



Communauté de Communes du Pays de Quimperlé

Programme Local de l'Habitat

2014-2019

Sommaire

Préambule.....	5
Les éléments législatifs du Programme Local de l'Habitat	6

Diagnostic

1ère partie : Des nouveaux arrivants qui façonnent le territoire.....	11
2ème partie : Le parc de logements	21
3ème partie : Un parc locatif peu représenté	34
4ème partie : Le cadre du développement de l'habitat	44
5ème partie : La production de l'habitat	50
6ème partie : Les marchés immobiliers de la Cocopaq.....	59
7ème partie : Les populations spécifiques.....	66
Les premiers enjeux identifiés	74

Le Document d'orientations

Orientation 1 Gouvernance, animation et suivi du PLH	79
Orientation 2 Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population	80
Orientation 3 Produire du logement social dans le parc public et privé	83
Orientation 4 Répondre aux besoins en logements et en hébergements des séniors	84
Orientation 5 Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population.....	85
Orientation 6 Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé	86
Orientation 7 Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier.....	87
Orientation 8 Définir une stratégie foncière intercommunale	88

Le Programme d'actions

Orientation 1 Gouvernance, animation et suivi du PLH	93
Action 1.1 Affirmer le rôle de la Cocopaq en matière de gouvernance	93
Action 1.2 Mettre en place un dispositif local d'observation	95
Action 1.3 Organiser l'information et la communication sur le logement auprès des habitants	96
Orientation 2 Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population	97
Action 2.1 Répartir les logements par secteurs géographiques	97
Orientation 3 Produire du logement social dans le parc privé et public	99
Action 3.1 Produire et répartir le logement familial public et privé	99
Action 3.2 Aider à la production du logement locatif social public.....	101
Action 3.3 Soutenir le développement de l'offre locative conventionnée privée sans travaux	103
Action 3.4 Poursuivre la production de logements en location accession	105

Orientation 4 Répondre aux besoins des séniors.....	106
Action 4.1 Répondre aux besoins des séniors valides.....	106
Action 4.2 Répondre aux besoins des personnes dépendantes.....	107
Orientation 5 Apporter des réponses aux besoins des populations spécifiques	108
Action 5.1 Répondre aux besoins en logements des jeunes.....	108
Action 5.2 Construire une pension de famille.....	109
Action 5.3 Assurer l'accueil des grands passages des gens du voyage.....	110
Action 5.4 Répondre aux besoins en logements pour les personnes en situation de handicap	111
Action 5.5 Gérer les logements d'urgence.....	112
Action 5.6 Poursuivre le financement du Fonds de Solidarité pour le logement	113
Orientation 6 Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé... 114	
Action 6.1 Engager un nouveau programme d'amélioration de l'habitat.....	114
Action 6.2 Lutter contre la vacance, la dégradation et l'indignité dans l'habitat.....	116
Action 6.3 Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain.....	118
Action 7.1 Promouvoir de nouvelles formes de logements respectueuses du foncier et de l'environnement 120	
Action 7.2 Accompagner la production du logement social durable.....	121
Action 7.3 Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité, de type éco-quartier.....	123
Orientation 8 Définir une stratégie foncière intercommunale	125
Action 8.1 Étudier la mise en place d'un programme d'actions foncier intercommunal.....	125
 Abréviations.....	 127
Glossaire	128
Tableaux complémentaires	132

Préambule

La Communauté de Communes du Pays de Quimperlé engage son troisième Programme Local de l'Habitat. Ayant pris la compétence Habitat depuis 2001 et disposant de plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants, le territoire de la Cocopaq est donc soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH selon les dispositifs de la Loi Molle du 25 mars 2009.

Au cours de la mise en œuvre de ce second PLH, et dans le cadre de la compétence en aménagement du territoire, les élus de la Cocopaq ont choisi d'élaborer un Schéma de Cohérence territoriale. Ce document mis en œuvre en 2009 et modifié en 2012 détermine les grandes orientations de développement du territoire à l'horizon 2030. En matière de hiérarchisation des normes juridiques, le P.L.H s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT défini sur le territoire.

C'est dans ce cadre que la Cocopaq engage son troisième PLH pour une période de 6 ans.

Les éléments législatifs du Programme Local de l'Habitat

Les dispositions réglementaires relatives au PLH

Elles sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le PLH est le document de programmation de la politique du logement. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les moyens mis en œuvre afin de répondre aux besoins en logements et en hébergement. Il vise notamment à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il doit en outre assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (CCH – Art. L302-1).

Les objectifs du PLH tiennent compte des autres documents d'aménagement du territoire l'évolution démographique et économique du territoire, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire

Le PLH est constitué de trois parties (CCH – Art. R302-1) :

Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire, à savoir :

- une analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande en logements et ses évolutions, en tenant compte des enjeux liés aux transports ;
- une évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre précédemment sur le territoire ;
- une analyse de l'impact sur l'habitat des perspectives d'évolutions prévues dans les autres documents d'urbanisme du territoire.

Un document d'orientation qui énonce les grands principes et les objectifs du PLH au vu du diagnostic. Ces principes doivent permettre, entre autres, de :

- produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
- répondre aux besoins en logements identifiés, notamment ceux des personnes mal logées ou défavorisées, ainsi que ceux des publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, étudiants, ...) ;
- envisager et localiser la politique de requalification du parc existant à mettre en œuvre ;
- guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.

Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et **décliné pour chaque commune concernée**. Il indique :

- les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement,
- les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant ;
- les **interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme** ;
- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire

Les évolutions législatives suite au PLH 2008-2013 :

La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi « MLE » :

Cette loi renforce la capacité opérationnelle des PLH en les rendant obligatoires pour tous les EPCI ayant pris la compétence habitat et disposant de plus de 30 000 habitants (comptant au moins une commune de 10 000 habitants).

Des mesures visant à renforcer la mise en application de l'article 55 y sont prévues (pouvoirs accrus du Préfet, SurCOS, faciliter la mobilisation des terrains de l'Etat, etc.) ainsi que pour faciliter l'accessibilité pour les personnes handicapées, développer l'accession populaire (et non plus « sociale ») à la propriété, favoriser la mobilité dans le parc HLM, etc.

L'articulation avec les autres démarches territoriales

Le SCoT, le PLH et le PLU sont des documents dont les échelles, les temporalités et les objectifs sont différents mais complémentaires. L'efficacité des politiques urbaines dépend directement de la mise en cohérence des différentes politiques publiques menées à l'échelle du territoire.

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 instaure un rapport de compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme.

Compatibilité du PLH avec le SCoT

Le Scot est un document de planification à caractère prospectif, qui fixe sur l'ensemble de son périmètre les orientations générales de l'aménagement de l'espace. En matière d'habitat, le SCoT définit les objectifs à atteindre pour répondre aux besoins en logement.

Le PLH doit être compatible avec les options définies dans le SCoT. Il doit être articulé avec les autres démarches relatives aux politiques de l'habitat et doit tenir compte des questions de déplacement.

Le SCoT de la Cocopaq a été approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2008 et rendu exécutoire par le Préfet en mars 2009.

L'article L122-13 du code de l'urbanisme mentionne que 6 ans au plus après la délibération portant approbation du SCoT, l'établissement public doit procéder à une analyse des résultats de l'application du schéma et délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. L'évaluation qui devra s'engager à partir de 2014, établira probablement de nouvelles orientations d'aménagement et d'urbanisme dont le PLH devra alors tenir compte. D'ici là, le PLH ne peut que respecter les orientations du SCoT approuvé en 2008.

Compatibilité des PLU avec le PLH

Le PLU est élaboré à l'échelle des communes, et par définition affecte l'usage du sol et fixe les règles d'aménagement des terrains et de constructibilité. Le PLU n'est pas un simple document d'urbanisme réglementaire, il exprime un véritable projet. Il joue également un rôle de régulation des marchés fonciers.

Lorsque le PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en conformité par la commune est de 3 ans. Ce délai est réduit à 1 an si besoin pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu dans une commune par le PLH (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Les orientations retenues dans le PLH relatives au logement et à la diversité de l'habitat doivent être traduites dans les PLU.

La Cocopaq doit délibérer une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Elle doit également communiquer pour avis au représentant de l'État et au CRH un bilan de la réalisation du PLH et les éventuels ajustements apportés 3 ans après son adoption, ce qui permettra de le faire évoluer le cas échéant, en fonction des orientations du futur SCoT révisé (articles L302-3 et L302-4 du code de la construction et de l'habitation).

FJT Quimperlé

Diagnostic

Programme Local de l'Habitat 2014-2019



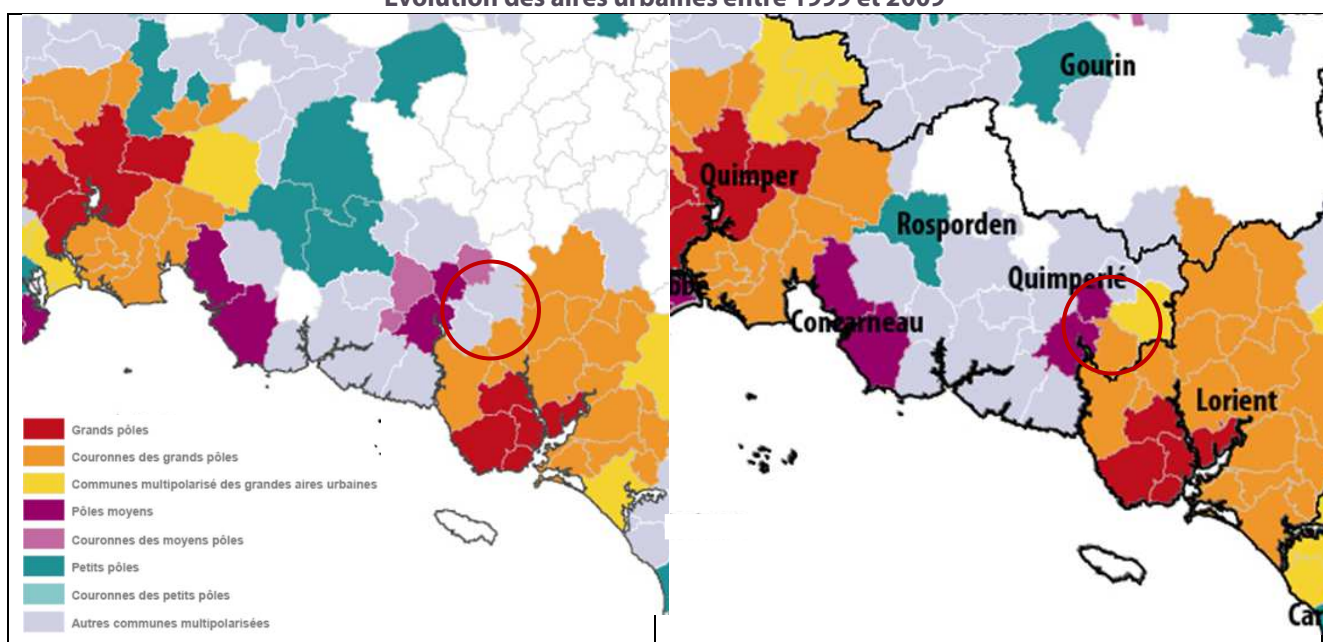
1ère partie : Des nouveaux arrivants qui façonnent le territoire

1.1 L'influence de l'aire urbaine lorientaise vers les communes de la Cocopaq

La Communauté de Communes du pays de Quimperlé (Cocopaq) située au sud est du Finistère est un territoire limitrophe du département du Morbihan. Cette situation de proximité joue un rôle important dans le développement et l'attractivité du territoire. En effet, les deux cartes des aires urbaines ci-dessous mettent en évidence cette interrelation avec le Morbihan et notamment le pays de Lorient.

En 1999, la Cocopaq était constituée de deux communes de pôles moyens- Quimperlé et Tréméven et trois communes – Baye, Mellac et Locunolé - considérées comme couronnes de pôles moyens, les reste des communes étant désignées comme autres communes multi polarisées. Cependant, en 2009, l'influence de l'agglomération lorientaise grandissant, deux communes – Arzano et Rédéné - ont été intégrées respectivement en tant que commune couronne de ce grand pôle lorientais et commune couronne multi polarisée.

Evolution des aires urbaines entre 1999 et 2009



Dans le cadre du Document d'orientations Générales du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), une organisation territoriale a été définie selon quatre secteurs constitués des communes suivantes:

Le secteur Urbain : Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné et Tréméven.

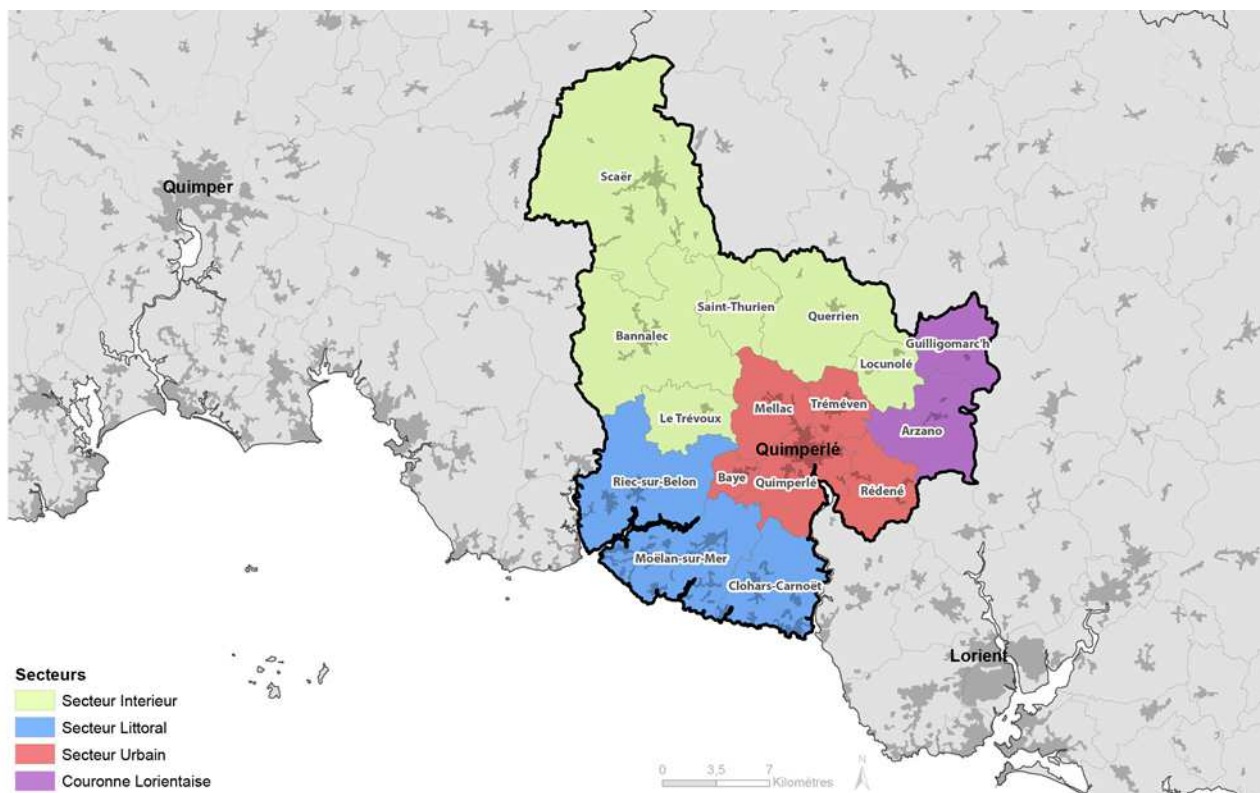
Le secteur Littoral : Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon.

Le secteur de la couronne Lorientaise : Arzano, Guilligomarc'h.

Le secteur Intérieur: Bannalec, Le Trévoux, Locunolé, Querrien, Saint-Thurien, Scaër.

Ces secteurs sont proposés de façon à répartir et organiser spatialement un meilleur équilibre de la production de l'habitat dans chacune des communes constituant le territoire du SCOT. Pour chacun de ces secteurs, des objectifs quantitatifs de répartition de la production, de densités, de consommations foncières ont été fixés.

Les quatre secteurs de répartition du développement de l'habitat du SCOT



Source : SCOT du Pays de Quimperlé- Document d'orientations Générales.

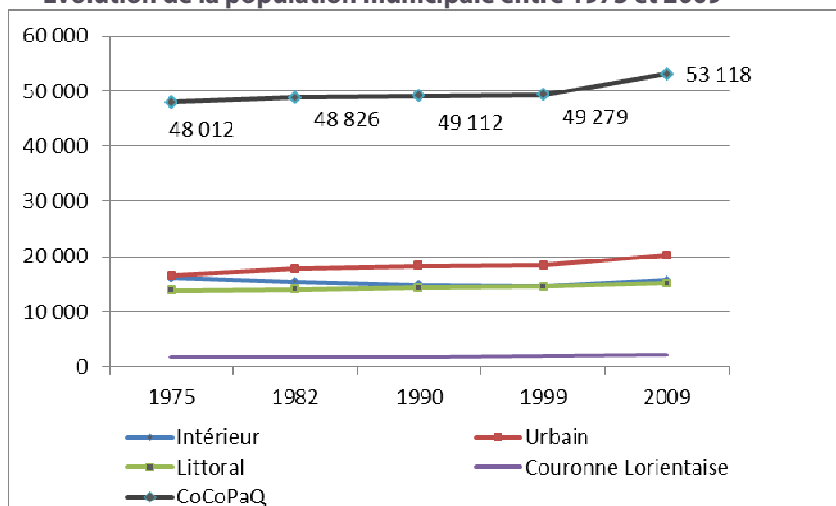
1.2 Les habitants de la Cocopaq

Avec 53 118 habitants répartis dans 16 communes, la Communauté de Communes du pays du Quimperlé représente 16% de la population de la Cornouaille. Les deux principales communes sont Quimperlé avec 11 384 habitants (soit 21% du territoire) et Moëlan sur mer 6 956 habitants (13%). Viennent ensuite les deux communes de Bannalec (5 308 habitants) et Scaër (5 244 habitants), qui représentent chacune 10% de la population de la Cocopaq.

Une évolution récente de la population.

Entre 1975 et 1999, la population de la Cocopaq a peu évolué, + 1 267 habitants, soit une moyenne de 42 nouveaux habitants par an. Nonobstant, c'est dans les dix dernières années que le territoire observe une augmentation conséquente de sa démographie, + 3 829 habitants, soit 384 nouveaux habitants par an. Comparativement à l'échelle Cornouaillaise, cette progression est plus importante: + 0,8%/an dans la Cocopaq et +0,6%/an en Cornouaille.

Evolution de la population municipale entre 1975 et 2009

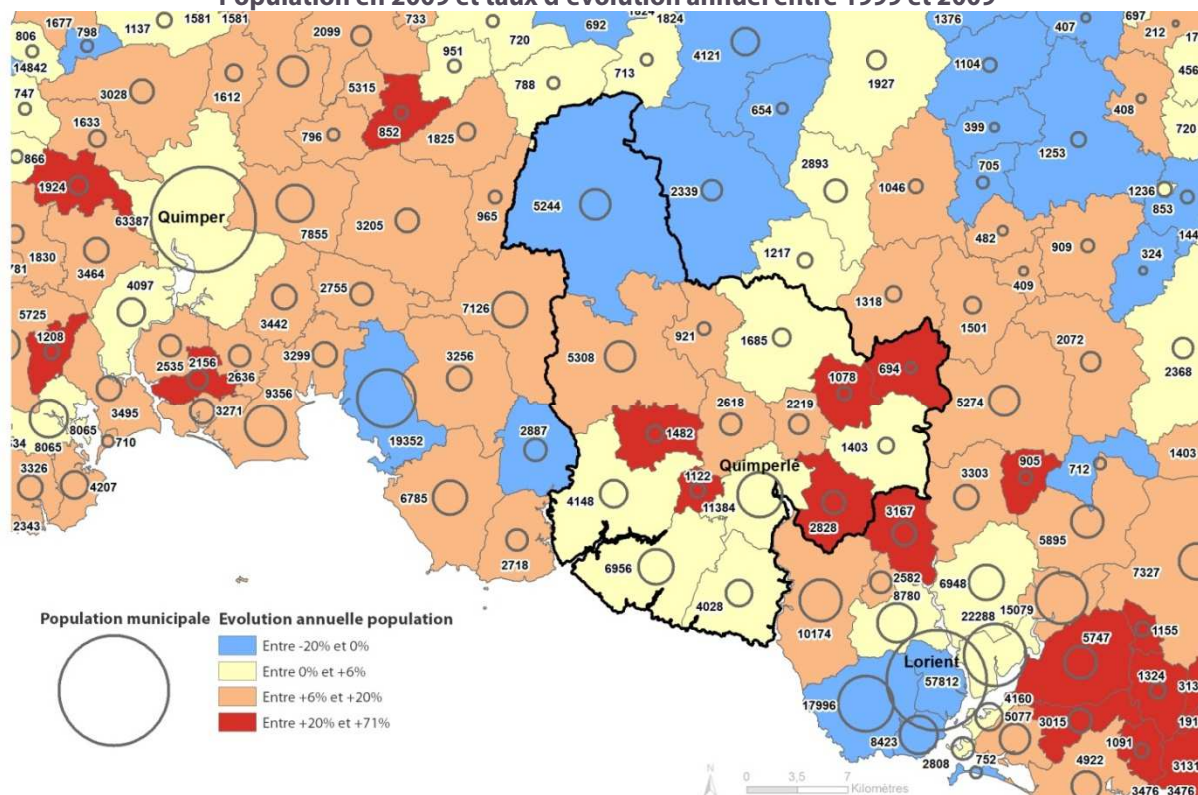


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Hormis une commune, cette augmentation démographique s'est réalisée sur l'ensemble du territoire mais pas dans les mêmes proportions. Les deux secteurs qui ont connu les plus fortes progressions sont la couronne lorientaise (+10,5%) et le secteur urbain (+9,7%). Seule la commune de Scaër a vu sa population diminuer (- 31 habitants).

A l'inverse, les plus fortes progressions ont été constatées dans les communes de Le Trévoux (+2,6%) et à Guilligomarc'h (1,7%).

Population en 2009 et taux d'évolution annuel entre 1999 et 2009

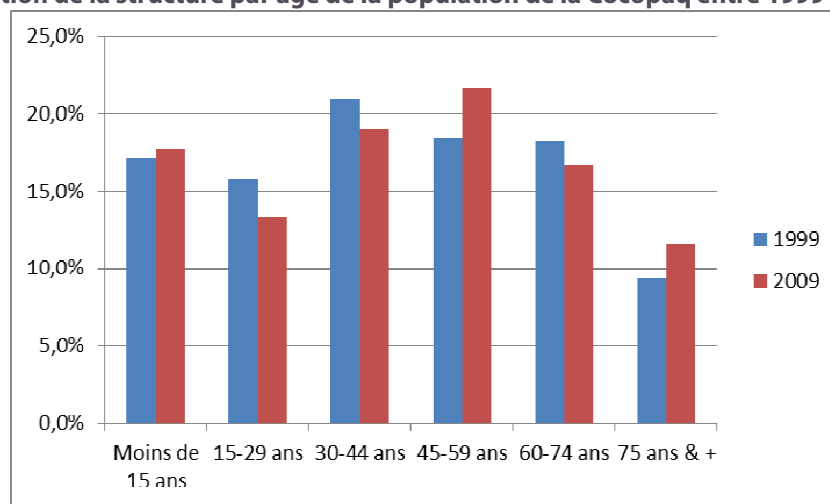


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

1.3 Une population vieillissante

Le profil par âge de la population de la Cocopaq est relativement proche de celui du Pays de Cornouaille en 2009, avec environ 31% de la population qui a moins de 30 ans, 40% âgée entre 30 et 59 ans et 28% de plus de 60 ans. Toutefois, la part des moins de 30 ans atteint environ 35% en moyenne dans le Finistère ou en Bretagne, tandis que celle des plus de 60 ans n'est que d'environ 25%. A l'image de la Cornouaille, le Pays de Quimperlé connaît donc un vieillissement plus important que sur le plan départemental ou régional.

Evolution de la structure par âge de la population de la Cocopaq entre 1999 et 2009

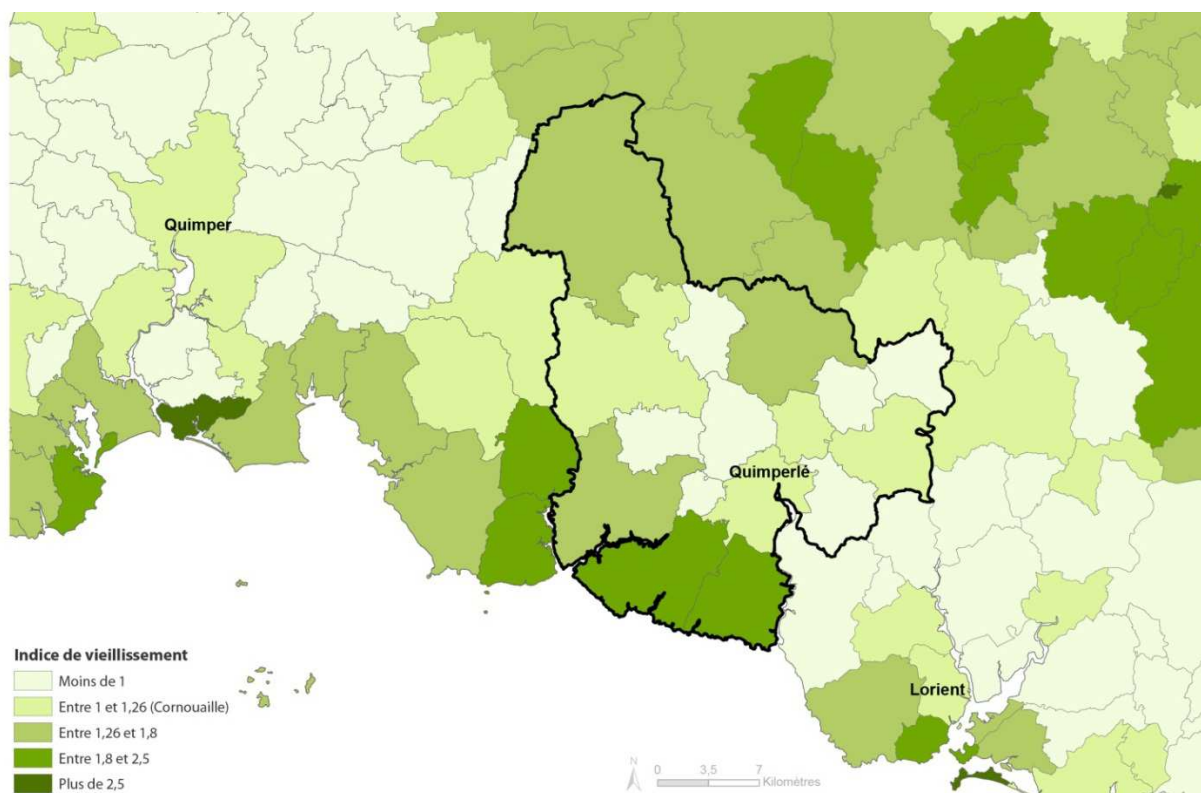


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

La Cocopaq a vu sa part des plus de 45-59 ans et 75 ans et + augmenter fortement sur la dernière décennie : ils représentent respectivement 21,6% et 11,6% contre 18,5% et 9,4% dix ans plus tôt. Ces proportions étaient également identiques en Cornouaille sur ces deux périodes.

L'indice de vieillissement qui rapporte la population de plus de 60 ans à la population de moins de 20 ans est un indicateur essentiel dans la mesure du phénomène de vieillissement. Il atteint 1,24 dans le Pays de Quimperlé en 2009, contre 1,26 en moyenne en Cornouaille et respectivement 1,07 et 1,01 dans le département et en région. En d'autres termes, on compte 124 personnes de plus de 60 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans en Cornouaille, alors qu'en Bretagne, leurs volumes s'équilibrent.

Indice de vieillissement de la population en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Cet indice est très variable selon les communes, le vieillissement étant plus important sur le littoral :

- ✓ Moëlan sur Mer et Clohars-Carnoët se caractérisent par un très fort vieillissement, comptant respectivement 1,95 et 1,91 fois plus de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.
- ✓ Les communes de Riec, Scaër et Querrien connaissent également un vieillissement important avec des indices respectifs de 1,52 et 1,40.
- ✓ Les communes de Baye, Guilligomarc'h, Locunolé, Le Trévoux, Rédéné, et Saint-Thurien comptent encore en 2009 plus de jeunes de moins de 20 ans que de seniors de plus de 60 ans.

Cette tendance au vieillissement de la population a une incidence sur l'évolution de l'habitat et du logement de manière générale.

Des ménages plus importants que dans la Cornouaille.

La Cocopaq compte 23 496 ménages en 2009 et concentre 53 118 habitants, soit une taille moyenne des ménages de 2,22 habitants par résidence principale. A l'instar de la tendance nationale, la Cocopaq a connu un fort desserrement des ménages depuis le milieu des années 70. Elle comptait alors près de 3 personnes par ménage. Cette diminution d'environ 25% en 35 ans est légèrement moins accentuée qu'en Cornouaille ou dans l'ensemble de la Bretagne. Ainsi, les ménages restent relativement plus grands en 2009 dans le Pays de Quimperlé qu'à ces échelons géographiques.

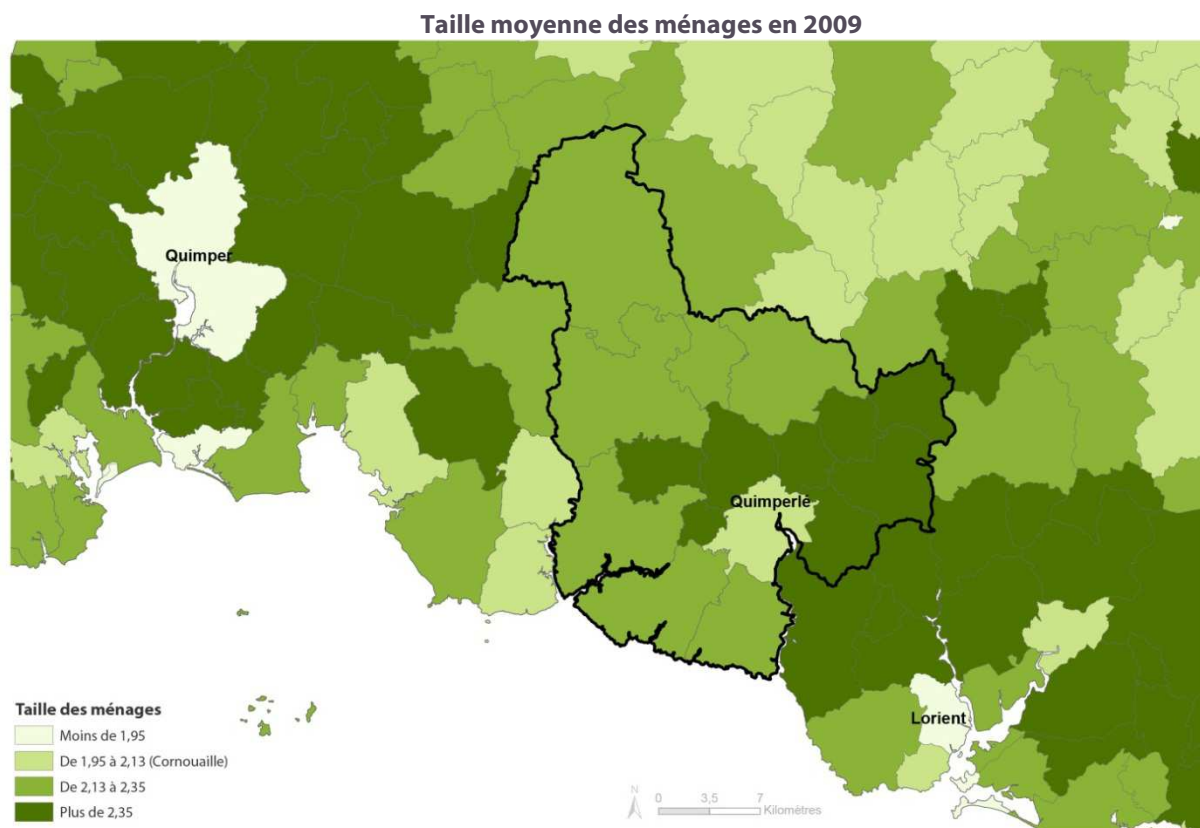
Evolution de la taille des ménages de 1975 à 2008

	Taille des ménages				
	1975	1982	1990	1999	2009
COCOPAQ	2,97	2,73	2,54	2,34	2,22
Cornouaille	2,97	2,73	2,50	2,29	2,13
Finistère	3,00	2,76	2,54	2,32	2,16
Bretagne	2,99	2,77	2,57	2,35	2,21

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

De plus, le desserrement tend à se ralentir depuis le début de la décennie 80, avec une diminution de la taille des ménages d'environ -1.2% par an entre 1975 et 1982, de -0,9% par an entre 1990 et 1999, et de -0,7% par an entre 1999 et 2009.

La taille des ménages est très hétérogène selon la localisation géographique des communes. Dans les communes littorales, les valeurs sont peu élevées entre 2,13 et 2,16 personnes par ménages contre plus de 2,5 dans les communes de Le Trévoux (2,52) et Rédéné (2,58).



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

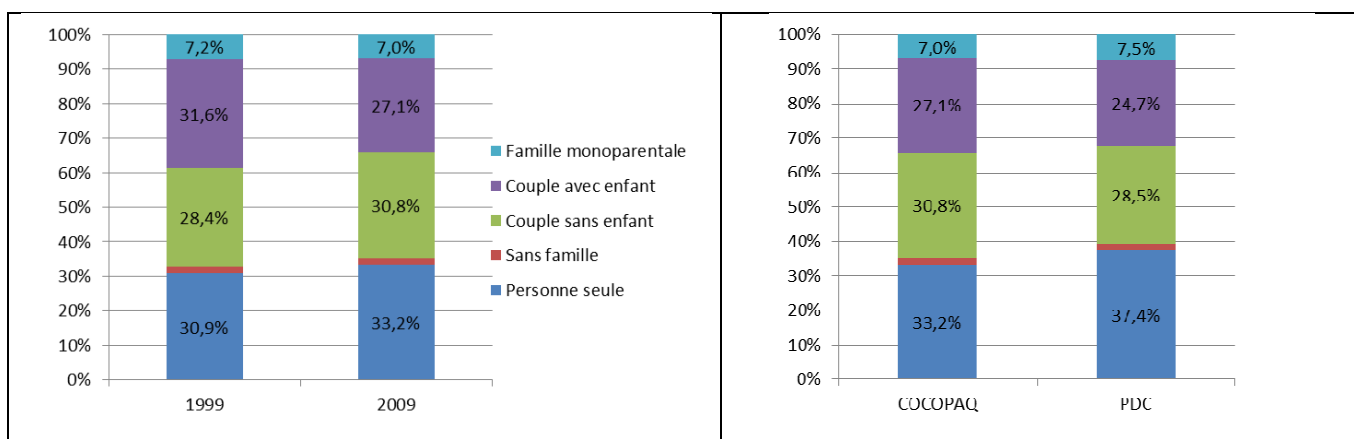
Une surreprésentation des familles, mais une diminution des couples avec enfants

La taille des ménages est très corrélée à la composition des ménages.

Globalement dans la Cocopaq, les personnes seules sont peu nombreuses, représentant moins de 33% de la population, soit 4 points de moins qu'en moyenne en Cornouaille ou dans le Finistère. Leur part a toutefois légèrement augmenté par rapport à 1999, où ils représentaient moins de 31% de la population. Les couples sans enfant ont également vu leur part progresser depuis le début de la décennie 2000 : ils représentent 31% des ménages du Pays de Quimperlé, contre 3 points de moins dix ans plus tôt. Cette augmentation a été supérieure à celle observée aux autres échelons géographiques. Les hausses de ces deux types de ménage sont liées au vieillissement de la population.

Il en résulte que les couples avec et sans enfants sont fortement surreprésentés dans la Cocopaq en 2009 (5 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille).

Evolution de la composition des ménages

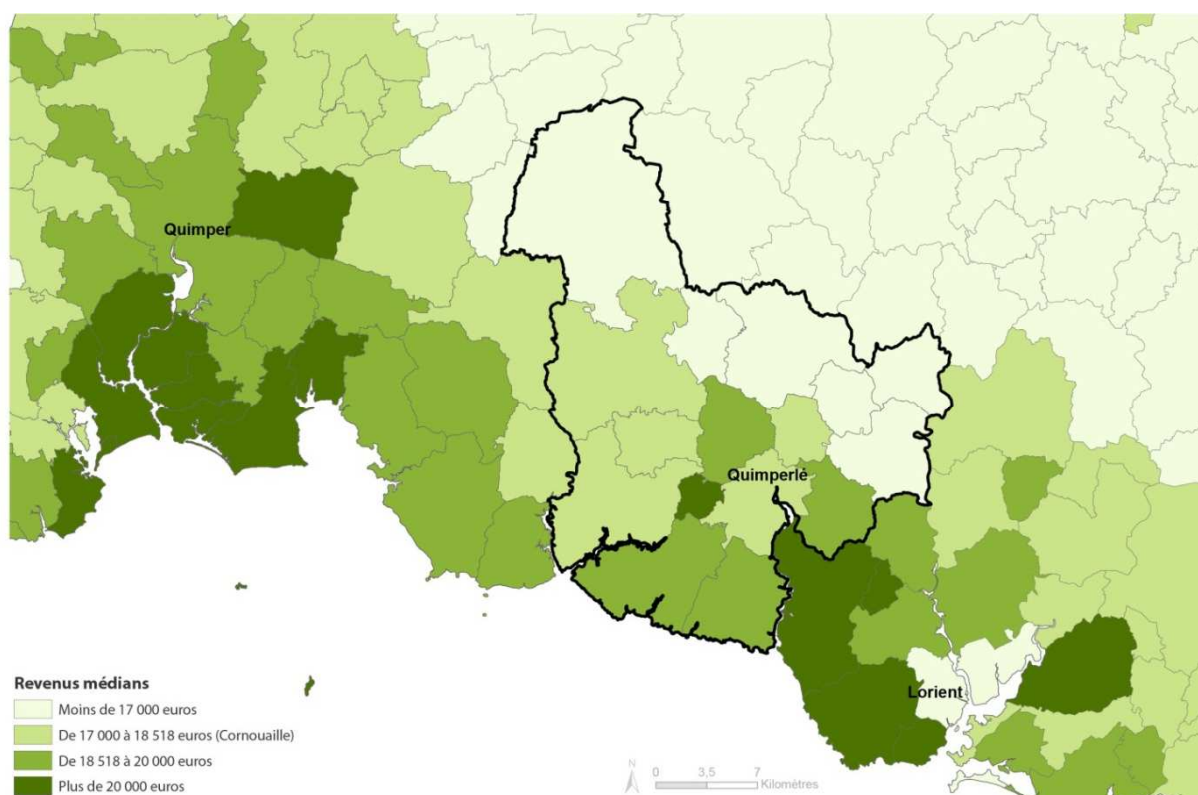


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires

Un niveau de revenus plus faible qu'en Cornouaille.

En lien avec la part des emplois dans le secteur de l'industrie et de l'agroalimentaire, le niveau de revenus des ménages est inférieur à celui observé en moyenne en Cornouaille. Ainsi, le revenu médian par unité de consommation est en 2010 de 17 997 € dans le Pays du Quimperlé, contre environ 18 500 € en Cornouaille, dans le Finistère ou en Bretagne. Toutes les communes de l'EPCI présentent un revenu supérieur à 17 305 €. En 2010, seules 6 communes du pays ont un niveau supérieur à la moyenne de la Cocopaq (20 795 €). Les 3 communes qui ont le niveau de revenus moyens le plus faible sont Saint-Thurien, Scaër et Guilligomarc'h (autour de 17 500 €). Les revenus moyens les plus élevés se trouvent dans les communes de Baye (28 485 €), Clohars Carnoët (24 700 €) et Rédéné (23 800 €).

Revenus médians par unité de consommation en 2010



Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

Entre 2001 et 2010, la hausse de ce revenu médian a été d'environ +28%, proche des moyennes départementale et régionale.

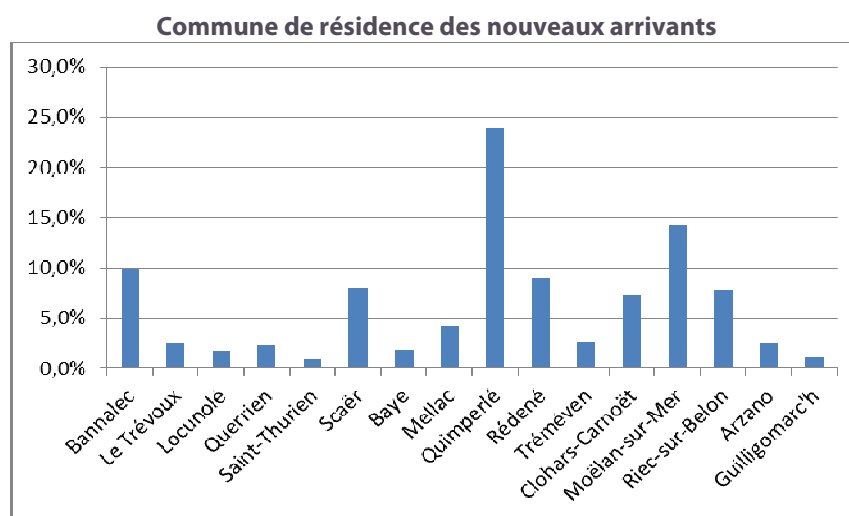
Si l'on regarde la part des foyers non imposables, elle est logiquement plus élevée qu'en moyenne dans les autres échelons géographiques, équivalente à 50% en 2010, alors qu'elle atteint 48% en Cornouaille ou en Bretagne. Cette proportion est restée relativement stable ces 5 dernières années. Elle est assez disparate entre les différentes communes de l'EPCI, variant de 40% à Baye à 57% à Guilligomarc'h.

1.4 Les nouveaux arrivants des jeunes couples

Plus de 7 800 nouveaux arrivants dans le Pays de Quimperlé en moins de 5 ans.

