

Révision du SCoT de l'Odette

Annexes

Tome IV.I

Diagnostic socio-économique et territorial

Dynamiques résidentielles

Janvier 2024 | Version 1

Sommaire

2.	Les dynamiques résidentielles	4
1.1	LE CHAMP D'APPLICATION	4
1.2	LES DOCUMENTS DE REFERENCE	5
1.2.1	POLITIQUES REGIONALES ET DEPARTEMENTALES	5
1.2.2	DOCUMENTS CADRE INTERCOMMUNAUX	5
1.3	LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	8
1.3.1	L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	8
1.3.2	LA STRUCTURE ET LE PROFIL DES MENAGES RESIDANTS SUR LE TERRITOIRE SCOT	11
1.3.3	PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2050	16
1.3.4	LES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE D'HABITAT	17
1.3.5	UNE HAUSSE DES PRIX DU MARCHE	22
1.3.6	LE LOCATIF HLM	24
1.4	SYNTHESE DES ENJEUX	27
1.4.1	ATOUTS – FAIBLESSES – OPPORTUNITES - MENACES	27
1.4.2	PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS	27

1. Les dynamiques résidentielles

Le SCoT de l'ODET connaît une dynamique démographique positive mais qui s'affaiblit depuis les années 1970. Le territoire se caractérise par des dynamiques démographiques différenciées : une forte croissance des communes littorales, une ville centre qui stagne en termes d'habitants et des communes de la couronne périurbaine attractives. Si les perspectives d'évolution démographique sont incertaines à horizon 2050, le territoire connaîtra néanmoins un vieillissement de sa population et une diminution des moins de 15ans, deux phénomènes déjà observés et qui touchent toutes les communes du SCoT mais plus particulièrement la ville centre et le littoral. Concernant la dynamique de production de logements, le territoire observe un regain sur le territoire, notamment de formes plus denses, toutefois la maison individuelle reste le modèle d'habitat dominant.

1.1 Le champ d'application

Les thématiques du développement démographique et de l'habitat sont prégnantes dans le champ d'application du SCoT. Dans le diagnostic tout d'abord, le SCoT doit présenter « *au regard des prévisions économiques et démographiques les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social, de l'habitat, de mobilités...* » (article L141-15 du code de l'urbanisme).

Le projet d'aménagement stratégique concoure ensuite à la coordination des politiques publiques sur les territoires en favorisant, « *un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales (...), une offre d'habitat de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie* » (article L141-3).

Le document d'orientation et d'objectifs « *définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale en prenant compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs* » (article L141-7). **Pour cela, ce document fixe plusieurs éléments concernant les thématiques du développement et de l'habitat qui sont les suivants :**

1. **Les objectifs d'offre de nouveaux logements** répartis le cas échéant entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique.
2. **Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logement existant public ou privé** au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre
3. **Des objectifs chiffrés de densification** en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

1.2 Les documents de référence

1.2.1 Politiques régionales et départementales

A. Schéma Régional de l'Aménagement et du Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET)

Au sujet du développement résidentiel, le SRADDET adopté en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 retient les objectifs suivants :

Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales

Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

- 19.2 : A l'échelle régionale, viser la production de près de 25 000 logements à vocation de résidence principale par an et privilégier leur positionnement en vue de raccourcir les distances logement/emploi
- 19.4 : Profiter de la priorité au renouvellement urbain pour inventer des nouveaux quartiers (conjuguant mixités sociale, architecturale, fonctionnelle, urbaine), en assurant une réelle mixité générationnelle, architecturale, fonctionnelle et sociale, ainsi que l'intégration environnementale des formes urbaines, et en s'appuyant sur les potentiels de réhabilitation des friches

Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de la Bretagne pour tous les usages du sol

Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement

- 33.1 : Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations de mal logement (surpeuplement, logement d'abord)
- 33.2 : Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation)

Le projet de modification n° 1 du SRADDET, arrêté en juin 2023, propose de modifier l'objectif 31 et la règle 1.8 (visant à faire du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement des territoires) afin de les territorialiser, et plus particulièrement de territorialiser l'enveloppe foncière pouvant être effectivement consommée via les SCOT.

B. Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021

En attente du nouveau document pour intégration

1.2.2 Documents cadre intercommunaux

A. Le Projet de territoire de Quimper Bretagne Occidentale

Le projet de territoire de Quimper Bretagne Occidentale a été adopté le 28 avril 2022 et s'étend jusqu'en 2030. Les élus de la communauté d'agglomération ont adopté un projet proposant un développement du territoire qui s'appuie sur les fondamentaux de subsidiarité et de solidarité. Il traduit également une ambition politique collective porteuse d'une vision ambitieuse et durable au service des habitants et des forces vives qui font la force du territoire.

Trois axes de projet de territoire ont été définis avec pour chacun un certain nombre de défis et objectifs opérationnels associés :

1. **Agir pour les transitions écologiques et énergétique.** La transition écologique, énergétique et solidaire est définie comme étant au cœur des priorités. L'objectif traduit la volonté de conforter la dynamique actuelle et de l'encourager en s'appuyant sur le PCAET.
2. **Maintenir une dynamique pour une attractivité maîtrisée,** l'objectif étant pour le territoire de développer son « *hospitalité, sa convivialité, son accueil et de préserver ce cadre et cette qualité de vie* ». Une attractivité qui est, toutefois, maîtrisée et qui s'organise dans une notion d'équilibre. Pour gérer les flux touristiques, pour maîtriser la pression foncière et immobilière, pour préserver un accueil de qualité dans le respect des habitants, pour valoriser et préserver enfin l'identité particulière et la haute qualité de vie du territoire et de son environnement.
3. **Renforcer la cohésion et les solidarités,** agir pour préserver et renforcer la qualité des services aux publics de proximité. Cet axe intègre la question fondamentale de l'accès à la santé pour tous. L'agglomération mène une véritable réflexion sur le renforcement des politiques de solidarité. Lutte contre la grande précarité, en faveur du développement des politiques d'inclusion intégrant l'accompagnement des personnes en situations de handicap, actions résolues en faveur de l'égalité femme/homme.

B. Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais

Les élus de Communauté de Communes du Pays Fouesnantais ont adopté leur projet de territoire à horizon 2030 en mars 2023. Celui-ci repose sur deux valeurs essentielles : l'engagement et la solidarité ainsi qu'un ensemble d'objectif. Ce projet doit répondre à 4 enjeux qui se déclinent chacun par des axes stratégiques des orientations et des actions :

1. **La mobilisation partagée autour des transitions**
2. **La transition climatique.** La Communauté de communes a fait de la gestion et de la réduction des déchets l'une de ses priorités. Elle entend poursuivre cette démarche en développant de nouveaux gestes et de nouvelles filières (le tri des biodéchets par exemple). Au regard du contexte climatique et énergétique, la Communauté de communes affirme sa volonté de diminuer les consommations et de développer la production d'énergies locales. Il s'agit désormais d'accélérer les mesures et les actions permettant de concilier les usages avec la protection des milieux naturels
3. **Les transitions socio-démographiques.** La Communauté de communes entend faciliter l'accès de tous, et des plus fragiles en particulier, aux services publics mais aussi à l'éducation, à la santé, à la culture, à proposer une offre de services diversifiée et adaptée aux nouveaux besoins des familles. De la garde d'enfants à l'accueil des personnes âgées et dépendantes sans oublier la jeunesse, elle inscrit ses actions dans une recherche d'inclusion. C'est l'une des clés du développement du territoire. L'accès au logement pour tous est un objectif majeur de la Communauté de communes, qui pourra s'appuyer sur l'outil stratégique qu'est le Programme local de l'habitat (PLH) mais aussi des partenariats avec les bailleurs sociaux notamment. Dans le contexte de forte attractivité du territoire, c'est un facteur d'équilibre essentiel
4. **Les transitions économiques.** La Communauté de communes a un rôle majeur à jouer dans le développement économique du territoire ou plutôt dans son adaptation à la société et aux changements qui s'opèrent. Elle encouragera les productions locales et de qualité, sera un levier de développement d'une économie de proximité, d'innovation et de raison. Première destination touristique du Finistère, le Pays Fouesnantais doit réinventer sa stratégie d'attractivité. En travaillant avec tous les acteurs locaux, il s'agit de donner à la Riviera Bretonne un nouveau souffle adapté aux enjeux : promouvoir un tourisme responsable, durable, raisonnable

C. Plans Locaux de l'Habitat (PLH)

Les deux EPCI de Quimper Bretagne Occidentale et du Pays Fouesnantais se sont dotés de PLH respectivement en 2018 et 2014. Le Pays Fouesnantais a engagé la révision de son PLH en 2023.

PLH de Quimper Bretagne Occidentale (2019-2024) Arrêté en juin 2018	PLH du Pays Fouesnantais (2014-2019) Arrêté le 24 septembre 2014, en révision
<p>Besoins identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 105 450 habitants à horizon 2024 (+0.5%) • 740 à 780 logements par an selon une répartition spatiale entre les pôles dont 1 177 logements sociaux et 26% en réinvestissement urbain • 186 ha de foncier à mobiliser <p>6 orientations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolider Quimper Bretagne Occidentale en tant que fédérateur et pilote de la politique de l'Habitat • Accentuer le développement du potentiel du parc privé dans les centralités et améliorer sa qualité • Accroître la construction neuve tout en favorisant le renouvellement du parc • Poursuivre une production diversifiée des offres d'habitat • Initier une politique foncière à l'échelle de QBO • Favoriser une offre de logements et d'hébergement pour les publics aux besoins spécifiques <p>32 fiches actions notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le parc vacant et développer les outils d'intervention • Décliner les besoins selon l'armature et les capacités foncières des communes • Mener une réflexion sur la capacité de densification douce des parcelles • Etudier les besoins en logement des personnes âgées 	<p>Besoins identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 938 logements à réaliser entre 2014 -2019 • 117.6 ha en faveur de l'habitat <p>7 orientations générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à une constance et à un équilibre territorial de la production de logements • Diversifier l'offre de logements afin d'encourager le maintien des actifs, des jeunes ménages et des familles • Disposer d'une offre novatrice et adaptée aux besoins des personnes âgées • Mener une réflexion intercommunale sur la typologie des logements adaptés aux modes d'habiter et aux profils des ménages • Mobiliser et optimiser la ressource foncière disponible • Identifier les besoins des populations spécifiques et apporter des réponses adaptées à ces populations • Organiser la politique de l'habitat, l'observation et le suivi du PLH <p>Des orientations particulières notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre de logements assurant le maintien et l'accueil des jeunes ménages et des actifs du territoire • La mise en place d'un observatoire de l'habitat • Une réflexion intercommunale sur des modèles d'habitat adaptés à l'évolution des besoins et aux nouvelles exigences

