

Photo : Xavier Mignant

# Programme Local de l'Habitat de Quimper Communauté 2011 - 2016



Étude réalisée  
par l'ADEUPa







# Sommaire

<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>6</b>
1- Quimper Communauté dans l'espace cornouaillais .....	7
2- Quelles perspectives d'évolution de la population et des logements ? .....	9
3- Photographie de l'habitat de Quimper Communauté .....	11
4- L'agglomération en mouvement.....	15
>> Par la construction neuve qui marque le paysage et contribue à l'urbanisation.....	15
>> Par le marché immobilier qui fait discrètement évoluer le peuplement .....	21
5 - Les composantes locatives et sociales de l'habitat.....	27
>> Le parc locatif public.....	27
>> Les fonctions du parc locatif privé.....	32
6 - Le logement et l'hébergement des personnes en difficultés d'accès et de maintien .....	37
7 - Du diagnostic aux orientations .....	43
<b>ORIENTATIONS.....</b>	<b>46</b>
1- Consolider la contribution de Quimper-Communauté au développement de la Cornouaille .....	48
2- Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire .....	49
3- Développer une offre locative sociale publique plus ajustée à la demande .....	50
4- Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper.....	52
5- Améliorer la réponse aux besoins spécifiques .....	53
6- Renforcer la gouvernance du PLH.....	54
<b>PROGRAMME D' ACTIONS.....</b>	<b>56</b>
Orientation 1 - Consolider la contribution de Quimper Communauté au développement de la Cornouaille .....	58
➔ Action 1-1 - Développer une offre de logements suffisante pour satisfaire cette ambition.....	58
➔ Action 1-2 - Développer l'accession sociale et abordable .....	69
Orientation 2 - Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire .....	69
➔ Action 2-1 - Organiser à partir des PLU une stratégie d'ouverture à l'urbanisation .....	70
➔ Action 2-2 - Valoriser la maîtrise foncière par une maîtrise équivalente du projet urbain.....	70
➔ Action 2-3 - Reconstituer les réserves foncières .....	72
Orientation 3 - Développer une offre locative sociale publique plus ajustée à la demande.....	72
➔ Action 3-1 - Produire du logement locatif public à coût plus abordable .....	73
➔ Action 3-2 - Contribuer à l'actualisation du programme de référence du secteur de Kermoysan à Quimper .....	74
➔ Action 3-3 - Améliorer la réponse sociale concernant l'accès au logement public .....	75
➔ Action 3-4 - Développer l'offre de logements adaptés.....	75
Orientation 4 - Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper.....	76
➔ Action 4-1 - Disposer d'une connaissance approfondie du parc privé de centre-ville .....	76
➔ Action 4-2 - Mobiliser les potentialités foncières et de réappropriations du bâti existant dans le centre-ville .....	77
➔ Action 4-3 - Organiser la maîtrise d'œuvre de l'opération centre-ville.....	77
➔ Action 4-4 - La prise en compte des copropriétés .....	77
Orientation 5 - Améliorer la réponse aux besoins spécifiques.....	78
➔ Action 5-1 - Poursuivre l'action opérationnelle dans le parc privé .....	78
➔ Action 5-2 - Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population .....	78
➔ Action 5-3 - Permettre l'adaptation des structures d'hébergement .....	79
➔ Action 5-4 - Compléter l'offre destinée aux gens du voyage .....	80
Orientation 6 - Renforcer la gouvernance du PLH.....	80
➔ Action 6-1 - Faire vivre et mettre en œuvre le PLH.....	80
➔ Action 6-2 - Consolider les compétences de Quimper Communauté en matière d'habitat .....	81
➔ Action 6-3 - Assurer la gouvernance intercommunale du logement social.....	81
➔ Action 6-4 - Articulation PLH-PLU .....	81
➔ Action 6-5 - Contribution aux actions des partenaires locaux .....	81





## 1- Quimper Communauté dans l'espace cornouillais

L'agglomération quimpéroise, petite géographiquement, doit être replacée dans son environnement cornouillais ; plus précisément celui avec lequel elle entretient des relations (domicile-travail notamment) d'intensité variable. L'aire urbaine est une notion connue, l'INSEE l'a établie depuis 15 ans. Elle permet d'approcher la réalité de l'étalement à partir d'un pôle central, en définissant l'espace dans lequel 40% au moins des actifs travaillent dans le pôle urbain tout en résidant en périphérie. La notion de bassin d'habitat est un peu plus large et s'appuie sur les migrations résidentielles (départ de ménages de la ville centre vers une commune de résidence périphérique), cette notion est plus directement liée au fonctionnement du marché de l'habitat. A l'intérieur de ces périmètres, le territoire du SCoT de l'Odet retiendra plus particulièrement l'attention, parce que s'y élabore une politique commune de développement entre les communautés de Quimper, du Pays Fouesnantais, et du Pays Glazik. Ce sont ces différentes échelles que l'on rencontrera au fil des analyses.

Avant de revenir à la période présente, et à l'avenir à court terme, qui est celui du PLH, il n'est pas inutile de jeter un regard rétrospectif sur le territoire.

# Diagnostic

De 1975 à 2006, le bassin d'habitat de Quimper a gagné 36 000 habitants, soit une progression de 22 % de sa population, la communauté d'agglomération captant la moitié de cette augmentation. La progression la plus spectaculaire reste celle du Pays Fouesnantais qui avoisine le doublement de sa population. La rétrospective permet aussi de replacer les évolutions et situations récentes dans l'évolution au long cours et de mieux saisir les tendances de fond.

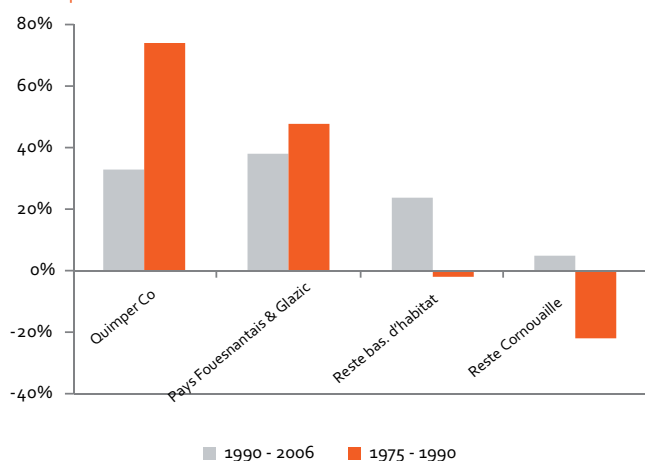
## Évolution de la population dans le Pays de Cornouaille entre 1975 et 2006

Années	2006	1999	1990	1982	1975
Quimper Communauté	86 162	82 950	79 165	74 583	69 249
SCoT de l'Odet	122 575	114 618	107 506	99 860	91 023
Bassin d'habitat quimpérois	200 618	189 328	180 813	172 811	164 504
Pays de Cornouaille	327 768	312 471	306 801	301 635	293 341

Source : Insee - RP 2006

Si on compare deux périodes de même ampleur 1975-1990 et 1990-2006, on constate des bouleversements importants dans le peuplement de la Cornouaille et des renversements de situations en ce qui concerne la contribution des différents territoires à la croissance démographique de l'ensemble. Là où Quimper-Communauté contribuait pour 10 000 habitants sur un total de 13 500 (74 %), elle n'entre dans la période plus récente que pour 21 % et 7 000 habitants dans une croissance cornouaillaise qui s'élève à 21 000 personnes. Comme le graphique le fait apparaître, tous les sous-ensembles géographiques ont tendance à porter cette croissance dans des proportions assez voisines.

## Poids respectifs des différents territoires dans la croissance Cornouaillaise sur deux périodes



Source : Insee - RP 2006

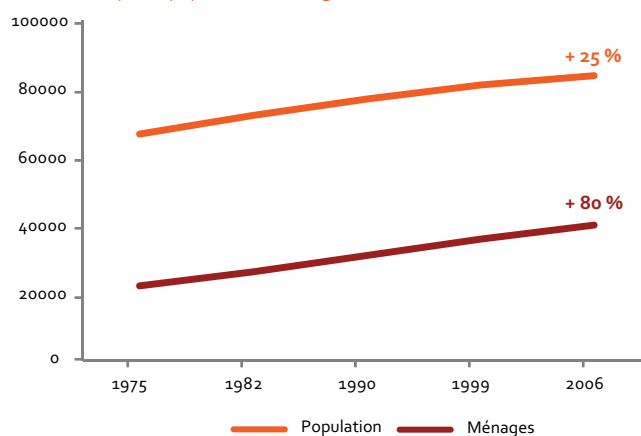
La croissance démographique cornouaillaise durant les dernières années est la plus forte du Finistère avec un taux annuel de 0,68 % par an (0,5 % pour le département). Cette croissance repose essentiellement sur un solde migratoire très positif de 0,8 % par an, double de la moyenne départementale. Le territoire du SCoT de l'Odet se singularise par une contribution combinée des deux moteurs, naturel et migratoire. Quimper Communauté présente un profil particulier : une faible croissance globale reposant à égalité sur le solde naturel et le solde migratoire.

La population qui nous intéresse particulièrement est celle des ménages, occupants des résidences principales, et donc génératrice de l'essentiel des besoins de logements.

Le rythme de progression des résidences principales excède largement celui de la population. Chaque résidence principale nouvelle, a apporté en moyenne un habitant supplémentaire dans l'agglomération.

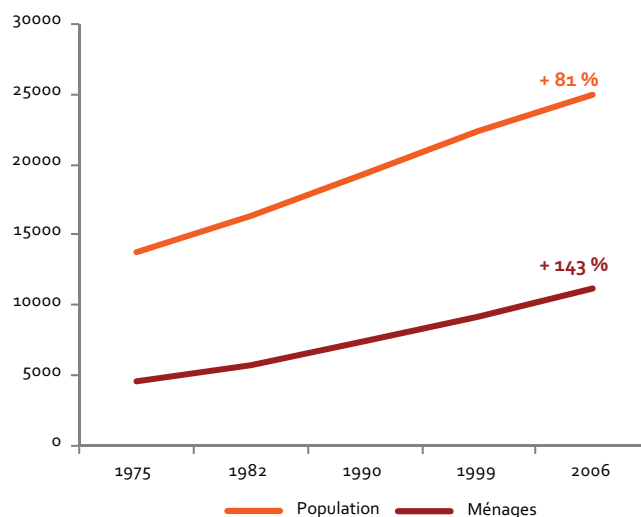
## CA de Quimper Communauté

### Évolution comparée population - ménages



## C.C. du Pays Fousnantais

### Évolution comparée population - ménages



Source : Insee - Recensements de la population

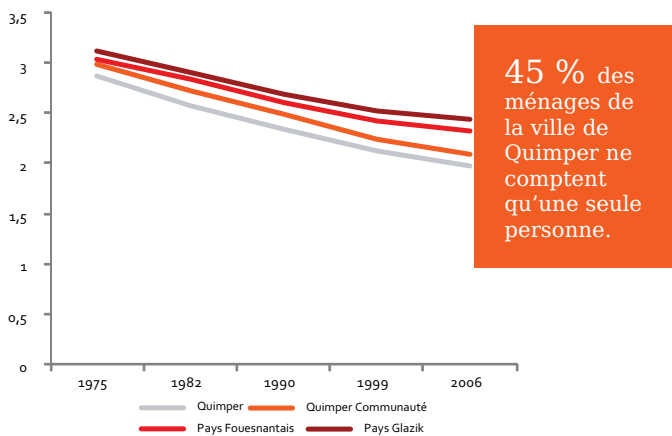


La baisse continue du nombre de personnes par ménage est une tendance générale, sensiblement accentuée dans les sites les plus urbains. Elle est très lourde de conséquences en matière de maintien de l'équilibre démographique : les trois quarts des résidences principales nouvelles de Quimper ont été consacrés à cela, entre 1999 et 2006. En valeur absolue, ceci revient à dire qu'en 2006 il fallait près de 300 résidences supplémentaires par an à Quimper pour satisfaire au seul maintien de la population existante.

Hors pôles urbains, ces besoins sont réduits bien qu'en croissance : 43 % des résidences principales nouvelles suffisent aux communes de Quimper Communauté pour maintenir leur population, ces chiffres sont de 20 à 25 % dans les communautés de communes voisines.

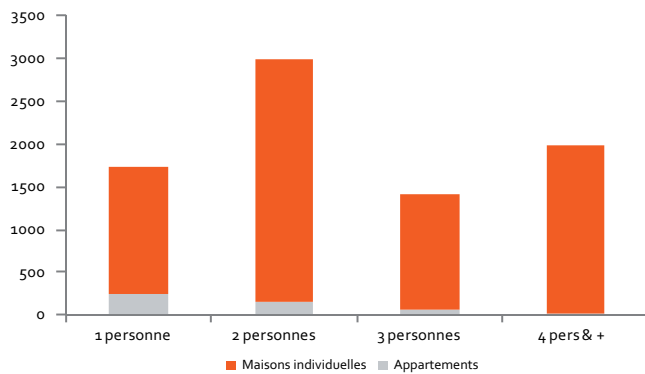
Cette proportion est bien moins importante dans les communes périphériques, révélant ainsi que cette donnée est très dépendante du type d'habitat qui y est pratiqué. Elle constitue bien une variable et non d'une donnée intangible. Le graphique ci-dessous met cependant en évidence l'invariance de la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages depuis plus de 30 ans quelque soit le type d'urbanisation.

Évolution longue de la taille des ménages



Source : Insee - Réalisation ADEUPa

Répartition par taille des ménages des communes périphériques de Quimper Communauté



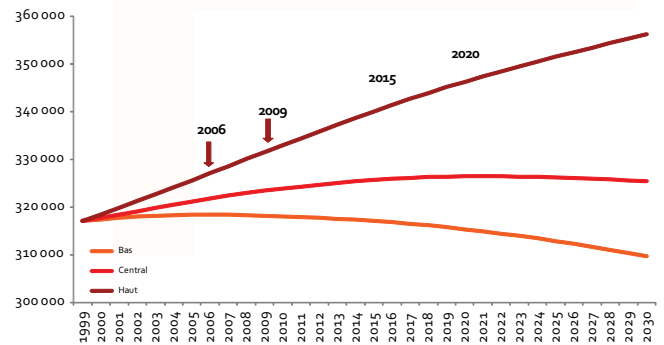
Source : Insee - Réalisation ADEUPa

Cette évolution structurelle de la taille des ménages qui se traduit en particulier par une augmentation rapide des ménages unipersonnels renvoie à la structure par tailles des logements du parc immobilier, bien plus immuable que l'évolution de la société.

## 2- Quelles perspectives d'évolution de la population et des logements ?

Les projections de population ci-dessous sont établies à partir des résultats recensement de 1999.

Projections INSEE réalisées à partir des résultats du recensement de 1999



Les résultats du recensement de 2006 confirment la pertinence de l'hypothèse haute produite par l'INSEE et incitent à s'appuyer sur cette hypothèse pour en décliner les perspectives. Avant d'y venir, il est nécessaire de préciser l'usage que nous en faisons. Il ne s'agit en aucun cas d'une prédiction qui aurait vocation à s'accomplir quoiqu'on fasse. Il s'agit d'une tendance reconduite sous réserve que les hypothèses qui la portent, soldes naturels et migratoires pour l'essentiel, se maintiennent. Il s'agit, en tout état de cause, de la référence la plus crédible. On gardera aussi à l'esprit que le PLH s'inscrit dans le court-moyen terme. Passer de la Cornouaille à des échelles plus réduites oblige à reconduire la contribution à la croissance démographique globale de chaque communauté observée pour la période 1999-2006. Il va de soi que ce pourcentage de la croissance globale peut être considéré dans les choix futurs comme une variable.

Contributions territoriales à la croissance démographique cornouillaie en 2006

	Evolution 99-2006	%
Quimper Communauté	3 148	21%
SCoT de l'odet	7 886	52%
Bassin d'habitat	10 751	71%
Pays de Cornouaille	15 121	100%

Source : Insee - RP 2006

Hypothèses de population à l'horizon 2015 / 2030

	2006	2009	2015	2020	2030
Pays de Cornouaille	327 100	331 500	340 000	346 200	356 200
Bassin d'habitat	194 400	197 528	203 572	207 980	215 090
SCoT de l'Odet	122 600	124 895	129 328	132 561	137 776
Quimper Communauté	86 100	87 024	88 809	90 111	92 211

Source : Insee - RP 2006

# Diagnostic

Passer de la population aux logements et plus particulièrement aux résidences principales suppose de prendre en compte l'évolution des ménages. Comme indiqué dans la page précédente, on s'appuiera sur l'hypothèse haute de l'INSEE ; les interrogations portent toutefois sur le rythme de réduction du nombre de personnes par ménage. Les pages précédentes ont mis en évidence que ce nombre et son évolution varient d'un territoire à l'autre. Ce faisant, la réalité aujourd'hui familière qu'il faut consacrer une part, parfois majoritaire, de l'effort de production de logements au seul maintien de la population, induit des inégalités fortes entre territoires.

Cette évolution appliquée à la population des ménages, légèrement inférieure à la population municipale, produit le nombre de ménages et donc le besoin de résidences principales dans le futur. Une part accrue des résidences principales (aujourd'hui 2/3) est ainsi consacrée pour Quimper Communauté au seul objectif de l'équilibre démographique. Des 560 résidences principales nouvelles annuelles, seules 190 contribuent à la croissance démographique.

## Évolution projetée de la taille des ménages

	2006	2015	2020
CA Quimper	2,09	1,91	1,81
CC Pays Fouesnantais et Pays Glazik	2,36	2,24	2,18

Source : Insee - RP 2006

Quimper-Communauté	Total des ménages	Point d'équilibre démographique	Ménages contribuant dans la période 2006-2015/2020 à la croissance démographique	Ménages nécessaires pour la période 2006-2015/2020 à l'équilibre démographique
2015	44 921	43 508	1 413	3 569
2020	48 122	45 912	2 210	5 973

Source : Insee - RP 2006

## Estimation du nombre de ménages à l'horizon 2015/2020

Pop. initiale	2006	2015	2020
Quimper Communauté	39 939	44 921	48 122
CC Pays Fouesnantais et Pays Glazik	15 319	17 902	19 312
SCoT de l'ODET	55 258	62 823	67 434

Source : Insee - RP 2006

Le nombre de personnes par ménage, donc de résidences principales, dépend étroitement du type de ménage accueilli lui-même étroitement lié à l'offre disponible de logements, tant sur des plans qualitatifs que quantitatifs.



Photo : ADEUPa

### 3- Photographie de l'habitat de Quimper Communauté

#### Le parc de logements, ses composantes principales et son évolution récente

Le parc cornouaillais compte, en 2006, plus de 187 000 logements dont 121 000 résidences principales (65 % des logements). Il comporte par ailleurs 6 % de logements vacants, ce qui est une valeur courante. Les 15 % de résidences secondaires correspondent uniquement à une moyenne entre des extrêmes très éloignés; les valeurs très élevées des communautés de communes littorales et en particulier du pays fouesnantais avec près de 40 % et en augmentation forte, a contrario la quasi absence de cette composante dans Quimper-Communauté notamment. Ceci conduit donc à nous focaliser sur les résidences principales et leur évolution. Quimper-Communauté compte les trois quart des résidences principales du territoire couvert par le SCoT de l'Odet ; ces valeurs sont-elles stables ?

#### Évolution de la part respective de chaque communauté dans le parc de logements (RP) du SCoT

	Evolution 90-2006 en %	% en 90	% en 99	% en 2006
CC du Pays Glazik	6%	8%	7%	7%
CC du Pays Fouesnantais	28%	18%	19%	20%
Quimper Communauté	66%	74%	74%	72%
SCoT ODET	13 654	41 621	48 903	55 275

Source : Insee - Recensement de la Population



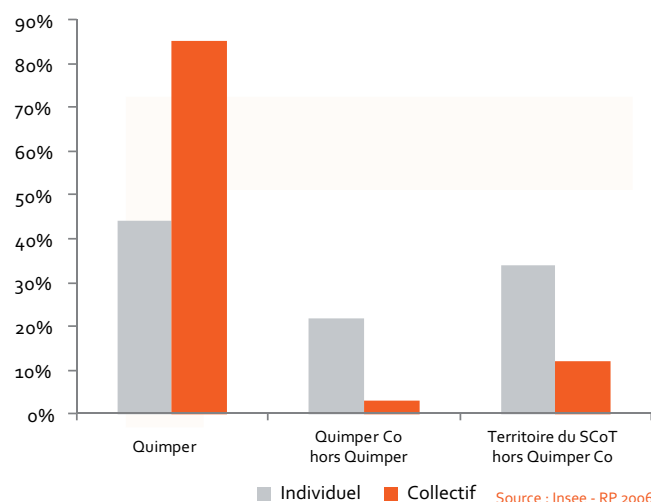
Stable précédemment, la représentation de la communauté d'agglomération dans l'urbanisation du territoire couvert par le SCoT de l'Odet s'amointrit dans le courant de cette décennie, ne réalisant que 2/3 de la croissance globale.

#### L'évolution des positions entre communes au sein de Quimper-Communauté

Résidences Principales	1990	1999	2006	Evolution 90-99	Part dans évolution 90-99 en %	Evolution 99-06	Part dans évolution 99-2006 en %
Ergué-Gabéric	2 107	2 499	2 976	392	8%	477	12%
Guengat	523	561	655	38	1%	94	2%
Plogonnec	1 005	1 065	1 225	60	1%	160	4%
Plomelin	1 234	1 377	1 535	143	3%	158	4%
Plonéis	469	527	649	58	1%	122	3%
Pluguffan	1 038	1 190	1 337	152	3%	147	4%
Quimper	24 541	28 837	31 573	4 296	84%	2 736	70%
Quimper-Communauté	30 917	36 056	39 950	5 139	100%	3 894	100%

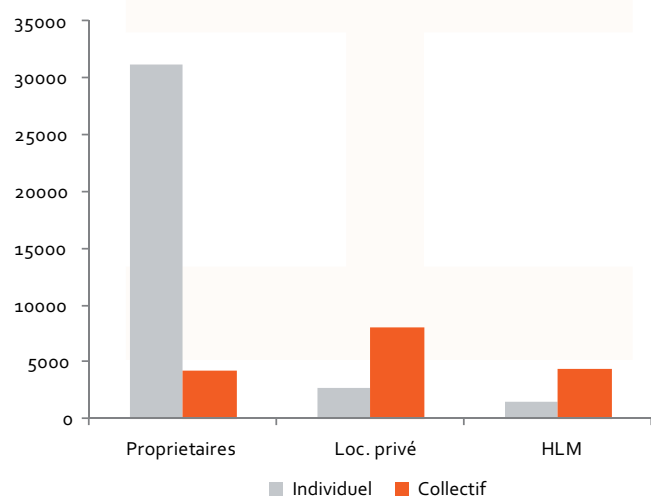
#### Le type d'habitat étroitement associé à la géographie et à l'occupation des logements

##### Répartition géographique des types d'habitat



Source : Insee - RP 2006

##### Type d'habitat et statut d'occupation des logements



Source : Insee - RP 2006



Entre 1999 et 2006, la représentation de la ville-centre dans la croissance du parc de résidences principales de la communauté d'agglomération est passée de 84 % à 70 %, toutes les autres communes progressant.

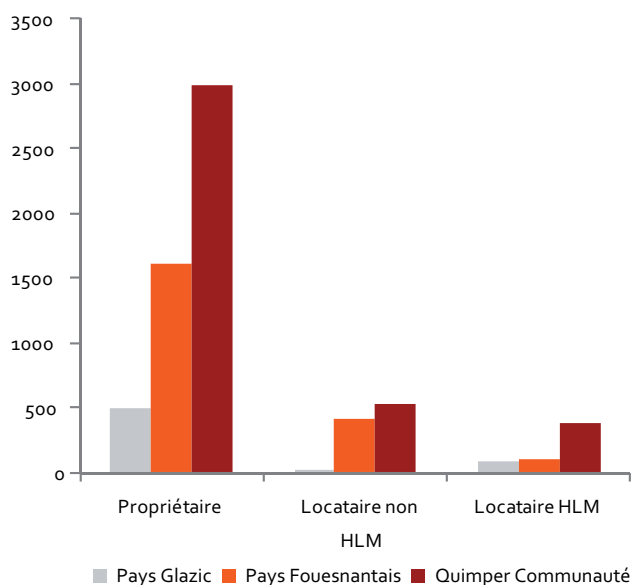
Source : Insee - Recensement de la Population

A l'évidence le poids de la ville-centre s'allège dans la période la plus récente au bénéfice de sa périphérie. Ceci pose certainement la question du type d'habitat qui fait la croissance urbaine.

# Diagnostic

Les deux graphiques précédents mettent en évidence une corrélation entre un statut d'occupation et un type d'habitat. Très clairement la propriété d'un logement est recherchée dans le logement individuel à près de 90 % ; inversement et un peu moins caricaturalement le logement locatif tant privé que public s'accorde avec l'habitat collectif pour 3 logements sur 4. L'habitat collectif étant concentré à 85 % dans la ville-centre, c'est aussi l'essentiel de l'offre locative qui s'y trouve. Quimper partage presque à égalité le parc locatif privé pavillonnaire avec sa périphérie et possède près de 9 appartements locatifs privés sur 10. On retrouve là l'histoire urbaine foisonnante des trente glorieuses qui fournit encore aujourd'hui le gros du parc locatif privé. Dans le paysage des villes, Quimper se singularise par un parc de logements individuels presque aussi développé que son habitat collectif. Les communes de la communauté d'agglomération qui disposent d'un parc locatif social équivalent à celui des deux communautés de communes du SCoT ( $\approx 750$  logements) soit un taux de logements locatifs sociaux consistant ( $\geq 9\%$ ). Si on peut en dire autant du Pays Glazik, en revanche le Pays Fousnantais est très sous doté avec un taux de 4%. Les 100 logements sociaux supplémentaires représentent une maigre contribution, au regard des 2 000 résidences principales nouvelles apparues entre 1999 et 2006.

Répartition de la croissance des résidences principales entre 1999 et 2006



Source : Insee - RP 1999 - 2006

Les emménagés récents (ménages arrivés dans leur logement depuis moins de 5 ans) nous donnent un aperçu de l'évolution des résidences principales. Pour la communauté d'agglomération ils sont 10150 soit 25 % du total des ménages, dont plus de 8400 pour Quimper. Ces chiffres sont à rapprocher des quelques 4000 résidences principales supplémentaires produites dans la même période, remettant en lumière le fait que le peuplement passe toujours plus par le parc existant que par la construction neuve et que finalement le fonctionnement du marché de l'habitat s'apparente aussi à un jeu de chaises musicales.

Évolution des résidences principales par statut d'occupation entre 1999 et 2006 dans Quimper Communauté

	Propriétaire	Locataire non HLM	Locataire HLM
1999/2006			
Ergué-Gabéric	338	-12	162
Guengat	83	-1	21
Plogonnec	141	9	33
Plomelin	138	-2	26
Plonéis	112	8	24
Pluguffan	94	38	18
Quimper	2 086	498	104
<b>Quimper-Communauté</b>	<b>2 992</b>	<b>539</b>	<b>388</b>

Source : Insee - RP 2006

## Stabilité / mobilité : allons-nous vers une sédimentation du parc de logements ?

Les ménages stables depuis plus de 10 ans

	Propriétaire		Locataires du secteur privé		Locataire HLM	
	Mais.	Appart.	Mais.	Appart.	Mais.	Appart.
CC du Pays Glazik	65 %	50 %	9 %	20 %	15 %	42 %
CC du Pays Fousnantais	62 %	36 %	11 %	23 %	18 %	48 %
CA Quimper Communauté	69 %	42 %	14 %	23 %	23 %	54 %
SCoT de l'Odét	67 %	42 %	13 %	23 %	22 %	53 %
Quimper	69 %	42 %	14 %	23 %	28 %	56 %

Source : Insee - RP 2006



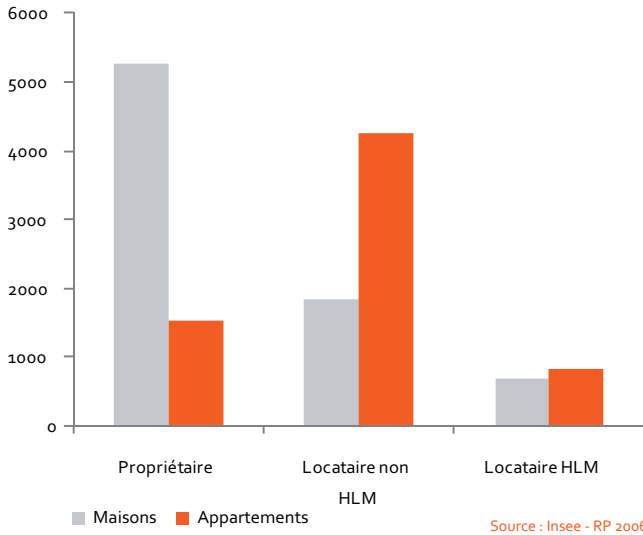
Il s'agit du pourcentage de ménages stables par catégorie. Exemple : les propriétaires de maisons dans le pays Glazik sont stables à 65% etc.

En Cornouaille, 72 % des résidents permanents sont propriétaires de leur logement, 61 % dans la communauté d'agglomération de Quimper (69% dans le Finistère). Chez les propriétaires de maisons, les ménages stables atteignent la proportion de 7 ménages sur 10. Les propriétaires d'appartements ne franchissent pas la barre des 50% de stabilité. C'est ce même niveau de stabilité qu'on atteint dans le logement locatif social en collectif. Le parc locatif privé joue un rôle de parc de transit, on y reste peu de temps, les emménagés de plus de 4 ans n'y représentent guère plus de 25 % des locataires.

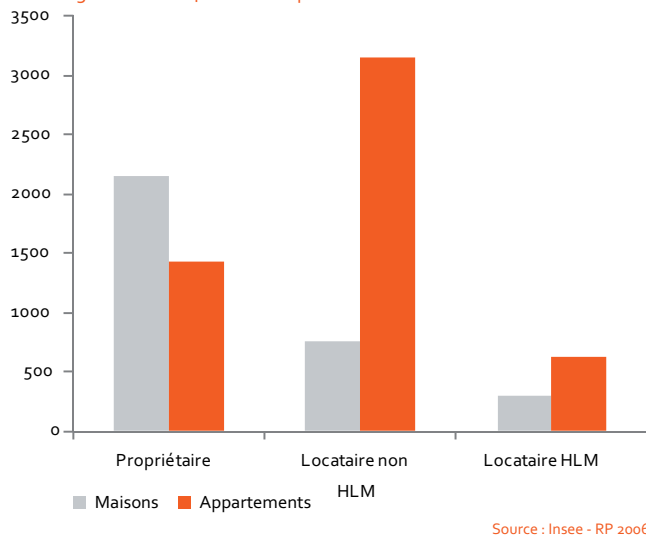
Les graphiques suivants montrent le poids de l'habitat collectif dans la ville-centre. Les communes périphériques rééquilibrent le rapport collectif/ individuel dans l'agglomération, leur contribution étant constituée essentiellement d'habitat pavillonnaire.

Les propriétaires sont majoritaires (4600 ménages) devant de peu les locataires du secteur privé (4300 ménages) et les locataires HLM (1 250 ménages).

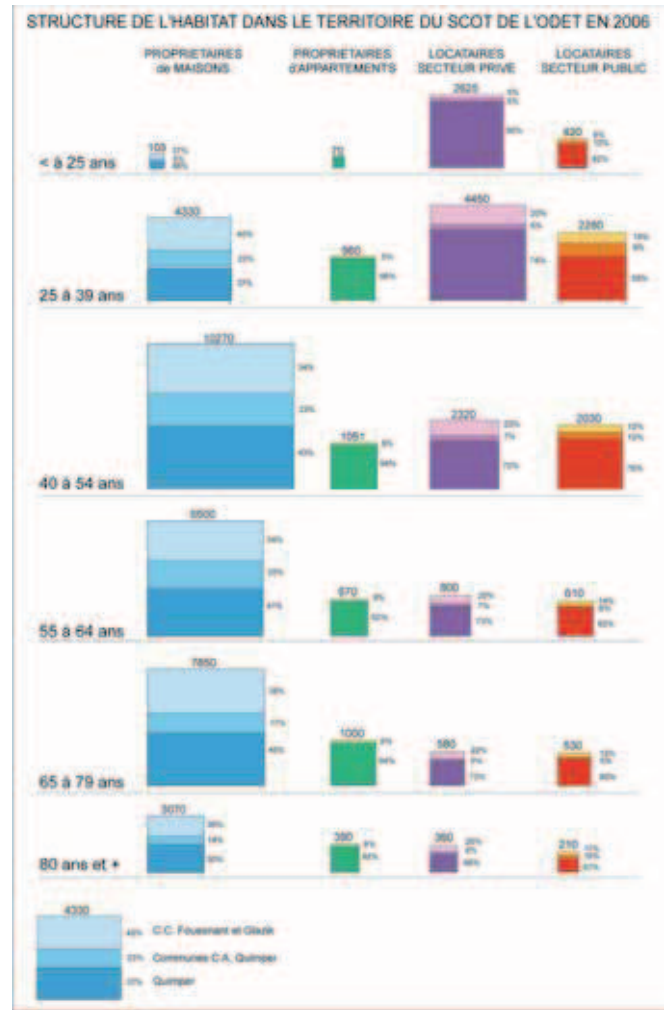
Les ménages emménagés récents ≤ 4 ans dans le territoire du SCoT de l'Odet



Les ménages récents ≤ 4 ans à Quimper



Les notions de mobilité et de stabilité ramènent inéluctablement à l'âge



Une analyse précise du graphique ci-dessus permet de comprendre la construction des parcours résidentiels à l'échelle du territoire du SCoT de l'Odet.

Une trajectoire résidentielle globale se dessine depuis la situation exclusive des plus jeunes ménages (≤ 25 ans) au nombre restreint, presque tous logés en habitat locatif collectif quimpérois, privé à 80 %, HLM pour 20 % ; pour aboutir vers 60 ans à près de 90 % de propriétaires (80 % en individuel, 10 % en collectif), le résiduel se partageant entre locatif public et locatif privé.

La classe d'âges des 25-39 ans est celle du début du dispatching résidentiel entre accession à la propriété (43%), locatif privé (38 %) et locatif HLM (18 %). Au-delà de cette classe d'âge, le taux de propriétaires dépasse 70%. Le locatif collectif privé comme public et les propriétaires d'appartements. Ces derniers constituent d'une classe d'âge sur l'autre une constante de l'ordre d'un millier de logements. Les communes de la communauté amortissent la contraction de la ville-centre.

