



**Quim-
perlé**
commu-
nauté
BRO KEMPERLE



PLUI

**Plan local d'urbanisme
intercommunal**

steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etrekomunel

DIAGNOSTIC HABITAT

[www.
quimperle-communaute
.bzh](http://www.quimperle-communaute.bzh)



SOMMAIRE

Partie 1 / Profil socio-démographique.....5

- I. Un territoire à dominante rurale.....6
- II. Une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000.....7
 - 1. Une croissance démographique positive mais timide entre 1975 et 1999
 - 2. Une évolution contrastée à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération et des phénomènes de périurbanisation observés
- III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire.....9
 - 1. Une attractivité résidentielle venant compenser une dynamique naturelle négative
 - 2. L'influence lorientaise dans les flux résidentiels
 - 3. Zoom sur les principaux flux résidentiels du territoire
 - 4. Un territoire attractif pour les familles
- IV. Un vieillissement important de la population.....15
 - 1. La présence de plus en plus forte des seniors
 - 2. Un vieillissement généralisé, mais des secteurs au profil encore familial
- V. Une population de moins en moins familiale17
 - 1. Un phénomène de desserrement des ménages lié en grande partie au vieillissement de la population
 - 2. Une frange est plus familiale
- VI. Une structure économique fragile présentant des disparités19
 - 1. Un territoire résidentiel, accueillant des actifs peu qualifiés
 - 2. Des revenus plus importants sur le littoral
 - 3. Une part importante des ménages éligibles au logement social
- VII. Enjeux22

Partie 2 / Caractéristiques du parc de logements.....23

- I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires.....24
 - 1. Une croissance continue du parc mais des dynamiques différenciées au sein du territoire
 - 2. Une majorité de résidences principales, mais un poids conséquent de résidences secondaires
 - 3. Une majorité de maisons de grande taille
 - 4. Un parc de résidences principales largement sous-occupé
 - 5. Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires, mais une hausse rapide des locataires HLM
- II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements.....31
 - 1. Un parc de résidences principales relativement ancien
 - 2. Une vacance à contenir sur la ville-centre et la frange nord
 - 3. Des situations d'indignité identifiées au sein du parc privé
 - 4. Des situations de précarité dans le parc privé
 - 5. Une intercommunalité engagée de longue date pour la réhabilitation du parc privé
 - 6. Une montée en puissance des dossiers mais un volet propriétaires bailleurs plus difficile à réaliser
- III. Un parc social assez récent.....41
- IV. Enjeux.....44

Partie 3 / Les dynamiques de marché.....45

- I. Une construction neuve portée par le logement individuel mais une dynamique en baisse.....46
- II. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages.....47
 - 1. Quimperlé, une construction collective inexistante après une période de fort développement
 - 2. Les communes associées, une construction encore dynamique portée par les logements individuels
 - 3. Le développement des pôles intermédiaires porté par les communes littorales
 - 4. Une construction dynamique au sein des niveaux de proximité mais qui s'effondre après 2014
- III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages.....52
- IV. Des marchés déséquilibrés.....54
 - 1. Des prix au m² en légère hausse pour des terrains de plus en plus petits
 - 2. Des biens individuels de grande taille majoritairement mis à la vente
 - 3. Un marché difficilement accessible avec des disparités territoriales
- V. Un parc social relativement tendu.....58
- VI. Enjeux.....59

Partie 4 / La réponse aux besoins spécifiques.....60

- I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires.....61
 - 1. Les besoins des jeunes ménages
 - 2. La prise en compte des ménages en situation de précarité
- II. Des solutions d'hébergement pour les personnes âgées peu développées.....63
- III. Des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.....64
- IV. Les gens du voyage.....65
- V. Enjeux.....66

Annexes67

1

Profil socio- démographique

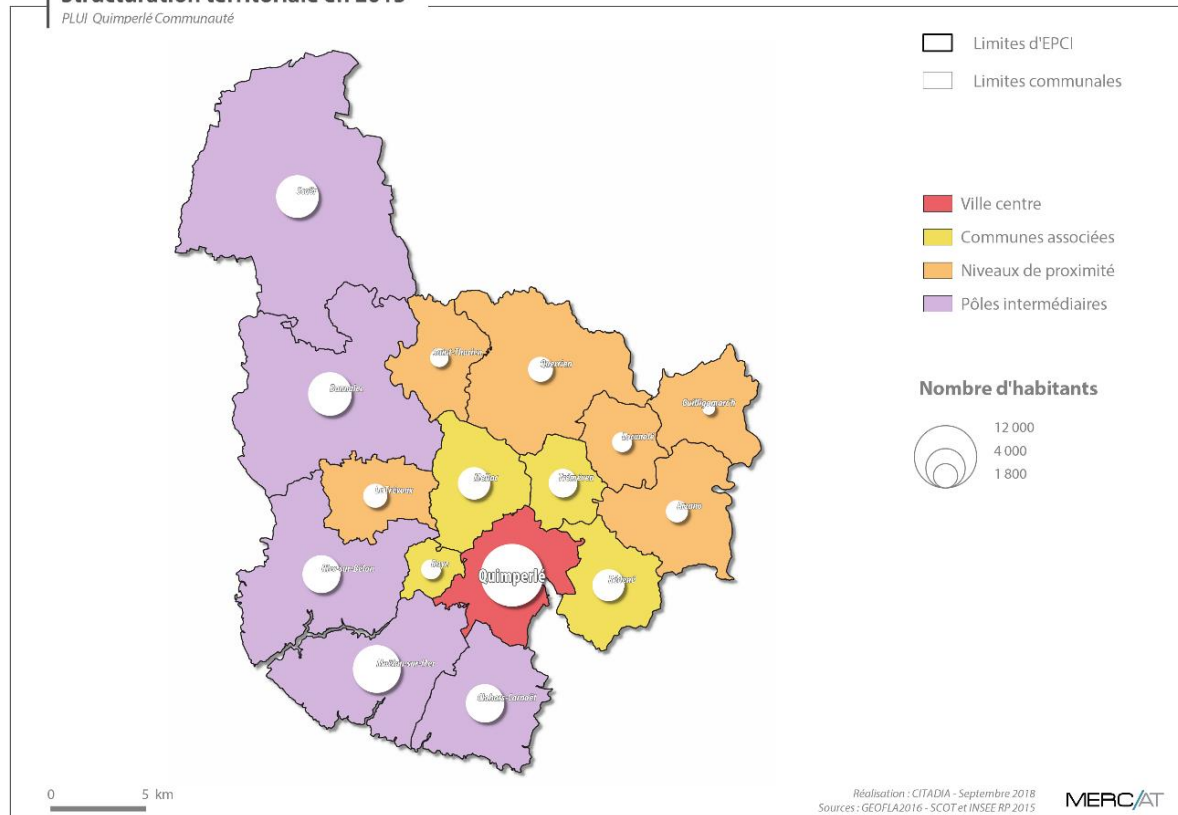
I. Un territoire à dominante rurale

Le territoire de Quimperlé Communauté est composé de 16 communes et concentre près de 55 400 habitants.

- **Quimperlé, ville centre** : 12 018 habitants, 21,7% de la population intercommunale
- **Communes associées à la ville-centre** : Baye, Mellac, Rédené et Tréméven qui regroupent 9 306 habitants, 16,8% de la population intercommunale
- **Pôles intermédiaires** : Bannalec, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Bélon, Scaër qui regroupent 26 390 habitants, soit 47,6% de la population intercommunale
- **Niveaux de proximité** : Arzano, Guilligomarc'h, Locunolé, Querrien, Le Trévoux et Saint-Thurian qui regroupent 7 675 habitants, soit 13,9% de la population

Structuration territoriale en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



II. Une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000

1. Une croissance démographique positive mais timide entre 1975 et 1999

Au début des années 1990, la croissance du territoire était nulle, mais Quimperlé Communauté connaît un essor démographique à partir de 1999. Ainsi, la population a augmenté de **0,8% par an entre 1999 et 2010**, de **0,6% par an entre 2010 et 2015**.

En 16 ans, le territoire a gagné **6 123 habitants, soit près de 400 habitants supplémentaires par an**.

La croissance du territoire est équivalente à celle de la Bretagne (+0,6% par an entre 2010 et 2015), et supérieur à celle du Finistère (0,2% par an).

2. Une évolution contrastée à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération et des phénomènes de périurbanisation observés

Au sein du territoire de Quimperlé Communauté, l'ensemble des communes connaît un gain de population, excepté deux communes, Arzano et Moëlan-sur-Mer, dont l'évolution annuelle moyenne est de -0,2% et -0,3% sur la dernière période censitaire.

La ville-centre a perdu des habitants jusqu'au début des années 1990 et a vu sa population augmenter progressivement, avec une croissance plus importante au début des années 2000 suivi d'un léger ralentissement (+0,7% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

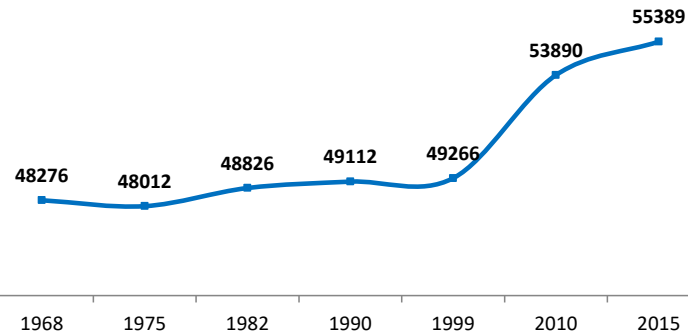
Les communes associées à la ville centre connaissent une croissance positive forte depuis les années 60, avec une stabilisation dans les années 1990 suivi d'un nouvel essor à partir des années 2000 (+1,4% par an entre 1999 et 2010, +1% par an entre 2010 et 2015).

Les pôles intermédiaires ont connu une évolution négative de la population jusqu'au début des années 2000, la situation s'est inversée avec une croissance constante de la population jusqu'en 2015 (+0,5% par an entre 1999 et 2010, +0,4% par an entre 2010 et 2015).

Les niveaux de proximité identifiés par le SCOT connaissent une croissance positive forte depuis le début des années 1990.

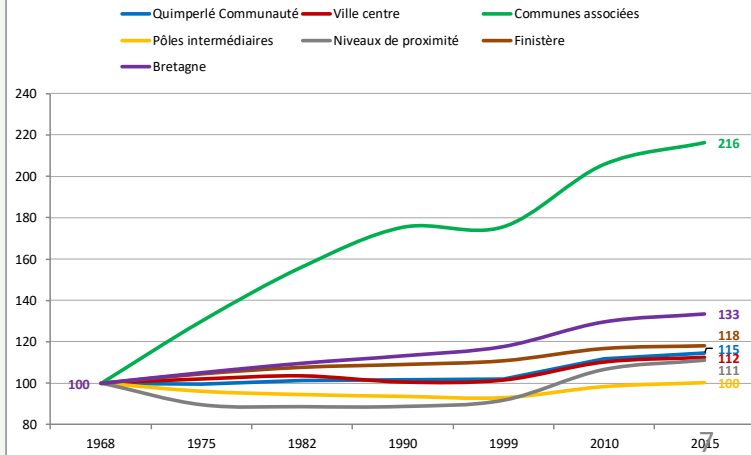
Evolution de la population de Quimperlé Communauté

Source : INSEE RP 2015



Evolution comparée de la population

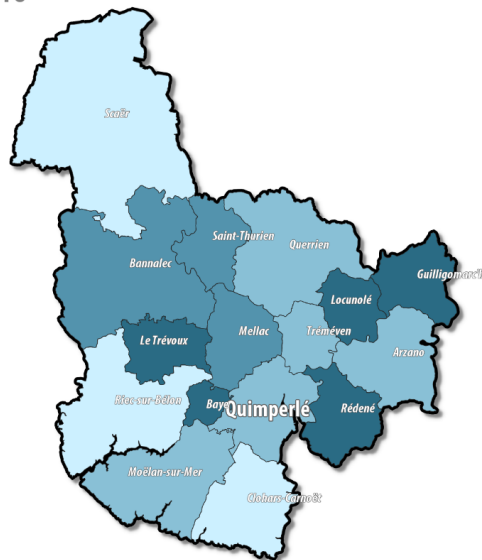
Indice base de 100 - Source : INSEE RP 2015



Évolution de la population entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population

Moins de 0%

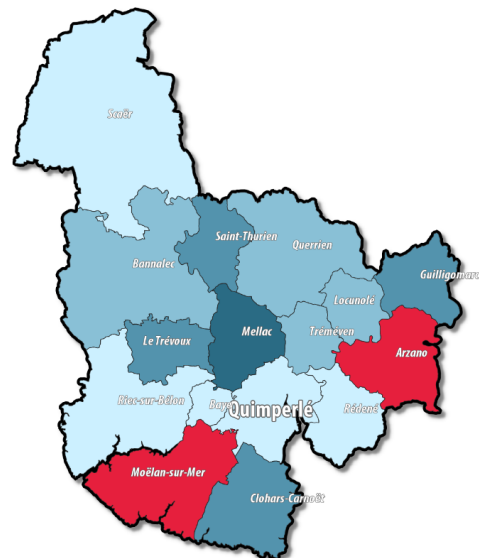
De 0 à 0,5%

De 0,5 à 1%

De 1 à 1,5%

Plus de 1,5%

2010-2015



Quimperlé
communauté
BRO KEMPERLE

PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lechell ar c'hêraozañ
etrekmunet

- Un ralentissement de la croissance sur le territoire.
- Une croissance positive sur la quasi-totalité du territoire, excepté Arzano et Moëlan-sur-Mer.
- Une partie sud qui connaît un ralentissement de la croissance démographique.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Septembre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT

III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

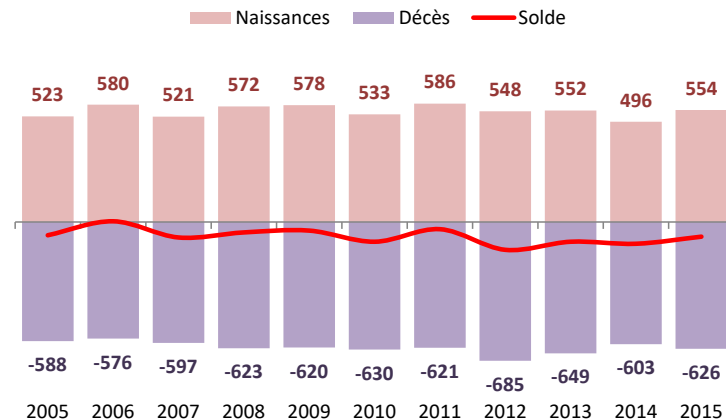
1. Une attractivité résidentielle venant compenser une dynamique naturelle négative

Quimperlé Communauté présente un solde migratoire positif et un solde naturel négatif, la croissance du territoire est ainsi uniquement due à l'arrivée de nouveaux ménages. Les communes associées se distinguent par des soldes naturel et migratoire positifs. Dans les années 90, l'arrivée des ménages permettait tout juste de compenser les pertes « naturelles » de population, depuis le début des années 2000, le solde migratoire devenu plus important, la croissance démographique a fait un véritable bond. Sur les 11 dernières années, on compte en moyenne 550 naissances par an, contre 620 décès.

Entre 2010 et 2015, en dépit d'un solde migratoire positif fort, la croissance moyenne de la population de la ville centre et des pôles intermédiaires sont moins importants en raison d'un déficit naturel plus important. Les communes associées à la ville-centre voient leur croissance positive forte (+1% par an) portée par des soldes naturel et migratoire positif (+0,5% par an chacun).

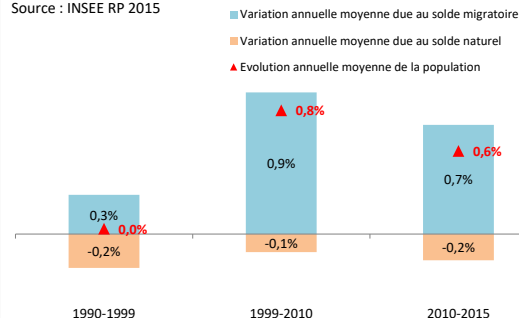
Evolution des naissances et des décès sur le territoire entre 2005 et 2015

Source : INSEE RP 2015



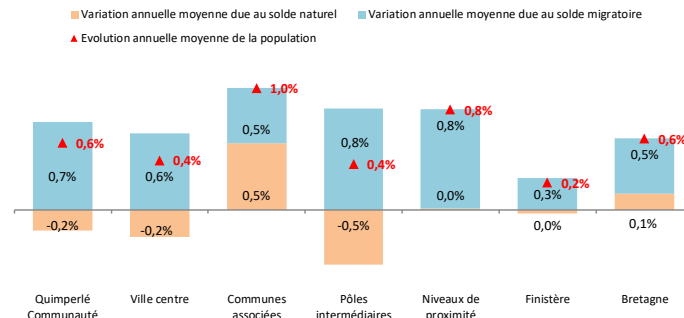
Moteurs de la croissance démographique de Quimperlé Communauté depuis 1990

Source : INSEE RP 2015



Moteurs de la croissance démographique

Source : INSEE RP 2015



Évolution de la population liée au solde naturel entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

Moins de -1%

De -1 à -0,5%

De -0,5 à 0%

De 0 à 0,5%

Plus de 0,5%

2010-2015



Réalisation : CITADIA - Octobre 2018

Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Quimperlé
commu-
nauté
BRO KEMPERLE

PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lech'el ar c'hêraozañ
etrekomunel

Des soldes naturels négatifs sur de nombreuses communes du territoire, excepté sur les communes associées à la ville-centre et les niveaux de proximité, à l'est du territoire, soumis à l'influence lorientaise.

0 5 km

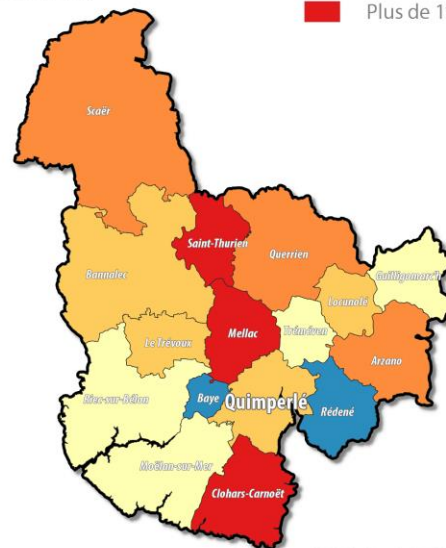
Évolution de la population liée au solde migratoire entre 1999 et 2015

PLUI Quimperlé Communauté

1999-2010



2010-2015



Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

Moins de 0%

De 0 à 0,6%

De 0,6 à 0,8%

De 0,8 à 1%

Plus de 1%



Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lechell ar c'hêraozañ
etrekomunel

- Des soldes migratoires positifs sur la quasi-totalité du territoire, excepté à Bayé et Redéné.

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERC/AT

III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

2. L'influence lorientaise dans les flux résidentiels

Le territoire enregistre un solde migratoire positif sur la période 2010-2015. Sur une année, 2 175 individus sont venus s'installer sur le territoire, 2 114 l'ont quitté (hors personnes ayant quitté le territoire national, et n'étant à ce titre plus recensées).

On note ainsi :

- **Des échanges avec les grandes agglomérations voisines et la Bretagne**
 - Lorient Agglomération (616 arrivées, 419 départs)
 - Autres EPCI du Finistère (456 arrivées, 565 départs) – dont la CA Quimper Bretagne Occidentale (95 arrivées, 176 départs)
 - Autres EPCI du Morbihan (253 arrivées, 260 départs) : avec la CA Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (4 arrivées, 76 départs), avec la CC Auray Quiberon Terre Atlantique (38 arrivées, 61 départs)
- **Des flux internes également importants**
 - 1228 flux internes

Migrations résidentielles

Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

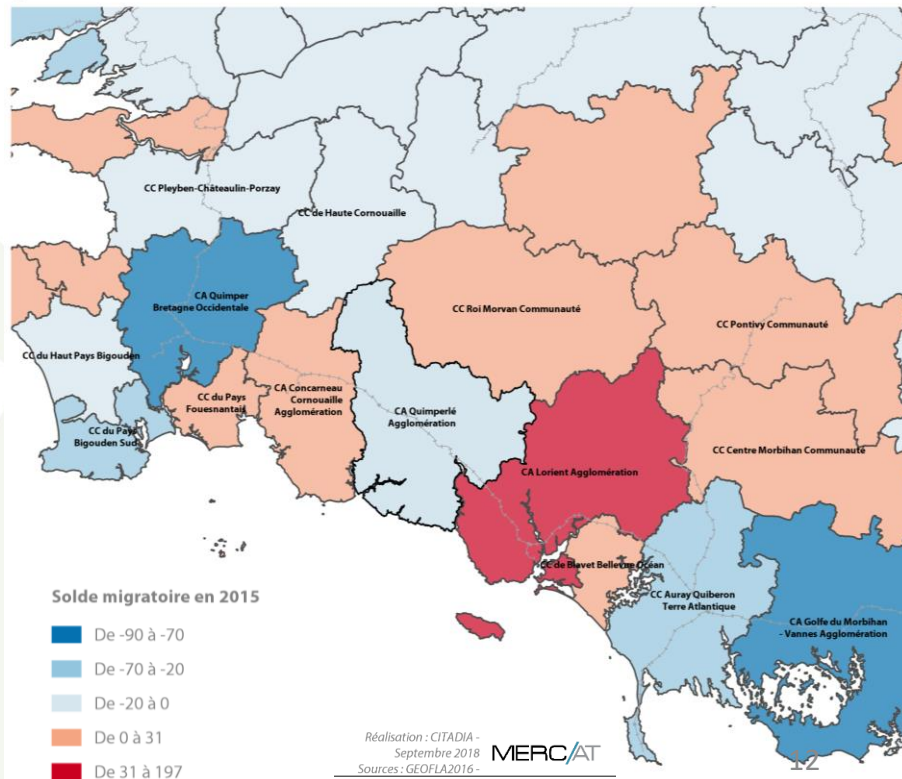
- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.



→ 2 175
entrants
← 2 114
sortants
↔ un solde
de 62

Migrations résidentielles en 2015

PLUi Quimperlé Communauté



III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

3. Zoom sur les principaux flux résidentiels du territoire

CA Lorient Agglomération

Arrivées depuis...

Départs vers...

Une population jeune et familiale : 69% a moins de 30 ans
propriétaires (55%)
49% employés et ouvriers

47% entre 20 et 34 ans, locataires (82%)

Périurbanisation

Etudes
1^{er} emploi

CA Quimper Bretagne Occidentale

Arrivées depuis...

Départs vers...

Une population de jeunes actifs (63% entre 20 et 34 ans
Locataires du parc privé (58%)
Ouvriers (33%)

54% entre 15 et 24 ans, locataires privés (50%) et propriétaires (40%), ouvriers (24%) ou employés intermédiaires (29%)

Ménages en début de parcours résidentiel

Etudes / 1^{er} emploi

Le reste du Finistère

Arrivées depuis...

Départs vers...

Une population jeune (39 % de 20 à 34 ans), propriétaires (48%) ou locataires (47%)
36 % sont des ouvriers

Une **population jeune** (53 % a entre 15 et 29 ans), employés ou ouvriers (49%)
locataires (65%)

Études supérieures / 1^{er} emploi

Le reste du Morbihan

Arrivées depuis...

