



Programmes **locaux de l'habitat** 2025-2030

des communautés de
communes

du Pays bigouden sud
du haut Pays bigouden

Fascicule n°1

Le diagnostic de
l'habitat du territoire
bigouden

Arrêt-projet n°1

Conseil communautaire du 27/06/2024

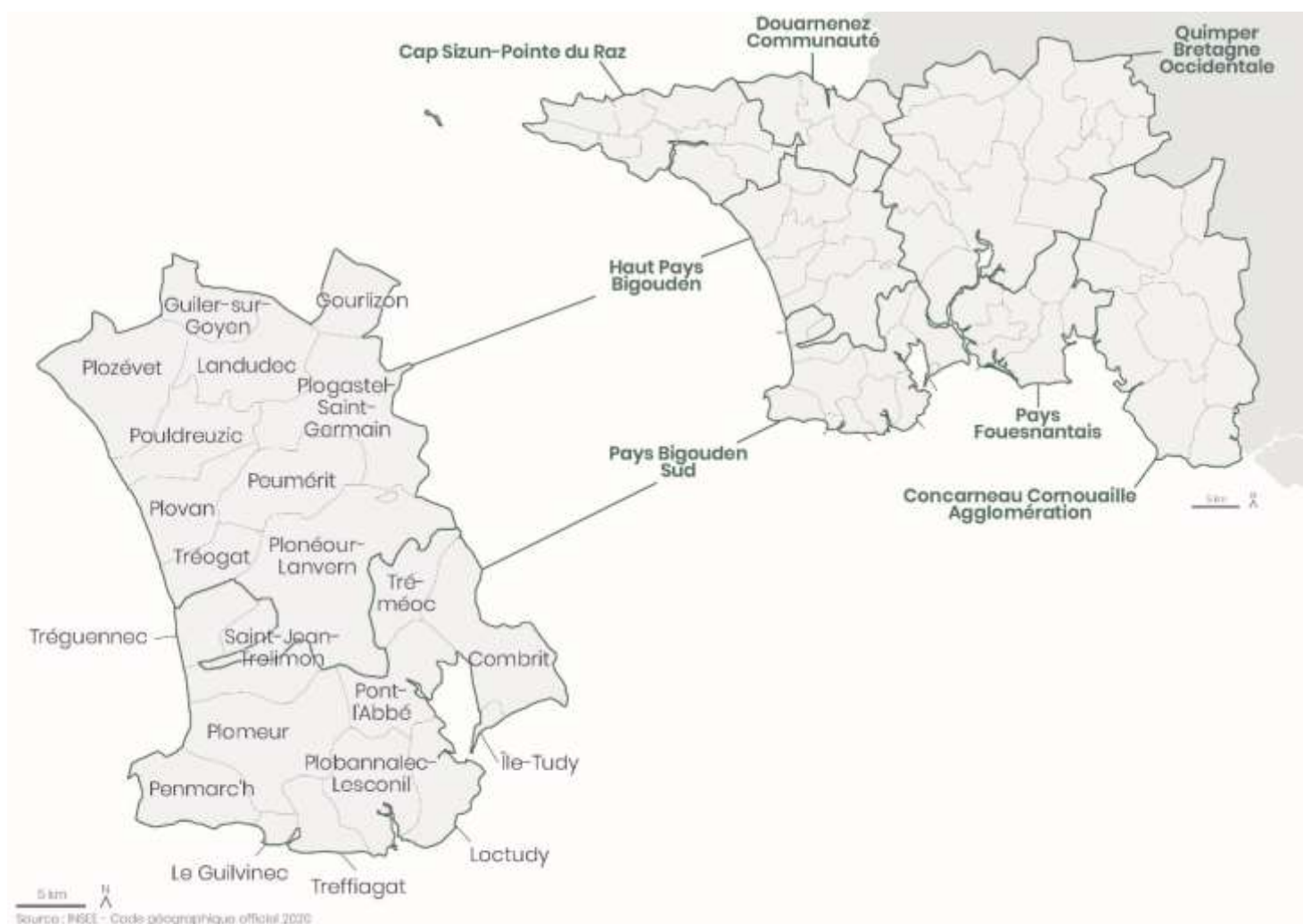
Sommaire

Préambule.....	p.3
L'armature urbaine	p.7
 LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	p.10
▪ Les chiffres clés du diagnostic de l'habitat du Pays bigouden.....	p.10
▪ Le contexte socio-démographique.....	p.12
▪ Les caractéristiques de l'habitat.....	p.25
 L'ENQUETE AUPRÈS DES HABITANTS SUR LES BESOINS ET SOUHAITS EN MATIÈRE D'HABITAT	p.58
▪ La description de l'enquête.....	p.59
▪ L'analyse des résultats du questionnaire.....	p.67
▪ L'analyse des entretiens semi-directifs.....	p.84
▪ Les conclusions de l'enquête.....	p.94
 LE BILAN DES PLH 2015 – 2022	p.95
▪ L'évolution du scénario de développement.....	p.96
▪ Le bilan des programmes d'actions.....	p.102
▪ Le bilan budgétaire des PLH.....	p.134

Préambule

Le perimetre d'étude

Les communautés de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) et du Haut Pays Bigouden (CCHPB) ont choisi d'élaborer une stratégie commune en matière d'habitat. Cette stratégie sera formalisée dans deux programmes locaux de l'habitat « jumeaux » pour chacune des deux intercommunalités. Le territoire bigouden est composé de 22 communes :



Haut Pays Bigouden (10 communes) :

Gourlizon
Guiler-Sur-Goyen
Landudec
Peumerit
Plogastel-Saint-Germain
Plonéour-Lanvern
Plovan
Plozévet
Pouldreuzic
Tréogat

Pays Bigouden Sud (12 communes) :

Combrit
Le Guilvinec
L'Île-Tudy
Loctudy
Penmarc'h
Plobannalec-Lesconil
Plomeur
Pont-l'Abbé
Saint-Jean-Trolimon
Tréfiagat
Tréguennec
Tréméoc

Qu'est-ce qu'un PLH ? A quoi sert-il ?

■ La définition d'un PLH

Selon l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, Le PLH est :

Un outil de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat sur 6 ans. A ce titre, dans le cadre des PLH du bigouden, les travaux seront menés pour la période 2024-2030 ;

Elaboré par un EPCI pour l'ensemble des communes membres. Il devra y avoir un PLH pour chaque EPCI de l'Ouest Cornouaille ;

Obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comprenant une commune d'au moins 10 000 habitants. Par conséquent, les PLH du pays bigouden constituent des démarches volontaires de la part des deux intercommunalités qui ne répondent pas à ces critères démographiques.

Le PLH définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat dans toutes ses composantes :

- ✓ Besoins en logement et en hébergement,
- ✓ Renouvellement urbain,
- ✓ Mixité sociale,
- ✓ Amélioration et accessibilité du cadre bâti,
- ✓ Répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- ✓ Etc.

Les PLH bigoudens sont donc l'expression d'un projet politique territorial et intercommunautaire. Ses objectifs et orientations peuvent constituer un support de contractualisation entre les deux intercommunalités, avec les communes membres et les différents acteurs de l'habitat (l'État, conseil départemental, bailleurs sociaux, etc.).

■ Les objectifs d'un PLH

Définir une stratégie bigoudène en matière d'habitat :

A partir d'une évaluation des besoins en logements et en hébergement des ménages, un programme d'actions opérationnel définit notamment :

- ✓ Une offre adaptée aux besoins des ménages, suivant la notion de parcours résidentiel ;
- ✓ Une programmation et une répartition des logements à construire (par commune), en particulier des logements sociaux ;
- ✓ Une politique foncière afin de maîtriser le coût des terrains ;
- ✓ Des objectifs d'amélioration du parc existant (consommation énergétique, indignité, maintien à domicile, vacance, etc.).

Coordonner les acteurs locaux de l'habitat et les projets de développement :

L'intérêt du PLH est de :

- ✓ Structurer le débat local et mobiliser l'ensemble des acteurs locaux autour de la problématique du logement (État, département, associations, communes et intercommunalités, bailleurs sociaux, etc.) ;
- ✓ Articuler ensemble les politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur du logement des ménages modestes et très modestes, développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins, interaction entre les parcs public et privé, etc. ;
- ✓ Assurer une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements, voire de développement économique.

Favoriser la cohérence entre les documents d'urbanisme :

Les PLH bigoudens doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille, lui-même devant être compatible avec le schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires (SRADDET) de la région Bretagne.

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers. Toutefois, les PLU doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH (délai : 3 ans) ;

Depuis le 1er janvier 2022, la CCPBS est compétente en matière d'élaboration des plan locaux d'urbanisme, a fait le choix d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUih). Aussi, le PLUih devra comprendre le programme d'orientations et d'actions prévu à l'article R.151-45 du code de l'urbanisme au titre de l'habitat. La CCHPB mène également des réflexions en vue de la prise de cette compétence et l'élaboration future d'un PLUih.

■ Le contenu du PLH

Un diagnostic partagé à l'échelle du pays bigouden

Des analyses sur :

- ✓ Le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement ;
- ✓ L'adéquation entre l'offre et la demande en logements ;
- ✓ L'impact sur l'habitat des perspectives d'évolutions prévues dans les autres documents d'urbanisme du territoire (SCoT, PLU) ;
- ✓ Un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Un document d'enjeux et d'orientations, la stratégie bigoudène en matière d'habitat

En déclinaison du diagnostic, les grands principes en matière :

- ✓ D'offre de logements (suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements), notamment ceux des personnes mal logées ou défavorisées, ainsi que ceux des publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, étudiants, ...) ;
- ✓ De requalification du parc existant à mettre en œuvre ;
- ✓ D'attribution des logements locatifs sociaux.
- ✓ Un scénario d'évolution est proposé et permettra d'estimer une tendance de développement démographique et les besoins en logement sur la durée du PLH

Un programme d'actions, la fabrique bigoudène de l'habitat

Il détaille selon un échéancier prévisionnel :

- ✓ Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement ;
- ✓ Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant
- ✓ **Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;**
- ✓ Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH (annuelle, triennale et finale) et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.
- ✓ Les moyens et engagements financiers mobilisés par la collectivité (EPCI, communes) et les leviers disponibles.
- ✓ Etc.

Chaque fiche reprend le constat, l'objectif à réaliser, les moyens techniques et financiers à mettre en œuvre et sa planification sur la durée du PLH.

■ Méthode d'élaboration et calendrier

Les organes de validation

Le comité technique

Son rôle : il prépare les temps de validation de l'étude. C'est une instance plus restreinte dont la fréquence de réunion est plus rapprochée.

Sa composition : un élu communautaire en charge de l'habitat et un représentant technique de chaque intercommunalité, l'agence d'urbanisme de Quimper Cornouaille Développement (QCD).

Le comité de pilotage

Son rôle : il supervise l'élaboration du PLH et valide chaque étape de l'étude. C'est une instance de réflexion stratégique composée de représentants des collectivités.

Sa composition : représentants des intercommunalités, L'État, le conseil départemental et le SIOCA.

Les conseils communautaires

Leur rôle : ils valident les étapes d'élaboration du PLH (lancement, arrêts-projets) et approuvent le document final qui sera exécutoire sur chacun des territoires.

Les ateliers

Leur rôle : dresser l'état des lieux, définir les orientations et proposer un ensemble d'actions sur 3 thématiques (production de l'habitat et stratégie foncière ; **parcs locatifs** ; qualité des opérations d'habitat) afin d'alimenter l'élaboration des deux **PLH bigoudens**.

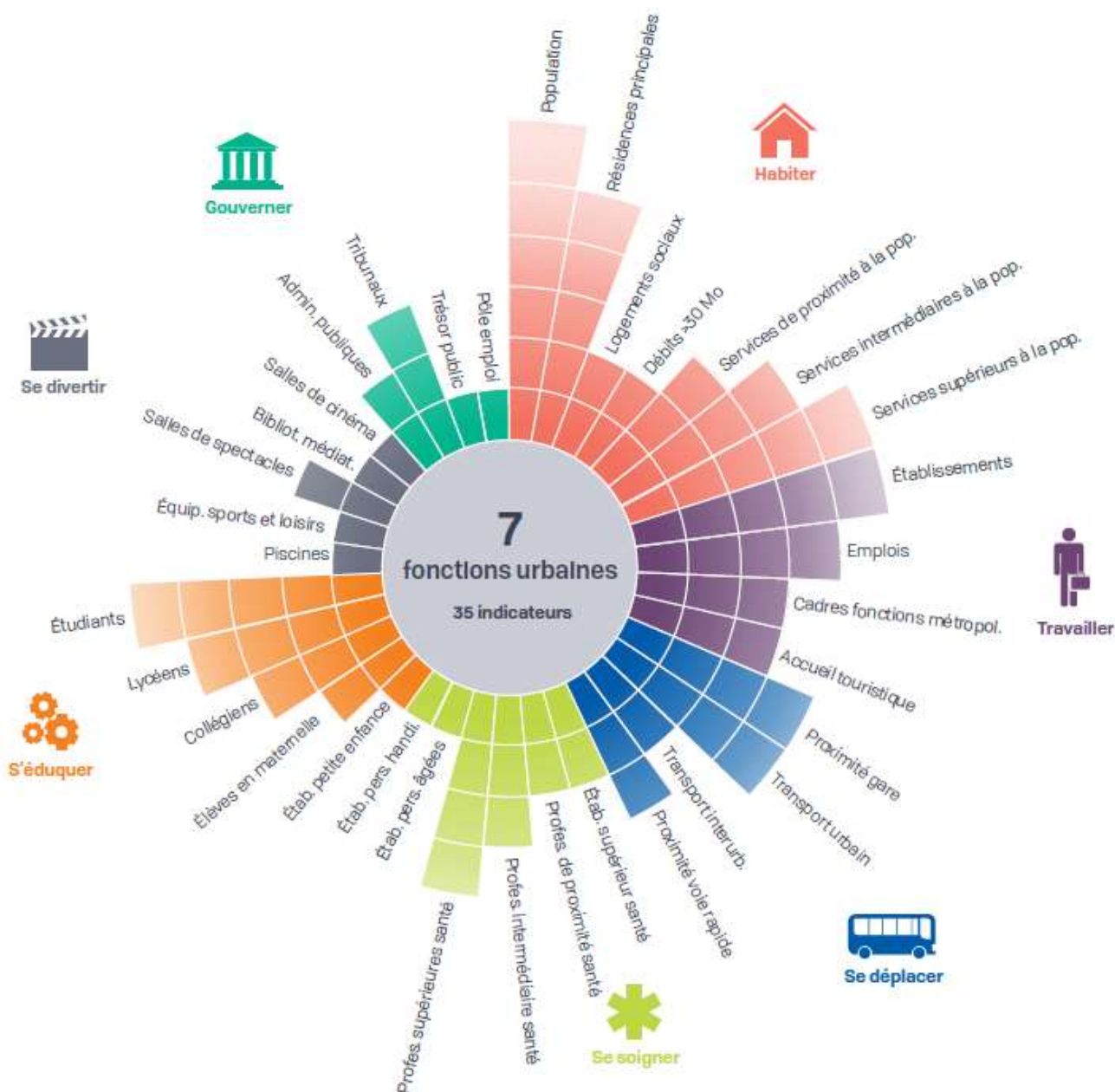
Leur composition : l'ensemble des conseillers municipaux des 22 communes du pays bigoudens, partenaires habitat de la CCPBS et de la CCHPB.

Les étapes d'élaboration des PLH bigoudens

Le lancement	Délibérations des conseils communautaires pour mettre en révision les PLH bigoudens	- CCPBS : 10 décembre 2019 - CCHPB : 8 mars 2019
	Echanges avec les communes / partenaires	- 2021 : rencontre avec les 22 communes - 2021, 2022 : rencontres annuelles individuelles avec les bailleurs sociaux
Le temps de la concertation	Ateliers	- Année 2022 : 3 séries de deux ateliers sur « la production de l'habitat et la stratégie foncière », « les parcs locatifs » et « la qualité des opérations d'habitat »
	Enquête auprès de la population	- Été 2022 : enquête auprès des habitants sur leurs besoins et souhaits en matière d'habitat
	Travaux ad hoc, alimentant l'élaboration des PLH	- Hiver 2021-2022 : 3 groupes de travail sur les gens du voyage - Été 2022 / été 2023 : étude préopérationnelle d'OPAH sur les 4 intercommunalités de l'Ouest Cornouaille - Été 2022 / été 2023 : étude sur l'habitat des jeunes actifs en Pays Bigouden Sud
Le temps de la rédaction	Diagnostic	- 1er semestre 2023 : 4 COTEC de rédaction et de coordination - 11 avril 2023 : rencontre technique avec la DDTM - Rencontres techniques avec SIOCA : 10 mai 2023
	Bilan des PLH	
	Scénarios de développement	
	Document d'orientations	
	Programme d'actions	
Le temps de la validation	COFIL document d'orientations	- 23 mai 2023 : validation du document d'orientations
	COFIL programme d'actions	- 22 mai 2024 : validation du programme d'actions
	Bureau communautaires AVP n°1	CCPBS : 10 juin 2024 CCHPB : 13 juin 2024
	Conseils communautaires AVP 1	CCPBS : 27 juin 2024 CCHPB : 27 juin 2024
Le temps de la consultation	Avis Communes / SIOCA	Juillet à septembre 2024
	Bureau communautaires AVP n°2	CCPBS : octobre 2024 CCHPB : octobre 2024
	Conseils communautaires AVP n°2	CCPBS : novembre / décembre 2024 CCHPB : novembre / décembre 2024
	CRHH	Février 2025
Le temps de l'approbation	Bureau communautaires	CCPBS : début 2025 CCHPB : début 2025
	Conseils communautaires	CCPBS : début 2025 CCHPB : début 2025

L'armature urbaine

7 fonctions urbaines, le socle de l'armature territoriale bretonne et cornouaillaise



▪ Note de lecture

Les indicateurs sélectionnés se caractérisent par des degrés de rayonnement différents. Par exemple, une commune disposant d'un hôpital « rayonne » davantage sur la fonction « **se soigner** » qu'une commune équipée d'une maison médicale. Ainsi, chaque indicateur est **pondéré par un coefficient allant de 1 à 5** (à l'exception de l'indicateur « population » pondéré par un coefficient de 10). Sur le schéma, plus l'indicateur rayonne, plus il joue un rôle important dans la structuration de l'armature urbaine, plus sa taille est importante.

Historiquement, les agglomérations naissent et se développent autour d'un centre d'intérêt : une place, un marché, un point d'eau, un gisement de matière première, une richesse agricole, une activité industrielle ou **un lieu touristique**. Par les différentes fonctions urbaines qu'il va générer, ce centre d'intérêt est à l'origine de la différenciation des communes. L'importance plus ou moins grande des différentes fonctions urbaines génère à son tour l'attractivité et le rayonnement de chaque commune. Une hiérarchie apparaît et l'armature territoriale se forme.

Sept fonctions urbaines sont identifiées. Chacune représente un levier de développement et d'attractivité pour la commune : habiter, travailler, se déplacer, se soigner, s'éduquer, se divertir et gouverner.

L'armature urbaine d'un territoire constitue le socle fondamental des documents de planification tels que le SRADDET, le SCOT ou le PLU.

▪ L'émergence de profils types, support de l'armature territoriale

Chacune des 68 communes cornouillaises est caractérisée selon les 7 fonctions urbaines et les 35 indicateurs qui la composent. L'analyse de ces indicateurs permet de regrouper les communes au regard de leur taille et des fonctions urbaines qu'elles remplissent. Ces regroupements sont le reflet **du rayonnement de chacune de ces communes. Quatre grandes familles de communes bretonnes sont identifiées :**

- ✓ Les « villes centres » d'un bassin de vie élargi, ou « capitales » : elles rayonnent à l'échelle **régionale** ;
- ✓ Les « pôles d'appui » : ils rayonnent à l'échelle du bassin de vie et sont souvent le chef-lieu d'une **intercommunalité** ;
- ✓ Les « pôles de proximité » : ils rayonnent à l'échelle locale, c'est-à-dire **généralement sur les communes limitrophes** ;
- ✓ Le « maillage de bourgs », dont le rayonnement est rarement supérieur à l'échelle communale.

Chacun de ces regroupements se décompose en deux à trois sous-groupes en fonction des différentes caractéristiques des communes.

▪ Quimper, ville centre du bassin de vie cornouillais

Il s'agit de la capitale cornouillaise. Elle concentre le plus grand nombre d'habitants (63 000), de logements, d'emplois et d'entreprises de son bassin de vie. Elle possède le plus large éventail de fonctions urbaines : les **plus grandes parts de logements** locatifs publics, de services à la population d'ordre supérieur (de santé et commerciaux en particulier) et de cadres des fonctions métropolitaines. L'ensemble des fonctions d'enseignement y sont bien représentées et elle bénéficie d'une forte diversité d'équipements culturels et de loisirs. Elle constitue le « nœud » et le principal pôle générateur de flux de son bassin de vie. Ainsi, elle est la **mieux équipée et desservie en transports urbains, ferroviaires et routiers. Elle est le siège de nombreuses administrations** publiques, en particulier la préfecture et l'hôtel du département. Elle bénéficie également de la présence de tribunaux, de nombreux services, d'antennes du Trésor public et de Pôle emploi.

▪ Pont-l'Abbé, pôle d'appui principal du bassin de Cornouillais

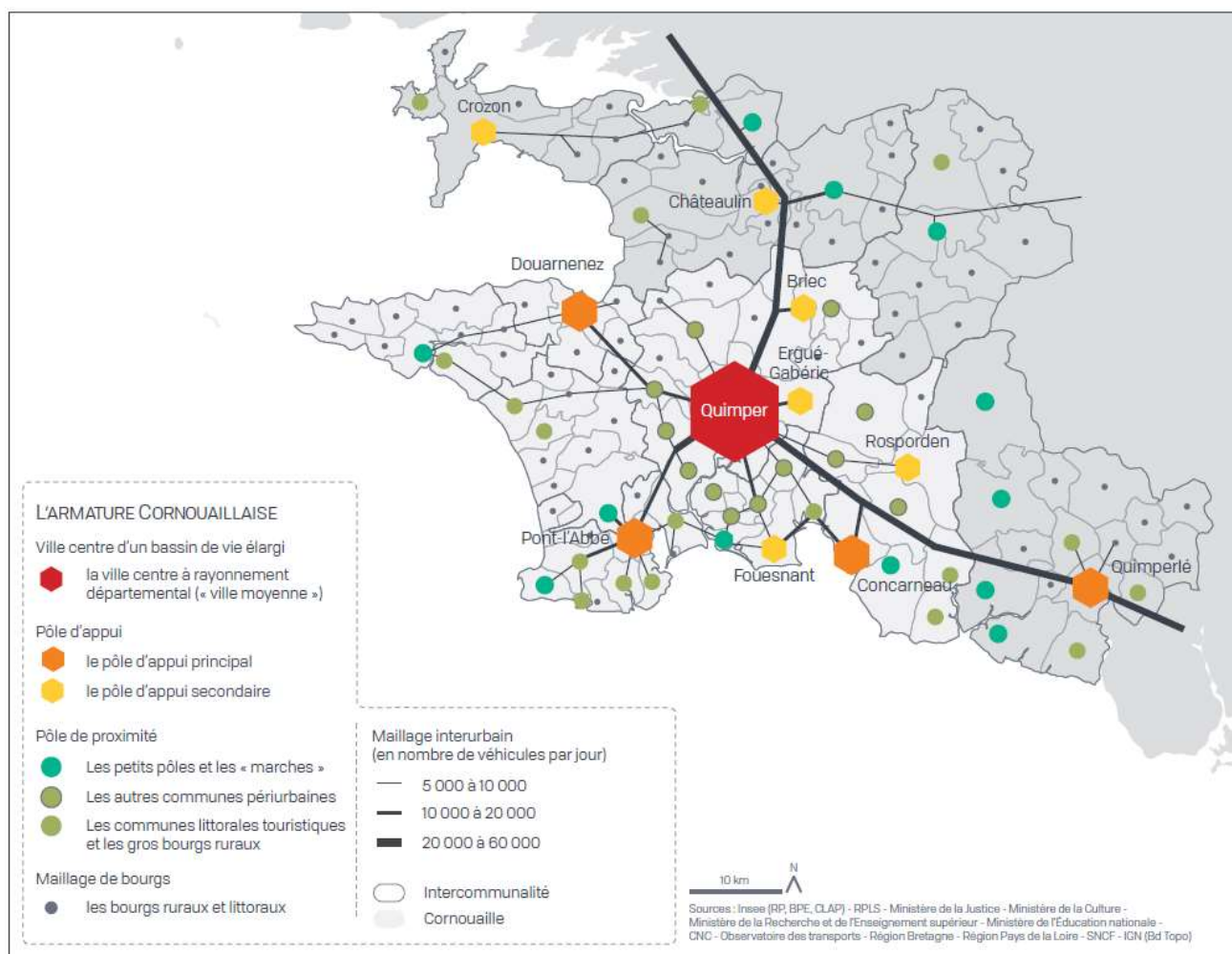
Avec Concarneau et Douarnenez, Pont-l'Abbé constitue un pôle d'appui principal du bassin de vie cornouillais. Il participe à l'animation et le rayonnement de celui-ci, **en appui de la ville-centre, Quimper. Il anime également le bassin de vie bigouden.** Pont-l'abbé partage de nombreuses fonctions urbaines, notamment supérieures, avec Quimper. Ils participent ainsi à **rendre ces fonctions plus accessibles à un grand nombre d'habitants** (rôle d'appui). Sur de nombreux points, il s'agit d'une ville-centre en plus petit. En revanche, il diffère de la ville-centre cornouillaise par deux aspects : une faible présence d'étudiants et des cadres des fonctions métropolitaines.

▪ Sept pôles aux fonctions littorales et touristiques développées

Ces communes (Combrit, Le Guilvinec, Loctudy, Plobannalec-Lesconil, Plomeur, Plozévet et Pouldreuzic) constituent également des pôles de proximité mais moins peuplés que les « petits pôles » et remplissant des fonctions urbaines plus spécialisées. Elles tirent leur attractivité du littoral et comptent de nombreux hébergements touristiques et résidences secondaires.

▪ Le maillage de bourgs

Il s'agit des plus petites communes du territoire. Elles remplissent des fonctions essentiellement résidentielles et agricoles. Les services à la population y sont **généralement présents mais quasi exclusivement de proximité et à vocation commerciale** (boulangerie, épicerie, café, coiffure). La plupart de ces communes sont dotées d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que d'une bibliothèque voire d'une médiathèque. Elles possèdent toutes au moins une école primaire. Le nombre d'hébergements touristiques et de résidences secondaires vient différencier les communes littorales (bien dotées) des communes rurales (moins bien dotées). En revanche, les professionnels et établissements de santé y sont rares. La mairie est la seule représentation de l'administration publique. Ce sont les communes les moins accessibles du territoire mais en Cornouaille, elles restent généralement entre 15 et 30 minutes d'une gare ou d'un échangeur de voie rapide. La desserte en transport interurbain, quand elle existe, y est faible.



Les chiffres clés du diagnostic de l'habitat du pays bigouden

PAYS BIGOUDEN SUD

HAUT PAYS BIGOUDEN

Démographie en 2019

37 530 habitants , +0,1 % par an (2013-2019)	18 334 habitants en 2019, +0,5 % par an (2013-2019)
Indice de vieillissement : 2,32	Indice de vieillissement : 1,35
18 747 ménages, +0,8 % par an	8 319 ménages en 2019, +0,8 % par an
1,96 personnes par ménage	2,16 personnes par ménage
40 % de pers. seules, 8 % de familles monoparentales	35 % de pers. seules, 7 % de familles monoparentales

Entrants et sortants du territoire en 2019

1 700 entrants contre 1 300 sortants (+400)	920 entrants contre 870 sortants (+50)
50-70 ans : surreprésentation des entrants	30-70 ans : surreprésentation des entrants
15-40 ans : surreprésentation des sortants	< 30 ans : surreprésentation des sortants
1 entrant sur 2 est breton (1 sur 10 de la CCHPB)	1 entrant sur 3 est breton (1 sur 4 de la CCPBS)

Revenu médian déclaré en 2019

22 160 € par ménage	20 960 € par ménage
---------------------	---------------------

Parc de logements entre 2013 et 2019

30 368 logements , +1 % par an	11 215 logements , +0,9 % par an
88 % d'individuel, 12 % de collectif	94 % d'individuel, 6 % de collectif
33 % de résidences secondaires	19 % de résidences secondaires
7,5 % de logements vacants (3,3 % + de 2 ans)	8,3 % de logements vacants (4,3 % + de 2 ans)
6,3 % de logements loc. publics	6,8 % de logements loc. publics
18 747 résidences principales	8 319 résidences principales
9 908 résidences secondaires	2 119 résidences secondaires
1 202 logements locatifs publics	566 logements locatifs publics
2 350 logements locatifs privés	810 logements locatifs privés
1 982 meublés touristiques	448 meublés touristiques

Sensibilité énergétique du parc de logements en 2021

19 % des ménages en précarité énergétique	17 % des ménages en précarité énergétique
47 % des ménages éligibles aux aides de l'Anah	44 % des ménages éligibles aux aides de l'Anah
43 % des logements en étiquettes E, F et G	37 % des logements en étiquettes E, F et G

Demandes et attributions dans le parc public en 2022

719 demandes en choix n°1 (1 742 choix 1 à 3)	199 demandes en choix n°1 (546 choix 1 à 3)
Indicateur de réponse à la demande : 6,7	Indicateur de réponse à la demande : 2,9
Revenus des demandeurs : 68 % « PLAI », 26 % « PLUS », 6 % > « PLUS »	Revenus des demandeurs : 62 % « PLAI », 32 % « PLUS », 6 % > « PLUS »
Délais d'attribution : 11 mois	Délais d'attribution : 10 mois

Consommation foncière

182 ha consommés entre 2011 et 2021 , soit 18,2 ha/an	114 ha consommés entre 2011 et 2021 , soit 11,4 ha/an
dont 132 ha consommés à vocation d'habitat	dont 76 ha consommés à vocation d'habitat

Marchés de l'habitat en 2021

Loyers du parc public : 5,68 € par m ²	Loyers du parc public : 5,59 € par m ²
Loyers du parc privé :	Loyers du parc privé :
- Maison : entre 9,6 et 8,1 € par m ²	- Maison : entre 8,7 et 8,1 € par m ²
- Appartement : entre 10,6 et 10,0 € par m ²	- Appartement : entre 10,5 et 9,0 € par m ²
337 Logements autorisés /an entre 2015 et 2021	129 Logements autorisés /an entre 2015 et 2021
65 à 70 divisions parcellaires /an entre 2018 et 2021	15 à 20 divisions parcellaires /an entre 2018 et 2021
43 000 € prix médian terrain à bâtir, 69 € par m ²	41 000 € prix médian terrain à bâtir, 60 € par m ²
720 m ² surface médiane terrain à bâtir	682 m ² surface médiane terrain à bâtir
207 000 € prix médian maison en 2021	177 000 € prix médian maison en 2021
2 370 € m ² , + 44 % en 5 ans	1 900 € par m ² , + 32 % en 5 ans



LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

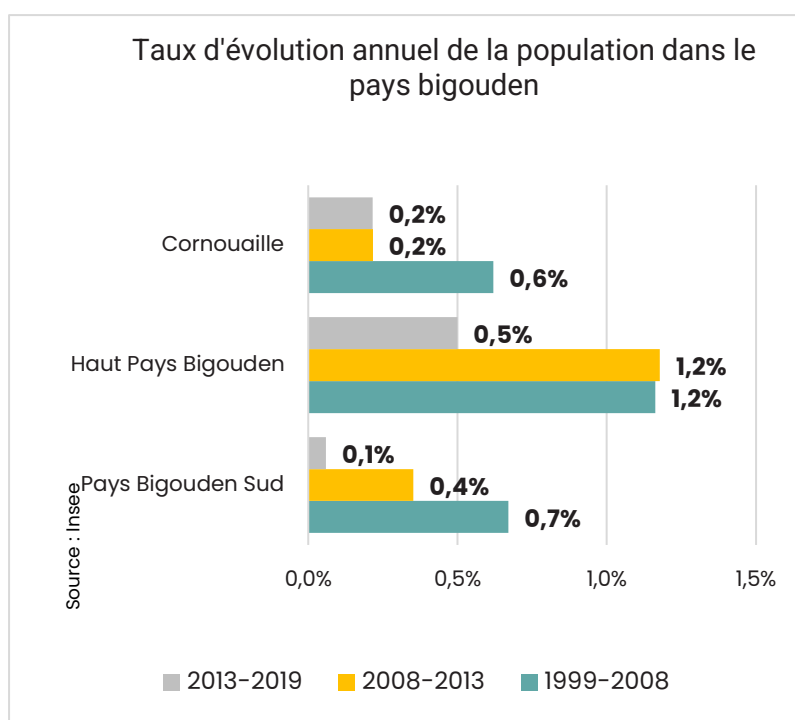
Un territoire en croissance démographique.....	p.13
Un vieillissement important malgré la croissance démographique.....	p.15
Le nombre de ménages en croissance constante.....	p.17
Les migrations résidentielles dans le Pays Bigouden Sud en 2019.....	p.19
Les migrations résidentielles dans le Haut Pays Bigouden en 2019.....	p.21
L'activité dans le pays bigouden.....	p.23

Un territoire en croissance démographique

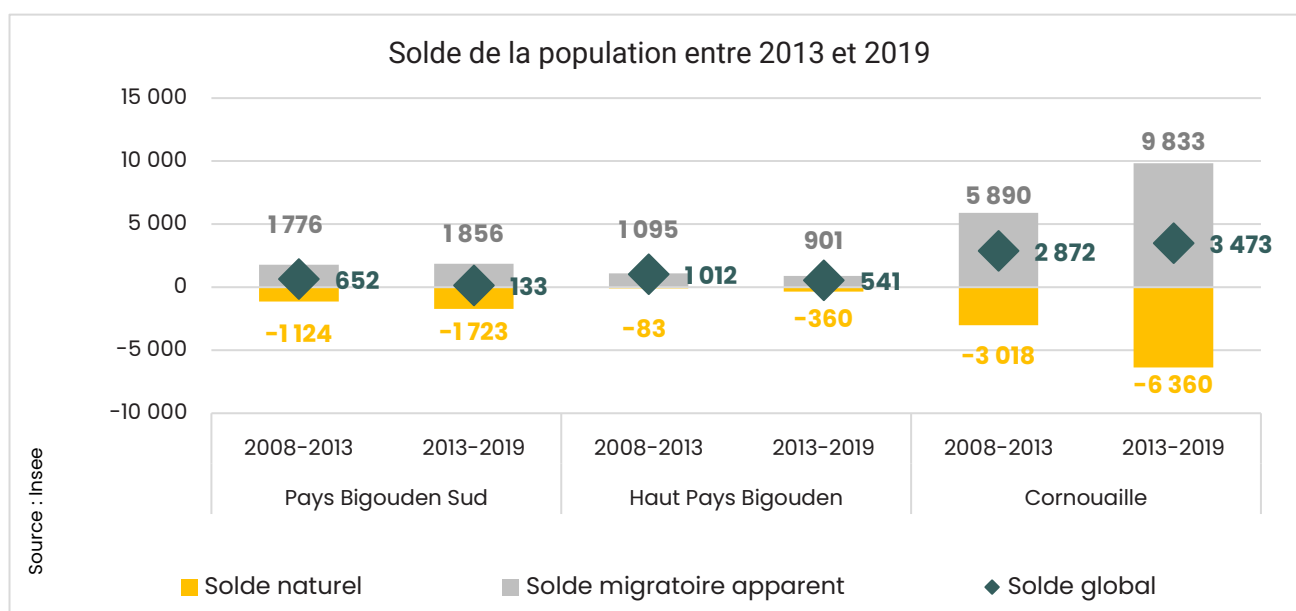
Une croissance démographique toujours positive mais qui ralentit

A l'image de la Cornouaille, les deux EPCI du pays bigouden sont en croissance depuis 1999. Cependant, la croissance démographique diminue fortement sur la période récente. Le Pays Bigouden Sud voit ainsi sa population quasi stagner entre 2013 et 2019 (de 37 400 à 37 530). Le Haut Pays Bigouden poursuit sa croissance (de 18 000 à 18 330) à un rythme moins élevé que sur la période précédente mais tout de même important.

A cela s'ajoute, notamment durant la période estivale, la population des résidences secondaires (9 900 sur le Pays Bigouden Sud et 2 120 sur le Haut Pays Bigouden en 2019).



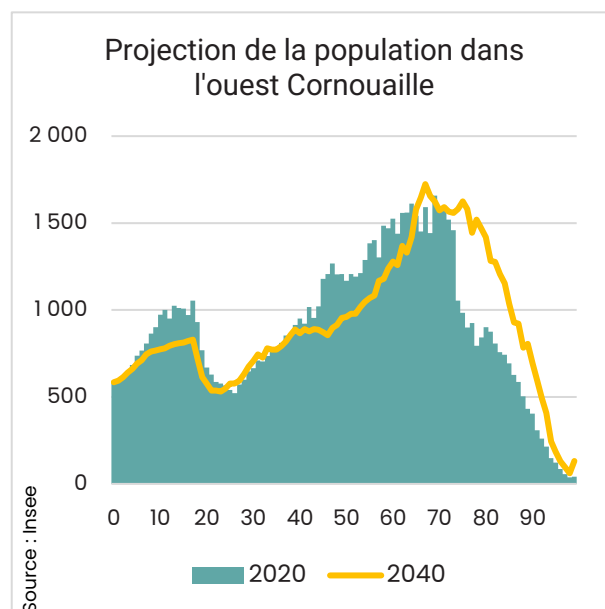
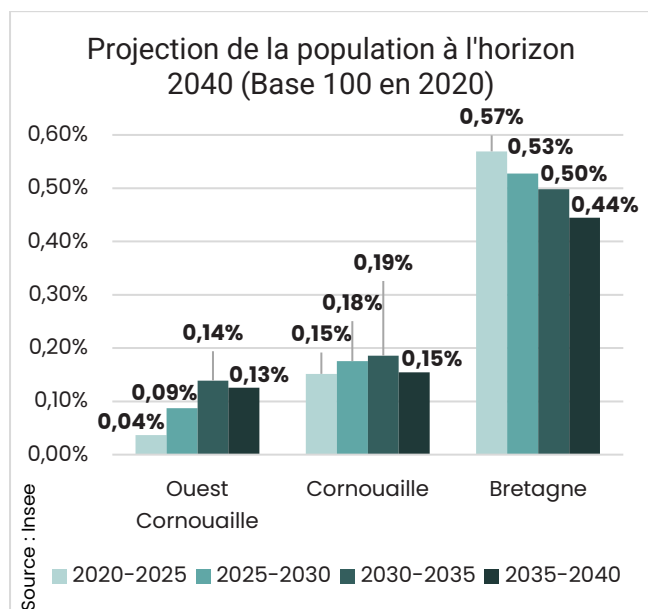
La croissance de la population portée par le solde migratoire



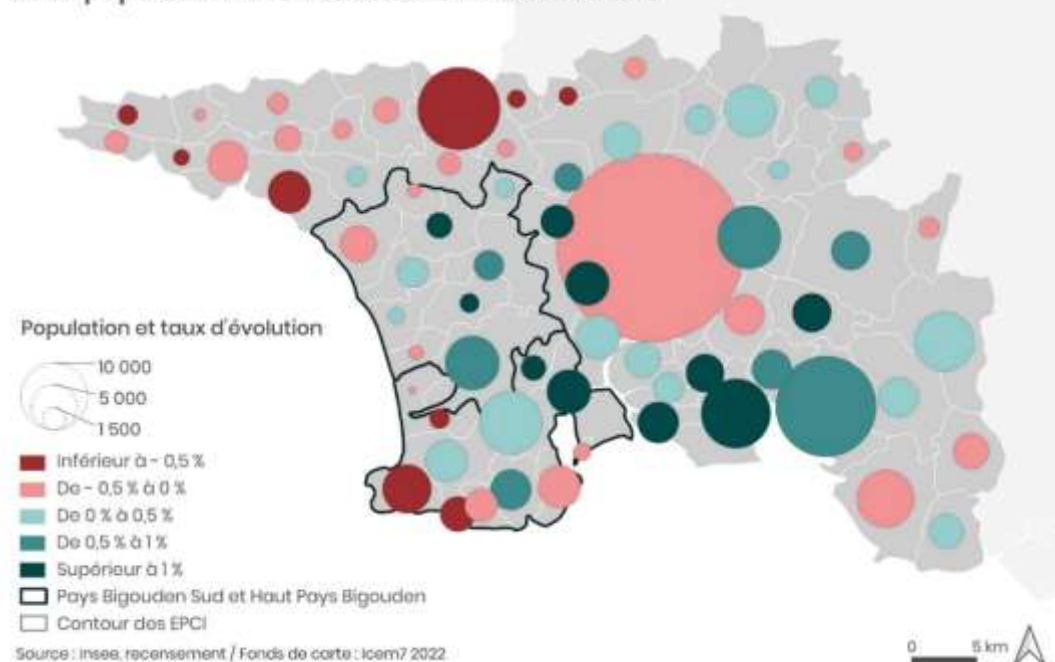
La croissance démographique dans le pays bigouden est exclusivement portée par le solde migratoire. Cette situation est particulièrement vraie pour le Pays Bigouden Sud. Cet écart entre solde naturel et solde migratoire s'explique par le fort vieillissement de la population. Ce phénomène est moins marqué dans le Haut Pays Bigouden. La population y est relativement plus jeune.

À l'horizon 2040, la population de l'Ouest Cornouaille toujours en croissance mais fortement impactée par le vieillissement de la population

Le pays bigouden gagne actuellement des habitants et tire la croissance démographique de l'ouest Cornouaille. Selon les projections de l'Insee, à l'horizon 2040, le territoire **devrait continuer sa croissance mais portée quasi-exclusivement par les plus de 60 ans (+ 24 % entre 2020 et 2040) qui représenteraient près de 50% de la population** de l'ouest Cornouaille.



Effectif de la population en 2020 et taux d'évolution annuel 2014-2020 de la population des communes de Cornouaille



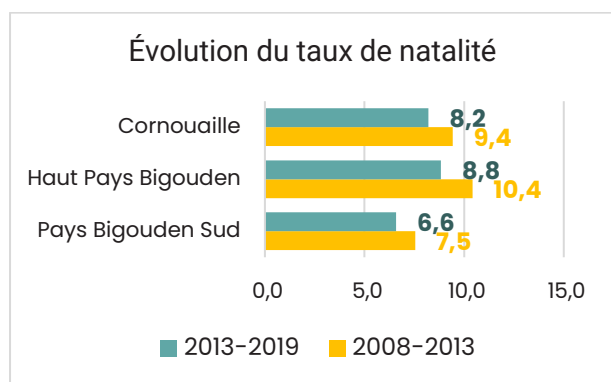
Pop. municipale 2020

CCHPB	17 906
Gourl.	898
Guiler/G.	530
Land.	1 389
Peum.	802
Plog.-St-G.	1 884
Plon.-L.	6 046
Plov.	672
Ploz.	2 974
Pould.	2 133
Tréog.	578
CCPBS	37 397
Comb.	3 918
Le Guil.	2 782
Île-Tudy	743
Loct.	4 008
Penm.	5 448
Ploba.-L.	3 427
Plom.	3 789
Pont-l'A.	8 233
St-Jean-T.	1 003
Treffia.	2 416
Trégu.	315
Trém.	1 315

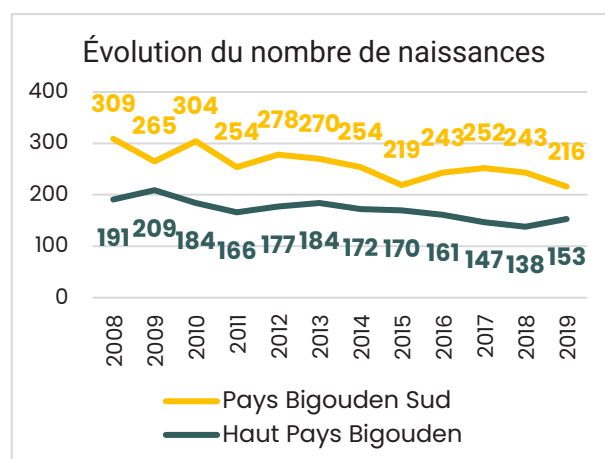
Un vieillissement important malgré la croissance démographique

Un taux de natalité en décroissance

Depuis 2010, le nombre de naissances a fortement baissé (-30 % dans le Pays Bigouden Sud et -20 % dans le Haut Pays Bigouden) entraînant de fait une baisse du taux de natalité. La tendance est similaire dans toute la Cornouaille. Bien qu'en décroissance, le Haut Pays Bigouden conserve un taux de natalité supérieur à la moyenne cornouaillaise et bien supérieur à celui du Pays Bigouden Sud.



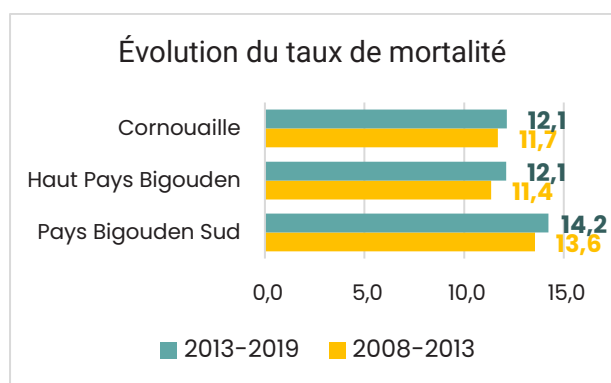
Source : Insee



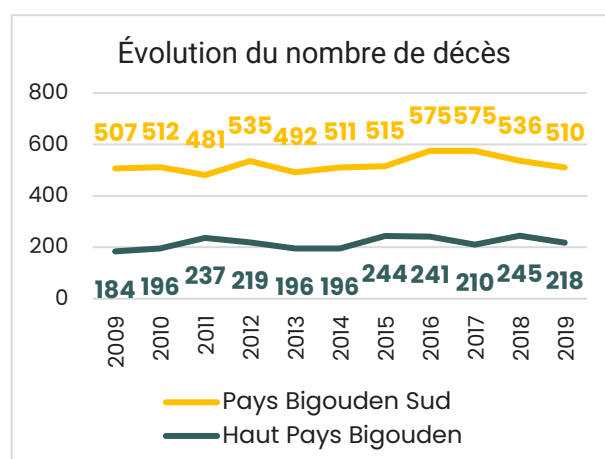
Source : Insee

Un taux de mortalité en croissance

A la différence du taux de natalité, le taux de mortalité est en forte augmentation. Tous les territoires cornouaillais connaissent un vieillissement important de leur population. C'est aussi le cas dans le pays bigouden et particulièrement dans le Pays Bigouden Sud. Depuis 2010, le nombre de décès est relativement variable avec cependant une tendance globale à l'augmentation.



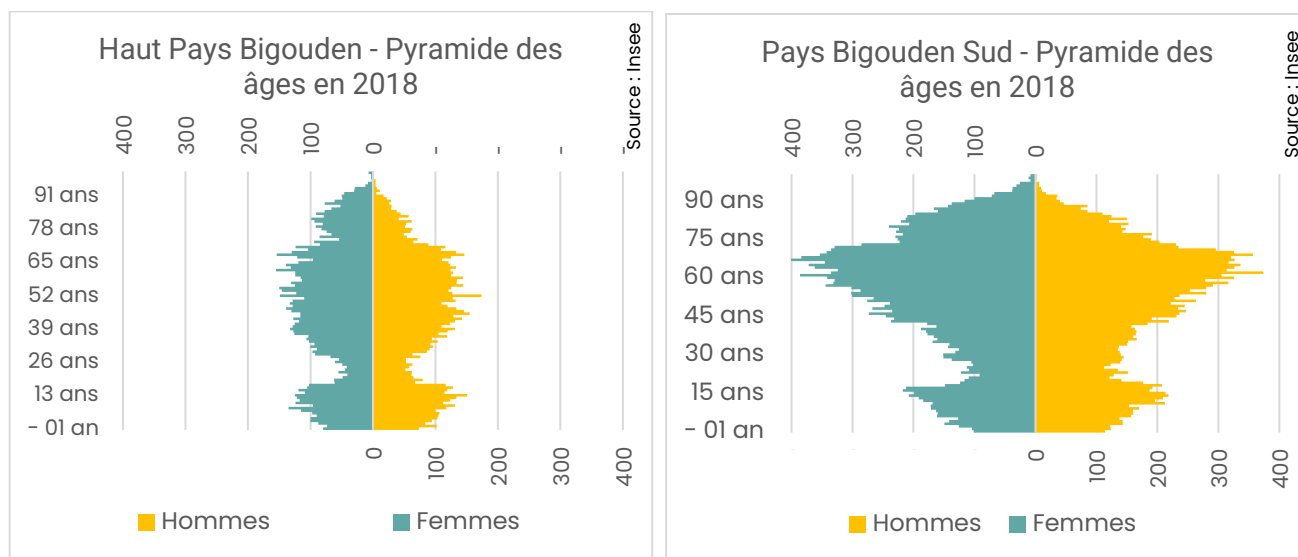
Source : Insee



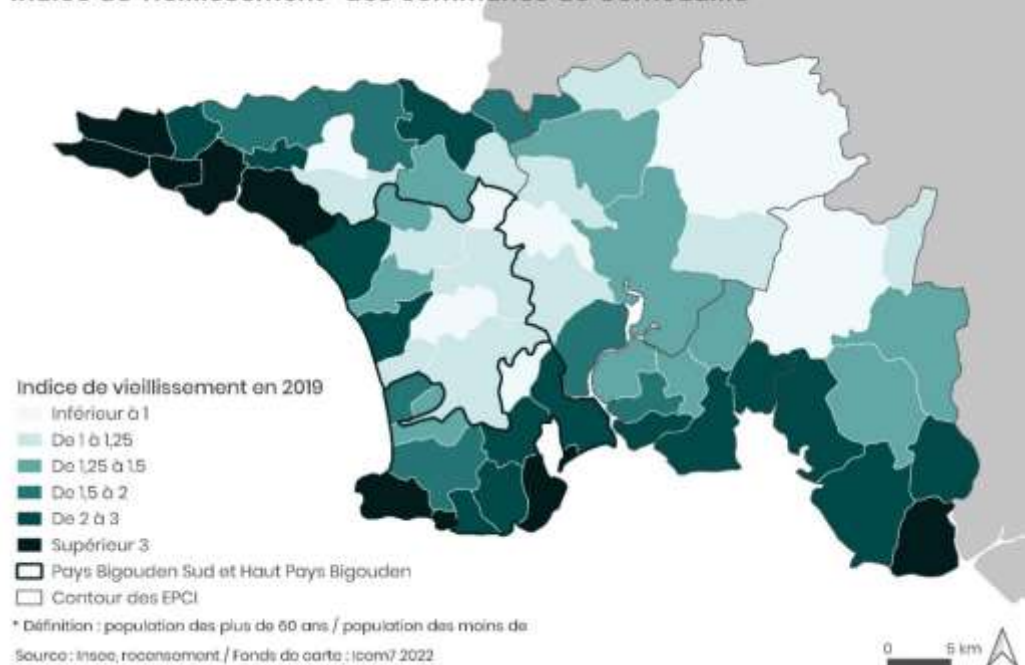
Source : Insee

Une pyramide des âges déséquilibrée

Les profils des deux EPCI partagent un trait commun : une part très faible du nombre de 15-30 ans (environ 12 % de la population du pays bigouden). Cette structure se retrouve dans la quasi-totalité des territoires ne disposant pas d'une offre d'étude supérieure importante. Hormis ce « creux », la pyramide des âges du Haut Pays Bigouden est équilibrée. Aucune catégorie de population n'est surreprésentée. A l'inverse, les plus de 60 ans sont très largement surreprésentés dans le Pays Bigouden Sud (41 % de la population de la CCPBS et 30 % de la CCHPB).



Indice de vieillissement* des communes de Cornouaille

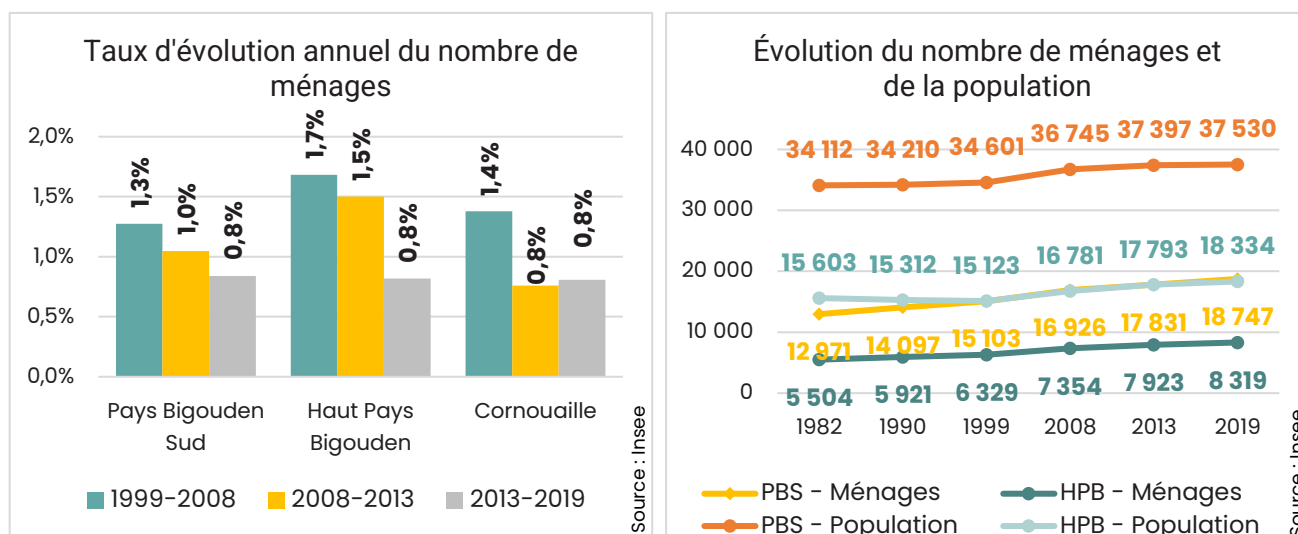


Ind. vieillissement 2019

CCHPB	1,35
Gourl.	0,92
Guiler/G.	1,35
Land.	1,03
Peum.	0,95
Plog.-St-G.	1,06
Plon.-L.	1,21
Plov.	2,04
Ploz.	2,46
Pould.	1,49
Tréog.	1,09
CCPBS	2,32
Comb.	2,03
Le Guil.	3,89
Île-Tudy	3,44
Loct.	3,88
Penm.	3,16
Ploba.-L.	2,13
Plom.	1,60
Pont-l'A.	2,07
St-Jean-T.	1,41
Treffia.	2,20
Trégu.	1,98
Trém.	0,79

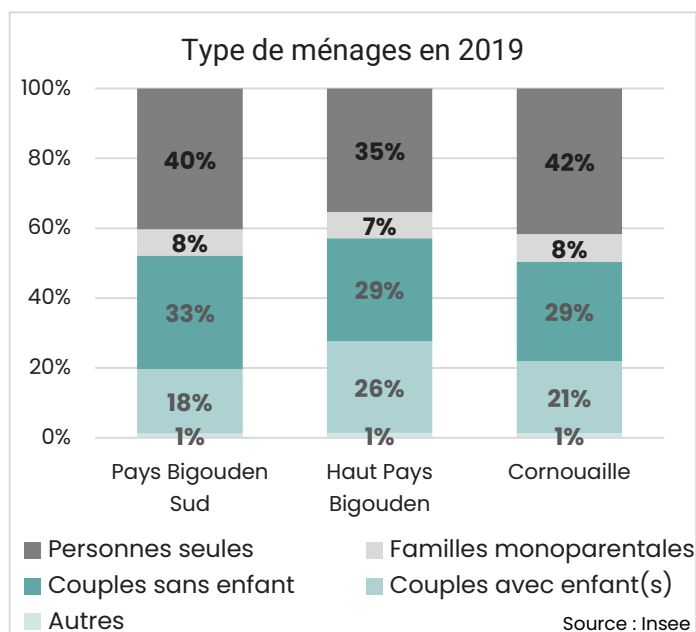
Le nombre de ménages en croissance constante

Un ralentissement de la croissance des ménages



Le nombre de ménages est en augmentation sur les deux territoires. La croissance des ménages est cependant plus rapide que celle de la population. Ce desserrement des ménages entraîne de fait une augmentation de besoin en logements. Dans le Haut Pays Bigouden, l'évolution annuelle du nombre de ménages est très proche du taux d'accroissement annuel de la population (respectivement +0,5 % et +0,8 % entre 2013 et 2019). Dans le Pays Bigouden Sud, le nombre de ménages croît nettement plus rapidement que la population (+0,5 % contre +0,1 % entre 2013 et 2019). Le desserrement des ménages est ainsi plus marqué dans le Pays Bigouden Sud. La structure de la population (plus âgée) explique en grande partie cette particularité.

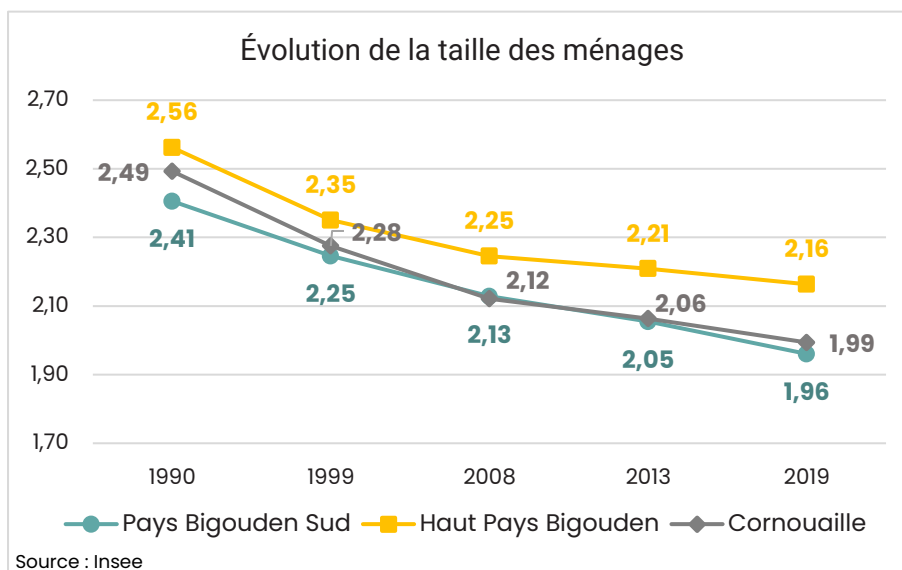
Les personnes seules sur-représentées dans la composition des ménages



La répartition par type de ménage démontre une certaine ressemblance des deux EPCI du pays bigouden. Les ménages composés d'une personne seule sont les plus représentés. Il s'agit à la fois de personnes célibataires mais aussi et surtout de personnes âgées vivant seules. La part de ménage d'une personne est plus élevée dans le Pays Bigouden Sud, illustrant bien l'importance du vieillissement de la population du territoire. Les couples avec enfant et les familles monoparentales sont plus représentés dans le Haut Pays Bigouden. Le territoire est plus attractif pour les familles et jeunes ménages, notamment du fait des prix de l'immobilier nettement moins élevés.

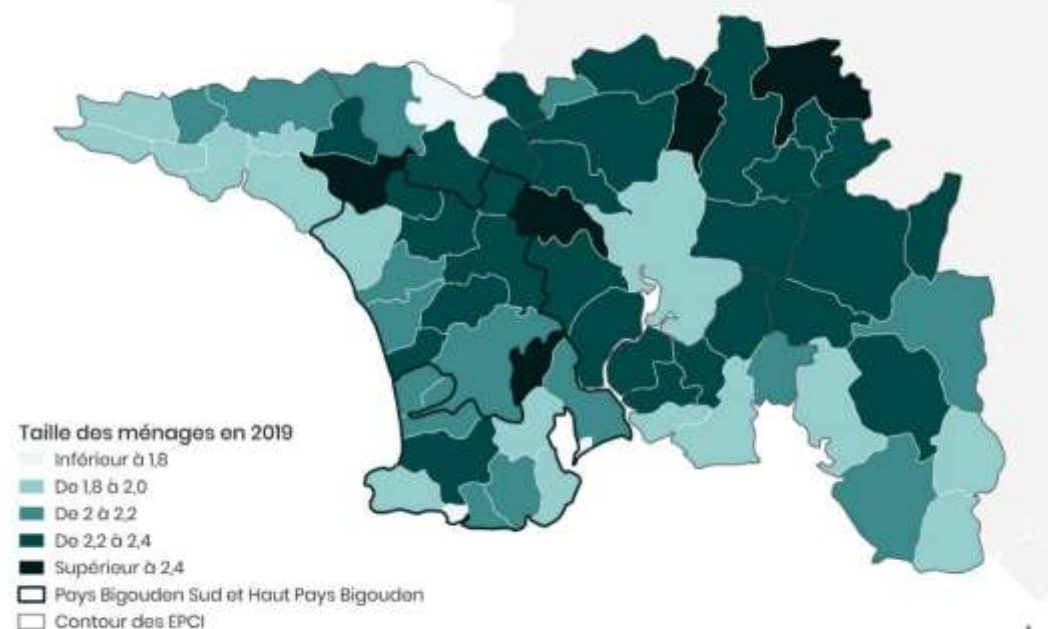
Un ralentissement de la décroissance de la taille des ménages

Au même titre que la Cornouaille et les autres territoires bretons, la taille des ménages diminuent depuis 1968. Cette lourde tendance ralentit depuis 2008. L'évolution de la société, la diminution du nombre d'enfants par femme et le vieillissement de la population sont les principales causes de cette trajectoire.



Le nombre de personnes par ménage permet là aussi d'illustrer une différence importante dans la structure des populations du pays bigouden. La taille moyenne des ménages des communes du Haut Pays Bigouden est supérieure à celle des communes du Pays Bigouden Sud. Les prix du marché de l'immobilier et la proximité de l'agglomération quimpéroise explique en grande partie ces différences.

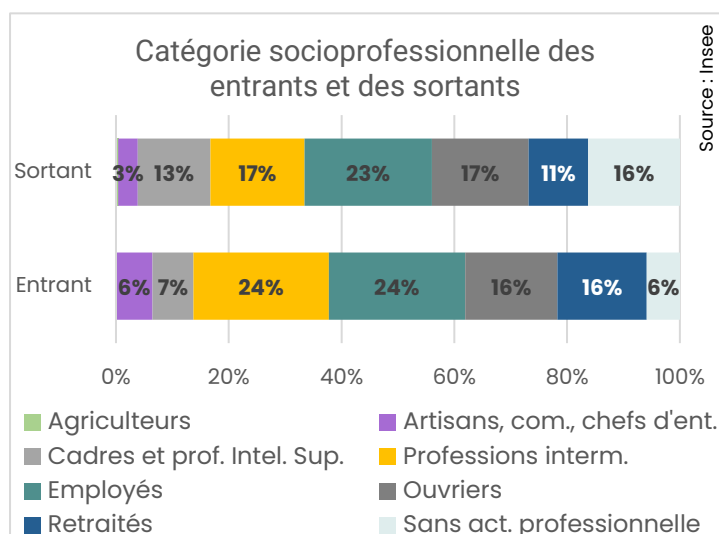
Nombre moyen de personnes par ménage des communes de Cornouaille



Taille ménage 2019

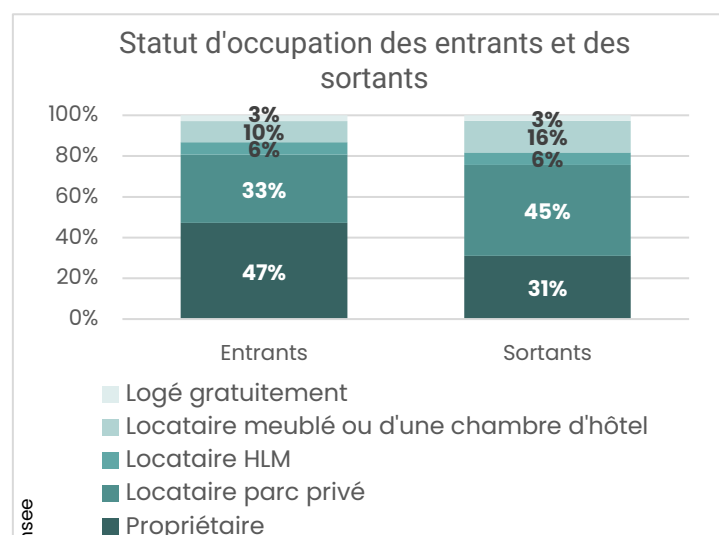
CCHPB	2,16
Gourl.	2,29
Guiler/G.	2,22
Land.	2,24
Peum.	2,29
Plog.-St-G.	2,29
Plon.-L.	2,18
Plov.	2,05
Ploz.	1,97
Pould.	2,14
Tréog.	2,27
CCPBS	1,96
Comb.	2,09
Le Guil.	1,72
Île-Tudy	1,76
Loct.	1,85
Penm.	1,91
Ploba.-L.	2,08
Plom.	2,22
Pont-l'A.	1,83
St-Jean-T.	2,13
Treffia.	2,08
Trégu.	2,09
Trém.	2,41

Les migrations résidentielles dans le Pays Bigouden Sud en 2019



Un territoire attractif

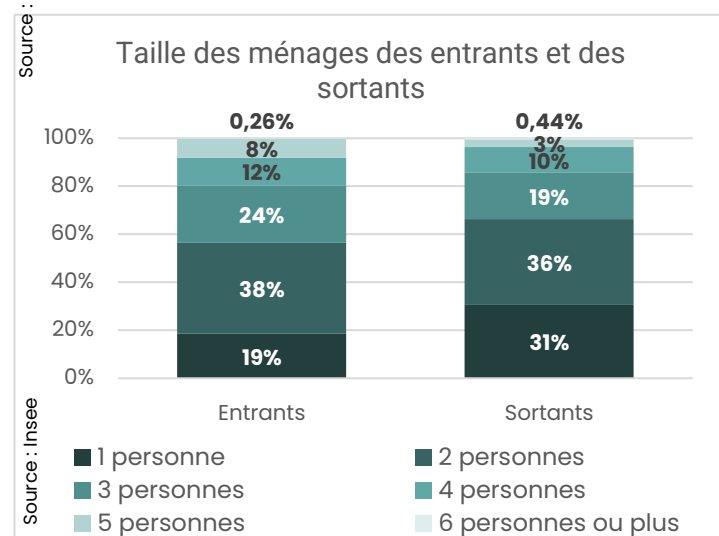
Le nombre d'entrants (1 700) dans le Pays Bigouden Sud est nettement supérieur au nombre de sortants (1 300). L'accroissement naturel étant négatif, seul l'apport de population extérieure permet au territoire de croître démographiquement.



