

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOUESNANTAIS

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2014-2020



Bénodet - Clohars-Fouesnant - Fouesnant - Gouesnac'h - La Forêt Fouesnant - Pleuven - Saint-Evarzec

Adopté le 24/09/2014



Edité par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais

Conception : Quimper Cornouaille Développement

Réalisation : Service communication CCPF

Crédits photo : CCPF

Mai 2015

TABLE DES MATIÈRES

Préambule.....	7
Tome 1 : Diagnostic	
1^{ère} partie : Présentation du Pays Fouesnantais.....	9
1.1 - LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	10
1.2 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	11
1.2.1 - Une évolution démographique soutenue et continue	11
1.2.2 - Un vieillissement important de la population	14
1.2.3 - Une population très diplômée, mais des effectifs scolaires qui diminuent	15
1.2.4 - Une forte disparité des ménages entre les communes littorales et intérieures	17
1.2.5 - Un niveau de revenus élevé et en croissance	20
1.2.6 - Des typologies de nouveaux arrivants très différenciées selon les communes.....	21
1.3 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	24
1.3.1 - Des emplois portés par l'industrie et la construction, et en croissance	24
1.3.2 - Un décalage entre la structure productive et la structure des actifs	25
1.3.3 - Un chômage relativement peu élevé, mais un faible taux d'activité des jeunes.....	27
1.3.4 - De nombreux flux domicile-travail vers Quimper Communauté	28
2^{ème} partie : Le parc de logement du Pays Fouesnantais.....	31
2.1 - UNE CROISSANCE QUI S'ACCENTUE	32
2.2 - UN LOGEMENT SUR TROIS EST UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE.....	34
2.3 - UNE VACANCE FAIBLE	36
2.4 - LA MAISON INDIVIDUELLE : UN MODÈLE DOMINANT.....	36
2.5 - UN PARC RÉCENT : SEULEMENT UN TIERS DU PARC DATE D'AVANT 1975.....	37
2.6 - UN PARC DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	38
2.7 - LA SITUATION DU PARC PRIVÉ	39
3^{ème} partie : Le parc locatif : une offre réduite et concentrée.....	43
3.1- LE PARC LOCATIF PRIVÉ : UN PARC PEU REPRÉSENTÉ ET QUI TEND À ÉVOLUER.....	44
3.2 - LE PARC LOCATIF PUBLIC	47
3.2.1 - Un parc locatif public faiblement représenté.....	47
3.2.2 - Analyse de la demande dans le cadre du fichier unique	50
3.2.3 - Les demandes satisfaites dans le parc social.....	51
4^{ème} partie : La production de l'habitat.....	55
4.1 - LA CONSTRUCTION NEUVE	56
4.1.1 - Un rythme de production soutenu par le phénomène de périurbanisation et l'attractivité du littoral.....	56
4.1.2 - Un développement de l'habitat porté par le pavillonnaire.....	57
4.1.3 - Un habitat de plus en plus grand.....	59
4.2 - UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ ET DES PRIX DU FONCIER QUI RESTENT ÉLEVÉS	59
4.3 - UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE ; UNE ACTIVITÉ SOUTENUE DANS LE TERRITOIRE EN 2011	63
5^{ème} partie : Les marchés immobiliers du Pays Fouesnantais.....	67
5.1 - LE MARCHÉ DE L'OCCASION	68

5.1.2 - Le marché de l'occasion en collectif	70
5.1.3 - L'origine des acquéreurs	70
5.2 - LE MARCHÉ DE L'ACCESSION ABORDABLE ; UNE OFFRE TĒNUE DANS LA CCPF	70
5.2.1 - Le prêt à taux zéro	72
5.2.2 - Le Prêt Social Location Accession (PSLA).....	73
6^{ème} partie : Le cadre du développement de l'habitat.....	75
6.1 - LES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE L'ODET	76
6.1.1 - Organisation du territoire.....	76
6.1.2 - Les objectifs et prescriptions de développement des orientations 3, 4 et 5 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT	77
6.2 - LES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES	80
7^{ème} partie : Les populations spécifiques.....	83
7.1 - LES PERSONNES ÂGÉES ET PERSONNES HANDICAPÉES	84
7.2 - LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ.....	87
7.3 - LE LOGEMENT DES JEUNES	89
7.4 - LES GENS DU VOYAGE.....	89
Tome 2 : Orientations	
Préambule.....	95
1.1 - CONTRIBUER À UNE CONSTANCE ET À UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	97
1.1.1 - Les éléments du SCOT à l'horizon 2025	97
1.1.2 - Le PLH : une perspective démographique à l'horizon 2020.....	97
1.1.3 - Les besoins en logements pour le PLH (2014- 2020).....	98
1.2 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN D'ENCOURAGER LE MAINTIEN DES ACTIFS, DES JEUNES MÉNAGES ET DES FAMILLES	100
1.2.1 - Une multiplicité de l'offre résidentielle permettant la réalisation d'un parcours résidentiel.....	100
1.2.2 - Une offre de logements assurant le maintien et l'accueil des jeunes ménages et des actifs du territoire.....	100
1.2.3 - Un développement de l'offre locative publique.....	100
1.3 - DISPOSER D'UNE OFFRE NOVATRICE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES.....	101
1.3.1 - Une offre permettant le maintien à domicile	101
1.3.2 - Une offre en hébergement à développer compte tenu des évolutions des populations de 60 ans et plus.....	101
1.3.3 - Une instance locale pour le développement et le suivi des préoccupations de l'habitat pour les séniors.....	101
1.4 - MENER UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE SUR LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX MODES D'HABITER ET AUX PROFILS DES MÉNAGES	102
1.4.1 - Une réflexion intercommunale sur des modèles d'habitat adaptés à l'évolution des besoins et aux nouvelles exigences	102
1.4.2 - Une sensibilisation des élus et de la population sur le thème de l'habitat et du logement.....	102
1.5 - MOBILISER ET OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE DISPONIBLE.....	103
1.5.1 - L'expérimentation de la division parcellaire des communes	103
1.5.2 - La connaissance des outils fonciers mobilisables.....	103
1.6 - IDENTIFIER LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES ET APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES À CES POPULATIONS	104
1.6.1 - Une identification des besoins en logements et hébergements des personnes handicapées et des jeunes.....	104

1.6.2 - Une prise en compte des besoins des personnes défavorisées ou présentant des difficultés particulières	104
1.6.3 - La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2017).....	104

1.7 - ORGANISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT, L'OBSERVATION ET LE SUIVI DU PLH..... 105

1.7.1 - Des instances locales de concertation et de suivi du PLH à mettre en place	105
1.7.2 - Des partenariats à consolider.....	105
1.7.3 - Un observatoire de l'habitat.....	105
1.7.4 - Une sensibilisation et une communication.....	105

Tome 3 : Le programme d'action

Préambule..... 107

1.1 - ORIENTATION 1 : MAINTENIR LE RYTHME DE LA PRODUCTION ET RÉPARTIR L'OFFRE SELON L'ORGANISATION DU TERRITOIRE..... 110

1.1.1 - Action 1 : Maintenir le rythme de la production et répartir l'offre selon l'organisation du territoire.....	110
---	-----

1.2 - ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN D'ENCOURAGER LE MAINTIEN DES ACTIFS, DES JEUNES MÉNAGES ET DES FAMILLES 112

1.2.1 - Action 1 : Encourager l'accèsion abordable à la propriété des jeunes ménages	112
1.2.2 - Action 2 : Accroître l'offre de logements en location accession de type PSLA	114
1.2.3 - Action 3 : Assurer une production de logements locatifs sociaux	116
1.2.4 - Action 4 : Favoriser la production de logements locatifs publics sur des parcelles déjà bâties en centre bourg	118

1.3 - ORIENTATION 3 : DISPOSER D'UNE OFFRE NOVATRICE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES 119

1.3.1 - Action 1 : Accompagner les personnes âgées autonomes à adapter leurs logements	119
1.3.2 - Action 2 : Disposer de types d'habitat répondant aux nouveaux besoins des personnes âgées.....	121
1.3.3 - Action 3 : Animer une rencontre spécifique aux problématiques des personnes âgées	122

1.4 - ORIENTATION 4 : MENER UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE SUR L'ÉVOLUTION DES MODÈLES D'HABITAT DANS LE PAYS FOUESNANTAIS 123

1.4.1 - Action 1 : Sur la base de l'habitat existant, étudier les nouveaux modèles répondant aux exigences urbanistiques, financières et environnementales actuelles	123
1.4.2 - Action 2 : Sensibiliser et informer la population sur les questions d'habitat	125

1.5 - ORIENTATION 5 : MOBILISER ET OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE DISPONIBLE 126

1.5.1 - Action 1 : Développer et mutualiser la connaissance et l'usage des outils fonciers	126
1.5.2 - Action 2 : Expérimenter la densification par division parcellaire	127
1.5.3/- Action 3 : Offrir un accompagnement aux communes qui le souhaitent pour la révision de leurs PLU.....	128

1.6 - ORIENTATION 6 : IDENTIFIER LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES ET APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES À CES POPULATIONS 129

1.6.1 - Action 1 : Étudier les besoins des jeunes en matière d'habitat	129
1.6.2 - Action 2 : Constituer une offre en structure adaptée aux personnes handicapées notamment vieillissantes	130
1.6.3 - Action 3 : Organiser la réponse aux situations des personnes en difficultés	131
1.6.4 - Action 4 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage	132

1.7 - ORIENTATION 7 : ORGANISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT, L'OBSERVATION ET LE SUIVI DU PLH..... 133

1.7.1 - Action 1 : Mettre en place les instances locales de concertation et de suivi du PLH	133
1.7.2 - Action 2 : Organiser les moyens humains pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH.....	134
1.7.3 - Action 3 : Mettre en place un observatoire local de l'Habitat	135
1.7.4 - Action 4 : Poursuivre les partenariats avec les professionnels de l'habitat	136

Annexe

Délibération du 24/09/2014	138
----------------------------------	-----

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Pays Fouesnantais engage son premier Programme Local de l'Habitat pour une durée de 6 ans, sur la période 2014-2020.

L'élaboration de ce PLH est le résultat de la volonté politique des élus. En effet, de par son niveau de population, 26 695 habitants, le territoire n'est pas soumis à l'obligation de réaliser ce programme. La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, n'impose l'élaboration de PLH qu'aux communautés de communes ayant pris la compétence habitat et disposant de plus de 30 000 habitants avec une ville centre d'au moins 10 000 habitants.

Néanmoins, la collaboration des élus aux échanges et travaux du SCOT de l'Odet leur ont permis d'initier une réflexion mutuelle sur la question de l'habitat et donc de vouloir engager l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

Les éléments législatifs du Programme Local de l'Habitat

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 à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement 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, de 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 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 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, etc.) ;
- 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.

**1^{ÈRE} PARTIE
PRÉSENTATION
DU PAYS
FOUESNANTAIS**

1.1 - LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

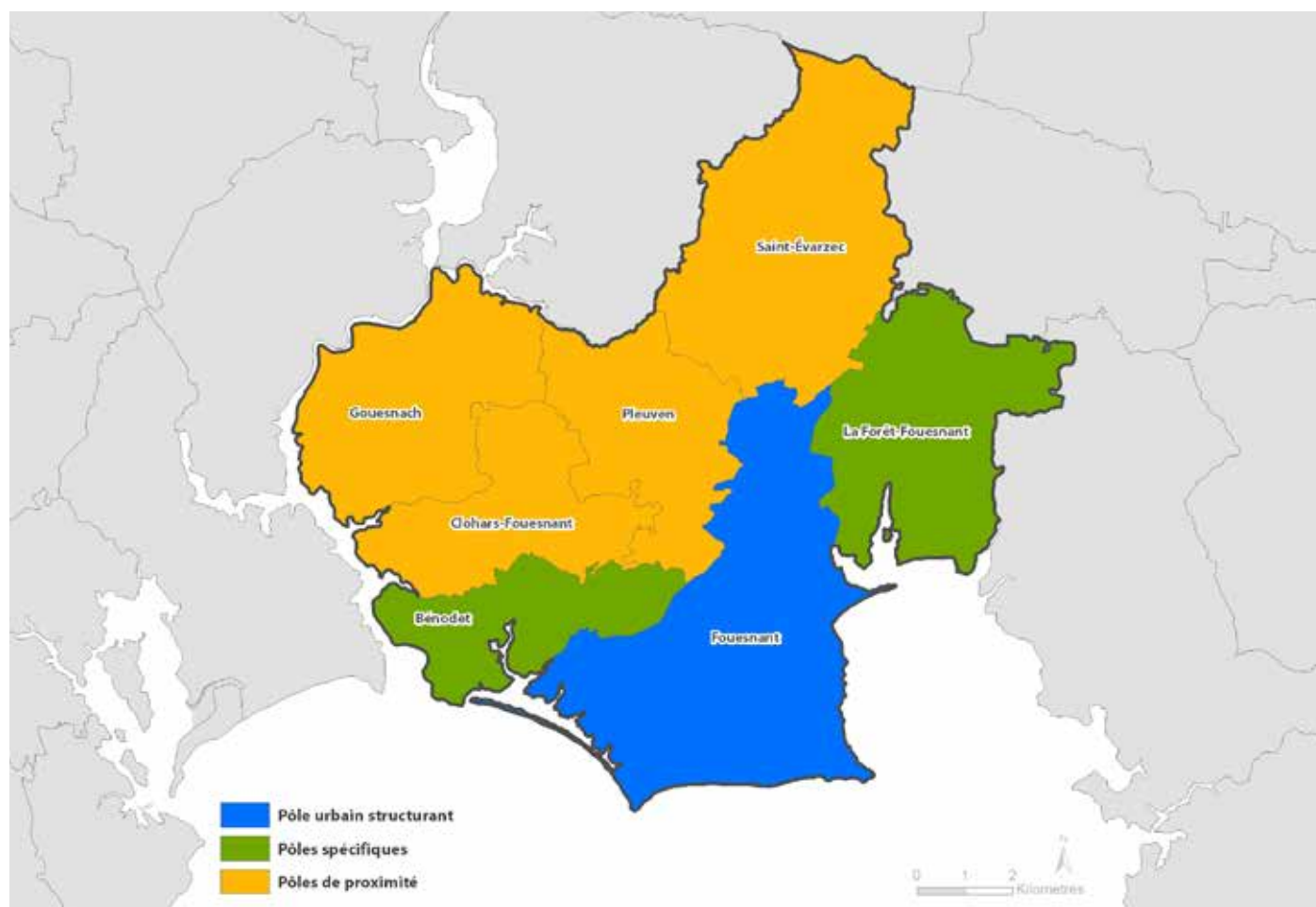
Située au sud du Pays de Cornouaille, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais bénéficie d'une situation privilégiée entre sa façade littorale et sa proximité immédiate avec les pôles urbains de Quimper et de Concarneau. Sur les sept communes composant la CCPF, trois sont « classées » littorales et deux autres sont situées le long des rives de l'Odet.

Avec 26 695 habitants répartis dans 7 communes, la Communauté de Communes du pays Fouesnantais représente 8 % de la population de la Cornouaille en 2009. Fouesnant est la ville « principale » de la CCPF. Le second niveau de population est constitué par les communes de Bénodet, la Forêt-Fouesnant et Saint-Evarzec qui comptent entre 3 200 et 3 500 habitants. Le troisième niveau est composé des communes de Gouesnac'h, Pleuven et Clohars-Fouesnant qui comptent respectivement 2500, 2635 habitants et 2156 habitants.

Par ailleurs, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT, une organisation territoriale a été définie selon trois niveaux de pôles. Cette hiérarchisation a été proposée de façon à répartir le développement démographique et économique sur chacune des trois intercommunalités (Quimper Communauté, le Pays Fouesnantais et le Pays Glazik) constituant le territoire du SCOT de l'Odet. Cette hiérarchie urbaine conforte les pôles structurants, propose des densités différenciées et assure aux habitants une accessibilité aux différents services quotidiens.

Afin d'harmoniser les différents documents de planification et de programmation, l'analyse territoriale de ce diagnostic s'appuie sur la classification des communes du SCOT de l'Odet.

Carte du territoire de la CCPF



- **Le pôle urbain structurant**

Fouesnant constitue un pôle urbain à renforcer et à densifier. Il est le lieu privilégié d'accueil de population, d'activités, de commerces, de services et d'équipements. Il joue ainsi un rôle de proximité pour de nombreux services, évitant les déplacements.

- **Les pôles spécifiques**

Bénodet, La Forêt Fouesnant sont des sites touristiques majeurs. Ces communes sont dotées d'une structure urbaine conséquente. Elles jouent un rôle de pôles relais tant en matière d'accueil de population permanente et temporaire, que d'activités économiques et de loisirs maritimes, commerciales et touristiques.

- **Les pôles de proximité**

Gouesnac'h, Pleuvenet, Saint-Evarzec sont des communes plus rurales. Elles sont confortées en tant que pôle de proximité, offrant les services élémentaires dans les conditions associées à leur développement démographique. Clohars-Fouesnant a un régime particulier puisqu'il s'agit d'une commune riveraine d'un estuaire (l'Odet) qui a été désignée comme commune littorale par le décret du 29 mars 2004.

Dans ce contexte, Saint-Evarzec a une position un peu spécifique : la zone d'activités de Troyalac'h, sur la RN 165 en entrée d'agglomération se trouve à l'extrémité Nord-Est de son territoire. Si le projet de SCoT vise à conforter cet espace et sa vocation économique, le bourg garde quant à lui sa fonction et sa dimension de proximité.

1.2 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

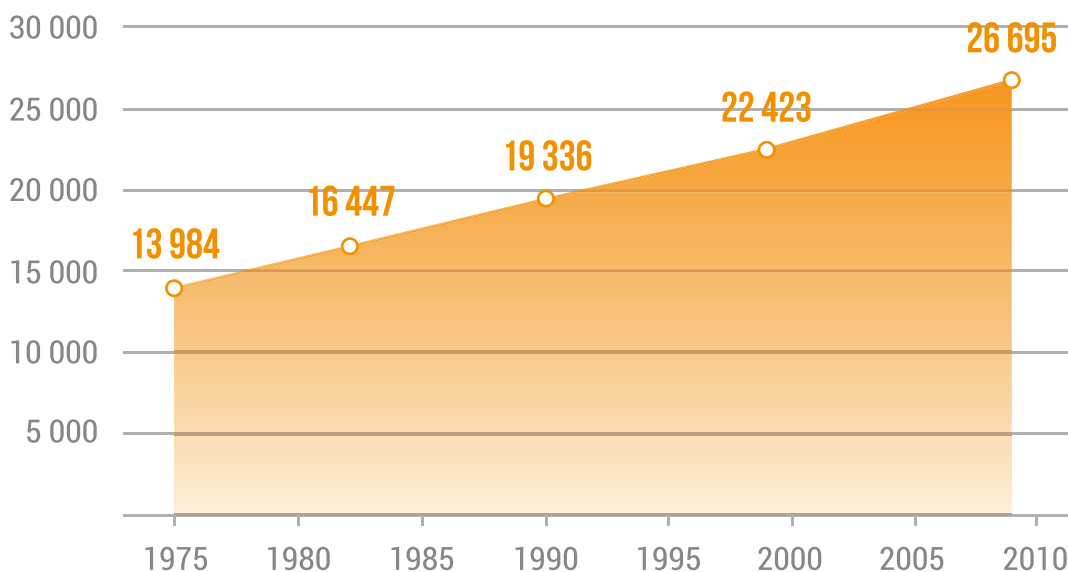
1.2.1 - UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE ET CONTINUE

Une population qui a quasiment doublé en 30 ans

Depuis 1975, la CCPF a vu sa population quasiment doubler, passant de moins de 14 000 habitants en 1975 à près de 26 700 habitants en 2009. La progression s'est opérée de manière continue entre 1975 et 1999 avec un accroissement annuel d'environ 350 habitants entre 1975 et 1982, 360 habitants entre 1982 et 1990, et 340 habitants entre 1990 et 1999.

Sur la dernière décennie 1999-2009, la population augmente en moyenne de 430 habitants par an. Cependant, le taux d'évolution annuel de la population (+1,8%) reste toutefois proche de celui observé entre 1990 et 1999 (+1,7%) et légèrement inférieur à la période 1975-1990 (+2,2%).

Evolution de la population municipale entre 1975 et 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Population municipale

		1975	1982	1990	1999	2009
Pôle urbain	Fouesnant	4 653	5 239	6 524	8 063	9 356
	Bénodet	2 087	2 285	2 436	2 763	3 271
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	2 060	2 148	2 369	2 807	3 299
	Clohars-Fouesnant	801	1 073	1 279	1 417	2 156
Pôle de proximité	Gouesnac'h	1 134	1 487	1 769	2 122	2 535
	Pleuven	1 332	1 690	1 993	2 354	2 636
	Saint-Evarzec	1 917	2 525	2 966	2 897	3 442
	Total CCPF	13 984	16 447	19 336	22 423	26 695
Total Cornouaille		293 341	301 635	306 801	312 647	331 300

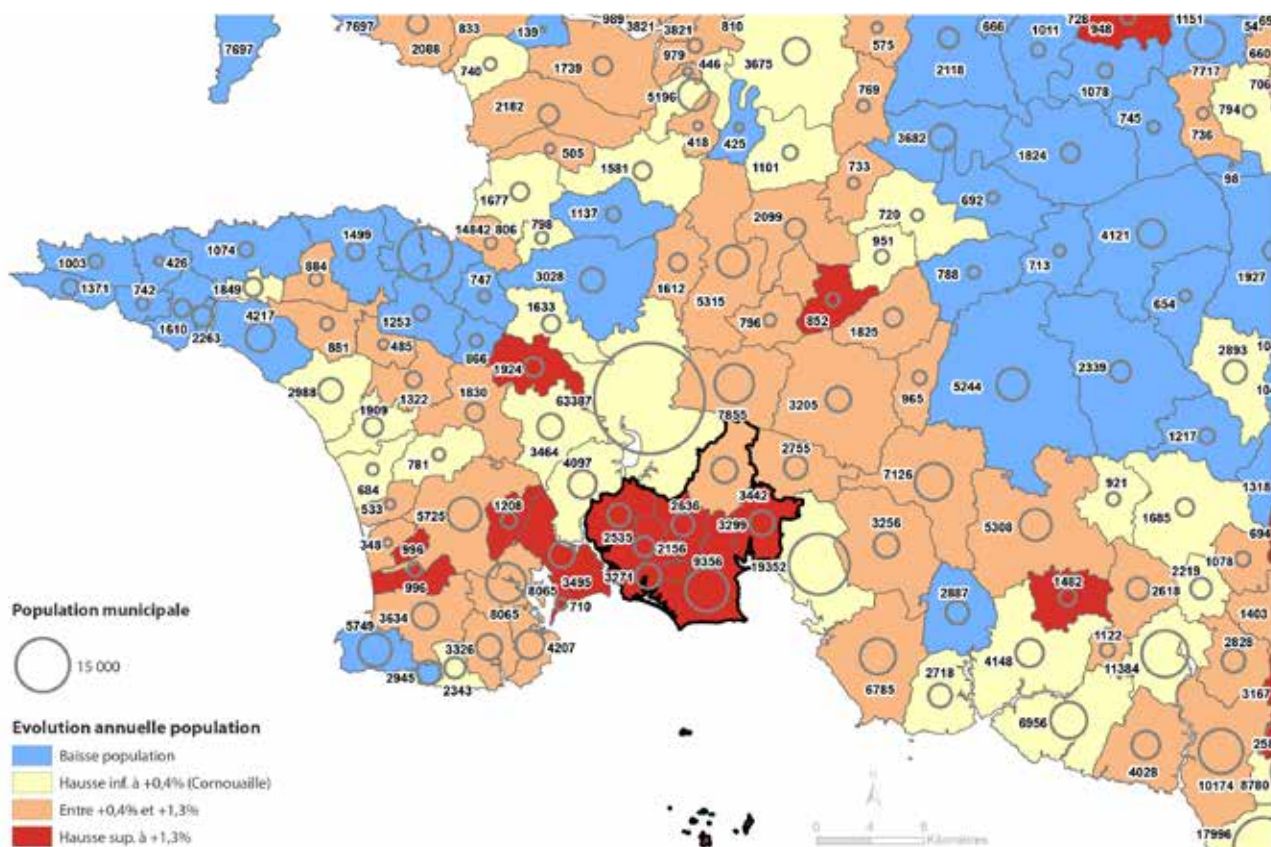
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Un taux d'évolution « spectaculaire » à l'échelle de la Cornouaille

La situation démographique de la CCPF est « exceptionnelle » au regard de la situation Cornouaillaise : c'est le territoire qui connaît la plus forte progression démographique. Entre 1990 et 2009, le taux d'évolution annuel de la population atteint +1,7% dans la CCPF contre seulement +0,4% en moyenne en

Cornouaille et + 0,3% dans le département. Cette attractivité est liée à sa position géographique, entre les trois pôles urbains de Quimper, Pont-l'Abbé et Concarneau, et le littoral.

Population en 2009 et taux d'évolution annuel 1990-2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Si chacune des communes de la CCPF contribue à cette dynamique forte sur l'ensemble de la période 1990-2009, cette évolution n'est pas homogène. On distingue trois trajectoires différentes de communes :

- Un renforcement de la croissance démographique sur la dernière décennie pour Clohars-Fouesnant et Saint-Evarzec
Ces deux communes se distinguent avec une progression de population entre 1999 et 2009 nettement plus élevée que lors de la période 1990-1999. Ainsi, Clohars-Fouesnant passe d'une progression annuelle de +1,1% à +4,3%, et Saint-Evarzec de -0,3 % à +1,7%.
- Un ralentissement de la croissance à Fouesnant et Pleuven.

- A l'inverse, les communes de Fouesnant et Pleuven connaissent une progression de population moindre sur la décennie 2000 que lors de la période intercensitaire précédente : respectivement +1,5% (contre +2,4%) et +1,1% (contre +1,9%). D'ailleurs, ces deux communes sont également celles du Pays Fouesnantais qui connaissent les croissances démographiques les plus faibles depuis le début des années 2000.

- Une croissance démographique forte et continue à Bénodet, la Forêt-Fouesnant et Gouesnach.

Ces 3 communes observent une croissance démographique située entre +1,6% et +1,8% sur la période 1999-2009. Lors de la décennie précédente, ces communes voyaient déjà leur population augmenter à un rythme proche de celui-là.

Une croissance portée par un solde migratoire très important

Le solde naturel de CCPF est positif, et ce depuis 1975, alors qu'il est négatif sur l'ensemble de la période en Cornouaille. Il n'a toutefois permis de gagner qu'environ 720 habitants en près de 35 ans. Ainsi, par le seul mouvement des naissances et des décès, stable sur l'ensemble de la période, la croissance annuelle de la population a été de +0,1% par an.

La croissance démographique exceptionnelle de CCPF s'explique donc en grande partie par le solde migratoire, très positif

depuis 1975, et nettement supérieur à celui observé aux autres échelons géographiques. De par sa situation géographique, la Communauté du pays Fouesnantais attire en effet chaque année de nouveaux habitants. Le taux d'accroissement annuel de population dû au solde migratoire atteint +1,7% ces dix dernières années, contre +0,7% en moyenne en Cornouaille et +0,4% au niveau départemental.

Evolutions dues aux soldes naturel et migratoire entre 1975 et 2009

	Taux annuel dû au solde naturel				Taux annuel dû au solde migratoire			
	75-82	82-90	90-99	99-09	75-82	82-90	90-99	99-09
Total CCPF	+0,1%	+0,1%	+0,1%	+0,1%	+2,3%	+1,9%	+1,5%	+1,7%
Cornouaille	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	+0,5%	+0,3%	+0,4%	+0,7%
Finistère	+0,2%	+0,1%	+0,0%	+0,1%	+0,3%	+0,0%	+0,2%	+0,4%
Bretagne	+0,3%	+0,2%	+0,1%	+0,2%	+0,3%	+0,2%	+0,3%	+0,7%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Au sein de la CCPF, deux communes connaissent un solde naturel négatif depuis le début des années 2000 : il s'agit de Bénodet et Fouesnant. On peut également noter que si la Forêt-Fouesnant compte plus de naissances que de décès sur cette dernière décennie, ce n'était pas le cas sur les périodes précédentes. Le gain de population lié au solde naturel est en fait principalement porté par 3 communes, et ce, quel que soit la période : Saint-Evarzec, Gouesnach et Clohars-Fouesnant. Si Pleuven observait également un solde naturel positif jusqu'à la fin des années 90, il est tout juste stabilisé depuis.

Concernant le solde migratoire, il est positif pour chacune des communes de la CCPF et ce, quelle que soit la période (excepté Saint-Evarzec entre 1990 et 1999). Bénodet et Clohars-Fouesnant sont toutefois les deux communes présentant les taux de

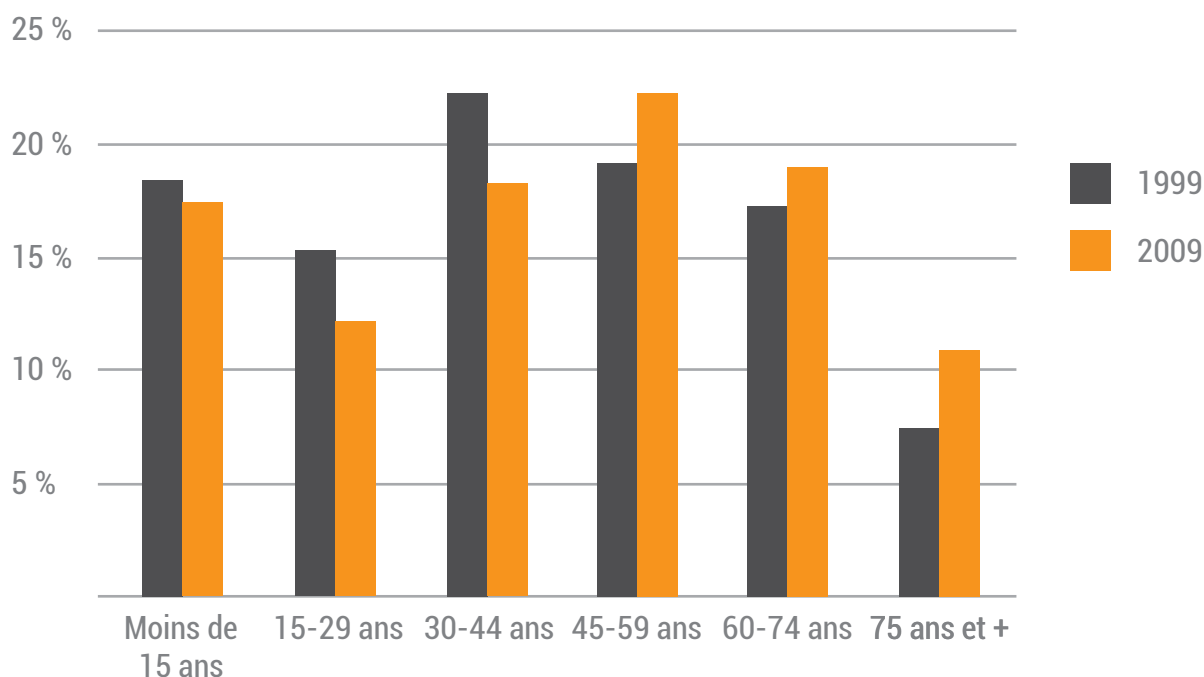
croissance liés au solde migratoire les plus importants depuis le début des années 2000, supérieurs à + de 2%. Lors de la décennie précédente, c'étaient les communes de Fouesnant et la Forêt-Fouesnant qui observaient des taux supérieurs à +2%. Globalement, sur l'ensemble des années 90 et 2000, ce sont ces 4 communes littorales qui connaissent les croissances démographiques liées aux migrations les plus fortes.

1.2.2 - UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT DE LA POPULATION

Le profil par âge de la population de la CCPF est relativement proche de celui du Pays de Cornouaille en 2009, avec environ 30% de la population qui a moins de 30 ans, 40% âgée entre 30 et 59 ans et 30% 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 Fouesnantais connaît donc un vieillissement plus important que dans le département ou au niveau régional.

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

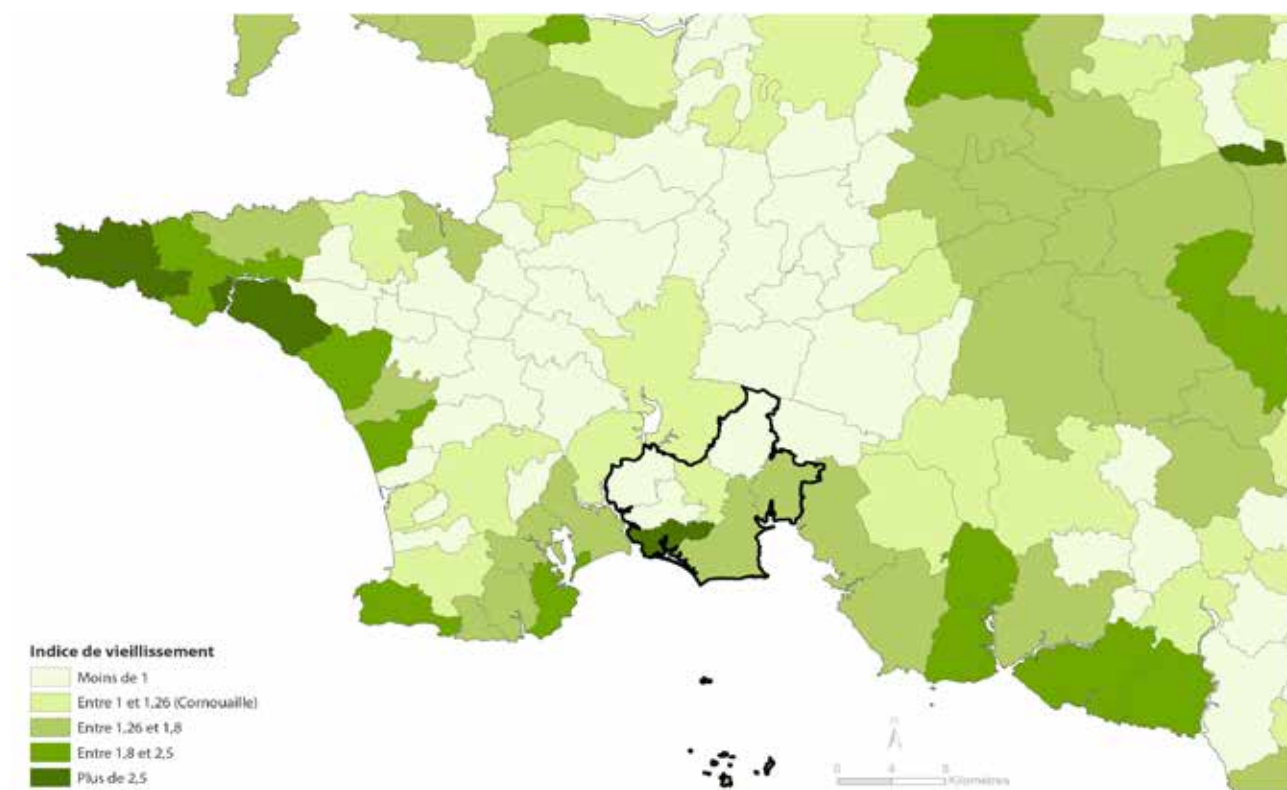


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

La CCPF a vu sa part des plus de 45 ans augmenter très fortement sur la dernière décennie : ils représentent plus de 52% de la population en 2009, contre 44% dix ans plus tôt. Cette proportion était également de 44% en Cornouaille en 1999, mais elle a moins progressé et atteint moins de 50% en 2009. En fait, la part des 45-59 ans a progressé d'environ 3 points dans le Pays Fouesnantais, comme aux autres échelons géographiques. Mais, la part des 60-74 ans a augmenté de presque 2 points alors qu'elle a diminué aux autres échelons. Et surtout, celle des 75 ans et + qui a observé une hausse de 3,5 points, contre +2,5 points en Cornouaille et +2,1 points dans le département.

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 1,32 dans le Pays Fouesnantais 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 132 personnes de plus de 60 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans en Cornouaille, alors qu'en Bretagne, leurs volumes s'équilibrent.

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



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

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

- Bénodet se caractérise par un très fort vieillissement, comptant 2,6 fois plus de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans
- Les communes littorales de Fouesnant et la Forêt-Fouesnant connaissent également un vieillissement important avec des indices respectifs de 1,47 et 1,40

- Les communes de Clohars-Fouesnant, Gouesnach et Saint-Evarzec 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.

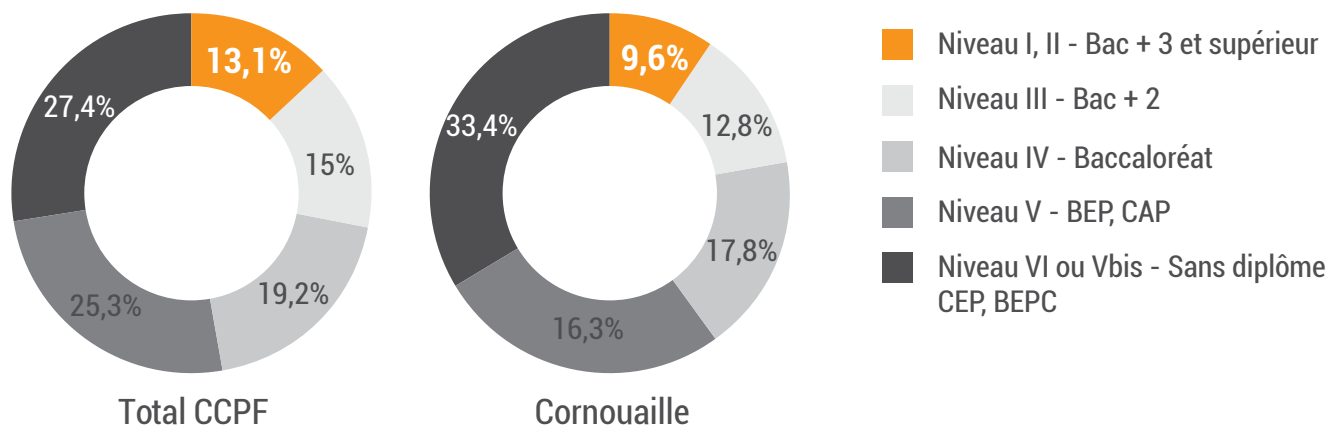
1.2.3 - UNE POPULATION TRÈS DIPLÔMÉE, MAIS DES EFFECTIFS SCOLAIRES QUI DIMINUENT

Une population plus diplômée qu'en Cornouaille

Le niveau de formation de la population dans la CCPF est plus élevé que dans le reste de la Cornouaille. En effet, les diplômés sont surreprésentés dès le niveau IV, avec plus de 47% de la population non scolarisée de plus de 15 ans au minimum bachelier, alors que cette proportion n'est que de 40% en Cornouaille ou dans l'ensemble de la Bretagne. Cette surreprésentation s'accroît chez les diplômés du supérieur (Bac +2 et supérieur), qui représentent à eux seuls 28% des habitants non scolarisés de 15 ans ou + de la CCPF.

A contrario, si les titulaires de BEP-CAP représentent plus d'1/4 de cette population, ils sont légèrement moins présents qu'aux autres échelons géographiques. Mais, ce sont surtout les personnes non diplômées qui sont moins présentes qu'en moyenne en Cornouaille ou dans la région. Et, à l'instar de la tendance nationale, elles ont vu leur part fortement diminuer sur la dernière décennie : de 39% en 1999 à 27% en 2009.

Répartition de la population non scolarisée de 15 ans et + selon le niveau de diplômes



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Si cette tendance est vraie pour l'ensemble de la CCPF, elle est plus ou moins marquée selon les communes :

- Les communes littorales de Bénodet et Fouesnant sont marquées par la très forte présence des titulaires de Bac+3 ou supérieur, avec des parts atteignant respectivement 17% et 15%. Dans une moindre mesure, cette proportion atteint également 14% à la Forêt-Fouesnant.
- Les communes de Pleuven et Saint-Evarzec observent des parts plus importantes de non diplômés. Dans la première, plus de 31% de la population non scolarisée de 15 ans et + ne possède aucun diplôme ; cette proportion reste

toutefois en deçà des moyennes cornouaillaise ou régionale. Dans la seconde, ce sont les titulaires de BEP-CAP qui sont très présents : 32%, soit entre 5 et 6 points de plus qu'à tous les autres échelons géographiques

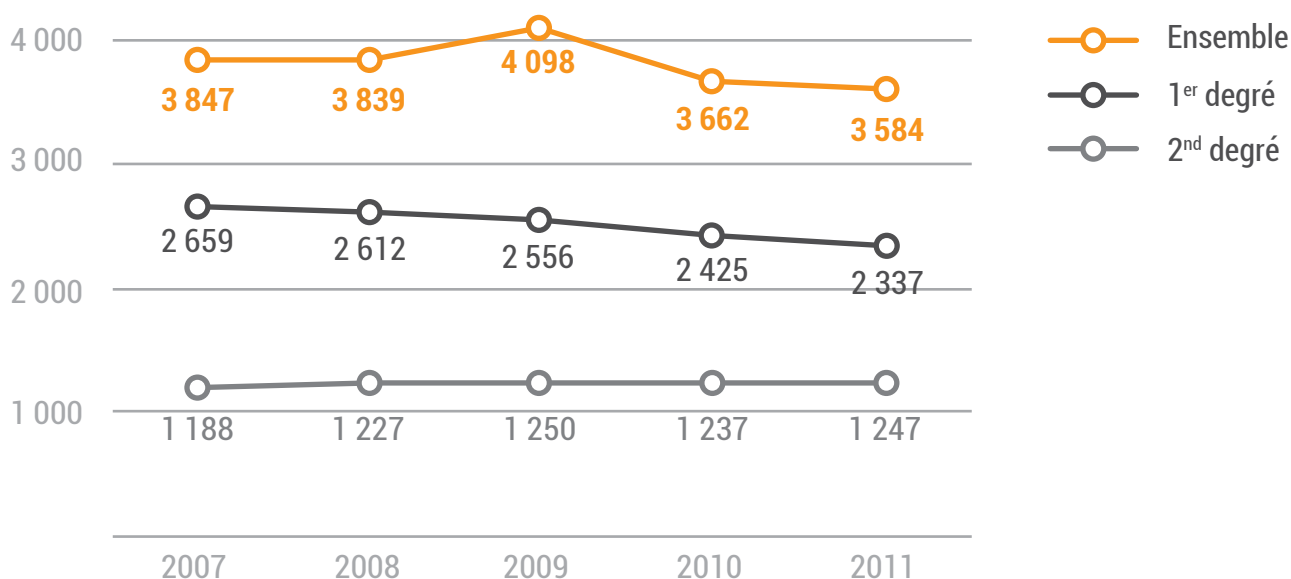
- Les communes de Gouesnach et Clohars-Fouesnant comptent de nombreux bacheliers et diplômés du supérieur de niveau Bac+2, représentant respectivement 37% et 38% de la population concernée, contre 34% en moyenne dans l'EPCI, et 30% en Cornouaille ou dans l'ensemble de la Bretagne.

Une diminution des effectifs scolaires dans le 1er degré

Depuis 2007, les établissements scolaires du premier degré ont connu une baisse de leurs effectifs, passant de près de 2 660 élèves en élémentaire et préélémentaire en 2007, à moins de 2

340 en 2011, soit une baisse d'environ 12%. Cette diminution des effectifs du premier degré s'observe dans les écoles maternelles et primaires.