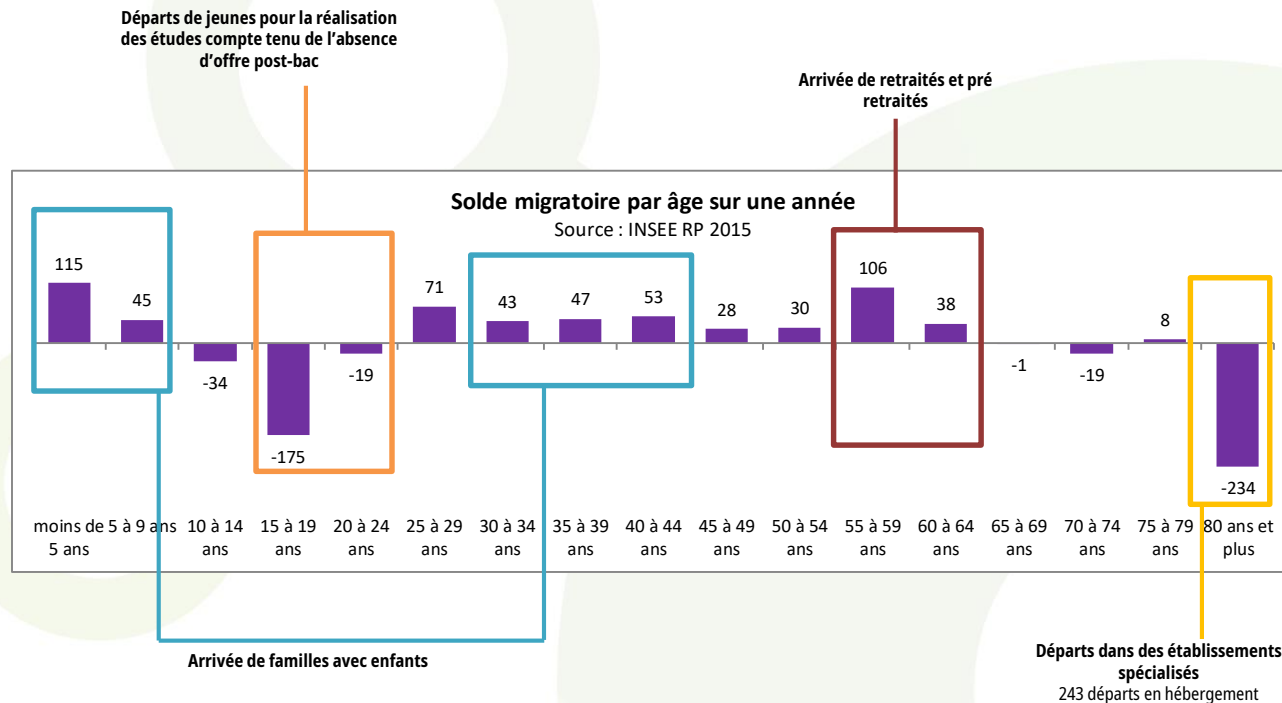
Départs vers...

Une population jeune (33% de 15 à 24 ans)
et locataires (57%)
41% d'ouvriers

Une **population jeune** : 40 % entre 15 et 29 ans
majoritairement locataires (52%)
46% d'ouvriers et d'employés

III. Une croissance démographique uniquement portée par un solde migratoire excédentaire

4. Un territoire attractif pour les familles



IV. Un vieillissement important de la population

1. La présence de plus en plus forte des seniors

En 2015, 31% de la population a 60 ans et plus, contre 29% en 2010 – la part des seniors est légèrement plus importante à Quimperlé Communauté que dans le Finistère (28% en 2015) et en Bretagne (27% en 2015). Avec 16 977 individus de 60 ans et plus en 2015 contre 15 383 en 2010, le volume des seniors a progressé de 2% par an.

Les moins de 30 ans représentent 30% de la population en 2015 (31% en 2010), soit une part légèrement en deçà de celle du Finistère (33%) et de la Bretagne (35%). Le volume des moins de 30 ans est resté stable entre 2010 et 2015 (16 732 individus en 2015, contre 16 744 en 2010).

Sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) a diminué, mettant ainsi en évidence la hausse plus rapide des personnes de 60 ans et plus au détriment des plus jeunes. En 2015, l'indice de jeunesse est de 0,74 sur l'ensemble du territoire (0,82 dans le Département et 0,88 dans la Région). Il s'élevait à 0,80 en 2010.

Le territoire connaît un vieillissement important de sa population. Ce phénomène engendre des besoins en logements et en services qu'il est nécessaire d'anticiper.

2. Un vieillissement généralisé, mais des secteurs au profil encore familial

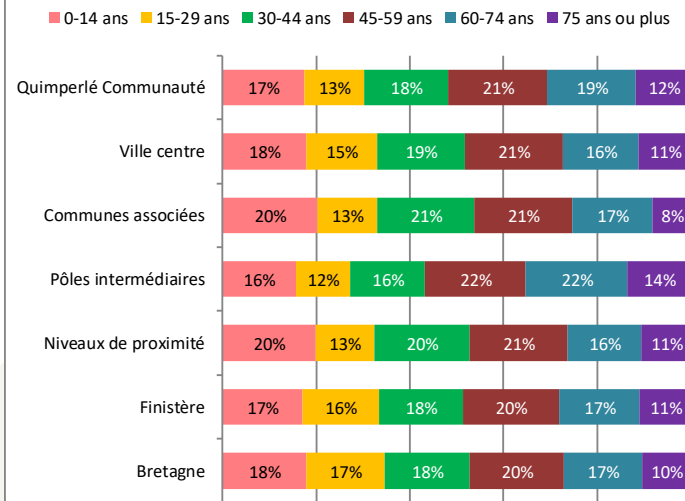
Sur l'ensemble des secteurs du territoire, les indices de jeunesse ont diminué entre 2010 et 2015. Cependant le processus de vieillissement de certains secteurs paraît plus avancé que dans d'autres.

Les pôles intermédiaires comptent une part plus importante de 60 ans et plus (35%), en lien avec l'attractivité des communes littorales pour les retraités et pré retraités. L'indice de jeunesse du secteur est de 0,58.

L'indice de jeunesse de la ville-centre est supérieur à la moyenne intercommunale (0,85). Quimperlé concentre une part importante de moins de 30 ans (33%) en lien avec une fonction locative plus développée permettant le début de parcours résidentiel. Avec seulement 25% de seniors, les communes associées à la ville-centre présentent un indice de jeunesse supérieur à l'équilibre (1,01) témoin d'un profil familial encore marqué.

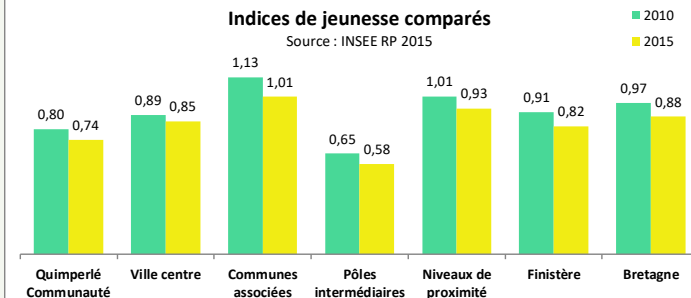
Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE RP 2015



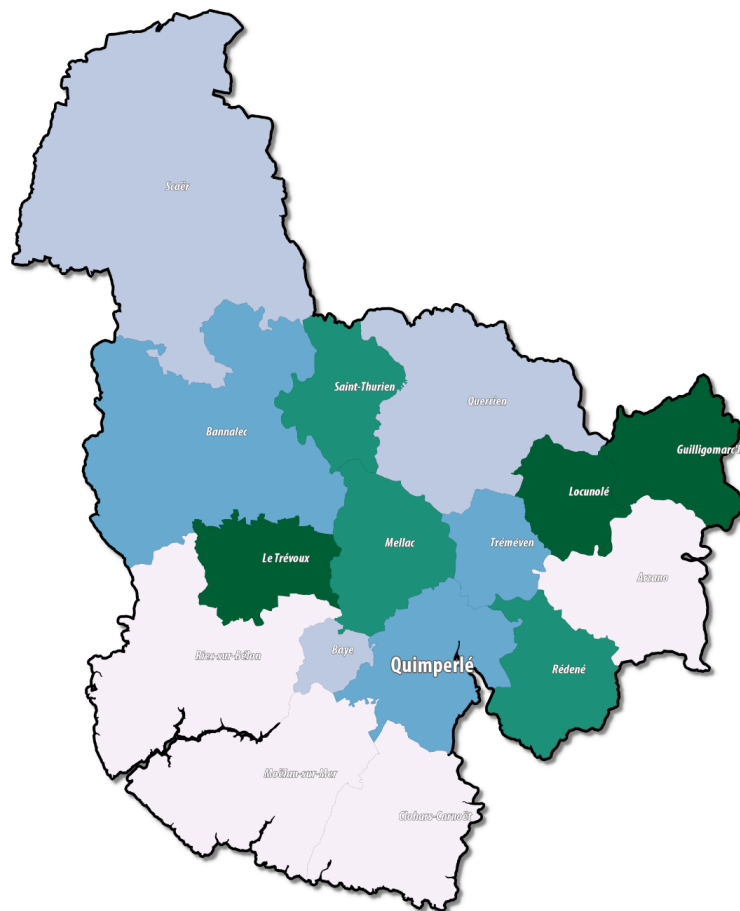
Indices de jeunesse comparés

Source : INSEE RP 2015



Indice de jeunesse en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



Limites d'EPCI

Limites communales

Indice de jeunesse en 2015

Moins de 0,6

De 0,6 à 0,8

De 0,8 à 1

De 1 à 1,2

Plus de 1,2

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERCAT



- Une disparité marquée entre les communes littorales, au profil plus âgé, et les communes de la partie est, soumises à l'influence à Lorientaise.

V. Une population de moins en moins familiale

1. Un phénomène de desserrement des ménages lié en grande partie au vieillissement de la population

La taille moyenne des ménages est de 2,16 en 2015, soit un chiffre équivalent à celui observé dans la Région, mais légèrement supérieur au chiffre départemental. Sur l'ensemble du territoire, la taille moyenne des ménages s'est contractée régulièrement depuis le début des années 2000 (-0,5% par an). Le desserrement des ménages est légèrement moins marqué dans les niveaux de proximité (-0,3% par an entre 2010 et 2015).

Les communes associées et les niveaux de proximité ont un profil plus familial avec des indices de jeunesse respectif de 2,38 et 2,32. Ces deux secteurs connaissent un ralentissement du desserrement des ménages. En parallèle, on constate une accélération du desserrement des ménages sur les pôles intermédiaires, signe d'un vieillissement marqué qui se poursuit.

Ces deux secteurs connaissent également un desserrement des ménages, mais le rythme a ralenti sur la dernière période censitaire.

En 2015, les 2/3 des ménages comprennent 1 à 2 personnes. Les ménages unipersonnels représentent 35% des ménages, cette proportion est légèrement inférieure aux données départementale (39%) et régionale (37%). De plus, 30% des ménages sont des couples sans enfant.

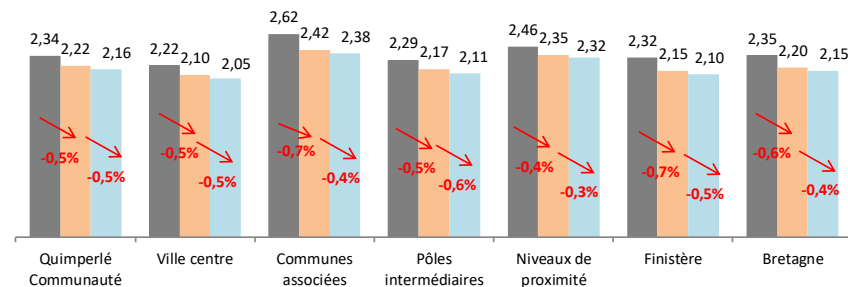
Cette diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène global et s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :

- Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ;
- Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial ;
- Le desserrement de ménages est source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes au sein des logements.

Evolution de la taille moyenne des ménages

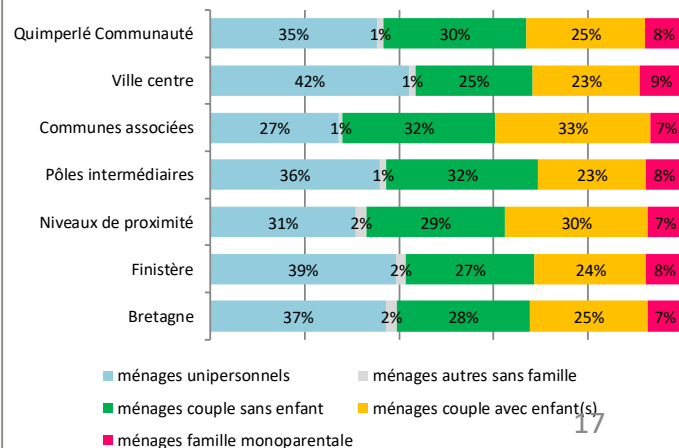
Source : INSEE RP 2015

■ 1999 ■ 2010 ■ 2015



Composition des ménages

Source : INSEE RP 2015



V. Une population de moins en moins familiale

2. Une frange est plus familiale

Les communes littorales présentent un profil très peu familial, les communes autour de Quimperlé et à l'est du territoire présentent un profil beaucoup plus familial, en lien avec l'influence lorientaise.

La ville-centre compte 42% de ménages unipersonnels.

Les communes associées présentent la part de ménages unipersonnels la plus faible du territoire, soit 27%. Avec une taille moyenne des ménages de 2,38 en 2015, les communes associées ont un profil particulièrement familial, en lien notamment avec un solde naturel annuel moyen positif fort.

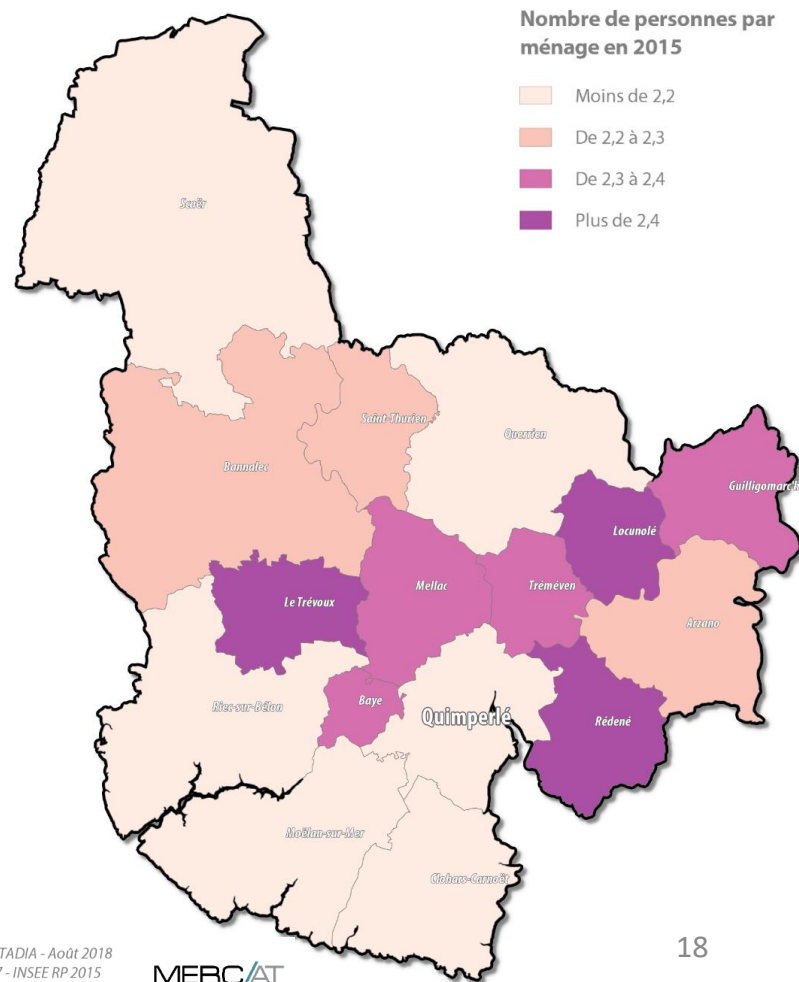
Les niveaux de proximité présentent également un profil plus familial, avec une part importante de familles (37% de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales) et une taille moyenne des ménages de 2,32.

Le Trévoux, Locunolé et Rédené se démarquent par des tailles moyenne de ménages particulièrement élevées : 2,53, 2,42 et 2,49.

Les communes de la frange sud, Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, et Quimperlé présentent un profil très peu familial, lien avec un vieillissement marqué sur ces territoires.

Taille moyenne des ménages en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



VI. Une structure économique fragile présentant des disparités

1. Un territoire résidentiel, accueillant des actifs peu qualifiés

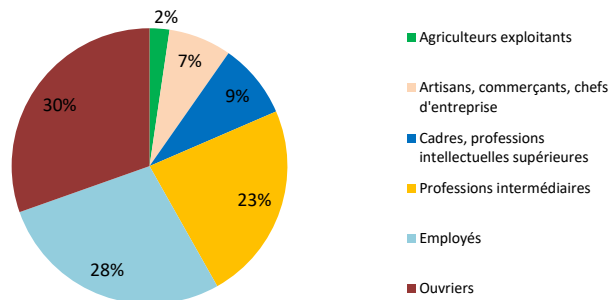
La grande majorité des actifs du territoire sont des ouvriers (30%) et des employés (28%), 23% des actifs exercent une profession intermédiaire.

Le taux de chômage a légèrement augmenté, passant de 10,7% en 2010 à 12,1% en 2015. Le taux de chômage de Quimperlé communauté est légèrement inférieur à celui du Finistère (12,7% en 2015).

Avec un indice de concentration d'emplois de 0,71, Quimperlé Communauté confirme son profil résidentiel. La ville-centre constitue un pôle d'emploi local, avec un indice de concentration d'emplois de 1,42.

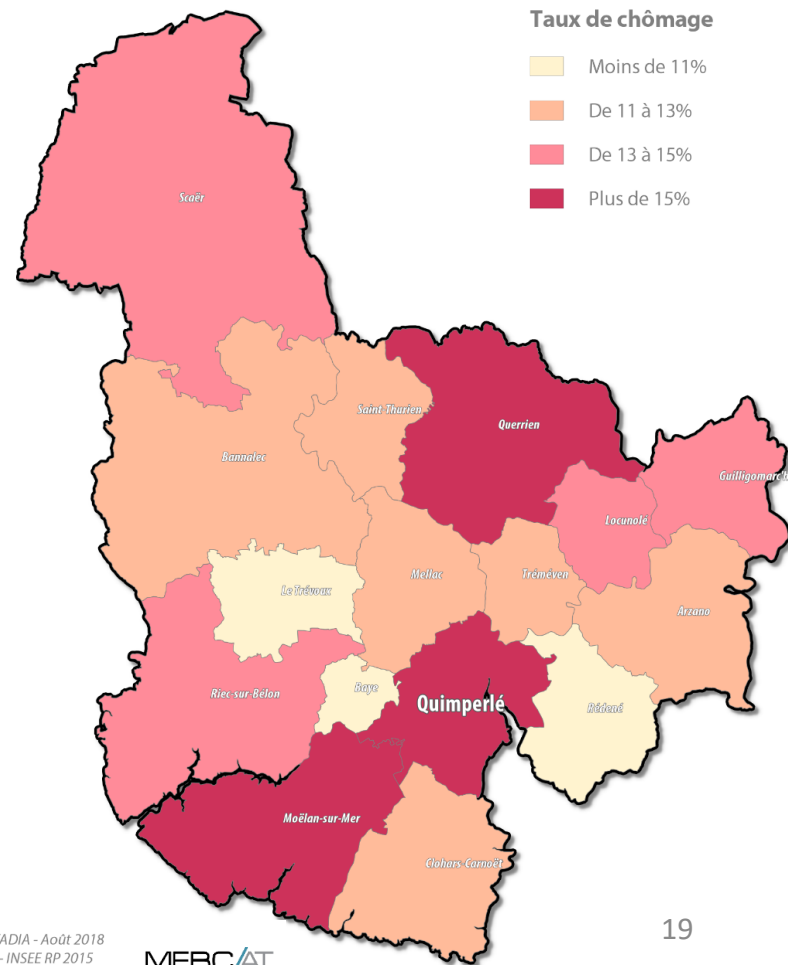
Répartition des actifs selon la Catégorie Socio-Professionnelle

Source : INSEE RP 2015



Taux de chômage en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



VI. Une structure économique fragile présentant de disparités

2. Des revenus plus importants sur le littoral

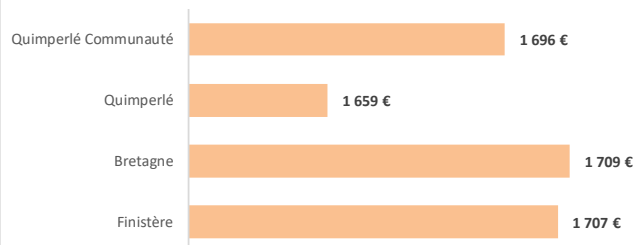
Le revenu médian disponible est de 1 696€/mois, équivalent aux revenus du département et de la région. Quimperlé Communauté semble présenter de faibles inégalités de revenus avec les 10% des ménages les plus aisés qui ont des revenus 2,6 fois supérieurs au 10% les plus pauvres (3,5 en France).

Cependant, la carte des revenus médians disponibles fait apparaître une frange nord aux revenus plus faibles, contre une frange sud, et particulièrement littorale, présentant des revenus beaucoup plus conséquents.

Au sein des communes littorales, les revenus sont les plus élevés, compte tenu d'un marché de l'immobilier peu accessible aux ménages modestes.

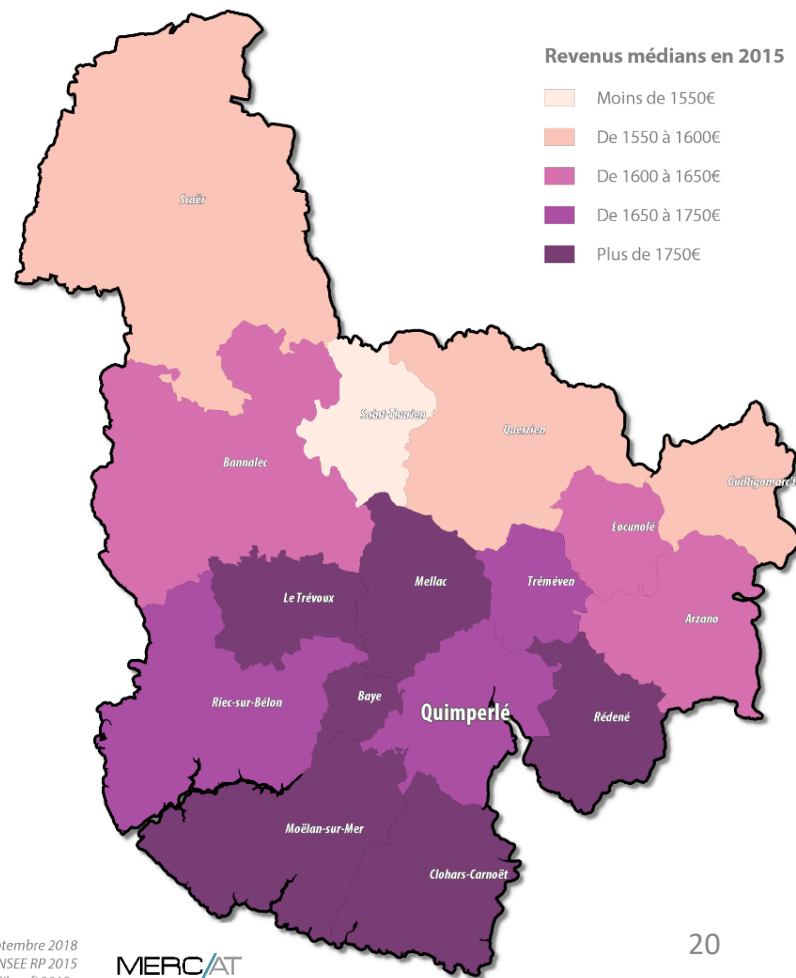
Médiane des revenus mensuels disponibles

Source : filosofi 2015



Revenus médians disponibles par unité de consommation

PLUI Quimperlé Communauté



VI. Une structure économique fragile présentant des disparités

3. Une part important des ménages éligibles au logement social

Sur l'ensemble du territoire 57% des ménages sont éligibles à un logement locatif social. Au sein des niveaux de proximité ce sont 64% des ménages qui peuvent prétendre à un logement social.