Une surreprésentation des retraités et professions intermédiaires dans les entrants

Les retraités représentent 16 % des entrants contre 11 % des sortants. Les entrants étant plus nombreux que les sortants, la balance entre les nouveaux retraités et ceux ayant quitté le territoire est très positif : +140. Ce constat est le même pour les professions intermédiaires avec un gain de 200 personnes.

A contrario, le territoire perd des cadres et des personnes sans activité professionnelle. C'est particulièrement marqué pour cette dernière catégorie (-95 personnes).



Un territoire de propriétaires

La part des propriétaires dans les entrants est très largement supérieure à celle des des propriétaires quittant le territoire (+16 %). Près de la moitié des nouveaux arrivants (800 personnes) sur le territoire achète un bien.

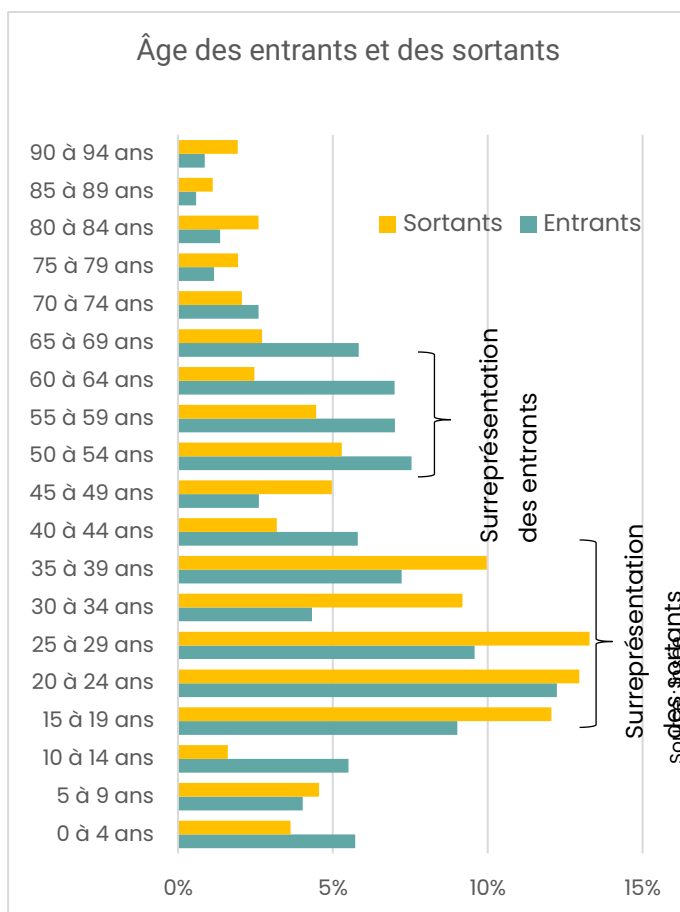
Les volumes des autres catégories d'occupation du logement sont globalement stables (+10 locataires de meublé, + 30 locataires du parc privé et +30 dans le parc HLM).

Un territoire d'accueil pour les ménages de taille intermédiaire

Les ménages d'une personne sont surreprésentés dans les moins de 30 ans et dans les plus de 60 ans. Ils sont aussi les seuls déficitaires, à savoir plus de sortants que d'entrants. En parallèle, le nombre de sortants est nettement supérieur aux entrants dans les 15-40 ans. Il apparaît ainsi que le territoire perd de jeunes actifs et étudiants, au profit notamment des villes moyennes et métropoles de Bretagne.

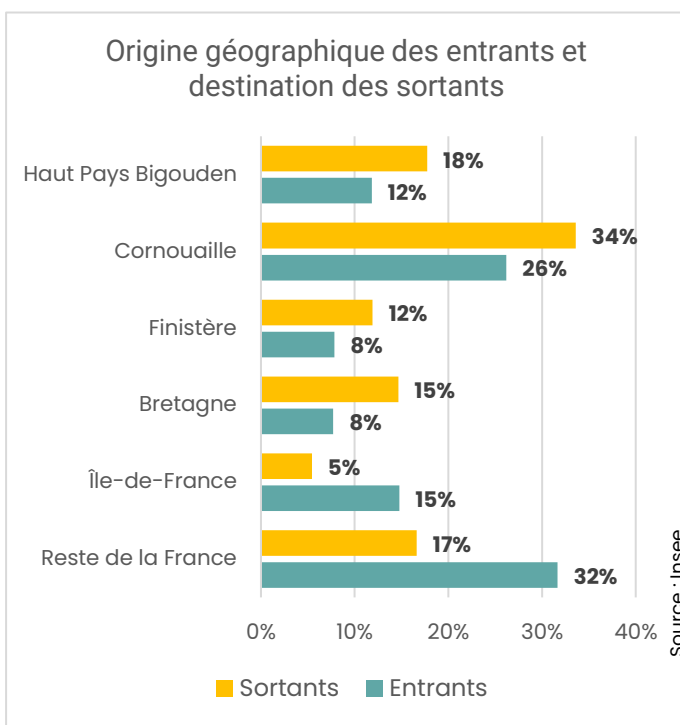
La balance entre les entrants et les sortants se fait sur les 50-70 ans. Comme vu précédemment, le territoire attire une part importante de retraités. Il apparaît que le Pays Bigouden Sud est aussi attractif pour les ménages en fin de carrière professionnelle.

Le croisement du cadre de vie très favorable et les caractéristiques du marché immobilier et foncier (notamment les prix relativement élevés) expliquent en partie ce phénomène.

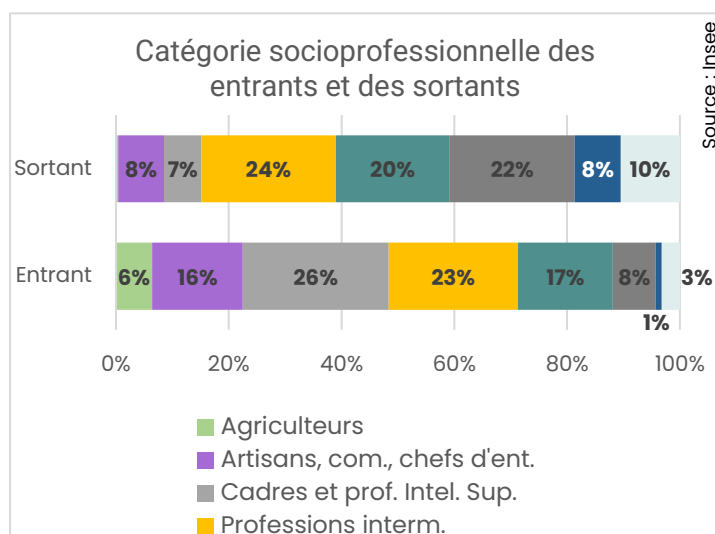


La moitié des nouveaux arrivants sont bretons

Les échanges entre les deux territoires bigouden sont à l'avantage du Haut Pays Bigouden. Les coûts d'achat d'un logement, notamment dans le marché immobilier d'occasion, sont plus abordables. 47% des nouveaux arrivants viennent d'un territoire extérieur à la Région. A elle seule, la région Île-de-France représente 15 % des migrations résidentielles.

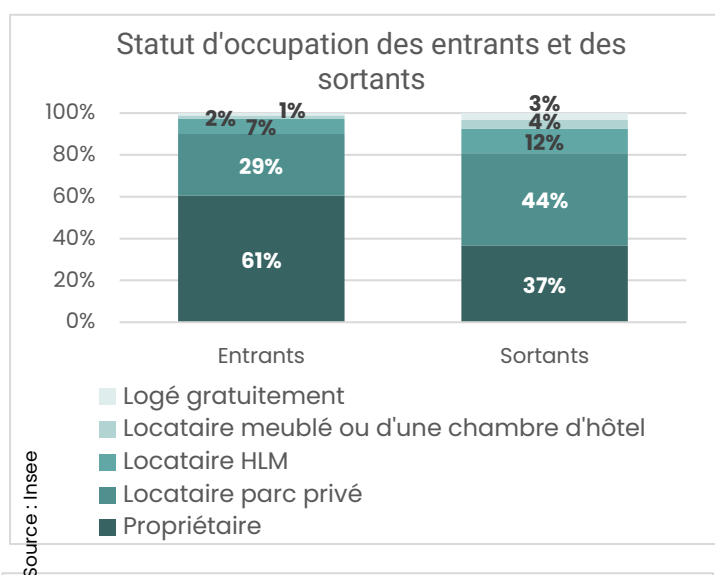


Les migrations résidentielles dans le Haut Pays Bigouden en 2019



Un territoire attractif

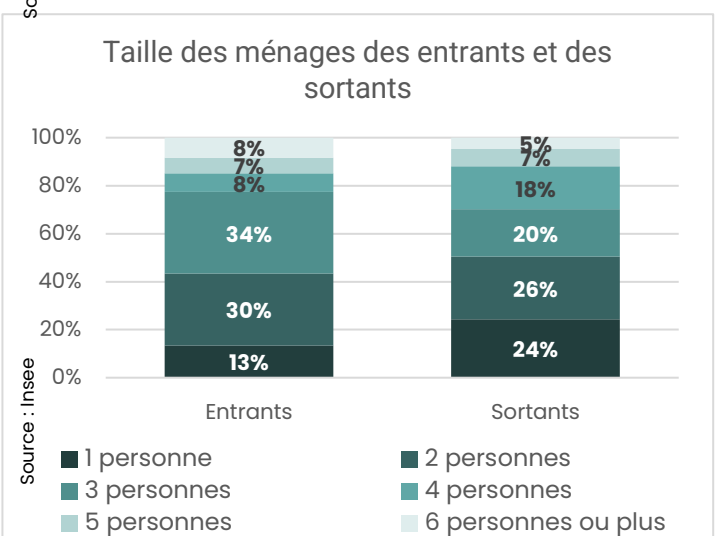
Le nombre d'entrants (920) dans le Haut Pays Bigouden est supérieur au nombre de sortant (870). Malgré une population plus jeune qu'ailleurs en Cornouaille, l'accroissement naturel de l'EPCI étant négatif, seul l'apport de population extérieure permet au territoire de croître démographiquement.



Des profils d'entrants et de sortants très différents

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 26 % des entrants contre 7 % des sortants. Les entrants étant plus nombreux que les sortants, le solde entre les nouveaux cadres et ceux ayant quitté le territoire est très positif : +180.

A l'opposé, les ouvriers sont bien plus nombreux à quitter le territoire (-120 personnes). Dans une moindre mesure, cette dynamique est similaire pour les retraités (-60).



Un territoire de propriétaires

La part des propriétaires dans les entrants est très largement supérieure à celle des propriétaires quittant le territoire (+23 %). Plus de la moitié des nouveaux arrivants (540 personnes) sur le territoire achète un bien. Cette catégorie est d'ailleurs la seule où le nombre d'entrants est supérieur au nombre de sortants.

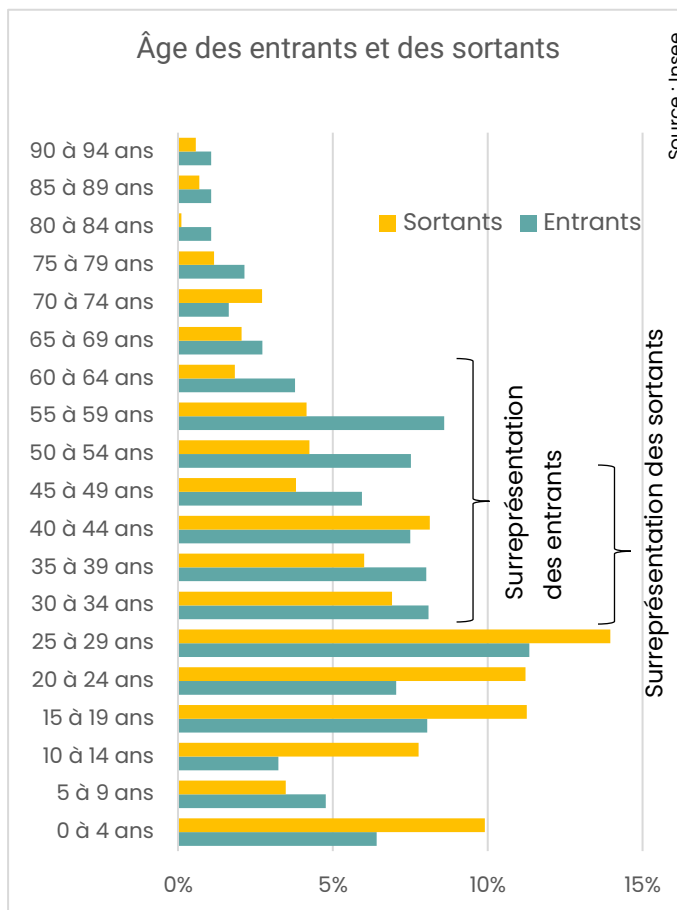
Les volumes des autres catégories d'occupation des logements sont toutes déficitaires (plus de sortants que d'entrants) et c'est particulièrement vrai pour les locataires du parc privé (-225).

Un territoire d'accueil pour les ménages de taille intermédiaire

Les ménages d'une personne sont surreprésentés dans les moins de 30 ans et dans les plus de 60 ans. Ils sont aussi les seuls déficitaires, à savoir plus de sortants que d'entrants. En parallèle, le nombre de sortants est nettement supérieur aux entrants dans les 15-30 ans. Il apparaît ainsi que le territoire perd de jeunes actifs et étudiants, au profit notamment des villes moyennes et métropoles de Bretagne.

La balance entre les entrants et les sortants se fait sur les 30-70 ans. Comme vu précédemment, le territoire attire une part importante de retraités. Il apparaît que le Haut Pays Bigouden est aussi attractif pour les ménages en fin de carrière professionnelle, tout comme pour les ménages de « 30-40 ans ».

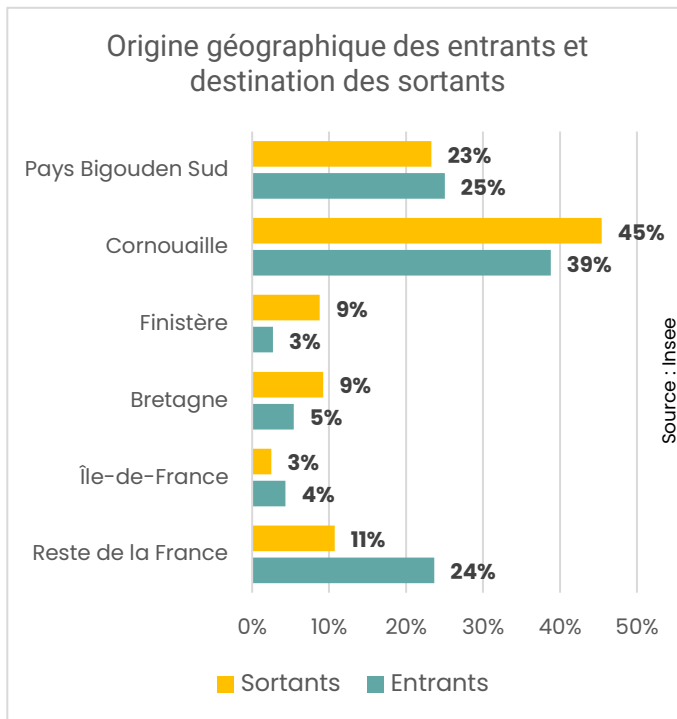
Le croisement du cadre de vie très favorable et les caractéristiques du marché immobilier et foncier (notamment les prix relativement abordables) expliquent en partie ce phénomène.



Les deux tiers des nouveaux arrivants sont bretons

Les échanges entre les deux territoires bigouden sont à l'avantage du Haut Pays Bigouden. Les coûts d'achat d'un logement, notamment dans le marché immobilier d'occasion, sont plus abordables.

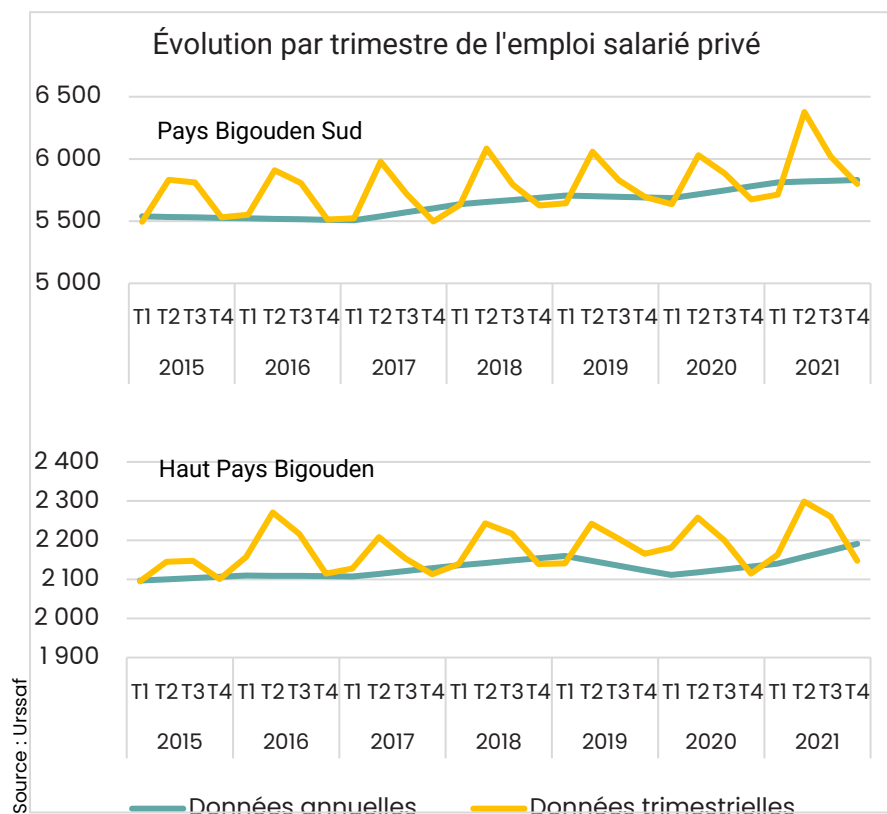
28 % des nouveaux arrivants viennent d'un territoire extérieur à la Région. À elle seule, la région Île-de-France représente 24 % des migrations résidentielles.



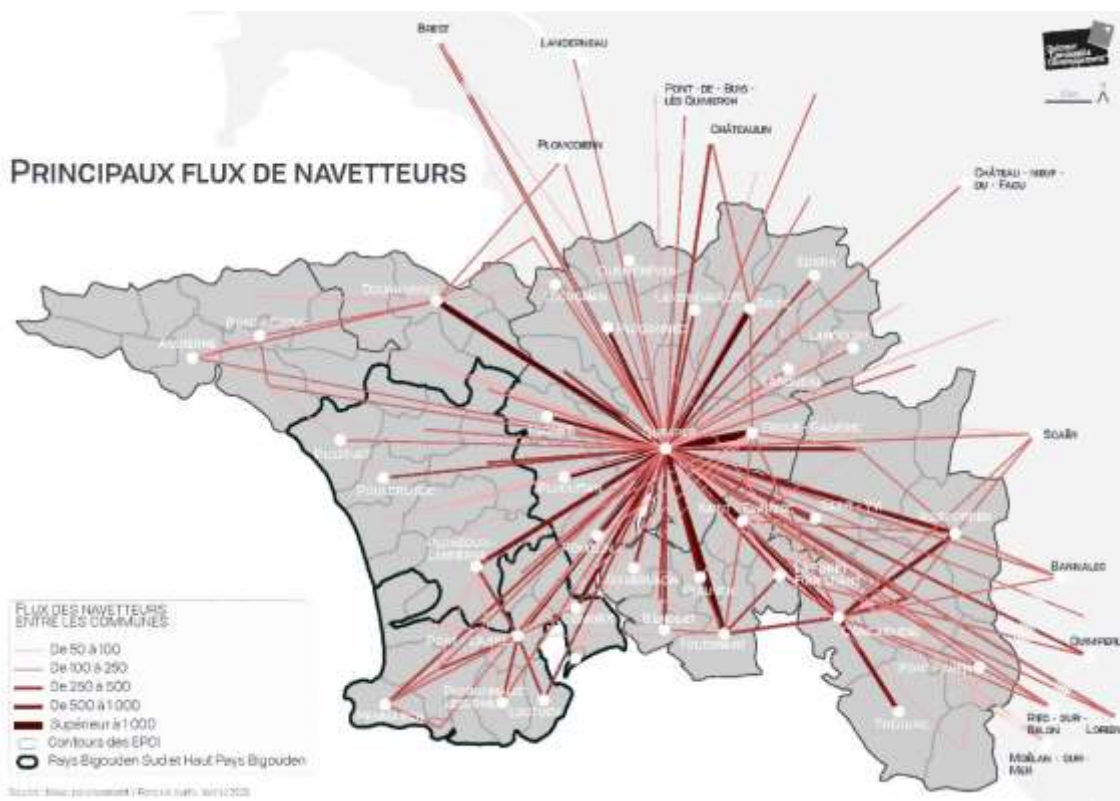
L'ACTIVITE DANS LE PAYS BIGOUDEN

L'emploi salarié privé se maintient depuis 2015 et fortement marqué par la saisonnalité

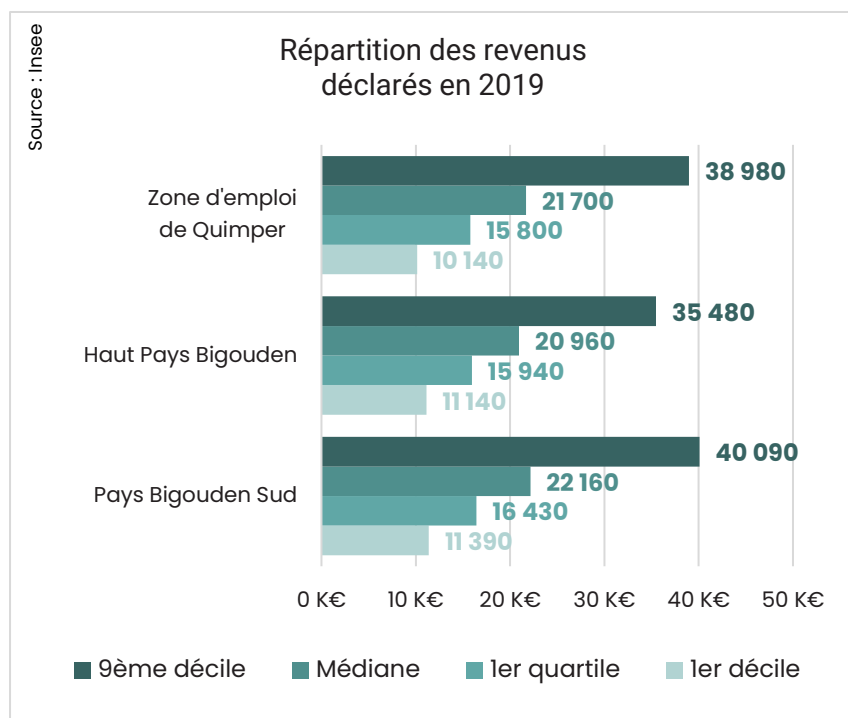
Grâce un contexte économique favorable entre 2015 et 2020, l'emploi total comme l'emploi salarié privé dans le Pays Bigouden Sud et le Haut Pays Bigouden est en légère augmentation. Le pays bigouden reste donc attractif. Le tourisme a un impact très important en Cornouaille. Il marque aussi la saisonnalité de l'emploi. Entre le 1^{er} et le 3^{ème} trimestre, l'emploi salarié privé peut varier de près de 5% sur les deux EPCI, soit +300 emploi pour le Pays Bigouden Sud et + 100 emplois pour le Haut Pays Bigouden).



Le pays bigouden sous l'influence de deux pôles d'emplois : Pont l'Abbé et Quimper

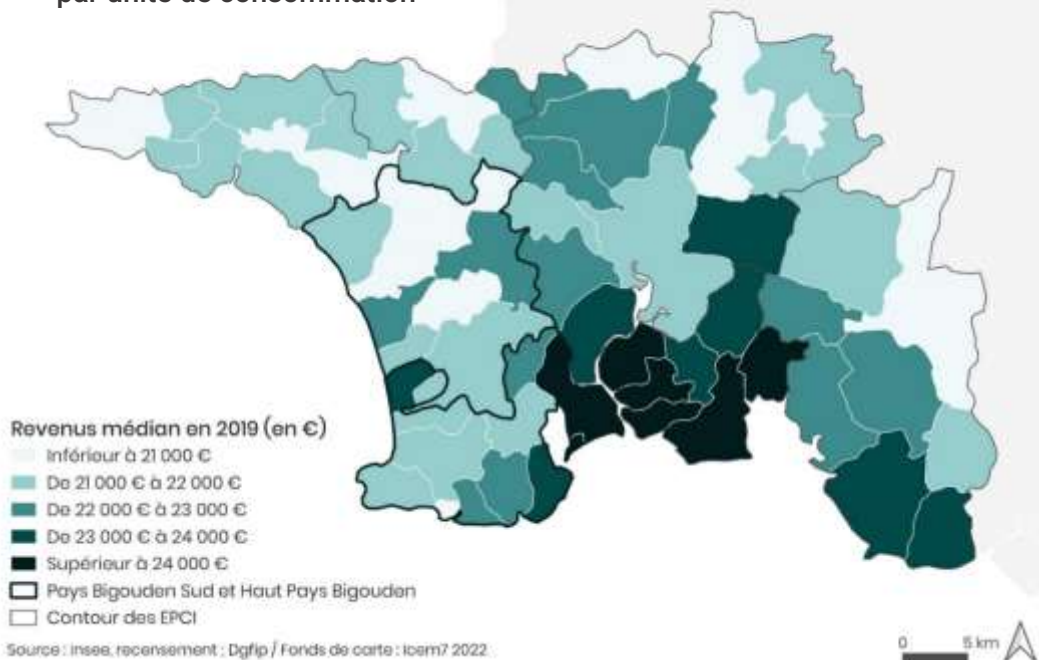


Une distribution inégale des revenus avec des communes plus aisées au sud et dans le périurbain quimpérois



Les populations à faible revenu sont relativement identiques et le montant du 1^{er} décile l'illustre parfaitement. En revanche, le revenu médian et surtout le 9^{ème} décile sont nettement supérieurs dans le Pays Bigouden Sud. Le territoire accueille donc une population plus aisée et c'est notamment le cas des plus de 50 ans. Le revenu médian, légèrement plus bas dans le Haut Pays Bigouden Sud est notamment dû à la présence plus marquée de famille dans le Haut Pays Bigouden. L'accès à l'achat (prix plus important dans le sud et plus abordable dans le Haut Pays Bigouden) apparaît aussi dans cette dispersion inégale des revenus.

Revenu médian déclaré des communes de Cornouaille par unité de consommation



Rev. médian décl. 2019

CCHPB	20 960
Gourl.	20 770
Guiler/G.	19 430
Land.	19 560
Peum.	20 350
Plog-St-G.	21 950
Plon.-L.	21 130
Plov.	21 700
Ploz.	21 210
Pould.	20 740
Tréog.	20 460
CCPBS	22 160
Comb.	24 640
Le Guil.	20 770
Île-Tudy	25 200
Loct.	24 190
Penm.	21 100
Ploba.-L.	22 360
Plom.	21 820
Pont-l'A.	21 110
St-Jean-T.	21 400
Treffia.	22 370
Trégu.	22 670
Trém.	22 420



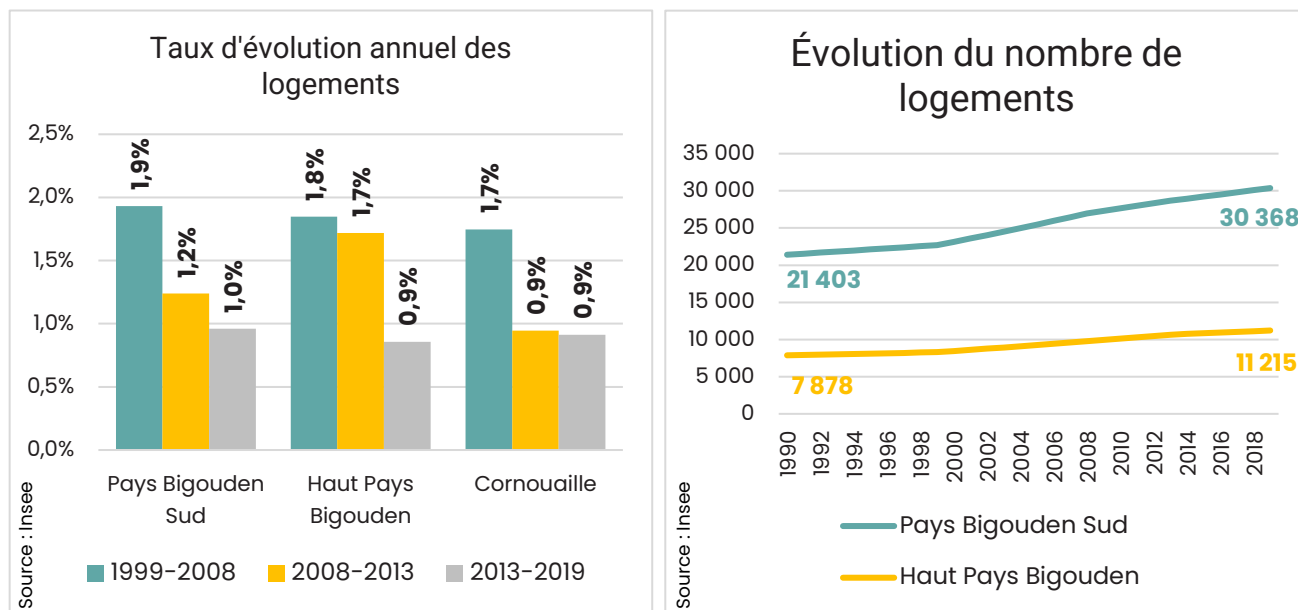
LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

La structure du parc de logements	p.26
Le statut d'occupation marqué par le poids des résidences secondaires	p.28
La rénovation énergétique du parc.....	p.30
Les logements locatifs privés, un maillon essentiel du parcours résidentiel	p.32
Logements locatifs privés : loyer et location saisonnière	p.34
Les dynamiques et structure du parc de logements locatifs publics	p.36
La structure du parc de logements locatifs publics.....	p.38
L'évolution des demandes et attributions de logements locatifs publics	p.40
La structure des demandes et attributions de logements locatifs publics.....	p.42
La construction neuve : des volumes plus élevés dans le sud mais une dynamique plus importante dans le nord	p.44
La consommation foncière et forme de construction	p.46
La consommation foncière récente	p.48
Illustration de la densification, le bilan des divisions parcellaires.....	p.50
Le marché de l'immobilier d'occasion.....	p.52
Le foncier a bâtir, un marché sous tension.....	p.54
Le profil des acquéreurs	p.56

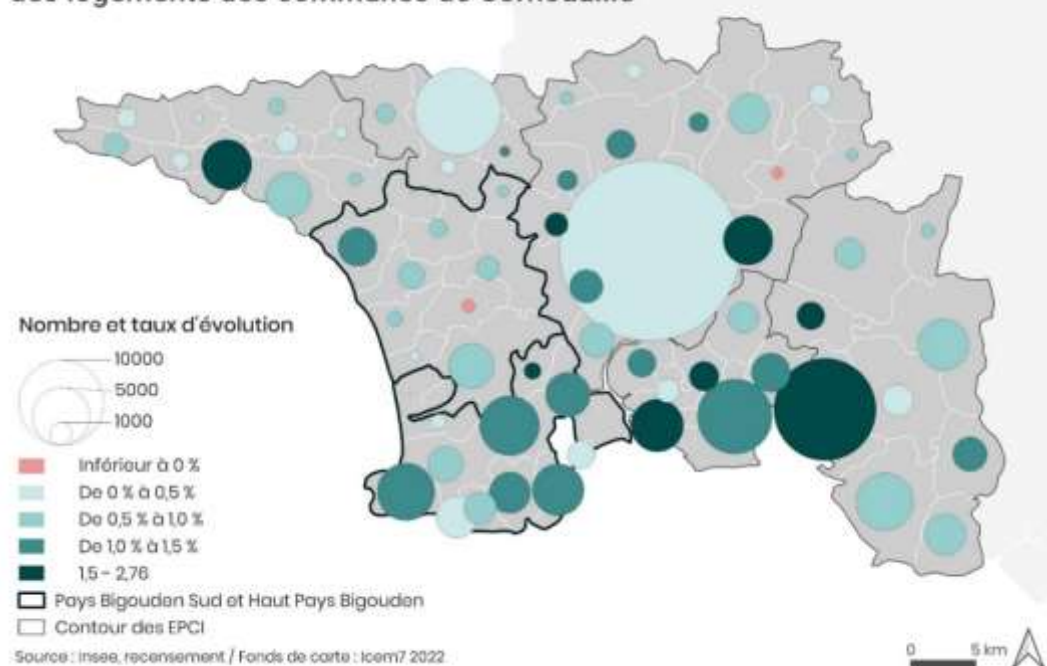
LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Un ralentissement de la croissance du parc de logements



L'augmentation du nombre de logements a ralenti depuis 2008. Elle suit la croissance du nombre de ménage. L'accroissement du parc est ainsi plus rapide que celui de la population. La taille des ménages étant en baisse, il faut plus de logement pour accueillir la nouvelle population bigoudene. Cette tendance s'observe dans les deux EPCI du pays bigouden.

Nombre de logements en 2019 et taux d'évolution annuel 2013-2019 des logements des communes de Cornouaille

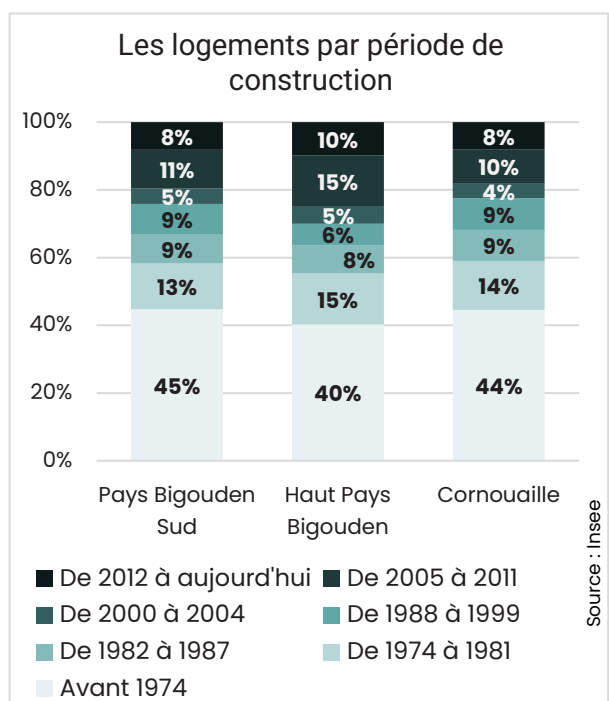
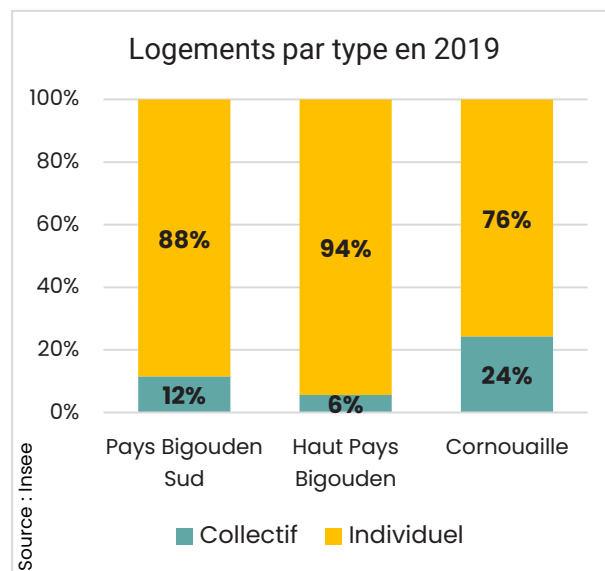
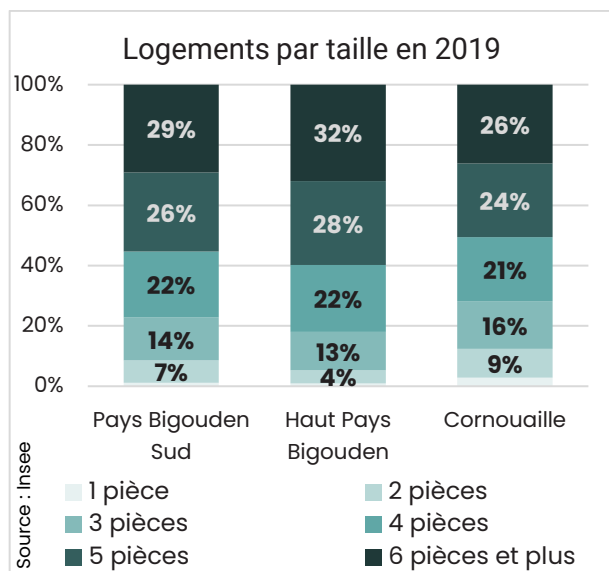


Nbr de logements 2019

CCHPB	11 215
Gourl.	452
Guiler/G.	271
Land.	761
Peum.	489
Plog.-St-G.	1 111
Plon.-L.	3 314
Plov.	616
Ploz.	2 499
Pould.	1 326
Tréog.	376
CCPBS	30 368
Comb.	3 220
Le Guil.	2 856
Île-Tudy	1 433
Loct.	4 149
Penm.	4 995
Ploba.-L.	2 798
Plom.	2 160
Pont-l'A.	5 353
St-Jean-T.	584
Treffia.	1 877
Trégu.	271
Trém.	671

Le parc composé très majoritairement de grands logements individuels

La structure du parc de logements du pays bigouden est très proche de la moyenne cornouaillaise. Il se compose très majoritairement de grands logements (55% dans le Pays Bigouden Sud et 60% dans le Haut Pays Bigouden de logements de 5 pièces et plus). La part des petits logements est plus importante dans le Pays Bigouden Sud, en raison de la structure du parc : 12 % de logements collectifs (contre 6% dans le Haut Pays Bigouden). Cet élément illustre le caractère plus « urbain » du Pays Bigouden Sud.



Un parc ancien (avant 1981) majoritaire malgré une bonne dynamique de construction

Le parc de logements des EPCI du pays bigouden s'est construit globalement aux mêmes périodes. Deux légères différences apparaissent cependant :

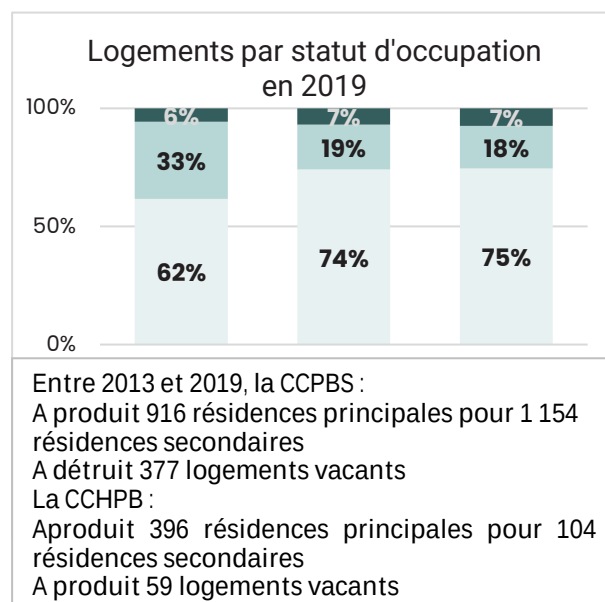
- Le parc du Pays Bigouden Sud est plus ancien. L'accroissement de la population et le dynamisme économique ont conduit à un développement plus ancien du territoire.
- *A contrario*, le parc récent est proportionnellement plus présent dans le Haut Pays Bigouden. La dynamique démographique y est actuellement plus forte en raison notamment des prix de l'immobilier et du foncier plus abordables et de sa localisation au carrefour de trois pôles économiques (Pont-l'Abbé, Douarnenez et Quimper).

LE STATUT D'OCCUPATION MARQUE PAR LE POIDS DES RESIDENCES SECONDAIRES

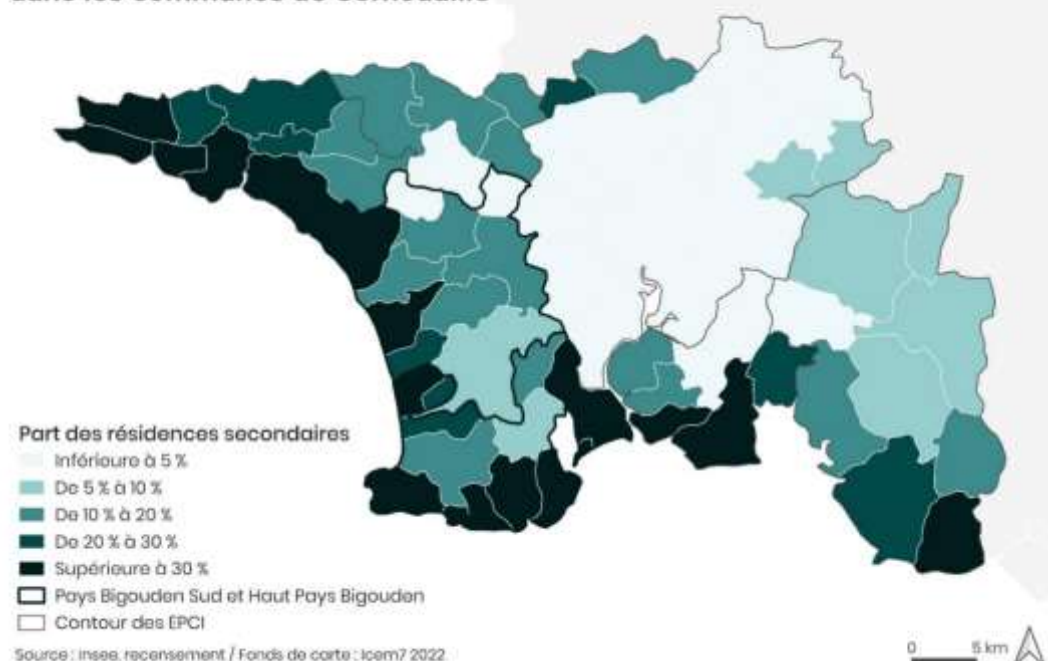
Un poids très important des résidences secondaires dans le parc de logements

Le poids des résidences secondaires est un marqueur important du territoire bigouden, tout particulièrement dans les communes du sud. A l'échelle du Pays Bigouden Sud, un tiers des logements est une résidence secondaire. Dans certaines communes, cette proportion est bien plus élevée : 71 % à l'Île-Tudy, 48 % à Loctudy, 40 % à Penmarch et Tréguennec. De plus, le nombre de résidences continue de croître sur le territoire (+2,1 % entre 2013 et 2019). Ce dernier produit plus de résidences secondaires que résidences principales.

Le Haut Pays Bigouden fait aussi face à ce phénomène mais dans une bien moindre mesure. Avec une part de 43 % de résidences secondaires, Plovan est la commune la plus impactée suivie par Plozévet (37 %). La croissance des résidences secondaires est similaire à celle du parc de logements (+0,8 %) et donc nettement moins importante que dans le Pays Bigouden Sud.



Poids du parc des résidences secondaires en 2019 dans les communes de Cornouaille

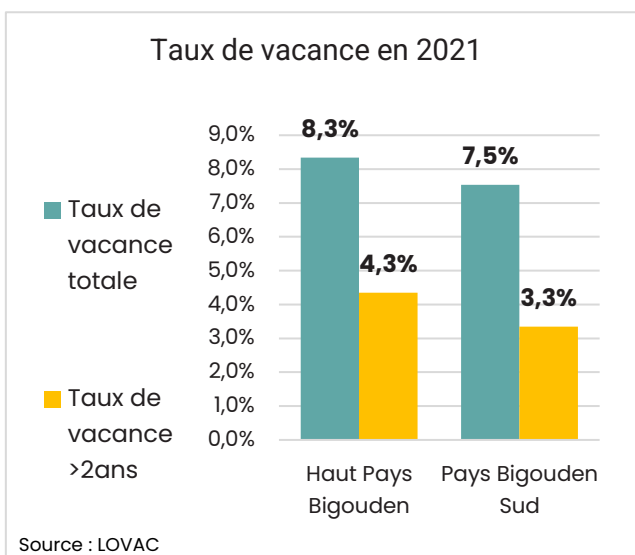


Part des res. sec. 2019

CCHPB	19%
Gourl.	1%
Guiler/G.	4%
Land.	14%
Peum.	18%
Plog.-St-G.	16%
Plon.-L.	8%
Plov.	43%
Ploz.	37%
Pould.	16%
Tréog.	25%
CCPBS	33%
Comb.	35%
Le Guil.	39%
Île-Tudy	71%
Loct.	48%
Penm.	40%
Ploba.-L.	33%
Plom.	14%
Pont-l'A.	9%
St-Jean-T.	20%
Treffia.	36%
Trégu.	41%
Trém.	13%

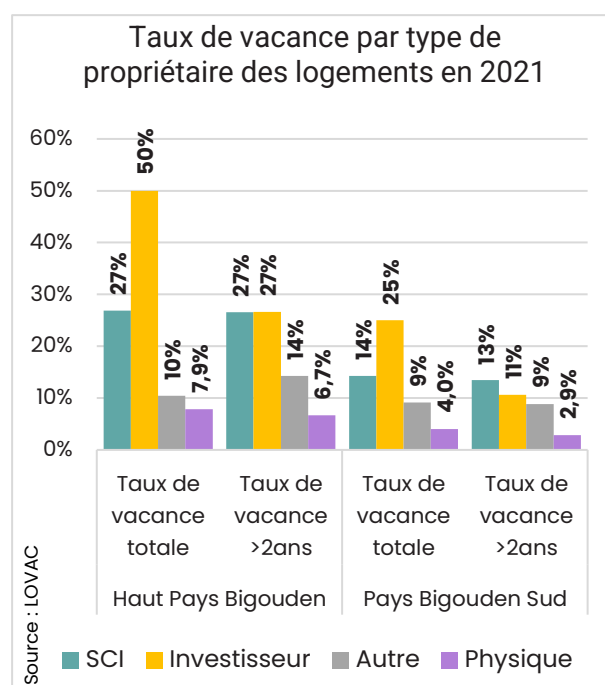
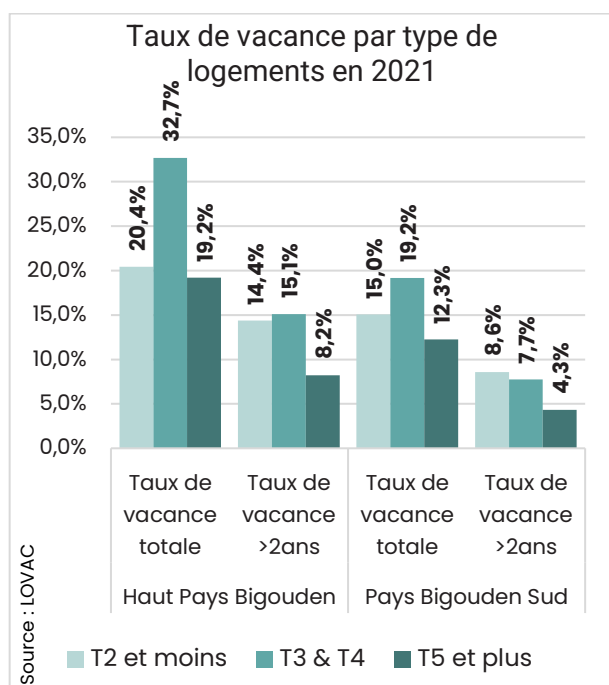
Des taux de vacance relativement faibles en recul même dans le Pays Bigouden Sud

La vacance conjoncturelle est essentielle pour le bon fonctionnement d'un territoire. Elle permet un roulement dans le parc de logements. La vacance totale ou conjoncturelle dans le pays bigouden est proche de 8 % (source LOVAC, elle est de 7 % d'après l'Insee). Ce taux est considéré comme relativement faible. La vacance structurelle (logement non occupé depuis plus de 2 ans) dans le pays bigouden est, elle aussi, plutôt faible, signe d'un territoire attractif avec un parc de logement adapté aux besoins. Entre 2013 et 2019, selon l'Insee, la CCPBS a détruit des logements (377) passant de 7,6 % à 5,3 %.



Une vacance plus marquée sur des biens détenus par des investisseurs et des SCI

La vacance structurelle dans les deux pays bigouden partage plusieurs caractéristiques : elle est plus forte sur les petits logements et lorsque les biens sont détenus par des investisseurs. A contrario, les biens détenus par des « personnes physique » ont un taux de vacance très faible, tout particulièrement dans le Pays Bigouden Sud (2,9 %).



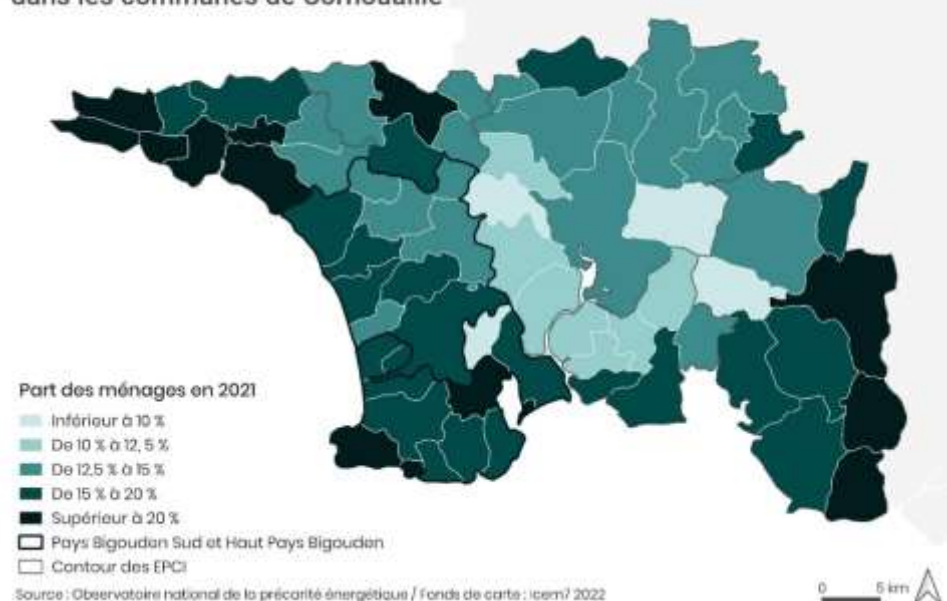
LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC

Les ménages en situation de précarité énergétique plus présent sur le littoral

D'après l'Ademe, un ménage est en situation de **précarité énergétique** lorsqu'il éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Ce phénomène touche plus fortement les communes avec un parc ancien n'ayant pas encore été rénové. La **précarité énergétique** est un phénomène aux multiples facettes et les tendances nationales se retrouvent aussi sur le territoire bigouden : bien que la majorité des ménages en situation de précarité énergétique sont propriétaires, les locataires sont proportionnellement plus touchés que les propriétaires. De plus, les jeunes ménages sont de plus en plus fragilisés.

Les ménages en situation de précarité énergétique dans les communes de Cornouaille



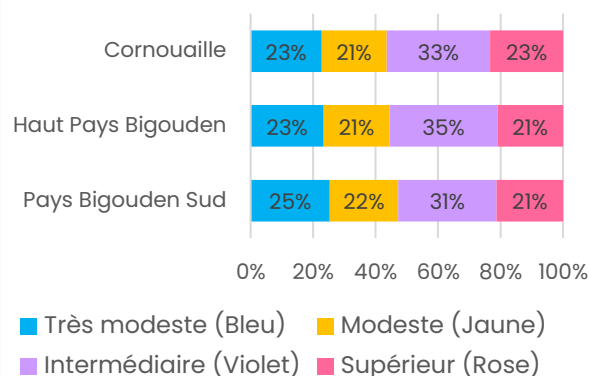
Men. sit. précarité 2019

CCHPB	17%
Gourl.	14%
Guiler/G.	13%
Land.	15%
Peum.	15%
Plog.-St-G.	15%
Plon.-L.	16%
Plov.	18%
Ploz.	19%
Pould.	19%
Tréog.	14%
CCPBS	19%
Comb.	16%
Le Guil.	28%
Île-Tudy	21%
Loct.	20%
Penm.	23%
Ploba.-L.	17%
Plom.	15%
Pont-I'A.	21%
St-Jean-T.	17%
Treffia.	19%
Trégu.	18%
Trém.	5%

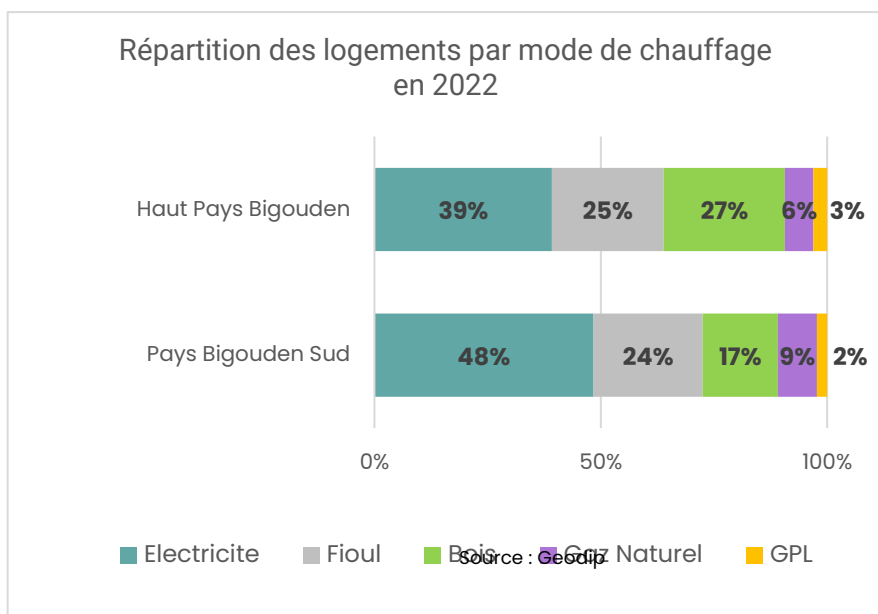
Une répartition équilibrée des ménages

Respectivement 47 % et 44 % des ménages de la CCPBS et de la CCHPB sont considérés comme "modestes" (jaunes) ou "très modestes" (bleu). A ce titre, ils sont éligibles à l'aide spécifique de l'Anah "MaPrimeRénov' Sérénité". Pour les autres ménages, ils sont éligibles selon leurs ressources et le type de travaux effectués au dispositif global MaPrimeRénov'.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources de l'Anah (MaPrimeRénov')



L'électricité, premier mode de chauffage dans le pays bigouden



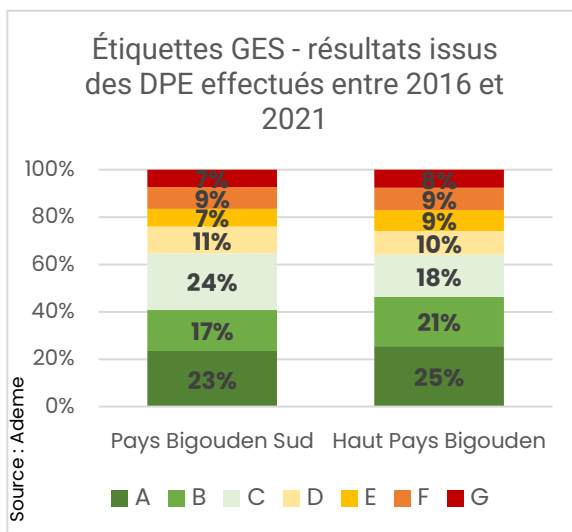
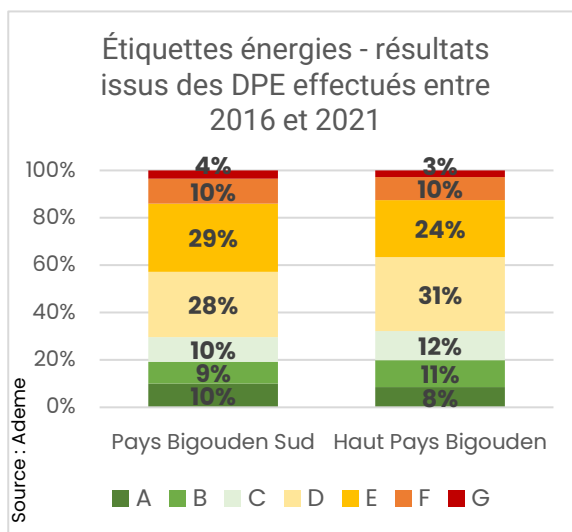
Au sein des logements, le chauffage constitue le premier poste de consommation d'énergie. La grande différence entre les deux EPCI se fait sur le poids de l'électricité, principal mode de chauffage (+10 % dans le Pays Bigouden Sud) et sur l'utilisation du bois (+10 %). Ce dernier concerne à la fois le bois bûche et le bois granulé.

Le fioul reste encore très présent puisqu'il représente un quart des logements. Depuis le 1^{er} juillet 2022, il est interdit d'installer de nouvelles chaudières au fioul, cette proportion va donc décroître.

Une part de passoires énergétiques supérieur à 10 %

L'habitat est un secteur où la question énergétique demeure un enjeu important. Il est le premier secteur consommateur d'énergie primaire en Cornouaille tout comme dans le pays bigouden. La forte présence de la maison individuelle impacte sensiblement ces consommations. À période de construction identique, l'habitat individuel consomme en effet près de deux fois plus que le collectif. Ces consommations élevées peuvent être préoccupantes pour certains propriétaires, notamment pour ceux qui se trouvent en situation de précarité énergétique.

En France, un logement est considéré comme étant une passoire thermique lorsqu'il est classé en catégorie F ou G, c'est-à-dire qu'il entraîne une consommation supérieure à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Ils représentent près de 15 % dans le pays bigouden. Les logements en étiquettes G ne pourront plus être loués à partir de 2025 ; 2028 pour ceux de la classe F et 2034 pour les logements de la classe E. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements dépassant 450kWh d'énergie finale / m² / an ne peuvent plus être loués.



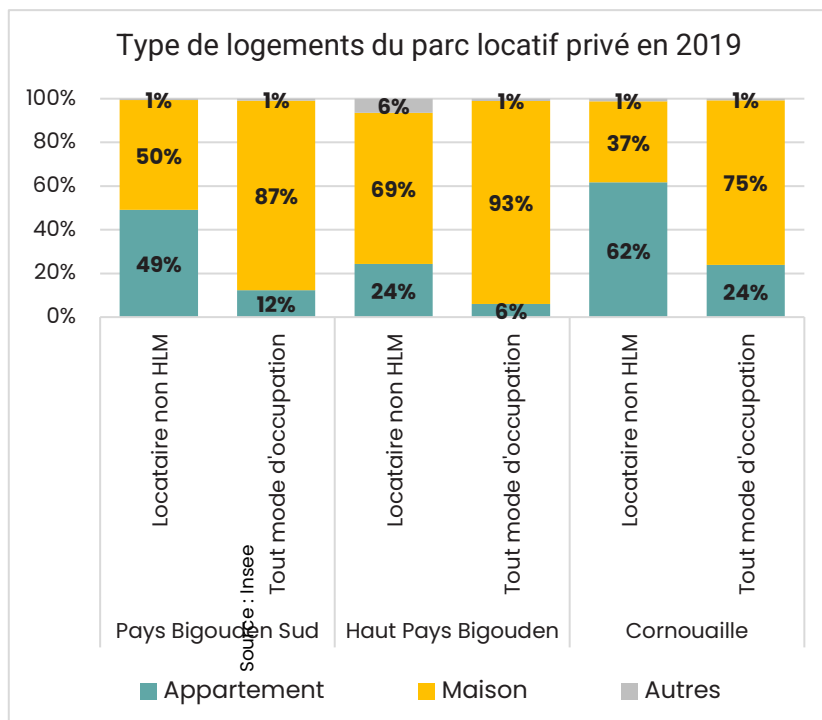
DPE réalisés entre 2016 et 2021 : 4 076 CCPBS ; 1 512 CCHPB

LES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES, UN MAILLON ESSENTIEL DU PARCOURS RESIDENTIEL

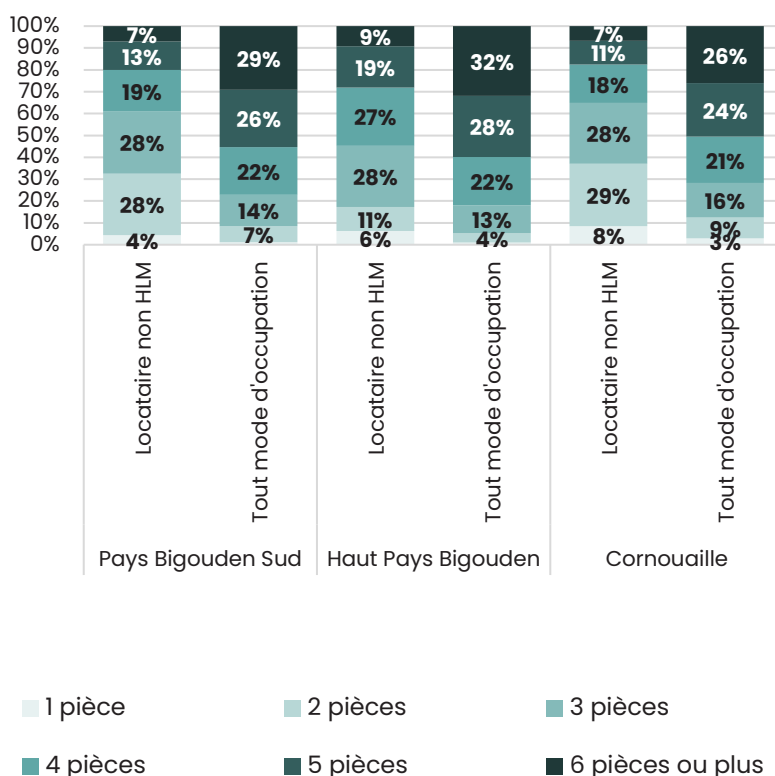
Le poids des appartements nettement plus important que dans le reste du parc

Le parc locatif privé représente 10 % (810 logements) du parc dans le Haut Pays Bigouden et 12 % dans le Pays Bigouden Sud (2 350 logements). A l'image de la Cornouaille, les propriétaires occupants représentent près de 80 % des résidences principales.

La composition du parc locatifs privés est très différente de celle du parc de résidences principales. En effet, le poids des appartements dans le parc de logements locatifs privés est nettement supérieur à celui du parc de résidences principales. Le parc locatif est composé pour moitié d'appartements dans le Pays Bigouden Sud alors que ce type de biens ne représentent que 24 % des logements du parc de résidences principales.