1.3 Les dynamiques démographiques

1.3.1 L'évolution démographique

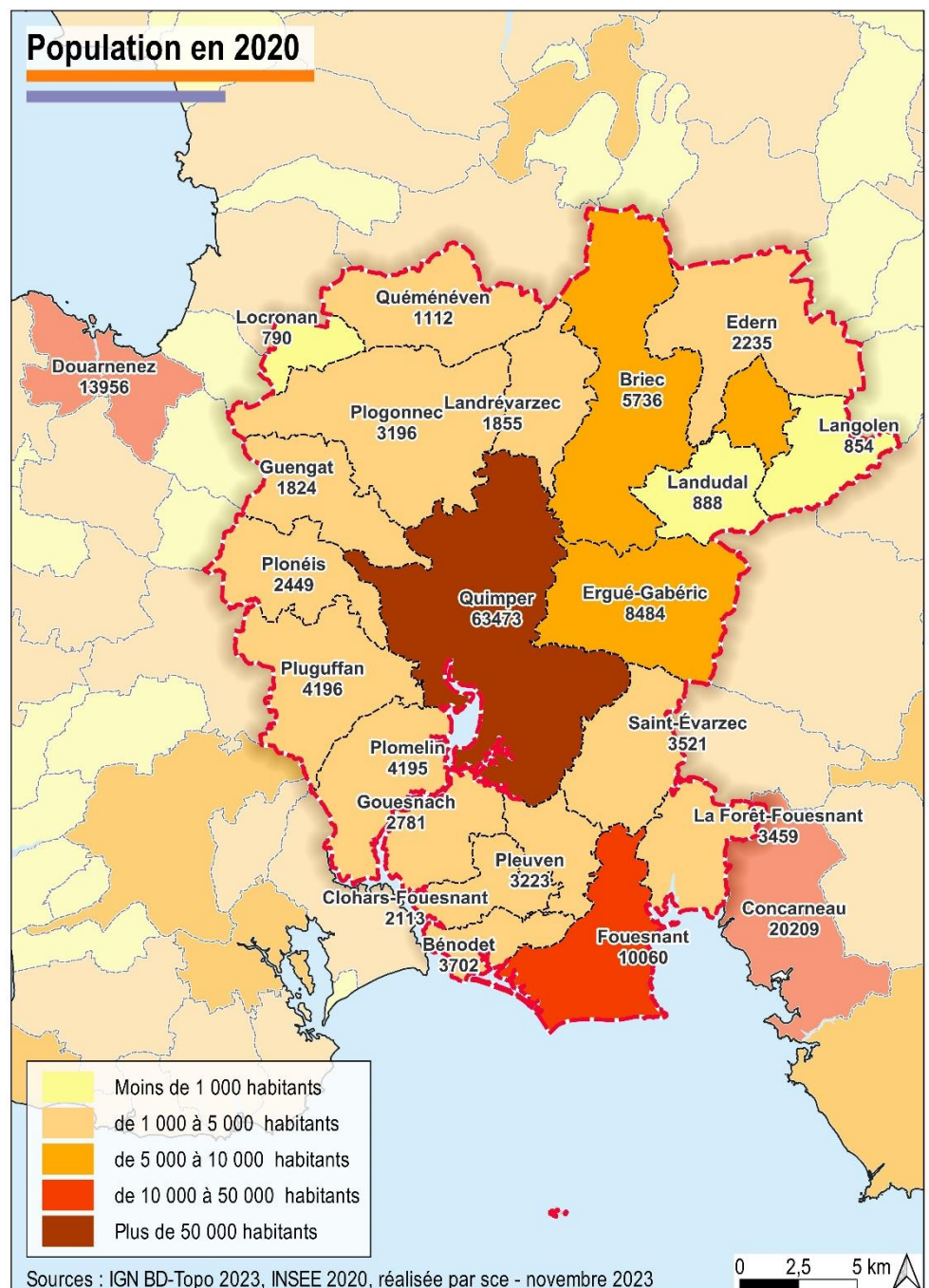
A. Un territoire de plus de 130 000 habitants

Le territoire du SCoT de l'ODET compte en 2020 près de 130 146 habitants. La population se concentre dans la ville de Quimper qui concentre la moitié des habitants du territoire du SCoT (63 470 habitants).

Les communes de Fouesnant (10 060 habitants) et de Briec (5 734 habitants) constituent les « pôles urbain » du SCoT de 2012 et totalisent un total de 15 800 habitants.

Ergué Gabéric (8 480 habitants), Pluguffan et Plomelin (environ 4 200 habitants chacune) forment quant à elles les « pôles de la couronne urbaine » du SCoT 2012 et compatibilisent 16 900 habitants.

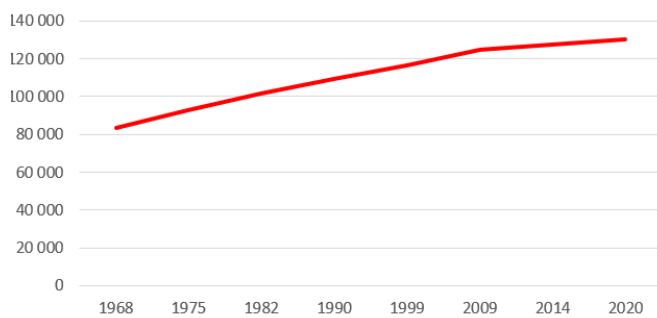
Enfin, les autres communes du territoire, totalisant chacune entre 800 et 3500 habitants, regroupent un total de 34 000 habitants.



Le territoire du SCoT a vu sa population augmenter de plus de 20 700 habitants entre 1990 et 2020, et près de 2 650 habitants entre 2014 et 2020, ce qui correspond à un **taux d'accroissement annuel moyen (TCAM) de +0.3%**. Une dynamique légèrement supérieure à la dynamique départementale (+0.2%) mais inférieure à celle de la Région (+0.5%). Par rapport à ses territoires voisins, le SCoT de l'ODET s'inscrit dans la même dynamique que Concarneau Cornouaille Agglomération qui a également connu un TCAM de +0.3%. A l'inverse la Communauté de Communes de Douarnenez Communauté a perdu des habitants avec un TCAM négatif (-0.4%).

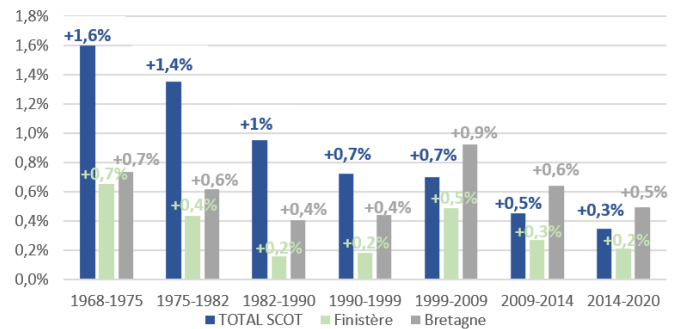
Depuis les années 1970 les dynamiques démographiques du territoire du SCoT de l'ODET se sont affaiblies : +1.6% entre 1968-1975 contre +0.3% entre 2014-2020. Depuis les années 2000, la dynamique démographique sur le territoire du SCoT est inférieure à la moyenne régionale (contrairement aux périodes précédentes), mais toujours supérieurs aux moyennes départementales.

Evolution démographique du SCoT de l'ODET (1968-2020)



Source : INSEE 2020

Evolution des taux d'accroissement annuel (1968-2020)



Source : INSEE 2020

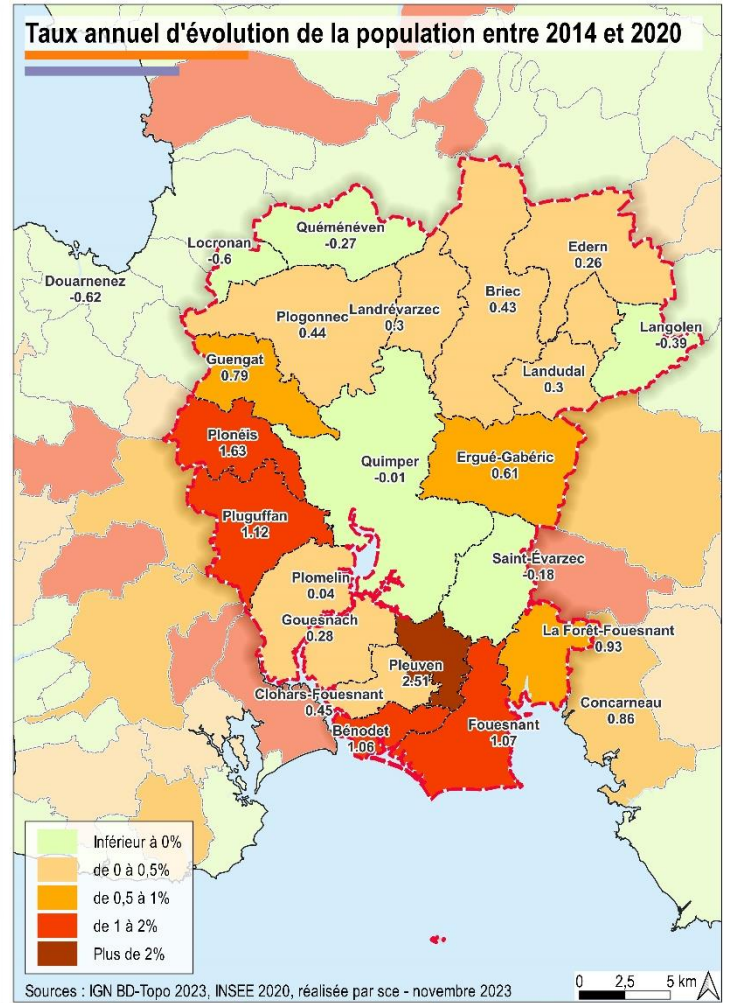
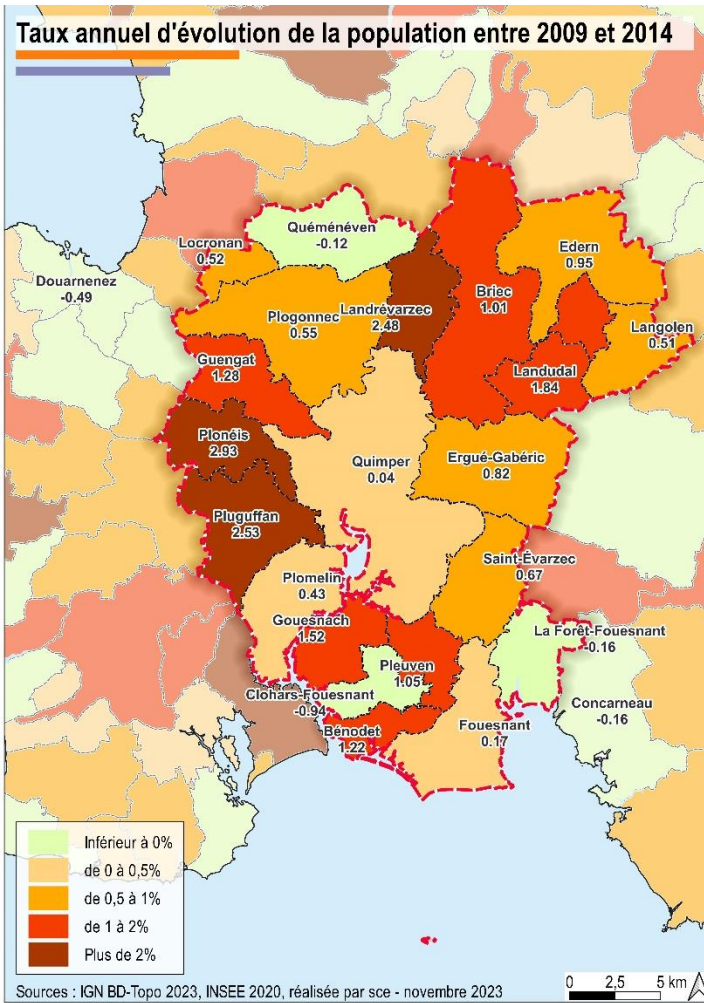
B. Des communes aux dynamiques démographiques contrastées

L'analyse de l'évolution de la population montre des **dynamiques hétérogènes** entre les communes qui composent le territoire du SCoT de l'ODET.

Sur la période 2009-2014 la croissance du territoire était en moyenne de +0.5%. Toutefois, **cette moyenne masque des différences importantes au sein du territoire** : Les communes avec les TCAM les plus élevés étaient les communes de Plonéis (+2.9%), Landrévarzec (+2.5%), Pluguffan (+2.5%), Landudal (+1.9%). A l'inverse, les communes avec une dynamique démographique plus faible étaient : Clohars-Fouesnant (-0.9%), Forêt Fouesnant (-0.2%) et Quéménéven (-0.1%). La ville de Quimper et la commune de Fouesnant avaient respectivement des TCAM de 0.04% et 0.2%, soit inférieur à la moyenne du territoire.

Entre 2014 et 2020 la tendance démographique ralentit (+0.3%) et les tendances connaissent une **légère inflexion** :

- Un ralentissement de la croissance du TCAM des communes de l'ouest du territoire, mais qui demeurent encore les communes avec les croissances les plus élevées du SCoT,
- Une forte croissance des communes littorales : +1.1% pour Bénodet, +0.4% pour Clohars-Fouesnant, +1.1% pour Fouesnant, +0.9% pour la Forêt Fouesnant,
- Une ville centre qui commence à perdre des habitants avec un taux de croissance légèrement négatif.