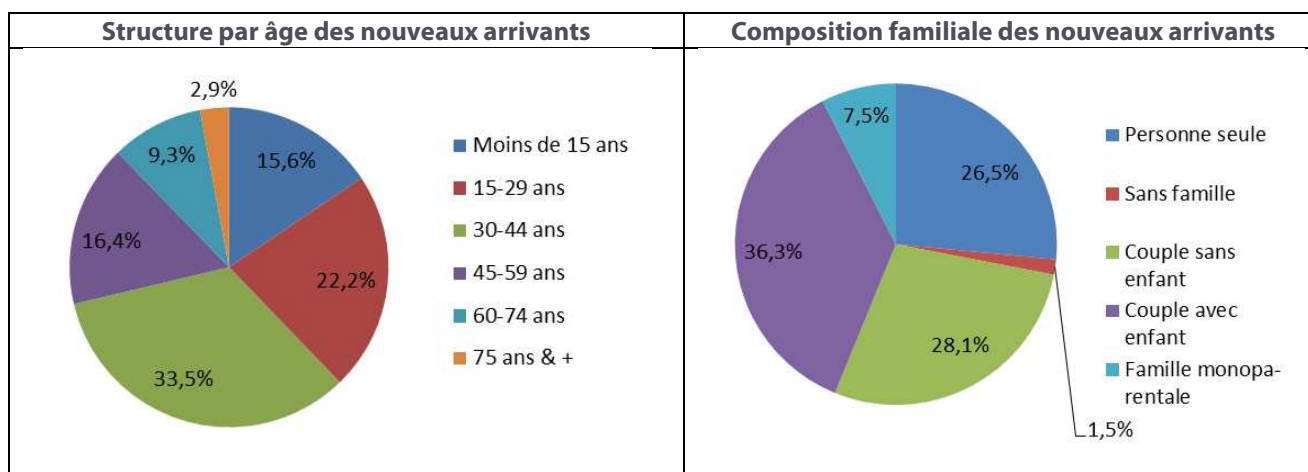
Parmi la population du pays de Quimperlé en 2009, on compte 7 815 personnes (de 5 ans et +) arrivées depuis moins de 5 ans dans l'EPCI, soit plus d'1 habitant sur 6 ou encore 3 417 nouveaux ménages.

24 % de ces nouveaux arrivants se sont installés à Quimperlé et environ 14 % à Moëlan sur Mer. 10% à Bannalec, 9% à Rédéné et 8% à Riec sur Belon et Scaër.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires, Fichier Détail

Parmi les nouveaux arrivants dans la Cocopaq, deux tiers sont des couples dont 36 % avec enfants et 26% sont des personnes seules.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires, Fichier Détail

Selon les communes, les populations de nouveaux arrivants sont plus ou moins jeunes. Il y a deux types de communes : celles qui attirent plutôt les jeunes ménages et celles qui attirent plutôt les populations de plus de 60 ans. :

Dans le territoire, les communes de Le Trévoux, Saint-Thurien, Tréméven et Guilligomarc'h disposent de parts élevées de jeunes ménages entre 15 et 44 ans (cf. tableau ci-après).

La commune de Guilligomarc'h est un cas particulier car 100% de ces nouveaux arrivants ont moins de 44 ans.

Tandis que les communes du littoral, et les communes de Querrien et Arzano ont des parts élevées de population de plus de 60 ans.

Le cas de Baye est un peu particulier car, la moitié des nouveaux arrivants a entre 30 et 44 ans mais un tiers sont des personnes de 60 à 74 ans, contre 9.3% dans la Cocopaq

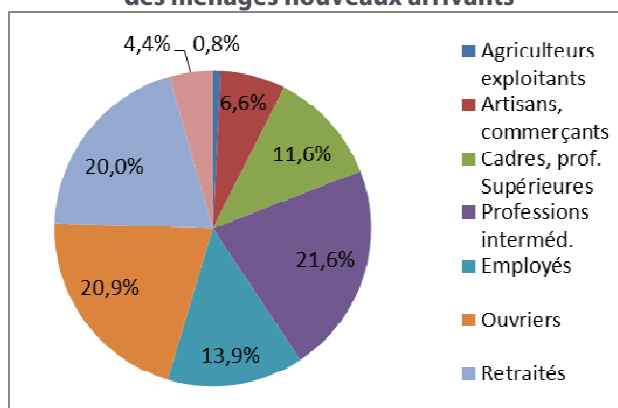
Détails par commune de la structure par âges des nouveaux arrivants

Commune de résidence	Moins de 15 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans & +
Bannalec	17,9%	19,4%	36,2%	18,4%	4,4%	3,7%
Le Trévoux	21,2%	23,1%	40,5%	9,4%	5,8%	0,0%
Locunolé	10,8%	24,3%	35,1%	18,9%	10,8%	0,0%
Querrien	10,9%	19,6%	32,6%	13,0%	17,4%	6,5%
Saint-Thurien	0,0%	27,8%	38,9%	22,2%	11,1%	0,0%
Scaër	14,4%	25,0%	25,0%	20,0%	12,3%	3,2%
Baye	13,5%	2,7%	45,9%	8,1%	27,0%	2,7%
Mellac	22,2%	25,9%	38,3%	13,6%	0,0%	0,0%
Quimperlé	16,7%	29,7%	32,8%	12,3%	4,9%	3,6%
Rédené	20,7%	22,2%	39,6%	13,4%	4,1%	0,0%
Tréméven	15,6%	29,4%	37,2%	7,9%	5,9%	4,0%
Clohars-Carnoët	14,6%	16,0%	36,8%	14,6%	13,9%	4,2%
Moëlan-sur-Mer	12,6%	16,9%	26,7%	24,8%	15,3%	3,7%
Riec-sur-Belon	8,5%	14,6%	31,1%	25,5%	18,8%	1,4%
Arzano	21,8%	15,3%	34,9%	10,9%	8,7%	8,4%
Guilligomarc'h	14,3%	38,1%	47,6%	0,0%	0,0%	0,0%
COCOPAQ	15,6%	22,2%	33,5%	16,4%	9,3%	2,9%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires, Fichier Détail

Parmi, ces nouveaux arrivants, la catégorie socio professionnelle la plus représentée est la catégorie des professions intermédiaires avec 22%, viennent ensuite les ouvriers avec 21% et les retraités avec 20%. A l'image de la structure par âge des nouveaux arrivants, les retraités sont surreprésentés dans les communes de Baye (40%) Querrien (41%) et les trois communes littorales (moyenne de 30%).

Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence des ménages nouveaux arrivants



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires, Fichier Détail

Synthèse

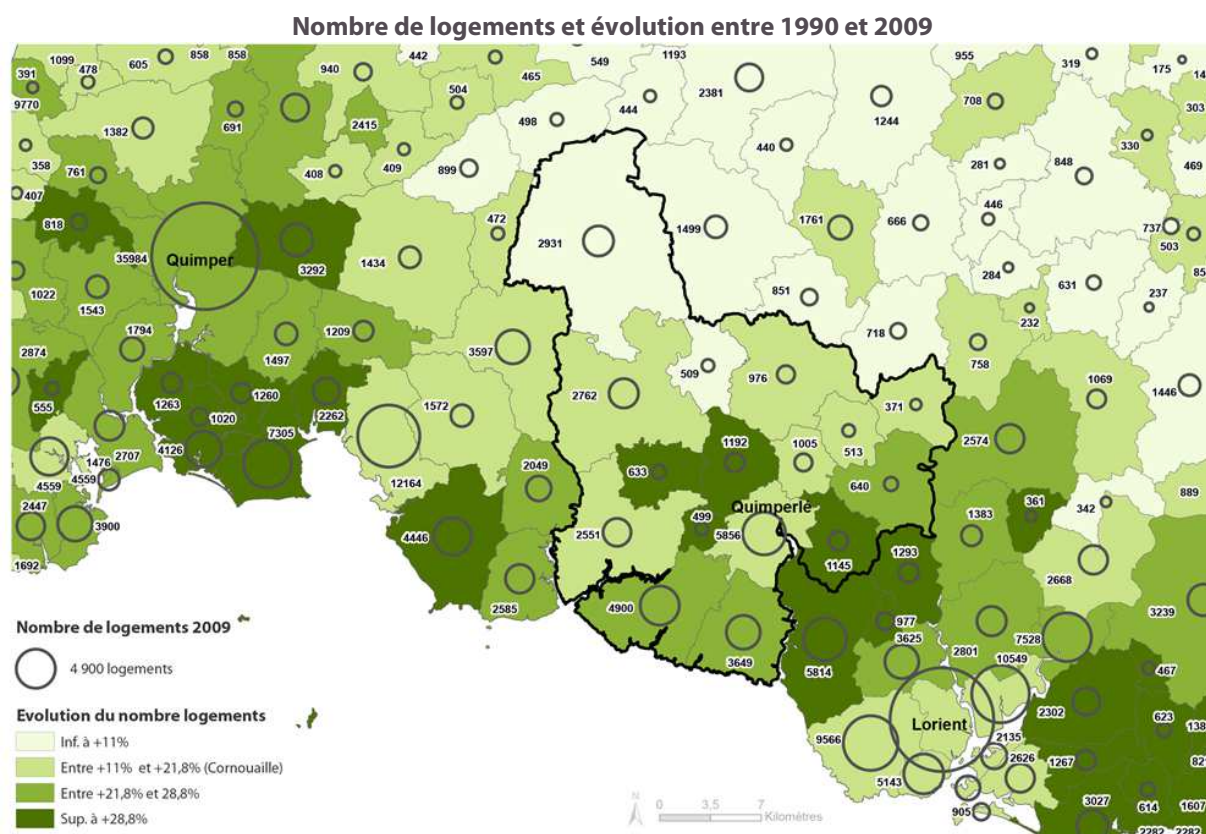
- ✓ **Un essor démographique récent, de nature périurbaine et en lien avec la desserte de la RN 165 (+384 habitants par an depuis 10 ans)**
 - **Un vieillissement important de la population: près d'un habitant sur trois a plus de 60 ans.**
 - **Un desserrement des ménages qui se poursuit.**
- ✓ **Des niveaux de revenus médians inférieurs à la Cornouaille, 18 000 € contre 18 500€ en Cornouaille.**
- ✓ **Un territoire attractif : Chaque année, 1560 nouveaux arrivants depuis cinq ans.**
- ✓ **Une majorité des jeunes couples, qui privilégient les communes périurbaines. Des retraités qui s'installent dans les communes littorales.**

2ème partie : Le parc de logements

2.1 Evolution et répartition du parc de logements

A l'échelle du Pays de Cornouaille, **le parc de logements de la Cocopaq est constitué de 30 130 logements, soit 15% du parc cornouaillais**, une proportion équivalente à la population.

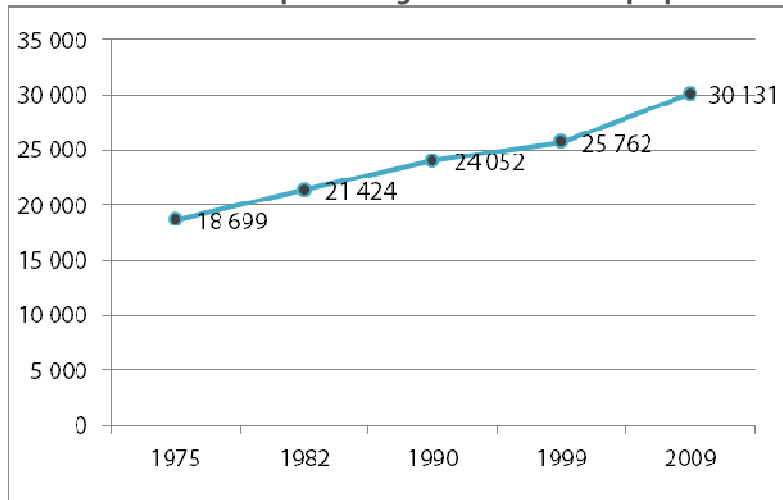
En terme de répartition, **c'est le secteur littoral qui concentre la part de logements la plus importante, avec 37% du parc de la Cocopaq**, suivi ensuite par le secteur urbain, 32%. Ces proportions sont liées aux parts élevées de logements situées dans les communes de Quimperlé, 5 859 logements (19,4%) et de Moëlan sur mer avec 4 900 résidences (16,3%).



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Entre 1975 et 1999, le développement du parc s'est réalisé de manière progressive avec un ralentissement entre 90 et 99 et une accélération du développement entre 99 et 2009. En effet, pendant cette période l'évolution du parc a été de +17%, contre 7% sur la période précédente. En 2009, la Cocopaq comptait 30 131 logements, soit 4 369 logements de plus qu'en 1999. Ce niveau de croissance est également constatée à l'échelle Cornouaillaise et ceux dans les mêmes proportions (+17,2%) tandis qu'il était inférieur dans la période précédente.

Évolution du parc de logements de la Cocopaq

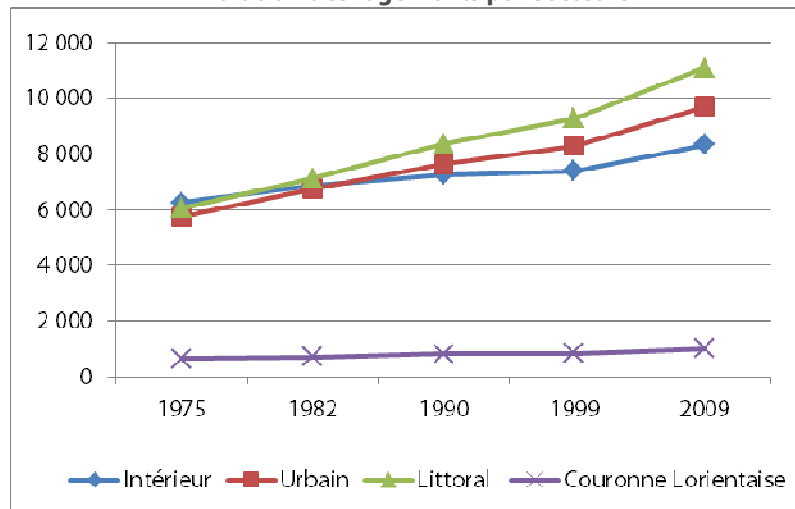


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

En valeur absolue, c'est le secteur littoral qui a constaté la plus forte croissance de logements, +1824 logements, mais rapporté au nombre de logements, c'est le secteur de la couronne orientale qui connaît le taux d'évolution le plus conséquent, +21,6 % contre 19,6 % sur le littoral.

Selon les communes, les progressions ont été plus ou moins importantes, le taux « record » de la Cocopaq ayant été atteint dans la commune de Le Trévoux avec +38%. Ensuite Rédéné avec 30% et les 3 communes de Locunolé, Baye et Mellac, composent le trio des 25%.

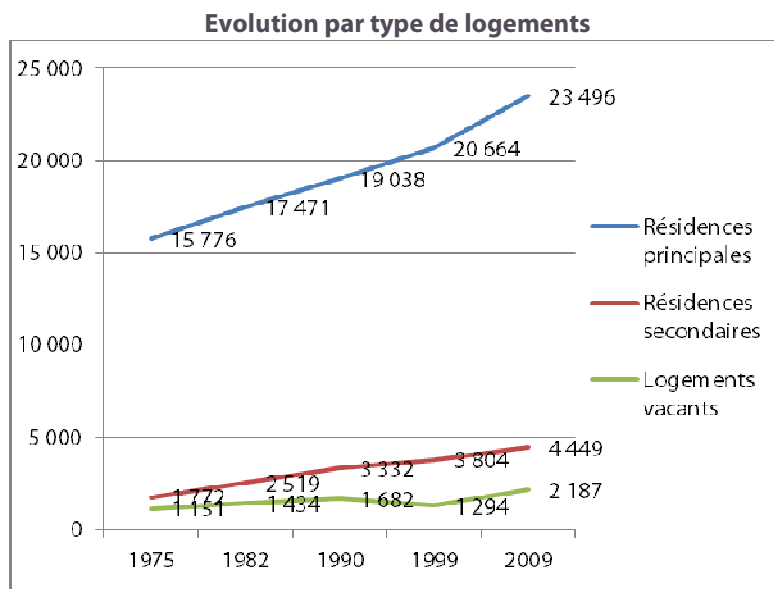
Évolution des logements par secteurs



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

2.2 Une stabilité des résidences secondaires

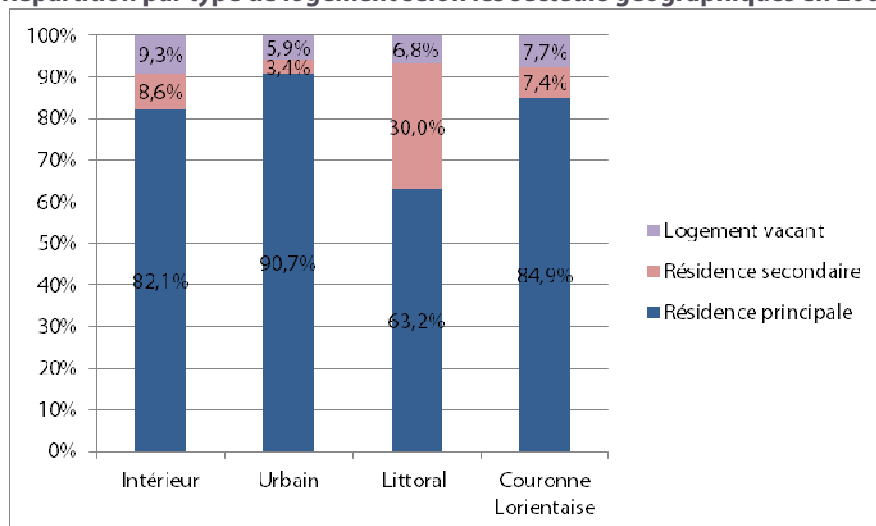
En 2009, les résidences secondaires constituaient 14,8% du parc de logements, soit 4 449 logements. Cette part du secondaire est moins importante qu'en Cornouaille 17,3%.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

C'est le secteur littoral qui se distingue avec un taux de résidences secondaires de 30% ; Les trois communes qui le constituent affichent des taux de : 40% pour Clohars-Carnoët, 29% pour Moëlan sur mer et 17% pour Riec-sur-Bélon. Les trois autres secteurs affichent des taux de 3,4% pour le secteur urbain et autour de 7 et 8% pour les secteurs intérieurs et la couronne Lorientaise.

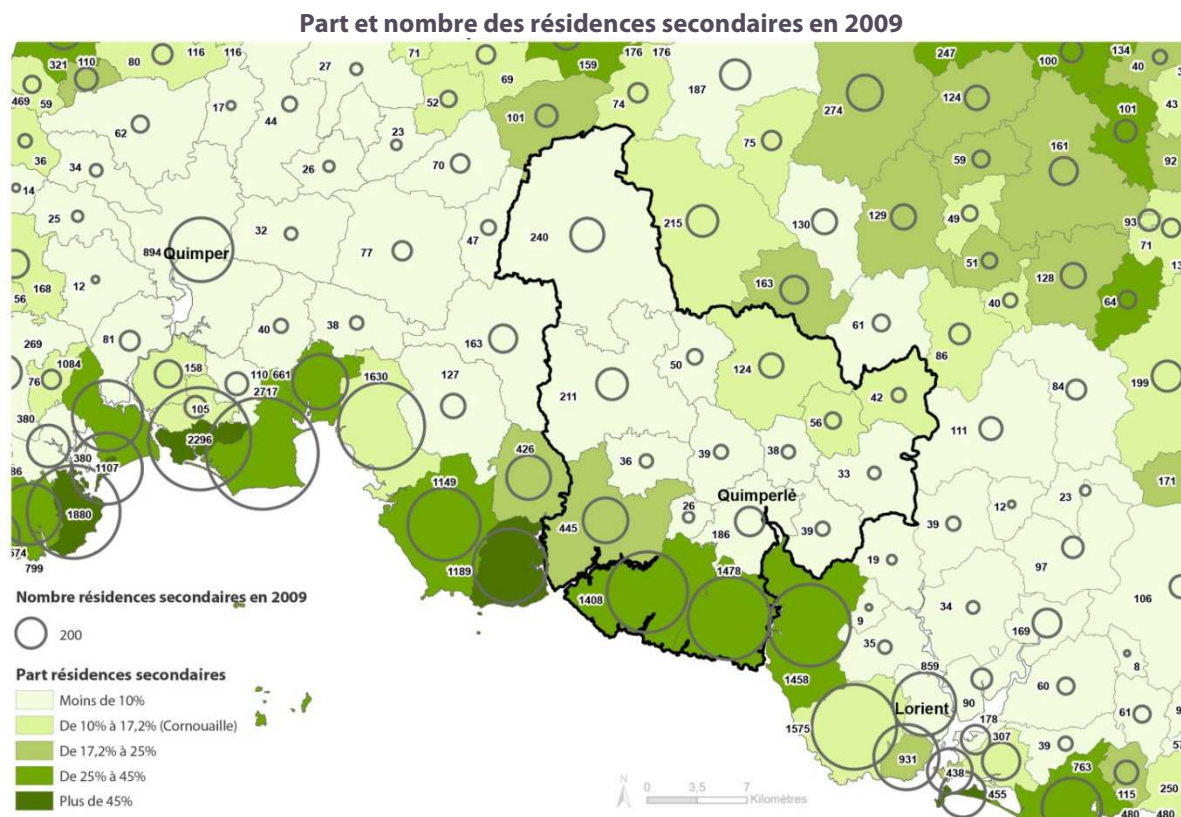
Répartition par type de logement selon les secteurs géographiques en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Ces disparités territoriales confirment les fonctions d'habitat selon les territoires : le poids important des résidences secondaires sur le littoral et des résidences principales plus représentées dans le reste du territoire.

Ces résidences appartiennent pour **59% d'entre elles à des propriétaires qui ne sont pas originaires de Bretagne**, (54% en Cornouaille) et 8% viennent de l'étranger (6% en Cornouaille). Cette plus forte part des propriétaires venant de l'extérieur de la Bretagne peut s'expliquer par la position géographique de la Cocopaq qui est l'EPCI la plus orientale de la Cornouaille.



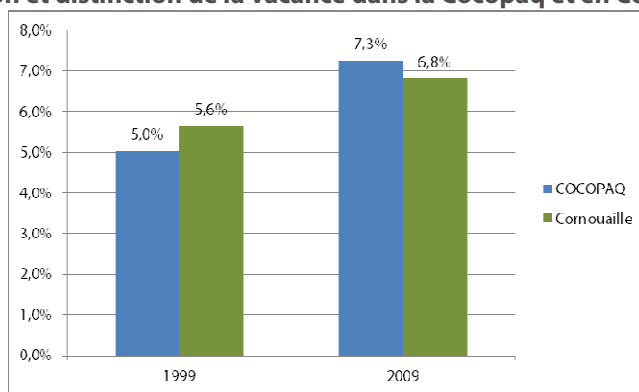
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

2.3 Le poids de la vacance dans les secteurs intérieur et littoral

Les logements vacants représentent 2187 habitations, soit 7,3% du parc de la Cocopaq. Cette valeur est légèrement supérieure aux moyennes Cornouaillaise et Finistérienne (6,8%). Depuis le dernier recensement, le parc vacant a progressé de plus de 890 logements alors qu'il avait connu une diminution entre 1990 et 1999. Toutefois, il faut apporter certaines précisions sur la vacance. Il existe deux types de vacances, la vacance dite conjoncturelle en attente d'un acheteur et la vacance structurelle de plus longue durée. En effet, la première est nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement, car elle permet sa fluidité et la vacance structurelle est la plus problématique car plus difficile à enrayer.

La durée de cette vacance dépend étroitement des conditions du marché, plus il est tendu (demande supérieure à l'offre, donc prix élevés), plus elle se raccourcit.

Évolution et distinction de la vacance dans la Cocopaq et en Cornouaille



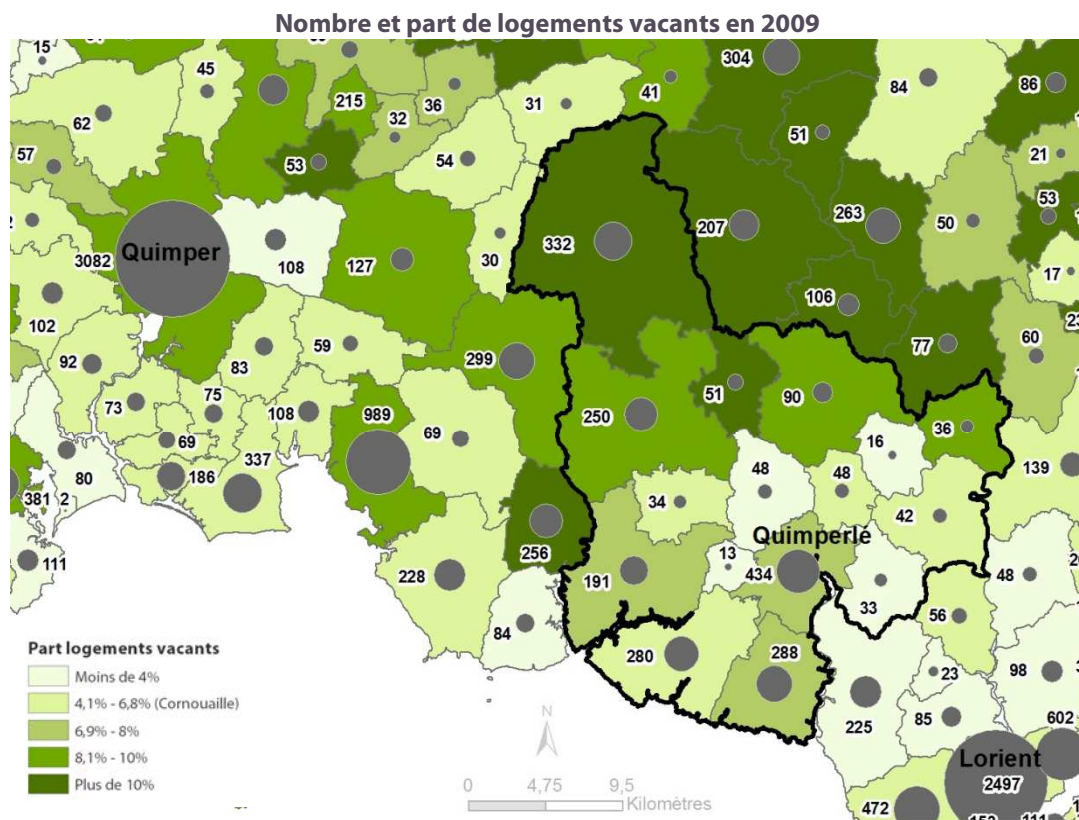
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

70% des logements vacants localisés dans les secteurs intérieur et littoral.

C'est le secteur intérieur qui concentre le taux de vacance le plus élevé, 9,3% du parc suivi ensuite par le secteur de la couronne Lorientaise (7,7%).

Les communes de Scaër, Saint Thuriën, Guilligomarc'h, Querrien et Bannalec ont les parts de logements vacants les plus importantes entre 9 et 11,3%.

En termes de répartition, 60 % de la vacance de la Cocopaq est localisée dans 4 communes ; Quimperlé concentre 20 % du parc suivi par Scaër, 15% puis à niveau identique, Clohars – Carnoët et Moëlan sur mer 13%.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Près d'un quart de la vacance est une vacance de longue durée.

Si la vacance peut s'expliquer par différents facteurs, il est important d'analyser la durée de la vacance et notamment la vacance de longue durée dite « structurelle ». On dénombre environ 500 logements de ce type, ce qui représente 23,4% du parc vacant. C'est cette vacance qui constitue le noyau « dur », c'est à dire les situations les plus délicates et les plus difficiles à endiguer car les causes peuvent être multiples.

Les parts sont élevées dans quatre communes de l'EPCI: Scaër avec 35% de ces logements vacants, Querrien avec 32% ; Moëlan sur mer 26% et Quimperlé 22%.

Répartition des logements vacants selon la durée de la vacance en 2010

		Nombre de logements vacants		Répartition selon la durée						
		Nombre	Part	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	5-9 ans	10 ans et +	Logt vacants de 5 ans et +
Intérieur	Bannalec	244	8%	46,3%	27,9%	5,3%	s	11,1%	6,6%	43
	Le Trévoux	44	7%	43,2%	s	s	s	s	s	s
	Locunolé	26	5%	s	s	s	s	s	s	s
	Querrien	73	7%	45,2%	21,9%	s	0,0%	15,1%	16,4%	23
	Saint-Thurien	37	7%	29,7%	s	s	s	s	s	s
	Scaër	248	8%	35,9%	19,4%	6,9%	s	15,3%	19,4%	86
Urbain	Baye	18	4%	61,1%	s	0,0%	s	s	0,0%	s
	Mellac	71	6%	45,1%	36,6%	0,0%	0,0%	s	s	s
	Quimperlé	600	9%	46,7%	22,7%	4,7%	4,3%	6,0%	15,7%	130
	Rédéné	41	3%	51,2%	s	s	s	s	s	s
	Tréméven	81	7%	35,8%	13,6%	s	s	s	32,1%	s
Littoral	Clohars-Carnoët	186	5%	36,0%	37,6%	8,6%	s	6,5%	6,5%	24
	Moëlan-sur-Mer	230	5%	39,1%	25,7%	5,2%	s	13,5%	12,2%	59
	Riec-sur-Belon	166	7%	48,2%	29,5%	s	s	6,6%	s	s
Couronne	Arzano	51	8%	31,4%	35,3%	s	0,0%	s	s	s
Lorientaise	Guilligomarc'h	34	8%	35,3%	s	s	s	s	s	s
COCOPAQ		2 150	7%	42,3%	25,3%	5,4%	3,5%	10,4%	13,0%	503
Cornouaille		6 224	7%	42,3%	26,9%	6,7%	3,9%	10,0%	10,2%	2973

Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP

2.4 Des résidences principales constituées majoritairement de logements individuels.

Le parc de la Cocopaq est marqué par une forte prépondérance de logements individuels. 87% des résidences principales sont des maisons individuelles et 12% des appartements. Cette offre en collectif est faible comparativement à celle de la Cornouaille (21%).

A l'image de la densité du parc, le secteur urbain dispose de la part la plus élevée de logements collectifs, 21% pour une moyenne de 6% dans les autres zones.

Au niveau communal, seules deux d'entre elles disposent d'une offre en collectifs supérieurs à la moyenne de la Cocopaq : Tout d'abord Quimperlé, de par son profil de ville centre, dispose de la part la plus importante. Un tiers des résidences principales sont des appartements. Mellac est en seconde position puisqu'elle dispose de 12% de logements collectifs.

60 % de ce parc est situé dans le pôle Quimperlois. Un quart se répartit à part égale entre les 4 communes de Scaër, Bannalec pour le secteur intérieur et Clohars et Moëlan pour le secteur littoral.

Résidences principales selon le type Individuel/collectif

	RP 2009					RP 1999				
	Maisons	%	Appart	%	Total	Maisons	%	Appart	%	Total
Bannalec	2 108	92%	179	8%	2 301	1 874	91%	68	3%	2 054
Le Trévoux	544	97%	14	2%	563	399	97%	5	1%	413
Locunolé	424	96%	14	3%	441	346	99%	0	0%	351
Querrien	731	96%	22	3%	762	665	97%	6	1%	688
Saint-Thurien	389	95%	19	5%	408	356	98%	4	1%	365
Scaër	2 137	91%	210	9%	2 359	2 080	90%	167	7%	2 303
Intérieur	6 333	93%	458	7%	6 834	5 720	93%	250	4%	6 174
Baye	443	96%	17	4%	460	342	97%	0	0%	354
Mellac	976	88%	128	12%	1 106	837	93%	22	2%	897
Quimperlé	3 589	69%	1 643	31%	5 236	3 386	72%	1 187	25%	4 706
Rédéné	1 014	95%	55	5%	1 073	791	98%	11	1%	805
Tréméven	895	97%	23	3%	919	779	97%	11	1%	799
Urbain	6 917	79%	1 866	21%	8 794	6 135	81%	1 231	16%	7 561
Clohars-Carnoët	1 695	90%	177	9%	1 883	1 552	91%	131	8%	1 709
Moëlan-sur-Mer	3 021	94%	172	5%	3 212	2 659	96%	64	2%	2 783
Riec-sur-Belon	1 785	93%	128	7%	1 915	1 612	94%	73	4%	1 717
Littoral	6 500	93%	477	7%	7 010	5 823	94%	268	4%	6 209
Arzano	532	94%	29	5%	565	449	94%	14	3%	478
Guilligomarc'h	273	93%	15	5%	293	237	98%	3	1%	242
Couronne Lorientaise	805	94%	44	5%	858	686	95%	17	2%	720
COCOPAQ	20 554	87%	2 846	12%	23 496	18 364	89%	1 766	9%	20 664
Cornouaille	118 555	78%	32 524	21%	151 984	104 698	78%	25 837	19%	133 853

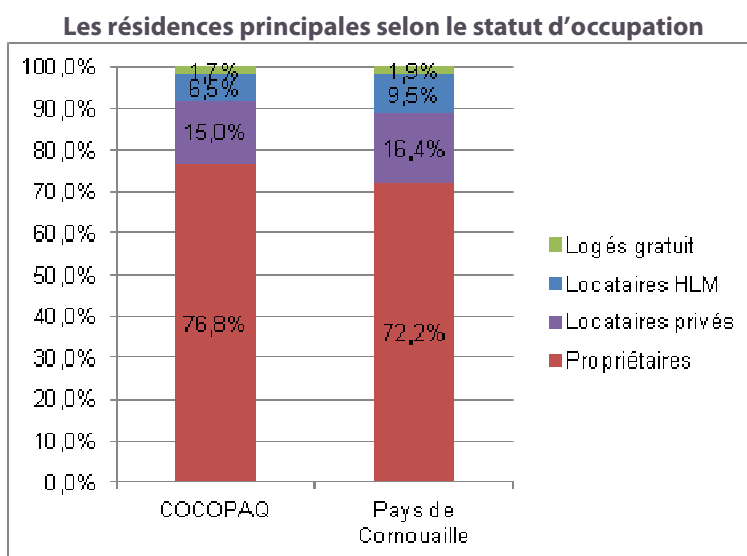
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales, Fichier Détail

Il est à noter que cette part du collectif a progressé de 3 points par rapport à 1999. Cette évolution est supérieure à celle constatée à la CCA (+1,5 points) et en Cornouaille + 2 points.

2.5 Une majorité de propriétaires occupants

En 2009, **77% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires**. Cette proportion est supérieure à celle constatée en Cornouaille (72%). Avec 87% de propriétaires, la commune de Tréméven a la part la plus élevée de la Cocopaq. Elle est suivie par Querrien avec 83%.

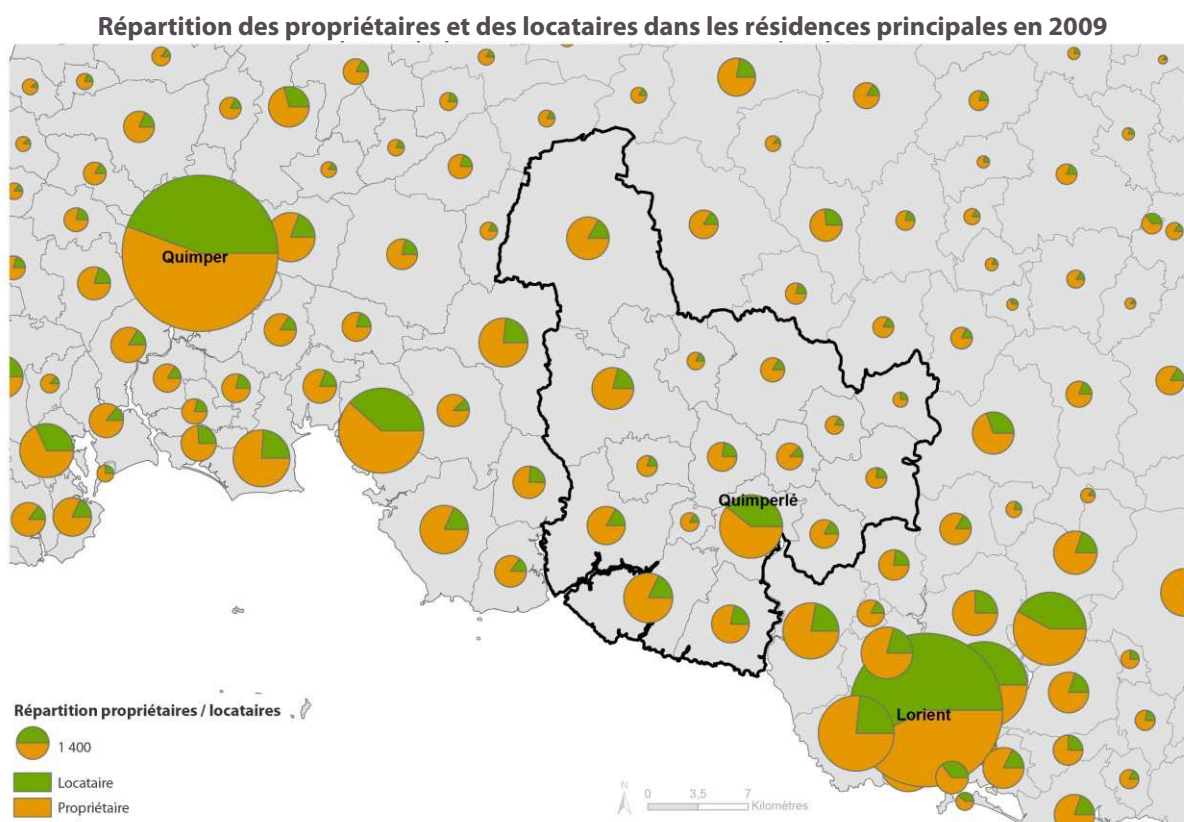
A l'inverse, la part des locataires, notamment celle des locataires du parc HLM, est inférieure au reste de la Cornouaille.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

C'est la commune centre, qui détient le taux le plus élevé, avec 25%. Vient ensuite Guilligomarc'h qui se distingue avec un taux de près de 19% de locataires dans le privé.

Pour les locataires HLM, les parts les plus importantes sont constatées dans deux communes : Quimperlé avec 13% et Arzano, 9%.



2.6 Près d'un tiers du parc est ancien.

Le taux du parc ancien (datant d'avant 1949) est plus élevé que sur le reste de la Cornouaille et dans le Finistère. Il représente 27% du parc de logements contre 23% dans les deux autres échelles.

Six communes ont des taux de logements anciens supérieurs à la moyenne de la Cocopaq : Bannalec, Le Trévoux, Locunolé, Querrien, Riec sur Bélon et Guilligomarc'h. Quatre d'entre elles sont situées dans le secteur intérieur. En effet, 36% du parc de ce secteur date d'avant 1949. A Querrien, la moitié du parc est ancien. Dans la commune de Le Trévoux, il constitue 40% du parc. Ces valeurs sont en effet très élevées.

Répartition des logements selon leur date d'achèvement en 2008

Secteurs	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2005	Depuis 2005
Intérieur	36%	27%	11%	8%	5%	6%	6%
Urbain	22%	30%	15%	12%	8%	9%	4%
Littoral	24%	25%	14%	14%	11%	10%	2%
Couronne Lorientaise	28%	18%	15%	17%	9%	11%	1%
CoCoPaQ	27,0%	27,2%	13,5%	11,8%	8,3%	8,5%	3,8%
Cornouaille	23,1%	29,4%	14,1%	11,1%	9,2%	9,2%	4,0%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales, Fichier Détail

2.7 La situation du parc

Les situations de logements potentiellement indignes.

En préambule, il est important de repréciser certaines notions. L'habitat indigne : cette notion recouvre l'ensemble des situations d'habitat suivantes :

- **les logements, les immeubles et les locaux insalubres,**
- **les locaux où le plomb est accessible (saturnisme),**
- **les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux**
- **les habitats précaires.**

N'ayant pas de données précises sur ce parc une méthode a été déterminée par le Ministère du logement afin d'évaluer le parc privé potentiellement indigne sur le territoire. Sont retenus comme logements potentiellement indignes les logements répondant à deux types de critères :

- un critère sur l'état du logement - basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires ;
- un critère sur les occupants du logement - ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM (l'habitat indigne étant souvent celui des ménages les plus démunis).

Ce parc a été défini par le Ministère du Logement selon un ensemble d'indicateurs permettant d'identifier des secteurs à risque. Il regroupe le parc de logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 (de qualité médiocre voire délabrés) dénombrés par la Direction Générale des Impôts lors du recensement des propriétés, qui sont aujourd'hui occupées par des ménages à bas revenus. On considère ainsi comme potentiellement indigne les logements de catégorie 6 dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté, ainsi que les logements de catégorie 7 et 8 dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

En 2007, la Cocopaq dénombrait **1 272 logements privés potentiellement indignes, soit 6% de ses résidences principales**. Ils sont relativement plus nombreux que dans l'ensemble du Finistère, où ils représentent 5% des résidences principales, mais reste légèrement inférieure à la part constatée en Bretagne (8%).

Ce sont le secteur intérieur et celui de la couronne Lorientaise qui affichent les parts les plus élevées avec respectivement 7 et 8%. Cette situation est liée à l'importance du parc ancien datant d'avant 1949 dans ces deux secteurs.

Les deux tiers de ce parc font partie de la classe 6 et le tiers restant constitue le parc où les situations de niveau de dégradations et de revenus des ménages sont les plus difficiles (classes 6 et 7)

La ville de Quimperlé regroupe à elle seule 20% des PPPI, soit 258 logements. Elle est suivie par deux communes du secteur intérieur, Scaër avec 14% et Bannalec 11%. Les communes du secteur littoral représentent un tiers du parc privé potentiellement indigne, avec des valeurs entre 8 et 11%.

De plus, les personnes vivant dans ce parc sont pour la moitié d'entre elles des personnes âgées de plus de 60 ans.

Le parc privé potentiellement indigne en 2007 dans la Cocopaq

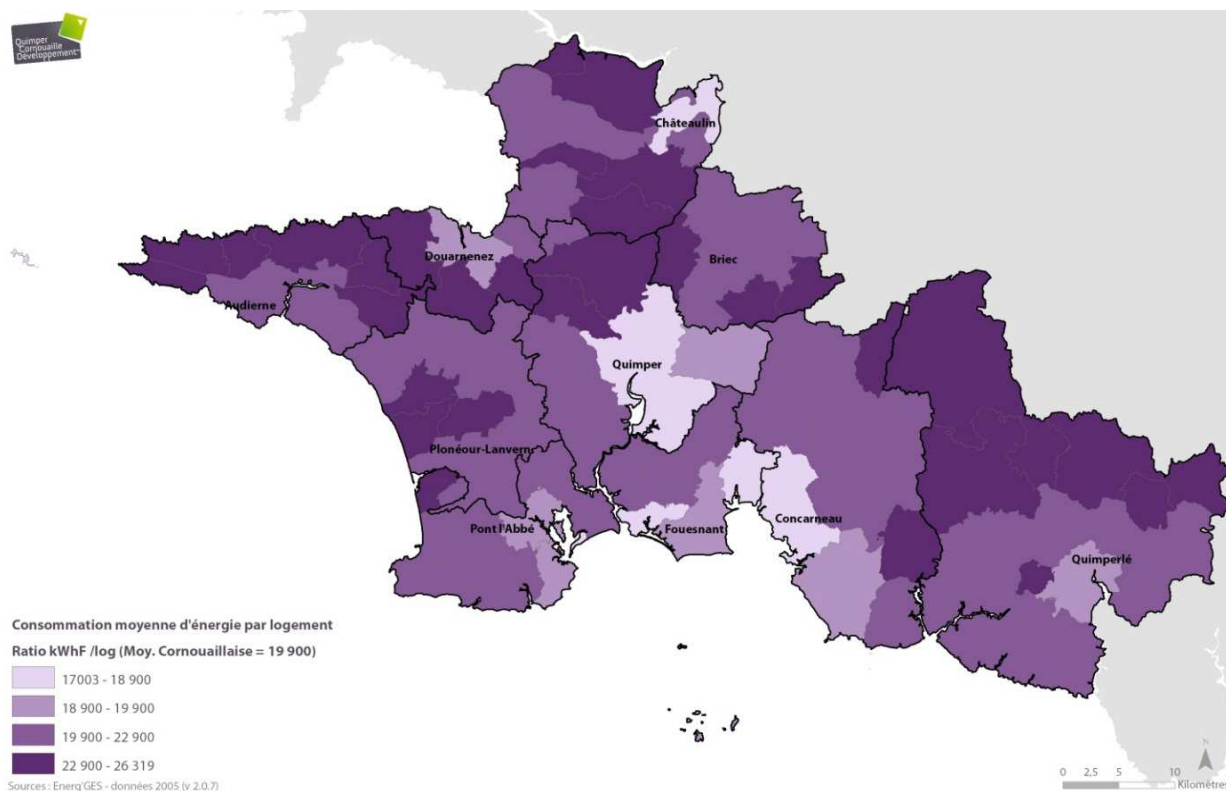
Communes	PPPI	Residences principales en 2007	Part des PPPI dans les residences principales	Répartition dans la Cocopaq	PPPI 6	PPPI 7.8	Part de PPPI 7.8
Intérieur	458	6683	7%	36%	286	156	35%
Urbain	403	8281	5%	32%	281	111	25%
Littoral	349	6922	5%	27%	200	149	34%
Couronne Lorientaise	62	808	8%	5%	35	27	6%
COCOPAQ	1272	22694	6%	100%	802	443	100%

Source : FILOCOM 2007 - DDTM, traitement CD ROM PPPI Anah

L'Habitat : le premier secteur consommateur d'énergie

La carte de la répartition des consommations moyennes d'énergie par résidence principale présente les secteurs où l'on constate une consommation par logement plus importante que dans d'autres territoires. En effet, Les territoires les moins énergivores sont situés dans les communes littorales sud et dans la ville de Quimper. Comparativement, les secteurs les plus ruraux ou l'âge du bâti est le plus ancien, sont les secteurs les plus énergivores notamment les communes intérieures de la Cocopaq.

