans. A la différence du dispositif « Scellier » qui l'a précédé et qui, dans sa version « libre », n'était pas conditionné au respect de plafonds de loyer contraignants.

Les plafonds de loyer par m² et par zonage

Zone	Plafonds de loyer / m ²
A bis	16,52 €
A	12,27 €
B1	9,88 €
B2(sur agrément)	8,59 €

Révision des zones pour le Duflot.

A compter du 1^{er} juillet 2013, le champ d'application géographique du dispositif a été resserré, par rapport au Scellier, aux seules communes de zones A et B1, ainsi que dans les communes de zone B2 à la condition qu'elles disposent d'un agrément dérogatoire du Préfet de région après avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH).

Une révision du zonage du dispositif a été pilotée par le CRH en 2013 sur la base des dossiers déposés par les communes, ou les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat (PLH). Les critères retenus étaient l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans les communes. L'arrêté préfectoral du 28 juin 2013 précise les 14 communes dérogatoires au zonage B2 dans le Finistère, dont 6 cornouaillaises à savoir Bénodet, Concarneau, Fouesnant, la Forêt -Fouesnant, Quimper et Trégunc.

Les conséquences des modifications du zonage « Duflot »

Un travail mené à l'échelle régionale, dans le cadre du Comité Régional de l'Habitat (CRH) a permis de définir ces zonages « ABC » en 2013 (cf. ci-contre). Or, le gouvernement a souhaité réviser ces périmètres pour le 1^{er} janvier 2014 en s'appuyant sur de nouveaux critères, notamment le maillage géographique du « bassin de vie » défini par l'INSEE. Cette nouvelle méthodologie est venue modifier profondément le zonage élaboré en 2013 et a notamment conduit à retirer Concarneau et Pont-L'Abbé du zonage « B2 ». Le nouveau zonage est finalement repoussé au 1^{er} janvier 2015 et le CRH a voté une motion indiquant son souhait de voir maintenue la cartographie de la Bretagne établie en 2013.

Le zonage « Duflot » n'impacte pas seulement la défiscalisation de l'investissement locatif. D'autres mesures sont également rattachées à l'accession à la propriété. Les conditions de mises en place des Prêts à Taux Zéro (PTZ) et des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) en zone « C » sont plus restrictives que dans les zones « B ». Pour les territoires bretons, qui étaient classés en « B2 » mais dont le marché de la construction neuve est déjà morose, la déclassification de ce zonage compliquerait la production de logements en accession sociale à la propriété.

■ Les mises en ventes et les réservations en promotion immobilière ont fortement diminué en 2012

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

370 mises en vente
230 logements réservés
Encours de 520 logements en fin d'année

Commercialisation des logements neufs
en Cornouaille en 2012

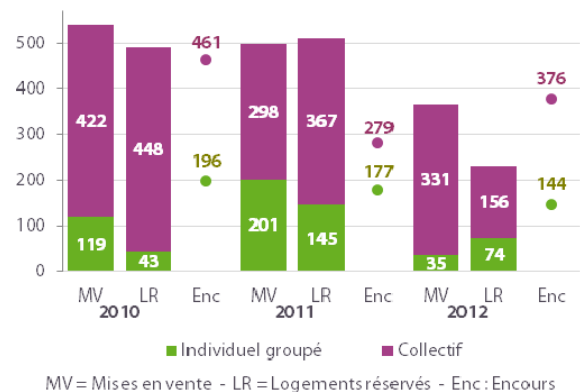
Peu de mises en vente et réservations en 2012

Que ce soit en collectif ou en individuel, le nombre de réservations de logements neufs a fortement diminué en 2012, concernant globalement 230 logements contre environ 500 en 2010 et 2011. Parallèlement, les mises en ventes ont diminué mais dans une moindre mesure : 370 mises en ventes en 2012 contre 500 en 2011. Les mises en vente ont été, en particulier, très faibles pour l'individuel, tandis qu'elles sont restées importantes dans le collectif. Il en découle une hausse de l'encours de logements en fin d'année (environ 520), augmentation portée par le collectif.

Une promotion immobilière focalisée sur le littoral Sud et dans une moindre mesure à Quimper

La promotion immobilière est la plus importante sur le littoral Sud de Penmarch à Trégunc, qui concentre en moyenne 37% des mises en ventes (individuel + collectif) de 2010 à 2012 et plus de 50% des logements réservés collectifs. Quimper Communauté en concentre aussi respectivement 29% et 26%. Notons toutefois que la quasi-totalité des mises en ventes de maisons neuves en 2010 a eu lieu dans le Cap Sizun et que les mises en ventes de collectif sont nombreuses à Douarnenez en 2012 (plus de 100).

Commercialisation des logements neufs en Cornouaille



Répartition géographique de la commercialisation



Les difficultés particulières de la promotion immobilière, notamment dans le collectif

- Selon l'Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL), les réservations d'appartements durant les neuf premiers mois de 2013 enregistraient 2 000 réservations contre 4 400 sur les 9 premiers mois de 2010. La baisse est particulièrement importante dans les zones dites « B2 » du « Duflot » puisque, outre l'agglomération rennaise qui représente 57% (en zone « B1 » du « Duflot ») des réservations, les autres se répartissent de la façon suivante : 13% sur Saint-Malo comme sur l'agglomération vannetaise, 8% sur Brest, 7% sur Lorient et **2% sur Quimper**. Il apparaît aujourd'hui qu'une offre de logements collectifs ne peut être localisée que dans l'hypercentre des agglomérations bretonnes les plus importantes.

Par ailleurs, la promotion immobilière est confrontée à l'émergence de deux phénomènes. D'une part une augmentation du nombre des retraits de commercialisation. Par exemple, au 3ème trimestre 2013, le secteur de Quimper - Concarneau aurait connu 9 réservations d'appartements, 69 lots auraient été mis en ventes pour un stock de 201 logements ("l'en cours"). Mais, dans le même temps et sur ce même secteur, les opérateurs auraient été contraints au retrait de 100 lots de la commercialisation. D'autre part, la promotion immobilière connaît une augmentation de l'offre de logements achevés, livrés mais non vendus dans les opérations. Ces deux phénomènes, les retraits de commercialisation et les logements achevés non vendus, compliquent la gestion du "stock réel" par les opérateurs et les rends plus prudents dans le développement d'opérations futures.

Cette baisse importante des opérations immobilières, notamment dans le collectif n'est pas sans conséquence sur la production de logements locatifs publics dans la mesure où il y a très souvent une part de logements de ce type prévue dans les opérations neuves (en lien avec les préconisations indiquées dans les PLH notamment).

Les facteurs d'explication de la baisse des marchés du foncier, de la construction neuve et de la promotion immobilière

- Les évolutions récentes et à venir des dispositifs fiscaux encadrant l'investissement locatif, l'accession à la propriété et les transactions de biens fonciers et immobiliers constituent un premier facteur d'explication des difficultés que rencontrent les marchés de l'habitat.

En raison de taux importants d'imposition sur les plus-values de vente de terrain, la première réaction des propriétaires fonciers est de ne pas vendre et d'attendre une situation fiscale qui leur serait plus favorable. Cette situation de « blocage du foncier primaire » expliquerait en partie la forte baisse du marché foncier sur le territoire finistérien. Celui-ci accuse une chute de 34% du volume des terrains à bâtir dans les transactions entre 2012 et 2013 (sur les 3 premiers trimestres).

Les évolutions de la fiscalité vont se prolonger en 2014, notamment concernant le zonage « Duflot » en « B2 » sur le territoire breton. Cette situation d'incertitude du régime fiscal qui concernera les opérations immobilières à venir entraîne l'attentisme des opérateurs. Les marchés de la construction neuve et de la promotion immobilière risquent donc de continuer à chuter en 2013 et 2014.

- Un second facteur d'explication évoqué est la « grenellisation » des SCoT et PLU. En supprimant de façon importante les possibilités d'urbanisation dans le diffus et en réduisant les zones à urbaniser « 1AU » et « 2AU » dans la périphérie des bourgs, les disponibilités foncières dans les communes se réduisent et impactent les marchés du foncier, de la construction neuve et de la promotion immobilière.

L'augmentation des coûts de construction due au cumul des nouvelles normes réglementaires

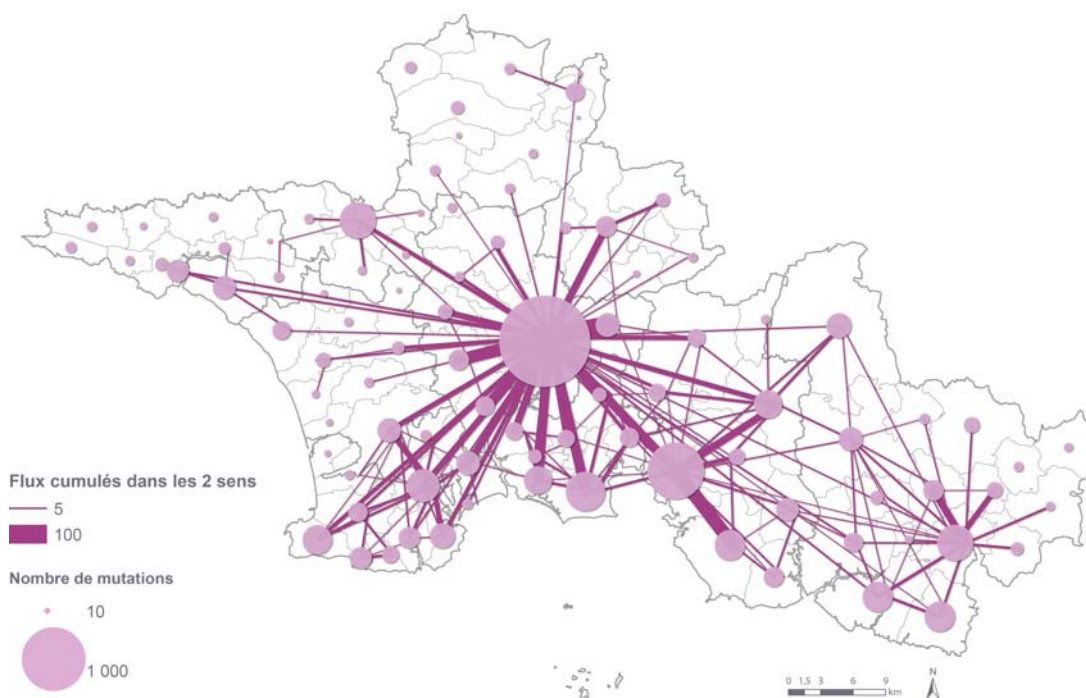
- L'accumulation de nouvelles normes sur les cinq dernières années a engendré une augmentation des coûts de construction qui est estimée par les professionnels entre 10 000 et 15 000 € supplémentaires pour une maison individuelle, excluant de fait certains ménages de l'accession à la propriété. Sur ces maisons individuelles, les nouvelles normes ont conduit à une augmentation de leur surface de l'ordre de 5 à 6 m² supplémentaires.
- Les professionnels estiment qu'un moratoire sur les normes de construction est nécessaire afin de séparer les règles « essentielles » et les règles « de confort ». Parmi les règles pouvant faire l'objet de réflexions sont citées celles sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'application de la RT 2012 ou encore les obligations concernant les bassins de rétention des eaux pluviales. La complexité des études préalables aux opérations est également citée comme frein à leur développement. Sur Quimper, le temps estimé entre l'identification d'un terrain pour mener une opération et le début des travaux est estimé à environ 6 ans.
- La production de maisons neuves connaît actuellement des évolutions importantes de ses procédés constructifs. L'industrialisation en cours de la production de maisons « en kit » pourrait concurrencer la production traditionnelle par laquelle les ménages font appel à l'artisanat local. Ces nouveaux procédés, qui concernent notamment les maisons en structure bois, permettent de diminuer fortement le coût et le délai de livraison.

Les caractéristiques des acquéreurs

Source : MUTATIONS – Extraits d'actes DGFIP – Saisie Adeupa - Traitement QCD - Sont indiqués les flux avec + de 5 mutations

■ 1/3 des acquéreurs habitent une autre commune de Cornouaille : on se dirige vers les villes pour acheter des appartements, on en sort pour faire construire

Nombre de mutations par commune en 2011 et 2012 et flux principaux d'acquéreurs



Part des mutations selon la provenance de l'acquéreur en 2011 et 2012

Un fort rayonnement des pôles principaux, notamment de Quimper et Quimperlé

De nombreux biens des couronnes sont achetés par les habitants des villes-centre. Par exemple, plus de 40% des biens de Guengat, Plonéis ou Pluguffan sont achetés par des quimpérois. De même, 40% des mutations du Juch se font par des douarnenistes et 1/3 de celles de Baye par des quimperlois.

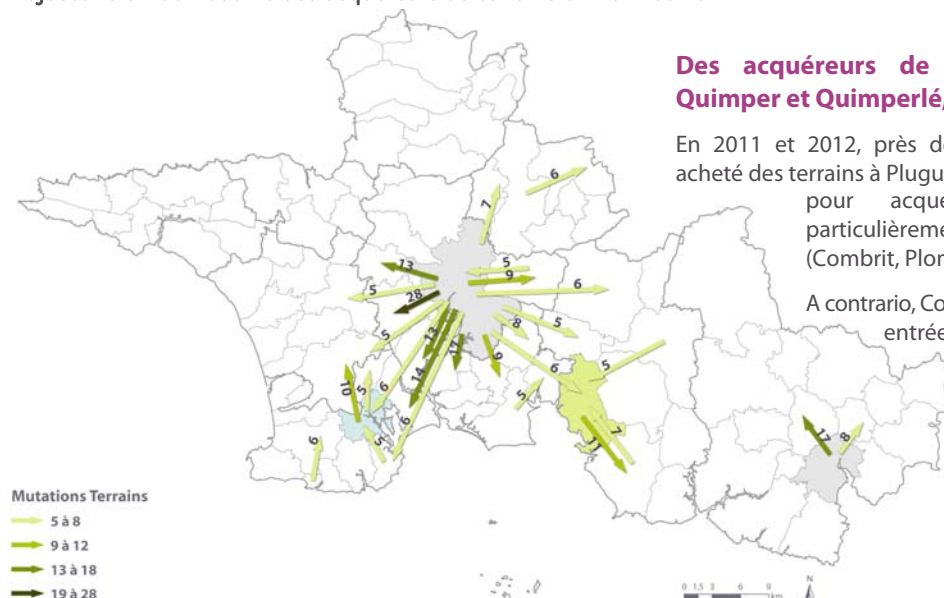
On note également la pression double sur le rétro-littoral fouesnantais (St-Evarzec, Clohars-Fouesnant, Pleuven).

Note de lecture: Parmi les mutations d'Ergué-Gabéric tous biens confondus (terrains, maisons et appartements d'occasion, biens neufs), 35% ont été acquises par des habitants de Quimper.

Part des mutations de la commune



Trajectoire en Cornouaille des acquéreurs de terrains en 2011 et 2012



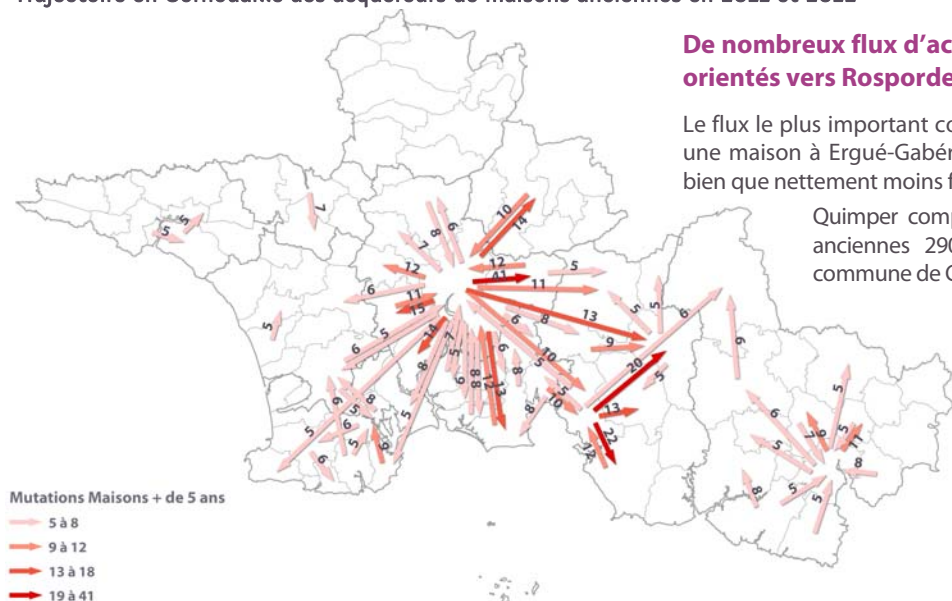
Des acquéreurs de terrains qui sortent de Quimper et Quimperlé, qui entrent à Concarneau

En 2011 et 2012, près de 30 ménages quimpérois ont acheté des terrains à Pluguffan. Cette évasion de Quimper pour acquérir du foncier se fait particulièrement vers l'Ouest et le Sud (Combrit, Plomelin, Gouesnach...).

A contrario, Concarneau compte de nombreuses entrées sur sa commune pour acheter des terrains notamment depuis Rosporden et Quimper.

Les habitants de Pont-l'Abbé acquièrent des terrains dans la couronne Nord, tandis que la commune attire les quimpérois et habitants du littoral.

Trajectoire en Cornouaille des acquéreurs de maisons anciennes en 2011 et 2012



De nombreux flux d'achats de maisons d'occasion orientés vers Rosporden

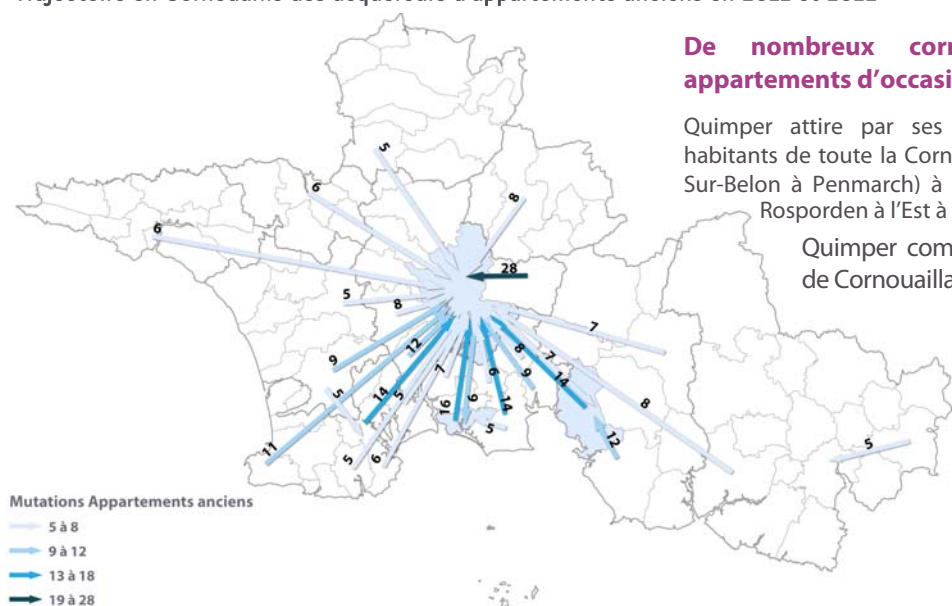
Le flux le plus important concerne les quimpérois achetant une maison à Ergué-Gabéric (45 en 2 ans). Le flux inverse, bien que nettement moins fort, existe également (12). En fait,

Quimper compte globalement sur les maisons anciennes 290 flux sortants dans une autre commune de Cornouaille pour 145 entrants.

C'est ensuite Rosporden qui compte le plus de flux entrants dans sa commune pour acheter des maisons (80 pour seulement 30 sorties).

Quimperlé et Concarneau comptent plus de sorties que d'entrées, tandis que les flux sont équilibrés à Pont-l'Abbé.

Trajectoire en Cornouaille des acquéreurs d'appartements anciens en 2011 et 2012



De nombreux cornouillais achètent des appartements d'occasion à Quimper

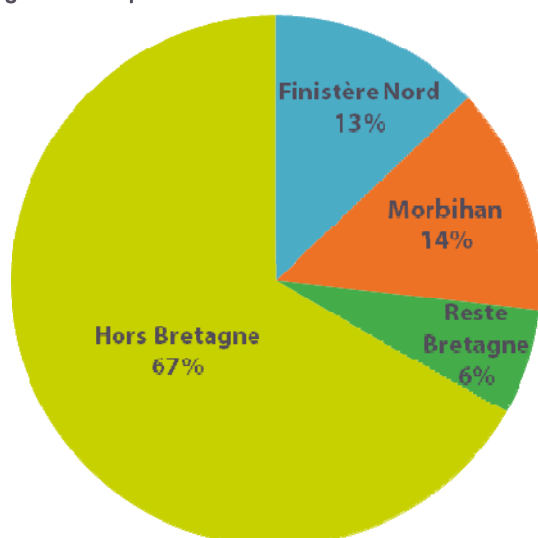
Quimper attire par ses appartements d'occasion des habitants de toute la Cornouaille : du littoral Sud (de Riec-Sur-Belon à Penmarch) à Plonévez-Porzay au Nord et de Rosporden à l'Est à Audierne à l'Ouest.