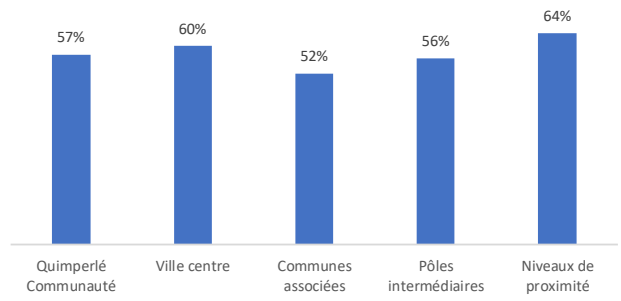
La mise en regard des revenus déclarés des ménages de Quimperlé Communauté en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS permet de recenser des situations de fragilité économique.

Pour rappel, les différents types de logements sociaux sont nommés d'après le type de prêt utilisé pour leur financement. Le logement de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond au logement social « classique » et est destiné à une personne seule ayant des ressources inférieures à 1 677€ mensuelles. Le logement de type PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) est destiné aux ménages les plus démunis (plafonds de loyers plus bas et plafonds de ressources plus bas également).

Entre 10% des ménages d'une personne, 20% des ménages de 2 personnes, et environ 35% des ménages de 3 personnes de Quimperlé Communauté peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement social de type PLAI (logement très social). Entre 80 et 90% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS.

Part des ménages pouvant prétendre à un logement locatif social

Source : Filocom 2015



Méthodologie :

Rappel des plafonds de ressources au 1^{er} Janvier 2018, Source : ANIL

PLAI

Catégorie 1 : 11 167 €
Catégorie 2 : 16 270 €
Catégorie 3 : 21 769 €

PLUS

Catégorie 1 : 20 304 €
Catégorie 2 : 27 114 €
Catégorie 3 : 32 607 €

Cat. 1 : Personne seule

Cat.2 : Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Cat. 3 : Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage

Analyse des revenus des ménages au sein de Quimperlé Communauté en 2015,

Source : données Filosofi 2015 – INSEE/DGI

Revenus déclarés	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8 décile	9e décile
Ménage de 1 personne (1 UC)	8 789 €	12 179 €	14 346 €	16 303 €	18 146 €	20 108 €	22 363 €	25 468 €	30 820 €
Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	11 866 €	16 441 €	19 367 €	22 009 €	24 497 €	27 146 €	30 190 €	34 382 €	41 606 €
Ménage de 3 personnes (1,8 UC)	14 239 €	19 730 €	23 241 €	26 410 €	29 396 €	32 575 €	36 228 €	41 258 €	49 928 €

Plafonds PLAI

Plafonds PLUS

Constats

- Un territoire à dominante rurale
- Une croissance du territoire uniquement portée par un solde migratoire positif
- Un vieillissement marqué de la population et un desserrement des ménages qui se stabilise
- Des dynamiques très différenciées selon les secteurs :
 - Une ville centre qui reste attractive mais vieillissante
 - Des communes associées au profil familial dont la croissance est portée par des soldes migratoire et naturel positifs
 - Des pôles intermédiaires au vieillissement marqué qui se poursuit mais bénéficiant toujours d'une attractivité
 - Des niveaux de proximité attractifs, notamment auprès des familles, bénéficiant de la proximité de Lorient

Enjeux

- Le retour à une dynamique naturelle positive, a minima à l'équilibre
- L'accueil de populations nouvelles, notamment de jeunes ménages pour permettre le renouvellement de la population
- L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)
- La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales

2

Caractéristiques du parc de logements

I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

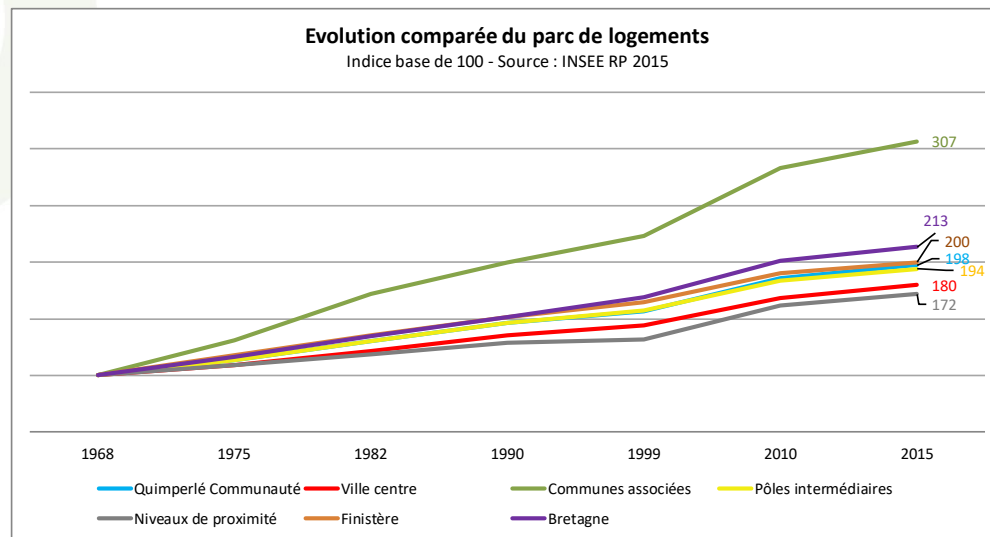
1. Une croissance continue du parc mais des dynamiques différenciées au sein du territoire

Le parc de Quimperlé Communauté comprend 32 496 logements en 2015. Entre 1968 et 2015, le parc de logements a quasiment doublé.

Il connaît une croissance régulière depuis 1968, identique à la croissance du parc à l'échelle départementale. Le développement résidentiel est toutefois moins important qu'à l'échelle régionale.

A l'échelle de la Communauté d'agglomération, le nombre de logements a augmenté de façon différente selon les secteurs du territoire :

- La ville-centre connaît une croissance positive de son parc, inférieure à la moyenne du territoire.
- Les communes associées connaissent la croissance la plus rapide du territoire, en lien avec la périurbanisation. Le parc de logements de ces communes a augmenté de 207% depuis 1968.
- Le parc de logements des communes des niveaux de proximité connaît la croissance la plus lente du territoire. La croissance des pôles intermédiaires est similaire à celle de l'ensemble du territoire.



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

2. Une majorité de résidences principales, mais un poids conséquent de résidences secondaires

En 2015, 77% du parc de logements sont des résidences principales.

Le territoire, à l'instar du Finistère et de la Bretagne, présente une part importante de résidences secondaires (14%), révélant son attrait touristique. C'est d'autant plus vrai dans les pôles intermédiaires (comprenant les communes littorales) où 22% du parc sont des résidences secondaires.

Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer se distinguent avec un poids particulièrement fort de résidences secondaires : respectivement 38% et 29%.

Le volume de résidences secondaires a augmenté de façon significative jusqu'à la fin des années 1990. La hausse du parc de résidences secondaires a fortement ralenti sur la dernière période censitaire (+0,2% par an). Celle-ci est moins forte que dans le Finistère et en Bretagne (+1,1% par an).

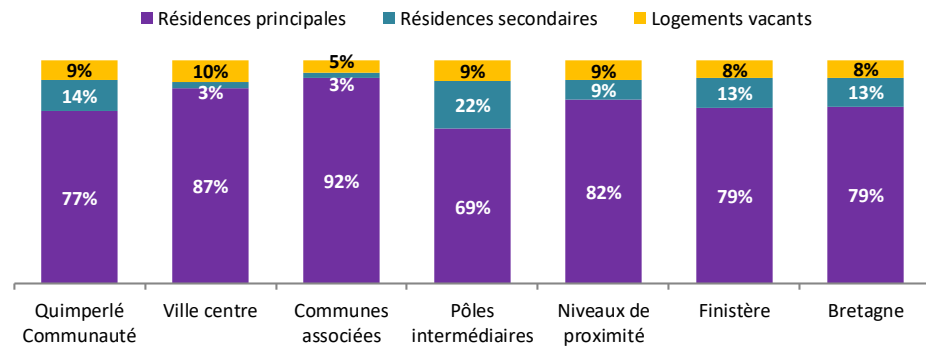
Entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué dans la ville centre (-1,5% par an) et les communes associées (-1,3% par an).

Le volume des résidences secondaires a également baissé au sein des niveaux de proximité, -0,4% par an.

En revanche, au sein des pôles intermédiaires, les résidences secondaires augmentent entre 2010 et 2015, sur un rythme moins rapide que pour les période précédentes (+0,4% par an).

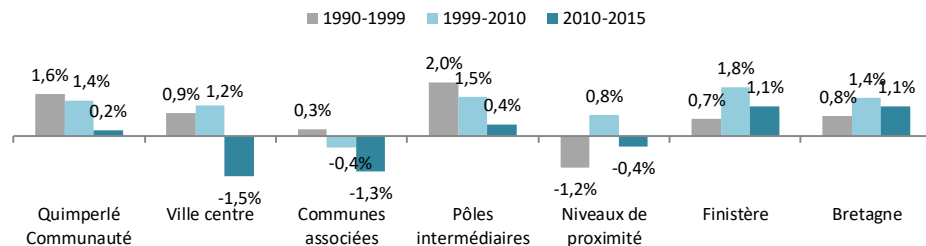
Composition du parc de logements en 2015

Source : INSEE RP 2015



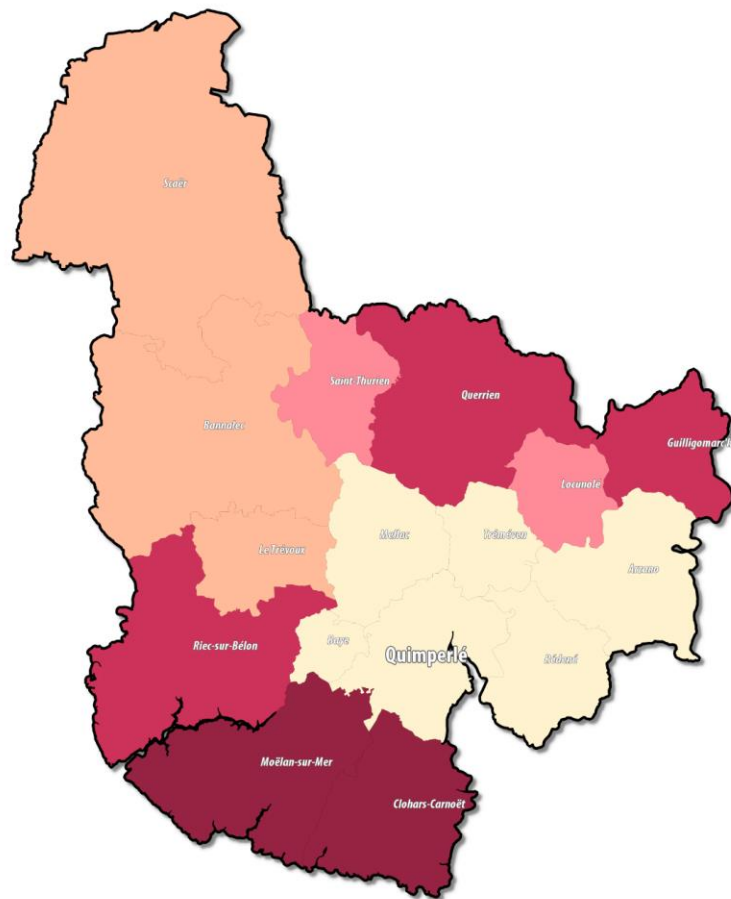
Evolution comparée des résidences secondaires

Source : INEE RP 2015



Taux de résidences secondaires en 2015

PLUI Quimperlé Communauté



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences secondaires en 2015

- Moins de 5%
- De 5 à 8%
- De 8 à 10%
- De 10 à 28%
- Plus de 28%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERCAT



- Un poids important de résidences secondaires sur la frange littorale et, dans une moindre mesure, au nord est du territoire.
- Une faible part de résidences secondaires à Quimperlé et dans les communes associées.

I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

3. Une majorité de maisons de grande taille

Quimperlé Communauté est un territoire à très forte dominante de logements individuels. En effet, 88% des résidences principales sont des maisons, soit une part plus importante que dans le Département (74%) et la Région (72%).

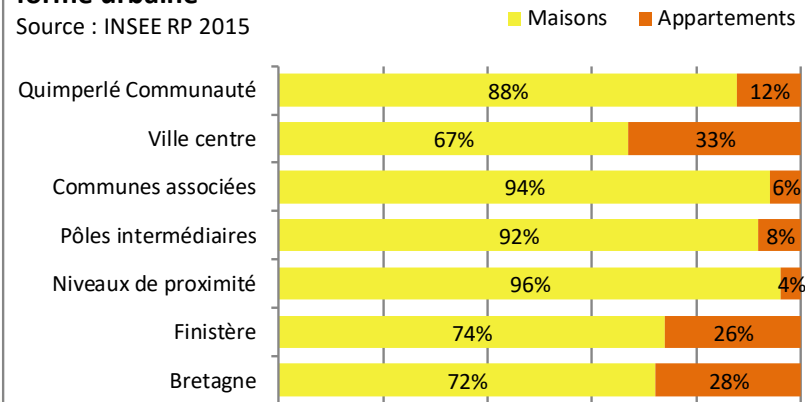
Quimperlé présente cependant un poids plus important de logements collectifs (33%). Plus de 90% des résidences principales du reste du territoire sont des logements individuels.

En lien avec la forme urbaine prédominante, plus de la moitié du parc de résidences principales sont de très grands logements, de 5 pièces et plus (53%).

Les petites logements (T1 et T2) ne représentent que 8% du parc, soit une part particulière faible, en comparaison avec le département et la région. Le poids des petites typologies est plus important dans la ville centre avec 14% de T1-T2.

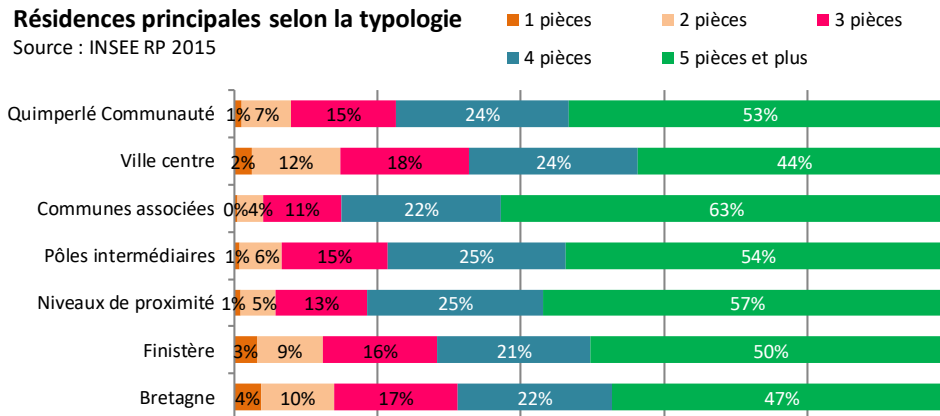
Répartition des résidences principales selon la forme urbaine

Source : INSEE RP 2015



Résidences principales selon la typologie

Source : INSEE RP 2015



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

Entre 2010 et 2015, le volume des maisons a augmenté un peu plus rapidement que celui des appartements : +1,3% par an pour les logements individuels contre +1,0% par an pour les logements collectifs.

A Quimperlé, la hausse des logements collectifs est presque aussi rapide que celle des logements individuels. Dans le reste du territoire, la hausse des maisons l'emporte sur celles des appartements. Au sein des communes associées, le parc collectif augmente de seulement 0,2% par an, contre 1,7% par an pour le parc individuel. Dans les pôles intermédiaires et les niveaux de proximité la hausse des appartements est moitié moins importante que celle des maisons.

L'ensemble des typologies a connu une hausse, les plus marquées étant celles des grands logements et des petits logements. En effet le volume des 5 pièces et plus a augmenté de 1,3% par an, les T1-T2 ont augmenté de 1% par an.

La hausse des grands logements est plus importante dans la ville centre (+2,5% par an), qui voit également les petits logements augmenter de 1,2% par an alors que les T3 et T4 diminuent.

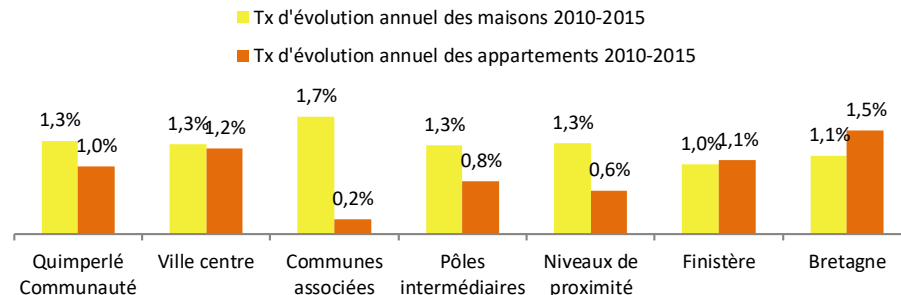
Les pôles intermédiaires voient l'ensemble des typologies augmenter. Le parc de petits et moyens logements augmentent plus rapidement que les grands.

Les niveaux de proximité voient leur parc de T1-T2 diminuer de façon conséquente sur la dernière période censitaire, alors que les grandes typologies augmentent.

Les communes associées ont axé le développement de leur parc sur les grandes typologies avec une hausse annuelle de 1% pour les T4, de 2% pour les T5 et plus.

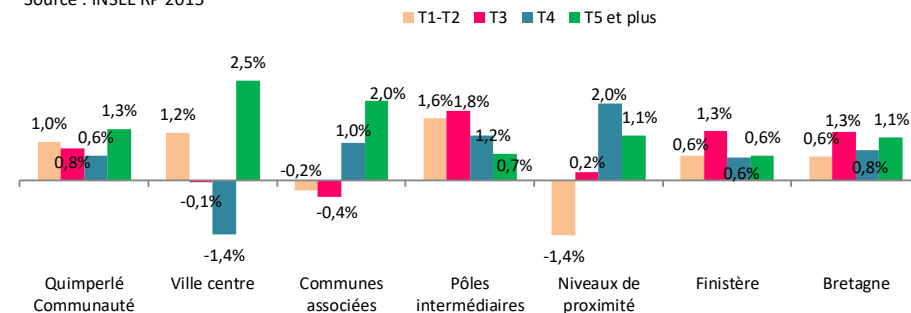
Evolution comparée des résidences principales selon la forme urbaine entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Evolution comparée des résidences principales selon la typologie

Source : INSEE RP 2015



I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

4. Un parc de résidences principales largement sous-occupé

Compte tenu du profil relativement peu familial et du vieillissement de la population et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par de nombreuses situations de sous-occupation : en 2015 70,5% des résidences principales sont sous-occupées, dont 45,2% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est particulièrement forte pour les ménages de 1 et 2 personnes.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour les ménages seniors en perte d'autonomie (entretien physique et/ou financier difficile, logement peu adapté au vieillissement,...).

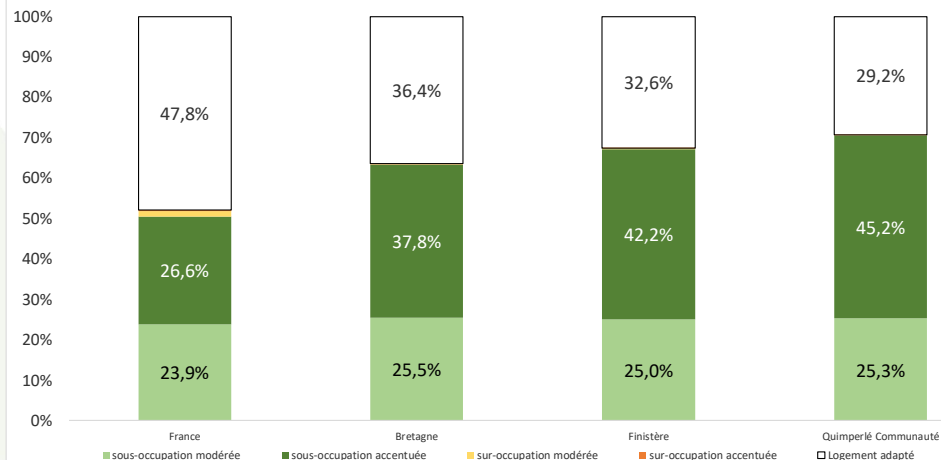
Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2014



	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
Quimperlé Communauté	1 pièce	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	5,7%	1,0%	0,1%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	8,3%	4,5%	1,3%	0,3%	0,0%	
	4 pièces	8,7%	8,6%	3,5%	2,7%	0,6%	
	5 pièces	6,7%	10,8%	4,1%	4,4%	0,2%	
	6 pièces ou +	4,8%	10,5%	3,6%	4,3%	1,8%	

Sous-occupation modérée

Sur-occupation modérée

Sous-occupation accentuée

Sur-occupation accentuée

I. Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires

5. Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires, mais une hausse rapide des locataires HLM

Sur l'ensemble du territoire, 77% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le parc locatif privé représente 15% des résidences principales, le parc locatif HLM 7%.

Quimperlé présente une part plus importante de locataires privés et publics que le reste du territoire (22% et 13%), et seulement 63% de propriétaires. La répartition des résidences principales par statut d'occupation de la ville-centre est plus proche des tendances départementale et régionale que la moyenne intercommunale.

Sur l'ensemble du territoire, le nombre de locataires HLM a augmenté plus rapidement : de 2% par an, contre 1,1% pour les propriétaires et 0,3% pour les locataires privés.

Les locataires du parc privé ont connu une baisse significative à Quimperlé (-1,5% par an). La hausse des locataires HLM est particulièrement importante au sein des communes associées (3,2%) et des pôles intermédiaires (2,2%). Sur l'ensemble du territoire les propriétaires occupants augmentent plus rapidement que dans le Finistère et en Bretagne.

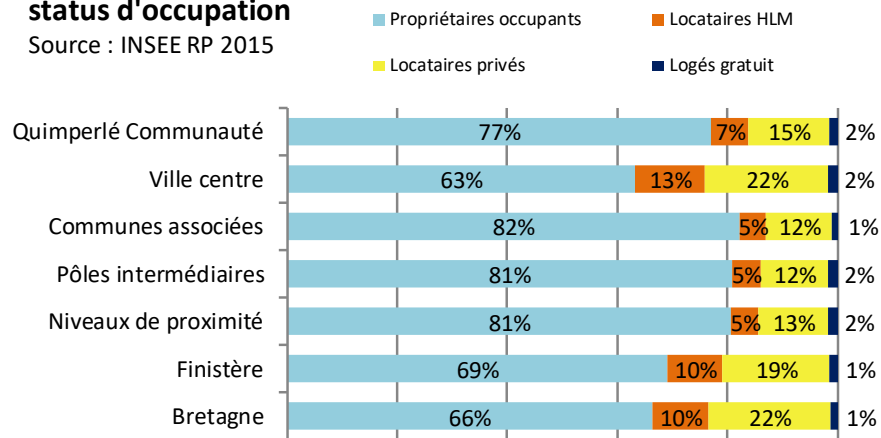
RPLS 2012-2016

Les fichiers RPLS 2012-2016 confirment cette évolution : avec une hausse annuelle moyenne de 0,8% entre 2012 et 2016, soit une augmentation du volume de logements locatifs sociaux de 4%.