Consommation moyenne d'énergie par résidence principale

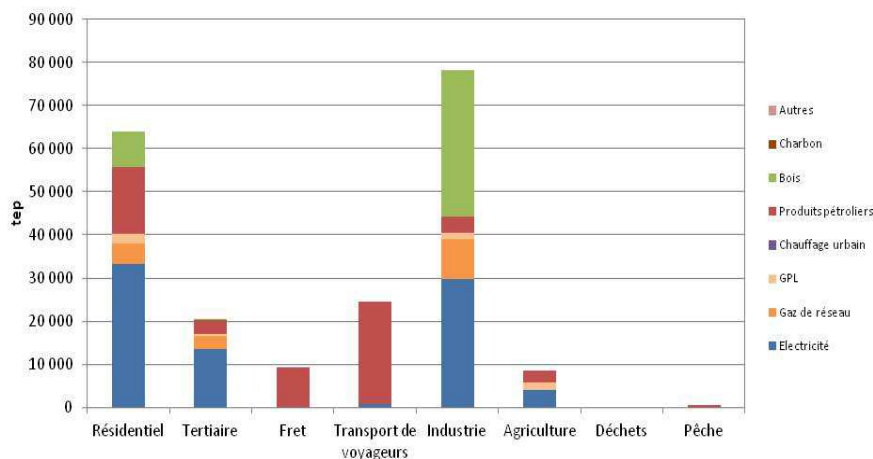


Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7

Le graphique ci-dessous met en évidence la part importante du secteur résidentiel dans la consommation énergétique. L'habitat concentre 36% de l'énergie consommée. Cette part de la consommation énergétique dans le résidentiel est légèrement inférieure aux valeurs du Pays de Cornouaille (38%).

Un tiers de la consommation d'énergie primaire est réalisé par le secteur résidentiel. En effet, après le secteur industriel qui constitue 38% des énergies consommées le secteur résidentiel est en deuxième position des secteurs consommateurs d'énergie. Ce niveau est moins élevé qu'au niveau régional où la part du résidentiel représente 38% des énergies consommées.

Bilan par secteur des consommations d'énergie primaire dans la Cocopaq

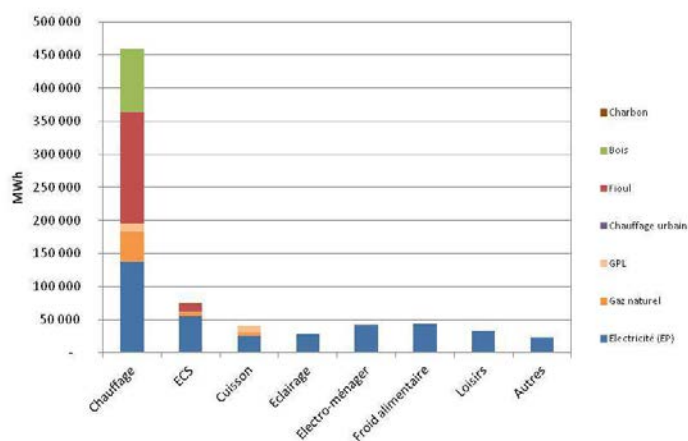


Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7

Le chauffage représente la principale consommation énergétique dans l'habitat.

77% des consommations énergétiques résidentielles totales satisfont un besoin de production de chaleur (chauffage, Eau Chaude Sanitaire et cuisson). Les énergies utilisées servent à 62% pour le chauffage, à 10% pour l'Eau Chaude Sanitaire et à 5% pour la cuisson.

Consommations d'énergie primaire par usage et par type dans la Cocopaq



Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7

Le tableau ci-dessous met en évidence la part importante de la consommation énergétique du parc ancien, notamment les logements construits entre 1949 et 1974. En effet, ce parc représente 30% de la consommation énergétique alors qu'il ne constitue que 18% des logements de la Cocopaq.

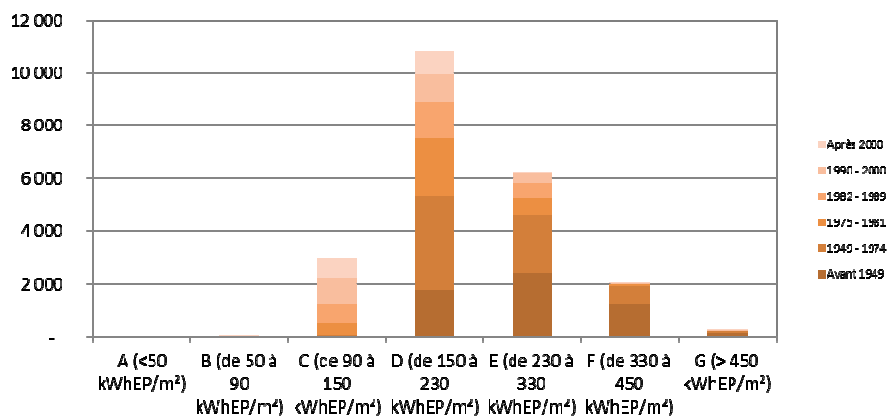
De plus, selon les classes énergétiques du Diagnostic de performance énergétique, 38% des résidences principales sont classées en étiquettes E, F et G, les classes les plus consommatrices d'énergies.

Répartition des résidences principales selon leur DPE (hors logements en construction de fortune, chambre d'hôtel, foyers logements etc.)

Simulation suivant une méthode de calcul "Facture"									
Nb de résidences principales	A (<50 kWhEP/m ²)	B (de 50 à 90 kWhEP/m ²)	C (de 90 à 150 kWhEP/m ²)	D (de 150 à 230 kWhEP/m ²)	E (de 230 à 330 kWhEP/m ²)	F (de 330 à 450 kWhEP/m ²)	G (> 450 kWhEP/m ²)	Total	Répartition
Avant 1949	-	-	23	1 783	2 400	1 232	113	5 551	25%
1949 - 1974	-	-	29	3 539	2 209	679	73	6 530	29%
1975 - 1981	-	2	457	2 194	623	57	13	3 347	15%
1982 - 1989	-	5	700	1 342	577	16	10	2 651	12%
1990 - 2000	-	11	993	1 093	375	26	6	2 503	11%
Après 2000	-	51	770	878	28	9	7	1 744	8%
Total	-	68	2 972	10 829	6 213	2 019	222	22 325	
Cocopaq (%)	0%	0%	13%	49%	28%	9%	1%		
Cornouaille (%)	0%	2%	21%	52%	17%	7%	1%		
Bretagne (%)	0%	2%	20%	48%	21%	8%	1%		

Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7

Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE Méthode facture



Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7

2.8 L'amélioration du parc privé

Afin de pallier à cette consommation énergétique dans l'habitat et de permettre la réhabilitation du parc privé, la Cocopaq a mis en place depuis le 1^{er} juillet 2009 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2009-2014). Cette opération est animée par le cabinet Citémétrie.

Les objectifs annuels de cette OPAH :

L'objectif global fixé dans la convention est de 88 logements réhabilités, répartis de la façon suivante :

- 18 logements locatifs, dont 15 logements vacants à remettre sur le marché et 3 logements à traiter au titre d'insalubrité et/ou de péril.
- 70 logements de propriétaires occupants

Le bilan au 31 décembre 2011 précise selon le type de propriétaires le nombre de dossiers ayant fait l'objet d'un accord de subventions :

257 logements de propriétaires occupants ayant fait l'objet d'un accord de subventions.

9 logements de propriétaires bailleurs ayant fait l'objet d'un accord de subventions.

Dans le cadre des dossiers déposés auprès de l'ANAH, les propriétaires ont trois ans pour réaliser les travaux.

Le bilan à mi parcours de cette OPAH est positif pour les dossiers des propriétaires occupants car les objectifs ont été amplement atteints, 257 logements ayant pu bénéficier des aides pour un objectif d'environ 175 logements.

A l'inverse, les objectifs de réhabilitation des logements locatifs sont moins satisfaisants. Ces résultats sont liés aux évolutions de la réglementation des aides de l'ANAH en 2011, qui ont nettement ralenti voir stoppé le montage des dossiers en faveur des propriétaires bailleurs. Ces aides sont moins incitatives car elles ont diminué de 40% à 10%.

Synthèse

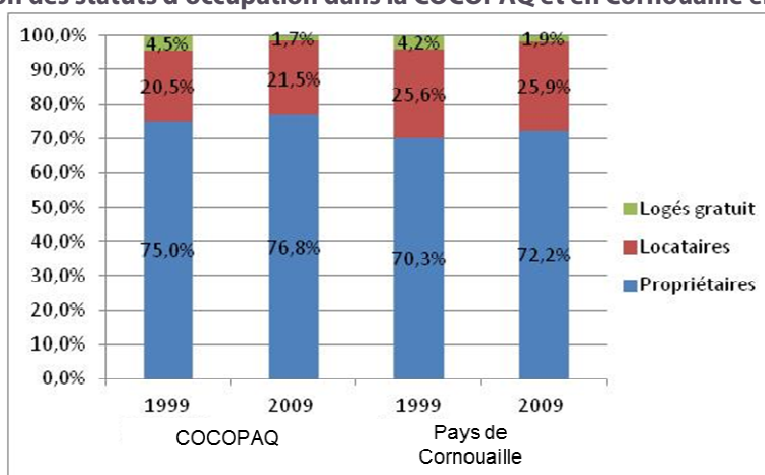
- **Une évolution du parc qui s'est accentuée depuis 10 ans, soit un accroissement de près de 440 logements par an.**
- **Un poids important de la vacance notamment celle de longue durée : 7,3% du parc contre 6,8% en Cornouaille.**
- **Un parc de résidences principales « monotypé » qui tend à évoluer : 87% de maisons individuelles.**
- **Une surreprésentation des propriétaires occupants : 77% contre 72 % en Cornouaille**
- **Un parc de logement ancien et consommateur d'énergie**
 - **Un logement sur trois est un logement construit avant 1949.**
 - **37% des résidences principales sont classées en classes énergétiques E, F, G contre un quart en Cornouaille.**

3ème partie : Un parc locatif peu représenté

Selon les données du recensement, la part de l'ensemble des locataires, tous secteurs (parcs public et privé) confondus, met en évidence un parc locatif sous représenté au sein des résidences principales par rapport aux valeurs cornouaillaises. Ainsi, ce parc représente 5054 résidences principales soit 21.5%. Cette part est inférieure à celles observées en Cornouaille (26%) et dans le Finistère (29%). Sur les seize communes de la Cocopaq seules quatre d'entre elles sont supérieures à la moyenne de l'EPCI (21.5%) : Quimperlé (38%), Arzano, Guilligomar'ch 22% et Mellac 21.5%. De plus, cette part évolue peu (+ 1 point depuis 1999) comparativement à celle des propriétaires occupants (+ 1,8 point)

Cependant, on note une distinction de représentation entre le parc privé et le parc public.

Parts et évolution des statuts d'occupation dans la COCOPAQ et en Cornouaille entre 1999 et 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales.

3.1 Le parc locatif privé

En 2009, la Cocopaq **dénombre près de 3 530 locataires dans le parc privé, soit 15% des résidences principales**. Ce niveau est moindre mais constitue un des plus élevés pour une EPCI de Cornouaille (moyenne des EPCI de Cornouaille hors Quimper Communauté de 13.6%). En outre, cette valeur n'a pas évolué, elle reste identique à celle constatée en 1999.

Les résidences principales selon le statut d'occupation dans la Cocopaq en 2009

		2009							
		Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuit	Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuit
Intérieur	Bannalec	1 819	335	102	45	79,1%	14,6%	4,4%	2,0%
	Le Trévoux	452	80	19	12	80,3%	14,2%	3,4%	2,1%
	Locunolé	370	46	18	7	83,9%	10,4%	4,1%	1,6%
	Querrien	635	82	27	18	83,3%	10,8%	3,5%	2,3%
	Saint-Thurien	335	48	18	6	82,1%	11,8%	4,5%	1,6%
	Scaër	1 964	218	137	40	83,3%	9,2%	5,8%	1,7%
Urbain	Baye	383	55	17	6	83,1%	12,0%	3,6%	1,3%
	Mellac	856	161	78	11	77,4%	14,5%	7,0%	1,0%
	Quimperlé	3 172	1 313	664	88	60,6%	25,1%	12,7%	1,7%
	Rédené	888	146	33	7	82,7%	13,6%	3,1%	0,6%
	Tréméven	803	93	12	11	87,3%	10,2%	1,3%	1,2%
Littoral	Clohars -Carnoët	1 480	265	85	54	78,6%	14,1%	4,5%	2,9%
	Moëlan-sur-Mer	2 636	366	162	48	82,1%	11,4%	5,1%	1,5%
	Riec-sur-Belon	1 597	196	88	34	83,4%	10,3%	4,6%	1,8%
Couronne Lorientaise	Arzano	431	75	51	8	76,3%	13,3%	9,0%	1,4%
	Guilligomarc'h	218	55	11	9	74,5%	18,6%	3,9%	2,9%
COCOPAQ		18 039	3 533	1 521	403	76,8%	15,0%	6,5%	1,7%
Cornouaille		109 763	24 968	14 435	2 818	72,2%	16,4%	9,5%	1,9%
Finistère		279 547	76 615	39 138	6 755	69,5%	19,1%	9,7%	1,7%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales.

Selon les communes, les locataires sont plus ou moins représentés. Les valeurs oscillent entre 9,2% à Scaër et 25% à Quimperlé. Seules deux communes ont un taux supérieur à la moyenne de la Cocopaq, ce sont Quimperlé et Guilligomarc'h (18,6%).

57% de l'offre est localisée dans trois communes

En termes de répartition, 37% de l'offre est située à Quimperlé, 10% à Moëlan sur Mer et 9% à Bannalec. Dans le reste de la Cocopaq, l'offre varie entre 1% à Saint-Thurien et Locunolé et 7% à Tréméven.

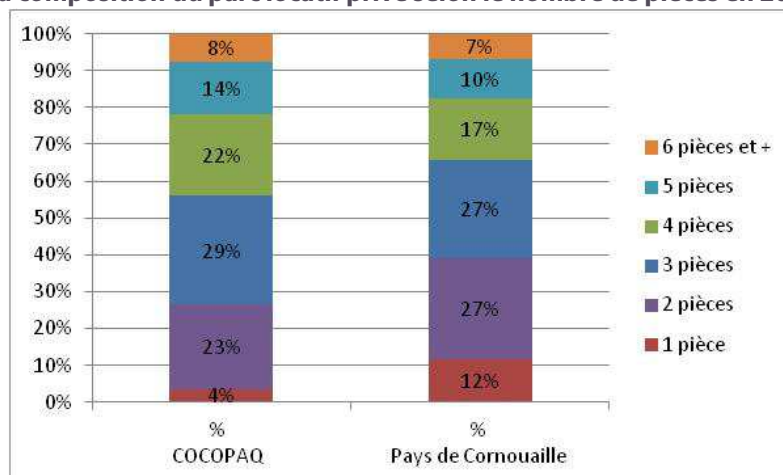
Un parc constitué de grands logements.

Au sein du parc privé (meublé ou non), la part des grands logements (4 pièces et plus) constitue 44% de l'offre de logements. Cette proportion est plus élevée que celle constatée en Cornouaille (34%). Comparativement au Pays, ce sont les parts des logements de type 4 et 5 qui sont plus importantes.

Néanmoins, la typologie la plus présente dans le parc locatif privé demeure le logement de 3 pièces. Il correspond à plus d'un logement loué sur trois.

Corrélativement, les petits logements d'une ou deux pièces sont faiblement présents dans le parc privé, 27% de l'offre contre 39 % en Cornouaille.

La composition du parc locatif privé selon le nombre de pièces en 2009



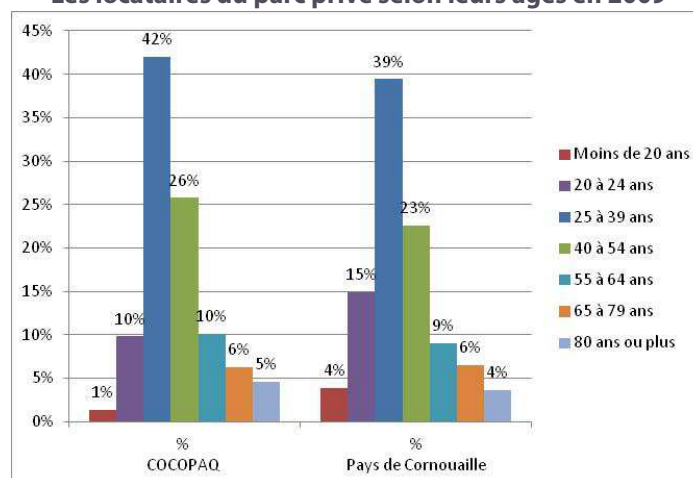
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales.

Profil des locataires du parc privé

A l'image de la composition démographique, les jeunes ménages sont moins bien présents dans le parc locatif de la Cocopaq qu'en Cornouaille. En effet, les moins de 24 ans constitue 11% des ménages du parc privé contre 19 % en Cornouaille. Tandis que les tranches d'âge entre 25 et 54 ans sont sur représentées (68 %) par rapport à leur part Cornouaillaise (62 %).

Inversement, la représentativité des tranches d'âges au delà de 55 ans est similaire à celle constatée en Cornouaille. Les niveaux sont nettement moins élevés car dans ces tranches d'âge, les populations ont souvent accumulé une capacité d'investissement suffisante pour être propriétaire.

Les locataires du parc privé selon leurs âges en 2009

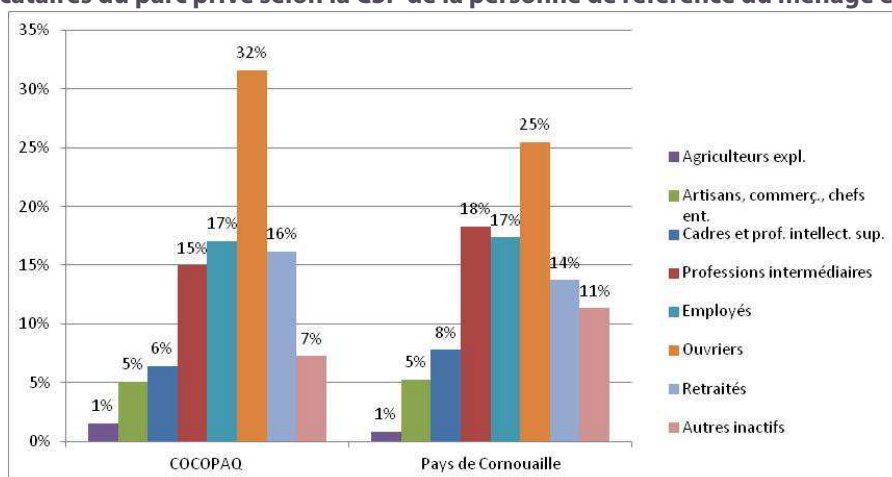


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Un locataire sur trois est un ouvrier.

A l'instar des catégories socio professionnelles, un locataire sur trois est un ouvrier, c'est la catégorie la plus représentée dans la Cocopaq et à un niveau de 7 points supérieur au niveau cornouaillais. Ensuite ce sont les employés, les retraités et professions intermédiaires qui constituent les trois classes intermédiaires avec des valeurs allant de 15 à 17%.

Les locataires du parc privé selon la CSP de la personne de référence du ménage en 2009.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Niveau de revenus des locataires du parc privé selon les plafonds du P.L.U.S

	<30% plafonds HLM	Entre 30% et 60% plafonds	Entre 60% et 100% plafonds	Entre 100% et 130% plafonds	Entre 130% et 150% plafonds	Sup. à 150% plafonds HLM	Non renseigné
COCOPAQ	17,5%	27,1%	34,2%	11,4%	3,1%	4,5%	2,2%
Cornouaille	15,5%	23,0%	33,0%	11,4%	3,6%	5,9%	7,7%
Finistère	15,0%	21,5%	31,1%	11,1%	3,6%	5,5%	12,2%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Près de la moitié des occupants du parc locatif privé sont donc éligibles au parc locatif HLM. 45% d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds des revenus HLM, soit un revenu de 31 183 € pour un couple avec un enfant. Ce constat met en évidence le rôle de « parc locatif social de fait » que constitue une partie du parc privé. En effet, l'offre de logements publics n'étant pas assez conséquente, de nombreux locataires sont contraints de se tourner vers le parc locatif privé. Néanmoins, pour bénéficier d'un loyer adapté à leurs niveaux de revenus, certains locataires sont contraints de vivre dans des logements pas toujours entretenus ou mal isolés, ce qui entraîne pour eux un surcoût de charges qui peut être important.

Dans le cadre de l'offre privée, il existe une offre privée dite « sociale ». Parmi ce parc locatif privé, 191 logements sont conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), soit 5.4 % du parc privé occupé.

Le parc privé conventionné dans la COCOPAQ

Secteur	Commune	Logements conventionnés parc privé
Intérieur	Bannalec	34
	Le Trévoux	5
	Locunolé	3
	Querrien	3
	Saint-Thurien	5
	Scaër	26
	Intérieur	76
Urbain	Baye	1
	Mellac	3
	Quimperlé	62
	Rédéné	14
	Tréméven	2
	Urbain	82
Littoral	Clohars-Carnoët	7
	Moëlan-sur-Mer	12
	Riec-sur-Belon	6
	Littoral	25
Couronne Lorientaise	Arzano	7
	Guilligomarc'h	1
	Couronne	
	Lorientaise	8
COCOPAQ		191

Source : DDTM 29 – juin 2013

3.2 Le parc locatif public

Les éléments de l'analyse du parc locatif social (occupé ou non occupé) qui suivent, se réfèrent aux chiffres du répertoire R.P.L.S. (Répertoire du Parc Locatif Social). Cette enquête recense l'ensemble des logements sociaux familiaux (hors foyers de types foyers de jeunes travailleurs et résidences personnes âgées, et résidences sociales) au 1er janvier 2011.

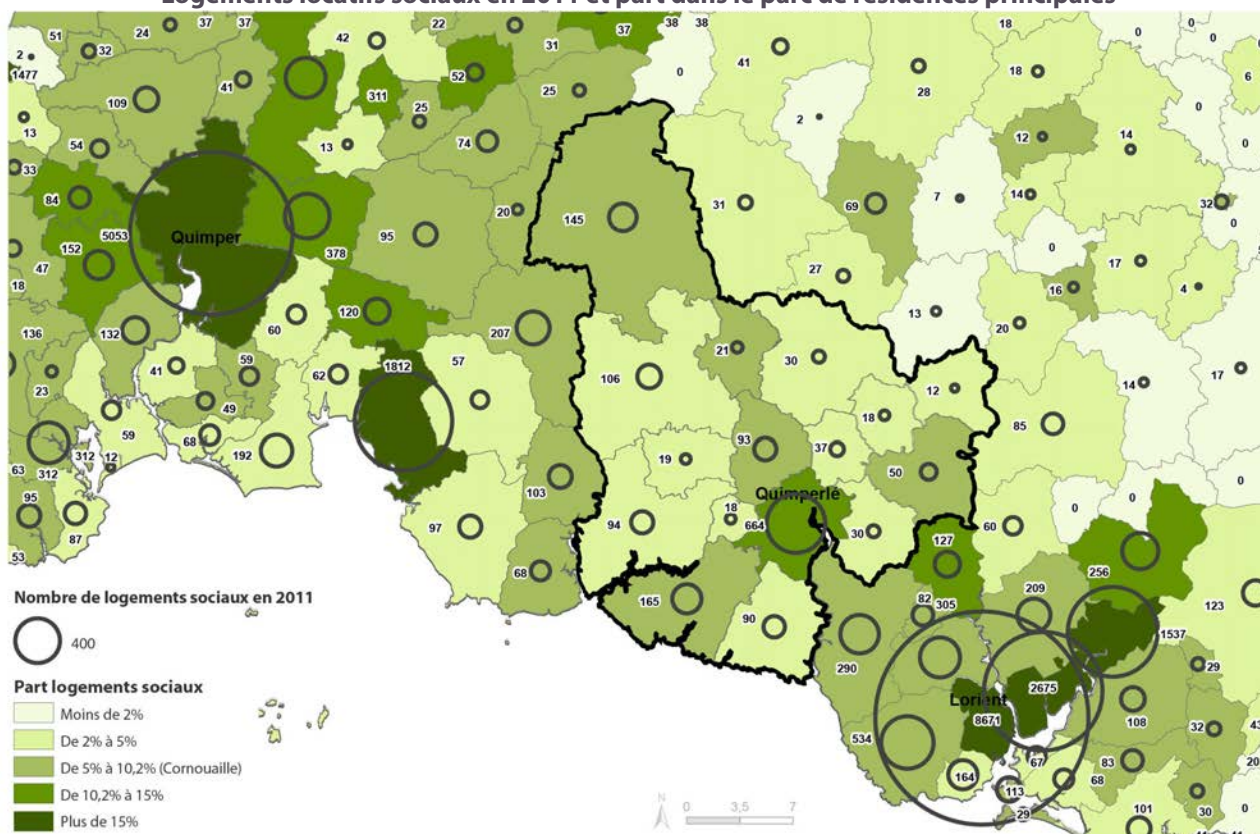
Lors des demandes de logement H.L.M auprès des bailleurs, toutes les personnes bénéficient d'un numéro d'enregistrement unique dans le département. Ce numéro est obligatoire pour accéder à un logement social. Il est dit unique car il reste attribué au demandeur même si celui-ci dépose plusieurs demandes auprès d'organismes différents.

Une offre peu représentée qui tend à évoluer.

En 2011, selon les données de l'enquête, **le parc locatif social représente 1 592 logements soit, 6,8 % des résidences principales (hors foyers et résidences) contre 5,7% selon le recensement de 1999.** Ce parc est moins bien représenté qu'à l'échelle Cornouaillaise (10,2%), finistérienne (10,9%) et même Bretonne (11,2%).

Selon les communes les valeurs s'échelonnent entre 2,8%, pour la valeur la plus basse à Rédéné et 12,7% à Quimperlé, la plus haute. Seules trois communes affichent des taux supérieurs à la moyenne de la Cocopaq : Arzano (8,8%), Mellac (8,4%) et Quimperlé.

Logements locatifs sociaux en 2011 et part dans le parc de résidences principales



Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Le détail par commune des volumes et des parts du parc locatif social familial géré par les bailleurs est visible en annexe.

En termes de répartition, **60% de l'offre se répartit entre trois communes : Quimperlé 42%, Moëlan-sur-Mer 10%, et Scaër 9%.**

Le parc dans la Cocopaq

Six bailleurs sociaux interviennent dans le territoire de la Cocopaq. Cependant, 85% de l'offre appartient aux trois principaux bailleurs que sont **Habitat 29, l'Opac Quimper Cornouaille qui détiennent chacun 30% du parc et Armorique Habitat, 25%**. Trois autres bailleurs sont également présents mais disposent d'une offre moins conséquente: Espacil (10%), Le Foyer d'Armor (3%) Aiguillon Construction (2%).

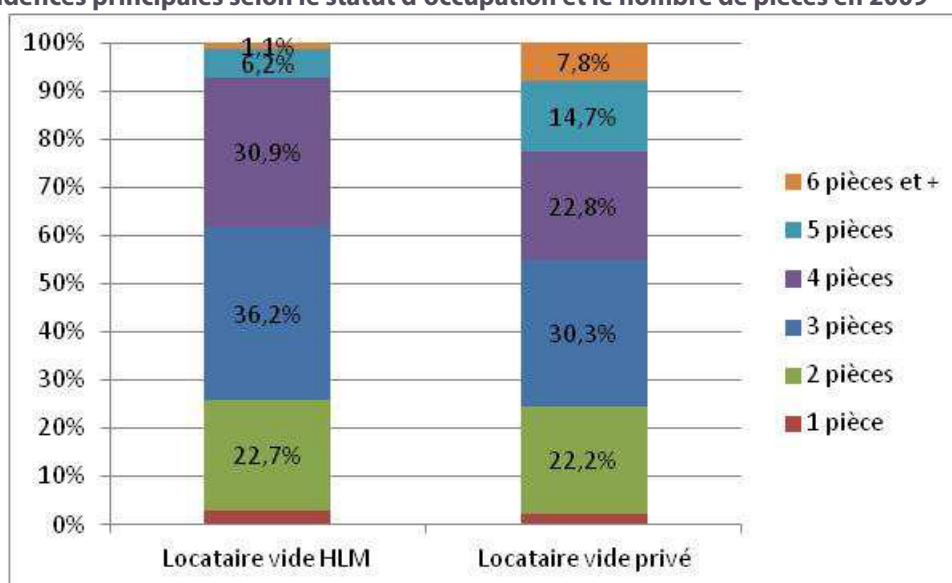
Un équilibre entre l'offre en collectif et individuel : 48 % de logements locatifs publics sont en individuel et 52 % en collectif

Un parc récent : 47 % du parc a été construit après 1990. Le parc le plus ancien construit avant 1970 est localisé à Quimperlé et représente 7% du parc de logements sociaux.

Une vacance très faible : 0.8% du parc est vacant soit 13 logements.

Une offre en majorité portée par des logements de type T3 et T4, 67% de l'offre: Comparativement à la composition des logements dans le parc privé, l'offre dans le public est portée par les logements de 3 et 4 pièces. L'offre de grands logements est peu présente 7, 3 % du parc public contre 23 % dans le parc privé.

Résidences principales selon le statut d'occupation et le nombre de pièces en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Selon les niveaux de revenus de 2010 et les statuts d'occupation, un quart des propriétaires et 46% des locataires du parc privé ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% et peuvent donc prétendre à un logement public de type PLAI-O.

Niveau de revenus des ménages selon les plafonds HLM et le statut d'occupation						
	<30% Plafond HLM	30%-60% Plafond HLM	60%-100% Plafond HLM	100%-130% Plafond HLM	130%-150% Plafond HLM	>150% Plafond HLM
Propriétaire	5%	19%	34%	19%	8%	15%
Locataire parc privé	18%	28%	35%	12%	3%	5%
Locataire du parc public	25%	37%	30%	6%	1%	1%
autre	21%	32%	25%	10%	5%	6%
Cocopaq	9%	21%	33%	17%	7%	13%

Source : FILOCOM 2010

La production récente

Depuis 2006, il y a eu 473 LLS programmés pour 2293 logements produits soit, un logement locatif social pour 20 logements construits.

Financement des logements locatifs sociaux entre 2006 et 2012

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2006-2012
Intérieur	BANNALEC	1		2	14		3	33	53
	LOCUNOLF					3			3
	QUERRIEN			14					14
	Total	1	0	16	14	3	3	33	70
Urbain	BAYE						6		6
	MELLAC					1			1
	QUIMPERLE		24	96	17	132	7		276
	Total	0	24	96	17	133	13	0	283
Littoral	CLOHARS-CARNOET	9			28				37
	MOELAN-SUR-MER						27		27
	RIEC SUR BELON						10		10
	Total	9	0	0	28	0	37	0	74
Couronne Lorientaise	ARZANO	6						39	45
	GUILIGO-MARCH					1			1
	Total	6	0	0	0	1	0	39	46
	Total	16	24	112	59	137	53	72	473

Source : suivi programmation 2006-2012 des logements locatifs sociaux – Conseil Général 29 et Cocopaq

La demande locative sociale

Cette demande est évaluée à partir du fichier du numéro unique départemental, réunissant l'ensemble des demandes reçues par les différents bailleurs du département. Cette demande correspond à **une image de la demande au 31 décembre 2011**.

A cette date, environ **540 ménages sont en attente d'un logement social** dans le territoire de la Cocopaq. Parmi cette demande, **80% émanent de personnes extérieures au parc locatif social et 20% de personnes déjà logées dans ce parc**.

Profil des demandeurs :

- **Un demandeur sur deux est une personne seule et un sur trois est une famille monoparentale.**
- **Ce sont des ménages qui vivent déjà sur le territoire : 82%** des personnes résident dans une commune de la Cocopaq.
- Deux demandes sur trois sont réalisées par des personnes entre 25 et 54 ans, avec une répartition à part égale entre les tranches d'âge 25-39 ans et 40-54 ans.
- **La moitié des demandeurs externes a de très faibles revenus** (<à 20% des plafonds du PLUS, soit un revenu annuel équivalent à 6237 € pour un couple avec un enfant). **80% des demandes externes concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS** et sont donc éligibles au logement social voir très social.

Les motifs de la demande :

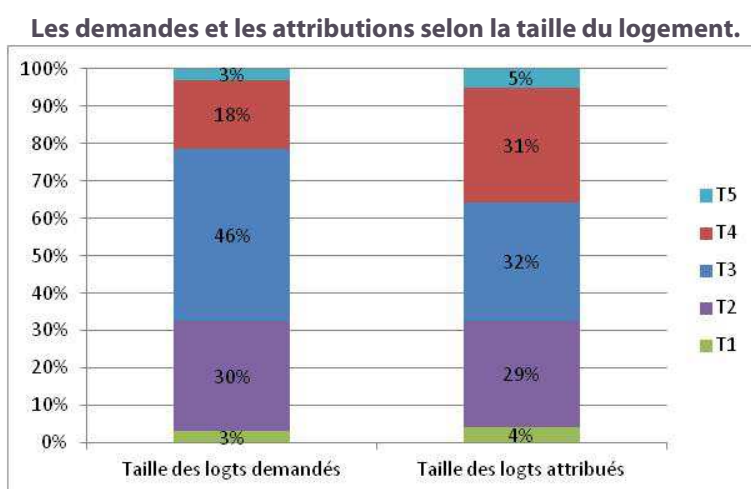
- Pour **les demandes externes** les deux principales raisons invoquées sont : **le cout prohibitif du logement** pour 19% d'entre eux et **le rassemblement ou la division familiale** pour 18 %.
- S'agissant **des demandes internes, la principale raison est la taille du logement** (23%).
- **43% des demandeurs sont indifférents au type de logement (collectif ou individuel)**. Un tiers souhaite être logé dans un logement individuel.

- 37% des demandes portent sur des logements T3 et 33% des T2
- Commune désirée en premier choix : 47% des demandes ont été réalisées pour la commune de Quimperlé. Les trois autres communes les plus demandées sont Moëlan sur Mer avec 14%, Clohars-Carnoët et Bannalec qui représentent chacune 11 % des demandes.

Les attributions

Il est important de préciser que les éléments chiffrés de la demande correspondent à une image de celle-ci prise au 31 décembre 2011, tandis que **les attributions constituent des flux entre le 1^{er} avril 2011 et le 31 décembre 2011**. De plus, **ces données ne prennent pas en compte celles émises par l'OPAC de Quimper Cornouaille**.

Sur cette période, 98 logements ont été attribués au sein de la Cocopaq (hors OPAC) avec en moyenne un délai d'attribution de 4 mois (121 jours), soit un délai similaire au délai pratiqué dans le Pays de Cornouaille.



Source : Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finistère

Le graphique ci-dessus met en évidence le rapport entre les tailles des logements souhaités et les attributions réalisées. En effet, près de la moitié des demandes porte sur des logements de type 3 et seulement un tiers sont satisfaites, tandis que les T4 représentent 20% des demandes et constituent 31% des attributions.

Les délais d'attribution

Selon les caractéristiques des demandeurs, les délais peuvent être plus ou moins longs. En effet, l'âge, la composition du ménage et le niveau de ressources vont influencer sur les délais d'attribution des logements. Un jeune couple avec enfant attendra en moyenne 109 jours contre 138 pour une personne seule. De la même manière, un ménage disposant de revenus supérieur à 60 % des plafonds HLM disposera d'un logement en 95 jours contre 150 pour un ménage avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM.

Synthèse

- **Faible représentation des locataires dans la Cocopaq,**
 - 21,5 % des résidents principaux (26% en Cornouaille)
 - 15% de locataires dans le parc privé, 6,5 % dans le parc public

- **15% de locataires dans le parc privé**
 - Un locataire sur trois est un ouvrier
 - 45% des locataires du parc privé disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM
 - Un parc de grands logements

- **Une présence faible du parc public : 6,8% contre 10,2% en Cornouaille.**
 - Une concentration de l'offre dans la commune centre
 - Un équilibre entre offre individuelle et collective.
 - Une demande qui émane de personnes seules ou de familles monoparentales.
 - Un délai d'attribution relativement court
 - La moitié des demandeurs a de très faibles revenus (20% des plafonds PLUS)

4ème partie : Le cadre du développement de l'habitat

Une cohérence entre le PLH et les documents d'urbanisme

Le PLH en cours d'élaboration doit s'inscrire dans la continuité des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale qui a été défini en 2008 et modifié en 2012. **Il doit être compatible avec les orientations du SCoT.**

Parallèlement, **le P.L.H s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme.** En effet, la mise en œuvre des actions du PLH peut nécessiter l'adaptation de ces documents d'urbanisme. Les communes ont un délai de trois ans pour mettre leurs documents en compatibilité avec le PLH.

4.1 Le SCoT

Le document du SCoT a été approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2008 et rendu exécutoire en mars 2009. Depuis cette date, ce document a été modifié le 24 mai 2012.

Le document d'orientations générales a établi 3 grandes orientations qui sont les suivantes :

- 1) Les grands équilibres territoriaux
- 2) La valorisation des ressources urbaines et naturelles
- 3) Un cadre de vie hautement qualitatif

Pour chacune de ces orientations un certain nombre de prescriptions, d'objectifs ont été définis et doivent être pris en compte dans le cadre des orientations et du programme d'actions de ce PLH.

Les éléments à prendre en compte sont les suivants : *(Source : extrait du Document d'Orientations Générales)*

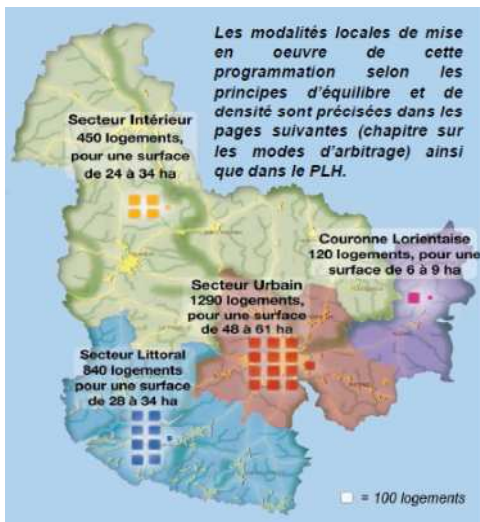
Le Pays de Quimperlé entend mettre en œuvre un projet maîtrisé de développement reposant sur des dynamiques économiques et résidentielles renouvelées. L'objectif de croissance démographique visé cible les seniors et les jeunes actifs venant de l'extérieur, avec une évolution annuelle de la population de l'ordre de 0,80% par an. Cet objectif tient compte des évolutions constatées entre 1999 et 2005. Il sera ajusté au fil des périodes en fonction des dynamiques à l'œuvre.

Le DOG prévoit un phasage des réponses aux besoins en habitat en 3 temps, qui permettra de réaliser notamment, les équipements et services nécessaires à ces développements prévus :

- > **1^{ère} phase 2008-2013**, Phase de mise en œuvre des objectifs du PLH 2008-2013, arrêté en juillet 2007, dont la répartition spatiale tient compte des dynamiques en cours.
- > **2^{ème} phase 2014-2019**, Phase intermédiaire, qui prendra en compte les capacités de renouvellement urbain à Quimperlé, en cohérence avec son renforcement prioritaire.
- > **3^{ème} phase 2020-2030**, Phase finale avec un rééquilibrage au nord-ouest plus affirmé.

Orientations : objectifs de réalisation de logements nouveaux

Pour l'ensemble des trois phases (22 ans), il sera mis en œuvre un rythme de construction de l'ordre de 450 logements par an et un objectif de construction de résidences secondaires limité à environ 50 par an. Toutefois, selon les évolutions constatées lors des diagnostics démographiques, les communes ajusteront ces prévisions pour répondre à leurs besoins selon un argumentaire explicite.



Orientations en matière d'équilibre territorial, 2014 – 2019

La 2^{ème} phase, 2014-2019, servira de période intermédiaire vers un rééquilibrage affirmé du développement à l'ouest.

Il s'agira de continuer à infléchir les tendances de localisation de l'habitat en privilégiant les capacités de renouvellement urbain de Quimperlé dans une logique de renforcement de ce pôle principal. En effet, le rééquilibrage démographique en faveur de l'ouest devra être progressif et tenir compte des besoins d'attractivité résidentielle et économique du pôle de Quimperlé, dont la vocation de s'affirmer pleinement comme pôle moteur du développement de la COCOPAQ requiert un effort important (en volume et sur la durée) de construction de logements.

Le développement des pôles secondaires du littoral sera plus limité et continuera de participer au rééquilibrage en faveur de l'arrière pays.

La couronne lorientaise aura un développement réduit, légèrement moins contraint que dans la première phase, qui devra permettre le maintien du rôle des pôles de centralité de ce secteur.

Le secteur intérieur recevra un développement plus important que dans la 1^{ère} phase pour amorcer un rattrapage de cette partie du territoire par rapport à l'est.

