



QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
KEMPER BREIZH IZEL

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024

DIAGNOSTIC



SOMMAIRE

EDITO	5
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	7
CADRE D'ÉLABORATION DU PLH	7
A. Un projet commun à construire pour le nouveau territoire	7
B. Rappel législatif – Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation	8
C. Les textes de références.....	9
D. Les attentes de l'État (extrait du porter à connaissance de l'État).....	10
E. Les phases d'élaboration du PLH de QBO.....	11
QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE AU CŒUR DE LA CORNOUAILLE	12
A. Rayonnement et structuration de l'agglomération de QBO.....	12
B. Une diversité des modes de transports qui n'est pas homogène	13
LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT	16
A. Une légère inflexion de la dynamique démographique.....	16
B. La part des 60 ans et plus en progression et plus représentée à l'ouest de l'agglomération	17
C. Une réduction de la taille des ménages.....	19
D. Un niveau de revenus peu élevé	20
E. Les mobilités résidentielles	23
L'OFFRE ET LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS	25
A. Le poids de la ville centre : 70% du parc	25
B. Une dynamique d'évolution du parc portée par les communes périurbaines	26
C. Une majorité de maisons individuelles, à l'exception de Quimper.....	26
D. Une progression de la vacance	27
E. Les copropriétés sur le territoire.....	29
F. La qualité du parc de logement.....	31

LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF	37
A. 35% de locataires dans l'agglomération	37
B. La fonction d'accueil des parcs locatifs.....	38
C. Le profil des locataires.....	39
D. Distinctions entre les parcs locatifs publics et privés.....	40
E. Près de 7 000 logements locatifs publics.....	41
F. Les demandeurs externes du parc public	44
LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT	48
A. Le marché de l'occasion : premier marché de l'habitat.....	48
B. Un marché de la construction neuve	50
C. Une dichotomie territoriale du développement de la production neuve	52
D. Un marché de la promotion marqué par la baisse des stocks avec un signe de reprise de l'activité en fin d'année 2016	52
LE FONCIER ET LE CADRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	55
A. Le cadre de développement de l'habitat dans QBO.....	55
B. Le marché du terrain à bâtir.....	58
C. La consommation foncière	61
D. Le potentiel de développement foncier de l'habitat.....	62
L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	65
A. Les politiques d'habitat en faveur des personnes âgées.....	65
B. L'hébergement des adultes handicapés.....	67
C. Les populations en situation de précarité	67
D. Le logement des jeunes	69
E. Les gens du voyage	70

EDITO

**QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE :
NOUVEAU TERRITOIRE – NOUVEAU PLH
LE 1^{ER} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024 –
UN PROJET POUR TOUS**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale, document stratégique dont l'élaboration a débuté dès la création de notre nouvelle agglomération, a été conçu et défini comme un Partenariat pour le Logement des Habitants, réaffirmant ainsi le rôle de chef de file des politiques de l'habitat confié par les dernières lois dans ce domaine aux agglomérations.

Tout d'abord Partenariat entre Quimper Bretagne Occidentale et les élus des communes qui connaissent, au plus près du terrain, les besoins de leurs concitoyens et qui sont acteurs de l'aménagement de leur territoire,

Partenariat aussi avec les bailleurs sociaux qui investissent dans la rénovation de leur parc et dans la construction de nouveaux logements pour offrir un habitat de qualité accessible à ceux qui en ont besoin,

Et enfin plus généralement, Partenariat avec tous les acteurs de l'habitat de l'agglomération, professionnels, associatifs, habitants, pour que de nouveaux quartiers soient construits, dans le respect des principes du développement durable et de mixité sociale :

- pour répondre à l'objectif de produire 750 nouveaux logements par an,
- pour rénover les centres villes et centres bourgs de notre territoire,
- pour que chacun, en fonction de son âge, de ses moyens, construise, achète, loue ou puisse rester dans son logement qu'il aura amélioré et adapté.

Telle est l'ambition qui a conduit hier à l'élaboration, et qui conduira demain à la mise en œuvre de notre politique de l'habitat.



Ludovic JOLIVET
Président de Quimper
Bretagne Occidentale



Didier LENNON
Vice-Président en charge
de l'habitat, du logement,
du foncier et de l'accueil
des gens du voyage

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Depuis le dernier recensement (2013), la dynamique démographique de l'agglomération connaît un ralentissement (+ 0,4%) par rapport aux périodes intercensitaires précédentes (+ 0,5%). Cette évolution a été favorable aux communes périphériques, au détriment de Quimper (63% de la population). Elle résulte à la fois d'un solde naturel et d'un solde apparent positifs à l'inverse des EPCI cornouaillais, qui ne bénéficient que de l'apport de nouvelles populations. Parmi les tranches d'âge, la part 60-74 ans connaît la plus forte progression. Les populations de plus de 60 ans sont également plus représentées dans les communes de l'ouest de QBO. Cette évolution et les projections de population mettent en avant la nécessité d'anticiper les besoins et l'adaptation du parc.

Le parc de logements dans l'agglomération est marqué par l'armature urbaine et la représentativité de la ville centre (70% du parc). La résidence principale est majoritaire (88%) dans ce parc, comparativement aux EPCI Cornouaillais (75%). La maison individuelle est nettement représentée (61%) avec des parts supérieures dans les pôles de proximité (94%). C'est également le modèle de construction privilégié (2/3 de la production neuve), dont la surface de terrain médiane tend à diminuer (médiane de 589 m²) au profit des terrains de moins de 500 m². Cette réduction de la taille des terrains a contribué à une diminution de la consommation foncière dédiée à l'habitat. Celle-ci est équivalente à celle des agglomérations bretonnes. En outre, les prix au m² sont en hausse (+10% depuis 2008).

Le parc existant constitue le principal potentiel de l'habitat du territoire. Avec près de 90% des ventes, le marché de l'occasion est le premier marché immobilier et le plus dynamique (+ 15% des ventes en 2015). Ce marché bénéficie d'une conjoncture économique favorable, d'une stabilité des prix dans l'individuel (médiane de 153 000 €) et d'une baisse dans le collectif. Cependant, le parc connaît certaines problématiques de vacance (9%), d'adaptation du logement aux besoins des ménages. Quimper Communauté et la communauté de communes du Pays Glazik avaient mené des opérations d'amélioration, aujourd'hui l'OPAH RU « Quimper cœur de ville », est en cours. L'amélioration du parc locatif par les propriétaires bailleurs privés reste peu importante. Cependant, ce parc remplit une fonction d'accueil importante auprès des nouveaux arrivants (64% d'entre eux sont des locataires). Il a un rôle transitoire dans le parcours résidentiel, avant une accession potentielle. Plus ancien, ce parc est composé de petits logements avec une rotation importante (2/3 occupés pendant moins de 2 ans).

A l'inverse, le parc public est récent, composé de plus grands logements et concentré à Quimper. Au regard de la production neuve, ce parc a poursuivi son essor. Néanmoins, une vigilance doit être portée car la demande externe augmente. A Quimper, ce parc devra être développé car les locataires sous le seuil de pauvreté sont plus représentés dans le parc privé. Pour ce faire, la collectivité a déjà mis en place un dispositif « le PLUS à Loyer Minoré », afin de favoriser la production d'une offre publique à bas loyer.

Pour les publics aux besoins spécifiques, notamment les jeunes (moins de 30 ans), l'offre de logements correspond actuellement à la demande, une coordination de tous les partenaires du logement et de l'hébergement des jeunes devra être organisée afin de partager la connaissance et les problématiques.

La coordination des acteurs locaux est un enjeu majeur pour pouvoir apporter une réponse appropriée aux demandes des personnes en grande précarité.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat se construit donc dans un contexte en évolution et compte tenu des changements apportés par la nouvelle politique du logement du gouvernement (future loi ELAN) et dans le cadre de la mise en place d'un pôle métropolitain à l'échelle de la Cornouaille

B. Rappel législatif – Article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Schéma de Secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement,
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme,

- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} mars 2014,
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ,
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

C. Les textes de références

Les grands principes qui guident l'élaboration et le cadre de la politique de l'habitat sont contenus dans les textes législatifs suivants. L'élaboration de ce nouveau PLH prend en compte des éléments législatifs qui n'étaient pas pris en compte dans le cadre du précédent PLH, notamment les deux textes de loi les plus récents à savoir, la loi ALUR et la loi égalité citoyenneté.

- la loi du 31 mai 1990 dite « Loi Besson »,
- la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU),
- la loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004,

- la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL),
- la loi instituant le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007 (DALO),
- la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (MOLLE),
- la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2),
- la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social du 18 janvier 2013,
- la loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

D. Les attentes de l'État (extrait du porter à connaissance de l'État)

5. Répondre aux besoins en logements

La prévision de la production de logements

L'évaluation du nombre de nouveaux logements nécessaires aux besoins doit être plus réaliste car cela n'est pas sans conséquence sur les documents d'urbanisme. En effet, les prévisions de production de logements des PLH largement supérieures au nombre de logements finalement construits, sont reprises dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour aboutir à une évaluation excessive de surface urbanisable à vocation d'habitat, aggravant ainsi un mitage foncier des trop nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation en raison d'orientations d'aménagement généralement insuffisantes.

L'offre de logements locatifs sociaux :

Compte tenu du taux de satisfaction des demandes de logement social limité à 26% en 2016 sur le territoire de QBO, le développement du parc public de logements sociaux reste une priorité pour favoriser l'accès au logement et répondre au mieux aux différents profils des ménages (2 683 demandes en cours au 1^{er} janvier 2017).

Il convient donc de poursuivre le développement d'une offre plus large afin de proposer une gamme de produits et de typologies permettant de proposer des logements correspondant à la diversité des besoins et des ressources des ménages.

La production de logements très sociaux à destination des ménages ou des personnes en situation sociale particulièrement difficile, devra être renforcée tant en matière de logement que d'hébergement adapté. L'offre de logement social sera répartie de façon équilibrée sur le territoire, par la mise en œuvre d'une solidarité territoriale tout en tenant compte des dynamiques urbaines contrastées et de la nécessité de répondre aux obligations SRU pour les communes concernées.

L'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, devra être clairement inscrit.

Améliorer l'accès au logement

Il conviendra d'énoncer les principes et objectifs en matière de politique d'attribution de logements sociaux notamment au profit des publics reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO et par le PDALHPD. Pour diminuer le nombre important de saisines de la commission de médiation et réduire les délais dans le traitement des dossiers, il est nécessaire d'instaurer une «filière pré-DALO» consistant à déceler en amont les situations difficiles justifiant une intervention.

La question de l'accès au logement pour les jeunes (notamment étudiants) sera traitée tout comme celle liée au projet d'habitat pour la sédentarisation des gens du voyage. Le maintien du dispositif d'aide aux primo-accédants et la production de logements proposés en location-accession sont de nature à augmenter les possibilités d'accès au logement

Favoriser le renouvellement urbain

Pour que le développement de l'habitat ne soit pas systématiquement synonyme d'extension

périurbaine, la gestion économe de l'espace doit conduire à privilégier le renouvellement urbain en valorisant un habitat plus dense, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, en rapport avec la proximité des services et des dessertes de transports collectifs.

Le PLH permettra d'énoncer les principes et objectifs liés à la requalification du parc public et privé existant, la lutte contre l'habitat indigne, la diminution du nombre de logements vacants et plus généralement la rénovation ou requalification des quartiers anciens pour traiter le problème des copropriétés dégradées.

Renforcer la politique foncière

L'absence de maîtrise foncière est un frein pour la réalisation d'opérations de compétence communautaire. Il est donc indispensable de mener une politique d'acquisition ciblée en vue de constituer des réserves foncières immédiatement disponibles pour la production de logements et réaliser l'aire pour les grands rassemblements des gens du voyage.

La mobilisation systématique des outils de l'aménagement foncier sur tout le territoire intercommunal permettra de garantir la réalisation des objectifs, et fera la preuve d'une volonté d'harmoniser les pratiques pour aboutir à une politique foncière plus efficace.

En application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le PLH doit formaliser un plan d'intervention foncière, applicable à l'échelle de l'EPCI, comportant :

- un diagnostic,
- un programme d'actions,
- une mise en place de dispositifs d'observation.

Le diagnostic du PLH doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Le PLH doit par ailleurs prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du PLH.

E. Les phases d'élaboration du PLH de QBO

ÉTAPES	EVÈNEMENTS	DATES
LANCEMENT DE LA DÉMARCHE DU PLH	- Conseil communautaire : délibération de lancement du PLH - Séminaire de lancement du PLH	février 2017 14 avril 2017
LE DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS (février 2017 à octobre 2017)	Entretiens avec les 14 communes - Comité de pilotage <ul style="list-style-type: none"> • Ateliers thématiques • Développement du parc à l'horizon 2024 • Le parc locatif public • Le parc ancien • Les publics aux besoins spécifiques • La gouvernance • Le foncier - Comité de pilotage : présentation du diagnostic et des orientations - Bureau communautaire : présentation du diagnostic et des orientations - Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : présentation des orientations	mars à juillet 2017 7 mars 2017 4 mai 2017 19 mai 2017 2 juin 2017 13 juin 2017 4 juillet 2017 5 octobre 2017 7 septembre 2017 12 octobre 2017 18 octobre 2017
LE PROGRAMME D'ACTION (novembre 2017 à février 2018)	- Réunion des Maires : présentation des propositions d'actions - Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : présentation des propositions d'actions - Comité de pilotage : présentation et validation du programme d'actions et arrêt du projet de PLH - Conseil communautaire – délibération d'Arrêt du projet du PLH	27 novembre 2017 6 décembre 2017 22 février 2018 5 avril 2018

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE AU CŒUR DE LA CORNOUAILLE

A. Rayonnement et structuration de l'agglomération de QBO

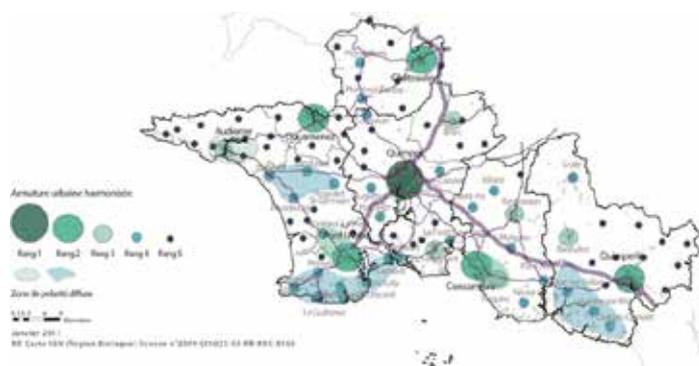
1. Un nouvel équilibre territorial à trouver

Depuis la fusion, le **1^{er} janvier 2017**, de la communauté de communes du pays Glazik, de Quimper Communauté et de la commune de Quéménéven, le territoire de Quimper Bretagne Occidentale regroupe 14 communes : **Briec, Édern, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quéménéven et Quimper.**

C'est une nouvelle agglomération au cœur des huit Etablissements Publics de Coopération Intercommunale cornouaillais.

De par sa fonction et sa capacité en matière d'habitat, d'économie, d'équipements, de transports, l'armature urbaine du territoire est composée de quatre niveaux distincts.

Quimper, au premier niveau, demeure la « capitale » de la Cornouaille. Briec, vient en seconde position et classée en rang 3. Les communes d'Ergué-Gabéric, Pluguffan Plomelin et Locronan au niveau 4. Dans le cinquième rang, nous retrouvons les autres communes de Landudal, Langolen, Edern, Landrévarzec, Plogonnec, Guengat, Plonéis et Quéménéven.



**Armature urbaine harmonisée
sur la base du recollement des
armatures urbaines définies
dans les SCOT de Cornouaille**

L'armature urbaine du territoire est marquée par le poids de la ville centre, sur l'agglomération. Quimper dispose d'une place conséquente sur le territoire, de par ses fonctions, la part de sa population (60%) et son parc de logements (69%).

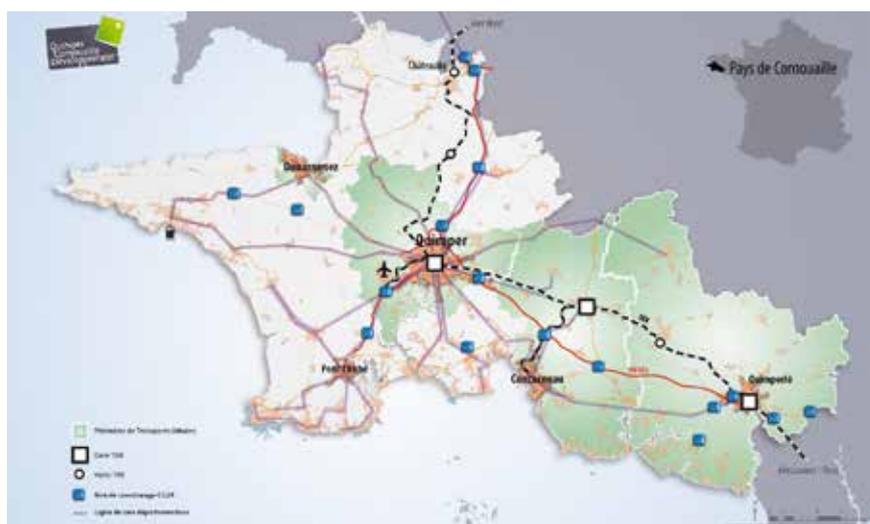
	RANG 1 QUIMPER	RANG 3 BRIEC	RANG 4 ERGUE-GABÉRIC - PLOMELIN, PLUGUFFAN - LOCRONAN	RANG 5 EDERN - GUENGAT QUÉMÉNÉVEN - LANDUDAL LANGOLEN - LANDRÉVARZEC PLOGONNEC - PLONÉIS
HABITAT	Fonctions résidentielles Habitat social renforcé	Fonctions résidentielles Habitat social intermédiaire	Fonctions résidentielles Habitat social intermédiaire	Fonctions résidentielles Habitat social
ÉQUIPEMENTS	Services et santé supérieurs Enseignement supérieur Culture, sport et loisir Administrations et institutions	Services et santé intermédiaires École élémentaire Culture, sport et loisir	Services et santé : (intermédiaires, proximité) Culture, sport et loisir	
ÉCONOMIE	Pôles d'activités :(industrie, tertiaire, artisanat, logistique) Pôles d'excellence Pôles commerciaux : Fonctions touristiques (culture, patrimoine)	Parcs artisanaux de proximité Pôles commerciaux secondaires Activités maritimes Fonctions touristiques	Artisanat de proximité Activités maritimes Fonctions agricoles Commerces et services de proximité Activités maritimes Fonctions touristiques	Fonctions agricoles Commerces et services de première nécessité Fonctions touristiques
TRANSPORT	TCSP PEM structurant (gare)	Connexion au réseau PEM secondaires	Connexion au réseau Aires de covoiturage	Connexion au réseau

Le Pays de Cornouaille compte 4 autorités organisatrices de transports urbains (AOTU) qui comprennent des lignes principales et secondaires urbaines, intercommunales, de transport à la demande et de transport scolaire :

- QUB (Quimper Communauté)
- CORALIE (Concarneau Cornouaille Agglomération)
- TBK (Quimperlé Communauté)
- TUD'BUS (Douarnenez Communauté)

Le réseau d'autocars Penn ar Bed du Conseil Général (AOT) s'étend sur l'ensemble du Finistère. Les lignes régulières relient les principaux centres urbains. Des circuits spécifiques assurent le transport scolaire et une offre de transport à la demande complète le dispositif.

A noter également, à l'instar de l'ensemble de la Bretagne, la dynamique du système de covoiturage avec 17 aires de covoiturage réparties sur le territoire.



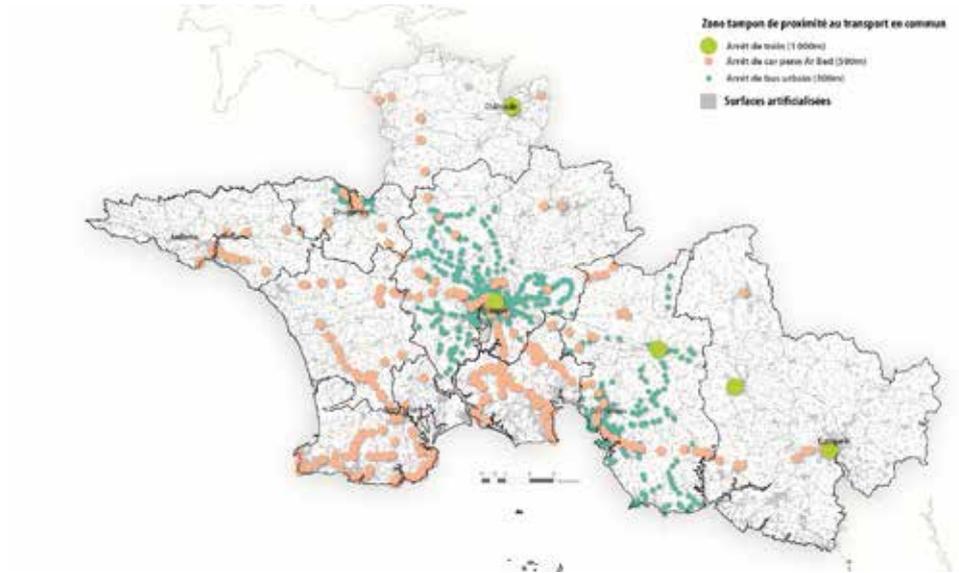
L'offre de transports en Cornouaille en 2013

Le territoire de QBO dispose d'une variété de modes de transports sur son territoire avec néanmoins une dichotomie de desserte des transports en commun.

Pour les transports en commun, Quimper Bretagne Occidentale dispose du réseau QUB pour les bus et des services de vélo avec Vélo QUB et transport pour personnes handicapées HandiQUB. Ces réseaux s'étendent essentiellement sur le territoire de l'ex Quimper Communauté.

Pour le train, la gare de Quimper, desservie par une ligne TGV, est le terminus. Elle dispose d'une plateforme intermodale dans laquelle convergent plusieurs moyens de transport : les taxis Quimpérois, les cars du réseau départemental Penn ar Bed, les bus urbains QUB.

Les logements proches des transports en commun en Cornouaille



Sources : AOTU (Autorité Organisatrice de Transport Urbain) des EPCI de Cornouaille Arrêt de transport en commun des bus. Conseil Départemental du Finistère, Arrêt de gare des trains.- Réalisation QCD 2012

Face à la distinction de l'offre en transports en commun entre les communes de « l'ex Quimper Communauté » et celles de « l'ex Pays Glazik » qui ne disposent pas de transport en commun, certaines problématiques sont identifiées par les élus. Ils estiment nécessaire de mettre en adéquation l'offre de transport en commun avec le développement du parc locatif public et des attributions de ces logements Cette prise en compte est nécessaire pour adapter la capacité de mobilité des ménages à l'offre de transports en commun afin de ne pas les pénaliser dans leurs déplacements quotidiens (emploi ou recherche d'emploi...).

La carte présente la répartition des zones tampons de proximité autour des arrêts du réseau de transports en commun (Bus urbain et réseau de la Penn Ar Bed). Elle met en évidence la faiblesse de la desserte des transports en commun dans les communes au nord-est de QBO. Les communes de l'ex Quimper Communauté sont toutes desservies par ce réseau.