Quimper compte ainsi plus de 310 entrées de Cornouillais pour moins de 40 sorties.

Dans une moindre mesure, Concarneau compte près de 60 entrées pour ce type de bien pour 20 sorties, et Bénodet, une trentaine d'entrées pour une vingtaine de sorties.

■ 36% des acquéreurs habitent en dehors de la Cornouaille

Origine des acquéreurs non cornouillais en 2011 et 2012

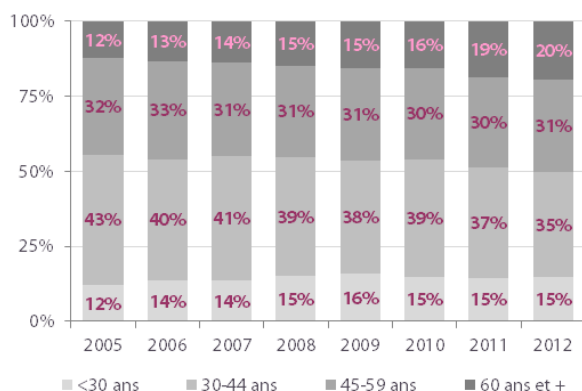


2 350 acquéreurs en Cornouaille ne sont pas bretons

De nombreux acquéreurs en Cornouaille n'habitent pas la région. Les non bretons achètent à 13% des biens neufs, alors que ces biens ne représentent que 5% des mutations cornouillaises : près de la moitié des biens neufs ou de moins de 5 ans vendus en Cornouaille sont acquis par des non bretons. C'est une tendance lourde depuis qu'on l'observe.

■ La hausse des acquéreurs de plus de 60 ans se poursuit en 2012 au détriment des jeunes adultes

Evolution de la répartition des ventes par âge



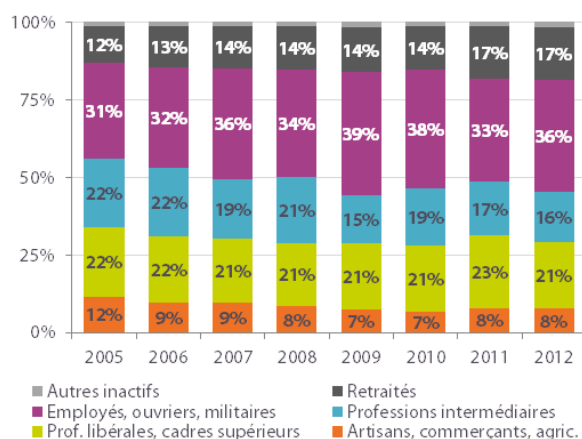
Age moyen des acquéreurs : 46 ans
Part de retraités : 17%

Toutes mutations en Cornouaille en 2012

Des acquéreurs de plus en plus âgés

20% des acquéreurs de biens (maisons, appartements et terrains confondus) sont âgés de plus de 60 ans. En lien avec le vieillissement de la population, cette part ne cesse d'augmenter chaque année : en 2005, cette proportion n'était que de 12%. Cette évolution se fait au détriment des jeunes adultes de 30-44 ans : ils représentaient 43% des acquéreurs en 2005 et seulement 35% aujourd'hui.

Evolution de la répartition des ventes par CSP



Plus de la moitié des acquéreurs sont des ouvriers, employés ou professions intermédiaires

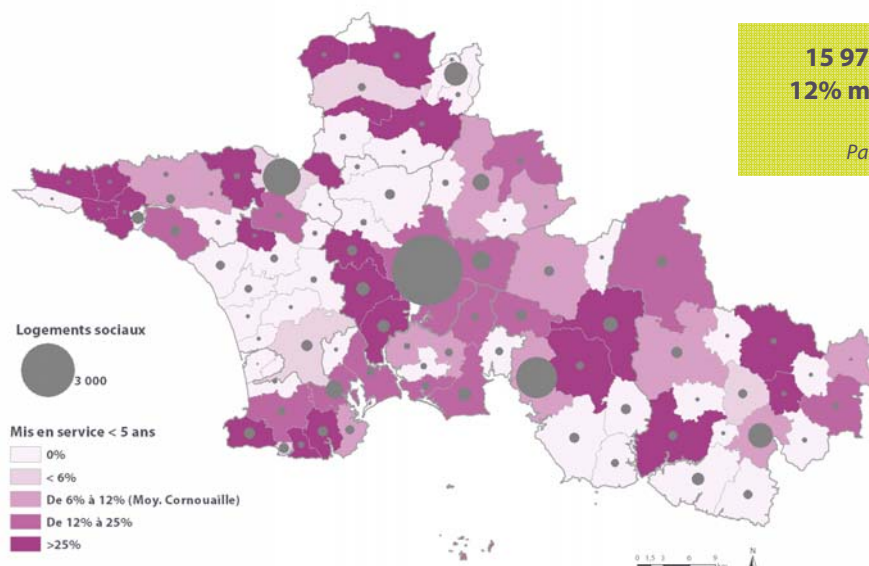
En lien avec la répartition par âge, la proportion d'inactifs est de plus en plus importante parmi les acquéreurs : 18%, dont pour la quasi-totalité des retraités. Parmi les actifs, les tendances d'évolution de chaque catégorie socio-professionnelle sont moins claires. Néanmoins, il semble y avoir une légère baisse des artisans, commerçants et agriculteurs exploitants ainsi que des professions intermédiaires. A contrario, la part des employés, ouvriers et militaires a tendance à progresser tandis que celle des professions libérales et cadres supérieures stagne.

Le parc locatif public

■ Le parc locatif public reste relativement faible malgré les nombreuses mises en service depuis 5 ans

Source : DREAL Bretagne, RPLS 2012 (Répertoire Parc Locatif Social) - Traitement QCD

Nombre de logements sociaux et part des mises en service depuis 5 ans



15 970 logements locatifs publics
12% mis en service depuis - de 5 ans

Parc locatif public au 1^{er} janvier 2012

1 920 logements locatifs publics mis en service depuis 2007 en Cornouaille

La Cornouaille se caractérise par une relative faible part de logements locatifs publics au regard de son parc de résidences principales : 10,4% soit 0,7 points de moins que dans le Finistère et 1 point de moins qu'en Bretagne. Toutefois, un rattrapage s'effectue via les nombreuses mises en service observées depuis 5 ans.

Un parc public tourné vers l'individuel, avec une forte mobilité et une faible vacance

Plus de 30% des logements locatifs publics de Cornouaille sont des maisons individuelles : respectivement 6 et 7 points de plus qu'en moyennes départementale et régionale.

La vacance y est très faible : 12 logements vacants sur 1000 au 1^{er} janvier 2012 (soit globalement moins de 190), contre 30 en moyenne bretonne.

La mobilité y est importante : 2 340 logements publics ont changé d'occupants au cours de l'année, soit 153 sur 1000, contre 134 sur 1000 dans l'ensemble de la Bretagne.

Caractéristiques du parc locatif social au 1^{er} janvier 2012

	Cornouaille	Finistère	Bretagne
Logements locatifs sociaux	15 970	45 007	161 644
Part parmi résidences principales	10,4%	11,1%	11,4%
Part collectif	69,8%	75,9%	77,0%
% Mis en service <= 5 ans	12,0%	9,8%	11,4%
Taux de vacance	1,2%	1,5%	3,0%
Taux de mobilité	15,3%	14,3%	13,4%

Bien localiser la production des logements locatifs publics

- Les demandes concernent essentiellement des communes où il y a déjà un parc de logements. Par conséquent, une commune ayant un parc locatif public limité et qui voudrait le développer ne peut pas nécessairement s'appuyer sur les renseignements du fichier unique pour évaluer ses besoins.

Certaines communes littorales viennent faire exception au premier constat du paragraphe précédent. En effet, elles enregistrent beaucoup de demandes mais ont un parc public limité.

- La localisation des logements locatifs publics financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) doit être favorisée dans les centres villes compte tenu du niveau de revenus des ménages.
- Les acquéreurs de PSLA (Prêt Social Location-Accession) sont de moins en moins issus du parc locatif public. Aujourd'hui, ils représentent 30 à 40% des acquéreurs contre 60% auparavant.

Observations du Comité de lecture

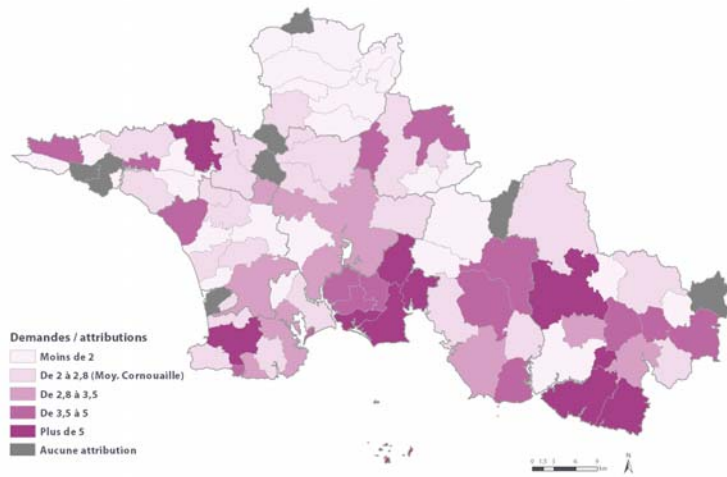
Dans son volet « améliorer les politiques publiques » (Titre III), le **projet de loi ALUR** projette de réformer **l'attribution des logements sociaux**. Outre la création d'un système national d'enregistrement de la demande (déjà en place dans le Finistère), la loi introduit l'obligation pour les communautés dotées d'un PLH d'élaborer un « plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ». Il constitue le volet « politique d'attribution » des PLH et devra donner lieu à des déclinaisons contractuelles avec les partenaires concernés (bailleurs sociaux, communes...). D'une manière générale, le projet de loi envisage une plus grande gestion des attributions à l'échelle des communautés.

■ Trois indicateurs de mesure de la tension locative publique

Source : Fichier commun de la demande locative sociale – Traitement QCD

Pour l'ensemble des analyses de ce fichier, nous ne prenons en compte que les demandes et attributions externes, c'est-à-dire provenant de ménages non locataires HLM au moment de la demande. Notons une légère sous-représentation dans notre analyse de ces demandes et attributions externes : les « décohabitations » (personnes s'émancipant d'une famille qui habite un logement locatif social) sont exclues par défaut de notre champ, car on ne peut les distinguer des cas réels de « mutations » (personne déjà titulaire d'un contrat de location avec un bailleur et demandant un autre logement).

Indicateur de réponse à la demande* en 2012

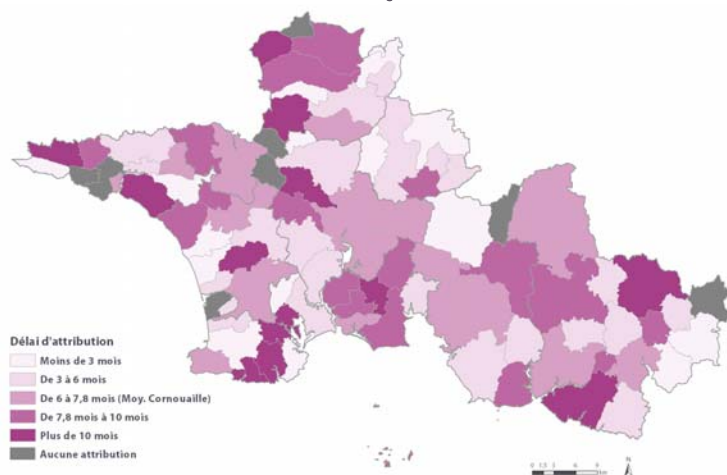


2,8 demandes pour 1 attribution*
Délai d'attribution moyen : 6,8 mois
27% des demandes datent de + d'un an

La réponse à la demande locative publique est globalement fluide

Avec moins de trois demandes pour une attribution, la réponse à la demande est globalement satisfaite, au vu des critères des bailleurs sociaux. Néanmoins, des disparités apparaissent sur le territoire : plus de 5 demandes pour 1 attribution sur les littoraux fouesnantais et quimperlois et un indicateur également élevé le long de la RN165. A contrario, on compte moins de 2 demandes pour une attribution dans le Pays de Châteaulin.

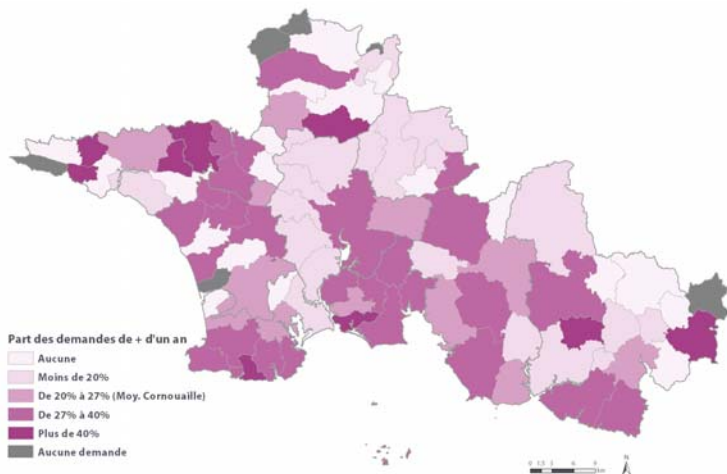
Délai d'attribution moyen en 2012



Les délais d'attribution varient selon les communes d'un mois à deux ans

La carte sur les délais d'attribution relativise l'indicateur de réponse à la demande. En effet, certaines communes, où la réponse à la demande pouvait sembler fluide, présentent des délais d'attributions élevés : Pont-l'Abbé, Plobannalec-Lesconil et Treffiagat dans le Pays Bigouden Sud, Plonévez-Porzay et Saint-Nic dans le Pays de Châteaulin ou Guengat à Quimper Communauté. A l'inverse, certaines communes présentent des délais assez courts, malgré le nombre élevé de demandes au regard des attributions : Etern et Landrévarzec dans le Pays Glazik, Mellac, Arzano et Clohars-Carnoët dans le Pays de Quimperlé...

Part des demandes datant de plus d'un an fin 2012



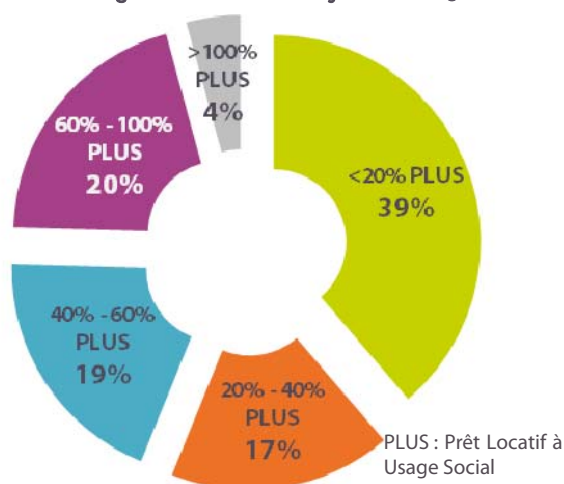
¼ des demandes insatisfaites datent de plus d'un an

Cette proportion est inférieure à 20% dans toute la couronne Ouest et Nord de Quimper, ainsi que sur la frange Nord de la Cornouaille (de Dinéault à Locunolé). Elle est supérieure à 1/3 dans de nombreuses communes du Pays Fouesnantais et du Pays Bigouden Sud.

* Indicateur de réponse à la demande ou nombre de demandes pour 1 attribution : (nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012. Le cumul des attributions de l'année et des demandes en cours en fin d'année permet d'appréhender l'ensemble des demandes de l'année, qu'elles aient été satisfaites ou non.

Familles monoparentales et personnes seules forment l'essentiel des demandeurs

Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social au 1^{er} janvier 2013



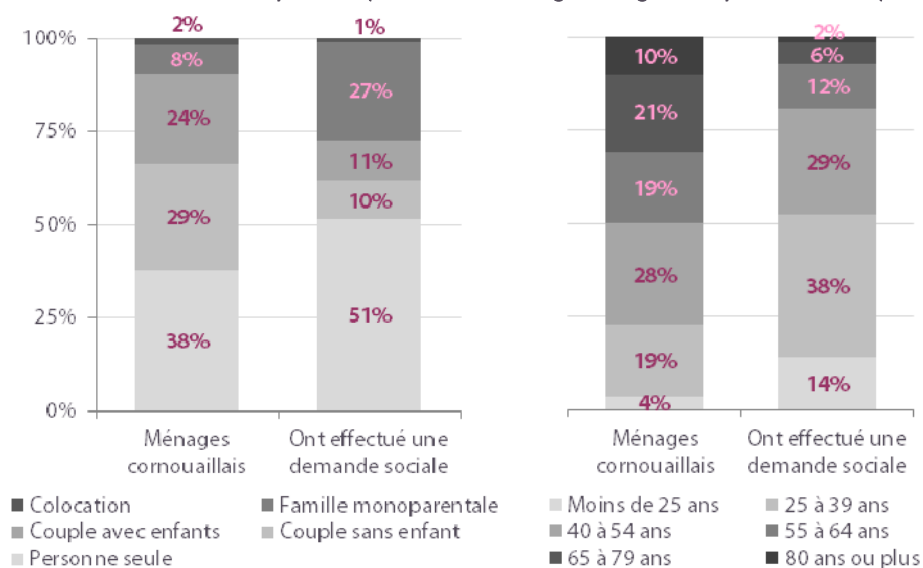
56% ont des revenus < 40% du plafond PLUS
78% sont célibataires (avec ou sans enfant)
52% sont âgés de moins de 40 ans

Demandeurs de logements sociaux au 1^{er} janvier 2013

4 demandeurs sur 10 ont de très faibles revenus

Parmi les ménages demandeurs de logement social, près de 4 sur 10 ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS, soit par exemple moins de 330 € par mois pour une personne seule ou moins de 530 € pour les couples avec un enfant, les familles monoparentales avec un enfant, les jeunes couples sans enfant.

Répartition des ménages ayant effectué une demande de logement locatif social et de l'ensemble des ménages cornouaillais selon la composition familiale du ménage et l'âge de la personne de référence



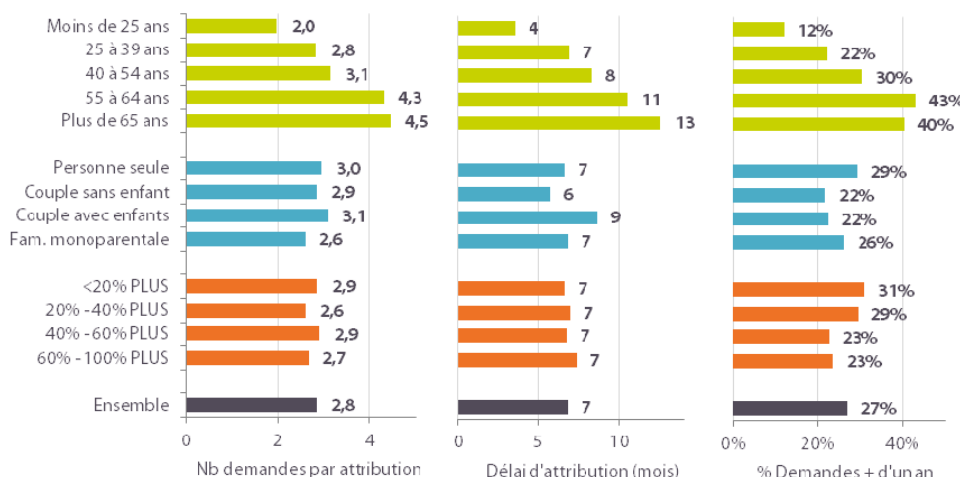
Les familles monoparentales, les personnes seules et celles de moins de 40 ans sont surreprésentées parmi les demandeurs

Plus d'un demandeur sur 2 vit seul, soit 13 points de plus qu'en moyenne dans l'ensemble des ménages cornouaillais. 27% des ménages demandeurs sont des familles monoparentales : trois fois plus qu'en moyenne dans la population. A l'inverse, les couples (avec et sans enfant) sont peu présents parmi les demandeurs (22%), alors qu'ils représentent 53% des ménages cornouaillais.

D'autre part, 52% des demandeurs de logements sociaux sont âgés de moins de 40 ans contre 23% des personnes de référence des ménages cornouaillais. A l'inverse, seuls 20% des demandeurs ont plus de 55 ans (50% des ménages de Cornouaille).

■ La tension locative sociale augmente avec l'âge

Indicateurs de tension locative sociale selon les caractéristiques des demandeurs



Une meilleure réponse à la demande locative sociale des plus jeunes

Le délai d'attribution d'un logement locatif social est de seulement 4 mois pour les moins de 25 ans ; seuls 12% des demandeurs de cette tranche d'âge le sont depuis plus d'un an ; et seuls 2 demandes pour 1 attribution sont comptabilisées. Ces 3 indicateurs se dégradent avec l'âge. Chez les plus de 55 ans, on compte plus de 4 demandes pour 1 attribution, le délai d'attribution est supérieur à 10 mois et plus de 40% des demandeurs le sont depuis plus d'un an.