# Diagnostic

Dans l'accèsion à la propriété en individuel, les parts respectives évoluent très peu : 35 à 39 % pour les communautés des Pays Fouesnantais et Glazik, 40 à 45 % pour la ville de Quimper, 23 à 25 % pour les communes de Quimper-Communauté.

La part prise par Quimper dans la constitution du parc de logements individuels en propriété est remarquable pour une ville-centre ; cette part est sensiblement plus faible dans les classes d'âges les plus jeunes ( $\leq 40$  ans).

En ce qui concerne les communes périphériques, la quasi absence d'habitat locatif autre que pavillonnaire peut paraître étrange s'agissant d'une agglomération desservie par les transports en commun.

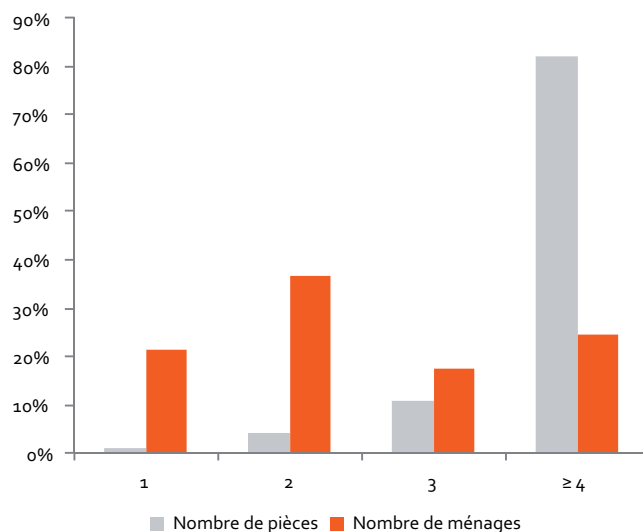
## ➔ Une multiplication des ménages d'une personne

Cette caractéristique concerne particulièrement les villes-centres, Quimper n'y déroge pas. Près de la moitié des résidences principales sont dans ce cas. On s'attend à rencontrer ces situations dans le parc locatif, dont on a bien perçu le rôle de parc d'accueil de ménages en début de parcours résidentiel. C'est le cas pour 5 000 des 8 000 ménages unipersonnels, ainsi que pour 2 logements sur 5 dans le parc social. En revanche que 6 400 propriétaires se trouvent dans le même cas est plus inattendu, notamment les 3 700 propriétaires de pavillons. Le vieillissement de cohortes nombreuses de propriétaires pourrait accentuer le phénomène.



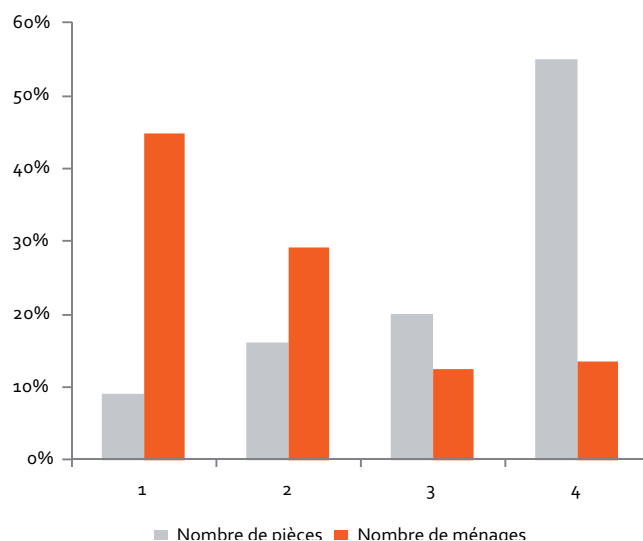
Photo : Quimper Cornouaille Développement

Tailles comparées des ménages et des résidences principales des communes de Quimper Communauté



Source : Insee - RP 2006

Tailles comparées des ménages et des résidences principales de Quimper



Source : Insee - RP 2006

Le découplage engagé de longue date entre la taille des logements et celle des ménages qui les occupent s'accroît : personnes âgées qui font le choix de rester seules dans la maison familiale, ménages éclatés qui passent d'un logement à deux logements aux dimensions prévues pour recevoir alternativement les enfants, etc.

## 4- L'agglomération en mouvement

>> Par la construction neuve qui marque le paysage et contribue à l'urbanisation

### ➔ Une nette progression de la construction neuve

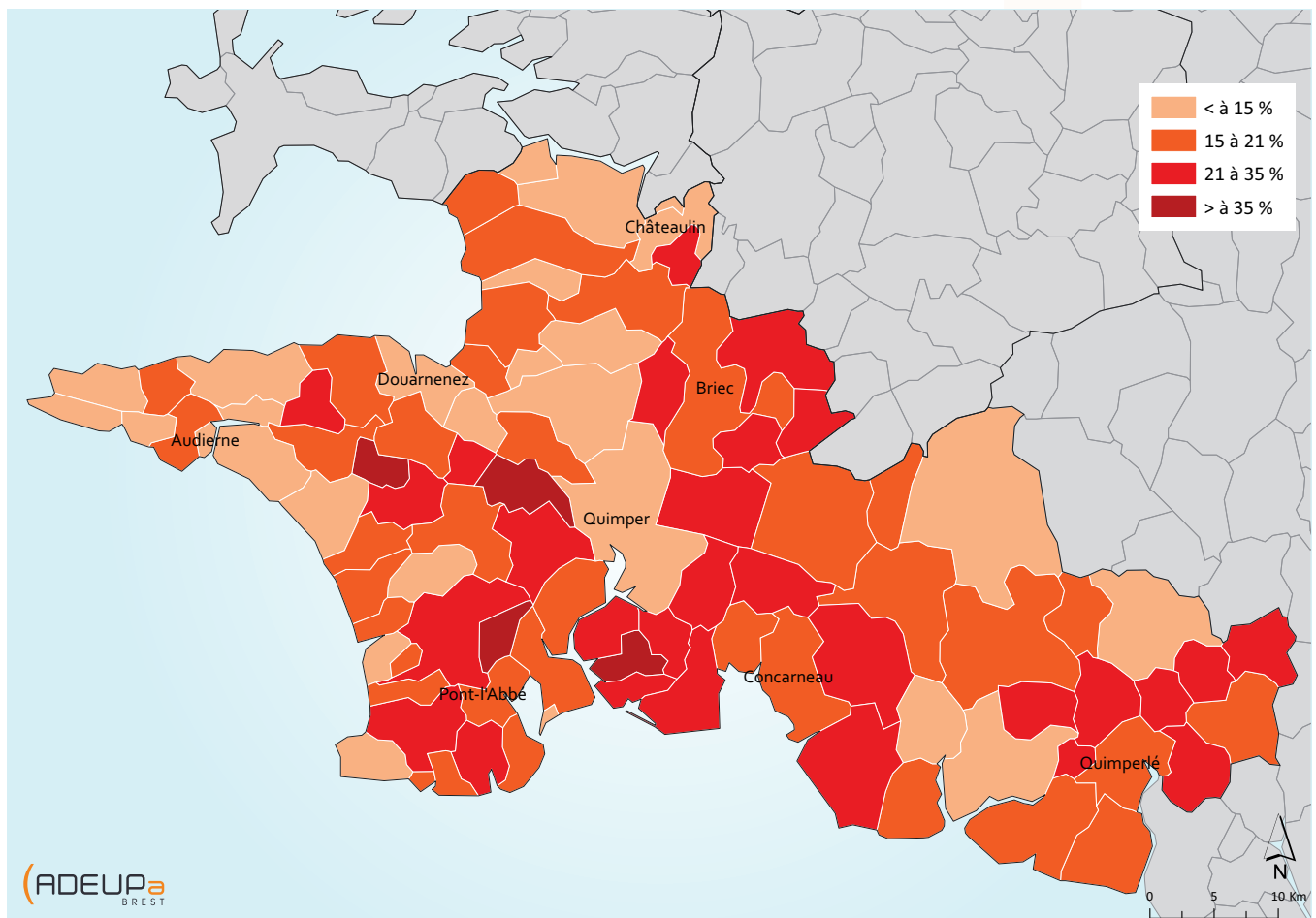
La production de logements neufs a été particulièrement soutenue au cours de la dernière décennie. Ce dynamisme a été rendu possible par un contexte général favorable : taux d'intérêts bas, allongement des durées de prêts, conditions fiscales avantageuses. 62 800 logements ont ainsi été mis en chantiers au cours de cette période dans le département. Le Pays de Cornouaille a contribué fortement à ce mouvement avec ses 27 600 logements commencés dont 20 400 maisons et 7 200 appartements. Ce développement a concerné tout particulièrement le littoral (du pays bigouden aux limites du Morbihan) et la région de Quimper.

Entre 1999 et 2006, les communes du bassin d'habitat de Quimper se distinguent par une hausse importante de leur parc de logements grâce à la construction neuve. Cette progression illustre très concrètement le phénomène de renforcement de la périurbanisation qui s'est exercé au cours de la dernière décennie au profit de la résidence principale et de la résidence secondaire sur le littoral.

Bénéficiant en premier lieu de la proximité immédiate de Quimper, les communes de l'agglomération ont enregistré durant cette période un fort développement de leur parc de logements (21% en moyenne).

Quant à Quimper, si sa progression a été moindre, son parc de logements a tout de même progressé de 12% sous l'effet notamment d'une production de logements collectifs importante.

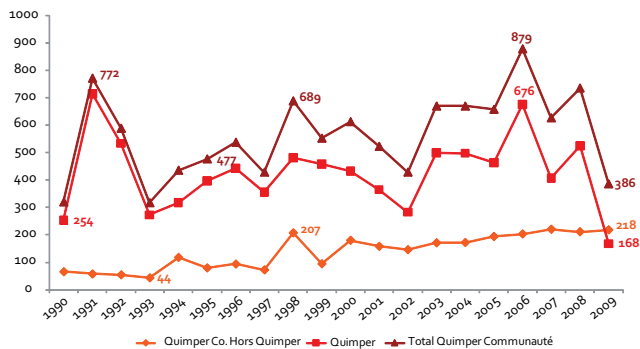
### Évolution du parc de logements par la construction neuve entre 1999 et 2009



Source : Insee 1999 et 2006 - SITADEL/GEOFLA - ©IGN - Paris - 2009 Reproduction interdite - License N° 2009CISO25-40  
Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - J.B./E.B. - 27/01/2010

# Diagnostic

## Évolution des logements commencés dans Quimper Communauté

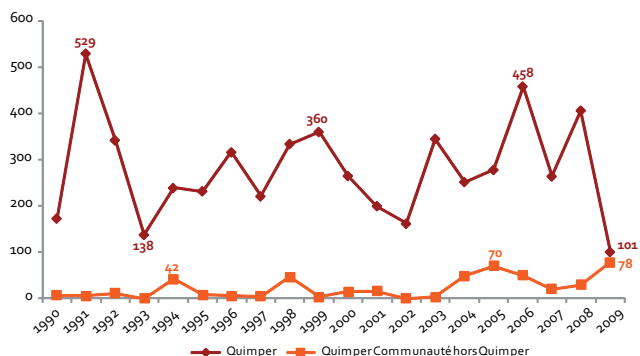


Source : SITADEL/DREAL Bretagne

Sur la période 1999-2008, 6 200 logements ont été commencés dans Quimper Communauté : 3 200 appartements et 3 000 maisons.

L'analyse de la construction neuve révèle une progression des mises en chantier dans l'agglomération quimpéroise depuis le milieu des années 1990, au lendemain de la crise immobilière. La production a cru de manière plus prononcée à partir de 2003 avec une production moyenne annuelle de 700 logements contre 500 logements entre 1994 et 2003. Cette accélération coïncide avec le début de la période d'application du dispositif fiscal Robien et avec un contexte financier favorable à l'acquisition.

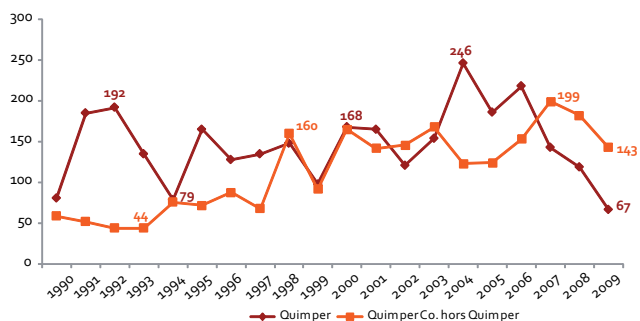
## Évolution de la construction neuve d'appartements dans Quimper Communauté (logements commencés)



Source : SITADEL/DREAL Bretagne

La production de logements collectifs même irrégulière a été globalement soutenue entre 1990 et 2008. On peut néanmoins distinguer deux périodes. La première, de 1994 à 2003, se concrétise par une production annuelle moyenne de 250 logements. Pour la seconde période 2003-2008, la production s'est sensiblement renforcée avec une production moyenne annuelle de 330 logements. On peut noter deux années exceptionnelles 2006 et 2008 avec respectivement 458 et 406 appartements mis en chantier. La production se concentre sans surprise à Quimper, étant précisé que sur la période 2004-2009, la construction d'appartements a également progressé dans les autres communes de l'agglomération même si elle reste marginale (219 logements).

## Évolution de la construction neuve de maisons dans Quimper Communauté (logements commencés)

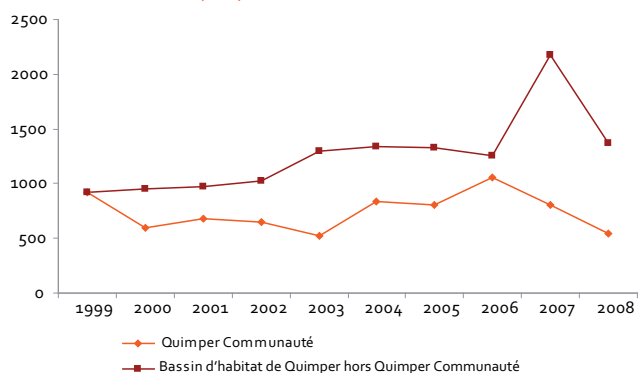


Source : SITADEL/DREAL Bretagne

Si jusqu'à la fin des années 1990, la production de logements individuels était localisée à 65% à Quimper, depuis le début des années 2000, on a assisté à un déplacement géographique de cette production au profit des communes périphériques de Quimper Communauté (48% contre 52%). A signaler d'ailleurs à ce sujet que la production a été plus importante dans ces communes en 2007 et 2008. Ce rééquilibrage témoigne de l'attractivité de ces mêmes communes et d'un renforcement de la périurbanisation.

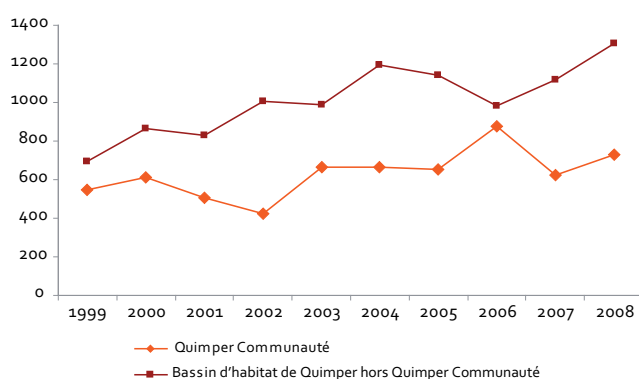


Évolution du nombre de logements ordinaires autorisés entre 1999 et 2008 dans le bassin d'habitat quimpérois



Source : SITADEL - DRE Bretagne - Traitement ADEUPa - Janvier 2010

Évolution du nombre de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2008 dans le bassin d'habitat quimpérois



Source : SITADEL - DRE Bretagne - Traitement ADEUPa - Janvier 2010

L'année 2008 marque la fin d'un cycle de production à la hausse. Alors que plus de 2 200 logements avaient été autorisés en moyenne par an lors des quatre précédentes années dans le bassin d'habitat quimpérois, 1 900 logements ont été autorisés en 2008 et 1 300 en 2009. Ce ralentissement de la production s'explique notamment par une plus grande difficulté d'accès au crédit et un retrait des investisseurs.

Dans Quimper Communauté, environ 500 logements ont été autorisés en 2008 et 2009, soit une baisse de près de 40 % par rapport aux quatre années précédentes.

## Un développement du parc de logements porté par un marché foncier actif avec des prix en forte hausse

Le développement du parc de logements individuels de Quimper Communauté et plus globalement le renforcement de la périurbanisation autour de Quimper sont étroitement liés au marché des terrains à bâtir (disponibilités foncières et coûts d'acquisition).

### Évolution des ventes de terrains à bâtir entre 2005 et 2008

	Nombre de vente 2005	Nombre de vente 2006	Nombre de vente 2007	Nombre de vente 2008
Quimper	120	159	66	70
Quimper Communauté hors Quimper	105	173	160	114
Total Quimper Communauté	225	332	226	184
Total Bassin d'habitat	913	969	707	691

Source : DGI - Mutations foncières - Traitement ADEUPa

Entre 2005 et 2008, 3 280 terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles ont été vendus dans le bassin d'habitat de Quimper dont 967 dans la Communauté d'Agglomération de Quimper, soit environ 30% des terrains vendus dans le bassin d'habitat. Depuis 2007, le volume de ventes de terrains s'inscrit à la baisse. Cette évolution est conforme au mouvement général de ralentissement du marché immobilier (neuf et occasion) observé dès 2007.

	Nombre de ventes en lotissement	Nombre de ventes en diffus	Total ventes	% lotissement	% diffus
Quimper	324	91	415	78 %	22 %
Quimper Communauté hors Quimper	440	112	552	80 %	20 %
Total Quimper Communauté	764	203	967	79 %	21 %
Bassin d'habitat hors Quimper Co	1 283	1 024	2 307	56 %	44 %
Total Bassin d'habitat	2 047	1 227	3 274	63 %	37 %

Source : DGI - Mutations foncières - Traitement ADEUPa

À l'échelle du bassin d'habitat, environ deux tiers des terrains vendus dans la période 2005-2008 s'inscrivaient dans le cadre de lotissements, le tiers restant étant du diffus c'est-à-dire hors opérations d'aménagement. Cette répartition cache des disparités. Ainsi dans Quimper Communauté, 80% des terrains vendus proviennent de lotissements. Dans le reste du bassin d'habitat, le diffus est conséquent puisqu'on enregistre un certain équilibre entre les deux modes de « production » de foncier à bâtir.

# Diagnostic

Les terrains achetés en lotissements sont en moyenne plus petits qu'en diffus : 766 m<sup>2</sup> en 2008 contre 1 100 m<sup>2</sup> dans le bassin d'habitat, ce qui dans les deux cas représente des surfaces importantes. La surface moyenne des terrains en lotissement a diminué de 20% comparée à celle observée en 2005 (887 m<sup>2</sup> contre 704 m<sup>2</sup> en 2008) dans Quimper Communauté. Cette diminution a d'ailleurs concerné l'ensemble du bassin d'habitat. En revanche, la taille des terrains en diffus est restée relativement stable.

Sous l'effet d'une demande soutenue, les prix ont rapidement progressé. Cette hausse a concerné tous les territoires du bassin d'habitat et de manière particulièrement marquée les communautés de communes du Pays Glazik (+26% d'augmentation moyenne annuelle sur la période 2005-2008), du Pays Bigouden Sud (+23%) et du Pays Fouesnantais (+20%) où la progression du nombre de logements a été significative dans la dernière décennie. Dans la Communauté d'Agglomération de Quimper, les prix ont progressé quant à eux de 14% en moyenne par an depuis 2005. Dans le bassin d'habitat quimpérois, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir s'établissait en 2008 à 81€/m<sup>2</sup>. Au sein du territoire, les écarts de prix sont importants, puisqu'ils varient de 53 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans la communauté de communes du

Pays Glazik à 117 €/m<sup>2</sup> dans la communauté de communes du Pays Fouesnantais. Dans Quimper Communauté, le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à un niveau intermédiaire (83 €/m<sup>2</sup>). Ce prix masque néanmoins des disparités avec un prix moyen de 99€/m<sup>2</sup> à Quimper et de 73€/m<sup>2</sup> pour les communes périphériques.

L'analyse des coûts d'investissement des ménages dans le foncier confirme la hiérarchie des prix existant au sein du bassin d'habitat. Dans la communauté d'agglomération de Quimper, les deux tiers des terrains se sont vendus en 2008 à plus de 60 000 €. Dans les communes du Pays Fouesnantais, la moitié se négociait à plus de 100 000 €. A l'inverse, dans le reste du bassin d'habitat, au moins la moitié des parcelles se sont vendues à moins de 50 000 € (75% dans la communauté du Pays Glazik). La comparaison des coûts d'investissement en 2008 avec ceux de 2004 confirme également le très net glissement vers les tranches de prix élevées. Cette hiérarchie des prix guide aujourd'hui très clairement la localisation des ménages.

## Ventes de terrains à bâtir en 2008

	Terrains en lotissements				Terrains hors lotissement				Ensemble des terrains			
	Nbre de ventes	Superficie moyenne (m <sup>2</sup> )	Moyenne des prix TTC au m <sup>2</sup>	Prix moyen du terrain en euros TTC	Nbre de ventes	Superficie moyenne (m <sup>2</sup> )	Moyenne des prix TTC au m <sup>2</sup>	Prix moyen du terrain en euros TTC	Nbre de ventes	Superficie moyenne (m <sup>2</sup> )	Moyenne des prix TTC au m <sup>2</sup>	Prix moyen du terrain en euros TTC
Ville de Quimper	54	705 m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>	68 344 €	16	957 m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	68 016 €	70	762 m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	68269 €
Quimper Co. hors Quimper	94	703 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	50 831 €	20	1 249 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	67 534 €	114	799 m <sup>2</sup>	73 €/m <sup>2</sup>	53 762 €
<b>Quimper Co.</b>	<b>148</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>	<b>86 €/m<sup>2</sup></b>	<b>57 221 €</b>	<b>36</b>	<b>1 119 m<sup>2</sup></b>	<b>71 €/m<sup>2</sup></b>	<b>67 748 €</b>	<b>184</b>	<b>785 m<sup>2</sup></b>	<b>83 €/m<sup>2</sup></b>	<b>59281 €</b>
CC du Pays Glazik	43	723 m <sup>2</sup>	59 €/m <sup>2</sup>	42 026 €	19	1 202 m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>	41 869 €	62	870 m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>	41 977 €
CC du Pays Fouesnantais	83	910 m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	112 290 €	59	1 125 m <sup>2</sup>	106 €/m <sup>2</sup>	107 298 €	142	999 m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup>	110 216 €
CC de Concarneau-Cornouaille (partiel)	84	777 m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>	59 885 €	71	1 161 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	50 681 €	155	953 m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	55 669 €
Reste du bassin d'habitat	70	741 m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	61 919 €	78	1 002 m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	54 845 €	149	877 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	58 096 €
Bassin d'habitat hors Quimper Co	280	799 m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	73 185 €	227	1 100 m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	66 090 €	508	934 m <sup>2</sup>	81 €/m <sup>2</sup>	69 957 €
<b>Ensemble du bassin d'habitat</b>	<b>428</b>	<b>766 m<sup>2</sup></b>	<b>89 €/m<sup>2</sup></b>	<b>67 665 €</b>	<b>263</b>	<b>1 103 m<sup>2</sup></b>	<b>68 €/m<sup>2</sup></b>	<b>66 317 €</b>	<b>692</b>	<b>894 m<sup>2</sup></b>	<b>82 €/m<sup>2</sup></b>	<b>67 118 €</b>
Reste du Pays de Cornouaille	379	777 m <sup>2</sup>	71 €/m <sup>2</sup>	53 505 €	380	1 142 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	53 162 €	761	959 m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>	53 355 €
<b>Ensemble du Pays de Cornouaille</b>	<b>807</b>	<b>771 m<sup>2</sup></b>	<b>81 €/m<sup>2</sup></b>	<b>61 015 €</b>	<b>643</b>	<b>1 126 m<sup>2</sup></b>	<b>60 €/m<sup>2</sup></b>	<b>58 544 €</b>	<b>1 453</b>	<b>928 m<sup>2</sup></b>	<b>72 €/m<sup>2</sup></b>	<b>59 910 €</b>

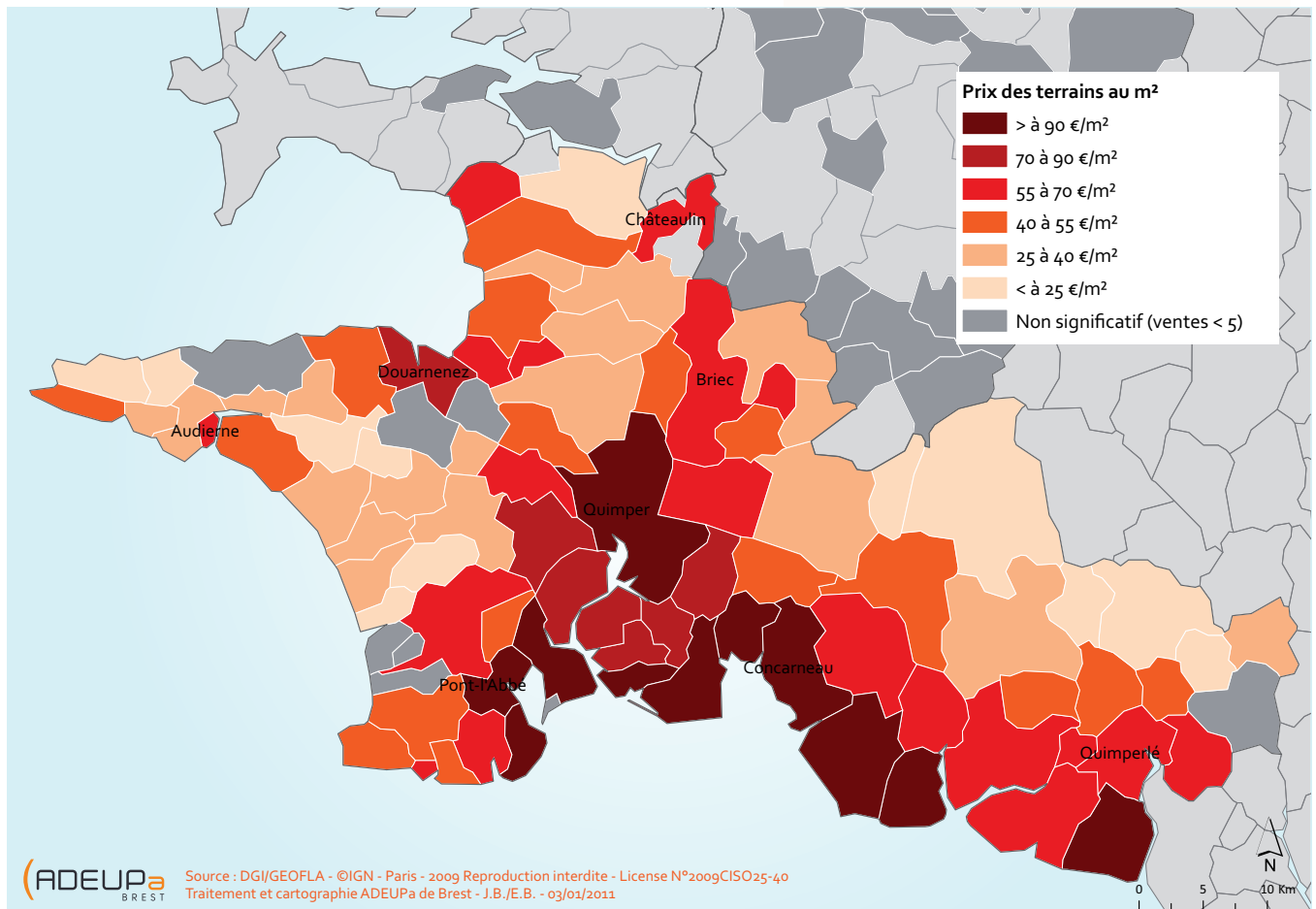
Source : DGI - Mutations foncières - Traitement ADEUPA

### Tranches d'investissement des ménages dans le foncier à bâtir dans le Pays de Cornouaille

	< 30 000 € TTC		30 à 40 000 € TTC		40 à 50 000 € TTC		50 à 60 000 € TTC		60 à 75 000 € TTC		75 à 100 000 € TTC		> 100 000 € TTC	
	2004	2008	2004	2008	2004	2008	2004	2008	2004	2008	2004	2008	2004	2008
Ville de Quimper	17,5 %	4 %	24 %	0 %	30,4 %	9 %	17 %	30 %	7 %	26 %	2,3 %	23 %	1,8 %	9 %
Quimper Co. hors Quimper	47,5 %	4 %	35 %	11 %	6,3 %	32 %	8,8 %	32 %	0 %	12 %	2,5 %	6 %	0 %	3 %
<b>Quimper Co.</b>	<b>27,1 %</b>	<b>4 %</b>	<b>27,5 %</b>	<b>7 %</b>	<b>22,7 %</b>	<b>23 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>31 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>17 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>13 %</b>	<b>1,2 %</b>	<b>5 %</b>
CC du Pays Glazik	89,2 %	13 %	10,8 %	31 %	0 %	32 %	0 %	16	0 %	6 %	0 %	2 %	0 %	0 %
CC du Pays Fouesnantais	5,7 %	4 %	13 %	4 %	17,6 %	4 %	18,1 %	4	16,6 %	10 %	15 %	25 %	14 %	50 %
CC de Concarneau-Cornouaille (partiel)	53,9 %	13 %	17,2 %	27 %	13,7 %	20 %	4,3 %	15	5,9 %	9 %	4,3 %	6 %	0,8 %	10 %
Reste du bassin d'habitat	58,8 %	15 %	15,8 %	22 %	6,1 %	16 %	2,6 %	7	7 %	13 %	3,5 %	13 %	6,1 %	13 %
Bassin d'habitat	38,9 %	9 %	18,5 %	16 %	15,1 %	18 %	9,7 %	15	7,6 %	12 %	5,7 %	13 %	4,4 %	16 %
Reste du Pays de Cornouaille	67,3 %	20 %	15,1 %	13 %	6,5 %	20 %	4,3 %	15	3,9 %	15 %	1,4 %	10 %	1,4 %	7 %
Pays de Cornouaille	52,7 %	15 %	16,9 %	14 %	10,9 %	19 %	7,1 %	15	5,8 %	14 %	3,6 %	11 %	3 %	11 %

Source : DGI - Mutations foncières - Traitement ADEUPa

### Terrains à bâtir : moyenne des prix TTC au m<sup>2</sup> en 2007-2008



# Diagnostic

## ➤ Le rôle des ménages de Quimper Communauté dans le développement de la périurbanisation

L'agglomération quimpéroise et plus spécifiquement Quimper exerce un rôle distributeur à l'échelle d'une partie de la Cornouaille dont elle alimente le développement du parc de logements par un apport de ménages. L'analyse des migrations résidentielles par l'activité de la construction neuve individuelle traduit cette dynamique.

### Construction neuve individuelle, ménages de Quimper Communauté ayant un projet en neuf

	Ménages quittant l'agglomération		Ménages restant dans l'agglomération		Ménages arrivant de l'extérieur
2005	262	55 %	214	45 %	64
2006	224	44 %	280	56 %	53
2007	185	46 %	215	54 %	53
2008	148	46 %	176	54 %	44

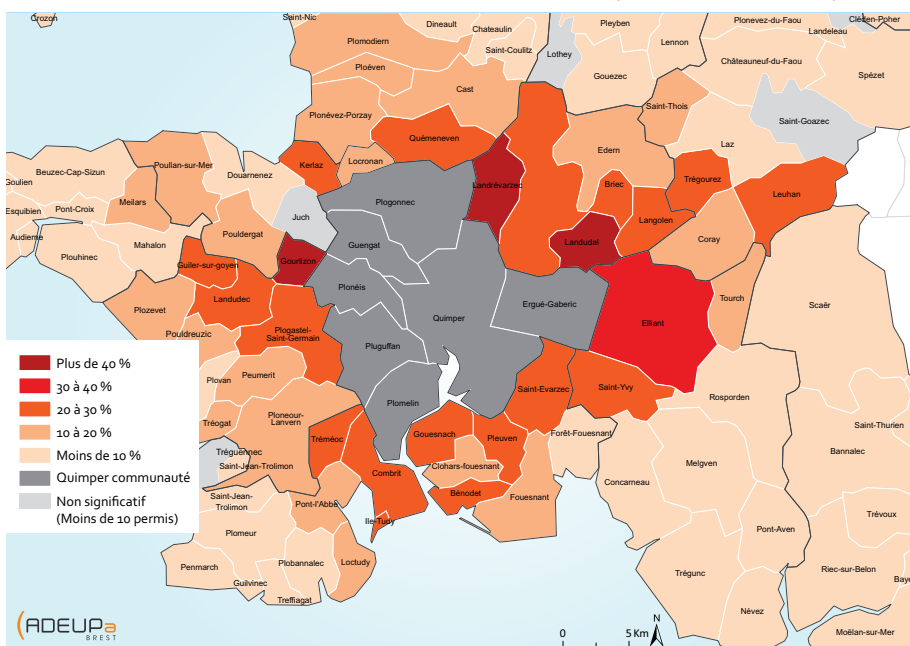
### Localisation dans le Pays de Cornouaille des ménages ayant quitté l'agglomération quimpéroise dans la période 2005-2008 (par l'individuel neuf)

	Nbre de ménages	Part
CC du Pays Glazik	121	15 %
CC de Châteaulin et du Porzay	37	5 %
CC du Pays de Douarnenez	23	3 %
CC du Cap-Sizun	37	5 %
CC du Haut-Pays Bigouden	124	15 %
CC du Pays Bigouden Sud	168	21 %
CC du Pays Fouesnantais	160	20 %
CC de Concarneau-Cornouaille	91	11 %
CC du Pays de Quimperlé	55	7 %
Communes isolées	3	0 %
Total	819	100 %

Entre 2005 et 2008, environ 800 ménages ont quitté l'agglomération quimpéroise pour concrétiser un projet de logement individuel neuf dans le Pays de Cornouaille, soit 48% des ménages de Quimper Communauté ayant eu un projet de construction neuve dans la période, étant précisé que les ménages issus de la ville centre représentent près de 80%. Dans le même temps, seuls 214 ménages originaires de l'extérieur de Quimper Communauté ont construit dans l'agglomération, ce qui en définitive correspond à un déficit par la construction neuve d'environ 600 ménages, soit environ 150 ménages par an.