L'agglomération sera soumise à l'obligation d'élaborer un Plan de Déplacement Urbain dès que le seuil des 100 000 habitants sera atteint.

LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT

A. Une légère inflexion de la dynamique démographique

La population de QBO compte **99 820 habitants** au recensement 2013. Depuis 2008, le taux d'évolution annuelle de la population est de +0,4%.

Comparativement aux périodes intercensitaires précédentes, 1990 - 1999 et 1999 - 2008, ce taux est en léger recul.

1. Une dynamique démographique qui n'est pas l'apanage de toutes les communes

Depuis 2008, la commune de Quimper voit sa population légèrement diminuer avec - 0,1% par an. Cette situation est similaire à Quéménéven dont le poids démographique est nettement moindre. Cette tendance est constatée dans de nombreuses villes centres qui peinent notamment à retenir les jeunes ménages dans leur centralité. C'est le cas à Concarneau, Douarnenez et Fouesnant.

A l'inverse, les communes périurbaines de Plonéis, Pluguffan, Landrévarzec et Landudal connaissent un renforcement de leur progression démographique avec des taux équivalents ou supérieurs à + 2% par an. Les situations de Pluguffan et Plonéis sont particulières compte tenu de leur position géographique en tant que communes périurbaines et « portes d'accès » vers Douarnenez pour Plonéis et le haut pays bigouden pour Pluguffan.

On note également des dynamiques dans les communes de Briec, Ergué-Gabéric, Ederne et Langolen de l'ordre de + 1 à + 1,3% soit un niveau supérieur à la moyenne de QBO (+ 0,44%).

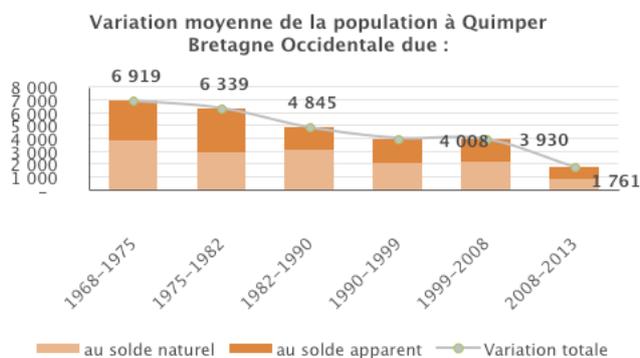
Ce déploiement de population est le fait de plusieurs facteurs. Pour les communes périurbaines cela est lié à la proximité de la ville centre, la desserte en transport en commun. Pour les communes de « cinquième rang », ce sont les prix des marchés immobiliers et du foncier, ainsi que la proximité de la RN 165 qui ont favorisé cette progression population.

TAUX D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ANNUEL		1999-1990	2008-1999	2008-2013
VILLE CENTRE	QUIMPER	0,7%	0,1%	-0,12%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	0,1%	1,5%	1,2%
	ERGUE-GABERIC	0,7%	1,1%	1,2%
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	PLOMELIN	0,2%	0,4%	0,4%
	PLUGUFFAN	-0,3%	0,8%	2,6%
	LOCRONAN	0,0%	0,0%	0,3%
PÔLE SPÉCIFIQUE	EDERN	0,3%	1,6%	1,1%
	GUENGAT	-1,0%	1,3%	0,7%
	LANDREVARZEC	0,6%	1,0%	2,3%
	LANDUDAL	0,3%	1,2%	2,0%
PÔLE DE PROXIMITÉ	LANGOLEN	0,6%	2,1%	1,3%
	PLOGONNEC	-1,0%	0,9%	0,1%
	PLONEIS	-0,1%	3,0%	2,9%
	QUEMENEVEN	-0,2%	0,1%	-0,1%
QBO		0,5%	0,5%	0,44%

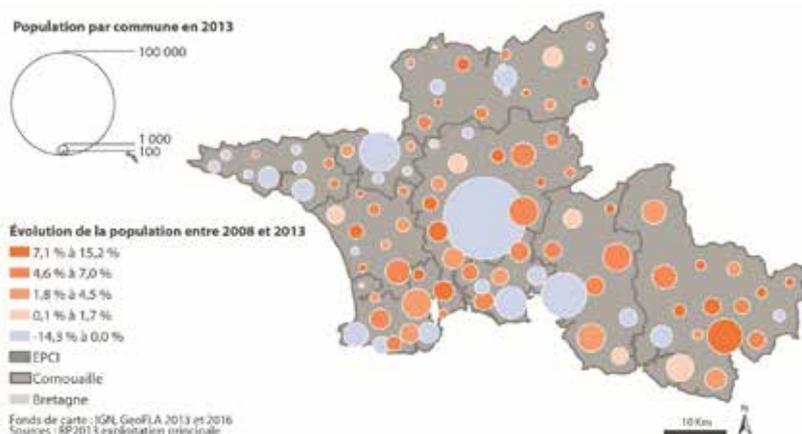
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2008 et RP2013 exploitations principales

2. Une démographie portée simultanément par un solde naturel et apparent positifs

Cette progression se réalise à la fois, à la faveur d'un solde naturel positif et d'un solde apparent supérieur à zéro. Ces deux soldes contribuent, dans des proportions équivalentes, à la dynamique démographique. En Cornouaille, cette situation est caractéristique du territoire de QBO, car les autres EPCI cornouaillais disposent d'une dynamique démographique principalement liée à l'apport des migrations et donc à l'attractivité du territoire et non à un solde naturel positif.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens - RP2008 et RP2013 exploitations principales



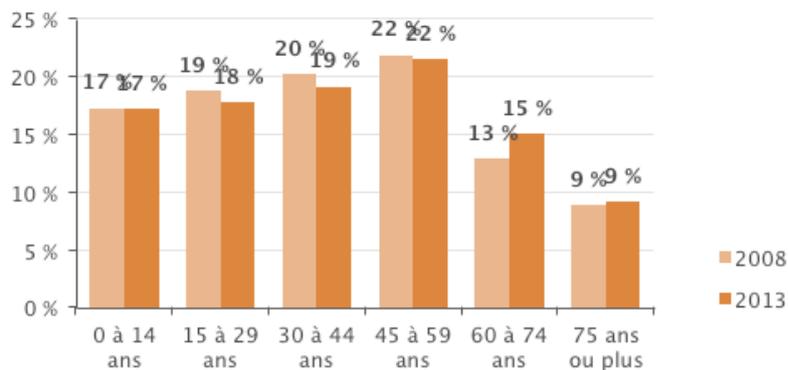
Population en 2013 et taux d'évolution entre 2008-2013

B. La part des 60 ans et plus en progression et plus représentée à l'ouest de l'agglomération

Face au phénomène de vieillissement de la population, le territoire de QBO est également impacté. Lors du dernier recensement, la part des « 60 et plus » représentait près d'un quart de la population. C'est la tranche des 60-74 ans qui a connu la plus forte progression + 2% entre 2008 et 2013 soit 15%. A l'inverse, les tranches d'âge plus jeunes (15-59 ans) diminuent. Ce constat est également effectué en Cornouaille où les populations des 60 ans et plus sont passées de 22% en 1975 à 30% en 2013.

Selon les projections démographiques Omphale de l'INSEE à l'horizon 2050, cette tendance va s'amplifier. Dans le département, le scénario central projette une part des 60 ans et plus qui passerait de 20% à 31% en 2050. Ce serait la seule tranche d'âge à progresser en cornouaille et dans le département.

Poids des différentes tranches d'âge en 2008 et 2013 à Quimper Bretagne Occidentale



Sources : Insee, RP1968 à 1999
dénombrements - RP2008 et RP2013
exploitations principales

L'évolution de la population demeure un enjeu pour le territoire et notamment pour les politiques de l'habitat. Les besoins en logements de demain sont à prendre en compte et à anticiper dès aujourd'hui.

Les échanges avec les élus ont mis en évidence leurs préoccupations et interrogations sur les besoins et le développement de l'offre et notamment les possibilités de logements intermédiaires proposées avant l'entrée en établissement (EHPAD). Les offres de types résidences services se développent, ce qui interroge les élus. Face aux évolutions et à la diversité des besoins en logements, les solutions devront être variées et prendre en compte les possibilités d'adaptation du parc de logement actuel.

Un indice de vieillesse marqué par une dichotomie Est Ouest.

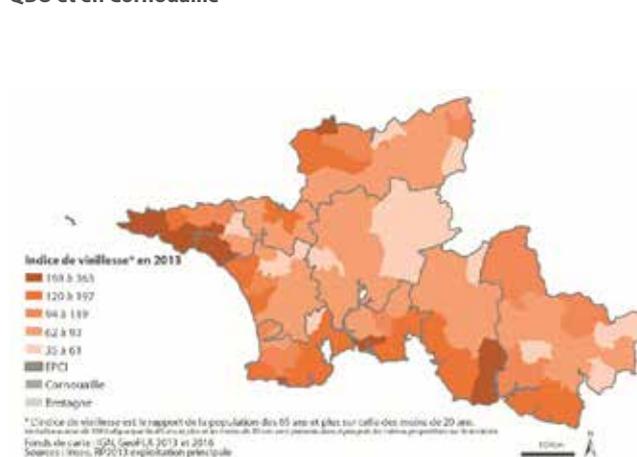
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. En effet, plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Au sein de QBO, cet indice est faible dans les communes situées à l'Est (inférieur à 60). A l'exception de Plonéis, les communes à l'Ouest disposent d'un niveau supérieur à 60. Plonéis enregistre le plus faible indice de QBO (35 contre 74 dans QBO).

A l'échelle cornouaillaise, la situation de QBO est favorable car l'agglomération demeure le territoire avec l'indice le moins élevé (74) comparativement au niveau cornouaillais (103) et au niveau régional (81).



Indice de vieillesse en 2013 dans QBO et en Cornouaille

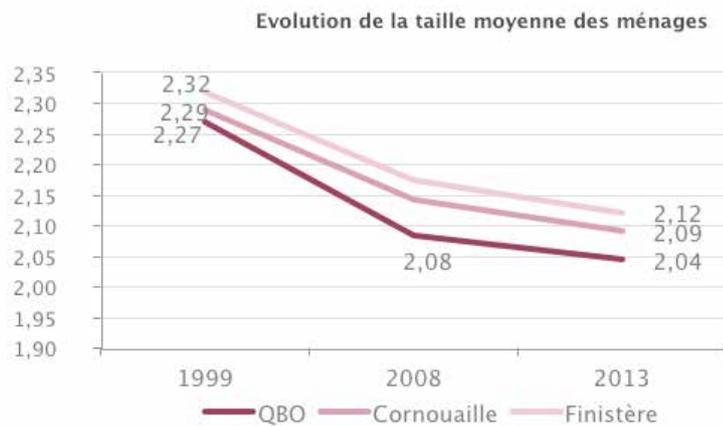


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements
- RP2008 et RP2013 exploitations principales

C. Une réduction de la taille des ménages

Parallèlement au vieillissement de la population, la taille des ménages tend à se réduire. En 2013, le territoire compte 47 363 ménages pour 96 846 habitants, soit une taille moyenne des ménages de 2,04 personnes.

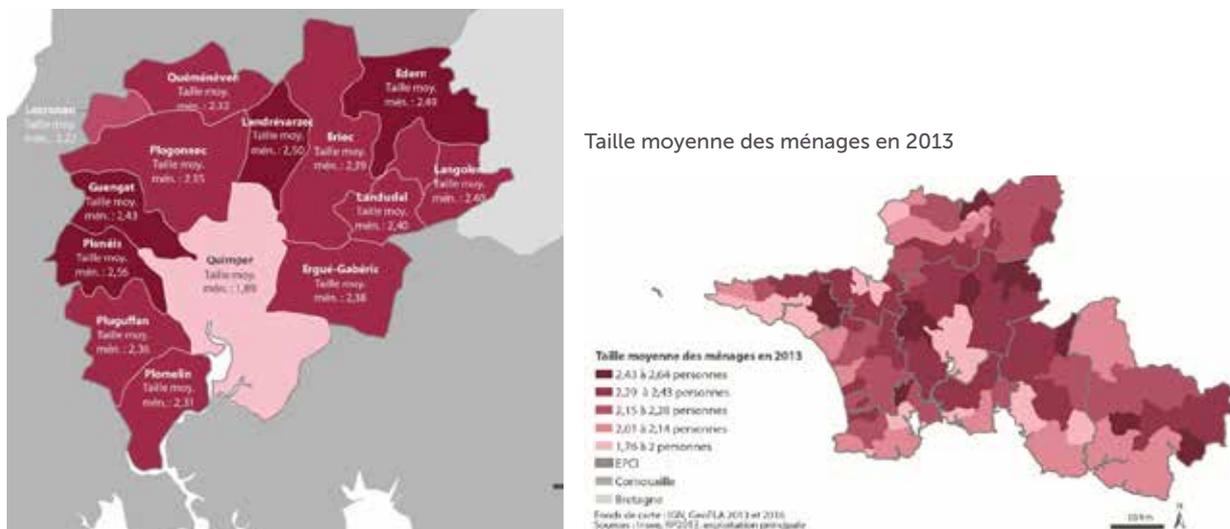
Depuis 1999, la taille des ménages s'est réduite de 2,3% sur la période. Cette réduction est légèrement supérieure à celle de la Cornouaille et du Finistère (-2%). Cela est lié à la représentation des ménages d'une personne à Quimper et au poids de la ville centre dans l'agglomération. La taille des ménages à QBO est inférieure à celle de la Cornouaille (2,09) et du Finistère (2,12).



a

De par ses caractéristiques, Quimper dispose d'une taille de ménages de 1,89 personnes le reste des communes ayant une taille des ménages supérieure à la moyenne de l'agglomération.

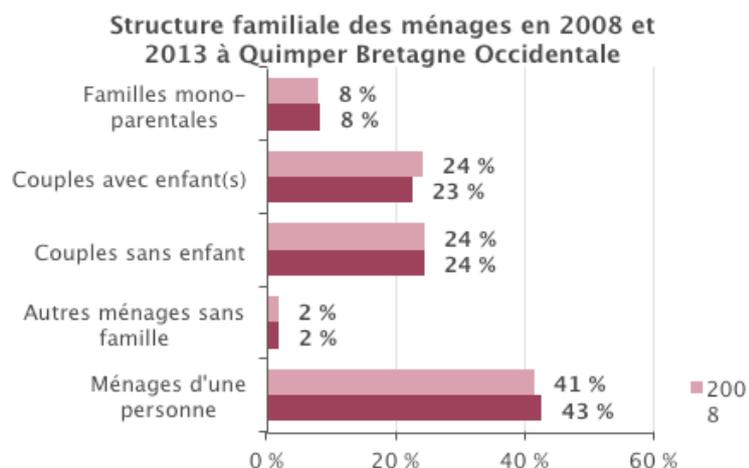
La taille des ménages est corrélée à la composition familiale. En 2008, les ménages vivant seuls représentaient 41% de la population contre 43% en 2013. Dans le même temps, la part des couples avec enfants a diminué (-2%). Ces évolutions de la structure familiale mettent en évidence la réduction de la taille des ménages sur le territoire.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments - RP2008 et RP2013 exploitations principales

Selon les communes, la composition des ménages est caractéristique de leur profil. La ville de Quimper est constituée pour moitié de ménages d'une personne seule et les pôles de proximité par une forte représentation des couples avec enfant(s).

En outre les couples sans enfant sont peu représentés au sein de QBO, comparativement aux autres territoires.



COMPOSITION DES MÉNAGES		2013				
		personne seule	couple(s) avec enfant(s)	couple(s) sans enfant	monoparentale(s)	autre(s)
VILLE CENTRE	QUIMPER	49%	18%	22%	9%	2%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	32%	34%	25%	7%	2%
PÔLES DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	26%	32%	33%	8%	1%
	PLOMELIN	26%	28%	34%	10%	1%
	PLUGUFFAN	26%	33%	30%	9%	2%
PÔLES DE PROXIMITÉ	LOCRONAN	34%	24%	31%	10%	1%
	EDERN	28%	39%	28%	3%	2%
	GUENGAT	25%	35%	33%	6%	1%
	LANDREVARZEC	28%	37%	27%	8%	1%
	LANDUDAL	29%	32%	29%	8%	1%
	LANGOLEN	35%	35%	20%	8%	1%
	PLOGONNEC	27%	33%	30%	7%	2%
	PLONEIS	25%	42%	26%	7%	0%
	QUEMENEVEN	31%	32%	27%	9%	1%
QBO		43%	23%	24%	8%	2%
Cornouaille		39%	23%	29%	8%	2%
Finistère		39%	24%	28%	8%	2%
Bretagne		37%	25%	29%	7%	2%

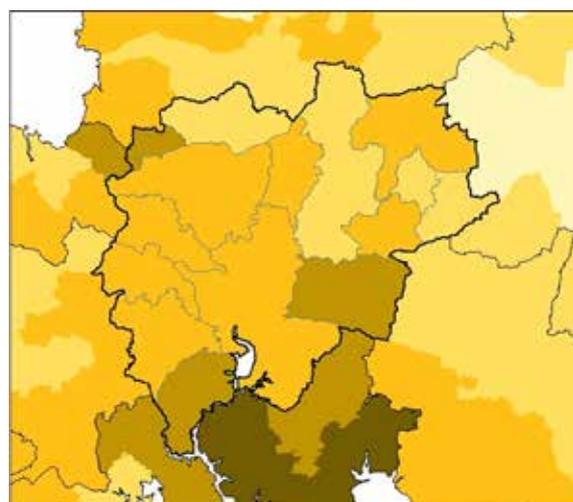
D. Un niveau de revenus peu élevé

Au sein de QBO, le revenu moyen des ménages est de **24 240 €** en 2014. C'est un niveau inférieur à celui des communautés d'agglomération bretonnes (25 274 €), au niveau départemental (24 500 €) et régional (24 900 €).

Depuis 2011, les revenus dans QBO ont progressé (+3,6%) mais à un rythme moindre par rapport au Finistère (+5,9%) et à la Bretagne (+4,4%).

Au sein de QBO, les niveaux de revenus sont disparates selon les communes : les moins élevés sont à

Briec, Langolen et Quéménéven avec des niveaux de revenus autour de 22 200 €, tandis que Locronan (27 936 €), Ergué-Gabéric (28 538 €) et Plomelin (29 108 €) disposent des niveaux les plus élevés.



Revenu moyen des ménages en 2014

Ces écarts sont notamment liés à la représentation des catégories socio-professionnelles des actifs dans les communes de l'agglomération.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des employés comme dans les autres territoires de comparaison. QBO se caractérise, par rapport à la Cornouaille, sur deux points : les cadres y sont plus représentés ; 13% contre 11% en Cornouaille. A l'inverse, les ouvriers sont moins bien représentés, soit 24% contre 27% en Cornouaille.

A Briec, 35% des actifs sont des ouvriers (24% dans QBO) et 2,3% des agriculteurs. Quéménéven dispose de la plus importante part d'agriculteurs, 6,7%. A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont plus fortement représentés à Plomelin (16%) et Quimper (15%).

Répartition de catégories socio-professionnelles des actifs en 2013 au sein de QBO

		Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Employés	Ouvriers	Professions Intermédiaires
VILLE CENTRE	QUIMPER	0,3%	5,3%	14,9%	29,0%	22,8%	27,7%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	2,3%	5,2%	6,5%	26,6%	34,8%	24,5%
PÔLES DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	0,6%	5,9%	11,5%	31,5%	21,6%	28,8%
	PLOMELIN	1,3%	4,0%	15,9%	27,7%	19,7%	31,4%
	PLUGUFFAN	1,9%	6,1%	11,3%	30,5%	22,2%	28,0%
PÔLES DE PROXIMITÉ	LOCRONAN	2,2%	16,3%	10,9%	23,9%	17,4%	29,3%
	EDERN	2,3%	6,9%	10,4%	21,6%	31,3%	27,4%
	GUENGAT	2,3%	1,7%	10,4%	22,5%	35,8%	27,2%
	LANDREVARZEC	3,5%	5,1%	9,9%	27,4%	26,2%	27,9%
	LANDUDAL	3,8%	3,8%	11,5%	26,9%	25,6%	28,2%
	LANGOLEN	6,5%	8,7%	6,5%	26,1%	32,6%	19,6%
	PLOGONNEC	6,0%	6,3%	8,9%	29,6%	29,2%	20,0%
	PLONEIS	2,7%	6,2%	11,9%	27,7%	25,8%	25,8%
	QUEMENEVEN	6,7%	7,6%	9,5%	27,6%	27,6%	21,0%
QBO		1,1%	5,5%	13,3%	28,6%	24,1%	27,3%
Cornouaille		1,8%	7,2%	11,0%	28,6%	26,6%	24,8%
Finistère		2,2%	6,2%	12,2%	29,5%	25,0%	25,0%
Bretagne		2,6%	6,3%	12,8%	28,4%	25,4%	24,5%

Entre 2011 et 2014, les communes ont toutes connu une progression des revenus moyens des ménages avec des disparités plus ou moins grandes.

Avec + 18,2%, Plonéis a connu la plus forte progression de revenus. Cela s'explique par une augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles qui a progressé de 5 points pour atteindre 12% en 2014. Dans le même temps, la part des agriculteurs a diminué de 5,5 points.

Plogonnec a connu une augmentation de 13%, Landrévarzec et Pluguffan (11%) et Ergué Gabéric, (+9,5%).

Ces évolutions de niveau de revenus sont notamment liées aux dynamiques démographiques importantes constatées dans la dernière période. Plonéis, Pluguffan et Landrévarzec ont enregistré des progressions annuelles entre 2,5% et 3% de population.

Ces dynamiques impactent nécessairement les besoins et la typologie de logements recherchés sur le territoire.



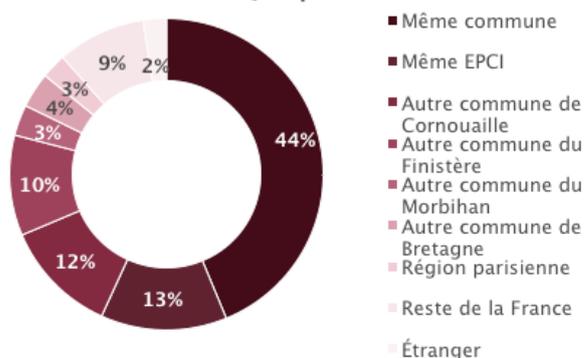
E. Les mobilités résidentielles

Entre 2013 et 2014, un peu plus de 13 000 ménages ont déménagé au sein de QBO ou sont venus s'installer sur le territoire.

Les emménagés récents au sein de QBO

Parmi ces ménages 57% sont restés au sein de QBO, 12% viennent de Cornouaille, 17% viennent d'une autre commune de Bretagne, 3% de la région Parisienne et 11% du reste de la France et de l'étranger.

Lieu de résidence 1 an auparavant (en 2013) des habitants à Quimper Bret. Occ.



A l'échelle régionale, ce sont principalement des ménages finistériens qui viennent s'établir sur le territoire (10%, contre 3% de morbihannais).