Objectifs d'évolution 2^{ème} phase 2014 – 2019

2700 logements environ seront construits pendant cette période selon la répartition suivante :

- **Secteur intérieur : 20 % de l'ensemble programmé (contre 17 % en phase 1)**
 - ✓ 540 logements, soit 90 lgts/an
 - ✓ pour une consommation foncière entre 28 à 42 hectares
- **Secteur urbain : 45 % de l'ensemble programmé (contre 48 % en phase 1)**
 - ✓ 1215 logements, soit 203 lgts/an
 - ✓ pour une consommation foncière entre 45 à 58 hectares
- **Secteur de la couronne lorientaise : 6 % (contre 4 % en phase 1)** □
 - ✓ 162 logements, soit 27 lgts/an
 - ✓ pour une consommation foncière entre 8 à 12 hectares
- **Secteur côtier : 29% (contre 31% en phase 1)**
 - ✓ 783 logements, soit 131 lgts/an
 - ✓ pour une consommation foncière entre 26 à 31 hectares

Phase 2: 2014- 2019

Secteurs	Nombre de logements			Consommation foncière en ha		Densité moyenne en lgt/ha sectorisée	
		part	par an	Minimale	Maximale	Minimale	Maximale
Intérieur	540	20%	90	28	42	13	19
Urbain	1215	45%	203	45	58	21	27
Littoral	783	29%	131	26	31	25	30
Couronne lorientaise	162	6%	27	8	12	13	20
TOTAL	2700	100%	450	108	143	19	25

Orientations: calcul des besoins en foncier en rapport avec l'évolution démographique

Les documents d'urbanisme auront une projection à 10 ans environ à compter de leur date prévisible d'entrée en vigueur. Avant de prévoir de nouvelles règles d'urbanisme en adéquation avec les objectifs de maîtrise de consommation d'espace, l'analyse prospective démontrera les points suivants:

- 1) Analyse préalable des surfaces consommées (hors parcelles diffuses) en zones U et AU, selon le document en vigueur, au cours des 5 dernières années environ.
- 2) Calcul des projections démographiques au vu des dynamiques constatées et des tendances prévisibles (soit un ajustement éventuel des objectifs cités pages 8 à 10).
- 3) Traduction de ces projections en nombre total de logements (au vu notamment des taux d'occupation par logement, de la remise sur le marché de logements vacants, de phénomènes de décohabitation...)
- 4) Par application de la fourchette de densité affectée à la commune (orientation de la page 17), détermination des surfaces de foncier nécessaires aux constructions futures.
- 5) Ce besoin en foncier et sa localisation seront examinés sous l'angle de la faisabilité d' »opérations d'ensemble » de plusieurs logements (permis groupé, permis d'aménager, habitat collectif privé ou public, ZAC, opérations de renouvellement urbain...), à l'exclusion de l'offre résiduelle existante (dents creuses, parcelles mutables, friches urbaines à reconverter...).

Orientations: espaces comptabilisés au titre des consommations foncières

1) La Localisation du foncier à aménager sous forme d'opérations d'ensemble, pour répondre aux besoins futurs, doit s'opérer selon une hiérarchisation qui privilégie

11) Les centralités dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant : lorsqu' il existe des enclaves suffisantes pour donner lieu à une ou plusieurs « opérations d'aménagement d'ensemble », susceptibles d'être régies par un règlement de type AU, les surfaces correspondantes seront comptabilisées au titre des consommations foncières.

Les parcelles diffuses disponibles dans le tissu urbain existant (petites dents creuses, parcelles mutables, friches urbaines...) qui constituent une offre en milieu déjà urbanisé, n'émargeront pas au calcul de la consommation foncière.

12) Les extensions urbaines en continuité des centres et des espaces agglomérés (zones AU)

13) Les hameaux de plus de 15 maisons constituant des villages (centralités secondaires ou tertiaires) (zones U et AU)

➤ Le secteur AU1 correspondra au foncier à mobiliser prioritairement pour les extensions à court terme, dans la première période du document, à compter de son entrée en vigueur.

➤ Le secteur AU2 correspondra aux besoins à couvrir à moyen terme, dans la deuxième période du document et par anticipation des besoins à couvrir au-delà des 10 années.

2) Les parcelles diffuses constructibles et les friches urbaines dans un tissu urbain existant, non comptabilisées dans les consommations foncières, devront être valorisées par les PLU et notamment leur règlement qui devra prévoir leur densification et/ou leur reconversion dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Afin de conforter les objectifs de consommation d'espace, les densités en matière de développement de l'habitat doivent constituer des orientations spécifiques à prendre en compte dans les opérations d'ensemble (décrites page 15 et 16) des PLU .

Orientations: densités de logements/ha

Les communes baseront leur projets d'urbanisme et d'aménagement sur la réalisation de densités ambitieuses, différenciées selon les 4 secteurs du territoire. Ces objectifs seront à mettre en œuvre dans les opérations d'ensemble; ils concerneront en premier lieu les opérations d'ensemble de plus de 20 logements à maîtrise d'ouvrage publique ou privée. Ils nécessiteront la réalisation d'opérations plus diversifiées et la création de formes d'habitat innovantes combinant habitat individuel sur de petites parcelles , maisons groupés, habitat intermédiaire, habitat collectif (Cf. partie 2, orientations sur la mixité des typologies). Le calcul des densités exclu les surfaces dédiées aux équipements structurants localisés dans l'opération (voirie structurante inter quartier, bassins de rétention...)

L'objectif à l'échelle du territoire est fixé, pour la phase 1, à des densités moyennes comprises entre 18 et 25 logements à l'hectare, pour une consommation d'environ 110 à 140 ha sur les 6 ans. Pour les phases 2 et 3, les objectifs de densité et de consommation foncière en découlant seront similaires, ainsi que leur déclinaison par secteurs.

Ces objectifs de densité correspondent à une consommation foncière de l'ordre approximatif de 560 ha à 440 ha. Les objectifs de densité seront sectorisés :

>25-30 logements à l'hectare à Quimperlé et dans les trois communes littorales de Clohars-Carnoët, Moélan-sur-Mer et Riec-sur-Belon. L'habitat collectif, l'habitat intermédiaire, les maisons de ville et les lots libres en nombre limité et sur de petites parcelles seront favorisés.

>17-22 log/ha pour les communes périurbaines de Baye, Mellac, Rédéné, et Trémeven; une commune de la couronne orientale (Arzano), ainsi que les communes pôles de Bannalec et Scaër. Les petits collectifs en centres bourgs, l'intermédiaire, les maisons groupées, les lots libres moyens (seront favorisés.

>10-15 log/ha pour les autres communes rurales intérieures (dont Guilligomarc'h, dans le secteur de la couronne orientale). Les petits collectifs réhabilités en centres bourgs, les maisons groupées et les lots libres seront favorisés.

4.2 Les documents d'urbanisme.

Les communes de la Cocopaq disposent de documents d'urbanisme qui ne sont pas tous au même niveau, ni au même stade d'avancement.

Le SCOT qui fixe les orientations générales d'organisation et d'équilibre du territoire s'impose aux documents d'urbanisme communaux et aux documents thématiques. Il s'inscrit dans un rapport de conformité avec les documents d'urbanisme et de compatibilité avec le PLH.

Parallèlement, le PLH, document de programmation et d'organisation sectoriel s'impose aux PLU et aux cartes communales qui doivent retranscrire les objectifs chiffrés inscrits dans celui-ci.

Etats de documents d'urbanisme en 2012.

	DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	ÉCHÉANCE PROSPECTIVE
ARZANO	POS - Procédure révision en PLU en cours	2020
BANNALEC	Pas de POS ou CC - Élaboration PLU en cours	2022
BAYE	POS - Procédure révision en PLU en cours	2023
CLOHARS CARNOËT	POS - Procédure révision en PLU en cours	2023
GUILLIGOMARC'H	CC	
LE TRÉVOUX	CC	2014
LOCUNOLÉ	Élaboration CC en cours	2022
MELLAC	PLU approuvé	
MOËLAN SUR MER	POS - Procédure transformation en PLU en cours	2022
QUERRIEN	CC	
QUIMPERLÉ	POS - Procédure révision en PLU en cours	2023
RÉDÉNÉ	POS - Procédure révision en PLU en cours	
RIEC SUR BÉLON	POS - Procédure révision en PLU en cours	2023
SAINT THURIEN		
SCAËR	Pas de POS ou CC - Élaboration PLU en cours	2021
TRÉMÉVEN	PLU - Modification validée le 4/07/2012	2015

Source : la Cocopaq

Synthèse

- **Un développement de l'habitat qui devra être compatible avec les orientations et prescriptions du SCOT en termes :**
 - De production sur la période 2014-2020, soit 450 logements par an
 - De répartition selon les secteurs (intérieur, littoral, urbain, couronne orientale)
 - De densités distinctes selon les communes
 - De consommations foncières réduites
 - De propositions de types d'habitat

5ème partie : La production de l'habitat

La construction neuve est un moteur essentiel du développement de l'habitat de la Cocompaq. Entre 1999 et 2009, 4 108 habitations ont été construites pour 4 369 nouveaux logements sur la même période.

5.1 Un retour à la « normale » du rythme de la construction neuve

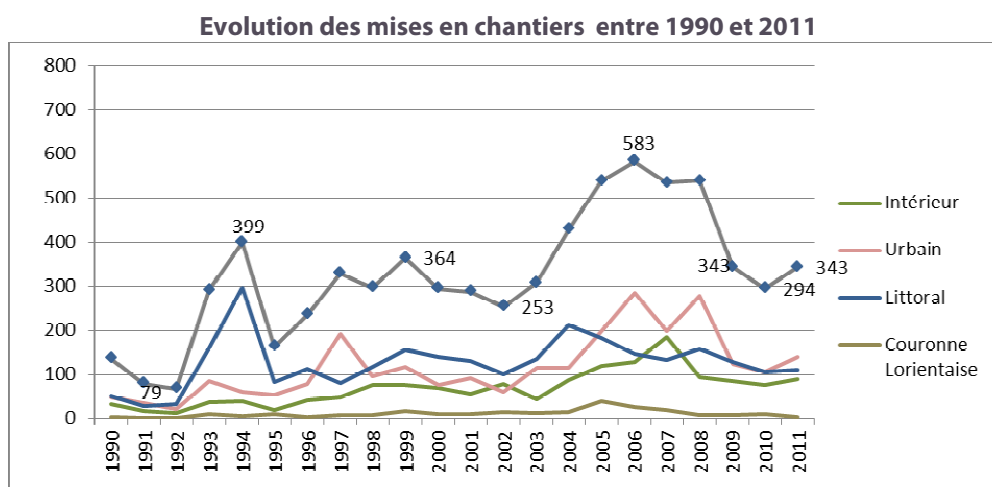
Depuis 1990, la production de l'habitat a connu plusieurs périodes d'évolution.

La première entre 1990 et 1997, lors de laquelle le développement du parc était assez irrégulier selon les années.

Une seconde phase de production de 1997 à 2003 avec une construction qui tend à se stabiliser autour d'une moyenne de 305 logements par an.

Cependant, une nouvelle phase s'ouvre à partir de 2004 et jusqu'en 2008 avec un développement qui atteint un « record » en 2006 avec 583 logements construits. C'est la phase de « l'euphorie » des vingt dernières années. Cette situation s'explique par la concordance de deux contextes favorables : l'un lié à la diminution des taux d'intérêts pour les crédits bancaires, l'allongement de la durée des prêts et de nouveaux dispositifs de défiscalisation.

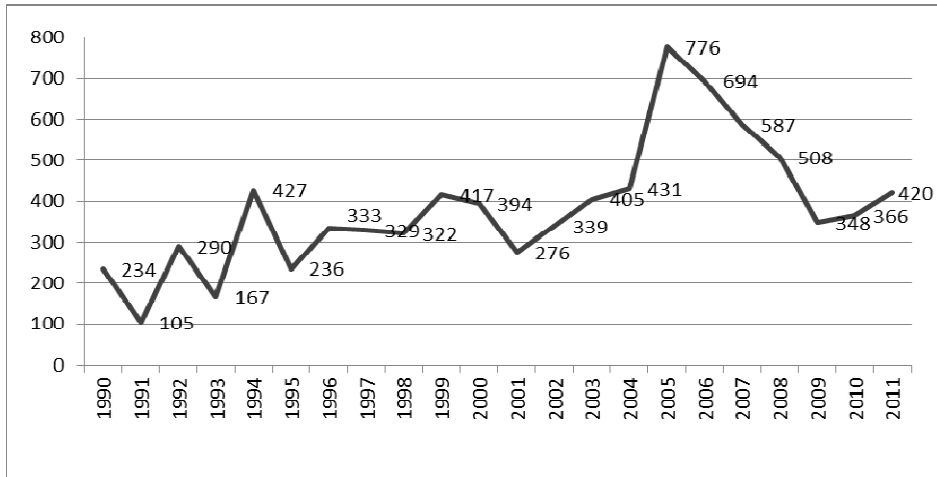
La troisième période dite de « retour à la normale ». Sur la période la plus récente, le rythme de la production a subi les contrecoups de la crise économique qui marque une chute des mises en chantiers en 2009-2010. **La production de l'habitat se situe autour de 323 chantiers en moyenne annuelle.** Selon les premiers résultats des mises en chantiers pour les trois premiers trimestres de 2012, cette tendance à la stabilisation se confirme par un nombre d'ouvertures de chantiers identiques à 2010.



Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date de prise en compte

Selon les périodes, les secteurs de la Cocompaq n'ont pas eu les mêmes niveaux de production. En effet, le secteur littoral qui était le plus productif entre 1990 et 2004 a été rattrapé par le secteur urbain. Parallèlement, le secteur intérieur a également accru son rythme de production et a effectué un rattrapage de son niveau de construction par rapport aux secteurs urbain et littoral et même un dépassement du secteur littoral en 2007.

Evolution des autorisations entre 1990 et 2011



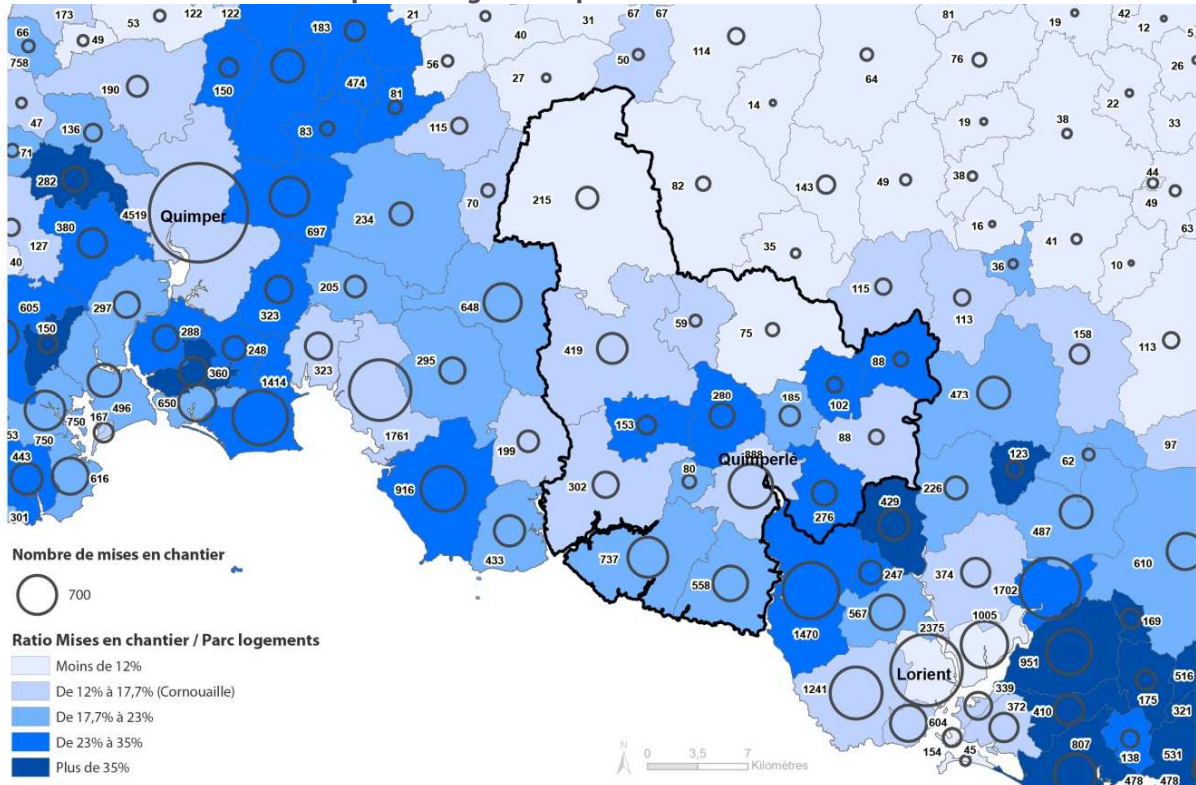
Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date de prise en compte

Une dynamique de la production liée au phénomène de périurbanisation et de la desserte de la RN 165.

Le développement de l'habitat sur le territoire de la Cocopaq a été influencé par un double phénomène, celui de la périurbanisation de la commune de Quimperlé et de l'agglomération lorientaise et de la proximité de la RN165. En effet, le choix des ménages originaires de la région lorientaise qui souhaitent s'installer dans la Cocopaq est souvent déterminé par la proximité de la commune à leur lieu de travail et donc du temps de trajet.

La carte de l'évolution de la production des logements dans les dix dernières années met en évidence la dichotomie du développement du territoire de la Cocopaq. On constate d'une part les communes situées dans le croissant sud est de la Cocopaq qui observent une évolution importante de leur production en lien avec la proximité du littoral et l'influence de la périurbanisation et d'autre part celles localisées au nord et à l'ouest dans lesquelles le mouvement de production a été moins accentué.

Évolution du parc de logements par les mises en chantiers 2000-2010



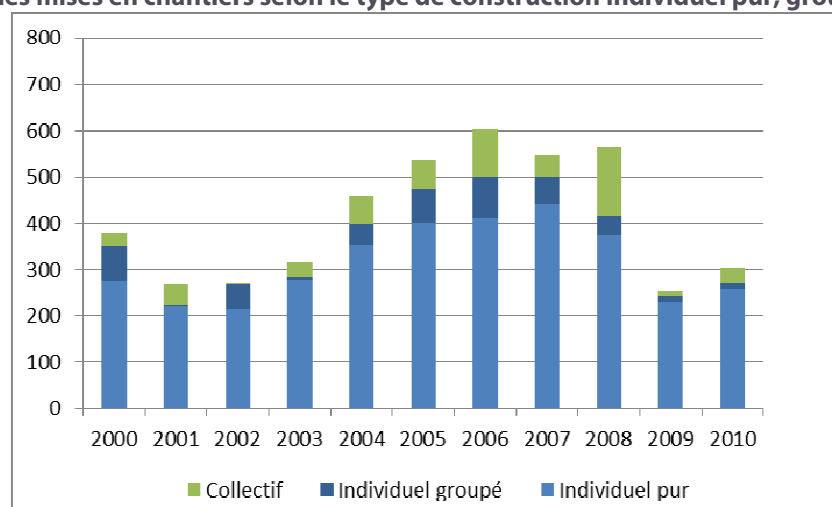
Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date de prise en compte

Un habitat pavillonnaire majoritaire

La construction neuve fait apparaître une forte dominance de l'habitat individuel dans la production de logement. **Entre 2000 et 2010, sur 4505 permis, 3 934 étaient pour du logement individuel pur et groupé, soit 87%.** En effet, ce développement s'est traduit par la réalisation de nombreux lotissements ces dernières années dans les communes de la Ccoppaq.

Néanmoins, cette surreprésentation de l'habitat pavillonnaire a eu tendance à diminuer entre 2004 et 2008 avec la progression des logements collectifs. Les appartements représentaient en moyenne 27 logements par an, entre 2000 et 2003, contre 85 entre 2004 et 2008. Cependant, depuis 2009 on constate un retour au niveau du début des années 2000.

Évolution des mises en chantiers selon le type de construction individuel pur, groupé, collectif¹



Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date réelle

Une production de grands logements

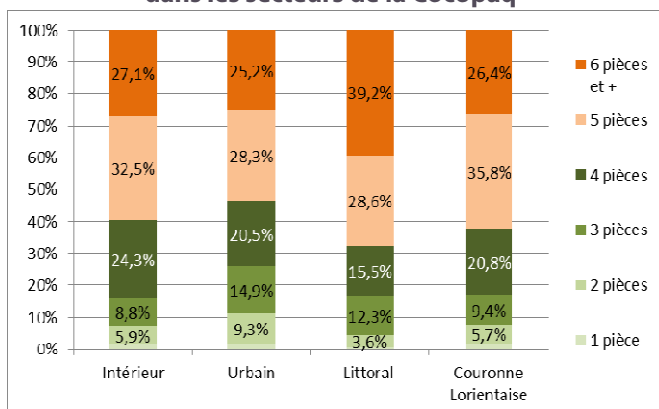
Entre 2006 et 2010, près de 60% de la production de logements neufs sont des logements de grandes tailles (5 et 6 pièces) contre 47% en Cornouaille et 49% dans le Finistère. Les deux secteurs dans lesquels la part de la production de grands logements est la plus élevée sont les secteurs du littoral (68%) et de la couronne lorientaise avec 62% de leur production. S'ensuivent les communes de l'intérieur avec 60% et le secteur urbain et 53,5%.

¹ Individuel pur : construction d'un seul logement isolé sur une seule parcelle.

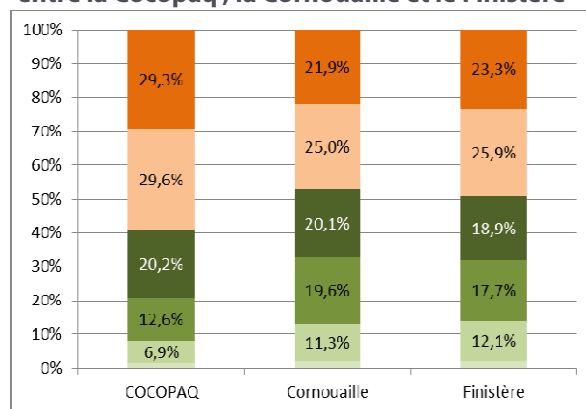
Individuel groupé : construction de plusieurs logements individuel dans un même permis souvent déposé pour plusieurs maisons par un promoteur.

Collectif : Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Répartition des logements mis en chantier entre 2006 et 2010 selon le nombre de pièces dans les secteurs de la Cocopaq



entre la Cocopaq, la Cornouaille et le Finistère



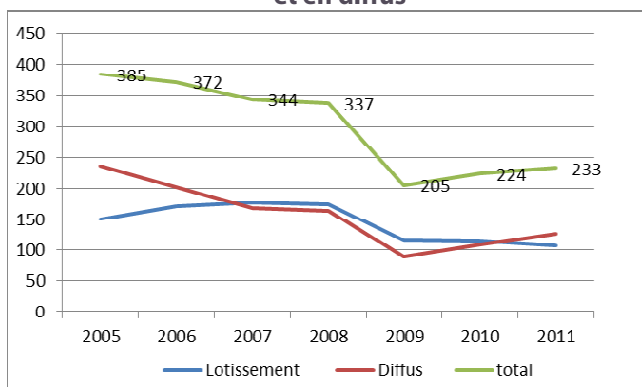
Source : Dreal Bretagne ; SOEs Sit@del2 - En date réelle - Liste nominative des permis de construire

5.2 Le marché foncier

Un ralentissement des ventes de terrains à bâtir

Entre 2005 et 2011, le marché du terrain à bâtir de la Cocopaq représente 2100 ventes soit 20% des ventes de terrains de la Cornouaille. Dans le graphique ci-dessous, on note que l'évolution des ventes n'a cessé de diminuer depuis 2005 et que les ventes ont connu un net coup de frein en 2009. Elles ont été divisées par deux, passant de 385 ventes à 205. Néanmoins, depuis 2010, ces ventes observent une légère reprise.

Evolution des ventes des terrains à bâtir en lotissement et en diffus



Pourcentage des ventes des terrains à bâtir en lotissement et en diffus

Secteurs	Ventes 2005-2011	% lotissement	% en diffus
Intérieur	552	17%	83%
Urbain	851	76%	24%
Littoral	627	38%	62%
Couronne Lorientaise	70	46%	54%
CoCoPaQ	2100	48%	52%
Cornouaille	10 804	49%	51%

Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

Les ventes de terrains en diffus restent toujours plus importantes que celles en lotissement. Le territoire de la Cocopaq a couvert plus de ventes dans le diffus (52%) qu'en lotissement (48%). Selon les communes, le contraste des ventes selon le type de terrains est plus ou moins marqué. Si les cessions en diffus représentent 13% à Quimperlé et 25% à Rédéné, elles atteignent plus de 94% à Le Trévoux et 87% à Querrien.

Cependant, on remarque que la tendance au développement des ventes en diffus s'est infléchi et que sa courbe de tendance est passée sous le niveau des ventes en lotissement entre 2007 et 2010. De par l'évolution des prix du foncier et les évolutions des documents d'urbanisme, les ventes de lots en diffus seront de plus en plus rares. En effet, un certain nombre d'élus observent, un développement des divisions parcellaires lors des ventes de terrains nus ou déjà construits.

Les prix des terrains aux lots

A l'échelle de la Cornouaille, la Cocopaq se situe dans une moyenne de niveau de prix de terrains qui est encore accessible. En effet, entre 2009 et 2011, les prix de vente moyen d'un terrain à bâtir dans la Cocopaq étaient inférieurs à ceux pratiqués en Cornouaille. Ils se vendaient en moyenne 48 510 € contre 59 100 € en Cornouaille. Les trois communes disposant de prix supérieurs à la moyenne Cornouaillaise étaient les communes littorales de Clohars Carnoët, Moëlan sur mer et Riec-sur-Belou

Cependant, des disparités existent entre les communes. En effet, les valeurs foncières sont graduées selon une progression du nord vers le sud. Les communes situées au nord ont un niveau de prix moyen inférieur à 40 000 € contre le double dans une commune du secteur littoral. Entre 2009 et 2011, le niveau de prix des terrains à Clohars Carnoët était trois fois plus élevé qu'à Scaër.

Cette graduation s'explique par deux principaux facteurs, la proximité du littoral et le niveau de desserte de la RN165 des communes.

Des prix du foncier qui sont plus accessibles qu'en Cornouaille mais pour des surfaces encore très importantes.

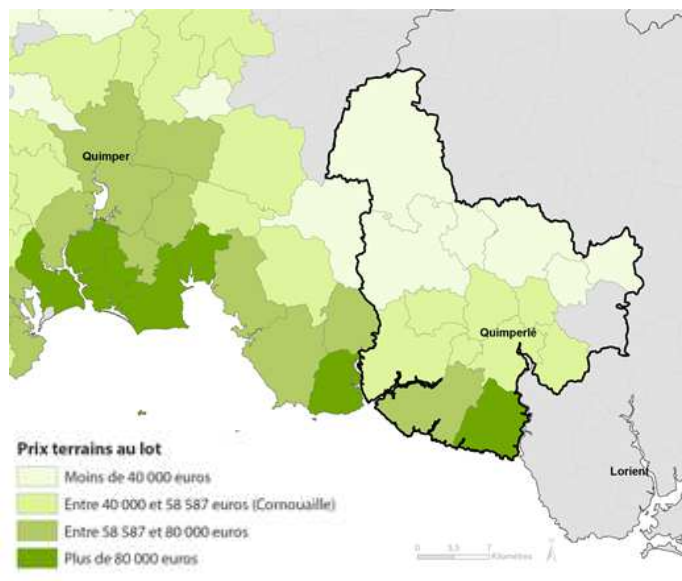
Si le niveau de prix est moins élevé qu'en Cornouaille, la progression des prix entre les périodes 2005-2007 et 2009-2011 a été de 15% contre 24% en Cornouaille. Cette évolution des prix s'explique en partie par l'augmentation de 19% des prix des terrains vendus en diffus.

Évolution du prix des terrains à bâtir en lotissement et en diffus

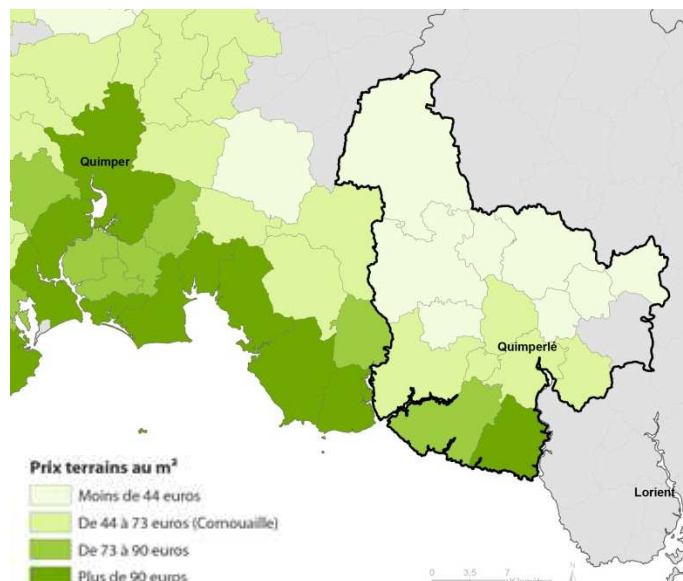
		Lotissement			Diffus			Ensemble		
		2005-2007	2009-2011	Evol	2005-2007	2009-2011	Evol	2005-2007	2009-2011	Evol
Intérieur	Bannalec	24 996 €	33 839 €	+35,4%	27 517 €	35 826 €	+30,2%	26 937 €	35 661 €	+32,4%
	Le Trévoux	n.s.	n.s.	n.s.	37 440 €	46 907 €	+25,3%	35 861 €	46 971 €	+31,0%
	Locunolé	9 666 €	n.s.	n.s.	24 333 €	40 604 €	+66,9%	21 829 €	38 257 €	+75,3%
	Querrien	-	27 283 €	-	31 559 €	32 121 €	+1,8%	31 559 €	30 186 €	-4,4%
	Saint-Thurien	19 314 €	n.s.	n.s.	25 556 €	20 125 €	-21,3%	22 175 €	20 317 €	-8,4%
	Scaër	14 787 €	30 039 €	+103,1%	19 992 €	24 875 €	+24,4%	19 654 €	26 048 €	+32,5%
Urbain	Baye	32 696 €	n.s.	n.s.	71 849 €	57 214 €	-20,4%	40 705 €	54 507 €	+33,9%
	Mellac	39 188 €	45 140 €	+15,2%	45 893 €	50 481 €	+10,0%	41 243 €	46 461 €	+12,7%
	Quimperlé	42 039 €	41 325 €	-1,7%	49 138 €	53 645 €	+9,2%	43 167 €	43 130 €	-0,1%
	Rédené	47 829 €	49 392 €	+3,3%	43 846 €	51 082 €	+16,5%	47 142 €	52 858 €	+12,1%
	Tréméven	35 714 €	47 491 €	+33,0%	31 284 €	40 945 €	+30,9%	33 633 €	43 623 €	+29,7%
Littoral	Clohars-Carnoët	78 060 €	87 603 €	+12,2%	68 234 €	77 890 €	+14,2%	73 254 €	82 430 €	+12,5%
	Moëlan-sur-Mer	53 430 €	56 016 €	+4,8%	56 043 €	70 498 €	+25,8%	55 362 €	63 154 €	+14,1%
	Riec-sur-Belou	n.s.	54 989 €	n.s.	51 971 €	60 858 €	+17,1%	50 414 €	59 600 €	+18,2%
Couronne Lorientaise	Arzano	26 884 €	n.s.	n.s.	37 701 €	n.s.	n.s.	32 493 €	42 246 €	+30,0%
	Guilligomarc'h	22 613 €	28 042 €	+24,0%	36 127 €	32 114 €	-11,1%	30 721 €	29 671 €	-3,4%
	COCOPAQ	43 093 €	47 723 €	+10,7%	41 489 €	49 287 €	+18,8%	42 213 €	48 539 €	+15,0%
	Cornouaille	46 396 €	56 853 €	+22,5%	48 654 €	61 380 €	+26,2%	47 601 €	59 120 €	+24,2%
	Finistère	43 177 €	52 747 €	+22,2%	47 685 €	59 971 €	+25,8%	45 353 €	55 702 €	+22,8%
	<i>Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel / n.s. : moins de 5 ventes ; - : aucune vente</i>									

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Prix moyens des terrains entre 2009 et 2011



Moyennes des prix des terrains au m² entre 2009 et 2011

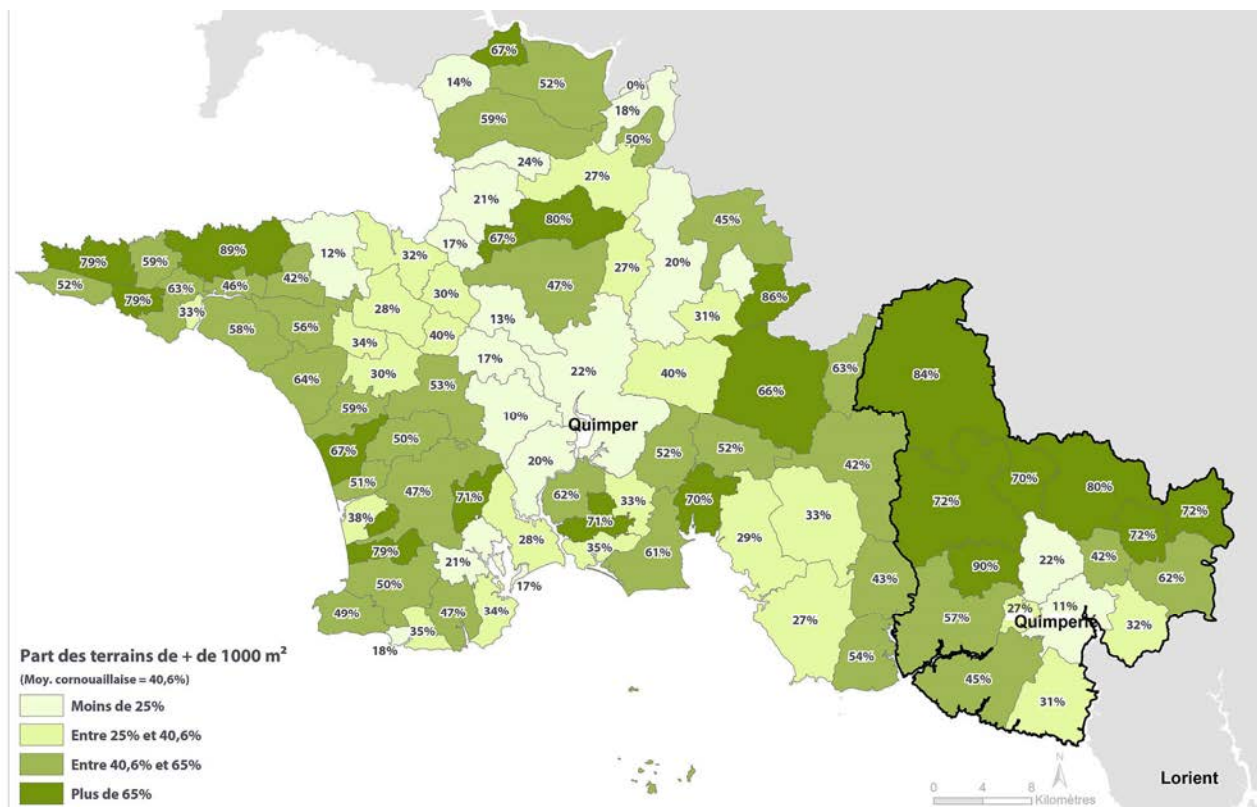


Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFiP – Saisie ADEUPA

Comparativement à l'évolution des prix, les tailles des parcelles sont encore très élevées. **La taille moyenne d'une parcelle est de 1 145 m².** Cependant, une distinction apparait entre les terrains en lotissement qui ont diminué de 2% et ceux en diffus qui ont chutés de 22%, soit en moyenne 444 m².

Au regard des parts de terrains de plus de 1 000m² parmi les mutations entre 2005 et 2011, dans 8 communes de la Cocopaq 60% des terrains vendu ont des superficies de plus de 1000 m². A l'échelle de la Cocopaq cela représente 44% des mutations, contre 40% en Cornouaille.

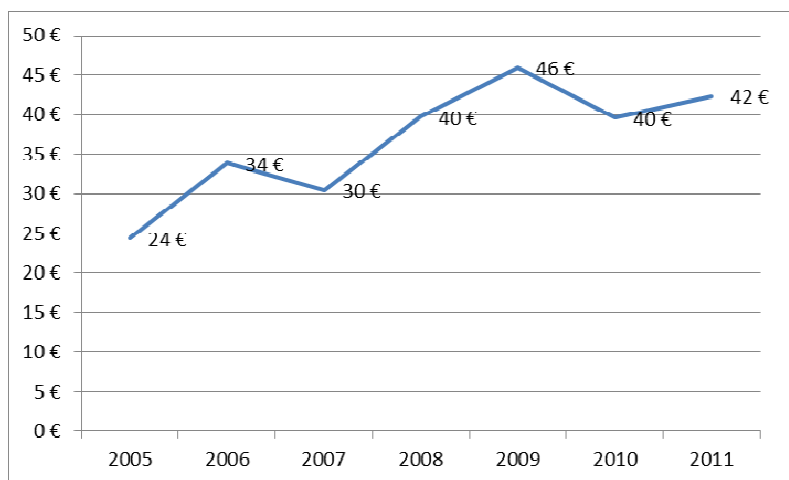
Part des terrains de plus de 1000 m² parmi les mutations 2005 et 2011



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Parallèlement, on observe une augmentation de près de 45% du prix au m² des terrains. Ce prix moyen a progressé de 24€ en 2005 à 42€ en 2011, soit quasiment le double en 6 ans. Ce constat est valable également à l'échelle cornouaillaise.

Evolution des prix au m² des terrains à bâtir entre 2005--2011



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Les nouveaux acquéreurs entre 2005 et 2011.

Un peu plus de deux acquéreurs sur trois sont des jeunes ménages

Le niveau de prix du foncier dans la Cocopaq permet « encore » un accès à la propriété pour les jeunes ménages. En ce qui concerne les classes d'âge des nouveaux acquéreurs, on observe que la part des acquéreurs de moins de 44 ans est supérieure (68%) à celle de la Cornouaille (64%).

Nombre de ventes de terrains à bâtir selon l'âge de l'acquéreur

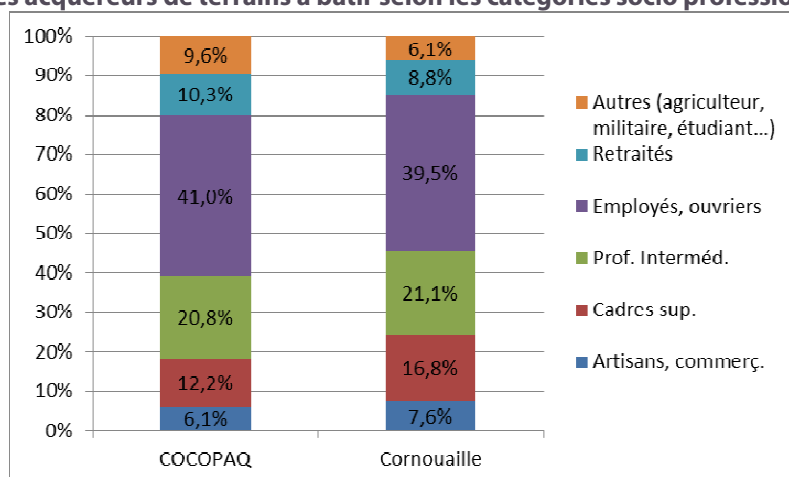
Secteurs	Nombre de ventes				Répartition			
	Moins de 30 ans	30 -44 ans	45 -59 ans	Plus de 60 ans	Moins de 30 ans	30 -44 ans	45 -59 ans	Plus de 60 ans
Intérieur	124	271	117	32	22,8%	49,8%	21,5%	5,9%
Urbain	203	450	118	54	24,6%	54,5%	14,3%	6,5%
Littoral	47	243	215	100	7,8%	40,2%	35,5%	16,5%
Couronne Lorientaise	26	30	11	3	37,1%	42,9%	15,7%	4,3%
CoCoPaQ	400	994	461	189	19,6%	48,6%	22,6%	9,2%
Cornouaille	1 730	4 923	2 750	956	16,7%	47,5%	26,5%	9,2%
Finistère	4 374	11 566	5 524	1 901	18,7%	49,5%	23,6%	8,1%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

A l'instar de la répartition de la population, **la moitié de ces ménages s'établit dans le secteur urbain, dont un tiers dans les communes de Quimperlé et Mellac.** Les deux communes de Moëlan et Bannalec accueillent chacune 10% de ces nouveaux ménages.

En termes de catégories socio-professionnelles, **les employés, les ouvriers, les agriculteurs, les militaires, sont plus fortement représentés parmi les acquéreurs.** A l'inverse, les cadres supérieurs sont moins présents parmi ces nouveaux acquéreurs qu'en Cornouaille.

Part des acquéreurs de terrains à bâtir selon les catégories socio professionnelles.



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Part des acquéreurs de terrains à bâtir selon les catégories socio professionnelles.

Secteurs	Artisans, commerç.	Cadres sup.	Prof. Interméd.	Employés, ouvriers	Retraités	Autres (agriculteur, militaire, étudiant)
Intérieur	6,6%	8,7%	16,9%	50,3%	8,1%	9,3%
Urbain	4,6%	7,6%	22,7%	46,4%	7,1%	11,6%
Littoral	8,2%	21,3%	21,5%	24,8%	16,8%	7,5%
Couronne Lorientaise	2,9%	10,0%	12,9%	62,9%	5,7%	5,7%
CoCoPaQ	6,1%	12,2%	20,8%	41,0%	10,3%	9,6%
Cornouaille	7,6%	16,8%	21,1%	39,5%	8,8%	6,1%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

En lien avec le niveau de prix pratiqués selon les secteurs, c'est sur le littoral que les cadres supérieurs artisans, commerçants et retraités sont le plus représentés parmi les nouveaux acquéreurs. Tandis que dans les secteurs intérieur et de la couronne Lorientaise, ce sont les employés et ouvriers qui sont le plus représentés.

Un nouvel acquéreur sur deux vivait déjà au sein de la Cocopaq

Sur la période 2005-2010, il y a eu 2081 nouveaux acquéreurs sur le territoire de la Cocopaq. Parmi ces acquéreurs

Un sur deux était déjà résidant dans la Cocopaq.

Un quart était originaire du Morbihan.