C. Une croissance portée par le solde migratoire

La croissance démographique du territoire de l'ODET repose sur son attractivité puisque son solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties) est positif et qu'à l'inverse, son solde naturel (différence entre les naissances et les décès) diminue depuis une longue période. Cette diminution de la natalité peut être observée partout sur le territoire national et s'explique notamment par la fin de l'effet du « baby-boom » et un nombre croissant de jeunes ménages sans ou avec un seul enfant.

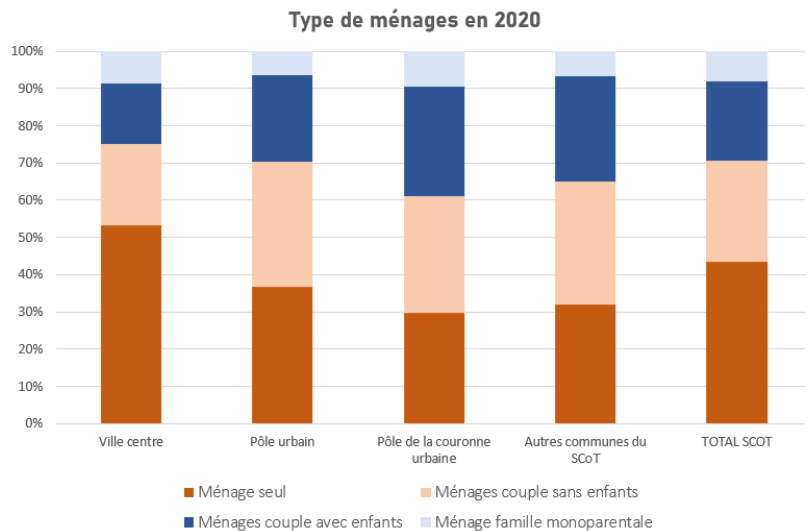
Entre 2014 et 2020 il y a eu 7 086 naissances sur le territoire pour 7 702 décès soit un déficit de 616. Ce déficit est d'autant plus marquant sur la ville centre (-379) et les communes du pôle urbain (-376).

1.3.2 La structure et le profil des ménages résidents sur le territoire SCoT

A. Une majorité de ménages seuls

Les ménages qui résident sur le territoire de l'ODET sont à 43% des ménages seuls, 27% des ménages en couple sans enfants et à 21% des ménages en couple avec enfants et 3 % de ménage monoparentaux. La ville centre de Quimper se démarque par la présence de plus de 50% de ménages d'une seule personne. A l'inverse, les communes de la couronne urbaine et les autres communes du territoire se caractérisent par un taux de ménages avec familles plus important (autour de 30%).

Entre 2014-2020, le nombre de ménages en couple avec enfants a diminué de -0.4% soit une perte de 297 ménages. Une baisse particulièrement perceptible dans la ville centre, qui a connu une diminution de -0.9% soit - 295 ménages. Ce sont les communes du pôle de proximité qui ont vu leur nombre de ménages avec enfants augmenter de +0.1% soit +17 ménages.



Source : INSEE 2020

	Part des ménages en couple avec enfants en 2020	Parts des ménages en couple avec enfants en 2014	Evolution du nombre de ménages avec enfants (2014-2020)
Ville centre	16%	18%	-0,9%
Pôle urbain	23%	25%	-0,2%
Pôle de la couronne urbaine	29%	31%	0,0%
Pôle de proximité	28%	30%	0,1%
TOTAL SCoT	21%	23%	-0,4%

Source : INSEE 2020

B. Une population vieillissante et une baisse des ménages avec enfants

Entre 2014 et 2020 le vieillissement de la population du territoire s'est accentué. En effet, la population des 60-74ans a augmenté de +3%, celle de 75-89 ans de +0.5% et les 90ans et + de 5.8%, tandis que la population des plus jeunes a diminué.

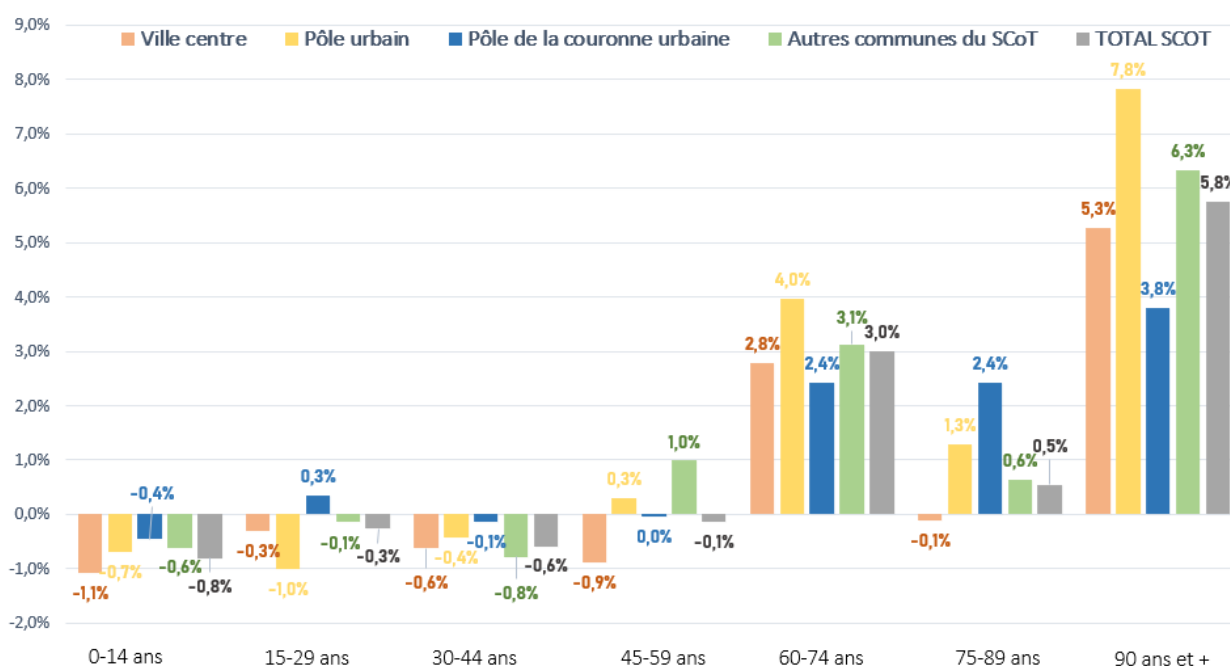
Près de 11 300 personnes âgées de 60ans et plus vivent sur la CCPF ce qui correspond à 39% de la population en 2020 (en hausse de + 2 000 personnes par rapport à 2014). On observe une représentation considérable des personnes âgées notamment sur les communes de Bénodet (49%) et de Fouesnant (43%).

QBO accueille de son côté environ 27 900 personnes âgées de plus de 60 ans représentant 28% de sa population (en hausse de +3 060 personnes). Les communes situées à l'ouest de Quimper connaissent des taux de personnes de 65ans et supérieure à 20% (excepté la commune de Plonéis qui a un taux de 12%).

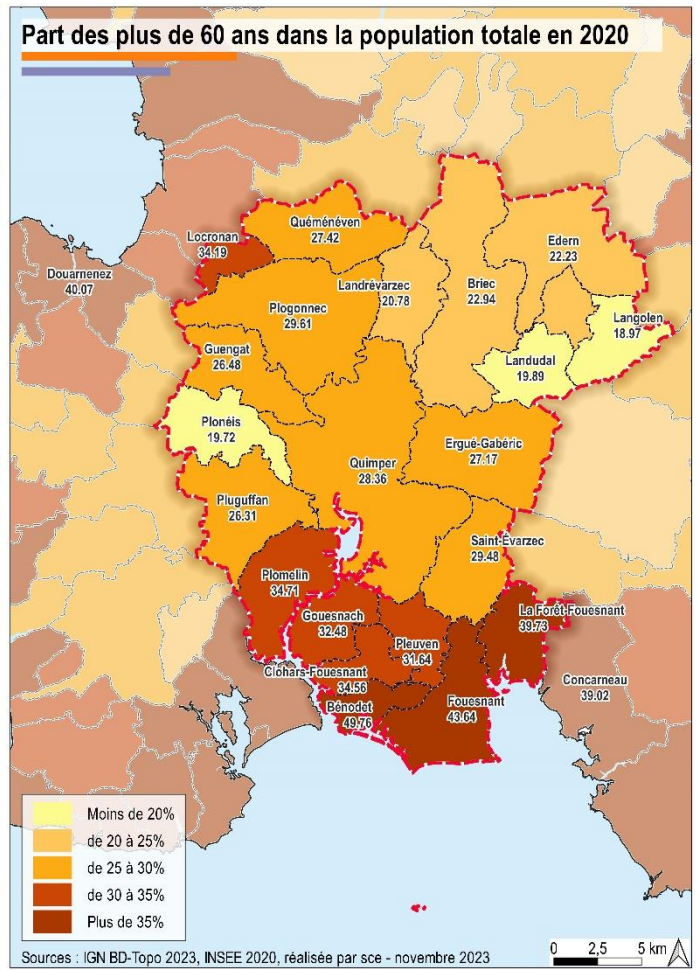
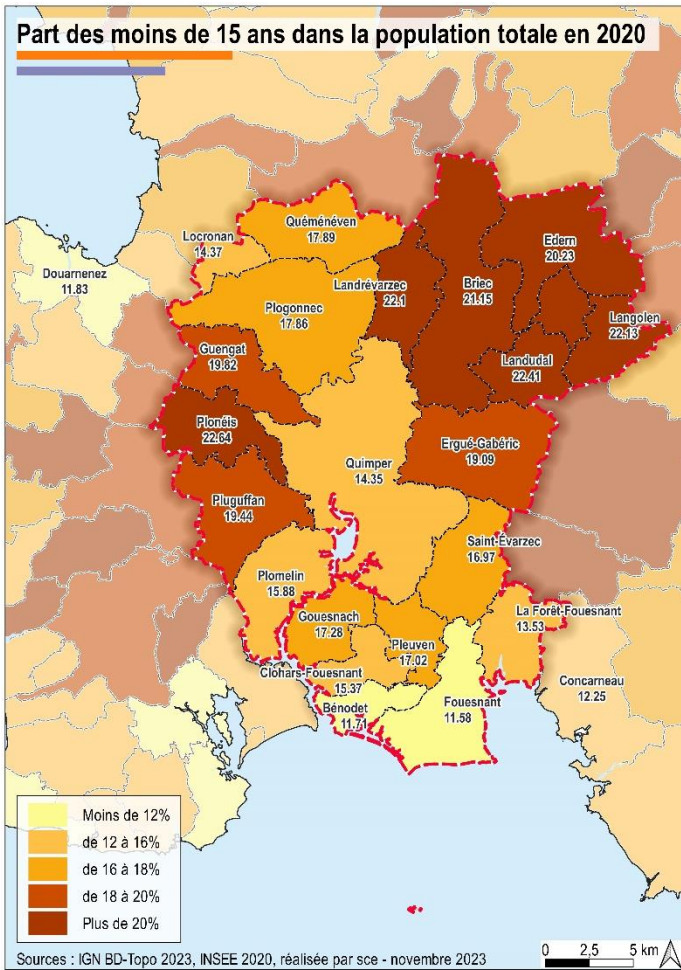
En même temps, la part des classes d'âge des jeunes a diminuée de -0.8% pour les 0-14ans et de -0.3% pour les 15-29ans, à l'échelle du territoire.

En 2020, ce sont les communes de nord-est du territoire qui détiennent la part la plus élevée des jeunes de moins de 15 ans dans leur population. A l'inverse, les territoires avec la part la plus faible sont ceux du littoral ainsi que la ville de Quimper et de Locronan.