Les nouveaux arrivants à QBO (entrants) en provenance des EPCI limitrophes et des principales agglomérations bretonnes

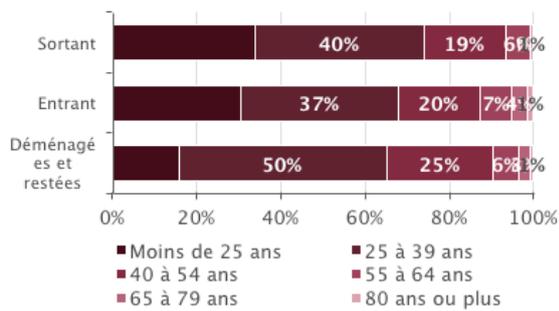


Le profil des ménages entrant dans l'agglomération :

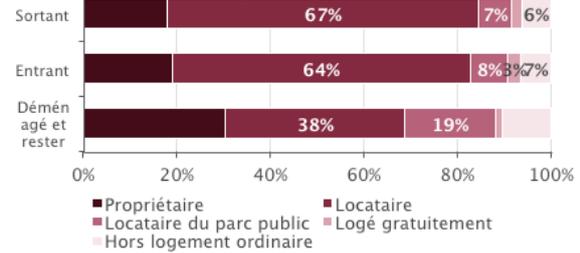
- la majorité des ménages est âgée de 25 à 39 ans (37%),
- 64% sont des locataires du parc privé,
- le logement visé est l'appartement à 55% contre 43% pour « les locaux »,
- plus de la moitié vit en famille ou famille monoparentale (54%),
- les professions intermédiaires représentent 21% des ménages, contre 8% dans la population de QBO.

Les locataires représentent la majorité des nouveaux emménagés. C'est un élément important à prendre en compte car l'offre locative privée, de par sa qualité et sa quantité, constitue l'une des premières « portes d'entrée » des nouveaux arrivants sur le territoire. Par la suite, la diversité de l'offre proposée va leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiel en tant que locataire ou propriétaire au sein de l'agglomération.

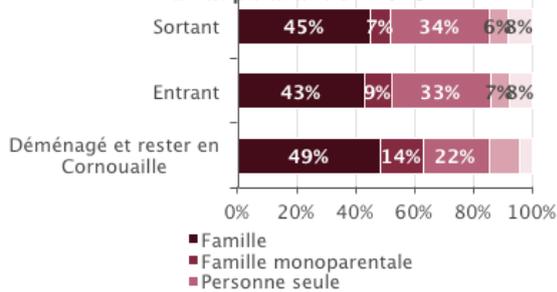
Profil par âge des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2013



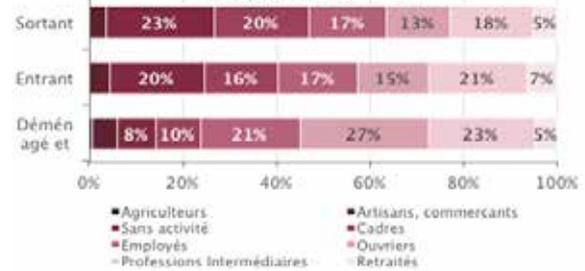
Profil par statut d'occupation des logement des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2013



Profil par composition familiale des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2013



Profil par catégories socio-professionnelles des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2013



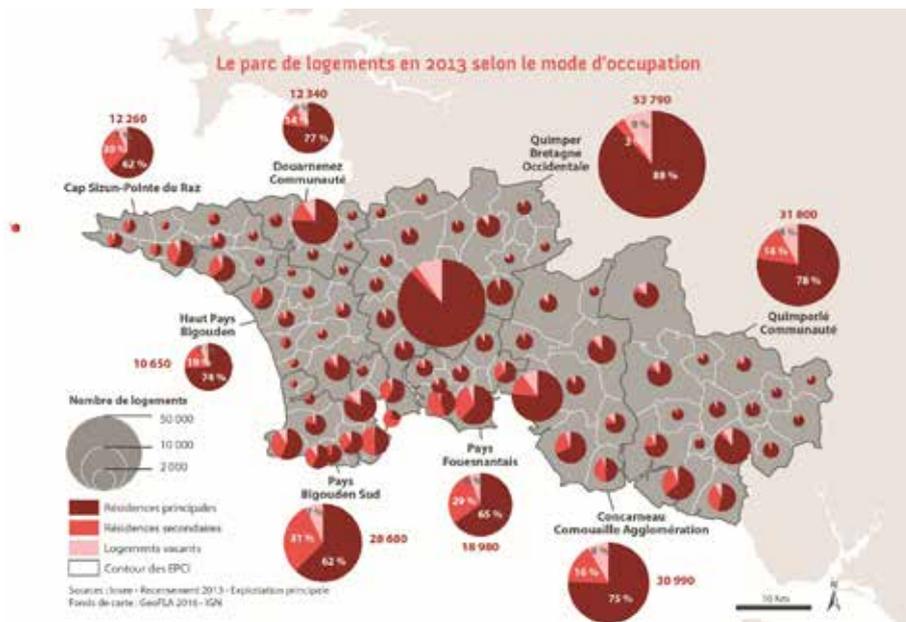
LES ENJEUX

- Un équilibre territorial à trouver compte tenu de l'armature urbaine de la nouvelle agglomération.
- Une place caractéristique de la ville centre, au sein de l'agglomération, afin de favoriser sa dynamique démographique et ses effets de rayonnement sur le territoire et au-delà en Cornouaille.
- Une dichotomie Est / Ouest de la représentation des plus de 60 ans et de leur progression qui sera à anticiper dans les offres de logements.
- Un déploiement du parc immobilier à réaliser tout en tenant compte de la répartition de l'offre de transports en commun.

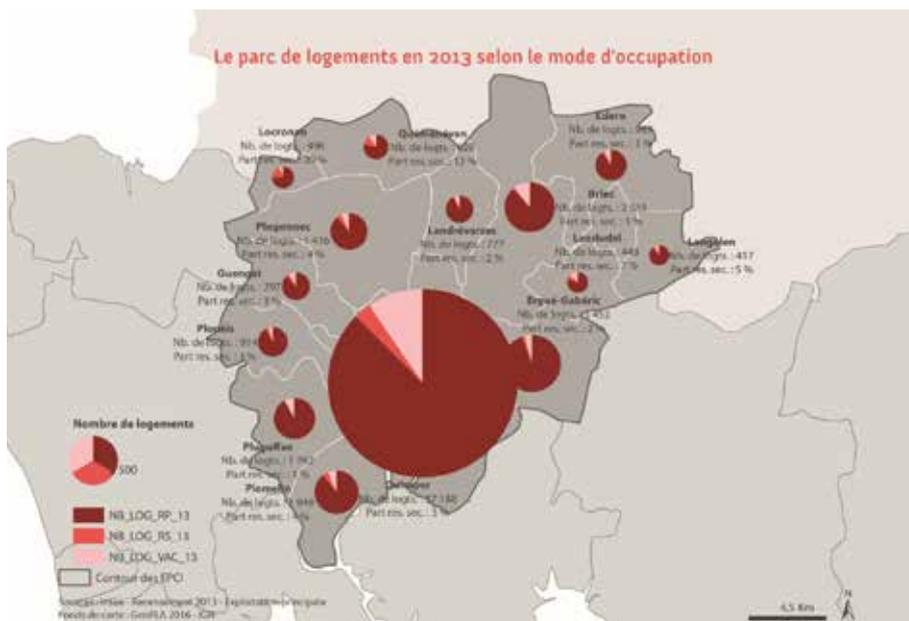
L'OFFRE ET LA RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

A. Le poids de la ville centre : 70% du parc

Le parc de logements de QBO représente 53 800 logements, soit un quart du parc cornouillais, en 2013. C'est le premier parc de Cornouaille. Il se caractérise par une part importante de résidences principales (88%), comparativement au reste des EPCI de Cornouaille. Cela s'explique par les caractéristiques littorales de nombreux EPCI qui disposent d'une part élevée de résidences secondaires (Pays Bigouden Sud, Cap Sizun- Pointe du Raz et du Pays Fouesnantais).



En 2013, la ville de Quimper représente à elle seule, 37 200 logements soit 70% du parc de l'agglomération. Ergué-Gabéric constitue le second pôle de logements avec près de 3 500 logements (6%). Il est suivi par la commune de Brieç avec 2 600 logements (5%). Les communes de Plomelin et Pluguffan, représentent 3% du parc et les autres communes oscillent entre 1 et 2%.



B. Une dynamique d'évolution du parc portée par les communes périurbaines

La croissance de ce parc a été de + 0,7% par an (+ 3 000 logements) entre 2008 et 2013, soit un rythme supérieur à celui de la Cornouaille et du Département (+ 0,6%). Cependant, cette dynamique reste inférieure à la période intercensitaire précédente (1999-2008).

Le parc quimpérois s'est développé à un rythme moins soutenue (+ 0,58). Cette évolution est à mettre en lien avec la production de logements neufs à Quimper, qui a été relativement faible ces dernières années. Cependant, le contexte actuel de la construction neuve ainsi que l'approbation récente du PLU sont plutôt favorables et peuvent préfigurer une nouvelle dynamique de production dans la ville centre.

A l'échelle de l'agglomération, ce sont les communes périurbaines de Plonéis et Pluguffan qui connaissent la plus forte progression annuelle + 1,2%.

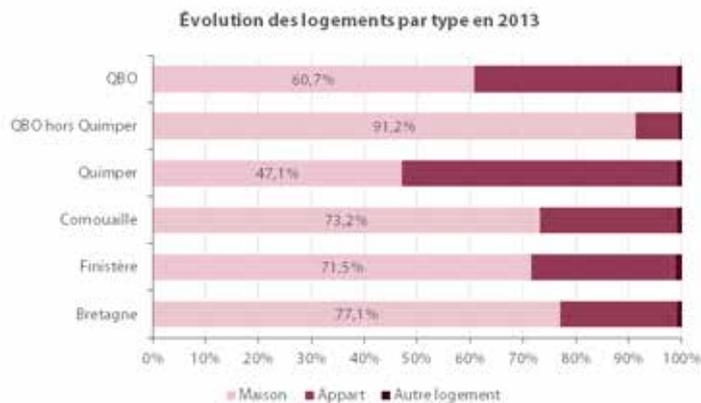
Ces communes sont également celles dont la dynamique de production de logements est la plus élevée. Le ratio de construction (nombre de logements commencés/ le parc de logements) est de 2,8% à Ergué-Gabéric et Plonéis contre 0,73% à Quimper et Briec.

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES LOGEMENTS		1999-2008	2008-2013
VILLE CENTRE	QUIMPER	0,40	0,58
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	0,48	0,79
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	0,58	0,99
	PLOMELIN	0,59	1,11
	PLUGUFFAN	0,54	1,22
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	0,41	0,49
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	0,45	0,60
	GUENGAT	0,55	0,64
	LANDREVARZEC	0,41	0,97
	LANDUDAL	0,45	0,86
	LANGOLEN	0,39	0,44
	PLOGONNEC	0,45	0,49
	PLONEIS	0,62	1,24
	QUEMENEVEN	0,35	0,51
QBO		0,44	0,68
Cornouaille		0,45	0,59
Finistère		0,41	0,59
Bretagne		0,44	0,68

Source : Insee Recensement 2013

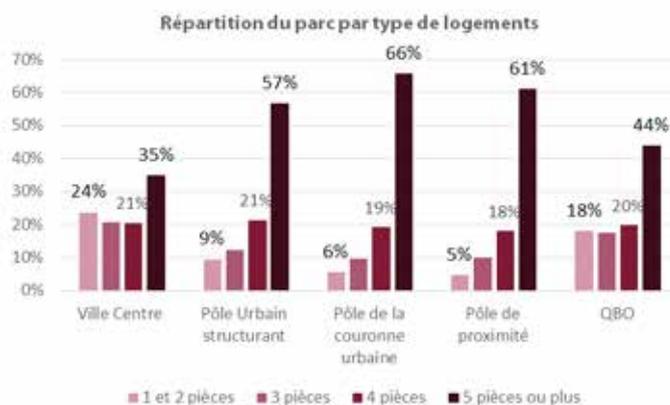
C. Une majorité de maisons individuelles, à l'exception de Quimper

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles. Elles représentent 61% du parc. Ce parc atteint, dans les pôles de proximité, des parts supérieures à 94%. Il est légèrement inférieur à Ergué-Gabéric (88%) et Briec (83%). Le graphique présente bien la singularité de la ville de Quimper comparativement au reste du territoire. Seule la ville de Quimper dispose d'une forte représentation du collectif (53%).



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales 2013

Les variations de taille de logements sont nettement distinctes selon le type de communes. La distinction ville-centre et reste du territoire est également constatée sur la typologie des logements. A l'instar de la composition des ménages, le type « 5 pièces et + » constitue 44% du parc avec 35% à Quimper et 66% dans les communes de la couronne périurbaine. Seul le 4 pièces est représenté dans les mêmes proportions dans l'ensemble des communes.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales 2013

D. Une progression de la vacance

En matière de vacance, plusieurs sources de données existent : 2 sources sont utilisées dans ce diagnostic, les données de l'INSEE qui définissent la vacance comme un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

La seconde source de données est le Fichier FILOCOM qui définit un logement vacant comme un logement qui n'est pas habité au 1er janvier, vide de meuble, qui n'est pas habité et pas assujéti à la taxe d'habitation. La vacance dans FILOCOM est pour des raisons fiscales, surestimée. Ce fichier détaille et précise les informations sur le logement (date de construction, durée de la vacance) ce que ne permet pas le fichier de l'INSEE.

En 2013, selon les données de l'INSEE, QBO comptabilisait près de 4 765 logements vacants soit 9% de son parc, une part supérieure à celles constatées en Cornouaille (8%) et en Bretagne (7,5%). A l'instar des autres territoires bretons, QBO a vu une progression de son parc vacant + 1,8% par rapport à 2008, soit 1 000 logements de plus. Ce phénomène a fait l'objet d'une publication de l'INSEE intitulée « Plus de population à loger et plus de logements vacants : un paradoxe breton ». Parmi les explications évoquées pour expliquer cette progression de la vacance, celles de la mobilité croissante des ménages et de l'inadéquation entre les aspirations des ménages et la localisation ou la nature des logements disponibles.

Une vacance liée à l'ancienneté du parc

Parmi les logements vacants, c'est le parc ancien qui constitue la plus grande représentation (38%). Il demeure cependant moindre par rapport au Finistère et à la Bretagne (45%). Comparativement aux autres territoires, c'est dans le parc construit entre 1975 et 1989 que la vacance est plus fortement représentée (20% contre 12% dans les territoires de comparaison).

Année de construction du parc vacant

PARC VACANT	ANNÉE DE CONSTRUCTION < 1948	ANNÉE DE CONSTRUCTION 1949-1974	ANNÉE DE CONSTRUCTION 1975-1989	ANNÉE DE CONSTRUCTION 1990 ET +
QBO	38%	25%	20%	16%
Finistère	45%	29%	12%	14%
Bretagne	46%	24%	12%	18%

Source : FILOCOM 2015

		NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	POURCENTAGE DE LOGEMENTS VACANTS
VILLE CENTRE	QUIMPER	4015	10%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	212	8%
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	160	4%
	PLOMELIN	82	4%
	PLUGUFFAN	89	5%
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	31	6%
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	100	9%
	GUENGAT	30	3,8%
	LANDREVARZEC	58	7%
	LANDUDAL	48	11%
	LANGOLEN	42	10%
	PLOGONNEC	132	9%
	PLONEIS	48	5%
QUEMENEVEN	66	11%	
QBO		5113	9%
	Cornouaille	16481	8%
	Finistère	45429	8%
	Bretagne	157024	8%

Source : FILOCOM 2015

Parmi ces logements vacants près de **420 logements relèvent d'un classement cadastral de niveaux 7 et 8 soit un niveau d'état du logement « supposé » médiocre à très médiocre**. Ce niveau est supposé car les classements cadastraux n'ont pas été remis à jour depuis les années 70. Néanmoins, cela fournit une indication sur l'état des logements. Le plus gros volume de vacance est situé à Quimper avec 4 015 logements vacants, c'est 10,5% du parc de logement et 8% à Briec. Édern et Plogonnec ont un taux important de vacance.

La durée moyenne de la vacance est de 3 ans dans QBO (Source : FILOCOM 2013). C'est une durée qui correspond à la durée moyenne dans les EPCI Cornouillais et également la durée constatée dans le Finistère.

Un minimum de vacance est cependant nécessaire à la fluidité des marchés immobiliers. Pour ce faire, cette vacance se distingue en deux types, la vacance dite structurelle, c'est-à-dire la vacance de longue durée (au-delà de 3 ans) et la

vacance conjoncturelle de courte durée (moins de 2 ans). La vacance conjoncturelle correspond au temps normal et nécessaire pour la relocation ou la revente du logement. Elle est généralement plus forte dans les secteurs où le marché du logement est actif, c'est-à-dire dans les villes et les centres-villes. A Quimper, la part des logements vacants de moins d'un an est de 47% contre 40% dans QBO. La durée de vacance la plus élevée est dans les communes d'Edern, Quéménéven et Landudal avec des durées de vacance autour de 6 ans.

En termes de volumes, la vacance de longue durée (+ de 3 ans) représente 1 500 logements, soit 30% du parc vacant.

	DURÉE DE LA VACANCE - NOMBRE ET PART E LOGEMENTS					
	MOINS DE 1 AN	1 À < 2 ANS	2 À < 3 ANS	3 À < 4 ANS	4 À < 10 ANS	10 ANS ET +
QBO	2164	783	489	355	713	431
	44%	16%	10%	7%	14%	9%
Cornouaill	40%	17%	10%	7%	16%	10%
Finistère	42%	17%	10%	7%	16%	9%

Source : Filocom 2013

La vacance est majoritairement représentée dans le parc collectif (65% de la vacance), les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent 47% des logements vacants et 23% pour les 3 pièces. Ce sont également les petits logements qui ont la plus forte rotation.

E. Les copropriétés sur le territoire

En 2013, on compte 17 000 logements en copropriétés sur QBO, dont la grande majorité du parc (93%) est située à Quimper. L'analyse des périodes de construction de ces copropriétés met en évidence la production de ces logements entre 1971 et 1990 (36%), ce qui correspond à la construction des logements dans le quartier de Kermoysan, opération débutée en 1965.

		RÉPARTITION DES LOGEMENTS DANS COPROPRIÉTÉ SELON LEUR ANNÉE DE CONSTRUCTION EN 2013					TOTAL
		AVANT 1945	DE 1946 À 1970	DE 1971 À 1990	DE 1991 À 2005	DE 2006 À 2010	
VILLE CENTRE	QUIMPER	11%	22%	36%	21%	10%	15828
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	7%	12%	63%	8%	9%	353
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	4%	6%	23%	37%	30%	337
	PLOMELIN	8%	2%	22%	30%	39%	92
	PLUGUFFAN	9%	15%	19%	35%	22%	120
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	20%	20%	60%	0%	0%	10
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	7%	14%	18%	36%	25%	29
	GUENGAT	19%	25%	13%	44%	0%	32
	LANDREVARZEC	6%	22%	56%	17%	0%	18
	LANDUDAL	27%	9%	18%	45%	0%	11
	LANGOLEN	0%	0%	75%	25%	0%	8
	PLOGONNEC	5%	24%	33%	24%	15%	77
	PLONEIS	8%	2%	22%	30%	39%	92
QUEMENEVEN	14%	43%	29%	14%	0%	7	
QBO		11%	21%	36%	21%	11%	16960
	Cornouaille	33,3%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	12696
	Finistère	13%	37%	29%	14%	7%	106601
	Bretagne	12%	29%	28%	19%	11%	391492

Néanmoins, ce parc connaît des problématiques spécifiques. Dans le cadre de l'évaluation de la fragilité des copropriétés, l'Anah a mis en place un outil statistique d'aide au pré-repérage qui prend la forme de deux fichiers de données fiscales qui offre la possibilité de :

- localiser les copropriétés repérées à l'échelle cadastrale
- connaître les principales caractéristiques des copropriétés
- hiérarchiser des périmètres repérés en fonction du degré de fragilité de la copropriété (familles B, C, D)

Le degré de fragilité est précisé dans les termes suivants :

- Famille B = parc de copropriétés peu fragiles.

Il convient de surveiller ou d'aider ce parc en amont, avant que les signes repérés ne le fassent basculer vers de plus amples difficultés

- Famille. C = parc de copropriétés en cours de basculement vers la difficulté
- Famille. D = parc de copropriétés à forte présomption de difficultés

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉ	APPRÉCIATION DES CRITÈRES DE DIFFICULTÉS EN 2013		
	FAMILLE B	FAMILLE C	FAMILLE D
QBO	324	180	213

Source : ANAH 2013

Ce classement par familles de difficultés résulte du croisement d'un certain nombre de critères : classement cadastral, solvabilité des propriétaires, vacance > à 3 ans, situation socio-économique des occupants. Cet outil est mis à disposition afin d'aider les collectivités à appréhender cette problématique et de faire naître des politiques préventives

Au sein de QBO, 735 copropriétés ont été identifiées en 2013. Selon ce classement, 324 sont peu fragiles (famille B) 180 sont en cours de basculement vers la difficulté (Famille C) et 231 sont à forte présomption de difficultés.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH renouvellement urbain « Quimper, cœur de ville » mené en 2014 et 2015, sur le périmètre du centre-ville élargi de Quimper, a permis de recenser 164 copropriétés, regroupant 770 logements. 372 logements ont été identifiés potentiellement fragiles et 398 potentiellement dégradées, soit 24% des copropriétés du centre-ville. La plupart d'entre elles sont confrontées à des difficultés de gestion et de fonctionnement : absence totale de gestion ou syndic bénévole peu formé, impayés importants sans procédure de recouvrement, gestion patrimoniale minimaliste.

En 2017, l'agglomération a démarré l'élaboration d'un observatoire des copropriétés afin de disposer d'un outil technique d'analyse et de suivi des copropriétés.

LES OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE SONT LES SUIVANTS

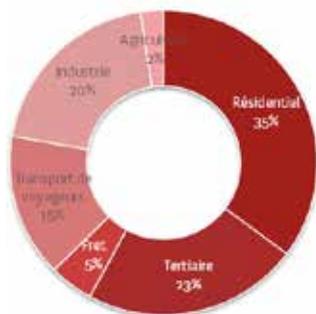
- Constituer une base de données recensant et localisant l'intégralité des copropriétés de l'agglomération, précisant leurs caractéristiques (nombre et caractéristiques des copropriétés et des logements concernés) et leur occupation, et proposant une hiérarchie des difficultés potentielles (fragilités sociale, organisationnelle, technique et financière) ;
- Créer une dynamique partenariale autour de cet observatoire, favorable à l'approfondissement de la connaissance des difficultés, aux investigations de terrain et, in fine, au traitement des situations ;
- Proposer une gamme adaptée de réponses opérationnelles, allant de l'information/prévention des acteurs à des opérations programmées si besoin, en passant par des dispositifs d'accompagnements technique, juridique et financier de type « Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ».

