

Envoyé en préfecture le 29/10/2025

Reçu en préfecture le 29/10/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20251029-CC\_2025\_10\_N94A-DE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

**Haut-Léon** *Communauté*

## 1.1 – Diagnostic territorial

*Version pour arrêt le 18 juin 2025*

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
QU'EST-CE QU'UN PLUI ? .....	6
QU'EST-CE QU'UN PLUI VALANT PLH ? .....	7
UN DOCUMENT DE PLANIFICATION REpondant A UN CADRE LEGISLATIF .....	9
UN PROJET COMMUN .....	10
<b>1. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES.....</b>	<b>11</b>
I.1 UN TERRITOIRE MARITIME STRUCTURE AUTOUR DE DEUX BI-POLES URBAINS .....	12
I.2 UNE AIRE D'ATTRACTION DES VILLES LIMITEE SUR L'INTERCOMMUNALITÉ .....	13
I.3 DES MOBILITES DOMICILE-TRAVAIL MAJORITAIREMENT INTERNES, L'INFLUENCE DU POLE DE MORLAIX A INTEGRER .....	14
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	15
<b>2. LA STRUCTURATION URBAINE DU HAUT-LEON.....</b>	<b>16</b>
II.1 UNE STRUCTURATION URBAINE A REQUESTIONNER .....	17
II.2 LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE .....	22
II.3 LE CARACTERE MARITIME DU HAUT-LEON ENTRE ATOUT ET RISQUE POUR LA POPULATION .....	24
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	25
<b>3. LE PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DES HABITANTS DU HAUT-LEON .....</b>	<b>26</b>
III.1 UN TERRITOIRE A DOMINANTE RURALE .....	27
III.2 UNE ATTRACTIVITE LIMITEE POUR LES RESIDENTS PERMANENTS.....	28
III.3 LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION .....	32
III.4. UN TERRITOIRE MARQUE PAR LE VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION .....	34

III.5 DES DISPARITES ECONOMIQUES MARQUEES .....	38
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	40
<b>4. L'HABITAT .....</b>	<b>41</b>
IV.1 DES DISPARITES TERRITORIALES N'OFFRANT PAS LES MEMES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIELS .....	42
IV.2 UN PARC ANCIEN PEU ATTRACTIF A REHABILITER .....	55
IV.3 LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES .....	70
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	80
<b>5. LES MODES D'URBANISATION .....</b>	<b>81</b>
V.1 VERS UNE EVOLUTION DES MODES D'URBANISATION, UNE TENDANCE NATIONALE, DES EXEMPLES LOCAUX .....	82
V.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER .....	85
V.3 DES POTENTIALITES DE DENSIFICATION INDENIABLES EN CŒURS DE BOURG .....	90
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	95
<b>6. ECONOMIE .....</b>	<b>96</b>
VI.1 UNE REPARTITION DES EMPLOIS ET DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE .....	97
VI.2 UNE EVOLUTION POSITIVE DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE .....	99
VI.3. UNE EVOLUTION DES ACTIFS QUI SUIT LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES .....	101
VI.4 HAUT-LEON COMMUNAUTE, UN POLE D'EMPLOI LOCAL .....	102
VI.5 UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE .....	105
VI.6 LES AMENITES DU LITTORALES COMME FACTEUR DE REPARTITION .....	109
VI.7 PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS DU MONDE DU TRAVAIL .....	112
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	113
<b>7. SPECIFICITES DE L'ECONOMIE DU HAUT-LEON.....</b>	<b>114</b>
VII. 1 UN DYNAMISME AGRICOLE QUI CONNAIT DES FRAGILITES.....	115

VII.2 LES ACTIVITES MARITIMES .....	119
VII.3 LA RECHERCHE ET L'INNOVATION .....	121
VII.4 LE TOURISME .....	122
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	124
<b>8. LE COMMERCE ET LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>125</b>
VIII.1 L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE .....	126
VIII.2 L'OFFRE D'EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE .....	133
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	136
<b>9. LES MOBILITES SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>137</b>
IX.1 LA NOUVELLE COMPETENCE MOBILITES .....	138
IX.2 UN RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF REGIONAL .....	138
IX.3 LA MISE EN OEUVRE DU SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE .....	139
IX.4 LES CIRCUITS PIETONS ET DE RANDONNEE .....	145
IX.5 CAPACITE DE STATIONNEMENTS SUR LE HAUT-LEON .....	146
CE QU'IL FAUT RETENIR .....	150
<b>10. LES DEFIS DU TERRITOIRE .....</b>	<b>151</b>
DEFI 1 : LE POSTIONNEMENT DU HAUT-LEON DANS LE NORD-FINISTERE .....	152
DEFI 2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE STRATEGIE SUR L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	153
DEFI 3 : INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE.....	154
<b>ANNEXE.....</b>	<b>155</b>

# PREAMBULE

**Haut-Léon Communauté** compte 14 communes pour 31 574 habitants en 2021. Elle est localisée sur la façade littorale au Nord du Finistère. Sa superficie est de 248.72 km<sup>2</sup>.

Haut-Léon Communauté, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, est issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays Léonard et de la Baie du Kernic.

Le conseil communautaire a prescrit le 18 avril 2018 l'élaboration d'un PLUi valant PLH. Il est composé des 14 communes de Haut-Léon Communauté : Cléder, l'Île-de-Batz, Lanhouarneau, Mespaul, Plouénan, Plouescat, Plougoulm, Plounévez-Lochrist, Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Santec, Sibiril, Tréflaouéan, Tréfléz.

## QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

Le PLUi-h est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLUi-h est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi est un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,

- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'État Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLU devra être établi « au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services  
Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « clef de voûte » du PLUi, qui affirme les grandes orientations de développement (sous forme écrite et cartographique) pour le devenir du territoire.

- Le règlement et les pièces graphiques : il traduit les orientations du PADD en termes d'occupation des sols, de constructibilité, de qualité urbaine et environnementale...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les annexes : qui regroupent notamment les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

## QU'EST-CE QU'UN PLUI VALANT PLH ?

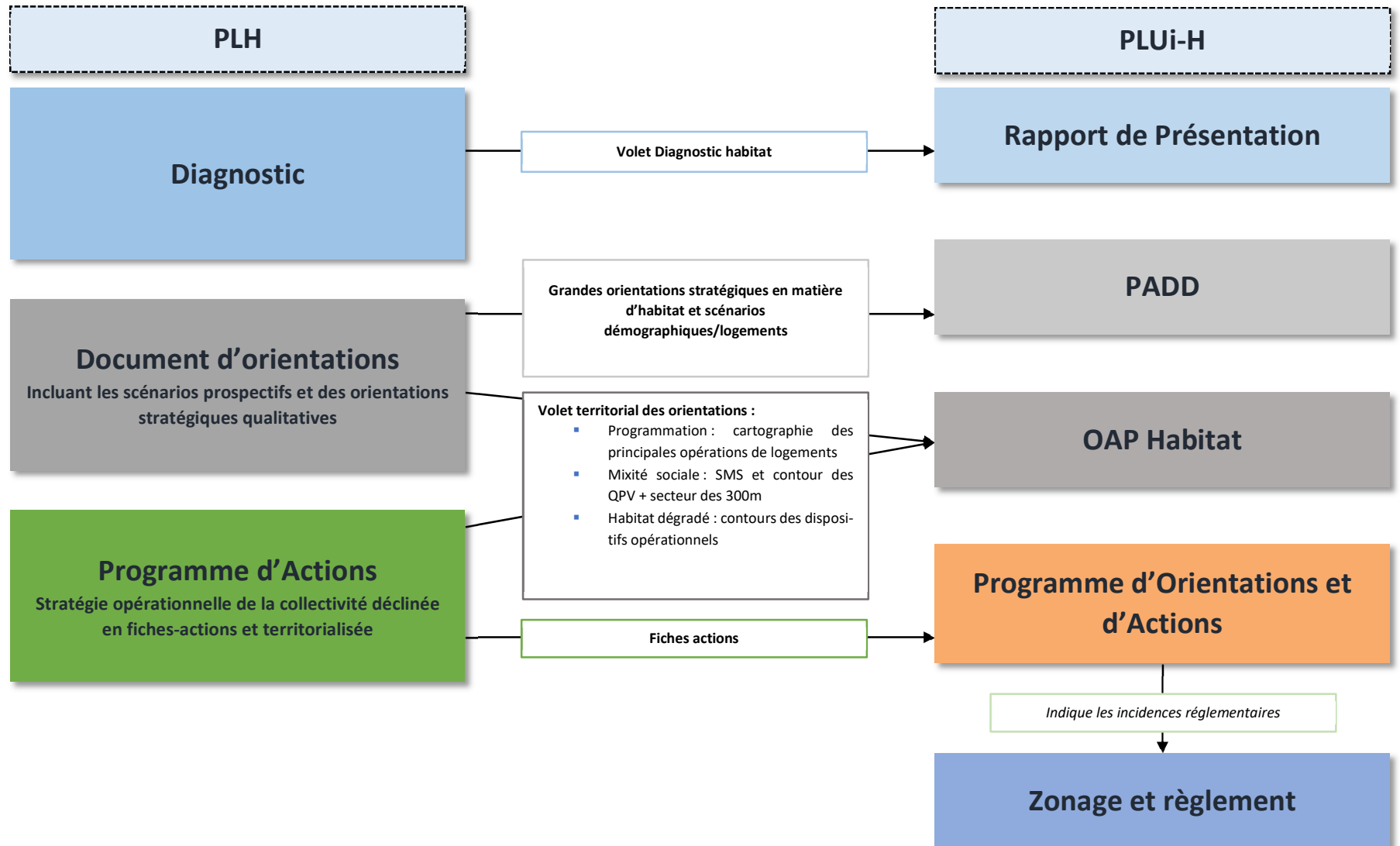
Le PLH est un **document de définition de la politique locale de l'habitat** et de **programmation des actions et des investissements en matière de logement**.

- Il est établi, pour **6 ans**, généralement à l'initiative d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en association avec l'État et les acteurs locaux.
- Il doit comporter obligatoirement **un diagnostic** du fonctionnement local du marché du logement, **les orientations retenues** pour assurer la satisfaction des **besoins en logement et la diversité de l'habitat** et un **programme d'actions** détaillé par secteurs géographiques.
- Il permet de mettre en place un cadre de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat et de développer un véritable projet de territoire.
- Les PLUi-H sont soumis au passage en Comité Régional de l'Habitat.
- Les dispositions habitat du PLUi-h ont les effets et valeurs juridiques d'un PLUi (y compris la durée d'application).

	PLUi	PLH
Validité	Illimitée	6 ans avec prorogation de 2 ans, modification possible au-delà des 6 ans
Évaluation	Tous les 3 et 6 ans uniquement pour la partie « habitat » - Tous les 9 ans pour le document	
Prescription	Opposable	Non-opposable, sauf éléments dans OAP
Pièces constitutives	Rapport de présentation comprenant un diagnostic approfondi « habitat »	
	PADD comprenant les orientations du PLH	
	POA comprenant le programme d'actions du	
	OAP contenant actions PLH –	

Dispositions à impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement. Partie non opposable mais obligatoire

Actions et opérations d'aménagement. Partie opposable mais facultative pour les CC de moins de 30.000 habitants ou les EPCI non soumises à l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports



# UN DOCUMENT DE PLANIFICATION REpondant A UN CADRE LEGISLATIF

L'élaboration du **PLUi-h** du Haut-Léon Communauté devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité du publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLUi devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLUi doit, désormais, **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti**, et exposer les **modalités permettant de densifier ces espaces**, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLUi-h devra établir un **inventaire des capacités de stationnement** et des **possibilités de mutualisation des espaces de stationnement**.

Le PLUi-h, en application de la législation préexistante :

- Doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] » (L.151-4) ;
- Doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.151-5) ;

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLUi en intégrant systématiquement l'étude de densification dans les rapports de présentation des PLUi et en précisant les obligations du PLUi en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

La lutte contre l'étalement urbain a été intensifiée avec la promulgation en août 2022 de la loi « Climat et résilience » qui a pour objectif d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Et d'ici 2030, chaque territoire doit ralentir de plus de moitié le

rythme d'artificialisation qu'il a eu sur les dix années qui ont précédées la promulgation de la loi.

## UN PROJET COMMUN

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble du territoire. L'échelle intercommunale de planification permet une pertinence de l'action urbanistique afin de réfléchir aux enjeux couvrant le territoire.

La culture urbanistique est déjà fortement implantée sur le territoire du Haut-Léon communauté puisque sur les 14 communes du territoire, 11 possèdent un PLU (dont 3 « grenellisés ») ainsi que 3 cartes communales. Ce PLUi-h permet ainsi d'harmoniser la démarche de planification spatiale et de construire un projet pour l'ensemble de la collectivité.

# 1. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

## I.1 UN TERRITOIRE MARITIME STRUCTURE AUTOUR DE DEUX BI-POLES URBAINS

Haut-Léon Communauté se situe au nord du département du Finistère, en bordure de Manche. Elle se situe à proximité des agglomérations morlaisienne et brestoise.

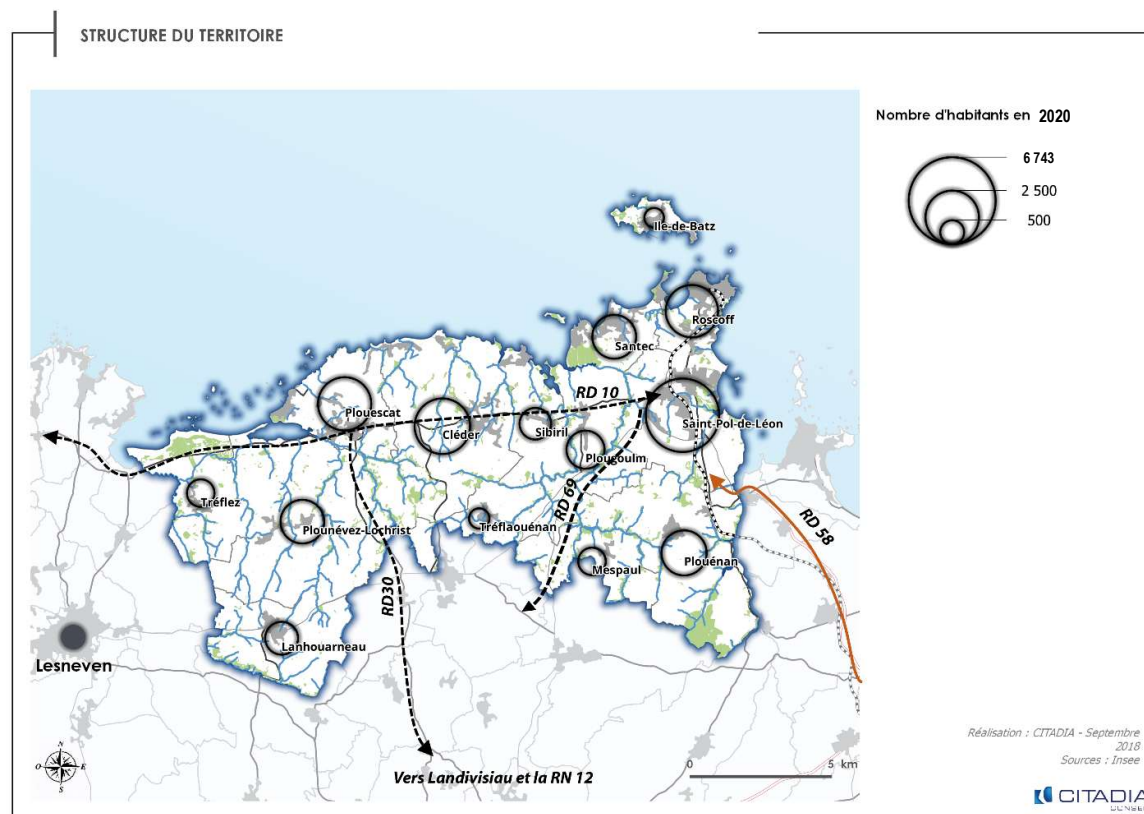
Le territoire est structuré autour de 4 axes de circulation :

- L'axe Morlaix / Roscoff : la RD 58 et la voie ferrée allant de Morlaix à Roscoff
- L'axe Saint-Pol de Léon / Tréfléz : la RD 10
- L'axe Plouescat / Landivisiau : la RD 30
- L'axe Saint-Pol de Léon / Landivisiau : la RD 69

Ces axes de circulation influencent fortement les dynamiques internes et externes.

Le poids démographique de chaque commune dessine une hiérarchie urbaine naturelle basée sur deux « bi-pôles » principaux : **Saint-Pol-de-Léon / Roscoff et Cléder/ Plouescat.**

Le littoral et le réseau hydrographique marquent fortement le paysage du Haut-Léon. Ils participent à l'identité maritime du territoire et au cadre de vie des habitants.



## I.2 UNE AIRE D'ATTRACTION DES VILLES LIMITEE SUR L'INTERCOMMUNALITE

Le zonage en aires d'attraction des villes de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le zonage repose sur les déplacements domicile-travail permettant d'évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

A l'échelle du Finistère Nord, les deux « grands pôles urbains » sont les agglomérations brestoise et morlaisienne, Landivisiau constitue un pôle moyen et Lesneven constitue un petit pôle. Les communes du Haut-Léon ne sont pas intégrées aux aires urbaines des « grands pôles ». **L'influence des pôles externes (Morlaix, Lesneven, Landivisiau et Brest) est limitée.**

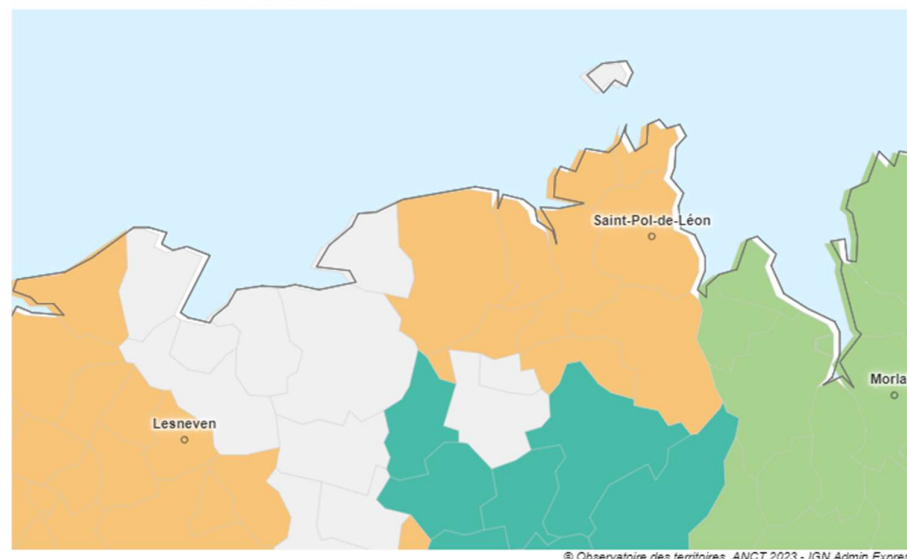
**Le territoire est polarisé par le « pôle moyen » de Saint-Pol-de-Léon/Roscoff.** Neuf communes de l'intercommunalité sont sous l'aire d'influence de ce pôle. Les autres communes ne font pas parties d'une aire d'attraction. Ce pôle constitue le bassin d'emploi de l'intercommunalité. Il regroupe 23 025 habitants en 2021, sur les 31 574 de l'intercommunalité. Les autres communes du territoire sont soit des communes en dehors de l'influence de pôles soit des communes sous influences multiples.

Les habitants ont développé des habitudes de vie de proximité qui reflètent le nouveau périmètre de l'intercommunalité amenant une cohérence dans la récente fusion des intercommunalités de la baie du Kernic et du Pays Léonard.

Son positionnement, le long du littoral et entre les aires d'influence de Brest et de Morlaix, met en évidence l'importance du pôle Saint-Pol-de-Léon/Roscoff dans l'organisation du Haut-Léon.

**Le PLUi veillera à structurer le territoire autour de ce pôle tout en développant des dynamiques internes.**

Aires d'attraction des villes 2020 - Source : INSEE



© Observatoire des territoires. ANCT 2023 - IGN Admin Express

## I.3 DES MOBILITES DOMICILE-TRAVAIL MAJORITAIREMENT INTERNES, L'INFLUENCE DU POLE DE MORLAIX A INTEGRER

L'analyse des flux domicile / travail met en évidence deux types de mobilités :

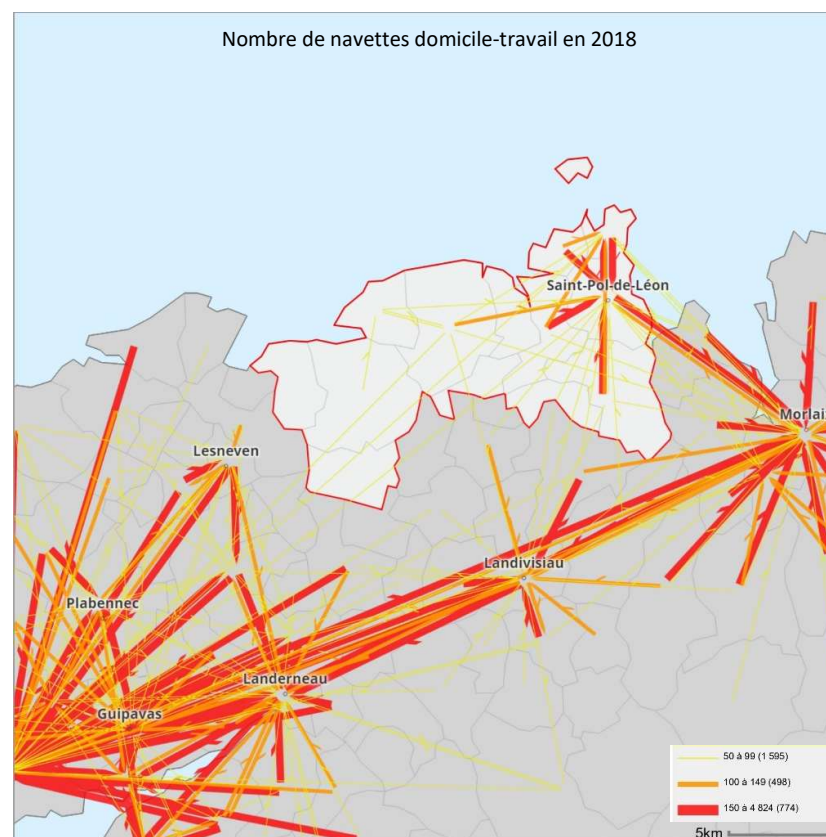
- **Des mobilités externes** reliant Morlaix, Saint-Pol de Léon, Plouéan et Roscoff par la D58 ou reliant Saint-Pol à Landivisiau par la D69. L'analyse des flux met en évidence des dynamiques de territoire tournées vers le pôle urbain de Morlaix et l'accès à la RN 12 qui dessert le nord de la Bretagne.

**L'influence du pôle urbain de Morlaix est à intégrer dans les dynamiques et la structuration du territoire du Haut-Léon**

- **Des mobilités internes** qui mettent en évidence :
  - ❑ La départementale 10 et les communes traversées de Plouescat, Cléder, Sibiril, Plougoulm et Saint-Pol de Léon.
  - ❑ Les pôles de Saint-Pol et de Roscoff, qui rayonnent sur l'ensemble des communes limitrophes de Santec, Plouéan, Cléder.