Evolution de la population par classe d'âge entre 2014 et 2020

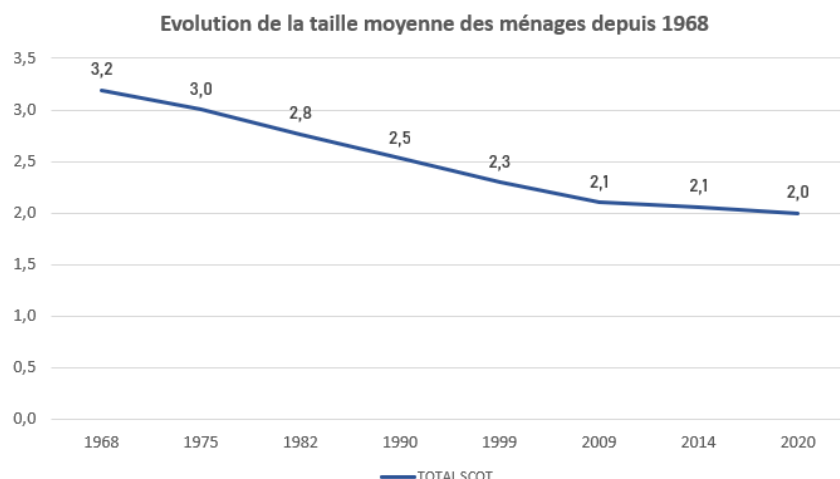


Source : INSEE 2020



C. Des ménages de plus en plus petits

Le territoire n'échappe pas au phénomène général de desserrement de la taille moyenne des ménages. Les évolutions sociétales telles que la baisse de la natalité, l'augmentation de la décohabitation des ménages et des familles recomposées, ainsi que le vieillissement impactent directement les besoins en logement. Conséquence de ce phénomène, la taille moyenne des ménages a fortement diminué durant le 20^e siècle. On observe néanmoins un ralentissement de cette baisse, en lien avec des facteurs sociologiques et biologiques.



Source : INSEE 2020

En 2020, les ménages du territoire étaient composés en moyenne de 2 personnes contre 3.2 personnes en 1968.

Le besoin en logements se trouve ainsi augmenté pour loger le même nombre de personnes. En planification, ce besoin est exprimé par le « **point mort** » de production de logements. Toutefois, il est à noter que l'évolution de la taille moyenne des ménages est également fortement influencée par la dynamique démographique d'un territoire : un territoire qui accueille de nombreuses familles avec enfants connaîtra une baisse bien plus faible qu'un territoire dont la population stagne ou qui accueille une grande part de personnes plus âgées.

Le graphe ci-dessous illustre l'évolution de la taille moyenne des ménages (TMM) pour les différents secteurs du territoire SCoT. Il en ressort deux points importants :

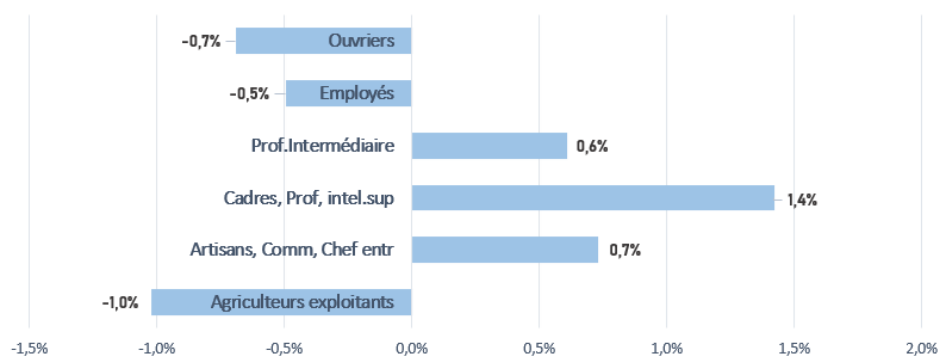
- **Une certaine disparité** entre d'une part une ville centre avec une TMM de seulement 1.8 contre une 2.3 dans les communes de la couronne urbaine.
- **Les communes du pôle urbain à savoir Briec et Fouesnant connaissent des situations différentes** : Briec, commune plus familiale, détient une TMM de 2.4 qui se maintient depuis les années 2010. Fouesnant, commune littoral, connaît quant à elle une TMM de 2 en 2020, en baisse par rapport à 2009 puisqu'elle était de 2.2.
- **Un « point mort » conséquent**, d'un total de 3 138 logements à l'échelle du SCoT (2009-2020), soit 44% de l'évolution du parc de logement (*nombre de logements nécessaires pour résorber la diminution de la taille moyenne des ménages, soit l'hébergement de la population déjà présente, sans compter les besoins de logements pour l'accueil de l'augmentation de la population du territoire*). Cela représente quasiment 1 600 logements pour la ville de Quimper soit près de 62% de l'évolution du parc de logement.

	TMM			TCAM		Point mort (nb de logements)			En % de l'évolution du parc de logements
	2009	2014	2020	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020	2009-2020	
Ville centre	1,9	1,9	1,8	-0,3%	-0,6%	438	1 161	1 594	62%
Pôle urbain	2,3	2,2	2,1	-0,8%	-0,6%	270	250	515	50%
Pôle de la couronne urbaine	2,4	2,3	2,3	-0,7%	-0,5%	232	208	433	34%
Autres communes du SCoT	2,4	2,3	2,2	-0,5%	-0,6%	316	524	818	37%
TOTAL SCOT	2,1	2,1	2,0	-0,4%	-0,5%	1 160	2 019	3 138	44%

D. Structure socio-économique

L'analyse de l'évolution de la population par classe socio-professionnelle (CSP) montre une **augmentation de la part des cadres, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que des professions intellectuelles supérieures**, tandis que la part des agriculteurs, des ouvriers et des employés a quant à elle diminuée.

Evolution du nombre de 15ans et + par CSP entre 2014 et 2020



Source : INSEE 2020

L'augmentation des cadres est la plus importante dans les communes du pôle de la couronne urbaine (+2.8%). Celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises dans les communes du pôle urbain et de la couronne urbaine (+1.5%) et celle des professions intermédiaires dans les autres communes (+1.7%).

La part des agriculteurs exploitants a baissé de -1% correspondant à une baisse de 176 emplois, dont 89 emplois dans la ville de Quimper et 54 dans les communes du pôle urbain. Celles des ouvriers et des employés ont elles aussi diminué de -0.7% et -0.5%.

Evolution 2014-2020	Agriculteurs exploitants		Artisans, commerçants, chefs d'entreprises		Cadres, Prof, intel.sup		Prof.intermédiaire		Employés		Ouvriers		Retraités	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Ville centre	-12	-2,5%	89	0,8%	235	0,9%	68	0,1%	-519	-1,0%	-511	-1,3%	877	1%
Pôle urbain	-31	-5,6%	54	1,6%	151	2,8%	40	0,4%	34	0,3%	-207	-2,0%	670	2%
Pôle de la couronne urbaine	-11	-3,0%	40	1,5%	158	2,6%	77	0,6%	-152	-1,1%	186	1,9%	197	1%
Autres communes du SCoT	19	0,9%	-7	-0,1%	173	1,5%	415	1,7%	142	0,6%	-28	-0,1%	544	1%
TOTAL SCOT	-36	-1,0%	176	0,7%	716	1,4%	600	0,6%	-495	-0,5%	-560	-0,7%	2 290	1%

1.3.3 Projections démographiques à l'horizon 2050

Les projections démographiques de l'INSEE prévoient que la Région Bretagne atteigne les 3.6 millions d'habitants à l'horizon 2050. Cette augmentation reposerait sur un excédent migratoire relativement constant au cours de la période. Simultanément, l'écart entre le nombre de naissances, en baisse, et de décès, en hausse, continuerait de croître jusqu'en 2050 ; le solde migratoire (excédentaire) et le solde naturel (déficientaire) tendraient alors à se compenser.

La croissance démographique se concentrerait en Ille-et-Vilaine, dans la métropole brestoise et sa périphérie, ainsi que sur une large part du littoral morbihannais. A l'inverse il stagnerait voire baisserait dans le reste de la région.

Ce futur projeté s'appuie sur des hypothèses de prolongement des tendances récentes en matière de démographie et de mobilités résidentielles (scénario central). Cependant, des modifications de l'environnement économique, politique, ou encore des changements climatiques ou environnementaux peuvent faire évoluer ces comportements dans le temps, modifiant par suite les évolutions de la population. Ainsi, les agences d'urbanisme de Bretagne ont réfléchi à l'éventualité de phénomènes modifiant en profondeur la vie des habitants de la région et à l'impact qu'ils pourraient avoir sur les mouvements migratoires, qu'ils soient internes à la Bretagne ou avec les autres régions, mais également avec l'étranger. Cette réflexion a permis d'envisager quatre scénarios différents :

1. **Scénario 1, « Bretagne, terre d'accueil et de développement »** : s'inscrit dans un contexte national d'ouverture des frontières permettant l'accueil de populations autant pour raisons économiques que climatiques. Tous les territoires bretons en tirent profit avec des arrivées supplémentaires d'actifs. Les pôles universitaires bretons bénéficient aussi d'arrivées supplémentaires d'étudiants, tandis que les territoires littoraux continuent d'attirer une population de seniors à la recherche d'un cadre de vie agréable.
2. **Scénario 2 « Technologies vertes »** s'inscrit dans une démarche de spécialisation régionale vers une économie productive verte. Pour porter cette ambition, l'optimisation technique et innovationnelle est portée par les deux métropoles régionales, qui développent leur enseignement supérieur, ainsi que leurs emplois dans la recherche et le numérique : Rennes, Brest et leur périphérie attirent de nouveaux actifs qualifiés, et leur attractivité auprès des étudiants se renforce. Grâce à leur écosystème productif, les villes moyennes bretonnes en tirent également profit, tout comme, du fait du développement des nouveaux modes de travailler, les territoires littoraux, qui permettent d'allier travail et qualité de vie.
3. **Scénario 3 « Sobriété et repli sur soi »** s'inscrit dans un contexte de faible coopération internationale, le solde migratoire avec l'étranger étant limité. La Bretagne, prenant en compte l'épuisement des ressources, a fait le choix d'un modèle de développement alternatif, avec des modes de vie radicalement transformés. L'appareil productif s'oriente vers la recherche d'une certaine autonomie et s'organise à des échelles territoriales de proximité. L'agriculture et la production industrielle se transforment, permettant d'assurer la satisfaction des besoins au plus près des consommateurs. La construction neuve est limitée, mais les logements vacants et résidences secondaires sont remobilisés en résidences principales.
4. **Scénario 4 « Décroissance subie »** est une vision pessimiste de la trajectoire bretonne. Les changements environnementaux et sociétaux n'ont pas été anticipés. L'agriculture et l'industrie agroalimentaire bretonnes, qui n'ont pas questionné leur modèle, sont touchées par une crise importante en raison d'une forte baisse de la demande en produit carnés. Le secteur productif breton, n'ayant opéré aucune transformation vers des processus décarbonés, n'attire plus les actifs. Seul le littoral reste attractif pour les retraités.

Dans tous les scénarios, les classes d'âges supérieures à 65 ans sont celles qui gagneraient le plus d'habitants et à l'inverse la population âgée de moins de 25 ans diminue.