1616 logements locatifs sociaux en 2012 – 1680 logements locatifs sociaux en 2016 – soit 64 logements supplémentaires sur la période.

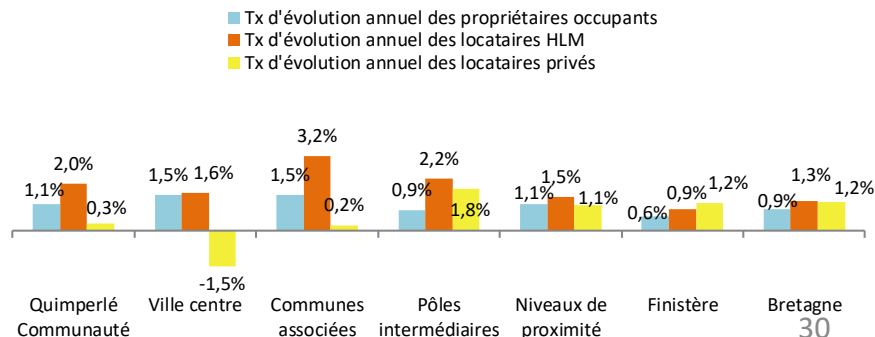
Répartition des résidences principales selon les status d'occupation

Source : INSEE RP 2015



Evolution des résidences principales selon le statut d'occupation entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

1. Un parc de résidences principales relativement ancien

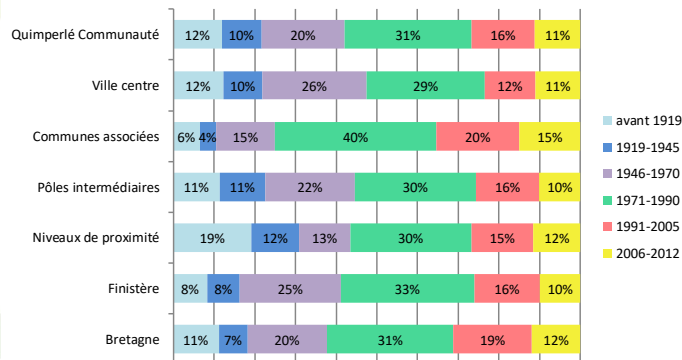
Au sein de la Communauté d'Agglomération, 42% du parc de résidences principales ont été construits avant les années 70 et les premières réglementations thermiques, soit une proportion à peu près équivalente à celle du Finistère (41%) et de la Bretagne (38%).

Parmi les résidences principales construites avant 1971, les niveaux de proximité se distinguent par un poids plus important des logements construits avant 1919.

A l'inverse, dans les communes associées le poids des résidences principales construites à partir des 1971 est particulièrement fort avec 40% du parc construits entre 1971 et 1990 et 35% du parc construits après, en lien avec le développement de la périurbanisation sur ces territoires.

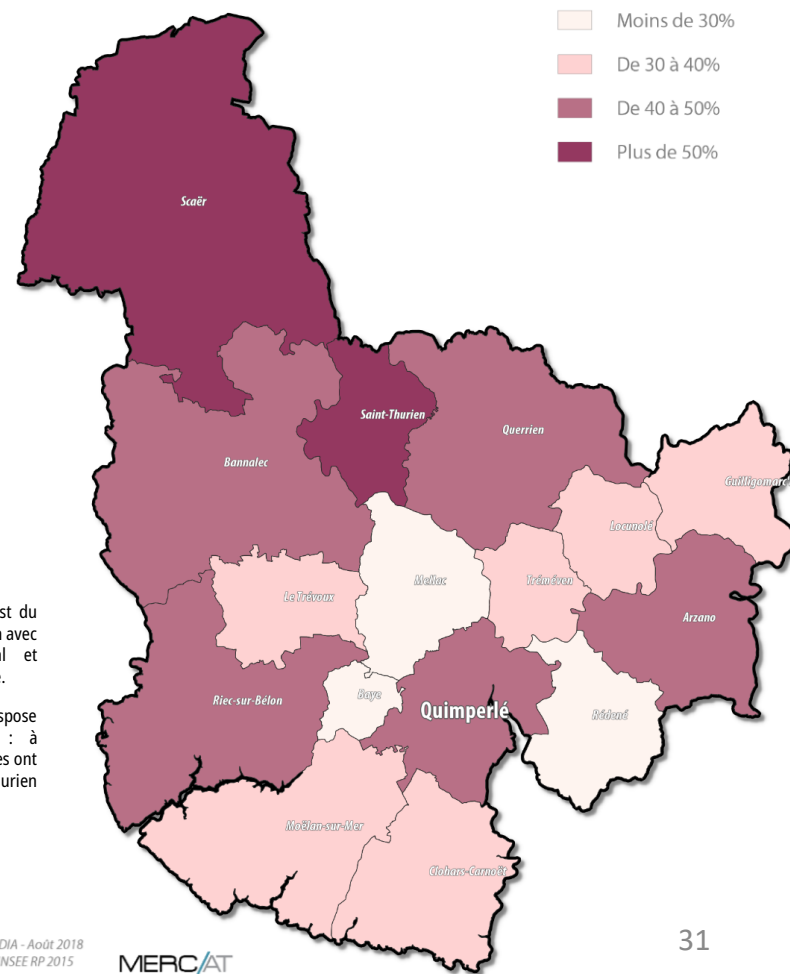
Période de construction des résidences principales

Source : INSEE RP 2015



Part des résidences principales construites avant 1971

PLUI Quimperlé Communauté



- Certaines communes littorales et à l'est du territoire ont un parc plus récent, en lien avec l'attractivité résidentielle du littoral et l'influence lorientaise à l'est du territoire.
- La pointe nord ouest du territoire dispose d'un parc particulièrement ancien : à Bannalec, 50% des résidences principales ont été construites avant 1971, à Saint-Thurien 55% et à Scaër 57%.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

2. Une vacance à contenir sur la ville-centre et la frange nord

Une fiabilisation des données sur la vacance

Deux journées de terrain ont été consacrées au repérage des logements vacants dans les principales centralités et/ou des communes ayant une vacance supérieure à la vacance observée à l'échelle de Quimperlé Communauté (9% de vacance en 2015 - INSEE). Les communes concernées sont :

- Bannalec (10% de vacance),
- Clohars-Carnoët (9%),
- Guilligomarc'h (11%),
- Querrien (12%),
- Quimperlé (10%),
- Saint-Thurien (12%),
- Scaër (12%).

Le travail de vérification de la situation de vacance des logements a été réalisé à partir des Fichiers Fonciers 2016. Les logements identifiés comme vacants ont fait l'objet d'une vérification visuelle qui s'appuie sur les critères suivants visuels suivants : façade du bâtiment dégradé, volets semblant fermés de longue date, absence de lumière en soirée, jardin non entretenu, absence de nom sur la boîte aux lettres ou boîte aux lettres qui déborde, panneaux à vendre, présence de linge dans le jardin.

Le travail de terrain aura permis de vérifier une majorité des logements vacants identifiés via les fichiers fonciers 2016:

- Bannalec (75% de logements vacants vérifiés),
- Clohars-Carnoët (65%),
- Guilligomarc'h (65%),
- Querrien (65%),
- Quimperlé (75%),
- Saint-Thurien (70%),
- Scaër (75%).

Le travail réalisé permet de conclure que la vacance a été surestimée par l'INSEE sur la quasi-totalité des communes et en particulier sur les communes littorales (résidences secondaires ou logements touristiques type Airbnb recensés comme vacants).

	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018		Ecofinances 2018 (Quimperlé et Riec-sur-Bélon)	
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Quimperlé Communauté	2 835	8,72%	2 617	7,98%	2 606	7,76%	2 333	6,95%	2 261	6,73%

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

Une évolution de la vacance à surveiller

Néanmoins, les chiffres actualisés de la vacance ne doivent pas masquer un enjeu important sur la frange nord du territoire qui cumule plusieurs indicateurs de « fragilité » (notamment en termes de revenus). Ainsi que sur la ville-centre où le taux de vacance fiabilisé atteint presque les 8%.

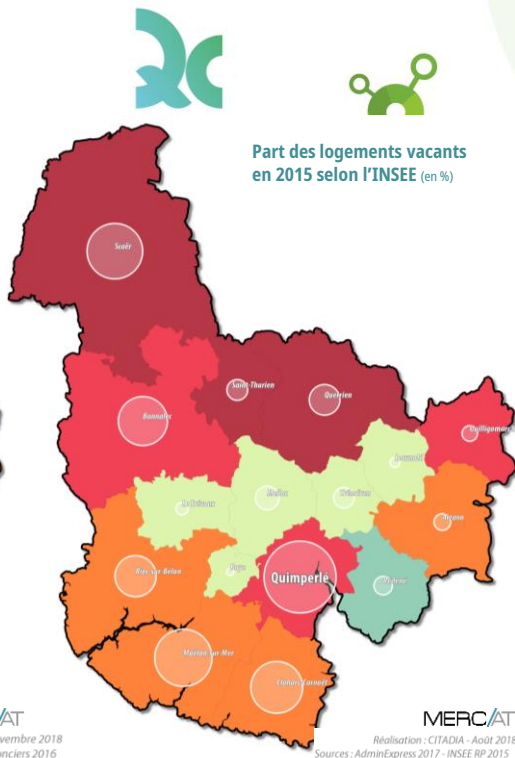
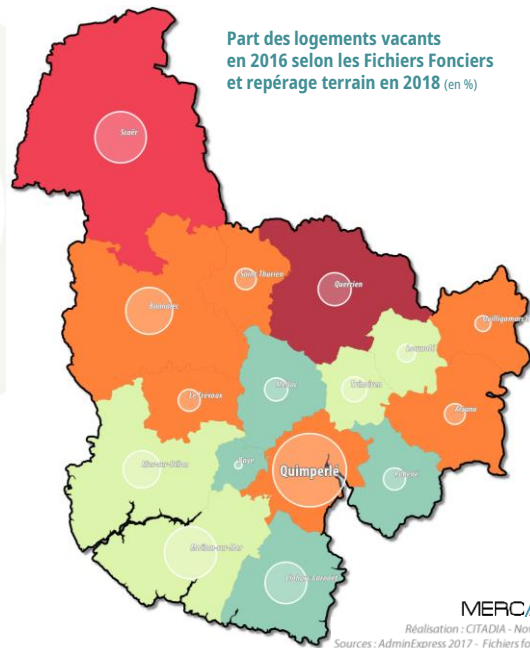
Quelques communes autour de Quimperlé et sur la frange littorale présentent une vacance particulièrement basse, révélant de possibles tensions sur les marchés immobiliers.

Entre 2010 et 2015, Quimperlé a vu son parc de logements vacants augmenter de 96 logements par an.

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- *La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.*
- *La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).*



Part des logements vacants

- Moins de 5%
- De 5 à 7%
- De 7 à 9%
- De 9 à 11%
- Plus de 11%

Nombre de logements vacants



Comparaison des différentes sources de donnée sur la vacance (INSEE, Filocom, Fichiers Fonciers, terrain)

Communes	Insee 2015		Filocom 2015		Fichiers fonciers 2016		Terrain août 2018	
	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Arzano	48	7,2%	49	7,2%	49	7,0%	49	7,0%
Bannalec	302	10,0%	303	9,9%	302	9,7%	246	7,9%
Baye	28	5,2%	14	2,6%	15	2,7%	15	2,7%
Clohars-Carnoët	334	8,6%	227	5,9%	223	5,5%	195	4,8%
Guilligomarc'h	44	10,7%	34	8,1%	34	8,0%	30	7,0%
Locunolé	30	5,4%	37	6,3%	38	6,5%	38	6,5%
Mellac	81	5,9%	64	4,5%	61	4,2%	61	4,2%
Moëlan-sur-Mer	403	7,8%	342	6,7%	342	6,6%	304	5,8%
Querrien	127	12,3%	135	12,8%	135	12,5%	123	11,4%
Quimperlé	617	9,5%	672	10,1%	669	9,9%	587	8,7%
Rédéné	55	4,5%	57	4,6%	56	4,5%	56	4,5%
Riec-sur-Bélon	218	8,1%	175	6,6%	173	6,3%	157	5,7%
Saint-Thurien	66	11,5%	57	10,0%	58	9,9%	52	8,9%
Scaër	381	12,3%	325	10,3%	325	10,2%	294	9,2%
Tréméven	65	6,1%	71	6,3%	71	6,3%	71	6,3%
Trévoux	35	5,0%	55	7,8%	55	7,6%	55	7,6%
Quimperlé Communauté	2 835	8,7%	2 617	8,0%	2 606	7,8%	2 333	6,9%

Commentaires
Un niveau de vacance qui semble assurer la fluidité du parc mais une vigilance à avoir quant à son évolution (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance
Une forte situation de tension avec un taux de vacance très faible
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance (compte-tenu de la proximité avec Lorient, un taux "un peu élevé" en comparaison au reste du couloir Est-Ouest)
Un taux plus élevé selon les FF2016 et le terrain 2018 par rapport à l'INSEE
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Un taux de vacance pré occupant quelque soit la source retenu
Une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance. Un taux de vacance supérieur à celui nécessaire pour assurer la fluidité du marché. Une vacance qui pourrait augmenter si un phénomène de périurbanisation se produit sur les communes limitrophes
Un taux de vacance faible qui caractérise une situation de tension du marché
Très certainement une confusion entre les logements vacants et les résidences secondaires dans le recensement INSEE. Un taux de vacance qui reflète ue situation de tension du marché
Un taux de vacance moins préoccupant que la source INSEE mais une vigilance à avoir quant à son évolution, la frange nord du territoire paraissant plus fortement touchée par la vacance des logements
Malgré un taux plus faible que celui annoncé par l'INSEE, une situation plus critique avec un taux de vacance qui reste élevé
Une vacance plus élevée que ce qu'indique l'INSEE, une vigilance à avoir quant à l'évolution du taux de vacance



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

Une vacance structurelle qui semble bien installée

D'après les données FILOCOM, 48% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, cette part s'élève à 25% pour une durée supérieure à 5 ans.

La vacance structurelle est particulièrement importante à Baye (60%), Saint-Thurien (62%) et Tréméven (62%) mais les volumes concernés sont relativement faibles (entre 9 et 44 logements).

Les communes de Bannalec (50%) et Scaër (53%) ont une part de vacance structurelle moins élevée mais un volume de logements plus important (respectivement 124 et 157 logements).

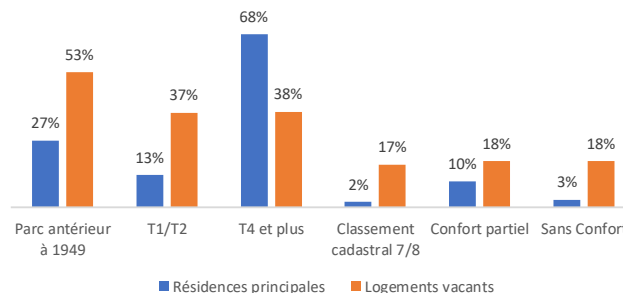
Une vacance structurelle qui touche particulièrement un parc déqualifié

Le parc ancien est particulièrement concerné par la vacance, ainsi que les petits logements de qualité médiocre avec une surreprésentation :

- des logements anciens au sein du parc vacant (53% construits avant 1949 contre 27% des résidences principales)
- des petits logements avec plus d'un tiers des logements vacants contre seulement 13% des résidences principales
- des logements de moindre qualité (classement cadastral médiocre et très médiocre, confort partiel ou absence de confort) avec : 17% des logements vacants en classement cadastral 7 ou 8, 18% des logements vacants sans confort (3% des résidences principales), 18% des logements vacants qui ont un niveau de confort partiel (10% des résidences principales).

Caractéristique du parc vacant

Source : FILOCOM 2015



Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP). Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

3. Des situations d'indignité identifiées au sein du parc privé

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été créé dans le Finistère en février 2011. Il a pour objectif de créer une synergie entre les différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne.

Sur le territoire, 1150 potentielles situations d'indignité (données PPPI) ont été identifiées, soit 5% du parc privé de résidences principales (4% dans le Finistère). Parmi les communes de l'agglomération, 4 présentent un taux de PPPI supérieur à la moyenne intercommunale : Arzano, Querrien, Saint-Thurien et Scaër.

Le parc privé potentiellement indigne identifié se caractérise comme suit :

- 59% des résidences principales identifiées sont occupées par leur propriétaires, 36% sont occupées par des locataires (privés).
- 63% du parc privé potentiellement indigne datent d'avant 1949.
- 74% du PPPI sont des logements individuels.

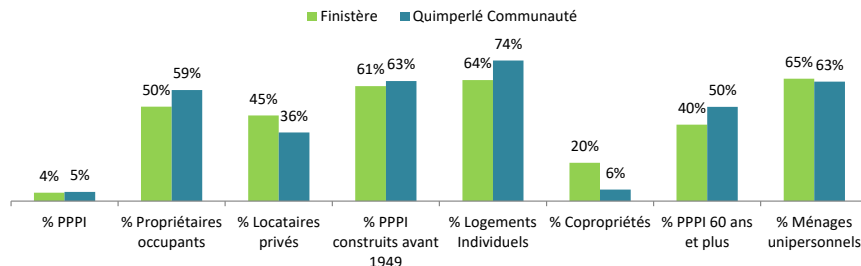
La moitié du PPPI concerne des personnes de 60 ans et plus, 63% des ménages unipersonnels. Parmi le parc privé potentiellement indigne identifié, 70 sont en copropriétés, soit 6% du PPPI (contre 20% dans le département).

Source PPPI 2016

Commune	Secteur	PPI	Répartition du PPPI	Part du PPPI par commune
Arzano	Couronne Lorientaise	33	3%	6%
Bannalec	Secteur Intérieur	105	9%	5%
Baye	Secteur Urbain	[11-20[
Clohars-Carnoët	Secteur Littoral	90	8%	4%
Guilligomarc'h	Couronne Lorientaise	[20-30[
Locunolé	Secteur Intérieur	20	2%	4%
Mellac	Secteur Urbain	51	4%	4%
Moëlan-sur-Mer	Secteur Littoral	119	10%	4%
Querrien	Secteur Intérieur	75	7%	10%
Quimperlé	Secteur Urbain	234	20%	5%
Rédené	Secteur Urbain	30	3%	3%
Riec-sur-Belon	Secteur Littoral	98	9%	5%
Saint-Thurien	Secteur Intérieur	41	4%	9%
Scaër	Secteur Intérieur	161	14%	7%
Tréméven	Secteur Urbain	37	3%	4%
Le Trévoux	Secteur Intérieur	23	2%	4%
Quimperlé Communauté		1150	100%	5%

Profil de PPPI et des ménages concernés

Source : PPPI



PLUI Quimperlé Communauté



0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015
PPPI 2017

MERC/AT



- Les communes de la frange nord du territoire plus concernées par les situations d'indignité dans le parc privé en lien avec un parc ancien plus présent et des revenus plus faibles des occupants.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

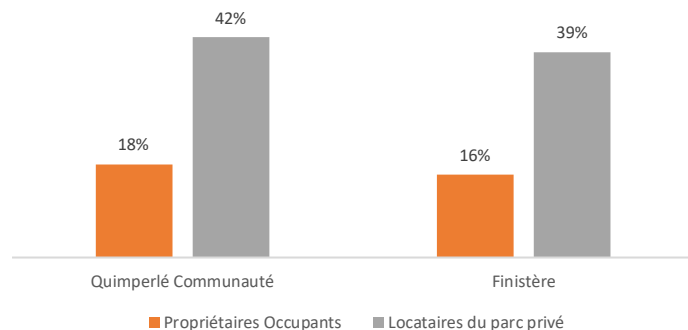
4. Des situations de précarité dans le parc privé

En 2015, selon la source fiscale FILOCOM, 18% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. En outre, 10% des propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté.

Les situations de précarité paraissent plus importantes parmi les locataires du parc privé, ainsi 42% d'entre eux vivent sous les plafonds PLAI, **28% vivent sous le seuil de pauvreté**. Ainsi, une partie du parc locatif privé joue un rôle de parc social de fait.

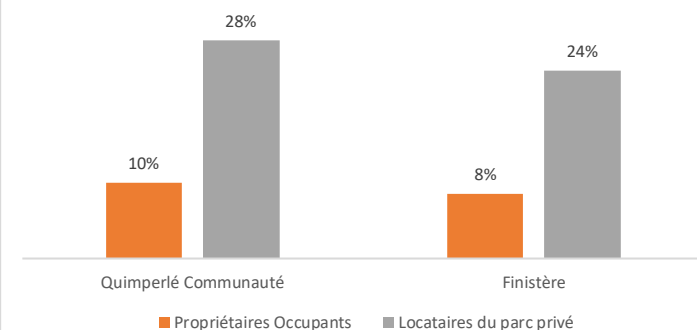
Part des ménages sous les plafonds PLAI

Source : FILOCOM 2015



Part des ménages sous le seuil de pauvreté

Source : FILOCOM 2015



II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

5. Une intercommunalité engagée de longue date pour la réhabilitation du parc privé

L'ancienne COCOPAQ mène depuis 2001 des Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Cette politique a permis la remise sur le marché de plusieurs centaines de logements vacants ou dégradés, l'amélioration du confort énergétique et l'adaptabilité d'une partie du parc.

Le PLH 2014-2019 a prescrit, dans son action 6.1 de poursuivre les efforts engagés.

L'OPAH 2015-2019, dont l'étude pré-opérationnelle date de Juillet 2014, définit les objectifs suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ;
- L'amélioration énergétique des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans le cadre du programme « Habitat Mieux » et du plan de rénovation énergétique ;
- L'adaptation des logements des propriétaires occupants âgés en perte d'autonomie ou handicapés et répondant aux critères d'éligibilité de l'ANAH ;
- L'amélioration des logements locatifs à loyer maîtrisé.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

	Nature des interventions	Objectifs annuels	Total 5 ans de l'OPAH
Propriétaires Occupants	Habitat indigne	2	10
	Logement très dégradé (vacant avant travaux)	3	15
	Travaux d'adaptation	40	200
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 25%)	100	500
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 40%)	10	50
	Mise aux normes de l'ANC	8	40
	TOTAL PO aidés	163	815
Propriétaires Bailleurs	Habitat indigne ou très dégradé	2	10
	Travaux d'adaptation	3	15
	Travaux d'économie d'énergie (gain énergétique >= 35%)	3	15
	TOTAL PB aidés	8	40

Les objectifs fixés ont été multipliés par deux par rapport à l'OPAH précédente.

II. Un enjeu d'adaptation du parc de logements

5. Une montée en puissance des dossiers mais un volet propriétaires bailleurs plus difficile à réaliser

Citémétrie, opérateur de l'OPAH, tient des permanences hebdomadaires à Quimperlé, et des permanences mensuelles à Scaër, Bannalec et Moëlan-sur-Mer.

Entre 2015 et 2017, Citémétrie a été contacté 1 308 fois, dont 112 par des Propriétaires Bailleurs. Le nombre de contacts est stable depuis le début de l'OPAH.

En 2017, les projets sont essentiellement localisés sur les plus grandes communes : Quimperlé, Moëlan-sur-Mer et Scaër.

En 2017, 73% des propriétaires occupants éligibles sont très modestes, 49% des propriétaires occupants sont des retraités (données Citémétrie – Bilan de l'OPAH).

Entre 2015 et 2017, 364 logements aidés, dont seulement 10 de Propriétaires Bailleurs.

Pour les années 2016 et 2017, 59% des dossiers déposés par des propriétaires occupants concernent des travaux d'énergie (un gain énergétique minimal de 25%) et 35% des travaux d'adaptation.