Evolutions des effectifs scolaires publics et privés dans la CCPF



Source : Académie de Rennes

Les élèves du second degré se situent tous dans la commune de Fouesnant, qui héberge un collège public et un collège privé. Ces deux collèges voient leurs effectifs relativement stagner depuis 5 ans, comptabilisant au total près de 1250 élèves, avec

une répartition 60% public / 40% privé. Toutefois, la baisse des effectifs observée depuis 5 ans dans le premier degré devrait se répercuter dans les années à venir sur les effectifs des deux collèges.

1.2.4 - UNE FORTE DISPARITÉ DES MÉNAGES ENTRE LES COMMUNES LITTORALES ET INTÉRIEURES

Des ménages de petite taille à Bénodet, plus grands dans les communes limitrophes de Quimper

La CCPPF compte 11 715 ménages en 2009 concentrant 26 375 habitants, soit une taille moyenne des ménages de 2,25 habitants par résidence principale. A l'instar de la tendance nationale, la CCPPF a connu un fort desserrement des ménages depuis le milieu des années 70. Elle comptait alors plus 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 Fouesnantais qu'à ces échelons géographiques. 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 -1,1% par an entre 1982 et 1990, de -0,9% par an entre 1990 et 1999, et de -0,7% par an entre 1999 et 2009.

Evolution de la taille des ménages de 1975 à 2008

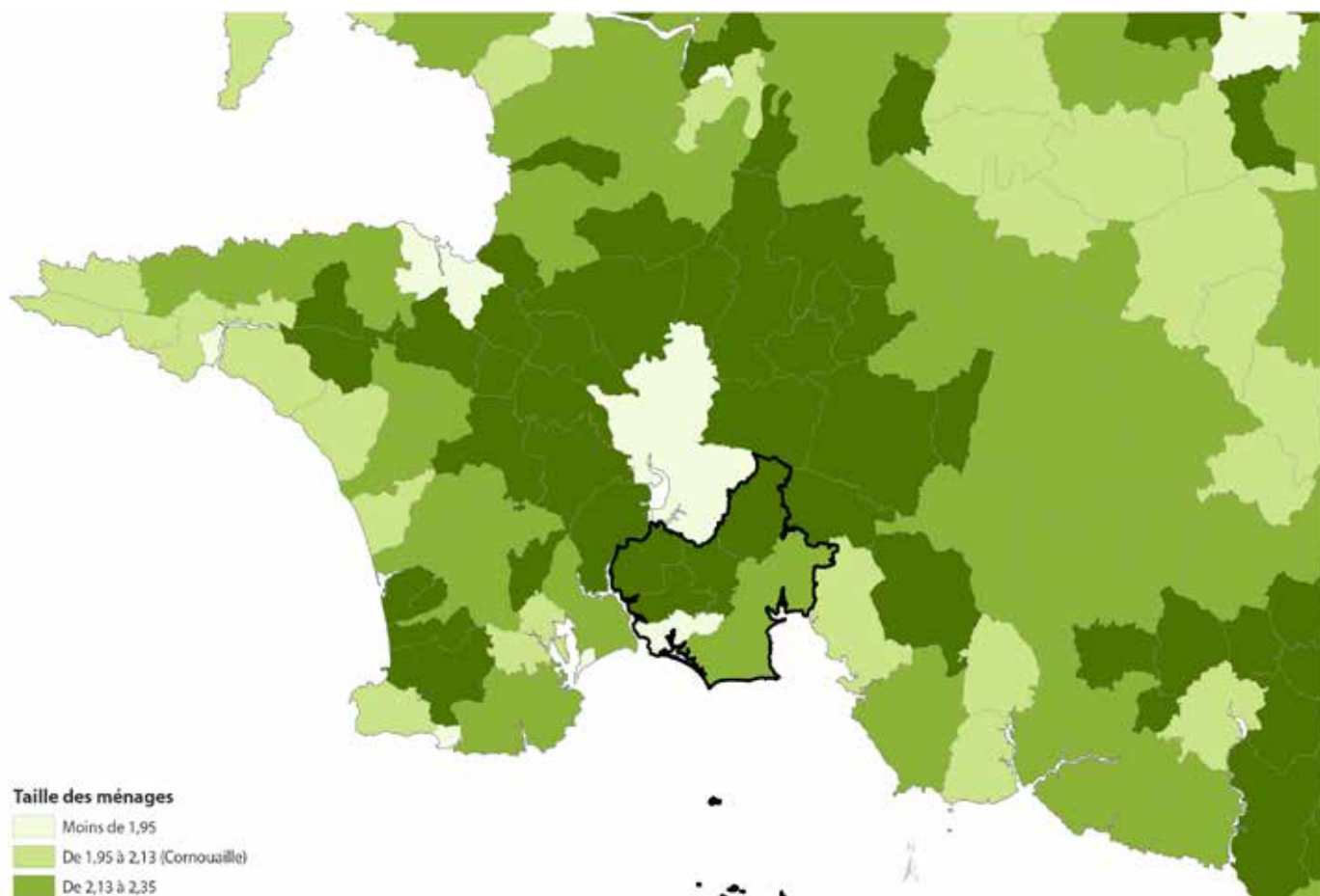
	1975	1982	1990	1999	2009
Total CCPPF	3,03	2,84	2,61	2,41	2,25
Cornouaille	2,97	2,73	2,50	2,29	2,13
Finistère	3,00	2,76	2,54	2,32	2,16
Bretagne	2,99	2,77	2,57	2,35	2,21

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

La taille des ménages est très hétérogène selon la localisation géographique des communes. On distingue dans la CCPPF trois types de communes au regard de cet indicateur :

- Les 4 communes limitrophes de Quimper, que sont Pleuven, Saint-Evarzec, Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant, comptent de nombreux ménages de grande taille, avec une moyenne supérieure ou égale à 2,4 habitants par résidence principale. Ces communes sont à l'image de l'ensemble de la couronne de Quimper.
- A contrario, Bénodet se caractérise par une taille très faible : 1,9 personne par ménage. C'est une des tailles les plus faibles de Cornouaille, en lien avec le fort vieillissement de cette commune.
- Les communes littorales de Fouesnant et la Forêt Fouesnant sont dans une situation intermédiaire, comptant en moyenne 2,2 habitants par ménage, légèrement plus qu'en moyenne cornouaillaise.

Taille moyenne des ménages en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

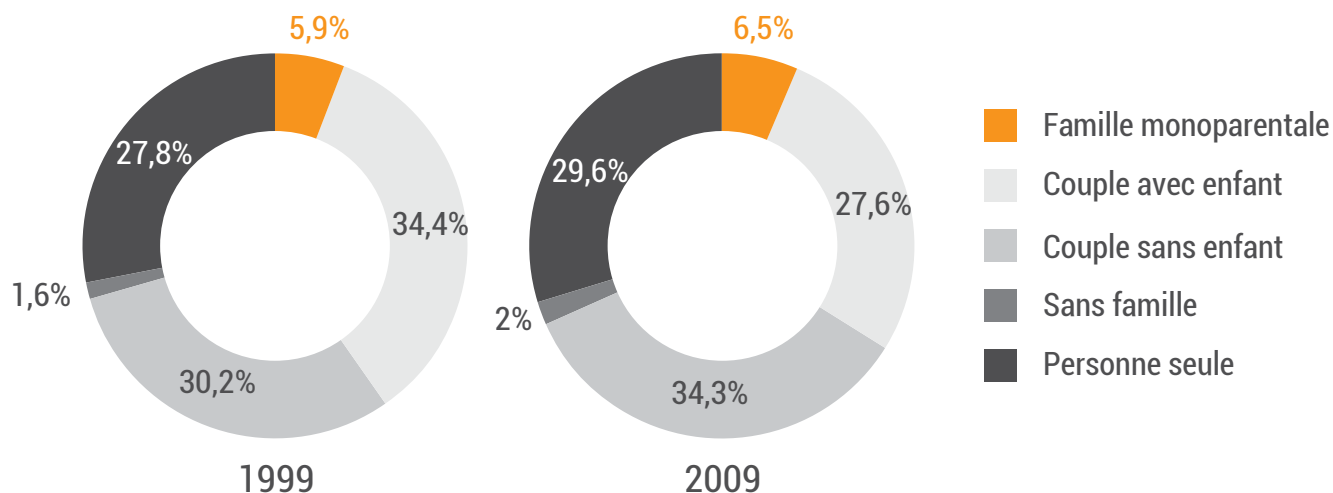
Une surreprésentation des familles, mais une diminution des couples avec enfants

La taille des ménages est très corrélée à la composition des ménages. Globalement dans la CCPF, les personnes seules sont assez peu nombreuses, représentant moins de 30% de la population, soit 8 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 28% de la population. Les couples sans enfants ont également vu leur part progresser depuis le début de la décennie 2000 : ils représentent 34% des ménages du Pays Fouesnantais, contre 4 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 sans enfants sont fortement surreprésentés dans la CCPF en 2009 (6 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille ou dans la région). Il en est de même pour les couples avec enfants, représentant 28% des ménages dans le Pays Fouesnantais et moins de 25% dans l'ensemble de la Cornouaille. Leur part est toutefois en forte diminution par rapport à 1999 (34%). Ils étaient alors plus nombreux que les couples sans enfants.

Evolution de la composition des ménages dans la CCPF



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Là encore, on constate de fortes disparités selon les communes.

- Bénodet se distingue par une proportion très importante de personnes seules (41%, supérieure aux observations cornouaillaise et régionale), tandis que les couples avec enfants sont très peu présents (18%, soit 10 points de moins qu'en moyenne dans la CCPF).
- Gouesnac'h, Saint-Evarzec et Clohars-Fouesnant sont marquées au contraire par la forte présence des couples avec enfants, représentant entre 35% et 38% des ménages, contre moins de 28% en moyenne dans l'EPCI. Cette tendance s'observe également à Pleuven, mais dans une moindre

mesure : 32% des ménages sont des couples avec enfants. Comme Clohars-Fouesnant, cette dernière est également marquée par une proportion non négligeable de familles monoparentales (plus de 8%).

- Les compositions des ménages de Fouesnant et la Forêt Fouesnant se rapprochent plus de la tendance moyenne de la CCPF, avec plus de 30% de personnes seules (mais qui restent moins nombreuses qu'en moyenne en Cornouaille), de nombreux couples sans enfant, et une part de couples avec enfants autour des moyennes cornouaillaise et régionale.

Composition des ménages en 2009

	Personne seule	Sans famille	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Famille monoparentale
Bénodet	41,0%	1,9%	35,1%	17,9%	4,0%
Clohars-Fouesnant	21,8%	3,8%	31,3%	34,6%	8,5%
Fouesnant	31,0%	1,9%	35,9%	23,7%	7,4%
Gouesnac'h	22,2%	2,7%	34,6%	37,4%	3,1%
La Forêt Fouesnant	31,2%	1,4%	35,2%	26,6%	5,7%
Pleuven	25,4%	1,5%	33,2%	31,7%	8,2%
Saint-Evarzec	23,5%	1,7%	29,7%	37,8%	7,3%
Total CCPF	29,6%	2,0%	34,3%	27,6%	6,5%
Cornouaille	37,4%	1,9%	28,5%	24,7%	7,5%
Finistère	37,2%	2,1%	27,5%	25,9%	7,3%
Bretagne	35,3%	2,2%	28,7%	26,8%	6,9%

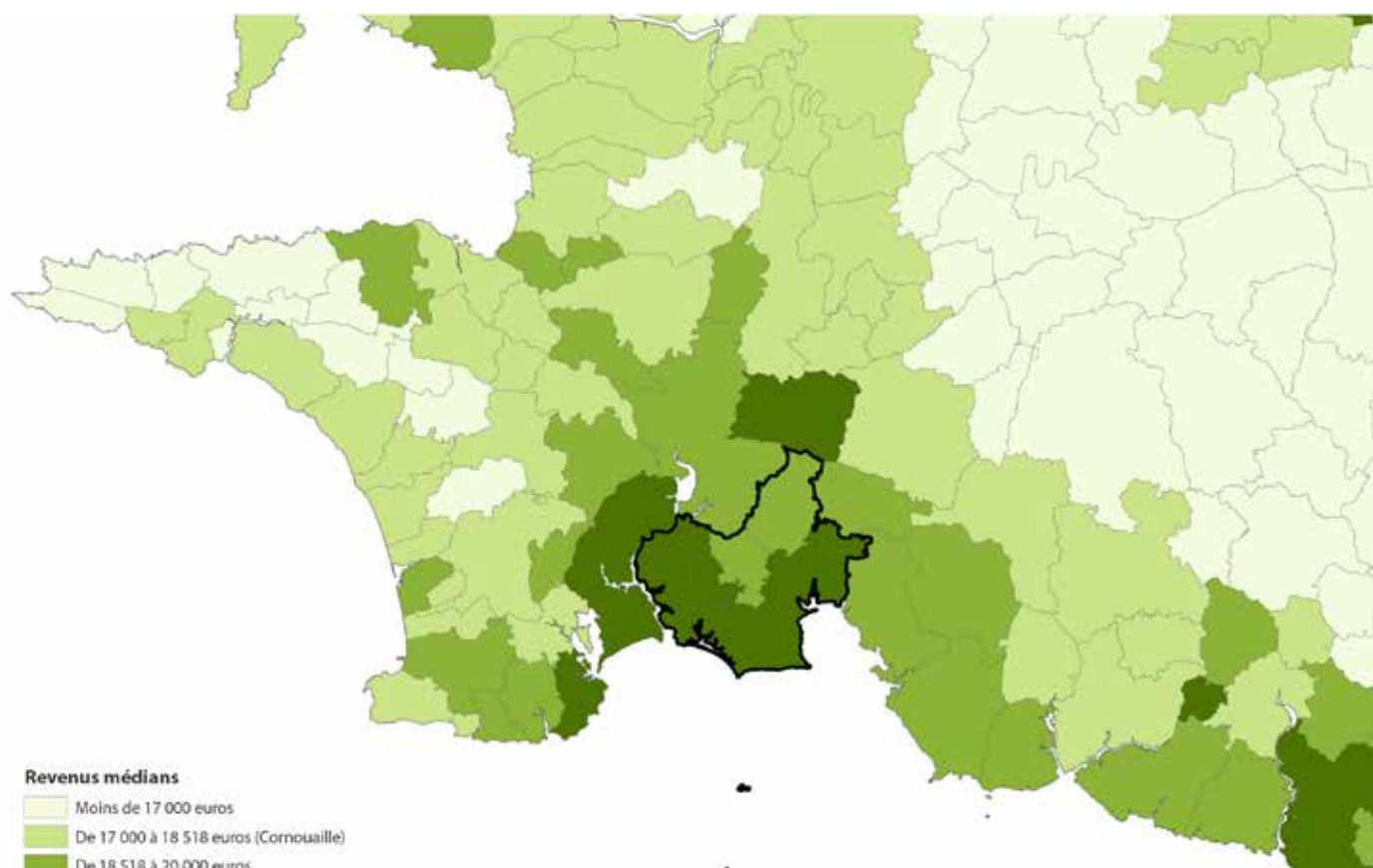
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

1.2.5 - UN NIVEAU DE REVENUS ÉLEVÉ ET EN CROISSANCE

En lien avec le niveau important de diplôme et le vieillissement de la population de la CCPE, les revenus des ménages sont supérieurs à ceux observés en moyenne en Cornouaille. Ainsi, le revenu médian par unité de consommation¹ atteint en 2010 plus de 21 000 € dans le Pays fouesnantais, contre environ 18 500

€ en Cornouaille, dans le Finistère ou en Bretagne. Toutes les communes de l'EPCI présentent un revenu supérieur à 19 500 €. Toutefois, les communes de Pleuven et Saint-Evarzec présentent les revenus les plus modérés, tandis que le revenu médian atteint 22 500 € à Bénodet ou 21 700 € à Fouesnant.

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. Mais, elle n'a pas été homogène sur le territoire. Ainsi, les trois communes de Bénodet, Fouesnant et Clohars-Fouesnant ont observé une forte augmentation, supérieure à +de 34%. A l'inverse, cette progression a été beaucoup plus limitée à Gouesnac'h et Pleuven (+21-22%).

Si l'on regarde la part des foyers non imposables, elle est logiquement plus faible qu'en moyenne dans les autres échelons géographiques, légèrement inférieure à 40% en 2010, alors qu'elle atteint plus de 47% en Cornouaille ou en Bretagne. Cette proportion est restée relativement stable ces 5 dernières années. Et, elle est assez homogène entre les différentes communes de l'EPCI, variant de 38% à Gouesnac'h à 41% à la Forêt Fouesnant ou Pleuven.

¹ 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).

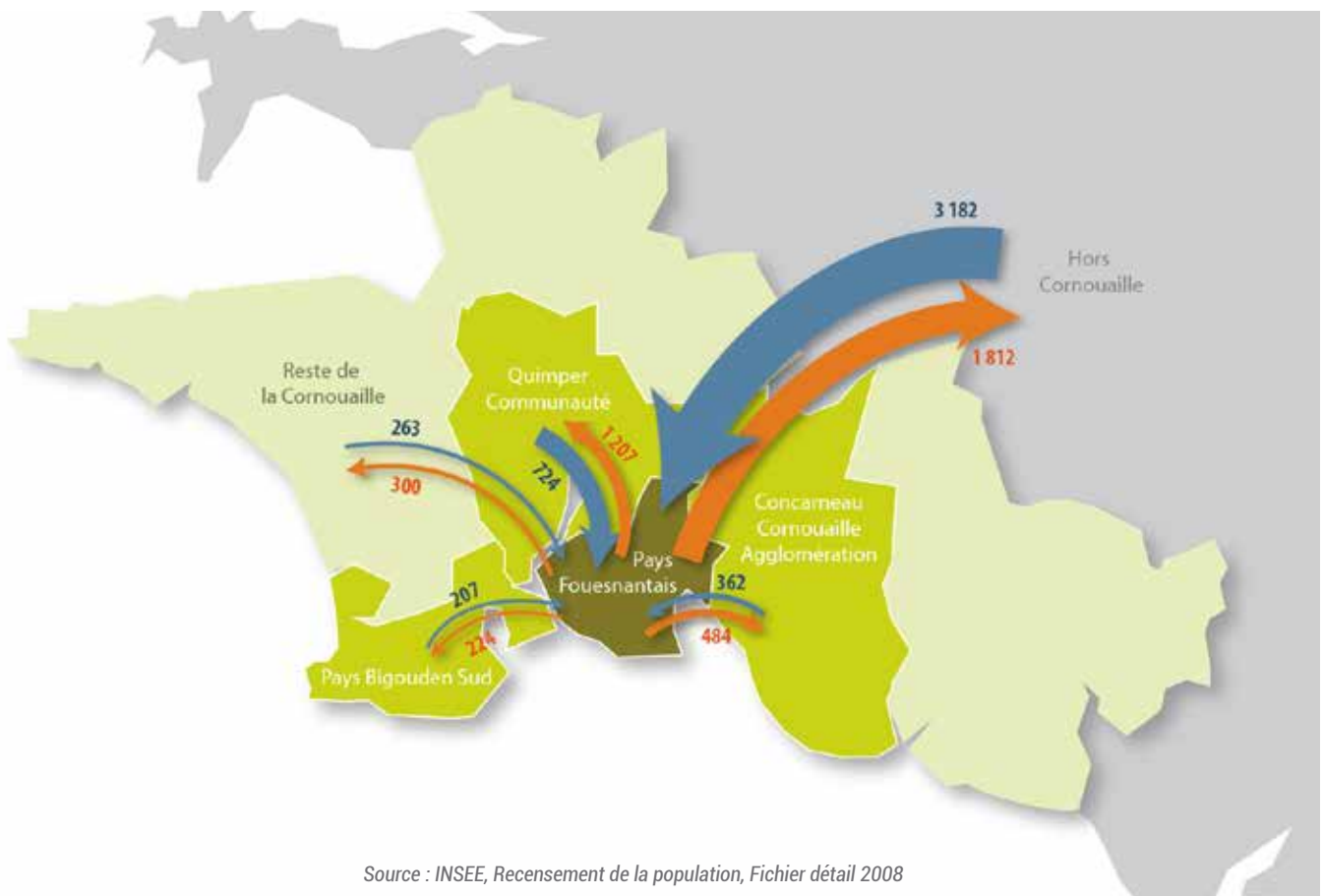
1.2.6 - DES TYPOLOGIES DE NOUVEAUX ARRIVANTS TRÈS DIFFÉRENCIÉES SELON LES COMMUNES

Plus de 5 000 nouveaux arrivants dans le Pays fouesnantais en moins de 5 ans

Parmi la population du pays fouesnantais en 2008, on compte 5 220 personnes (âgée de 5 ans et +) arrivées depuis moins de 5 ans dans le Pays Fouesnantais, **soit plus d'1 habitant sur 5 ou encore 2 400 nouveaux ménages**. 36 % de ces nouveaux arrivants se sont installés à Fouesnant, environ 13 % à Bénodet

et Saint-Evarzec et près de 12 % à la Forêt Fouesnant. Plus de 60% de ces nouveaux arrivants viennent d'en dehors de la Cornouaille, environ 23% de Quimper Communauté, 7% de Concarneau Cornouaille Agglomération et 4% du Pays Bigouden Sud.

Flux résidentiels entre le Pays Fouesnantais et l'extérieur



Source : INSEE, Recensement de la population, Fichier détail 2008

Les échanges résidentiels entre le Pays Fouesnantais et Quimper Communauté sont largement favorables au Pays Fouesnantais (+480) tout comme ceux avec l'extérieur de la Cornouaille (+1370). Par contre, ils sont légèrement déficitaires avec Concarneau Cornouaille Agglomération, le Pays Bigouden

Sud et le reste de la Cornouaille. Globalement, environ 3 540 personnes sortent du Pays Fouesnantais pour 5 220 nouveaux arrivants, soit + 1680 en faveur de la CCPF, et ce solde est positif quelle que soit la commune de CCPF.

De nombreuses jeunes familles dans les pôles de proximité, de nombreux retraités sur le littoral

Parmi les nouveaux arrivants dans la CCPF, 31% sont des couples avec enfants : cette proportion est supérieure à celle observée parmi l'ensemble des ménages de l'EPCI (28%), mais également par rapport en moyenne aux nouveaux arrivants en Cornouaille. Cette proportion est tirée vers le haut par les « pôles de proximité » : plus de la moitié des ménages nouvellement arrivés à Clohars-Fouesnant (et arrivant de l'extérieur de l'EPCI)

sont des couples avec enfants ; ils sont 47% à Saint-Evarzec ou encore 44% à Gouesnac'h. De même, ces 3 communes sont celles où la part des 30-44 ans parmi les nouveaux arrivants est la plus importante, située entre 37% et 41%, bien supérieure aux 28% observés en moyenne parmi les nouveaux arrivants en Cornouaille.

Caractéristiques des nouveaux arrivants en 2008

	Âge		Composition du ménage		CSP de la personne référente		
	30-44 ans	60 ans et +	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Employés - ouvriers	Cadres	Retraités
Bénodet	21,7%	31,9%	39,2%	19,2%	28,5%	9,9%	36,3%
Clohars-Fouesnant	40,7%	7,8%	23,1%	51,3%	30,8%	23,1%	15,4%
Fouesnant	24,1%	26,3%	35,6%	26,8%	22,9%	13,7%	33,7%
Gouesnac'h	37,0%	19,3%	32,7%	44,2%	25,0%	13,5%	25,0%
La Forêt Fouesnant	26,3%	23,7%	40,3%	26,0%	15,6%	16,9%	32,5%
Pleuven	30,4%	13,9%	28,3%	26,4%	30,2%	13,2%	17,0%
Saint-Evarzec	37,6%	13,6%	28,4%	47,3%	40,5%	13,5%	18,9%
Nouveaux arrivants CCPF	28,8%	21,9%	34,2%	31,0%	26,3%	14,0%	28,8%
Nouveaux arrivants Cornouaille	28,1%	15,0%	26,8%	26,1%	28,9%	12,9%	22,1%
Population CCPF (5 ans et +)	19,9%	31,2%	33,9%	27,8%	21,7%	10,9%	42,4%

Source : INSEE, Recensement de la population, Fichier détail 2008

Les couples sans enfants sont encore plus nombreux, représentant 34% des nouveaux arrivants dans la CCPF. Là encore, cette proportion est supérieure à celle observée en moyenne parmi les nouveaux arrivants en Cornouaille. Mais, ce sont les communes littorales qui tirent cette proportion vers le haut. Elle atteint 40% à la Forêt Fouesnant, 39% à Bénodet, ou encore 36% à Fouesnant. Dans ces trois communes, la part de personnes seules parmi les nouveaux arrivants est également importante, atteignant jusque 37% à Bénodet. Elles sont toutefois moins nombreuses qu'en moyenne parmi les nouveaux arrivants en Cornouaille (forte présence notamment en lien avec l'arrivée d'étudiants sur Quimper).

En lien avec cette forte présence de petits ménages parmi les nouveaux arrivants à Bénodet, Fouesnant et la Forêt Fouesnant, on retrouve une forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans et de retraités. Cette tendance est la plus marquée à

Bénodet.

Concernant les catégories socioprofessionnelles de la personne de référence des nouveaux ménages, on constate une forte présence des cadres et professions intermédiaires. Ils représentent globalement près de 35% des nouveaux ménages arrivants. Leur part atteint même plus de 51% à Clohars-Fouesnant et 41% à la Forêt Fouesnant. La commune de Fouesnant est elle caractérisée par une surreprésentation des arrivées d'artisans-commerçants, tandis qu'à Gouesnac'h, Pleuven et Saint-Evarzec on compte de nombreux ouvriers parmi les nouveaux arrivants, en lien avec la proximité de Quimper. De même, on observe de nombreux employés parmi les nouveaux arrivants de Saint-Evarzec et Clohars-Fouesnant. Mais, plus étonnant, c'est dans la commune de Bénodet que les employés sont les plus présents, représentant plus de 20% des nouveaux arrivants.

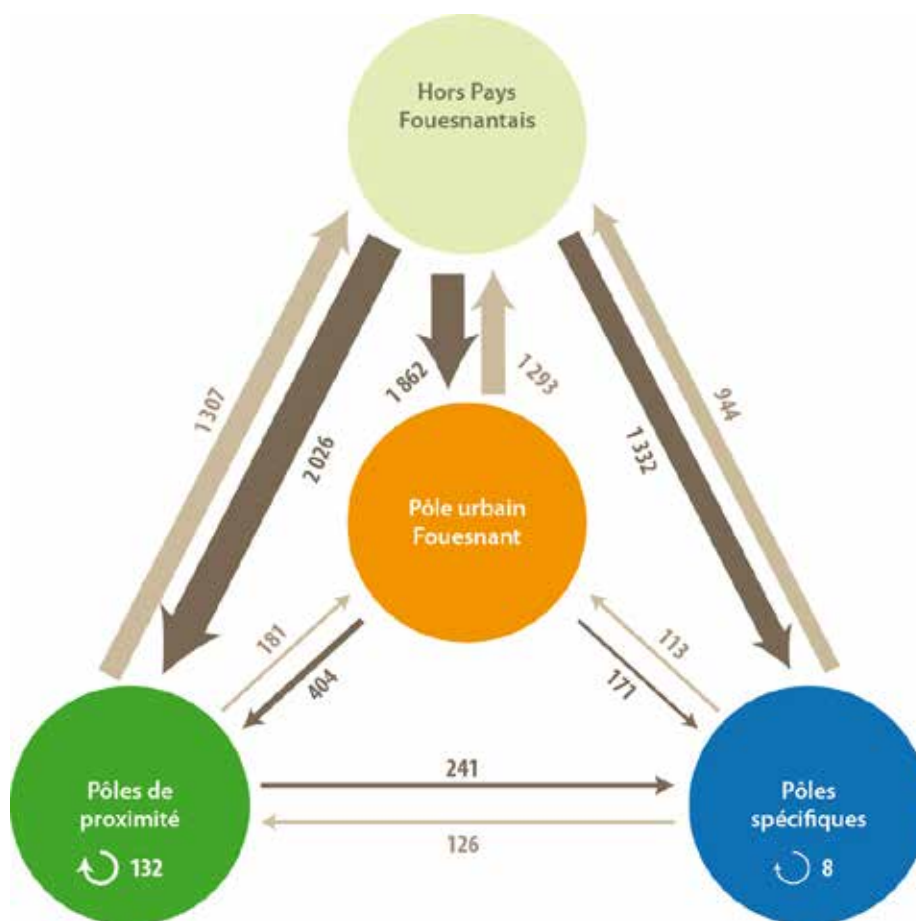
Des flux internes au Pays fouesnantais orientés vers les pôles spécifiques et de proximités

Au sein du Pays Fouesnantais, moins de 1 380 habitants ont changé de commune de résidence depuis 5 ans. Les flux internes au Pays Fouesnantais entre communes sont donc assez faibles au regard des flux avec l'extérieur. Le volume le plus important est entre le pôle urbain de Fouesnant et les pôles de proximité (Saint-Evarzec, Pleuven, Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant). Notamment, environ 400 habitants ont quitté Fouesnant pour résider dans une de ces 4 communes, où

les coûts du foncier et de l'immobilier sont plus accessibles. Le flux dans le sens inverse étant lui deux fois moins important.

De même, les échanges entre Fouesnant et les pôles spécifiques de Bénodet et la Forêt Fouesnant semblent plus favorables à ces derniers. Mais, ces pôles spécifiques semblent également accueillir plus de population venant des pôles de proximité que l'inverse.

Flux résidentiels entre les pôles du Pays Fouesnantais et avec l'extérieur



Source : INSEE, Recensement de la population, Fichier détail 2008

1.3 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.3.1 - DES EMPLOIS PORTÉS PAR L'INDUSTRIE ET LA CONSTRUCTION, ET EN CROISSANCE

Le Pays Fouesnantais compte près de 8 250 emplois en 2009, soit 6,4% des emplois cornouaillais. Ce volume est en hausse sur les dix dernières années, avec un gain de près de 1 880 emplois. Cette progression de +2,6% en dix ans, est supérieure à celle observée dans l'ensemble de la Cornouaille (+1,1%) ou en région (+1,5%).

Près de 2 880 sont situés dans le pôle urbain de Fouesnant

(35%), 2 180 dans la commune de Saint-Évarzec (26%) et 1 180 à Bénodet (14%). Toutes les communes ont vu leurs emplois progresser entre 1999 et 2009, mais les plus fortes hausses s'observent dans les pôles de proximité de Pleuven et Clohars-Fouesnant, ainsi qu'à Bénodet. En volume, c'est toutefois Fouesnant qui voit son volume d'emplois le plus augmenter (+580).

Structure productive en 2009 et évolution de l'emploi 1999-2009

		Emplois 2009	Dont agriculture	Dont l'industrie	Dont construction	Dont commerce transport services	Dont administration éducation santé social	Evolution 1999-2009
Pôle urbain	Fouesnant	2 878	2,0%	18,1%	5,2%	41,8%	32,8%	+2,3%
Pôles spécifiques	Bénodet	1 175	0,3%	11,4%	9,0%	51,8%	27,5%	+3,9%
	La Forêt Fouesnant	794	6,5%	21,7%	7,6%	47,8%	16,5%	+2,9%
Pôles de proximité	Saint-Evarzec	2 184	4,2%	43,4%	10,4%	34,0%	8,1%	+1,4%
	Autres communes	1 217	3,9%	5,6%	24,3%	39,8%	26,5%	+4,4%
Total CCPF		8 247	3,1%	22,3%	10,2%	41,4%	23,0%	+2,6%
Cornouaille		129 536	4,6%	16,1%	7,1%	40,6%	31,7%	+1,1%
Finistère		358 505	5,5%	13,7%	6,9%	38,5%	35,4%	+1,1%
Bretagne		1 294 142	5,2%	14,9%	7,6%	40,4%	32,0%	+1,5%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires

La structure productive du Pays Fouesnantais est fortement surreprésentée en industrie par rapport aux autres échelons géographiques : les emplois industriels représentent plus de 22% des emplois de l'EPCI, contre 16% en moyenne en Cornouaille et moins de 15% dans l'ensemble de la Bretagne. Saint-Evarzec concentre plus de la moitié des emplois industriels de l'EPCI : dans cette commune, 43% des emplois dépendent du secteur industriel. Mais, l'industrie est également très présente à La Forêt Fouesnant et Fouesnant.

Les emplois dans la construction sont également surreprésentés dans le Pays Fouesnantais : 10% des emplois, soit 3 points de plus qu'aux autres échelons géographiques. Cette proportion atteint même en moyenne 24% dans les pôles de proximité de Pleuven, Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant. Globalement, les 4 pôles de proximité (y compris Saint-Evarzec) concentrent 62% des emplois de la construction dans la CCPF.

Mais, ce sont les secteurs du commerce, du transport et des services qui sont les plus présents dans l'EPCI, représentant plus de 41% des emplois de la CCPF. Ces emplois sont eux surtout portés par les pôles spécifiques de Bénodet et La Forêt Fouesnant, où cette part atteint respectivement 52% et 48%. Dans une moindre mesure, cette part atteint également 42% à Fouesnant.

A contrario, les emplois dans l'agriculture et dans l'administration, enseignement, santé, action sociale sont peu nombreux dans la CCPF. Ainsi, le secteur primaire ne représente que 3% des emplois dans l'EPCI, contre environ 5% aux autres échelons géographiques. Le secteur tertiaire non marchand concentre lui 23% des emplois dans le Pays Fouesnantais, soit 9 points de moins qu'en Cornouaille ou en région. Seul le pôle urbain de Fouesnant atteint une proportion de 32%, équivalente à ces derniers.

Ainsi, la structure productive du Pays Fouesnantais marque bien le profil des communes :

- Le pôle urbain de Fouesnant : forte présence du secteur tertiaire non marchand
- Les pôles spécifiques de Bénodet et La Forêt Fouesnant :

forte présence du commerce, du transport, et des services

- Les pôles de proximité de Pleuven, Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant : forte présence de la construction
- Particularité du pôle de proximité de Saint-Evarzec : forte présence de l'industrie

1.3.2 - UN DÉCALAGE ENTRE LA STRUCTURE PRODUCTIVE ET LA STRUCTURE DES ACTIFS

De nombreux emplois d'ouvriers, et de nombreux actifs cadres et professions intermédiaires

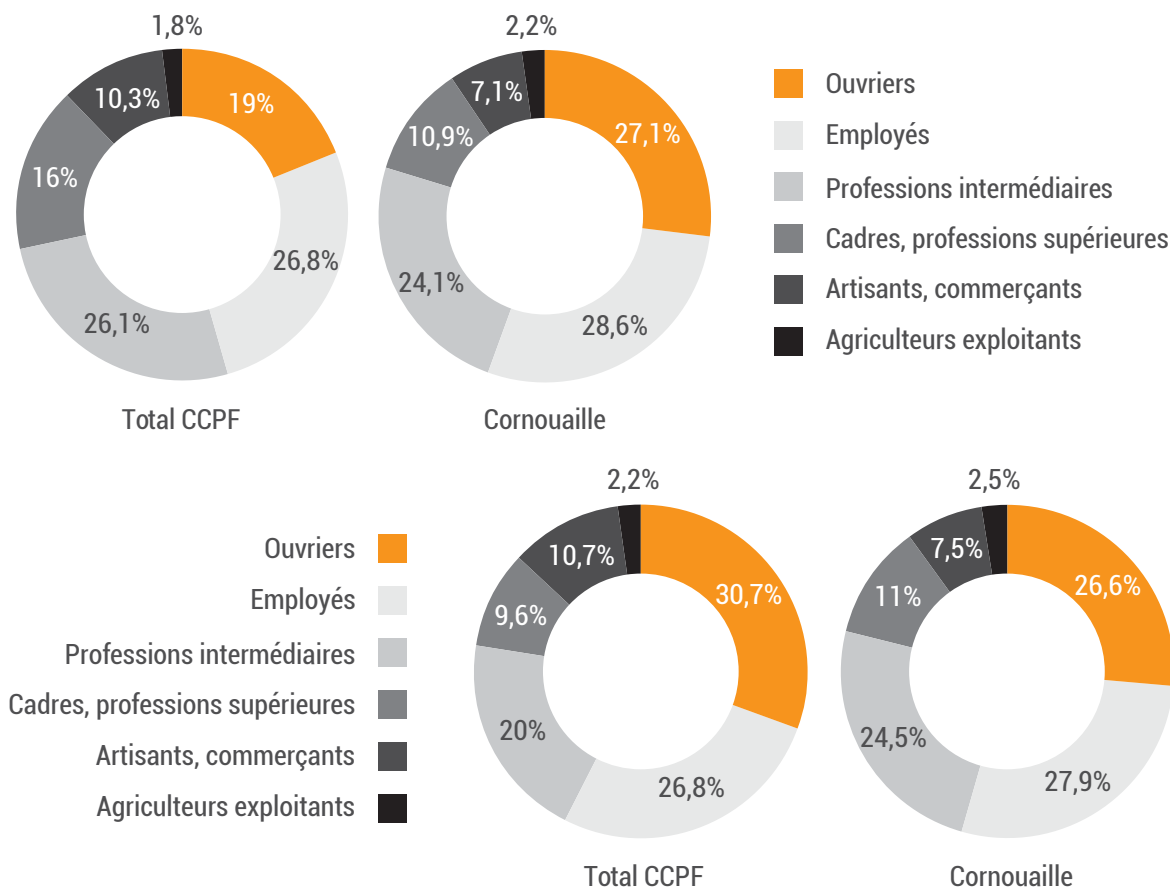
En lien avec la surreprésentation de l'industrie et de la construction dans la structure productive du Pays Fouesnantais, on retrouve de nombreux emplois d'ouvriers : ils représentent 31% des emplois, soit 5 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille.

cadres occupent moins de 10% des emplois présents dans la CCPF. Dans une moindre mesure, les professions intermédiaires sont également surreprésentées parmi les actifs que ce soit au regard des actifs cornouillais ou des emplois de l'EPCI.

Cependant, on constate un fort décalage entre la structure productive et la structure des actifs. Ainsi, les ouvriers ne représentent plus que 19% des actifs de l'EPCI, soit 8 points de moins qu'en moyenne en Cornouaille. A contrario, on retrouve parmi les actifs de la CCPF une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (16% des actifs, soit 5 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille), alors que les

Concernant les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ils représentent environ 10% des actifs, comme parmi les emplois, soit des proportions légèrement plus élevées qu'en moyenne en Cornouaille. De même, les employés sont eux légèrement sous-représentés dans le Pays Fouesnantais, représentant 27% des actifs et des emplois.

Répartition des emplois et des actifs en 2009 selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations complémentaires

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont particulièrement nombreux dans les communes littorales de la Forêt Fouesnant (21% des actifs), Bénodet (19%) et Fouesnant (18%), ainsi qu'à Gouesnac'h (17%). Outre ces nombreux cadres, on retrouve également 30% d'employés dans cette dernière, et à Bénodet, qui concentre aussi près de 16% d'artisans, commer-

çants et chefs d'entreprise. La commune de Clohars-Fouesnant est elle marquée par la forte présence des professions intermédiaires (31% des actifs). Enfin, ce sont les actifs ouvriers qui sont surreprésentés à Pleuven et Saint-Evarzec, même si leur part (respectivement 24% et 26%) reste légèrement moins importante qu'en moyenne en Cornouaille.

Une forte concentration des emplois sur Saint-Evarzec, des actifs plus répartis

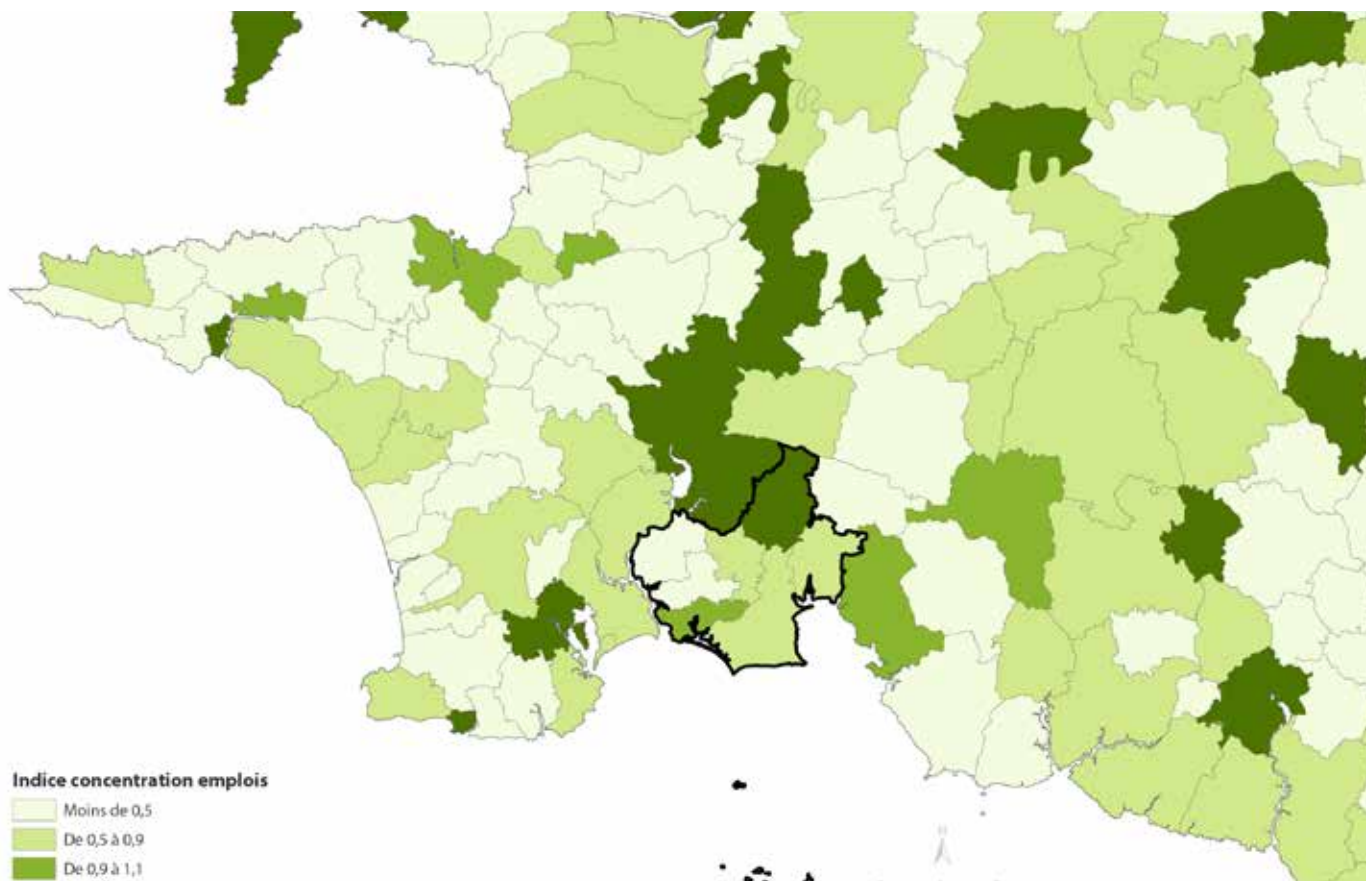
L'indice de concentration de l'emploi rapporte le nombre d'emplois d'un territoire au nombre d'actifs de ce territoire. Il permet de mesurer l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Cet indice atteint également 0,94 dans la commune de Bénodet : on y compte quasiment le même nombre d'emplois que d'actifs, à l'instar de villes moyennes cornouaillaises telles Concarneau, Rosporden, ou encore Douarnenez.