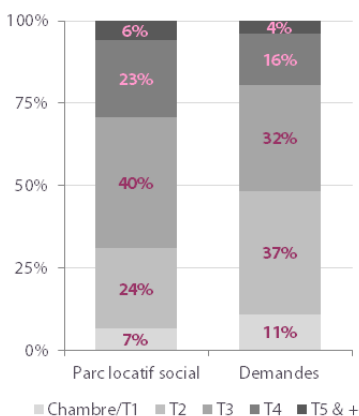
La composition familiale et le niveau de revenus ont un moindre impact sur la fluidité de la réponse

Quel que soit le niveau de revenus, le délai d'attribution d'un logement oscille autour de 7 mois, et on compte entre 2,6 et 2,9 demandes pour une attribution. Notons toutefois qu'un demandeur sur trois a effectué sa demande depuis plus d'un an parmi les ménages avec un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS. Cette proportion n'est que de 23% parmi les ménages avec un revenu supérieur à ce seuil.

Concernant la composition familiale des ménages demandeurs, on compte plus de 3 demandes pour 1 attribution chez les personnes seules et les couples avec enfants. Pour ces derniers, le délai d'attribution atteint 9 mois, mais seuls 22% ont effectué leur demande depuis plus d'un an. A contrario, cette part atteint 29% pour les personnes seules, bien que leur délai d'attribution soit plus court (7 mois).

■ Les petits logements sont très demandés, la réponse à la demande est difficile pour les 2 pièces

Nombre de pièces des logements



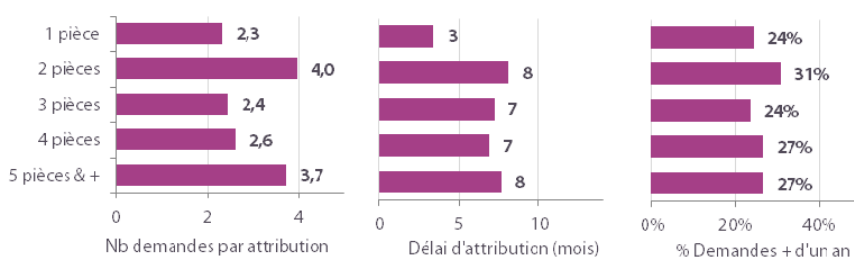
48% des demandes concernent des 1 ou 2 pièces
4 demandes pour 1 attribution d'un T2

Les logements de 1 et 2 pièces sont très demandés au regard du parc locatif social

En lien avec la composition familiale des ménages demandeurs, près de la moitié des demandes concernent des 1 ou 2 pièces. Or, seul 30% du parc locatif social est composé de logements de cette taille.

Les 3 indicateurs de tension locative sociale montrent des difficultés pour la réponse à la demande concernant les 2 pièces : on compte 4 demandes pour une attribution, le délai d'attribution atteint 8 mois, et plus de 30% des demandeurs de 2 pièces le sont depuis plus d'un an. Une certaine tension se dessine aussi dans une moindre mesure pour les 5 pièces et plus.

Indicateurs de tension locative sociale par taille de logements

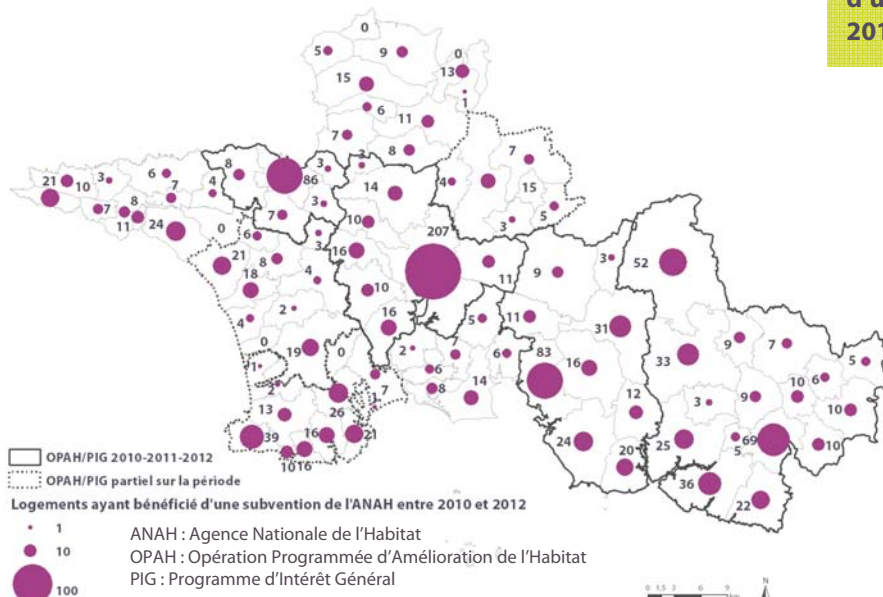


Amélioration du parc privé existant

■ L'amélioration du parc privé dynamisée par les programmes des EPCI

Logements ayant bénéficié d'une subvention Anah entre 2010 et 2012

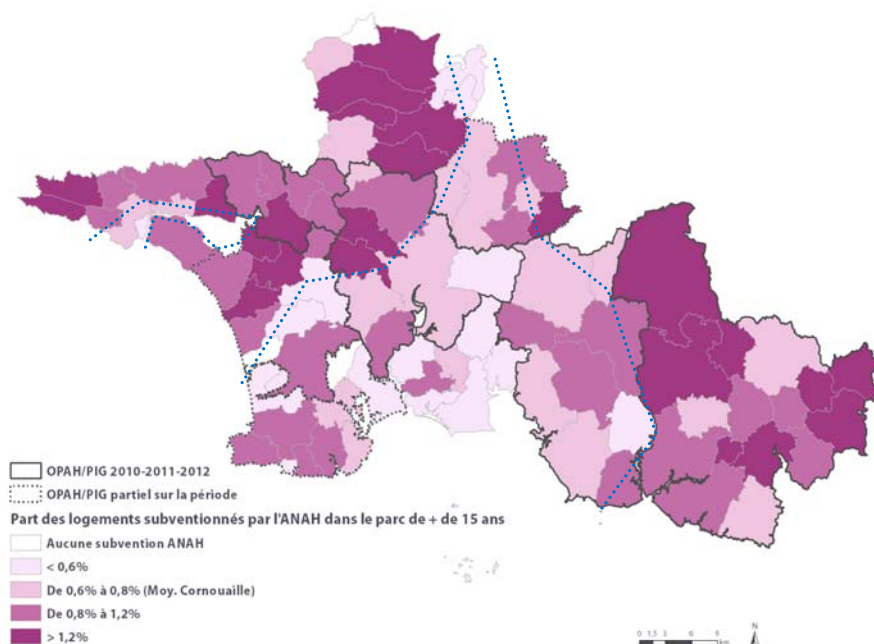
1 409 logements ont bénéficié d'une subvention par l'ANAH entre 2010 et 2012.



A l'exception de cinq communes, l'ensemble de la Cornouaille a pu bénéficier des aides à l'amélioration de l'habitat, avec ou sans opération (OPAH ou PIG).

Quatre EPCI, Quimper Communauté (287 logements subventionnés), CCA (209), la Cocopaq (311) et Douarnenez Communauté (107), bénéficient des volumes les plus élevés, notamment dans leurs communes centres. Ces territoires sont couverts par des OPAH ou PIG. Par ailleurs, certains territoires partiellement ou non couverts par un programme disposent d'un volume de logements subventionnés assez conséquents, le Pays Bigouden Sud (152), le Cap Sizun (101). En contrepartie, le Pays de Châteaulin-Porzay (75), le Pays Glazik (34) et le Pays Fouesnantais (48) ont moins de logements subventionnés.

Part des logements subventionnés par l'Anah entre 2010 et 2012 dans le parc de plus de 15 ans



0,8% du parc de plus de 15 ans a bénéficié d'une subvention de l'ANAH pour des travaux d'amélioration entre 2010 et 2012.

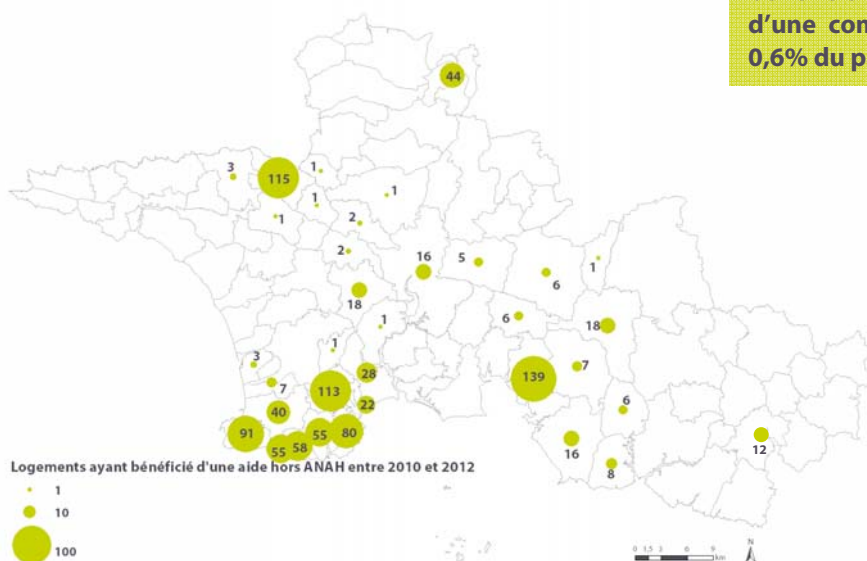
Les communes ayant la part la plus élevée de logements anciens subventionnés (supérieure à 1,2%) se trouvent à l'est d'une ligne Edern-Névez et au Nord Ouest d'une ligne Dinéault-Plovan. Ces communes sont par exemple Plonéis (2,6%), Ploéven (2,3%) et Scaër (2%).

A l'inverse, les communes avec une part de logements subventionnés inférieure à 0,6 %, se situent principalement au cœur du Cap Sizun et dans un triangle formé par Châteaulin, Saint-Jean-Trolimon et Pont-Aven, un espace de forte pression foncière et où le parc de logements est en moyenne plus récent. Ce sont par exemple Ergué-Gabéric (0,4%), Combrit (0,3%), Bénodet, Fouesnant et Gouesnac'h (0,2%).

Par ailleurs, cinq communes n'ont bénéficié d'aucune subvention de l'Anah pour l'amélioration de leur parc (Mahalon, Port-Launay, Trégarvan, Tréméoc et Tréogat).

Enfin, parmi les pôles principaux du territoire, on observe que Quimper, Concarneau et Pont-L'Abbé ont une part relativement faible de logements subventionnés (entre 0,6% et 0,8%). A l'inverse, Douarnenez et Quimperl ont une part plus élevée (respectivement 0,9 et 1,3%). Ces cinq pôles concentrent une très grande partie du parc cornouaillais de plus de 15 ans, soit 35% de ce parc.

**Logements* ayant bénéficié d'une subvention « hors Anah »
(d'un EPCI et/ou d'une commune) entre 2010 et 2012**



* Ils s'agit des logements ayant bénéficié des aides suivantes :

- Subventions d'un EPCI dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG mais hors critères Anah.
- Subventions d'un EPCI et ou d'une commune dans le cadre de travaux de mise en valeur des façades;
- Subventions d'un EPCI et ou d'une commune d'une commune pour soutenir la rénovation énergétique.

Dans le cas des travaux de mise en valeur des façades, certains dossiers correspondent à des bâtiments collectifs et comprennent plusieurs logements qui ne sont pas comptabilisés dans la carte ci-dessous. Le volume des logements est donc légèrement sous-estimé, notamment sur les territoires de CCA, de Douarnenez Communauté et du Pays Bigouden Sud.

982 logements supplémentaires ont bénéficié d'une subvention d'un EPCI et/ou d'une commune entre 2010 et 2012, soit 0,6% du parc de plus de 15 ans

20 collectivités (dont 19 communes et/ou 4 EPCI) proposent actuellement des aides complémentaires à celles de l'ANAH.

Ces aides encouragent les travaux de mise en valeur des façades ou d'économie d'énergie. Les critères d'éligibilité de ces aides sont distincts de ceux de l'ANAH.

Avec 553 logements aidés, le Pays Bigouden Sud se distingue des autres territoires (207 à CCA, 121 à Douarnenez Communauté, 45 à Quimper Communauté) par une aide très importante en volume aux ravalements de façades.

Les trois villes centres Concarneau (139), Douarnenez (115) et Pont l'Abbé (113) ont les plus gros volumes de logements aidés.

Augmentation des aides de l'Anah à partir du 1^{er} juin 2013

Dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement (PIL), les aides de l'Anah sont augmentées afin, notamment, de mener une action plus ambitieuse en matière de lutte contre la précarité énergétique. Le régime des aides de l'Anah est ainsi modifié :

- Elargissement du nombre de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides destinées aux travaux d'économie d'énergie (augmentation des plafonds de ressources de 20% en moyenne) ;
- Augmentation des aides aux propriétaires occupants pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique (passage du taux de subvention de 35 à 50 % pour les ménages « très modestes », de 20 à 35% pour les ménages « modestes ») ;
- Augmentation des aides pour les travaux de rénovation thermique des propriétaires bailleurs afin de faciliter le développement d'un parc locatif privé à loyer et à charges maîtrisés.

Par ailleurs, l'accompagnement des travaux lourds sera amélioré en cohérence avec la priorité accordée à la lutte contre l'habitat indigne.

Pour en savoir plus : www.anah.fr , rubrique « Les aides »

Lancement du guichet unique national dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

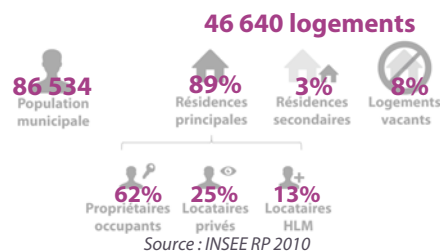
Le Plan d'investissement pour le logement (PIL) prévoit un objectif de rénovation énergétique de 500 000 logements/an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux. Dans ce plan, figure le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) qui a pour but de contribuer à la diminution de 38% des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020, de réduire la précarité énergétique et de développer l'emploi dans le secteur du bâtiment. Le PREH a été présenté le 19 septembre 2013, avec le lancement du guichet unique de la rénovation énergétique.

Ce guichet a pour mission d'orienter, selon leur profil et leur demande, les particuliers qui veulent engager des travaux de rénovation énergétique et de donner un premier niveau de réponses. Pour sa mise en œuvre en Cornouaille, il s'appuie sur l'ADIL, pour le public éligible aux aides ANAH et l'Espace Info Energie de Quimper Cornouaille Développement, pour le public non éligible aux aides ANAH.

Pour en savoir plus : www.renovation-info-service.gouv.fr , numéro Azur pour les particuliers : 0 840 140 240

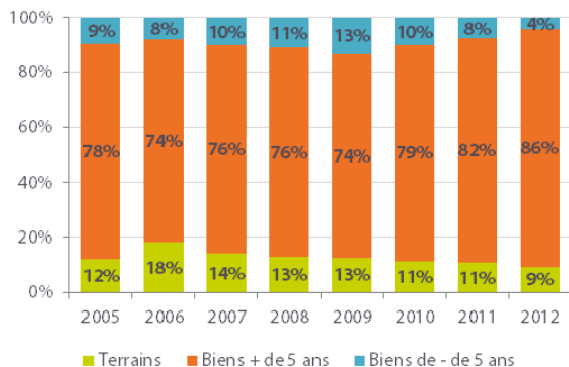
Fiches par EPCI

Quimper Communauté



■ Les volumes de ventes du marché de l'occasion se maintiennent

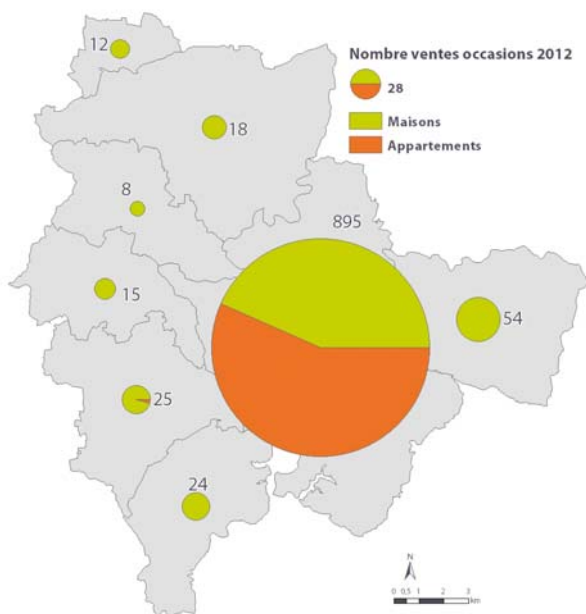
Evolution de la répartition des mutations



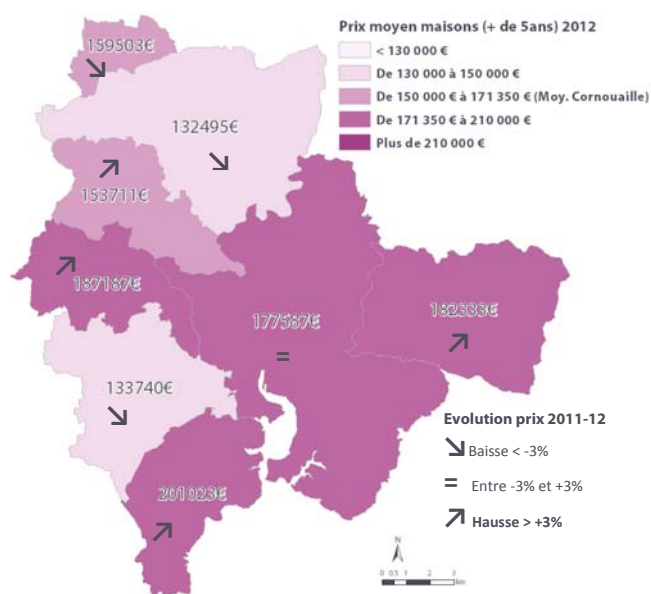
86% des mutations concernent des biens d'occasions en 2012. Cette proportion est la plus haute observée depuis 2005 : elle variait entre 2005 et 2009 autour de 75% et elle est en hausse chaque année depuis 2009. Cette très forte part en 2012 s'explique par les faibles ventes de terrains, mais également par le peu de mutations de biens neufs ou de moins de 5 ans.

Le **prix moyen des maisons anciennes** est en **légère hausse** depuis 2009 : de 169 000 € en 2009 à 175 000 € en 2012. Il reste toutefois nettement en deçà des niveaux atteints en 2007-2008 : près de 190 000 €. Le **volume de ventes de maisons se maintient**, comme en 2011, autour de 540. Les ventes d'appartements sont portées par Quimper (plus de 500), moins chers qu'en moyenne en Cornouaille.

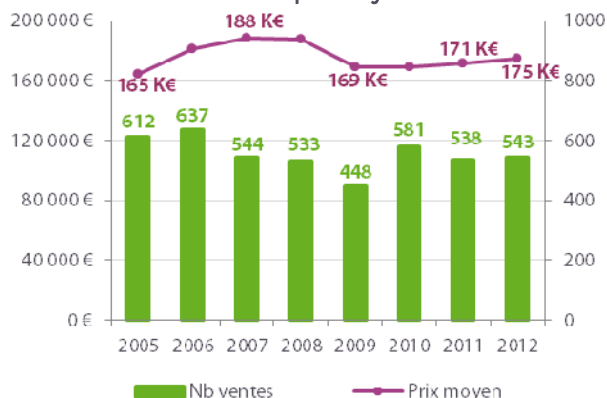
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



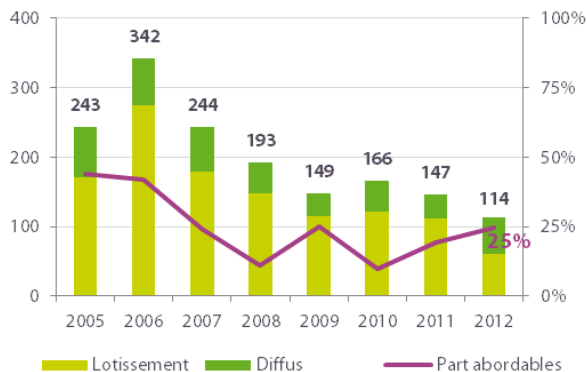
Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Quimper	55 999 €	74 733 €	105 725 €	110 857 €

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Une faible construction, 67 000 € en moyenne un terrain sur Quimper

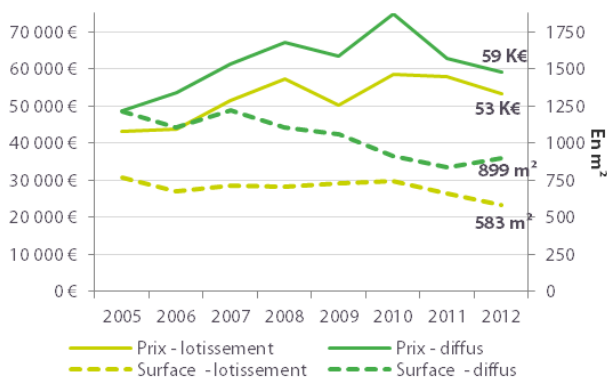
Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000€



Le nombre de **ventes de terrains à Quimper Communauté est en forte diminution** : seulement 114 en 2012, soit une trentaine de moins qu'en 2011 et le niveau le plus bas depuis 2005. Les ventes **en diffus ont été plus nombreuses** que les années passées, tandis que celles **en lotissement ont fortement chuté**. En 2012, plus de 45% des ventes se sont fait dans le diffus, alors que cette part était inférieure à 30% depuis 2005.

