

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC	Page 3
ORIENTATIONS	Page 73
PROGRAMME D' ACTIONS	Page 93
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	Page 149

DIAGNOSTIC

Juin 2006

Sommaire

Introduction	6
1. Structure et évolutions de la demande et de l'offre en habitat	9
1. La demande en habitat	9
2. L'offre en habitat	18
2. Diagnostic par segment de marché et par public	26
1. Le fonctionnement du marché immobilier local	26
2. Les publics spécifiques, les publics en précarité.....	34
3. Analyse foncière et approche qualitative de l'habitat	41
1. Le marché foncier	41
2. La qualité des opérations d'habitat.....	43
4. Bilan des actions du PLH 2003/2005 et évaluation par les acteurs	45
1. Orientation 1 : développer l'offre locative sociale et en accession à la propriété	45
2. Orientation 2 : Développer une offre de logements adaptés à des populations spécifiques.....	48
3. Orientation 3 : Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé	52
5. Un nouveau PLH pour de nouveaux enjeux	54
6. Le dispositif d'observation	58
1. Définition des cibles d'observation, identification des fournisseurs de données	58
Annexes	62

Rappel de la convention de mise en œuvre du PLH 2003-2005

La COCOPAQ, qui a pris la compétence Habitat en 2001, a élaboré et approuvé un PLH **en 2003**, pour une durée de 5 ans (2003-2007). Une convention d'objectifs et de suivi animation pour une période triennale 2003-2005 a été signée entre la COCOPAQ, l'Etat, les organismes HLM et l'Union Régionale des FJT.

Le PLH se décline en 3 orientations et 9 actions. Son étude et son suivi ont été confiés à Habitat et Développement Bretagne.

Les raisons de l'élaboration d'un nouveau PLH

La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales marque une nouvelle étape dans l'élaboration des PLH : elle instaure la possibilité pour les EPCI de se voir déléguer les aides à la pierre, à la condition qu'ils disposent d'un PLH adopté. Elle renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat.

Plusieurs exigences renforcées doivent caractériser le nouveau contenu des PLH :

- **Un dispositif d'observation du marché local** : la loi introduit l'obligation pour le PLH de définir les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat. Pour la COCOPAQ, l'élaboration du nouveau PLH s'accompagne effectivement de la mise en place d'un dispositif d'observation adapté.
- **Un diagnostic global**, y compris sur les points faibles de la connaissance des marchés (parc privé notamment).
- La prise en compte de **la problématique foncière**, relativement absente des précédents PLH.
- La déclinaison des objectifs **par secteurs géographiques**, de manière à disposer d'objectifs spatialisés, en laissant l'initiative de cette délimitation (infra communale, communale ou supra-communale) à la collectivité. A noter que le PLH de la COCOPAQ définissait déjà 3 sous-secteurs, avec des objectifs quantitatifs pour chacun d'eux.

D'autre part, **le plan de cohésion sociale** du 11 février 2005 renforce les objectifs en direction des personnes défavorisées, et met en avant les actions de lutte contre l'habitat indigne.

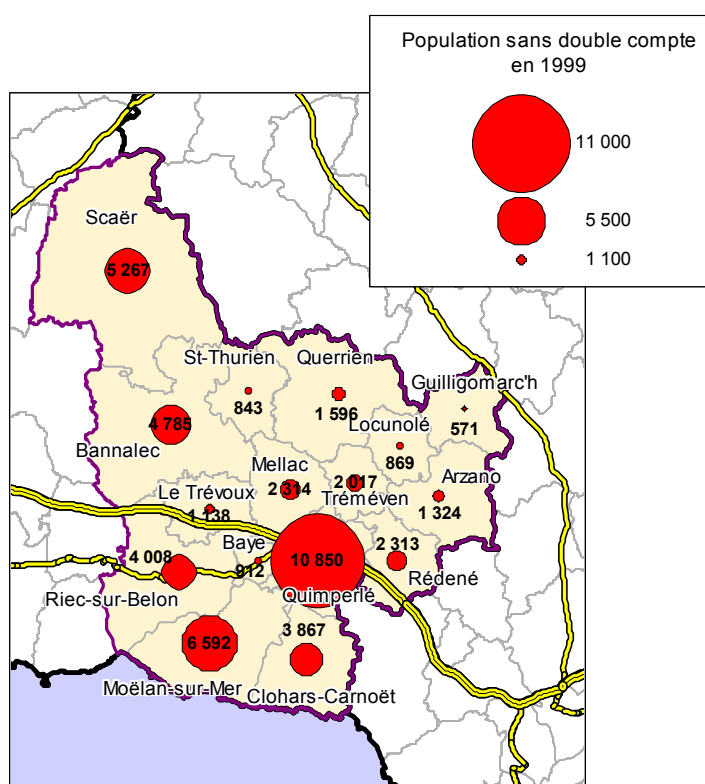
Autre élément important, la COCOPAQ s'engage dans la mise en œuvre d'un **SCOT sur le même périmètre que le PLH**. Celui-ci a donc pour vocation de constituer le « **volet habitat** » du SCOT. Inversement l'approche intégrée du SCOT (articulation de l'habitat à la question des transports, des équipements, équilibre entre développement urbain et préservation des ressources) pourra être bénéfique pour le PLH.

Dans ces conditions, la COCOPAQ a décidé d'élaborer un nouveau PLH prenant en compte ces exigences. Elle en confie la réalisation au cabinet CERUR *Reflex*.

Le territoire en quelques chiffres

La COCOPAQ regroupe **16 communes**.

Quimperlé, la ville centre, comptait **11 850 habitants** en 1999, **2 autres communes** avaient une population **supérieure à 5 000 habitants** (Moëlan-sur-Mer, Scaër), **3 communes** une population comprise **entre 3 500 et 5 000 habitants** (Bannalec, Clohars-Carnoët, Riec-sur-Belon), **3 communes** une population comprise **entre 2 000 et 3 500 habitants** (Mellac, Rédéné, Tréméven), **3 communes** une population **entre 1 000 et 2 000 habitants** (Arzano, Querrien, Le Trévoux), et enfin **4 communes** une population comprise **entre 500 et 1 000 habitants** (Baye, Saint-Thurien, Locunolé, Guilligomarc'h).

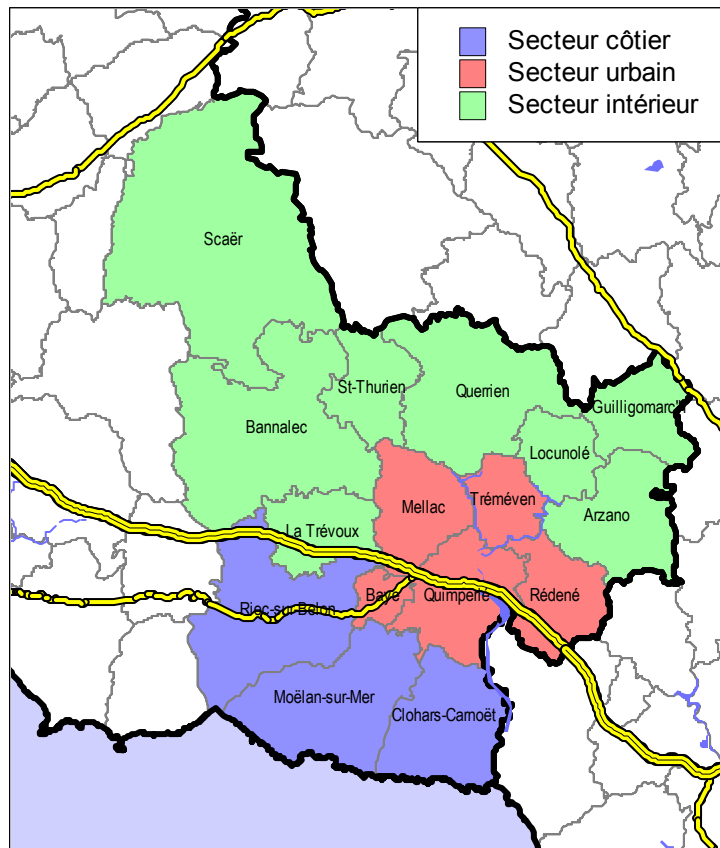


COCOPAQ	1990	1999	Evol 90/99
Population (sans doubles comptes)	49 112	49 266	+ 154
Ménages	19 052	20 664	+ 1 612
Nb pers/men	2,54	2,34	- 0,20
Total logements	24 053	25 762	+ 1 709
Dont résid princip	19 052	20 664	+ 1 612
Dont résid second	3 282	3 804	+ 522
Dont log vacants	1 719	1 294	- 425
Dont propriétaires	14 547	15 496	+ 949
Dont loc privés	2 329	2 830	+ 501
Dont loc HLM	845	1 179	+ 334

Source : Insee 90 et 99

Par ailleurs, le précédent PLH avait proposé un découpage du territoire en 3 sous-secteurs, correspondant à des caractéristiques de marché immobilier différentes :

- Secteur 1 (dit « **intérieur** ») : Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Saint-Thurien, Scaër, Le Trévoux
- Secteur 2 (dit « **urbain** ») : Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven
- Secteur 3 (dit « **côtier** ») : Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belou



1. Structure et évolutions de la demande et de l'offre en habitat

1. La demande en habitat

Résumé

La COCOPAQ enregistre un renversement spectaculaire de tendance démographique, alors que la population restait stable depuis 20 ans : à partir de 2000, la population croît nettement : en appliquant le taux de croissance mesuré pour les 13 communes recensées en 2004, 2005 ou 2006, on peut estimer que la COCOPAQ a gagné environ 2 200 habitants entre 1999 et 2005, alors que la population n'avait crû que de 150 habitants entre 1990 et 1999.

Cette nouvelle croissance est confirmée à la fois par l'augmentation du nombre de ménages, qui passent d'une progression de 180 par an (1990 à 1999) à une progression de 330 par an (1999 à 2004), et par l'augmentation des effectifs scolaires de premier degré (plus de 200 élèves supplémentaires entre 2001 et 2005).

Le territoire bénéficie d'un solde migratoire (arrivée moins départs) nettement bénéficiaire, avec des arrivées fortes en provenance d'autres régions françaises (et notamment d'Ile de France), en particulier pour les seniors, mais aussi dans la période récente en provenance de l'agglomération de Lorient, pour les jeunes actifs accédants.

Le poids des seniors, déjà important, va se renforcer dans les deux prochaines décennies, et aura une influence sur les marchés de l'habitat. Des produits adaptés à la demande des seniors seront à développer.

Les revenus des ménages de la COCOPAQ sont plus faibles en moyenne que dans le reste du département, ce qui traduit bien le profil d'actifs à revenus modestes d'une part de la population locale. Mais les revenus sont assez contrastés entre communes et les écarts ont eu plutôt tendance à augmenter ces dernières années entre communes.

La part des revenus issue des retraites est élevée, nettement supérieure à la moyenne départementale, ce qui confirme l'importance de « l'économie résidentielle » pour le territoire, de même que pour beaucoup d'aires urbaines en Bretagne sud.

Evolutions de la structure démographique

Une rupture spectaculaire des rythmes démographiques

Alors que depuis plusieurs périodes inter-censitaires la population de la COCOPAQ était restée stable, autour de 49 000 habitants de 1982 à 1999¹, le solde migratoire parvenant à peine à compenser le déficit du solde naturel, les résultats du nouveau recensement en 2004, 2005 et

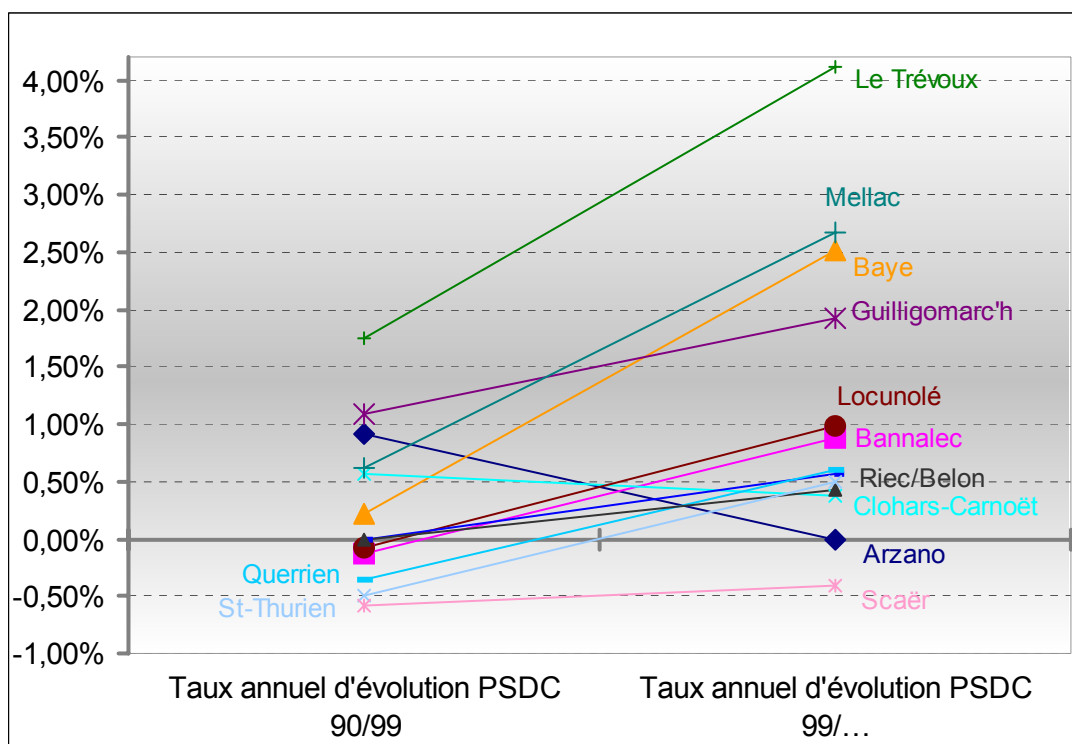
¹ La population de la COCOPAQ n'évolue pratiquement pas entre 1968 et 1999, en augmentant seulement de 2% . Rappel : population 1968 : 48 278 – 1975 : 48 012 – 1982 : 48 828 – 1990 : 49 112 – 1999 : 49 268

2006 indiquent **une progression notable de la population depuis 1999**, pour les communes concernées.

13 communes ont été recensées en 2004, 2005 ou 2006 représentant **83%** de la population de la COCOPAQ : elles en gagnent **1802** depuis 1999. Toutes ces communes voient leurs rythmes de croissance de leur population augmenter sensiblement, les communes ayant connu les taux les plus favorables augmentant encore davantage (exemple Baye, Le Trévoux).

	Année recens	Pop estim 2005	Pop 1999	Evolution
Arzano	2006	1 325	1 325	0
Bannalec	2004	5 016	4 806	210
Baye	2005	1 061	922	139
CloharsCarnoët	2005	3 956	3 869	87
Guillgomarc'h	2006	650	573	77
Locunolé	2004	912	869	43
Mellac	2005	2 684	2 314	370
Moëlan Sur Mer	2006	6582	6841	259
Querrien	2005	1 656	1 599	57
Quimperlé	Non recensée			
Rédéné	Non recensée			
Riec-sur-Belon	2006	4 129	4 010	119
Saint-Thurien	2006	869	840	29
Scaër	2005	5 147	5 275	- 128
Tréméven	Non recensée			
Le Trévoux	2005	1 422	1 141	281
Total		42 509	40 707	1 802

Source : RGP Insee



Si l'on applique le taux de croissance de ces 13 communes, qui a été de **+0,75% par an** entre 1999 et 2005, à l'ensemble de la COCOPAQ, on obtient **une population d'environ 51 480 habitants en 2005, soit + 2 200 habitants (1999-2005)**, alors que la progression n'avait été que de + 150 habitants de 1990 à 1999.

Cette estimation peut être confirmée par l'analyse des fiches de la Taxe d'habitation, pour 2004².

Un véritable basculement dans l'attractivité résidentielle de la COCOPAQ s'est donc produit depuis quelques années : alors que le solde naturel reste très déficitaire (entre 2000 et 2004, il était évalué à - 528 personnes, soit - 105 personnes par an, ce qui prolonge la tendance passée : - 994 personnes de 90 à 99, soit - 110 personnes par an), **le gain de population enregistré provient d'une forte amélioration du solde migratoire**, sans doute en grande partie due au « desserrement » de l'agglomération Lorientaise.

Une augmentation importante du nombre de ménages

Le territoire de la COCOPAQ illustre particulièrement bien un phénomène majeur qui se constate aussi ailleurs : **la progression du nombre de ménages est supérieure à celle de la population** : alors que la population reste stable entre 90 et 99, le nombre de ménages augmente de 8,5%³, autrement dit, quand le territoire ne gagne que **154 habitants, 1 612 ménages supplémentaires** sont créés entre 90 et 99.

L'analyse des fiches de la Taxe d'habitation pour 1999 et 2004⁴ montre l'accélération du phénomène, ce qui est logique avec l'accroissement démographique nouveau constaté depuis 1999.

Les évolutions du nombre de ménages sont directement significatives des besoins en logement. Alors que ce nombre avait augmenté en moyenne de **180 par an** de 1990 à 1999, les données de la taxe d'habitation collectée pour 1999 et 2004 dans chaque commune montrent que le nombre de ménages a augmenté de **330 par an** durant cette dernière période⁵.

Le « desserrement » (diminution de la taille moyenne des ménages : 2,54 en 1990, 2,34 en 1999) représentait la grosse part des logements utilisés, avec **172 logements utilisés par an** pour compenser cette diminution de taille. Depuis 1999, la progression des ménages est due à la fois au desserrement, mais aussi à l'apport de nouveaux ménages venant de l'extérieur.

Un nombre élevé de seniors

L'indice de jeunesse (rapport des - 20 ans sur les + 60 ans) s'élève à **0,78 (1999)**, pour 0,96 dans le Finistère. Pour 11 000 jeunes de moins de 20 ans, on compte **14 100 personnes** de plus de 60 ans.

² Tableau 1 en annexe

³ Pour la France entière, entre 90 et 99 : la population a crû de 3%, alors que le nombre de ménages a augmenté de 10%

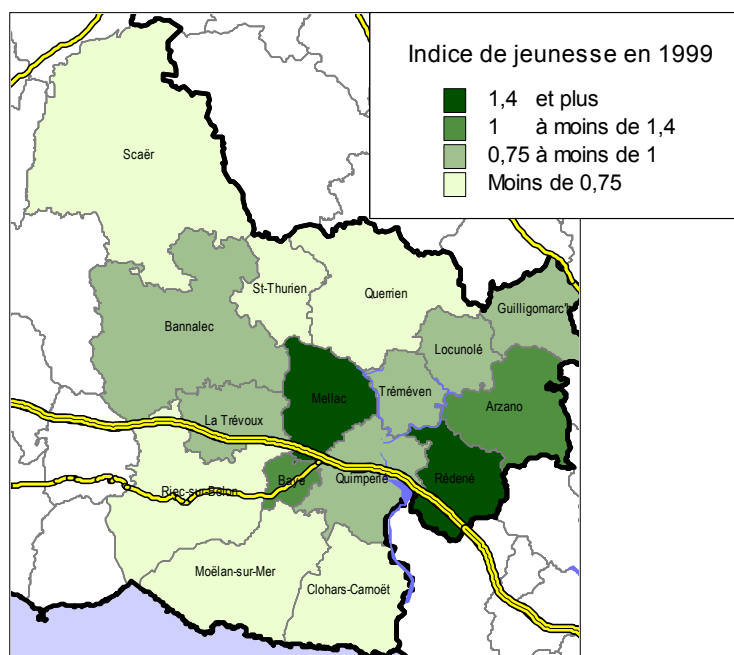
⁴ Les fiches MTH 1386 ont été recueillies dans les communes à l'occasion des entretiens avec les maires menés fin janvier, début février 2006

⁵ Tableau 2 en annexe

Le vieillissement du territoire a une double origine : d'une part il est lié à la structure par âge de la population déjà résidente, le glissement des classes d'âge et l'allongement de l'espérance de vie conduisant à une augmentation progressive des seniors, et d'autre part, il est lié à l'arrivée dans le territoire de personnes âgées qui viennent s'y installer pour leur retraite, ce qui accentue le vieillissement de la pyramide des âges.

