

OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

DOUARNENEZ
COMMUNAUTÉ

Édition 2016

ÉDITO



En 2016, Quimper Cornouaille Développement édite une nouvelle collection d'observatoires thématiques sur la socio-démographie, l'habitat, l'économie et l'air-énergie-climat, déclinée par intercommunalité.

Cette version de l'observatoire de l'habitat constitue un support d'échanges avec les professionnels du logement (notaires, promoteurs, aménageurs, agents immobilier, représentants des banques...) afin d'approfondir et de personnaliser l'analyse des marchés locaux.

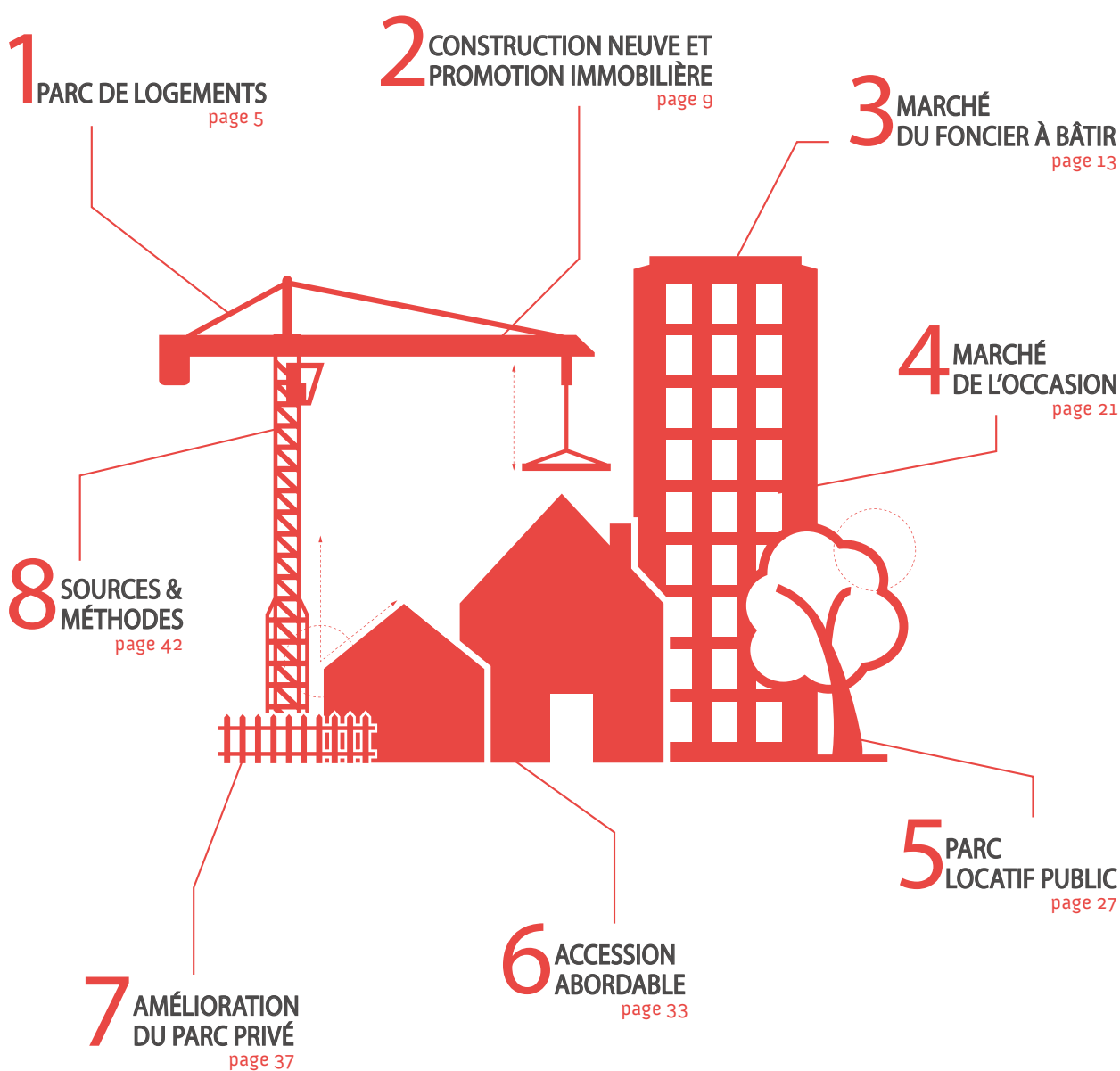
Nous espérons que son contenu réponde à vos besoins et vos attentes.

*Guillaume Menguy,
Élu référent aménagement du territoire*


SYNTHÈSE

La version de l'observatoire de l'habitat de Douarnenez Communauté facilite la compréhension des évolutions des différents marchés de l'habitat sur le territoire. Le premier thème concerne la construction neuve, qui diminue par rapport à 2014. L'analyse des terrains faisant l'objet d'un permis de construire, met en évidence une reprise des volumes et une stabilité des prix de vente. L'observatoire traite également le marché « numéro 1 », celui de l'occasion. C'est un marché en progression au regard des ventes réalisées mais avec des prix constants. L'examen du parc locatif public souligne une faible tension de la demande et un délai d'attribution parmi les plus courts de Cornouaille. L'accession abordable se caractérise par une forte variation du nombre de Prêt Social Location-Accession (PSLA) et une relance à venir des Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien. L'amélioration du parc ancien constitue un des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours. En 2017, l'EPCI engage avec Quimper Cornouaille Développement un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2019 - 2024.

SOMMAIRE



PARC DE LOGEMENTS



Le recensement réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) permet d'obtenir des caractéristiques structurelles sur le parc. Les tableaux et graphiques fournissent l'évolution du nombre d'habitations et décrivent le parc selon différents critères (maison ou appartement, nombre de pièces, propriétaire occupant ou locataire...).

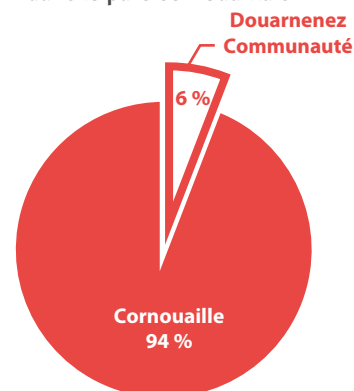
PARC DE LOGEMENTS

12 340 logements composent le parc de Douarnenez Communauté

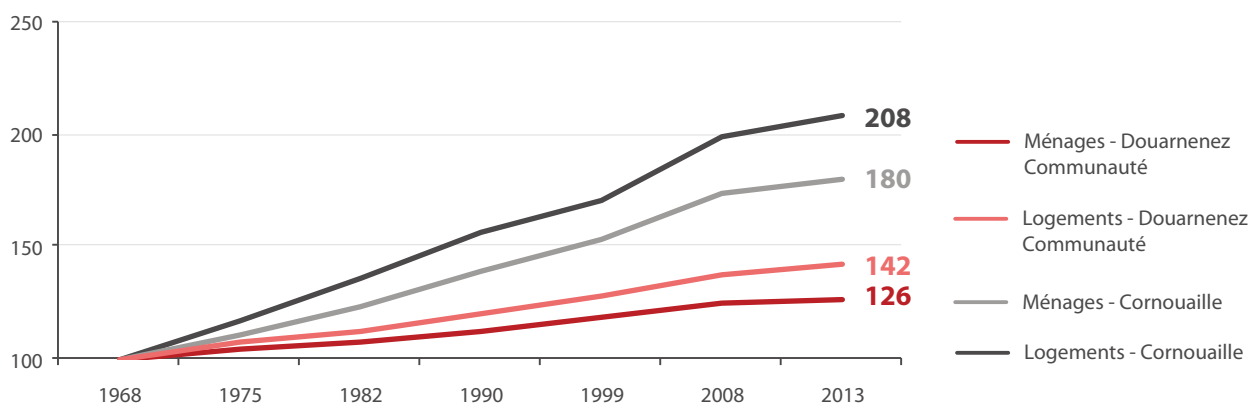
Le volume de logements de **Douarnenez Communauté** constitue **près de 6 % du parc cornouaillais**, soit une part équivalente à celle de la population. Depuis 2008, **ce parc a progressé de +0,75 % par an**, soit un rythme moindre par rapport à la période 1999 - 2008 (+0,80 %). En dépit d'une diminution de la population depuis plusieurs années, **le nombre de ménages progresse de +0,3 % par an depuis 2008**. Ce phénomène est notamment lié au desserrement des ménages.

Le logement individuel est majoritaire sur le territoire car il constitue 67 % du parc. Néanmoins, la part du collectif est importante (33 %) comparativement à la Cornouaille (28 %). Cela est lié au poids du parc de la ville de Douarnenez (82 %) dans le parc de l'EPCI.

Part des logements de Douarnenez Communauté dans le parc cornouaillais



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

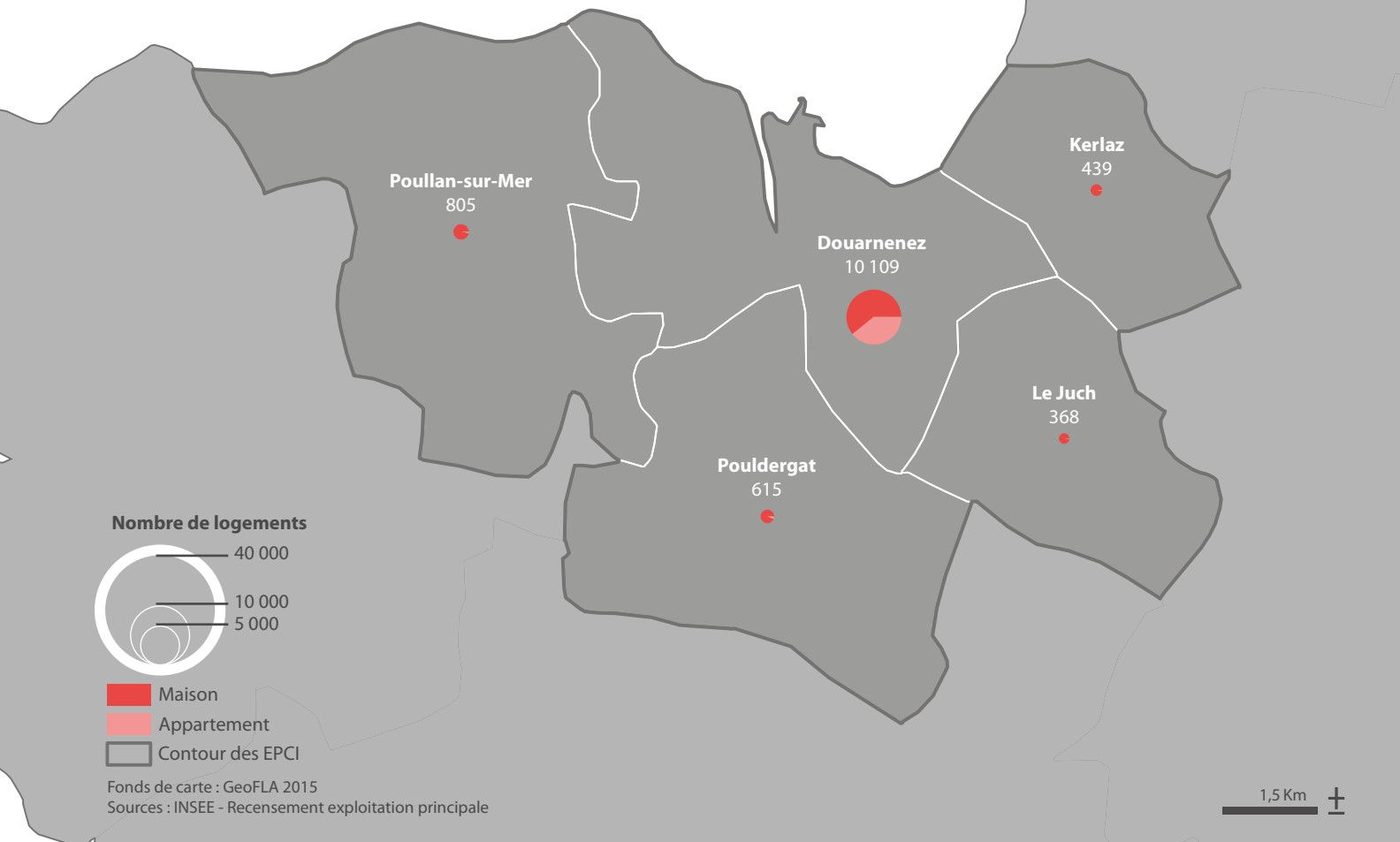


+0,7 %
entre 2008 et 2013

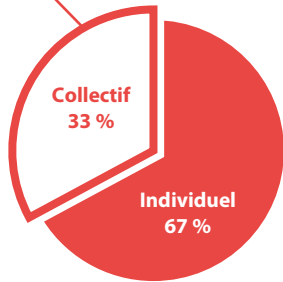


Évolution annuelle
du parc de logements

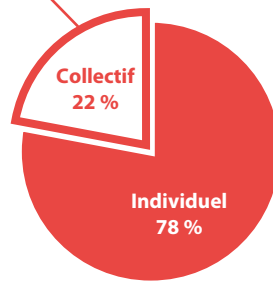
Le parc de logements en 2013 selon leur type à Douarnenez Communauté



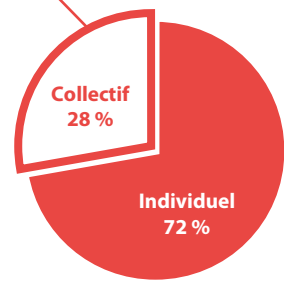
Types de logements à Douarnenez Communauté



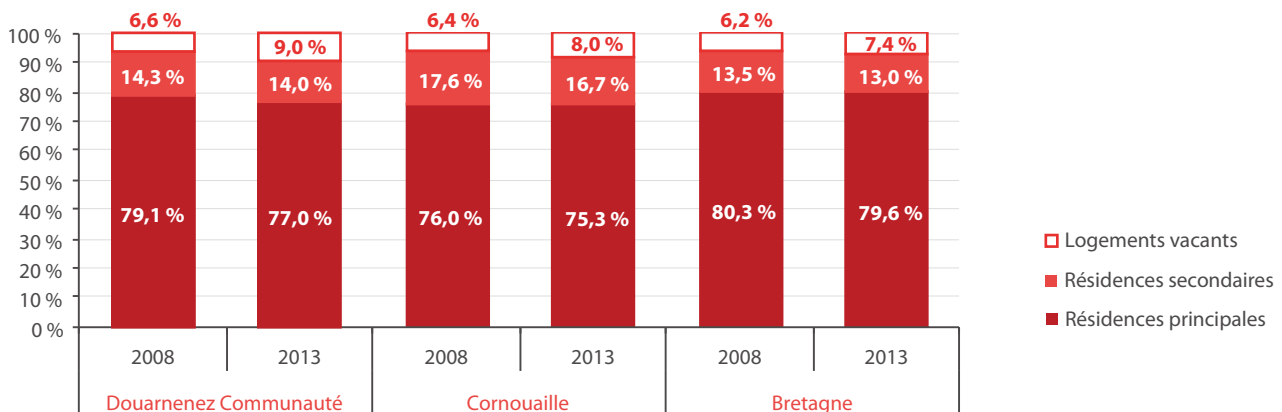
Types de logements en Cornouaille



Types de logements en Bretagne



Les logements à Douarnenez Communauté, en Cornouaille et en Bretagne



CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE



L'analyse de la construction neuve se base sur les listes nominatives des autorisations, mises en chantier et annulations de permis de construire avec création de logements du fichier Sit@del2, géré par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD).

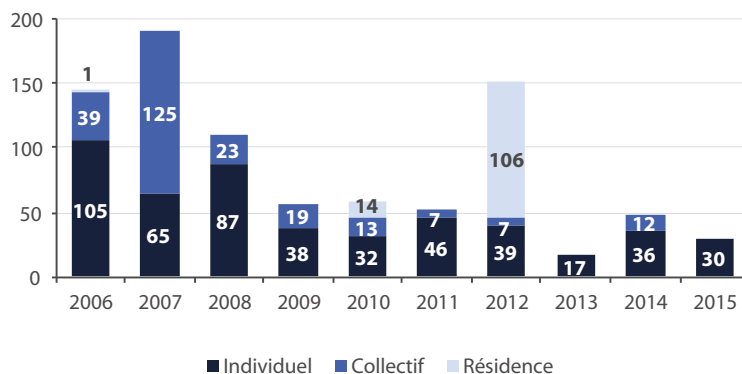
La promotion immobilière est appréhendée *via* l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ENCL), réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur l'ensemble des permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

CONSTRUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Un recul des autorisations

En 2015, 30 autorisations ont été délivrées, soit une baisse de plus d'un tiers par rapport à 2014. Cela s'explique par l'absence d'autorisations dans le collectif et un léger recul dans l'individuel. C'est un rythme moins soutenu que sur la période 2009 - 2012, qui a connu une année 2012 exceptionnelle de par la réalisation de la résidence seniors « Gréments d'Or » à Douarnenez. Les autorisations sont variables d'une année sur l'autre.

Évolution des autorisations non annulées selon le type de logements à Douarnenez Communauté



Ratio de construction neuve

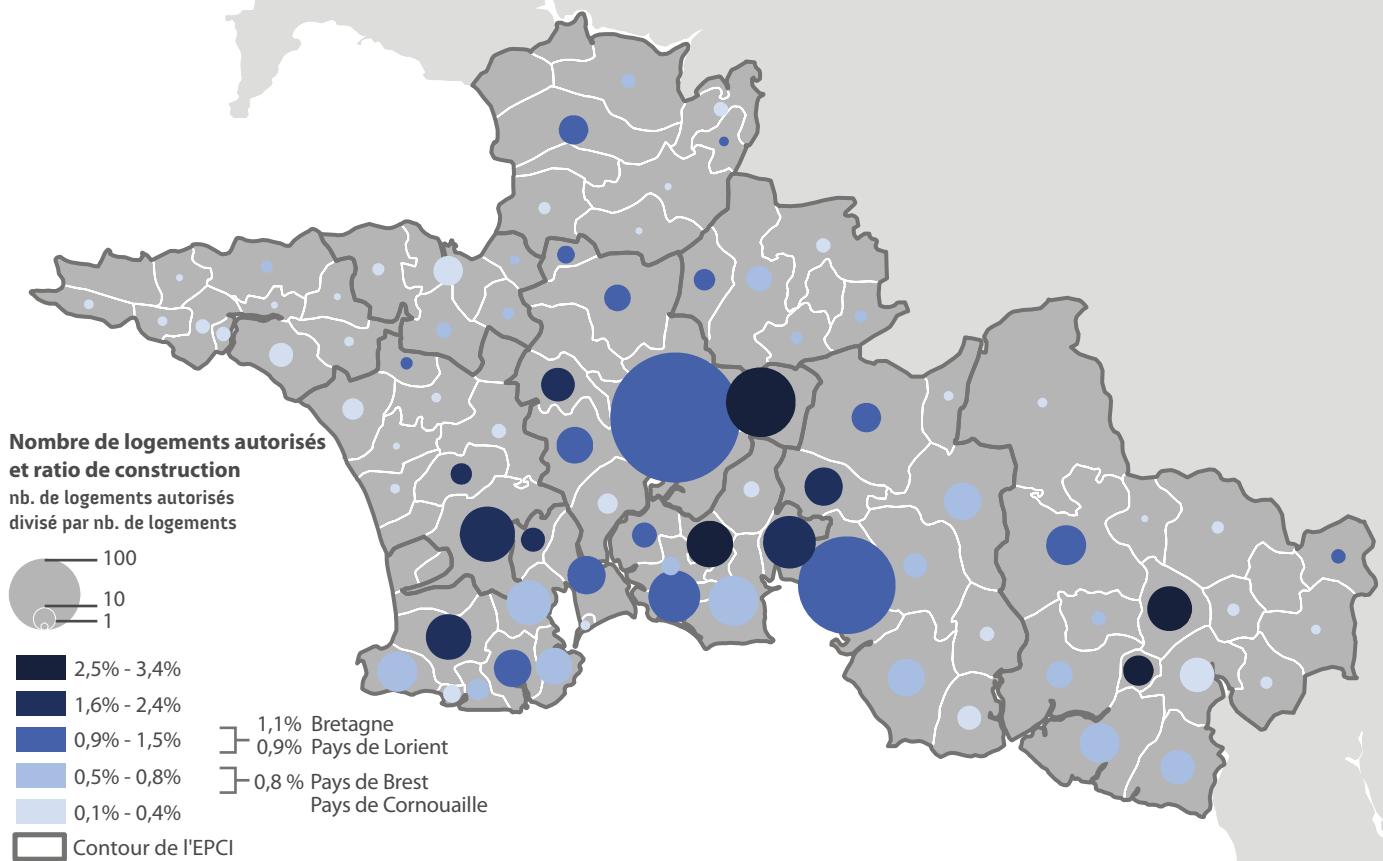
0,2 % en 2015 | **0,8 % en 2015**

à Douarnenez Communauté | en Pays de Cornouaille

Des autorisations portées par la ville centre

57% des autorisations sont portées par la commune de Douarnenez. Pouldergat compte 5 autorisations, Poullan-sur-Mer et Le Juch comptabilisent chacun 3 autorisations et Kerlaz, 2. Rapportée au parc de logements, **la dynamique de construction est plutôt faible sur le territoire car inférieure à la moyenne cornouillaïse.**