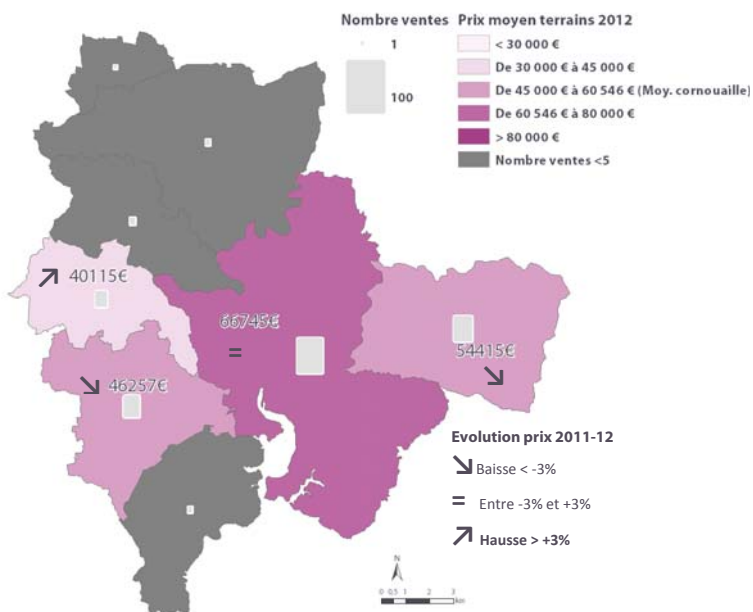
La tendance générale depuis 2005 est à **la baisse des surfaces de terrains**. Notons toutefois que la superficie moyenne est en légère hausse en 2012 dans le diffus. Elle continue à diminuer en lotissement.

Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



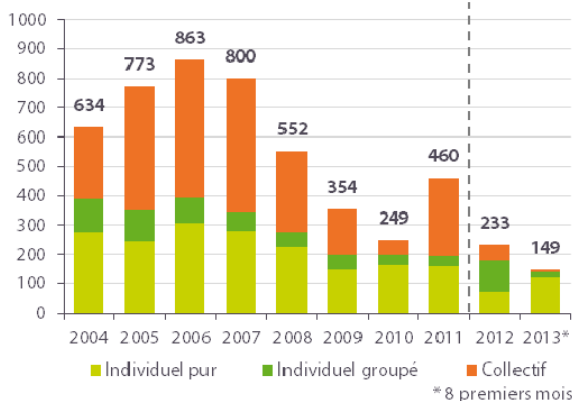
*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Après le pic de 2011, **les mises en chantier à Quimper Communauté sont très peu nombreuses en 2012 et début 2013** : globalement, sur les 20 derniers mois, seuls 380 logements ont été commencés, soit environ 50 logements commencés pour 10 000 logements existants (pour un ratio de 80 pour 10 000 en Cornouaille). Notamment, sur ces 20 mois, seuls 60 logements collectifs ont été commencés. Par contre, l'individuel groupé est en progression, avec 126 logements commencés représentant 1/3 des mises en chantier.

Evolution du nombre de logements mis en chantier



Parc locatif public

6 420 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 15% mis en service depuis 5 ans
Dont 80% collectif

1 325 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,8 demandes par attribution*

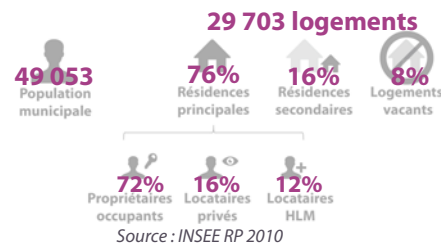
757 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **6 mois**

29% des demandes datent de plus d'un an

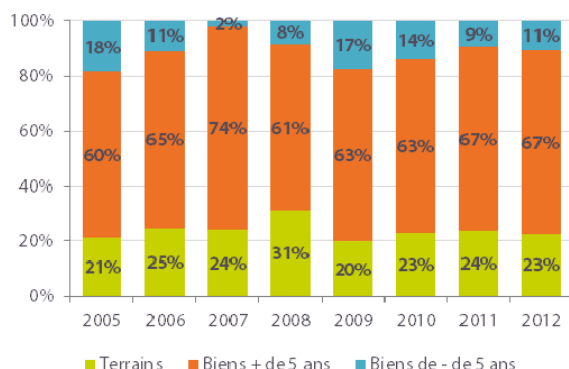
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Concarneau Cornouaille Agglomération



■ Une forte baisse des ventes de maisons en 2012

Evolution de la répartition des mutations

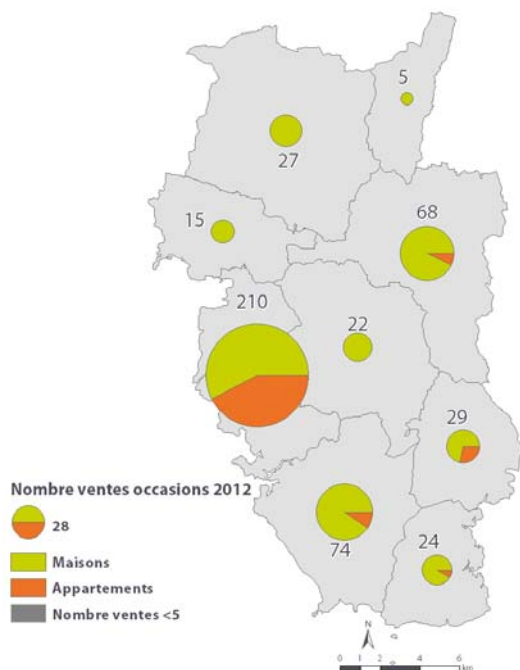


Environ 2/3 des mutations concernent des biens d'occasions. Cette proportion fluctue autour de ce niveau depuis 2005 et est inférieure à la moyenne cornouaillaise (75%).

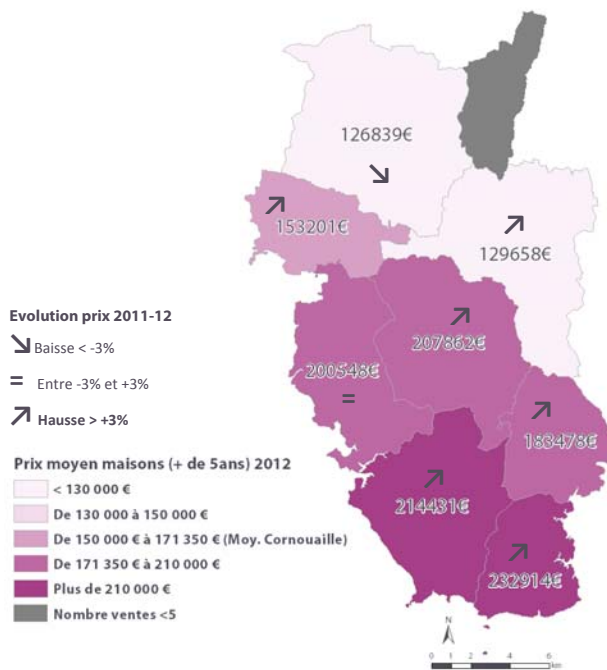
Le **prix moyen des maisons anciennes** est, comme pour l'ensemble de la Cornouaille, **relativement stable** depuis 2009 : il se situe autour de 180 000 €. Mais, il varie entre 127 000 € à Elliant et 233 000 € à Névez. Le **nombre de ventes a fortement diminué en 2012** et est le plus bas depuis 2005, avec seulement 360 mutations de maisons de + de 5 ans.

Les ventes de collectif se concentrent principalement sur Concarneau, avec des prix relativement élevés : un T3 coûte en moyenne 25 000 € de plus à Concarneau que dans l'ensemble de la Cornouaille.

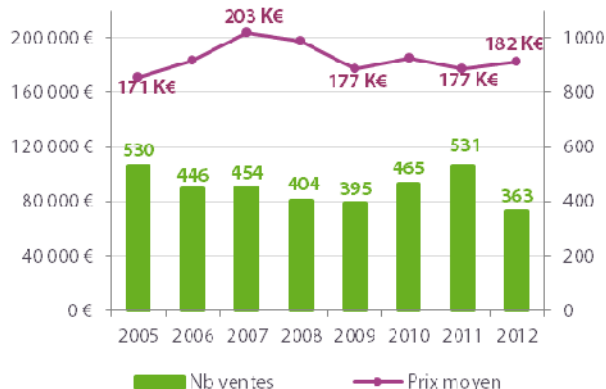
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



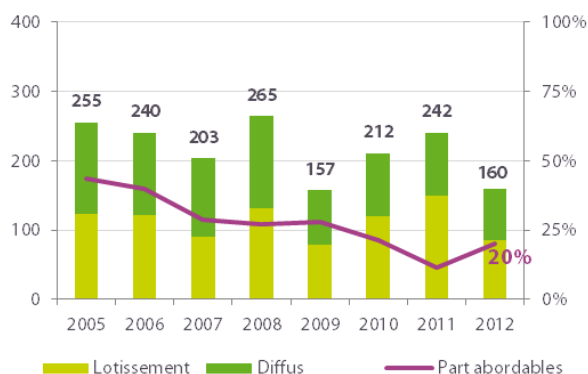
Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Concarneau	73 852 €	91 946 €	136 758 €	-
CCA	75 728 €	93 761 €	135 101 €	127 126 €

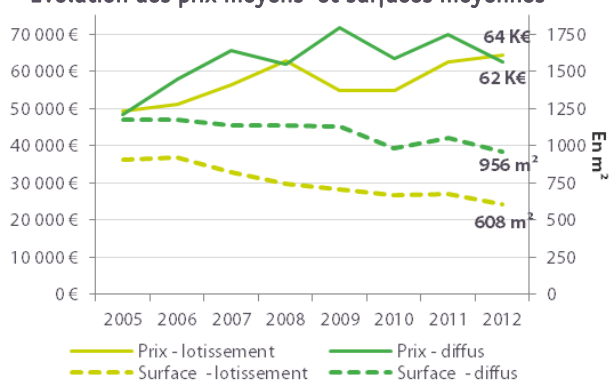
* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ De nombreuses mises en chantier, peu de terrains à un prix abordable

Evolution des ventes de terrains à bâtir
et part de terrains < 40 000 €

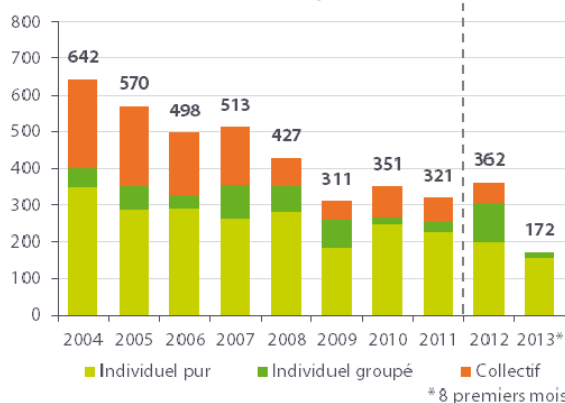


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

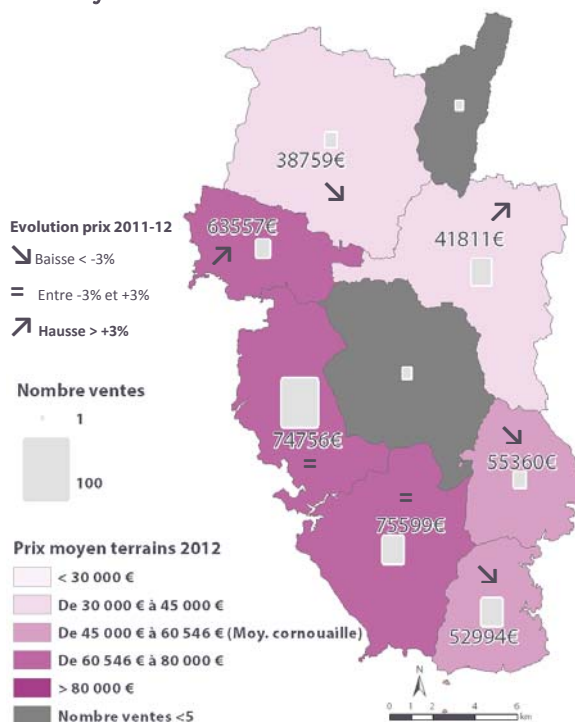
Evolution du nombre de logements mis en chantier



* 8 premiers mois

CCA se caractérise par les **prix élevés de son marché foncier** : seul un terrain sur cinq coûte moins de 40 000 €, les terrains étant vendus en moyenne en 2012 à plus de 60 000 € en diffus comme en lotissement. Comme pour le marché de l'occasion, la disparité est forte entre les communes de CCA : d'environ 40 000 € à Elliant et Rosporden à 75 000 € à Concarneau et Trégunc. Comme sur l'ensemble de la Cornouaille, la superficie des terrains continue de baisser.

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Concarneau Cornouaille Agglomération se caractérise par **une forte construction sur les 20 derniers mois** avec en moyenne annuelle 110 logements commencés pour 10 000 logements existants, soit plus qu'en Cornouaille mais également qu'en Bretagne et sur le plan national. On compte notamment plus de 360 logements mis en chantier en 2012, soit légèrement plus que les 3 années précédentes, alors que ce volume a diminué en Cornouaille. La construction est **portée principalement par l'individuel** : 66% des mises en chantier depuis janvier 2012 en individuel pur et 23% en individuel groupé.

Parc locatif public

2 616 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 9% mis en service depuis 5 ans
Dont 76% collectif

527 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,9 demandes par attribution*

283 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **7 mois**

24% des demandes datent de **plus d'un an**

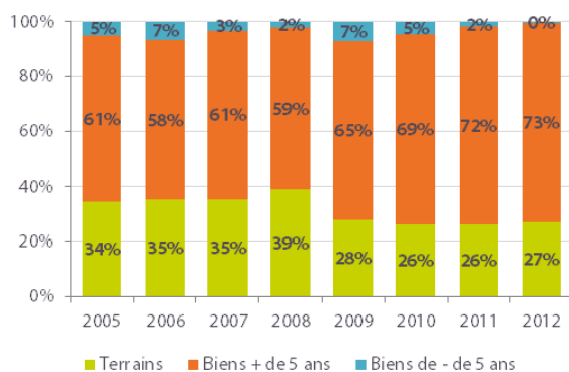
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Pays de Quimperlé



■ Des maisons qui doublent de prix entre le littoral et le Nord

Evolution de la répartition des mutations

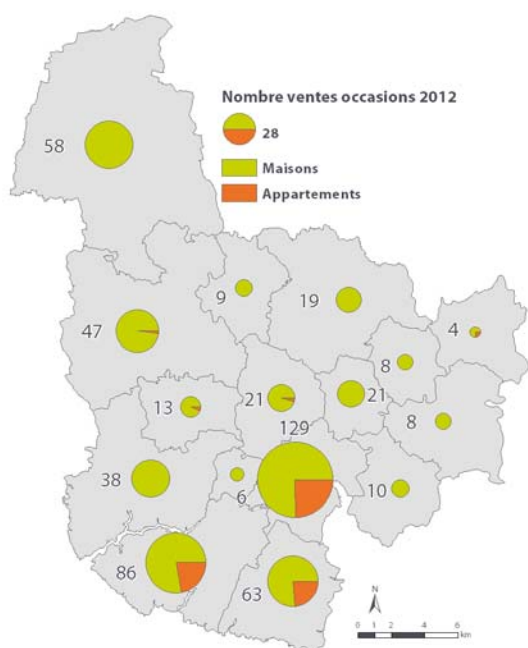


73% des mutations concernent des biens d'occasions.

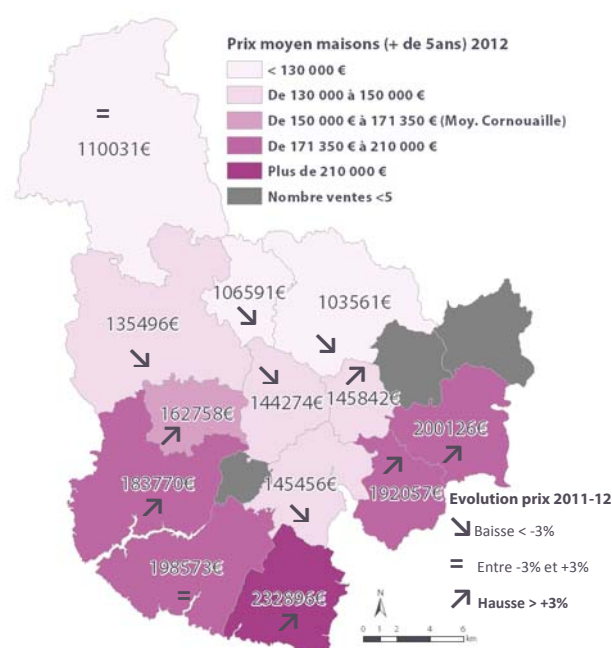
Cette proportion progresse chaque année depuis 2009, alors qu'elle était stable autour de 60% entre 2005 et 2008. Elle reste néanmoins inférieure à la moyenne cornouaillaise (75%), du fait des nombreuses ventes de terrains.

Le **prix moyen des maisons anciennes** est, comme pour l'ensemble de la Cornouaille, **relativement stable** depuis 2009 : il se situe autour de 160 000 €. Mais, il varie entre 104 000 € à Querrien et 233 000 € à Clohars-Carnoët. Le **nombre de ventes a fortement diminué en 2012** après le pic de 2011. Les ventes de collectif se concentrent sur Quimperlé (principalement T3 et +), et sur Moëlan-Sur-Mer et Clohars-Carnoët (studios - T1).

Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*

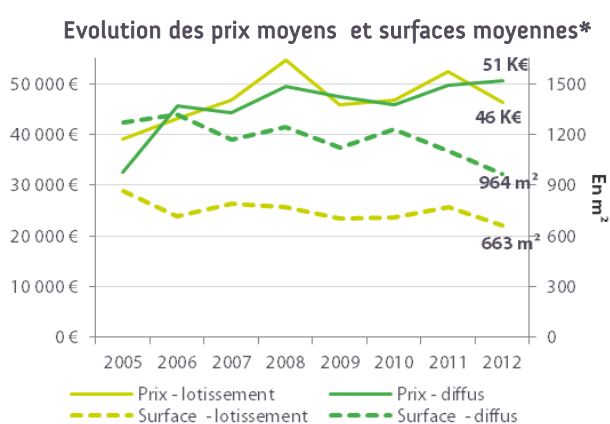
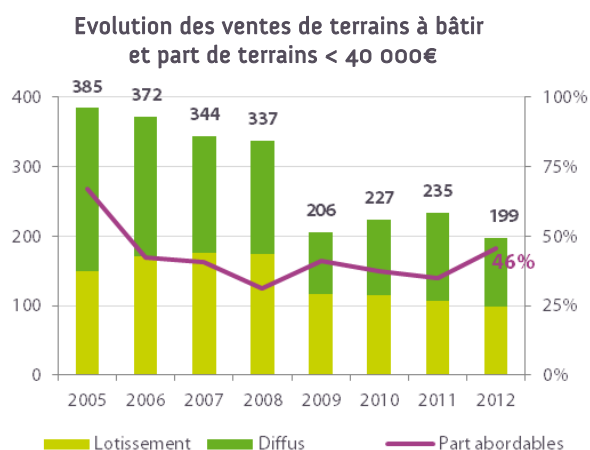


Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Quimperlé	-	-	86 605 €	98 578 €
Moëlan-Sur-Mer	63 895 €	-	-	-
Clohars-Carnoët	73 143 €	-	-	-
COCOPAQ	66 463 €	84 072 €	97 543 €	92 460 €

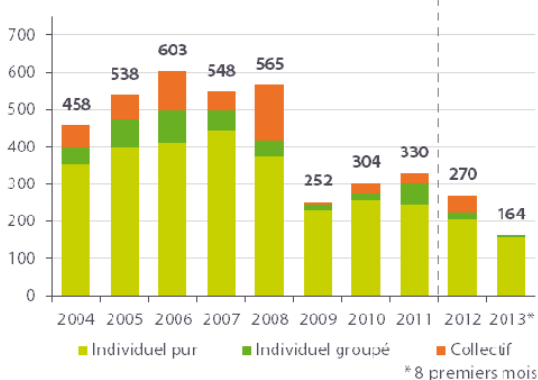
* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Un marché du foncier important, un niveau de construction en 2012-2013 comparable à la moyenne cornouaillaise



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

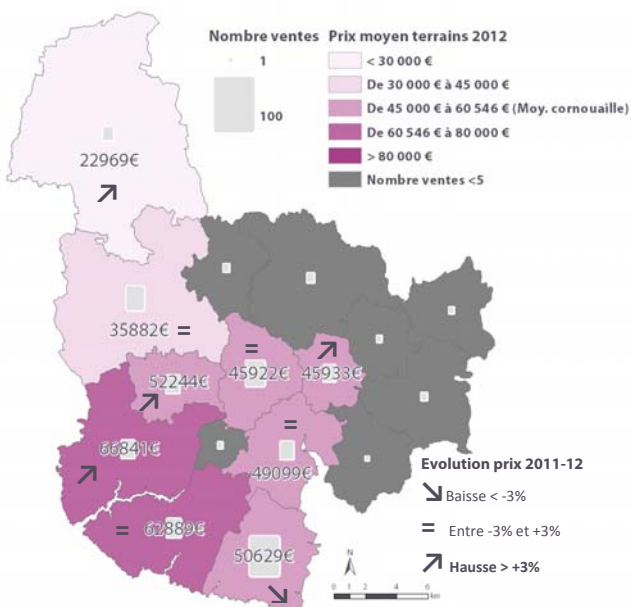
Evolution du nombre de logements mis en chantier



Avec **200 ventes de terrains en 2012**, le Pays de Quimperlé se caractérise par la place importante du foncier parmi les mutations : 27% des ventes concernent des terrains, soit 7 points de plus qu'en moyenne cornouaillaise. Ces ventes sont surtout réalisées sur les communes littorales, alors que les communes de la « couronne lorientaise » comptent chacune moins de 5 ventes de terrains en 2012.