La demande en logement des seniors évoluant vers des logements autonomes, mais adaptables, cette dimension de l'évolution démographique a un impact important sur le marché immobilier et la demande en logement, dont le PLH aura à tenir compte.

Le terme de vieillissement masque des réalités différentes : il convient de distinguer entre les 60/75 ans, valides et actifs sur le marché du logement (mobilité résidentielle encore élevée, recherche de maisons individuelles, statut de propriétaire très majoritaire pour les nouveaux emménagés), et les plus de 75 ans (mobilité résidentielle de plus en plus faible avec l'âge, retour aux pôles urbains, en collectif, avec un statut locatif plus fréquent). L'allongement de la durée de vie, et le poids grandissant des seniors dans la population dans les prochaines décennies vont contribuer à **différencier leurs stratégies sur les marchés immobiliers.**



Dans la COCOPAQ, le vieillissement affecte particulièrement les secteurs côtiers et intérieurs, tandis que le long de la N 165 et au pourtour de l'agglomération de Lorient il est nettement moins prononcé.

Une reprise démographique confirmée par la croissance modérée des effectifs scolaires

L'observation de l'évolution des effectifs scolaires du premier degré montre que ceux-ci ont progressé d'environ 1% par an en moyenne ces dernières années, ce qui illustre l'accroissement démographique constaté depuis 1999.

Mais cette croissance est très diverse selon les communes : les communes périurbaines qui ont enregistré un fort taux de construction voient logiquement leurs effectifs scolaires faire un bond spectaculaire : c'est le cas des communes de Mellac, Rédéné, Tréméven, mais aussi de Locunolé, et plus étonnamment de Riec-sur-Belon⁶. En revanche, dans beaucoup de communes de l'intérieur ou littorales, les effectifs scolaires stagnent (Bannalec, Moélan-sur-Mer), voire régressent (Baye, Querrien, Scaër). Ceci dénote une certaine fragilité du développement démographique et du rajeunissement du territoire, soumis à une tendance lourde de vieillissement.

Positionnement du territoire

Des migrations résidentielles en provenance des autres régions françaises

La COCOPAQ avait entre 1990 et 1999 des échanges particulièrement favorables (davantage d'installations d'habitants que de sorties) avec l'Ile-de-France et avec les autres régions françaises : les soldes s'établissant respectivement à + 1 058 personnes et à + 1 027 personnes (soit un solde total de **+ 2 085 personnes avec l'ensemble des autres régions** hors Bretagne. En revanche, le solde est quasi-nul avec les autres départements bretons (hors 29), soit + 83, mais négatif avec le reste du Finistère (- 604).

La nette augmentation de croissance démographique depuis 1999, alors que le solde naturel reste toujours négatif, laisse penser que l'apport migratoire a subi une inflexion : c'est en effet sans doute le desserrement de l'agglomération Lorientaise qui alimente le solde migratoire très positif de la COCOPAQ, avec **des jeunes ménages actifs qui cherchent à faire construire** dans le territoire, repoussés par le marché foncier plus cher de l'agglomération Lorientaise.

Entrées dans le périmètre de la COCOPAQ



⁶ Tableau 3 en annexe

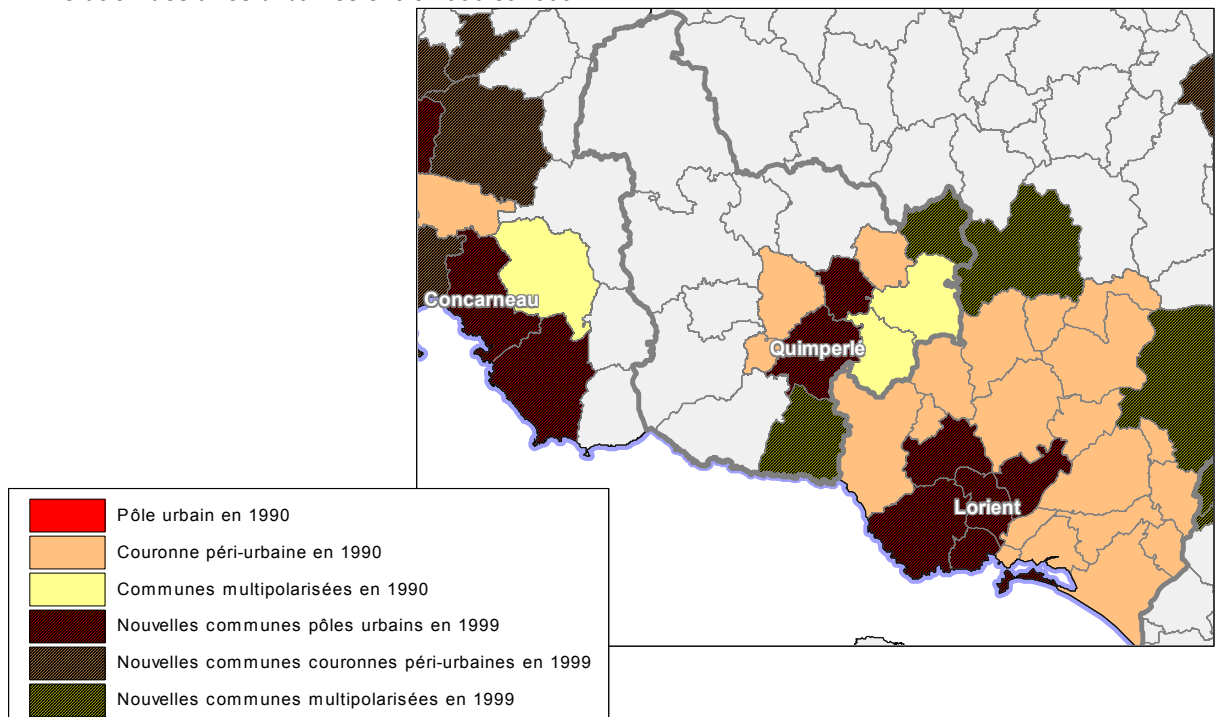
Sorties du périmètre de la COCOPAQ



Un territoire en partie sous influence Lorientaise

L'évolution de l'aire urbaine de Quimperlé montre son **imbrication croissante avec celle de Lorient**, ainsi qu'avec celle de Concarneau à l'ouest. Une partie des communes de la COCOPAQ (frange est) sont incluses, en 99, dans l'aire urbaine de Lorient.

Evolution des aires urbaines entre 1990 et 1999



L'emploi est nettement concentré dans la ville de **Quimperlé**, qui abritait en 99 environ **44% de l'emploi total** de la COCOPAQ.

Au total, le « taux d'emploi » (rapport entre le nombre d'emploi sur le nombre d'actifs résidents) est inférieur à 1 : **0,82**. Ce qui veut bien dire qu'une part des actifs résidents ont leur emploi à l'extérieur (principalement dans l'agglomération de Lorient, comme les données des migrations alternantes le montrent). Ce taux d'emploi est inférieur à celui du Finistère.

	Nombre d'emplois	Population active	Taux d'emploi
COCOPAQ	16 685	20 372	0,82
Finistère	320 849	362 197	0,87

Source : INSEE 1999

Cependant on note que le dynamisme de créations d'emplois a été plutôt fort durant ces dernières années, du point de vue de l'emploi salarié privé (qui représente la majorité des emplois du territoire) : près de **1 300 emplois** ont été **créés**. Cette progression est en tout cas supérieure à celle du Finistère ou de la Bretagne entre 1999 et 2003 :

Evolution de l'emploi salarié privé 99/03

Nb emplois salariés privés	1999	2003	Evol par an 99/03
COCOPAQ	9 184	10 452	3,45%
Finistère	173 114	185 241	1,75%
Bretagne	636 315	690 636	2,13%

Source : UNEDIC 1999 et 2003

Richesse résidentielle

Des revenus en hausse, mais qui restent inférieurs à la moyenne départementale

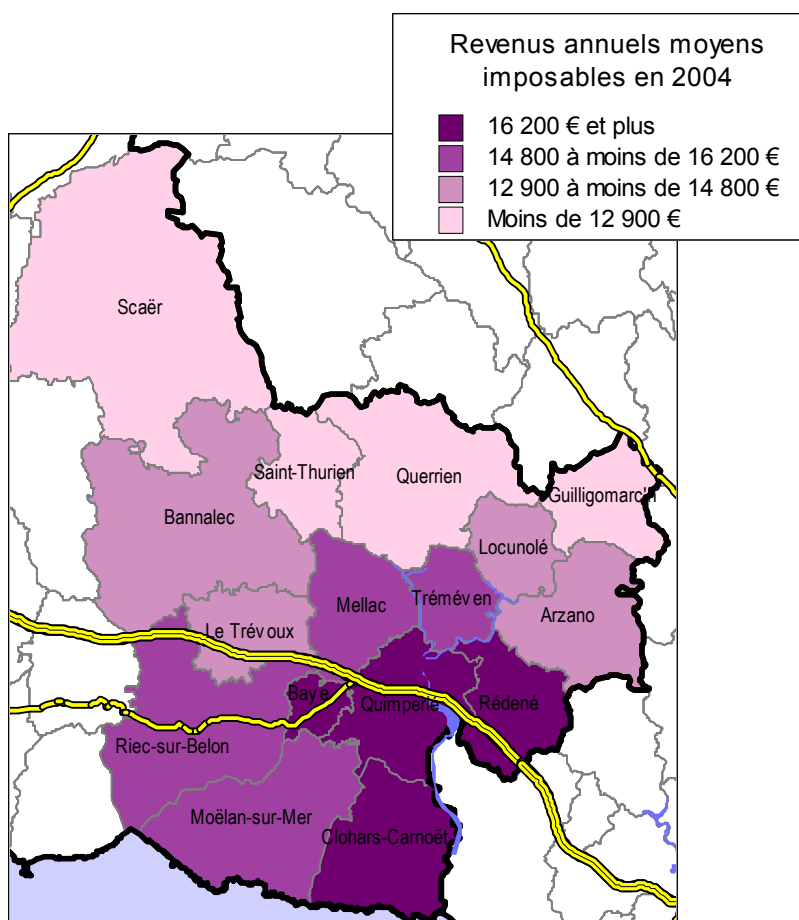
Entre 2001 et 2004, la moyenne des revenus imposables a cru de **près de 2 000 €**, s'établissant en moyenne à 15 000 € en 2004.

L'écart des revenus des ménages de chaque commune à la moyenne de la Communauté ne subit pas d'inflexion majeure, mais on note une **tendance à une accentuation des écarts entre les communes aux revenus extrêmes**⁷ :

- Les 4 communes dont les revenus sont les plus faibles voient plutôt leur écart à la moyenne s'accroître (dans un sens négatif) : c'est le cas de Scaër et Guilligomarc'h, tandis que Querrien et Saint-Thurien maintiennent un écart similaire.
- Certaines communes dont les niveaux de revenus fiscaux sont les plus élevés s'enrichissent relativement à la moyenne du territoire (Clohars-Carnoët, Quimperlé, plus légèrement Riec-sur-Belon...), tandis que d'autres, inversement voient leur écart à la moyenne se réduire (Baye, qui reste la commune dont les revenus moyens restent malgré tout les plus élevés, Moëlan-sur-Mer).
- A noter la situation originale de Quimperlé, qui accueille des ménages aux revenus supérieurs à la moyenne, avec une nette tendance à l'enrichissement relatif, ce qui peut

⁷ Tableau 4 en annexe

être considéré comme une position paradoxale pour une ville centre dans son territoire d'influence.



Niveaux de revenus imposables en 2004

La répartition des revenus selon leurs sources (part des salaires et des retraites) confirme globalement le poids important des revenus issus des retraites et pensions, qui s'élève à **41% de l'ensemble des revenus** du territoire (38% dans le Finistère).

Revenus imposables 2004

	Revenu moyen par foyer fiscal	Différentiel revenus imposés / non imposés	Part des salaires dans nombre de revenus	Part des retraites dans nombre de revenus
COCOPAQ	14 981	3,29	59,0%	41,0%
Finistère	15 321	3,27	61,7%	38,3%
Bretagne	15 560	3,36	63,6%	36,4%

Source : DGI

Ceci confirme l'importance de l'économie résidentielle pour la COCOPAQ, avec cependant des variations selon les communes :

- Une réalité touristique des 3 communes littorales, dont le poids des revenus provenant des retraites est nettement supérieur à la moyenne.
- Une réalité urbaine (Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven), dont la part des salaires dans les revenus est plus forte.
- Une réalité rurale sous influence urbaine (les 7 autres communes), mais toutefois plus contrastée : la part des revenus de retraites y est en général inférieure à la moyenne, sauf pour 2 communes (Scaër, Querrien)

L'approche des revenus et leurs évolutions récentes semble donc bien confirmer l'existence de 3 sous-secteurs résidentiels, impliquant des caractéristiques de marché différentes. L'analyse des marchés fonciers et immobiliers dans la période récente confirmera ou non cette observation.

Plus globalement, la comparaison des aires urbaines selon les composantes de leur « base économique », étude réalisée pour la DATAR⁸ montre la **prééminence de l'économie résidentielle** dans les aires urbaines de Bretagne sud :

Comparaison des bases économiques de l'aire urbaine de Quimperlé et de ses voisines

Aire urbaine	Indice base 100 / France entière ⁹				typologie	Base résidentielle		
	Base productive privée ¹⁰	Base publique	Base résidentielle	Base sociale		Actifs	Retraités	Touriste
Quimperlé	159	55	149	89	Productive/ résidentielle	294	121	113
Lorient	58	85	100	94	Résidentielle	98	98	103
Quimper	77	89	137	95	Résidentielle	167	113	159
Concarneau	102	53	169	93	Résidentielle	232	143	176

L'aire urbaine de Quimperlé est caractérisée par le **poids relatif de sa base productive privée** (due notamment au secteur agro-alimentaire), et par le **poids de sa base résidentielle** (supérieure à celle de Quimper ou Lorient, pourtant marquée par le poids de l'économie résidentielle elles aussi. Et au sein de la base résidentielle, c'est le **poids des revenus des actifs** (résidents dans l'aire urbaine, mais travaillant à l'extérieur, donc dépensant une part de leur revenus dans leur territoire de résidence) qui marque l'aire de Quimperlé, **beaucoup plus que les revenus des retraités ou des touristes**.

⁸ Laurent Davezies – La diversité des formes de développement local dans les villes françaises – essai de typologie des 354 aires urbaines françaises en fonction de la structure des moteurs de leur développement – Rapport pour la DATAR – Septembre 2003.

⁹ Comparaison à la base 100 représentant la moyenne des 354 aires urbaines françaises

¹⁰ La base productive privée prend principalement en compte les salaires privés des secteurs de biens et services vendus hors de l'aire urbaine considérée. La base publique est constituée des traitements des salariés du secteur public, et la base sociale est composée des prestations de chômage, des prestations familiales, des remboursements des dépenses de santé, des aides sociales. La base résidentielle est formée de trois sous-composantes : les dépenses de revenus des actifs qui résident dans le territoire mais ont leur emploi à l'extérieur de l'aire urbaine, des dépenses des retraités résidents, et des dépenses des touristes.

2. L'offre en habitat

Résumé

Les résidences secondaires, naturellement concentrées dans les communes littorales, ont continué d'augmenter depuis 1999, mais à un rythme moins élevé qu'entre 1990 et 1999. Avec l'installation de seniors, certaines résidences secondaires se transforment en résidences principales, et ce mouvement pourrait s'amplifier dans les années à venir.

Le parc des résidences principales est très dominé par les maisons individuelles occupées par des propriétaires : c'est dire que la part des logements locatifs et des appartements est faible. Ce parc paraît également insuffisamment diversifié au regard de l'évolution des ménages : les ménages composés d'une personne ont fortement augmenté, alors que les petits logements (T1 et T2) ont diminué et que les logements de grande taille (T5 et +) ont le plus augmenté.

La construction neuve s'est fortement réactivée depuis 2000 : alors qu'environ 300 logements par an ont été réalisés de 1990 à 1999, environ 380 logements par an l'ont été entre 1999 et 2004. Cette construction neuve est essentiellement constituée d'individuel pur, en progression ces dernières années, alors qu'individuel groupé et collectif ont régressé entre 1999 et 2004. Mais la forte réactivation de la construction à Quimperlé en 2005 est due à la mise en chantier d'opérations en collectif (investisseurs).

Le profil accession sociale des accédants à la propriété est confirmé par la part importante des Prêts à Taux Zéro (PTZ) dans l'ensemble des logements réalisés : celle-ci représente autour de 50% des logements.

Le parc ancien pèse un poids également important dans la COCOPAQ, notamment dans les communes « intérieures ». L'activité de la réhabilitation de ce parc a été soutenue depuis 10 ans, comme en attestent les bilans de l'ANAH, particulièrement pour les logements vacants réhabilités et remis sur le marché. Cependant la part des logements vacants, qui avaient nettement diminué entre 1990 et 1999, reste non négligeable, autour de 1 000 logements selon les sources, et la part des logements à confort médiocre également, ce qui peut plaider pour une poursuite de l'action de réhabilitation.

La structure du parc

L'augmentation des résidences secondaires, la baisse des logements vacants

Première remarque concernant la structure du parc logement dans la COCOPAQ : le poids des résidences secondaires augmente de 90 à 99, passant de 13,6% à **14,8%** de l'ensemble des logements (soit une progression de + 522 unités). Inversement la part des logements vacants diminue, passant de 7,2% à **5,8%** (soit une diminution de – 425 unités), ce qui traduit l'effort fait sur l'amélioration du parc existant, mais aussi la tension croissante sur le marché immobilier (le niveau de vacance, avec moins de 6%, arrive à un seuil minimal).

En poids et en taux, la commune de **Clohars-Carnoët** arrive en tête pour les résidences secondaires (en 99), avec 1 270 logements (33,3% de l'ensemble de la COCOPAQ), représentant

41,2% de l'ensemble des logements de la commune. La commune de **Moélan-sur-Mer** suit, avec 1 086 résidences secondaires (27,1% des logements communaux en 99). Ces deux communes contiennent donc 62% de l'ensemble des résidences secondaires de la COCOPAQ.

La part des résidences secondaires est nettement inférieure à celle des résidences principales dans les autres communes. (y compris à Riec-sur-Belon, pourtant commune littorale). Elle est cependant en progression assez nette dans certaines communes urbaines (Quimperlé, Rédéné, Tréméven) ou intérieures (Bannalec, Scaër, Saint-Thurien).

Les chiffres de la TH permettent aussi de mesurer l'évolution des résidences secondaires : il semble que leur nombre continue de progresser, mais moins vite que durant la période précédente : elles avaient augmenté de **1,77% par an** entre 90 et 99, elles s'accroissent de **0,83% par an** entre 1999 et 2004¹¹.

Poids des maisons individuelles, poids des propriétaires

Seconde remarque sur la structure du parc : la part écrasante des maisons individuelles (près de 90%), très supérieure à celle du Finistère (**71,7%**). Seule Quimperlé se distingue par une proportion de logements en collectif significative (25%), suivie par les petites villes de Bannalec et Scaër (autour de 7% de logement en collectif).

Cette forte proportion de maisons individuelles traduit la prédominance des propriétaires, qui représentent les $\frac{3}{4}$ des résidents principaux (en 99). Cette proportion de propriétaires est très supérieure à celle du département (**66,7%**) et à la moyenne française (57% de ménages propriétaires selon les données de l'Insee en 2005).