Autorisations non annulées et ratio de construction 2015



Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : DREAL / Sit@del - Liste nominative des permis de construire - En date réelle

10 Km

Zoom sur Douarnenez Communauté

Poullan-sur-Mer
Nb. log. aut. : 3
Ratio const. : 0,3 %

Kerlaz
Nb. log. aut. : 2
Ratio const. : 0,5 %

Douarnenez
Nb. log. aut. : 17
Ratio const. : 0,1 %

Le Juch
Nb. log. aut. : 3
Ratio const. : 0,8 %

Pouldergat
Nb. log. aut. : 5
Ratio const. : 0,8 %

Sources & légendes : cf carte ci-dessus

1,5 Km

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR



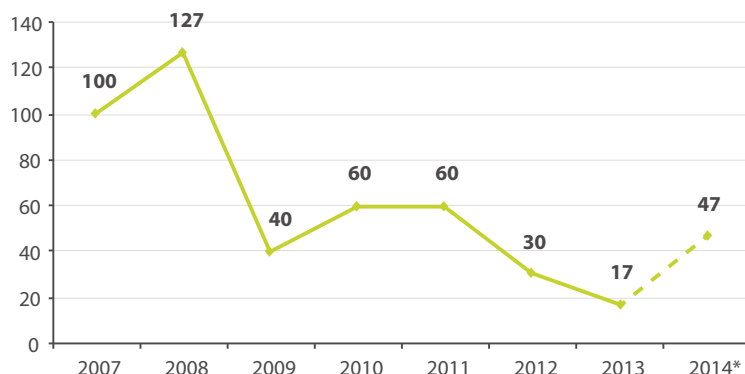
Le marché du foncier à bâtir est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier des autorisations de permis de construire avec créations de logements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

MARCHÉ DU FONCIER À BÂTIR

Une reprise des ventes en 2014

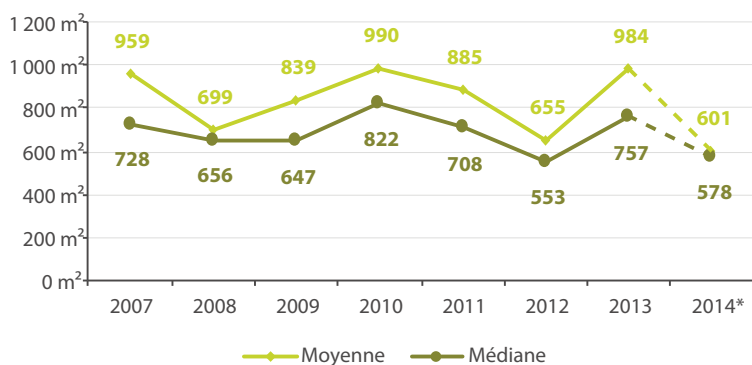
Après une phase de diminution des ventes depuis 2011, **l'année 2014 marque une reprise de l'activité des terrains à bâtir**. Les premières valeurs pour 2014 présentent un volume de **14 ventes**, contre 5 l'année précédente. Cette progression peut s'expliquer par certaines opérations de lotissements, notamment à Poullan-sur-Mer.

Évolution des ventes de terrains à bâtir (Base 100 en 2007) à Douarnenez Communauté



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Évolution des surfaces des terrains à bâtir à Douarnenez Communauté

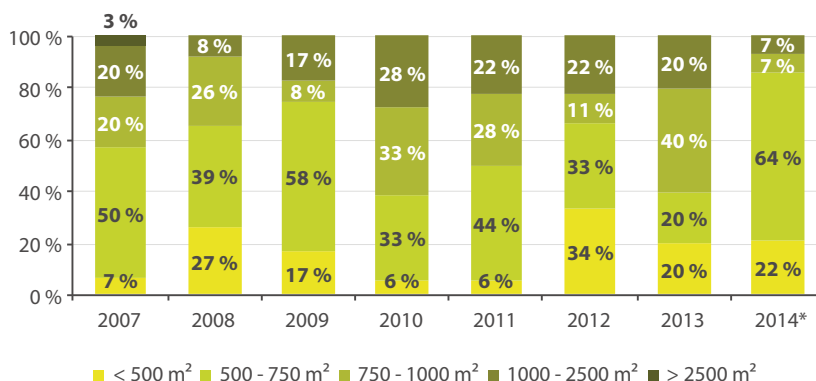


* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Une variation des surfaces des terrains liée aux ventes

À l'exception de 2013, les surfaces médianes des terrains à bâtir sont à la baisse depuis 2010. Elles havoiseraient les **822 m² en 2010, contre 578 m² estimés en 2014**. Comparées à la Cornouaille, les surfaces sont plus réduites à Douarnenez Communauté, 578 m² contre 644 m² en 2014. Cette diminution s'est opérée au profit d'une augmentation de la part des terrains de moins de 750 m².

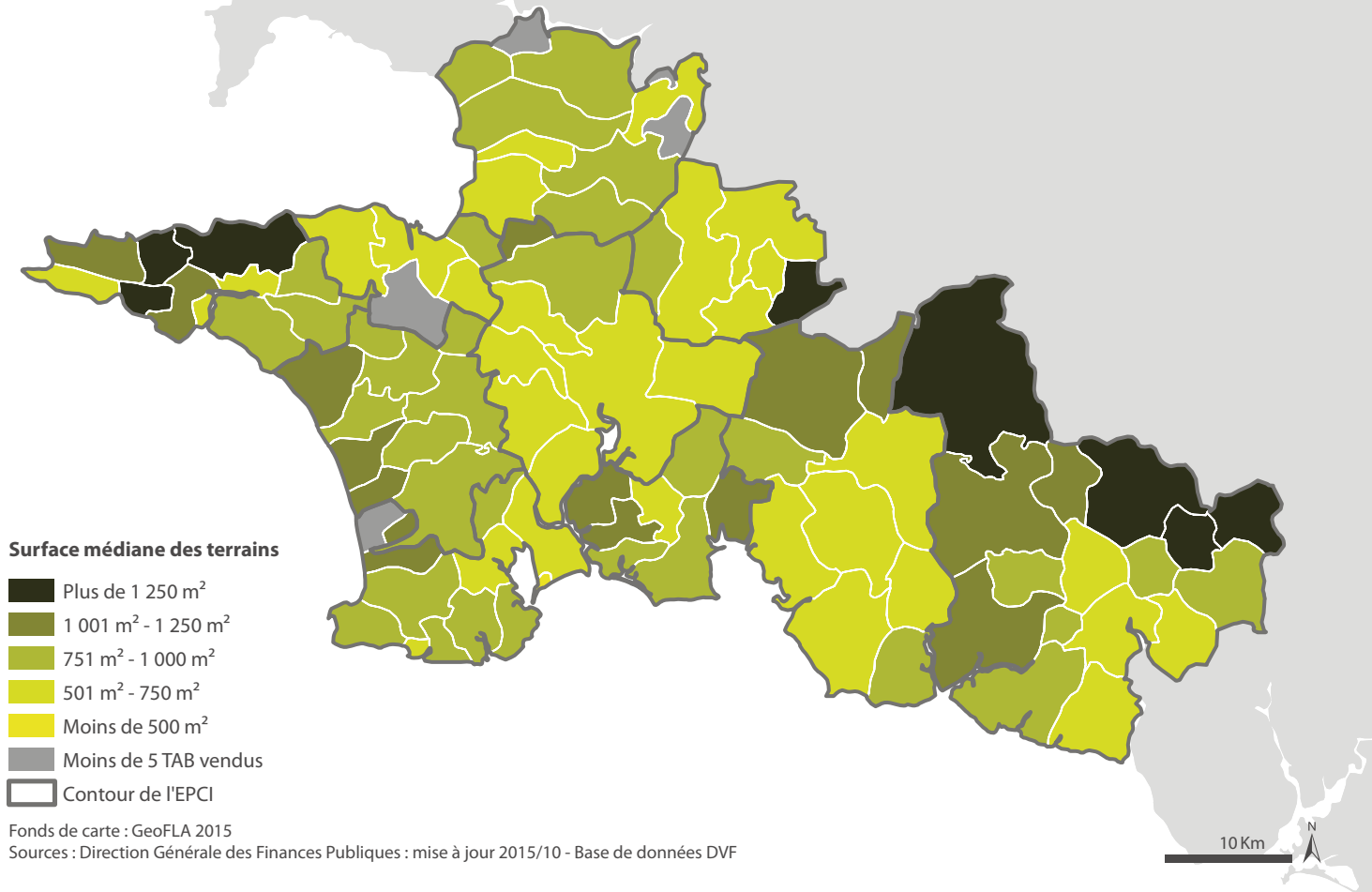
Évolution de la répartition des ventes par surface à Douarnenez Communauté



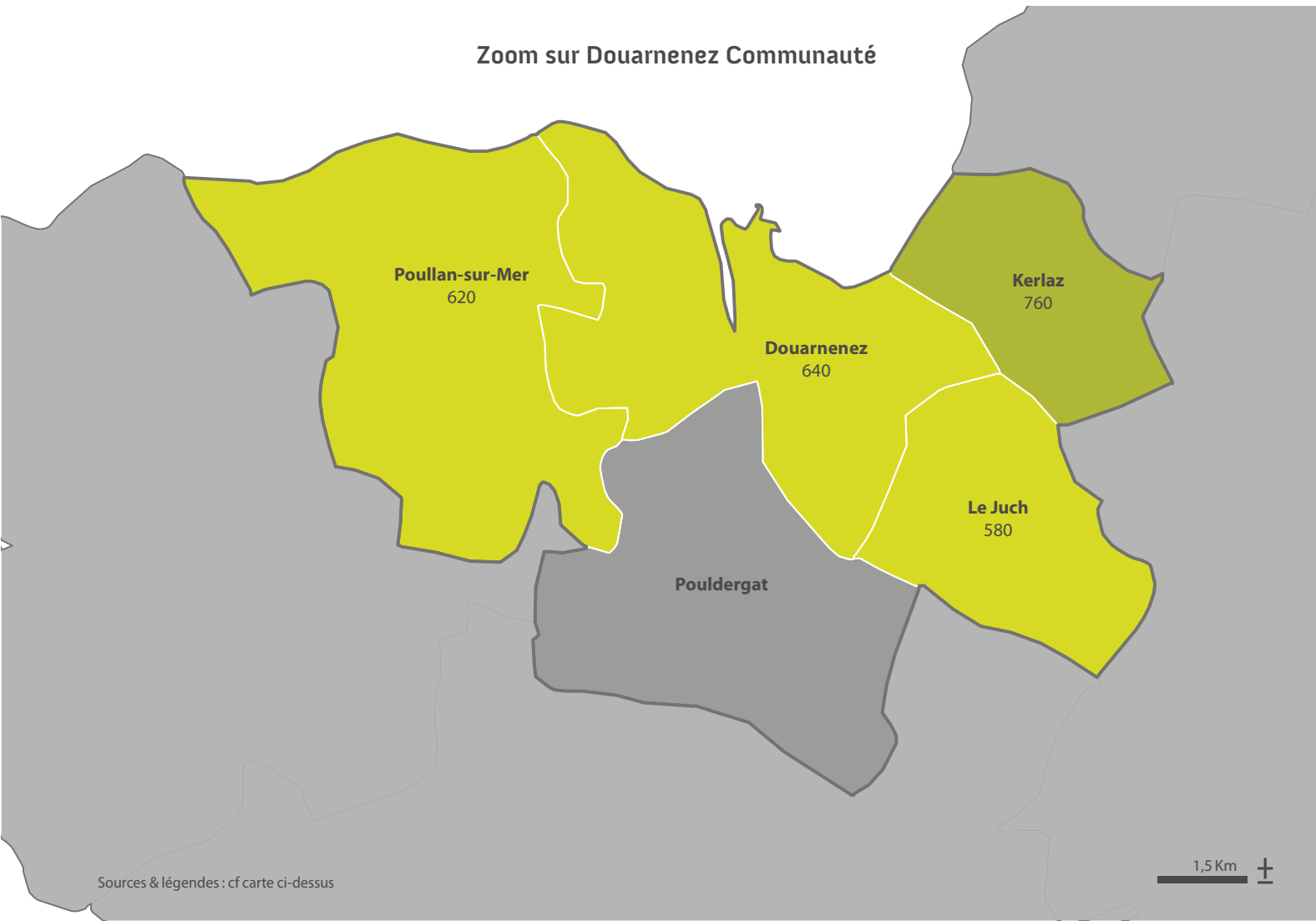
* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

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

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

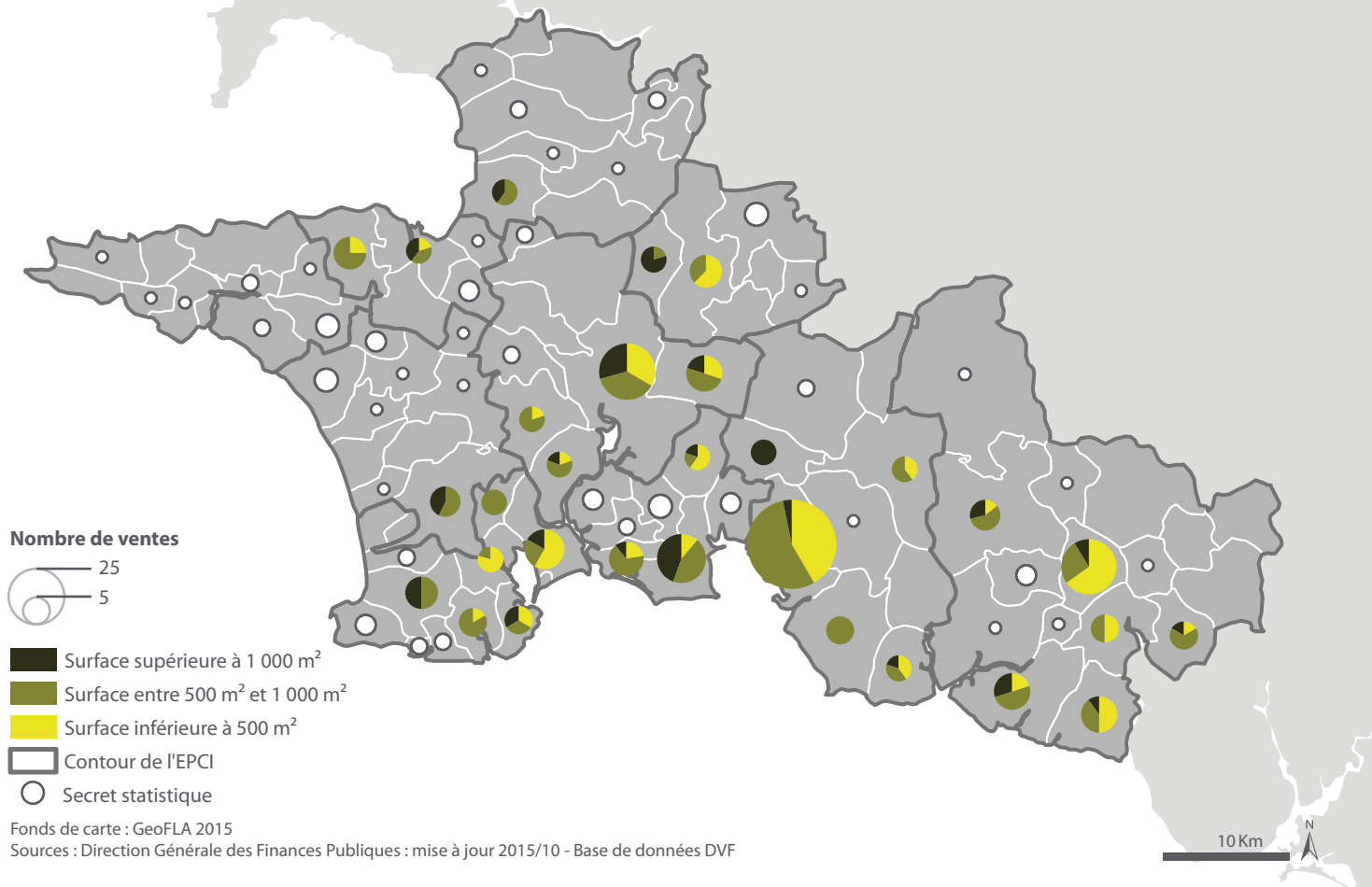


Zoom sur Douarnenez Communauté

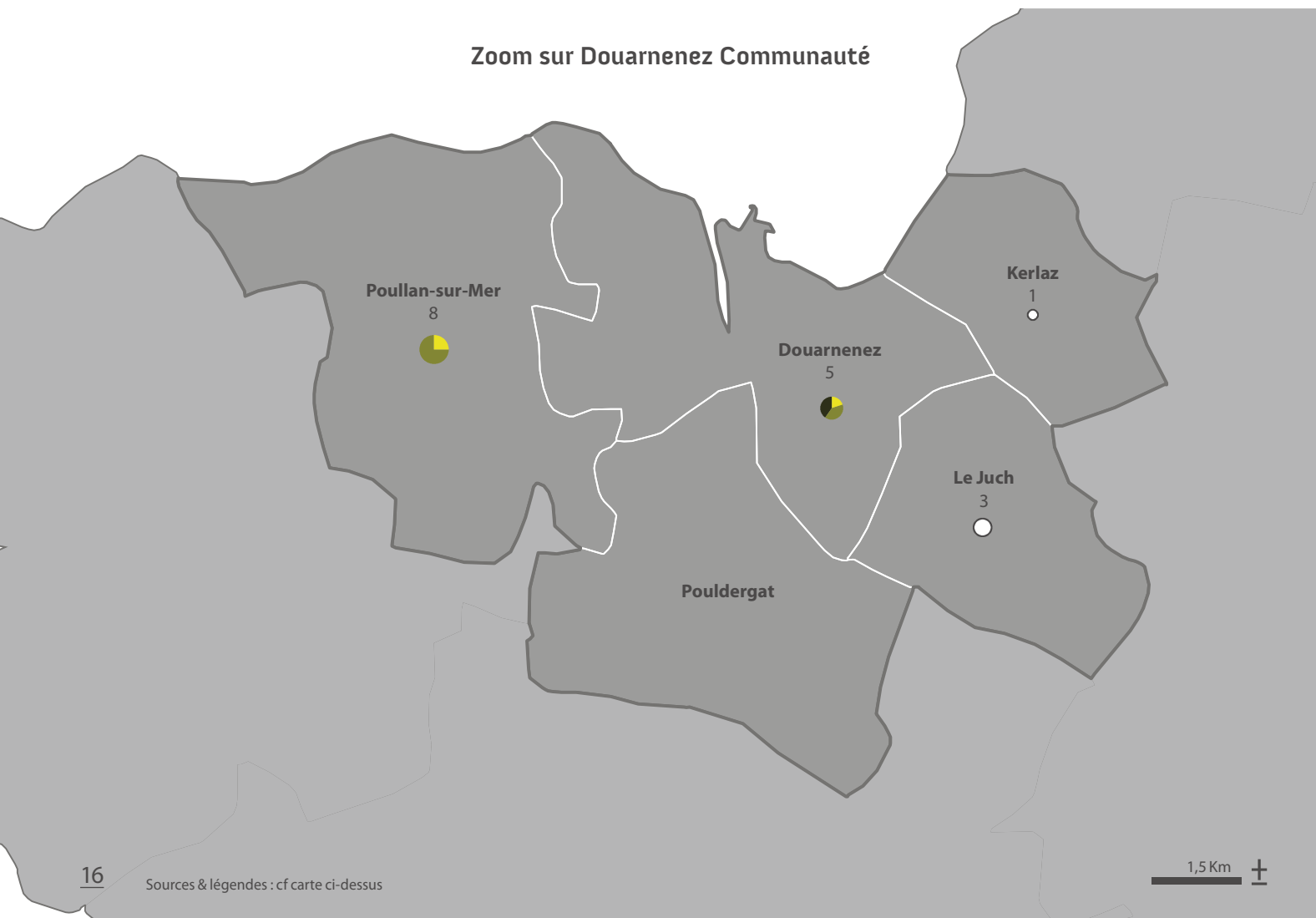


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur surface en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.