**Les flux internes sont plus majoritaires.** On constate une forte relation entre les communes de Roscoff, Saint-Pol de-Léon, Santec, Plouéan et Cléder. Une dynamique perpendiculaire se dessine entre ces communes.

**La commune de Saint-Pol-de-Léon apparait comme un carrefour structurant les dynamiques internes** mais aussi comme porte d'entrée pour les dynamiques externes.



## I.4 CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'identité maritime et littorale du Haut-Léon</li> <li>▪ Des limites intercommunales cohérentes avec les aires d'influence.</li> <li>▪ Saint-Pol-de-Léon, un carrefour dans les mobilités domicile/travail</li> <li>▪ L'axe Roscoff/ Morlaix (RD58 et la voie ferrée) comme porte d'entrée principale du territoire</li> <li>▪ Un maillage et une structuration interne comprenant une polarité « principale » (Saint-Pol/ Roscoff) et secondée par des polarités « relais » : Cléder, Plouescat et Plouénan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des disparités territoriales entre littoral et terres n'offrant pas les mêmes possibilités de développement</li> <li>▪ Des limites urbaines peu lisibles : limites des agglomérations, limites des villages, etc.</li> <li>▪ L'absence de possibilité de développement des zones économiques en discontinuité de l'urbanisation</li> <li>▪ Des déplacements quotidiens dominés par l'automobile</li> <li>▪ Peu d'aménagement pour les mobilités douces</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer l'influence du pôle urbain de Morlaix</li> <li>▪ Réflexion sur l'axe ferroviaire Roscoff / Morlaix</li> <li>▪ Développer les mobilités douces du fait d'une topographie favorable et le rapprochement des pôles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un éloignement de la RN 12, axe structurant du Nord Bretagne</li> <li>▪ Un territoire en dehors des aires d'influence des grands pôles urbains</li> <li>▪ L'influence du pôle de Lesneven sur les communes de l'ouest du territoire</li> </ul>

## 2. LA STRUCTURATION URBAINE DU HAUT-LEON

## II.1 UNE STRUCTURATION URBAINE A REQUESTIONNER

Dans le cadre de la démarche de PLUi-h la structure urbaine du Haut-Léon est amenée à être requestionnée sur les points suivants :

- Les limites d'agglomération à redéfinir
- Les villages et leur constructibilité dans le cadre de l'application de la loi Littoral
- Les secteurs de développement économique à prioriser
- Les pôles et les centralités à clarifier : mixité d'usage, de services, d'animation, lieu de vie, lieu de travail, lieu de résidence
- Pour les communes non littorales, la possibilité de conforter des hameaux par densification de manière exceptionnelle.

### 2.1.1 AGGLOMERATION ET VILLAGES LITTORAUX

Dans la réflexion sur la structuration urbaine, le PLUi-h s'appuie sur les éléments présents dans le SCOT du pays de Morlaix arrêté le 14/03/2025.

Sont définis au SCoT :

- **Le pôle urbain d'appui (centralité de Haut-Léon Communes)** que sont les communes de **Saint-Pol de-Léon et Roscoff**,
- **Le pôle rural structurant de Cléder – Plouescat**
- **Le pôle rural d'appui de Plouénan**
- **Les communes favoriseront le report de l'urbanisation du front de mer dans les bourgs rétro-littoraux**, de sorte à préserver les espaces naturels sensibles.

- **Les communes favoriseront un développement perpendiculaire à la côte**, de façon à ne pas élargir la façade urbaine de la mer, et favoriseront des formes urbaines denses dans le cas d'éventuelles extensions.
- **Développement prioritaire des villes et des bourgs**. Maintenir et augmenter la part de la population des bourgs et des villes.

### 2.1.2 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE HAUT-LEON

Plusieurs enjeux apparaissent sur le littoral du Haut-Léon :

- La préservation des espaces naturels, remarquables et sensibles du littoral, gage de la qualité des espaces naturels et de leur attractivité ;
- La préservation des espaces naturels qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation permettant de limiter les extensions d'urbanisation ;
- La limitation de l'urbanisation qui détruit ou dénature les espaces littoraux.
- Le développement des bourgs et des villes d'importance du territoire, dans un esprit de qualité des espaces de vie ;
- Le développement économique du territoire et de son image spécifique.

La problématique des villages, fortement présente sur le Haut-Léon pose la question de la définition de ce qu'est un village ou non. **Les villages et SDU sont identifiés dans le SCoT du pays de Morlaix. Au regard des éléments de jurisprudence, il revient au document d'urbanisme de définir leurs limites, notamment à partir de critères liés à la continuité et à la densité du bâti.**

## Code de l'Urbanisme

### **Art L121-8 relatif à l'aménagement et la protection du littoral**

- L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### **Art L121-16 relatif à l'aménagement et la protection du littoral**

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement

### **Article L121-22 relatif à l'aménagement et la protection du littoral**

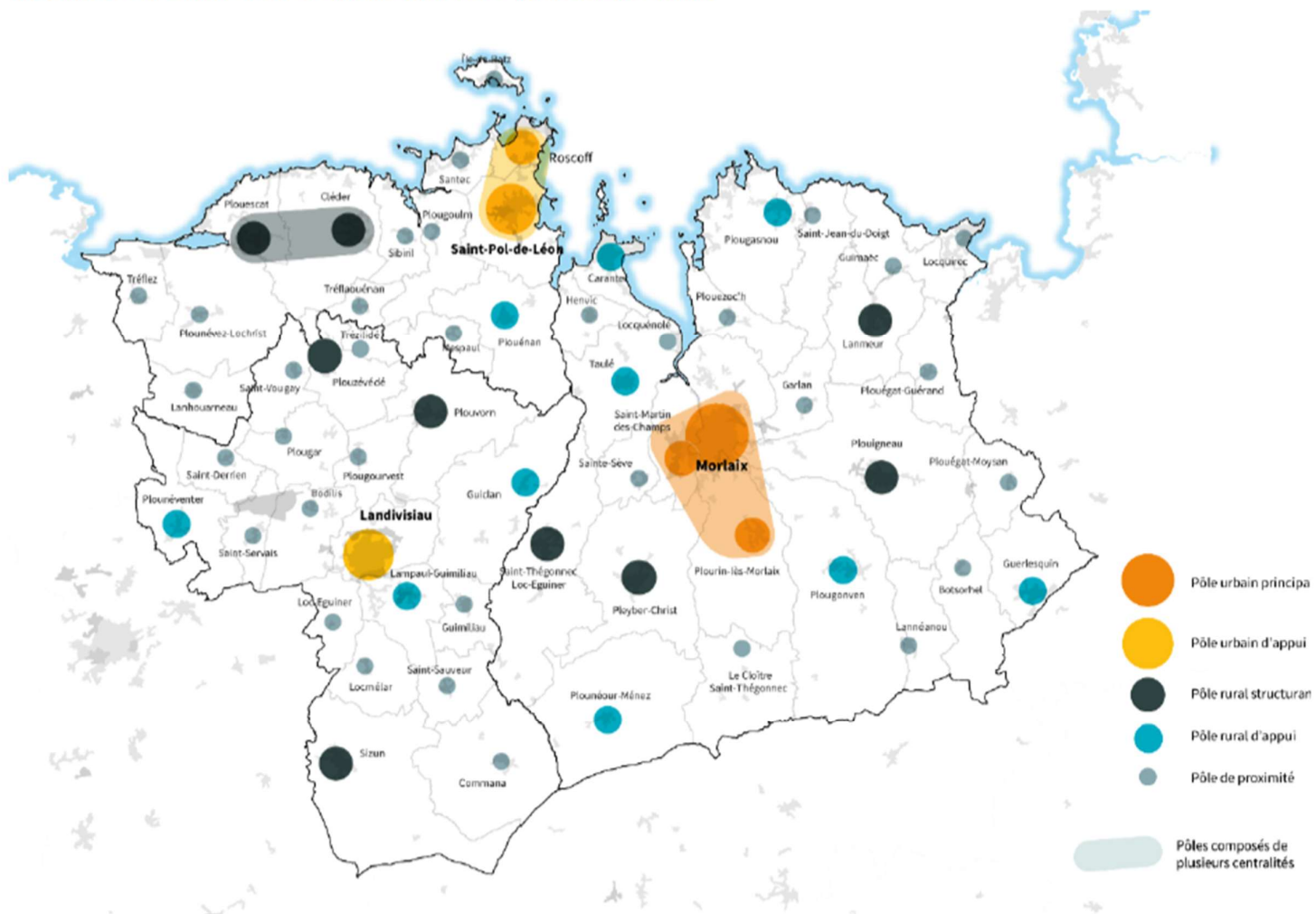
- Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

### **Article L121-23 relatif à l'aménagement et la protection du littoral**

- Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

## 2.1.5 SYNTHÈSE DE L'ARMATURE DU TERRITOIRE ACTUEL

FIGURE N°6. L'ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS DE MORLAIX



## 2.1.6 STRUCTURATION ET DEVELOPPEMENT DES ZONES ECONOMIQUES

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

### Situation des zones économiques sur le territoire

**En 2025, Haut-Léon Communauté dispose de 20 zones d'activités.** Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité : industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. **Le PLUi-h devra veiller à éclairer cette organisation.**

Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,*
- *Mitage et mutation de cellules,*
- *Absence de lisibilité de la zone,*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées.*

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.

Le SCoT du Pays de Morlaix hiérarchise le développement des zones économiques à l'échelle du Pays. Il distingue deux types de zones : les ZAE principales et les ZAE complémentaires.

- **Les ZAE principales** : proposer des conditions d'accueil adaptées aux besoins des porteurs de projets (accès aux axes de transports, équipements publics sur sites) et le moins éloignées possible des centralités urbaines, afin de maîtriser les longueurs de déplacements des employés ;
- **Les ZAE complémentaires** : Utiliser d'autres espaces d'activités qui répondent moins bien à ces objectifs mais qui présentent un foncier déjà aménagé dont l'optimisation contribue à l'objectif de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Les ZAE d'intérêt communautaire sont au nombre de 10.**

Certaines ZAE sont restées de compétence communale, voire sont des zones privées (Kervent, Kerisnel).

**Les zones commerciales correspondent aux 'sites d'implantation périphérique'** définis au SCOT, où sont implantés les grandes et moyennes surfaces commerciales, la plupart correspondant à l'implantation d'une moyenne surface commerciale et la plus importante concernant la zone de Kervent sur Saint-Pol-de-Léon.

Certains secteurs regroupant des activités économiques ne sont pas identifiés comme ZAE, mais peuvent accueillir des entreprises artisanales ou tertiaires : Bel Air et Placénant à Plouénan, entrée de ville Est de Cléder, ...

## 2.1.7 LOCALISATION FUTURE ET STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activités porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques.

En effet, de la diversité des activités dépend la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).

Le PLUi doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles ou artisanales que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

Aujourd'hui, 10 zones d'activité économique (ZAE) ont été qualifiées d'intérêt communautaire 7 zones privées (industrielles ou commerciales) peuvent être identifiées. Pour des raisons de facilité d'accès, elles sont majoritairement situées en bordure de RD et historiquement le long de l'axe ferroviaire.

Certaines zones d'activités sont aujourd'hui saturées en termes d'espace, notamment la zone de Bloscon, contrainte dans son développement.

Il existe une demande assez importante de la part des entreprises pour venir s'installer aux abords des axes principaux du territoire. Faute de disponibilités foncières, certaines d'entre elles se sont installées sur d'autres territoires.

La consommation d'espace n'est pas toujours optimisée, les zones sont souvent éloignées du centre des agglomérations. Certaines zones d'activités économiques sont en discontinuité de l'urbanisation.

C'est le cas pour les ZAE de Kerrannou à Saint-Pol-de-Léon, mais qui constitue une agglomération au sens de la loi Littoral ou de Kerhall à Cléder, de Kergrist à Plouescat.

**L'objectif du PLUi est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espace, comme le prévoit la loi Climat et Résilience qui rend impossible les extensions de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.**

## II.2 LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Les entités identifiées comme agglomérations, villages et SDU au SCOT du pays de Morlaix, un travail sur les limites de ces entités a été réalisé, en cohérence avec les enveloppes urbaines des agglomérations et villages principaux définies au SCOT.

### Objectif et intention :

L'enveloppe urbaine permet de disposer d'une représentation précise de l'espace urbain à un instant « t », et d'observer objectivement son évolution future :

- C'est au sein de cette enveloppe **qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation du tissu urbain,**
- C'est un périmètre **au-delà duquel toute consommation d'espace sera considérée comme de l'extension.**

### Méthodologie :

La délimitation des enveloppes urbaines s'est réalisée en deux temps. Le premier a consisté à dessiner le contour des espaces bâtis. Le second temps a été consacré au retrait des espaces agricoles d'importance enclavés dans l'enveloppe urbaine. Pour les communes littorales, une attention particulière a été portée sur le traitement des limites dans la bande de 100 mètres en veillant bien à retirer les espaces non bâtis.

Sur la base de la méthodologie proposée des ajustements mineurs ont été réalisés pour prendre en compte le quotidien des services d'instruction. Les terrains viabilisés ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire ou de permis d'aménager sont intégrés dans l'enveloppe urbaine. L'ensemble de l'enveloppe urbaine retravaillée est dans un dossier en annexe du rapport de présentation.

### Méthodologie :

**Définition de l'enveloppe urbaine :** Périmètre circonscrivant des espaces urbains formant un « ensemble morphologique cohérent » défini à partir de repères normés et éléments de contexte (il inclut des espaces urbanisés - parcelles bâties, réseau viarie, certains espaces artificialisés et non bâtis tels que les parcs et jardins urbains et des gisements\* potentiels).

#### Base de données :

- Image aérienne de 2021 (la plus récente actuellement disponible)
- Le cadastre de juillet 2023
- Données paysagères et environnementales : cours d'eau, zone humide, espace boisé
- Réseaux viaires
- Aléas submersion marine

A / Le dessin de l'enveloppe urbaine des agglomérations et des villages s'appuie sur :

- 1- Une analyse géomatique : une distance 25m de part et d'autre de chaque bâtiment
- 2- Un tracé resserré au plus proche du bâtiment en recherchant les ruptures de continuité

B/ Toutes surfaces agricoles productives supérieures à 1 ha ne seront pas prises dans l'enveloppe urbaine.



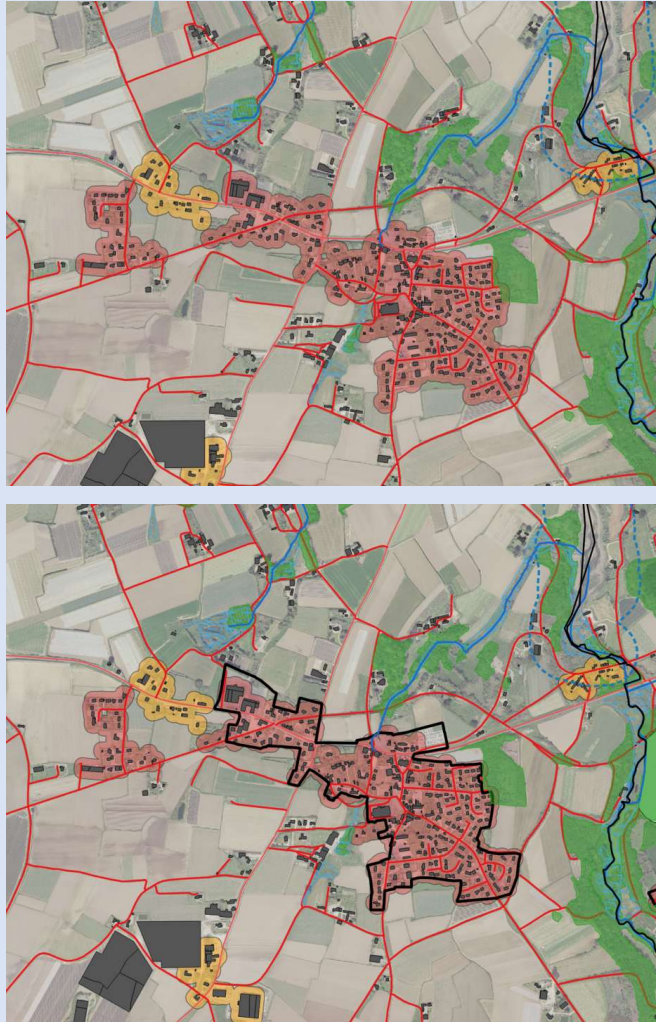
Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

Enveloppe urbaine « optimale » si la zone 1 est un espace agricole productif

Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 et 2 sont des espaces agricoles productifs

Illustration de travail de dessin de l'enveloppe urbaine :

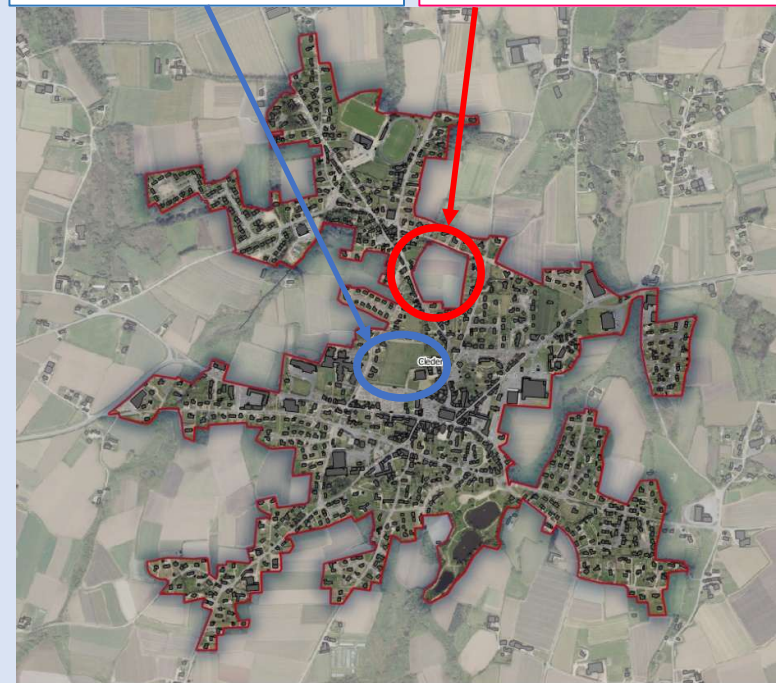
**A/ l'analyse géomatique**



**B/ Traitement des espaces agricoles enclavés dans l'enveloppe urbaine**  
Illustration de

Espace non cultivé d'environ 1ha =  
potentiel de construction dans  
l'enveloppe urbaine

Espace cultivé d'environ 2ha =  
potentiel de construction en  
extension urbaine



## II.3 LE CARACTERE MARITIME DU HAUT-LEON ENTRE ATOUT ET RISQUE POUR LA POPULATION

Le Haut-Léon est un territoire maritime soumis à l'aléa de submersion marine. Cet aléa est localisé sur des zones concentrant des biens et des personnes amenant par conséquent un risque pour la population vivant dans ces zones. Si aujourd'hui ce risque est difficilement perceptible, dans un contexte de changement climatique et d'intensification des phénomènes météorologiques, ces zones impactées deviennent particulièrement vulnérables. La problématique du risque devra être un outil d'aide à la décision dans les choix de développement de l'habitat, de l'économique et des équipements.

Depuis la catastrophe naturelle de Xynthia, une circulaire sur la submersion marine est à prendre en compte.

Le SCOT du Pays de Morlaix définit également de nouvelles cartes de submersion avec une élévation du niveau marin à 100 cm à l'horizon 2100, et des prescriptions plus contraignantes que le Porter à Connaissance 'Xynthia' de 2013, puisque seuls les secteurs à enjeux des agglomérations voire des villages principaux peuvent être densifiés ou étendus. Dans le cadre du PLUi-h, il conviendra de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens.

**Le principe d'anticipation du risque devra être un élément de réflexion dans la construction du projet.**

*Des phénomènes météorologiques violents qui s'accroissent en lien avec le changement climatique*

Xynthia 2010



Inondation dans l'Aude, Octobre 2018



## CE QU'IL FAUT RETENIR

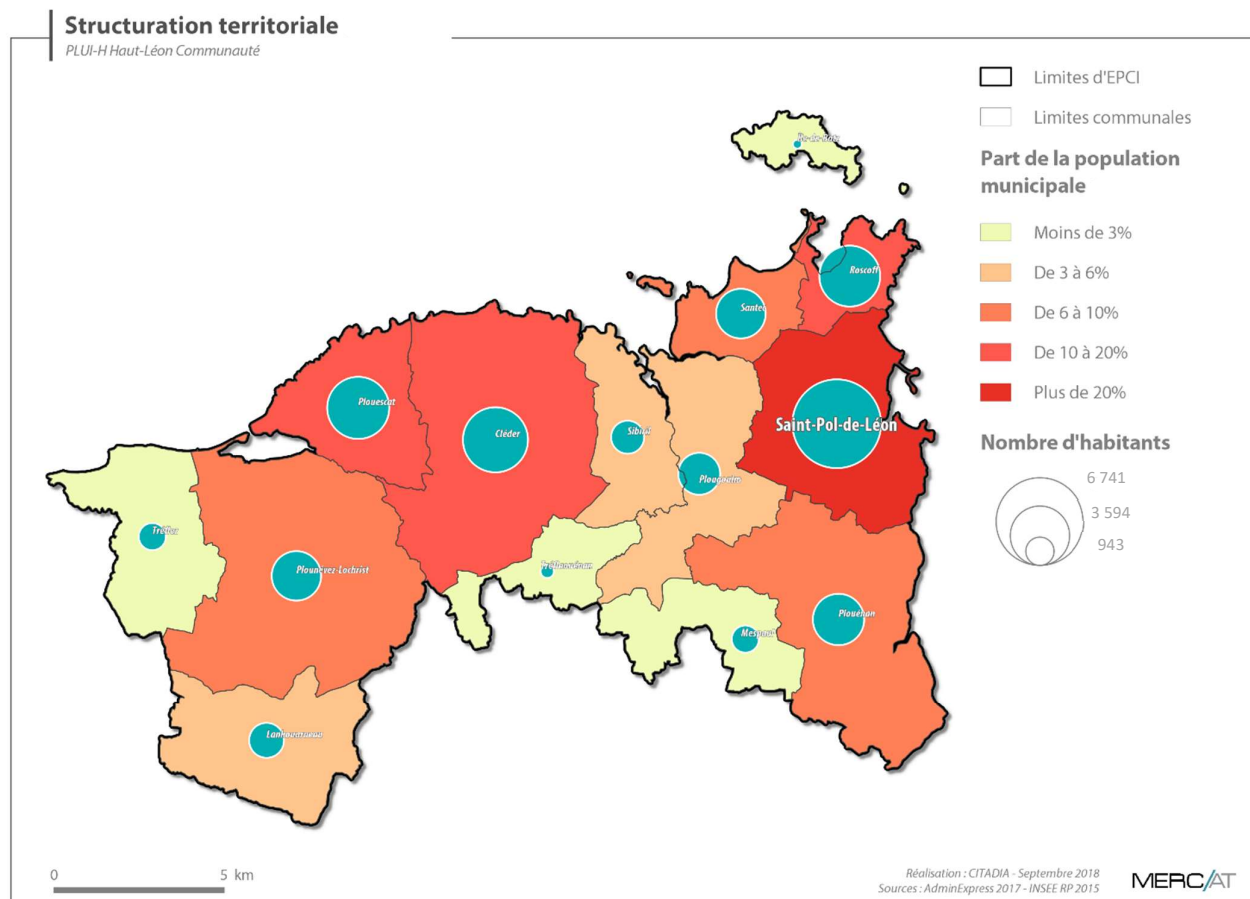
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'identité maritime et littorale du Haut-Léon</li> <li>▪ Des limites intercommunales cohérentes avec deux bassins de vie qui structurent les habitudes des habitants</li> <li>▪ Saint-Pol-de-Léon, un carrefour dans les mobilités domicile/travail</li> <li>▪ L'axe Morlaix - Roscoff (RD58 et la voie ferrée) comme porte d'entrée principale du territoire</li> <li>▪ Un maillage et une structuration interne comprenant un pôle urbain principal (Saint-Pol/ Roscoff), secondé par un pôle rural structurant : Cléder- Plouescat et un pôle rural d'appui Plouéan</li> <li>▪ Un réseau de zones d'activités couvrant l'ensemble du territoire (zones structurantes, de proximité et privées)</li> <li>▪ Un tissu économique diversifié</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des disparités territoriales entre littoral et intérieur n'offrant pas les mêmes possibilités de développement</li> <li>▪ Des limites urbaines peu lisibles : limites des agglomérations, limites des villages, etc.</li> <li>▪ L'absence de possibilités de développement des zones économiques en discontinuité de l'urbanisation</li> <li>▪ Des déplacements quotidiens dominés par l'automobile</li> <li>▪ Peu d'aménagements pour les mobilités douces</li> <li>▪ Saturation des zones économiques existantes qui limite les implantations ou extensions de nouvelles activités</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer l'influence du pôle urbain de Morlaix</li> <li>▪ Réflexion sur l'axe ferroviaire Roscoff / Morlaix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un éloignement de la RN 12, axe structurant du Nord-Bretagne</li> <li>▪ Un territoire en dehors des aires d'influence des grands pôles urbains</li> <li>▪ Les aléas submersion marine et érosion côtière à intégrer</li> <li>▪ L'influence du pôle de Lesneven sur les communes de l'ouest du territoire</li> <li>▪ Diversifier l'offre foncière (grandes surfaces destinées à l'accueil ou à des extensions et petites surfaces en centre-bourg)</li> <li>▪ Elaboration d'une stratégie territoriale de développement des zones d'activités et mise en relation du développement économique et de la structuration réelle du territoire (commerces, équipements, populations, ...)</li> </ul>

### 3. LE PROFIL SOCIO- DEMOGRAPHIQUE DES HABITANTS DU HAUT-LEON

### III.1 UN TERRITOIRE A DOMINANTE RURALE

Territoire à dominante rurale, 4 communes concentrent un peu plus de la moitié de la population totale du territoire :

- Saint-Pol-de-Léon, avec 6 741 habitants, concentre 21% de la population ;
- Cléder : 3 594 habitants (11% de la population) ;
- Plouescat : 3 528 habitants (11% de la population) ;
- Roscoff : 3 334 habitants (11% de la population).