Les espaces qui captent ces ménages sont à 80% des territoires communautaires riverains de Quimper Communauté, répartis comme suit : C.C du Pays Bigouden Sud (21%), C.C. du Pays Fouesnantais (20%), C.C. du Haut Pays Bigouden (15%), C.C. du Pays Glazik (15%), C.C. de Concarneau Cornouaille (11%). L'attractivité de la zone littorale est manifeste puisqu'elle capte 41% de ces ménages. Pour le reste, il s'agit de migrations résidentielles vers les territoires ruraux situés au Nord et à l'Ouest de Quimper Communauté et bénéficiant de conditions de desserte très satisfaisantes à même de limiter le temps de déplacement domicile-travail. L'attractivité de ces communes rurales se trouve également renforcée par une offre foncière qui, malgré la progression des prix de ces dernières années, reste encore accessible au plus grand nombre et en particulier aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires au premier rang desquels les primo-accédants. A signaler à ce sujet que plus de la moitié des ménages originaires de Quimper Communauté qui ont concrétisé un projet de construction neuve dans les communautés de communes du Pays Glazik, de Concarneau Cornouaille dans sa partie ouest et du Haut Pays Bigouden a moins de 35 ans.

### Part des autorisations de construire délivrées en 2005-2008 à des pétitionnaires de Quimper



La carte ci-contre illustre le poids des ménages de Quimper Communauté dans le développement de l'urbanisation des communes du bassin d'habitat quimpérois.

Dans le Pays Glazik, les ménages de Quimper Communauté ont ainsi contribué à plus de 40% à l'urbanisation de certaines communes (Landrévarzec, Landudal). La partie ouest de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille a également fortement bénéficié d'un apport de ménages originaires de Quimper Communauté (Elliart >30%).

D'une manière générale, dans les communes les plus proches de l'agglomération (1ère couronne), la contribution de Quimper Communauté à leur urbanisation récente a été supérieure à 20%.

Si la contribution des ménages de Quimper Communauté au développement de l'urbanisation semble peut-être plus mesurée dans les communes du Pays Fouesnantais et du Pays Bigouden Sud c'est parce que cette même urbanisation est en partie alimentée par la production de logements en résidence secondaire.

Le phénomène de périurbanisation se manifeste également au sein du territoire communautaire par une redistribution des ménages entre la ville-centre et les autres communes. D'une manière générale, le pouvoir d'attraction des communes périurbaines membres de Quimper Communauté reste entier puisque parmi les 885 ménages originaires du territoire communautaire ayant obtenu une autorisation d'y construire une maison individuelle (période 2005-2008), 54% d'entre eux (477 unités) l'ont obtenue dans les communes périurbaines. Parmi eux, plus de la moitié étaient originaires de Quimper.

#### Autorisations de construire - Maisons individuelles - 2005-2008

Origine des ménages	Localisation du projet de construction				
	Quimper	Quimper Co. hors Quimper	Reste du bassin d'hab.	Pays de Cornouaille hors bassin d'hab.	Total Pays de Cornouaille
Quimper	381	261	415	223	1 280
Quimper Co. hors Quimper	27	216	106	73	422
Reste du bassin d'habitat	43	68	1 715	423	2 249
Pays de Cornouaille hors bassin d'habitat	14	21	184	2 359	2 578
Total Pays de Cornouaille	465	566	2 420	3 078	6 529

Source : SITADEL/DRE Bretagne

L'attractivité de Quimper par la construction neuve est pour l'essentiel limitée aux seuls ménages qui en sont déjà originaires.



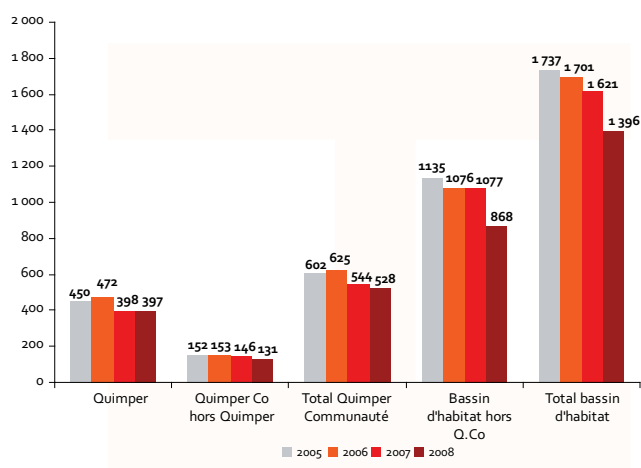
Photo : ADEUPa

## >> Par le marché immobilier qui fait discrètement évoluer le peuplement

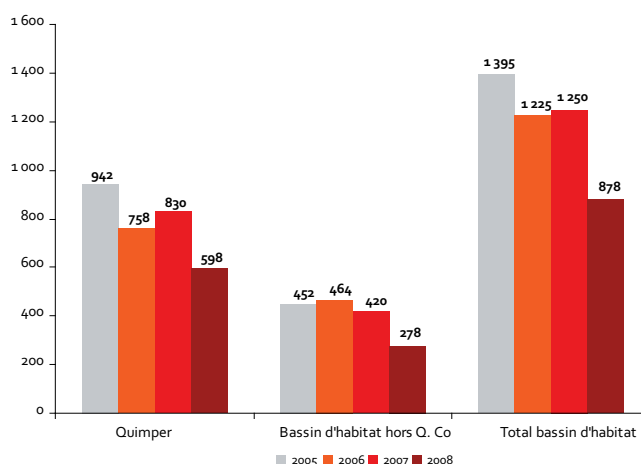
### ➔ Un marché actif et important en volume

Le marché du logement d'occasion est le « poids lourd » du marché immobilier. 1 400 maisons ont été vendues en 2008 dans le bassin d'habitat quimpérois quand dans la même année environ 1 000 maisons étaient mises en chantier. Pour les appartements, le ralentissement de l'activité de vente d'appartements anciens au deuxième semestre 2008 et la progression des appartements mis en chantier en 2008, lié à une bonne commercialisation 2007, ont créés en 2008 un relatif équilibre entre les deux marchés : 878 appartements revendus, 953 mis en chantier. En 2007, le rapport était en revanche pour les appartements de 1 à 3 entre le neuf et l'ancien.

#### Évolution du nombre de ventes de maisons dans le bassin d'habitat de Quimper



#### Évolution du nombre de ventes d'appartements dans le bassin d'habitat de Quimper



Dans la période 2005-2007, le nombre de ventes a oscillé autour de 3 000 unités par an (1 700 maisons, 1 300 appartements) dans le bassin d'habitat. Le ralentissement du marché au second semestre 2008 s'est traduit par une chute des ventes de 20% (14% pour les maisons et 30% pour les appartements). En individuel, la baisse des transactions a principalement concerné le bassin d'habitat hors Quimper Communauté. Le marché de la maison s'est en effet davantage

# Diagnostic

maintenu dans l'agglomération. En termes de volumes, le marché de la maison dans Quimper Communauté est principalement quimpérois : trois maisons sur quatre vendues dans Quimper Communauté l'ont été dans la ville centre dans la période 2005-2008.

Dans l'agglomération, le marché des appartements est uniquement quimpérois. En dehors de Quimper Communauté, il existe en revanche un marché de l'appartement qui est loin d'être négligeable (278 appartements vendus en 2008 contre 598 dans Quimper), localisé notamment à Bénodet et Fouesnant et dont un certain nombre d'appartements sont probablement utilisés comme résidences saisonnières.

Les deux tiers des appartements vendus dans Quimper sont des T2 et T3. Ces tailles de logements correspondent à la demande du plus grand nombre.

Le marché de l'appartement implique deux sous-marchés : celui destiné à l'investisseur et celui destiné aux propriétaires occupants. La baisse des transactions enregistrées en 2008 a, semble-t-il, davantage concerné le marché de l'investissement. Les transactions de petits logements ont baissé de près de 40% entre 2007 et 2008.

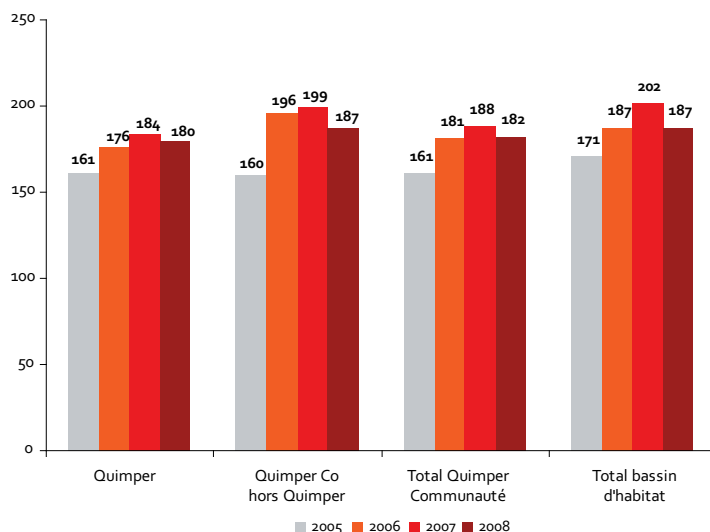
## Des prix moyens de vente en hausse

Depuis le début des années 2000, le marché de l'occasion subit le même phénomène que celui observé au sein du marché foncier, avec une augmentation importante des prix, en particulier dans la période 2005-2007.

Entre 2005 et 2007, les prix des maisons d'occasion ont ainsi augmenté de 18% dans le bassin d'habitat quimpérois, cette évolution moyenne masquant des évolutions contrastées suivant les secteurs : +8% dans la C.C du Pays Glazik, +7% dans la C.C du Pays Fouesnantais, +15% dans Quimper Communauté, +32% dans la partie ouest de la C.C de Concarneau Cornouaille.

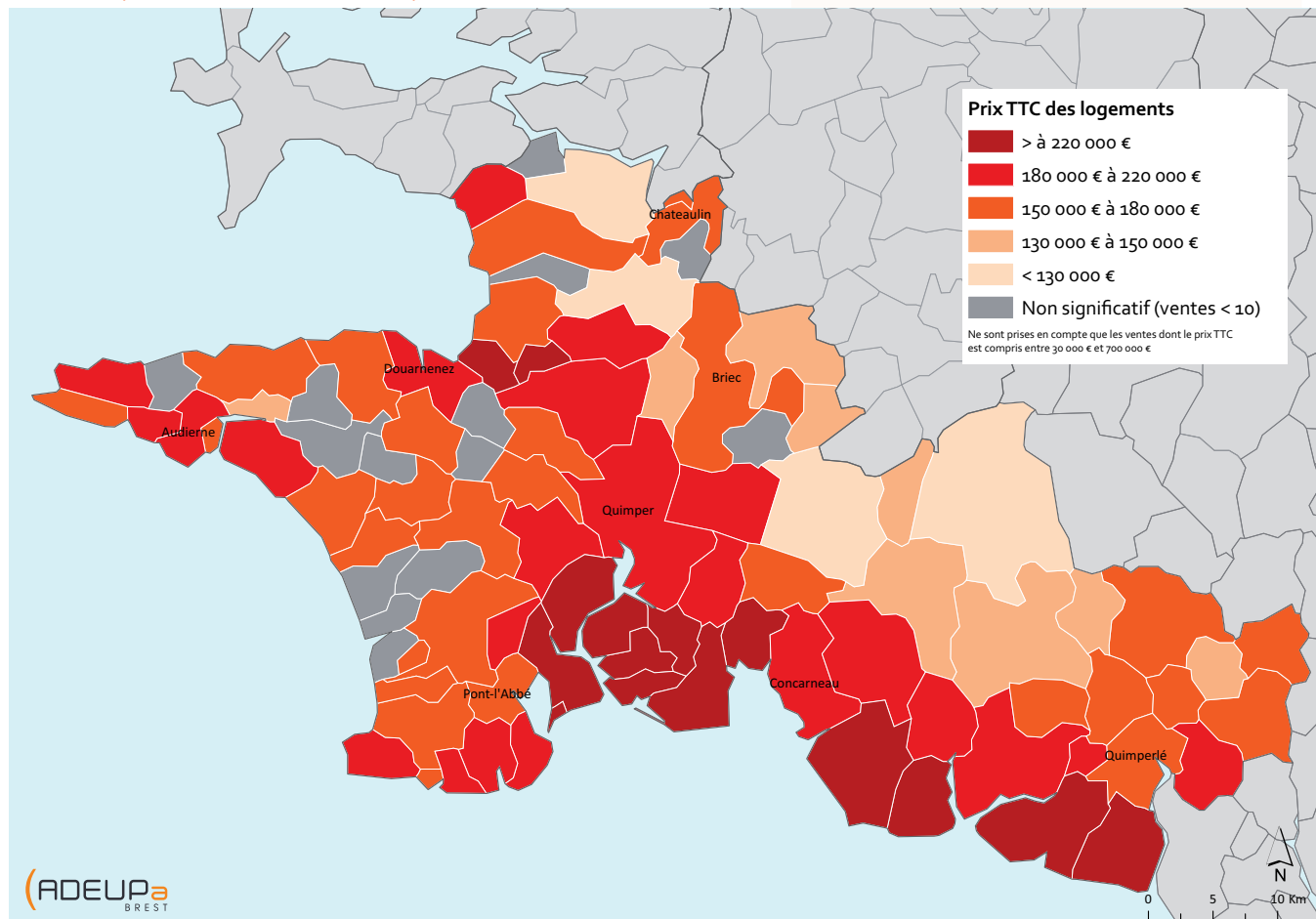
2008 a marqué l'arrêt de ce mouvement de forte progression par une baisse des prix de l'ordre de 7% en moyenne dans le bassin d'habitat. Seul le territoire fouesnantais a maintenu ses prix de vente. Dans Quimper Communauté, la baisse n'a été que de 3%.

Évolution des prix moyens de maisons en milliers d'euros



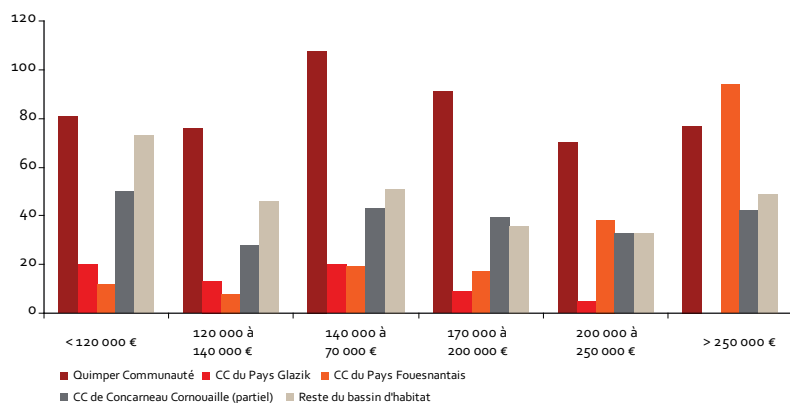
Face à ces évolutions, la hiérarchie des prix n'a pas pour autant été modifiée. Les secteurs les plus chers demeurent l'agglomération quimpéroise et la frange littorale. En 2008, le prix moyen d'acquisition d'une maison était de 182 000 € dans Quimper Communauté et de 241 000 € dans la communauté de communes du Pays Fouesnantais.

### Prix TTC moyen de l'individuel ancien (T3 et plus, tout confort) en 2007-2008



Source : DGI/GEOFLA - © IGN - Paris - 2009 Reproduction interdite - Licence N°2009CISO25-40  
 Traitement et cartographie ADEUPa de Brest - J.B./E.B. - 28/01/2010

### Répartition des ventes de maisons anciennes (tout confort) selon les tranches de prix en 2008 dans le bassin d'habitat quimpérois



Source : DGI - Traitement ADEUPa - Janvier 2010

Le prix moyen des appartements quimpérois a progressé de manière encore plus sensible dans la période récente : 25% d'augmentation entre 2005 et 2008. En 2008, le prix moyen d'un appartement s'établit à 86 000€ contre 69 000€ en 2005.

Contrairement aux volumes, les prix des appartements n'ont globalement pas baissé en 2008. 2009 devrait en revanche enregistrer une baisse : les professionnels constatent en effet que dans un marché plus difficile un certain nombre de vendeurs ont finalement revu leur prix à la baisse.

# Diagnostic

Ville de Quimper - Prix de vente moyens en milliers d'euros en 2008 des appartements anciens (+ de 5 ans)

Quartiers	Studios		T1		T2		T3		T4		T5 et plus		Ensemble	
	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix
Centre-ville	15	43	27	50	35	81	71	109	17	108	8	287	178	94
Kerfeunteun-Cuzon	5	39	10	56	24	77	39	101	7	142	3	n.s.	88	89
Locmaria - Tourelle - Kervir	1	n.s.	3	n.s.	14	80	23	104	9	104	0	-	53	87
Braden	3	n.s.	3	n.s.	5	104	15	114	3	n.s.	3	n.s.	32	108
Ergué-Armel - Bourg-Guélen	0	-	0	-	1	n.s.	2	n.s.	1	n.s.	0	-	4	n.s.
Ergué-Armel sud	4	n.s.	7	62	23	78	30	86	14	106	1	n.s.	82	80
Kermoysan	0	-	4	n.s.	10	53	19	53	9	78	4	n.s.	48	55
Penhars-Penan-guer-Comiguel	8	46	4	n.s.	5	67	17	95	10	128	0	-	46	83
Prat ar Rouz - Moulin Vert	7	38	7	49	17	77	15	104	5	137	1	n.s.	53	81
Secteur rural nord	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Secteur rural sud	0	-	1	n.s.	0	-	1	n.s.	0	-	0	-	2	n.s.
<b>Total ville de Quimper</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>134</b>	<b>77</b>	<b>232</b>	<b>99</b>	<b>75</b>	<b>113</b>	<b>20</b>	<b>176</b>	<b>586</b>	<b>86</b>

Source : DGI-mutations bâties - Traitement ADEUPa  
Sélection : appartements tout confort, hors ventes mixtes, de 30 000 à 700 000 € TTC

## ➤ Une gamme de prix et de produits dans l'ancien favorables à une accession sociale dans Quimper Communauté

Si le coût global d'un projet de construction neuve (en collectif et en individuel) est aujourd'hui difficilement compatible avec une accession pour des revenus modestes et moyens, le marché du collectif d'occasion quimpérois offre cette possibilité. Les appartements de type 2, 3 et même 4, entre 60 000 et 100 000 €, y sont nombreux. En 2008, la moitié des appartements (hors petits logements davantage destinés à la location) a été vendue dans cette fourchette de prix.

Ventes d'appartements (+ 5 ans) par taille et par tranches de prix TTC à Quimper en 2008

Quartiers	Studios	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Moins de 20 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0
20 000 à 40 000 €	25	16	6	8	0	0	0	55
40 000 à 60 000 €	23	34	30	14	3	5	0	109
60 000 à 80 000 €	0	17	46	55	19	0	0	137
80 000 à 100 000 €	0	1	38	57	15	1	0	112
100 000 à 120 000 €	0	0	8	47	8	2	1	66
120 000 à 160 000 €	0	0	9	40	23	2	0	74
160 000 à 200 000 €	0	0	1	6	4	2	3	16
Plus de 200 000 €	0	0	0	5	3	2	2	12
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>68</b>	<b>138</b>	<b>232</b>	<b>75</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>581</b>

Source : DGI-mutations bâties - Traitement ADEUPa



L'analyse des offres de prêts à taux zéro confirme cette opportunité et traduit par ailleurs les possibilités qu'offre le parc individuel ancien de Quimper Communauté. En 2008, sur les 404 offres de prêts émises pour un projet dans Quimper Communauté, 82% concernaient une acquisition dans le parc ancien, soit 331 offres contre uniquement 73 offres pour du neuf (acquisition d'un logement neuf ou construction). Un tiers de ces offres concernait d'éventuelles acquisitions d'appartements et deux tiers de maisons. En termes de coût, le montant moyen de l'acquisition de l'appartement était de 81 700€ et de 118 500€ pour une maison.

#### Ventes de maisons (+ 5 ans) par tranches de prix TTC dans Quimper Communauté en 2008

	CA Quimper Communauté							Total
	Quimper	Ergué-Gabéric	Guengat	Plogonnec	Plomelin	Plonéis	Pluguffan	Total Quimper Co.
Moins de 80 000 €	11	0	1	1	0	0	2	15
80 000 à 100 000 €	15	0	0	3	0	1	0	19
100 000 à 120 000 €	38	2	0	2	2	1	2	47
120 000 à 140 000 €	61	3	1	2	4	0	5	76
140 000 à 170 000 €	83	13	1	4	4	1	2	108
170 000 à 200 000 €	61	12	2	2	5	5	4	91
200 000 à 250 000 €	51	5	1	5	5	0	3	70
250 000 à 300 000 €	30	4	0	1	3	0	3	41
Plus de 300 000 €	29	3	0	1	3	0	0	36
Non renseigné ou hors norme	18	2	0	3	1	0	1	25
<b>Total</b>	<b>397</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>528</b>

Source : DGI-mutations bâties - Traitement ADEUPa

#### ➔ Le marché d'occasion : un autre vecteur de redistribution de la population

Le marché immobilier de la maison individuelle représente un marché d'envergure supérieur à celui du logement neuf. Moins perceptible, il n'en demeure pas moins un redistributeur majeur de la population sur le territoire. Le moteur en est la ville-centre, son bilan départs/arrivées est déficitaire de 260 ménages avec son bassin d'habitat sur la période 2005-2008.

Ce marché, pour l'ensemble de la Cornouaille, est marqué par un apport extérieur très important qui bénéficie surtout à la frange littorale

Pour le marché du collectif, le bilan arrivées-départs est en revanche extrêmement favorable à Quimper<sup>1</sup>.

#### Ventes de maisons individuelles anciennes de 2005 à 2008 Répartition par zones géographiques de l'acheteur et du bien acheté

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			Total bassin d'habitat de Quimper
	Ville de Quimper	C.A. Quimper Co hors Quimper	Bassin d'habitat hors Quimper Co	
Ville de Quimper	998	182	336	1 516
C.A. Quimper Communauté hors Quimper	87	138	102	327
Bassin d'habitat hors Quimper Communauté	171	71	1 734	1 976
Reste du Pays de Cornouaille	62	29	305	396
Hors Pays de Cornouaille	295	119	1 379	1 793
Non renseigné	22	9	93	124
<b>Total</b>	<b>1 635</b>	<b>548</b>	<b>3 949</b>	<b>6 132</b>

Source : DGI-mutations bâties - Traitement ADEUPa

<sup>1</sup> Le marché du collectif est un marché complexe qui comprend également le marché des investisseurs dont un certain nombre ne sont pas des locaux. Les migrations résidentielles sont de ce fait plus difficiles à appréhender.

# Diagnostic

## Ventes d'appartements anciens de 2005 à 2008

Répartition par zones géographiques de l'acheteur et du bien acheté

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement			
	Ville de Quimper	C.A. Quimper Co hors Quimper	Bassin d'habitat hors Quimper Co	Total bassin d'habitat de Quimper
Ville de Quimper	1 239	1	69	1 309
C.A. Quimper Communauté hors Quimper	149	2	16	167
Bassin d'habitat hors Quimper Communauté	494	0	572	1 066
Reste du Pays de Comouaille	274	0	139	413
Hors Pays de Comouaille	691	0	606	1 297
Non renseigné	55	0	25	80
<b>Total</b>	<b>2 902</b>	<b>3</b>	<b>1 427</b>	<b>4 332</b>

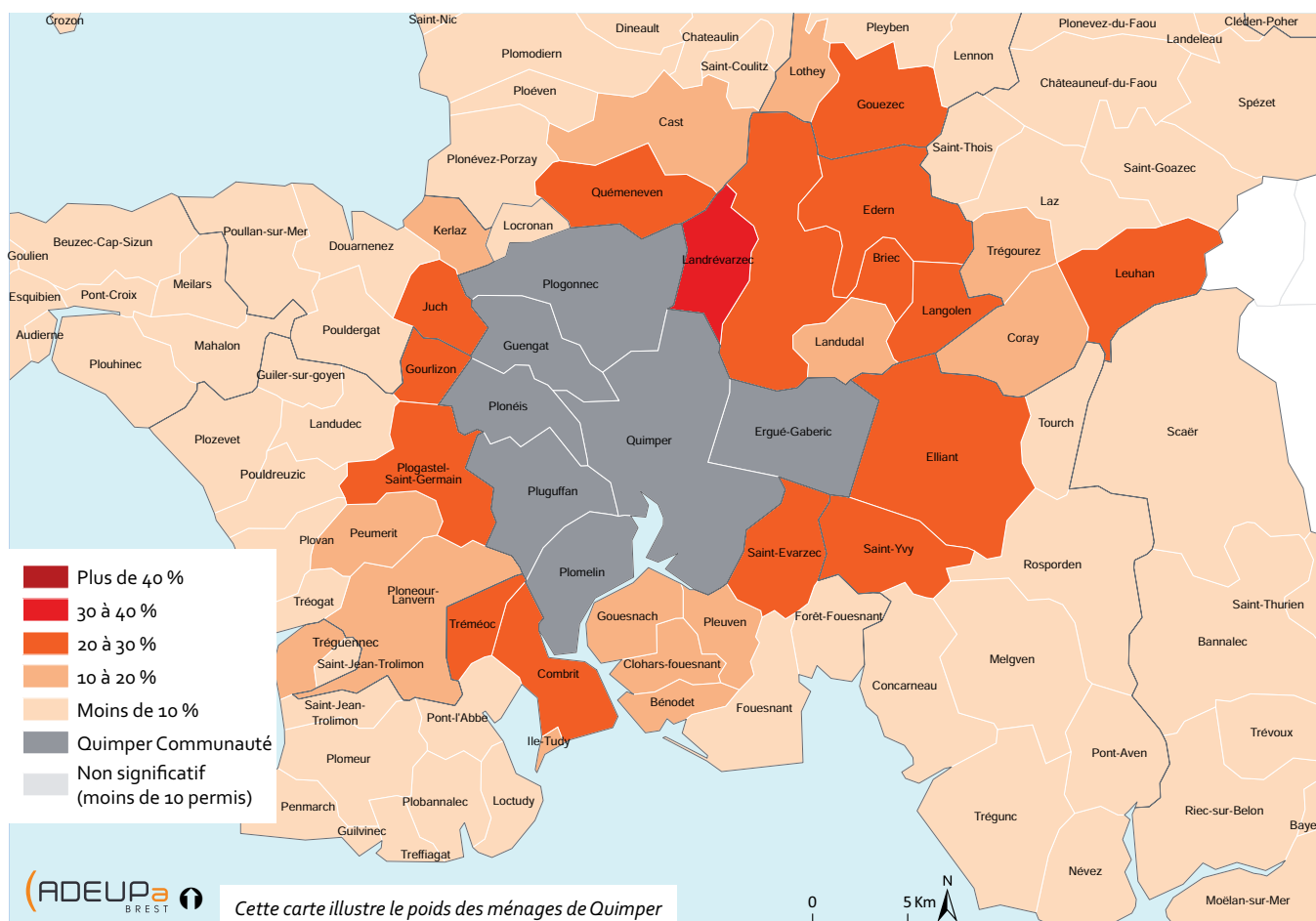
Ce tableau ne tient pas compte des biens achetés par des sociétés

## Les conséquences de la décennie

Au cours de la dernière décennie, la production de logements neufs a été réalisée à 40 % dans les communes périphériques de Quimper Communauté, alors que dans les années 1990, 81 % de la production était réalisée à Quimper. Compte tenu de la nature des logements produits, ce meilleur équilibre de la production en termes de volumes entre Quimper et ses communes périphériques, a accentué le déséquilibre en matière de typologie d'offre habitat, de statuts d'occupation et de profils des ménages entre ces deux territoires. Dans les communes périphériques, la production a été réalisée à 80 % en maison individuelle de type pavillonnaire pour l'essentiel dans des opérations de lotissements. Cette forme de logement individuel a dominé également dans les opérations de logements locatifs sociaux. A Quimper, il y a eu davantage de mixité dans la production : deux tiers de logements collectifs, un tiers d'individuels. Toutefois, la part de logements collectifs susceptibles de représenter une alternative à la maison individuelle pour les ménages qui recherchent la proximité des services, un cadre de vie urbain a été peu développée dans la période récente, tout du moins pour les ménages avec enfants. La production neuve en collectif issue de la promotion privée a été principalement destinée au locatif sur la période récente. Elle s'est par ailleurs principalement orientée vers les logements de tailles 2 et 3.

## Mutations de maisons individuelles anciennes (+ 5 ans) de 2005 à 2008

Part des acquéreurs particuliers issus de Quimper Communauté



Cette carte illustre le poids des ménages de Quimper Communauté dans le marché immobilier de la maison d'occasion des communes du bassin d'habitat quimpérois.

Source : DGI-mutations bâties - Traitement ADEUPa

## 5 - Les composantes locatives et sociales de l'habitat

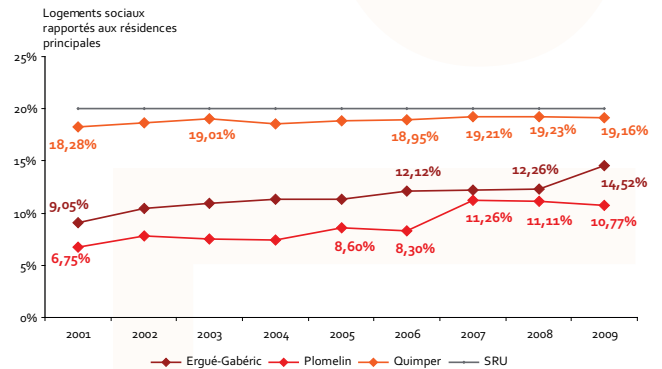
### >> Le parc locatif public

#### ➔ L'offre locative publique

Au 1er janvier 2009, Quimper Communauté comptait 5 832 logements familiaux HLM, ce qui correspondait à environ 14 % des résidences principales de la Communauté. Il s'agit d'un parc récent (70% des logements ont été construits après 1980), composé à 80% d'appartements. 84% des logements sont situés dans la ville centre.

Selon le décompte des logements sociaux établi dans le cadre de la loi SRU (intégrant également les logements conventionnés privés et les foyers logements), la ville de Quimper comptait 19,2% de logements sociaux en 2009 et toutes les communes concernées par cette loi s'inscrivaient dans une tendance au rattrapage.

Évolution de la part de logements sociaux au sens de la loi SRU

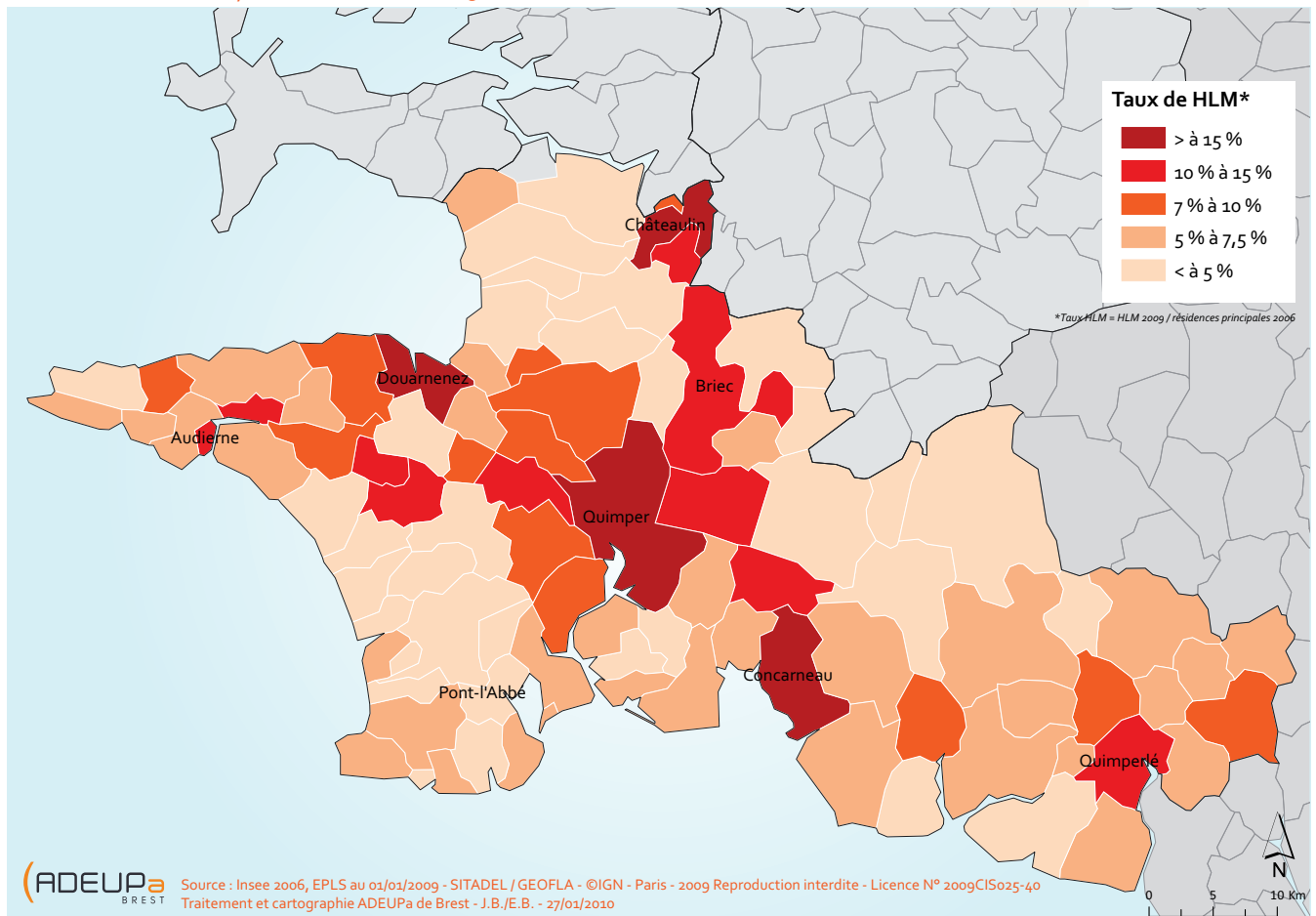


Objectif période triennale 2008-2010 (15 % du déficit)

Communes	Déficit de logements sociaux au 01/01/08	Objectif triennal	Objectif annuel
Ergué-Gabéric	235	35	12
Plomelin	144	22	7
Quimper	244	37	12

Les objectifs annuels n'intègrent pas la problématique de l'évolution des résidences principales

Taux de HLM dans le Pays de Cornouaille en 2009



L'analyse du parc locatif HLM, et son évolution à l'échelle du bassin d'habitat, révèlent :

- une localisation privilégiée du logement locatif public dans Quimper-Communauté.
- des dynamiques de productions récentes contrastées qui accentuent le déséquilibre entre le pôle urbain et les communes de la frange littorale.