Comme pour l'ensemble de la Cornouaille, on constate une **forte baisse de la superficie des terrains vendus**, en lotissement comme en diffus. La part des terrains

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Comme pour l'ensemble de la Cornouaille, **les mises en chantier ont été moins nombreuses en 2012** sur le Pays de Quimperlé qu'en 2010 et 2011. Avec environ 430 logements commencés entre janvier 2012 et août 2013, le Pays de Quimperlé compte sur cette période en moyenne annuelle 80 logements commencés pour 10 000 logements existants.

Parmi les logements mis en chantier sur la période, 83% sont de l'individuel pur et seulement 10% du collectif.

Parc locatif public

1 616 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 12% mis en service depuis 5 ans

Dont 51% collectif

437 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

3,9 demandes par attribution*

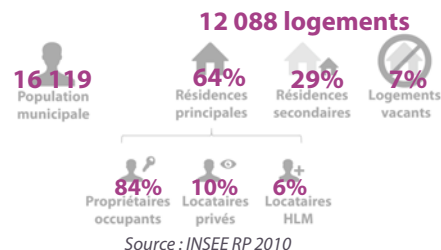
153 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **7 mois**

24% des demandes datent de plus d'un an

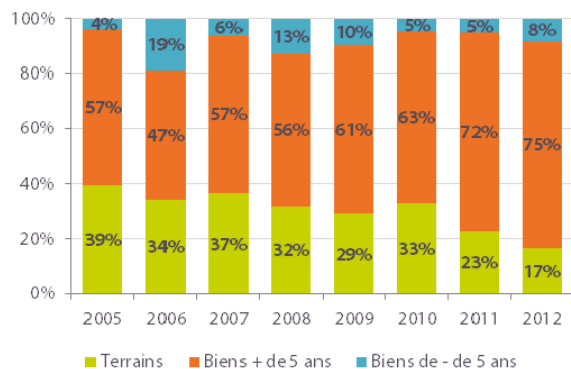
* (nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Cap Sizun Pointe du Raz



■ Le nombre de ventes dans le marché de l'occasion est stable en 2012, les prix baissent

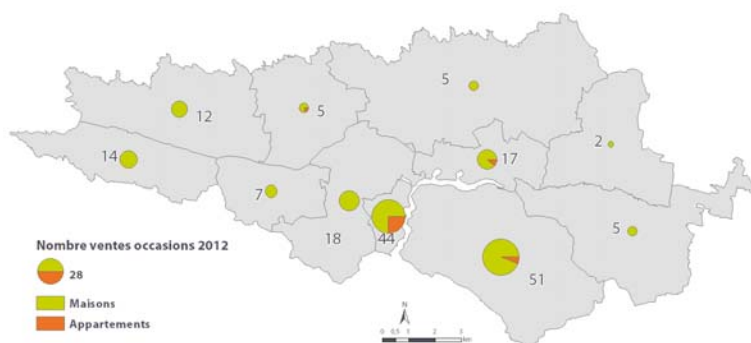
Evolution de la répartition des mutations



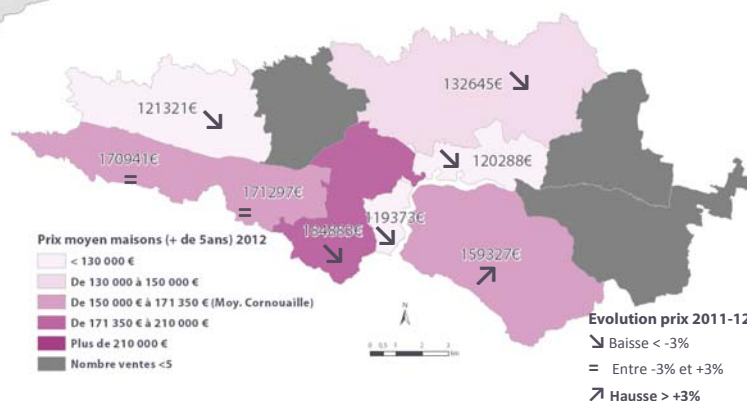
Comme en moyenne cornouillaie trois mutations sur quatre concernent des biens d'occasions. Cette proportion augmente chaque année depuis 2008, où elle n'était que de 56%. Excepté à Audierne, ces mutations concernent principalement des maisons. Pour ces dernières, le nombre de ventes se stabilise au-dessus de 160, bien au-delà des 115 observées en 2009 et 2010.

Le prix moyen des maisons anciennes est en baisse en 2012 et se situe à son plus bas niveau depuis 2005 : autour de 147 000 €, alors qu'il atteignait plus de 180 000 € en 2007. Toutefois, il varie de 120 000 € à Clédén-Cap-Sizun, Pont-Croix et Audierne à plus de 180 000 € à Esquibien.

Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



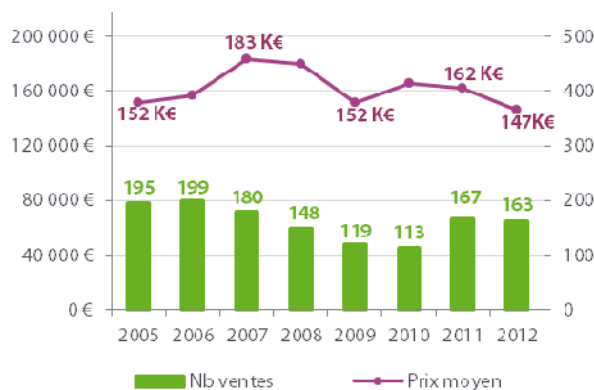
Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012
évolution 2011-2012



* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons

Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

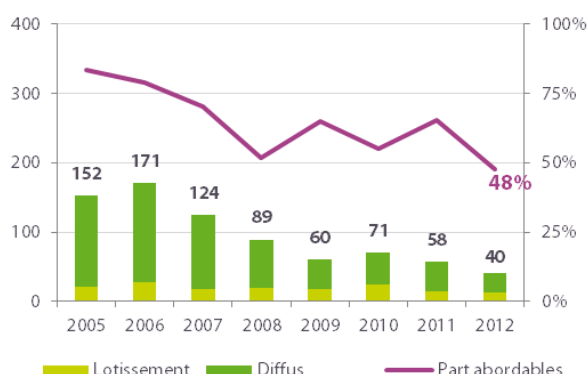
Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



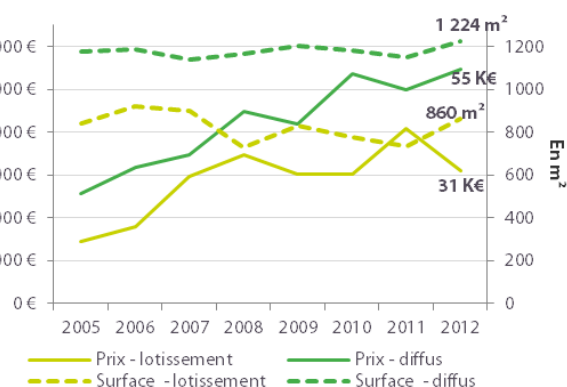
Il n'est pas possible d'indiquer de prix moyen pour les appartements dans cet EPCI du fait du trop faible nombre de ventes de chaque type.

■ Les ventes de terrains continuent à diminuer, les superficies augmentent en 2012, la construction est faible

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000€

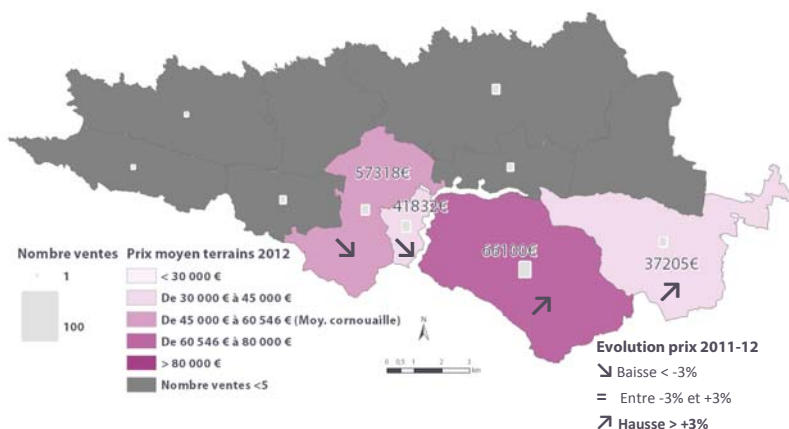


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

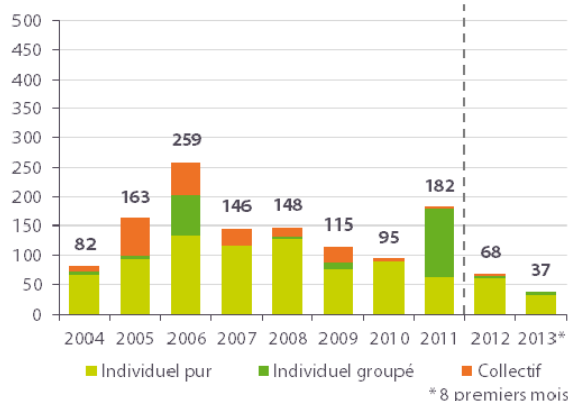
Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Avec **seulement 40 ventes de terrains en 2012**, le Cap Sizun a un marché du foncier très peu actif, en particulier en lotissement (12 ventes dans l'année). Les ventes en diffus ont fortement diminué : moins de 30, alors qu'elles se maintenaient entre 40 et 50 de 2009 à 2011.

En 2012, la **surface moyenne** des terrains a **augmenté**, dans le diffus comme en lotissement : globalement, 63% des terrains mesurent plus de 1 000 m² et la taille moyenne n'a pas diminué depuis 2005.

Evolution du nombre de logements mis en chantier



Après le pic de 2011, **les mises en chantier ont été très peu nombreuses en 2012-2013 dans le Cap Sizun** : globalement, sur les 20 derniers mois, seuls 105 logements ont été commencés, soit environ 50 logements commencés pour 10 000 logements existants (pour un ratio de 80 pour 10 000 en Cornouaille). Ces mises en chantier sont quasi-exclusivement des logements individuels purs. Notons que le pic de 2011 avait été provoqué par une forte construction d'individuel groupé à Audierne.

Parc locatif public

496 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 12% mis en service depuis 5 ans
 Dont 47% collectif

65 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,4 demandes par attribution*

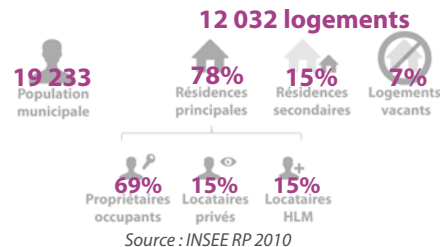
48 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **7 mois**

15% des demandes datent de plus d'un an

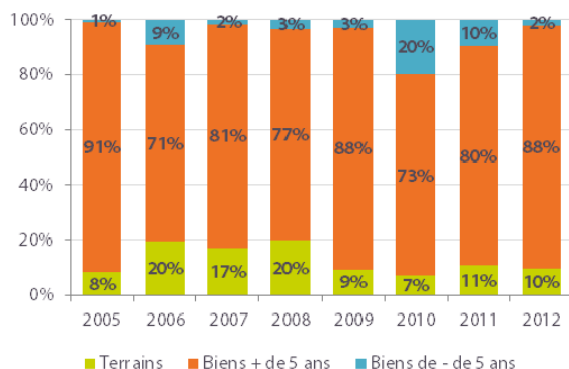
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Douarnenez Communauté



■ Des volumes de ventes dans l'occasion qui se maintiennent

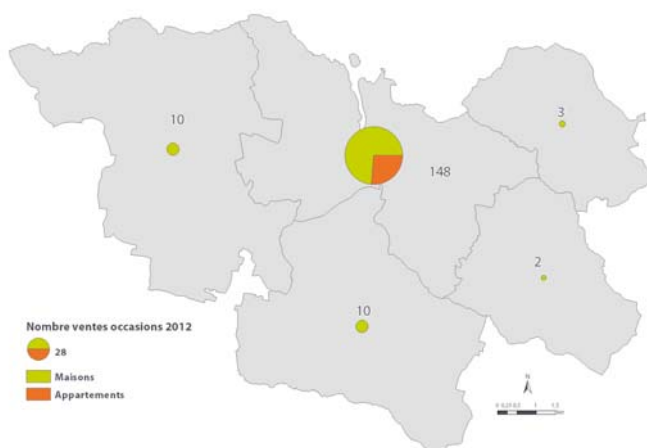
Evolution de la répartition des mutations



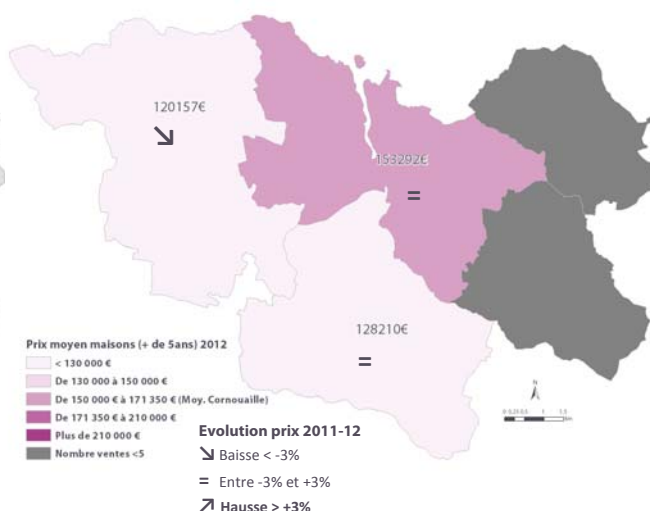
88% des mutations concernent des biens d'occasions en 2012. Cette proportion est fluctuante selon les années, rythmée principalement depuis 2009 par le nombre de ventes de biens neufs, les ventes de terrains étant stables sur les quatre dernières années.

Le **prix moyen des maisons anciennes** est relativement stable depuis 2009, autour de 150 000 €, nettement en deçà du niveau atteint en 2007 (plus de 190 000 €), mais aussi sous le prix de 2005 (160 000 €). Le **volume de ventes se maintient**, avec plus de 130 ventes en 2012, soit 10 de plus qu'en 2011, mais 20 de moins qu'en 2010. Excepté pour les studios, le **prix des appartements est nettement plus bas qu'en moyenne cornouaillaise** : un T3 vaut moins de 80 000 € à Douarnenez, contre près de 87 000 € à Quimperlé, 106 000 € à Quimper et 137 000 € à Concarneau.

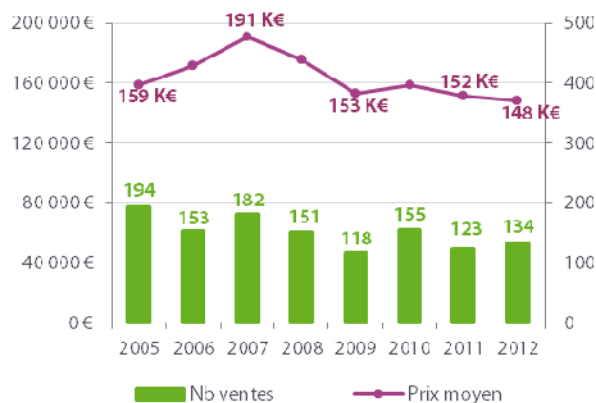
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



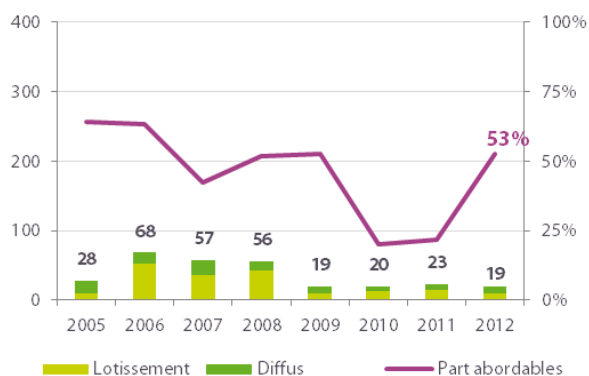
Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Douarnenez	78 520 €	62 332 €	78 161 €	-

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Une faible construction, très peu de ventes de terrains

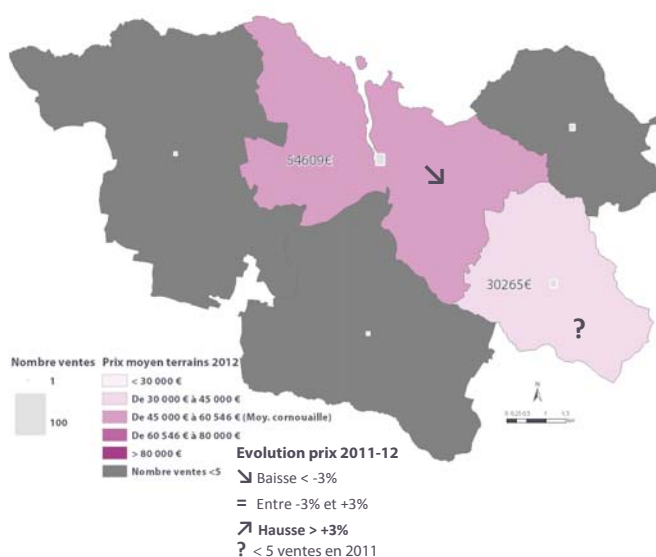
Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000€



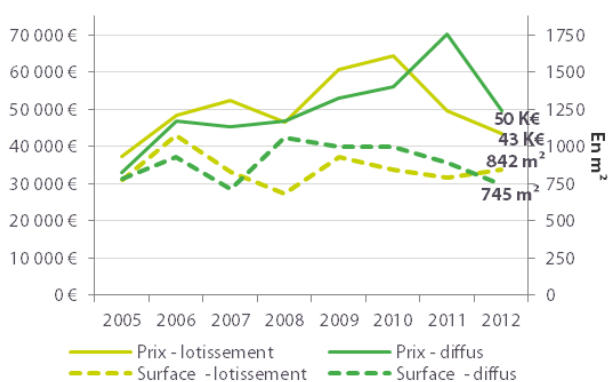
Depuis 2009, le nombre de **ventes de terrains à Douarnenez Communauté est très faible**, autour d'une vingtaine de terrains vendus chaque année. Parmi ces terrains, plus de la moitié ont été vendus à un prix inférieur à 40 000 € en 2012, alors que cette proportion était inférieure à 25% en 2010 et 2011. Le prix moyen des terrains est en baisse en 2012. Il est très différent entre la ville-centre où il atteint près de 55 000 € et le Juch où il est de l'ordre de 30 000 €.

La **surface moyenne des terrains se situe autour de 800 m²**, que ce soit en lotissement ou en diffus : comparé aux autres territoires, la différence de superficie entre ces deux types est très peu marquée.

Prix moyen des terrains* et nombre de ventes en 2012

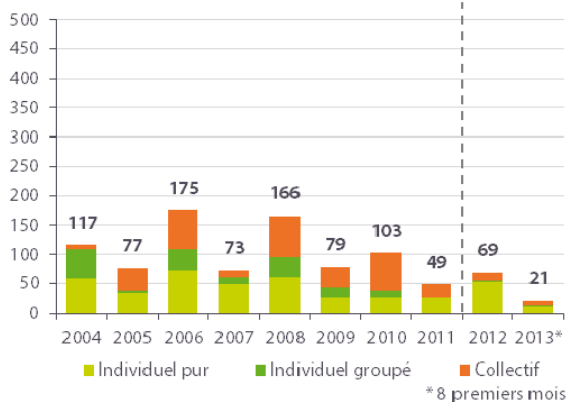


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

Evolution du nombre de logements mis en chantier



Seuls 90 logements ont été mis en chantier à Douarnenez Communauté entre janvier 2012 et août 2013, soit environ 40 logements commencés pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio atteint 80 pour 10 000 en Cornouaille. Ce ratio est particulièrement faible à Poullan-sur-Mer, Pouldergat et dans la ville-centre (même si cette dernière concentre 70% des mises en chantier de l'EPCI). A contrario, les communes du Juch et de Kerlaz présentent une construction plus importante, avec une dizaine de mises en chantier chacune. Notons que déjà en 2011, seule une cinquantaine de logements avaient été mis en chantier sur l'EPCI.