## III.2 UNE ATTRACTIVITE LIMITEE POUR LES RESIDENTS PERMANENTS

### 3.2.1 UN RECU DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

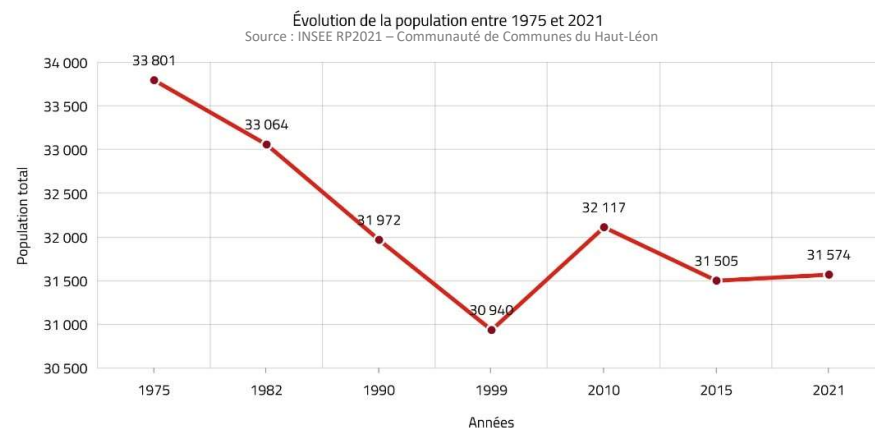
Après une trentaine d'années de décrochage démographique, le territoire a connu, au début des années 2000, un regain démographique. En effet, entre 1968 et 1999, le territoire a perdu environ 4 300 habitants (35 227 habitants en 1965), mais, sur la première décennie des années 2000, la population a augmenté de 0,4% par an, soit une hausse de 1 180 individus sur la période.

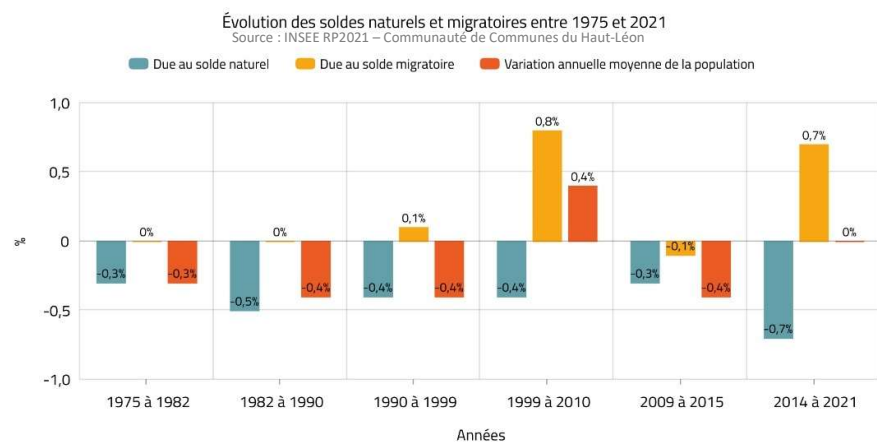
Depuis 2008, le territoire perd à nouveau des habitants et connaît une croissance négative de l'ordre de -0,3% par an sur la période de 2008 à 2013 (une perte d'environ 530 habitants sur les 5 années). Depuis 2013, le territoire connaît une stabilisation de sa population, le taux d'évolution annuelle est de 0%. La baisse de la population de 0.5% liée au solde migratoire sur cette période est compensée par un solde migratoire positif de 0.5%.

Entre 2019 et 2021, le taux de croissance se stabilise à 0.04%, le solde migratoire compensant le solde naturel négatif.

Le dernier recensement annonce un taux de croissance de 0.10%.

Il faut également noter la présence d'une population de travailleurs agricoles saisonniers. Ces travailleurs s'installent parfois de façon plus permanente, pouvant être présents 9 mois dans l'année voire de façon permanente lorsqu'ils peuvent faire venir leur famille.





L'évolution démographique de Haut-Léon Communauté est assez proche celle des territoires de référence, le département et la région connaissant une croissance démographique positive depuis près de 50 ans, malgré un léger ralentissement sur la dernière période censitaire :

- Finistère : +0,3% par an entre 2008 et 2013, +0,25% entre 2014 et 2021 ;
- Bretagne : +0,7% par an entre 2008 et 2013 et +0,5% entre 2014 et 2021.

Morlaix Communauté connaît également une stabilisation de sa population, avec un solde naturel négatif et un solde migratoire positif qui s'équilibrent. La CC du Pays de Landivisiau présente une croissance positive avec une hausse de 0,1% par an, avec une tendance inversée où le solde migratoire est négatif de 0,2% et le solde naturel est de 0,3%.

Cette baisse de la population peut en partie s'expliquer par une dynamique économique plus faible du territoire. En effet, les acteurs du territoire soulignent que si Haut-Léon Communauté est un pôle d'emploi local, il ne rayonne pas suffisamment pour attirer de jeunes actifs. Le coût de l'immobilier et du foncier sur le littoral est également un facteur d'évitement.

Les cartes d'évolution de la population mettent en évidence une inversion des tendances, avec une croissance positive sur quasiment tout le territoire au début des années 2000, et une croissance plus lente voir négative entre 2010 et 2021 sur de nombreuses communes du territoire. Les pointes sud-est et sud-ouest ont préservé leur attractivité, sous l'influence de Morlaix et de Landivisiau/Lesneven.

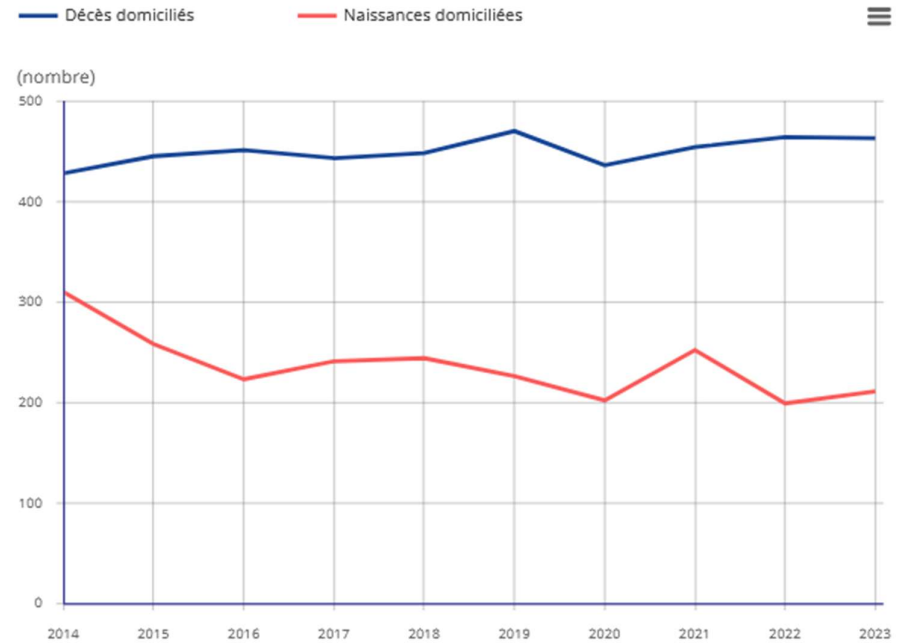
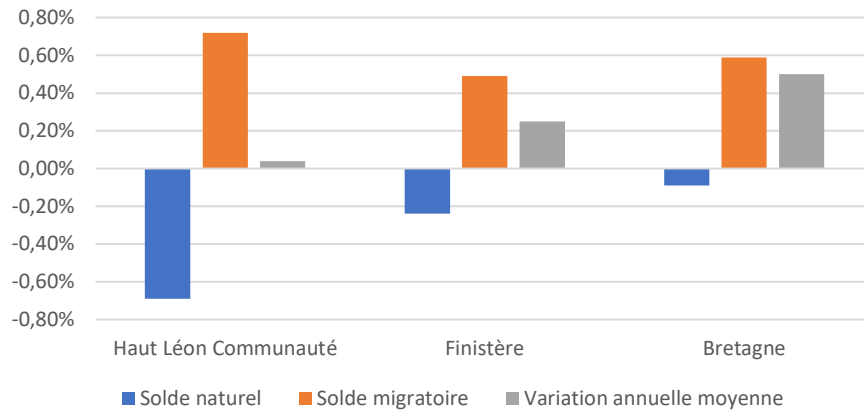
La baisse de la population est plus marquée dans les communes littorales en lien notamment avec un prix du foncier et de l'immobilier très élevé, elle se concentre essentiellement sur les communes les plus importantes en termes de poids de population.

### 3.2.2 DES NAISSANCES INSUFFISANTES POUR COMPENSER LES DECES MAIS UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

Le solde naturel est déficitaire sur le territoire, avec en moyenne 244 naissances par an sur les 8 dernières années, pour plus de 447 décès. Une baisse des naissances est à noter depuis 2014.

Variation annuelle moyenne liée aux soldes migratoire et naturel entre 2015 et 2021



Avec un solde naturel moyen de l'ordre de -0.5% par an, les naissances ne permettent pas de compenser les décès. La très faible baisse de la démographie observée entre 2013 et 2019 s'explique par une variation nulle de la population grâce à un équilibre entre solde migratoire positif et un solde naturel négatif. Sur la période précédente, 2008 à 2013, la population a diminué de 530 habitants, s'expliquant par un solde naturel de -0.3% en moyenne par an et une solde

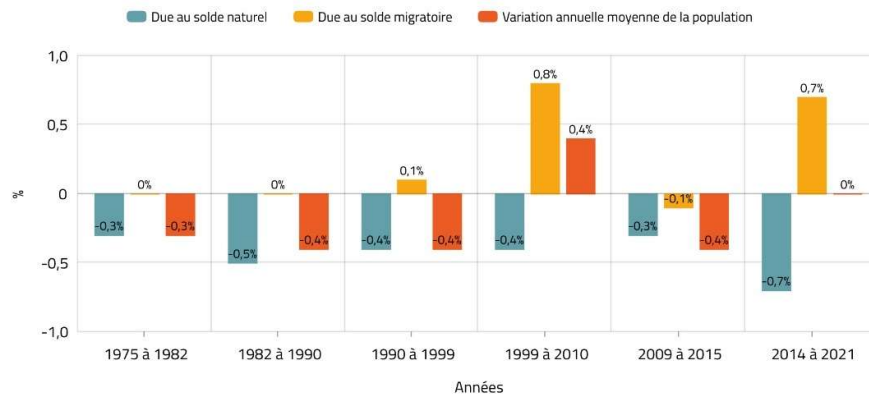
migratoire nul. Le territoire se distingue des territoires de références dont la croissance est principalement portée par un solde migratoire fortement positif et un solde naturel plus faible.

Au début des années 2000, l'évolution annuelle de la population était positive, dû à un fort solde migratoire (1%). Sur la période suivante, de 2008 à 2013, la tendance était inversée, le territoire connaissant un solde migratoire nul et un solde naturel négatif.

Ce solde naturel négatif s'expliquait notamment par un transfert de la population jeune vers une population plus âgée. Ce phénomène est en partie une conséquence de la loi Littoral qui a engendré une raréfaction du foncier (inconstructibilité et/ou rétention foncière) engendrant une forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier. Aujourd'hui, les jeunes ménages n'ont pas la capacité d'accéder à la propriété sur la frange littorale.

Les communes qui ont en 2021 un solde migratoire positif sont les communes de Roscoff, Santec, Saint-Pol-de-Léon, l'Île-de-Batz, Plouénan, Plougoulm, Tréflaouenan, Tréfléz et Plouescat. Ce solde migratoire positif est soutenu par l'arrivée des personnes de 60 ans et plus, souhaitant s'installer sur le littoral pour la retraite.

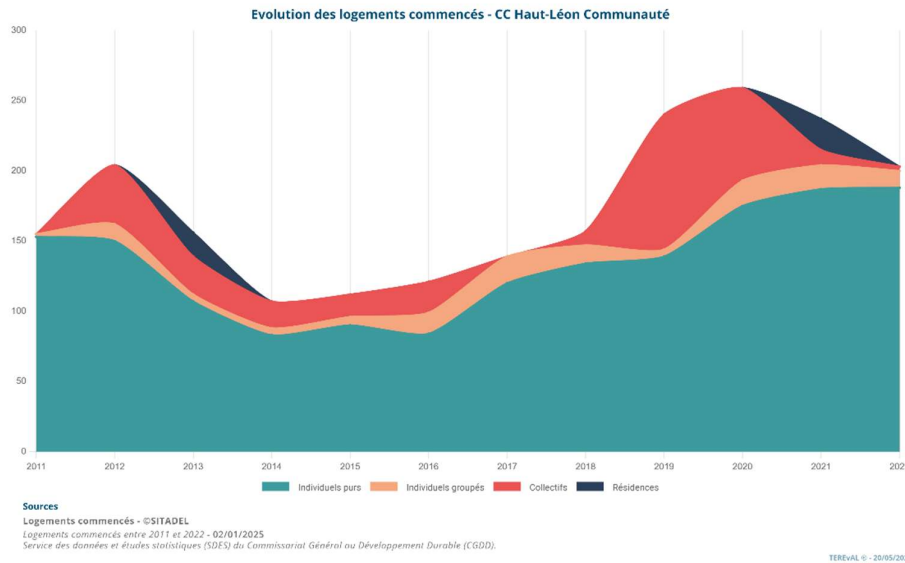
Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2021



### III.3 LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

#### 3.3.1 UNE DYNAMIQUE PORTEE PAR LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

Entre 2011 et 2022, 2 090 logements ont été commencés sur le territoire du Haut-Léon, soit 209 logements par an. Le territoire présente un indice de construction de 5 logements par an pour 1 000 habitants. L'indice de construction du territoire est un peu plus faible que celui du Finistère, qui s'élève à environ 7 logements par an pour 1 000 habitants.



- L'année 2008 présente une activité de la construction particulièrement dynamique, avec 291 logements commencés, soit 9 logements pour 1 000 habitants. Avant l'année 2008 aussi, le marché de la construction était dynamique sur l'intercommunalité, avec une moyenne de 11,6 logements construits par an entre 2005 et 2008. On remarque une construction plus importante pour les années 2005 et 2006, et une baisse radicale en 2007. Entre 2002 et 2005, de nombreux projets de logements touristiques ont vu le jour, notamment à Saint-Pol-de-Léon, ce qui explique ces chiffres importants.
- La période suivante, entre 2009 et 2018, est marquée par une activité de la construction particulièrement faible, avec une moyenne annuelle de 150,6 logements, soit 4,7 logements par an pour 1 000 habitants. La baisse de la construction peut être attribuée à la fois aux conséquences de la crise immobilière de 2007-2008, et à la hausse du prix du foncier freinant le développement de projets sur le territoire.
- Depuis 2019, le marché de la construction connaît une nouvelle dynamique avec une moyenne de 233 logements construits par an. Cela s'explique surtout par une augmentation de la construction de logements collectifs. En effet sur les années 2020/ 2022, 162 logements collectifs ont été construits, alors que sur la période précédente entre 2009 et 2018 156 logements avaient vu le jour. Cela correspond notamment à une hausse de construction des logements sociaux sur la période 2019/2020, avec 59 logements sociaux construits, dont seulement 41 pour l'année 2019.

La construction est essentiellement tournée vers le logement individuel qui représente 73,7% des logements commencés sur l'ensemble de la période étudiée entre 2008 et 2020, soit 1691 logements.

On distingue trois périodes de construction :

### 3.3.2 UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION QUI NE PERMET PAS DE MAINTENIR LA POPULATION

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

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

**Le Point Mort 2015-2021 se décompose de la manière suivante :**

- **La vacance a diminué de 150 logements** sur cette période soit une moyenne de 30 logements par an qui sont sortis de la vacance. Certes ce taux diminue mais il avait fortement augmenté sur la période

précédente entre 2008 et 2013. Cette hausse n'était pas nécessaire dans un contexte de marché détendu et n'est pas à considérer comme un besoin à l'avenir. Une reconquête de la vacance devra être envisagée.

- **73 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages.** Ce phénomène, appelé aussi le desserrement des ménages est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- **Le parc de résidences secondaires a augmenté de 65 logements par an.** Ce sont autant de logements qui ne permettent pas d'accueillir une population résidente. La hausse des résidences secondaires génère un besoin en résidences principales.
- **Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc** qui est négatif sur cette période. Il équivaut à la création spontanée de 19 logements par an dans le parc existant (par des divisions ou changements de destination).

**Ainsi, il a fallu construire 127 logements par an pour permettre à la population de se maintenir sur place. La construction annuelle moyenne entre 2015 et 2021 est supérieure au Point Mort (207 logements).**

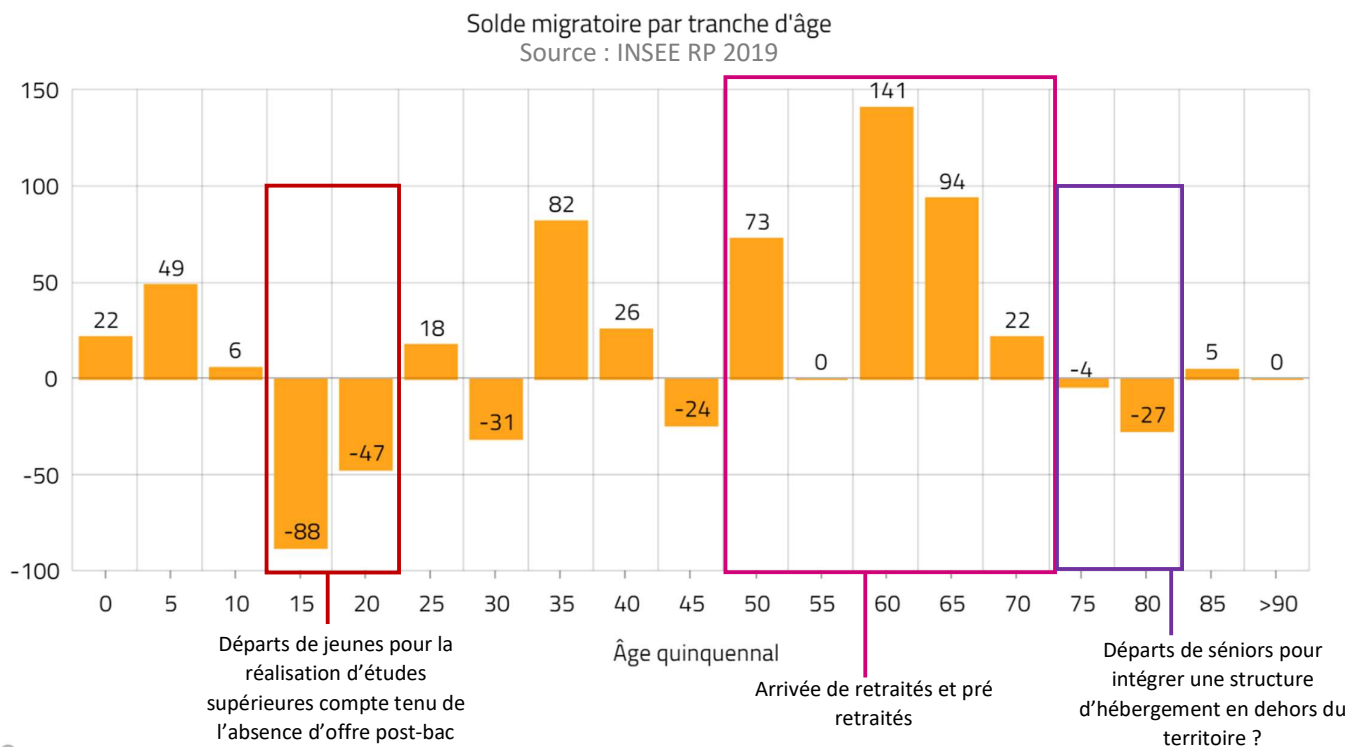
## III.4. UN TERRITOIRE MARQUE PAR LE VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION

### 3.4.1 UN TERRITOIRE PEU ATTRACTIF POUR LES JEUNES MENAGES ET LES FAMILLES

L'étude des flux migratoires par tranche d'âge met en évidence les départs de jeunes pour la réalisation des études supérieures (15-25 ans), compte tenu de l'absence d'une offre post-bac sur le territoire, ainsi que les départs de jeunes pour leur premier emploi et de familles avec enfants (25-34 ans et moins de 15 ans).