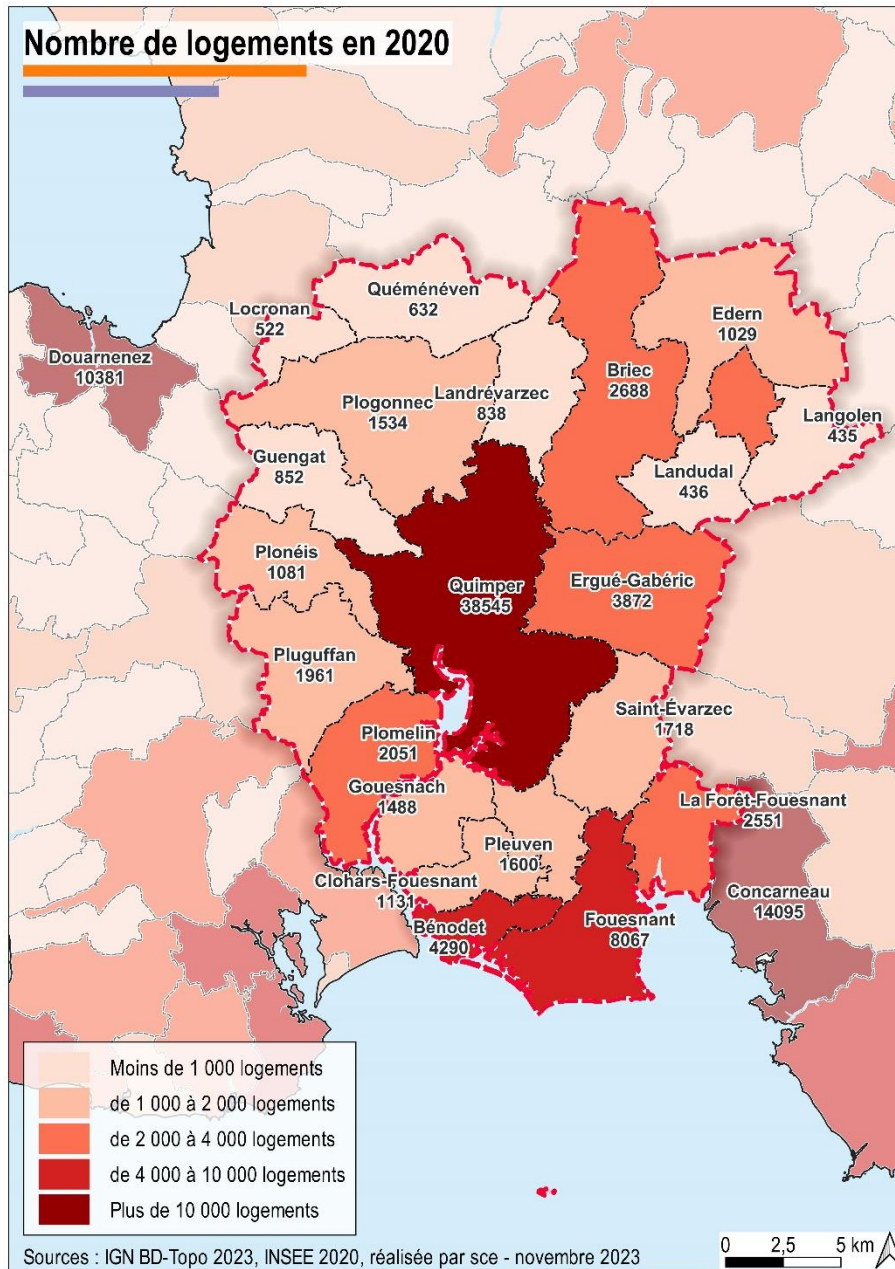
Le modèle « Omphale »

Le modèle « Omphale » (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) permet de réaliser des projections de population infra-nationales en projetant d'année en année, à partir de 2018, les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues

1.4 L'habitat

1.4.1 Les caractéristiques de l'offre d'habitat

En 2020, le territoire du SCoT de l'ODET compte environ 77 000 logements concentrés sur la ville centre de Quimper qui accueille près de la moitié de la population et sur les communes littorales.

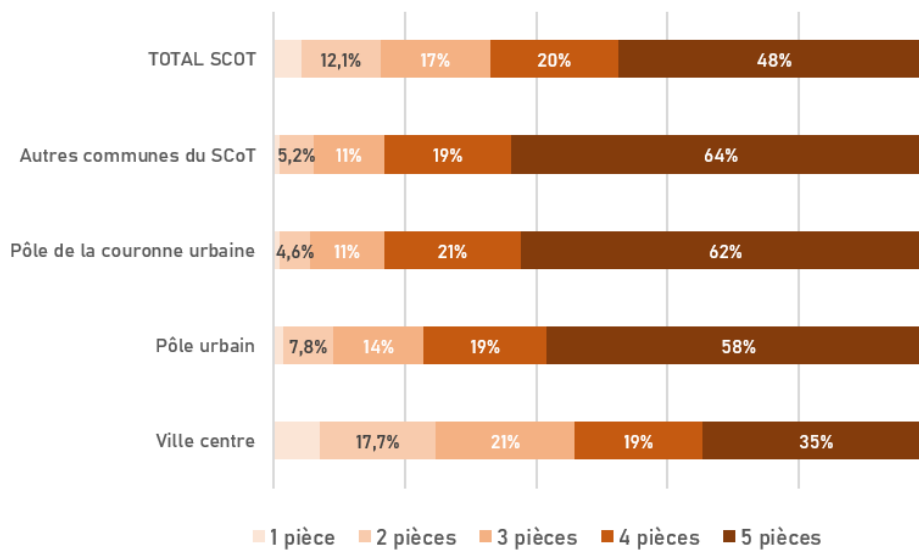


A. Un parc de logement dominé par la maison individuelle et par de grands logements

En 2020, les maisons représentent 65% du parc de logements au sein du territoire SCoT, une proportion inférieure à celle du département du Finistère (73%), ce qui tient essentiellement à l'importance de la Ville de Quimper dans le territoire SCoT. En effet, les logements collectifs se concentrent essentiellement sur Quimper : 53% du parc de logement de la ville est un logement collectif.

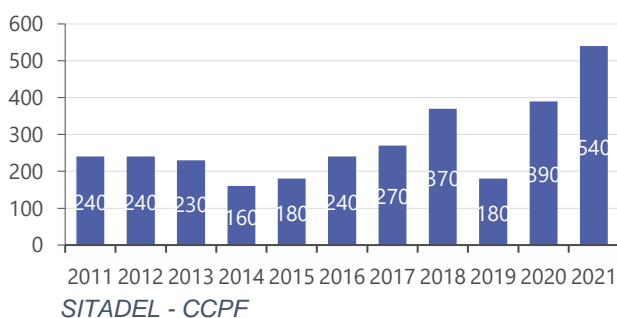
Globalement les logements du SCoT sont de grands logements puisque près de 70% des logements comptent au moins 4 pièces (environ 80% hors ville centre), ce qui contraste fortement avec la composition des ménages.

Nombre de pièces des résidences principales en 2020

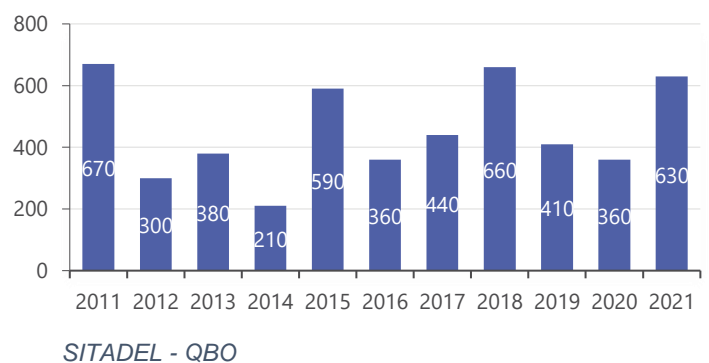


B. Une reprise de la croissance du parc de logement depuis 2018

Évolution du volume des logements commencés au Pays Fouesnantais



Évolution du volume des logements commencés à QBO



L'analyse du nombre de logements commencés par an entre 2011 et 2021 montre une **activité plus importante depuis 2018** avec près de 1 030 logements commencés par en 2018 contre 910 logements en 2011. Cette évolution est notamment liée à l'augmentation du nombre de logements commencés dans le Pays Fouesnantais. Les années (2021 et 2022) suivent cette tendance à la hausse du nombre de logements commencés par rapport au début des années 2010, avec une production de logements de 1 170 logements en 2021 et de 940 logements en 2022. Pour rappel, le SCoT de 2012 ambitionné un nombre de logements à construire de 1 110 logements par an. Un tassement de cette évolution semble cependant se dessiner plus récemment.

En 2022, 56% des logements construits sur le territoire de l'ODET était un logement individuel. Si la prédominance de cette forme de construction se poursuit notamment dans les communes rurales, on observe depuis 2019 **l'augmentation de la part de logements collectifs** : 36% de la production en 2019 contre 43% en 2022.

Cette tendance s'observe particulièrement au sein de Quimper Bretagne Occidentale puisque 55% des logements construits étaient un logement collectif. Ce taux atteint même 82% (soit 337 logements collectifs) pour la ville de Quimper, et 83% (soit 40 logements collectifs) pour Briec.

Du côté de la communauté de communes du Pays Fouesnantais, le logement collectif représente 16% du total de logements construits en 2022, contre 84% pour le logement individuel. La commune de Fouesnant a construit 84 logements collectifs soit 74% de son nombre total de logements.

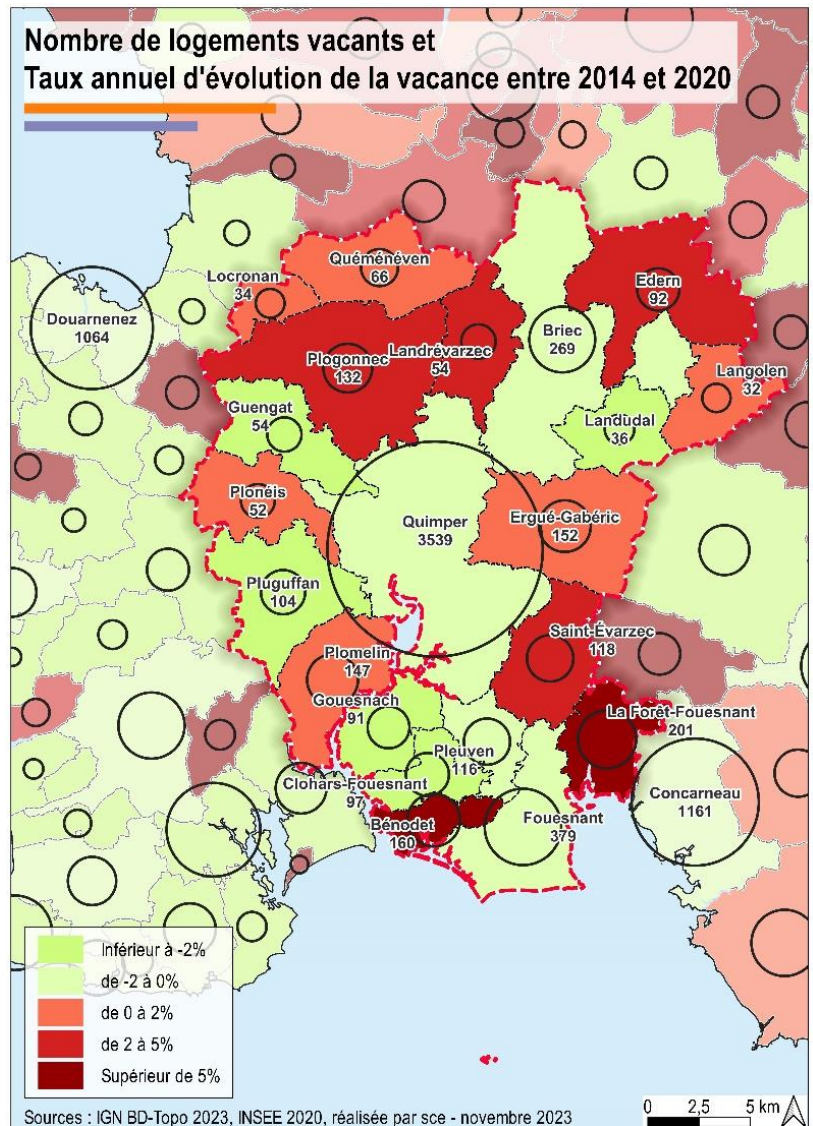
C. Les logements vacants

A l'échelle du territoire SCoT, la vacance concerne 7.7% des logements soit près de 5 900 logements soit un taux légèrement supérieur à la moyenne régionale (7.3%) et départementale (7.5%).