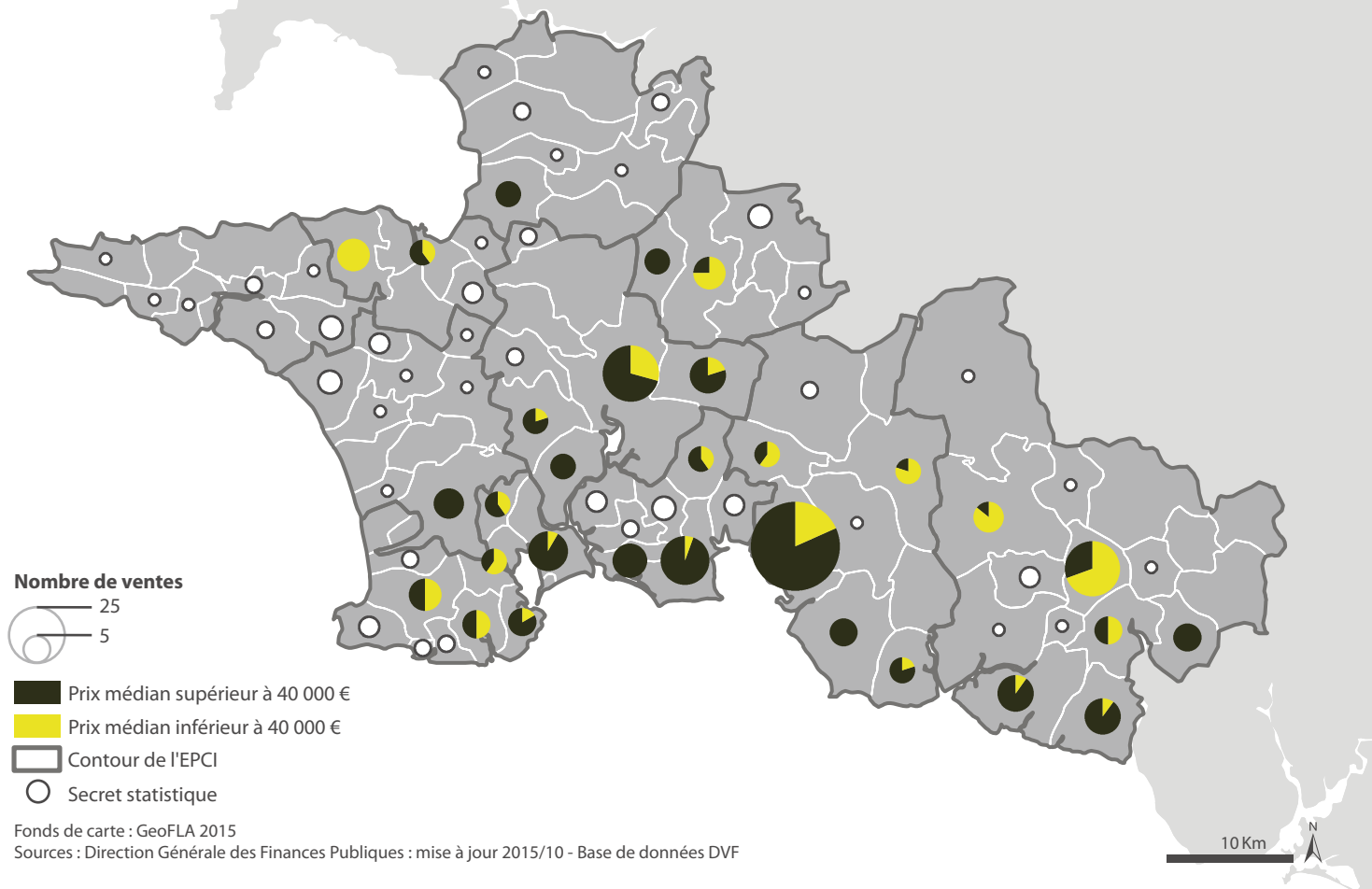


Zoom sur Douarnenez Communauté

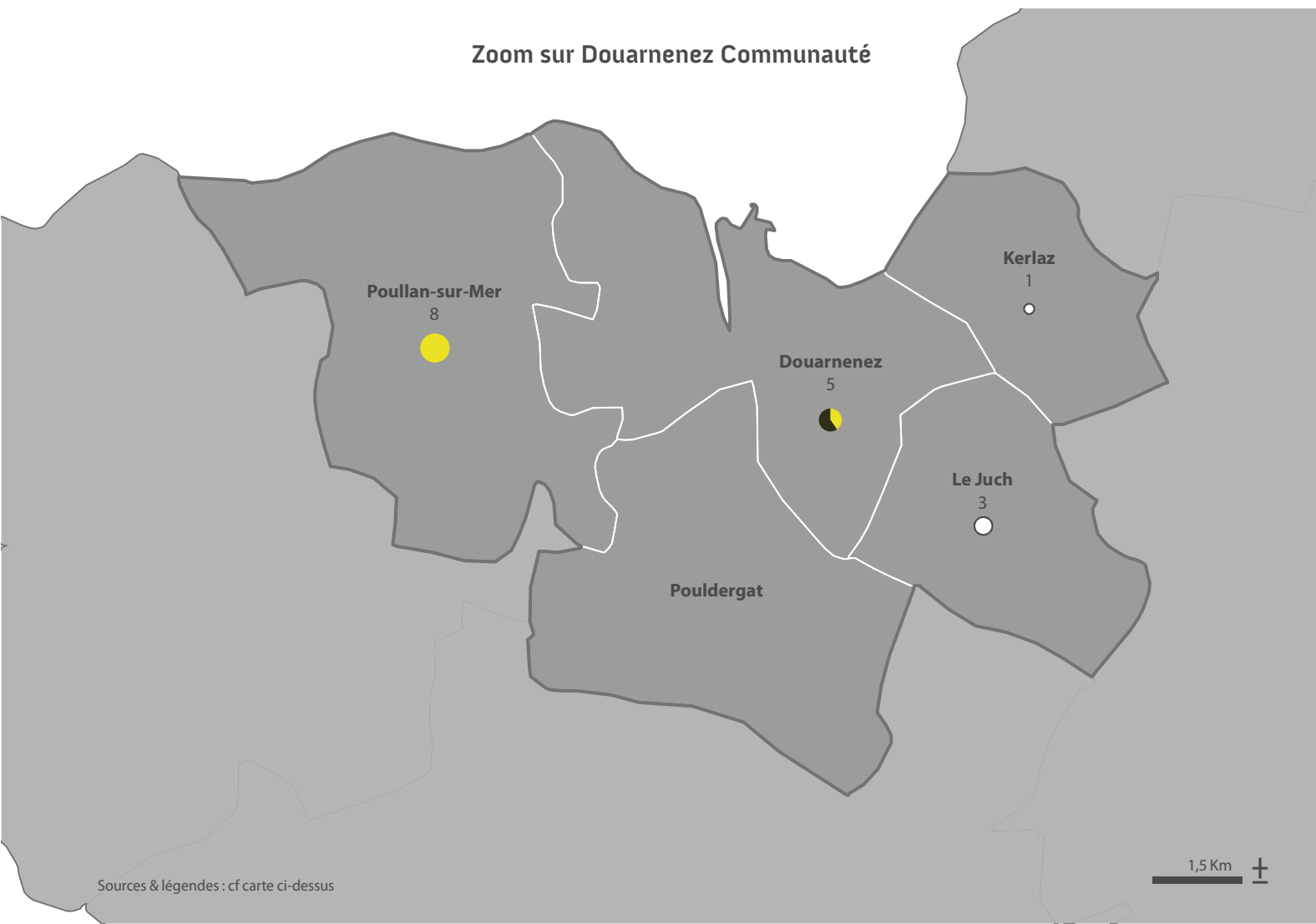


Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur prix en 2014 - 2015*

* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



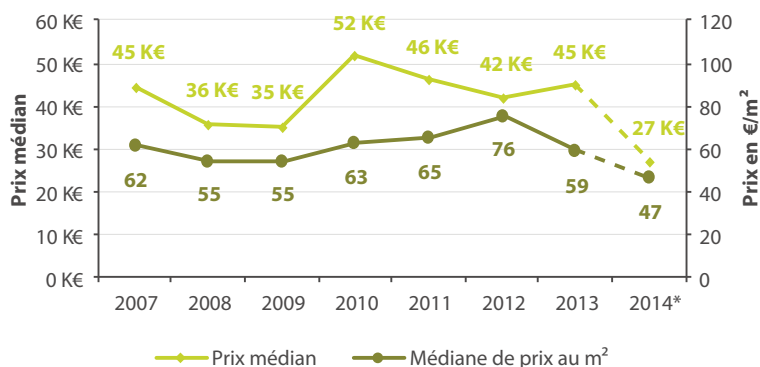
Zoom sur Douarnenez Communauté



Une faible variation des prix

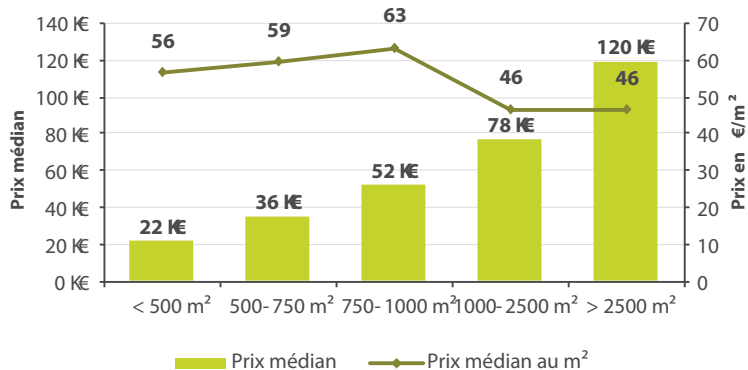
Avec un **prix médian de 45 000 €**, les terrains à bâtir sont caractérisés par une stabilité des prix depuis 2010. Après une forte progression des valeurs de +48 % entre 2009 et 2010, **les prix ont légèrement diminué** depuis (-13 %).

Évolution des prix médians des terrains à bâtir à Douarnenez Communauté



* Pour 2014, les statistiques sont partielles.

Prix médian des terrains depuis 2007 selon leur taille à Douarnenez Communauté



Des prix au m² peu dépendants de la taille du terrain

Dans la plupart des EPCI cornouillais, l'augmentation des surfaces des terrains implique une diminution du prix au m². Néanmoins, ce constat ne s'applique pas au territoire de Douarnenez Communauté, puisque **l'écart des prix au m² entre les terrains de moins de 750 m² et ceux de plus de 1 000 m² est faible** (-10 €) contre -40 € en Cornouaille.

Terrains de < 500 m²



56 €/m²
à Douarnenez Communauté

Terrains de 750 à 1 000 m²



98 €/m²
en Pays de Cornouaille



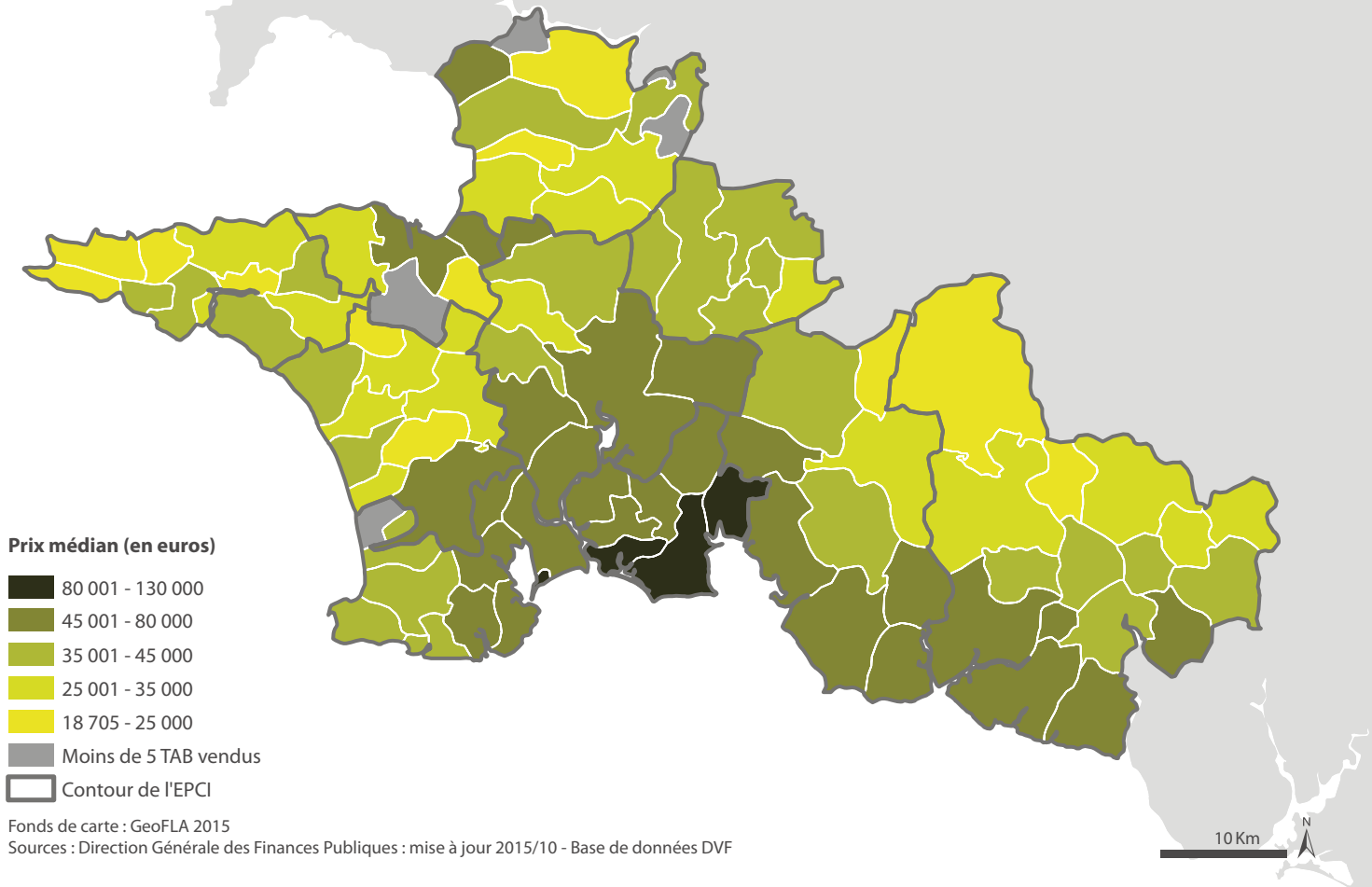
63 €/m²
à Douarnenez Communauté



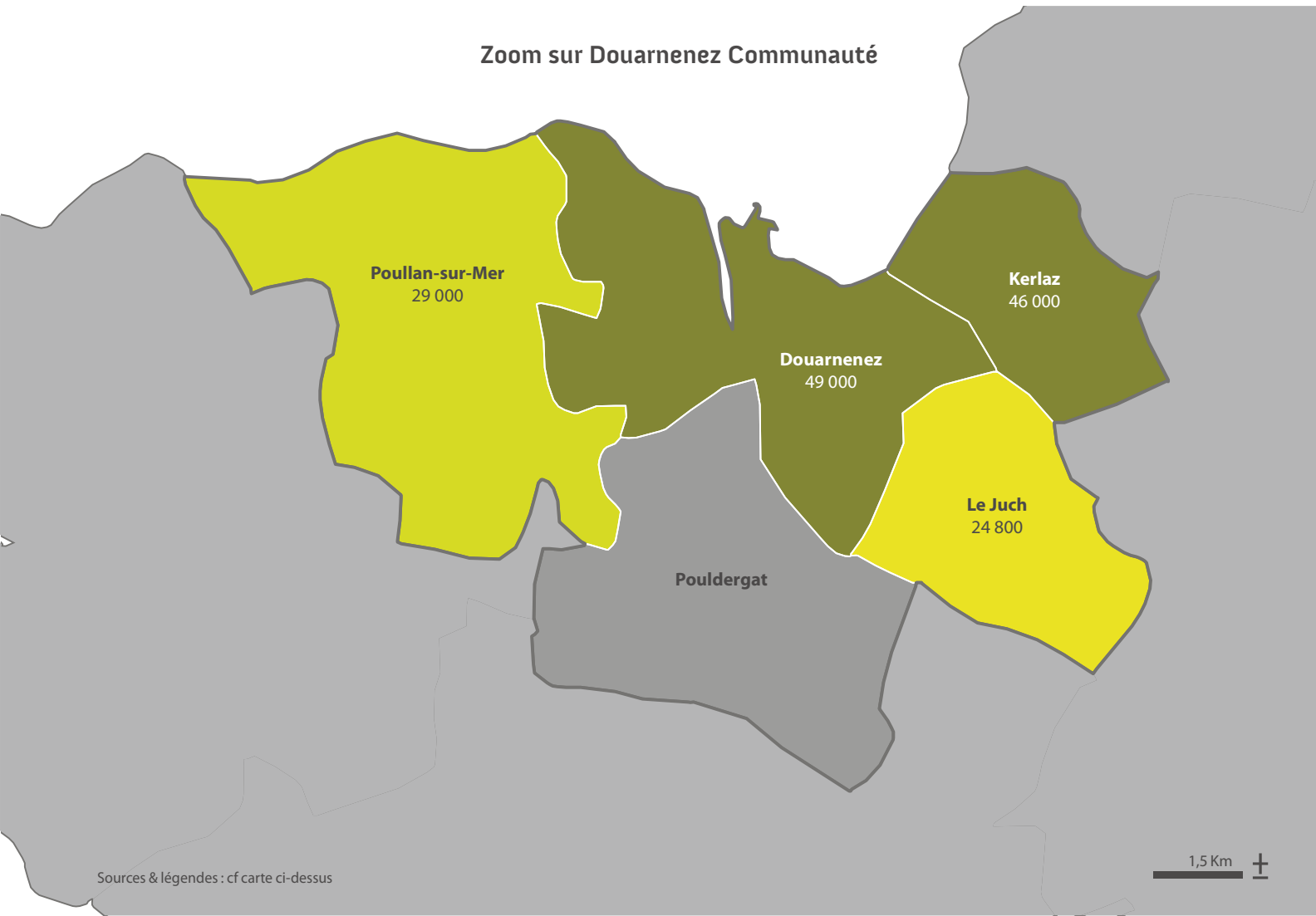
58 €/m²
en Pays de Cornouaille

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


* Pour 2014 et 2015, les statistiques sont partielles.



Zoom sur Douarnenez Communauté



MARCHÉ DE L'OCCASION



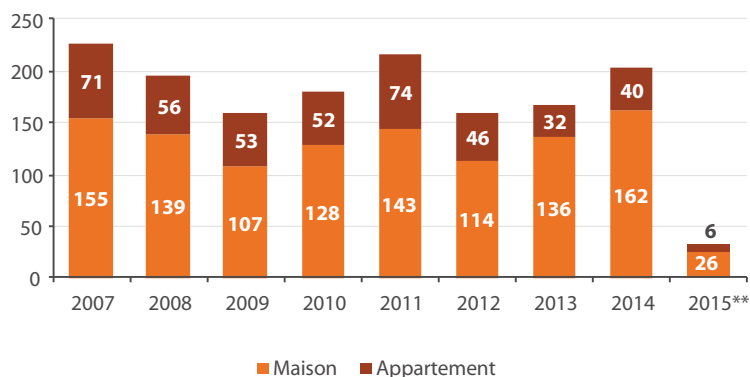
Le marché de l'occasion est traité à partir du fichier des Données de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Il est exhaustif, enregistrant toutes les mutations à titre onéreux du territoire. Plus de 60 % de ces mutations concernent les marchés foncier et immobilier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

MARCHÉ DE L'OCCASION

Une progression des volumes de ventes

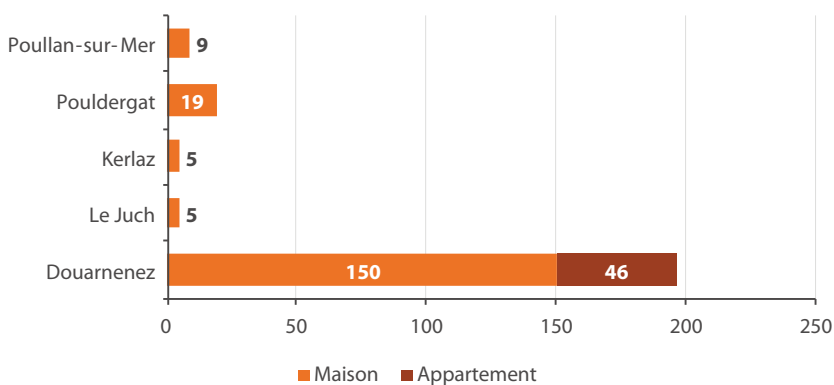
Le marché de l'occasion, « premier marché » de Douarnenez Communauté, est en progression. Après une diminution des ventes en 2012, **le marché de l'occasion repart à la hausse +20 % en 2014** avec 202 ventes. À l'instar du parc et avec 80 % des ventes, c'est la maison individuelle qui domine ce marché.