12% étaient non bretons

Néanmoins parmi ces acquéreurs, seul 8% (60 acquéreurs) ont quitté la Cocopaq pour aller s'installer dans un autre secteur. Deux ménages sur trois vont acquérir dans le secteur de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Synthèse

- Un rythme des constructions neuves qui se stabilise autour de 320 logements par an depuis 3 ans
- **Une production d'habitat "monotypé"** : Prédominance de l'habitat pavillonnaire, 87%, et de grands logements : 60% de 5 pièces et plus
- **Un développement marqué par des tailles de terrains génératrices d'importantes consommations foncières (1145 m²) notamment en diffus**
- **Des prix de foncier accessibles par rapport à la Cornouaille mais très hétérogènes selon les communes**

Des prix du foncier gradués du nord vers le sud selon la proximité du littoral et la desserte de la voie express

Des nouveaux acquéreurs qui sont plutôt jeunes et une attraction des ménages originaires du Morbihan

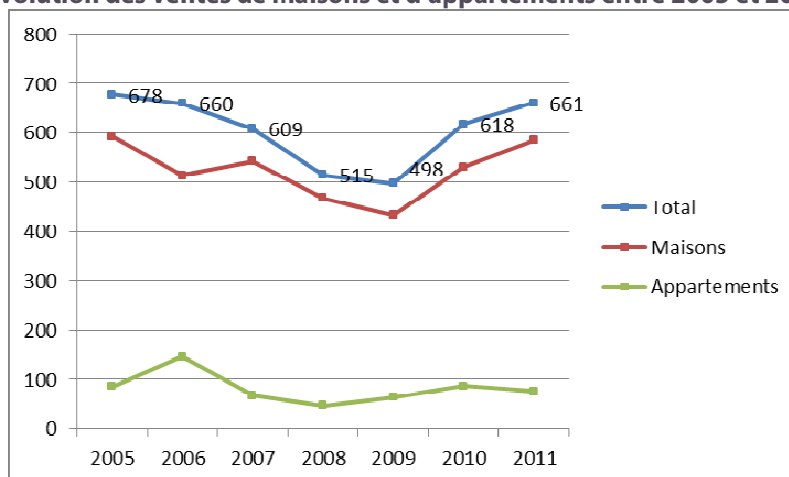
6^{ème} partie : Les marchés immobiliers de la Cocopaq

6.1 Un marché de l'occasion dynamique

Le marché de l'occasion (biens de plus de cinq ans) constitue **57% de l'ensemble des ventes entre 2005 et 2011** dans la Cocopaq.

Après avoir connu un volume moyen de 650 ventes par an entre 2005 et 2007, ce marché a observé un net ralentissement sur les deux années suivantes et est reparti à la hausse depuis 2010. Cette reprise s'explique par un contexte favorable : une obtention des prêts bancaires plus facile qu'auparavant et le changement du régime de la taxation de la plus-value sur les résidences secondaires.

Evolution des ventes de maisons et d'appartements entre 2005 et 2010



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Un dynamisme lié aux ventes de maisons individuelles

A l'image du parc de logements, le volume de vente des maisons individuelles constitue 87% de celle-ci, soit 6 maisons vendues pour 1 appartement. Ce marché a suivi l'évolution de la tendance depuis 2005 tandis que les ventes en collectifs ont un volume relativement stable sur la période hormis le pic constaté en 2006 avec plus de 146 ventes.

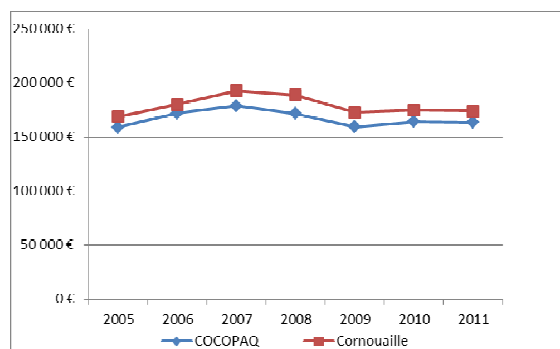
Selon les secteurs, les ventes se répartissent de manière équitable entre les trois secteurs, 34% en intérieur, 31% dans le secteur urbain et 32% sur le littoral.

Le marché de la maison individuelle.

Des prix de ventes qui se stabilisent

Après trois années de progression puis d'abaissement, les valeurs de biens individuels tendent à se stabiliser, depuis 2009. Ces mouvements des prix suivent la même tendance que celle constatée en Cornouaille mais restent cependant inférieurs aux prix Cornouillais. Entre les périodes 2005-2007 et 2009-2011, une baisse des prix de 4,1 % s'est opérée. Les maisons ont perdu en moyenne 7 000 € sur leurs prix de ventes entre ces deux périodes passant de 169 700 € à 162 700 €.

Évolution des prix de ventes de maisons entre 2005 et 2010



Prix et évolution des ventes de maisons entre 2005 et 2010 par commune

		2005-2007	2009-2011	Evol 05-07 09-11
Intérieur	Bannalec	142 932 €	140 531 €	-1,7%
	Le Trévoux	158 512 €	158 625 €	+0,1%
	Locunolé	147 820 €	134 816 €	-8,8%
	Querrien	128 318 €	128 669 €	+0,3%
	Saint-Thurien	123 770 €	130 633 €	+5,5%
	Scaër	112 479 €	110 709 €	-1,6%
Urbain	Baye	174 890 €	171 967 €	-1,7%
	Mellac	173 925 €	181 245 €	+4,2%
	Quimperlé	161 663 €	148 090 €	-8,4%
	Rédéné	229 374 €	198 322 €	-13,5%
	Tréméven	143 110 €	136 446 €	-4,7%
Littoral	Clohars-Carnoët	225 208 €	228 806 €	+1,6%
	Moëlan-sur-Mer	224 531 €	196 145 €	-12,6%
	Riec-sur-Belon	179 616 €	161 056 €	-10,3%
Couronne	Arzano	179 303 €	133 046 €	-25,8%
Lorientaise	Guilligomarc'h	154 316 €	160 541 €	+4,0%
COCOPAQ		169 697 €	162 719 €	-4,1%
Cornouaille		180 290 €	173 356 €	-3,8%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Des disparités existent entre les communes du secteur intérieur où les niveaux de prix sont les plus bas et le secteur littoral où ils sont les plus élevés. Les valeurs oscillent du simple au double entre la commune de Scaër où une maison se vend en moyenne 110 000 € contre 230 000 € à Clohars-Carnoët.

C'est le secteur sud-est et notamment les communes limitrophes de l'agglomération lorientaise qui constatent les baisses de prix les plus conséquentes. Arzano observe une baisse de -25%, suivi par le trio de communes de Moëlan sur mer, Riec et Rédéné pour qui la diminution est d'environ 12%.

Néanmoins, ce ralentissement des niveaux de prix de ventes ne concerne pas tous les types de maisons. En effet, les prix progressent pour les biens de petites surfaces (+4.1%) et les T4 (+2.7%) tandis que les T3 et les grandes maisons constatent une diminution de leurs prix. Les T4 qui sont des logements de taille intermédiaire sont les biens les plus vendus ; Ils représentent une vente sur quatre, c'est ce qui peut expliquer la progression de leurs prix.

Le collectif : un marché moins représentatif et plus fluctuant

Entre 2005 et 2011, la part des ventes en collectif représente 13% des ventes immobilières de la Cocopaq. Chaque année, il se vend en moyenne 80 appartements, pour 524 maisons. À l'image de la répartition de ce parc, le marché quimperlois constitue 58% des ventes, et 20% pour Clohars Carnoët.

Un profil d'acquéreurs plus jeunes qu'en Cornouaille.

16% des acquéreurs d'appartements ont moins de 30 ans dans la Cocopaq contre 14% en Cornouaille.

Parmi les acquéreurs de maisons, la part des ménages la plus représentative est celle des 30-44 ans. Elle représente un acquéreur de maison sur quatre. En effet, au niveau national, l'âge moyen pour une première acquisition dans l'individuel est autour de 37 ans.

S'agissant des appartements, les acquéreurs de moins de 30 ans sont plus représentatifs. Ils sont 23% contre 15% pour les acquéreurs de maisons. En effet, le niveau de prix des appartements permet aux jeunes ménages de pouvoir réaliser une première acquisition à des prix plus abordables que pour une maison.

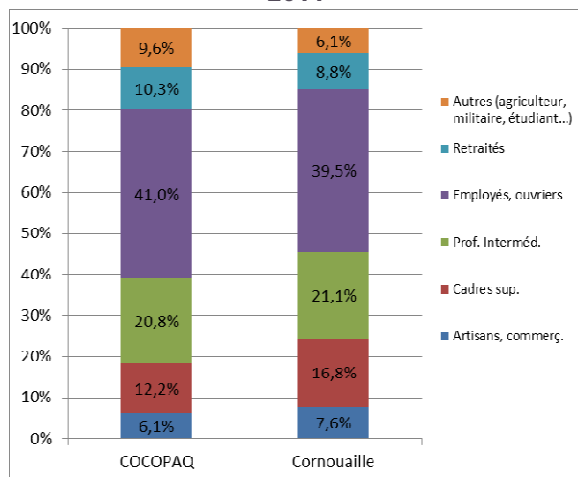
Tranche d'âge des acquéreurs de bien immobilier.

	Moins de 30 ans	30 -44 ans	45 -59 ans	Plus de 60 ans
Maisons	14,7%	39,1%	32,3%	14,0%
Appartements	22,8%	30,8%	30,5%	16,0%

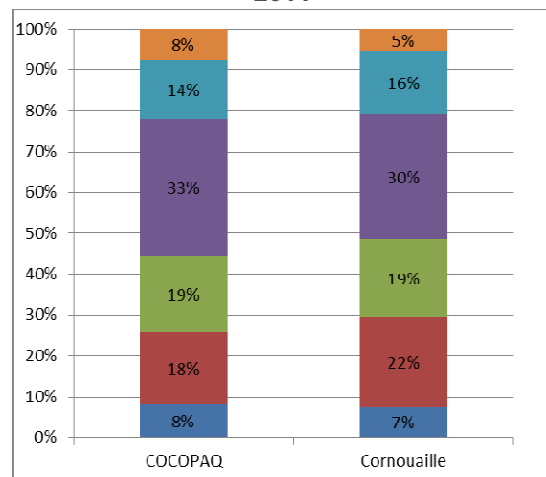
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Près d'un ménage sur deux achetant dans l'ancien était déjà résidant de la Cocopaq. Parmi ces nouveaux acquéreurs, un tiers n'est pas breton et 15% viennent du Morbihan. En effet, le niveau de prix de l'immobilier de la Cocopaq attire les ménages morbihannais, notamment ceux provenant de la Communauté d'agglomération lorientaise dans laquelle les prix pratiqués sont plus élevés. Les trois communes limitrophes que sont Rédéné, Arzano et Guilligomarc'h ont respectivement 50%, 40% et 36% de leurs acquéreurs qui sont originaires du Morbihan. Ces éléments mettent en évidence le lien étroit entre les communes de la Cocopaq et celles de l'agglomération Lorientaise.

Part de ventes de terrains selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur entre 2005 et 2011



Part des ventes biens anciens selon la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur entre 2005 et 2011



Dans les deux cas de figures d'acquisition dans l'ancien ou l'achat de terrains, la catégorie des employés et ouvriers est la plus représentée. Ils constituent une part plus importante dans les achats de terrains (41%) que dans les acquisitions de maisons anciennes (33%). A l'inverse, les retraités et les cadres supérieurs sont plus présents sur le marché des biens anciens.

6.2 Le marché de l'accession abordable : une offre largement répandue

Actuellement, les deux principaux dispositifs de soutien à l'accession abordable à la propriété sont **le prêt à taux zéro et le prêt social location accession**.

Ces dispositifs sont orientés en faveur des jeunes ménages aux revenus modestes ou moyens avec en général un faible apport personnel et souhaitant acquérir un bien dans le parc ancien ou neuf.

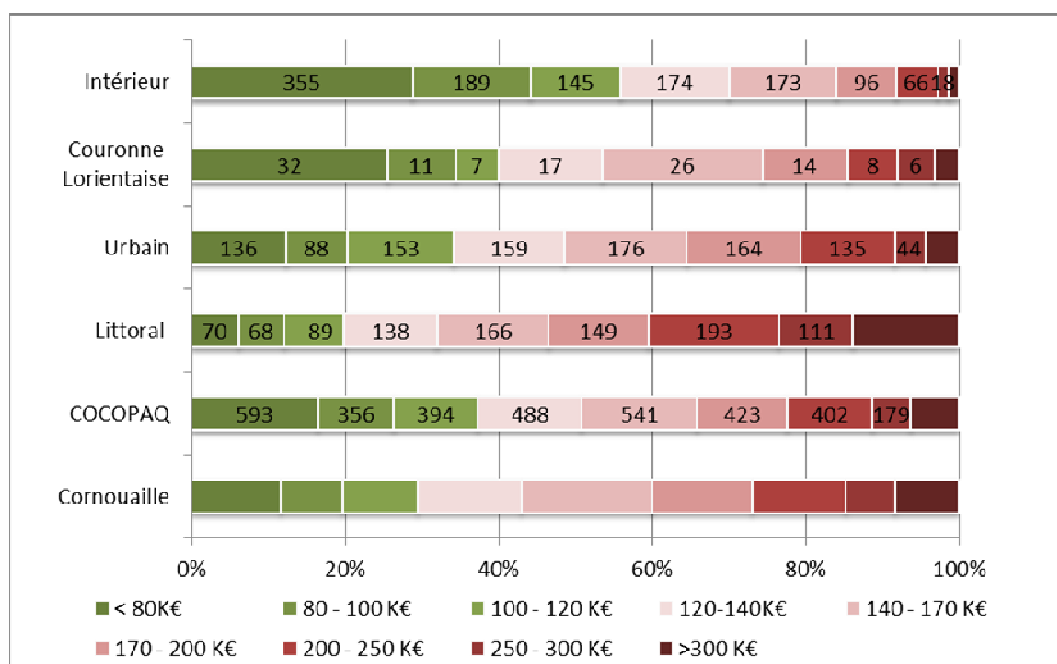
Afin de déterminer le niveau de prix de l'offre abordable, nous avons analysé le détail des niveaux de prix pratiqués dans le cadre des PTZ en 2010 dans le Finistère. Les prix d'acquisition correspondent :

- pour la **construction neuve en individuel** (terrain + construction) à un prix entre **150 000 et 160 000 €**, dont une part de 40 000 € maximum est réservée à l'achat du foncier.
- pour **l'acquisition dans l'ancien**, les valeurs sont comprises entre **110 000 et 120 000 €**

Sur la base de ces critères de prix d'achat, nous avons étudié la part d'offre abordable dans le neuf et l'ancien au sein de la Cocopaq

Dans les ventes du marché de l'occasion, 37% des offres de la Cocopaq constituent un niveau d'offre abordable, contre 30% en Cornouaille. Avec 20% d'offres abordables, seul le secteur littoral dispose d'une offre inférieure à la moyenne de la Cocopaq . Tandis que 56% des ventes dans les communes de l'intérieur se sont réalisées à moins de 120 000 €.

Nombre de ventes de maisons anciennes selon les tranches de prix entre 2005 et 2011

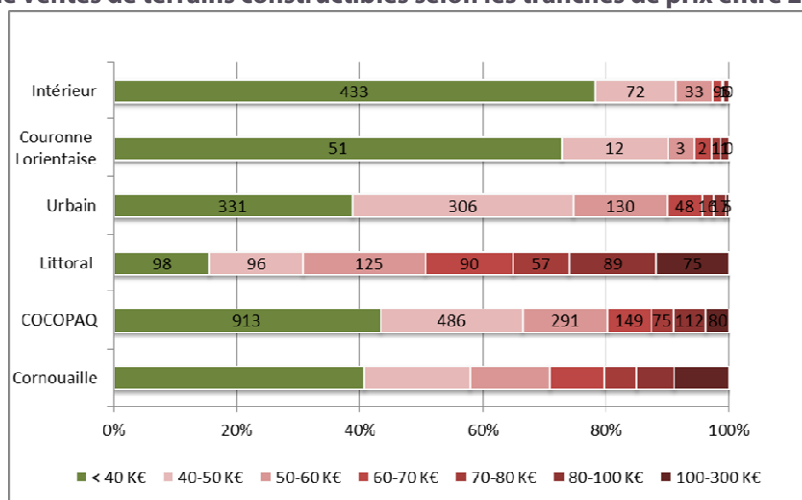


Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

L'offre abordable dans la construction neuve

Dans les ventes de terrains à bâtir, 43% des offres de la Cocopaq correspondent à un niveau d'offre abordable, contre 30% en Cornouaille. Les parts de terrains abordables les plus élevées dans la Cocopaq sont localisées dans les communes de l'intérieur, à Saint Thurien (93%) et à Scaër (85%).

Nombre de ventes de terrains constructibles selon les tranches de prix entre 2005 et 2011



Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Les Prêts à taux Zéro

Dispositif d'aide à l'accès à la propriété mis en place depuis 1995 et dont les conditions d'obtention ont évolué. En effet, depuis le 1er janvier 2012, ce prêt est essentiellement accordé pour la construction d'un logement neuf en résidence principale pour les primo-accédants et sous conditions de ressources. Le seul cas d'acquisition de logement ancien est l'achat d'un logement social existant.

Le montant du prêt est déterminé selon plusieurs critères – composition familiale, montant de l'opération, obtention d'un label de basse consommation BBC. La valeur du prêt est égale au prix de l'opération, pris en compte dans la limite d'un plafond, auquel s'applique une quotité, soit 14 % pour une construction classique ou 24% si l'opération est en BBC.

Nombre de PTZ délivré dans la Cocopaq entre 2000 et 2010

	2000-2010				
	Etat du logement		Total	Etat du logement	
	Ancien	Neuf		% Ancien	% Neuf
Bannalec	125	131	256	49%	51%
Le Trévoux	29	69	98	30%	70%
Locunolé	23	49	72	32%	68%
Querrien	42	35	77	55%	45%
Saint-Thurien	31	24	55	56%	44%
Scaër	148	65	213	69%	31%
Intérieur	398	373	771	52%	48%
Baye	11	37	48	23%	77%
Mellac	43	103	146	29%	71%
Quimperlé	262	246	508	52%	48%
Rédené	30	123	153	20%	80%
Tréméven	48	81	129	37%	63%
Urbain	394	590	984	40%	60%
Clohars-Carnoët	35	71	106	33%	67%
Moëlan-sur-Mer	63	155	218	29%	71%
Riec-sur-Belton	46	76	122	38%	62%
Littoral	144	302	446	32%	68%
Arzano	26	35	61	43%	57%
Guilligomarc'h	12	34	46	26%	74%
Couronne	38	69	107	36%	64%
COCOPAQ	974	1 334	2 308	42%	58%
Cornouaille	6 088	6 840	12 928	47%	53%

Source: PTZ non confidentiel 2000 à 2010 SGFGAS

Entre 2000 et 2010, 2 308 Prêts à taux Zéro ont été souscrits au sein de l'EPCI, soit une moyenne de 210 PTZ par an. En termes de part de réhabilitation ou d'acquisition dans le neuf, 58% des projets concernaient des acquisitions ou construction de logements neuf contre 42% dans l'achat du parc ancien. Cependant, dans les trois dernières années (2008-2010), on observe une part plus importante pour les projets dans l'ancien (68% des projets).

Dans le secteur intérieur, un projet de PTZ sur deux est réalisé dans le parc ancien, c'est également dans ces communes que l'offre dans l'ancien est la plus accessible aux ménages aux faibles revenus et notamment à Scaër (70%). A l'inverse, les projets dans le neuf sont beaucoup plus importants dans les trois communes littorales.

Néanmoins, compte tenu des nouvelles dispositions du PTZ+ qui n'offre plus de financement dans le parc ancien, plusieurs interrogations se posent quant aux possibilités pour ces jeunes ménages de s'installer sur le territoire, compte tenu du niveau de prix du foncier.

La quasi-totalité (97%) de ces prêts constituaient des aides pour des projets dans l'individuel.

Le Prêt Social Location Accession

Descriptif :

Le PSLA est un Prêt conventionné attribué à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour financer des opérations de constructions ou d'acquisitions de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après l'obtention d'un agrément de l'État et de la signature d'une convention. Le logement est destiné à des ménages modestes sous conditions de ressources.

Ce prêt offre deux avantages : une TVA à taux réduit de 7% et une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

Cette opération se réalise en deux temps :

Une première phase, dite locative, au cours de laquelle le ménage verse une redevance à l'opérateur, propriétaire du logement. Cette redevance se divise en une part locative, assimilable à un loyer, et une fraction acquisitive, assimilable à une épargne, qui représente un paiement anticipé du prix du logement. Pendant cette phase, le ménage a la faculté de lever l'option sur son logement et de s'en porter acquéreur. La levée d'option marque le début de **la seconde phase dite de l'accession**.

Lors de cette deuxième phase, le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt. La fraction acquisitive accumulée pendant la phase locative vient en déduction du prix de vente. Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais la part d'acquisition accumulée au cours de la phase locative lui est restituée.

Actuellement, la Cocopaq compte 70 logements en PSLA.

Synthèse

- Un marché de l'occasion dynamique et tourné vers la vente dans l'individuel
- Des acquéreurs plus jeunes que dans le reste de la Cornouaille
 - 16 % ont moins de 30 ans contre 14% en Cornouaille
 - Une part importante de morbihannais dans les communes limitrophes de l'agglomération lorientaise
- Une attractivité du territoire liée à un niveau de prix des marchés abordable, notamment dans l'ancien
 - 37% d'offres abordables dans l'ancien contre 30% en Cornouaille
 - 43% d'offres foncières abordables contre 40% en Cornouaille
- Des dispositifs d'accession à la propriété qui se développent bien
 - Une évolution des PTZ vers des projets dans l'ancien, d'où des inquiétudes sur la fin de ce dispositif pour le soutien des acquisitions dans l'ancien

7^{ème} partie : Les populations spécifiques

Cette partie s'attache à la question des besoins et de l'offre de logements des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ordinaire. Elle vise l'ensemble des ménages pouvant rencontrer des difficultés particulières tels que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, et les gens du voyage.

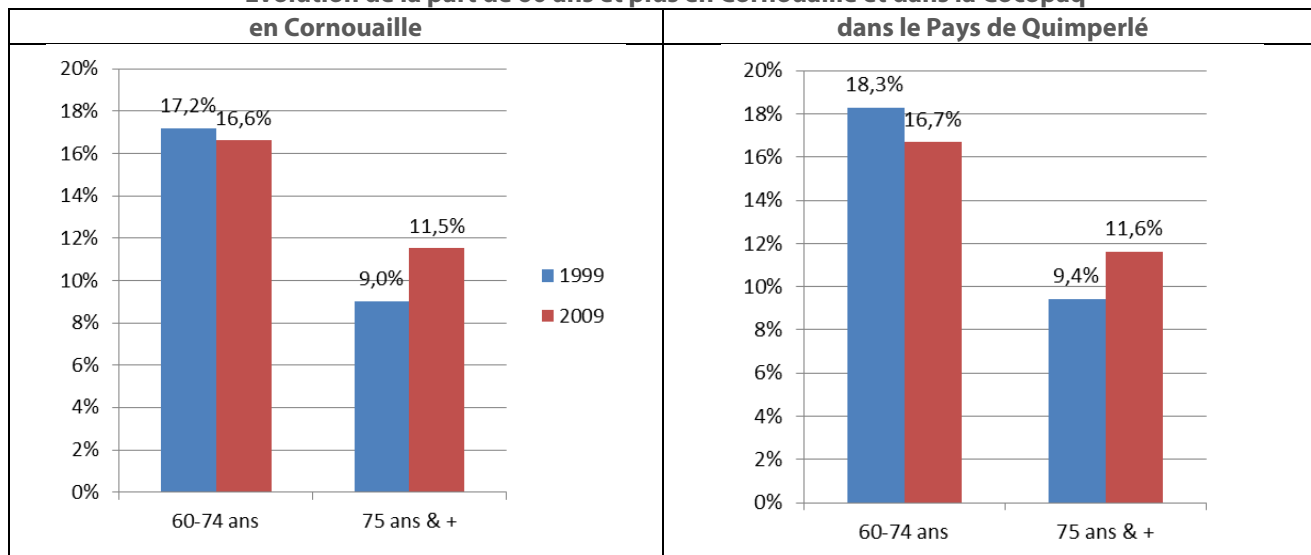
7.1 Les personnes âgées et les personnes handicapées

Près d'un tiers de la population à plus de 60 ans dans la Cocopaq

Les deux graphiques ci-dessous, mettent en évidence l'évolution et la part des personnes de plus de 60 ans dans le pays de Quimperlé et en Cornouaille en 1999 et en 2009.

On observe respectivement à ces deux échelles, les mêmes valeurs pour les deux tranches d'âges en 2009, soit 16,6% de population de 60 à 74 ans et 11,5% des personnes de 75 ans et plus. Sur la période, les évolutions selon les âges sont similaires. On constate une diminution des 60-74 ans et une augmentation des 75 ans et plus. Cette progression des plus de 75 ans est importante à prendre en compte, car c'est à partir de cet âge que les besoins s'amplifient du fait du développement de la dépendance et des pathologies.

Evolution de la part de 60 ans et plus en Cornouaille et dans la Cocopaq



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Les structures existantes et projet à venir (schéma gérontologique)

En 2011, Le taux d'équipement de la Cocopaq, c'est-à-dire le nombre de places ouvertes pour personnes âgées par rapport à la population des plus de 75 ans était de **10 places** pour 100 habitants (sources : CG29).

Ce taux est faible, le niveau départemental est de 13.6 places pour 100 habitants de plus de 75 ans.

Structure	Nom	Commune	Type de place	Nombre de places
EPHAD	Résidence du Soleil Levant	ARZANO	dont 4 hébergements temporaires	96
	Résidence Les Genêts	BANNALEC		65
	Résidence Tal Ar Mor	MOËLAN-SUR-MER	24 places en Unité Alzheimer 8 places en accueil de jour	88
	Résidence du Bois Joly	QUIMPERLÉ	28 places Unité Alzheimer 4 hébergements temporaires	255
	Résidence Au Chêne	SCAËR	24 places en Unité Alzheimer	116
Foyer Logement	Maison Familiale d'Accueil Amzer-Zo	CLOHARS CARNOET		24
Centre d'accueil de jour	Ti Ma Bro	QUERRIEN		6
Accueil familial				11
Total de places				650

Source : l'Atlas du CG 29

Le maintien des personnes âgées à domicile

Le développement du maintien à domicile est la solution privilégiée par les personnes âgées et encouragée par les pouvoirs publics. La Cocopaq dispose depuis 2003 d'un CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination). Ce centre est un lieu d'accueil de proximité pour les personnes âgées et leur entourage afin de les informer, les conseiller et les orienter dans les questions relatives aux aides et prestations locales existantes

Les services proposés dans le territoire de la Cocopaq

Soins infirmiers et Hospitalier	Deux services de soins infirmiers à domicile interviennent sur le territoire. L'association ALDS (70 places) intervient sur 13 des 16 communes. Elle propose également un service de garde-malades pour personnes âgées et personnes handicapées. Le SSIAD de Rosporden intervient sur les communes de Scaër, Bannalec et St-Thurien. L'Hôpital À Domicile (HAD) de Lorient propose un service d'hospitalisation au domicile du malade, aux habitants du territoire de santé n°3 (Communes situées autour de Quimperlé et Lorient).
Aide à domicile	Les services d'aide à domicile du territoire sont gérés par le CCAS de Quimperlé et par l'ADMR du Finistère.
Accueil de jour	Pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés, 2 accueils de jour sont implantés sur le territoire
Le portage de repas à domicile	Un service de portage de repas à domicile dessert toutes les communes de la communauté de communes

Selon le diagnostic du territoire d'Action sociale de Concarneau Quimperlé, « les inscriptions sur les listes d'attente sont nombreuses mais, paradoxalement, il semble que les demandes d'entrée soient satisfaites sans trop de délai. Les structures semblent répondre aujourd'hui aux besoins. Quand le maintien à domicile aura atteint ses limites, la demande croissante en places médicalisées risque de ne pouvoir être satisfaite au regard de l'offre actuelle. »

Les problématiques suivantes ont été repérées :

- l'augmentation constante et régulière du nombre de bénéficiaires A.P.A.
- l'émergence de la précarité chez les retraités.
- l'augmentation de situations complexes signalées concernant des personnes vulnérables (conditions de logement insatisfaisantes, entourage déficient, réponses alternatives difficiles à trouver dans l'urgence).

Ce diagnostic mettait en évidence les besoins repérés à travers la coordination gérontologique :

- une augmentation de logements rapprochés des services du bourg,
- un développement des accueils alternatifs (de jour, de nuit, de week-end, Alzheimer...),

- une aide administrative (compréhension des courriers, rédaction de dossiers, gestion courante),
- un accompagnement en dehors des simples tâches ménagères (lecture du journal, communiquer, conforter la mémoire...),
- nécessité de construire une réponse de soutien aux aidants familiaux,
- nécessité d'élaborer des actions d'information et de prévention de la maltraitance.

Dans le cadre du décret du n°96-562 du 6 mai 1995, le CIAS doit réaliser annuellement une analyse des besoins sociaux de l'ensemble de la population. A ce titre, une analyse a donc été réalisée en 2011-2012, et plusieurs thèmes ont été dégagés et déclinés en actions. Un certain nombre d'actions a été défini pour le logement et notamment celui des personnes âgées :

Thème	Action
Accès au logement	Mettre en place une action de sensibilisation pour faire évoluer les représentations relatives au mode d'habitation (maison/appartement). Réfléchir à des modalités de co-habitation intergénérationnelle (jeunes, saisonniers en location dans les grandes maisons de personnes âgées seules)
Lien social des personnes âgées vivant à domicile.	Mobiliser les habitants pour être relais de l'information auprès des personnes âgées seules de leur voisinage Repérer, mutualiser et diffuser les expériences permettant d'apporter du lien social aux personnes ne pouvant sortir de chez elles. Recenser les besoins/demandes, ainsi que les points d'ancrage et les projets. Communiquer sur l'existence de service « Parent'âge » de Parentel méconnu des personnes âgées et des professionnels.
Repérage des personnes âgées vivant à domicile en situation de vulnérabilité et ne faisant pas de demande	Valoriser et soutenir les solidarités familiales (aidants familiaux). Rappeler le rôle des services de médiation familiale, habilités par la CAF Action systématique auprès des personnes âgées de 80 ans et plus vivant à domicile : Visite à domicile par un élu, proposition du colis de Noël, ... Mettre en place une commission avec les acteurs du territoire susceptibles d'intervenir auprès des personnes âgées (aide à domicile, CCAS, portage de repas, ...) pour identifier les personnes qu'il faut aller rencontrer au regard des difficultés ou de leur vulnérabilité (pas uniquement les personnes âgées de 80 ans et plus).
Soutien aux aidants familiaux des personnes âgées	Développer l'offre d'activités à destination des personnes âgées pour permettre du lien social et offrir du répit aux aidants faute d'accueil de jour pour personnes âgées non atteintes de la maladie d'Alzheimer Proposer une modalité d'échange avec les familles leur permettant d'avoir un regard permanent sur ce qui se fait pour leur parent, assurer la fonction de mise en lien pour favoriser la déculpabilisation.

L'hébergement des personnes adultes handicapées.

En 2011, le territoire de la Cocopaq recouvrait 685 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé et le taux d'équipement pour les personnes adultes handicapés était de 22,3 (pour 1 000 personnes âgées de 20 à 60 ans) contre 28 dans le département.

Il existe actuellement trois établissements accueillant des adultes handicapés. Un à Scaër et deux Bannalec. Ces structures constituent soit des centres d'aide par le travail et ou des foyers de vie. Le territoire dispose d'un total de 61 places ouvertes, dont 25 places ouvertes en Etablissement et Services d'Aides par le Travail, 16 places en Accueil de jour et 20 en services d'accompagnement à la vie sociale.

Structure d'accueil pour adultes handicapés	Commune	Nombre de places	Gestionnaire
Etablissement et service d'aide au travail	Scaër Quimperlé (?)	25	APAJH Papillons Blancs
Service d'accompagnement à la vie sociale	Scaër	20	APAJH
Accueil de jour	Bannalec	16	
Total		61	

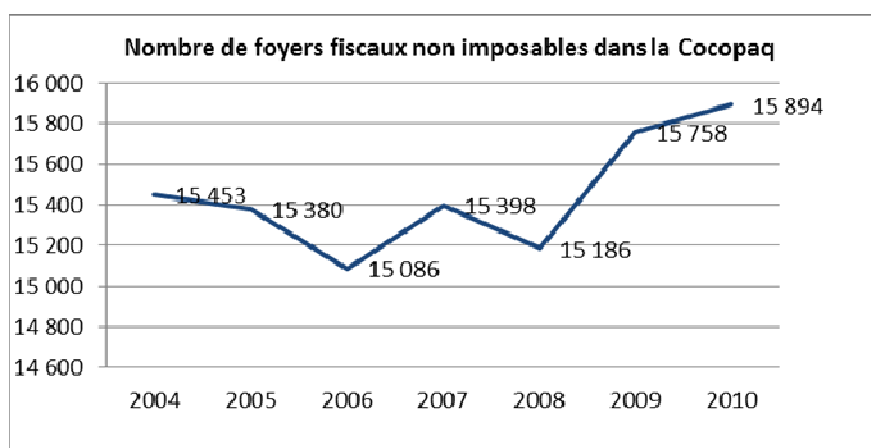
Source CG29

Dans le cadre du 3ème schéma départemental (2006-2011), il reste un reliquat de 33 places à ouvrir à Bannalec avec l'APAJ. Actuellement, le 4ème schéma est en cours d'élaboration.

7.2 Les personnes défavorisées

Une progression du nombre de foyers en difficultés.

L'analyse de l'évolution du nombre de foyers fiscaux non imposables sur le territoire met en évidence une progression du nombre de ces ménages depuis 2004 atteignant un niveau de 15 894 foyers en 2010, pallier le plus élevé depuis 2004.



Source : DGI

Le constat est similaire lorsqu'on analyse le nombre de bénéficiaire du RSA. En trois ans, le nombre de bénéficiaire du RSA est passé de 1823 en 2009 à une centaine de plus en 2011, avec un pic à près de 2000 bénéficiaires en 2010.

Les allocataires du RSA

COCOPAQ	2009	2010	2011
Nombres de Bénéficiaires du RSA	1823	1998	1937

Source : CG29

Les besoins identifiés sur le territoire par le SIAO 29

Le Système Intégré d'Accueil et d'Orientations constitue un élément structurant du service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Dans le Finistère, le service est réparti en deux « volets » : l'un qui porte sur l'urgence et l'autre sur l'insertion (hébergement stable et le logement). Le premier a été créé en octobre 2010 et le service d'intégrations un an après en octobre 2011.

- **Des besoins qui s'accroissent selon les éléments du SIAO :**

Le SIAO urgence »115 «

En 2012, le service dénombre 63 demandes provenant de 31 personnes. Parmi ces demandes, 55 d'entre elle ont donné lieu à un hébergement à l'hôtel. Le territoire de la Cocopaq ne disposant pas de places en structures d'urgence, les personnes sont ensuite réorientées vers l'hôtel social ou vers Quimper (établissement l'Escale) lorsqu'elles le souhaitent.

Le SIAO insertion

En 2012, il y a eu 46 demandes émanant de 97 personnes issues de la Cocopaq, dont 60% (28 demandeurs) de la commune de Quimperlé. La demande est portée à 67% par des personnes âgées entre 26 et 45 ans. Les jeunes sont peu nombreux (7 demandes).

Un nombre croissant de demandes qui a occasionné la création d'une liste d'attente fin 2012 début 2013.

Des besoins notamment liés à des séparations et des violences conjugales.

- **La commission de médiation ou commission DALO**

La loi DALO de 2007 a rendu le droit au logement opposable et institué une commission de médiation départementale afin d'examiner les demandes de relogement. Le département du Finistère représente 0,03% des recours nationaux. Les sollicitations sont plutôt en baisse entre 2009 et 2010, à priori stable en 2011 (environ 140 cas).

Sur le territoire de la Cocopaq, la commission de médiation a été saisie 8 fois en 2012 . Parmi ces demandes deux étaient prioritaires contre cinq en 2011. Dans six cas, le demandeur était expulsé de son logement, un autre vivait dans un logement indigne et une autre personne était dépourvue de logement.

Trois dossiers sur huit en 2012 et trois sur neuf en 2011 sont effectués par une personne vivant dans la commune de Moëlan sur Mer.

- **Offre d'hébergement sur le territoire**

Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) du Pays de Quimperlé dispose de 5 logements d'insertion : un T3 à Arzano, deux T3 à Quimperlé, un T3 à Scaër et un T4 à Moëlan-sur-Mer. Ces cinq logements permettent de loger temporairement des personnes en difficultés (des familles ou des personnes isolées sans logement, expulsées en cours de séparation, victimes de sinistres, victimes de violences), dans l'attente de trouver des solutions de relogement.

Pour chaque demandeur, un entretien est réalisé par les services sociaux (CCAS, travailleurs sociaux, services sociaux des caisses de retraites, hôpitaux...) et une fiche est complétée et transmise au CIAS. Suite à cela, une commission restreinte ou la commission de suivi étudie la recevabilité de la demande et attribue un logement. Cette commission se réunit tous les 15 jours pour attribuer et suivre les situations. Cette commission est composée d'élus, (La vice-présidente du CIAS, un élu des quatre communes disposant d'un logement plus un élu de la commune d'origine de l'hébergé, du personnel du CIAS, du personnel du Conseil Général (conseillère logement du CDAS) du personnel des offices HLM locaux, des travailleur(s) social (aux) assurant le suivi des situations.

Selon l'analyse des besoins sociaux du territoire de la Cocopaq, le Pays de Quimperlé dispose de 6 logements en Allocation logement temporaire (ALT), dont 5 logements d'urgence gérés par le CIAS de la COCOPAQ. Le territoire ne dispose pas de CHR, il faut se rendre sur Quimper, Concarneau ou Lorient.

Hébergement et logement temporaire			
Communes	type	Nombre	Gestionnaire
Quimperlé	T2	1	St Vincent de Paul
Quimperlé	T3	2	CIAS
Arzano	T3	1	CIAS
Scaër	T3	1	CIAS
Moëlan	T4	1	CIAS

Il existe également deux autres structures d'hébergement

- Le lieu de vie de l'Association Emmaüs à Rédéné d'une capacité d'accueil de 45 lits,
- Un CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile) de l'AFTAM sur Quimperlé de 65 places.

- **L'offre en logements « adaptés »**

En effet, au avril 2013, l'offre en logements « adaptés » est plus restreinte est constituée de **27 PLAI-A** (soit 1,7 % du parc locatif social public) répartis sur 7 communes.

L'offre en PLAI A en 2013

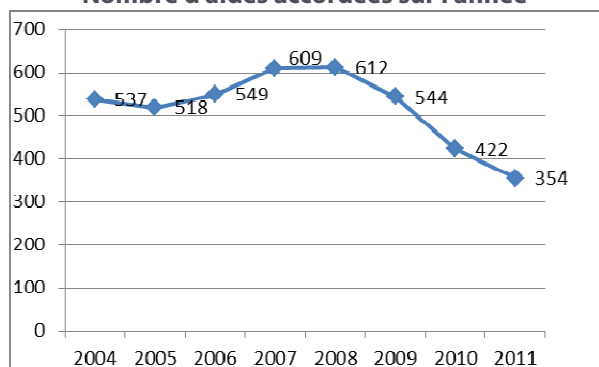
	Logements en PLAI- A		
	Individuel	Collectif	Total
Saint-Thurien	1		1
Scaër	1	18	19
Mellac	1		1
Quimperlé	4		4
Rédéné			0
Tréméven	1		1
Arzano	1		1
COCOPAQ	9	18	27

Source : Cocopaq 2013

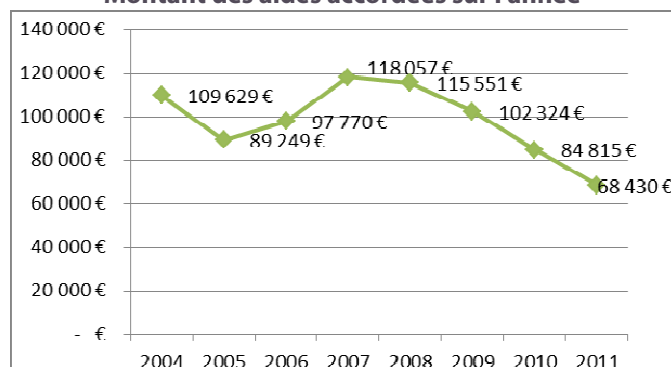
Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement (public ou privé).

Les aides du Fonds Solidarité Logement octroyées aux personnes en difficulté de maintien ou d'accès pour le logement sont versées par le Conseil Général du Finistère. Depuis 2008, le nombre de dossiers d'aides du Fonds Solidarité Logement ne cesse de diminuer, parallèlement au montant des aides octroyées. Elles étaient de 612 en 2008, contre 354 en 2011.

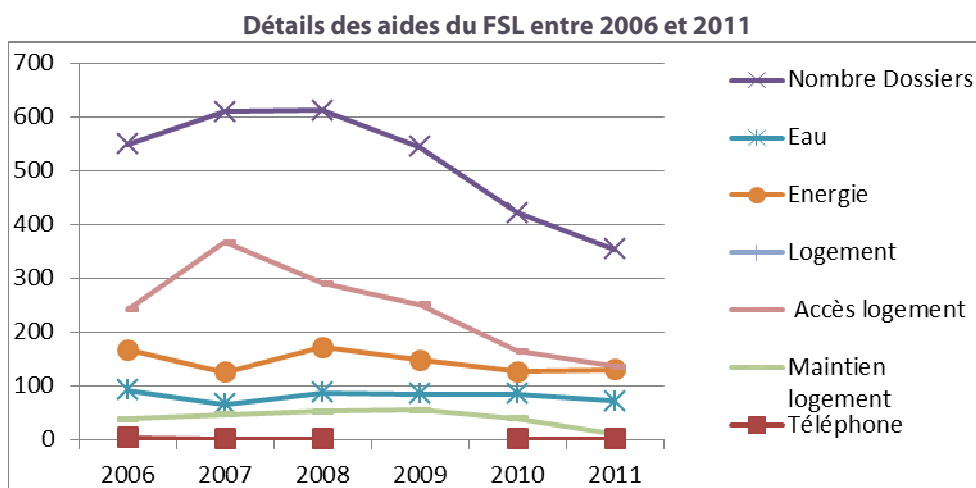
Nombre d'aides accordées sur l'année



Montant des aides accordées sur l'année



Source : CG 29



Source : CG 29

Selon le type d'aides accordées (eau, énergie, accès-maintien dans le logement), on constate une diminution des aides en faveur de l'accès au logement. Elles ont été divisées par deux entre 2007 et 2011, passant de 242 aides à 132 aides.

Ce fond est géré par le Conseil Général du Finistère et cofinancé par des collectivités volontaires. Trois communautés financent ce fonds dans le Finistère : la COCOPAQ, Brest Métropole Océane, Morlaix Communauté, et deux autres communes. Chaque année la Cocopaq abonde ce dispositif à hauteur de 25 000 €.

Dans le cadre de ses travaux sur les analyses des besoins sociaux, Le territoire de la Cocopaq s'est engagé dans la réalisation de plusieurs actions en faveur des personnes âgées et notamment une action qui devra être inscrite dans le programme d'actions du PLH.

Action	Planning de réalisation
Faire remonter les besoins d'ALT et de Pension de famille via le SIAO insertion 29 et Montage du dossier de création d'une pension de famille CIAS	Avril 2012 : courrier d'intention à la DDCS pour la création d'une pension de famille Juin-juillet 2012 : rencontre / visite de pension de familles Juillet-sept. 2012 : élaboration du cahier des charges pour l'appel à projet Sept. Oct 2012 : lancement appel à projet pension de famille auprès des offices Avril 2013 : 6ème logement ALT au sein du FJT.