Taille de logements du parc locatif privé en 2019

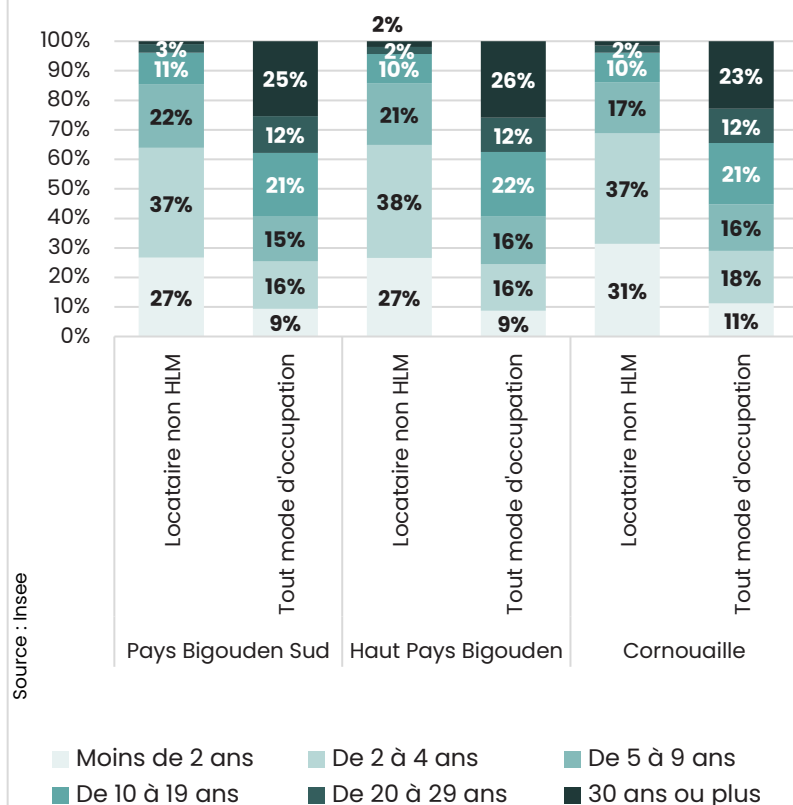


Des logements plus petits

Les appartements sont surreprésentés dans le parc locatif privé. De fait, la proportion de petit logements est plus importante que celle du parc de résidences principales : 60 % des logements locatifs privés font moins de trois pièces dans le Pays Bigouden Sud alors qu'ils ne représentent que 43 % du parc de résidence principale. Dans le Haut Pays Bigouden, les T3 et moins représentent 45 % du locatif privé contre 18 % des résidences principales.

Dans le Pays Bigouden Sud, le parc d'appartements est plus présent. Ainsi, la part des T3 et moins peut atteindre plus de 70 % des logements du parc locatif privé : 73 % au Guilvinec, 78 % à l'Île-Tudy, 74 % à Pont-l'Abbé.

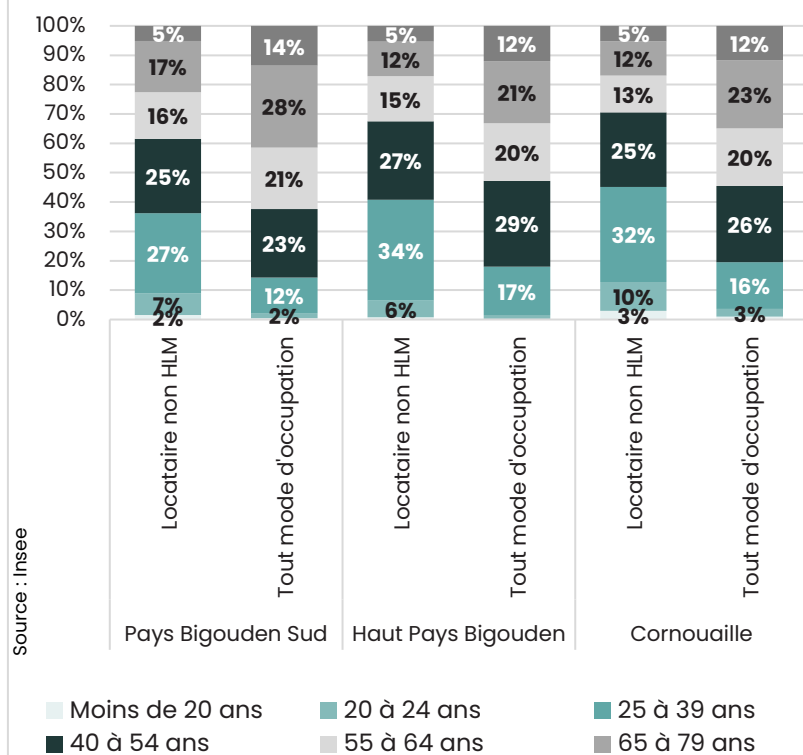
Ancienneté d'emménagement du parc locatif privé en 2019



Un emménagement plus récent des ménages

Le terme de parcours résidentiel constitue l'un des concepts phares des politiques du logement, tant à l'échelle nationale que comme enjeu central des politiques locales de l'habitat. Un des rôles du parc locatif privé dans ce parcours est d'accueillir la population n'étant pas en mesure d'acquérir un bien ou tout simplement ne le souhaitant pas. Les populations locataires sont aussi plus mobiles et l'ancienneté d'emménagement l'illustre parfaitement. En effet, l'ensemble des occupants du parc de résidences principales et encore plus les propriétaires occupants ont une ancienneté moyenne d'emménagement bien plus élevées que celle des locataires du parc privé.

Age des occupants du parc locatif privé en 2019



Des occupants bien plus jeunes dans le parc locatif privé

Dans le parcours résidentiel « classique », le passage par le parc locatif privé est l'étape préalable à l'acquisition d'un bien. Cependant, avant de pouvoir prétendre à la propriété, il est souvent nécessaire d'atteindre une forme de stabilité financière et souvent professionnelle. Cette stabilité est un prérequis à l'obtention d'un prêt immobilier. Pour acquérir un bien, ce dernier est indispensable pour la quasi-totalité des ménages. De plus, la hausse des prix de l'immobilier et la baisse des apports conduit à faire baisser le nombre de primo-accédés. Ces phénomènes tendent aussi à faire baisser le nombre de jeunes ménages en capacité d'acquérir un bien.

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES : LOYER ET LOCATION SAISONNIERE

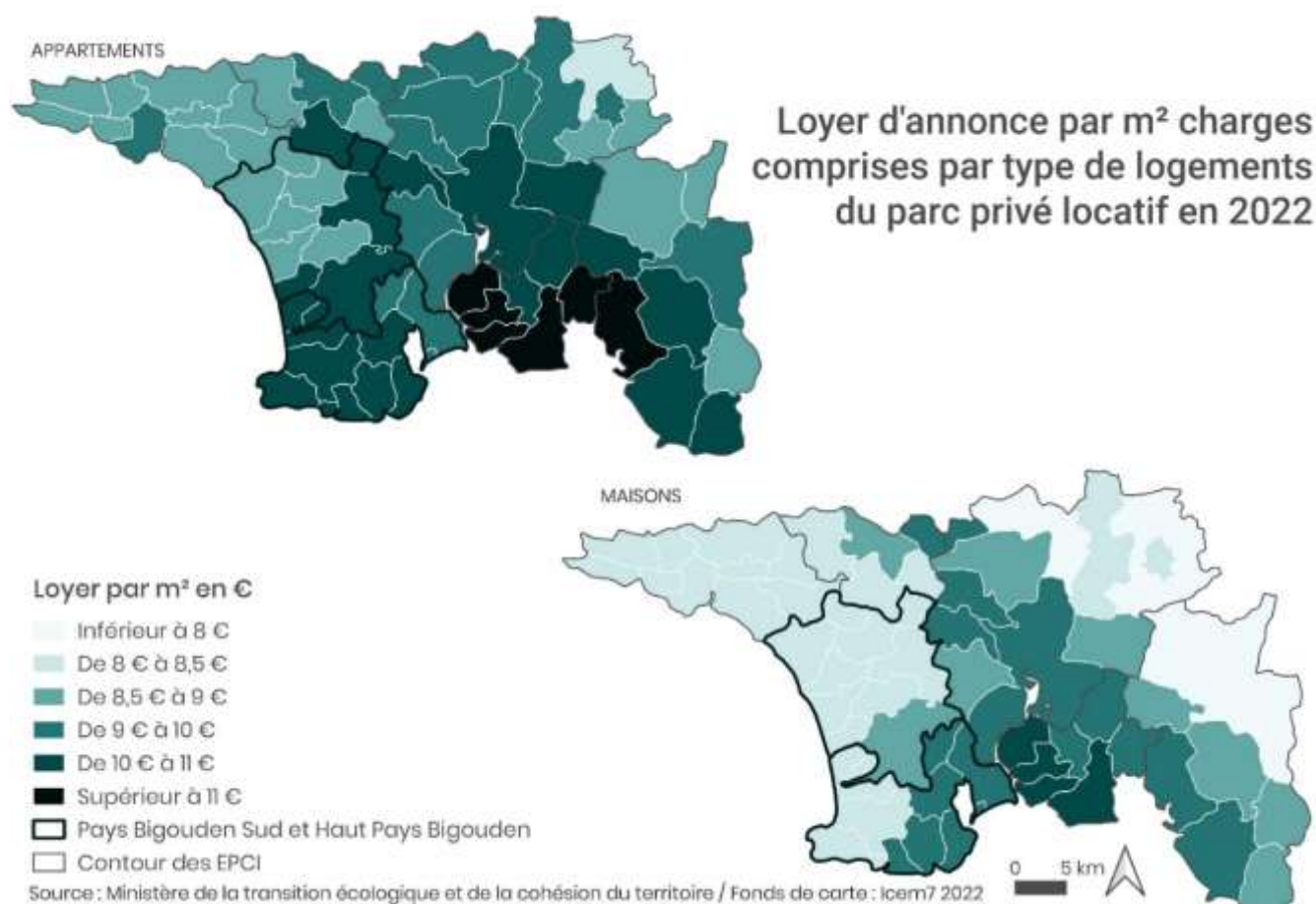
Les loyers plus importants sur le sud du territoire et sur la périphérie quimpéroise

Comme sur tous les territoires, les loyers par mètre carré des appartements sont bien supérieurs à ceux des maisons. A l'image de l'immobilier d'occasion, les prix des loyers sont plus élevés dans le sud du territoire bigouden. Le parc privé joue pourtant un rôle très important dans le parcours résidentiel. Il permet à une part de la population n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété de se loger et soulage le parc public. En effet, le revenu médian des locataires du parc privé est nettement inférieur au revenu médian de l'ensemble des ménages. L'écart est encore plus important entre les locataires du parc privé et les propriétaires occupants.

Revenus déclarés par unité de consommation en 2019 :

	Pays Bigouden Sud			Haut Pays Bigouden		
	1er décile	1er quartile	Médiane	1er décile	1er quartile	Médiane
Locataires du parc privé	6 660	12 110	17 780	6 840	11 700	17 310
Propriétaires	13 640	17 920	23 640	12 910	16 840	21 800
Ensemble des ménages	11 390	16 430	22 160	11 140	15 940	20 960

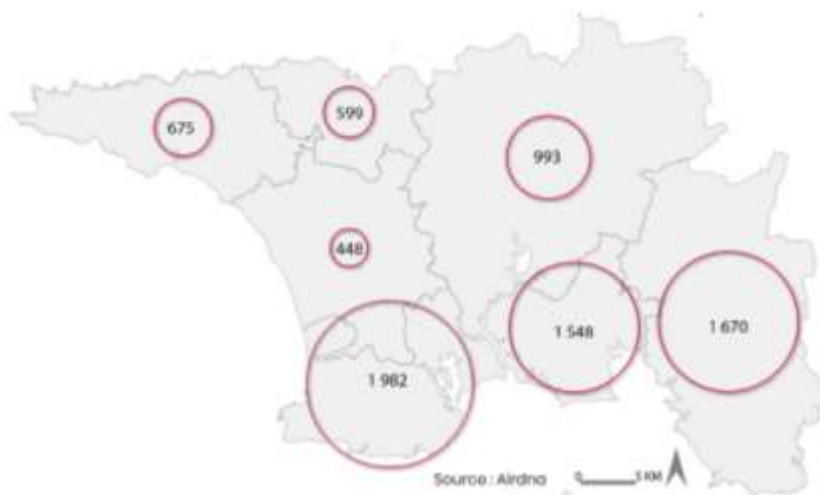
Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.



L'hébergement locatif saisonnier de meublés entre particuliers

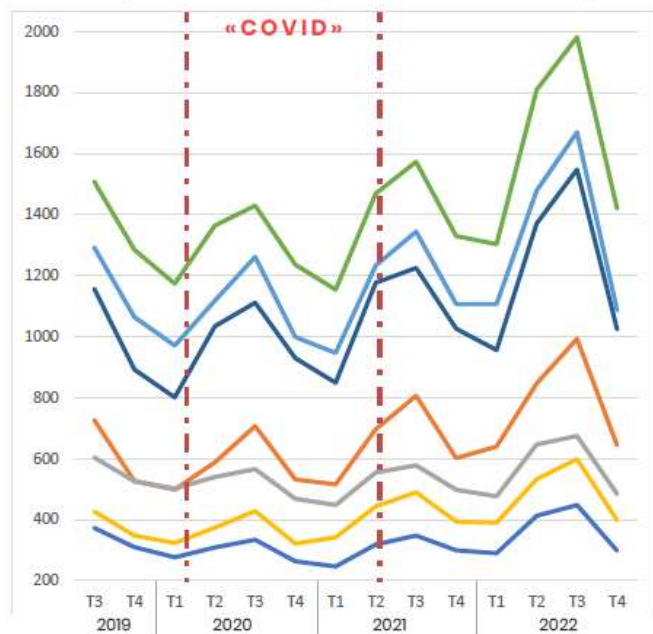
La Bretagne est une région très touristique. L'activité régionale est en croissance, malgré la crise de la Covid19. A cause de cette épidémie et de ces conséquences, les touristes français se sont recentrés sur le marché français. A cela s'ajoute la nouvelle stratégie commerciale des plateformes. Elles sont à la recherche de marchés moins régulés et se repositionnent sur les villes moyennes, le périurbain et le rural. En 2020, la région passe ainsi devant l'Île-de-France avec près de 7,5 millions de nuitées dans les hébergements locatifs saisonniers entre particulier. Au sein de ce marché régional, la Cornouaille occupe une place très importante : 9 % des annonces bretonnes, soit 7 915 offres. Le pays bigouden comptabilise 2 430 offres soit 30 % des offres cornouaillaises (1 982 pour le Pays Bigouden Sud soit 25 % des offres cornouaillaises).

Une offre polarisée sur le sud du territoire



Annonces Airbnb et Homeaway par EPCI au 3^{ème} trimestre 2022 (logements entiers et chambres)

Une augmentation globale de l'offre qui s'intensifie après la crise sanitaire



Source : Airdna

Evolution du nombre d'annonces Aibnb et Homeaway par EPCI (logements entiers et chambres)

	T3 2019	T3 2022	Évolut.
CC du Pays Bigouden Sud	1508	1982	+31 %
CA Concarneau Cornouaille Agglomération	1292	1670	+29 %
CC du Pays Fouesnantais	1157	1548	+34 %
CA Quimper Bretagne Occidentale	727	993	+37 %
CC Cap Sizun - Pointe du Raz	604	675	+12 %
CC Douarnenez Communauté	427	599	+40 %
CC du Haut Pays Bigouden	373	448	+20 %
Total	6088	7915	+30 %

Source : Airdna

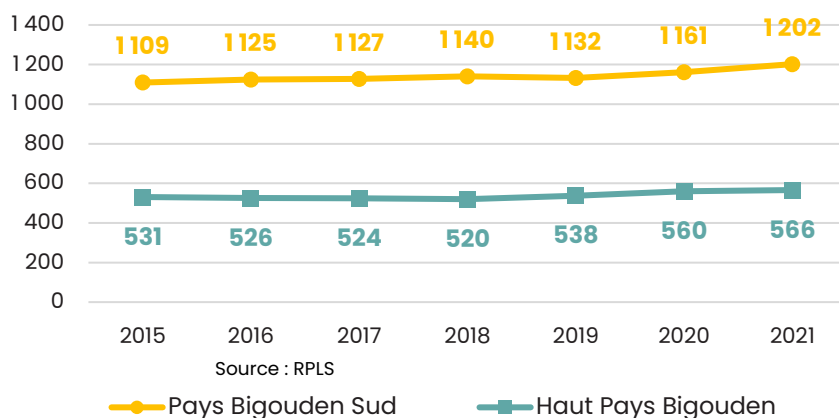
Avertissement : pour quantifier localement l'offre d'hébergement locatif saisonnier entre particuliers sur les plateformes en ligne, nous ne disposons à ce stade que des données fournies par le site Airdna. Ces données sont construites par collecte d'informations **uniquement** sur les sites d'Aibnb et Homeaway. Elles permettent de connaître le nombres d'annonces en ligne et certaines de leurs caractéristiques. **Du fait des imprécisions associées à cette méthode, les résultats présentés sont à interpréter avec précaution. De plus, le site Airdna ne collecte pas les annonces de toutes les plateformes (Booking notamment), ce qui pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.**

LES DYNAMIQUES ET STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS

Un parc en faible croissance

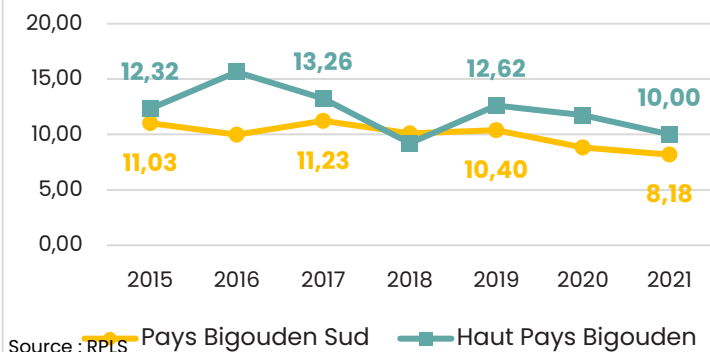
Le parc locatif public, y compris les logements conventionnés, bigouden représente moins de 7 % des résidences principales (6,8 % pour le Haut Pays Bigouden, 6,3 pour le Pays Bigouden Sud). Entre 2015 et 2021, le parc social croît dans les deux territoires, respectivement de 1,1 % et 1,4 % (1,2 % en Cornouaille). La dynamique du parc locatif public est cependant légèrement supérieure à celle du parc total puisque le taux de croissance de ce dernier reste autour de 1 % dans le pays bigouden.

Évolution du parc de logements locatifs publics



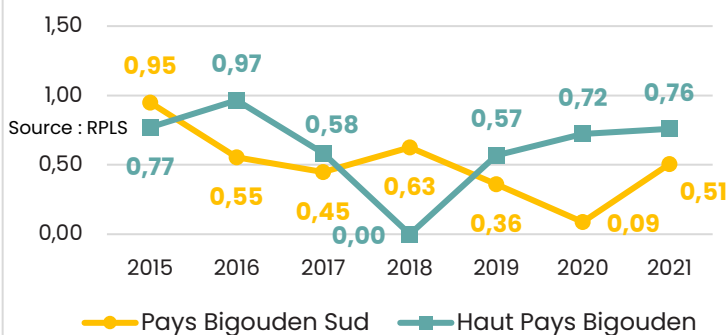
Une rotation dans le parc en baisse et un taux de vacance quasi-nul

Évolution du taux de mobilité



Le taux de mobilité dans le parc locatif public est en décroissance depuis 2015 en Cornouaille. La tendance est la même dans les EPCI du pays bigouden. Le contexte immobilier local (tension sur le locatif privé, forte augmentation du prix de l'immobilier d'occasion, raréfaction du foncier à bâtir...) entraîne une forte tension sur le parc social. En effet, une des vocations du parc locatif public est d'accueillir temporairement certains ménages avant un retour dans le parc privé (via la location ou l'accession). La tension actuelle sur le parc privé entraîne ainsi une baisse de la mobilité dans le parc public.

Évolution du taux de vacance (>3 mois)



Les taux de vacance des EPCI du pays bigouden est quasi-nul. Tous les logements du parc social sont occupés. La tension actuelle sur le marché de l'immobilier se retrouve aussi sur le locatif public.

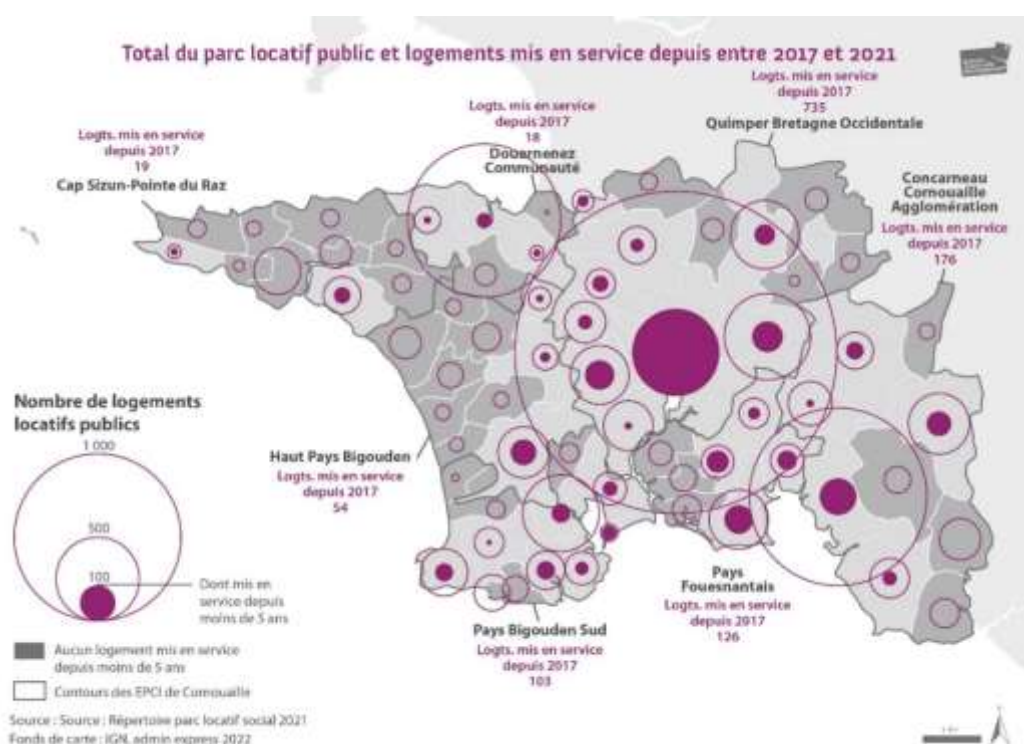
Une polarisation des logements locatifs publics sur Pont-l'Abbé, une dynamique de mise en service sur les communes du littoral sud

La totalité des communes du pays bigouden possède au moins un logement locatif public (y compris les logements conventionnés). Des disparités existent cependant : dans chacun des EPCI, une commune est nettement plus pourvue que les autres : Pont-l'Abbé pour le Pays Bigouden Sud (430 logements soit 30 % du parc de l'EPCI) et Plonéour-Lanvern (200 logements soit près de 40 % de l'EPCI) pour le Haut Pays Bigouden. Sur les 5 dernières années, la dynamique constructive est uniquement portée par Plonéour-Lanvern dans le Haut Pays Bigouden alors qu'elle est répartie dans 6 communes pour le Pays Bigouden Sud.

Patrimoine de logements locatifs publics :

Bailleur	Pays Bigouden Sud	Haut Pays Bigouden
OPAC de Quimper-Cornouaille	702	258
Finistère Habitat	312	155
Aiguillon Construction	158	41
Les Foyers	39	22
Le Logis Breton	31	12
Espacil Habitat	0	53
Douarnenez Habitat	0	43
Armorique Habitat	0	25

Source : imoweb (au 01/01/2023)

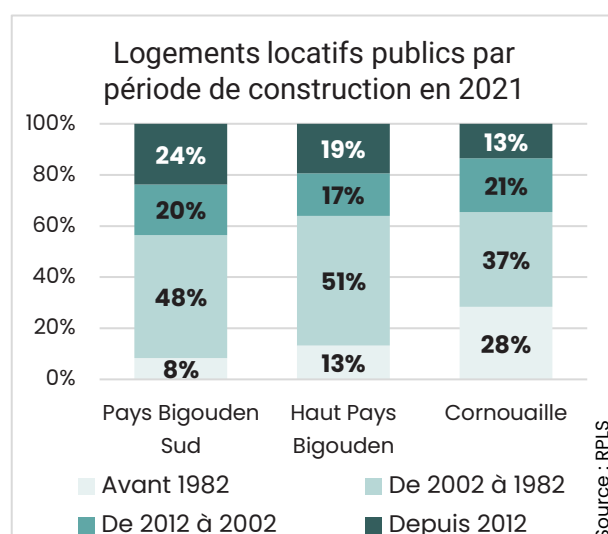
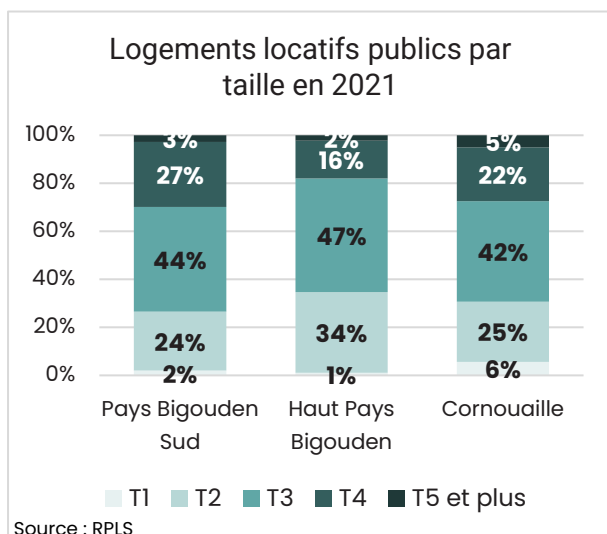


Nb. logt. loc. pub. 2021

CCHPB	566
Gourl.	41
Guilér/G.	21
Land.	65
Peum.	18
Plog.-St-G.	52
Plon.-L.	201
Plov.	18
Ploz.	82
Pould.	52
Tréog.	16
CCPBS	1 202
Comb.	87
Le Guil.	104
Île-Tudy	24
Loct.	88
Penm.	173
Ploba.-L.	116
Plom.	70
Pont-l'A.	428
St-Jean-T.	26
Treffia.	53
Trégu.	4
Trém.	29

LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS

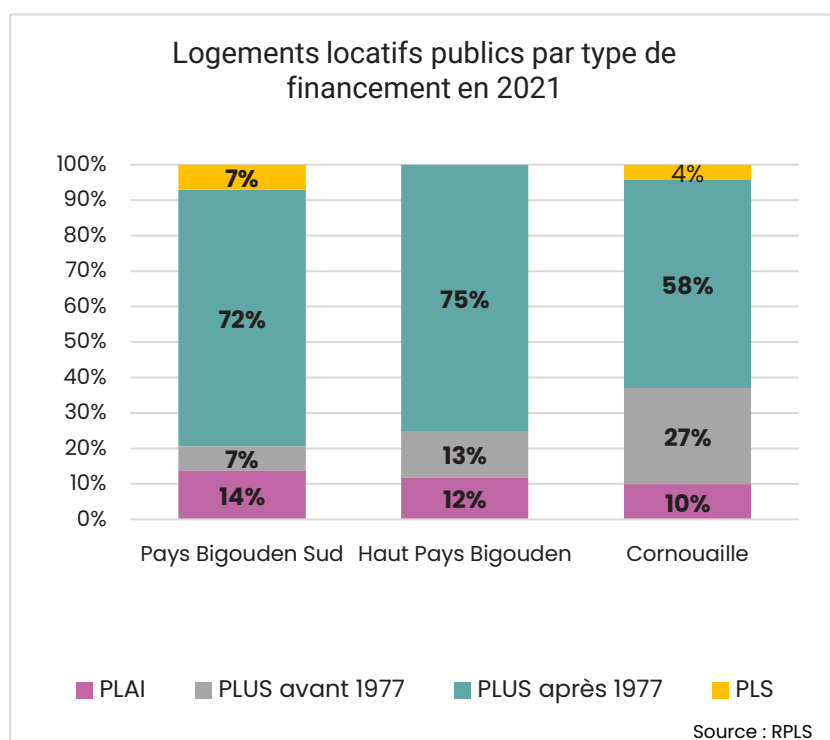
Une forte représentation des T3, une faible représentation des T1

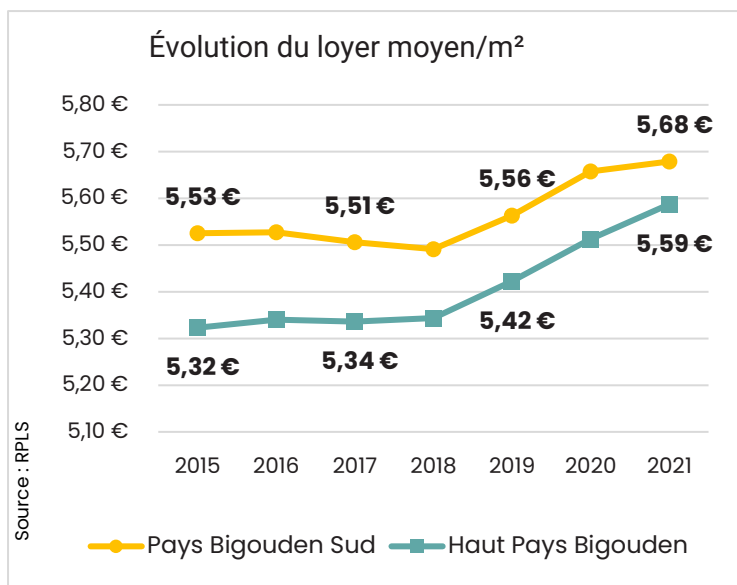


La répartition des logements locatifs publics des EPCI du pays bigouden par taille est proche de celle de la Cornouaille. Les T3 sont très largement majoritaires, les très grands logements (T5 et plus) ainsi que les studios (T1) sont très peu représentés. Les logements du Pays Bigouden Sud sont cependant plus grands avec nettement plus de T4 que dans le Haut Pays Bigouden (respectivement 27% contre 16%) et inversement pour les T2. Le parc bigouden est plus récent que le parc cornouillais. Ce dernier est très marqué par le poids de Quimper, cette dernière disposant d'un parc de logement locatif public plus ancien qu'ailleurs en Cornouaille. La dynamique constructive (en volume) du Pays Bigouden Sud est plus importante que celle du Haut Pays Bigouden. Son parc est donc légèrement plus récent : 44 % des logements ont été mis en service après 2012 contre 36 % dans le Haut Pays Bigouden.

Les logements en PLUS (après 1977) très majoritaires

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI (non présent dans le pays bigouden). Le PLS, utilisé de plus en plus par les bailleurs pour équilibrer financièrement les opérations, est bien présent dans le Pays Bigouden Sud et encore pas ou peu utilisé dans le Haut Pays Bigouden. Les logements en PLS apportent aussi une réponse pour les ménages ne trouvant pas à se loger dans le parc locatif privé.

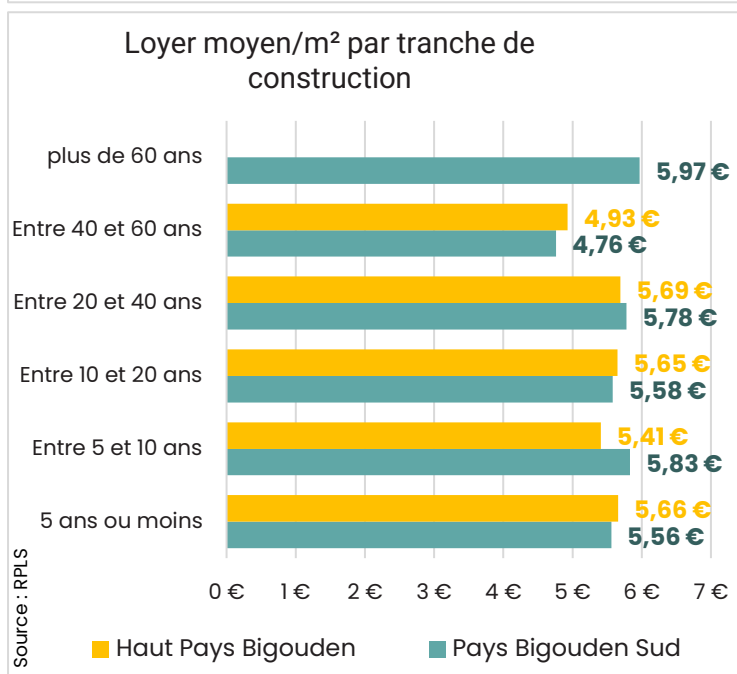




Une hausse importante des loyers depuis 2018

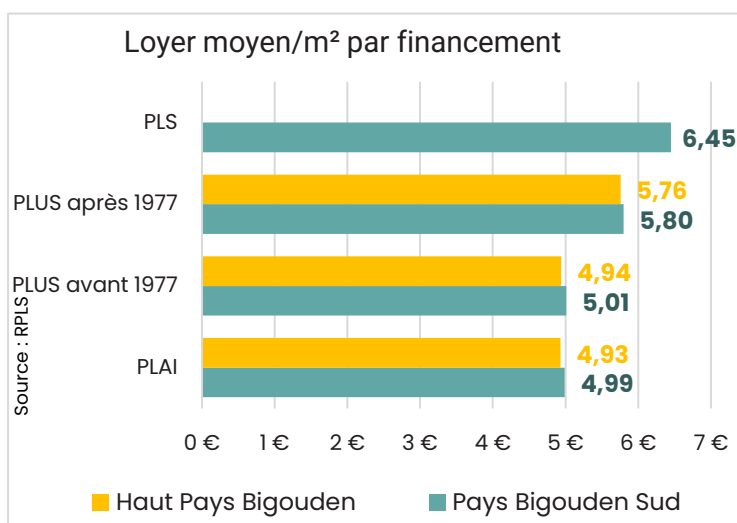
Le loyer d'un logement social est fixé par le bailleur social. Le montant du loyer est révisé chaque année. Le montant du loyer d'un logement social est fixé selon une règle de calcul qui s'impose au bailleur. Le prix par mètre carré est fixé pour la totalité du parc. Le loyer est ensuite calculé en fonction du prix au mètre carré et de la surface du logement.

A l'image des loyers du parc privé, ceux du parc locatif public sont en augmentation depuis 2015 et tout particulièrement depuis 2018.



Une faible variation des loyers en fonction de l'âge de la construction.

L'âge de construction des logements du parc public n'impacte pas le montant du loyer. La différence constatée sur les loyers en fonction de la période de construction est ainsi liée à la taille du parc. Les logements anciens sont proportionnellement plus grands que les logements récents, d'où cet écart de prix.

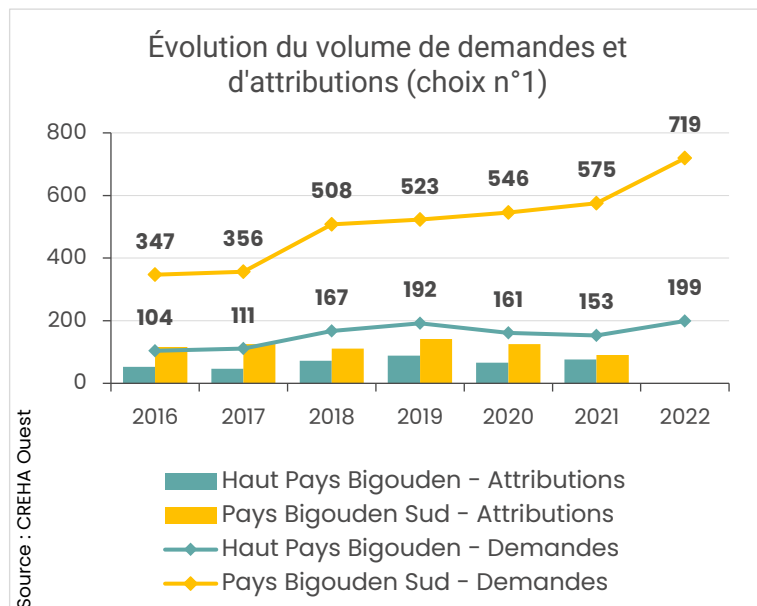


Le mode de financement : un marqueur du niveau de loyer.

Les logements (PLAI), financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements (PLUS), financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations classiques des HLM (habitation à loyer modéré). Les logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS) sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

L'ÉVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS

Une diminution des attributions et forte hausse des demandes, notamment sur le Pays Bigouden Sud

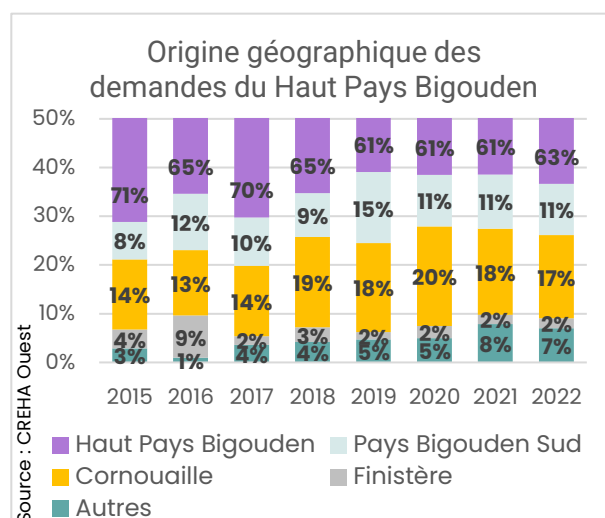
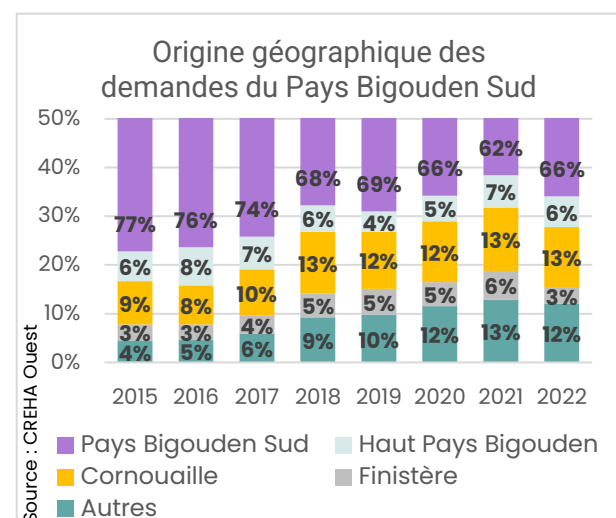


Le nombre de demandes de logement locatifs publics est en hausse dans tous les territoires cornouaillais. Le Pays Bigouden Sud connaît cependant une augmentation encore plus importante qu'ailleurs du nombre de demandes (seul les 1^{ers} choix sont comptabilisés ici) : +13 % soit 370 demandes supplémentaires contre +11 % soit 95 demandes supplémentaires pour le Haut Pays Bigouden.

Nombre de demandes en 2022			
	Souhait n°1	Souhait n°2	Souhait n°3
PBS	719	1 255	1 742
HPB	199	394	546

Une augmentation des demandes mais une part des demandes locales qui diminuent et des demandes « extérieures au territoire » qui augmentent

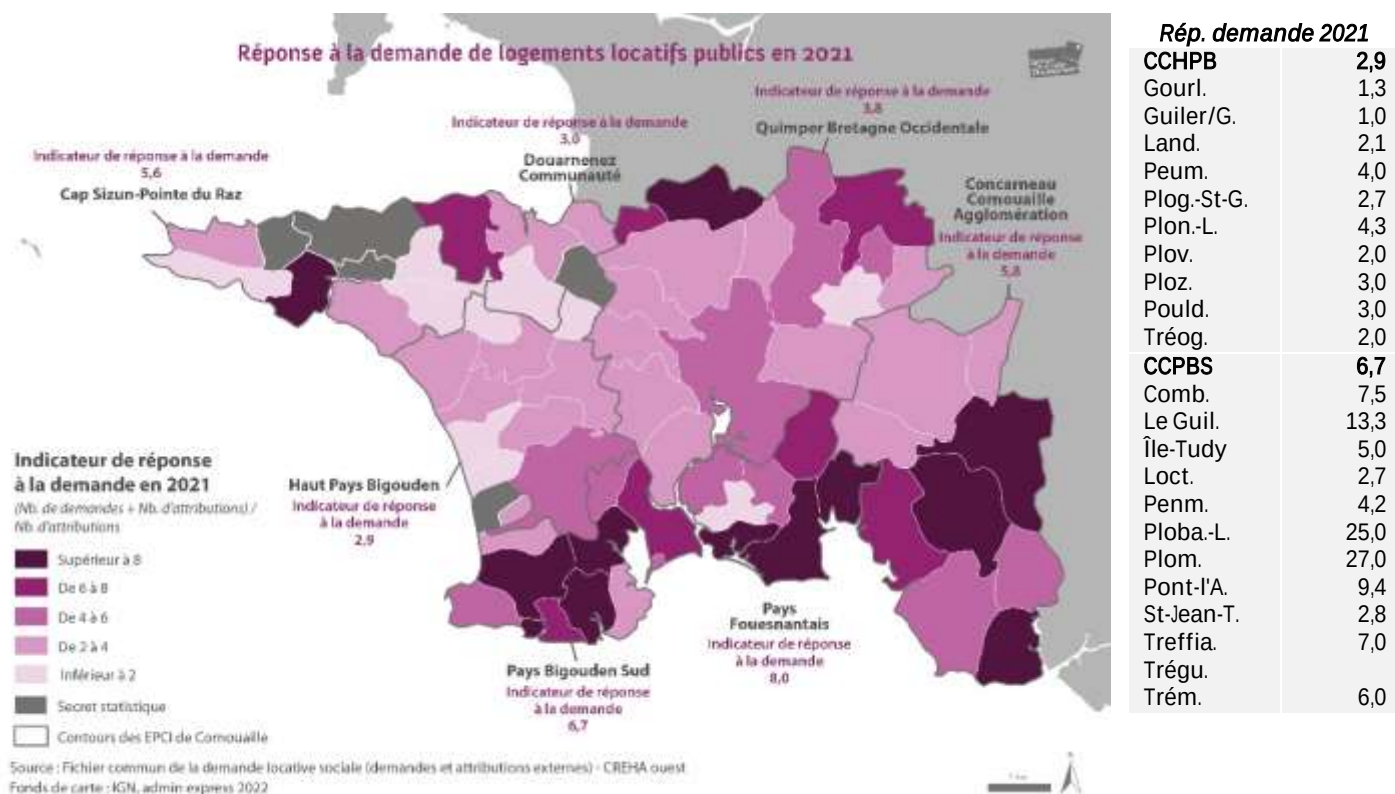
Dans le pays bigouden, la grande majorité des demandes sont locales. Pour autant, les demandes extérieures au territoire cornouaillais sont en forte croissance depuis 2017, tout particulièrement dans le Pays Bigouden Sud. Entre 2018 et 2021, les demandes émanant des communes de l'EPCL ont stagné. L'augmentation globale du nombre de demande a ainsi été exclusivement portée par les demandes extérieures au Pays Bigouden Sud. Le profil géographique des demandeurs du Haut Pays Bigouden reste quant à lui relativement stable dans le temps.



Une forte difficulté à répondre à la demande dans le Pays Bigouden Sud

Le Haut Pays Bigouden est un des EPCI cornouaillais ayant le moins de difficulté à répondre à la demande de logements locatifs publics. Les demandes sont toutefois nettement moins nombreuses que dans le Pays Bigouden Sud. Dans ce dernier, la forte croissance des demandes, la stagnation des attributions et la décroissance du taux de mobilité (notamment les sorties du parc) entraînent de fait de fortes difficultés à répondre à la demande.

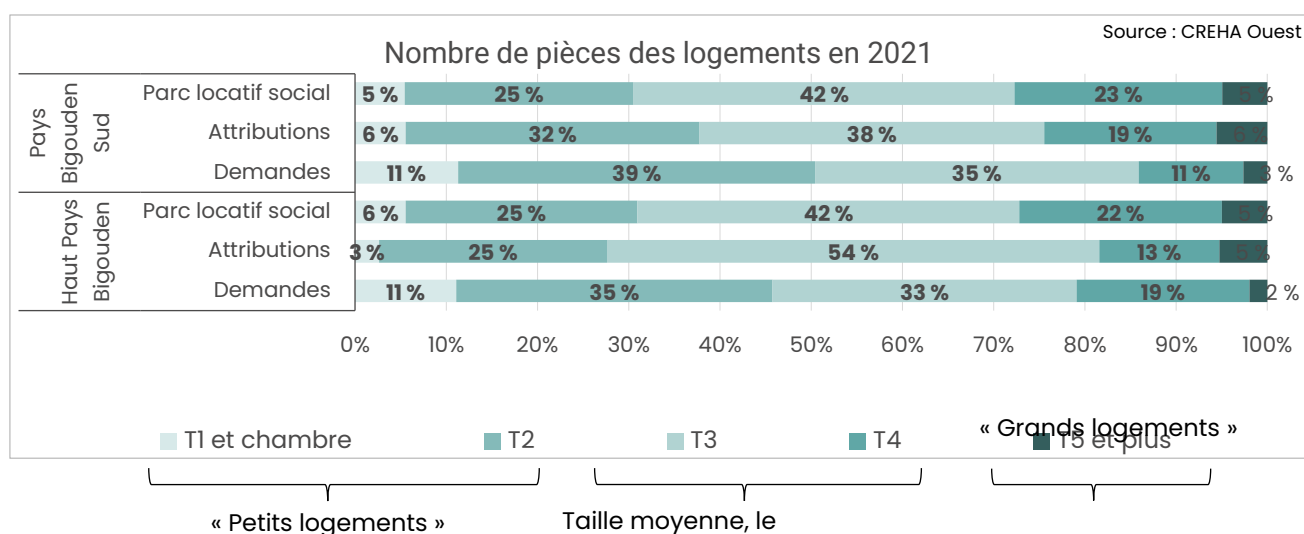
Motif de la demande	Haut Pays Bigouden	Pays Bigouden Sud
Décohabitation : Divorce ou séparation	24,2%	21,6%
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	19,7%	21,6%
Logement trop cher	7,6%	10,4%
Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	6,1%	8,8%
Logement trop petit	7,6%	7,2%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	9,1%	6,4%
Problèmes d'environnement ou de voisinage	4,5%	4,8%
Rapprochement du lieu de travail	4,5%	2,4%
Violences familiales	1,5%	1,6%
Logement insalubre ou dangereux	1,5%	1,6%
Futur mariage, concubinage, PACS	0,0%	1,6%



LA STRUCTURE DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS

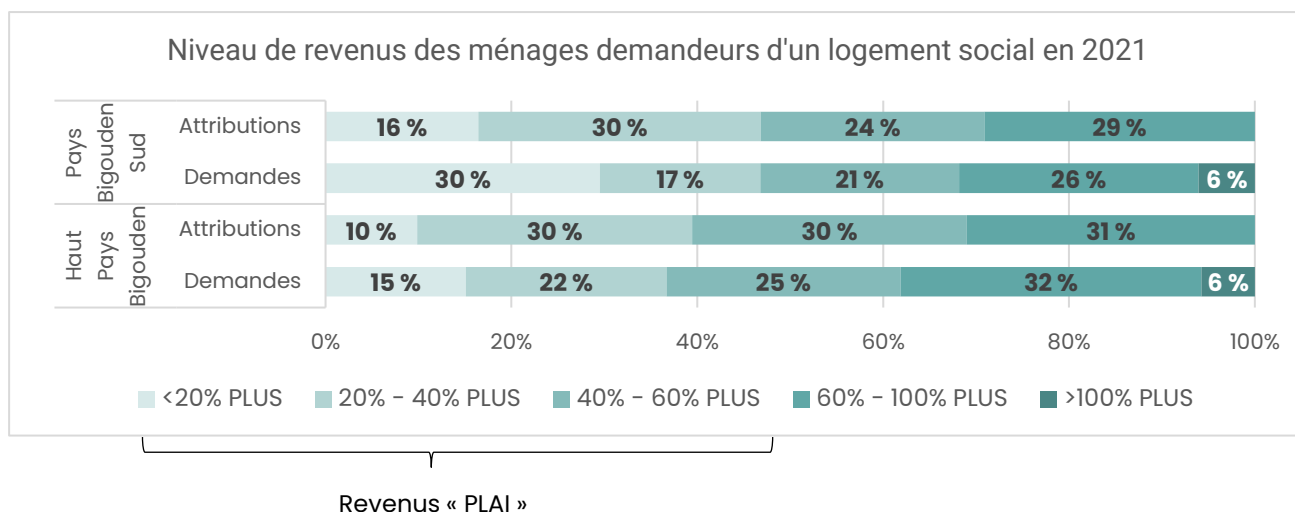
Une forte demande de petits logements, T1 et T2

Les demandes de « petits » logements de T1 et T2 représentent 50 % des demandes dans le Pays Bigouden Sud et 46 % dans le Haut Pays Bigouden. Le parc de logements locatifs publics répond plutôt bien à la demande en T2, T3 et T4. L'inadéquation entre les demandes et le parc se situe sur les T1 et chambre. Demandés à hauteur de 11 % dans les deux EPCI du territoire bigouden, ils ne représentent que 5 % du parc et 6 % des attributions.



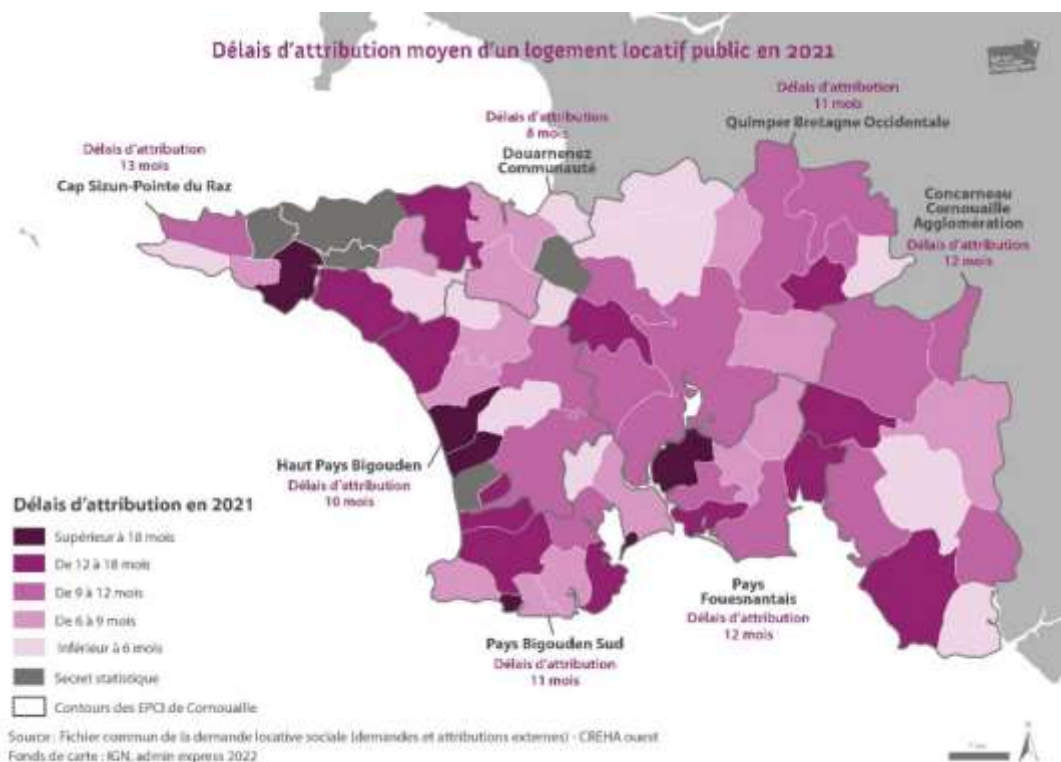
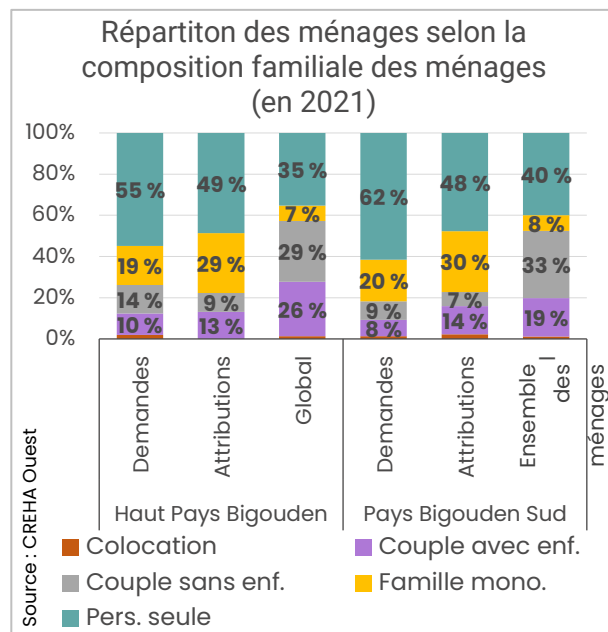
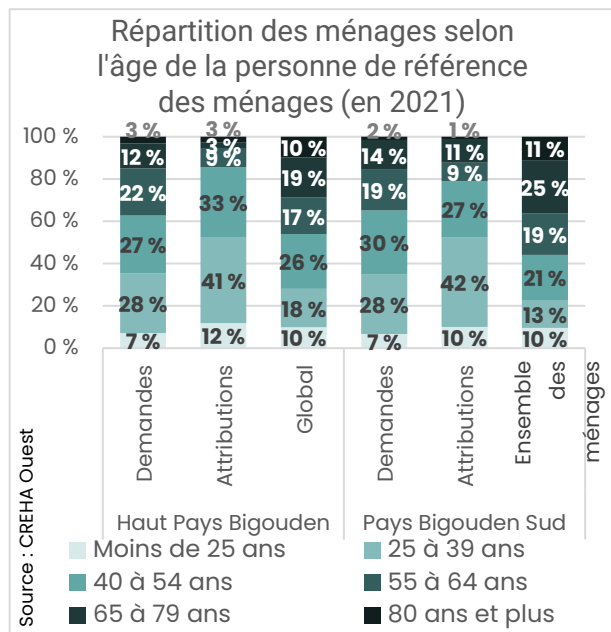
Les ménages les plus pauvres sur-représentés dans les demandes

Les ménages ayant un niveau de ressources supérieur à 100 % du PLUS représentent 6 % des demandeurs. Demandeurs historiquement orientés vers le locatif privé voire l'achat de biens, ils sont contraints de se tourner vers le locatif public à cause des tensions présentes sur le marché du locatif privé et de l'achat. 68 % des demandeurs du Pays Bigouden Sud et 62 % des demandeurs du Haut Pays Bigouden ont des revenus inférieurs aux plafonds du "PLAI" (60 % du plafond PLUS). A contrario, les personnes les moins défavorisées sont les plus présentes dans les demandeurs du Haut Pays Bigouden Sud.



Les personnes seules et les familles monoparentales surreprésentées dans les demandes et attributions

Les personnes seules représentent la moitié des attributions dans le pays bigouden et plus de 55 % des demandes. Ce constat se retrouve sur tout le territoire cornouaillais. Les jeunes ménages (moins de 40 ans) sont très représentés dans les demandes et attributions. La répartition par âge des occupants du parc public est cependant plus équilibrée. Les personnes âgées, peu enclines à la mobilité, sont en effet bien plus représentées dans le parc que dans les demandes et attributions.

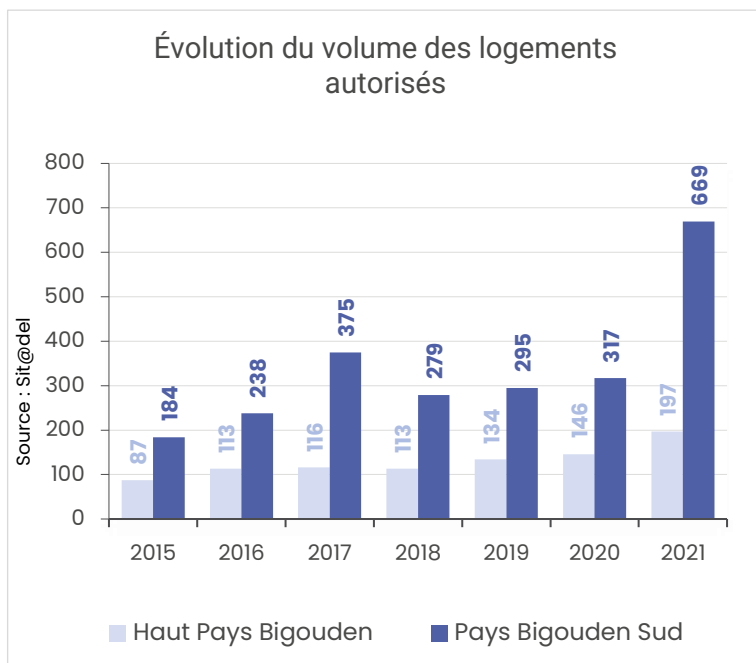


Rép. demande 2021

CCHPB	10 mois
Gourl.	3 mois
Guiler/G.	1 mois
Land.	7 mois
Peum.	1 mois
Plog.-St-G.	11 mois
Plon.-L.	11 mois
Plov.	96 mois
Ploz.	16 mois
Pould.	6 mois
Tréog.	22 mois
CCPBS	11 mois
Comb.	7 mois
Le Guil.	21 mois
Île-Tudy	19 mois
Loct.	13 mois
Penm.	7 mois
Ploba.-L.	9 mois
Plom.	17 mois
Pont-l'A.	11 mois
St-Jean-T.	13 mois
Treffia.	8 mois
Trégu.	4 mois
Trém.	4 mois

LA CONSTRUCTION NEUVE : DES VOLUMES PLUS ELEVES DANS LE SUD MAIS UNE DYNAMIQUE PLUS IMPORTANTE DANS LE NORD

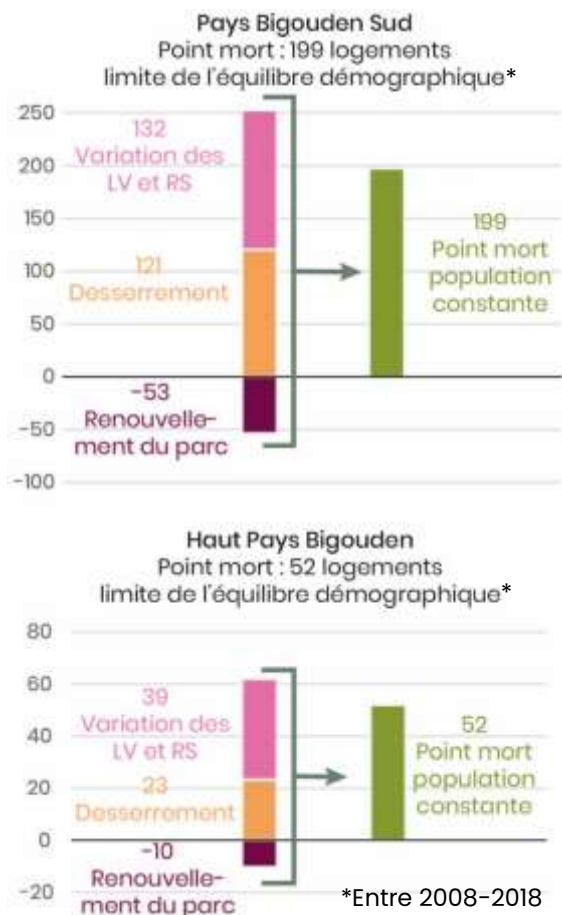
Une année 2021 exceptionnelle dans le Pays Bigouden Sud



La dynamique constructive, à savoir une croissance globale, est sensiblement la même dans les deux EPCI du pays bigouden.

Deux années sont cependant très différentes de la moyenne dans le Pays Bigouden Sud : 2017 (+58 %) et 2021 (+111 %). L'année 2021 a été exceptionnelle. L'après crise Covid19 et l'anticipation de la RT2020 appliquée au 01/01/2022 ont poussé certains projets.

Entre 2015 et 2021, la surface moyenne par logement créé est de 95 m² dans les deux EPCI du pays bigouden.

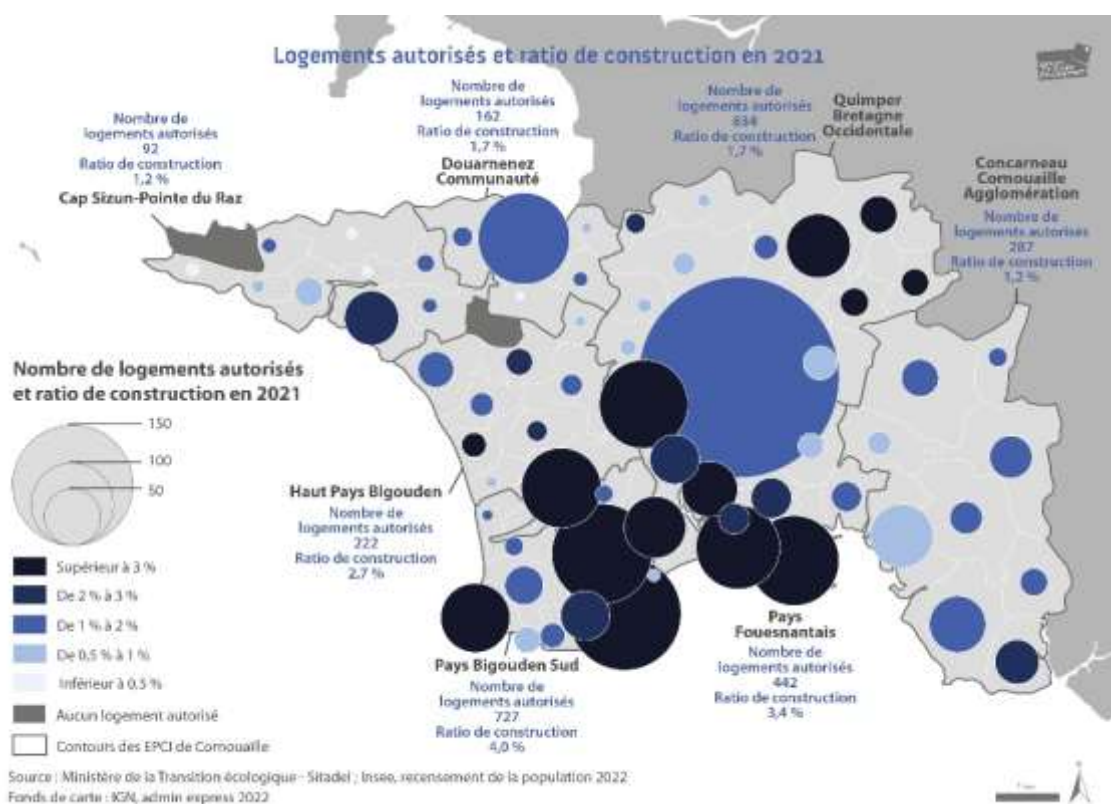
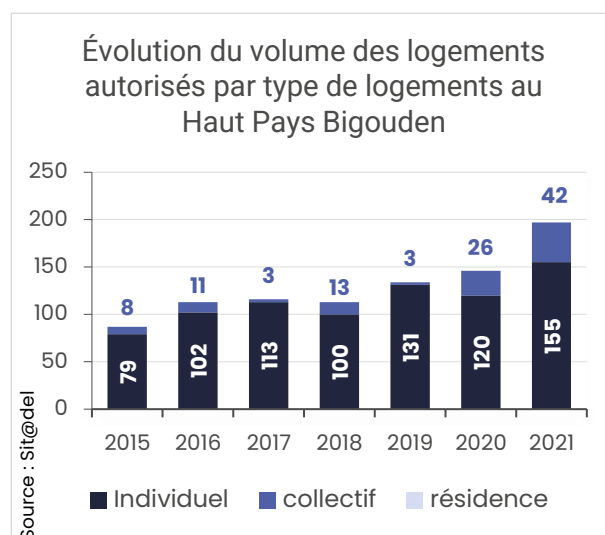
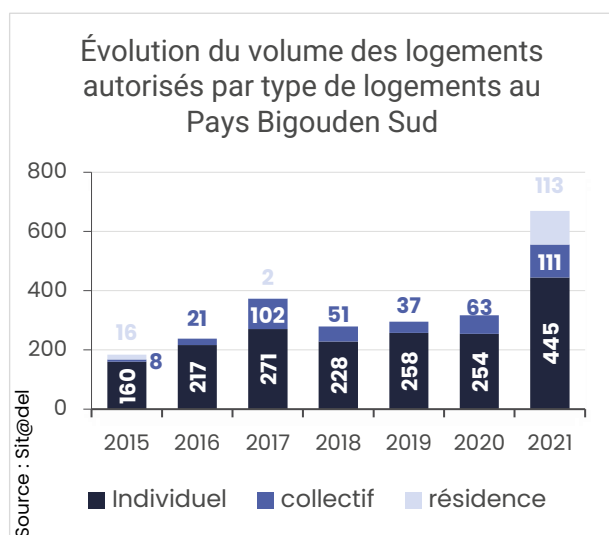


Une dynamique constructive affaiblie par les résidences secondaires sur la CCPBS et par les logements vacants sur la CCHPB

Les résidences secondaires ont un poids très important dans le parc de logement des EPCI, tout particulièrement dans le Pays Bigouden Sud. Elles croient d'ailleurs plus vite que le parc de logement. Sur la période 2008-2018, il faut ainsi construire près de 200 logements dans le Pays Bigouden Sud et 52 dans le Haut Pays Bigouden pour atteindre le point mort, c'est-à-dire pour maintenir la population. En effet, une partie importante des biens immobiliers vendus (neufs ou d'occasion) sert à alimenter le marché des résidences secondaires. Il faut donc une production de logement plus importante pour uniquement absorber le desserrement des ménages. Dans certaines communes du pays bigouden (Le Guilvinec, l'Île-Tudy, Penmarch, Peumerit, Plozévet...), la totalité des logements produits ne permet d'ailleurs pas de combler la perte de résidences principales.