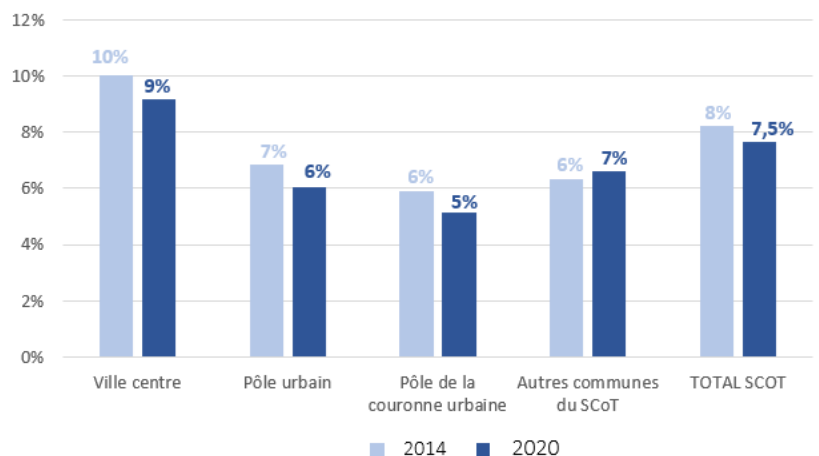
Le nombre de logements vacants sur le territoire de l'ODET a diminué de 130 logements entre 2014 et 2020. Cependant leur nombre a augmenté à l'échelle de la CCPP de +1.3%, entraîné notamment par l'augmentation de +5% de logements vacants à la Forêt Fouesnant.

Les communes du pôle de la couronne urbaine ont quant à elles le taux de logement vacant le plus faible (5%) et enregistrent une baisse de -1% de leur nombre.

La présence des logements vacants sur le territoire traduit une certaine inadéquation du parc de logements avec les aspirations des ménages. En raison, tout d'abord, de l'ancienneté du parc de logement. Sur QBO, c'est le parc ancien qui constitue la plus grande représentation : le parc construit avant 1948 connaît une vacance de 38%. La vacance est également majoritairement représentée dans le parc collectif et les petits logements.



Taux de logements vacants en 2014 et 2020



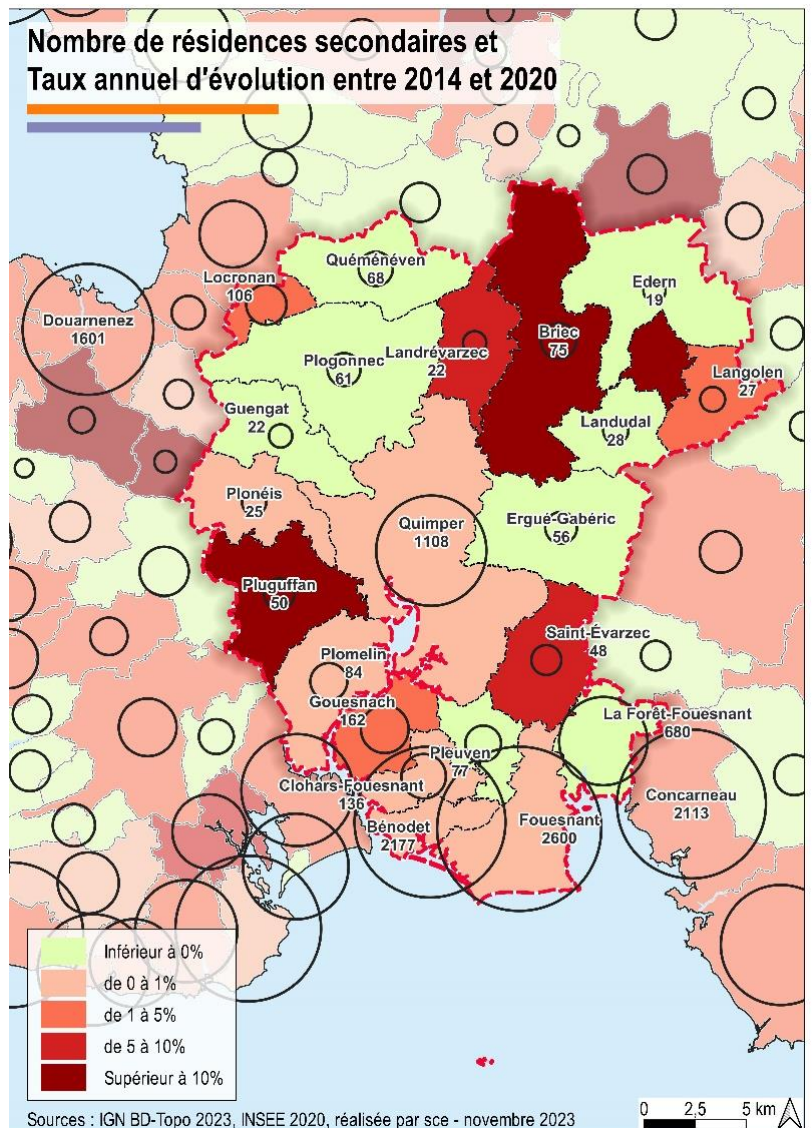
D. Une concentration des résidences secondaires sur le littoral

Le taux de résidences secondaires du SCoT de l'ODET représente 10% du parc de logement soit près de 7 600 logements. Un taux de résidences secondaires légèrement inférieur à la moyenne du département du Finistère (13%). Toutefois, de fortes disparités s'observent sur le territoire notamment entre les communes du littoral et les communes situées à l'intérieur des terres.

L'attractivité du littoral de l'ODET explique, en partie, cette différence notable. Le taux de résidences secondaires atteint 55% à Bénodet, 26% à la Forêt-Fouesnant, mais seulement 3% à Quimper.

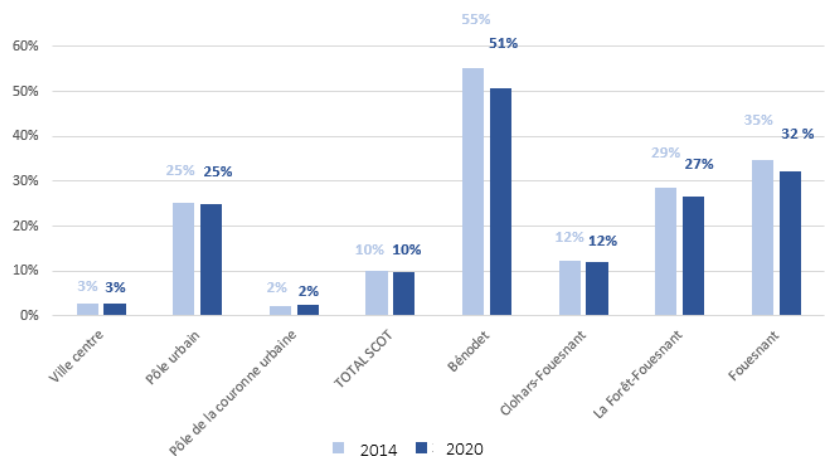
Entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires a augmenté de près de 0.5% par an, soit 230 logements. Cette augmentation se concentre notamment sur le littoral : +0.4% pour Bénodet, +1% pour Fouesnant. D'autres communes, avec un faible nombre de résidences secondaires ont toutefois connu une certaine augmentation : c'est le cas notamment de la commune de Briec et de Pluguffan.

L'augmentation des résidences secondaires reste en-deçà de celle des résidences principales qui est de l'ordre de +1% entre 2014 et 2020. Une situation qui se confirme également pour les communes littorales.