Les départs des personnes âgées (75 ans et plus) peuvent être la conséquence de changement de logement lié à la volonté de ces personnes d'intégrer des structures d'hébergement spécialisées.

On remarque des soldes migratoires positifs importants pour les individus entre 50 et 64 ans, marquant l'arrivée sur le territoire de retraités et de pré retraités. Ce sont souvent des ménages disposant déjà d'une résidence secondaire sur le territoire qui vendent leur résidence principale pour venir s'installer sur le Haut-Léon, sur le littoral de préférence.

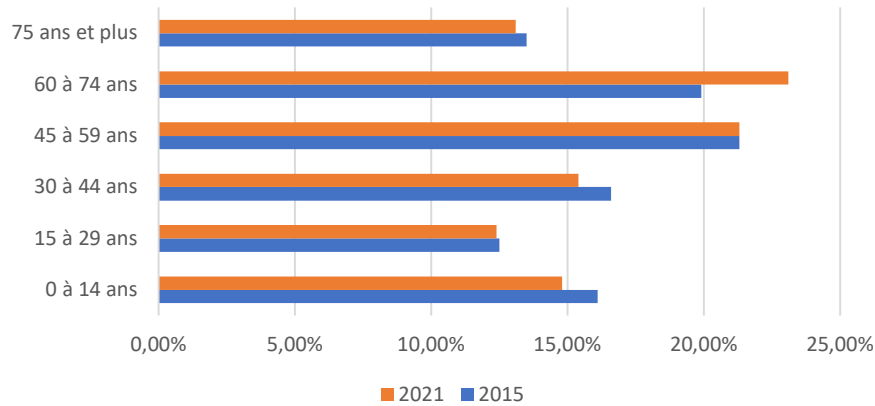


### 3.4.2 UN PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION MARQUE

En lien avec les départs des jeunes ménages et des familles constatés sur le territoire, l'ensemble des classes d'âges inférieures à 45 ans diminuent au profit des personnes plus âgées.

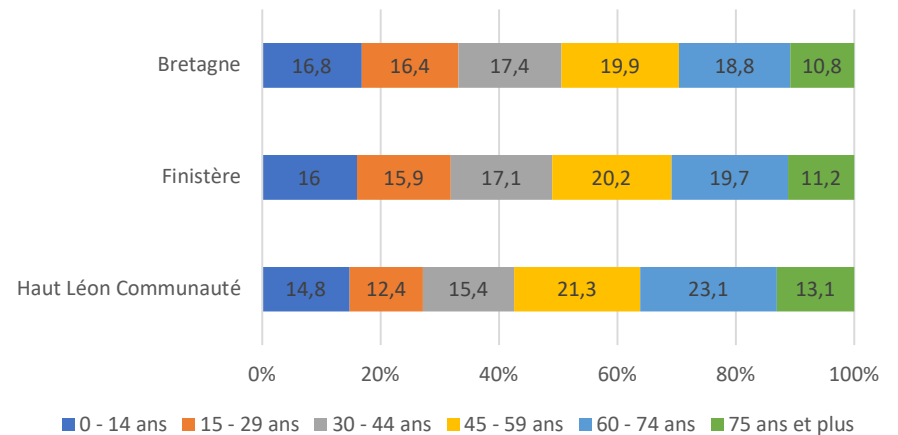
L'indice de jeunesse du territoire, c'est-à-dire le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus, est de 0,6 en 2019, contre 0,79 dans le Finistère et 0,86 en Bretagne. Cet indice de jeunesse traduit un déficit de jeunes au profit des ménages seniors. Il signifie que le Haut-Léon compte 60 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus. Déjà inférieur à 1 en 2010 avec un indice de 0,7, l'indice de jeunesse a poursuivi sa baisse, il était de 0,64 en 2015 et de 0,55 en 2021.

Evolution de la structure de la polulation par âge entre 2015 et 2021  
 source : INSEE RP 2021 - Haut Léon Commuauté



Ainsi, le volume des moins de 15 ans a diminué de 1,3 points de pourcentage entre 2015 et 2021, soit une diminution de 419 individus. Les 30-44 ans ont connu la baisse la plus importante avec une évolution de -1.2 points de pourcentage (-387 personnes). Sur la même période, alors que le volume des 15 à 29 ans et des 45-59 ans est resté stable, celui des 60-74 ans a augmenté de 3.2 points de pourcentage, soit une augmentation de 1025 individus. C'est la seule tranche de la population qui a augmenté, et ce de manière significative. Enfin, le volume des 75 ans et plus a légèrement diminué de 0.4 points de pourcentage la période (-142 individus).

Structure comparée de la population par âge en 2021



Sur le Haut-Léon, le volume des moins de 30 ans a diminué tout comme dans le Finistère et dans la région Bretagne. Cependant, en 2021, ils restent beaucoup moins représentés dans l'intercommunalité (27% de la structure de la population)

par rapport au département (32 % de la structure de la population) et à la région (34% de la population).

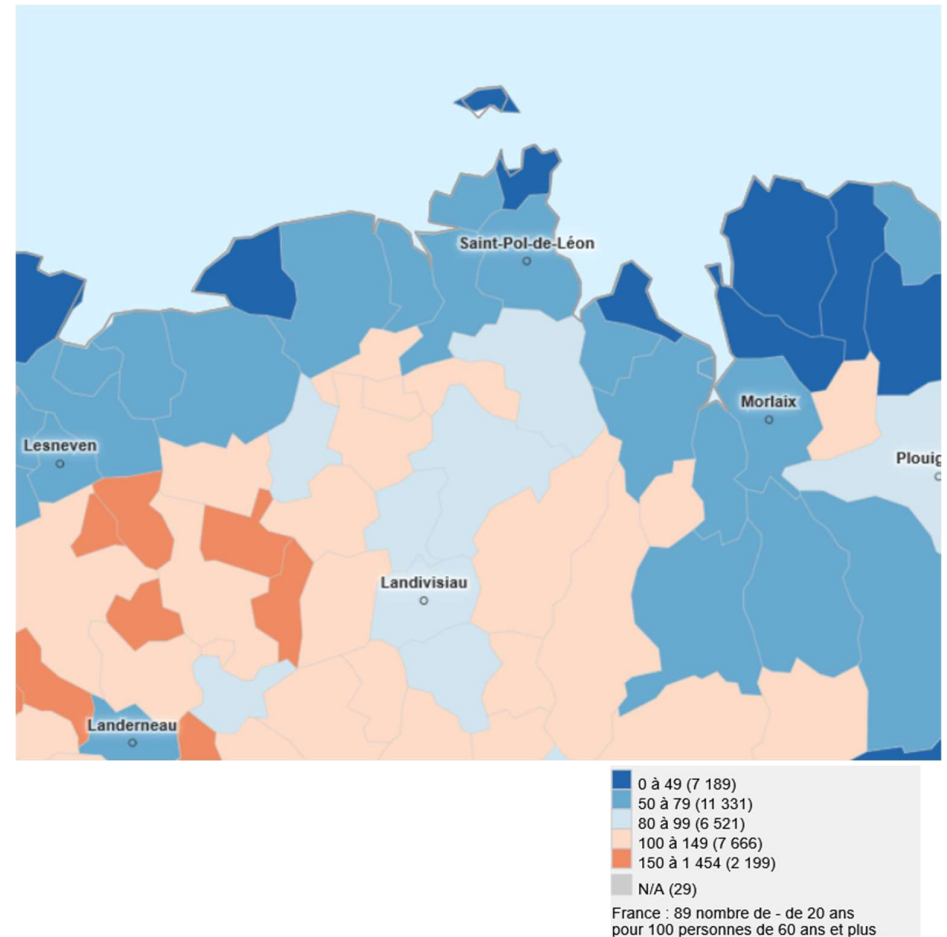
Concernant le constat que nous avons fait sur la tranche des 60 à 74 ans, il se vérifie aussi à l'échelle du département et de la région. En effet entre 2013 et 2019 les 60-74 ans ont augmenté de 1.5 points de pourcentage dans la structure de la population du Finistère et de 2.2 dans la région Bretagne. Cependant ils restent beaucoup plus représentés à l'échelle de l'intercommunalité où ils composent 22% de la population. A l'échelle du département ils ne sont que 19% et 18% à l'échelle de la région. Ainsi, en 2019, Haut-Léon Communauté compte 35% de séniors (60 et plus), contre 30% dans le Finistère et 29 % en Bretagne. Les 45-59 ans représentent 21% de la population, leur poids en stagnation depuis 2013. Cette catégorie de population va progressivement venir alimenter le volume des 60 ans et plus.

Les communes littorales présentent des indices de jeunesse inférieurs à 0,6. Plouescat, Cléder, Roscoff, Santec, et l'Île-de-Batz se démarquent ainsi en étant inférieurs à la moyenne de la Communauté de Communes, confirmant l'attractivité du littoral pour les personnes âgées, et le départ des jeunes ménages pour des communes situées à l'intérieur des terres, présentant des prix plus accessibles. Saint-Pol-de-Léon a également un indice de jeunesse inférieur à celui de Haut-Léon Communauté, soit 0,52, en lien avec son rôle de centralité et la présence d'équipements sur son territoire.

Vers l'intérieur des terres, les indices de jeunesse augmentent, Mespaul, Tréflaouéan et Lanhouarneau ont des indices de jeunesse supérieurs à 1,

révélant le poids plus important des jeunes et notamment des familles par rapport aux seniors.

### 1 INDICE DE JEUNESSE EN 2021

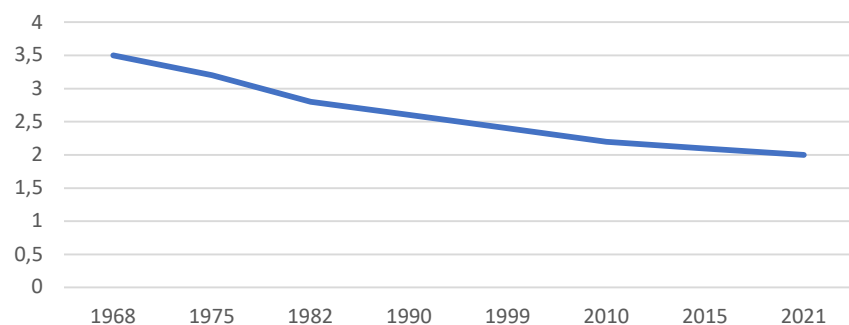


### 3.4.3. UNE POPULATION AU PROFIL PEU FAMILIAL, EN LIEN AVEC LE VIEILLISSEMENT

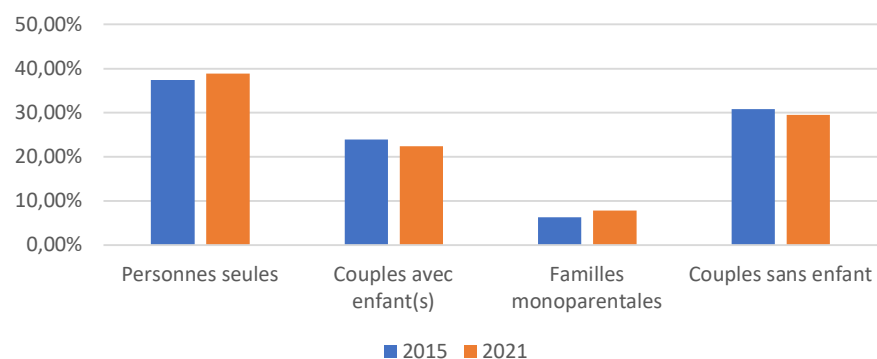
Avec 2,04 personnes par ménage en moyenne en 2021, Haut-Léon Communauté présente un profil peu familial. La taille moyenne des ménages dans le Finistère est légèrement inférieure à celle de la Communauté de Communes, soit 2,06, et celle de la Bretagne est supérieure avec 2,11 personnes en moyenne par ménage. Entre 1999 et 2021, le desserrement des ménages était particulièrement fort. En 20 ans, entre 1999 et 2021 la taille moyenne des ménages est passée de 2,35 à 2,04 traduisant certainement l'arrivée importante sur le territoire de retraités et le départ des familles et une part de décohabitations. Les familles quittent le littoral pour l'intérieur des terres, parfois au-delà de l'intercommunalité, en raison des prix de marchés particulièrement élevés pratiqués sur la côte. Lanhouarnau, Mespaul et Tréflaouéan se distinguent avec des tailles moyennes des ménages particulièrement fortes, 2,53, 2.36 et 2.28. Entre 1999 et 2021, le desserrement des ménages a connu un ralentissement important, à l'instar des territoires de référence. La taille moyenne des ménages est passée de 2,32 à 2,00 dans le Finistère et de 2,35 à 2,1 en région Bretagne.

En 2021, le territoire concentre 38,9% de ménages unipersonnels (36,6% en 2013 et 35% en 2010), et 29,5% de ménages composés de couples sans enfant (en légère baisse depuis 2013), soit plus des deux tiers des ménages comprenant une à deux personnes. L'Île-de-Batz, Roscoff, Saint-Pol-de-Léon et Plouescat se distinguent avec un poids plus important de ménages composés d'une seule personne (entre 40% et 49,5%), en lien avec le vieillissement de la population particulièrement marqué sur ces communes. Cependant on peut noter que cette structure des ménages est relativement similaire au département et à la région.

Evolution de la taille des ménages sur le territoire d'Haut Léon Communauté :



Evolution de la composition des ménages entre 2015 et 2021



## III.5 DES DISPARITES ECONOMIQUES MARQUEES

### 3.5.1 UN POLE D'EMPLOIS LOCAL

Haut-Léon Communauté est un pôle d'emplois local avec un indice de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs occupés) de 101.21, ce qui signifie que sur l'ensemble du territoire, il y a 101.21 emplois pour 100 actifs occupés.

Roscoff se distingue par un indice de concentration d'emplois de 305,39, donc un nombre d'emplois 3 fois supérieur au nombre d'actifs occupés dans la commune. Ce chiffre confirme le rôle de Roscoff comme polarité d'emplois. Dans une moindre mesure, Saint-Pol-de-Léon présente un indice de concentration d'emplois élevé, de l'ordre de 153. La plupart des autres communes du territoire ont un profil beaucoup plus résidentiel avec des indices de concentration d'emplois beaucoup plus faibles.

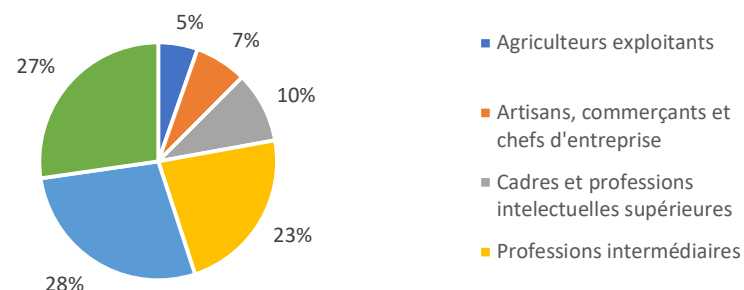
### 3.5.2 DES ACTIFS PEU QUALIFIES, AUX REVENUS ASSEZ

#### FAIBLES

Le territoire compte principalement des actifs employés (28%) et ouvriers (27%). De plus, 7% des actifs sont des agriculteurs exploitants, révélant le caractère relativement rural du territoire et le poids de l'activité agricole / maraichère qui pose des questions en matière de logements / hébergements de la main d'œuvre agricole saisonnière.

Le taux de chômage du territoire est plus faible que dans le département. Il est de 10.2% à Haut-Léon Communauté et de 12% dans Le Finistère. Le chômage est en baisse depuis 2015 où il s'élevait à 11,4% dans l'intercommunalité.

*Emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2021 :*



Avec un revenu médian disponible de 22 690 euros par an, la Communauté de Communes présente un niveau de revenu inférieur au Finistère, mais supérieur à celui de la Bretagne. Le revenu médian disponible de Roscoff (24 020 €) et de Santec (23 630 €) sont beaucoup plus élevés que celui de Haut-Léon Communauté, du Finistère et de La Bretagne. En outre, la commune de Roscoff compte une part importante de cadres (17%) parmi ses actifs résidents et Santec à une compte une part importante d'artisans, commerçants et de chefs d'entreprises (20%). La population aux revenus plus élevés est sur-représentée sur le littoral et les ménages moins aisés en rétro-littoral. Les revenus médians des communes situées aux extrémités sud-ouest et sud-est sont inférieurs à la médiane de la Communauté de Communes.

Ainsi, les ménages aisés, souvent retraités, s'installent en bord de mer, et les jeunes ménages, aux revenus plus faibles, s'éloignent de la côte et des centralités dans des secteurs dont le prix de l'immobilier est plus abordable.

### 3.5.3 UNE PART IMPORTANTE DES MENAGES LOCATAIRES

#### ELIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

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

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

Ainsi, entre 40% et 80% des ménages sont éligibles à un logement social de type PLUS (ressources inférieures au plafond PLUS). De plus, entre 10% et 40% des ménages locataires peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement très social de type PLAI.

1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>ème</sup> décile	3 <sup>ème</sup> décile	4 <sup>ème</sup> décile	Médian e	6 <sup>ème</sup> décile	7 <sup>ème</sup> décile	8 <sup>ème</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
10380 €	14120 €	16690 €	18840 €	21090 €	23500 €	26500 €	30700 €	38260 €

Revenus des ménages au saint de Haut-León Communauté en 2020, source : INSEE Filosofi

#### **Méthodologie :**

Rappel des plafonds de ressources au 1er janvier 2019, Source : ANIL

##### PLAI

Catégorie 1 : 11 342 €

Catégorie 2 : 16 525 €

Catégorie 3 : 19 872 €

##### PLUS

Catégorie 1 : 20 623 €

Catégorie 2 : 27 540 €

Catégorie 3 : 33 119€

Cat. 1 : Personne seule

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

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

Selon la source Filocom 2015, parmi les ménages fiscaux de Haut-Léon Communauté, 61% peuvent prétendre à un logement social PLUS, 29% peuvent prétendre à un logement très social (PLAI), soit des proportions plus élevées que dans le Finistère.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire à dominante rurale, comprenant une polarité « principale » et secondée par des polarités « relais »</li> <li>▪ Une augmentation des ménages unipersonnels et des ménages seniors sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ Une faible attractivité auprès des jeunes et des familles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une augmentation des ménages unipersonnels et des ménages seniors sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ Un vieillissement marqué de la population auprès 50-64 ans et par le vieillissement de la population en place</li> <li>▪ Une faible attractivité auprès des jeunes et des familles</li> <li>▪ Des prix immobiliers et fonciers non accessibles à une population en début de parcours résidentiel</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un retour d'attractivité par un solde migratoire positif, mais liée à l'arrivée de personnes retraitées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire</li> <li>▪ Trouver l'équilibre entre objectifs de construction neuve, capacité à faire des communes (disponibilités foncières) et capacités des opérateurs (équilibre des opérations)</li> <li>▪ Le maintien des jeunes ménages / familles sur le territoire voire un retour à un solde migratoire à l'équilibre afin de permettre le renouvellement de la population et le maintien des équipements et services</li> <li>▪ L'apport de réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques (éclatement des ménages et vieillissement de la population)</li> <li>▪ La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales</li> </ul>

## 4. L'HABITAT

## IV.1 DES DISPARITES TERRITORIALES N'OFFRANT PAS LES MEMES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIELS

### 4.1.1 DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DE GRANDE TAILLE

#### OCCUPES PAR DES PROPRIETAIRES

#### Un parc de logements orienté vers la résidence principale, un poids important de résidences secondaires

Le parc résidentiel de Haut-Léon Communauté comprend 22 000 logements en 2021. Il connaît une croissance dynamique depuis la fin des années 1960, avec un nombre de logements qui a progressé de 84% entre 1968 et 2015. Ce développement résidentiel est toutefois moins important qu'aux échelles départementale et régionale qui ont vu leur parc doubler sur la même période.

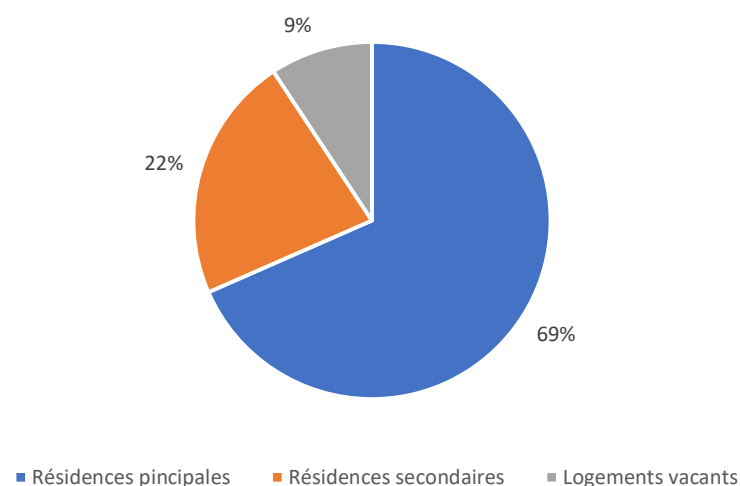
Entre 1999 et 2010, le parc de logements a connu un pic de croissance (3% par an contre 1,6% par an entre 1990 et 1999), en lien avec le regain d'attractivité que le territoire a connu à cette période, pour revenir à une croissance de l'ordre de 1% par an.

Malgré cette croissance du parc de logements, la population diminue depuis de nombreuses années. En effet, le parc de logements comprend les logements vacants ainsi que les résidences secondaires. L'offre en construction neuve va concurrencer le parc ancien qui va se vider, et va également alimenter l'offre en résidences secondaires.

La perte continue de population depuis plusieurs décennies à Haut-Léon Communauté n'est pas liée à un manque d'offre en termes de volume de

logements mais à un déficit d'attractivité (pas uniquement lié au logement) et d'un jeu de concurrence avec l'offre développée sur les territoires voisins.

Catégories des logements de Haut Léon Communauté en 2021 :



Le parc de logements de Haut-Léon Communauté est majoritairement composé de résidences principales, qui représentent 69% des logements. Cette part est bien moins conséquente qu’aux échelles départementale et régionale (79% de résidences principales). Le poids de résidences principales est moins important que dans le Finistère et la Bretagne en raison, principalement du poids des résidences secondaires et des logements vacants.

Ainsi, le parc de résidences secondaires représente 22% du parc de logements en 2021, révélant l’attrait touristique du territoire et particulièrement de sa partie littorale. Le poids de résidences secondaires est plus important dans la Communauté de communes que dans le Finistère et la Bretagne (13%). Les parts les plus importantes de résidences secondaires sont situées dans les communes littorales et plus particulièrement sur l’Ile-de-Batz (61%) et Tréfléz (31%).

Le volume de résidences secondaires a augmenté de façon significative depuis plusieurs décennies malgré un ralentissement progressif à partir des années 1990. Ce ralentissement peut s’expliquer par une baisse des grands projets de construction en lien avec un foncier peu disponible. En effet, la Loi Littoral d’une part et la rétention foncière pour spéculer sur le prix des terrains d’autre part ont empêché le développement dans ce secteur.

Si l’évolution annuelle moyenne des résidences secondaires s’aligne sur celle du département et de la région à partir du début des années 2000, elle était beaucoup plus forte dans les années 1990 (+2,4% par an, contre 0,7% par an dans le Finistère et +0,8% par an en Bretagne).