Ventes de maisons et d'appartements d'occasion depuis 2007 (hors VEFA*) à Douarnenez Communauté



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

Nombre de vente de maisons et d'appartements (hors VEFA*) en 2014-2015** à Douarnenez Communauté



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

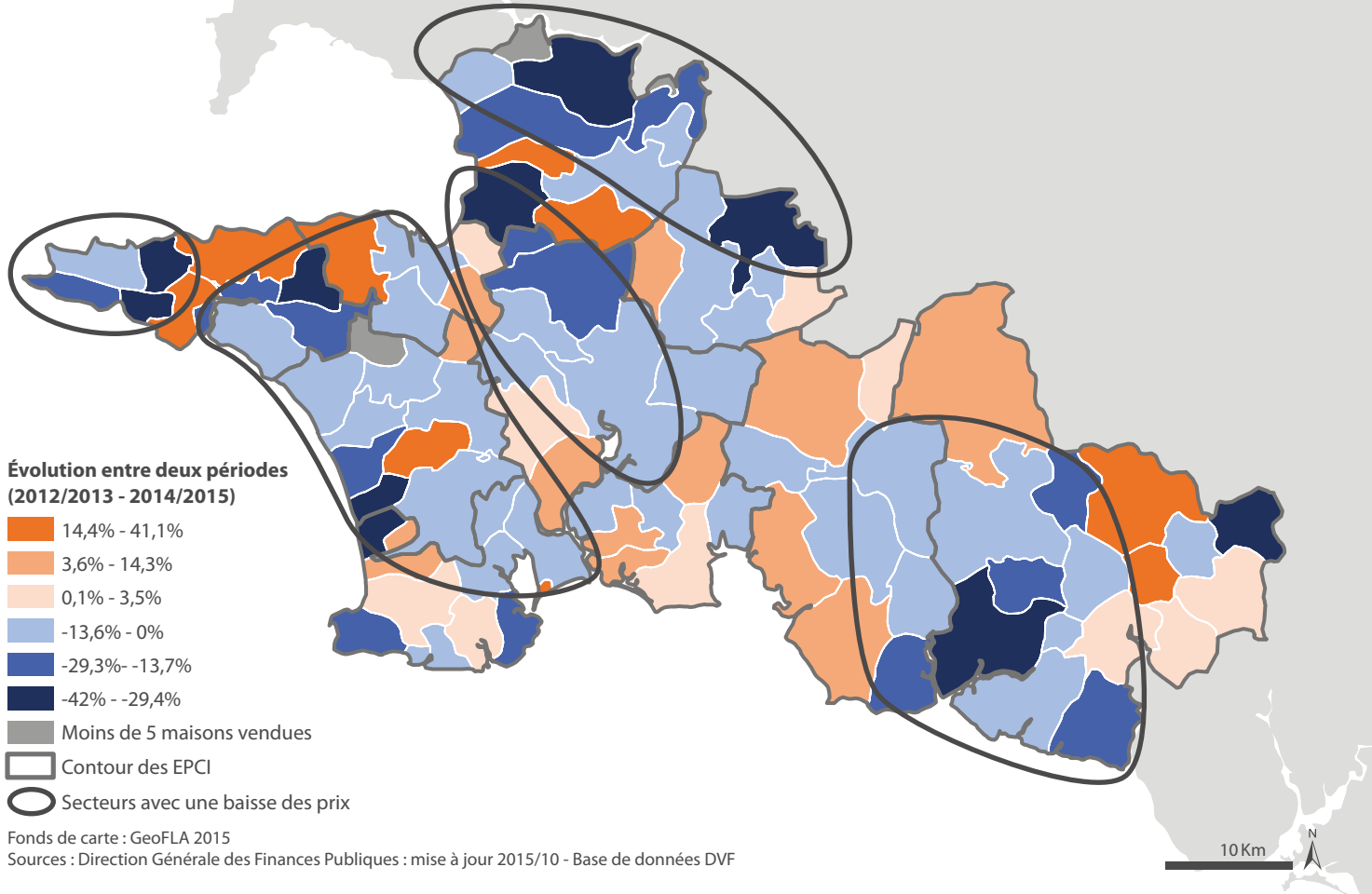
Avec 196 ventes en 2014 - 2015*, **Douarnenez représente 83 % des ventes** de la communauté pour 81 % des logements.

* Pour 2015 les ventes sont partielles.

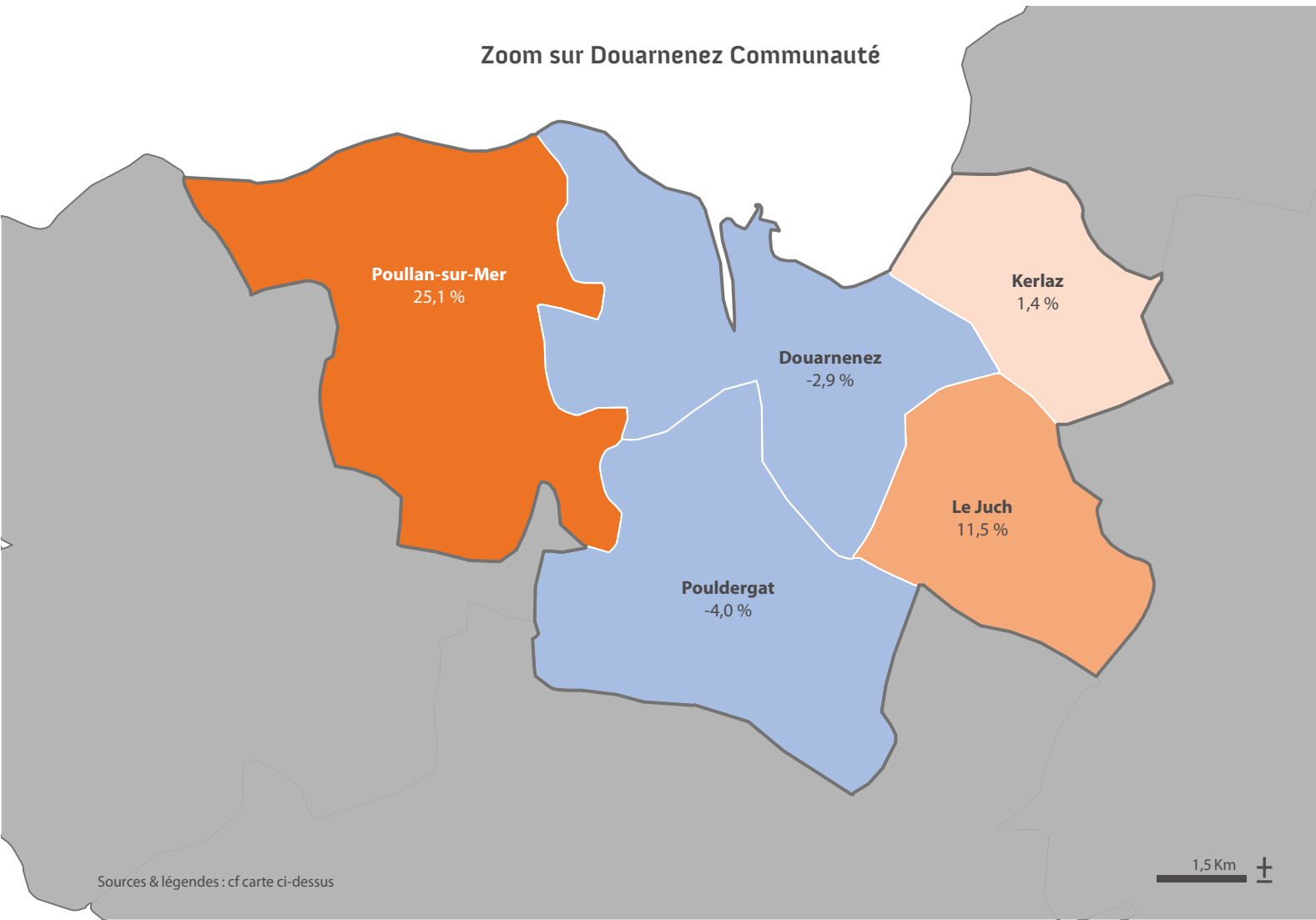
Évolution du prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2012 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



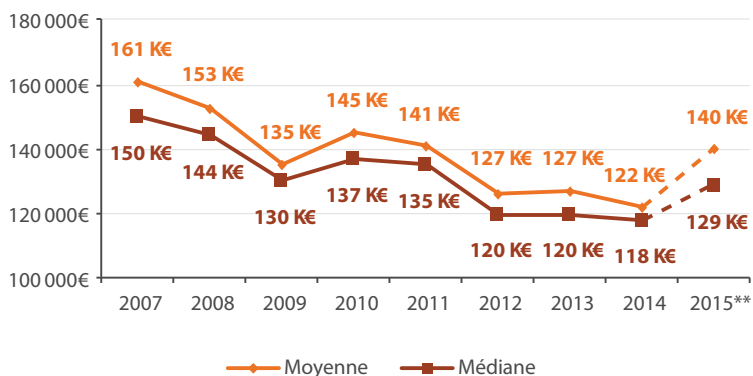
Zoom sur Douarnenez Communauté



Une stabilité des prix des maisons

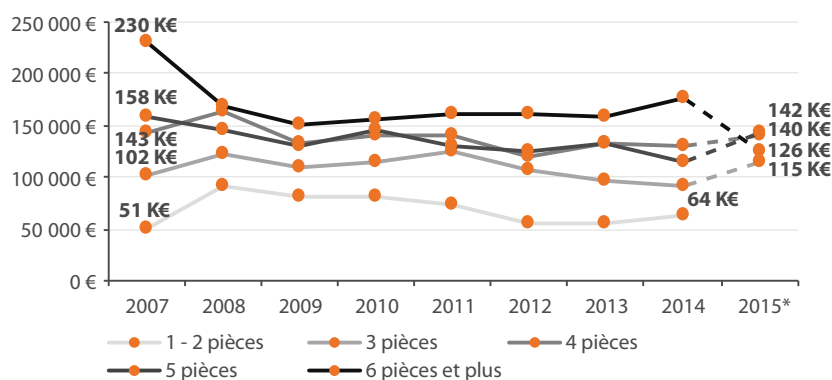
Depuis 2012, **le prix médian des maisons est stable autour de 118 000 €**. Ce niveau de prix est inférieur à celui pratiqué en Cornouaille (137 000 € en 2014). Selon les premières valeurs disponibles, ces montants seraient en progression en 2015.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*) à Douarnenez Communauté



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

Évolution du prix médian des maisons selon le nombre de pièces à Douarnenez Communauté



* Pour 2015, les statistiques sont partielles.



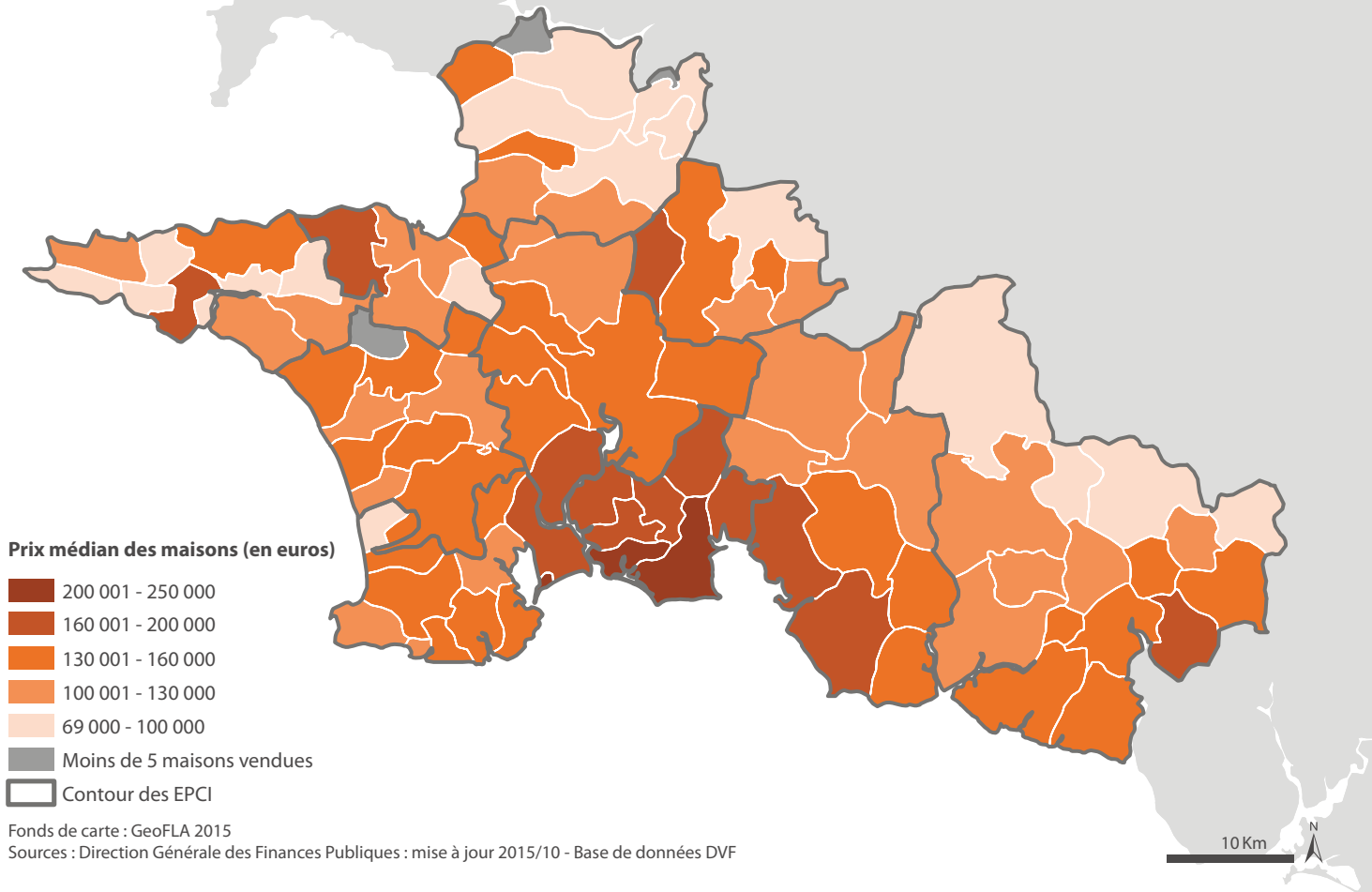
Une répartition des prix hétérogènes selon les communes

La répartition des prix des maisons sur le territoire varie du simple au double. Le prix médian au Juch est de 90 000 € contre 169 000 € à Poullan-sur-Mer. Néanmoins, ces valeurs sont à prendre avec certaines précautions compte tenu des faibles volumes de ventes (5 au Juch et 9 à Poullan-sur-Mer). À l'exception de Poullan-sur-Mer, **le niveau des prix est équivalent à ceux pratiqués dans les EPCI de l'ouest Cornouaille**.

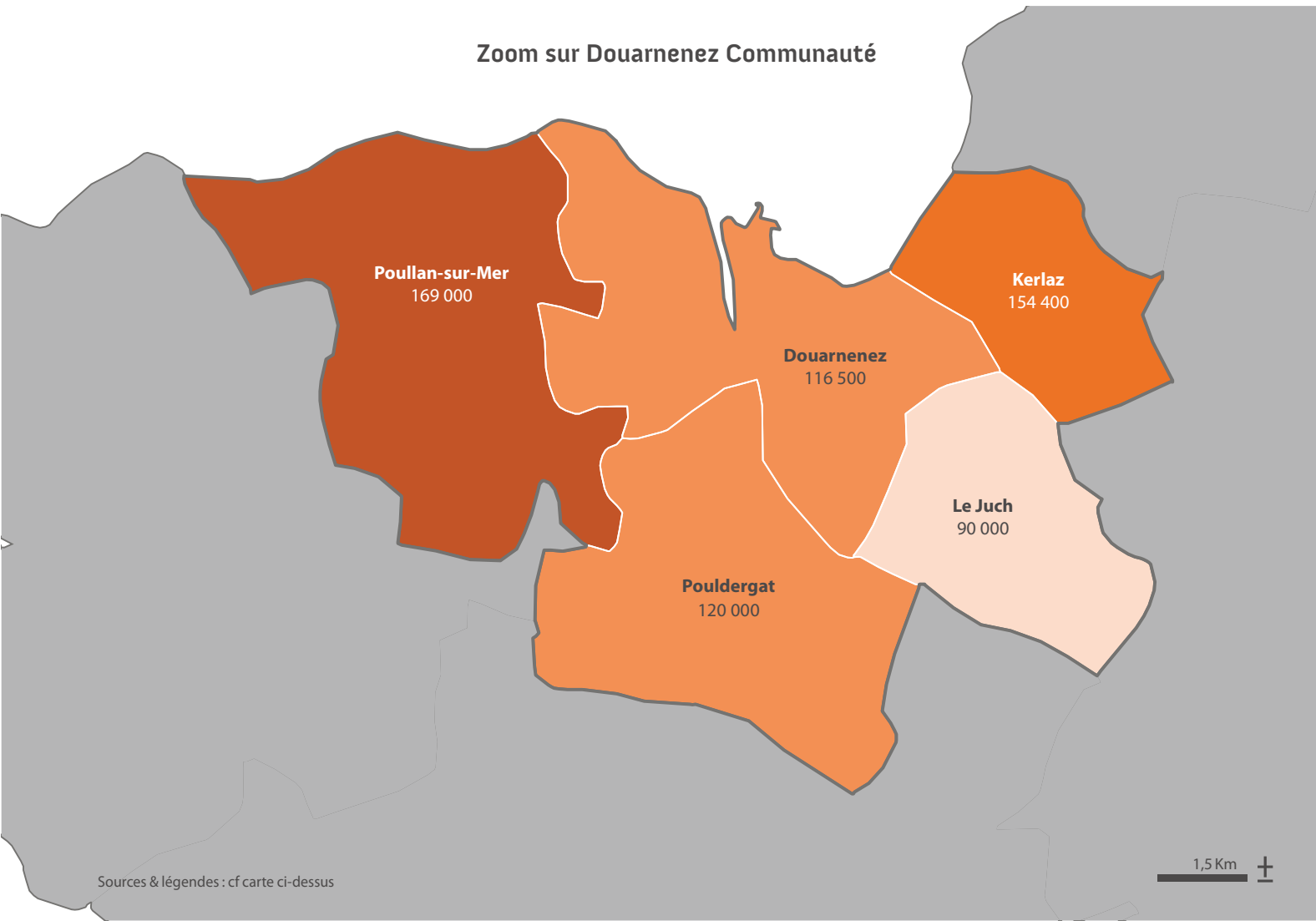
Prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2014 - 2015**

* Vente en État Futur d'Achèvement.

** Pour 2015, les statistiques sont partielles.



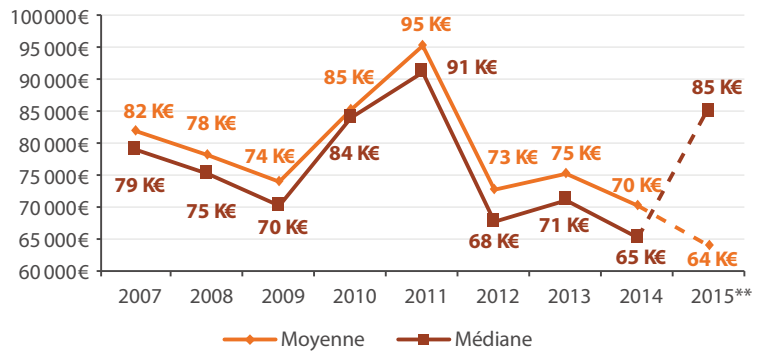
Zoom sur Douarnenez Communauté



Une baisse des prix dans le collectif

Après deux années, 2010 et 2011, qualifiées d'exceptionnelles en termes de volume de ventes et de prix pour les appartements, les valeurs sont à la baisse, voire même au plus bas en 2014. **Le prix médian d'un appartement est de 65 000 € en 2014 soit 28 % de moins qu'en 2011** et 40 ventes ont été contractées contre plus de 70 dans les meilleures années.