Le poids du parc locatif (privé + HLM) atteint en conséquence seulement **19,4%** des résidences principales (13,7% pour le locatif privé, 5,7% pour le locatif social public), chiffre nettement inférieur à celui du département (27,7%).

On a donc un parc dans la COCOPAQ qui est **relativement peu diversifié**, et de plus en plus décalé par rapport à la diversification de la demande que l'on constate : davantage de petits ménages (1 ou 2 personnes) de familles monoparentales, de personnes âgées, ce qui **devrait logiquement conduire à augmenter la part des logements de taille moyenne (T3) et des logements en collectif et en location**.

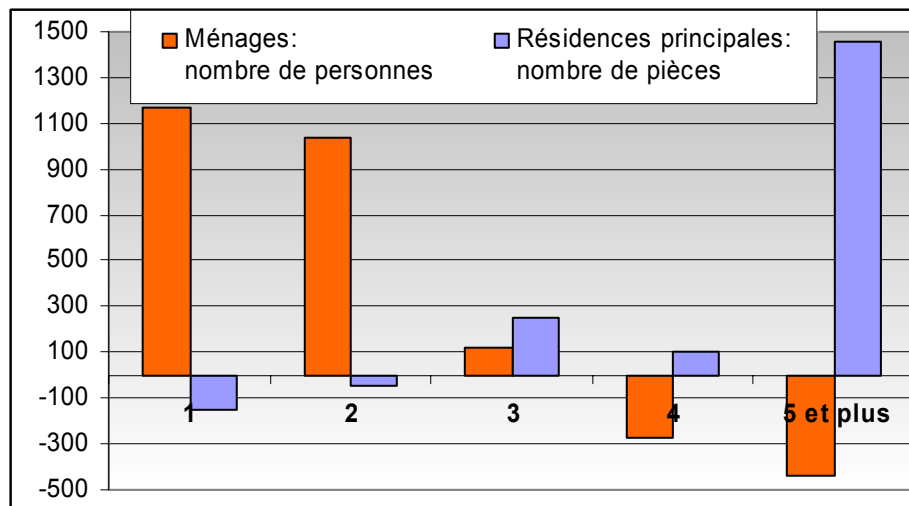
Evolution de la taille des ménages entre 90 et 99

Taille des ménages	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
1990	5194	5787	3054	3215	1802
1999	6365	6826	3172	2938	1363
Variation	1171	1039	118	-277	-439

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de Rés princ.	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1990	576	1820	3054	5189	8413
1999	423	1770	3307	5291	9873
Variation	-153	-50	253	102	1460

¹¹ Tableau 5 en annexe



Poids du parc ancien

Troisième caractéristique de la structure du parc : la part relative des **logements « anciens »**, construits avant 1948, qui représentent près de **30% des logements** (en 99). Cette part est **supérieure à 35% dans plusieurs communes intérieures** (Bannalec, Querrien, Saint-Thurien, Scaër, Le Trévoux), ce qui explique le succès des opérations d'amélioration de l'habitat dans ces communes.

La construction neuve

Une construction neuve fortement réactivée

Alors que 303 logements neufs ont été réalisés par an de 1990 à 1999, la construction neuve atteint 376 logements neufs par an de 1999 à 2004.

Toutes les communes (sauf Quimperlé pour la période 99-04) voient leur rythme de construction neuve augmenter, ce qui correspond bien à la progression démographique constatée sur la période.

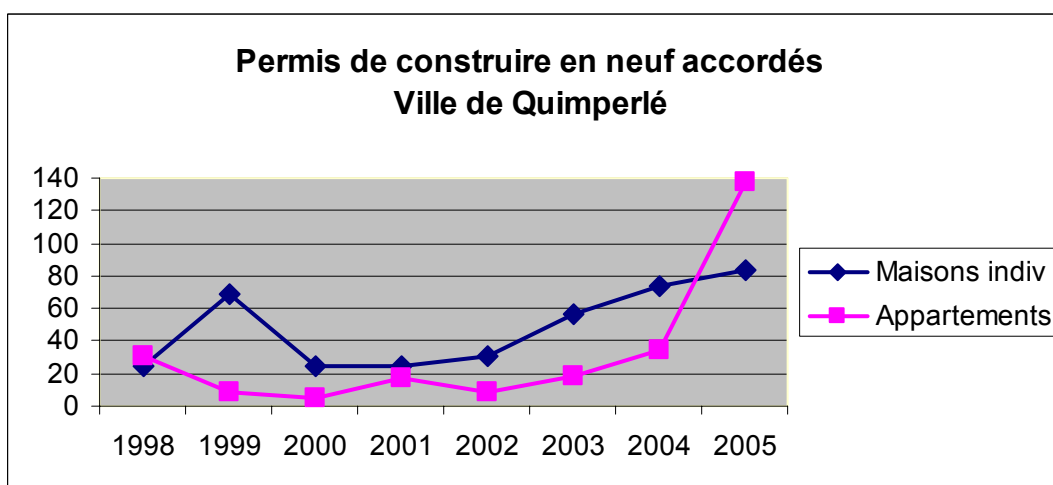
Les communes de Moélan-sur-Mer et de Clohars-Carnoët ont été les plus actives (en volume de construction), dépassant même Quimperlé pour cette période.

Moyenne par an logements commencés 1999/2004

> 50 logements/ an	Clohars C, Moélan sur Mer
40 à 50 logements/ an	Quimperlé
30 à 40 logements/ an	Bannalec, Riec sur Belon
20 à 30 logements/ an	Mellac, Rédéné
10 à 20 logements/ an	Scaër, Le Trévoux
5 à 10 logements/ an	Arzano, Baye, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Trémeven
< 5 logements/ an	Saint Thurién

Source : DRE Sitadel, logements commencés

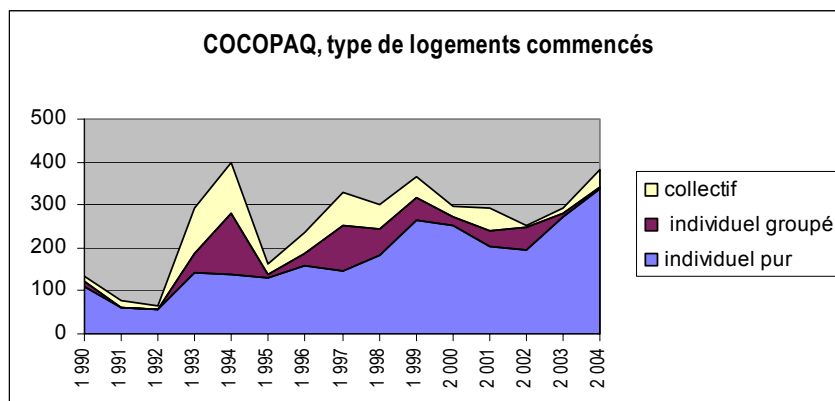
Mais la situation de Quimperlé est en train de changer rapidement, avec une très forte relance de la construction depuis 2004 : 109 permis accordés en 2004, **220 en 2005**. La part de la production d'appartements fait un bond impressionnant en 2005, avec **137 logements** (contre 37 en 2004, et en moyenne 15 par an entre 1998 et 2003) : ceci s'explique par l'arrivée soudaine sur le marché Quimperlois d'investisseurs locatifs, avec le risque de créer une surchauffe du marché locatif dans ce niveau de gamme.



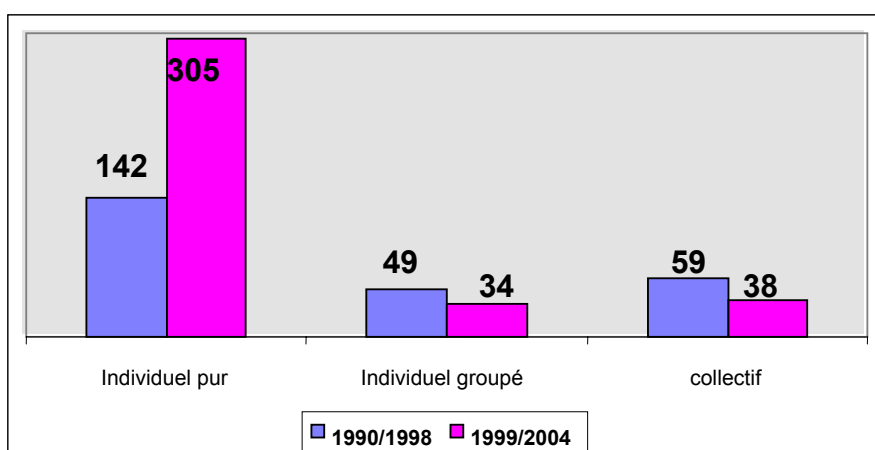
Source : Ville de Quimperlé

Une production neuve largement dominée par l'individuel pur

Si l'on examine la période 1999-2004 (l'intégration de 2005, et surtout de 2006, changerait les conclusions, vu l'explosion des programmes immobiliers autorisés à Quimperlé en 2005), c'est bien la forte augmentation des logements individuels « purs » qui frappe : ils sont multipliés par 2 par rapport à la période 90-99, et ils passent ainsi de 57% de la production totale (90-98) à 81% (99-04)



Moyenne par an 1999/2004



La destination des logements produits à destination « occupation personnelle » (propriétaires) est en hausse, et représente 76% des logements construits entre 1999 et 2004. Tandis que la production locative (publique + privée) est en baisse relative (20% pour 99-04), mais reste stable en nombre (80 logements par an). Les ventes de programmes ont chuté nettement.

Logements commencés par destination

	Moyenne par an 90/98				Moyenne par an 99/04			
	occupation personnelle	vente	location	total	occupation personnelle	vente	location	total
COCOPAQ	135 54%	37 15%	77 31%	250 100%	286 76%	12 3%	79 21%	377 100%

Source : DRE Sitadel

Des Prêts à Taux Zéro qui représentent près de la moitié de la construction neuve

La part de l'accession sociale (PTZ) se maintient autour de 50% de la construction, ce qui illustre bien le caractère de second marché de l'agglomération de Lorient : une partie des ménages viennent s'établir dans le territoire de la COCOPAQ car le niveau d'offre de l'agglomération lorientaise ne leur permet plus de réaliser leur projet d'accession.

La part des PTZ dans l'ancien, avec environ 20% des réalisations, est significatif.

Prêts à Taux Zéro

	1997/2000		2001/2004	
	Moyenne PTZ par an (dont ancien)	Part dans la construction neuve totale*	Moyenne PTZ par an (dont ancien)	Part dans la construction neuve totale*
COCOPAQ	158 44	49,2%	151 20	49,3%
Quimperlé	26 5	37,5%	19 2	57,5%

*moyenne des logements commencés sur les mêmes périodes

Source DRE Bretagne

Une activité de la promotion privée faible jusqu'en 2004

Les données du fichier ECLN (enquête de commercialisation des logements neufs) qui porte sur la commercialisation des programmes immobiliers de 5 logements et + ne sont pas très significatives car elles portent sur peu de programmes. La taille moyenne de ces programmes a été de 12 logements en 2001, 10 en 2002, 18 en 2003. On peut constater également une tendance à l'augmentation moyenne des surfaces des logements collectifs commercialisés, tandis que celles des maisons se situe à environ 100 m².

Taille moyenne des programmes mis en vente dans l'année (en m²)

COCOPAQ	2000	2001	2002	2003	2004
Log collectifs	-	42	49	64	66
Log individuels	-	111	74	92	6

Source : enquête ECLN – DRE Bretagne

Une indication de prix concernant l'année 2004 : **1 539 €/m²** pour une vente en collectif.

Cependant la forte expansion des programmes investisseurs (loi De Robien) à Quimperlé depuis 2004 va accroître sensiblement la part de la promotion privée dans la construction.

Le parc existant

Un parc ancien important, encore concerné par des phénomènes de vacance et d'inconfort

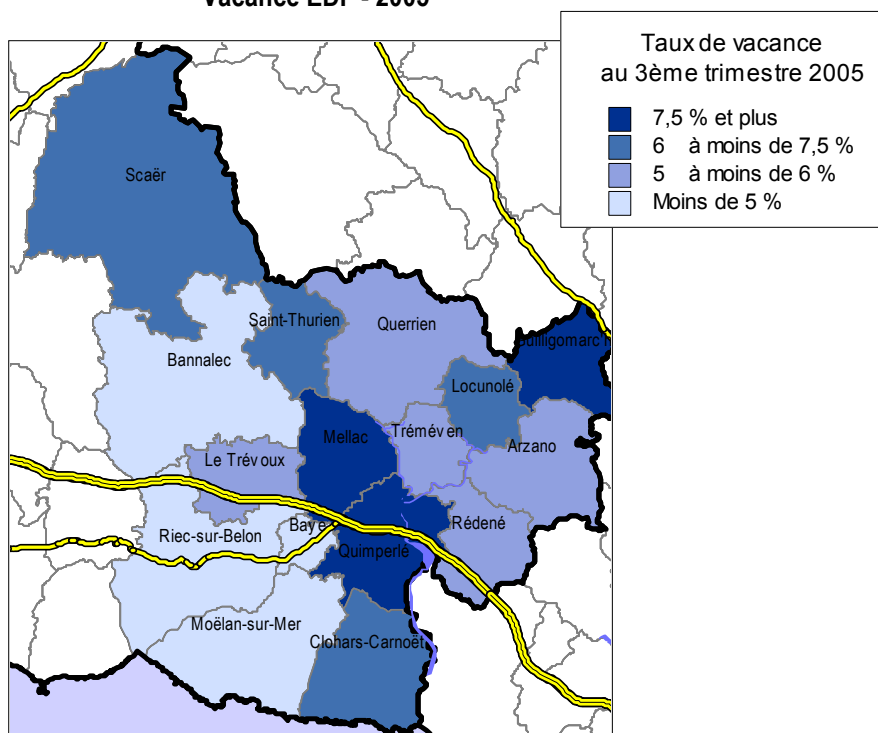
Si les données INSEE atteste d'une diminution des logements vacants de 90 à 99 (- 425, ce qui portait le nombre de logements vacants à 1 300), qui peut être due à l'activité de la réhabilitation des logements à travers l'OPAH, les données EDF (3^{ème} trimestre 2005) indiquent un chiffre de 1255 logements vacants depuis plus d'un an.

Logements vacants au 3^{ème} trimestre 2005

	Total log EDF	Dont total vacants	De moins d'un an	De 1 à 3 ans	De plus de 3 ans
Quimperlé	5 966	515	118	73	324
COCOPAQ	29 064	1 736	481	279	976

Source : fichier EDF

Vacance EDF - 2005



L'analyse des données cadastrales (données Filocom 2001) montre qu'il subsiste également un noyau encore important de logements classés en catégories 7 et 8 (très inconfortables...), soit environ 1 400 logements (dont 200 à Quimperlé), essentiellement occupés par des propriétaires (76%). Cette part de logements relevant de ces catégories est nettement plus importante (près de 7% des logements de la COCOPAQ) que dans le département ou le bassin d'habitat de Lorient (environ 5%).

Répartition des logements de catégories 7 et 8 en 2001

	Propriétaires	Loc HLM	Loc privés
Quimperlé	125 62,8%	0	60 30,1%
COCOPAQ	1 115 76%	0	210 14,3%
Bassin d'habitat Lorient	2 933 68,3%	19 0,4%	1 070 30%
Finistère	12 200 70%	660 3,8%	3 589 20,6%

Source : FILOCOM 2001

Une activité de la réhabilitation dynamique

Les données de l'activité de l'ANAH attestent de l'importance de l'amélioration de l'habitat ancien depuis 10 ans dans la COCOPAQ. En particulier, la part des logements conventionnés (159) et des logements vacants remis sur le marché (455) a été particulièrement forte dans le territoire.

Bilan de l'ANAH entre 1993 et 2001

	Logements subventionnés	Dont logements PST ou LIP	Dont autres logements conventionnés	Dont logements remis sur le marché
Quimperlé	275	2	27	157
COCOPAQ	685	32	127	455
Bassin d'habitat Lorient	6 170	9	19	1 111
Finistère	11 503	314	836	5 009

Source : ANAH 29

Cette activité de l'amélioration a généré, selon les chiffres de l'ANAH, un montant de **3,95 millions d'€ de subventions**, correspondant à un **montant de travaux de 19,7 M€**, dont 1,1 M€ de subventions à Quimperlé pour 6,0 M€ de travaux.

Le territoire enregistre sur ce plan de **bons résultats ramenés à la moyenne départementale** : alors que la COCOPAQ ne représente (en 99) que 5,8% de la population du Finistère, elle a totalisé (pour la période 93/01) **9,9% des subventions** de l'ANAH versées dans le département, et **10,4% des travaux** subventionnés.

Le bilan général de l'OPAH entre 2001 et 2005 fait apparaître les résultats suivants : 683 logements améliorés, 2 940 991 € d'aides distribuées, pour 10 568 463 € de travaux générés¹² (voir détail page 48) .

¹² Source : Habitat et Développement – Bilan des années 2001 / 2005

2. Diagnostic par segment de marché et par public

1. Le fonctionnement du marché immobilier local

Résumé

Le « desserrement » (diminution de la taille moyenne des ménages) nécessite une part importante dans la construction neuve, et on peut penser que le vieillissement de la population sera un facteur essentiel de demande de logement dans l'avenir (progression des personnes âgées vivant seules).

Les déménagements dans le parc existants (rotation des locataires, transactions des propriétaires) constituent le gros de l'offre de logements : on estime qu'il représente les 4/5^{ème} de l'offre totale annuelle, alors que la construction neuve ne représente seulement le 1/5^{ème}.

Le différentiel de prix de terrains à bâtir entre la COCOPAQ et les agglomérations voisines (Lorient, Quimper) explique son attractivité pour les jeunes ménages accédants à la propriété. Cependant les prix sont très variables selon les communes : on distingue deux grands groupes de communes : prix plus élevés dans les communes des secteurs urbain et côtier, dominées par des lotissements privés, prix nettement plus faibles pour les communes intérieures (sauf Bannalec) dominées par les lotissements communaux.

Actuellement un seuil maximal, autour de 50 000 €, semble fixé pour les lots à commercialiser. Les possibilités d'accès à la propriété se limitent à une part plus réduite des locataires (notamment en HLM).

Le marché des investisseurs s'est nettement activé également depuis 2004-2005 et concerne la ville de Quimper : ce marché semble porté principalement par des locaux

Les prix des transactions dans l'ancien ont fortement augmenté, avec un différentiel peu marqué avec le neuf pour des produits similaires. Ceci peut expliquer la baisse de l'accession sociale (PTZ) dans l'ancien, dont le nombre a été divisé par 2 entre 1997-2000 et 2001-2004.

Le parc locatif social reste modéré (autour de 1 370 logements en 2004) et a faiblement augmenté entre 1999 et 2004 : 38 logements par an, soit 10% de la construction neuve. Dans un contexte de marché plus tendu depuis quelques années, on constate une augmentation assez nette des demandes en instance en 2004 et 2005.

L'organisation globale du marché

L'importance du desserrement dans les besoins en construction neuve

Durant la période 90/99, la construction neuve (logements terminés selon l'Insee) s'est élevée à 303 logements par an dans la COCOPAQ. La composition des besoins auxquels cette construction a répondu montre que l'augmentation démographique de la période a correspondu à seulement 6 logements. C'est surtout le desserrement (diminution de la taille des ménages sous l'effet du

vieillesse, de la décohabitation, des séparations...) qui a consommé la plus grande part de la construction (172 par an), tandis que le renouvellement du parc (disparition de logements, désaffectation, changement d'usage...) en représentait 114, et le solde des résidences secondaires et des logements vacants 11. Le « point mort », c'est à dire le total des logements qu'il a fallu produire pour simplement maintenir le même chiffre d'habitants s'est élevé à 297.