F. La qualité du parc de logement

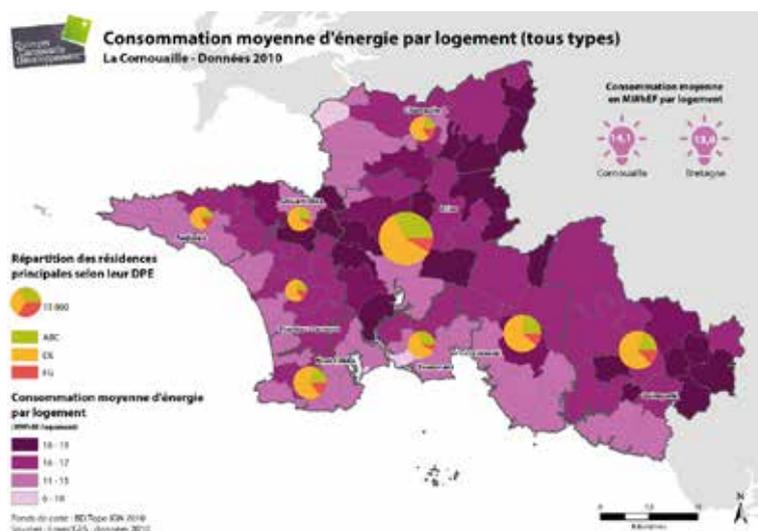
1. L'habitat le premier secteur de consommation d'énergie

A l'instar de nombreux territoires, l'habitat demeure le premier domaine de consommation d'énergie à l'échelle de QBO. Il correspond à plus d'un tiers de la consommation énergétique globale, 39% en Cornouaille et 37% en Bretagne.

Bilan des consommations d'énergie par secteur dans QBO (en MWh)
Source : EnerGES 2010

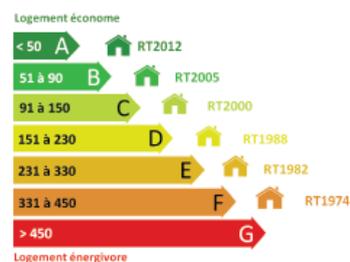


En Cornouaille, les secteurs, dans lesquels la consommation moyenne d'énergie est la plus importante, sont les secteurs périurbains et ruraux. Au sein de QBO, les communes d'Ergué-Gabéric, de Plomelin, Plonéis, Guengat, Landrévarzec, Edern et Langolen, les plus consommatrices en énergie.



Les écarts de consommation sont liés à deux principaux éléments :

- les périodes de construction. Suite au choc pétrolier de 1974, les réglementations thermiques ont été mises en place pour la construction des bâtiments.
- la typologie du parc : le collectif est moins consommateur d'énergie que la maison individuelle.



Répartition des logements selon leur date d'achèvement en 2015

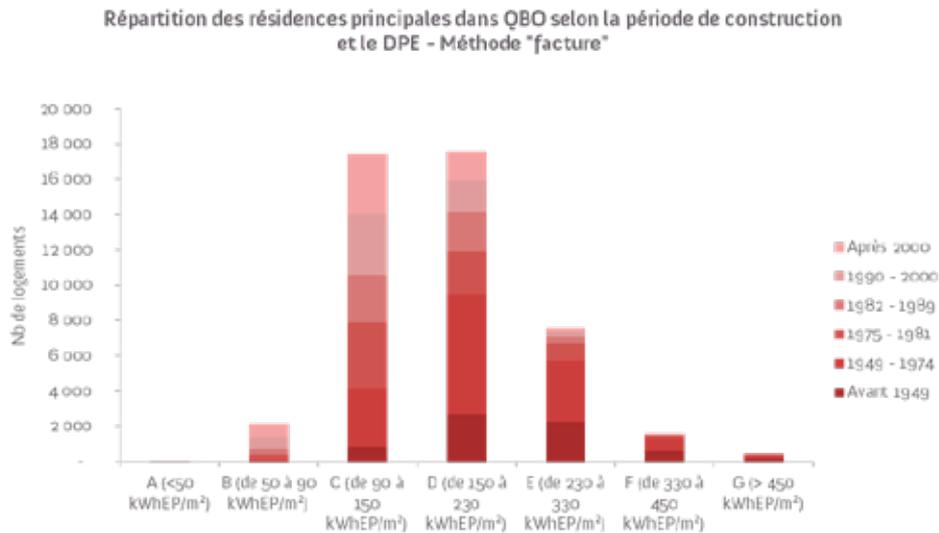
	DE 1946 À 1970	DE 1971 À 1990	DE 1991 À 2005	DE 2006 À 2010
QBO	18%	27,2%	24,7%	29,3%
Cornouaille	25,3%	25,8%	21,3%	27,5%
Finistère	25,7%	29,0%	20,2%	25,1%
Bretagne	27,8%	23,1%	19,4%	29,7%

La consommation énergétique moindre pour le secteur résidentiel dans QBO est liée :

- à une représentation plus importante du collectif (40%) qu'en Cornouaille (29%),
- un parc de logements plus récent. 54% du parc, date d'après 1975 (application des premières réglementations thermiques) contre 48% en Cornouaille.

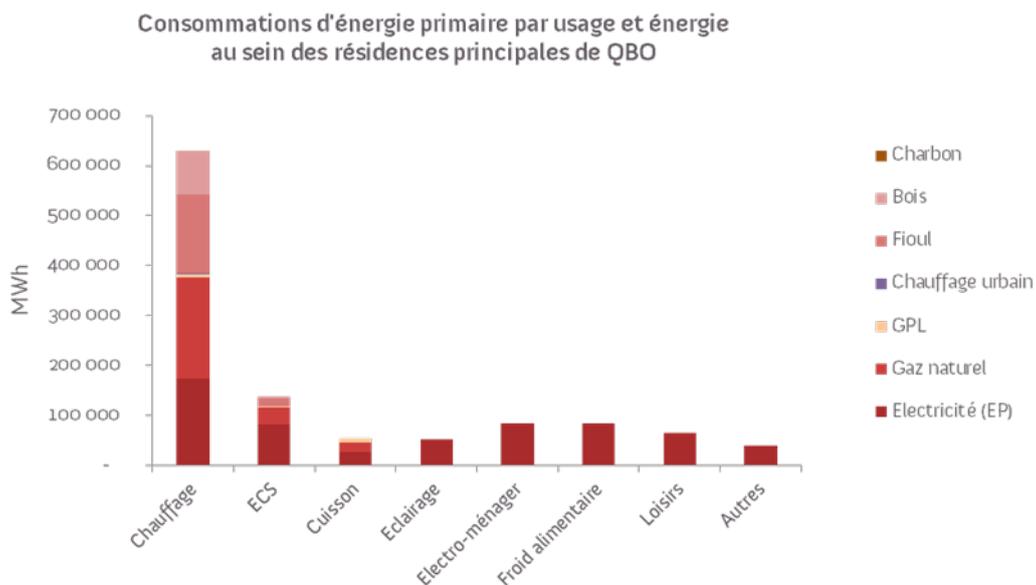
Le graphique, ci-dessous, met en évidence l'âge des résidences principales avec les étiquettes de consommation énergétique. De par les évolutions des matériaux et les réglementations thermiques, le parc de logement construit dans les périodes les plus récentes dispose des étiquettes énergétiques les moins « élevées » à savoir A, B, C.

42% du parc est en étiquette B ou C et 38% en étiquette D.



Source : EnerGES 2010

Il est important de souligner que le chauffage est le 1^{er} poste de consommation d'énergie dans l'habitat. Il représente 55% des consommations. Le second poste est celui de l'eau chaude sanitaire (ECS) avec 12%.



Source : EnerGES 2010

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des résidences principales demeurent donc un poste majeur sur la réduction de la consommation énergétique pour les particuliers. Le développement d'une stratégie pour favoriser la rénovation énergétique est l'un des enjeux du Plan Climat Energie de Quimper Communauté de 2012.

Plusieurs actions ont été mises en œuvre:

- Le dispositif « ma première pierre » avec un soutien financier de l'Agglomération dans le cadre de primo-accession,
- PASTEL : le dispositif d'OPAH Communautaire et le PIG du Pays Glazik,
- L'Espace Info Energie informe les particuliers dans le cadre de projet de construction, rénovation, changement de chauffage, équipement en énergies renouvelables. Les techniciens apportent une information pratique indépendante, objective et gratuite.

Enfin, depuis septembre 2016, une Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) accompagne tous les particuliers dans leur projet de rénovation avec pour objectif de simplifier le parcours de rénovation ; de mobiliser les professionnels, pour la réalisation de travaux de qualité et d'organiser l'offre de financement des travaux. Le Réseau TYNEO s'appuie sur une animation et une gouvernance coordonnées sur le territoire par Quimper Cornouaille Développement.

L'ensemble des actions en faveur notamment de la rénovation énergétique va être amené à évoluer compte tenu : de l'élaboration du prochain Plan Climat Air Energie Territorial, en cours d'élaboration et du nouveau plan de rénovation énergétique du gouvernement qui prévoit de massifier la rénovation pour les particuliers avec notamment la mise en place d'un Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat.

2. La vulnérabilité et la précarité énergétique

Ces deux notions traduisent de manière générale, une difficulté voire une incapacité à chauffer correctement son logement.

La vulnérabilité énergétique est la prise en compte dans le budget des ménages de la hausse durable du coût de l'énergie. Cette approche permet d'identifier les situations fragiles qui peuvent basculer vers une précarité énergétique.

Cette notion résulte de plusieurs facteurs :

- l'ancienneté du parc : un logement construit avant toute première réglementation thermique est considéré comme plus énergivore.
- le type de chauffage utilisé : si tous les types d'énergie ont connu des augmentations ces dernières années, certains sont plus coûteux (électricité, fioul par exemple).
- le revenu des ménages : les ménages aux revenus modestes sont plus vulnérables face aux fluctuations du montant des charges liées à l'occupation du logement.

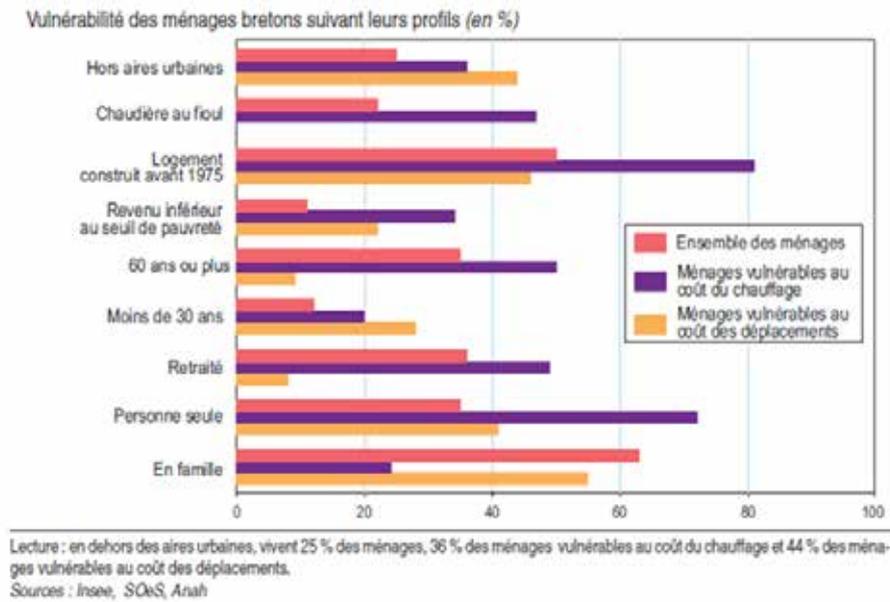
Le cumul de ces facteurs indique un potentiel de vulnérabilité énergétique lié au logement.

Selon une étude réalisée par l'INSEE, en 2015, sur la vulnérabilité énergétique en Bretagne, un quart des ménages bretons est en situation de vulnérabilité énergétique, soit 2 points au-dessus du niveau national. Cette situation est plus fréquente loin des pôles urbains sur chacun des deux postes de dépenses que sont le chauffage et les déplacements

Ainsi, la vulnérabilité énergétique liée au logement concerne près de 15% des ménages Bretons, souvent des personnes seules, jeunes ou retraitées, vivant en milieu rural. Si les coûts de l'énergie augmentaient brusquement, la part des ménages en difficulté s'étendrait rapidement aux classes moyennes. Concernant les dépenses de chauffage : les jeunes adultes et les retraités sont les plus vulnérables

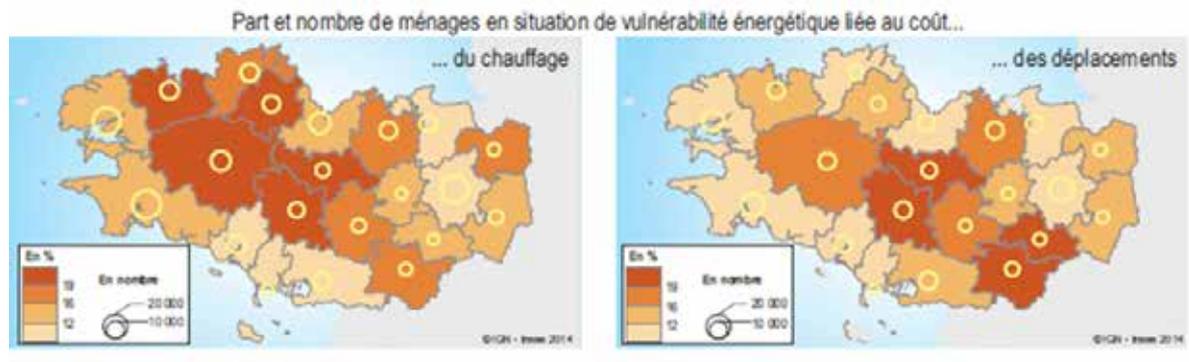
Les ménages potentiellement vulnérables pour leur budget de chauffage présentent un profil bien spécifique (figure ci-dessous). Ils sont principalement constitués de personnes vivant seules pouvant

se répartir en deux grandes catégories. D'une part les moins de 30 ans, dont beaucoup ont de faibles ressources, qu'ils soient étudiants ou au chômage. D'autre part des personnes retraitées



Les ménages bretons dépensent en moyenne 1 220 euros par an pour le chauffage et la consommation d'eau chaude sanitaire.

Cette question de la vulnérabilité et de la précarité énergétique concerne donc peu ou prou l'ensemble des territoires bretons.



La précarité énergétique est précisée dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement comme « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Pour travailler sur ce thème, une cellule du mal logement a été créée au sein de Q.B.O. Elle réunit les acteurs locaux du logement, qui repèrent les situations, examinent les dossiers et définissent collectivement les solutions de traitement adaptées. Cette cellule est animée par le service habitat de Quimper Bretagne Occidentale. Suite à la fusion avec le Pays Glazik, elle a été relancée à l'échelle du nouveau territoire en 2017 et se réunit quatre fois par an.

Parallèlement, le Service Départemental d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie, piloté par le Conseil Départemental aura pour objectif de massifier le repérage des ménages en situation de vulnérabilité énergétique. Ce repérage sera mis en place notamment dans le cadre des visites eau énergie en faveur des ménages propriétaires ou locataires et éligibles au Fonds Solidarité pour le Logement.

3. Un parc privé potentiellement indigne faiblement représenté au sein de QBO

La notion d'habitat indigne ne recouvre pas une définition stricte. Aux termes de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 (art. 84), le logement indigne est constitué par 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 la sécurité physique ou à leur santé. Cette notion concerne 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).

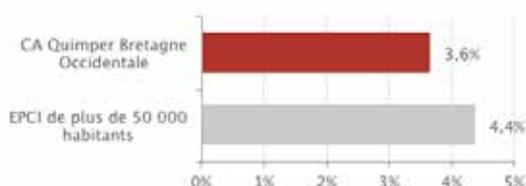
Pour prendre en compte la complexité de la lutte contre l'habitat indigne et la nécessité d'engager une action partenariale, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été créé sous l'impulsion du préfet du département en février 2011. Quimper Communauté a intégré ce pôle en 2012.

Cette notion a été un volet spécifique intégré dans le PIG Pastel de Quimper Communauté et celui du Pays Glazik.

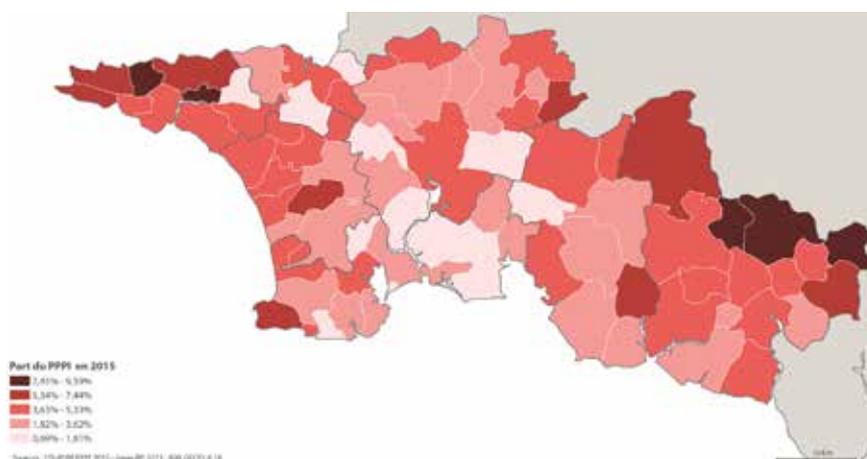
A l'échelle de QBO, **le parc privé potentiellement indigne représente 3,6%** du parc privé contre 4,4% dans les collectivités de plus de 50 000 habitants et en Bretagne, 4, 8%. Ce parc est cependant une problématique à prendre en compte, notamment dans le centre-ville de Quimper.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH renouvellement urbain a mis en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale sur les secteurs du centre-ville, notamment lié à une forte vacance et un parc potentiellement indigne important.

Part du parc privé potentiellement indigne de QBO en 2015 - Source : ANAH 2015



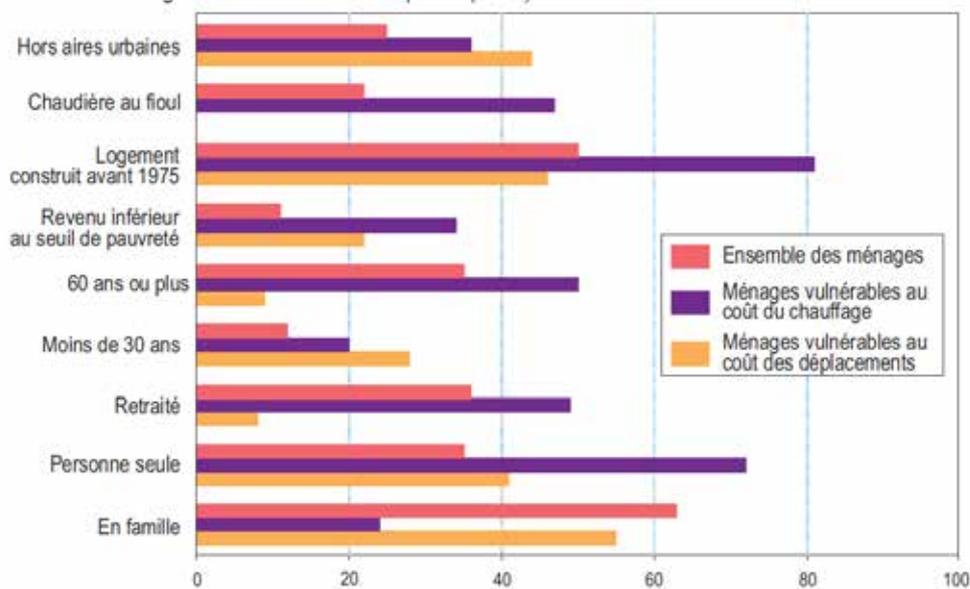
Part du parc privé potentiellement indigne en 2015 en Cornouaille



Parallèlement à la qualité du parc, la question de la capacité financière des ménages se pose compte tenu de l'ancienneté du parc et des coûts énergétique qu'il génère.

En matière de vulnérabilité énergétique, l'INSEE Bretagne a réalisé une étude sur la vulnérabilité énergétique des ménages bretons en 2015.

Vulnérabilité des ménages bretons suivant leurs profils (en %)



Lecture : en dehors des aires urbaines, vivent 25 % des ménages, 36 % des ménages vulnérables au coût du chauffage et 44 % des ménages vulnérables au coût des déplacements.

Sources : Insee, SOeS, Anah

LES ENJEUX

- Une dichotomie territoriale marquée, entre la ville centre, les communes périurbaines et le reste du territoire en terme de répartition, de dynamique, de profil de parc et d'occupation. Un développement de l'offre dans les communes à conforter selon l'armature urbaine.
- Une part élevée de la vacance à Quimper (10%) et à Briec (8%). Une connaissance des situations à préciser et à qualifier sur la base des outils fiscaux (la taxe d'habitation sur les logements vacants).
- Une politique orientée vers le parc existant compte tenu de son « potentiel » : 9% de vacance, 1^{er} secteur consommateur d'énergie avec une particularité de typologie liée à la période de production entre 1949 et 1974.
- Des secteurs d'interventions d'amélioration de l'habitat privé à privilégier (centralités, quartiers, territoire communal...)
- Une offre à développer en tenant compte des capacités financières des occupants (précarité et vulnérabilité énergétique).

LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF

A. 35% de locataires dans l'agglomération

La dénomination du parc locatif correspond à l'ensemble du parc de résidences principales occupé par des locataires privés et publics au moment du recensement.

En 2013, les locataires représentent 35% des occupants des résidences principales (26% en Cornouaille). Comparativement aux agglomérations bretonnes, cette part est similaire à Saint-Brieuc et légèrement plus élevée sur l'agglomération lorientaise avec 37%.

Ce parc locatif est constitué de 17 360 logements, avec une majorité de cette offre localisée à Quimper (82% de l'offre locative). En second plan, Ergué-Gabéric et Briec disposent d'environ 680 logements locatifs. Cette dichotomie ville-centre et reste du territoire va nécessairement impacter les besoins en logements et la production à réaliser.

Parmi ce parc, l'offre locative privée est plus représentée (21% contre 14% de l'offre locative publique). A titre de comparaison, le taux s'élève à 24% à Saint Brieuc agglomération et à 23% dans le territoire de Lorient.

RÉSIDENCE PRINCIPALE SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2013		PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE PRIVÉ	LOCATAIRE HLM LOUÉ VIDE	LOGÉ GRATUITEMENT
VILLE CENTRE	QUIMPER	56%	27%	16%	1%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	70%	16%	13%	2%
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	79%	7%	12%	1%
	PLOMELIN	80%	9%	11%	1%
	PLUGUFFAN	80%	10%	9%	1%
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	78%	9%	9%	4%
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	83%	11%	5%	2%
	GUENGAT	84%	8%	7%	1%
	LANDREVARZEC	83%	10%	6%	1%
	LANDUDAL	82%	12%	4%	1%
	LANGOLEN	83%	9%	6%	2%
	PLOGONNEC	84%	6%	8%	1%
	PLONEIS	78%	9%	12%	1%
QUEMENEVEN	86%	7%	5%	2%	
QBO		63%	21%	14%	1%
Cornouaille		72%	16%	10%	2%
Finistère		69%	19%	10%	1%
Bretagne		66%	22%	10%	1%

Source : Insee recensement 2013

Une représentation équivalente des locataires du parc public et privé en dehors Quimper

Au sein de QBO, la part de locataires dans le parc privé (21%) est plus importante que dans le parc locatif public (14%). Ce constat est similaire dans les autres territoires de comparaison.