La construction neuve portée très majoritairement par les logements individuels

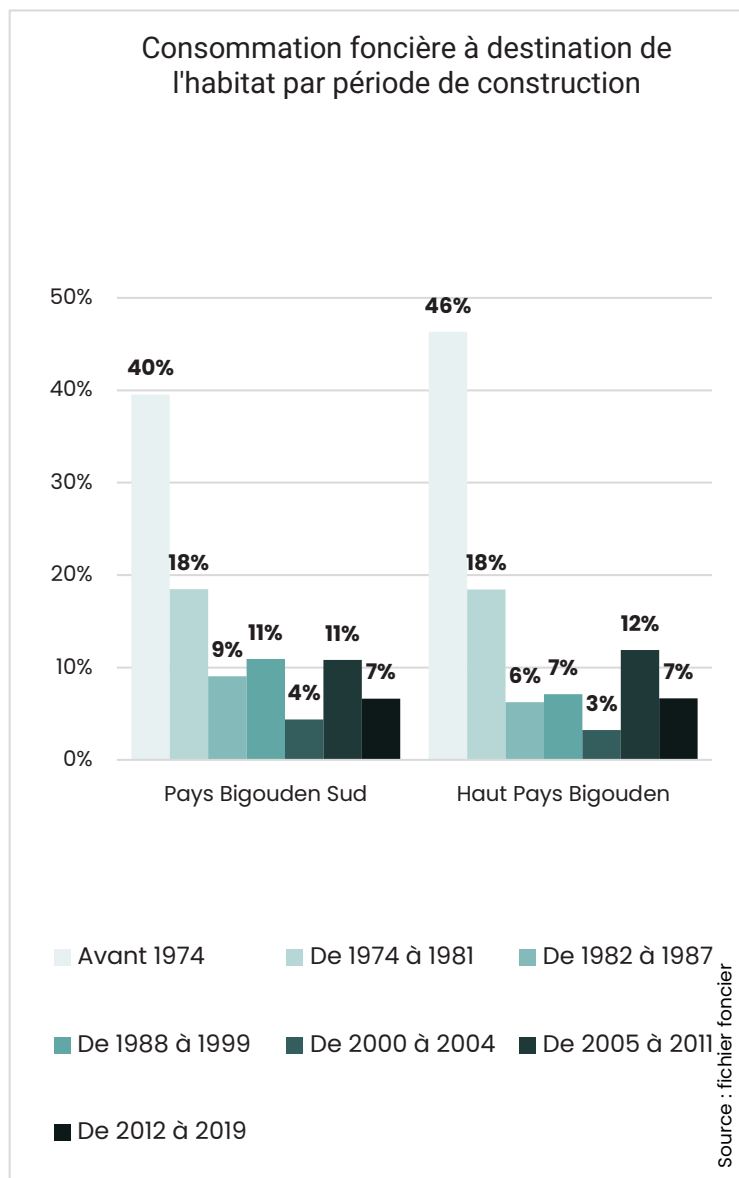
Les logements individuels sont très largement majoritaires dans les constructions neuves (88 % dans le Haut Pays Bigouden et 78 % dans le Pays Bigouden Sud). Hormis les agglomérations de Quimper (QBO) et dans une moindre mesure de Concarneau (CCA), ces proportions se retrouvent dans tous les territoires cornouaillais. En proportion comme en volume, le Pays Bigouden Sud construit plus de collectifs (17 % des logements produits soient près de 400 appartements).



Logts. autorisés 2021

CCHPB	222
Gourl.	4
Guiler/G.	0
Land.	16
Peum.	18
Plog.-St-G.	9
Plon.-L.	122
Plov.	12
Ploz.	24
Pould.	14
Tréog.	3
CCPBS	727
Comb.	71
Le Guil.	16
Île-Tudy	4
Loct.	219
Penm.	96
Ploba.-L.	72
Plom.	23
Pont-l'A.	174
St-Jean-T.	8
Treffia.	29
Trégu.	6
Trém.	9

LA CONSOMMATION FONCIERE ET LES FORMES DE CONSTRUCTION



Un développement de l'habitat pour répondre à l'urgence de l'après-guerre

Depuis soixante-dix ans, l'extension de la tache urbaine a connu différentes phases liées aux contextes socio-économique, politique et d'aménagement du territoire. Le développement de l'habitat a été l'un des facteurs majeurs, compte tenu de la forte augmentation du volume de logements entre 1968 et 2015.

Avant 1950, les bourgs et les villes bigoudènes disposaient d'un cœur urbain centré autour de l'église et de la mairie avec, de manière isolée, des hameaux et des fermes éparses. Les conditions d'habitat vétuste et les besoins en logements d'après-guerre vont entraîner le développement des premiers lotissements ouvriers via le réseau des Castors. Par la suite, le déploiement de l'automobile encourage la création d'aménagements routiers dans et autour des villes.

À la fin des années 1960, des ensembles de logements publics sont construits en périphérie de ville. Parallèlement, les Trente Glorieuses favorisent l'enrichissement des classes moyennes. Cela s'accompagne d'une valorisation de l'accession à la propriété encouragée, dès 1977, par la mise en place d'un prêt spécifique (prêt à l'accession à la propriété). Ce contexte contribuera largement à l'étalement urbain en périphérie des villes. Avant 1974, les intercommunalités du pays bigouden ont ainsi consommé moins de la moitié du foncier de leur enveloppe urbaine de 2019.

Un déploiement du pavillonnaire favorisé par les réseaux routiers

Après 1980, l'extension des villes se poursuit avec le déploiement des zones d'activités le long des grands axes. Cette extension entraîne la construction de nouveaux réseaux routiers avec la « Transbigoudène » et les nouvelles rocadés autour de Quimper, ce qui favorise le développement des zones pavillonnaires dans les secteurs périurbains et autour des pôles principaux. L'augmentation des prix des terrains à bâtir, notamment dans les principaux pôles urbains, contraint des ménages à l'éloignement des centralités.

Les stations de tourisme telles que Loctudy sont devenues des successions de zones résidentielles où l'habitat secondaire devient de plus en plus présent. À partir de 1990, la transition entre la ville et le village s'estompe par la poursuite de l'urbanisation. Les lotissements pavillonnaires s'étendent vers les périphéries, les fonctions urbaines s'externalisent.

Ainsi, entre 1982 et 1999, la CCPBS a consommé 27 % de son enveloppe foncière dédiée à l'habitat, 24 % pour la CCHPB. Après 2005 et malgré une croissance démographique moins importante, la consommation foncière ne ralentit pas puisqu'en 15 ans (2005 à 2019), les EPCI du pays bigouden ont consommé près de 20% de leur enveloppe foncière destinée à l'habitat.

L'évolution des formes de construction dans le pays bigouden – la maison individuelle

Avant 1920



1920-1950



1950-1970



1970-1990



1990-2010



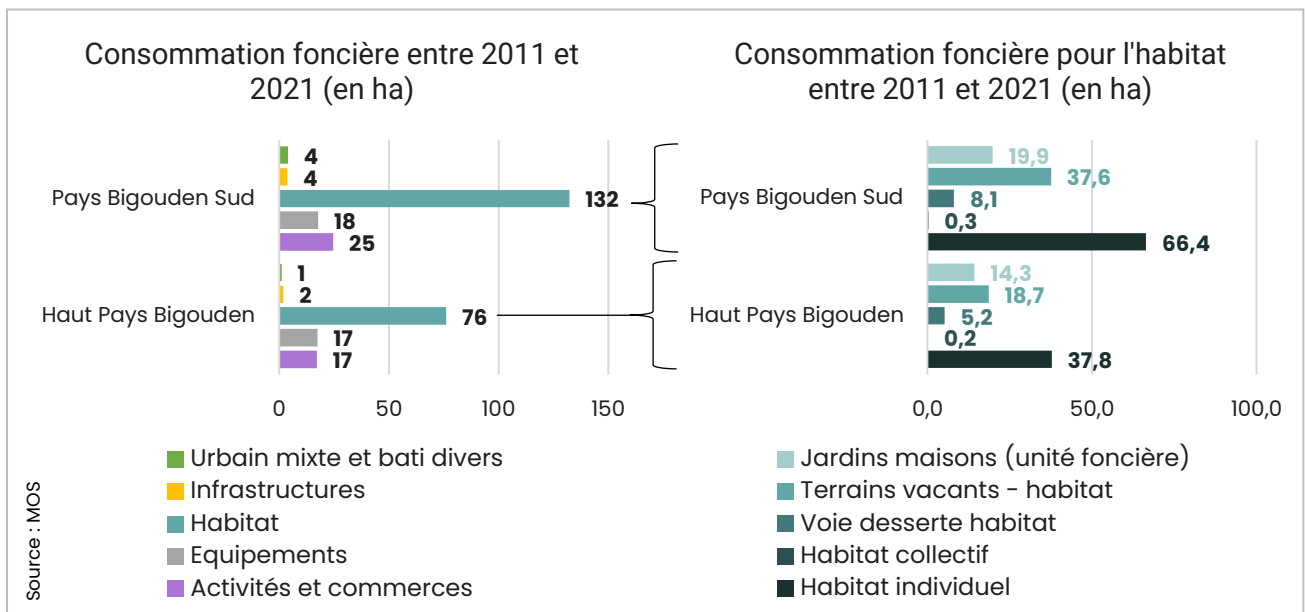
2010-2017



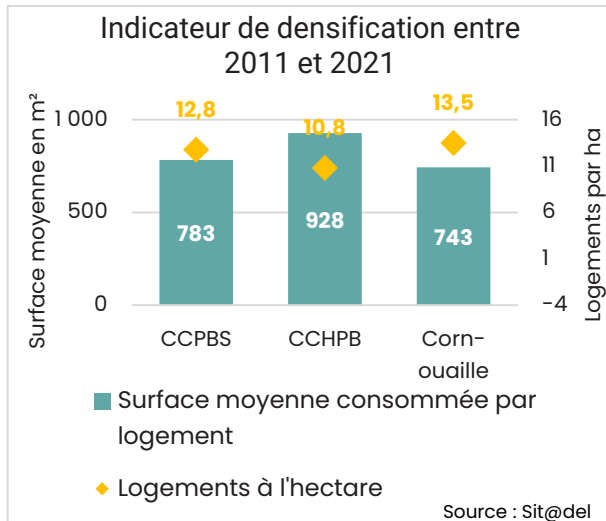
LA CONSOMMATION FONCIERE RECENTE

L'habitat, premier poste de consommation du foncier dans le pays bigouden

Entre 2011 et 2021, le pays bigouden a consommé 208 hectares pour développer son parc de logements soit 132 ha pour la CCPBS et 76 pour la CCHPB. L'habitat est ainsi le premier poste de consommation puisqu'il représente respectivement 67 % et 73 % de la consommation foncière globale sur la période 2011-2021. Selon l'observatoire de la ville de 2007, la maison individuelle demeure le modèle le plus convoité parmi la population française. Près de 90 % des personnes interrogées auraient choisi ce type d'habitat, sachant que 7 interrogés sur 10 y demeurent. Ce modèle était déjà le choix des Français lors d'une enquête réalisée en 1945 dans laquelle 72 % des ménages interrogés plébiscitent la maison individuelle. Aujourd'hui encore, l'habitat individuel occupe une très large place dans la consommation foncière. En effet, au sein des 208 hectares consommés pour l'habitat, 50 % des surfaces est à destination de l'habitat individuel. A cela s'ajoute les 13 hectares de voie de desserte de l'habitat (soit près de 7 % des consommations foncières de l'enveloppe habitat). En effet, le modèle de la maison individuelle, en plus d'être relativement peu dense, entraîne la construction d'un réseau routier important pour desservir toutes les nouvelles constructions.



Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, la démarche ZAN (zéro artificialisation nette) consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. La loi Climat et résilience a ainsi introduit de nouvelles obligations en matière de consommation foncière, à savoir la réduction de 50 % de la consommation foncière entre 2021 et 2031 puis la réduction de l'artificialisation des sols à compter de 2031. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) s'appliquera quant à lui en 2050. Le modèle d'habitat actuel, largement dominé par la maison individuelle avec jardin est très consommateur de foncier. Il apparaît donc essentiel de questionner ce modèle pour continuer à produire des logements tout en respectant les objectifs fixés par le législateur.



Une densité dans la construction de nouveaux logements plus importante dans le Pays Bigouden Sud

La densité de construction de logements neufs a un impact prépondérant sur la consommation foncière. En effet, plus la surface moyenne consommée par logement est basse, plus la densité est importante. A cet égard, la CCPBS densifie plus son territoire que la CCHPB. Cette surface moyenne ne prend pas en compte la voirie très consommatrice de foncier mais nécessaire notamment lors de la création de lotissement.

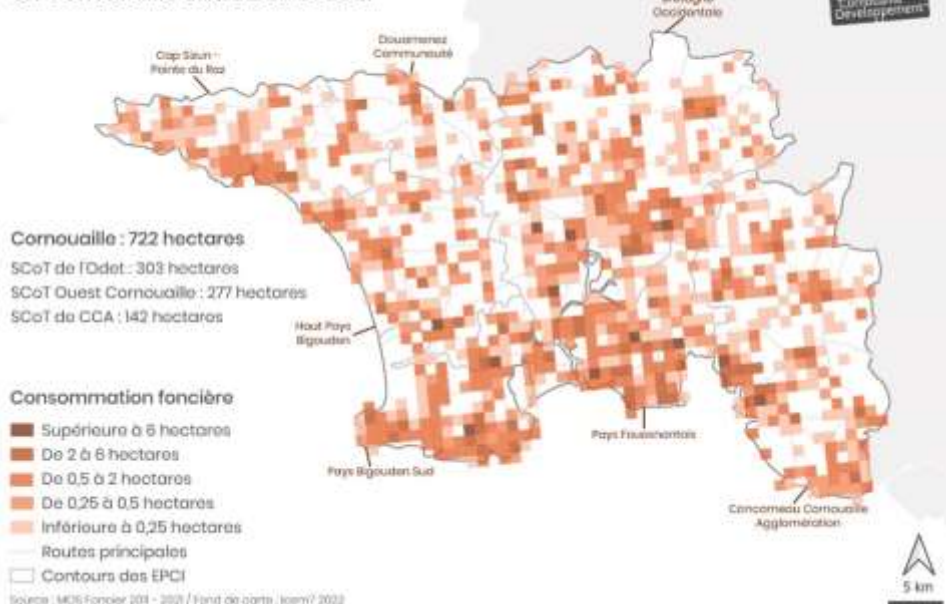
Pour les deux EPCI, la surface moyenne diminue, passant de 810 m² sur la période 2006-2010 à 783 m² entre 2011 et 2021 pour le Pays Bigouden Sud et de 958 m² à 928 m² pour le Haut Pays Bigouden. Cette écart entre les deux

intercommunalités vient principalement du type de construction : le Pays Bigouden Sud produit bien plus de logements collectifs. La CCPBS construit ainsi plus de logements à l'hectare : 12,8 contre 10,8 pour la CCHPB.

La consommation foncière dans les communes littorales

La consommation foncière à destination de l'habitat se fait majoritairement sur le littoral. C'est particulièrement le cas pour le Pays Bigouden Sud. La forme urbaine du territoire, déjà très proche du littoral explique en grande partie cette évolution. Les nouvelles zones à construire ne peuvent être qu'en continuité d'urbanisation. Dans le Haut Pays Bigouden, ce phénomène s'inverse. Près du trois quart de la consommation foncière à destination de l'habitat se fait dans les communes non littorales.

Consommation foncière à destination d'habitat en Cornouaille entre 2011 et 2021

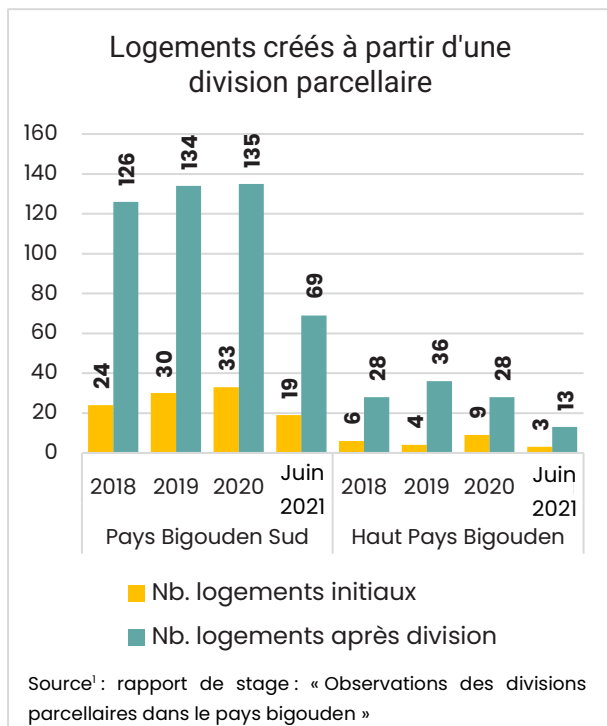


Conso. Foncière pour l'habitat 2011-2021

CCPBS	132	CCHPB	76
Comb.	19	Gourl.	2
Le Guil.	1	Guiler/G.	3
Île-Tudy	0	Land.	6
Loct.	14	Peum.	7
Penm.	20	Plog.-St-G.	5
Ploba.-L.	32	Plon.-L.	28
Plom.	12	Plov.	4
Pont-l'A.	16	Ploz.	11
St-Jean-T.	4	Pould.	9
Treffia.	5	Tréog.	2
Trégu.	1		

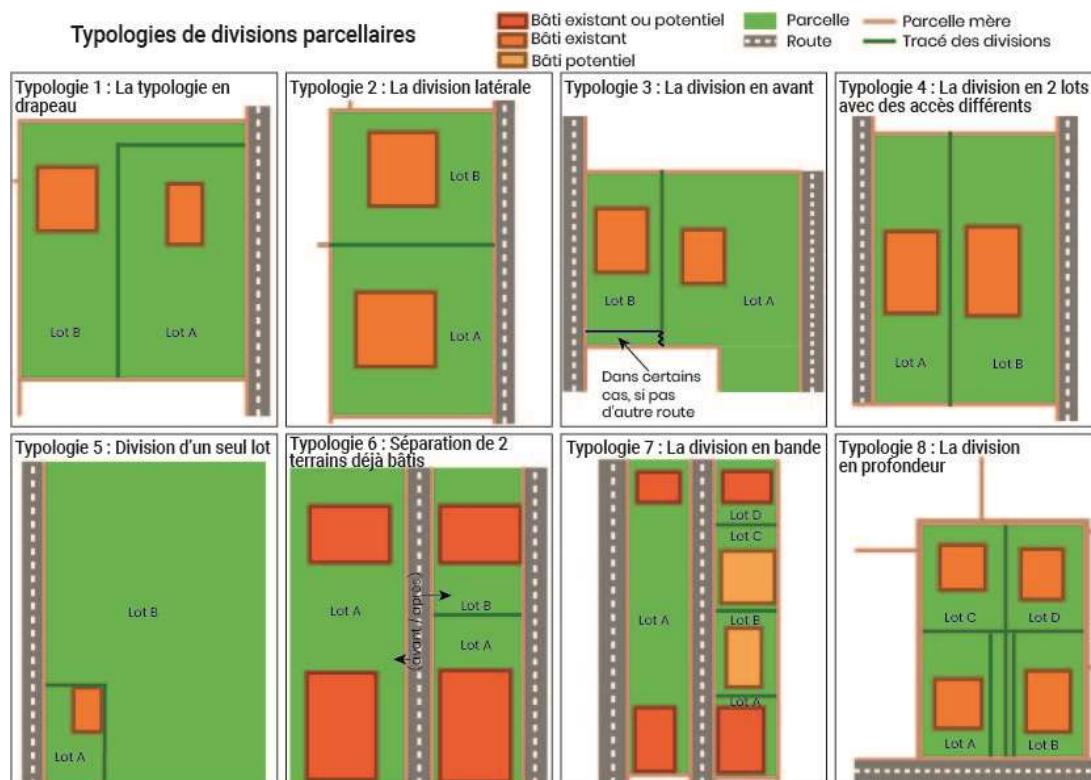
ILLUSTRATION DE LA DENSIFICATION, LE BILAN DES DIVISIONS PARCELLAIRES

La division parcellaire, un fort potentiel de densification



A l'horizon 2030 et du fait de la loi « Climat et résilience », les collectivités vont devoir diviser par deux leur consommation foncière. D'ici 2050, l'artificialisation nette devra être nulle. Pour continuer à produire des logements, il est donc nécessaire de trouver de nouvelles sources de foncier. Dans ce contexte, la division parcellaire apparaît comme un levier. En effet, l'objectif premier de la division parcellaire est de récupérer une parcelle constructible et donc de produire du logement sans pour autant consommer davantage de foncier naturel et/ou agricole. Entre 2018 et juin 2021¹, les divisions parcellaires dans le pays bigouden auraient permis de créer près de 450 logements, pour la plupart dans le périmètre du référentiel foncier. Ce mode opératoire constitue donc un potentiel de densification réel.

Typologie de division parcellaire



Des divisions parcellaires réalisées majoritairement dans l'enveloppe urbaine

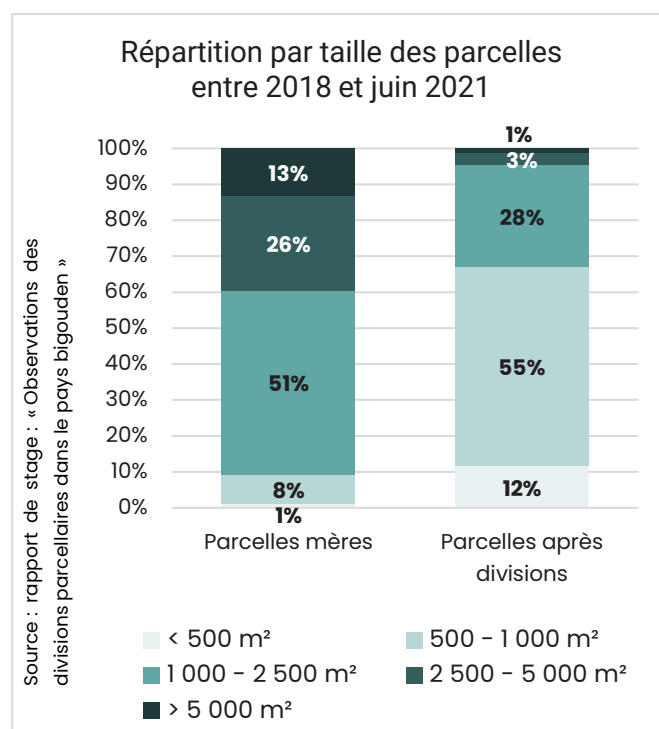
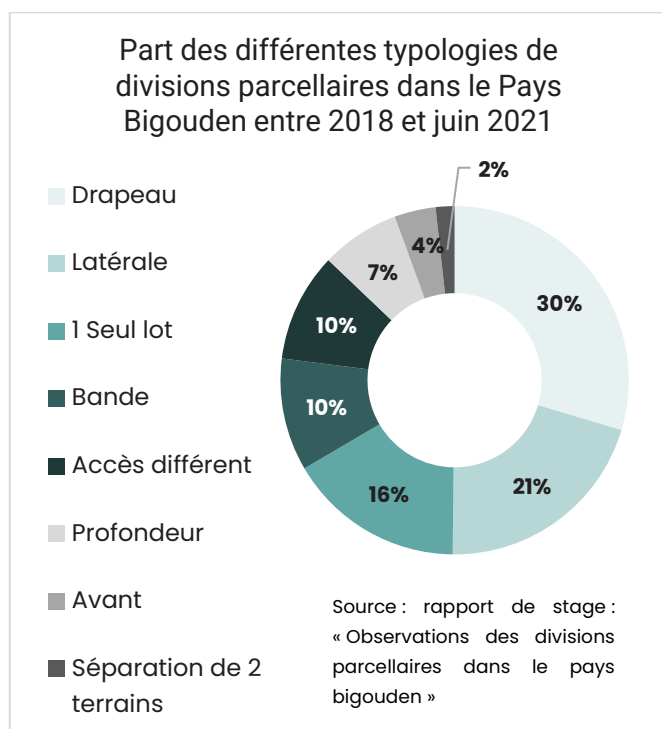
La division parcellaire, outre son objectif financier pour le propriétaire, est surtout l'occasion de densifier un tissu urbain. Dans le Pays Bigouden Sud, les deux tiers d'entre elles sont localisées dans le périmètre du référentiel foncier contre seulement 45 % dans le Haut Pays Bigouden. L'objectif de densification apparaît ainsi atteint.

Communauté de Communes	Nombre de divisions parcellaires aboutis (2018-2021*)	Part des parcelles situées dans les périmètres de centralités des référentiels fonciers
Total Pays Bigouden Sud aboutis	226 (65 à 70 par an)	68 %
Total Haut Pays Bigouden aboutis	61 (15 à 20 par an)	45 %
Totaux des pays bigoudens	288	63 %

* : l'année 2021 est incomplète, les données s'arrêtent en juin

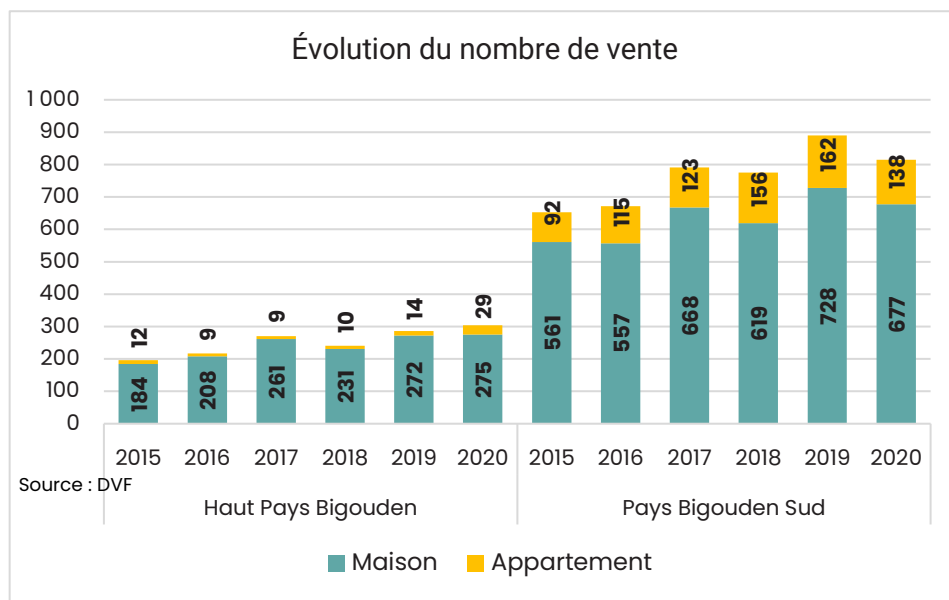
Le résultat de la division parcellaire : de 9 % à 67 % de parcelles de moins de 1 000 m²

Opérer une division parcellaire nécessite d'avoir un terrain suffisamment grand et dont une partie est constructible. Plusieurs typologie de divisions existent. Parmi les plus utilisées et notamment dans le pays bigouden, celle en drapeau illustre parfaitement le phénomène du Bimby (buid in my back yard). Les parcelles créées suite aux divisions parcellaires sont majoritairement inférieures à 1 000 m² (67 %). Elles répondent ainsi à la nécessité de densification et de réduction de la consommation foncière, aux contraintes réglementaires et aux aspirations des jeunes ménages.



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'OCCASION, « UN MARCHÉ TENDU »

Le nombre de bien vendus en croissance depuis 2016

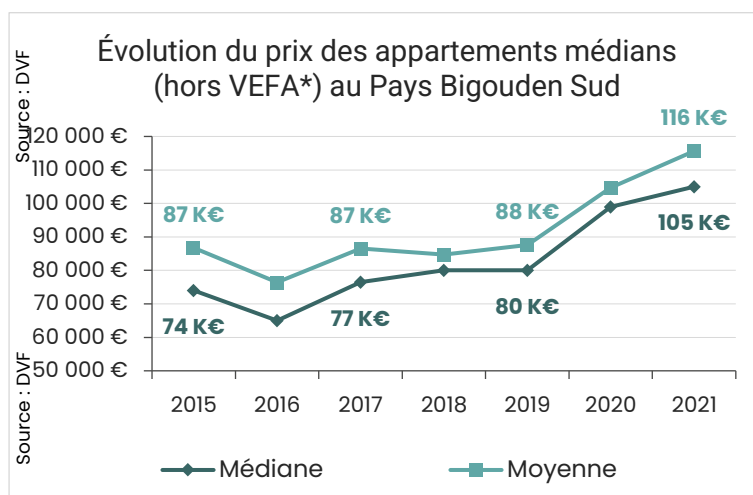
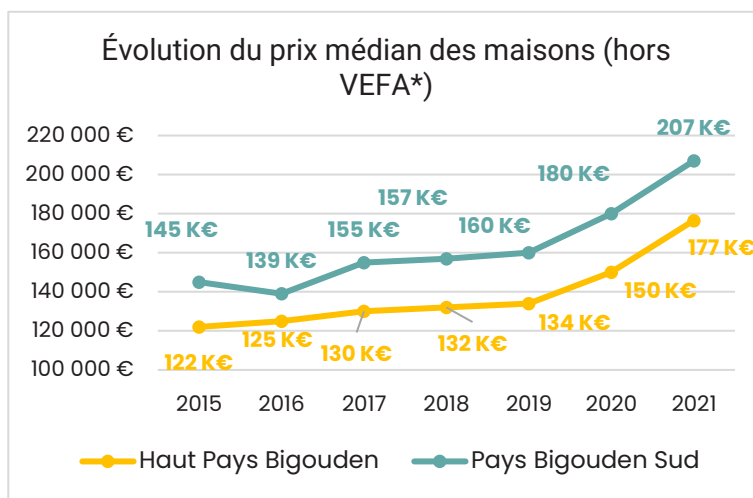


Malgré un contexte économique plus tendu, le marché de l'immobilier d'occasion est croissant depuis 2015. Une conjonction de causes explique cette trajectoire : la raréfaction du foncier, les hausses des coûts de construction, les taux d'intérêt toujours très bas et les aides à la rénovation. Cette trajectoire a cependant pesé dans la conjoncture et dans l'évolution des prix en les boostant significativement.

Une flambée des prix des maisons et des appartements sur tout le territoire

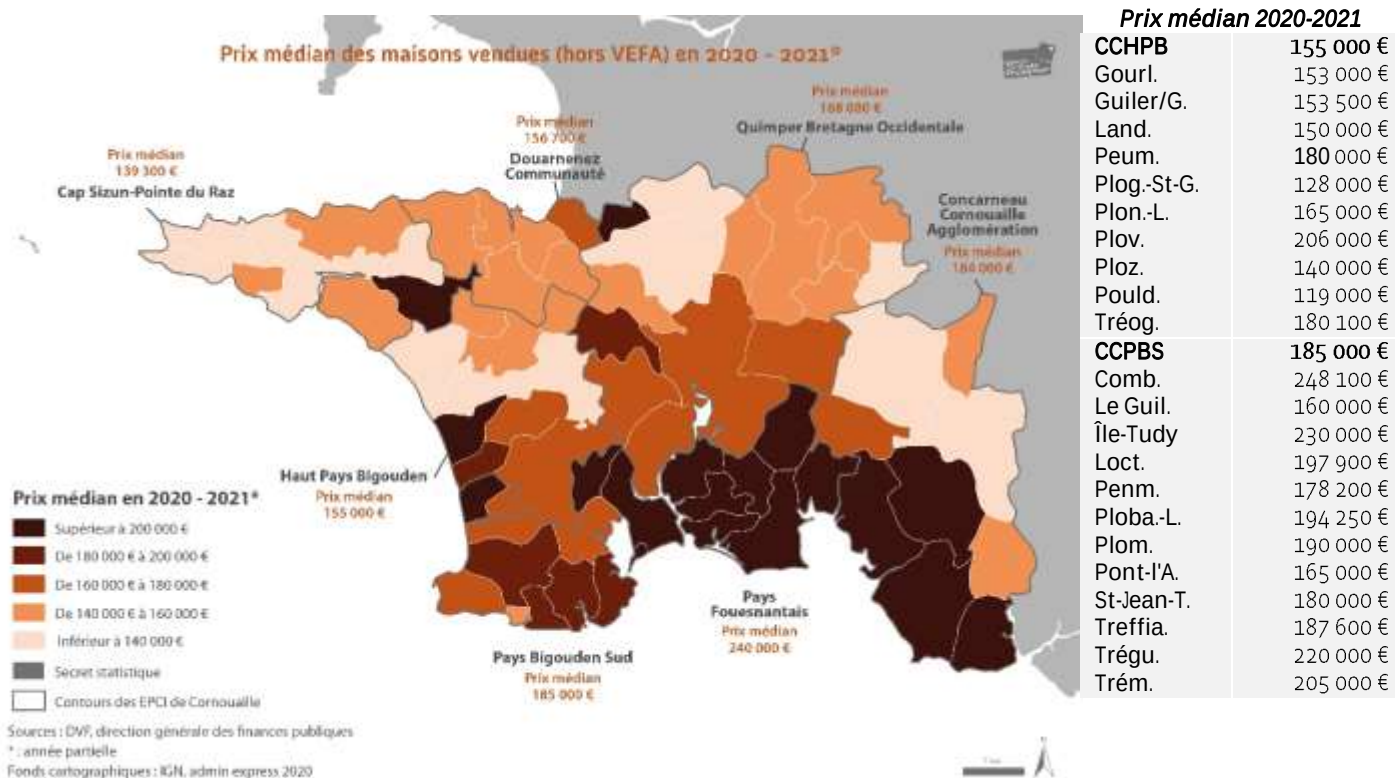
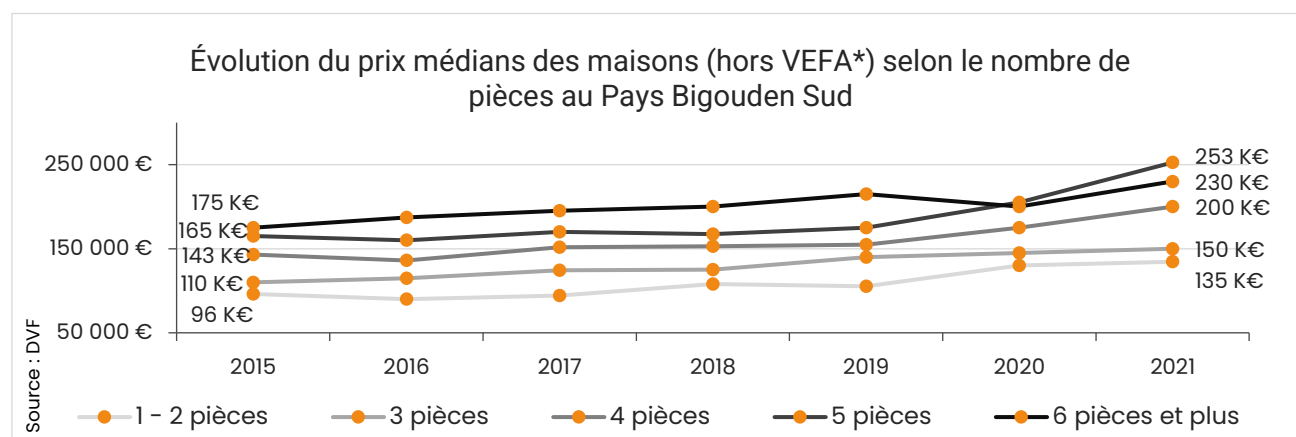
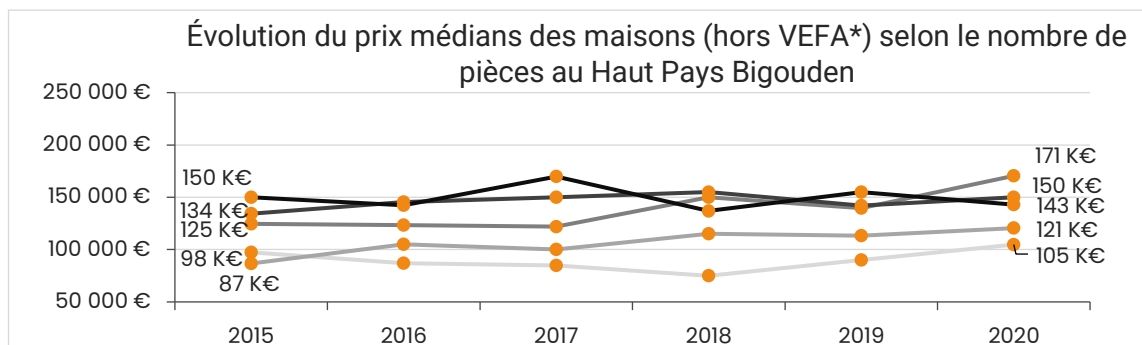
A l'image de toute la Cornouaille, les prix de l'immobilier se sont envolés depuis plusieurs années. Le prix d'une maison d'occasion a augmenté de 6 % par an entre 2015 et 2021 pour les EPCI du pays bigouden. La crise de la Covid19 n'a pas freiné ce phénomène, bien au contraire. L'augmentation du nombre de ventes a mécaniquement entraîné une baisse des offres de biens. De plus, le territoire reste toujours attractif, la demande reste donc très élevée. L'augmentation du prix résulte entre autre du croisement entre une forte demande et une offre en baisse.

Il est aussi important de rappeler le niveau des prix avant cette forte augmentation. En comparaison avec d'autres territoires voisins, les prix cornouillais restaient relativement bas et donc attractifs. Cette forte augmentation des prix apparaît ainsi comme une forme de rattrapage.



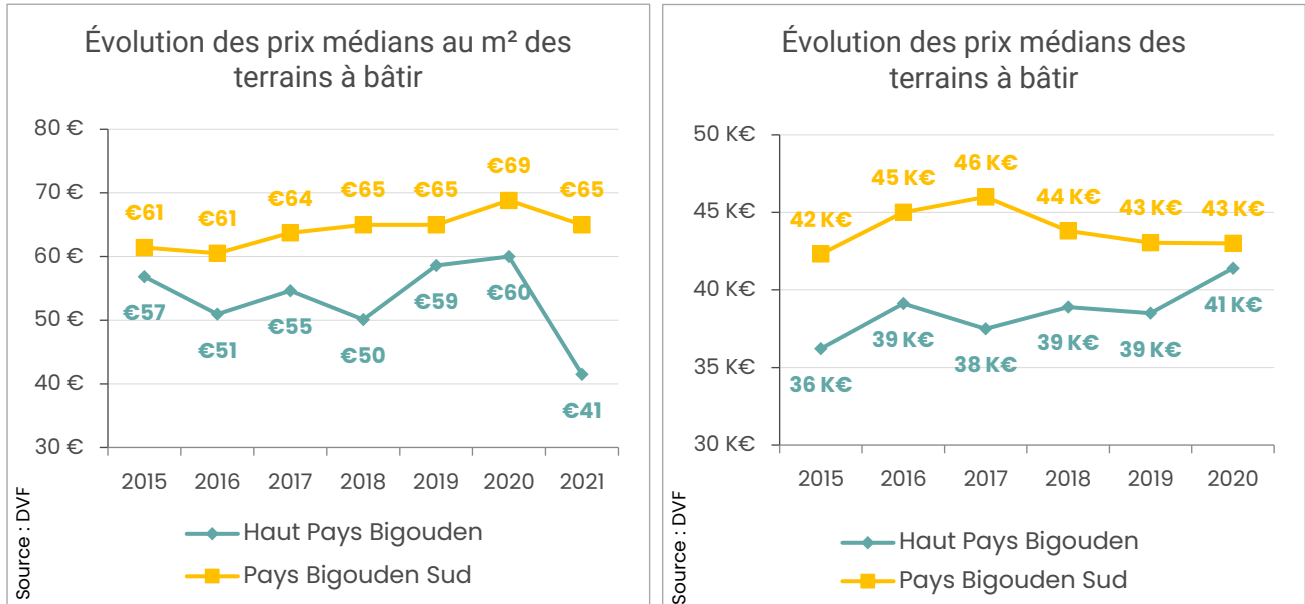
Une croissance du prix observée sur les biens de toutes tailles

Les prix de la quasi-totalité des biens sont en croissance sur la période (hormis les très grands logements). L'augmentation du prix des maisons de type T4 illustre parfaitement ce phénomène : entre 2015 et 2021, le prix au mètre carré passe de 1 400 € en 2015 dans le Haut Pays Bigouden à 1 900 en 2021 (+5,3 % par an) et de 1 550 € à 2 370 € dans le Pays Bigouden Sud (+7,3 % par an).



LE FONCIER A BATIR, UN MARCHÉ SOUS TENSION

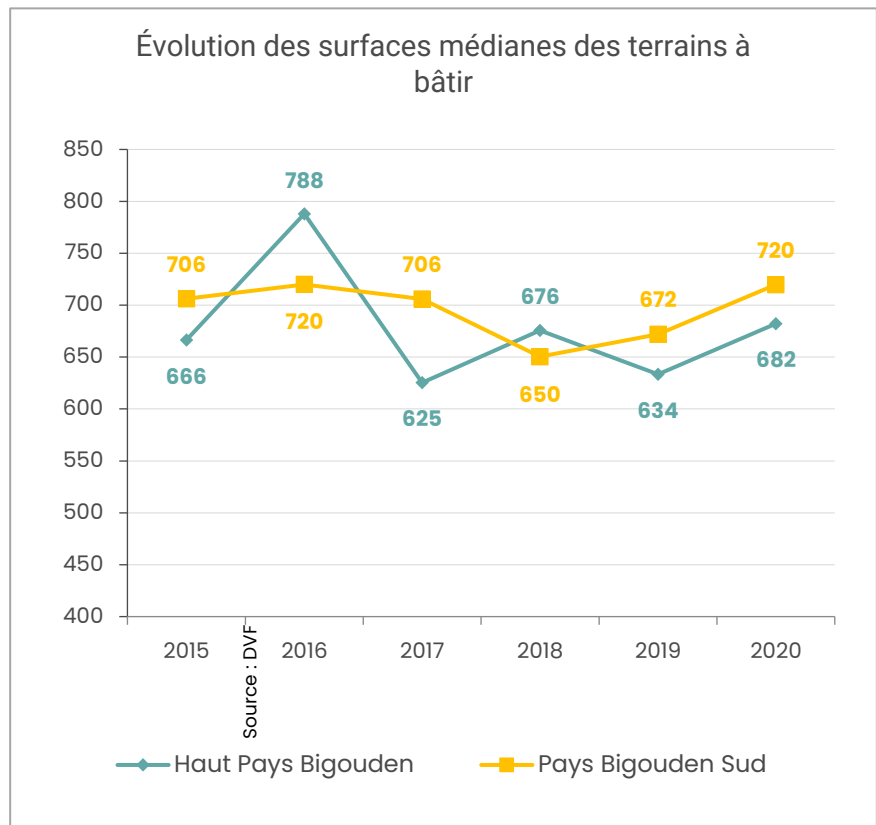
Une croissance des prix au mètre carré sur tout le pays bigouden

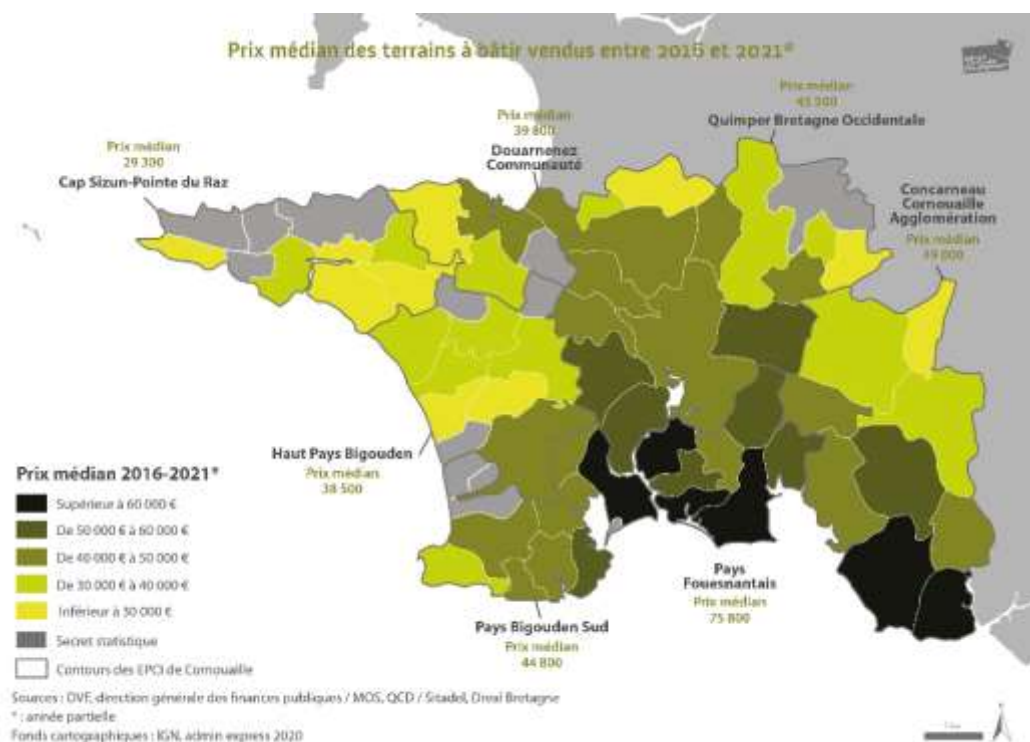


Avec une quasi-stagnation de la surface médiane et des prix médians en très légère croissance, le prix au mètre carré est en légère croissance dans les deux EPCI du pays bigouden. A l'échelle du territoire bigouden, il apparaît une nette différence de prix du foncier, malgré un rattrapage du Haut Pays Bigouden. La raréfaction du foncier à bâtir risque cependant, dans les années à venir, d'entraîner une forte croissance des prix.

Malgré des fluctuations, la surface médiane des terrains à bâtir reste inchangée

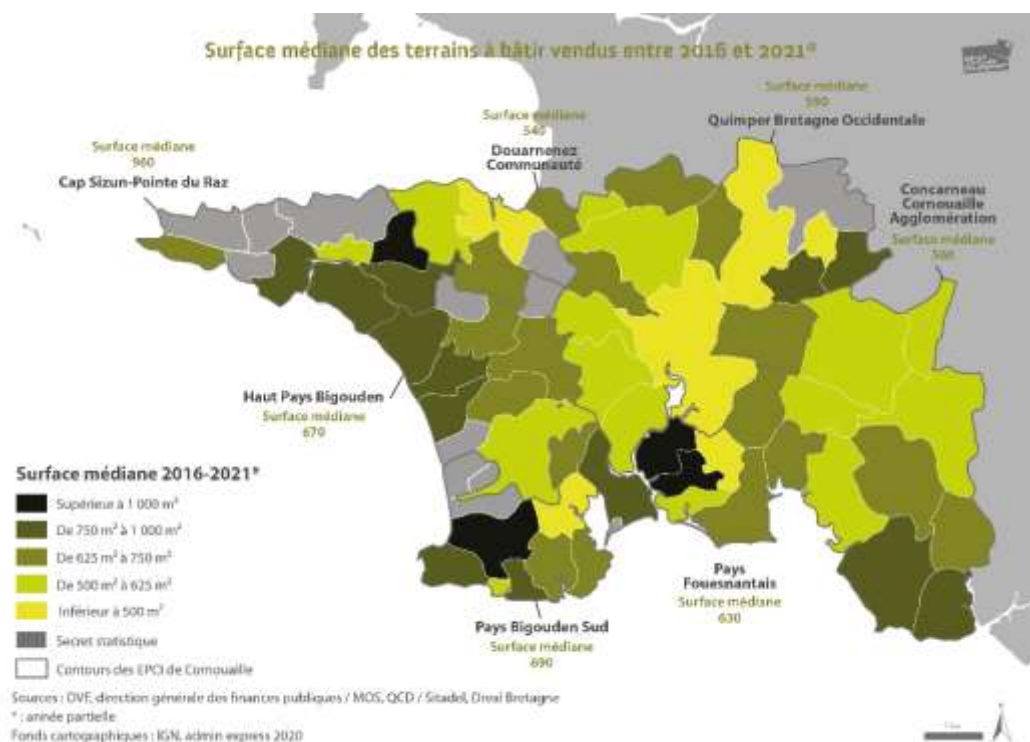
Depuis 2015, la courbe des surfaces médianes des terrains à bâtir, notamment dans le Haut Pays Bigouden, connaît d'importantes fluctuations. Cependant, sur un temps long, la surface médiane des terrains reste tendanciellement inchangée. L'année 2016 paraît ainsi exceptionnelle. L'évolution de la surface médiane des terrains dans le Pays Bigouden Sud est nettement moins fluctuante. Après une période de décroissance, les surfaces retrouvent en 2020 leur niveau de 2015. Là aussi et malgré de légers mouvements, la tendance globale est à la stagnation de la taille des terrains.





Prix médian 2016-2021

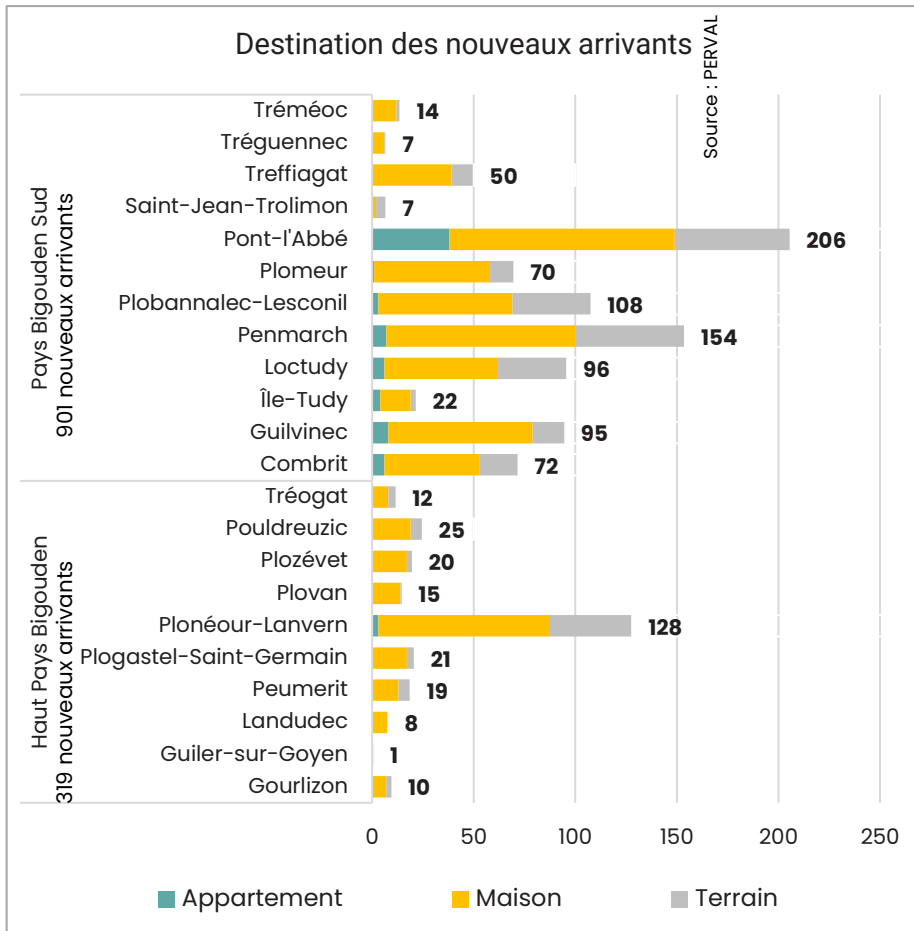
CCHPB	38 500 €
Gourl.	secre. stat
Guiler/G.	secre. stat
Land.	32 042 €
Peum.	27 210 €
Plog.-St-G.	36 000 €
Plon.-L.	44 800 €
Plov.	30 000 €
Ploz.	37 000 €
Pould.	31 000 €
Tréog.	secre. stat
CCPBS	44 800 €
Comb.	80 000 €
Le Guil.	36 475 €
Île-Tudy	secre. stat
Loct.	56 000 €
Penm.	35 000 €
Ploba.-L.	41 308 €
Plom.	46 500 €
Pont-l'A.	44 500 €
St-Jean-T.	secre. stat
Treffia.	42 560 €
Trégu.	secre. stat
Trém.	41 596 €



Surf. médiane 2020-2021

CCHPB	670 m²
Gourl.	secre. stat
Guiler/G.	secre. stat
Land.	747 m²
Peum.	627 m²
Plog.-St-G.	663 m²
Plon.-L.	554 m²
Plov.	753 m²
Ploz.	974 m²
Pould.	968 m²
Tréog.	secre. stat
CCPBS	690 m²
Comb.	797 m²
Le Guil.	580 m²
Île-Tudy	secre. stat
Loct.	743 m²
Penm.	875 m²
Ploba.-L.	651 m²
Plom.	1 033 m²
Pont-l'A.	491 m²
St-Jean-T.	secre. stat
Treffia.	854 m²
Trégu.	secre. stat
Trém.	633 m²

LE PROFIL DES ACQUEREURS EN 2020



Une destination des nouveaux arrivants déséquilibrée dans le Haut Pays Bigouden

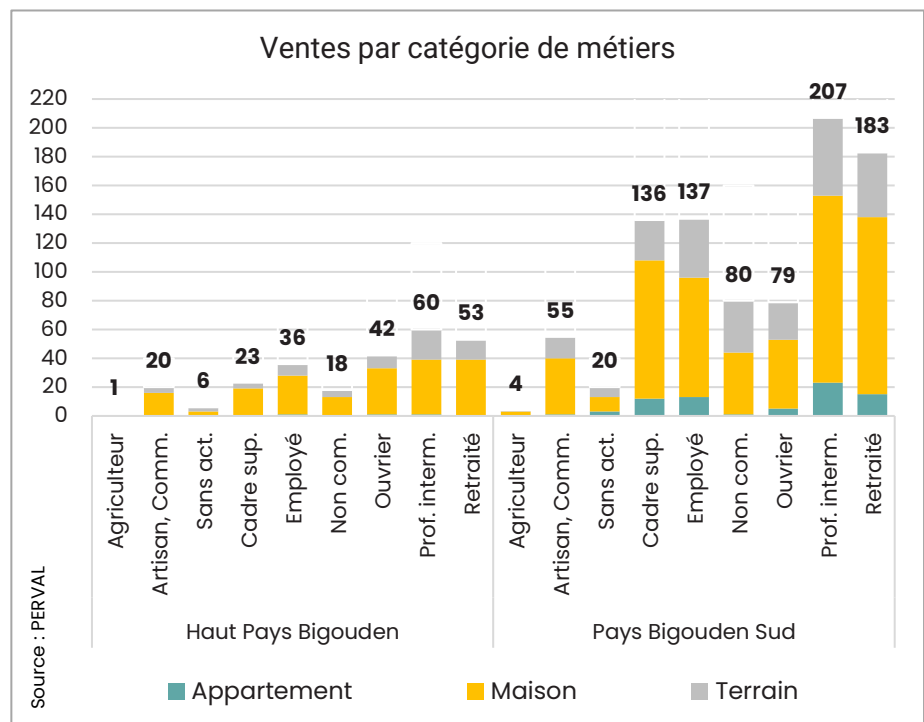
Malgré un volume plus important à Pont-l'Abbé (23 %), la répartition par commune de la destination des nouveaux arrivants dans le Pays Bigouden Sud est relativement équilibrée : 17 % à Penmarch, 12 % à Plobannalec-Lesconil, 11 % à Loctudy et au Guilvinec. Cependant, Pont-l'Abbé concentre la moitié des appartements achetés (52 %) dans l'EPCI.

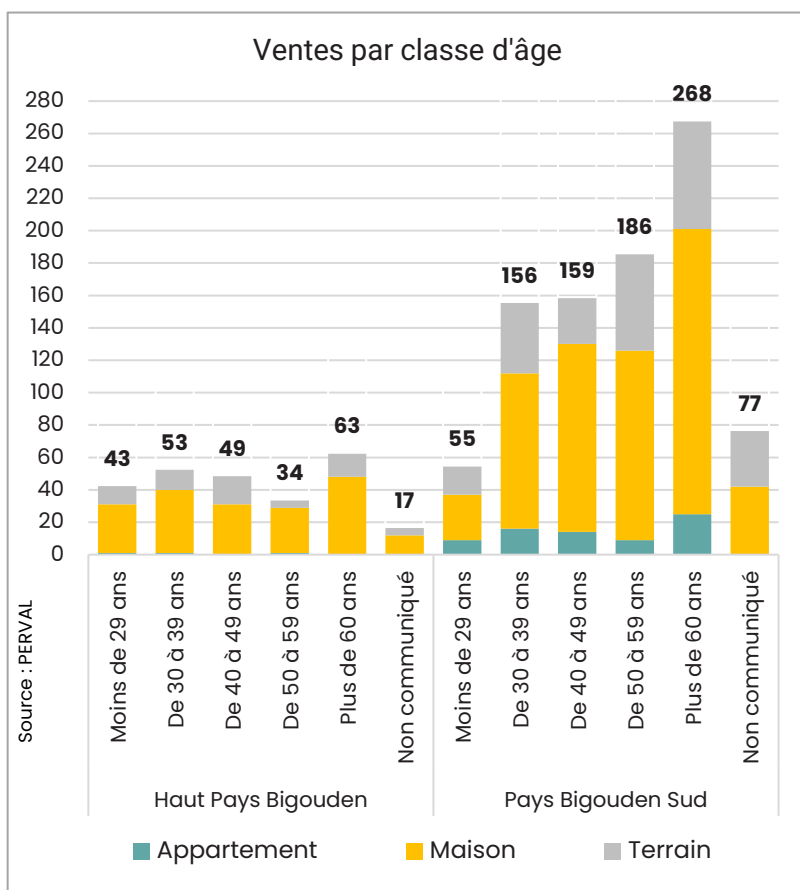
La destination des nouveaux acquéreurs du Haut Pays Bigouden est très déséquilibrée. En effet, Plonéour-Lanvern comptabilise 128 des 260 achats de l'EPCI, soit près de 50 % du total des achats sur le territoire.

Les retraités sur-représentés dans les acquéreurs sur les deux EPCI

Le marché de l'immobilier est très différent dans les deux EPCI du pays bigouden. Les prix, plus accessibles du Haut Pays Bigouden permettent à des populations aux revenus moins élevés d'acquérir un bien. Les ouvriers représentent ainsi 16 % des acquéreurs contre seulement 9 % dans le Pays Bigouden Sud.

Des similitudes apparaissent cependant : les retraités sont, avec les professions intermédiaires, les plus représentés dans les deux EPCI (respectivement 20 % et 23 %).

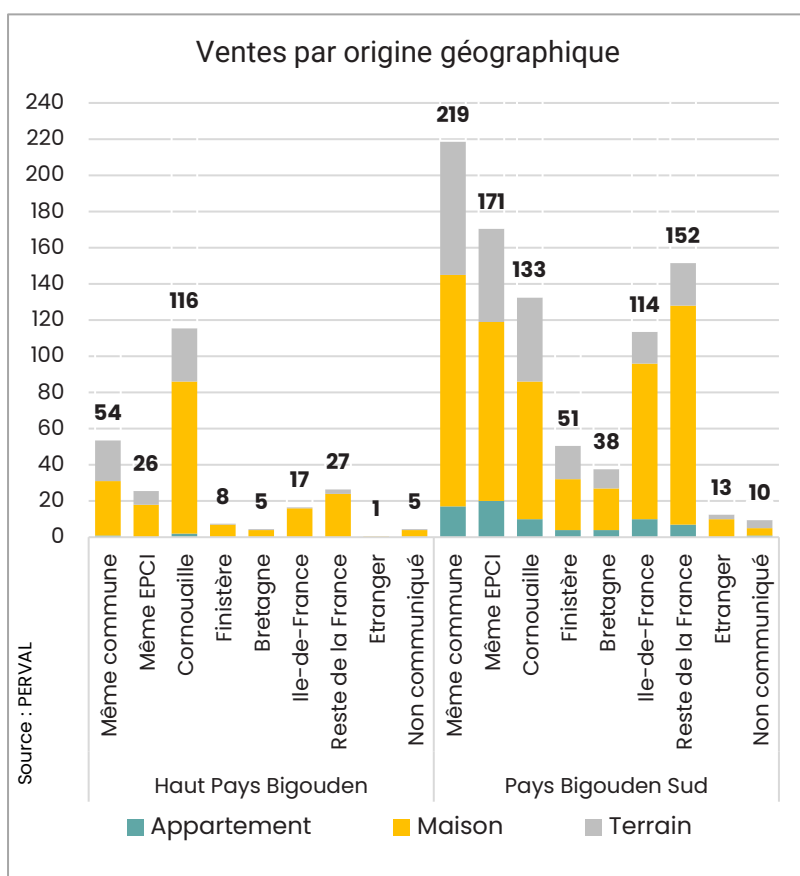




Les acheteurs de plus de 60 ans sont les plus nombreux

Dans le Haut Pays Bigouden, 24 % des biens acquis l'ont été par des ménages de plus de 60 ans. La répartition par âges reste cependant équilibrée malgré cette surreprésentation des retraités. Les prix de l'immobilier et du foncier plus accessibles permettent notamment aux jeunes ménages d'acquérir un bien : 17% pour les moins de 29 ans, 20 % pour les 30-39 ans.

A contrario, seul 6 % des biens sont achetés par des ménages de moins de 29 ans dans le Pays Bigouden Sud contre 21 % pour les 50-59 ans et 30 % pour les plus de 60 ans. Le prix du marché immobilier et foncier est la principale cause de cet important écart entre les deux EPCI.



Des acheteurs très majoritairement locaux notamment sur le Haut Pays Bigouden

La très large majorité des acheteurs de biens, tout particulièrement de terrains, sont des locaux : 90 % des parcelles du Haut Pays Bigouden et 70 % de celles du Pays Bigouden Sud sont achetées par des cornouaillais. Cette tendance est la même pour les maisons avec respectivement 70 % et 53 % d'achats réalisés par des cornouaillais.

Une différence apparaît cependant entre les deux EPCI : le Pays Bigouden Sud attire proportionnellement plus d'acheteurs extérieurs à la Bretagne : 32 % des biens sont acquis contre 19 % dans le Haut Pays Bigouden.



ENQUETE AUPRES DES HABITANTS SUR LES BESOINS ET SOUHAITS EN MATIERE D'HABITAT

En 2022, le pôle planification / aménagement de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud a approuvé le lancement d'une enquête sur les besoins et les souhaits de la population en matière d'habitat. Il s'agit, dans le cadre de la révision des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), d'évaluer le besoin en logement actuel et à venir sur les territoires des communautés de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) et du Haut Pays Bigouden. (CCHPB). Nous exposerons ici la méthode employée pour élaborer une enquête à la fois quantitative et qualitative.

LA DESCRIPTION DE L'ENQUETE

Démarche générale : justification de la problématique et définition des termes

- **Définition du projet : recenser les souhaits de la population bigoudène en matière d'habitat à l'aune des parcours résidentiels**

Le besoin en logement est une notion à la fois quantitative (il décrit le nombre de logements nécessaires par rapport à l'évolution démographique) et qualitative (il révèle la nature du logement souhaité par rapport aux évolutions sociétales). C'est ce second aspect qui sera traité. Les notions de « l'habiter » ou de « mode d'habiter » sont en effet centrales dans ce projet. Il s'agit de recenser et de comprendre quel est l'habitat souhaité en tant que lieu de vie, conditions, usages et environnement du logement (confort, espace, qualité environnementale, rôle dans l'accès à l'emploi, parcours résidentiel, coût, accession, attentes vis-à-vis des pouvoirs publics, aides disponibles ...).

La question principale à laquelle doit répondre cette enquête est donc : *quel habitat souhaitent les habitants de la CCPBS et de la CCHPB ?* Elle sous-tend d'autres questions secondaires :

Quels sont les besoins et les attentes en matière d'habitat à traduire dans la révision du PLH ? Il s'agit de relever quelles sont les actions que les interrogés jugent prioritaires pour la programmation de l'habitat.