Évolution du prix des appartements (hors VEFA*) à Douarnenez Communauté



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

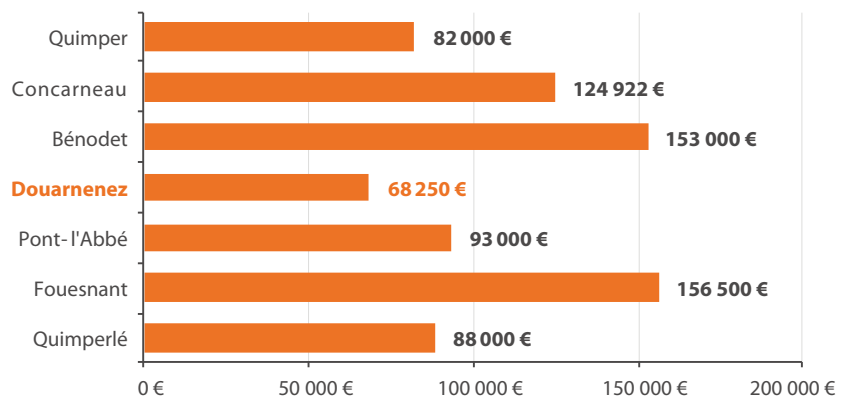
Évolution du prix médian des appartements selon le nombre de pièces à Douarnenez Communauté



* Pour 2015, les statistiques sont partielles.
De plus les ventes ne sont pas assez nombreuses pour une ventilation par taille.




Prix médian des T3 (hors VEFA*) en 2014-2015**



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

PARC LOCATIF PUBLIC



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

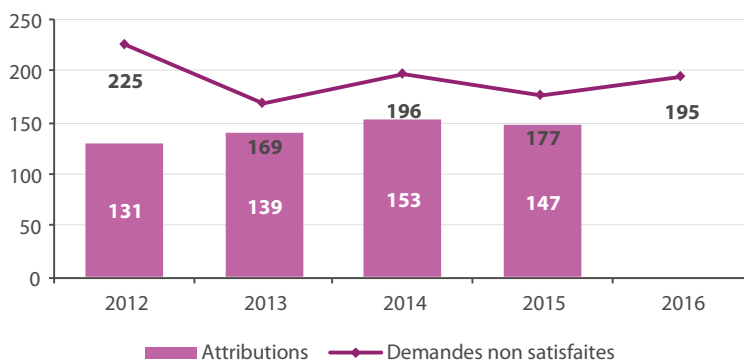
PARC LOCATIF PUBLIC

Une progression des demandes

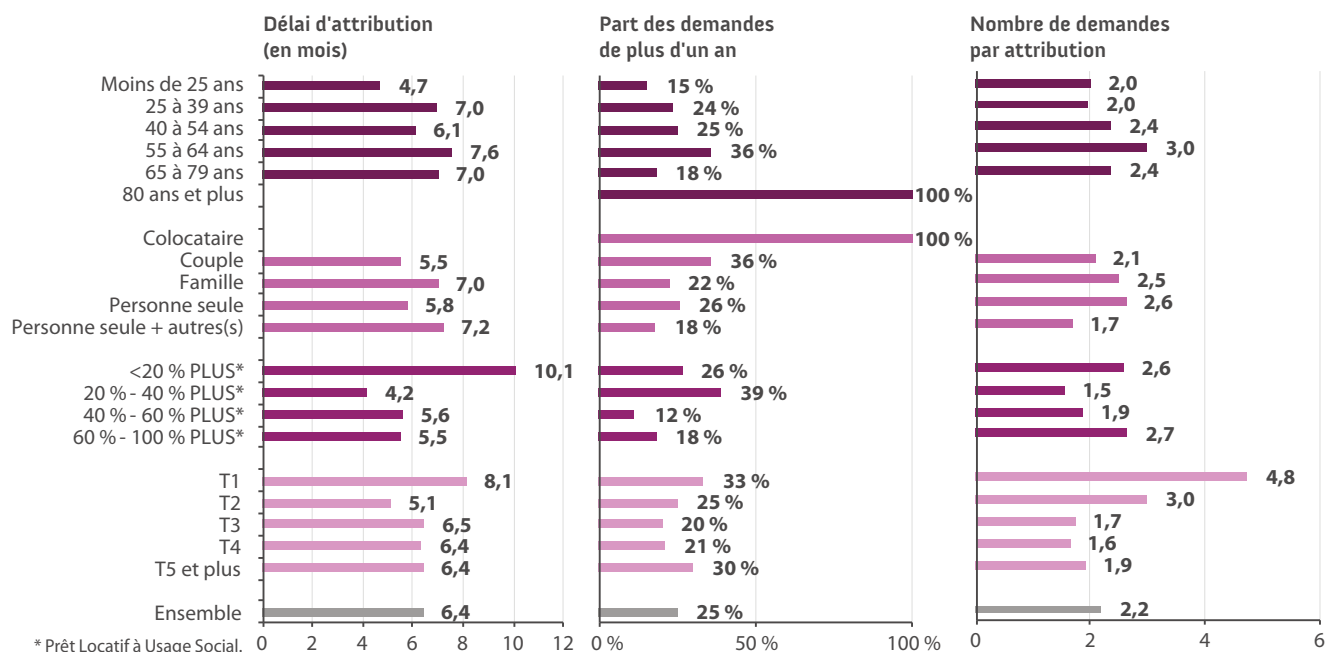
Douarnenez Communauté dispose de **1 584 logements locatifs publics**, soit 13 % des résidences principales (10,6 % en Cornouaille). Pour développer ce parc, **53 logements ont été mis en service depuis 2011**, ce qui représente près de 3,3 % du parc existant.

Le 1^{er} janvier 2016, **195 personnes ont effectué une requête de logement public**. Le délai d'attribution d'un logement est d'environ 6,4 mois (6 mois en 2015).

Évolution du volume de demandes et d'attributions à Douarnenez Communauté

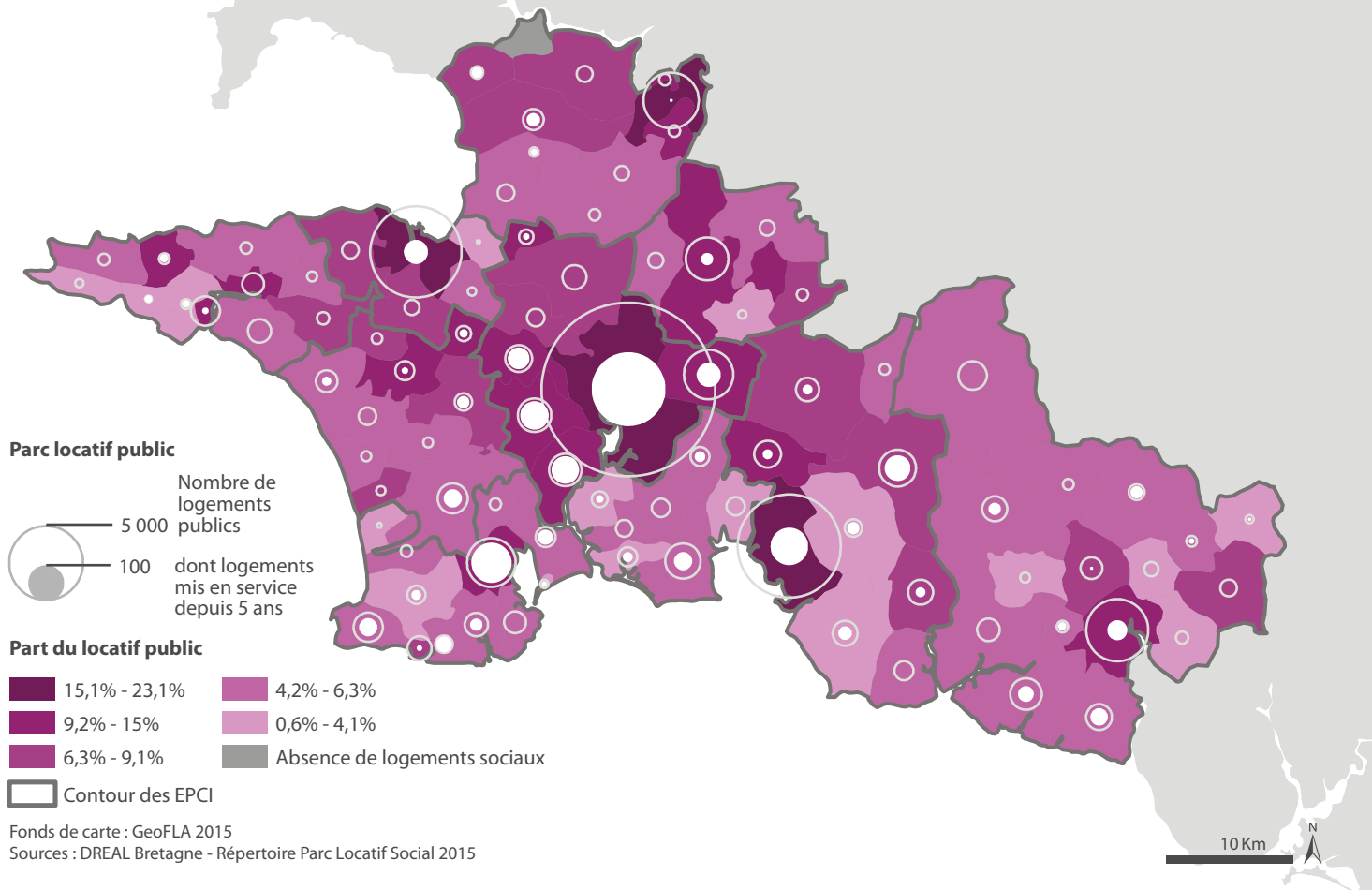


Indicateur de la tension locative à Douarnenez Communauté

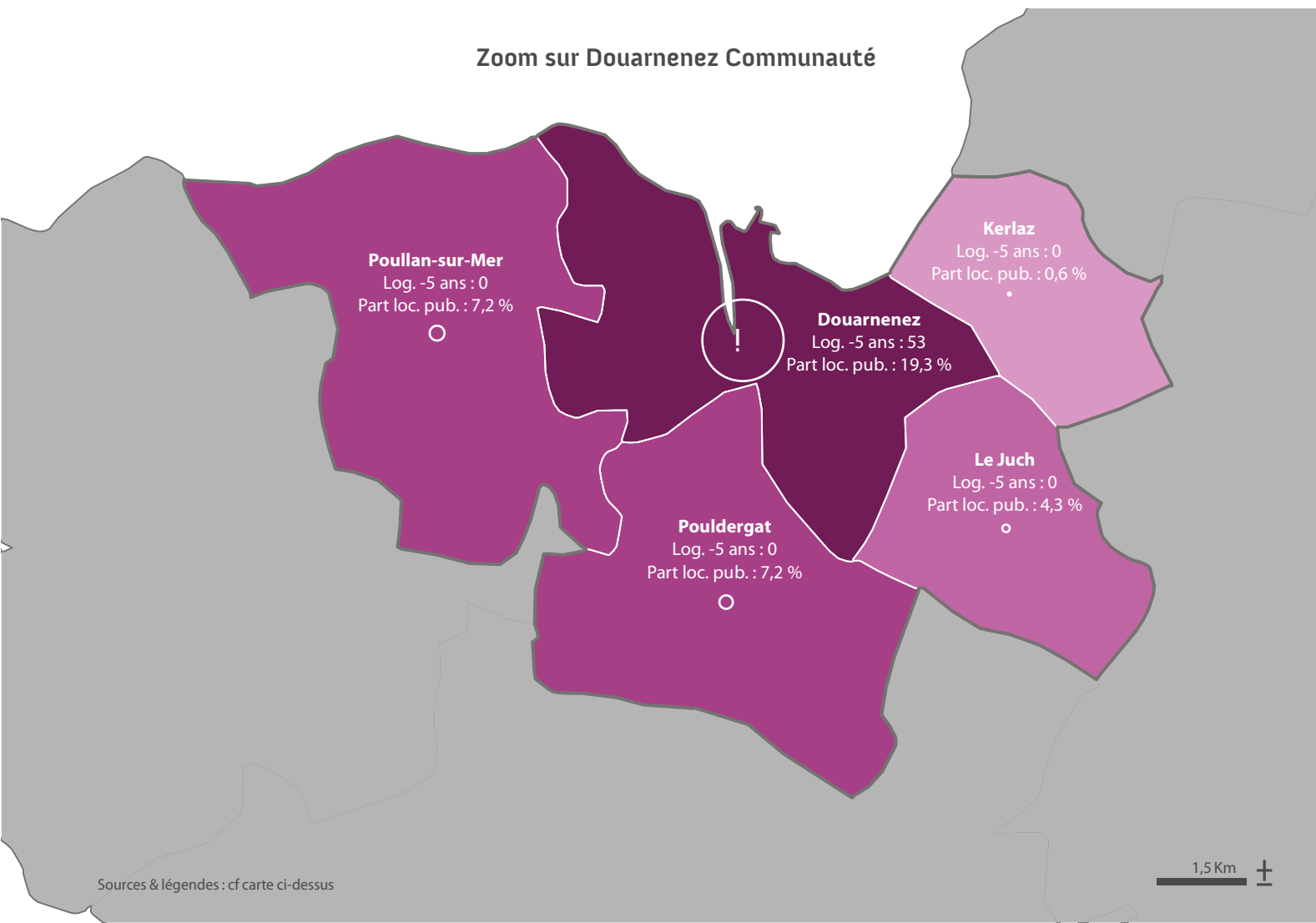


* Prêt Locatif à Usage Social.

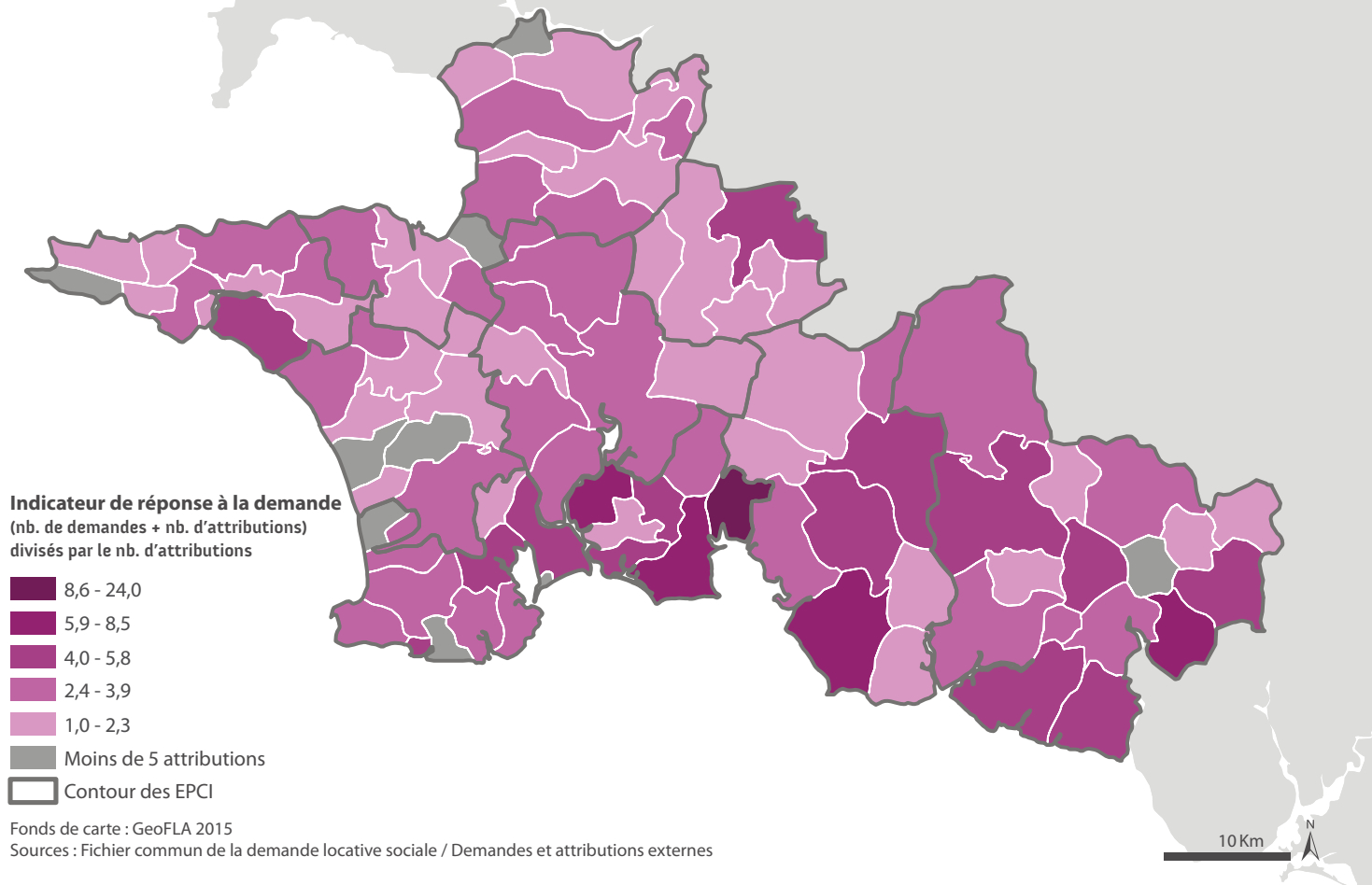
Parc locatif public et logements mis en service depuis 2011



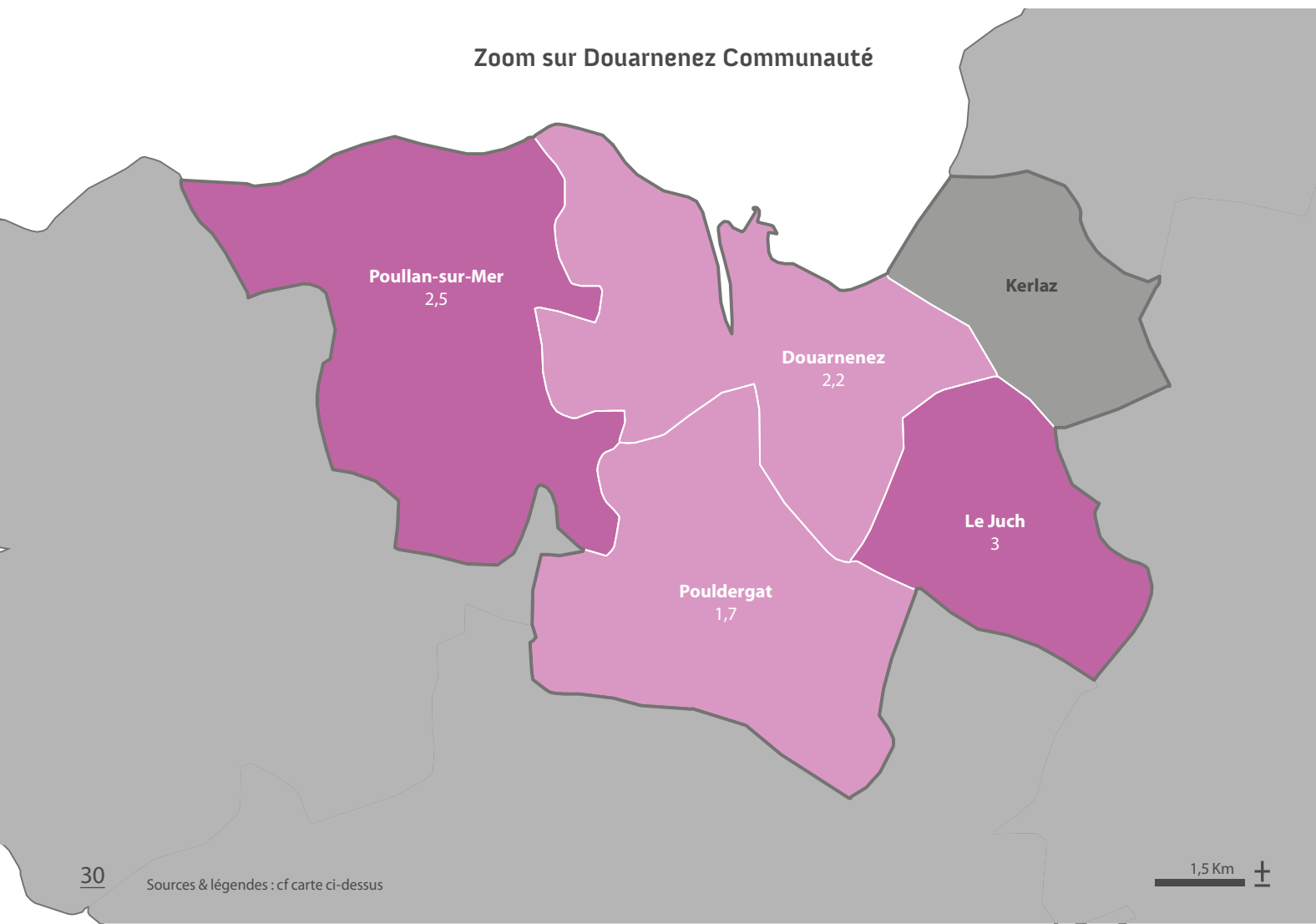
Zoom sur Douarnenez Communauté



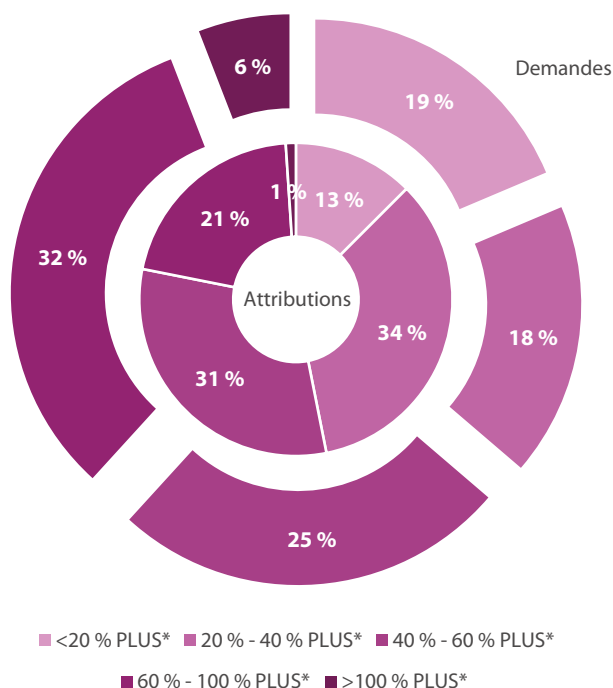
Indicateur de réponse à la demande de logement en 2015



Zoom sur Douarnenez Communauté



Niveau de revenus des ménages demandeurs d'un logement social en 2015 à Douarnenez Communauté



* Prêt Locatif à Usage Social.