7.3 Le logement des jeunes

Au regard de l'évolution démographique de la population, la part des jeunes dans le territoire a diminué. En 2009, il représentait un tiers de la population contre 33% en 1999. Cependant, des besoins en logements existent chez cette tranche de la population. En effet, le Fichier commun de la demande locative sociale recense au 1^{er} janvier 2013, 87 demandes pour ce public, soit 13 % des demandes. Cette population peut rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement liés notamment à la précarité de l'emploi et à l'offre qu'il leur est proposé sur le territoire

Création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs en 2013

Néanmoins, face à ce constat, le PLH 2008-2013 avait mis en évidence une fiche action pour réaliser la construction d'un Foyer de jeunes travailleurs. C'est chose faite, car depuis le 2 avril 2013, l'unité centrale de 40 places et destinés à un public entre 16 et 30 ans a été inaugurée à Quimperlé.

Afin de compléter cette offre, deux autres antennes de 5 logements (7places) chacune vont voir le jour d'ici 2014, l'une à Quimperlé et l'autre à Moëlan-sur-Mer. Par la suite d'autres offres en diffus, localisées à Bannalec et Scaër vont également être réalisées dans les prochaines années.

7.4 Les gens du voyage

Depuis 2008, la Cocopaq a pris la compétence de l'organisation et de la gestion des grands passages des gens du voyage (passage temporaires de 50 à 200 caravanes).

Pour les aires d'accueil des gens du voyage, selon la loi du 5 juillet 2005, les communes de plus de 5 000 habitants doivent aménager des aires d'accueil à l'année.

Dans le cadre du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2014-2017, il est préconisé un certain nombre d'actions concernant l'accueil permanent sur le territoire de la Cocopaq.

Deux communes sont concernées :

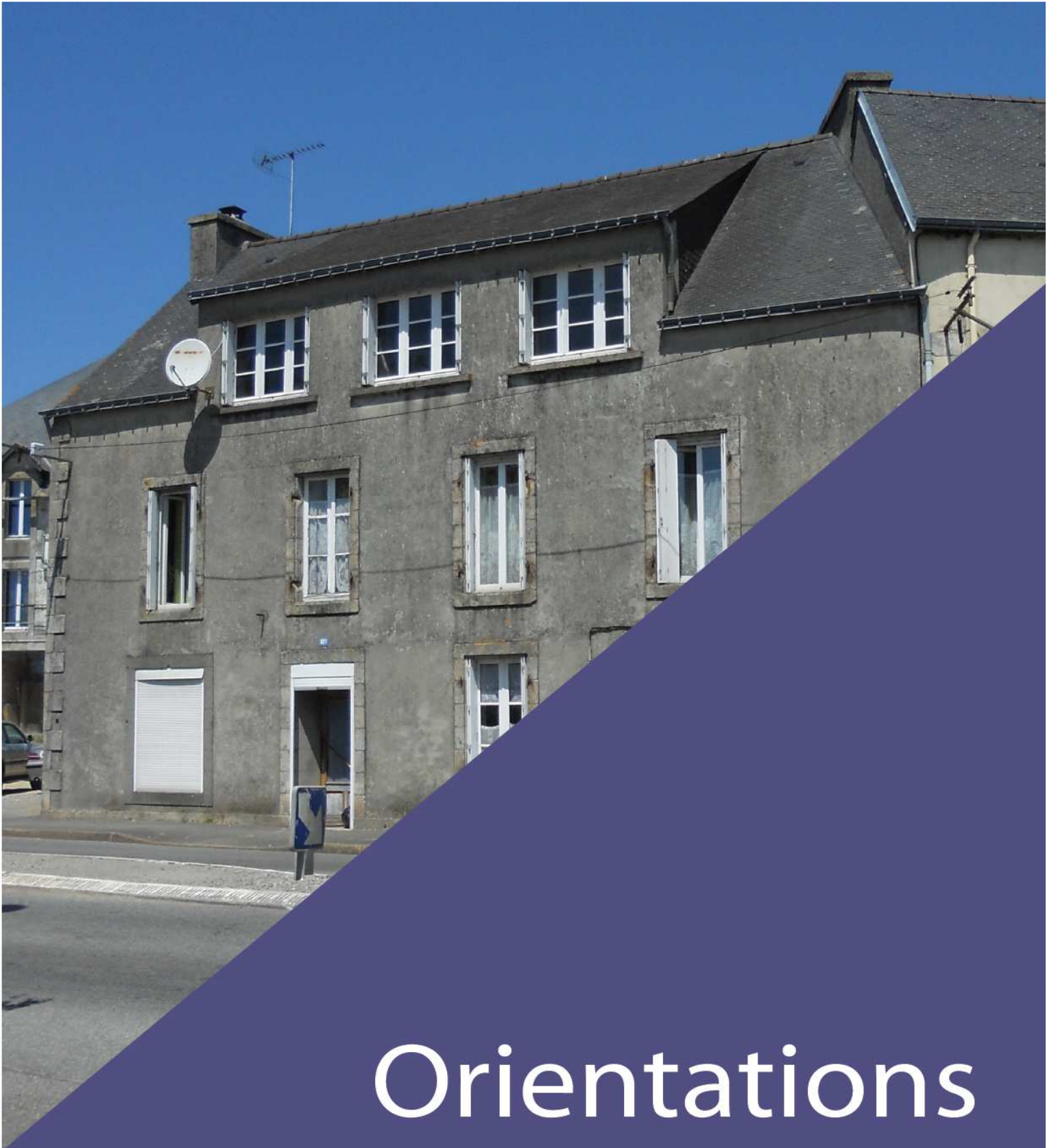
- **Quimperlé** : Mises aux normes de l'aire actuelle sur la base de 14 places agréées ou création d'une nouvelle aire d'accueil permanent de 20 places avec Bannalec
- **Bannalec** : Aire d'accueil permanent : Création de 6 places ou habitat adapté/ terrains familiaux ou participation à l'augmentation de la capacité de la nouvelle aire de Quimperlé..

Synthèse

- **Pour les personnes âgées**
 - Des besoins en logements pour les personnes âgées à préciser compte tenu de l'offre d'hébergements actuelle
 - L'intérêt de poursuivre les actions en faveur du développement du maintien à domicile
- **Pour les publics en grande précarité**
 - les besoins ne sont pas toujours satisfaits et la nécessité de poursuivre la création d'une offre très sociale pour les personnes en grande précarité
 - L'intérêt de travailler avec l'ensemble des partenaires sociaux du territoire et de faire le lien avec les actions du PDALPD
- **Pour les publics de moins de 30 ans**
 - Suite à la création de l'offre en FJT, il est opportun d'effectuer un suivi des besoins en logements pour les jeunes de moins de 30 ans
- **Pour les gens du voyage**
 - Une organisation de l'accueil des grands passages qui doit se poursuivre et la création de places qui restent à satisfaire notamment pour deux communes

Les premiers enjeux identifiés

<p>La hausse de la production de logements dans un objectif de répartition et d'équilibre territorial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Définir les besoins par secteurs
<p>La poursuite du développement de l'offre locative sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répartir la production. Produire une offre répondant aux besoins identifiés dans les communes ➤ Produire des logements pour les niveaux de rémunérations les plus bas ➤ Répondre à l'ensemble des besoins selon le type de produits à réaliser
<p>La mobilisation et la valorisation du parc existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier le logement vacant et ancien à rénover (indigne et insalubre) ➤ Connaître et développer les moyens et les outils pouvant être mobilisés ➤ Poursuivre et développer une offre de qualité (prise en compte des consommations énergétiques répondant aux exigences de qualités urbaines et environnementales) ➤ Adapter l'habitat aux besoins (anticiper l'adaptation, informer et conseiller) ➤ Poursuivre les actions de mobilisations sur le parc, notamment dans les centres bourgs (OPAH)
<p>Répondre à l'ensemble des besoins des populations</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les jeunes (répondre à leurs besoins en vue de renforcer l'attractivité du territoire envers eux) ➤ Les personnes âgées <ul style="list-style-type: none"> ▸ Mieux connaître et identifier les besoins en logements des populations âgées. ▸ Développer des logements plus adaptés aux personnes âgées (nouvelle formule, logement intermédiaire, expériences d'autres territoires,...). ➤ Populations en grande difficulté (lien avec les objectifs du PDALPD) ➤ Les gens du voyage (lien avec le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage)
<p>La sortie du produit standardisé : « maison individuelle de grande taille »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Repenser le modèle d'habitat dominant, proposer des formes plus adaptées maisons accolées, taille et forme des logements, disposition sur les parcelles... ➤ Un habitat qui prend en compte la qualité de vie locale ➤ Des logements plus adaptés aux besoins (personnes seules, familles monoparentales, couples, familles)
<p>La diminution de la consommation foncière et la maîtrise des prix.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Recentrer l'offre nouvelle dans les cœurs de ville et de bourgs ➤ Promouvoir un habitat moins consommateur de foncier, (règles des zones urbaines) ➤ Développer la connaissance et la maîtrise des outils fonciers (les outils, échanges d'expériences locales) ➤ Contrôler et maintenir des niveaux de prix « accessibles »



Orientations

Programme Local de l'Habitat 2014-2019



Préambule

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en évidence les grands enjeux de la politique de l'habitat du territoire du Pays de Quimperlé à l'horizon 2020.

Le document d'orientations constitue le second temps du P.L.H. C'est le moment de la réflexion et de la prospective pour le territoire à l'horizon 2020, en lien avec les objectifs du document du Schéma de Cohérence Territorial modifié en mai 2012.

Sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic, ce document a pour objectifs de définir :

- les grandes orientations du territoire à l'horizon 2020
- les objectifs de production de logements d'ici à 2019 pour la Cocopaq
- La répartition du développement du parc par commune, afin d'assurer un équilibre du territoire

Par conséquent, cette phase constitue le temps fort du PLH, car elle concentre les choix politiques retenus pour le développement de l'habitat. De ces choix vont découler le programme d'actions qui va identifier les moyens financiers de sa mise en œuvre, ainsi que les outils d'observation, de pilotage et de suivi de ce programme.

Rappel Législatif

Conformément aux dispositions de l'article **R 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**, "**le document d'orientations énonce les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat** :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements, et le cas échéant de renouvellement urbain, tout en indiquant la localisation géographique
- Permettre la mise en place d'une offre de logements adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques et en situation de précarité
- Justifier la mise en œuvre d'une politique des attributions de logements locatifs sociaux

Ces objectifs et ces principes doivent tenir compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le SCoT, ainsi que du PDALPD".

Les étapes d'élaboration du document d'orientations

Ce document d'orientations a été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale associant les élus et services des communes, les partenaires institutionnels (État, Conseil Général, Région), l'ensemble des acteurs et des professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire du pays de Quimperlé.

Quatre ateliers thématiques ont été organisés entre les mois de janvier et de mai 2013, autour des sujets suivants :

La production globale : Les besoins en logements pour la population à l'horizon 2020

Le parc social : l'offre et sa répartition, la production récente, la demande et les difficultés rencontrées

Le parc ancien : La situation du parc ancien, les actions réalisées, les questions et actions potentielles

Les logements et hébergements des publics spécifiques : la situation du logement et de l'hébergement des jeunes, des adultes handicapés, des publics précaires, des gens du voyage et des personnes âgées

Ces ateliers avaient vocation à :

- Approfondir et préciser certains éléments du diagnostic
- Présenter des outils et dispositifs existants
- Echanger avec les élus sur leurs expériences respectives
- Proposer des éléments de réflexion pour la définition des orientations

Ces ateliers ont conduit à la définition des huit orientations suivantes qui ont été validées lors du comité de pilotage du 5 avril 2013.

1. Gouvernance, animation et suivi du PLH
2. Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population
3. Produire du logement social dans le parc privé et public
4. Répondre aux besoins des séniors
5. Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population
6. Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé
7. Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier
8. Définir une stratégie foncière intercommunale

Orientation 1 Gouvernance, animation et suivi du PLH

La gouvernance constitue un élément clé dans la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat. Le PLH 2008-2013 avait déjà organisé une gouvernance et un suivi du PLH. Celle-ci a été plutôt satisfaisante.

Néanmoins, elle n'a pas permis de mettre en œuvre la totalité des fiches actions du PLH, à savoir, la création d'une pension de famille faute de financement de l'Etat, l'élaboration de stratégies foncières ou d'atteindre les objectifs de production de logements escomptés et ceux du soutien aux pratiques d'approche environnementale de l'urbanisme.

Des ajustements et des compléments restent donc à apporter pour ce PLH 2014-2019.

Pour cela plusieurs éléments devront être développés :

➤ **Un pilotage et une gouvernance affirmés de la Cocopaq**

La politique de l'habitat est une compétence communautaire mais sa mise en œuvre au quotidien relève souvent des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux.

A l'échelle communautaire, les objectifs de production, notamment d'habitat social, ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engagent et concourent à la mise en œuvre des projets.

Pour formaliser les engagements de chacun, des conventions d'objectifs vont être engagées avec chaque commune et chaque bailleur social en précisant le niveau d'intervention, le rôle de la Cocopaq et des acteurs locaux (communes, bailleurs, Conseil Général) dans la programmation et la réalisation des projets.

Ces conventions faciliteront le travail en commun et la cohérence des projets à l'échelle de la Cocopaq.

Parallèlement, le programme d'actions devra être mis en œuvre dans la continuité des 6 années, dans le respect des objectifs fixés et en conformité avec le détail des fiches actions. Pour cela, des bilans seront réalisés à un rythme annuel et triennal, permettant si nécessaire d'ajuster les objectifs et les actions du PLH.

➤ **Un observatoire de l'habitat : un outil d'aide à la décision**

Cet outil, qui accompagne obligatoirement un PLH, doit apporter aux élus et aux partenaires une connaissance des marchés de l'habitat et favoriser le portage des enjeux liés à l'habitat. De plus, il va permettre l'évaluation annuelle et triennale du programme d'actions.

Il devra être coordonné avec les observatoires de l'habitat du Pays de Cornouaille, du Département et du pays de Lorient. Ces résultats seront également à mettre en lien avec les observatoires des autres politiques menées par la Cocopaq (emploi, transport, aménagement, environnement, action sociale) et la démarche d'Agenda 21.

➤ **Une communication et une information sur la politique de l'habitat**

Afin de faciliter la lisibilité de la politique communautaire de l'habitat, le service habitat va développer l'information sur les politiques d'attribution du logement social, les aides de la collectivité en faveur de l'amélioration de l'habitat, les différentes offres de logements au sein du territoire. Cette communication se fera à la fois auprès des particuliers et des acteurs locaux de l'habitat (agents immobiliers, notaires, banques...)

Orientation 2 Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population

➤ Une progression du parc de logements depuis 1999 qui tend à se stabiliser

À l'image de l'évolution démographique, c'est sur la période 1999-2009 que le territoire de la Cocopaq observe une accélération de l'évolution de son parc de logements de plus 17 % contre 7% sur la période intercensitaire précédente.

Cette progression du parc est majoritairement liée à une reprise de la construction neuve. Ce rythme a été pratiquement multiplié par deux entre la période 1990 et 2000 où l'on comptait 241 constructions neuves en moyenne par an, contre 405 sur la période 2001-2011.

Cependant, suite à la crise économique, ce rythme de la construction s'est ralenti et s'est stabilisé autour de 323 chantiers en moyenne annuelle. Selon les premiers résultats des mises en chantiers pour les trois premiers trimestres, cette tendance se confirme pour 2012.

➤ Une dynamique de la production de l'habitat liée au phénomène de la périurbanisation et de la desserte de la RN 165

Le développement de l'habitat sur le territoire de la Cocopaq a été influencé par un double phénomène, celui de la périurbanisation de la commune de Quimperlé et de l'agglomération lorientaise et de la proximité de la RN 165. Face à l'évolution du niveau des prix du foncier dans l'agglomération lorientaise, de nombreux ménages originaires du Morbihan choisissent de s'installer dans les communes situées à l'est de la Cocopaq. Ce choix est souvent déterminé par le temps de trajet domicile-travail et la proximité de la commune avec la desserte routière de la RN 165.

Sous l'influence de ces deux phénomènes, ce sont les communes du croissant sud-est de la Cocopaq qui ont observé une évolution importante de leur production. À contrario de celles localisées au nord et à l'ouest, dans lesquelles le mouvement de production a été moins accentué.

Les besoins en logements à l'horizon 2020 : Méthode d'évaluation

La phase orientations du PLH, doit permettre de définir les objectifs de production de l'habitat pour la Cocopaq à l'horizon 2020. Pour ce faire, des temps d'échanges ont été organisés avec les élus, afin de valider un scénario d'évolution de population et de proposer un volume et une répartition de la production de logements nécessaires au maintien et à l'accueil de la population.

A. Le choix du scénario de développement démographique de 0,8% par an.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT prévoit une croissance démographique renforcée pour la Cocopaq à l'horizon 2030. **Le taux de croissance retenu est de 0,8% par an**, soit un objectif de population de 66 000 habitants à l'horizon 2030.

Ce rythme de développement engendre une population des ménages de 56 920 habitants sur le territoire de la Cocopaq pour 2020.

B. Les besoins en logements à l'horizon 2020

Pour évaluer les besoins nécessaires en logements sur la durée du Programme Local de l'Habitat, nous avons proposé de réaliser la méthode de calculs suivante qui prend en compte les besoins de la population actuelle et les besoins de la population supplémentaire:

Le calcul des besoins en logements pour le maintien de la population actuelle

Pour définir ces besoins trois éléments sont pris en compte :

- **Le renouvellement du parc entre 1999 et 2009.** Il correspond à l'ensemble des démolitions, des changements d'usages et des désaffectations de logements sur cette période.
- **La fluidité du parc entre 1999 et 2009.** C'est la production de logements nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Pour évaluer cette fluidité, on calcule le différentiel des logements vacants et des résidences secondaires sur la période 1999-2009.
- **Les besoins liés au desserrement des ménages,** dû au vieillissement de la population, à la décohabitation et à la multiplication des familles monoparentales.

Le calcul des besoins de la population supplémentaire

Pour déterminer cette production, le calcul prend en compte le rythme d'évolution de la population des ménages à l'horizon 2020. Le scénario de développement démographique retenu par les élus, lors de la réunion du 25 janvier 2013, a été **le scénario de 0,8% d'évolution annuelle.**

Sur la base de cette méthode nous avons évalué un objectif de production de 2520 logements, soit une production annuelle de 420 logements.

Cependant, sur la base des objectifs inscrits dans le cadre du Document d'Orientations du SCOT, les élus ont fait le choix de maintenir l'objectif de la production à hauteur de 2700 logements sur la durée du PLH, soit une production annuelle de 450 logements.

C. Une répartition de la production par secteur de communes

Afin de favoriser un développement équilibré du territoire, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT a également fixé pour chaque secteur de communes, une répartition des objectifs de production de logements.

Secteur intérieur : Bannalec, Le Trévoux, Locunolé, Querrien, Saint-Thurien, Scaër

Secteur urbain : Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven

Secteur littoral : Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon

La couronne orientale : Arzano, Guilligomarc'h

SCOT : Objectifs de répartition de la production de logements à l'horizon 2030

Secteurs	2008 -2013		2014 -2019		2020 -2030	
	Répartition	annuel	Répartition	annuel	Répartition	annuel
Intérieur	17%	75	20%	90	30%	138
Urbain	48%	215	45%	203	40%	184
Littoral	31%	140	29%	131	22%	101
Couronne Lorientaise	4%	20	6%	27	8%	37
CoCoPaQ	100%	450	100%	450	100%	460

Source : DOG SCOT Cocopaq

Sur la base des évolutions constatées dans les 12 dernières années, une proposition a été faite aux élus afin de faire évoluer les objectifs de répartition de la production par secteur, inscrits dans le SCOT.

Cette proposition est basée sur :

- 1) Les rythmes de la construction neuve sur les périodes 1999-2007 et 2008-2011
- 2) Les tendances de répartition de la production du SCOT sur la période 2020-2030.

	SCOT 2014-2019	Répartition de l'objectif total de logements pour le PLH 2014-2019		
	Objectifs de Répartition	Répartition	/an	Objectif total pour le PLH
Bannalec		9%	40	238
Le Trévoux		3%	14	81
Locunolé		2%	9	54
Querrien		2%	9	54
Saint-Thurien		1%	6	35
Scaër		5%	24	142
Intérieur	20%	22%	101	606
Baye		2%	9	54
Mellac		7%	31	184
Quimperlé		24%	105	630
Rédéné		5%	23	135
Tréméven		4%	17	102
Urbain	45%	42%	184	1105
Clohars-Carnoët		11%	50	299
Moëlan-sur-Mer		15%	67	399
Riec-sur-Belon		7%	30	178
Littoral	29%	33%	146	876
Arzano		1,50%	12	72
Guilligomarc'h		1,50%	7	41
Couronne Lorientaise	6%	3%	19	113
COCOPAQ	100%	100%	450	2700

Sur la base des constats de la répartition de la production et des volontés de développement de certains secteurs, les élus ont souhaité faire évoluer les objectifs de répartition du SCOT en :

- Abaissant le niveau de répartition dans le secteur urbain et la couronne lorientaise de 3 points,
- Augmentant ceux du secteur littoral de 4 points et du secteur intérieur de 2 points.

Cette première orientation a donc pour ambition :

1. d'accroître l'attractivité du territoire de la Cocopaq et permettre le maintien et l'accueil de nouvelles populations
2. d'assurer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population en place et à venir
3. de rééquilibrer la production des résidences principales selon les objectifs et la typologie des communes

Orientation 3 Produire du logement social dans le parc public et privé

➤ Une offre de logements à diversifier afin de permettre la réalisation de l'ensemble du parcours résidentiel au sein de la Cocopaq

En 2012, le parc locatif public représente 6,8% des résidences principales soit 1592 logements (hors foyers et résidences). Ce parc est moins représenté qu'à l'échelle Cornouaillaise (10,2%) ou finistérienne (10,9%) cependant, il progresse. Lors du PLH 2008-2013, le bilan a fait apparaître un niveau de production important (473 logements sur 6 ans). Néanmoins, plus de la moitié de celle-ci a été produite dans le cadre de résidences ou d'hébergements pour personnes âgées.

L'offre de logements sociaux est concentrée dans les trois communes de Quimperlé, Moëlan sur Mer et Scaër qui constituent 60 % de l'offre. Durant les six ans du précédent PLH, le développement du parc locatif public a été porté à 60% par le secteur urbain (50% initialement prévus) et 15% par le secteur littoral (30% initialement prévus).

La diversité de l'offre tient compte également de la typologie et de la taille des logements proposés. Néanmoins, le parc locatif public familial est porté par des grands logements de type T3-T4 alors qu'une demande sur deux émane de personnes seules.

Afin de respecter la diversité de l'offre de logements notamment familiaux, le PLH 2014-2019 va fixer les objectifs de production d'habitats locatifs familiaux et une répartition équilibrée de la production qui prend en compte la production des six dernières années et les besoins par commune.

➤ Une répartition de la production de logements locatifs sociaux qui tient compte de la localisation des emplois, des profils des communes et des besoins identifiés

Dans un objectif d'optimisation des budgets des ménages et de limitation des coûts de déplacements motorisés domicile travail, la définition de l'implantation de la production locative sociale tiendra compte des besoins en logements ayant pu être identifiés par les professionnels du monde du travail et ceux à venir dans le cadre du développement des entreprises sur le territoire de la Cocopaq.

➤ Un parc locatif social à encourager dans le parc privé

Dans le cadre de sa politique d'amélioration de l'habitat du parc privé et des OPAH menées depuis de nombreuses années, la Cocopaq encourage la réhabilitation du parc privé ancien et le développement de l'offre locative sociale privée au travers du conventionnement avec travaux. En effet, ce parc locatif privé conventionné constitue une partie de l'offre locative sociale au titre de la loi SRU, avec des niveaux de loyers intermédiaire, social ou très social.

Le développement de ce parc peut également être effectué grâce au conventionnement sans travaux. Celui-ci peut se faire sans obligation de travaux (sous conditions du respect des règles de décences et d'habitabilité du bien) et offrir également des avantages fiscaux dit « Borloo ancien » aux propriétaires. Dans ce cas, le conventionnement dure 6 ans (renouvelable).

Cette possibilité de compléter l'offre sociale dans le parc privé devra être étudiée par la Cocopaq.

Orientation 4 Répondre aux besoins en logements et en hébergements des séniors

À l'image des évolutions démographiques constatées pour les populations de plus de 60 ans, la part des séniors dans la Cocopaq a progressé entre les deux recensements. Cette progression a été notable pour la tranche des plus de 75 ans, + 2 points en 10 ans.

Pour ces populations, la prise en compte de cette croissance est d'autant plus importante de par l'amplification des besoins liés à la dépendance et au développement des pathologies dans ces tranches d'âges. De plus, ces publics demeurent le plus souvent seuls (40% des plus de 80 ans vivent seuls à leur domicile), ce qui engendre des difficultés dans le quotidien en cas de chute ou pour les déplacements.

Depuis 2003, le territoire de la Cocopaq s'est doté d'un Centre Local d'Information et de Coordination qui propose un service d'informations et de renseignements pour les populations de plus de 60 ans. La communauté a également développé de nombreux services, de portage de repas, d'aides à domicile et de transport à la demande.

➤ **Une identification des besoins des personnes âgées en matière d'habitat et une meilleure information auprès de ce public.**

Le premier objectif porte sur l'évaluation des besoins en logements et en hébergements pour ce public. Ce travail doit réunir l'ensemble des personnes travaillant en lien direct avec les personnes âgées pour tenter de cibler les besoins immédiats et à venir. Ces travaux pourraient ensuite déboucher sur un travail d'enquête auprès des séniors afin de préciser et d'évaluer leurs besoins et aspirations en matière d'habitat.

➤ **Une offre adaptée aux besoins et permettant le maintien à domicile**

Face aux problématiques de logements et notamment d'adaptation, une partie de la production neuve devra proposer des logements adaptés, de plain-pied, accessibles que ce soit dans le parc public et privé. Cette production prendra en compte les besoins identifiés dans les communes.

Parallèlement et en lien avec le CLIC, l'information et la communication sur l'adaptation des logements (exemple : mise en place d'ateliers thématiques « adaptation » associant un professionnel de type ergothérapeute) et les aides octroyées par la Communauté de Communes seront renforcées.

En matière d'hébergement, la production sera réalisée selon les objectifs du schéma gérontologique du Conseil général du Finistère, en cours d'élaboration.

➤ **Une réflexion commune sur le développement d'offres innovantes**

La progression de la part des séniors dans notre société a entraîné une multiplication des offres et des solutions de logements adaptés.

Selon les territoires, de nouveaux modèles de logements ont été créés sous forme de résidences services, d'habitat intermédiaire, d'habitat partagé pour personnes désorientées ou encore de l'habitat intergénérationnel.

Face à l'évolution des besoins et des pathologies des séniors, il y a nécessité de prendre en compte ces nouvelles solutions et de mener une réflexion à l'échelle intercommunale pour analyser l'intérêt d'élargir les solutions d'habitat existant pour ce public.

Orientation 5 Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population

➤ Une identification des besoins à destination des jeunes et un suivi des besoins

Compte tenu du développement de l'offre récente en faveur des jeunes, les partenaires locaux n'ont pas toute l'amplitude pour identifier les besoins en logements et en hébergements des jeunes sur le territoire. Toutefois, ce public « jeune » recouvrant plusieurs types de situation (stagiaires, étudiants, saisonniers, jeunes en errance...), il sera nécessaire d'approfondir la connaissance et le suivi des besoins en lien avec les acteurs locaux (mission locale, point information jeunesse, foyer de jeunes travailleurs...).

➤ Un développement de l'offre pour les publics en grande précarité et en difficulté sociale

Le Pays de Quimperlé dispose actuellement de 6 logements en Allocation logement temporaire (ALT), dont 5 logements d'urgence gérés et suivi par le CIAS de la COCOPAQ. Pour ce futur PLH, les élus souhaitent poursuivre le financement de la gestion et le suivi de ces logements par le CIAS.

Cette poursuite de financement est également accomplie pour la participation au titre du Fonds solidarité logement auprès du Conseil Général.

Dans le cadre du PLH 2008-2013, une fiche action détaillait la création d'une pension de famille. Faute de financements publics, cette action n'a pu être réalisée. Néanmoins, les besoins demeurent et cet objectif est donc maintenu par les élus.

➤ Une prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour «l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées», fixe le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental.

Dans le cadre de cette loi, la commission intercommunale de l'accessibilité devra dresser un recensement de l'offre de logements accessibles. Celui-ci va être effectué au niveau des bâtiments collectifs neufs, ou existants lors de création de surfaces ou de volumes nouveaux.

Pour le reste du parc existant, un repérage devra être réalisé par les bailleurs HLM pour leur parc. Dans le cas du parc privé, ce repérage pourra être réalisé par l'opérateur en charge du suivi animation du futur programme d'amélioration de l'habitat.

➤ La prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Certaines communes du territoire de la Cocopaq n'ont pas satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du précédent schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

L'objectif pour ce PLH est de poursuivre un système de rotation entre les communes situées le long de la RN 165 de l'accueil et la gestion des grands rassemblements de gens du voyage par la Cocopaq et de rappeler les objectifs de production de place d'accueil pour les communes de Quimperlé et Bannalec.

Orientation 6 Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé

Le territoire de la Cocopaq se caractérise par une forte représentation du parc ancien. Près d'un tiers des logements a été construit avant 1949, notamment dans le secteur intérieur et la couronne lorientaise. En lien avec l'âge du parc, le niveau de performance énergétique des résidences principales est faible, 38% de ce parc est classé en étiquettes énergétiques les plus consommatrices d'énergie (E, F et G).

Cette situation du parc privé peut générer des coûts d'énergie importants et engendrer des conditions de dégradations du parc liées notamment à une vacance de longue durée (23% du parc vacant) et des conditions de salubrité relevant de situations d'indécence ou d'indignité.

Pour cela et depuis de nombreuses années, la Cocopaq a engagé une politique d'amélioration de l'habitat et soutenu financièrement de nombreux projets d'amélioration du parc ancien auprès des propriétaires modestes et très modestes.

Parallèlement, le développement de l'habitat dans les vingt dernières années a privilégié une localisation dans les secteurs en périphérie des centres urbains. Ce qui a eu pour effet dans certains centres urbains de diminuer la dynamique urbaine et de dévaloriser le parc des centralités. L'objectif consiste donc à valoriser et améliorer le parc existant dans les zones urbaines.

➤ **L'identification des potentiels urbains de requalification dans les centres bourgs, pour développer une stratégie d'intervention urbaine**

Le préalable à la mise en œuvre d'une intervention urbaine efficace dans les centres urbains demeure dans le travail d'identification et de repérage précis du potentiel foncier mutable (bâti ou non bâti). Pour ce faire, ce travail doit localiser le potentiel selon sa situation, sa disponibilité foncière, sa vocation à terme et le caractériser selon ses propriétaires, ses équipements, ses contraintes d'accès, de réseaux, de transport, afin de pouvoir mobiliser les outils appropriés et les moyens financiers nécessaires au montage de l'opération.

➤ **Une connaissance fine du parc vacant et indigne grâce à un travail de repérage et d'identification sur le terrain**

Parallèlement à ce repérage, un travail de fond doit être engagé sur le parc ancien afin d'identifier de manière fine les situations de vacance notamment de longue durée, d'abandon et de dégradation. Ce travail devra être effectué avec l'opérateur de l'OPAH, les acteurs sociaux et en lien avec les actions engagées dans le cadre de la charte départementale d'habitat indigne.

➤ **La poursuite et le développement des actions d'amélioration de l'habitat privé**

Au travers des OPAH réalisées sur le territoire de la Cocopaq, la Communauté de Communes, avec le soutien de l'ANAH, soutient la réhabilitation du parc privé ancien des propriétaires occupants et bailleurs. Ces aides ont permis de réhabiliter de nombreux logements dégradés, indignes et insalubres dans les centres bourgs. Ces aides constituent une pierre à l'édifice de la réhabilitation dans les centres bourgs et à la diversification de l'offre d'habitat.

L'OPAH, qui prend fin en 2014, doit être poursuivie par une nouvelle opération à identifier selon le bilan de l'étude pré opérationnelle et les échanges avec les partenaires locaux de l'habitat privé que sont l'ANAH et le Conseil Général du Finistère.

➤ **L'information et la communication du public et des acteurs locaux aux dispositifs en faveur de la réhabilitation**

Dans un but d'optimisation de ces actions, une information et une communication auprès du grand public et des partenaires locaux de l'habitat devront être développées au travers de plaquettes d'information, de réunions thématiques, d'articles dans les magazines communautaires et communaux et les sites internet des collectivités.

Orientation 7 Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier

➤ Une prise en compte et un développement des nouvelles formes de logements

Le développement de l'offre nouvelle dans la Cocopaq s'est majoritairement porté sur la construction d'habitation individuelle. Depuis 1999, 76% du développement de l'habitat a été porté par de la maison individuelle, grande consommatrice de foncier avec une taille moyenne des parcelles de 1145 m².

En matière d'urbanisme et de foncier, les communes de la Cocopaq ont des pratiques très différentes, liées à leur taille, à leur évolution récente, aux politiques d'urbanisme antérieures, etc. De plus, le territoire de la Cocopaq dispose de nombreux atouts en termes de cadre et de qualité de vie. Fort de ces qualités, le développement de l'habitat doit préserver et valoriser ses richesses et ses atouts environnementaux (préserver la ressource en eaux, les espaces naturels et les activités agricoles existantes).

L'objectif est donc de mener une réflexion intercommunale sur les nouvelles possibilités d'habitat à développer sur le territoire en proposant des formes d'habitat tenant compte des préoccupations foncières et environnementales.

Ces nouvelles formes porteront sur un habitat adapté au profil du site d'implantation (en centre-ville ou en extension urbaine), proposant des formes plus denses valorisant la place du végétal, l'offre et la mixité de fonction dans le quartier. Cette réflexion tiendra compte également de la qualité architecturale, des préoccupations environnementales et énergétiques sur l'ensemble du territoire pour développer un habitat adapté, de qualité et prenant en compte les atouts naturels du territoire. Cela va également nécessiter une attention sur la proximité et la desserte par les réseaux de transports en communs des opérations afin de minimiser les déplacements automobiles.

Pour cela, des échanges et des formations avec d'autres collectivités pourront être organisés pour présenter les démarches engagées et les opérations réalisées. L'idée est également d'associer le grand public au travers d'actions de communication, de réunions publiques, d'informations par des dossiers spéciaux dans les bulletins communautaires et communaux.

➤ Un soutien aux opérations urbaines innovantes et de qualité

Parallèlement à cette réflexion les élus souhaitent également soutenir les efforts des communes qui réalisent ces projets urbains de qualité. Chaque commune qui réalise un projet tenant compte des préoccupations de qualités urbaines, architecturales environnementales et foncières pourra être soutenue financièrement par la Cocopaq au titre des études pré opérationnelles.

Orientation 8 Définir une stratégie foncière intercommunale

➤ L'élaboration d'une stratégie foncière intercommunale

La prise en compte d'une gestion plus raisonnée et économe de la ressource foncière est mise en avant au travers du document d'orientations générales du S.C.O.T qui a déterminé, selon les secteurs, des niveaux de consommation foncière maximale avec des densités de logements.

Dans un souci d'économie du foncier, mais également de préservation des paysages, les communes de la Cocopaq vont mettre en œuvre et adapter les prescriptions et recommandations du SCoT concernant la consommation foncière, les densités urbaines et la valorisation du tissu urbain existant dans leur document d'urbanisme

Au titre de son précédent PLH, la Cocopaq avait déjà pris en compte cette problématique de gestion du foncier dans une fiche action intitulée « élaborer des stratégies foncières ». Néanmoins, celle-ci n'a pu aboutir.

Le PLH 2014-2019 doit donc permettre d'identifier les disponibilités foncières de manière fine au travers des parcelles mutables bâties (friches urbaines) ou non bâties (dents creuses), en zones urbaines et en extension et mobilisable à court moyen ou long termes. Au-delà de l'identification, ce potentiel devra être caractérisé selon sa situation, son accessibilité, ses propriétaires, son usage, les réseaux disponibles, ses freins à la mobilisation et sa capacité de production de logements....

Ce travail de repérage a pour objectif de définir le potentiel foncier des communes et ainsi d'identifier les capacités de production de logements.

Parallèlement, ce travail sera complété par la sensibilisation et la formation aux élus sur les nouvelles formes urbaines et les types de logements pouvant être développés au sein de la Cocopaq (voir orientation précédente).



Programme d'actions

Programme Local de l'Habitat 2014-2019



Préambule

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, ce programme d'actions constitue le troisième et avant dernier pan de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat avant l'observatoire de l'habitat. Ce document transpose de manière très opérationnelle les orientations du PLH en répondant aux enjeux issus du diagnostic :

- 1- Gouvernance, animation et suivi du PLH
- 2- Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population
- 3- Produire du logement social dans le parc privé et public
- 4- Répondre aux besoins des seniors
- 5- Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population
- 6- Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé
- 7- Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier
- 8- Définir une stratégie foncière intercommunale

Ce programme d'actions résulte de ces orientations, des travaux et des échanges qui ont eu lieu lors des quatre ateliers thématiques suivants :

La production globale de logements : Les besoins en logements pour la population à l'horizon 2020.

Le parc social : l'offre et sa répartition, la production récente, la demande et les difficultés rencontrées.

Le parc ancien : La situation du parc ancien, les actions réalisées, les questions et actions potentielles

Les logements et hébergements des publics spécifiques : la situation du logement et de l'hébergement des jeunes, des adultes handicapés, des publics précaires, les gens du voyage, les personnes âgées.

Il détaille le contexte, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés et les coûts financiers qui seront engagés par la Communauté de Communes. De plus, il précise les instances, les modalités de pilotage et de suivi de la politique locale de l'habitat mise en œuvre par la Cocopaq.

Enfin, l'élaboration de ce programme d'actions a fait l'objet d'une rencontre avec les services de l'Etat et du Conseil Général.

Rappel législatif

Conformément à l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, le programme d'actions indique :

"a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation."

Sommaire

Un programme d'actions composé de 8 orientations avec 23 actions

1 Gouvernance, animation et suivi du PLH

- 1.1 Affirmer le rôle de la Cocopaq en matière de gouvernance
- 1.2 Mettre en place un dispositif local d'observation
- 1.3 Organiser l'information et la communication sur le logement auprès des habitants

2 Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population

- 2.1 Répartir les logements par secteurs géographiques

3 Produire du logement social dans le parc public et privé.

- 3.1 Produire et répartir le logement familial public et privé
- 3.2 Aider à la production du logement public (familiaux et structures)
- 3.3 Soutenir le développement de l'offre locative conventionnée privée sans travaux
- 3.4 Poursuivre la production de logements en location accession

4 Répondre aux besoins des séniors

- 4.1 Répondre aux besoins des personnes valides
- 4.2 Répondre aux besoins des personnes dépendantes

5 Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population

- 5.1 Répondre aux besoins en logements des jeunes
- 5.2 Construire une pension de famille
- 5.3 Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage.
- 5.4 Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap.
- 5.5 Gérer les logements d'urgence
- 5.6 Poursuivre le financement du Fond Solidarité pour le logement

6 Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé

- 6.1 Engager un nouveau programme d'amélioration de l'habitat
- 6.2 Lutter contre la vacance, la dégradation et l'indignité dans l'habitat
- 6.3 Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain

7 Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier

- 7.1 Promouvoir de nouvelles formes de logements respectueuses du foncier et de l'environnement
- 7.2 Accompagner la production du logement social durable
- 7.3 Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité, de type éco-quartier.