Quel est le degré de désirabilité d'une forme d'urbanisme qui évite l'étalement urbain ? En raison des exigences de sobriété foncière et d'une volonté politique de produire de l'habitat favorable à une densification du territoire, la collectivité aimerait savoir à quel point les habitants accepteraient des types d'habitat encore minoritaires sur le territoire : quelle acceptabilité du collectif ? Du semi-collectif ? De l'habitat léger ? De la division parcellaire ? etc.

Quels besoins selon quel profil d'habitant ? Tous les habitants désirent-ils le même type d'habitat ou existe-t-il des variations selon le parcours résidentiel ?

Pour répondre à ces questionnements, une enquête par questionnaire a été réalisée en premier lieu, de façon directive, avec une suite de questions préétablies. Dans un second temps, afin d'obtenir des données plus qualitatives, des entretiens semi-directifs ont été réalisés.

Le contenu des questions devait permettre d'analyser les liens entre les profils des ménages (classes sociales, parcours résidentiels) et un panel d'habitats possibles.

- **Périmètre de l'enquête**

L'étude s'étend spatialement sur les deux communautés de communes (CCPBS et CCHPB). Ce territoire est composé de 22 communes. Dans l'idéal, l'enquête devait représenter de façon proportionnelle les deux collectivités, ainsi que les différents niveaux de polarité des communes relevées dans le SCOT de l'Ouest Cornouaille.

L'enquête doit permettre l'expression la plus large des habitants, de façon proportionnelle. Par « habitants », il est entendu :

- ✓ Les personnes ayant leur résidence principale dans une des communes du secteur (propriétaires, locataires) ;
- ✓ Les propriétaires de résidences secondaires dans le secteur ;
- ✓ Les travailleurs saisonniers ;
- ✓ Les personnes de passage (touristes) ;
- ✓ Les personnes travaillant mais n'ayant pas de logement dans le périmètre d'étude.

Cette définition de l'habitant est donc volontairement très large, selon le vœu des commanditaires, qui ont souhaité retenir l'avis des futurs habitants, c'est-à-dire les personnes extérieures, ne vivant pas dans le pays bigouden, mais qui souhaiteraient s'y installer dans un futur proche.

▪ Objectifs de l'enquête

Les objectifs de l'enquête étaient de trois ordres :

- ✓ **Approfondir et renouveler les connaissances des besoins et des attentes des populations en matière d'habitat** : alimenter le PLH et les politiques communautaires grâce aux résultats de l'enquête, à travers un **travail rédactionnel graphique et cartographique**.
- ✓ Evaluer l'efficacité et la satisfaction des dispositifs d'aides à l'habitat existant sur le territoire ;
- ✓ Proposer des orientations et des actions à mettre en œuvre dans les opérations et les politiques de l'habitat, afin de répondre aux besoins exprimés par la population et ainsi contribuer à leur prise en compte.

Présentation de l'enquête quantitative par questionnaire

Un questionnaire de 33 questions sur les besoins et les souhaits en matière d'habitat, intitulé « **Quel habitat pour demain ?** » a été mis en ligne entre le 1^{er} juillet et le 15 septembre 2022. 431 personnes, sans limites d'âge, y ont répondu. Le questionnaire était destiné aux **habitants du territoire, résidents permanents comme secondaires, mais aussi aux individus de passage, touristes, travailleurs et personnes qui aimeraient s'installer en pays bigouden**. Le questionnaire était composé de trois parties. La première comportait des questions sur l'identité des individus, et permettait à la fois de relever les **caractéristiques socio-démographiques des enquêtés et leur situation de logement**. Une seconde partie rassemblait des questions sur les **préférences des enquêtés en matière d'habitat** (taille, architecture, environnement etc.), construisant leur vision du « **projet d'habitat idéal** ». Enfin, les dernières questions étaient davantage tournées vers l'opinion des individus concernant la « **situation du logement en pays bigouden** ».

▪ L'élaboration du questionnaire

Echantillonnage

Pour être représentatif, l'échantillon doit être obtenu par une méthode rigoureuse qui permette de choisir les **enquêtés sans biais**. Cela revient à **assurer à tout individu de la population la possibilité de figurer dans l'échantillon**. L'échantillon a été obtenu par la méthode des quotas, c'est-à-dire que l'on s'est attaché à **construire un échantillon qui ressemble à la population parente et à en construire un « modèle » réduit**. Pour établir ce quota, il a été nécessaire de disposer de **statistiques socio-démographiques à jour de l'INSEE**. L'échantillon doit reproduire les proportions (en pourcentage) de ces statistiques fixes. Il y a eu pour cela un **suivi de quota régulier, ce qui a permis, en cas de déséquilibre, de les corriger via des relances par mails, grâce à une liste de diffusion**.

En ce qui concerne la taille de l'échantillon, « on considère en général qu'une enquête quantitative sur échantillon doit avoir un minimum de 80 sujets » selon Nicole Berthier. Pour notre enquête, il a été prévu initialement et de façon arbitraire le nombre de 500 répondants. 431 répondants ont finalement répondu, ce qui apparaît comme un échantillon représentatif, qui nous permet de penser que les informations recueillies ne s'écartent guère des informations de la population parente, qui est la population du pays bigouden, relativement modeste (55 481 habitants en 2018 selon l'INSEE).

Rédaction des questions

Pour pouvoir rédiger les questions, nous nous sommes inspirés d'autres enquêtes déjà réalisées sur d'autres territoires, en sélectionnant et en adaptant les questions les plus intéressantes pour notre étude. Il s'agissait de l'enquête à échelle métropolitaine réalisée par Rennes métropole en 2021, intitulée « **Quel(s) logement(s) demain ?** » et de l'enquête à échelle nationale « **Conditions de vie et aspirations** » du CREDOC, datant de 2014.

Enfin pour l'écriture des questions relatives à l'habitat idéal des individus, nous nous sommes attachés à « **faire voir** » une diversité de type d'habitat et de critères de l'habitat. En effet, en faisant l'hypothèse que les interrogés préfèrent l'habitat individuel, il s'agit de percevoir précisément quel est le contenu de cette **préférence : quelques images illustraient donc le questionnaire et étaient destinées à concrétiser dans l'esprit du public des formes bâties, des formes d'extérieurs, ou d'environnements urbains**. Selon J. Damon (2017), « **le grand intérêt de l'exercice est de passer outre l'abstraction des définitions et des éventuelles incompréhensions des différences entre de l'habitat individuel et de l'habitat collectif** ».

Une question en l'occurrence propose aux interrogés de choisir parmi une liste de « modèles d'habitat », associant une image d'un type de logement, avec un environnement qui lui est propre.

Ces modèles sont inspirés de ce qui existe réellement dans le pays bigouden. La même méthode a été utilisée pour les thèmes des espaces extérieurs et de la mobilité. Enfin, une fois que les questions avaient été rédigées, un pré-test a été réalisé afin de mesurer la pertinence des questions et repérer les biais éventuels.

Diffusion du questionnaire

Le questionnaire a été diffusé du 1er juillet au 15 septembre 2022. Il était disponible en ligne, sur les sites internet et réseaux sociaux des deux communautés de communes. Une version papier a également été mise à disposition dans les mairies et établissements communautaires. Cette méthode de diffusion s'est avérée inefficace, puisque seulement 10 questionnaires sur 431 ont été remplis via une version papier. Nous avons également utilisé une liste de diffusion afin de communiquer l'information par mél. Un article dans le bulletin communautaire et dans le journal « le Télégramme » a permis une large diffusion de l'information.

■ Présentation de l'échantillon

431 personnes ont répondu au questionnaire. La répartition spatiale de l'échantillon sur le territoire est représentative de celle de l'ensemble de la population bigoudène du point de vue de la localisation (

Figure). Si le panel socio-démographique est dans l'ensemble respecté, il y a néanmoins des cas de sous-représentation et de sur-représentation à prendre en compte.

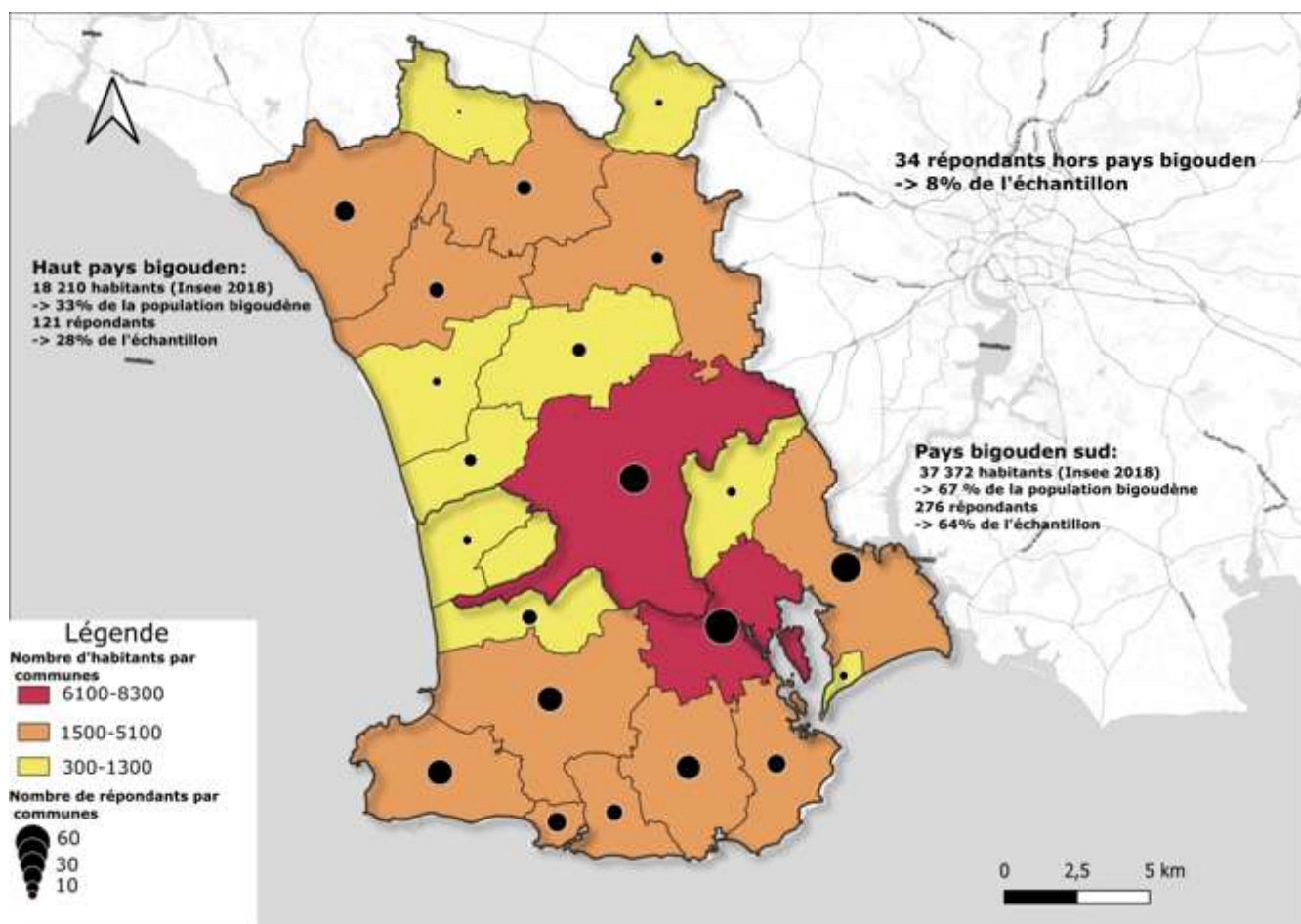


Figure 1 : localisation des 431 répondants au sein des communes du pays bigouden et en dehors

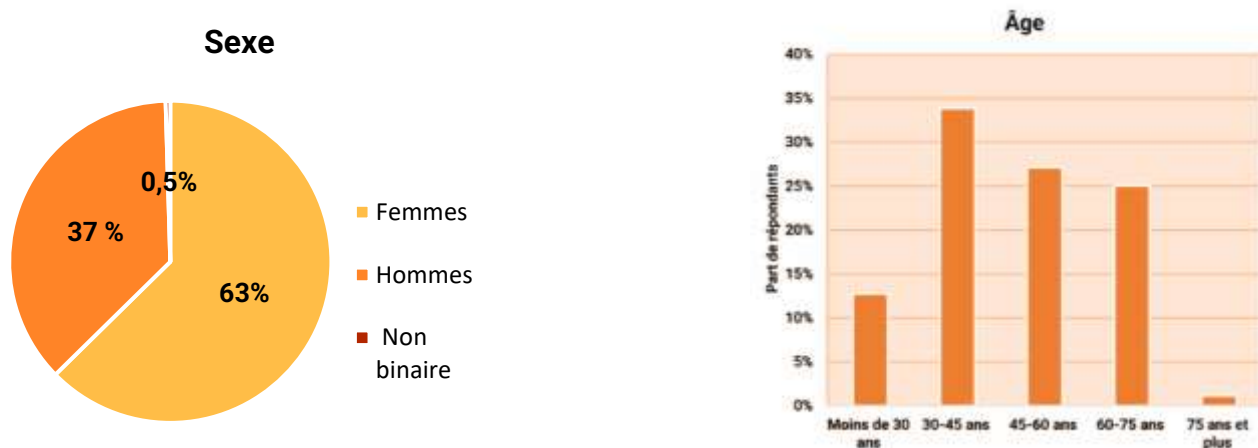


Figure 2 : caractéristiques des 431 personnes ayant répondu à l'enquête quantitative selon leur sexe et leur âge.

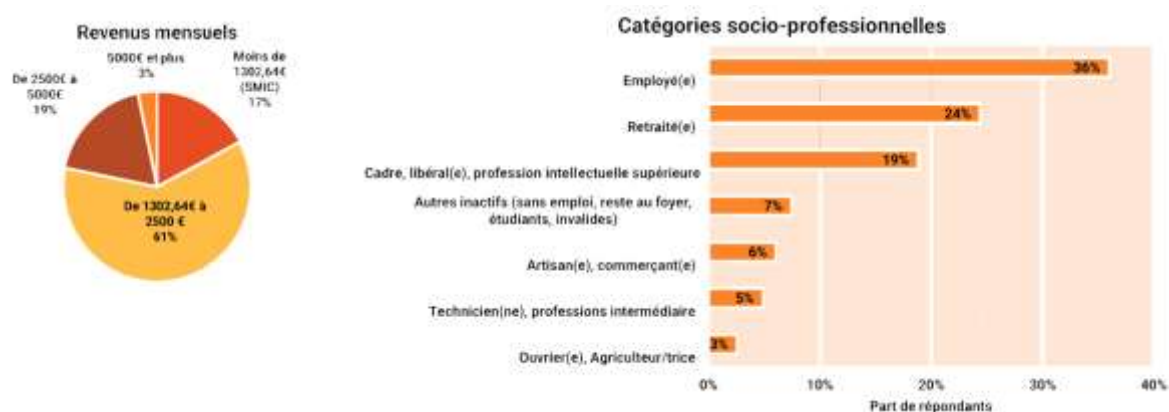


Figure 3 : déclarations des revenus mensuels et des catégories socio-professionnelles des répondants à l'enquête.

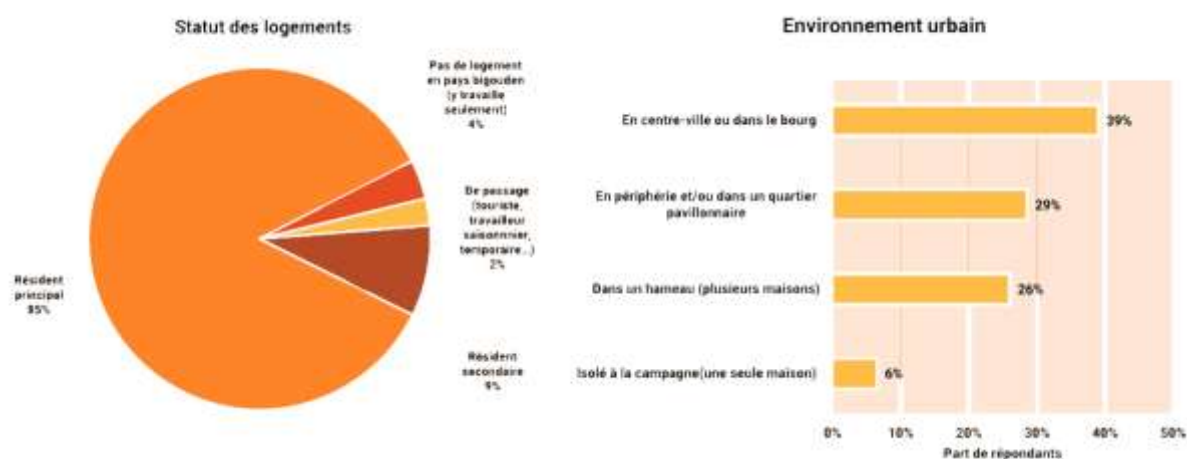


Figure 4 : statut des logements occupés actuellement par les répondants et environnement urbain associé à ce logement.

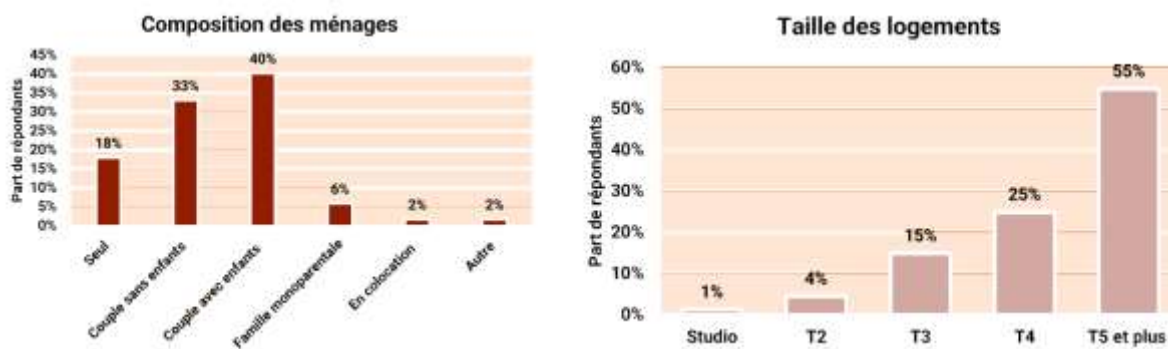


Figure 5 : composition des ménages associés aux répondants et taille de leur logement actuel

L'analyse descriptive des caractéristiques des répondants (Figure 2 à 5) permet d'identifier un certain nombre de traits distinctifs du panel enquêté :

- ✓ Une sur-représentation de femmes et une sous-représentation des personnes âgées (Figure 2) ;
- ✓ Une sous-représentation des catégories ouvrières et une majorité de revenus moyens (Figure 2) ;
- ✓ Une grande majorité de résidents principaux (85 %), mais aussi des résidents secondaires (9 %), des actifs sans logement sur place (4%) et des personnes de passage (2%) (Figure 3) ;
- ✓ Des répondants habitant hors du pays bigouden qui sont finistériens ;
- ✓ Des enquêtés plutôt urbains (Figure 4) ;
- ✓ Des actifs travaillant en pays bigouden ;
- ✓ Une représentation majoritaire des ménages en couple avec ou sans enfants (respectivement 40 % et 33 %), mais avec la présence de célibataires (18 %), de familles monoparentales (6%) et de façon moindre de colocataires (2%) ou autres (2%) (Figure 5) ;
- ✓ Une prépondérance des grands logements de type T5 (55%), T4 (25%) et T3 (15%) (Figure 5) ;
- ✓ Une durée d'occupation moyenne du logement de 6 ans.
- ✓ Par ailleurs, un peu plus d'un quart des interrogés ont un projet d'emménagement dans le pays bigouden.

■ Méthode d'analyse : identification des idéaux-types, analyse multivariée

À la suite de cette analyse descriptive de l'échantillon, nous avons discerné des groupes d'interrogés partageant des caractéristiques comparables. Ces sous-groupes identifiés sont associés à différentes phases de la vie, ou parcours résidentiel. Il ne s'agit pas de catégories socio-démographiques majoritaires du point de vue statistique, mais de sous-groupes dont les caractéristiques sont très souvent similaires et dont nous pouvons supposer que les attentes en matière de logement le sont également. S'ils ne représentent la réalité que de façon grossière, ces profils-types, ou « Idéal-Type1 » (Weber, 1918) servent d'outil pour une analyse synthétique des réponses au questionnaire. Chaque profil correspond à une catégorie d'analyse, ou variable. Pour les profils dérivés de la composition des ménages, il s'agit de la variable « ménage » ; pour les profils d'âge, il s'agit de la variable « âge », etc... Ces profils ne sont pas exclusifs des autres, des répondants peuvent être dans plusieurs catégories (par exemple, être un couple avec enfant et avoir un projet).

Cela a donné lieu à la construction de tableaux croisés entre ces variables et les réponses au questionnaire. Cette méthode servira à tester l'hypothèse de départ, selon laquelle les besoins et attentes des répondants dépendent de leur parcours résidentiel.

¹ Weber, M : « On obtient un idéal-type en accentuant unilatéralement un ou plusieurs points de vue et en enchaînant une multitude de phénomènes isolés, diffus et discrets, que l'on trouve tantôt en grand nombre, tantôt en petit nombre, par endroits pas du tout, qu'on ordonne selon les précédents points de vue choisis unilatéralement pour former un tableau de pensée homogène. » Essais sur la théorie de la science, 1918, Edition Plon, p.179-181

Profils-types en fonction de la composition des ménages



Le couple avec enfants

Représente 40% de l'échantillon (174)

Entre 30 et 45 ans (50%), 2 enfants (48%), employé (38%) ou cadre (25%)

Revenus individuels du smic à 2500 €/mois (57%),

Propriétaire (84%) d'une maison individuelle (86%) en T5 et plus (66%)



La famille monoparentale

Représente 6% de l'échantillon (25)

Une femme (92%) entre 45 et 60 ans (52%), 2 enfants (56%), employée (68%)

Les ménages les plus modestes: 25 % ont des revenus inférieurs au SMIC

La moitié seulement est propriétaire, d'une maison individuelle (60%) en T4 (44%).

Un quart est locataire du parc public

La moitié a un projet d'emménagement en pays bigouden

Profils-types en fonction de l'âge des répondants



La personne âgée de plus de 60 ans

Représente 26% de l'échantillon (113)

Vit en couple (61%), retraité (87%)
Plus d'un sur quatre vit seul (27%)

La quasi-totalité est propriétaire (96%) d'une maison individuelle (89%) en T5 (66%)

Des revenus élevés: + de 2500 € pour 36% d'entre eux.

Seulement 12% ont réellement un projet d'emménagement.



La personne jeune de moins de 30 ans

Représente 13% de l'échantillon (55)

Vit en couple sans enfant (42%) ou seul (25%), employé (64%)

La catégorie d'âge la plus modeste: le tiers a des revenus inférieurs au SMIC

Hébergé gratuitement chez la famille (40%), ou locataire (22%), 13% vivent en immeuble

47% ont un projet d'emménagement dans le pays bigouden

Profils-types en fonction du statut d'occupation ou de logement



Le locataire du parc social

Représente 4% de l'échantillon (18)

Une famille monoparentale (33%) ou couple avec enfant (28%) entre 30 et 45 ans (56%), employé (72%)

La moitié ont des revenus mensuels inférieurs au smic

La moitié vivent dans un logement collectif, 61% en T3.

66% ont un projet d'emménagement



Le locataire du parc privé

12% de l'échantillon global (50)

En couple avec ou sans enfant (30%/30%), entre 30 et 45 ans (52%), employé (52%)

Vit en maison individuelle (52%) ou en logement collectif (28%), en T4 (32%) ou T3 (28%)

72% ont un projet d'emménagement



Le résident secondaire

Représente 9% de l'échantillon (37)

Couple avec enfants (57%), retraité (43%) ou cadre (32%)

Parmi les actifs, la moitié travaille dans le Finistère. 60% ont des revenus supérieurs à 2500€/mois

Propriétaire de leur logement depuis longtemps: 56% depuis plus de 6 ans.

Plus d'un sur 3 a un projet d'emménagement en pays bigouden

Profil-type pour un projet d'installation



La personne qui ont un projet d'emménagement en pays bigouden

Représente 26% de l'échantillon (114)

Un couple avec enfant (37%), entre 30 et 45 ans (39%), résident principal en pays bigouden (75%)

39% sont propriétaires, 32% sont locataires du parc privé

Vit en maison individuelle (66%), en T5 et + (35%) ou T4 (33%)

▪ Limites et biais du questionnaire

La démarche d'enquête élaborée présente des limites qui avait été identifiées dès le départ ou sont apparues à la lumière des réponses reçues :

- ✓ L'enquête par internet ne touche pas toutes les catégories de personnes et il s'est avéré que le format papier a eu peu de succès ;
- ✓ Des questions ont pu être mal formulées ou mal comprises comme l'indiquent les nombreuses réponses nulles ;
- ✓ Les représentations par des images ont pu générer des biais de perception ;
- ✓ Les petits effectifs de certains sous-groupes (famille monoparentale, locataire du parc social) exigent une certaine prudence dans l'analyse de leurs besoins.
- ✓ Des biais liés à l'écart entre experts et habitants ont pu s'introduire dans la conception du questionnaire. **Par exemple**, sans que l'enquête ne soit biaisée, il s'agit de savoir quelles alternatives au logement pavillonnaire seraient souhaitables. **Conclure par exemple que la population souhaite une maison pavillonnaire avec jardin serait peu pertinent au vu des politiques actuelles de constructions qui appellent à la sobriété foncière.** Cela exige que le questionnaire soit nuancé, et relève des souhaits précis sur les modes d'habiter.

Présentation de l'enquête qualitative par entretiens semi-directifs

8 entretiens ont été menés entre le 1er et le 31 août 2022 avec des personnes aux profils sociologiques distincts et situés à des moments différents de leur parcours résidentiel. Elles ont été recrutées par appel à volontariat sur les sites internet et réseaux sociaux des communautés de communes du pays bigouden sud et du haut pays bigouden et via les réseaux relationnels de l'enquêtrice (effet « boule de neige », avec des « contacts de contacts »). L'objectif a été d'ajouter un aspect qualitatif aux résultats obtenus, permettant d'approfondir l'analyse de l'enquête quantitative. En réalisant une trame d'entretien aux lignes directrices similaires au questionnaire quantitatif, nous voulions créer des liens entre les deux éléments de l'enquête, l'un donnant des réponses chiffrées à nos interrogations, et l'autre fournissant des éléments de discours, des arguments.

▪ Réalisation de la grille d'entretien

Les entretiens réalisés étaient des entretiens semi-directifs et les personnes ont été invitées à s'exprimer librement sur les thèmes suivants :

- ✓ Le parcours résidentiel et les facteurs du choix résidentiel (motivations du choix de l'habitat actuel) ;
- ✓ La vision personnelle de l'habitat idéal ;
- ✓ Les aspects du logement sur lesquels les pouvoirs publics devraient agir en priorité.

▪ Le choix des enquêtés

Les enquêtés ont été sélectionnés de sorte qu'ils correspondent approximativement aux profils-types d'habitants identifiés plus haut (Figure 6).

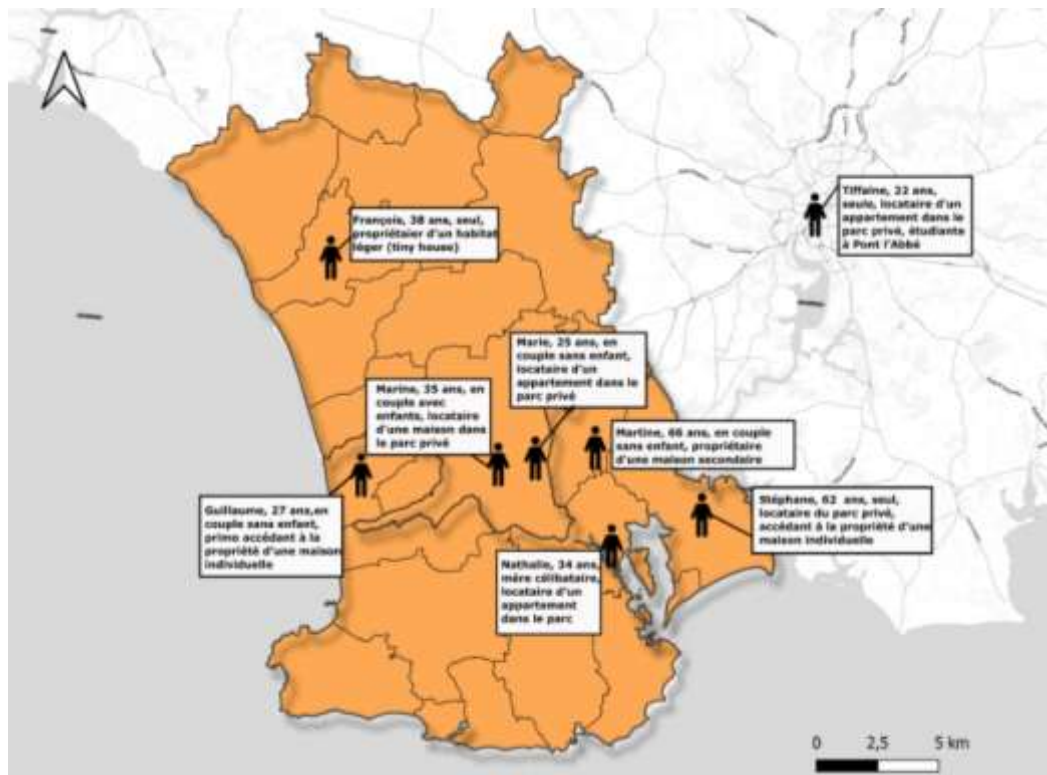


Figure 6 : représentation des enquêtés en fonction de leur localisation résidentielle

▪ Conditions des entretiens et leurs limites

La méthode adoptée pour les entretiens peut être critiquée sur plusieurs points. D'abord, l'échantillon est assez réduit, faute de temps et d'un faible succès de l'appel à témoin. Nous aurions voulu interroger d'autres profils, notamment un ou une travailleur/euse saisonnier(e) et un ménage de l'extérieur qui aimerait s'installer en pays bigouden. Par ailleurs, en lien avec la problématique de l'accès au logement et à la propriété, un déséquilibre entre locataires et propriétaires existe dans l'enquête menée. Ce déséquilibre ne correspond pas à la réalité de la répartition sur le territoire.

Nous pouvons critiquer également le manque de neutralité de notre grille d'entretien. En effet, même si nous avons voulu la rendre aussi neutre que possible, certains enquêtés ont compris où nous voulions en venir. Les enquêtés ont souvent compris un positionnement favorable à la sobriété foncière et aux modes de vie écologiques. La méthode de sélection des enquêtés par bouche à oreille a pu également biaiser les discours de personnes déjà connues de l'enquêtrice. Globalement, tous les interrogés ont été à l'aise pour s'exprimer.

L'ANALYSE DES RESULTATS DU QUESTIONNAIRE

Ce chapitre présente les résultats des enquêtes quantitative et qualitative. Ils révèlent les modèles associant logements et environnements favorisés des répondants, puis leurs critères de choix résidentiels. Les résultats portent finalement sur les attentes des interrogés vis-à-vis de la collectivité.

Analyse de choix de modèles : des préférences déclarées pour la maison individuelle

Le questionnaire proposait aux interrogés 7 visuels, chacun associant une forme d'habitat existant en pays bigouden, avec un environnement urbain. Il leur a été demandé de choisir les deux associations qui leur « correspondaient le mieux », et de les classer par ordre de préférence. Le principe était de reconstituer des préférences "absolues", c'est-à-dire exonérées de tout facteur lié au budget réel des ménages.



Figure 7 : classement préférentiel des modèles d'habitat (association d'un type d'habitat et d'un environnement) en pays bigouden issu de l'enquête auprès de 431 personnes

La Figure 7 propose un classement des « modèles d'habitat » qui avaient été proposés, depuis celui qui a été le plus fréquemment choisi à celui le plus rarement choisi. Nous considérons le « choix n°1 » comme une donnée plus fiable pouvant traduire des préférences réelles. Nous considérons le « choix n°2 » avec plus de prudence et l'interprétons comme l'expression de ce qui serait pour les enquêtés un habitat alternatif, plus qu'un réel souhait d'habitat. Le résultat de cette expérience de choix divulgue une incontestable préférence pour l'habitat individuel, mais souligne une hétérogénéité des préférences entre les profils-types.

■ Une nette préférence pour la maison individuelle

Parce qu'ils ont été choisis plus fréquemment que les autres, trois modèles de maisons individuelles se dégagent (Figure 7). D'abord, la *maison en matériaux écologiques* dans un écoquartier (31% des préférences), qui intéresse deux fois plus que le modèle le plus couramment produit dans les opérations d'habitat, c'est-à-dire la *maison neuve en lotissement périphérique* (15% des premiers choix). Celle-ci vient même après la *maison à rénover*, isolée à la campagne, qui séduit plus d'un répondant sur quatre. La *maison de ville*, qui est également une forme individuelle, en centre-ville et donc proche des services, n'est préférée que pour un répondant sur 10. Enfin, les *formes collectives* et l'*habitat réversible*, qui sont également des formes d'habitats visibles sur le territoire, apparaissent en comparaison beaucoup plus marginales dans les résultats de cette expérience de choix.

■ Une diversité des choix selon les profils-types d'habitants

Tableau 1 : choix des modèles d'habitat selon l'âge, le ménage, le statut d'occupation, et le projet (exprimés en % de la catégorie) ; effectif total : 431 ; 3% de réponses nulles

Variable-Modalité		Maison neuve - écoquartier	Maison à rénover - isolé	Maison neuve - lotissement	Maison de ville - centre-ville	Semi collectif - centre-ville	Appartement - centre-ville	Habitat léger - hameau léger
TOTAL		31%	27%	15%	11%	6%	4%	3%
ÂGE	Moins de 30 ans	22%	33%	25%	7%(4)	2%(1)	4%(2)	5%(3)
	30-45 ans	26%	36%	15%	11%	1%(2)	3%(5)	4%(6)
	45-60 ans	38%	24%	11%	15%	8%(8)	1%(1)	1%(1)
	Plus de 60 ans	32%	14%	13%	11%	13%	8%(9)	1%(1)
MÉNAGE	Seul	30%	22%	16%	6%(5)	10%(8)	4%(3)	5%(4)
	Couple sans enfant	33%	23%	15%	10%	6%(8)	6%(8)	3%(4)
	Couple avec enfant	29%	32%	15%	13%	4%(7)	3%(5)	1%(1)
	Mono-parent	36%(9)	16%(4)	16%(4)	20%(5)	8%(2)	0%	0%
STATUT D'OCCUPATION	Locataire du parc privé	36%	20%	18%(9)	8%(4)	4%(2)	2%(1)	6%(3)
	Locataire du parc social	17%(3)	22%(4)	22%(4)	11%(2)	11%(2)	6%(1)	6%(1)
RÉSIDENCE	Secondaire	22%(8)	32%	11%(4)	16%(6)	3%(1)	3%(1)	0%
PROJETS?	OUI	25%	30%	19%	10%	4%(5)	4%(5)	1%(1)

En rouge : la part de répondant dans le sous-groupe est moins importante que dans l'effectif total ; en vert : la part de répondant dans le sous-groupe est plus importante que dans l'effectif total. Les chiffres entre parenthèses indiquent l'effectif lorsqu'il est inférieur à 10.

Cette tendance générale diffère quelque peu selon les profils-types. Tout d'abord, l'âge constitue un élément important de variation (Tableau 1). Il est constant d'observer qu'au fur et à mesure que les répondants avancent en âge, les préférences varient. Il est d'ailleurs possible d'associer à un groupe d'âge une maison individuelle : la *maison en bois en écoquartier*, est plutôt le choix de classes d'âges élevées (à partir de 45 ans), tandis que les classes plus jeunes ont préféré la maison à rénover et isolée.

Cela s'explique sûrement par le fait que les plus jeunes ont souvent un capital économique plus faible : un tiers des jeunes de moins de 30 ans de l'échantillon ont des revenus inférieurs au SMIC et s'imaginent donc plutôt acquérir un bien à rénover, moins onéreux. Cependant, si seulement 15 % de l'effectif global choisirait en premier la maison neuve en lotissement, ce choix est celui d'un quart des moins de 30 ans. Cela signifie qu'une part des jeunes préfèrent éviter les lourds travaux d'une rénovation et s'assurer d'une bonne qualité d'isolation dans leur habitat. Enfin, les personnes âgées de plus de 60 ans sont plus nombreuses à préférer les modèles d'habitat collectifs et la maison de

ville, ce qui pourrait s'expliquer par un besoin de se rapprocher des services et équipements des centres urbains, ou de réduire la taille de leurs logements.

Les couples avec enfants sont les plus nombreux à préférer la maison à rénover (qui est le choix de presque un tiers des couples avec enfant), à l'inverse des préférences des familles monoparentales. Ces deux catégories « familiales » sont plus attirées que les autres par la maison de ville, mais sont aussi celles se voyant le moins vivre en collectif. Les personnes seules représentent la catégorie de ménages la plus souvent orientée vers le collectif, mais également vers le logement réversible. Enfin, un tiers des couples sans enfant aimeraient vivre de préférence dans un écoquartier, dans une maison en matériaux écologiques.

Les locataires du parc privé ont choisi le plus souvent la maison neuve en écoquartier, avec une fréquence accrue de 5% par rapport à l'effectif total. Ils semblent avoir plus tendance à favoriser la maison neuve en lotissement, et moins souvent la maison à rénover, toujours en comparant avec l'effectif total. Les réponses des locataires du parc public sont plus homogènes entre les différents choix. En regardant les effectifs pour cette catégorie, il semble qu'il n'y ait pas de modèle d'habitat se dégageant réellement.

Les résidents secondaires sont, plus souvent que la moyenne, attirés par la rénovation ainsi que par la maison de ville.

Enfin, si le répondant a réellement un projet d'habitat en pays bigouden (Tableau 1), il a tendance à préférer la rénovation d'une maison isolée en campagne.

■ Analyse des seconds choix de modèle d'habitat

Les enquêtés ont également été invités à faire un second choix de modèle, correspondant à leur seconde préférence (Tableau 2). L'analyse des seconds choix est plus délicate, puisque le risque que les répondants y portent moins d'attention est plus grand. Toutefois, cette donnée est indicatrice de ce que l'échantillon considère comme des solutions alternatives à un projet d'habitat qui ne pourrait pas se réaliser. De prime abord, les hiérarchies entre les différents modèles varient peu entre les premiers et second choix. Il est à noter tout de même que la maison de ville est plus souvent considérée comme une alternative que la maison neuve en lotissement. De façon étonnante, la proportion de personnes considérant le collectif comme une alternative envisageable (appartement neuf et semi-collectif regroupé) est presque la même (10,7%) que la proportion relative à l'habitat léger (10,2%). Ainsi, dans l'idéal, une personne sur 10 se dit prête à habiter en habitat léger si leur projet d'habitat initial ne pouvait aboutir.

Tableau 2 : effectif des premiers et seconds choix de modèle d'habitat (échantillon entier)

Choix modèle d'habitat	Choix 1		Choix 2	
Modalité	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage
Appartement neuf	17	4 %	16	4 %
Semi-collectif	25	6 %	30	7 %
Maison de ville	49	11 %	59	14 %
Maison en bois	132	31 %	117	27 %
Maison neuve	64	15 %	54	13 %
Maison à rénover	115	27 %	93	22 %
Habitat léger	11	3 %	44	10 %
Réponses nulles	18	4 %	18	4 %
Total	431	100,0 %	431	100 %

- **Analyse du nuage de mots**

Les répondants ont exprimé une préférence marquée pour la maison individuelle, avec des exigences de qualité que représente la maison neuve en écoquartier. Après leur choix de modèle d'habitat, il était demandé aux interrogés d'écrire « *le premier mot que vous évoque ce modèle d'habitat* ». Le nuage de mots de la Erreur ! Source du renvoi introuvable. permet de visualiser quels sont les mots les plus fréquemment relevés. Plus la fréquence de l'expression d'un mot est grande, plus la taille du mot est importante sur la figure. Ainsi, les thèmes de l'écologie, de la tranquillité et de la proximité sont les plus fréquemment associés aux premiers choix des personnes. Cela donne un premier aperçu des critères de choix d'un habitat évoqués par les répondants, analysés dans un second temps.



Figure 8 : nuage de mots indiquant la fréquence des mots utilisés par les répondants pour évoquer des qualités liées à leur choix préféré d'habitat

Enfin, l'analyse des préférences des répondants confirme la nécessité d'adapter l'habitat aux **parcours résidentiels** : les visions de l'« **habitat idéal** » **varient selon leurs profils sociologiques, et on ne construit pas ou on n'accède pas à un logement pour une vie entière**. Le territoire doit de ce fait **pouvoir offrir des solutions de logements adaptées aux différentes étapes de la vie des habitants**. La préférence pour la maison individuelle, largement plébiscitée, n'est pas en accord avec les objectifs de sobriété foncière. Il s'agirait alors de faire en sorte de rendre ce type d'habitat plus attractif en faisant de la qualité une priorité des opérations d'aménagement et d'habitat collectif. Enfin, le territoire pourrait demain s'ouvrir à des modes d'habiter **plus alternatifs et écologiques, car ils sont aussi des solutions de logement**.

Les critères de choix résidentiels

Si l'expérience de choix de modèles d'habitat met en avant un goût pour la maison individuelle, l'analyse présente aussi quels sont les critères rentrant en ligne de compte lors d'un choix d'habitat (Figure 21 à Figure 25). Il s'agit à la fois de critères propres au logement (surface habitable, nombre de pièces, travaux nécessaires, prix...) et de critères relatifs au cadre de vie (espaces verts, mobilité). L'enquête menée permet ainsi de reconstituer avec plus de détails les préférences des ménages et de mieux comprendre la façon dont ils mettent en balance les différents éléments.

▪ Motivations et critères principaux pour un projet d'habitat en pays bigouden

La Figure 9 présente les résultats de la question à choix multiples "Imaginons que vous souhaitiez ou que vous soyez dans l'obligation de déménager, quelles seraient vos motivations parmi les propositions suivantes ?" En d'autres termes, elle traduit quels aspects de leur habitat les répondants aimeraient voir améliorés et donc quels sont leurs besoins actuels. Les taux de réponse des modalités sont assez équilibrés, mais il est tout de même possible d'en dégager une hiérarchie.



Figure 9 : les motivations des répondants pouvant les conduire à déménager de leur logement actuel

La raison la plus mentionnée parmi celles proposées serait de **changer de taille de logement** :

- ✓ 39% des répondants aimeraient changer la taille de leur logement pour du plus grand (23%) ou du plus petit (16%). Cela suppose qu'il existe des transferts possibles entre la taille réelle du logement actuel du répondant, et la taille souhaitée.
- ✓ 37% estiment que le souhait d'avoir un jardin les pousserait à déménager, ce qui révèle l'importance de disposer d'un espace extérieur dans l'habitat.
- ✓ 32% déménageraient pour "avoir un logement plus adapté, de meilleure qualité, moins dégradé...". Cela signifie qu'un répondant sur trois estime que son logement nécessite une amélioration de l'habitat.

Accéder à la propriété est également une motivation pour 25 % des répondants. D'ailleurs : la quasi-totalité des répondants préférerait devenir propriétaire s'ils changent de logement (Figure 10). La propriété du logement apparaît donc comme incontournable dans le parcours résidentiel, tandis que la location est plutôt un statut temporaire en attendant un jour d'accéder à la propriété.



Figure 10 : préférence relative des répondants pour la location ou la propriété de leur logement

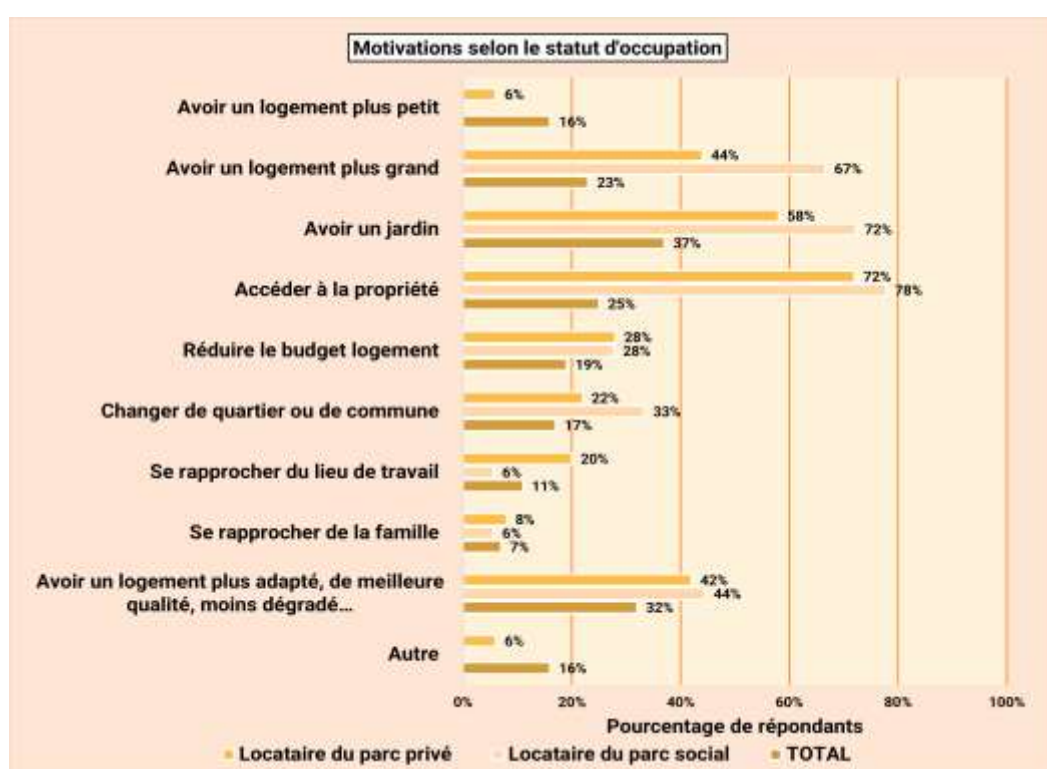


Figure 11 : motivations des locataires du parc privé et des locataires du parc social pour déménager de leur logement actuel

Une part significative (20 %) des répondants signale qu'elle aimerait réduire le budget logement (Figure 11), c'est à dire la part des revenus consacrés au logement (loyer, charges...). Cela s'explique par un budget qui augmente notamment avec l'inflation et qui devient une contrainte de plus en plus lourde pour les ménages.

Les taux de réponses des locataires concernant les motivations à déménager sont plus importants, et plus particulièrement chez ceux du parc public (Figure 11). Accéder à la propriété apparaît comme incontournable dans cette catégorie de population : 78% des locataires du parc public déménageraient pour devenir propriétaires. La grande majorité déménagerait pour avoir un logement plus grand (67%) et un jardin (72%), sûrement en raison du fait qu'ils ne disposent pas eux-mêmes d'un habitat individuel et donc bien souvent d'un jardin.

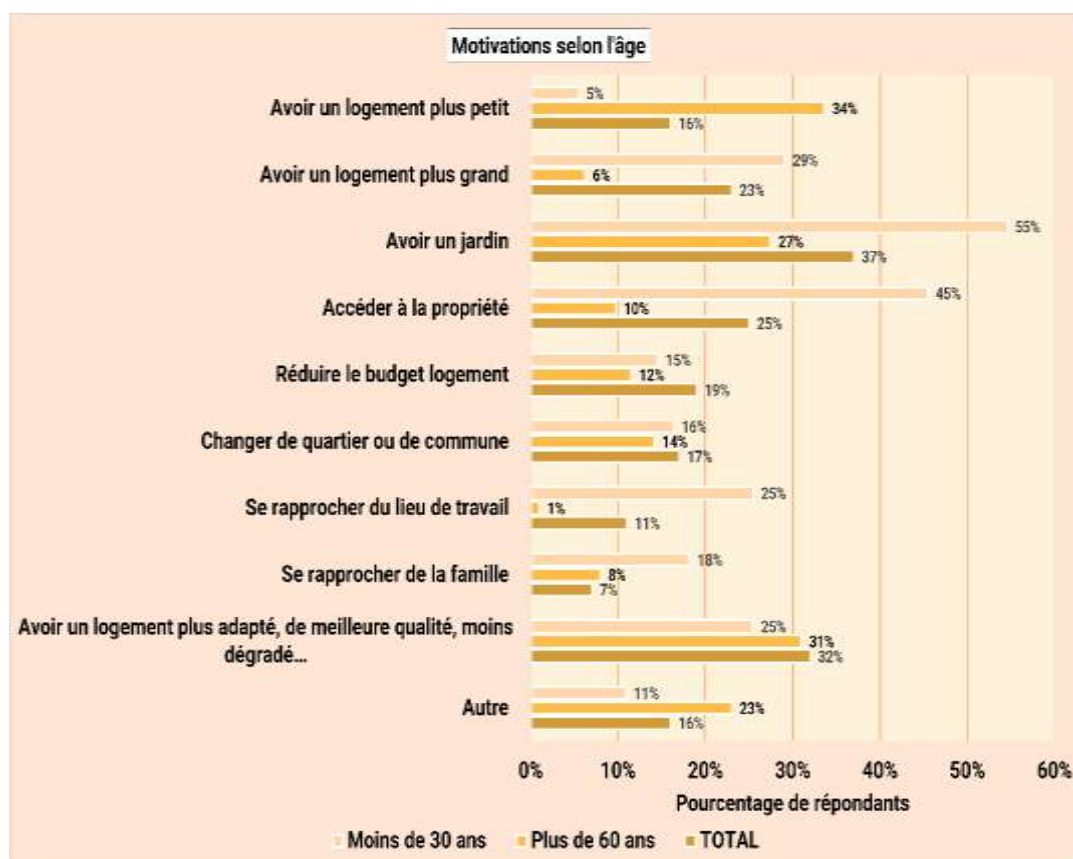


Figure 12: motivations des répondants selon leur classe d'âge pour déménager de leur logement actuel

Il apparaît également que les aspirations des moins de 30 ans soient bien différentes de celles des personnes âgées de plus de 60 ans (Figure 12). Ces derniers semblent avoir moins de raisons de déménager, puisque leurs taux de réponses sont moins importants que la moyenne. En revanche, les personnes âgées ont plus tendance à envisager de déménager dans du plus petit (34% d'entre eux). Les moins de 30 ans eux, ont plus fréquemment que la moyenne exprimé le besoin d'avoir un logement plus grand, d'avoir un jardin (55%) et d'accéder à la propriété (45%).

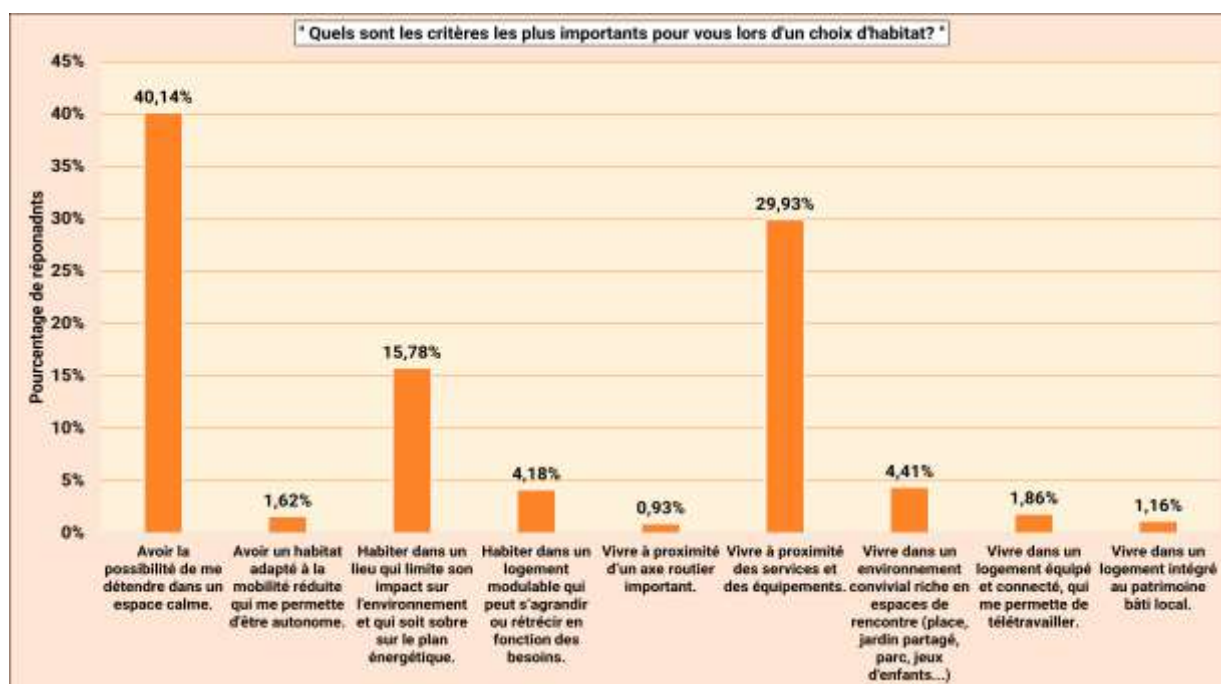


Figure 13: importance relative des critères de choix des répondants lors d'un choix d'habitat

Au-delà des besoins actuels des répondants en matière d'habitat, ce qui fonde les attentes est avant tout la possibilité de **se détendre dans un espace calme**, pour 40% des interrogés (Figure 13). Cette attente est liée au besoin d'avoir un jardin, qui représente un lieu de détente, de convivialité et de repos.

En second vient le besoin de **vivre à proximité des services et des équipements**. Il s'agit là surtout de l'attente des personnes âgées de plus de 60 ans, dont la moitié considère qu'il s'agit du critère le plus important.

" **Habiter dans un lieu qui limite son impact sur l'environnement et qui soit sobre sur le plan énergétique**" est le troisième critère le plus choisi par les répondants (16%). Il révèle l'importance des préoccupations liées au changement climatique, aux enjeux de sobriété, et de transition énergétique. Il s'agit surtout d'une préoccupation des répondants âgés de moins de 30 ans : 30% d'entre eux considèrent qu'il s'agit du critère le plus important lors d'un choix d'habitat.

■ Le logement en lui-même : des critères de surface, de prix et d'amélioration de l'habitat.

Critères de taille de logement



Figure 14 : préférences relatives des répondants sur la taille de leur logement

Pour les interrogés, plus un logement est grand, plus il est souhaitable : 80 % des interrogés préféreraient un T4 ou un T5 à un logement d'une taille inférieure (Figure 14). Ces besoins exprimés dans l'enquête sont cohérents avec les tailles réelles des logements des interrogés (Tableau 4). En effet, environ 80% des interrogés vivent déjà dans un T4 (25%) ou un T5 et plus (55%), bien que plus de 50% des ménages soient composés de deux personnes ou moins. Le réalisme de ce besoin d'habiter dans de grands logements est également à questionner, puisque les maisons individuelles produites actuellement sont de taille relativement réduite. En 2022, dans le pays bigouden, la médiane des surfaces taxables en maison individuelle est de 98 m², selon le registre du service instructeur de la communauté de communes du pays bigouden sud (2022). Cela signifie que la moitié des maisons neuves construites aujourd'hui sont de taille inférieure à 98 m², ce qui correspond souvent à un T4.

Tableau 3 : effectif des tailles de logement choisies en fonction des tailles réelles des logements des répondants.

	"Combien de pièces faudrait-il dans votre logement pour qu'il vous soit le plus adapté?"					
"Taille de votre logement?"	Studio	T2	T3	T4	T5 et plus	Total nombre de répondants
Studio	2	0	1	1	0	4
T2	0	2	2	2	4	10
T3	1	10	17	16	27	71
T4	2	4	31	52	82	171
T5 et plus	0	3	13	36	123	175
Total	5	19	64	107	236	431

Légende :

Rouge : taille souhaitée du logement < taille réelle du logement
Orange : taille du logement souhaitée = taille réelle du logement
Vert : taille souhaitée du logement > taille réelle du logement

Certains transferts existent et peuvent être analysés en comparant les variables correspondant à la taille réelle des logements des répondants et la taille qu'ils déclarent comme "la plus adaptée" pour un logement hypothétique (Tableau 4) : 54% des ménages changeraient de taille de logement, 31% ont choisi une taille plus petite que leur logement actuel, et 23% ont choisi une taille plus grande. (Tableau 3).

Ce résultat est contraire à celui analysé dans la question des motivations à déménager d'un logement : 16% seulement avaient indiqué vouloir déménager pour un plus petit logement. Peut-être qu'un logement de taille "plus adaptée" qui est la formule utilisée dans la question posée, ne reflète pas une taille « préférable » de logement. Autrement dit, ce n'est pas parce qu'une taille de logement est adaptée à un foyer qu'elle est souhaitable dans l'idéal par ce foyer. Il est à noter de plus que s'il y a une différence entre les tailles réelles des logements et les tailles déclarées adaptées aux ménages, elles sont pour 75% de cas que d'une pièce de plus ou de moins.

Tableau 4 : transferts entre les tailles de logements réelles et les tailles de logements souhaitées

Taille de logement	Part des tailles réelles des logements des répondants	Part des tailles adaptées des logements des répondants	Différence part des tailles adaptées des logements et part des tailles réelles des logements
Studio	1,16%	1%	-1,16%
T2	4,4%	2,32%	-2,08%
T3	15%	16%	+1%
T4	24%	40%	+16%
T5	54%	40,6%	-13,4%

Les petits logements, du studio au T3, sont presque aussi souhaitables que leurs proportions réelles (Tableau 5). En revanche, le logement T4 est 16% plus sélectionné que sa proportion réelle, tandis que le T5 est 13% moins choisi. En effet, 48% de ceux qui vivent en T5 ou plus aimeraient un logement plus petit et plutôt un T4 (35%). Cela est le cas pour 41% des personnes âgées de soixante ans et plus. 48% de ceux qui vivent en T3 aimeraient un T4 et il s'agit surtout de familles avec enfants, en couple ou monoparentales (45%).

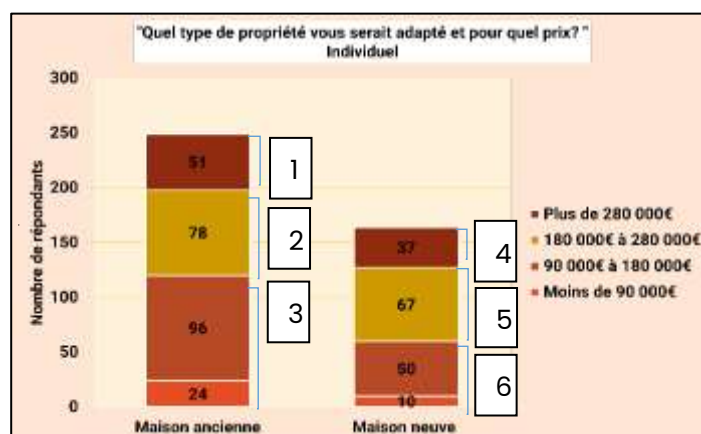
Les répondants recherchent de grands logements qu'il s'agira de continuer à mettre à disposition sur le territoire. Là encore, proposer une mixité de taille de logements permettrait d'adapter les logements aux besoins et aux ménages de changer leur habitat selon son évolution.

Critères de prix

Pour une maison individuelle

La Figure 15 informe sur le budget que pourraient envisager les répondants pour un nouveau projet d'habitat, en maison ancienne ou maison neuve. Il s'agit alors de savoir si les répondants seraient en capacité, au vu de leur budget, de réaliser les projets d'habitats sélectionnés ou non.

Figure 15 : préférences des répondants pour une maison ancienne ou neuve et pour un niveau de prix associé (question non obligatoire, effectif incomplet)



Selon le baromètre de l'immobilier des notaires de Bretagne, en juillet 2022, la médiane du prix de vente d'une maison ancienne était de 184 000€ dans les communes situées au niveau de la baie d'Audierne, de 188 000€ dans l'agglomération sud de Quimper (haut pays bigouden), et de 253 000€ sur le littoral sud, de Penmarch à Sainte-Marine. Les prix des maisons varient donc beaucoup selon le choix de l'emplacement des maisons. Ces prix sont encore supérieurs lorsqu'il s'agit de construire une maison neuve.

En prenant ces données en compte, nous pouvons interpréter ces résultats de budgets en établissant les scénarii des projets qui pourraient en résulter :

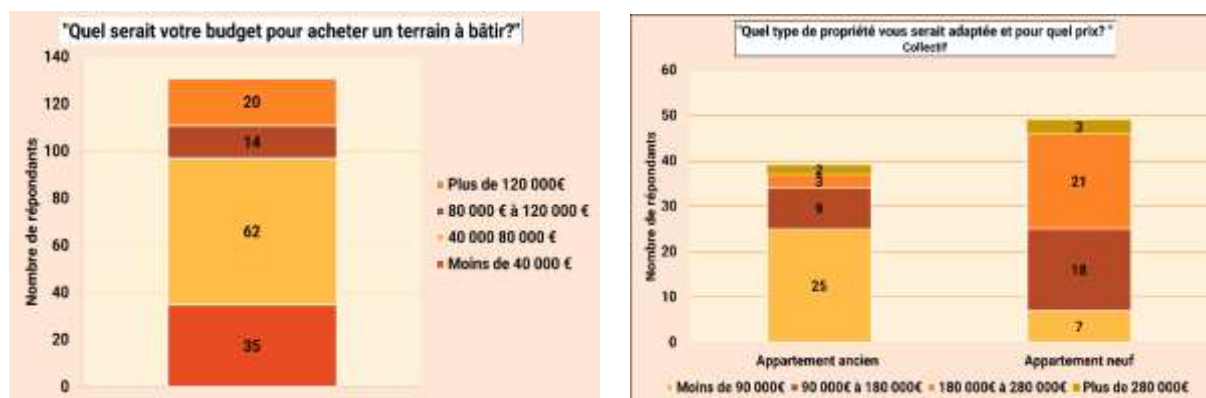
- ✓ N°1 : une maison ancienne, à plus de 280 000 € ; ce budget correspondrait à l'achat d'une maison ancienne qui ne nécessite pas de travaux, vendue clés en main
- ✓ N°2 : une maison ancienne entre 180 000 € et 280 000€ ; elle correspond à un projet d'achat d'une maison ancienne qui nécessiterait peu de travaux, ou alors des travaux de confort.
- ✓ N°3 : une maison ancienne à moins de 180 000 € ; ce projet serait réalisable si les acheteurs sont prêts à réaliser des travaux importants sur un bien dégradé. C'est un achat réalisable dans une commune située dans les terres et plus rurale. A Peumerit par exemple, en 2021, le prix médian d'une maison d'occasion était de 111 500€.
- ✓ N°4 : une maison neuve à plus de 280 000 € ; ce projet paraît réalisable sur tout le territoire.
- ✓ N°5 : une maison neuve entre 180 000 € et 280 000€ ; comme vu précédemment, ce type de projet ne serait pas réalisable partout, pas sur la côte sud du reste.
- ✓ N°6 : une maison neuve à moins de 180 000 € ; ce type de projet paraît irréalisable dans les conditions de marché actuel. Les personnes qui ont sélectionné cette gamme de prix ont peut-être un projet alternatif, de type habitat léger, ou alors ne connaissent pas la réalité du marché.

Les jeunes de moins de 30 ans et les familles monoparentales sont les profils d'habitants ayant le moins de capacités financières pour réaliser des projets de logement.

A l'inverse, quasiment tous les résidents secondaires répondant à cette question ont un budget correspondant aux prix actuels et seraient donc capables de réaliser leurs projets.

En ce qui concerne les répondants ayant réellement un projet d'emménagement, 15 sur 54, soit 28%, n'ont pas la capacité de réaliser un projet d'habitat en maison neuve et 10% pour une maison ancienne.

Figure 16 : budget disponible par les répondants pour l'achat d'un terrain à bâtir et préférences de prix d'achat d'un appartement ancien ou neuf



Pour un appartement

Toujours selon le baromètre des notaires de Bretagne, un appartement neuf sur la côte sud du pays bigouden a un prix de vente médian de 3770 € au m². C'est-à-dire qu'un appartement neuf de 50m² coûte de façon médiane environ 188 500 €. Un appartement ancien de 50 m² coûte en médiane 95 500€ dans le secteur de la baie d'Audierne et 137 500€ sur la côte Sud. En comparant ces prix du marché aux gammes de prix perçues par les répondants (Figure 16), nous constatons qu'une grande partie d'entre eux ne sont pas conscients de cette réalité de prix.

Pour l'achat d'un terrain

Selon les données de valeur foncière publiées par la Direction Générale des finances publiques, en 2021, le prix médian au m² d'un terrain était de 41€ dans le pays bigouden sud, et de 65€ dans le haut pays bigouden.