Sur la dernière période censitaire, le parc de résidences secondaires a augmenté de 1,2% par an, alors que la hausse des résidences principales est très faible (0,2% par an).

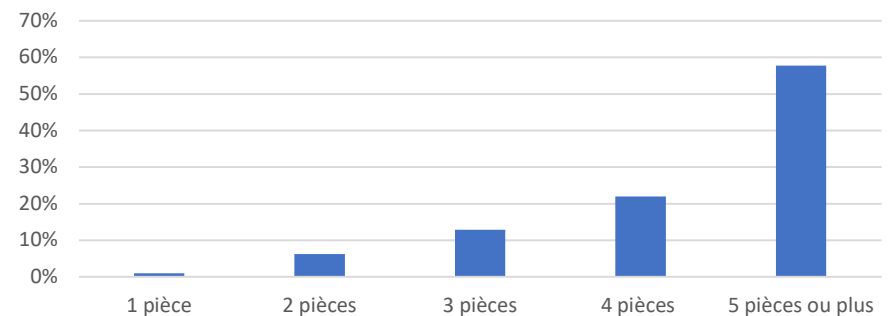
## Un parc de résidences principales majoritairement composé de logements individuels de grande taille

Le territoire est à forte dominante de logements individuels. En 2021, 89% du parc sont des maisons, soit une part plus importante que dans le Finistère (73%) et la Bretagne (70%). Roscoff et Saint-Pol-de-Léon se distinguent par des poids plus importants de logements collectifs, soit respectivement 36% et 24% d’appartements. Au sein des autres communes, les appartements représentent moins de 10% des logements.

En lien avec la forme urbaine dominante, les petits logements (T1 et T2) sont très peu représentés avec seulement 7,6% du parc. A l’inverse, les grands logements sont surreprésentés sur le territoire, avec 79,3% du parc des résidences principales qui sont composés de 4 pièces et plus.

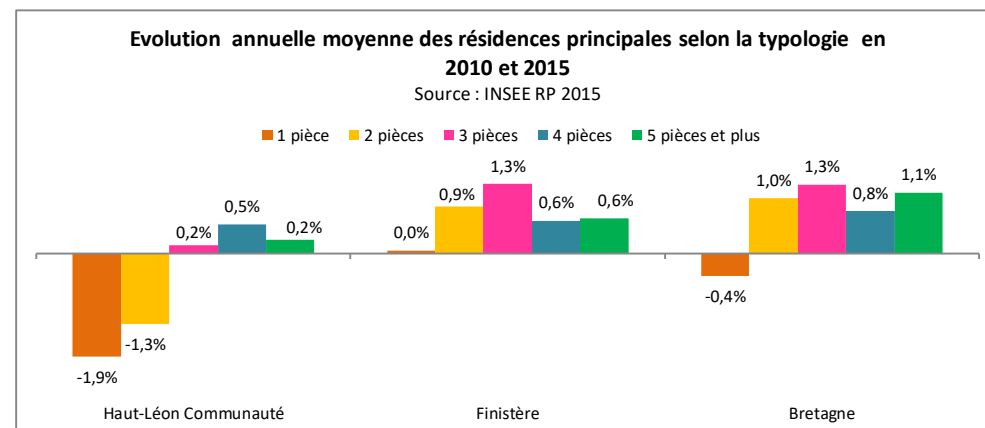
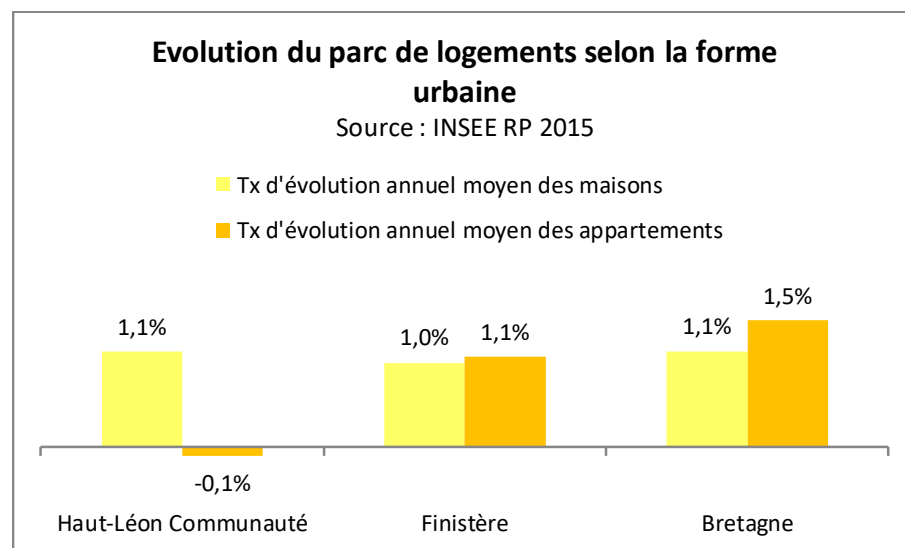
A Roscoff et Saint-Pol-de-Léon, les petites typologies sont plus représentées que dans le reste du territoire, en lien avec le poids plus important de logements collectifs. Ainsi, Roscoff compte 15% de T1-T2, Saint-Pol-de-Léon, 11%.

Typologie des logements de Haut Léon Communauté en 2021



La tendance observée se confirme sur la période récente. En effet, le nombre de maisons a augmenté de 1,1% par an entre 2010 et 2015 alors que les logements collectifs ont baissé de -0,1% par an. La hausse du parc individuel est équivalente à celle observée dans le Finistère et la Bretagne, en revanche l'évolution de l'offre collective diffère des territoires de référence.

Les logements de petite taille, déjà peu nombreux à Haut-Léon Communauté, ont fortement diminué entre 2010 et 2015, les T1 ont vu leur volume baisser de -1,9% par an, les T2 de -1,3% par an. Les T3 ont augmenté de 0,2% par an, et, en lien avec le développement d'une offre individuelle, les T4 ont augmenté de 0,5% par an et les T5 et plus de 0,2% par an.



En termes de volume, la baisse des T2 est plus importante que celle des T1 : une baisse de 16 T1 entre 2010 et 2015, contre une baisse de 61 T2 sur la même période. La baisse des T1 est portée par les communes de Plouescat, Plougoulm et Saint-Pol-de-Léon. A Roscoff, on compte une baisse importante de T2, à Santec également. Sur certaines communes, la baisse de logements T1-T2 peut être mise en relation avec la mise location de logements pour les saisonniers ou les touristes, ces logements ne seraient ainsi plus comptés comme résidences principales.

## Un parc de résidences principales largement sous-occupé

Compte tenu du profil relativement peu familial de la population et d'une forte part de grands logements, le territoire est concerné par de nombreuses situations de sous-occupation. En 2019, on estime que la sous-occupation concerne 75% des résidences principales de Haut-Léon Communauté, et 51% en sous-occupation accentuée. Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages de 1 ou 2 personnes. En effet, près de 31% des résidences principales sont occupées par 2 personnes disposant d'un logement de plus de 4 pièces, 32% des résidences principales sont occupées par 1 personne disposant d'un logement de plus de 3 pièces.

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

### Méthodologie : L'inadaptation au logement

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

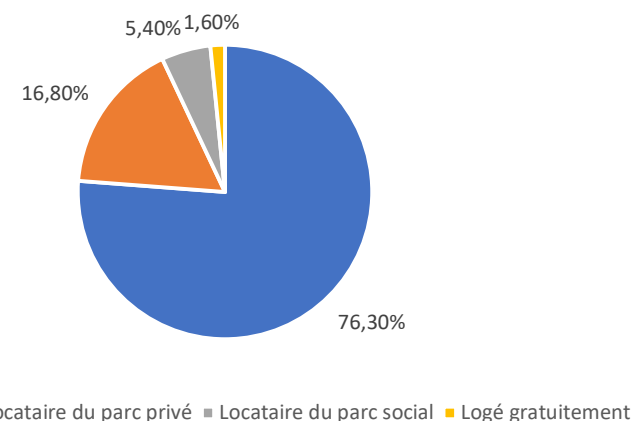
*NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)*

## Un parc de résidences principales occupé par des propriétaires

Les résidences principales de Haut-Léon Communauté sont principalement occupées par leur propriétaire (76%). Cette part est plus importante que dans le Finistère (69%) et la Bretagne (66%). Le parc locatif privé représente 17% des résidences principales, le parc locatif HLM 5%.

Roscoff et Saint-Pol-de-Léon se distinguent par un poids plus important de locataires du parc privé, 25% et 21%.

Réparation des résidences principales selon le statut d'occupation en 2021 :

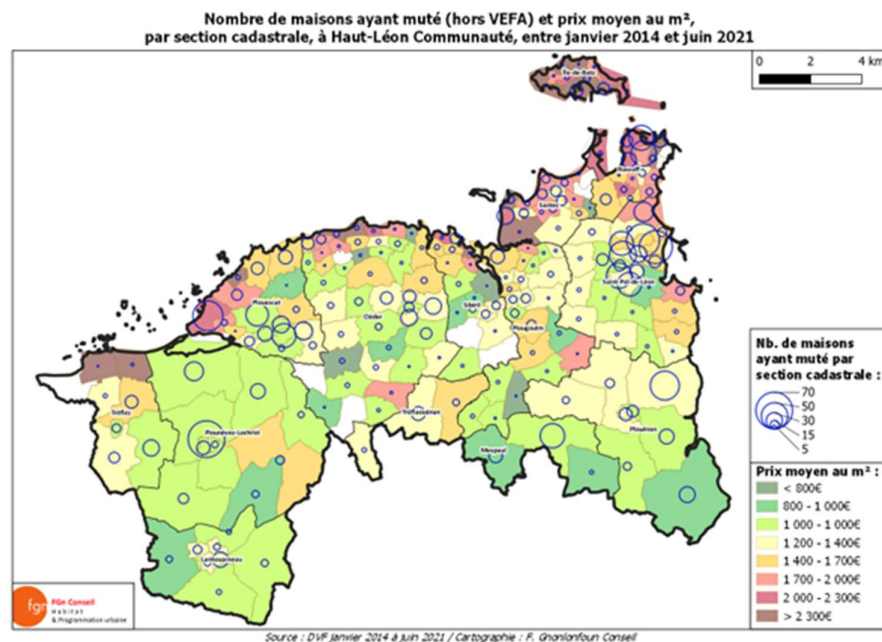


Sur l'ensemble du territoire, le nombre de locataires HLM a baissé de -0,1% par an, les locataires du parc privé ont diminué de -0,8% par an. Le volume de propriétaires a, quant à lui, augmenté de 0,5% par an entre 2010 et 2015.

La baisse du parc locatif social est confirmée par les bailleurs sociaux, et serait liée à la vente de logements sociaux sur la période récente. On compte entre 4 et 6 ventes par an sur le territoire (Saint-Pol-de-Léon, Plouescat, Cléder, Plouénan, Tréfléz, Santec). Le plus gros volume concerne la commune de Saint-Pol-de-Léon. Ces ventes vont se développer du fait de la Loi de Finances 2018 (avec la Réduction du Loyer de Solidarité -RLS, l'augmentation de la TVA à 10%) et de la Loi Elan (objectif de ventes plus forts pour les bailleurs sociaux). Finistère Habitat estime avoir perdu 30% de ses résultats de l'année, ce qui impacte fortement sa capacité de développement et les bailleurs sociaux ont besoin de reconstituer des fonds propres pour réinvestir sur de nouvelles opérations.

## 4.1.2 DES CONTEXTES DE MARCHES DIFFERENCIES NE PERMETTANT PAS A TOUS DE SE LOGER

### Un marché porté essentiellement par la vente de résidences secondaires sur la frange littorale



Les différents types de secteurs qui composent le territoire - ville, campagne, littoral - rendent le marché de l'immobilier hétérogène. Il existe une différence particulièrement marquée entre le front de mer et l'intérieur du territoire.

En effet, selon les dires d'acteurs du territoire<sup>1</sup>, le front de mer, qui présente un poids important de résidences secondaires, attire essentiellement une clientèle issue de l'extérieur du territoire, de Paris ou du Sud de la France, qui achète une résidence secondaire en attendant la retraite. Les prix de l'immobilier sont très élevés dans ce secteur. Les biens les plus demandés sont des maisons de grande taille. Les hameaux, les centres bourgs des communes situées à l'intérieur présentent des prix moins élevés, adaptés à une clientèle locale.

L'attractivité du littoral s'est renforcée depuis la crise sanitaire de 2020 et la recherche de résidences secondaires ou principales avec jardin.

L'offre neuve reste assez limitée sur le territoire.

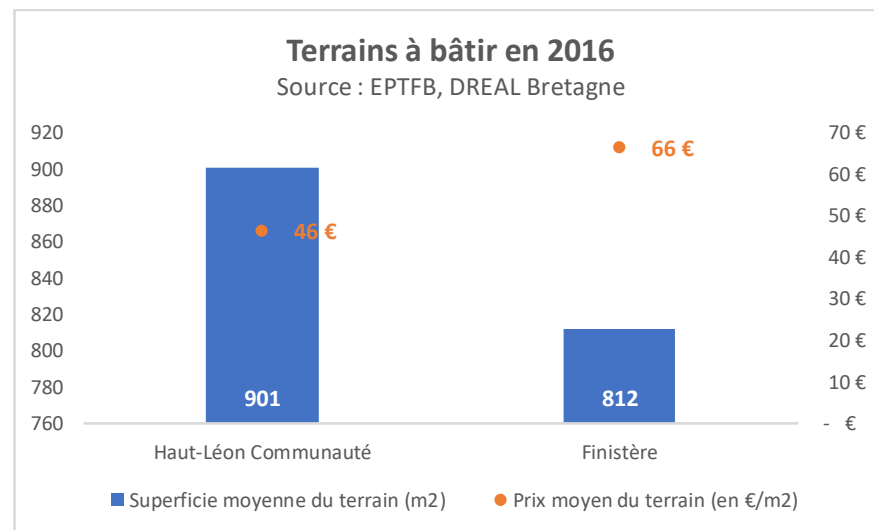
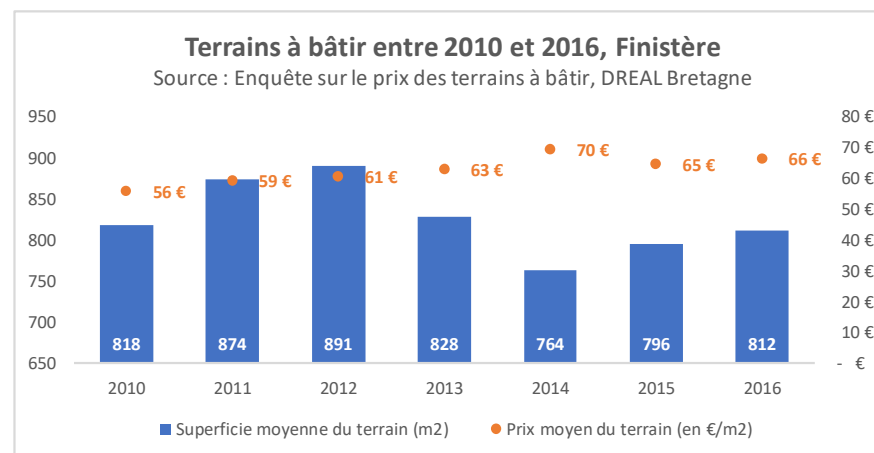
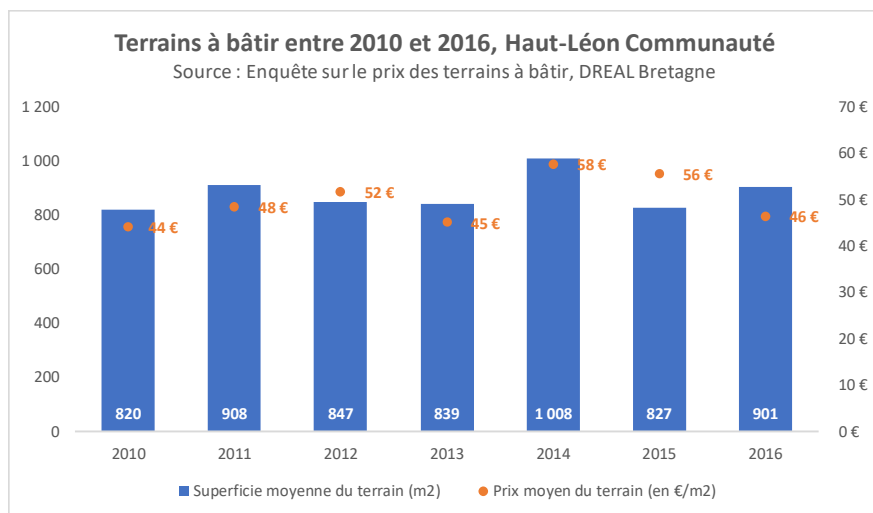
La promotion immobilière est principalement tournée vers les résidences secondaires : il s'agit de produits hauts de gamme, dont les prix sont assez élevés, en moyenne 3 300€/m<sup>2</sup>, sur des T2 d'environ 45/50m<sup>2</sup> dans le secteur littoral.

Dans ce même secteur littoral, le prix au m<sup>2</sup> d'une maison neuve peut varier entre 2 200€ et 3 500€, dans le secteur intérieur, il est d'environ 1 600€/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Entretiens réalisés au cours de l'été 2018 et en automne de la même année avec des notaires, agents immobiliers, promoteurs

## Des surfaces de terrains en baisse

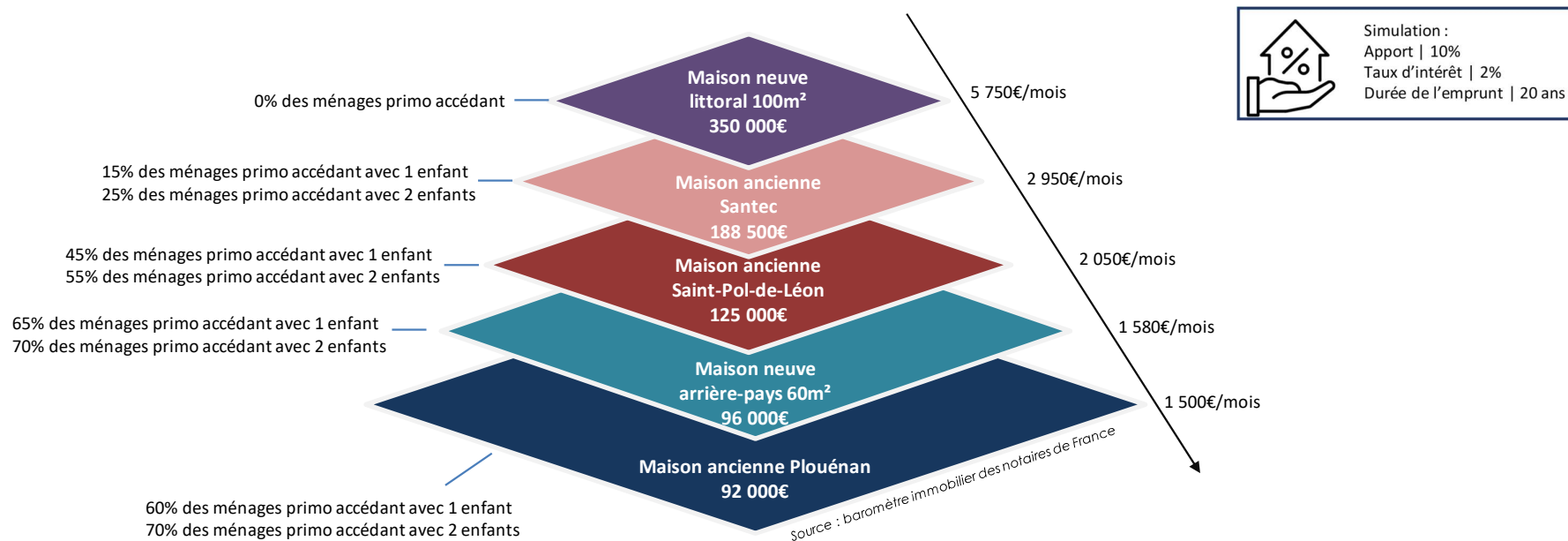
La superficie des terrains à bâtir a fortement diminué ces dernières années, situées entre 400 et 600 m<sup>2</sup> en lotissements communaux ou privés, notamment sous l'effet de la hausse des coûts du foncier et de la construction, qui limitent les disponibilités des ménages.



## Un marché peu accessible pour les ménages locaux en primo accession sur le littoral

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux locataires confirme les dires d'acteurs, à savoir que le marché est fermé pour les ménages locaux en primo-accession sur le littoral, mais ouvert à l'intérieur du territoire, notamment dans les secteurs plus éloignés, moins accessibles.

Ainsi, les jeunes ménages, en début de parcours résidentiels, vont acheter des biens plus anciens (nécessitant d'importants travaux) et éloignés des pôles d'emplois générant des frais conséquents (travaux, surcoûts liés aux frais de transports).



## L'accession à la propriété pour les ménages les plus fragiles

L'OPAC Quimper Cornouaille a réalisé une opération PSLA à Plouescat (11 logements T4 à 153 000€) mais il n'y a eu aucune vente. Finistère Habitat a racheté les logements pour les mettre en location. Cet échec est en partie dû au prix de vente fixé, qui était trop élevé par rapport aux moyens de la population du parc. Finistère Habitat a également réalisé 6 logements en PSLA (avec un prix de sortie de 150 000€) mais cette opération n'a pas fonctionné. Aux dires du bailleur, ce type de produit reste compliqué à commercialiser sur le Haut-Léon.

Finistère Habitat réalise de la vente aux locataires HLM :

- A Saint-Pol-de-Léon : 27 pavillons mis en vente, 11 vendus (T4/T5 : entre 80 000€ et 90 000€),
- A Santec : 3 mises en vente, 2 ventes,
- A Plouescat : 17 mises en vente, 5 ventes,
- A Plounévez-Lochrist : 8 mises en vente, 3 ventes.

Au total, on compte 21 ventes aux locataires HLM sur le territoire.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État permettant à certains ménages d'acheter un logement si ceux-ci n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années et sous conditions de ressources. Le montant du PTZ dépend de la zone où se trouve le logement.

En 2016, on compte 61 PTZ sur le territoire : 57% dans le neuf, 43% dans l'ancien. En 2018 le nombre de PTZ a été divisé par deux, avec une inversion des tendances : 65% dans l'ancien et 35% dans le neuf (Source : entretien ADIL).

### 4.1.3 UNE TENSION MARQUEE DANS LE PARC

#### SOCIAL

#### Un parc social présent sur la quasi-totalité du territoire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le territoire de Haut-Léon Communauté compte 927 logements locatifs sociaux, soit 4,2% du parc de résidences principales. Plus de la moitié du parc social est composée de logements individuels (53%), en revanche, à Saint-Pol-de-Léon, 83% des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs.

Le parc social est présent sur l'ensemble du territoire, 40% de l'offre intercommunale se situe à Saint-Pol-de-Léon.

Le poids des logements de petite taille parmi le parc social est relativement important avec 29,7% de T1-T2. Les T3 représentent 43% du parc social et les grands logements (T4 et plus) seulement 27,4%.