En 2009, cet indice est l'un des plus élevés de Cornouaille à Saint-Evarzec, atteignant 134 emplois pour 100 actifs, derrière Châteaulin (2 fois plus d'emplois que d'actifs), Quimperlé (ratio de 1,5), Quimper (1,4), ou encore les communes portuaires d'Audierne et du Guilvinec.

A contrario, cet indice est plutôt faible dans la commune de Fouesnant comparé aux autres pôles urbains de Cornouaille, atteignant seulement 74 emplois pour 100 actifs. Logiquement, il est encore plus bas dans les communes de Pleuven et la Forêt Fouesnant (0,5), et dans les pôles de proximité de Clohars-Fouesnant (0,35) et Gouesnac'h (0,18).

Indice de concentration de l'emploi en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

1.3.3 - UN CHÔMAGE RELATIVEMENT PEU ÉLEVÉ, MAIS UN FAIBLE TAUX D'ACTIVITÉ DES JEUNES

Un indice de chômage assez bas, mais beaucoup de femmes et de seniors parmi les demandeurs d'emploi

Au 31 décembre 2011, on compte environ 1 480 demandeurs d'emploi en fin de mois de catégorie A, B ou C². Rapporté à la population active de 15-64 ans, on obtient un indice de chômage de 12,9%, alors qu'il atteint 15% en Cornouaille et près de 14% dans l'ensemble de la Bretagne.

proportion est bien inférieure aux autres échelons géographiques (62%-63%). Ces demandeurs d'emploi de catégorie A sont d'ailleurs en hausse de +23% sur 10 ans, soit une augmentation supérieure de 5 points à celle observée en région (mais qui reste en deçà de la moyenne cornouaillaise).

Près de 68% de ces demandeurs d'emploi sont de catégorie A, c'est-à-dire sans aucune activité réduite, alors que cette

Caractéristiques des demandeurs d'emploi au 31/12/2011

	Nb DEFM 31/12/11 cat. ABC	Indice chômage*	Part - 25 ans	Part 55 ans et +	Part femmes	Part DELD	Part cat. A	Evolution 2001-2011 DEFM cat. A
Total CCPF	1 481	12,9%	16,5%	22,5%	53,5%	31,3%	67,5%	+22,9%
Cornouaille	21 949	15,1%	16,3%	20,8%	51,8%	35,0%	63,2%	+26,7%
Finistère	57 296	14,4%	17,1%	19,6%	52,5%	36,5%	63,5%	+18,9%
Bretagne	199 454	13,9%	17,1%	18,8%	52,3%	35,8%	61,7%	+17,9%

* Indice chômage : Nb DEFM cat. ABC / Population active de 15-64 ans (INSEE RP 2009)

DEFM : Demandeurs d'emploi en fin de mois ; DELD : Demandeurs d'emploi de longue durée -> Depuis plus d'un an

Source : INSEE - Pôle emploi ; Dares, Statistiques du marché du travail

Concernant leurs caractéristiques, les demandeurs d'emploi de la CCPF sont pour 54% d'entre eux des femmes (52% en moyenne aux autres échelons géographiques), et pour 23% d'entre eux des personnes de plus de 55 ans (contre 19% en ré-

gion et 21% en Cornouaille). A contrario, les demandeurs d'emploi de longue durée (depuis plus d'un an) sont sous-représentés : ils représentent 31% des demandeurs d'emploi, contre 35% en moyenne en Cornouaille.

Une faible activité des jeunes, en lien avec la proximité du pôle d'étude de Quimper

Si les seniors sont surreprésentés parmi les demandeurs d'emploi de la CCPF, ce n'est pas le cas des moins de 25 ans (16,5% des DEFM, comme dans l'ensemble de la Cornouaille). Toutefois, on constate un taux d'activité très bas pour ces jeunes de 15-24 ans : seuls 37% de ces jeunes sont en activité, contre 42% en moyenne en Cornouaille ou dans la Bretagne.

l'ensemble de la Cornouaille. Ce constat s'explique par les nombreux déplacements domicile-étude entre le Pays Fouesnantais et Quimper : en 2009, on compte 1365 élèves ou étudiants (tous âges confondus) habitant le Pays Fouesnantais et effectuant leur scolarité dans la commune de Quimper.

Inversement, près de 72% des 15-24 ans du Pays Fouesnantais sont encore scolarisés, soit 6 points de plus qu'en moyenne en Cornouaille. En fait, le taux de scolarisation est particulièrement important pour les 18-19 ans, atteignant 88%, contre 82% dans

Les autres taux d'activité observés dans l'EPCI sont comparables à ceux observés aux autres échelons géographiques : 71% pour l'ensemble des 15-64 ans, 68% pour les femmes, 37% pour les 55-64 ans.

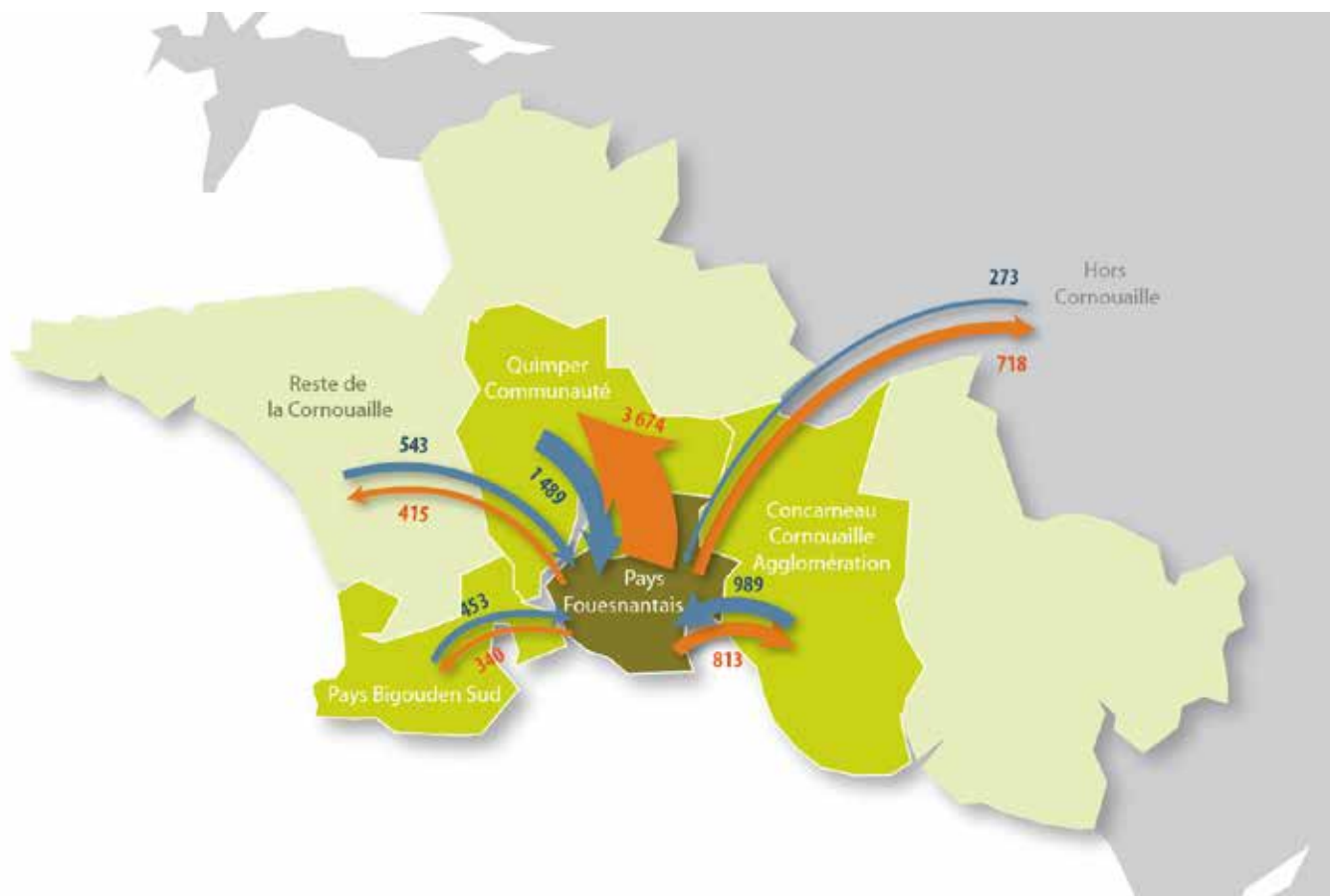
2 Cat. A : DEFM tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi. Cat. B & C : DEFM tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte ou longue au cours du mois.

1.3.4 - DE NOMBREUX FLUX DOMICILE-TRAVAIL VERS QUIMPER COMMUNAUTÉ

Si les déplacements domicile-étude expliquent au moins en partie la faible activité des jeunes, les déplacements

domicile-travail éclairent sur le décalage observé entre la structure productive de la CCPF et la structure de ses actifs.

Flux domicile-travail entre le Pays Foesnantais et l'extérieur

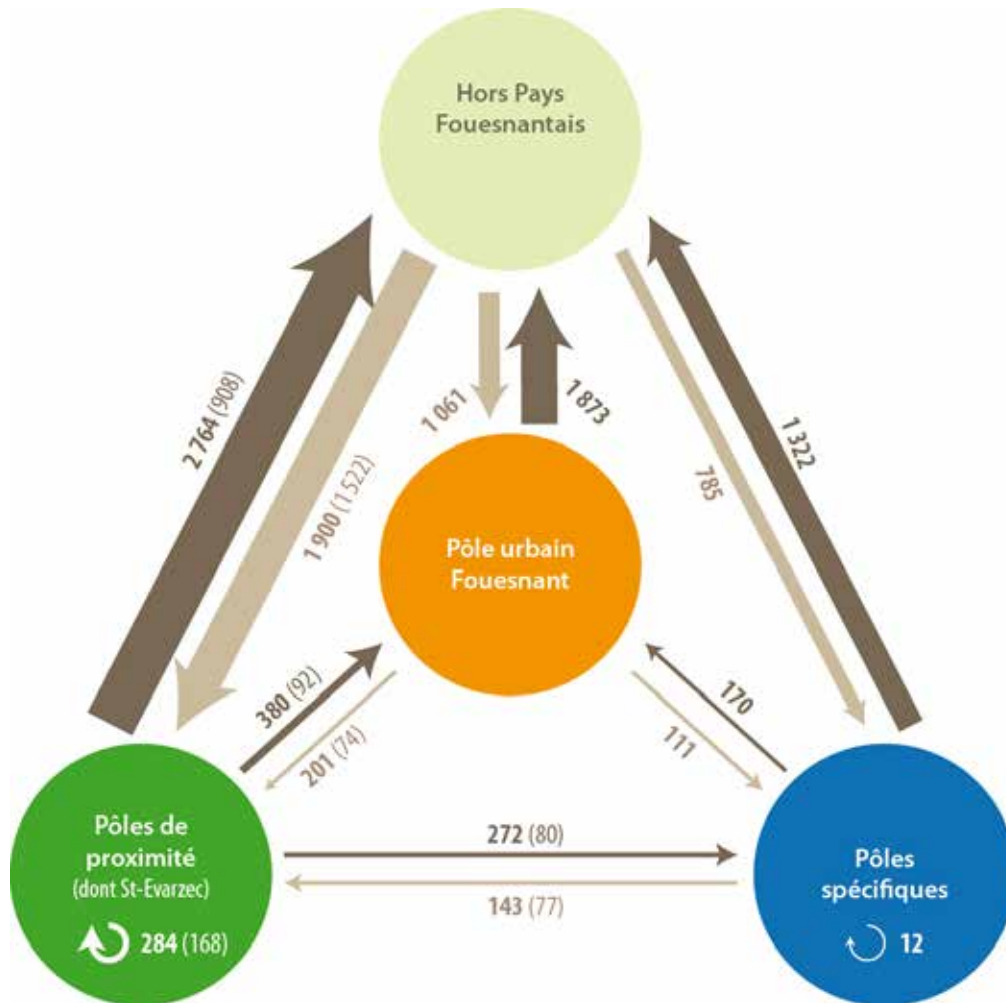


Source : INSEE, Recensement de la population, Fichier mobilité 2009

En 2009, environ 5 960 habitants du Pays Foesnantais sortent de l'EPCI pour travailler, alors que seules 3 750 personnes extérieures à la CCPF viennent y travailler, soit un solde négatif d'environ 2 220 navettes domicile-travail. Ce solde est tout particulièrement déficitaire avec Quimper Communauté (-2 185) et avec l'extérieur de la Cornouaille (-445). A contrario, il se révèle positif avec Concarneau Cornouaille Agglomération (+180), le Pays Bigouden Sud (+110) et le reste de la Cornouaille (+130).

Notons que les flux avec Quimper Communauté sont très largement majoritaires, représentant 62% des flux sortants et 40% des flux entrants. Pour ces derniers, on note également la part importante de Concarneau Cornouaille Agglomération (26%).

Flux domicile-travail entre les pôles du Pays Fouesnantais et avec l'extérieur



Source : INSEE, Recensement de la population, Fichier mobilité 2009

Comparé aux flux entrants et sortants de l'EPCI, les flux internes à la CCPF sont relativement restreints, représentant globalement 1 570 navettes domicile-travail, soit 6 fois moins nombreux que les échanges avec l'extérieur.

Néanmoins, on peut constater que ces flux internes sont plus orientés vers le pôle urbain de Fouesnant, qui observe un solde positif de ses navettes domicile-travail avec les pôles spécifiques, comme avec les pôles de proximité. De même, entre ces derniers, les flux sont plus nombreux vers les pôles spécifiques que vers les pôles de proximité. Si l'on regarde la seule commune de Saint-Evarzec, on retrouve également plus de sorties vers Fouesnant que d'entrées dans le sens inverse, et les échanges avec Bénodet/La Forêt Fouesnant sont à peu près équilibrés.

En fait, parmi les nombreux emplois de Saint-Evarzec, seuls 13% sont occupés par des habitants la CCPF (hors Saint-Evarzec). Par contre, ils sont occupés à 30% par des habitants de Quimper Communauté et à 15% par des habitants de Concarneau Cornouaille. Ainsi, parmi les 1 900 personnes n'habitant pas la CCPF qui viennent travailler dans les pôles de proximité, plus

de 1 520 ont leur emploi à Saint-Evarzec, alors qu'ils ne sont que 910 habitants de cette commune à sortir de l'EPCI pour travailler. Saint-Evarzec est la seule commune de l'EPCI observant un solde positif dans ses échanges domicile-travail avec l'extérieur (hors CCPF).

Pour résumer, les déplacements domicile-travail ne sont pas orientés dans le même sens dans les deux pôles d'emploi de l'EPCI :

- Les emplois de Fouesnant sont occupés à 63% par des habitants de la CCPF, avec des flux internes à l'EPCI orientés vers ce pôle urbain
- Les emplois de Saint-Evarzec attirent plus les habitants de Quimper Communauté et Concarneau Cornouaille.

Synthèse :

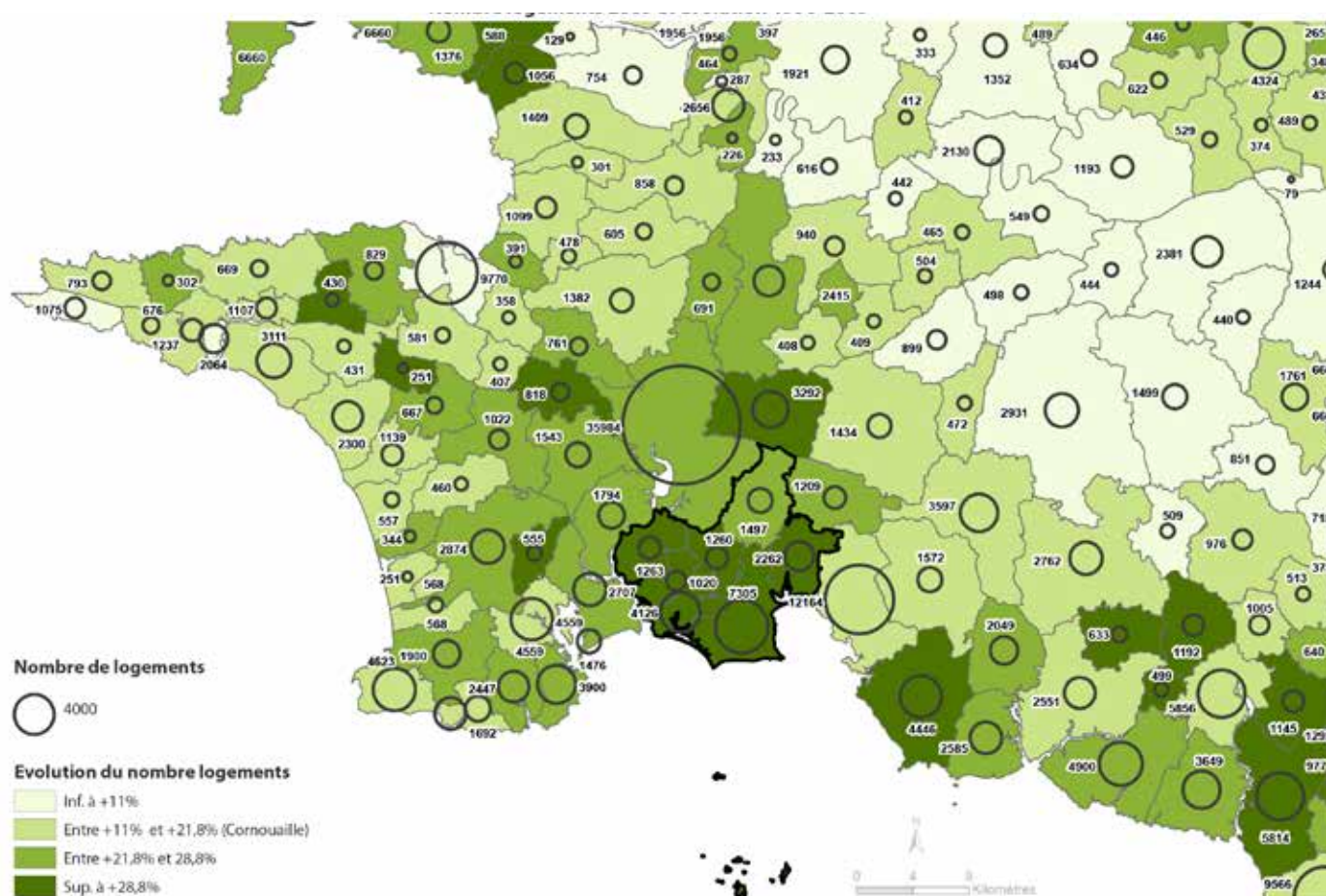
- Un essor démographique de nature périurbaine et une attractivité des communes littorales (+430 habitants par an)
 - » Un vieillissement important de la population: un habitant sur trois a plus de 60 ans.
 - » Un desserrement des ménages qui se poursuit.
- Une diminution des effectifs scolaires.
- Une forte représentation des catégories professionnelles supérieures et des niveaux de revenus des médians élevés : 21 000 € contre 18 500€ en Cornouaille.
- Un territoire attractif : Un habitant sur cinq est un nouvel arrivant.
- Des retraités privilégiant le littoral et des familles qui s'installent dans les pôles de proximités.
- Un décalage entre la structure productive et les actifs.
- Les deux tiers des flux domicile travail externes à la CCPF s'effectuent avec Quimper Communauté.

2^{ÈME} PARTIE
LE PARC DE
LOGEMENT
DU PAYS
FOUESNANTAIS

2.1 - UNE CROISSANCE QUI S'ACCENTUE

En 2009, le Pays Fouesnantais comptait 18 733 logements, soit 4 445 logements de plus qu'en 1999. Ce parc représente 9% du parc de logements Cornouillais.

Nombre de logements en 2009 et évolution entre 1990 et 2009



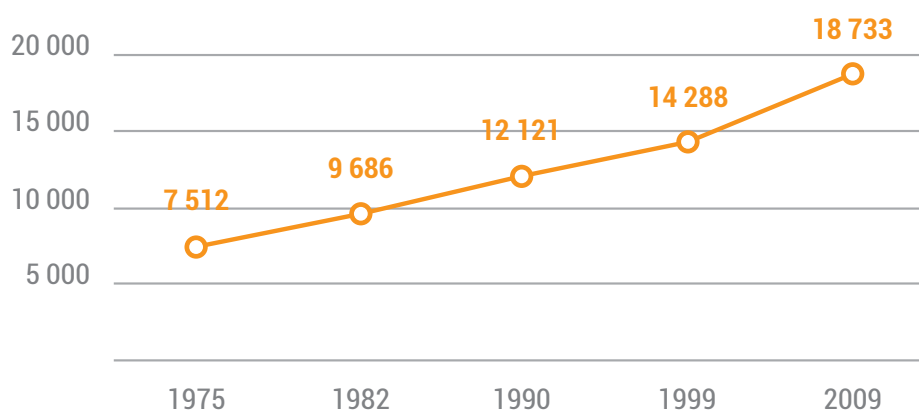
Source : INSEE Recensement de la population-Exploitations principales.

Le développement du nombre de logements s'accroît

Son évolution a été deux fois plus importante entre 1999 et 2009 que lors de la période intercensitaire précédente. A l'image de la

croissance démographique, l'rythme de la production est de un logement créé pour un nouvel habitant

Evolution du nombre de logements dans la CCPF entre 1975 et 2008



Source : INSEE Recensement de la population-Exploitations principales.

Le rythme d'évolution annuelle de la CCPF est le plus élevé de la Cornouaille, 2.7% contre en moyenne 1.6 % dans le reste des territoires.

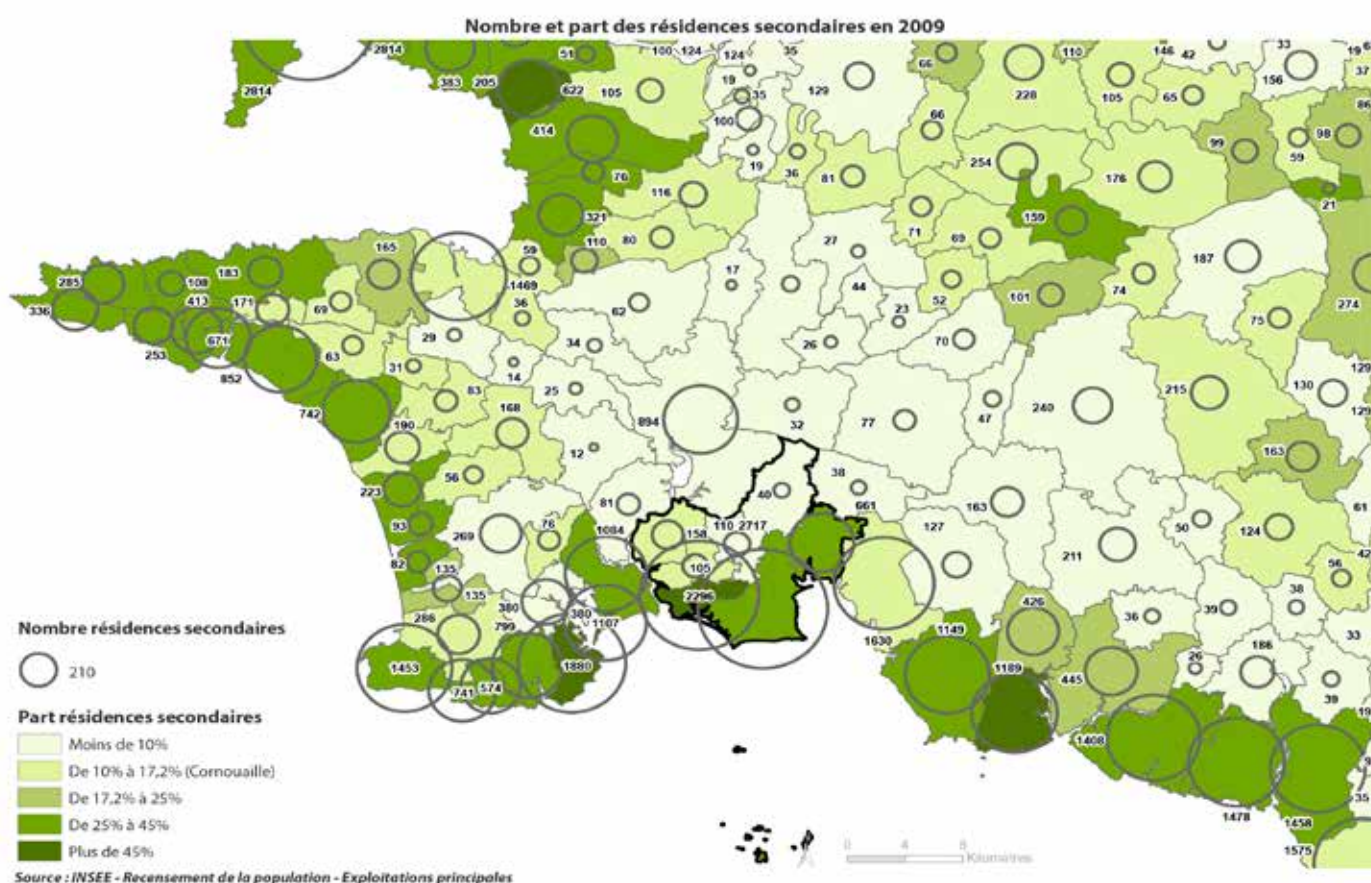
Clohars-Fouesnant connaît une progression « record » de son parc + 3.8% avec 319 logements en plus contre 123 en moyenne lors de la décennie 90-99. A l'inverse, une seule commune, la Forêt Fouesnant, voit son taux d'évolution diminuer.

2.2 - UN LOGEMENT SUR TROIS EST UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

En Cornouaille, deux EPCI se distinguent en termes de part de résidences secondaires, le pays Fouesnantais et la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud qui

disposent respectivement de 32.5% et 31.5% de résidences secondaires contre 16% dans le Pays.

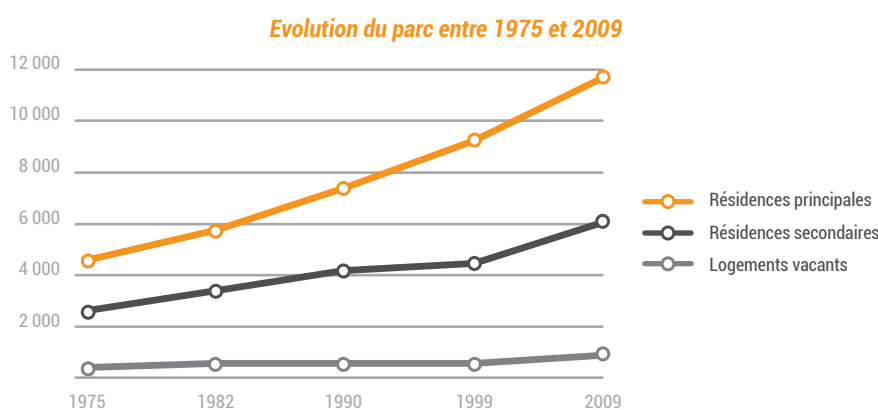
Taux d'évolution annuels des logements entre les périodes 1990-1999 et 1999-2009



Source : INSEE Recensement de la population-Exploitations principales.

En 2009, le pays fouesnantais était constitué de 6 087 résidences secondaires, soit 36% de plus qu'en 1999. La progression du nombre des résidences secondaires a été cinq fois plus importante sur la période 1999 - 2009 qu'entre 1990

et 1999. En effet, la progression entre 90 et 99 a été de + 287 résidences contre + 1621 entre 1999 et 2009. Le graphique ci-dessous met en évidence cette forte progression sur la dernière période.



Source : INSEE Recensement de la population-Exploitations principales.

Taux d'évolution du parc de logements entre 1975 et 2009

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Résidences principales	26%	29%	25%	27%
Résidences secondaires	30%	23%	7%	36%
Logements vacants	64%	-2%	4%	64%

Source : INSEE Recensement de la population-Exploitations principales.

Le poids des résidences secondaires dans les communes littorales

Les trois communes littorales se distinguent avec des parts de résidences secondaires élevées : Bénodet (56%), Fouesnant (37%) et La Forêt Fouesnant (29%). Dans le reste du territoire, leur représentation au sein du parc est de l'ordre de 3 à 12 %.

Les deux communes de Fouesnant et Bénodet concentrent 83% des résidences secondaires de la CCPF, avec respectivement 48% et 35% de ce parc. La Forêt Fouesnant dispose de 11% de ce parc.

Répartition des résidences par type entre 1999 et 2009

		1999			2009		
		RP	RS	LV	RP	RS	LV
Pôle urbain	Fouesnant	60,6%	36,0%	3,5%	58,2%	37,2%	4,6%
	Pôles spécifiques	Bénodet	45,9%	50,9%	3,3%	39,9%	55,6%
	La Forêt Fouesnant	65,1%	29,1%	5,8%	66,0%	29,2%	4,8%
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	79,0%	14,7%	6,3%	82,9%	10,3%	6,8%
	Gouesnac'h	80,2%	15,7%	4,1%	81,7%	12,5%	5,8%
	Pleuven	85,3%	8,7%	6,0%	87,8%	8,2%	3,9%
	Saint-Evarzec	91,8%	2,7%	5,5%	90,5%	5,5%	4,0%
	Total CCPF	64,8%	31,3%	4,0%	62,5%	32,5%	5,0%
Total Cornouaille		78,4%	16,0%	5,6%	75,9%	17,3%	6,8%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Plus de la moitié de ces propriétés appartiennent à des propriétaires qui résidaient en dehors de la Bretagne. En effet, la clientèle de ces résidences est constituée très souvent de personnes retraitées de la région parisienne et qui reviennent dans leur région d'origine. Parallèlement, un tiers de ces propriétés est détenu par des ménages déjà finistériens.

Cette évolution du nombre de résidences secondaires a un impact sur les prix de l'immobilier et du foncier local. En effet, le développement de ce type de résidence va amoindrir les possibilités pour le marché de la résidence principale ce qui va provoquer des tensions sur les marchés et faire augmenter les prix du foncier et de l'immobilier.

2.3 - UNE VACANCE FAIBLE

Selon les données FILOCOM, 5% du parc de logements est vacant, soit 1032 logements. Cette valeur correspond à une situation dite « normale » de vacance. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer la fluidité nécessaire sur le marché immobilier.

Ce niveau est également à mettre en lien avec l'âge du parc qui est récent dans la CCPF et qui n'engendre pas de situation de vacance liée souvent à une ancienneté et une vétusté du parc.

Si l'on analyse les données détaillées par le Fichier FILOCOM en 2010, il y a 178 logements vacants depuis plus de 5 ans, soit 17% du parc de logement vacant. Proportionnellement à son parc vacant, c'est à Gouesnac'h que cette vacance est la plus importante 19 %. La Forêt Fouesnant et Fouesnant disposent également d'un parc vacant de longue durée de près de 15 %.

Ces situations de vacance de longue durée sont souvent dues à des situations plus lourdes, rendant la réhabilitation plus coûteuse et conséquente.

Selon les données FILOCOM, 5% du parc de logements est vacant, soit 1032 logements. Cette valeur correspond à une situation dite « normale » de vacance. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer la fluidité nécessaire sur le marché immobilier.

Ce niveau est également à mettre en lien avec l'âge du parc qui est récent dans la CCPF et qui n'engendre pas de situation de vacance liée souvent à une ancienneté et une vétusté du parc.

Si l'on analyse les données détaillées par le Fichier FILOCOM en 2010, il y a 178 logements vacants depuis plus de 5 ans, soit 17% du parc de logement vacant. Proportionnellement à son parc vacant, c'est à Gouesnac'h que cette vacance est la plus importante 19 %. La Forêt Fouesnant et Fouesnant disposent également d'un parc vacant de longue durée de près de 15 %.

Ces situations de vacance de longue durée sont souvent dues à des situations plus lourdes, rendant la réhabilitation plus coûteuse et conséquente.

La vacance au sein du parc de logement en 2010

		Logements vacants		Répartition et durée de la vacance en 2010					Total
		Nombre	Part	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans et +	
Pôle urbain	Fouesnant	380	4,6%	45,8%	26,8%	11,8%	7,4%	8,2%	380
	Pôles spécifiques	Bénodet	240	4,5%	40,8%	35,4%	11,4%	6,7%	6,7%
	La Forêt Fouesnant	151	4,8%	37,7%	33,8%	12,6%	7,9%	7,9%	151
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	59	6,8%	47,5%	18,6%	-	-	-	59
	Gouesnac'h	69	5,8%	34,8%	20,3%	-	18,8%	-	69
	Pleuven	70	6,0%	35,7%	40,0%	-	-	-	70
	Saint-Evarzec	63	5,5%	33,3%	25,4%	-	-	-	63
Total CCPF		1 032	5,0%	41,4%	29,7%	11,6%	8,8%	8,4%	1 032
Total Cornouaille		13 627	6,8%	42,3%	26,9%	10,6%	10,0%	10,2%	14 716

Source : MEDDTL - Filocom d'après la DGFIP

2.4 - LA MAISON INDIVIDUELLE : UN MODÈLE DOMINANT

La prédominance de la maison individuelle constitue l'autre grande caractéristique du territoire. Ce type d'habitat constitue la majorité de l'offre de logement dans la CCPF (8 cas sur 10). Cette part est variable selon les communes, puisqu'elle constitue 56 % de l'offre à Bénodet contre 97% à Gouesnac'h.

Les quatre pôles de proximité disposent d'une large prédominance de l'individuel, autour de 95% des logements. L'offre est plus diversifiée dans les communes littorales, là où les résidences secondaires sont les plus représentées. En effet, la moitié du parc en collectif est occupé par des résidents secondaires.

Typologies des logements en 2009

		Nombre de logements			Répartition		
		Appart.	Maisons	Autres	Appart.	Maisons	Autres
Pôle urbain	Fouesnant	1 371	5 907	28	18,8%	80,9%	0,4%
Pôles spécifiques	Bénodet	1 797	2 316	12	43,6%	56,1%	0,3%
	La Forêt Fouesnant	366	1 887	9	16,2%	83,4%	0,4%
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	48	968	4	4,7%	94,9%	0,4%
	Gouesnac'h	31	1 230	2	2,5%	97,4%	0,2%
	Pleuven	98	1 154	8	7,8%	91,6%	0,6%
	Saint-Evarzec	79	1 407	11	5,3%	94,0%	0,7%
	Total CCPF	3 790	14 869	74	20,2%	79,4%	0,4%
	Total Cornouaille	43 640	154 763	1 762	21,8%	77,3%	0,9%

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

2.5 - UN PARC RÉCENT : SEULEMENT UN TIERS DU PARC DATE D'AVANT 1975

En lien avec l'essor du tourisme et l'attractivité du littoral, le développement urbain des communes de la CCPF s'est réalisé dans les trente dernières années. Le corollaire étant un développement récent du parc avec 67 % des logements qui ont été construits après 1975 contre 47 % en Cornouaille.

Fouesnant a connu un développement régulier de son parc, elle reste dans la moyenne de l'âge du parc de la CCPF. Tandis

que les communes de la Forêt Fouesnant et Saint-Evarzec disposent des pourcentages les plus élevés du parc ancien avec respectivement 38 % et 35%. Ces valeurs mettent également en évidence le développement progressif de l'habitat, selon les communes, avec un développement important du parc de la Forêt -Fouesnant entre 1990 et 1998 en lien avec l'essor du port de plaisance viennent ensuite les trois pôles de proximités : Clohars entre 1999 et 2005 et depuis 2005 des communes de Pleuven et Saint-Evarzec.

Répartition des logements selon leur date d'achèvement en 2008

		Répartition						
		Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2005	Depuis 2005
Pôle urbain	Fouesnant	11,5%	21,3%	14,8%	14,7%	16,4%	15,1%	6,2%
Pôles spécifiques	Bénodet	9,3%	24,1%	16,8%	13,2%	16,1%	20,1%	0,3%
	La Forêt Fouesnant	17,5%	20,5%	12,5%	10,3%	22,9%	12,6%	3,8%
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	9,4%	18,4%	15,3%	14,1%	10,0%	27,0%	5,9%
	Gouesnac'h	11,3%	19,2%	16,9%	13,1%	14,2%	18,2%	7,3%
	Pleuven	13,4%	20,0%	17,0%	14,9%	12,4%	13,7%	8,6%
	Saint-Evarzec	12,6%	22,4%	19,1%	13,9%	9,7%	11,9%	10,3%
	Total CCPF	11,8%	21,5%	15,6%	13,7%	15,8%	16,5%	5,1%
	Total Cornouaille	23,1%	29,4%	14,1%	11,1%	9,2%	9,2%	4,0%

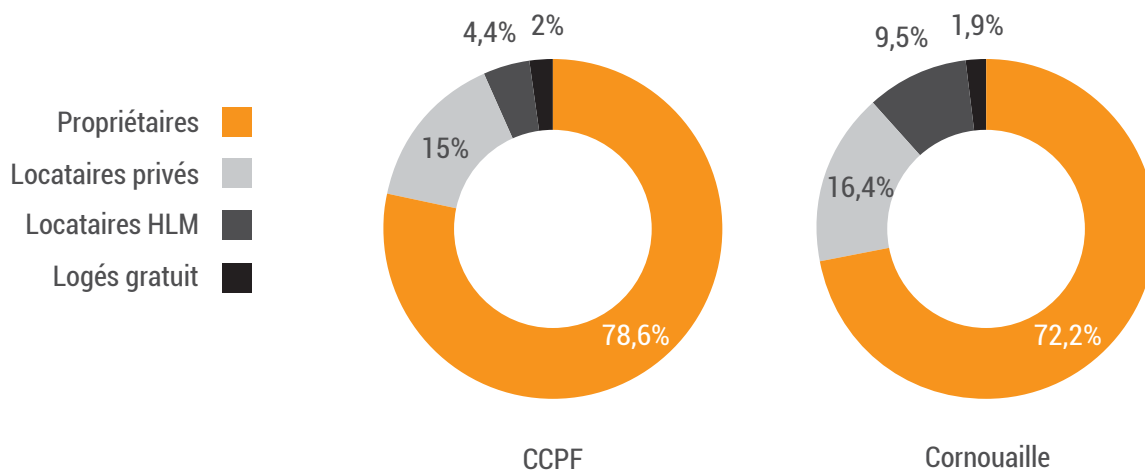
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales. Pas de données disponibles en 2009 car le questionnaire a évolué en 2012

2.6 - UN PARC DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2009, près de 79% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires. Cette proportion est supérieure à celle constatée en Cornouaille (72%). A l'inverse, le taux des

locataires et notamment des locataires HLM apparaît limité par rapport au reste de la Cornouaille.

Résidences principales selon le statut d'occupation dans la CCPF et en Cornouaille

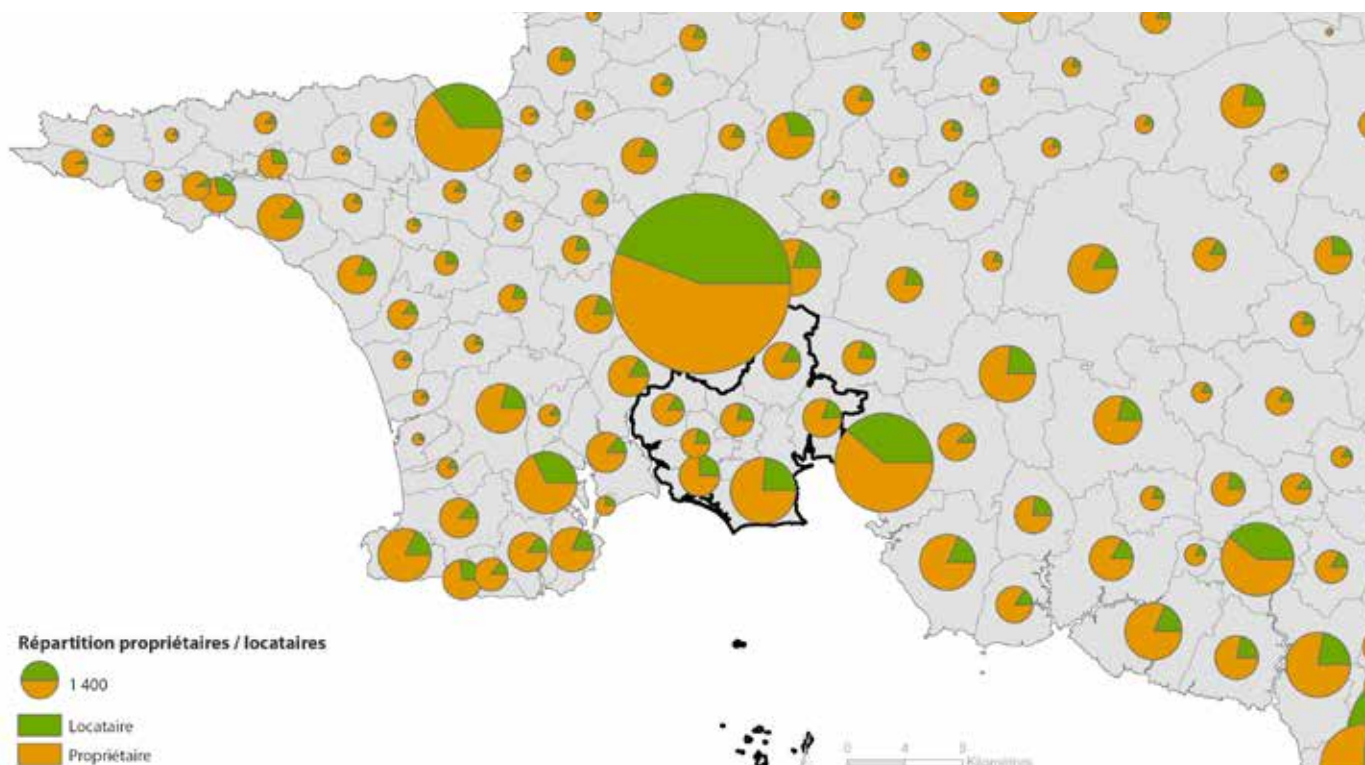


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Dans l'ensemble de la CCPF, cinq des sept communes ont des valeurs de propriétaires occupants supérieures à la moyenne intercommunale. Les proportions les plus élevées sont consta-

tées dans les deux communes de Gouesnac'h et Saint-Evarzec (84%).

Répartition de la part des propriétaires et locataires dans les résidences principales en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Résidences principales selon le statut d'occupation

		2009			
		Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
Pôle urbain	Fouesnant	76,1%	16,9%	4,5%	2,5%
	Bénodet	74,5%	18,6%	3,7%	3,2%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	80,7%	13,3%	4,2%	1,8%
	Clohars-Fouesnant	79,1%	14,4%	5,8%	0,7%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	84,2%	10,9%	4,0%	1,0%
	Pleuven	78,8%	14,4%	5,3%	1,5%
	Saint-Evarzec	84,2%	11,0%	3,9%	0,9%
Total CCPF		78,6%	15,0%	4,4%	2,0%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

2.7 - LA SITUATION DU PARC PRIVÉ

Le parc privé potentiellement indigne

Précision : Il n'existe pas de définition stricte de l'habitat indigne. Cette notion recouvre l'ensemble des logements, des immeubles et des locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

Ne disposant 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 national. Pour cela, sont retenus comme logements potentiellement indignes les logements répondant à deux types de critères :

- L'état du logement - basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires.
- 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).