De la même façon que pour les maisons individuelles, il est possible de construire des scénarii de projets réalisables avec les budgets donnés par les répondants (Figure 16) :

- ✓ N°1 : terrain « premium » (un terrain à plus de 120 000 euros) ; à ce prix-là il est largement possible d'acquérir un terrain, et pour une grande surface. Un terrain à plus de 120 000€ ferait plus de 3000 m² dans le haut pays bigouden, et plus de 1800 m² dans le pays bigouden sud.
- ✓ N°2 : terrain au prix du marché (un terrain acquis entre 40 000€ et 120 000€) ; ce budget correspond à un projet d'une surface environ comprise entre 300 m² et 1000 m² pour le pays bigouden sud, et 600m² et 1800 m² pour le haut pays bigouden. Cela correspond aux terrains disponibles sur le marché actuel, puisque la moyenne des surfaces des terrains dans le pays bigouden était d'environ 1200 m² en 2021.
- ✓ N°3 : terrain en « accession abordable » (un terrain acquis à moins de 40 000 €) ; à ce prix, les répondants pourraient acquérir un terrain de moins de 600 m² dans le haut pays bigouden, et de moins de 300 m² dans le pays bigouden sud. Il s'agit de lots souvent dits « abordables ».

Il paraît alors important que la collectivité prenne en compte cette variété des budgets disponibles pour permettre l'accession à la propriété de tous. Or, les lots de terrains communaux et privés sont souvent proposés à un prix unique. Il s'agirait d'instaurer une mixité des prix dans les opérations de logements neufs, grâce à des critères de commercialisation différenciés notamment. Des dispositifs de location-accession pourraient également être mis en place sur le territoire pour favoriser l'accession à la propriété de familles aux revenus modestes.

Les critères d'amélioration du logement

Un répondant sur trois déménagerait pour avoir "un logement plus adapté, de meilleure qualité, moins dégradé" (Figure 11). Un critère qui se traduit directement dans les types de travaux que les interrogés considèrent comme prioritaires (Figure 17).

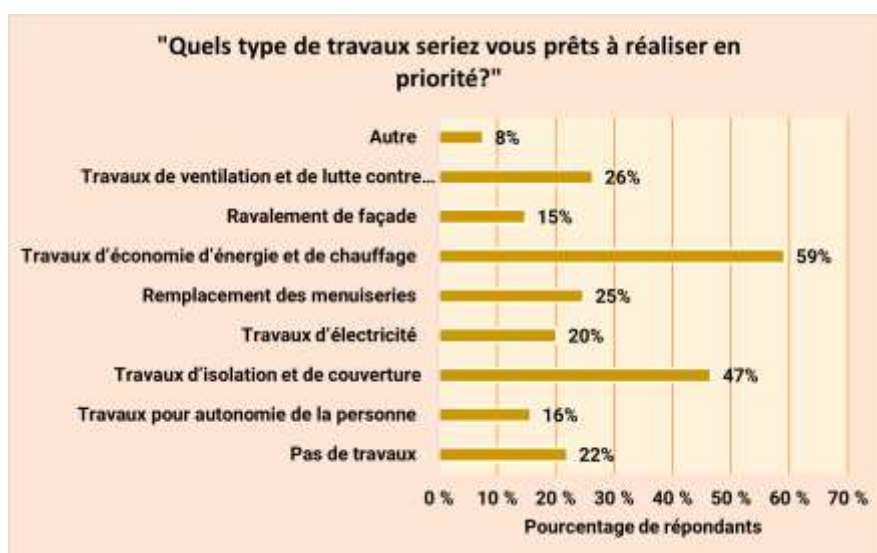


Figure 17 : part relative des travaux que les répondants seraient prêts à réaliser dans leur logement (résultats >100% car les choix étaient multiples)

60 % des interrogés effectueraient des travaux d'isolation et d'économie d'énergie et 46 % des travaux d'isolation et de couverture. Par rapport au contexte d'inflation, les interrogés se rendent compte des efforts à fournir. A l'inverse, 22 % ne souhaiteraient pas réaliser de travaux et donc préféreraient un logement sans besoin particulier, donné clés en main (Figure 17).

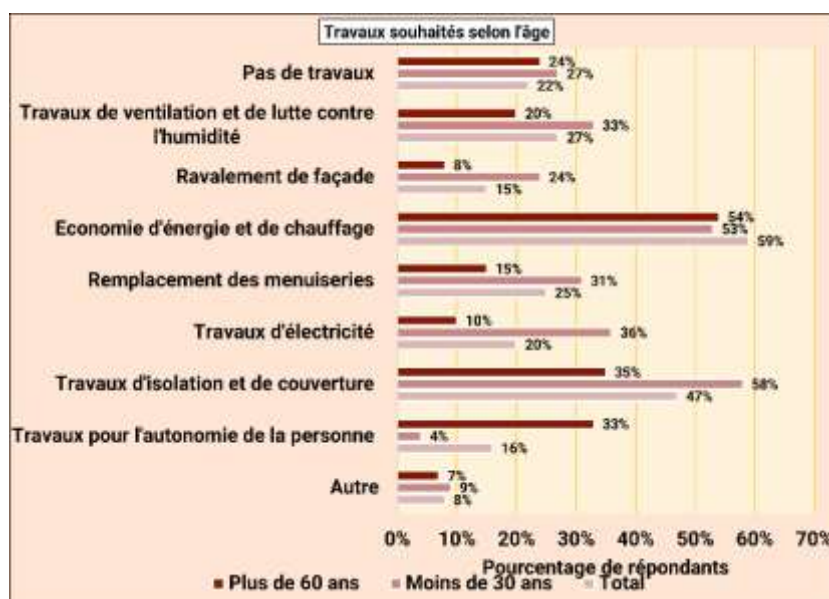


Figure 18: les travaux que les répondants seraient prêts à effectuer dans leur logement selon leur classe d'âge

Ces préférences concernant les types de travaux à réaliser varient principalement selon l'âge des répondants (Figure 18). Les personnes âgées sont moins portées vers de gros travaux comme les travaux d'isolation et de couverture (35%), la menuiserie (15%), l'électricité (10%), ou le ravalement de façade (8%). Nous pouvons penser que la motivation pour réaliser des travaux diminue avec l'âge. En revanche, les travaux d'amélioration liés à l'économie d'énergie et de chauffage intéressent de la même façon toutes les catégories d'âges. Il est à noter qu'un tiers des plus de 60 ans effectueraient des travaux pour l'autonomie de la personne.

Ces résultats pourraient permettre d'orienter les priorités concernant les aides à la rénovation proposées par les communautés de communes. Par exemple, l'aide au ravalement de façade n'apparaît pas comme une priorité par les habitants et il pourrait être envisagé de la supprimer, car souvent décriée comme un gâchis d'argent public par les élus et techniciens de la collectivité.

▪ Les besoins en habitat : les espaces extérieurs et la mobilité



Figure 19 : classement préférentiel des espaces extérieurs

Le questionnaire proposait aux interrogés de choisir, parmi six types d'espaces extérieurs, celui qu'ils préféreraient (Figure 19). Il apparaît que le jardin idéal pour les interrogés prend plutôt une forme classique, fermé par une haie ou une barrière et qui évite les vis-à-vis. Cela concerne le plus souvent les couples avec enfants (68%) et les familles monoparentales (65%). Les moins de 30 ans sont également séduits par ce type de jardin (69%), ainsi que les locataires (66% pour les privés, 77% pour les publics). C'est également le type de jardin vers lequel tendraient les personnes ayant un projet d'emménagement (67%).

15% choisiraient plutôt des jardins ouverts, en continuité avec l'espace public et les jardins voisins. Additionné au jardin partagé en commun avec le voisinage (9%), 24% aimeraient donc un type de jardin non fermé. Cela est encore plus marqué chez les catégories d'âges élevées : 27% des 45-60 ans sont intéressés par ce type de jardin et 25% des plus de 60 ans. Cette dernière catégorie d'âge est particulièrement intéressée par un petit jardin pour une maison de ville (31%). Il en est de même pour les personnes seules (30%).

Transparaissent ici un besoin fort d'espace extérieur, perçu par la majorité des habitants d'abord comme un lieu permettant l'intimité. Il s'agit de prendre en compte l'environnement, respect de l'intimité de chacun, tout en « évitant la constitution de campagnes dortoirs » (Bontron, 2007) : les jardins ouverts et partagés sont plus favorables aux continuités écologiques, mais leur niveau de désirabilité est encore faible, peut-être en raison du manque d'exemplarité sur le territoire.

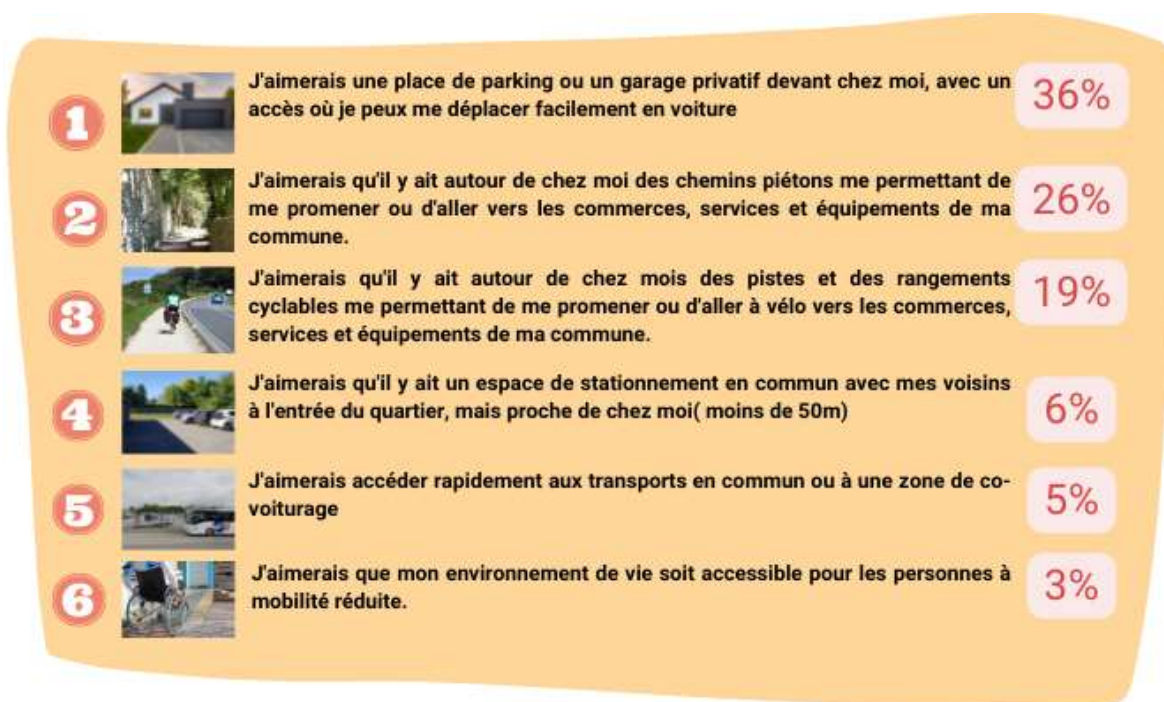


Figure 20 : classement préférentiel des solutions de mobilité

Une question similaire à la question sur la préférence pour les espaces extérieurs a été proposée aux interrogés : « Quelles sont les solutions de mobilités qui vous conviendraient le mieux pour votre habitat ? » (Figure 20). De la même façon, les interrogés ont dû choisir la proposition qui correspondait à ce qu'ils considèrent comme prioritaire dans la conception de leur habitat.

Les répondants considèrent en majorité que l'accès à une place de parking devant chez soi est la solution de mobilité qui leur conviendrait le mieux. Le stationnement individuel et privatif est de façon incontestable privilégié par rapport au stationnement en commun. C'est un choix encore plus présent chez les personnes seules (39%), les moins de 30 ans (47%) et les locataires du parc social (56%).

En revanche, 45% aimeraient plutôt privilégier les moyens de transports dits « doux », en souhaitant, pour 26% des répondants, des chemins piétons, et, pour 19% des répondants, les pistes cyclables. L'analyse des choix des personnes ayant réellement un projet souligne d'autant plus la préférence pour les chemins piétons, puisque 32% d'entre eux ont choisi cette modalité, soit de façon égale à la place de parking privative (32%). En revanche, ce même sous-groupe paraît moins orienté vers le vélo (15%) que la moyenne des répondants. Les pistes cyclables représentent un besoin surtout exprimé par les catégories d'âges jeunes (23% des 30-45 ans, 20% des moins de 30 ans), des couples avec enfants (20%) et les locataires du parc privé (20%). Les chemins piétons inspirent beaucoup les familles monoparentales : 10 monoparents sur 25, soit 40% d'entre eux, privilégieraient les cheminement piétons. Il n'y a pas de réelle variation selon l'âge ou le statut d'occupation concernant cette modalité.

L'aménagement de l'habitat qui incorpore les mobilités douces paraît donc incontournable pour une majorité de bigoudens, qui aspirent à un environnement de vie où l'automobile prendrait moins de place. Il y a une faible acceptabilité du stationnement commun de véhicules, pourtant plus économe en espace. Pouvoir garer sa voiture en face de chez soi paraît toujours indispensable. Le faible succès des transports en commun s'explique sûrement par le fait qu'il en existe peu sur le territoire d'où la difficulté d'imaginer les utiliser plus régulièrement.

Les attentes en matière d'habitat vis-à-vis de la collectivité

Quelles ont été les difficultés rencontrées dans la recherche de logement et quelles doivent être, selon les concitoyens, les priorités à donner à la politique de l'habitat dans le pays bigouden ? L'enquête a déjà montré l'image positive de la propriété dans l'imaginaire des bigoudens, nous verrons qu'ils en font également une priorité d'action, parmi une multiplicité d'objectifs.

■ Les répondants rencontrent des difficultés à se loger en raison de la cherté et de la rareté des biens.

Seuls les répondants en « mobilité résidentielle », c'est-à-dire ayant réellement un projet d'emménagement ou vivant depuis moins de 3 ans dans leurs logements ont pu répondre aux deux questions suivantes. Cela correspond à un effectif de 251 répondants (54% de l'effectif total). De cette manière, nous espérons relever les difficultés rencontrées récemment par les ménages lors de la recherche de leur logement.



Figure 21 : la perception des répondants quant à la difficulté de trouver un logement dans le pays bigouden

54% des répondants en mobilité résidentielle ont ou rencontrent des difficultés à trouver à se loger (Figure 21).

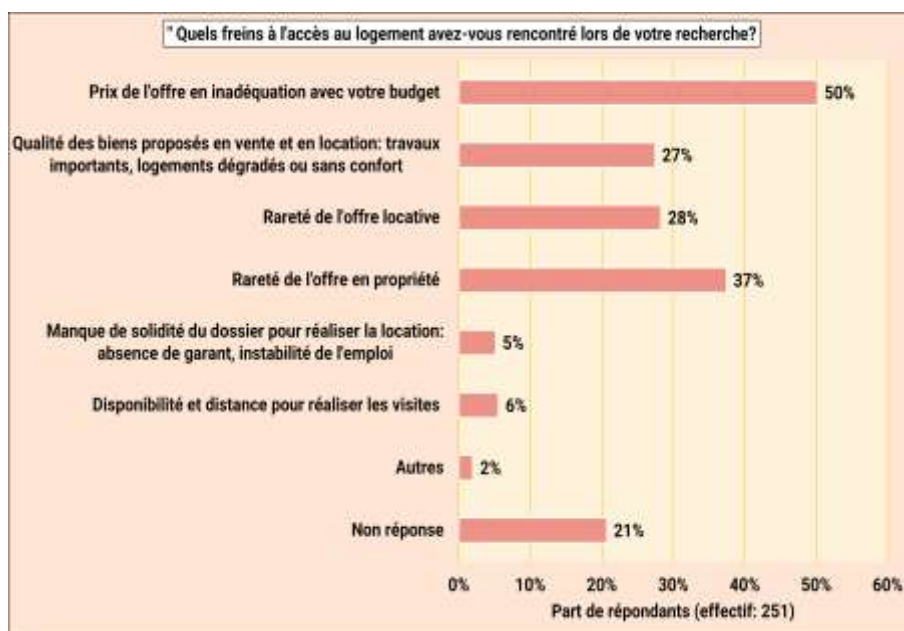


Figure 22 : la perception des répondants quant aux freins à l'accès à un logement dans le pays bigouden (résultats >100%)

La principale raison freinant l'accès au logement est l'inadéquation de l'offre avec le budget des individus, qui est citée par 50% des répondants de ce sous-groupe (Figure 22). Elle touche le plus souvent les locataires du parc privé (63%) et les personnes qui ont réellement un projet d'emménagement à l'heure actuelle (58%) et qui sont touchés par l'inflation à l'été 2022.

La rareté des biens en propriété est ressentie plus fréquemment chez les locataires publics (43%) et privés (37%), que chez les propriétaires eux-mêmes (Figure 23). Cela laisse à penser que pour ces personnes-là, la location était un choix à défaut. C'est un problème qui touche plus fréquemment les jeunes de moins de 30 ans (44%) et les personnes seules (44%), qui ont le moins souvent les capacités financières pour accéder à la propriété.

En ce qui concerne la rareté des biens en location, il semble que les locataires du parc public l'aient moins souvent rencontré que la moyenne des interrogés (14% des locataires du parc public seulement disent avoir rencontré ce frein). En revanche les locataires du parc privé se sentent en moyenne plus concernés (37%).

Enfin la qualité des biens, proposés en vente ou en location, est également un frein marquant, puisque 27 % des interrogés de ce groupe l'ont relevé. Encore une fois, ce sont les locataires du parc privé qui ont le plus souvent rencontré ce frein (37%). S'il y a un déficit structurel du logement, la question se pose également en termes qualitatifs, quand les rares logements disponibles ne correspondent pas aux besoins.

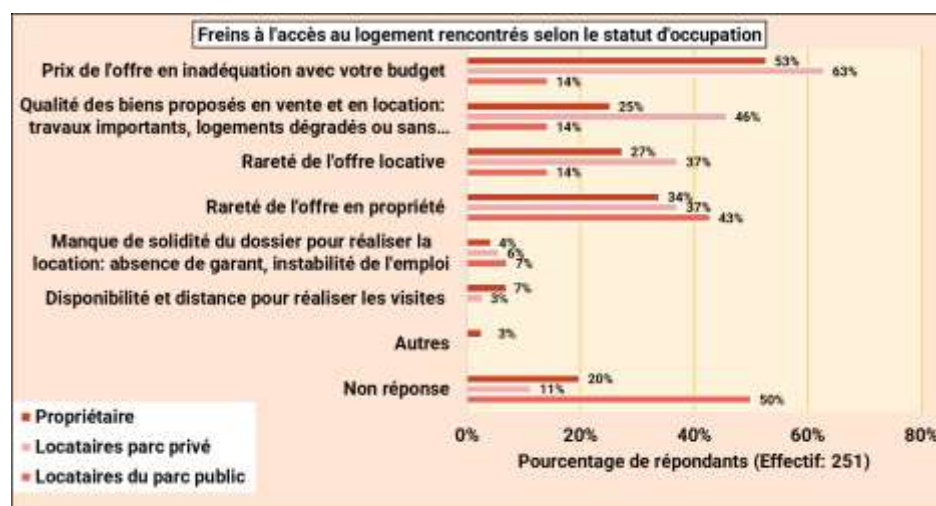


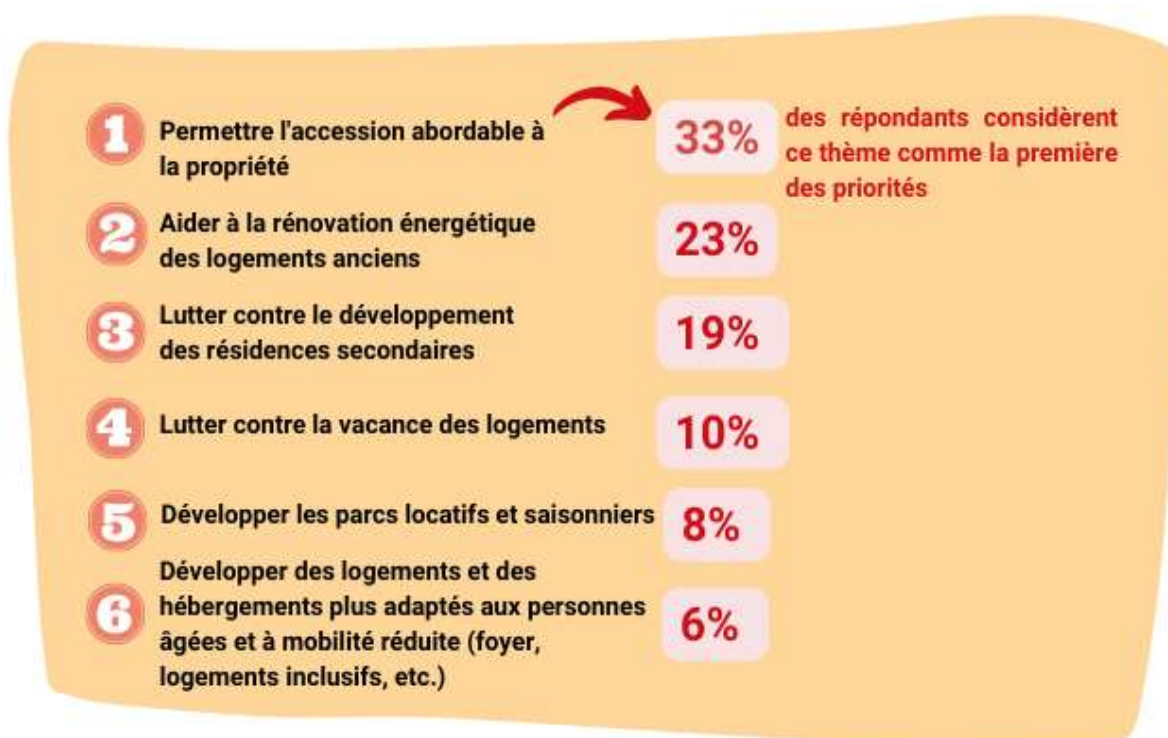
Figure 23 : la perception des répondants quant aux freins à l'accès à un logement dans le pays bigouden selon leur statut d'occupation

Il semble que ce soient les locataires du parc public et privé qui rencontrent le plus de difficultés à se loger sur le territoire. Ce sont des ménages familiaux, jeunes, et modestes, à qui il faut proposer plus de biens en locatif de qualité pour leur permettre une entrée dans le marché de l'immobilier bigouden, avant d'accéder à la propriété.

▪ **Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété et d'aide à la rénovation attendus par le public.**

Enfin, la dernière question proposait aux individus de choisir quelles devraient être la priorité d'action en matière de logement dans le pays bigouden.

Tableau 5 : classement préférentiel des répondants à la question : « Quelle devrait être la priorité des pouvoirs publics en matière de logement dans le pays bigouden ? »



Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété sont jugés prioritaires par tous les sous-groupes de l'échantillon (Tableau 5) avec un pourcentage plus élevé chez les familles monoparentales (56%), et les locataires du parc social (39%). Dans notre enquête, il semble que ce sont ceux ayant le moins les capacités financières d'accéder à la propriété qui réclament le plus ces dispositifs. Encore une fois, instaurer des dispositifs de location-accession par exemple, pourrait être pertinent sur le territoire.

L'aide à la rénovation énergétique des logements anciens arrive en deuxième position des priorités à donner à la politique du logement (23% des réponses). Elle est le plus souvent citée par les personnes de 30 à 45 ans (28%), en couple avec enfant (26%), qui avaient exprimé une préférence pour la maison à rénover lors du questionnaire.

La lutte contre le développement des résidences secondaires est souvent citée par les personnes âgées de plus de 60 ans (22%) et les résidents secondaires eux-mêmes : 8 répondants résidents secondaires sur 37 (22%) estiment, paradoxalement, qu'il s'agit là de la première des priorités en matière de politique du logement.

▪ Quelle acceptabilité de la division parcellaire ?



Figure 24 : acceptabilité de la division parcellaire et conditions la permettant

Si 37% des répondants disent ne pas souhaiter diviser leur parcelle et que 8% ne savent pas ou ont une réponse nulle, cela revient à dire que 55% de l'échantillon pourrait diviser sa parcelle pour des raisons variées (Figure 24). Cette opinion est partagée le plus souvent par les moins de 30 ans (62%), les personnes seules (64%) ou monoparents (72%), et les locataires du parc privé (88%). Il y a également une plus forte acceptation chez les personnes qui ont réellement un projet d'emménagement (61%). A l'inverse, les propriétaires (33%), les résidents secondaires (43%), les plus de 60 ans (50%) et les couples avec enfants (51%) sont moins prêts à diviser leurs parcelles.

Toutefois, les résultats nous montrent que si les répondants sont prêts à diviser leurs parcelles, ce serait le plus souvent dans des cas où les personnes maîtrisent toujours l'usage des terrains en en restant propriétaire. Il ne s'agit que pour 13% des répondants d'une division de propriété (« pour revendre la parcelle à un nouveau propriétaire »).

En effet, c'est le plus souvent pour accueillir un habitat léger pour des saisonniers, pour construire une maison à louer ou accueillir la famille que les répondants se disent prêts à diviser leurs parcelles.

Ce résultat démontre que la densification par le biais de la division parcellaire pourrait être acceptée par la majorité de la population, à condition que les habitants ne perdent pas la propriété sur leur terrain.

L'ANALYSE DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS

Elle vient compléter l'analyse des questionnaires. Le contenu qualitatif des entretiens est un moyen d'obtenir l'expression des arguments pouvant expliquer les besoins et les attentes en matière d'habitat que nous avons relevés. Il s'agit donc d'analyser **individuellement les discours qui expriment** la satisfaction et les insatisfactions relatives à l'habitat actuel des interrogés, leur vision de l'habitat actuel (c'est-à-dire extrait de toute contrainte financière) et les actions politiques qu'ils considèrent prioritaires concernant la situation du logement dans le pays bigouden.

Ont été relevées dans chaque entretien des originalités dans le discours tout comme des co-occurrences avec les arguments des autres entretiens. De ces co-occurrences, trois types de répondants aux parcours similaires ont été identifiés :

- ✓ Marie, Marine et Tiffenn, toutes trois locataires du parc privé, récemment installées et ayant rencontré des difficultés à emménager ;
- ✓ Guillaume, Stéphane et Martine ont pour point commun d'être trois propriétaires d'une maison individuelle, les deux premiers sont résidents principaux, la seconde est résidente secondaire ;
- ✓ François et Nathalie ont tous les deux un projet d'habitat réversible, ou habitat léger.

■ Les locataires

Marine, en couple avec enfants

Marine a 35 ans ; elle vit en couple avec deux enfants de 5 et 9 ans. En août 2022, elle vivait depuis moins de 6 mois dans le pays bigouden, dans une maison qu'elle loue à Plonéour Lanvern, dans le quartier de Canapé (un quartier qui juxtapose le bourg de Pont-l'abbé). Par souhait d'habiter près du littoral et parce qu'elle a « **ses racines ici** », la famille a vendu une maison dont ils étaient propriétaires en Ille-et-Vilaine. S'en est suivie une recherche difficile pour trouver en premier lieu une location. Le choix résidentiel du couple s'est effectué à défaut de mieux, saisissant une opportunité de logement qui ne coche pas tous leurs critères, notamment leur besoin d'espace de vie et de rangement.

« On a vendu notre maison et on a cherché un bien ici en location. Difficile ! Très peu de biens et très chers. On voulait une maison puisque on a besoin d'espace avec nos enfants, et puis surtout notre besoin c'est garage, stockage pour le vélo, la voiture... Nous avons un projet d'acheter un bateau, donc il faut pouvoir l'avoir, la remorque, etc. Pour nous c'était ça l'essentiel, mais clairement on n'a pas trouvé. Puis, on nous a trouvé par réseau hors agence un logement, c'était la fille de l'amie de quelqu'un. C'est une maison toute neuve à Canapé, mais qui fait 85 m². De prime abord, on s'est dit « c'est trop petit », mais comme on n'a pas trouvé mieux, on a pris... On n'est quand même pas si mal. On est un peu à l'étroit forcément, nos affaires ne rentrent pas. »

Marine évoque également une insatisfaction de son logement actuel en raison du vis-à-vis. Sa maison en location se trouve actuellement dans un lotissement récent, sur lequel elle porte un regard négatif par rapport au manque d'intimité :

« Le lotissement neuf, avec un vis-à-vis, c'est le gros point négatif : le manque d'intimité, ce n'est pas dans nos habitudes. En numéro deux, le manque d'espace, c'est trop petit pour quatre. Et il nous manque une chambre. Nous avons trois chambres, donc il manque un bureau et une chambre d'amis pour recevoir la famille. Ce n'est pas adapté pour nous. »

Pour elle, l'idéal serait de conserver les avantages du lotissement qui facilitent les interactions sociales, tout en gardant de l'intimité. C'est un critère sur lequel elle insiste. Selon elle, les lotissements construits récemment ne remplissent pas ces critères :

« Pour nous, l'habitat idéal c'est le lotissement des années 80s, des parcelles bien délimitées, le côté convivial du lotissement, parce que l'on se voit, on se croise. Mais, le lotissement d'aujourd'hui, pour moi c'est compliqué. J'ai regardé les terrains à construire et tous les terrains sont faits de la même manière aujourd'hui... »

Pour Marine, le fait d'avoir un garage est un besoin de première importance, ce qu'elle souligne en évoquant les espaces de stationnements, comme ne relevant pas de ses habitudes :

« Là où on habitait avant, le lotissement était un peu bizarre. Il y avait des sortes d'îlots de maisons, avec des garages qui n'étaient pas collés à la maison. C'était soit des carports sur des petites placettes, **soit des garages fermés, mais pas collés à la maison**. Clairement, ça pour nous, ce n'est pas possible, ce n'est pas dans nos habitudes ».

Selon elle, l'usage de la voiture est indispensable et subi pour les déplacements quotidiens, en raison d'un manque d'infrastructures sur le territoire, permettant une mobilité alternative.

« Là, c'est facile, on habite à **Pont-l'Abbé**, mais quand je vois ailleurs, Lesconil ou une autre **commune**, forcément la voiture ici c'est difficile de faire autrement... Je ne me suis pas encore penchée beaucoup sur les horaires de car, mais ça ne m'a pas l'air très développé par rapport à Rennes. En **Ille-et-Vilaine** le **covoiturage est très développé aussi**, ici ce n'est pas trop le cas... »

Malgré cela, elle exprime de façon contradictoire le fait de ne pas apprécier l'artificialisation de l'habitat par la voirie :

« Dans les lotissements, quand il n'y a que de la route, du bitume... Pour apprendre le vélo pour les enfants, c'est très bien, mais pour aller jouer à l'extérieur ce n'est pas l'idéal ».

Lors de l'entretien, nous avons demandé à Marine ce qu'elle pensait d'autres types d'habitats, plus **alternatifs, si elle en connaissait par exemple**. Elle évoque la **division parcellaire comme une solution nécessaire**, « qu'il faut qu'on exploite car cela permet de diversifier l'habitat », **mais elle ne se projette pas elle-même dans cette solution pour son habitat**. « Je suis plutôt de la génération qui n'aime pas trop qu'on construise dans son jardin ».

C'est sur un ton indigné que Marine évoque l'impasse dans laquelle les familles se retrouvent quand elles recherchent à s'installer dans le pays bigouden. Elle considère nécessaire que la collectivité aide **les jeunes à se loger** : « **On se retrouve souvent coincé financièrement, toutes les familles un peu comme nous, dans la moyenne, on n'a quasiment pas d'aides ! Comment les communes peuvent aider ces familles-là ?** Forcément il faut aider les bas salaires, les gens d'ici ne peuvent plus habiter sur le territoire et ça, ce n'est quand même pas normal (...) ! Pour l'avenir il faut aider les jeunes actifs à se loger, ce n'est pas normal qu'on leur propose des logements de septembre à juin... Ce n'est pas normal parce que tu ne peux pas t'établir en plus quand tu as une famille. Même des jeunes originaires d'ici sont obligés d'aller à Quimper, non ce n'est pas normal ».

Pour souligner ce problème, elle fait un parallèle avec la présence de résidences secondaires, dans lesquelles elle verrait peut-être un gisement de logements, mais difficilement mobilisables :

« Alors, n'y a-t-il pas des leviers autour de la limitation de l'offre touristique ? **Des quotas limités ? Je ne sais pas. Il y a peut-être des choses à explorer là-dessus après...** Ce sera très critiqué et critiquable ».

Marie, locataire, en couple sans enfant



Photo 1 : Ensemble de maisons mitoyennes, rue du moulin d'Hascoët, à Plonéour-Lanvern. (Source : auteur, 2022)

Marie a 25 ans ; elle est professeur des écoles et vit en couple, sans enfant, à Plonéour-Lanvern, à Canapé également. Elle est depuis deux ans locataire d'une maison mitoyenne de 90m² dans une ancienne usine réhabilitée en plusieurs logements. Elle a décidé après ses études à Rennes et à Brest de revenir vivre dans le pays bigouden, où elle a grandi. Tout comme Marine, son logement actuel a été choisi faute de mieux, après avoir longuement cherché une location. Elle a pu constater la rareté des biens et leur caractère inabordable, en location comme en propriété, car elle a un projet d'achat d'une maison neuve.

« En fait ici, soit c'est petit, mais il faut de la place pour mon bureau, soit c'est cher, soit c'est les deux : petit et cher. J'avais beau regarder les annonces sur le bon coin... On avait même appelé les agences pour visiter, mais souvent il n'y a pas grand-chose... ».

Elle a pu finalement trouver son logement grâce à un contact proche, **« on a eu de la chance »** dit-elle. Toutefois, ce n'est pas un logement qui correspond à son idéal et elle l'envisage comme temporaire. Elle est d'abord gênée par la mitoyenneté qui selon elle ne permet pas l'intimité qu'elle attend de son logement (Photo 1).

« Le seul problème c'est que c'est mitoyen des deux côtés, et que tout le monde passe devant chez nous. Ça ne me pose pas de problème de vivre ici, mais si c'est temporaire, pas toute ma vie... Même là, tu te mets à bronzer sur ta terrasse tout le monde te voit. »

La mauvaise qualité de l'isolation de son logement est également un gros désavantage et entraîne des charges importantes. Elle qualifie même cette situation d'« invivable », **ce qui la conforte dans son projet d'habiter dans une maison neuve.**

« C'est très mal isolé. L'été, il fait très chaud, l'hiver très froid. On a beau chauffer, on paye super cher l'électricité parce qu'on chauffe avec des grille-pains... Et ça, c'est l'enfer, rien que pour ça je veux une maison moderne et bien isolée dès le départ. Ça fait partie des critères. Ici on paye vraiment très cher, une fois par an à la fin de l'hiver, on met un beau chèque de 1000 euros d'électricité... L'année d'après, on a essayé de tenir super longtemps sans chauffage, mais en fait c'est tellement humide que si on n'allumait pas le chauffage, c'était invivable. »

De fait, son logement idéal suppose la construction d'une maison neuve mais elle est freinée par les prix. Elle n'envisage pas la rénovation en raison de ses capacités pour les travaux manuels qu'elle juge nulles. **Elle aimerait donc faire construire une maison et la réceptionner clés en main.**

« J'ai un rêve depuis que je suis toute petite c'est de construire ma maison, et là bah... je sais que c'est compliqué de construire avec tous les problèmes des matériaux, donc dans un sens je regarde aussi sur « Le Bon Coin » si je n'ai pas un coup de cœur pour pouvoir acheter, mais ça reste pas du tout dans mes prix... Les seules maisons que j'aime bien sont à 500 000 €. (...) Parce qu'en plus la plupart des maisons sont des années 50/60 qui seraient à retaper, sauf que nous on n'est pas du tout manuels. Ça nous ferait très peur d'acheter quelque chose et de ne pas être capable de le retaper. »

Le lien social est important pour Marie qui aime recevoir et « quand il y a du monde autour, que c'est un peu animé ». Elle justifie ce besoin par son enfance passée dans un lotissement construit dans les années 1990 à Combrit : elle garde un bon souvenir des relations sociales qui se déroulaient dans ce quartier. En revanche, elle porte tout comme Marine un regard négatif sur les quartiers pavillonnaires récents.

« C'était une maison familiale, 4/5 chambres. On avait un grand jardin par rapport à ce que j'imagine vouloir. C'était un quartier, on jouait avec les autres enfants... tout cet esprit convivial, j'aimerais bien le garder. J'ai un critère aussi : pas trop près des grandes routes. Tu vois là tous les quartiers qu'ils ont ouverts, c'est vraiment en bord des grandes routes. (...) Déjà je trouve qu'ils sont trop gros. J'aime bien les petits quartiers, 15/20 maisons, pour que tout le monde puisse se connaître, mais pas 100 où tu ne sais même pas qui habite où. »

Devant les prix et la rareté des biens et des terrains, Marie se dit « exigeante, mais de moins en moins ». Une des solutions qu'elle envisage serait de découper des terrains à plusieurs pour les rendre plus accessibles, quitte à avoir moins de surface. Il y a donc chez elle une certaine acceptabilité de la division parcellaire, puisqu'elle ne cherche pas un grand terrain.

« J'aimerais juste mettre 300 000 € dans une maison que j'aime bien. Voilà, je n'ai pas de m² précis. Peut-être qu'on pourrait nous permettre d'investir à deux sur un terrain et couper en deux ? Je ne sais pas ? (...) Prendre un grand terrain à plusieurs, pour que ça nous revienne moins cher chacun. Je sais que

parfois il y a des terrains de plus de 1000 m², et faire en sorte que plusieurs puissent l'acheter. Quand ils **divisent eux-mêmes**, c'est plus cher, donc il faudrait nous permettre de le faire. Là, tu vois à Plomeur, il y a des grands terrains, mais vendus à une seule personne. C'est ce que je dis à mes amis : On n'a qu'à acheter tous ensemble et chacun prend un bout. (...) ».

Elle a spontanément parlé de l'habitat léger qu'elle considère avec enthousiasme, mais pas comme **une solution qui lui conviendrait personnellement pour résidence principale** :

« Tout à l'heure, tu parlais des tiny house, moi j'adore ce concept ! C'est tout petit et tout mignon ! Je suis partie en van et j'aime bien ! Mais que temporairement... je crains trop qu'au bout d'un moment on soit oppressé... Je me dis... même avec des enfants... **moi qui aime les espaces conviviaux, avec des pièces communes, je pense que je ne pourrais pas** ».

En revanche, pour ses intérêts, elle tient un discours assez pessimiste sur les actions à mener pour parer à ses difficultés à accéder à la propriété d'une maison, elle ne voit pas de solution :

« C'est vraiment une question d'argent, mais en même temps, on ne nous paye pas plus et on ne nous donne pas plus d'aides donc... Comment nous aider ? **Juste rendre les trucs moins chers** ».

Tiffenn, étudiante, locataire à Quimper

Tiffenn a 22 ans et est étudiante en BTS tourisme à Pont-l'Abbé. Elle a grandi à Plogoff dans le Cap Sizun, au nord-ouest du pays bigouden. Elle est actuellement locataire d'un appartement en immeuble à Quimper, mais elle recherchait de prime abord un logement à Pont-l'Abbé, car elle n'a pas le permis de conduire. Elle a échoué à trouver un logement malgré ses recherches sur internet, en raison selon elle de la rareté des biens en location :

« En fait, je n'ai même pas vu d'annonce... C'est comme quand tu recherches à Rennes, tu **actualises** toutes les 5 minutes, je faisais pareil pour Pont l'Abbé, il n'y avait rien du tout. »

Toutefois elle ne semble pas insatisfaite de son habitat aujourd'hui, car elle a réussi à trouver un **équilibre en prenant les transports en commun** :

« Je n'ai pas le choix, je n'ai pas le permis, et c'est 25 € par mois, ce n'est pas cher ! **Il y a une dizaine d'horaires donc ça va** ».

De plus, vivre à Pont l'Abbé ne correspond à ce qu'elle considère comme une vie d'étudiante idéale, **proche des services et des animations** :

Dans l'idéal, si on se défait de toute difficulté de trouver un logement, de prix, toi en tant qu'étudiante où vivrais-tu ?

« Pas à Pont l'Abbé ça c'est clair ! Il ne s'y passe rien : un « cinéville et des vieilles boîtes... Du coup, un appartement à Quimper un peu plus grand avec une chambre en duplex. Un balcon c'est important, j'aime pas du tout sans cela. Pas spacieux, mais bien **agencé** ! **Ça fait la différence**. La localisation et le transport, c'est ça le plus important pour moi pour un étudiant. L'accès aux **services aussi, des services peu coûteux pour les étudiants**. Le lien social aussi, être près de ses amis ».

Le logement étudiant n'apparaît pas pour elle comme une problématique du logement importante à Pont-l'Abbé. Si elle n'a pas trouvé, c'est parce qu'elle s'y est prise trop tard. En revanche, le réel problème est selon elle plutôt du côté des **travailleurs saisonniers, qui viennent seulement pour quelques mois**, d'où son idée d'alterner les logements entre les étudiants et les travailleurs saisonniers :

« Si tu n'arrives pas à trouver ici, tu vas sur Quimper, c'est le plus simple, tu ne vas pas t'embêter à **chercher pendant trois mois ici**. Tous les gens de ma classe ont réussi à trouver sur Pont-l'Abbé, c'est juste moi qui ai commencé à chercher trop tard. Ce sont plutôt les saisonniers je pense qui galèrent. Il y en a plein qui dorment dans leurs voitures j'ai entendu dire. Peut-être qu'on pourrait créer un **logement étudiant et saisonnier** ? On alterne ? Je sais que certains de ma classe se font virer l'été pour mettre des touristes. Si tu n'as pas grand-chose, ça va, mais si tu es posée avec toutes tes affaires, c'est **relou** ».

▪ Les propriétaires

Stéphane, retraité, vivant seul, propriétaire d'une maison en VEFA

Stéphane a 62 ans et était directeur de vente avant sa retraite. Depuis son divorce et en attendant la construction de sa maison, il vit seul dans une maison individuelle en location, dans un lotissement à Combrit. Il est bientôt propriétaire, puisqu'il a acheté un terrain à Tréméoc proposé en lot. Dans son témoignage, il apparaît satisfait et enthousiaste vis-à-vis de son projet de construction, qui fait partie d'un ensemble de logements en extension.

« Ce quartier est à 200 m à pied de l'église. Ce sont des terres agricoles, un paysan de Plougastel-Daoulas qui a vendu ça à la commune qui a fait appel à un lotisseur, Dom et Terre. Et voilà ce sont des grands terrains avec des zones aedificandi, donc les maisons ne sont pas mitoyennes. Sympa, plein sud, avec beaucoup de parkings pour les visiteurs, des chemins piétons ».

Il regrette cependant de ne pas rester dans sa commune, Combrit, où il n'a pas trouvé de foncier, ni de biens qui lui soient abordables :

« Je vais construire à Tréméoc puisque à Combrit je n'ai rien trouvé. Si c'est de l'ancien c'est hors de prix et si c'est de l'hyper neuf à Sainte Marine, si vous n'avez pas 400 000 euros, ce n'est pas la peine. Et puis il n'y a plus de foncier ici ».

Pour lui, le premier avantage de son projet de maison neuve, c'est la bonne qualité de l'isolation :
« Ossature bois. C'est une maison qui n'a pas de chauffage, il y a un poêle à pellets. Pas de chauffage dans les chambres. La seule électricité que j'aurai en termes de coût sera liée à l'électroménager ou à l'éclairage ».

Il accorde aussi beaucoup d'importance à la taille de son terrain, pour pouvoir avoir un jardin. Il considère la végétalisation comme un enjeu clef de l'habitat et a une vision bien précise de la forme que devraient prendre les jardins pour répondre au mieux aux enjeux environnementaux. Un jardin fermé est aussi pour lui le symbole de l'individualisme de la société qu'il rejette :

« J'ai 700 m² (à Tréméoc) au lieu de 400 m² là-bas (à Combrit), il n'y a pas photo ! Pour recevoir des amis c'est bien d'avoir un terrain (...) Il faut planter, ce n'est pas compliqué ! Il faut mettre des arbres ! Notamment en ville. (...) Attendez en plantant vous baissez la température de 10 à 15 °C quoi ! (...) Pas de haies, ou un minimum à cause des animaux qui en ont besoin. Les gens se barricadent, mais il faut de l'espace. (...) Les clôtures servent effectivement pour les enfants, les chiens ou les chats, mais c'est aussi le symbole de la propriété privée. Il faut faire sauter tout ça ! Moi j'ai plein d'oiseaux dans le jardin. Je laisse tout en friche pour les oiseaux et les insectes. Ce sont des nids à insectes et à papillons, et aujourd'hui ils disparaissent parce que tout le monde coupe tout ! On met une pelouse et il n'y a plus de fleurs. C'est ça l'habitat, il faut laisser la place aux animaux. Les gens structurent tout ».

Il regrette également les possibilités limitées en ce qui concerne la mobilité dans sa commune :

« Le critère négatif, c'est la mobilité. Vous êtes obligés de prendre votre voiture, pour faire vos courses... Le souci de l'habitat rural, c'est ça. Quand vous êtes à Quimper, vous pouvez prendre le bus. L'habitat est lié à la mobilité ! Évidemment ça va être moins cher pour ceux qui achètent des terrains, mais ce ne sont pas des gens qui vont travailler à Tréméoc ».

Du point de vue de Stéphane, la principale marge de manœuvre permettant de résorber la pénurie de logement se trouve dans la rénovation des bâtiments délaissés ; il parle de la nécessité de « faire un état des lieux des friches, c'est une certitude et voir dans quelle mesure on peut réhabiliter tout ça. »

Il voit de façon négative la proportion de résidences secondaires sur le territoire, mais garde une certaine réserve quant à l'application de mesures pour les limiter.

« Après on sait qu'ici l'habitat secondaire est monstrueux, enfin... on n'est pas à 85 % de l'Île aux Moines ou à Bénodet, mais quand même ! Mais bon, je ne vois pas, on ne va pas inciter ! Il faut peut-être obliger à ce que ce soit une habitation principale dans tout ce qui est construction communale. Je n'étais même pas obligé de faire du principal ici ! (...) Ce n'est pas normal ! On est dans un état de droit, les gens qui ont du secondaire ont le droit. Vous pouvez juste faire des taxes de séjour par exemple. Après la communauté de communes devrait mettre des taux plus élevés pour le secondaire, ça me paraîtrait logique hein... ».

Enfin il porte un regard positif sur l'habitat léger qu'il considère comme une des solutions possibles au problème du logement, et verrait cela comme une alternative à l'extension. Il est pour la diversification des formes d'habitat dans le pays bigouden :

« Il y a des éco-villages qui se construisent en Bretagne. Moi, j'aurais du mal à cause de l'espace, j'aurais dû mal à me séparer de mes livres par exemple. Par contre, ça peut être sympa de mettre une tiny house dans le jardin, et puis recevoir ma fille, mes futurs petits enfants et des amis, plutôt que de faire une extension. Donc, voilà il faut peut-être aussi revoir, prendre en compte ces formes d'habitat dans les normes. Il faut aussi que les élus soient force de proposition pour l'habitat futur, je ne vois pas pourquoi on garderait ad vitam aeternam le même type d'habitat ».

Guillaume, propriétaire d'une maison rénovée

Guillaume a 27 ans et travaille dans la fonction publique territoriale. Il habite en couple à Tréguennec dans une maison individuelle dont il a hérité. Il s'agit d'une primo-accession. Il a réalisé des travaux de rénovation en 2021 et a bénéficié des aides de l'ANAH.

« J'ai eu le maximum que je pouvais avoir par rapport à mon bien. Il était classé en « très dégradé », donc j'ai eu avec la CCPBS 2000 euros, avec le département 3000 euros et avec l'ANAH, j'ai eu 18 000 euros. Ce sont des aides à la rénovation énergétique, ça concerne l'isolation, la rénovation des menuiseries, l'isolation des murs périphériques et l'installation d'un poêle ».

Il se dit satisfait de son accompagnement par « Citémétrie », le bureau de conseil de Cornouaille, pour bénéficier de ces aides. En revanche, il semble gêné par les contraintes imposées en contrepartie, que sont l'interdiction de louer ou de vendre pendant 6 ans :

« Le dossier c'était un peu laborieux, par contre il y avait un suivi pas mal, et le site était simple. Le plus compliqué, c'était d'avoir les pièces avec les entreprises, et le temps que ça prend de faire une visite, envoyer toutes les pièces... Mais la majeure partie ce n'est pas toi qui fait donc ça va, ça a été... Moi franchement je n'ai pas à me plaindre, mais j'ai entendu que ça ne s'était pas toujours bien passé... Mais à la fin quand tu as tes aides, tu es content quoi ».

Guillaume accorde une très grande importance au fait que son mode d'habitation ait peu d'impact sur son environnement. En cela, la réutilisation de l'existant de son logement ou de son jardin, et l'autonomie énergétique ont du sens pour lui. Il souligne aussi l'importance des infrastructures permettant le déplacement en vélo, qu'il qualifie d'insatisfaisantes dans sa commune :

« J'ai un puits sous la maison et j'avais pensé à récupérer l'eau du puits pour les toilettes. De l'autonomie énergétique carrément. Avoir de la neutralité et tendre vers le 0 oui c'est pas mal. Il y a pleins de logements avec la clim moi je n'en veux pas pour des raisons écologiques. Dans le temps, tu vois ils savaient faire des clim naturelles et il faudrait tendre vers ça quoi pour le logement neuf. Ça nécessite de repenser tous nos modèles de bâti. Sur les espaces verts, je suis plus partisan du « je m'en fous », je n'ai pas envie d'avoir un gazon parfait, en vrai écologiquement ça ne sert à rien, laisser faire c'est bien. Entretien l'existant mais ne pas aller plus loin. Je suis chaud pour un potager aussi. Le but ce n'est pas de vivre en autarcie mais de se débrouiller par soi-même pour certaines choses ».

Pour lui la piste d'action à privilégier serait de permettre l'accession abordable par la maîtrise foncière des communes, quitte à préempter :

« Mais je pense que la clef elle revient aux collectivités. Le levier financier des collectivités est faible forcément, avec souvent peu de moyens, peut-être justement par les taxes. Que la maîtrise foncière revienne au public et non pas au privé. J'aimerais que les collectivités achètent les terrains sans concurrence, et qu'après le lotissement soit public. Qu'on donne des chances à tout le monde, aux jeunes de s'installer sur le territoire. Il y a de la préemption parfois, il faut oser, mais j'ai l'impression que c'est de plus en plus ».

Martine : propriétaire d'une résidence secondaire

Martine a 66 ans, elle est une ancienne enseignante à la retraite. Elle vit en couple avec son mari Julien, agriculteur à la retraite, dans une grande maison isolée à la campagne et proche de l'exploitation de Julien, dans une commune située à environ 30 km au nord de Rennes. Martine possède une résidence secondaire dans le bourg de Tréméoc. C'est une petite maison individuelle de 40 m² construite par ses grands-parents. Martine explique ne pas avoir grandi dans le pays bigouden, mais avoir ses racines familiales ici. En revanche, elle a depuis son enfance passé ses vacances à Tréméoc. Julien, son mari, n'est pas du tout originaire du pays bigouden. Il a participé à l'entretien, ce qui a fourni un échange riche, car les opinions divergeaient parfois au sein du couple.

Premièrement, la résidence secondaire de Martine a une très grande valeur sentimentale pour elle : c'est là qu'elle venait lors des vacances pour visiter ses grands-parents puis ses parents qui y ont vécu en retraite. Elle insiste plusieurs fois sur ce point durant l'entretien.

« Donc voilà l'histoire de la maison, c'est une histoire familiale ; il y a pleins de souvenirs, mes parents étaient voisins, ils se sont toujours connus. Moi je connaissais bien le monsieur en face, je connais M. Le Maire aussi depuis qu'on est petits. Mais à part ma famille, je ne connais plus grand monde ».

Elle explique que revenir dans cette maison est nécessaire, c'est un moyen de se ressourcer, de retrouver ses racines. Elle généralise son ressenti aux autres résidents secondaires, et semble essayer de justifier leur présence, leur légitimité procurée par les racines familiales.

« Oui, soit ce sont des gens d'ici, soit des gens qui viennent régulièrement voir leur famille, qui sont partis pour le travail et qui reviennent au pays... C'est un besoin (...) Ça peut être les enfants des locaux, qui sont attachés au pays malgré tout parce qu'ils sont venus régulièrement, et puis ils ont voulu revenir avec leurs propres enfants... C'est humain ! Moi j'aurais dû mal à quitter mes racines. Quand je viens ici, ça me ressource, je ne peux pas m'en passer. Je ne pouvais pas la vendre quand mes parents sont décédés, j'ai toujours connu mes grands-parents, mes parents ici. C'était de la terre battue ici hein ! »

D'ailleurs, le terme de résidente secondaire n'a pas de sens pour elle, son passé, les souvenirs de sa jeunesse, font qu'elle se sent à Tréméoc chez elle. Elle dit même :

« Je ne me sens pas résidente secondaire, quand je viens ici je me sens chez moi ! » (...) Je me présente comme venant d'ici ! C'est viscéral, ça a du sens pour moi. (...) ».

Elle déclare venir très régulièrement à Tréméoc et y accueille sa famille. Toutefois, le couple n'envisage pas d'y vivre à l'année, en raison des attaches construites au fil des années en Ille et Vilaine. Le choix d'entretenir et d'habiter dans ces deux maisons s'est imposé comme un compromis satisfaisant les deux époux.

Vous venez régulièrement ?

Julien : Ah oui depuis qu'on est en retraite. Quand ça nous prend. Parfois pour 15 jours, pour 3 jours, même l'hiver on vient. Après, ça dépend de notre planning. L'avantage c'est que l'on vient quand on veut. L'été, un peu plus parce que les enfants et les petits enfants viennent. »

Vous pensez y vivre ?

Julien : On s'est posé la question, mais tant qu'on peut entretenir les deux, non. Nous avons tous nos amis par chez nous... Moi je ne me vois pas venir ici pour y vivre.

Martine : Moi non plus. Ce n'est pas évident de partir d'un endroit où on s'est créé des liens, c'est difficile de s'en recréer ailleurs. »

Le choix de venir régulièrement et l'attache sentimentale du logement de Martine font que la possibilité de louer paraît inenvisageable pour le couple, bien qu'ils semblent avoir conscience de l'image négative que renvoient « les volets fermés » :

Martine : Il faut que je puisse venir quand je veux, n'importe quand. Si je loue c'est terminé. Que les enfants puissent venir aussi... On en connaît beaucoup qui louent l'été parce que ça rapporte, mais moi je suis trop attachée.

Julien : Moi je louerais plus facilement, parce que j'y suis moins attaché.

Martine : Donc oui, ça reste une maison secondaire avec parfois des volets fermés...

L'habitat idéal pour Martine est celui favorisant le lien social, la proximité des services et l'authenticité des lieux. Elle évoque plusieurs fois le passé et ses souvenirs d'enfance pour l'exprimer : en effet, selon elle, le cloisonnement des maisons empêche ce lien social qui existait autrefois :

« Dans le temps, il n'y avait pas de cloison entre les maisons. Quand j'étais gamin on passait devant les portes, j'allais voir ma cousine à l'autre bout du pâté de maison. Il y avait comme un petit chemin devant chaque maison, les portes étaient ouvertes et on disait bonjour ! C'était autre chose. Tandis que là tout est fermé et cloisonné. Chacun avait son petit jardin devant. C'était un autre environnement. Les gens se côtoyaient davantage ».

De ce fait, pour elle le plus important est « qu'on garde l'authenticité que l'on a. (...) Ici on n'a pas de grandes constructions, c'est plutôt resté comme quand j'étais jeune ». **Elle et Julien ont un regard très critique sur les lotissements qui, de leur point de vue, menacent cette authenticité recherchée, et ne favorisent pas le lien social :**

Julien : « A Tréméoc il y a encore des maisons à construire à l'entrée du bourg. Ça a tout changé ! C'est une ville dortoir un peu ici... Mais c'était déjà depuis longtemps ».

Martine : « Je trouve qu'il y a une anarchie des types d'habitat, il n'y a plus d'harmonisation. Après on dit qu'il faut laisser la liberté des gens, mais bon. Il faudrait un espace où les gens se retrouvent, que cela s'humanise un peu ».

▪ Les aspirants à l'habitat léger

François, vivant seul dans une tiny house

François a 36 ans et exerce en indépendant le métier d'urbaniste. Il est originaire de Pluguffan près de Quimper. Il habite seul dans une tiny house à Pouldreuzic, dans un camping. C'est une installation temporaire, car il a pour projet de s'installer en hameau léger à Combrit. **Un choix atypique de logement qui résulte de ses expériences de vie, notamment de son vécu aux Antilles où il a été très inspiré par les cases créoles :**

« La case créole est un des premiers exemples de dissociation de propriété de l'habitat et du foncier. (...) Du coup, moi j'ai vu tout ça et j'ai adoré les cases créoles. Pendant longtemps, j'ai voulu acheter une case créole, tout en restant dans des proportions très réduites. Moi, j'ai toujours fait des cabanes quand j'étais gamin. J'aime vivre dans un petit espace et proche de la nature, en fait ».



Photo 2 : La « tiny house » de François vue de l'extérieur (Source : auteur, 2022)

Il y a deux ans, il a donc fait construire sa tiny house par une entreprise basée à Quimper (Photo 2) : « Elle a été livrée hors d'eau et hors d'air, comme une coquille vide, il y avait juste l'extérieur, pas d'isolation, c'était une ossature en fin de compte. Le toit et le bardage extérieur étaient fait. C'est moi et mon père qui ont bricolé ça pendant l'été 2020 ».

C'est un projet qui paraît bien moins cher qu'un projet d'habitat classique, car il a réalisé beaucoup **de travaux lui-même**. La satisfaction qu'il a pour son logement provient de ces économies effectuées, ainsi que de la fierté d'avoir construit **lui-même** :

« En tout, c'est un projet à moins de 50 000 euros. Pour l'aménagement intérieur, tout le matériel, j'ai mis moins de 10 000 euros : parce que j'ai fait beaucoup de choses moi-même, il y a des trucs que j'ai acheté d'occasion, mis bout à bout, ça fait quand même un truc voilà. (...) Je trouve ça intéressant aussi de me dire « tiens, je l'ai fait moi-même ! ». C'est un élément de réalisation de soi. Là où beaucoup de gens vont déléguer la construction de leur habitat à des artisans, le faire soi-même ça a beaucoup de sens. Le fait de s'y sentir vraiment bien, parce que c'est quelque chose qui fait partie de nous, c'est une seconde peau. (...) Dans l'ancien temps, on participait à la construction de sa maison. Aujourd'hui, les gens veulent bien souvent un logement clés en main. Pour moi, c'est aussi lié à l'économie. On bosse toute sa vie comme un dératé pour pouvoir se payer une maison qui est impersonnelle... Moi, ça me pose beaucoup question... »

Faute d'avoir trouvé un terrain, François habite au camping à l'année, ce qui est illégal. Toutefois, il fait partie d'une association qui mène un projet de hameau léger à Combrit, dont l'état d'avancement en est encore à ses prémises. D'après ses explications, la commune de Combrit veut s'investir dans le projet en étant propriétaire du terrain, ce qui permet un contrôle contre la spéculation et la dénaturation du projet initial de hameau léger :

« On a créé une association il y a un peu plus d'un an avec 2-3 ménages. (...) La commune de Combrit avait proposé ce fameux terrain à Kerlec/ Kroissant. Nous, on s'investit promoteurs, c'est-à-dire que l'on va porter le projet de viabilisation et de permis d'aménager et derrière vendre quelque chose de déjà fait à la commune sous forme de rétrocession d'une partie de ce terrain-là, mais qui sera déjà viabilisé. (...) Le permis d'aménager est fait comme si on aménageait un camping, mais qui est autorisé à l'habitat réversible. Ça demande un investissement de base ».

Pour lui, ce type de projet est une solution comme une autre pour parer au déficit de logement et devrait être facilité par des communes encore réticentes :

« L'habitat réversible n'est pas LA solution, mais pour moi c'est une solution parmi tant d'autres et elle doit avoir sa place parmi tant d'autres. La loi ALUR3 a inscrit un principe de non-discrimination des types de logement. A partir du moment où un maire refuse un projet d'habitat réversible, il est dans l'illégalité. Il ne faut pas le stigmatiser. Par rapport à ce que je vois autour de moi, je vois que ça prend. Je vois comment la ZAN provoque une levée de boucliers de la part des élus et des promoteurs. Non, il faut réinventer notre manière de faire, c'est une opportunité. Pour moi, ce sont des gens du monde d'avant, qui ne sont pas prêts, qui ne veulent pas changer, et je suis persuadé que l'on peut le faire. Pour moi les solutions c'est : rénover de la grande bicoque et les transformer en petits logements, utiliser les grands jardins pour en faire de l'habitat réversible ou construire des petites constructions. Mais il faut faire du petit logement dans le pays bigouden ! »

En effet, il explique cette réticence par une stigmatisation qui existe autour de l'habitat léger, car associé à l'image négative que renvoie le nomadisme :

« Le réversible fait peur, car il y a cette logique de la caravane et du mobil home et donc de la marginalité. C'est associé à une population difficile et qui peut créer des problèmes. Tout ça est interrelié de façon plus ou moins consciente, je pense. C'est un problème millénaire, les nomades n'ont jamais été très bien cernés ».

La sensibilisation des communes à la faisabilité de l'habitat réversible, notamment juridiquement, est un enjeu crucial selon François :

« Le travail, il est sur la sensibilisation, sur la connaissance du cadre. On est sur un cadre juridique bien défini qu'élus et techniciens doivent s'approprier. Et pour cela, oui, il y a besoin de faire des formations, de montrer des exemples et de développer cette culture et de dire comment on veut que l'habitat réversible s'intègre dans le territoire. Aujourd'hui, on se retrouve confronté à un mur par rapport à la méconnaissance du cadre : des élus qui vous regardent de haut ou des techniciens qui

vous disent « non, le PLU ne le permet pas ». Le travail il est là, il est dans cette formation, et il faut montrer de bons exemples ».

Nathalie, monoparent, locataire du parc social

Nathalie a 33 ans et est au chômage. Elle vit seule avec son fils de 6 ans dans un appartement en tant que locataire sociale à Pont-l'Abbé. Elle a grandi dans le pays bigouden, a vécu ailleurs au cours de son parcours de vie, mais aimerait maintenant s'y « installer de manière pérenne ». Elle considère cette vie en appartement comme seulement temporaire, avant de réaliser son projet d'installation en habitat léger. Elle a en effet déjà planifié la construction de sa tiny house. Cette démarche est un moyen pour elle d'aller jusqu'au bout d'un mode de vie écologique et sobre qu'elle avait déjà adopté et qui a du sens pour elle. De plus, elle voit dans l'habitat léger un moyen d'augmenter son pouvoir d'achat.

« Je n'ai pas vocation à être locataire ad vitam æternam ; comme tout le monde, je souhaite avoir mon petit chez moi. A partir de ce moment-là commence tout un raisonnement, comment est-ce qu'on le veut, où on le veut, quand on le veut ? Pour moi, c'est une évidence que ce sera quelque chose d'assez petit, dans le sens où aujourd'hui je souhaite aller à l'essentiel, de manière générale dans la vie et ça se reflètera aussi dans mon habitat. J'ai commencé les démarches 'o déchet' au fur et à mesure et je veux vraiment y aller à fond avec mon habitat. Je me suis rendu compte aussi qu'écologie et économie, ça rimait, ça va de pair. Les deux résonnent beaucoup, parce que là actuellement j'ai le SMIC en revenu, donc comment être propriétaire avec le prix de l'immobilier aujourd'hui ? Je n'ai pas les moyens. Donc, il y a un entre deux qui me correspond. Mon habitat me permettra de vivre dans des meilleures conditions : j'aurai beaucoup moins de charges, de factures... En termes de qualité de vie, ce sera bien meilleur ! L'habitat dans lequel je vis est de bonne qualité, ce n'est pas le problème, mais ce n'est pas toujours la réponse à tout. Dans les hameaux, il y a facilement un habitat commun... Avoir un espace buanderie, une salle pour recevoir les amis... C'est tout bête, mais ça réduit la consommation et les coûts ».

Contrairement à François, Nathalie n'a pas encore prévu où elle placerait sa tiny, alors que celle-ci est bientôt en construction. Cette question du terrain a été évoquée d'ailleurs par François comme un des principaux freins à l'installation des tiny house dans le pays bigouden. Elle exprime son désarroi et son agacement par de nombreux questionnements, interrogeant le décalage et l'absence de considération des élus à l'égard des plus modestes et de ceux qui auraient comme elle un projet d'habitat différent.

« Je commence mes démarches pour trouver le lieu, mais je me rends compte que ce n'est pas simple. Je ne sais pas comment cela se passe du côté des élus, mais a priori, je vois que les dossiers sont refusés, alors je me demande ce qu'il faut faire pour pouvoir habiter dans le pays bigouden en fait ? Pour pouvoir être propriétaire ? (...) Je me demande comment on fait pour se loger quand on a mes revenus ? Je me demande quelles sont les réflexions des élus, quelles est leur souhait vis à vis de la population ? Est-ce qu'il faut juste avoir les moyens pour habiter dans le pays bigouden ou est-ce que tout le monde est le bienvenu ?