L'analyse des communes hors Quimper met en évidence une représentation équivalente entre les locataires du parc public et ceux du parc privé à hauteur respectivement de 10%. Cette répartition n'est pas homogène selon les communes (cf. tableau précédent). En dehors de Quimper, les communes soumises à la loi SRU ont une part de logements locatifs HLM plus importante que ceux du parc privé,

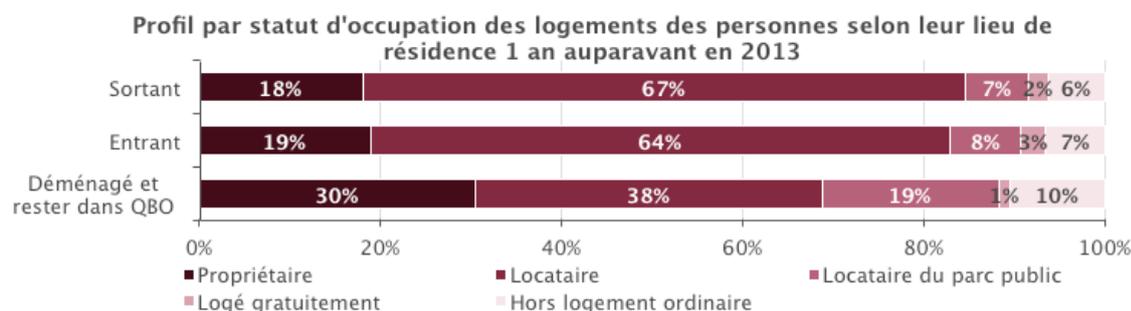
à l'exception de Pluguffan. Dans les pôles de proximité, la situation est opposée car les locataires du parc privé sont globalement plus représentés. A Locronan, la part est équivalente. Deux communes ne rentrent pas dans cette représentation, Plogonnec et Plonéis avec une part de locataires HLM plus importante. C'est également cette commune qui dispose de la part la plus importante de locataires et qui est à mettre en lien avec la dynamique démographique au sein de la commune.



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales 2013

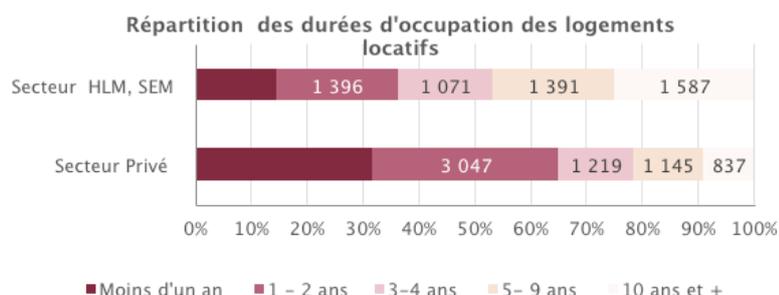
B. La fonction d'accueil des parcs locatifs

L'analyse des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations. En 2013, l'analyse par statut d'occupation des nouveaux arrivants au sein de QBO montre que 72% d'entre eux sont des locataires, dont 64% dans le parc privé et 8% dans le parc public.



Source : INSEE, Recensement de la population, 2013

Cette fonction d'accueil du parc locatif et particulièrement du parc privé est soulignée par les durées d'occupation de ces logements. Les locations du parc privé ont une occupation plus courte (66% de deux ans et moins) contre 37% pour le secteur HLM. Tandis que dans le parc HLM, près de la moitié des locataires restent 5 ans ou plus.



Source : INSEE, Recensement de la population, 2013

Le parc locatif, notamment privé occupe une fonction d'accueil transitoire dans le parcours résidentiel avant une accession potentielle. Ce parc est donc important à valoriser et à développer pour capter de nouveaux arrivants. La qualité et la taille des logements du parc locatif sont importantes à prendre en compte pour développer l'attractivité des communes.

C. Le profil des locataires

Les ménages en dessous du seuil de pauvreté

En 2015, 16% des ménages de QBO sont sous le seuil de pauvreté. 67% vivent à Quimper, 7% à Ergué-Gabéric et 5% à Briec. En dehors de Quimper, la moitié d'entre eux sont propriétaires occupants.

Répartition des ménages avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté

	% DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ	PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	LOCATAIRES PRIVÉS	LOCATAIRES HLM	TOTAL MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ
QBO	16%	28%	35%	35%	7 546
QBO hors Quimper	12%	49%	18%	29%	1816
Quimper	18%	22%	40%	37%	5730

Source : Filocom 2015

Lorsqu'ils sont locataires, ces ménages sont à part égales dans le parc privé et dans le parc HLM (35%). A Quimper, les ménages les plus précaires sont majoritairement logés dans le parc privé. Ces éléments soulignent donc la nécessité de renforcer le parc social à bas loyer sur la ville de Quimper.

Face à cette situation, la collectivité a mis en place, depuis 2015, un soutien financier pour proposer une offre de logements garantissant un niveau de loyer minoré. Cette aide, le PLUS Loyer Minoré a permis la création de 50 logements en 3 ans.

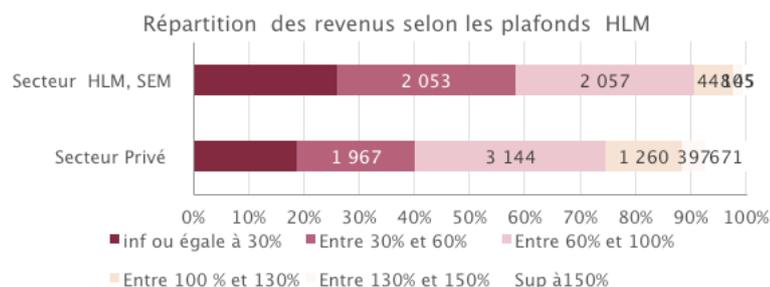
Les ménages en dessous du seuil des 60% des plafonds HLM

Parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds d'attribution des HLM, 2/3 sont des locataires. La moitié d'entre eux est dans le parc social. Ils se répartissent à part égale dans le privé et le public. Pour les ménages disposant de revenus supérieurs à 60% des plafonds HLM, la proportion s'inverse : 2/3 sont propriétaires et un tiers locataire.

Statut d'occupation des ménages dans les plafonds de revenus des HLM

	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES	DONT PRIVÉ	DONT HLM	TOTAL DES MÉNAGES
Inf à 60% des revenus des plafonds HLM	35%	65%	32%	32%	11 664
Inf à 100% des revenus des plafonds HLM	63%	37%	22%	14%	14 448

Source : Filocom 2015

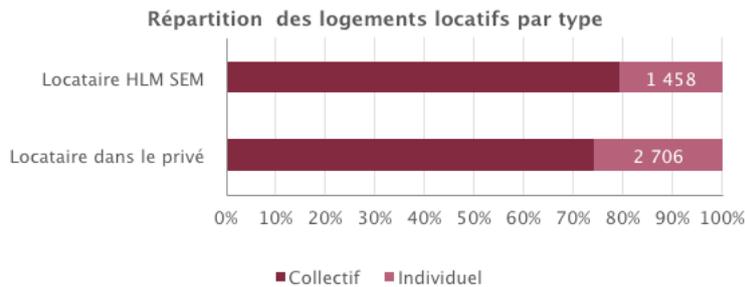


D. Distinctions entre les parcs locatifs publics et privés

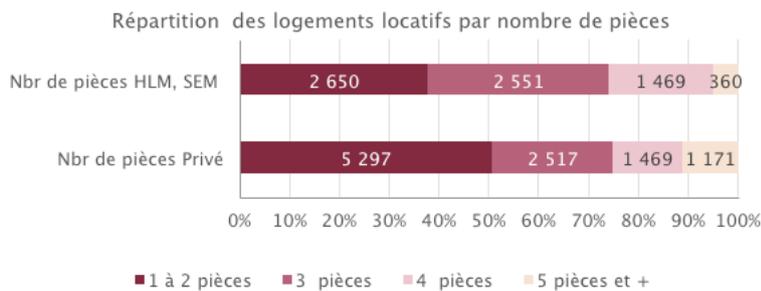
En terme de typologie de logements, le parc HLM se caractérise par :

- une offre en collectif (79%) mieux représentée que le parc privé (74%)
- une part plus importante de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) tandis que le parc privé est constitué pour moitié de logements d'une ou deux pièces
- des surfaces plus importantes : La médiane de la surface habitable est de 64 m² contre 53 m² dans le privé.

Cette prise en compte de la taille des biens à louer est importante compte tenu de la diminution de la taille des ménages, et de l'augmentation du nombre des familles monoparentales.



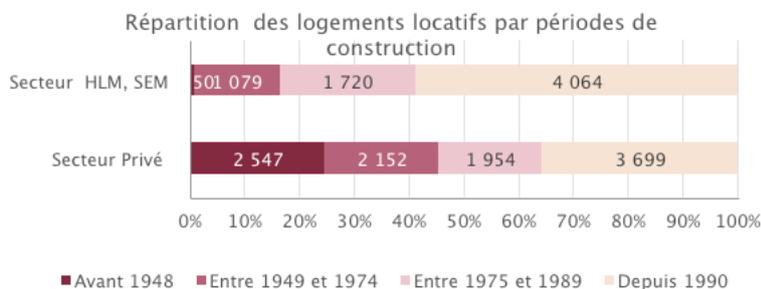
Source : FILOCOM 2015



Source : FILOCOM 2015

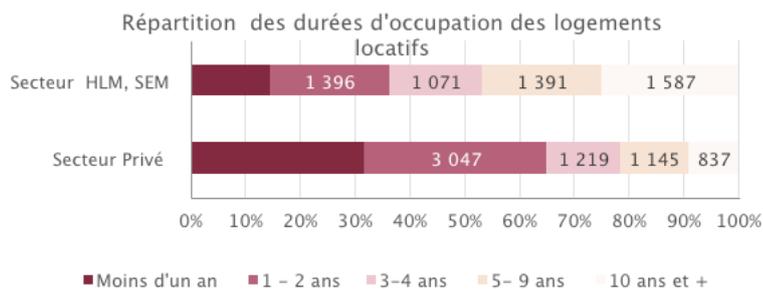
Le parc privé se caractérise par :

- **Une ancienneté du parc : 45% de l'offre a été produite avant 1974,** contre 16% pour le parc HLM,



Source : FILOCOM 2015

- une rotation importante : 2/3 des locations sont occupées pour une durée de deux ans ou moins, pour seulement un tiers du parc social. Les bailleurs constatent que le taux de rotation, notamment dans l'individuel est faible.

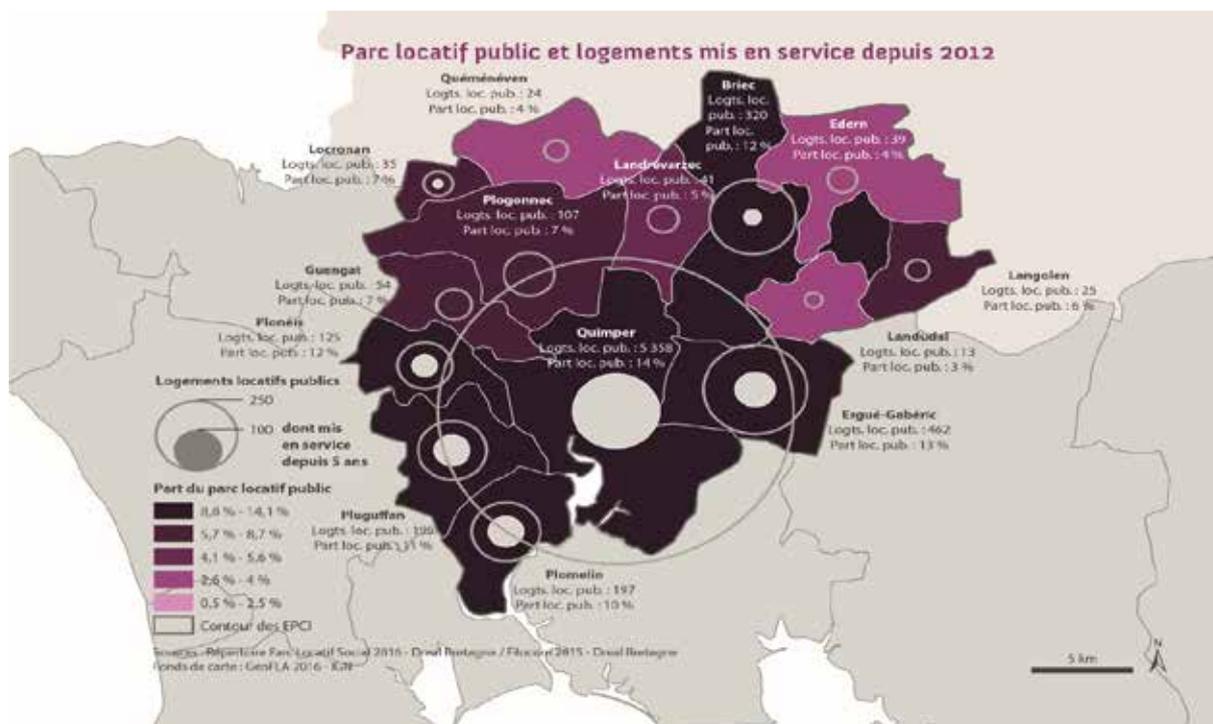


Source : FILOCOM 2015

E. Près de 7 000 logements locatifs publics

Quimper Bretagne Occidentale dispose de près de 7 000 logements locatifs publics (6 962 logements) en 2016. Quimper concentre la majorité du parc avec 5 360 logements soit 77% du parc de Quimper Bretagne Occidentale. Ergué-Gabéric dispose de 7% du parc et Briec 5%.

Parmi ces logements 145 ne sont pas conventionnés (dont 100 à Quimper) et 32 logements sont communaux (source PPGD)



Volumes et répartition du parc locatif public au sein de QBO en 2016

		NBRE DE LOG. LOC. PUB.	RÉPARTITION AU SEIN DE QBO	% DE LLS DANS LES R.P	%LOI SRU 2016
VILLE CENTRE	QUIMPER	5348	77%	16%	21%
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	320	5%	14%	
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	440	6%	14%	16%
	PLOMELIN	191	3%	11%	15%
	PLUGUFFAN	199	3%	12%	12%
	LOCRONAN	36	1%	10%	
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	39	1%	4%	
	GUENGAT	54	1%	8%	
	LANDREVARZEC	41	1%	6%	
	LANDUDAL	13	0%	4%	
	LANGOLEN	25	0%	7%	
	PLOGONNEC	107	2%	9%	
	PLONEIS	125	2%	15%	
	QUEMENEVEN	24	0%	5%	
QBO		6962	100%	15%	

Source : RPLS 2016

1. Les communes soumises à l'obligation des 20% de logements locatifs publics de la loi SRU.

Quimper Bretagne Occidentale est concerné par l'application de la Loi SRU qui indique que les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux doit représenter au moins de 20% des résidences principales.

Parmi les communes de l'agglomération, cinq sont soumises à l'article 55 de la Loi SRU : Quimper, Briec, Ergué-Gabéric, Pluguffan, et Plomelin.

Le décret d'application du 7 mai 2017 de la loi Egalité et Citoyenneté a précisé les cas d'exemption à l'obligation de la loi SRU pour les années 2018 et 2019:

- la faiblesse de l'indicateur de pression de la demande de logement social pour les communes appartenant à une agglomération de plus de 30 000 habitants ; au sein de QBO, le taux est de 2,4,
- l'insuffisance de desserte de la commune par les transports en commun, depuis les bassins d'activités et d'emplois ;
- les contraintes d'inconstructibilité grevant plus de la moitié du territoire urbanisé.

Ces exemptions peuvent être proposées par l'intercommunalité après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU. La commune de Briec est exemptée (pour 2018 et 2019) en raison de l'insuffisance de desserte de la commune en transports en commun.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application l'article 55 de la Loi SRU sont :

- 1° - Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré,
- 2° - Les autres logements conventionnés,
- 3° - Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer,
- 4° - Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers

dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés,

- 5° - Les terrains locatifs familiaux en état de service, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- 6° - Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé,
- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est arrivée à échéance.

La loi Egalité et Citoyenneté apporte certaines souplesses sur :

- l'ajout de logements dans la liste de l'inventaire. Les terrains familiaux en état de service destinés à l'installation prolongée des résidences mobiles, les logements privés en intermédiation locative complètent la liste de l'inventaire des logements locatifs publics,
- les dépenses déductibles des prélèvements opérés sur le budget des communes avec prises en compte des coûts de démolition, de désamiantage, des dépenses engagées en faveur de la réalisation des terrains familiaux et élargissement des conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative.

2. Un parc public faiblement concerné par la vacance

Ces logements ont un taux de vacance de 0,9%, soit un moindre niveau comparativement aux situations cornouaillaise, départementale et bretonne.

PART DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC PUBLIC	
QBO	0,9%
Cornouaille	1,3%
Finistère	2,1%
Bretagne	2,6%

Source : RPLS 2016

L'OPAC est le bailleur prépondérant sur le territoire avec 77% du parc (5 433 logements). Six autres bailleurs sont présents : Finistère Habitat (11%), Espacil Habitat (3%), Aiguillon-Construction (3%), le Logis Breton (2 %), Armorique Habitat (2%). Action Logement est également présent (2%) mais n'est pas un bailleur HLM.

3. Une production moyenne annuelle de 150 logements par an

Pour développer ce parc, 740 logements ont été mis en service depuis 2011, soit 148 logements en moyenne par an. Les objectifs sommés des deux précédents PLH représentent une moyenne annuelle de 210 logements.

La production a été réalisée à 66% à Quimper. Parmi les 14 communes de QBO, seulement la moitié a produit des logements publics sur cette période.

		MISES EN SERVICES DEPUIS 2011		OBJECTIFS MOYENS ANNUEL DES PRÉCÉDENTS PLH
		TOTAL	MOY. / AN	
VILLE CENTRE	QUIMPER	486	97	140
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	15	3	7
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	54	11	24
	PLOMELIN	68	14	14
	PLUGUFFAN	72	14	10
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	4	1	1
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	0	0	1,5
	GUENGAT	0	0	1,5
	LANDREVARZEC	0	0	2
	LANDUDAL	0	0	1
	LANGOLEN	0	0	0
	PLOGONNEC	0	0	0
	PLONEIS	41	8	4
	QUEMENEVEN	0	0	5
QBO		740	148	210

Source : RPLS 2016

Parallèlement au développement du parc, une partie de celui-ci est revendu chaque année par les bailleurs. Entre 2011 et 2015, 83 logements ont été vendus, soit en moyenne 16 par an. Les deux tiers de ce parc appartenaient à l'OPAC de Cornouaille.

Vente des logements par les propriétaires bailleurs

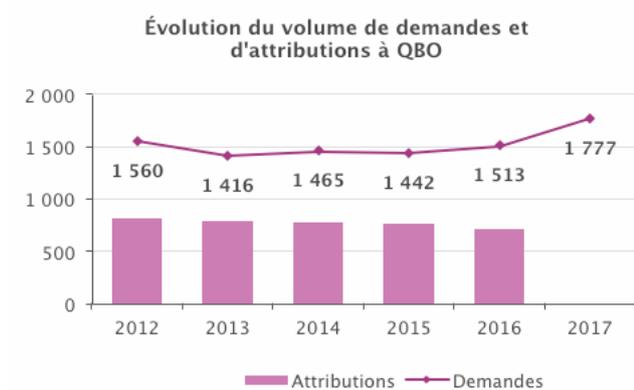
	2011		2012		2013		2014		2015			TOTAL
	OPAC	ESPACIL	OPAC	ESPACIL	OPAC	ESPACIL	OPAC	ESPACIL	OPAC	FINISTÈRE HABITAT	AIGUILLON	
QUIMPER	18	7	12	5	9	5	9	1	6		4	76
ERGUE-GABERIC		2		2		1						5
LOCRONAN										1		1
PLUGUFFAN			1									1
TOTAL	27		20		15		10		11			83

F. Les demandeurs externes du parc public

1. Une progression des demandes externes au parc social et une baisse des attributions

Au 1er janvier 2017, 1 777 demandes de ménages souhaitant accéder au parc social avaient été recensées. C'est 17% de plus qu'à la même date en 2016. Cette progression, déjà constatée en 2016 en Cornouaille, pourrait être liée à la possibilité offerte aux demandeurs de pouvoir effectuer leurs demandes par internet, ce qui facilite le montage des dossiers.

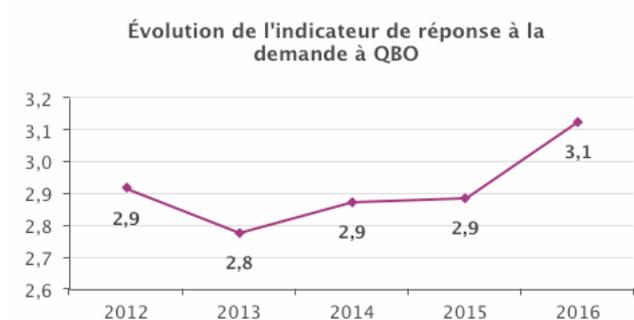
Parallèlement, les attributions réalisées sur l'année 2016 ont légèrement diminué (- 7%) par rapport à 2015. Si les demandes ont tendance à progresser, les attributions diminuent.



Sources : CREHA Ouest 2017

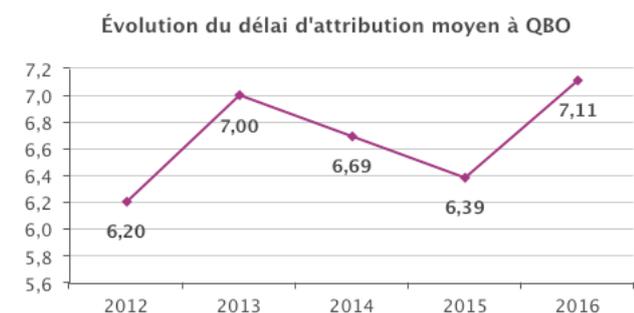
Ces constats sont corrélés avec la progression de l'indicateur de réponse à la demande. En 2013, il y a eu 2,8 demandes pour une attribution dans QBO et 3,1 en 2016. Selon les bailleurs, la tension de la demande s'applique au-delà du seuil de 3 demandes pour une attribution. Cet indicateur a donc dépassé le seuil des 3 demandes, ce qui n'a pas été le cas depuis 2012.

Il sera important dans les années à venir de suivre l'évolution de cet indicateur.