Le bilan 2017 de l'OPAH met en évidence des résultats très encourageants, notamment pour les propriétaires occupants.

Il est prévu le dépôt de 2 dossiers concernant 16 logements locatifs en 2018.

	Contacts		
	2015	2016	2017
PO	402	370	424
PB	35	44	33
Total annuel	437	414	457

Extrait Bilan de l'OPAH 2017 - Citémétrie

Dossiers déposés (en nb de logements)

	2015	2016	2017	Total OPAH
PO	85	118	151	354
PB	2	2	6	10
Total OPAH	87	120	157	364

Type de dossier	PO		PB	
	2016	2017	2016	2017
Adaptation	41	52	0	0
Energie et mixtes	68	91	1	0
Dégradation ou Insalubrité	8	5	1	6
Autres travaux	1	0	0	0
Assainissement	0	3	-	-
TOTAL	118	151	2	6

Extrait Bilan de l'OPAH 2017 - Citémétrie

III. Un parc social assez récent

En 2016, le territoire compte 1680 logements locatifs sociaux (RPLS 2016) soit 6% du parc de résidences principales (Filocom 2015). Le parc social présente un équilibre des formes urbaines avec 51% de logements collectifs.

27% des logements locatifs sociaux présents sur le territoire sont des logements de petite taille (T1-T2), 42% sont des T3.

En 2016, le loyer moyen des logements locatifs sociaux est de 5,29€/m².

La quasi-totalité des logements ont été financés via un prêt de type PLUS (95% soit 1596 logements). Parmi le parc locatif social, seulement 4% ont été financés en PLAI, soit 30 logements.

Le taux de mobilité du parc social du territoire est moins élevé que dans l'ensemble du département et de la région : 10% à Quimperlé Communauté, 13% dans le Finistère et 12% en Bretagne.

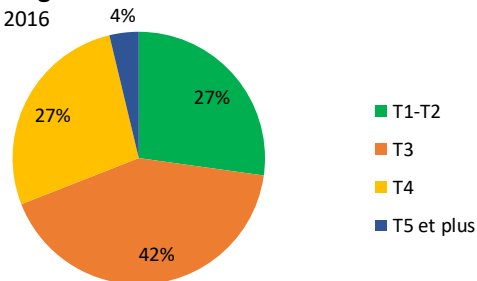
Le territoire compte peu de logements vacants parmi le parc social avec 15 unités, soit un taux de vacance de 1% (1,80% dans le Finistère, 2,59% en Bretagne). Le Trévoux présente un taux de vacance plus important avec 6%, dans une moindre mesure, la vacance touche Bannalec (1%), Querrien (2%), Quimperlé (1%) et Riec-Sur-Bélon (3%).

La vacance de longue durée est quasi inexistante avec seulement 5 logements vacants depuis plus de 3 mois : 1 à Querrien, 1 à Riec-sur-Bélon et 3 à Quimperlé.

Les logements vacants, en termes de volumes, sont principalement concentrés à Quimperlé (9 logements).

Répartition des logements locatifs sociaux selon la typologie

Source : RPLS 2016



III. Un parc social assez récent

La moitié du parc social a été construit à partir de 1990 (51%), 41% datent de la période 1970-1989.

En lien avec la période de construction des logements locatifs sociaux, a minima 23% des logements (dont le DPE est renseigné) sont économes (de E à G), soit un potentiel minimum de 383 logements dont la performance thermique est à améliorer.

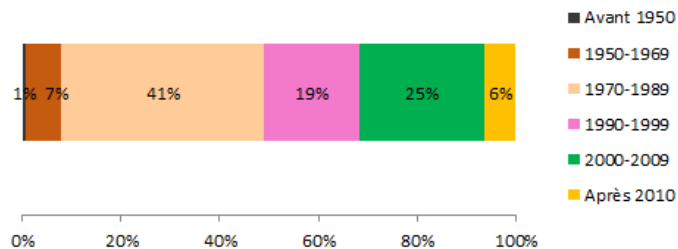
54% de ces logements sont localisés dans 4 communes du territoire :

- Clohars-Carnoët : 45 logements
- Moëlan-sur-Mer : 43 logements
- Quimperlé : 64 logements
- Riec-sur-Bélon : 55 logements

	Répartition territoriale du parc social classé de E à G
Arzano	7%
Bannalec	4%
Baye	0%
Clohars-Carnoët	12%
Guilligomarc'h	3%
Le Trévoux	3%
Locunolé	3%
Mellac	8%
Moëlan-sur-Mer	11%
Querrien	2%
Quimperlé	17%
Rédené	8%
Riec-sur-Bélon	14%
Saint-Thurien	3%
Scaër	5%
Tréméven	0%

Période de construction des logements locatifs sociaux du territoire

Source : RPLS 2016



Performance énergétique du parc social

Source : RPLS 2016

■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G



25 logements « sans objet »

0 logement non renseigné

PLUI Quimperlé Agglomération



Diagram showing three concentric circles with radii 690, 340, and 69.

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015 RPLS 2016

MERC/AT

IV. Enjeux

Constats

- Un parc de résidences secondaires assez important, notamment dans les communes littorales
- Une majorité de maisons de grandes tailles occupées par leur propriétaire
- Un parc de résidences principales largement sous-occupées en lien avec le desserrement des ménages / vieillissement
- Un parc social récent et en augmentation
- Une hausse importante de la vacance
- Une vacance conséquente, notamment au nord-ouest du territoire, en lien avec la présence d'un parc plus ancien

Enjeux

- La lutte contre la croissance du parc de logements vacants
- La réhabilitation d'un parc ancien présentant des signes de fragilité
- L'adéquation des logements, dans leur taille et leur forme, avec l'évolution de la composition et des attentes des ménages
- La fluidification des parcours résidentiels – le développement d'une offre accessible pour les jeunes ménages

3

Les dynamiques de marché

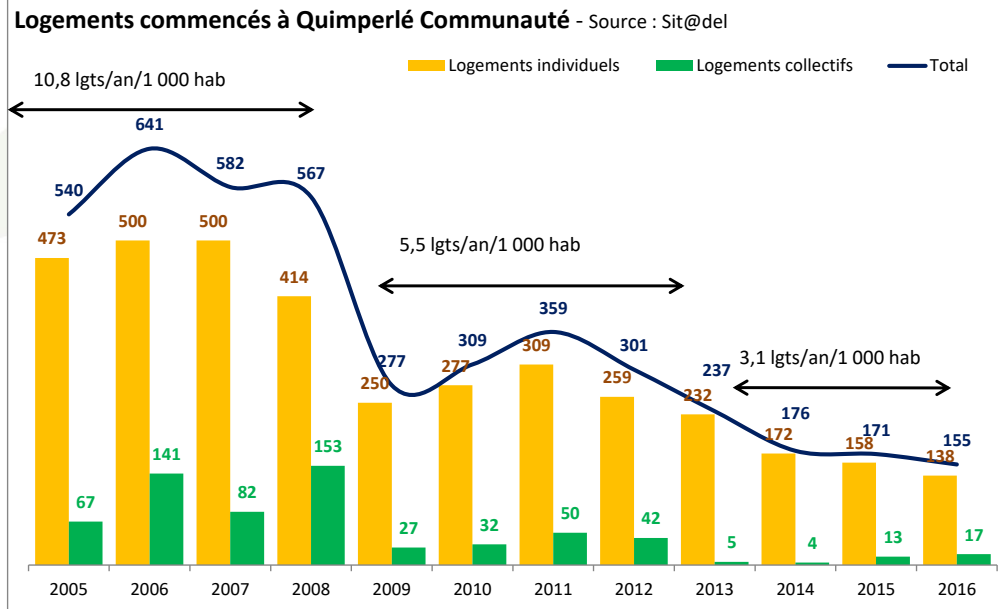
I. Une construction neuve portée par le logement individuel mais une dynamique en baisse

1. Une baisse progressive de la construction depuis la crise du début des années 2010

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 4 315 logements commencés, soit 360 par an. Ce rythme de construction revient à 6,7 logements par an pour 1 000 habitants. 85% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue 3 périodes de construction révélant une baisse progressive de la dynamique en place :

- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active - 582 logements commencés par an, soit 10,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2013 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique - 297 logements commencés par an, soit 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
- 2014-2016 : une activité de la construction qui continue de baisser - 167 logements commencés par an soit 3,1 logements par an pour 1 000 habitants. Un marché du collectif quasiment atone. Sur les 3 dernières années, la construction neuve est portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (particulièrement les communes littorales)



II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

1. Quimperlé, une construction collective inexistante après une période de fort développement

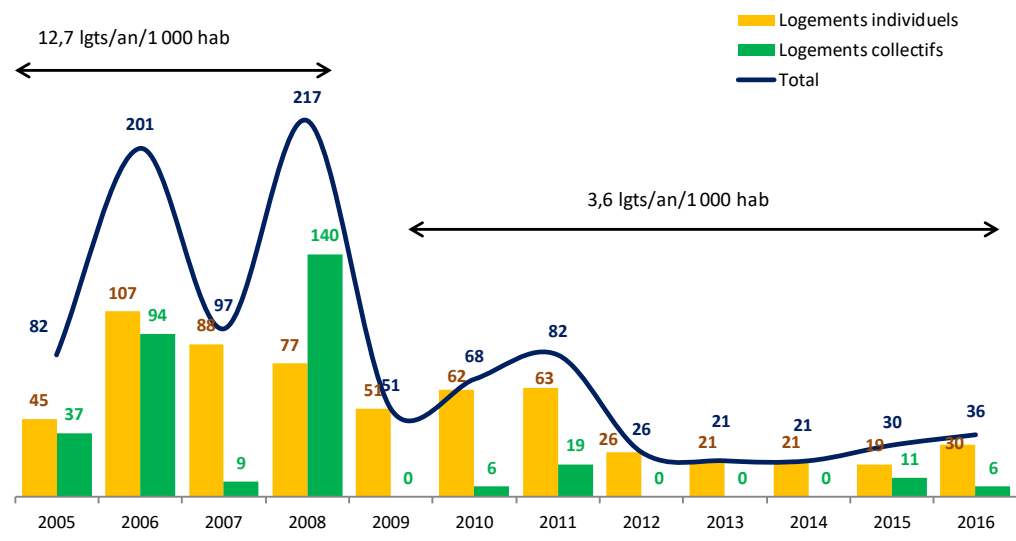
Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 932 logements commencés à Quimperlé, soit 78 par an. Ce rythme de construction revient à 6,6 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté).

65% de la construction est tournée vers le logement individuel. A partir de 2009, les logements collectifs sont quasi absents de la construction, alors qu'entre 2005 et 2008, 41% de la construction neuve se faisait en collectifs.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité de la construction particulièrement active (des chiffres supérieurs à la moyenne du territoire) – 149 logements commencés par an, soit 12,7 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 42 logements commencés par an, soit 3,6 logements par an pour 1 000 habitants. Une timide reprise depuis 2015, à voir si elle se poursuit au-delà de 2016

Logements commencés à Quimperlé – Source : Sit@del



II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

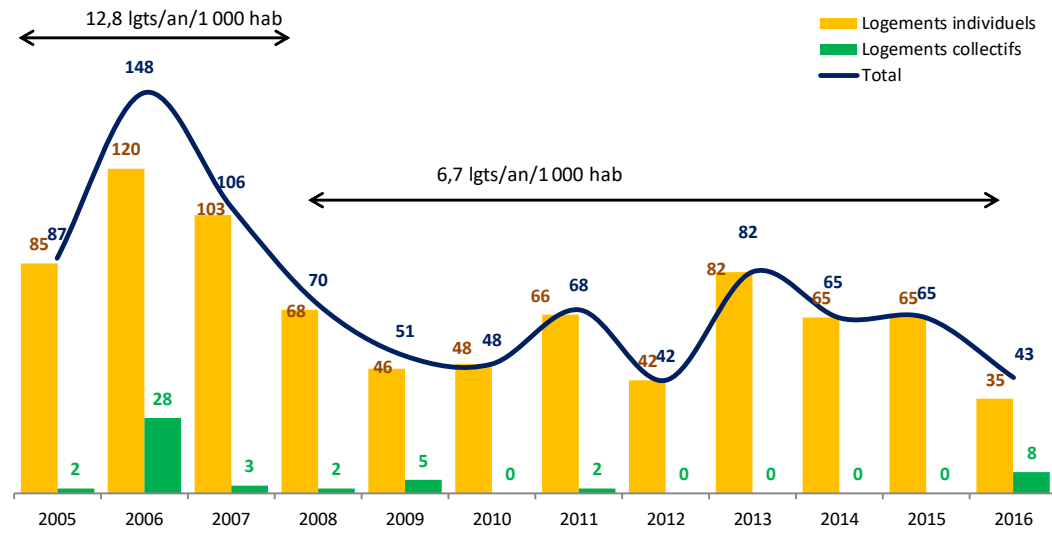
2. Les communes associées, une construction encore dynamique portée par les logements individuels

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 875 logements commencés dans les communes associées, soit 73 par an. Ce rythme de construction revient à 8,2 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 94% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2007 : une activité plus dynamique – 114 logements commencés par an, soit 12,8 logements par an pour 1 000 habitants
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2008, en lien avec la crise économique – 59 logements commencés par an, soit 6,7 logements par an pour 1 000 habitants, correspondant à la moyenne du territoire.

Logements commencés dans les communes associées - Source : Sit@del



II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

3. Le développement des pôles intermédiaires porté par les communes littorales

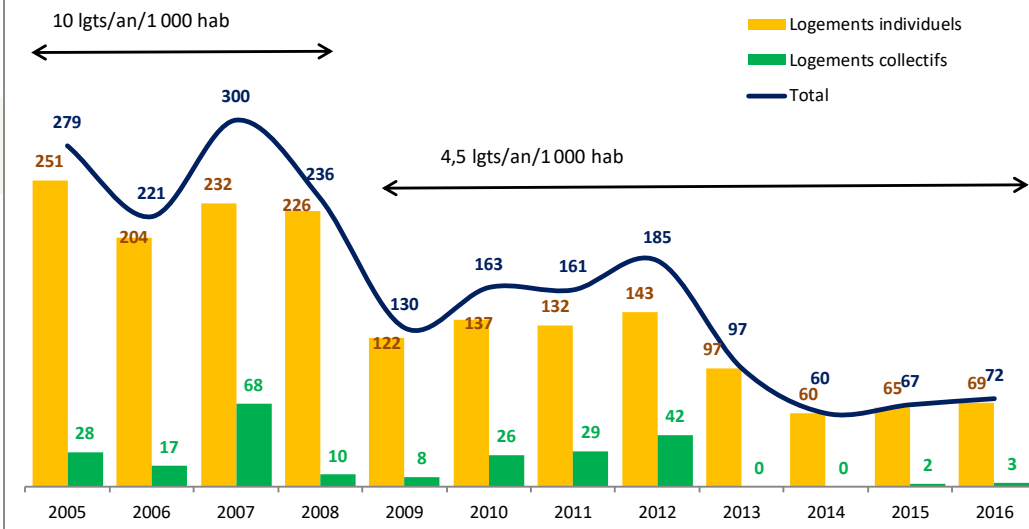
Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 1971 logements commencés dans les pôles intermédiaires, soit 164 par an. Ce rythme de construction revient à 6,3 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). Le nombre annuel de logements commencés est largement supérieur aux autres secteurs, mais ce rythme, ramené à la population, est équivalent aux chiffres du territoire et aux dynamiques constatées. 88% des logements commencés sont des logements individuels.

Les communes littorales Clohars-Carnoët et Moëlan-sur-Mer comptent respectivement 41 et 47 logements commencés par an, soit des indices de construction de 10,1 et 6,7 entre 2005 et 2016. Scaër, ne bénéficiant pas de l'effet littoral, se distingue par un indice de construction de 3 logements par an pour 1000 habitants sur l'ensemble de la période.

On distingue deux périodes de construction :

- 2005-2008 : une activité un peu plus dynamique (mais des chiffres inférieurs à la moyenne du territoire) – 259 logements commencés par an, soit 10 logements par an pour 1 000 habitants
- 2009-2016 : une baisse importante, en lien avec la crise économique – 117 logements commencés par an, soit 4,5 logements par an pour 1 000 habitants.

Logements commencés dans les Pôles intermédiaires - Source : Sit@del



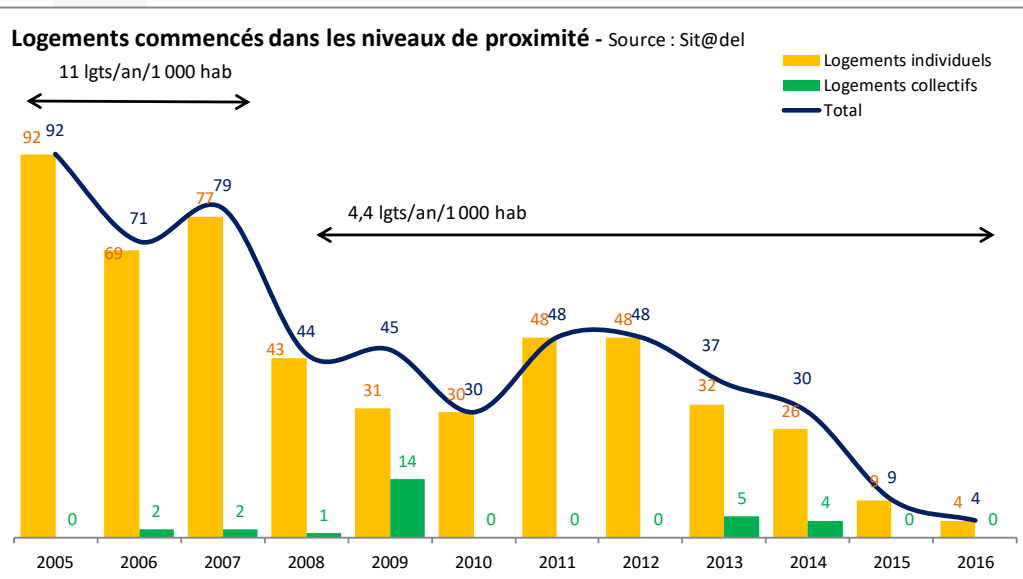
II. Des dynamiques de construction distinctes selon les secteurs

4. Une construction dynamique au sein des niveaux de proximité mais qui s'effondre après 2014

Sur l'ensemble de la période 2005-2016, on compte 537 logements commencés dans les niveaux de proximité, soit 45 par an. Ce rythme de construction revient à 6,1 logements par an pour 1 000 habitants (pour rappel 6,7 à l'échelle de Quimperlé Communauté). 95% des logements commencés sont des logements individuels.

On distingue deux périodes de construction

- 2005-2007 : une activité de la construction particulièrement active – 81 logements commencés par an, soit 11 logements par an pour 1 000 habitants.
- 2008-2016 : une baisse à partir de 2009, en lien avec la crise économique – 33 logements commencés par an, soit 4,4 logements par an pour 1 000 habitants ; Un niveau particulièrement bas sur les deux dernières années.



Indice de construction de 2006 à 2016

PLUI Quimperlé Communauté



Limites d'EPCI
Limites communales

**Nombre de logements
construits pour 1000
habitants**

Moins de 6
De 6 à 7
De 7 à 10
Plus de 10

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Août 2018
Sources : AdminExpress 2017 - INSEE RP 2015

MERCAT

Quimperlé
commu-
auté
O KEMPERLE

PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuiv lechel ar c'héaraon
etrekomunel

- Un axe nord de Quimperlé-pointe est du territoire qui présente une dynamique de construction supérieure à la moyenne du territoire
- Une commune littorale, Clohars-Carnoët particulièrement dynamique.

III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages

Le Point Mort de la construction se décompose de la manière suivante :

- **116 logements ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente 31% du point mort.
- **La vacance a augmenté de 96 logements par an.** Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. Une reconquête de la vacance devra être envisagée.
- Le dernier poste du Point Mort est le **renouvellement du parc**. Il équivaut à la **création spontanée de 19 logements par an**. Ce phénomène est récent sur le territoire mais encadré.

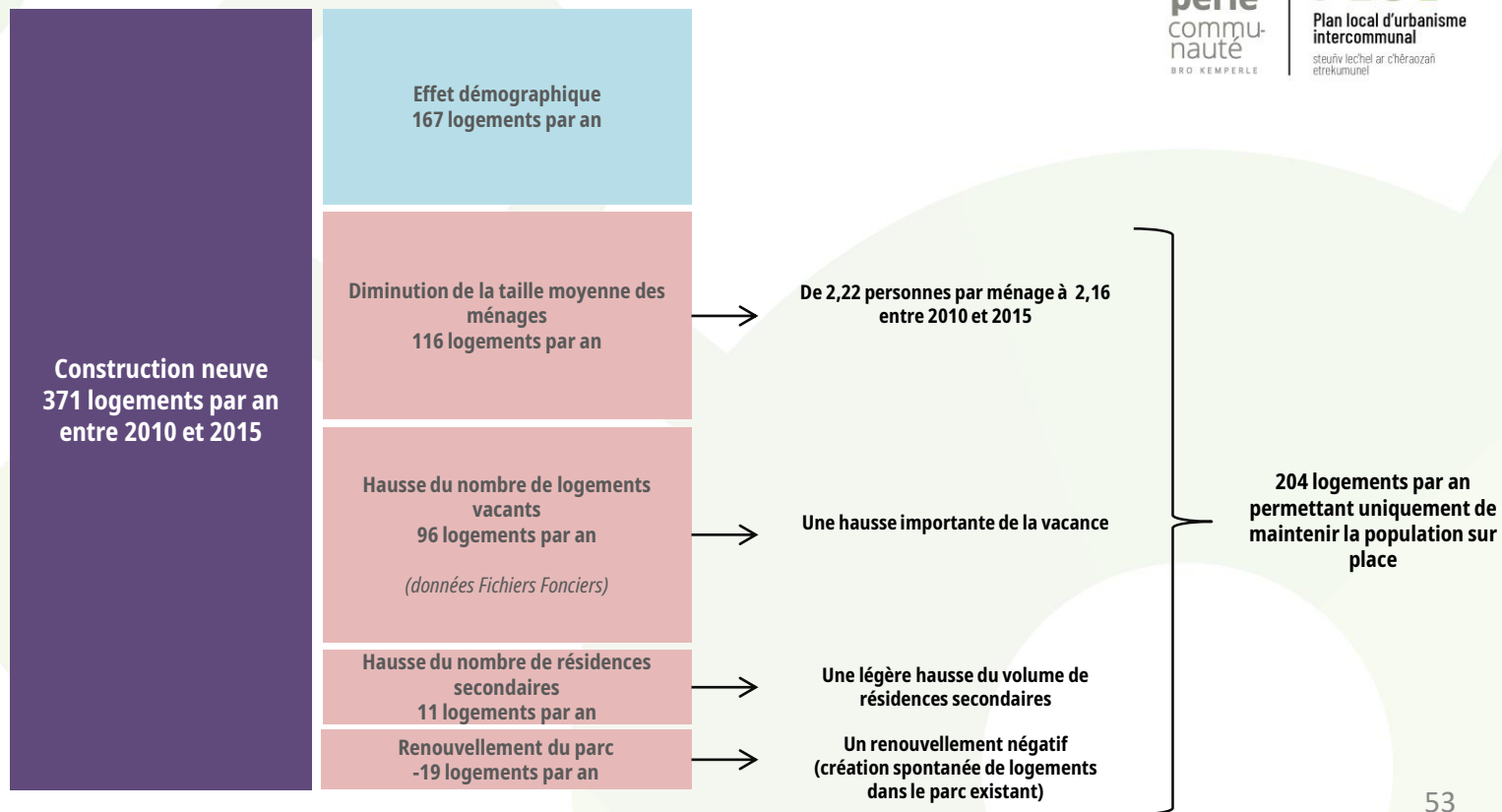
Parmi la construction neuve réalisée entre 2010 et 2015, 167 logements par an ont permis d'accueillir une population nouvelle (soit 45% de la construction neuve) et 204 logements par an ont permis de maintenir la population sur place.