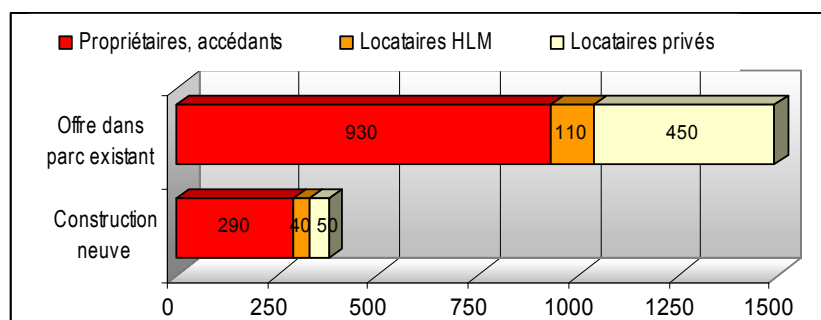
Besoins répondant à la construction neuve

	Période 90/99	Par an
Renouvellement du parc	1 027	114
Solde log vacants + résid second	95	11
Desserrement	1 552	172
Total (point mort)	2 674	297
Solde démographique	58	6
Logements terminés	2 732	303

Source : Insee 90/99

L'importance du parc existant dans l'offre globale de logements

La construction neuve ne constitue qu'une part minoritaire de l'offre totale annuelle de logements dans la COCOPAQ : on peut estimer que la construction neuve ne représente que 1/5^{ème} de l'offre totale, celle dans le parc déjà existant les 4/5^{ème}¹³. Une estimation faite pour la COCOPAQ permet d'évaluer les contributions des divers segments de parc neuf et existant à l'offre calculée pour une année.



Estimation de l'offre annuelle (depuis 2000) selon les segments de parc

	Propriétaires, accédants	Locataires HLM	Locataires privés	Total
Construction neuve (par an)	290	40	50	380
Stock logements existants (99)	15 500	1 180	2 830	19 510
Taux d'offre annuelle ¹⁴	6%	9,3%	16%	7,6%
Offre annuelle dans parc existant	930	110	450	1 490

Sources : Insee, DRE Sitadel, EPLS

¹³ Selon des données nationales, on considère que 9/10^{ème} de l'offre est celle du parc existant

¹⁴ Ces taux sont estimés selon des paramètres habituels de la mobilité résidentielle pour les propriétaires (marché des transactions) et pour les locataires privés (déménagements). Pour les locataires HLM, le taux de 12,8% correspond effectivement à la moyenne des attributions de logements dans le parc HLM ces dernières années (hors construction neuve)

Le marché du neuf privé

Un fort différentiel de prix de terrains à bâtir avec l'agglomération Lorientaise ou le secteur de Quimper

Les données des notaires indiquent un net écart entre les prix du foncier à bâtir entre l'agglomération de Lorient et la région quimperloise : les prix sont de 2 et 3 fois plus chers (en moyenne) dans l'agglomération Lorientaise. Globalement, le secteur de Quimperlé présente des niveaux de prix nettement plus faibles que la moyenne du département. Selon d'autres sources¹⁵, la différence est également notable avec le secteur de Quimper, le plus cher du Finistère pour le marché du foncier à bâtir : le prix d'un terrain s'élevait, en 2002, à 34 900 € pour le secteur du SCOT de Quimper, et à 25 600 € pour le secteur Concarneau Quimperlé.

Prix des terrains à bâtir en 2005 (opération et diffus)

	Prix/m ²	Variation 2004/05
Région de Quimperlé	18,7 €	9,7%
Pays de Lorient	58,30 €	16,2%
Finistère	32,30 €	19,3%
Morbihan	47,70 €	21,6%

Source : Notaires de l'ouest

Le différentiel de prix notable avec Lorient explique logiquement **l'arrivée de jeunes ménages actifs primo-accédants dans le secteur de Quimperlé**, phénomène particulièrement ressenti dans les communes de la frange est de la COCOPAQ, ainsi que le long de la N 165.

Les données des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) collectées par la Ville de Quimperlé fournissent également des indications sur le marché des terrains à bâtir : pour la période 2003-2005, les prix médians¹⁶ semblent avoir progressé très fortement (+ 52%), pour atteindre environ 35 000 € en 2005.

DIA Terrains à bâtir – Quimperlé 2003-2005

	2003	2004	2005
Nombre de DIA	26	84	31
Prix médian	23 629 €	27 728 €	35 336 €
Surface médiane	749 m ²	682 m ²	986 m ²

Source : Service urbanisme, Ville de Quimperlé

Un marché du neuf en accession très différencié entre communes

Ces moyennes masquent des marchés du foncier à bâtir en opération très différenciés entre communes de la COCOPAQ. Cette différence se caractérise par des niveaux de prix extrêmement

¹⁵ Les marchés immobiliers du Finistère en 2002 – chambre des notaires du Finistère – avril 2003

¹⁶ Le prix médian diffère du prix moyen : il s'agit de la valeur pour laquelle 50% des prix sont ou inférieurs ou supérieurs

contrastés et par des modes opératoires divergents. Globalement 2 groupes de communes se distinguent¹⁷ :

- D'une part les communes aux **prix plus élevés** et à **dominante opérateur privé** : on retrouve là la ville centre, les communes proches, ainsi que les communes littorales.
- D'autre part, les communes à l'activité plus faible, aux **prix nettement moins élevés** et à **dominante lotissement communal** : les communes de l'intérieur.

On remarque ainsi une forte rupture des niveaux de prix entre un secteur actif et un secteur encore à l'écart du marché. A Quimperlé, les dernières opérations (La Lisière Boisée – 74 lots – livraison 2006 – aménageur Brémond) sont mises en vente à un prix moyen de 66 €/m² (44 000 € pour une moyenne de 660 m²).

Il existe un seuil maximal de prix de vente de lot, actuellement **autour de 50 000 €**, et certaines opérations sont en cours de révision, hors Quimperlé, pour avoir dépassé ce seuil (exemple de l'opération Ty Bodel du groupe Brémond à Mellac, dont les prix atteignaient 67 €/m²).

Le marché est hiérarchisé : acquisitions autour de 45-50 000 € (par lot) pour des primo-accédants cadres ou des pré-retraités avec apport personnel (revente d'un bien) et plutôt autour de 38-40 000 €/m² pour des primo-accédants employés ouvriers (doubles actifs, revenus autour de 2 SMIC).

Le profil des ménages primo-accédants est très nettement social (on a vu que les Prêts à Taux Zéro continuent de représenter 50% de la construction neuve dans la COCOPAQ). La fraction la moins solvable des candidats à l'accession, et en particulier les ménages résidant en HLM, risque de rester « bloqué » en locatif, faute de sortie possible vers l'accession. Selon une étude de l'ADIL du Finistère¹⁸, la part des candidats à l'accession venant du parc locatif social dans l'ensemble des candidats à l'accession s'effrite (14% en 2005), ce qui est un effet de l'augmentation des prix dans tous les segments (de 2002 à 2004 dans le Finistère : + 9% pour l'accession neuve, + 22% pour l'ancien sans travaux, et + 9% pour l'acquisition amélioration). Malgré la baisse des taux et l'allongement de la durée des prêts (230 mois pour les candidats à l'accession issus du locatif social, 224 mois pour l'ensemble des candidats à l'accession), la solvabilité des candidats à l'accession se dégrade, ce qui est un véritable enjeu pour l'avenir de la primo-accession.

Un marché pour investisseurs qui s'est activé

En collectif, un développement spectaculaire des programmes autorisés s'est réalisé en 2005 : ces programmes compensent un manque certain d'offre d'appartements locatifs. Il y a donc eu un rattrapage de l'offre, mais il convient d'être prudent à l'avenir pour éviter une sur-offre par rapport aux capacités du marché.

La plupart de ces opérations sont réalisées par des investisseurs occasionnels, plus rarement par des promoteurs professionnels. Les réalisations en 2005 du principal promoteur (Céléos – BC Partner) qui consistent en 2 programmes (18 + 38 logements en cours) montrent que les ventes s'effectuent à environ 68 000 € pour un T1 bis, 85 000 € pour un T2 et 120 000 € pour un T3.

Les investisseurs sont surtout des locaux ou des personnes travaillant hors territoire et qui ont pour projet de revenir habiter Quimperlé ultérieurement. La défiscalisation ne serait donc pas leur principale motivation. Les prix de location s'élèvent à environ 9,5 €/m² pour un T2, 8€/m² pour un

¹⁷ Tableau 6 en annexe

¹⁸ ADIL 29 – quel profil pour le candidat émanant du parc social ? (enquête en 2004)

T3 : ces prix sont un peu inférieurs également à ceux de Lorient (respectivement 10,5 €/m² et 8,3 €/m² pour des produits similaires).

Ces niveaux de prix sont nettement inférieurs au plafond du « De Robien » (environ 14 €/m²).

Selon les professionnels, le marché de la maison locative atteint parfois des prix trop élevés pour le marché : par exemple pour des maisons T4 aux loyers de 700 € mensuels.

Le marché du parc existant

Un marché des transactions comparable au neuf

Les prix de l'ancien se sont renchérissés ces dernières années au point de concurrencer le neuf pour des biens identiques. Selon des données récentes, le prix moyen des maisons anciennes s'élevait, en 2005, pour la région de Quimperlé, à 128 900 €, avec une hausse de 9,7% entre 2004 et 2005 (alors que la hausse n'était que de 3,6% entre 2001 et 2002). Ces prix resteraient cependant inférieurs à la moyenne du Finistère (138 500 €, en hausse de 15%)

Ces moyennes de prix masquent des disparités importantes dans la COCOPAQ : par exemple, pour 2002¹⁹, les prix des maisons anciennes à Clohars-Carnoët s'établissaient à 144 700 €, et à Moélan-sur-Mer à 132 000 € : les prix peuvent varier du simple au double entre les communes littorales et les communes de l'intérieur.

Pour Quimperlé, on dispose des données des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) collectées par la Ville. L'analyse des transactions de logements entre 2003 et 2005 indique une nette progression des prix médians : la valeur médiane augmente en effet de + 38% de 2003 à 2005, pour un nombre de transactions enregistrées qui demeure stable. A noter la baisse constante de la surface moyenne (des terrains) des biens vendus.

DIA maisons d'habitation ou habitations – Quimperlé 2003-2005

	2003	2004	2005
Nombre de DIA	127	123	127
Prix médian	86 896 €	106 900 €	120 000 €
Surface médiane	618 m ²	557 m ²	513 m ²

Source : Service urbanisme, Ville de Quimperlé

Des Prêts à Taux Zéro dans l'ancien en diminution jusqu'en 2004

Le nombre de Prêts à Taux Zéro dans l'ancien diminue : de 44 en moyenne annuelle entre 1997 et 2000, il passe à 20 entre 2001 et 2004, et la part des PTZ dans l'ancien par rapport à l'ensemble des PTZ de la COCOPAQ est divisée par 2 : de 25,8% à 12,9%.

¹⁹ Chambre des notaires du Finistère – Les marchés immobiliers du Finistère en 2002 – Avril 2003

Récapitulatif PTZ COCOPAQ

	ancien	neuf	total
1997	50	105	155
1998	43	90	133
1999	47	145	192
2000	34	119	153
2001	23	104	127
2002	25	110	135
2003	14	154	168
2004	16	158	174
Total 1997 - 2004	252	985	1237

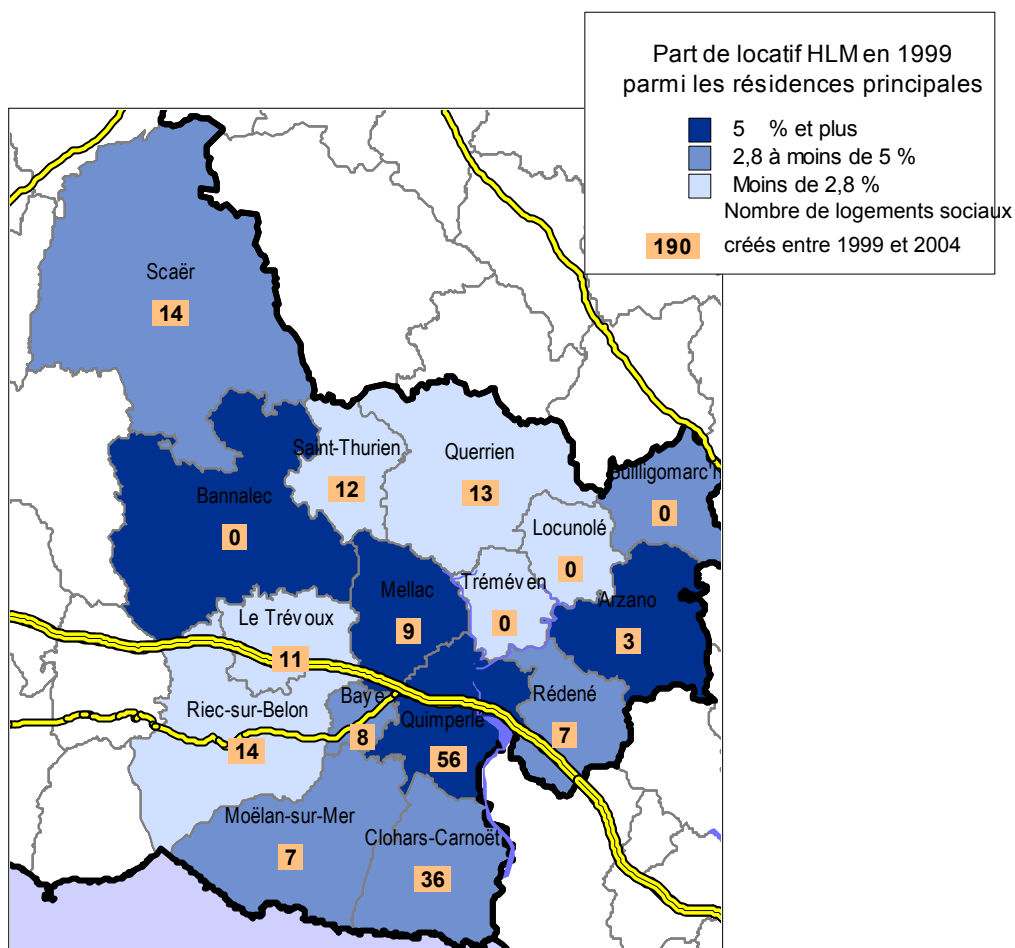
source: fichier PTZ

Les communes pour lesquelles la part de PTZ dans l'ancien est significative sont celles où les prix des transactions sont plus faibles et où le patrimoine ancien à prix accessibles existe : on retrouve là les communes de l'intérieur, et en particulier Bannalec et Scaër, dont le poids des PTZ dans l'ancien est important (pour la période 97/00, le nombre de PTZ dans l'ancien s'est par exemple élevé à 38 par an à Scaër, contre seulement 8 en neuf). Des taux de PTZ dans l'ancien élevés sont constatés également à Saint Thurien, Arzano, Querrien.

A partir de 2005, la possibilité d'obtenir des PTZ pour de l'ancien sans travaux devrait permettre de **relancer le PTZ dans l'ancien** : pour la COCOPAQ, ceci constitue un enjeu certain d'accès à la propriété de ménages modestes, et de reprise de logements anciens. Cette évolution mérite d'être suivie dans le dispositif d'observation à créer.

Le parc locatif social

Un parc locatif social modéré et en faible progression



% de locatifs HLM / résidences principales en 1999

Le territoire totalisait 1 179 logements HLM en 1999, ce qui représentait 5,7% du parc des résidences principales. La ville centre en concentre environ 45%.

Au 1 janvier 2004, le parc locatif social s'élevait à **1 369 logements**. 190 logements locatifs sociaux supplémentaires ont donc été réalisés entre 1999 et 2004, soit **38 par an**, ce qui représente environ 10% de la production neuve : le taux de logements locatifs sociaux a donc légèrement augmenté durant cette dernière période.

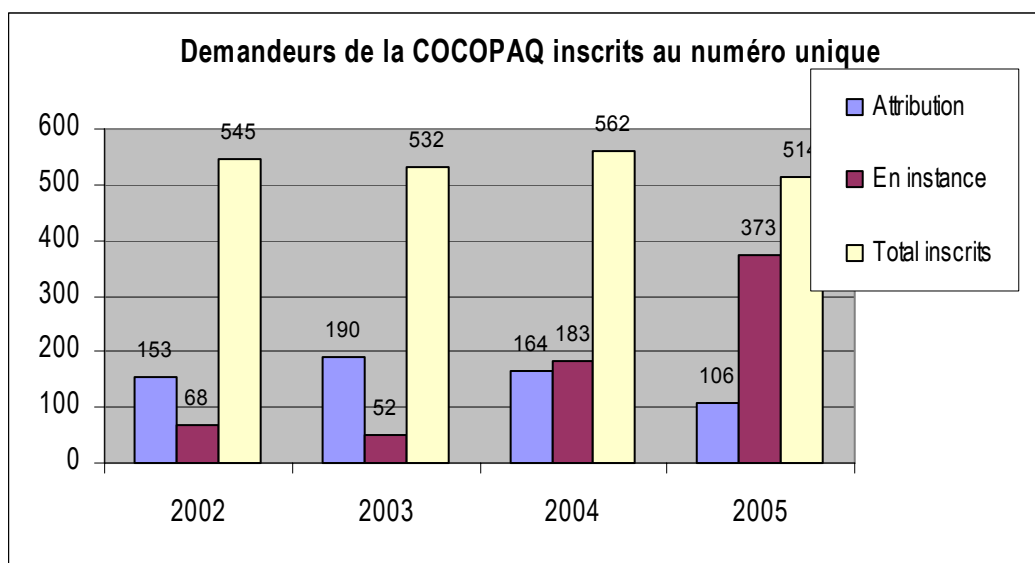
	estimation ménages 04	nb logements sociaux en 2004	% locatif social / ménages TH
Arzano	517	39	7,55%
Bannalec	2222	107	4,82%
Baye	410	18	4,39%
Clohars-Carnoët	1896	90	4,75%
Guilligomarc'h	265	12	4,53%
Locunolé	370	8	2,16%
Mellac	1006	68	6,76%
Moëlan-sur-Mer	2953	117	3,96%
Querrien	718	30	4,18%
Quimperlé	5224	612	11,71%
Rédené	847	30	3,54%
Riec-sur-Belon	1845	60	3,25%
Saint-Thurien	386	21	5,44%
Scaër	2349	127	5,41%
Tréméven	820	11	1,34%
Le Trévoux	485	19	3,92%
COCOPAQ	22314	1 369	6,14%

source: INSEE , TH, DRE Bretagne / EPLS au 01/01/04+ questionnaires communaux

En 2004, le parc locatif social est composé au 2/3 en collectif et 1/3 en individuel. La ville de Quimperlé accueille près de la moitié de l'ensemble du parc HLM (45%). Les niveaux de loyers moyens sont peu différenciés entre parc collectif et individuel, avec (en 2004), 2,74 €/m² de surface corrigée pour le collectif et 2,81 €/m² pour l'individuel²⁰.

Selon les données du Numéro unique d'enregistrement, les demandes inscrites sont assez stables à plus de 500 demandeurs, tandis que les attributions varient entre 100 et 200 logements par an, pour la période 2002-2005 : seulement 28% des demandeurs inscrits dans l'année se voient attribuer un logement.

Le plus significatif est l'augmentation régulière des demandeurs en instance, qui atteignent 373 en 2005, ce qui signifierait une pression accrue de la demande non satisfaite, et sans doute un allongement des délais d'attribution, signe d'une tension certaine sur le marché locatif social.



²⁰ Source : EPLS – DRE Bretagne – 01 01 04

Le taux de rotation moyen sur un an s'élève à **12,8%** (année 2003), chiffre inférieur à celui du département (13,8%), ce qui est aussi un signe de tension du marché. Ce taux varie énormément selon les communes : il n'était par exemple que de 6,7% à Clohars-Carnoët, et de 4,3% à Moélan-sur-Mer, mais il s'élève en revanche à 13,6% pour Quimperlé.