Un parc privé potentiellement indigne peu représenté dans la CCPF

L'analyse de ces données met en évidence la faiblesse du parc privé potentiellement indigne au sein du pays Fouesnantais. **Ce parc représente 2.8% du parc des résidences principales, soit 332 logements. Il représente une part moins importante qu'à l'échelle départementale (5%).**

Ces valeurs s'expliquent également par l'âge du parc dans le Pays fouesnantais. Seul 12% des logements ont été construits avant 1949 contre 23% dans le Département.

Le parc potentiellement indigne est majoritairement occupé par des propriétaires occupants (77%). S'agissant de l'âge de référence des personnes occupant ce parc, elles sont pour près de 40% des personnes de plus de 60 ans.

Le parc privé potentiellement indigne en 2007

	PPPI	Répartition	PPPI 6	PPPI 7 & 8	Population PPPI	Date construction PPPI < 1950	% de PPPI PO	PPPI (pers. réf. >= 60 ans)		
Fouesnant	99	2,3%	29,8%	77	22	162	53,5%	71,0%	58	36,0%
Bénodet	65	4,0%	19,6%	51	14	105	53,8%	77,0%	41	39,0%
La Forêt Fouesnant	51	3,4%	15,4%	33	18	89	64,7%	71,0%	23	26,0%
Clohars-Fouesnant	19	2,2%	5,7%	sa	s	26	57,9%	s	12	46,0%
Gouesnac'h	31	3,0%	9,3%	20	11	41	54,8%	s	21	51,0%
Pleuven	31	2,9%	9,3%	19	12	53	51,6%	s	20	38,0%
Saint-Evarzec	36	2,6%	10,8%	15	21	55	66,7%	s	28	51,0%
Total CCPF	332	2,8%	100%	230	102	531	56,9%	77,0%	203	38,0%
Finistère	19 763	4,9%		13 969	5 794	34 479	63,0%			44,3%

Source :FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD-Rom PPPI Anah

La performance énergétique du parc

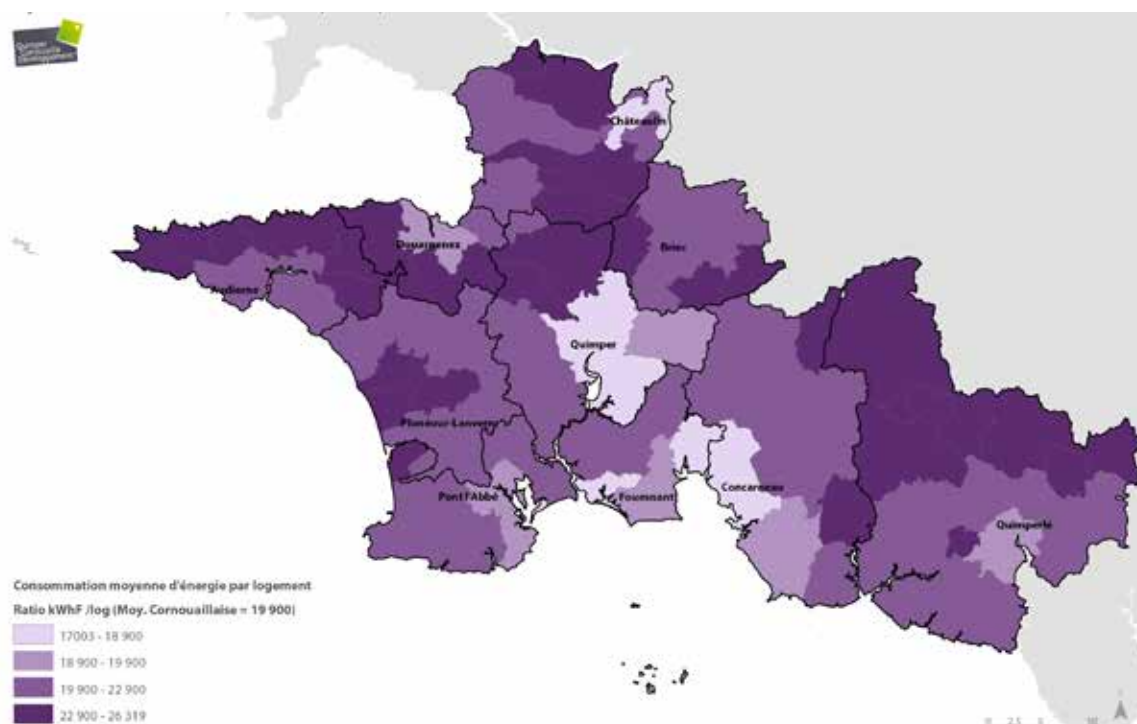
Ces éléments sont extraits du Plan Climat Energie du pays de Cornouaille.

L'habitat : le premier secteur consommateur d'énergie

La carte de la répartition des consommations moyennes d'énergie par résidence principale en Cornouaille indique que les territoires les moins énergivores sont situés dans les sec-

teurs urbains (Quimper, Concarneau, Châteaulin...) et dans les communes du littoral sud. Comparativement, les secteurs les plus ruraux ou l'âge du bâti est généralement le plus ancien, sont les secteurs les plus énergivores.

Consommation moyenne d'énergie par résidence principale

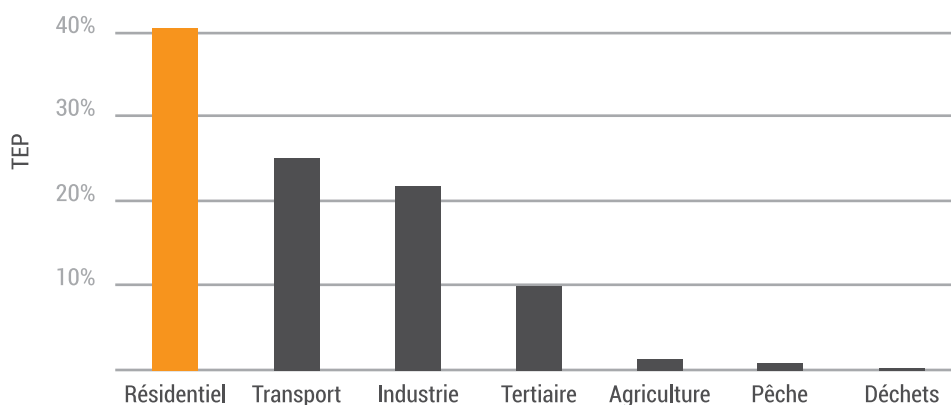


Sources : données Ener'GES- 2005v 2.0.7

Le graphique ci-dessous met en évidence la part importante du secteur résidentiel dans la consommation énergétique globale. L'habitat concentre 39% de l'énergie consommée. Cette part de

la consommation énergétique dans le résidentiel dans la CCPF est supérieure aux valeurs du Pays de Cornouaille (36%).

Bilan des consommations d'énergies primaires de la CCPF



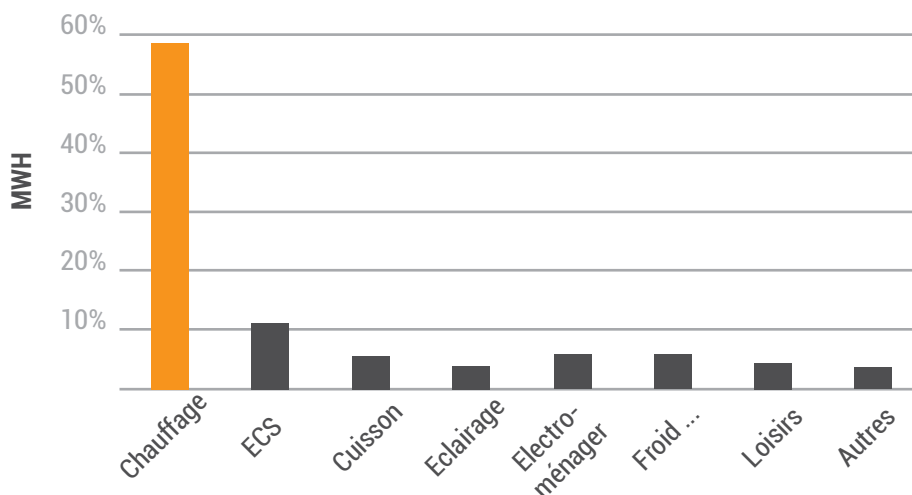
Sources : données Ener'GES- 2005v 2.0.7* tep : tonne équivalent pétrole

Le chauffage représente la principale consommation énergétique dans l'habitat

85% des consommations énergétiques résidentielles totales satisfont un besoin de production de chaleur (chauffage, Eau Chaude Sanitaire et cuisson). Les énergies utilisées servent à

59% pour le chauffage, à 11% pour l'Eau Chaude Sanitaire et à 6% pour la cuisson.

Consommations d'énergies primaires par usage et par type dans la CCPF



Sources : données Ener'GES- 2005v 2.0.7 MWh : Méga Watt heures

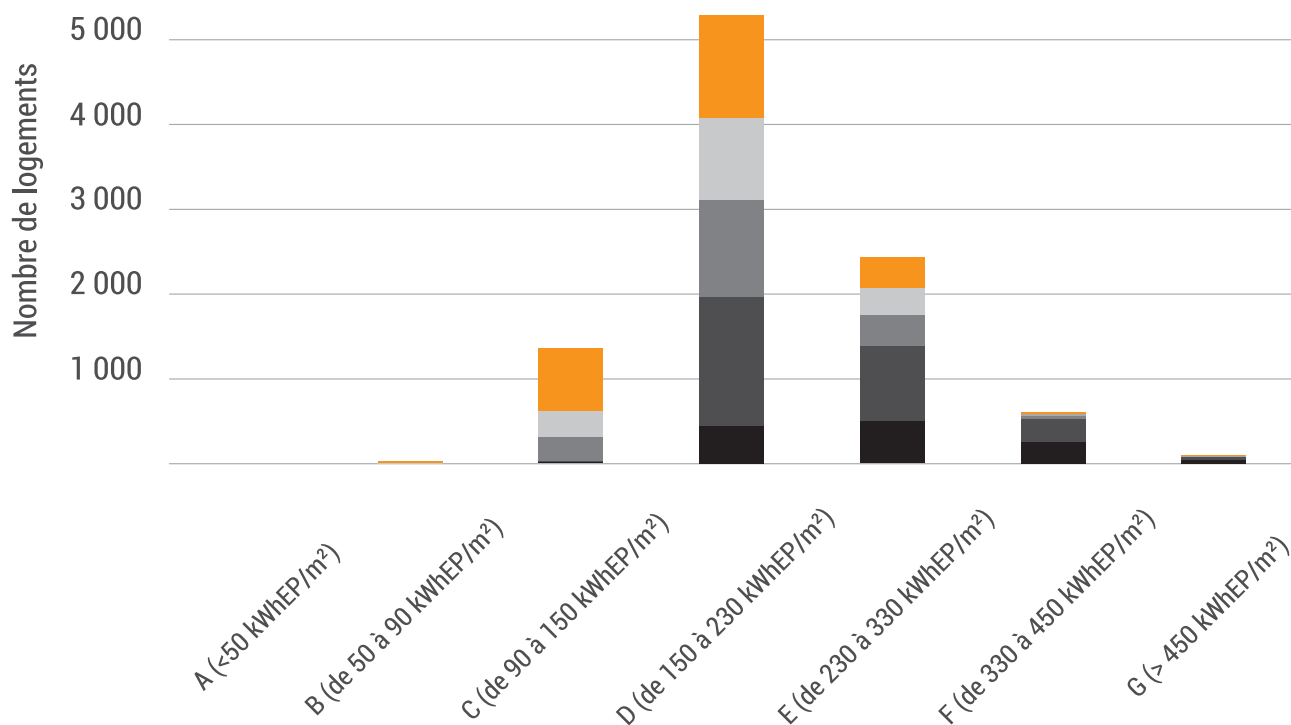
Un parc de résidences principales récent et donc moins consommateur d'énergie

Selon la répartition par classes énergétiques de la méthode de simulation appelée « facture », 28% des résidences principales sont classées en étiquettes E, F et G, les classes les plus consommatrices d'énergies, contre 33% en moyenne en Cornouaille. Cette méthode de simulation calcule la consommation réelle de chauffage des ménages en tenant compte des possibilités de régulation techniques des systèmes de chauffage et des

aspects également comportementaux des ménages.

Le graphique ci-dessous met en évidence, selon l'âge du parc et la consommation en chauffage des ménages, le fait que le parc ancien datant d'avant 1974 est le plus représenté dans les classes énergétiques E, F et G.

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



Sources : données Ener'GES- 2005 v 2.0.7 MWh : Méga Watt heures

Synthèse :

- Un accroissement du parc de plus de 440 logements par an depuis 10 ans
- Le poids des résidences secondaires: 1/3 du parc de logements
- La prédominance de la maison individuelle dans les modèles d'habitat
- Une majorité de propriétaires occupants (80%) notamment dans les pôles de proximité (95%)
- Une vacance dans le parc faiblement présente
- Un état du parc globalement satisfaisant

3^{ÈME} PARTIE

LE PARC

LOCATIF :

UNE OFFRE

RÉDUITE ET

CONCENTRÉE

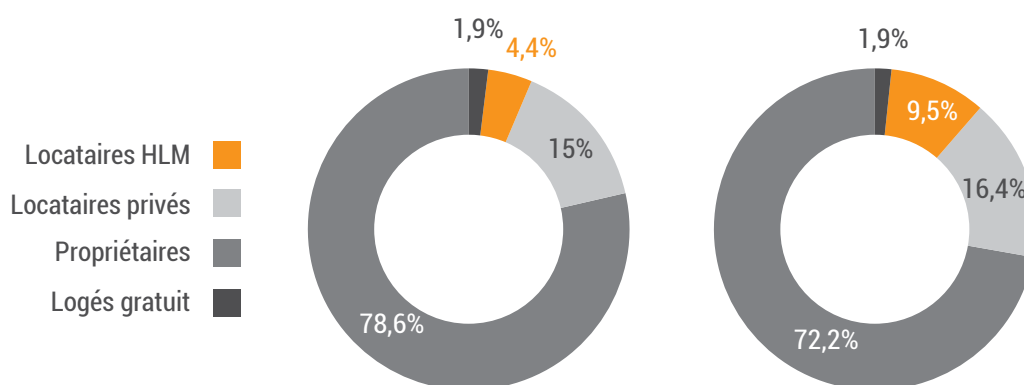
3.1- LE PARC LOCATIF PRIVÉ : UN PARC PEU REPRÉSENTÉ ET QUI TEND À ÉVOLUER

Un parc locatif privé peu représenté au sein de la CCPF

Le parc locatif privé correspond à l'ensemble du parc de résidences principales occupées par des locataires privés au moment du recensement. La CCPF compte un peu plus de 1760

locataires dans le parc privé, soit 15 % des résidences principales. Cette représentativité est inférieure à celle constatée en Cornouaille (16.4%) et dans le département (19%).

Part des statuts d'occupation dans les résidences principales de la CCPF et de la Cornouaille



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales en 2009

Selon les communes, la part des locataires oscille entre 11% à Gouesnac'h et Saint-Evarzec et 19% à Bénodet.

Part des statuts d'occupation dans les résidences principales de la CCPF et de la Cornouaille

		2009			
		Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement
Pôle urbain	Fouesnant	76,1%	16,9%	4,5%	2,5%
	Bénodet	74,5%	18,6%	3,7%	3,2%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	80,7%	13,3%	4,2%	1,8%
	Clohars-Fouesnant	79,1%	14,4%	5,8%	0,7%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	84,2%	10,9%	4,0%	1,0%
	Pleuven	78,8%	14,4%	5,3%	1,5%
	Saint-Evarzec	84,2%	11,0%	3,9%	0,9%
	Total CCPF	78,6%	15,0%	4,4%	2,0%
Pays de Cornouaille		72,2%	16,4%	9,5%	1,9%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales en 2009

60% de l'offre est localisée dans deux communes

En termes de répartition, Fouesnant concentre plus de 40% de l'offre, s'ensuit Bénodet avec 17% puis la Forêt Fouesnant avec

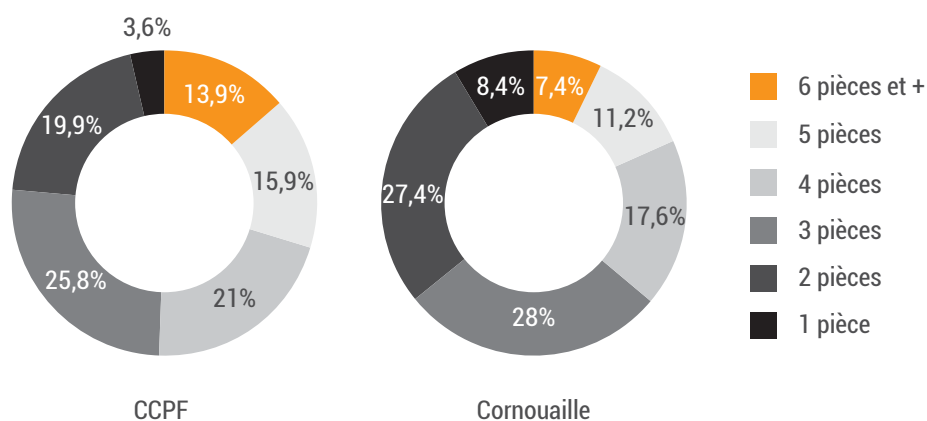
11%. Dans le reste des communes, le parc locatif privé s'avère moins présent (6,5 à 9 %).

Un parc dépourvu de petits logements

Le parc privé est faiblement pourvu en petits logements de 1 à 3 pièces. Ils représentent la moitié du parc de logement locatif privé contre 64% dans le Pays de Cornouaille. C'est notamment sur les logements de 1 à 2 pièces que la part est peu élevée.

Cette situation peut parfois entraîner des difficultés pour des personnes seules souhaitant s'installer ou encore des jeunes désirant quitter le domicile parental.

Composition des logements dans le parc privé en 2009



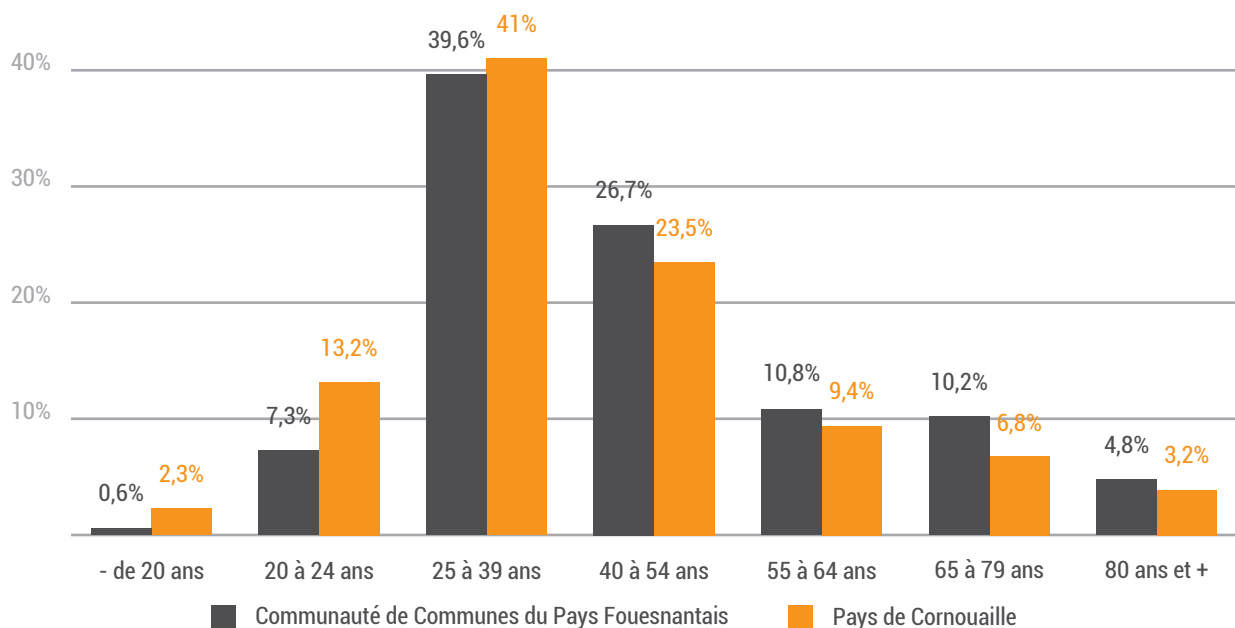
Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Profil des ménages locataires du parc privé

A l'image de la composition démographique du pays fouesnantais, les jeunes ménages sont moins représentés au sein du parc locatif privé. L'analyse du graphique ci-dessous met en évidence la sur représentativité des populations de + de 65 ans, par rapport au reste du Pays. De l'avis des professionnels, les jeunes ménages qui démarrent dans la vie et qui recherchent un logement s'orientent souvent vers le parc quimpérois pour disposer une offre plus abordable.

Ces éléments mettent en évidence le fait que le parc locatif privé actuel n'offre pas la possibilité aux jeunes ménages de décohabiter, en quittant le domicile parental pour s'installer de manière indépendante.

Age des locataires du parc locatif privé

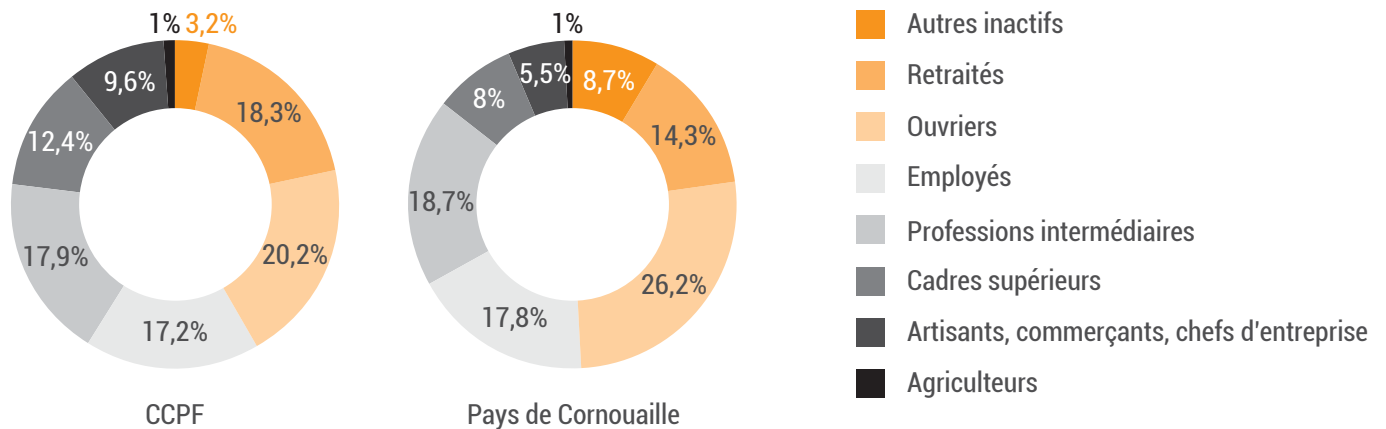


Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Le profil des locataires du Pays Fouesnantais est distinct de celui des locataires du reste de la Cornouaille. A l'image des profils des ménages, les occupants du parc privé sont de

catégories professionnelles plus élevée. 12.4% sont des cadres supérieurs contre 8% en Cornouaille et 20 % des ouvriers contre 26 % en Cornouaille.

Age des locataires du parc locatif privé



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Age des locataires du parc locatif privé

	CCPF	<30% plafond HLM		30%-60% plafond HLM		60%-100% plafond HLM	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Locataire privé	Cornouaille	3 857	16,8%	5 712	24,9%	8 192	35,7%
	Finistère	11 300	17,1%	16 135	24,5%	23 326	35,4%
	Bretagne	39 702	15,3%	63 317	24,3%	92 982	35,8%
	Total	191	10,6%	366	20,3%	662	36,8%

Source : Filocom2010

Les plafonds de ressources HLM selon les types des prêts HLM et la composition du ménage

Composition du ménage	Prêt Locatif Aidé d'Intégration	Prêt Locatif à Usage Social
1 personne	10 908	19 834
2 personnes	15 894	26 487
3 personnes	19 111	31 853
4 personnes	21 266	38 454
5 personnes	24 881	45 236
Personne supplémentaire	3127	5 687

Source : HLM COOP - Plafonds de ressources au 1 janvier 2013

Concernant le prix des loyers, les éléments, ci-dessous, nous ont été fournis par les professionnels de l'immobilier du secteur.

En moyenne, le loyer hors charges correspond à un prix de 9,50 €/ m² pour un loyer moyen maximum de 850€. Ce qui correspond aux gammes de prix suivantes :

- » Pour un T2 loyer entre 450 à 500 €
- » Pour un T3 entre 550 à 600 €
- » Pour un T4 entre 630 et 680 €
- » Pour un T5 entre 750 et 770 €

Selon les professionnels, les prix des loyers tendent à baisser compte tenu du développement du parc de logements locatifs neufs dans la commune de Fouesnant. En effet, les nouvelles opérations de promotions immobilières ont « boosté » l'offre locative en neuf. Ce qui a eu pour effet d'inciter certains locataires à négocier le prix des loyers notamment dans l'ancien.

Cependant, les professionnels s'interrogent sur une croissance aussi rapide et importante de l'offre locative. Cette offre va-t-elle répondre aux besoins des populations ? Cette multiplication est-elle rationnelle par rapport à la demande ? Sera-t-elle adaptée aux besoins des ménages en termes de prix et de prestations ?

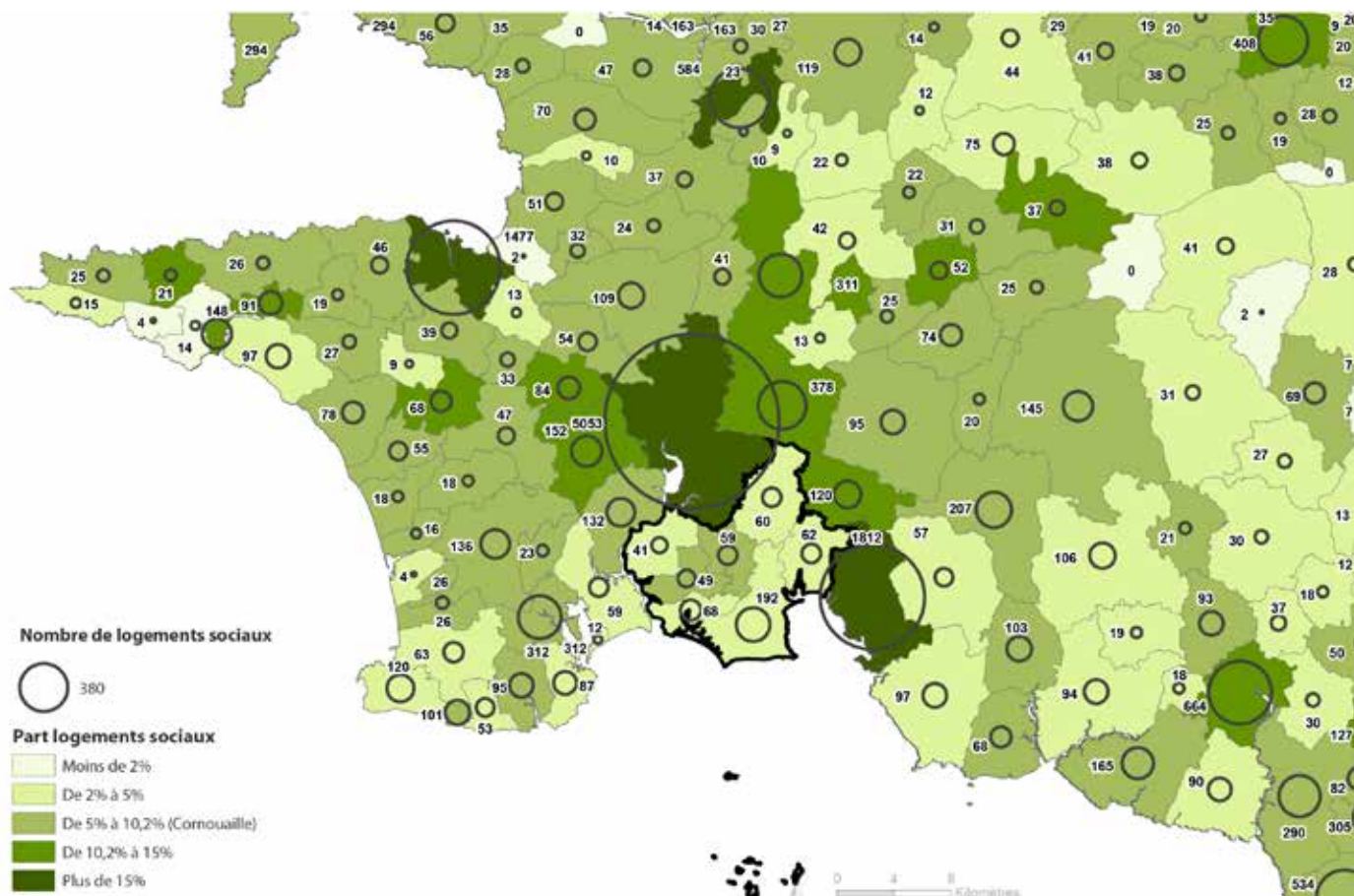
3.2 - LE PARC LOCATIF PUBLIC

3.2.1 - UN PARC LOCATIF PUBLIC FAIBLEMENT REPRÉSENTÉ

En 2011, le parc locatif social est peu représenté au sein du parc des résidences principales : il constitue 531 logements, soit 4,5% du parc de logements contre 10% dans le Pays de Cornouaille. Selon les communes, les niveaux varient faiblement, entre 4,1%

et 5,8%. Les communes de Clohars Fouesnant et Pleuven affichant les taux les plus élevés (5,8 % et 5.5%). A l'image de leur parc de logements, ce sont les communes du littoral qui sont les moins bien pourvues par rapport à certains pôles de proximités.

Age des locataires du parc locatif privé



Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social - INSEE RP2009 Exploitation principale

En termes de répartition, 36% de cette offre publique sont situés dans le pôle urbain. Cette répartition des logements locatifs sociaux est similaire à la répartition démographique dans le pays fouesnantais.

Depuis 1999, le parc locatif public a augmenté de 190 logements pour 2462 nouvelles résidences principales, soit

1 logement public pour 13 résidences principales.

A l'échelle intercommunale, la progression du nombre de logements publics a été plus importante, elle s'est traduite par une hausse annuelle de 3.7% contre 2.08 en Cornouaille. Cependant, ces valeurs sont à mettre en parallèle avec le rythme de développement du parc de logements qui a été soutenu.

Evolution du parc locatif social entre 1999 et 2011

		1999		2011		Tx ev / an
Pôle urbain	Fouesnant	113	3,3%	192	4,5%	4,52%
	Bénodet	37	2,7%	68	4,1%	5,20%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	44	3,7%	62	4,2%	2,90%
	Clohars-Fouesnant	40	7,2%	49	5,8%	1,71%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	38	4,8%	41	4,0%	0,64%
	Pleuven	33	3,8%	59	5,5%	4,96%
	Saint-Evarzec	36	3,3%	60	4,4%	4,35%
	Total CCPF	341	3,7%	531	4,5%	3,76%
Cornouaille		12 115	9,1%	15 509	10,2%	2,08%

Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Le parc locatif social représente 4.5% des logements de la CCPF. Cette faible part peut en partie s'expliquer par le niveau de prix du foncier sur le secteur du Pays Fouesnantais. Ce niveau de prix étant parmi les plus élevés du département.

Parallèlement à ce parc, l'offre sociale peut également être complétée par une offre sociale privée. Ces logements font l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Le territoire ne compte que 5 logements sociaux privés : 2 à la Forêt Fouesnant et à Fouesnant et un à Pleuven.

Les bailleurs locatifs sociaux

Sur les cinq bailleurs HLM présents dans le territoire de la CCP, les deux principaux sont l'Opac de Quimper Cornouaille et

Habitat 29 qui détiennent respectivement 58 % et 36% du parc.

		OPAC Quimper	Habitat 29	Espacil	Aiguillon	Logis breton	Total
Pôle urbain	Fouesnant	82	110				192
	Bénodet	10	31	18			59
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	50	12				62
	Clohars-Fouesnant	49					49
Pôle de proximité	Gouesnac'h	36	6				42
	Pleuven	45		7	5		57
	Saint-Evarzec	26	24			8	58
	Total CCPF	298	183				519

Source : ARO Habitat Bretagne - EPLS 2010

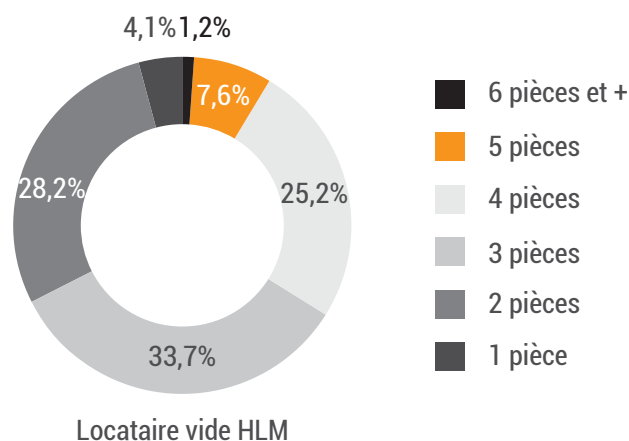
Composition du parc

- 60% des logements sont des logements en individuel et 40% en collectif.
- Le parc locatif public est un parc récent : 80% a été construit après 1990, c'est donc un parc de bonne qualité.
- Il est composé à 65% de logements de 1 à 3 pièces.

Nature du parc locatif public

		Part individuel	Part collectif
Pôle urbain	Fouesnant	54,2%	45,8%
	Bénodet	64,7%	35,3%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	64,5%	35,5%
	Clohars-Fouesnant	53,1%	46,9%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	100%	0%
	Pleuven	44,1%	55,9%
	Saint-Evarzec	63,3%	36,7%
	Total CCPF	60,1%	39,9%
	Cornouaille	30,2%	69,8%

Composition des logements dans le parc public en 2009



Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

La production récente des logements locatifs publics

Entre 2006 et 2011, 177 logements locatifs publics (foyers et résidences compris) ont été agréés sur le territoire de la CCPF. Ce rythme de production de logements correspond à une construc-

tion publique pour 10 logements construits sur la même période.

Le nombre de logements locatifs publics agréés entre 2006 et 2011

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Pôle urbain	Fouesnant	18			30	88		136
	Bénodet			9				9
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant							0
	Clohars-Fouesnant	9						9
Pôle de proximité	Gouesnac'h		1	5				6
	Pleuven						6	6
	Saint-Evarzec	1		10				11
	Total CCPF	28	1	24	30	88	6	177

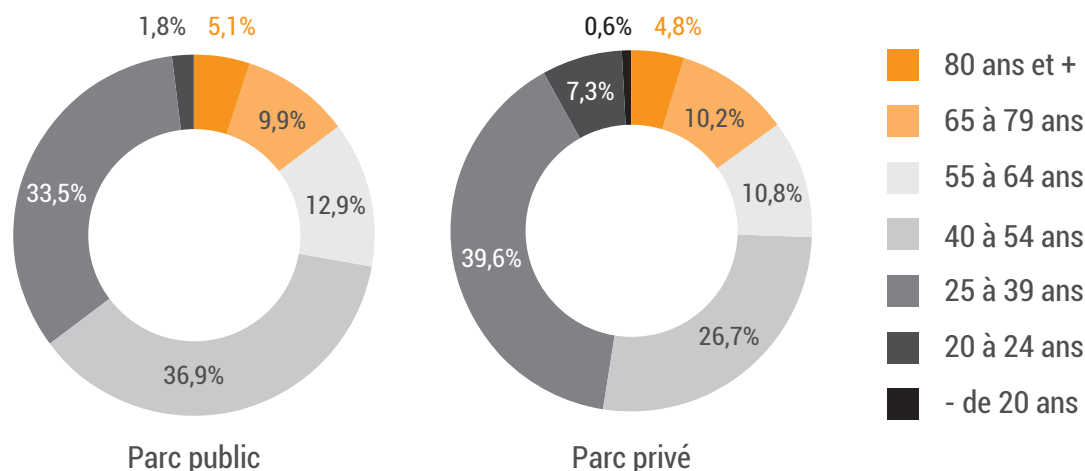
Source : porter à la connaissance de la DDTM (hors PLSA) logements sociaux agréés entre 2006 et 2011

La production récente des logements locatifs publics

Comparativement au parc privé, le parc locatif public accueille peu de ménages de moins de 25 ans : 1,8% contre 8 % dans

le privé. Inversement, la part des personnes de plus de 55 ans représente près d'un tiers des occupants.

Age des locataires du parc privé et du parc public en 2009



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

3.2.2 - ANALYSE DE LA DEMANDE DANS LE CADRE DU FICHER UNIQUE

Depuis 2011, un fichier unique de la demande de logement social a été mis en place à l'échelle du Finistère. Ce fichier permet d'étudier la tendance de la demande et l'attribution des logements qui est réalisé. Néanmoins ces données doivent être relativisées car elle ne reflète pas les besoins réels existants.

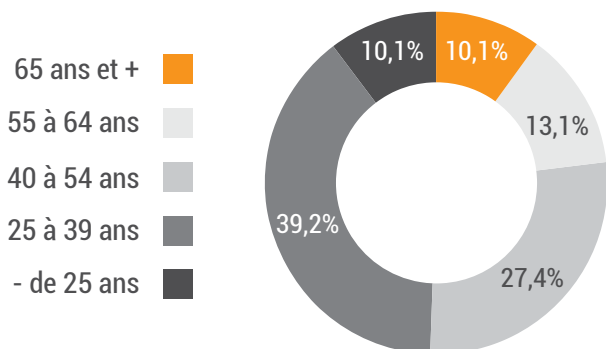
Les données de la demande locative sociale constituent une image de la demande au 31 décembre 2012. **A cette date, 304 demandes de logements étaient recensées dont 237 concernaient des demandes externes (78%) et 67 des demandes de locataires déjà présents dans le parc social(22%).**

3.2.2.1 - Les demandes externes

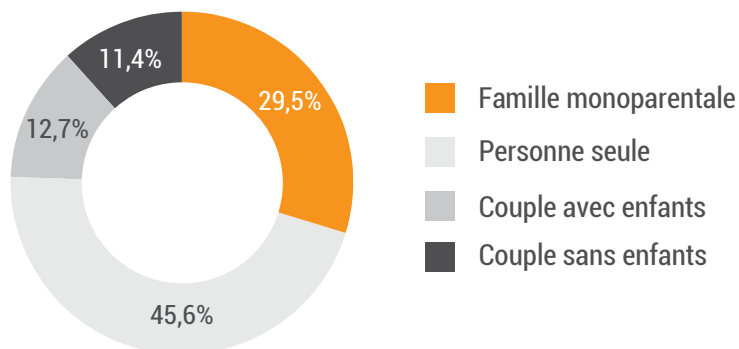
La production récente des logements locatifs publics

- 46% des demandeurs sont des personnes seules et 30% des familles monoparentales.
- 93% des demandeurs répondent aux critères de revenus PLUS, soit 220 demandes. sur 247.
- 31% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds. Cette proportion atteint 53% dans les communes de Clohars-Fouesnant, 44% à Pleuven. Compte tenu de leurs niveaux de revenus ces personnes peuvent prétendre à des logements de type PLAI.
- Origines des demandeurs : 74% des demandeurs sont originaires de la CCPF. La moitié des demandeurs vivent dans la commune souhaitée.
- **50% de la demande portent sur la commune de Fouesnant et 11% pour Bénodet.**

Age des demandeurs au 31.12.2012



Type de ménage demandeurs au 31.12.2011



Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Motifs de la demande et communes souhaitées

- 28% des demandes externes sont effectuées pour des raisons de niveau de loyers trop élevés contre 21% en Cornouaille.
- 50% des demandes portent en premier choix sur la commune de Fouesnant.
- 11% pour les communes de la Forêt Fouesnant et de Bénodet, 9% à Saint Evarzec et Pleuven 8%.

La typologie des logements souhaités

- 40 % des demandeurs désirent un logement en individuel, 21 % en collectif, et 39% ne se prononce pas.
- 39% souhaitent un logement de type T2, 33% un T3 et 21 % un T4.

3.2.2.2 - Les demandes internes

Au 31 décembre 2012, il y a eu 67 demandes en internes. La moitié de ces demandeurs émanent de personnes seules et 27% de familles monoparentales.

50% des demandeurs souhaitent trouver un logement au sein de la CCPE, soit 34 demandeurs.

Motifs de la demande.

37% de ces demandes (25 demandes) concernent des demandes liées à l'attente d'un logement qui n'est pas adapté. 18 % pour

rapprochement familial ou pour le travail. 6 demandes (10%) pour des raisons de santé et de handicap.

Choix de la demande

- 34% souhaitent être relogés dans un logement individuel et 24% dans un collectif.
- 42% (28 demandes) souhaitent disposer d'un T3 et 34% (23 demandes) d'un T2.

3.2.3 - LES DEMANDES SATISFAITES DANS LE PARC SOCIAL

Les données concernant les attributions constituent le flux des demandes satisfaites sur l'ensemble de l'année 2012, contrairement à la demande qui est une image à un instant T.

En 2012, il y a eu 74 attributions dans le territoire de la CCPE pour un délai d'attente de 10 mois contre 7.7 en Cornouaille. Il faut compter un peu plus de 12 mois pour un demandeur en interne contre 9 pour un externe.

Délais d'attribution selon les types de demandes

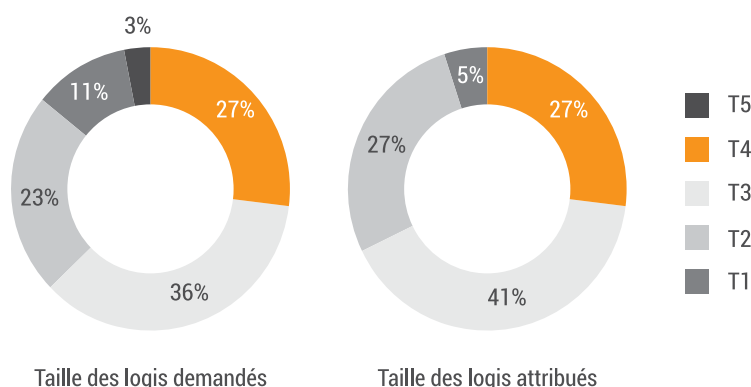
	Délai en mois		Volume	
	Demandes externes	Demandes internes	Demandes externes	Demandes internes
CCPF	9,3	12,4	56	18
Cornouaille	6,7	11,1	1 851	569

Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Ce délai varie également selon la taille et le type de logement attribué

Pour un T3, le délai moyen d'attribution est de 11 mois, contre 8 mois pour un T4. De la même manière, le délai est plus long pour les attributions dans le parc en individuel (13 mois) contre 8 pour un appartement.

Délais d'attribution selon la situation des demandeurs et nombre



Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Selon les caractéristiques du demandeur, le délai sera plus court pour un demandeur entre 40 et 54 ans et a fortiori vivant seule que pour un jeune couple sans enfant. La durée moyenne pour un couple sans enfant est de 19 mois contre 8 pour une personne seule ou un couple avec enfant.

Délais d'attribution selon la situation des demandeurs et nombre

	Délai en mois				Volume			
	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Personne seule	Famille monoparentale
CCPF	19,1	7,9	7,8	9,4	11	11	28	24
Cornouaille	6,7	9,8	7,5	7,8	255	301	1 070	733

Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Les revenus influent également sur ces délais. Un ménage qui dispose de revenus inférieur à 20% des plafonds du PLUS patiente environ 13 mois contre 8 mois pour un ménage ayant des revenus entre 40 % et 60% des plafonds PLUS.