La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

III. Une dynamique de construction permettant à la fois le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages



IV. Des marchés déséquilibrés

1. Des prix au m² en légère hausse pour des terrains de plus en plus petits

Un nombre de terrains constructibles à la vente qui diminue régulièrement depuis 2007 (343 terrains en 2007 et 184 en 2015), malgré un pic en 2014 (356 unités)

Une légère fluctuation du prix des terrains constructibles

- Un prix moyen de 40 396€ pour un terrain nu sur la Quimperlé Communauté, inférieur à celui observé sur le Pays de Cornouailles (42 500€)
- Un prix moyen des terrains constructibles de 124€/m² sur Quimperlé Communauté en 2016, en nette hausse par rapport à 2007 (88€/m²) et supérieure au Pays de Cornouailles en 2016
- Une surface moyenne de terrain de 678m², une valeur similaire à celle du Pays de Cornouailles (680m²)
- Une évolution notable de la taille des terrains vers de plus petites surfaces (83% en 2016 ont une surface inférieure à 750 m² contre 57% en 2007)

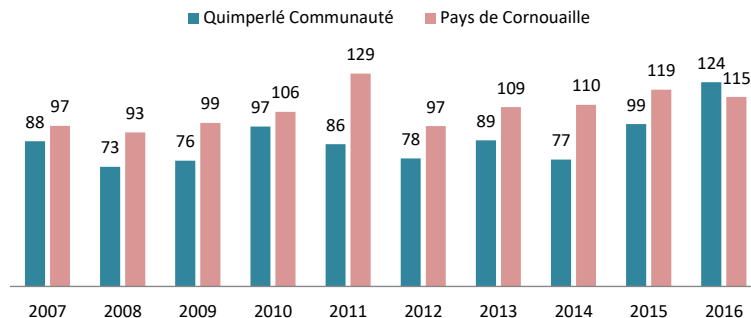
En moyenne, le prix du terrain représente 23% dans le budget d'achat.

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nb de ventes	343	317	251	250	251	255	217	356	184

Source : DGFP

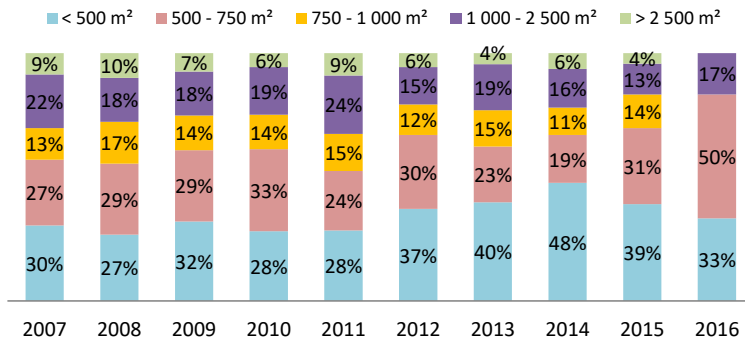
Evolution des prix moyens des terrains constructibles en €/m²

Source : DGFP, base de données DVF, 2017



Evolution de la répartition des ventes par surface

Source : DGFP, base de données DVF, 2017



IV. Des marchés déséquilibrés

2. Des biens individuels de grande taille majoritairement mis à la vente

Davantage de biens individuels vendus sur Quimperlé Communauté avec 610 maisons individuelles (82%) et 127 appartements vendus (18%) en 2015

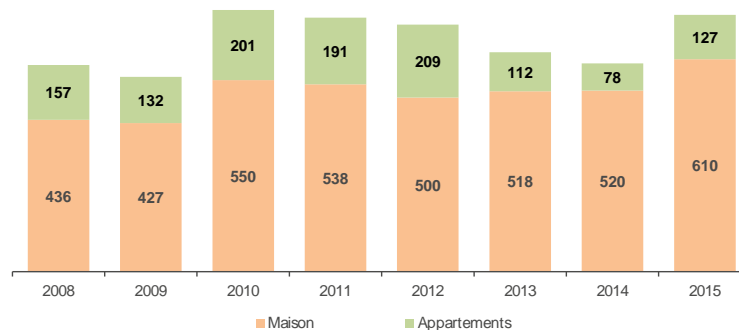
Des prix élevés pour des maisons (prix à la bête, maison hors terrain) **avec de grandes surfaces**

- Un prix moyen des biens immobiliers légèrement inférieur au Pays de Cornouaille :
 - Pour les maisons, un prix moyen de 136 058€ contre 152 269€ à l'échelle du pays et en baisse par rapport à 2007 (163 317€)
 - Une tendance qui s'inverse concernant les appartements depuis 2014 avec un prix plus élevé sur Quimperlé Communauté que sur le Pays (87 951€ en moyenne contre 71 674€ en 2015)

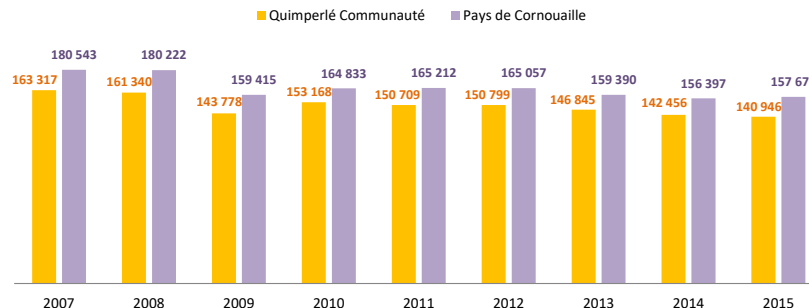
Des logements de grande taille mis en vente

- Près de 70% des maisons sur le marché sont des T4 et + (dont 27% de T4, 25% de T5 et 17% de T6 et +)
- Pour les appartements, une répartition qui diffère légèrement avec 57% des appartements qui sont des T4 et +, 20% des T3 et 24% des T1 et T2

Evolution du nombre de ventes (hors VEFA) de maisons et appartements
Source : DGFP



Evolutions des prix des maisons en € (hors VEFA)
Source : DGFIP, base de données DVF, 2017



me
JU-
S
RLE



IV. Des marchés déséquilibrés

3. Un marché difficilement accessible avec des disparités territoriales

Un **prix médian supérieur** à celui du Finistère pour une maison : **150 000€** sur Quimperlé Communauté contre 140 000€ à l'échelle départementale,

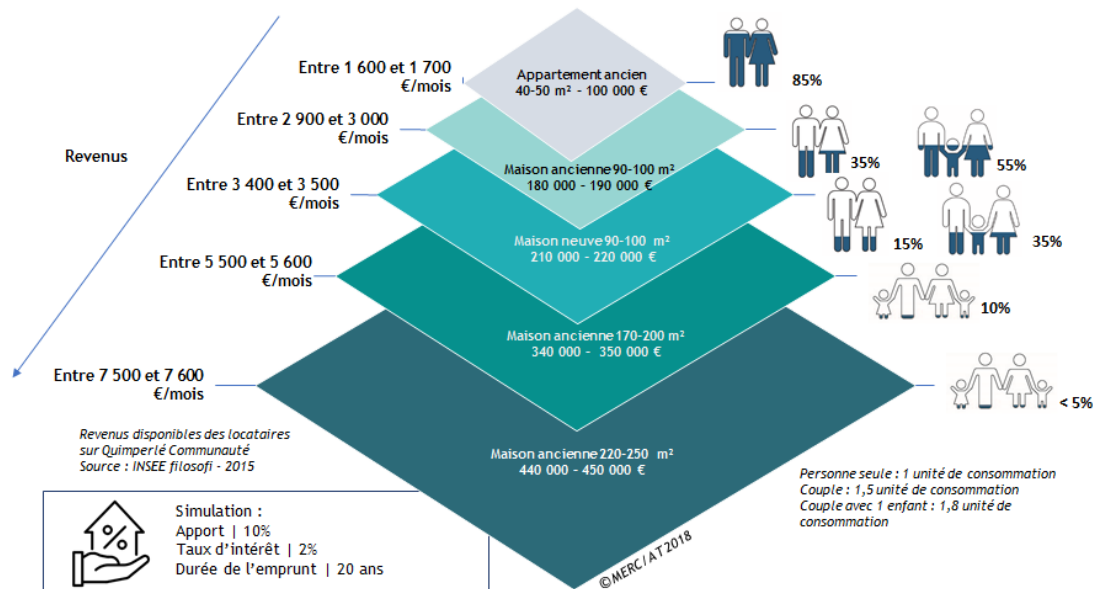
Un **prix médian** pour les appartements similaire à celui du Finistère avec environ **1 300€/m²**

Un **marché peu accessible** pour l'ensemble des ménages à l'échelle de Quimperlé Communauté avec de fortes disparités territoriales :

Sur la frange littorale, des prix particulièrement élevés :

- **35% des couples et 55% des couples avec 1 enfant** peuvent acquérir une maison ancienne de 90-100m² avec un budget moyen de **180-190 000€** ;
- **Pour une maison neuve de la même superficie, il faut compter une enveloppe totale de 210 000 € / 220 000€**. 15% des couples avec et 35% des couples avec 1 enfant peuvent y accéder ;
- Seulement **10% des couples avec 2 enfants** peuvent acquérir un bien de 170-200m² pour un budget total de **340 000 € – 350 000€** et **moins de 5% peuvent acheter un bien de 220-250m² pour une enveloppe de 440 000-450 000€**

Que peuvent acheter les ménages sur le littoral* de Quimperlé Communauté?



*Incluant les communes de Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Riec-sur-Belon et Quimperlé

IV. Des marchés déséquilibrés

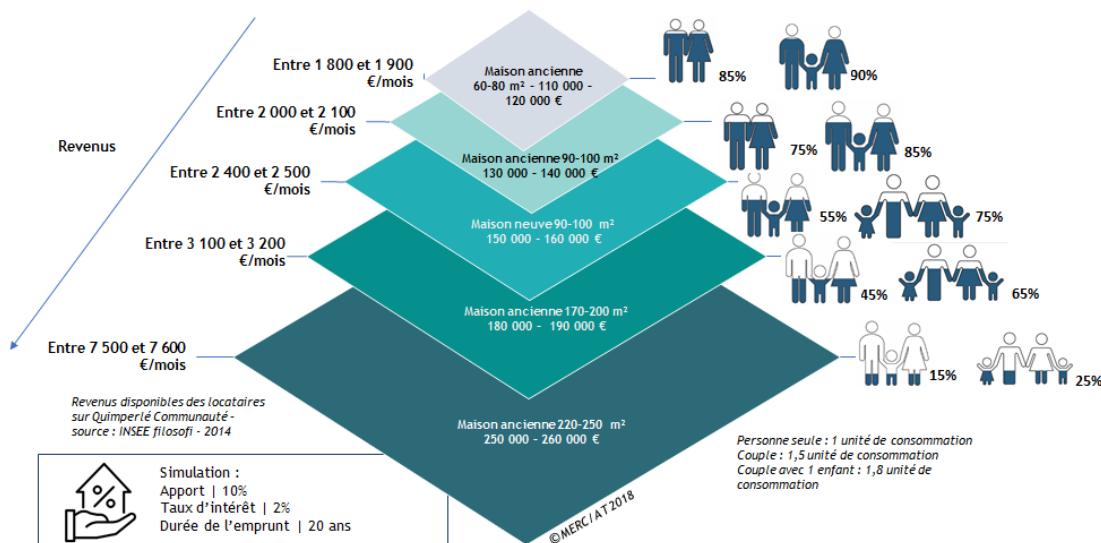
L'intérieur des terres bien, un marché plus ouvert pour l'accèsion :

- Pour une maison de **90-100 m²**, il faut compter une enveloppe globale autour de **130 000 - 140 000€** pour de l'ancien (**75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent accéder à ce type de bien**) et **150 000 - 160 000€** pour du neuf (**accessibles pour 55% des couples avec un enfant et 75% des couples avec 2 enfants**),
- Pour une maison de **170-200m²**, l'enveloppe varie entre **180 000 et 190 000€** pour une maison ancienne (**accessibles pour 65% des ménages avec 2 enfants**),
- Pour des biens de plus grande superficie (**220-250m²**), il faut compter **250 000€/260 000€** (**accessibles pour 15% des couples avec un enfant et 25% des couples avec 2 enfants**)

Biens en location :

- **Peu de biens mis en location** avec 17 logements mis en location fin août (*Source: veille immobilière fin Août 2018*)
- **Une location largement tournée vers le collectif** (13 appartements et 4 maisons)
- Un loyer moyen compris entre **8 et 10€/m²** pour des T2 / T3

Que peuvent acheter les ménages à l'intérieur des terres* de Quimperlé Communauté?



*Incluant les communes de Scaer, Saint-Thurrien, Querrien, Saint-Thurien, Locunolé, Guilligomarc'h, Tréméven, Mellac, Le Trévoux

V. Un parc social relativement tendu

Le territoire a enregistré 418 demandes de logements sociaux au cours de l'année 2016 et 164 attributions. Soit un ratio de 2,5 demandes pour une attribution. En 2017, on compte 484 demandes sur le territoire et 135 attribution, soit un ratio de 3,6 demandes pour une attribution. A titre de comparaison le territoire de Brest Métropole enregistre un ratio légèrement inférieur à 2.

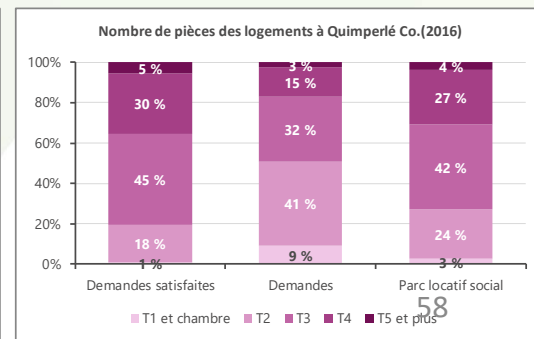
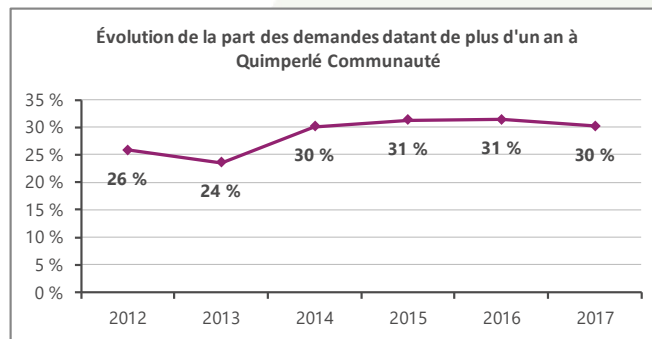
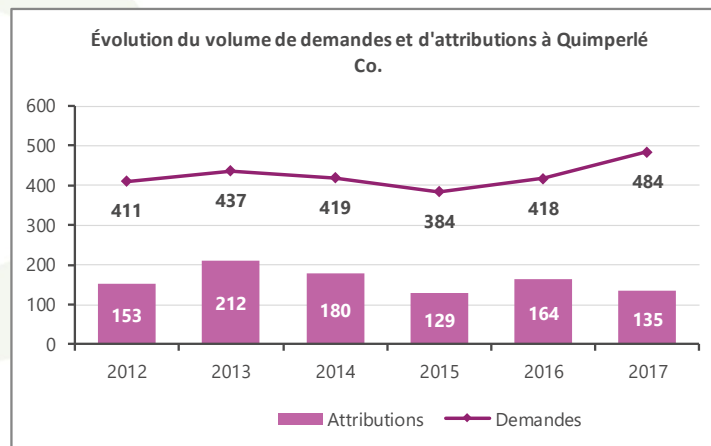
Le volume des demandes a augmenté depuis 2015. En moyenne les délais d'attribution sont de 7,4 mois. En 2016, 31% de la demande date de plus d'un an, cette proportion a peu évolué depuis 2014.

En 2016, 50% de la demande concerne des petites typologies, alors qu'elles représentent 27% du parc social. La pression est significative sur ces logements : le territoire enregistre ainsi **18 demandes pour 1 attribution pour les T1** et **5,3 demandes pour 1 attribution pour les T2**. Une partie des demandeurs de T1 semblent trouver une réponse dans les T2.

En 2016, 43% des demandeurs sont locataires du parc privé.

73% des demandeurs sont éligibles au PLAI, catégorie de logements réservée aux personnes aux ressources les plus modestes. Parmi les demandeurs, 17% ont entre 55 ans et 64 ans, 10% ont 65 ans et plus. Parallèlement, 10% des demandeurs ont moins de 25 ans.

56% des demandes émanent de personnes seules.



VI. Enjeux

Constats

- Une très forte baisse de la construction neuve par rapport au milieu des années 2000
- Sur la période récente, une construction neuve portée par les communes associées et les pôles intermédiaires (les communes littorales)
- Des marchés immobiliers en grande partie inaccessibles aux primo-accédants sur les communes littorales
- Un marché de l'accession à l'intérieur des terres plus accessible y compris pour les ménages en début de parcours résidentiel
- Un parc locatif privé présent (en stock) mais peu d'offre disponible (en flux)
- Un parc social relativement tendu

Enjeux

- Un développement équilibré de la construction neuve, notamment sur la ville centre
- Le développement de l'accession maîtrisée sur la partie littoral pour permettre un renouvellement de la population
- Développer les produits logement pour l'ensemble des parcours résidentiels tout au long de la vie

4

La réponse aux besoins spécifiques

I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires

1. Les besoins des jeunes ménages

Les 15-29 ans représentent 13% de la population de Quimperlé Communauté (7 050 individus), un quart d'entre eux réside à Quimperlé.

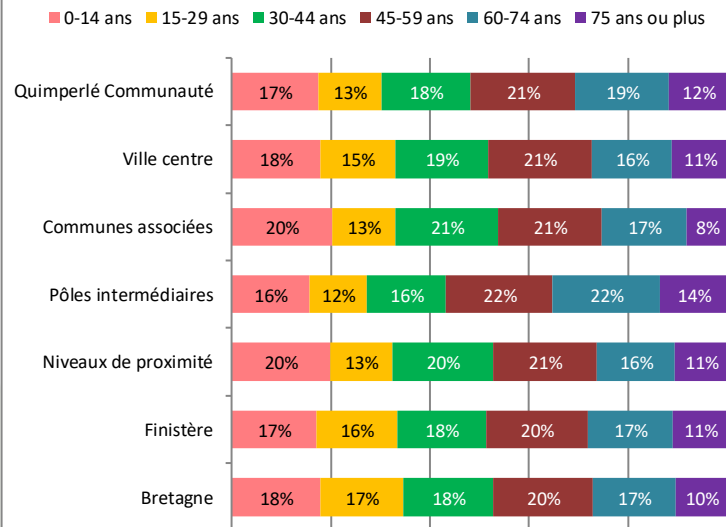
La grande majorité des jeunes du territoire se tournent vers le parc privé : en 2015, 67% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé et 11% sont locataires du parc social. Les moins de 30 ans du territoire présentent des revenus annuels nettement inférieurs aux niveaux du département.

En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont moins de 25 ans. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 5,7 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution). L'accès au parc locatif social semble néanmoins également compliqué en raison notamment de la faiblesse de l'offre de T1 (3% de l'offre locative sociale, soit 48 logements). Les petits logements (T1) sont également très peu représentés parmi l'offre locative privée (8%).

Le territoire compte 3 résidences sociales FJT : à Quimperlé, 1 foyer de 26 places et une antenne de 7 places, à Moëlan-sur-Mer 1 autre antenne de 7 places.

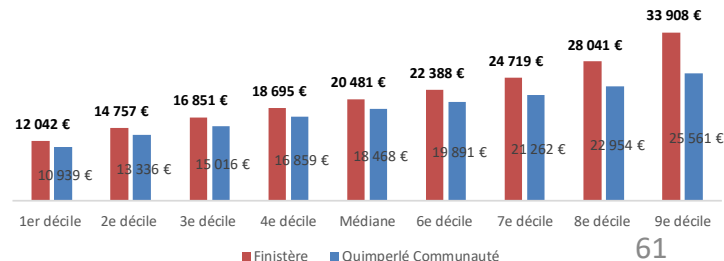
Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE RP 2015



Niveaux de revenus disponibles des moins de 30 ans

Source : Filosofi 2015



I. Des solutions d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires

2. La prise en compte des besoins des ménages en situation de précarité

Le territoire compte :

- 1 structure d'accueil pour hommes seuls en difficulté (centre EMMAUS) à Rédené : 49 places
- 109 places en centre d'accueil pour demandeurs d'asile correspondant à 20 logements répartis de la façon suivante : 13 logements à Quimperlé (92 places), 4 à Riec, 2 à Mellac et 1 à Bannalec
- 6 logements ALT de 15 places (durée de séjour 6 mois)
- 1 logement dédié aux femmes victimes de violences (durée de séjour 3 mois)

En 2017 : 57 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (principalement au motif dépourvus/perte de logement ou logés temporairement). En 2018, 62 ménages ont été relogés au titre des publics prioritaires (mêmes motifs qu'en 2017 pour 45 ménages).

En 2017, 10 recours ont été déposés dans le cadre du DALO, soit 6% des recours du département. Sur ces 10 dossiers, 5 ont été déclarés prioritaires par la commission de médiation et relogés par le préfet. En 2018, à ce jour, 14 recours déposés (4 pour expulsion, 5 dépourvu de logement, 2 en délais dépassés, 2 logement insalubre et 1 hébergé chez un tiers) et 5 reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Aujourd'hui, l'Etat encourage le recours à l'intermédiation locative sur les territoire pour palier au manque d'offres d'hébergement.

En 2017, 72 signalement d'impayés ont été fait auprès de la CCAPEX et 18 dossiers ont été examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation au tribunal pour résiliation de bail. Pour 2018 il y a eu pour l'instant 53 signalements d'impayés et 31 dossiers examinés en commission mensuelle au stade de l'assignation.

En 2017, certains demandeurs se trouvent en grande précarité face au logement :

- 1% (5 demandes) sont sans abri
- 2% (8 demandes) sont dans un camping, un ratio de 1,6 demande pour 1 attribution
- 2% (7 demandes) sont dans une structure d'hébergement, un ratio de 3,5 demandes pour 1 attribution
- 1% (7 demandes) sont en résidence sociale , un ratio de 0,38 demande pour 1 attribution
- 17% (73 demandes) sont logés par des parents, un ratio de 2,8 demandes pour 1 attribution
- 8% (32 demandes) sont logés gratuitement, un ratio de 2 demandes pour 1 attribution

II. Des solutions d'hébergement pour les personnes âgées peu développées

Les seniors de 60 ans et plus représentent 31% de la population, les plus de 75 ans 12%. Le volume de personnes ayant 60 ans et plus a augmenté de 2% par an entre 2010 et 2015.

Sur le territoire, 40% des propriétaires ont 65 ans et plus. La grande majorité des personnes de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (90%), seulement 5% sont locataires du parc privé et 4% locataires d'un logement social. En 2016, 10% des demandeurs d'un logement locatif social ont 65 ans et plus. La pression sur le parc social pour cette catégorie de la population est de 3,5 demandes pour 1 attribution, soit une pression supérieure à la moyenne territoriale (2,5 demandes pour 1 attribution).

Avec 618 places en EHPAD, Quimperlé Communauté a un taux d'équipement de 94,9 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, soit un taux moins important que les moyennes départementale et régionale. Le Finistère et la Bretagne présentent des taux d'équipement particulièrement élevés.

Le territoire compte 5 EHPAD (source : base FINESS) :

- Quimperlé : 250 places
- Scaër : 116 places,
- Moëlan-sur-Mer : 88 places,
- Arzano : 99 places,
- Bannalec 65 places.