2. Les publics spécifiques, les publics en précarité

Résumé

Les habitants de la COCOPAQ présentent, pour une part relativement importante, des profils sociaux. Plusieurs indicateurs en attestent : un taux élevé de ménages non imposables, une proportion de ménages allocataires de la CAF double de la moyenne départementale. Et l'augmentation régulière du nombre de bénéficiaires du RMI depuis 3 ans indique une paupérisation d'une part croissance de familles.

En conséquence, les capacités d'une fraction importante des locataires à accéder à d'autres offres, notamment en accession, sont réduites : les proportions de locataires HLM ou privés dont les ressources sont modestes (moins de 60% des plafonds HLM) sont en effet plus élevées que la moyenne départementale.

Les besoins en logement spécifiques sont divers :

- L'offre en hébergement d'urgence est à compléter, les solutions existantes (chambres d'hôtels) arrivant à saturation. La solution de la sous-location dans le parc HLM est également à développer, avec l'appui des organismes HLM, et d'associations d'intermédiation. L'offre en logements adaptés de type PLAI est restée modeste durant la période récente.

- La question du logement des jeunes se pose à divers niveaux : besoins en logements adaptés avec services (projet type FJT éclaté), entrée dans le parc locatif ordinaire et possibilité d'accéder à la propriété dans les communes dont le marché est plus tendu.

- Le logement des personnes âgées est un enjeu central pour le territoire. Pour les structures d'hébergement collectif, les enjeux sont d'élargir l'offre en établissements d'accueil pour personnes dépendantes et de transformer les anciens foyers logements inadaptés à la demande. L'allongement de la durée de vie va surtout nécessiter une action d'adaptation des logements ordinaires aux nouvelles demandes : adaptation du parc existant, réalisation systématique d'une part de logements accessibles et adaptés dans les programmes neufs, création de petites structures nouvelles, intermédiaires entre logement ordinaire et structure collective.

- Les objectifs d'accueil des gens du voyage sont en passe d'être atteints dans les communes concernées par l'obligation légale. La question de mise à disposition de terrains pour de grands rassemblements reste cependant d'actualité.

Les profils sociaux de la population

Plusieurs indicateurs montrent que la part de la population à faibles revenus, voire en situation de précarité, est relativement importante dans la COCOPAQ :

Un taux élevé de ménages non imposables

L'analyse des revenus des ménages met en valeur la part élevée de ménages non imposables : ils représentent 52,7% des ménages de la COCOPAQ en 2004 (contre 50,4% en Finistère et 50,0% en Bretagne). Le niveau de revenus des ménages non imposés s'élève à 7 193 € (2004), soit un chiffre proche des moyennes départementales et régionales, alors que le niveau moyen des revenus des ménages imposés est de 23 660 €.

Un nombre de bénéficiaires du RMI en hausse sensible

Ces dernières années, le nombre de « RMIstes » est en nette augmentation, passant de 485 en 2002 à 746 en 2005 (+ 54%). Ce nombre progresse de manière identique dans tous les secteurs géographiques de la COCOPAQ.

Nombre de bénéficiaires du RMI

	2002	2004	2005
Secteur intérieur	140	206	224
Secteur urbain	225	289	327
Dont Quimperlé	180	227	263
Secteur côtier	120	170	195
COCOPAQ	485	665	746

Source : fichier PERCEVAL, Conseil Général 29

Une part des allocataires CAF double de la moyenne départementale

Alors que les allocataires de la CAF représentent 6,4% de la population du Finistère, ils s'élèvent à 13,5% de la population dans la COCOPAQ. Cette part est particulièrement forte à Quimperlé²¹.

Des aides du Fonds Solidarité Logement plutôt en baisse

Le nombre d'aides demandées, ainsi que le nombre d'aides délivrées par le FSL sont en baisse légère entre 2004 et 2005²². En 2005, les aides du FSL dans la COCOPAQ se sont élevées à un total de 60 280 €, dont 35 130 € sous forme de subventions, et 25 150 € en prêts²³.

Des locataires aux ressources modestes

Seulement 18,6% des locataires (HLM + privés) disposent de ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS (HLM), ce qui limite leur accessibilité financière aux différentes offres d'accession.

La part de locataires aux ressources très modestes, par exemple ceux qui disposent de moins de 60% des plafonds PLUS, est plus accentuée que dans l'ensemble du département, notamment pour les locataires du parc privé. La proportion des propriétaires modestes y est également plus forte. Tous ces indicateurs confirment le profil social d'une part de la population, déjà mis en valeur par l'analyse des niveaux de revenus des ménages.

²¹ Tableau 7 en annexe

²² Tableau 8 en annexe

²³ A noter que la COCOPAQ participe à hauteur d'environ 15 000 € par an au FSL

Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS

	Locataires HLM	Locataires privés	Propriétaires
COCOPAQ	58,5%	44,0%	31,5%
Département	56,8%	36,1%	26,2%

Source : fichier FILOCOM 2001 – DDE 29

Niveaux de ressources selon le statut d'occupation

	Ménages avec revenus <30%	Ménages entre 30 et 60%	Ménages entre 60 et 100%	Ménages avec revenus >100%	Total
Locataires HLM	238 20,6%	439 37,9%	379 32,7%	102 8,8%	1 158 100%
Locataires privés	468 16,7%	763 27,3%	932 33,3%	634 22,7%	2 797 100%
Propriétaires	1 215 7,4%	3 282 20,1%	5 486 33,5%	6 474 39,6%	16 357 100%
COCOPAQ	1 921 9,4%	4 484 22,1%	6 797 33,5%	7 110 35,0%	20 312 100%

Source : fichier FILOCOM 2001 – DDE 29

Les ménages en situation de précarité

Selon les acteurs locaux²⁴, les publics en réelle précarité représenteraient environ 5% de la population dans la COCOPAQ. Mais la nature des besoins et donc des solutions à apporter est diverse. Plusieurs dimensions sont à prendre en compte :

L'offre en hébergement d'urgence

La COCOPAQ ne recèle pas de besoins justifiant la création d'une structure lourde de type CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale), et d'autre part il existe une offre de ce type dans les villes proches (Lorient, Concarneau, Quimper).

Actuellement cette demande est surtout couverte par le recours à des nuits d'hôtels (simple mise sous abri minimale, sans autre prestation), via le 115, mais ces hôtels auraient vu « exploser » la demande et ont du mal à faire face.

La COCOPAQ s'était donnée dans le précédent PLH un objectif de réalisation de 6 logements d'urgence d'ici fin 2007 : actuellement seulement trois sont en service (2 à Quimperlé, 1 à Arzano).

La sous-location

Aux dires des acteurs, la sous-location est une solution intéressante pour une période intermédiaire entre solution d'urgence et logement autonome. Mais cette solution serait insuffisamment développée dans le parc locatif social pour diverses raisons (risques financiers encourus par l'organisme d'intermédiation, le plus souvent associatif, niveaux de loyers résiduels élevés dans les programmes récents....).

²⁴ Acteurs rencontrés lors de la table ronde « Approches sociales de l'habitat » du 16 février 2006

En l'absence de solution dans le parc social, la demande se reporte vers la fraction du parc privé à bas loyers, mais aussi aux conditions d'habitabilité médiocres.

Le précédent PLH avait également proposé de développer un parc en sous-location, mais cette action n'avait pas été mise en œuvre.

Les logements adaptés

En matière de logements adaptés ou « très sociaux », on peut également constater la faiblesse des réalisations récentes dans le parc locatif social : le précédent PLH fixait un objectif de 1 PLAI pour 30 logements sociaux financés, or le bilan 2003-2005 indique que seulement 2 PLAI ont été réalisés, soit 1 logement sur 80.

Il est vrai cependant que cette offre très sociale existe dans le parc locatif social, car fin 2003 étaient recensés 82 logements de ce type dans la COCOPAQ, dont 28 PLA insertion, 3 PLA intégration, et 51 PLA « très social ». Cette offre est toutefois inégalement répartie, avec une quasi inexistence dans le secteur côtier (1 logement), et une sur-représentation dans le secteur intérieur (56 logements).

La très faible réalisation de logements de type PLAI depuis 2003 pose question : réticences des bailleurs sociaux à inclure ces logements dans leurs programmes neufs, difficulté d'équilibre financier accentué par la non distinction de l'aide de la COCOPAQ (même montant qu'il s'agisse d'un logement PLUS ou PLAI) ?

Dans le parc privé, les logements de type PST (Programme Social Thématique) jouent un rôle similaire aux PLAI dans le parc public : on recensait 41 logements PST dans la COCOPAQ fin 2003²⁵

Les jeunes

Les participants à la table ronde « Approches sociales de l'habitat » ont souligné les difficultés spécifiques des jeunes en matière de logement, la priorité concernant les publics jeunes en précarité et peu solvables. Le LOCAPASS est un bon outil pour l'accès au logement des jeunes, mais il est conditionné par la solvabilité des locataires. D'autres difficultés spécifiques constituent des handicaps dans leur accès au logement :

- L'image négative de ce public constitue un frein dans leur accueil pour les bailleurs privés, voire pour les élus (vie nocturne, dégradations, etc...).
- La difficulté de gérer un budget : généralement ils n'arrivent pas à anticiper et à faire face aux charges locatives (électricité, eau).
- Les publics les plus précaires logent généralement dans les appartements insalubres, donc les plus difficiles à gérer, ce qui renforce leur sentiment d'échec.

Le PLH précédent, complété par une étude réalisée en 2004 sur les besoins en logements adaptés pour les jeunes (nouveaux arrivants, saisonniers...) par Habitat et Développement Bretagne et l'UR des FJT Bretagne prévoyait la création d'une structure collective de 30 logements à Quimperlé, et de 3 unités de 10 logements diffus (5 à Moélan-sur-Mer, 3 à Bannalec, 2 à Scaër). Le projet de structure collective à Quimperlé avance, un site central étant retenu (voir partie 4 : action 3). Il est probable que cette structure accueillera pour partie des jeunes en situation précaire.

²⁵ PLH 2003-2005 – Séminaire de l'habitat 18 mars 2005 – Habitat et Développement Bretagne

Plus largement, la question du logement des jeunes rejoint celle des publics en situation de précarité, car les jeunes sont davantage affectés par les emplois précaires, et par des niveaux de salaires bas (caractéristiques marquant déjà la population active de la COCOPAQ). Ceci pose divers enjeux pour le territoire :

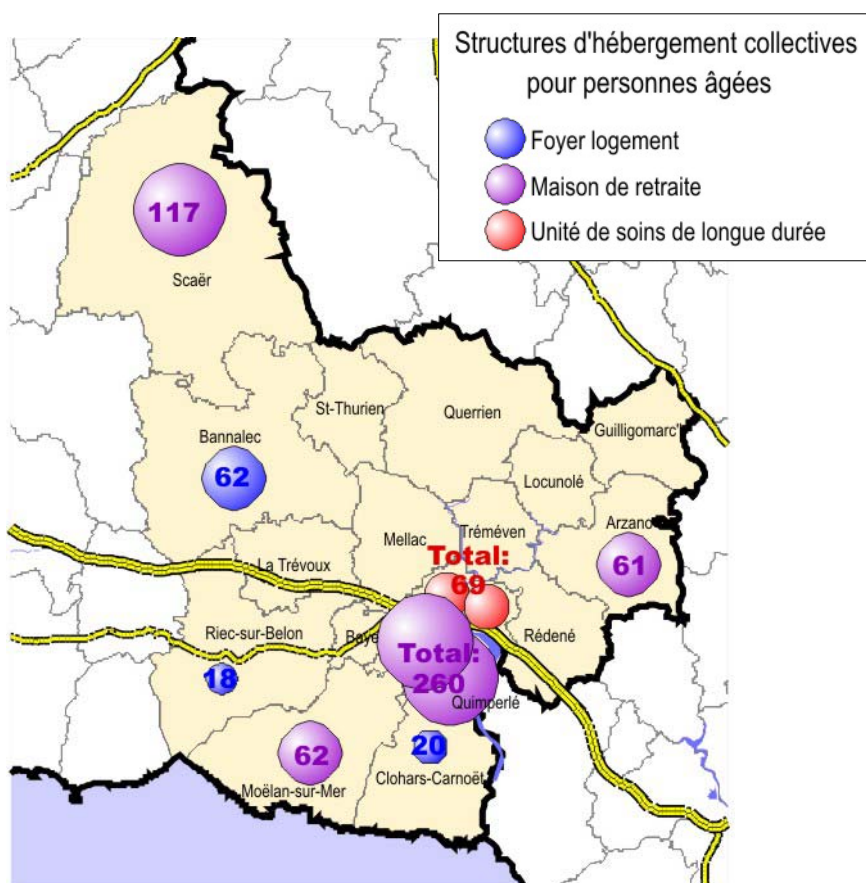
- La nécessité de disposer d'une offre pour population en précarité (logements d'urgence, sous-location, structure de type FJT évoquée ci-dessus...).
- La nécessité de disposer également d'un parc locatif accessible aux jeunes, en particulier en secteurs urbain et côtier.
- La possibilité pour les jeunes ménages un peu plus « installés » de pouvoir effectuer une accession sociale à la propriété en neuf ou dans l'ancien, et pas seulement dans le secteur intérieur.

Les seniors

Les structures d'hébergement collectives

7 communes accueillent au total 10 structures d'hébergement pour personnes âgées :

- 3 foyers logements, totalisant environ 100 appartements,
- 5 maisons de retraite, totalisant environ 430 lits,
- 2 unités de soins longue durée, représentant 69 lits.



Selon le schéma gérontologique, le taux d'équipement du secteur de Concarneau (incluant la COCOPAQ) serait légèrement inférieur à la moyenne départementale.

Taux d'équipement en structures d'hébergement dans le secteur de Concarneau

	Pop. > 75 ans	Nb de lits	Taux/100 pers
Secteur de Concarneau	9 253	1 195	13
Finistère	72 226	11 924	16,51

Source : Conseil Général 29, schéma gérontologique

Malgré la relative faiblesse de l'offre en établissements pour personnes âgées, on ne constate pas de tension sur l'entrée dans ces structures car le maintien à domicile occupe un rôle de plus en plus prépondérant. Mais il montre des limites :

- Les visites à domicile font généralement état d'une inadaptation des logements (marches, etc.).
- L'âge d'entrée en établissements recule (environ 80-85 ans), d'où des phénomènes de dépendance plus marqués pour les résidents, notamment la progression de la population atteinte du syndrome Alzheimer. On relève donc des problèmes d'accueil des personnes dépendantes en établissements spécialisés. Ces évolutions posent la question de l'adaptation des structures, notamment celle des logements foyers.

L'adaptation des logements ordinaires

En 1999, le poids des personnes âgées de plus de 60 ans représentait 28,6% de la population totale de la COCOPAQ, dont 18,3% pour les 60 à 74 ans et 10,3% pour les 75 ans et plus. Cette part des seniors dans la population est nettement plus élevée que dans l'ensemble du département (24,6%). Les projections démographiques indiquent que la part des personnes âgées va continuer à croître fortement dans les 20 ans à venir.

L'espérance de vie, et surtout l'espérance de vie en état valide croissant, la très grande majorité des personnes âgées souhaite rester dans leur logement le plus longtemps possible, dans la COCOPAQ comme ailleurs.

Les études nationales montrent que le vieillissement de la population va générer des besoins en logement importants dans les décennies à venir, celui-ci devenant le principal facteur de desserrement des ménages (forte augmentation des ménages d'une personne due au vieillissement). Cependant, les besoins en habitat des seniors sont divers : on peut distinguer entre :

- Des personnes âgées entre 60 et 74 ans, valides et de plus en plus actives, qui alimentent plutôt le marché de l'accession (notamment en neuf), sur des produits de haut de gamme (capacités financières liées à la revente du précédent bien).
- Des personnes de plus grand âge (plus de 75 ans), qui vont de préférence s'orienter vers des produits locatifs de qualité et bien situé (ville bien équipée).

Dans la COCOPAQ, les enjeux d'une offre adaptée aux seniors hors structure collective concernent divers plans :

- La production de logements accessibles et adaptés dans les programmes neufs (publics ou privés), ce qui constitue maintenant une obligation (Loi Handicap).
- L'adaptation de logements dans le parc existant (public ou privé).

- La création de structures nouvelles, par exemple sous la forme de petites opérations d'habitat individuel en locatif ou accession, de plain-pied, avec logement adaptable dans le temps et éventuellement des locaux ou services communs. Lors des entretiens dans les communes, certaines d'entre elles (Moélan-sur-Mer, Scaër, Baye, Le Trévoux...) ont manifesté un intérêt pour ce type de nouvelles formes d'habitat, intermédiaires entre logement autonome et isolé et structures d'hébergement collectif.

Les gens du voyage

Trois communes sont concernées par l'obligation d'accueil des gens du voyage : Quimperlé, Scaër, Moélan-sur-Mer).

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2002-2008, fixait le programme suivant :

- Mise aux normes de l'aire d'accueil de 14 places à Quimperlé.
- Création d'une aire d'accueil de 10 places à Moélan-sur-Mer, et d'une aire d'accueil de 6 places à Scaër.

La ville de Moélan-sur-Mer vient de créer (2005) une aire de 5 emplacements (10 places), et Scaër va réaliser une aire de finalement 8 places en 2006. A Quimperlé des travaux sont régulièrement entrepris sur l'aire existante, et depuis 2004, un médiateur a été embauché pour gérer l'aire d'accueil.

Si les objectifs d'accueil sont en passe d'être atteints, la question posée est aussi celle des grands rassemblements, qui relèvent de l'échelle intercommunale : Il existe un terrain pour grands rassemblements estivaux (2,3ha) à Quimperlé. Sans nécessairement mobiliser toutes les communes, il est souhaitable d'imaginer une rotation de ces grands rassemblements sur plusieurs communes (3 ou 4 ?). Une réflexion mérite d'être engagée sur les modalités de réponse et les partenariats à mettre en place.

Un débat pourra être engagé avec la COCOPAQ sur l'opportunité d'un transfert de compétence « gens du voyage » à l'intercommunalité, cette compétence étant actuellement exercée à l'échelle communale.

3. Analyse foncière et approche qualitative de l'habitat

1. Le marché foncier

Résumé

La consommation foncière pour l'habitat apparaît comme particulièrement forte dans la COCOPAQ. En conséquence la densité (nombre de logements à l'hectare) y est faible, avec une moyenne d'environ 6 log/ha. Ce chiffre faible s'explique par l'importance de la construction en diffus (hors opérations d'ensemble) dans le territoire, car les densités moyennes en opérations sont plutôt supérieures (entre 7 et 12 log/ha, selon les communes).

Sous l'effet de la demande, la taille moyenne des terrains à bâtir a tendance à diminuer, dans les communes où le foncier est plus cher notamment.

La maîtrise foncière des communes en matière d'habitat est très faible : elle ont peu anticipé l'arrivée des promoteurs aménageurs et ont davantage de difficultés à intervenir maintenant avec la montée des coûts fonciers. Pourtant un nouvel intérêt pour l'action foncière se manifeste, de manière à influencer sur le contenu des programmes dans les secteurs à marché plus tendu : une connaissance des divers leviers d'action foncière est souhaitée.

Une consommation foncière pour l'habitat élevée

Le nombre de hectares consommés annuellement pour l'habitat a eu tendance à croître : il passe de 48 ha entre 1995 et 1999 à 56 ha entre 2000 et 2004, ce qui est très important (surtout si l'on compare ces chiffres avec ceux d'autres agglomérations²⁶).

La densité moyenne de l'habitat est donc évaluée à environ 6 log/ha, ce qui est très faible. Cela recouvre des situations contrastées selon les communes, certaines communes intérieures faisant de la production de très grandes parcelles un avantage comparatif.

A noter, quand on observe les surfaces consommées par commune, l'importance de la consommation foncière dans les communes côtières, et notamment à Moélan-sur-Mer.