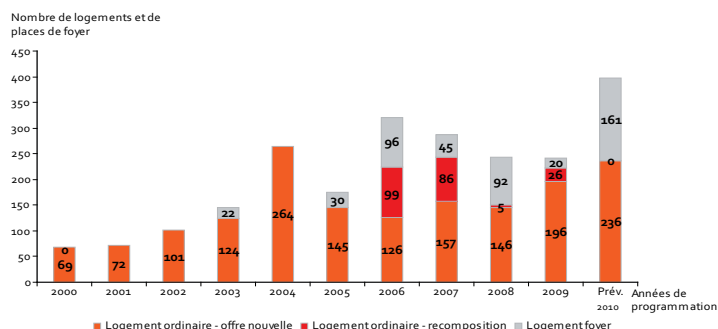
# Diagnostic

## ➤ La production de la période récente

A partir de 2005, la programmation de logements sociaux ordinaires est en forte augmentation dans Quimper Communauté. Au total 770 logements locatifs sociaux HLM (**hors offre de recomposition**) ont été financés entre 2005 et 2009 soit une moyenne de 154 logements par an, ce qui est conforme aux objectifs fixés par le PLH 2006-2010 (entre 142 et 152 logements/an **hors offre de recomposition**).

Afin d'assurer le remplacement des logements démolis dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Kermoyan, ainsi qu'une partie des logements vendus, 362 logements ont été également financés.

### Évolution des financements sur le territoire



Source : Quimper Communauté

### Logements sociaux (logements ordinaires, hors PSLA) : volumes de financements / objectifs du PLH par commune

Communes	2005	2006	2007	2008	2009	Prév. 2010	moy. / an	Obj annuels du PLH
Quimper	78	202	192	108	140	720	136	166 à 170
Ergué-Gabéric	45	16	0	4	23	88	29	12 à 13
Guengat	0	0	0	0	0	0	0	3 à 4
Plogonnec	0	0	0	0	0	0	0	5 à 7
Plomelin	0	7	0	34	0	41	14	9
Plonéis	22	0	13	0	41	76	8	14
Pluguffan	0	0	38	5	18	61	49	18
<b>Quimper Co.</b>	<b>145</b>	<b>225</b>	<b>243</b>	<b>151</b>	<b>222</b>	<b>986</b>	<b>203</b>	<b>201 à 211</b>

Source : Quimper Communauté

### Part de logements sociaux financés dans la production totale de logements

Communes	Total logts sociaux financés 2005 - 2008	Nbre de logements neufs autorisés 2005 - 2008	Part de logements sociaux
Ergué-Gabéric	65	303	21 %
Guengat	0	18	0 %
Plogonnec	0	46	0 %
Plomelin	41	151	27 %
Plonéis	35	189	18,5 %
Pluguffan	43	207	20 %
Quimper	580	2 281	25 %
<b>Quimper Co.</b>	<b>764</b>	<b>3 195</b>	<b>24 %</b>

Source : Quimper Communauté



Photo : ADEUPa

L'examen des tableaux ci-dessus révèle :

- 24 % de la production a été réalisée dans les communes périphériques.
- Une production annuelle moyenne à Quimper inférieure aux objectifs du PLH 2005-2010 (144 logements/an contre 166 à 170).
- Une absence de production sur la durée 2005-2008 dans les communes de Guengat et Plogonnec. Dans le cas de Guengat, se pose une difficulté liée au mode d'assainissement. Plogonnec a produit 106 places de foyer (EHPAD).
- Une production supérieure aux objectifs à Ergué-Gabéric, Plomelin, Plonéis et Pluguffan (supérieur ou égal à 20 % de la production de logements).
- Sur la période 2005-2008, 78 % des logements ont été réalisés en collectif, 11% en semi-collectif et 11 % en individuel.

### Évolution des financements sur la période de l'actuel PLH

	2005	2006	2007	2008	2009	Total 2005 - 2009
ANRU	0	99	86	5	26	216
PLAI	0	23	0	0	0	23
PLAI-o	0	0	32	36	86	154
PLUS	125	80	105	71	85	466
PLS	20	13	0	5	25	63
PLS La Foncière	0	10	20	34	0	64
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>225</b>	<b>243</b>	<b>151</b>	<b>222</b>	<b>986</b>

Source : Quimper Communauté

### ➔ Quelle adéquation offre - demande ?

1 322 ménages (externes au parc HLM) ont demandé un logement social en 2008 dans Quimper-Communauté (hors doublons).

Dans la même année, 611 attributions ont été réalisées, soit 2,1 demandes pour un logement disponible, ce qui reste proche de la moyenne départementale (2,2 demandes pour un logement disponible) et de la situation observée dans le bassin d'habitat, à l'exception de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais qui se singularise par un rapport de 6,8 demandes pour un logement disponible.

En dehors de tout critère portant sur la pertinence de la demande exprimée, il manquait théoriquement 711 logements pour satisfaire la demande en 2008.

En 2008, la tendance à Quimper-Communauté est à une diminution légère de la demande, décroissance qui s'observe également à l'échelle régionale et nationale. Dans un contexte économique moins favorable, le repli de la demande peut apparaître paradoxal. Les professionnels émettent l'hypothèse d'une concurrence avec le parc locatif privé. Cette baisse de la demande ne concernerait que les ménages les moins modestes, dont les revenus sont proches des plafonds PLUS.

Le délai d'attente moyen pour obtenir un logement est de 11 mois, contre 9 dans le Finistère.

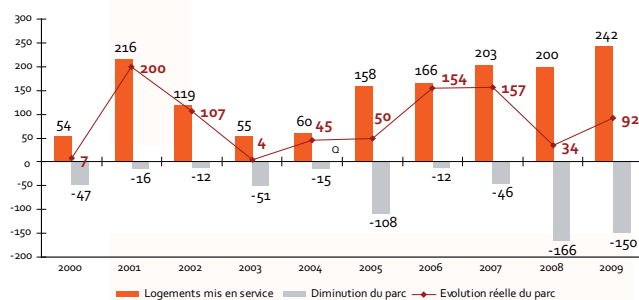
En 2008, 30% des demandeurs n'étaient pas originaires de Quimper Communauté. Parmi eux, 18% provenait des autres territoires du Pays de Cornouaille. Cette représentation importante des ménages qui ne sont pas issus de Quimper Communauté peut témoigner soit d'une offre de logements sociaux insuffisante sur les territoires d'origine de ces demandeurs, soit être le reflet de l'attractivité de Quimper Communauté en tant que pôle d'emploi.

Comme les autres parcs d'habitat HLM du département, le parc public quimpérois, accueille des ménages dont environ 80% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. Néanmoins, par rapport aux autres, on y observe une représentation moins grande des ménages à très faibles revenus (inférieurs à 20% des plafonds PLUS).

L'examen des financements présentés dans le tableau ci-dessus montre que sur la période 2005-2009, 23 logements PLAI ont été financés et 154 PLAI-O.

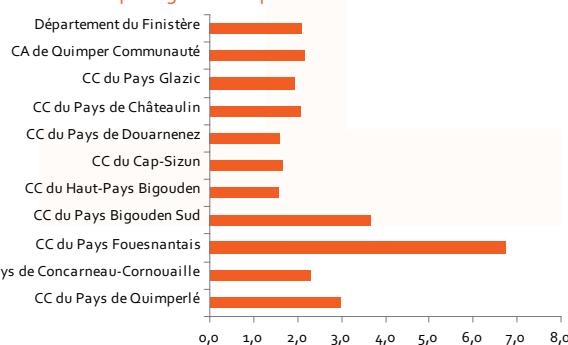
Si les logements PLAI concernent tous la seule commune de Quimper, la production sous forme de PLAI-O est appréhendée sur l'ensemble de Quimper Communauté eu égard à la généralisation de la demande sociale formulée dans l'agglomération.

### Évolution réelle du parc de logements sociaux ordinaires sur Quimper-Communauté



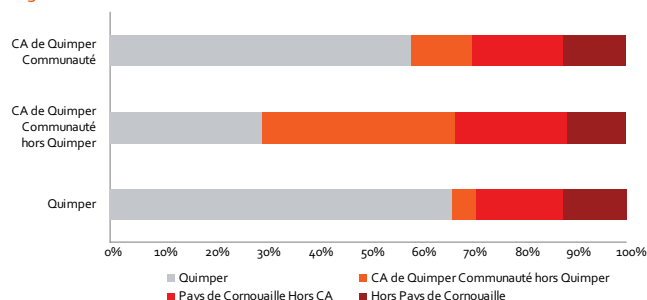
Source : Quimper Communauté

### Nombre de demandes par logement disponible



Source : Organismes HLM - Traitement ADEUPa

### Origine des demandeurs

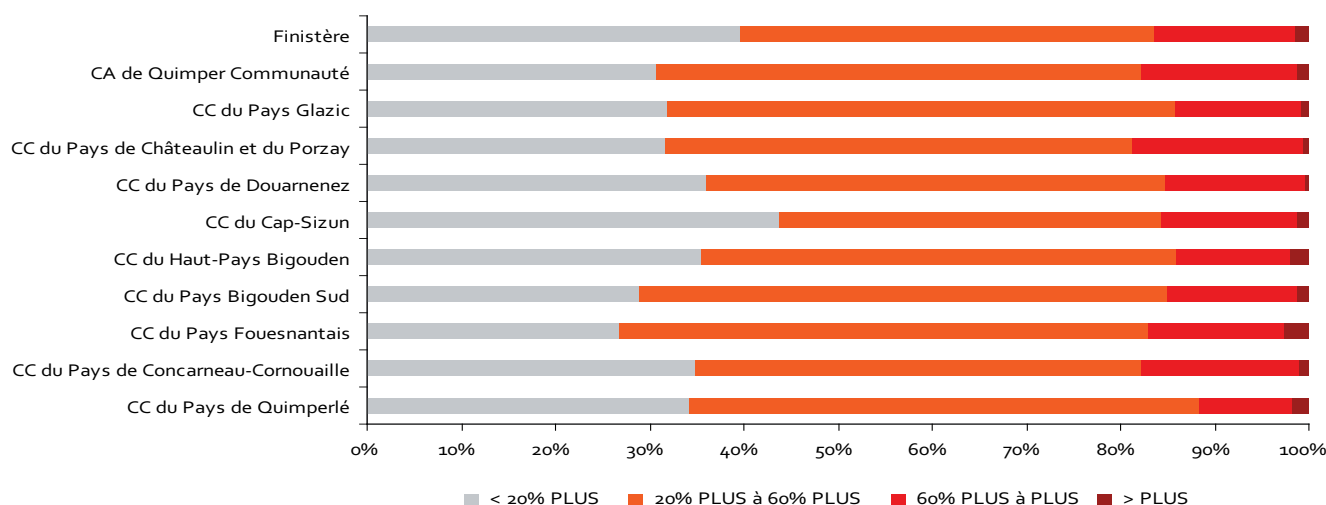


Source : Organismes HLM - Traitement ADEUPa

Cette représentation moindre est-elle le reflet de la réalité de la demande ? Ou est-ce dû à autre chose et notamment à un report des ménages vers le parc privé. Le logement privé, pour un nombre de ménages globalement identique, présente le même taux de locataires sous le seuil de bas revenus (données transmises par la CAF du Finistère).

# Diagnostic

## Revenus net impossibles N-2 des demandeurs en 2008



Source : Organismes HLM - Traitement ADEUPa

## La demande non satisfaite en 2008

Revenus	< 20 % de PLUS		20 % à 40 %		40 % de PLAI		PLAI à PLUS +		Ensemble	
	Caractéristiques									
Isolés	91	65 %	44	50 %	22	22 %	116	72 %	273	56 %
Ménages avec enfants	127	70 %	87	43 %	31	33 %	7	16 %	252	48 %
Ménages sans enfant	24	61 %	21	70 %	27	54 %	/		72	47 %
Total	241	67 %	152	47 %	80	34 %	123	51 %	597	51 %

Source : Organismes HLM - Traitement ADEUPa

## ➔ L'éclairage des bailleurs sociaux

Une rencontre avec le collège des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine dans la communauté a apporté des réponses à certaines des questions posées.

### ■ En ce qui concerne la demande

Un consensus paraît exister sur la réalité d'une demande stagnante depuis quelques temps déjà. S'il n'existe pas de vacance dans l'agglomération quimpéroise, elle n'est pas absente alentours.

Les organismes font état d'une difficulté à louer les logements tant les refus sont nombreux ; au minimum deux offres pour une location. Les appartements sont particulièrement touchés par ce phénomène. Sachant que nous sommes en présence d'un parc récent, disposant de logements de qualité, on peut dire que l'acuité du besoin est relative. On ne peut que s'en étonner en rapprochant cela de la situation économique des demandeurs. Les bailleurs estiment qu'en dessous de deux demandeurs pour un logement offert on serait clairement en marché détendu.

### ■ En ce qui concerne les attributions

Toutes les interrogations soulevées par l'analyse de la demande n'ont pas trouvé de réponses, mais des indications ont été apportées :

- Les demandeurs isolés ont plus de difficultés que les ménages de plusieurs personnes à intégrer le parc, en raison de conditions de solvabilisation moins favorables, mais aussi d'une inadéquation offre/demande de logements plus marquée. Ces éléments expliquent de nombreux refus.

- La solvabilité constitue, pour les organismes, un obstacle important. Un taux d'effort (après APL) de 20 à 30% selon les organismes est appliqué ; le niveau plutôt élevé des loyers de ces logements récents accentue l'écart
- La baisse des plafonds PLUS accentuera l'évasion des demandeurs de la tranche de revenus entre PLAI et PLUS vers le parc privé récent en dépit de loyers plus élevés. Cette partie des demandeurs est considérée comme très importante par les bailleurs, pour des raisons d'équilibre financiers et aussi d'équilibre social.

### ■ Concernant les stratégies patrimoniales

Les orientations de l'Etat dans les conventions d'utilité sociale introduisent la vente annuelle de 1% des logements. Les bailleurs saisiront cette opportunité pour se séparer des éléments de parc les plus improductifs ou les moins attractifs et ainsi renouveler le parc.

Dans le cas de l'agglomération quimpéroise, la question patrimoniale s'identifie à l'OPAC de Cornouaille dont les objectifs sont connus : ventes de 160 logements (2 tours de 80 logements) situées dans le quartier de Kermoisan. L'évolution patrimoniale intégrera aussi la démolition de deux autres bâtiments totalisant 237 logements.

Cette stratégie d'adaptation du parc de logements conduira à rajeunir un patrimoine déjà récent ; sa moyenne d'âge est de 13 ans. Ceci maintient voire élève encore la qualité de l'offre ; ceci se fait aussi au prix d'un alignement des loyers sur des valeurs élevées.

## ➤ Le Renouvellement Urbain du quartier de Kermoysan

Le quartier de Kermoysan, classé en zone urbaine sensible (ZUS) est le seul quartier de la ville de Quimper et de la Communauté d'agglomération reconnu prioritaire au titre de la Politique de la Ville. Il a bénéficié des dispositifs successifs en vigueur à cet égard dont deux contrats de ville, un contrat de cohésion sociale (CUCS) et un projet de rénovation urbaine élaboré sur la base d'un schéma de référence construit dans la période 1996-1999.

Volet « logement » du programme de renouvellement urbain du quartier de Kermoysan à réaliser :

- La démolition de 362 logements locatifs sociaux
- La vente de 150 logements
- La construction de 20 logements par la Foncière Logement
- La construction de 362 logements locatifs sociaux dont 65 sur site et 297 répartis sur d'autres secteurs de la commune
- La construction de 93 logements par des opérateurs privés
- La réhabilitation de 320 logements

A ce jour, 362 logements locatifs sociaux ont été détruits. Les dernières démolitions se sont déroulées courant 2009 avec près d'un an d'avance par rapport aux prévisions de la convention ANRU. La réussite de cette opération de démolition n'a été possible que par la bonne exécution du programme de recomposition des logements, sachant que 2/3 des familles ont été relogées dans un autre quartier, pour 79 % en collectif, et que la règle du relogement à quittance égale a été respectée.

Hormis les opérations de réhabilitation qui seront achevées fin 2009, l'intervention de la Ville de Quimper en matière de nouveaux équipements de quartier et les deux opérations réalisées ou à venir de logements sociaux (total de 65 logements), les opérations de la Foncière Logement ou d'opérateurs privés n'ont quant à elles pas démarrées.

Le relogement a été différemment vécu selon l'environnement du logement, la présence de services publics et commerciaux, la déserte par les transports en commun. Les propositions en extensions urbaines périphériques répondent mal aux besoins « du public du logement social » et sont peu adaptées pour les personnes les plus en difficultés, personnes inactives, isolées ou disposant d'une autonomie limitée.

Le peu de réponse en matière d'offre de logements à très bas niveaux de loyers sur les autres quartiers a pu être toutefois un handicap à la mise en œuvre de cette opération spécifique. L'actuelle production en PLAI-O contribue à cette amélioration.

Le quartier, au terme de l'opération, regroupera encore 1 118 logements sociaux bénéficiant des loyers les plus bas pratiqués à Quimper.

La politique de vente engagée par l'OPAC depuis 1988 sur le quartier de Kermoysan à Quimper s'est poursuivie à un rythme moindre (environ 20 logements par an pour une estimation de 30 logements/an). Cette situation est directement liée à la commercialisation (fin de programme). 2010 devrait voir ces ventes remonter au niveau de l'objectif initial. Avec la loi du 13 juillet 2006, des clauses anti spéculatives encadrent dorénavant ce type d'opération, qui permet à une frange de la population, occupant pour la majorité le parc HLM de l'OPAC, d'accéder à la propriété (accession qui n'aurait pu se réaliser dans des opérations de type PSLA par exemple) sous forme sécurisée.

De nombreux sujets concernant le devenir de ce quartier spécifique interpellent toutefois et directement le futur P.L.H. pour une éventuelle prise en compte pour les six prochaines années :

- Convient-il d'envisager une poursuite d'une politique de renouvellement urbain sur ce quartier d'habitat social ?
- Convient-il de poursuivre ou non la vente de logements par l'OPAC de Quimper Cornouaille ?

La Ville de Quimper en accord avec ses partenaires, l'Etat, la Région, le Département, les bailleurs sociaux et la CAF considère qu'au-delà de l'opération de rénovation, il convient de définir à nouveau des perspectives d'avenir pour le quartier. Il a donc été décidé de procéder à une actualisation du schéma de référence initial.



Photo : Quimper Cornouaille Développement

# Diagnostic

## >> Les fonctions du parc locatif privé

Le parc locatif privé est une composante importante et hétérogène de l'habitat quimpérois; importante parce qu'il représente 9 250 résidences principales si on comptabilise les logements locatifs meublés ; hétérogène par la variété de tailles de logements offerte, leur diversité : 6 900 appartements, 1500 maisons et 800 appartements meublés. Ce parc est essentiellement un parc urbain (98 % des appartements), un peu moins (72 %) pour les maisons. Il s'agit pour la majeure partie d'un parc d'accueil transitoire : 85 % des locataires ont moins de 55 ans, 66 % moins de 40 ans. 51 % des locataires sont des emménagés récents de moins de 5 ans. Le parc locatif privé reste un parc d'accueil pour les ménages mobiles de tous âges. Cette proportion de 1 locataire sur 2 emménagé récent n'est pas homogène; dans le parc locatif pavillonnaire, elle s'élève à 70 %, en revanche dans le parc plus consistant d'appartements elle n'est que de 46 %.

Les éléments précédents tirés du recensement de 2006 n'intègrent pas ou peu l'impact des constructions neuves engagées dans la dernière décennie. Dans la période récente le parc locatif quimpérois s'est fortement étoffé sous l'effet d'une production d'habitat collectif importante quantitativement et très orientée vers le marché d'investisseurs. Environ 1 800 logements ont été produits ou engagés depuis 2000, soit une progression d'environ 25% du parc locatif privé (Cf. carte p.34). Cette production, jugée par certains massive au regard de la demande locale semble avoir été globalement bien assimilée par le marché, l'indicateur de vacance étant estimé à 12 %. En revanche, une partie des professionnels estime que la mise sur le marché de cette offre nouvelle s'est accompagnée d'un développement de la vacance dans le parc le plus ancien et le moins valorisé. L'enquête spécifique menée par l'ADEUPa avec la collaboration de l'Institut de Géoarchiarchitecture de l'Université de Bretagne Occidentale en 2010 auprès des locataires du parc privé indique que les loyers des logements plus anciens et ceux des logements récents ne sont pas significativement différents.

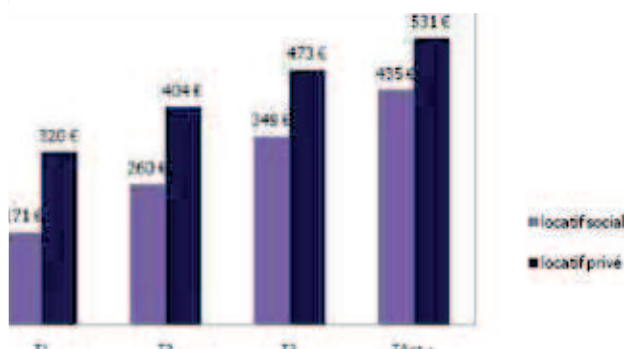
Des écarts de l'ordre de 10 % seulement apparaissent. Dans le même temps, on observe aussi que les loyers de relocation habituellement utilisés comme opportunité d'augmenter les loyers, restent au mieux dans la stabilité. Tout ceci tend à accréditer l'hypothèse d'une détente du marché locatif qui pourrait conduire à une déqualification et une désaffectation du parc le moins attractif. La perspective d'une vacance chronique induira peut-être des nécessités nouvelles de réhabilitation.

La Caisse d'Allocations Familiales connaît une partie de ce parc et de ses occupants. Il s'agit là de l'information la plus constituée qui existe sur cette « boîte noire » du parc immobilier. Elle concerne un peu plus d'un tiers des logements locatifs privés occupés; cette fraction intègre nécessairement les ménages percevant une aide au logement (AL ou APL) attribuée sur critères de ressources. On peut en conclure que le tableau suivant identifie la partie de l'habitat locatif privé remplissant une fonction de logement social.

La mise en rapport de ce parc aidé par le système des aides au logement nous donne les indications suivantes :

- 44 % des locataires de moins de 25 ans y figurent. Cette classe d'âges est celle des jeunes en début de parcours professionnel et des étudiants qui sont dans leur très grande majorité éligibles.
- 31 % des locataires sont âgés de 25-39 ans. Ceci traduit bien la position de carrefour des orientations résidentielles qu'occupe le parc locatif pour cette classe d'âges.
- 46 % des locataires âgés de 40 à 60 ans rentrent dans la population aidée. Ceci renforce la perception d'une logique dominante conduite par l'accession à la propriété. C'est un parc locatif privé considérablement rétréci qui subsiste, constitué à 80% d'appartements.
- 31 % des locataires de plus de 60 ans y figurent, ce qui représente un faible nombre de personnes au regard du nombre de locataires restreint dans ces classes d'âges.

### Comparaison des loyers entre locatif privé et locatif social





## Les caractéristiques socio-économiques des allocataires CAF du parc locatif privé et public

Quimper Communauté	Global		T1 T2		T3 T4		T5		Parc locatif HLM	
Nombre de logements	3 289		2 225		746		318		3 015	
Personnes couvertes	5 051		2 512		1 518		1 021		6 084	
<b>Montant moyen loyer</b>	375,07		326,37		446,85		563,71		296,87	
<b>Age locataire</b>										
< 25 ans	1 059	32 %	854	38 %	171	23 %	34	11 %	194	6 %
25-39 ans	1 168	36 %	712	32 %	307	41 %	149	47 %	1 000	33 %
40-59 ans	830	25 %	497	22 %	213	29 %	120	38 %	1 316	44 %
60 ans et plus	232	7 %	162	7 %	55	7 %	15	5 %	505	17 %
<b>Statut familial</b>										
Isolé	2 335	71 %	1 954	88 %	305	41 %	76	24 %	1 563	52 %
Famille monoparentale	439	13 %	108	5 %	241	32 %	90	28 %	809	27 %
Couple sans enfant	243	7 %	137	6 %	85	11 %	21	7 %	141	5 %
Couple avec enfant	272	8 %	26	1 %	115	15 %	131	41 %	502	17 %
<b>Situation économique</b>										
Actif avec emploi	1 289	39 %	797	36 %	349	47 %	143	45 %	1 157	38 %
Chômeur	460	14 %	307	14 %	106	14 %	47	15 %	433	14 %
RMI	399	12 %	280	13 %	92	12 %	27	8 %	312	10 %
Sous seuil de bas revenus	1 427	43 %	959	43 %	334	45 %	134	42 %	1 348	45 %

Source : CAF du Finistère

Les caractéristiques socio-économiques de la population aidée du parc locatif privé présentent des concordances avec celles relevées chez les locataires du parc social. Il existe donc bien au sein de ce parc locatif privé une fraction, qui n'est pas anecdotique, de la population des locataires pouvant tout à fait être éligible à un logement social, même en tenant compte de la sélectivité qui caractérise l'accès au logement HLM. Cette fonction sociale partielle du parc locatif privé n'est pas une exclusivité. Elle apporte une réponse aux temps d'attente d'un logement locatif public souvent incompatibles avec une urgence à se loger. Il reste à apprécier si ce parc locatif et plus particulièrement sa fraction la plus sociale propose une qualité d'habitat convenable. Les

données assez sommaires sur le parc de logements « potentiellement indigne » indiquent que cette situation existe et concernerait près de 2 000 logements, dont 1 500 à Quimper. Dans les autres communes il s'agit d'habitat individuel ancien, voire très ancien, probablement occupé par les propriétaires. A Quimper, il s'agit d'habitat collectif, ancien et de petite taille pour une moitié et pour l'autre d'un parc collectif plus récent de logements de taille moyenne ou grande. Ceci nous ramène à la problématique de l'habitat ancien de centre-ville d'une part, à celle des copropriétés des années soixante et soixante-dix déjà posée précédemment d'autre part.

## Le parc de logements potentiellement indignes

Communes	Nombre de résidence principale pot. indignes	% dans le parc de RP privé	Population	Part de logements d'avant 1948	Part de logements individuels
Ergué-Gabéric	79	3 %	108	62 %	91 %
Guengat	33	5,5 %	44	Secret stat.	80 %
Locronan	312	8,9 %	55	Secret stat.	100 %
Plogonnec	76	7 %	149	70 %	84 %
Plomelin	39	2,7 %	68	Secret stat.	90 %
Plonéis	32	5,4 %	66	65 %	100 %
Pluguffan	64	5,3 %	101	60 %	80 %
<b>Quimper</b>	<b>1 567</b>	<b>6 %</b>	<b>2 673</b>	<b>50 %</b>	<b>35 %</b>
<b>Quimper Communauté</b>	<b>1 921</b>	<b>5,7 %</b>	<b>3 264</b>	-	-

Source : Données P.P.P.I. - Agence Nationale de l'Habitat



## ➤ La vacance dans le parc privé

Le recensement de la population 2006 fait état de 2 900 logements vacants dans Quimper Communauté, soit 6,6 % du parc de logements (10 % des appartements et 4 % des maisons).

A la lecture des données départementales disponibles sur la vacance (RP2006), le taux de vacance relevé dans le parc collectif quimpérois apparaît légèrement supérieur à la moyenne. Finistère : 9,2 % des appartements, 4,8 % des maisons.

### Répartition de la vacance par commune et par nature de logements au 1<sup>er</sup> Janvier 2008

Communes	Appartements	Maisons	Total	% total
Ergué-Gabéric	11	104	115	4 %
Guengat	4	21	25	1 %
Plogonnec	11	58	69	2 %
Plomelin	8	49	57	2 %
Plonéis	7	53	60	2 %
Pluguffan	18	51	69	2 %
<b>Quimper</b>	<b>2 031</b>	<b>704</b>	<b>2735</b>	<b>87%</b>
<b>CA hors Quimper</b>	<b>59</b>	<b>336</b>	<b>395</b>	<b>13 %</b>
<b>Total CA Quimper Co</b>	<b>2 090</b>	<b>1 040</b>	<b>3 130</b>	<b>100 %</b>

Source : Fichier Vacance - DGI

Les données utilisées pour cette analyse émanent du fichier DGI de la vacance, actualisé annuellement, et qui en détaille les caractéristiques. Daté du début 2008, il fait état, pour l'agglomération Quimpéroise de 3 130 logements vacants se répartissant en 2 090 appartements et 1 040 maisons.

Les appartements vacants se situent principalement à Quimper : 97 % des appartements caractérisés comme vacants, soit 2 031 logements. Cette proportion n'est pas surprenante puisque la ville-centre concentre l'essentiel des appartements de la Communauté.

Deux tiers des maisons vacantes se situent à Quimper (704 logements). Dans les autres communes de l'agglomération, le fichier en recense 336.

Les appartements vacants sont à 86 % des logements allant du studio au T3 lesquels représentent en 2006, 77 % du parc total d'appartements, ce qui témoignerait d'une certaine forme de surreprésentation de la vacance dans cette catégorie de logements.

Au regard de la répartition du parc collectif quimpérois par type de logement (19 % de studios/T1, 32 % de T2, 25 % de T3 et 23 % de T4 et +), la vacance apparaît proportionnellement plus importante pour les studios/T1. Dans cette taille de logements (produits investisseurs), on se situe probablement davantage sur de la vacance locative.

Elle semble en revanche moins concerner le parc de T4 et + (13 % des logements vacants).

57 % des appartements sont vacants depuis moins de un an, ce qui correspond à environ 1 200 logements. Cette vacance de courte durée correspond au temps «normal» nécessaire pour la location ou la revente d'un logement. Dans des proportions raisonnables, elle est nécessaire au bon fonctionnement du marché notamment pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Près de 900 appartements sont vacants depuis plus de 1 an (43 %). Diverses causes peuvent être à l'origine de cette vacance, telles qu'une vente ou une location qui ne trouve pas preneur (coûts excessifs, localisation non intéressante...), une succession en voie d'être réglée ou au contraire qui ne peut se régler. Il peut s'agir également de propriétaires souhaitant garder un bien familial pour une occupation à terme en résidence secondaire ou principale et qui n'envisagent pas de location à court terme. D'une manière générale, cette vacance commence à poser interrogation sur la capacité à remobiliser ce parc, avec des désordres qui peuvent apparaître rapidement lorsque le bâtiment n'est plus ventilé et chauffé.

Cette question est plus prégnante dans les cas de vacance supérieure à dix ans, mais ce parc est réduit : 83 appartements.

Des disparités en termes de durées de vacance existent selon la taille du logement. Dans le cas des appartements, la vacance de longue durée est plus fréquente pour les studios et T1 : 52 % des logements contre 43 % pour l'ensemble des appartements vacants.

La moitié des maisons vacantes l'est depuis plus de un an.

Communes	Durées de vacance				Total	% total
	Moins d'un an	1 ou 2 ans	3 à 9 ans	plus de 10		
Ergué-Gabéric	59	26	13	17	115	4 %
Guengat	2	13	8	2	25	1 %
Plogonnec	19	26	20	4	69	2 %
Plomelin	33	10	5	9	57	2 %
Plonéis	32	15	6	7	60	2 %
Pluguffan	33	19	11	6	69	2 %
<b>Quimper</b>	<b>1 526</b>	<b>636</b>	<b>422</b>	<b>451</b>	<b>2 735</b>	<b>87 %</b>
<b>CA hors Quimper</b>	<b>178</b>	<b>109</b>	<b>63</b>	<b>45</b>	<b>395</b>	<b>13 %</b>
<b>Total CA Quimper Co</b>	<b>1 704</b>	<b>745</b>	<b>485</b>	<b>196</b>	<b>3 130</b>	<b>100 %</b>
<b>en pourcentages</b>						
<b>Quimper</b>	<b>56 %</b>	<b>23 %</b>	<b>15 %</b>	<b>6 %</b>	<b>100 %</b>	
<b>CA hors Quimper</b>	<b>45 %</b>	<b>28 %</b>	<b>16 %</b>	<b>11 %</b>	<b>100 %</b>	
<b>Total CA Quimper Co</b>	<b>54 %</b>	<b>24 %</b>	<b>15 %</b>	<b>6 %</b>	<b>100 %</b>	

Source : Fichier Vacance - DGI

# Diagnostic

23 % des appartements vacants ont été construits après 1990, ce qui représente environ 500 logements. Au regard de la construction neuve et du recensement 2006, le parc d'appartements d'après 1990 peut être estimé à 4 900 logements. Rapportée à ce parc, la vacance y est donc de 10 %. On pourrait supposer une vacance moindre dans ce parc récent. 72 % de ces logements vacants le sont depuis moins de un an. Cette vacance davantage conjoncturelle peut traduire un taux de rotation relativement important dans ce parc. Dans le parc d'avant 90 (13 823 logements, RP2006), la vacance représenterait 11 % du parc.