Elle aimerait bien briser les préjugés et les stigmatisations sur l'habitat léger, car pour elle, ce type d'habitat deviendra une norme et nécessite d'être discuté sur sa mise en place :

« Pour moi c'est important de montrer que je suis une bigoudène classique, comme les autres. Lever ces a priori. Mon fils va à l'école comme les autres... C'est un moyen de transmettre aussi aux générations futures des valeurs de sobriété, qu'est-ce qu'on va leur laisser en fait ? J'ai la sensation qu'on est dans une période cruciale et que les élus se posent des questions, mais avec un regard différent du mien. Moi, j'ai la sensation aujourd'hui que c'est un choix, mais je me dis que dans les années à venir les gens n'auront plus le choix, ce sera le seul logement disponible. Ce que je souhaiterais que les élus comprennent, c'est que j'aimerais que l'on fasse ensemble, j'aimerais être dans la légalité, être déclarée, que l'on se mette autour de la table et que l'on voit les contraintes, les obligations, de tout poser sur la table, et de faire le mieux possible ensemble ».

LES CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

L'ensemble des recherches effectuées sur les besoins des ménages dans le cadre de cette enquête mettent en évidence la pertinence de l'écoute et de la prise en compte de la parole des habitants dans la constitution d'une programmation de l'habitat. Les résultats de l'enquête sont venus préciser les attentes des populations notamment sur la typologie de l'habitat, les tailles des logements, les budgets d'accession à la propriété, ou encore les types d'espaces extérieurs souhaités.

Nous retiendrons d'abord le souhait d'un habitat et d'un urbanisme de meilleure qualité avec des **préoccupations environnementales, qui sont partagées à la fois par la population et les élus. Cela suppose de privilégier la concertation en amont de projet, les aides à la rénovation énergétique, la végétalisation ou encore la mobilité douce.** La programmation de l'habitat de qualité doit prendre en compte l'idée que l'habitat est évolutif selon les parcours de vie.

Les résultats ont montré, notamment par l'expérience de choix, que **les modèles d'habitats individuels sont encore largement plébiscités. Cela entre en contradiction avec l'ambition et la contrainte des élus de produire plus de logements collectifs et de semi-collectifs. Or, dans le contexte du ZAN, comment faire comprendre à la population que la sobriété foncière oblige à produire une proportion plus importante de ce type d'habitat ? Il ne s'agit pas ici de répondre à la lettre aux souhaits des habitants, mais de soulever la question de l'acceptabilité de l'habitat et de son exemplarité : qu'est-ce qui aujourd'hui sur le territoire ne donne pas envie d'habiter dans le collectif ? Quelles idées négatives renvoient les habitats collectifs existant sur le territoire et comment les améliorer ?** Il s'agit alors de repenser la façon d'habiter, repenser les zones périurbaines, mieux les densifier et **proposer un autre idéal de maison individuelle. En effet, peut-être que l'opposition entre le collectif de cœur de ville et la maison de lotissement n'est pas pertinent sur ce territoire. Il existe un gradient de modèles urbains et architecturaux très riche entre les deux : la maison de ville, mitoyenne, groupée, superposée, en bande, ...** Cette richesse de typologies possibles n'a pas été exploitée sur le territoire, alors que ce sont des **modèles présentant des qualités liées au confort, à l'espace extérieur et à la proximité aux services que l'on retrouve dans les centres-bourgs.**

De fait, nous soulevons l'importance de la mixité des logements, mais aussi des publics au sein des opérations. L'enquête a fait voir la multiplicité des attentes selon les profils-types d'habitants. Il paraît nécessaire de penser l'habitat comme évolutif, **reflétant des besoins changeant en fonction des parcours de vie. Il serait pertinent de proposer des petits logements pour les petits ménages sur un territoire vieillissant, de la location et de l'accession aidée pour les jeunes qui s'installent, varier les prix dans les opérations.** L'absence de mixité du logement apparaît en effet comme un frein dans la mobilité résidentielle qu'il s'agit de corriger.

Aussi, l'enquête révèle qu'un certain nombre de ménages n'auraient pas les moyens financiers de mettre en œuvre leur projet d'idéal d'habitat. Où mettre le curseur du logement abordable alors ? **Quels leviers développer ? Puisque le foncier devient un bien rare et coûteux, le territoire pourrait mettre en place des dispositifs comme les baux réels solidaires, décorrélant la propriété du foncier, pour apporter une meilleure qualité de bâti et rendre les logements plus abordables.**

L'analyse des besoins en matière d'habitat apparaît comme la recherche d'un compromis entre l'objectif de loger les habitants selon leurs désirs, les ambitions stratégiques des élus du territoire et les contraintes environnementales et du marché.



LE BILAN DES PLH BIGOUDENS 2015-2022

Le PLH de la communauté de communes du **Pays Bigouden Sud** a été approuvé par le conseil communautaire du **2 octobre 2014** pour une période de 6 ans. Par accord du préfet du Finistère, il a été prorogé de 2 ans, jusqu'à la date du **2 décembre 2022**.

Le PLH de la communauté de communes du **Haut Pays Bigouden** a été approuvé par le conseil communautaire du **26 février 2015** pour une période de 6 ans. Par accord du préfet du Finistère, il a été prorogé de 2 ans, jusqu'à la date du **26 février 2023**.

Le **bilan** de ces deux PLH est donc établi pour la **période 2015-2022**.

A l'exception de l'évaluation du scénario de développement dont les données en matière de démographie et de logement de l'INSEE et de SITADEL sont disponibles respectivement jusqu'en 2020 et 2021.

L'ÉVOLUTION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Les projections de population à l'horizon 2020

Les élus des deux intercommunalités ont choisi de retenir un scénario proche de celui du SCoT, une variation annuelle de +1% sur la durée du PLH entre 2015 et 2020 pour la CCHPB et de +0,4 % pour la CCPBS.

Ces variations annuelles de population équivalent à

- Un gain d'environ 760 habitants entre 2014 et 2019, soit une population estimée à environ **38 500 habitants en 2019 sur le Pays Bigouden Sud** ;
- Un gain d'environ 920 habitants entre 2015 et 2020, soit une population estimée à environ **18 900 habitants en 2020 sur le Haut Pays Bigouden**.

Les résultats des recensements de la population, établis par l'INSEE en 2014 et 2020, montrent deux tendances **nettement inférieures aux projections** établis lors de l'élaboration des deux PLH :

Pour la CCPBS, une tendance 4 fois inférieure aux projection :

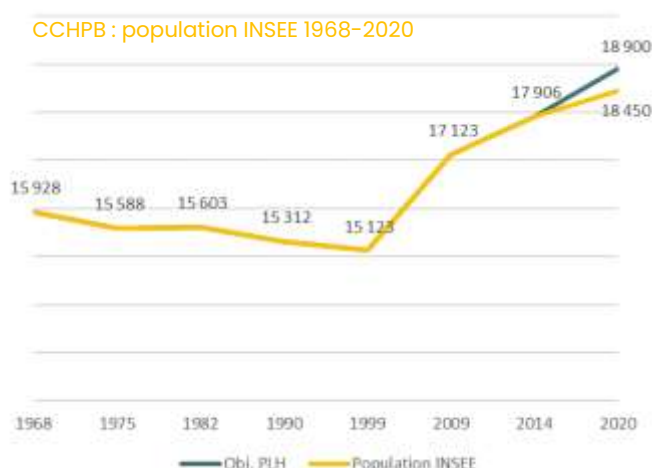
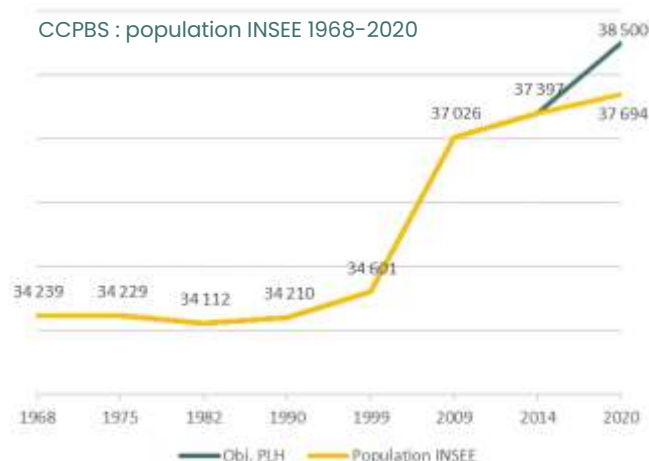
- Population municipale 2014 : **37 397 habitants**
- Population municipale 2020 : **37 694 habitants**
- Gain de population en 6 ans : **+ 297 habitants**
- Variation annuelle de population entre 2010 et 2015 : **+ 0,1 %/an**

Pour la CCHPB, une tendance 2 fois inférieure aux projections :

- Population municipale 2014 : **17 906 habitants**
- Population municipale 2020 : **18 450 habitants**
- Gain de population en 6 ans : **+ 544 habitants**
- Variation annuelle de population entre 2010 et 2015 : **+ 0,5 %/an**

Évolutions de population entre 1975 et 2020 sur les intercommunalités du pays bigouden

Sources : Insee, RGP 1975, 1982, 1990 et 1999 ; RP 2009, RP 2014 et 2020



Les besoins en logements 2015-2020

Selon les hypothèses d'évolutions de population retenues précédemment, les besoins totaux en logements définis dans les PLH respectifs pour la période 2015-2020 sont les suivants :

- Un gain de 2 500 logements, soit une **moyenne annuelle de 417 logements** pour la CCPBS ;
- Un gain de 935 logements, soit une **moyenne annuelle de 156 logements** pour la CCHPB.

Les résultats des recensements de la population, établis par l'INSEE en 2014 et 2020, montrent une tendance nettement inférieure de l'évolution du parc de logements entre ces deux dates :

Pour la CCPBS, une tendance 1,5 fois inférieure aux projections :

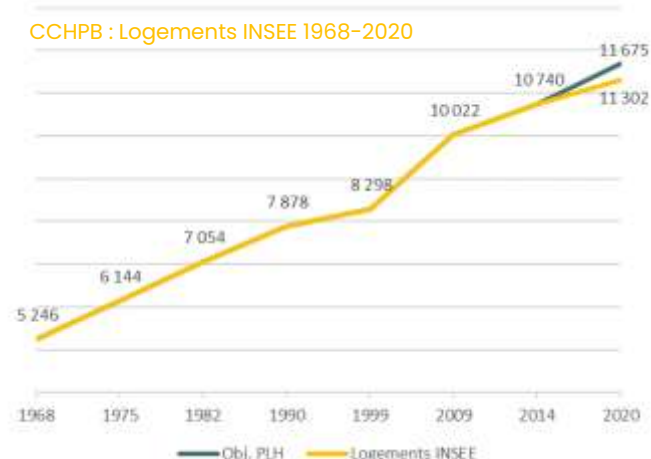
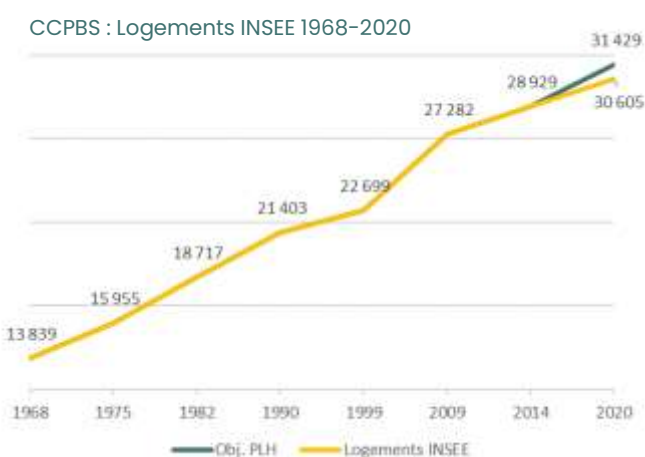
- Total des logements 2014 : 28 929 logements
- Total des logements 2020 : 30 605 logements
- Gain de logements en 6 ans : + 1 676 logements
- Variation annuelle des logements entre 2014 et 2020 : + 280 log./an

Pour la CCHPB, une tendance 1,6 fois inférieure aux projections :

- Total des logements 2014 : 10 740 logements
- Total des logements 2020 : 11 302 logements
- Gain de logements en 6 ans : +562 logements
- Variation annuelle des logements entre 2014 et 2020 : + 95 log./an

Évolutions du parc de logements entre 1975 et 2020 sur les intercommunalités du pays bigouden

Sources : Insee, RGP 1975, 1982, 1990 et 1999 ; RP 2009, RP 2014 et 2020



L'observation des autorisations de logements (SITADEL) confirme globalement les tendances mises en avant par les chiffres INSEE, **une tendance nettement inférieure aux objectifs du PLH** :

Pour la CCPBS, 1 689 logements autorisés, pour une moyenne annuelle de 282 logements autorisés entre 2015 et 2020, soit la même moyenne annuelle d'évolution du parc de logements observée en page précédente (+ 280 logements / an).

Pour la CCHPB, 709 logements autorisés, pour une moyenne annuelle de 118 logements entre 2015 et 2020, soit une moyenne sensiblement supérieure à la moyenne annuelle d'évolution du parc de logements observée en page précédente (+95 logements / an).

Toutefois, pour les deux intercommunalités, l'année 2021 voit une très forte augmentation des autorisations. Pour la CCPBS (669 autorisations), +60 % au-dessus de l'objectif du PLH (417 logements / an) et pour la CCHPB (197 autorisations), +26 % au-dessus de l'objectif du PLH (156 logements / an).

Évolution des logements autorisés sur le territoire du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud entre 2007 et 2021

Sources : Sit@del - Dreal Bretagne

CCPBS : logements autorisés 2015-2021



CCHPB : logements autorisés 2015-2021



En Conclusion, au regard de l'observations de l'évolution du parc de logement (INSEE) d'une part et des autorisations de logements (SITADEL) d'autre part :

- La CCPBS atteint un taux de réalisation de 68 % de son objectif de production de logements pour la période 2015-2020 ;
- La CCHPB atteint un taux de réalisation de 60 à 75 % de son objectif de production de logements pour la période 2015-2020.

La territorialisation par commune des objectifs de production de logements

La territorialisation des objectifs de production de logements n'est pas à considérer comme un élément de **contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre de la production de logements sur le territoire communautaire au cours du PLH.**

L'analyse de la territorialisation intègre l'année 2021 qui a connu de très forte augmentation des autorisations de logements

Logements autorisés sur le territoire du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud entre 2015 et 2021

Pour la CCPBS :

Résultats 2015 – 2021

Familles du SCoT (polarités résidentielles)	Communes	Perspectives (6 ans)			Logements autorisés (7 ans)		
		Proposition production logements 2015-2020	Proportion % de captation		Volume	/an	Captation réelle
1 (15% de capt.)	Pont-L'Abbé	400	67 /an	16 %	507	72 /an	22 %
3 (65% de captation)	Penmarc'h	350	58 /an	14 %	309	44 /an	13 %
	Loctudy	330	55 /an	13 %	462	66 /an	20 %
	Combrit	260	43 /an	10 %	361	52 /an	15 %
	Le Guilvinec	260	43 /an	10 %	64	9 /an	3 %
	Plobannalec-Lesconil	260	43 /an	10 %	253	36 /an	11 %
4 (20% de captation)	Plomeur	260	43 /an	10 %	144	21 /an	6 %
	Treffragat	150	25 /an	6 %	93	13 /an	4 %
	Tréméoc	110	18 /an	4 %	81	12 /an	3 %
	Saint-Jean-Trolimon	60	10 /an	2 %	24	3 /an	1 %
	Ile-Tudy	30	5 /an	1 %	46	7 /an	2 %
	Tréguennec	30	5 /an	1 %	14	2 /an	1 %
Pays Bigouden Sud		2 500 log	417 /an	100 %	2 358 log	337 /an	100 %

Pour la CCHPB :

Résultats 2015 – 2021

Familles du SCoT (polarités résidentielles)	Communes	Perspectives			Logements autorisés		
		Proposition production logements 2015-2020	Proportion % de captation		Volume	/an	Captation réelle
1 (35% de capt.)	Plonéour-Lanvern	330	55 /an	35 %	485	69 /an	54 %
3 (45% de captation)	Plözévet	140	23 /an	15 %	109	16 /an	12 %
	Plogastel-St-Germain	110	17 /an	12 %	66	9 /an	7 %
	Pouldreuzic	80	13 /an	9 %	71	10 /an	8 %
	Landudec	80	13 /an	9 %	56	8 /an	6 %
4 (20% de captation)	Guiler-sur-Goyen	45	8 /an	5 %	8	1 /an	1 %
	Plovan	45	8 /an	5 %	31	4 /an	3 %
	Gourlizon	35	6 /an	4 %	24	3 /an	3 %
	Peumerit	35	6 /an	4 %	42	6 /an	5 %
	Tréogat	35	6 /an	4 %	14	2 /an	2 %
Haut Pays Bigouden		935 log	156/an	100 %	906	129 /an	100 %

Sources : Sit@del – Dreal Bretagne

Les tableaux de la page précédente permettent de vérifier le respect de l'armature urbaine définie dans le PLH (déclinée du SCoT de l'Ouest Cornouaille). A l'issue de la mise en œuvre des deux PLH bigoudens, la ventilation géographique n'est pas respectée. L'observation des taux de captation des logements autorisés entre 2015 et 2021 montre :

Pour la CCPBS :

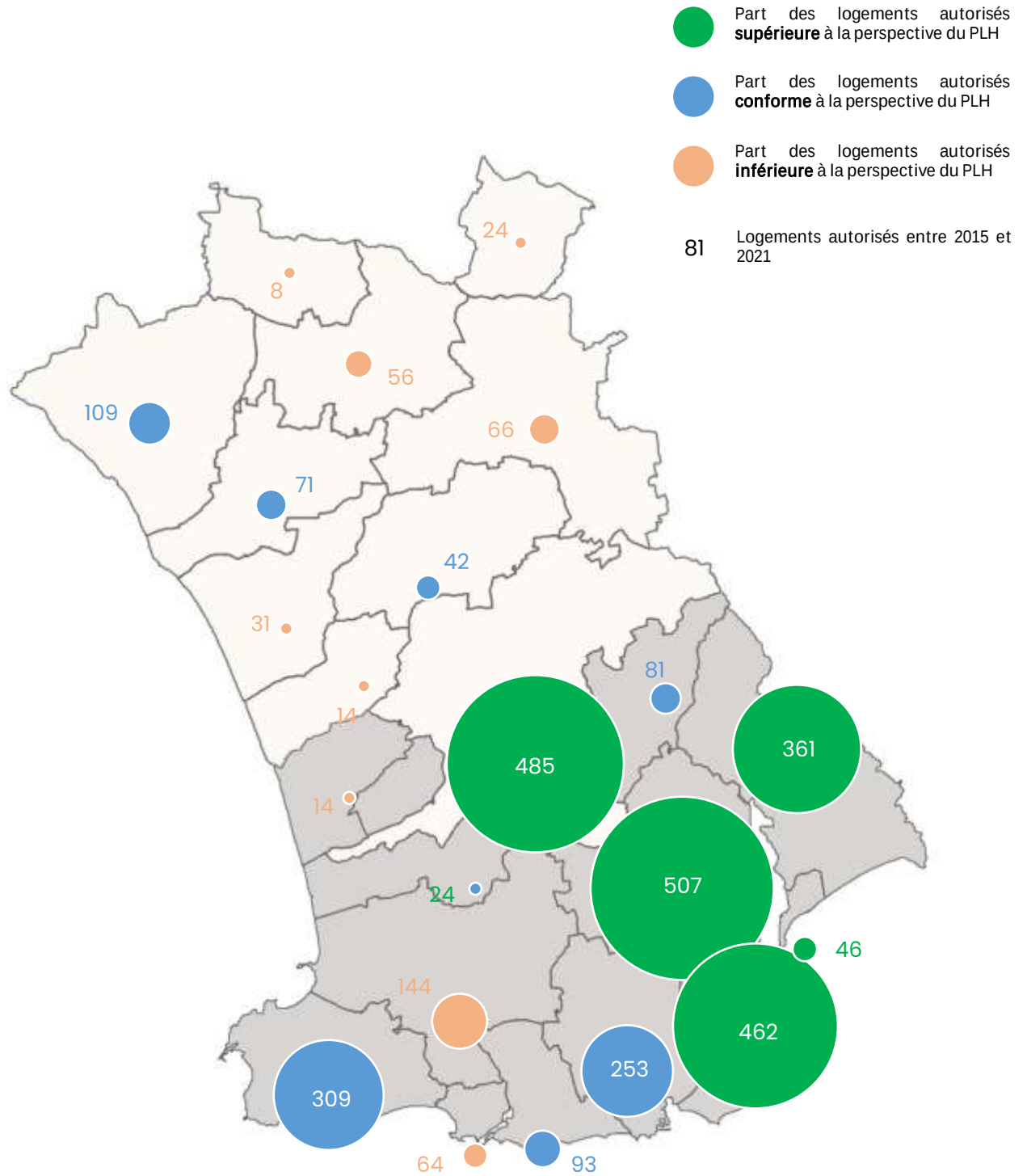
- La surreprésentation importante des logements autorisés sur la commune de Pont-l'Abbé (polarité 1). 22 % de taux de captation contre une perspective de 16 % dans le PLH.
- Avec 67 % de captation, les communes de la polarité 3 respectent les perspectives du PLH (65 %). Toutefois, la situation est très contrastée entre les 6 communes qui se répartissent en 3 groupes de 2 :
 - ✓ Loctudy et Combrit dépassent très nettement leurs perspectives de production de logements ;
 - ✓ Plobannalec-Lesconil et Penmarc'h respectent leurs perspectives de production de logements ;
 - ✓ Plomeur et surtout Le Guilvinec sont nettement en-dessous de leurs perspectives de production de logements.
- Les difficultés pour les communes de la polarité 4 à atteindre leurs perspectives de production de logements (11 % des logements autorisés contre une perspective de 20 % dans le PLH), tant en volume qu'en taux de captation. A l'exception de l'Île-Tudy dont les logements autorisés sont supérieurs de plus de 50 % aux perspectives établies par le PLH.

Pour la CCHPB :

- La surreprésentation très importante des logements autorisés sur la commune de Plonéour-Lanvern. La commune enregistre plus de la moitié des logements autorisés sur le territoire de la CCHPB (54% de taux de captation contre un objectif de 35% dans le PLH) ;
- Les difficultés des communes de polarités 3 à jouer leur fonction d'accueil avec des taux de captation (33 %) en-dessous des objectifs du PLH (45 %). Toutefois, on peut distinguer deux situations :
 - Plozévet et Pouldreuzic connaissent un taux de captation proche des perspectives du PLH malgré un rythme annuel d'autorisations de logement en-dessous de celles-ci ;
 - Landudec et Plogastel-Saint-Germain qui ont pris un retard plus important et connaissent des taux de captation et des volumes d'autorisations en-dessous des perspectives.
- A l'instar du Pays Bigouden Sud, les communes de la polarité 4 rencontrent des difficultés à atteindre leurs perspectives de production de logements (13 % des logements autorisés contre une perspective de 20 % dans le PLH), tant en volume qu'en taux de captation. A l'exception de Peumerit dont les logements autorisés sont conformes aux perspectives établies par le PLH.

Carte : logements autorisés sur le territoire du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud entre 2015 et 2021

Comparaison entre perspective de captation de logement du PLH et captation réelle entre 2015 et 2021 :



LE BILAN DES PROGRAMMES D' ACTIONS DES PLH BIGOUDENS

Chaque action est caractérisée selon son degré d'avancement :

	Bilan positif <i>Déroulement de l'action conforme au prévisionnel</i>
	Bilan partiel <i>Retard d'une action, mise en œuvre partielle ou différente du prévisionnel</i>
	Bilan négatif <i>Action non réalisée, voire abandonnée</i>

Récapitulatif des actions des PLH bigoudens

Orientation 1 : l'accès au logement pour tous

1.1 3.12-pbs	Produire des logements locatifs sociaux diversifiés		
1.2	Héberger et loger les personnes âgées et handicapées		
1.3	Produire des logements « abordables » par des opérations publiques		
1.4	Accompagner les propriétaires dans leurs projets d'accession		

Orientation 2 : une production de logements diversifiées et sobre en foncier

2.5	Repérer le gisement de foncier et immobilier mutable		
2.6	Constituer des réserves foncières et immobilières		
2.7	Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire		
2.8	Encadrer les ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme		
2.9	Lutter contre la rétention foncière et la vacance des logements par une fiscalité incitative		

Orientation 3 : l'amélioration du parc de logements existants

3.10	Mener un programme d'amélioration de l'habitat privé		
3.11-hpb	Soutenir les travaux de ravalement de façades		
3.11 / 12-pbs	Soutenir l'accession « abordable » dans l'ancien avec travaux		
3.13	Réhabiliter le parc de logements locatifs publics		

Orientation 4 : la gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat

4.14-pbs	Organiser les grands rassemblements des gens du voyage		
4.14-hpb 4.15-pbs	Promouvoir le territoire à travers ses modes d'habitat		
4.15-hpb 4.16-pbs	Animer un réseau partenarial		
4.16-hpb 4.17-pbs	Observer et suivre les dynamiques de l'habitat du territoire		
4.17-hpb 4.18-pbs.	Renforcer l'ingénierie locale en matière d'habitat		

1.1 (et 3.12-pbs). Produire des logements locatifs publics diversifiés

Objectifs

- ✓ Proposer une offre de logements locatifs publics en neuf suffisante pour satisfaire les besoins des ménages aux revenus modestes.
- ✓ Intensifier la part de logements locatifs publics pour les ménages connaissant des difficultés économiques et nécessitant un accompagnement social.
- ✓ Renforcer les partenariats entre les bailleurs sociaux, les communes et la communauté de communes.

Modalités de mise en œuvre

Maintenir l'effort de production de logements locatifs publics

Modalités :

- CCHPB : 55 à 60 LLS entre 2015 et 2020, soit 6 % de la production globale de logements.
- CCPBS : 220 à 225 LLS entre 2015 et 2020, soit 10 % de la production globale de logements.
- CCPBS : aide forfaitaire de 5 000 € par logement PLAI-O et PLUS (dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration) dans la limite de 5 logements par opération. Cette aide est majorée de 1 000 € par logement financé en PLAI-A.

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- CCHPB : 170 LLS programmés entre 2015 et 2022 (21 /an), soit taux de réalisation de 279 %. Ils représentent 19 % des logements autorisés sur la période 2015-2021.
- CCPBS : 377 LLS programmés entre 2015 et 2022 (37 /an), soit taux de réalisation de 137 %. Ils représentent 13 % des logements autorisés sur la période 2015-2021.
- CCPBS : 23 dossiers accompagnés financièrement. 434 000 € d'aides attribuées, soit 72 333 € par an (prévisionnel 33 300 € par an) et 203 500 € d'aides versées, soit 33 917 € par an.

Répartir les opérations et favoriser des approches « multisites »

Modalités / Réalisations :

CCHPB	Objectif PLH 2015-2020	%	Programmation 2015-2022	%
Polarité 1	15 à 20 LLS	25 %	94 LLS	55 %
Polarité 3	25 à 30 LLS	50 %	70 LLS	41 %
Polarité 4	15 à 20 LLS	25 %	6 LLS	4 %
Total	55 à 60 LLS	100%	170 LLS	100 %

CCPBS	Objectif PLH 2015-2020	%	Programmation 2015-2022	%
Polarité 1	75 à 80 LLS	35 %	125 LLS	41 %
Polarité 3	120 à 125 LLS	55 %	156 LLS	41 %
Polarité 4	20 à 25 LLS	10 %	22 LLS	7 %
Total	220 à 225 LLS	100 %	377 LLS	100 %

Le constat établi Pour la CCHPB :

- Une surreprésentation de Plonéour-Lanvern (5 fois le volume de LLS projetés, 2 fois la captation projetée) ;
- Les communes de la polarité 3 jouent leur fonction d'accueil conformément aux perspectives ;
- La quasi-absence de projets sur les plus petites communes (polarité 4), notamment par des approches « multisites ».

Le constat établi Pour la CCPBS :

- Une surreprésentation de Pont-L'Abbé (plus de 1,5 fois le volume de LLS projetés) ;
- Les communes de la polarité 3 connaissent également un volume important de logements programmés et taux de captation proche à l'objectif du PLH ;
- Une programmation correcte sur l'ensemble de la polarité 4. Toutefois, deux communes (Treffiagat et Tréguennec) n'ont connu aucune programmation sur les 8 années de mise en œuvre du PLH. Par ailleurs, aucune approche « multisites » n'a été mise en place.

Créer des logements d'urgence pour les personnes les plus en difficultés

Modalités :

- CCHPB & CCPBS : 2 à 3 logements d'urgence supplémentaires par intercommunalité ;
- CCHPB & CCPBS : Une subvention de 10 000 € par logements auprès du bailleur ayant conventionné le logement.

Réalisations :

- Aucun logement d'urgence supplémentaire n'a été produit sur la CCPBS. **Un logement a été agréé au sein du FJT de Plonéour-Lanvern sur la CCHPB (pour lutter contre les violences intrafamiliales).** Aucune subvention n'a été attribuée.

Conventionner avec les bailleurs sociaux et les communes

Modalités :

- CCHPB & CCPBS : Une convention par commune entre celle-ci, les bailleurs sociaux et la Communauté de communes.

Réalisations :

- CCHPB : Il n'y a pas eu de conventions établies entre les communes, les bailleurs et la communauté de communes ;
- CCPBS : conventionnement avec les bailleurs sociaux
- **CCHPB & CCPBS : depuis 2017, la programmation des opérations de logements locatifs publics est portée par la CCHPB.** Cette décision marque une nouvelle étape dans la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ;

Toutefois, la construction de cette programmation ne s'effectue pas en concertation à l'échelle intercommunale. Elle se construit toujours sur des échanges directs entre les communes et les bailleurs sociaux. Cette co-construction de la programmation intercommunale constitue un enjeu pour la deuxième génération de PLH.

Par ailleurs, des rencontres individuelles entre le service habitat mutualisé et les principaux bailleurs présents sur le territoire sont organisées une fois par an.

Encourager la maîtrise des loyers dans le parc locatif privé

Modalités :

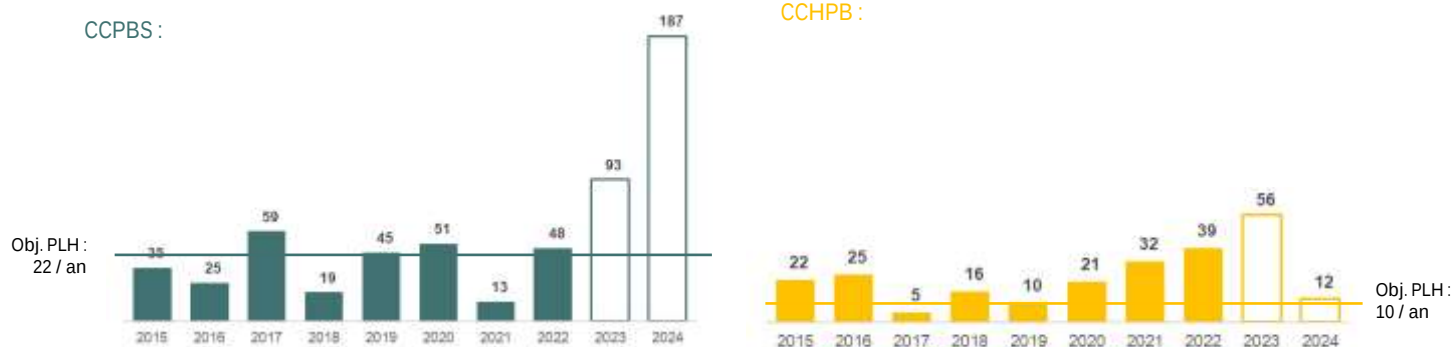
- CCHPB & CCPBS : conventionner 15 à 20 logements locatifs privés par intercommunalité.

Réalisations :

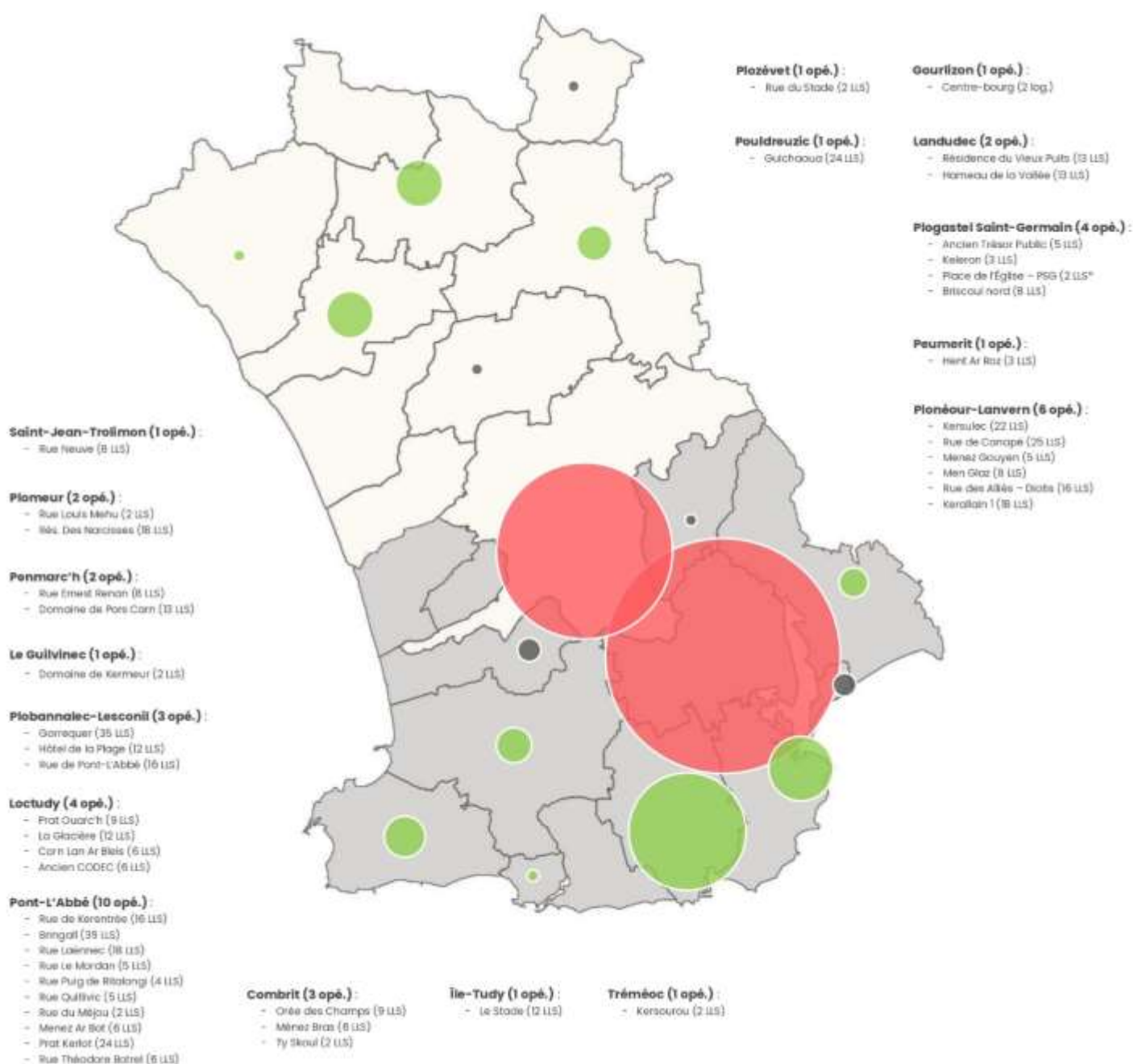
Sur la période 2017-2022 :

- Sur la CCHPB : 21 logements conventionnés (14 à Plonéour-Lanvern, 4 à Plogastel-Saint-Germain, 2 à Gourlizon et 1 à Pouldreuzic), soit un taux de réalisation de 100 % ;
- Sur la CCPBS : 13 logements conventionnés (8 à Pont-L'Abbé, 2 à Loctudy, 1 à Combrit, 1 au Guilvinec et 1 à Plobannalec-Lesconil), soit un taux de réalisation de 86 %.

Évolution de la programmation annuelle des logements locatifs publics entre 2015 et 2022



Carte : Répartition de la programmation des logements locatifs publics entre 2015 et 2022



1.2. Héberger et loger les personnes âgées et handicapées

Objectifs	✓ Permettre aux personnes âgées et handicapées d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou un hébergement et de bénéficier de l'accompagnement nécessaire.
------------------	---

Modalités de mise en œuvre

Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées

Modalités CCHPB & CCPBS :

- La construction et l'adaptation de logements locatifs publics aux handicaps (production neuve, action 1.1 ; du parc public ancien, action 3.13)
- L'adaptation des logements locatifs privés par la mise en place d'une OPAH (Action 3.10)

Réalisations :

- La CCPBS et la CCHPB ont mis en place une OPAH du 1^{er} juillet 2016 au 1^{er} juillet 2021 qui prévoit l'accompagnement technique et financier des particuliers sur l'adaptation du logement (visite d'ergothérapeute, aide au montage de dossier de financement, etc.).
- En attendant la mise en place d'une nouvelle OPAH, un dispositif transitoire permet la prise en charge du reste à charge du montage des dossiers Anah en matière d'adaptation.

L'OPAH 2016-2021 et le dispositif transitoire 2021-2022 ont permis l'accompagnement et le financement de 370 logements pour mener des travaux d'adaptation, dont 253 sur la CCPBS et 117 sur la CCHPB.

Contribuer au maintien de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées

Modalités :

- CCHPB : réhabilitation de l'EHPAD de Parc An Id à Pouldreuzic
- Intervention du CLIC sur les besoins des personnes âgées en matière d'hébergement
- Observation des disponibilités dans les établissements de l'ensemble de l'Ouest Cornouaille (avec autres EPCI)
- Recensement des besoins d'hébergement des personnes handicapées vieillissantes.

Réalisations :

- Travaux de réhabilitation de Parc An Id en 2016 et 2017. En 2023, une étude intitulée « bien vieillir en pays bigouden » a été lancée par la CCHPB sur le parcours résidentiel des séniors. Cette étude a abordé comme axes de travail, l'extension de la résidence de Parc An Id, le développement de logements locatifs publics adaptés aux personnes âgées, l'expérimentation de solutions de logements intergénérationnels et l'amélioration des conditions du maintien à domicile.
- Par ailleurs, une autre problématique grandissante est identifiée, **le vieillissement des personnes handicapées (vieillissement des adultes handicapés mais aussi de leurs parents). Une vigilance est à porter auprès des travailleurs handicapés en ESAT et dont les besoins en logements au moment de la retraite seront à satisfaire.**

Coordonner l'information et la communication auprès de l'ensemble des acteurs et des partenaires qui travaillent auprès des personnes âgées et handicapées

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Le recensement et l'expression des besoins des personnes âgées et handicapées au travers des missions du CLIC
- La diffusion de l'information auprès des personnes âgées et handicapées sur les possibilités d'adaptation de leur logement (cf. Action 3.10).

Réalisations :

- La communication et les échanges sont réguliers entre le CLIC (commun CCHPB et CCPBS) et la MAIA (Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans les champs de l'autonomie) sur les besoins des personnes âgées en matière d'adaptation des logements, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH mutualisée
 - L'OPAH 2016-2021 mutualisée développe des outils d'information et de communication qui permettent de sensibiliser les personnes concernées par des travaux de d'adaptation au vieillissement et au handicap. Les bilans annuels sont également l'occasion de communiquer sur ce sujet auprès des élus du territoire.
- Le dispositif OPAH a été présenté au Service de soins à domicile du CIAS (SSIAD) et à la commission CIAS ;**
- Des échanges ponctuels ont lieu entre les services de la CCHPB et les équipes de terrain sur les dossiers présentant des problématiques spécifiques.
 - La CCHPB mène actuellement des réflexions pour renforcer la coordination gériatrique des acteurs du maintien à domicile (aujourd'hui limitée à PLONEOUR LANVERN, demain étendue à la CCHPB).

1.3. Produire des logements « abordables » par des opérations publiques

Objectifs	✓ Développer une offre foncière publique avec des niveaux de prix conformes aux capacités financières des accédants. ✓ Inciter les communes à prendre la maîtrise d'ouvrage dans des opérations d'ensemble de type lotissement ou ZAC.
------------------	---

Modalités de mise en œuvre

Définir un objectif de logement en accession « abordable » à la propriété

Modalités :

- CCHPB : 400 à 410 PTZ et PSLA entre 2015 et 2020, 45 % de la production globale de logements en PTZ ou PSLA ;
- CCPBS : 540 à 550 PTZ et PSLA entre 2015 et 2020, 20 % de la production globale de logements en PTZ ou PSLA ;
- CCHPB & CCPBS : Développement d'une offre de terrains au prix inférieur ou égal à 35 000 €.

Réalisations : [chiffres PTZ à obtenir auprès de la DDTM ?]

Sur la CCHPB :

- 42 PSLA agréés entre 2015 et 2022 (Plonéour-Lanvern et Landudec) ;
XX PTZ accordés pour un logement neuf entre 2015 et 20XX ;

Soit XX PTZ et PSLA : taux de réalisation de XX %. Ils représentent XX % des logements autorisés entre 2015 et 2021, soit une tendance inférieure à l'objectif du PLH (45 %).

- Toutefois, ces résultats inférieurs aux objectifs du PLH sont à nuancer par les prix des terrains constructibles sur le territoire du Haut Pays Bigouden qui restent globalement accessibles. Entre 2015 et 2020, les prix médians d'un terrain constructible varient entre 35 000 et 40 000 €, ce qui signifie **qu'une large partie des terrains présente un prix inférieur à 35 000 €**. Dès lors, les dispositifs financiers d'aide à l'accession (PSLA, PTZ) sont moins nécessaires pour les acquéreurs.

Sur la CCPBS :

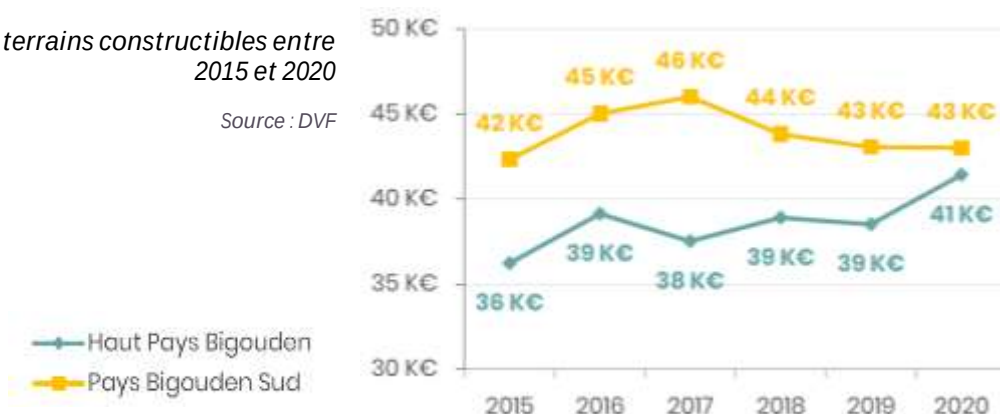
- 34 PSLA agréés entre 2015 et 2022 (Combrit, Le Guilvinec, Plobannalec-Lesconil et Plomeur) ;
XX PTZ accordés pour un logement neuf entre 2015 et 20XX ;

Soit XX PTZ et PSLA : taux de réalisation de XX %. Ils représentent XX % des logements autorisés entre 2015 et 2021, soit une tendance inférieure à l'objectif du PLH (20 %).

- Entre 2015 et 2020, les prix médians d'un terrain constructible varient autour des 45 000 €, ce qui signifie que **très peu de terrains présentent un prix inférieur à 35 000 €**. Dès lors, les dispositifs financiers d'aide à l'accession (PSLA, PTZ) sont d'autant plus nécessaires pour solvabiliser les acquéreurs. Ce prix du lot « abordable » sera donc à réviser dans le prochain PLH.

Évolution des prix de terrains constructibles entre 2015 et 2020

Source : DVF



1.4. Accompagner les propriétaires dans leurs projets d'accension

Objectifs	✓ Proposer un conseil technique, financier, juridique et administratif complet aux accédants à la propriété afin de garantir la réussite de leur projet et d'y assurer la prise en compte des objectifs des documents d'urbanisme et de planification des communes.
Modalités de mise en œuvre	L'accompagnement juridique, administratif et financier à valoriser <u>Modalités (CCPBS & CCHPB) :</u> ➤ Poursuivre le partenariat avec l'ADIL ; ➤ Associer L'ADIL à la mise en place d'une subvention à l'accension « abordable » dans l'ancien (action 3.12).
Appréciation générale de l'action :	<u>Réalisations :</u> ➤ Depuis de nombreuses années, le partenariat avec l'ADIL est solidement et durablement reconduit (par convention). Les habitants de la CCPBS et de la CCHPB peuvent ainsi bénéficier d'une information gratuite, neutre et complète sur les aspects juridiques et financiers du logement. Lors des entretiens avec les communes, il a été constaté que les élus ont pris l'habitude de diriger les habitants vers l'ADIL lorsqu'ils ont une interrogation quelconque sur le logement. L'ADIL tient 4 permanences par mois sur le territoire bigouden : ✓ Sur la CCHPB : à la Maison France Services de Pouldreuzic et en mairie de Plonéour-Lanvern ; ✓ Sur la CCPBS : au pôle Aménagement / Planification à Pont-L'Abbé et en mairie du Guilvinec. ➤ Par ailleurs, l'ADIL instruit les dossiers pour le programme « Osez investir » mutualisé sur l'ensemble des deux intercommunalités, destiné à soutenir les accédants à la propriété dans l'ancien (Cf. action 3.12). L'accompagnement technique à organiser (urbanistique, architectural et énergétique) <u>Modalités :</u> ➤ Organiser un réseau des services urbanisme pour mener une réflexion sur la mutualisation des compétences des services urbanisme des communes ; ➤ Faciliter l'accès des particuliers à l'Espace France rénové, « Réseau Tynéo » ; ➤ Diriger les particuliers vers le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ; ➤ Rendre l'information et l'accompagnement des particuliers plus lisibles et plus accessibles à travers la mise en place de la maison des solidarités (cf. Action 4.16) ; ➤ Éditer un guide du logement à l'attention des particuliers afin de les orienter dans leur démarche d'accension à la propriété. <u>Réalisations :</u> ➤ A la suite de l'organisation d'un service d'instruction des autorisations du droit des sols mutualisé entre les deux intercommunalité en 2018 (Cf. fiche 2.8), un « réseau des aménageurs » est mis en place et coordonné par le pôle aménagement / Planification de la CCPBS. Ce réseau regroupe l'ensemble des élus et personnels en charge des problématiques d'urbanisme, d'habitat et de foncier au sein des communes et intercommunalités du pays bigouden. Il se réunit 3 à 4 fois par an pour débattre des dossiers stratégiques en cours (PLH, PLUi-H) des actions menées et des méthodes de travail en matière d'ADS. ➤ Par ailleurs, plusieurs composantes viennent démontrer la montée en puissance de l'intercommunalité en matière d'information auprès des particuliers : ✓ Plus de 12 000 ménages bigoudens ont été accueillis, informés, conseillés, accompagnés ou financés entre 2015 et 2022 grâce aux partenariats entre la CCPBS, la CCHPB et les organisme délivrant des conseils aux particuliers en matière de logement. ✓ La création d'identités fortes associées aux conseils aux particuliers, « Osez rénover » permettant de communiquer sur l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (action 3.10) et « Osez investir » sur le dispositif d'accension à la propriété dans l'ancien (action 3.12). Ces identités permettent d'une part d'améliorer la visibilité et la lisibilité de ces actions et d'autre part de communiquer simplement, quelles que soient les évolutions de ces dispositifs. ✓ Sur la CCHPB, la mise en place d'un guichet d'information et de conseil, la MSAP transformée en 20XX en Maison France Services (MFS). Ce lieu centralise notamment l'ensemble des brochures, renseignements et publications sur l'habitat. Il constitue également le lieu des permanences de l'ADIL, de Réseau Tynéo et de l'opérateur du suivi / animation de l'OPAH (Citémétrie). Seules les permanences du CAUE sont à Audierne et Quimper. Sur la CCPBS, la création d'une MFS est à l'étude. Le rôle de centralisation de l'information en matière d'habitat est joué par le pôle Aménagement / Planification, rue Charles le Bastard à Pont-L'Abbé. Ces éléments ont permis de créer une forte dynamique autour du conseil aux particuliers en matière d'habitat, notamment sur l'accompagnement des accédants à la propriété et l'amélioration de l'habitat.

L'accompagnement des particuliers en matière de logement entre 2015 et 2022



Points d'entrées des particuliers :

Mairies

**MFS Pouldreuzic
Pôle Amgt /Planif CCPBS**

2.5. Repérer le gisement de foncier et immobilier mutable

Objectifs

- ✓ Déterminer le potentiel réel de production de logements dans le tissu urbain.
- ✓ Elaborer un outil préalable d'aides à la décision pour les élus de la communauté et des communes dans leurs stratégies foncières.

Modalités de mise en œuvre

Lancer une étude sur le repérage du foncier et immobilier mutable

Modalités :

- CCHPB & CCPBS : mener l'état des lieux du potentiel de densification et de réinvestissement urbain du territoire ;
- CCHPB & CCPBS : piloter l'action en interne et s'appuyer sur Foncier de Bretagne et Quimper Cornouaille Développement.

Réalisations :

- Le repérage du gisement mutable a été mené par Quimper Cornouaille Développement au cours de l'année 2015 pour la CCPBS et 2016 pour la CCHPB.

Identification de gisements mutables

Appréciation générale de l'action :



CCPBS (T0 2015)	Nombre de gisements	Surface des gisements (ha)	Logements potentiels min.	Logements potentiels max
Dents creuses	4 074	369	4 438	6 631
Divisions parcellaires	996	196	1 117	1 501
Espaces publics mut.	81	24	172	277
Bâtis dégra./ vacants	325	11	39	55
Ruines	20	1	22	32
Bâtis publics mut.	27	8	52	76
Bâtis d'activités mut.	83	7	20	37
Total	5 606 gis.	616 ha	5 860 log. min.	8 609 log. max

CCHPB (T0 2016)	Nombre de gisements	Surface des gisements (ha)	Logements potentiels min.	Logements potentiels max
Dents creuses	491	103	1 435	1 733
Divisions parcellaires	253	80	433	589
Espaces publics mut.	13	3	25	43
Bâtis dégra./ vacants	102	6	27	50
Ruines	11	2	15	26
Bâtis publics mut.	14	5	20	48
Bâtis d'activités mut.	85	17	154	249
Total	969 gis.	216 ha	2 109 log. min.	2 738 log. max

Ce « référentiel foncier » poursuit trois objectifs « techniques » :

L'observation

Le référentiel foncier a pour finalité d'aider les élus à mieux connaître le tissu urbain de leur bourg ou centre-ville et ainsi mettre en place petit à petit une veille foncière et immobilière sur ce périmètre. Si l'élaboration du référentiel a effectivement permis de faire un état des lieux dans chaque commune, en revanche il n'y a pas eu de suivi de mis en place, ni à l'échelle des communes ni à l'échelle des EPCI.

Le réglementaire

Le référentiel est intégré dans les PLU en cours d'élaboration ou de révision. Cette intégration passe par le transfert automatique des données repérées aux bureaux d'études en charge de l'élaboration des PLU.

L'opérationnel

La caractérisation technique des gisements mutables et les échanges avec les élus ont permis d'identifier des secteurs qui ont été qualifiés comme prioritaires. Parmi ces sites, nombreux sont ceux qui sont accompagnés soit par Foncier de Bretagne, soit par le CAUE dans le cadre de l'AMI centre Bourg du Département ou de la Région Bretagne (Cf. action 2.6). Ces sites sont également ceux ciblés en particulier par le Fond d'Intervention Foncière et Immobilière (Cf. action 2.6).

Action spécifique de réduction de la vacance des logements dans les centres villes et bourgs

Modalités :

- CCHPB & CCPBS : Suivre les conclusions des études de la DDTM, du Conseil Général du Finistère et de Foncier de Bretagne sur les outils de réduction de la vacance des logements ;

Réalisations :

- La CCPBS et la CCHPB a mis en place à la fois une OPAH (action 3.10) et un programme de soutien à l'accession abordable avec travaux dans les centres villes et bourgs de son territoire (action 3.12). Ces deux actions participent à la lutte contre le développement de la vacance des logements.

En 2020, 467 logements sont considérés comme vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire de la CCHPB, soit 4,4 % du parc de logements. 979 logements sont considérés comme vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire de la CCPBS, soit 3,4 % du parc de logements (Source : LOCAC).

Conventionner avec Foncier de Bretagne

Modalités :

- CCHPB & CCPBS : Établir une convention cadre respectivement entre la CCPBS et l'EPF et entre la CCHPB et l'EPF.

Réalisations :

- La CCPBS a établi une première convention cadre sur la période 2016-2021, puis une seconde sur la période 2021-2025. 6 opérations ont été portées par l'EPF au cours de ces deux périodes et 3 autres ont fait l'objet de sollicitation.
- La CCHPB a établi sa première convention cadre sur la période 2021-2025. 6 opérations ont été portées par l'EPF avant et au cours de cette convention. 2 autres ont fait l'objet de sollicitation.

2.6. Constituer des réserves foncières et immobilières

Objectifs

- ✓ Permettre aux communes d'acquérir des terrains ou des biens immobiliers selon les opportunités ;
- ✓ Disposer du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logements ;
- ✓ Maîtriser les coûts du foncier à bâtir en plafonnant les coûts de revente.

Modalités de mise en œuvre

Estimer un objectif de consommation et de réserves foncières

Modalités :

- CCHPB : consommation foncière en extension urbaine estimée à 35 ha pour 2015-2020, soit **6 ha par an** ;
- CCPBS : consommation foncière en extension urbaine estimée à 75 ha pour 2015-2020, soit **13 ha par an**.

Réalisations :

- CCHPB : le MOS Bretagne établit une consommation d'ENAF de 114 ha pour la période 2011-2021, soit **11 ha par an**, soit 195 % de l'objectif de consommation du PLH.
- CCPBS : le MOS Bretagne établit une consommation d'ENAF de 182 ha pour la période 2011-2021, soit **18 ha par an**, soit 146 % de l'objectif de consommation du PLH.

Mettre en place un fond d'intervention foncière et immobilière (« FIFI »)

Modalités :

- communes (ou bailleurs sociaux dans certains cas) procédant à des acquisitions foncières et immobilières dans le but de développer des opérations comprenant au moins 20 % de logements « aidés ».
- CCPBS : aide à « l'acquisition », 50 % du montant d'acquisition plafonné à 37 500 € d'aide ; aide au « lot abordable », 2 000 € par lot de moins de 35 000 €, accompagnés de clauses anti-spéculatives ;
- CCHPB : volet « acquisition » uniquement (idem CCPBS).

Réalisations :

- CCPBS : cette action a permis d'accompagner **22 opérations** entre 2017, date de sa mise en place, et 2022, soit **8,2 ha acquis en extension et en densification**. 735 780 € d'aides ont été attribués, soit 147 156 € par an (prévisionnel 250 000 € par an) et 468 484 € d'aides ont été versés, soit 93 697 € par an.
- CCHPB : cette action n'a pas été activée au cours des 5 premières années. Elle a été mise en place en 2022. Elle a permis d'accompagner **deux opérations** au cours de cette année-là, soit **1,6 ha** d'acquisition en extension pour 56 921 € de subventions (Tréogat, l'Orée des Bois et Peumerit, Hent Ar Mor).

Le soutien du Conseil départemental du Finistère sur la problématique de l'étalement urbain (CCHPB uniquement)

Modalités :

- Définition du Haut Pays Bigouden comme un territoire expérimental par le CD29 pour évaluer la pertinence d'une méthode de rénovation des friches urbaines ;
- Soutien financier des opérations situées exclusivement en centre bourg et intégrant une politique de reconquête d'attractivité et de préservation du patrimoine (complémentarité avec le « FIFI ») ;

Réalisations :

- Parmi les 34 communes lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation de l'habitat en centre bourg » du Conseil Départemental, 4 communes, Gourlizon, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain et Pouldreuzic appartiennent à la CCHPB (Plozévet était candidate mais n'a pas été retenue). C'est l'EPCI finistérien le mieux représenté dans le dispositif. Ces communes ont été accompagnées au titre du soutien en ingénierie, c'est-à-dire sur les « réflexions en amont » des projets.

Par ailleurs, si cette action ne concernait que la CCHPB, des réalisations concernent également le territoire de la CCPBS :

- L'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne » (AAC 2017-2019) avait pour ambition de participer à réinventer les centres pour consolider l'armature urbaine et rurale de la Bretagne et renforcer sa cohésion sociale et territoriale. La commune de Loctudy a été accompagnée dans sa phase « travaux », parmi les projets subventionnés figure la création de 12 LLS et deux locaux commerciaux par Finistère Habitat sur l'emprise d'une ancienne glacière acquise et démolie par l'EPF.
- La commune de Pont-L'Abbé est lauréate du dispositif Petites Villes de Demain et s'est dotée d'un chargé de mission pour définir le périmètre de son ORT et son plan d'actions.

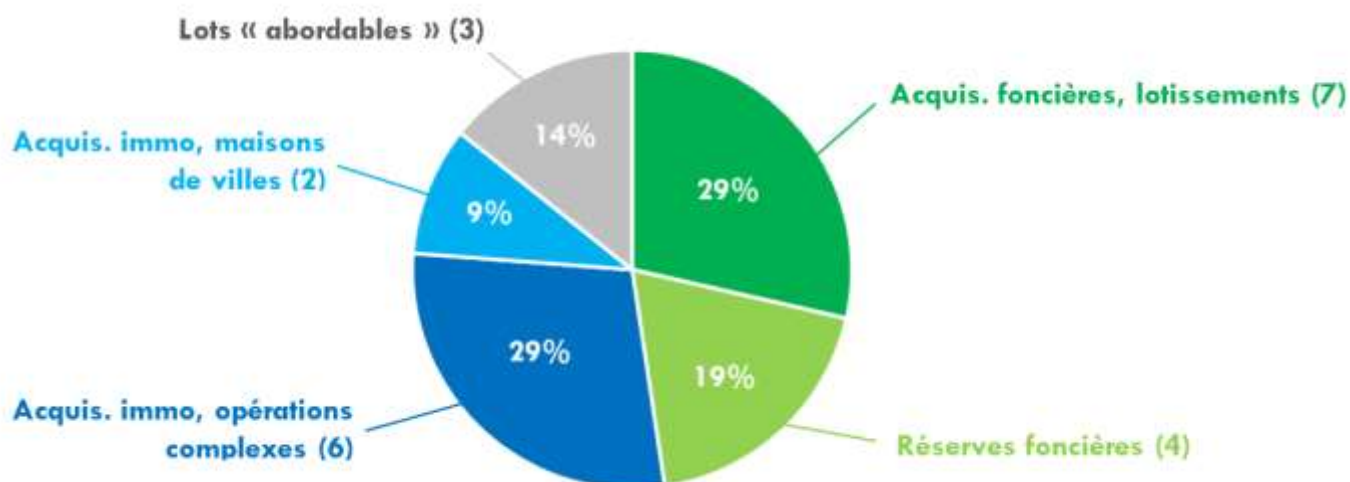
Appréciation générale de l'action :



Localisation des 22 dossiers financés (21 opérations)



Nature et vocation des 22 acquisitions financées par le FIFI



2.7. Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire

Objectifs

- ✓ Faire participer les habitants à l'ambition de densification des élus en encourageant et encadrant leurs initiatives.
- ✓ Fabriquer un urbanisme sur mesure en limitant les coûts pour la collectivité et sans maîtrise foncière de sa part.
- ✓ Construire de la maison individuelle à étalement urbain nul sur des parcelles individuelles, dans le tissu urbain existant et répondant à une partie des besoins en logements.

Modalités de mise en œuvre

Identifier les freins à la densification dans les documents d'urbanisme

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Analyser les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) et des règlements des documents d'urbanisme pour identifier les freins à la densification du bâti dans le tissu urbain.

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- Cette action n'a pas été mise en œuvre, ni par la CCHPB, ni par la CCPBS.

Promouvoir la division parcellaire auprès de la population

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Faire la promotion de la division parcellaire ;
- Repérer les parcelles potentiellement divisibles (cf. action 2.5, référentiel foncier).

Réalisations :

- Le SIOCA, syndicat porteur du SCoT de l'Ouest Cornouaille, a organisé le vendredi 27 novembre 2015 à Plozévet une journée consacrée à la démarche BIMBY, « filière courte de production de logements ». Cette journée s'adressait aux élus, agents des collectivités de l'Ouest Cornouaille ainsi qu'aux partenaires du territoire.

David MIET, architecte urbanisme à *Villes Vivantes* a présenté les enjeux et les principes d'une méthode BIMBY et le SCoT du Trégor a partagé ensuite son retour d'expérience sur les entretiens avec les habitants du territoire.

- Suite à la journée organisée par le SIOCA, les communes de Penmarc'h et Plobannalec-Lesconil se sont portées volontaires pour participer à une expérimentation de sensibilisation des habitants à la densification par division parcellaire ou démarche « BIMBY » dans le cadre de la révision de leurs PLU respectifs. Ainsi, une équipe d'architectes et urbanistes a été sélectionnée pour animer des entretiens et simulations de projets « BIMBY » avec les habitants.

- Le référentiel foncier (Cf. action 2.5) a permis d'identifier environ **253 divisions parcellaires potentielles** dans les 10 périmètres de centralités de la CCHPB et **996 divisions parcellaires potentielles** dans les 17 périmètres de centralités de la CCPBS.

En 2021, un exercice d'observation a permis de mesurer la dynamique de division parcellaire sur le territoire bigouden entre janvier 2018 et juin 2021 :

	Division parc. dans réf. foncier	Division parc. Hors réf. Foncier	Nombre total div. parc.	Moyenne annuelle
CCPBS	151	72	223	64 / an
CCHPB	25	31	56	16 / an
Total Pays bigouden.	176	103	279 div. parc.	80 / an

2.8. Encadrer les ouvertures à l’urbanisation dans les documents d’urbanisme

Objectifs	✓Accompagner les élus des communes dans leur ambition de produire un urbanisme de qualité. ✓Faire respecter les souhaits d’aménagement de la commune (densités, accès, desserte, orientation et implantation du bâti, espaces communs...) même si ce secteur est aménagé par un opérateur privé. ✓Maîtriser le rythme d’urbanisation grâce à un échéancier d’ouverture de l’urbanisation.
-----------	---

Modalités de mise en œuvre	Recenser et analyser les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d’urbanisme
----------------------------	---

Appréciation générale de l’action :



Modalités CCHPB & CCPBS :

- Recenser et analyser la composition des différentes OAP des POS et PLU du territoire ;
- Vérifier leur compatibilité avec les dispositions du SCoT de l’Ouest Cornouaille et du présent PLH ;
- Etablir des recommandations pour faire évoluer les OAP.

Réalisations :

- Cette action n’a pas été mise en œuvre, ni par la CCHPB, ni par la CCPBS.

Etudier l’opportunité de mettre en place l’instruction communautaire des autorisations du droit des sols

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Étudier l’opportunité de mettre en place l’instruction des autorisations du droit des sols.

Réalisations :

- Depuis le 1^{er} juillet 2015, la mise à disposition gratuite des services de l’Etat pour l’instruction des autorisations d’urbanisme a cessé, en vertu de la loi ALUR, rendant quasiment incontournable l’organisation d’une instruction communautaire.

La CCHPB et la CCPBS se sont alors dotées chacune d’un service d’instruction des autorisations du droit des sols. À la suite d’une interruption de ce service au sein de la CCHPB pendant 6 mois au 2^e semestre 2017, celui-ci a été mutualisé entre les deux intercommunalités. Les agents de la CCHPB ont été intégrés dans un service de 7 instructeurs (+ une assistante) qui s’est ensuite développé pour atteindre 10 instructeurs (+ une assistante) en 2023. Ce service est porté par la CCPBS, les 22 communes du territoire rémunèrent l’intercommunalité au prorata des actes instruits sur leur territoire.

Cette mutualisation est jugée très positivement par les deux territoires. Elle permet une économie d’échelle, une meilleure cohérence dans l’application des règles d’urbanisme (instruites de la même manière sur les 22 communes des deux Pays bigoudens) et un partage d’informations et de connaissances entre les services urbanisme réglementaire et habitat des communautés. L’instruction a ainsi gagné en réactivité pour les pétitionnaires et en expertise sur les documents d’urbanisme pour les élus.
- En parallèle, la CCPBS et la CCHPB ont mené d’importantes réflexions sur l’opportunité du transfert de la compétence « élaboration de PLU » et la possibilité d’élaborer un PLU intercommunal. Cette opportunité a fait l’objet de nombreux séminaires avec les conseillers communautaires et municipaux animés dans un premier temps par Quimper Cornouaille Développement (en 2016) puis par le pôle aménagement / planification de la CCPBS (2020-2023). Ces réflexions ont finalement mené au transfert de cette compétence, au 1^{er} janvier 2022 pour la CCPBS et au 1^{er} septembre 2024 pour la CCHPB.

2.9. Lutter contre la rétention foncière et la vacance des logements par une fiscalité incitative

Objectifs

- ✓ Lutter contre le logement vacant, notamment dans les centres villes et bourgs.
- ✓ Lutter contre la rétention et la spéculation foncière.
- ✓ Mettre en place une politique coercitive en complément des différentes incitations mises en place dans le PLH.

Modalités de mise en œuvre

Mener une réflexion sur la fiscalité locale

Modalités :

- **Mener une réflexion sur l'opportunité d'instaurer différentes taxes sur les communes et à leur initiative (taxe d'habitation sur les logements vacants, taxe majorant la valeur locative sur les propriétés non bâties en zone urbaine, taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus devenus constructibles, etc.).**

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

Il n'y a pas eu de réflexion d'ensemble sur cette thématique mais des actions ponctuelles ont été menées en fonction de l'actualité nationale et réglementaire :

- En 2021, la CCHPB et la CCPBS ont mutualisée leur candidature au plan nationale de lutte contre les logements vacants. Cette candidature n'a pas été retenue ;
- En mars 2021, la CCPBS a produit une note à l'attention des communes sur la définition et le champ d'application de la taxe d'habitation sur les logements vacants, ainsi qu'une estimation du produit générés par celle-ci ;
- Par décret n°2023-822 du 25 août 2023, 10 communes du Pays bigouden (9 sur la CCPBS et 1 sur la CCHPB) se sont vu classées en « zone tendue » entraînant l'application de la taxe sur les logements vacants (TLV). Suite à ce décret les 9 communes de la CCPNS ont choisi de majorer entre 5 et 60 % la part communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
En parallèle, la commune de Plomeur, non concernée par le décret a instaurée sur sa commune la taxe d'habitation sur les logements vacants, à compter du 1^{er} janvier 2024.
Par arrêté ministériel du 2 octobre 2023, la commune de Pont-L'Abbé a intégré le classement en « one B1 », reflétant la tension des marchés de l'habitat sur son territoire ;
- Par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2023, la CCHPB a décidé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principales, à compter du 1^{er} janvier 2024.

3.10. Mener un programme d'amélioration de l'habitat privé

Objectifs

- ✓ Améliorer le parc de logement privé le plus ancien, le plus dégradé et le plus énergivore des ménages aux revenus modestes.
- ✓ Repérer l'habitat indigne et identifier des solutions pour les ménages.
- ✓ Participer aux travaux d'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.
- ✓ Améliorer le parc de logements locatifs privés à loyer très social, social et intermédiaire.
- ✓ Accompagner sur le plan technique, administratif et financier les propriétaires dans leurs projets.

Modalités de mise en œuvre

Compléter les aides de l'Etat et du Conseil départemental du Finistère pour l'amélioration de l'habitat privé

Modalités CCHPB & CCPBS :

Appréciation générale de l'action :



- Mener une étude pré-opérationnelle en commun avec les deux autres communautés du Haut Pays Bigouden et du Cap Sizun ;
- Mettre en place un programme d'amélioration de l'habitat privé (OPAH ou PIG).

Réalisations :

- Une étude pré-opérationnelle a été engagée en 2015 afin de préparer une OPAH mutualisée entre les deux territoires du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud. Cette étude a été menée par le cabinet Citémétrie. Elle a permis d'actualiser la connaissance des enjeux sur le parc privé pour ensuite définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'opération d'amélioration de l'habitat.
- L'OPAH mutualisée, baptisée « Osez rénover et adapter son logement » a été lancée en juillet 2016 pour 5 ans. Son suivi-animation a également été confié à Citémétrie.

Sur cette période, un peu plus de 2 500 contacts ont été établis entre les ménages du territoire et l'opérateur – conseil (Citémétrie), soit une moyenne de 510 contacts par an.

971 dossiers « Osez rénover » ont été déposés sur les territoires de la CCPBS et de la CCHPB sur la période de conventionnement, soit une moyenne de 194 dossiers déposés par an et un taux de réalisation de 89 % (objectif : 1 086 logements améliorés).

Répartition par intercommunalité :

- ✓ 325 dossiers sur la CCHPB (34 % des dossiers) ;
- ✓ 646 dossiers sur la CCPBS (66 % des dossiers).

Répartition par types de travaux :

- ✓ 663 dossiers d'amélioration énergétique ou mixte (68 % des dossiers), soit un taux de réalisation de 94 % ;
- ✓ 280 dossiers d'adaptation / autonomie-handicap (29 % des dossiers), soit un taux de réalisation de 110 % ;
- ✓ 17 dossiers de lutte contre l'habitat indigne (1,8 % dossiers), soit un taux de réalisation de 26 % ;
- ✓ 13 dossiers de soutien aux propriétaires bailleurs (1,3 % dossiers), soit un taux de réalisation de 22 %.

Budget moyen annuel suivi animation :

129 000 €

Budget moyen d'aides aux particuliers :

117 000 € attribués

Soit un budget total de 246 000 € par an

- Les outils d'informations et de communication déployés par la CCHPB, la CCPBS et leur opérateur sont les suivants :
 - ✓ Des permanences tous les mercredis (à la MFS de Pouldreuzic; Plonéour-Lanvern et Pont-L'Abbé) ;
 - ✓ 2 plaquettes éditées : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants ;
 - ✓ Un café de l'habitat en septembre 2018 afin d'échanger avec les professionnels ;
 - ✓ La participation à la foire de Pont-L'Abbé (2017 et 2018) et l'organisation d'un café des professionnels sur le site ; Présentation du dispositif à la Commission CIAS et autres acteurs tel que MAIA ; 2 points presse pour bilan rappel du dispositif
- En 2022, une étude préalable à la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé a été lancée. Cette étude est mutualisée entre les 4 intercommunalités de l'ouest Cornouaille (Pays bigouden sud, haut Pays bigouden, Cap Sizun – Pointe du Raz, Douarnenez Communauté) et a été confiée au bureau d'études Citémétrie.

Dans l'attente de cette nouvelle opération, un dispositif transitoire a été mis en place visant à financer le reste à charge du montage des dossiers ANAH et MaPrimeRénov' (accompagnés par une AMO). Opérationnel depuis juillet 2021, il a permis d'accompagner **un peu plus de 230 dossiers en 2 ans**, soit une moyenne d'environ 115 dossiers par an, pour un budget annuel moyen de 30 000 €.

Mettre en place une communication pour promouvoir le conventionnement sans travaux

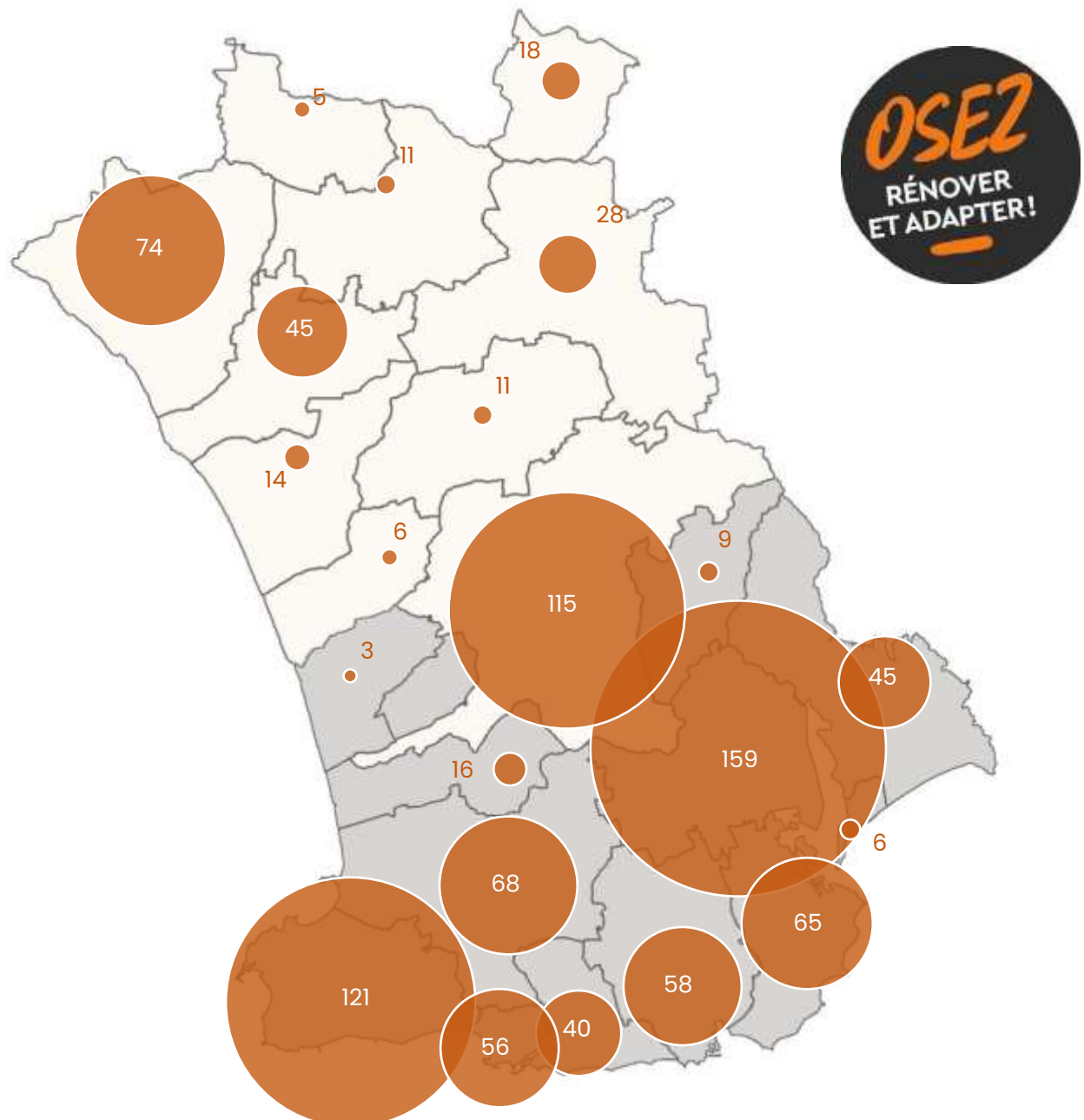
Modalités CCHPB & CCPBS :

- Communiquer et informer les propriétaires bailleurs, les agences immobilières et les notaires des possibilités qu'offre le conventionnement sans travaux au travers de plaquette d'information, de communiqué dans le journal d'information de la Communauté et ceux des Mairies

Réalisations :

- La CCHPB et la CCPBS n'ont pas mis en œuvre d'action particulière sur cette action. En revanche, la communication et la plaquette éditée dans le cadre de l'OPAH participe à cet objectif.

Répartition des logements agréés dans le cadre de l'OPAH, sur le territoire du Pays bigouden, pour la période entre 1er juillet 2016 et le 30 juin 2021



3.11-hpb. Soutenir les travaux de ravalement de façades

Objectifs

- ✓ Aider les propriétaires dans leurs travaux de ravalement de façades
- ✓ Contribuer à la mise en valeur des centres villes et bourgs

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place une opération de ravalement de façades

Modalités CCHPB :

- Accompagner 150 dossiers sur la durée du PLH (25 dossiers par an en moyenne) ;
- Les communes pourront apporter une aide complémentaire de 10% du montant de travaux (TTC).

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- Le programme d'aide au ravalement des façades de la CCHPB a permis d'accompagner 63 propriétaires au cours de la période 2015 à 2022, 60 % résidences principales, 20 % résidences secondaires et 20 % commerces. Soit un taux de réalisation de 42 % de l'objectif du PLH.

Ce type d'action est fortement dépendant de l'information et de la communication auprès des usagers. Entre 2015 et 2017, la CCHPB a déployé les moyens suivants :

- ✓ L'édition et la diffusion d'une plaquette de présentation (dans les mairies et à la MSAP notamment) ;
- ✓ La mise à disposition en mairies et sur le site internet communautaire du formulaire de demande de subvention ;
- ✓ Plusieurs conférences de presse pour rappeler les objectifs et modalités du dispositif.

Ce dispositif a donc permis d'attribuer 62 285 € d'aides aux particuliers. Le montant moyen d'aide de la collectivité s'élève à 989 € par dossier.

Malgré cela, ces résultats sont en-dessous des objectifs initiaux. Les efforts d'information et de communication seront à maintenir et à développer au cours de la 2^{ème} période triennale. Deux freins ont pu être identifiés :

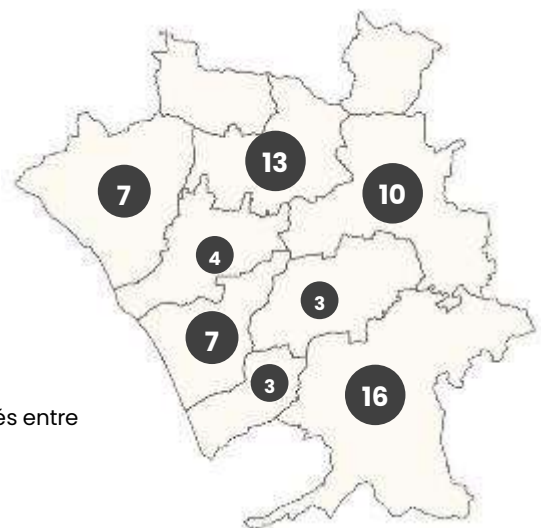
- ✓ Des périmètres relativement restreints. Certaines communes souhaiteraient que l'aide s'applique à l'ensemble du bourg ou du centre-ville, pas seulement aux façades visibles de la rue. Certaines communes ont également évoqué la possibilité pour la CCHPB de s'associer les compétences d'un coloriste-conseil pour accompagner les propriétaires et pour définir un guide de couleur de référence.
- ✓ Une instruction parfois non conforme au règlement des aides. Actuellement, les communes pré-instruisent les dossiers. Il a été constaté que certains de ces dossiers transmis à l'EPCI n'entraient pas dans le cadre du règlement des aides. Le principe de subsidiarité peut-être ici rappelé : les communes, compétentes en matière d'urbanisme assure l'instruction des déclarations préalables (DP) nécessaires avant tous travaux de ravalement. Quant à la CCHPB, elle est responsable de l'attribution de son aide financière. La « DP » est nécessaire à l'obtention de l'aide, par conséquent la commune émet quoiqu'il arrive un avis.

Enfin, il est à noter que ce dispositif permet d'améliorer à la fois des bâtiments ayant une fonction de logement mais également des bâtiments ayant une fonction de commerce. Cette action s'inscrit donc dans un objectif de revitalisation des centres-villes qui dépasse la question du logement. Elle s'inscrit également dans une logique d'attractivité des activités économiques et participe à l'amélioration de la qualité patrimoniale des bourgs et centres-villes.

Dossiers de ravalement de façades agréés entre 2015 et 2022 sur le territoire de la CCHPB

63

Nombre de dossiers financés entre 2016 et 2022



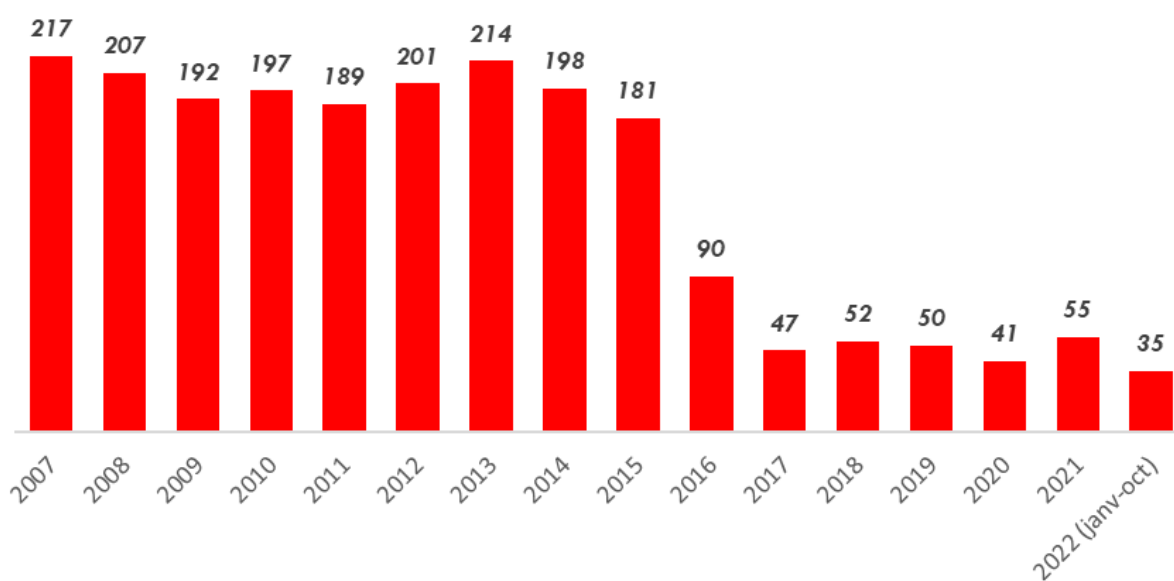
- Par ailleurs, bien que cette action n'apparaisse pas dans son PLH, la CCPBS allouait depuis 1995 une aide au ravalement de façades. Ce dispositif, dénommé « Osez embellir », s'adressait aux propriétaires de logements individuels ou en copropriétés répondant aux critères du Prêt à Taux Zéro (PTZ), en résidence principale ou secondaire, ainsi qu'aux propriétaires de locaux d'activités (commerce, services). La subvention communautaire s'élevait à 10 % des dépenses HT plafonnée à 5 000 €, soit une aide maximum de 500 €.

Ce dispositif a permis d'attribuer 183 580 € d'aides à 370 ménages entre 2016 et 2022. Le montant moyen d'aide de la collectivité s'élève à 496 € par dossier.

Ce dispositif a été abrogé au 1^{er} janvier 2023. Trois motifs ont été mis en avant pour justifier sa suppression :

- ✓ L'érosion du nombre de dossiers accompagnés. Ils ont été divisés par 4 entre avant (200 dossiers par an) et après (45 dossiers par an) 2016. Cette évolution justifie en elle-même la remise en question du dispositif ;
- ✓ L'évolution des enjeux de l'habitat sur le territoire bigouden. Au cours des travaux d'élaboration du nouveau PLH, les échanges avec les communes, les partenaires et les habitants font remonter des préoccupations qui concernent avant tout l'accession abordable à la propriété, le développement du parc locatif à l'année, l'amélioration de l'habitat et l'accompagnement vers un urbanisme et un habitat de meilleure qualité. Aussi le ravalement des façades n'apparaît plus comme une priorité d'action pour l'intercommunalité ;
- ✓ La hiérarchisation des moyens humains et financiers de la CCPBS dédiés aux politiques de l'habitat. Chaque année, la CCPBS prévoyait dans son budget une enveloppe de 25 000 à 35 000 € (pour une moyenne de 18 000 € par an attribués ces 6 dernières années). Le montant de l'aide attribué à chaque ménage en 2022 varie entre 80 et 500 €. Au regard notamment du contexte énergétique et de ses impacts sur les budgets des collectivités, la CCPBS cherche aujourd'hui plus d'efficacité dans ses dispositifs financiers. Elle cherche à créer des effets leviers sur le déclenchement des travaux et éviter le saupoudrage des aides publiques.

Érosion des dossiers de ravalement de façades le territoire de la CCPBS



3.11-pbs / 3.12-hpb. Soutenir l'accession « abordable » dans l'ancien avec travaux

Objectifs

- ✓ Aider les ménages à accéder à la propriété dans l'ancien à des coûts **abordables**.
- ✓ Accompagner la rénovation énergétique du parc de logements anciens.

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place une incitation financière pour l'accession abordable à un logement ancien sous condition d'amélioration énergétique du logement

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Mettre en place une subvention destinée à constituer un apport personnel aux ménages dans leurs projets d'acquisition et d'amélioration du bâti ancien ;
- Mettre en place des modalités d'accompagnement par l'ADIL et Réseau Tynéo ;
- CCHPB : accompagner 10 dossiers par an ;
- CCHPB : accompagner 12 dossiers par an.

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- En 2015 pour la CCPBS et en 2017 pour la CCHPB, chacune des intercommunalités ont mis en place leur propre dispositif d'accession à la propriété dans l'ancien sous condition de travaux d'amélioration énergétique, baptisé « ACCESS'HABITAT » sur la CCHPB et « Osez investir » sur la CCPBS.

En juillet 2021, ces deux dispositifs ont été mutualisé sous une même identité, « Osez investir » et selon des critères mis à jour et commun sur l'ensemble des 22 communes du Pays bigouden.

- Il s'agit d'une subvention de 3 000 € (1^{er} cas) 5 000 € (2^e cas) qui concerne :
 - ✓ Les **primo-accédants** ;
 - ✓ Les **résidences principales pour une durée minimale de 7 ans** ;
 - ✓ Des ressources qui n'excèdent pas les plafonds du PTZ (zonage B2) ;

Pour l'acquisition d'un logement :

- ✓ De plus de 15 ans ;
- ✓ Pour un coût maximum d'acquisition fixé à 150 000 € net vendeur ;
- ✓ Suivie de travaux de rénovation devant générer au moins 25 % (1^{er} cas) ou 35 % (2^e cas) de gain énergétique.

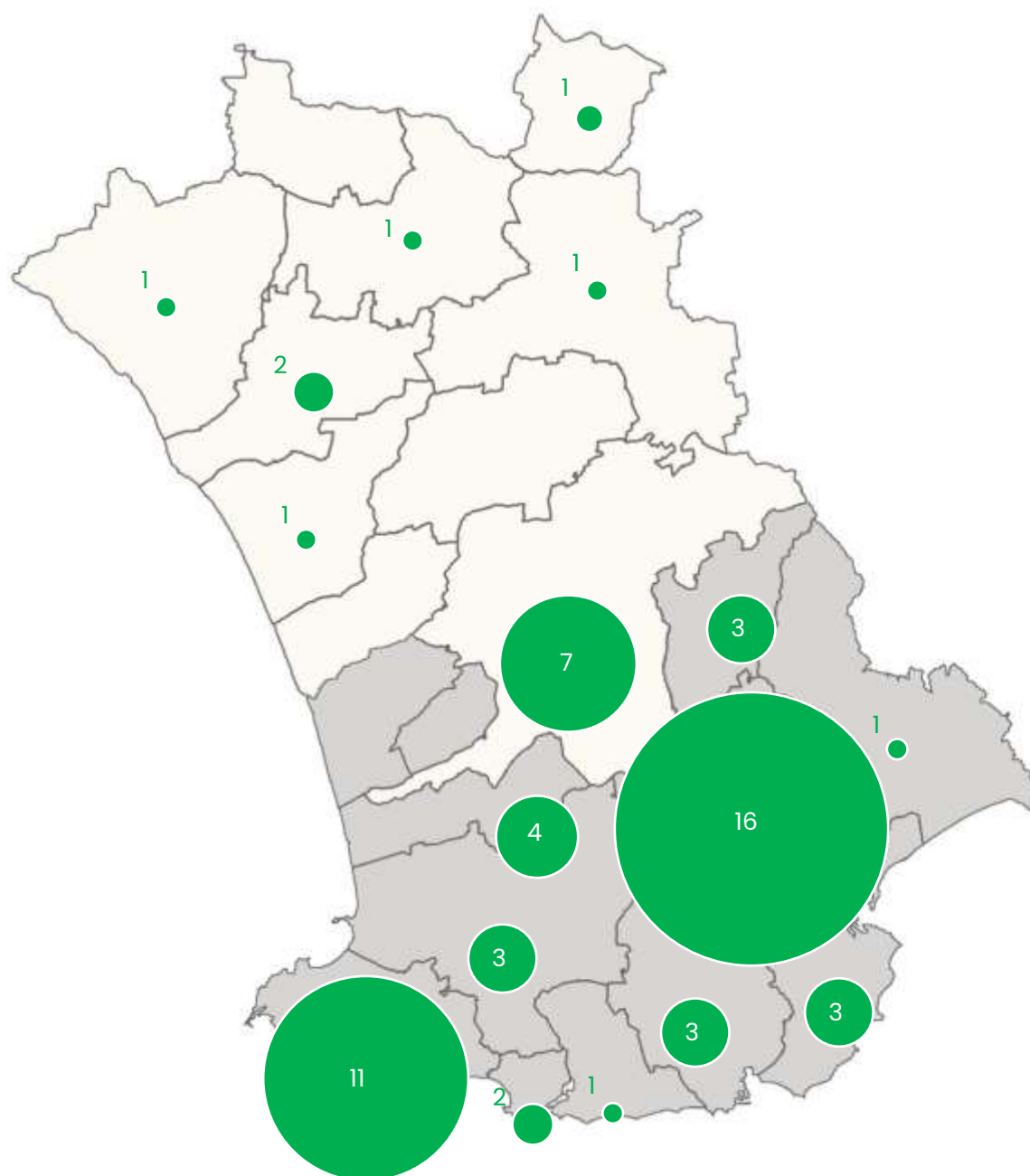
Pour la mise en œuvre de ce dispositif, la CCHPB a mis en place un partenariat avec :

- ✓ L'ADIL. Elle vérifie l'éligibilité des demandeurs, réalise une étude prévisionnelle de financement et aide à constituer le dossier de demande de subvention ;
- ✓ Réseau Tynéo conseille sur la réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements et accompagne les particuliers dans une mise en relation avec des professionnels.

- Sur la période 2017-2022, la CCHPB a accompagné 14 ménages, soit 2 dossiers par an, soit un taux de réalisation de 20 % de l'objectif du PLH. Sur cette période, la CCHPB a versé 52 500 € d'aides aux ménages. Il faut noter que sur les années 2022 et 2023, la CCHPB a augmenté son nombre de dossiers accompagnés, 7 à 8 par an.

Sur la période 2015-2022, la CCPBS a accompagné 47 ménages, soit 6 dossiers par an, soit un taux de réalisation de 50 % de l'objectif du PLH. Sur cette période, la CCPBS a versé 217 000 € d'aides aux ménages. Il faut noter que depuis 2021, la CCPBS n'a accompagné aucun dossier. Cette absence de dossier est notamment due à l'augmentation très importante des marchés de l'habitat ancien avec un critère de prix (150 000 €) devenu trop limitatif.

Localisation et nombre de dossiers « Osez investir » (et ACCESS HABITAT sur la CCHPB avant 2021) sur le territoire du Pays bigouden, pour la période 2015-2022



3.13. Réhabiliter le parc de logements locatifs publics

Objectifs	✓ Améliorer le confort global du parc locatif public. ✓ Limiter les phénomènes de migration des ménages depuis le parc ancien vers les logements locatifs publics neufs. ✓ Maintenir un parc locatif public à bas loyer, caractéristique des logements les plus anciens.
-----------	--

Modalités de mise en œuvre	Définir un objectif de réhabilitation Modalités CCHPB & CCPBS : ➤ Encourager les bailleurs sociaux et les communes disposant de logements locatifs à loyers modérés dans la réhabilitation de leur parc le plus ancien, le plus dégradé, le plus énergivore et le moins accessible aux personnes à mobilité réduite ; ➤ Associer les collectivités, communes, communautés de communes et Conseil Général, à ces opérations de réhabilitation (intégration au tissu urbain, qualité de l'environnement) ; ➤ Identification d'un potentiel de 60 à 70 réhabilitations sur le territoire communautaire sur la durée du PLH (petits collectifs, pavillons individuels chauffés à l'électricité, logements locatifs communaux anciens).
Appréciation générale de l'action :	Réalisations : ➤ Il n'y a pas eu d'action particulière de la CCPBS et de la CCHPB pour encourager ou suivre les projets de réhabilitation des logements locatifs publics.



4.14-pbs. Organiser les grands rassemblements des gens du voyage

Objectifs	✓ Offrir des solutions d'aires d'accueil des grands rassemblements ✓ Mettre en place une approche communautaire de l'organisation des grands rassemblements
------------------	--

Modalités de mise en œuvre Organiser l'accueil des grands rassemblements estivaux

Modalités CCPBS :

- Repérer les terrains potentiels pouvant servir d'aire d'accueil des grands rassemblements
- Organiser et aménager l'accueil des grands rassemblements dans le cadre d'une programmation pluriannuelle

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- Chaque année, la CCPBS accueille environ 10 à 12 groupes de gens du voyages, soit près de 1 000 caravanes. Cette présence se fait tout au long de l'année et selon des tailles de groupe et des modalités différentes :
 - Toute l'année : 15 emplacements (= 15 familles potentielles) sur l'aire d'accueil permanente de la CCPBS à Ty Carré. Le taux d'occupation est de 30 à 40%, soit entre 5 et 7 familles qui tournent essentiellement entre les aires de Quimper et Pont-L'Abbé ;
 - De janvier à avril : 2 à 3 groupes familiaux de 10 à 50 caravanes (cette année ou les années passées, installation au parking de la Madeleine, au Pont de Cornouaille, ZA de Ty Boutic, galochodrome de Plomeur) dont l'accueil relève des communes ;
 - De juin à septembre :
 - ✓ 1 à 2 grands rassemblements estivaux annoncé par la préfecture (ou pas), dont l'accueil relève de la CCPBS ;
 - ✓ 2 rassemblements sur terrains privés (Lescors et Pen Ar Coat) ;
 - ✓ 5 à 7 groupes familiaux, certains locaux dont l'installation est anticipée et négociée avec les communes, d'autres sans visibilité sur leurs déplacement (installations illicites). L'accueil de ces groupes relève des communes.
- Face à ce constat, les élus bigoudens de la CCPBS et de la CCHPB ont mis en place à l'hiver 2021-2022 un groupe de travail qui a procédé au recensement de terrains potentiels sur l'ensemble des 22 communes du territoire. À la suite de ce groupe de travail, la CCPBS a défini une stratégie d'accueil en 6 axes afin de recevoir ces groupes dans des conditions acceptables pour toutes les parties. 3 axes abordent l'ensemble des problématiques d'accueil des gens du voyage :
 - Axe 1 : des sites à identifier sur chaque commune ;
 - Axe 2 : l'harmonisation des modalités d'accueil des rassemblements sur l'ensemble du territoire ;
 - Axe 3 : la définition d'un partenariat fort avec les services de l'État (travail préalable sur la programmation, accompagnement à la médiation et aux procédures coercitives).

Concernant les grands passages estivaux, à défaut de pouvoir identifier un terrain unique pourtant reconnu comme la solution idéale par le groupe de travail, un système de rotation entre les communes a été mis en place par délibération du conseil communautaire du 22 juillet 2022, répondant ainsi aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025. 3 axes abordent le mode d'organisation des grands rassemblements estivaux (veille permanente pour identifier un site pérenne) :

 - Axe 4 : une rotation entre les communes tous les deux ans ;
 - Axe 5 : une alternance entre la partie Ouest et la partie Est de la CCPBS ;
 - Axe 6 : une compensation financière pour la commune qui reçoit les grands rassemblements.
- Cette stratégie d'accueil a eu des effets positifs. Elle a notamment permis de mettre en sécurité plusieurs sites littoraux par les interventions simultanées des services techniques communautaires et des communes concernées. En particulier, elle a permis d'empêcher les installations illicites sur les espaces naturels de la Torche, sur les communes de Plomeur et Penmarc'h, une pratique pourtant ancrée depuis de nombreuses années. Elle a permis plus d'échanges entre les communes et l'intercommunalité sur cette thématique et ainsi mieux comprendre les pratiques des différents groupes de gens du voyage et leurs spécificités. Elle a enfin permis de rendre plus lisibles les interlocuteurs et les procédures en cas d'installations illicites.

Malheureusement, cette stratégie n'a pas atteint son but principal, accueillir dans des conditions acceptables et organisées les missions évangéliques annoncées dans la programmation estivale transmise par les services de la préfecture. En effet, le 1er terrain identifié dans le système de rotation (Lezinadou à Plomeur) a été systématiquement refusé par les représentants des missions évangéliques. En parallèle, les missions se sont installées de manière illicites sur des terrains situés sur le polder de la commune de Combrit.

L'aménagement, l'entretien et la gestion d'une aire permanente des gens du voyage (action non prévue au PLH)

- Au 1^{er} janvier 2017, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » est devenue obligatoire pour les EPCI. Par la suite, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 du Finistère a identifié un besoin de création de 10 places pour chaque communes de Pont-l'Abbé, Penmarc'h et Plonéour-Lanvern. Les communes ont choisi de mutualiser ces besoins par la réalisation d'une aire commune de 30 places (15 emplacements) sur le secteur de Ty Carré à Pont-L'abbé.
- La conception et la réalisation de l'aire a fait l'objet d'un marché sous forme de groupement de commande entre la CCHPB et la CCPBS dont cette dernière est le coordonnateur. Le coût total de conception et de réalisation s'est élevé à 1,2 M € TTC. La CCPBS a bénéficié d'une aide du conseil départemental du Finistère de 127 040 €. Le reste à charge a été partagé entre els deux intercommunalités au prorata de la population.
- L'aire a été inaugurée le 25 février 2021. La gestion de l'aire est confiée à un prestataire via un marché de prestation de services et dans le cadre d'un groupement de commande avec Douarnenez Communauté. Le gestionnaire choisi, ACGV Services, assure le fonctionnement des deux aires de Ty carré à Pont-l'Abbé et de Pénity à Douarnenez. Un système de télégestion permet le prépaiement des fluides et le suivi des consommations des différents ménages. La gestion de l'aire du Pays bigouden s'élève en moyenne à 110 000 € par an (dont 70 000 € par an pour le gestionnaire), subventionnée à hauteur d'environ 25% par l'État.

Bilan 2022 de l'accueil des différents groupes de gens du voyage sur le territoire de la CCPBS



Aire d'accueil permanente du Pays bigouden de Ty Carré à Pont-L'Abbé



4.14-hpb / 4.15-pbs. Promouvoir le territoire à travers ses modes d'habitat

Objectifs

- ✓ Mettre en place une action d'information et de pédagogie auprès de la population et des élus, pour promouvoir les modes d'habitat du territoire.
- ✓ Renseigner les habitants, les accédants à la propriété, les nouveaux arrivants, etc. sur le type d'habitat qui lui correspond le mieux.
- ✓ Combattre certains préjugés sur certains types d'habitat, notamment le logement locatif public et les ménages qui le composent.

Modalités de mise en œuvre

Élaborer un guide du logement décrivant et promouvant les modes d'habitat du Haut Pays Bigouden

Modalités CCHPB & CCPBS :

- Créer un outil pédagogique s'adressant aux particuliers et un outil de promotion du territoire cherchant à décrire sa qualité de vie à travers ses modes d'habitat ;
- Des événementiels, réunions publiques et/ou des visites de logements, pourront être organisées afin de promouvoir le guide et la diversité des modes et formes d'habitat du territoire.

Appréciation générale de l'action :



Réalisations :

- Le guide du logement n'a pas été développé au cours du PLH. Les moyens nécessaires pour l'élaborer et le mettre à jour questionnent l'opportunité de créer un tel outil.

Toutefois, il apparaît utile pour la collectivité de pouvoir se doter de supports permettant de rendre visible l'ensemble de ses services « habitat » et des contacts permettant aux particuliers de solliciter ces services. À ce titre des plaquettes ont été éditées sur les dispositifs « Osez » de la CCPBS et de la CCHPB. Les intercommunalités diffusent également les plaquettes d'information de leurs différents partenaires « habitat » (Réseau Tynéo, ADIL, CAUE, etc.).

- Par ailleurs, la CCPBS et la CCHPB ont procédé à l'intégration de pages « habitat » sur leurs sites internet respectifs. Régulièrement misent à jour elles intègrent notamment les renseignements suivants :
 - ✓ Connaissance des actions du PLH ;
 - ✓ Contact avec le service habitat mutualisé ;
 - ✓ téléchargement des éléments de l'observatoire de l'habitat ;
 - ✓ Aides de la CCHPB et de la CCPBS en matière d'habitat et téléchargement des dossiers de demande de subvention ;
 - ✓ Liens vers le site en ligne de demande de logement social et vers les bailleurs sociaux présents sur le territoire ;
 - ✓ Liens vers les partenaires « habitat » de la CCHPB et de la CCPBS, notamment ceux tenant une permanence dans les locaux communautaires.

Les outils de communication sur le logement de la CCHPB, de la CCPBS et de ses partenaires :



Les pages « Logement » des sites internet de la CCHPB et de la CCPBS :



4.15. Animer un réseau partenarial

Objectifs	✓ Identifier la communauté de communes comme un acteur de l'habitat. ✓ Développer les relations avec les partenaires de l'habitat.
Modalités de mise en œuvre	S'identifier auprès des partenaires et contractualiser avec eux <u>Modalités CCHPB & CCPBS :</u> Le conventionnement ou la contractualisation avec les acteurs suivants seront recherchés : Réalisations : Avec les communes : ➤ La CCPBS et la CCHPB n'ont pas conventionné avec leurs communes respectives. Les échanges entre ces acteurs se fondent principalement sur les commissions respectives de chacune de deux intercommunalités qui sont au cœur de leur gouvernance. Elle se réunissent en moyenne 3 à 4 fois par an. Elles coordonnent et pilotent les actions du PLH qui sont mises en œuvre. Elles préparent également les décisions qui seront ensuite soumises au Conseil Communautaire (programmation des logements locatifs publics, règlements des aides habitat de la communauté, etc.). Ces commissions prennent chaque année la fonction de « comité de suivi » pour analyser les bilans annuels relatifs aux actions mises en œuvre. Elles ont également pris la fonction de « comité de pilotage » pour les référentiels fonciers et le bilans triennaux de chaque territoire. Par ailleurs, le service habitat de chaque intercommunalité, puis mutualisé à partir de 2021, cherche à rencontrer au moins une fois par an chaque commune. Ces rencontres, permettent des échanges directs, concrets et individualisés entre les communes et l'EPCI. Ils permettent ainsi à la fois d'échanger sur les actions de la communauté et d'entendre les besoins, les souhaits et les projets des communes. Ils constituent un gage de réussite dans la mise en œuvre du PLH. Enfin, la CCPBS et la CCHPB sont associées de manière variable selon les communes à l'élaboration et la révision des PLU ainsi qu'aux réunions relatives à des projets d'urbanisme (lotissement, opérations de logements locatifs publics, etc.). Avec les autres intercommunalités de l'Ouest Cornouaille : Les partenariats entre les EPCI bigoudens et les autres EPCI ouest cornouillais reposent sur la mutualisation des actions suivantes (par conventions) : ✓ Entre la CCHPB et Douarnenez Communauté : mutualisation du poste de chargée de mission habitat entre 2015 et 2020 (Cf. action 4.17) ; ✓ Entre la CCHPB et la CCPBS : l'instruction des autorisations du droit des sols depuis 2018 (Cf. action 2.8), l'OPAH du Pays Bigouden entre 2015 et 2021 (Cf. action 3.10) et la mutualisation du poste de chargé de mission habitat depuis 2021 (Cf. action 4.17) ; ✓ Entre la CCHPB, la CCPBS et Douarnenez Communauté : groupement de commande pour la gestion et l'entretien des aires permanentes d'accueil des gens du voyage (Cf. action 4.14-pbs) ; ✓ Entre la CCHPB, la CCPBS, Douarnenez Communauté et la communauté de communes du Cap Sizun – Pointe du Raz : groupement de commande pour l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de l'Ouest Cornouaille depuis 2022 (Cf. action 3.10). Avec le SIOCA : Le partenariat entre la CCPBS, la CCHPB et le SIOCA repose sur : ✓ La participation du SIOCA, en tant que porteur du SCoT de l'Ouest Cornouaille, aux travaux d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme. Une nouvelle fois, ce partenariat repose essentiellement jusqu'à présent sur des relations directes avec les communes. En tant que porteur du PLH, la CCHPB et la CCPBS doivent être associées de la même manière à ces travaux ; ✓ L'organisation de séminaires sur des problématiques portées conjointement par le SCoT et par les PLH (ex. : séminaire sur le BIMBY le 27 novembre 2016 à Plozévet). Avec le Conseil départemental du Finistère : Le partenariat entre la CCPBS, la CCHPB et le Conseil départemental repose essentiellement sur les éléments suivants : ✓ L'accompagnement du Département auprès des communes du territoire dans le cadre de l'AMI « Revitalisation de l'habitat en centre bourg » (Cf. action 2.6) ; ✓ La programmation des logements locatifs publics et le suivi de l'OPAH via la délégation des aides à la pierre ; la participation à la Conférence du financement de l'habitat et pour la CCHPB, la participation financière à Finistère Solidarité Logement (FSL) ; ✓ La participation aux instances technique et politique de lutte contre l'habitat indigne ; ✓ La participation aux réunions de l'observatoire départemental de l'habitat ;

Appréciation générale de l'action :



Avec les services de l'Etat :

La CCPBS, la CCHPB et L'Anah sont des partenaires via le délégataire des aides à la pierre (Département) pour le suivi de l'OPAH. Les services de l'Anah participent également aux études pré-opérationnelles d'OPAH menées sur le territoire (Cf. action 3.10).

Avec les bailleurs sociaux :

La CCHPB n'a pas conventionné avec les bailleurs sociaux. Toutefois en 2017, l'intercommunalité a franchi une étape dans la poursuite d'une vision partagée de l'habitat en arrêtant à partir de cette date la programmation des logements locatifs publics par le Conseil Communautaire. Malgré cette étape franchie, la définition des projets de production de logements sociaux se passe encore très majoritairement entre les bailleurs sociaux et les communes. L'EPCL est encore peu impliqué dans ces échanges.

La CCPBS a établi un contrat d'objectif sur la période 2017-2019 entre les organismes HLM et la communauté de communes. Le contrat d'objectifs s'inscrit dans le cadre d'un renforcement des partenariats entre les bailleurs sociaux, les communes et la communauté de communes pour répondre qualitativement et quantitativement aux objectifs de production de logements locatifs publics du PLH. Malgré cette contractualisation, la CCPBS a été confrontée aux mêmes difficultés que la CCHPB, la majorité des projets sont montés entre les communes et les bailleurs. Par conséquent, ces contrats d'objectifs n'ont fait l'objet ni d'un suivi, ni d'une évaluation.

Avec l'ADIL :

Les partenariats entre la CCPBS, la CCHPB et l'ADIL (par conventions) reposent sur :

- ✓ Les conseils juridiques, fiscaux et financiers auprès des particuliers (cf. Actions 1.4) ;
- ✓ L'instruction des dossiers « Osez investir », le dispositif d'aide aux particuliers pour l'accession à la propriété dans l'ancien sous condition de travaux (Cf. action 3.12).

Avec Quimper Cornouaille Développement :

Les partenariats entre la CCPBS, la CCHPB et QCD (par conventions) reposent sur :

- ✓ L'élaboration du PLH 2015-2020 et son bilan à mi-parcours ;
- ✓ L'élaboration du futur PLH 2024-2030 (diagnostic et scénarios de développement) ;
- ✓ La réalisation du référentiel foncier (action 2.5) ;
- ✓ La réalisation de l'observation de l'habitat (action 4.16) ;
- ✓ Le conseil auprès des particuliers en matière d'énergie de la part de l'Espace FranceRénov' « Réseau Tynéo » (permanences délocalisées à la MFS de Pouldreuzic et au pôle Aménagement / Planification de la CCPBS à Pont-L'Abbé).

Avec Foncier de Bretagne :

Les partenariats entre la CCPBS, la CCHPB et Foncier de Bretagne reposent sur :

- ✓ Une convention cadre passée avec chacune des deux intercommunalités ;
- ✓ L'accompagnement des communes dans leurs projets de renouvellement urbain et de revitalisation de centre villes (études préalables et portage foncier). Chaque intercommunalité émet un avis préalable sur les conventions opérationnelles de ces projets.

Centraliser l'information sur l'habitat**Modalités CCHPB & CCPBS :**

- Centraliser l'ensemble des informations sur les différentes thématiques du logement et de l'hébergement en un même lieu, dans une logique de « local habitat » ;
- Envisager la création d'une « maison des solidarités », localisée à Pouldreuzic, près du siège de la CCHPB.

Réalisations :

- Depuis octobre 2017, La CCHPB dispose d'une Maison de services au public (MSAP) devenue ensuite Maison France Services (MFS) à Pouldreuzic, créée dans le cadre de la restructuration du siège de la communauté de communes.

Cette infrastructure a pour ambition de maintenir la proximité des usagers avec les services publics. Ainsi, la MFS remplit quatre missions : l'accueil et l'orientation, l'aide à l'utilisation des services en ligne, l'aide aux démarches administratives, la mise en relation avec les partenaires.

La MFS comprend des bureaux de permanence, des postes informatiques à disposition des usagers et une animatrice qui accompagne le public dans ses démarches. En matière de logements, la MFS accueille les permanences de l'ADIL, de Citémétrie (dans le cadre de l'OPAH) et de Réseau Tynéo (sur rendez-vous).

- La CCPBS dispose également d'un service itinérant de Maison France Services (par le Pimms Médiation de Quimper Cornouaille). Toutefois l'accueil, l'information et l'orientation des particuliers

en matière d'habitat est mis en œuvre par le pôle aménagement / planification de la CCPBS, rue Charles Le Bastard à Pont-L'Abbé.

La MFS du Haut Pays Bigouden, intégrée au siège de la CCHPB, inaugurée en octobre 2017



Un bureau dédié aux permanences habitat et l'espace de réception, la documentation et les postes informatiques



Le pôle aménagement / planification du Pays Bigouden Sud, situé au 14 rue Charles le Bastard à Pont-L'Abbé



4.16-hpb / 4.17-pbs. Observer et suivre les dynamiques de l'habitat sur le territoire

Objectifs

- ✓ Suivre et analyser des évolutions du contexte de la politique locale de l'habitat dans le territoire du haut Pays Bigouden, sur la base d'indicateurs statistiques.
- ✓ Appréhender les impacts de la politique locale de l'habitat.
- ✓ Connaître le marché local de l'habitat.
- ✓ Diffuser et partager la connaissance en matière d'habitat.
- ✓ Evaluer les actions du PLH afin de les modifier en cas de besoin.

Modalités de mise en œuvre

Mettre en place un dispositif de pilotage, de suivi et d'observation du PLH

Modalités CCPBS & CCHPB :

Installer :

- **Un comité technique** : mener des réflexions sur la mise en œuvre des actions du PLH ;
- **Un comité de pilotage** : il s'agit d'une instance politique communautaire chargée de suivre et d'évaluer le PLH ;
- **Une conférence intercommunale du Logement (échelle EPCI ou Ouest Cornouaille)** : observer et analyser les des dynamiques de l'habitat sur son territoire.

Mettre en place :

- **L'observatoire de l'habitat (échelle Ouest Cornouaille)** ;
- **Le bilan annuel** : bilan synthétique des principales actions menées durant l'année ;
- **Le bilan triennal** : réalisé à l'issue des trois premières années de mise en œuvre.

Réalisations :

- La CCPBS et la CCHPB n'ont pas mis en place de comités techniques ou de pilotage spécifiques pour mener le suivi et l'observation du PLH. Elles n'ont pas non plus mis en place une conférence intercommunale du Logement mutualisée à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Ces missions sont remplies par les commissions « Habitat » respectives de chaque intercommunalité d'une part, les vice-présidents et le service habitat mutualisé de l'habitat d'autre part. Ces derniers participent aux observatoires de l'habitat du Finistère et du Pays de Cornouaille.
- Le Conseil Départemental du Finistère conduit un observatoire de l'habitat de son territoire animé par l'Agence d'urbanisme de Brest – Bretagne (ADEUPA). Depuis 2015, il fait l'objet d'une brochure annuelle de conjoncture (marchés de l'habitat) et d'une publication thématique qui sont restituées lors d'une rencontre annuelle.
- La CCPBS et la CCHPB sont également membres du Comité de lecture de l'observatoire de l'habitat du Pays de Cornouaille animé par l'agence d'urbanisme de Quimper Cornouaille Développement (QCD). Ce comité de lecture se déroule tous les ans et fait également l'objet d'une publication. Cette publication sert de base aux EPCI qui souhaitent mettre en place une observation à l'échelle de leur territoire. La CCPBS et la CCHPB ont bénéficié présentations spécifiques présentant les tendances de l'habitat en matière de construction neuve, de foncier à bâtir, de marché de l'occasion, d'évolution du parc locatif public (y compris la demande locative), de l'accession abordable et de l'amélioration du parc privé.

Appréciation générale de l'action :

Exemples de publications dans le cadre d'observatoires de l'habitat...

... du Finistère (publication ADEUPA), ...



... de Cornouaille (publication QCD), ...



... du Haut Pays Bigouden (publication QCD) ...



... du Pays Bigouden Sud (présentation QCD)...



4.17-hpb / 4.18-pbs. Renforcer l'ingénierie locale en matière d'habitat

Objectifs	✓ Animer la gouvernance et assurer la gestion technique du programme local de l'habitat en relation avec les instances communautaires ✓ Animer avec le réseau partenarial du PLH
------------------	---

Modalités de mise en œuvre Engager des moyens humains sur l'habitat

Modalités :

Appréciation générale de l'action :



- Mettre en place des moyens humains pour assurer sa mise en œuvre et son suivi ;
- Les échanges entre les communautés de communes de l'Ouest Cornouaille permettront de définir les modalités de ce renforcement, s'il doit être à l'échelle communautaire ou mutualisé à une échelle plus vaste.

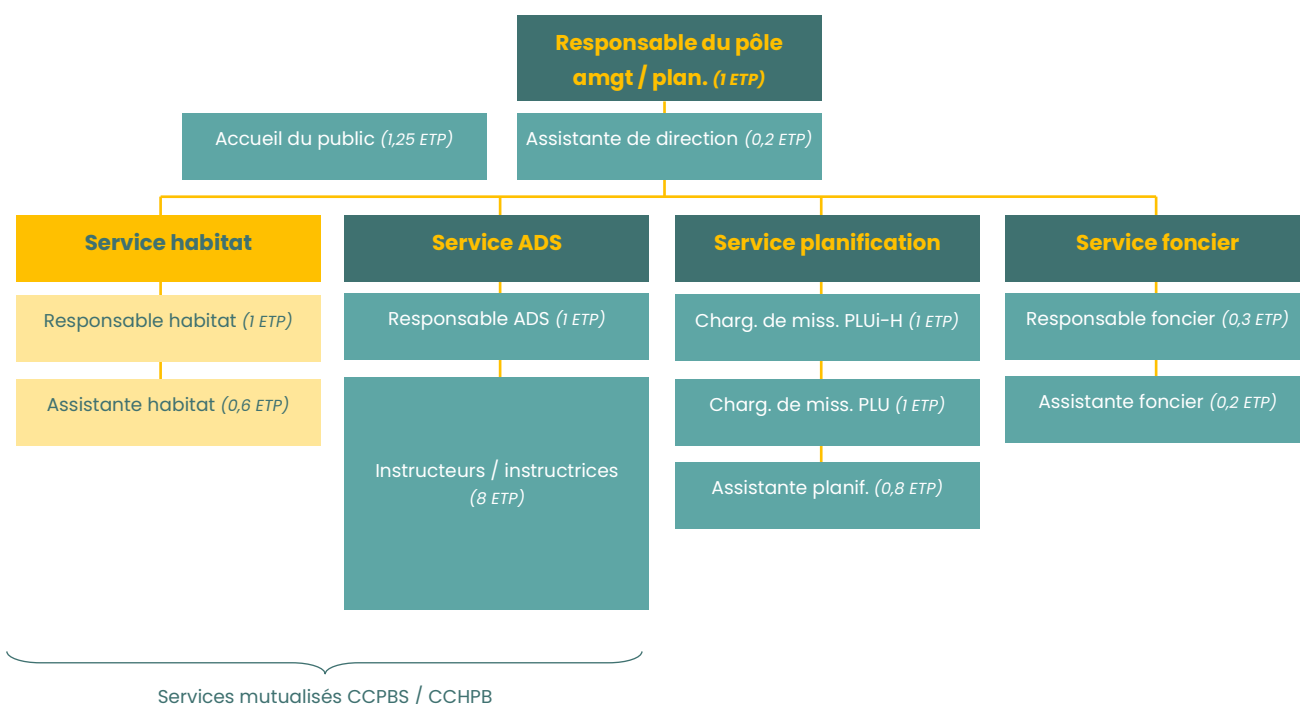
Réalisations :

- La CCPBS a recrutée une chargée de mission habitat à temps plein dès la première année de mise en œuvre de son PLH en 2016 (1 ETP).

De 2015 à 2020, la CCHPB et Douarnenez Communauté ont mutualisé le poste de chargée de mission habitat (0,3 ETP sur le territoire de la CCHPB).

- Depuis le 1er janvier 2021, la CCPBS et la CCHPB mutualisent les postes de responsable habitat (1 ETP) et d'assistance habitat (0,3 puis 0,6 ETP) au sein d'un **service habitat mutualisé à l'échelle du Pays bigouden** (1,6 ETP), lui-même intégré au pôle aménagement / planification de la CCPBS.

Organisation générale du pôle aménagement / planification du pays Bigouden sud, et du service habitat mutualisé à l'échelle du Pays bigouden en 2022



LE BILAN BUDGETAIRE DES PLH

PLH Pays Bigouden Sud

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total	Taux de réalisation
1.1. Financements PLAI & logements d'urgence (aide LLS)	Budget prévisionnel du PLH	33 500 €	48 300 €	33 300 €	33 300 €	33 300 €	33 300 €	70 000 €	70 000 €	355 000 €	105%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	56 000 €	50 000 €	56 000 €	- €	95 000 €	- €	115 000 €	372 000 €	
1.3. Aide au lot "abordable" + aide au PSLA	Budget prévisionnel du PLH	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	46 000 €	34 000 €	170 000 €	34%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)				20 000 €	- €	4 000 €	- €	34 000 €	58 000 €	
1.4. Accompagnement juridique, administratif et financier	Budget prévisionnel du PLH	8 000 €	18 043 €	18 043 €	18 043 €	18 043 €	21 543 €	27 000 €	27 000 €	155 715 €	146%
	réalisées (adhesion ADIL + CREHA OUEST + FSL+vigifoncier)	23 474 €	27 104 €	29 916 €	28 572 €	29 235 €	30 059 €	30 782 €	28 435 €	227 577 €	
2.5 Repérer le gisement de foncier et immobilier mutable	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	NC
	Dépenses réalisées (travail réalisé par QCD)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.6. Constituer des réserves foncières et immobilières (FIFI)	Budget prévisionnel du PLH	- €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	75 000 €	75 000 €	1 150 000 €	28%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	- €	170 780 €	37 500 €	37 500 €	- €	- €	75 000 €	320 780 €	
2.7. Experimentation de division parcellaire	Budget prévisionnel du PLH			20 000 €	20 000 €	20 000 €	- €	- €	- €	60 000 €	19%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	- €	- €	- €	11 250 €	- €	- €	- €	11 250 €	
3.10. Etude pré-opérationnelle OPAH / PIG	Budget prévisionnel du PLH	- €	12 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	20 000 €	32 000 €	37%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	11 968 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	11 968 €	
3.10. Aides aux particuliers OPAH / PIG (Osez rénover + transitoire)	Budget prévisionnel du PLH	- €	28 344 €	62 092 €	55 564 €	76 607 €	100 000 €	100 000 €	60 000 €	482 607 €	87%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	16 248 €	70 584 €	49 769 €	69 400 €	67 420 €	109 144 €	38 461 €	421 026 €	
3.10. Suivi-animation OPAH / PIG	Budget prévisionnel du PLH	- €	55 000 €	70 000 €	63 000 €	63 000 €	95 000 €	- €	- €	346 000 €	29%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	9 748 €	15 299 €	13 880 €	16 520 €	15 429 €	30 930 €	- €	101 806 €	
3.11. Aide à l'accession "abordable" dans l'ancien (Osez investir)	Budget prévisionnel du PLH	30 000 €	60 000 €	60 000 €	65 000 €	60 000 €	60 000 €	27 500 €	27 500 €	390 000 €	59%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	10 000 €	50 000 €	50 000 €	62 000 €	40 000 €	10 000 €	10 000 €	- €	232 000 €	
Hors PLH. Aide au ravalement de façades (Osez embellir)	Budget prévisionnel du PLH	65 000 €	40 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	25 000 €	16 000 €	16 000 €	252 000 €	83%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	61 913 €	35 022 €	21 376 €	21 429 €	18 935 €	14 634 €	21 865 €	15 163 €	210 337 €	
3.12. Aides à l'acquisition-amélioration auprès des bailleurs (FIFI+aides LLS)	Budget prévisionnel du PLH	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	75 000 €	75 000 €	450 000 €	79%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	- €	23 500 €	112 000 €	- €	37 500 €	146 000 €	37 500 €	356 500 €	
4.14. Aménagement des aires d'accueil des grands rassemblements GDV	Budget prévisionnel du PLH	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	18 000 €	93 000 €	73%
	Dépenses réalisées (aménagement et gestion)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	725 €	66 961 €	67 686 €	
4.14. Aménagement, entretien et gestion d'une aire permanente GDV	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	340 000 €	1 300 000 €	310 000 €	47 500 €	1 377 500 €	57%
	RAC dépenses réalisées (aménagement et gestion)	- €	- €	- €	13 277 €	334 421 €	861 562 €	479 930 €	49 319 €	778 649 €	
4.15. Elaboration guide du logement et autres outils de communication habitat	Budget prévisionnel du PLH	- €	3 500 €	6 000 €	2 500 €	1 000 €	1 000 €	2 500 €	2 500 €	19 000 €	53%
	Dépenses communication réalisées		3 500 €	5 772 €	800 €					10 072 €	
4.18. Engager des moyens humains sur l'habitat	Budget prévisionnel du PLH	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	360 000 €	97%
	Dépenses réalisées (moyens humains)	40 000 €	45 000 €	46 191 €	51 365 €	47 356 €	29 044 €	43 233 €	46 929 €	349 118 €	
Total prévisionnel après bilan triennal et prorogation		256 500 €	585 187 €	619 435 €	607 407 €	961 950 €	1 955 843 €	189 000 €	517 500 €	5 692 822 €	62%
Total réalisé		135 387 €	254 590 €	483 418 €	466 592 €	604 617 €	1 164 648 €	- 87 251 €	506 768 €	3 528 769 €	

PLH Haut Pays Bigouden

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total	Taux de réalisation
1.1. Financements logements d'urgence	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	- €	45 000 €	0%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
1.4. Accompagnement juridique, administratif et financier	Budget prévisionnel du PLH	3 667 €	3 683 €	4 316 €	5 538 €	5 500 €	5 500 €	5 700 €	7 000 €	40 904 €	101%
	Dépenses réalisées (adhesion ADIL + CREHA OUEST)	3 667 €	3 683 €	4 316 €	5 538 €	5 632 €	5 644 €	5 603 €	7 430 €	41 513 €	
2.6. Constituer des réserves foncières et immobilières (FIFI)	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	800 000 €	7%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	56 921 €	56 921 €	
2.7. Experimentation de division parcellaire	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	- €	10 000 €	10 000 €	- €	20 000 €	0%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
3.10. Etude pré-opérationnelle OPAH / PIG	Budget prévisionnel du PLH	- €	6 112 €	- €	- €	- €	- €	- €	10 000 €	16 112 €	35%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	5 632 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 632 €	
3.10. Aides aux particuliers OPAH / PIG (Osez rénover + transitoire)	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	13 466 €	25 875 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	75 000 €	267 341 €	59%
	Dépenses réalisées (aides attribuées)	- €	- €	13 466 €	25 875 €	35 151 €	16 050 €	27 200 €	40 392 €	158 134 €	
3.10. Suivi-animation OPAH / PIG	Budget prévisionnel du PLH	- €	4 587 €	7 200 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 500 €	4 500 €	44 787 €	107%
	Dépense réalisée (prestataire)	- €	4 587 €	7 199 €	6 532 €	7 774 €	7 261 €	14 555 €	- €	47 908 €	
3.11. Aide au ravalement de façades	Budget prévisionnel du PLH	500 €	9 498 €	6 944 €	14 531 €	30 300 €	30 300 €	30 000 €	30 000 €	152 073 €	41%
	Dépenses réalisées (aides attribuées + com)	500 €	9 498 €	6 944 €	14 531 €	15 130 €	4 674 €	6 831 €	4 270 €	62 378 €	
3.12. Aide à l'accession "abordable" dans l'ancien (ACCESS HABITAT - Osez investir)	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	10 098 €	8 000 €	50 500 €	50 500 €	30 000 €	30 000 €	179 098 €	34%
	Dépenses réalisées (aides attribuées + com)	- €	- €	10 098 €	8 000 €	10 000 €	5 000 €	2 500 €	25 000 €	60 598 €	
4.14. Elaboration guide du logement et autres outils de communication habitat	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 000 €	- €	2 000 €	25%
	Dépenses réalisées	- €	- €	- €	- €	- €	- €	500 €	- €	500 €	
Hors PLH. Aménagement, entretien et gestion d'une aire permanente GDV	Budget prévisionnel du PLH	- €	- €	- €	- €	- €	- €	510 000 €	25 000 €	535 000 €	85%
	Dépenses réalisées (aménagement et gestion)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	427 543 €	24 622 €	452 165 €	
4.17. Engager des moyens humains sur l'habitat	Budget prévisionnel du PLH	11 061 €	12 440 €	16 145 €	17 000 €	17 000 €	17 000 €	25 000 €	25 000 €	140 646 €	92%
	Dépenses réalisées (moyens humains)	11 061 €	12 440 €	16 145 €	17 000 €	17 000 €	17 000 €	18 528 €	20 112 €	129 286 €	
Total prévisionnel après bilan triennal et prorogation		15 228 €	36 320 €	58 169 €	78 944 €	377 300 €	387 300 €	883 200 €	406 500 €	2 242 961 €	45%
Total réalisé		15 228 €	35 840 €	58 168 €	77 476 €	90 687 €	55 629 €	503 260 €	178 747 €	1 015 035 €	

DEFINITIONS

Taux de natalité

Le taux de natalité est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année.

Taux de mortalité

Le taux de mortalité est le rapport du nombre de décès de l'année à la population totale moyenne de l'année.

Médiane / décile

Si on ordonne une distribution :

- La médiane partage cette distribution en deux parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires, 50 % des salaires se situent sous la médiane et 50 % au-dessus.
- Les déciles partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires, 10 % des salaires se situent sous le 1^{er} décile et 90 % au-dessus.

Unité de consommation

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage,

0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,

0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Catégorie revenu plai, plus, pls

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI).

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction :

De la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement),

De la localisation du bien.

Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Sauf pour le PLI qui correspond aux plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel.

Logements locatifs publics : les plafonds de revenus

Catégories de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI	
				Zone B1 (en €)	Zone B2 et C (en €)
1 personne seule	12 032	21 878	28 441	34 115	30 704
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap	17 531	29 217	37 982	45 558	41 001
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	21 082	35 135	45 676	54 785	49 307
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	23 457	42 417	55 142	66 139	59 526
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	27 445	49 898	64 867	77 805	70 025
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	30 930	56 236	73 107	87 685	78 917
Par personne supplémentaire	3 449	6 273	8 155	9 782	8 801

Catégorie revenu rénovation énergétique

Née en 2020 de la fusion d'Habiter Mieux Agilité et d'une partie du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), MaPrimeRénov' (ou Ma Prime Rénov) vise à rénover les bâtiments et réduire le nombre de « passoires thermiques » recensées dans l'Hexagone.

Cette prime permet de financer les travaux d'isolation (murs, planchers, combles, fenêtres), de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif.

Cette prime est calculée en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par ces travaux de rénovation énergétique.

Ma Prime Rénov : les plafonds de ressources hors Ile-de-France

Nombre de personnes du ménage	Ménages très modestes - Bleu	Ménages modestes - Jaune	Ménages intermédiaires - Violet	Ménages très élevés - Rose
1	16 229 €	20 805 €	29 148 €	>29 148 €
2	23 734 €	30 427 €	42 848 €	>42 848 €
3	26 844 €	36 591 €	51 592 €	>51 592 €
4	33 346 €	42 748 €	60 336 €	>60 336 €
5	38 168 €	48 930 €	69 081 €	>69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

RPLS : taux de mobilité

Ce taux est calculé de la manière suivante : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus.

RPLS : taux de vacance

Ce taux est calculé de la manière suivante : logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location.

Indicateur de réponse à la demande

Cet indicateur permet de mesurer la tension sur le parc social et se calcule de la manière suivante : $(\text{Nombre de demande} + \text{Nombre d'attributions}) / \text{Nombre d'attributions}$

Référentiel foncier

Le référentiel foncier permet d'identifier les biens, bâtis et non bâtis, qui peuvent évoluer (bâtiment vacant pouvant être réhabilité, friche pouvant être urbanisée...). Le référentiel foncier porte à la fois sur la localisation de ces biens, leur qualification et la définition des outils permettant leur évolution.

*Travail mené en collaboration avec l'agence d'urbanisme
de Quimper Cornouaille Développement*