Délais d'attribution selon les revenus des demandeurs et nombre

	Délai en mois					Volume				
	<20% PLUS	Entre 20 et 40% PLUS	Entre 40 et 60% PLUS	Entre 60 et 100% PLUS	>100% PLUS	<20% PLUS	Entre 20 et 40% PLUS	Entre 40 et 60% PLUS	Entre 60 et 100% PLUS	>100% PLUS
CCPF	12,7	8,9	8,2	10	4,3	17	9	16	31	1
Cornouaille	7,8	7,8	7,8	8,1	6,3	828	470	455	583	30

Source : DREAL Bretagne, Répertoire Parc Locatif Social

Synthèse :

- Un parc locatif peu représenté : 2 logements sur 10 sont des locations. Une faiblesse dans le parcours résidentiel.
- Un parc locatif concentré dans deux communes : Plus de la moitié de l'offre est située à Fouesnant et Bénodet.
- Un parc locatif privé conventionné sous représenté
- Une offre publique ténue
 - » Seulement 4,5 % de logements publics, soit 519 logements.
 - » Une production de 1 logement public pour 13 résidences principales.
 - » Une carence des logements publics dans les pôles principaux.
 - » 73 % des demandeurs externes des logements publics vivent dans le territoire.

4^{ÈME} PARTIE
LA PRODUCTION
DE L'HABITAT

4.1 - LA CONSTRUCTION NEUVE

4.1.1 - UN RYTHME DE PRODUCTION SOUTENU PAR LE PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU LITTORAL

La production des logements neufs dans les vingt dernières années a connu une forte progression atteignant certaines années des « records » autour 450 mises en chantiers.

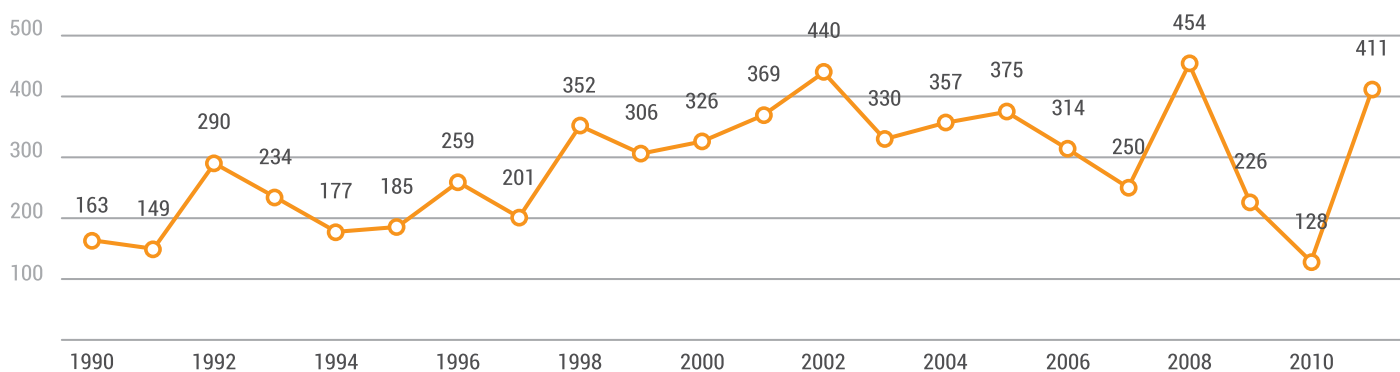
Depuis 1990, la construction neuve s'est réalisée selon trois grandes périodes :

La première **entre 1990 et 1998**, lors de laquelle le développement du parc était en moyenne **223 logements par an**.

Une seconde phase de production dite de l'« euphorie » entre 1999 et 2006 ou la production s'est nettement accélérée avec une moyenne annuelle de **352 logements par an**. 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. Le second dû au développement du phénomène de périurbanisation et de l'attractivité du littoral des communes du pays Fouesnantais.

La troisième période une évolution « en dent de scie ». 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. Néanmoins, l'activité repart à la hausse en 2011. Ce mouvement de relance s'explique en partie par la modification et la fin du dispositif de défiscalisation de la Loi Scellier qui a fait remonter le nombre de mises en chantier.

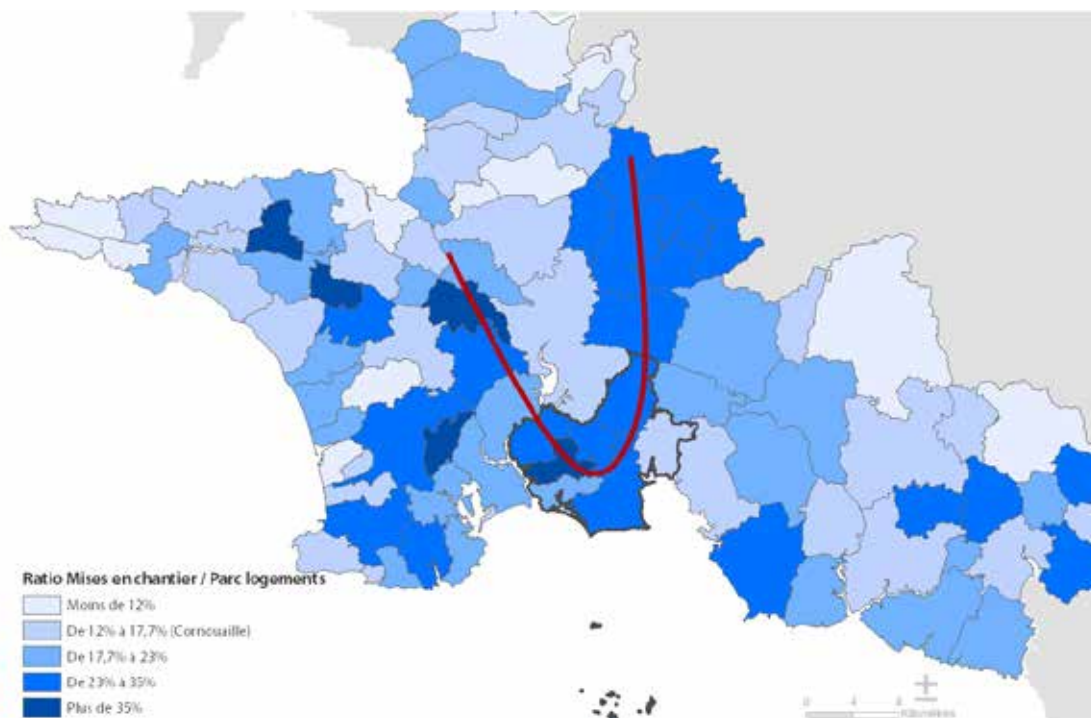


Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date de prise en compte

La carte ci-contre met en évidence le phénomène de périurbanisation et d'attractivité du littoral dans les communes autour de Quimper depuis les années 2000. L'intensité de ce déve-

loppement s'est localisée dans un croissant est, sud et ouest du pourtour de la ville de Quimper. La CCPF étant l'EPCI ou ce développement a été le plus soutenu.

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



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

4.1.2 - UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PORTÉ PAR LE PAVILLONNAIRE

La construction neuve s'est développée principalement par de l'habitat pavillonnaire. **Entre 2000 et 2010, sur 3606 permis, 2 650 constituait de la construction individuelle, soit 75%.** Ce développement s'est traduit par la réalisation de nombreux lotissements.

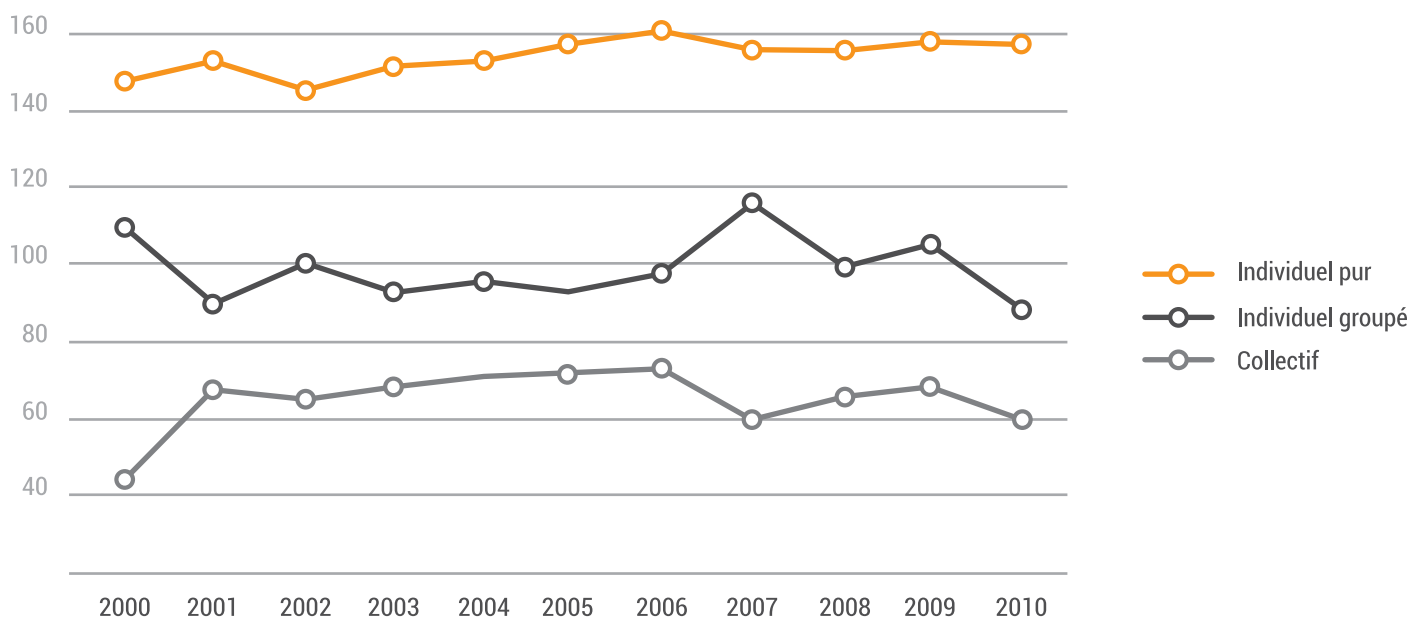
Néanmoins, ce constat évolue car la part du collectif progresse. Entre 2000 et 2008, les appartements représentaient en moyenne 23% de la production globale contre 43% depuis 2008. Cette progression est liée au développement de nombreuses opérations de promotion immobilière en collectif, en lien avec les dispositifs de défiscalisation, sur la CCPF et principalement dans la commune de Fouesnant.

Evolution des mises en chantiers selon le type de construction Individuelle pur, groupé, collectif



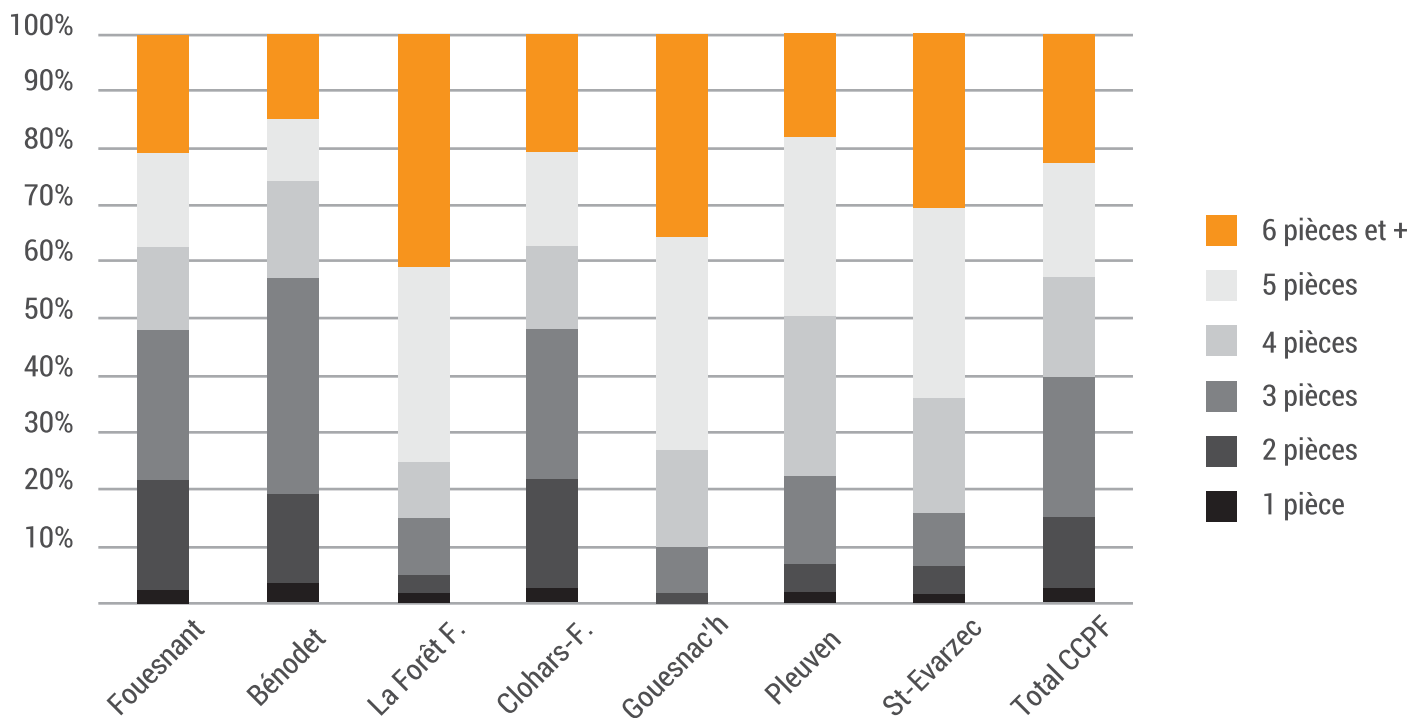
Source : Dreal Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date réelle

Evolution de la taille des logements selon le type de permis entre 2000 et 2010



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

Evolution de la taille des logements selon le type de permis entre 2000 et 2010



Sources : DREAL Bretagne ; SOeS Sit@del2 - En date réelle - Liste nominative des permis de construire

4.1.3 - UN HABITAT DE PLUS EN PLUS GRAND

A l'image de l'évolution des modes de vies, de la prise en compte des nouvelles normes d'accessibilité, la production des logements a progressé vers un habitat plus spacieux.

En effet, la taille moyenne des logements a augmenté que ce soit dans le collectif ou l'individuel. En 2000, une maison individuelle faisait en moyenne 147 m² contre 158 m² en 2010, soit 10 m² de plus en 10 ans. Cette croissance est encore plus conséquente dans le collectif qui gagne plus de 20m².

Fort de ce constat, la typologie de la production de logement est à nuancer selon les communes.

On distingue trois groupes de communes selon la taille des logements produits.

- Un premier groupe se différencie avec une production de grands logements : la Forêt- Fouesnant, Saint Evarzec et Gouesnac'h : + de 60% des logements produits sont de grands logements (+ de 5 pièces) contre 40% dans la CCPF.
- Le second groupe concerne Clohars-Fouesnant et Pleuven dont la moitié de la production concerne des petits et moyens logements (4 pièces et moins).
- Le troisième groupe, les communes de Bénodet et Fouesnant ou de par l'importance du collectif dans ces communes, les logements sont en moyenne plus petits : près de 50% de la production correspond à des logements de 3 pièces et moins.

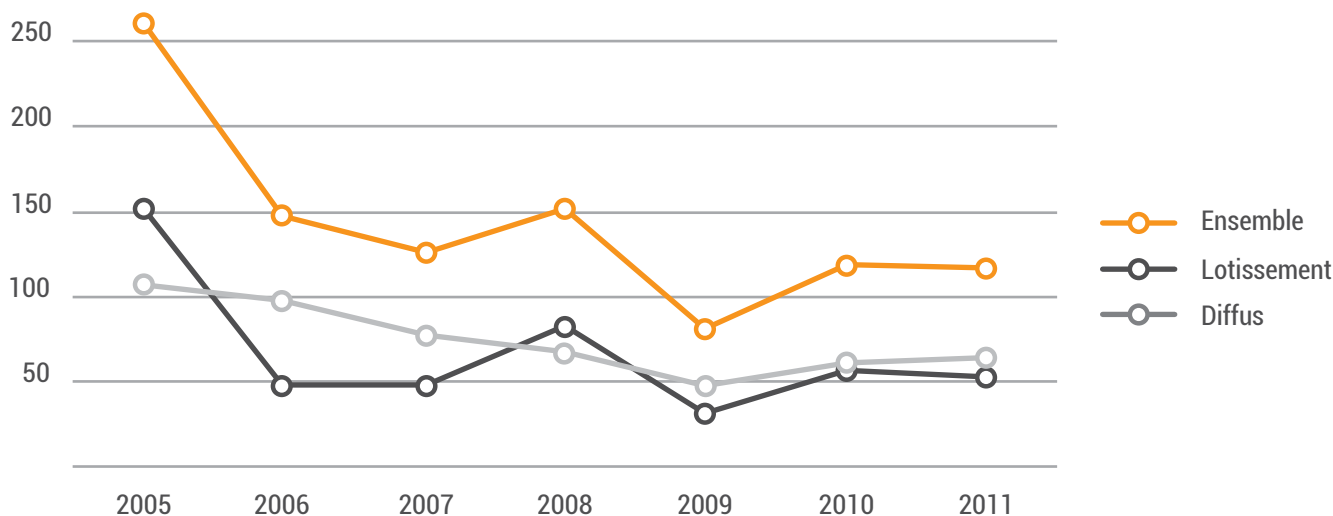
4.2 - UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ ET DES PRIX DU FONCIER QUI RESTENT ÉLEVÉS

Un ralentissement des ventes des terrains à bâtir

Le marché du terrain à bâtir du pays fouesnantais représente 10% des ventes de terrains de la Cornouaille, soit une moyenne annuelle de 143 ventes. Depuis 2005, le nombre de ces ventes

a été divisé par deux, passant de 260 à 117 ventes en 2011. Néanmoins, depuis 2010 cette diminution des cessions tend à se stabiliser autour de 120 ventes par an.

Evolution des ventes des terrains à bâtir en lotissement et en diffus dans la CCPF



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

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

		Ventes 2005-2011	% lotissement	% en diffus
Pôle urbain	Fouesnant	283	35%	65%
	Bénodet	130	58%	42%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	129	55%	45%
	Clohars-Fouesnant	52	19%	81%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	117	26%	74%
	Pleuven	112	57%	43%
	Saint-Evarzec	181	59%	31%
	Total CCPF	1 004	47%	53%
Cornouaille		10 835	49%	51%

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

Les parts des ventes de terrains en diffus sont plus représentées avec 53% contre 47% en lotissement. Selon les communes, le contraste des types de ventes est plus ou moins marqué. Si les cessions en diffus représentent 31 % à Saint-Evarzec, elles atteignent plus de 65% à Fouesnant, 74% à Gouesnac'h et 80% à Clohars-Fouesnant. Ces éléments sont liés aux possibilités de développement qu'offrent les disponibilités foncières des documents d'urbanismes en cours et les opérations immobilières publiques ou privées.

Concernant les disponibilités foncières, les élus et professionnels de l'immobilier constatent le développement du phénomène de division parcellaire. En raison de l'évolution des prix du foncier et afin d'optimiser les conditions de vente de leurs biens, certains propriétaires privés divisent leurs parcelles. Parmi ces cas de divisions, certains constituent des subdivisions de parcelles déjà bâties. Ceux sont par exemple des propriétaires âgés qui ont construit sur des grandes parcelles et qui se retrouvent aujourd'hui contraint par l'entretien de leurs jardins.

Des prix du foncier élevés

Entre 2009 et 2011, à l'échelle de la Cornouaille, la CCPF se caractérise par les valeurs foncières les plus élevées, 94 256 € en moyenne par lot contre 57 731 € en Cornouaille. Le territoire est

confronté à un marché du foncier qualifié de « tendu ». Le niveau de prix atteint sur le secteur est comparable aux prix constatés dans certains secteurs du Morbihan.

Evolution du prix de vente des terrains à bâtir en lotissement et en diffus

		2005-2007	2009-2011	Evolution
Pôle urbain	Fouesnant	113 937 €	106 502 €	-6,5%
	Bénodet	108 904 €	107 800 €	-1,0%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	106 728 €	123 143 €	+15,4%
	Clohars-Fouesnant	79 964 €	83 202 €	+4,0%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	68 963 €	83 276 €	+20,8%
	Pleuven	64 572 €	63 043 €	-2,4%
	Saint-Evarzec	57 647 €	70 765 €	+22,8%
	Total CCPF	87 294 €	94 256 €	+8,0%
Cornouaille		46 704 €	57 731 €	+23,6%

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

Sur les périodes 2005-2007 et 2009-2011, les niveaux de prix moyens des terrains à bâtir ont globalement progressé suivant une augmentation de + 8% dans la CCPF contre 24 % en Cornouaille. Cette progression en Cornouaille est liée à un rattrapage du niveau des prix, qui pouvait être peu élevé dans certains secteurs du Pays.

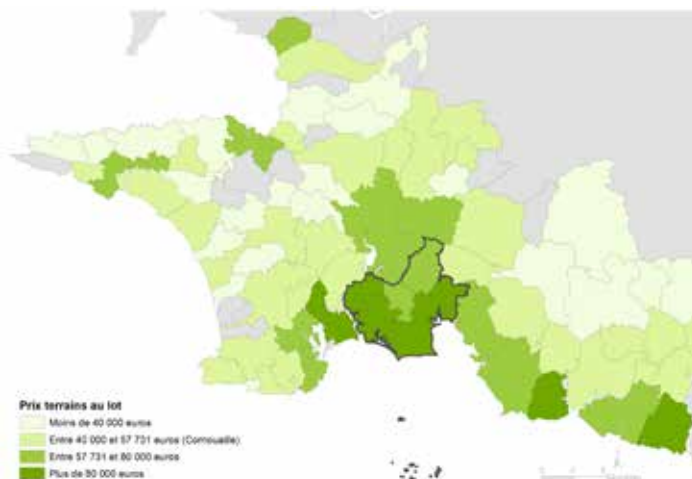
Au sein des communes de la CCPF, les valeurs foncières sont marquées par la proximité du littoral. En effet, il existe une segmentation nord sud des prix du foncier. On distingue 3 familles de communes :

- La famille des communes du littoral composée des communes de Fouesnant, La Forêt et Bénodet qui se caractérise par des prix moyens de terrains entre 106 000€ à Bénodet et 123 150 € à La Forêt Fouesnant;

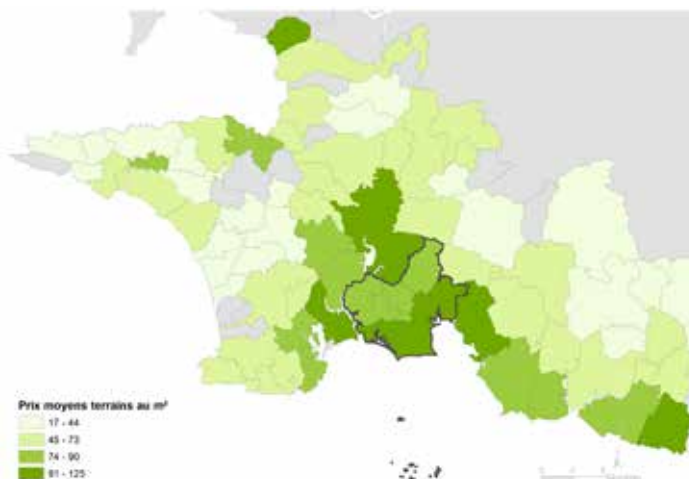
- La famille des communes de Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant avec une offre autour de 83 000€.
- La commune de Saint-Evarzec qui constitue une offre autour de 70 000 €.
- Puis, la commune de Pleuven, dans laquelle les prix sont les moins élevés de la CCPF avec une offre foncière autour de à 63 000 €.

Néanmoins au sein de la CCPF, trois communes ont constaté une diminution des prix de ventes des terrains à bâtir : Fouesnant (-6.5%), Bénodet (-1%) et Pleuven (-2.4%).

Prix moyen des terrains entre 2009-2011



Prix moyen des terrains au m² entre 2009 et 2011



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

Les prix au m² des terrains à bâtir

Au sein de la CCPF, la Forêt Fouesnant détient le niveau de prix moyen au m² le plus élevé avec 118 €/m², suivi de près par Bénodet avec 116 € puis Fouesnant à 110 €. A l'opposé, les communes de Clohars-Fouesnant et Gouesnac'h disposent de l'offre la plus abordable (75€/m²).

Les communes rétro-littorales de Pleuven et Saint-Evarzec ont un niveau de prix intermédiaires autour de 80 €. La situation géographique de ces communes aurait pu avoir comme effet

un niveau de prix moins élevé. Néanmoins, elles ont subi une progression des prix du fait de leur proximité avec la ville de Quimper et du phénomène de périurbanisation.

Saint Evarzec avec +68% d'augmentation connaît le record de la CCPF. L'augmentation a été de 49 à 82 €/m² en quatre ans. Cela est lié à un phénomène de rattrapage de prix par rapport au niveau pratiqué dans les communes alentours.

Evolution et prix moyen de vente au m² des terrains à bâtir en lotissement et en diffus

		Ensemble			Lotissement			Diffus		
		2005-2007	2009-2011	Evolu-tion	2005-2007	2009-2011	Evolu-tion	2005-2007	2009-2011	Evolu-tion
Pôle urbain	Fouesnant	95€	110€	+14,9%	112€	118€	+13,9%	88€	102€	+16,4%
Pôles spécifiques	Bénodet	114€	116€	+2,2%	134€	108€	-19,8%	95€	126€	+32,6%
	La Forêt Fouesnant	87€	118€	+35,7%	97€	123€	+27,3%	81€	102€	+25,3%
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	63€	74€	+17,2%	88€	n.s	-	55€	79€	+44,2%
	Gouesnac'h	61€	75€	+22,3%	72€	79€	+10,5%	58€	74€	+27,3%
	Pleuven	65€	79€	+21,6%	71€	90€	+25,8%	58€	67€	+14,8%
	Saint-Evarzec	49€	82€	+68,4%	50€	90€	+81%	46€	68€	+50,1%
	Total CCPF	77€	97€	+27,3%	81€	106€	+30,4%	73€	91€	+24,9%
	Cornouaille	47€	65€	+39,5%	55€	76€	+36,6%	40€	56€	+39,7%

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

Des surfaces de terrains à bâtir encore importantes mais qui tendent à diminuer

Entre 2009 et 2011, la taille moyenne des terrains à bâtir était de 967m², soit 80 m² de plus que pour un terrain en Cornouaille (887m²). Néanmoins, ces surfaces ont tendance à diminuer du fait des niveaux de prix pratiqués. La surface moyenne des terrains a diminué de 15% dans les communes de la CCPF. C'est à Saint-Evarzec, que les superficies ont le plus diminuer (-27%) ceci étant principalement lié au niveau d'augmentation des prix au m² (+ 68%).

Selon la production de terrains en diffus ou en lotissement, on constate une consommation plus importante des terrains en diffus (1029 m²) qu'en lotissement (895m²) et donc du foncier urbanisable.

Evolution de la surface en m² des terrains à bâtir

		Ensemble			Lotissement			Diffus		
		2005-2007	2009-2011	Evolu-tion	2005-2007	2009-2011	Evolu-tion	2005-2007	2009-2011	Evolu-tion
Pôle urbain	Fouesnant	1 195	972	-18,7%	1 096	973	-11,2%	1 245	972	-21,9%
Pôles spécifiques	Bénodet	958	928	-3,1%	889	854	-3,9%	1 031	1 032	+0,1%
	La Forêt Fouesnant	1 230	1 046	-15,0%	1 168	1 074	-8,0%	1 269	973	-23,3%
Pôle de proximité	Clohars-Fouesnant	1 271	1 128	-11,3%	1 214	n.s.	-	1 290	1 096	-15,0%
	Gouesnac'h	1 123	1 109	-1,2%	734	1 055	+43,7%	1 357	1 126	-17,0%
	Pleuven	1 000	803	-19,7%	817	635	-22,3%	1 246	1 091	-12,4%
	Saint-Evarzec	1 185	864	-27,1%	1 166	809	-30,6%	1 233	968	-21,5%
	Total CCPF	1 140	967	-15,2%	1 032	895	-13,3%	1 240	1 029	-17,0%
	Cornouaille	1 001	887	-11,4%	831	747	-10,1%	1 175	1 050	-10,6%

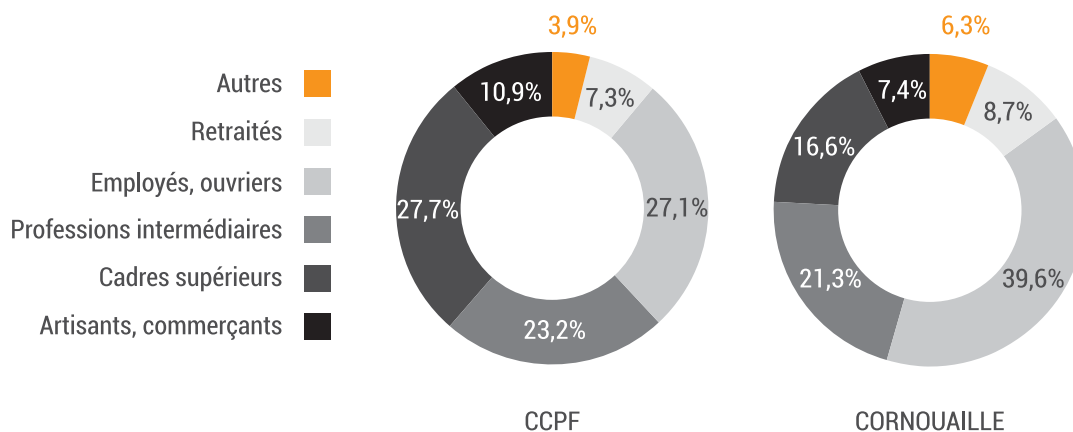
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

Le profil des acquéreurs des terrains à bâtir

Le niveau de prix du foncier limite l'accès et l'installation des jeunes ménages sur le territoire. Entre 2005 et 2011, ils repré-

sentent seulement 10% des acquéreurs contre 17% dans le reste de la Cornouaille.

Part des acquéreurs de terrains à bâtir selon les catégories socioprofessionnelle



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

Sur la période 2005 2010, la moitié des ménages réalisant leur projet sur le territoire de la CCPF résidaient auparavant dans la CCPF.

Parmi les ménages provenant de l'extérieur, il y a eu presque autant de ménages non bretons que de ménages arrivant de quimper communauté

- 17% résidaient à Quimper Communauté

- 7% en Bretagne hors pays de Cornouaille.
- 18% résidaient hors de la Bretagne

Compte tenu des niveaux de prix du foncier et selon leur projet immobilier, un tiers des nouveaux acquéreurs a quitté la CCPF (224 ménages) pour aller s'installer dans une commune de Cornouaille. Quand ils quittent la CCPF, 26% des ménages acquièrent dans Concarneau Cornouaille Agglomération, 24% dans le Pays Bigouden Sud et 23% dans Quimper Communauté.

4.3 - UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE ; UNE ACTIVITÉ SOUTENUE DANS LE TERRITOIRE EN 2011

La promotion immobilière dans la CCPF a été très conséquente en 2011. En effet, les mises en ventes des logements collectifs (opérations de plus de 5 logements) ont représenté la moitié des mises en ventes réalisées en Cornouaille. Il y en a eu 159 dans le CCPF pour 298 en Cornouaille. Ce niveau des mises en ventes peut en partie s'expliquer par l'arrêt du dispositif Scellier à la fin de l'année 2012, ce qui a accéléré le nombre des mises en ventes.

Excepté Saint-Evarzec, les six autres communes font parties du zonage B2 du dispositif Scellier.

Depuis le 1er janvier 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif a été mis en place. Ce nouveau dispositif de réduction d'impôt appelé « Duflot » prend la forme de l'ancien Scellier intermédiaire avec des changements concernant les plafonds de ressources des locataires qui sont diminués, le loyer étant plafonné à 8.59 €/m² (en zone B2), un taux de réduction d'impôt de 18 % contre 13 % avant et pour chaque opération (de plus de 5 logements) un nombre de 20% de logements minimum qui ne pourront pas être éligible à ce dispositif.

La promotion immobilière du collectif en 2010 et 2011 dans la CCPF

	Nombre mises en vente		Nombre logements réservés		Encours en fin d'année		Prix moyen par m ² logements réservés	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Fouesnant	43	111	43	111	28	s	2 816€	3 092€
Total CCPF	55	159	142	131	51	55	4 397€	3 304€
Cornouaille	364	298	410	367	461	279	3 983€	3 429€

Secret statistique : Moins de 3 promoteurs

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPAChamp : Permis de 5 logements et + destinés à la vente aux particuliers

Une majorité de petits logements de type 2

Plus de la moitié des logements réservés sont des logements de Type T2 et 36% des T3. Les surfaces moyennes des logements sont de 50m² en 2011 soit 5m² de moins qu'en 2010.

La promotion immobilière : surface et nombre ed pièces des logements réservés et mis en vente

	Surface moyenne logements réservés		Mises en vente 2010 et 2011					
	2010	2011	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Fouesnant	55 m ²	50 m ²	9,1%	55,8%	33,8%	0,6%	0,6%	0,0%
Total CCPF	51 m²	52 m²	10,3%	52,8%	35,5%	0,9%	0,5%	0,0%
Cornouaille	48 m²	49 m²	28,5%	42,9%	23,5%	3,8%	1,2%	0,0%

Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPAChamp : Permis de 5 logements et + destinés à la vente aux particuliers

Synthèse :

- Une production neuve très soutenue qui tend à se stabiliser
 - » 75 % de la production en individuel.
- Un marché du foncier qualifié de tendu : des prix record à l'échelle de la Cornouaille. (moyenne de 97€/m²)
- Un marché source d'exclusion pour certains ménages.
- Des tailles de terrains génératrices d'importantes consommations foncières (une moyenne de 967 m² par terrain).
- Des acquéreurs peu représentatifs des catégories d'emploi proposées sur le territoire de la CCPF.
- Une promotion immobilière très dynamique dans la CCPF.

5^{ÈME} PARTIE
LES MARCHÉS
IMMOBILIERS
DU PAYS
FOUESNANTAIS

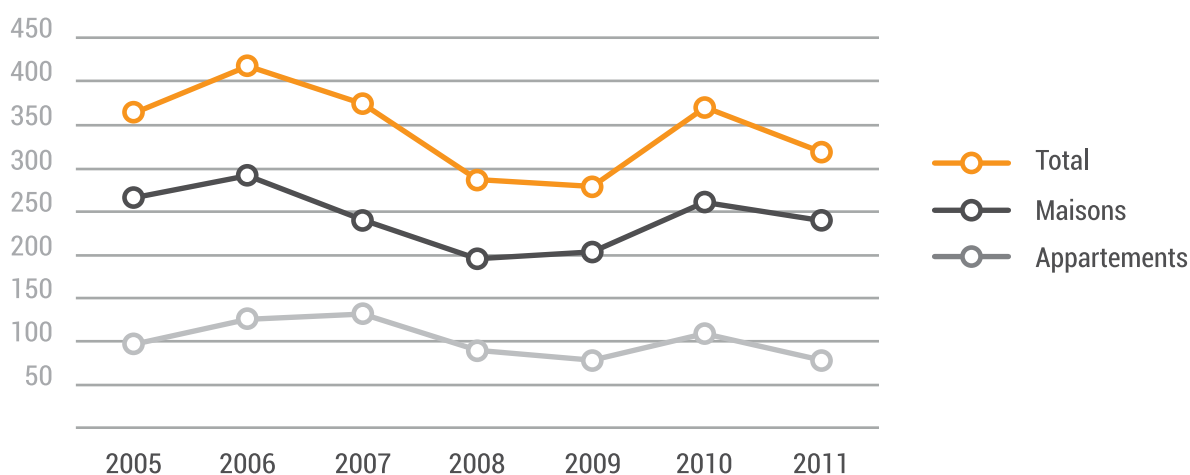
5.1 - LE MARCHÉ DE L'OCCASION

Le marché de l'occasion qui concerne les biens de plus de 5ans représente un pan important du marché immobilier local. Entre 2005 et 2011, les ventes de biens d'occasion constituaient en moyenne 344 ventes annuelles contre 308 en construction neuve.

Le graphique de l'évolution des volumes de ventes met en évidence un ralentissement à partir de 2007 jusqu'en 2009.

Ce fléchissement s'explique en partie par la crise économique. A partir de 2010, il y a eu un sursaut des transactions qui a été « dopé » par un contexte favorable à savoir une obtention des prêts bancaires plus facile qu'auparavant, le changement du régime de la taxation de la plus-value sur les résidences secondaires et la fin du dispositif Scellier. Mais à partir de 2011, ces ventes ont de nouveau diminué.

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



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

Un marché dynamique représenté par l'individuel

En moyenne depuis 2005, il y a eu 2,4 ventes de maisons pour 1 appartement, soit une moyenne annuelle de 243 ventes de maisons contre 102 appartements.

A l'image de leur parc de logement, ce sont les communes de Fouesnant et Bénodet qui totalisent la moitié des ventes de maisons. Néanmoins, lorsqu'on rapporte ce chiffre aux nombres de

maisons dans chaque commune, c'est St-Evarzec qui a eu le marché le plus dynamique ces dernières années.

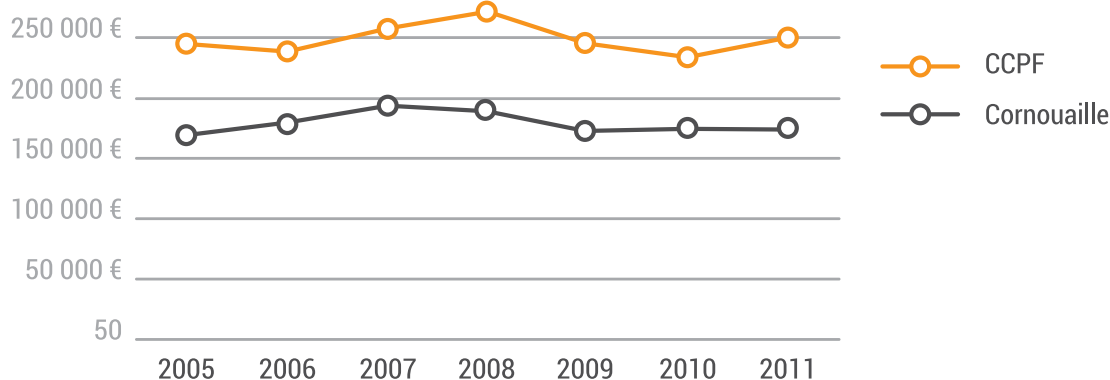
S'agissant des ventes d'appartements, le marché est porté principalement par deux communes, Bénodet et Fouesnant qui totalisent 85% des ventes. S'ensuivent la Forêt Fouesnant avec 9% et Saint Evarzec, 5%.

Evolution du prix de vente des maisons (>T3) de plus de 5 ans par commune dans la CCPF

		2005-2007	2009-2011	Evolution
Pôle urbain	Fouesnant	256 905€	251 742€	-2,0%
	Bénodet	272 038€	280 094€	+3,0%
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	263 110€	272 393€	+3,5%
	Clohars-Fouesnant	236 091€	225 665€	-4,4%
Pôle de proximité	Gouesnac'h	238 537€	226 887€	-4,9%
	Pleuven	224 348€	183 883€	-18,0%
	Saint-Evarzec	184 059€	181 118€	-1,6%
	Total CCPF	246 284€	241 747€	-1,8%
	Cornouaille	180 290€	173 356€	-3,8%
Finistère	169 841€	166 318€	-2,1%	

Champ : Ventes de bâtis de plus de 5 ans, y compris ventes mixtes, logements sociaux et immeubles de rapport
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

Evolution du prix de vente des maisons (>T3) de plus de 5 ans



Champ : Ventes de bâtis de plus de 5 ans, y compris ventes mixtes, logements sociaux et immeubles de rapport
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

Prix et nombre de ventes de maisons entre 2005 et 2011

	Nombre de ventes									
	< à 80K€	80-100 K€	100 - 120 K€	120 - 140 K€	140 - 170 K€	170 - 200 K€	200 - 250 K€	250 - 300 K€	300 - 700 K€	> 700 K€
Fouesnant	10	11	8	40	74	86	155	86	163	8
Bénodet	8	13	13	10	21	31	39	41	90	6
La Forêt Fouesnant	9	4	7	11	25	22	29	34	61	4
Clohars-Fouesnant	2	3	6	5	21	12	25	16	25	
Gouesnac'h	7	1	5	11	16	23	39	19	26	1
Pleuven	6	7	7	13	16	21	28	16	17	
Saint-Evarzec	17	12	20	19	19	31	32	18	10	
Total CCPF	59	51	66	109	192	226	347	230	392	19
Cornouaille	2 357	1 619	1 975	2 687	3 414	2 568	2 433	1 276	1 544	74
Finistère	7 105	4 209	4 739	6 382	8 833	6 598	5 616	2 674	2 933	132

Champ : Ventes de bâtis de plus de 5 ans, y compris ventes mixtes, logements sociaux et immeubles de rapport
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP - Saisie ADEUPA

5.1.2 - LE MARCHÉ DE L'OCCASION EN COLLECTIF

Ce marché est moins représentatif, il représente 712 ventes entre 2005 et 2011. Le niveau des prix est plus contrasté et fluctuant selon les ventes et les prix des ventes.

ont progressé tandis que les appartements de type T2 et T3 ont légèrement fléchi. La forte progression des prix moyens des T1 (+ 26%) est liée à la vente de deux de T1 situés à Bénodet à des prix très élevés.

Les prix des appartements de petites surfaces (studio et T1)

Prix et évolutions de ventes d'appartements entre 2005 et 2011

	Moyenne des prix de vente			Moyenne des prix de vente au m ²			
	2005-2007	2009-2011	Evolution	2005-2007	2009-2011	Evolution	
CCPF	Studio	69 354€	68 564€	-1,1%	2 723€	2 787€	+2,4%
	T1	94 946€	119 442€	+25,8%	2 906€	3 495€	+20,3%
	T2	122 656€	123 732€	+0,9%	2 952€	2 893€	-2,0%
	T3	153 590€	148 189€	-3,5%	2 801€	2 712€	-3,2%
	T4	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
	T5 et +	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Champ : Ensemble des ventes d'appartements anciens (>5 ans), tout confort, achetées par des particuliers ou des SCI, hors ventes mixtes (depuis 2008), ventes de logements sociaux ou ventes d'immeubles de rapport (depuis 2008 et partiel en 2007), et dont le prix est compris entre 30 000 € et 700 000 € TTC

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

5.1.3 - L'ORIGINE DES ACQUÉREURS

Au sein de la CCPF, les acquéreurs de maisons anciennes sont pour plus de la moitié (54%) résidant de la Cornouaille, dont 36 % provenant de la CCPF et 12% de Quimper communauté. Parmi ces nouveaux acquéreurs 40% étaient des résidents non bretons. Ce sont les communes du littoral qui attirent le plus les nouveaux acquéreurs non bretons.

Près de la moitié des acquéreurs de Saint Evarzec sont des ménages de la CCPF.

5.2 - LE MARCHÉ DE L'ACCESSION ABORDABLE ; UNE OFFRE TĒNUE DANS LA CCPF

Actuellement, les trois principaux dispositifs de soutien à l'accession abordable à la propriété sont le prêt à taux zéro, le prêt à l'accession sociale (PAS) et le prêt social location accession (PSLA).