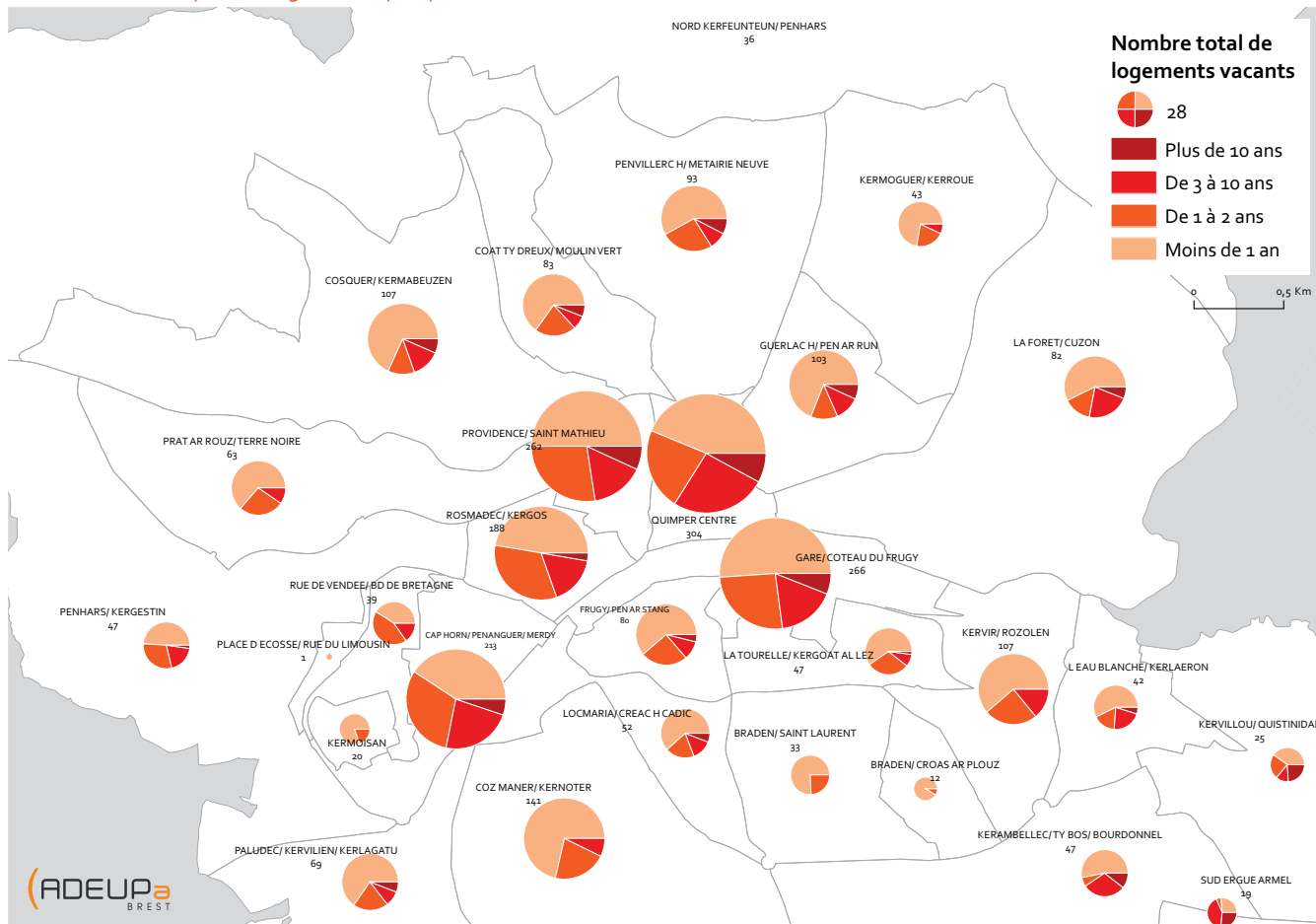
Période de construction	Durées de vacance					Total	% total
	Moins d'un an	1 ou 2 ans	3 à 9 ans	plus de 10			
Avant 1915	174	133	96	44	447	21 %	
Entre 1915 et 1947	129	76	70	15	290	14 %	
Entre 1948 et 1974	258	101	70	15	444	21 %	
Entre 1975 et 1990	274	88	28	3	393	19 %	
Après 1990	356	89	44	2	491	23 %	
Non renseigné	7	11	3	4	25	1 %	
<b>Total</b>	<b>1 198</b>	<b>498</b>	<b>311</b>	<b>83</b>	<b>2 090</b>	<b>100 %</b>	

Maisons							
Période de construction	Moins d'un an	1 ou 2 ans	3 à 9 ans	plus de 10	Total	% total	
Avant 1915	50	51	63	52	216	21 %	
Entre 1915 et 1947	67	53	40	31	191	18 %	
Entre 1948 et 1974	181	87	45	22	335	32 %	
Entre 1975 et 1990	73	30	15	5	123	12 %	
Après 1990	131	24	9	1	165	16 %	
Non renseigné	4	2	2	2	10	1 %	
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>247</b>	<b>174</b>	<b>113</b>	<b>1 040</b>	<b>100 %</b>	

Source : FichierVacance - DGI

## La vacance dans le parc de logements quimpérois



Source : Fichier TH au 1er Janvier 2008, DGI  
Traitement et cartographie ADEUPa de Brest

## 6 -Le logement et l'hébergement des personnes en difficultés d'accès et de maintien

Cette thématique traite plus spécifiquement de la situation et des besoins des personnes ou familles qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement ordinaire en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

Il s'agit notamment des populations en situation de précarité, des jeunes, des personnes âgées ou handicapées et des gens du voyage.

### ➤ Les populations en situation de précarité

Il s'agit des ménages visés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D) et par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (D.A.L.O), à savoir des ménages qui cumulent des difficultés économiques (revenu imposable inférieur à 60% du plafonds HLM) et des difficultés sociales liées à l'urgence (perte de logement, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne ou précaire) ou à la difficulté d'habiter (troubles du comportement,...).

### ➤ Les dispositifs de réponse existants sur le territoire communautaire

- Le parc locatif HLM

Les besoins sont en partie satisfaits par le parc HLM ordinaire. Afin d'assurer l'application de la loi du 5 mars 2007 et de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande de logements des personnes défavorisées relevant du PDALPD, un accord collectif départemental a été signé le 6 février 2009 entre l'Etat et les organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Il définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes citées précédemment et des actions d'accompagnement nécessaires. Les organismes se sont ainsi engagés à loger 1800 ménages sur la durée des trois ans de l'accord, soit 600 par an dont 70 ménages présentant des difficultés d'habiter. Déclinés par Pays, il s'agit d'un objectif de 367 ménages par an dans le Pays de Cornouaille dont 44 ménages en difficulté d'habiter.

### Bilan de l'accord collectif départemental - Pays de Cornouaille - 1<sup>er</sup> semestre 2009

Organisme	Ménages en difficultés économiques et sociales (a)			Ménages en difficultés d'habiter (b)			Cumul objectifs/réalisation (a+b)		
	Objectif annuel	Réalisation 1er semestre 2009	Taux/objectif annuel	Objectif annuel	Réalisation 1er semestre 2009	Taux/objectif annuel	Objectif annuel	Réalisation 1er semestre 2009	Taux/objectif annuel
OPH Habitat 29	91	29	32 %	12	2	17 %	103	31	30 %
OPH Quimper Cornouaille	156	79	51 %	21	33	157 %	177	112	63 %
OPH Douarnenez	34	12	35 %	5	3	60 %	39	15	38 %
SA Armorique	12	0	0 %	2	0	0 %	14	0	0 %
SA Aiguillon Construction	7	5	71 %	1	0	0 %	8	5	63 %
SA Espacil	16	2	13 %	2	2	100 %	18	4	22 %
SCP Le logis Breton	2	1	50 %	0	0	0 %	2	1	50 %
SA Le Foyer d'Armor	4	3	75 %	1	0	0 %	5	3	60 %
SA Les Foyers	1	0	0 %	0	0	0 %	1	0	0 %
<b>Total</b>	<b>323</b>	<b>131</b>	<b>41 %</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>91 %</b>	<b>367</b>	<b>171</b>	<b>47 %</b>

Source : DDTM du Finistère

# Diagnostic

## • Le parc locatif privé

Le parc locatif privé contribue également à loger les ménages les plus précaires. Afin de développer les réponses en direction des ménages rencontrant des difficultés pour se loger, Quimper Communauté s'est engagé, par convention, à soutenir le Service Immobilier à Vocation Sociale (SIVS) développé par la fondation Massé-Trévidy. Ce service consiste en la mise en place d'un dispositif de médiation locative (mandat de gestion et sous location) ayant pour mission de loger dans le parc privé des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement tout en apportant des garanties aux propriétaires.

Le SIVS vise à ce jour un potentiel d'environ 180 logements sur l'échelle du Pays de Cornouaille. Il reprend en outre l'offre déjà gérée préalablement par le CPHJ (70 logements au total sur le Pays, dont 60 sur Quimper) au profit des seuls publics jeunes. En 2009, ce parc logeait 158 ménages dont 138 sur Quimper. Dans un marché détendu, la demande est, aux dires de la responsable du SIVS, forte de la part des propriétaires sachant que ce dispositif connaît depuis peu un phénomène de montée des impayés de loyers.

## • L'offre spécifique

L'offre actuelle dans Quimper Communauté se traduit par des places d'hébergement et de logements adaptés :

- 57 places d'hébergement pour les demandeurs d'asile
- 89 places en CHRS
- 44 places en maisons relais/pensions de famille
- 132 places au maximum en logements ALT
- 250 places en résidences sociales

La loi du 5 mars 2007 portant droit au logement opposable (DALO) soumet les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à une obligation législative nouvelle : être dotée d'1 place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette obligation implique l'existence de 38 places dans Quimper Communauté. Au regard de l'offre détaillée précédemment, l'agglomération satisfait aux obligations de la loi.

## ➔ Quelle adéquation offre-demande ?

Les acteurs sociaux de l'habitat s'accordent sur les constats suivants :

- L'existence d'une diversité de dispositifs (hébergement, logement adapté,...) pour répondre aux besoins des personnes en difficulté d'accès et de maintien dans le logement.
- La recherche et le développement de solutions alternatives en particulier dans le parc privé (intermédiation locative).
- Des difficultés de sortie des structures d'hébergement type CHRS ou de logements ALT provoquant leur engorgement.

- Des besoins non satisfaits dans les circuits classiques estimés à une cinquantaine de ménages qui requièrent un logement en habitat adapté avec ou sans accompagnement social.

- Bilan 2009 de la commission de médiation DALO : 22 ménages exprimant une demande sur Quimper Communauté ont été jugés prioritaires en 2009 :

- 7 émanant de personnes logées en structures d'hébergement (CHRS, CADA,...).
- 5 menacés d'expulsion
- 4 hébergés chez un tiers
- 2 logés dans des logements indécents
- 1 en sur occupation
- 3 en dépassement de délais

14 personnes ont eu une proposition de logement et 2 ont refusé la proposition qui leur était faite souvent pour des problèmes de localisation.

- Une absence de solutions satisfaisantes pour les personnes en souffrance psychique.

- Une difficulté d'adéquation de l'offre nouvelle en PLAI et des besoins.

- Le souhait de nombreux acteurs institutionnels et locaux, que soit mise en place à l'échelle de Quimper Communauté une organisation technique et partenariale de droit commun visant à l'analyse des besoins et au traitement de la demande la plus sociale pour les ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement.

## ➔ Le logement des jeunes

Les acteurs locaux n'identifient pas de dysfonctionnements majeurs sur la question de l'accès au logement des jeunes sur Quimper et son agglomération, qu'ils soient étudiants, apprentis, jeunes actifs ou travailleurs précaires. L'offre constituée à la fois de foyers de jeunes travailleurs (216 logements), de résidences étudiantes (629 logements), internats, le tout complété par le parc locatif privé, semble en phase avec les besoins (détail de l'offre disponible page 39). Aux dires des acteurs, les jeunes ont davantage de difficultés à se maintenir dans les lieux compte-tenu de leurs capacités financières limitées.

Si l'offre semble suffisante, l'animation d'un partenariat des différents acteurs locaux intervenants en matière de logement des jeunes est toutefois évoquée.

## L'offre de logements à destination des jeunes dans Quimper Communauté

<b>Internats en lycées – places réservées aux élèves post-bac</b>	<b>184 places</b>
Lycée Brizeux	72 places
Lycée de Cornouaille	28 places
Lycée du Likes	50 places
Lycée Paracllet	34 places
<b>Internat en CFA</b>	
CFA Chambre de Métiers	98 logements
CFA Bâtiment	120 places
<b>Résidences étudiantes</b>	<b>629 logements</b>
<b>Gérées par l'OPAC de Quimper Cornouaille</b>	
Résidence de Cornouaille	60 chambres et studios
Résidence Bretagne	92 chambres et studios
Résidence des Châtaigniers	53 chambres et studios
Résidence de l'ISUGA	60 chambres et studios
<b>Gérées par le CROUS</b>	
Résidence universitaire	152 chambres
<i>Projet de réhabilitation qui réduira le nombre de chambres à 148</i>	
<b>Gérées par l'Association Résidences Jeunes</b>	
Résidence les Cols Verts	80 T1 et 8 T1 bis
Résidence Ty ar Ménez	60 T1
<i>Projet d'extension de la Résidence Ty ar Ménez en 2011</i>	
<b>Gérées par l'Association Quimpéroise des F.J.T. (AQFJT)</b>	
Résidence les Peintres de Cornouaille	64 T1 et T1 bis
<b>Foyers de Jeunes Travailleurs</b>	<b>216 logements</b>
<b>Gérés par l'Association Quimpéroise des FJT (AQFJT)</b>	
FJT St Exupéry	78 chambres
Résidence St-Exupéry	21 logements
Résidence des Iles (Braden)	35 logements
<i>Projet de réhabilitation de FJT St-Exupéry. Le nombre de logements sera ramené à 69</i>	
<b>Gérés par la Fondation Massé-Trévidy</b>	
FJT Massé-Trévidy	54 logements
Foyer Soleil, logements OPAC à Quimper	16 logements
Foyer Soleil, logements OPAC à Ergué-Gabéric	12 logements
<b>Autre offre : chambres chez l'habitant, appartements en colocation, studios, ... répertoriés dans le fichier géré par le CROUS</b>	<b>224 logements</b>

Source : Quimper Communauté

### ➔ Les gens du voyage

Conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les objectifs portant sur les séjours temporaires ont été remplis avec la création et la mise aux normes des aires d'accueil de Quimper, Ergué-Gabéric et Pluguffan. Toutefois, eu égard à l'environnement immédiat de son aire d'accueil, la commune d'Ergué-Gabéric souhaite une relocalisation de cette dernière. Le développement d'une expérimentation pourra se concrétiser à travers une opération de logements adaptés.

Pour les grands rassemblements, la solution préconisée consiste à mettre à disposition annuellement et sur une période allant du 15 juin au 15 août un terrain en herbe d'un minimum de 4ha, plat et accessible. Plusieurs propositions ont été formulées par les élus notamment depuis 2008, qui ont toutes été rejetées.

Cette problématique reste donc entière. Il existe aujourd'hui une demande d'habitat adapté pour les gens du voyage en situation de sédentarisation estimée à 5-10 familles. Il s'agit de familles trop âgées et/ ou n'ayant plus les moyens financiers de voyager, ce qui les place dans une situation de sédentarisation.

La création de terrains familiaux, expérimentée dans plusieurs agglomérations, pourrait constituer une solution pour répondre à cette problématique.

# Diagnostic

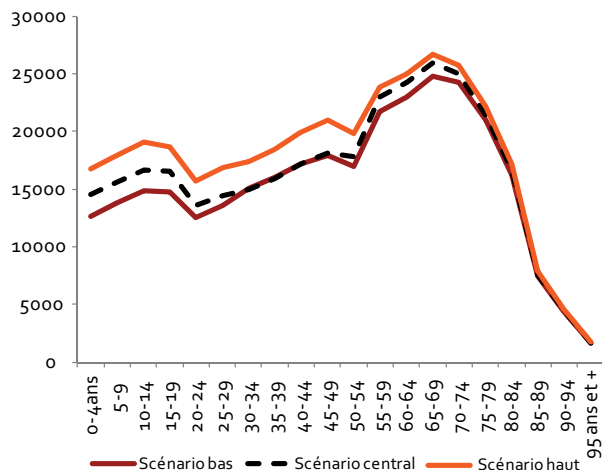
## ➔ Les personnes âgées

Actuellement, nous sommes au début du vieillissement de la génération du « Baby-boom ». En 2030, cette population sera âgée de 80 ans et plus, âge où la dépendance s'accélère grandement, ce qui va générer des besoins accrus en logements adaptés à la perte de mobilité, et en hébergements même si le maintien à domicile reste la tendance lourde de notre société.

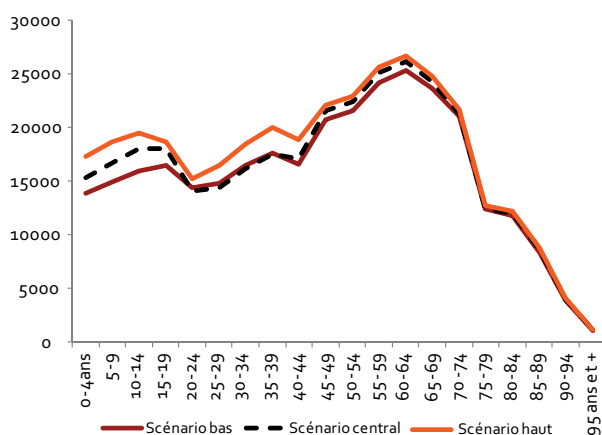
En 2006, près de 20 000 personnes étaient âgées de 80 ans et plus dans le Pays de Cornouaille, soit 6% de la population. Cette classe d'âge va croître dans les 20 prochaines années avec l'arrivée des générations nombreuses issues du « Baby-boom ». Les projections démographiques du modèle OM-PHALE de l'INSEE estiment que dans le Pays de Cornouaille cette population sera de l'ordre de 25 000 personnes à l'horizon 2025 et 30 000 à celui de 2030.

La proportion de personnes âgées de plus de 80 ans traduit l'urbanisation des communes du bassin d'habitat quimpérois au cours des deux dernières décennies. La forte production de logements individuels autour de Quimper a favorisé le rajeunissement des communes de Quimper Communauté hors Quimper ainsi que celle de la première couronne. Le parc de logements quimpérois, plus diversifié, concentre une plus grande part de personnes âgées de plus de 80 ans (5,3%).

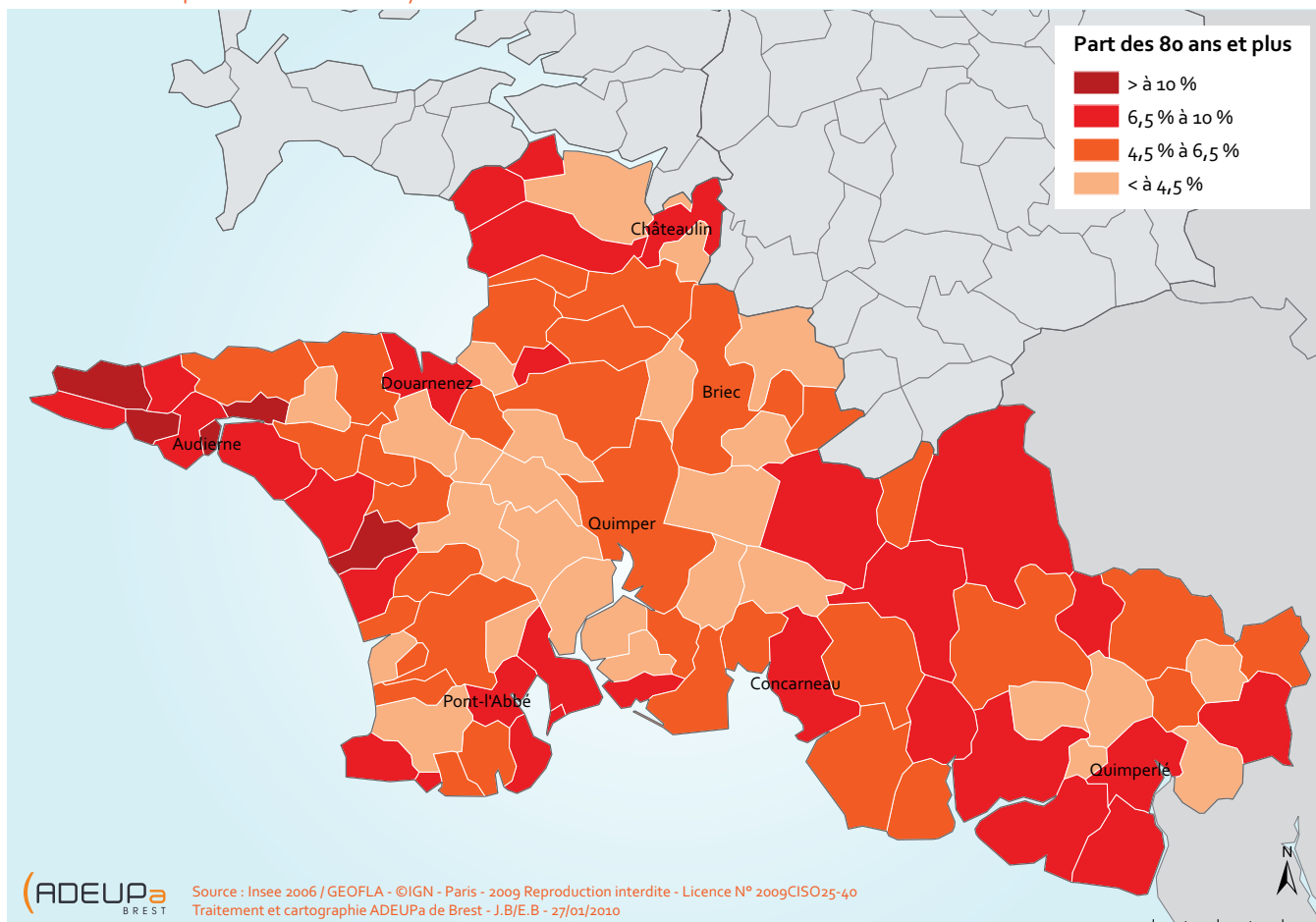
Projection de population à l'horizon 2030



Projection de population à l'horizon 2020



Part des 80 ans et plus en 2006 dans le Pays de Cornouaille





Dans Quimper Communauté, le recensement de 2006 fait état de 4 200 personnes âgées de plus de 80 ans soit 4,8% de la population. En 2020, on peut estimer la population des + de 80 ans à environ 5 500 personnes.

Le vieillissement de la population pose la question de l'offre de logements accessibles et adaptés à la perte de mobilité ainsi que l'offre d'hébergement et ce, quel que soit le niveau de ressources de la population.

## ➔ Quelle adéquation offre-demande ?

### • Les structures d'hébergement

Il existe 9 établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées dans Quimper Communauté (EHPAD). Ces structures proposent également pour la plupart d'entre elles de l'hébergement temporaire ou de l'accueil de jour, pour une capacité totale de 930 lits dont 84 places en unités Alzheimer. Cette offre est complétée par 23 lits en foyers logements, proposés par la Maison Familiale d'accueil « Ty An Dourig » d'Ergué-Gabéric et par le CCAS de Quimper, et par 154 lits de long séjour (Centre hospitalier de Cornouaille, Résidence de Kerfly).

Offre en structures pour personnes âgées dans Quimper Communauté	Nombre de lits
Lits EHPAD	894
Lits foyers logements	23
Lits hébergement temporaire	27
Lits accueil de jour	9
Lits long séjour	154
Dont places unités Alzheimer	84
<b>TOTAL</b>	<b>1 107</b>

Source : Conseil général du Finistère

Le Conseil général du Finistère qui pilote l'action gériatrique du département a adopté le 29 janvier 2009 son 3ème schéma en faveur des personnes âgées. Si le maintien à domicile constitue l'axe majeur de la politique du Conseil Général pour les années à venir, ce 3ème schéma intègre également la dimension de vie en établissement. Il a pour objectif de poursuivre le développement de réponses diversifiées et adaptées : accueil de jour, hébergement temporaire ou permanent, avec une bonne couverture territoriale et dans le souci d'un accès possible à tous quels que soient la pathologie, l'état de dépendance ou les ressources. A l'horizon 2013, 517 nouvelles places seront ainsi créés dans le département en privilégiant extensions et restructurations et plus particulièrement trois territoires : Quimper-Chateaulin, Concarneau-Quimperlé et Audierne-Pont-l'Abbé-Douarnenez.

go lits supplémentaires seront créés dans Quimper Communauté :

- EHPAD « Ti Gwenn »- Plomelin : 10 lits supplémentaires d'accueil de jour
- EHPAD Thérèse Rondeau – Quimper : 10 lits d'hébergement temporaire
- EHPAD « La Résidence » - Quimper : 25 lits en hébergement permanent, 5 lits d'hébergement temporaire, 10 lits d'accueil de jour
- EHPAD « La retraite » - Quimper : 10 lits en hébergement temporaire, 10 d'accueil de jour et 10 lits en unités Alzheimer.

### • Le maintien à domicile

Au regard de ses perspectives de développement, l'offre en hébergement ne pourra pas répondre à l'ensemble des besoins à venir. Les personnes âgées souhaitent d'ailleurs rester à domicile le plus longtemps possible. Aujourd'hui, la plupart des personnes de plus de 65 ans vivent à leur domicile, 85% étant propriétaires de leur logement. En grande majorité, il s'agit d'ailleurs de maisons donc de grands logements. Ces ménages étant constitués d'une ou deux personnes, les situations de sous-occupation sont courantes.

### Répartition des ménages de plus de 65 ans dans Quimper Communauté par statut d'occupation

	Propriétaires	Locataires privé	Locataires HLM
65 - 79 ans	5 850 (DT 4 900 en pavillons)	450	450
80 ans et +	2 300 (DT 2 000 en pavillons)	250	175

Source : Insee, RP 2006

Dès lors qu'apparaît le handicap, le maintien à domicile passe par une nécessaire adaptation des logements et une aide extérieure (aide à domicile, soins infirmiers, portage de repas,...). Dans la plupart des cas, c'est l'obligation qui déclenche la réalisation de travaux (séjour à l'hôpital), ce qui n'est pas sans poser de difficultés. Outre cette absence d'anticipation de la dépendance, les freins identifiés par les partenaires portent sur le financement de cette adaptation chez les plus modestes. Dans Quimper Communauté, l'adaptation est facilitée financièrement par les aides de l'ANAH (environ 80 logements depuis le lancement de l'OPAH en avril 2007), sous conditions de ressources : 17 240€ pour une personne seule, 25 000€ pour un couple. Malgré cette aide, le reste à charge peut s'avérer important et dissuasif pour des ménages disposant parfois de peu de ressources. Les personnes âgées éprouvent par ailleurs une certaine réticence à engager des investissements et des travaux qui viennent perturber leur quotidien. 80% des travaux concernent l'adaptabilité de la salle de bain. Les partenaires relèvent dans les dispositifs actuels de traitement de la demande un déficit d'ingénierie (aide au montage des opérations d'adaptation) et de connaissance des besoins. Dans certains cas, l'adaptation du logement s'avère par ailleurs impossible compte tenu de la conception initiale de

# Diagnostic

l'habitation (ex : rez-de-chaussée surélevé des maisons des années 1960-1970), ce qui suppose un relogement en structure d'hébergement ou un changement dans un logement adapté aux difficultés.

Afin de faciliter le maintien à domicile, plusieurs pistes de réflexion émergent des premiers échanges avec les partenaires :

- Comment encourage-t-on l'anticipation, l'initiative personnelle en matière d'adaptation des logements ? Peut-on imaginer un accompagnement particulier de la collectivité pour l'adaptation des logements ?
- Peut-on imaginer une évolution des parcours, la création de « passerelles » entre le domicile et la structure d'hébergement ? En offrant par exemple une alternative d'hébergement pendant les travaux d'adaptation du logement (accueil de jour).
- Comment inciter les ménages à passer à un autre bien plus adapté ? Actuellement, il existe peu d'offres entre le domicile et les structures d'hébergement pour personnes âgées.

Les organismes HLM ont également à faire face à une population vieillissante à qui il faut apporter une solution en matière d'adaptation du logement et de localisation (localisation au rez-de chaussée de l'immeuble, proximité des commerces et services).

Les organismes présents dans l'agglomération quimpéroise intègrent la problématique du vieillissement à travers celle du handicap dans les opérations neuves, au titre de la loi handicap (11 février 2005). L'OPAC de Cornouaille adapte 5 à 10% des logements neufs, en rez-de-chaussée (portes de 90 cm, siphons de sol, volets électriques...). L'adaptation de l'existant pose davantage de difficultés techniques. L'OPAC adapte au besoin les logements de rez-de-chaussée et proposent des solutions de mutation dans les autres cas. Actuellement, l'offre en logements adaptés dans le parc de l'Office semble supérieure aux besoins. En effet, un certain nombre de ménages valides occupent des logements adaptés, même si les organismes HLM notent toutefois la difficulté à louer des logements adaptés à des personnes valides.

Des solutions intermédiaires, entre le maintien à domicile et la structure médicalisée à destination des personnes âgées dépendantes sont encore à imaginer. Le regroupement de logements adaptés peut constituer une réponse alternative, de nature à rationaliser l'offre de suivi médico-social nécessaire au maintien à domicile lorsqu'apparaît la dépendance. Le Conseil Général du Finistère subventionne ces opérations selon certaines conditions (convention du gestionnaire avec un EHPAD ou un établissement hospitalier).

## Bilan de l'accord collectif départemental - Pays de Cornouaille - 1er semestre 2009

Commune	Établissement	Gestionnaire	Etab Héber PA Dépendantes (convention TRI-PARTITE)	Nbre de lits	EHPAD - Hébergement permanent	Lits - Foyer Logement	Lits - Héber temporaire	Lits - Accueil de jour	Lits - Long séjour	dont pl. unités Alzheimer
Ergué-Gabéric	EHPAD Résidence «Coat-Kerhuel»	CCAS	01/01/2003	60	55		5			15
Ergué-Gabéric	Maison familiale d'accueil «TYAN DOURIG»	Mutualité du Finistère		17		17				
Plogonnec	CIAS du Steir	CCAS	31/10/2009	82	70		6	6		36
Plomelin	EHPAD «Ti-Gwenn»	TREVIDY	15/11/2003	80	73		7			
Quimper	Centre hospitalier de Cornouaille	CHIC	01/01/2007	352	254		4		94	
Quimper	Maison de retraite de MISSILIEU	TREVIDY	01/07/2006	1	0	0 %	8	5	63 %	
Quimper	EHPAD Thérèse Rondeau	Association de Kernisy	01/01/2006	75	73		2			
Quimper	EHPAD La Résidence	TREVIDY	01/11/2003	126	126					
Quimper	Résidence de Kerfily	CH GOURMELEN	01/07/2008	60					60	
Quimper	CCAS	CCAS	01/01/2002	144	135	6		3		13
Quimper	EHPAD La Retraite	Association La Tour Névet	01/09/2005	85	83		2			

Source : Conseil général du Finistère

Opérations en cours : - 26 lits de Missilien fermés (extension) et transférés pour partie à Ti-Gwenn et pour l'autre à la Résidence - La Résidence (Providence) va fermer et est en reconstruction sur deux sites à Quimper : - 63 lits + 26 lits de Missilien : EHPAD de Missilien de 89 lits (capacité constante) - 63 lits à la Résidence 2 (à Prat Maria) + extension 3ème schéma : EHPAD La Résidence 2

## 7 - Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic suscite un certain nombre de questions qui mènent aux enjeux majeurs de l'habitat de la communauté d'agglomération pour les années à venir.

- Certaines d'entre elles touchent au fonctionnement global du système d'habitat dans son ensemble : questions démographiques, inertie liée au parc de logements existants, marges de manœuvre en fonction des ambitions portées par l'agglomération.
- La dimension sociale du logement est une composante essentielle : comment est-elle assumée ? Comment se partage-t-elle entre parc public et parc privé ? Des questions spécifiques propres à certaines parties de la population sont à traiter.
- Des questions particulières concernant certains parcs immobiliers ou certains secteurs géographiques peuvent amener à envisager des opérations d'urbanisme spécifiques.

### ➔ Démographie, habitat : les ambitions de Quimper-Communauté dans son bassin d'habitat et en Cornouaille

- Pour rendre compte d'une évolution territoriale globale, on s'est situé dans l'espace cornouaillais en s'appuyant sur les projections de l'INSEE établies au début des années 2000. Les résultats de 2006 montrent que l'hypothèse démographique haute se vérifie.
- Quimper-Communauté entre pour 21% dans ce résultat de la Cornouaille. Ce n'est pas une valeur stable dans le temps. Les trois dernières décennies le montrent abondamment. L'agglomération quimpéroise accueille une grande partie des « petits ménages » pauvres en apport de population.
- C'est une variable qui dépend des choix résidentiels individuels du type de ménages que l'agglomération accueille. Il s'agit donc d'un facteur sur lequel on peut agir.
- Cette action s'inscrit cependant dans des limites intangibles données par la structure particulière du parc immobilier : le parc quimpérois loge tous les jeunes et les demandeurs de logements locatifs. Ce parc s'est conforté considérablement au cours de la présente décennie. C'est un point dur. Le parc locatif social quimpérois vient s'y rajouter : 50 % des locataires sont des personnes seules.
- Les contraintes de parc immobilier évoquées vont augmenter la quote-part de la production neuve nécessaire au seul maintien de la population. Il importe donc d'avoir une stratégie complémentaire de production d'habitat destinée aux familles avec enfants plus substantielle qu'aujourd'hui à Quimper et dans la communauté, les communes se situant déjà pour l'essentiel dans ce type d'habitat.

- La stratégie suppose une définition, pour Quimper, pour les communes, des ménages qu'on souhaite retenir : primo-accédants ? Accédants plus âgés qui ne sont pas rebutés par le prix élevés des terrains dans l'agglomération ? Il sera nécessaire, si on souhaite poursuivre dans cette voie de définir le type de produit susceptible de concurrencer l'attrait des communes littorales, du pavillonnaire sur de grands terrains etc.
- La maîtrise foncière reste de toutes façons un point de passage obligé, elle renvoie à l'organisation des documents d'urbanisme et des instruments ad hoc.

### ➔ La réponse aux besoins

#### • Parc public - parc privé

Le parc locatif social est aujourd'hui fortement concentré à Quimper, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'appartements. La production récente dans les communes périphériques de l'agglomération a en effet été exclusivement réalisée en individuel.

Dans un souci de densité, de diversification des formes d'habitat et de développement optimisé de l'offre, peut-on envisager le développement d'une offre locative sociale en collectif ou semi-collectif sur les communes périurbaines de Quimper Communauté ?

L'analyse du besoin quantitatif de logements locatifs publics se révèle complexe car confrontée à des réalités contradictoires :

- une liste d'attente
- un taux de satisfaction de la demande de 50%
- un taux de refus important, en particulier sur les appartements, en dépit d'une offre de qualité (2 logements proposés pour 1 attribution)
- un consensus des organismes HLM sur la détente de la demande et sur les risques de vacance à terme sur certains segments du parc
- une importante population démunie non satisfaite : 2/3 des plus démunis
- un parc récent, même de plus en plus récent puisque le renouvellement urbain contribue par ailleurs à le rajeunir, avec de ce fait des loyers réputés « élevés » qui constitue aujourd'hui un facteur d'exclusion pour des demandeurs de plus en plus fragiles économiquement.

# Diagnostic

Outre le développement de l'offre publique se pose également la question du maintien sur le marché du parc existant et notamment :

Quel devenir pour le quartier de Kermoyan ? Convient-il de poursuivre les interventions sur ce quartier ? Comment ?