Le territoire compte 11 logements vacants parmi le parc social, soit un taux de vacance de 1,2%. Le taux de vacance varie selon les typologies, ainsi, les T4 et les T3 présentent un taux de vacance un peu plus élevé : 2,1% et 2,8%. A noter que 77% de la demande émane de ménages composés d'une ou deux personnes. Par ailleurs, 37% de la demande porte sur les T2, qui représentent 27% du parc. La vacance plus marquée des grandes typologies pose la question de la restructuration de certains logements.

Le taux de mobilité est de 6,26%, contre 9,78% dans le Finistère et 9,53% en Bretagne. Le taux de rotation est beaucoup plus important dans les T1 (27,3%). Cette typologie fait l'objet de plus de rotation de façon générale dans la mesure où elle correspond au début du parcours résidentiel.

#### Trois bailleurs présents sur le territoire

Trois bailleurs principaux sont répertoriés sur le territoire, 70% du parc appartient à Finistère Habitat, le reste est détenu par Espacil Habitat et Armorique Habitat.

##### ■ Finistère Habitat

La moitié du patrimoine de Finistère Habitat est à Saint-Pol-de-Léon (305). Parmi ce parc, 60% sont des logements collectifs, 40% des logements individuels. A Saint-Pol-de-Léon, Finistère Habitat compte notamment un gros collectif datant des années 1970, comptant environ 136 logements. La majorité du patrimoine de FH a été construite à partir des années 1980. Une résidence de 24 logements datant de 1921 a été démolie, 21 logements ont été remis en location fin septembre 2018.

FH dispose également de :

- 17 logements foyers de vie pour les jeunes, livrés en 2017, à Saint-Pol-de-Léon,
- 9 Logements en PLAI-A, avec un suivi des familles (qui présentent des difficultés sociales et économiques).

FH oriente les constructions neuves vers du T2 ou T3 pour correspondre à la demande.

### ■ Armorique Habitat

Le parc d'Armorique Habitat est de 227 logements, construits pour 80% avant 2012, et composé à 80% de logements individuels. 86% de ce parc est composé de petits logements (T3 et moins).

### ■ Espacil Habitat

Espacil Habitat est présent sur 3 communes du territoire, et se décompose de la façon suivante :

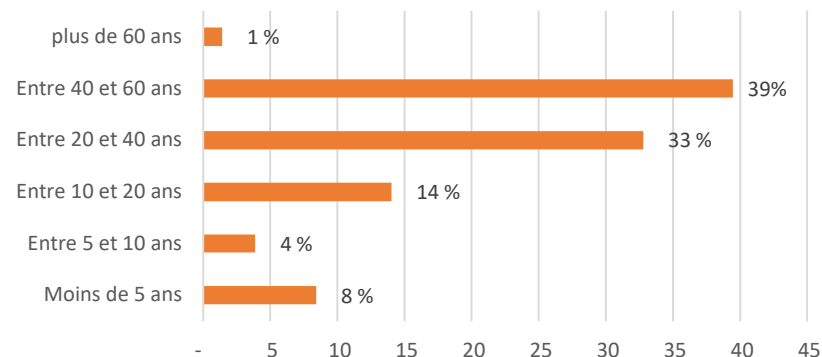
- 12 maisons datant de 2003 à Sibiril (T3/T4),
- 18 logements collectifs (T1/T2/T3) à Saint-Pol-de-Léon, dans un bâtiment ancien réhabilité en 1986 par une autre société HLM,
- 5 maisons (T3/T4) datant de 2005 à Tréfléz.

A ce jour, Espacil n'a pas de projet de développement sur le territoire.

### Un parc social récent

Plus d'un tiers du parc social a été construite avant 1982 (40%).

### Age des batiments du parc social



En lien avec la période de construction des logements locatifs sociaux, a minima 30% des logements dont le DPE est renseigné (100% des logements locatifs sociaux du territoire) sont économes (de E à G), soit un potentiel minimum de 276 logements dont la performance thermique est à améliorer.

	Etiquette énergie (nombre de logements)	Etiquette GES (nombre de logements)
<b>A/B/C</b>	395	457
<b>D</b>	254	277
<b>E/F/G</b>	276	191

Source : RPLS 2022

## Une majorité de logements PLUS

Une majorité des logements a été financée via un prêt de type PLUS<sup>2</sup> (93%, soit 863 logements). Parmi les logements sociaux, seulement 7% ont été financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 64 logements.

En 2022, le loyer moyen des logements locatifs sociaux est de 5,27€/m<sup>2</sup> tout financement confondu. Pour les PLAI, le loyer moyen est de 4,87€/m<sup>2</sup>, pour les PLUS avant 1977 il est de 4,56€/m<sup>2</sup> et pour les PLUS à partir 1977 il est de 5,79€/m<sup>2</sup>.

Les prix varient selon la typologie, ainsi, le loyer moyen d'un T1 est nettement supérieur au reste du parc, notamment au regard de la faiblesse de l'offre (3%). Les grands logements, les T4 et plus particulièrement les T5 et plus présentent les niveaux de loyer les plus bas, correspondant souvent au parc le plus ancien.

## Une pression forte sur le parc social – une demande très sociale

### Au premier trimestre 2024 :

- 485 demandes de logement social sont comptabilisées
- Le délai d'attente est de 18,7 mois. 7,8 demandes pour 1 offre, soit une forte tension sur le marché du logement social (ex : CCPL : 4.3 demandes /1 offre).
- Les demandes sont pour moitié le fait de personnes seules, en majorité pour du T2 (38,4%)
- 30% des locataires bénéficient des minima sociaux

- 61% des ménages fiscaux peuvent prétendre à un logement social PLUS, 29% peuvent prétendre à un logement très social (PLAI)
- Des demandes majoritairement pour des petits logements T2 (38%) et T3 (34%)
- Motivation liée aux évolutions sociétales : montants des loyers, handicap, divorce

### La programmation passée

Année	Commune	Opération	Bailleur	Avancement opération
2018	Cléder	6 logements (4 PLUS – 2 PLAIO)	Armorique Habitat	Réalisée
	Plounevez-Lochrist	4 logements centre-bourg	Finistère Habitat	Annulée
2019	Roscoff	26 logements (PLS)	EPHAD du Haut-Léon	En cours
2020	Roscoff	26 logements (PLS)	EPHAD du Haut-Léon	En cours
	Saint-Pol de Léon	18 logements (ESAT)	Brest Métropole Habitat	Réalisée
	Saint-Pol de Léon	16 logements (PLUS – PLAIO)	Armorique Habitat	Réalisée
2022	Roscoff	17 logements (8 PLAI, 9 PLUS) - Kergus	Finistère Habitat	Stand-by
	Roscoff	6 logements (PLS) - Gare sud	Finistère Habitat	Réalisée
	Saint-Pol de Léon	Réhabilitation de 44 logements + création de 8 logements à Kelou Mad	Finistère Habitat	En cours
2023	Plounevez-Lochrist	16 logements – rue du Roskogoz	Finistère Habitat	En cours
		18 logements en accession sociale (PSLA)		
	Saint-Pol de Léon	45 PLS (projet Habitat Jeune)	Brest Métropole Habitat	Non démarré
2024	Saint-Pol de Léon	6 logements PLS (petit collectif) lotissement communal de l'Estran	Finistère Habitat	Non démarré

<sup>2</sup> Pour le détail des plafonds de ressources, cf. page 26.

### La programmation 2025/2026

Commune	Nombre de logements envisagés	Lieu	Bailleur
Plouescat	16 logements		Armorique Habitat
Saint-Pol de Léon	4 logements	Rue de Verdun	Finistère Habitat
Saint-Pol de Léon	15 logements : 5 PLU, 5 PLAI, 5 PLS	Rue de la petite vitesse	Armorique Habitat
Roscoff	42 logements : 7 PLUS, 8 PLAI, 9 PLS, ainsi que 18 PSLA	Quartier Gare nord	Finistère Habitat

### Projets identifiés à plus long terme

- Tréfléz, quartier Gare, 10 logements
- Plougoulm, bourg, 10 logements, Finistère Habitat

### Une première réunion partenariale en 2024

Une première réunion partenariale s’est tenue en octobre 2024 avec les bailleurs et les élus des communes intéressées pour faire un point sur les aides définies dans le cadre du volet Habitat du PLUi. Les éléments suivants sont apparus :

- Dans le cadre de la raréfaction du foncier ‘facile’, indispensable que les collectivités mettent en place des stratégies d’acquisition foncière, les bailleurs ne peuvent se placer en concurrence sur le marché
- La mise à disposition du foncier par les collectivités est attendue par les bailleurs.
- Des aides pour les opérations en renouvellement urbain seraient nécessaires pour compenser le surcoût démolition/pollution/contentieux...

- Aide par logement sur PLAI, PLUS : au moins 3000€
- La taille minimum des opérations est vue différemment par les bailleurs ; par exemple des petites opérations de 4 restent intéressantes, notamment pour le logement inclusif (PLAI avec ALS, accompagnement à la vie sociale)
- Pour l’accession sociale à la propriété : le BRS – Bail Réel Solidaire : En zone C (non tendue), le prêt GAIA ne peut être obtenu, cela obère la possibilité de réaliser du BRS sur le Haut-Léon ; le PSLA reste compliqué à commercialiser
- Les bailleurs doivent compter une participation de 40k€ de fonds propres par logement. La programmation en PLS contribue à limiter le déficit ; elle permet de pallier la diminution du parc locatif privé et loger les classes moyennes.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc social relativement récent présent sur l'ensemble du territoire avec peu de vacance et une faible rotation.</li> <li>▪ Une tension plus marquée que la moyenne départementale</li> <li>▪ Un parc social quasi exclusivement en financement PLUS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un poids important de résidences secondaires et un effet inflationniste sur les prix de l'immobilier</li> <li>▪ Un parc principalement composé de résidences principales nettement sous-occupées, en lien avec la taille des logements et le desserrement des ménages observés depuis de nombreuses années</li> <li>▪ Des marchés de l'immobilier déséquilibrés, entre un littoral attractif et sous tension, peu accessible aux ménages locaux et l'intérieur du territoire plus concurrentiel en termes de prix notamment au travers du marché de l'ancien</li> <li>▪ Un marché porté essentiellement par la vente de résidences secondaires</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'adéquation des logements, dans la taille et la forme, avec l'évolution de la composition et les attentes des ménages</li> <li>▪ La mise sur le marché de logements abordables (en location et en accession) pour les populations locales</li> <li>▪ Le développement d'une offre en primo accession en adéquation avec les ressources des ménages locaux</li> <li>▪ Le développement d'une offre très sociale, correspondant à la demande locale et aux revenus des ménages locaux</li> </ul>

## IV.2 UN PARC ANCIEN PEU ATTRACTIF A REHABILITER

### 4.2.1. UNE VACANCE A CONTENIR

#### Une fiabilisation des données sur la vacance

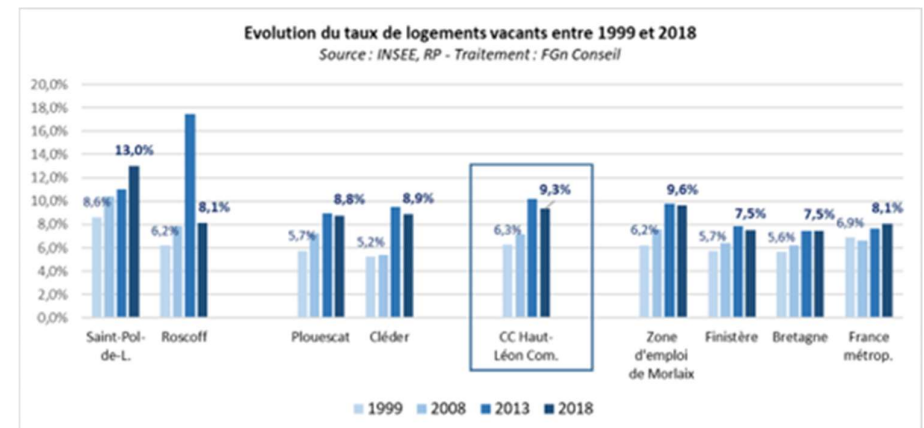
La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise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

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

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

#### Une hausse de la vacance

Entre 2008 et 2018, le nombre de logements connaît une forte hausse (de 3 points), largement supérieure à celle observée dans les territoires de référence (+2 points dans le Finistère, +1,9% en Bretagne). Cette hausse rapide n'était pas « nécessaire » compte tenu du taux de vacance déjà proche de 7% en 2008. Cette hausse importante du taux de vacance a ainsi eu pour effet une vacance supérieure aux territoires de comparaison : 9,3% dans le Haut-Léon contre 7,5% dans le Finistère et en Bretagne.



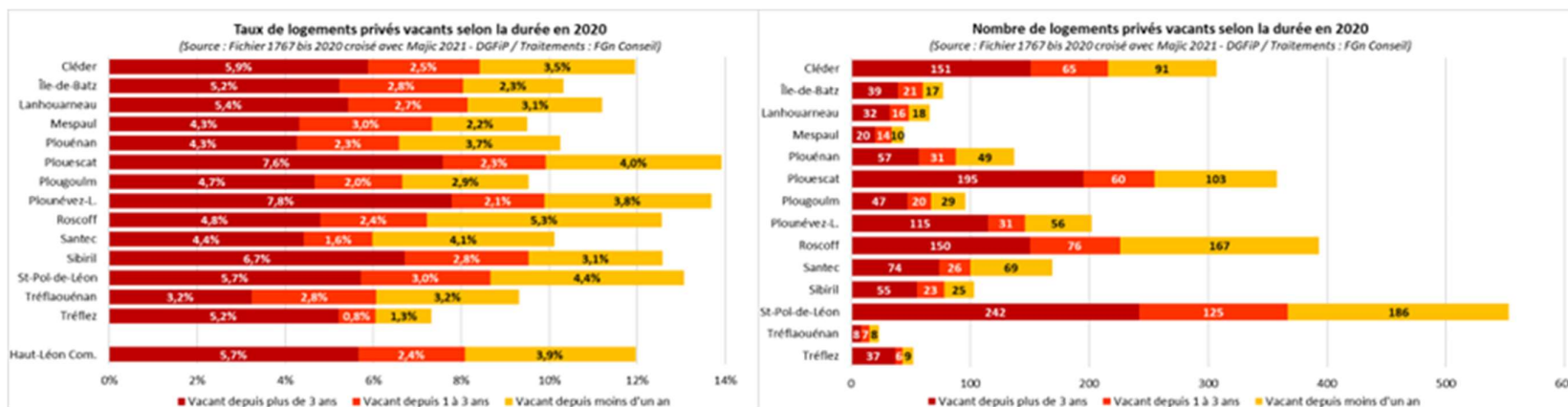
Entre 2013 et 2018, le taux de vacance diminue légèrement, présentant des disparités :

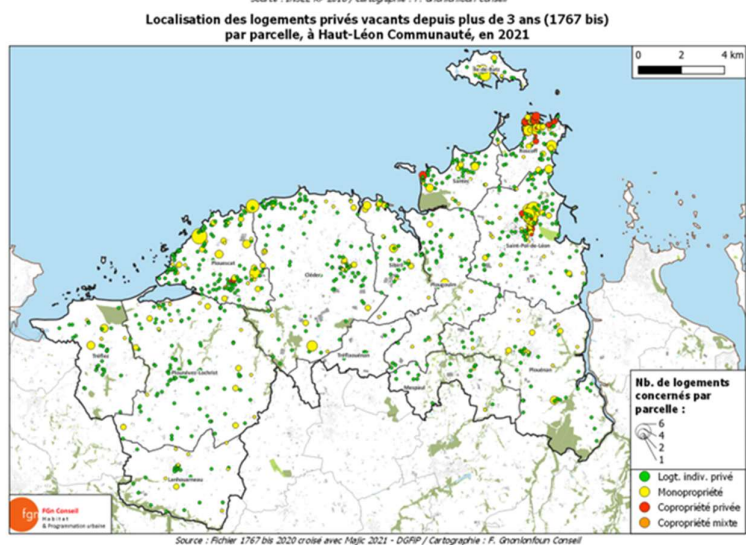
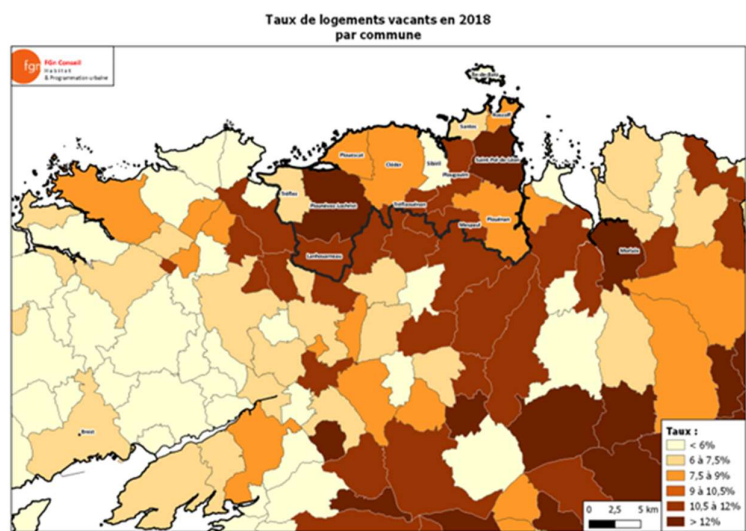
- En forte progression à Saint-Pol-de Léon,
- En baisse dans les 3 autres polarités, en particulier à Roscoff mais cette baisse est compensée par la hausse des logements déclarés en résidences des résidences secondaires ou en logements occasionnels.

Ce phénomène de vacance touche un nombre de logements toujours plus important qui s'inscrit dans un temps long avec 8% des logements vacants depuis plus d'un an et 5,7% qui le sont depuis plus de 3 ans. Le parc ancien est particulièrement concerné, ainsi que les logements collectifs de qualité médiocre, avec une surreprésentation (chiffres 2017) :

- De logements construits avant 1949 : 61%, contre 31 % des résidences principales ;

- De logements collectifs : 31% des logements vacants sont des logements collectifs, contre 12% des résidences principales ; 69% des logements vacants sont des logements individuels, en lien avec le poids important de cette forme urbaine dans le territoire (88% du parc de résidences principales) ;
- Du bâti de moindre qualité : 21% des logements vacants en classement cadastral 7 ou 8 (médiocre et très médiocre) ;
- Et de logements sans confort : 21% du parc vacant, contre 4% des résidences principales.





## Une vacance importante dans les centralités

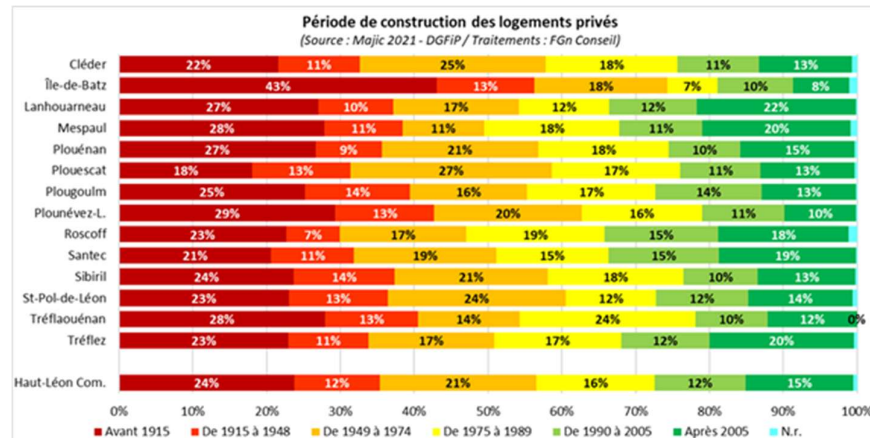
L'Ile-de-Batz, Santec et Trélez se distinguent par de faibles taux de vacance, de l'ordre de 6%, en lien avec de faibles volumes de logements et surtout la tension immobilière. Roscoff, Cléder, Plouescat et Plouénan présentent des taux de vacance entre 8,5% et 9%, inférieurs à la moyenne intercommunale. Avec 577 logements vacants en 2020, Saint-Pol-Léon concentre un nombre important de logements vacants, soit un taux de vacance de 13%. Plounévez-Lochrist est également concernée par un taux de 12,2%.

D'après le travail de terrain mené et les entretiens réalisés, il ressort que le territoire est confronté à une vraie problématique de vacance en centre-bourg. Cette vacance s'explique d'une part par une offre dans les centralités peu adaptée à la demande locale, d'autre part par l'utilisation de logements en lieux de stockage lorsqu'il y a des commerces en rez-de-chaussée. En outre, dans les territoires les plus ruraux (hors des bourgs), d'anciennes fermes sont identifiées comme vacantes. Il est difficile de remettre sur le marché ce type de logements au milieu de terres agricoles en activité.

A Mespaul ou Plouénan, les élus se mobilisent pour reconquérir les centres bourgs et proposer un redécoupage parcellaire permettant de doter les maisons de bourg de jardin.

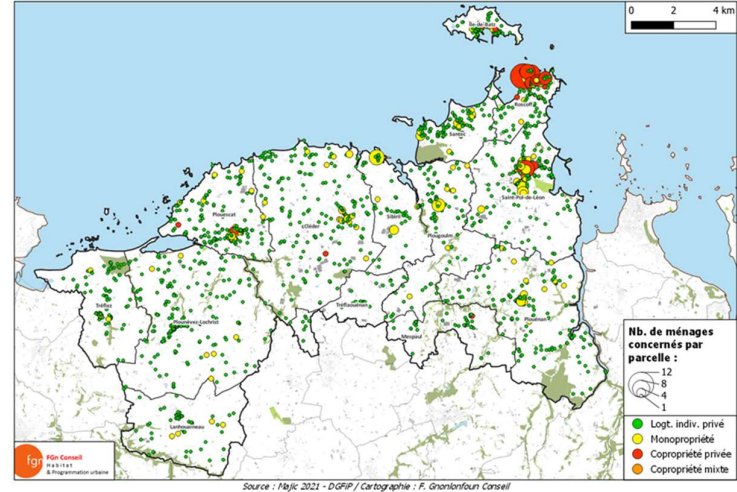
## 4.2.2 UN PARC PRIVE PRESENTANT DES SIGNES DE FRAGILITE

### Des logements anciens



Commune	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2005	Après 2005	N.r.	Total général
Cléder	553	286	645	460	282	325	17	2 568
Île-de-Batz	321	99	134	51	76	57	8	746
Lanhouarneau	159	60	100	72	70	127	1	589
Mespaul	129	49	51	85	52	93	4	463
Plouénan	356	120	284	236	129	207	5	1 337
Plouescat	463	343	703	447	279	328	9	2 572
Plougoum	254	143	160	175	145	128	2	1 007
Plounévez-L.	433	198	295	241	165	143	2	1 477
Roscoff	710	227	535	586	484	551	37	3 130
Santec	344	188	322	254	250	310	3	1 671
Sibiril	194	112	170	150	83	108	2	819
St-Pol-de-Léon	974	568	1 021	517	529	599	26	4 234
Tréflaouéan	69	31	34	59	24	30		247
Tréfléz	163	77	121	122	85	139	3	710
Haut-Léon Com.	5 122	2 501	4 575	3 455	2 653	3 145	119	21 570

Localisation des logements privés construits avant 1975 et en état "passable" à "mauvais" d'après la source fiscale, à Haut-Léon Communauté, en 2021



Sur le territoire, 43% des résidences principales ont été construites avant 1974 et les premières réglementations thermiques, soit une proportion supérieure au département (41%) et à la région (38%). Cependant, 27% des résidences principales ont été construites à partir de 1991. L'Île-de-Batz et Saint-Pol-de-Léon connaissent une surreprésentation de résidences principales construites avant 1971, soit respectivement 56% et 51%.