Querrien possède un centre d'accueil de jour de 6 places.

Quimperlé Communauté dispose d'une Résidence autonomie pour personnes âgées à Clohars-Carnoët : Un ensemble de 21 logements F1 pour personnes âgées associés à des services collectifs. La résidence propose 21 F1, à partir de 1 766,90€/mois (source <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/fiche-annuaire/hebergement/290018571/0>)

Le Schéma Gêrontologique 2015-2020 prévoit la mise en place d'une réflexion globale pour développer une réponse adaptée aux besoins des personnes âgées :

Proposer une offre d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées autonomes en permettant le financement et l'expérimentation de logements adaptés

Diversifier les modes d'accompagnement alternatifs à l'hébergement permanent pour trouver des solutions entre le maintien à domicile et l'hébergement complet : promouvoir l'accueil temporaire, développement des modes d'hébergement innovants

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Hébergement en EHPAD	618	94,9	121,4	119,4
Hébergement hors EHPAD	21	3,2	10,6	18,3

Source : FINESS



III. Des solutions d'hébergement pour les personnes en situation de handicap

Le territoire compte des lieux d'accueil pour les personnes en situation de handicap :

- 1 foyer d'accueil pour adultes handicapé à Bannalec : 33 places (source : base FINESS)
- 1 foyer d'accueil temporaire pour adultes handicapés à Bannalec : 8 places en accueil de jour
- 1 ESAT à Scaër : 51 places
- 1 IME pour enfants et adolescents handicapés à Quimperlé : 30 places en hébergement complet, 66 en semi internat

Quimperlé Communauté compte 1 place pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans en Foyer et 1,5 places en ESAT pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans. Les taux d'équipement sont plus importants dans la région et le département.

En 2016, 9% des demandeurs souffrent d'un handicap, 3% des demandes (11 demandes) sont pour un motif de handicap, 6% (23 demandes) pour raisons de santé.

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2013-2018 prévoit l'accompagnement du vieillissement des personnes handicapées à travers le soutien de l'émergence de logements autonomes.

	Nb de places à QC	Taux d'équipement Quimperlé Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Foyers	33	1,0	1,9	1,9
ESAT	51	1,5	4	3,9

Source : FINESS

IV. Les gens du voyage

le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage (approuvé en 2012) fixait comme objectif :

- La mise au norme des 14 places existantes à Quimperlé
- La création de 6 places à Scaër
- La création de 10 places à Moëlan-sur-Mer

Concernant l'accueil et la scolarisation des enfants du voyage, le Schéma Départemental précise que des aides et des dispositifs particuliers existent à Quimperlé, des actions spécifiques sont menées.

Quimperlé est concernée par les grands groupes familiaux .

Les aires de Scaër et Moëlan-sur-Mer ont été réalisées.

L'intégration et la sédentarisation des gens du voyage

Le diagnostic du Schéma Départemental a permis d'identifier Quimperlé comme commune de « fixation » des ménages.

Le schéma fixe comme orientation pour les territoires concernés d'engager une politique favorisant le développement des terrains familiaux : sur le plan légal à travers les PLU, sur le plan social à travers un accompagnement individualisé en amont des projets, sur le plan financier

Le Schéma propose comme alternative à la création de terrains familiaux, l'habitat adapté, c'est-à-dire une solution d'habitat locatif prenant en compte les spécificités de ce public



Aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire :

Commune	Places
Quimperlé	14
Scaër	6
Moëlan-sur-Mer	10

Constats

- Un manque d'équipements et d'hébergement pour les personnes âgées
- Des jeunes ménages présentant des revenus peu élevés

Enjeux

- Répondre aux besoins actuels et futurs des personnes âgées
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire : offre primo accédant, offre locative, typologies, formes

Annexes

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - ARZANO

PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Étude de la vacance

-  Vacant avant et après
-  Changement de statut

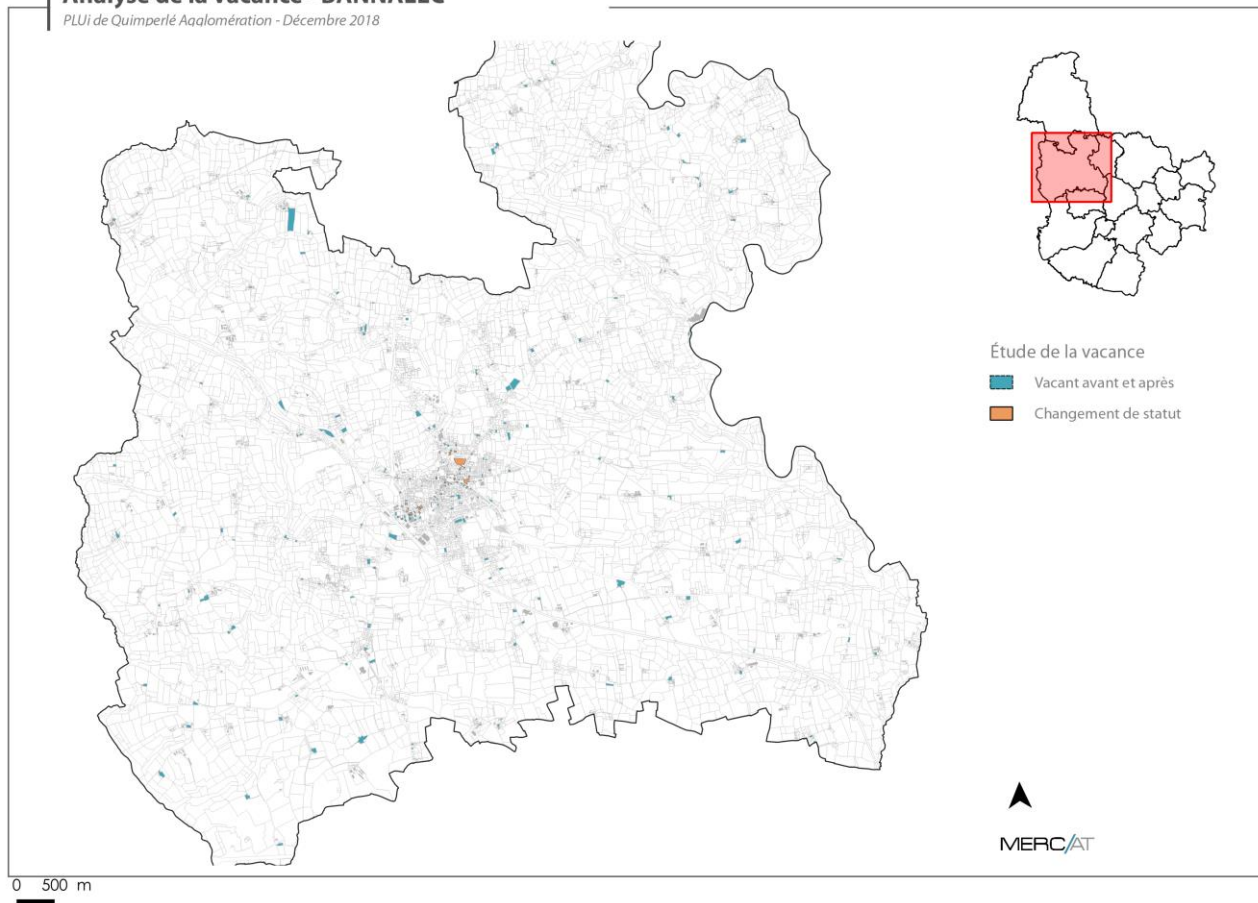


0 500 m

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - BANNALEC

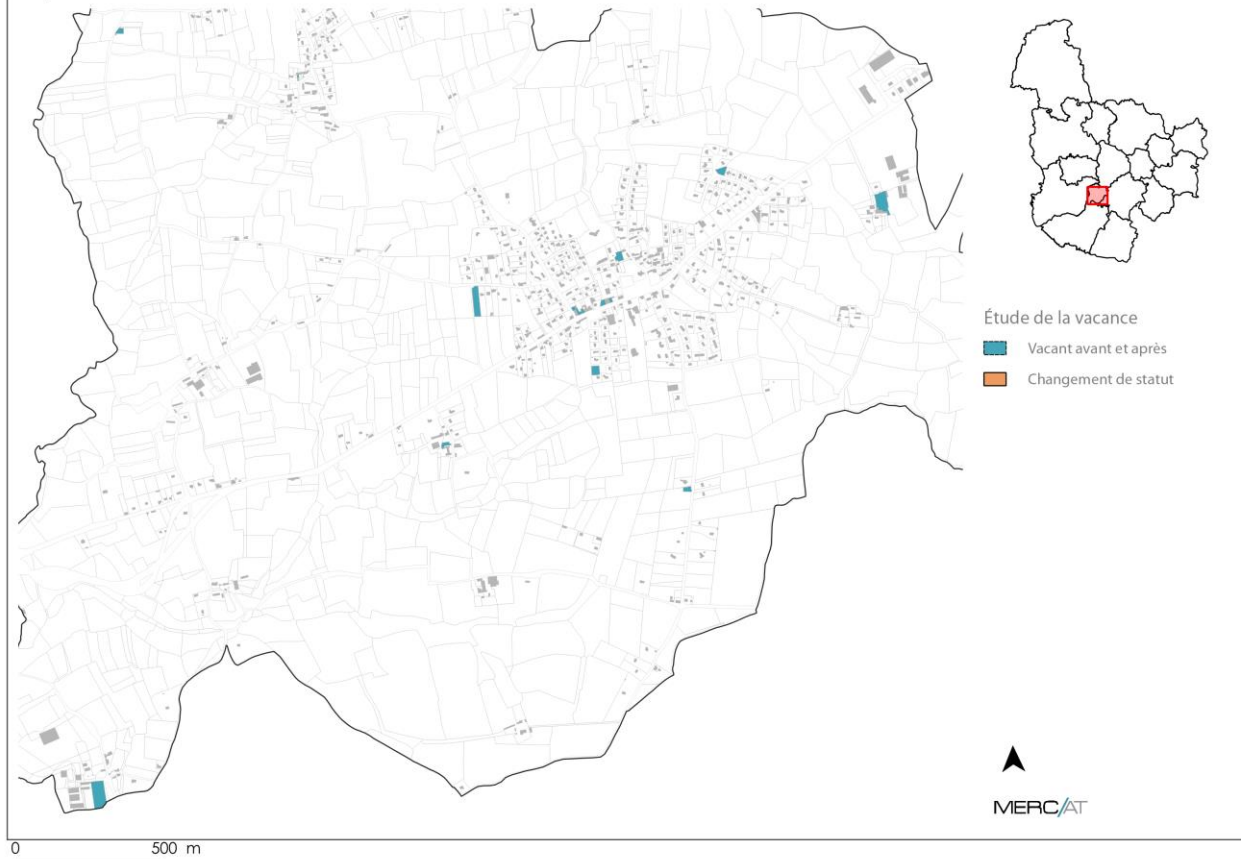
PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - BAYE

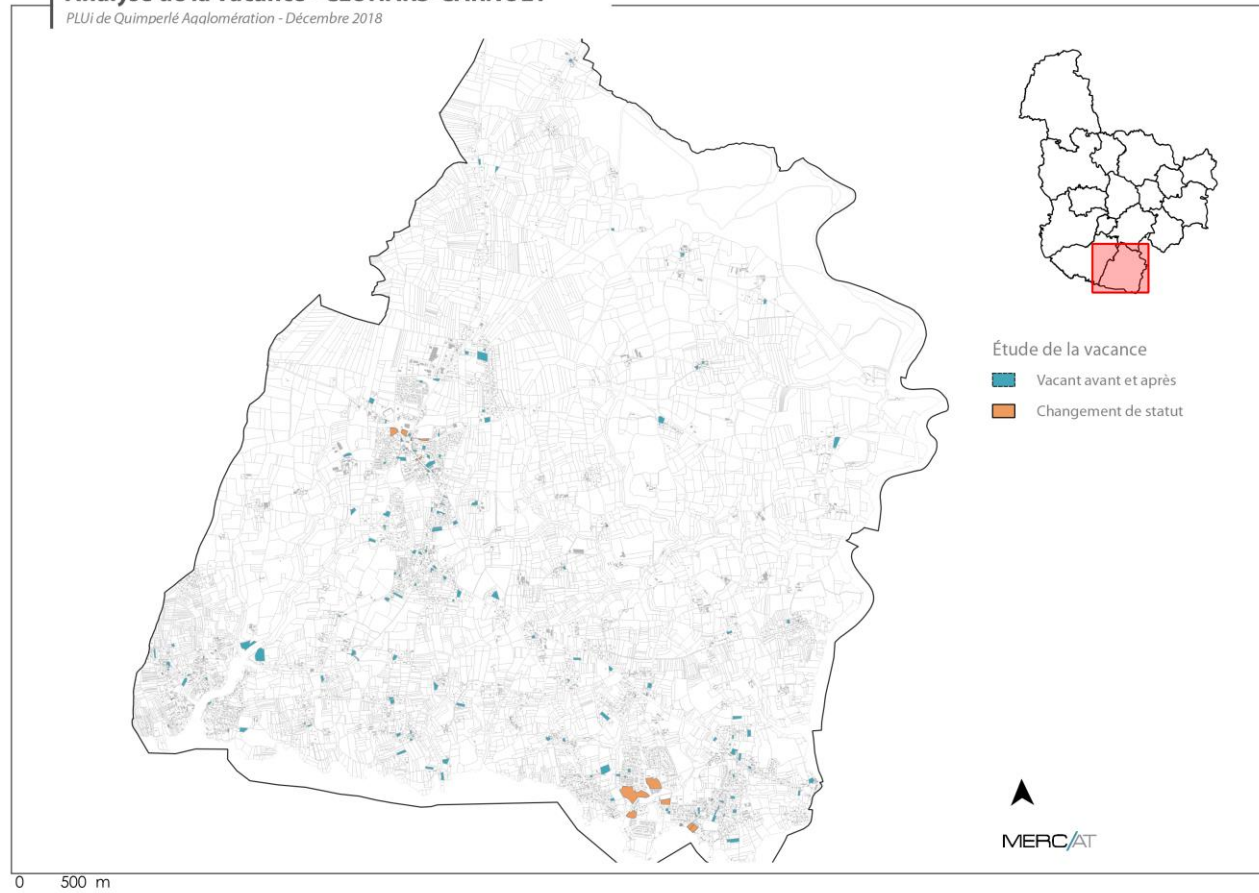
PLUI de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - CLOHARS-CARNOËT

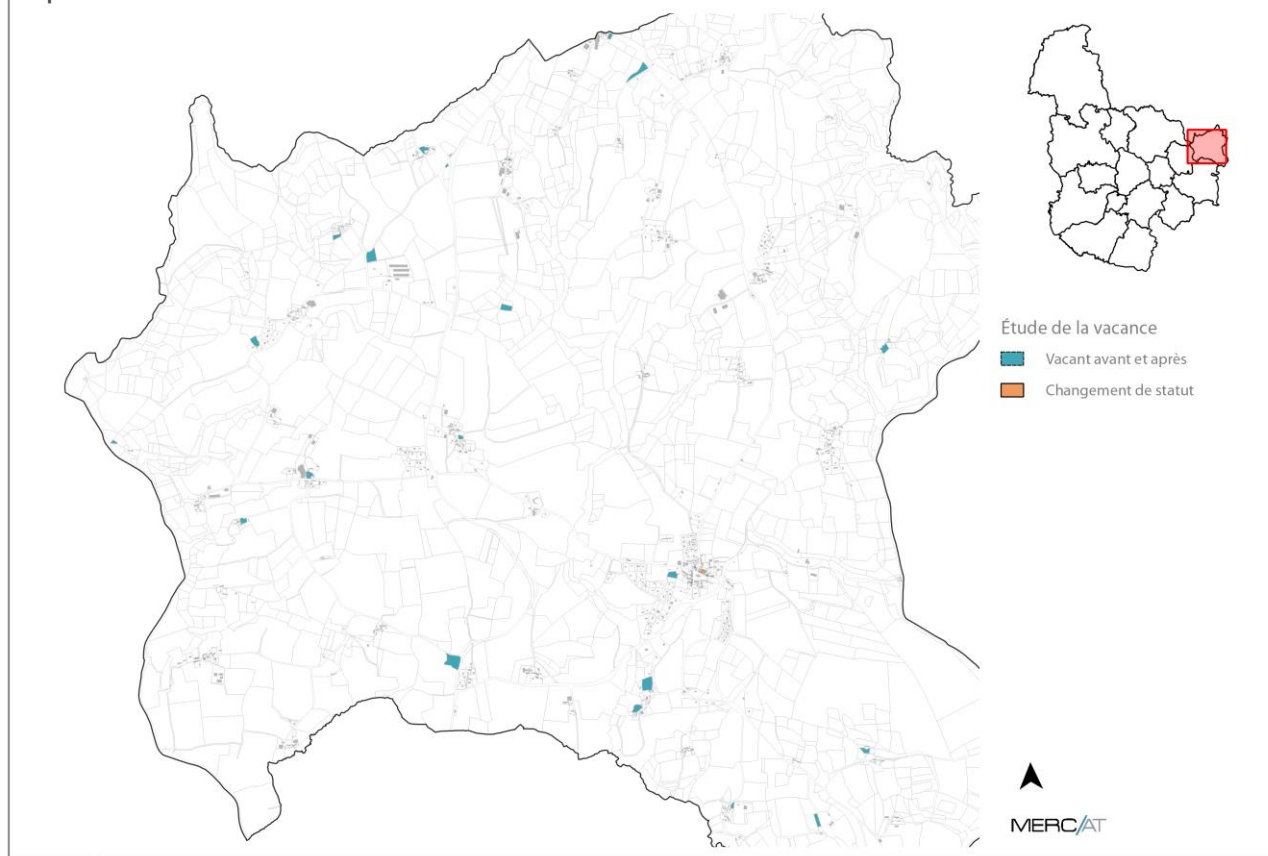
PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - GUILLIGOMARC'H

PLUi de Quimperlé Aqglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - LOCUNOLÉ

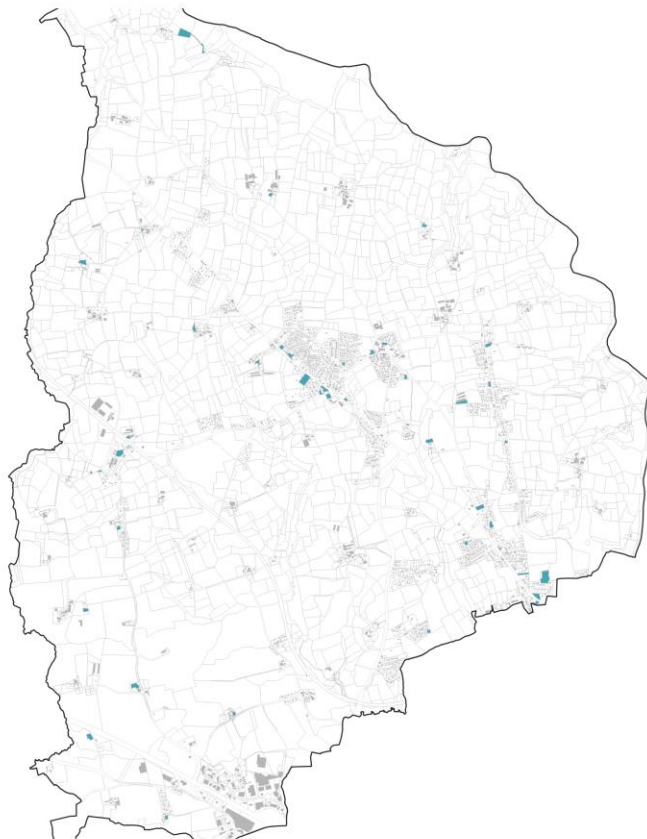
PLUI de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - MELLAC

PLUi de Quimperlé Aqglomération - Décembre 2018



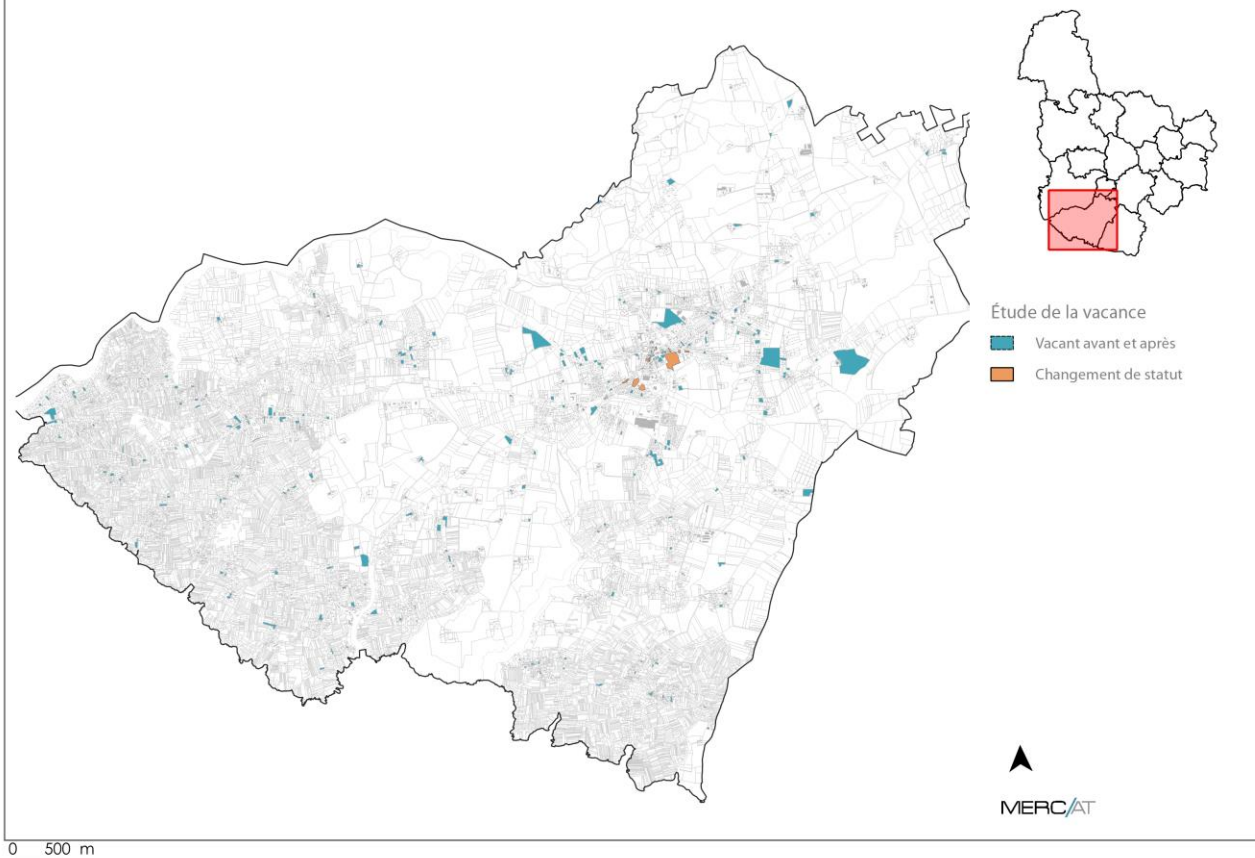
Étude de la vacance

-  Vacant avant et après
-  Changement de statut

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - MOËLAN-SUR-MER

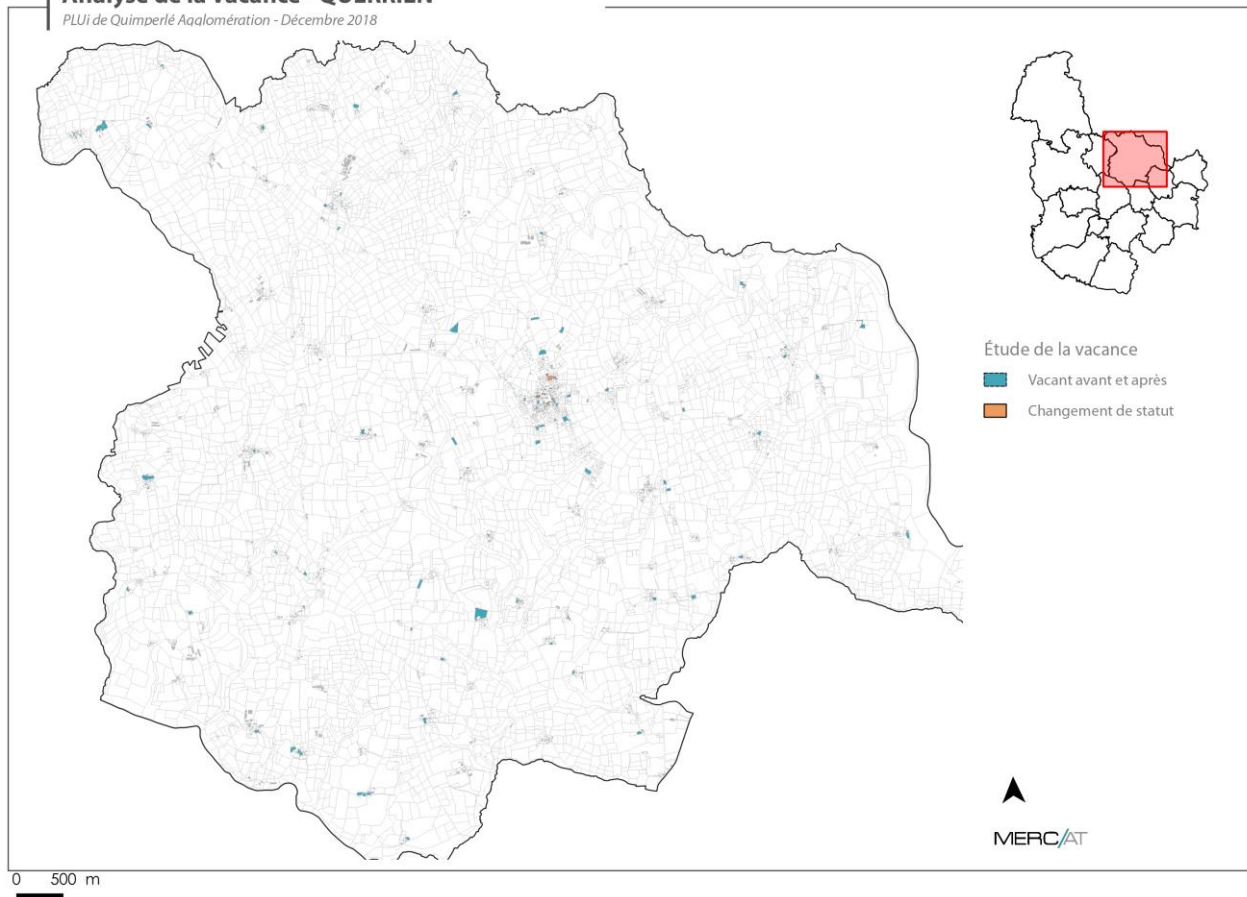
PLUi de Quimperlé Agglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - QUERRIEN