Ces dispositifs sont orientés en faveur des ménages aux revenus modestes ou moyens 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 et 2011 dans le Finistère. Les prix d'acquisition correspondent :

pour la construction neuve en individuel : prix du foncier inférieur à 50 000 €.

pour l'acquisition dans l'ancien : - achat : inférieur à 140 000 €

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 CCPF

L'offre abordable dans le parc ancien

Dans les ventes d'occasion, 17% des offres de la CCPF correspondent à un niveau d'offre abordable, contre 43% en Cornouaille. Seule la commune de Saint Evarzec dispose d'une offre abordable équivalente au niveau de la Cornouaille (38%).

Tranche d'investissement des maisons d'occasion entre 2005 et 2011

	Nombre de ventes									
	< à 80K€	80-100 K€	100 - 120 K€	120 - 140 K€	140 - 170 K€	170 - 200 K€	200 - 250 K€	250 - 300 K€	300 - 700 K€	> 700 K€
Fouesnant	10	11	8	40	74	86	155	86	163	8
Bénodet	8	13	13	10	21	31	39	41	90	6
La Forêt Fouesnant	9	4	7	11	25	22	29	34	61	4
Clohars-Fouesnant	2	3	6	5	21	12	25	16	25	
Gouesnac'h	7	1	5	11	16	23	39	19	26	1
Pleuven	6	7	7	13	16	21	28	16	17	
Saint-Evarzec	17	12	20	19	19	31	32	18	10	
Total CCPF	59	51	66	109	192	226	347	230	392	19
Cornouaille	2 357	1 619	1 975	2 687	3 414	2 568	2 433	1 276	1 544	74

Champ : Ensemble des ventes de maisons individuelles anciennes (>5 ans) hors ventes mixtes (depuis 2008) et hors ventes de logements sociaux.
Source : MUTATIONS - extraits d'actes DGFIP – Saisie ADEUPA

Répartition des ventes de maisons d'occasion « abordables » entre 2005 et 2011

	Total	Répartition
Fouesnant	69	24,21%
Bénodet	44	15,44%
La Forêt Fouesnant	31	10,88%
Clohars-Fouesnant	16	5,61%
Gouesnac'h	24	8,42%
Pleuven	33	11,58%
Saint-Evarzec	68	23,86%
Total CCPF	285	100%

L'offre abordable dans la construction neuve

Dans les ventes de terrains à bâtir, 16% des offres de la CCPF correspondent à un niveau d'offre abordable, contre 57% en Cornouaille. Les parts de terrains abordables les plus élevées dans la CCPF sont localisées à Pleuven avec 33% et à Clohars-Fouesnant pour 22%.

En termes de répartition au sein de la CCPF, deux communes concentrent près de la moitié des terrains abordables ; ce sont Pleuven et Saint Evarzec avec respectivement 24% des terrains abordables.

Tranche d'investissement pour des terrains à bâtir entre 2005 et 2011

	< 40 K €	40-50 K€	50-60 K€	60-70 K€	70-80 K€	80-100 K€	100-300 K€	> 300 K€
Fouesnant	17	5	8	11	22	49	168	3
Bénodet	3	7	7	9	5	23	75	1
La Forêt Fouesnant	14	7	3	5	2	20	75	3
Clohars-Fouesnant	8	4	5	4	7	12	12	
Gouesnac'h	8	13	9	19	20	21	27	
Pleuven	16	22	17	19	11	16	11	
Saint-Evarzec	14	24	46	50	21	17	9	
Total CCPF	80	82	95	117	88	158	377	7
Cornouaille	4 401	1 862	1 408	952	570	658	966	13

Répartition des ventes de terrains « abordables » entre 2005 et 2011

	Total	Répartition
Fouesnant	22	13,58%
Bénodet	10	6,17%
La Forêt Fouesnant	21	12,96%
Clohars-Fouesnant	12	7,41%
Gouesnac'h	21	12,96%
Pleuven	38	23,46%
Saint-Evarzec	38	23,46%
Total CCPF	162	100%

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

5.2.1 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Dispositif d'aide à l'accession 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 accédant et sous conditions de ressources. Le seul cas d'acquisition de logement ancien concerne 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, type 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% pour une opération en BBC.

En 2011 dans le pays Fouesnantais, il y a eu 125 PTZ d'émis et 2082 en Cornouaille.

- 9 PTZ sur 10 sont des opérations en individuelle.
- La moitié des opérations était réalisée pour de la construction neuve (en Cornouaille 70% dans l'ancien et 30 % dans le neuf). Néanmoins, compte tenu des nouvelles dispositions du PTZ+ qui n'offre plus de financement pour l'acquisition dans l'ancien, plusieurs interrogations se posent quant aux possibilités des ménages de s'installer sur le territoire compte tenu du niveau de prix du foncier.
- Un quart des opérations neuves concernait des logements en Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Nombre de prêt à taux zéro et caractéristiques en 2011

Type d'opération	Nombre	Pourcentage	Montant moyen du prêt à taux 0	Montant moyen de l'opération
Construction maison	52	42%	26 175€	214 131€
Achat ancien ind.	52	42%	17 875€	199 000€
Achat neuf ind.	7	6%	-	-
Total CCPF	125	100%	21 298€	192 877€

Sources : Adil

Le profil des emprunteurs

- Age des acquéreurs : 60% sont âgés de moins de 35 ans
- Composition du ménage : Un tiers sont des personnes seules, 40% sont des couples avec enfants
- Catégorie professionnelle : 24% sont des ménages modestes et très modestes (44% en Cornouaille).

Ce dispositif évolue car en 2013 de nouvelles conditions d'éligibilités sont requises, à savoir :

- **Un recentrage vers les ménages les plus modestes**
 - » Par exemple, pour un ménage de trois personnes le plafond de ressources est passé de 45 050 € en 2012 à 34 000€ en 2013, soit une baisse de 0.75 points.
- **Des conditions de performances énergétiques doivent respecter soit la réglementation thermique de 2012 soit le label BBC 2005.**
- **De nouvelles caractéristiques financières : la quotité du prêt et la durée du remboursement.**

5.2.2 - LE PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION (PSLA)

Le PSLA est un Prêt conventionné attribué à des personnes morales (organismes HLM, SEM,) 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'Etat et de la signature d'une convention. Le logement est destiné à des ménages modestes sous conditions de ressources.

Ce prêt offre trois avantages :

- une TVA à taux réduit de 7%
- une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- une sécurisation de l'accédant avec une garantie de rachat et de relogement.

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 CCPF dispose de 46 PSLA répartis dans 3 communes : Fouesnant, Clohars-Fouesnant et Gouesnac'h.

La programmation des PSLA entre 2006 et 2011

Communes	Année de programmation	Maître d'ouvrage	Nombre de PSLA agréés
Fouesnant	2008	OPH Quimper Cornouaille	10
Fouesnant	2009	OPH Quimper Cornouaille	6
Clohars-Fouesnant	2010	OPH Quimper Cornouaille	18
Gouesnac'h	2008	OPH Quimper Cornouaille	12
Total CCPF			46

Source : programmation Conseil Général 29

6^{ÈME} PARTIE
LE CADRE DU
DÉVELOPPEMENT
DE L'HABITAT

6.1 - LES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE L'ODET

Le document du SCOT de l'Odet a été approuvé le 6 juin 2012. Dans le cadre de ce document plusieurs orientations, objectifs, prescriptions et recommandations ont été définis et s'applique à l'ensemble des PLH et documents d'urbanisme.

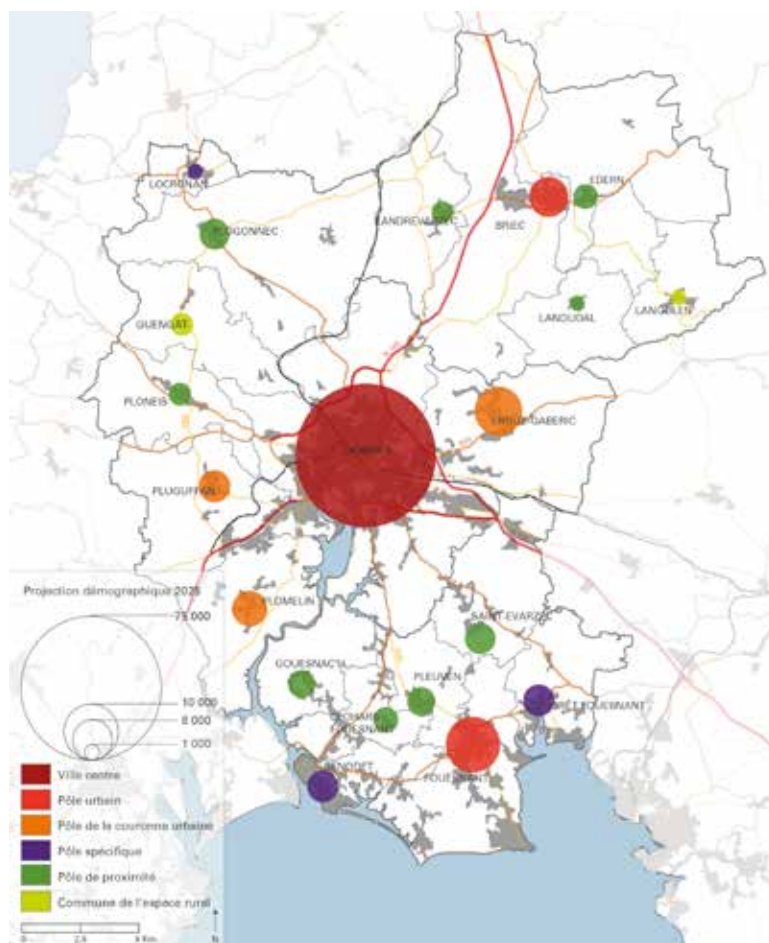
Le PLH doit être compatible avec le SCOT et tenir compte de l'ensemble des orientations et des objectifs chiffrés en termes de production, de densités et de consommations foncières.

6.1.1 - ORGANISATION DU TERRITOIRE

Une armature urbaine organisée autour de pôles urbains de dimensions diverses :

- Une ville centre, Quimper, à fort rayonnement ;
- Deux pôles urbains structurants, chefs-lieux respectifs de leur canton, accueillant de nombreux services : Briec de l'Odet et Fouesnant ;
- Les pôles de la couronne urbaine quimpéroise composés de trois communes à développement dynamique et potentialités économiques : Ergué-Gabéric, Pluguffan et Plomelin

- Les pôles spécifiques avec Bénodet et La Forêt Fouesnant, communes relais du littoral, Locronan site touristique majeur ;
- Un maillage de communes rurales aux tailles et fonctions diverses assumant un rôle d'accueil d'habitants et de proximité. Ce sont les pôles de proximité : Clohars-Fouesnant, Edern, Guengat, Gouesnac'h, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Pleuven, Plonéis, Plogonnec et Saint-Evarzec ;



Suite à la définition des axes et des orientations dans le PADD, ceux-ci se sont traduits par la détermination d'objectifs, de prescriptions et de recommandations dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les trois principales orientations concernant la production de l'habitat et la consommation foncière sont les suivantes :

- **Orientation 3** : Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

- **Orientation 4** : Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à la construction de logements sociaux et à l'amélioration de l'habitat existant
- **Orientation 5** : Les objectifs relatifs aux conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

6.1.2 - LES OBJECTIFS ET PRESCRIPTIONS DE DÉVELOPPEMENT DES ORIENTATIONS 3, 4 ET 5 DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT

6.1.2.1 - Orientation 3 : Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

Réduire la consommation foncière

Prescriptions en matière d'habitat

- Les plafonds de consommation foncière pour les secteurs à dominante d'habitat sont précisés par intercommunalité :
- 25 ha/an pour Quimper Communauté, sur la base de 700 logements par an ;
- 19 ha/an pour le Pays Fouesnantais, sur la base de 320 logements par an ;
- 6 ha/an pour le Pays Glazik, sur la base de 80 logements par an.

Dans le calcul de la consommation foncière, sont intégrées les surfaces d'espaces libres (voiries internes, espaces verts de proximité) compris dans l'assiette des opérations.

En revanche en sont déduits : les surfaces utilisées par les voiries primaires (desservant plusieurs quartiers), les grands équipements publics, les grands espaces verts d'intérêt général (par exemple coulée verte, zone humide...), les emprises destinées à des activités (commerces, services, bureaux) dans la mesure où celles-ci ne représentent pas plus de 20 % de la surface d'assiette de l'opération.

Restructuration de l'espace urbanisé et principe du développement urbain

Prescriptions

- **Une priorité est donnée aux opérations en secteurs de renouvellement urbain** par rapport aux opérations en secteur d'extension urbaine.
- **Les communes doivent définir les secteurs d'extensions urbaines à long terme tant à vocation principale d'habitat** que d'activités en respectant l'échelle de développement définie par leur statut au sein de l'armature urbaine et les conditions d'environnement propres à chacune d'entre elles.

- Pour limiter la consommation d'espaces non bâtis, **le recyclage de foncier en secteur urbanisé**, telles que l'utilisation de friches, de délaissés, de dents creuses, ainsi que l'optimisation des volumes à construire sur certaines parcelles (densification de l'existant), **est privilégié**. «L'orientation 4 détaille l'ensemble des prescriptions sur la forme, la qualité, la typologie de l'habitat : Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines, une production de 320 logements par an pour le Pays Fouesnantais.

Renforcer la densité des projets

Prescriptions

- Les densités exprimées (dites brutes) se rapportent au nombre de logements au sein d'une opération. Elles prennent en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. Les surfaces utilisées par les voiries primaires (desservant plusieurs quartiers), les grands équipements publics, les grands espaces verts d'intérêt général (par exemple coulée verte, zones humides ...) ne sont pas prises en compte dans les calculs.
- Pôles urbains structurants :
 - » Zone agglomérée : densité minimale moyenne ne doit pas être inf. à 25 logements / ha.
- Pôles spécifiques
 - » Sur l'ensemble de la commune de Fouesnant, la densité minimale moyenne ne doit pas être inf. à 19 logements / ha.
- Pôles de proximité
 - » Pour Bénodet la densité mini moyenne ne doit pas être inférieure à 17 logements / ha.
 - » Pour La Forêt Fouesnant la densité mini moyenne ne doit pas être inférieure à 16 logements / ha.
- Pôles de proximité
 - » Pour Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant, Pleuven, Saint-Evarzec la densité mini. moyenne ne doit pas être inférieure à 14 logements / ha.

6.1.2.2 - Orientation 4 : Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à la construction de logements sociaux et à l'amélioration de l'habitat existant

Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines

Le SCoT fixe un objectif optimal de réalisation de logements neufs à 1100 logements par an en moyenne. Ce chiffre correspond à la volonté d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux besoins des ménages déjà installés dans le territoire, qui recherchent un logement mieux adapté.

Cet objectif de construction se répartit par intercommunalité :

- » 700 logements par an pour Quimper Communauté ;
- » 320 logements par an pour le Pays Fouesnantais ;
- » 80 logements par an pour le Pays Glazik.

Prescriptions

- Dans chaque intercommunalité, l'offre nouvelle de logements devra être diversifiée, en statut d'occupation comme en type de logements et de formes urbaines.
- En termes de statuts d'occupation : l'offre est à orienter de façon significative vers la production de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes ou moyens, l'enjeu étant de développer les offres destinées à ces catégories de population pour mieux satisfaire

leurs demandes et les retenir sur le territoire. Concrètement, l'effort doit être porté sur la production du logement locatif social, et sur la production d'une offre accessible aux primo-accédants, dont une partie aujourd'hui fait construire hors du territoire du SCoT, alors que leur emploi s'y trouve localisé.

- En termes de typologie de logements, tout l'éventail de la typologie de logements doit être déployé (du T1 au T5 ou plus) pour répondre aux tendances sociétales....
- En termes de formes urbaines : la réalisation de formes urbaines plus compactes. Les maisons individuelles en construction libre seront construites sur des parcelles en moyenne plus restreintes en surface, et de nouvelles formes urbaines, jusqu'à présent peu proposées, devront être développées : individuel libre sur des parcelles petites (par exemple : 200 à 300 m²), à moyennes (300 à 500 m²), individuel groupé (type maisons de ville), individuel superposé (logement de type « intermédiaire » avec des accès individuels), petit collectif (moins de 10 logements), plus grand collectif avec duplex, terrasses ou balcons. Ces formes urbaines diversifiées seront déployées de manière différente selon les types de communes.

Développer la mixité sociale et intergénérationnelle

Le SCoT affiche la volonté de tendre vers une répartition plus équilibrée de l'offre locative sociale entre les intercommunalités et les communes. Le parc locatif public est aujourd'hui fortement concentré sur Quimper Communauté (5 700 logements) et surtout sur la ville de Quimper. Il est également assez présent à Briec. L'enjeu est donc de favoriser la construction locative sociale vers les communes moins bien dotées, en particulier vers les communes du Pays Fouesnantais, dans lesquelles la

demande relevée est la plus forte.

Le développement de l'offre locative sociale s'appuie sur une mobilisation des bailleurs sociaux (parc locatif social public) et des propriétaires privés (logements locatifs conventionnés à l'occasion des opérations d'amélioration du parc ancien privé).

Prescriptions

- La part minimale de logement locatif social dans l'ensemble de la production d'une commune, hors résidence de tourisme, est définie en fonction du rôle de celle-ci dans l'armature urbaine.
- Les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme précisent ces ratios.
 - » Pôles urbains structurants et pôles de la couronne urbaine : 20%

» Pôles spécifiques : 15%

» Autres communes supérieures à 2 000 habitants : supérieur ou égal à 5 %.

- Ces pourcentages peuvent être réduits de 5 points pour les communes qui définissent dans leurs orientations d'aménagement et de programmation la production d'une part de plus de 10% de logement en accession sociale peuvent réduire de 5% leur minima de logement locatifs sociaux.

Répondre aux besoins des populations spécifiques

Recommandations

- En accord avec le schéma gérontologique départemental, la réalisation d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) devra se poursuivre pour anticiper ces évolutions. En complément, il sera nécessaire de développer des petites unités de vie pour personnes âgées valides, par exemple sous forme de programmes avec logements autonomes et services, intermédiaires entre le maintien à domicile et l'entrée en structure d'hébergement collectif. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun (lorsqu'ils existent ou sont projetés), afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale.

- En lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), les documents d'urbanisme locaux des communes assujetties préciseront la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage selon les besoins recensés. L'organisation des espaces destinés à accueillir les grands passages auront intérêt à être planifiés à l'échelle des EPCI.
- Les PLH veilleront à répondre aux besoins des personnes défavorisées par la programmation de logements spécifiques dans le parc public ou conventionnés dans le parc privé, ceci en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).
- Cette programmation sera réalisée en mesurant les nécessaires désaffections du logement indigne et les réhabilitations possibles.

Améliorer le parc existant

L'amélioration du parc existant doit être encouragée et portée par les politiques publiques d'habitat, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public.

Les intercommunalités s'engagent dans des démarches concertées visant la réhabilitation du parc ancien privé.

Plusieurs objectifs sont poursuivis à travers ces actions à développer :

- Résorber la vacance dans le centre de Quimper.
- Lutter contre l'habitat indigne
- Rendre accessible les logements anciens pour le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- Viser une meilleure performance énergétique pour le parc ancien.

6.1.2.3 - Orientation 5 : Les objectifs relatifs aux conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs

Urbaniser autour des dessertes en transports collectifs

Prescriptions:

- Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme.
- Dans les secteurs ou communes non desservis par les lignes armatures du Conseil Général, les documents d'urbanisme locaux privilégieront l'urbanisation des secteurs les plus proches des équipements et des services des

centres bourgs.

- Les politiques mises en œuvre dans les secteurs desservis veillent à favoriser le développement de services, d'emplois, d'équipements publics, de programmes diversifiés de logements notamment aidés et à faire converger la circulation douce sur ces points.

objectifs à atteindre en matière de production de l'habitat, de densités et de consommation foncière au sein du Pays Fouesnantais

Prescriptions et objectifs du SCOT

Consommation de foncier		Logements		Logements locatifs publics dans la production		Densités brutes**		
Période SCOT 2025	/an	Période SCOT 2025	/an	Communes	% minimal de logements locatifs sociaux	Communes	Logements /ha	
CCPF	285	19	4 800	320	Fouesnant	20%	Fouesnant	Densité mini en zone agglomérée : 25 logt/ha Densité mini moyenne sur l'ensemble de la commune : 19 logt/ha
					Bénodet La Forêt Fouesnant	15%	Bénodet La Forêt Fouesnant	17 16
					Clohars-Fouesnant Gouesnac'h Pleuven Saint-Evarzec	5%	Clohars-Fouesnant Gouesnac'h Pleuven Saint-Evarzec	14
* sont compris la voirie interne et les espaces verts				Ces % peuvent être réduits de 5 points pour les communes qui définissent dans leurs orientations d'aménagement et de programmation, la production d'une part de plus de 10% en accession sociale.		** l'objectif de densité est pris comme une moyenne à viser par commune sur une période lissée de 6 ans. Elles se rapportent au nombre de logement par opération.		

6.2 - LES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES

Actuellement, les communes de la C.C.P.F sont toutes en cours de réflexion pour l'élaboration ou la révision de leur futur Plan Local d'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme des communes de la CCPF

POS/PLU

	Document en vigueur	Révision / modification	Date de lancement de l'élaboration du PLU	Phase d'élaboration du PLU
Fouesnant	POS 1994	Elaboration d'un PLU	Mars 2010	PADD en cours
Bénodet	POS 1998	Elaboration d'un PLU	Décembre 2012	PADD en cours
La Forêt Fouesnant	POS 1995	Elaboration d'un PLU	Mars 2010	PADD en cours
Clohars-Fouesnant	POS 1998	Elaboration d'un PLU	mai 2009	PADD en cours
Saint-Evarzec	POS 2001	Elaboration d'un PLU	Décembre 2011	Début du diagnostique
Pleuven	POS 1998	Elaboration d'un PLU	Juillet 2011	Premières orientations du PADD
Gouesnac'h	POS 2001	Elaboration d'un PLU	Décembre 2010	Finalisation des orientations du PADD

Source : CCPF / entretiens / compléments d'information des communes

Synthèse :

- Un SCOT qui donne le cadre de développement de l'habitat et des objectifs en termes de production de logements, de localisation, de typologies et de consommation foncière.
- Des contraintes de développement lié à des contraintes foncières et un environnement à préserver.

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 contraintes spécifiques tels que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes, les personnes en précarité et les gens du voyage.

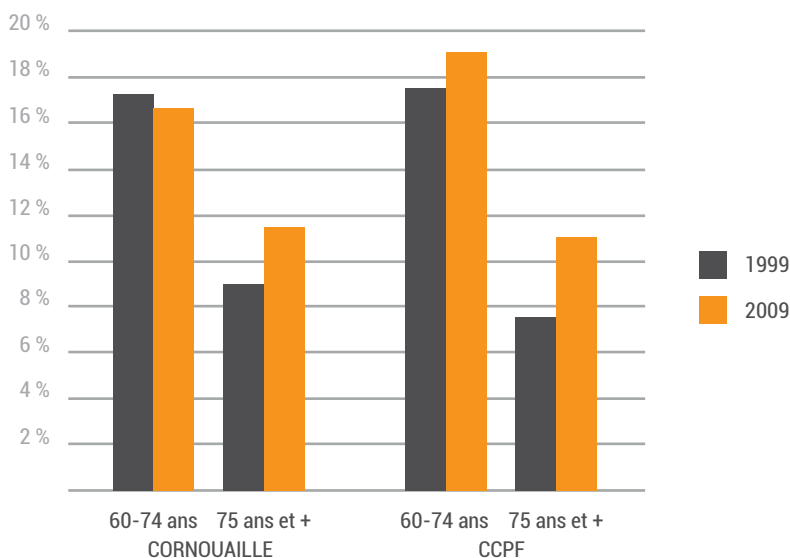
7.1 - LES PERSONNES ÂGÉES ET PERSONNES HANDICAPÉES

Un tiers de la population à plus de 60 ans

La part des personnes de plus de 60 ans dans le Pays Fouesnantais est plus élevée (30%) qu'en Cornouaille (28%). Ce sont notamment les 60 – 74 ans qui sont les plus représentés et qui ont également progressé comparativement à l'évolution de cette même tranche d'âge en Cornouaille.

Les deux graphiques, ci-dessous, mettent en évidence, la forte progression des 75 ans et plus de + 3,5% par rapport à 1999. En outre, c'est à partir de 75 ans que les besoins de services à la personne progressent et que les difficultés s'amplifient du fait de développement de la dépendance et des pathologies.

Les documents d'urbanisme des communes de la CCPF



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Une population de plus de 60 ans susceptible de doubler d'ici 2030

Sur la base des projections démographiques de l'INSEE à l'horizon 2030, nous avons établi une méthode afin de déterminer le volume et la part des personnes âgées de plus de 60 ans par tranche d'âge d'ici à 2030.

Dans le cadre de cette estimation, nous avons utilisé la « méthode des taux apparents de passage ». Le taux apparent de passage est un taux qui englobe la fécondité, la mortalité, les migrations (entrées-sorties) sans les distinguer séparément.

C'est une méthode dite « longitudinale », c'est-à-dire avec un raisonnement par génération, où l'on fait vieillir la population par âge.

Afin de préciser les évolutions de ces populations nous avons pris en compte l'évolution de la mortalité : quand on applique les taux de passage afin de projeter la population, on prolonge en fait la tendance passée (ici, 1990-2006). Or, nous savons que les taux de mortalité par âge continuent de baisser, à tous les âges, mais encore plus particulièrement aux âges les plus

élevés. Nous avons donc regardé à partir des tables de mortalité française, au niveau national, la baisse de ces taux de mortalité sur 15 ans : comparaison entre les tables mortalité de 1995 et 2010 (la plus récente disponible). En complément de notre taux de passage, nous avons appliqué cette baisse de mortalité : on a reproduit la même baisse entre 2009 et 2024, et 2 fois cette baisse entre 2024 et 2039. L'hypothèse sous-jacente est donc que la baisse de mortalité est linéaire, et qu'elle est identique sur notre territoire qu'en moyenne nationale.

Sur la base de cette méthode que nous avons comparée avec les résultats de projections de population de l'Insee d'ici à 2030, nous avons obtenu une estimation de la population des plus de 60 ans autour de 15 000 habitants en 2030. Ce volume représenterait une part de 42% de population, soit 12 points de plus qu'en 2009.

Selon cette projection, la tranche d'âge des plus de 60 ans doublerait d'ici 2030.

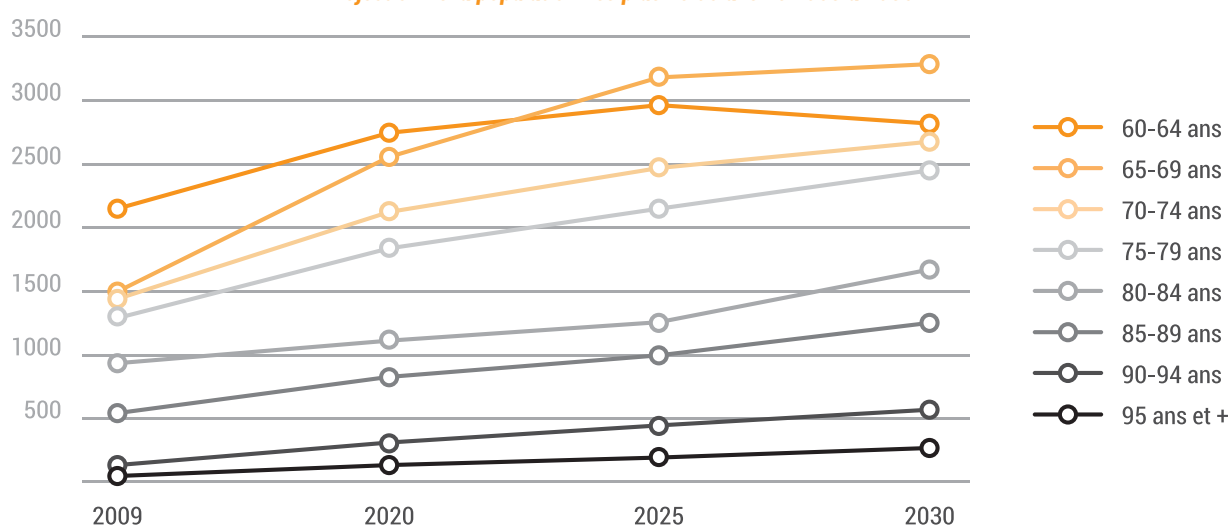
Projection de la population des plus de 60 ans de 2009 à 2030

POPULATION MUNICIPALE

	2009	2020	2025	2030
CCPF 60 ans et +	7 991	11 610	13 607	14 934
CCPF population municipale	26 695	31 283	33 815	35 504
Part des 60 ans et +	29,9%	37,1%	40,2%	42,1%

Source : Recensement Insee 2009- traitement statistiques Quimper Cornouaille Développement

Projection de la population des plus de 60 ans de 2009 à 2030



Source : Recensement Insee 2009- traitement statistiques Quimper Cornouaille Développement

Cette progression des séniors est importante à prendre en compte dans le cadre du travail et des réflexions que mènent actuellement la CCPF sur «le bien vieillir en pays Fouesnantais»

et donc sur les besoins et les souhaits en matière d'habitat à moyen et long termes.

Les structures et places d'accueils

En 2011, Le taux d'équipement dans la CCPF, c'est-à-dire le nombre de places ouvertes pour les personnes âgées par rapport à la population des plus de 75 ans était de 5,9 places pour 100 habitants (sources : CG29).

Ce taux est faible, c'est le moins élevé des territoires de la Cornouaille et du Département.

Structure ou type d'accueil	Nom	commune	nombre de places	détail des places
EHPAD	Ti ar C'hoad	Pleuven	67	<ul style="list-style-type: none"> 54 places pour personnes dépendantes dont 1 temporaire 13 places en Cantou Alzheimer
EHPAD	Ti Avalou	Fouesnant	87	<ul style="list-style-type: none"> 21 places pour les autonomes 50 places pour personnes dépendantes dont une place temporaire 16 places en Cantou Alzheimer 1 temporaire
Centre Alzheimer	Association Kérélys	Clohars-Fouesnant	28	
Total des places en hébergement			182	
Résidence en sans service	Notre Dame de Venelle	Bénodet		25 maisons

Source : CCPF et l'Atlas du CG 29

Les familles d'accueil :

Il existe également des possibilités d'accueil dans des familles. Quatre familles sont localisées dans la CCPF :

- Deux à Gouesnac'h
- Une à Fouesnant
- Une à la Forêt- Fouesnant

Le maintien à domicile

Dans la CCPF, 2.9% des personnes de plus de 60 ans bénéficient de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) (4.4% en

Cornouaille) et 8 % de la population de plus de 75 ans (10.8% en Cornouaille). Cette allocation personnalisée d'autonomie (A.P.A) est destinée à couvrir en partie les dépenses de toute nature concourant à l'autonomie des personnes âgées ayant besoin d'aides pour accomplir des actes essentiels de la vie ou dont l'état nécessite une surveillance régulière. Elle est attribuée, sous certaines conditions, par le Conseil Général aux personnes hébergées à domicile.

Plusieurs sociétés de prestations de services existent avec un agrément de qualité pour satisfaire les besoins d'aides à la personne, de portage de repas ou de garde de nuit.

Services proposé	Sociétés intervenant dans le Pays Fouesnantais
Services d'aides à la personne	11 sociétés dont 3 implantées sur le pays Fouesnantais
Portage de repas à domicile	5 sociétés dont 1 localisée à Pleuven
Garde de nuit	4 sociétés dont 1 localisée à Pleuven

Face au développement des offres d'hébergement, des services et aux besoins d'informations des populations âgées, la CCPF soutenue par le Conseil Général s'est dotée d'une structure pour apporter une information, des réponses aux besoins des familles et des personnes âgées.

Depuis juillet 2008, la C.C.P.F dispose d'un Centre Local d'Information et de Coordination, CLIC. Ce service propose de faire connaître les actions menées et les services existants sur le territoire aux personnes de plus de 60 ans et à leurs familles.

La question du « bien vieillir en Pays Fouesnantais », une volonté politique des élus.

La CCPF dispose de la compétence « Action Sociale », elle est donc compétente en matière de personnes âgées et dépendantes. Depuis 2005, les questions de l'habitat pour les personnes âgées et du bien vieillir sur le territoire sont deux préoccupations importantes pour les élus. En effet, leur objectif politique est de « favoriser les conditions d'une vieillesse heureuse en Pays Fouesnantais ».

Pour cela plusieurs réflexions et actions ont été menées depuis la prise de compétence action sociale. En 2005, la communauté a créé un Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS). Celui-ci gère une partie de financements des structures d'hébergements collectifs pour personnes âgées et dépendantes. Afin de préciser les besoins et de dégager des pistes de réflexions, un cabinet a été sollicité pour réaliser une étude sur les besoins et les préconisations à suivre pour satisfaire les besoins des populations vieillissantes.

Une des premières réponses apportée a été la création du CLIC, qui a vu le jour en 2008. Dans le même temps, un groupe de travail composé d'élus et de professionnels du secteur gérontologique a été mis en place afin de réfléchir sur la thématique dans la CCPF selon quatre types de publics :

les personnes âgées autonomes qui souhaitent déménager,

- les personnes âgées relativement autonome,
- les personnes âgées dépendantes, voire désorientées
- les personnes handicapées.

Pour ce faire, un poste de chargé de mission a été créé en 2011 afin de pouvoir mener une réflexion sur les besoins à venir des personnes âgées et handicapées.

Les besoins identifiés par une enquête réalisée auprès des 75 ans et plus

Une enquête a été réalisée par la CCPF pour définir les souhaits et les besoins des populations âgées en matière d'habitat. Cette enquête réalisée en 2012 auprès de 3150 ménages de plus de 75 ans a eu un taux de réponses de 32.7%.

Elle a mis en évidence l'intérêt des personnes âgées pour un mode d'habitat « groupé » en centre urbain. De plus, la création d'un nouvel EPHAD ou d'un établissement avec des services et un suivi personnalisé apparaît intéresser 38 % des répondants. Des possibilités de quartiers spécifiques aux personnes âgées ont également été évoquées ainsi que des possibilités de collocation pour 16.6% des répondants.

D'autres priorités ont également été évoquées notamment la sécurité quel que soit l'âge, la mobilité soit par des transports, soit par des services accessibles et également la taille des logements à créer afin de permettre l'accueil des familles.

L'hébergement des personnes adultes handicapées

En 2011, le territoire de la CCPF recouvrait 238 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.

De par la présence de deux associations œuvrant avec et pour des personnes handicapées les ateliers Fouesnantais et le Caillou Blanc, le territoire dispose de nombreux travailleurs handicapés sur le territoire.

Pour satisfaire une partie de leurs besoins en hébergement, il existe actuellement trois établissements accueillant ce public. Un à Fouesnant et deux à Clohars Fouesnant. Ces structures constituent un accueil soit de service d'aide par le travail, de foyers de vie ou d'accueil de jour. Le territoire dispose d'un total de 39 places ouvertes, dont 16 places ouvertes en Etablissement et Service d'Aide par le Travail, 11 en foyers de vie et 10 places en accueil de jour.

Offres d'hébergements pour adultes handicapés dans la CCPF

Commune	Type d'accueil	Nombre de places	Structure d'accueil pour adulte handicapé
Fouesnant	Accueil de jour	10	Etablissement d'accueil temporaire pour adultes handicapés
Clohars-Fouesnant	ESAT	16	Le Caillou Blanc
	Foyer de vie	4	Foyer d'hébergement pour adultes handicapés «Le Cadran»
Pleuven	Foyer de vie	7	Foyer Ti Levenez
Total hébergement		37	

Source : CG 29

Parallèlement à ces offres d'hébergements pour les personnes adultes handicapées, des besoins sont constatés pour les personnes handicapées vieillissantes. En effet, ce public ne dispose pas de solution adaptée suffisante pour les accueillir

au moment de leur départ en retraite, celui-ci étant souvent anticipé avant l'âge de 60 ans et donc avant la possibilité d'entrée en EHPAD

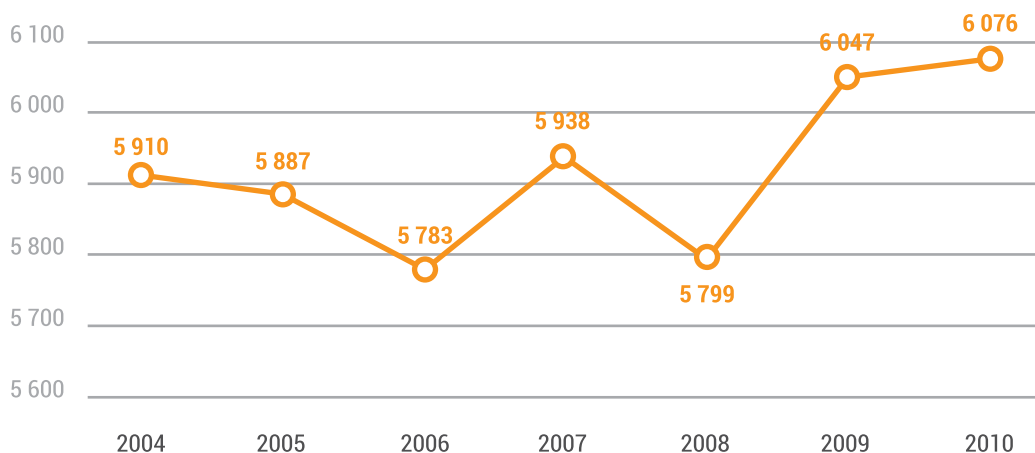
7.2 - LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

Une progression des foyers en difficultés

Le nombre de foyers fiscaux non imposables a connu une évolution assez fluctuante. Néanmoins on constate une progression de ce nombre depuis 2004 avec une nette augmentation

depuis 2008 (+276 foyers en 3 ans). Ce constat est également valable dans le reste de la Cornouaille.

Evolution du nombre de foyers fiscaux non imposables dans la CCPF



Source : CG 29

Cette progression se constate également pour les allocataires du Revenu de Solidarité Active. On comptabilisait 515 allocataires en 2009 et 674 en 2011, soit 159 allocataires supplémentaires en trois ans.

Les allocataires du RSA

CCPF	2009	2010	2011
Nombre de bénéficiaires du RSA	515	632	674

Source : CG 29

Les offres de logements ou d'hébergements temporaires ou d'urgence

Actuellement, le territoire ne dispose pas d'offre de logements temporaires soumis à l'Allocation Logement Temporaire ni de logement d'urgence géré par le SIAO 29. Néanmoins, les communes disposent de logements communaux qu'elles gèrent pour les cas d'urgence ou les relogements temporaires.

L'offre en PLAI A (logements d'insertion)

Les logements de type Prêt Locatif Aide d'intégration est réservés aux publics cumulant de faibles ressources et des problèmes comportementaux. Actuellement au sein de la CCPF, il existe deux logements de ce type et sont situés dans la commune de Pleuven. Ils sont gérés, l'un par l'OPAC de Cornouaille et l'autre par Aiguillon construction.

Les besoins identifiés sur le territoire par le SIAO insertion.

Il y a a priori peu de besoin sur le Pays de Fouesnant en matière d'hébergements d'urgence.

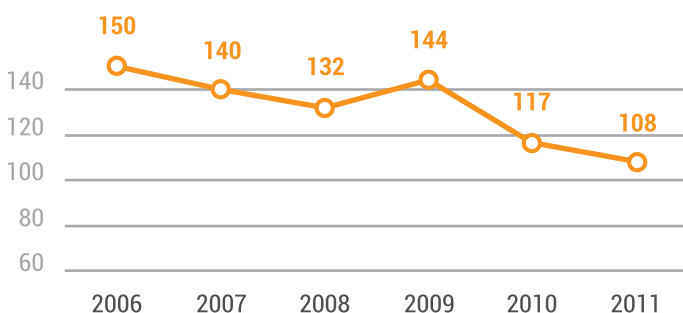
De janvier 2012 à mai 2013 il y a eu 5 demandes SIAO. Une à Bénodet, une à Clohars-Fouesnant, une sur La Forêt Fouesnant, une sur Fouesnant et une sur Saint Evarzec.

Parmi ces demandes, ce sont dans 4 cas sur cinq des hommes seuls qui font ces demandes, et la cinquième demande émane d'une femme avec enfants. En dehors du fait que ce soit plus des hommes seuls qui ont fait des demandes, il est difficile d'établir des besoins précis sur ce territoire.

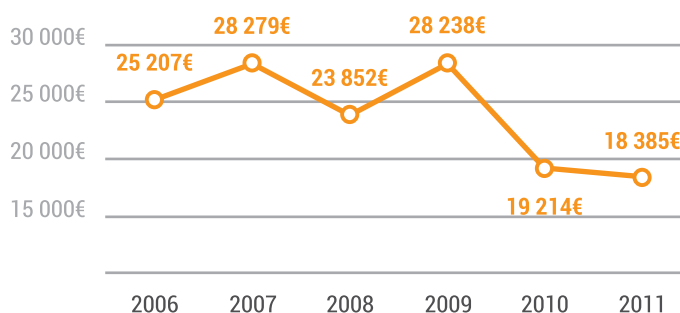
Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement

Le Fonds Solidarité Logement octroyé aux personnes en difficulté permet de soutenir financièrement ces ménages pour leur maintien ou leur accès dans un logement. Cette aide est gérée par le Conseil Général du Finistère et cofinancée par des collectivités volontaires : Brest Métropole océane, Morlaix Communauté, la Cocopaq, et deux autres communes. Depuis 2006, le nombre de dossiers d'aides du Fonds Solidarité Logement est passé de 150 à 108 en 2011. Parallèlement les montants des aides octroyées ont diminué passant de 25 207€ en 2006 à 18 385€ en 2011.

Evolution du nombre d'aides du FSL accordées dans la CCPF



Evolution du montant des aides du FSL accordées dans la CCPF



Source : CG 29

7.3 - LE LOGEMENT DES JEUNES

Les solutions de logement et d'hébergement pour les jeunes sur le territoire sont situées pour la plupart dans le parc privé, que ce soit des locations saisonnières ou à l'année.

La Communauté de Communes a signé une convention avec la Fondation Massé Trévidy, pour une durée de 3 ans. Cette fondation réalise différentes missions sur le territoire de la CCPF pour ce public âgé de 18 à 30 ans.

- Une mission d'information et d'orientations lors de permanences d'accueil : informations aux locataires sur les droits et devoirs, les aides financières, prévention de situation à risque et médiation avec les bailleurs.
- La pré instruction des demandes Locapass pour le CIL Habitat ouest.

La fondation met en évidence le besoin de logements locatifs publics sur le territoire de la CCPF avec des loyers abordables pour les jeunes.

Parallèlement, la Fondation gère 3 logements locatifs dans la CCPF :

- Bénodet : 2 logements privés en sous location
- Fouesnant : 1 logement public (Habitat 29) avec un bail glissant

A l'échelle du territoire, il n'y a pas de structures permettant l'hébergement des publics jeunes entre 15 et 30 ans. Ce public doit se rendre sur la commune de Quimper pour disposer d'un Foyer de Jeunes Travailleurs.

7.4 - LES GENS DU VOYAGE

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017

Dans le cadre de la Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de « résidences mobiles ». Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent y figurer

« Le précédent schéma couvrant la période 2002 – 2010 préconisait la création de 20 places d'aire d'accueil, permanent dans la commune de Fouesnant. Actuellement, Fouesnant n'a pas répondu à ces préconisations. Néanmoins, depuis une quinzaine

d'années la commune favorise l'accueil des groupes, parfois très importants de gens du voyage pendant la période estivale, de la mi-juin à la fin août.