Source : INSEE 2020

Taux de logements secondaires en 2014 et 2020

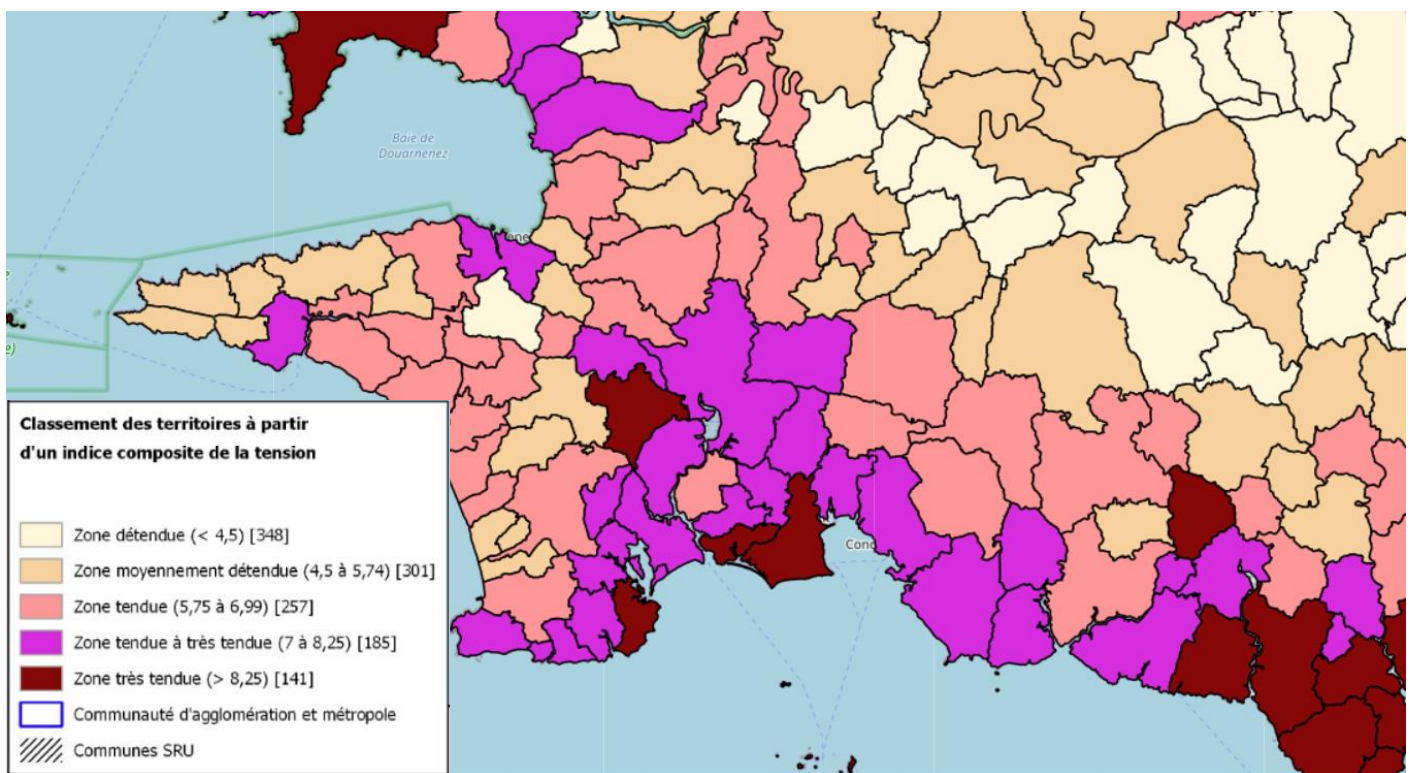


Source : INSEE 2020

1.4.2 Une hausse des prix du marché

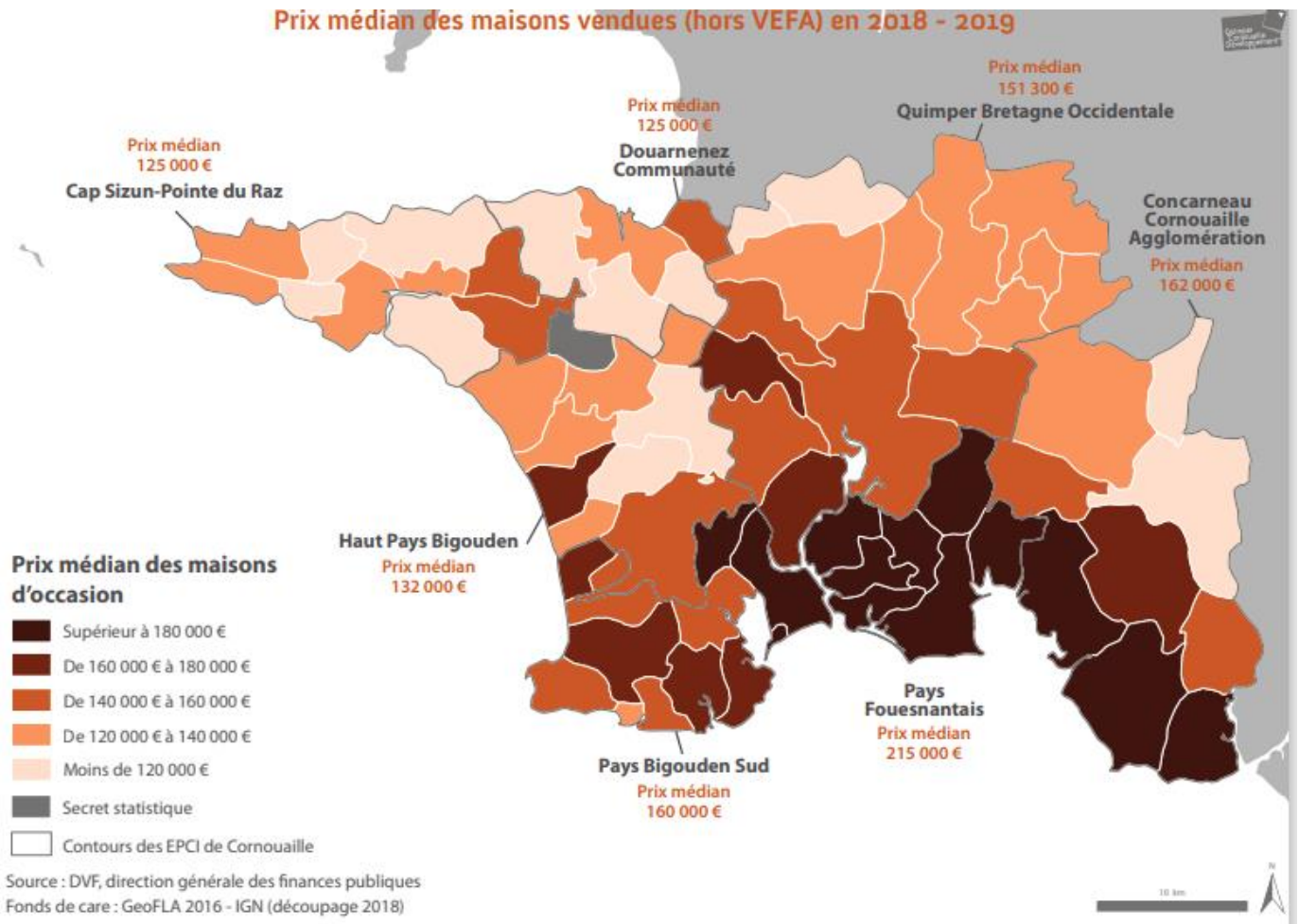
Pour comprendre la tension sur le marché de l'habitat et mieux identifier les besoins de logements, la DREAL Bretagne a développé un « indicateur composite » permettant de cartographier la situation régionale. Cet indicateur mis en place en 2010 et actualisé en 2018 repose sur des indicateurs de la demande (poids démographique, taux d'emplois, ménages sous le seuil de pauvreté), de l'effet d'éviction (part des résidences secondaires, part des logements vacants, prix médian du foncier et des maisons, taux des ménages allocataires) et de l'offre (taux du parc HLM, nombre de demandes locatives sociales externes, taux de constructions neuves).

La cartographie réalisée en 2018 permet de différencier des « zones détendues » à « très tendue ». Sur le territoire du SCoT de l'ODET les communes de Pluguffan, Bénodet et de Fouesnant sont en classées en zone « très tendue ». 7 autres communes sont classées en « zone tendue à très tendue », dont notamment la ville de Quimper et sa couronne est, ouest et sud. Aucune commune du territoire n'est classée en « zone détendue ».



Extrait de la carte synthétique de la tension du marché de l'habitat Bretagne, octobre 2018. DREAL Bretagne

Depuis 2018, la situation s'est confirmée et s'est même accentuée. On observe une hausse des valeurs immobilières notamment des maisons avec une augmentation de la valeur de 20% sur les territoires de la Cornouaille¹. En 2021, dans le Finistère, les notaires constatent une poursuite de la hausse des valeurs de vente et notamment dans l'ancien : 6,7 % pour les maisons, 14,2 % pour les appartements. **Le prix médian des maisons vendues est le plus élevé sur la CPPF, notamment sur les communes littorales avec, un prix médiant de 215 000€.**



Carte réalisée par Quimper Cornouaille Développement (2021)

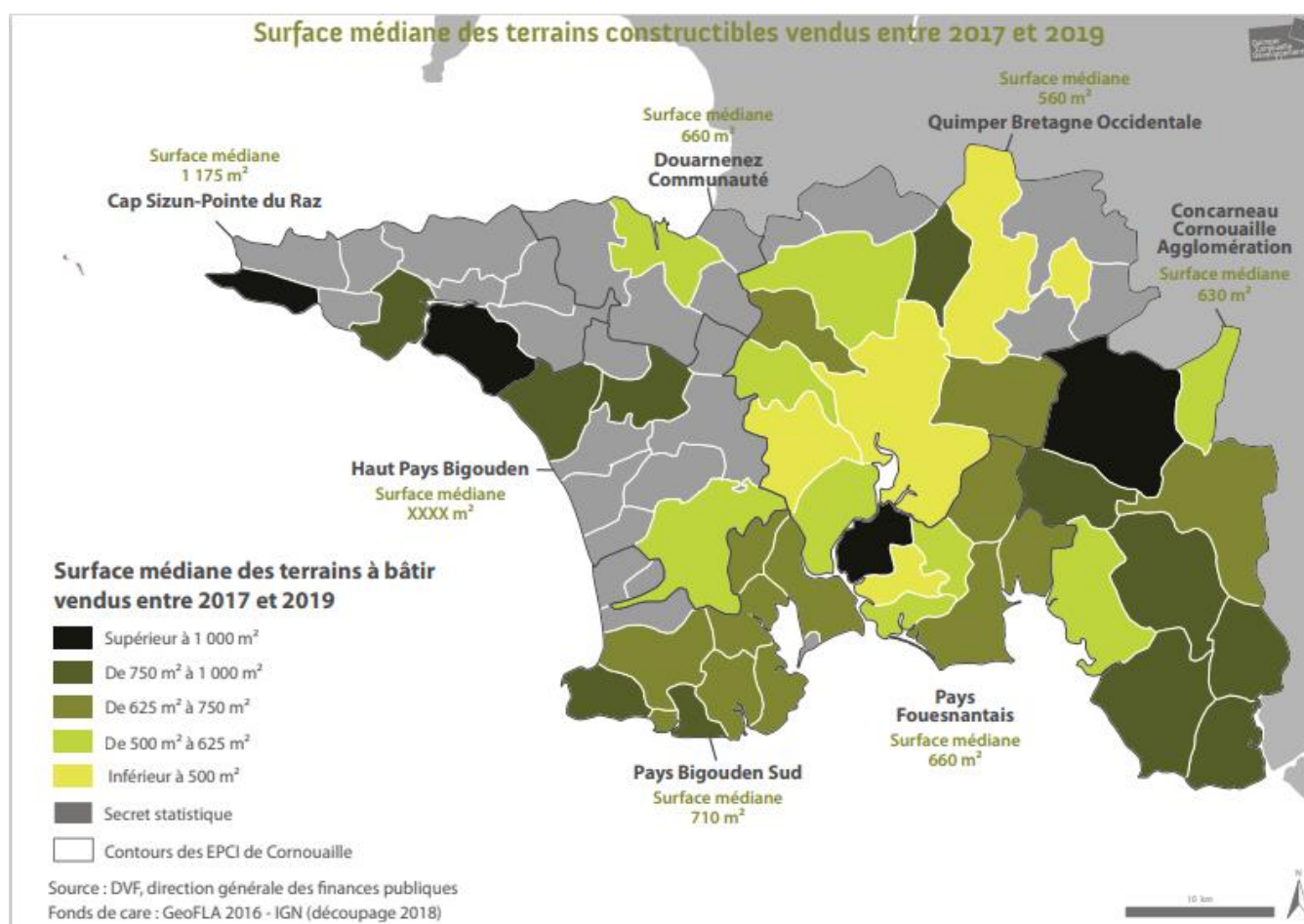
Concernant les terrains constructibles, en Cornouaille, plus d'un terrain sur trois est vendu à moins de 40 000€. Le Pays Foesnantais se distingue particulièrement car, entre 2017 et 2019, seul 4 % des terrains vendus coûtent moins de 40 000 €. Seul Saint-Évarzec, fait office d'exception avec 16 % de vente des terrains de moins de 40 000 €. Avec des volumes de ventes similaires, QBO disposent d'une plus forte représentation des terrains « abordables » avec 36 %.

Le prix médian se maintenait depuis 2015 à un niveau inférieur à 50 000 €. Cette barre a été atteinte en 2018 et même dépassée en 2019. Néanmoins, le prix au m² poursuit sa progression avec un niveau de 88 € du m² en 2018 contre 75 € en 2015, soit + 18 %. L'année 2019 semble être exceptionnelle avec une augmentation de la taille médiane des terrains à bâtir et donc une baisse du prix au mètre carré. **Avec une valeur médiane de 80 000 € en 2019, le Pays Foesnantais se détache nettement du reste de la Cornouaille. Il est l'unique EPCI à disposer d'un prix supérieur à celui de la Cornouaille.**

Selon les promoteurs, cette valeur de 40 000 € constitue le seuil de prix abordable pour les primo-accédants. Les territoires de CCA, du Pays Bigouden Sud et de QBO ont des niveaux de prix assez similaires (entre 45 et 47 000 €). Le niveau de prix est un des premiers freins à l'accession dans le neuf, qui demeure instinctivement la principale orientation des jeunes ménages. Cependant, les valeurs médianes des terrains de moins de 500 m² ont doublé en 10 ans, tandis qu'ils n'ont progressé que de plus de 15 % pour

¹ « Observatoire de l'Habitat Cornouaille » (2021), Quimper Cornouaille Développement, 48p
230734_Diagnostic socio-économique et territorial | Janvier 2024

les opérations entre 500 et 750 m². Au regard de ces variations de prix, les primo-accédants s'orientent de plus en plus vers l'ancien. Pour l'avenir, on peut cependant s'attendre à ce que les effets de la raréfaction du foncier en extension urbaine et de la construction neuve de lotissements pavillonnaires bouleverseront l'ensemble du marché immobilier.

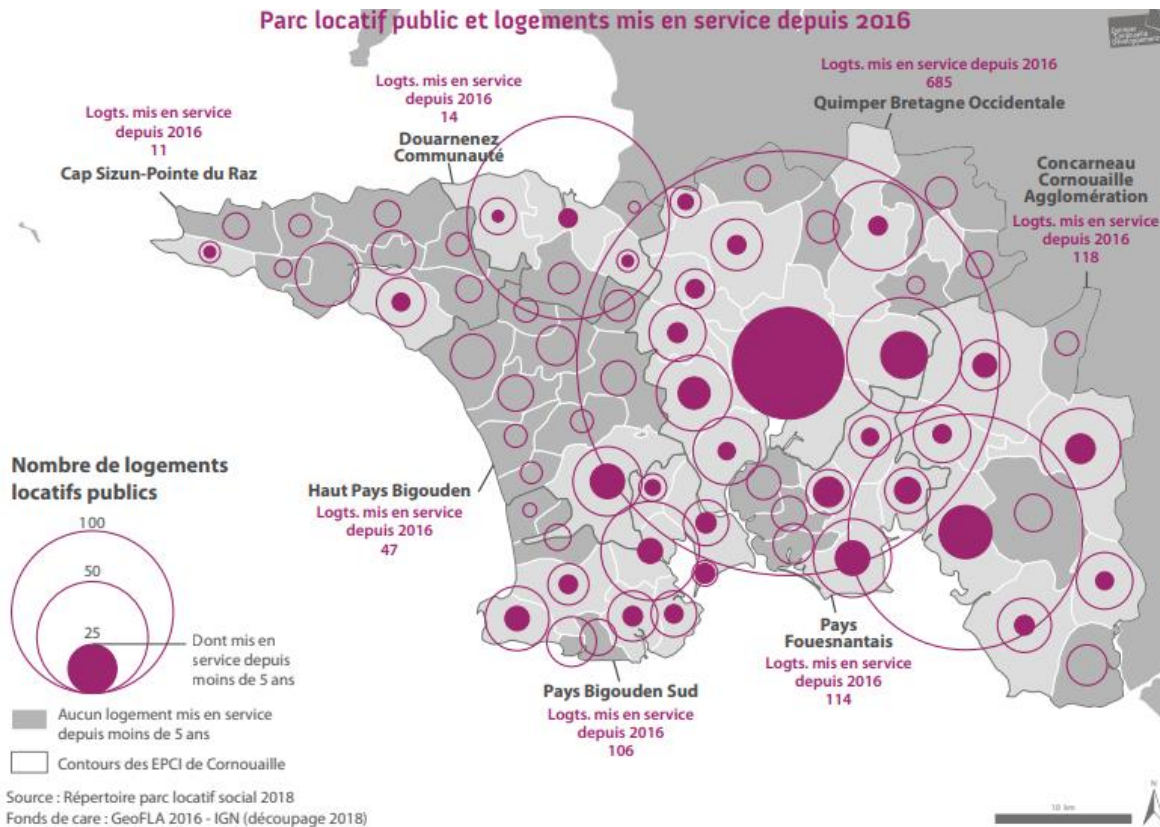


Carte réalisée par Quimper Cornouaille Développement (2021)

1.4.3 Le locatif HLM

Le parc locatif public cornouaillais constitue 11,5 % des résidences principales. Il représente aussi 30 % du parc finistérien. Avec 7 450 logements publics, **QBO concentre la moitié de ce parc**. Le Pays Fouesnantais dispose de 660 logements ce qui représente 5% de son parc de logement total.