Parc locatif public

1 596 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 6% mis en service depuis 5 ans
Dont 96% collectif

169 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,3 demandes par attribution*

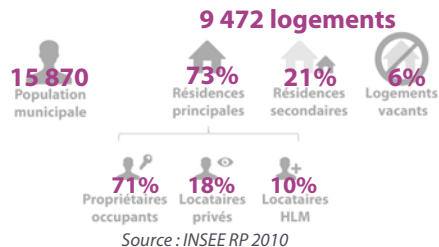
131 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **7 mois**

30% des demandes datent de plus d'un an

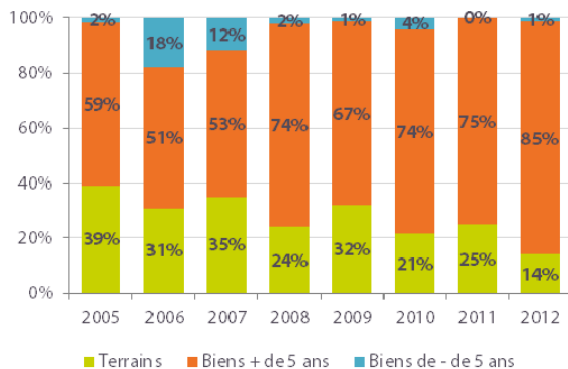
* (nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Pays de Châteaulin et du Porzay



■ De nombreuses maisons à un prix « abordable »

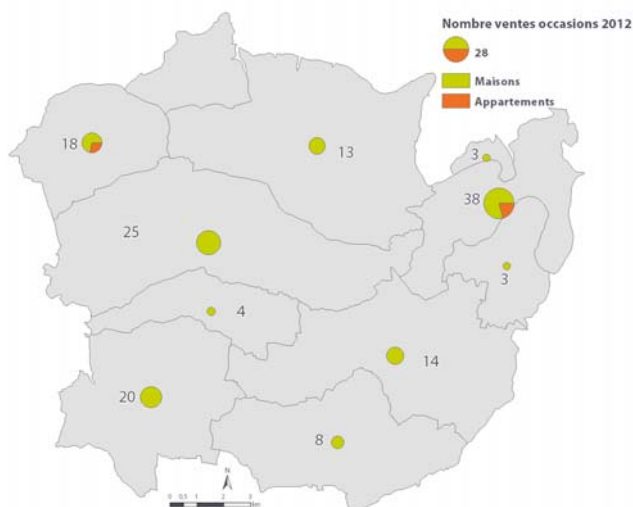
Evolution de la répartition des mutations



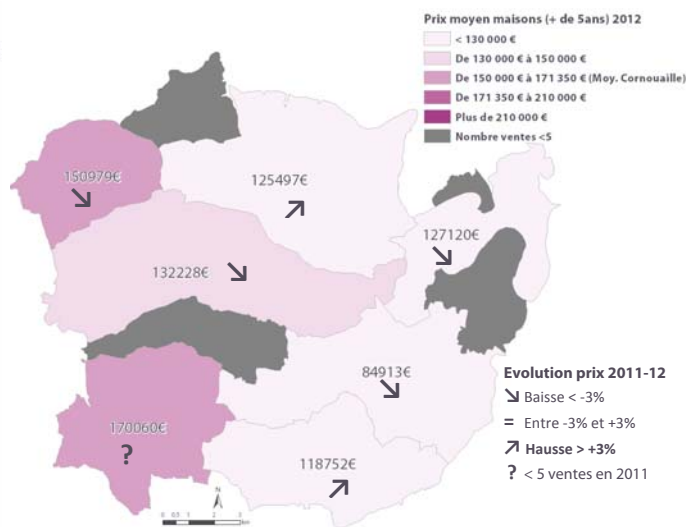
85% des mutations concernent des biens d'occasions en 2012. Cette proportion n'a jamais été aussi haute depuis 2005 dans le Pays de Châteaulin et du Porzay : elle était d'environ 75% en 2010 et 2011 et inférieure à 60% de 2005 à 2007. Elle s'explique notamment par les **ventes importantes de maisons anciennes (plus de 5 ans)** : plus de 130 en 2012, soit 40 de plus qu'en 2011 et le même nombre qu'en 2010.

Le prix moyen des maisons d'occasion a légèrement augmenté en 2012, alors qu'il diminuait régulièrement depuis 2008. Se situant autour de 133 000 €, il reste nettement inférieur aux 156 000 € observés en 2007 et 2008. La commune de Châteaulin présente un prix moyen encore inférieur (autour de 127 000 €), tandis que ce sont les **communes littorales** qui **tirent ce prix vers le haut** (Plonévez-Porzay, Saint-Nic). Globalement, **près de 6 maisons sur 10 coûtent moins de 140 000 €.**

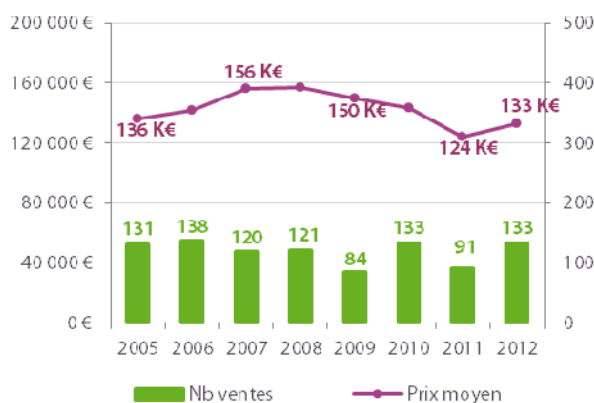
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



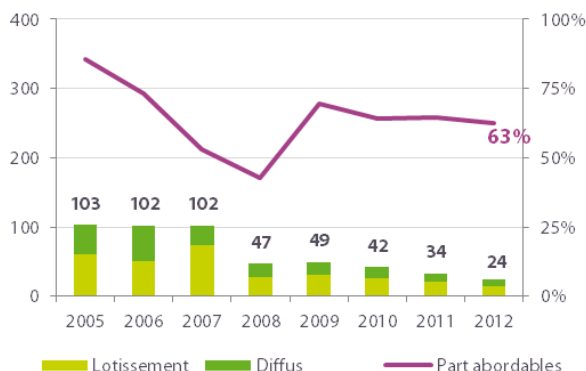
Il n'est pas possible d'indiquer de prix moyen pour les appartements dans cet EPCI du fait du trop faible nombre de ventes de chaque type.

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons

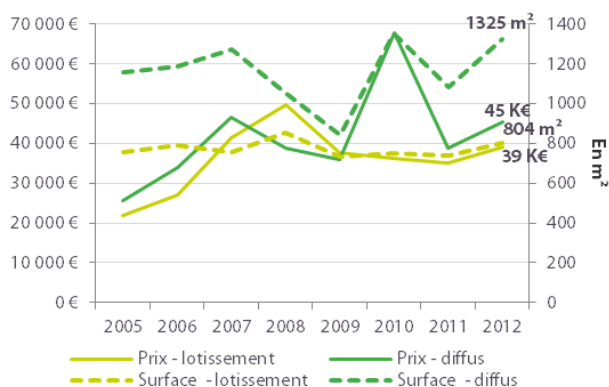
Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Une nouvelle baisse des ventes de terrains en 2012, une construction portée par les communes littorales

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000 €

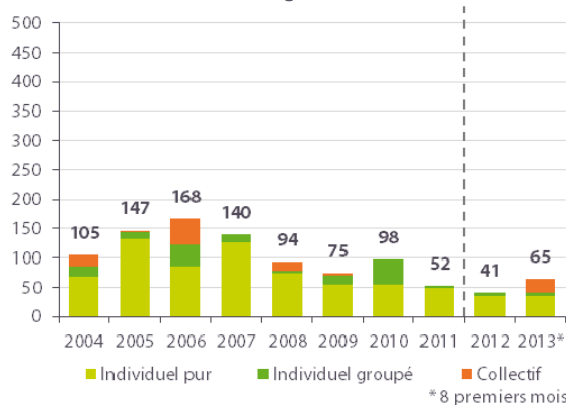


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

Evolution du nombre de logements mis en chantier

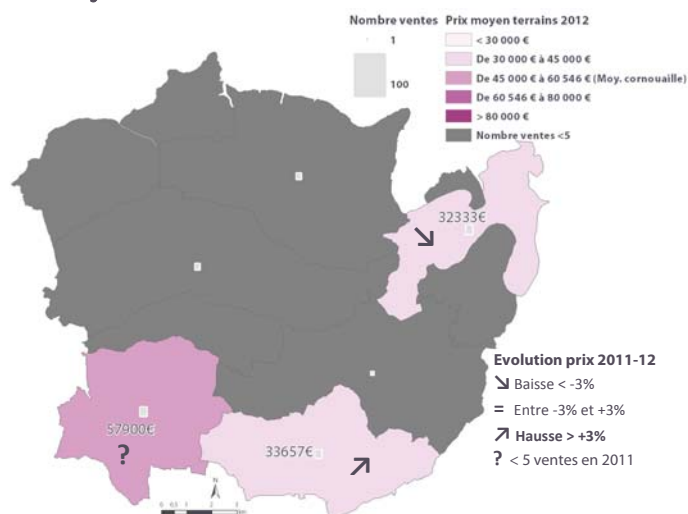


Le nombre de **ventes de terrains** dans le **Pays de Châteaulin et du Porzay** est très faible et ne cesse de **diminuer** : on en comptait plus de 100 entre 2005 et 2007, un peu moins de 50 entre 2008 et 2010, plus qu'une trentaine en 2011 et **moins de 25 en 2012**.

Parmi ces terrains, **presque les 2/3 ont été vendus à un prix inférieur à 40 000 €** en 2012, comme c'est le cas depuis 2009. Comme pour les biens d'occasions, leur prix est plus élevé sur le littoral que dans la ville-centre.

La surface moyenne des terrains se situe autour de 800 m² en lotissement et atteint plus de 1 300 m² dans le diffus. Environ 1 terrain sur 3 mesure plus de 1000 m².

Prix moyen des terrains* et nombre de ventes en 2012



Près de 110 logements ont été mis en chantier dans le Pays de Châteaulin et du Porzay entre janvier 2012 et août 2013, ce qui reste faible au regard de la construction cornouillaie, et a fortiori bretonne et nationale : cela représente environ 70 logements commencés pour 10 000 logements existants, alors que ce ratio atteint 80 pour 10 000 en Cornouaille et 110 pour 10 000 en Bretagne.

Alors qu'aucun logement collectif n'avait été mis en chantier entre 2010 et 2012, on en compte plus d'une vingtaine début 2013, tous sur Plomodiern. Plus globalement, la **construction est forte sur le littoral**, alors qu'elle est **très faible à Châteaulin et dans les communes voisines**.

Parc locatif public

899 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 6% mis en service depuis 5 ans
 Dont 59% collectif

107 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

1,8 demandes par attribution*

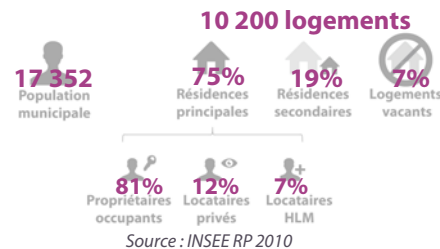
128 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **5 mois**

17% des demandes datent de plus d'un an

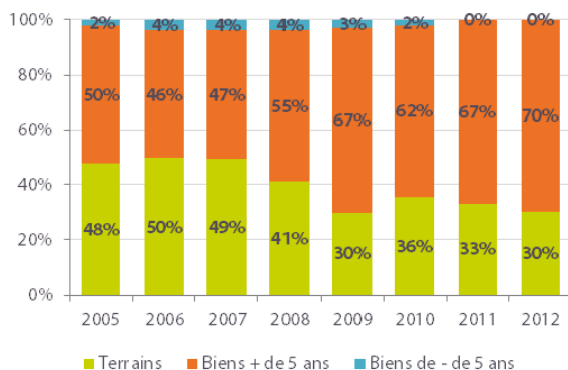
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Haut Pays Bigouden



■ Entre 130 et 160 ventes de maisons anciennes par an depuis 2007, un prix moyen en hausse

Evolution de la répartition des mutations

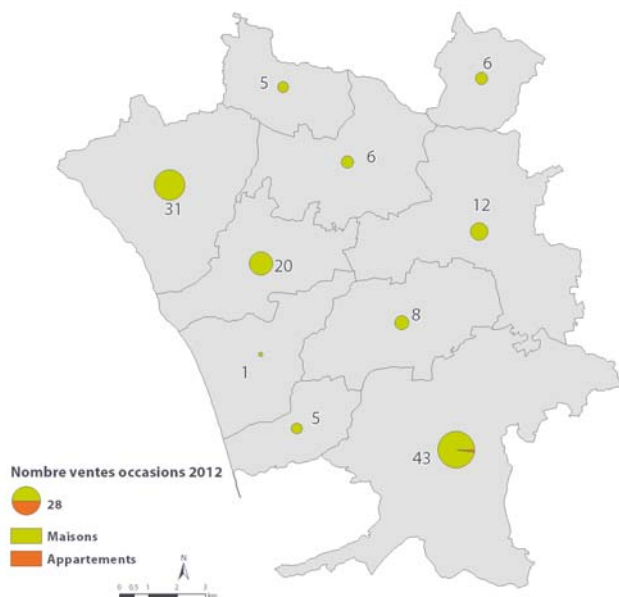


Avec environ 140 ventes en 2012, le marché de l'occasion

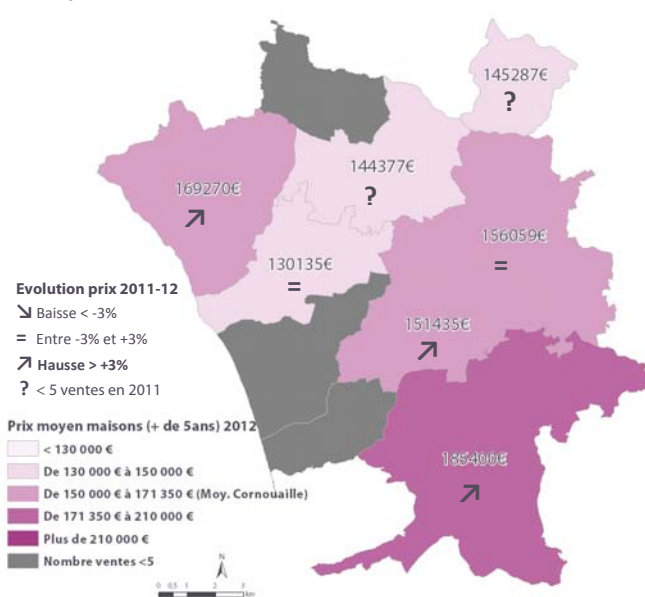
concerne 70% des mutations. Cette proportion reste plus faible qu'en moyenne cornouaillaise, même si elle a fortement progressé par rapport au milieu de la décennie précédente (elle oscillait autour de 50% entre 2005 et 2008). Cette faible part s'explique par les nombreuses ventes de terrains.

Parmi les ventes de biens d'occasions en 2012, la quasi-totalité sont des maisons individuelles. Le **prix moyen des maisons** de plus de 5 ans a **augmenté en 2012** : il atteint 163 000 €, soit 10 000 € de plus qu'en 2011 et 20 000 € de plus qu'en 2005. Ce prix atteint notamment plus de 185 000 € à Plonéour-Lanvern.

Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



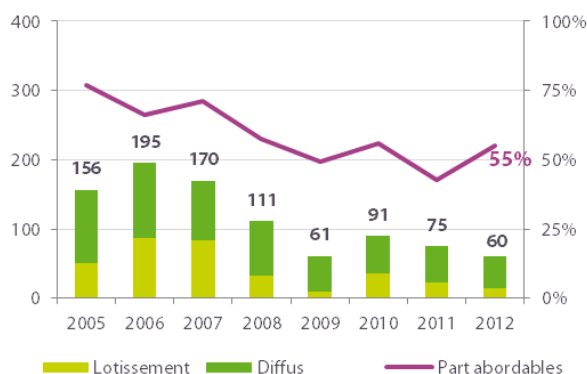
Il n'est pas possible d'indiquer de prix moyen pour les appartements dans cet EPCI du fait du trop faible nombre de ventes de chaque type.

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons

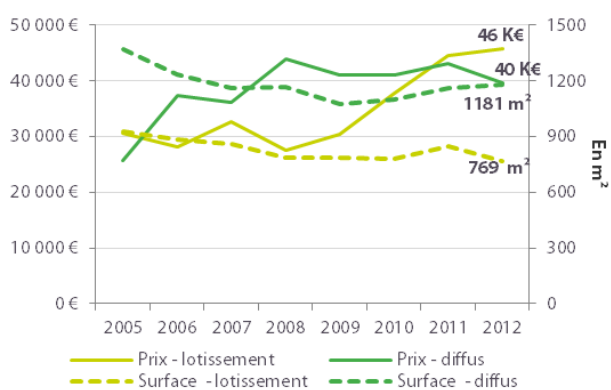
Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Une forte construction, des grands terrains à un petit prix avec une hausse de la taille des terrains en diffus depuis 2009

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000€

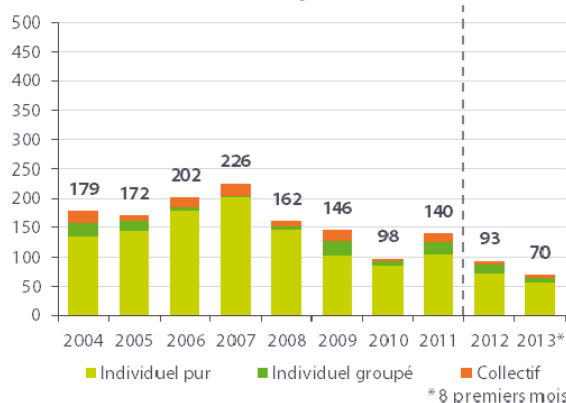


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour le calcul des moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

Evolution du nombre de logements mis en chantier

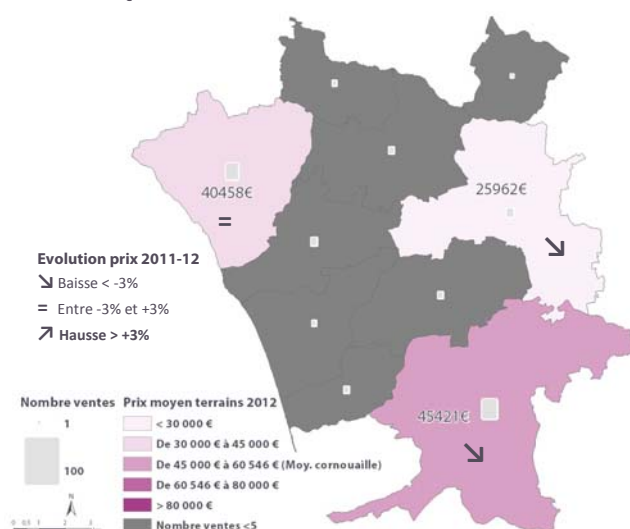


* 8 premiers mois

30% des mutations concernent des terrains: si cette proportion a fortement baissé depuis le milieu des années 2000 (elle atteignait alors près de 50%), elle reste une des plus fortes de Cornouaille, portée principalement par le diffus (3/4 des ventes de terrains en 2012).

Parmi les 60 terrains vendus en 2012, **55% l'ont été à un prix inférieur à 40 000 €**, proportion relativement stable depuis 2009. Après une forte hausse entre 2008 et 2011, le prix moyen des terrains en lotissement s'est stabilisé en 2012 autour de 46 000€. Les terrains dans le diffus sont en 2012 moins chers (en moyenne 40 000 €) que ceux en lotissement malgré leur taille nettement plus importante (1180 m² contre 770 m²). Globalement, **la moitié des terrains mesure plus de 1000 m²**.

Prix moyen des terrains* et nombre de ventes en 2012



Plus de 160 logements ont été mis en chantier entre janvier 2012 et août 2013 dans le Haut Pays Bigouden, qui se caractérise par **une forte construction** avec en moyenne annuelle 100 logements commencés pour 10 000 logements existants (contre 80 en Cornouaille). Notons que cette construction est portée par l'ensemble des communes de l'EPCI.

Près de 80% des logements mis en chantier sur les 20 derniers mois sont de l'individuel pur; le collectif ne représente que 7% logements commencés.