Aujourd'hui environ 30% du parc locatif privé quimpérois joue le rôle de parc social. De quel type d'habitat s'agit-il ? Offre-t-il des conditions de confort satisfaisantes pour ses occupants ? Où ce parc se trouve-t-il ? S'agit-il principalement d'un parc ancien de centre-ville ? Auquel cas, la question de la qualité des logements se pose-t-elle avec acuité ?

A ce jour, la connaissance n'est pas suffisante. Il faudra aller plus loin sur cette question.

## • Les besoins très sociaux

Il s'agit ici des besoins particuliers. Le profil sociaux-économiques des ménages concernés ne permet pas une satisfaction des besoins de logements par les solutions classiques.

### ■ Les jeunes

Se pose la question de leur maintien dans le logement. L'accès au logement ne pose pas semble-t-il pas de difficultés. La multiplicité des systèmes d'accueil collectifs semble en phase avec les besoins.

### ■ Les ménages prioritaires au titre du DALO

La montée en charge du droit au logement opposable nécessite probablement la mise en place d'une organisation technique et partenariale visant à l'analyse des besoins et au traitement de la demande la plus sociale.

### ■ Les gens du voyage

En ce qui concerne l'accueil des grands passages, aucune solution n'a aujourd'hui été trouvée. Le PLH devra définir la localisation et les modalités de mise à disposition et de fonctionnement des aires destinées à accueillir les grands passages.

Quelle prise en compte de la sédentarisation de certaines familles ?

### ■ Quel mode d'hébergement et de logement développer pour les personnes en souffrance psychique ?

### ■ Les personnes âgées

Le vieillissement de la population va se poser avec davantage d'acuité dans les prochaines années, notamment dans le parc social. Dans la durée du PLH, on va assister à un doublement des ménages de 55 à 64 ans et à une progression des autres tranches d'âges.

Compte tenu de la stabilité montante dans le logement social, les besoins en logements locatifs publics vont nécessairement s'accroître. Il faudra construire davantage pour répondre aux besoins.

Outre le renforcement de la production, le vieillissement pose clairement la question de l'adaptabilité des logements à la perte progressive d'autonomie.

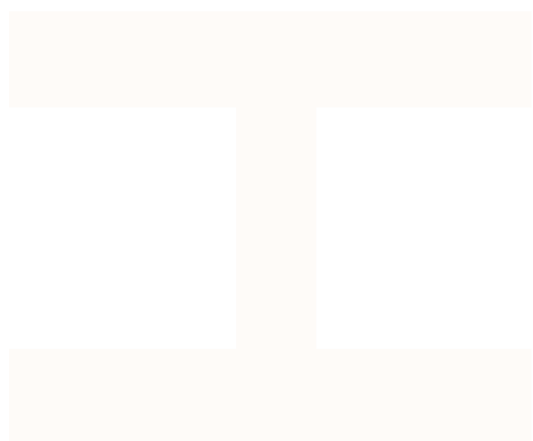
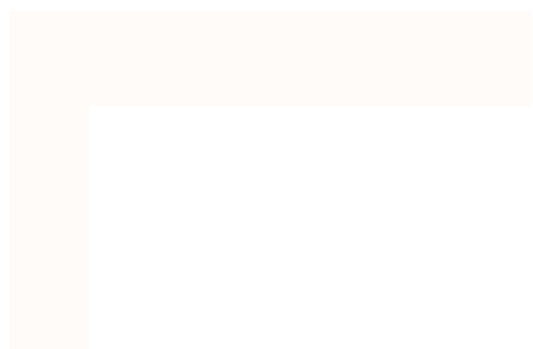
Les perspectives de développement des structures d'hébergement étant limitées, cette problématique se pose également dans le parc privé avec probablement davantage de difficultés en matière d'identification des besoins, et d'ingénierie.

## ➔ Le centre-ville - Les copropriétés

Des suspicions de difficultés existent sur le centre-ville au sens large (hyper-centre, quartier gare): vacance notable davantage structurelle, concentration de populations en difficultés logées dans le parc privé, dégradation du bâti.

Sur la question des copropriétés, en particulier des années soixante et soixante dix, il en est de même : 50% des logements vacants concerneraient de l'habitat collectif d'après 1949, 50% du parc potentiellement indigne également. Les professionnels constatent de leur côté une vacance croissante sur ce parc et une dégradation de certaines copropriétés liée à une absence d'entretien.

Ces deux questions devront être approfondies.





# Orientations



Photo : ADEUPa

A la suite du diagnostic et de la définition des enjeux, 6 grands principes peuvent être retenus pour une politique communautaire de l'habitat :

- 1- Consolider la contribution de Quimper-Communauté au développement de la Cornouaille
- 2- Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire
- 3- Développer une offre locative sociale publique plus ajustée à la demande
- 4- Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper
- 5- Améliorer la réponse aux besoins spécifiques
- 6- Renforcer la gouvernance du PLH

# Orientations

## 1- Consolider la contribution de Quimper-Communauté au développement de la Cornouaille

La multiplication des petits ménages (45% de ménages uni-personnels à Quimper) qui est directement liée aux évolutions sociétales en cours (allongement de la durée de la vie, décohabitation,...) mais également à la structure du parc immobilier et à son évolution récente a considérablement réduit le poids de Quimper Communauté dans la croissance démographique cornouaillaise et fait augmenter la quote-part de la production neuve nécessaire au seul maintien de sa population.

### ➔ Développer une offre de logements suffisante pour satisfaire cette ambition

Quimper-Communauté entend consolider sa contribution au développement de la Cornouaille, ce qui suppose des objectifs élevés de production de logements. A l'échelle de la communauté d'agglomération, un objectif de production annuelle moyenne de 700 logements est affiché (450 à 500 pour Quimper; 200 à 250 pour les autres communes de la communauté), sachant que 400 à 450 logements sont nécessaires à l'équilibre démographique.

Au regard des perspectives de développement déclarées par chaque commune, de leur potentiel de développement et des réalisations antérieures, l'objectif de 200 à 250 logements est réparti comme suit:

Communes	Réalisations (logements commencentés 2005-2008)	Objectifs annuels sur la durée du PLH 2011-2016
Ergué-Gabéric	70	80 - 90
Guengat	7	10
Plogonnec	12	20 - 25
Plomelin	33	35 - 45
Plonéis	42	25 - 30
Pluguffan	40	30 - 40
Locronan	4	5 - 10
<b>Total communes périphériques</b>	<b>207</b>	<b>205 - 250</b>
Quimper	520	450 - 500
<b>Total Quimper Communauté</b>	<b>727</b>	<b>moyenne de 700</b>

### ➔ Adapter l'offre de logements aux attentes des ménages les plus enclins aujourd'hui à quitter l'agglomération

Le renforcement du poids démographique de Quimper Communauté dépend aussi des types de ménages que l'agglomération accueille. Comme indiqué précédemment, Quimper Communauté accueille une grande partie des petits ménages, « pauvres » en apport de population. Ce renforcement nécessite donc une stratégie de production d'habitat destinée aux familles avec enfants plus importante qu'aujourd'hui.

Chaque année, entre 150 et 200 ménages, particulièrement les ménages avec enfants, quittent l'agglomération pour accéder à la propriété dans le bassin d'habitat quimpérois. L'objectif est donc d'offrir une alternative satisfaisante aux 900 à 1 200 ménages, susceptibles de quitter l'agglomération pour accéder à la propriété, dans la durée du P.L.H. La collectivité se donne comme objectif d'en retenir entre un tiers et la moitié ce qui est un objectif ambitieux mais réalisable sous réserve d'en réunir les conditions.

### Deux cibles principales sont identifiées :

- les primo-accédants modestes pour qui le prix est un critère déterminant et qui s'éloignent pour trouver un bien et un prix à leur convenance : 30 à 40 000 euros pour un projet global à moins de 150 000 euros. Cette offre est aujourd'hui extrêmement rare à Quimper (<5%) mais encore présente dans les autres communes de la communauté (15%). Pour développer cette offre, plusieurs outils peuvent être mobilisés :
  - La maîtrise d'ouvrage publique
  - Le développement de terrains à coûts abordables dans les opérations privées
  - Le développement des opérations en Prêt Social Locatif Aidé (P.S.L.A).
- les accédants aux moyens plus élevés où le déterminant porte plus sur la qualité de l'offre. Ici, il sera impératif que la qualité urbaine des opérations, la qualité résidentielle des produits, l'image qu'ils projeteront emportent la décision dans la compétition. Il conviendra donc de définir au préalable le type de produit susceptible de concurrencer l'attrait des communes littorales, du pavillonnaire sur de grands terrains,... . Le critère de choix n'étant pas ici le prix, cette offre pourra trouver idéalement sa place dans la ville-centre.



## 2- Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire

### ➤ Poursuivre la politique d'acquisitions foncières

C'est là un facteur déterminant de la réussite de l'objectif précédent et la maîtrise foncière qui est un atout maître de l'agglomération quimpéroise le rend possible :

- Pour garantir l'offre foncière satisfaisant aux ambitions;
- Pour maîtriser les prix de sortie nécessaires à du logement à coût abordable;
- Pour maîtriser la qualité de l'urbanisme et les formes urbaines. L'intérêt de la clientèle solvable passe par ces critères d'attractivité, la maîtrise globale du coût du logement aussi. Hisser la maîtrise urbaine à la hauteur de la maîtrise foncière sera un enjeu majeur de ce PLH.

Les disponibilités foncières dans les communes de Quimper Communauté :

Communes	DISPONIBILITES		Dont réserves foncières communales
	Zones 1AU ou 1 NA	Zones 2AU ou 2NA	
Quimper	150 ha	100 ha	76 ha
Ergué-Gabéric	52 ha	21 ha	17 ha
Guengat	3,4 ha	10 ha	3,3 ha
Plogonnec	24 ha	6 ha	3 ha
Plomelin	13,8 ha	16 ha	9,2 ha
Ploneis	8,7 ha	11,7 ha	7 ha
Pluguffan	19,3 ha	3,9 ha	10,2 ha
Locronan	ND	ND	ND
<b>Total communes hors Quimper</b>	<b>121,2 ha</b>	<b>68,6 ha</b>	<b>49,7 ha</b>

Ces raisons doivent inciter les communes à pérenniser leurs politiques communales de maîtrise foncière qui passent par la mobilisation d'outils qui jusque là ont fait leur preuve (acquisitions amiables, préemption, Z.A.D., ...).

### ➤ Modérer la consommation d'espace

Cette politique doit également se concrétiser par une gestion économe de l'espace dans un objectif de développement durable. La surface moyenne utilisée dans la construction neuve pavillonnaire se situe autour de 800 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut en réalité, infrastructures comprises à 1 000 m<sup>2</sup>, soit une surface encore importante.

L'économie d'espace peut être obtenue de plusieurs manières : par la réduction de la taille des terrains et par une fraction plus importante de la construction en espaces urbains construits (démolitions-reconstructions, dents creuses ...).

#### Les objectifs retenus ici sont :

- Réduire de 30% la consommation foncière dans les extensions urbaines (zones AU) conformément aux dispositions définies par le SCoT de l'Odet qui fixe la consommation moyenne maximale pour la communauté d'agglomération à 30 ha/an pour une production de 700 logements.
- Favoriser le renouvellement urbain en réalisant au moins 30% de la production moyenne de logements en zone U. La réalisation de 900 logements en zone U à Quimper dans la durée du PLH est un objectif ambitieux dont la réalisation dépendra de la capacité à mobiliser les principaux espaces mutables déjà identifiés (caserne des pompiers, ancienne cité administrative, bibliothèque, emprise Gourmelen-Laënnec, ...). Lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes réaliseront un repérage des espaces mutables et hiérarchiseront ceux-ci en fonction de leur intérêt stratégique.

Ces ambitions participent également à la diversification de l'offre en ce sens qu'elle peut être satisfaite en faisant appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, individuel groupé, collectif).



Photo : ADEUPa

# Orientations

## ➔ Une politique foncière qui passe également par une planification rigoureuse de l'urbanisation

Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) sont l'expression de cette ambition. Pour ce faire, ils doivent conduire à :

- Calibrer les zones urbanisables en fonction des besoins en logements
- Répartir de manière équilibrée les zones urbanisables (U, 1AU, 2AU) au service d'une urbanisation maîtrisée dans le temps
- Satisfaire l'objectif de gestion économe du foncier à bâtir énoncé précédemment
- Promouvoir la qualité urbaine des opérations, garante de l'attractivité du territoire
- Anticiper et définir les conditions d'aménagement des extensions en subordonnant toute zone d'urbanisation future (> à 1 ha) à l'élaboration préalable d'un plan d'aménagement de zone qui pourra comporter les indications suivantes :
  - L'identité du quartier, ses potentialités géographiques et ses caractéristiques paysagères
  - La hiérarchisation des voiries et les liens avec les transports collectifs
  - Les caractéristiques d'aménagement des espaces publics (profil en travers des voies et ruelles, aménagement des placettes,...)
  - Le tracé des cheminements doux (piétons et vélos)
  - La localisation de parkings mutualisés en limite des quartiers
  - L'aménagement paysager des espaces urbains et naturels
  - La variété typologique (formes urbaines)
  - La répartition locatif/ accession
  - La mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements, espaces verts, activités...).

## 3- Développer une offre locative sociale publique plus ajustée à la demande

### ➔ Poursuivre l'effort de production pour satisfaire la demande et assurer le renouvellement du parc

Dans la communauté, l'effort en matière de logement social est calibré par les objectifs issus de la loi S.R.U. qui imposent aux communes de Quimper, Ergué Gabéric et Plomelin d'atteindre à terme 20% de logements locatifs sociaux.

L'analyse du besoin quantitatif de logements sociaux est quant à lui complexe car confrontée à des réalités contradictoires :

- une liste d'attente
- un taux de satisfaction de la demande de 50%
- un taux de refus important, en particulier pour les appartements, en dépit d'une offre de qualité (2 logements proposés pour 1 attribution)
- un consensus des organismes HLM sur la détente de la demande et sur les risques de vacance à terme sur certains segments du parc
- une importante population démunie non satisfaite
- un parc récent, même de plus en plus récent puisque le renouvellement urbain contribue par ailleurs à le rajeunir, avec de ce fait des loyers réputés « élevés »

Au regard des obligations législatives et de l'analyse des besoins qui invite davantage à une modération de l'effort de production, l'objectif quantitatif retenu est de 200 logements par an. Cet objectif intègre la problématique de modification du parc existant affichée dans les Conventions d'utilité Sociale (C.U.S) des organismes HLM, à savoir en particulier l'impact des ventes de logements et des démolitions en cours ou engagées dans la durée du PLH par l'O.P.A.C. de Cornouaille dans la continuité de l'opération ANRU de Kermoyan. En termes de répartition par commune de l'objectif de production, il est proposé un taux de 30% de logements locatifs sociaux dans la production de nouveaux logements pour les communes SRU, afin de prendre en compte l'effort particulier demandé par la loi SRU et répondre aux dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006. Pour les autres communes, il est affiché un taux de 20%.

Communes	Objectifs de logements sociaux/an sur la durée du PLH 2011-2016
Ergué Gabéric	24
Guengat	2
Plogonnec	4
Plomelin	14
Plonéis	5
Pluguffan	10
Locronan	1
Total Communes périphériques	60
Quimper	140
<b>Total Quimper Communauté</b>	<b>200</b>

## ➔ Retrouver l'accessibilité au logement

### Produire du logement à coût plus abordable

Quimper Communauté estime qu'à Quimper la clientèle du logement P.L.U.S. est de plus en plus restreinte. La production de logements locatifs privés de ces dernières années, le développement d'une accession sociale aidée et la baisse des plafonds P.L.U.S. ont en effet favorisé l'évasion des demandeurs de la tranche de revenus entre P.L.A.I. et P.L.U.S. Le niveau plutôt élevé des loyers des logements en P.L.U.S. constitue aujourd'hui un facteur d'exclusion pour des demandeurs de plus en plus fragiles économiquement. Afin de tenir compte de cette réalité, la collectivité se fixe comme objectif de produire autant de logements locatifs sociaux à bas niveaux de loyers, essentiellement en financement PLAI-O, que le permettront les ratios établis par l'Etat en la matière (fixés depuis 2007 à 30 % de PLAI et 70 % de PLUS). Quimper Communauté souhaite donc maintenir à 30 % la production de PLAI sur l'agglomération, soit 60 logements par an, voire davantage si les orientations fixées par l'Etat permettent sur la période du PLH de faire évoluer ce taux. L'effort financier de la communauté sera ainsi renforcé sur ce type de production.

Dans un contexte de financement du logement social incertain, la maîtrise foncière des communes pourra constituer un levier dans la production de cette offre.

Afin de faciliter l'accueil des ménages cumulant des difficultés et de fait difficilement logeables dans le parc ordinaire, une production d'une trentaine de logements en P.L.A.I. sera visée, dans le respect de l'accord collectif départemental.

### Revoir les objectifs du logement social

L'analyse du rapport entre l'offre et la demande révèle qu'un demandeur sur deux n'a pas satisfaction dans le parc locatif social de Quimper Communauté. Les demandes non satisfaites concernent proportionnellement davantage les ménages qui ont le moins de ressources et en particulier les ménages avec enfants. Deux tiers des ménages correspondant à la tranche de revenus de moins de 20% des plafonds P.L.U.S. ne trouvent pas satisfaction dans le parc, tout en sachant que dans cette tranche la proportion de ménages avec enfants représente à elle seule plus de 50% des situations. Ceci implique qu'une population très sociale trouve sa solution ailleurs et ce probablement dans le parc privé en dépit des loyers plus élevés. Cette hypothèse semble corroborée par les données sociales relatives au parc locatif privé fournies par la Caisse d'Allocations Familiales du Sud Finistère.

Au regard de ces constats, il apparaît donc légitime à la collectivité que la réponse très sociale de l'accès au logement public soit développée dans l'agglomération. Ainsi Quimper Communauté se donne comme objectifs que :

- 2/3 des demandes correspondant à la tranche des moins 20% des plafonds HLM trouvent satisfaction dans le parc public
- L'ensemble des organismes HLM présents sur le territoire communautaire contribue à hauteur de leur représentativité à un même taux d'effort pour satisfaire cet objectif
- Il soit créé un dispositif, de type accord collectif communautaire, fixant les objectifs sociaux quantifiés d'attributions pour les organismes et définissant les moyens de leur mise en œuvre.
- Il soit créé une instance communautaire s'assurant du suivi de la mise en œuvre des conditions d'accès au logement social.



Photo : ADEUPa

# Orientations

## 4- Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper

Des suspicions de difficultés existent dans le centre-ville de Quimper au sens large (hyper-centre, quartier gare) :

- vacance notable davantage structurelle
- présence d'un parc privé qui joue un rôle social pour une part de ménages équivalente au parc public et pour lequel il reste à apprécier s'il propose aux ménages une qualité d'habitat convenable
- présence de petites copropriétés en difficultés (qualité du bâti, occupation très sociale, gestion, ...). Les copropriétés les plus importantes ne présentent pas de situation critique et connaissent un fonctionnement satisfaisant.
- présence de situations de logements potentiellement indignes qui correspondraient pour une partie à de l'habitat collectif ancien de centre-ville.

Les éléments de connaissance étant à ce jour insuffisants, une approche fine du parc privé de centre-ville est nécessaire préalablement à toute intervention dépassant les seules politiques d'amélioration de l'habitat mises en œuvre jusqu'à présent (OPAH successives depuis 1994).

Cette étude de fond s'attachera à déterminer immeuble par immeuble, dans un périmètre à définir, l'état du bâti, ses caractéristiques de peuplement, les situations d'habitat indigne, afin d'identifier les niveaux d'intervention nécessaire (action sociale, requalification du bâti, renouvellement urbain,...), la nature des dispositifs d'intervention à mettre en œuvre, les moyens financiers et le phasage des interventions.

Cette étude sur le bâti pourra constituer le socle des études pré-opérationnelles d'une éventuelle OPAH - Renouvellement urbain à mener sur le secteur, si la nécessité de celle-ci était avérée.

Cette étude permettra par ailleurs d'identifier de manière plus précise les potentialités foncières et de réappropriation du bâti existant, étant précisé que certaines de ces potentialités sont aujourd'hui connues :

- Caserne de pompiers
- Bibliothèque municipale
- Affaires maritimes sur les quais
- Parc de l'Équipement (route de Brest)
- La Poste
- Secteur nord-ouest de la zone de l'Hippodrome
- Gourmelen, emprises Laennec
- ....

Parmi ces sites, il conviendra de préciser ceux qui sont susceptibles d'être mobilisés dans la durée du PLH ainsi que les modalités d'implication de la collectivité dans la mise en œuvre des projets de réappropriation.

La question d'une intervention dans le centre-ville dépasse donc très largement la durée du PLH (6 ans) puisqu'elle devrait probablement s'inscrire dans un temps long (15-20 ans). Elle dépasse aussi la seule problématique de l'habitat et renvoie plus largement à celle de l'urbanisme et en particulier du renouvellement urbain, lequel participe à l'objectif d'une gestion économe de l'espace.

Cette action de fond ne pourra pas faire l'impasse de la question de la précarité énergétique des logements et c'est en ce sens que la collectivité s'inscrit dans les dispositions de l'ANAH.



Photo : Quimper Cornouaille Développement

## 5- Améliorer la réponse aux besoins spécifiques

### ➤ Engager une politique structurée pour adapter l'habitat et « l'habiter au vieillissement »

Engager parce qu'il s'agit bien d'amorcer une politique qui va se prolonger sur 20 à 30 ans. Chacun sait, dans les grandes lignes, à quoi s'en tenir :

- La société va vieillir considérablement dans les décennies à venir.
- L'aspiration des personnes est de demeurer à domicile autant que possible.
- Le vieillissement de la population se passe dans des conditions favorables dans la mesure où la dépendance ne se développe pas, proportionnellement.
- La fonction des hébergements spécialisés se concentre sur l'accueil des personnes très dépendantes, en tout cas trop dépendantes pour rester à domicile même avec une assistance.

En conséquence, les politiques publiques à venir s'appuieront essentiellement sur le maintien à domicile, réduisant le recours à l'hébergement, en s'appuyant sur plusieurs facteurs favorables :

- Les générations à venir disposent en général d'un habitat meilleur que celui de leurs prédécesseurs.
- La « forme » des seniors permet d'envisager un allongement de la vie et une autonomie compatible avec le maintien à domicile. L'allongement de la vie produit aussi une survie plus longue des couples.
- Leurs moyens financiers, souvent en raison de la double activité passée des ménages, sont, pour l'heure, supérieurs.

En 2006		Propriétaires		Locataires privés		Locataires HLM	Total Ménages
		Mais.	Appart.	Mais.	Appart.		
Ménages 65 à 79 ans	Quimper Cté	4 897	941	81	373	452	6 759
	Quimper	(3 518)	(939)	(56)	(369)	(384)	(5 315)
Ménages 80 ans et +	Quimper Cté	1 961	359	36	216	174	2 757
	Quimper	(1 544)	(358)		(206)	141	(2 276)

Source : Insee - RP 2006



Il en ressort plusieurs enseignements précieux :

- Dans les dix prochaines années, le nombre de personnes vivant à domicile de plus de 80 ans qui sont celles qui connaissent les problèmes de perte d'autonomie est susceptible de doubler par rapport à ce qu'il est aujourd'hui.
- Une majorité écrasante de ces ménages, près de 9 sur 10, est propriétaire de son logement et pour 7 sur 10 il s'agit d'une maison. Quimper accueille la quasi-totalité des propriétaires d'appartements.

### Plusieurs enjeux en découlent :

#### 1. Selon l'âge des personnes

De l'avis général, la population aujourd'hui la plus âgée, pour des raisons d'âge précisément mais aussi culturelles, affectives, de coûts, répugne à quitter un logement même très inadapté. La réhabilitation-adaptation, quand les décisions peuvent être prises, porte sur les aspects fonctionnels urgents. Restent tous les autres.

Si un choix peut être fait, il le sera précédemment par anticipation, ce qui n'est pas chose aisée, mais suppose une stratégie particulière.

#### 2. Prévenir le vieillissement avec dépendance

La prise de conscience de ces problèmes est une clé d'entrée. Elle suppose de visualiser la réalité d'une réhabilitation à savoir l'adaptation complète d'un habitat aujourd'hui réellement obsolète. Possibilité ? Plausibilité ? Réalisme ?

Ceci passe par :

- la mise en place d'un « paquet » réhabilitation : un seul interlocuteur et un ensemble de moyens dont certains relèvent de l'innovation (coordination : CLIC)
- Proposer des solutions alternatives aujourd'hui peu visibles en tenant compte qu'il s'agit de solutions d'habiter et non seulement de logements (autour de la coordination gérontologique de Quimper).

Au-delà de ces questions lourdes, il convient également d'intégrer l'enjeu de fluidité du marché urbain du logement qui y est attaché. Les personnes âgées, souvent solitaires, occupent des logements de taille disproportionnée à leurs besoins, voire à leurs capacités. La remise sur le marché pourrait constituer une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages plus en situation d'y faire les mises à niveau nécessaires qui s'amortissent sur le long terme.

# Orientations

## ➔ Permettre l'adaptation des structures d'hébergement collectif qui s'avèreraient nécessaire

Le fonctionnement des structures d'hébergement collectif se heurte généralement à l'évolution de la façon d'habiter dans la durée et à la capacité d'adaptation de ces équipements aux nouveaux besoins et attentes. Les diverses offres se situent en interaction les unes aux autres, notamment sur un plan qualitatif. De plus la problématique PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) en centre ville de Quimper interpelle le devenir d'un certain nombre d'équipements préexistants.

Si aucune orientation définitive n'est à ce jour arrêtée, la période du futur PLH sera l'occasion de repositionner dans un cadre concerté le devenir de plusieurs équipements d'hébergement situés à Quimper tels que le FJT Massé-Trévidy, le Foyer Yann d'Argent, ou encore l'Auberge de Jeunesse... En fonction du positionnement retenu, la communauté pourra être interpellée pour soutenir les modifications ou restructurations qui s'imposeraient.

## ➔ Poursuivre les efforts pour adapter la réponse apportée à l'accueil des gens du voyage

S'appuyant sur le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Quimper Communauté s'est attachée pendant le PLH 2005-2010 à développer des actions relatives à l'accueil temporaire des gens du voyage (programme de construction de nouvelles aires d'accueil, gestion des aires).

Le schéma impose également à la communauté de mettre à la disposition des voyageurs des aires destinées aux grands rassemblements d'été en complément des aires d'accueil permanentes. Plusieurs propositions d'emplacements ont été formulées par les élus notamment depuis 2008, toutes ses propositions ont été rejetées. La recherche de réponses se poursuit.

De plus, il existe aujourd'hui une demande d'habitat adapté pour les gens du voyage en situation de sédentarisation estimée à 5 – 10 familles. Il s'agit de familles trop âgées et/ou n'ayant plus les moyens financiers de voyager, ce qui les place dans une situation de sédentarisation. Il est donc proposé le développement d'une expérimentation d'habitat en la matière (de type terrain familial, solution expérimentée dans plusieurs agglomérations) qui pourrait constituer une solution pour répondre à cette problématique.

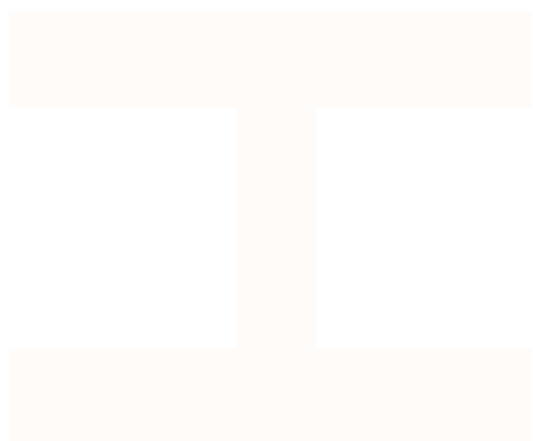
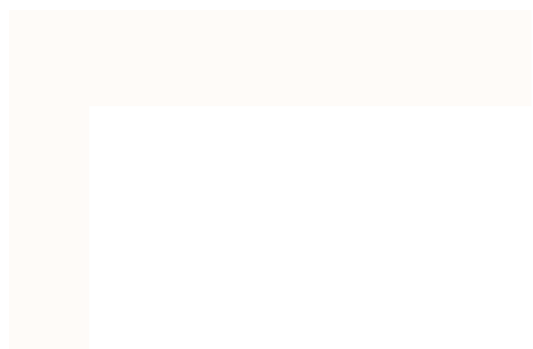
## 6- Renforcer la gouvernance du PLH

L'existence du PLH communautaire implique en soi une gouvernance dans son rapport avec l'urbanisme, compétence communale. L'articulation des deux champs est une condition essentielle de la mise en œuvre du P.L.H. C'est un prolongement de ce qui se fait aujourd'hui pour l'élaboration.

La mise en œuvre des orientations en matière de logement social impliquera, sur la base d'un contrat de type accord collectif, une organisation, entre la collectivité et les bailleurs intervenant sur le territoire de la communauté, des objectifs et modalités. Cette gouvernance intégrera, avec des modalités à définir, le rapport entre la politique locale de l'habitat et les besoins de la politique sociale.

La Conférence Intercommunale du Logement constitue un lieu d'enrichissement mutuel des acteurs de l'habitat qui ne disposent pas d'autres lieux d'échanges. Elle est aussi un lieu pertinent de construction de la vision commune de la réalité d'agglomération. L'observatoire de l'habitat aura pour objectif de produire les éléments de connaissance indispensables.

Des gouvernances sectorielles seront nécessaires, en particulier dans la politique locale de l'habitat, en direction des personnes âgées, où le croisement de savoirs et des compétences sera indispensable.





# Programme d'actions





Photo : Quimper Cornouaille Développement

# Programme d'actions

## Orientation 1

### Consolider la contribution de Quimper Communauté au développement de la Cornouaille

#### Constats

La multiplication des petits ménages (45 % de ménages uni-personnels à Quimper) qui est directement liée aux évolutions sociétales en cours (allongement de la durée de la vie, décohabitation ...) mais également à la structure du parc immobilier et à son évolution récente a considérablement réduit le poids de Quimper Communauté dans la croissance démographique cornouaillaise et fait augmenter la quote-part de la production neuve nécessaire au seul maintien de sa population.

#### Objectifs

Quimper Communauté entend consolider sa contribution au développement de la Cornouaille, ce qui suppose des objectifs élevés de production de logements. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, un objectif de production annuelle moyenne de 700 logements est affiché (450 à 500 pour Quimper ; 200 à 250 pour les autres communes de la Communauté), sachant que 400 à 450 logements sont nécessaires à l'équilibre démographique.

L'objectif est d'offrir une alternative satisfaisante aux 900 à 1 200 ménages, susceptibles de quitter l'agglomération pour accéder à la propriété dans la durée du PLH. La collectivité se donne comme objectif d'en retenir entre un tiers et la moitié, ce qui est un objectif ambitieux mais réalisable sous réserve d'en réunir les conditions.

#### ➤ Action 1-1

#### Développer une offre de logements suffisante pour satisfaire cette ambition

#### Objectifs

La réalisation de cet objectif ambitieux d'une production de 4 200 logements neufs entre 2011 et 2016 repose sur la capacité de l'agglomération à mobiliser son potentiel et à développer une variété d'offre en mesure de répondre aux besoins, mais aussi aux différents segments de la demande.

La concrétisation de cet objectif passe par une limitation de la consommation de l'espace, ce qui suppose de mobiliser le tissu urbain existant (comblement de dents creuses, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés) et de densifier davantage les programmes en extensions urbaines conformément aux orientations du SCOT. Dans le cas où le potentiel de renouvellement urbain s'avère limité, les efforts porteront sur le renforcement des densités en extensions urbaines et en particulier dans celles qui sont situés en continuité immédiate du centre urbain. Pour ce faire, il s'agira de réduire la taille des parcelles en lots libres, de développer des formes urbaines denses de type habitat groupé, intermédiaires ou petits collectifs.

#### Modalités d'application

Commune	Construction neuve 2011-2016 Objectif global	Production en Renouvellement Urbain (dont PLUS - PLAI)	Produc. en extension	Détail de la production en extension urbaine	
				PLUS – PLAI-o	Autres log.
Ergué-Gaberic	480	100 (50)	380	94	286
Guengat	60	12 (4)	48	8	40
Plogonnec	135	30 (10)	105	14	91
Plomelin	260	50 (25)	210	53	157
Ploneis	180	35 (12)	145	24	121
Pluguffan	210	40 (16)	170	44	126
Locronan	45	10 (3)	35	3	32
Quimper	2 830	900 (300)	1930	540	1390
Total	4 200	1 177 (420)	3023	780	2243

*Les données du tableau résultent des masses retenues dans les orientations.*

Cette répartition s'accompagne de densités de constructions différentes.

## Répartition de la production et objectifs de la consommation foncière par commune

Communes	Nombre total de logements à produire	Consommation foncière maxi sur les 6 ans (au regard des objectifs de production et de l'objectif SCOT de consommation foncière pour l'EPCI)	Renouveau Urbain	Extension Urbaine
			Densité moyenne en Renouveau urbain ou en extension urbaine dense (Objectif PLH)	Consommation foncière maxi en extension Pour satisfaire à l'objectif de production PLH
Ergué-gaberic	480	35 Ha	30 logts/Ha	32 Ha
Guengat	60	6 Ha	20 logts/Ha	5 Ha
Plogonnec	135	11 Ha	20 logts/Ha	10 Ha
Plomelin	260	16 Ha	25 logts/Ha	14 Ha
Ploneis	180	13 Ha	20 logts/Ha	11 Ha
Pluguffan	210	13 Ha	30 logts/Ha	11.5 Ha
Locronan	45	4 Ha	20 logts/Ha	3.5 Ha
Quimper	2830	82 Ha	80 logts/Ha	71 Ha
	4200	180 Ha		158 Ha

Les orientations du projet du SCOT de l'Odet prévoient en matière d'habitat une diminution de la consommation foncière de 30%. Elles fixent pour Quimper Communauté un objectif maximal de consommation foncière de **30 Ha par an pour 700 logements**. Ramenée à la durée du PLH, **la consommation foncière maximale est donc de 180 ha pour 4 200 logements**. Cette consommation intègre la totalité des opérations situées en Renouveau Urbain (RU) et en extension urbaine, privées ou publiques.