Une faible tension dans le parc public

Selon les bailleurs, la tension locative s'applique au-delà d'une demande pour trois attributions. Cette tension est de **2,2 demandes pour une attribution** (3 en 2014) sur le territoire de Douarnenez Communauté.

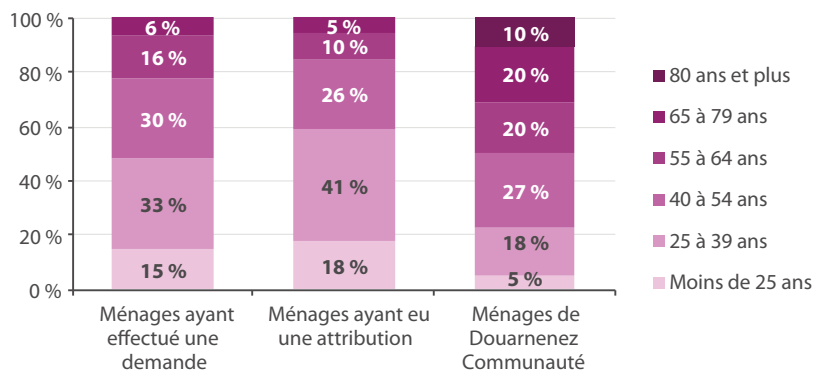
37 % des demandeurs ont un niveau de revenu inférieur à 40 % des revenus des PLUS* (59 % en Cornouaille), soit l'équivalent d'un **revenu annuel de 10 742 € pour un couple**.

* Prêt Locatif à Usage Social.

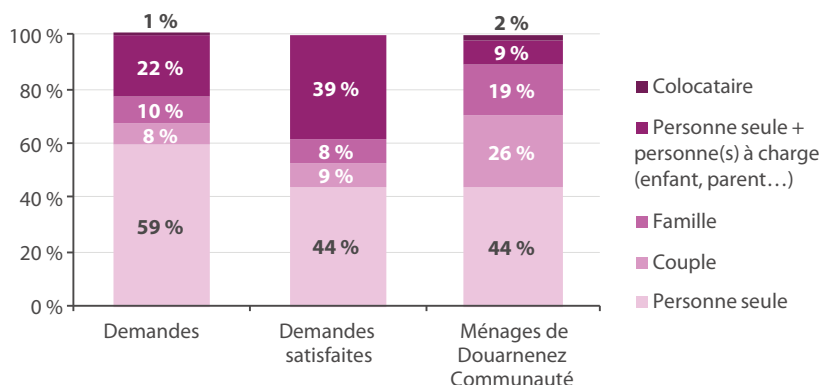
Parmi les demandeurs, **33 % ont entre 25 et 39 ans** alors qu'ils ne représentent que 18 % des ménages de la communauté.

59 % des demandeurs vivent seuls, contre 44 % des ménages de Douarnenez Communauté.

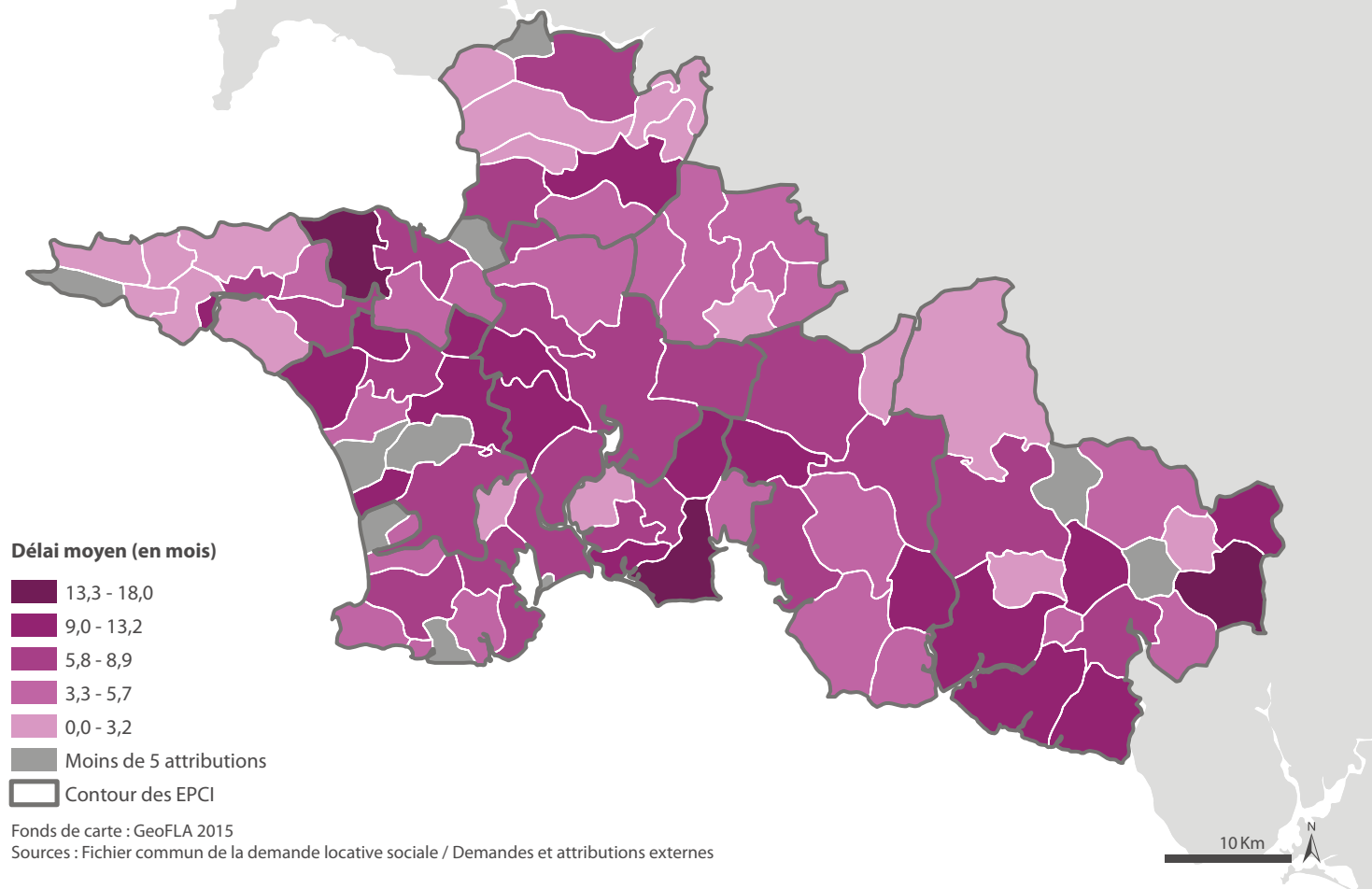
Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2015



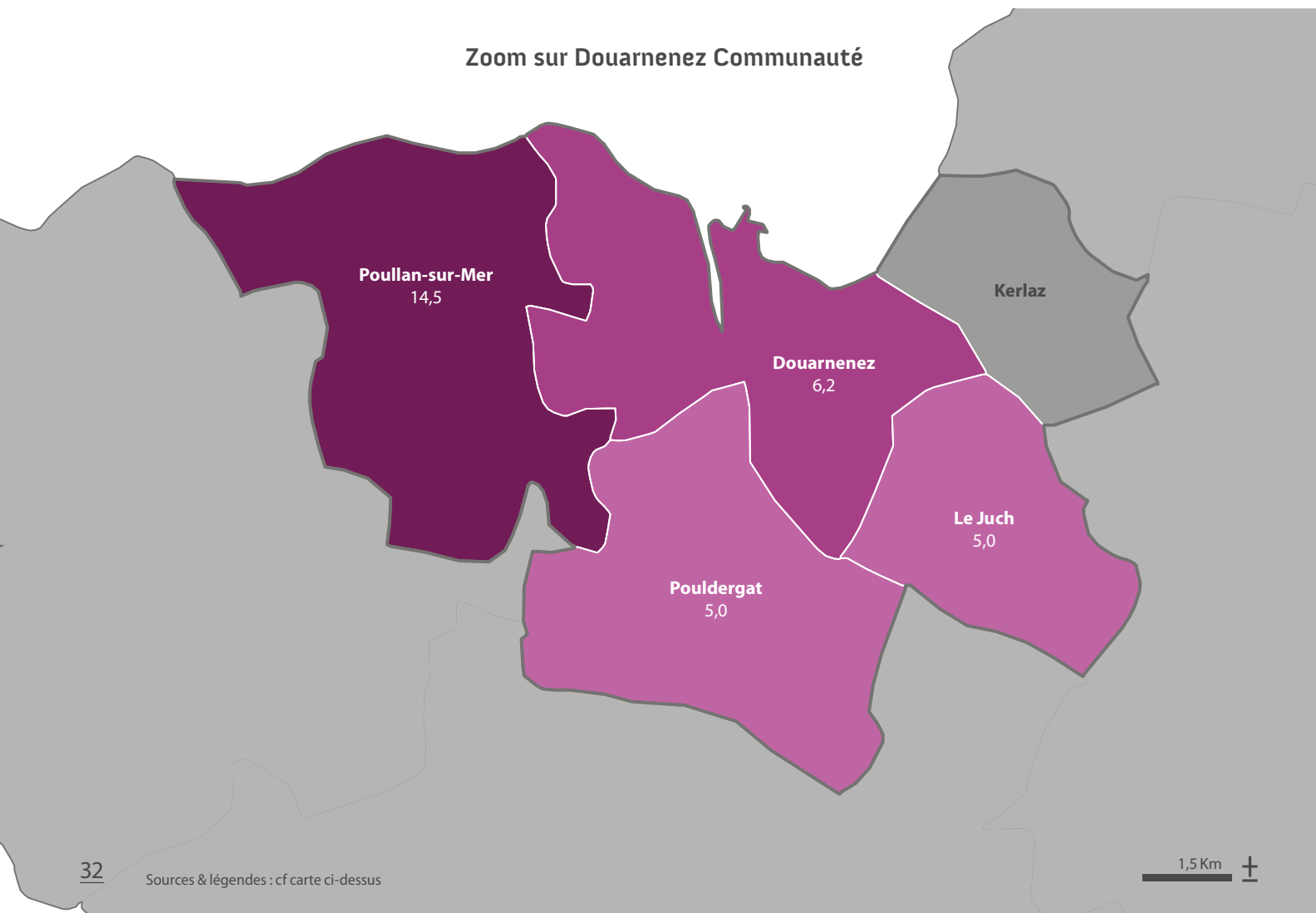
Répartition des ménages selon la composition familiale en 2015



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



Zoom sur Douarnenez Communauté



ACCESSION ABORDABLE



L'accession abordable à la propriété est traitée à partir de différentes bases : Prêts à Taux Zéro (PTZ) et Prêt Social Location-Accession (PSLA). Le PTZ est un prêt aidé, les ressources ne devant pas dépasser un plafond, permettant l'achat d'une première résidence principale. Le PSLA est un prêt conventionné pouvant être consenti à des opérateurs pour financer l'acquisition de logements neufs.

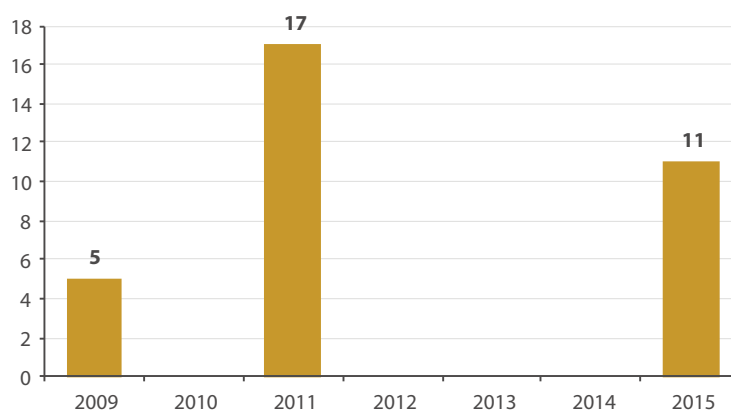
ACCESSION ABORDABLE

Une production de PSLA* variable

Les PSLA sont principalement construits dans des opérations d'habitat mixte. Cette production est variable d'une année sur l'autre à Douarnenez Communauté : **17 en 2011, 11 en 2015.**

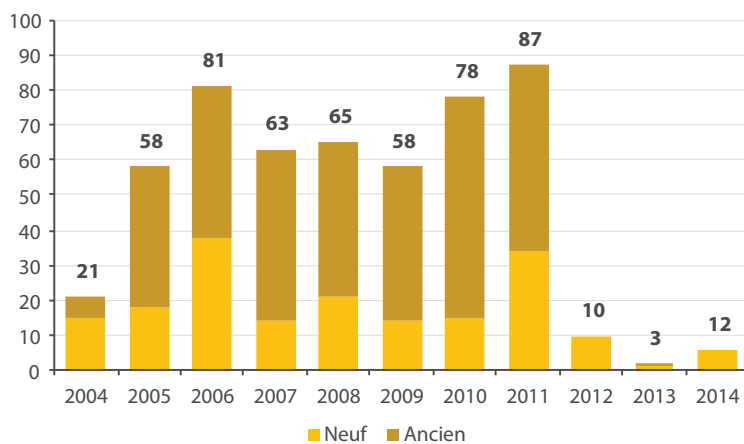
* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PSLA* à Douarnenez Communauté



* Prêt Social Location-Accession.

Évolution du nombre de PTZ* émis à Douarnenez Communauté



* Prêt à Taux Zéro.

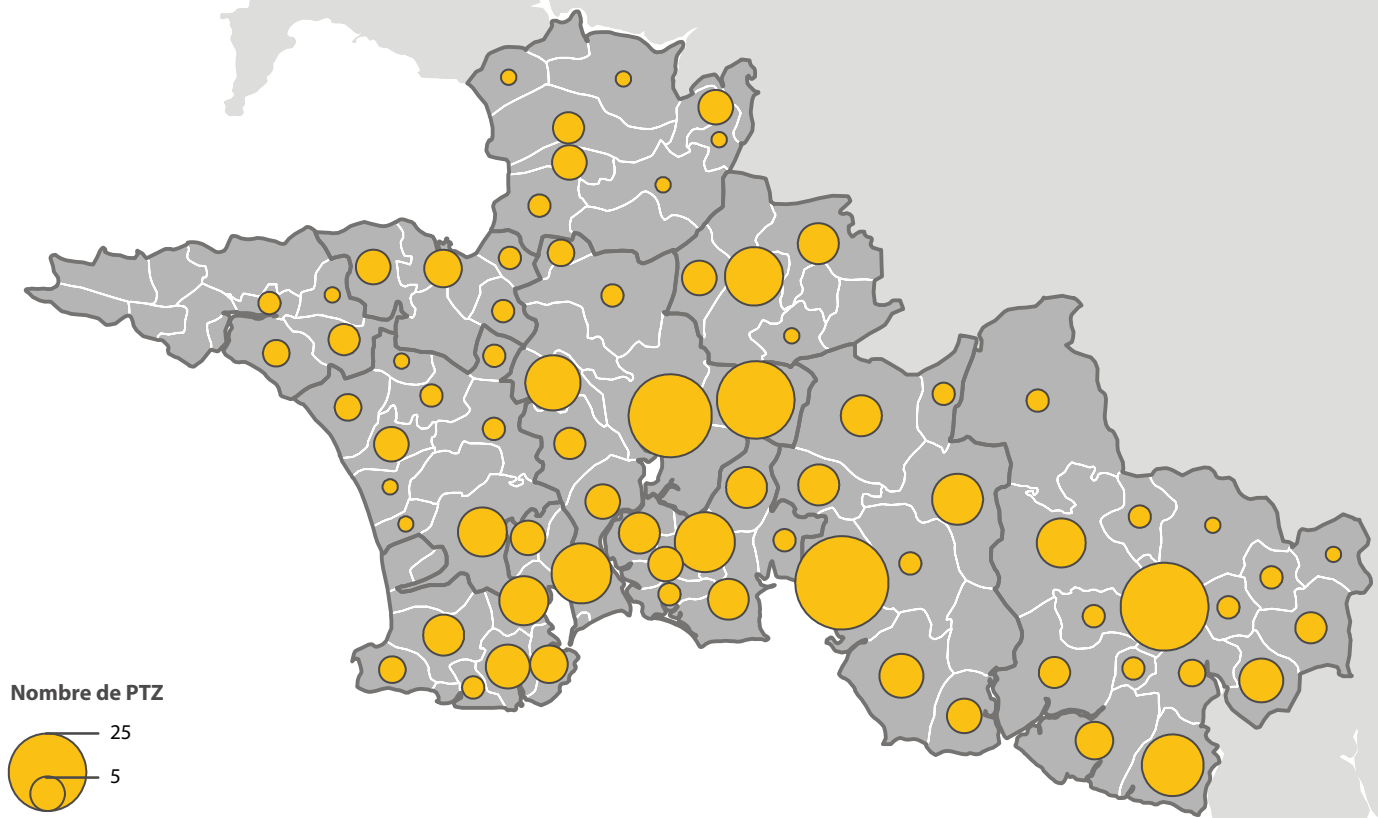
Des conditions d'éligibilité plus favorables dans l'ancien

Les évolutions des conditions d'éligibilités du PTZ* à partir de 2012 ont stoppé les volumes de prêt dans l'ancien et diminué les PTZ dans le neuf. **Depuis 2016, la réouverture des conditions d'éligibilité de ce dispositif à l'ancien, pour l'ensemble des communes, devrait relancer l'intérêt des ménages pour ces aides.**

* Prêt à Taux Zéro.

Nombre de PTZ* émis en 2013 et 2014

* Prêt à Taux Zéro.