Parc locatif public

491 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 3% mis en service depuis 5 ans
Dont 36% collectif

90 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,6 demandes par attribution*

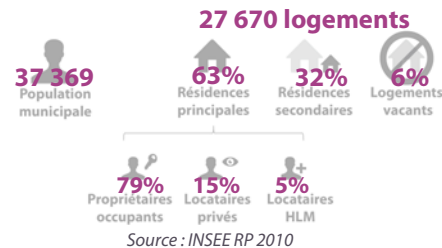
58 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **6 mois**

27% des demandes datent de plus d'un an

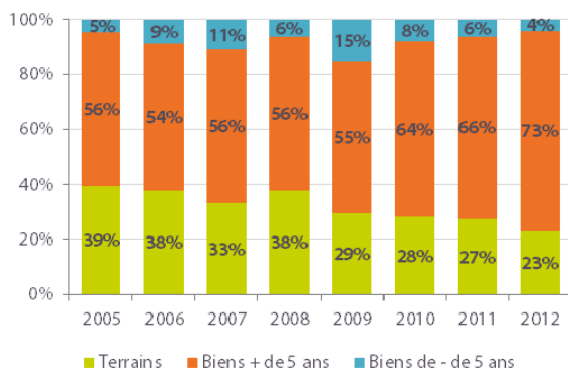
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Pays Bigouden Sud



■ Un marché de l'occasion très onéreux, le volume de ventes progresse depuis 2009

Evolution de la répartition des mutations

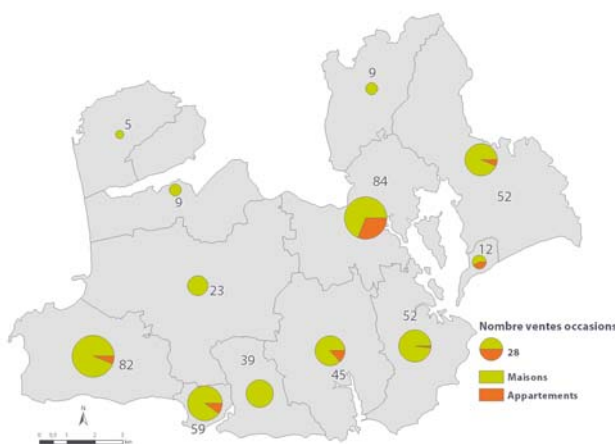


Comme en Cornouaille, les ¾ des mutations concernent des biens d'occasion. Cette proportion est en forte hausse depuis 2010 : elle était seulement de 55% entre 2005 et 2009.

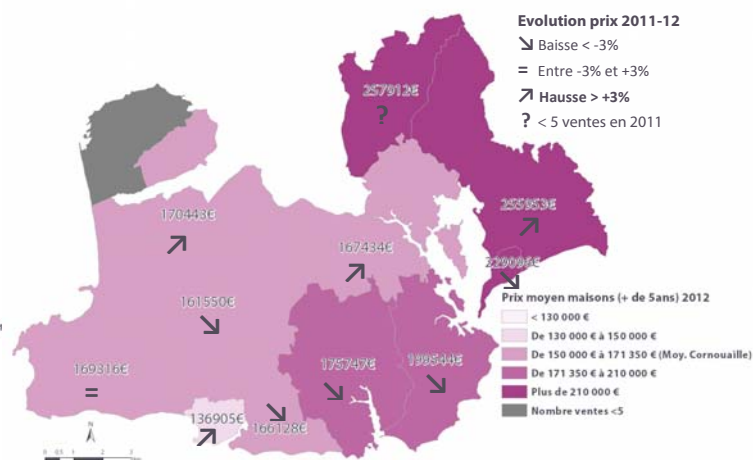
Le **prix moyen des maisons anciennes** est, comme pour l'ensemble de la Cornouaille, **stable** depuis 2009. Il se situe **autour de 180 000 €** : c'est le second EPCI cornouillais en termes de prix, derrière le Pays Fouesnantais. Seule la commune du Guilvinec présente des prix plus faibles, avec une moyenne à 137 000 €. A contrario, le prix moyen atteint plus de 250 000€ à Combrit et Tréméoc.

Si la moitié des 52 ventes de collectif ont eu lieu sur Pont-l'Abbé, elles sont globalement plus réparties sur le territoire que dans les autres EPCI. Les prix des appartements du Pays Bigouden Sud sont plus élevés qu'en moyenne cornouillaie, excepté ceux de la commune de Pont-l'Abbé qui restent plus faibles.

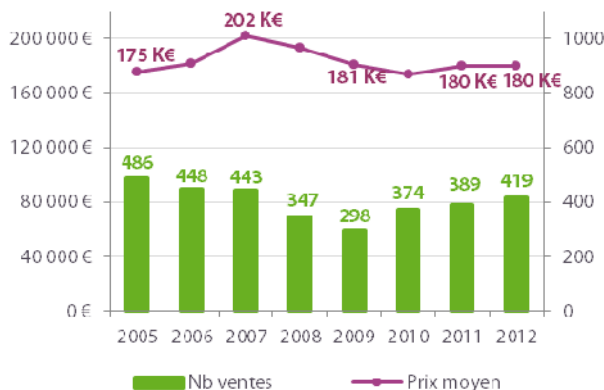
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



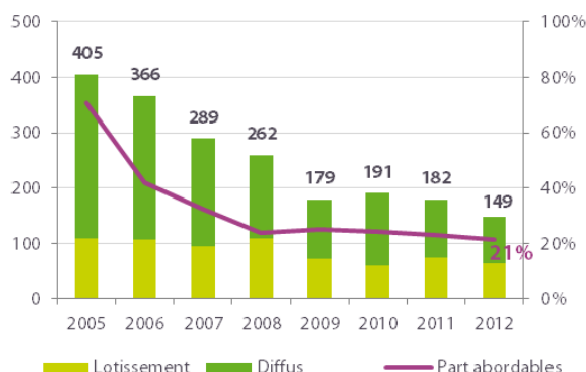
Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Pont-l'Abbé	75 013 €	66 417 €	83 719 €	-
Pays Bigouden Sud	79 190 €	81 970 €	126 777 €	-

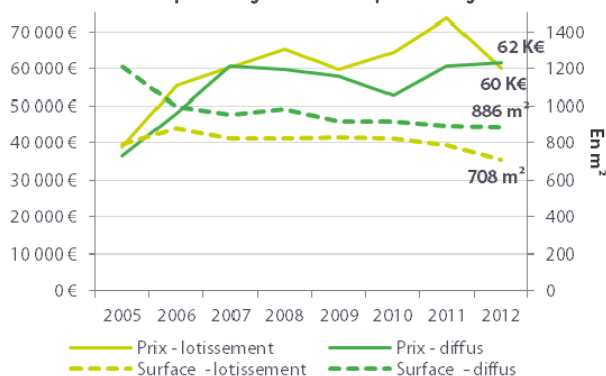
* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Peu de terrains de grande taille, mais également peu de terrains à un prix « abordable »

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000 €

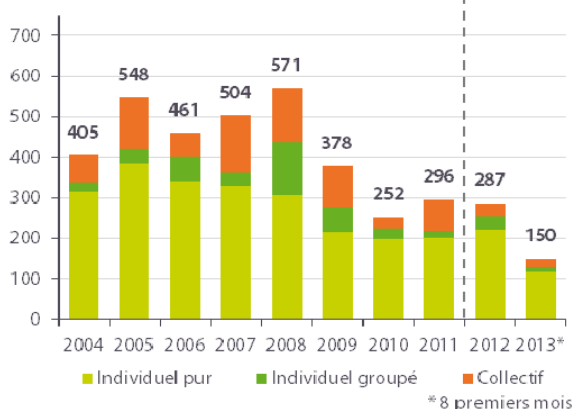


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour les moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

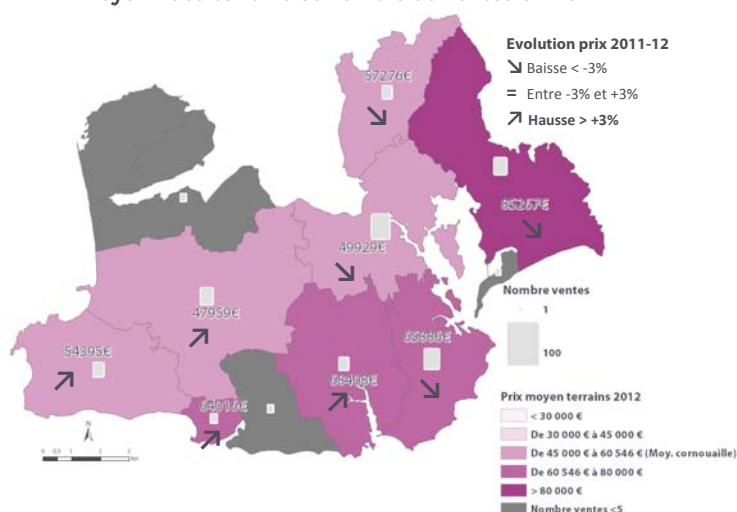
Evolution du nombre de logements mis en chantier



Comme l'ensemble de la Cornouaille, le Pays Bigouden Sud voit son **nombre de ventes de terrains encore diminuer** : on en compte moins de 150 en 2012, alors que ce volume oscillait entre 180 et 190 de 2009 à 2011 et était de plus de 400 en 2005.

En particulier, les **terrains à moins de 40 000 € sont très peu présents** : environ une trentaine en 2012 sur l'ensemble de l'EPCI, soit 21% des ventes de terrains, une des proportions les plus faibles de Cornouaille. Seuls 23% des terrains vendus mesurent plus de 1000 m², avec une surface moyenne en diffus de moins de 900 m².

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Le Pays Bigouden Sud compte près de **440 mises en chantier entre janvier 2012 et août 2013**, soit une construction supérieure à la moyenne cornouillaie (en moyenne annuelle 90 logements commencés pour 10 000 logements existants contre 80 en Cornouaille). L'activité s'est réduite par rapport à 2011, mais reste légèrement supérieure au niveau de 2010. Elle est portée par Pont-l'Abbé et sa couronne, tandis qu'elle est plus faible dans l'Ouest de l'EPCI.

Sur cette période, le collectif ne représente que 12% des mises en chantier, tandis que l'individuel pur en concentre 78%.

Parc locatif public

1 011 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 19% mis en service depuis 5 ans

Dont 37% collectif

289 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

3,1 demandes par attribution*

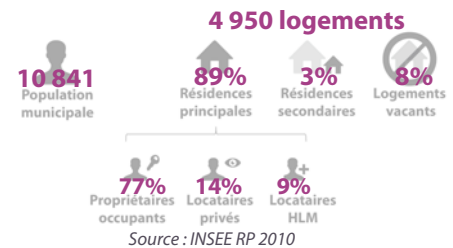
Délai d'attribution moyen : **10 mois**

140 attributions au cours de l'année 2012

28% des demandes datent de plus d'un an

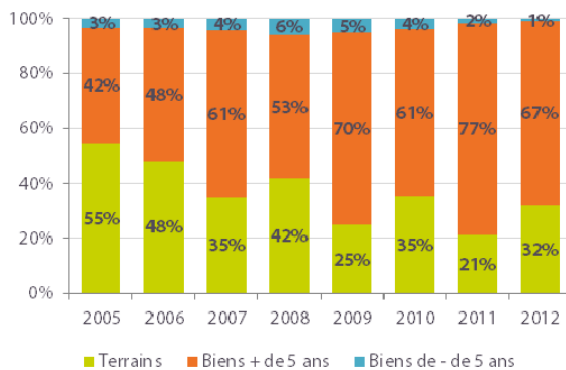
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Pays Glazik



■ Une majorité de maisons à moins de 140 000 €, des prix homogènes sur le territoire

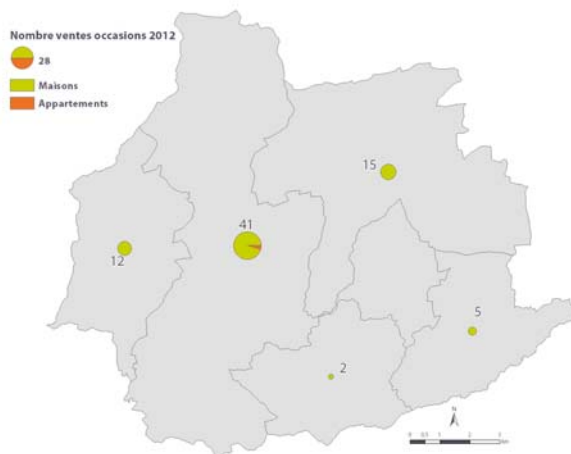
Evolution de la répartition des mutations



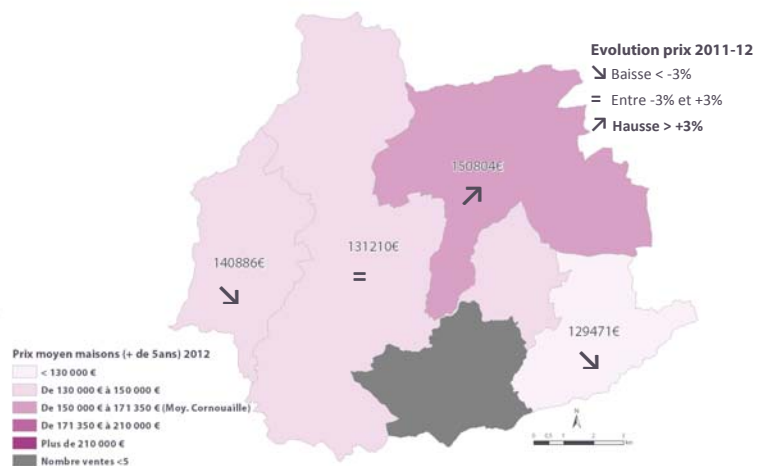
Le Pays Glazik compte **75 ventes de maisons ou appartements de plus de 5 ans** en 2012, représentant les 2/3 de ses mutations. Le volume est le plus faible observé depuis 2005 et la part se situe nettement en-deçà la moyenne cornouaillaise.

Le **prix moyen des maisons anciennes** se situe, comme en 2011, **autour de 137 000 €**. Il est du même niveau qu'en 2005, après être monté jusqu'à 162 000 € en 2010. Le prix moyen est assez homogène sur le territoire, variant de 129 000 € à Langolen à 151 000 € à Edern. Globalement sur le territoire, 55% des maisons coûtent moins de 140 000 €.

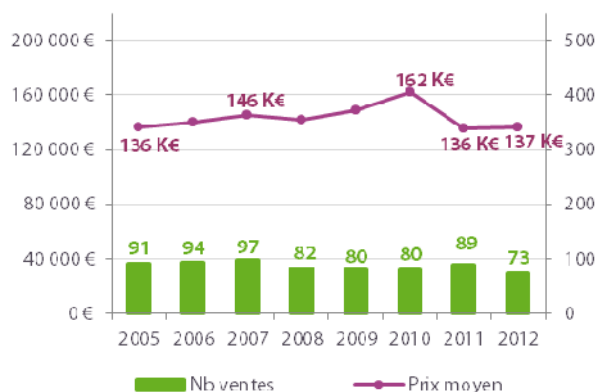
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



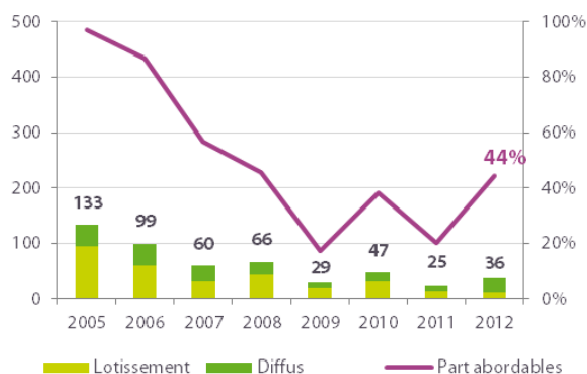
Il n'est pas possible d'indiquer de prix moyen pour les appartements dans cet EPCI du fait du trop faible nombre de ventes de chaque type.

* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons

Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ De nombreuses ventes de terrains, dont 56% font plus de 1000 m²

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000€

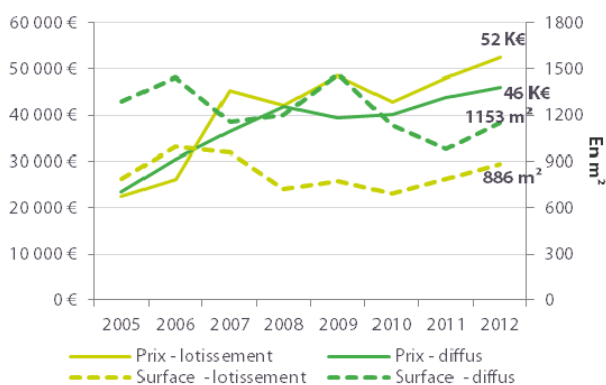


Près d'**1/3 des mutations** du Pays Glazik concernent le **marché du foncier**, soit 12 points de point de plus que dans l'ensemble de la Cornouaille. Le volume de ventes est toutefois nettement plus bas qu'avant 2009 : 36 ventes en 2012 contre 66 en 2008 et 133 en 2005.

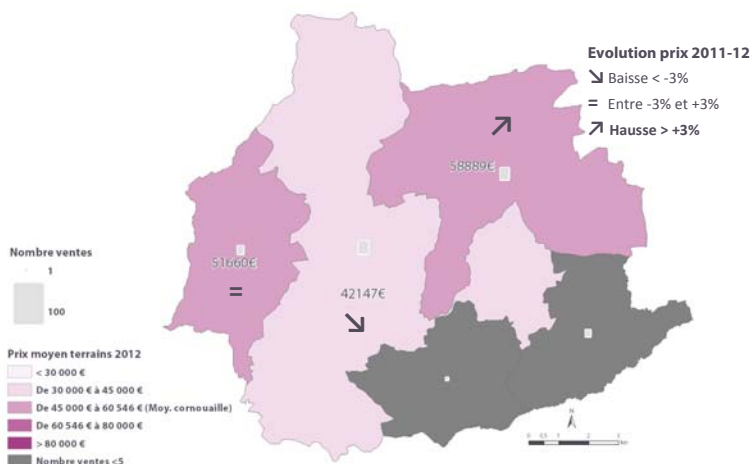
Parmi ces ventes en 2012, 56% des terrains mesurent plus de 1 000 m², proportion la plus forte observée en Cornouaille après le Cap Sizun. La **taille moyenne** des terrains atteint 890 m² en lotissement et 1 150 m² dans le diffus, suite à **des hausses** sur ces deux segments **par rapport à 2011**. Malgré ces tailles importantes, 44% des terrains sont vendus sous le seuil des 40 000 €.

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012

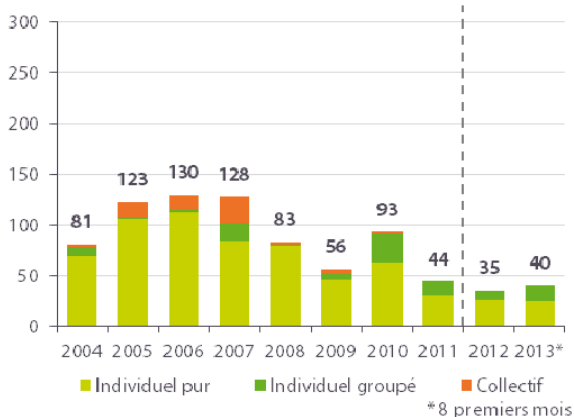
Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour les moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²



Evolution du nombre de logements mis en chantier



Le Pays Glazik compte **75 mises en chantier entre janvier 2012 et août 2013**. La construction est supérieure à la moyenne cornouillaise (en moyenne annuelle 90 logements commencés pour 10 000 logements existants contre 80 en Cornouaille). L'activité a été très faible en 2012, avec seulement 35 mises en chantier, mais plus forte début 2013, avec 40 mises en chantier sur les 8 premiers mois. Elle est portée par Edern, Briec et Landrévarzec et quasiment nulle à Langolen et Landudal.

Depuis 2011, les logements commencés sont exclusivement individuels, mais avec une part de groupé assez forte (31%).

Parc locatif public

439 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 9% mis en service depuis 5 ans
Dont 60% collectif

88 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

2,6 demandes par attribution*

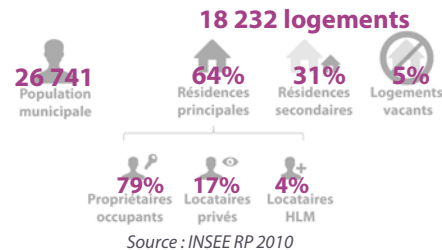
54 attributions au cours de l'année 2012

Délai d'attribution moyen : **5 mois**

18% des demandes datent de plus d'un an

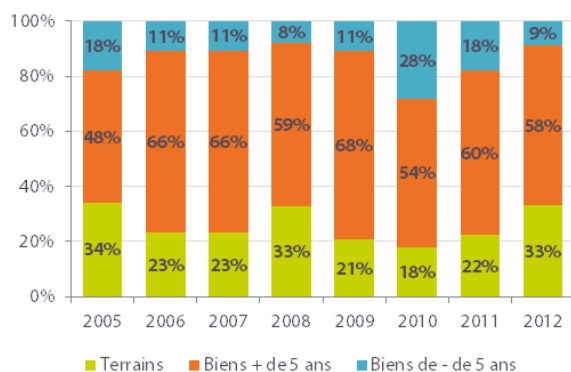
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Pays Fouesnantais



■ La plus faible part du marché de l'occasion en Cornouaille avec une baisse des ventes, des prix très élevés en collectif comme en individuel

Evolution de la répartition des mutations

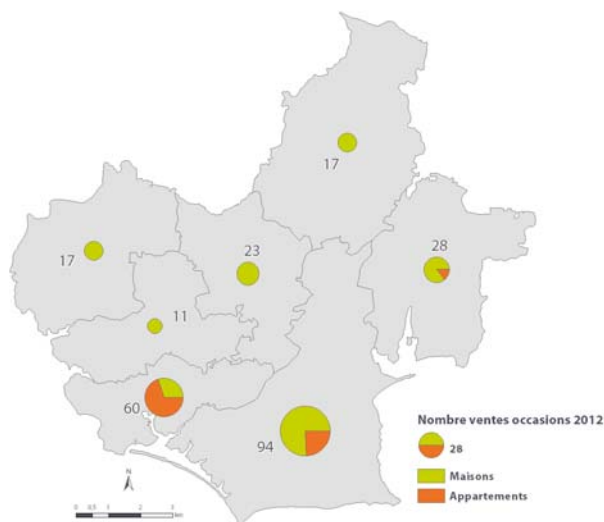


Seules 58% des mutations concernent des **biens d'occasions** : cette proportion est la plus faible de Cornouaille. Si cette proportion oscille selon les années entre 50% et 70%, en volume, elle a fortement baissé : seulement **250 ventes en 2012**, soit 65 de moins qu'en 2011 et le niveau le plus bas observé depuis 2005.