Les préconisations du précédent schéma sont reconduites dans le schéma 2012-2017 avec une diminution de la capacité initiale, prenant en compte à la fois la moindre demande en période hivernale et l'effort important de la commune en matière d'accueil estivale (trois terrains, dont deux communaux) : **création d'une aire d'accueil permanent intercommunale de 14 places** » (Source : schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage-2012-2017).

Synthèse :

Les personnes âgées :

- Un territoire dont la part de la population de plus de 60 ans (30%) ne cesse de croître et qui est susceptible de doubler d'ici 2030, passant de 8 000 à 15 000 habitants.
- L'habitat des personnes âgées : une préoccupation forte pour le devenir de l'habitat sur le territoire.
- Des échanges avec les professionnels de la gériatrie et des travaux d'évaluation des besoins qui ont déjà été engagés et qui vont être poursuivis.

Les personnes handicapées

- Une présence importante au sein de la CCPF. Une préoccupation sur le devenir des besoins en hébergement et en logement de ces populations notamment celles vieillissantes.

Les personnes en difficulté

- Une évolution du nombre de personnes en difficultés, à l'image du constat réalisé en Cornouaille.
- Des besoins susceptibles d'évoluer dans les années à venir.

Les jeunes

- Des besoins en logement qui sont peu ou pas connus et qui restent à préciser.

Les gens du voyage

- Une prise en compte des objectifs inscrits dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

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

DÉFINITIONS

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 utilisés 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'entretiens 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).

Rapports interdéciles

Niveau minimum des revenus des 10 % les plus riches (qui s'appelle le 9ème «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.

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 1er janvier, pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

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 Fouesnantais à l'horizon 2020.

Les enjeux du pays fouesnantais sont les suivants :

- *Le maintien du rythme récent de la production de logements*
- *Le développement d'une offre abordable pour les ménages jeunes, actifs ou les familles*
- *L'accompagnement des personnes âgées dans leurs besoins en logement.*
- *La prise en compte des évolutions de la société*

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 cohérence avec les objectifs et les prescriptions du document d'orientations et

d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet approuvé en juin 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 des logements pour chaque commune au sein du Pays Fouesnantais*
- *une répartition du parc permettant 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 objectifs à atteindre, 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».

1.1 - CONTRIBUER À UNE CONSTANCE ET À UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1.1.1 - LES ÉLÉMENTS DU SCOT À L'HORIZON 2025

L'objectif de population pour les EPCI du SCOT de l'Odet.

Le scénario démographique retenu dans le SCOT de l'Odet pour les trois E.P.C.I concernés (Quimper Communauté, le Pays Fouesnantais et le Pays Glazik) correspond au « scénario haut » élaboré par l'Insee pour le Pays de Cornouaille, à l'horizon 2025.

- Une population en 2025 estimée entre 145 000 et 147 000 habitants pour les trois E.P.C.I, soit une évolution annuelle de 0.9% à 1%.

Ce scénario vise un rythme de progression démographique plus équilibré entre les trois intercommunalités.

A ce titre, le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) indique que : « le pays Fouesnantais continue à accueillir des nouvelles populations. La progression démographique est contenue et s'appuie sur une limitation de l'urbanisation linéaire, le renforcement de l'équilibre de l'habitat ».

Cette évolution démographique est qualifiée de « contenue » car dans le cadre des travaux prospectifs réalisés pour le SCOT, le taux d'évolution de la population du Pays fouesnantais avait été estimé entre 1.2% et 1.5% par an. Après une période de développement démographique rapide dans les décennies précédentes, le taux d'accroissement de la population devrait ralentir.

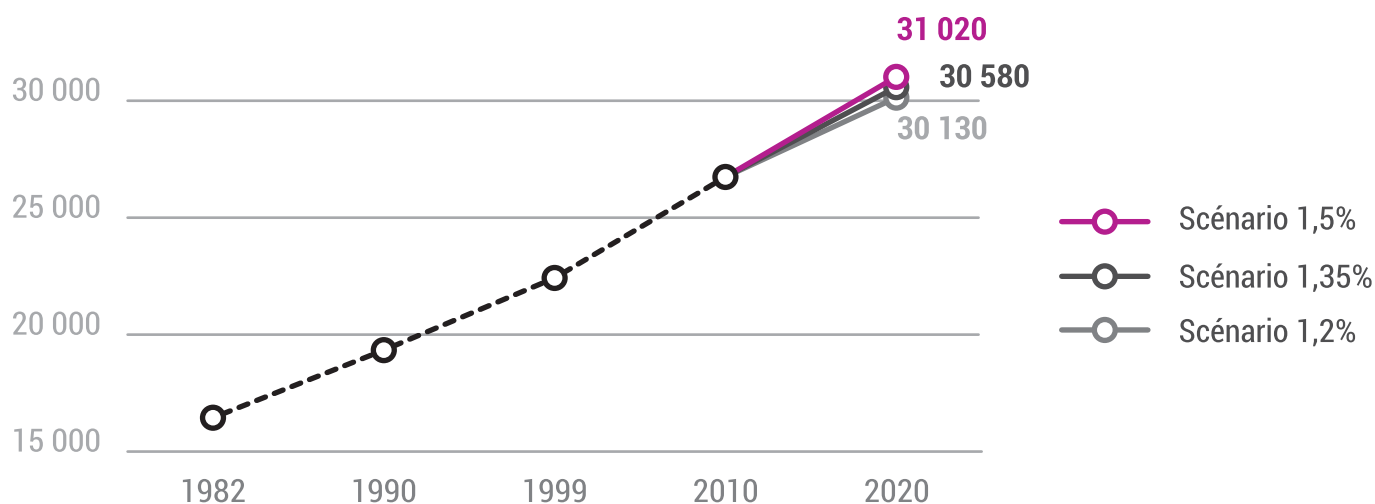
Taux d'évolution annuel par période

	1982-1990	1990-1999	1999-2010	1999-2006	2006-2010
CCPF	2,04%	1,66%	1,61%	2,28%	0,45%

1.1.2 - LE PLH : UNE PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2020

Pour les travaux du PLH, trois scénarios d'évolution démographique de la population en 2020 sont envisagés.

Scénarios d'évolutions démographiques pour le PLH

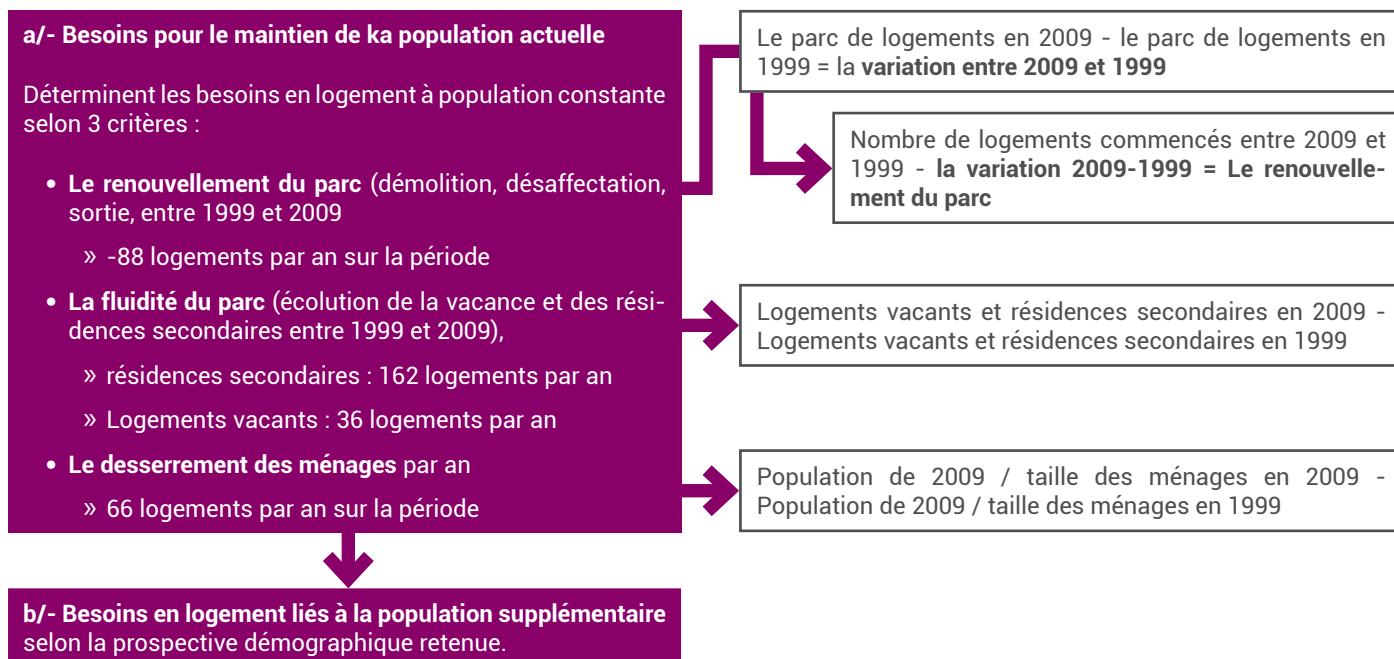


1.1.3 - LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LE PLH (2014- 2020)

Pour évaluer les besoins en logements nécessaires sur la durée du Programme Local de l'Habitat, deux calculs sont nécessaires :

- Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle.
- Les besoins en logements pour une population supplémentaire.

Schéma de la méthode du calcul des besoins en logements



1.1.3.1 - Les besoins en logements pour le PLH (2014- 2020)

Pour définir ces besoins trois éléments sont pris en compte avec comme période de référence, la période 1999 - 2009 :

- **Le renouvellement du parc.** Il correspond à l'ensemble des démolitions, des changements d'usages et des désaffectations de logements entre 1999 et 2009. C'est un solde (soit - 88 logements)
- **La fluidité du parc.** 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.

Compte tenu de la progression de la pression du marché immobilier sur le territoire, l'hypothèse d'un ralentissement

du nombre de résidences secondaires et de logements vacants est retenue pour la période du PLH 2014-2020, à un rythme de 155 logements supplémentaires chaque année au lieu des 198 sur la période 1999- 2009 (soit **+155 logements par an**)

- **Les besoins liés au desserrement des ménages.** Ils sont dus au vieillissement de la population, à la décohabitation et la multiplication des familles monoparentales sur cette même période. Un niveau d'évolution du desserrement des ménages identique à la période précédente, soit 2,09 personnes par ménage en 2020, (soit **66 logements/ an**).

Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle pour la période de mise en œuvre du PLH sont estimés à 133 logements par an.

1.1.3.2 - Le calcul des besoins en logements pour une population supplémentaire

Pour déterminer les besoins liés à l'accueil de population supplémentaire trois scénarios ont été étudiés. Selon les scénarios, les besoins liés à l'accueil de population sont différents. Les trois scénarios sont présentés ci-dessous.

Les objectifs de productions de logements selon les trois scénarios proposés

Premier scénario

Selon la méthode de calcul des besoins en logements et l'hypothèse d'un développement de population de **1,2 % par an**, l'ensemble des besoins de la population génère une production de : **1 680 logements sur la durée du PLH, soit 280 logements par an**, dont

- 798 logements pour satisfaire le maintien de la population actuelle, soit 133 logements par an.
- 882 logements, pour permettre l'accueil d'une nouvelle population, soit 147logements par an.

Deuxième scénario

Selon la méthode de calcul des besoins en logements et l'hypothèse d'un développement de population de **1,35 % par an**, l'ensemble des besoins de la population génère la production de : **1 808 logements sur la durée du PLH, soit 301 logements par an**, dont

- 798 logements pour satisfaire le maintien de la population actuelle, soit 133 logements par an.
- 1 008 logements, pour permettre l'accueil d'une nouvelle population, soit 168 logements par an.

Troisième scénario

Selon la méthode de calcul des besoins en logements et l'hypothèse d'un développement de population de **1,5 % par an**, l'ensemble des besoins de la population génère la production de : **1 938 logements sur la durée du PLH, soit 323 logements par an**, dont

- 798 logements pour satisfaire le maintien de la population actuelle, soit 133 logements par an.
- 1 140 logements, pour permettre l'accueil d'une nouvelle population, soit 190 logements par an.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT précise que l'objectif de construction neuve pour le Pays Fouesnantais est de 320 logements en moyenne par an sur les 15 années à venir.

Le comité de pilotage réunit, le 22 mai 2013 a retenu le troisième scénario d'évolution, selon un rythme de production d'environ 1940 logements sur la durée du PLH.

Cette première orientation a donc pour ambitions de :

- Permettre le maintien de la population en place (des jeunes ménages, des actifs...) et l'accueil de nouvelles populations
- Contenir la production de l'habitat sur le territoire.
- Assurer une offre de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population.

1.2 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN D'ENCOURAGER LE MAINTIEN DES ACTIFS, DES JEUNES MÉNAGES ET DES FAMILLES

1.2.1 - UNE MULTIPLICITÉ DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE PERMETTANT LA RÉALISATION D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le parc locatif est faiblement représenté au sein de la CCPF: 19,4 % des résidences principales contre 26% en Cornouaille. Cette faible représentativité se retrouve à la fois dans le parc privé et le parc public. En termes de répartition, 68% de cette offre est concentrée dans trois communes : Fouesnant qui constitue plus de 40% de l'offre, Bénodet avec 17% et la Forêt-Fouesnant avec 11%.

En termes de formes, la dernière décennie qui a vu un développement important de l'habitat s'est majoritairement porté vers de l'habitat pavillonnaire. Néanmoins, en lien avec le niveau de

prix du foncier, le développement des programmes immobiliers lié aux dispositifs de défiscalisation a introduit de nouvelles formes d'habitat en bande ou en alignement.

Un des objectifs de ce PLH est donc de pouvoir rétablir un équilibre de diversité de l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins constaté sur le territoire. Cette diversité doit être représentée à la fois en termes de type d'habitats, de prix, de statuts d'occupation permettant à tout un chacun la réalisation de son parcours résidentiel au sein des communes de la CCPF.

1.2.2 - UNE OFFRE DE LOGEMENTS ASSURANT LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES ET DES ACTIFS DU TERRITOIRE

Malgré l'attractivité de son territoire, une partie de la population du territoire de la CCPF et de ceux qui souhaiteraient s'y installer notamment les jeunes ménages, ne sont en pas en capacité d'acquérir un bien sur le pays fouesnantais. En effet, les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier sont tels qu'ils contraignent ces populations à résider dans les communes limitrophes de la communauté. Les jeunes ménages représentaient, entre 2005 et 2011, seulement 10% des acquéreurs de terrains contre 17% dans le reste de la Cornouaille.

Cette capacité d'attractivité des jeunes ménages est d'autant

plus difficile à atteindre dans les communes littorales de Bénodet, Fouesnant et la Forêt-Fouesnant du fait des niveaux de prix et de la tension qui résident dans les marches fonciers et immobiliers de ces communes.

En mettant en place des soutiens spécifiques à l'accession pour les jeunes ménages aux revenus modestes, les élus souhaitent permettre le maintien et l'accueil des actifs locaux et des jeunes ménages sur le territoire. L'arrivée de jeunes ménages développerait d'autant plus le dynamisme et l'attractivité des communes.

1.2.3 - UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE

Le parc locatif public est peu représenté au sein du parc des résidences principales : il constitue 531 logements en 2011, soit 4.5% du parc de logements contre 10% en Cornouaille. Selon les communes de la CCPF, le niveau varie faiblement, entre 4.1% et 5.8%. Comparativement à la progression du parc de logements, le rythme de production des logements publics s'est effectué plus lentement, avec un logement public construit pour treize

résidences principales.

Dans un objectif de diversité de l'offre, notamment dans les communes littorales, le PLH 2014-2020 fixe, selon la répartition des objectifs de production inscrit dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de l'Odet, la production d'habitat locatif public familial par commune.

1.3 - DISPOSER D'UNE OFFRE NOVATRICE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES

Au regard de l'évolution globale de la population en Cornouaille depuis 1999, le volume des personnes de plus de 60 ans dans la CCPF a progressé de + de 5% entre 99 et 2009. Ceux sont notamment les 75 ans et plus qui ont connu la plus forte progression. Par ailleurs, c'est à partir de cet âge que les difficultés s'amplifient du fait du développement de la dépendance et des pathologies et donc une progression des besoins en services à la personne.

Depuis 2005, les élus du territoire ont choisi de s'emparer de la question du vieillissement de la population et d'élaborer un projet complet et global pour le logement des personnes âgées. Ce projet consiste à « favoriser les conditions d'une vieillesse heureuse en Pays Fouesnantais » par la mise en place d'un groupe de travail afin de mener une réflexion et de proposer des actions à mettre en place.

1.3.1 - UNE OFFRE PERMETTANT LE MAINTIEN À DOMICILE

Face au vieillissement de la population, une des préoccupations des personnes âgées concerne l'adaptation de leur habitat lié à la diminution de leur mobilité.

Pour satisfaire une partie de ces besoins, une offre de logement adapté pourrait être développée pour les personnes âgées autonomes souhaitant se rapprocher des services et des centres villes et bourgs. Ces logements adaptés pourraient être réalisés selon différents critères : proximité des services, accessibilité, pièces de vie en plains pieds, intérieur du logement adapté (revêtement, largeur des portes, hauteur des prises électriques...). Pour ce faire, des précisions sur les besoins pour ce type de logements devront être approfondies en collaboration

avec l'ensemble des professionnels du domaine de la gérontologie.

Parallèlement, les travaux d'adaptation du domicile de ces personnes peuvent également satisfaire une partie de ces besoins. La création d'une aide par la collectivité pour les travaux d'adaptation pourrait être envisagée. Pour compléter ce dispositif, une campagne d'information et de communication en lien avec le CLIC pourrait être menée sur les possibilités de travaux à réaliser et les aides disponibles.

1.3.2 - UNE OFFRE EN HÉBERGEMENT À DÉVELOPPER COMPTE TENU DES ÉVOLUTIONS DES POPULATIONS DE 60 ANS ET PLUS

Sur la base de la capacité des hébergements en structures existantes et des estimations d'évolutions des populations de plus de 60 ans à l'horizon 2030 sur le territoire, des besoins complémentaires ont été identifiés pour développer le nombre de place

existante. Le travail d'analyse des besoins et des structures existantes devra être affiné et discuté avec le Conseil Général dans le cadre de l'inscription au futur schéma gérontologique.

1.3.3 - UNE INSTANCE LOCALE POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LE SUIVI DES PRÉOCCUPATIONS DE L'HABITAT POUR LES SÉNIORS

L'ensemble des actions et de la réflexion sur la gérontologie engagée par le Pays Fouesnantais devra être poursuivie et consolidée par la mise en place d'une instance de suivi spécifique.

Celle-ci proposera des échanges et réflexions, validera des propositions d'actions et organisera la mise en œuvre de ces actions en faveur du mieux habiter dans le pays Fouesnantais.

1.4 - MENER UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE SUR LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX MODES D'HABITER ET AUX PROFILS DES MÉNAGES

A l'instar des évolutions de la société française, la population du Pays Fouesnantais a connu d'importantes mutations. Depuis les années 2000, la population de la CCPF a gagné chaque année 430 habitants. Parallèlement, le vieillissement de la population s'est accru avec une hausse de 0.32 points de l'indice de vieillesse entre 1999 et 2009. De plus, la multiplication des ménages célibataires, des foyers monoparentaux et le nombre de petits ménages ont également progressé.

Toutes ces modifications de la structure de la société ont engendré de nouvelles tendances en matière de modes d'habiter et ont transformé les modes de vie des ménages

Parallèlement, dans le domaine de l'aménagement de l'espace et de la construction, les évolutions des documents d'urbanisme, les nouvelles normes, les avancées des techniques de construction et des matériaux ont contribué à changer la façon de concevoir, de produire ou d'améliorer les logements.

1.4.1 - UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE SUR DES MODÈLES D'HABITAT ADAPTÉS À L'ÉVOLUTION DES BESOINS ET AUX NOUVELLES EXIGENCES

La situation et le cadre de vie au sein du Pays Fouesnantais en font un territoire attractif disposant de nombreux atouts de par son cadre et sa qualité de vie. Le déploiement de l'habitat doit favoriser et valoriser ces richesses et ses atouts. Néanmoins, des questions demeurent sur la qualité de l'habitat en termes de localisation, de densité, de capacités de renouvellement urbain. A ce titre, les élus de la CCPF souhaitent engager une réflexion intercommunale sur la qualité de l'habitat (qualité urbaine, architecturale et environnementale) et la définition des opérations d'habitat.

Un travail sur le recentrage de la production des logements dans les centralités, en lien avec des tailles de parcelles plus réduites, à proximité des emplois, des services et des équipements pourrait s'opérer afin de s'adapter à l'architecture locale, aux usages, aux capacités d'emprunts des ménages ou celles à supporter les charges locatives ainsi que celles liées aux déplacements dominées par l'usage de la voiture en Cornouaille.

1.4.2 - UNE SENSIBILISATION DES ÉLUS ET DE LA POPULATION SUR LE THÈME DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Cette réflexion devant être partagée par l'ensemble des élus et le grand public, une communication devra être envisagée afin de faire prendre conscience de l'intérêt des questions d'habitat compte tenu des nouvelles problématiques, des nouvelles exi-

gences en matière de consommation foncière, d'urbanisme, de qualité des logements en matière énergétique, environnementale et architecturale.

1.5 - MOBILISER ET OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE DISPONIBLE

De par sa situation, son attractivité et son cadre de vie, la situation du marché du foncier dans le Pays Fouesnantais est qualifiée de très tendue. En effet, le territoire connaît à la fois une croissance de sa population, un niveau élevé des prix et une rareté de son foncier urbanisable. De plus, de par l'évolution des contraintes urbanistiques et la « loi littoral », cette situation est accentuée pour les trois communes de Fouesnant, la Forêt-Fouesnant et Bénodet.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de l'Odet a mis en évidence une gestion plus économe du foncier disponible en déterminant un objectif de consommation de 19 ha par

an pour la construction neuve avec des niveaux de densités selon les communes.

De plus, les réserves foncières communales sont également peu nombreuses sur le territoire d'où certaines difficultés pour proposer des offres de terrains abordables afin de maintenir ou d'accueillir des jeunes ménages, des familles ou des actifs sur le territoire.

Le foncier étant la matière première de la production de l'habitat, une intervention des collectivités dans ce domaine est indispensable pour parvenir aux objectifs du PLH.

1.5.1 - L'EXPÉRIMENTATION DE LA DIVISION PARCELLAIRE DES COMMUNES

La réduction de la consommation foncière est l'un des objectifs majeurs du SCOT. Il engage dans ce sens les communes à maîtriser le développement de leur urbanisation.

Parmi les axes identifiés, la communauté vise à mobiliser le foncier déjà urbanisé pour produire une partie de ses logements. Pour cela, le PLH s'intéresse à l'identification des disponibilités

de division parcellaire dans les zones déjà construites en zones urbaines centrales ou périphériques. L'objectif est de pouvoir mener une ou plusieurs expérimentations de division parcellaire afin d'identifier les capacités de production complémentaires sur des parcelles déjà bâties à moyen terme. Ces travaux seront réalisés en lien avec la population concernée et avec l'appui de professionnels compétents en architecture, urbanisme et paysage.

1.5.2 - LA CONNAISSANCE DES OUTILS FONCIERS MOBILISABLES

Une connaissance des outils et des dispositifs fonciers est nécessaire pour mener à bien une opération foncière. Pour cela, des échanges et des retours d'expériences entre les élus et les services urbanisme des communes seront privilégiés. Pour ce

faire, un appui technique extérieur pourra être sollicité auprès d'experts (Agence d'urbanisme, Etablissement Public Foncier Régional, ...) sur les usages et les outils à mobiliser selon les projets.

1.6 - IDENTIFIER LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES ET APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES À CES POPULATIONS

Les populations dites « spécifiques » recouvrent plusieurs catégories de populations pouvant rencontrer des difficultés dans l'accès ou le maintien dans leur logement.

- Les jeunes en contrat précaire, en alternance, les lycéens ou les travailleurs saisonniers.
- Les personnes handicapées.
- Les publics en difficultés sociales et ou financières
- Les gens du voyage.

1.6.1 - UNE IDENTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS DES PERSONNES HANDICAPÉES ET DES JEUNES

Une des priorités des élus est de satisfaire les besoins en logements et en hébergements des personnes handicapées vieillissantes du territoire. Les activités des ateliers du Pays fouesnantais procurent de nombreux emplois à ce public sur le territoire. Néanmoins, à l'âge de la retraite ces personnes rencontrent souvent des difficultés pour trouver un logement adapté à leurs handicaps. Pour ce faire, le PLH vise dans un premier temps à identifier les besoins de ce public, afin de proposer des offres de logements ou d'hébergement appropriées.

Dans le cadre des entretiens menés auprès des élus et des professionnels des jeunes sur le territoire, peu de besoins spécifiques en faveur de ce public ont été identifiés. Cependant, ce public recouvre plusieurs profils (saisonniers, lycéens, en contrat d'alternance) qui peuvent rencontrer des besoins particuliers. Un travail d'échanges avec ces professionnels de la jeunesse (mission locale, la fondation Massé Trévidy...) est à envisager afin de connaître l'existence ou non de besoins en logement ou en hébergement.

1.6.2 - UNE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES PERSONNES DÉFAVORISÉES OU PRÉSENTANT DES DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES

Le PLH doit prendre en compte les objectifs et les préconisations du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement de Personnes Défavorisées). Dans le cadre de ce plan, un

travail d'identification et de précision des besoins en logement ou en hébergement est à réaliser pour ce public en grande précarité sociales et économiques.

1.6.3 - LA MISE EN ŒUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (2012-2017)

La commune de Fouesnant n'a pas satisfait à la préconisation de la création de places d'aires d'accueil permanent. Néanmoins, Fouesnant favorise l'accueil des groupes, parfois très importants de gens du voyage pendant la période estivale, de la mi-juin à la fin août.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2017) recommande la création d'une aire d'accueil permanent intercommunale de 14 places, compte tenu de la moindre demande en période hivernale et de l'effort important de la commune en matière d'accueil estivale (trois terrains, dont deux communaux).

1.7 - ORGANISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT, L'OBSERVATION ET LE SUIVI DU PLH

1.7.1 - DES INSTANCES LOCALES DE CONCERTATION ET DE SUIVI DU PLH À METTRE EN PLACE

La volonté des élus d'élaborer un Programme Local de l'Habitat n'a de sens que si elle se poursuit par la mise en place d'une gouvernance et d'un suivi de ce programme. En effet, ces deux composantes constituent les éléments clés de la mise en œuvre et de la réussite du PLH du pays Fouesnantais.

Pour cela, des bilans devront être réalisés à un rythme annuel et triennal, afin d'ajuster, si nécessaire, les objectifs et les actions aux variations du contexte local.

Pour garantir l'efficacité de ce pilotage, des instances vont devoir être créées sous la forme de comité de pilotage et de comité de suivi afin de :

- Programmer la production annuelle de logements et les besoins fonciers nécessaires

- Evaluer annuellement l'ensemble des actions du PLH (résultats obtenus, difficultés rencontrées) et envisager les projets à venir.

Parallèlement, des réunions avec les élus seront à prévoir dans le cadre de l'observatoire de l'habitat afin d'échanger sur les expériences locales, d'enrichir les connaissances en matière de logement et d'habitat et de suivre les évolutions et tendances des marchés fonciers et immobiliers du territoire.

Au sein des services de la CCPF et compte tenu des postes en place actuellement, une organisation des moyens humains devra être mise en œuvre afin de garantir la réalisation des objectifs et des actions de ce programme.

1.7.2 - DES PARTENARIATS À CONSOLIDER

La politique de l'habitat relève également de partenariats avec les acteurs locaux tels que, les communes, les bailleurs sociaux, le Conseil Général et les associations. Ces partenariats pourront

être renforcés avec certains partenaires, au travers de conventions, ou créés afin d'étendre l'information sur les politiques de l'habitat du Pays Fouesnantais.

1.7.3 - UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, un observatoire de l'habitat est mis en place. Cet outil renforce la connaissance commune et le portage de la thématique de l'habitat par les élus. De plus, il pourvoit au besoin de données nécessaires à l'évaluation annuelle du programme d'actions qui pourra être ajusté lors du bilan triennal.

Cet observatoire analysera le suivi de la production, les marchés locaux de l'habitat : le marché foncier, immobilier, l'occasion, les acquéreurs, le parc locatif social (les demandes, les attributions). Il prendra également en compte les analyses des observatoires de l'habitat du Pays de Cornouaille et du Finistère. Ces analyses pourront être mises en parallèle avec les politiques d'aménagement de l'espace et d'environnement menées par la Communauté de Communes.

1.7.4 - UNE SENSIBILISATION ET UNE COMMUNICATION

Des actions d'information seront engagées afin de faciliter la lisibilité de la politique et des actions en faveur de l'habitat auprès du grand public (les démarches à effectuer pour une demande de logement social, les aides disponibles au niveau local, les offres de logements ...) et des partenaires (agences

immobilières, études notariales, banques...). Cette communication pourra être réalisée au travers du magazine du « Pays Fouesnantais », des bulletins communaux, de la création d'un guide sur le logement et de réunions d'informations.

PRÉAMBULE

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, ce programme d'actions constitue le troisième et dernier pan de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Ce document traduit les grands enjeux mis en évidence pour le territoire du Pays Fouesnantais dans le diagnostic du PLH et répond aux orientations suivantes.

1. Contribuer à une constance et à un équilibre territorial de la production de logements

2. Diversifier l'offre de logements afin d'encourager le maintien des actifs, des jeunes ménages et des familles.

3. Disposer d'une offre novatrice et adaptée aux besoins des personnes âgées

4. Mener une réflexion intercommunale sur l'évolution des modèles d'habitat dans le Pays Fouesnantais.

5. Mobiliser et optimiser la ressource foncière disponible.

6. Identifier les besoins des populations spécifiques et apporter des réponses adaptées à ces populations

7. Organiser la politique de l'habitat, l'observation et le suivi du PLH

Ce programme d'actions résulte des orientations et des échanges qui ont eu lieu lors des trois ateliers thématiques réalisés au mois de juin :

Atelier thématique n°1 : La qualité et la localisation des opérations d'habitat

Atelier thématique n°2 : La production d'habitats abordable et public

Atelier thématique n°3 : La stratégie foncière

Ces ateliers ont permis aux élus et à l'ensemble des professionnels locaux de l'habitat d'échanger sur l'opportunité et l'intérêt de la mise en place d'actions pour le Pays Fouesnantais

Le programme d'actions détaille le contexte, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés et les coûts financiers engendrés par la Communauté de Communes. De plus, il précise les instances à créer, les modalités de pilotage et de suivi de la politique locale de l'habitat et de l'observatoire de l'habitat.

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.

1.1 - ORIENTATION 1 : MAINTENIR LE RYTHME DE LA PRODUCTION ET RÉPARTIR L'OFFRE SELON L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

1.1.1 - ACTION 1 : MAINTENIR LE RYTHME DE LA PRODUCTION ET RÉPARTIR L'OFFRE SELON L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Le contexte

Le territoire du Pays Fouesnantais se caractérise par une importante dynamique démographique. Lors des trente dernières années, la population a quasiment doublé passant de 14 000 habitants en 1975 à près de 27 000 en 2010. Cette situation est qualifiée d' « exceptionnelle » au regard de la situation Cornouaillaise. Entre 1990 et 2009, le taux d'évolution annuel de la population atteint +1,7% dans la CCPF contre seulement +0,4% en moyenne en Cornouaille

Cette croissance est liée à une situation géographique attractive, de par la proximité du littoral et des principales polarités d'emploi.

Cette dynamique a engendré une production importante de construction neuve au sein du Pays Fouesnantais : de 150 logements par an au début des années 90 à 400 au début des années 2000. Néanmoins, le rythme de la production en individuel pur a ralenti à partir de ce moment, toujours inférieur à 200 logements par an depuis 2006. Depuis 2002, les pics positifs de construction sont liés à des productions importantes en collectif (250 sur un total de 450 en 2008). En lien direct avec la crise, les productions des années 2009 et 2010 chutent à 220 et 128 logements pour remonter à 411 en 2011.

Objectif de l'action

Réguler le niveau de la production de logements.

Afin de satisfaire les besoins en logements pour le maintien et l'accueil de la population, le PLH vise une production de 1940 logements, soit 323 logements par an. Cette production est basée sur une évolution démographique annuelle contenue à 1.5% sur la durée du PLH (2014-2020).

Répartir la production selon la structuration urbaine.

La répartition de la production par commune a été déterminée sur la base de l'analyse de l'évolution de la construction dans la dernière décennie et du niveau des communes dans l'armature urbaine définie par le SCOT à savoir :

- Fouesnant : Pôle urbain
- Bénodet et la Forêt-Fouesnant : Pôles spécifiques
- Clohars-Fouesnant, Gouesnac'h, Pleuven, Saint-Évarzec : Pôles de proximité

Economiser le foncier disponible.

Le SCoT de l'Odet vise sur l'ensemble de son territoire à une réduction de 30% de la consommation foncière à destination d'habitat. Sur le territoire de la CCPF cette réduction est renforcée (41%). Le plafond de consommation annuelle moyenne est ainsi fixé à 19 ha. Cette consommation prend en compte l'ensemble des espaces compris dans l'assiette foncière des opérations.

Détails de l'action

Produire 1940 logements sur la période 2014- 2020.

Le total des besoins en logements est évalué à 1 940 logements sur les six ans du PLH, soit une moyenne de 323 logements par an.

Ce volume de production de logements tient compte des besoins de la population en place, à travers la poursuite du desserrement des ménages, des besoins de renouvellement du parc, de la vacance et des résidences secondaires et de l'accueil de nouvelles populations.

Répartition de la production de logements par commune

		La production globale de logements			Foncier nécessaire pour l'habitat 2014-2020	
		Répartition	Production annuelle	Production totale	SCOT-densité de log/ha	Besoins fonciers en ha pour le PLH
Pôle urbain	Fouesnant	39%	127	762	19	40,1
	Bénodet	18%	57	342	17	20,1
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	13%	41	246	16	15,4
	Clohars-Fouesnant	7%	23	138	14	9,9
	Gouesnac'h	7%	23	138	14	9,9
Pôle de proximité	Pleuven	7%	23	138	14	9,9
	Saint-Evarzec	9%	29	174	14	12,4
	Total CCPF	100%	323	1 938	16,5	117,6

Disposer d'une consommation foncière, sur 6 ans, de 117,6 ha en faveur de l'habitat.

Sur la base de cette répartition et des objectifs de densité de logements à l'hectare, déterminés par commune, les besoins en foncier ont été évalués à 117,6 hectares.

Cela représente 3,6 hectares de foncier supplémentaires par rapport à l'objectif maximum des 114 hectares de consommation foncière prescrit par le SCOT (6ans x 19 ha=114 ha).

Le calcul de la consommation foncière du SCOT ne prend en compte que le foncier consommé dans les secteurs en exten-

sion et les secteurs en renouvellement urbain des zones U et AU des PLU. Dans ce calcul, la division parcellaire n'est pas comptabilisée.

Sur le territoire de la CCPF pour la période 2014-2020, la consommation foncière en faveur de l'habitat est répartie de la manière suivante :

- 114 ha pour les secteurs en extension et en renouvellement urbain des zones U et AU.
- 3,6ha par la division parcellaire dans les secteurs déjà bâtis.

Modalités d'application

La réalisation de ces objectifs de production de logements passe par :

- La mise en place d'une gouvernance de l'habitat par la CCPF
- Un travail de partenariat entre la CCPF, les communes, les opérateurs publics et privés.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- D.D.T.M
- Le Conseil Général 29
- Les bailleurs HLM
- Les promoteurs privés

Le coût

Coût pour la CCPF : pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier



1.2 - ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN D'ENCOURAGER LE MAINTIEN DES ACTIFS, DES JEUNES MÉNAGES ET DES FAMILLES

1.2.1 - ACTION 1 : ENCOURAGER L'ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ DES JEUNES MÉNAGES

Le contexte

Le territoire de la CCPF est confronté à un marché du foncier qualifié de « tendu ». Le niveau de prix au m² atteint sur le secteur est parmi le plus élevé de la Cornouaille. Le prix moyen au m² dans la CCPF est de 77€ / m² contre 47 en Cornouaille.

Ce niveau de prix limite l'accès et l'installation des jeunes ménages sur le territoire. Entre 2005 et 2011, ils représentaient seulement 10% des acquéreurs contre 17% dans le reste de la Cornouaille.

Parallèlement, le dispositif d'accession à la propriété, le Prêt à taux zéro Plus a évolué depuis le 1er janvier 2012 et n'est plus éligible pour les primo accédant dans le parc ancien (excepté pour l'acquisition d'un logement social existant). Seuls les projets de constructions neuves sont éligibles à ce dispositif.

Néanmoins, le marché de l'accession à la propriété se porte plus vers le parc ancien, qui représente plus de la moitié des ventes des biens fonciers et immobiliers dans le Pays Fouesnantais.

Objectif de l'action

- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages au sein des communes de la CCPF.
- Encourager l'acquisition d'habitat abordable sur le territoire
- Permettre à des ménages actifs, de se maintenir ou de s'établir sur le territoire par l'accession dans le parc existant.

Détails de l'action

Cette action a pour objectif d'offrir une aide financière aux ménages primo accédant aux revenus modestes afin d'augmenter leur capacité financière de départ dans leurs projets d'accession à la propriété pour la construction neuve et l'habitat ancien.

Dans le cadre du partenariat avec l'ADIL et l'Espace Info En-

ergie, ce dispositif va également contribuer à une information complète auprès des ménages sur l'ensemble des modalités de financement, des procédures à suivre selon les projets en construction ou en réhabilitation, les autorisations d'urbanisme à obtenir, une information technique sur le choix et le coût des énergies, des matériaux et de la qualité environnementale.

Modalités d'application

Soutien à l'accession à la propriété dans le parc existant.

Cette aide encourage l'acquisition de bien immobilier dans le parc existant pour des jeunes ménages et des familles aux revenus modestes. L'objectif étant de valoriser le parc actuel tout en proposant une offre appropriée aux budgets de ces ménages. Cette aide contribue à disposer d'une offre accessible sans consommation de foncier supplémentaire.

Les conditions d'attribution pourront se baser sur la composition du ménage, leurs antécédents de statuts d'occupation

(propriétaire ou non depuis deux ans), leurs plafonds de ressources. Elles pourront être complétées des conditions du logement tel que l'âge du bien (plus de 15 ans) l'occupation à venir (en résidence principale) et son coût d'acquisition (≤ 200 000 €). Les critères d'éligibilité feront l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire.

La CCPF apporte son soutien à 12 projets/an, soit 72 sur la durée du PLH, sur la base d'un financement à hauteur de 8 000 € par projet.

Soutien à l'acquisition foncière pour les jeunes ménages.

Cette aide vise à proposer une offre de lots constructibles abordables pour des jeunes ménages et des familles. Elle concourt à une production neuve satisfaisant aux objectifs d'économie du foncier disponible.

Les conditions d'attribution pourront se baser sur la composition du ménage, les antécédents de statuts d'occupation (propriétaire ou non depuis deux ans) du ménage, un plafond de ressources maximum. Elles pourront être complétées par des critères de prix maximum au m², ou au lot. Les critères d'éligibilité feront l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire.

La CCPF apporte son soutien à 12 projets/an, soit 72 sur la durée du PLH, sur la base d'un financement à hauteur de 8 000 € par projet.

Clauses de non revente.

Elles seront précisées ultérieurement dans le cadre d'une délibération du Conseil Communautaire

Accompagnement et information des ménages :

Les ménages faisant une demande de subvention seront invités à se rapprocher des organismes suivants afin d'organiser au mieux leur futur investissement :

- l'Espace Info Energie pour une information technique indépendante sur :
 - » le choix et le coût des énergies, les énergies renouvelables
 - » l'isolation thermique, le chauffage, la ventilation
 - » le choix des matériaux, la qualité environnementale
 - » les avantages fiscaux
- l'ADIL afin de l'informer de l'ensemble des démarches à suivre pour une acquisition, des aides possibles, les aspects juridiques et financiers selon les projets.

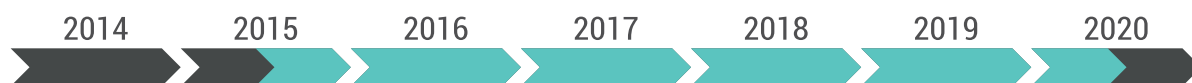
Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- ADIL
- Espace Info Energie

Le coût

Coût pour la CCPF : 1 152 000 € pour la durée du PLH, soit 192000€ par an.

Echéancier



1.2.2 - ACTION 2 : ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN LOCATION ACCESSION DE TYPE PSLA

Le contexte

Les logements en Prêt Social Location / Accession (PSLA) constitue une offre complémentaire de logements abordables pour satisfaire la diversité des besoins en logements compte tenu des prix élevés du foncier et des difficultés d'obtention de prêt immobilier des ménages notamment modestes.

Le PSLA est un outil privilégié d'accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadré et une sécurisation des ménages (garantie de rachat et de relogement

en cas de difficulté d'accession).

Cette offre présente également des avantages financiers : réduction du taux de TVA à 7 % et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

Face aux 46 P.S.L.A produits sur la période 2006-2011, le rythme de la production doit être renforcé sur la durée 2014-2020.

Objectif de l'action

- Diversifier l'offre de logements au sein de la CCPF.
- Produire une offre en faveur des jeunes ménages aux revenus modestes.
- Augmenter significativement la production de PSLA dans la CCPF et plus particulièrement dans les communes.

Détails de l'action

Produire 142 logements en accession sociale de type P.S.L.A

Un pourcentage de plus de 10% de production de PSLA sur la production totale est visé pour les communes de Fouesnant, Bénodet, la Forêt Fouesnant.

Un objectif de 142 logements en accession sociale a été

déterminé sur la durée du PLH.

Pour atteindre cet objectif, la construction de PSLA devra être réalisée selon la répartition suivante :

Les pôles de proximité peuvent également, s'ils le souhaitent, développer une offre de logements en PSLA.

Répartition de la production en PSLA sur la durée du PLH

		Production totale de logements	Nombre de PSLA à produire
Pôle urbain	Fouesnant	762	80
	Bénodet	342	36
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	246	26
	Total CCPF	1 938	142

Modalités d'application

- Dans le cadre de l'élaboration et de la révision des PLU, **les communes pôles urbains et spécifiques inscrivent dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, un objectif de plus de 10% de logements en location accession sur l'objectif de production globale de logements.**
- Ces objectifs de production devront être intégrés à la convention d'objectifs entre la CCPF et des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Bailleurs HLM

Le coût

Coût pour la CCPF : pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier



1.2.3 - ACTION 3 : ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le contexte

En 2011, le parc locatif public (hors foyers) géré par les bailleurs HLM est peu représenté au sein du parc des résidences principales.

Il constitue 531 logements, soit 4.5% du parc de logements contre 10% dans le Pays de Cornouaille. Depuis 1999, ce parc a augmenté de 190 logements pour 2462 nouvelles résidences principales, soit 1 logement public pour 13 résidences principales.

Plus d'un tiers (36%) de cette offre publique est situé dans le pôle urbain de Fouesnant.

C'est un parc récent, de bonne qualité : 80% a été construit après 1990.

Les deux tiers de ce parc sont constitués de logements de 1 à 3 pièces.