8 Définir une stratégie foncière intercommunale

- 8.1 Étudier la mise en place d'un programme d'actions foncières intercommunales

Orientation 1 Gouvernance, animation et suivi du PLH

■ Action 1.1 Affirmer le rôle de la Cocopaq en matière de gouvernance

<p>CONTEXTE</p>	<p>La Cocopaq n'étant pas délégataire des aides à la pierre, elle dépend du programme d'actions du Conseil Général du Finistère. Cependant, compte tenu de son expérience en matière de politique de l'habitat et des ambitions du programme d'actions, il est nécessaire qu'elle affirme son rôle de coordinatrice à l'échelle du territoire.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Affirmer le rôle de la Cocopaq en matière de programmation auprès des communes, des bailleurs et du Conseil Général ➤ Approfondir les relations avec les bailleurs sociaux et préciser le niveau d'intervention de la Cocopaq lors de projets d'habitat social et lors de la vente de logements sociaux ➤ Encadrer et garantir la mise en œuvre de la politique de l'habitat en renforçant les partenariats avec les acteurs locaux
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conventionner la mise en œuvre du PLH avec les communes <ul style="list-style-type: none"> ▸ Définir avec les communes les engagements respectifs de chacune des parties (Cocopaq et communes) ▸ Permettre le renforcement de la coopération intercommunale ▸ Permettre un suivi des engagements des communes pour la réalisation du PLH : l'évaluation en continu du PLH notamment à travers l'association de la Cocopaq à l'élaboration des documents d'urbanisme ➤ Conventionner la mise en œuvre du PLH avec les bailleurs sociaux <ul style="list-style-type: none"> ▸ Rendre lisibles les objectifs du territoire auprès des bailleurs afin de favoriser leur réalisation ▸ Anticiper les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs ▸ Étudier les modalités d'intervention pour des opérations multi sites ▸ Prendre en considération les efforts de chaque partie sur l'ensemble des thématiques de la politique du logement (production neuve, adaptation, rénovation et réhabilitation du parc existant, attributions et vente de patrimoine) ▸ Permettre un suivi des engagements des bailleurs pour la réalisation du PLH : l'évaluation en continu du PLH
<p>MODALITÉS D'APPLICATION</p>	<p><u>Avec les communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reprise des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH ➤ Identification : <ul style="list-style-type: none"> ▸ des outils mobilisés dans les documents d'urbanisme pour mettre en œuvre les objectifs du PLH ▸ des opérations pouvant être co-portées par la commune et la Cocopaq ▸ des gisements fonciers et des besoins de portage foncier ▸ des dispositions et moyens financiers dégagés par chaque partie

	<p><u>Avec les bailleurs sociaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reprise des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH en termes de production nouvelle, d'adaptation et de rénovation et réhabilitation du parc existant ➤ Identification : <ul style="list-style-type: none"> ▸ des opérations nouvelles pouvant être réalisées dans la période du PLH ▸ des leviers permettant la réalisation de ces opérations (opérations multi sites) ▸ des ensembles qui feront l'objet de travaux de rénovation et de réhabilitation thermique ▸ des dispositions et moyens financiers dégagés par chaque partie 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Les communes, Les bailleurs sociaux, Le Conseil Général, L'État, L'ADIL												
COÛT	Coût total pour la Cocopaq : 30 000 € soit 5 000 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 1.2 Mettre en place un dispositif local d'observation

CONTEXTE	<p>L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation stipule que le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.</p> <p>La prise en compte des préconisations du PLH par les acteurs de l'habitat passe par une connaissance partagée des enjeux territoriaux.</p>												
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disposer d'une information sur les marchés immobiliers, les constructions et le foncier ➤ Permettre de suivre les évolutions du parc locatif social et du parc privé, de la demande locative sociale, des effets induits par les actions du PLH en lien avec le marché et le repérage des difficultés dans le parc privé ➤ Relier les travaux de cet observatoire avec les autres politiques menées par la Cocopaq (emploi, transport, aménagement-environnement) et la démarche d'Agenda 21 ➤ Diffuser et partager l'information 												
DÉTAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Définition des cibles de l'observation ➤ Définition des outils de publication et utilisation du SIG de la Cocopaq ➤ Définition de l'ingénierie de l'observation 												
MODALITÉS D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déterminer des référentiels communs et des indicateurs thématiques (à intégrer au SIG communautaire) ➤ Rechercher les données et renforcer les partenariats existants (ADIL, État/ANAH...) ➤ Se rapprocher des démarches d'observation déjà engagées en matière d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> ▸ L'Observatoire départemental de l'Habitat, mis en place par le CG29 ▸ L'Observatoire de l'Habitat en Cornouaille, mis en place par Quimper Cornouaille Développement ▸ Le fichier commun de la demande locative sociale, animé par Imhoweb ▸ L'observatoire de l'habitat de Lorient Agglomération ➤ Organiser la diffusion de l'information par tous supports de communication 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, CG 29, DDTM/ANAH, État, Conseil Régional, ADIL, QCD, DDCS, Bailleurs sociaux, Promoteurs privés, Lorient Agglomération, Associations, CAF, Structures d'hébergement												
COÛT	Coût total pour la Cocopaq : 10 000 € soit 1 667 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" data-bbox="440 1809 1294 1877"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 1.3 Organiser l'information et la communication sur le logement auprès des habitants

CONTEXTE	Les enjeux de la politique de l'habitat et la situation locale sont mal connus du grand public : il est nécessaire de favoriser leur appréhension, de les faire partager avec le grand public puis d'expliquer et valoriser l'action de la collectivité.												
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre aux habitants d'être informés sur : <ul style="list-style-type: none"> ▸ leurs droits au logement ▸ la localisation du parc de logements ▸ l'attribution des logements ▸ les partenaires ➤ Rendre plus lisible l'action de la collectivité en terme de politique du logement ➤ Impliquer les habitants 												
DÉTAILS DE L'ACTION	➤ Créer ou valoriser les supports de communication existants pour informer et sensibiliser le public sur les questions du logement.												
MODALITÉS D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Information régulière des partenaires et des élus dans le cadre de l'animation du PLH (lettre d'information, bilan annuel...) ➤ Utilisation des outils de communication existants (site internet/extranet, Mag16...) ➤ Poursuite du partenariat avec l'ADIL ➤ Poursuite de la participation au salon éco-habitat ➤ Opérations de sensibilisation en continuité avec l'éco construction ➤ Création de supports d'information (plaquette, lettre d'information...) 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, Bailleurs sociaux, opérateur OPAH, ANAH, ADIL, Études notariales, Agences immobilières, Habitants												
COÛT	Coût total pour la Cocopaq : 20 000 € soit 3 333 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Orientation 2 Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population

■ Action 2.1 Répartir les logements par secteurs géographiques

<p>CONTEXTE</p>	<p>C'est à partir des années 2000 que le territoire de la Cocopaq observe une augmentation conséquente de sa démographie. Plus 384 nouveaux habitants par an en 10 ans, contre 42 par an sur la période 1975-1999.</p> <p>Ce rythme de progression de 0,75% par an a même été supérieur à celui observé en Cornouaille, + 0,6%.</p> <p>L'accroissement de la population et un contexte économique favorable à la construction neuve expliquent la dynamique de l'habitat depuis les années 2003 sur la Cocopaq. Cependant, ce rythme tend à se ralentir autour de 340 logements par an, suite aux effets de la crise économique de 2008.</p> <p>La répartition de cette production a été influencée par deux phénomènes : la périurbanisation de Quimperlé et de l'agglomération lorientaise et la proximité de la voie express. Ceux-ci ont été profitables aux communes situées dans le croissant sud-est de la Cocopaq.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<p>➤ Répartir la production neuve selon les quatre secteurs de communes définis par le SCOT</p> <p>Conformément à l'objectif d'évolution démographique défini dans le document d'orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale, le PLH vise une progression démographique annuelle de 0,8%. Cette progression nécessite un développement de la production de logements d'environ 2700 logements sur les 6 ans du PLH.</p> <p>Afin que chacune des communes puisse répondre aux objectifs, la répartition de la production par secteur, inscrite dans le SCOT, a été ajustée pour la période 2014-2019 en tenant compte de la production constatée sur les périodes 1999-2007 et 2008-2011.</p>
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<p>➤ Produire 2700 logements sur la période 2014-2019</p> <p>Les besoins totaux en logements sont évalués à 2700 logements sur les six ans du PLH, soit une moyenne de 450 logements par an.</p> <p>Ces besoins prennent en compte les besoins pour la population actuelle à savoir ceux liés au desserrement des ménages et aux évolutions du parc (évolution des mutations, des changements d'usage et des démolitions) et les besoins pour l'accueil de nouvelle population.</p> <p>La production vise à respecter l'organisation territoriale des communes au sein de la Cocopaq selon la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ <u>Secteur intérieur</u> : Bannalec, Le Trévoux, Locunolé, Querrien, Saint-Thurien et Scaër, 606 logements sur 6 ans, soit 101 par an. ▸ <u>Secteur urbain</u> : Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné et Tréméven, 1105 logements sur 6 ans, soit 184 par an. ▸ <u>Secteur littoral</u>: Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer et Riec-sur-Belon, 876 logements sur 6 ans, soit 146 par an. ▸ <u>Secteur de la couronne lorientaise</u> : Arzano et Guilligomarc'h, 113 logements sur 6 ans, soit 19 par an.

Tableau de la répartition de la production, des densités, de la consommation foncière par secteur

	Répartition des objectifs totaux de logements			Densité moyenne		Consommation foncière en ha	
	Répartition	/an	Objectif total pour le PLH	Minimale	Maximale	Maximale	Minimale
Bannalec	9%	40	238	17	22	14	11
Le Trévoux	3%	14	82	10	15	8	5
Locunolé	2%	9	54	10	15	5	4
Querrien	2%	9	54	10	15	5	4
Saint-Thurien	1%	6	36	10	15	4	2
Scaër	5%	24	142	17	22	8	6
Intérieur	22%	101	606	13	19	45	31
Baye	2%	9	54	17	22	3	2
Mellac	7%	31	184	17	22	11	8
Quimperlé	24%	105	630	25	30	25	21
Rédéné	5%	23	135	17	22	8	6
Tréméven	4%	17	102	17	22	6	5
Urbain	42%	184	41105	21	27	53	41
Clohars-Carnoët	11%	50	299	25	30	12	10
Moëlan-sur-Mer	15%	67	399	25	30	16	13
Riec-sur-Belon	7%	30	178	25	30	7	6
Littoral	32%	146	876	25	30	36	29
Arzano	2,7%	12	72	17	22	24	23
Guilligomarc'h	1,5%	7	41	10	15	4	3
Couronne Lorientaise	4%	19	113	13	20	9	6
COCOPAQ	100%	450	2700	19	25	142	108

MODALITÉS D'APPLICATION

La réalisation de ces objectifs de production de logements se traduit par :

- L'élaboration de la stratégie foncière à l'échelle de Cocopaq
- La mise en place de la gouvernance locale de l'habitat
- La mise en œuvre des conventions d'objectifs avec les communes et les bailleurs sociaux

ACTEURS CONCERNÉS

COCOPAQ, communes, DDTM, CG 29, bailleurs sociaux, promoteurs privés

COÛT

Pas de coût spécifique pour cette action.

ÉCHÉANCIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019

Orientation 3 Produire du logement social dans le parc privé et public

■ Action 3.1 Produire et répartir le logement familial public et privé

<p>CONTEXTE</p>	<p>En 2011, le parc locatif familial public (hors foyers et résidences sociales) géré par les bailleurs HLM représente 6,8 % des résidences principales, soit près de 1600 logements. Si la part de ce parc reste faible, elle progresse cependant car elle représentait 5,7% en 1999.</p> <p>Les trois communes de Quimperlé, Moëlan-sur-Mer et Scaër concentrent 60% de cette offre.</p> <p>Près de la moitié de ces logements ont été construits après 1990 et 7% datent d'avant 1970. Les logements de types T3 et T4 constituent 67%de l'offre.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Produire 16 % de logements locatifs sociaux publics et privés ➤ Équilibrer l'offre d'habitat social entre les secteurs et communes de la Cocopaq ➤ Diversifier l'offre d'habitat social pour mieux répondre aux besoins des populations
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Produire 425 logements sociaux familiaux sur la durée du PLH <p>Ce volume correspond à une part de 16 % de la production totale de logements, soit en moyenne 71 logements par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversifier l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins <ul style="list-style-type: none"> ▸ <u>Le logement familial public</u> <p>Sur la base d'une production totale de 319 logements (12% de la production globale de logements), la répartition par type de logement est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> 67% de type PLUS, soit 211 logements 30% de type PLAI-O, soit 95 logements 3 % de type PLAI-A, soit 10 logements (les PLAI-A de la pension de famille ne sont pas compris) <p>Ces objectifs de production peuvent évoluer selon le cadrage de l'État.</p> <p>Conditions de production :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif de 15% de logements locatifs aidés dans toute opération de plus de 20 logements - La production de PLAI-A réalisée en priorité dans les communes de plus de 5 000 habitants (Bannalec, Scaër, Quimperlé et Moëlan-sur-Mer) avec une offre suffisante de services <ul style="list-style-type: none"> ▸ <u>Le logement familial privé</u> <p>Un objectif de 106 logements conventionnés privés sur la durée du PLH (5% de la production globale de logements) dont 60 dans le cadre du conventionnement sans travaux (voir fiche action 3.3).</p>

➤ **Équilibrer la production d'habitat social selon le profil des communes**

Secteurs et Communes	Objectif total de logements 2014-2019	Répartition des objectifs de logements locatifs familiaux			
		Public			Privé
		sur 6 ans	Moyenne par an	% sur la production totale	Logts conventionnés sur 6 ans
Bannalec	238	19	3	8%	
Le Trévoux	82	4	1	5%	
Locunolé	54	3	1	6%	
Querrien	54	2	0	4%	
Saint-Thurien	36	2	0	6%	
Scaër	142	6	1	4%	
Intérieur	606	35	6	6%	
Baye	54	3	1	6%	
Mellac	184	21	4	11%	
Quimperlé	630	121	20	19%	
Rédéné	135	15	3	11%	
Tréméven	102	10	2	10%	
Urbain	1105	169	28	15%	
Clohars-Carnoët	299	31	5	10%	
Moëlan-sur-Mer	399	56	9	14%	
Riec-sur-Belon	178	19	3	10%	
Littoral	876	103	17	12%	
Arzano	72	3	1	4%	
Guilligomarc'h	41	4	1	10%	
Couronne Lorientaise	113	7	1	6%	
COCOPAQ	2 700	319	52	12%	106 (4%)

DÉTAILS DE L'ACTION

- Une collaboration en amont des projets d'habitat public entre les bailleurs, la Cocopaq et les communes.
- La mise en place d'une convention avec les bailleurs sociaux pour définir les objectifs de production de logements locatifs publics à réaliser sur la durée du PLH.

ACTEURS CONCERNÉS

Cocopaq, Communes, État, CG 29, bailleurs sociaux,

COÛT

Pas de coût spécifique pour cette action.

ÉCHÉANCIER

2014	2015	2016	2017	2018	2019

■ Action 3.2 Aider à la production du logement locatif social public

<p>CONTEXTE</p>	<p>Dans le cadre du précédent PLH 2008-2013, la Communauté de Communes apportait un soutien financier à la production de logements locatifs sociaux, selon le type de logement produit et le secteur de production.</p> <p>La collectivité souhaite accroître son soutien afin de développer l'offre locative sociale sur le territoire et apporter une réponse aux besoins des ménages.</p> <p>De plus, dans un souci d'économiser le foncier, les élus souhaitent développer la réhabilitation ou démolition-reconstruction des logements vacants dans les centres. Ces opérations souvent onéreuses, découragent les bailleurs publics.</p>																			
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre d'atteindre les objectifs de production d'habitat social ➤ Soutenir cette production sur le territoire de la Cocopaq 																			
<p>MODALITÉS D'APPLICATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Accroître les aides à la production d'habitat social familial et en structures <p>Pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et favoriser une offre en logements publics, la Communauté de Communes du Pays de Quimperlé a mis en place un système de subventions communautaires déterminé selon les conditions suivantes</p> <table border="1" data-bbox="419 1003 1452 1682"> <thead> <tr> <th></th> <th>PLUS</th> <th>PLAI-O</th> <th>PLAI-A</th> <th>Acquisition amélioration ou démolition reconstruction</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Secteur de marché très tendu Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec sur Bélon </td> <td>4 500 €/logt</td> <td>6 000 €/logt</td> <td rowspan="3">7 000 €/logt</td> <td rowspan="3">4 000 €/logt</td> </tr> <tr> <td> Secteur de marché tendu Baye, Mellac, Rédéné, Quimperlé et Tréméven) </td> <td>3 500 €/logt</td> <td>5 000 €/logt</td> </tr> <tr> <td> Secteur de marché non tendu Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux, Saint-Thurien et Scaër </td> <td>2 500 €/logt</td> <td>4 000 €/logt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ces aides sont également destinées aux logements réalisés en structures d'hébergement, notamment pour personnes âgées, respectant les conditions ci-dessus.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la production de petits logements <p>La production locative publique devra privilégier la réalisation de petits logements au sein des opérations afin de répondre aux besoins des personnes seules et/ou à faibles ressources.</p>					PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction	Secteur de marché très tendu Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec sur Bélon	4 500 €/logt	6 000 €/logt	7 000 €/logt	4 000 €/logt	Secteur de marché tendu Baye, Mellac, Rédéné, Quimperlé et Tréméven)	3 500 €/logt	5 000 €/logt	Secteur de marché non tendu Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux, Saint-Thurien et Scaër	2 500 €/logt	4 000 €/logt
	PLUS	PLAI-O	PLAI-A	Acquisition amélioration ou démolition reconstruction																
Secteur de marché très tendu Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec sur Bélon	4 500 €/logt	6 000 €/logt	7 000 €/logt	4 000 €/logt																
Secteur de marché tendu Baye, Mellac, Rédéné, Quimperlé et Tréméven)	3 500 €/logt	5 000 €/logt																		
Secteur de marché non tendu Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux, Saint-Thurien et Scaër	2 500 €/logt	4 000 €/logt																		

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encadrer la vente du patrimoine public avec obligation de reconstituer l'offre Les bailleurs sociaux réalisant des ventes de logements HLM au sein des communes devront reconstituer l'offre publique sur le territoire. ➤ Mise en œuvre de la convention d'objectifs entre les bailleurs et la Cocopaq (voir fiche action 1.1) 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, CG 29, État, bailleurs sociaux												
COÛT	<p>Cette estimation budgétaire ne prend pas en compte les aides à la production de logements sociaux de types PLAI et PLUS de structures pour personnes âgées, car cette production n'a pas encore été quantifiée dans le cadre du schéma gérontologique, en cours d'élaboration.</p> <p>Coût total pour la Cocopaq : 1 523 500 euros soit 253 917 €/an</p>												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ **Action 3.3 Soutenir le développement de l'offre locative conventionnée privée sans travaux**

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le déploiement de l'offre de logements locatifs sociaux relève également du parc privé. En effet, les logements privés conventionnés avec l'Anah sont comptabilisés en tant que logements sociaux au titre des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et du Droit au Logement Opposable (SRU-DALO).</p> <p>Sur le territoire de la Cocopaq, 191 logements locatifs privés sont conventionnés avec l'ANAH, dont 69 depuis 2007.</p> <p>Le conventionnement peut s'effectuer, soit à la suite de travaux d'amélioration du logement, ou non si celui-ci respecte les normes de décence et d'habitabilité.</p> <p>Dans ce cas, le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement pendant 6 ans à un loyer maîtrisé à des ménages respectant des plafonds de ressources. En contrepartie, il bénéficie de l'abattement fiscal dit "Borloo ancien".</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé. ➤ Proposer une offre complémentaire au parc locatif public
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soutenir les propriétaires souscrivant à un conventionnement sans travaux <p>Afin d'accroître l'offre d'habitat social, la Cocopaq apporte un soutien financier aux propriétaires mettant leur bien en location sans réaliser de travaux, selon les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Faire visiter le logement mis à la location, afin de juger du niveau de décence ou du respect des conditions minimales d'habitabilité 2) Réaliser un entretien avec un conseiller juriste de l'ADIL pour apporter des conseils sur la gestion locative et connaître l'ensemble des engagements auquel ils doivent répondre en tant que propriétaire bailleur 3) Le logement doit répondre à une étiquette énergétique minimum de classe D 4) Signer une convention avec l'ANAH (6 ans renouvelables) <p>Le montant de cette aide est de 2 000 € par logement loué.</p> <p>L'objectif de conventionnement est de 10 logements par an, soit 60 logements sur la durée du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Communiquer sur le conventionnement sans travaux et les possibilités de garanties <p>Afin de développer cette offre de logements locatifs sociaux, la Cocopaq assure une mission de communication et d'information auprès des propriétaires bailleurs et des acteurs concernés (agences immobilières, notaires...) au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ de l'opérateur de suivi et d'animation de l'OPAH ▸ du magazine et du site communautaire, des bulletins municipaux et de la presse locale ▸ du guide du logement local ou de plaquettes d'information

	<p>Pour sécuriser le suivi de la gestion locative de leurs biens, les propriétaires peuvent faire appel aux services de gestion locative du SIRES du Finistère.</p> <p>Ils peuvent également souscrire un contrat socle de la gestion des risques locatifs (GRL) afin de se prémunir contre certains risques liés à la location. Ce dispositif prend en charge les risques d'impayés de loyer (charges comprises), les dégradations locatives sur toute la durée du bail ainsi que les frais de procédures en cas de défaillance du locataire.</p>												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, CG 29, ANAH, opérateur OPAH, ADIL												
COÛT	Coût total pour la Cocopaq : 120 000 euros soit 20 000 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 3.4 Poursuivre la production de logements en location accession

<p>CONTEXTE</p>	<p>L'offre de Prêt Social en Location Accession (PSLA) constitue une offre complémentaire de logements abordables compte tenu du niveau de revenus moyen des ménages, de la progression des prix du foncier et des contraintes grandissantes d'obtention de prêt immobilier notamment pour les jeunes ménages.</p> <p>Ce prêt est un outil privilégié d'accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadrés, des revenus plafonnés et une sécurisation pour les ménages grâce à la garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d'accession.</p> <p>Cette offre présente également des avantages financiers de par la réduction du taux de TVA à 7% et de l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans pour les propriétaires.</p> <p>70 logements en PSLA ont été réalisés sur la période du PLH précédent. Les bailleurs sociaux constatent des difficultés des primo-accédants à obtenir des prêts et les communes urbaines et côtières sont davantage prisées.</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diversifier la réponse en logements sur le territoire de la Cocopaq ➤ Favoriser l'accession à la propriété pour des ménages notamment dans les pôles urbains et littoraux 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<p>L'objectif porte sur la réalisation de 102 logements en location/accession. Cela représente 17 PSLA par an sur la durée du PLH.</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, Communes, État, CG 29, bailleurs sociaux</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" data-bbox="459 1541 1316 1619"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Orientation 4 Répondre aux besoins des séniors

■ Action 4.1 Répondre aux besoins des séniors valides

CONTEXTE	<p>À l'image du phénomène de vieillissement de la population de la Cornouaille, la population de la Cocopaq a vu sa part des plus de 60 ans augmenter, notamment pour la tranche d'âge des 75 ans et plus qui a progressé de 9.4% à 11.6% en 10 ans. Ce vieillissement de la population est également dû à l'arrivée de retraités sur les communes côtières.</p> <p>Cette tendance au vieillissement de la population a une incidence sur l'évolution de l'habitat et du logement en général.</p> <p>Aussi, le logement des personnes âgées constitue un enjeu important pour la politique locale de l'habitat de la Cocopaq.</p> <p>Parmi ces séniors, de plus en plus de ménages souhaitent anticiper leurs futurs besoins en logement. Cependant, leurs habitations ainsi que les offres proposées sur le territoire ne répondent pas toujours à leur volonté de se maintenir dans la commune de résidence ou de se rapprocher des services et des lieux de vie.</p>												
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer la connaissance des besoins en logements des séniors ➤ Informersur les travaux d'adaptation ➤ Adapter et diversifier l'offre de logements aux besoins 												
DÉTAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser l'expression des besoins de l'ensemble des séniors au sein de la Cocopaq. <p>Mettre en place un groupe de travail sur le thème "du logement et de l'hébergement pour les séniors" associant la communauté, le CLIC, le CIAS, l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH, la commission d'accessibilité, les responsables d'EHPAD pour recenser les souhaits et les besoins d'adaptation en matière d'habitat.</p> <p>Sur la base de ce groupe de travail, approfondir la question en interrogeant les personnes âgées valides, voir même les aidants familiaux afin de connaître et d'identifier leurs souhaits et leurs besoins en logements dans les années à venir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sensibiliser sur les travaux d'adaptation <p>Poursuivre les actions de sensibilisation, d'information et de communication auprès des séniors valides pour l'adaptation de leur domicile en lien avec l'opérateur de l'OPAH, le CLIC, l'ADMR, le CIAS, les services d'aides de la ville de Quimperlé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Étudier la faisabilité de solutions innovantes pour les personnes valides <p>Sur la base des échanges avec les professionnels, des besoins exprimés par les séniors valides, la Cocopaq avec l'ensemble des communes analysera l'intérêt de développer des offres nouvelles de types logements intergénérationnels, opérations intermédiaires et résidences services, voir d'autres solutions pouvant être mises en place sur le territoire (maison kangourous, béguinage...).</p>												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, opérateur OPAH, CLIC, Communes, Responsables d'EHPAD, Associations et entreprises de services à domicile, Associations personnes âgées.												
COÛT	Pas de coût spécifique pour cette action.												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2014</td> <td style="width: 16.6%;">2015</td> <td style="width: 16.6%;">2016</td> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> </tr> <tr style="background-color: #FFC000;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 4.2 Répondre aux besoins des personnes dépendantes

CONTEXTE	<p>L'âge moyen d'entrée dans les structures d'EHPAD est de 85 ans.</p> <p>Face à la progression de la part des 75 ans et plus, au nombre limité de places dans les foyers et EHPAD, à l'engagement financier que représente les loyers dans ses structures, de plus en plus de communes s'interrogent ou étudient la possibilité d'offres et de solutions complémentaires pour les personnes âgées dépendantes.</p>												
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer la connaissance des besoins en logements des séniors dépendants ➤ Favoriser le maintien à domicile des personnes dépendantes par l'adaptation des logements et la coordination de services d'aides 												
DÉTAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identification de l'offre de logements adaptés dans le parc public et privé du territoire <p>Cette identification du parc adapté et accessible pourra être effectuée avec les bailleurs HLM pour le parc social et avec la commission accessibilité et l'opérateur de l'OPAH pour le parc privé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Coordonner les besoins de maintien à domicile avec les services d'aides <p>Face aux besoins exprimés de maintien à domicile, il sera nécessaire de pouvoir coordonner l'ensemble des services d'aides à domicile proposés sur le territoire de la Cocopaq.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre aux objectifs du schéma gérontologique <p>Le territoire de la Cocopaq va devoir répondre aux objectifs de production et ou d'extension de places d'hébergement du futur schéma gérontologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Analyser la faisabilité de nouvelles solutions <p>Le groupe de travail "Logement et hébergement des séniors", en lien avec le CG29 et les bailleurs, étudiera la faisabilité de logements innovants pour les personnes âgées dépendantes, notamment désorientées, tel que le domicile partagé.</p>												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, CLIC, Association de personnes âgées, Associations et entreprises de services à domicile, Responsables d'EHPAD												
COÛT	Pas de coût spécifique pour cette action												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" data-bbox="440 1585 1294 1653"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Orientation 5 Apporter des réponses aux besoins des populations spécifiques

■ Action 5.1 Répondre aux besoins en logements des jeunes

<p>CONTEXTE</p>	<p>La part des moins de trente ans diminue, représentant 31% de la population totale de la Cocopaq. Néanmoins, des besoins en logements existent chez cette tranche de la population. En effet, ils peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement liées notamment à la précarité de l'emploi et à une offre non adaptée à leurs besoins.</p> <p>Pour satisfaire une partie de ces besoins, la communauté de Communes a inauguré en 2013 son Foyer de jeunes travailleurs de 40 places à Quimperlé.</p> <p>Afin de compléter cette offre, deux antennes de 5 logements (7 places) chacune, verront le jour d'ici 2014, l'une à Quimperlé et l'autre à Moëlan-sur-Mer.</p> <p>D'autres offres en diffus, localisées à Bannalec et Scaër, vont également être réalisées dans les prochaines années.</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Connaitre et suivre les besoins en logements des jeunes ➤ Développer une offre adaptée à ce public 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Repérer et qualifier les besoins en organisant l'expression des jeunes en concertation avec les acteurs du territoire. <p>Mettre en place un groupe de travail sur le thème « du logement des jeunes » associant la communauté, la Mission Locale, le Point Information Jeunesse, le responsable du Foyer de jeunes travailleurs pour recenser les souhaits et les besoins en logements des populations de moins de 30 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer de nouvelles offres de logements locatifs publics <p>Travailler en concertation avec les bailleurs sociaux pour produire des petits logements locatifs sociaux à loyers modérés, pour satisfaire un besoin en petits logements sur le territoire de la Cocopaq.</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, FJT, Mission Locale, Point Information Jeunesse</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 5.2 Construire une pension de famille

<p>CONTEXTE</p>	<p>Dans le cadre du PLH 2008-2013, une action était inscrite pour la création d'une maison relais appelée aujourd'hui pension de famille d'environ 20 places sur la commune de Bannalec.</p> <p>Faute de financements de l'État, cette fiche action n'a pu être réalisée.</p> <p>Cependant, les besoins demeurent pour l'accueil des personnes à faible niveau de ressources rencontrant des difficultés économiques, sociales et des problématiques personnelles d'isolement. Ces besoins ont été clairement identifiés par l'analyse des besoins sociaux (ABS) réalisée par le CIAS en 2012.</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Offrir une solution de logement durable pour des personnes en situation de grande exclusion afin de leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté. 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier les besoins en collaboration avec le SIAO 29 ➤ Élaborer le projet social de la pension de famille <ul style="list-style-type: none"> ▸ Constitution d'un groupe de pilotage ▸ Déterminer les conditions de réalisation (investissement, fonctionnement et politique de redevance) ▸ Viser à l'intégration de la structure dans l'environnement social et faciliter l'articulation avec les acteurs locaux ▸ Définir les publics à accueillir et leurs besoins ➤ Lancer les appels à candidatures <ul style="list-style-type: none"> ▸ Opérateur HLM ▸ Gestionnaire (AGEHB, Massé-Trévidy, UDAF, AFTAM, CCAS...) ➤ Participer au financement <p>La pension de famille étant financée en PLAI-A, la Cocopaq accorde une subvention de 7 000 € par logement et 4 000 € supplémentaires par logement en cas d'acquisition amélioration ou démolition reconstruction d'un bâtiment en centre bourg (cf. fiche action 3.2).</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, CIAS, Communs, État- DDTM DDCS, Conseil Général</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Coût pour la Cocopaq : 200 000€.</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> </tr> <tr style="background-color: #0070C0; height: 15px;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 5.3 Assurer l'accueil des grands passages des gens du voyage

<p>CONTEXTE</p>	<p>La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage instaure la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage identifiant les localisations où doivent être créées des aires d'accueil permanent et des aires de grand passage pour les ménages itinérants. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.</p> <p>Les communes de la Cocopaq ont toutes rempli leurs obligations au regard du schéma départemental publié en 2003. Cependant, le nouveau schéma approuvé en 2012 préconise un certain nombre d'actions nouvelles concernant l'accueil permanent sur le territoire de la Cocopaq. Deux communes sont concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Quimperlé : Mise aux normes de l'aire actuelle sur la base de 14 places agréées ou création d'une nouvelle aire d'accueil permanent de 20 places avec Bannalec ➤ Bannalec : Création de 6 places d'accueil permanent ou habitat adapté/ terrains familiaux ou participation à l'augmentation de la capacité de la nouvelle aire de Quimperlé. <p>Moëlan sur Mer et Scaër respectent déjà leurs obligations (respectivement 10 et 8 places).</p> <p>Depuis 2008, la Cocopaq a pris la compétence de l'organisation et de la gestion des grands passages des gens du voyage (passage temporaires de 50 à 200 caravanes).et a fait le choix de proposer à partir de l'été 2009 un terrain provisoire (loué à un exploitant agricole) sur le principe d'une rotation annuelle sur les 9 communes situées le long de la RN 165 (Bannalec, Baye, Clohars-Carnoët, Le Trévoux, Mellac, Moëlan sur Mer, Quimperlé, Rédéné et Riec sur Bélon).</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre l'organisation de l'accueil des grands passages des gens du voyage à l'échelon intercommunal. 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perpétuer le système de rotation des grands passages entre les communes situées de part et d'autre de la Route Nationale 165. <p>La Cocopaq réalise chaque année l'organisation et l'accueil des grands passages des gens du voyage (aménagement et équipement du terrain, coordination avec les partenaires...).</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, Communes, État</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Coût pour la Cocopaq : 60 000€ soit 10 000 €/an</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 5.4 Répondre aux besoins en logements pour les personnes en situation de handicap

<p>CONTEXTE</p>	<p>La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour «l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées», fixe le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental.</p> <p>Dans le cadre de cette loi, la commission intercommunale de l'accessibilité doit prendre en compte ces situations et réaliser un état des lieux de ces situations</p> <p>Parallèlement, le 4^{ème} schéma départemental des personnes handicapées est en cours d'élaboration par le Conseil Général. Celui-ci va préconiser un certain nombre d'actions à prendre en compte par les communes, notamment la création de places en structures tel qu'à Bannalec, suite au reliquat de places du 3^{ème} schéma.</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre aux personnes handicapées d'intégrer des logements accessibles 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter le rôle de la commission d'accessibilité intercommunale ➤ Réaliser un état des lieux pour recenser l'ensemble des logements accessibles sur la Cocopaq : <ul style="list-style-type: none"> ▸ par les bailleurs HLM pour leur parc ▸ par l'opérateur en charge du suivi animation du futur programme d'amélioration de l'habitat pour le parc privé ➤ Améliorer la connaissance de l'offre et des besoins (diversité des situations de handicap et de leurs besoins...) ➤ Maintenir les personnes handicapées dans leur environnement (maintien vie sociale) ➤ Sensibiliser et informer les différents acteurs et partenaires sur l'adaptation des logements aux handicaps ➤ Adapter les logements privés et publics <ul style="list-style-type: none"> ▸ Pour le parc privé, en lien avec la fiche action 6.1 ▸ Pour le parc public, en lien avec la fiche action 1.1 												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, Communes, État, Opérateur de l'OPAH, ANAH, Bailleurs HLM, MDPH, associations liées au handicap</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Pas de coût spécifique pour cette action</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2014</td> <td style="width: 16.6%;">2015</td> <td style="width: 16.6%;">2016</td> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> </tr> <tr style="background-color: #00728f; height: 20px;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 5.5 Gérer les logements d'urgence

<p>CONTEXTE</p>	<p>Pour développer l'accueil en ALT (accueil en logement temporaire), la Cocopaq s'est dotée d'un nouvel outil en janvier 2008, le Centre Communal d'Action Sociale (CIAS) du Pays de Quimperlé.</p> <p>Ce centre dispose de logements d'insertion situés à Arzano (un T3), à Quimperlé (deux T3), à Scaër (un T3) et à Moëlan-sur-Mer (un T4). Le foyer des jeunes travailleurs du Zabrenn dispose également d'un T1 depuis 2013. Ces six appartements permettent d'accueillir temporairement des personnes en proie à des difficultés de logement.</p> <p>Une commission du CIAS (élus des 4 communes où se trouvent les logements, Conseil Général, bailleurs HLM locaux et travailleur social) assure le suivi des situations suite à l'attribution par le Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO 29).</p> <p>D'autre part, l'accueil d'urgence nécessite des liens avec des solutions de sortie, qu'il s'agisse de lits en foyers de type CHRS (il n'en existe pas sur le territoire mais sur Concarneau et Lorient...), d'habitat "adapté", de sous-location, ou de logements banalisés dans le parc social.</p> <p>Ces offres de sortie "intermédiaires" dans le parc banalisé, public ou privé, supposent une prise en charge de la gestion locative par une association et nécessitent fréquemment un accompagnement social, qui peut "sécuriser" les bailleurs.</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Accueillir temporairement des personnes en proie à des difficultés de logement ➤ Étendre les possibilités de sortie des offres de logements temporaires vers des logements intermédiaires en sous-location, dans le parc public et privé. 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser le suivi et la gestion des logements d'urgence par le CIAS <p>Au travers d'une commission, le CIAS de la Cocopaq assure le suivi et la gestion de ces logements d'urgence.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Étoffer l'offre en ALT si la demande était identifiée ➤ Poursuivre le partenariat avec la fondation Massé-Trévidy pour la sous-location <p>Le SIVS (Service Immobilier à Vocation Sociale), créé en 2008, est 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 (paiement du loyer par le SIVS, accompagnement des locataires, entretien des logements). Des conventions de partenariats avec les offices HLM permettent également de développer une gamme de baux glissants.</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, Communes, État, Bailleurs HLM, DDCS, CAF, Associations, fondation Massé-Trévidy</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Coût pour la Cocopaq : 192 000 € sur la durée du PLH, soit 32 000 € /an</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> </tr> <tr style="background-color: #00728f; height: 15px;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 5.6 Poursuivre le financement du Fonds de Solidarité pour le logement

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est un dispositif en faveur de l'accès et du maintien dans leur logement des personnes les plus défavorisées.</p> <p>La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a transféré la gestion des FSL aux Départements depuis le 1er janvier 2005. La Cocopaq adhère à ce dispositif au titre de sa politique locale de l'habitat depuis 2006.</p> <p>Le FSL intervient sous forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ d'aides directes aux personnes et familles en difficulté (accès au logement, maintien au logement, maintien des fournitures) ▸ d'accompagnement social lié au logement : favoriser l'accès au logement, garantir une insertion durable dans l'habitat, inciter les bailleurs à accueillir ou maintenir dans leur parc des ménages en difficulté visés par le plan départemental (PDALPD) 												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter l'accès et le maintien dans leur logement des personnes les plus défavorisées 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perpétuer le financement au Fonds de Solidarité pour le Logement <p>Afin de soutenir l'accès et le maintien dans le logement de ménages en difficultés, la Cocopaq apporte chaque année un financement au FSL.</p> <p>L'adhésion de la Cocopaq est formalisée par une convention triennale signée avec le Conseil Général.</p> <p>En tant qu'adhérent, la Cocopaq intègre le comité des financeurs et, à ce titre, participe à la définition des priorités du FSL et des modalités d'aides.</p>												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>Cocopaq, Communes, Conseil Général</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Coût pour la Cocopaq : 150 000€ sur la durée du PLH, soit 25 000 € /an</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2014</td> <td style="width: 16.6%;">2015</td> <td style="width: 16.6%;">2016</td> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> </tr> <tr style="background-color: #00728f; height: 15px;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Orientation 6 Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé

■ Action 6.1 Engager un nouveau programme d'amélioration de l'habitat

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le parc de logements du Pays de Quimperlé comprend 30% de logements anciens (contre 23% en Cornouaille), caractérisé par ailleurs par un manque de confort thermique et une vacance parfois de longue durée. Cette situation liée à un manque d'amélioration peut très rapidement faire rentrer ces logements dans un cycle de dévalorisation.</p> <p>Depuis 2001, la Cocopaq mène des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et a mis en place à ce titre des dispositifs de soutien financier pour aider les propriétaires à améliorer la qualité et le confort de leurs logements. Cette politique en faveur du logement ancien a permis la remise sur le marché de plusieurs centaines de logements vacants ou dégradés, l'amélioration du confort énergétique et l'adaptabilité d'une partie du parc.</p> <p>La dernière convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de développement durable a été signée en 2009 avec le Conseil Général du Finistère. Celle-ci a été conclue pour une durée de 5 ans et prendra fin en juin 2014.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<p>Poursuivre l'amélioration de l'habitat ancien par la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH, permettant de</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Participer à la revalorisation des centres bourgs et centre villes ➤ Lutter contre l'indignité et l'insalubrité ➤ Améliorer le confort et l'efficacité énergétique de ce parc ➤ Développer un parc locatif ancien de qualité
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Élaborer une étude pré opérationnelle <p>Sur la base du bilan de l'OPAH en cours, une étude actualisera la connaissance des enjeux en faveur du parc privé sur le territoire et définira les orientations de la future OPAH ainsi que les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de réhabilitation puis la stratégie d'intervention à mener.</p> <p>Coût estimé pour la Cocopaq : 30 000 € TTC</p> <p>À la date de juin 2013, les études pré opérationnelles sont subventionnées par le CG 29, à hauteur de 20% du montant HT de l'étude, et à hauteur de 50% par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), ces aides étant plafonnées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivre et animer le futur programme d'amélioration de l'habitat <p>Suite à la mise en place du nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat, la Cocopaq mettra en place un suivi animation de son opération. Celui-ci consistera à assurer des missions d'accueil téléphoniques et physiques, notamment par la tenue de permanences afin de renseigner le public et l'aider au montage des dossiers de demandes de subventions ANAH et COCOPAQ; des missions d'informations et de communication pour sensibiliser les propriétaires concernés ; toute autre mission spécifique en lien avec les objectifs de la future OPAH.</p> <p><i>Estimation financière</i></p> <p>A la date de juin 2013, le suivi animation est subventionné par le Conseil Général à hauteur de 30% du montant HT du suivi animation et également par l'ANAH, à hauteur</p>

	<p>de 50% du montant HT, ces aides étant plafonnées.</p> <p>Coût estimé par la COCOPAQ de l'ordre de 75 000€ TTC /an, soit environ 400 000€ TTC pour 5 à 6 ans</p> <p>➤ Soutenir les travaux d'amélioration des propriétaires dans le parc privé</p> <p>En complément des aides financières de l'Etat proposées dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc ancien, la Cocopaq apportera son soutien financier aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration dans leurs logements.</p> <p>Les conditions et détails de ces financements seront réétudiés suite aux bilans et préconisations qui seront déterminées par l'étude pré-opérationnelle.</p> <p>Coût pour la Cocopaq : 300 000€ sur la durée du PLH, soit 50 000€ par an</p> <p>➤ Renforcer le conseil et l'information avant les travaux auprès de particuliers</p> <p>En amont des projets de réhabilitation, il est nécessaire d'apporter aux propriétaires désirant réaliser des travaux, des conseils sur les nouveaux matériaux, les nouvelles techniques utilisées (mode de chauffage) et les nouvelles possibilités en matière d'économies d'énergie. Pour cela, il est nécessaire de renforcer, la communication et la visibilité de l'Espace Info Energie. Cet espace fournit gratuitement et en toute neutralité des conseils et analyses aux particuliers.</p>												
ACTEURS CONCERNÉS	COCOPAQ, ANAH, Conseil Général 29, communes, CCAS et CDAS, CLIC, Espace Info Energie...												
COÛT	Coût global estimé à 681 000 € soit 113 500 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 6.2 Lutter contre la vacance, la dégradation et l'indignité dans l'habitat

<p>CONTEXTE</p>	<p>Les logements vacants sur le Pays de Quimperlé représentent 7,3% du parc de logements, contre 6,8% pour la Cornouaille et pour le Finistère, sachant que depuis 1999, le parc vacant progresse. C'est la vacance de longue durée, dite structurelle, qu'il convient d'endiguer, soit 1/4 du parc vacant, car elle se traduit par des situations d'abandon et de dégradation qui dévalorisent et dépeuplent les centres villes et centres bourgs et leur faisant perdre leur attractivité.</p> <p>Parallèlement à la problématique de la vacance, 6% du parc privé est potentiellement indigne. Cette problématique de l'habitat indigne est désormais intégrée de façon systématique dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat. C'est une priorité absolue de l'Etat. C'est dans ce cadre qu'un pôle de lutte départemental contre l'habitat indigne a été mis en place dans le Finistère en février 2011.</p> <p>Il s'appuie sur un comité technique et sur la mise en œuvre d'une charte partenariale. Cette charte entre l'État, l'ARS, les délégataires des aides à la pierre du département, la Cocopaq et les différents partenaires (CAF, MSA, ADIL...) tend à formaliser la mise en synergie de tous les acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Dans cet objectif, en 2012, la COCOPAQ a assuré 2 séances de formation destinées aux maires et personnel communal afin de les informer de la démarche à suivre en cas de repérage de logements indignes.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remettre sur le marché les logements vacants de longue durée afin de maintenir l'attractivité des centres villes et centres bourgs en lien avec les activités de commerces et de services de proximité ➤ Par la réhabilitation des logements vacants, contribuer à la diminution de l'ouverture à l'urbanisation de terrains naturels ou agricoles normalement nécessaires à la création de nouveaux logements ➤ Sortir de l'indignité les habitants du territoire les plus mal logés ➤ Développer la connaissance des problématiques de l'habitat indigne, de l'abandon ou de la dégradation du parc sur le territoire de la Cocopaq, afin de mieux y remédier
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en place un repérage des logements vacants et sensibiliser les propriétaires concernés <p>En concertation avec les communes et après exploitation du fichier de la DGI, la COCOPAQ réalisera le repérage des logements vacants de longue durée.</p> <p>En lien avec l'animation et la communication réalisées dans le cadre des actions d'amélioration du parc privé, une sensibilisation et une communication spécifique visera les propriétaires des biens vacants de longue durée passablement dégradés ou à l'abandon afin qu'ils engagent des travaux permettant de remettre leur logement sur le marché de la location ou de la vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en place un repérage de l'habitat indigne <p>En lien avec les travaux du comité technique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, la Cocopaq, étant territoire pilote, définira une organisation du repérage local des logements indignes, indécentes ou dégradés.</p> <p>Celui-ci devra être effectué avec l'ensemble des acteurs pouvant rencontrer ce type</p>

	<p>d’habitat à savoir, les communes, les CCAS, le CIAS, l’ADIL, l’ADMR, le CDAS, le CLIC....</p> <p>Parallèlement la COCOPAQ poursuivra les démarches d’information sur le repérage des logements indignes. Ces formations s’adresseront aux élus et acteurs sociaux du territoire.</p> <p>➤ Améliorer le signalement des situations d’habitat indigne</p> <p>Le suivi des situations d’habitat indigne est d’autant plus délicat dans le cas de locataires vivant dans des logements indignes. Pour ce faire il est nécessaire de pouvoir identifier et clarifier le rôle et l’intervention des structures, collectivités ou organismes concernés par la résolution de ces situations.</p> <p>Avec le soutien de l’ADIL ou tout autre partenaire, la Cocopaq organisera le suivi des situations d’habitat indigne ainsi que le suivi des solutions de traitement apportées pour y remédier.</p> <p>Ces informations s’adresseront aux élus et acteurs sociaux du territoire.</p>												
ACTEURS CONCERNÉS	COCOPAQ, CIAS, Communes, CCAS, CDAS, Pôle départemental de Lutte contre l’habitat indigne, CAF, ADIL												
COÛT	Service habitat et/ou social de la COCOPAQ												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" data-bbox="432 987 1286 1055"> <tr> <td>2014</td> <td>2015</td> <td>2016</td> <td>2017</td> <td>2018</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 6.3 Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain

<p>CONTEXTE</p>	<p>Depuis la loi SRU, le renouvellement urbain est devenu l'enjeu majeur des politiques d'urbanisme et d'habitat afin de remédier à l'étalement urbain et aux consommations foncières excessives qui fragilisent l'agriculture péri-urbaine et la préservation des zones naturelles.</p> <p>Le PLH 2008-2013 qui constitue le volet habitat du SCOT du Pays de Quimperlé approuvé en décembre 2008, a traité cet enjeu avec une très forte volonté, notamment par le biais de fourchettes de densité et de consommation d'espace affectées à chaque commune puis sectorisées à l'échelle du territoire.</p> <p>La modification du SCOT intervenue en juillet 2012, précise que « les parcelles diffuses constructibles et les friches urbaines dans un tissu urbain existant...devront être valorisées par les PLU ...qui devra prévoir leur densification et/ou reconversion dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ».</p> <p>Depuis, la COCOPAQ a renouvelé son ambition de changer ses pratiques en adhérant dès octobre 2012 à la « charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne ».</p> <p>Cependant, les opérations de renouvellement urbain demeurent très complexes à mettre en œuvre techniquement et financièrement. Afin d'affirmer une politique de soutien au renouvellement urbain à l'échelle du Pays de Quimperlé, il convient dans un premier temps de caractériser le potentiel urbain concerné.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Accompagner les communes dans l'optimisation des consommations foncières ➤ Favoriser la diminution des consommations foncières ➤ Satisfaire les objectifs de consommation foncière attribués aux communes ➤ Caractériser la situation du foncier bâti et les enclaves non bâties, à renouveler en zone agglomérée ainsi que les modes opératoires adaptés à son renouvellement ➤ Mettre à la disposition des communes un état des lieux ➤ Etudier la possibilité d'un financement pour la requalification des ilots dégradés
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier et caractériser le potentiel mutable des centres urbains de la Cocopaq <p>En concertation avec les communes et pour chacune d'elles, la Cocopaq réalisera un recensement du foncier bâti dégradé et des enclaves non bâties et analysera avec elles les opportunités de renouvellement urbain eu égard aux orientations de son document d'urbanisme et des compétences de la COCOPAQ.</p> <p>Elle pourra prioriser certaines opérations et précisera les modes opératoires adaptés à leur requalification.</p> <p>Ce repérage sera évalué par une observation en continu sur la durée du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Étude sur les modalités financières de soutien aux opérations de renouvellement urbain par la Cocopaq <p>Sur la base de ce repérage, la Cocopaq analysera l'intérêt et les modalités de la mise en</p>

	place d'un soutien financier aux communes au titre d'opérations de renouvellement urbain. Ce soutien sera considéré selon la stratégie foncière déterminée à l'échelle intercommunale (cf. fiche action 7.1).					
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, communes					
COÛT	Service habitat de la Cocopaq - 10 000 € soit 1 667 €/an					
ÉCHÉANCIER	2014	2015	2016	2017	2018	2019

Orientation 7 Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier

■ Action 7.1 Promouvoir de nouvelles formes de logements respectueuses du foncier et de l'environnement

CONTEXTE	<p>Selon le diagnostic, le parc de logements du Pays de Quimperlé est marqué par une forte proportion de logements individuels : 87% des résidences principales sont des maisons individuelles et 12% des appartements.</p> <p>La lutte contre l'étalement urbain et les consommations énergétiques impliquent de revoir notre modèle de développement urbain et plus particulièrement notre façon d'habiter notre territoire. Les orientations du SCoT et du PLH 2008-2013 vont dans ce sens en imposant une diversification des formes urbaines permettant une optimisation du foncier par une plus grande densité. Ces objectifs sont parfaitement en adéquation avec la politique de développement durable que mène la COCOPAQ à travers son Agenda 21 notamment.</p>												
OBJECTIFS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conformément à l'agenda 21, développer une ingénierie intercommunale en matière d'urbanisme en direction des communes pour promouvoir un urbanisme durable ➤ Construire à l'échelle du territoire une culture commune en matière d'urbanisme ➤ Sensibiliser les élus, les habitants et les maitres d'œuvre à de nouvelles compositions et formes urbaines permettant la réalisation d'opérations de type éco-quartier (fiche 7.3) et des logements moins énergivores (fiche action 7.2) ➤ Promouvoir les opérations groupées y compris en logements individuels, afin de réaliser des quartiers cohérents et harmonieux du point de vue architectural ➤ Mettre à la disposition des communes et des habitants des outils de sensibilisation et de communication 												
DÉTAILS DE L'ACTION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme ➤ Accompagnement des communes dans leur processus d'aménagement et d'urbanisme pour leurs opérations à vocation d'habitat, par des activités de conseils et d'assistance ➤ Organiser des échanges et favoriser la participation des élus à des formations sur les nouveaux types de logements et leur mise en œuvre en s'appuyant notamment sur les compétences de la Cocopaq en matière de formation ➤ Organiser des visites d'opérations à destination des élus mais aussi de groupes d'habitants ➤ Sensibiliser le grand public par toutes actions de communications à ces nouvelles formes de logements (salon de l'éco-construction, conférences...) 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, Promoteurs, bureaux d'études, Bailleurs sociaux, ADEME, ARIC												
COÛT	Coût pour la Cocopaq : 12 000€												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2014</td> <td style="width: 16.6%;">2015</td> <td style="width: 16.6%;">2016</td> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> </tr> <tr style="background-color: #4f81bd; color: white;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ Action 7.2 Accompagner la production du logement social durable

<p>CONTEXTE</p>	<p>Dans la continuité de l'urbanisme durable, à travers notamment l'emploi de la démarche AEU, il est nécessaire de passer de l'espace public à l'espace privé en respectant les mêmes principes de qualité à l'échelle des logements qu'ils soient issus de travaux de réhabilitation ou de construction neuve.</p> <p>La Cocopaq a déjà mis en place des actions de sensibilisation aux nouveaux modes constructifs en direction du grand public, notamment par l'organisation du salon de l'éco-construction en partenariat avec Concarneau Agglomération.</p> <p>Pour des raisons de qualité mais aussi pour des raisons économiques, il est nécessaire que l'habitat social utilise également de nouveaux modes constructifs permettant aux locataires de bénéficier d'un logement aux charges moins élevées et plus confortable.</p> <p>Compte tenu des engagements de la Cocopaq en faveur de maîtrise des consommations énergétiques et d'utilisation des énergies renouvelables inscrits notamment dans son Agenda 21 valant PCET, il convient de cibler particulièrement la lutte contre la précarité énergétique.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sensibiliser les opérateurs d'habitat social à l'urbanisme durable à l'échelle de leurs opérations pour le traitement des espaces communs (démarche AEU notamment (cf. fiche action 7.2)) ➤ Sensibiliser les opérateurs d'habitat social (organismes HLM et communes) à l'utilisation de nouveaux modes constructifs, y compris dans le cadre d'opérations de réhabilitation ➤ Contribuer à produire du logement social plus confortable et moins énergivore ➤ Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat social ➤ Aider les opérateurs d'habitat social à produire du logement social à énergie positive, en complément des aides classiques (fiche action 3.2)
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<p>Les actions concernant la promotion de l'habitat social durable porteront sur</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'amélioration de la qualité des espaces communs afin d'améliorer le cadre de vie des locataires <ul style="list-style-type: none"> ▸ Concertation de la Cocopaq et de la commune au projet de construction afin de veiller à la prise en compte de la dimension environnementale (type AEU) et sociale du projet (accessibilité, jardins, compostage, gardiennage...) dans le traitement des espaces communs. ➤ L'amélioration de la performance énergétique de l'habitat social existant <ul style="list-style-type: none"> ▸ En concertation avec les opérateurs HLM, disposer d'un diagnostic énergétique des logements existants et étudier le soutien par la Cocopaq, à moyen terme, à des travaux visant une meilleure performance énergétique ➤ La construction de logements à énergie positive <ul style="list-style-type: none"> ▸ Accorder une prime de 1000€/logement neuf PLAI et PLUS qui respecterait le label BEPOS (bâtiment à énergie positive) ➤ La mise en place des partenariats avec les professionnels de la construction et de la filière bois notamment

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bail à réhabilitation... ➤ la qualité sociale : mixité sociale et générationnelle, loyers inférieurs au maximum autorisé par la réglementation (10% des logements avec un loyer inférieur à 90% du plafond PLAI), diversité des typologies de logements (20% de T1/T2 et/ou au moins un T5 et plus), adaptation au handicap... 												
MODALITÉS D'APPLICATION	Signature d'une convention d'opération entre la Cocopaq et l'opérateur HLM pour fixer les modalités de versement de cette prime												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, Communes, organismes HLM, Etat												
COÛT	Environ 60 000 € sur la durée du PLH soit 10 000 €/an												
ÉCHÉANCIER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

■ **Action 7.3 Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité, de type éco-quartier**

<p>CONTEXTE</p>	<p>La composition urbaine des futurs quartiers d'habitat et les études préalables qui permettent de la définir sont primordiales, en amont de la mise en œuvre de l'aménagement et de la construction. Un espace bien pensé au regard d'une analyse multicritères intégrant des considérations urbanistiques, environnementales et sociales et réfléchi par ailleurs en concertation avec les acteurs concernés, y compris avec les futurs habitants, garantit un urbanisme durable et humaniste.</p> <p>Cet urbanisme suppose donc un changement de pratiques qui rompt fondamentalement avec le lotissement traditionnel.</p> <p>Pour répondre aux problématiques environnementales notamment, l'ADEME a créé au milieu des années 2000 l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) sur la base de 8 critères. Dès 2008, la COCOPAQ, dans son PLH, a décidé de soutenir financièrement les études préalables aux opérations d'habitat, intégrant l'AEU. Si plusieurs communes ont adopté cette démarche au titre de l'élaboration de leur PLU, une seule commune l'a utilisé dans un objectif opérationnel.</p>
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Agir pour la beauté du territoire et le cadre de vie ➤ Contribuer à la mise en œuvre d'un urbanisme durable à l'échelle du pays de Quimperlé au bénéfice des habitants ➤ Devenir exemplaire et aller plus loin en proposant des formes urbaines plus conviviales et humanistes ➤ Accompagner les communes et leur maitre d'ouvrage délégué en soutenant financièrement l'utilisation de la démarche AEU y compris auprès des maitres d'ouvrage HLM
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sensibiliser les communes et leur maitre d'œuvre à l'AEU et à l'ECO-FAUR et/ou à toute autre démarche favorisant l'économie d'espace, la mixité des formes urbaines, la mixité sociale et la prise en compte de critères environnementaux au titre de l'aménagement des espaces, l'aménagement de type éco-quartier ➤ prendre en compte les évolutions sociales et les changements qui en découlent dans les attentes des ménages : <ul style="list-style-type: none"> ▸ appartements : logements permettant des formes nouvelles de cohabitation, maintien de relations de voisinage... ▸ logements individuels et intermédiaires : logements individualisés permettant une garantie d'intimité, un accès à des espaces verts privatifs ou semi-privatifs, tout en bénéficiant de fonctions urbaines performantes ➤ promouvoir des opérations innovantes dans l'habitat collectif et individuel qui permettent : <ul style="list-style-type: none"> ▸ de bénéficier de fonctions urbaines performantes ▸ de maîtriser les consommations énergétiques de manière exemplaire ▸ de concevoir des logements qui permettent des formes nouvelles de voisinage, une garantie d'intimité, des accès à des jardins ou espaces extérieurs collectifs ou individualisés

MODALITÉS D'APPLICATION	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Transmission par la commune ou son maître d'ouvrage délégué à la Cocopaq, du cahier des charges relatif à l'étude préalable, pour validation de la prise en compte de la démarche ➤ À la demande de la commune, participation de la Cocopaq à la procédure d'appel à projet ou candidature ➤ Versement d'une participation financière plafonnée à 3 000 € à la commune selon les termes d'une convention d'opération 												
ACTEURS CONCERNÉS	Cocopaq, communes, maîtres d'ouvrages délégués des communes, organismes HLM, ADEME, habitants												
COÛT	Coût global pour la Cocopaq : 36 000 € soit 6 000 €/an (2 opérations/an)												
ÉCHÉANCIER	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2014</td> <td style="width: 16.6%;">2015</td> <td style="width: 16.6%;">2016</td> <td style="width: 16.6%;">2017</td> <td style="width: 16.6%;">2018</td> <td style="width: 16.6%;">2019</td> </tr> <tr style="background-color: #4f81bd; height: 20px;"> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Orientation 8 Définir une stratégie foncière intercommunale

■ Action 8.1 Étudier la mise en place d'un programme d'actions foncier intercommunal

<p>CONTEXTE</p>	<p>La Cocopaq s'est associée à l'EPFR « Foncier de Bretagne » en décembre 2010 pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité qu'ils partagent notamment à travers le PLH (approuvé en février 2008) et le SCOT du Pays de Quimperlé (approuvé en décembre 2008).</p> <p>Parallèlement aux acquisitions foncières des opérations et à leur portage financier par l'EPF, il est utile et cohérent de définir une stratégie foncière permettant de réaliser un diagnostic du foncier mutable dans chacune des communes du Pays de Quimperlé. L'analyse de ce gisement foncier concerne aussi bien des ilots bâtis à renouveler (fiche action 6.3) que les terrains susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Ce diagnostic sera mis en perspective de l'observation des données foncières et immobilières réalisée dans le cadre du dispositif d'observation (fiche action 1.2).</p>												
<p>OBJECTIFS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mobiliser du foncier pour réaliser des logements en adéquation avec les besoins de la population, notamment des logements sociaux ➤ Veiller à l'équilibre du territoire en répartissant l'offre en logements conformément au PLH ➤ Permettre la maîtrise du coût du foncier et la lutte contre l'étalement urbain ➤ Contribuer à la réalisation d'opérations de qualité d'urbanisme durable, s'insérant dans le tissu urbain existant ➤ Faciliter l'usage des procédures d'aménagement et d'urbanisme ➤ Disposer d'un état des lieux 												
<p>DÉTAILS DE L'ACTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Caractériser les disponibilités foncières identifiées dans les PLU, en concertation avec les communes : la localisation, les surfaces potentielles, la situation du foncier (bâti ou non), l'occupation du sol, l'accessibilité, la desserte par les réseaux, les freins à la mobilisation... ➤ Analyser leur vocation future en fonction de leurs caractéristiques et des projets des communes et prioriser les interventions avec l'EPFR ➤ Étudier les outils fonciers et opérationnels pouvant être mobilisés ➤ Étudier les possibilités d'un soutien financier de la COCOPAQ en vue de la valorisation de ce foncier mutable en intégrant les dispositions du bâti ancien dégradé (cf. fiche 6.3), par un portage foncier ou versement d'un fonds de concours en lien et/ou en complément de la politique de l'EPF et déterminer les critères d'éligibilité ➤ Apporter une ingénierie aux communes par le développement d'une activité de conseils ou d'assistance en matière d'étude et de procédure d'aménagement et d'urbanisme 												
<p>ACTEURS CONCERNÉS</p>	<p>COCOPAQ, communes, EPF</p>												
<p>COÛT</p>	<p>Service habitat de la Cocopaq : 5 000€</p>												
<p>ÉCHÉANCIER</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
2014	2015	2016	2017	2018	2019								

Le budget de la Cocopaq pour le PLH 2014-2019 : Un financement prévisionnel de 3 109 500 €

Orientations	N°	Actions	Budget total par action	Budget total par orientation	Part dans le budget global
1. Gouvernance, animation et suivi du PLH	1.1	Affirmer le rôle de la Cocopaq en matière de gouvernance	30 000 €	60 000 €	2%
	1.2	Mettre en place un dispositif local d'observation	10 000 €		
	1.3	Organiser l'information et la communication sur le logement	20 000 €		
2. Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population	2.1	Répartir les logements par secteurs géographiques	Pas de coût spécifique pour cette action Suivi service habitat de la Cocopaq		
3. Produire du logement locatif social dans le parc privé et public	3.1	Produire et répartir le logement familial public et privé	Suivi service habitat de la Cocopaq	1 643 500 €	53%
	3.2	Aider à la production de logements publics	1 523 500 €		
	3.3	Soutenir le développement de l'offre locative conventionnée privée sans travaux	120 000 €		
	3.4	Poursuivre la production de logements en location accession	Suivi service habitat de la Cocopaq		
4. Répondre aux besoins des seniors	4.1	Répondre aux besoins des personnes valides	Pas de coût spécifique pour cette action Services habitat et Action sociale de la Cocopaq Cf. fiches actions 3.2 et 6.1		
	4.2	Répondre aux besoins des personnes dépendantes			
5. Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population	5.1	Répondre aux besoins en logements des jeunes	Cf. fiche 3.2	602 000 €	19%
	5.2	Construire une pension de famille	200 000 €		
	5.3	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage	60 000 €		
	5.4	Répondre aux besoins des personnes en situation de handicap	Inventaire service habitat		
	5.5	Gérer les logements d'urgence (ALT)	192 000 €		
	5.6	Poursuivre le financement du Fond Solidarité pour le logement	150 000 €		
6. Amplifier la réhabilitation du parc privé et promouvoir la requalification dans les centres urbains	6.1	Engager un nouveau programme d'amélioration de l'habitat	681 000 €	691 000 €	22%
	6.2	Lutter contre la vacance, la dégradation et l'indignité dans l'habitat	Service habitat de la Cocopaq		
	6.3	Repérer et caractériser le potentiel en renouvellement urbain	10 000 €		
7. Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier	7.1	Promouvoir de nouvelles formes de logements respectueuses du foncier et de l'environnement	12 000 €	108 000 €	3%
	7.2	Accompagner la production du logement social durable	60 000 €		
	7.3	Poursuivre le soutien aux opérations urbaines de qualité, de type éco-quartier	36 000 €		
8. Définir une stratégie foncière intercommunale	8.1	Étudier la mise en place d'un dispositif d'actions foncier intercommunal	5 000 €	5 000 €	0%
Budget prévisionnel sur 6 ans			3 109 500 €	3 109 500 €	100%
Budget prévisionnel annuel			518 250 €	518 250 €	

Abréviations

ALT	Allocation de Logement Temporaire
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
CLIC	Centre Local d'Information et de Coordination
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLU	Plan local d'urbanisme
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO	Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIVS	Service Immobilier à Vocation Sociale
SRU	(Loi) Solidarité et Renouvellement Urbains

Glossaire

➤ **Enquête du Parc Locatif Social**

Les logements concernés par l'enquête sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus de l'enquête les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales ou universitaires. Sont aussi exclus les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction (autres que les logements occupés par des gardiens ou concierges), logements de militaires (y. c. gendarmes). Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

➤ **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Ce fonds est un des outils financiers du PDALPD. Son objectif est de soutenir les ménages en difficultés sociales et financières. Le FSL aide les ménages à accéder à un logement (garantie de loyer, aides à l'installation) ou à s'y maintenir (assurance habitation, fourniture d'électricité, de gaz, d'eau...)

➤ **Indice de vieillissement**

L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 60 ans et plus et la population des personnes âgées de moins de 20 ans.

➤ **Habitat indigne**

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précise la définition de l'habitat indigne : «constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisées aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.»

▸ Décence :

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement. Un logement déclaré insalubre ou sous arrêté de péril ne peut pas être qualifié de décent. Loi du 6 juillet 1989, art. 6 et Décret du 30 janvier 2002

▸ Insalubrité :

L'insalubrité est une notion de danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou pour les voisins. Le logement insalubre présente des défauts de conception, d'aménagement, d'équipement, d'entretien suffisamment importants et graves. L'insalubrité peut être remédiable ou irrémédiable et l'arrêté d'insalubrité peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Article L 1331-26 à L.1331-31 du Code de la santé publique

▸ Locaux inhabitables par nature :

Les locaux inhabitables par nature sont les caves, sous-sols, combles, locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui sont manifestement impropres par nature à l'habitation, qu'ils soient mis à disposition à titre gratuit ou onéreux. Article L.1331-22 du Code de la santé publique

▸ Péril :

Le péril concerne tout élément bâti (mur, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble). Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments intérieurs (plafonds, planchers, escaliers intérieurs) ou extérieurs et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation

▸ Logements non conformes au RSD :

Le Règlement Sanitaire Départemental fixe les normes d'habitabilité à respecter pour l'occupation du logement. Articles L.12212-1 et L.12212-2 du Code général des collectivités territoriales; L.1421-4 Code de la santé publique

➤ **Logement social**

Enquête sur le Parc Locatif Social – Les logements concernés par l'enquête sont les logements locatifs sociaux familiaux conventionnés ou non. Sont exclus de l'enquête les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales ou universitaires. Sont aussi exclus les logements sociaux ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : logements de service ou de fonction (autres que les logements occupés par des gardiens ou concierges), logements de militaires (y. c. gendarmes).

Cette définition diffère de celle des logements locatifs sociaux de **l'article 55 de la loi SRU** qui comprend les logements-foyers, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les logements conventionnés autres que ceux appartenant aux organismes HLM.

➤ **Méthodes « 3CL » et « Facture » utilisées par Ener'GES**

La base de données Ener'GES propose 2 approches pour évaluer la répartition des logements en fonction de leur étiquette énergétique :

- La méthode 3CL : Calcul de la consommation conventionnelle

La modélisation des consommations énergétiques pour des besoins de chauffage dans chacun des logements du parc permet de déterminer une consommation conventionnelle (ou consommation brute), représentative d'une réponse au besoin de chauffage. Celle-ci correspond au besoin en chaleur corrigé des rendements de production et de distribution de l'énergie, ainsi que d'un coefficient de surchauffe (logement chauffé plus ou moins que son besoin en chauffage).

- La méthode « facture » : Calcul de la consommation réelle avec prise en compte du facteur comportemental.

La consommation réelle de chauffage d'un ménage n'est pas toujours identique à la consommation conventionnelle calculée. Les aspects techniques et comportementaux qui entrent en jeu dans le mode d'utilisation des instruments de régulation du chauffage dans un logement ont été intégrés au calcul de la consommation conventionnelle.

➤ **Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

La Loi du 31 mai 1990 dite « Besson » prévoit la création des PDALPD. Ce plan est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général. Le PDALPD a plusieurs objectifs : connaître les besoins, développer une offre de logements diversifiée et adaptée, solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

➤ **PLAI - Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Déclinaison PLAI-O (ordinaire) et PLAI-A (adapté)**

Prêt utilisé pour le financement du logement social à destination de ménages modeste. Dans le cas d'un PLAI-A, le ménage bénéficie d'un accompagnement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLAI est de 10 908 € pour une personne seule et de 15 894 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

➤ **PLUS - Prêt Locatif à Usage Social**

Principal dispositif de financement du logement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLUS est de 19 834 € pour une personne seule et de 26 487 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

➤ **Rapport interdéciles**

Niveau minimum des revenus des 10 % les plus riches (qui s'appelle le 9^{ème} "décile") rapporté au niveau maximum des ressources des 10 % les plus pauvres (le premier décile). Pour tenir compte de la composition des ménages et en particulier du nombre d'enfants, l'Insee divise le revenu en un certain nombre de parts. Ces parts sont appelées "unités de consommation" (voir *Unités de consommation*).

➤ **Résidence principale**

Selon l'INSEE, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

➤ **Résidence secondaire**

Selon l'INSEE, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

➤ **Seuil de bas revenus** (ou seuil de précarité financière)

Utilisé pour une approche monétaire de la précarité à partir de fichiers de bénéficiaires de prestations sociales, le seuil de bas revenus est un seuil relatif déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Dans les fichiers des allocataires CAF et MSA, il s'applique au revenu (disponible avant impôts) par unité de consommation (RUC) mesuré dans ces fichiers. La définition du seuil et son calcul au niveau national ont été revus en 2006. Le seuil de bas revenus est fixé dorénavant à 60 % du niveau de vie médian pour se conformer aux standards européens. Il est établi désormais à partir de l'enquête revenus fiscaux, source de référence européenne sur les revenus. Il est égal à 942 € par unité de consommation en 2009.

➤ **Seuil de pauvreté**

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Le revenu net utilisé dans ce document ne contient pas les aides sociales (*source Filocom*).

➤ **Tension du marché de l'habitat**

DREAL Bretagne - La construction de l'indice a été faite en 4 étapes : définition du modèle conceptuel (notion de « logement abordable »), normalisation des indicateurs, pondération puis agrégation des indicateurs normalisés
Sources des indicateurs : INSEE, FILOCOM, CNAF, PERVAL, données des observatoires locaux et des ADIL

Indicateurs composant l'indice : Poids de la population communale par rapport à la population régionale (2007), Taux d'emploi au lieu de travail des personnes âgées de 15 à 64 ans (2006), Taux de ménages dont la personne de référence a moins de 60 ans et dont le revenu total/UCM < seuil de pauvreté (2007), Taux de Résidences secondaires par rapport au parc de résidences principales (2007), Prix moyen du foncier par rapport à la moyenne régionale (2008), Prix de vente des maisons individuelles d'occasion par rapport à la moyenne régionale (2008), Taux d'allocataires du Parc locatif privé dont le taux d'effort > 39% dans le Parc locatif (2007), Taux de Résidences HLM par rapport au parc locatif (2007), Nombre de constructions neuves terminées par rapport au parc de RP (2007)

Pondération (dans l'ordre des indicateurs ci-dessous) : 10, 15, 15, 5, 5, 5, 5, 20, 20

Une phase de contre-expertise a alors permis de faire des ajustements « à dire d'experts » sur la base d'études locales, de l'expertise des observatoires locaux et des délégués des aides à la Pierre de Bretagne.

Production de la donnée : constitution d'une base de données à la commune construite par intégration des différents indicateurs composant l'indice. Fichier géographique généré par jointure (code INSEE) des polygones communaux de la table "commune" de l'IGN BD CARTO et de la base de données à la commune.

Référentiel : BD CARTO®IGN.

➤ **Unité de consommation**

Définition INSEE : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

➤ **Vacance**

La définition varie selon la source utilisée :

INSEE : Les logements vacants sont des logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

DGI : Filocom : Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier, pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

Tableaux complémentaires

POPULATION

	Population municipale					Evolution en volume				Taux d'évolution annuelle			
	2009	1999	1990	1982	1975	99-09	90-99	82-90	75-82	99-09	90-99	82-90	75-82
Bannalec	5 308	4 806	4 840	4 975	5 023	502	-34	-135	-48	+1,0%	-0,1%	-0,3%	-0,1%
Le Trévoux	1 482	1 141	983	925	879	+341	+158	+58	+46	+2,6%	+1,7%	+0,8%	+0,7%
Locunolé	1 078	869	875	836	824	+209	-6	+39	+12	+2,2%	-0,1%	+0,6%	+0,2%
Querrien	1 685	1 599	1 650	1 759	1 858	+86	-51	-109	-99	+0,5%	-0,3%	-0,8%	-0,8%
Saint-Thurien	921	840	883	925	967	+81	-43	-42	-42	+0,9%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
Scaër	5 244	5 275	5 555	5 968	6 556	-31	-280	-413	-588	-0,1%	-0,6%	-0,9%	-1,3%
Intérieur	15 718	14 530	14 786	15 388	16 107	+1 188	-256	-602	-719	+0,8%	-0,1%	-0,5%	-0,7%
Baye	1 122	922	895	781	547	+200	+27	+114	+234	+2,0%	+0,3%	+1,7%	+5,2%
Mellac	2 618	2 307	2 192	1 855	1 638	+311	+115	+337	+217	+1,3%	+0,6%	+2,1%	+1,8%
Quimperlé	11 384	10 841	10 748	11 067	10 907	+543	+93	-319	+160	+0,5%	+0,1%	-0,4%	+0,2%
Rédéné	2 828	2 303	2 383	2 112	1 759	+525	-80	+271	+353	+2,1%	-0,4%	+1,5%	+2,6%
Tréméven	2 219	2 017	2 076	1 975	1 652	+202	-59	+101	+323	+1,0%	-0,3%	+0,6%	+2,6%
Urbain	20 171	18 390	18 294	17 790	16 503	+1 781	+96	+504	+1 287	+0,9%	+0,0%	+0,3%	+1,1%
Clohars-Carnoët	4 028	3 869	3 678	3 406	3 284	+159	+191	+272	+122	+0,4%	+0,6%	+1,0%	+0,5%
Moëlan-sur-Mer	6 956	6 582	6 596	6 501	6 297	+374	-14	+95	+204	+0,6%	-0,0%	+0,2%	+0,5%
Riec-sur-Belton	4 148	4 010	4 014	4 059	4 158	+138	-4	-45	-99	+0,3%	-0,0%	-0,1%	-0,3%
Littoral	15 132	14 461	14 288	13 966	13 739	+671	+173	+322	+227	+0,5%	+0,1%	+0,3%	+0,2%
Arzano	1 403	1 325	1 224	1 113	1 103	+78	+101	+111	+10	+0,6%	+0,9%	+1,2%	+0,1%
Guilligomarc'h	694	573	520	569	560	+121	+53	-49	+9	+1,9%	+1,1%	-1,1%	+0,2%
Couronne Lorientaise	2 097	1 898	1 744	1 682	1 663	+199	+154	+62	+19	+1,0%	+0,4%	+0,5%	+0,2%
COCOPAQ	53 118	49 279	49 112	48 826	48 012	+3 839	+167	+286	+814	+0,8%	+0,0%	+0,1%	+0,2%
Cornouaille	331300	312647	306801	301635	293341	+18 653	+5 846	+5 166	+8 294	+0,6%	+0,2%	+0,2%	+0,4%
Finistère	893914	852685	838687	828364	804088	+41 229	+13 998	+10 323	+24 276	+0,5%	+0,2%	+0,2%	+0,4%
Bretagne	3175064	2907178	2795638	2707886	2595431	+267 886	+111 540	+87 752	+112 455	+0,9%	+0,4%	+0,4%	+0,6%

LOGEMENT

Evolution du nombre de logements														
		Logements					Evolution en volume				Taux d'évolution			
		2009	1999	1990	1982	1975	99-09	90-99	82-90	75-82	75-82	82-90	90-99	99-2009
Intérieur	Bannalec	2 762	2 430	2 349	2 225	1 972	+332	+81	+124	+253	12,8%	5,6%	3,4%	13,7%
	Le Trévoux	633	459	414	350	311	+174	+45	+64	+39	12,5%	18,3%	10,9%	37,9%
	Locunolé	513	410	406	403	342	+103	+4	+3	+61	17,8%	0,7%	1,0%	25,1%
	Querrien	976	889	867	826	774	+87	+22	+41	+52	6,7%	5,0%	2,5%	9,8%
	Saint-Thurien	509	447	456	446	434	+62	-9	+10	+12	2,8%	2,2%	-2,0%	14,0%
Urbain	Scaër	2 931	2 744	2 773	2 621	2 427	+187	-29	+152	+194	8,0%	5,8%	-1,0%	6,8%
	Intérieur	8 324	7 379	7 265	6 871	6 260	945	114	394	611	9,8%	5,7%	1,6%	12,8%
	Baye	499	397	349	294	209	+102	+48	+55	+85	40,7%	18,7%	13,8%	25,6%
	Mellac	1 192	957	830	667	501	+235	+127	+163	+166	33,1%	24,4%	15,3%	24,6%
	Quimperlé	5 856	5 185	4 860	4 356	3 927	+671	+325	+504	+429	10,9%	11,6%	6,7%	12,9%
Littoral	Rédéné	1 145	877	781	680	486	+268	+96	+101	+194	39,9%	14,9%	12,3%	30,5%
	Tréméven	1 005	861	803	740	616	+144	+58	+63	+124	20,1%	8,5%	7,2%	16,7%
	Urbain	9 697	8 277	7 623	6 737	5 739	1 420	654	886	998	17,4%	13,2%	8,6%	17,2%
	Clohars-Carnoët	3 649	3 086	2 741	2 184	1 649	+563	+345	+557	+535	32,4%	25,5%	12,6%	18,2%
	Moëlan-sur-Mer	4 900	4 012	3 570	3 119	2 734	+888	+442	+451	+385	14,1%	14,5%	12,4%	22,1%
Couronne Lorientaise	Riec-sur-Belton	2 551	2 177	2 038	1 816	1 675	+374	+139	+222	+141	8,4%	12,2%	6,8%	17,2%
	Littoral	11 099	9 275	8 349	7 119	6 058	1 824	926	1 230	1 061	17,5%	17,3%	11,1%	19,7%
	Arzano	640	530	495	435	390	+110	+35	+60	+45	11,5%	13,8%	7,1%	20,7%
	Guilligomarc'h	371	301	320	262	252	+70	-19	+58	+10	4,0%	22,1%	-5,9%	23,3%
	Couronne Lorientaise	1 011	831	815	697	642	180	16	118	55	8,6%	16,9%	2,0%	21,6%
COCOPAQ	30 131	25 762	24 052	21 424	18 699	+4 369	+1 710	+2 628	+2 725	14,6%	12,3%	7,1%	17,0%	
Cornouaille	200 166	170 775	156 558	136 925	117 116	+29 391	+14 217	+19 633	+19 809	16,9%	14,3%	9,1%	17,2%	
Finistère	502 668	439 539	403 687	361 730	314 204	+63 129	+35 852	+41 957	+47 526	15,1%	11,6%	8,9%	14,4%	
Bretagne	1 746 004	1 492 617	1 337 100	1 184 862	1 024 195	+253 387	+155 517	+152 238	+160 667	15,7%	12,8%	11,6%	17,0%	

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Les résidences principales selon le type individuel ou collectif

	RP 2009					RP 1999				
	Mais ons	%	Appart	%	Total	Mais ons	%	Appart	%	Total
Bannalec	2 108	92%	179	8%	2 301	1 874	91%	68	3%	2 054
Le Trévoux	544	97%	14	2%	563	399	97%	5	1%	413
Locunolé	424	96%	14	3%	441	346	99%	0	0%	351
Querrien	731	96%	22	3%	762	665	97%	6	1%	688
Saint-Thurien	389	95%	19	5%	408	356	98%	4	1%	365
Scaër	2 137	91%	210	9%	2 359	2 080	90%	167	7%	2 303
Intérieur	6 333	93%	458	7%	6 834	5 720	93%	250	4%	6 174
Baye	443	96%	17	4%	460	342	97%	0	0%	354
Mellac	976	88%	128	12%	1 106	837	93%	22	2%	897
Quimperlé	3 589	69%	1 643	31%	5 236	3 386	72%	1 187	25%	4 706
Rédené	1 014	95%	55	5%	1 073	791	98%	11	1%	805
Tréméven	895	97%	23	3%	919	779	97%	11	1%	799
Urbain	6 917	79%	1 866	21%	8 794	6 135	81%	1 231	16%	7 561
Clohars-Carnoët	1 695	90%	177	9%	1 883	1 552	91%	131	8%	1 709
Moëlan-sur-Mer	3 021	94%	172	5%	3 212	2 659	96%	64	2%	2 783
Riec-sur-Belon	1 785	93%	128	7%	1 915	1 612	94%	73	4%	1 717
Littoral	6 500	93%	477	7%	7 010	5 823	94%	268	4%	6 209
Arzano	532	94%	29	5%	565	449	94%	14	3%	478
Guilligomarc'h	273	93%	15	5%	293	237	98%	3	1%	242
Couronne Lorientaise	805	94%	44	5%	858	686	95%	17	2%	720
COCOPAQ	20 554	87%	2 846	12%	23 496	18 364	89%	1 766	9%	20 664
Cornouaille	118 555	78%	32 524	21%	151 984	104 698	78%	25 837	19%	133 853
Finistère	292 843	73%	106 740	27%	402 054	257 713	72%	92 287	26%	359 502
Bretagne	1 006 586	72%	383 830	27%	1 400 500	864 864	71%	309 020	26%	1 209 668

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Le parc locatif social familial géré par des bailleurs HLM et les communes en 2013

Communes et Secteurs	Résidences principales 2010	Logements locatifs familiaux HLM et communaux en 2013		
		Nombre	% dans les résidences principales	Répartition
Bannalec	2355	119	5,1%	7,3%
Le Trévoux	570	19	3,3%	1,2%
Locunolé	449	18	4,0%	1,1%
Querrien	767	44	5,7%	2,7%
Saint-Thurien	425	21	4,9%	1,3%
Scaër	2380	145	6,1%	8,9%
Intérieur	6946	366	5,3%	22,4%
Baye	468	18	3,8%	1,1%
Mellac	1117	83	7,4%	5,1%
Quimperlé	5409	664	12,3%	40,6%
Rédené	1094	30	2,7%	1,8%
Tréméven	925	37	4,0%	2,3%
Urbain	9013	832	9,2%	50,9%
Clohars-Carnoët	1893	90	4,8%	5,5%
Moëlan-sur-Mer	3218	165	5,1%	10,1%
Riec-sur-Bélon	1908	98	5,1%	6,0%
Littoral	7019	353	5,0%	21,6%
Arzano	565	56	9,9%	3,4%
Guilligomarc'h	300	29	9,7%	1,8%
Couronne Lorientaise	865	85	9,8%	5,2%
COCOPAQ	23843	1 636	6,9%	100,0%

Source : Porter à connaissance de l'État juin 2013

Le parc privé potentiellement indigne de la Cocopaq en 2007

Communes	PPPI	Residences principales en 2007	Part des PPPI dans les résidences principales	Répartition dans la Cocopaq	PPPI 6	PPPI 7.8	Part de PPPI 7.8
Bannalec	123	2247	5%	10%	93	30	7%
Le Trévoux	16	540	3%	1%	5	5	5
Locunolé	26	402	6%	2%	14	12	3%
Querrien	68	735	9%	5%	37	31	7%
Saint-Thurien	41	399	10%	3%	20	21	5%
Scaër	184	2359	8%	14%	122	62	14%
Intérieur	458	6683	7%	36%	286	156	35%
Baye	11	433	3%	1%	5	5	5
Mellac	53	1077	5%	4%	33	20	5%
Quimperlé	258	4924	5%	20%	202	56	13%
Rédené	33	1000	3%	3%	15	18	4%
Tréméven	48	847	6%	4%	31	17	4%
Urbain	403	8281	5%	32%	281	111	25%
Clohars-Carnoët	111	1895	6%	9%	58	53	12%
Moëlan-sur-Mer	138	3158	4%	11%	90	48	11%
Riec-sur-Belton	100	1869	5%	8%	52	48	11%
Littoral	349	6922	5%	27%	200	149	34%
Arzano	35	528	7%	3%	24	12	3%
Guilligomarc'h	25	280	9%	2%	11	15	3%
Lorientaise	62	808	8%	5%	35	27	6%
COCOPAQ	1272	22694	6%	100%	802	443	100%

Source : DDTM du Finistère – Données CD-Rom de l'Anah

Prix moyen au m ² : ensemble des terrains		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Intérieur	Bannalec	14 €	19 €	16 €	19 €	26 €	20 €	26 €
	Le Trévoux	14 €	14 €	28 €	25 €	n.s.	21 €	31 €
	Locunolé	11 €	23 €	21 €	16 €	n.s.	27 €	n.s.
	Querrien	7 €	15 €	4 €	n.s.	n.s.	17 €	19 €
	Saint-Thurien	n.s.	n.s.	14 €	5 €	n.s.	n.s.	14 €
	Scaër	4 €	7 €	9 €	12 €	12 €	15 €	12 €
Urbain	Baye	36 €	59 €	54 €	n.s.	n.s.	n.s.	21 €
	Mellac	39 €	58 €	43 €	46 €	46 €	63 €	48 €
	Quimperlé	34 €	72 €	69 €	65 €	61 €	61 €	48 €
	Rédené	27 €	55 €	63 €	51 €	59 €	n.s.	28 €
	Tréméven	21 €	33 €	43 €	44 €	n.s.	31 €	39 €
Littoral	Clohars-Carnoët	49 €	55 €	103 €	99 €	88 €	77 €	104 €
	Moëlan-sur-Mer	31 €	49 €	52 €	53 €	74 €	59 €	74 €
	Riec-sur-Belton	20 €	36 €	26 €	39 €	48 €	40 €	28 €
Couronne Lorientaise	Arzano	26 €	38 €	n.s.	n.s.	n.s.	-	39 €
	Guilligomarc'h	n.s.	-	19 €	33 €	n.s.	30 €	24 €
COCOPAQ		24 €	34 €	30 €	40 €	46 €	40 €	42 €
	Cornouaille	32 €	38 €	39 €	46 €	46 €	53 €	57 €
	Finistère	31 €	36 €	40 €	49 €	48 €	57 €	60 €

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Évolution de la superficie moyenne des terrains à bâtir en lotissement et en diffus

		Lotissement			Diffus			Ensemble		
		2005-2007	2009-2011	Evol	2005-2007	2009-2011	Evol	2005-2007	2009-2011	Evol
Intérieur	Bannalec	972	n.s.	n.s.	1 316	1 374	0	1 224	1 364	0
	Le Trévoux	n.s.	n.s.	n.s.	1 577	1 568	-0,6%	1 516	1 519	+0,2%
	Locunolé	1 134	n.s.	n.s.	1 268	1 498	0	1 240	1 359	+9,6%
	Querrien	n.s.	932	n.s.	1 464	2 193	+49,8%	1 464	1 652	+12,8%
	Saint-Thurien	1 003	n.s.	n.s.	1 654	1 445	0	1 251	1 345	+7,5%
Urbain	Scaër	n.s.	1 134	n.s.	1 541	1 508	-2,1%	1 488	1 403	-5,7%
	Baye	646	n.s.	n.s.	1 277	n.s.	n.s.	763	1 933	+15,3%
	Mellac	751	807	+7,5%	918	940	+2,4%	798	838	+5,0%
	Quimperlé	637	707	+11,0%	940	922	-1,9%	677	737	+8,9%
	Rédené	859	n.s.	n.s.	985	1 273	+29,2%	877	1 072	+22,2%
Littoral	Tréméven	833	1 096	+31,6%	1 216	1 033	-15,0%	1 000	1 060	+6,0%
	Clohars-Carnoët	903	800	0	1 065	944	-11,4%	977	873	-10,6%
	Moëlan-sur-Mer	776	662	0	1 204	946	-21,4%	1 086	814	-25,0%
Couronne Lorientaise	Riec-sur-Belon	n.s.	883	n.s.	1 177	1 568	+33,2%	1 145	1 410	+23,1%
	Arzano	1 027	n.s.	n.s.	1 136	n.s.	n.s.	1 079	n.s.	n.s.
	Guilligomarc'h	1 321	781	-40,9%	n.s.	1 532	n.s.	1 664	1 081	-35,0%
	COCOPAQ	790	780	-1,3%	1 258	1 282	+1,9%	1 020	1 015	-0,5%
	Cornouaille	831	762	-8,3%	1 175	1 193	+1,5%	1 001	965	-3,6%
	Finistère	817	726	-11,1%	1 149	1 119	-2,6%	964	879	-8,8%

Champ : Ventes de terrains à bâtir pour l'individuel

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA