



2014 - 2020

Le plan départemental de l'habitat en Finistère

Une ressource pour tous les acteurs en charge de l'habitat

Plan départemental de l'habitat en Finistère

Édito

Dans le Finistère où le partenariat avec l'État et le Conseil général est une tradition forte, il était naturel de se doter d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui traduit une vision partagée des enjeux et des priorités du logement dans le département.

C'est aussi la vision des élus locaux et des professionnels qui ont contribué largement à l'élaboration de ce plan et permis de préciser les particularités et les orientations propres à chaque territoire, bassin d'habitat.

Le PDH se veut un guide opérationnel pour les acteurs du logement et de l'aménagement du territoire qui y trouveront les repères pour développer l'habitat durable de nos concitoyens du Finistère.

Jean-Luc Videlaïne
Préfet du Finistère

Pierre Maille
Président du Conseil général du Finistère

Sommaire

L'élaboration du PDH	1
Le diagnostic du PDH	7
Les orientations du PDH	95
Le suivi évaluation du PDH	144

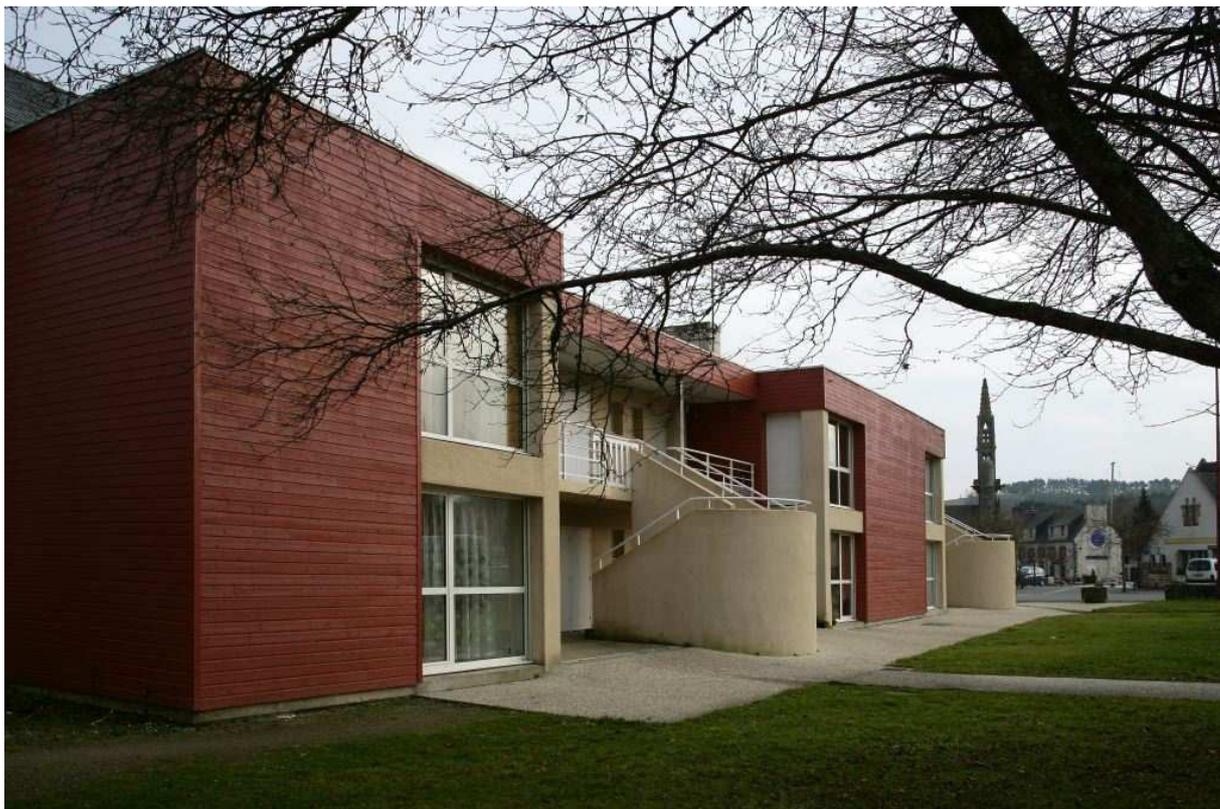
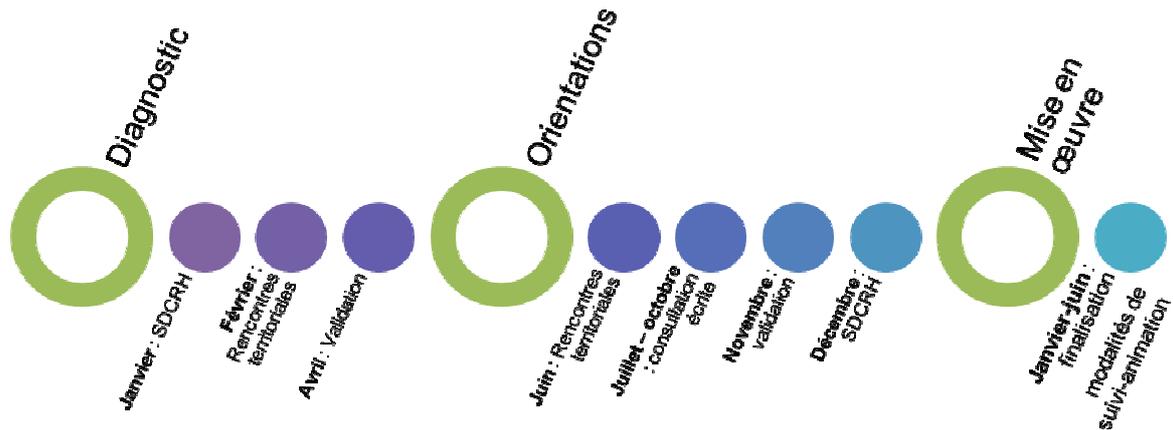


Photo Habitat 29

L'ÉLABORATION DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU FINISTERE

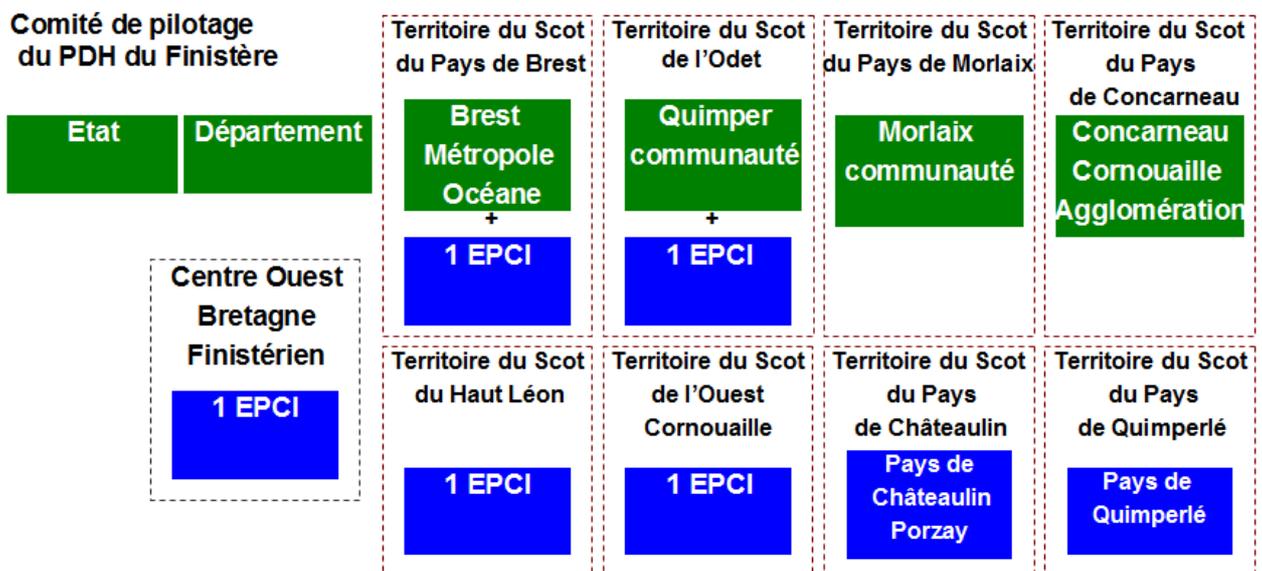


LA METHODE D'ELABORATION DU PDH

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Finistère est réalisé sous l'égide du Conseil Général, de l'Etat, en lien avec les intercommunalités dotées d'un PLH adopté ou en cours d'élaboration. Il est conçu dans une logique d'articulation avec les stratégies territoriales locales, tout en donnant un sens général aux interventions en matière d'habitat sur le département, en cohérence et en s'appuyant sur les documents existant déjà (PLH / SCoT).

Engagé fin 2012, le PDH du Finistère a mobilisé l'ensemble des acteurs et partenaires de l'habitat, au-delà des pilotes du PDH réunis au sein du comité de suivi, à travers diverses instances réunies à chaque étape de l'élaboration du PDH et divers supports de participation.

- Le Comité de pilotage, composé des élus des quatre agglomérations, d'un EPCI représentant chaque SCOT et d'un EPCI représentant le Pays Centre Ouest Finistère (qui n'est pas engagé à ce jour dans une démarche de SCOT). Il s'est réuni deux fois pour valider le diagnostic puis les orientations du PDH.
- Le Comité technique, qui réunissait les chargés de mission habitat des différents EPCI représentés au comité de pilotage (élargi à d'autres EPCI volontaires), les agences d'urbanisme et les acteurs départementaux tels que l'ADIL, l'ADOHLM, ... Il s'est réuni trois fois pour discuter du diagnostic puis des orientations du PDH.



Outre ces instances de suivi de la démarche, deux grands volets de concertation ont été mis en œuvre :

- D'une part, les « rencontres territoriales de l'habitat » : organisées à deux reprises aux cours de la démarche, et à l'échelle de chacun des quatre Pays, elles ont été l'occasion de débattre « à chaud » des premières propositions de diagnostic et d'orientations ;
- D'autre part, une consultation écrite de tous les EPCI et acteurs départementaux de l'habitat (ADOHLM, CAF, ...) a permis à chacun de s'exprimer individuellement et précisément sur la base d'un projet de PDH.

Ainsi, les orientations suivantes intègrent les résultats des débats conduits :

- D'une part, au niveau départemental, avec le Comité technique.
- D'autre part, au niveau des différents Pays, via les rencontres territoriales qui avaient pour finalités d'échanger sur les propositions d'orientations.
- Enfin, de la prise en compte des remarques formulées par les différents partenaires à l'automne 2013.

La maîtrise d'œuvre du PDH a été assurée par deux équipes distinctes, mais dans un esprit de collaboration réciproque :

- L'agence d'urbanisme ADEUPa de Brest, pour la réalisation du diagnostic,
- L'équipe CERUR-ACADIE groupe Reflex, pour l'élaboration des orientations.

LES PRINCIPES DU PDH DU FINISTERE

CONSTITUER UN DOCUMENT RESSOURCE POUR LES ACTEURS EN CHARGE DE LA MISE EN PLACE DES POLITIQUES HABITAT

Le PDH du Finistère vise à constituer un document ressource pour les politiques de l'habitat, pas uniquement à destination des pilotes du PDH que sont l'Etat et le Conseil Général, mais bien pour l'ensemble des acteurs en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre de ces politiques :

- Etat et Conseil Général
- Intercommunalités, au travers des SCOT et PLH
- Partenaires

Le PDH s'articule aux réflexions locales et aux différents schémas et plans départementaux (PDALPD, schéma de transport, ...), élaborés sur des thématiques spécifiques ou à des échelles plus locales, et qui affichent des objectifs plus précis que ce que peut faire le PDH. Pour sa part, ce dernier vise à assurer la cohérence d'ensemble à l'échelle départementale et à organiser les interdépendances en transcendant les frontières administratives locales.

En aucun cas, le PDH n'est la somme des PLH. Inversement, le PDH ne se substitue pas aux PLH.

DES ORIENTATIONS QUALITATIVES PLUS QUE QUANTITATIVES

Dans le Finistère, compte tenu de l'importance des réflexions locales (SCOT et PLH, qui définissent précisément des objectifs chiffrés en matière de développement territorial sur la production de logements et la part de logements à destiner aux ménages modestes, la réduction de la consommation foncière, ...), les pilotes et les différents acteurs associés ont affirmé collectivement la volonté de proposer des orientations avant tout qualitatives et incitatives. L'objectif est donc plutôt d'identifier les points de vigilance, et de susciter l'échange entre territoires.

AFFIRMER UNE VISION DEPARTEMENTALE D'ENSEMBLE DES PRIORITES « HABITAT » POUR LES DIFFERENTS TERRITOIRES LOCAUX

A la différence des PLH et SCOT qui fournissent un regard local et définissent une stratégie spécifique pour le territoire qu'ils couvrent, le PDH produit une lecture nouvelle en s'affranchissant des limites administratives locales pour mettre en évidence des enjeux partagés par différents territoires du Finistère, quelle que soit leur situation géographique. Le PDH permet ainsi de changer de focale, pour prendre du recul et offrir ainsi une possibilité inédite de mise en perspective des fonctions résidentielles à l'échelle départementale, en portant une vision d'aménagement du territoire.

Affirmer une vision, non plus locale mais départementale, des priorités habitat pour les différents territoires locaux ne signifie pas quantifier des objectifs qui se substitueraient ou qui vaudraient objectifs des PLH et/ou SCOT. La finalité est de s'assurer que ces priorités habitat définies à l'échelle départementale pour les territoires locaux soient en cohérence avec la logique d'aménagement du territoire départemental et permettent d'orienter au mieux les priorités d'intervention par rapport aux enjeux locaux.



Photo Adeupa

LE DIAGNOSTIC DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DANS LE FINISTERE

Réalisé par l'Adeupa

Sommaire du diagnostic

DIAGNOSTIC HABITAT	10
1 - PRÈS DE 900 000 HABITANTS	11
Le Finistère : 24ème département français en population	11
Une croissance démographique modérée.....	13
Le littoral et la périphérie des pôles urbains sont les gagnants de la dernière décennie.....	13
Une dynamique démographique qui repose sur les apports migratoires	14
81 760 habitants résidaient dans un autre département cinq ans auparavant.....	15
Un solde naturel faible, à l'exception du Pays de Brest.....	16
Une population vieillissante.....	16
60% des nouvelles résidences principales ont servi à compenser le desserrement des ménages	17
Perspectives d'évolution	19
Estimation des besoins en logement à l'horizon 2020 dans le Finistère	20
Un niveau de revenu fiscal proche des niveaux régionaux et nationaux	21
Une disparité des revenus moins prononcée qu'ailleurs.....	21
L'emploi et la population active en Finistère, quelques données de cadrage	22
Une activité présentielle globalement bien représentée	23
Habitat et déplacements : des actifs qui travaillent souvent dans leur commune	24
2 - LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS	26
La maison individuelle représente les trois-quarts du parc de logements finistérien	26
Un logement sur quatre date d'avant 1949.....	29
Parc Privé Potentiellement Indigne : Des maisons anciennes occupées par leurs propriétaires.....	32
Le poids des résidences secondaires s'accroît sur le littoral.....	34
Une vacance concentrée dans le parc ancien.....	36
Résidences principales : la part belle à la propriété occupante	37
Des propriétaires occupants parfois précaires	38
Un parc locatif privé principalement localisé dans les pôles urbains	39
3 - LE MARCHÉ DE L'HABITAT EN FINISTÈRE	41
Une activité de production dynamique portée par l'individuel	41
Le marché du terrain à bâtir : des secteurs de tension	42
Des contrastes de prix.....	43
Une diminution de la taille des parcelles.....	46
Une artificialisation des sols particulièrement marquée	48
Un habitat individuel très largement majoritaire et particulièrement consommateur d'espace	48
L'occasion, poids lourd du marché immobilier	49
Une diversité de produits.....	49
Un marché de l'appartement très urbain	50
4 - LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE FINISTÈRE	52
Le parc locatif social en chiffres.....	52
Un parc en augmentation, mais des nuances selon les territoires... ..	53
... en lien avec le parc existant.....	53
Une nette prédominance des offices publics.....	54
Une réponse à la demande relativement fluide.....	54
Des demandeurs aux ressources modestes	55
Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales.....	58
Un parc majoritairement constitué d'appartements, pour moitié construits avant 1980.....	59
La répartition par âge du parc diffère selon les territoires	59
Plus de la moitié du parc classée en étiquette D et C	60

5 - LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ D'ACCÈS ET/OU DE MAINTIEN	61
Présentation du dispositif accueil, hébergement, insertion.....	61
Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L)	64
Les personnes âgées.....	65
Une population légèrement plus âgée que la moyenne nationale.....	65
Un tiers de la population finistérienne âgée de plus de 60 ans d'ici une trentaine d'années.....	67
L'offre d'hébergement.....	68
Le maintien à domicile reste le souhait principal des seniors.....	68
La résidence-service : une formule dite « intermédiaire » en plein développement.....	69
Le logement des jeunes.....	70
Les gens du voyage	73
6 - SYNTHÈSE.....	69
L'ORGANISATION DU TERRITOIRE FINISTÉRIEN.....	76
1 - ANALYSE TYPOLOGIQUE DES COMMUNES DU FINISTÈRE.....	77
2 - IDENTIFICATION DES BASSINS D'HABITAT FINISTÉRIEN	87
ANALYSE DES PLH ET SCoT DU FINISTÈRE.....	90

DIAGNOSTIC



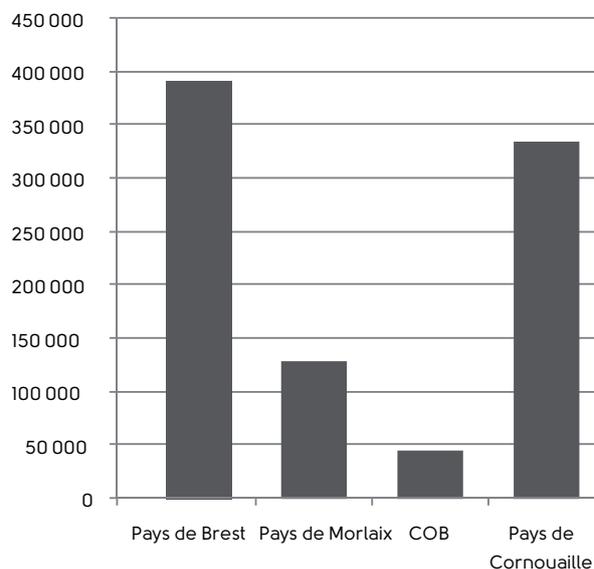
1. Près de 900 000 habitants

Le Finistère : 24^{ème} département français en population

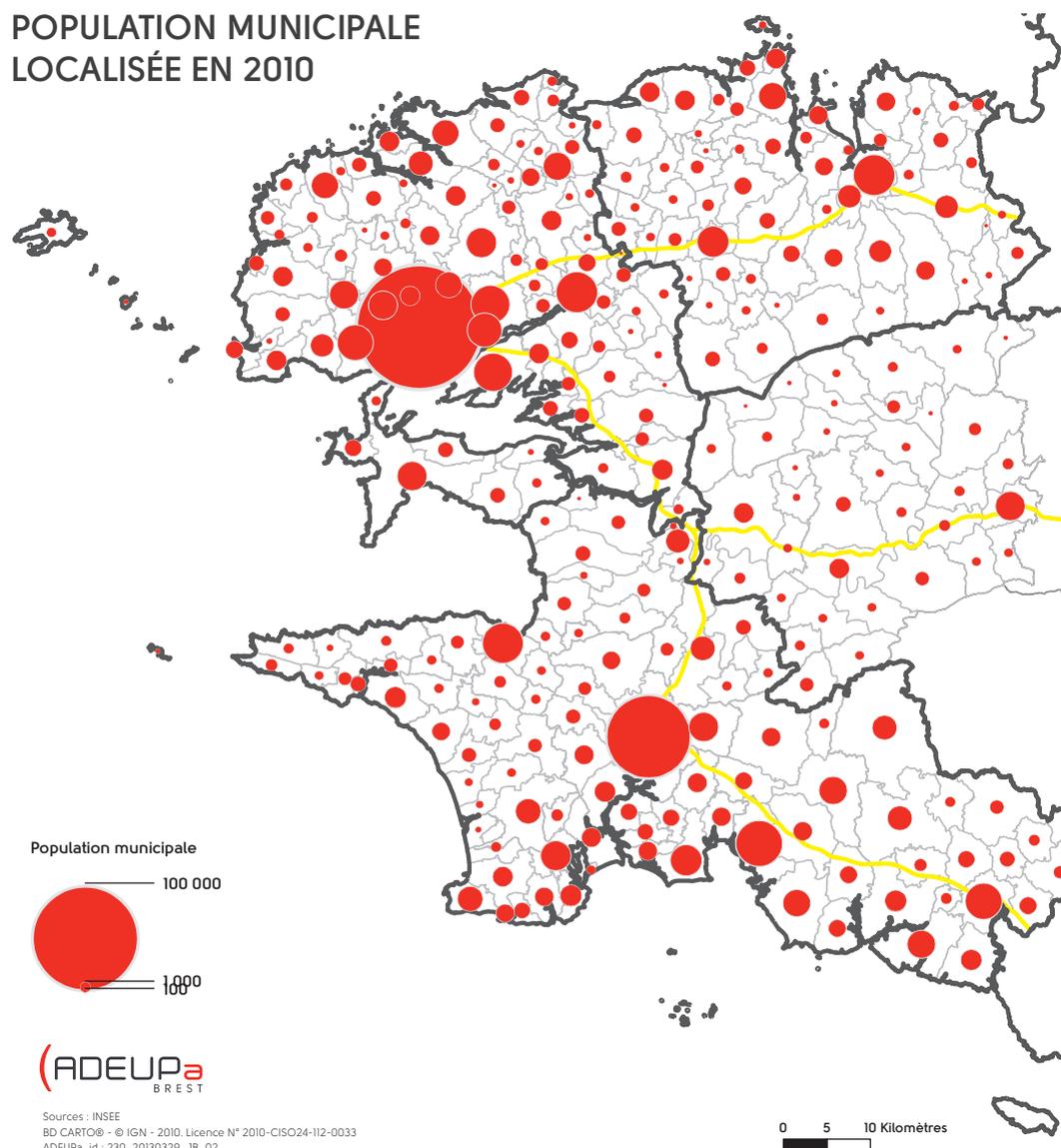
Avec 897 628 habitants en 2010 répartis dans 283 communes, 26 intercommunalités et 4 Pays, le Finistère représente 28% de la population régionale et se positionne ainsi comme étant le deuxième département breton en poids de population.

Le Pays de Brest est le plus peuplé et représente 43% de la population départementale. A l'opposé, le Centre Ouest Bretagne ne compte que 5% de la population finistérienne. Le département comprend 35 villes de plus de 5 000 habitants, dont 11 de plus de 10 000 habitants concentrant à elles seules 37% de la population finistérienne.

Population des différents Pays finistériens en 2010



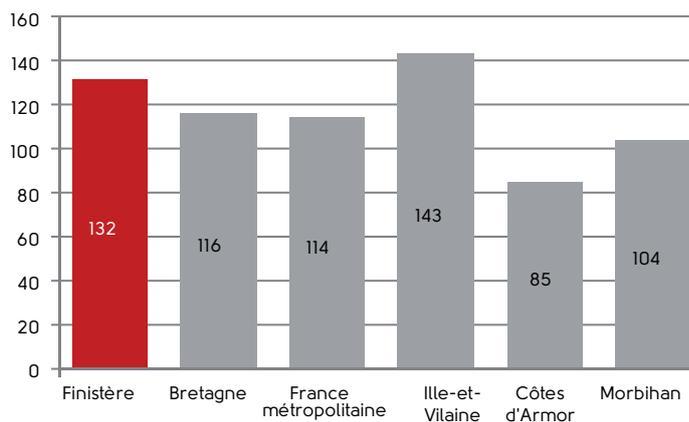
POPULATION MUNICIPALE LOCALISÉE EN 2010



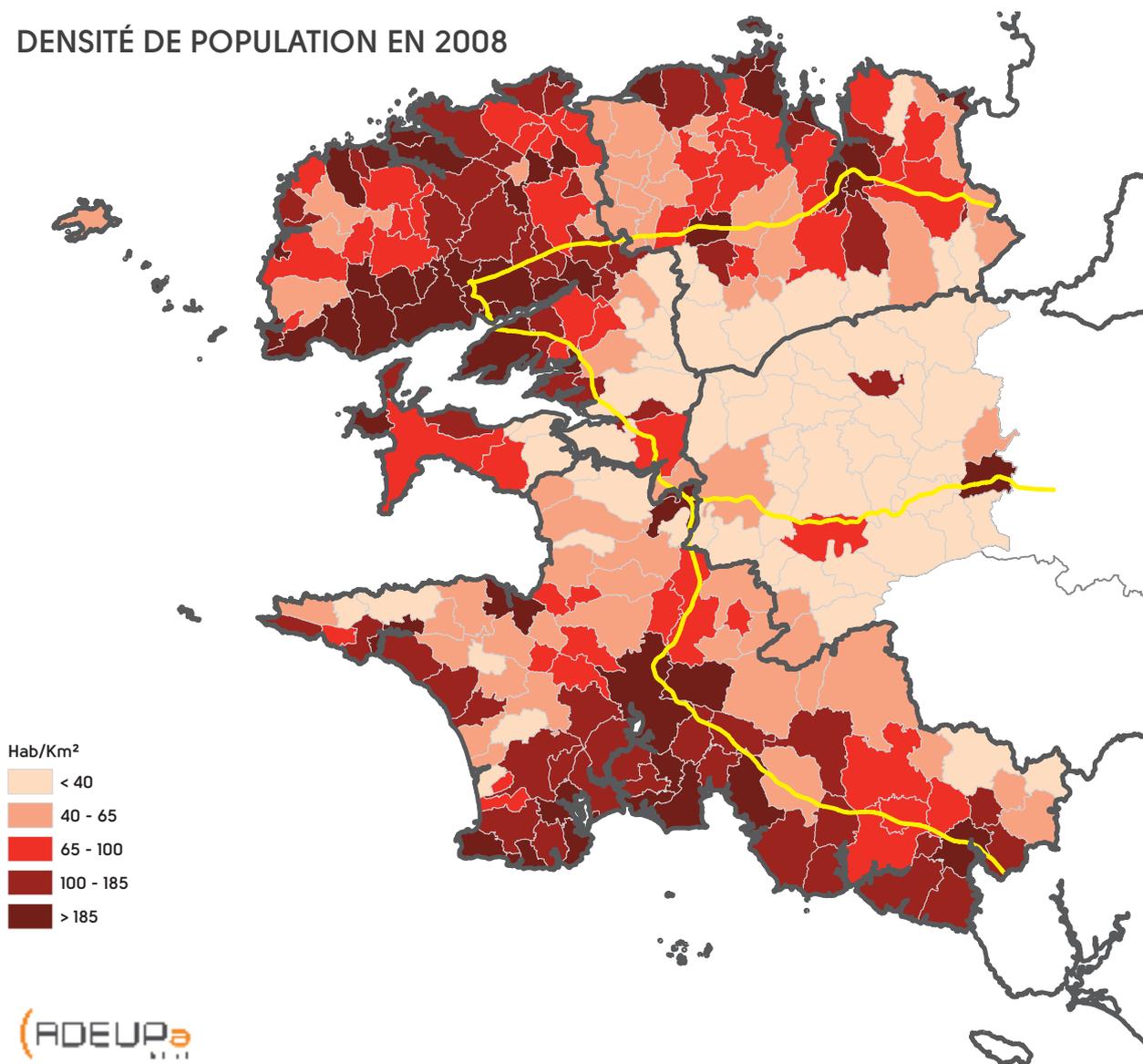
Cette particularité se retrouve au travers d'une densité moyenne importante de 132 habitants par km², nettement supérieure aux moyennes nationale et régionale. Quatre communes dépassent même les 1 000 habitants au km² : Brest (2 870), qui se positionne comme la troisième ville bretonne la plus dense après Rennes et Lorient, Le Relecq-Kerhuon (1 677), Le Guilvinec (1 219) et Landerneau (1 137).

Sans surprise, les plus fortes concentrations de population se trouvent dans les pôles urbains et sur le littoral. Brest métropole océane dépasse ainsi les 950 habitants au km², Quimper Communauté s'approche des 300 hab/km² et la densité du Pays Bigouden Sud atteint 220 hab/km². A l'inverse, les espaces les moins peuplés se situent principalement à l'intérieur des terres. A titre d'illustration, les communautés de communes du Yeun Hellez, des Monts d'Arrée, de la Haute Cornouaille et de la région de Pleyben présentent une densité de population inférieure à 40 hab/km².

Densité moyenne de population en 2008 (nombre d'habitants au km²)



DENSITÉ DE POPULATION EN 2008

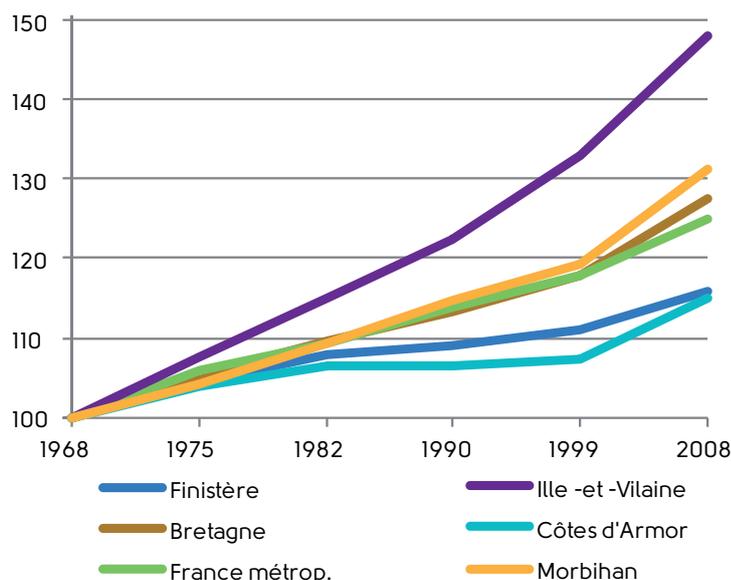


Une croissance démographique modérée

Le Finistère a connu une progression de sa population de 16% entre 1968 et 2008, soit un gain de plus de 120 000 habitants en 40 ans. Il s'agit d'une croissance plutôt modérée par rapport aux moyennes française (+25%) et régionale (+28%). En Bretagne, c'est l'Ille-et-Vilaine qui a connu l'évolution la plus marquée sur cette période (+48%), tandis que le Finistère se partage la dernière place avec les Côtes d'Armor.

Après une croissance démographique proche des rythmes breton et français dans les années 1970, la progression de la population finistérienne ralentit en effet jusqu'en 1999. Le département affiche ainsi un taux d'évolution annuel de la population de +0,2% entre 1982 et 1999, contre +0,5% entre 1968 et 1982, s'éloignant des moyennes régionale et nationale. A partir de 1999, la croissance départementale s'accélère, notamment grâce à une remontée du solde migratoire, mais reste en deçà des évolutions des autres départements bretons et de la France métropolitaine.

Evolution de la population depuis 1968 (base 100 en 1968)



Le littoral et la périphérie des pôles urbains sont les gagnants de la dernière décennie

L'évolution plus marquée de la croissance démographique dans le département à partir de 1999 s'observe aussi spatialement : la majorité des communes connaissent désormais une progression de population. Ainsi, alors que près de la moitié des communes finistériennes a connu un déficit démographique entre 1990 et 1999, elles ne sont plus qu'une cinquantaine (20%) à ne pas avoir stabilisé leur population entre 1999 et 2008. Sont encore principalement concernées par cette baisse les communes rurales du centre, le littoral du Cap Sizun, la région de Douarnenez mais aussi les villes de Brest et Morlaix.

A l'inverse, les communes à proximité du littoral, d'un pôle urbain et des principaux axes de communication se développent rapidement. Les couronnes périurbaines de Brest et Quimper sont dès lors particulièrement concernées, le record étant pour le Pays Fouesnantais : +2% par an.

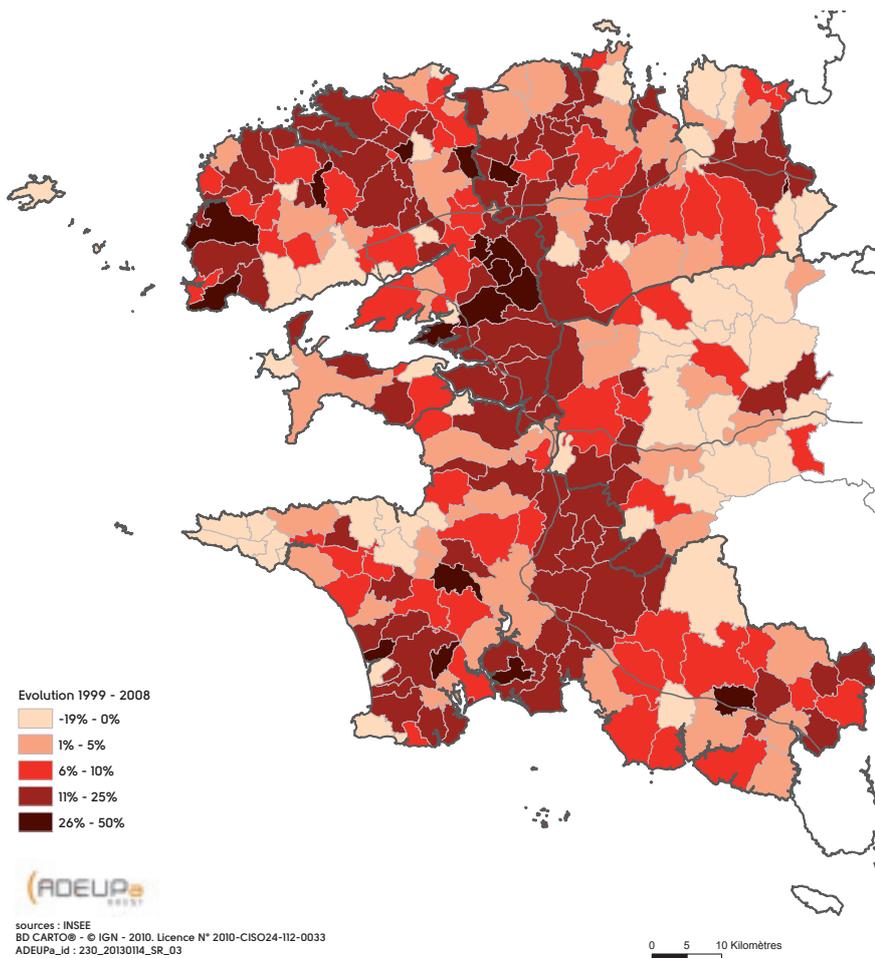
Taux d'évolution annuel de la population depuis 1968

Taux d'évolution annuel de la population	1968-1982	1982-1999	1999-2008
Finistère	0,5%	0,2%	0,5%
Bretagne	0,7%	0,4%	0,9%
France métropolitaine	0,6%	0,4%	0,7%
Ille-et-Vilaine	1,0%	0,9%	1,2%
Côtes d'Armor	0,4%	0,0%	0,8%
Morbihan	0,6%	0,5%	1,1%

Taux d'évolution annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire

Taux d'évolution annuel de la population	1968-1982		1982-1999		1999-2008	
	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire
Finistère	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
Bretagne	0,4%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,7%
France métropolitaine	0,5%	0,1%	0,4%	0,1%	0,4%	0,3%
Ille-et-Vilaine	0,7%	0,3%	0,5%	0,4%	0,6%	0,7%
Côtes d'Armor	0,2%	0,3%	-0,1%	0,1%	0,0%	0,8%
Morbihan	0,4%	0,3%	0,2%	0,3%	0,1%	0,9%

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2008



La nécessité de bien localiser les espaces les plus attractifs du territoire, dans un objectif prospectif, a été soulignée à l'occasion des

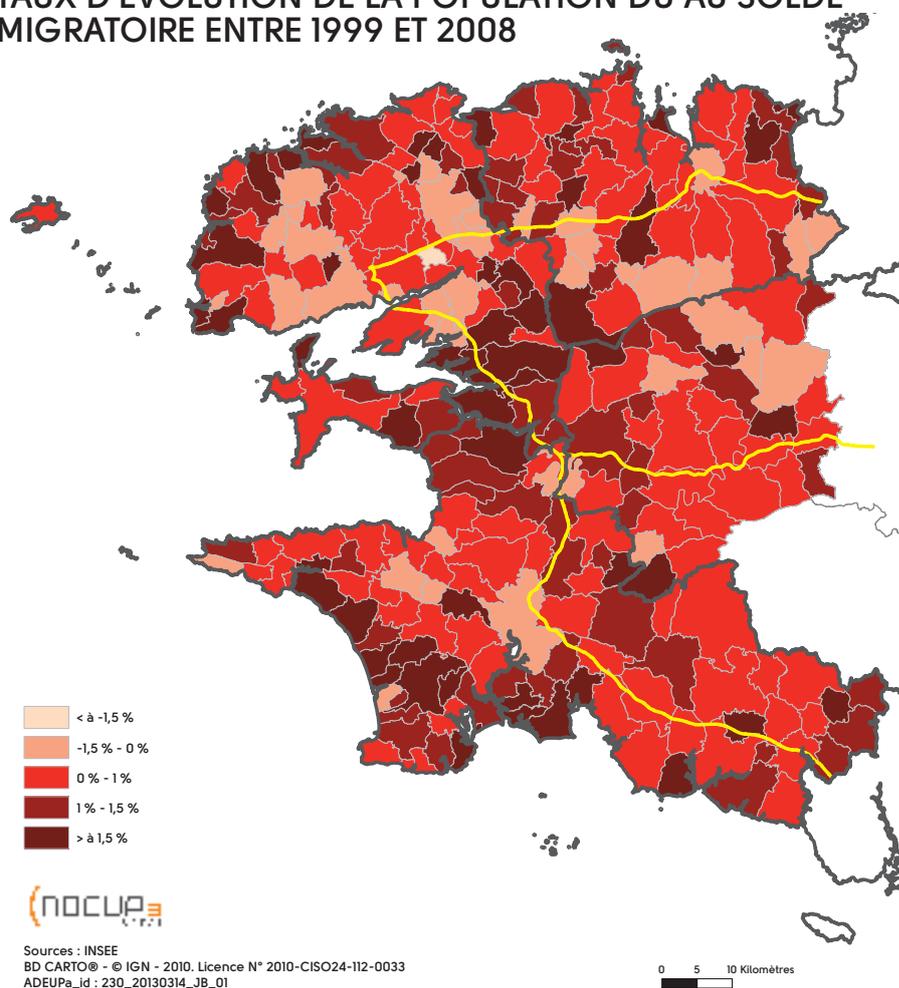
Une dynamique démographique qui repose sur les apports migratoires

Le solde migratoire apparent constitue l'essentiel de la croissance démographique du département entre 1999 et 2008. Il explique en effet à lui seul 88% de l'augmentation de population durant cette période.

Le Finistère a renforcé son attractivité. Son solde migratoire a plus que doublé par rapport à la période 1990-1999, passant d'un apport de près de 13 000 personnes à plus de 33 000. En 2008, seule une quarantaine de communes affiche un solde migratoire déficitaire contre plus d'une centaine en 1999.

Le littoral apparaît sans surprise comme étant particulièrement attractif, notamment lorsqu'il est proche d'un pôle urbain. Les communes de la côte du Pays d'Iroise affichent ainsi des taux d'évolution de la population annuels dus au solde migratoire compris entre 1 et 3%, le Haut Pays Bigouden observe un taux annuel moyen de 1,35% et le Pays Fouesnantais de 1,8%. Les principales villes en revanche subissent un mouvement d'évasion urbaine et apparaissent déficitaires (Brest, Quimper, Morlaix).

TAUX D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU AU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1999 ET 2008



81 760 habitants résidaient dans un autre département cinq ans auparavant

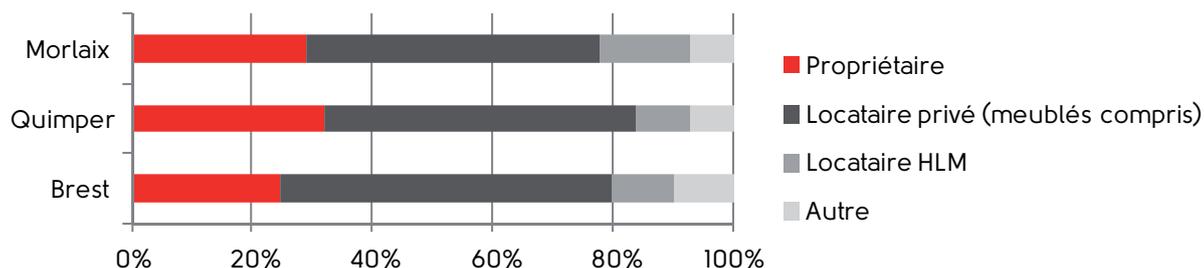
En 2008, le Finistère totalisait 81 760 personnes ayant emménagé dans le département depuis moins de cinq ans, soit 10% de la population de cinq ans et plus. Ils sont originaires pour un quart d'un autre département breton et pour 20% d'Ile-de-France. Les deux-tiers des nouveaux arrivants sont des couples avec ou sans enfant(s), 18% des personnes seules. La majorité est composée d'actifs (56%) mais les retraités sont également bien représentés parmi ces nouveaux arrivants (14%).

Ces moyennes diffèrent d'une commune à l'autre. Les intercommunalités du Sud Finis-

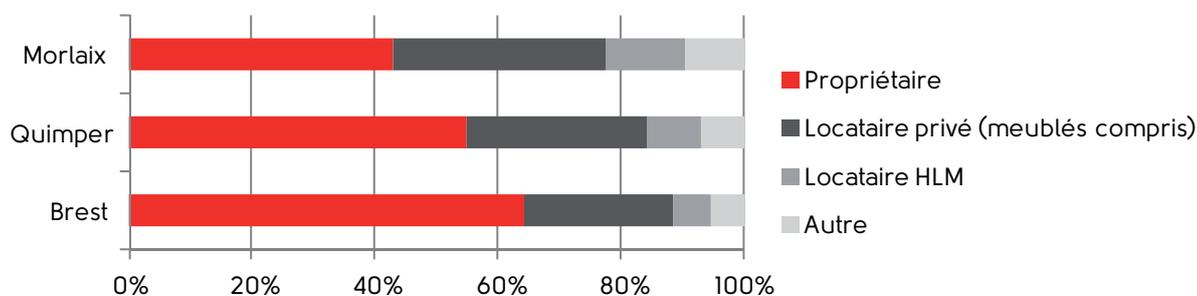
tère présentant une frange littorale (du Cap Sizun à Concarneau Cornouaille), la Baie du Kernic et le Pays Léonard ainsi qu'une bonne partie du Centre Ouest Bretagne (partie finistérienne) accueillent par exemple une part importante de retraités parmi leurs nouveaux arrivants non finistériens (de 20 à 30%). Les communautés de communes de Landivisiau, Landerneau et Châteaulin attirent quant-à-elles des actifs : ils représentent plus de 60% de leurs emménagés récents non originaires du département. Enfin, Brest métropole océane et Quimper Communauté se distinguent par l'accueil d'une population estudiantine avec une part de nouveaux arrivants de 20 à 24 ans de plus de 15%. Cette tranche d'âge est également bien représentée parmi les nouveaux résidents de la Presqu'île de Crozon (16%), du fait de la présence d'infrastructures et de centre de formation militaire.

Ces nouveaux arrivants non finistériens se dirigent essentiellement vers les villes-centres des pôles urbains. Brest en a ainsi accueilli près de 18 500, Quimper 7 400 et Morlaix près de 2 000. Pourtant, ces communes présentent un solde migratoire négatif. Elles jouent en effet un rôle « distributeur » vers leurs Pays respectifs. Elles accueillent les nouveaux habitants en majorité dans leurs parcs locatifs et observent des départs vers leurs périphéries, essentiellement pour de la propriété occupante de maison individuelle. Pour illustration, en 2008, parmi les 18 230 finistériens qui habitaient Brest cinq ans auparavant, 11 720 sont propriétaires, dont 98% d'une maison.

Statut d'occupation des nouveaux arrivants (originaires ou non du Finistère)



Statut d'occupation des ménages quittant un pôle urbain pour une autre commune du Finistère



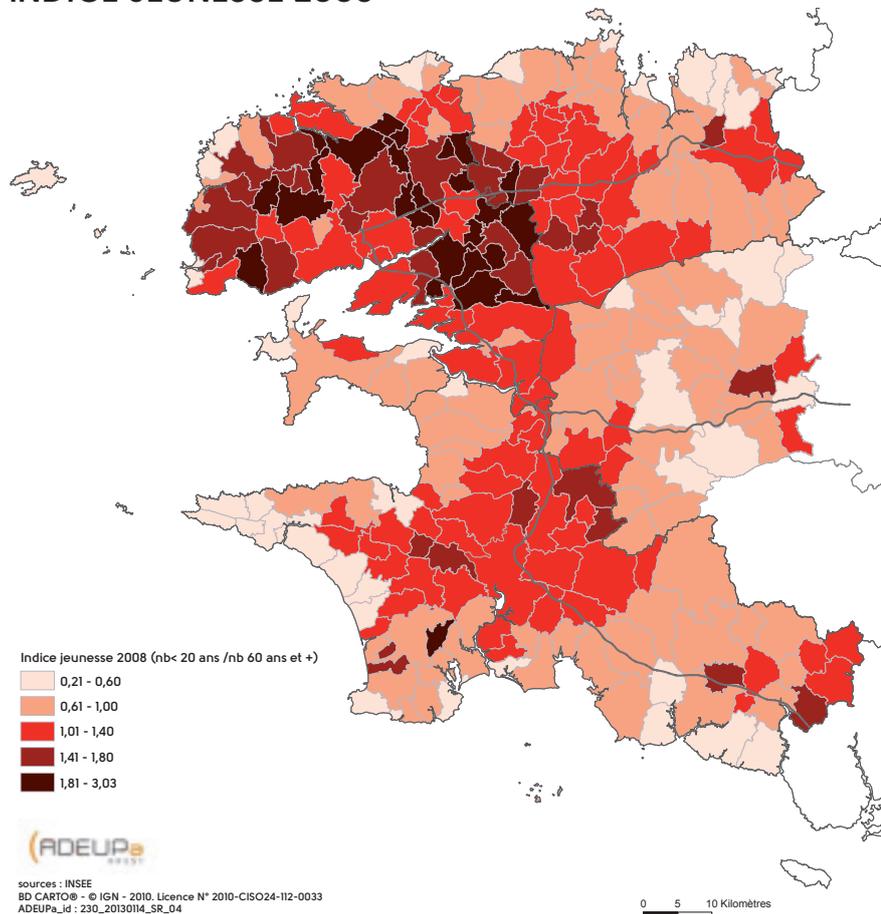
Un solde naturel faible, à l'exception du Pays de Brest

Contrairement au solde migratoire, le solde naturel contribue peu à la progression de la population départementale. Entre 1999 et 2008, le Finistère a affiché un excédent naturel de moins de 5 000 personnes.

46% des communes du département ont présenté un solde naturel nul ou déficitaire. Elles correspondent essentiellement aux communes rurales et littorales où le vieillissement est le plus marqué. Le Pays du Centre Ouest Bretagne (partie finistérienne) présente ainsi un déficit important : - 1 780 habitants, soit un taux d'évolution annuel de la population dû au solde naturel de -0,5%

sur la période 1999-2008. A l'inverse, le Pays de Brest, globalement plus jeune, est le plus excédentaire avec un solde entre les naissances et les décès supérieur à 11 500 personnes.

INDICE JEUNESSE 2008

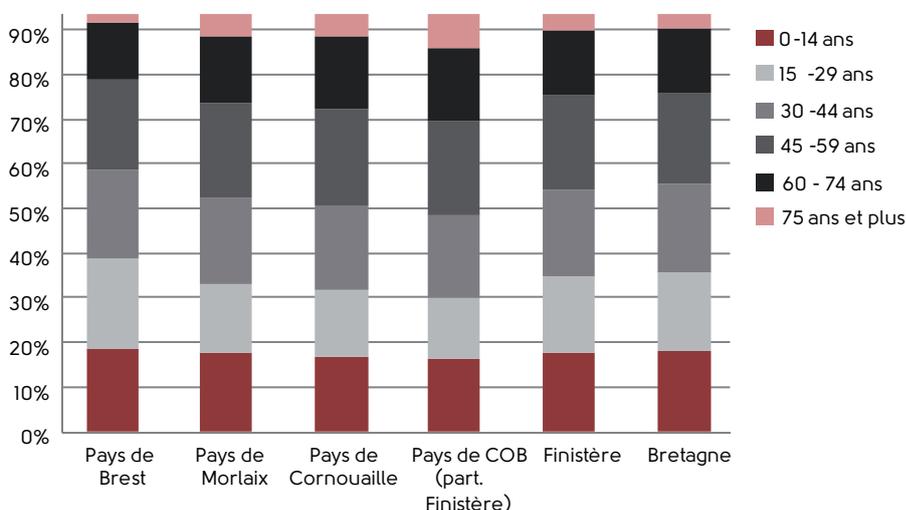


Le vieillissement de la population n'est pas homogène dans l'ensemble du territoire finistérien. Il constitue néanmoins l'une des données importantes à prendre en compte dans les politiques publiques en matière d'habitat. Le sud Finistère, et singulièrement le Pays de Cornouaille, est davantage concerné par le vieillissement.

Une population vieillissante

La population du Finistère est vieillissante et la structure par âge de la population en 2008 se caractérise par des différences importantes en fonction des Pays. Le Centre Ouest Bretagne présente la part la plus importante de personnes de plus de 75 ans, et cette représentation est ici plus significative que dans le département et la région. A l'inverse le Pays de Brest est plus jeune, les personnes de moins de 14 ans sont plus représentées ici que dans les autres territoires et les tranches de populations en deçà de 50 ans sont très présentes, marquant le caractère attractif de ce territoire pour les classes actives et les familles. Les Pays de Morlaix et de Cornouaille ont des structures par âge de population très proches, marquée par une moindre représentation des 15-29 ans et une tranche d'âge au-delà de 60 ans et plus conséquente que dans les autres entités observées hormis le Centre Ouest Bretagne.

Structure par âge de la population en 2008



60% des nouvelles résidences principales ont servi à compenser le desserrement des ménages

La population ayant le plus d'incidence en termes de production de logements est celle des ménages, c'est à dire des occupants de résidences principales. Alors que la population a augmenté de 16% entre 1968 et 2008 dans le Finistère, le nombre de résidences principales - et donc de ménages - a quant-à-lui progressé de plus de 70%, illustrant le phénomène de baisse de la taille des ménages. Tendance continue depuis 1968, elle se retrouve à tous les niveaux géographiques. En 40 ans, le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi passé d'un peu plus de 3 à 2,3 en France métropolitaine, de 3,2 à 2,2 en Bretagne. Le desserrement des ménages a toutefois été plus important en Finistère. Le département est en effet passé d'une

moyenne supérieure à celles régionale et nationale (3,23 personnes/ménage) en 1968 à la plus basse de Bretagne en 2008 (2,17).

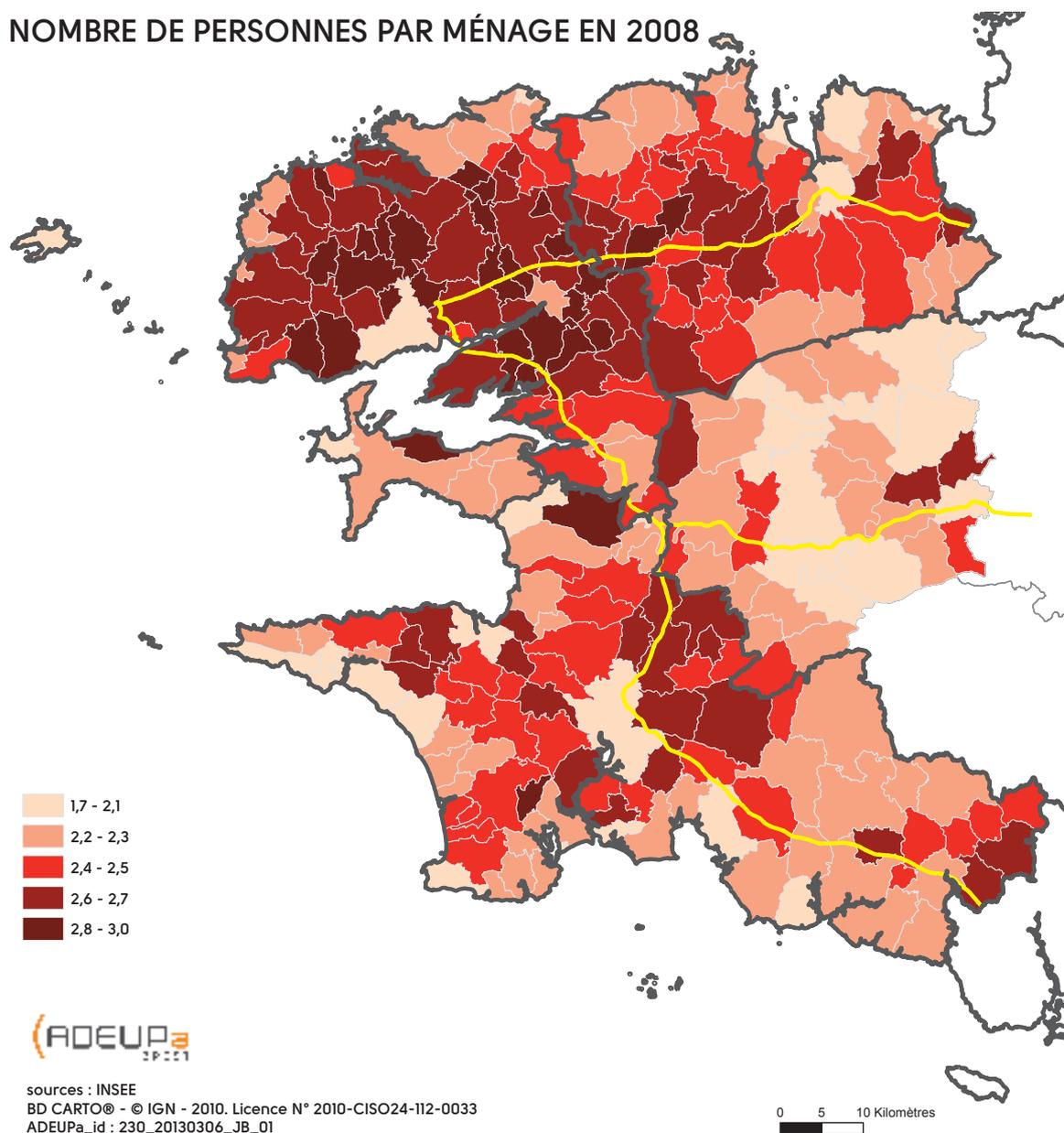
Que ce soit au niveau département, régional ou national, le rythme de baisse de la taille moyenne des ménages a ralenti entre 1999 et 2008, avec l'approche du seuil de deux personnes par ménage. Le taux d'évolution annuel de la taille des ménages du Finistère est ainsi passé de -1% entre 1990 et 1999 à -0,7% entre 1999 et 2008, ce qui reste le rythme d'évolution le plus conséquent de la région après le département du Morbihan.

Ce desserrement a des répercussions sur les besoins en logements. Ainsi, entre 1999 et 2008, 60% des nouvelles résidences principales du Finistère ont été consacrées au seul maintien de la population à son niveau de 1999. En valeur absolue, cela représente plus de 2 600 logements par an. Ainsi, l'ensemble de la construction neuve ne produit pas de la croissance démographique, une partie des résidences principales est destinée à accueillir le desserrement des ménages.

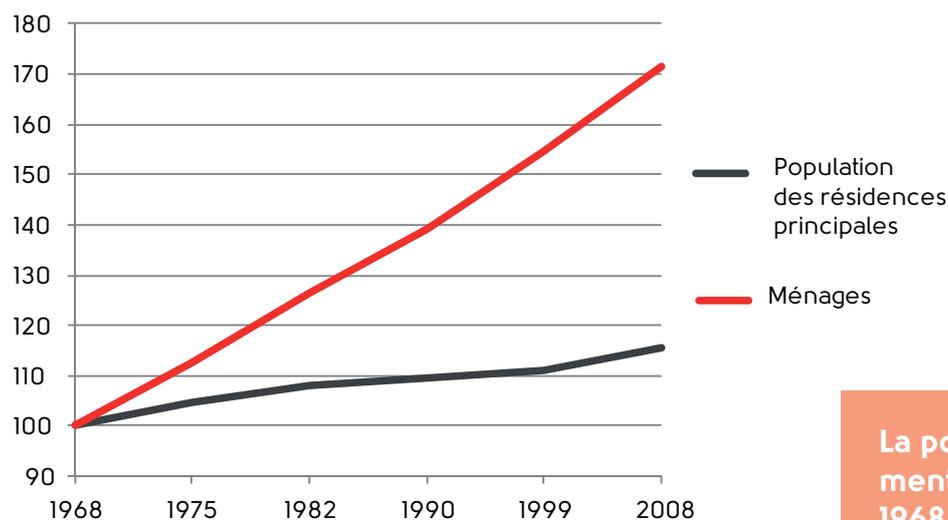
A titre d'illustration, un ménage de quatre personnes peut occuper une maison familiale, ou bien se répartir en trois logements (un pour les parents, un pour chacun des enfants devenus jeunes adultes).

Les principaux pôles urbains (Brest, Quimper, Morlaix), certains pôles secondaires (Lesneven, Landerneau, Quimperlé...), une bonne partie du nord du Centre Ouest Bretagne, les îles et certaines communes littorales (extrémité de la Presqu'île de Crozon, Douarnenez, de Cléden-Cap-Sizun jusqu'à Plovan, de Penmarch à l'Île-Tudy, Bénodet et Fouesnant, de Nevez à Clohars-Carnoët, de Roscoff à Locquirec) se trouvent globalement sous la moyenne départementale pour la taille de leur ménage. En revanche, le nord du Pays de Brest - hors littoral - se distingue par une taille moyenne de ménages élevée, supérieure à 2,5 voire 2,7 personnes par ménage.

NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE EN 2008



Comparaison de l'évolution de la population des résidences principales avec celle du nombre de ménages dans le Finistère, entre 1968 et 2008 (base 100 = année 1968)



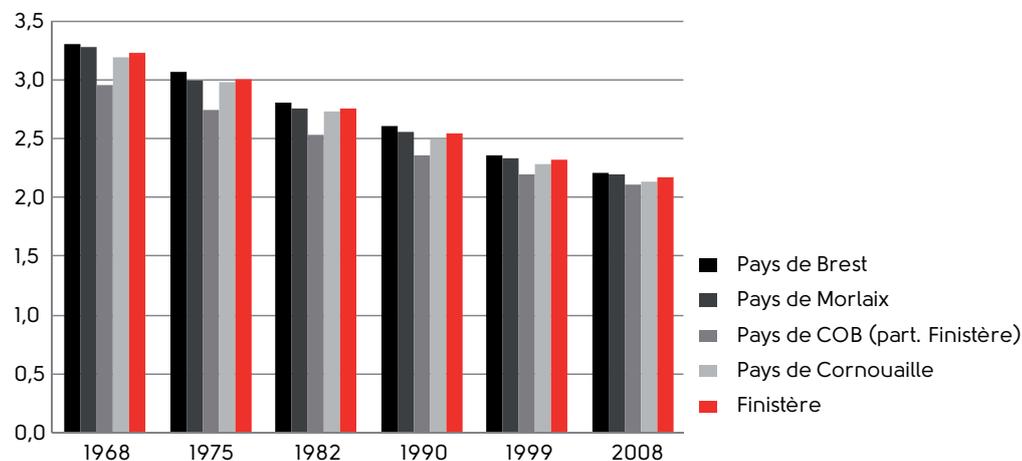
La population a augmenté de 16% entre 1968 et 2008 quand dans le même temps, le nombre de ménages a progressé de

Taux d'évolution annuel de la taille des ménages entre 1990 et 2008

	Taille moyenne des ménages		Desserrement*	
	1999	2008	1990-1999	1999-2008
Finistère	2.32%	2.17%	-1.02%	-0.71%
Bretagne	2.35%	2.22%	-1.02%	-0.63%
France métropolitaine	2.40%	2.28%	-0.74%	-0.59%
Ille-et-Vilaine	2.38%	2.27%	-0.99%	-0.53%
Côtes d'Armor	2.32%	2.20%	-0.97%	-0.57%
Morbihan	2.37%	2.22%	-1.09%	-0.74%

* Desserrement : taux d'évolution annuel de la taille des ménages

Evolution du nombre de personnes par ménage au sein des Pays

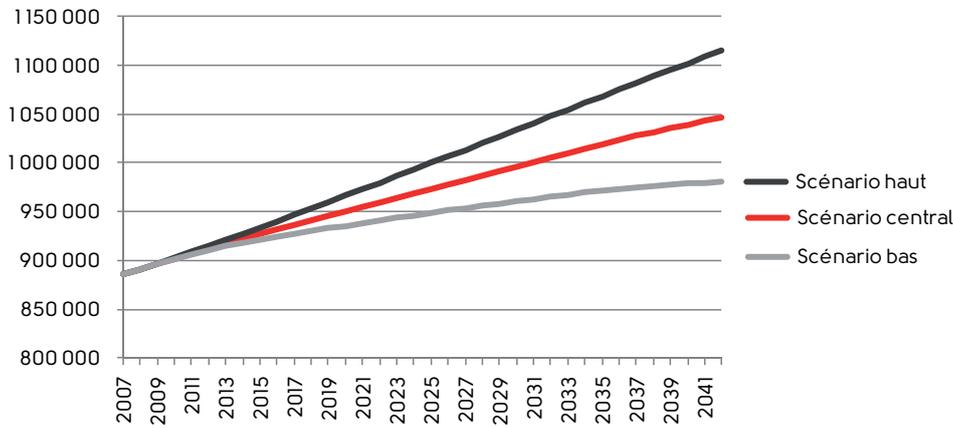


Perspectives d'évolution, plus d'un million d'habitants et 514 000 ménages à l'horizon 2042

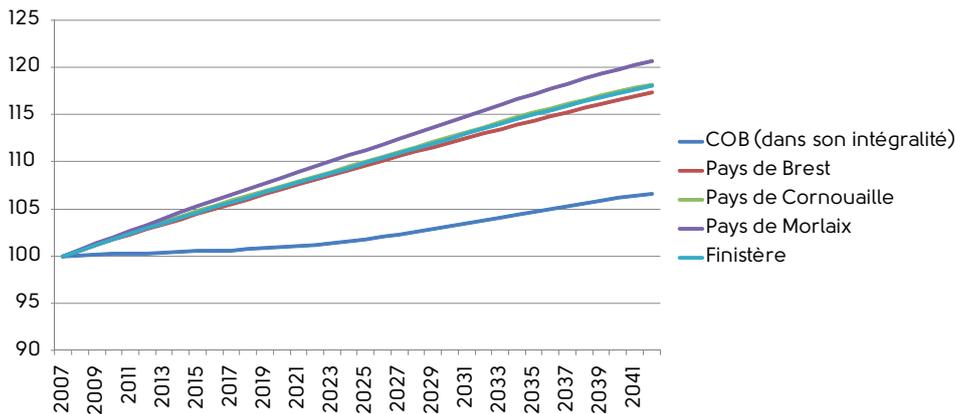
Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves)

est un modèle créé par l'INSEE qui permet de projeter grâce à des méthodes statistiques la population et certaines de ses caractéristiques à l'horizon 2042. Ces éléments ne sont fournis que pour des territoires d'au moins 50 000 personnes. L'INSEE propose trois scénarios («central», «haut», «bas»). Le scénario dit «central» est présenté ici par Pays.

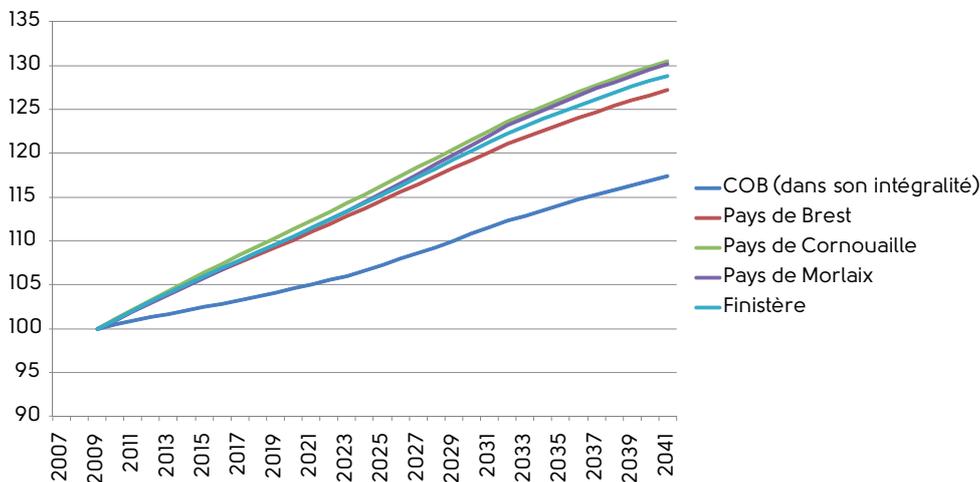
Evolution de la population du Finistère à l'horizon 2042, selon les projections de l'INSEE



Evolution de la population par Pays à l'horizon 2042 selon le scénario «central» de l'INSEE (base 100)



Evolution des ménages par Pays à l'horizon 2042 selon le scénario «central» de l'INSEE (base 100)



Estimation des besoins en logement à l'horizon 2020 dans le Finistère

Besoins liés au strict maintien de la population («point mort»).

Le calcul du point mort permet d'évaluer les besoins en logement à population constante c'est à dire « hors croissance démographique ».

Il résulte de l'addition de trois éléments :

- Le desserrement des ménages
- La variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.
- Le renouvellement du parc

Pour la période 1999-2009, le «point mort» démographique est estimé à environ 4 200 logements/an (détail de calcul ci-contre).

Calcul du point mort pour la période 1999-2009

Desserrement des ménages

$((\text{Population 1999} / \text{taille moyenne ménages 2009}) - \text{ménages 1999}) : \text{nombre d'années de la période considérée}$
 $((852\,418 / 2,22) - 359\,652) / 10 = 2\,432 \text{ logements/an}$

Renouvellement du parc

Parc total 1999 : 439 539 logements

Parc total 2009 : 502 668 logements

Solde 1999-2009 : 63 129 logements soit 6 313 /an

Logements commencés entre 1999 et 2008 : 62 861 logements soit 6 286 logements par an

Renouvellement du parc : 6 313 - 6 286 = 27 logements/an

Résidences secondaires et logements vacants

Parc RS 1999 : 54 488 logements

Parc RS 2009 : 64 670 logements

Solde 1999-2009 : 10 182 soit 1 018 logements par an

Parc LV 1999 : 25 549 logements

Parc LV 2009 : 33 790 logements

Solde 1999-2009 : 8 241 logements soit 824 logements par an

Total point mort : desserrement – renouvellement + variations RS et LV=

$2432 - 27 + 1\,018 + 824 = 4\,247 \text{ logements/an}$

Sur la base de la taille moyenne des ménages projetée par l'INSEE en 2020 dans son scénario central (2,14 personnes/ménage), les besoins liés au point mort pour la période 2009-2020 sont estimés à environ 1 400 logements par an (hors résidences secondaires, logements vacants et renouvellement du parc).

Calcul du point mort pour la période 2009 - 2020

L'INSEE réalise uniquement des projections de ménages et de populations. Dès lors, seul le desserrement des ménages est approché dans ce calcul.

Desserrement des ménages

$((\text{Population 2009} / \text{taille moyenne ménages 2020}) - \text{ménages 2009}) / \text{nombre d'années de la période considérée}$

$((893\,914 / 2,14) - 402\,069) / 11 = 1\,422 \text{ logements/an}$

Besoins liés à l'apport de population nouvelle

En 2020, toujours sur la base du scénario dit «central» de l'INSEE, le département pourrait compter 56 763 habitants supplémentaires soit 7 160 nouveaux habitants par an. Les besoins en logement liés à l'accueil de ces habitants s'élevaient à 2 300 logements/an (détail de calcul ci-contre).

De ces différents calculs, il est possible d'estimer le besoin en nouvelles résidences principales à 3 700 logements par an pour la période 2009-2020 (hors renouvellement du parc).

Il convient toutefois de souligner que ces calculs sont basés sur des modèles mathématiques et n'ont pas valeur de prédiction. Les chiffres présentés constituent néanmoins des points de repère utiles pour la mise en œuvre des politiques publiques.

Calcul des besoins liés à l'apport de population entre 2009 et 2020

$(\text{Ménages 2020} - \text{ménages 2009}) - \text{desserrement}$: nombre d'années de la période considérée

$((442\,905 - 402\,069) - 15\,400) / 11 = 2\,312 \text{ logements/an}$



Photo : Adeupa

Estimation des besoins en nouvelles résidences principales par Pays (hors renouvellement du parc) pour la période 2009-2020

	Population municipale 2009	résidences principales 2009	Nombre de pers par ménage 2009	Population municipale 2020	Résidences principales 2020	Nombre de pers par ménage 2020	Besoins nécessaires au maintien de la population	Besoins nécessaires à l'accueil de nouveaux arrivants
Pays de Brest	388 921	172 358	2,26	412 632	189 057	2,18	531	988
Pays de Cornouaille	331 300	151 984	2,18	353 556	168 615	2,10	547	965
Pays de Morlaix	128 915	56 886	2,27	137 819	62 631	2,20	154	368
Centre Ouest Bretagne*	104 106	48 434	2,15	104 777	50 066	2,09	119	29
Finistère	893 914	402 054	2,22	950 677	442 905	2,14	1 424	2 290

* L'estimation est ici faite pour l'ensemble du COB. Les projections INSEE ne sont disponibles qu'à cette échelle).

Un niveau de revenu fiscal proche des niveaux régional et national

En 2010, le revenu médian des ménages du Finistère est de 18 446 € par unité de consommation, soit un revenu proche des niveaux

régional (18 474 €) et national (18 749 €). L'amplitude des revenus des finistériens varie dans un rapport de 1 à 2 (de 13 280 à Lannédern à 25 018 à Bohars). Le niveau de revenus est généralement plus faible dans les villes-centres (ex. Brest : 17 565 €) et plus élevé en périphérie. Plus on s'éloigne des espaces urbains, plus le revenu tend à décroître.

Les revenus sont ainsi plutôt élevés dans les intercommunalités situées à proximité de Brest métropole océane (Pays d'Iroise, Pays de Landerneau-Daoulas, Pays des Abers) et dans la zone côtière située au Sud de Quimper (Pays Fouesnantais, Pays Bigouden sud).

Une disparité des revenus moins prononcée qu'ailleurs

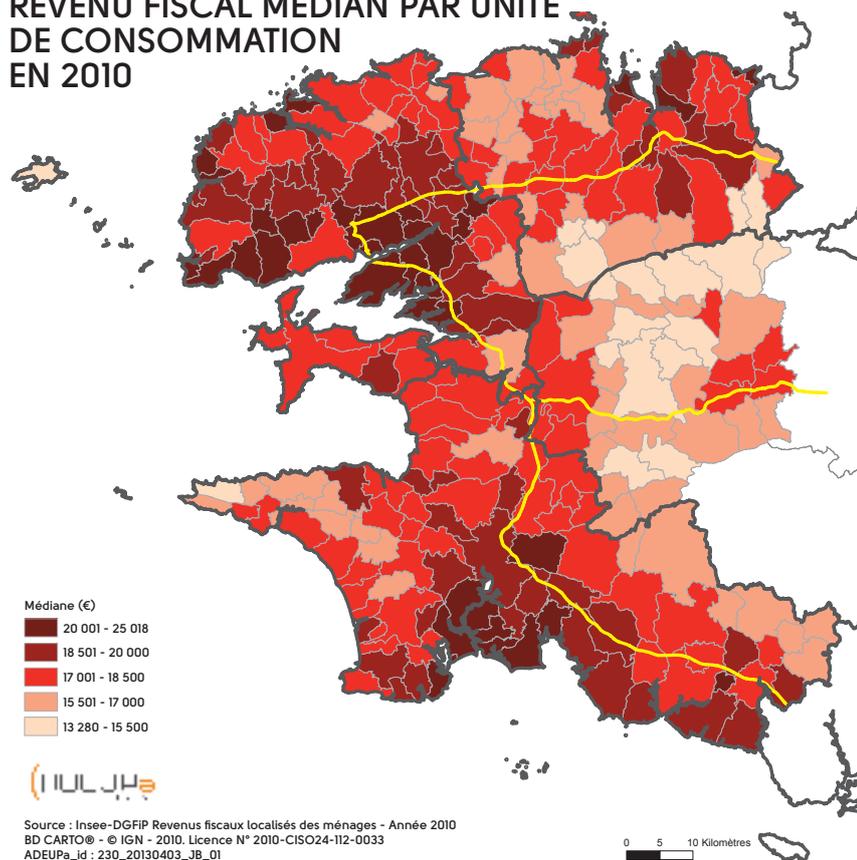
Le Finistère se caractérise par une plus grande cohésion sociale qu'ailleurs se traduisant par un faible écart entre les plus hauts et les plus bas revenus. Le rapport entre le 1^{er} décile (8 469 €) et le 9^e décile (33 576 €) est de 4. Ce chiffre est légèrement en deçà de celui observé en Bretagne (4,1) mais surtout dans la France entière où il est de 4,6.

Revenu fiscal par UC	Médiane (en €) 2010	1 ^{er} décile (en €) 2010	9 ^e décile (en €) 2010	Rapport inter-déciles 2010
Finistère	18 446	8 469	33 576	4,0
Bretagne	18 474	8 342	34 015	4,1
Métropole	18 749	6 785	37 940	5,6

La dispersion des revenus est la plus forte dans les villes-centres (Brest, Quimper, Morlaix), où la capacité de logements des plus modestes est la plus importante. Un phénomène particulier se dessine dans les com-

munes du centre Finistère, le Yeun Elez et les Monts d'Arrée en particulier, où le niveau des revenus est l'un des plus faibles du département et l'écart entre les hauts et les bas revenus des plus élevés.

REVENU FISCAL MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EN 2010



La médiane du revenu fiscal par unité de consommation partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu par UC supérieur.

Le rapport inter-déciles du revenu fiscal par UC permet de mesurer la dispersion des revenus. Les déciles sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus en dix parties égales. Le 9^e décile correspond aux « hauts » revenus : 10% des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC supérieur à la valeur du 9^e décile.

L'emploi et la population active en Finistère, quelques données de cadrage

En 2009, le Finistère comptait 358 505 emplois, dont près des trois-quarts concernent peu ou prou le secteur des services. Les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction représentent pour leur part respectivement 5,5%, 14% et 7%.

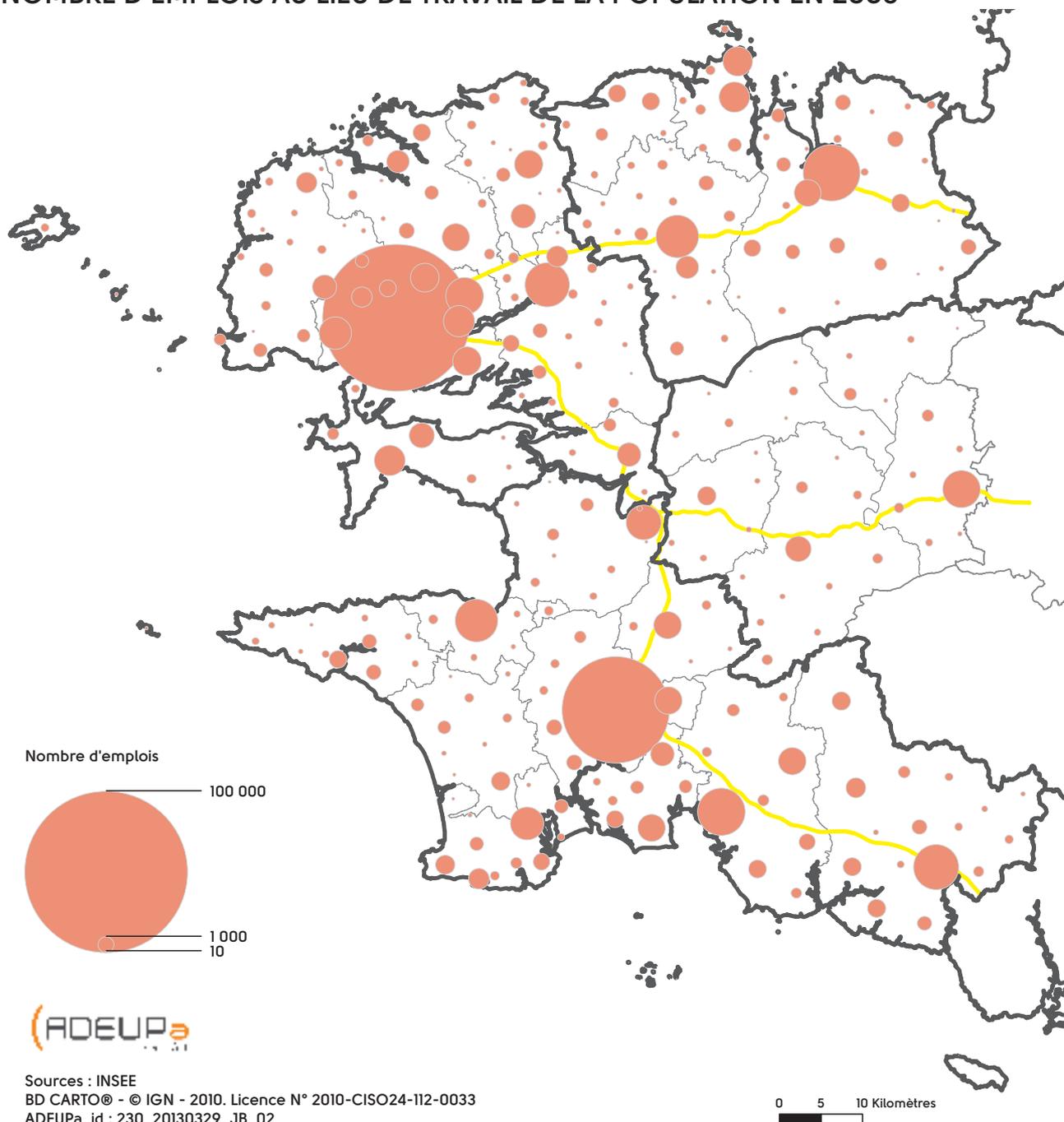
La structure de l'emploi diffère peu de celle de la Bretagne, le secteur industriel y est légèrement sous représenté avec 1,2% d'écart en faveur de cette dernière, et celui relevant de l'administration publique un peu plus élevé que dans le reste de la région. Cette légère sur représentation, 34,4% en Finistère et 32% dans la région, s'explique par la présence de

la Défense Nationale. A noter que cette part de l'emploi public s'est restreinte depuis les observations réalisées en 2006.

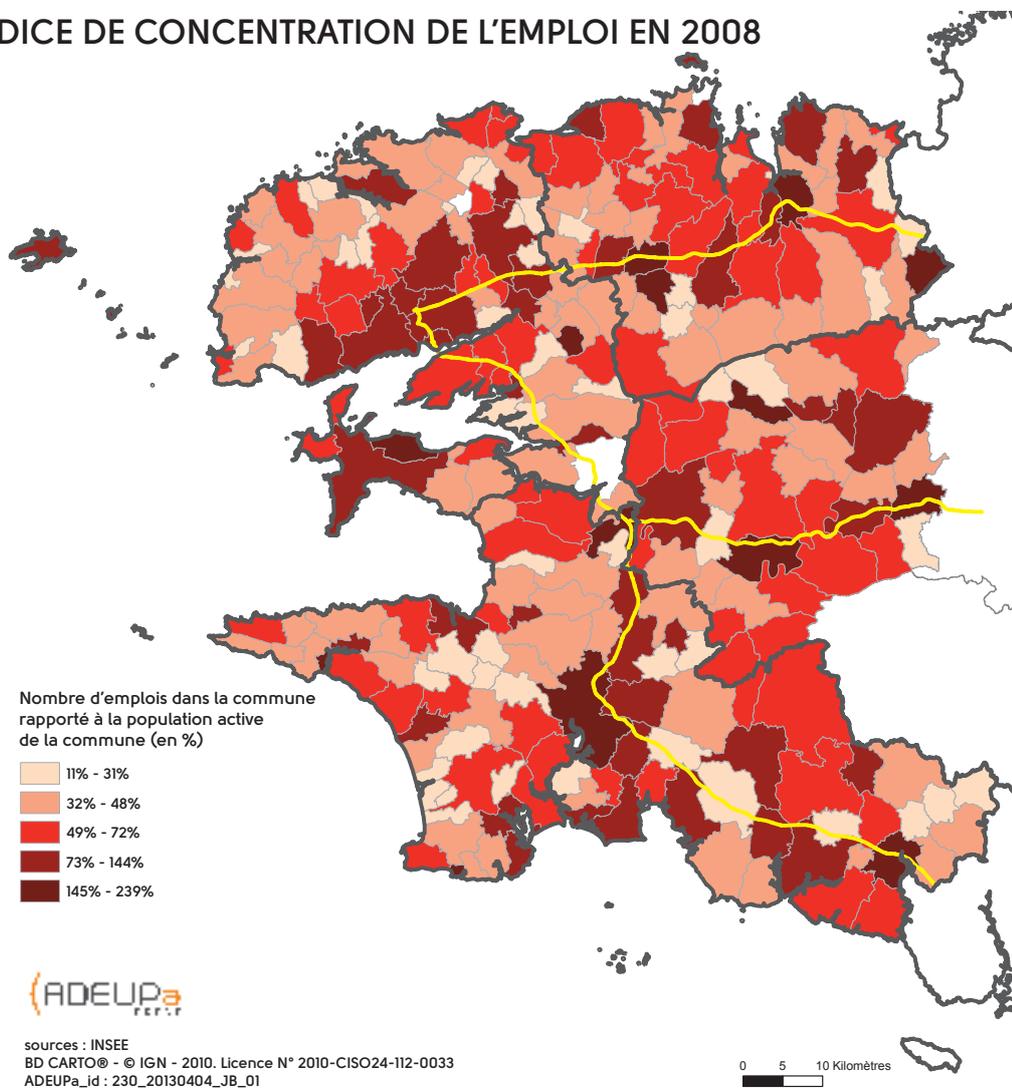
La localisation de l'emploi rejoint assez largement celle de la population. Les territoires concentrant les habitants présentent le taux d'emploi au lieu de travail le plus élevé. Il en est ainsi de Brest et de Quimper. Les communes périurbaines les plus proches de Brest constituent également des espaces d'emplois importants qui irriguent très largement l'ensemble du Pays de Brest. D'une manière générale, chacune des communes urbaines telles qu'elles ressortent de l'analyse présentée dans la seconde partie du diagnostic concentre de l'emploi et constitue les lieux d'activités pour les ménages actifs dont le lieu d'habitation peut se situer dans les communes plus ou moins proches. Le territoire finistérien présente des spécificités écono-

miques locales marquées, que l'Atlas 2010 du département a déjà bien identifiées. Ainsi, le secteur agricole en baisse entre les derniers recensements, représentait en 2006, 20% de l'emploi dans trois Communautés de Communes (région de Pleyben, Monts d'Arrée et Baie du Kernic). L'emploi industriel, surtout constitué par l'activité agroalimentaire est, à la même date, plus fortement implanté dans les intercommunalités de Haute Cornouaille, de Quimperlé et de Landivisiau. Enfin l'emploi tertiaire est sur représenté au regard de la moyenne départementale dans les pôles majeurs (Quimper Communauté et Brest Métropole Océane), mais également dans la presqu'île de Crozon, où l'emploi lié à l'activité militaire est très important.

NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION EN 2008



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2008



Une activité présentielle globalement bien représentée

La question de l'activité présentielle, encore appelée « économie résidentielle » permet d'éclairer une partie du diagnostic en ce qu'elle désigne une partie de l'activité économique d'un territoire étroitement liée à sa population. En effet, ce vocable désigne les activités mises en œuvre pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans le territoire, habitants et touristes (par exemple des secteurs du commerce, du tourisme, de la construction, de l'administration...).

Les activités non-présentielles produisent des biens majoritairement consommés hors territoire (industrie notamment) et offrent des services principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au niveau national, l'emploi présentiel représente 65% des emplois en 2008, soit 260 emplois pour 1 000 habitants. La place de la sphère présentielle dans l'emploi s'est accrue ces dernières années (+9 points entre 1982 et 2008). Dans le Finistère, la part de cet emploi est légèrement supérieure à la moyenne nationale (67% de l'emploi total) et l'augmenta-

tion constatée dans le département est supérieure au mouvement national (+13 points).

Au niveau national, l'emploi dans la sphère non-présentielle a reculé dans une grande partie des régions françaises depuis 1982 (-4%). Dans le Finistère, l'érosion est nettement plus marquée (-17%), principalement dans la période 1982-1999, et s'explique par les baisses d'effectifs enregistrées principalement dans les secteurs de la pêche et de l'industrie.

Les contrastes territoriaux sont forts : les espaces à dominante rurale sont globalement plus touchés, même si tous les pôles urbains n'échappent pas à la tendance.

La localisation de l'emploi présentiel s'explique par plusieurs facteurs : l'importance de la population résidente, son pouvoir d'achat et sa propension à consommer, l'attractivité touristique, les fonctions de centralité urbaine... .

Ainsi dans le Finistère, l'activité présentielle est particulièrement représentée dans certaines localisations.

■ Les communes urbaines qui concentrent une part importante de la population résidente du département et des fonctions de centralité urbaine : Brest, Quimper, Morlaix, St Pol-Roscoff, Landerneau, Concar-

neau, Quimperlé,

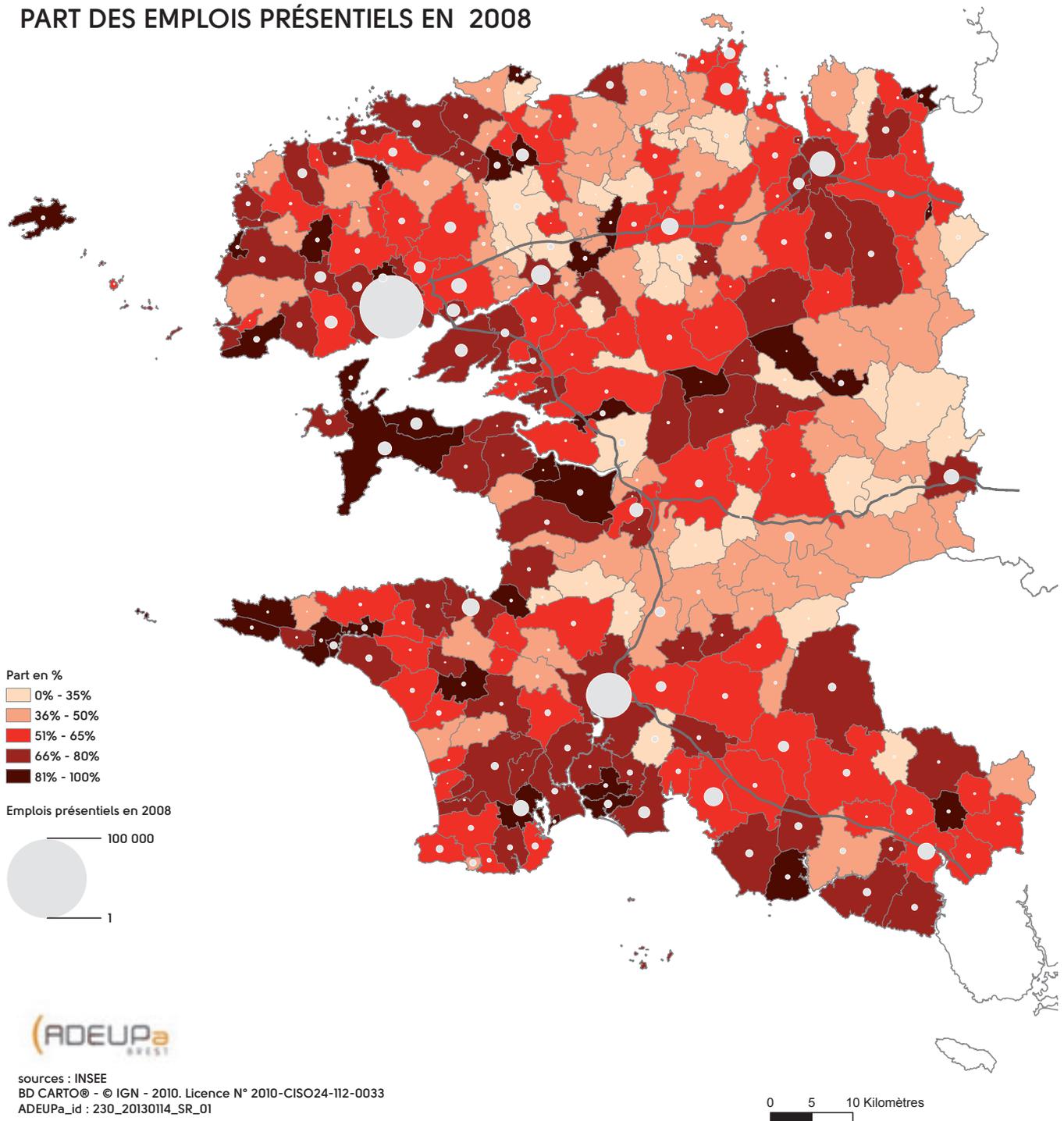
■ Les territoires périurbains. Ces derniers bénéficient d'une attractivité résidentielle forte qui génère des besoins à satisfaire et, pour un nombre important d'entre eux, également d'une attractivité touristique liée à leur caractère littoral.

Dans le nord Finistère, les communautés de Communes du Pays d'Iroise et des Abers se distinguent tout particulièrement par leur nombre d'emplois présentiels et par le poids représenté par celui-ci dans l'emploi total. C'est le cas également de l'ouest et du sud de la Cornouaille.

■ Les communes situées le long d'un axe central, allant de Camaret-sur-Mer à Huelgoat. Il comprend un nombre beaucoup plus modeste d'emplois présentiels mais ces derniers représentent l'essentiel de l'activité locale. Ces emplois visent à satisfaire la population résidente permanente ou temporaire puisque cet espace concentre une part également importante de résidences secondaires.

■ La presqu'île de Crozon constitue une particularité. Ici la représentation de l'emploi présentiel est étroitement liée à sa position de presqu'île et à son attractivité touristique.

PART DES EMPLOIS PRÉSENTIELS EN 2008



Habitat et déplacements: des actifs qui travaillent souvent dans leur commune

La thématique de l'habitat est indissociable de celle des transports et des déplacements tout comme de celle de la localisation des activités économiques. Une des particularités du département réside dans le caractère endogène de l'emploi, ainsi, la part d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est plus élevée dans le département (40,6% en 2009) que dans le reste de la région (36% en 2009) ou que dans la France prise dans

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	361 146	100,0	321 567	100,0
dans la commune de résidence	146 750	40,6	153 412	47,7
dans une commune autre que la commune de résidence	214 396	59,4	168 155	52,3

son ensemble (35%). C'est d'autant plus vrai dans les deux pôles urbains majeurs que sont Brest et Quimper où se concentrent une grande part des emplois, mais c'est également vrai dans les communes rurales où domine l'emploi agricole. Cette tendance au caractère endogène du travail tend toutefois à s'estomper, et le mouvement de périurbanisation observé par ailleurs implique que les actifs, et plus particulièrement les ménages bi-actifs travaillent en dehors de leur lieu de résidence. Par ailleurs, qu'ils résident et travaillent dans la même commune ou non, l'écrasante majorité des finistériens utilise la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Ainsi, 82,6% d'entre eux sont dans ce cas, alors que ce taux est de 78,6% dans la région. La part des transports en commun reste très modeste dans l'ensemble des déplacements domicile-travail puisqu'elle s'élève à 4,4% en 2008, moins que la marche à pied. L'utilisation des transports en commun est plus importante dans les communes les plus urbaines, et notamment à Brest et à Quimper. Toutefois, même dans ces pôles majeurs, la part du transport collectif reste minoritaire (les statistiques INSEE n'intègrent pas encore l'effet tramway à Brest).

La ligne ferroviaire Brest-Rennes constitue un axe majeur quant aux déplacements domicile-travail et la part d'utilisation des transports en commun entre les villes desservies excède largement le taux observé en général dans le département (environ 15 % au lieu des 4% en moyenne générale).

Les déplacements domicile-travail sont fortement polarisés, comme l'a montré l'analyse réalisée pour le compte du Conseil Général dans le cadre de l'Atlas du Finistère 2010, dont nous reproduisons ici les principales conclusions.

Comme cela a déjà été signalé, l'emploi dans le Finistère est très endogène. Seuls 7% des actifs travaillent en dehors du département. 90% des actifs travaillent dans leur Pays de résidence. Le Centre Ouest Bretagne constitue une exception, et dans ce Pays, seuls 53% des actifs habitent et travaillent dans leur territoire.

Les déplacements s'orientent de manière préférentielle vers Brest Métropole Océane et 64% des déplacements journaliers du Pays de Brest sont liés à l'emploi. Cette donnée s'explique assez largement par la périurbanisation importante d'actifs dans les communes de première, mais également de seconde couronne brestoïse.

Les déplacements entre Pays sont particulièrement importants entre celui de Brest et de Morlaix, en raison du développement du Nord du Pays de Brest et de l'Ouest du Pays de Morlaix et de la présence d'activités notables dans ces territoires. A cet égard, les échanges sont bilatéraux et relativement équilibrés. Les relations entre Pays de Brest et Pays de Cornouaille existent également, mais de manière moins marquée que ceux précédemment évoqués.

Enfin, les habitants du Centre Ouest Bretagne localisent leur emploi de manière préférentielle dans le Pays de Cornouaille, les intercommunalités de ce Pays ont peu d'emplois, mais sont attractives pour des ménages souhaitant accéder à la propriété dans un marché accessible.



Photo : Adeupa

2. LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENTS

La maison individuelle représente les trois-quarts du parc de logements finistérien

Avec près de 500 000 logements en 2008, le parc de logements finistérien est le plus important de Bretagne. Comme dans les autres départements bretons, la maison individuelle occupe une place prépondérante. Elle représente en effet 73% du parc, soit un taux nettement supérieur à la moyenne française (56%).

84% des communes finistériennes présentent ainsi un taux d'appartements inférieur à 10%. Seules Brest et Morlaix se caractérisent par un parc collectif majoritaire. Les trois villes concentrent près des deux tiers de l'offre en appartements du Finistère. Le tiers restant se retrouve essentiellement dans les pôles urbains de plus de 5 000 habitants : Concarneau, Douarnenez, Landerneau, Quimperlé, Carhaix, Landivisiau, Le Relecq-Kerhuon, Saint-Pol-de-Léon...

En termes de statuts d'occupation, si les propriétaires occupants sont particulièrement bien représentés dans le département, ils le sont de manière plus importante encore dans les maisons.

Structure du parc de logements en 2008

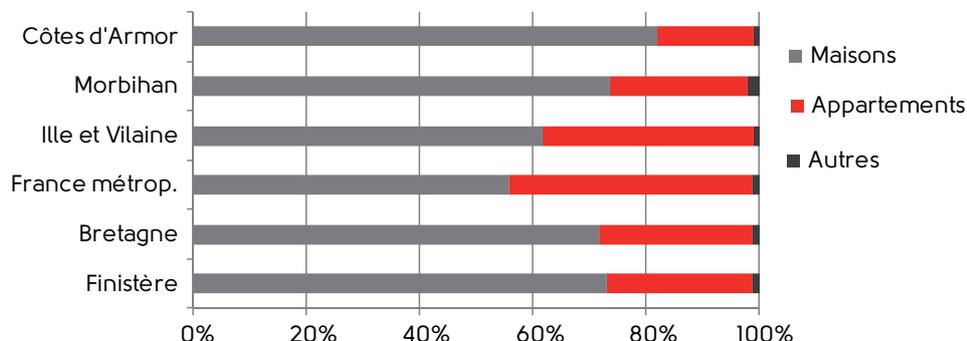


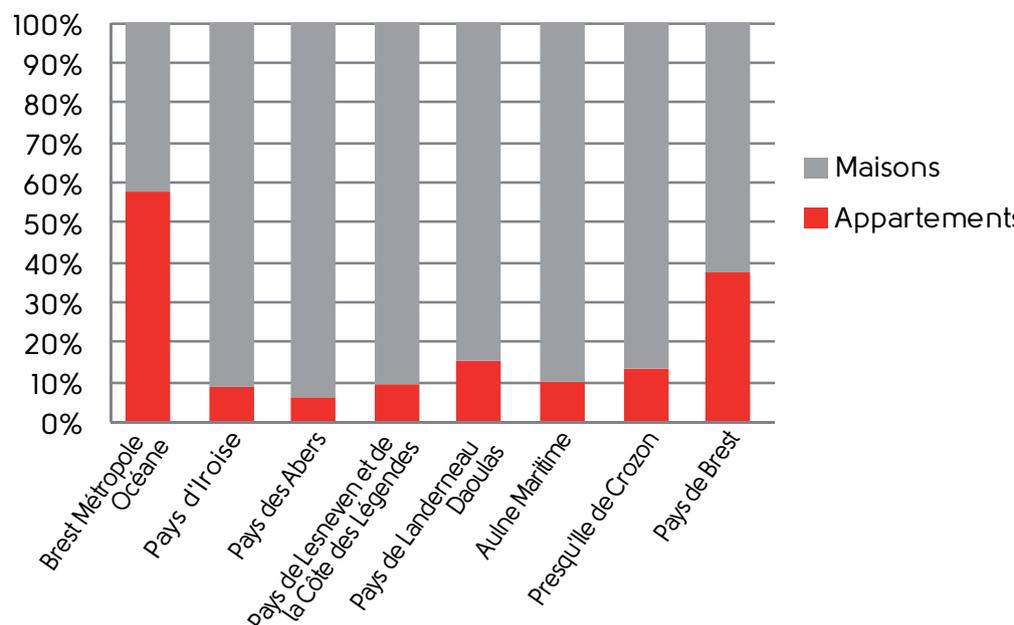
Photo : Adeupa

Dans le détail par Pays, des différenciations apparaissent et, si les maisons constituent la typologie dominante dans l'ensemble des Pays et des EPCI, les communautés les plus urbaines offrent une part importante d'appartements. Ainsi, dans Brest Métropole Océane, plus de la moitié du parc de résidences principales est constituée de logements collectifs, ce qui en valeur absolue représente un nombre important de logements. Dans Quimper Communauté, la maison reste prédominante, mais 40 % des résidences principales sont des appartements.

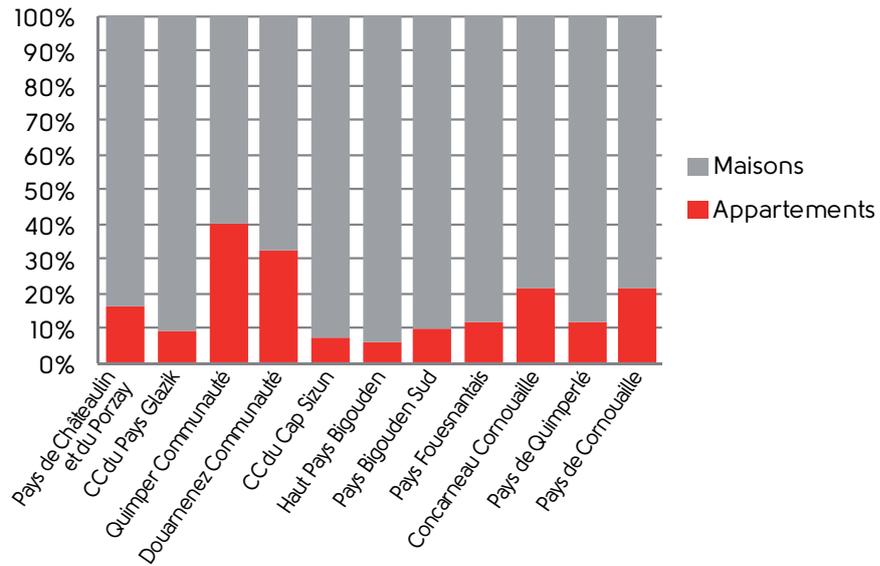
A l'opposé, dans le Centre Ouest Bretagne, la quasi-totalité du parc est constitué de maisons individuelles.

Ces observations témoignent de la variété des situations des collectivités du Finistère.

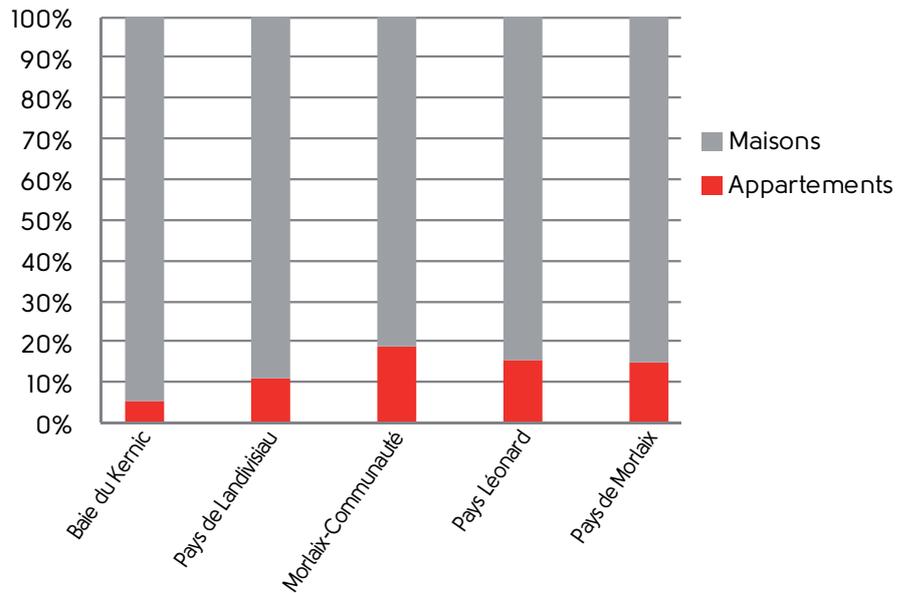
Structure du parc de résidences principales dans le Pays de Brest



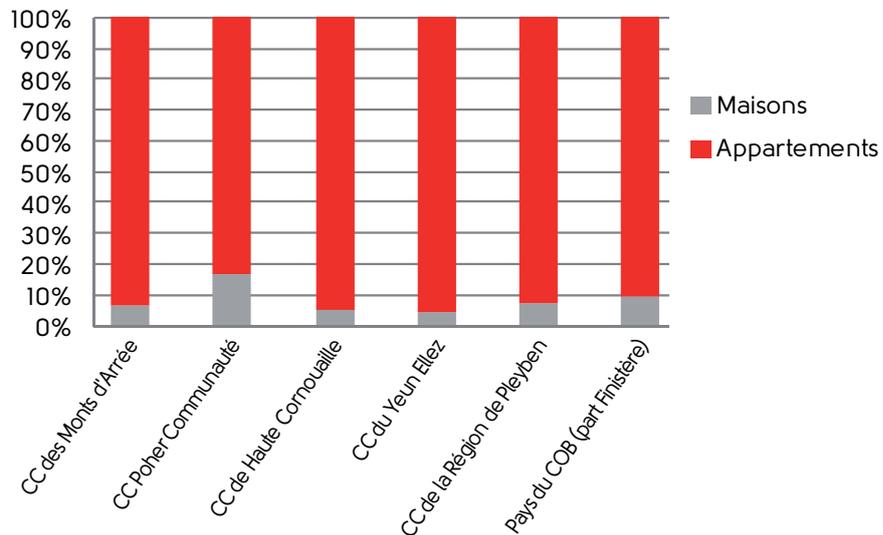
Structure du parc de résidences principales dans le Pays de Cornouaille



Structure du parc de résidences principales dans le Pays de Morlaix



Structure du parc de résidences principales dans le Centre Ouest Bretagne



Nombre de pièces des logements en 2008

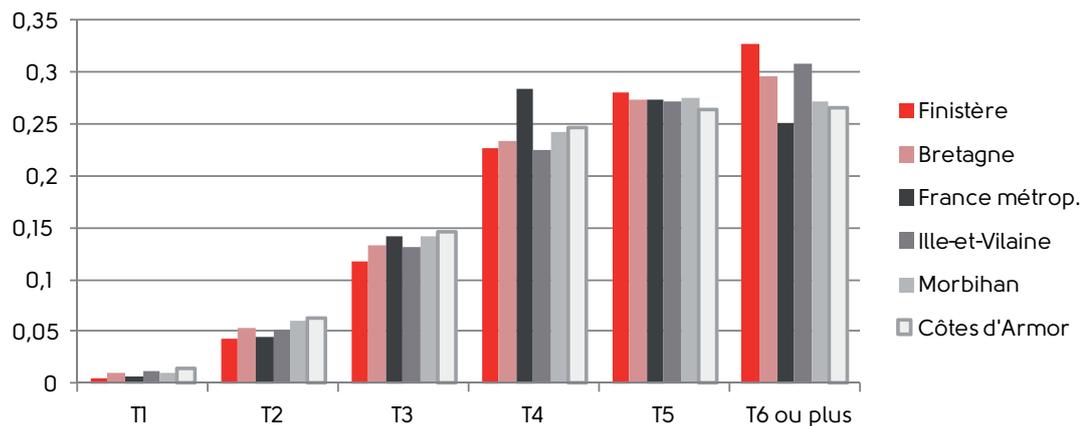
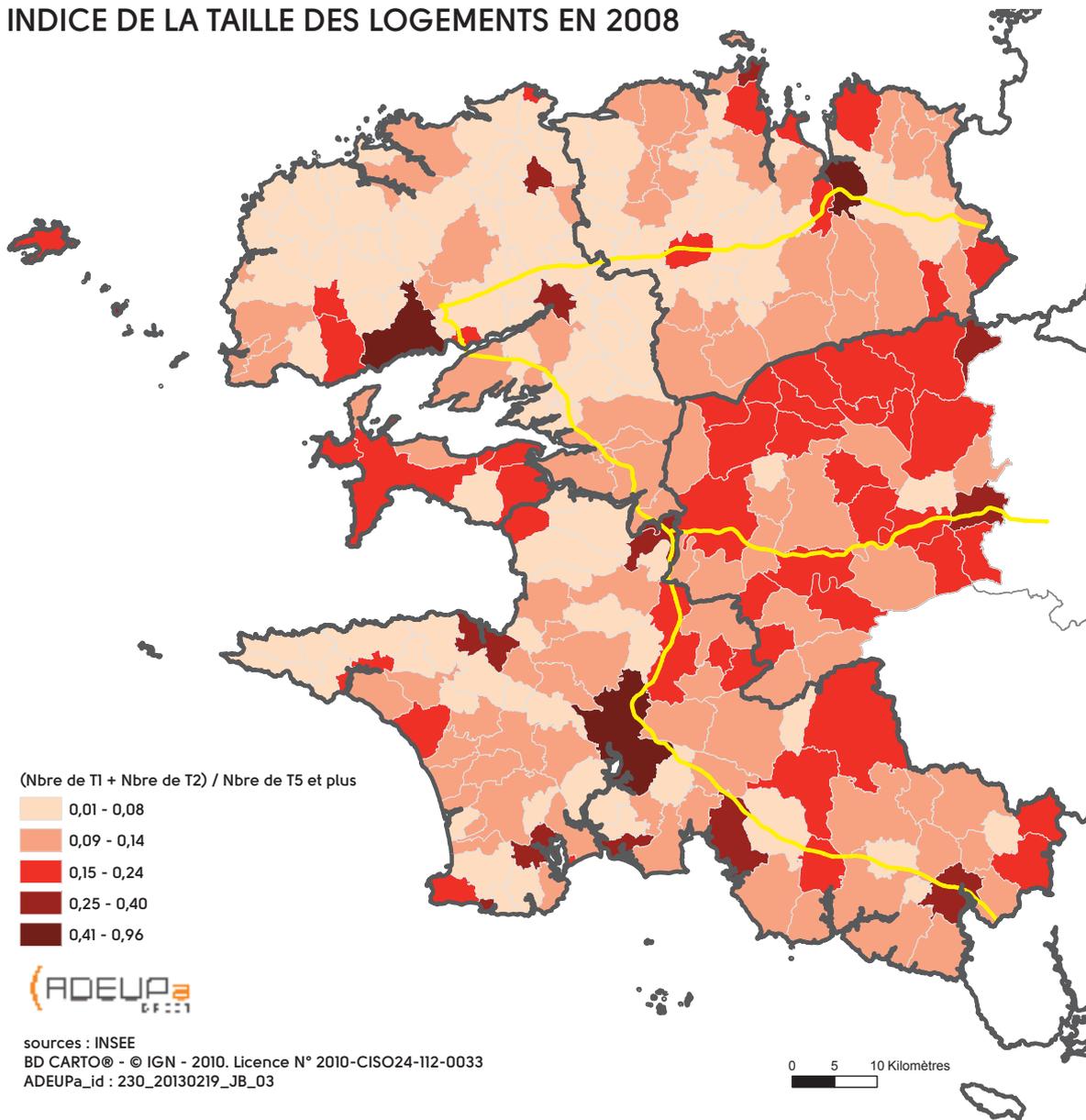


Photo : Adeupa

Cette prédilection pour la maison individuelle est corrélée à une surreprésentation de grands logements dans le département par rapport à la moyenne nationale. La part de logements de six pièces et plus est ainsi de près de 25% dans le Finistère contre 15% en France métropolitaine.

De plus, le nombre de pièces varie en fonction de la typologie des logements. Les maisons sont plus grandes que les appartements pour lesquels le stock diminue beaucoup à partir des T3.

INDICE DE LA TAILLE DES LOGEMENTS EN 2008



Un logement sur quatre date d'avant 1949

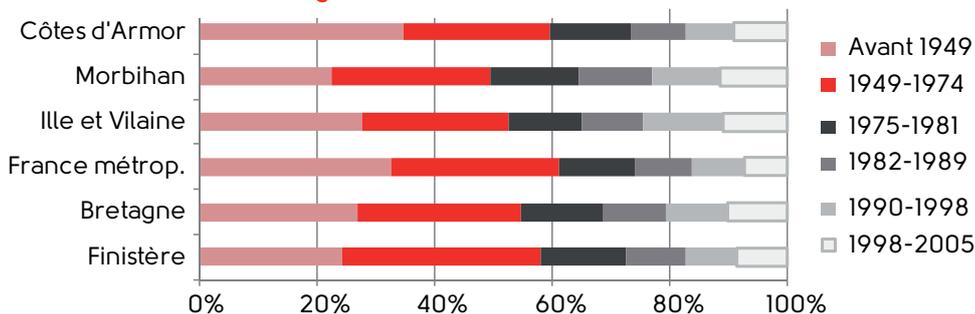
La première réglementation thermique date de 1974, mais l'on peut considérer que ce n'est qu'après 1982 que l'ensemble des procédés constructifs est complètement mis en oeuvre. Les logements antérieurs à cette date peuvent donc être aujourd'hui concernés par de nécessaires travaux d'amélioration énergétique. Ayant parfois déjà fait l'objet d'interventions difficilement quantifiables, ils n'en restent pas moins une cible prioritaire des politiques de réhabilitation.

En 2008, 72% des logements finistériens datent ainsi d'avant 1982 et près d'un logement sur quatre est antérieur à 1949. Le parc de logements construits entre 1949 et 1974 est surreprésenté par rapport aux moyennes régionale et nationale (34% contre respectivement 28 et 29%).

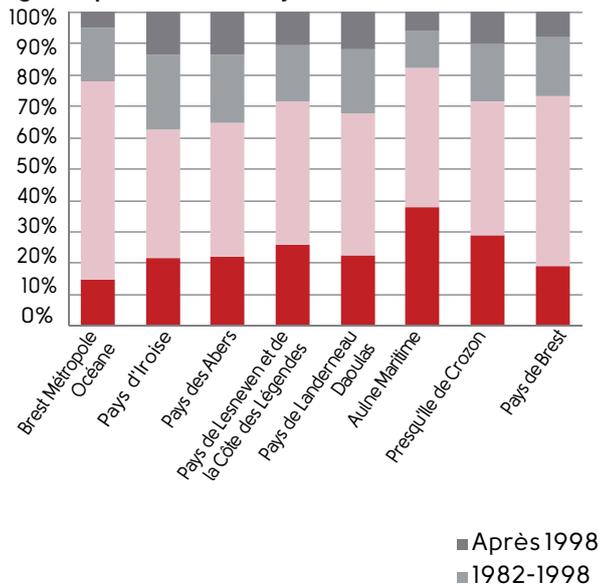
Ce constat n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. La ville de Brest ayant en grande partie été détruite pendant la seconde guerre mondiale, elle se distingue par exemple par une très nette surreprésentation des logements construits entre 1949 et 1974, issus de la reconstruction (57% du parc de

logements). Le parc antérieur à 1949 représente plus de 40% des logements des îles, du Cap Sizun et du nord du Centre Ouest Bretagne. A l'inverse, plus de 20% du parc du nord du Pays de Brest, du nord du Pays de Landivisiau, du Pays Bigouden Sud, de Quimper Communauté, du Pays Glazik, du Pays Fouesnantais et du sud du Pays de Quimper est composé de logements récents (entre 1990 et 2006).

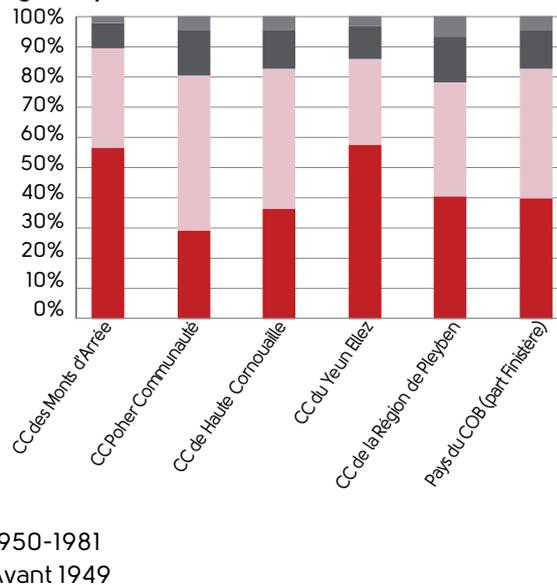
Date d'achèvement des logements



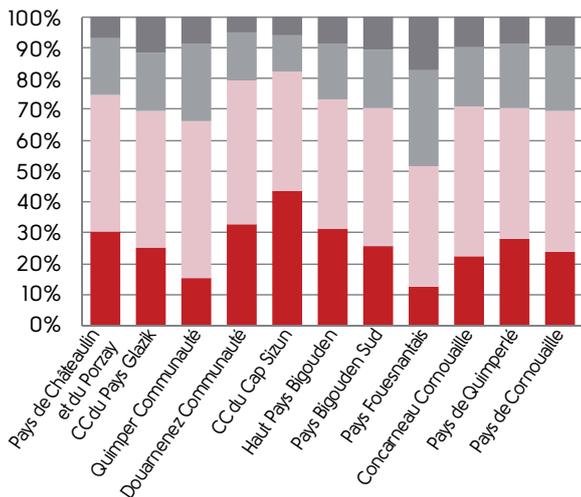
Age du parc dans le Pays de Brest



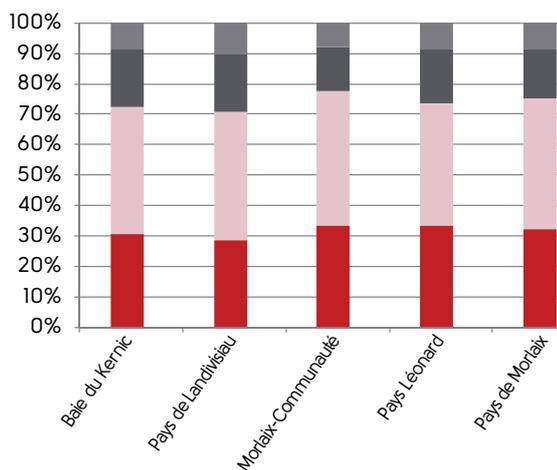
Age du parc dans le COB



Age du parc dans le Pays de Cornouaille



Age du parc dans le Pays de Morlaix

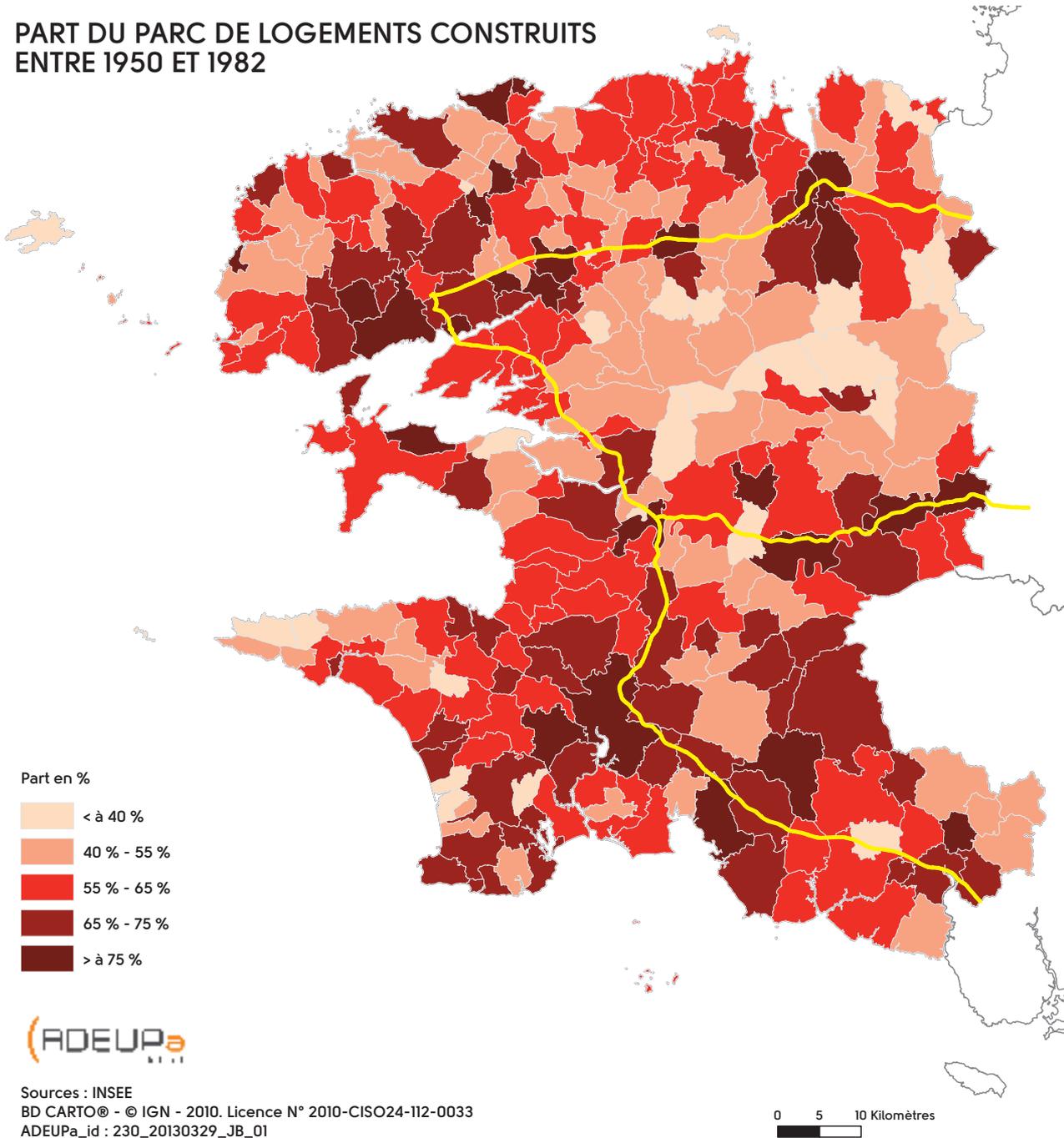


De manière générale dans le département, les appartements sont bien représentés dans le parc construit entre 1949 et 1974 en lien avec la reconstruction et le développement des pôles urbains à l'après-guerre. En revanche, le parc antérieur à 1949 présente un parc collectif moins important, notamment en raison des destructions de la seconde guerre mondiale.

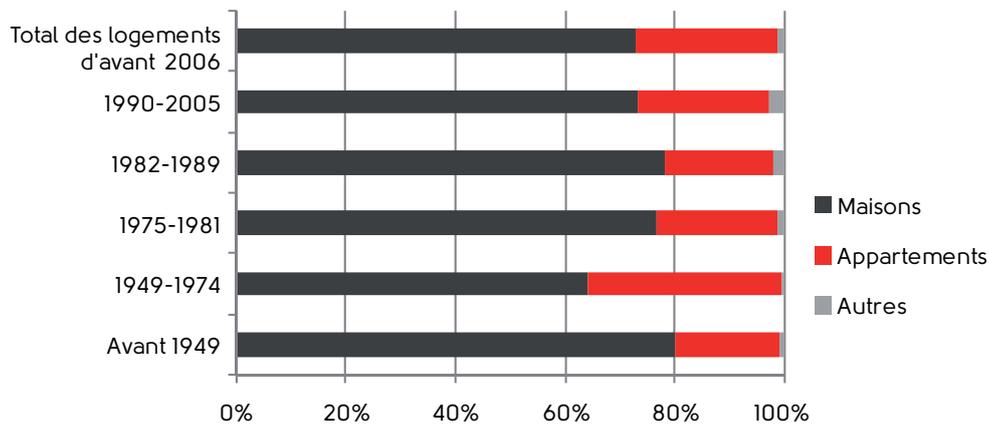
La difficulté à connaître le parc antérieur à 1981 ayant fait l'objet de travaux a pu être soulignée lors des rencontres de l'habitat. Cette connaissance serait pourtant essentielle pour estimer précisément la part du parc nécessitant des travaux d'amélioration notamment



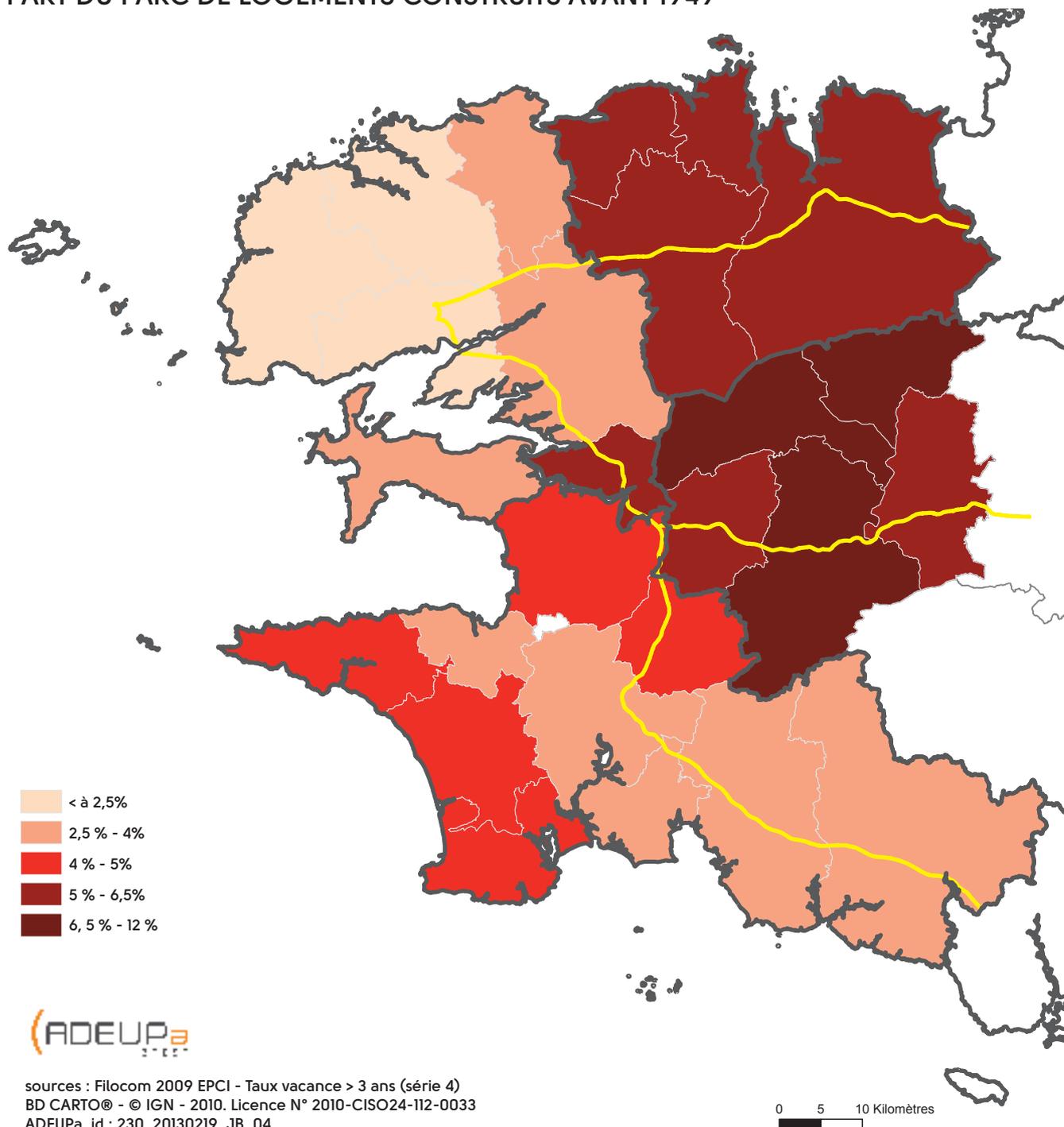
PART DU PARC DE LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1950 ET 1982



Logements finistériens selon la typologie et l'époque de construction



PART DU PARC DE LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1949



Parc Privé Potentiellement Indigne : des maisons anciennes occupées par leur propriétaire

La méthode PPPI – Parc Privé Potentiellement Indigne – permet un premier repérage des secteurs où le parc présente davantage de probabilité d'être dégradé. Développé sous l'égide du Ministère du Logement, cette méthode consiste en un croisement de données fiscales, notamment les catégories cadastrales des biens (de « 1 : grand luxe » à « 8 : très médiocre ») et le niveau de ressource des occupants. Est ainsi considéré comme un logement potentiellement indigne :

- Un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire), occupé par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;

- Un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre), occupé par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Le classement cadastral étant faiblement actualisé, ces données sont à manier avec précaution et doivent être confrontées à un travail de repérage de terrain. Elles constituent un indicateur, un potentiel, mais pas une quantification du logement indigne.

Ces précautions prises, le Finistère dénom-

brerait en 2007 près de 20 000 logements potentiellement indignes, soit 6% des résidences principales privées occupées. Cette proportion est plus élevée dans les intercommunalités du Pays de Morlaix, du Centre Ouest Bretagne ainsi que l'Aulne Maritime, la communauté de Châteaulin et le Cap Sizun (jusqu'à 15% dans le Yeun Ellez).

Dans la majorité des cas, il s'agit de logements anciens : près des deux tiers sont antérieurs à 1949. Les logements individuels sont très nettement majoritaires, sauf dans la Communauté urbaine de Brest, Quimper Communauté et la Communauté de Douarnenez qui se distinguent par un taux de logements concernés en copropriétés supérieur à la moyenne départementale. De même,

les occupants de ces résidences potentiellement indignes sont principalement des propriétaires, hormis à Brest métropole océane, Quimper Communauté et Morlaix Communauté où la part de locataires privés dépasse 40% (jusqu'à 72% dans l'agglomération brestoïse).

Plusieurs dispositifs d'incitation à la réhabilitation des logements privés sont à l'œuvre dans le Finistère. Au 1^{er} janvier 2013, quatre PIG, six OPAH classiques, deux OPAH Copropriétés et une OPAH Renouvellement Urbain sont ainsi en cours dans le département.

PIG : Programme d'Intérêt Général visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements présentant des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, mais ne justifiant pas un projet d'ensemble. (Source : ADIL du Finistère)

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ayant notamment pour but la mise en place de subventions pour

inciter à la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements, ainsi que le développement d'une offre locative à vocation sociale par un plafonnement des loyers et des ressources des locataires dans les logements locatifs améliorés. (Source : ADIL du Finistère)

Certains territoires ont pu mettre en place des actions visant à repérer le parc le plus dégradé en vue d'une intervention

Parc privé potentiellement indigne en Finistère en 2007

Territoire	RPPI*	RPP** occupées	Part RPPI / RPP occupées	Part RPPI antérieur à 1949	Part RPPI individuelles	Part RPPI en copropriétés	Part de PO	Part de LP Bretagne
Bretagne	75 791	1 187 220	6,4%	66,1%	75,5%	11,5%	57,8%	34,6%
Finistère	19 763	347 823	5,7%	63,0%	67,2%	17,6%	54,0%	39,2%
Brest Métropole Océane	3 600	73 374	4,9%	48,5%	23,1%	55,3%	26,1%	71,8%
Pays d'Iroise	522	16 790	3,1%	68,2%	85,6%	2,5%	68,6%	24,9%
Plabennec et des Abers	574	14 331	4,0%	63,4%	88,0%	1,9%	63,1%	32,4%
Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	608	10 629	5,7%	68,4%	84,7%	4,6%	60,9%	27,8%
Pays de Landerneau Daoulas	589	16 787	3,5%	66,0%	80,3%	6,8%	58,1%	36,3%
Aulne Maritime	219	2 982	7,3%	71,7%	84,5%	s	60,7%	33,3%
Presqu'île de Crozon	429	7 151	6,0%	56,4%	83,4%	5,6%	71,3%	18,2%
Baie du Kernic	544	5 126	10,6%	69,7%	95,2%	s	67,3%	23,7%
Pays de Landivisiau	1 015	11 493	8,8%	75,1%	89,8%	2,1%	62,3%	31,3%
Morlaix-Communauté	2 201	26 433	8,3%	70,4%	68,8%	14,3%	50,8%	44,4%
Pays Léonard	540	8 377	6,4%	72,2%	80,2%	5,2%	61,5%	30,0%
Monts d'Arrée	230	1 809	12,7%	75,2%	90,9%	s	71,7%	18,7%
Poher Communauté	519	5 784	9,0%	62,0%	81,7%	2,7%	61,5%	30,4%
Haute Cornouaille	613	6 420	9,5%	61,3%	94,9%	s	71,9%	20,4%
Yeun Ellez	290	1 955	14,8%	71,7%	96,9%	s	75,2%	15,9%
Région de Pleyben	245	2 750	8,9%	75,1%	92,2%	s	66,1%	24,9%
Châteaulin et du Porzay	454	6 063	7,5%	63,2%	81,7%	4,6%	61,2%	29,1%
Pays Glazik	197	3 831	5,1%	69,5%	92,4%	s	72,1%	19,3%
Quimper Communauté	1 493	32 886	4,5%	54,0%	40,5%	38,1%	38,5%	56,9%
Pays de Douarnenez	450	8 326	5,4%	82,4%	49,3%	23,1%	60,2%	28,0%
Cap Sizun	479	7 235	6,6%	74,9%	85,8%	4,2%	69,5%	14,2%
Haut Pays Bigouden	396	6 818	5,8%	67,4%	96,0%	s	70,5%	13,6%
Pays Bigouden Sud	912	16 443	5,5%	58,1%	76,4%	4,8%	63,3%	27,9%
Pays Fouesnantais	332	11 027	3,0%	56,9%	86,1%	4,5%	68,7%	20,8%
Concarneau Cornouaille	991	20 400	4,9%	59,7%	69,9%	14,5%	60,2%	31,0%
Pays de Quimperlé	1 272	22 041	5,8%	66,2%	76,3%	4,5%	61,9%	30,7%

*RPPI : résidences principales privées potentiellement indignes

**RPP : résidences principales privées

Dispositifs d'aides à la réhabilitation des logements en Finistère au 1^{er} janvier 2013

Programmes d'intérêt Général (PIG)	
CU de Brest métropole océane	Avril 2011 à avril 2014
CC du Pays Glazik	Juillet 2011 à juillet 2014
CA de Quimper Communauté	Avril 2012 à décembre 2016
Ouessant, Molène et Sein	Novembre 2012 à octobre 2015
Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	
Classique	
CA de Morlaix Communauté	Octobre 2008 à octobre 2013
Syndicat mixte pour le SCoT et le PLH du Léon (CC de la Baie du Kernic, CC du Pays de Landivisiau, CC du Pays Léonard)	Décembre 2008 à décembre 2013
CA de Concarneau Cornouaille	Novembre 2010 à novembre 2015
CC du Pays de Quimperlé	Juin 2009 à juin 2014
Syndicat mixte pour le développement du Centre Finistère (COB finistérien, sauf les communes de Saint-Hernin et Motreff)	Mai 2011 à mai 2016
CC du Pays de Landerneau-Daoulas	Février 2012 à février 2017
Copropropriétés	
CA Morlaix Communauté	Octobre 2008 à octobre 2013
CU Brest métropole océane	Janvier 2010 à décembre 2014
Renouvellement urbain	
Ville de Brest, quartier de Recouvrance	Septembre 2010 à septembre 2015

Le poids des résidences secondaires s'accroît sur le littoral

Le Finistère compte près de 65 000 résidences secondaires en 2008, soit 13% de son parc de logements. Ce taux, bien que nettement supérieur à la moyenne française (9%), situe le Finistère en avant dernière position des départements bretons derrière l'Ille et Vilaine.

Construit pour près des deux tiers avant 1975, c'est un parc composé à 82% de maisons. Les communes littorales, mais également celles du Centre Ouest Bretagne – notamment près des Monts d'Arrée – apparaissent comme particulièrement prisées. Le taux de résidences secondaires dépasse souvent les 20% (soit un logement sur cinq). Il est net-

tement supérieur à 50% pour huit d'entre-elles : l'Île-Tudy, l'Île-de-Sein, Bénodet, Saint-Nic, l'Île-de-Batz, l'Île-de-Molène, Brignogan-Plages et Locquirec. A l'inverse, il est presque négligeable dans les pôles urbains. Ainsi, ce taux n'est par exemple que de 1,3% dans la communauté urbaine de Brest et de 2,1% dans Quimper Communauté.

Le parc de résidences secondaires finistérien a connu une forte progression entre 1999 et 2008 : 13 000 logements supplémentaires soit une croissance de 25%, contre seulement +10% en moyenne en France. Cette évolution a particulièrement concerné les zones déjà bien pourvues, à savoir le littoral et le Centre Ouest Bretagne.

La présence d'un parc de résidences secondaires important se répercute en termes d'équipements et peut contribuer à maintenir des prix de l'immobilier élevés, notamment

lorsque le marché est tendu, et ainsi limiter l'accession des ménages modestes. Il va aussi souvent de pair avec un ancrage d'une population retraitée ou en fin de carrière professionnelle.

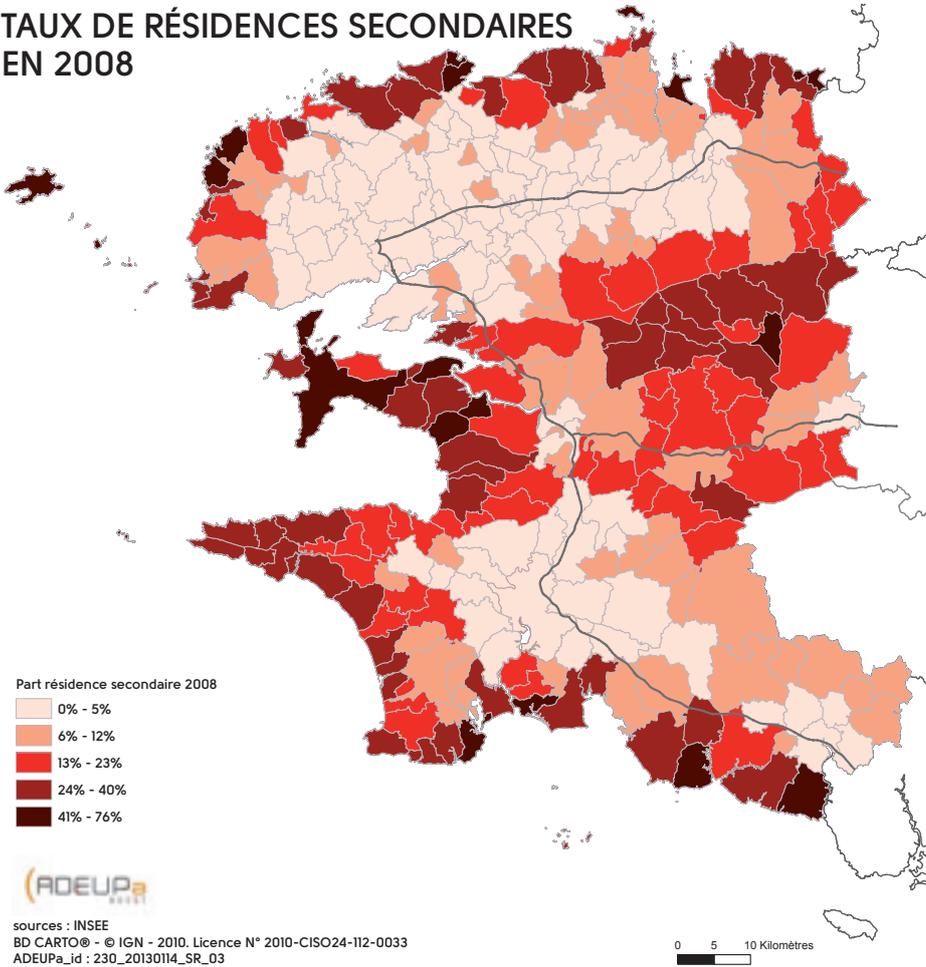


Photo : Adeupa

Le parc de résidences secondaires (RS) en 2008

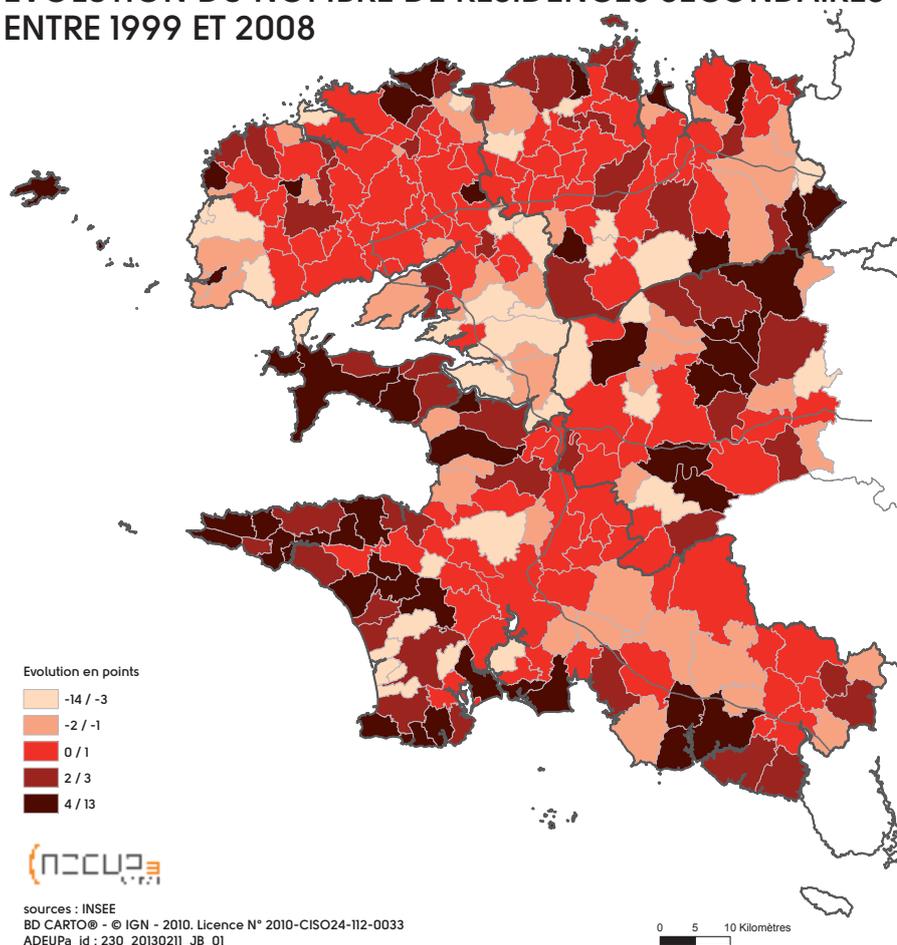
	Nombre de RS	Part de RS dans l'ensemble du parc de logements	Evolution du nombre de RS entre 1999 et 2008	Part des maisons dans le parc de RS	Part des logements construits avant 1975 dans le parc de RS
Finistère	64 846	13,0%	+ 25,5%	82%	62%
Bretagne	224 261	13,0%	+ 19,8%	77%	61%
France métrop.	2 900 941	9,1%	+ 9,8%	60%	58%
Ille-et-Vilaine	29 560	6,2%	+ 2,1%	65%	71%
Morbihan	77 975	18,7%	+ 25,3%	72%	49%
Côtes d'Armor	51 880	15,6%	+ 16,9%	85%	70%

TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2008



Lors des rencontres de l'habitat, des acteurs ont pu souligner qu'il n'y avait pas nécessairement coïncidence entre un fort taux de résidences secondaires et l'attractivité touristique d'un secteur, celle-ci se mesurant d'avantage au travers du nombre de lits touristiques. Dans certains espaces le fort taux de résidences secondaires peut indiquer un phénomène de désaf-

EVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 1999 ET 2008



Une vacance concentrée dans le parc ancien

La vacance du parc peut s'analyser selon deux sources principales : le recensement général de la population et le fichier FILOCOM.

Le recensement détermine la vacance du logement à un moment donné. Aucun critère de durée d'inoccupation du logement n'est appliqué. La vacance dite « frictionnelle », correspondant au temps « normal » nécessaire à une vente ou une relocation, est donc également comptabilisée. Cette vacance de courte durée permet une bonne fluidité des parcours résidentiels et un entretien du parc de logements. Selon le recensement, le Finistère comptait ainsi près de 32 000 logements vacants - courte et longue durées confondues - en 2008, ce qui représente 6% de son parc de logements, chiffre légèrement inférieur à la moyenne régionale. Globalement, les communes littorales et une bonne partie du Pays de Brest se situent en dessous de ce chiffre, tandis que les communes du Centre Ouest Bretagne, de Morlaix Communauté et du nord du Pays de Cornouaille présentent des taux plus élevés (jusqu'à 10% en moyenne pour la communauté de communes des Monts d'Arrée). Entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants finistériens a augmen-

té de 6 200 unités, soit une hausse de 24%. Si elle s'inscrit à hauteur de l'évolution bretonne, elle est significativement supérieure à la moyenne nationale (+6%). Les territoires les plus touchés en volume sont Quimper Communauté (+ 776 logements vacants), Concarneau Cornouaille (+709) et le Pays de Quimper (+686). A l'inverse, la Presqu'île de Crozon compte 200 logements inoccupés en moins.

Le fichier FILOCOM permet d'estimer la vacance de longue durée, dite vacance « structurelle ». Cette dernière est particulièrement intéressante en matière de politique publique de l'habitat puisqu'elle concerne un parc vraisemblablement impropre à l'habitation, notamment en raison de son état. En 2009, le Finistère comptait ainsi près de 15 000 logements vacants depuis plus de deux ans, soit 3% de son parc de logements. Pour des raisons de secrets statistiques, il n'est pas possible d'avoir une déclinaison à la commune de ces données. En revanche, à l'échelle des intercommunalités, des disparités géographiques semblables à celles des données de l'INSEE apparaissent. Ainsi, le taux de logements vacants depuis plus de deux ans est supérieur à la moyenne départementale dans les intercommunalités du Centre Ouest Bretagne (5 à 7%), du Pays de Morlaix (4 à

5,5%), de l'Aulne Maritime (5%) et du Pays Glazik (4%). A l'inverse, la majeure partie des intercommunalités du Pays de Brest ont un taux de logements vacants depuis plus de deux ans inférieur à 2,5%.

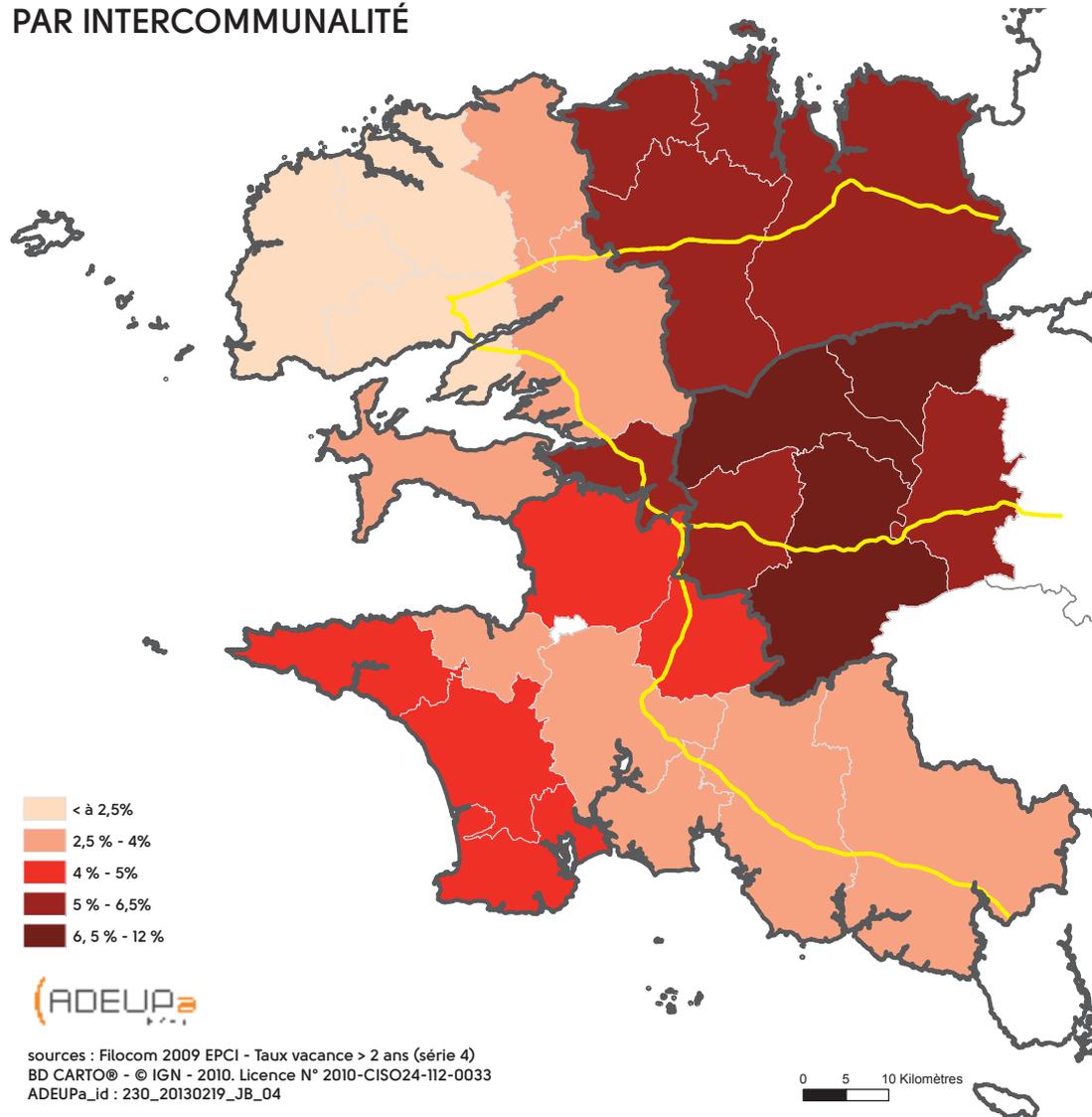
Dans les deux cas, on constate :

- Une surreprésentation des appartements. Alors qu'ils ne représentent que 26% de l'ensemble des logements finistériens, ils constituent 39% des logements vacants (INSEE), 42% des logements vacants depuis plus de trois ans.

- Une concentration de la vacance dans le parc ancien, notamment la vacance de longue durée. 83% des logements vacants depuis plus de deux ans datent ainsi d'avant 1975, 61% d'avant 1949.

Le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Équipement. Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS PAR INTERCOMMUNALITÉ

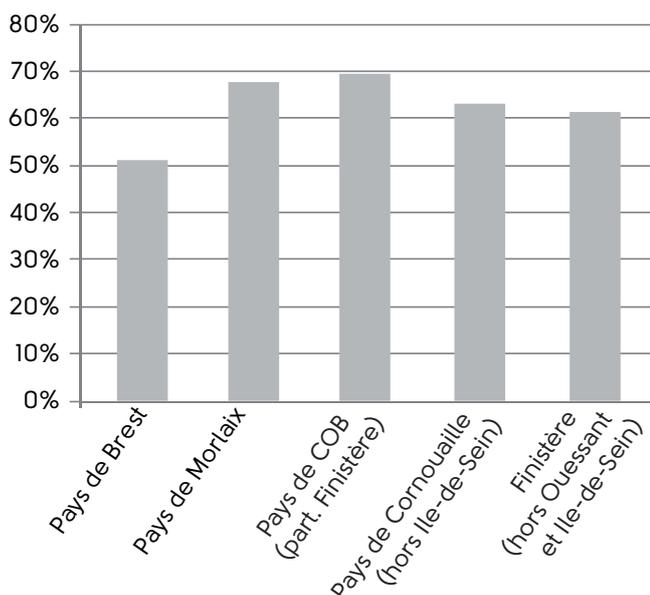


Caractéristiques des parcs de logements vacants en 2008 (courte et longue durées confondues)

	Nombre total de LV*	Part de LV dans l'ensemble du parc de logements	Evolution du nombre de LV entre 1999 et 2008	Part d'appartements dans le parc de LV	Part de logements construits avant 1975 dans le parc de LV
Finistère	31 753	6,4%	+ 24,3%	39%	76%
Bretagne	106 298	6,2%	+ 24,5%	37%	74%
France métrop.	2 104 409	6,6%	+ 5,8%	52%	78%
Ille-et-Vilaine	28 350	6,0%	+ 28,3%	47%	72%
Morbihan	23 837	5,7%	+ 25,2%	32%	70%
Côtes d'Armor	22 357	6,7%	+ 19,5%	26%	77%

*LV : Logements vacants

Part de la vacance supérieur à 2 ans au sein du parc antérieur à 1949



Les propriétaires occupants modestes, même lorsqu'ils sont propriétaires de longue date et n'ont plus de remboursement d'emprunt, peuvent rencontrer de grandes difficultés à financer des travaux pourtant nécessaires.

Résidences principales : la part belle à la propriété occupante

En 2008, 70% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, soit un taux supérieur aux moyennes bretonne (66%) et française (58%).

Cette proportion, si elle est toujours très largement majoritaire, varie selon les pays. Ainsi, dans le Centre Ouest Bretagne 76 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaires, chiffre significativement au-dessus des autres Pays du Finistère. C'est dans le Pays de Brest que la part de propriétaires occupants est la plus faible, légèrement supérieure à 60%. Brest métropole océane est en effet la communauté où le parc locatif privé, comme public est le plus important. La part de propriétaires occupants des Pays de Cornouaille et de Morlaix sont proches de la moyenne départementale avec 70 % du parc. Les deux pays se distingue pour ce qui est du parc locatif. Le premier dispose d'un parc locatif privé plus vaste (en proportion comme en valeur absolue), le second comporte un parc locatif social plus développé.



Photo : Adeupa

Caractéristiques des résidences principales en 2008

	Nombre total de RP*	Part de RP dans l'ensemble du parc de logements	Evolution du nombre de RP entre 1999 et 2008	Part de RP occupées par leurs propriétaires en 2008	Evolution du nombre de RP occupées par leurs propriétaires entre 1999 et 2008
Finistère	398 658	80,1%	+ 10,9%	70%	+ 16%
Bretagne	1 382 930	80,3%	+ 14,3%	66%	+ 20%
France métrop.	26 615 476	83,6%	+ 11,8%	58%	+ 18%
Ille-et-Vilaine	414 000	87,3%	+ 16,8%	60%	+ 24%
Morbihan	312 568	75,1%	+ 17,4%	68%	+ 22%
Côtes d'Armor	257 705	77,3%	+ 12,3%	71%	+ 17%

*RP : Résidences principales

Des propriétaires occupants parfois précaires

Les revenus des personnes en fonction de leur statut d'occupation montrent un nombre plus important de personnes dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS au sein des propriétaires occupants que dans le parc HLM, en effet, la propriété n'est pas toujours synonyme de revenus plus élevés que la moyenne. Les locataires du parc privé sont également nombreux dans cette tranche de revenus

Répartition des statuts d'occupation par Pays

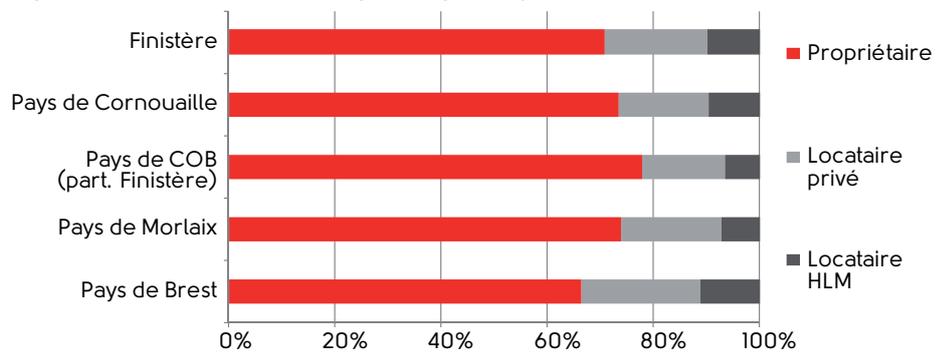
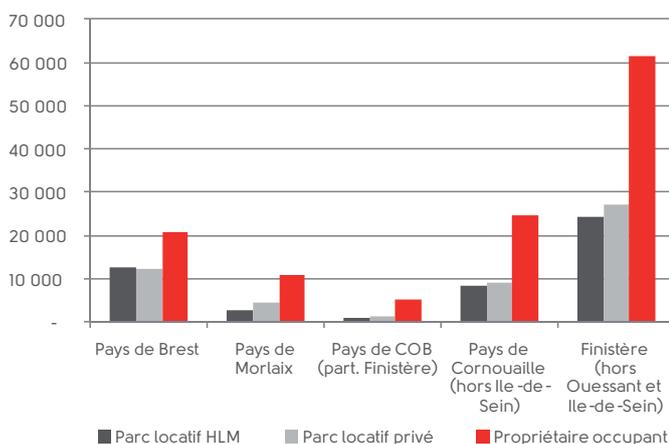
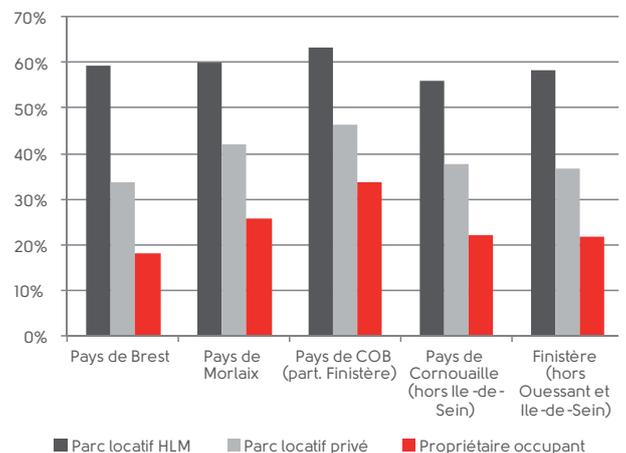


Photo : Adeupa

Nombre de personnes ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dans les différents parcs



Part des personnes ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dans les différents parcs



Un parc locatif privé principalement localisé dans les pôles urbains

Composé de 75 915 logements (meublés compris), le parc locatif privé du Finistère représente 19% des résidences principales en 2008, contre 22% en Bretagne et 25% en France métropolitaine.

Il se situe essentiellement dans les communes urbaines : Brest, Quimper, Morlaix puis les pôles principaux des intercommunalités (Lesneven, Landerneau, Landivisiau, Carhaix, Douarnenez, Concarneau, Quimperlé...). Avec près de 24 000 logements locatifs privés, Brest concentre à elle seule 31,5% de l'offre finistérienne.

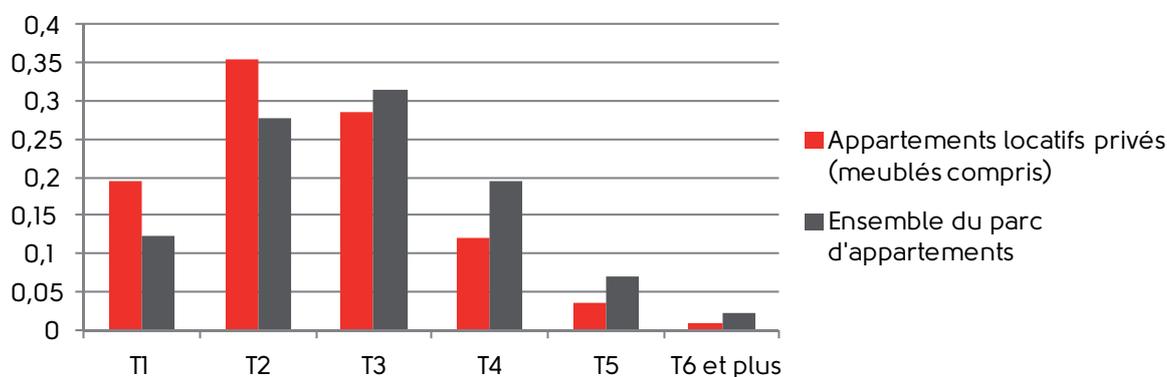
Cette localisation privilégiée en milieu urbain n'est pas sans influence sur la typologie générale du parc. Les appartements y sont ainsi nettement surreprésentés. En 2008, alors qu'ils pèsent pour un quart du parc de logements finistérien, ils représentent 64% des logements locatifs privés (meublés compris). Ce constat d'une majorité d'appartements n'est pourtant vrai que dans une trentaine de communes, dont les principaux pôles urbains. A l'inverse, les deux tiers des communes finistériennes ont moins de 25% d'appartements dans leur parc locatif privé.

Dans tous les cas, maisons comme appartements, les petits logements sont surreprésentés.

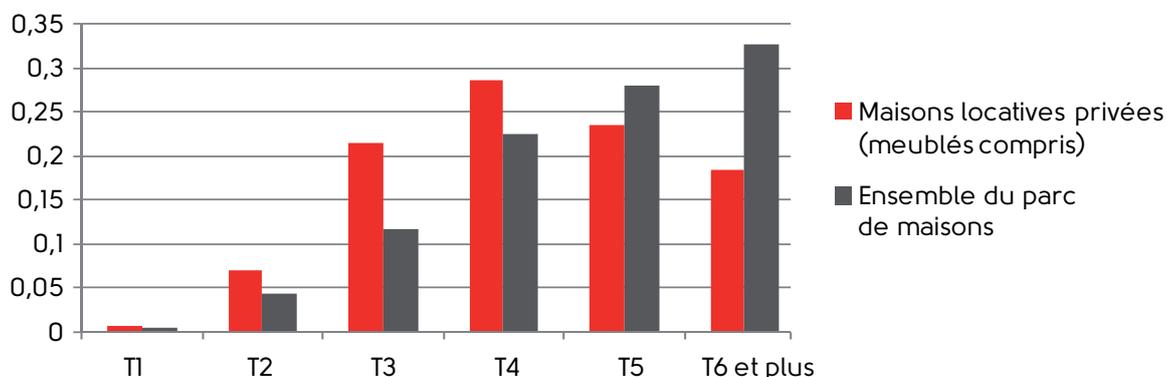
La faiblesse du parc locatif privé en dehors

des pôles urbains ne facilite pas les parcours résidentiels (décohabitation, installation des jeunes ménages, des personnes modestes...). En effet, ce parc joue souvent un rôle de transition. En 2008, dans le Finistère, trois ménages locataires sur quatre ont emménagé il y a moins de cinq ans dans leur logement, contre moins d'un locataire sur trois en France métropolitaine.

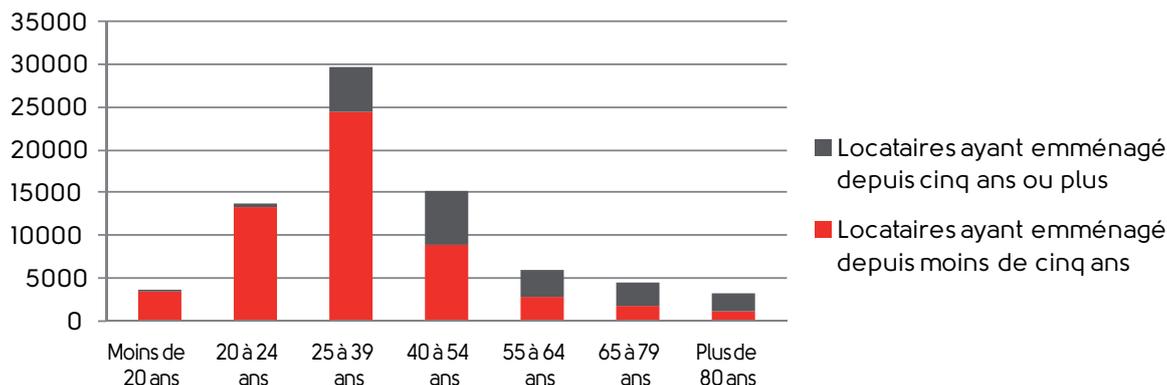
Nombre de pièces des appartements locatifs privés dans le Finistère en 2008



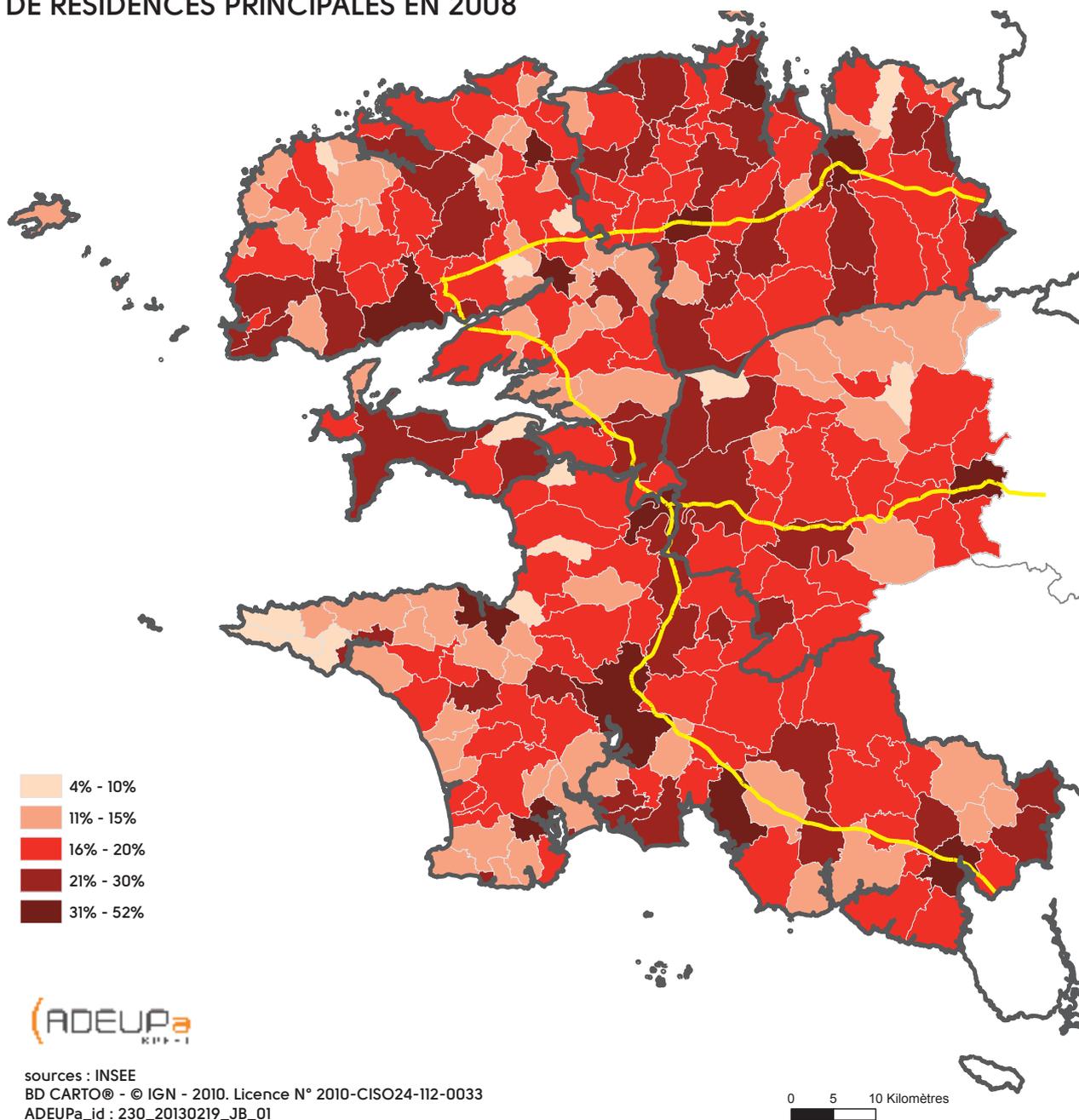
Nombre de pièces des maisons locatives privées dans le Finistère en 2008



Age de la personne de référence des ménages locataires dans le parc privé finistérien en 2008



PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2008



Il existe ce qu'il est convenu d'appeler un parc locatif social de fait au sein du parc locatif privé et ce segment du marché mérite des interventions.

La difficulté à mobiliser les bailleurs privés dans la réhabilitation du parc locatif est soulignée lors des rencontres avec les acteurs, et notamment le faible impact des mesures d'incitations fiscales pour des bailleurs

3. LE MARCHÉ DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

Une activité de production dynamique portée par l'individuel

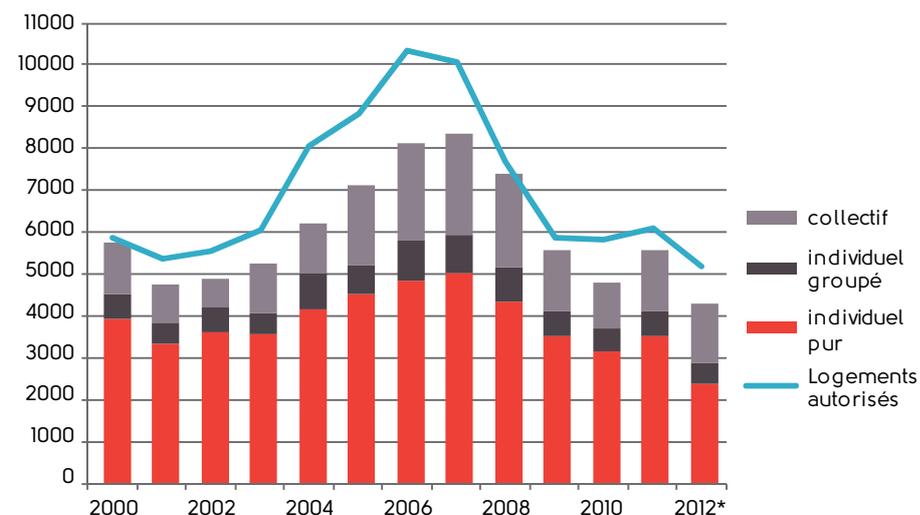
La construction neuve après avoir beaucoup augmenté au cours des années 2004 à 2007 où elle avait atteint son point culminant a décliné depuis cette période. En 2011, 6 095 logements ont été commencés, chiffre proche de l'avant flambée du milieu des années 2000.

La construction est portée par l'individuel pur (un logement égale un permis de construire), l'individuel groupé est quant à lui moins mobilisé et sa part au sein de la construction neuve assez régulière au cours de la décennie (aux alentours de 10%). Ce sont bien le collectif et l'individuel pur qui s'ajustent au sein de la construction en fonction des politiques nationales de développement de l'offre et de la situation économique.

Dans le détail par Pays, le nombre de logements commencés évolue de manière différenciée et tous les territoires ne connaissent pas la même attractivité. Ainsi le Pays du Centre Ouest Bretagne, peu peuplé et relativement éloigné des pôles urbains se développe modestement. Le Pays de Morlaix présente également un rythme de construction relativement faible. Ce sont bien les Pays de Brest et de Cornouaille qui présentent le rythme le plus élevé de construction, mais également le plus erratique, avec des pics d'activité en 2007 pour le premier et en 2009 pour le second.

La dernière décennie a changé la morphologie du territoire finistérien et les périodes de croissance ont touché de manière sélective le département. Cette période a surtout contribué à développer les périphéries pavillonnaires des agglomérations où de nombreuses communes ont vu leur parc immobilier s'accroître beaucoup. Elle a aussi concerné les communes littorales les plus proches des pôles majeurs, bénéficiant à la fois de leur proximité de la mer et d'un cadre de vie très privilégié, mais également de la proximité des services et des emplois que proposent les grandes villes. La population urbaine s'est redéployée et a consolidé les bassins d'habitat qui se sont constitués depuis 25 ans dans le département.

Logements commencés dans le Finistère



Evolution des logements commencés

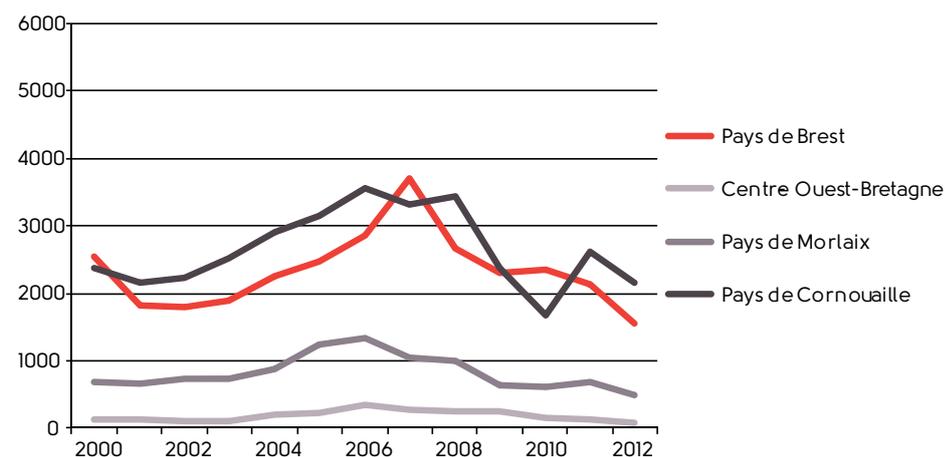
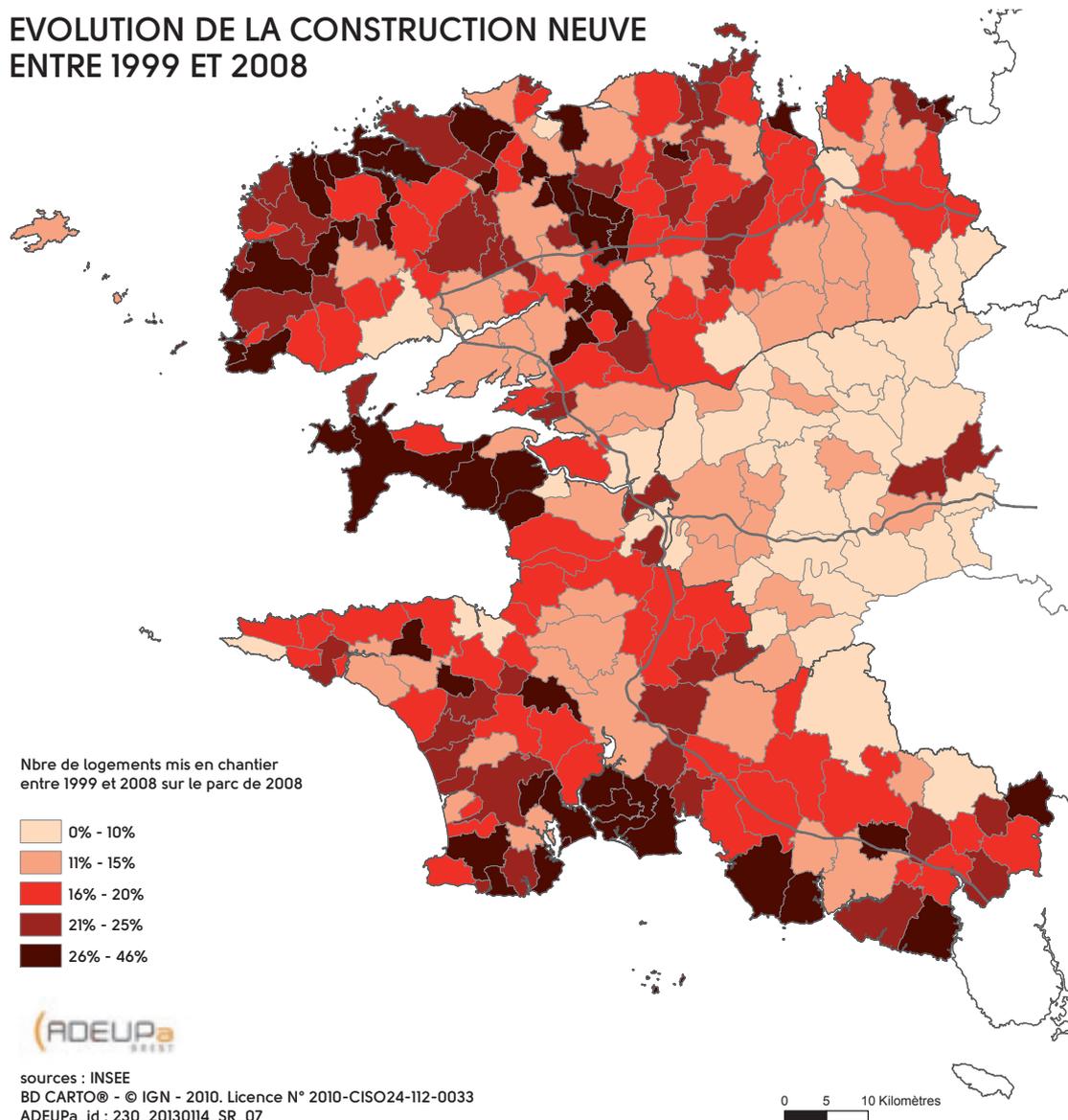


Photo : Adeupa

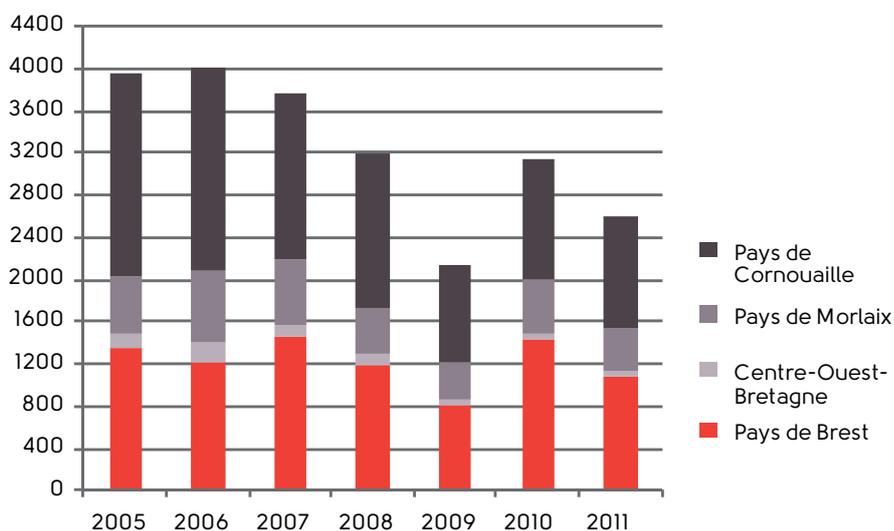
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 1999 ET 2008



Le marché du terrain à bâtir : des secteurs de tension

Les fluctuations du marché du terrain à bâtir sont proches de celles de la construction neuve et, si en 2005 et 2006 les ventes ont atteint leur plus haut niveau, leur nombre s'élève à environ 2 600 en 2011 pour l'ensemble du département. Les Pays de Brest et de Cornouaille sont les secteurs les plus dynamiques. C'est dans ce dernier territoire que les fluctuations en termes quantitatifs sont les plus importantes : 1 929 ventes en 2006 et 924 en 2009. La majorité des acquisitions est réalisée en secteurs opérationnels : depuis 2005, environ 60% des mutations se concrétisent en lotissement. Cette localisation préférentielle produit des opérations sur des terrains plus petits et dont la superficie diminue régulièrement au cours du temps. Ce mouvement de densification touche autant les opérations en diffus qu'en lotissement, mais les premières concernent toujours des terrains plus grands.

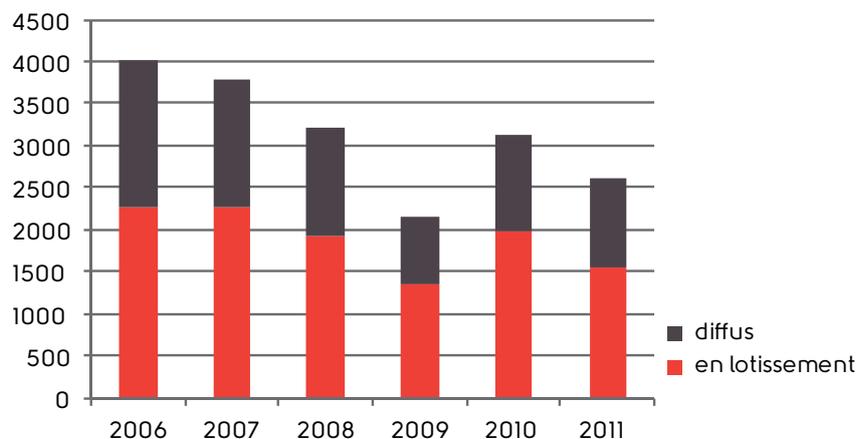
Ventes de terrains à bâtir par Pays



Des contrastes de prix

Les prix du foncier varient en fonction du territoire et l'évolution des prix révèle les secteurs de tension. Trois localisations se distinguent particulièrement tant en terme d'évolution que de niveau des prix, il s'agit de l'agglomération brestoise (au sens large) de l'agglomération quimpéroise et du littoral au sud du département et notamment le secteur très tendu du Pays Fouesnantais. Ainsi dans le Pays de Brest entre 2005 et 2011, les prix ont doublé passant de 51 € du m² de terrain équipé à 98 €. Dans le Pays de Cornouaille, les prix sont plus contenus et l'évolution, bien que notable, est moins importante puisque les transactions sont passées de 46 €/m² en 2005 à 78 €/m² en 2011. Les Pays de Morlaix et du Centre Ouest Bretagne restent quant à eux plus abordables et les conditions de l'acquisition dite sociale, c'est-à-dire des projets d'environ 140 000 € en construction neuve (terrain plus maison), demeurent possibles. Dans le détail par intercommunalité, la part des terrains à bâtir de moins de 50 000 € est très variable d'une collectivité à l'autre, et une fois encore, les zones de tensions du marché, comme les territoires à l'activité plus apaisée, apparaissent clairement. Ainsi, dans le Pays d'Iroise, Brest métropole océane et le Pays Fouesnantais, la part des terrains sous ce seuil est inférieure à 25% en 2011 alors qu'elle est de plus de 90% en Haute Cornouaille et dans la partie finistérienne du Centre Ouest Bretagne.

Ventes de terrains à bâtir dans le Finistère



Prix des terrains plus maisons à bâtir par Pays depuis 2011 (en € TTC/ m²)

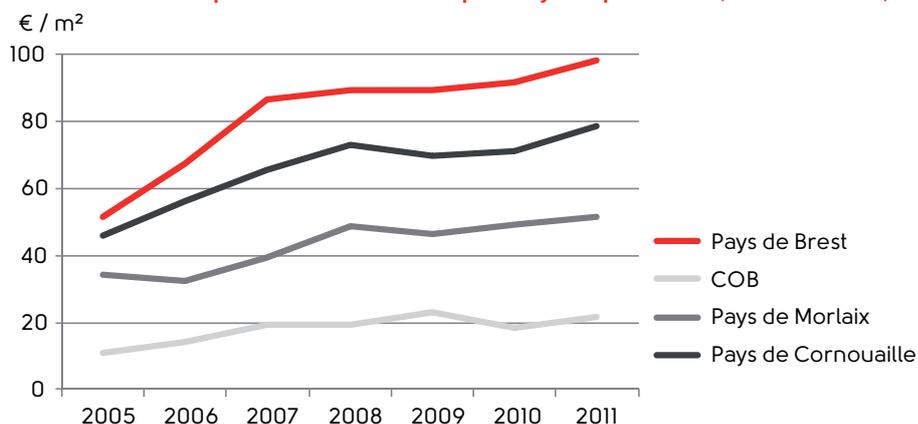
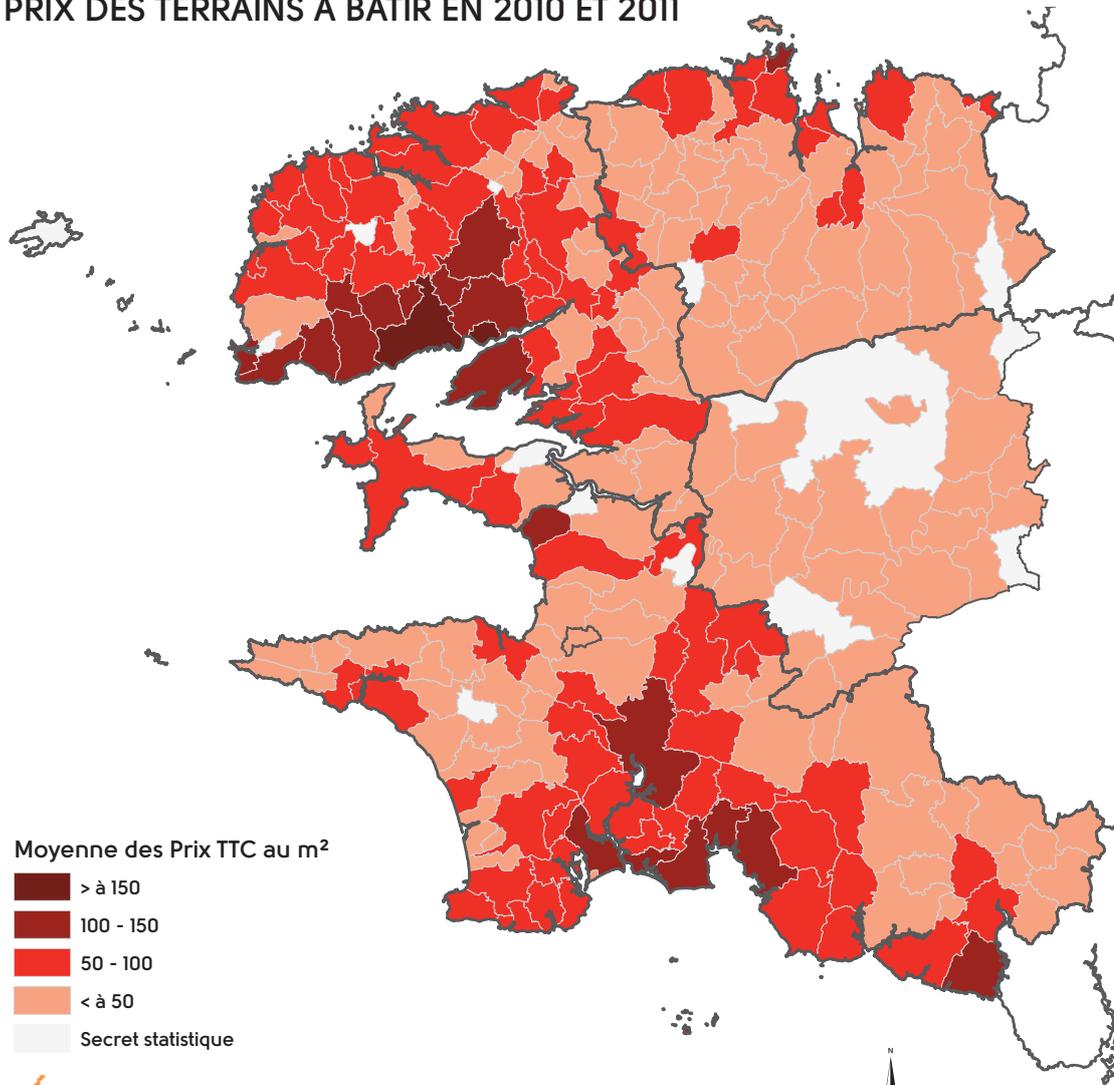


Photo : Adeupa

PRIX DES TERRAINS A BATIR EN 2010 ET 2011



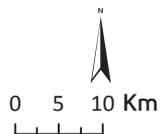
Moyenne des Prix TTC au m²

- > à 150
- 100 - 150
- 50 - 100
- < à 50

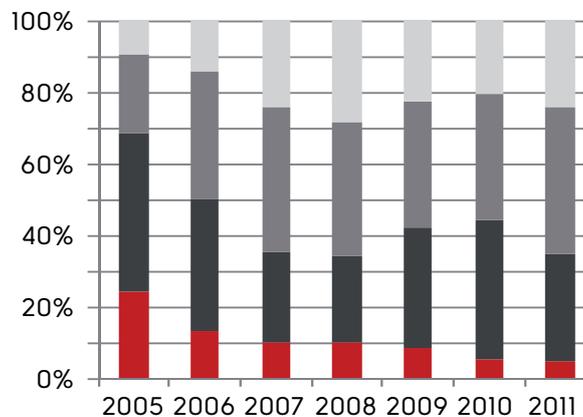
Secret statistique



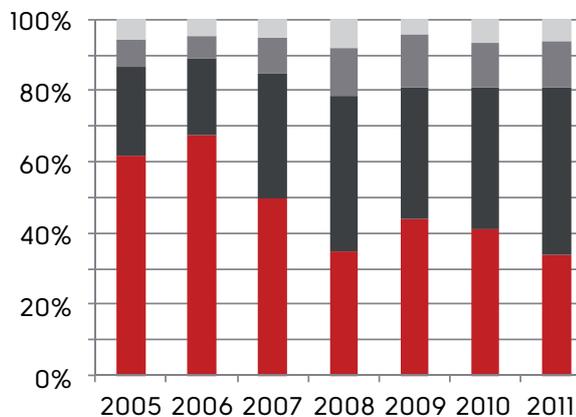
Source : DGFIP/ Mutations foncières
 Fond de carte : BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N° 2010-CISO24-112-0033
 Réf. : 230_20130206_JB_01_prix_tab_1011



**Vente de terrains par gammes de prix
 Pays de Brest
 terrains de 100 à 2 500 m²
 prix entre 4 000 et 300 000 €TTC**

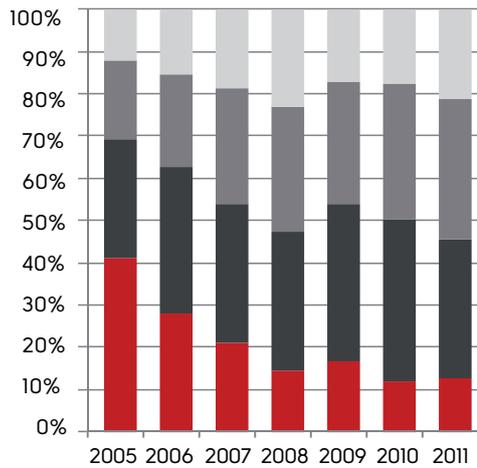


**Ventes de terrains par gammes de prix
 Pays de Morlaix
 terrains de 100 à 2500m²
 prix entre 4 000 et 300 000 € TTC**

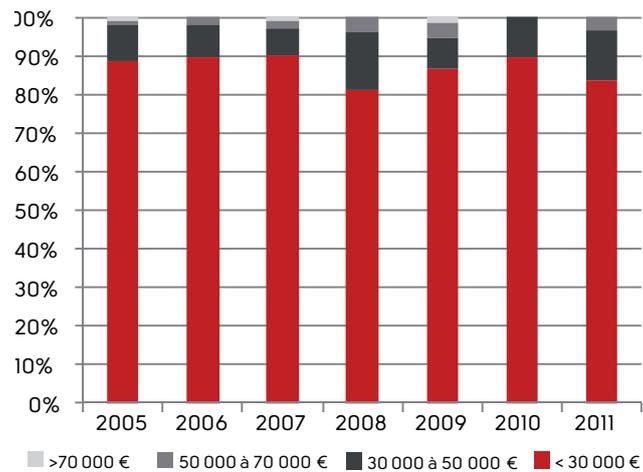


- >70 000 €
- 50 000 à 70 000 €
- 30 000 à 50 000 €
- < 30 000 €

**Vente de terrains par gammes de prix
Pays de Cornouaille terrains de 100 à 2 500 m²
prix entre 4 000 et 300 000 € TTC**

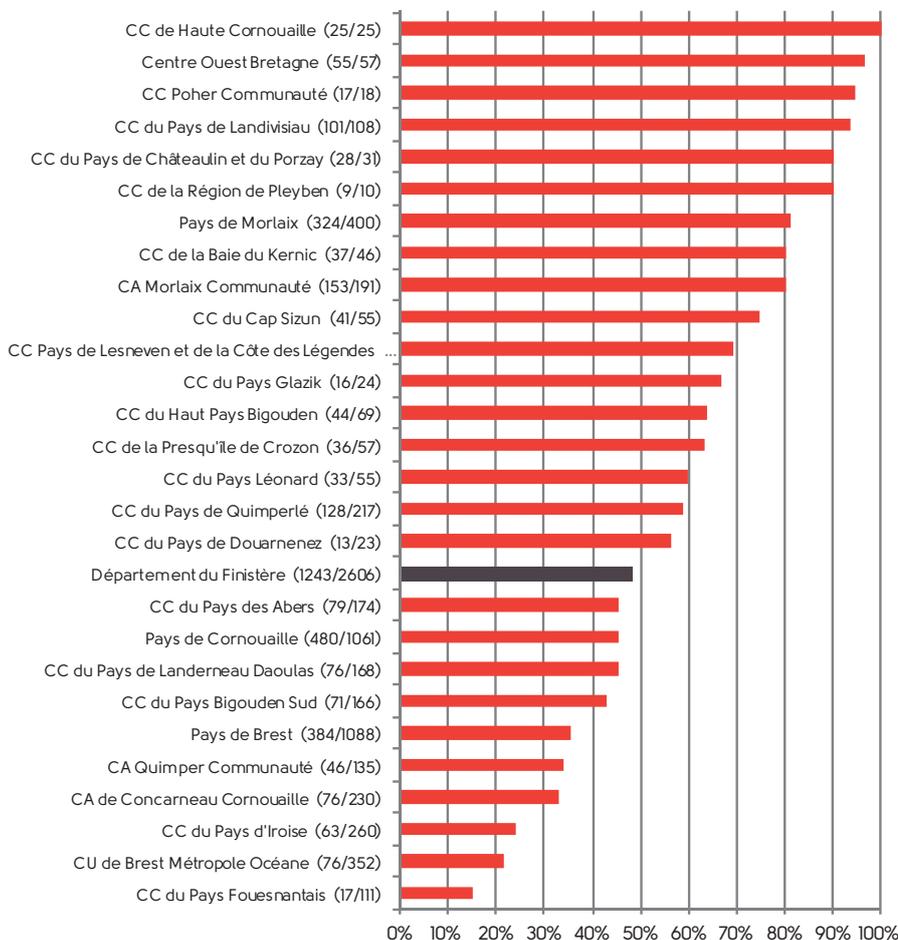


**Ventes de terrains par gammes de prix
COB finistérien terrains de 100 à 2500m²
prix entre 4 000 et 300 000 € TTC**



■ >70 000 €
 ■ 50 000 à 70 000 €
 ■ 30 000 à 50 000 €
 ■ < 30 000 €

**Ventes de terrains à bâtir en 2011 : part des terrains de moins de 50 000 € TTC par EPCI
(nb. de terrains de moins de 50 000 € / total des terrains)**



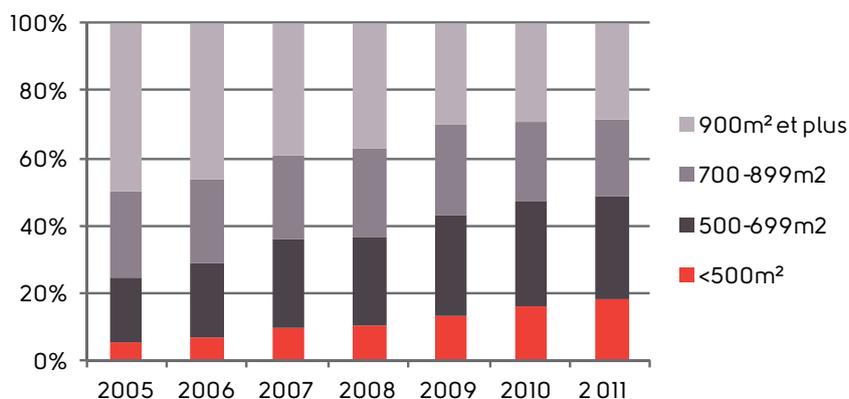
Une diminution de la taille des parcelles

La hausse des prix des terrains s'accompagne d'une baisse des surfaces achetées. Ainsi entre 2005 et 2011, la part de terrains de moins de 500 m² a été multipliée par trois, quand dans le même temps ceux dont la superficie excède 900 m² passait de 50 % des transactions à moins de 30%. On observe donc une tendance à la densification des opérations, mouvement encouragé dans le cadre des évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Dans le détail par Pays, la taille des parcelles vendues tout comme les variations de superficie au cours des dernières années, diffère. Ainsi, la part de terrains vendus d'une superficie inférieure à 500 m² augmente de manière importante entre 2005 et 2011 dans le Pays de Brest et représente désormais près du tiers des transactions. A l'inverse, les terrains de plus de 900 m² qui constituaient presque la moitié des ventes en 2005 ne représentent plus qu'une transaction sur cinq. Ce mouvement s'observe dans tout le département, mais est plus marqué dans le Pays de Brest.

La situation observée dans le Centre Ouest Bretagne est très différente et les terrains de plus de 900 m² constituent une grande part des transactions. Toutefois, là encore cette proportion est en diminution entre 2005 et 2011 et désormais, la part des terrains vendus d'une superficie inférieure à 900 m² devient majoritaire.

Les Pays de Morlaix et de Cornouaille présentent des caractéristiques semblables et, conformément au reste du département, la tendance est à la diminution des parcelles. Toutefois, en Cornouaille, les terrains de plus de 900 m² sont davantage représentés que dans le Pays de Morlaix.

Ventes de terrains par gammes de surfaces ensemble du Finistère terrains de 100 à 2500m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC



Ventes de terrains par gammes de surfaces Pays de Brest terrains de 100 à 2500m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC

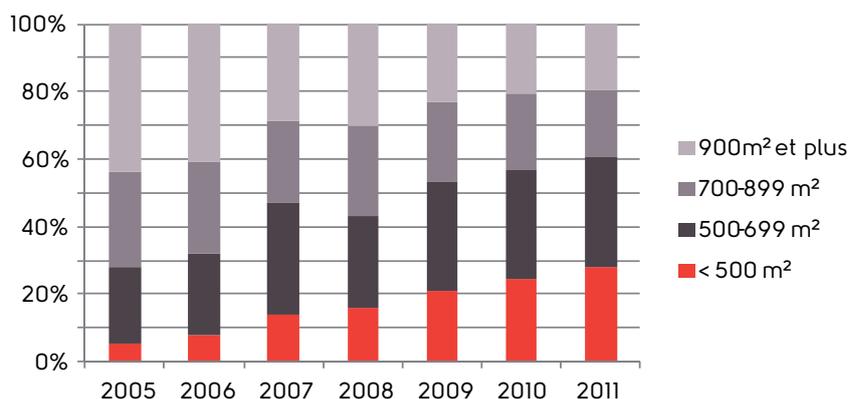
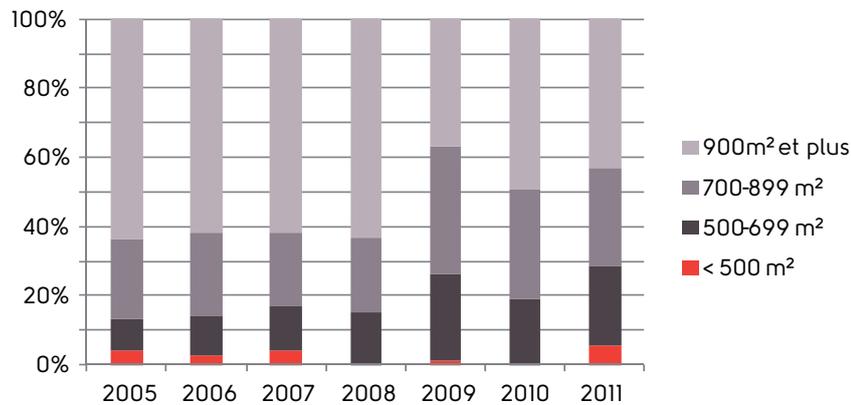
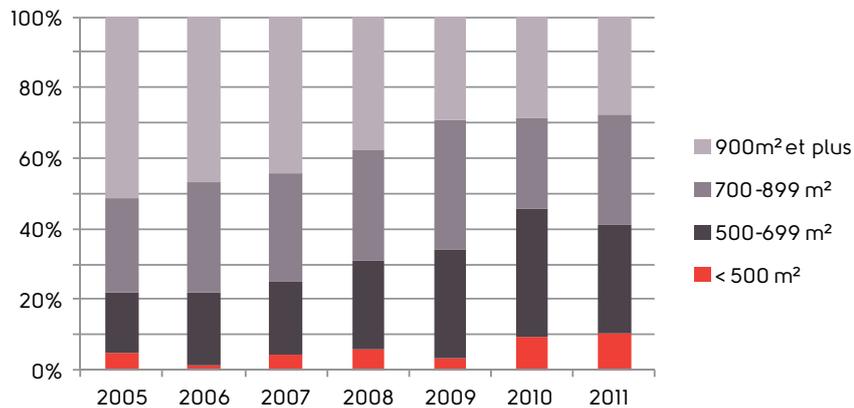


Photo : Adeupa

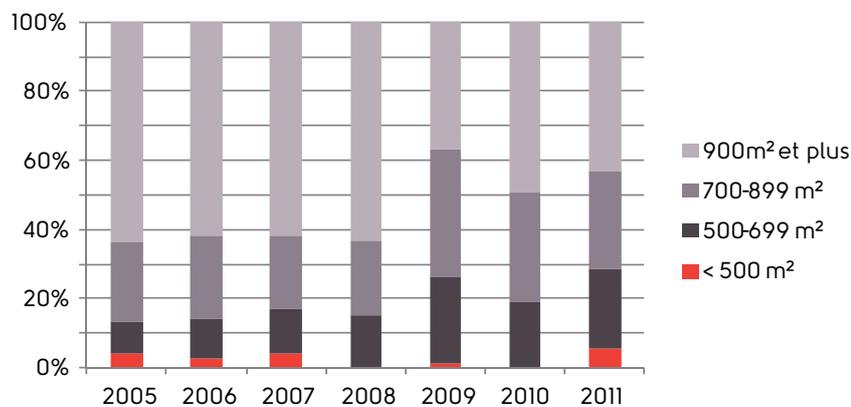
Ventes de terrains par gammes de surfaces
 Pays de Morlaix
 terrains de 100 à 2500m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC



Ventes de terrains par gammes de surfaces
 Pays de Cornouaille
 terrains de 100 à 2500m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC



Ventes de terrains par gammes de surfaces
 C.O.B finistérien
 terrains de 100 à 2500m² et prix entre 4 000 et 300 000 € TTC



Une artificialisation des sols particulièrement marquée

Au cours des 50 dernières années, en France, la croissance urbaine s'est accompagnée d'une consommation d'espace sans commune mesure avec l'augmentation de la population. Ainsi, entre 1982 et 2004 les surfaces urbanisées (pour des activités liées à l'habitat, au transport, à l'activité économique ...) ont augmenté de 43% pour une croissance démographique de 11%. La situation finistérienne est encore plus accentuée puisque sur la même période, les surfaces artificialisées, selon l'étude Costel, ont quasiment doublé : +90% pour une croissance de population de 10%. En 2005, les surfaces artificialisées représentaient ainsi 8% du territoire départemental (source : l'observation foncière en Finistère, n°1, octobre 2009).

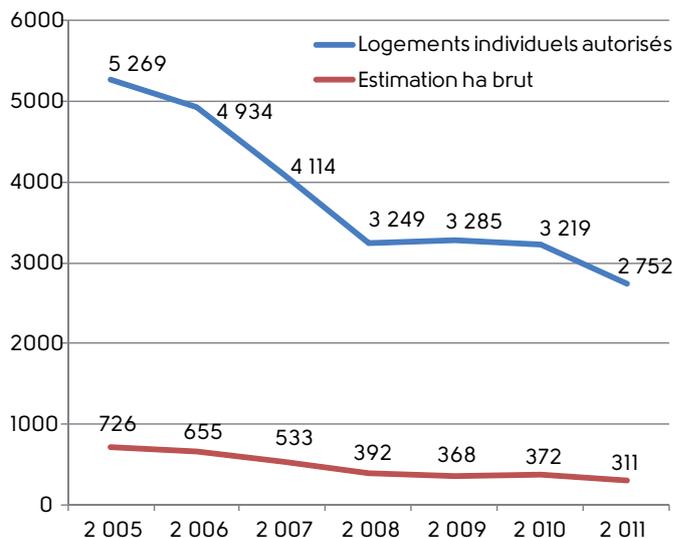
La périphérie des agglomérations brestoïse et quimpéroïse répondant à la fois à la demande des ménages ainsi qu'à celle de foncier disponible pour l'activité économique ont connu une forte croissance de leur surface artificialisée. Néanmoins, c'est sur la bande littorale que le phénomène est le plus significatif (Pays Bigouden-sud, secteur de Fouesnant, côte des Abers et d'Iroise).

Un habitat individuel très largement majoritaire et particulièrement consommateur d'espace

On estime la surface dédiée aux 2 752 permis délivrés en 2011 pour des maisons individuelles à environ 311 hectares. Cela représente une densité moyenne brute de 9 logements à l'hectare. Avec une taille moyenne de parcelle de 850 m², l'habitat individuel finistérien contribue fortement à l'artificialisation du territoire.

Pour faire face à la hausse du prix du foncier à bâtir (20% entre 2008 et 2011), les ménages ont rogné à la fois sur la taille de leur parcelle, en baisse de 20% au cours de la période, ainsi que sur leur surface de construction (-12%). Malgré ces évolutions, le coût de leur projet individuel s'est néanmoins accru de 8% depuis 2008. L'ajustement du prix par la réduction des surfaces de terrain et de construction montre ainsi ses limites.

Estimation de la consommation foncière par l'habitat individuel dans le Finistère



L'occasion, poids lourd du marché immobilier

Le marché de l'occasion peut s'analyser au regard de celui de la construction neuve. Le premier représente près du double du second. Par ailleurs, en son sein, le marché de la maison individuelle est dominant, il représente 62% des 11 000 ventes réalisées dans le Finistère en 2011. Ces proportions sont équivalentes pour toutes les années d'observation.

Le graphique qui suit présente les prix de vente corrigés de l'inflation (euros constants), exprimés hors taxes de droits de mutations et ramenés à une base 100 correspondant à l'année 2005. Il illustre à la fois la bonne tenue du volume des ventes de maisons d'occasion depuis 2005 et la relative stabilité des prix des maisons anciennes. Dans le même temps, on observe une hausse du prix des terrains à bâtir (pour des surfaces dont on a vu qu'elles se réduisaient). Le volume des ventes de terrains à bâtir apparaît en baisse de 40 points par rapport à 2005. Le volume des ventes de maisons est quant à lui revenu à son niveau de 2005 après un point bas en 2009. Il apparaît donc que l'on sort d'une logique spéculative en ce qui concerne le marché des maisons d'occasion. Pour les terrains à bâtir, les prix continuent leur progression.

Une diversité de produits

Globalement, en 2011 dans le Finistère, 30% des maisons vendues le sont à un prix supérieur à 200 000€ et 35%, inférieur à 140 000€. Ce dernier pourcentage augmente de dix points par rapport à l'année 2010. Sur les marchés morlaisien et du Centre Ouest Bretagne, ce pourcentage atteint respectivement 50 et 75%. Il apparaît nettement que ces prix sont corrélés au caractère littoral des territoires. Ainsi, le Pays de Morlaix, hétérogène en ce qu'il est constitué de communes littorales, périurbaines, urbaines ou rurales présente de grands écarts de prix.

La variation de prix moyens constatée entre 2010 et 2011 est très faible dans l'ensemble des territoires, voire en légère baisse en Centre Ouest Bretagne.

Au sein même des Pays, le marché observé en 2011 n'est pas totalement homogène. Ainsi dans le Pays de Brest, les prix de vente des maisons d'occasion à Brest métropole océane et dans la Communauté de Communes du pays d'Iroise sont en hausse de 10 000€, à 200 000€ en moyenne. La petite communauté de l'Aulne maritime se rapproche quant à elle des valeurs du Centre Ouest Bretagne à 125 000€ de moyenne (prix stable).

Le Centre Ouest Bretagne perd son homogénéité de prix de 2010 avec notamment une baisse en Yeun-Ellez à 90 000€ et une hausse des prix en Haute-Cornouaille à 121 000€.

Dans le Pays de Morlaix, l'agglomération morlaisienne et la Communauté de Communes du Pays Léonard présentent en 2011 des valeurs respectivement de 150 000 et 174 000 €, tandis que les deux autres com-

munautés n'atteignent pas les 140 000 €. Une hausse générale des prix est néanmoins constatée sur l'ensemble du territoire hormis dans Morlaix Communauté.

La Cornouaille, composite, reproduit sa diversité dans ses valeurs immobilières. La portion littorale allant du Pays Fouesnantais au Cap Sizun s'inscrit dans une hausse sensible des prix, d'environ 6 000 €, tout comme à Quimper Communauté. De Concarneau à Quimper, les prix sont stables. Le reste du territoire Cornouaillais (Pays Glazik, de Douarnenez, de Châteaulin et du Porzay) connaît une baisse sensible allant jusqu'à 14 000 € en Pays Glazik.

Le prix parfois très attractif de l'ancien ne doit pas masquer le montant réel du projet qui doit inclure le coût des travaux, mais également celui des déplacements domicile-travail dans le cas de logements situés en lointaine périphérie des

Prix et volumes des marchés immobiliers du Finistère exprimés (en base 100 année 2005)

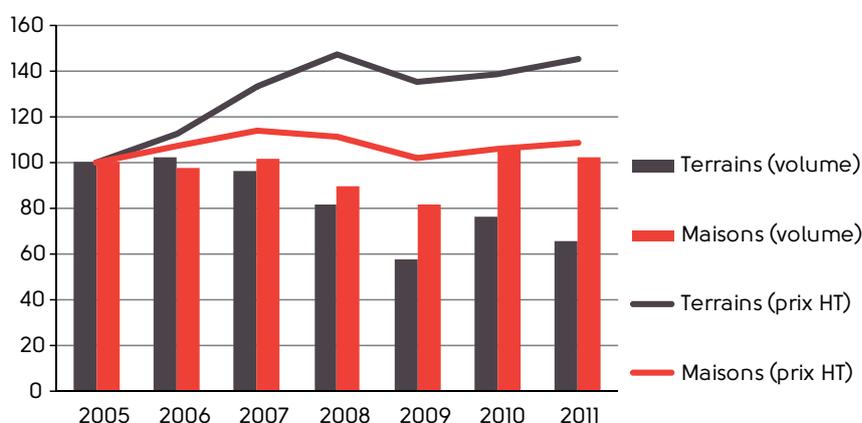


Photo : Adeupa

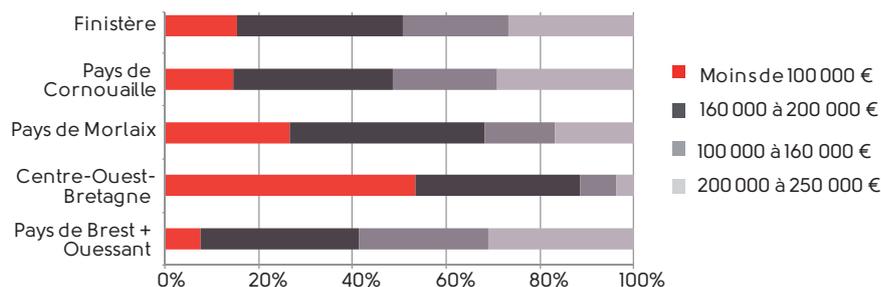
Un marché de l'appartement très urbain

A côté de ce marché du logement individuel, le marché du collectif est également bien représenté, il s'agit très majoritairement d'un marché urbain et les trois quarts du marché finistérien se situent dans les deux agglomérations principales (Brest et Quimper), dont près de 6 sur 10 dans l'agglomération brestoise.

Le marché de l'appartement se maintient en 2011 au-dessus de 4 200 ventes. Le pays de Brest représente toujours la plus forte activité du secteur avec 2 800 ventes à lui seul. Malgré la baisse du nombre de ventes enregistrées en 2009, ce marché apparaît très stable selon les territoires et les années considérées. Le prix de ventes des appartements est en légère hausse sauf à Morlaix où il atteint son point le plus bas depuis 2005 notamment en raison de la vétusté d'une partie du parc.

Le marché de l'appartement se comporte comme celui de la maison en termes de volume avec une légère baisse en 2011 et après un fort rebond en 2010. Les appartements vendus sont pour 44% d'entre eux des T2-T1-studios, les T4 et plus représentant pour leur part 21 % des transactions. Les petits logements se sont mieux vendus en 2011 qu'en 2010, gagnant trois points, cette variation sensible peut signifier un report de l'investissement du neuf vers l'ancien. Des écarts à ces

Gammes de prix des maisons vendues en 2011 (maisons T3 et plus tout confort, TTC)



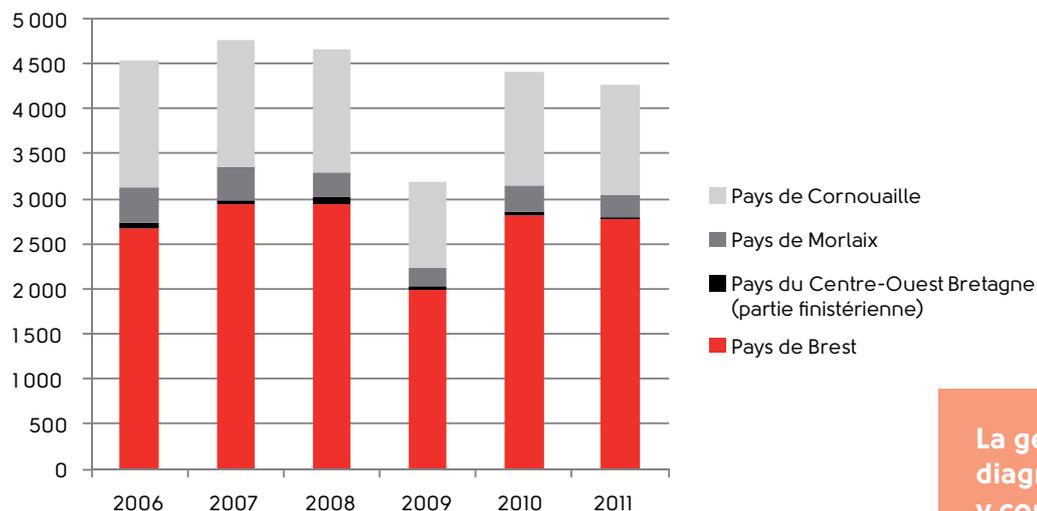
valeurs départementales existent : de 37% de petits logements dans le Pays de Brest à 50% en Cornouaille et à l'inverse de 18% de grands logements en Cornouaille à 28% en Pays de Brest.

Les prix moyens globaux n'ont pas grand sens en matière de marché de l'appartement. En effet, il est très variable en fonction de la taille du bien et les mutations portent sur des biens hétérogènes. Quoiqu'il en soit, les prix en 2011 varient entre 77 941 € pour un T3 dans le Pays de Morlaix et 103 604 € pour un T3 en Pays de Cornouaille. Le prix des grands appartements est particulièrement intéressant car ils constituent une opportunité d'accession sociale

dans les grandes agglomérations, en effet, leur prix est souvent inférieurs à ceux de maisons individuelles de taille comparable et permettent aux jeunes ménages de réaliser leur projet d'acquisition dans des conditions financières favorables. Il convient néanmoins de souligner que dans le parc ancien, des travaux peuvent être nécessaires et que les primo-accédant ne le prévoient pas toujours dans leur plan de financement entraînant un certain risque pour leur projet. En outre, ces logements sont souvent situés sous le régime de la copropriété, ce qui a des répercussions dans le cadre de la prise de décision en cas de travaux communs.

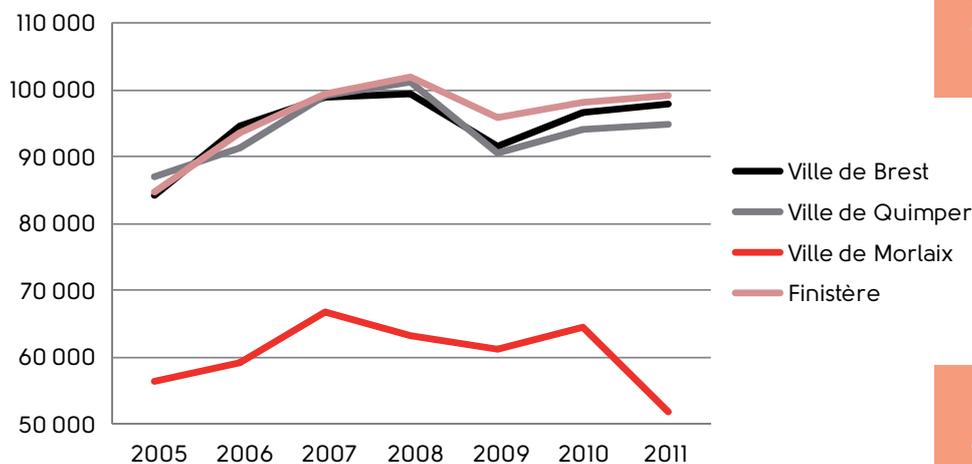


Ventes d'appartements d'occasion (+ de 5 ans), en volume



La généralisation de diagnostics globaux, y compris sur l'aspect énergétique, préalables à l'acquisition, permettrait d'éviter des situations très difficiles à résoudre une fois qu'elles sont instal-

Evolution du prix moyen d'un appartement T3 (prix TTC - hors ventes en SCI)



La prévention des difficultés, par une information du primo-accédant quant au coût réel de son projet d'acquisition a fait l'objet d'un large consensus au cours des rencontres de



Photo : Adeupa

4. LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE FINISTÈRE

Un parc locatif social en chiffres :

Le parc de logements locatifs sociaux s'élevait à 42 632 unités au 1er janvier 2012 d'après la source RPLS, soit 10,7% du parc de résidences principales évalué à 398 658 logements en 2008. Principalement localisé dans les grands pôles finistériens, ce parc est néanmoins représenté dans l'ensemble du département. Le nombre de logement sociaux pour 1 000 habitants permet de mieux préciser la répartition du parc en faisant abstraction de la population des territoires où ils sont localisés. La moyenne finistérienne s'établit à 47 logements sociaux pour 1 000 habitants (sur la population municipale 2010). À titre de comparaison, ce chiffre est de 72 pour les données nationales, le plus élevé étant en Champagne Ardennes (107) et le plus faible en Corse (41). Ce ratio finistérien, en deçà de la moyenne nationale, est à rapprocher de la part très importante de propriétaires occupants dans le département.

Des différences apparaissent en fonction des espaces observés. Ainsi, les grands pôles urbains bénéficient d'un parc rapporté au nombre d'habitants plus élevé que la moyenne départementale, voire plus élevé que la moyenne nationale. Par exemple, la Communauté Urbaine de Brest, la Communauté de Communes de Douarnenez et la Communauté d'Agglomération de Quimper proposent respectivement 83, 82 et 70 logements sociaux pour 1 000 habitants. À l'opposé, des territoires moins urbains, tels que le Pays des Abers ou les Monts d'Arrée, ont un parc social faiblement représenté (environ 15 logements pour 1 000 habitants). Les données relatives à la démographie expliquent cette répartition et une faible représentation du parc social ne signifie pas forcément un

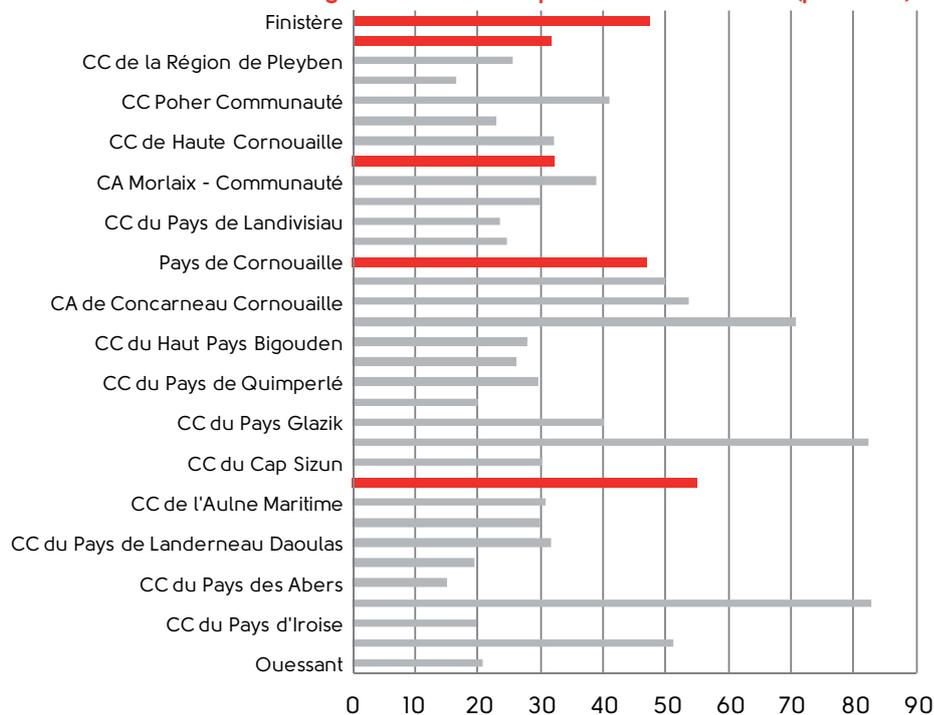
Le parc social se concentre dans les pôles urbains. Là encore des disparités apparaissent selon les villes qui sont observées. Brest, avec 104 logements sociaux pour 1 000 habitants est la commune où le parc est le plus repré-

senté, « talonnée » par Douarnenez (99), Concarneau (95) et Châteaulin/Port-Launay (90). À l'opposé, Roscoff, Lesneven et Landivisiau ont des parcs plus modestes (36, 33 et 32).

Nombre de logements communaux en 2013

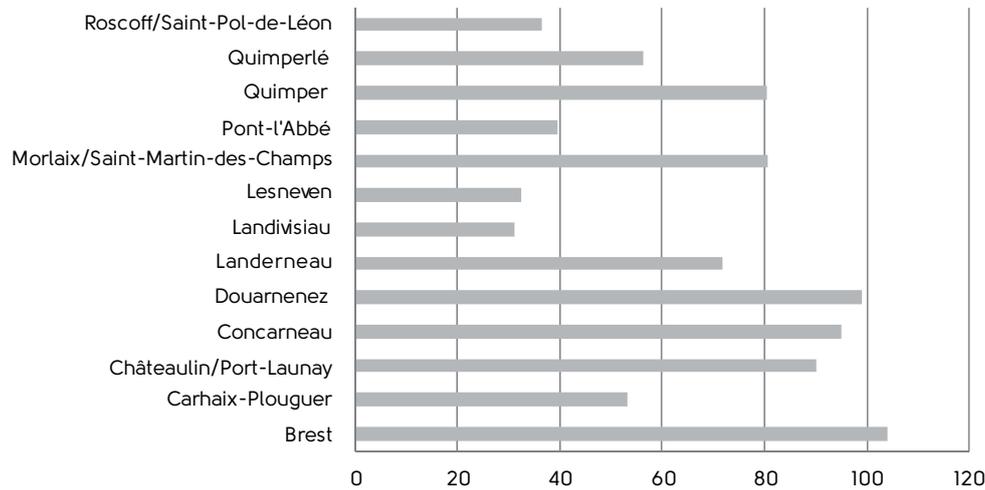
CA Morlaix-Communauté	47
CA Quimper Communauté	30
CC de Concarneau Cornouaille	8
CC de Haute Cornouaille	10
CC de la Baie du Kernic	16
CC de la Presqu'île de Crozon	1
CC de la Région de Pleyben	7
CC de l'Aulne Maritime	1
CC des Monts d'Arrée	1
CC du Cap Sizun	5
CC du Haut Pays Bigouden	5
CC du Pays Bigouden Sud	36
CC du Pays de Douarnenez	5
CC du Pays de Landerneau Daoulas	45
CC du Pays de Landivisiau	29
CC du Pays de Quimperlé	24
CC du Pays des Abers	4
CC du Pays d'Iroise	15
CC du Pays Glazik	2
CC du Pays Léonard	5
CC du Yeun Ellez	57
CC Pays de Châteaulin et du Porzay	25
CC Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	64
CC Poher Communauté	4
CU de Brest Métropole Océane	6
Ouessant	18
Total général	470

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants (par EPCI)



Un repérage et un décompte du parc locatif social communal ont été réalisés en février 2013 par les services de la DDTM. La connaissance de ce parc est un élément important en matière de politiques publiques notamment en raison de la relative difficulté à le réhabiliter. En effet, ce parc étant souvent localisé dans de petites communes rurales, le manque d'ingénierie spécifique dédiée au sein des services communaux peut

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants (par commune urbaine*)



* La typologie des communes urbaines est issue de l'analyse typologique des communes du Finistère (2ème partie du diagnostic).

Un parc en augmentation, mais des nuances selon les territoires...

L'évolution du nombre de logements sociaux par intercommunalité fait apparaître un rythme différencié selon les territoires. Certaines communautés ont vu leur parc social augmenter de plus de 30% au cours de la période 2002-2010*. Il en est ainsi de la communauté de communes du Pays de Lesneven-Côtes des Légendes avec 45% d'évolution, mais aussi du Pays Fouesnantais, de

celui de Landivisiau ou encore du Yeun Ellez. A l'inverse, d'autres communautés ont vu le nombre de logements sociaux évoluer modérément, comme la Haute Cornouaille mais également les Monts d'Arrée (environ 5%), ou Douarnenez et Brest Métropole Océane (environ 10%).

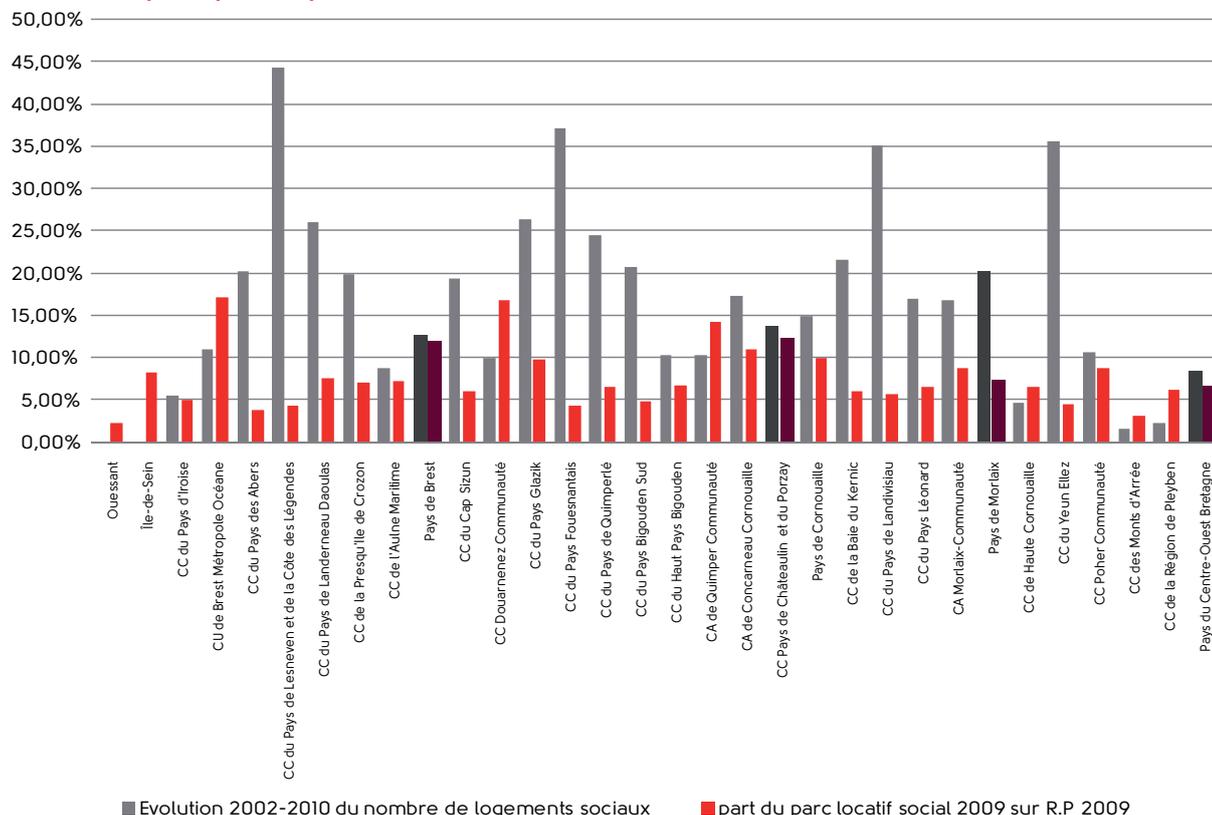
... en lien avec le parc social existant

Cette évolution est à mettre en relation avec la part de logements sociaux au sein du parc de résidences principales. Dans Brest Métro-

pole Océane, Quimper Communauté ou Douarnenez Communauté, le parc social est déjà bien représenté. En revanche, d'autres communautés disposent d'un parc de logement social assez modeste et dont l'évolution n'est pas très rapide. Pour ces dernières, la question peut être posée de la demande qui s'exprime sur le territoire et, le cas échéant, de la nécessité de procéder à un effort de construction d'un habitat à loyer modéré.

Les données de recensement du parc social ayant évolué à partir de 2011, les chiffres de 2011 et de 2012 ne sont pas comparables aux données antérieures. Aussi, pour calculer l'évolution du parc, les années 2002-2010 ont été prises en compte.

Evolution 2002-2010 du nombre de logements sociaux et représentation de ce parc au sein des résidences principales* (par EPCI)



* NB la part de logement social est calculée sur des bases différentes de celles qui prévalent dans le calcul de l'article 55 de la loi SRU, d'où des taux inférieurs à ceux qui sont retenus dans ce cadre.

Une nette prédominance des offices publics

Les Offices Publics de l'Habitat sont des Etablissements publics locaux, rattachés aux collectivités dont l'objet réside dans la production et la gestion de logements sociaux. Alors que 47 % des logements appartiennent à des offices publics au niveau national, cette proportion est de près de 80% en Finistère. Seul le Pays de Morlaix connaît une répartition égale entre les Offices Publics et les Entreprises Sociales de l'Habitat, lesquelles ont un statut de droit privé.

En pratique, cela signifie que les collectivités, qu'il s'agisse des communes mais aussi du Conseil Général, ont un rôle décisionnaire majeur dans la politique des organismes HLM, tant en terme de programmation de la construction que dans celle du renouvellement du parc. Cette structuration de la propriété HLM, dont les coopératives sont relativement absentes et où les ESH sont minoritaires, (à l'exception du Pays de Morlaix) se présente comme un atout important en matière d'intervention sur le parc existant, ce d'autant plus que le Finistère est un territoire où les délégataires de l'aide à la pierre sont nombreux et impliqués dans ces politiques publiques (Brest métropole océane, Quimper Communauté, Morlaix Communauté et le Conseil Général).

Une réponse à la demande relativement fluide

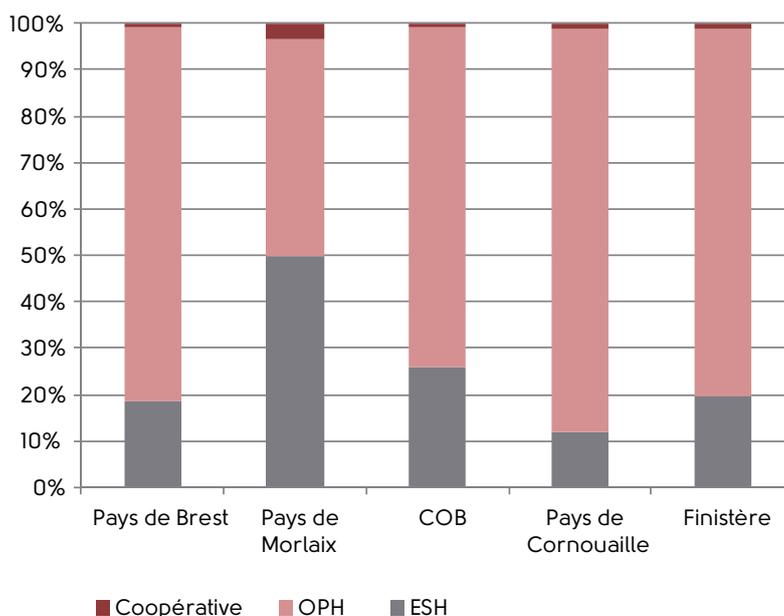
Quantitativement, le parc locatif public apparaît globalement en accord avec la demande exprimée dans l'ensemble du territoire finistérien. Des nuances sont toutefois à apporter en fonction des territoires comme en témoignent les graphiques et la carte de la page ci-contre. Ces derniers illustrent le nombre de demandes donnant lieu à une attribution. Ainsi, dans le Pays de Brest, 2,23 demandes donnent lieu à une attribution, le chiffre s'élève à 3,42 en Pays de Cornouaille. Le détail par intercommunalité fait apparaître des espaces où la thématique de l'accès au logement social se pose avec d'avantage d'acuité. La notion de début de tension sur le parc social, d'après les organismes HLM est estimée à trois demandes pour un logement. La majorité des territoires étant en deçà de ce

seuil, on peut considérer que l'offre et la demande sont proches d'une situation d'équilibre. Cette situation favorable est un atout et doit être préservée. De plus, des investigations plus localisées peuvent parfois être nécessaires et sont généralement réalisées au travers des Programmes Locaux de l'Habitat, ou dans le cadre d'autres études relatives à l'habitat sous maîtrise d'ouvrage des collectivités.

Le délai d'attente pour un logement social confirme la fluidité de la réponse à la demande locative sociale. Il est en moyenne de 6,4 mois en Finistère, chiffre identique dans le Pays de Brest. Les délais sont les plus longs dans le Pays de Cornouaille, avec une moyenne de 7 mois et les plus courts dans le Centre Ouest Bretagne et dans le Pays de Morlaix (respectivement 4,7 mois et 5 mois).

Le parc locatif social communal se développe au coup par coup en réponse à des besoins observés et restés sans réponse. Il est le plus souvent le fait de communes rurales où la demande locative sociale, si elle est peu élevée en nombre, n'en constitue pas moins des situations précaires pour

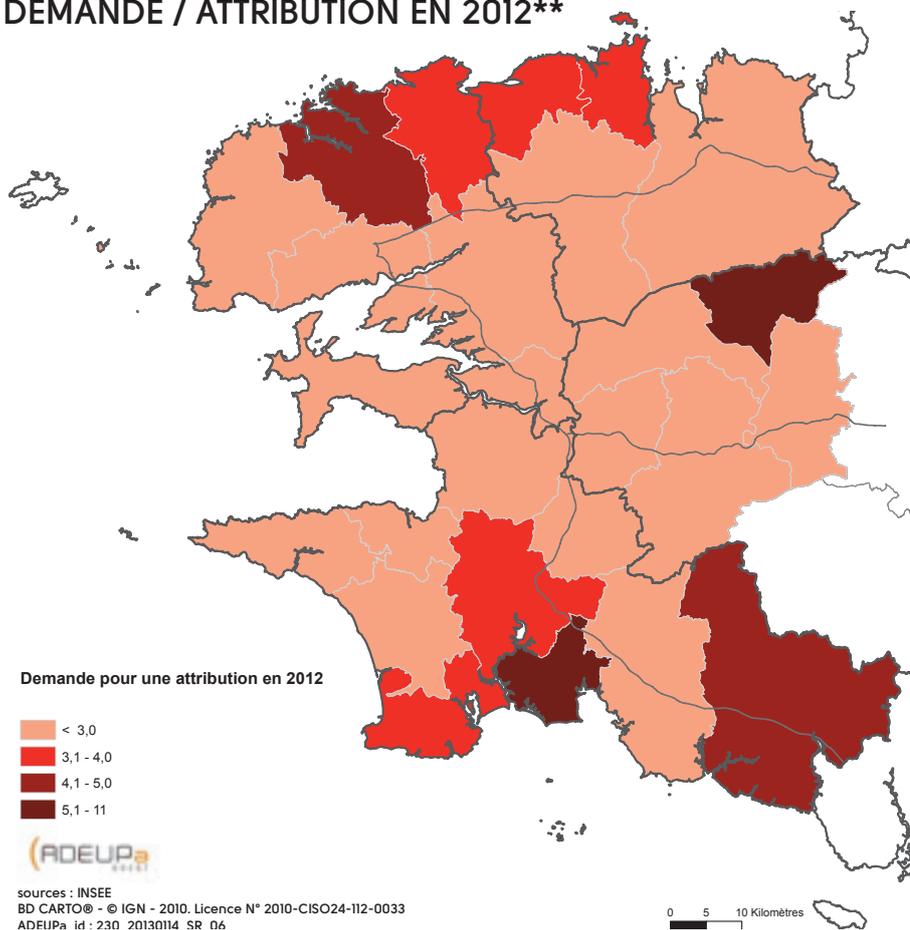
Catégorie d'organisme des propriétaires du parc social



Les bailleurs sociaux développent leur offre au sein des territoires où la demande exprimée est la plus importante. Celle-ci est désormais bien connue grâce au Fichier Commun de la Demande Locative Sociale du Finis-

Bien que le nombre de demandes locatives sociales exprimées soit faible dans les petites communes rurales, la construction de quelques unités d'habitation permettrait de favoriser la mixité sociale mais également le maintien de personnes âgées modestes dans un habitat adapté.

DEMANDE / ATTRIBUTION EN 2012**

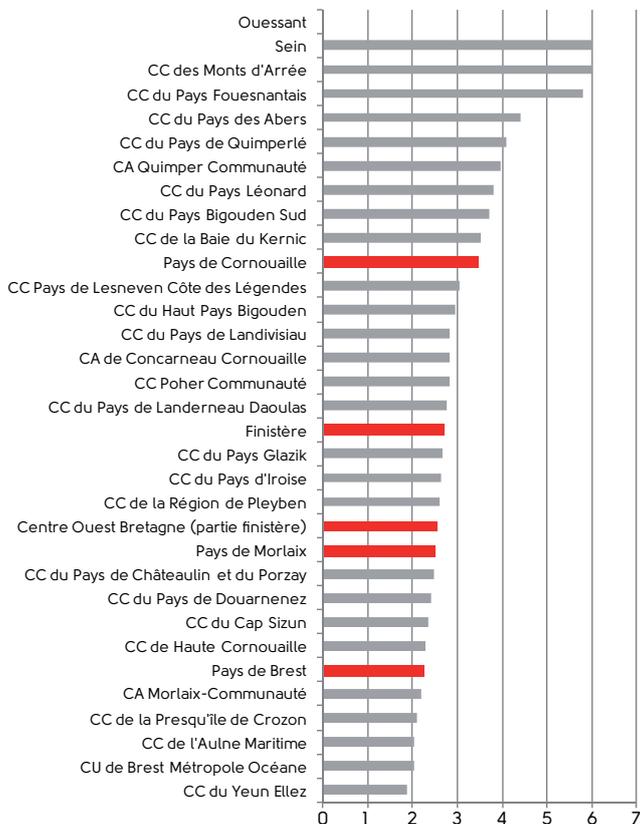


Des demandeurs aux ressources modestes

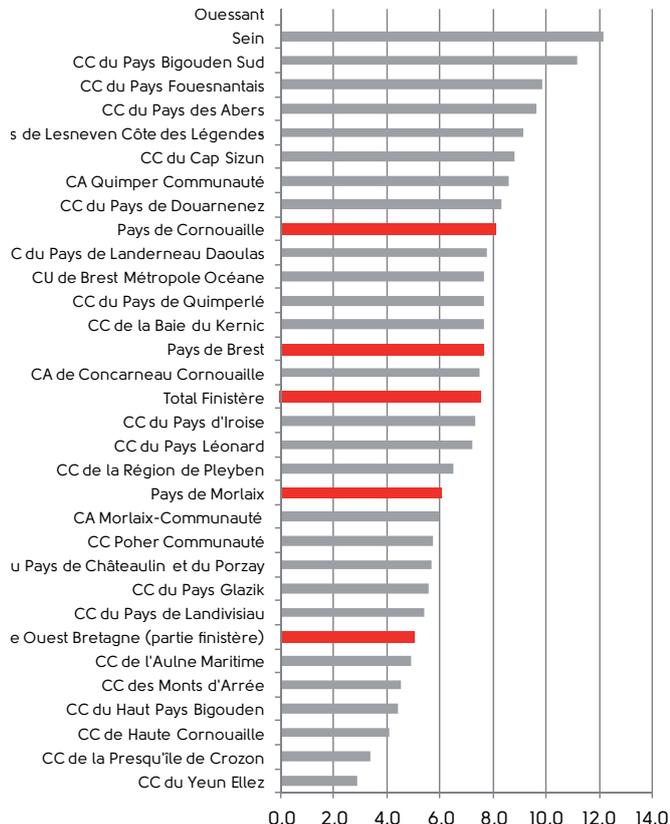
Le niveau de revenus des ménages ayant bénéficié d'une attribution varie selon les territoires. Ainsi, près de 60% des ménages ayant obtenu un logement ont des ressources inférieures à 40% du PLUS* dans le Pays de Morlaix. Cette proportion est la plus élevée des Pays et du département, pour lesquelles elle est environ de 50%. De plus, dans l'ensemble du département, les ménages attributaires ont des ressources qui leur permettent de prétendre à l'accès au PLAI, c'est-à-dire au parc social destiné aux populations les plus modestes. La demande la plus solvable, c'est-à-dire correspondant aux plafonds PLUS (le parc social de droit commun) est la moins représentée, environ 30% en moyenne.

* Le plafond de ressources PLUS (soit 100%) pour une personne seule en 2010 s'élève à 1 761 € mensuels

Demande / attribution en 2012**



Délais d'attente en mois pour l'attribution d'un logement social en 2012

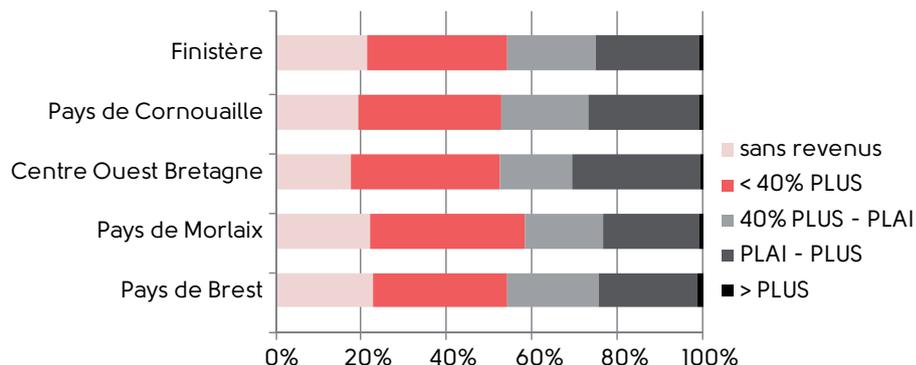


** Le rapport demande/attribution est calculé de la manière suivante : (Stock de demandes externes en fin d'année + Attributions externes au cours de la même année) / Attributions externes au cours de l'année

La structure des revenus des ménages ayant obtenu un logement est très proche de celles des demandeurs. Ceux d'entre eux disposant de revenus supérieurs aux plafonds PLUS sont cependant légèrement plus représentés (mais n'obtiennent pas de logement).

Les loyers pratiqués par m² de surface utile sont en moyenne en 2011 de 5,03 € dans le Finistère. Des différences sont observées entre les Pays. Les loyers sont plus élevés dans le Pays de Brest (5,22 €/m² de surface utile (SU) : surface utile) et plus bas dans le Pays de Centre Ouest Bretagne (4,85 €/m² de SU). Dans le Pays de Morlaix et le Pays de Cornouaille, ces chiffres sont respectivement de 5,07 et 4,86 €/m² de SU.

Revenus des ménages ayant obtenu un logement en 2012 (hors mutations)



Revenus des ménages ayant demandé un logement en 2012 (hors mutations)

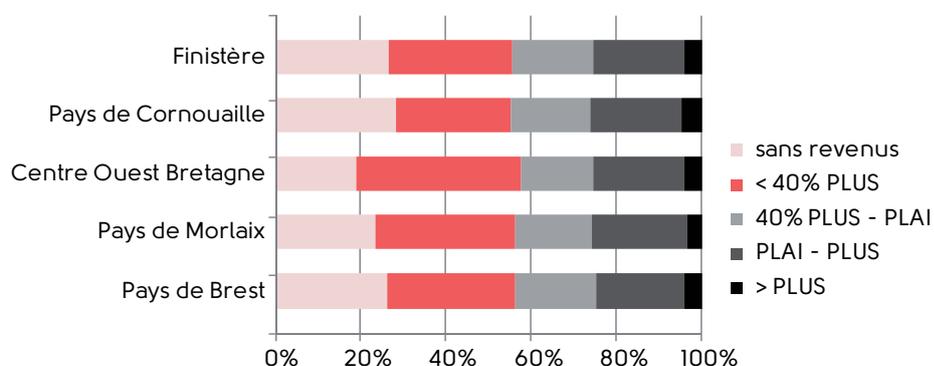
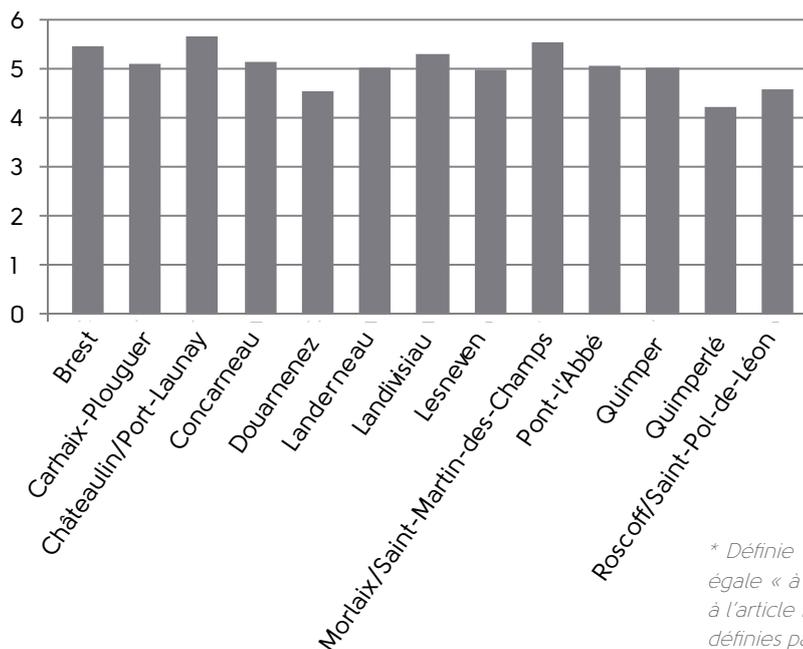


Photo : Adeupa

Loyer moyen en €/m² de surface utile* dans les communes urbaines



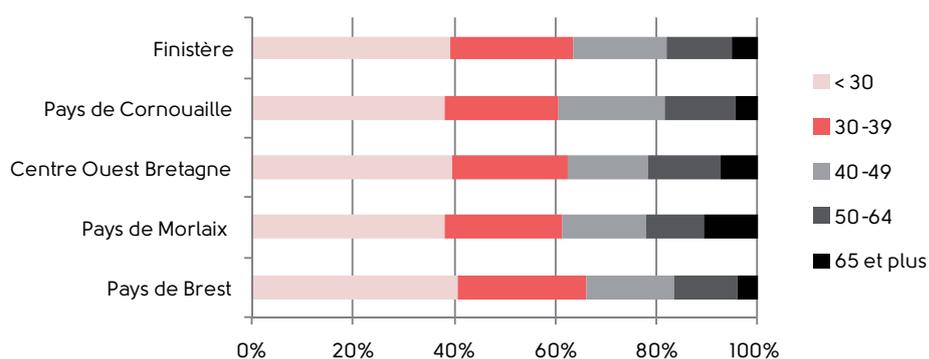
Nombre de participants aux rencontres de l'habitat ont insisté sur la bonne adéquation entre les loyers pratiqués dans le parc social ancien et les ressources

* Définie dans le Code de la Construction et de l'Habitat, elle est égale « à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement ».

Quel que soit le Pays, les demandeurs de logements sociaux sont pour environ 40% d'entre eux âgés de moins de 30 ans. Il en va de même pour les 30-39 ans, dont la part dans les demandes représente un peu plus de 20% du contingent dans tout le territoire. Des différenciations apparaissent en revanche lorsque l'on observe la structure de la demande dans les tranches 40-49 ans, légèrement plus représentées dans le Pays de Cornouaille qu'ailleurs (21%). Ces nuances selon les territoires sont surtout le fait de la tranche des 65 ans et plus qui est surreprésentée dans le Pays de Morlaix (11% de l'ensemble). Elle s'établit à 4% en Pays de Brest et Pays de Cornouaille, et à 7% dans le Centre Ouest Bretagne. Cette observation ne s'explique pas uniquement par la structure par âge de la population, et notamment la part de personnes de plus de 65 ans, mais aussi par les caractéristiques des ménages en termes de revenus.

Les personnes âgées sont demandeuses de logement social ce qui révèle un enjeu d'adaptation des logements au grand âge afin de favoriser le maintien à domicile. Cette demande de logement adapté s'exprime notamment dans

Tranche d'âge des ménages ayant obtenu un logement en 2012 (hors mutations)



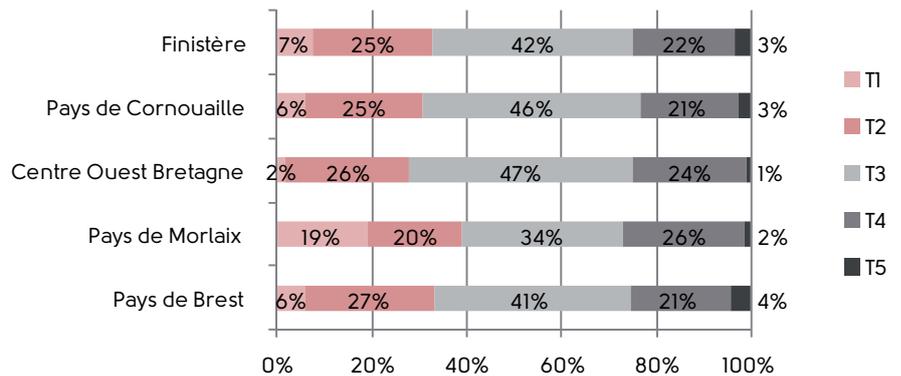
La taille des logements sociaux attribués en 2012 est relativement homogène dans l'ensemble du territoire finistérien, avec une part importante de T3 et une faible représentation des grands logements (T5 et plus) dont le taux est toujours inférieur à 5%. Le Pays de Morlaix se distingue par une sur-représentation des petits logements puisque les attributions de T1 atteignent presque les 20% du contingent. Cette observation est à mettre en relation avec l'âge des attributaires, plus souvent âgés de + de 65 ans et/ou avec leur profil, en majorité des personnes isolées.

Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales

Les caractéristiques des ménages attributaires de logements sociaux montrent la part importante que représentent les personnes seules et les familles monoparentales dans l'ensemble du territoire puisque ces deux catégories constituent près de 80% des effectifs. Le Pays de Cornouaille et, de manière plus marquée, le Pays de Brest, présentent une part importante de familles monoparentales dans les attributions. Ceci s'explique par la présence des deux pôles urbains principaux dans ces territoires. A Brest notamment, les familles les plus précaires sont davantage représentées que dans d'autres communes.

Les bailleurs sociaux présents aux rencontres de l'habitat expriment une forme d'inquiétude quant à l'augmentation du nombre de refus des candidats locataires devant les propositions de logements, y compris les publics DALO.

Taille des logements sociaux attribués en 2012 (hors mutations)



Caractéristiques des ménages ayant obtenu un logement en 2012 (hors mutations)

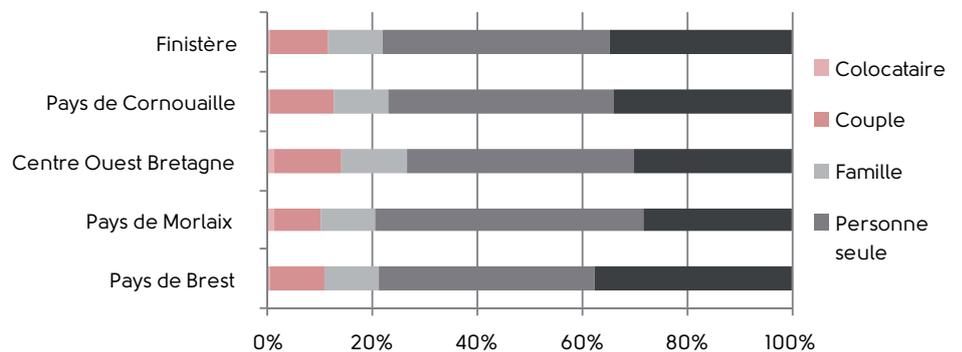


Photo : Adeupa

Un parc majoritairement constitué d'appartements, pour moitié construit avant 1980

Le parc de logements sociaux est à 75% constitué de logements collectifs : 33 008 unités selon RPLS 2011. La maison individuelle représente quant à elle 10 769 unités.

La moitié du parc social finistérien a été construite avant 1980, date à partir de laquelle on peut considérer que la réglementation thermique est systématiquement mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage. En deçà de cette date, si aucun travaux d'amélioration n'a été effectué, les logements sont susceptibles de nécessiter des travaux d'amélioration thermique. Le parc locatif social est globalement plus récent en Finistère qu'en France, témoin d'un effort de construction qui s'est fait au rythme de la croissance urbaine du département.

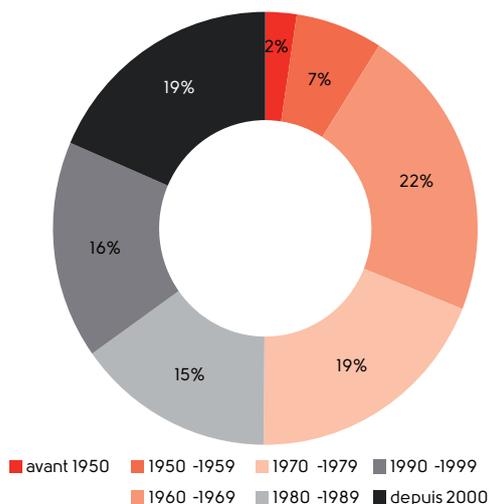
La répartition par âge du parc diffère selon les territoires

Dans le détail par Pays, l'âge de construction du parc social varie d'un territoire à l'autre. Il est plus ancien dans le nord Finistère puisque 64% des logements ont été construits avant 1950 dans le Pays de Brest et 55 % dans le Pays de Morlaix. A l'inverse, 47% du parc du Pays de Cornouaille a été bâti après 1990, témoin de l'effort de construction important mis en œuvre par les bailleurs sociaux au sud du territoire ces 25 dernières années. Dans le Centre Ouest Bretagne, le parc est toujours postérieur à 1960 et les dates de construction se répartissent de manière quasi équivalente lors des décennies qui suivent.

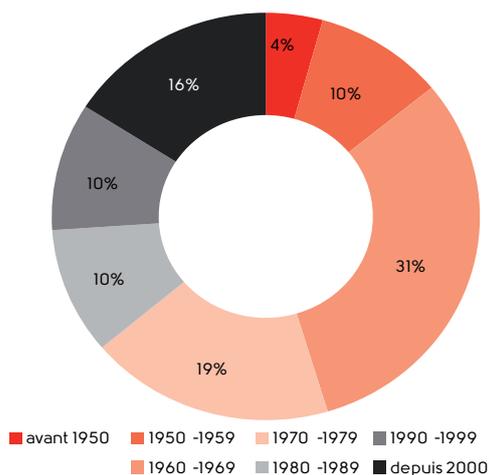


Photo : Adeupa

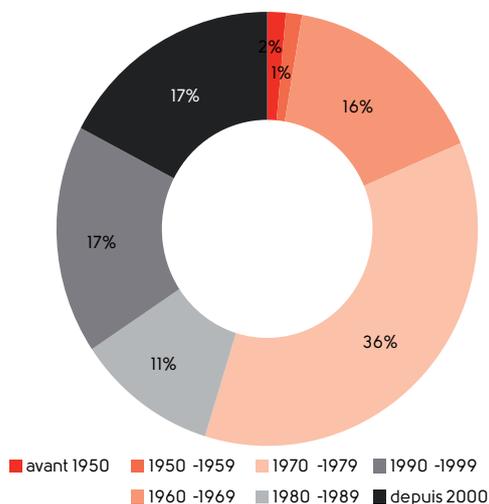
Age du parc locatif social finistérien



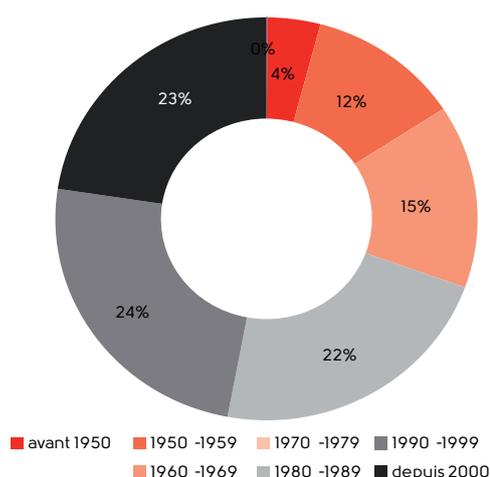
Age du parc locatif social dans le Pays de Brest



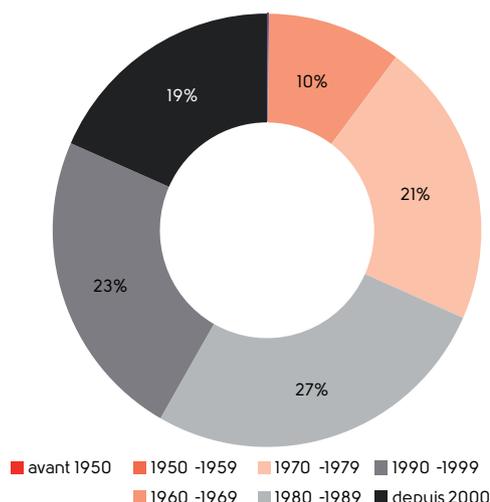
Age du parc locatif social dans le Pays de Morlaix



Age du parc locatif social dans le Pays de Cornouaille



Age du parc locatif social dans le Centre Ouest Bretagne



Plus de la moitié du parc classé en étiquette D et C

Au 1^{er} janvier 2012, 71 % des logements du parc locatif social breton avait fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique, cette proportion est de 76 % en Finistère. Ainsi la position du parc quant à sa qualité thermique est bien connue dans le département et permet d'axer les interventions qui pourraient être nécessaires en matière d'amélioration de la qualité du parc mais également de la qualité de vie des occupants.

La majorité du parc ayant fait l'objet d'un diagnostic est située au-delà de la classe C et près de 18% des logement appartiennent aux catégories E, F et G. Ainsi, si le tiers du parc bénéficie de conditions plutôt favorables, notamment en raison d'un âge de construction récent, certains logements ont des étiquettes énergétiques qui peuvent rendre nécessaire des travaux.

Quant à la typologie des logements en fonction de leur classement DPE, si le parc individuel est quantitativement moins nombreux, son classement énergétique est plus bas que celui du parc collectif : il est pour moitié au-delà de l'étiquette E.

Classe de consommation d'énergie des logements sociaux dans le Finistère

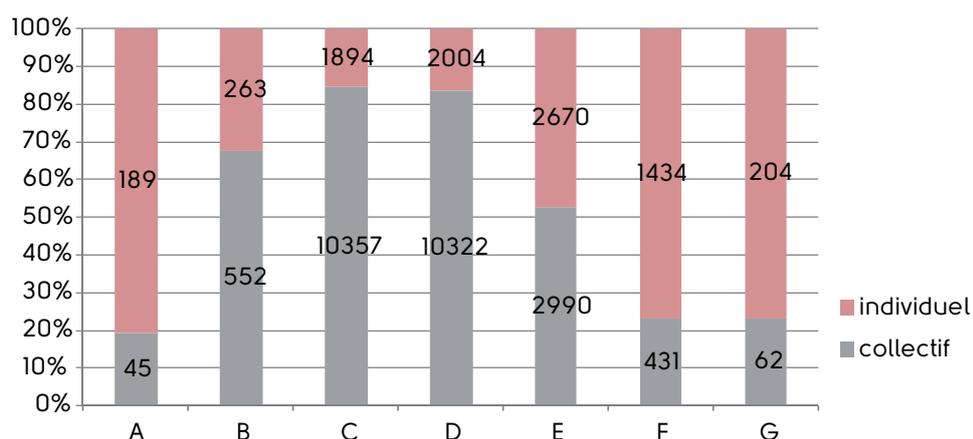
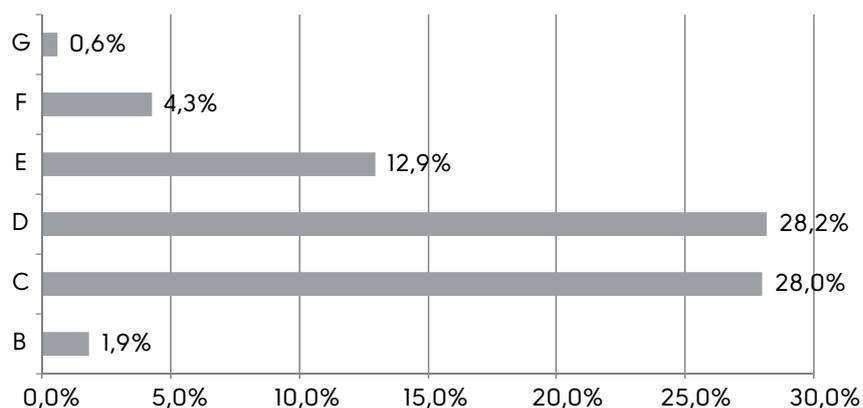


Photo : Adeupa

5. LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ D'ACCÈS ET/OU DE MAINTIEN

Présentation du dispositif accueil, hébergement, insertion

Les développements qui suivent ont été rédigés par les services de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS).

Au 31 décembre 2012, le dispositif d'hébergement qui fonctionne toute l'année compte au total 2 289 places.

Il convient de noter que le recours à l'hôtel augmente de manière importante en 2012. Cette augmentation importante s'explique en partie par une arrivée massive de deman-

Un des axes développés a été de créer dans chaque département un Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) en application des dispositions de l'article L 345-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles : « dans chaque département, est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'Etat, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état ».

Dans le Finistère, le choix a été fait d'avoir, dans un premier temps, deux SIAO, l'un gé-

conditions de vie. Il intervient actuellement sur 3 dispositifs : CHRS insertion, ALT insertion et pension de famille. A titre expérimental, il intervient sur les logements dont le CCAS de Quimper a la gestion.

Une montée progressive des logements ALT s'opérant sur le département, le SIAO insertion gère à ce jour 677 places. En 2012, il a traité 874 demandes représentant 1 433 personnes. 713 décisions d'orientation ont été prises. Elles ont donné lieu à 347 admissions.

En 2011, un protocole partenarial a été élaboré par la DDCS afin de préciser les liaisons entre les deux SIAO. Ce document facilitera le passage à un SIAO unique, objectif 2013 conformément à la circulaire du 29 mars 2012.

DISPOSITIFS	Places d'urgence	Places d'insertion
CHRS	52 dont 10 places de stabilisation	225
CADA		221
Places hors CHRS	182 dont 162 pour les demandeurs d'asile	129 dont 125 pour les personnes régularisées ou en attente de régularisation
Places d'hôtel	28 places en moyenne entre le 01/01 et 30/11	
ALT	21	477
Résidences sociales FJT	2	642
Résidences sociales hors FJT		114
Résidences sociales « pensions de famille »		178
Résidences sociales « résidences accueil »		18
TOTAL	285 dont 28 places d'hôtel	2 004

deurs d'asile au cours du premier trimestre 2012 mais également par une augmentation des demandes d'hébergement du public de droit commun, conséquence de la crise économique.

Urgence sociale et Hébergement

Le dispositif de veille sociale :

La mise en œuvre de la stratégie nationale de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées initiée en 2009 se traduit par une refondation du système de l'hébergement et de l'accès au logement. Elle s'appuie, notamment, sur la notion de « logement d'abord » ou « conduite vers le logement », qui signifie que si l'hébergement est souvent une étape indispensable, elle ne s'impose pas systématiquement. Elle doit par ailleurs rester limitée dans le temps et ne pas constituer une réponse par défaut. Il convient donc de privilégier le logement le plus possible, ce qui implique de repenser l'organisation des acteurs sur le terrain.

rant l'urgence et confié à l'AGEHB et le second gérant l'insertion et confié à une association, le « SIAO insertion 29 ».

■ Le SIAO/urgence/115 : il est opérationnel depuis octobre 2010 et s'appuie sur le 115. Il centralise et coordonne l'ensemble des places d'hébergement d'urgence du département. Il veille également à l'orientation des personnes mises à l'abri vers des lieux d'évaluation identifiés par territoire afin qu'une proposition adaptée aux besoins des personnes puisse être faite. En 2012, le SIAO/urgence/115 a traité 5 120 demandes d'hébergement, soit une augmentation de 27 % par rapport à 2011. Il a donné 3 740 réponses positives et fait 1 380 refus. 42 742 nuitées ont été réalisées permettant la mise à l'abri de 1 912 personnes.

■ Le SIAO insertion a démarré dans le courant de l'année 2011.

Il a pour objectif de contribuer à améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes en construisant des parcours d'insertion adaptés aux besoins afin de conduire chaque personne à une amélioration de ses

L'hébergement :

Différents points sont à souligner :

- Le dispositif a été fortement impacté par l'arrivée de personnes d'origine étrangère,
- Des réponses plus adaptées à un nouveau public (jeune, personnes connaissant des problèmes psychiatriques et/ou d'addiction) doivent être construites,
- Le dispositif d'hébergement d'urgence est sous-dimensionné et repose sur l'hôtel, solution onéreuse et peu adaptée aux besoins,
- Le dispositif CHRS insertion doit être reconfiguré. Il doit être conçu comme un lieu de vie collectif et comme dispositif d'accompagnement hors les murs sur les logements extérieurs soit pour des personnes en sous-location soit pour des personnes locataires directs.

Les politiques sociales du logement

La DALO :

La DDCS a conduit une étude partenariale sur le devenir des 198 ménages prioritaires de 2008 à 2010. Cette étude a confirmé l'importance des demandes sur le Sud Finistère, le problème du relogement rapide des ménages en cumul de difficultés.

La moitié des ménages prioritaires est constituée de personnes seules.

Par ailleurs, elle a mis en évidence la reproduction des difficultés (impayés ou difficultés de paiement, troubles) pour 25% des ménages relogés (en particulier les expulsés et les hébergés)

L'importance des refus sur les 3 années étudiées, (33% des propositions), interroge par rapport à l'urgence du logement. Cette forte proportion peut être liée à une vision idéalisée du logement de la part des ménages, qui n'est pas en adéquation avec leurs ressources, et à un manque d'accompagnement lors de la proposition.

Cette analyse montre que seulement 46% des ménages sont relogés dans les délais de 3 mois. La rareté ou l'indisponibilité de certains types de logement (PLAI-A, logements adaptés au handicap et en particulier aux fauteuils électriques, places en maison relais...) jouent sur les délais de relogement. Il convient toutefois de noter que 90% des ménages sont relogés dans les 6 mois et qu'il y a un effort de la part des bailleurs, car 20 à 25% des demandeurs sont relogés avant l'examen de leur dossier par la commission.

Ces éléments incitent à s'interroger davantage sur le parcours des ménages, les raisons de leur expulsion, leur besoin d'accompagnement (dès l'entrée dans le logement)... On sait d'ores et déjà que le public concerné est constitué de personnes présentant un cumul de difficultés sociales et financières et qu'il faudra une production régulière de PLAI-A notamment sur le territoire de Quimper Communauté, pour faire face aux besoins.

Pour l'année 2012, 99 dossiers ont été reçus et 94 ont été examinés. 46 ménages ont été déclarés prioritaires au niveau du logement (et 4 requalifications hébergement) et 1 au niveau de l'hébergement. 56,5% de ces ménages viennent de l'agglomération quimpéroise. En ce qui concerne les motifs, 29% des ménages étaient menacés d'expulsion, 16,5% étaient hébergés en structure et 22% étaient dépourvus de logement. En 2012, 34 ménages ont été relogés dont 13 avant la commission. Le délai moyen de relogement est de 2,5 à 3 mois pour les relogés.

■ On constate une complexification des situations. Il s'agit de plus en plus de personnes présentant un cumul de difficultés économiques, dont certaines nécessitent un logement adapté ou un fort accompagnement.

■ Les bailleurs alertent régulièrement les partenaires sur la situation difficile de certains quartiers où la mixité sociale ne peut pas être mise en oeuvre. Ils préconisent une mixité des modes de vie plutôt qu'une mixité des ressources.

■ Le diagnostic partagé fait ressortir que les problèmes de comportement, liés aux pathologies mentales, sont à l'origine des situations les plus compliquées.

Les expulsions locatives :

Les assignations après une forte augmentation en 2011 (+18%) sont en diminution par rapport aux chiffres de 2012 mais en hausse de 10% par rapport à ceux de 2011. La forte augmentation des demandes et accords de concours de la force publique est en lien avec les procédures antérieures.

229 dossiers ont été examinés par la CCAPEX en 2012. (97% des dossiers portent sur des impayés). En 2012, elle a rendu 81 avis (65 maintiens, 12 suspensions, 4 rétablissements) et 288 recommandations portant sur la reprise des paiements de loyers, les accompa-

gnements à solliciter, les plans d'apurement à formaliser, les dossiers de surendettement à déposer.

■ La CCAPEX n'est pas forcément le bon outil pour prévenir les expulsions, car elle intervient lorsque toutes les autres solutions ont déjà été épuisées.

■ La prévention des expulsions doit aussi passer par une mobilisation des bailleurs privés, car, trop souvent, leur manque de connaissances dans ce domaine conduit à des situations irrécupérables.

Le contingent préfectoral :

Au titre de l'année 2012, le droit de réservation préfectoral est évalué pour le Finistère, en concertation avec les bailleurs, à 1 326 attributions annuelles dont 500 sur le territoire de Brest.

Ce contingent est géré en flux (25% du flux annuel des attributions). Cette démarche offre plus de souplesse dans la détermination de logements offerts, plus particulièrement dans le choix de leur localisation, ce qui permet de prendre en compte la mixité sociale.

Le bilan 2012 indique que les bailleurs sociaux ont largement atteint leurs objectifs puisque 2 364 attributions au titre du contingent ont été réalisées soit 36,73% des attributions.

Il s'agit principalement des familles monoparentales dépourvues de logement. Elles représentent 45,30% des attributions, les personnes seules : 39,17%, les familles : 9,68%, les couples avec enfants : 5,83%.

La répartition géographique des attributions est la suivante :

- Pays de Brest : 44,39%
- Pays de Cornouaille : 39,86%
- Pays de Morlaix : 12,69%
- Pays du Centre Bretagne : 3,06%

Par ailleurs, Brest Métropole Océane met en oeuvre un nouvel accord intercommunal pour la période 2012-2014. Ce document sert de socle à la mise en oeuvre dans l'agglomération brestoise à la convention-cadre 2012-2014 portant sur l'exercice du droit de réservation du Préfet.

L'objectif annuel fixé aux bailleurs est l'attribution de 500 logements dont 50 pour des personnes en difficultés d'habiter (sous-location, bail glissant, logement adapté).

Le bilan de l'année 2012, fait apparaître des objectifs largement atteints puisque 799 attributions ont été prononcées et 90 attributions pour les personnes en difficultés d'habiter.

L'habitat adapté :

Il existe dans le département 500 logements PLAI-A et 500 logements d'insertion (sous-location, baux glissants, cités de promotion familiale) ce qui représente seulement 2,2% du parc. La rotation des logements dans ce parc est inégale. Elle peut être de 10% pour les bailleurs pratiquant un accompagnement

et quasi inexistant pour d'autres bailleurs.

Le PDALPD avait fixé en 2009, un objectif de programmation de 30% en PLAI, soit 250 par an, ainsi qu'un renforcement des partenariats entre les acteurs : délégataires, territoire d'action sociale, instance du plan, intercommunalités, bailleurs sociaux et commission de médiation.

Les constats faits par le groupe de travail ont fait apparaître la nécessité de territorialiser et de quantifier les besoins en logements adaptés.

L'objectif pour l'année 2013 sera de :

- Territorialiser l'offre de PLAI-A ainsi que les logements d'insertion,
- Effectuer une typologie des ménages qui occupent le parc PLAI-A,
- Connaître le taux exact de rotation par bailleurs et par territoire,
- Identifier les besoins en logement adaptés sur le territoire,
- Mettre en place une définition partagée de l'appellation « logements d'insertion ».

Des dispositifs territorialisés :

Brest métropole océane et Morlaix Communauté ont respectivement mis en place des outils visant à répondre de manière adaptée à toute personne ayant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement autonome.

Brest métropole océane a créé en 1993 au sein de la Conférence Intercommunale de l'Habitat la Commission d'accompagnement social et d'accès au logement (CASAL).

Cette instance de coordination des acteurs et de mutualisation de l'offre d'hébergements et de logements d'insertion sur le territoire de Brest métropole océane s'appuie sur un parc « support » conséquent de logements et d'hébergements d'insertion :

- 700 logements d'insertion (Cités de promotion familiale, baux-glissants, sous-locations, PLAI-A)
- 300 places en hébergements d'insertion (ALT, Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), pension de famille/maison relais)
- 4 Foyers de jeunes travailleurs (FJT, 240 places)
- 1 Agence immobilière à vocation sociale (AIVS Alma, 300 logements)

Techniquement, la CASAL se divise en quatre commissions différentes traitant respectivement du logement des jeunes (moins de 26 ans), de l'attribution et du suivi de consommation des mesures d'accompagnement social lié au logement, de la recherche de solutions pour les cas les plus extrêmes et des demandes d'hébergement depuis l'entrée en vigueur des SIAO en 2011.

Depuis le vote de la loi DALO, quasiment aucun habitant de la communauté urbaine n'a eu recours à la commission départementale de médiation.

Morlaix Communauté a également mis en place une structure innovante en la matière. En effet, suite à la démarche menée avec l'aide de la MOUS 29 dans le cadre du PDALPD, Morlaix Communauté a créé une instance partenariale locale traitant les problématiques de logement et d'accompagnement social des ménages défavorisés, l'Organisation Partenariale Locale pour le Logement des Ménages défavorisés (l'OPALL). L'instance n'a pas vocation à traiter l'ensemble des situations mais seulement celles qui ne trouvent pas de solution dans le droit commun.

La lutte contre l'habitat indigne

La mise en place d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent a été actée en février 2011 par le comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. (PDALPD)

Ce pôle repose sur deux instances :

- Le comité de pilotage stratégique est assuré par le comité responsable du PDALPD (co-présidé par le Préfet et le président du conseil général). Il impulse les politiques en matière de lutte contre l'habitat indigne et indécent et garantit les réponses sur l'ensemble du territoire départemental et la mise en place d'un observatoire nominatif. Il valide les orientations du pôle, définit et suit les axes de travail de son instance technique partenariale (CTHI)

- Le comité technique habitat indigne (CTHI) est animé par la DDCS (SPE) avec l'appui de la DDTM (service habitat-délégation locale de l'Anah). Ce comité est constitué de représentants de l'ADIL, la CAF, la MSA, l'ARS, du Conseil général, des EPCI délégataires des aides à la pierre (BMO, Morlaix Communauté, Quimper Communauté), d'un EPCI non délégataires désigné par l'AMF (COCOPAQ) d'une association du consommateur (CLCV). Il a été acté que d'autres acteurs pourront être associés en fonction des thématiques abordées (PACT HD, Citémétrie, les compagnons bâtisseurs, fondation Abbé Pierre...). Cette instance se réunit une fois par trimestre.

Le comité technique habitat indigne n'a pas vocation à traiter directement des situations de logements indignes et indécents. Il prend appui sur des dispositifs locaux (situés pour la plupart à l'échelle des intercommunalités) de centralisation des repérages et de traitement mis en place par les quatre délégataires pour l'attribution des aides à la pierre (le conseil général, Brest Métropole Océane, Morlaix Communauté, Quimper Communauté)

Soutien aux populations vulnérables

Les demandeurs d'asile :

Ils sont hébergés (pour une part) dans le dis-

positif d'hébergement d'urgence ou dans l'un des 3 centres d'accueil de demandeurs d'asile du Finistère. Ces derniers peuvent accueillir 221 personnes en procédure (en attente de décision OFPRA : office français de protection des réfugiés et apatrides, ou CNDA : cour nationale du droit d'asile). Ils sont situés à Brest, Quimper et Quimperlé. Des demandes d'extension ont été présentées dans le cadre des 2000 places nouvelles à créer en juillet 2013 et sont en cours d'instruction au niveau national.

Les déboutés, régularisés :

Pour fluidifier le dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile et favoriser notamment la sortie des CADA des personnes ayant obtenu une réponse de l'OFPRA ou de la CNDA, deux services d'hébergement temporaire ont été mis en place il y a plusieurs années à Brest (une centaine de places) et Quimper (environ 25 places). Ils accueillent pendant un temps limité des personnes qui ont terminé la procédure d'asile (en attente de titres et de ressources leur donnant accès à un logement ou en attente de retour dans leur pays d'origine). Un accompagnement social spécifique assuré par Coallia y est assuré.

Certaines problématiques ont pu être repérées dans la prise en charge du public dans le Finistère :

- L'accueil de personnes présentant des problèmes de comportement ou d'addictions :

Les problèmes de santé mentale et d'addiction sont une préoccupation importante pour les acteurs de la lutte contre les exclusions. Cette population aujourd'hui ne peut bénéficier de prise en charge dans le secteur social, (un projet d'insertion ne pouvant se construire qu'avec un volet soins important). De même dans le secteur sanitaire (la psychiatrie jugeant que ces personnes ne relèvent pas d'une hospitalisation). Il convient donc que le sanitaire et le social collaborent pour éviter que ces cas restent sans solution.

- Les jeunes :

Depuis plusieurs années, la population sollicitant le 115 s'est rajeunie. Dans la majorité des cas, il s'agit de ruptures familiales ou de jeunes avec un parcours à l'aide sociale à l'enfance.

Ils cumulent très souvent les difficultés d'ordre psychique ou psychiatrique et d'addiction, ce qui entraîne des comportements de violences au sein des centres d'hébergement d'urgence, mettant ainsi en échec l'accompagnement proposé.

Par ailleurs, ces jeunes accèdent très rarement à un niveau de ressources suffisant pour être autonomes et accéder à un logement, et ce malgré l'intervention du conseil général du Finistère qui accorde des aides ponctuelles au travers du Fonds mutualisés d'aides aux jeunes (AJ 29).

- Les demandeurs d'asile, les personnes sous procédure « Dublin », les dé-

boutés et régularisés

L'augmentation du nombre de demandeurs d'asile dans le Finistère en 2012 (arrivées en hausse de 33% sur les 11 premiers mois de l'année par rapport à 2011) et le manque de places d'hébergement d'urgence ont eu pour conséquence l'émergence de squats sur Brest et Quimper. Plus d'une centaine de personnes, dont plus d'une trentaine d'enfants, sont hébergés chez des tiers, souvent de manière précaire ou se retrouvent dans ces squats. Même si les domiciliations sont assurées dans le département, l'hébergement des nouveaux arrivants est désormais quasi systématiquement refusé y compris quand il s'agit de familles, le dispositif financé en 2012 à hauteur de 150 places étant occupé aujourd'hui par près de 190 personnes dont un nombre important de personnes relevant d'une procédure Dublin (elles ont déposé leur demande d'asile dans un autre pays européen et doivent y retourner pour l'instruction de leur demande, mais ces réadmissions sont difficiles à mettre en oeuvre). Se pose également la question de l'hébergement des personnes régularisées, souvent pour raison de santé (dans l'attente de leur accès à des ressources et à un logement) et des personnes déboutées dont le retour dans leur pays d'origine est difficile. En moyenne, ce sont 220 personnes qui ont été hébergées sur l'année 2012 (avec des pointes à 250 au printemps).

L'hébergement se faisait en majorité sous forme de nuitées d'hôtel mais devant l'augmentation des arrivées et l'insuffisance de crédits, des solutions alternatives ont été développées depuis l'été (immobilier de l'Etat, locations de logements HLM, logements de résidence sociale, mobil home...).

Le fonds de solidarité logement (FSL)

Instauré par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le FSL est sous la responsabilité du Département, qui en assure la gestion avec l'ensemble des financeurs, et conformément aux orientations de la politique pour le logement des personnes défavorisées du Conseil général. Le Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) accorde, dans des conditions définies par son règlement intérieur, aux ménages prioritaires visés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) des aides qui visent à permettre l'accès ou le maintien durable dans le logement.

Les aides financières individuelles

Les aides financières du Fonds de Solidarité pour le Logement ont pour but d'aider les familles ou les personnes les plus démunies à régler les charges afférentes à l'entrée dans un logement lorsqu'elles en sont dépourvues, ou à assurer le paiement des dettes de loyer et/ou de charges en cas d'impayés pour se maintenir durablement dans le logement qu'elles occupent. En 2011, 8 302 aides financières individuelles ont été accordées par les Commissions locales de lutte contre les exclusions (CLLE) à 5361 ménages finistériens pour un montant total de 1 605 913 €. Le nombre d'aides accordées (+1,6%) et le nombre de ménages aidés (+0,7%) sont restés stables entre 2010 et 2011. Le montant des aides allouées a quant à lui augmenté de manière significative (+8,7%). Cette évolution s'explique principalement par une hausse des aides accordées pour le financement des dépôts de garantie lors de l'accès au logement, le LocaPass ayant réduit ses interventions auprès des publics les plus en difficultés en septembre 2010.

Les mesures d'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

L'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L) est une mesure destinée aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, suite à, dans la plupart des cas, un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale. En 2011, 1 111 ménages finistériens en ont bénéficié. Le budget alloué à ses mesures a été de 902 845 € (1 078 ménages en 2010). Sur l'ensemble des mesures exercées, 87 % portent sur un projet d'accès à un logement, et 13 % sur un maintien dans les lieux. Les ménages aidés sont principalement des personnes seules (60%). Les familles monoparentales et les couples avec enfants représentent respectivement 25 % et 11 % des ménages, et 4 % sont des couples sans enfant. La majorité des

ménages ont entre 31 et 60 ans, avec cependant 1 ménage sur 5 de moins de 30 ans, et 8 % de plus de 60 ans. Seul 1 ménage sur 5 perçoit des revenus d'une activité professionnelle, les autres étant demandeurs d'emploi (38%), en invalidité (21%) ou percevant le Rsa (36%).

L'Aide à la gestion locative (AGL)

L'AGL vise à mobiliser une offre locative privée ou publique à destination des ménages en difficultés dans le cadre de parcours résidentiels individualisés en finançant les surcoûts liés à la gestion de logements destinés aux publics visés par le P.D.A.L.P.D et en sécurisant les bailleurs par le biais d'une intermédiation effectuée par un opérateur associatif ou un centre communal d'action social.

L'AGL est versée à 8 organismes qui assurent la gestion d'environ 1 000 logements sur le département (dont 65 % de logements publics). En 2012, l'AGL a permis de loger 1197 ménages. 280 nouvelles entrées et 255 sorties ont été comptabilisées. Les personnes entrant dans un logement en intermédiation locative adapté et financé par l'AGL viennent notamment d'hébergements précaires (33%) et de CHR (11%). A la sortie du dispositif, les ménages accèdent principalement à des logements du parc public, directement (26%), ou suite à un glissement de bail (17%).

Les hommes seuls représentent la grande majorité des ménages accueillis au titre de l'AGL (44%). Viennent ensuite les femmes seules avec enfants (20%) et les femmes seules (18%). La tranche d'âge des 40 – 65 ans est de loin la plus représentée (56%). Les jeunes de moins de 25 ans sont très minoritaires (6%). Les logements peuvent être gérés de différentes façons par les organismes agréés : en mandat de gestion (30%), en sous-location (57%), ou en sous-location avec bail glissant (13%). En ce qui concerne la répartition géographique, la ville de Brest concentre à elle seule 65% des logements avec 699 habitations. La ville de Quimper arrive loin derrière avec 229 logements, suivie par Morlaix avec 33 logements.

Les personnes âgées

« Bien vieillir en Finistère », le troisième schéma gérontologique du département

Par délibérations des 31 janvier 2008 et 29 janvier 2009, le Conseil Général du Finistère a adopté son troisième schéma en faveur des personnes âgées. Il se divise en quatre grands axes :

- 1) Permettre la vie à domicile et prévenir la dépendance
- 2) Améliorer la coordination des acteurs et l'information
- 3) Concevoir des modes d'accueil appropriés à chaque situation
- 4) Promouvoir un accompagnement de qualité des personnes âgées

Il fixe un objectif de création à échéance 2013 de :

- 213 places d'accueil de jour,
- 103 places d'hébergement temporaire
- 455 d'hébergement permanent (s'inscrivant dans une perspective de création de 2 000 places d'hébergement permanent d'ici 2020, soit 1 545 places supplémentaires entre 2014 et 2020).

Le schéma gérontologique désigne trois territoires prioritaires :

- Quimper-Châteaulin
- Concarneau-Quimperlé
- Audierne-Pont l'Abbé-Douarnenez.

Une population légèrement plus âgée que la moyenne nationale

En 2008, un quart de la population finistérienne était âgé de 60 ans et plus, ce qui représente plus de 220 000 personnes, dont 90 000 de 75 ans et plus. Le Finistère est ainsi le département breton abritant le plus de personnes âgées (en valeur absolue) et présente une part d'habitants de plus de 60 ans légèrement supérieure à la moyenne nationale (22%).

Entre 1999 et 2008, cette tranche d'âge a progressé de 9% dans le Finistère contre 13% en Bretagne et 14% en France métropolitaine. Dans le détail, la part des personnes de 60 à 74 ans s'est stabilisée, voire a légèrement diminué dans le Finistère, en raison du creux démographique dû à la seconde guerre mondiale. Le poids des habitants les plus âgés est en forte progression avec l'arrivée dans les tranches d'âges les plus élevées des personnes nées lors de l'entre-deux guerres. Enfin, la génération du « baby-boom » est désormais âgée de 50 à 59 ans, d'où une augmentation de cette tranche d'âge entre 1999 et 2008 qui laisse entrevoir un vieillissement de la population encore plus marqué dans les années à venir.

Evolution de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2008

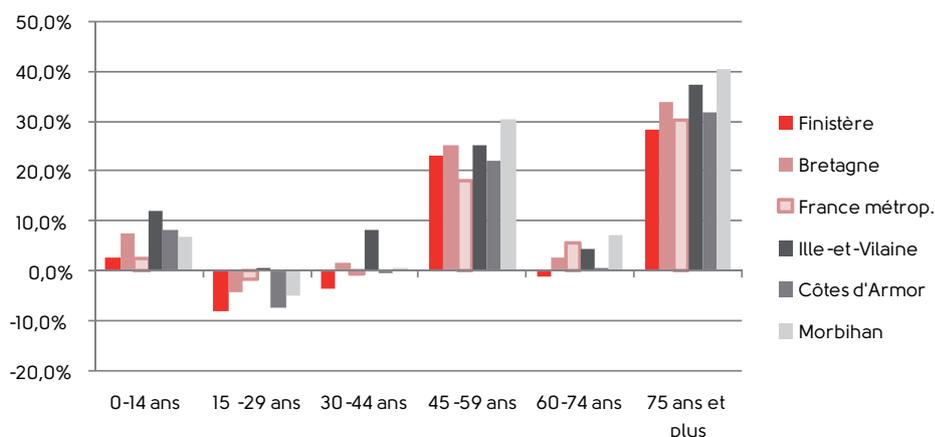
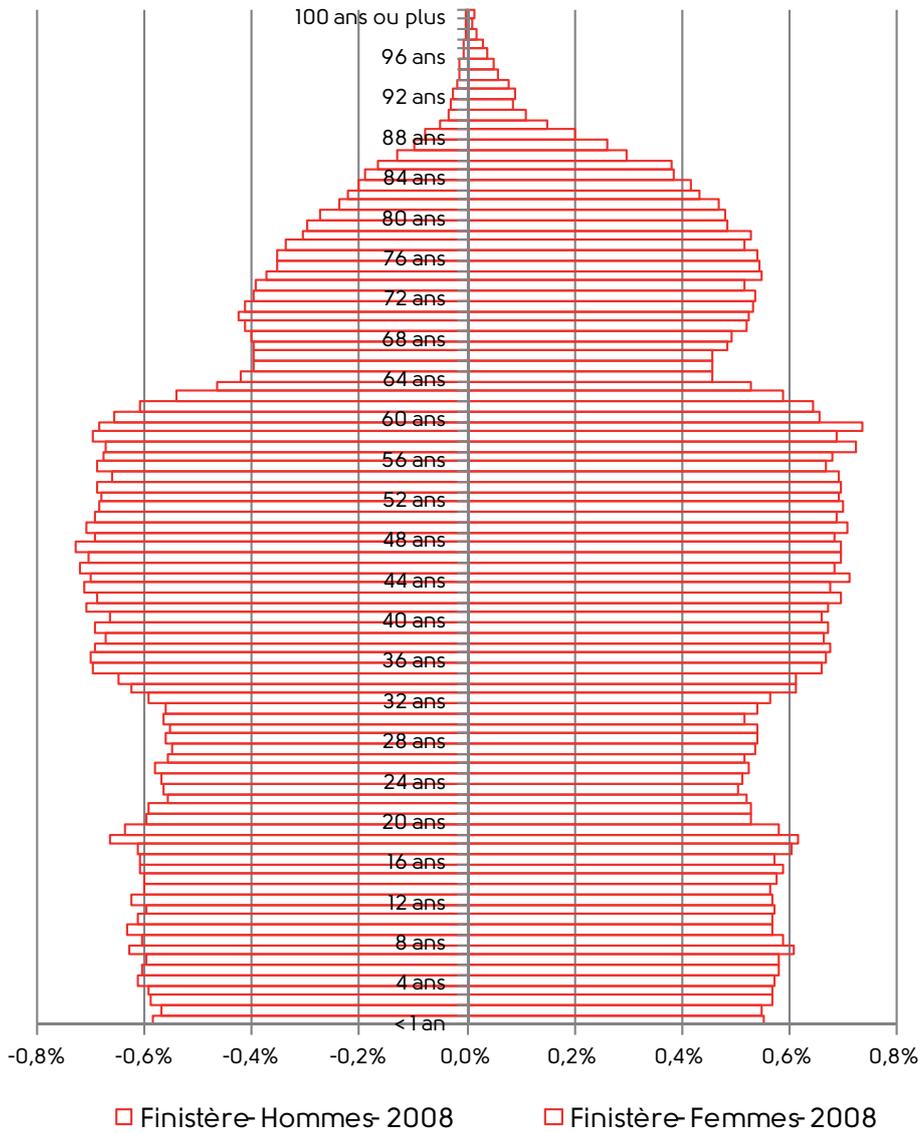


Photo : Adeupa

Pyramide des âges de la population en Finistère en 1999 et 2008



Le vieillissement de la population finistérienne n'est pas homogène dans l'ensemble du département. Il s'est accentué dans les territoires déjà âgés, telles que les communes rurales du cœur du département. La part des habitants de plus de 75 ans a augmenté de 3,6 points en moyenne dans les Monts d'Arrée et de 2,9 points en Haute Cornouaille. Le littoral sud-finistérien est également particulièrement concerné (Pays Fouesnantais : +3.2 points, Concarneau Cornouaille : +2.7 points, Pays Bigouden Sud : +2.6 points), ainsi que le Pays de Douarnenez (+3.1 points) et le Cap Sizun (+2.6 pts).

A l'inverse, le vieillissement a été moindre dans le Pays Glazik, le Pays de Landivisiau, Morlaix Communauté et le Pays de Brest – hors Presqu'île de Crozon – avec une progression de la part de la population âgée de 75 ans et plus de respectivement +0.3 points, +0.6 points, +1.5 points et +1.6 points.

Les communes les plus vieillissantes ne correspondent pas forcément à celles dont le nombre absolu de personnes âgées est le plus important et/ou a le plus progressé. Ainsi, le nord du Pays de Brest - qui apparaît comme peu vieillissant - a connu une géronto-croissance importante (6 600 habitants de plus de 75 ans supplémentaires, soit 29% de plus qu'en 1999) et concentre un tiers de la population départementale âgée de 75 ans et plus en 2008. A l'inverse, cette tranche d'âge n'a évolué « que » de 21% dans le Pays du Centre Ouest Bretagne finistérien, qui ne représente finalement que 7% de la population finistérienne de 75 ans et plus.

Le sud Finistère combine quant-à-lui vieillissement et géronto-croissance. Ainsi, l'ensemble Pays Bigouden Sud/Quimper Communauté/ Pays Fouesnantais/Concarneau Cornouaille a vu sa population de 75 ans et plus progresser de 40% entre 1999 et 2008, faisant augmenter de 2,6 points leur part dans la population de ce territoire. Ce dernier concentre ainsi en 2008 près d'un quart de la population finistérienne âgée de plus de 75 ans.

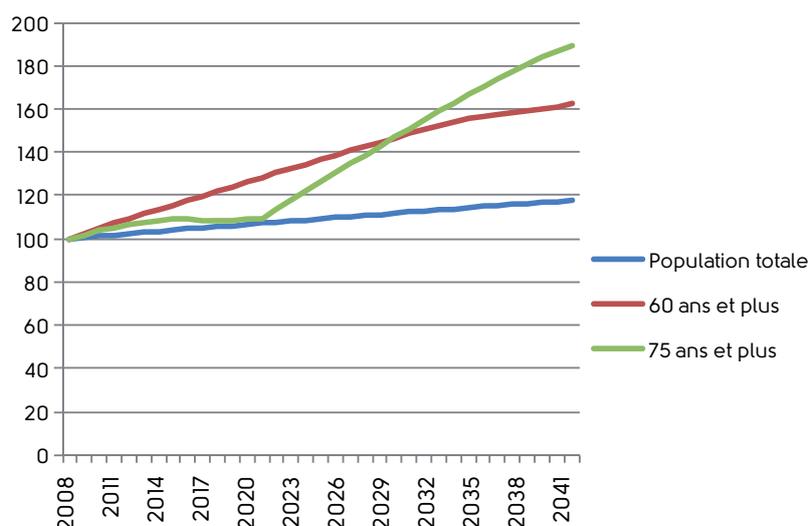
Un tiers de la population finistérienne âgée de plus de 60 ans d'ici une trentaine d'années

D'après les projections démographiques de l'INSEE, le nombre de personnes âgées va continuer d'augmenter, et ce de façon nettement plus rapide que l'ensemble de la population. La progression des plus de 75 ans devrait notamment être particulièrement importante après 2020, avec l'arrivée progressive de la génération « baby-boom » dans cette tranche d'âge.

A l'horizon 2042, le Finistère pourrait ainsi compter entre 118 000 et 157 000 personnes âgées de plus de 60 ans supplémentaires, dont 67 000 à 96 000 personnes âgées de 75 ans et plus (soit presque un doublement de cette tranche d'âge).

Ce vieillissement de la population pose la question de l'offre en logements accessibles et adaptés à la perte de mobilité ainsi que celle de l'offre en structures d'hébergement et ce, quel que soit le niveau de ressources de la population.

Evolution de la population finistérienne à l'horizon 2042 (Base 100 : population de 2008)



Vieillissement de la population finistérienne entre 2008 et 2040

FINISTERE	2008	2020	2030	2040
Part des 60-74 ans dans la population totale	14,7%	18,8%	19,0%	17,9%
Part des 75 ans et plus dans la population totale	10,1%	10,3%	13,3%	16,0%

L'offre d'hébergement

Le département compte 135 structures d'hébergement en 2011, dont une très large majorité d'EHPAD, totalisant plus de 12 600 places (hébergement permanent, hébergement temporaire, accueil de jour...).

Avec près de 2 800 places et 32 établissements, Brest métropole océane est l'intercommunalité ayant la plus grande capacité d'accueil du département, suivie par les deux autres principales agglomérations : Morlaix

Communauté (14 établissements, 1 400 places) et Quimper Communauté (14 établissements, 1 200 places).

En termes de taux d'équipement, c'est-à-dire de nombre de places ouvertes pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, le Pays de Morlaix s'avère être le mieux doté du Finistère. Le Nord-Ouest du Pays de Brest (BMO, Pays d'Iroise, Pays des Abers) et l'Est du COB finistérien (Monts d'Arrée, Poher Communauté) sont également bien équipés au regard de leur population de 75 ans et plus. En

revanche, le Pays de Cornouaille est moins bien pourvu : toutes ses intercommunalités, hormis Quimper Communauté et le Pays de Châteaulin, ont un taux d'équipement inférieur à la moyenne départementale.

Le Finistère présente un taux d'équipement en lits médicalisés équivalent à la moyenne bretonne et supérieur à la moyenne française.

Offre en structures d'hébergement pour personnes âgées dans le Finistère en 2011 (EHPAD, foyers-logements, unités de soins longue durée...)

	Nombre d'établissements	Nombre de places		Taux d'équipement (Nbre de places pour 1000 pers. de + de 75 ans)
		Total	Dont hgt temporaire	
Île de Sein	-	-	0	0
Ouessant	1	25	0	147
Pays de Brest	54	4 979	90	154
Pays de Morlaix	22	2 330	80	162
Pays de COB (part. Finistère)	7	853	16	140
Pays de Cornouaille	51	4 469	76	120
Ouessant	1	25	0	147
Finistère	135	12 656	262	140

Le maintien à domicile reste le souhait principal des seniors

En 2008, 86% des ménages finistériens de plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux reste supérieur à 80% pour les ménages de plus de 80 ans dans le Finistère, alors qu'il est de 71% en moyenne en France métropolitaine. Le maintien à domicile constitue un enjeu majeur tant au niveau départemental que national.

Les ménages seniors propriétaires occupent pour plus de 90% d'entre eux une maison, ou encore un grand appartement, rendant courantes les situations de sous-occupation de logement. En 2008, plus de 90 000 maisons étaient habitées dans le département par des propriétaires occupants de plus de 65 ans, dont 27 000 par des ménages de plus de 80 ans.

La perte de motricité liée à l'âge entraîne des nécessités d'adaptation des logements et de solutions d'aide à domicile.

Taux d'équipement en lits médicalisés (lits d'EHPAD et USLD) au 01.01.2011 pour 1 000 habitants de 75 ans et plus

Finistère	126,3
Bretagne	126,2
France métropolitaine	102,6
Ille-et-Vilaine	132,0
Morbihan	112,0
Côtes d'Armor	134,4

Part des ménages âgés de plus de 65 ans propriétaires de leur logement en 2008

	Finistère	Bretagne	France métropolitaine	Ille-et-Vilaine	Morbihan	Côtes d'Armor
65-79 ans	88%	85%	75%	81%	85%	86%
Plus de 80 ans	83%	78%	71%	72%	77%	80%

Définitions

Foyer-logement

Cette structure héberge des personnes autonomes dans des appartements se substituant au domicile. Il propose différents services collectifs facultatifs (restauration, blanchisserie, activités...) voire des services de soins à domicile et des aides ménagères. Certains foyers sont médicalisés et permettent ainsi à la personne âgée d'y demeurer plus longtemps, sauf en cas d'aggravation de la dépendance nécessitant un transfert en EHPAD.

EHPAD – Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Cet établissement héberge des personnes âgées en perte d'autonomie et assurent les soins nécessaires à leur bien-être. Il propose un cadre collectif et médicalisé, basé sur le projet de vie de l'établissement.

USLD – Unité de Soins Longue Durée

Le plus souvent rattachée à un centre hospitalier, elle accueille des personnes âgées dépendantes dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale ou des soins continus.

Accueil temporaire

Il permet de soulager temporairement la famille qui héberge une personne âgée ou de faciliter une adaptation progressive à l'accueil en institution. L'hébergement temporaire constitue prioritairement un service d'appui du maintien à domicile et ne peut excéder trois mois cumulés, successifs ou non, au cours d'une année civile.

Accueil de jour

Il permet l'accueil des personnes âgées ne pouvant pas ou ne souhaitant pas rester seules chez elles dans la journée et de soulager les familles. Les personnes âgées vivant à domicile et prioritairement celles présentant une maladie de type Alzheimer peuvent en bénéficier.

Source : Guide « Bien vieillir en Finistère », édition 2011

La résidence-service : une formule dite «intermédiaire» en plein développement

Les résidences-services sont des ensembles de logements collectifs destinées à des personnes valides et autonomes. Elles permettent à leurs résidents de conserver une certaine indépendance au sein de leur appartement tout en disposant de services collectifs. Cette formule est actuellement en plein développement porté par le dispositif fiscal dit «Censi-Bouvard». Leur nombre s'élevé aujourd'hui à 318 unités dans le Finistère.

Offre finistérienne en résidences-services au 31.12.12

Résidences en cours de construction			
Localisation	Nom de l'établissement	Date de livraison	Nbre de logements
Brest	Le Petit Jardin	2013	81
Landerneau	Fleur de Lin	2013	120
Pont-Aven	Les Senioriales	2013	46
Total Finistère			247

Résidences ouvertes			
Localisation	Nom de l'établissement	Date d'ouverture	Nbre de logements
Brest	Les Jardins d'Avalon	-	102
Guilvinec	Ker ar Mor	2012	61
Pont-Aven	Les Cottages de Pont-Aven	2012	72
Quimper	Les Jardins d'Arcadie	-	83
Total Finistère			318

le logement des jeunes

Cette question a fait l'objet d'une Conférence départementale de l'habitat en janvier 2012. Les développements qui suivent en sont issus

Une approche nationale¹ de la question

Qu'entend-on par les jeunes ?

Pour cerner la population jeune, le consensus semble se faire sur les tranches d'âges de 18 à 24 ans, 25 à 29 ans.

Cette période couvre deux séquences bien différentes témoignant après 25 ans de l'entrée dans la vie active et de l'évolution dans la vie personnelle. Entre 18 et 20 ans, le statut d'étudiant concerne plus de 70 % de la population, mais seulement 30 % des plus de 25 ans. En revanche, les statuts professionnels s'étoffent, les demandeurs d'emploi sont aussi plus nombreux, 11-12 % de la population active (Source : CAF).

Qui sont les 18-29 ans ?

Période de transition entre divers statuts sociaux et professionnels, de l'appartenance au foyer à l'indépendance, de la formation des couples... toutes ces évolutions ramènent à la question du logement.

	Population	Nombre de ménages	Taux de ménages ²
18-24 ans	5 700 000	1 000 000	17,5 %
25-29 ans	3 900 000	1 900 000	53 %
18-29 ans	9 600 000	2 900 000	30 %

Etudiants	40 %
Demandeurs d'emploi	12 %
Ouvriers	12 %
Employés	14 %
Professions intermédiaires	11 %
Cadres	4 %
Artisans	1 %
S.P.	5 %

Où vivent les jeunes ?

Entre 18 et 29 ans le nombre de jeunes vivant chez leurs parents suit d'année en année une diagonale partant de 90 % pour les plus jeunes et aboutissant à 10 % pour les plus âgés. En résumé, à 18 ans presque tout le monde vit au domicile parental et dix ans plus tard presque plus personne n'y vit. Il y a une grande permanence dans les comportements de décohabitation. Si l'âge est un critère déterminant, la situation professionnelle l'est également. A 25 ans, seuls 20 % des actifs ayant un emploi vivent au domicile familial, là où les étudiants et les chômeurs le font à plus de 50 %. En moyenne c'est 47 % de cette grande classe d'âge qui vit chez ses parents.

Pour la moitié des jeunes qui vivent hors foyer :

- 51 % vivent seuls et représentent 15 % de la population,
- 42 % vivent en couple et représentent 30 % de la population,
- les autres vivent majoritairement en foyer (5 %).

Quel logement ?

- 6 jeunes sur 10 vivant dans un logement indépendant sont locataires du secteur privé,
- 2 sont locataires d'un logement HLM,
- 2 sont accédants à la propriété, ils apparaissent essentiellement dans la classe d'âge des 25-29 ans.

Les étudiants qui constituent une catégorie nombreuse et spécifique, vivent pour moitié au domicile parental. 36 % vivent dans des logements ordinaires, 13 % en résidences universitaires ou assimilées.

Pourquoi cette différence entre locatif privé et locatif public ?

Plusieurs raisons peuvent l'expliquer :

- le parc privé compte nettement plus de logements que le parc public, le rapport de un à deux est facilement atteint, il peut être localement plus important,
- le logement des jeunes est un petit logement, studio, T1 voire T2, suivant les prix et la tension du marché. Les petits logements, très présents dans le parc privé (4 logements/10), le sont, à l'inverse, très peu dans le parc social.

- le parc privé est beaucoup plus réactif. Trouver et occuper un logement rapidement relève du fonctionnement courant. Dans le logement social, un processus d'attribution long et des délais d'attente de plusieurs mois sont contradictoires avec des besoins immédiats, des changements fréquents et, des durées de location courtes.

L'offre finistérienne en Foyer de Jeunes Travailleurs en 2012

Association	Places ouvertes
ASSOCIATION AILE	
Foyer Jules Michelet (ex Jean Macé)	35
Foyer Jules Michelet	17
Foyer Kérabécam	48
Foyer de Carhaix-Plouguer	48
	148
ASSOCIATION AMITIES D'ARMOR	
Foyer Ker Digemer	54
Foyer Ker Heol	37
Foyer Kérélie	78
	169
FONDATION MASSE TREVIDY	
Foyer Trévidy Quimper	54
Foyer soleil Quimper	16
Antenne Ergué-Gabéric	14
Antenne Concarneau Kérautret	16
Antenne Concarneau Filets Bleus	11
Antenne Plounéour-Lanvern	15
Antenne Pont l'Abbé	6
	132
AQFJT	
Foyer Saint-Exupéry (Kerfeunteun)	69
Résidence Saint-Exupéry	29
Résidence des îles	47
	145
CCAS DE MORLAIX	
Foyer Ker Yaouennic	88
ADPEP 29	
Foyer central Quimperlé : ouverture avril 2013 soit pour 9 mois	20
TOTAL	702

¹ - Plusieurs travaux récents ont repris cette question. On en retiendra deux plus particulièrement qui ont nourri cette synthèse :

> Eclairage sur le logement des jeunes rapport du conseil social de l'USH Strasbourg 2010
> Le logement des jeunes Habitat Actualité ANIL 2011

² - Par taux de ménages on entend le pourcentage de personnes de référence d'un ménage dans la population totale de cette classe d'âge.

La difficulté d'accès à un logement indépendant

L'un de nos documents de référence pour cette synthèse posait en introduction le postulat suivant « le Conseil social (de l'USH) considère que les jeunes ne sont pas une catégorie spécifique ». Pour autant, il s'agit d'un groupe social qui, à l'instar d'autres groupes sociaux, présente des spécificités et rencontre des difficultés qui lui sont propres :

- la fragile solvabilité des jeunes aux revenus incertains (CDD, Intérim, ...), en début de cursus professionnel
- une mobilité résidentielle liée à une mobilité professionnelle deux fois plus élevée que celle de la classe d'âge supérieure,
- dans des cas particuliers, mais de plus en plus nombreux, comme l'apprentissage ou toutes les formations en alternance, la nécessité d'une double résidence l'une sur le lieu d'études, l'autre sur le lieu de travail. Quel financement pour le surcoût pourtant essentiel, dans un type de formation dont l'efficacité en termes d'insertion professionnelle est remarquable ?
- des durées de séjours courtes qui intéressent bien peu les bailleurs tout en butant sur les règles d'attribution des aides au logement, telles que le décalage d'un mois dans le versement de l'aide,
- des loyers et des restes à charge après APL³ ou AL⁴ qui peuvent être rédhibitoires en général, voire prohibitifs selon les agglomérations, les petits logements se situant plutôt au centre-ville. Le taux d'effort dans le parc locatif privé se situe à 40 % et pénalise particulièrement les personnes seules.

- 18 % des personnes en grande difficulté sont des jeunes en rupture familiale, vivant en foyer, hébergés par des tiers ou squattant. Cette tendance s'accroît, alimentée par la baisse des moyens dont disposent les services d'accueil, l'affaiblissement de l'insertion professionnelle et celui des solidarités familiales,
- le soutien familial reste malgré tout un facteur puissant dans l'accès à l'indépendance résidentielle, en particulier pour les étudiants dont 50 % des revenus en viennent.

Qu'en est-il dans le Finistère ?

Les 18-29 ans représentent 120 000 personnes dans le Finistère, dont environ 100 000 pour les classes d'âges quinquennales (20-24 et 25-29 ans) utilisées par l'INSEE. Le tableau de la page 64 rend compte de la situation résidentielle des jeunes finistériens de 20-29 ans telle qu'elle est connue par le recensement de population.

Le taux de ménages est supérieur à la valeur nationale, ce qui peut s'expliquer par le fait que pour le Finistère on n'a pas intégré les 18-19 ans qui sont des âges où le maintien au domicile parental est le plus élevé. Pour le reste le profil finistérien s'apparente au profil national. Région d'accession à la propriété par excellence, le taux voisin de 20% d'accédants à la propriété ne surprend pas ; le fait qu'ils aient pour neuf sur dix d'entre eux entre 25 et 29 ans, non plus. Ils se partagent entre logement individuel et collectif, en fonction surtout de leur localisation. Le collectif se retrouve essentiellement dans les agglomérations où il peut représen-

ter une part significative du marché. Ainsi, dans l'agglomération brestoise, 500 appartements sont acquis annuellement par des accédants à la propriété de moins de 30 ans. Dans le Finistère, le logement locatif privé est encore plus sollicité qu'il ne l'est nationalement. Le poids de l'appartement dans le locatif privé donne aussi le poids des agglomérations dans l'accueil des jeunes.

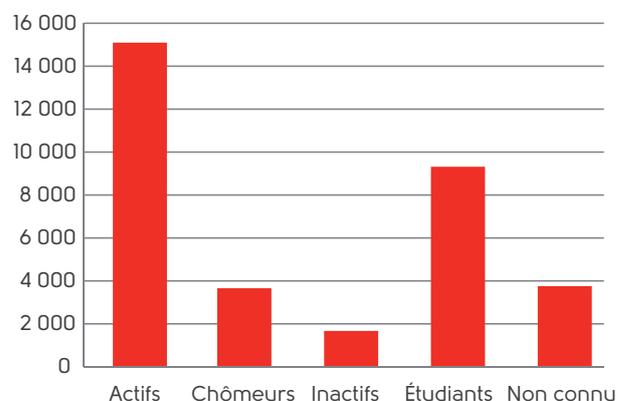
La part du parc public est faible (15%) et concerne pour les 2/3 la classe des 25-29 ans. Le recensement ne «trouve» que 300 jeunes en foyer, ce qui est à l'évidence sous évalué. L'URHAJ⁵ dénombre 600 places en FJT dans le département, avec un taux de remplissage compris entre 90 et 100%. Comme cela a déjà été relevé, le recensement qui est une source déclarative subit les approximations de ce genre de collecte. En conséquence il est plus judicieux de grouper les locations meublées et les foyers. Autre « faiblesse » du recensement, sa difficulté à saisir la fraction la plus fragile et la plus instable de la population jeune.

Nonobstant une couverture partielle, la Caisse d'Allocations Familiales du Finistère apporte un éclairage précieux sur la dimension sociale de la question.

Chez les moins de 25 ans les ménages sont quasiment tous des allocataires et bénéficient d'une aide au logement. L'importance des étudiants dans ces ménages de moins de 25 ans y contribue fortement.

	Moins de 25 ans	25- 29ans
Nombre d'allocataires	18 575	15 181
Population couverte	24 678	36 237
Allocataire percevant une allocation logement	18 575	8 771
Allocataire sous le seuil de bas revenus	5 392	5 258
Allocataire percevant les minima sociaux	1 627	3 561
Allocataires étudiants	8 852	632

Répartition des allocataires par catégories sociales



3 - Aide Personnalisée au Logement

4 - Allocation Logement

5 - Observatoire de la population des résidences habitat jeunes (FJT) - URHAJ 2010

Au-delà de 25 ans les choses changent : seuls 2 ménages sur 3 sont allocataires de la CAF et 1 seul bénéficie de prestations logement.

Chez les jeunes allocataires, un peu plus du quart est en situation d'inactivité ou dans des situations mal identifiées (soit 9 000 sur 33 700 allocataires), sachant que 10 600 d'entre eux se situent en dessous du seuil de bas revenus (50 % du revenu médian). Le nombre d'allocataires percevant les minima sociaux, plus faible certes, représente néanmoins près du quart des allocataires de plus de 25 ans et 15% de l'ensemble des allocataires. Le niveau de ressources apparaît clairement et durablement compte tenu de ce qu'on a constaté pour les 25-29 ans, comme une pierre d'achoppement. La précarité financière renvoie elle-même à la précarité ou à l'instabilité de la situation professionnelle. Une étude réalisée en 2007 pour la ville de Brest par l'URHAJ Bretagne⁶ rejoint largement les constats nationaux. Elle mettait en évidence non seulement la difficulté d'accès au logement mais aussi la difficulté de s'y maintenir, la nécessité de concilier le coût d'un loyer et un reste à vivre suffisant compatible avec des ressources allant de 300 à 900 euros.

On ne peut y parvenir qu'avec un taux de couverture à 100% par l'aide au logement. Cette conclusion soulève à nouveau la question de la faible réponse du logement social. Des pistes de sous-location ou de colocation, peu développée généralement en France, méritent d'être davantage explorées. Ces remarques très orientées vers la population des jeunes actifs, jeunes en insertion, rejoignent celles soulevées par une récente étude⁷ conduite pour l'agglomération morlaisienne sur le logement des jeunes salariés. Outre les difficultés déjà évoquées apparaissent ici des questions touchant à l'organisation de l'offre et à la visibilité de cette offre. La connaissance qu'ont les employeurs des possibilités d'hébergement de leurs stagiaires ou salariés à durée déterminée est lacunaire. Le cloisonnement des catégories d'offres, leur complexité, nuisent à l'optimisation de l'usage des moyens disponibles à l'heure où les investissements nouveaux deviennent de plus en plus aléatoires.



Photo : Adeupa

Type de logement	Statut d'occupation	20-24 ans	25-29 ans	20-29 ans
	propriétaire maison	477	3 936	4 413
	locataire vide non HLM	1 321	3 590	4 911
	locataire vide HLM	513	1 121	1 634
Total maison		2 311	8 648	10 958
	propriétaire appartement	710	2 354	3 064
	locataire vide non HLM	9 753	8 415	18 168
	locataire vide HLM	1 513	2 894	4 407
Total appartement		2 311	8 648	10 958
	logement-foyer	187	107	294
	location meublée	1 877	616	2 493
Foyers + meublés		2 064	723	2 787
	locataire d'une pièce vide	51	11	62
	locataire d'une pièce meublée	57	26	83
Total		108	37	145
	logé gratuit maison	155	487	642
	logé gratuit appart	232	331	563
Logé gratuitement		387	819	1 205
	chambre hôtel	3	7	10
	Habitat de fortune	5	58	63
Total		8	65	73

Les gens du voyage

Cette thématique fait l'objet du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté conjointement par le Conseil général et l'Etat pour la période 2012 - 2017

Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

« Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, [...], un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent. Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements. »

6 - Étude sur les besoins en termes d'accueil et d'habitat des 16-30 ans sur Brest Métropole Océane URHAJ Bretagne Septembre 2007
7 - Hébergement et mobilité des jeunes salariés. Morlaix communauté Nadège Lourdeau juillet 2011

En 2008, le Finistère comptait 2 146 personnes résidant dans une « habitation mobile », soit autant qu'en 1999 (2 147). Ce chiffre est toutefois à manier avec précaution car il comprend également les mariniers et les sans-abris.

En 2002, le Finistère disposait de huit aires d'accueil éligibles à l'AGAA*, totalisant 203 places de caravanes. Un premier Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage couvrant la période 2002-2010 a été mobilisé, préconisant la création et/ou mise aux normes de près de 800 places. S'ensuivit une période de forte production aboutissant à une offre, fin 2011, de quelques 714 places caravanes dans le département.

Un nouveau schéma a été adopté pour la période 2012-2017. En termes d'accueil permanent, il préconise la création de près de 180 places supplémentaires, réparties essentiellement dans les communes qui n'ont pas rempli leurs obligations lors du précédent schéma et dans celles ayant atteint depuis le cap des 5 000 habitants (les obligeant à figurer dans le nouveau schéma départemental). Le Conseil Général contribue financièrement à la création et mise aux normes des aires d'accueil notamment au travers de subventions. Le développement de l'offre d'accueil permanent a permis de réduire les stationnements anarchiques, et donc les tensions qu'ils pouvaient engendrer. Toutefois, le schéma 2012-2017 fait état d'un allongement des durées de séjours de certaines familles sur les aires d'accueil, et ce quels que soient les secteurs, faisant ainsi obstacle à la rotation des places correspondant aux besoins de stationnement des gens du voyage itinérants. Ce phénomène de sédentarisation, qui se retrouve aux échelles nationale et régio-

nale, peut être aussi bien l'objet d'un souhait comme d'un choix par défaut de la part des familles, pour des raisons économiques, professionnelles, de scolarisation des enfants, d'âge.... Ses familles trouvant difficilement une réponse dans l'offre de logement ordinaire du fait de leurs modes de vie, de la faiblesse de leurs ressources et de leur situation de précarité, le schéma départemental 2012-2017 encourage le développement d'une offre de terrains familiaux** ou d'habitat adapté***. Le repérage des besoins sera réalisé dans le cadre de l'animation et du suivi du schéma départemental, notamment par le repérage des points d'ancrage sur les différentes aires finistériennes.

Les grands rassemblements se présentent comme le second enjeu lié à la question des gens du voyage. Entre 2002 et 2010, plus de 80 grands passages ont transité dans le département, en majorité en période estivale et à la Toussaint, avec une forte attractivité pour le littoral. Le nombre de caravanes varie fortement selon les groupes, pouvant aller de 30 à 300 véhicules pour les extrêmes, la moyenne se situant plutôt entre 120 et 180 caravanes par groupe. Fin 2011, aucune aire de grand passage permanente n'existait dans le département. En effet, pour l'accueil de ces groupes, chaque collectivité locale propose sa propre organisation et procède à la mise à disposition d'un terrain temporaire. Généralement organisées au sein de leurs communautés de communes, certaines ont même mis en place un système de rotation entre communes.

Le schéma départemental 2012-2017 met toutefois en avant la nécessité d'anticiper et d'identifier rapidement les terrains. Aussi, il

préconise la réalisation de trois aires permanentes de grands passages (Pays de Brest, Pays de Morlaix, Quimper Communauté) et la mise à disposition de 8 à 10 terrains temporaires**** dans le département, selon les besoins identifiés chaque année.

* AGAA : Aide à la Gestion des Aires d'Accueil. Aide forfaitaire versée par les caisses d'allocations familiales aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui gèrent une ou plusieurs aires d'accueil de gens du voyage. Son montant annuel est fixé par une convention passée avec l'Etat, et prend en compte la capacité effective des aires d'accueil. Source : Code de la sécurité sociale – Art. L851-1 et L851-2.

** Terrains familiaux : terrains locatifs pouvant accueillir plusieurs caravanes, d'une superficie minimale de 75m²/caravane et équipé d'un bloc sanitaire. Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Finistère 2012-2017.

*** Habitat adapté : habitat en dur, avec possibilité de stationnement d'une caravane, en financement PLAI ou PSLA. Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Finistère 2012-2017.

**** Terrain provisoire devant réunir les conditions nécessaires à l'accueil des grands groupes : sol plat, en herbe et suffisamment porteur pour supporter l'installation de caravanes, superficie suffisante, raccordement en eau, possibilité de branchement électrique... Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Finistère 2012-2017.

Préconisations du schéma départemental 2012-2017 du Finistère en matière de grands passages

Territoires	Aires de grands passages	Terrains temporaires
Pays Bigouden Sud + Haut Pays Bigouden	-	1 à 2
Quimper Communauté	1	-
Concarneau Cornouaille	-	1
Pays Fouesnantais	-	1
Poher Communauté	-	1
Pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon)	1	1
Presqu'île de Crozon	-	1
Pays de Quimperlé	-	1
Pays de Douarnenez + Pays de Châteaulin et du Porzay	-	1 à 2
Pays de Morlaix	1	-
Total Finistère	3	8 à 10



Photo : Dominique Leroux - Brest métropole océane

Accueil permanent des gens du voyage : places ouvertes en 2011, préconisations pour 2017

Commune de plus de 5000 habitants	Nombre de places à réaliser ou mettre aux normes (schéma 2002-2010)	Nombre de places ouvertes fin 2011	Préconisations schéma 2012-2017
Bannalec	Ne figurait pas au schéma 2002		Aire d'accueil permanent : 6 places ou habitat adapté/ terrains familiaux OU participation à la création d'une nouvelle aire de 20 places à Quimperté
Bohars	2	2	
Brest	70	70	
Briec	Ne figurait pas au schéma 2002		Aire d'accueil permanent : 6 places
Carhaix-Plouguer	80	80	
Châteaulin	20	20	
Concarneau	20	20	
Crozon	20	20	
Douarnenez	40	40	
Ergué-Gabéric	12	12	Délocalisation ou réhabilitation de l'aire d'accueil
Fouesnant	20	0	Aire d'accueil permanent intercommunale de 14 places
Gouesnou	16	16	
Guilers	16	16	
Guipavas	20	20	
Landerneau	40	40	
Landivisiau	48	48	
Lannilis	Ne figurait pas au schéma 2002		Aire de petit passage d'une trentaine de places évoluant si les besoins sont avérés en aire d'accueil permanent
Le Relecq-Kerhuon	20	20	
Lesneven	18	18	
Moëlan-sur-Mer	10	10	
Morlaix	40	40	
Penmarc'h	Avec Pont l'Abbé		Aire d'accueil permanent de 30 places avec Pont-l'Abbé et Plonéour-Lanvern
Plabennec	20	22	
Plonéour-Lanvern	Ne figurait pas au schéma 2002		Aire d'accueil permanent de 30 places avec Pont-l'Abbé et Penmarc'h
Ploudalmézeau	16	0	Aire de petit passage d'une soixantaine de places évoluant si les besoins sont avérés en aire d'accueil permanent
Plougastel-Daoulas	20	20	
Plouguerneau	20	20	
Plouzané	20	20	
Pluguffan	14	14	
Pont-l'Abbé	20	0	
Quimper	55	60	
Quimperlé	14	14	
Rosporden	20	20	
Saint-Martin-des-Champs	12	0	
Saint-Pol-de-Léon	18	0	
Saint-Renan	24	24	
Scaër	6	8	
Trégunc	Avec Concarneau		
Total Finistère	791	714	
Pays de Brest	342	328	
Pays de Morlaix	118	88	
Pays de COB (part. Finistère)	80	80	
Pays de Cornouaille	251	218	

3 - SYNTHÈSE

Satisfaction des besoins en logements

La population du département évolue à la hausse, bien qu'à un rythme assez modéré. L'augmentation de la population résulte d'un solde migratoire très positif. Parmi les nouveaux arrivants du Finistère, nombreux sont les ménages actifs de moins de 40 ans, mais également les personnes âgées de plus de 55 ans, retraitées ou en passe de l'être qui privilégient les communes littorales et rurales. D'ici 2042, la population du département devrait progresser d'environ 161 000 habitants. Comme dans l'ensemble du territoire national, la taille moyenne des ménages diminue suite aux décohabitations des jeunes, au vieillissement de la population et à l'éclatement de la cellule familiale. De ce fait, les besoins en logements vont évoluer au cours des prochaines années. Pour la période 2009-2020, le besoin en nouvelles résidences principales s'élèverait à 3 700 logements par an.

Sécurisation des parcours résidentiels (primo-accession et coûts abordables)

Les prix de vente bas proposés dans certains territoires attirent une population aux revenus modestes qui aspire à la propriété. Ces situations se trouvent en particulier dans les communes rurales, mais également dans les communes urbaines qui concentrent le parc le plus dévalorisé, et notamment les copropriétés en difficulté.

Ce parc de logements généralement ancien, nécessite souvent des travaux de remise aux normes qui viennent s'ajouter au prix d'acquisition. Ces travaux sont rarement anticipés et budgétés par les nouveaux acquéreurs qui peuvent se trouver dans l'incapacité de les financer.

Ces travaux sont pourtant nécessaires pour assurer aux ménages des conditions de vie satisfaisantes, mais également la pérennité des logements.

Valorisation de l'habitat existant

Le bâti existant représente l'essentiel du parc de logements et constitue de ce fait un enjeu majeur. La production de logements neufs dynamique au cours des dernières années a pu entraîner une forme de concurrence entre les deux marchés, d'autant plus que l'offre est abondante et que la majorité des candidats à l'accession ont le choix. De plus l'édiction de nouvelles normes risque d'amplifier le phénomène d'obsolescence du parc.

Le développement du modèle dominant de la maison individuelle sur sa parcelle, parfois vaste, a dans certains cas fragilisé les centres anciens des villes et bourgs, ce qui peut se traduire par un accroissement de la vacance et une paupérisation des résidents.

Un autre enjeu réside dans la qualité architecturale et patrimoniale d'une partie du parc existant.

Dans certains cas, le coût de la réhabilitation du parc ancien est prohibitif au regard de celui d'une construction neuve en périphérie.

Amélioration de la performance énergétique

Avec les déplacements, l'habitat est un des principaux secteurs de consommation énergétique. Il représente donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique mais également dans le développement durable du territoire. Le parc de logements finistérien, surtout constitué de maisons individuelles, est majoritairement construit avant les premières réglementations thermiques. Le potentiel d'amélioration de sa performance énergétique est de ce fait considérable. Cette question doit par ailleurs être mise au regard de la capacité financière des occupants qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Réinvestir la « ville »

Le développement de la construction individuelle est fortement consommateur d'espaces naturels et agricoles. L'éloignement progressif entre lieu de résidence et lieu d'emploi génère des déplacements de plus en plus nombreux. Ils sont à la fois préjudiciable pour l'environnement et coûteux pour les ménages. De plus la rationalisation des équipements n'est pas toujours possible dans ce contexte d'étalement urbain.

Les évolutions législatives actuelles et à venir viennent conforter la nécessité de promouvoir un urbanisme plus raisonné.

Amélioration de la réponse aux besoins en logement social

En règle générale, le parc social finistérien répond de manière satisfaisante à la demande, du moins d'un point de vue quantitatif. Des territoires plus tendus ressortent

néanmoins de l'analyse, notamment certaines communes littorales. Au regard des revenus des candidats locataires, une distorsion peut apparaître entre les loyers pratiqués et leur capacité financière. Aujourd'hui, environ 70% de l'offre nouvelle est financée en PLUS, qui produit les logements aux loyers les plus élevés du parc HLM, alors que plus de 75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux PLAI, qui proposent des loyers inférieurs de 20 % aux précédents. Les bas niveaux de loyer sont concentrés dans le parc locatif social ancien, très localisé dans les communes urbaines.

Conduire des politiques ciblées

Personnes âgées :

La population du Finistère est vieillissante, et la pyramide des âges laisse présager d'un accroissement du phénomène. Cette observation n'est pas sans conséquence sur la demande de logement tant en termes de volumes que de diversification de l'offre en fonction du degré d'autonomie des personnes.

Aujourd'hui, les personnes âgées vivent majoritairement à domicile, dans des maisons individuelles dont ils sont propriétaires. Le plus souvent, leur volonté est de rester dans leur logement le plus longtemps possible ou tout le moins de rester dans un logement indépendant à proximité des aménités.

Promouvoir les formes novatrices d'habitat à destination des plus âgés, et notamment les expériences d'habitat intergénérationnel, en construction neuve mais aussi dans l'habitat existant.

Gens du voyage

Deux enjeux ont été identifiés :

- Sédentarisation des gens du voyage
- Grands rassemblements.

Les orientations du PDH s'inscriront dans la politique départementale à l'œuvre sur le territoire, dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage



Photo : Adeupa

ORGANISATION DU TERRITOIRE FINISTERIEN



1. ANALYSE TYPOLOGIQUE DES COMMUNES DU FINISTERE

Cette analyse vise à rendre compte de manière synthétique et objective de l'organisation du territoire finistérien du point de vue de l'habitat en s'affranchissant des limites intercommunales. Elle permet de synthétiser les caractéristiques des 283 communes du département et de les regrouper en grandes catégories.

Méthodologie

L'analyse est basée sur une sélection d'indicateurs illustrant la thématique de l'habitat, mais également celles de la démographique, de l'emploi et des revenus.

21 variables ont été retenues pour la réalisation de l'analyse en composantes principales (A.C.P) qui intervient en amont de la classification. Il s'agit d'une méthode statistique multivariée qui permet de constituer des classes de populations.

Pour des raisons techniques, les données utilisées ne devaient pas présenter une trop forte corrélation entre elles.

De plus, les variables retenues décrivent des évolutions et des taux. Les données de stock tel que le poids démographique des communes ont été écartées. Dans ce cas précis, il aurait discriminé les communes sur cette base et aurait gommé d'autres caractéristiques qui pourtant permettent de regrouper les communes par type. En revanche, ces données de stock sont utilisées par la suite dans la description des groupes communaux.

Les variables retenues pour l'Analyse en Composante Principale décrivent trois grands thèmes :

Habitat :

- Taux de résidences secondaires
- Taux de logements vacants
- Taux d'évolution annuel du prix des maisons d'occasion entre 2005 et 2011
- Ecart à la moyenne départementale du prix des maisons d'occasion
- Taux d'activité du marché des biens d'occasion 2005-2011
- Age moyen des acquéreurs
- Taux de Locatif privé sur résidences principales
- Indice de taille des logements
- Taux HLM/parc de résidences principales
- Taux de demandeurs de HLM
- Taux de ménages aux revenus < 30% PLUS
- Taux de logements construits après 1982

Démographie :

- Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2008 (INSEE)
- Contribution du solde migratoire à l'évolution de la population entre 1999 et 2008
- Taux d'évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008
- Indice de jeunesse 2008 (nb< 20 ans /nb 60 ans et +)
- Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008
- Taux d'emménagés récents (<5 ans)

Emploi/revenus :

- Ecart à la moyenne bretonne du revenu net 2008
- Evolution de l'écart à la moyenne bretonne des revenus 2000_2008
- Taux d'emploi par rapport à la population active 2008
- Evolution de la part des professions intermédiaires entre 1999 et 2008
- Taux de ménages possédant deux voitures ou plus en 2009

La première phase de l'analyse statistique a consisté à regrouper les indicateurs par le biais d'une analyse factorielle. Le nombre élevé d'indicateurs a ainsi été réduit en un volume plus restreint de variables indépendantes. Les variables ainsi créées sont appelées « composantes principales » ou « axes factoriels ». L'algorithme calcule autant d'axes factoriels qu'il y a de variables initiales, chaque axe factoriel étant classé selon la quantité d'informations qu'il représente. Seuls les 3 axes factoriels les plus pertinents, expliquant 45% de l'information, ont été retenus.

■ Le premier axe qui concentre à lui seul plus de 20% de l'information met en avant le dynamisme démographique. Il est caractérisé par une évolution positive de la population, jeunesse, dynamisme de la construction neuve, sous-représentation des ménages précaires.

■ Le second axe (13% de l'information) regroupe des indicateurs de mixité sociale et fonctionnelle : proportion importante de ménages locataires, nombre d'emplois

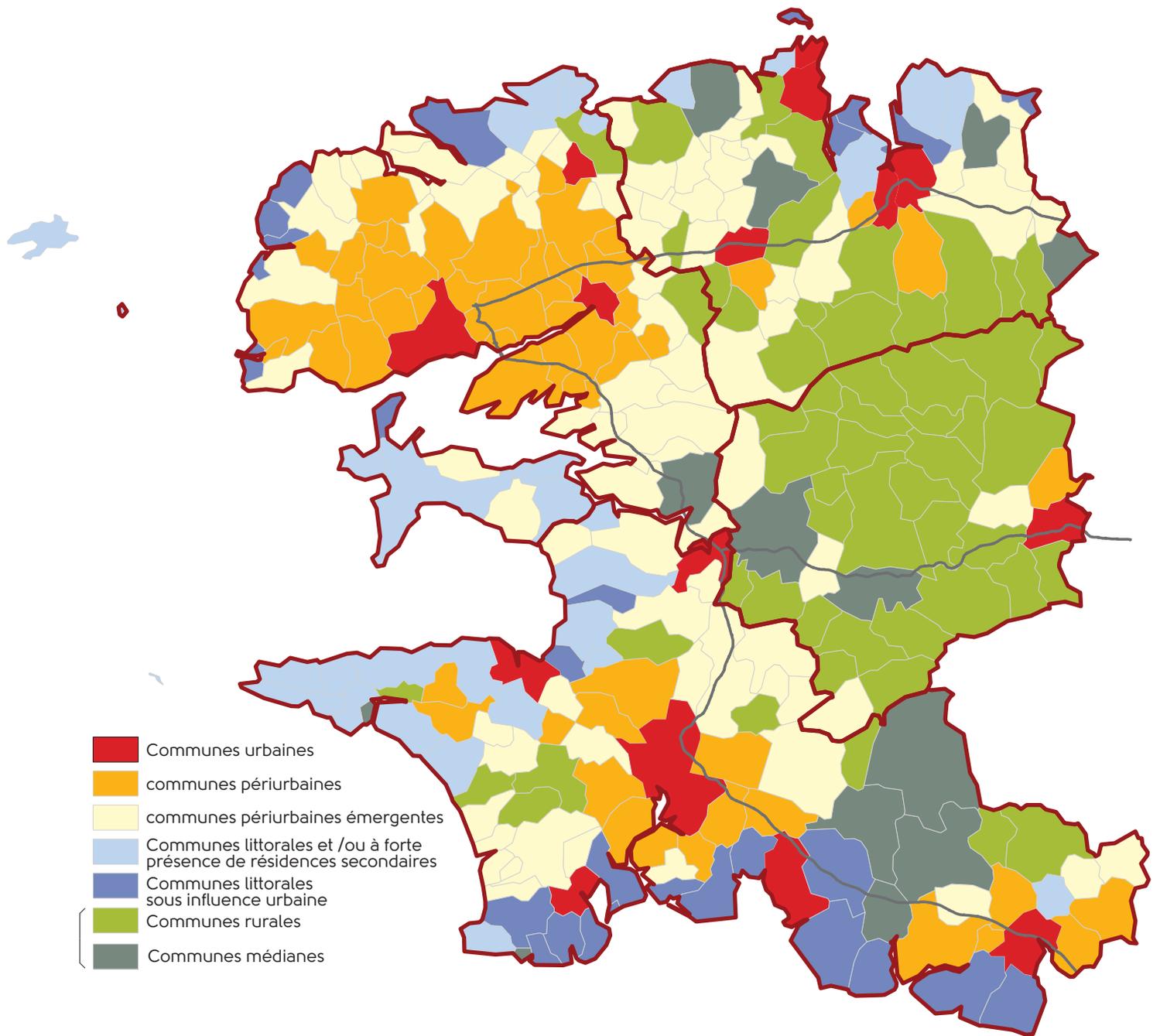
élevé, forte représentation des emménagés récents, existence d'un parc de logements vacants.

■ Le troisième axe (11% de l'information) est principalement déterminé par des indicateurs de fragilité : réduction de la taille moyenne des ménages, solde migratoire négatif, évolution défavorable de l'indice de jeunesse, évolution défavorable des revenus des ménages par rapport à la moyenne bretonne.

La seconde phase dite de classification ascendante hiérarchique vise à rapprocher à partir des axes factoriels déterminés dans la première phase les communes qui présentent le plus de similitudes.

Cette seconde analyse a permis de regrouper les communes du département en 6 classes cohérentes.

Typologie communale du Finistère 2013



sources : Adeupa
BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N° 2010-CISO24-112-0033
ADEUPa_id : 230_20121025_SR_01



LES COMMUNES URBAINES

Un dynamisme démographique peu marqué

Les communes constitutives de cette catégorie concentrent 40% de la population du département soit 348 153 habitants. Deux villes principales se distinguent par leur poids démographique : Brest et Quimper.

Ces communes se caractérisent dans leur ensemble par une évolution négative de leur population. Leur population a diminué au global de 1,1% entre 1999 et 2008 quand dans le même temps, la population du département a progressé de 4,4%.

Brest, Douarnenez et Morlaix ont perdu le plus d'habitants, respectivement -5%, -4,9% et -2,7%. A l'inverse, l'évolution a été plus favorable pour Landerneau (+5,1%) et Lesneven (+7%).

Le faible dynamisme démographique témoigne de l'attractivité modérée de certaines des communes. Ainsi, la contribution du solde migratoire à l'augmentation de la population est faible voire négative dans les communes de Brest, Landivisiau, Morlaix, Quimper. L'indice de jeunesse quant à lui révèle la présence d'une population peu âgée.

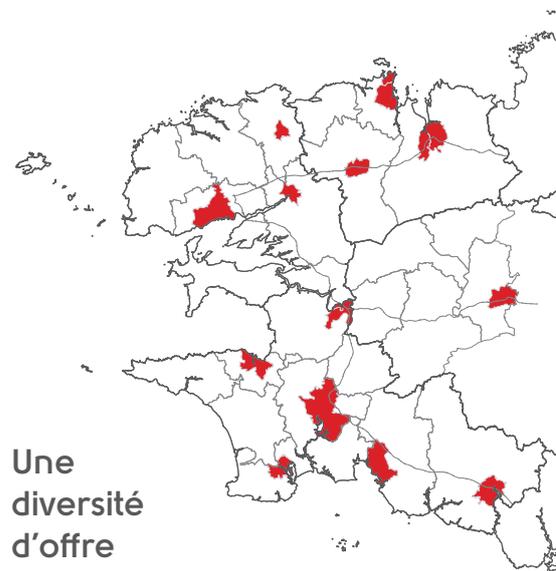
D'autres pôles en revanche bénéficient d'une plus grande attractivité (Roscoff, St Pol de Léon, Pont-l'Abbé, Concarneau, Carhaix, Lesneven). Elle vient compenser un solde

naturel négatif dû au vieillissement des habitants et à l'arrivée de seniors. A cet égard, l'indice de jeunesse est plutôt défavorable.

Douarnenez est dans une situation particulière : faible attractivité et solde naturel négatif, indice de jeunesse faible et qui se détériore.

Dans l'ensemble de cette catégorie, le vieillissement de la population et la détérioration de l'indice de jeunesse sont accentués par rapport à la moyenne départementale. Brest, Landivisiau et Quimper restent des communes plutôt jeunes mais l'indice de jeunesse s'est notablement détérioré entre 1999 et 2008.

A l'exception de Landerneau, Lesneven, Landivisiau et Châteaulin, la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne du département. Parallèlement, ces pôles connaissent une diminution plus forte de la taille moyenne des ménages qu'ailleurs : -0,83% contre -0,66% dans le département ce qui est directement lié à la structure de leur parc de logements et à son évolution.



Une diversité d'offre de logements

Le parc de logements est quasi exclusivement constitué de résidences principales puisqu'elles représentent 88% du parc total. Seuls Concarneau, Douarnenez et Roscoff se distinguent par une part importante de résidences secondaires, supérieure à la moyenne départementale.

A Brest, Morlaix et Quimper, le parc de logements se caractérise par une représentation significative des logements collectifs, respectivement 75%, 54% et 52% du parc de logements. Corrélativement, les logements de petite taille sont plus fortement représentés. Dans les autres communes de cette classe, la part de logements collectifs varie entre 23% et 36%.



Photo : Licence c.c. Ronan Davalan

Les communes urbaines comportent une part de logements vacants supérieure à la moyenne départementale, le taux s'élève en moyenne à 8,3 % alors qu'il est de 6,7% dans le Finistère. Les plus forts taux de vacance sont observés à Morlaix (12,4%), St Pol de Léon (10,4%) et Landivisiau (9,4%). Entre 1999 et 2008, l'évolution de la vacance a été la plus significative à Concarneau (5,7%), Lesneven (7,8%) et St Pol de Léon (7,1%). L'évolution moyenne dans l'ensemble du département est de 2%.

La part de propriétaires occupants dans le parc est largement inférieure dans cette classe à la moyenne départementale puisqu'elle est de 54% contre 69,5% dans le département. Brest, Morlaix et Quimper comptent la plus forte proportion de locataires : respectivement 53,3%, 49,5% et 44,3%. Dans ce parc locatif, les logements sociaux sont bien représentés. 15% en moyenne des résidences principales des communes urbaines sont composées de logements locatifs sociaux contre 9,7% dans le Finistère (source INSEE). Le reste du parc locatif, composé de logements privés est également bien représenté. Ce segment de marché représente 28% des résidences principales contre 19% dans le département.

Compte tenu de la diversité des statuts d'occupation, les ménages sont dans l'ensemble plus mobiles. En 2009, près de 40% des ménages n'habitaient pas le même logement 5 ans auparavant. Dans le département, ce chiffre est de 32% en raison notamment de la part importante de propriétaires occupants (70%).

Les pôles concentrent 68% de l'offre locative publique du département. Pour autant, le taux de demandeurs de logements HLM est inférieur à la moyenne départementale : 11% contre 13% à l'échelle du département.

Les situations sont extrêmement variées au regard de l'ancienneté du parc pour des rai-

sons qui tiennent à l'histoire et au développement urbain. La part de logements construits avant 1982 est supérieure dans cette catégorie à la moyenne départementale (77,7% contre 72,5%). Morlaix, Douarnenez et St Pol de Léon présentent le taux le plus élevé de logements construits avant 1982 (environ un tiers de leur parc).

Le rythme de production de résidences principales accompagne l'évolution de la population. Comparativement à la moyenne départementale, la dynamique de construction de résidences principales est modérée dans l'ensemble. Entre 1999 et 2008, le taux de construction a été en moyenne de 28 %o habitants, chiffre le plus faible des groupes typologiques. Ce taux est tiré vers le bas par la ville de Brest qui a enregistré un taux de construction moyen de 9%o entre 1999 et 2009. Dans les villes de Quimper, Landerneau, Lesneven, Pont l'Abbé et St Martin des Champs, le rythme de construction a été en revanche élevé, supérieur à la moyenne départementale (46 %o). Pendant la même période à Brest, Quimper, Châteaulin, Landivisiau, Quimperlé et St Pol de Léon, le rythme de construction s'est affaibli par rapport à la période antérieure (1990-1999).

Dans la période 2005-2011, la moitié des ventes de logements d'occasion du département a été réalisée dans les communes urbaines en raison d'un parc de logements existants important et attractif. D'ailleurs, au cours de la même période, le taux d'activité des communes urbaines est légèrement supérieur à la moyenne départementale puisqu'il s'établit à 2,8% contre 2,2%. Brest, Quimper et Morlaix enregistrent les plus forts taux, en raison de la structure de leur parc majoritairement composé d'appartements qui induit une mobilité accrue.

Le prix moyen de vente d'une maison d'occasion est très variable d'un pôle à un autre.

Les prix les plus élevés sont observés dans les deux principales villes que sont Brest (187 000 €) et Quimper (181 500 €) ainsi que dans les communes littorales de Concarneau (207 000 €) et Roscoff (231 500€). Ces prix élevés sont la traduction d'une forte tension sur ces territoires. Les prix sont en revanche faibles et en deçà de la moyenne départementale à Carhaix (121 600 €), Landivisiau (138 100 €) et Morlaix (138 200 €).

Des pôles majeurs d'emploi

Ces communes constituent les principaux pôles d'emploi du département. A elles seules, Brest, Quimper et Morlaix concentrent 40% des emplois du Finistère. Le taux d'emploi par rapport à la population active est le plus élevé de tous les groupes de communes.

Le rythme de progression de l'emploi salarié est globalement inférieur à la moyenne départementale. Entre 2000 et 2010, l'emploi salarié a progressé de 8% contre 10% dans le département.

Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers est inférieur à la moyenne départementale (20 246 € contre 21 698 €). Cette observation est confortée par les données relatives à la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds HLM. 11% des ménages sont dans cette tranche de revenus alors que dans le département, ce taux est de 8,5%.

LES COMMUNES PÉRIURBAINES

Il s'agit principalement de communes situées à proximité de Brest, Quimper et Quimperlé.

Une population jeune et en augmentation

La population des communes périurbaines a évolué en moyenne de + 6,8% entre 1999 et 2008 soit une évolution supérieure à celle observée à l'échelle départementale.

Cette évolution démographique favorable s'explique de manière différente selon les communes. Pour certaines, elle est principalement liée à une évolution positive du solde naturel (Kersaint-Plabennec, Dirinon, Lanrivoaré, Milizac, Ploudaniel, St Divy, Trébabu). Dans d'autres cas, le solde migratoire explique la hausse de la population. C'est le cas pour Bohars, Daoulas, Pleuven, Arzano, St Evarzec, Plourin-Les-Morlaix. Enfin, pour un grand nombre d'entre elles, l'évolution s'explique par la contribution cumulée du solde migratoire et du solde naturel (Guengat, Guipronvel, la Forest-Landerneau, Locmaria-Plouzané, Pencran, Mellac, Ploumoguier, Rédéné, St Urbain, St Thonan, St Yvi).

L'indice de jeunesse est élevé dans les communes de cette catégorie et s'élève à 1,317 au lieu de 0,958 dans le département. Les habitants sont ici plus jeunes que la moyenne départementale. La taille moyenne des ménages (2,58 personnes par ménage) corrobore la présence d'une population jeune à dominante familiale ce qui est directement lié à la structure du parc de logements et à son évolution.

Les prémices d'un vieillissement

L'évolution à la baisse de l'indice de jeunesse (-36% contre +7% dans le département entre 1999 et 2008) traduit en revanche un vieillissement de la population, ce que confirme également une réduction plus accentuée de la taille moyenne des ménages. Cette catégorie comprend en particulier des communes dont le développement a débuté dès les années 1970. Ce vieillissement traduit un effet de génération.

Un parc de logements individuels marqué par la propriété occupante

Le parc de logements est quasi exclusivement constitué de résidences principales puisqu'elles représentent 92% du parc total. L'occupation est fortement marquée par la propriété occupante. Pour l'ensemble de la catégorie, 80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire contre 69,5% en moyenne dans le département. La forte représentation de ce statut d'occupation est directement liée à la structure du parc de logements qui est composé à 90% de logements individuels (73% dans le département).

Cette forte proportion de ménages propriétaires d'une maison individuelle induit une plus grande stabilité dans l'occupation des logements. La part des ménages emménagés depuis moins de 5 ans est ainsi globalement inférieure à la moyenne départementale 25,4% contre 31,6 % en moyenne dans le Finistère. Dans la période 2005-2011, 1,8% des logements dans ce territoire ont changé de propriétaire, contre de 2,2% dans le département.

La part de logements locatifs s'élève à 19,3 % du parc, bien en deçà de la moyenne départementale qui est de 30,5%. Environ 7% des résidences principales sont des logements locatifs publics.

Le développement des communes périphériques est relativement récent, de ce fait, le parc ancien est sous-représenté. Seuls 16% des logements ont été construits avant 1949, le taux le plus faible de tous les groupes typologiques.

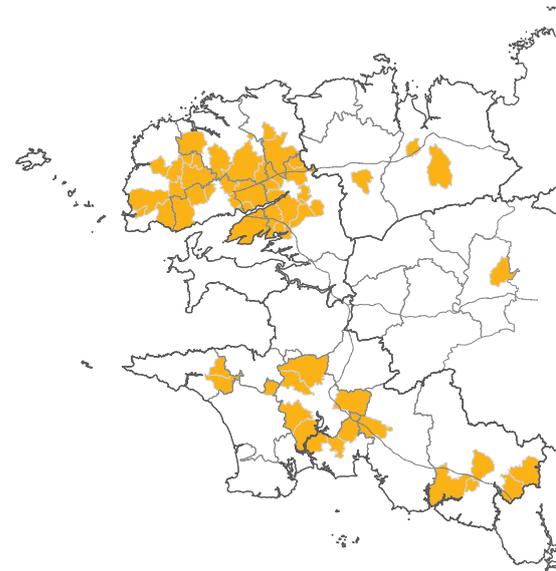
Des prix immobilier élevés

Le prix moyen de vente d'une maison d'occasion est de 193 826 €, soit un montant supérieur à la moyenne départementale (175 761 €). Dans le détail, il existe une différenciation de prix en fonction de la localisation de la commune par rapport à Brest ou Quimper, au littoral et aux voies de communication structurantes (voies ferrées, routes nationales). Cette hiérarchie des prix induit une hiérarchie socio-économique des accédants. Ainsi, les communes les moins chères attirent des acquéreurs plus jeunes.

Un développement de la construction de logements neufs

Ces communes périphériques enregistrent un important développement de la construction neuve entre 1999 et 2008. Le taux de construction de logements pour 1 000 habitants entre 1999 et 2008 est de 62‰ contre 68‰ en Finistère.

Dans ce marché immobilier dynamique et



globalement cher, le taux de logements vacants est faible. Il est de 4,2% contre 6,7% dans le Finistère.

Une population favorisée

Caractérisées par le développement de l'accession à la propriété et des prix fonciers et immobiliers relativement élevés, ces communes accueillent une population globalement aisée. Leur niveau de ressources est le plus favorable de tous les groupes typologiques. Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers des communes de cette catégorie est de 25 673 €. La part de ménages précaires est la plus faible : le taux de ménages ayant des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS est de 4,7% pour une moyenne du Finistère à 8,5%.

Un développement de l'emploi salarié privé

A la faveur de l'accroissement de la population et de la création ou de l'extension des zones d'activités périphériques, l'emploi déjà bien représenté tend à se développer, lié en particulier à l'essor de l'emploi salarié. Le nombre d'emplois salariés a progressé de 21% entre 2000 et 2010 quand dans le département, il a évolué de 10%.

La part de ménages disposant de 2 voitures ou plus en 2009 est plus élevée que la moyenne départementale : 53,4 %, proportion la plus élevée de tous les territoires observés.



Photo : Adeupa

LES COMMUNES PÉRIURBAINES ÉMERGENTES

Géographiquement, il s'agit principalement de communes périurbaines de la seconde couronne.

Une dynamique démographique favorable...

La population de ces communes évolue très favorablement entre 1999 et 2008 (+ 18,7%), soit une progression quatre fois plus importante que celle du département. Cette croissance de la population est surtout due à un solde migratoire élevé : 1,57 %, contre 0,42% dans l'ensemble du département. Ces communes sont d'ailleurs les plus attractives de l'ensemble des observations. Le solde naturel est également positif (0,35%) mais les communes périurbaines de la catégorie qui précède présentent un excédent des naissances sur les décès plus favorable encore.

... et des nouveaux arrivants jeunes

L'indice de jeunesse est de 1,239 dans ces communes, soit un niveau bien supérieur à celui du département (0,958). Les habitants de ces communes sont donc plus jeunes que la moyenne départementale. Les communes périurbaines, catégorie précédemment analysée, restent toutefois les plus jeunes du département. La taille moyenne des ménages de 2,49 personnes par unité corrobore ce constat.

Ces communes présentent l'évolution de l'indice de jeunesse la plus favorable du département, ce qui témoigne d'un « rajeunissement » de la population, dû à l'arrivée de ménages avec des enfants au sein de communes dont le caractère rural et âgé de la population est encore bien présent. Ainsi, l'évolution est de 20% quand elle est de + 7% en Finistère.

Un dynamisme de la construction neuve

Le taux de construction de logements pour 1 000 habitants entre 1999 et 2008 est de 102‰ contre 68‰ en Finistère, témoin du dynamisme de l'activité dans ces communes. Les personnes qui viennent s'y installer le font par la construction neuve, mais également par le marché immobilier. Le taux d'activité permet de mesurer la part du parc ayant fait l'objet de transactions immobilières au cours de la période 2005-2011, dans ces communes, cet indicateur est de 1,7% alors qu'il est plus élevé dans le département. Cette observation marque une certaine stabilité de la population installée dans ces communes, mais s'analyse aussi au regard du taux de construction des logements dont on a vu qu'il était élevé.

Le taux de logements vacants est de 6,1 %, très proche de la moyenne départementale..

Un marché immobilier de l'existant abordable...

Le parc existant est attractif en termes de coût d'acquisition puisque les transactions s'élèvent en moyenne à 162 000 €, en deçà des 176 000 € du département. La part des logements antérieurs à 1949 sont plus représentés ici que dans le département.

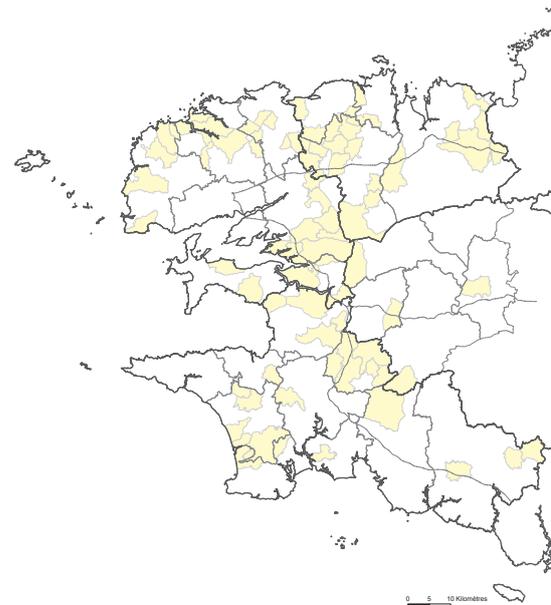
... attractif pour les familles d'accédants à la recherche de grands logements

Les habitants sont pour 80% d'entre eux propriétaires occupants. En outre, le parc est très majoritairement composé de maisons individuelles, et les logements sont parmi les plus vastes des communes du département, dessinant ainsi le portrait d'une partie de la population de ces communes : jeunes acquéreurs/constructeurs venus s'installer dans des communes anciennement rurales, personnes âgées propriétaires de leur maison, installées de longue date.

Le parc locatif privé est peu représenté dans ces communes, de la même manière que le logement social qui représente 5% du parc de logements, soit moitié moins que dans le département.

Des communes résidentielles

Le taux d'emploi est nettement inférieur à la moyenne départementale dans ces communes et représente 47% de la population active en 2009 contre 71 % dans le département. Par ailleurs l'évolution du taux d'emploi salarié est inférieure de 4 points à celle du département où elle est de 10% entre 2000 et 2010. Ces éléments, tout comme la structure



de l'habitat, tracent le portrait de communes résidentielles.

Des ménages aux revenus proches de la moyenne départementale

Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers est très proche de la moyenne départementale et s'établit aux alentours de 21 500 €. Plus précisément, l'analyse des revenus des populations localisées dans ces territoires au regard des plafonds d'accès au HLM, montre une part de revenus inférieurs à 30% des plafonds de 6,3% dans la zone et de 8,5% dans le département.



Photo : Adeupa

LES COMMUNES LITTORALES SOUS INFLUENCE URBAINE

Un territoire attractif ...

Entre 1999 et 2008, la population des communes littorales a progressé de 10,6%. Ce rythme d'évolution est nettement supérieur à la moyenne départementale. A l'image des communes périurbaines, ce sont les apports de population extérieure qui expliquent cette croissance. Le taux d'évolution annuel de la population dû au solde migratoire est en effet en moyenne de 1,4%. Le solde naturel est en revanche négatif (-0,2%).

... mais une population vieillissante

Le déficit naturel est lié à la présence d'une population âgée ce que traduit l'indice de jeunesse de 0,640 en 2008 qui est parmi les plus faibles des catégories de communes définies. Le desserrement des ménages qui se poursuit confirme cette tendance.

Une forte représentation des résidences secondaires

Les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses dans ces communes puisqu'elles représentent en moyenne 36% des logements contre 13% dans le département.

Ces communes se caractérisent par ailleurs par un indice de construction extrêmement élevé. Le taux de construction entre 1999 et 2008 est de 162 ‰ contre 68 ‰ en Finistère. Une part importante de cette construction

est destinée à la production de résidences secondaires.

Le taux de logements vacants est plus faible que la moyenne départementale ce qui traduit une certaine pression sur le parc de logements et probablement une concurrence entre résidents principaux et secondaires.

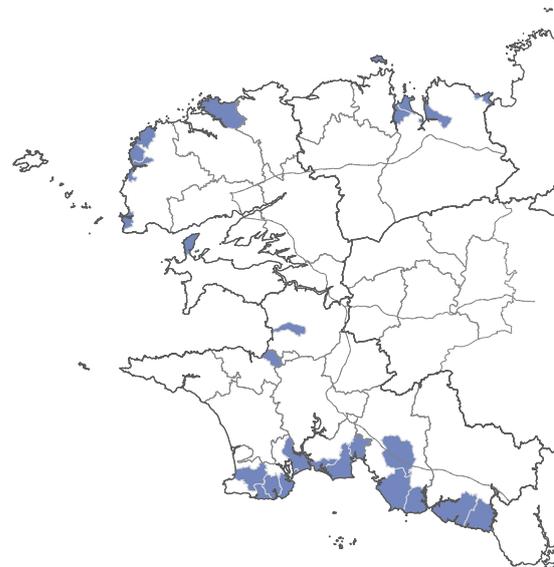
Un marché cher

Les communes de cette catégorie se distinguent par des prix de vente élevés, les plus importants de tous les territoires observés : 225 000 € en moyenne pour une maison d'occasion. L'âge moyen des acquéreurs est supérieur à la moyenne départementale et s'établit à 49 ans alors qu'elle est de 43 ans dans l'ensemble du département.

Le parc locatif social est peu représenté dans ces communes puisqu'en 2012, il représente en moyenne 4% des résidences principales. Cette faiblesse n'est que peu compensée par le parc locatif privé également sous représenté (10,6% des résidences principales). Compte tenu de l'emploi local fortement tourné vers les activités touristiques (emploi saisonnier, peu qualifié), la faiblesse du parc locatif peut interroger sur sa capacité à répondre aux besoins. L'analyse de l'offre et de la demande locative sociale réalisée à partir du fichier commun révèle une pression plus accentuée qu'ailleurs sur le parc locatif social.

Une population favorisée

Caractérisées par des prix de marché élevés, ces communes accueillent une population aux revenus relativement élevés. Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers de ces



communes est de 25 145 €. La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds PLUS est faible : 6,3 % quand la moyenne départementale est de 8,5%.

Des communes résidentielles

Dans ces communes, le taux d'emploi est faible. Il représente moins d'un tiers de la moyenne départementale : 29% contre 71 % dans le département.

L'installation de nouveaux arrivants et l'activité touristique s'accompagnent toutefois d'un développement économique. Entre 2000 et 2010, l'emploi salarié privé a progressé de 18%.



Photo : Licence c.c. Dadavidou

LES COMMUNES LITTORALES ET /OU A FORTE PRESENCE DE RESIDENCES SECONDAIRES

Une évolution modérée de la population ...

La population de ces communes n'a augmenté que de 0,6% entre 1999 et 2008. Cette évolution est inférieure à celle observée dans le département où elle s'élève à 4,4%.

L'évolution faiblement positive de la population est liée au solde migratoire (+ 0,7%), mais ce taux se révèle inférieur à celui du département qui est de 1,1%. Le taux d'évolution annuel de la population du au solde naturel est négatif : - 0,6%.

La part des ménages arrivés depuis moins de 5 ans est faible dans ces communes : 22,3% contre 31,6 % en moyenne dans le Finistère. Cet indicateur montre la grande stabilité de la population et l'attractivité modérée que ces territoires exercent sur des populations extérieures.

... et une population vieillissante

Par ailleurs, les communes de cette catégorie présentent l'indice de jeunesse le plus bas de tout le département : 0,568 ici et 0,958 dans le Finistère. Ce chiffre témoigne de la faible représentation des familles avec enfants, et au contraire de la forte présence des personnes de plus de 60 ans. L'évolution à la baisse de cet indice témoigne de la poursuite de ce vieillissement.

La taille des ménages et son évolution sont également des éléments marquant le caractère vieillissant de la population de ces communes. En 2008, les ménages sont constitués de 2,16 personnes quand dans le département ils sont 2,23. De plus, le desserrement des ménages est plus marqué ici que dans l'ensemble du département (respectivement - 0,76% et - 0,66%).

Des résidences secondaires nombreuses

La part de résidences secondaires s'élève à 32 % au lieu des 13% dans le département, soit un des taux les plus élevés du département. L'évolution de ce parc est également plus rapide entre 1999 et 2008 et s'élève à + 26% au lieu de + 22% dans l'ensemble du département.

Le taux de construction de logements entre 1999 et 2008 est de 86%, un peu plus élevé que la moyenne départementale qui s'établit à 68%. En revanche la production de résidences principales est plus faible dans les communes de cette classe que dans le

reste du département et notamment dans les autres communes littorales plus proches des pôles urbains.

Le taux de logements vacants est de 5% dans les communes de cette catégorie et de 6,7% dans le Finistère. La vacance a évolué de manière plus favorable ici que dans le département, elle a baissé de 0,5 % quand elle augmentait de 1,7% dans le Finistère. Cette observation peut être mise en regard de l'évolution du nombre de résidences secondaires dans cette zone.

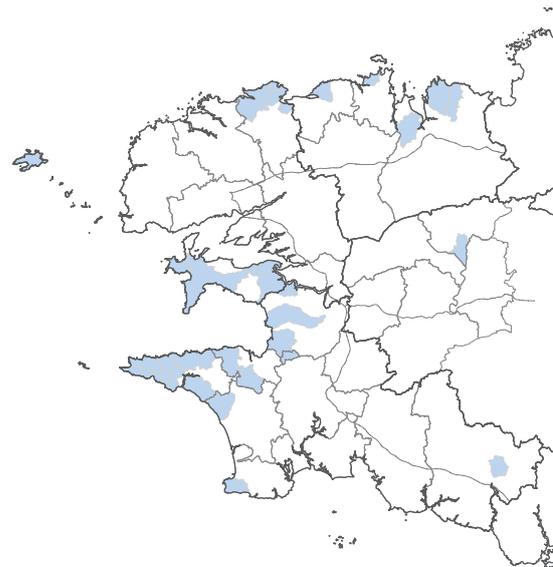
Un marché globalement abordable, des nuances selon les communes

Dans la période 2005-2011, le taux d'activité du marché immobilier est le plus bas dans les communes de cette catégorie puisqu'il s'établit à 1,4% du parc au lieu des 2,2% dans le département. Cette observation est également à mettre au regard de la grande stabilité des habitants de ces communes et à la faible évolution de la population. Les prix de ventes des maisons ne sont pas un facteur explicatif du faible dynamisme du marché de l'occasion, en effet, les prix de vente moyens sont très proches de ceux observés dans l'ensemble du département, aux alentours de 175 000 €. Des nuances sont à apporter en fonction des territoires observés et dans certaines communes de cette catégorie, les montants de transactions peuvent excéder les 200 000 €. Au global toutefois, le marché immobilier de la maison d'occasion propose des prix proches de la moyenne départementale.

Un parc ancien bien représenté

La part de propriétaires occupants sur le parc de résidences principales est beaucoup plus importante dans l'ensemble des communes constituant cette catégorie que dans le Finistère. Elle s'élève à 82% contre 69,5% dans le département. La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales est plus faible dans ces communes que dans le département : 5,2% au global contre 9,7% dans le Finistère.

La répartition des années de construction témoigne d'un parc plus ancien que dans le reste du département, et le parc antérieur à 1949 est de 10 points plus élevé que la moyenne départementale. Ainsi, un logement sur trois a-t-il été construit avant cette date, soit un des taux les plus élevés des catégories de communes.



Un tissu économique faiblement développé

Le taux d'emploi est beaucoup plus faible dans les communes de cette classe, et représente environ un tiers de la moyenne départementale : 34% de taux d'emploi de la population active en 2009 contre 71 % dans le département. L'évolution de l'emploi salarié privé entre 2000 et 2010 est néanmoins favorable et s'élève à +17%.

Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers des communes de cette catégorie est plus bas que la moyenne départementale : 20 451 € ici et 21 698 € dans le département. Plus précisément, l'analyse des revenus des populations localisées dans ces territoires au regard des plafonds d'accès au HLM montre une part de revenus inférieurs à 30% des plafonds d'accès au logement social identique à celle du Finistère soit 8,5%.



Photo : Licence cc Bernard-G

LES COMMUNES RURALES ET MEDIANES

Géographiquement, il s'agit principalement de communes situées à l'est du département.

Un redressement démographique

Durant la période 1999-2008, la population de ces communes a progressé de 3,6% grâce à l'arrivée de ménages extérieurs. Si ces apports migratoires favorisent le renouvellement de la population et sa progression, elle ne permet pas encore de rééquilibrer le solde naturel qui reste déficitaire du fait de la présence d'une population âgée. L'indice de jeunesse est en effet de 0,772 au lieu de 0,958 dans le département. L'évolution favorable de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008 (+8% contre - 7% dans le département) et un desserrement moins accentué des ménages confirme le rajeunissement en cours de la population.

Une activité de construction modeste

L'activité de construction reste mesurée au regard de la moyenne départementale. Le taux de construction est de 56‰ contre 68‰ en Finistère.

Une grande part des nouveaux arrivants est satisfaite par le parc existant dont les maisons se vendent à des prix peu élevés. Le prix moyen de vente d'une maison d'occasion est de 126 000 €, soit un montant notablement inférieur à la moyenne départementale (175 761 €).

Un potentiel de réappropriation dans le parc existant

Le taux de logements vacants est significatif puisqu'il s'élève à 9%. Il révèle le potentiel de réoccupation dans le parc de logements existant. Comme il s'agit d'un parc ancien - plus d'un tiers des logements datent d'avant 1949 - les logements nécessitent généralement des travaux de remise à niveau (confort et thermique).

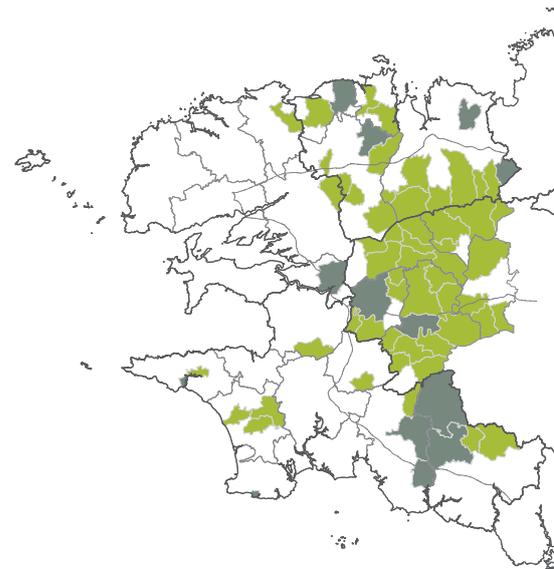
La part de résidences secondaires est légèrement supérieure à celle du département (15 % au lieu de 13%). Ces communes enregistrent un accroissement du nombre de résidences secondaires probablement pour partie par réoccupation de logements vacants.

Une offre sociale à l'équilibre

Le parc de résidences principales est fortement dominé par la propriété occupante (79%) quasi exclusivement en maison individuelle. Le parc locatif privé et public est de fait peu développé. La part de logements sociaux dans le parc de résidences principales est seulement de 6,2%. Pour autant, l'analyse de l'adéquation entre l'offre et la demande locative sociale réalisée à partir du fichier commun révèle un relatif équilibre entre l'offre et les besoins. Près de 30% des demandeurs sont des ménages âgés de plus de 50 ans.

Une population à faibles ressources

Le caractère rural de ces communes dont les ménages sont par ailleurs âgés contribue à limiter les ressources de la population. Le revenu net moyen de l'ensemble des foyers de ces communes est le plus bas de l'ensemble des catégories qui constitue l'analyse : 18 463 €. La part de ménages dont les ressources sont inférieures à 30% de ces plafonds est par ailleurs plus élevée ici que dans les autres catégories à l'exception des communes urbaines.



Une faible dynamique économique en dehors des communes médianes

La progression de la population ne s'accompagne pas d'un développement économique. Le taux d'emploi est globalement faible dans les communes de cette catégorie : 54% de taux d'emploi de la population active en 2009 contre 71 % dans le département. L'évolution du taux d'emploi salarié est négative dans les communes de cette zone entre 2000 et 2010, elle est au global de -4%, bien inférieure à la moyenne du Finistère où elle est de 10%.



Photo : Adeupa

2. IDENTIFICATION DES BASSINS D'HABITAT FINISTÉRIENS

La définition des bassins d'habitat vise à rendre compte des pratiques résidentielles des ménages finistériens.

Les bassins d'habitat correspondent à des espaces à l'intérieur desquels les ménages privilégient leur lieu de résidence. Ce choix se fait par comparaison des avantages et inconvénients et des niveaux de prix des différentes localisations qui leurs sont proposées.

Les bassins d'habitat constituent l'unité de fonctionnement du marché du logement sur un territoire donné.

Les bassins d'habitat finistériens ont ici été identifiés par l'ADEUPa à partir des migra-

tions résidentielles des ménages dont la connaissance est possible à partir des données INSEE. Les éléments contenus dans les actes notariés des mutations immobilières que l'ADEUPa retranscrit annuellement dans le département ont également été exploités. Par ailleurs, les données relatives aux déplacements domicile – travail que fournit l'INSEE ont également été mobilisées.

Les 13 communes urbaines, telles qu'elles ressortent de l'analyse typologique des communes du Finistère, sont celles qui exercent une polarisation (démographique, économique, services et commerces) importante sur le territoire et les populations environnantes. De ce fait, elles constituent la cellule

de base de la définition des bassins d'habitat. 13 bassins d'habitat ont ainsi été identifiés dans le département, autour des communes de Brest, Lesneven, Landerneau, Landivisiau, Roscoff/St-Pol-de-Léon, Morlaix/St Martin des Champs, Châteaulin, Carhaix-Plouguer, Quimper, Douarnenez, Pont-l'Abbé, Concarneau et Quimperlé.

- **2 bassins d'habitat majeurs : Brest et Quimper**

Les bassins d'habitat de Brest et de Quimper sont spatialement les plus étendus. Sous l'intensité de l'évasion urbaine, le bassin de Brest se développe au-delà du Pays de Brest, le bassin brestois et celui de Landivisiau s'interpénètrent.

Le bassin d'habitat quimpérois englobe un vaste ensemble composé dans ses grandes lignes du Pays Glazik au Nord Est, de la partie Ouest de la Communauté de Communes de Concarneau, de la totalité du pays Fouesnantais et du Haut Pays Bigouden.

Châteaulin et ses communes voisines, de par leur position géographique, se trouvent dans une situation d'« entre deux ». Elles bénéficient au nord du rayonnement brestois et au sud de celui de Quimper.

- Les deux bassins principaux intègrent des **pôles d'habitat secondaires** et leurs aires d'influence : Lesneven, Landerneau, Pont-L'abbé, Douarnenez.

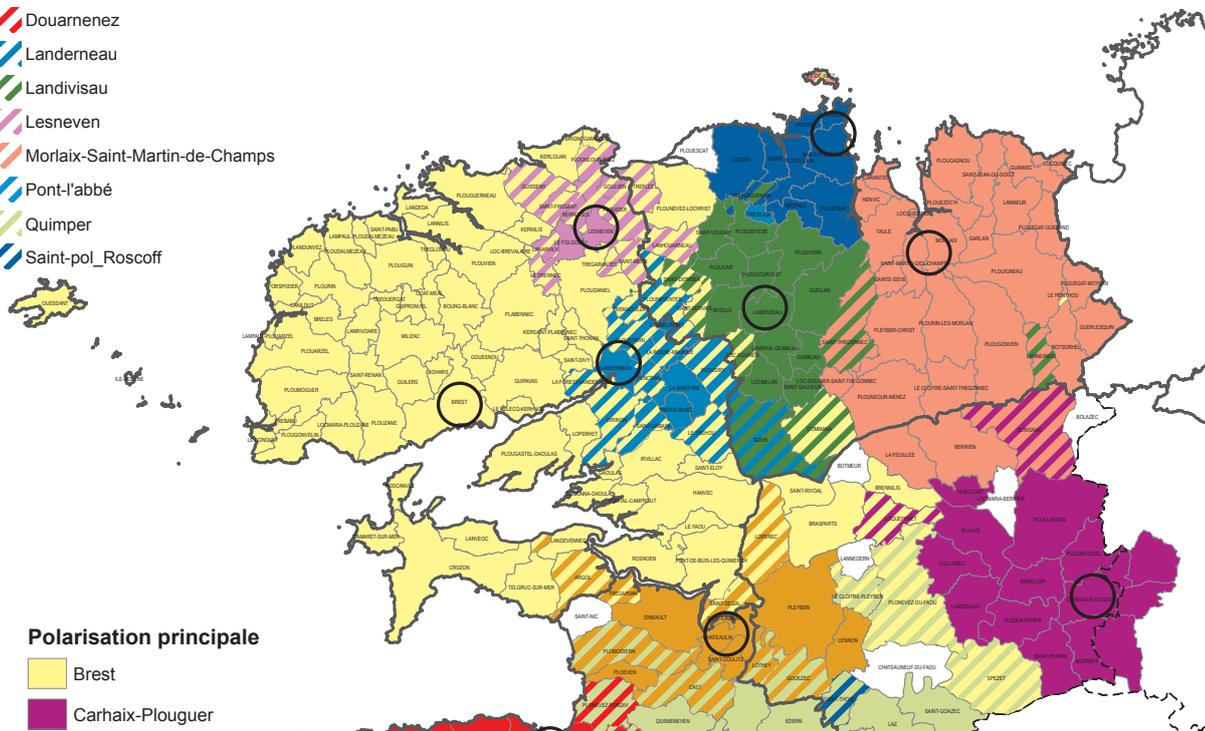
- **5 bassins d'habitat « homogènes »** : Morlaix, Carhaix, St Pol/Roscoff, Landivisiau et Quimperlé
- Ces bassins se caractérisent par une certaine « autonomie ». Ils apparaissent peu influencés par les pôles de Brest et Quimper ce qui s'explique pour partie par leur relatif éloignement.

Le Pays de Morlaix est composé de 3 bassins d'habitat (Morlaix, Landivisiau, St Pol/Roscoff) dont l'interpénétration est relativement réduite. Le bassin d'habitat de Morlaix correspond dans ces grandes lignes aux limites de la communauté d'agglomération de Morlaix. L'influence de Carhaix s'inscrit de manière quasi exclusive dans le département du Finistère, ce qui est également le cas pour Quimperlé.

Bassins d'habitat finistériens en 2012

Polarisation secondaire

- Brest
- Carhaix-Plouguer
- Chateaulin-Port-Launay
- Concarneau
- Douarnenez
- Lanerneau
- Landivisau
- Lesneven
- Morlaix-Saint-Martin-de-Champs
- Pont-l'abbé
- Quimper
- Saint-pol_Roscoff



Polarisation principale

- Brest
- Carhaix-Plouguer
- Chateaulin-Port-Launay
- Concarneau
- Douarnenez
- Lanerneau
- Landivisau
- Lesneven
- Morlaix-Saint-Martin-de-Champs
- Pont-l'abbé
- Quimper
- Quimperle
- Saint-pol_Roscoff
- Multi_polarisée

Commune urbaine, base de la définition des bassins d'habitat

sources : Adeupa
 BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N° 2010-CISO24-112-0033
 ADEUPa_id : 230_20121025_SR_01



0 5 10 Kilomètres

La configuration des bassins d'habitat est susceptible d'évoluer en fonction de différents paramètres (emploi, transports, haut débit...).

ANALYSE DES PLH ET SCoT DU FINISTÈRE



Comme le précise le Code de la Construction et de l'Habitation, « un plan départemental de l'habitat est élaboré [...] afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat » .

Sur les 26 intercommunalités finistériennes, treize disposent d'un PLH, six en ont un en cours d'élaboration. En parallèle, six SCoT sont approuvés et deux sont en cours d'élaboration. Seul le Pays du Centre Ouest Bretagne n'est pas couvert. En termes de superficie, 58% du territoire finistérien est donc actuellement couvert par un PLH, 81% par un SCoT. En termes de population, les PLH concernent 73% des habitants finistériens, 89% pour les SCoT.

L'analyse de ces différents documents a été confiée aux étudiants de l'institut de Géoarchitecture. Leur étude a été menée en deux temps, et donc conduit à deux rendus :

- Des fiches-zoom qui apportent des détails sur les diagnostics territoriaux, les orientations et les objectifs choisis par les intercommunalités dans leurs documents de planification ;
- Puis un deuxième document visant à faire ressortir les points communs des différents PLH . Cela se traduit, d'une part, par des tableaux synthétiques présentant les grandes orientations des PLH et des SCoT par thématiques ; d'autre part, par des « fiches analytiques » qui offrent, à l'échelle du Finistère, une vision de la manière dont ces thématiques sont traitées dans les PLH et les SCoT.

Les huit thématiques retenues dans cette seconde partie sont :

- La production de logements et la prospective démographique ;
- La production de logements sociaux ;
- L'intervention sur le parc existant ;
- La qualité urbaine et l'écologie ;
- La diversification de l'offre ;
- Les publics spécifiques ;
- La stratégie foncière ;
- La gouvernance.

Le Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « un plan départemental de l'habitat est élaboré [...] afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat » .

Une analyse des différents PLH et SCoT du Finistère constituait donc un passage obligé pour la démarche engagée conjointement par le Conseil général et l'État, mais également une opportunité d'approfondir la connaissance des différentes politiques locales.

En effet, le Finistère est un département très structuré en matière de politiques de l'habitat : sur les 26 intercommunalités finistériennes, treize disposent d'un PLH et six en ont un en cours d'élaboration. 58% du territoire et 73% des habitants finistériens sont donc actuellement couvert par un PLH.

En parallèle, six SCoT sont approuvés et deux sont en cours d'élaboration. Les SCoT en vigueur concernent 81% du territoire et 89% de la population.

Seul le Pays du Centre Ouest Bretagne n'est pas couvert.

L'analyse de ces différents documents a été confiée à un atelier d'étudiants de Master 1 de l'Institut de Géoarchitecture de Brest sous maîtrise d'ouvrage ADEUPA.

L'analyse des PLH existants ou suffisamment avancés était centrée sur l'identification des éléments essentiels du diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.

L'analyse des SCoT approuvés s'est concentrée plus particulièrement sur les éléments ayant directement trait à l'habitat et à l'aménagement du territoire.

Leur étude, réalisée fin 2012, est présentée en 2 parties :

- Partie 1 : Le premier document présente une vision synthétique de chacun des documents sous forme de fiche. Ces fiches-zoom apportent des détails sur les diagnostics territoriaux, les orientations et les objectifs choisis par les intercommunalités dans leurs documents de planification.

- Partie 2 : Le deuxième document vise à faire ressortir les points communs des différents PLH . Cela se traduit, d'une part, par des tableaux synthétiques présentant les grandes orientations des PLH et des SCoT par thématiques ; d'autre part, par des « fiches analytiques » qui offrent, à l'échelle du Finistère, une vision de la manière dont les 8 thématiques retenues sont traitées dans les PLH et les SCoT.

Cette étude en 2 parties est disponible en consultation et téléchargement sur le site de l'ADEUPa à l'adresse suivante :

<http://www.adeupa-brest.fr/dynamiques-sociales/habitat/habitat-en-finistere>

GLOSSAIRE

A

ADIL	Association départementale pour l'information sur le logement
AGHEB	Association de gestion pour l'emploi et l'hébergement en Bretagne
ALT	Aide au logement temporaire
APL	Aide personnalisée au logement
ASLL	Accompagnement social lié au logement

C

CADA	Centre d'accueil de demandeur d'asile
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CIHL	Conférence intercommunale de l'habitat et du logement
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

D

DALO	Droit au logement opposable
DPE	Diagnostic de performance énergétique

E

EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat

F

FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments
FSL	Fonds de solidarité logement
FILOCOM	Fichier du logement communal
FJT	Foyer de jeunes travailleurs

M

MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
------	-------------------------------------

O

OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH	Office public de l'habitat

P

PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PLAI O	Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire
PLAI A	Prêt locatif aidé d'intégration adapté
PLUS	Prêt locatif à usage social
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PSLA	Prêt social de location accession

R

RGP	Recensement général de la population
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

S

SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SU	Surface utile

U

UC	Unité de consommation
----	-----------------------

SOURCES

Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère 2011-2012

Enquête OPS 2012 - Traitement ADEUPa –

DREAL Bretagne / RPLS 2011 - Traitement ADEUPa –

DAHL du Conseil Général 29 (pas encore utilisé dans le diag)

INSEE, RP 1968 à 2008 exploitation principale -

Traitement ADEUPa –

INSEE (Projection démographique OMPHALE 2010, scénario central)

DGFIP saisie d'actes notariés mutations 2005 à 2011

DREAL Bretagne SIT@DEL et SIT@DEL2

DDTM du Finistère, service Habitat – Données PPPI 2007



Photo Adeupa

LES ORIENTATIONS DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DANS LE FINISTERE

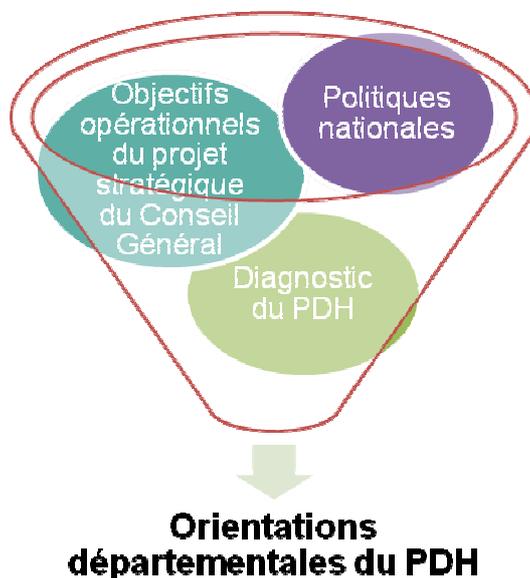
Réalisé par CERUR - Acadie

Sommaire des orientations

Les points d'appui des orientations du PDH.....	97
Les orientations départementales.....	101
Adapter l'offre d'habitat neuf et ancien aux besoins et ambitions des territoires.....	102
Mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur son environnement	107
Favoriser l'accès et le maintien dans un logement.....	111
Les principes de Territorialisation des orientations du PDH.....	116
Des orientations différenciées en fonction des types de communes	122
Le suivi évaluation du PDH	144

LES POINTS D'APPUI DES ORIENTATIONS DU PDH

La formulation des orientations du PDH est issue du croisement et de la mise en perspective de trois principaux éléments :



LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Ainsi, l'élaboration des orientations du PDH s'est appuyée sur les enjeux issus du diagnostic qui sont rappelés succinctement ci-dessous :

SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

- Du point de vue quantitatif, répondre à l'augmentation de population et des ménages
- Du point de vue qualitatif, diversifier l'offre, l'adapter aux évolutions sociétales, différencier en fonction des spécificités territoriales

SECURISATION DE PARCOURS RESIDENTIELS

- Accompagner la primo accession à la propriété (conseil, financement)

VALORISATION DE L'HABITAT EXISTANT

- Prévenir les risques de disqualification (notamment des copropriétés) et favoriser son amélioration
- Lutter contre les désordres affectant le parc existant : vacance, indignité, faibles performances énergétiques

REINVESTIR LA « VILLE »

- Privilégier le renouvellement urbain
- Améliorer la production urbaine dans un sens plus durable

AMELIORATION DE LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

- Garantir une offre adaptée aux revenus des ménages et cohérente avec la logique d'aménagement du territoire souhaitée

CONDUIRE DES POLITIQUES CIBLEES

- A destination des publics aux besoins spécifiques : personnes âgées, gens du voyage, ménages défavorisés
- Tenir compte des besoins en logement et en hébergement définis par le PDALPD (actuel et futur PDALPD/PDAHI)¹.

L'INTEGRATION DES ELEMENTS DES POLITIQUES LOCALES PREEXISTANTES

Le département du Finistère est largement couvert par des démarches de SCOT et de PLH. Au stade du diagnostic, un travail d'analyse transversale de ces documents a été réalisé par les étudiants de Géoarchitecture, complété au stade des orientations par un examen plus fin du contenu même des orientations et objectifs poursuivis par ces différents documents.

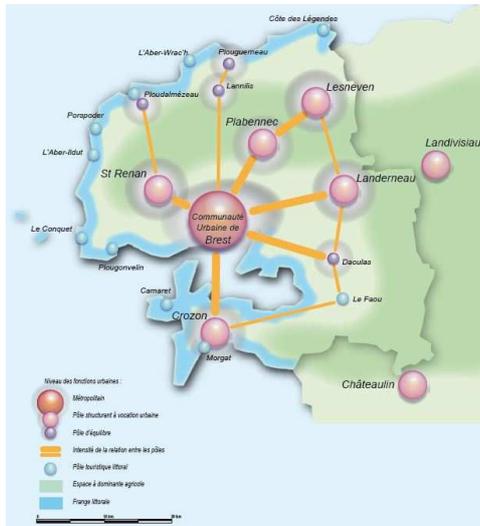
Le rapport produit par les étudiants constitue bien un document annexe du diagnostic de PDH. A noter que de nombreux PLH sont en cours d'élaboration et n'ont donc pas pu faire l'objet de cette analyse.

Au-delà des orientations habitat qui y sont définies, et qui constituent un élément de cadrage pour le contenu des orientations du PDH, les SCOT (auxquels les PLH doivent être compatibles) sont porteurs d'une structuration de territoire, qui peut être abordée de manière très diverse selon les démarches locales.

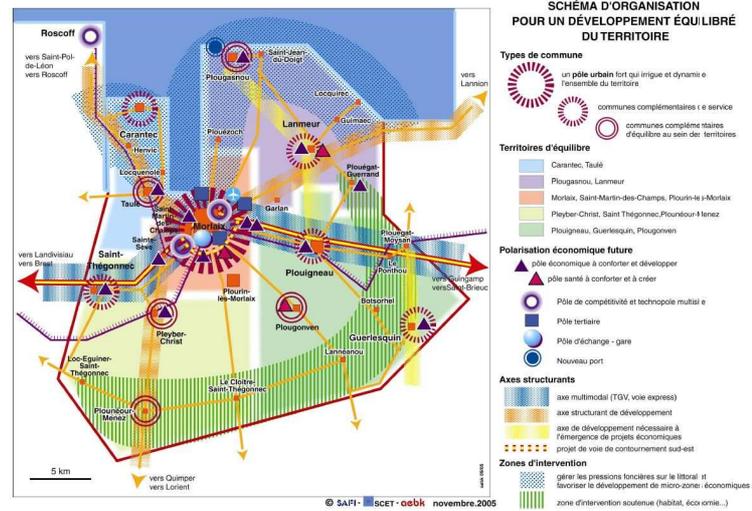
Nous présentons ci-dessous les cartes de synthèse issues de ces différents SCOT (A noter que le SCOT de Châteaulin n'intègre pas dans ses documents de telle carte récapitulative de l'organisation territoriale)

¹ PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées
PDAHI : Plan Départemental Accueil Hébergement Insertion

SCoT du Pays de Brest



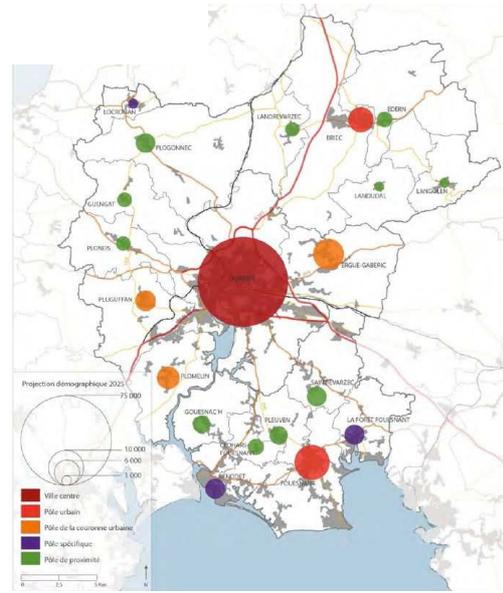
SCoT du Pays de Morlaix



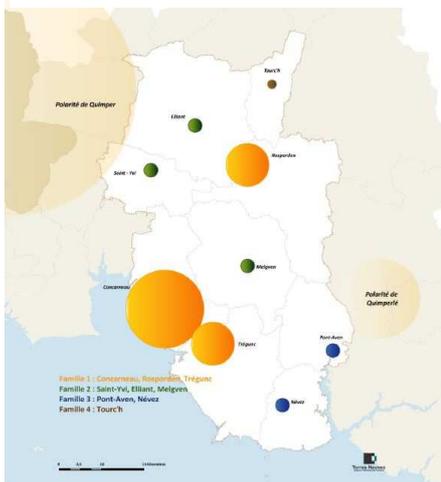
SCoT du Syndicat Mixte du Haut Léon



SCoT de l'Odet



SCoT de Concarneau Cornouaille agglomération



SCoT du Pays de Quimper



L'ORGANISATION DE TROIS NIVEAUX D'ORIENTATIONS

Le PDH du Finistère se décline en trois niveaux d'orientation que résume le schéma suivant :





Photo Habitat 29

Les orientations départementales

Trois grandes orientations structurent le Plan Départemental de l'Habitat :

1. Adapter l'offre d'habitat neuf et ancien aux besoins et ambitions des territoires
2. Mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur son environnement
3. Favoriser l'accès et le maintien dans un logement

ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT NEUF ET ANCIEN AUX BESOINS ET AMBITIONS DES TERRITOIRES

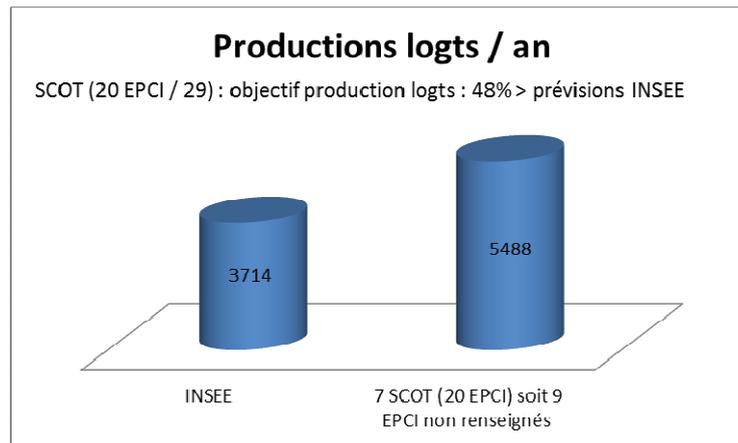


Photo Adeupa

REpondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle des territoires

Les SCOT et PLH existants témoignent des ambitions fortes en termes d'attractivité et de développement portées par les territoires.

Le PDH souhaite accompagner les territoires dans cette dynamique tout en attirant l'attention sur un point de vigilance : aujourd'hui, la consolidation des objectifs de production de logements des 7 SCOT pour lesquels il est possible de disposer de cette information révèle que ces objectifs sont largement supérieurs aux perspectives à long terme des besoins quantitatifs de développement résidentiel estimés par l'INSEE pour l'ensemble du département.



NB : les objectifs inscrits dans les PLH ne figurent pas sur cette illustration car la couverture territoriale du département est aujourd'hui plus faible que pour les SCOT (données disponibles pour 13 EPCI seulement, contre 20 pour les SCOT). Plusieurs PLH sont en cours d'élaboration, mais aussi de révision et certains objectifs ne sont donc plus d'actualité.

Ainsi, à horizon 30 ans, le scénario central de l'INSEE table sur 161 000 nouveaux habitants dans le département, soit 120 000 résidences principales supplémentaires (en intégrant les besoins liés au desserrement) correspondant à un rythme moyen de 3700 logements / an environ (hors transformation du parc existant). Sur ce volume estimé par l'INSEE pour répondre aux hypothèses démographiques du scénario central Omphale, 39% seraient à produire sur le Pays de Brest, 38% sur le Pays de Cornouaille, 14% sur le Pays de Morlaix et 9% sur le COB.

Consolidés, les objectifs annuels de production estimés à partir des différents SCOT correspondent de leur côté à environ 5500 logements.

Différents facteurs peuvent expliquer ce décalage chiffré :

- Des différences sur l'approche des besoins
 - o INSEE : besoins estimés en résidences principales, pour répondre aux évolutions démographiques et au desserrement, mais hors résidences secondaires et évolution du bâti existant
 - o SCOT : objectifs globaux, intégrant les résidences secondaires et la transformation du bâti existant
- Un décalage de temporalité : Scot: horizons compris entre 2020 et 2030, INSEE horizon 30 ans

Ce décalage chiffré peut aussi refléter un **positionnement commun des territoires de se saisir de l'opportunité du développement par l'attractivité résidentielle**. Ainsi, au-delà de la réponse aux besoins quantitatifs projetés, les territoires expriment une ambition d'attractivité plus forte vis-à-vis de l'extérieur du département, en prenant appui sur plusieurs leviers :

- Le développement des résidences secondaires et/ou accueil de plus de ménages en résidences principales (avec des situations intermédiaires de plus en plus fréquentes, et reflétant des évolutions réelles dans les modes de vie: bi-résidences de certains actifs, des seniors...).
- Les atouts et aménités singulières d'une partie du département (littoral et rétro-littoral).

Ce positionnement est à penser comme levier de développement économique du territoire, qui est déjà fortement porté par le secteur résidentiel.

Mais c'est également une **situation qui peut aussi être porteuse de risques de suroffre structurelle de l'offre produite dans le département**, au détriment d'une partie du parc la moins attractive (avec des impacts en termes de hausse de la vacance dans l'offre neuve ou ancienne...), et au risque d'une exacerbation des concurrences entre territoires.

Ainsi, pour le PDH, plusieurs **conditions permettent d'envisager cette question plus comme une opportunité que comme un risque** :

- Coordonner régulièrement les objectifs et niveaux de production au regard des besoins effectifs. Les objectifs précis de programmation relèvent des SCOT et PLH. L'échelle départementale permettra d'agglomérer ces intentions pour disposer d'une vision globale de l'ambition de développement portée par les territoires. Ainsi, cette vision départementale de la production de logements sera-t-elle amenée à évoluer au gré de l'évolution des PLH et SCOT (et de la réalité des marchés). Plus globalement, le PDH ne vise pas en tant que tel un objectif de production de logements mais cherche à garantir une bonne adéquation de l'offre d'habitat aux besoins des ménages dans une logique qui est autant qualitative que quantitative.
 - Accompagner les objectifs de développement affichés par les territoires par une politique départementale d'attractivité et d'accueil, en particulier par l'articulation de la politique de l'habitat à la politique de développement économique.
 - Veiller à l'adéquation des profils d'offres développées aux objectifs d'attractivité résidentielle et en tenant compte des spécificités territoriales
- La définition précise des types d'offres à produire est dans les documents locaux de SCOT et PLH.

POUR SATISFAIRE CES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS, MOBILISER AU MAXIMUM ET PRIORITAIREMENT LES POTENTIELS OFFERTS PAR LE BATI EXISTANT DANS LE TISSU URBAIN, NOTAMMENT PAR LA REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS, LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Mobiliser le parc ancien pour répondre aux besoins en logements présente plusieurs avantages :

- La requalification du bâti existant permet d'améliorer son attractivité et donc, de limiter ainsi la concurrence neuf/ancien (avec en conséquence une économie foncière)
- Le tissu urbain existant des centres bourgs et centres villes présente une densité relativement élevée, propice à l'organisation de transports collectifs
- Le parc ancien des centres bourgs et centres villes, par son prix attractif, constitue une réponse pertinente pour les jeunes ménages
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales constitue un des leviers d'installation durable de ménages

Lutter contre la dégradation du parc (vacance, notamment de longue durée, indignité, bien à l'abandon ou sans maître...) nécessite une réhabilitation de qualité du point de vue énergétique et en termes de réponse aux modes de vie actuels

Mais les démarches de renouvellement urbain sont complexes et onéreuses, d'où l'intérêt de **mobiliser tous les partenaires pour accompagner les projets qui doivent porter sur une réflexion plus large sur l'aménagement des centres villes et bourgs** : différentes actions sont déjà en cours d'expérimentation par le Conseil Général et certaines collectivités.

L'orientation du PDH concernant la mobilisation du tissu urbain existant pour répondre à une partie des besoins en logements s'inscrit donc dans une triple logique :

- Logique de gestion économe du foncier, intégrant le repérage et la valorisation du foncier
- Logique d'intensification des centres bourgs et centres villes
- Logique de préservation du patrimoine et du cadre de vie

FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL A LA HAUTEUR DES BESOINS, BIEN LOCALISEE ET ADAPTEE AUX PUBLICS

Le PDH veille à **intégrer les objectifs de production** des différents délégataires des aides à la pierre et les engagements inscrits dans les CUS. Environ 875 logements locatifs sociaux familiaux sont ainsi envisagés chaque année sur l'ensemble du département, soit près de 15% de la production sur la base de 6000 logements par an. Il s'agit aussi de tenir compte des objectifs liés à la loi SRU en matière d'obligation d'offre locative sociale pour les communes concernées.

Au sein de cette production et compte tenu des niveaux de revenus des demandeurs (environ $\frac{3}{4}$ des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement PLAI²), le PDH cherche à **privilégier la production à faibles loyers** (de niveau PLAI). Le PDH vise ainsi à faire progresser la part de production locative à vocation très sociale, dans le parc public (en pesant de façon plus importante dans la répartition des enveloppes régionales de PLAI) et privé. Concrètement, compte tenu des besoins des territoires, mais au regard également de la réalité des financements (attribution des enveloppes PLAI, avantages fiscaux modérés pour le conventionnement très social privé) l'idée est de tendre vers une part de production à vocation très sociale qui pourrait représenter 50% de la production locative à vocation sociale.

A l'image de ce que certains territoires ont déjà pu initier, et en complément de la réhabilitation du parc social ancien (qui bénéficie de loyers bas), le PDH souhaite favoriser cette production à vocation très sociale notamment dans le bâti existant

Au-delà de la définition des objectifs de programmation (qui relève des PLH), le PDH définit une approche territoriale à trois niveaux :

- Cibler prioritairement (mais pas exclusivement) des territoires suffisamment structurés, équipés, accessibles, qui sont prioritaires pour l'accueil des ménages modestes : les « polarités » et autres communes équipées, en intégrant les données de contexte (mixité sociale existante, volume et caractéristiques de la demande locative sociale, ...).
- Le rééquilibrage de l'offre sociale et très sociale : répartition des PLAI (PLAI-O³ en particulier) au sein du département du Finistère
- Adapter les modes opératoires en fonction des enjeux d'aménagement du territoire (par exemple, différencier les types et tailles d'opérations)

² Prêt locatif aidé d'intégration

³ PLAI-O : prêt locatif aidé d'intégration - ordinaire

MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT DE L'HABITAT SUR SON ENVIRONNEMENT



Photo Adeupa

ACCROITRE LA QUALITE ENERGETIQUE DU LOGEMENT, DANS LE PARC PRIVE ET PUBLIC

Au regard des consommations énergétiques moyennes, la réhabilitation thermique représente un enjeu particulièrement important dans le Finistère

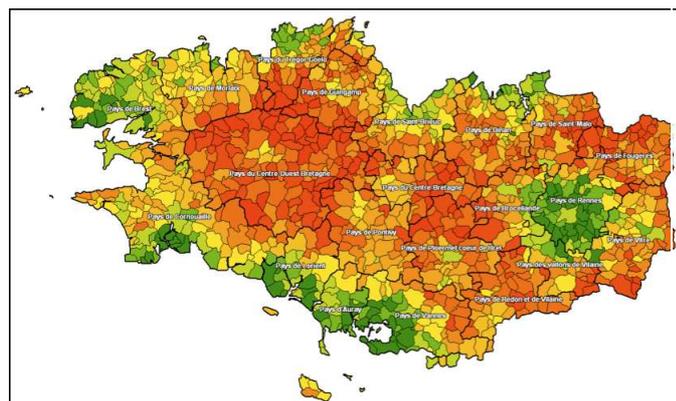
Les consommations surfaciques et unitaires bretonnes par département

Indicateur	Côtes d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan	Bretagne	France
Consommation surfacique (kWh EF/m ²)	177	161	162	163	164	179
Consommation surfacique (kWh EP/m ²)	228	206	207	208	211	216
Consommation unitaire (kWh EF/logement)	17 484	16 009	15 109	16 149	16 049	146 780
Consommation unitaire (kWh EP/logement)	22 511	20 555	19 327	20 704	20 591	20 241

Parc concerné : résidences principales

- plus de 250 kWh / m² (77)
- de 220 à 250 kWh / m² (137)
- de 200 à 220 kWh / m² (198)
- de 190 à 200 kWh / m² (111)
- de 180 à 190 kWh / m² (128)
- de 170 à 180 kWh / m² (163)
- de 160 à 170 kWh / m² (139)
- de 150 à 160 kWh / m² (137)
- de 140 à 150 kWh / m² (98)
- moins de 140 kWh / m² (81)

Consommations unitaires moyennes liées au chauffage des logements principaux par commune



En lien avec les actions menées localement dans les territoires, deux principaux objectifs sont visés à travers cette orientation de PDH :

- Répondre aux enjeux sociaux et environnementaux
- Cibler le parc antérieur à 1982, qui correspond à la période de mise en œuvre réelle de la première réglementation thermique de 1975
Ce parc représente 72% du parc, soit environ 360 000 logements dans le département. Pour le PDH, dans l'esprit du Grenelle et en lien avec les actions menées localement par les territoires, l'objectif est de cibler prioritairement le parc le plus énergivore, sur lequel les gains énergétiques attendus par les travaux sont les meilleurs.

AU TITRE DE L'ENJEU SOCIAL, MAITRISER LES DEPENSES ENERGETIQUES DES MENAGES (NOTAMMENT POUR EVITER L'IMPACT SUR LES DEMANDES D'AIDES SOCIALES LIEES AU LOGEMENT)

L'objectif est de mettre l'accent sur l'amélioration des performances énergétiques des logements « aidés » (propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH, locatifs conventionnés privés et publics). Concrètement, le PDH vise la réhabilitation thermique de 12 000 logements « aidés » en 6 ans (2 000 logements par an) à l'échelle départementale

AU TITRE DE L'ENJEU ENVIRONNEMENTAL, PRESERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Chaque année, de nombreux logements sont réhabilités de façon indépendante, sans recours des aides publiques. Faute d'outil de mesure, cette dynamique de requalification est mal appréhendée statistiquement, pourtant elle contribue à l'amélioration globale du parc de logements et, in fine, à la préservation des ressources lorsque les travaux réalisés se soldent par une réduction des consommations énergétiques. Aussi, le PDH souhaite favoriser toutes les démarches s'inscrivant dans une logique de gestion économe des ressources (énergie, eau, ...) dans tous les logements.

De plus, le PDH cherchera à mettre en place un dispositif d'observation permettant de mesurer les opérations réalisées dans ce cadre (partenariat à voir avec l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre – ENER'GES, les agences locales de l'énergie, la Direction Générale des Impôts, ...).

FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE L'HABITAT ANCIEN / VALORISER L'HABITAT EXISTANT COMME LEVIER DE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER

L'orientation du PDH s'appuie sur plusieurs enjeux :

- Le parc ancien de centre bourg et centre ville (en copropriété notamment) constitue un levier intéressant pour la primo accession par les jeunes ménages car les prix sont accessibles ; mais une vigilance est à avoir sur les coûts de réhabilitation et les coûts annexes (assainissement, énergie, ...)
- Réinvestir les centres bourgs s'inscrit aussi dans une logique de réduction des coûts de transports : cibler des opérations sur des sites denses permet l'organisation de transports collectifs et des déplacements doux (pas de transport collectif performant (en termes de fréquence, ...) sur les sites peu denses)
- Concernant les parcours résidentiels des personnes âgées, notamment celles ayant des difficultés pour conduire, vivre au centre bourg permet de lutter contre l'isolement, par une offre intermédiaire entre le logement d'origine non adaptable et l'EHPAD
- La lutte contre la vacance dans les centres bourgs est une condition de survie face aux risques de désertification
- Au-delà de l'approche énergétique (cf. orientation 2.1.), l'enjeu est la requalification générale du bâti, ce qui suppose une approche globale en termes de diagnostic de bâtiment (impact paysager, architecture, isolation phonique, qualité de l'air intérieur, ...)
- Par ailleurs, cette orientation du PDH fait écho aux démarches BIMBY (« build in my backyard », qui promeut la « densification douce des quartiers pavillonnaires existants » : <http://bimby.fr>) initiées à l'échelle nationale : aujourd'hui, une dizaine de démarches sont en cours en France dont 2 en Bretagne

L'orientation promeut la lutte contre la vacance, la requalification / réhabilitation du parc privé et public, le renouvellement urbain : la finalité est de réinvestir le tissu bâti existant. A l'échelle départementale, l'objectif est de contenir le volume de logements vacants

RENOUVELER LES FORMES URBAINES POUR MIEUX INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE REPONSE AUX ATTENTES

Réduire la consommation foncière liée à l'habitat et améliorer la qualité urbaine des opérations constitue un défi partagé : à son échelle, le PDH cherche à contribuer à l'apport de réponses.

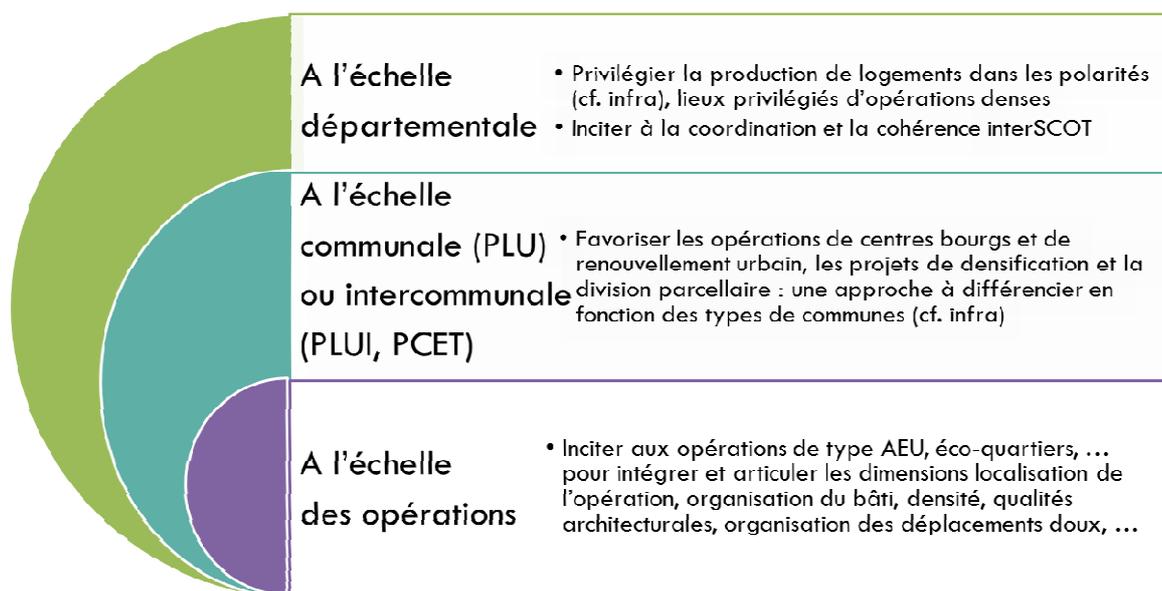
Ainsi, tout en tenant compte des attentes des ménages, le PDH souhaite favoriser la production de formes urbaines économes en foncier permises par les programmes en collectif (adaptés notamment pour la primo-accession en milieu urbain) ou en individuel dense : le travail réalisé par plusieurs SCOT, PLH et PLU sur la définition d'objectifs de densité différenciés par commune converge avec cette orientation du PDH.

Au-delà de la taille des parcelles, l'enjeu est aussi de travailler la qualité des opérations de construction ou rénovation ainsi que la qualité des espaces publics.

Au-delà des principes partagés, les réponses opérationnelles doivent être différenciées pour tenir compte des identités et des réalités territoriales, notamment des contrastes entre secteurs urbains et secteurs ruraux.

En termes de gouvernance, cette orientation suppose d'améliorer la coordination entre opérateurs (publics et privés) pour éviter la mise en concurrence des offres : intérêt de la cohérence

Cette orientation sera tout particulièrement relayée par la nouvelle structure CAUE, en cours de mise en place.



FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS UN LOGEMENT



Photo CG 29

EN LIEN AVEC LE PDALPD ET AUTRES POLITIQUES SOCIALES EN LIEN AVEC L'HABITAT, GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT SUR LA BASE DES BESOINS IDENTIFIES, NOTAMMENT AU TRAVERS DU SIAO ET DU FICHER COMMUN DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Trois principaux volets composent cette orientation.

REPENDRE AUX BESOINS QUANTITATIFS ET DE DIVERSIFIER L'OFFRE.

Plusieurs leviers peuvent être envisagés :

- Réhabiliter et développer l'offre de logements à bas loyers et de logements adaptés (PLAI-A)
- Consolider les capacités d'urgence
- Développer l'offre de prise en charge alternative : résidences accueil, maisons relais, résidences sociales
- Répondre aux besoins des gens du voyage en matière d'habitat adapté (dont sédentarisation)
- Apporter une réponse adaptée aux besoins des jeunes en insertion sociale et / ou professionnelle
- Favoriser l'intermédiation locative adaptée (sous-location, mandat de gestion)

¹ PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées

¹ SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

¹ PLAI-A : Prêt locatif aidé d'intégration - adapté

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL POUR FACILITER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.

Notamment, l'objectif est de prévenir les expulsions, ce qui suppose une bonne coordination des acteurs (réaction rapide en cas d'impayé de loyer) et la sécurisation des locataires mais aussi celles bailleurs et des associations intermédiaires face aux risques locatifs, de dégradation et de vacance.

PREVENIR L'EXCLUSION ET DE SECURISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES EN DIFFICULTE : INFORMER, ORIENTER, ET ACCOMPAGNER.

Cela passe par le repérage et la lutte contre l'indécence, en articulation avec le pôle départemental de l'habitat indigne et les dispositifs locaux mis en place par les délégataires

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

Cet axe se décline en deux grands axes :

SECURISER LES PARCOURS RESIDENTIELS

Deux logiques sous-tendent cette orientation.

Anticiper : dans les nouveaux projets d'accession, portés en particulier par les jeunes ménages en primo accession, développer une logique de « coût global »

Dans le contexte actuel d'augmentation des coûts des énergies (essence, chauffage, ...), et alors que les capacités financières des ménages ne progressent pas au même rythme, intégrer les coûts annexes (transports, énergie, maintenance du logement, ...) dans le projet d'accession devient une nécessité incontournable, même si le ménage conserve in fine le libre arbitre de son choix résidentiel.

Différentes expériences sont déjà engagées dans ce sens et sont à développer : charte régionale d'engagement « accès à la propriété » signée par les organismes HLM, module de sécurisation (pour vente HLM, PSLA, vente à 19,6%), avec garantie de rachat / de revente par les opérateurs sociaux ; subvention de certaines collectivités pour l'accession et financement des diagnostics thermiques ; information par l'ADIL sur la prise en compte de l'ensemble des coûts et charges liés à l'accession ...

Intervenir en amont, sur la maîtrise des prix fonciers (et plus globalement sur des coûts de production de logements), constitue également un levier primordial pour maîtriser les coûts d'accession

Accompagner : soutenir la requalification et la maintenance du parc acquis par des ménages modestes (primo accédants et autres propriétaires occupants)

POUR LES PERSONNES AGEES ET PERSONNES HANDICAPEES, DEVELOPPER UNE GAMME DE REPNSES EN MATIERE DE LOGEMENTS

Le vieillissement démographique interpelle les politiques de l'habitat sur l'offre à produire pour répondre à cette population, composée de profils disparates mais en forte augmentation. Si une partie de la population âgée actuelle est peu encline à déménager et reste fortement attachée à son logement (d'où la nécessité d'accompagner l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile), l'évolution des modes de vie fait que les futures personnes âgées s'inscriront dans un parcours résidentiel plus multiple. Entre le domicile (dont l'adaptabilité doit être intégrée dès la conception) et la structure médicalisée (sous toutes ses formes, mais dans un souci constant de qualité), une offre intermédiaire alternative doit se développer, pour les personnes âgées comme pour les personnes handicapées, et peut prendre des formes diverses pour répondre à la diversité des situations : accueil temporaire lors d'un retour d'hôpital, occupation plus durable dans le cadre d'un parcours résidentiel, ...

En conséquence, le PDH intègre plusieurs axes de travail

- Prévenir la dépendance et améliorer les dispositifs d'accompagnement du maintien à domicile
- Améliorer la qualité et diversifier l'offre en établissements pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées
- Promouvoir les formes novatrices d'habitat alternatif (intégrant les volets logements, services, lien social, accessibilité urbaine, ...), notamment en se nourrissant des expériences menées à l'étranger
- Adapter et améliorer l'offre de logements publics et privés

DANS LE PARC EXISTANT PRIVE ET PUBLIC, VEILLER A PRESERVER UNE OFFRE A FAIBLES LOYERS

Cette orientation vise à contenir l'évolution du budget logement des ménages pour tendre vers des opérations de réhabilitation / de requalification qui ne se traduisent pas par une augmentation du budget loyer + charges. Des initiatives ont déjà engagées dans ce sens, notamment au travers de partenariat entre les banques et des aménageurs, ou entre banques et les fournisseurs d'énergie, pour s'assurer que les travaux permettent bien une baisse de charges.

En outre, il s'agit aussi de sensibiliser les résidents sur les économies d'énergie en travaillant sur leurs comportements quotidiens



Photo Adeupa

DES PRIORITES TERRITORIALES EN PHASE AVEC LES PRIORITES D'AMENAGEMENT DU DEPARTEMENT

LES PRINCIPES DE TERRITORIALISATION DES ORIENTATIONS DU PDH

OBJECTIFS : ORGANISER / STRUCTURER LA FONCTION RESIDENTIELLE DE FAÇON COHERENTE A L'INTERIEUR DU DEPARTEMENT DU FINISTERE, EN FONCTION DES PARTICULARITES ET DES DYNAMIQUES DES DIFFERENTS TERRITOIRES, EN DEFINISSANT DES TERRITOIRES PRIORITAIRES

Le PDH vise à organiser et structurer la fonction résidentielle de façon cohérente à l'intérieur du département du Finistère, en fonction des particularités et des dynamiques des différents territoires, tout en définissant des territoires prioritaires pour une politique départementale de l'habitat.

Pour le PDH, l'objectif n'est pas de se substituer aux politiques locales mais bien de fournir une **lecture des territoires qui transcende les frontières administratives** et qui sert de **base à la déclinaison des orientations départementales**. Cette lecture, qui **ne se substitue pas aux politiques locales**, présente l'intérêt de **susciter et favoriser l'échange et le dialogue entre territoires** à une échelle supérieure à celle des EPCI ou des Pays. Elle apporte une plus-value à ce que disent déjà les SCOT et PLH sur leur territoire, sans redondance et en évitant une approche prescriptive. Ainsi, le PDH ambitionne de **mettre en cohérence les documents locaux** :

- **En prenant en compte les orientations définies dans ces documents** : SCOT et PLH demeurent les documents de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (cf. travail d'analyse des SCOT et PLH)
- **Tout en garantissant une cohérence à l'échelle départementale**, dans une logique d'aménagement du territoire

Enfin, l'objectif de la territorialisation des orientations du PDH est aussi de pouvoir **alimenter les travaux -en cours et futurs- en matière d'habitat, menés dans et par les territoires**, d'où son positionnement en tant que document ressource.

MODALITES DE TERRITORIALISATION DES ORIENTATIONS DU PDH DU FINISTERE : UNE DIFFERENCIATION DES PRIORITES DU PDH EN FONCTION D'UNE TYPOLOGIE DES COMMUNES DU DEPARTEMENT

La première question concerne l'échelle de territorialisation. Plusieurs hypothèses sont envisageables dans un PDH.

Dans le Finistère, le département se caractérise par une couverture importante en SCOT et PLH. Ces documents demeurent les documents de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Dans le cadre du diagnostic du PDH, un travail de recueil et d'analyse synthétique de ces documents a été réalisé : en tant que toile de fond des orientations territoriales définies pour le PDH, il constitue un document annexe du PDH⁴.

En particulier, l'analyse des documents territoriaux révèle la volonté d'organiser le territoire en le structurant par un maillage de « familles de communes » ou de « polarités » (dénominations propres à chaque document), définies selon des logiques spécifiques à chaque SCOT⁵. Cette classification sert généralement (mais pas toujours) de base à la différenciation des orientations en matière d'habitat.

Le PDH s'inscrit parfaitement dans cette logique de différencier les vocations résidentielles des territoires et communes en fonction d'une classification de celles-ci. Compte tenu de la diversité des approches en œuvre dans les documents territoriaux, le PDH cherche à fournir une lecture cohérente à l'échelle départementale : l'objectif est d'articuler les différentes approches locales et de garantir une cohérence à l'échelle départementale. Cette lecture territoriale à l'échelle du département permet de décliner les orientations générales du PDH en fonction des particularités des territoires.

Ainsi, dans le PDH du Finistère, au regard

- des objectifs visés par la territorialisation des orientations (cf. ci-dessus, notamment en termes de levier pour favoriser l'échange entre territoires partageant des problématiques communes),
- de la bonne couverture en PLH et SCOT qui définissent déjà des orientations en termes d'habitat et d'aménagement à leur échelle,
- du travail de typologie communale engagé dès le stade du diagnostic,

L'échelle communale a été jugée la plus pertinente pour décliner les orientations départementales du PDH en tenant compte de la diversité du territoire départemental.

⁴ Afin d'éviter toute redondance qui n'apporterait pas de plus-value au présent PDH, il n'est pas apparu souhaitable de recopier ici les orientations de tous les PLH et SCOT existants.

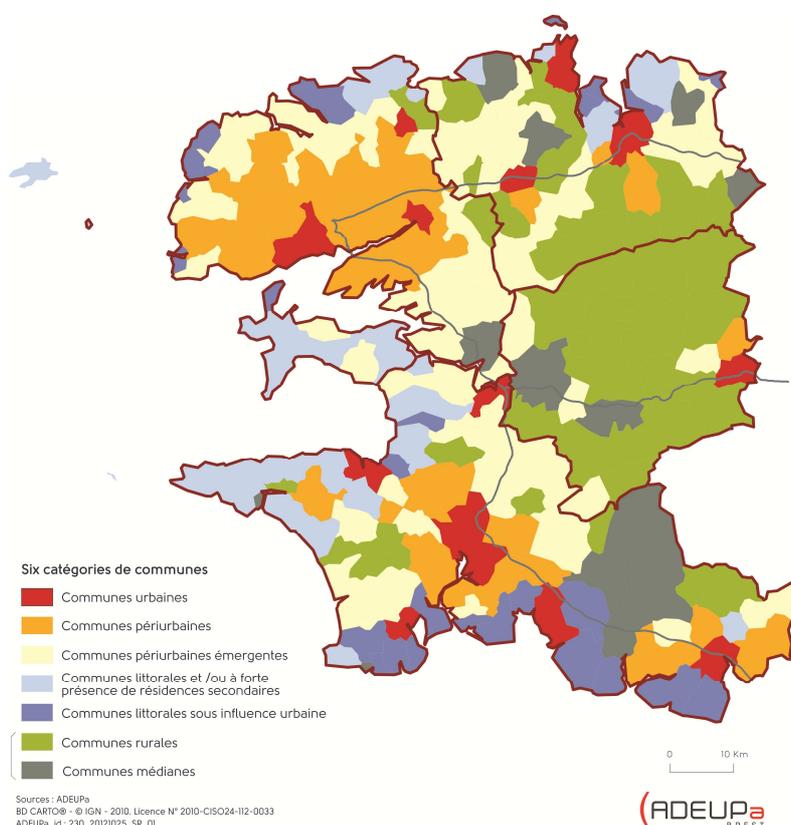
⁵ A noter : le SCOT de la Cocopaq raisonne avant tout en « secteurs » de plusieurs communes

Cette typologie communale n'a pas pour vocation de se substituer à celles, extrêmement diverses, que portent les différents PLH et/ou SCOT au niveau local, mais bien de dégager une certaine cohérence pour porter des priorités adaptées en matière d'habitat sur l'ensemble départemental. Pour ce faire, le PDH propose ainsi de valoriser et de s'appuyer sur les réflexions en matière d'aménagement du territoire, en visant à donner une cohérence départementale. Les types de communes retenus pour la territorialisation des orientations du PDH s'appuient sur trois piliers :

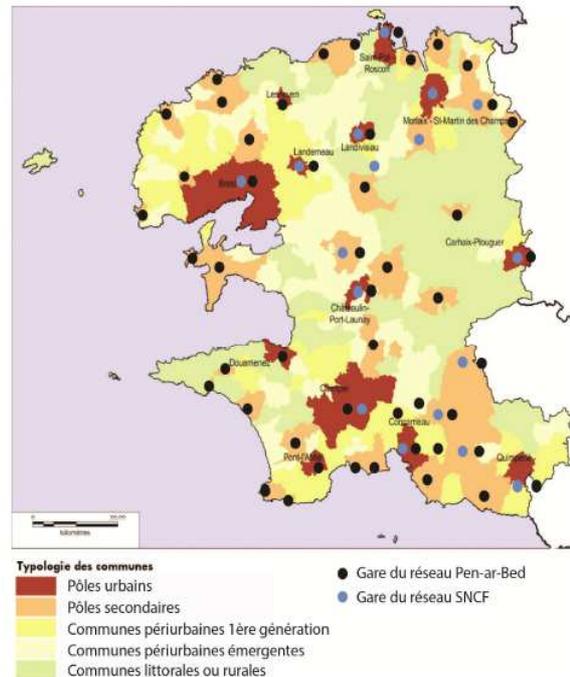
1^{er} pilier : La classification départementale des communes (et non des EPCI) définie par l'Adeupa dans le diagnostic de PDH.

Bien que différents sur d'autres points, certains types de communes partagent des points communs en matière d'habitat. A cet égard, certaines catégories ont été regroupées.

Localement, en particulier dans les PLH, des orientations spécifiques différencieront des communes qui se trouvent regroupées dans la lecture PDH. Ainsi par exemple, alors que les différences peuvent apparaître relativement modérées par une lecture à l'échelle départementale, l'effet littoral peut créer un impact particulier sur un marché local de l'habitat, nécessitant des précisions dans les politiques locales de l'habitat. De même, certaines communes classées rurales dans le PDH peuvent avoir un effet structurant à l'échelle locale (par la présence d'emplois, d'équipements, ...), effet qu'il s'agit de conforter



2nd pilier : La structuration du territoire portée par le maillage de gares et le réseau Penn ar Bed, comme levier d'articulation de l'habitat avec les logiques d'aménagement du territoire. Ainsi, au-delà des « communes urbaines », les orientations du PDH intègrent un second niveau de pôles structurants basé sur l'armature de transports en commun du Conseil Général Penn-ar-Bed et le réseau de gares : les « pôles d'équilibre ».



Cinq catégories de communes sont ainsi définies dans cette typologie communale transversale au département :

- Les pôles urbains
- Les pôles d'équilibre
- Les communes périurbaines 1^{ère} génération ou littorales sous influence urbaine
- Les communes périurbaines en émergence
- Les communes rurales ou littorales hors influence urbaine

3^{ème} pilier : L'expression des partenaires, à travers les retours de la consultation écrite et les échanges téléphoniques entre techniciens, en particulier en termes de concordance de l'organisation territoriale entre PDH et SCOT -et en conséquence PLH qui ont un rapport de compatibilité avec les SCOT (la plupart d'entre eux définissent une structuration du territoire en différents niveaux de polarités communales). Cette approche met en évidence la structuration autour d'un maillage de pôles : 16 pôles urbains (parfois composés de plusieurs communes, soit 23 communes), 28 pôles d'équilibre (toujours composés d'une seule commune)

Ainsi, la territorialisation des orientations départementales permet **d'identifier des territoires (types de communes) prioritaires pour la mise en œuvre de chaque orientation** : il ne s'agit pas d'exclure certains territoires, mais étant entendu qu'il n'est ni possible ni souhaitable d'intervenir partout de la même façon, cette territorialisation vise à distinguer différents degrés de priorité et différentes modalités de réponse (par exemple, la satisfaction des besoins des populations modestes qui existent dans tous les territoires et toutes les communes suppose, pour le PDH, des réponses différenciées en fonction du type de territoire : accompagnement du maintien dans le logement, développement d'une offre nouvelle en logements et/ou en hébergement, ...)

En termes de répartition du développement résidentiel, le PDH propose de l'orienter prioritairement dans les secteurs les plus structurés en termes d'emplois, équipements, services, offre de transports. Ainsi, le PDH respecte les ambitions de développement résidentiel exprimées localement, notamment au travers des SCOT et PLH).

Le PDH n'a ainsi pas de valeur prescriptive ou limitative : chaque territoire demeure bien entendu libre de sa politique locale. Le PDH s'inscrit plutôt dans **une logique d'incitation et d'accompagnement** des initiatives qui convergent avec les orientations prioritaires définies pour chaque type de territoire. Les orientations prioritaires définies pour chaque « type » de territoire ont avant tout une valeur de cadrage et ne constitue pas une approche figée. Ainsi le PDH pointe des axes de travail jugés prioritaires pour les différents types de communes observés à l'échelle départementale. Pour autant, ces axes méritent d'être interrogés et précisés dans le cadre des politiques locales de l'habitat, au travers du partenariat entre les pilotes du PDH et les collectivités locales, pour adapter au mieux les orientations du PDH aux spécificités locales.

DES ORIENTATIONS DIFFERENCIEES EN FONCTION DES TYPES DE COMMUNES



Photos Adeupa

LES POLES URBAINS

Cette catégorie regroupe 16 pôles, comptant 28 communes : Communauté urbaine de Brest, Unité urbaine de Quimper, pôles urbains Morlaix-St Martin, Châteaulin-Port Launay, St Pol-Roscoff, Concarneau-Trégunc et communes de St Renan, Plabennec, Lesneven, Landerneau, Crozon, Landivisiau, Carhaix, Douarnenez, Pont L'Abbé, Quimperlé

Regroupant des communes de tailles différentes, inscrites dans des contextes hétérogènes, chaque pôle ne joue pas le même rôle dans le département. Ainsi par exemple, les rythmes et formes de production de l'habitat ne doivent pas être identiques entre BMO et Carhaix.

Dans le cadre du PDH, les orientations privilégiées en matière d'habitat au niveau départemental relèveront en particulier des axes suivants :

- **Accueil privilégié de la production neuve**

- **Opérations de renouvellement urbain et, plus globalement, mobilisation du bâti existant pour accueillir de nouveaux ménages** : remise sur le marché de logements vacants, changement d'usage de bâtiments, démolition-reconstruction, renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot, ...

- **Opérations intégrant des objectifs en matière de mixité sociale et générationnelle**, développement d'offres à destination des publics défavorisés

- **Lutter contre les difficultés des primo accédants** en termes d'entretien et de rénovation du patrimoine (notamment dans le parc en copropriété) et encourager le développement d'une primo accession sécurisée

LES POLES D'EQUILIBRE

Cette catégorie regroupe 28 communes, avec des dynamiques pouvant être différentes, mais dont le statut de polarités est porteur d'enjeux importants en matière d'habitat.

Dans le cadre du PDH, les orientations privilégiées dans le cadre du PDH sur ces pôles relèveront en particulier des axes suivants :

- **Accueil privilégié de la production** neuve (échelle plus locale que les pôles urbains évoqués précédemment) ;
- **Favoriser des opérations de centralité**, répondant aux objectifs suivants :
 - asseoir le caractère urbain en incitant à la réalisation d'opérations d'ensemble dans les centres intégrant une mixité fonctionnelle,
 - privilégier le développement de l'offre en continuité urbaine des bourgs et cœurs d'agglomération, en lien avec les services et équipements ;
 - et mettre l'accent sur la requalification du tissu existant
- **Favoriser des opérations intégrant des objectifs en matière de mixité sociale et générationnelle**, développement de l'offre locative sociale adaptée aux besoins et intégrée dans les centres (habitat alternatif, résidences services, structures).
- **Encourager la primo-accession par les jeunes ménages** : favoriser la réalisation de parcours d'accession, rechercher des montages de projets innovants.

NB : Localement, certaines communes classées « rurales » dans le PDH pourront partager ces orientations. En effet, quelques communes à dominante rurale peuvent avoir un effet structurant à l'échelle locale (par la présence d'emplois, d'équipements, ...), effet qu'il s'agit de conforter.

LES COMMUNES PERIURBAINES OU LITTORAL SOUS INFLUENCE URBAINE

Cette catégorie regroupe un total de 66 communes, réparties sur l'ensemble du territoire départemental.

Dans le cadre du PDH, les orientations privilégiées sur ces communes relèveront en particulier des axes suivants :

- **Favoriser la mixité sociale par le développement d'une offre locative sociale :** rétablir un équilibre social et générationnel, accompagner le développement de l'emploi par le développement d'une offre d'habitat destinée aux actifs modestes ;
- **En termes de formes urbaines, retrouver les formes urbaines traditionnelles ou densifier les bourgs qui se caractériseraient par un tissu lâche pour y développer une intensité urbaine :** favoriser des modes d'aménagement qualitatifs, basés sur la gestion économe du foncier et la reprise des formes urbaines des centres bourgs, et garantissant une connexion aisée aux équipements et services ;
- **Répondre aux enjeux du vieillissement** par l'accompagnement du maintien à domicile et par le développement d'une offre locative sociale diversifiée (pour répondre à la diversité des situations financières et des degrés d'autonomie), à lier au maintien et au développement d'une offre d'équipements et de services de proximité.

LES COMMUNES PERIURBAINES EMERGENTES

Cette catégorie regroupe un total de 74 communes.

Dans le cadre du PDH, les orientations privilégiées relèveront en particulier des axes suivants :

- **Privilégier les logiques d'amélioration de la qualité de l'habitat existant et de régénération du tissu urbain existant** par rapport à l'étalement urbain et éviter les phénomènes de concurrence offre neuve / parc ancien : réhabiliter le parc de logements existant pour préserver sa fonction résidentielle et l'adapter aux besoins et modes de vie actuels ;
- **En termes de formes urbaines, retrouver les formes urbaines traditionnelles ou densifier les bourgs** qui se caractériseraient par un tissu lâche pour y développer une intensité urbaine: en cas d'extension urbaine, veiller à produire des formes urbaines économes en foncier, respectueuse du bâti traditionnel finistérien tout en permettant l'innovation architecturale ;
- **Lutter contre les difficultés des primo-accédants** : accompagner les primo accédants en difficulté à élaborer une stratégie patrimoniale, pour réduire les charges liées au logement et éviter une dégradation du bâti ;
- **Accompagner le maintien à domicile** : adapter les logements pour répondre aux attentes des personnes âgées ou handicapées.

LES COMMUNES RURALES OU LITTORALES (HORS INFLUENCE URBAINE)

Il s'agit d'une catégorie regroupant 87 communes du département. Si localement, des différences peuvent exister entre communes de cette catégorie, renvoyant en conséquence à des orientations différenciées dans les SCOT et PLH, en particulier pour les communes littorales, la lecture à l'échelle départementale permet de construire un cadre commun à la fonction résidentielle de ces communes. Une approche différenciée pourra être envisagée dans des communes littorales où les niveaux de prix peuvent être plus élevés que dans les autres communes rurales du secteur.

Dans le cadre du PDH, les orientations privilégiées relèveront en particulier des axes suivants :

- **Mobiliser les potentiels du bâti existant** : opérations de revitalisation de centres bourgs ruraux, expérimenter des modalités de portage des opérations ;
- **En termes de formes urbaines, retrouver les formes urbaines traditionnelles des villages et hameaux, ou développer une meilleure intensité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, ...)** ;
- **Lutter contre les difficultés des primo-accédants** : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- **Accompagner le maintien à domicile** : adapter les logements à la perte d'autonomie en veillant à lutter contre les risques d'isolement (garantir le maintien d'un réseau social et familial de proximité).

SYNTHESE DE LA PROPOSITION DE DECLINAISON TERRITORIALE DES ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES

Le tableau ci-dessous constitue un cadre général, qui reste à préciser pour s'adapter au mieux aux spécificités locales. En effet, chaque territoire organise ses priorités comme il l'entend, à travers SCOT et PLH.

Loin d'une lecture binaire oui / non, la différence de teinte symbolise une différence de degré de priorité. Une couleur plus soutenue peut correspondre à deux situations :

- soit il s'agit d'une orientation jugée prioritaire pour le territoire (par exemple, privilégier la production de nouveaux logements dans les polarités),
- soit ce type de commune accuse a priori une certaine carence en la matière, or les alternatives y sont plus difficiles à imaginer (par exemple, développer l'offre locative sociale dans le périurbain 1ère génération, permettre le maintien à domicile en périurbain et rural (plus complexe à organiser que dans les pôles où l'offre a priori plus importante d'équipements et services facilite la réponse aux besoins permettant le maintien à domicile, ...)

Orientation	Sous orientation	Pôles urbains	Pôles d'équilibre	Périurbain 1 ^{ère} génération et littoral sous influence urbaine	Périurbain émergent	Ruro-littoral
1. Adapter l'offre d'habitat neuf et ancien aux besoins et ambitions des territoires	Répondre aux besoins quantitatifs globaux, accompagner l'ambition d'attractivité résidentielle : mobilisation du parc existant, renouvellement urbain et construction neuve					
	Favoriser la production d'une offre locative sociale à la hauteur des besoins, bien localisée, adaptée aux publics					
2. Mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur son environnement	Accroître la qualité énergétique du logement					
	Lutter contre la vacance					
	Requalifier le parc existant, en particulier celui des centralités (centres bourgs)					
	Requalifier le parc existant (notamment les copros) et adapter le tissu urbain existant (notamment par renouvellement urbain)					
	Renouveler les formes urbaines : reprise des formes urbaines traditionnelles					
Renouveler les formes urbaines : renouvellement urbain, asseoir caractère urbain, mixité urbaine,						
3. Favoriser l'accès et le maintien dans un logement	En lien avec le PDALPD, développer une offre à destination des personnes défavorisées					
	Sécuriser la primo accession des jeunes ménages : accompagner					
	Sécuriser la primo accession des jeunes ménages : anticiper, orienter					
	Développer une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées : Maintien à domicile					
	Développer une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées : Offre dédiée					

LA MISE EN COHERENCE A L'ECHELLE DES BASSINS D'HABITAT DEPARTEMENTAUX

Sur la base des 13 pôles urbains principaux, et au regard des migrations résidentielles et alternantes liées à ces pôles, l'Adeupa dans le diagnostic du PDH a mis en évidence les contours de **13 grands « bassins d'habitat »**.

Trois types de bassins ont ainsi émergé :

- les bassins d'habitat dit « principaux » de Brest et Quimper,
- les bassins « mixtes » représentant des territoires sous influence de plusieurs pôles urbains : Lesneven, Landerneau, Châteaulin, Douarnenez, Pont L'Abbé, Concarneau
- et les bassins dits « homogènes » que sont les territoires sous influence d'un seul pôle urbain mais d'un degré de structuration moins élevé que Brest ou Quimper : Landivisiau, St Pol – Roscoff, Morlaix, Carhaix, Quimperlé



L'intérêt de cet échelon territorial « intermédiaire » des grands bassins d'habitat est d'assurer une échelle de mise en cohérence entre les grandes ambitions départementales et les priorités relevant de la typologie communale, sans pour autant se substituer aux objectifs retenus dans les PLH et/ou Scot pour les territoires qui en sont dotés.

Les orientations majeures exprimées par la suite pour chaque bassin tiennent compte de leur composition communale (poids relatif de chaque type de commune), ainsi que des retours de consultation pour articuler au mieux les orientations du PDH avec les objectifs portés par les politiques locales en matière d'habitat.

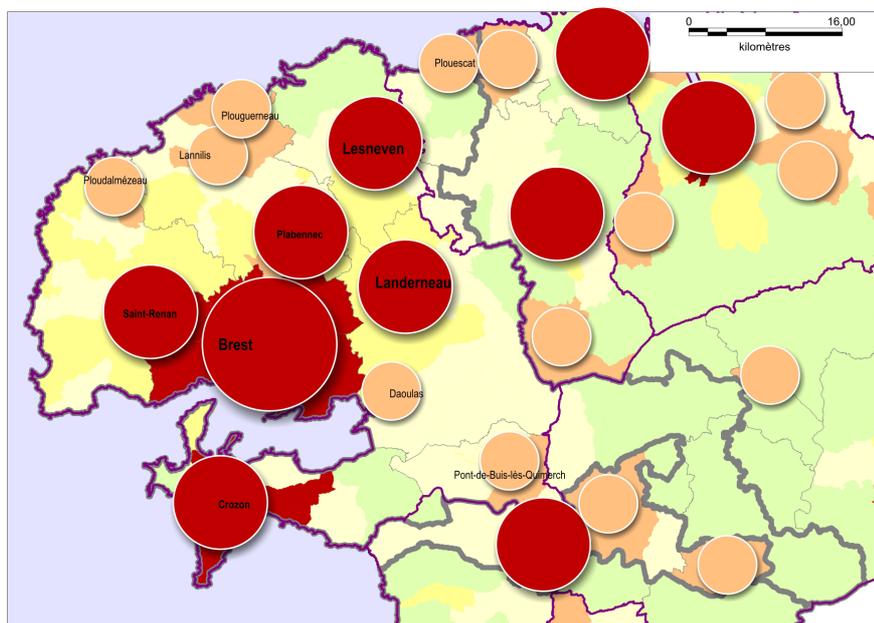
BASSIN PRINCIPAL BREST

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain important, avec un processus de redressement démographique engagé,
- L'importance des territoires périurbains, plus anciens ou émergents.

Orientations repérées :

- Poursuite du rééquilibrage démographique et de l'effort de production de l'habitat dans le pôle urbain principal
 - notamment par intervention sur le bâti existant et en favorisant la primo accession sécurisée dans le pôle urbain et l'accueil des ménages défavorisés
 - Et en limitant l'étalement urbain dans les secteurs périurbains
- Prendre appui sur les différents pôles d'équilibre pour organiser le développement résidentiel
- Diversifier l'offre dans le périurbain 1^{ère} génération
- Lutter contre les difficultés des primo accédants installés en périurbain émergent



Typologie des communes

	Urbaines
	Pôles d'équilibres
	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération
	Communes périurbaines émergentes
	Communes littorales ou rurales

	EPCI
	Bassin
	SCOT

SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Pays de Brest
- SCOT du Haut Léon

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CU de Brest Métropole Océane
- CC du Pays d'Iroise
- CC du Pays de Plabennec et des Abers
- CC du Pays de Landerneau et de Daoulas
- CC de la Presqu'île de Crozon
- CC de l'Aulne Maritime
- CC du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes
- CC de la Baie du Kernic
- CC du Pays de Landivisiau
- CC du Yeun Elez
- CC de la Région de Pleyben
- CC de Haute Cornouaille

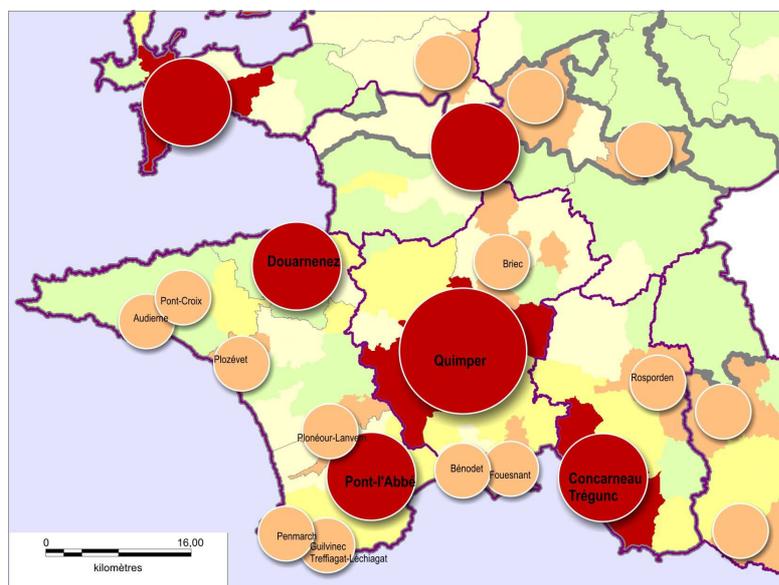
BASSIN PRINCIPAL QUIMPER

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

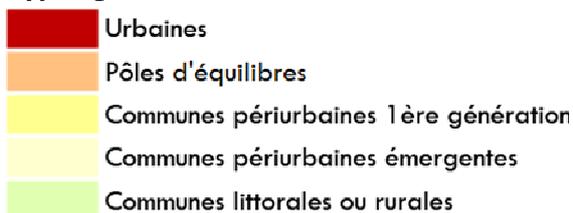
- Pôle urbain important, en croissance démographique,
- Des pôles d'équilibre, dont certains en perte démographique,
- Un territoire ruro-littoral

Orientations repérées:

- Conforter la fonction d'accueil des pôles urbains, et y garantir notamment un accueil adapté aux populations défavorisées
- Revitaliser les pôles d'équilibre en déclin démographique et les centres bourgs plus ruraux



Typologie des communes



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT de l'Odet
- SCOT de la CC de Châteaulin et du Porzay
- SCOT Ouest Cornouaille
- SCOT Concarneau Cornouaille Agglomération
- SCOT de la CC de Quimperlé

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- Quimper Communauté
- CC du Cap Sizun
- CC du Haut Pays Bigouden
- CC du Pays Bigouden Sud
- CC du Pays Fouesnantais
- CC du Pays de Châteaulin et du Porzay
- CC du Pays Glazik
- CC du Pays de Quimperlé
- Concarneau Cornouaille Agglomération
- CC de Haute Cornouaille
- CC de la Région de Pleyben
- CC du Pays de Douarnenez



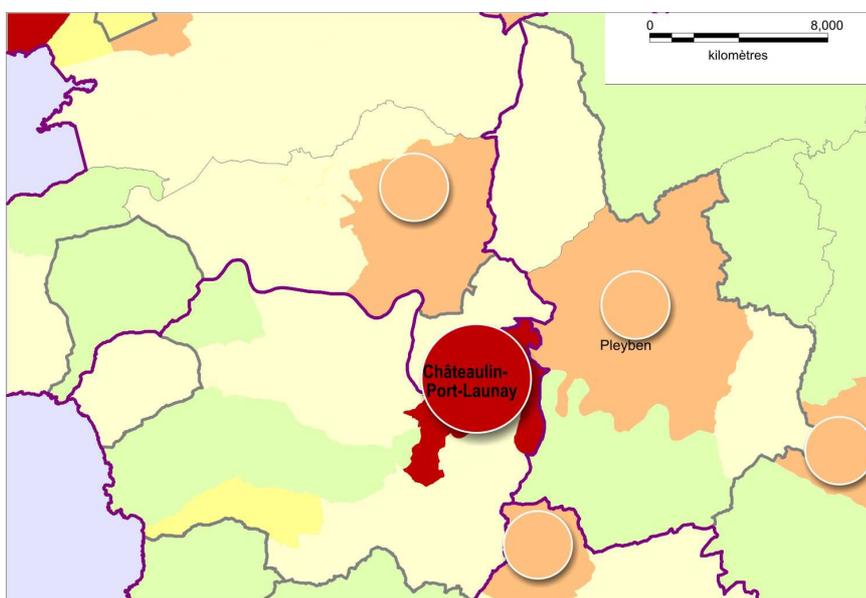
BASSIN MIXTE CHATEAULIN – PORT-LAUNAY

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Pôle urbain en croissance démographique,
- Des communes en périurbain émergent (peu de périurbain 1^{ère} génération)

Orientations repérées:

- Conforter la fonction d'accueil des pôles, notamment pour les bi-actifs Châteaulin - Quimper – Brest, dans une logique de mixité urbaine et sociale
- Lutter contre l'étalement urbain et les difficultés des primoaccédants



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Pays de Brest
- SCOT de la CC de Châteaulin et du Porzay

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays de Châteaulin et du Porzay
- CC de la Presqu'île de Crozon
- CC de la Région de Pleyben

Typologie des communes

	Urbaines
	Pôles d'équilibres
	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération
	Communes périurbaines émergentes
	Communes littorales ou rurales

	EPCI
	Bassin
	SCOT

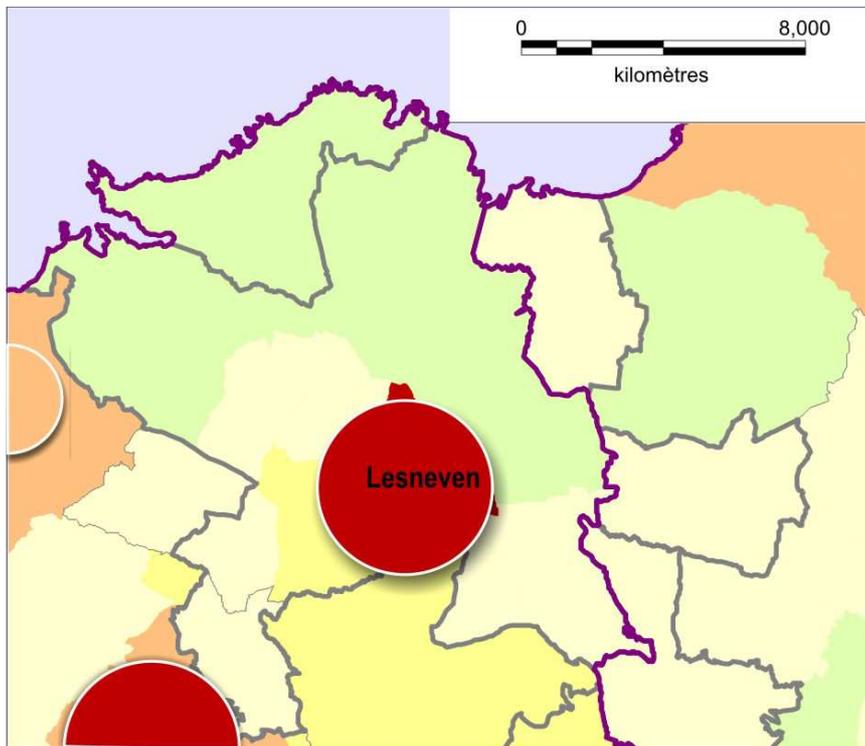
BASSIN MIXTE DE LESNEVEN

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en croissance démographique,
- Une forte présence du périurbain émergent (pas de pôle d'équilibre, peu de périurbain 1^{ère} génération)

Orientations repérées:

- Conforter la fonction résidentielle du seul pôle par une offre diversifiée, tout en maintenant une répartition équilibrée de la construction neuve sur l'ensemble du territoire
- Accompagner les parcours des ménages présents en périphérie : primoaccédants, maintien à domicile
- Développer l'offre dédiée aux personnes âgées



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Pays de Brest
- SCOT du Haut Léon

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays de Lesneven et Côte des Légendes
- CC du Pays de Plabennec et des Abers
- CC de la Baie du Kernic

Typologie des communes

- Urbaines
- Pôles d'équilibres
- Communes périurbaines 1^{ère} génération
- Communes périurbaines émergentes
- Communes littorales ou rurales

- EPCI
- Bassin
- SCOT

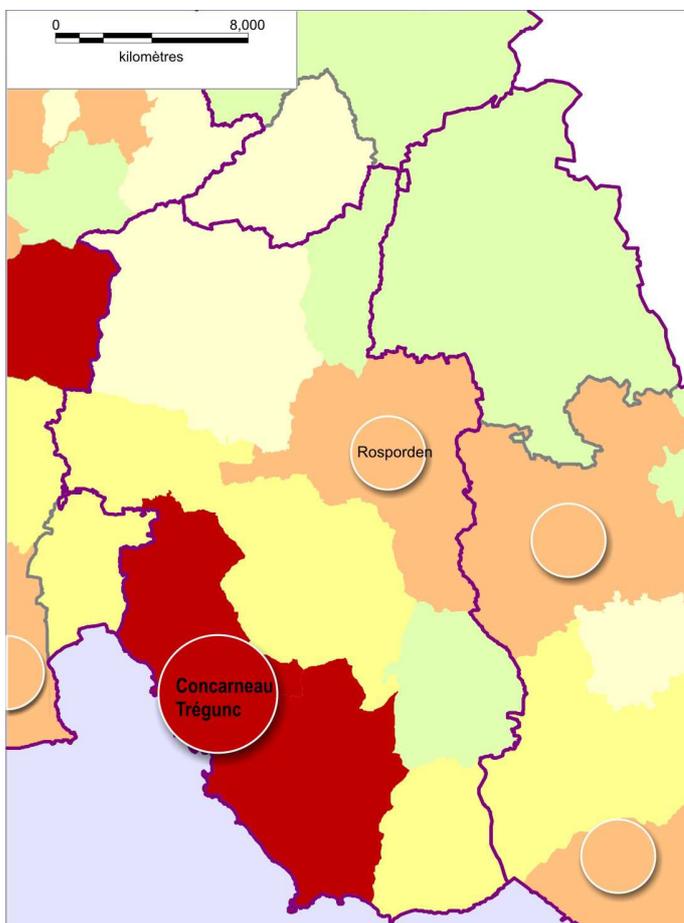
BASSIN MIXTE DE CONCARNEAU

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en déclin démographique,
- Un pôle d'équilibre
- Des communes périurbaines 1^{ère} génération

Orientations repérées:

- Réorienter le développement résidentiel vers les pôles urbains et d'équilibre, notamment par des opérations de renouvellement urbain
- Asseoir le caractère mixte du bassin : capacité à répondre à une partie des besoins du bassin de Quimper
- Développer une offre de logements abordables (en location et en accession)



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT Concarneau Cornouaille Agglomération
- SCOT de la CC du Pays de Quimperlé
- SCOT de l'Odet

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- Concarneau Cornouaille Agglomération
- CC du Pays de Quimperlé
- CC de Haute Cornouaille
- CC du Pays Fouesnantais

Typologie des communes

-  Urbaines
-  Pôles d'équilibres
-  Communes périurbaines 1^{ère} génération
-  Communes périurbaines émergentes
-  Communes littorales ou rurales

-  EPCI
-  Bassin
-  SCOT

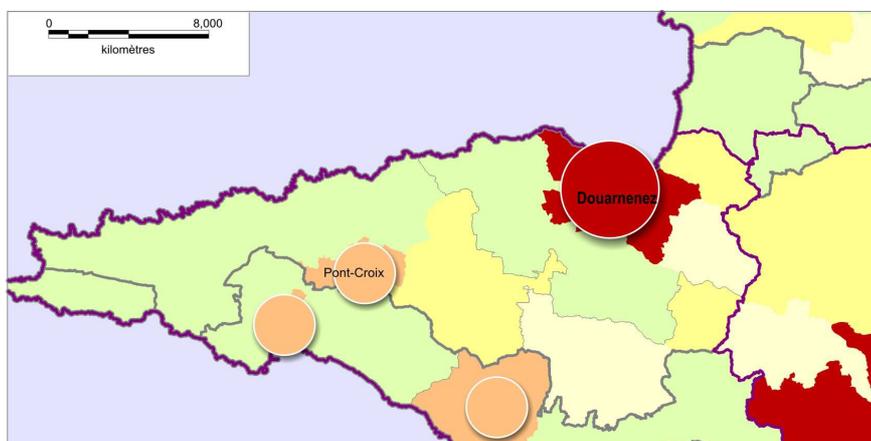
BASSIN MIXTE DE DOUARNENEZ

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en déclin démographique,
- Une prédominance de territoires ruro-littoraux (peu de pôles d'équilibre)

Orientations repérées

- Encourager-accompagner la redynamisation du pôle urbain (Douarnenez)
- Conforter la fonction rurale des communes littorales



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT Ouest Cornouaille
- SCOT de l'Odet
- SCOT de la CC du Pays de Châteaulin et du Porzay

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays de Douarnenez
- CC du Cap Sizun
- CC du Pays de Châteaulin et du Porzay
- Quimper Communauté
- CC du Haut Pays Bigouden

Typologie des communes

	Urbaines
	Pôles d'équilibres
	Communes périurbaines 1ère génération
	Communes périurbaines émergentes
	Communes littorales ou rurales

	EPCI
	Bassin
	SCOT

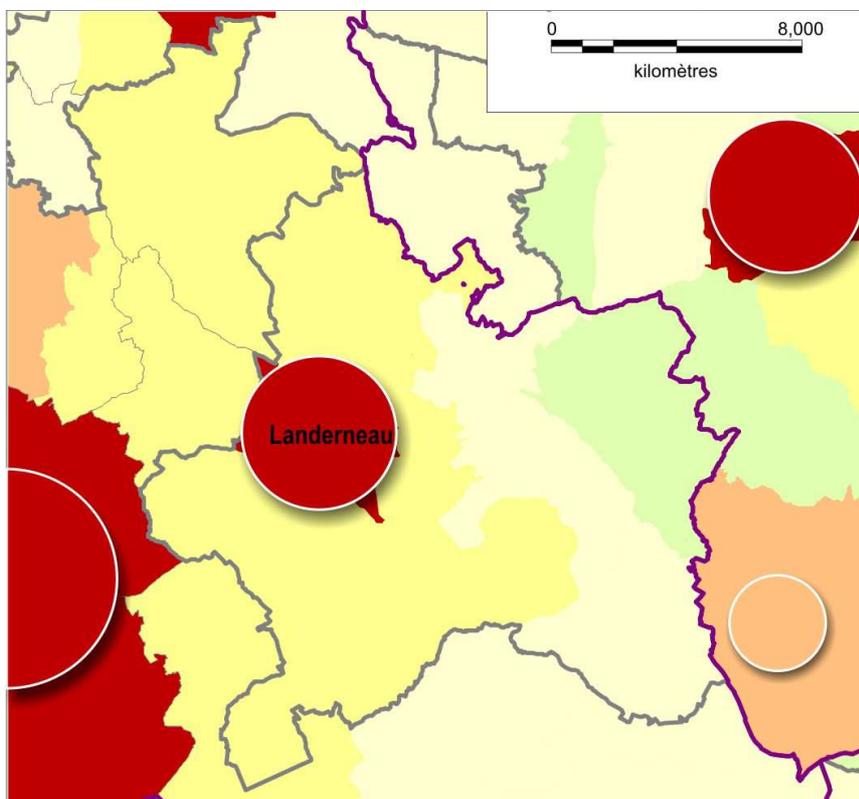
BASSIN MIXTE DE LANDERNEAU

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en croissance démographique,
- Une forte présence du périurbain émergent (pas de pôle d'équilibre)

Orientations repérées

- Asseoir le caractère mixte du bassin : capacité à répondre à une partie des besoins du bassin de Brest
- Renforcer le pôle urbain de Landerneau
- Diversifier l'offre en première couronne de Landerneau
- Lutter contre l'extension périurbaine



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Pays de Brest
- SCOT du Haut Léon

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays de Landerneau-Daoulas
- CC du Pays de Landivisiau

Typologie des communes

- Urbaines
- Pôles d'équilibres
- Communes périurbaines 1ère génération
- Communes périurbaines émergentes
- Communes littorales ou rurales

- EPCI
- Bassin
- SCOT

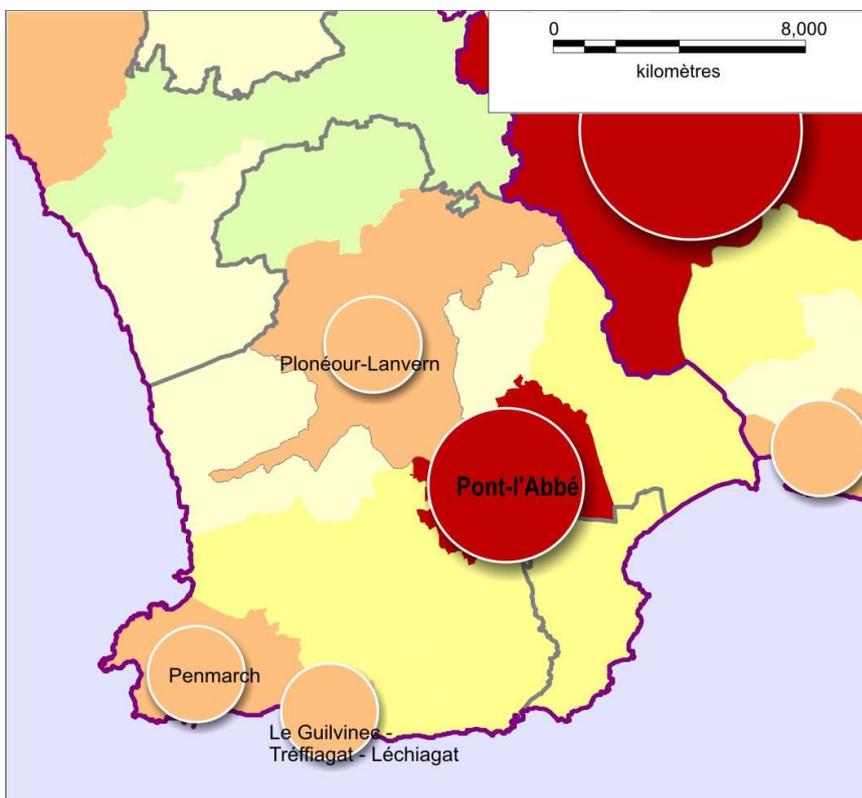
BASSIN MIXTE PONT L'ABBE

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle en croissance démographique
- Des pôles d'équilibre attractifs, du périurbain 1^{ère} génération (peu de rural)

Orientations repérées

- Conforter la fonction d'accueil des différentes polarités par des opérations urbaines mixtes et une diversification de l'offre d'habitat
- Asseoir le caractère mixte du bassin : capacité à répondre à une partie des besoins du bassin de Quimper



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT Ouest Cornouaille

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays Bigouden Sud
- CC du Haut Pays Bigouden

Typologie des communes

	Urbaines
	Pôles d'équilibres
	Communes périurbaines 1ère génération
	Communes périurbaines émergentes
	Communes littorales ou rurales

	EPCI
	Bassin
	SCOT

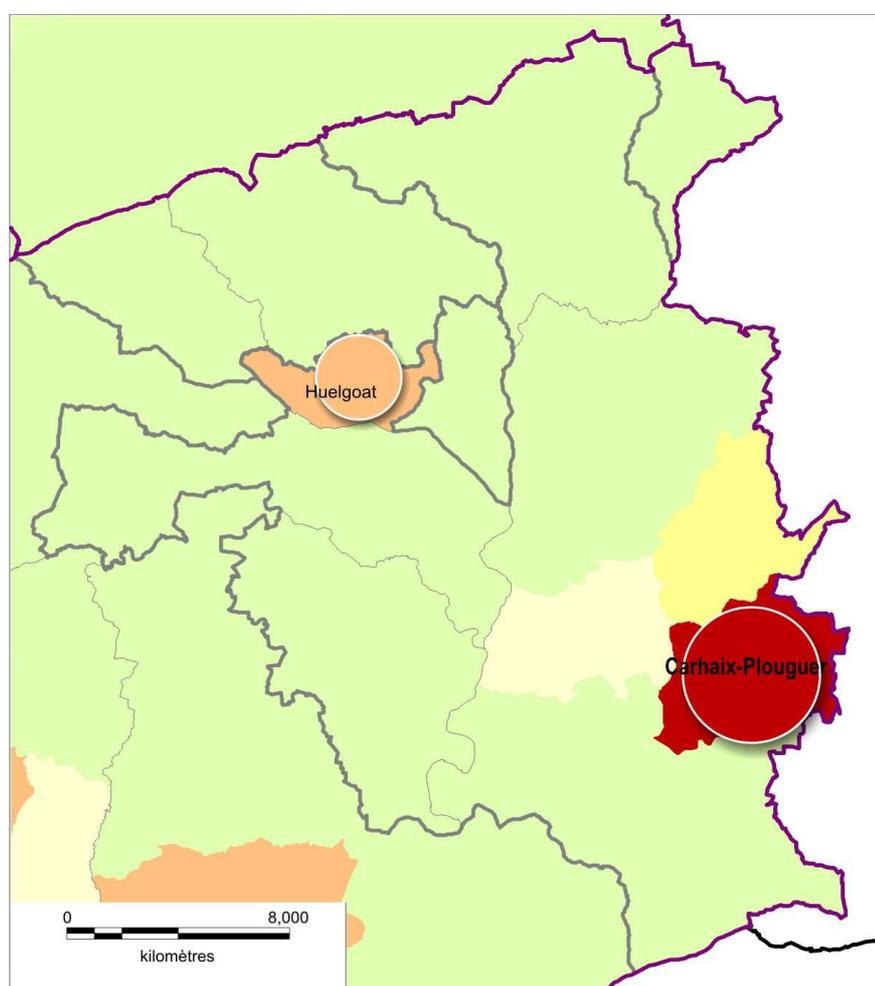
BASSIN HOMOGÈNE CARHAIX PLOUGUER

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Des territoires à dominante rural (peu de périurbain)

Orientations repérées

- Lutter contre les risques de dévitalisation rurale en intervenant sur la qualification du bâti existant, la rénovation des centres bourgs
- Répondre aux besoins des personnes âgées, particulièrement présentes sur ce bassin, tout en développant une stratégie d'attractivité résidentielle auprès des jeunes ménages



- Sans SCOT

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC Poher Communauté
- CC des Monts d'Arrée
- CC de Yeun Elez
- CC de Haute Cornouaille

Typologie des communes

- Urbaines
- Pôles d'équilibre
- Communes périurbaines 1ère génération
- Communes périurbaines émergentes
- Communes littorales ou rurales

- EPCI
- Bassin
- SCOT

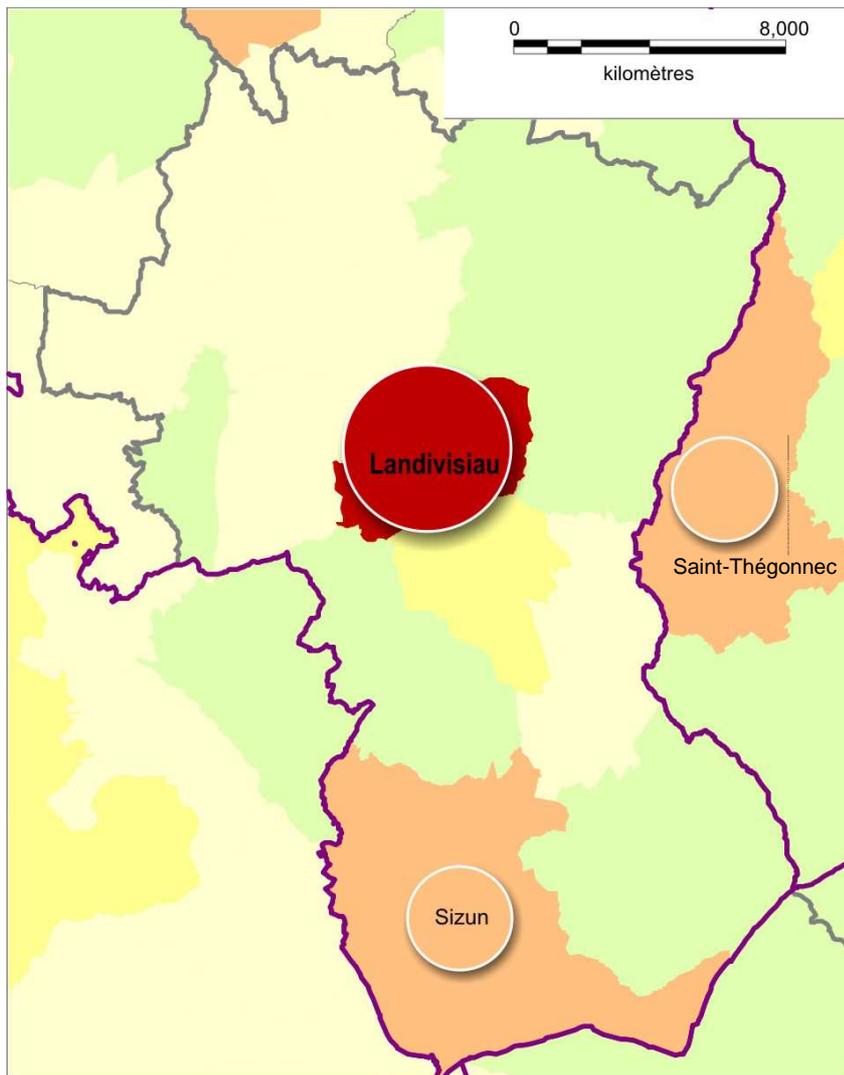
BASSIN HOMOGENE LANDIVISIAU

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain attractif,
- Du périurbain émergent (peu de pôles d'équilibre et périurbain 1^{ère} génération)

Orientations repérées

- Lutter contre les difficultés des primo accédants
- Eviter l'étalement urbain



SCOT concernés
(intégralement ou
partiellement) :

- SCOT du Haut Léon
- SCOT du Pays de Morlaix

EPCI concernés (intégralement
ou partiellement) :

- CC du Pays de Landivisiau
- CC de la Baie du Kernic
- CA du Pays de Morlaix

Typologie des communes

	Urbaines		EPCI
	Pôles d'équilibres		Bassin
	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération		SCOT
	Communes périurbaines émergentes		
	Communes littorales ou rurales		

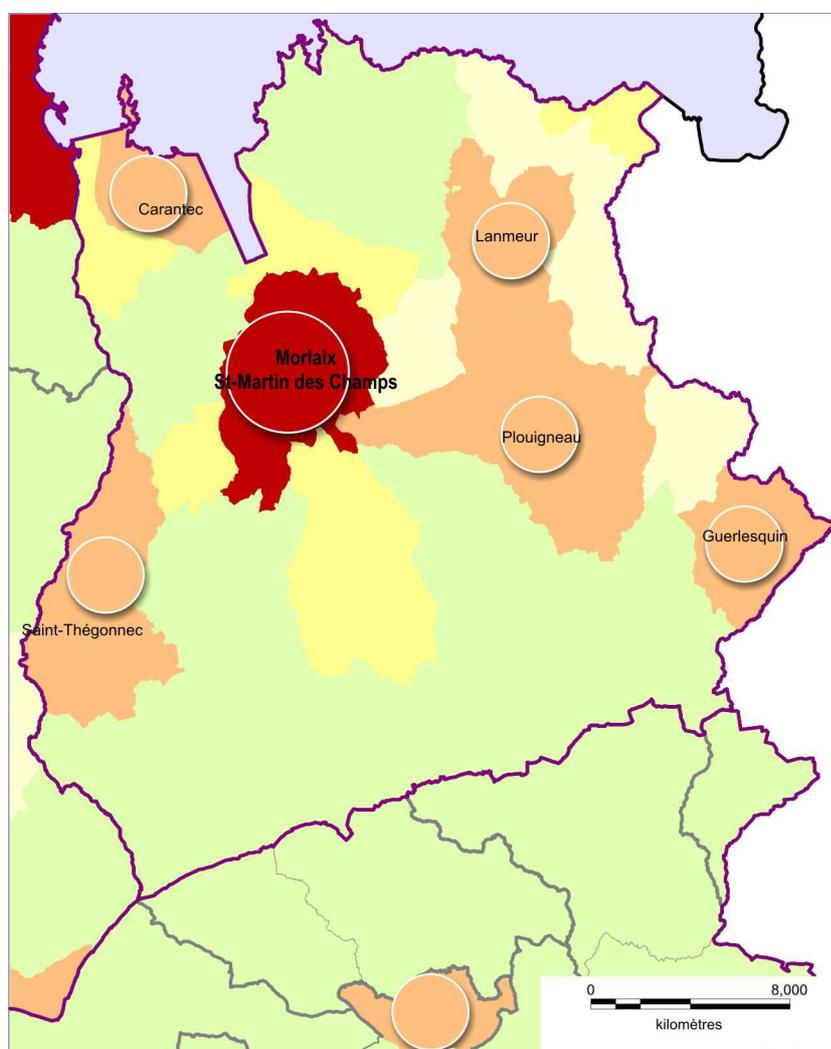
BASSIN HOMOGÈNE MORLAIX – ST MARTIN DES CHAMPS

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en déclin démographique,
- Des pôles d'équilibre,
- Des territoires ruro-littoraux

Orientations repérées

- Favoriser la revitalisation des pôles en difficulté, notamment le pôle urbain
- Tout en répondant aux besoins locaux des autres communes du territoire
- Développer l'accès sécurisé et l'accueil des ménages défavorisés dans le pôle urbain



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Pays de Morlaix

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CA du Pays de Morlaix
- CC de Yeun Elez
- CC des Monts d'Arrée

Typologie des communes

- Urbaines
- Pôles d'équilibre
- Communes périurbaines 1ère génération
- Communes périurbaines émergentes
- Communes littorales ou rurales
- EPCI
- Bassin
- SCOT

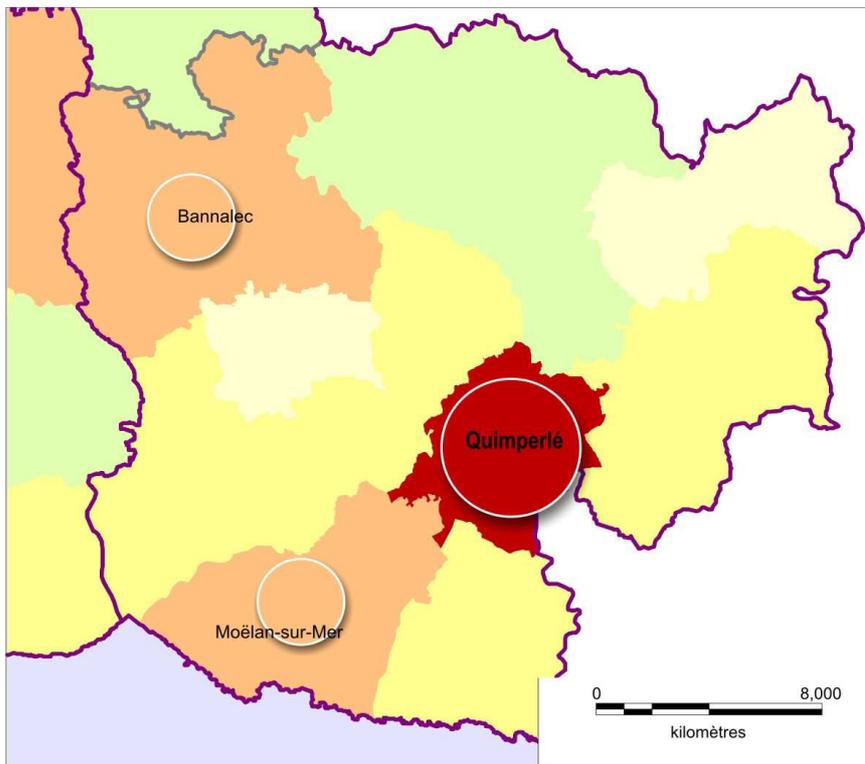
BASSIN HOMOGENE QUIMPERLE

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain attractif,
- Des pôles d'équilibre
- Du périurbain 1^{ère} génération

Orientations repérées

- Organiser le développement résidentiel, garantir une offre diversifiée



SCOT concerné :

- SCOT de la CC du Pays de Quimperlé

EPCI concerné :

- CC du Pays de Quimperlé

Typologie des communes

	Urbaines		EPCI
	Pôles d'équilibres		Bassin
	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération		SCOT
	Communes périurbaines émergentes		
	Communes littorales ou rurales		

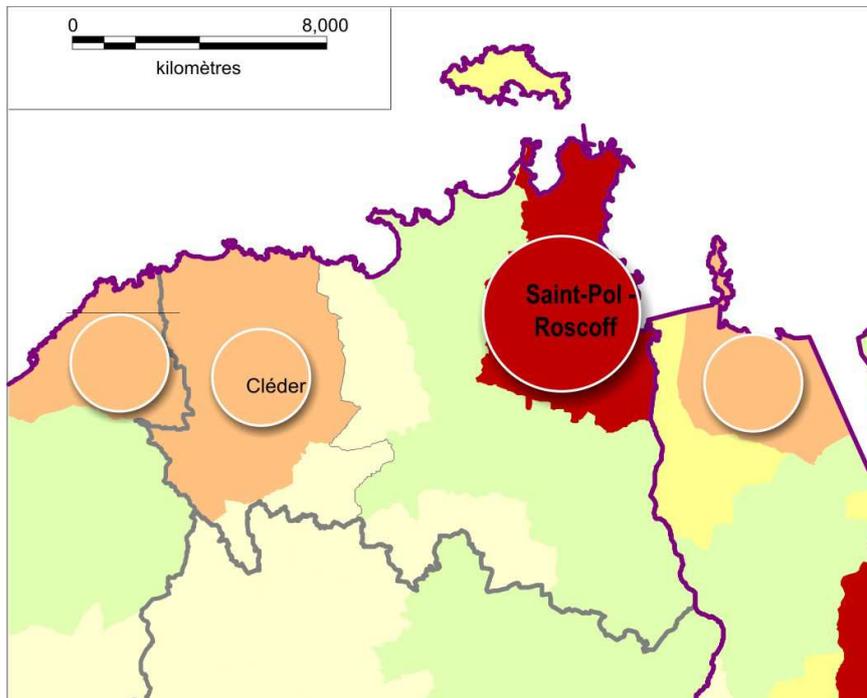
BASSIN HOMOGÈNE ST POL - ROSCOFF

Il se caractérise, au sein de l'ensemble départemental, par :

- Un pôle urbain en déclin démographique,
- Du périurbain émergent, ruro-littoral (pas de périurbain 1^{ère} génération)

Orientations repérées

- Viser la redynamisation du pôle urbain en y orientant de façon privilégiée le développement de l'habitat, accompagner les parcours des ménages installés en périphérie



SCOT concernés (intégralement ou partiellement) :

- SCOT du Haut Léon

EPCI concernés (intégralement ou partiellement) :

- CC du Pays Léonard
- CC de la Baie de Kernic

Typologie des communes

	Urbaines		EPCI
	Pôles d'équilibres		Bassin
	Communes périurbaines 1 ^{ère} génération		SCOT
	Communes périurbaines émergentes		
	Communes littorales ou rurales		



Photo Adeupa

LE SUIVI-EVALUATION DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

PREMIERES PISTES DE REFLEXION

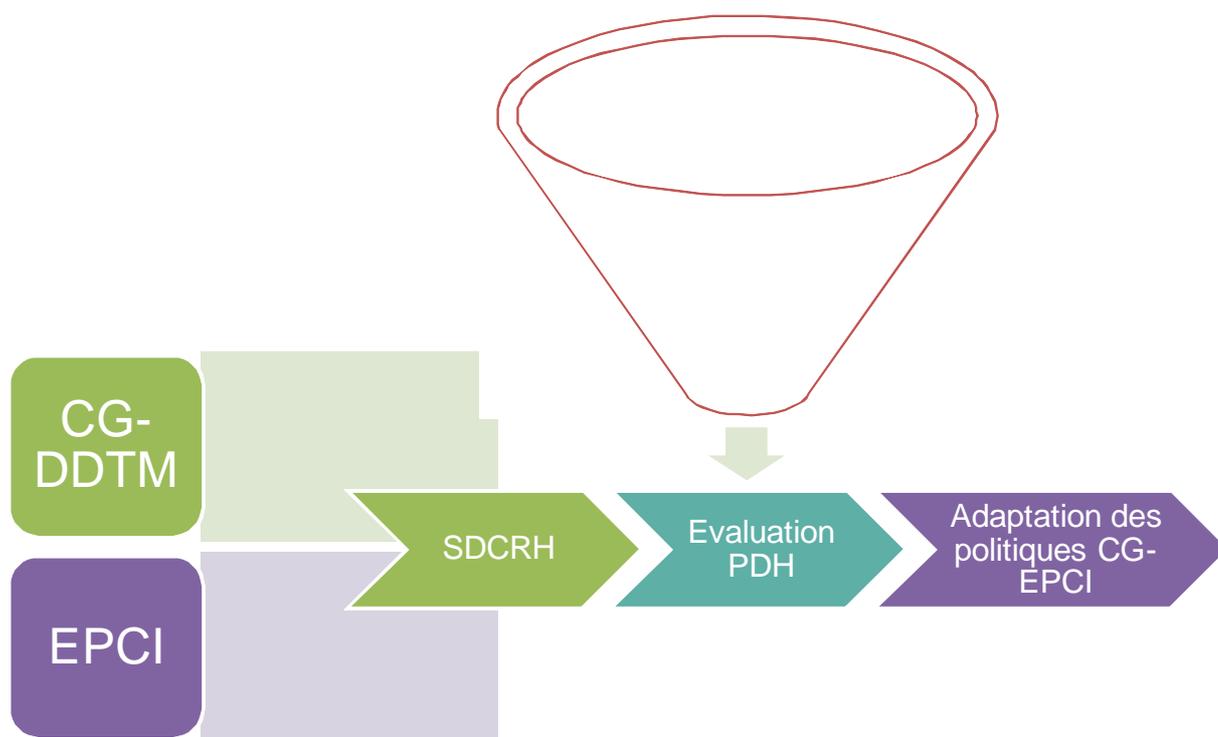
Les propositions concernent plusieurs points :

- La définition d'une gouvernance et d'une animation
- Le suivi-évaluation de la mise en œuvre des orientations du PDH
- L'observation de l'habitat : évolutions à apporter à l'observatoire départemental existant pour intégrer le PDH

LES PRINCIPES

Concernant l'organisation du suivi-évaluation, et après première discussion avec les partenaires, le principe proposé est de différencier :

- D'une part, la gouvernance du PDH,
- D'autre part, l'observatoire départemental de l'habitat, qui conserve son autonomie.



LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH

L'organisation de la gouvernance de la mise en œuvre du PDH doit viser deux principaux objectifs :

- Créer les conditions de réussite du PDH par l'appropriation des orientations et la participation de l'ensemble des parties prenantes des politiques de l'habitat associées à la démarche
- Suivi de la mise en œuvre de la stratégie et des objectifs communs définis dans le PDH

LA GOUVERNANCE

En termes de gouvernance, la réponse à ces objectifs peut se traduire par deux principaux volets :

- Le pilotage : le comité de suivi mis en place pour l'élaboration du PDH, et regroupant l' élu et les services en charge de l'habitat au sein du Conseil Général et les techniciens du service habitat de la DDTM, pourrait être pérennisé et deviendrait l'instance de pilotage de la mise en œuvre et du suivi du PDH. La forme et le maître d'œuvre restent à déterminer.
- L'association des collectivités pour la mise en cohérence des politiques habitat
Il pourrait s'agir de créer une instance réunissant à la fois les pilotes du PDH (CG, DDTM), mais aussi les EPCI, SCOT. Elle serait définie comme l'espace d'échanges avec les principaux partenaires pour le suivi et l'adaptation du document de PDH. Elle pourrait prendre la forme d'une « journée de l'habitat » annuelle. Plusieurs points seraient à l'ordre du jour, tels que la définition d'un langage commun sur certains concepts aux contours a priori mal définis (qu'est ce que collectivement on appelle un « bassin d'habitat », « un pôle », ... ?), et la définition d'objectifs partagés, l'analyse partagée des résultats atteints, les enseignements, les conséquences au niveau des différentes politiques publiques, l'ajustement à envisager concernant les modalités d'évaluation du PDH, l'interpellation de l'observatoire pour définir les questions à analyser et creuser au titre de l'évaluation du PDH, ...

L'ANIMATION DU PDH

Différentes pistes peuvent être envisagées pour faire du PDH un document ressource et incitatif à l'action vis-à-vis des collectivités locales.

Dans le cadre de la préparation des futurs PLH / SCOT / PLUI, une présentation des ambitions du PDH et de leurs implications sur le territoire concerné permettra d'alimenter les débats. La participation active de l'Etat et du Conseil Général aux SCOT et PLH, tout au long des démarches, devra ainsi être poursuivie.

Au-delà, Etat et Conseil Général intégreront le PDH comme toile de fond de leur action :

Dans les porteurs à connaissance, l'Etat pourra mentionner le PDH comme document ressource.

Pour le Conseil Général, il s'agira de valoriser le PDH comme grille de lecture et de questionnement du territoire, pour le positionner dans l'ensemble départemental. La politique départementale de l'habitat va également s'adapter pour favoriser au mieux la mise en œuvre des orientations du PDH.

L'ÉVALUATION DU PDH

Tel que prévu par la loi, et à la différence d'un PLH, le PDH ne comprend pas de véritable « programme d'actions ». De même, contrairement aux SCOT il n'est pas opposables en termes de compatibilité aux documents tels que PLH ou PLU.

L'évaluation du PDH doit donc mettre l'accent sur deux points principaux :

- L'évaluation de l'atteinte des objectifs portés par le PDH,
- L'évaluation des ambitions du PDH.

Compte tenu de l'approche retenue pour le PDH du Finistère, son évaluation pourra prendre appui sur deux principaux volets : d'une part, l'observatoire de l'habitat en Finistère, d'autre part, le repérage et l'analyse des expériences réalisées répondant aux orientations du PDH.

1^{ER} POINT D'APPUI DE L'ÉVALUATION DU PDH : LES ADAPTATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF D'OBSERVATION DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

Deux enjeux sous-tendent l'adaptation de l'observatoire de l'habitat en Finistère pour appuyer et contribuer à l'évaluation du PDH :

- Compléter les analyses actuelles, déjà très riches, par quelques indicateurs correspondant à des thématiques qui ont émergé à l'occasion du PDH, en regardant l'évolution des tendances, en particulier concernant les points suivants :
 - Estimation des besoins quantitatifs prospectifs / objectifs de développement des PLH/SCoT
 - Performance énergétique et réhabilitations thermiques
 - Suivi et lutte contre la vacance
 - ...
- Identifier les thèmes d'observation nécessitant une analyse selon les échelles territoriales retenues pour le PDH (catégories de communes, bassins d'habitat) et produire les indicateurs en conséquence. A titre d'exemple, on peut notamment citer l'idée de suivre à l'échelle des cinq types de communes et des 13 bassins le rythme de production de logements et le poids de la production locative sociale, les PTZ+ et ecoPTZ, l'évolution des logements vacants, la production d'offre à destination des personnes défavorisées et les autres offres dédiées à des populations spécifiques, ...

2ND POINT D'APPUI DE L'ÉVALUATION DU PDH : DES ANALYSES QUALITATIVES

Le PDH du Finistère s'inscrit très fortement dans une logique qualitative. Aussi, dans un souci de cohérence, les modalités d'évaluations doivent-elles intégrer cette caractéristique. Concrètement, cela suppose de repérer et analyser les expériences réalisées répondant aux orientations du PDH.

Ainsi, en complément de l'appui sur l'observatoire de l'habitat en Finistère, et sous un angle d'observation plus qualitative, des tables rondes ou autres temps de travail thématiques pourront être mis en place pour faire le point sur les actions et opérations qui participent à la mise en œuvre des orientations et à l'atteinte des objectifs visés par le PDH. Ces actions et opérations pourront relever d'une mise en œuvre par les différents partenaires et acteurs, et être réalisées dans les différents territoires et secteurs géographiques du département.

Dans ce cadre, un programme de travail pluri-annuel devra être structuré, à partir des orientations thématiques du PDH, par exemple sur les thématiques listées dans le tableau suivant :

Thèmes	Modalités possibles
Zoom sur les différentes typologies de communes du PDH: modes de vie, attentes, spécificités habitat...	<ul style="list-style-type: none">• Analyses statistiques• Présentation d'opérations innovantes• Analyses des tendances sociologiques...
Panorama de l'offre d'habitat à destination des personnes âgées; Développement d'offres innovantes à destination des personnes âgées, habitat inter-générationnel	<ul style="list-style-type: none">• Capitalisation d'exemples (enquêtes acteurs, présentation d'opérations...)

En fonction des moyens disponibles, les modalités de travail pourront relever de la simple « table ronde d'acteurs » à la production, en complément, d'analyses statistiques et d'enquêtes de terrain sous l'égide des pilotes du PDH et de l'instance d'association des EPCI et SCOT.



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed



Conseil général du Finistère
Direction de l'aménagement, de l'eau, de l'environnement et du logement
Direction adjointe de l'habitat et du logement

32 boulevard Duplex - CS 29029
29196 Quimper Cedex

Tél. 02 98 76 20 20

www
.cg29
.fr