Objectif de l'action

- Diversifier l'offre locative pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages.
- Atteindre les objectifs de production d'habitat social pour chacune des communes.

Détails de l'action

Produire 203 logements locatifs sociaux.

L'objectif quantitatif de production de logements locatifs publics est de 203 logements sur la période 2014-2020, soit en moyenne 33 logements par an.

Cet objectif prend en compte celui de produire plus de 10 % de logements en accession sociale (PSLA) dans les trois communes de Fouesnant, Bénodet et la Forêt Fouesnant.

Répartir la production sur le territoire.

La production de logements locatifs publics se répartit selon le rôle des communes dans l'armature urbaine en lien avec la production globale de celles-ci et de leur part de production de logement en location accession :

- 15% dans le pôle urbain de Fouesnant
- 10 % dans les pôles spécifiques de Bénodet et La Forêt Fouesnant
- 5% dans les pôles de proximité de Clohars-Fouesnant, Pleuven, Gouesnac'h et Saint Evarzec.

La répartition de la production d'habitat locatif public pour la période 2014-2020

		Production totale	% logements locatifs publics	Nbr logements locatifs publics à produire
Pôle urbain	Fouesnant	762	15%	114
	Bénodet	342	10%	34
Pôles spécifiques	La Forêt Fouesnant	246	10%	25
	Clohars-Fouesnant	138	5%	7
Pôle de proximité	Gouesnac'h	138	5%	7
	Pleuven	138	5%	7
	Saint-Evarzec	174	5%	9
Total CCPF		1 938	10,4%	203

Diversifier l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins

Sur la base d'une production de 203 logements locatifs publics, la répartition par type de logement est la suivante :

- 80% de type Prêt Locatif à Usage Social PLUS, soit 161 logements
- 20% de type Prêt locatif Aidé d'intégration dont 35 Prêts Locatif Aidé d'Intégration Ordinaire et 5 PLAI Adapté.

Modalités d'application

- Rencontre systématique entre la CCPF, les communes et les bailleurs en amont des opérations afin de déterminer le projet et les objectifs de production à réaliser.
- Mise en place de conventions d'objectifs entre la CCPF, les communes et les bailleurs sociaux afin de déterminer la

programmation de la production locative sociale et le rôle des acteurs.

- Prise en compte des parts de production d'habitat locatif public dans le cadre des OAP des PLU.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- L'Etat
- Le Conseil Général
- Les bailleurs HLM

Le coût

Coût pour la CCPF : pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier



1.2.4 - ACTION 4 : FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS SUR DES PARCELLES DÉJÀ BÂTIES EN CENTRE BOURG

Le contexte

Face aux objectifs de production de logements locatifs publics, du rapprochement de ceux-ci des commerces, services et équipements, de la réduction de la consommation foncière, et de la densification urbaine, les élus souhaitent soutenir financièrement les communes réalisant des opérations d'habitat public en centre-ville.

Certains biens privés situés en centralité souvent anciens,

dégradés et mal adaptés aux modes de vies actuels sont difficilement mobilisable du fait de leurs coûts immobilier, des conditions d'accès, et de la complexité juridique d'acquisition de ces bâtiments.

Ces ensembles nécessitent généralement des travaux lourds, voir des démolitions reconstruction qui génèrent la mobilisation d'importants moyens financiers.

Objectif de l'action

- Concourir à l'atteinte des objectifs de production d'habitat locatif public.
- Encourager la production d'habitat public dans les centralités.

Détails de l'action

Soutenir l'acquisition immobilière des communes pour des projets d'habitat public.

La CCPF aide les communes à acquérir un bien immobilier privé dans l'objectif d'y produire des logements publics.

Ce soutien permettra la création de logements publics à proximité des services, des commerces et des équipements sans consommation de foncier supplémentaire. Les projets seront initiés par les communes mais portés par les bailleurs sociaux.

Cette aide est attribuée aux communes. Les critères d'éligibilité feront l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire.

La CCPF apporte son soutien à environ 40 logements sur la durée du PLH. L'aide versée à la commune est basée sur un montant de 7 500 € par logement public créé.

Cette aide sera répartie selon les opportunités des projets des communes.

Modalités d'application

- Rencontre systématique entre la CCPF, les communes et les bailleurs en amont des opérations afin de déterminer les projets et la production à réaliser.
- Mise en place de conventions d'objectifs entre la CCPF, les communes et les bailleurs sociaux.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- L'Etat
- Le Conseil Général
- Les bailleurs HLM

Le coût

Coût pour la CCPF : 300 000€, soit 50 000€ par an.

Echéancier



1.3 - ORIENTATION 3 : DISPOSER D'UNE OFFRE NOVATRICE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES

1.3.1 - ACTION 1 : ACCOMPAGNER LES PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES À ADAPTER LEURS LOGEMENTS

Le contexte

Un tiers de la population du Pays Fouesnantais à plus de 60 ans. Cette part est plus élevée (30%) qu'en Cornouaille (28%). Ce sont notamment les 60 – 74 ans qui sont les plus représentés et qui ont également progressé.

Sur la base d'une méthode de projections de population (sans rupture de tendance, il est estimé que la tranche d'âge des plus de 60 ans doublerait d'ici 2030. Les plus de 60 ans représente-

raient environ 15 000 habitants en 2030, soit une part de 42% de population, et une augmentation de 12 points de plus qu'en 2009.

Ces évolutions actuelle et à venir des plus de 60 ans nécessitent d'apporter un nouveau regard sur la question de l'habitat pour les séniors au travers notamment de l'adaptation du parc existant pour favoriser le maintien à domicile.

Objectif de l'action

- Encourager le maintien à domicile en soutenant financièrement l'adaptation des logements des séniors.
- Informer et communiquer sur les travaux d'adaptation.

Détails de l'action

Une aide en faveur des travaux d'adaptation pour les séniors.

Une aide de la CCPF est mise en place afin de participer au financement des travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements des séniors de plus de 70 ans. Cette aide va permettre de limiter les risques d'accident ou de chute et de favoriser leur maintien à domicile.

Cette aide va être conditionnée à la réalisation de travaux d'adaptation et ou d'accès au logement et à la visite d'un ergothérapeute avant les travaux. De plus, des plafonds de revenus maximum, une demande de justificatifs d'aides complémentaires (ANAH, caisse de retraites,...) pourront être demandés aux ménages.

Les critères d'éligibilité feront l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire.

Afin d'accompagner ces bénéficiaires dans leurs démarches, la CCPF assurera un suivi individuel pour le montage des dossiers en partenariat avec l'ergothérapeute des EHPAD.

La CCPF apporte son soutien à 20 projets par an, soit 120 sur la durée du PLH.

L'aide versée au ménage est de 3 000 € par logement adapté. Le soutien de la CCPF n'ira pas au-delà d'un cumul des aides publiques de plus de 80% du montant des travaux.

Une information et une communication auprès des personnes âgées.

Parallèlement, un renforcement de la diffusion de l'information et de la prévention va être engagé auprès des personnes âgées autonomes. Il portera sur les possibilités existantes des différents dispositifs d'aides aux travaux d'adaptation et des travaux éligibles.

Pour ce faire, des réunions d'information et de sensibilisation seront proposées, ainsi que des visites de conseils et préventions des risques à domicile. Une diffusion des informations sera développée au travers du guide local de l'habitat (cf. fiche action 4.2), des sites internet et des bulletins municipaux et communautaires.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Le Conseil Général
- CLIC
- EHPAD

Le coût

Coût pour la CCPF : 360 000€, soit 60 000€ par an.

Echéancier



1.3.2 - ACTION 2 : DISPOSER DE TYPES D'HABITAT RÉPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES

Le contexte

De par le desserrement des ménages qu'il produit, le vieillissement de la population nécessite un développement de l'offre adaptée aux personnes âgées qu'elles soient autonomes ou dépendantes.

En 2011, le territoire de la CCPF dispose d'un des taux d'équipement c'est-à-dire le nombre de places ouvertes pour les personnes âgées par rapport à la population des plus de 75 ans

parmi les plus faibles du département. Il était de 5,9 places pour 100 habitants (sources : CG29).

Les estimations des évolutions de la population des séniors et l'offre actuelle mettent en évidence la nécessité d'accroître et de diversifier l'offre d'hébergements et de logements actuelles pour les séniors autonomes et dépendants.

Objectif de l'action

- Produire des logements adaptés aux besoins des séniors.
- Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées.

Détails de l'action

Une production d'habitats groupés

Cette action vise à produire environ 70 logements locatifs publics en habitat groupé adaptés aux personnes âgées et ou handicapées autonomes. Ces habitations seront produites dans de petites unités de logements avec des services intégrés dont une quinzaine de logements pourrait être réservée aux personnes handicapées vieillissantes et autonomes des ateliers du pays Fouesnantais (cf. : fiche action 6.2). La constitution de cette offre serait réalisée avec les bailleurs sociaux.

La création d'un nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes d'une capacité de 86 lits en

remplacement de celui de Ti ar C'hoad à Pleuven

Sur la base des évolutions de populations des personnes âgées à venir et compte tenu du taux d'équipement en hébergement pour personnes âgées actuel de la CCPF (5.9 places pour 100 habitants contre 14 en Cornouaille), le territoire du Pays Fouesnantais souhaite développer l'offre actuelle en établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes.

Ce développement de l'offre se traduira par la création d'un nouvel EHPAD d'une capacité de 86 lits en remplacement de Ti ar C'hoad de Pleuven.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Le Conseil Général
- CIAS
- Bailleurs sociaux

Le coût

Coût pour la CCPF : 10 000 000€ sur la durée du PLH

Echéancier



1.3.3 - ACTION 3 : ANIMER UNE RENCONTRE SPÉCIFIQUE AUX PROBLÉMATIQUES DES PERSONNES ÂGÉES

Le contexte

L'habitat des personnes âgées recoupe l'intervention d'une diversité de professionnels que ce soit pour de l'information avec le CLIC, la production avec les bailleurs HLM, l'adaptation de l'habitat avec des ergothérapeutes, le suivi au quotidien avec les géiatres et les services d'aides à domicile et également les professionnels des EHPAD.

Chacun de ces professionnels dispose de ressources et d'information sur les difficultés rencontrées, les besoins des personnes âgées qu'il serait nécessaire d'approfondir. Un travail d'échanges a déjà été engagé par la CCPF. Néanmoins celui-ci reste à approfondir et élargir ainsi qu'avec les publics concernés et leurs aidants familiaux.

Objectif de l'action

- Poursuivre et développer l'analyse et la réflexion mises en place sur le thème de l'habitat des personnes âgées.

Détails de l'action

Organiser une rencontre annuelle sur le thème «du logement et de l'hébergement des séniors» associant la communauté, le CLIC, le CIAS, le Conseil Général, les responsables d'EHPAD et les professionnels de la géiatrie sur le territoire du pays Fouesnantais.

Cette rencontre a pour objectifs :

- de disposer d'un temps d'échanges entre professionnels travaillant auprès des personnes âgées sur la question de l'habitat, des services et des soins.
- de faire un point sur la situation locale en termes de besoins, de souhaits identifiés et de projets potentiels.
- de développer des thèmes en lien avec les problématiques rencontrées.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Le Conseil Général
- CIAS
- CLIC
- Responsables d'EHPAD
- Professionnels de la géiatrie

Le coût

Coût pour la CCPF : Une part de travail d'un chargé de mission « Habitat » .

Echéancier



1.4 - ORIENTATION 4 : MENER UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE SUR L'ÉVOLUTION DES MODÈLES D'HABITAT DANS LE PAYS FOUESNANTAIS

1.4.1 - ACTION 1 : SUR LA BASE DE L'HABITAT EXISTANT, ÉTUDIER LES NOUVEAUX MODÈLES RÉPONDANT AUX EXIGENCES URBANISTIQUES, FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES ACTUELLES

Le contexte

Du début des années 90 au début des années 2000, la production de logement a fortement progressé. Portée essentiellement par l'individuel « pur » (grande maison sur grand terrain), cette production a ralenti depuis ce moment pour se reporter vers l'individuel groupé et surtout le collectif.

Concomitamment, la progression des prix du foncier, lié à sa rareté notamment sur les communes littorales, a écarté une partie

des jeunes ménages à la recherche de terrains pour construire vers les communes rétro-littorales et rendu l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour de nombreux ménages sur le territoire.

Cela s'est également traduit par une augmentation des niveaux de loyers notamment dans le neuf.

Objectif de l'action

- Étudier des modèles d'habitat pouvant être développés répondant aux besoins des habitants, aux capacités financières des ménages, aux prix plus élevés du foncier et aux exigences de faible consommation foncière et énergétique, à la qualité et aux exigences architecturales et paysagères locales.
- Sensibiliser les élus du pays Fouesnantais et les professionnels de la construction à ces nouveaux modèles d'habitat.

Détails de l'action

Analyse d'expériences de production de modèles d'habitats existants et innovants.

Cette action se traduira dans un premier temps par une analyse de l'ensemble des modes de production de logements dans la CCPF, qu'ils soient individuels, groupés, collectifs, destinés à de la location ou de l'accession.

Ce travail portera à la fois sur la production neuve et la rénovation et impliquera l'ensemble des maires, services des communes, acteurs de la construction ou de la rénovation du territoire, des habitants des logements analysés, voire du grand public.

Suite à ce travail d'état des lieux, et selon l'évolution des manières d'habiter de la population, une analyse d'expériences menées dans d'autres collectivités pourra être réalisée afin d'identifier la capacité du territoire à proposer de nouveaux

types d'habitat en tenant compte :

- des besoins selon les typologies de logements,
- du niveau de prix du foncier et de l'immobilier,
- des objectifs de densités,
- de la qualité urbaine et architecturale,
- des capacités financières des ménages sur le territoire (capacités d'emprunt et niveaux de loyers),
- des contraintes et exigences énergétiques et environnementales.

Ce travail portera à la fois sur des propositions de nouvelles formes d'habitat et des possibilités d'adaptation du parc existant dans le cadre de réhabilitation.

Sensibilisation de l'adaptation du parc et des nouveaux mo-

dèles d'habitat auprès des élus et du grand public.

Une sensibilisation à ces nouveaux modèles et pratiques de

l'habitat pourra ensuite être présentée à l'ensemble des élus, des services et au grand public.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Quimper Cornouaille Développement
- Architectes
- Maîtres d'œuvre
- Constructeurs
- Géomètres

Le coût

Coût pour la CCPF : 30 000 € sur la durée du PLH (coût de réalisation de l'étude).

Echéancier



1.4.2 - ACTION 2 : SENSIBILISER ET INFORMER LA POPULATION SUR LES QUESTIONS D'HABITAT

Le contexte

La problématique, les enjeux et les dispositifs en matière d'habitat sont peu ou mal connus du grand public.

Dans le cadre de la mise en œuvre des soutiens et des actions

de la Communauté en faveur des jeunes, des actifs et des personnes âgées, il est nécessaire de favoriser la diffusion et la compréhension par le grand public puis d'expliquer et de valoriser l'action de la collectivité.

Objectif de l'action

- Informer et communiquer sur la politique locale de l'habitat et les dispositifs mis en place par la CCPF.
- Centraliser l'information afférente à l'habitat et au logement tant vis à vis du public que des partenaires.

Détails de l'action

Réaliser un guide d'informations sur l'habitat

- Ce guide a pour objectif de présenter l'ensemble des offres d'habitat existantes sur le territoire ainsi que l'ensemble des dispositifs et renseignements utiles aux différents publics (particuliers, partenaires..).

Communiquer sur les dispositifs existants

- Informer au travers du site internet de la CCPF, selon les profils (jeunes, personnes âgées...), les projets (acquisition, réalisation de travaux...) les statuts d'occupation (propriétaire, locataire), sur les dispositifs existants, les aides dis-

ponibles les contacts des professionnels de l'habitat.

- Disposer d'un lieu unique de l'information sur l'habitat dans les locaux de la CCPF.
- Ce lieu centralise l'ensemble des brochures, renseignements, évènements sur l'habitat. Il constitue également le lieu des permanences de l'ADIL.
- Proposer des rendez-vous thématiques réguliers sur l'habitat : une fois par an sur des thèmes tels que la rénovation du bâti ancien, les expériences novatrices du territoire, l'habitat durable...

Acteurs concernés

- CCPF - chargé de mission habitat
- Les communes

Le coût

Coût pour la CCPF : 20 000 € sur la durée du PLH (publication et communication sur le guide de l'habitat).

Echéancier



1.5 - ORIENTATION 5 : MOBILISER ET OPTIMISER LA RES-SOURCE FONCIÈRE DISPONIBLE

1.5.1 - ACTION 1 : DÉVELOPPER ET MUTUALISER LA CONNAISSANCE ET L'USAGE DES OUTILS FONCIERS

Le contexte

Selon leurs opérations d'aménagement et leurs besoins, les communes ont déjà des pratiques et usages en matière d'outils fonciers pour de la planification, de l'acquisition, ou de la fiscalité. Néanmoins, elles ne disposent pas toutes du même niveau de pratique et d'information sur ces outils

Pour cela, une mutualisation des expériences et un appui technique sera proposé aux communes afin d'améliorer la connaissance (avantages, inconvénients, modalités de mise en œuvre) et l'usage de ces outils.

Objectif de l'action

- Mettre en commun la connaissance locale des mécanismes du foncier.
- Présenter les capacités offertes par l'ensemble des outils fonciers.

Détails de l'action

Analyser l'usage au niveau local des outils fonciers mis en place par les communes.

Cette action du PLH vise dans un premier temps à disposer d'une représentation de la connaissance et des usages de chacune des communes afin de pouvoir développer une information adaptée et répondant à leurs besoins en fonction des projets envisagés.

Cette information pourrait être établie sur la base d'un questionnaire adressé aux communes qui serait la base de travail pour établir une formation ou une information aux élus.

Mutualiser les expériences et informer sur les outils de mobilisation du foncier.

Les élus doivent également pouvoir se constituer une base de connaissances des outils et procédures à mettre en œuvre dans le cadre de la mobilisation du foncier.

Pour cela, des sessions de formation aux élus peuvent être organisées pour les informer. Ces réunions sont une opportunité pour les élus de s'informer sur les possibilités qu'offrent ces outils et de partager leurs expériences.

L'organisation de ces formations est à prévoir selon les besoins identifiés dans le cadre du questionnaire des élus et au gré des projets envisagés par les communes.

Ce travail d'information et d'échanges nécessite un appui technique d'expert extérieur à la Communauté.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Agence d'urbanisme - QCD
- Expert en mobilisation du foncier

Le coût

Coût pour la CCPF : 15 000 €.

Echéancier



1.5.2 - ACTION 2 : EXPÉRIMENTER LA DENSIFICATION PAR DIVISION PARCELLAIRE

Le contexte

La raréfaction du foncier, matière première de la production de l'habitat, a entraîné une augmentation des prix du foncier et des difficultés pour les communes dans la production de l'offre de logements notamment dans les centres ville et bourg.

Compte tenu de la pression sur le marché, des objectifs de

consommation foncière et de l'expansion de nouvelles pratiques de production, une expérimentation sur la division du parcellaire du bâti existant est intéressante à mettre en place pour identifier le potentiel de production de logement que peut représenter la division parcellaire limitant ainsi la progression de la consommation foncière.

Objectif de l'action

- Adapter l'habitat aux évolutions des modes de vies.
- Développer une offre d'habitat sans augmentation de la consommation foncière supplémentaire

Détails de l'action

Localisation de trois ou quatre sites pouvant accueillir l'expérimentation de la division parcellaire

Un travail d'étude va devoir être engagé afin de localiser des sites potentiels dans des communes de la CCPF.

Pour ce faire, des échanges seront proposés afin de connaître les projets des particuliers dans le cadre d'un conseil en architecture qui selon les cas pourra leurs être proposé.

Sur la base de ces projets et des capacités complémentaires des sites retenus, une proposition de densification des parcelles sera proposée. L'objectif étant d'identifier le potentiel des sites et de mentionner qu'elles peuvent être les évolutions des règles d'urbanisme dans le but de libérer les freins à la densification.

Parallèlement et afin d'informer l'ensemble des élus du terri-

toire, une présentation des expériences pourra être effectuée afin de qualifier, selon les situations, le potentiel des sites et les difficultés à la densification des parcelles.

A terme, ces indications pourront être reprises dans la révision des documents d'urbanisme des communes

Sensibilisation à la démarche de division parcellaire.

Sensibiliser à la fois les élus et les habitants sur cet outil alliant à la fois l'intérêt des propriétaires (constitution d'un patrimoine) et l'intérêt de la collectivité (densification du tissu urbain).

Cette sensibilisation pourra être entreprise en amont de l'expérimentation afin d'informer et d'associer les habitants et de pouvoir identifier les sites potentiels.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Agence d'urbanisme

Le coût

Coût pour la CCPF : 80 000€ sur la durée du PLH.

Echéancier



1.5.3/- ACTION 3 : OFFRIR UN ACCOMPAGNEMENT AUX COMMUNES QUI LE SOUHAITENT POUR LA RÉVISION DE LEURS PLU

Le contexte

Les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes ont un délai de trois ans pour se mettre en compatibilité avec les orientations et les objectifs de production du PLH.

Au niveau communal, le PLU est l'outil permettant la mise en œuvre des objectifs de production de logements notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation

et des zones urbanisables et à urbanisés.

Face à la complexité des nouvelles exigences en matière d'urbanisme, des objectifs de production de logements à atteindre et des moyens humains dont disposent les services communaux, les services de la CCPF peuvent apporter un soutien aux communes.

Objectif de l'action

- Guider les élus des communes dans l'élaboration de leur PLU
- Spatialiser les objectifs de production selon les zones de développement inscrites dans les documents d'urbanisme.
- Intégrer les choix d'aménagement de la commune (rythme de production, densités, voiries cheminement, implantation du bâti, espaces verts...) dans les secteurs des OAP.

Détails de l'action

Mettre en compatibilité les objectifs du PLH dans le PLU.

Afin de respecter le délai des trois ans, il est essentiel que la CCPF soutienne les communes dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme.

Pour ce faire, dès notification d'un engagement de procédure, les services de la CCPF informeront la commune par une note spécifique des orientations et des objectifs du PLH à prendre en compte dans le PLU.

La communauté pourra également apporter un soutien technique afin de préciser les outils et moyens pouvant être mis en œuvre pour atteindre les objectifs.

Analyser les propositions des Orientations d'Aménagement et de programmation des PLU.

Selon l'état d'avancement des PLU, les communes ont déjà ou vont rédiger leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations ne couvrent pas l'intégralité du territoire du PLU mais se concentrent sur les secteurs à enjeux de la collectivité.

L'objectif de cette action est d'analyser les OAP des PLU et selon les cas, d'aider les communes à rédiger ces documents afin que celles-ci soient compatibles avec les objectifs du SCOT et du PLH.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- DDTM

Le coût

Coût pour la CCPF : Une part de travail d'un chargé de mission Habitat.

Echéancier



1.6 - ORIENTATION 6 : IDENTIFIER LES BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES ET APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES À CES POPULATIONS

1.6.1 - ACTION 1 : ÉTUDIER LES BESOINS DES JEUNES EN MATIÈRE D'HABITAT

Le contexte

La population de moins de trente ans diminue. Elle représentait 34% de la population en 1999 contre 30% en 2009.

Cette population recouvre plusieurs situations professionnelles, les jeunes précaires, les stagiaires, les apprentis, les saisonniers qui requièrent des besoins en hébergement distincts selon leurs situations. A ce titre, ces populations peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement liées no-

tamment à la précarité de l'emploi et à une offre non adaptée à leurs besoins.

Actuellement, l'offre de logements et d'hébergement proposée à ce public est constituée, du parc privé (location annuelle, location saisonnière), d'un logement locatif public. Cependant, il n'existe pas de structures spécifiques permettant l'hébergement des publics jeunes entre 15 et 30 ans.

Objectif de l'action

- Prendre en compte les besoins en logements et en hébergements des jeunes sur le territoire

Détails de l'action

Repérer et qualifier les besoins en organisant l'expression des jeunes en concertation avec les acteurs du territoire.

Réaliser une étude sur les besoins en hébergement des jeunes Pour cela la mise en place d'un groupe de travail sur le thème « du logement des jeunes » associant la Communauté, la Mission Locale, le Comité pour l'habitat des jeunes, la CCI, la Chambre des métiers, les proviseurs de lycée, le pôle Emploi, les collecteurs du 1% logement pour recenser les souhaits et les besoins

en logements des jeunes de moins de 30 ans, à savoir : les jeunes en contrat précaire, en alternance, les lycéens ou les travailleurs saisonniers.

Pour ce faire, un groupe de travail sur le thème « du logement des jeunes » va être constitué pour recenser les souhaits et les besoins des populations de moins de 30 ans à savoir : les jeunes en contrat précaire, en alternance, les lycéens ou les travailleurs saisonniers.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- La Mission locale
- Comité Pour l'Habitat des Jeunes (C.P.H.J)

Le coût

Coût pour la CCPF : 20 000 €.

Echéancier



1.6.2 - ACTION 2 : CONSTITUER UNE OFFRE EN STRUCTURE ADAPTÉE AUX PERSONNES HANDICAPÉES NOTAMMENT VIEILLISSANTES

Le contexte

En 2011, le taux d'équipement pour les personnes adultes handicapées était de 22,3 (pour 1 000 personnes âgées de 20 à 60 ans) contre 28 dans le département.

Actuellement, trois établissements accueillent des adultes handicapés. Le territoire dispose d'un total de 39 places ouvertes, dont 16 places ouvertes en Etablissement et Services d'Aides par le Travail, 11 en foyers de vie et 10 places en accueil de jour.

Parallèlement à ces offres d'hébergements, des besoins sont constatés pour les personnes handicapées vieillissantes. En effet, ce public ne dispose pas de solution adaptées suffisantes pour les accueillir au moment de leur départ en retraite, celui-ci étant souvent anticipé avant l'âge de 60 ans et donc avant l'entrée en EHPAD.

Objectif de l'action

- Déterminer les besoins en logements des adultes handicapés.
- Adapter le parc existant aux besoins de ce public.

Détails de l'action

Proposer des logements pour les publics handicapés notamment vieillissant.

Sur la base des réflexions en cours sur l'hébergement des personnes handicapées vieillissantes et des besoins identifiés sur le territoire, il est proposé de créer :

- Des appartements pour personnes handicapées autonomes ainsi qu'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (cf. fiche action 3.2).
- Un projet d'unité de vie pour personnes âgées handicapées réalisé à proximité d'un EHPAD afin de mutualiser les moyens humains et techniques.
- Un accueil de jour selon les besoins identifiés.

- Un foyer de vie selon les besoins identifiés (à inscrire dans le 5ème schéma départemental du handicap).

Les sites et les détails de ces créations de places restent à préciser.

Sensibiliser et informer les différents acteurs et partenaires sur l'adaptation des logements aux handicaps.

Au travers de la mise en place du guide du logement, l'ensemble des informations relatives à l'adaptation des logements au handicap et des acteurs associés sera répertorié dans ce guide afin de communiquer sur les acteurs locaux, leurs rôles et les aides disponibles.

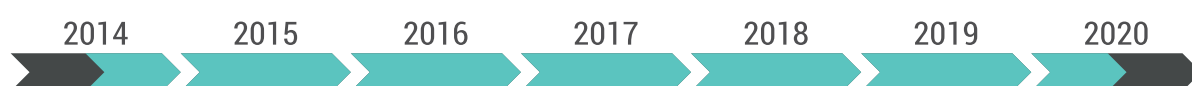
Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Conseil général
- Maison des personnes handicapées
- Associations locales d'handicapés

Le coût

Coût pour la CCPF : 500 000€, soit 83 000 €/ an.

Echéancier



1.6.3 - ACTION 3 : ORGANISER LA RÉPONSE AUX SITUATIONS DES PERSONNES EN DIFFICULTÉS

Le contexte

Depuis 2008, le nombre de foyers en difficultés a augmenté. Les ménages non imposables ont progressé (276 foyer de plus) entre 2009 et 2011 ainsi que les allocataires du Revenu de Solidarité Active (159 allocataires supplémentaires). Ce constat est identique dans le reste de la Cornouaille.

Actuellement, pour satisfaire les besoins de relogement d'ur-

gences ou temporaires, les communes disposent de logements communaux qu'elles gèrent.

Parallèlement, deux logements de type PLAI A, situés dans la commune de Pleuven, sont proposés pour les publics cumulant à la fois des difficultés sociales et économiques.

Objectif de l'action

- Qualifier les besoins en logements pour les personnes en grandes difficultés.
- Soutenir la production de logements adaptés aux personnes en difficultés à la fois sociales et financières.

Détails de l'action

Développer l'offre de logements en PLAI-A

Un objectif de production de 5 PLAI-A a été défini sur la durée du PLH.

Création de logements communaux de « crise temporaire »

Pour répondre aux différents publics en difficultés, un recense-

ment des besoins potentiels de logements communaux de crise temporaire sera réalisé.

Dans le cas d'une création de logements de ce type, la CCPF soutient les communes à hauteur de 20 000 € par logement produit.

Un objectif de 3 logements a été proposé sur la durée du PLH.

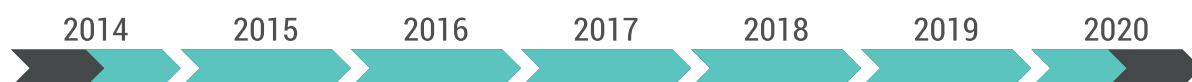
Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Conseil général
- Etat

Le coût

Coût pour la CCPF : 60 000 €.

Echéancier



1.6.4 - ACTION 4 : METTRE EN ŒUVRE LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le contexte

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.

Sur le pays Fouesnantais, seule la commune de Fouesnant est concernée par cette obligation.

Objectif de l'action

- Répondre aux objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Détails de l'action

Création d'une aire d'accueil permanente intercommunale de 14 places.

« Les préconisations du précédent schéma sont reconduites dans le schéma 2012-2017 avec une diminution de la capacité initiale, prenant en compte à la fois la moindre demande en période hivernale et l'effort important de la commune en matière d'accueil estivale (trois terrains, dont deux communaux) : création d'une aire d'accueil permanent intercommunale de 14

places ».

Dans le cadre de ce schéma, la commune de Fouesnant et la Communauté de communes du pays Fouesnantais doivent satisfaire à la création d'une aire d'accueil permanente de 14 places.

La CCPF soutient la création de cette aire à hauteur de 30 000€ par place créée.

Acteurs concernés

- CCPF
- Commune de Fouesnant
- Etat

Le coût

Coût pour la CCPF : 420 000 €.

Echéancier



1.7 - ORIENTATION 7 : ORGANISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT, L'OBSERVATION ET LE SUIVI DU PLH

1.7.1 - ACTION 1 : METTRE EN PLACE LES INSTANCES LOCALES DE CONCERTATION ET DE SUIVI DU PLH

Le contexte

Actuellement, le pays Fouesnantais dispose de la compétence logement. Néanmoins, la Communauté ne dispose pas d'instances ou d'organisation spécifique sur cette thématique.

Afin d'atteindre les objectifs, garantir l'efficacité et la réussite de ce PLH, la collectivité doit organiser et mettre en place des

instances spécifiques.

Pour ce faire, la communauté doit assurer le suivi du programme, l'animation et l'évaluation de la production et du foncier à travers la constitution d'instances politique et technique.

Objectif de l'action

- Fédérer l'ensemble des élus locaux autour de l'habitat et du logement.
- Organiser la gouvernance locale de l'habitat.
- Faire vivre le PLH sur la période 2014-2020.

Détails de l'action

Mettre en place une organisation des instances locales de l'habitat :

La réussite de la mise en œuvre d'un PLH est fondée sur une gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Afin de garantir la mise en œuvre du programme, les élus et techniciens se réuniront au sein d'instances permettant de partager les points de vue sur la situation de l'habitat, d'évaluer les résultats obtenus, et si nécessaire d'adapter les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.

Deux comités vont devoir être constitués :

- Le comité de pilotage
Ce comité, constitué des membres du bureau communau-

taire, des Adjointes à l'urbanisme et /ou aux affaires sociales, des techniciens des services urbanisme, des techniciens de la CCPF, des services de l'Etat, du Conseil Général, des bailleurs sociaux et de l'ADIL, se réunit une fois par an pour faire le bilan des actions de l'année écoulée et présenter les projets à venir.

- Le comité technique
Ce comité constitué des maires et ou adjointes à l'urbanisme des communes, des chargés de mission (Habitat, actions sociales, gérontologie et SIG) de la CCPF, les services urbanisme des communes, devra préparer le COPIL.

Ce comité fera un point sur les opérations d'urbanisme réalisées, la programmation à venir, le suivi des disponibilités foncières pour l'habitat.

Acteurs concernés

- CCPF
- Les communes
- Conseil général
- Etat
- ADIL
- Bailleurs sociaux

Le coût

Coût pour la CCPF : Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier



1.7.2 - ACTION 2 : ORGANISER LES MOYENS HUMAINS POUR ASSURER LA MISE EN ŒUVRE ET LE SUIVI DU PLH

Le contexte

La communauté dispose actuellement de moyens humains en charge des domaines de l'aménagement de l'espace et de la gérontologie sans responsabilité spécifique pour l'habitat.

Objectif de l'action

- Animer la gouvernance politique du PLH et l'articulation avec les partenaires.
- Suivre en permanence l'exécution du programme et préparer le bilan annuel du PLH.

Détails de l'action

Ordonner les moyens humains en interne pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH :

Pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH, des moyens humains doivent être consacrés aux missions de suivi et de mise en œuvre du PLH :

- La programmation et le suivi de la production de logements en liens avec les communes et les bailleurs sociaux (conventions, programmations, réalisations..).
- La gestion et le suivi des dispositifs de subvention de la CCPF : aide à l'accession à la propriété, aide à l'adaptation de logements de personnes âgées, le soutien à l'acquisition par les communes de biens immobiliers pour la production d'habitat social.

- Le pilotage ou suivi des études élaborées dans le cadre du PLH: Expérimentation de la division parcellaire, évaluation des besoins en logements des jeunes.
- La préparation et l'animation des instances au sein de la collectivité. (bilan annuel du programme d'actions, les comités de pilotage et de suivi du PLH ...).
- Le suivi des partenariats avec les acteurs locaux, (ADIL, le comité pour l'habitat des jeunes...)
- La communication sur les dispositifs locaux de l'habitat.
- La participation aux événements concernant l'habitat et son actualité au niveau local et départemental (observatoire de l'habitat de la Cornouaille, du département...)

La réalisation de l'ensemble de ces missions sera partagée par deux ou trois postes correspondant à un équivalent temps plein.

Le coût

Coût pour la CCPF : Estimation d'un poste en équivalent temps plein : 240 000 € sur la durée du PLH, soit 40 000 € par an.

Echéancier



1.7.3 - ACTION 3 : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT

Le contexte

Conformément à l'article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit préciser « 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 ».

La prise en compte des préconisations du PLH par les acteurs

de l'habitat passe par une connaissance partagée des enjeux territoriaux.

Afin de veiller au suivi des évolutions du contexte local de l'habitat, un observatoire local est mis en place. Cet outil repose sur un partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat.

Objectif de l'action

- Suivre et analyser les évolutions des marchés locaux de l'habitat.
- Disposer d'un suivi des nouvelles réglementations en fa-

veur de l'habitat.

- Diffuser et partager la connaissance en matière d'habitat.

Détails de l'action

La mission d'observation des marchés de l'habitat se déclinera en deux actions :

L'analyse de la conjoncture du marché immobilier local sur la base d'indicateurs statistiques tels que :

- La production de logements neufs (autorisations, mises en chantiers...)
- Les marchés de l'occasion (ventes et prix des maisons et appartements de plus de 5 ans, profil des acquéreurs ...)
- Le marché foncier (évolutions des prix, consommations

foncières ...)

- Le logement social (niveau de production, demandes et attributions...)

La restitution des travaux de l'observatoire est réalisée, chaque année, auprès des instances locales du PLH afin de pouvoir confronter les résultats observés et la situation du marché et de la production.

Cet observatoire constitue un outil complémentaire pour alimenter les réflexions des bilans annuels et du bilan triennal et ainsi de justifier ou non l'évolution des objectifs du PLH.

Modalités d'application

Dans le cadre d'un partenariat avec le pays Fouesnantais, l'agence d'urbanisme Quimper Cornouaille Développement

(QCD) a été missionnée pour réaliser, chaque année, les études de l'observatoire de l'habitat.

Acteurs concernés

- CCPF
- Quimper Cornouaille Développement
- Conseil général
- Bailleurs sociaux

- Communes
- Etat
- ADIL
- Opérateurs privés

Le coût

Coût pour la CCPF : 36 000€ sur la durée du PLH, soit 6 000 € par an.

Echéancier



1.7.4 - ACTION 4 : POURSUIVRE LES PARTENARIATS AVEC LES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

Le contexte

Actuellement, la CCPF a instauré, au travers de conventions, une collaboration avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (conseil et information juridique aux propriétaires et aux locataires) et avec le Comité Pour l'Habitat des Jeunes pour le soutien à l'accès au logement.

Les communes et les bailleurs HLM étant des partenaires incontournables de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Un partenariat est à formaliser par une convention afin de déterminer les rôles et les objectifs de chacun en matière de production selon les besoins identifiés et les disponibilités foncières dans les communes.

Objectif de l'action

- Renforcer le rôle de la CCPF en matière d'habitat.
- Renforcer les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat.

Détails de l'action

Le renforcement des partenariats se traduit par :

Une convention avec chaque commune.

Une convention de contractualisation complétée par des avenants annuels est signée entre la CCPF et chaque commune. Ce document réalisé, lors d'une rencontre annuelle, détermine les engagements des parties en vue de la réalisation des objectifs de production de logements du PLH.

Celui-ci définit notamment :

- Les objectifs quantitatifs de production de logements (privés et publics) dans le respect des orientations du PLH.
- La mobilisation du foncier nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements publics et privés.

Une convention avec chaque bailleur social.

Une convention entre la CCPF, les communes et chaque bailleur social est établie afin de préciser les objectifs par commune (type de logements locatifs sociaux à produire, en neuf ou en réhabilitation...). Cette convention est déterminée pour deux à

trois ans et peut être révisée chaque année. Les conventions font l'objet d'un bilan (réalisations, difficultés rencontrées...) et identifient les projets à venir.

Le partenariat avec l'ADIL et du Comité Pour l'Habitat des Jeunes sera poursuivi :

Une convention avec l'ADIL permet aux particuliers de bénéficier gratuitement d'une information sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant au logement et à l'urbanisme. L'ADIL assure également, selon les besoins, des formations (élus, services des communes, propriétaires...).

La convention avec le Comité Pour l'Habitat des Jeunes (CPHJ) porte sur

- Une mission d'information et d'orientation par le biais de permanences d'accueil, l'accompagnement social lié au logement la gestion d'un parc locatif dans le cadre du service immobilier à vocation sociale ;
- Ainsi que d'autres actions pouvant concourir à faciliter l'accès et le maintien dans le logement de droit commun.

Acteurs concernés

- CCPF
- ADIL
- Le Comité Pour l'Habitat des Jeunes (CPHJ)
- Communes
- Bailleurs sociaux

Le coût

Coût pour la CCPF : 62 000 € sur la durée du PLH.

Echéancier





ANNEXE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900680-20140924-24091401-DE

C.C.P.F.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/09/2014

Publication : 03/10/2014



Pour l'autorité Compétente par délégation



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION N° 1

ADOPTION DU PROJET DE PLH 2014-2020 SUITE À L'AVIS DU CRH

L'an deux mille quatorze, le 24 septembre à 20 h 30,
le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais,
légalement convoqué le 17 septembre 2014, s'est réuni à la salle socio-culturelle de Clohars-
Fouesnant sous la présidence de M. Roger LE GOFF.

DATE D'AFFICHAGE : 17 septembre 2014

COMMUNE DE BENODET

Présents : Christian PENNANECH - Michel DONNARD - Béatrice AMELOT -
Jean Christophe CORBEL - Sylvie BOURHIS

COMMUNE DE CLOHARS-FOUESNANT

Présents : Michel LAHUEC - Marie-France HELIAS - Xavier JODOCIUS
Absente excusée : Monique HELORET

COMMUNE DE LA FORET-FOUESNANT

Présents : Patrice VALADOU - Marie HELAOUET - Daniel GOYAT - Marie-
Françoise COSQUERIC - Yves LE ROCHAIS

COMMUNE DE FOUESNANT

Présents : Roger LE GOFF - Cécile TABARLY - Bruno MERRIEN - Laure
CARAMARO - Laurent LE CAIN - Marie-Claude DOMINOIS -
Gildas CORNEC - Gaëlle JEANNES JOSSET - Mohamed RIHANI

COMMUNE DE GOUESNACH

Présents : Gildas GICQUEL - Sandrine BASSET - Bernard LE NOAC'H -
Jérôme PATIER

COMMUNE DE PLEUVEN

Présents : Christian RIVIERE - Muriel GOURVES - Yvon ARZUR
A donné procuration : Sandrine AUBERTINY-MALARDE à Muriel GOURVES

COMMUNE DE SAINT-EVARZEC

Présents : André GUILLOU - Sophie BOYER - José LENEPVEU - Jocelyne
CAROFF - Serge QUEMERE

Sandrine BASSET a été élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS

Présents : 34

Votants : 35

BENODET - CLOHARS-FOUESNANT - FOUESNANT - GOUESNACH - LA FORET FOUESNANT - PLEUVEN - SAINT-EVARZEC

11 espace de Kérougué CS 31046 - 29170 FOUESNANT - Tél : 02 98 51 61 27 - Fax : 02 98 51 66 50
contact@cc-paysfouesnantais.fr / www.cc-paysfouesnantais.fr

ADOPTION DU PROJET DE PLH 2014-2020 SUITE À L'AVIS DU CRH

Par délibération en date du 26 février 2014, le Conseil Communautaire avait arrêté son projet de PLH après l'avis favorable des communes et l'avis réputé favorable du Symescoto.

Le projet a ensuite été transmis au préfet de Région pour saisine du Comité Régional de l'Habitat qui l'a examiné en Bureau le 17 juin dernier et a émis un avis FAVORABLE.

Deux recommandations ont néanmoins été formulées par le CRH:

- La prise en compte des questions relatives au développement du parc locatif social, à savoir : tendre vers des objectifs de 30% de logements locatifs sociaux en PLAI ;
- La mise en œuvre d'une politique sur l'habitat privé existant, notamment sur le volet « habitat indigne » et le volet « précarité énergétique ».

Dans son courrier de transmission de l'avis du CRH, en date du 30 juillet 2014, le Préfet de Région a invité la Communauté « à intégrer dans la réalisation opérationnelle » du PLH les recommandations précitées.

- Vu les articles R302-2 à R302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2011 relative au lancement de la procédure d'élaboration du PLH
- Vu la délibération du conseil communautaire du 25 novembre 2013 relative à l'arrêt du projet de PLH avant transmission aux communes et au Symescoto.
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2014 relative à l'arrêt du projet de PLH avant saisine du Comité régional de l'Habitat.
- Vu l'avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat du 17 juin 2014,
- Vu le courrier du Préfet de Région en date du 30 juillet 2014.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité, décide :

- **D'adopter** le Programme Local de l'Habitat 2014-2020
- **De prendre acte** d'atteindre un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux en PLAI ainsi que de mettre en œuvre une politique sur l'habitat privé existant.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus
pour copie conforme, et
certification du caractère exécutoire de la délibération

Roger LE GOFF
Président