²⁶ Dans le territoire de Saint-Malo agglomération, qui comprend 16 communes et couvre une surface similaire (pour un poids de population d'environ 80 000 habitants), la consommation foncière annuelle pour l'habitat représente 32 ha par an entre 2000 et 2004.

Cette consommation foncière élevée s'explique aussi par le poids dans la construction neuve des logements réalisés hors opération d'aménagement (habitat diffus), qui ont été dominants dans certaines communes (exemple de Riec-sur-Belon).

Consommation foncière

	1995 à 1999	2000 à 2004
Surface de terrain consommée par an (en ha)	48	56
Surface consommée par logement (en m ²)	1702	1594
Nb de log/ha	5,9	6,3

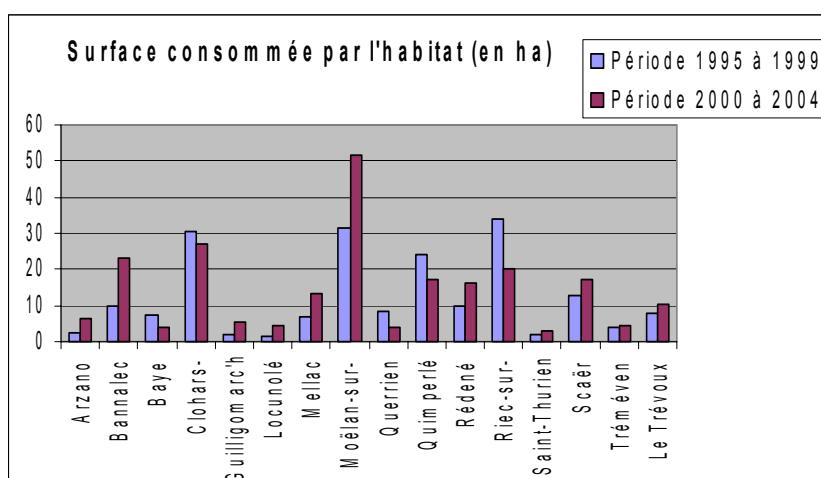
Source : SITADEL, DRE

La limitation de la consommation foncière dans le futur nécessite donc d'accroître la part construite en opération et de limiter les constructions en diffus (logement isolé, en hameau ou village), ce qui pose la question des documents d'urbanisme (PLU et autres documents en vigueur).

Selon les communes, la demande des familles en accession serait en train d'évoluer vers de plus petites surfaces (raisons liées à l'entretien des jardins, raisons économiques...). Dans les lotissements privés ou communaux récents, on voit que certaines parcelles commercialisées sont inférieures à 500 m² (ex : Quimperlé, Mellac). Les variations de surface sont importantes²⁷, et certaines communes souhaitent privilégier des lots de grande taille (ex : Guilligomarc'h, Saint-Thurien).

Une faible maîtrise foncière des communes

Les entretiens et visites dans les communes ont confirmé les faibles réserves foncières dont disposent celles-ci : dans les secteurs (urbain, côtier) où le marché est le plus actif et où les promoteurs font de la prospection foncière, les communes avaient peu anticipé la reprise du marché et n'avaient pas constitué de réserves.



²⁷ Tableau 9 en annexe

Les communes n'utilisent pas les divers outils mobilisables pour constituer des réserves foncières à long terme, tels que la ZAD (Zone d'aménagement différé), ni créé des « emplacements réservés » pour le logement social dans les documents d'urbanisme.

Une réflexion sur les leviers d'action foncière possibles est nécessaire à mener dans le cadre du PLH, car :

- Les capacités foncières d'urbanisation déterminées par les documents d'urbanisme semblent importantes dans certaines communes (exemple : Quimperlé, Mellac, Bannalec...).
- L'activité des promoteurs aménageurs privés, forte dans les communes à marché le plus actif, va rendre nécessaire des négociations avec les communes, si celles-ci souhaitent promouvoir une mixité des opérations, notamment en introduisant une part de locatif ou d'accession sociale.

Là où les prix de marché sont les plus hauts, les maires expriment la volonté de peser sur l'orientation des programmes en rendant accessible à de jeunes ménages ou à des ménages modestes une part des logements (ex : Clohars-Carnoët : réserver des terrains aux jeunes familles dans les opérations nouvelles en instaurant des « règles d'attribution »).

2. La qualité des opérations d'habitat

Résumé

La qualité des opérations d'habitat peut s'aborder sous des angles multiples. Deux sont ici privilégiés :

La localisation des opérations : l'habitat est traditionnellement dispersé en Bretagne, et notamment dans la COCOPAQ. Les documents d'urbanisme récemment réalisés ou en cours orientent de préférence les zones d'urbanisation en prolongement des bourgs, mais la question de la construction en campagne reste importante dans certaines communes : comment limiter celle-ci pour éviter un « mitage » excessif ? Une réflexion à l'échelle communautaire sur les hameaux et villages serait utile. Il est nécessaire de réaliser en priorité les opérations bien localisées par rapport aux services quotidiens dans les communes.

Les objectifs d'aménagement durable : les communes abordent ces objectifs d'abord sous le thème de la gestion des eaux pluviales, à l'échelle des opérations (bassins de stockage) ou à la parcelle (puits perdus). La question du paysage est également de plus en plus intégrée. Mais d'autres objectifs, plus faiblement pris en compte, tels que les circulations douces, la maîtrise de l'énergie, l'utilisation de matériaux recyclables sont peu évoqués.

La localisation des opérations d'habitat

Les documents d'urbanisme privilégient généralement des localisations d'opérations d'habitat en prolongement des bourgs, et tendent à restreindre les possibilités de construire en diffus, hors zone agglomérée. Mais dans la COCOPAQ, comme ailleurs en Bretagne, l'habitat est traditionnellement dispersé.

En lien avec l'application de la Loi Littoral pour les communes concernées, il serait utile de définir à l'échelle communautaire ce qu'on entend par « hameau » ou « village » et de préciser les règles d'extension souhaitées (réflexion à intégrer sans doute dans le SCOT).

Comme suggéré dans le cahier des charges du PLH, il serait utile par ailleurs que la COCOPAQ puisse disposer d'un état cartographique et chiffré des zones d'urbanisation prévues par les documents d'urbanisme, en analysant leur degré de proximité par rapport aux services quotidiens (ex : écoles, arrêts de TC, commerces), afin de définir par exemple les secteurs compatibles avec les aides au logement social.

L'intégration progressive d'objectifs de développement durable

L'attention à la prise en compte du développement durable dans les opérations d'habitat devient plus manifeste dans les communes.

Plusieurs types d'aménagement à caractère durable apparaissent dans les opérations récentes :

- Le thème de **l'eau** est le plus souvent traité : sous l'impulsion de la Loi sur l'Eau²⁸, et sensibles aux problèmes d'inondation et de sécheresse, les communes sont maintenant attentives à la gestion des eaux pluviales. Elles réalisent des bassins de stockage des eaux pluviales, parfois à l'échelle de plusieurs opérations de lotissement, avec un souci de paysagement (ex : Tréméven, Rédéné...). Une exigence d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est demandée pour des opérations récentes (ex : Bannalec où le permis de construire exige un traitement des eaux pluviales à la parcelle, sous forme de puits perdu, ou de cuve de récupération). La plupart des communes évoquent plutôt la création de « puisards » d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, on ne sait pas si certains ménages ont mis en place des cuves de récupération des eaux pluviales (arrosage du jardin, etc...) de façon volontaire, et il ne semble pas que les communes aient soutenu une campagne incitative en ce sens.
La commune de Mellac, dans l'opération du « Clos des Châtaigniers », a réalisé des « noues » (fossés herbacés) pour l'écoulement des eaux pluviales.
- La question du **paysage** est aussi souvent évoquée comme un principe de qualité : aménagement paysagé des lotissements et autour du bassin d'orage, aire de stationnement paysagée (ex : Tréméven), création ou conservation des talus plantés, création d'une zone verte correspondant à un périmètre de protection de captage à proximité des lotissements (Mellac).
- Les **déplacements** sont évoqués parfois, dans le sens de créer des zones de circulation lente pour favoriser la sécurité, ou de développer les circulations douces (piétons, vélos).

²⁸ La Loi sur l'Eau oblige à créer un bassin d'orage pour les opérations de plus d'un hectare

- La **maîtrise de l'énergie** est peu citée, alors qu'elle devient une préoccupation de plus en plus présente dans l'habitat (économies d'énergie par une orientation favorable des constructions, mise en œuvre d'énergies renouvelables...).

4. Bilan des actions du PLH 2003/2005 et évaluation par les acteurs

Cette partie restitue les éléments de bilan du PLH pour la période triennale 2003-2005. A l'image des précédents bilans, sont ici exposés, pour chacune des actions, le rappel des objectifs initiaux, puis le bilan des résultats, avec des commentaires sur l'atteinte ou non des objectifs fixés.

En sus, une évaluation plus qualitative des actions du PLH est portée à partir des entretiens qui ont été conduits dans chaque commune (en général avec les maires) fin janvier, début février 2006. Ces entretiens s'accompagnaient également d'un questionnaire communal visant à identifier les principales opérations d'habitat réalisées depuis 5 ans environ. Les appréciations et visions des enjeux de l'habitat, par divers acteurs socioprofessionnels, recueillies à l'occasion des 3 tables rondes tenues le 16 février 2006, alimentent également cette partie.

1. Orientation 1 : développer l'offre locative sociale et en accession à la propriété

Action 1 : Améliorer et développer quantitativement l'offre locative sociale

Rappel des objectifs

Les objectifs quantitatifs concernent la production (en neuf ou en acquisition amélioration) de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI)

Année	total	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
2003	50	20%	40%	40%
2004	50			
2005	60			
	160	32	64	64

Secteur 1 (dit « intérieur ») : Arzano, Bannalec, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Saint-Thurien, Scaër, Le Trévoux

Secteur 2 (dit « urbain ») : Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven

Secteur 3 (dit « côtier ») : Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon

Autres objectifs de répartition :

- Acquisition-amélioration : 1 logement acquis amélioré pour 10 logements neufs
- Mixité sociale : 1 logement d'intégration (PLAI) pour 30 logements réalisés, et mise aux normes de logements en direction des personnes à mobilité réduite.
- Opérations mixtes avec des logements locatifs sociaux et des logements en accession (location-accession, ou accession) : 3 programmes de plus de 10 logements chacun.

Les aides versées sont forfaitaires au logement (indépendamment de la surface du logement ou de son mode de financement, qu'il s'agisse de PLUS ou de PLAI), mais sont modulées selon les secteurs géographiques et les tailles de communes :

- Petites communes de moins de 1 000 habitants en marché peu tendu : 2 670 €/logement (Locunolé, Guilligomarc'h, Saint-Thurien)
- Petites communes de moins de 1 000 habitants en marché tendu : 3 050 €/logement (Baye)
- Communes de plus de 1 000 habitants en marché peu tendu : 1 525 €/logement (Arzano, Bannalec, Querrien, Le Trévoux, Scaër)
- Communes de plus de 1 000 habitants en marché tendu : 2 300 €/logement (Mellac, Quimperlé, Rédéné, Tréméven, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon).

Cette aide est soit versée directement aux organismes HLM (convention bi-partite) lorsque ceux-ci acquièrent et aménagent le foncier, soit versée indirectement aux communes via les organismes HLM (convention tri-partite) quand c'est la commune qui aménage le terrain et le cède à un organisme HLM. Dans ce dernier cas, l'organisme HLM s'engage à verser sur ses fonds propres le même montant que la COCOCAQ à la commune.

Pour l'année 2006, transitoire dans l'attente du nouveau PLH, les objectifs du PLH sont de 70 logements. En liste principale, sont actuellement inscrits 34 logements (33 PLUS, 1 PLAI), dont 30 à Quimperlé.

Bilan et résultats

Le bilan des réalisations pour la période 2003-2005 montre que le déficit enregistré en 2003 et 2004 a été comblé en 2005, grâce à une programmation plus ambitieuse (96 logements). Le secteur 2 (urbain) enregistre en effet 79 logements sur la liste principale en 2005, dus à des opérations à Quimperlé (54 logements, 20 PLUS et 34 PLS), et à Tréméven (25 PLUS). Le secteur urbain dépasse de ce fait ses objectifs assignés. En revanche, les secteurs intérieur et côtier restent déficitaires au total des 3 années.

A noter dans ce décompte les 34 PLS²⁹ en 2005, qui ne sont pas éligibles à l'aide de la COCOPAQ. Si l'on retranche ces logements, le nombre de réalisations locatives sociales financées s'élève à 123 logements (soit 77% de l'objectif initial sur les 3 années).

²⁹ Le PLS (prêt locatif social) concerne des ménages dont les ressources n'excèdent pas 130% des plafonds PLUS, et de logements dont les loyers sont inférieurs à 150% des plafonds PLUS.

Période	Objectifs	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Réalizations	
					VA	Bilan
Objectifs	160	32 (20%)	64 (40%)	64 (40%)		
2003	50	6	16	29	51	+1
2004	50	10			10	- 40
Total 03-04	100	16	16	29	61	- 39
Reste 2005	60	16	48	35	99	+ 39
2005	96 (LP)	3	79	14	96	+36
Total réalis. 2003-2005		19	95	43	157	-3

Les opérations d'acquisition amélioration : au total 6 logements acquis et améliorés, soit 1 logement pour 26 réalisations. L'objectif de 1 pour 30 a donc été atteint. A noter qu'en 2005, 3 logements communaux en acquisition amélioration sont financés dans la commune de Guilligomarc'h. Innovation pour cette opération : la COCOPAQ a apporté son aide au locatif social à la commune par le biais de fonds de concours.

Mixité sociale : au total seulement 2 logements PLAI financés, soit 1 logement sur 80, ce qui est très inférieur aux objectifs (1 pour 30).

Opérations mixtes location et accession : si l'objectif d'engager au moins 3 programmes mixtes (location et accession) ne s'est pas traduit par des réalisations effectives en 2003 et 2004, on voit apparaître en 2005 de nouveaux types d'opérations correspondant à cet objectif : citons la ZAC (OPAC Quimper-Cornouaille aménageur) de Kerguevellic à Moélan-sur-Mer (total : 130 logements, dont 57 locatifs aidés), l'opération de la rue des Pins ((OPAC Quimper Cornouaille) à Tréméven (52 logements, dont 26 lots libres à la vente, 10 individuel location-accession, 18 individuels locatifs aidés, 8 intermédiaires locatifs aidés). Quimperlé a également des projets de ZAC (Keranmoulin) qui devraient répondre à ces principes.

Les opérations location-accession : pas d'engagement de financement PSLA (prêt social location-accession) durant les 3 années, mais des projets sont programmés en 2006, à Quimperlé (15 logements OPAC), et à Tréméven (10 logements OPAC). D'autres projets sont recensés dans les communes (exemple Moélan-sur-Mer pour 10 logements avec l'OPAC).

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Les aides de la COCOPAQ au logement social sont bien perçues par les communes, en particulier celles qui ont pu bénéficier d'opérations financées. Celles-ci ne formulent pas de remarques sur les montants, même si certaines se retrouvent dans une tranche moins favorisée (Bannalec). L'aide est considérée comme importante, mais non « déclinçante » (Mellac), ou jugée très appréciable et symbolique de la solidarité intercommunale (Tréméven).

Certaines communes, qui n'ont pas vu se réaliser de programmes locatifs aidés financés par la COCOPAQ, ne ressentent pas les apports du PLH sur ce point (Baye, Clohars, Querrien, Rédéné, Le Trévoux...). A relever que 9 communes (sur 15) ont eu une ou des opérations financées sur la période.

Certaines communes craignent que la COCOPAQ, présente (mais seulement à titre consultatif) dans les commissions d'attribution du fait des compétences de la Communauté, ne « pèse » un peu trop dans celles-ci. Cette disposition est conforme à loi, puisque l'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que « Les présidents des EPCI compétents en matière de

programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans leur territoire... »

Un point à améliorer certainement concerne le décalage entre les intentions de projet et leurs engagements effectifs : par exemple, aucune des opérations retenues pour l'année 2005 n'est encore commencée, souvent parce que les aléas de mise en œuvre sont sous-estimés (or la COCOPAQ attribue ses aides au démarrage du chantier). Un suivi au plus près de chaque projet permettrait de réduire ce décalage.

2. Orientation 2 : Développer une offre de logements adaptés à des populations spécifiques

Action 2 : Adhérer au Fonds Solidarité Logement

Rappel des objectifs

Le Fonds de Solidarité Logement a été mis en place par l'Etat et le Département dans le cadre du Plan d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Finistère. Ce fonds attribue des aides pour l'accès ou le maintien dans le logement, ainsi que pour financer des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASSL).

Les collectivités locales sont amenées à participer à son financement.

Bilan et résultats

La COCOPAQ a effectivement apporté une aide moyenne de 15 320 € en 2003 et 2004. En 2005, cet apport a été légèrement supérieur (autour de 18 000 €).

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Voir le nombre d'aides sollicitées pour le territoire de la COCOPAQ, et leurs évolutions ces dernières années.

Lors de la table ronde « approches sociale de l'habitat », certains participants ont évoqué la difficulté grandissante de trouver des solutions pour certains publics en difficulté (estimé à 5% de la population) et qu'en conséquence il serait nécessaire de développer les mesures d'accompagnement social, la sous-location dans le parc locatif social.

Action 3 : Développer une offre de logements adaptés à la population jeune

Rappel des objectifs

Une étude réalisée sur les besoins en logements adaptés pour les jeunes (nouveaux arrivants, saisonniers...) en 2004 par Habitat et Développement Bretagne et l'UR des FJT Bretagne, qui concluait à la nécessité de :

- Mettre en place un service logement jeunes

- Créer des logements collectifs et diffus, avec une structure de 30 logements à Quimperlé, et 3 unités de 10 logements diffus (5 à Moélan-sur-Mer, 3 à Bannalec, 2 à Scaër).

Bilan et résultats

Le service logement jeunes n'a pas été créé. En réalité, la Mission Locale remplit en partie ce rôle (accueil et orientation d'environ 600 jeunes par an).

Le projet de structure collective à Quimperlé n'a pas encore vu le jour : après l'idée d'un site un peu excentré (Roz Glas), le projet s'oriente maintenant sur le site du foyer éducatif pour jeunes Kreisker, géré par les PEEP 29 : ce foyer, récemment rénové, mais actuellement sous-occupé, serait délocalisé. Le site est très central et conviendrait bien pour une structure de type FJT. Pour aboutir, le projet nécessite de trouver un opérateur pour acquérir le site, transformer le foyer existant en FJT, mais aussi rechercher un autre site central pour accueillir le foyer déplacé.

La COCOPAQ s'engage à réaliser les études éventuelles et à désigner un opérateur et un gestionnaire permettant le démarrage du projet avec les divers partenaires en maîtrise d'ouvrage collective (MOC). Ultérieurement, elle participera au financement de la structure, selon des modalités établies avec ces partenaires.

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Les diverses communes concernées par les projets de logements « éclatés » évoquent effectivement l'intérêt pour elles de disposer d'une offre de logements adaptés pour les jeunes : quelques studios à Bannalec (mais les privés ont déjà partiellement répondu au besoin), un besoin en logement pour les jeunes (étudiants, travailleurs) également ressenti à Scaër.

Dans les communes côtières, le besoin s'inscrit dans une forte préoccupation exprimée de retenir ou d'accueillir sur le territoire de la commune des jeunes actifs, au risque de se transformer en « commune mouvoir » (Clohars-Carnoët).

Les communes citées n'ont pas pour autant de projets précis : une impulsion de la COCOPAQ, en lien avec la création de la structure collective à Quimperlé (qui pourra comprendre certains services) sera indispensable.