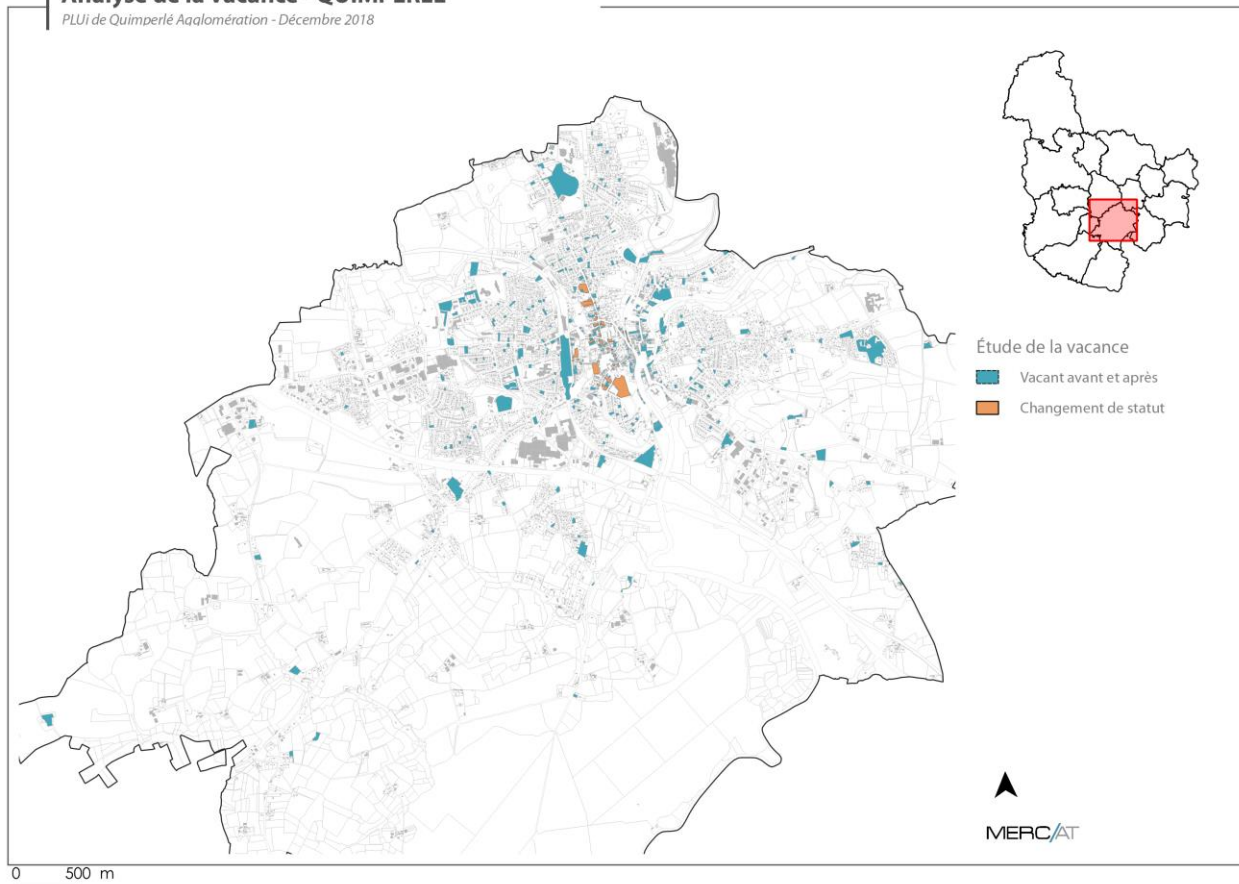
PLUi de Quimperlé Aqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - QUIMPERLÉ

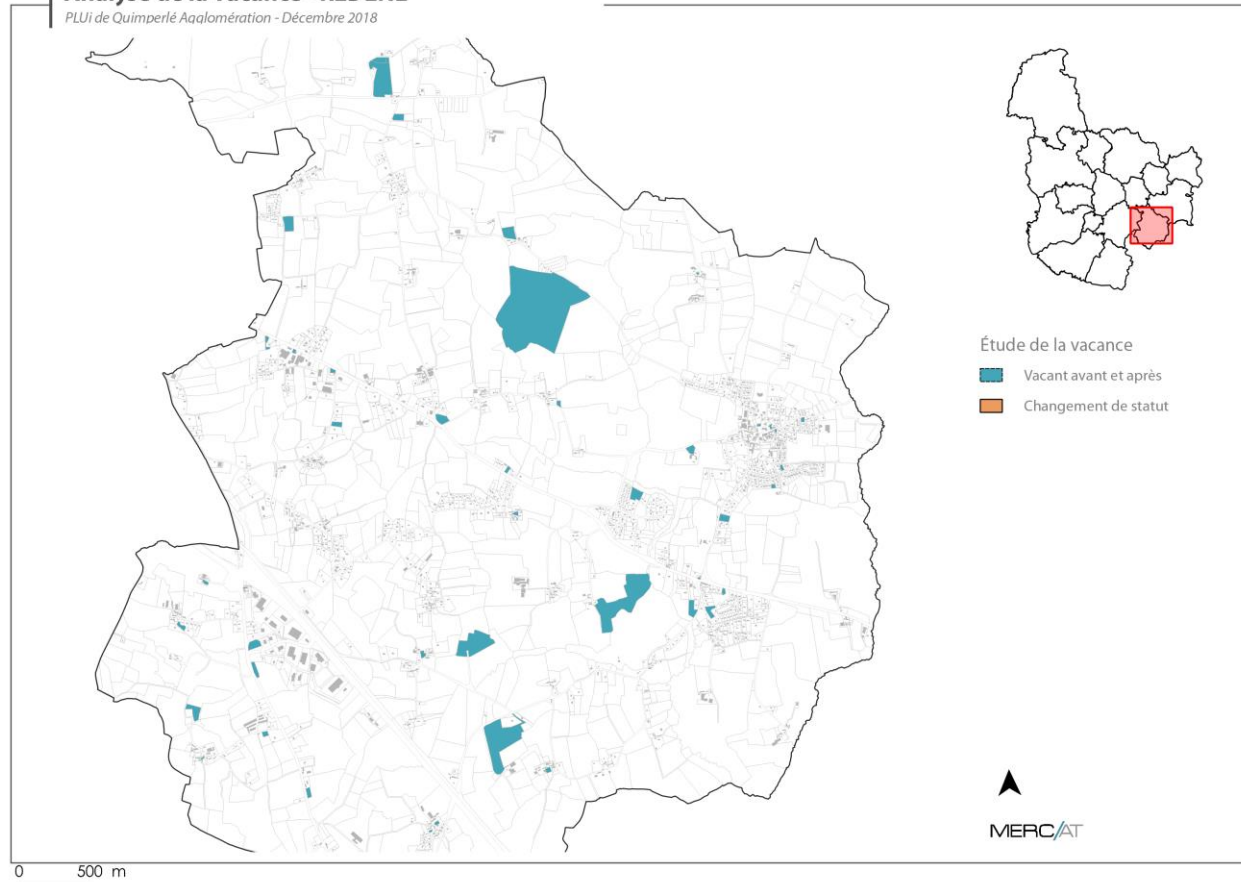
PLUI de Quimperlé Aqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - RÉDENÉ

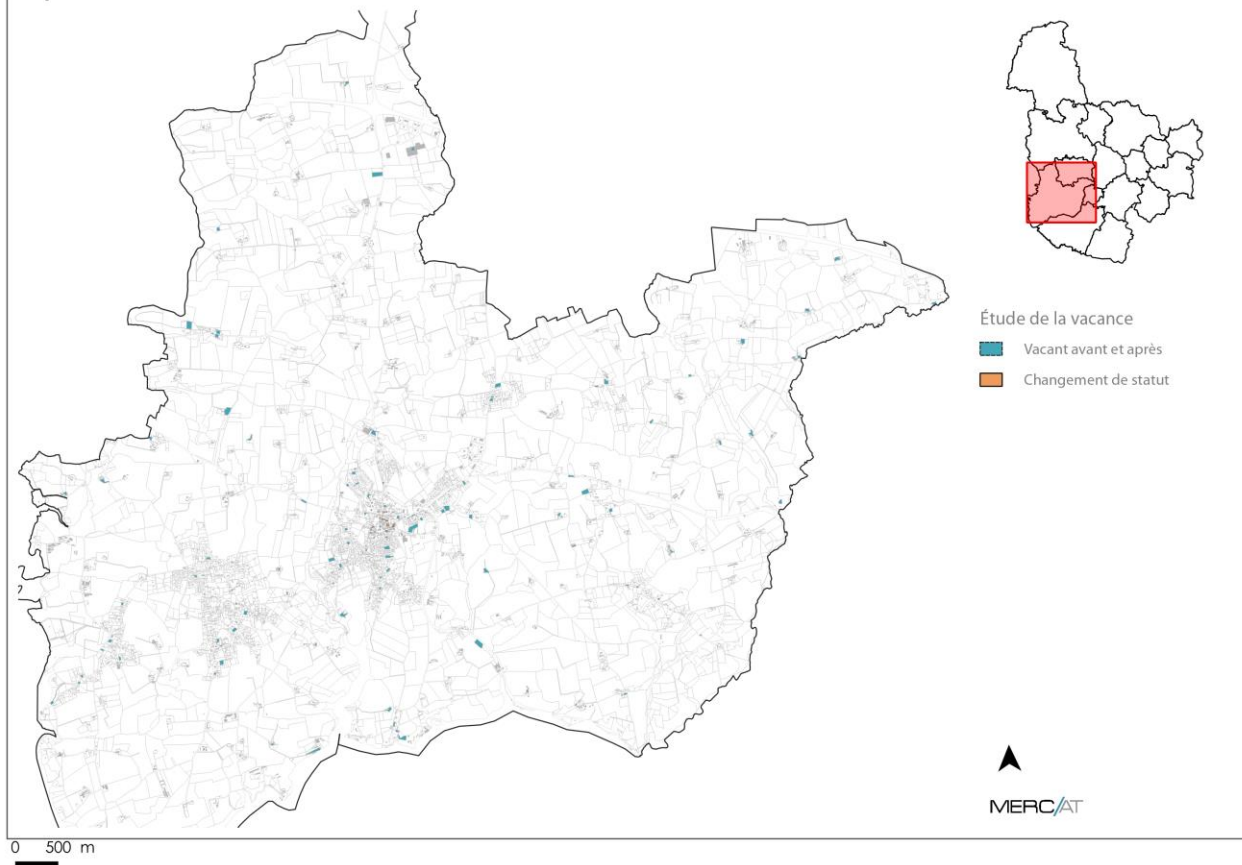
PLUI de Quimperlé Aaqlomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - RIEC-SUR-BÉLON

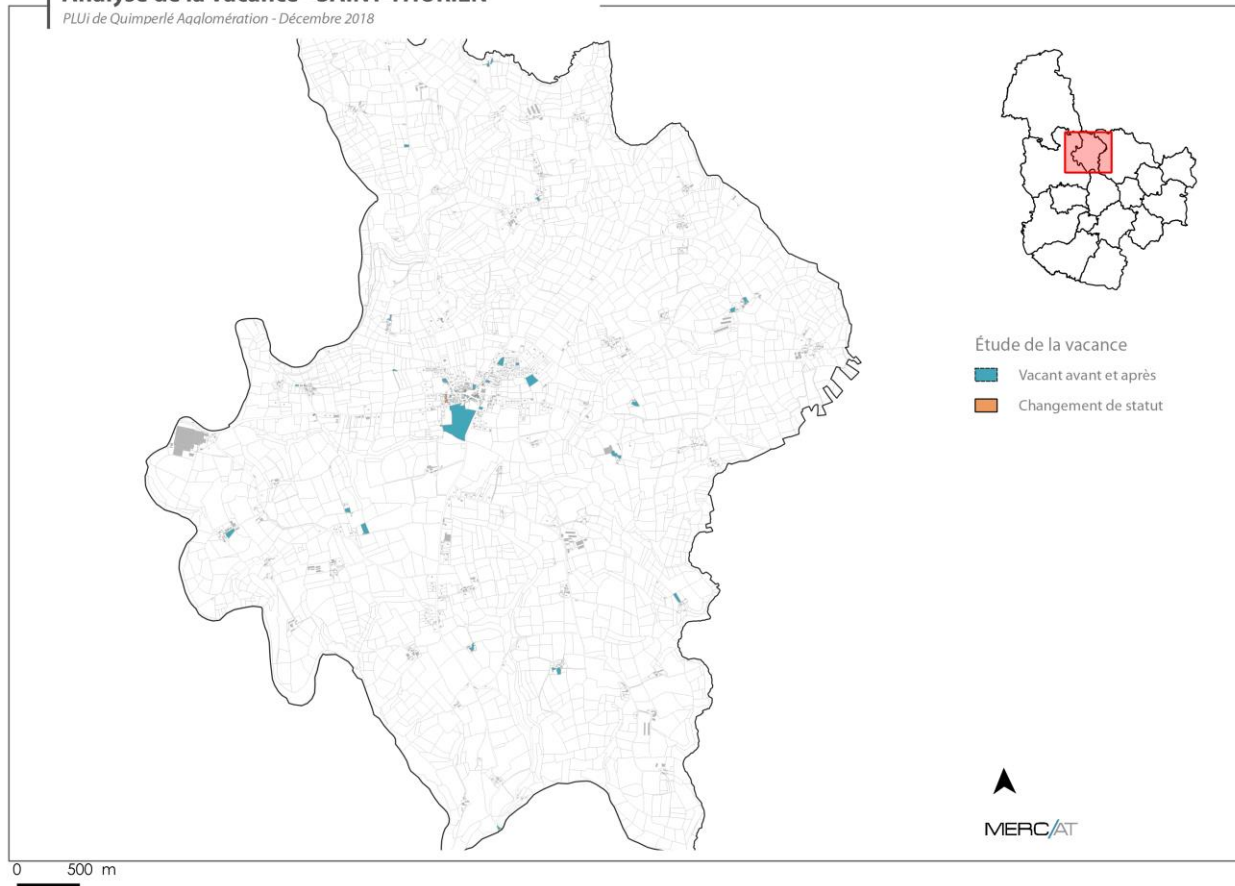
PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - SAINT-THURIEN

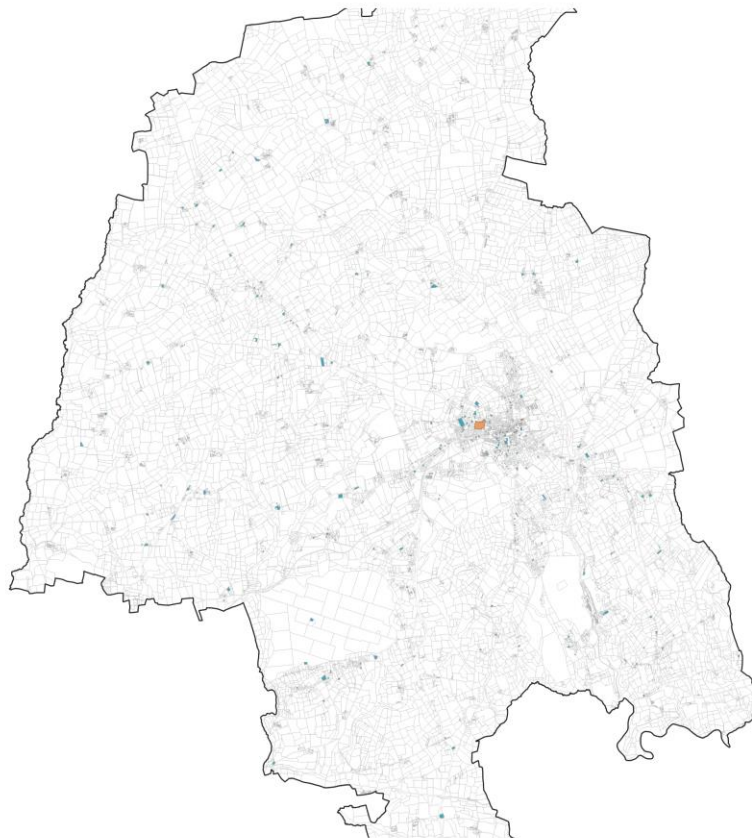
PLUi de Quimperlé Aqalomération - Décembre 2018



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - SCAËR

PLUI de Quimperlé Aqalomération - Décembre 2018



Étude de la vacance

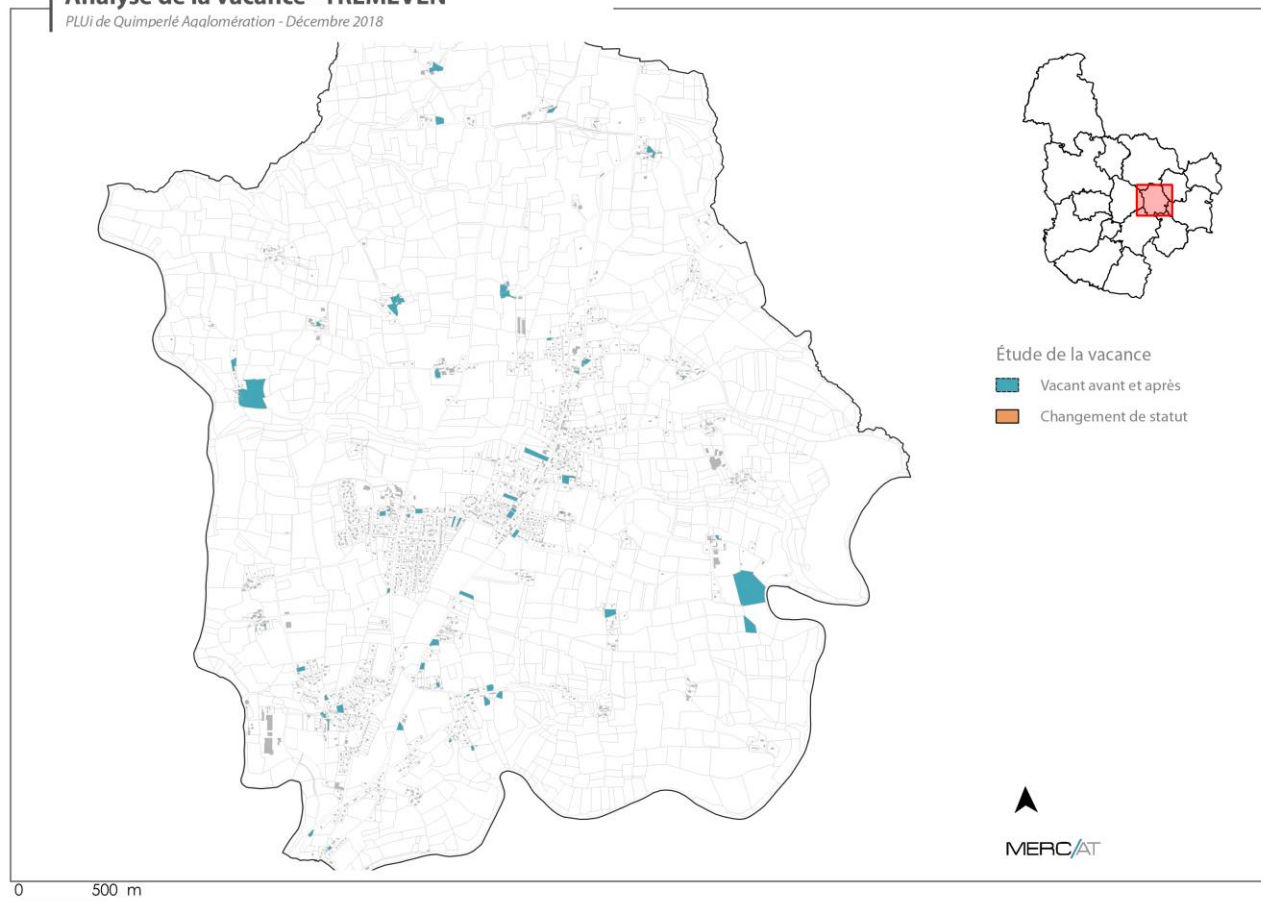
-  Vacant avant et après
-  Changement de statut



Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - TRÉMÉVEN

PLUi de Quimperlé Aaglomération - Décembre 2018



Étude de la vacance

- Vacant avant et après
- Changement de statut

Repérage logements vacants

Analyse de la vacance - TRÉVOUX

PLUi de Quimperlé Agglomération - Décembre 2018