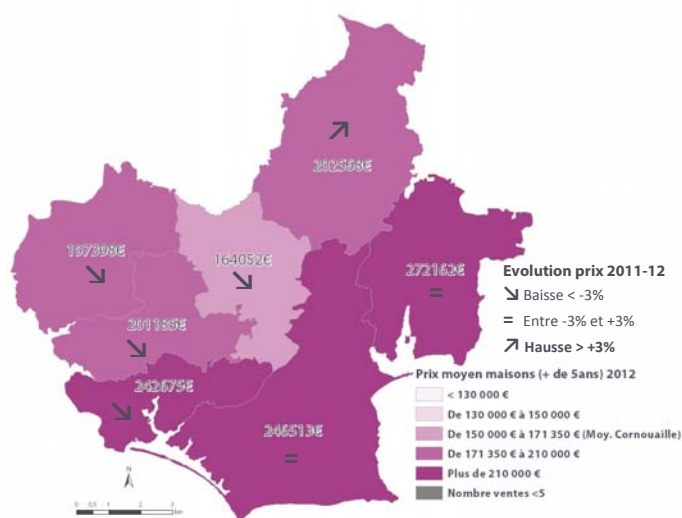
Le **prix moyen des maisons anciennes** est en baisse relativement régulière depuis 2008 : il atteignait alors plus de 270 000 € et est en 2012 de 227 000 €, sous le niveau de 2005 (245 000 €). Le Pays Fouesnantais reste néanmoins de loin **l'EPCI cornouaillais le plus cher**. La commune de Pleuven présente les prix les plus faibles (en moyenne 137 000€), alors qu'ils dépassent en moyenne 240 000 € à Bénodet, Fouesnant et La Forêt-Fouesnant.

Concernant les ventes de collectif de plus de 5 ans, on en compte près de 70 en 2012, dont 60% à Bénodet et 1/3 à Fouesnant. Comme pour l'individuel, les prix sont les plus élevés de Cornouaille.

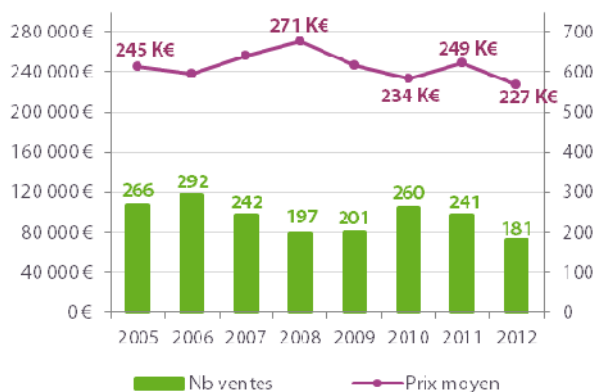
Nombre de ventes de biens d'occasions en 2012



Prix moyen* des maisons (+ de 5 ans) en 2012, évolution 11-12



Evolution du nombre de ventes de maisons (+ de 5 ans) et de leur prix moyen*



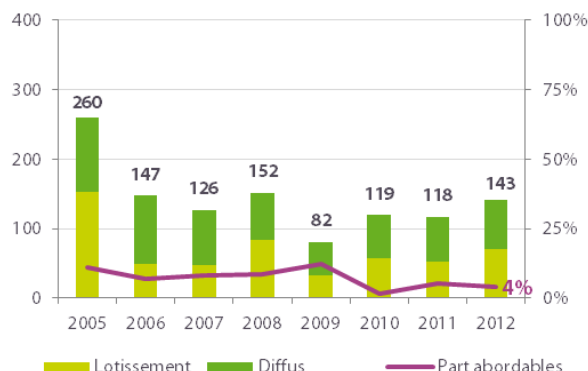
Prix moyen* des appartements (+ de 5 ans) 2012

	Studio . T1	T2	T3	T4 & +
Bénodet	83 930 €	116 212 €	-	-
Fouesnant	103 810 €	-	150 342 €	-
Pays Fouesnantais	94 367 €	120 573 €	154 062 €	-

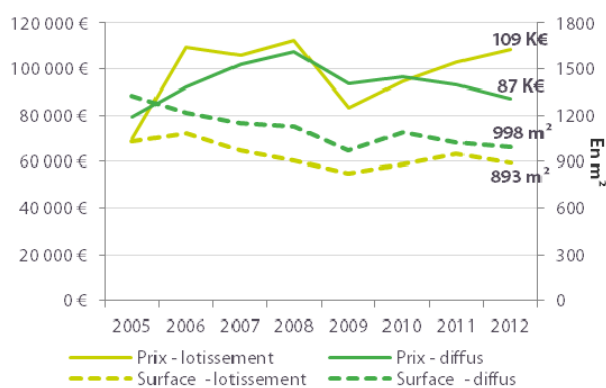
* Champ du prix moyen : Biens de + de 5 ans, achetés par des particuliers, tout confort, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, avec un prix de 30 000 € à 700 000 € TTC, >=T3 pour les maisons, >=12m² pour les appartements / Champ du nombre de ventes : Ensemble des biens de + de 5 ans hors immeubles de rapport.

■ Une forte construction et de nombreuses ventes de terrains, moins de 5% sous le seuil de 40 000 €

Evolution des ventes de terrains à bâtir et part de terrains < 40 000 €

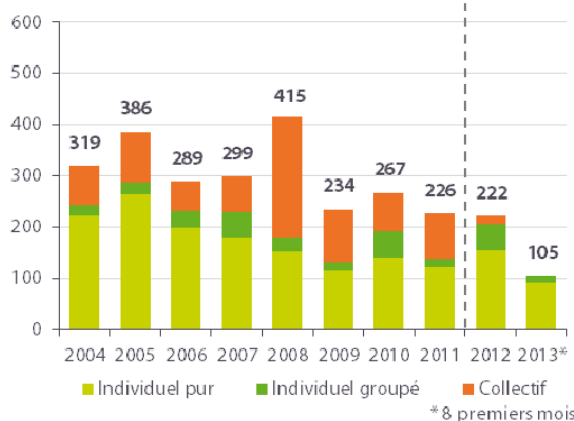


Evolution des prix moyens et surfaces moyennes*



*Pour les moyennes, le champ considéré est celui des terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000 € et la surface entre 100 et 2500 m²

Evolution du nombre de logements mis en chantier

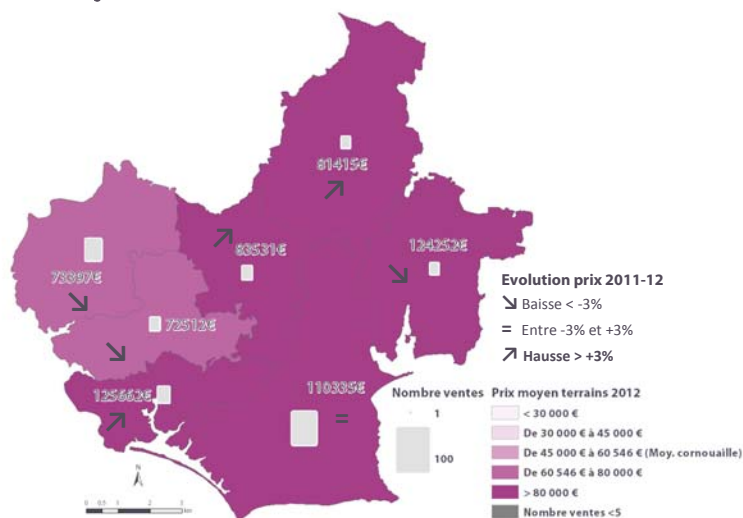


1/3 des mutations du Pays Fouesnantais concernent le **marché du foncier**, soit 13 points de point de plus que dans l'ensemble de la Cornouaille. Le volume de ventes est **en progression** depuis le pic bas de 2009 : on compte plus de 140 ventes en 2012 contre 80 en 2009.

Depuis 2010, moins de 5% des ventes de terrains se font sous le seuil des 40 000 €, représentant moins de 15 terrains en 3 ans. Le prix moyen du terrain varie de plus de 120 000 € à Bénodet et la Forêt-Fouesnant à un peu plus de 70 000 € à Gouesnach et Clohars-Fouesnant.

Concernant les superficies, elles sont en diminution. Néanmoins, 39% des ventes concernent des terrains de plus de 1 000 m².

Prix moyen* des terrains et nombre de ventes en 2012



Près de 330 logements ont été mis en chantier entre janvier 2012 et août 2013 dans le Pays Fouesnantais, qui se caractérise par **une forte construction** avec en moyenne 100 logements commencés par an pour 10 000 logements existants (contre 80 en Cornouaille). Cette construction est particulièrement forte dans les communes de Gouesnach, Pleuven et la Forêt-Fouesnant.

Près de 80% des logements mis en chantier sur les 20 derniers mois sont de l'individuel pur ; le collectif ne représente que 7% de logements commencés.

Parc locatif public

556 logements locatifs publics au 1^{er} janvier 2013

Dont 13% mis en service depuis 5 ans
Dont 43% collectif

237 demandes en cours au 1^{er} janvier 2013

5,2 demandes par attribution*

56 attributions au cours de l'année 2012

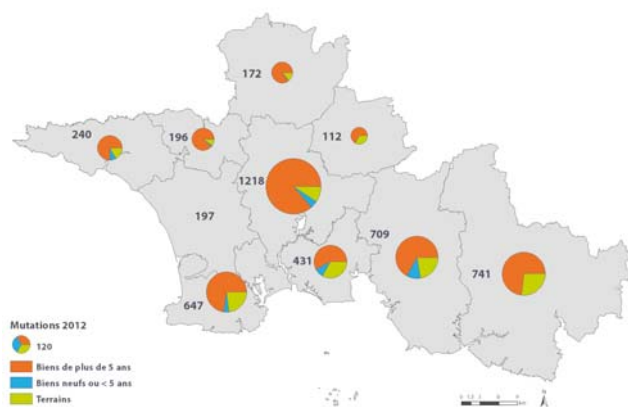
Délai d'attribution moyen : **9 mois**

33% des demandes datent de **plus d'un an**

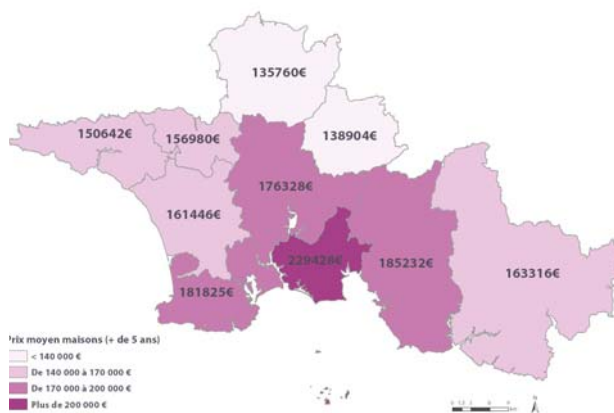
*(nombre d'attributions en 2012 + demandes non satisfaites fin 2012) / nombre d'attributions en 2012

Principaux indicateurs 2012 par EPCI

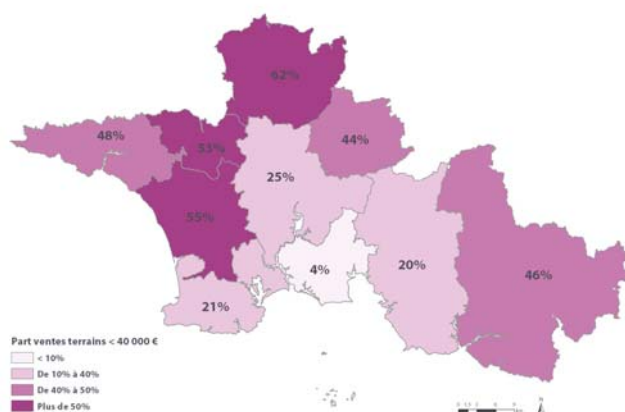
Nombre de mutations en 2012 et répartition par type



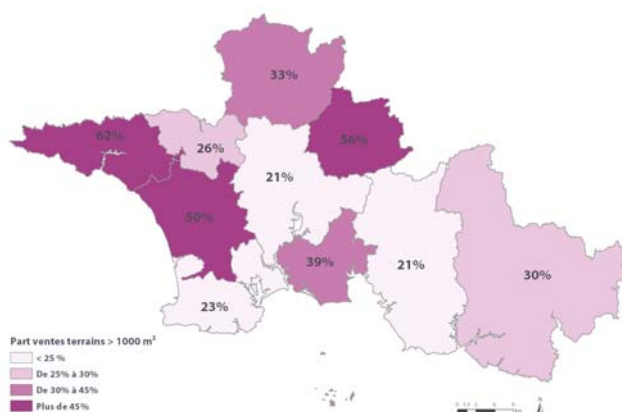
Prix moyen de vente en 2012 d'une maison de + de 5 ans



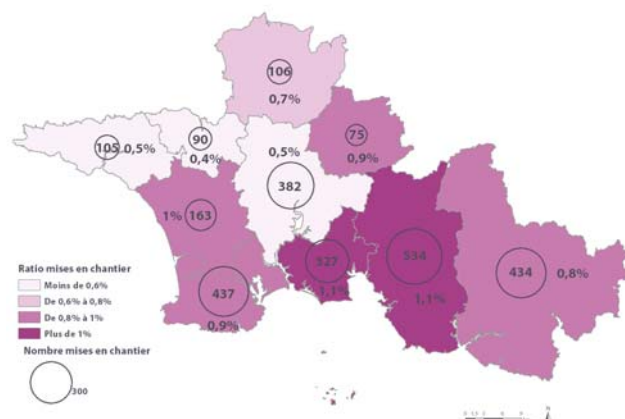
Part des ventes de terrains inférieures à 40 000 € (2012)



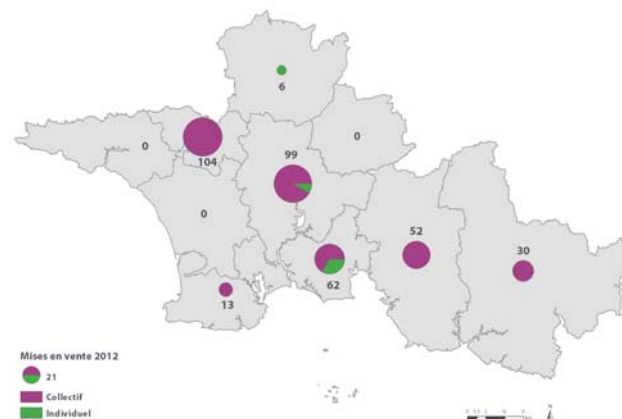
Part des ventes de terrains supérieures à 1 000 m² (2012)



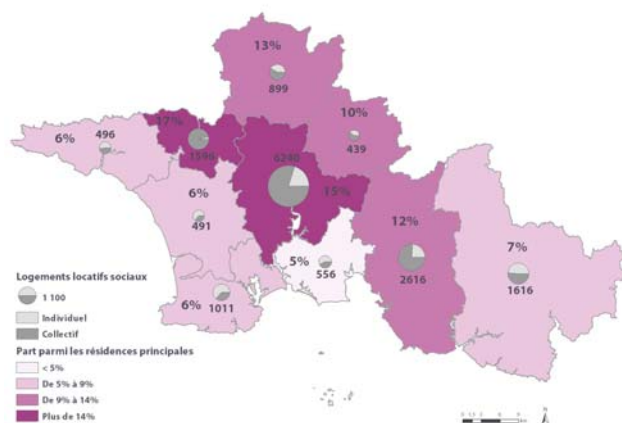
Mises en chantier et ratio de construction neuve (janvier 2012 à août 2013)



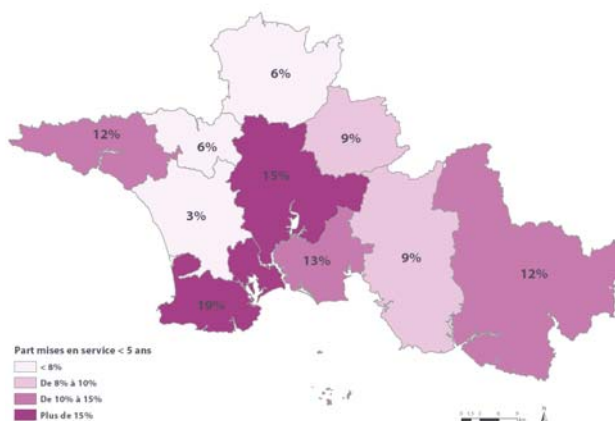
Mises en vente de logements en promotion immobilière (2012)



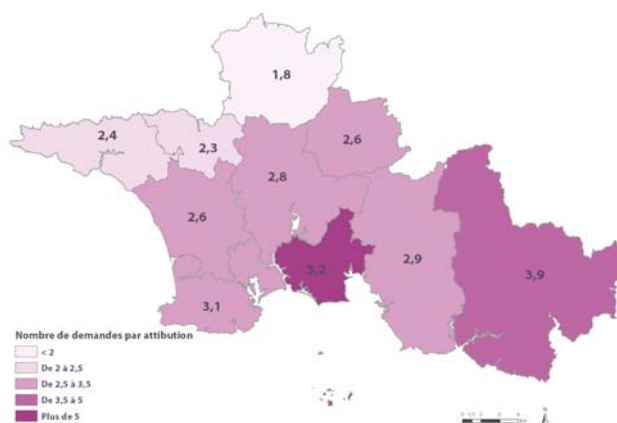
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2013
et part parmi les résidences principales



Part des mises en service depuis 5 ans
de logements locatifs sociaux



Nombre de demandes de logements locatifs sociaux
par attribution en 2012



Sources et définitions

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) et aux mises en chantier transmises par les directions départementales du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, 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). Les chiffres portent sur les logements ordinaires : une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) ne sont pas comptabilisés ici. Deux types de séries statistiques sont utilisés :

- Les séries en date de prise en compte : chaque événement est rattaché à la 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.
- Les séries en date réelle : comptabilisées à la date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. La base de l'enquête est la base Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers (22 % des logements neufs autorisés en Bretagne en 2009). 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. Elle décrit :

- Les mises en vente, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête
- Le nombre de logements vendus ou logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre d'enquête
- Le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre ou encours de logements proposés à la vente.

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 en Cornouaille chaque année. Ces informations sont retranscrites et exploitées dans le cadre d'une convention entre l'ADEUPa (Agence d'urbanisme du Pays de Brest) 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 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 (>=T3) et appartements (>=12 m²) de plus de 5 ans tout confort, achetés par des particuliers, hors ventes de logements sociaux et immeubles de rapport, et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

L'enquête RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) 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 seulement depuis fin novembre 2011, ces résultats sont à prendre avec précaution, notamment dans leur analyse.

Les données sur l'amélioration du parc existant sont issues du recollement des dispositifs d'aides suivants :

- Les subventions de l'Anah auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouaillais.
- Les subventions d'un EPCI dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG mais hors critères Anah (sources : Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Douarnenez Communauté).
- Les subventions d'un EPCI et ou d'une commune dans le cadre de travaux de mise en valeur des façades (sources : Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez Communauté, Pays Bigouden Sud, Communes de Pluguffan, de Châteaulin et de Quimperlé). Dans le cas de ces travaux, certains dossiers correspondent à des bâtiments collectifs et comprennent plusieurs logements. Le volume des logements est donc légèrement sous-estimé, notamment sur les territoires de CCA, de Douarnenez Communauté et du Pays Bigouden Sud.
- Les subventions d'un EPCI et ou d'une commune d'une commune pour soutenir la rénovation énergétique (sources : Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Commune de Pluguffan).

Définitions au sens de l'INSEE

Population municipale : La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

Logement : Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

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

Résidence secondaire : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont regroupées.

Logement vacant : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Etude et rapport réalisés par Quimper Cornouaille Développement
Directeur de publication : Ronan Marcel, Directeur d'étude : Luc Mallet
Rédaction et statistiques : Audrey Naulin / Thibaut Alnet / Cécile Le Guennec
Novembre 2013