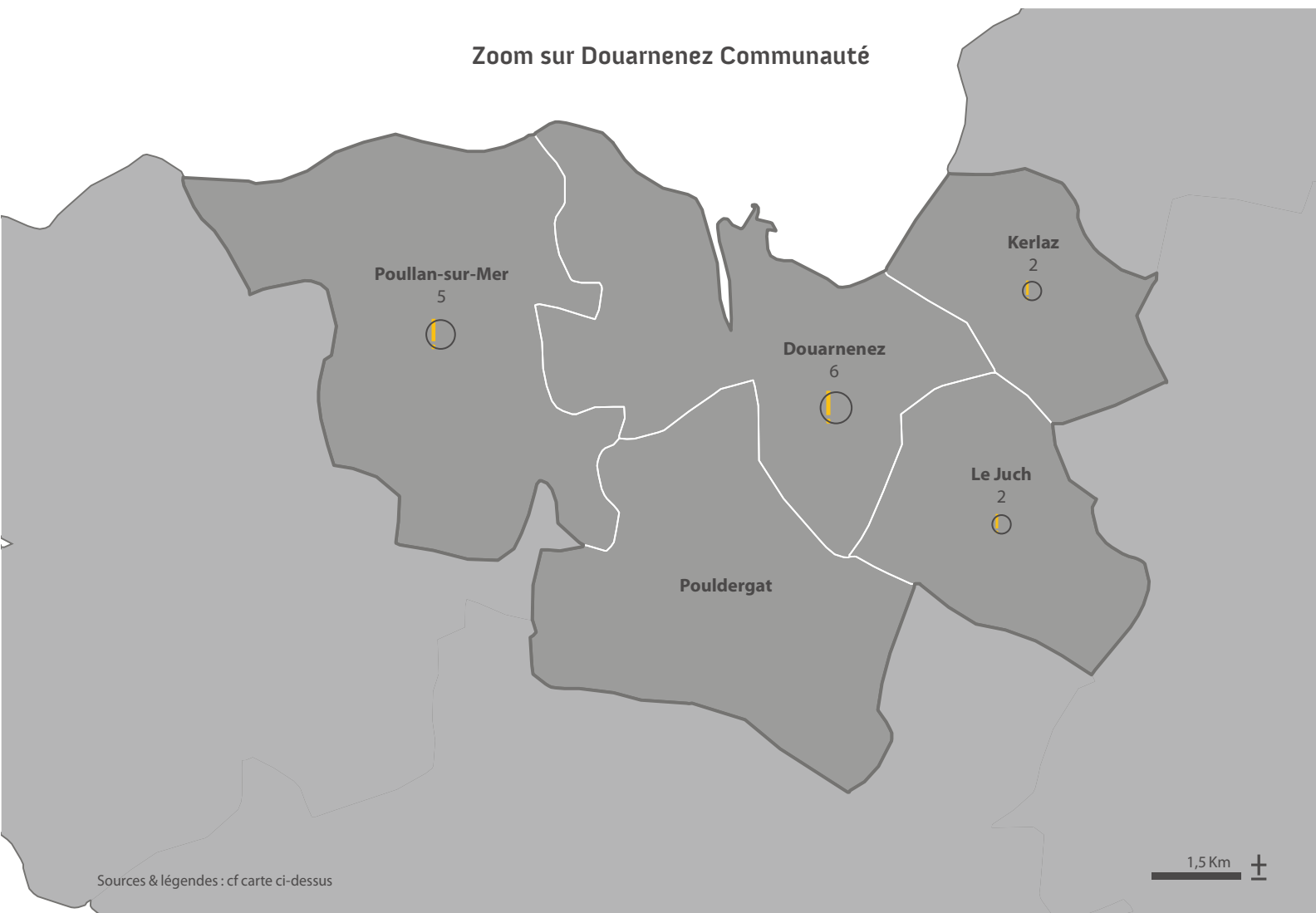
Fonds de carte : GeoFLA 2015

Sources : SGFGAS - Statistiques sur le prêt à taux zéro - DREAL Bretagne

10 Km

N

Zoom sur Douarnenez Communauté



Sources & légendes : cf carte ci-dessus

1,5 Km

+

AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ



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

AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

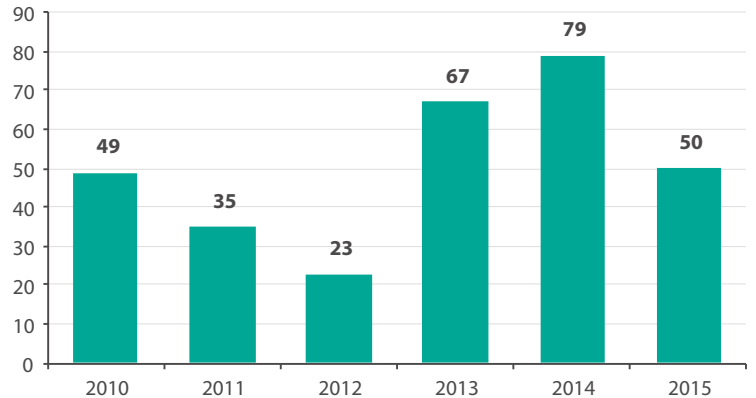
Une diminution des logements subventionnés par l'ANAH* en 2015

L'augmentation des plafonds de ressources des aides de l'ANAH*, la prime « Habiter Mieux » et la mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) ont favorisé la **progression des logements aidés en 2013**. L'OPAH** engagée en 2013 a conforté la dynamique engagée pour la réhabilitation du parc ancien.

* Agence Nationale de l'Habitat.

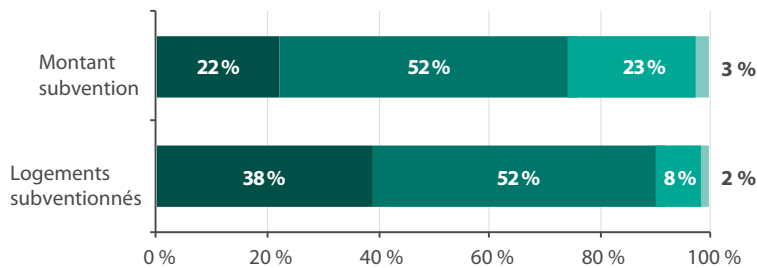
** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH* à Douarnenez Communauté

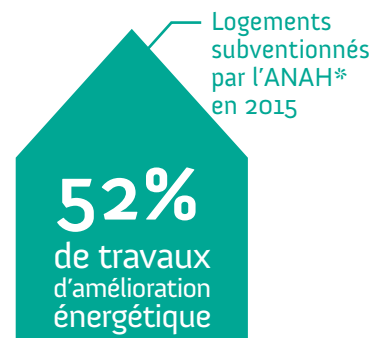


* Agence Nationale de l'Habitat.

Répartition des logements subventionnés et du montant des subventions 2015 à Douarnenez Communauté

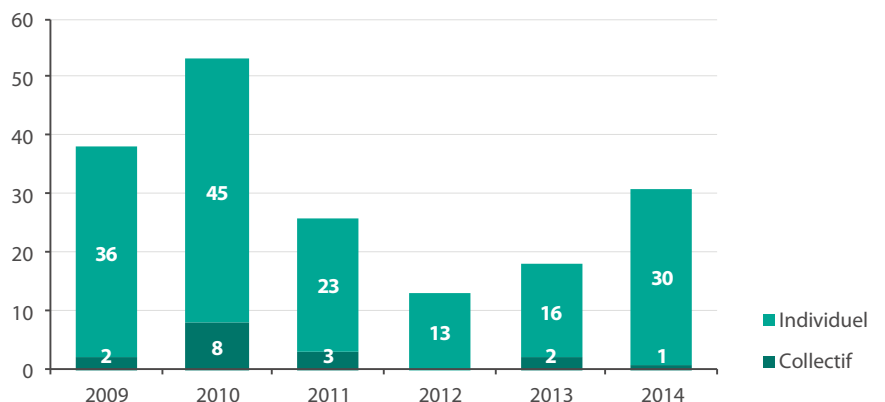


- Travaux lourds
- Travaux amélioration énergétique
- Travaux autonomie de la personne
- Autres travaux (AMO, etc.)



* Agence Nationale de l'Habitat.

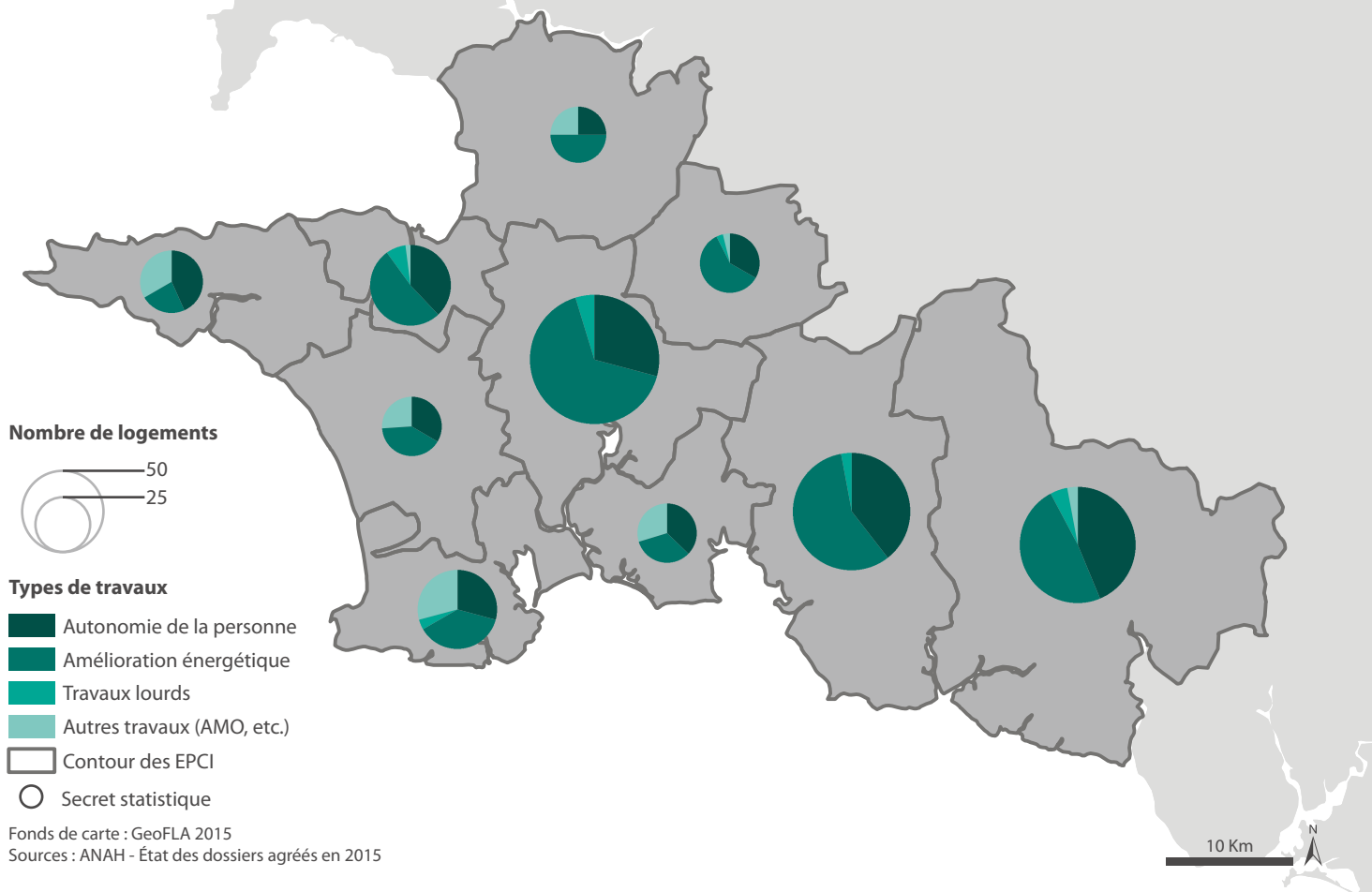
Évolution du nombre d'Éco-PTZ* émis à Douarnenez Communauté



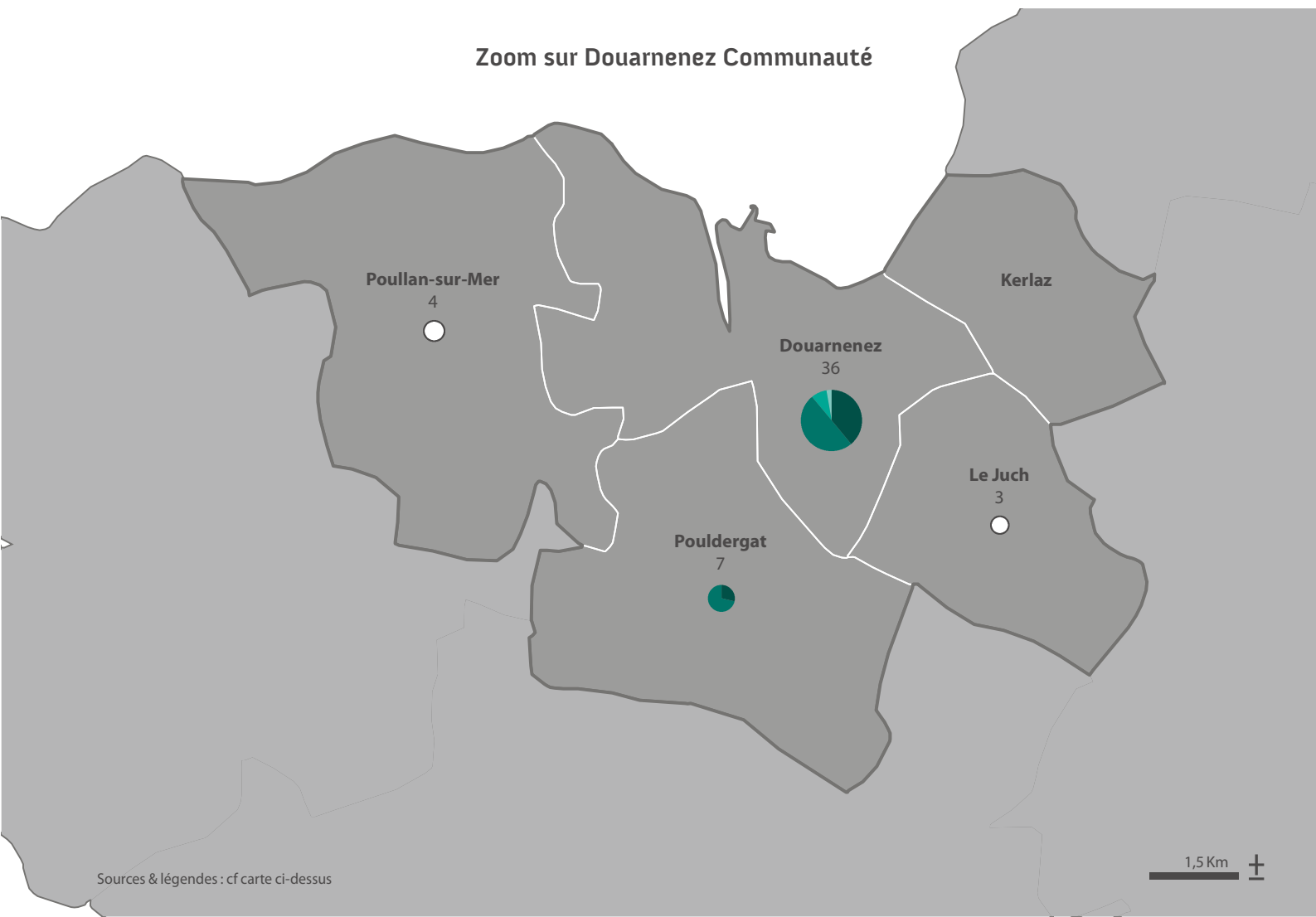
* Dispositif de bouquet de travaux d'économie d'énergie.

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

* Agence Nationale de l'Habitat.