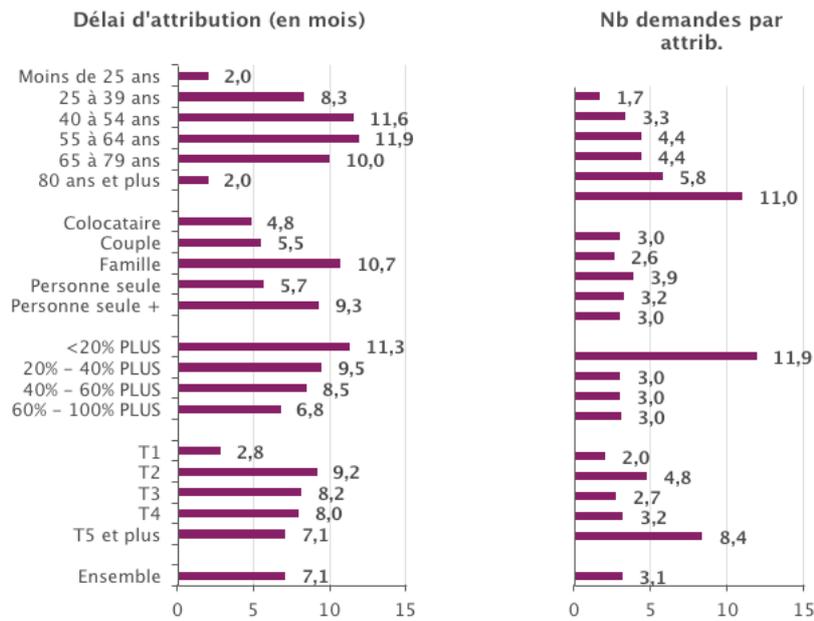
Source : CREHA Ouest 2017

Le délai d'attribution d'un logement est d'un peu plus de 7 mois en 2016, contre 6,4 mois l'année précédente. A titre de comparaison en Cornouaille, il est de 8 mois.



Source : CREHA Ouest 2017

Ce délai peut varier selon la composition familiale, l'âge, les revenus et la typologie des logements souhaités. De plus, des demandes spécifiques peuvent être effectuées : par exemple, des logements adaptés pour les personnes âgées.



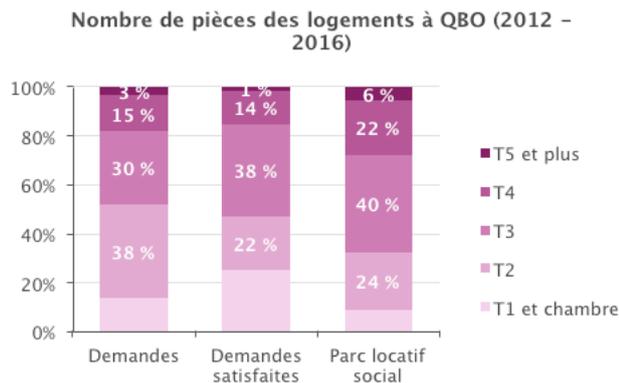
Source : CREHA Ouest 2017

Une personne seule attend en moyenne près de 6 mois contre près de 11 mois pour une famille. Le délai d'attente pour un studio est d'environ 3 mois, contre 8 pour un T4.

2. Une demande externe principalement orientée vers les T2

Entre 2012 et 2016, les logements demandés en premier lieu sont les T2 à 38%, les T3 arrivent en seconde position à 30%. Cette demande de petits logements est liée au profil des demandeurs qui sont pour moitié des personnes seules.

Dans le même temps, les demandes satisfaites ont été principalement réalisées dans des T3, typologie de logements la plus présente dans le parc social (40%).

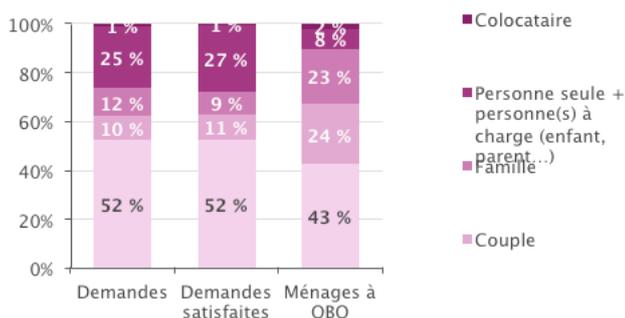


Source : CREHA Ouest 2017

3. Un demandeur sur deux est une personne seule

La majorité des demandeurs sont des personnes seules. Ces ménages sont les plus représentés au sein de la population. Les familles représentent 12% des demandeurs externes contre 23% parmi les ménages de QBO.

Répartition des ménages selon la composition familiale des ménages (en 2012 - 2016)



Source : CREHA Ouest 2017

LES ENJEUX

- La part des locataires parmi les nouveaux arrivants et donc le rôle du parc locatif dans l'accueil des nouvelles populations.
- Le développement d'un parc locatif privé notamment de taille moyenne (3 à 4 pièces) pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages. Une préoccupation à mettre en lien avec l'amélioration du parc existant.
- Un parc public dont le caractère « très social » est à renforcer particulièrement à Quimper compte tenu de la part des locataires sous le seuil de pauvreté dans le parc privé.

LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

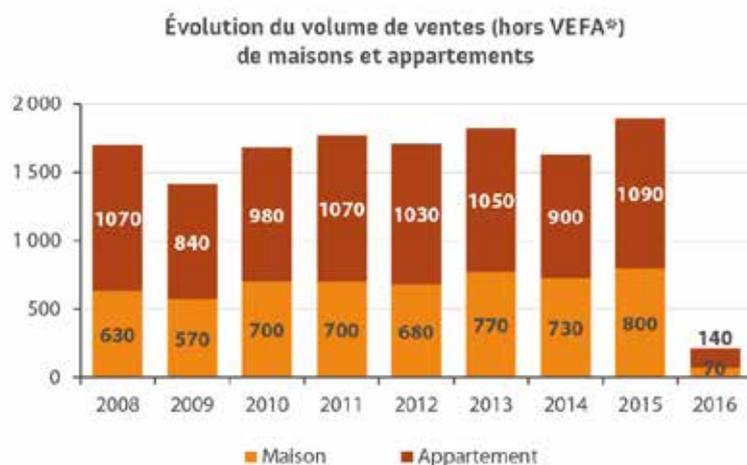
A. Le marché de l'occasion : premier marché de l'habitat

Parmi les marchés de l'habitat, celui de l'occasion représente la majorité des ventes, environ 90%. En 2015, près de 1 900 ventes (maisons et appartements) ont été effectuées, soit 10% de plus que l'année précédente.

Cette tendance est également constatée aux échelles cornouaillaise et départementale. Les professionnels soulignent que cela continue en 2016 et 2017. Ils parlent même d'année record en 2017. Ceci s'explique par un contexte favorable dû au faible niveau des taux d'intérêt bancaires et aux prix de vente pratiqués.

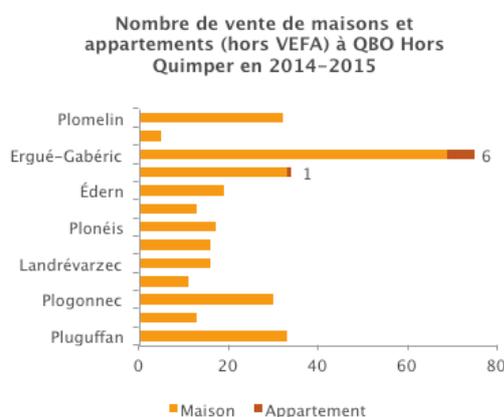
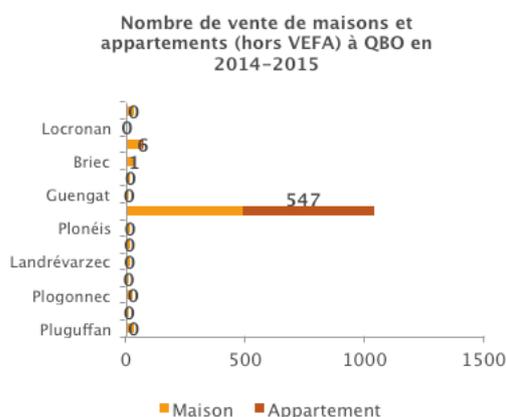
1. Un marché porté par le collectif

En 2015, près de **1 100 appartements ont été vendus**. Il s'agit du plus haut niveau de ventes atteint depuis 2008 et 2011 (2 070 ventes). Comparativement à l'année précédente, c'est 21% de vente en plus.



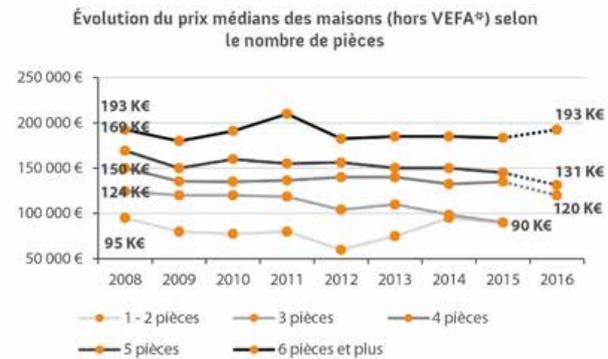
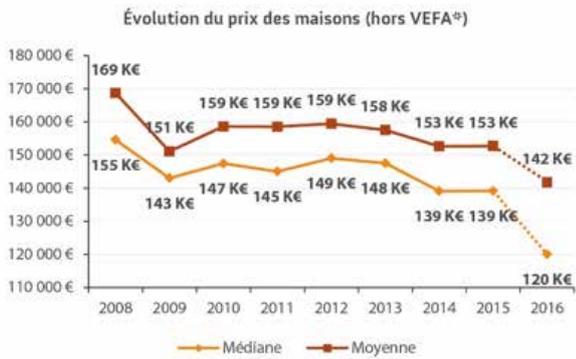
source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

Au sein de QBO, Quimper constitue le premier marché avec 64% des ventes et la majorité des biens vendus en 2015-2016. Ergué-Gabéric et Briec arrivent en deuxième et troisième « positions » avec respectivement 8% et 5% des ventes.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

La valeur médiane des maisons est d'environ 140 000 €, soit l'équivalent du prix cornouaillais (141 000 €). Ce niveau de prix est stable depuis deux ans, mais il avait diminué de 6,5% depuis 2013.



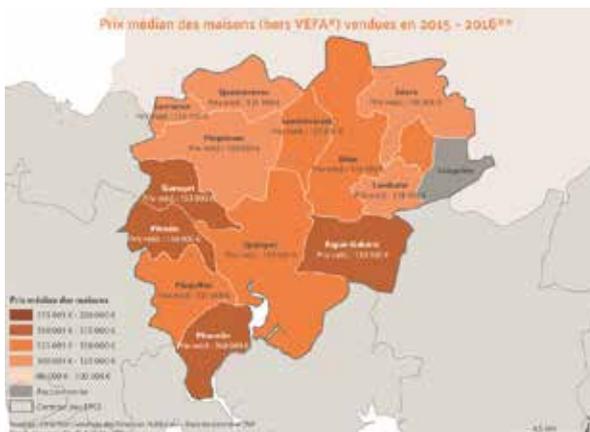
Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

2. Une segmentation des prix marquée par la proximité de Quimper et la desserte de la RN 165

Les valeurs des maisons individuelles oscillent entre 105 000 € à Édern et 160 000 € à Plomelin. Ces prix varient selon les communes en fonction de deux principaux facteurs géographiques, la proximité avec la ville de Quimper et la desserte à la RN 165.

Le territoire de QBO distingue plusieurs familles de communes selon le niveau de prix pratiqué :

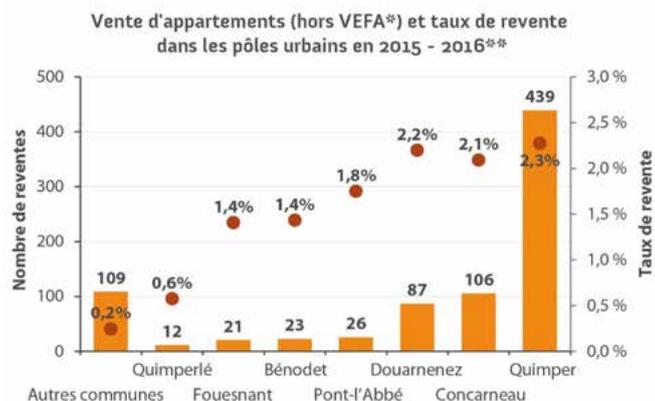
- le premier niveau comprend Locronan, Quéménéven, Plogonnec, Landudal et Edern avec une fourchette de prix entre 105 000 € et 120 000 €,
- le second niveau est constitué de Briec, Landrévarzec, Quimper et Pluguffan dont les valeurs sont inférieures à la médiane et comprises entre 125 000 € et 137 000 €,
- au-delà, nous trouvons les communes de Guengat, Ergué-Gabéric, Plomelin et Plonéis, dont les valeurs sont comprises entre 153 000 € et 160 000 €.



A l'instar de la courbe des prix, douze des quatorze communes ont connu une diminution des prix médians des maisons. Seules Ergué-Gabéric et Quéménéven ont vu une augmentation des prix, à relativiser pour Quéménéven compte tenu du faible nombre de ventes.

3. Un marché du collectif marqué par une baisse des prix

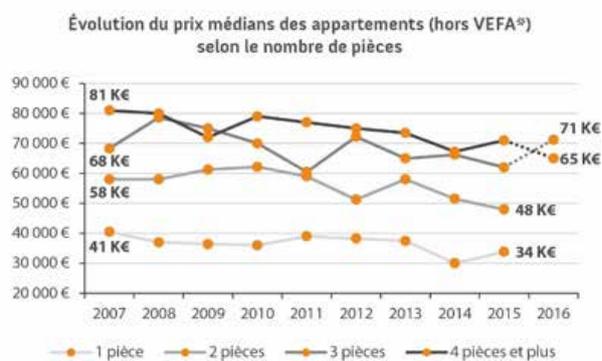
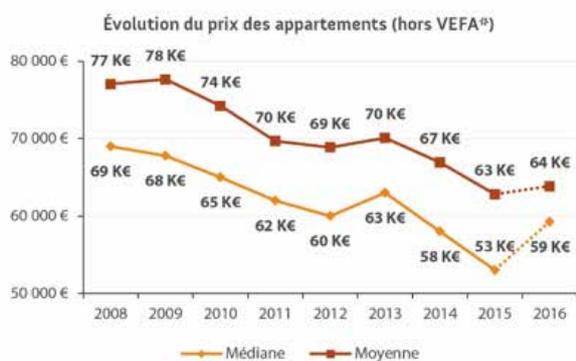
En Cornouaille, 22% des ventes de collectifs sont réalisées à Quimper (439 ventes). A elle seule, la ville représente 43% du parc collectif de la Cornouaille et 47% de l'agglomération. Le parc quimpérois constitue le principal parc d'appartements en Cornouaille devant celui de Concarneau (11,5%) et de Douarnenez (9%). Au regard du parc de collectif, la dynamique du marché dans ces trois villes est similaire entre 2,1% et 2,3%.



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

En 2015, le prix médian d'un appartement est de 53 000 €, soit une valeur inférieure à celle pratiquée en Cornouaille (61 000 €). Les prix dans le collectif n'ont cessé de diminuer, à l'exception de 2013. Cette baisse des prix a été de 23% entre 2008 et 2015,

A l'exception des trois pièces, cette chute des prix concerne l'ensemble des typologies d'appartements. Depuis 2008, les grands appartements (quatre pièces) ont connu la baisse la plus importante avec -20% contre -17 % pour les petits logements (une et deux pièces).



Source : Direction Générales des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

B. Un marché de la construction neuve

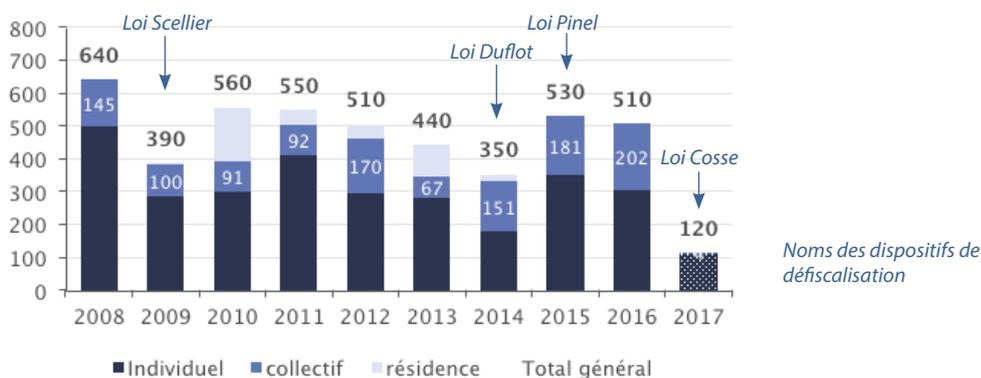
1. Une reprise des projets immobiliers mais une concrétisation qui reste à confirmer

Les valeurs des autorisations retrouvent, depuis 2015, un niveau équivalent à celles des années 2010-2012, soit environ 520 logements autorisés, au sein de QBO. Cette tendance, traduit bien une reprise des projets immobiliers sur le territoire. Ce mouvement est également constaté en Cornouaille et dans le Finistère. Cela s'explique par l'évolution du dispositif de défiscalisation Pinel et notamment ses conditions plus favorables qui ont permis de redynamiser la production neuve sur le territoire. Cette situation a également été constatée à partir de 2010 et suite à la mise en place du dispositif Scellier.

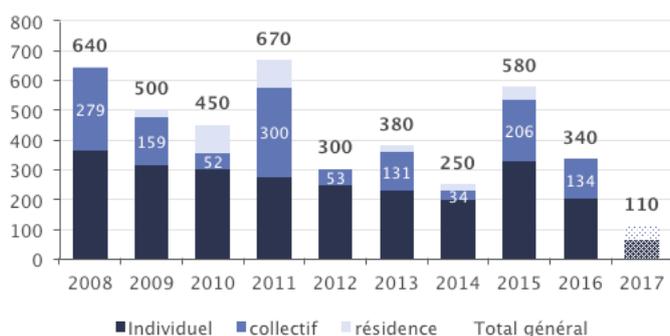
Néanmoins, l'activité de la construction neuve n'a perçu cette reprise que sur une seule année, 2015. Les logements commencés en 2016 ont diminué de près de moitié. Ce phénomène est également présent en Cornouaille avec une diminution de 27% des mises en chantier et de 9% dans le Finistère.

La fin du dispositif PINEL dans le zonage B2 aura des conséquences sur la dynamique récente de la production neuve sur le territoire.

Évolution du volume des logements autorisés par type de logements à Quimper Bret. Occ.



Évolution du volume des logements commencés par type de logements à Quimper Bret. Occ.



Source : Sitaldel 2 Soes (Date de prise en compte)- DREAL Bretagne

2. L'habitat individuel est majoritaire dans la production neuve (58%)

Le développement de l'habitat est principalement réalisé par l'habitat individuel. Entre 2008 et 2016, la production a été réalisée à 58% en individuel, 36% en collectif et 6% en résidence. En Cornouaille, cette tendance est encore plus prégnante avec 71% pour le pavillonnaire. Un autre élément à souligner est l'absence de résidences construites sur l'agglomération en 2016.

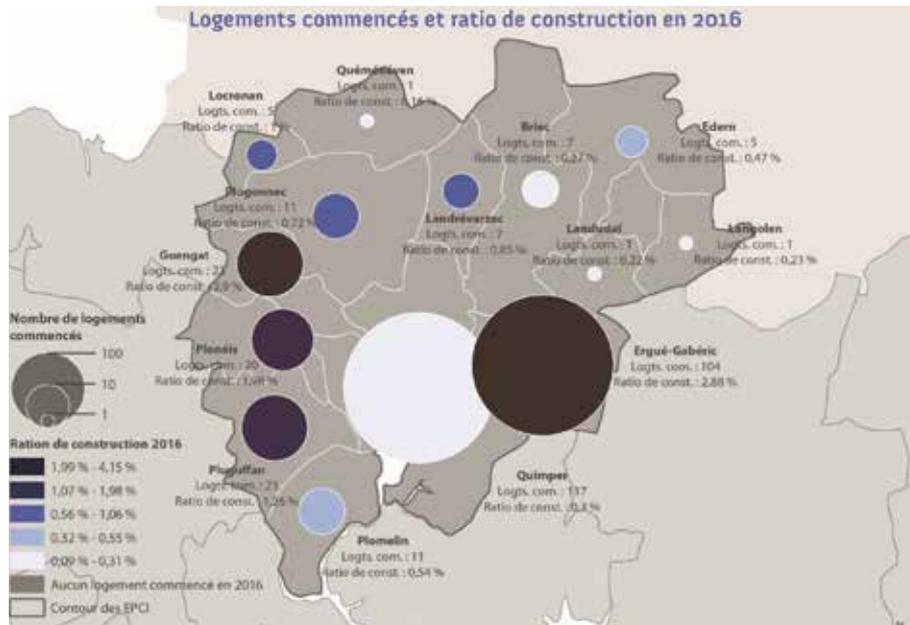
Les constructions neuves en Cornouaille

EPCI	NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS	dont logements individuels (en%)	dont logements collectifs (en%)	RATION DE CONSTRUCTION	TAUX D'ÉVOLUTION 2015-2016 du nombre de logements commencés
CAP SIZUN - POINTE DU RAZ	20	100%	0%	0,3%	-57%
CONCARNEAU COM. A	271	78%	22%	1,1%	-41%
DOUARNENEZ CO.	29	100%	0%	0,3%	-31%
HAUT PAYS BIGOUDEN	57	100%	0%	0,7%	54%
PAYS BIGOUDEN SUD	162	91%	9%	0,9%	-5%
PAYS FOUESNANTAIS	246	71%	29%	1,9%	11%
QUIMPER BRETAGNE OCC.	336	60%	40%	0,7%	-47%
QUIMPERLÉ CO.	181	90%	10%	0,7%	3%
PAYS DE CORNOUAILLE	1306	77%	23%	0,8%	-27%
PAYS DE BREST	1875	61%	34%	1,0%	8%
FINISTÈRE	3685	69%	27%	0,9%	-9%

C. Une dichotomie territoriale du développement de la production neuve.

1. Une dynamique de production portée par les communes périurbaines

En 2016, au sein des communes de QBO, les volumes de production de logements ont été portés par deux communes, Quimper (117) et Ergué-Gabéric (104). Cependant, ce volume est faible pour la ville de Quimper, comparativement à l'année 2015 : 240 logements avaient été construits.

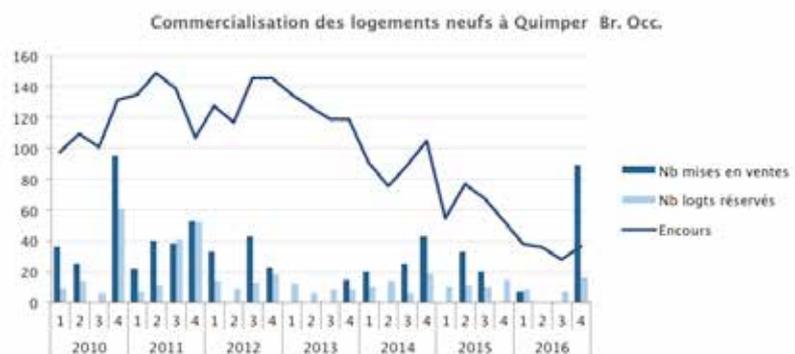


Comparativement à leur parc, les communes les plus dynamiques sont les communes périurbaines de l'ouest (Guengat, Plonéis, Pluguffan) et Ergué-Gabéric. Le ratio de construction dans ces communes est situé entre 1,3% et 3%.