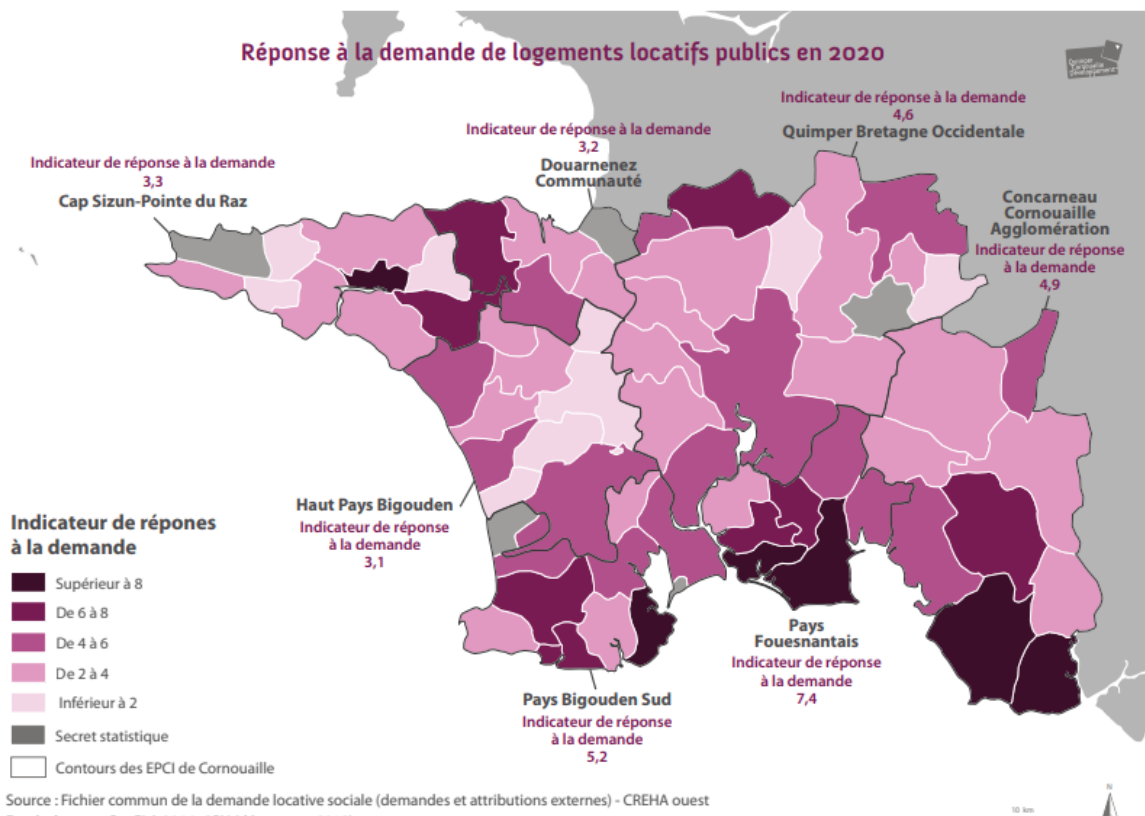
Sur les cinq dernières années de mises en service, **l'année 2020 a été très dynamique avec une production de 260 logements sur toute la Cornouaille**. Cette dynamique est à l'image de celle du parc qui progresse de 1,4 % en 2020 contre 1,2 % l'année précédente. Cependant, la production à venir risque d'être moindre compte tenu des problèmes d'appels d'offre auxquels sont confrontés les bailleurs. Soit les entreprises ne répondent pas, soit les coûts sont trop élevés. Au sein des EPCI, **le Pays Fouesnantais possède, en plus du rythme de construction neuve parmi le plus élevé de la Cornouaille, la part des logements mis en service la plus élevée avec 17,2 %**. QBO et CCA, malgré un parc important, conserve une forte dynamique.



Carte réalisée par Quimper Cornouaille Développement(2021)

3 990 demandes de ménages souhaitant accéder au parc public ont été réalisées au 1er janvier 2021, soit 5 % de plus qu'en 2020. Ce phénomène se poursuit depuis 2015 et est généralisé dans les territoires finistérien et breton. Parallèlement, les attributions ont fortement diminué : -20 % en 2020. Cette évolution est liée à la crise du Covid19 et au report de plusieurs commissions d'attributions. Cette évolution se retrouve aussi, dans les mêmes proportions, aux échelles départementales et régionales. **Près de 60 % des demandes sont réalisées pour des logements de type T1 et T2 en 2021.** La demande de petit logement est en hausse par rapport au début de la décennie où elle représentait 48 %. Face à ces besoins et au regard de la répartition de la taille des logements dans le parc locatif public, les demandes ne peuvent être entièrement satisfaites.

La tension de la demande a fortement augmenté entre 2019 et 2020, passant de 3,4 demandes pour une attribution à 4,6. Entre 2017 et 2018, celle-ci avait stagné autour de 3,4 demandes. Cette forte progression récente souligne **des besoins prégnants de logements HLM**. Parallèlement, le délai d'attribution moyen s'allonge, passant de 8,2 en 2017 à 10,4 mois en 2020. De 2012 à 2019, ce délai est en augmentation dans tous les territoires. **Parmi les demandes satisfaites, le premier motif (30%) invoqué est le « sans logement, l'hébergé, le logé temporaire ».** Le second (16 %) celui « des séparations » et le troisième ex aequo (10 %) « la décohabitation », le « logement trop cher » et le « logement trop petit »



1.5 Synthèse des enjeux

1.5.1 Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces

Titre thématique – Synthèse des enjeux

	Atouts	Faiblesses
Constats	<p>Une population fortement concentrée dans la ville-centre de Quimper</p> <p>Un taux de croissance annuel moyen supérieur au département mais qui commence à ralentir</p> <p>Des taux de croissance supérieur à 1% entre 2014 et 2020 pour certaines communes de l'ouest et du sud du territoire</p>	<p>Une ville-centre qui stagne</p> <p>Une population qui vieillit avec une augmentation de la part des plus de 60ans notamment sur les communes littorales et Quimper</p> <p>Une baisse de la part des ménages avec enfants et du nombre d'enfants</p> <p>Un modèle d'habitat qui reste très largement dominé par la maison individuelle avec une faible part de logements collectifs excepté dans la ville de Quimper</p> <p>Une vacance particulièrement élevée dans le parc ancien</p>
Prospective	Opportunités	Menaces
	<p>Un territoire attractif par son pôle d'emploi dynamique et sa proximité avec le littoral. Des pôles qui présentent aussi des croissances démographiques dynamiques.</p> <p>Une augmentation des formes urbaines plus denses avec plus de logements collectifs</p>	<p>Une tension élevée du marché de l'habitat sur tout le territoire notamment dans le parc HLM</p> <p>Un point mort important pour faire face au desserrement de la taille moyenne des ménages : près de 44% de l'évolution du parc de logement, et près de 60% pour la ville de Quimper.</p>

1.5.2 Perspectives d'évolution et besoins

A. Une stagnation de la population dans la ville centre de Quimper au profit des couronnes périurbaines

Depuis 2009 la commune de Quimper voit sa population stagner avec un TCAM de +0.04% entre 2009 et 2014 et un TCAM de -0.01% entre 2014 et 2020. A l'inverse les communes de Plonéis, Pluguffan, Guengat, et Ergué Gabéric connaissent une augmentation de leur progression démographique avec des taux allant de 0.6% à 1.7%, malgré un certain ralentissement démographique observable sur tout le territoire. Cette répartition de la dynamique s'explique pour les communes périurbaines, par leur proximité avec Quimper, pour les autres communes, par les prix des marchés immobiliers ainsi que la proximité avec la RN 165.

Le littoral bénéficie également d'une attractivité démographique importante avec des TCAM allant de 0.9% pour la Forêt-Fouesnant à 1.1% pour Bénodet. Attiré par le cadre de vie, de nombreux ménages viennent s'installer dans ces communes.

B. Une augmentation des personnes âgées et une baisse du nombre d'enfants

A l'image de l'évolution nationale, la population de l'Odet est en train de vieillir. Le nombre des 60ans et plus a augmenté partout sur le territoire tandis que le nombre d'enfants a reculé. Si toutes les communes sont concernées par le vieillissement, ce phénomène touche plus particulièrement les communes du littoral, notamment Bénodet et Fouesnant, mais aussi Quimper. Cette évolution démographique entraîne une nécessaire adaptation pour répondre aux besoins spécifiques des séniors : adaptation des logements, développement de commerces de proximité, de services d'aide à la personne, d'infrastructures de santé...

La diminution du nombre d'enfants a également des conséquences significatives. Pour certaines communes, cela pourra dans un futur proche engendrer la fermeture de classes dans les écoles maternelles et élémentaires, des fermetures qui pourraient, par la suite, entraîner la perte d'attractivité et la fermeture de certains services. La diminution des jeunes est notamment importante dans les communes de Quimper et dans les pôles urbains. Dans les communes des pôles de la couronne urbaine les 15-29ans ont augmenté de +0.3%.

C. Un parc de logements existants marqué par un marché tendu mais aussi par de la vacance dans le parc ancien

Le territoire de l'Odet bénéficie d'un parc de logement conséquent, majoritairement concentré sur la ville de Quimper. Le territoire connaît une attractivité et une diminution de son offre immobilière qui ont comme conséquence l'augmentation du prix des biens, en particulier sur le littoral. A cela s'ajoute une tension sur les logements HLM qui rend le marché immobilier du territoire très tendu. Cette situation entraîne des difficultés notamment pour les ménages jeunes à s'installer sur le territoire.

Parmi le stock de logements existants, 7.7% sont déclarés comme vacants, soit un taux légèrement supérieur à la moyenne départementale et régionale et qui correspond à un taux de vacance dit « raisonnable », permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logement. Toutefois, une vacance plus importante est observée dans le parc ancien, construit avant 1948, de l'ordre de 38% sur QBO. Une vigilance est à porter sur ce parc ancien qui ne semble plus répondre aux aspirations des ménages.

D. Une inadéquation du parc de logements existants à l'évolution de la structure des ménages

Le territoire présente un contraste marqué entre la structure des ménages et la taille des logements existants. En effet, le territoire est de plus en plus composé de ménages composés d'une seule personne alors que les logements d'une ou deux pièces ne représentent que 4% et 12% de l'offre sur le territoire de l'Odet. La majorité des logements sont en effet composées de 5 pièces ou plus.

Malgré ces mutations socio démographiques, la construction neuve reste dominée par la maison individuelle qui représente 56% des logements. A noter toutefois que la production de collectifs s'est accélérée notamment sur la ville centre et les pôles urbains.