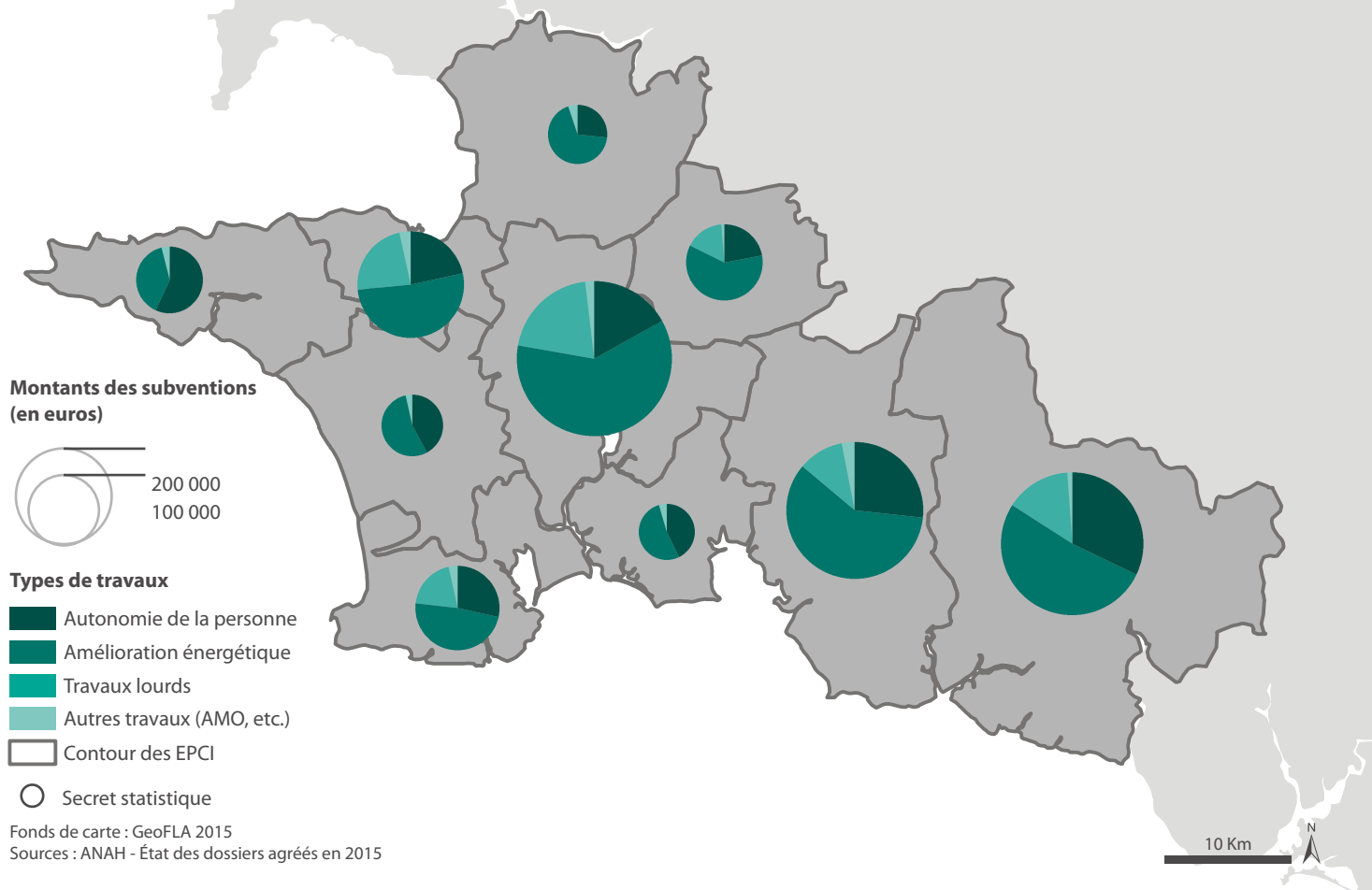


Zoom sur Douarnenez Communauté

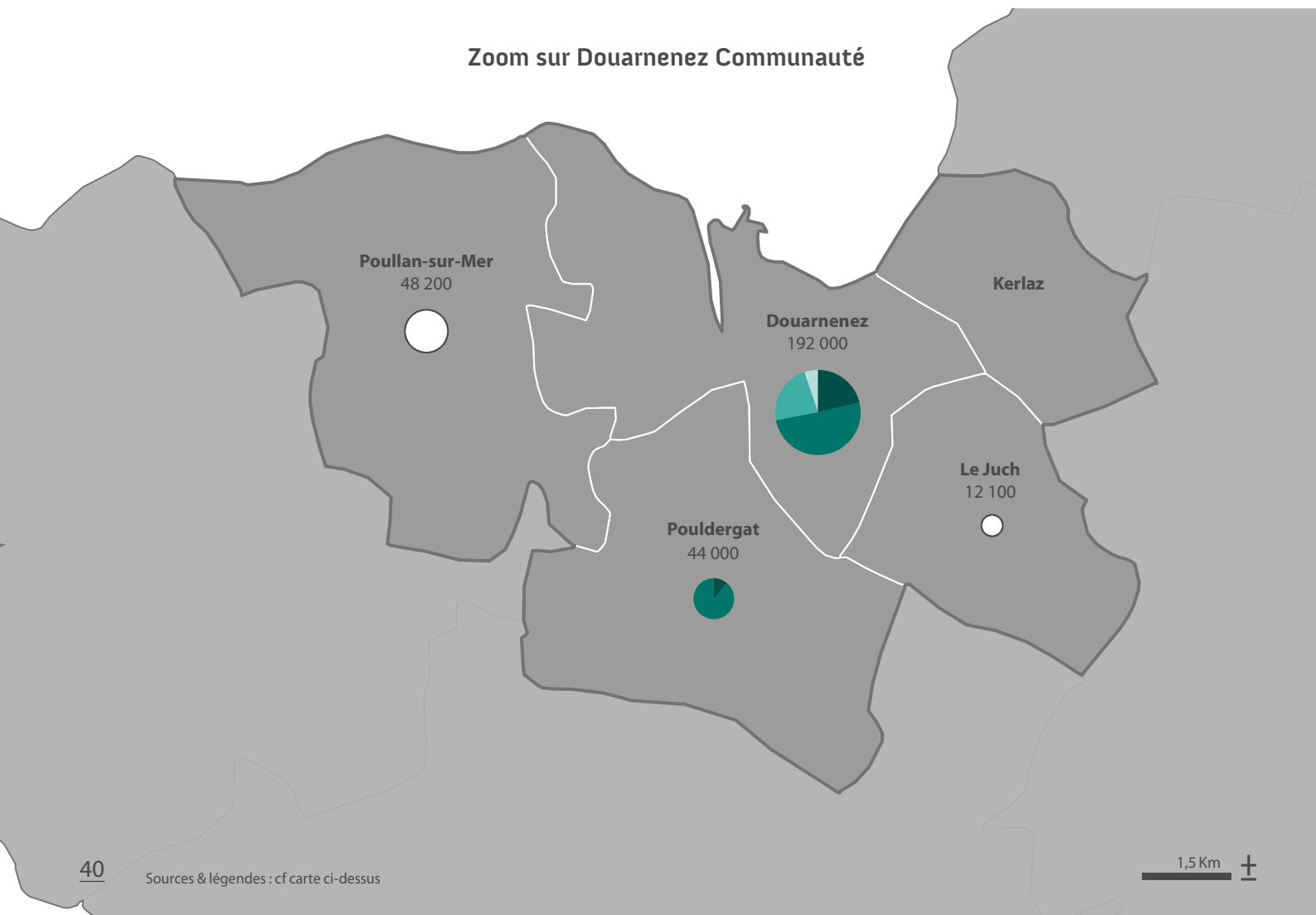


Montant des subventions de l'ANAH* en 2015 selon le type de travaux

* Agence Nationale de l'Habitat.

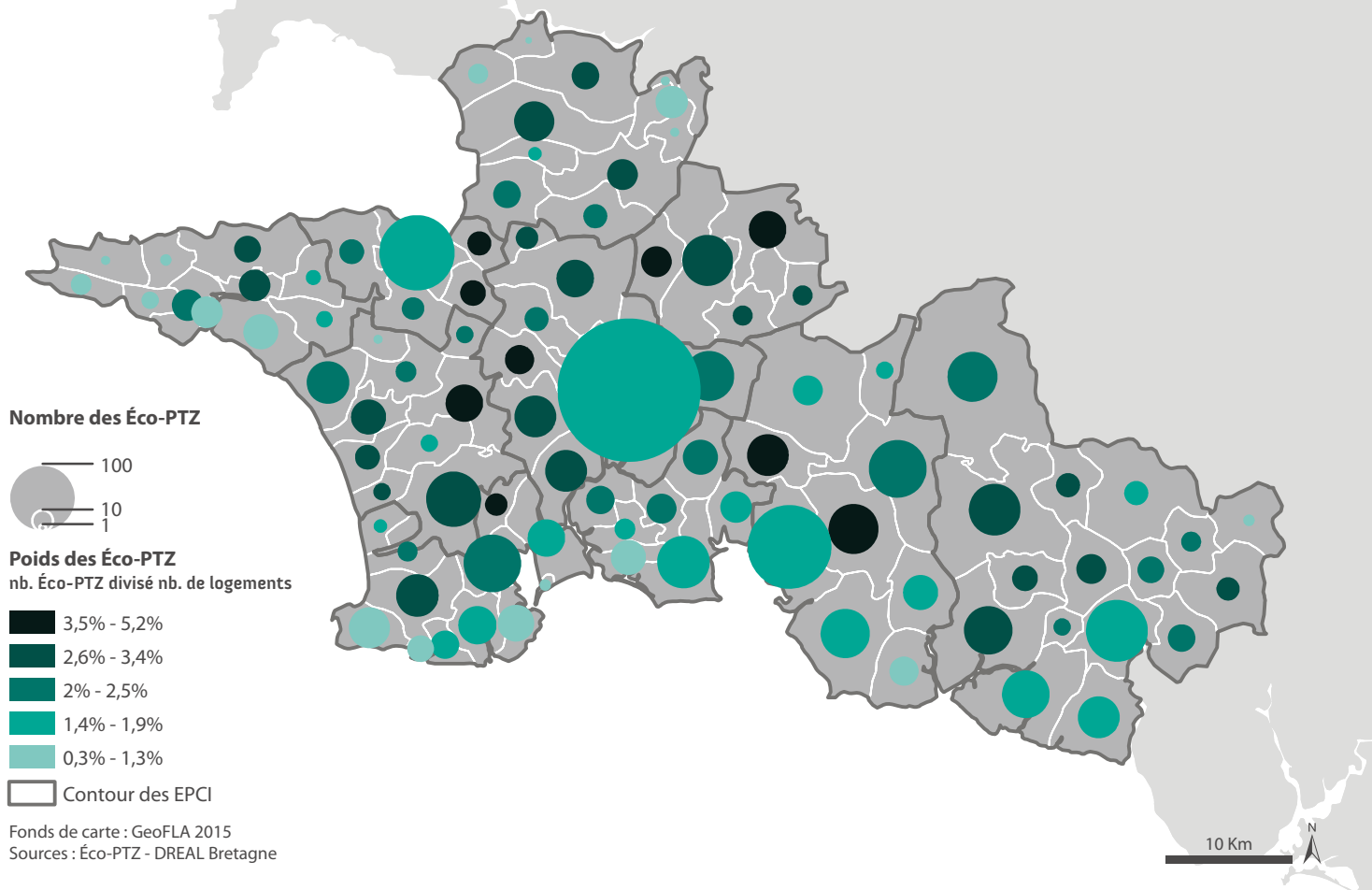


Zoom sur Douarnenez Communauté

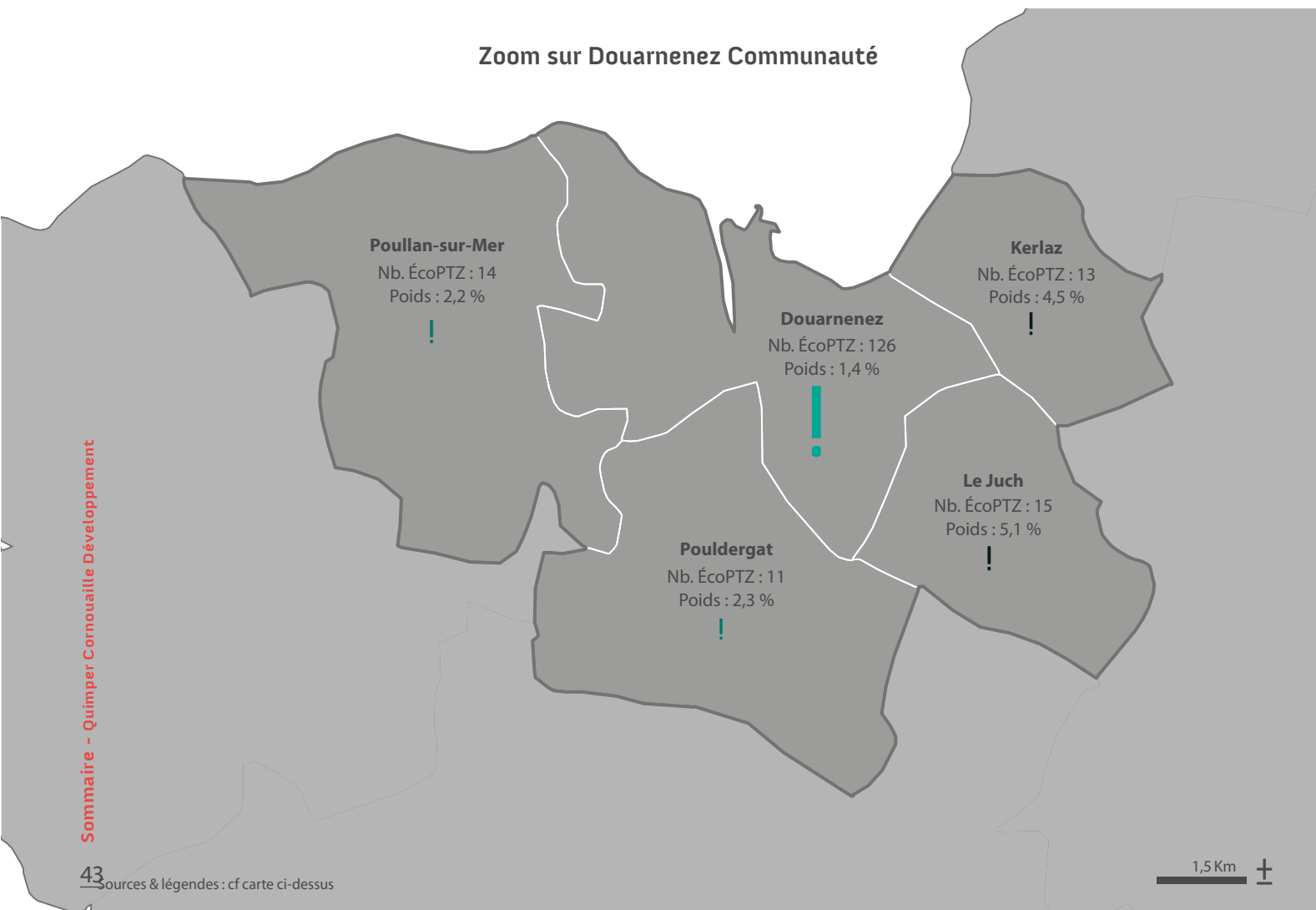


Nombre et poids des Éco-PTZ* émis entre 2009 et 2014 dans le parc de logements datant d'avant 1990

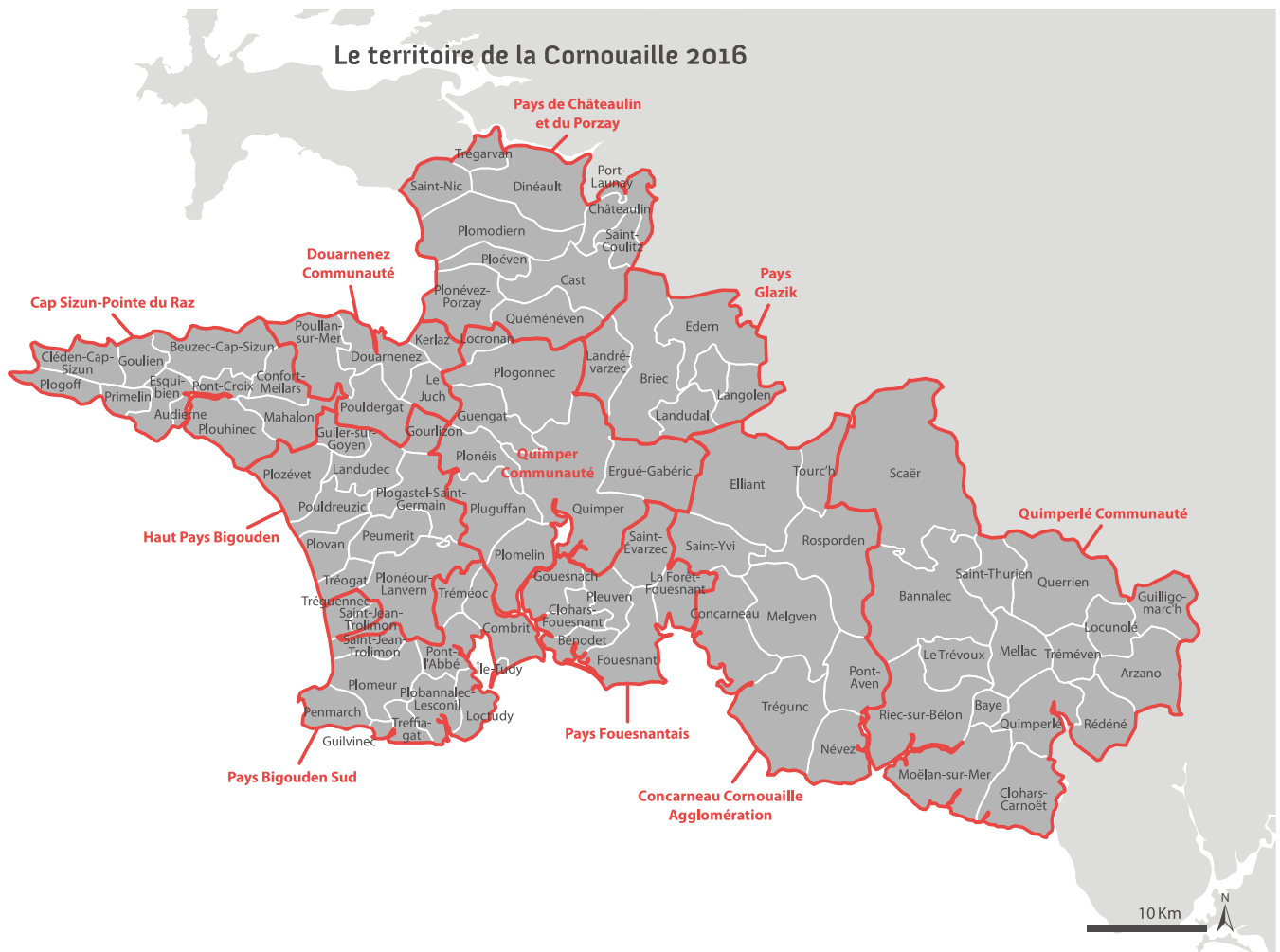
* Dispositif de bouquet de travaux d'économie d'énergie.



Zoom sur Douarnenez Communauté



SOURCES & MÉTHODES



La fusion entre les communes d'Esquibien et d'Audierne n'a pas été prise en compte pour cet observatoire puisque les périodes de références des données sont antérieures au 1^{er} janvier 2016.

Les données du parc de logements sont issues du recensement réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Elles permettent d'obtenir des caractéristiques structurelles sur le parc. Les tableaux et graphiques fournissent l'évolution du nombre d'habitations et décrivent le parc selon différentes critères (maison ou appartement, nombre de pièces, propriétaire occupant ou locataire, etc).

Les analyses sur la construction sont issues de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés), aux mises en chantier et aux annulations transmises par les directions départementales du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, et par les communes instructrices. Ces données ont été complétées par un recueil d'information auprès des différents bailleurs sociaux et promoteurs et par un croisement avec le cadastre pour vérifier les permis où ni annulations ni mises en chantier n'avaient été enregistrées. Les données englobent la construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante :

transformation de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant). Elles portent sur les logements ordinaires, avec une distinction entre individuel et collectif, et sur les logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme...) se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les données sont en date réelle : comptabilisées à la date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

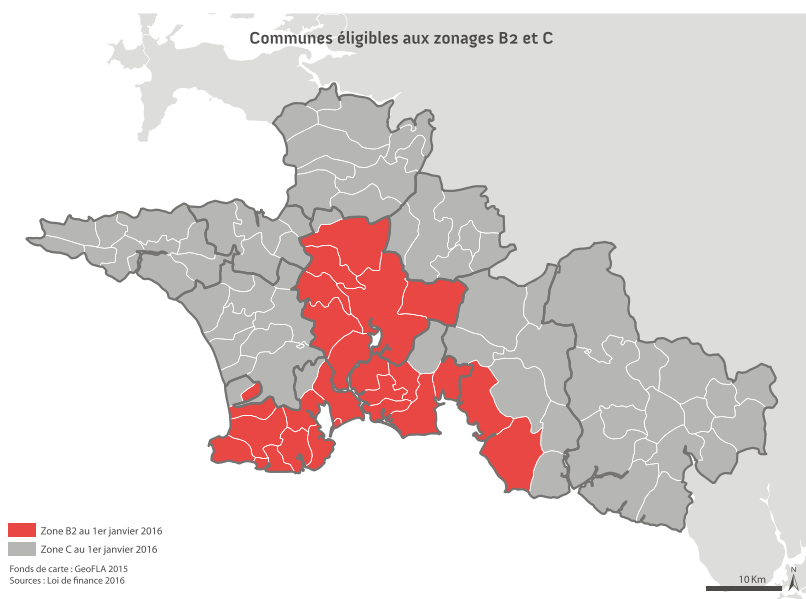
La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus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

L'enquête réalisée par la DREAL est exhaustive sur son champ. L'unité statistique est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées. L'unité enquêtée est le promoteur ou l'entreprise effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire.

Elle décrit :

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

Listes des communes éligibles B2



L'analyse des marchés du terrain à bâtir et de l'immobilier d'occasion s'effectue à partir du fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF), issue du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), après publication auprès de la conservation des hypothèques, et complétée des éléments cadastraux. Les informations restituées ont pour origine, d'une part, les données d'enregistrement du fichier de la conservation des hypothèques, d'autre part, le descriptif des biens de l'application de mise à jour des données cadastrales, suite à la déclaration du propriétaire (construction, modification). Toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles publiées en conservation des hypothèques sont identifiées. Les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. Pour les terrains, un croisement a été effectué entre ce fichier, le fichier Sit@del des autorisations de permis de construire avec créations de logements et les zonages PLU-POS¹, afin de cibler vraiment le marché des particuliers d'achat de terrains en zone U, 1AU (ou 1NA) en vue de construire immédiatement une maison (permis autorisé moins de 2 ans après l'acte d'achat du terrain). Pour les moyennes et les médianes, ont été exclues les valeurs extrêmes : les centiles inférieurs et supérieurs de prix (et de surface pour les terrains) de chaque année.

L'enquête sur le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) concerne les organismes gestionnaires du parc, c'est-à-dire les offices publics de l'habitat (OPHLM², OPAC³), les entreprises sociales pour l'habitat, les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixte. Les logements concernés sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus les logements-foyers d'urgence et de transit, d'insertion, les résidences universitaires ou sociales, les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction, logements de militaires/gendarmes. Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU⁴ qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

Le Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère a été créé le 4 avril 2011. Sa mise en place étant récente et le dispositif partagé seulement depuis fin novembre 2011, ces résultats sont à prendre avec précaution, notamment dans leur analyse.

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

Les données sur l'amélioration du parc existant sont issues des données de l'ANAH⁵ auprès des propriétaires occupants et bailleurs sur tout le territoire cornouillais.

Les caractéristiques des acquéreurs sont analysées via le fichier « Notaires de France-base de données PERVAL », fourni par MIN.NOT sur l'ensemble de la Cornouaille. Il est fondé sur les transactions enregistrées par les notaires : sans prétendre à l'exhaustivité, ce fichier contient un nombre de références suffisant pour permettre des statistiques.

¹ Plan Local de l'Urbanisme - Plan d'Occupation des Sols

² Office Public d'Habitation à Loyer Modéré

³ Offices Publics d'Aménagement et de Construction

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

⁵ Agence Nationale de L'Habitat

Directeur de publication : Ludovic Jolivet
Rédacteur en chef : Kim Lafleur
Rédaction et statistiques : Maryse Brégeon,
Guillaume Cherel, Cécile Le Guennec
Réalisation graphique : Coralie Coué

Quimper Cornouaille Développement

10 route de l'Innovation - CS 40002 - Creac'h Gwen - 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 - contact@quimper-cornouaille-developpement.fr
www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Imprimé par : Primset - Quimper