D. Un marché de la promotion marqué par la baisse des stocks avec un signe de reprise de l'activité en fin d'année 2016

1. Un marché de la promotion qui évolue au fil des dispositifs de défiscalisation

La promotion immobilière ces dernières années (2014, 2015, 2016) a connu une diminution des volumes des logements disponibles. Il y en avait plus de 120 logements en 2012 et plus qu'une quarantaine en 2016. Ce domaine d'activité est principalement déterminé par des évolutions apportées aux dispositifs de défiscalisation. Les volumes des mises en vente ont également nettement diminué. Néanmoins, la fin de l'année 2016 est marquée par un pic des ventes de logements. Cela est lié au développement de plusieurs opérations immobilières réalisées à Quimper profitant des nouvelles dispositions du dispositif Pinel. Le recentrage de ce dispositif de défiscalisation sur les secteurs tendus (Rennes et Saint Malo pour la Bretagne) peut vraisemblablement freiner les opérations de promotions immobilières sur le territoire.



Source : Sitadel 2 Soes (Date de prise en compte)- DREAL Bretagne

2. Des opérations de promotion immobilière à Quimper

La résidence Gradlon au centre-ville de Quimper - Polimmo

La résidence Gradlon est située dans le centre-ville de Quimper. Cette opération, réalisée sur 2 bâtiments, prévoit une trentaine d'appartements du T2 au T4.

Le niveau de prix (hors stationnement et hors frais de notaire) :

- un T2 à partir de 185 000 € pour une surface d'environ 46 m² ;
- un T3 à partir de 170 000 € pour une surface d'environ 55 m² ;
- un T4 à partir de 290 000 € pour une surface d'environ 87 m².



Source : images extraites du site internet de Polimmo

Le Clos de Kervouyec - Polimmo

Cette opération est située en lisière du centre-ville. Cette opération prévoit 3 jardins partagés à thème. La deuxième tranche de cette nouvelle résidence se compose de 18 appartements neufs. Au total, ce sont 48 logements répartis sur 3 bâtiments.

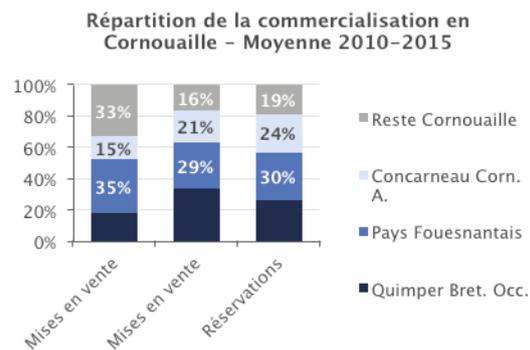
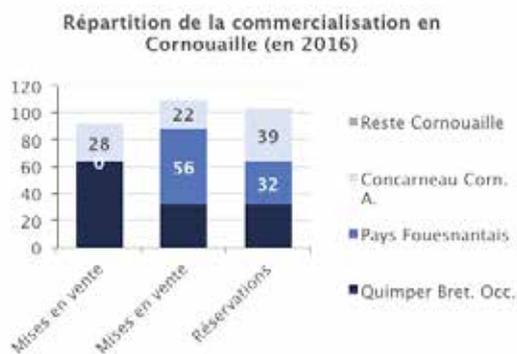
Le niveau de prix (hors frais de notaire) :

- Un T4 à partir de 163 000 € pour 72 à 73 m² de surface ;
- T2 à partir de 118 000 € 42 à 52 m².



Source : images extraites du site internet de Polimmo

En 2016, Quimper Bretagne Occidentale a porté la majorité des mises en vente de logements individuels groupés, tandis que le Pays Fouesnantais a plutôt réalisé des opérations de collectifs. Pour les réservations, les volumes ont été sensiblement identiques dans les trois territoires dans lesquels se déroule la grande majorité des opérations de promotions immobilières.



Sur la période 2010-2015, Quimper Bretagne Occidentale porte un tiers des mises en vente de collectif. C'est représentatif du parc immobilier du territoire.

LES ENJEUX

- Un contexte favorable au marché de l'occasion (baisse des prix, taux d'intérêts faibles, confiance des ménages ...) et potentiellement à l'amélioration du parc existant.
- Des prix dans l'ancien à la baisse et abordables notamment pour les primo-accédants.
- Une production neuve à accentuer sur le pôle central mais des interrogations quant à l'impact de la fin du dispositif de défiscalisation Pinel.

LE FONCIER ET LE CADRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

En matière de développement de l'habitat, le foncier demeure la matière première nécessaire à la fois à la production et au renouvellement de l'habitat. Pour développer cette partie, nous allons aborder tout d'abord le cadre général de développement du foncier au travers des orientations du SCOT de l'Odet et des zones futures de développement de l'habitat dans les documents d'urbanisme en vigueur.

A. Le cadre de développement de l'habitat dans QBO

Les éléments du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet

Le document du SCOT de l'Odet a été approuvé le 6 juin 2012. Dans ce document plusieurs orientations, objectifs, prescriptions et recommandations ont été définis et s'appliquent 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.

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.

Les objectifs et prescriptions de développement des orientations 3, 4 et 5 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

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;
- 6 ha/an pour le Pays Glazik, sur la base de 80 logements par an,
- soit 31 ha / an pour QBO sur la base de 780 logements.

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.

Quimper réalisera 30% de sa production de logements en renouvellement urbain, Ergué-Gabéric, Guengat, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan 20%. »

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.

Quimper ville-centre

La densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 80 logements/ha. La densité minimale moyenne ne doit pas être en-deçà de 35 logements/ha pour l'ensemble de la commune.

Pôle urbain structurant

La densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 17 logements/ha sur l'ensemble de la commune de Briec.

Communes de la couronne urbaine quimpéroise

Pour les communes de Plomelin et Pluguffan la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 17 logements/ha. La structure urbaine de la commune d'Ergué-Gabéric étant différenciée la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 16 logements/ha.

Pôles spécifiques

Pour la commune de Locronan la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 13 logements/ha.

Pôles de proximité

Pour la commune d'Ederne et Guengat, la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 13 logements/ha.

Pour la commune de Langolen, la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 10 logements/ha.

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 Départemental, 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.

Dans cette orientation, le SCOT précise les secteurs de développement de l'habitat à favoriser autour des dessertes de transports collectifs avec comme objectif de fond la réduction de la consommation foncière.

PRESCRIPTION ET OBJECTIFS DU SCOT						
QBO	CONSUMMATION DE FONCIER*		LOGEMENTS		DENSITÉ BRUTES**	
	PÉRIODES SCOT 2025	/AN	PÉRIODES SCOT 2025	/AN	COMMUNES	LOG./AN
	465	31	4800	320	QUIMPER	> densité mini en zone agglomérée 80 log./ha > densité mini moy. sur l'ensemble de la commune 35 log./ha
				BRIEC	> densité mini en zone agglomérée 25 log./ha > densité mini moy. sur l'ensemble de la commune 17 log./ha	
				PLUGUFFAN PLOMELIN	17	
				ERGUÉ-GABERIC	16	
				Pôle de proximité Guengat Landrévarzec Langolen Plonéis Landudal Plogonnec	13	
				Langolen	10	
* sont compris la voirie interne et les espaces verts					** l'objectif densité est pris comme une moyenne à viser par commune sur une période lissée de 6 ans. Elles se rapportent au nombre de logements par opération	

Ce tableau ne précise pas les valeurs pour la commune de Quéménéven, intégrée au SCOT du Pays de Châteaulin.

2. La compétence de QBO en matière de foncier

De par ses compétences, l'action foncière de QBO porte essentiellement sur la thématique économique. Le foncier lié à l'habitat relève de la compétence des communes au travers notamment de la compétence d'urbanisme.

Les deux précédents EPCI de Quimper Communauté et du Pays Glazik avaient signé tous les deux une convention avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Ces deux conventions seront actualisées sur la base du nouveau programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

En matière d'habitat, des enjeux fonciers ont été soulignés dans ces conventions

- accentuer les opérations de renouvellement et de requalification urbaine dans les centralités,
- encourager la réhabilitation et la valorisation du parc privé,
- développer la production de logements sociaux notamment ceux à bas coût de loyer afin de répondre aux besoins des demandeurs disposant des plus faibles revenus.

De plus, les élus ambitionnent le développement de projets multi-thèmes emblématiques portant à la fois :

- un volet de développement de l'habitat avec la production de logements,
- un volet de dynamique commerciale pour la prise en compte de l'attractivité commerciale sur les centres-villes et bourgs,
- un volet environnemental avec la prise en compte du PPRI, du paysage et de l'intégration du projet sur le site.

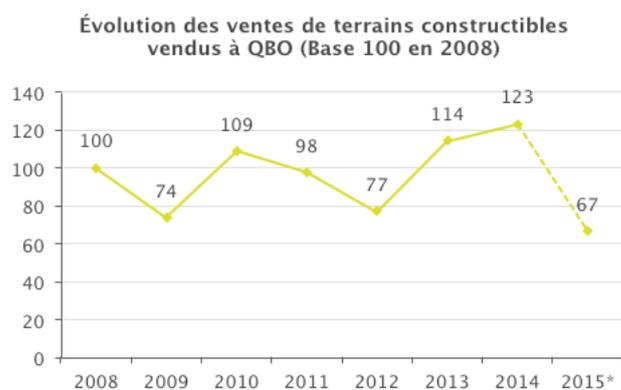
C'est le cas notamment pour le développement autour du pôle d'échanges multimodal avec le projet du quartier de la gare dit « 765 avenue ». C'est un projet d'envergure pour la ville de Quimper qui porte sur 30 ans. Il prévoit la transformation de la gare en pôle multimodal, le développement d'immeubles tertiaires (30 000 m²), d'habitats (15 000 m²), de commerces et d'espaces verts sur 30 ha.

Parallèlement, en 2014, Quimper Communauté a signé la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne qui comprend 5 grands volets.

- **Volet 1** : adopter une approche de la sobriété foncière dans les outils de planification ;
- **Volet 2** : Mobiliser toutes les possibilités d'économie de l'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation ;
- **Volet 3** : renforcer l'articulation entre les différents documents de planification et de programmation ;
- **Volet 4** : mettre en place un système d'observation partagée de la consommation d'espace ;
- **Volet 5** : diffuser une culture de la sobriété foncière.

B. Le marché du terrain à bâtir

Les volumes de ventes des terrains constructibles sont, depuis 2012, dans un mouvement ascendant. Cette tendance et notamment ce pic en 2014 est, selon les professionnels, dû à l'anticipation des surcoûts que peut générer la nouvelle réglementation thermique, applicable au 1^{er} janvier 2015



Source : Direction Générales des Finances
Publiques : Base de données DVF 2016

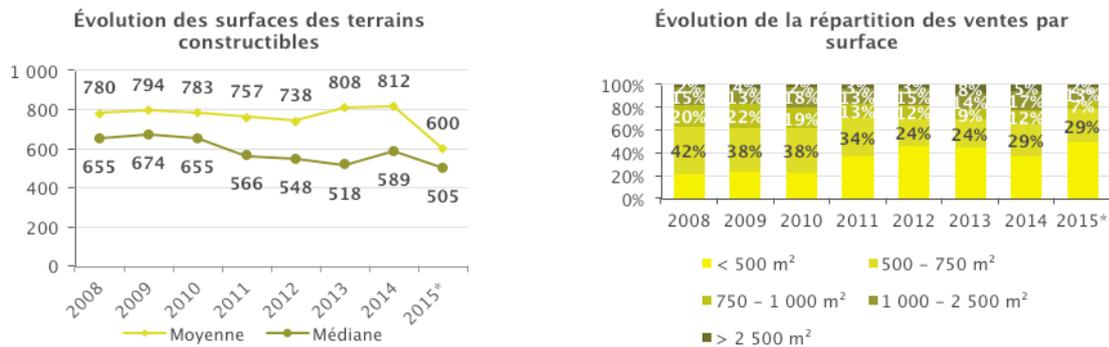
1. Les volumes progressent mais les surfaces des terrains sont à la baisse

Depuis 2010, les surfaces médianes des terrains constructibles diminuent. Elles sont passées sous la barre des 600 m² et ont atteint leur seuil maximal, en 2013, avec 518 m².

Selon les promoteurs et lotisseurs, la réduction des surfaces des terrains a atteint un seuil de réduction des surfaces. Ils se sont adaptés à la demande des ménages qui souhaitent de moins en moins de grands terrains compte tenu de l'entretien que cela génère, de la progression des prix du foncier et des coûts de construction.

L'analyse des surfaces met en évidence la progression de la part des terrains de moins de 500 m² qui est passée de 21% en 2008 à 45% en 2012-2013. Parallèlement, la part des terrains de 500-750 m² s'est réduite tandis que celle des grands terrains s'est maintenue.

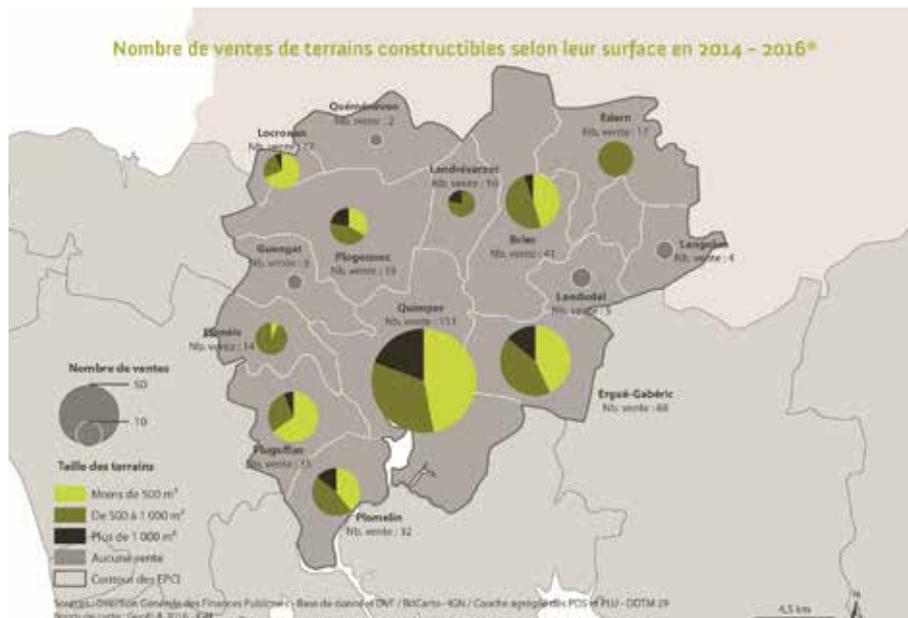
La superficie des terrains au sein de QBO est légèrement supérieure à celle pratiquée en Cornouaille (572 m²). La commune Plogonnec se distingue dans l'agglomération avec une surface médiane de 1 031 m².

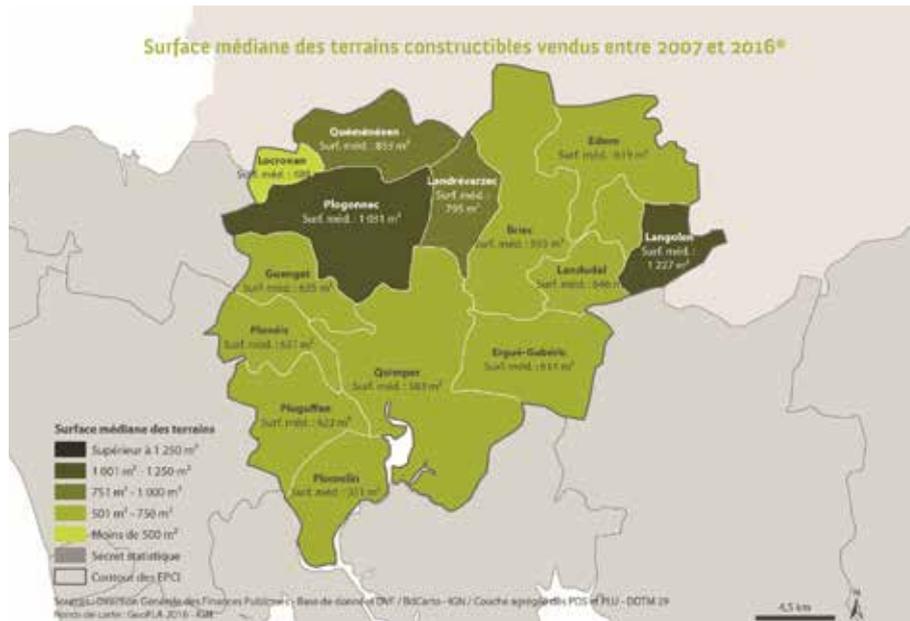


Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016

La carte, ci-dessous, souligne les distinctions des surfaces de terrains selon les communes. La part de « petits » terrains (< 500 m²) est importante dans les communes de Pluguffan, Locronan (avec un volume moindre). Elle est moindre à Plonéis voire inexistante à Ederm et Landrévarzec.

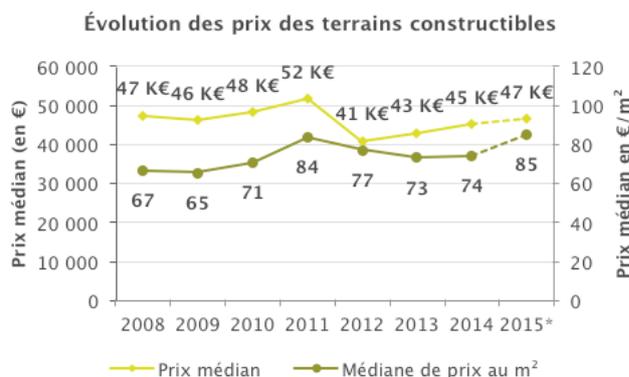
Taux d'extension annuel de la tâche urbaine liée à l'habitat entre 2010 et 2015 (en%) en Bretagne





2. Des prix au m² à la hausse

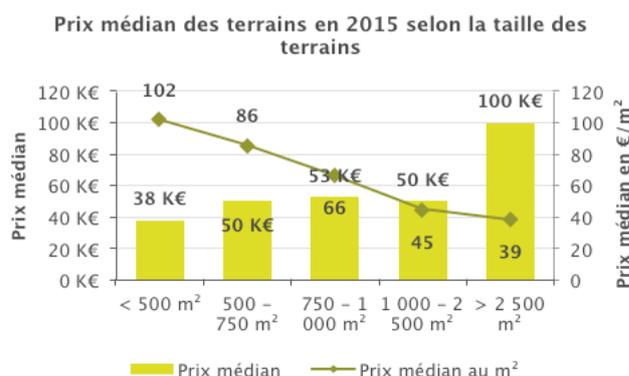
A l'instar de la tendance cornouaillaise, les prix au m² des terrains sont en progression avec + 10% depuis 2008. Cette progression est moindre comparativement à celle constatée en Cornouaille (+ 25%). Le graphique, ci-dessous, met bien en évidence la progression des prix au m² et le niveau de prix des terrains. Depuis 2008, le prix médian a connu une hausse mais il est revenu au niveau de 2008 (47 000€) tandis que le prix au m² progresse.



En effet, le prix au m² pour un terrain de moins de 500 m² est deux fois plus élevé que celui d'un terrain de plus de 1000 m². Ceci est notamment lié aux opérations de lotissements qui engendrent un coût d'aménagement plus élevé.

Selon les professionnels, ce qui importe aux acheteurs ce n'est pas le prix au m² du terrain mais bien le prix global, sachant que le seuil des 40 000 - 45 000 € demeure un prix « abordable » pour un jeune ménage.

Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 2016



Source : Direction Générale des Finances Publiques : Base de données DVF 201

Dans cette extension urbaine, 1 582 logements ont été produits soit une densité de 11 logements par hectare. C'est deux points de moins que dans le reste des EPCI de comparaison.

Contribution à l'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat par type de commune entre 2010 et 2015

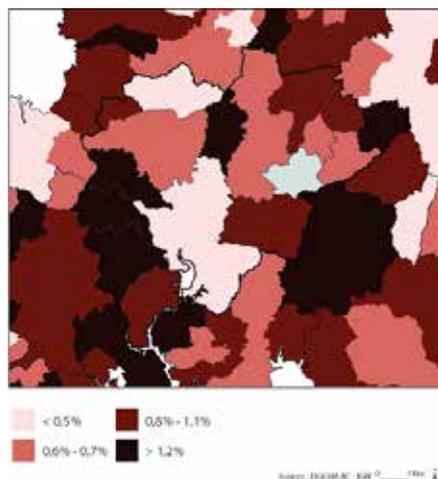
QBO	SURFACE URBANISÉE EN HA 2010	EXTENSION 2010-2015			LOG.EN EXTENSION URBAINE	LOG./HA EN EXTENSION URBAINE	EXTENSION URBAINE HA/AN	Taux D'EXTENSION ANNUEL DE LA TUH
		En Ha	contribution	Part de l'ext.				
	3761	141	100%	4%	1582	11,2	28	1%

EPCI DE + DE 50000 HABITANTS		
Part de l'ext.	Log. par ha en extension urbaine	Taux d'extension annuel de la TUH
4%	13	0%

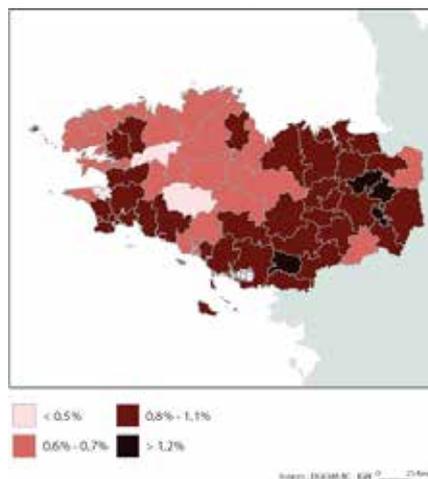
Source : DGI /Majic 2016

A l'échelle de QBO, Les communes périurbaines de l'ouest (Plomelin, Pluguffan et Plonéis) ainsi que Landrévarzec ont eu une part d'extension liée à l'habitat parmi les plus importantes. Ces résultats sont à mettre en lien avec les évolutions démographiques de ces communes dans la période récente (2008-2013).

Taux d'extension annuel de la tâche urbaine liée à l'habitat entre 2010 et 2015 (en %) dans QBO



Taux d'extension annuel de la tâche urbaine liée à l'habitat entre 2010 et 2015 (en %) en Bretagne



D. Le potentiel de développement foncier de l'habitat

Sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale, 12 des 14 communes ont élaboré un Plan local d'urbanisme et deux ont une carte communale. Au regard des préoccupations de consommation foncière, 6 ont approuvé leur document d'urbanisme depuis 2014, année de la loi ALUR a été votée (entrée en vigueur le 27 mars 2014). Cette loi renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification à prendre en compte dans les PLU. Elle intègre systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des PLU, en précisant les obligations en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. En application de l'article L. 123 -1 -2 modifié, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

DOCUMENTS D'URBANISME		ANNÉE APPROBATION
VILLE CENTRE	QUIMPER	2017
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	2013
PÔLES DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	2014
	PLOMELIN	2017
	PLUGUFFAN	2004
PÔLES DE PROXIMITÉ	LOCRONAN	2011
	EDERN	2005
	GUENGAT	2006
	LANDREVARZEC	2017
	LANDUDAL	CC
	LANGOLEN	2014
	PLOGONNEC	2017
	PLONEIS	2011
	QUEMENEVEN	CC
QBO		

Sur la base des travaux réalisés dans les documents d'urbanisme, nous n'avons retenu à ce jour que le potentiel des zones 1AU et 2AU des communes. Dans les communes, il y a actuellement 502 hectares disponibles pour le développement de l'habitat. Dans ces secteurs, près d'un tiers (114 ha) de ces surfaces est déjà propriété des communes.