Action 4 : Développer un parc de logements en sous-location

Rappel des objectifs

Développement d'un parc en sous-location pour des ménages nécessitant un accompagnement et ne pouvant accéder à un logement autonome, avec formule possible de « bail glissant » au terme d'une période de sous-location.

Bilan et résultats

Action non engagée

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Voir remarques action 2

Action 5 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes défavorisées

Rappel des objectifs

Un besoin identifié en logements adaptés à des populations très précarisées nécessitant des solutions d'urgence, ou à des populations causant des troubles dans des immeubles collectifs.

Objectif de création de 6 logements d'urgence (2 par secteur géographique) au bout des 5 ans du PLH (2003-2007), pour répondre aux besoins de ménages en situation très précaire.

Bilan et résultats

Il existe 2 logements d'urgence : un à Quimperlé (propriété d'Habitat 29, et loué à la COCOPAQ), un à Scaër (propriété de la COCOPAQ). Après 3 ans de mise en œuvre du PLH, l'objectif n'est donc pas atteint.

Certaines communes peuvent disposer de logements répondant à cette définition (ex de Scaër, dont le CCAS gère un appartement dans un ancien groupe scolaire).

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Selon les participants de la table ronde « approches sociales de l'habitat », les besoins en solutions d'hébergement d'urgence passent notamment par les nuits d'hôtels, actuellement débordés par la demande. Le territoire ne justifie pas la création d'un foyer (de type CHRS) car des solutions externes existent (Lorient, Concarneau, Quimper), aussi la poursuite du programme de création de quelques logements d'urgence semble nécessaire.

Des besoins en logements adaptés, par exemple pour des personnes souffrant de troubles psychiques, sont évoqués.

Un groupe de travail multipartenarial (communes, travailleurs sociaux, organismes HLM, CAF...) serait utile pour traiter des situations difficiles, cumulant divers handicaps.

Action 6 : Favoriser l'accueil des Gens du voyage

Rappel des objectifs

Dans la territoire de la COCOPAQ, 3 communes de plus de 5 000 habitants (Quimperlé, Moélan-sur-Mer, Scaër) sont concernées par l'obligation de créer une aire d'accueil des Gens du voyage, cette compétence étant demeurée communale.

Dans le cadre de l'application du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage 2002-2008, le programme à réaliser est le suivant :

- Mise aux normes de l'aire d'accueil de 14 places à Quimperlé
- Création d'une aire d'accueil de 10 places à Moélan-sur-Mer, et d'une aire d'accueil de 6 places à Scaër.

Bilan et résultats

La ville de Moélan-sur-Mer vient de créer (2005) une aire de 5 emplacements (10 places), et Scaër va réaliser une aire de finalement 8 places en 2006.

A Quimperlé des travaux sont régulièrement entrepris sur l'aire existante, et depuis 2004, un médiateur a été embauché pour gérer l'aire d'accueil. Il existe aussi un terrain pour grands rassemblements estivaux (2,3ha) à Quimperlé, la demande de la Ville étant que la COCOCAQ prenne la compétence pour gérer les grands rassemblements.

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Outre la question de la réalisation des aires d'accueil, obligation légale, le besoin de trouver des solutions pour accueillir des grands rassemblements, par exemple avec une rotation sur plusieurs communes, est évoqué lors de la table ronde « approches sociales de l'habitat ».

Action 7 : Mettre en place un plan local pour le maintien à domicile et l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées

Rappel des objectifs

Suite à une étude réalisée par Habitat et Développement Bretagne et le Pact-Arim du Finistère, un plan local en faveur du maintien à domicile et de l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées a été proposé.

Ce plan comprend les orientations suivantes :

- Adapter et améliorer les logements occupés par les personnes âgées
- Produire des logements adaptés aux personnes âgées
- Maintenir et renforcer les services à la personne
- Développer les services collectifs
- Développer les activités de loisirs.

Bilan et résultats

Les actions concernant plus directement la COCOPAQ dans sa politique de l'habitat relèvent surtout de l'amélioration du logement des personnes âgées, via l'OPAH communautaire : se référer donc au bilan de l'OPAH établi par l'opérateur.

La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées dans les opérations neuves semble de plus en plus intégrée dans les récentes opérations observées, suite aux obligations de la loi Handicap (2005) : par exemple dans la ZAC de Kerguevellic à Moélan-sur-Mer, l'OPAC Quimper-Cornouaille intègre dans ses programmes locatifs sociaux 4 logements aménagés handicapés de plain-pied (adaptation au cas par cas, travail avec un ergothérapeute), ainsi que 6 ou 7 logements « pré-adaptés » dans des T3 de plain-pied.

3. Orientation 3 : Poursuivre l'amélioration de l'habitat privé

Voir sur ce point le bilan détaillé de l'OPAH (document Habitat et Développement Bretagne) engagée sur le territoire de la COCOPAQ de 2001 à 2003, et prolongée en 2004 et 2005.

Action 8 : Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Rappel des objectifs et bilan

Le bilan général de l'OPAH entre 2001 et 2005 donne les résultats suivants :

	Nombre de logements	Montant des travaux	Montant des aides (toutes aides comprises)
ANAH PB	187	7 744 416 €	2 116 176 €
ANAH PO + PRIMES spécifiques	464	2 674 934 €	723 804 €
CAISSES DE RETRAITE	71	39 avec subv ANAH	Travaux inclus dans le montant ANAH PO
		32 sans subv ANAH	51 481 €
TOTAL (logts sans doubles comptes)	683	10 568 463 €	49 530 €
			2 940 991 €

Les réalisations durant l'OPAH au cours des années 2004 et 2005 ont été plus réduites, et sont restées en deçà des objectifs fixés, ce en raison des priorités du plan de cohésion sociale, qui recentre les aides de l'ANAH vers les logements à loyers conventionnés.

Evaluation de la pertinence par les acteurs locaux

Les potentiels d'amélioration de l'habitat privé existant sont disparates selon les communes : aussi, si pour certains maires (Bannalec, Arzano, Guilligomarc'h...), l'OPAH a constitué un vrai succès, avec des propriétaires bien impliqués, pour d'autres communes (Baye, Mellac, Rédéné...) le faible nombre de logements à réhabiliter explique le peu de résultats de l'opération sur leur territoire.

Pour les communes littorales, la concurrence entre location saisonnière et location à l'année explique la difficulté de réaliser des logements locatifs.

C'est dans les communes qui ont été les plus productives en réalisation que les potentiels résiduels de réhabilitation sont estimés les plus importants.

Dans certaines communes rurales (Locunolé, Querrien), le potentiel restant à traiter se situe davantage dans les hameaux et villages que dans le bourg.

A Scaër, on relève le problème de suivi de certains logements conventionnés, qui se sont beaucoup dégradés (voire avec des situations d'insalubrité) du fait du non entretien du propriétaire.

Avec l'intervention sur le logement locatif social, l'intervention de la COCOPAQ sur l'aide à l'amélioration de l'habitat ancien est logiquement la plus perçue par les maires lorsqu'on évoque la politique de l'habitat de la COCOPAQ. Certains d'entre eux suggèrent que les aides de la Communauté à l'amélioration seront à poursuivre.

Action 9 : le programme « Habitation »

Rappel des objectifs

Ce programme concerne l'amélioration des conditions de logement des ménages propriétaires allocataires du RMI, qui ne peuvent bénéficier de subventions de l'ANAH faute de ressources suffisantes pour financer le reste à charge.

Ce programme est envisagé sur le sud-est Finistère. Pour le mettre en œuvre sur le territoire de la COCOPAQ, un opérateur pour les chantiers d'insertion doit être trouvé.

Bilan et résultats

Action non réalisée, faute d'opérateur

Action 10 : Traiter globalement la revitalisation du centre-ville et des centres-bourgs

Rappel des objectifs

La ville de Quimperlé met en œuvre une OPAH Renouveau Urbain (2004-2009) pour redynamiser son centre ville, et limiter les risques d'inondation dans la basse-ville.

Cette OPAH comprend plusieurs volets (urbain, immobilier, foncier, social, éradication de l'habitat insalubre, patrimonial, économique).

Estimation des engagements financiers de la COCOPAQ pour les actions habitat

Dépenses engagées pour la politique de l'habitat de la COCOPAQ (hors frais de personnel)

	2002	2003	2004	2005
Logements locatifs sociaux		119 520	15 250	214 860
OPAH, propriétaires bailleurs	69 951	32 640	67 298	39 683
Etudes			132 751	
Suivi animation OPAH	67 048	67 048	67 048	73 754
Suivi animation PLH	13 604	13 604	13 604	
ADIL Adhésion local			8 870	8 919 5 783
FSL		15 320	15 320	15 320
TOTAL	150 603	248 132	320 141	358 319

On observe une « montée en régime » des engagements de la COCOPAQ sur l'habitat. En 2005, les dépenses consacrées aux aides aux logements locatifs sociaux viennent compenser la diminution des dépenses liées à l'ensemble des actions sur l'amélioration de l'habitat ancien.

5. Un nouveau PLH pour de nouveaux enjeux

Des actions à poursuivre, de nouvelles réponses à apporter

Les évolutions réglementaires récentes (Loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, plan de cohésion sociale du 11 février 2005) assignent de nouvelles priorités aux PLH : par exemple objectifs par secteurs géographiques, prise en compte de la problématique foncière, mise en place d'un observatoire de l'habitat.

Sont ici mis en évidence 7 thèmes d'enjeux qui pourront infléchir la politique de l'habitat : l'accueil de la population, les équilibres territoriaux, la diversification des offres en accession, l'extension des offres locatives, l'amélioration du parc ancien, des réponses adaptées à certains publics, l'action foncière et la qualité urbaine

Certains de ces thèmes prolongent et amplifient des actions déjà mises en œuvre dans le précédent PLH, d'autres (telles la question foncière et la qualité des opérations d'aménagement) constituent des thèmes nouveaux.

Le nouveau PLH de la COCOPAQ devra s'inscrire dans la continuité d'actions déjà engagées avec le précédent PLH, mais aussi chercher à répondre à de nouveaux enjeux émergents.

Plusieurs thèmes d'enjeux sont à mettre en valeur :

L'accueil de la population

La COCOPAQ connaît une embellie démographique spectaculaire depuis 2000. Son attractivité pour de nouveaux résidents venant de l'extérieur s'est renforcée, sous l'effet de l'arrivée de ménages en provenance de l'agglomération lorientaise. L'enjeu est donc, pour le PLH, d'optimiser l'accueil des résidents par une offre de logements suffisante en nombre, et diversifiée en type.

Alors qu'environ 300 logements neufs ont été construits par an durant les années 1990, le rythme de construction annuel s'est élevé à environ 380 logements par an. L'essor démographique engagé depuis 2000 a de grandes chances de se poursuivre, au moins dans la période du PLH.

C'est donc un objectif de production de 400 logements par an qu'il faudra poursuivre, pour répondre aux demandes de logements. Le vieillissement et le développement des petits ménages conduisent à s'interroger sur la structure des offres de logements, pour infléchir ces offres vers des produits plus diversifiés

Les équilibres territoriaux

Des disparités territoriales entre secteurs de la COCOPAQ sont relevées, notamment en termes de vieillissement, de niveaux de revenus des ménages, de répartition des résidences secondaires, et bien sûr en termes de niveaux de prix du foncier ou de l'immobilier.

Le PLH aura à prendre en compte certains objectifs de « rééquilibrage » territorial, par exemple en ce qui concerne :

- Un effort de maintien des jeunes actifs dans les territoires littoraux, dont l'offre de logements accessibles à ces jeunes est limitée par le marché. Un équilibre entre résidences secondaires et résidences principales (au profit de ces dernières) est à rechercher.
- La dynamisation de l'offre de logements neufs dans la ville centre, dont la construction avait atteint des niveaux anormalement bas avant 2004.
- Un développement de l'habitat dans les pôles d'appui du secteur intérieur (Bannalec, Scaër).

Nous avons tenté de préciser la typologie des communes selon divers paramètres d'évolution récente³⁰. On peut constater que le découpage du territoire en trois « secteurs » (différence des types de marché) reste valide :

- Le secteur intérieur est caractérisé par des niveaux de revenus imposables plus faibles, de niveaux de prix en lotissement modestes. Si les indicateurs d'indice de jeunesse, d'évolutions de population et de construction sont généralement faibles, on note des signes de dynamisation de certaines communes (par exemple Arzano, Guilligomarc'h, Le Trévoux).
- Le secteur urbain présente une bonne homogénéité : niveau de revenus et de prix de lots dans la fourchette haute, indice de jeunesse élevé (fort taux de jeunes), indice de construction élevé (sauf Quimperlé, dont l'activité se redynamise cependant depuis 2005).
- Le secteur côtier est également homogène : indice de jeunesse faible, mais niveaux de prix des lots élevé, et activité forte de la construction ces dernières années.

Il semble donc pertinent de conserver la distinction des 3 secteurs. La seule modification peut concerner l'inclusion de la commune du Trévoux dans le secteur urbain (et non plus intérieur), compte tenu de ses évolutions récentes, et surtout de sa position géographique à proximité de la voie express.

La diversification des offres en accession

Le territoire de la COCOPAQ a toujours une forte vocation d'accueil des projets des jeunes ménages accédants à la propriété sociale (Prêts à Taux Zéro), puisque les PTZ représentent autour de 50% de l'ensemble de l'offre neuve.

La hausse des prix en accession, constatée dans l'ensemble du Finistère, risque de rendre plus difficile le passage du locatif (en particulier du locatif social) à l'accession.

Les enjeux à prendre en compte dans le PLH sont les suivants :

- Le maintien, dans l'ensemble de la construction neuve, d'une part significative d'accession sociale, mais sans doute moins élevée que dans le passé.
- La relance des PTZ dans l'ancien.
- Le développement de Prêts sociaux locatifs accession (PSLA).
- La diversification des offres en accession selon les secteurs : individuel pur sur de plus petites parcelles, individuel groupé, intermédiaire, petits collectifs bien situés....
- Le développement de produits accession « haut de gamme » (collectif avec ascenseur à Quimperlé par exemple).

³⁰ Tableau 10 en annexe

L'extension des offres locatives

La communauté de communes est caractérisée par une très forte part de propriétaires en maisons individuelles. Le parc locatif ne représente qu'environ 21% des résidences principales (6% pour le locatif social public, 15% pour le locatif privé). Lors de la période récente (2000-2004), sur environ 380 logements neufs réalisés par an, le locatif social a représenté 40 logements (10%) et le locatif privé 50 logements (13%).

L'enjeu est de faire progresser les offres locatives dans l'ensemble de l'offre :

- *Pour le locatif social public*, les objectifs fixés par l'ancien PLH pour la période 2003-2005 ont pratiquement été atteints (50 par an en 2003 et 2004, 60 en 2005). La poursuite d'un objectif de 60 logements pour le PLH à venir représenterait 15% de l'offre neuve (si elle se situe autour de 400 logements par an). Il était prévu un objectif de 70 logements par an en 2006 et 2007 : le programme d'actions du PLH devra ajuster ces objectifs, en prenant en compte la prise de délégation des aides à la pierre par le Département.
Les objectifs du précédent PLH avaient été énoncés par secteur : le futur PLH aura à déterminer si les objectifs de construction locative sociale sont à définir par secteur comme par le passé ou bien à l'échelle de chaque commune.
- *Pour le parc locatif privé*, le marché d'investisseurs en neuf s'est tout récemment développé à Quimperlé : il s'agira de suivre les évolutions de ces offres, si possible en les intégrant dans des opérations d'ensemble (ZAC en projet à Quimperlé).
Dans le parc ancien, l'enjeu est de pouvoir disposer d'une offre locative accessible, en complément du parc locatif public (voir la partie amélioration du parc ancien).

L'amélioration du parc ancien

Si la vacance a diminué de façon importante durant les années 1990, le stock de logements vacants et/ou inconfortable reste relativement important dans le territoire de la communauté. Les dernières années de l'OPAH montrent une diminution des dossiers traités, et une difficulté croissante à convaincre les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements.

Une nouvelle OPAH « renouvellement urbain » est engagée pour 5 ans, et concerne le centre de Quimperlé.

L'enjeu consistera à examiner comment cette nouvelle OPAH peut éventuellement s'inscrire dans le PLH, et d'autre part à définir si de nouvelles actions sont à engager dans les autres communes, en tenant compte des objectifs prioritaires de l'ANAH. Le recentrage des aides de l'ANAH autour des priorités du Plan de Cohésion Sociale modifie en effet ces objectifs : habitat indigne, adaptation au handicap, reprise de logements vacants, logements à loyers maîtrisés...

Des réponses adaptées pour certains publics

L'analyse des indicateurs sociaux montre que le territoire est marqué par une relativement forte présence de ménages à faibles ressources, et/ou en difficultés vis à vis de l'accès à un logement.

Le précédent PLH avait déjà abordé les diverses thématiques relatives aux populations spécifiques. Le futur PLH aura à prolonger certains objectifs déjà avancés (logement d'urgence, logement des jeunes), et sans doute à ouvrir de nouveaux chantiers sur certaines questions (habitat innovant pour les seniors).

Divers enjeux sont ainsi repérés :

- Une offre d'hébergement d'urgence à compléter, ainsi qu'une offre en logements « adaptés ».
- Le développement d'une offre en sous-location dans le parc locatif social, avec accompagnement social.
- La création d'une offre spécifique pour les jeunes (structure centrale à Quimperlé, unités de logements réparties dans d'autres communes...
- L'amélioration des foyers-logements pour personnes âgées, l'adaptation du parc existant, l'intégration de logements accessibles-adaptables dans les programmes neufs, la réalisation de programmes innovants pour les seniors.
- La poursuite des actions dans le domaine de l'accueil des gens du voyage.

L'action foncière et la qualité urbaine

Cette thématique est nouvelle dans le PLH ; elle recouvre divers enjeux, dont certains sont par ailleurs abordés dans le Scot et dans les documents d'urbanisme communaux.

Plusieurs types de questions sont à prendre en compte :

- La problématique de l'action foncière : Les communes n'ont que très peu de réserves foncières, ce qui rend plus difficile la négociation avec les privés, en particulier dans les communes où le marché est le plus tendu. L'enjeu consiste à mieux faire connaître les divers outils d'action foncière que peuvent utiliser les communes et ainsi d'aider les communes à mieux maîtriser le foncier, de situer l'intervention possible de la COCOPAQ en complémentarité des communes et des autres partenaires potentiels (futur Etablissement Public Foncier de Bretagne).

La réduction de l'étalement urbain : L'habitat est traditionnellement dispersé (caractéristique bretonne) et il existe un risque d'émiettement de l'habitat au détriment de l'activité agricole. Une démarche d'ensemble serait intéressante à conduire pour définir villages et hameaux et donc les capacités de construction en campagne (voir approches du Scot)

La densité de l'habitat : C'est une question qui découle de l'action foncière : l'économie de la ressource foncière devient une priorité, alors que les densités construites dans la COCOPAQ sont très faibles (6 logements à l'hectare). Le PLH pourrait aborder ce point, par exemple encourager une diminution de la surface des parcelles à construire, éventuellement prôner des objectifs de densité différenciés selon les communes...

La mixité dans les opérations : Les opérations (lotissements, programmes immobiliers) dans les communes, à marché porteur sont essentiellement privées (Quimperlé, Clohars-Carnoët, Mellac, Redéné...), tandis que les communes de l'intérieur ont une plus grande part d'opérations communales (ex : Arzano, Locunolé, Querrien). Le développement récent de ZAC (Quimperlé, Moélan-sur-Mer) ou d'opération d'ensemble avec un aménageur (Trémeven) va dans le sens de la mixité en permettant de négocier plus facilement avec les opérateurs privés pour développer des opérations mixtes (accession-location, individuel-collectif).