Afin de satisfaire à un objectif de densité brute moyenne (VRD compris) de l'ordre de 35 logements/ha à Quimper, il est retenu un objectif de 30% de la production en renouvellement urbain (environ 900 logements) avec une densité moyenne brute des opérations de 80 logements/ha. Sur la base de cette orientation, la densité moyenne en extension urbaine correspond à environ 27 logements/ha ce qui correspond pour de l'individuel à une surface moyenne des terrains d'environ 290 m<sup>2</sup>.

**Pour les autres communes**, l'objectif de production de nouveaux logements devra se faire à hauteur de **20% en renouvellement urbain** si la géographie urbaine des communes dont il s'agit s'y prête. Après un travail d'inventaire mené avec les communes concernées, il s'avère que le développement de plusieurs communes repose pour l'essentiel sur le déploiement d'opérations en extension urbaine. Afin de tenir compte de cette réalité locale et même s'il conviendra de privilégier systématiquement toute opportunité en renouvellement, il est proposé que dans ces communes, cet effort de densification se reportera sur les opérations en extension urbaine situées au plus proche du centre urbain. Dans tous les cas, la consommation en extension urbaine ne pourra être supérieure à celle figurant dans le tableau ci-dessus.



Photo : ADEUPa

Nota : Dans le calcul de la consommation foncière, sont intégrées les surfaces d'espaces libres (voiries, espaces verts de proximité) comprises dans l'assiette de chaque opération d'habitat. En revanche, les grands espaces verts (coulées vertes, zones humides conservés à l'occasion de l'opération), ainsi que les emprises liées à des équipements publics ou des activités (commerce, tertiaire...) en sont déduits.

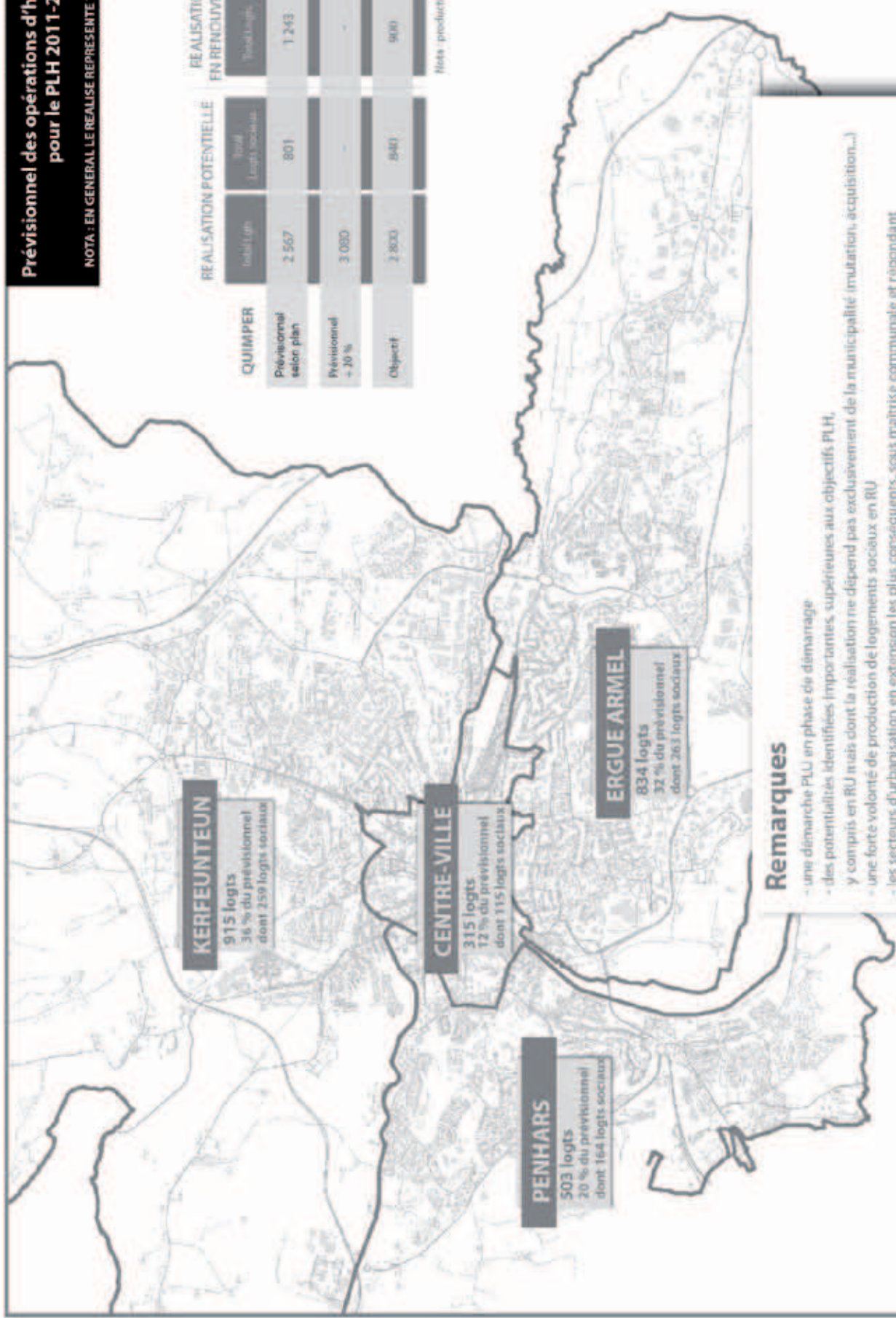


# Prévisionnel des opérations d'habitat à Quimper pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE 120% DU PREVISIONNEL

QUIMPER	REALISATION POTENTIELLE		REALISATION POTENTIELLE EN RENOUVELLEMENT URBAIN	
	Total Logts	Total Logts Sociaux	Total Logts	Total Logts Sociaux
Prévisionnel selon plan	2 567	801	1 243	589
Prévisionnel + 30 %	3 080	-	-	-
Objectif	2 800	840	900	500

Nota : production faible jusqu'à fin 2013



## Remarques

- une démarche PLU en phase de démarrage
- des potentialités identifiées importantes, supérieures aux objectifs PLH, y compris en RU mais dont la réalisation ne dépend pas exclusivement de la municipalité (mutation, acquisition...)
- une forte volonté de production de logements sociaux en RU
- les secteurs d'urbanisation en extension les plus conséquents, sous maîtrise communale et répondant à des démarches d'ensemble (AEU, Eco-quartiers...)
- un prévisionnel qui nécessite une montée en charge continue des réalisations (plus faible production jusqu'en 2013)



500 mètres

# Prévisionnel des opérations d'habitat à Ergué-Gabéric pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE EN MOYENNE 110% DU PREVISIONNEL

Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017

(nombre d'actes récapitulés à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

■ Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012

■ Réalisation potentielle 2011-2014

■ Réalisation potentielle 2015-2017

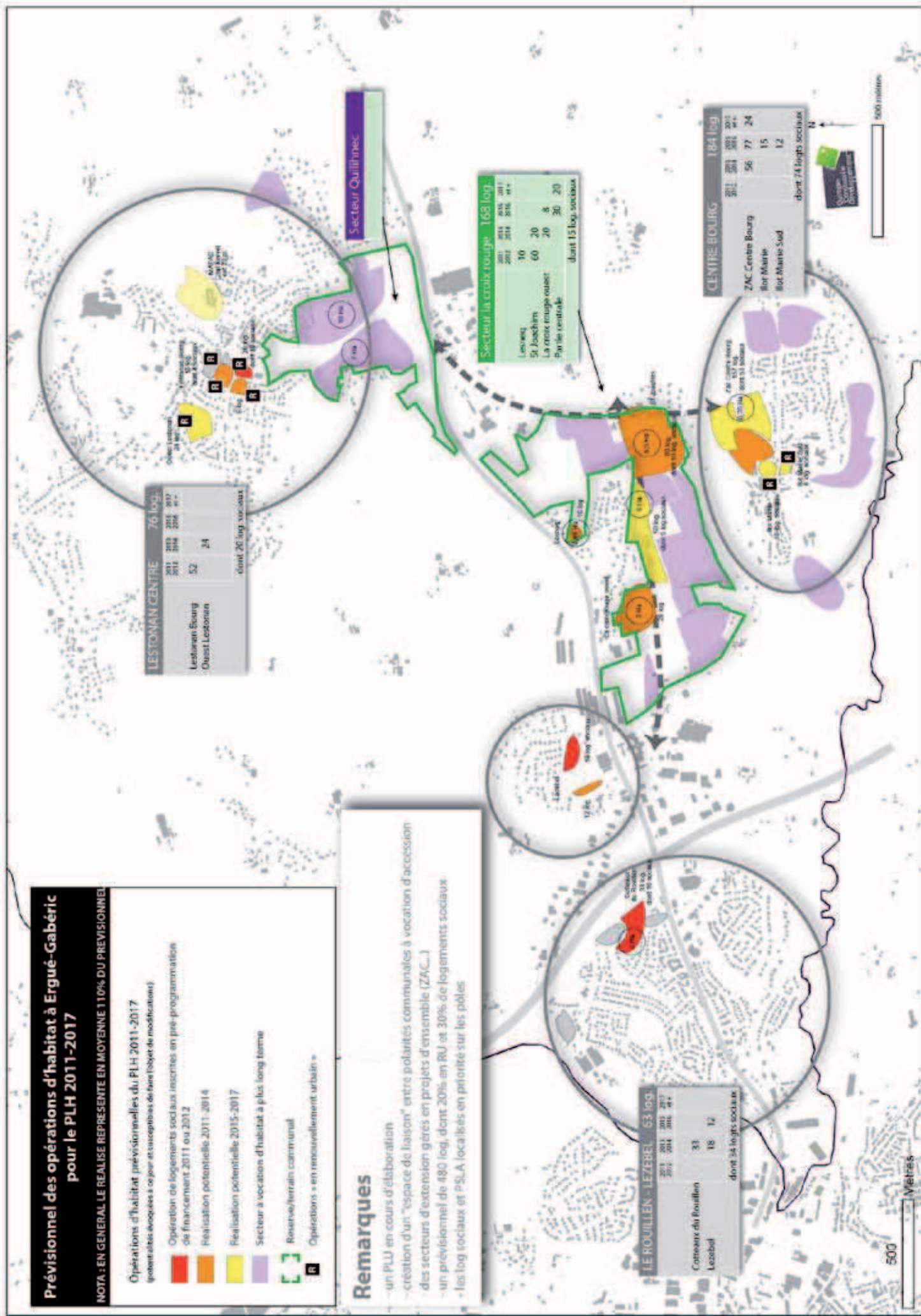
■ Secteur à vocation d'habitat à plus long terme

■ Réserve/terrain communal

R Opérations « en renouvellement urbain »

## Remarques

- un PLU en cours d'élaboration
- création d'un "espace de liaison" entre polarités communales à vocation d'accèsion des secteurs d'extension gérés en projets d'ensemble (ZAC...)
- un prévisionnel de 480 log, dont 20% en RU et 30% de logements sociaux
- les log sociaux et PSLA localisés en priorité sur les pôles



500 Mètres

500 mètres

# Prévisionnel des opérations d'habitat à Plomelin pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE EN MOYENNE 110% DU PREVISIONNEL

Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017  
(opérations évoquées à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

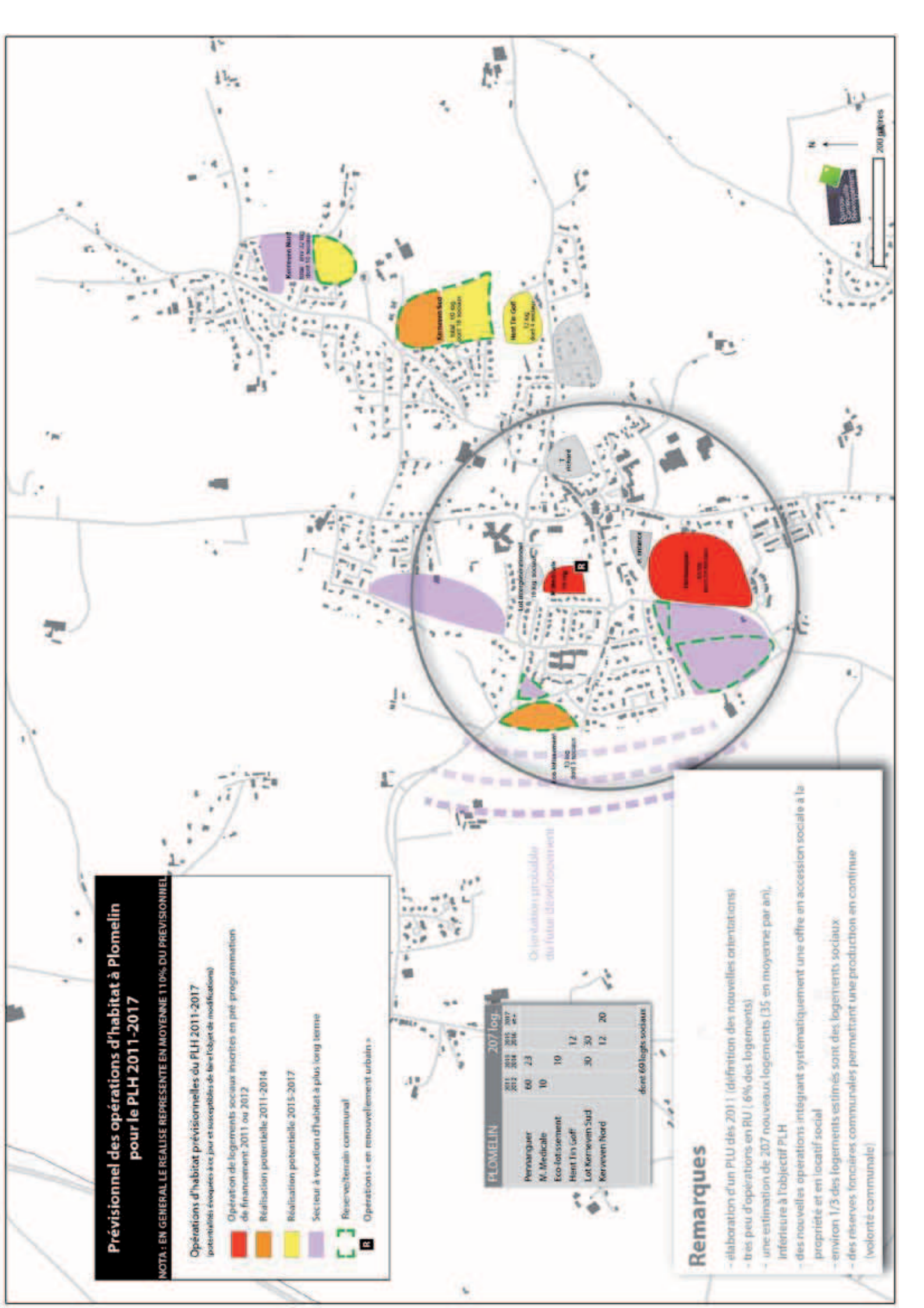
- Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012
- Réalisation potentielle 2011-2014
- Réalisation potentielle 2015-2017
- Secteur à vocation d'habitat à plus long terme
- Réserve terrain communal
- R Opérations « en renouvellement urbain »

	207 log.		
	2011-2012	2013-2014	2015-2017
Pennanquer	60	23	***
M. Médicale	10		
Eco-lotissement		10	
Hent Fin Goff			12
Lot Kerveven Sud		30	30
Kerveven Nord			12
			20
dont 69 logis sociaux			

Opérations prévues du futur développement

## Remarques

- élaboration d'un PLU dès 2011 (définition des nouvelles orientations)
- très peu d'opérations en RU (6% des logements)
- une estimation de 207 nouveaux logements (35 en moyenne par an), inférieure à l'objectif PLH
- des nouvelles opérations intégrant systématiquement une offre en accession sociale à la propriété et en locatif social
- environ 1/3 des logements estimés sont des logements sociaux
- des réserves foncières communales permettant une production en continue (volonté communale)







**MEZARIN - Ploneis Ouest 35 log.**

	2011	2013	2015	2017
	2012	2014	2016	2018
	12	23		

dont 0 logts sociaux

**KERVEUR 65 log. / 105 à terme**

	2011	2013	2015	2017
	2012	2014	2016	2018
	45	45	20	45

Kerveur Ouest 45  
Kerveur Est 45  
Ilot central 20

dont 25 log. sociaux PLH / dont 45 à terme

**Secteur KERNEVEZ 103 log.**

	2011	2013	2015	2017
	2012	2014	2016	2018
	40	15	3	3

Ilot Centre (OPAC) 16  
Lot communal 26  
Nord-Ouest 3

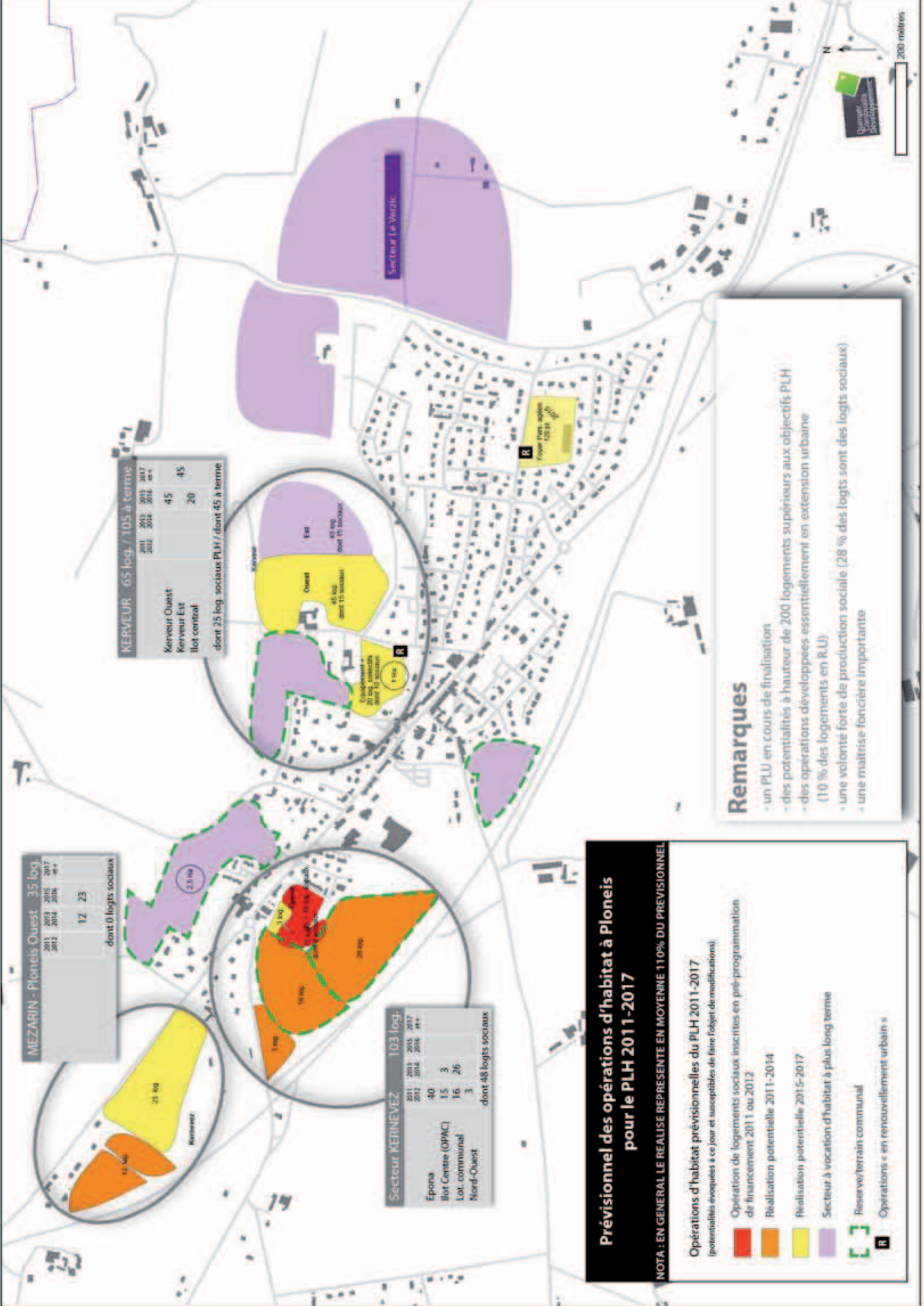
dont 48 logts sociaux

**Prévisionnel des opérations d'habitat à Ploneis pour le PLH 2011-2017**

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE EN MOYENNE 110% DU PREVISIONNEL

Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017  
(potentialités évoquées à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

- Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012
- Réalisation potentielle 2011-2014
- Réalisation potentielle 2015-2017
- Secteur à vocation d'habitat à plus long terme
- Reserve/terrain communal
- Opérations « en renouvellement urbain »



**Remarques**

- un PLU en cours de finalisation
- des potentialités à hauteur de 200 logements supérieurs aux objectifs PLH
- des opérations développées essentiellement en extension urbaine (10 % des logements en R.U)
- une volonté forte de production sociale (28 % des logts sont des logts sociaux)
- une maîtrise foncière importante

# Prévisionnel des opérations d'habitat à Genguat pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE EN MOYENNE 110% DU PREVISIONNEL

## Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017

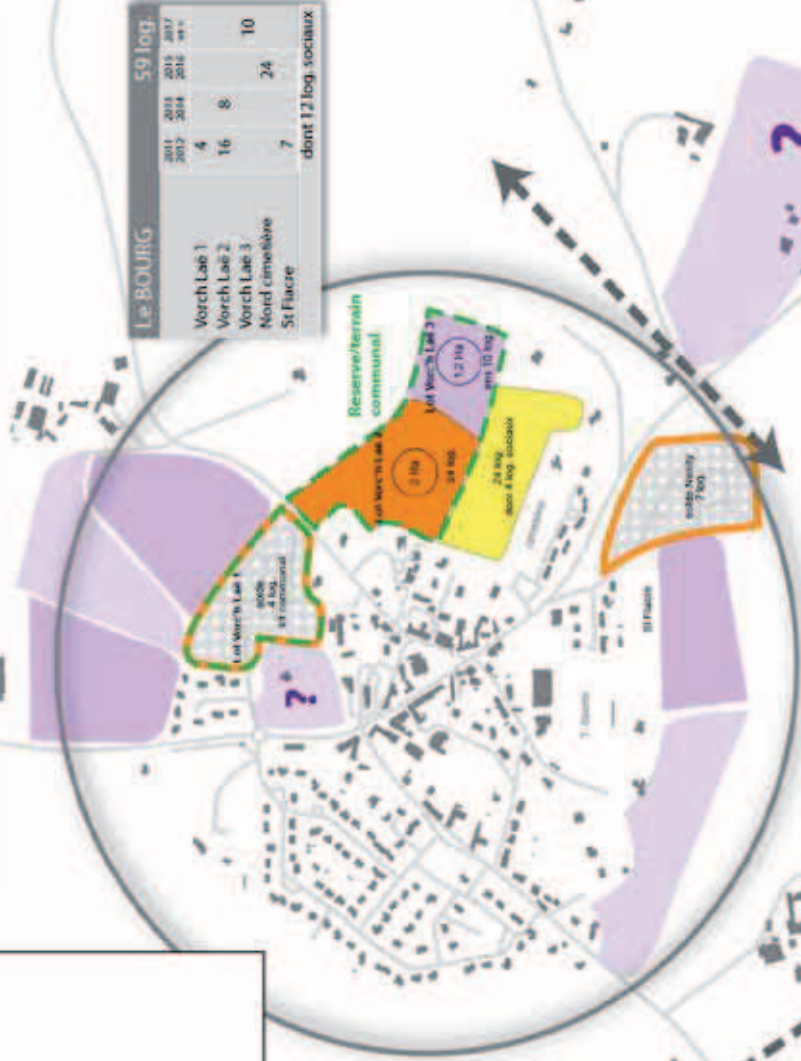
(potentialités épuisées à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

- Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012
- Réalisation potentielle 2011-2014
- Opération en cours
- Réalisation potentielle 2015-2017
- Secteur à vocation d'habitat à plus long terme
- Réserve/terrain communal
- R Opérations « en renouvellement urbain »

## Remarques

- un PLU existant
- des opérations développées exclusivement en extension urbaine
- des interrogations sur un développement ultérieur à proximité du bourg
- un développement concentré
- des objectifs de production cohérents avec les potentialités recensées
- une production en lotissement communal intégrant (1/3 logt libres, 1/3 PSLA, 1/3 locatif

Le BOURG		59 log.	
	2011-2013	2014-2017	
Vorch Lae 1	4	4	
Vorch Lae 2	16	8	
Vorch Lae 3			10
Nord cimetièro	7	24	
St Flaure			12
		dont 12 log. sociaux	





## Prévisionnel des opérations d'habitat à Plogonec pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE REALISE REPRESENTE EN MOYENNE 110% DU PREVISIONNEL

### Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017

(orientations évolutives à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

- Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012
- Réalisation potentielle 2011-2014
- Réalisation potentielle 2015-2017
- Secteur à vocation d'habitat à plus long terme
- Réserve/terrain communal
- R Opérations « en renouvellement urbain »

	145 logt			
	2011	2013	2015	2017
<b>PLOGONEC</b>	40	40	40	40
Le Croezou				
fict boulog ouest		10	30	
fict boulog centre		10	10	10
fict boulog est		20	15	
<b>dont 22 (1<sup>er</sup> fligts sociaux)</b>				

## Remarques

- un développement prioritaire du centre bourg et du secteur du Croezou (accession à la propriété)
- des potentialités de nouveaux logements en cohérence aux objectifs PLH (145 logts / 135 logts)
- les nouveaux logements sociaux positionnés au centre bourg
- des nouvelles opérations situées en "extension urbaine"

N



200 mètres

# Prévisionnel des opérations d'habitat à Locronan pour le PLH 2011-2017

NOTA : EN GENERAL LE RÉALISÉ REPRÉSENTE EN MOYENNE 110% DU PRÉVISIONNEL

## Opérations d'habitat prévisionnelles du PLH 2011-2017

(potentiels évoqués à ce jour et susceptibles de faire l'objet de modifications)

Opération de logements sociaux inscrites en pré-programmation de financement 2011 ou 2012

Réalisation potentielle 2011-2014

Réalisation potentielle 2015-2017

Secteur à vocation d'habitat à plus long terme

Reserve/terrain communal

Opérations « en renouvellement urbain »



LOCRONAN 35 (+12 ?) log.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Op Habitat 29	5						
Eco-lotissement Bourg Nord	5	15	10				
			6	7	6	7	
dont 10 (+ 2 ?) logts sociaux							

## Remarques

- un PLU en cours de finalisation (le R.M.U. s'appliquant actuellement)
- commune très protégée "plus beau village de France" "cité d'Art et d'Histoire"
- des propositions de développement en extension urbaine, voire en périphérie
- un prévisionnel conforme au projet PLH
- la volonté d'intégrer 20 % de logements sociaux aux nouvelles opérations
- souhait de développer un éco-lotissement sous maîtrise foncière communale



200 mètres

➔ **Action 1-2**  
**Développer l'accès social et abordable**

**Objectifs**

Le PLH vise à répondre à « l'évasion » de 150 à 200 ménages par an. Parmi eux, on retrouve les jeunes ménages modestes ou à revenus moyens qui en raison des coûts du foncier accèdent à la propriété hors périmètre de l'agglomération. Pour cela, la collectivité ambitionne de développer dans la durée du PLH environ 700 logements répondant aux attentes de cette catégorie de population.

**Modalités d'application**

- Conduire un programme ambitieux de PSLA seule accession sociale maîtrisée à ce jour. Il s'agira d'une production d'habitat groupé sur des petits terrains - de 250 m<sup>2</sup> environ - et un coût abordable de l'ordre de 150 000 € avec des prestations de bonne qualité. On peut estimer la production nécessaire à 55 PSLA/an soit 330 PSLA sur la durée du PLH. Le développement d'une offre foncière à coût abordable pour les opérateurs, qui relève de la compétence des communes, sera le principal levier au développement de cette production.
- Répondre aux besoins du reste de la demande sociale en soutenant le PTZ. Cette aide passera par la constitution d'une offre foncière à coût abordable et éventuellement par la délivrance d'une aide financière aux accédants aux revenus les plus faibles. Les modalités de cette aide seront définies dans le cadre de l'action.

**Partenaires**

Communes

**Maîtrise d'ouvrage**

Communes, Quimper Communauté

**Coût prévisionnel de la participation de Quimper Communauté**

120 000 Euros par an pour une éventuelle aide financière à certaines catégories de bénéficiaires du PTZ, soit 600 000 € sur la durée du PLH.

**Orientation 2**  
**Poursuivre et valoriser la politique foncière conduite sur le territoire**

**Constats**

Les disponibilités foncières dans les communes de Quimper Communauté sont confortables au regard des besoins du PLH. Les zones urbanisées à court terme couvrent largement les besoins en extension à Quimper et sont globalement suffisantes dans le reste de la Communauté.

Commune	Disponibilités		Dont réserves foncières communales	Besoins en extensions urbaines	
	Zones 1 AU ou 1 NA	Zones 2 AU ou 2 NA			
Quimper	150 Ha	100 Ha	76 Ha	69 Ha	286
Ergué-Gaberic	52 Ha	21 Ha	17 Ha	41 Ha	40
Guengat	3,4 Ha	10 Ha	3,3 Ha	8,2 Ha	91
Plogonnec	24 Ha	6 Ha	3 Ha	10,5 Ha	157
Plomelin	13,8 Ha	16 Ha	9,2 Ha	15,5 Ha	121
Ploneis	8,7 Ha	11,7 Ha	7 Ha	13 Ha	126
Pluguffan	19,3	3,9 Ha	10,2 Ha	12,3 Ha	32
Locronan	ND	ND	ND		1390
Total communes hors quimper	121,2 Ha	68,6 Ha	49,7 Ha	100,5 Ha	2243

**Objectifs**

Utiliser au maximum la maîtrise foncière pour conduire une urbanisation volontaire par les documents d'urbanisme et la propriété des sols.

# Programme d'actions

## ➔ Action 2-1

Organiser à partir des PLU une stratégie d'ouverture à l'urbanisation

### Modalités d'application

- Echancier sur la durée du PLH en hiérarchisant les zones par ordre de sortie.
- Établir pour chaque zone significative un projet urbain sous forme de projet d'aménagement de zone liant les objectifs d'urbanisation, les objectifs de peuplement, l'organisation de l'espace, des dessertes, de l'espace naturel résidentiel. Dans le cas des zones quimpéroises et de leur densité, un schéma d'aménagement précis mérite d'être mené car il s'agira de valoriser la qualité en faisant oublier la surface. Il s'agira aussi dans chaque commune de combiner les différentes catégories d'habitat. Un cahier des charges fouillé est à établir préalablement à une mission « d'architecte d'opérations » ou à un appel à projet.

### Maîtrise d'ouvrage

Communes

## ➔ Action 2-2

Valoriser la maîtrise foncière par une maîtrise équivalente du projet urbain

### Constat

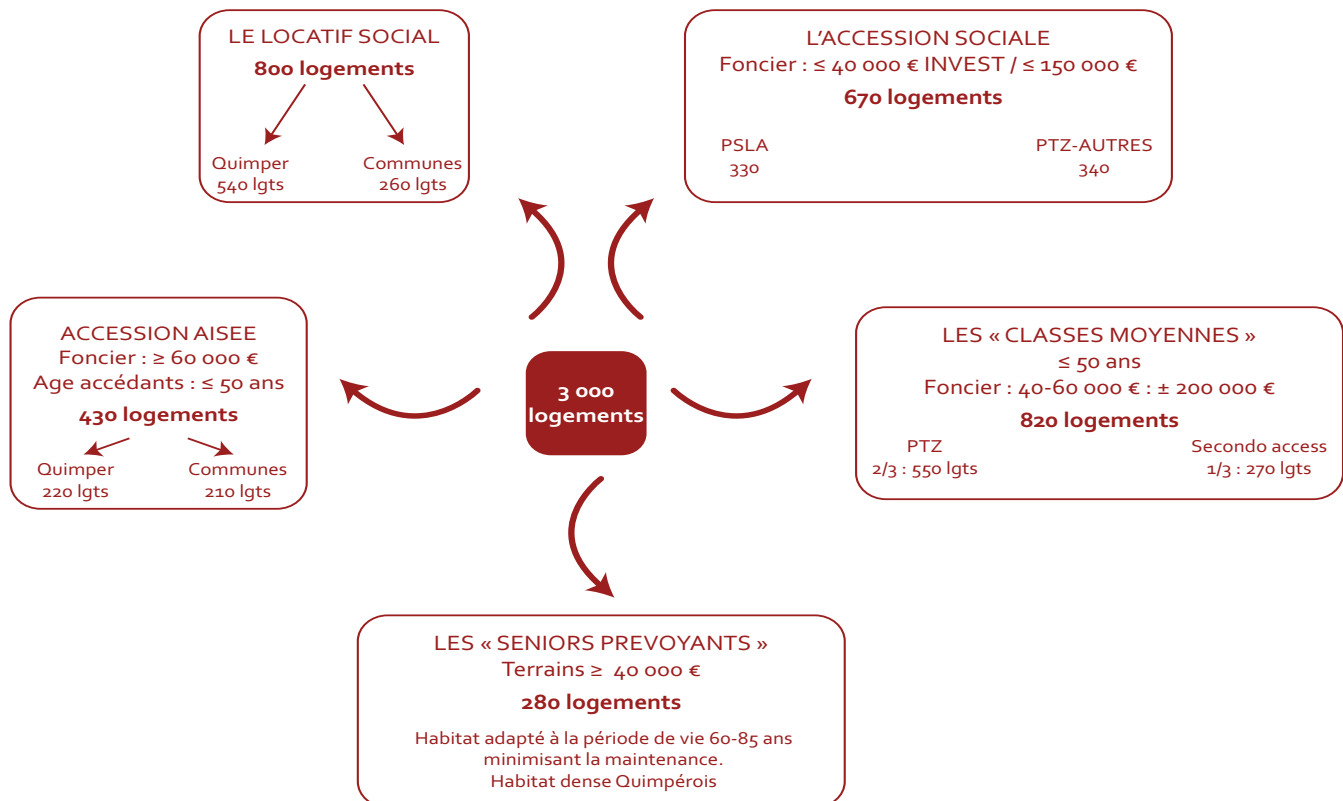
La propriété des sols donne une capacité de décision déterminante, sur les prix de sortie pour favoriser une opération de qualité, pour faciliter la réalisation de logements sociaux ou d'une accession à coûts abordables. L'organisation de l'espace collectif de l'habitat y est simplifiée. La capacité d'une péréquation des coûts fonciers à l'échelle d'une opération est possible. Le foncier est un bien essentiel.