En matière de potentiel de renouvellement urbain, seuls certains PLU ont mis en avant les disponibilités de renouvellement.

Les surfaces disponibles à l'habitat des PLU		1 AU		2 AU		SOMME 1 AU ET 2 AU	
		SURF. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE	SURFACE HA	SURF. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE	SURFACE HA	SURF. PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE	SURFACE HA
VILLE CENTRE	QUIMPER	42,0	94,4	37,0	86,2	79,0	180,6
PÔLE URBAIN STRUCTURANT	BRIEC	0,8	4,5	1,7	27,4	2,5	32,0
PÔLE DE LA COURONNE URBAINE	ERGUE-GABERIC	7,9	26,6	10,0	47,8	17,9	74,4
	PLOMELIN	5,0	13,3	4,1	11,3	9,1	24,6
	PLUGUFFAN	18,2	54,1		3,9	18,2	57,9
PÔLE SPÉCIFIQUE	LOCRONAN	1,9	5,3	1,0	3,0	2,8	8,4
PÔLE DE PROXIMITÉ	EDERN	3,9	29,6	0,2	24,3	2,8	8,4
	GUENGAT	3,3	7,6		1,6	3,3	9,2
	LANDREVARZEC	1,0	2,8		4,7	1,0	7,5
	LANDUDAL						
	LANGOLEN	1,3	4,2		2,0	1,3	6,2
	PLOGONNEC	2,6	16,0		4,8	2,6	20,8
	PLONEIS	1,7	13,2	0,7	13,3	2,5	26,4
QUEMENEVEN							
QBO		90	272	55	230	144	502

Source : Document d'urbanisme en vigueur en octobre 2017

En matière d'urbanisme, Quimper Bretagne Occidentale dispose d'une Plateforme d'Instruction Communautaire des autorisations d'urbanisme (PIC) opérationnelle depuis le 1^{er} juin 2011. Elle prend en charge le travail administratif, juridique et technique préalable aux décisions relatives aux autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols. La plateforme instruit également les autorisations de cinq communes de la Haute Cornouaille, suite à l'antériorité de la pratique par le Pays Glazik.

Parallèlement, dans le cadre de la Loi Alur et du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à l'EPCI, la collectivité s'est opposée au transfert de cette compétence. Les communes restent donc compétentes en matière d'élaboration de leur PLU.

Néanmoins, compte tenu du fait que ce transfert n'a pas eu lieu en 2017, la loi prévoit qu'il a lieu le 1^{er} janvier de l'année suivant le renouvellement de l'exécutif soit normalement le 1^{er} janvier 2021, sauf minorité de blocage.

LES ENJEUX

- Une prise en compte des questions foncières à l'échelle de QBO.
- La connaissance des potentiels fonciers existants (foncier nu et bâti) des communes à favoriser.
- Une visibilité des stratégies foncières à moyen et long termes des communes à définir.
- Le développement de l'habitat à mettre en lien avec le développement urbain (commerces, transports...)

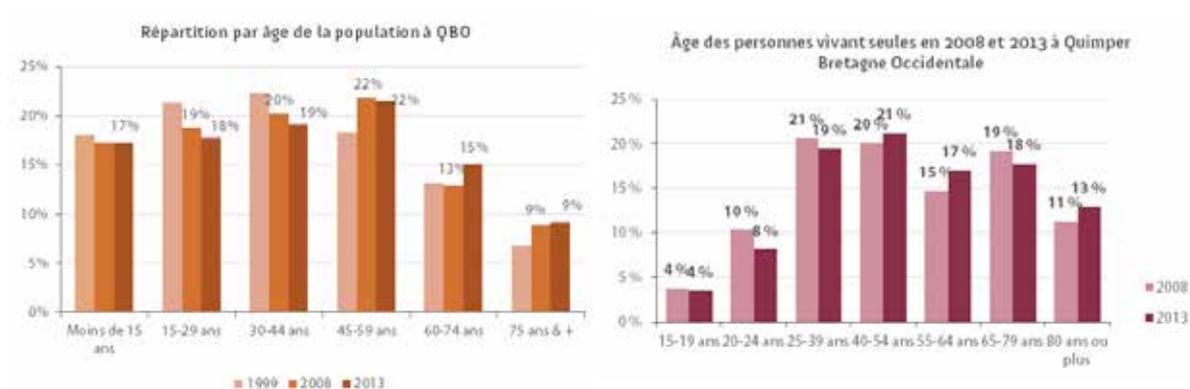
L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Cette partie traite de 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 tels que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes et les gens du voyage.

A. Les politiques d'habitat en faveur des personnes âgées

1. Les offres d'habitat et d'hébergements

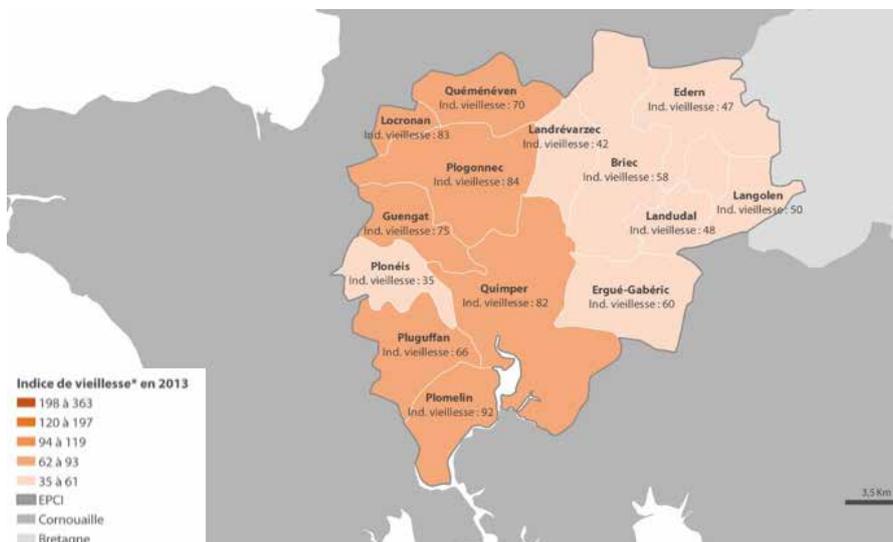
Face aux apports des nouvelles technologies, aux progrès médicaux et à l'arrivée au grand âge des « papy boomers », les territoires sont face à un enjeu majeur. Entre 2008 et 2013, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus dans QBO a progressé de 13%, quand dans le même temps la population totale augmentait de 1,8%. Cette progression est supérieure à celle enregistrée aux niveaux cornouaillais et finistérien (11%) et inférieure à l'échelle bretonne (14%).



Les 60 - 75 ans ont connu l'augmentation la plus notable (+ 19%), comparativement aux autres territoires (14% - 15%).

Ces populations peuvent être confrontées à court et moyen termes à des situations d'évolution de leurs parcours résidentiels avec des choix, soit de maintien à domicile, de souhait d'adaptation de leur logement, de changement de domicile ou d'intégration de structures d'hébergement adaptées. De nombreux élus ont fait part de leurs préoccupations concernant l'adéquation entre le développement des formules d'habitat pour personnes âgées (logements publics adaptés, résidences privées, hébergements ...) et la multiplicité des besoins en logements et hébergements.

Indice de vieillesse dans les communes de Quimper Bretagne Occidentale



Cet indice présente le rapport entre le nombre de personnes de plus de 65 ans et celle de moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 sont présents dans les mêmes proportions Le maintien à domicile

Source : Insee, RP 2013 exploitation principale.

Dans leur choix d'évolution de logement, il apparaît que les personnes âgées souhaitent majoritairement rester à domicile en l'adaptant. Dans d'autres cas, elles font le choix de déménager dans un nouveau logement plus adapté en centralité et à proximité des services et des commerces.

Le public des 75 ans et plus, dans la majorité des cas, adapte son logement suite à des situations d'urgences (hospitalisation, chute, maladie...).

Selon le CLIC, l'adaptation par anticipation des logements est peu fréquente et doit être favorisée. Des ateliers d'information à la prévention ont été réalisés par le regroupement des caisses de retraites « Cap retraite » à Pluguffan à l'automne 2017.

Sur le territoire, des demandes de logements en résidences services se développent. L'offre présente concerne « les jardins d'Arcadie ». Ces logements ont un taux de remplissage satisfaisant. Ces résidences accueillent des personnes âgées autonomes en copropriété ou locataires de studios ou d'appartements. Des installations (bibliothèques, salons de détente...) et services (restauration, veilleur de nuit, infirmière) sont mises à la disposition des résidents et font l'objet d'une facturation.

L'autre alternative entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement, est l'offre de logements groupés. À Quimper, une trentaine de logements réalisée en partenariat entre le CCAS et l'OPAC de Quimper Cornouaille ont été produits, l'un au centre-ville, l'autre à Penhars. Ces logements sont gérés par le CCAS.

Le territoire dispose également de 13 établissements accueillant des personnes âgées dépendantes.

Ces établissements représentent 1 257 places, en 2016 soit un taux d'équipement de 13,5 places pour 100 habitants de plus de 75 ans. Ce taux est très légèrement supérieur à celui du Finistère (13,1 places)

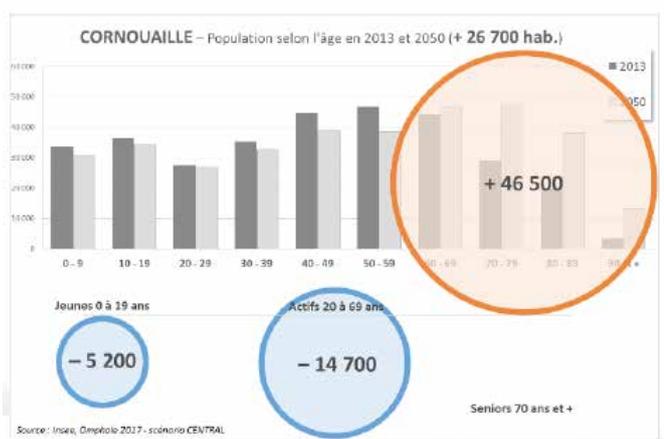
COMMUNE	STRUCTURE
BRIEC	EHPAD Flora Tristan
ERGUE-GABERIC	Résidence Coat Kerhuel
PLOGONNEC	Résidence du Steir
PLUGUFFAN / PLOMELIN	Résidence Ty Gwenn
QUIMPER	Résidence Les Bruyères Résidence Les Magnolias Résidence La Retraite Résidence Ker Radeneg Résidence Ti Glazig Résidence Ti Creac'h Résidence de Missilien Résidence Thérèse Rondeau – Kernisy Résidence de Kerfily Résidence Prat Maria

Source : CD29 et QBO (2016)

L'adéquation entre l'offre et la diversité de la demande est d'autant plus prégnante aujourd'hui compte tenu des projections démographiques de l'INSEE. Selon le scénario central de la projection OMPHALE, à l'horizon 2050, la population des plus de 60 ans serait en nette progression. En Cornouaille, les plus de 70 ans porteraient la progression démographique avec une augmentation de + 46 500 habitants et une diminution de 20 000 habitants pour les moins de 60 ans. Ces valeurs ne sont que des projections mais demeurent néanmoins intéressantes à anticiper.

Ce vieillissement de la population pose la question du développement de l'offre de logements et d'hébergements sur le territoire en lien avec la capacité financière des ménages.

Cette question se pose à la fois en terme de quantité de l'offre à produire, de typologie et de localisation compte tenu du parc existant.



B. L'hébergement des adultes handicapés

En 2016, 2 456 personnes du territoire de QBO étaient bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé. C'est 8% de plus qu'en 2013. 313 places existent actuellement au sein de 17 établissements.

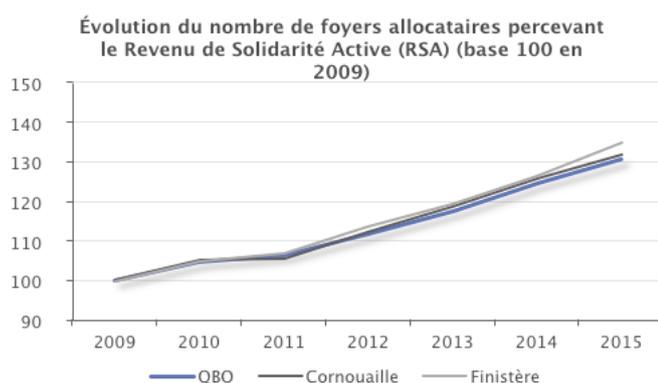
La difficulté réside dans l'expression des besoins en logements, et plus particulièrement dans la prise en compte du vieillissement de ces populations.

RÉPARTITION DES PLACES SELON LE TYPE - QBO 2016		
	PLACES	%
FOYER/SERV. TRAVAILLEURS ESAT	46	3,1
FOYER DE VIE	143	48,2
FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ	59	23,1
ACCUEIL DE JOUR	50	19,6
HÉBERGEMENT TEMPORAIRE	15	5,9
QBO	313	100

Source : CD29 et QBO (2016)

C. Les populations en situation de précarité

En 2015, 3 400 foyers allocataires percevaient le Revenu de Solidarité Active (RSA). Le nombre de bénéficiaires du RSA ne cesse de progresser depuis 2011 et cela dans les trois territoires identifiés.



Source : CAF data 2015

Parallèlement, 19 300 foyers bénéficiaient des prestations de la Caisse d'Allocations Familiales. Parmi ces allocataires, près de 25% disposaient de ressources dont la moitié provenant des prestations de la CAF et 15% avaient des ressources dépendant totalement des aides de la CAF, soit 2 800 foyers.

Indicateur sur la part des prestations dans les ressources des foyers allocataires en 2015					
	Foyers allocataires	Res. à 50 % ou + des presta. CAF	Res. à 100 % des presta. CAF	Res. à 50 % ou + des presta. CAF	Res. à 100 % des presta. CAF
QBO	19 293	4 723	2 790	24,5 %	14,5 %
Cornouaille	53 866	11 298	6 492	21,0 %	12,1 %
Finistère	150 655	31 781	18 515	21,1 %	12,3 %
Bretagne	557 089	110 574	62 763	19,8 %	11,3 %

Source : CAF data 2015

Les dispositifs d'accès et de maintien dans le parc privé

Le Fonds Solidarité Logement

Le FSL permet de délivrer des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...). Les aides du FSL peuvent ainsi notamment permettre d'aider les ménages aux ressources très modestes et en difficulté à financer le dépôt de garantie, le premier loyer, l'assurance du logement, de rembourser les dettes de loyers dont le règlement conditionne l'accès à un nouveau logement, ou de rembourser des impayés de factures d'eau, d'énergie, de téléphone.

Les aides du FSL sont délivrées sous conditions et après décision des commissions locales de lutte contre les exclusions (CLLE) mises en place dans le département.

En 2016, 873 ménages de QBO ont bénéficié des aides du Fonds de Solidarité Logement pour l'accès ou le maintien dans le logement (aides accordées). A cela, il faut ajouter les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) dont a bénéficié une partie des ménages.

Sous location et sorties de dispositifs vers le droit commun

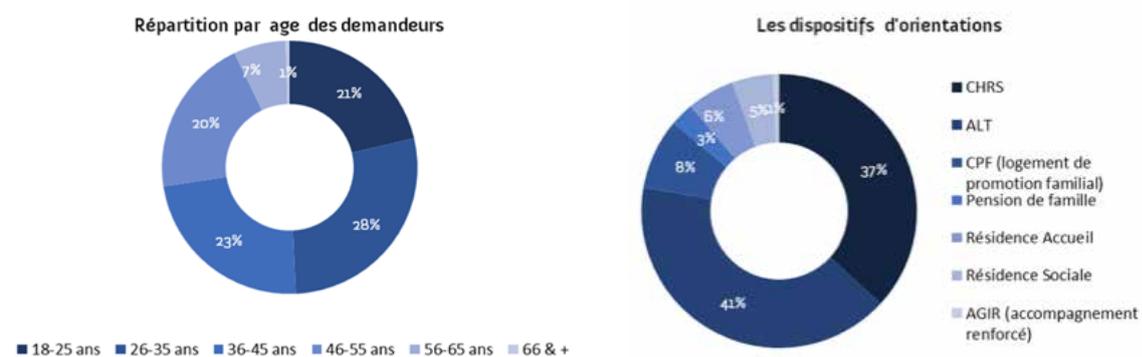
La sous-location représente une solution pour sortir des dispositifs d'hébergement. Le Service immobilier à vocation sociale (SIVS) est mis en place par la Fondation Massé-Trévidy dans le cadre d'une convention avec QBO. Il permet la prise en location de logements publics et privés (sous la forme de baux glissants et de sous-location) au profit de ménages ne pouvant y accéder par ailleurs.

Les demandeurs liés au Service intégré d'Accueil et d'Insertion

Le service intégré d'accueil et d'insertion (SIAO), mis en place depuis 2010 dans chaque département, a pour objectif de contribuer à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans logement, et de construire des parcours d'hébergement et d'insertion adaptés.

Il centralise et coordonne l'attribution des places d'hébergement du département et contribue à l'observation des dispositifs, via ses volets Urgence et Insertion.

En 2016, 180 demandes (291 personnes) ont été réalisées sur le territoire de QBO. Ces demandeurs, âgés en moyenne de 36 ans, étaient majoritairement localisés à Quimper (85%).



Source : SIAO 2016

Les motifs des demandes sont assez divers. Le premier motif relève des expulsions ou pertes de logements (18%), le second des séparations (14%) et le troisième de besoin d'accompagnement (12%). Les solutions apportées par le SIAO sont principalement un hébergement vers le CHRS (37%).

L'offre d'hébergement d'urgence et de logements temporaires

Hébergement d'urgence et temporaires

CHRS	96 places
CADA (centre héb pour demandeurs d'asile) :	115 places
Service Hébergement Temporaire (fin de procédure pour les demandeurs d'asile) :	25 places
Logement des Syriens :	15 places
Dispositifs alternatifs aux nuitées d'hôtel :	15 places

Logement temporaires

Logements en ALT	49 logements (75 places)
------------------------	--------------------------

Logement foyers

Pensions de famille :	60 places
Résidence accueil (pensions de famille mais public avec problématique psy)	18 places
Résidences sociales :	279 places en FJT
.....	15 places (autre résidence)

Face à ces situations, les moyens d'accompagnement et de suivi social pour ces ménages ne sont pas suffisants, notamment dans les communes hors Quimper.

Le Droit au Logement Opposable

Parallèlement à cette état de l'offre d'hébergement et de logements temporaires, Quimper Bretagne Occidentale est l'EPCL de Bretagne qui concentre le plus de requérants DALO. Au niveau départemental, la part de QBO prédomine, représentant plus de la moitié des recours logements déposés : 47,2% des ménages en 2016 (47,5% en 2015). Le nombre de prioritaires sur QBO reste également prédominant : 46,8% en 2016 (58,2% en 2015).

Ce volume s'explique à la fois par une offre sociale à bas loyers moins développée, une part importante de demandeurs très modestes et rencontrant des difficultés de logement.

Un travail serait à engager pour gérer la demande de ces publics avec l'ensemble des partenaires de l'action sociale afin de mieux coordonner l'insertion, en traitant conjointement les questions liées à l'accompagnement social des ménages et celles liées au logement.

D. Le logement des jeunes

Les jeunes (18-25 ans) dont la part dans la population diminue, ont également des besoins en logements et en hébergement. Les offres dédiées à cette population sont multiples :

- les internats : 190 places disponibles en lycées et dans les Centres de Formation pour Apprentis,
- Résidences étudiantes : 630 logements dont 148 chambres gérés par le CROUS et 255 logements,
- Foyer de Jeunes Travailleurs et Foyer Soleil : 279 places,
- Les offres privées de studios ou de chambres.

Parmi les publics relevant du SIAO (Système Intégré d'Accueil et d'Orientation), 21% des demandeurs sont âgés entre 18 et 25 ans.

A ce jour, les acteurs locaux considèrent que la capacité actuelle de logement et d'hébergement est suffisante. En outre, ils soulignent la nécessité de renforcer la coordination de l'ensemble des acteurs locaux. Cette coordination est nécessaire dans la réponse apportée à ce public.

E. Les gens du voyage

Une évolution des compétences de l'agglomération

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage avait renforcé les obligations des collectivités en matière d'accueil des gens du voyage en prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un schéma départemental et l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma.

Plusieurs communes des deux précédents EPCI étaient concernées par le schéma départemental (2012-2017) : Quimper, Ergué-Gabéric, Pluguffan et Briec.

La loi NOTRE, du 7 août 2015 a étendu les compétences obligatoires et optionnelles des communautés de communes et communautés d'agglomération. Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, celles obligatoires qui incluent l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil.

Les offres existantes au sein de QBO.

Le territoire de QBO dispose de quatre terrains aménagés, composés de 86 places de caravanes. Actuellement, 48 familles de gens du voyage (240 personnes) sont accueillies sur le territoire de l'agglomération. La gestion de ces terrains est assurée par le CCAS de Quimper.

Les aires d'accueil sont situées à :

- Quimper : 2 aires d'accueil, une de 40 places et la seconde de 20 places.
- Ergué-Gabéric : 1 aire de 12 places
- Pluguffan : 1 aire de 14 places.

Dans le cadre du précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2017), des préconisations avaient été inscrites en matière :

- Aire d'accueil permanent La mise aux normes / réhabilitation des aires existantes :
à Ergué-Gabéric, la réhabilitation et/ou le déplacement de l'aire d'accueil permanent.
La création d'une aire d'accueil permanente de 6 places à Briec.
- Les grands passages : mise à disposition d'une aire de grand passage

Dans le cadre du précédent schéma, les élus ont commencé à analyser la possibilité de substituer la création d'une aire d'accueil à Briec qui n'était pas adaptée à la demande. Une proposition de la commune est à l'étude pour pouvoir substituer cette aire et créer deux terrains familiaux en habitat permanent. Une seconde réflexion est envisagée pour le déplacement des aires d'accueil sur le territoire de QBO. A ce jour, le futur schéma départemental est en cours d'élaboration.

LES ENJEUX

- La coordination des acteurs sociaux et du logement dans la réponse aux besoins des publics précaires et aux jeunes.
- Le potentiel de développement des offres de logements et d'hébergement des personnes âgées face à la multiplicité des besoins.



DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE HABITAT
44 PLACE SAINT-CORENTIN
CS 26004 / QUIMPER CEDEX
T. 02 98 98 89 89

WWW.QUIMPER-BRETAGNE-OCCIDENTALE.BZH