Une attention au développement durable dans l'habitat : Des évolutions sensibles dans le traitement des opérations récentes, dues à la Loi sur l'eau (traitement des eaux pluviales à la parcelle, bassin d'orage à l'opération) sont à relever. Les élus ont une sensibilité croissante vis-à-vis de ces questions d'aménagement durable (paysage, qualité des espaces publics...)

L'enjeu, pour la COCOPAQ, serait d'accompagner et d'encourager ce mouvement, dans les opérations d'aménagement, comme dans la construction de logements (cibles HQE, économies d'énergie...).

Un dispositif d'observation

Avec la tenue d'un « séminaire habitat » annuel, la COCOPAQ cherche déjà à suivre les réalisations du PLH. Mais un dispositif d'observation plus pérenne est à mettre en œuvre. Une réflexion à poursuivre pour mobiliser certaines données sur l'habitat (la COCOPAQ dans son environnement, évolution des indicateurs dans les communes), alimenter l'évolution en continu du PLH.

6. Le dispositif d'observation

1. Définition des cibles d'observation, identification des fournisseurs de données

En parallèle du diagnostic du PLH, la mission comprenait une première phase d'élaboration d'un futur dispositif d'observation des évolutions de l'habitat. Cette phase consiste à :

- Repérer d'abord les sources d'information potentielle.
- Cibler particulièrement les thèmes d'observation qui semblent prioritaires au regard des enjeux de l'habitat.
- Fournir les éléments permettant d'identifier fournisseurs et caractéristiques techniques des données.

Nous proposons ci-dessous un tableau récapitulant les diverses sources ayant notamment servi à construire le diagnostic du PLH, avec leurs principales caractéristiques, leur échelle géographique, leur fréquence.

Inventaire de données population et habitat

Domaine	Source	Contenu des données potentielles	Echelle géographique	Période de recueil
Population	Fichier MTH 1386 bis DGI (disponible en commune tous les ans)	Nombre de ménages par commune (résidences principales), évolution des résidences secondaires	Communes	Par an
	INSEE Recensement rénové de la population (à partir de 2004)	Données de recensement pour les communes enquêtées en 04 ou 05.	communes	2004, 2005
	INSEE (DGI)	Revenus fiscaux des ménages par commune	Communes, CC, Pays	dernière année en date (N-2)
	Communes	Evolutions des effectifs scolaires par commune	communes	Par an
Construction neuve	Communes Autorisations de lotir, dossier de ZAC, fichier des permis de construire	Recensement des opérations d'habitat en cours (lotissements, ZAC...), avec : caractéristiques, commercialisation (prix des lots, nombre de lots disponibles...)	Communes	Par an
	DRE Fichier SITADEL	Permis de construire commencés et terminés	Communes, CC, Départ.	Par an, depuis 1990 (inclus)
	DRE Fichier SITADEL	Consommation foncière pour l'habitat, ensemble des consommations foncières pour l'urbanisation	Communes, CC	Par an, depuis 1990 (inclus)
	DRE Enquête ECLN	Commercialisation des logements neufs (opérations de 5 log et plus)	Communes, CC	5 dernières années
	DRE Fichier des prêts à Taux zéro	Consommation des prêts à Taux Zéro par les primo-accédants	Communes, CC	Par an, depuis 1997
	DDE	Tableau de bord sur la commercialisation des lotissements	Communes, CC	Par an, depuis 2000

Domaine	Source	Contenu des données potentielles	Echelle géographique	Période de recueil
Locatif social	DDE, département (déléataire des aides à la pierre)	Programmation annuelle des financements du parc locatif social	Communes, CC, départ.	Par an
	DRE Enquête sur le parc locatif social (EPLS)	Structure du parc locatif social : nombre de logements, par ancienneté de construction, par type de financements, par nombre de pièces, nombre de logements mis en service au cours de chacune des 5 dernières années...	Communes, CC, départ.	Par an, depuis 2000
	DDE/DRE Enquête sur l'occupation du parc social (OPS)	Données sur les ménages locataires : répartition par niveaux de ressources, Taux de ménages bénéficiant de l'APL, situation professionnelle du chef de ménage, structure familiale, âge du chef de ménage.	Communes, CC	2000 et 2003 (donnée tous les 3 ans)
	DDE, AROHLM numéro unique d'enregistrement départemental	Demandeurs en instance, demandeurs inscrits et attributions, répartition par âge des demandeurs	Communes, CC	Par an
Parc privé	Ville de Quimperlé	Fichier des DIA (déclarations d'intentions d'aliéner) : mesure du marché des transactions foncières et immobilières	Commune de Quimperlé (autres communes ?)	Par an
	Données FILOCOM DGI (données fournies par la DRE)	Répartition des ménages par statut d'occupation, par niveaux de ressources, croisement statuts d'occupation / plafonds de ressources PLUS, répartition des résidences principales selon leur classement cadastral (de 1 à 8)....	Communes, CC, départ.	Tous les 2 ans (disponibles : 2001, 2003...)
	DDE CD ROM habitat privé	Tableau de bord de l'habitat privé : caractéristiques des ménages et des résidences principales (onglet 1A et 1B), structure du parc logement, caractéristiques des logements vacants (onglet 4), parc privé vacant de plus de 15 ans (onglet 6), caractéristiques des locataires et des propriétaires à faibles revenus dans un logement classé 7 et 8 (onglet 8 bis)...	Communes, CC, départ.	Par an

Domaine	Source	Contenu des données potentielles	Echelle géographique	Période de recueil
Parc privé	DDE/ANAH CD ROM habitat privé	Activité de l'amélioration de l'habitat (propriétaires bailleurs/occupants) : nombre de logements aidés, montant des subventions, des travaux engagés (onglet 12)	Communes, CC	Par an, 10 dernières années
	PERVAL	Base des données immobilières des notaires : transactions immobilières et foncières	Communes, CC	5 dernières années
	EDF (inclus dans la base GEOKIT2 de la DRE)	Vacance des logements (compteurs inactifs selon durée)	Communes, CC, départ.	Par an (parution trimestrielle)
Publics spécifiques	DDASS	Recensement des structures d'hébergement	Commune, CC, départ.	Par an
	Conseil Général Fichier PERCEVAL	Nombre de bénéficiaires du RMI, par tranche d'âge et situation familiale	Commune, CC, départ.	Par an
	Conseil Général	Aides gérées en CLLE (FAJ, FSL, aides RMI, secours exceptionnels, ASLL) : nombre de bénéficiaires, montant accordé, nombre des aides	Commune, CC, départ.	Base de données mise en place depuis 2003 Par an
	Conseil Général	Nombre d'aides du Fonds de solidarité logement (FSL) et caractéristiques (parc privé/ public, ...)	Commune, CC, départ.	Par an
	Conseil Général	Schéma gérontologique (établissements, nombre de lits, taux/100 pers)	Commune, CC, départ.	Par an
	CAF	Nombre d'allocataires selon le statut d'occupation (locataire privé-public, accession)	Commune, CC, départ.	Par an

Note : ce recensement n'est pas exhaustif. Il permet cependant de repérer cependant les principales sources d'information utilisées pour connaître les évolutions de l'habitat. Il peut donc servir à sélectionner les sources prioritaires que la COCOPAQ pourrait suivre dans le cadre d'un dispositif d'observation.

La finalité du dispositif d'observation est à définir : à notre sens, sa principale fonction est de fournir les informations clés permettant de suivre les objectifs du PLH, et donc de servir de matière à débat pour l'animation du PLH.

Annexes

Tableau 1

Estimation de la population des ménages

	Nombre de personnes / ménage 1999	Nombre de personnes / ménage 1990	Evolution du nb de pers par ménage /an 90/99	Evolution du nb de pers par ménage 99/04	Nombre de personnes/ ménages 04	Population des ménages 04
Arzano	2,63	2,86	-0,88%	-0,04	2,52	1301
Bannalec	2,33	2,53	-0,84%	-0,04	2,24	4971
Baye	2,58	2,85	-1,05%	-0,05	2,44	1001
Clohars-Carnoët	2,26	2,48	-0,99%	-0,05	2,15	4071
Guilligomarc'h	2,37	2,39	-0,12%	-0,01	2,35	623
Locunolé	2,48	2,61	-0,57%	-0,03	2,41	890
Mellac	2,57	2,84	-1,08%	-0,05	2,43	2442
Moëlan-sur-Mer	2,34	2,54	-0,86%	-0,04	2,24	6610
Querrien	2,32	2,45	-0,56%	-0,03	2,26	1622
Quimperlé	2,22	2,40	-0,83%	-0,04	2,13	11109
Rédéné	2,79	3,21	-1,48%	-0,07	2,58	2186
Riec-sur-Belon	2,33	2,51	-0,79%	-0,04	2,24	4133
Saint-Thurien	2,30	2,43	-0,57%	-0,03	2,24	864
Scaër	2,23	2,37	-0,66%	-0,03	2,16	5068
Tréméven	2,52	2,83	-1,20%	-0,06	2,37	1946
Le Trévoux	2,63	2,64	-0,07%	0,00	2,62	1270
COCOPAQ	2,34	2,54	-0,84%	-0,04	2,25	50127

Source : fiches TH 99 et 2004 / communes

Tableau 2**Evolution du nombre de ménages**

	90/ 99	99/04
Arzano	50	38
Bannalec	135	168
Baye	43	56
Clohars-Carnoët	227	187
Guilligomarc'h	26	23
Locunolé	16	19
Mellac	125	109
Moëlan-sur-Mer	206	172
Querrien	14	30
Quimperlé	399	517
Rédené	91	42
Riec-sur-Belon	120	129
Saint-Thurien	1	21
Scaër	29	46
Tréméven	66	19
Le Trévoux	63	72
COCOPAQ	1611	1648

source: INSEE et TH

Tableau 3

Effectifs scolaires du premier degré

	2001	2003	2005
Arzano	100	104	110
Bannalec	592	598	614
Baye	148	143	139
Clohars-Carnoët	nr	(309)	(317)
Guilligomarc'h	nr	nr	nr
Locunolé	51	70	94
Mellac	257	278	284
Moëlan-sur-Mer	559	523	537
Querrien	137	125	119
Quimperlé	1409	1453	1374
Rédéné	232	252	301
Riec-sur-Belon	349	396	402
Saint-Thurien	90	89	115
Scaër	496	456	456
Tréméven	122	151	182
Le Trévoux	127	156	135
COCOPAQ	4 669	4 794	4 862

source: questionnaires communaux

Les communes de Clohars-Carnoët et Guilligomarc'h, dont les données sont incomplètes, ne sont pas prises en compte dans les totaux.

Tableau 4

Revenus imposables moyen en € par foyer fiscal en 2001 et 2004

	2001	2004	Evolution
Arzano	12 037	13 571	1 534
Bannalec	11 999	13 615	1 616
Baye	17 345	17 805	460
Clohars-Carnoët	14 499	16 946	2 447
Guilligomarc'h	10 970	11 022	52
Locunolé	11 538	12 914	1 376
Mellac	13 959	16 007	2 048
Moëlan-sur-Mer	13 723	15 048	1 325
Querrien	10 394	12 083	1 689
Quimperlé	13 503	16 497	2 994
Rédéné	14 504	16 534	2 030
Riec-sur-Belon	13 262	15 498	2 236
Saint-Thurien	10 831	12 476	1 645
Scaër	11 028	12 294	1 266
Tréméven	13 182	14 842	1 660
Le Trévoux	12 741	13 734	993
COCOPAQ	12 995	14 981	1 986
Finistère	13 801	15 321	1 520
Bretagne	13 994	15 560	1 566

Source : INSEE

Tableau 5**Evolution des résidences secondaires**

	Résidences secondaires		
	1999	2004	Evolution 99/04
Arzano	41	40	-2,4%
Bannalec	223	224	0,4%
Baye	27	28	3,7%
Clohars-Carnoët	1078	1144	6,1%
Guilligomarc'h	50	51	2,0%
Locunolé	50	49	-2,0%
Mellac	26	24	-7,7%
Moëlan-sur-Mer	1050	1096	4,4%
Querrien	126	135	7,1%
Quimperlé	217	222	2,3%
Rédéné	50	nr	
Riec-sur-Belon	350	380	8,6%

Saint-Thurien	59	66	11,9%
Scaër	262	273	4,2%
Tréméven	41	38	-7,3%
Le Trévoux	nr	32	
COCOPAQ	3650	3802	+4,2%

source: TH

*Communes de Rédéné et du Trévoux non renseignées
(non prises en compte dans les totaux)*

Tableau 6

Niveaux de prix des lotissements ou ZAC et groupes de communes

Période prise en compte : de 1998 à 2005

	Nb et nature des lotissements	Références de prix (€/m ²)
Communes avec prix plus élevés et à dominante lotissements privés		
Quimperlé	12 lotiss privés	2004 : 45 € 2005 : 66 €
Mellac	1 lotiss comm 12 lotiss privés	Lotiss comm – 2003 : 24 € Lotiss privé – 2004 : 43 € Lotiss privé – 2005 : 50 €
Rédéné	1 lotiss comm 11 lotiss privés	Lotiss comm – 2004 : 46 € Lotiss privé – 2004 : 60 € Lotiss privé – 2005 : 60 €
Tréméven	5 lotiss privés	Lotiss privé – 2005 : 45 €
Baye	1 lotiss comm 1 lotiss privé	Lotiss comm – 2004 : 40 €
Moélan-sur-Mer	ZAC OPAC 2 lotiss privés	ZAC – 2005 : 40 à 70 €
Clohars-Carnoët	8 lotiss privés	Pas de ref de prix
Riec-sur-Belon	4 lotiss privés	Lotiss privé – 2005 : 60 €
Communes intermédiaires		
Bannalec	2 lotiss comm 4 lotiss privés	Lotiss comm – 2005 : 36 € Lotiss privés – 2006 : 25 et 30 €
Communes avec prix plus faibles et à dominante lotissement communal		
Arzano	3 lotiss comm	Lotiss comm – 2004 : 29 €
Guilligomarc'h	1 lotiss comm	Lotiss comm – 2003 : 7 €
Locunolé	2 lotiss comm	Lotiss comm – 2004 : 6 €
Querrien	1 lotiss comm	Lotiss comm – 2003 : 12 €
Scaër	1 lotiss comm	Lotiss comm en projet
Saint Thurien	1 lotiss comm	Lotiss comm en cours
Le Trévoux	2 lotiss comm	Lotiss comm – 2000 : 14,5 €

Source : questionnaire communal - PLH

Tableau 7**Allocataires CAF (2005) et part dans la population (1999)**

Communes	Total allocataires	Part dans la population 99
Arzano	173	13,1%
Bannalec	694	14,5%
Baye	128	14,0%
Clohars-Carnoët	443	11,5%
Guilligomarc'h	82	14,4%
Locunolé	107	12,3%
Mellac	360	15,6%
Moëlan-sur-Mer	694	10,5%
Querrien	171	10,7%
Quimperlé	1863	17,2%
Rédené	350	15,1%
Riec-sur-Belon	460	11,5%
Saint-Thurien	99	11,7%
Scaër	630	12,0%
Tréméven	224	11,1%
Le Trévoux	170	14,9%
COCOPAQ	6648	13,5%
29	54482	6,4%

Source : CAF sud Finistère

Tableau 8

Aides du FSL en 2004 et 2005

Communes	2004		2005	
	Nb d'aides demandées	Nb d'aides attribuées	Nb d'aides demandées	Nb d'aides attribuées
Arzano	1	1	7	5
Bannalec	64	39	43	28
Baye	1	1	5	5
Clohars-Carnoët	12	6	17	11
Guilligomarc'h	5	4	2	1
Locunolé	7	4	7	6
Mellac	24	13	31	18
Moëlan-sur-Mer	43	35	37	26
Querrien	12	3	14	11
Quimperlé	257	168	228	139
Rédené	14	10	5	4
Riec-sur-Belon	39	18	10	7
Saint-Thurien	4	2	2	2
Scaër	54	39	47	34
Tréméven	4	2	4	3
Le Trévoux	4	2	6	6
COCOPAQ	545	347	465	306

source: fichier PERCEVAL, Conseil Général 29

Tableau 9

Caractéristiques d'opérations d'habitat récentes

	Nom op	statut	année	Surface op (ha)	Nb lots	Densité (log/aa)	Surf lot mini m ²	Surf lot maxi	Prix vente
Arzano	Rte Kermoysan	privé	2006	1,7	14	8,2	796	1 357	29
Bannalec	La Métairie Kergoz	Comm priv	2005 en cours	0,8 1,1	9 8	11,5 7,3	600 1 195	865 1 523	36 25-30
Baye	Jardin Kermoysan Kreil ar Vairc'h	Priv Comm	2006 2004	1,8	16 16	13,7	500 617	740 946	40
Clohars Carnoët	Kerzellec Résid St Jacques	Priv Priv	A l'étude 2005	3,5 1,2	31 13	9,0 11,0	700 600	900 1 000	
Guilligomarc'h	Poulrongou	Comm	2003	3,2	15	4,7	1 350	2 480	7
Locunolé	Les Genêts Judicaré	Comm Comm	2004 2003	0,9 1,7	7 12	7,9 7,1	883 870	1 492 1 484	6 4
Mellac	Clos Châtaigniers	Comm Priv	2003 2005	1,7 3,0	11 35	6,5 11,6	600 400	700 1 100	24 50
Moélan sur Mer	ZAC Kerguevellic	Priv	2001		39		541	1 136	40-70
Querrien	Kernivinen	Comm	2003	1,1	10	9,3	735	1 377	12
Quimperlé	La Lisière Boisée Parcs de Kerhor	Priv Priv	2005 en cours		74 52		411 710 (moyenne)	1 165	
Rédéné	Kerloret Les Côteaux	Comm Priv	2006	1,1 1,5	10 18	9,3 12,1	570 631	841 1 074	46
Riec sur Belon	Les Kaolins Résid de Kerbris	Priv Priv	en cours en cours	4,3 1,0	31 12	7,1 12,4	537 599	1 186 758	
Saint Thurién		Comm	2006	2,1	17	8,2	823	1 173	
Scaër		Comm	A l'étude		14		550	1 150	
Tréméven		Priv	2005	1,7	18	10,7	500	930	45
Le Trévoux	Four à pain	Comm	2000	2,5	27	10,8	500	900	15

Source : questionnaires communaux – PLH

Tableau 10

Typologie des communes

		%évol pop 90-99	Niveau revenus 04	Indice jeunesse	Niveau prix lotiss	%constr 99-04
SECTEUR INTERIEUR	Arzano	3	1	3	2	1
	Bannalec	1	1	1	2	1
	Guilligomarc'h	3	1	2	1	3
	Locunolé	1	1	2	1	2
	Querrien	1	1	1	1	1
	Saint-Thurien	1	1	1	1	1
	Scaër	1	1	1	1	1
	Le Trévoux	3	1	2	1	3
SECTEUR URBAIN	Baye	2	3	3	3	2
	Mellac	2	3	3	3	3
	Quimperlé	2	3	3	3	1
	Rédéné	1	3	3	3	3
	Tréméven	1	2	2	3	1
SECTEUR COTIER	Clohars- Carnoët	2	3	1	3	3
	Moëlan-sur- Mer	1	2	1	3	3
	Riec-sur-Belon	1	2	1	3	2

Classement typologique selon les indicateurs suivants :

- Taux d'évolution population 90-99 : 1 : moins de 0 – 2 : de 0 à 0,8 – 3 : plus de 0,8
- Niveau de revenus imposables moyens 2004 : 1 : moins de 14 000€ – 2 : de 14 à 16 000 – 3 : plus de 16 000
- Indice de jeunesse : 1 : moins de 0,8 – 2 : de 0,8 à 1 – 3 : plus de 1
- Niveau de prix au m² des lotissements récents : 1 : moins de 30€ – 2 : de 30 à 40 – 3 : plus de 40
- Taux de construction 2000-2004 par an pour 100 habitants (références pop 99) : 1 : moins de 0,70 – 2 : de 0,70 à 1 – 3 : plus de 1