### Modalités d'application

- Identifier finement les objectifs de l'urbanisation : à quelles demandes doit-on répondre ?

Elles sont multiples et se partagent le potentiel de logements à réaliser (Cf. graphique page suivante portant sur la projection hors renouvellement urbain)

Répartition de la production en extension urbaine selon une typologie des catégories de demandeurs



## ■ Localiser la répartition de l'offre

	% CONSTATES		% PROPOSES		Nbre de logts		SURF. MOY		DENSITE/HA		Nb d'HA	
	Quimper	Autres Com.	Quimper	Autres Com.	Quimper	Autres Com.	Quimper	Autres Com.	Quimper	Autres Com.	Quimper	Autres Com.
PSLA-PTZ	38 %	62 %	50 %	50 %	340	330	310 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	26/Ha	20/Ha	13	16
PTZ	56%	44 %	50 %	50 %	410	410	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	16/Ha	13/Ha	26	32
Autres ≤ 50ans			50 %	50 %	220	210	600 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	13/Ha	9/Ha	17	23
Autres ≥ 50ans			100 %		200	80	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	20/Ha	16/Ha	10	5

## ■ Mettre en œuvre la mixité sociale par la maîtrise publique

Répondre à tous ces besoins simultanément et souvent sur un même lieu appelle des opérations d'ensemble très maîtrisées :

- Dans la localisation précise des différentes offres, certaines pouvant être mélangées.
- En fonction des densités retenues, définition d'un type d'habitat ce qui suppose d'établir un cahier des charges et de procéder à un appel à projets pour proposer des réponses aux attentes des différents publics. A défaut d'appels à concepteurs, utiliser des références existantes d'habitat.
- La composition d'ensemble, la localisation précise des programmes immobiliers, l'espace public, resteraient de la responsabilité publique (communes, communauté)

- Compte-tenu de l'avantage considérable que constitue la propriété du sol, la ZAC apparait comme l'instrument le plus propice pour conduire le projet urbain, la répartition des charges foncières, la programmation, la maîtrise fine de la réalisation.

### Partenaires

Quimper Communauté

### Maîtrise d'ouvrage

Communes

### Financement

Communes, Quimper Communauté

### Coût prévisionnel

120 000 € pour la participation de Quimper Communauté dans la durée du PLH



Photo : ADEUPa

# Programme d'actions

## ➔ Action 2-3

### Reconstituer les réserves foncières

Reconstituer dans le cadre de ce PLH les réserves foncières du futur PLH 2017 – 2022 par la poursuite d'une politique d'acquisition à des coûts maîtrisés

#### Partenaires

Quimper Communauté, EPF (Établissement Public Foncier de Bretagne)

#### Maîtrise d'ouvrage

Communes

#### Financement

Communes

#### Coût prévisionnel

Environ 12 M€ (soit 120 ha x 10 €/m<sup>2</sup>)

#### Echéancier

2011 - 2016

## Orientation 3

### Développer une offre locative sociale publique mieux ajustée à la demande

#### Constats

- Un effort de production de logements locatifs publics demandé par la loi SRU pour les communes de Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan.
- Des projets de recomposition du parc locatif social existant affichés dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des organismes HLM qui impacteront l'offre globale : ventes de logements et démolitions (Les Oiseaux : 132 logts, Pénanguer 105 logts) en cours ou engagées dans la durée du PLH par l'OPAC de Cornouaille dans la continuité de l'opération ANRU de Kermoyan.
- Un parc récent aux loyers réputés plus élevés qui constitue un facteur d'exclusion pour les demandeurs les plus fragiles.
- Dans le parc locatif public de Quimper Communauté, un demandeur sur deux n'a pas satisfaction. Les demandes non satisfaites concernent proportionnellement davantage les ménages qui ont le moins de ressources et en particulier les ménages avec enfant(s). 2/3 des ménages correspondant à la tranche de revenus de moins de 20 % des plafonds HLM, dont 50 % de familles avec enfant(s), n'ont pas satisfaction dans le parc public et sont de ce fait contraints de se loger dans le parc privé avec des loyers plus élevés.
- Une clientèle pour du logement PLUS de plus en plus restreinte, en particulier dans la ville centre



### ➤ Action 3-1

## Produire du logement locatif public à coût plus abordable

### Objectif

- Poursuivre le développement de l'offre locative publique pour satisfaire aux besoins, répondre aux dispositions issues de la loi SRU et assurer le renouvellement du parc.
- Maintenir une production élevée de logements conventionnés à faibles loyers.

### Modalités d'application

- Produire en **moyenne 200 logements/an** dans l'ensemble de la Communauté.
- Des objectifs de production par commune modulés entre communes SRU et les autres, pour tenir compte de l'effort particulier demandé à Quimper, Ergué-Gabéric, Plomelin et Pluguffan : 30 % de la production nouvelle pour les communes SRU et 20 % pour les autres, ce qui aboutit à la prévision suivante par commune et par an :

Communes	Objectifs moyens/an sur la durée du PLH 2011-2016
Ergué Gabéric	24
Guengat	2
Plogonnec	4
Plomelin	14
Plonéis	5
Pluguffan	10
Locronan	1
<b>Total Communes périphériques</b>	<b>60</b>
Quimper	140
<b>Total Quimper Communauté</b>	<b>200</b>



*Cet objectif global intègre également la prise en compte des besoins liés à la reconstitution des îlots Les Oiseaux et Pénanguer du quartier de Kermoyan, estimés au global à environ 120 logements.*

- Les opérations de locatifs sociaux seront privilégiées dans les bourgs et à proximité des services et des commerces ou des transports collectifs.
- Produire au minimum 30 % de la production de logements locatifs publics en PLAI logements ordinaires (PLAlo), soit un objectif moyen de 54 logements/an sur la durée du PLH.

- Mobiliser le foncier communal pour atteindre les objectifs de production et peser sur le coût de sortie des opérations (mise à disposition du foncier, bail emphytéotique, revente au prix d'acquisition). Définition de pratiques communes entre les communes et les organismes HLM en matière d'équipement des terrains ?

### Participation de Quimper Communauté au titre du logement social

Cette proposition reprend le principe actuel du soutien communautaire axé sur une aide « à la pierre », tout en étant recentré sur la production à caractère le plus social.

**Dotation unitaire de 1 500 €/logement PLUS et de 4 500 €/logement PLAlo.** Le financement PLAlo adapté se cale sur celui du PLAlo (4 500 €/logement) mais pourra être majoré de 3 000 € maximum. Ce financement en PLAlo adapté pourra être mobilisé pour tout projet en maison-relais et résidence sociale.

Nota : Ces aides de Quimper Communauté seront conditionnées au respect par les opérateurs HLM de leurs engagements en matière de réponse sociale (accord communautaire).

Cet engagement de Quimper Communauté est toutefois conditionné au maintien des actuelles règles de financement (dotations 2010). Sur cette base, Quimper communauté prévoit une contribution annuelle de 453 000 €/an soit 2 640 100€ sur la durée du PLH.

**Une autre hypothèse pourrait consister à s'extraire de l'évolution des financements à venir sur le volet construction et à positionner dès à présent, ou à terme, la contribution communautaire sur le seul volet foncier. Cette solution nécessite toutefois un travail plus abouti pour en mesurer tous les aspects.**

**En complément, Quimper Communauté s'engage à apporter sa garantie d'emprunt aux opérations de logements sociaux (hors opérations privées, foncière, et associations) développées sur son territoire par les organismes HLM. Cette garantie d'emprunt concerne également les opérations de type PSLA.**

# Programme d'actions

## ➔ Action 3-2

### Contribuer à l'actualisation du programme de référence du secteur de Kermoysan à Quimper

#### Constats

Au cours du précédent PLH ayant couvert la période 2004-2010, le secteur de Kermoysan (classé en ZUS et unique secteur de la Ville de Quimper et de la communauté d'agglomération reconnu prioritaire au titre de la Politique de la Ville) a bénéficié de nombreux dispositifs successifs dont deux contrats de ville puis d'un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS). Actuellement il est l'objet également d'un projet de rénovation urbaine qui mobilise de nombreux acteurs et investissements visant à transformer durablement le cadre de vie de ce quartier et de ses habitants (projet de plus de 62 M€ Ht développé en pur renouvellement urbain).

Cette opération démarrée début 2007 dans le cadre d'une convention avec l'ANRU associe étroitement la commune de Quimper, l'Etat, le Conseil Général, et Quimper Communauté notamment sur la dimension habitat. Outre les réflexions PLH, les études urbaines ayant conduites à la définition de son contenu, la production de ce projet s'est appuyée sur deux études essentielles : le schéma de référence élaboré en 1999 et le plan stratégique de patrimoine élaboré en 2001 par l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

Ce programme très ambitieux et fortement avancé sur le volet logement devrait se dérouler jusqu'en 2013. Un bilan d'étape à mi-parcours a reconnu l'importance des transformations déjà réalisées et a confirmé la pertinence des actions programmées. La ville de Quimper, l'Etat, la Région, le Département, les bailleurs sociaux et la CAF, considèrent qu'au-delà de l'opération de rénovation en cours, il convient de procéder à une actualisation du schéma de référence initial.

#### Objectifs

- Accompagner au cours de l'année 2011 la réflexion souhaitée par la commune de Quimper permettant de définir à nouveau des perspectives d'avenir partagées pour le quartier de Kermoysan (articulations entre des orientations de bailleurs sociaux, une réflexion communale, et une politique communautaire,..) et visant à la réduction des écarts par rapport aux autres quartiers et entre communes de l'agglomération.
- Elaborer un programme d'actions susceptibles d'être réalisés à plus ou moins long terme (hiérarchisation selon urgence et impact attendu).
- Définir la stratégie communautaire d'accompagnement pour toute éventuelle mise en œuvre.

En affichant une poursuite de la politique d'accès sociale engagée dans le quartier et la démolition de deux ensembles immobiliers (les oiseaux et Pennanguer correspondant à un total de 237 logements), la convention d'utilité sociale (CUS) de l'OPAC apporte également certains éclairages nécessaires à la prise en compte de ces questions dans la présente étude.

#### Modalités d'application

Participation de Quimper Communauté à l'étude portée par la Ville de Quimper.

Apport des données de l'observatoire social et urbain (OSU) qui permet, à l'aide de nombreux indicateurs, de connaître et de suivre dans le temps la composition sociale du quartier en la comparant à l'ensemble du territoire communal et communautaire.

Réflexion à rapprocher de celles des actions 1-1, 1-2,3-1,3-3,3-4.

#### Partenaires

Ville de Quimper, CAF, CG, Etat, Quimper Communauté, OPAC Quimper Cornouaille et OPH Habitat 29, acteurs de la politique de la ville.

#### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Quimper

#### Coût prévisionnel

Budget étude d'actualisation : 40 000 TTC € (CUCS)

Actions à vocations opérationnelles : à définir (ANRU2 ?)

### ➤ Action 3-3

#### Améliorer la réponse sociale concernant l'accès au logement public

##### Objectif

- Apporter une réponse dans le parc locatif public à 2/3 des demandeurs les plus défavorisés (revenus < 20 % des plafonds PLUS) grâce à la contribution, à hauteur de leur représentativité, de l'ensemble des organismes HLM présents sur le territoire communautaire.

##### Modalités d'application

- Elaborer un accord communautaire en matière d'attribution de logements locatifs sociaux<sup>1</sup>.

Cet accord triennal sera conclu par Quimper Communauté avec les organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de la Communauté.

L'accord aura pour objet de :

- préciser le public sur lequel porte l'effort d'accueil
- définir pour chaque organisme bailleur présent sur le territoire communautaire un engagement d'accueil quantifié de ménages visés par l'accord
- définir les modalités d'évaluation et de mesure des résultats de l'application de l'accord

- S'assurer de la mise en œuvre des engagements de l'accord. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, une instance communautaire associant l'ensemble des organismes signataires de l'accord examinera a posteriori et annuellement l'application de l'accord et assurera le réajustement éventuel des objectifs de l'accord au regard de l'activité des organismes telle qu'elle ressort du fichier unique de la demande.

Les aides au logement de Quimper Communauté seront conditionnées au respect par les opérateurs HLM de leurs engagements.

##### Partenaires

Communauté d'Agglomération, communes, Etat, Conseil Général, organismes HLM, CCAS

##### Maîtrise d'ouvrage

Quimper Communauté

##### Financement

##### Coût prévisionnel

##### Echéancier

2011 - 2012

### ➤ Action 3-4

#### Développer l'offre de logements adaptés

##### Objectif

- Faciliter l'accueil des ménages en difficultés d'accès au logement, conformément à la politique départementale définie dans le cadre du Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

##### Modalités d'application

- Créer 36 PLAI sur la durée du PLH, soit une moyenne de 6 logements/an. Un des objectifs consistera à avoir une production régulière ce qui nécessitera que la collectivité soit moteur en matière de recherche d'opportunités foncières. Le développement de cette production implique par ailleurs la mobilisation par les partenaires publics et sociaux des moyens permettant d'assurer l'accompagnement social nécessaire à ces ménages en difficulté. Cette question du financement de l'accompagnement renvoie à la réflexion sur la création d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) qui sera menée dès 2011. La localisation intercommunale de la production de logements adaptés sera d'ailleurs liée à la création éventuelle du CIAS.
- Parmi ceux-ci 4 PLAI pourraient être dédiés à l'expérimentation d'un habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation

##### Partenaires

Communauté d'Agglomération – Etat - Conseil Général – Organismes HLM

##### Maîtrise d'ouvrage

Quimper Communauté

##### Financement

Etat, Conseil Général, Quimper Communauté

##### Participation de Quimper Communauté au titre du logement social

Financement en PLALo (dotation forfaitaire de 4 500 €/logement) pouvant éventuellement être majoré au cas par cas (dans la limite de 3 000 €/logement) en fonction de la difficulté à équilibrer les opérations

##### Coût prévisionnel de la participation de Quimper Communauté :

45 000 € / an soit 270 000 € sur la durée du PLH

<sup>1</sup> Il ne s'agit pas d'un accord collectif communautaire au sens de la loi ENL, accord qui se substitue à l'accord collectif départemental et prévoit la création d'une commission chargée d'examiner les dossiers des demandeurs de logements sociaux visés par l'accord. Il s'agit davantage d'un accord sur des règles fondamentales portant sur la réponse sociale apportée par chaque organisme HLM dans Quimper Communauté.

# Programme d'actions

## Orientation 4

### Engager une action de fond dans le centre-ville de Quimper

#### Constats

Le centre-ville de Quimper au sens large (hyper-centre, quartier gare) constitue un secteur à enjeux. Quimper Communauté entend renforcer son attractivité et y asseoir une partie de son développement démographique. Pour cela, elle mise sur l'existence de nombreuses potentialités foncières et de réappropriation du bâti existant, en partie déjà identifiées.

La réalisation de l'objectif de 900 logements en renouvellement urbain à Quimper sur la durée PLH dépendra de la capacité à mobiliser ces principaux espaces mutables.

De nombreuses analyses et avis d'experts révèlent l'existence de difficultés tant patrimoniales que sociales dans le centre-ville bâti de Quimper : vacance, petites copropriétés en difficulté, parc social de fait, logements potentiellement indignes, ... Les éléments de connaissance sont toutefois insuffisants pour définir la nature des interventions à mettre en œuvre.

#### Objectif

Créer les conditions d'une intervention sur le centre-ville qui s'inscrira probablement dans un temps long (15-20 ans) et qui dépassera la seule problématique de l'habitat.

#### ➤ Action 4-1

#### Disposer d'une connaissance approfondie du parc privé de centre-ville

##### Modalités d'application

- Engager une étude « exhaustive » et d'envergure du parc privé de centre-ville (hyper centre et quartier gare) pour aboutir à une qualification fiable des situations et pour préciser les enjeux d'amélioration.

Cette étude pourrait se décomposer en deux phases :

- Il s'agirait dans un premier temps de « balayer », par un repérage exhaustif sur le terrain, l'ensemble du patrimoine bâti du périmètre retenu afin d'en apprécier son état général et d'identifier les situations présumées de dysfonctionnement.

- D'effectuer une étude approfondie sur les immeubles repérés comme susceptibles de présenter des dysfonctionnements. Cette seconde phase comprendra pour chaque immeuble :

- une évaluation technique (parties communes et privatives)
- une identification des situations de dangerosité et d'insalubrité
- un bilan d'occupation (statut d'occupation, vacance, difficultés sociales, ...)

En fonction des « catégories de situations » repérées, l'étude identifiera les outils à mettre en place.

En particulier, si l'étude en confirmait l'opportunité, il pourra être décidé d'engager une intervention ciblée d'amélioration du parc privé de type OPAH - Renouvellement urbain dans le centre-ville de Quimper.

##### Partenaires

Communauté d'Agglomération – Ville de Quimper – Etat – Conseil Général – CCAS - DASS

##### Maîtrise d'ouvrage

Quimper Communauté

##### Financement

Quimper Communauté

##### Coût prévisionnel

Cette étude nécessitera le recours à un prestataire extérieur. Le coût de l'étude peut-être estimé à environ 100 000 € hors étude urbaine (Action 4-3) et maîtrise d'œuvre.

##### Echéancier

2012 - 2013



Photo : Quimper Cornouaille Développement

### ➤ Action 4-2

#### Mobiliser les potentialités foncières et de réappropriations du bâti existant dans le centre-ville

##### Modalité d'application

- Acquisitions foncières

##### Partenaires

Quimper Communauté, Ville de Quimper, EPF (Établissement Public Foncier de Bretagne), ...

##### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Quimper

##### Financement

Ville de Quimper

##### Coût prévisionnel

##### Echéancier

2011 - 2017

### ➤ Action 4-3

#### Organiser la maîtrise d'œuvre de l'opération centre-ville

##### Modalités d'application

- Identifier la maîtrise d'œuvre chargée de suivre l'ensemble de l'opération centre-ville. L'opération étant amenée à s'inscrire dans un temps long, cette maîtrise d'œuvre a un coût et paraît difficile à déléguer.
- Réaliser une étude urbaine approfondie sur les emprises mutables : définition du potentiel de ces espaces, échéancier possible, coût. Un lien sera à établir avec la réflexion qui est menée à l'initiative de la ville de Quimper sur le secteur gare et dont l'opérationnalité interviendra par la suite.

##### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Quimper, Quimper Communauté

##### Financement

Quimper Communauté, Ville de Quimper

##### Coût prévisionnel de la participation de Quimper Communauté :

130 000 € (étude urbaine + maîtrise d'œuvre pré-opérationnelle)

##### Echéancier

2013 - 2014

### ➤ Action 4-4

#### La prise en compte des copropriétés

##### Constats

S'il reste difficile de qualifier précisément la situation des copropriétés de centre-ville, il est possible d'affirmer que bon nombre d'entre elles, en particulier des petites copropriétés (moins de 5 logements), ne disposent pas d'une gestion organisée (syndic, conseil syndical), indispensable à leur bon fonctionnement et à la réalisation des travaux d'entretien.

La gestion organisée des copropriétés constitue un des fondements de la capacité à mettre en œuvre le projet centre-ville.

##### Objectif

Réactiver ces copropriétés qui aujourd'hui ne sont pas gérées.

##### Modalités d'application

- Développer l'information en direction des copropriétés : opérations de formation des copropriétaires aux règles de fonctionnement et de bonne gestion. Les formations dispensées par l'ADIL sont jusqu'à présent ouvertes à tous. On peut imaginer de proposer ces formations à des copropriétés en particulier.
- Inciter les syndicats et conseils syndicaux à mettre en place une provision pour travaux et un plan de patrimoine.

##### Partenaires

PACT29, ADIL, syndicats...

##### Maîtrise d'ouvrage

Quimper Communauté

##### Financement

Quimper Communauté

##### Coût prévisionnel

30 000 € sur la durée du PLH (5 000 € / an)

# Programme d'actions

## Orientation 5

### Améliorer la réponse aux besoins spécifiques

#### ➔ Action 5-1

##### Poursuivre l'action opérationnelle dans le parc privé

###### Modalités d'application

- L'OPAH actuellement en cours dans Quimper Communauté (2007-2010) s'achève fin 2010. Afin d'éviter une rupture dans les dispositifs d'intervention sur le parc privé, la convention d'OPAH est prolongée sur l'année 2011 (avenant tenant compte des nouvelles orientations de l'ANAH : priorité à l'habitat dégradé et aux aides aux propriétaires occupants).
- Développer dès 2012 une OPAH ou un PIG à l'échelle communautaire, dans la continuité de la reconduction de l'OPAH en 2011. Cette opération s'inscrivant dans les priorités de l'ANAH (l'amélioration énergétique des logements, la précarité énergétique, l'adaptation au vieillissement). Sur la base des conclusions de l'étude centre-ville, une OPAH - renouvellement urbain pourra parallèlement être développée.

###### Partenaires

Etat, CG 29, ADIL, PACT 29, ...

###### Maîtrise d'ouvrage

Quimper Communauté

###### Financement

Quimper Communauté, CG29

###### Coût prévisionnel

840 000 € sur la durée du PLH soit 140 000 €/an

#### ➔ Action 5-2

##### Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population

###### Constats

La part des personnes âgées dans la population va augmenter dans les années à venir du fait de l'allongement de la durée de la vie et de l'arrivée des populations nées après la seconde guerre. Toutefois, ce terme recouvre des situations bien différentes (âge, niveau de revenus, degré d'autonomie...). La très grande majorité des personnes âgées souhaite rester à leur domicile. Parmi les facteurs qui permettent ce choix l'habitat est déterminant.

Cependant, le logement ne peut être considéré indépendamment de son environnement de proximité : accessibilité des lieux et des services à la population (ex : commerces du quotidien, services de santé...). « L'habitat doit être à la fois inclusif, évolutif et durable » (*Bien vieillir en Bretagne*, Conseil Économique et Social de la Région Bretagne).

###### Objectifs

Agir sur plusieurs niveaux :

- conforter les acquis :
- aider les propriétaires occupants à adapter leur logement (autour du CLIC et de la coordination gérontologique... en vue du maintien à domicile. Favoriser les articulations et l'efficacité des solutions),
- travailler avec les organismes HLM pour développer l'optimisation des réponses (pour partie du ressort de la politique de gestion de l'organisme),

Cette action est à mettre en relation avec l'action 5-1.

- anticiper les problèmes à venir :

- initier une réflexion (étude spécifique) sur les solutions locales qu'il conviendrait de développer tenant également compte de la réalité quartier et de la topographie (très présente sur Quimper),
- favoriser l'émergence de solutions expérimentales, en priorité en direction des « seniors prévoyants ». Relayeur la démarche sur la question de l'accession,
- parallèlement, développer une offre de logements adaptés,
- susciter une offre d'hébergement temporaire, de jour, permanent.

###### Modalités d'application

- études, intégrant la prise en compte des besoins déjà repérés tels que la reconstruction de l'EHPAD des Bruyères géré par le CCAS de Quimper, l'extension d'environ 20 places de la MAPAD de Coat- Keruel à Ergué Gabéric, ainsi que les éventuels besoins ou projets, recensés ou susceptibles de l'être à l'avenir, d'autres structures (établissement «La Retraite» à Quimper, etc.)

###### Partenaires

Quimper Communauté, commune de Quimper, CCAS, Etat, CG 29, OPH Quimper Cornouaille, organismes HLM, ANAH, Arpaq

###### Maîtrise d'ouvrage

Co-maîtrise d'ouvrage : Quimper Communauté, commune de Quimper, CCAS de Quimper

###### Financement

Quimper Communauté

###### Coût prévisionnel

60 000 € sur la durée du PLH soit 10 000 € / an

Echéancier - 2013 - 2014

## ➤ Action 5-3 - Permettre l'adaptation des structures d'hébergement

### Constats

Quimper Communauté s'est engagé à soutenir financièrement en 2010 et 2011 à hauteur de 262 200 euros la restructuration du foyer de jeunes travailleurs Saint-Exupéry, dont la structure était devenue totalement inadaptée. La commune de Quimper et Quimper Communauté sont également interpellées concernant le devenir de plusieurs équipements d'hébergement collectif à caractère non permanent, tous situés sur la commune de Quimper (tels le FJT Massé-Trévidy de la rue de la Providence, l'auberge de jeunesse, le foyer Yann d'Argent inoccupé en référence au PPRI, ou encore l'équipement d'hébergement à caractère social de la rue Gourmelen qui appartient au CCAS de Quimper..).

### Objectif

La communauté d'agglomération souhaite se positionner à court ou moyen terme sur la mise en place d'un CIAS à l'échelle communautaire (étude et positionnement devant normalement intervenir en 2011). Parallèlement à cette réflexion, il conviendra de préciser sa priorité d'intervention concernant le devenir de certains équipements d'hébergement temporaire, y compris sur le plan financier. Une réponse devra être apportée au besoin réglementaire de restructuration de l'hôtel social du CCAS de Quimper (accueil en chambre seule) reposant également la question du devenir de la résidence sociale implantée sur le même site.

### Modalités d'application

- Mise en place d'un comité technique et de pilotage associant la commune de Quimper, Quimper Communauté et à la demande, les principaux partenaires propriétaires et gestionnaires d'équipements,
- Evaluation des besoins et modalités d'intervention communautaire (liens entre politique sociale, d'habitat, et jeunesse),
- Définition des priorités et moyens alloués.

### Partenaires

Communauté, commune de Quimper, CCAS, Etat, CG 29, OPH Quimper Cornouaille, ...

### Maîtrise d'ouvrage

Co-maîtrise d'ouvrage : Quimper Communauté, commune de Quimper, CCAS de Quimper

### Financement

Quimper Communauté

### Coût prévisionnel de la participation de Quimper

131 000 € en 2011 pour la restructuration du foyer de jeunes travailleurs St Exupéry (140 000 € en 2012 puis 150 000 € à partir de 2013).

### Echéancier

2013 - 2016

- 2011 : positionnement communautaire pour la mise en place d'un CIAS, mise en place du comité technique et de pilotage et définition avec le CCAS de Quimper de la solution à développer concernant le devenir de l'équipement (hôtel social – résidence sociale, rue E. Gourmelen),
- 2012 – 2013 : définition de la stratégie communautaire,

# Programme d'actions

## ➤ Action 5-4

### Compléter l'offre destinée aux gens du voyage

#### Constats

- Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les obligations légales en matière de création d'aires permanentes destinées à l'accueil temporaire sont remplies.
- Aucune réponse satisfaisante n'a en revanche été trouvée pour accueillir les grands rassemblements.
- Des besoins de sédentarisation émergent (estimées à 5-10 familles). La collectivité ne dispose pas de solutions adaptées pour ces quelques familles ayant amorcé un processus de sédentarisation.

#### Objectifs

- Proposer un accueil adapté aux grands rassemblements
- Proposer une solution durable avec un habitat adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation

#### Modalités d'application

- Créer les conditions d'un accueil effectif des grands rassemblements et des modalités de fonctionnement de(s) aire(s) d'accueil : Identification d'un terrain répondant aux recommandations préconisées par le schéma d'accueil des gens du voyage.
- Proposer 4 unités d'habitat adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation financées en PLAI sur le modèle de l'expérience menée dans la Mayenne.
- Assurer la relocalisation du terrain d'accueil temporaire des gens du voyage d'Ergué-Gabéric sur cette même commune.

#### Partenaires

Communes de Quimper Communauté, Etat, Conseil Général, ...

#### Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

#### Financement

Communauté d'Agglomération, Etat, Conseil Général, communes,...

#### Coût prévisionnel

Coût d'acquisition et d'aménagement du terrain pour les grands rassemblements : 200 000 €

Financement de 4 unités de d'habitat adapté financées en PLAI : 200 000 € (acquisitions foncières, aménagement)

Relocalisation du terrain d'Ergué-Gabéric : 200 000 € (acquisition foncière, aménagement)

#### Echéancier

2011 - 2012 : Aménagement du terrain des grands rassemblements

2013 - 2015 : réalisation des 4 unités d'habitat adapté

2014 - 2015 : relocalisation du terrain d'Ergué-Gabéric

## Orientation 6

### Renforcer la gouvernance du PLH

#### ➤ Action 6-1

#### Faire vivre et mettre en œuvre le PLH

#### Constat

Selon l'article L302-3 (modifié le 6/03/07) du code de la construction, l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat et son adaptation aux évolutions constatées (démographique, sociale,....).

#### Modalités d'application

- Tableau de bord annuel de la mise en œuvre du PLH
- La tenue d'une réunion annuelle du comité de pilotage du PLH
- Conserver la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui se réunit une fois par an et qui constitue l'interface entre les acteurs de l'habitat et la politique communautaire de l'habitat, en la confortant dans son rôle d'instance locale du PDALPD (réflexions thématiques)
- Pérenniser le dispositif d'observation : observatoire de l'habitat, comité de lecture, communication,...
- La loi MLE du 25 mars 2009 prévoit un bilan obligatoire portant sur la réalisation du PLH à mi-parcours et à l'issue de la période de validité du PLH. Ce bilan devra être communiqué pour avis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat.

#### Partenaires

Communes de Quimper Communauté, Etat, Conseil Général, opérateurs, Quimper Cornouaille Développement, ADEUPa, ...

#### Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

#### Financement

Communauté d'Agglomération

#### Coût prévisionnel

50 000 € / an (observatoire habitat et communication) + 10 000 € en 2014 pour la réalisation de l'évaluation du PLH à mi-parcours, soit 310 000 € sur la durée du PLH. Implications en moyens à définir.

#### Echéancier

2011 - 2016



➤ **Action 6-2**  
**Consolider les compétences de Quimper Communauté en matière d'habitat**

**Modalités d'application**

- Prise de délégation des aides à la pierre effective au 1er janvier 2012
- Organisation des services communautaires en vue de la gestion de la délégation des aides à la pierre

**Maîtrise d'ouvrage**

Communauté d'Agglomération

**Financement**

Communauté d'Agglomération

**Coût prévisionnel**

15 000 € en 2011 pour une étude sur les implications en moyens de la délégation.

➤ **Action 6-3 - Assurer la gouvernance intercommunale du logement social**

**Modalités d'application**

- Mise en place d'une instance communautaire associant l'ensemble des organismes HLM présents dans Quimper Communauté qui examinera a posteriori et annuellement l'application de l'accord collectif intercommunal.
- Organiser l'articulation entre la politique du logement et les besoins sociaux. Tenue d'une réunion annuelle (Préfecture, DDTM, DDSC, CG29, CAF, organismes HLM, Quimper Communauté, CCAS...), précédée si besoin d'une ou plusieurs réunions thématiques.

**Partenaires**

CG29, État, Organismes HLM, communes, CAF, CCAS,...

**Maîtrise d'ouvrage**

Communauté d'Agglomération

**Financement**

Communauté d'Agglomération

**Coût prévisionnel**

Incidences budgétaires à relier avec les actions 6-1 et 6-2.

➤ **Action 6-4**  
**Articulation PLH-PLU**

**Modalité d'application**

- Un appui technique pour une mise en compatibilité des PLU communaux avec le PLH et le SCOT de l'Odet.

**Partenaires**

Quimper Communauté, communes, ...

**Maîtrise d'ouvrage**

Quimper Communauté

➤ **Action 6-5**

**Contribution aux actions des partenaires locaux**

**Modalité d'application**

- Subventions accordées à l'ADIL, à la CLCV et à la Fondation Massé-Trévidy.

**Coût prévisionnel de la contribution de Quimper Communauté**

55 000 € / an soit 330 000 € sur la durée du PLH

# Programme d'actions

PLH 2011 - 2016 de Quimper Communauté - Tableau prévisionnel des engagements financiers

Actions	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Action 1-1 - Développer une offre de logements suffisante pour satisfaire cette ambition							0
Action 1-2 - Développer l'accès sociale et abordable		120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000
Action 2-1 - Organiser à partir des PLU une stratégie d'ouverture à l'urbanisation							0
Action 2-2 - Valoriser la maîtrise foncière par une maîtrise équivalente du projet urbain (appels à projets, cahiers des charges)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	120 000
Action 2-3 - Reconstituer les réserves foncières (acquisitions)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	12 000 000
Actions 3-1 - Produire du logement locatif public à coût plus abordable (aide au logement familial)	375 100	453 000	453 000	453 000	453 000	453 000	2 640 100
Actions 3-2 - Contribuer à l'actualisation du schéma de référence du secteur de Kermoisan à Quimper							0
Action 3-3 - Améliorer la réponse sociale concernant l'accès au logement public (accord collectif)							0
Action 3-4 - Développer l'offre de logements adaptés	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	270 000
Action 4-1 - Disposer d'une connaissance approfondie du parc privé de centre-ville (diagnostic)		20 000	80 000				100 000
Action 4-2 - Mobiliser les potentialités foncières et de réappropriations du bâti existant sur le centre-ville (acquisitions)	Acquisitions						0
Action 4-3 - Organiser la maîtrise d'oeuvre de l'opération centre-ville (étude urbaine et maîtrise d'oeuvre préop.)			50 000	80 000			130 000
Action 4-4 - La prise en compte des copropriétés (formation ADIL ciblée sur des copropriétés en difficulté)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000
Action 5-1 - Poursuivre l'action opérationnelle sur le parc privé de l'agglomération (OPAH, PIG)	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	840 000
Action 5-2 - Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population (coordination)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	60 000
Action 5-3 - Permettre l'adaptation des structures d'hébergement (St Exupéry)	131 000	140 000	150 000	150 000	150 000	150 000	871 000
Action 5-4 - Compléter l'offre destinée aux gens du voyage (terrain grands rassemblements, expérimentation terrains familiaux, déplacement terrain Ergué-Gabéric)	100 000	100 000	40 000	160 000	200 000	0	600 000
Action 6-1 - Faire vivre et mettre en oeuvre le PLH (observatoire de l'habitat + communication)	50 000	50 000	50 000	60 000	50 000	50 000	310 000
Action 6-2 - Consolider les compétences de Quimper Communauté en matière d'habitat	15 000	Moyens à définir					15 000
Action 6-3 - Assurer la gouvernance intercommunale du logement social	Incidences financières à relier aux actions 6-1 et 6-2						0
Action 6-4 - Articulation PLH-PLU							0
Action 6-5 - Contribution aux actions des partenaires locaux (ADIL, CLCV, Massé Trévidy)	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	330 000
<b>Total budget prévisionnel Quimper Communauté</b>	<b>946 100</b>	<b>1 158 000</b>	<b>1 218 000</b>	<b>1 298 000</b>	<b>1 248 000</b>	<b>1 048 000</b>	<b>6 916 100</b>
<b>Total budget prévisionnel communes</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	





Étude réalisée  
par l'ADEUPa