De plus, 29% du parc de résidences principales ont été construits entre 1971 et 1991, avec notamment le développement des lotissements dans les années 1970-80. Aujourd'hui l'enjeu d'adaptation de ces maisons est très important, en effet, de nombreux pavillons typiques des années 1970 disposent de très faibles performances énergétiques. Les habitats des années 70 sont fortement énergivores, avec des déperditions d'énergie au niveau de la toiture et des murs, des phénomènes de parois froides et des infiltrations d'air au niveau des menuiseries.

#### **Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :**

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

**Le classement cadastral** est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ». Cette classification est issue de la refonte du système des impôts locaux du début des années 1970.

Le parc de résidences principales de Haut-Léon Communauté semble plus ancien et de moindre qualité que le parc du département. Ainsi, 36% des résidences principales sont antérieures à 1949, contre 21% dans le Finistère, 4% des résidences principales sont sans confort (2% dans le Finistère), 16% sont en confort partiel (10% dans le département), et 3% sont en classement cadastral 7 ou 8 (2% dans le département).

## Un lien fort entre ancienneté du parc et potentielle situation d'indignité

Le Parc Privé Potentielle Indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage de logements indignes. Cette base de données consiste à croiser la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (2013 ici), en faisant l'hypothèse qu'un logement de moindre qualité a d'autant plus de chance d'être indigne s'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian, appelé le noyau dur.

La source fiscale dénombre 495 logements potentiellement très dégradés, soit 2,3% du parc privé.

Parmi ces logements potentiellement dégradés, environ 200 sont occupés par des locataires ou des propriétaires.

Ce parc potentiellement dégradé et occupé est majoritairement composé de petites typologies et les locataires sont surreprésentés.

Potentiel d'éligibilité aux aides de l'ANAH :

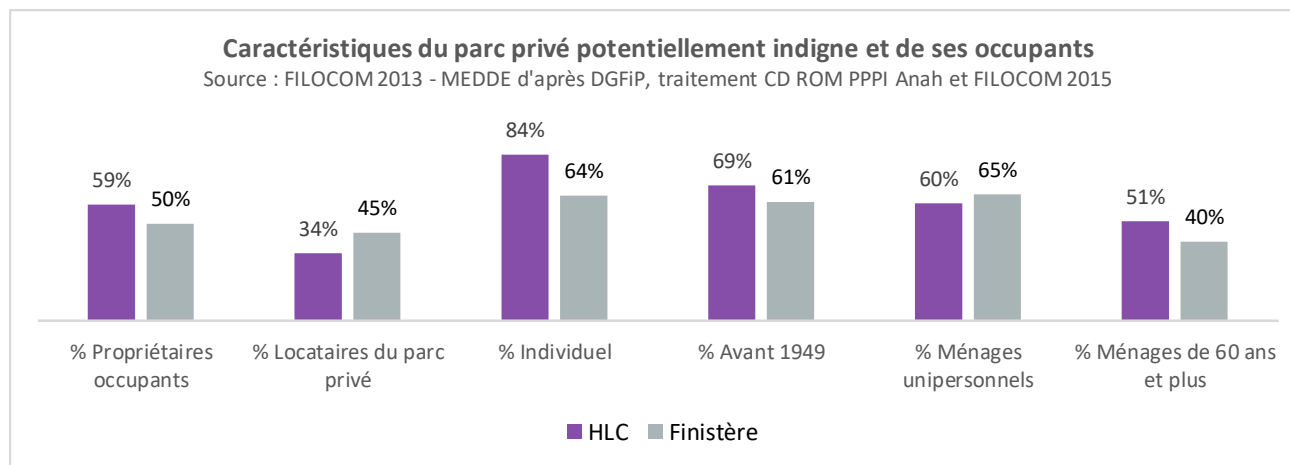
- Les arpentages de terrain ont permis de détecter une centaine de logements pouvant faire l'objet de travaux lourds, dont la grande majorité sont vacants

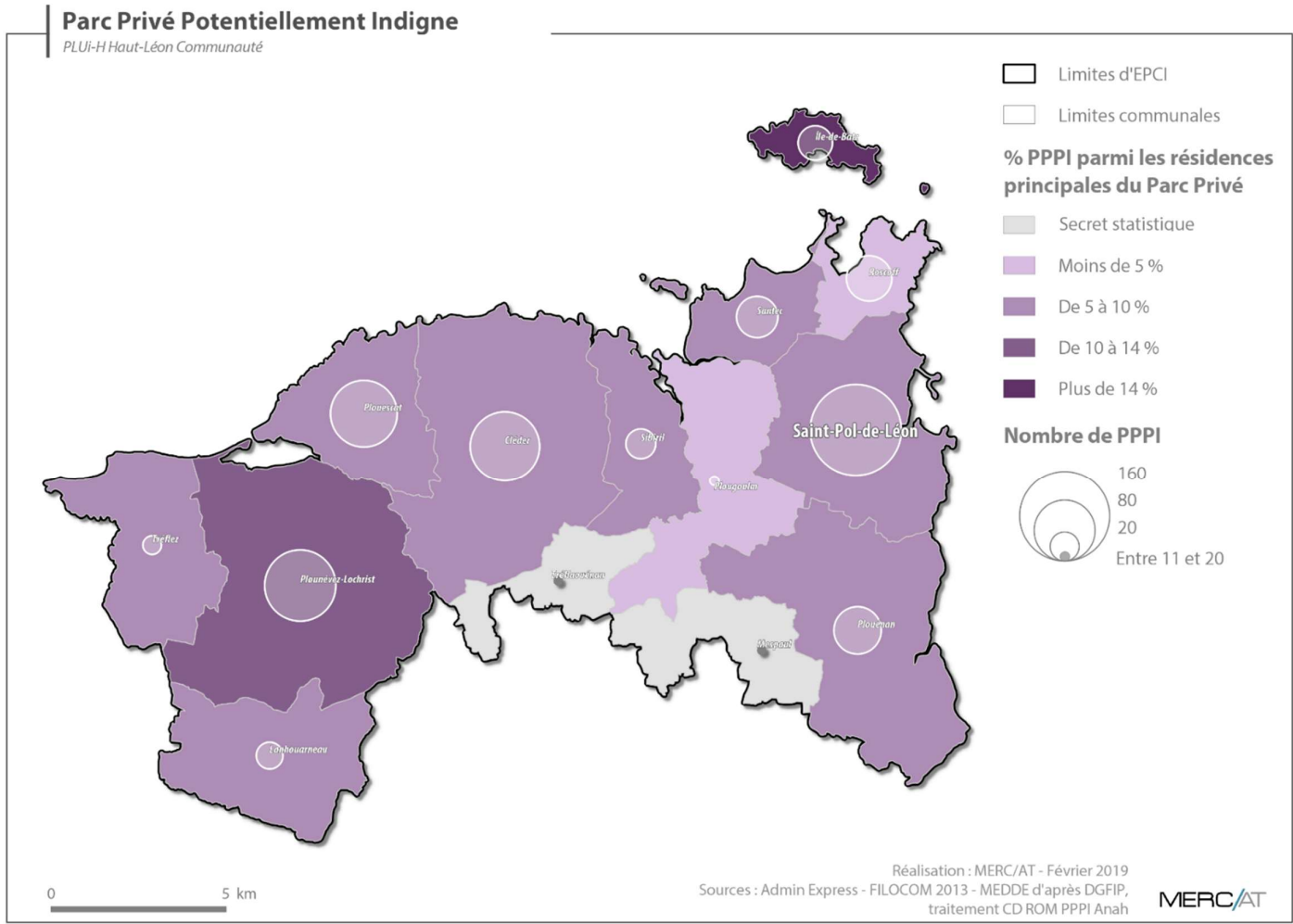
- Une quinzaine de logements semblent toutefois dégradés et occupés

d'avant 1949) occupées par leurs propriétaires (59%) surreprésentés par rapport à l'échelle départementale (50%). Par ailleurs, 60% des ménages concernés sont composés d'une seule personne, et 51% ont 60 ans et plus.

L'Ile-de-Batz se distingue par une proportion importante de PPPI parmi les résidences principales du parc privé, soit 16%, en volume cela représente 44 résidences principales. A Plounévez-Lochrist, 10% des résidences principales du parc privé sont identifiées, soit 109 logements. A Cléder et Saint-Pol-de-Léon, le volume de PPPI est important (105 et 161), mais cela représente une part moins conséquente parmi les résidences principales (en lien avec le poids de ces communes au sein de l'intercommunalité).

Dans les communes au profil plus rurales, le PPPI peut être important compte-tenu de la présence d'un parc ancien et de corps de ferme peu rénovés occupés par des agriculteurs à la retraite disposant de ressources très limitées. Une large majorité du parc privé identifié comme potentiellement indigne sont des maisons (86%) anciennes (69% datent



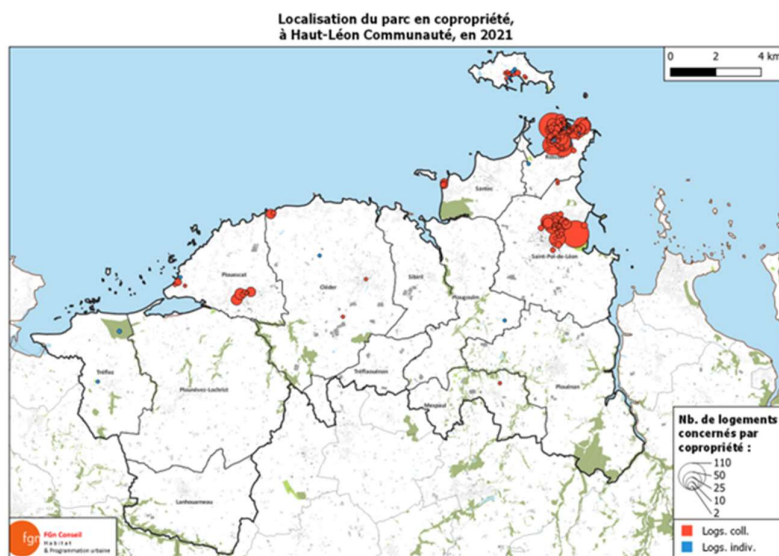


## Une vigilance à avoir sur des copropriétés fragiles identifiées

Sur le territoire, on dénombre :

- 156 copropriétés représentant 1 465 logements, soit 6,5% du parc de logement.
- Une taille moyenne de 9 logements par copropriété
- Une part plus importante de logements en copropriété à Roscoff (81 copropriétés soit 925 logements) et Saint-Pol de Léon (40 copropriétés soit 371 logements)
- Une moitié de copropriété (76 soit 48%) ne répondant pas à leur obligation d'immatriculation au RNC. Souvent des petites copropriétés gérées de fait

	Nb de copropriété	Nb de logs. en copropriété	Nb total de logs.	Taux de logs. en copropriété	Taille moyenne des copropriétés
Cléder	5	24	2 679	1%	4,8
Île-de-Batz	12	33	757	4%	2,8
Lanhouarneau			623	0%	
Mespaul	1	2	496	0%	2,0
Plouénan			1 423	0%	
Plouescat	11	80	2 667	3%	7,3
Plougoum	1	2	1 045	0%	2,0
Plounévez-L.			1 516	0%	
Roscoff	81	925	3 187	29%	11,4
Santec	3	23	1 713	1%	7,7
Sibiril			853	0%	
St-Pol-de-Léon	40	371	4 641	8%	9,3
Tréflaouéan			278	0%	
Tréfléz	2	5	726	1%	2,5
<b>Haut-Léon Com.</b>	<b>156</b>	<b>1 465</b>	<b>22 604</b>	<b>6%</b>	<b>9,4</b>



Au sein de l'Observatoire des copropriétés de l'Anah<sup>3</sup> et à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de 2013, les copropriétés de Haut-Léon Communauté ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Ont été exclues du répertoire des copropriétés l'ensemble des copropriétés classées en catégorie A afin de préserver un secret statistique. Les copropriétés fragiles identifiées sont localisées à Roscoff, Saint-Pol-de-Léon et Santec, les communes du reste du territoire ne disposent pas de copropriétés (B, C ou D) ou un nombre peu élevé les soumettant au secret statistique.

Ainsi, le répertoire des copropriétés fragiles, identifie 92 copropriétés à surveiller (classement B, C et D), parmi elles, 20 sont classées en catégorie C potentiellement fragiles (23%), 21 en D (22%), soit les catégories les plus fragiles.

Les copropriétés fragiles (C et D) du territoire se caractérisent comme suit :

- Des copropriétés de petite taille, comprenant majoritairement entre 2 et 11 logements (80%), en corrélation avec la taille de l'ensemble des copropriétés du territoire (une surreprésentation des petites copropriétés également dans la Famille B).
- Des copropriétés principalement construites avant 1949 : 46%.
- Une vacance importante : 44% des copropriétés comptent entre 25 et 45% de vacance. Il se peut que certains logements au sein de copropriétés soient considérés comme logements vacants alors qu'il s'agit de résidences secondaires.
- Des copropriétés occupées par des locataires : 49% compte plus de 80% de locataires.

<sup>3</sup> Ne sont présentes dans cet Observatoire que les communes situées dans une aire urbaine (découpage 2010 de l'INSEE)

### Potentiel d'éligibilité aux aides de l'ANAH :

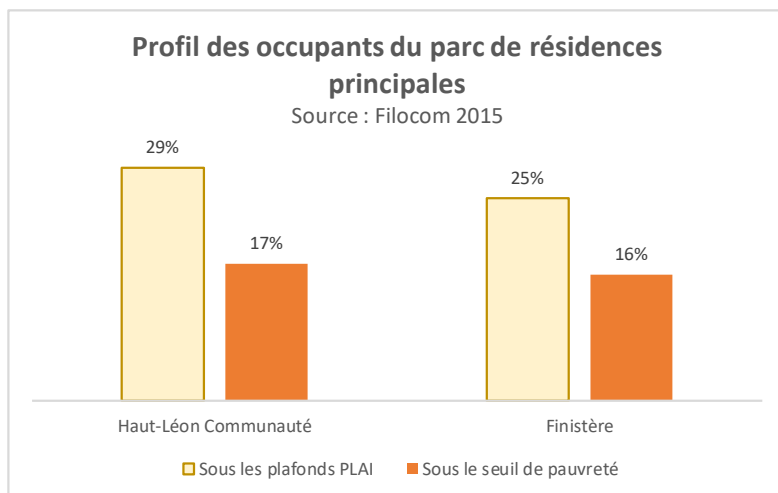
- 93 copropriétés construites avant 1975 représentent 500 logements
- Dont 35 n'ayant potentiellement pas fait l'objet de travaux récents (état fiscal « passable » à « médiocre ») soit 148 logements
- 5 copropriétés présentant des difficultés financières potentielles, avec des impayés de charges supérieurs à 15% du budget

### Un enjeu d'accompagnement des ménages

**Il existe plusieurs catégories de logements sociaux** suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) qui correspondent aux HLM traditionnelles. Les PLS (Prêt Locatif Social) et les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

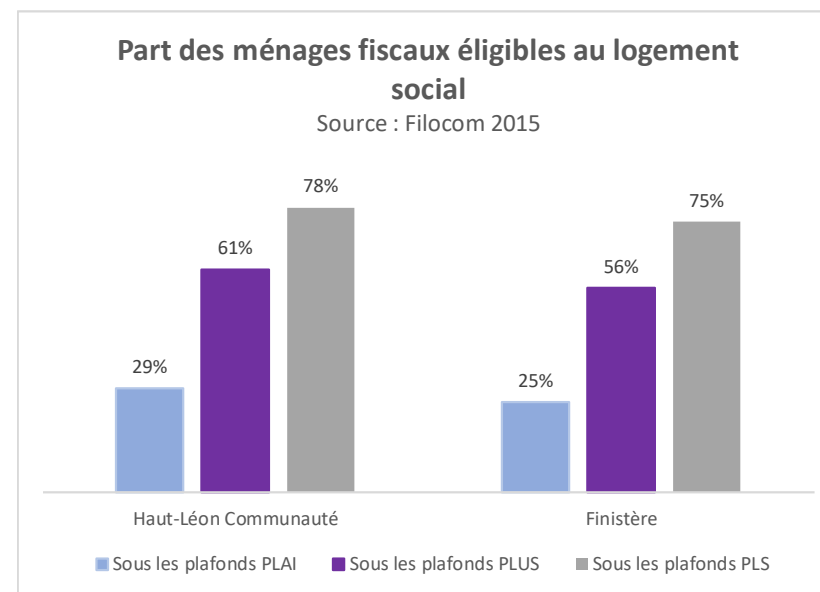
En 2015, selon la source Filocom, 29% des ménages fiscaux du territoire ont des revenus inférieurs au plafonds PLAI, contre 25% sur l'ensemble du département. De plus, 17% des ménages fiscaux sont sous le seuil de pauvreté, contre 16% pour les ménages du Finistère. Tréflaouéan et Plounévez-Lochrist se distinguent avec respectivement 22% et 20% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.



Parmi les ménages fiscaux du territoire 78% peuvent prétendre à un logement social au regard du niveau de leurs revenus, contre 75% dans le Finistère. De plus, 61% des ménages ont des revenus inférieurs au plafonds PLUS, contre 56% dans le département.

Roscoff, l'Île-de-Batz, Santec et Tréfléz présentent une part moins importante de ménages pouvant prétendre à un PLAI, en lien avec les niveaux de revenus plus élevés de ces communes :

- Roscoff : 23%
- Ile-de-Batz : 24%
- Santec : 24%
- Tréfléz : 25%

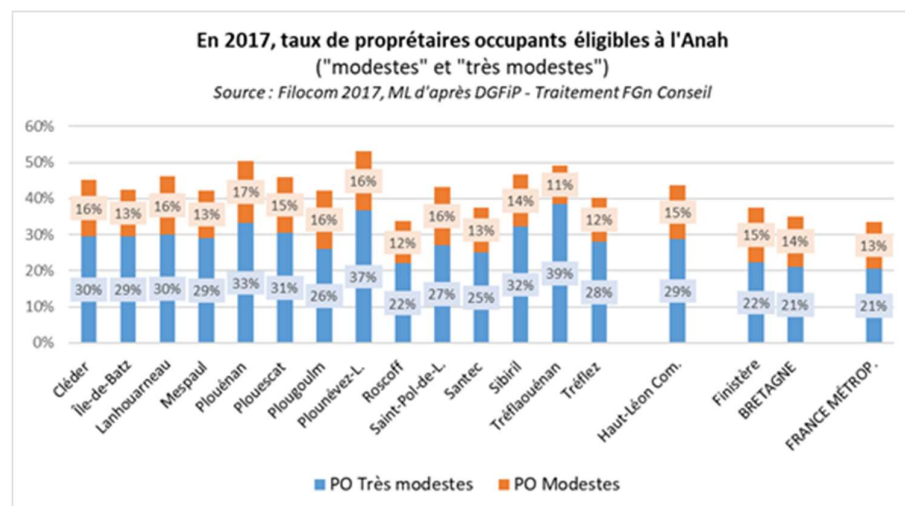


L'Agence Nationale de l'Habitat aide les propriétaires à financer les travaux de leur résidence (amélioration ou adaptation). Les aides de l'ANAH sont conditionnées par un niveau de ressources dont le plafond est fixé au niveau national. Le taux d'aide de l'Anah peut varier selon un niveau de ressources "modestes" ou "très modestes".

Sur Haut-Léon, 44 % des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah, soit 4630 ménages, dont 29 % au titre des revenus « très modestes », contre :

- 37 % (dont 22 % de TM) dans le Finistère
- 35 % (dont 21 % de TM) en Bretagne
- Et 34 % (dont 21 % de TM) en France

A l'échelle infra territoriale, les ménages éligibles aux aides de l'ANAH habitent essentiellement à Plouescat (12%, 581 ménages), Cléder (12%, 603 ménages) et Saint-Pol-de-Léon (19%, 936 ménages).



## Les dispositifs d'amélioration du parc privé mis en place sur le territoire

Le Syndicat Mixte du Léon exerçait la compétence Habitat jusqu'en 2018, l'intercommunalité ayant souhaité reprendre cette compétence à cette date.

Un service Habitat, composé d'une conseillère Habitat et de la Responsable Aménagement a été créé, afin d'accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation de leur logement, et également les communes sur les questions d'habitat indigne.

Pour ce faire, HLC a développé un partenariat avec l'ADIL et avec HEOL, l'Agence locale de l'Energie et du Climat du pays de Morlaix.

## Le partenariat avec HEOL

HEOL, l'Agence locale de l'Energie et du Climat du pays de Morlaix mène depuis 22 ans des actions de sensibilisation et d'information sur l'utilisation rationnelle de l'énergie, la promotion des énergies renouvelables, la qualité environnementale auprès du grand public mais aussi directement auprès des collectivités locales situées sur le pays de Morlaix. Cette sensibilisation et conseil est prodiguée lors des permanences, par téléphone ou au siège de l'association situé à Morlaix. Le site internet fournit également des informations.

Les permanences sur HLC se situent dans les espaces France Services de Saint-Pol de Léon et Cléder. Initialement au nombre de 2, les permanences ont été doublées dans le cadre du SARE, Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique. HEOL intervient également dans le cadre de temps forts qu'a pu mener la collectivité sur les questions de l'amélioration de l'habitat (ex : forum Bien Vieillir dans nos communes).

La convention avec HEOL concerne également la réalisation d'audits énergétiques dans le cadre de l'accompagnement des ménages au montage de leur dossier de subventions auprès de l'ANAH notamment. Le service Habitat, opérateur agréé par l'ANAH depuis 2018, agrément renouvelé en 2023, et dispose depuis 2024 de l'agrément 'Mon Accompagnateur Rénov'. Afin de répondre aux exigences de France Renov', HEOL réalise pour le compte de la collectivité les évaluations énergétiques et depuis mi-2024 des audits énergétiques exigés.

## Le partenariat avec l'ADIL

L'ADIL est présente sur le territoire du Haut-Léon depuis 1995. Deux permanences mensuelles ont lieu dans les espaces France Services de Saint-Pol-de-Léon et Plouescat.

328 consultations auprès de l'ADIL ont été comptabilisées en 2023, chiffre stable par rapport à 2022. 5 % des usagers contactent l'Adil par téléphone. La fréquentation des deux permanences est en légère augmentation : 48 habitants reçus au total en permanence, soit 14,5 % des usagers ayant consulté l'Adil (33 à Saint Pol de Léon et 15 à Cléder).

Les consultations portent sur les thématiques suivantes :

- 39% des consultations concernent les relations locatives,
- 27% des consultations portent sur l'amélioration de l'habitat,
- Près de 7% des consultations portent sur l'accession à la propriété

Selon le rapport d'activités de l'ADIL 2023, les relations locatives deviennent en thème prioritaire dans les consultations, les questions d'amélioration de l'habitat relevant des espaces France Rénov'.

### La signature du Pacte territorial pour la Rénovation de l'Habitat

Le Pacte Territorial définit le nouveau cadre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH) à partir du 1er janvier 2025 qui s'appuie sur les principes suivants :

- Universalité : réponse à l'ensemble des publics avec attention particulière portée aux plus fragiles
- Egalité d'accès : couverture territoriale et objectif d'un guichet par EPCI

- Lisibilité : visibilité et accessibilité des points d'entrée, information et orientation claires
- Parcours simple et sans couture" : fluidifier le parcours du ménage, articuler les dispositifs

Les pactes territoriaux unifient les dispositifs SARE et OPAH, avec la mise en place de convention avec les EPCI ciblant les actions d'animation, de mobilisation des publics, d'information, de conseil et d'orientation et de manière facultative d'accompagnement à la rénovation de l'habitat.

Les objectifs du Pacte sont de conventionner sur les volets 'Dynamique territoriale' et 'Information- conseil', et de maintenir la convention d'OPAH sur le volet 'accompagnement des ménages'.

Le service Habitat est identifié comme ECFR : Espace Conseil France Rénov', afin de devenir la porte d'entrée unique des ménages sur le territoire. La conseillère Habitat dirigera les ménages vers les partenaires qualifiés (HEOL, ADIL, opérateur OPAH) en fonction des besoins et caractéristiques des ménages.

### Lancement de l'OPAH 2024-2028

Une OPAH intercommunale a démarré au 2 janvier 2024 sur Haut-Léon Communauté (HLC). Elle a pour objectif de répondre aux enjeux globaux d'amélioration de l'habitat (énergétique, d'autonomie, d'habitat dégradé / indigne et d'accompagnement des copropriétés), dotée de secteurs d'intervention renforcée dans 6 centralités.

L'OPAH 2024-2028 doit permettre d'accompagner la rénovation de 104 logements par an, soit au total 520 logements répartis comme suit :

- 460 logements occupés par leurs propriétaires
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 30 logements réhabilités dans le cadre de travaux globaux d'amélioration énergétique des copropriétés saines

#### Les aides prévues (5 ans) :

- 4,6 M€ d'aides de l'ANAH (3,9 M€ pour les propriétaires occupants, 0,4 M€ pour les bailleurs, 0,163M€ pour les copropriétés)
- 772 k€ de Haut-Léon Communauté
- 180 k€ des 6 communes concernées par les secteurs prioritaires

La collectivité agréée MAR accompagne les propriétaires de dossiers MaPrimeRenov' parcours accompagné et MaPrimeAdapt'. Les dossiers dits 'complexes' : habitat indigne, copropriétés sont externalisés vers l'opérateur Citémétrie.

#### Le bilan 2024 de l'OPAH :

- 306 premiers contacts enregistrés, dont 1/3 en permanence
- 69 dossiers déposés sur l'objectif de 95 pour l'année 2024, soit un taux de réalisation de 72%

- 60 dossiers agréés : 22 dossiers énergie et 38 dossiers autonomie pour propriétaires occupants
- 72% de propriétaires très modestes
- 1,55 M d'€ de travaux
- 1,20 M d'€ de subventions : 1,154 M d'€ de l'ANAH, 0,51 M d'€ de HLC

#### Les perspectives 2025 :

- Mobiliser les propriétaires de logements vacants :
- Création d'un compte Zéro Logement Vacant
- Validation de la liste des logements vacants par les communes
- Campagne de courrier + formulaire auprès des propriétaires
- Mise à jour de la base de données, mise à jour statut auprès des impôts (renvoi vers ADIL ou France services)
- Aller vers les copropriétés
- Un atelier 'immatriculation' avec l'ADIL à programmer en juin
- Identification des copropriétés non immatriculées avec Citémétrie
- Sensibilisation sur la rénovation énergétique avec une ½ journée 'bien isoler mon logement' en septembre (format conférence + permanence service Habitat -HEOL-ADIL-Citémétrie)

- Opérations 'aller vers' (marchés,)

## La lutte contre l'habitat indigne

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Conseil Départemental a fait évoluer son protocole d'organisation pour l'orientation des situations de mal logement sur son territoire de délégation :

- Hors risque imminent, l'ADIL centralise l'ensemble des fiches de repérage.
- En présence d'un risque imminent, les fiches de repérage sont adressées au maire, qui met en œuvre ses pouvoirs en ce domaine, avec copie à l'ADIL.

Le territoire du Haut-Léon est destinataire des fiches de repérage sur son territoire, et en fait copie à l'ADIL. Ainsi, en plus de son rôle d'information et de conseil auprès des ménages concernés, l'ADIL a pour mission de recenser les situations en renseignant un tableau de suivi et de réaliser un bilan annuel à destination du Conseil Départemental.

Les dossiers qui peuvent être accompagnés dans le cadre de l'OPAH (habitat dégradé, très dégradé, insalubrité) sont externalisés vers l'opérateur Citémétrie.

En 2024, aucun dossier d'habitat indigne n'a été traité.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le lancement d'une première OPAH avec secteurs d'intervention renforcée 2024-2028</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc de logements vacants important et toujours en hausse, avec une problématique de vacance structurelle</li> <li>▪ Une vacance marquée dans les centres bourgs</li> <li>▪ Un parc de logements vieillissant</li> <li>▪ Des situations de précarité dans le parc privé, une partie des propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'Anah</li> <li>▪</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La signature du Pacte territorial avec l'ANAH et la Région Bretagne, permettant d'assurer le financement du conseil à la rénovation de l'habitat pour les particuliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La lutte contre la vacance et plus généralement la déqualification du parc ancien par une approche globale sur le bâti et son environnement (commerce, espaces publics, etc.)</li> <li>▪ L'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration</li> <li>▪ La poursuite de la veille et du repérage des situations d'indignité</li> </ul>

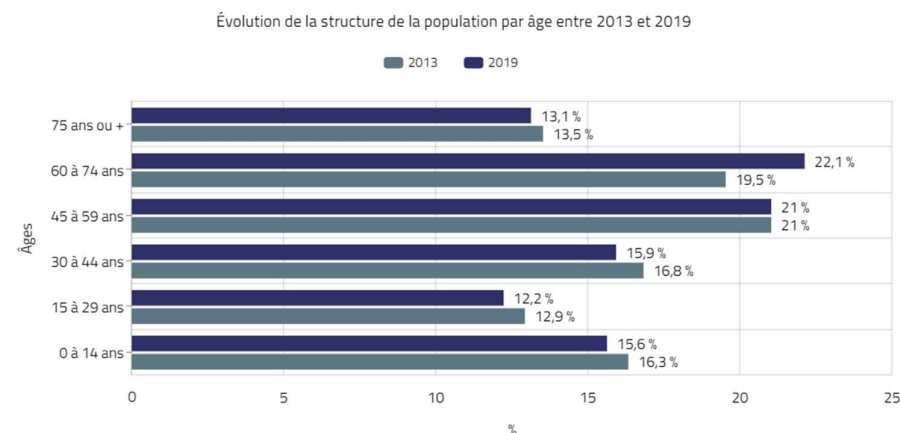
## IV.3 LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

### 4.3.1 DES PARCOURS RESIDENTIELS A ASSURER POUR UNE POPULATION VIEILLISSANTE

#### Un phénomène de vieillissement de la population engagé depuis de nombreuses années

L'ensemble des acteurs interrogés place la réponse aux besoins liés au vieillissement de la population comme l'un des principaux enjeux du territoire. En effet, ils ont constaté, au-delà des données fournies par l'INSEE, l'arrivée de personnes âgées depuis de nombreuses années sur le territoire. Ce sont principalement des ménages aisés venus de Paris ou du Sud de la France qui viennent passer leur retraite sur le littoral. De plus, le Haut-Léon ne constitue pas un pôle d'emplois dynamique permettant l'accueil, aujourd'hui de jeunes actifs.

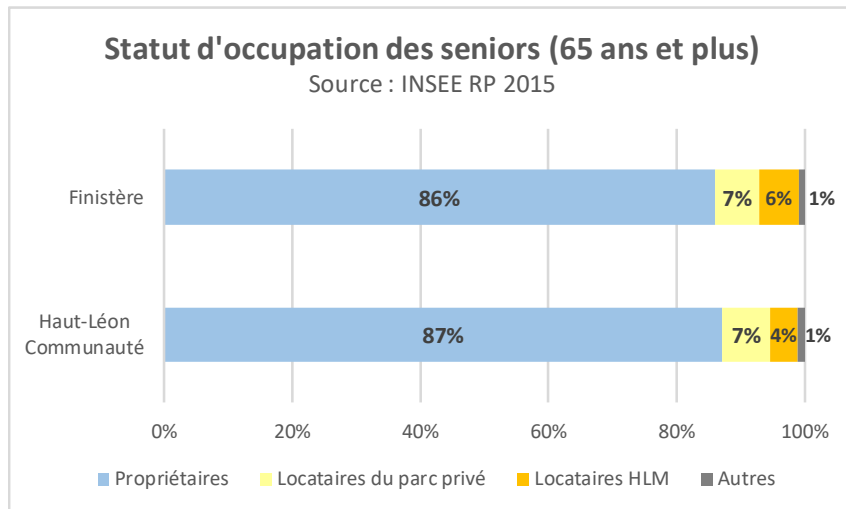
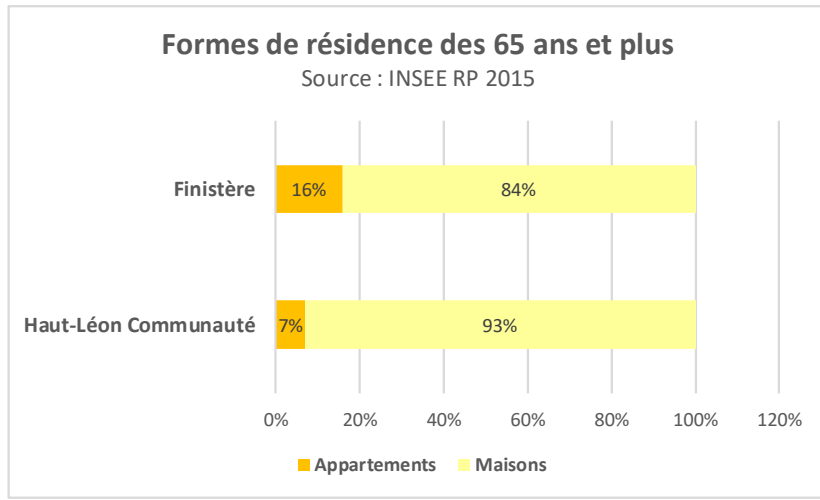
La population des 60 ans et plus représente 35,2% de la population territoriale en 2019, contre 33% en 2013.



Le poids des 60 ans et plus est particulièrement fort à Roscoff et sur l'île-de-Batz, suivies des communes de Plouescat et Saint-Pol-de-Léon. L'indice de jeunesse du territoire est de 0,6, ce chiffre met en évidence la surreprésentation des seniors par rapport aux jeunes, c'est d'autant plus vrai dans les communes mentionnées ci-dessus, dont les indices de jeunesse sont inférieurs à celui de Haut-Léon Communauté.

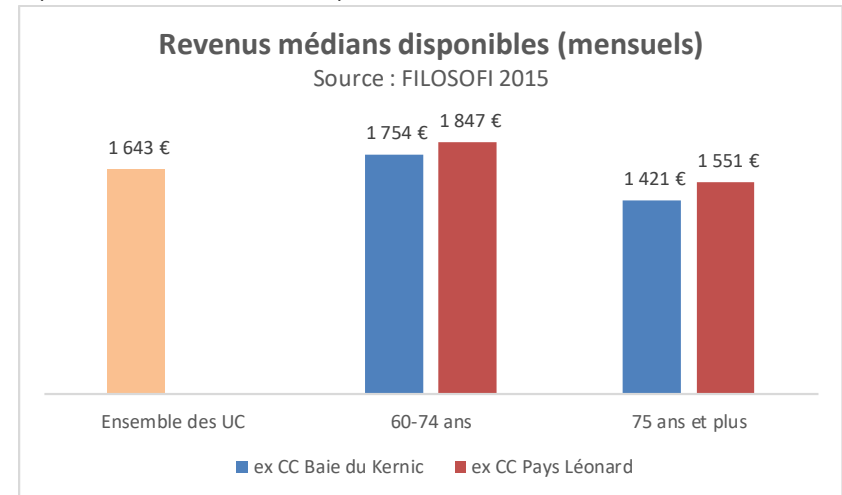
En 2010, l'indice de jeunesse était de 0,70, le poids des 60 ans et plus était déjà supérieur à celui des moins de 20 ans. La baisse de cet indice de jeunesse met en évidence la poursuite d'un processus de vieillissement qui était déjà engagé en 2010 et dont l'alimentation se poursuit par l'attractivité auprès des personnes de 50 à 64 ans et le vieillissement de la population déjà en place.

## Des seniors majoritairement propriétaires de maisons



Le parc de résidences principales du territoire est en grande majorité composé de maisons (87% des résidences principales en 2015), 93% des 65 ans et plus occupent une maison (84% dans le département).

Les 65 ans et plus sont principalement propriétaires de leur logement (87%), seulement 7% d'entre eux sont locataires du parc privé et 4% locataires du parc HLM (7% et 6% dans le Finistère).



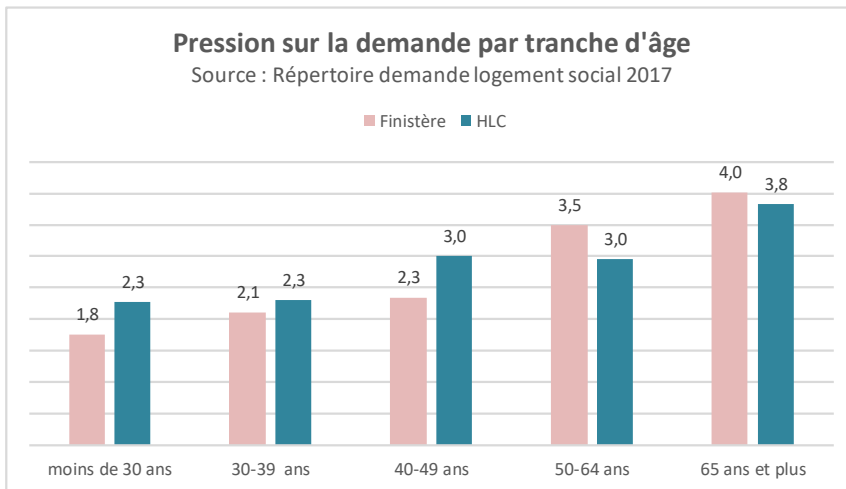
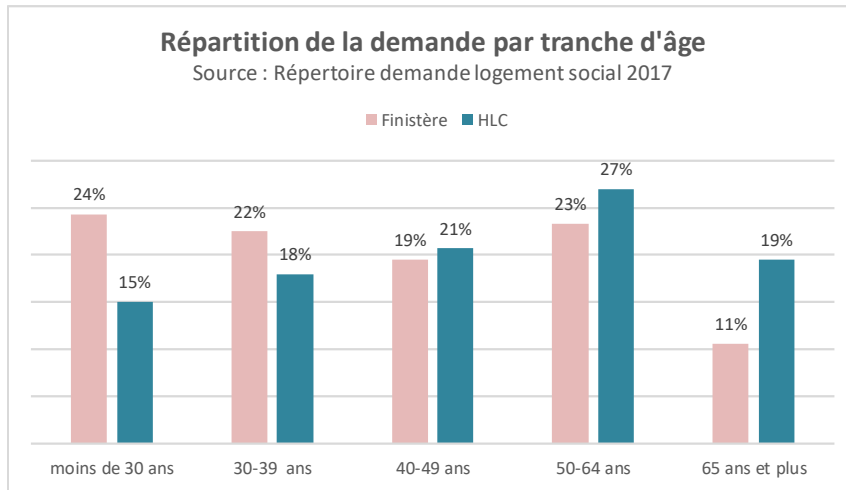
Les seniors, entre 60 et 74 ans ont des revenus médians disponibles supérieurs aux revenus médians de l'ensemble du territoire, toute tranche d'âge confondue. En revanche, les revenus des 75 ans et plus sont inférieurs.

Une partie des seniors se tourne vers le parc social. Ainsi, en 2017, 19% des demandeurs ont 65 ans et plus (65 individus). Le ratio demande/attribution par tranche d'âge met en évidence une pression plus élevée pour les populations plus âgées, avec 3,8 demandes pour 1 attribution pour les 65 ans et plus. En outre, parmi la demande locative, 44 demandes (13%) émanent de ménages pour un

motif de santé ou de handicap. Cela est à mettre en lien avec la question de la perte d'autonomie des personnes vieillissantes.

Les acteurs du territoire soulignent l'existence d'une problématique d'isolement des personnes âgées combinée à une précarité énergétique. Une partie des retraités du territoire sont d'anciens salariés agricoles ou des agriculteurs, ce public entre dans les plafonds du PLAI.

La mise en regard des revenus déclarés des ménages de 60 ans et plus de Haut-Léon Communauté en 2015 avec les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social de type PLAI ou PLUS permet de recenser des situations de fragilité économique parmi les seniors.



ex CC de la Baie du Kernic	Revenus déclarés - 60-74 ans	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
	Ménage de 1 personne (1 UC)	10 710 €	13 266 €	15 397 €	17 181 €	18 803 €	20 714 €	23 404 €	26 444 €	32 981 €
	Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	16 065 €	19 899 €	23 096 €	25 772 €	28 204 €	31 072 €	35 105 €	39 666 €	49 472 €
			Plafonds PLAI			Plafonds PLUS				
ex CC du Pays Léonard	Revenus déclarés - 60-74 ans	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
	Ménage de 1 personne (1 UC)	10 894 €	13 540 €	16 096 €	18 385 €	20 533 €	22 572 €	25 618 €	29 972 €	37 411 €
	Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	16 340 €	20 309 €	24 143 €	27 578 €	30 799 €	33 858 €	38 426 €	44 958 €	56 117 €
			Plafonds PLAI			Plafonds PLUS				
ex CC de la Baie du Kernic	Revenus déclarés - 75 ans et plus	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
	Ménage de 1 personne (1 UC)	9 333 €	10 937 €	12 242 €	13 194 €	14 333 €	15 984 €	18 374 €	21 022 €	26 291 €
	Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	14 000 €	16 405 €	18 363 €	19 791 €	21 499 €	23 976 €	27 562 €	31 533 €	39 436 €
			Plafonds PLAI			Plafonds PLUS				
ex CC du Pays Léonard	Revenus déclarés - 60-74 ans	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
	Revenus déclarés - 75 ans et plus	9 976 €	11 459 €	12 812 €	14 258 €	16 029 €	18 128 €	20 462 €	24 262 €	31 032 €
	Ménage de 2 personnes (1,5 UC)	14 963 €	17 188 €	19 219 €	21 387 €	24 044 €	27 192 €	30 694 €	36 393 €	46 548 €
			Plafonds PLAI			Plafonds PLUS				

**Parmi les ménages qui ont entre 60 et 74 ans :**

- Entre 5% et 10% des ménages composés d'une personne ou deux peuvent bénéficier d'un logement très social (PLAI),
- Entre 45% et 55% des ménages d'une personne peuvent bénéficier d'un logement de type PLUS,
- Entre 35% et 45% des ménages de deux personnes peuvent bénéficier d'un logement de type PLUS.

**Parmi les ménages qui ont 75 ans et plus :**

- Entre 5% et 10% des ménages composés d'une personne peuvent bénéficier d'un logement très social (PLAI),
- 10% des ménages composés de deux personnes peuvent bénéficier d'un logement très social (PLAI),
- Entre 65% et 75% des ménages d'une personne peuvent bénéficier d'un logement de type PLUS,
- Entre 55% et 65% des ménages de deux personnes peuvent bénéficier d'un logement de type PLUS.

L'Orientation 2 du 4<sup>e</sup> Schéma Gérontologique 2015-2020 du Finistère fixe des actions pour accompagner la perte d'autonomie à domicile et en établissement. Le maintien à domicile et le développement d'offres alternatives à l'hébergement complet sont à mettre en œuvre dans le cadre de ce Schéma.

Le bilan du 3<sup>e</sup> Schéma Gérontologique avait fait remonter la nécessité de poursuivre l'information sur les droits des personnes âgées pour adapter les

logements. En effet, la multiplicité des acteurs et des structures impliquées dans la politique de l'habitat et le nombre d'aides existantes pour l'adaptation d'un logement sont méconnues du public. Dans cette optique, Haut-Léon Communauté a organisé un forum de l'habitat des Seniors « Bien vieillir chez soi » au sein de la MSAP (Maison de Service au Public) avec des stands d'information sur les différents acteurs, les aides disponibles pour l'adaptation du logement ou le changement de logement, des conférences et des ateliers.

Saint-Pol-de-Léon s'était portée candidate à l'obtention du label « Bien Vieillir-Vivre Ensemble » (B.V.V.E.) en septembre 2010 et l'a obtenu en juin 2011. Ce label a engagé le CCAS de la Ville à mener une réflexion approfondie sur les atouts et lacunes de la commune concernant les conditions de vie de ces personnes vieillissantes. A la suite de cet audit, le CCAS a pu faire un bilan et travaille désormais sur la rédaction d'une charte d'engagement afin de garantir la prise en compte des besoins des seniors.

HLC est un territoire pilote pour une expérimentation visant à accompagner les ménages, lutter contre la précarité, l'isolement...

En parallèle des efforts engagés par l'intercommunalité et le CCAS de Saint-Pol-de-Léon en faveur du maintien à domicile, l'offre doit pouvoir se diversifier et permettre de répondre à la diversité des parcours résidentiels : résidences intergénérationnelles, résidences dédiées adaptées, offre locative sociale....

### Un manque en résidences seniors ou services, hors EHPAD

Le territoire dispose de 501 places en hébergement complet en EHPAD, à Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Plouescat et Cléder. Cela correspond à 117,7 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, soit un taux d'équipement à peine inférieur aux taux du Finistère et de la Bretagne.

Le territoire ne dispose pas d'offre complémentaire (résidence autonomie par exemple). Cependant, des projets ont été initiés sur le territoire mais n'ont pas abouti. Ainsi, un projet de résidence sénior à Saint-Pol-de-Léon datant de 2013, dont la commercialisation a échoué, a évolué vers de l'investissement locatif (le permis a été prorogé jusqu'en janvier 2019). On constate aujourd'hui une dynamique de retour vers les centralités, impulsée par les porteurs de projets (bailleurs sociaux ou promoteurs privés) et les élus. Ainsi, il y a un projet de 6 logements en réflexion dans le centre-bourg de Cléder, et à plus long terme, un projet dans le centre-bourg de Mespaul et un projet Age et Vie à Saint-Pol-de-Léon et Plouénan.

	Nb de places Haut Léon Communauté	Taux d'équipement Haut Léon Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Hébergement en EHPAD	501	117,7	121,4	119,4
Hébergement hors EHPAD	0	0	10,6	18,3

Source : FINISS – STATISS

### 4.3.2 DES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le territoire compte 4 établissements d'accueil et d'hébergement d'adultes handicapés et 1 ESAT localisés à Plouescat et Saint-Pol-de-Léon. Haut-Léon Communauté compte 5,7 places pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans en Foyer et 3,2 places en ESAT pour 1 000 personnes entre 20 et 59 ans. Le taux d'équipement en foyer est plus important que ceux du département et de la région.

	Nb de places Haut Léon Communauté	Taux d'équipement Haut Léon Communauté	Taux d'équipement Finistère	Taux d'équipement Bretagne
Foyers	81	5,7	1,9	1,9
ESAT	46	3,2	4	3,9

Source : FINISS – STATISS

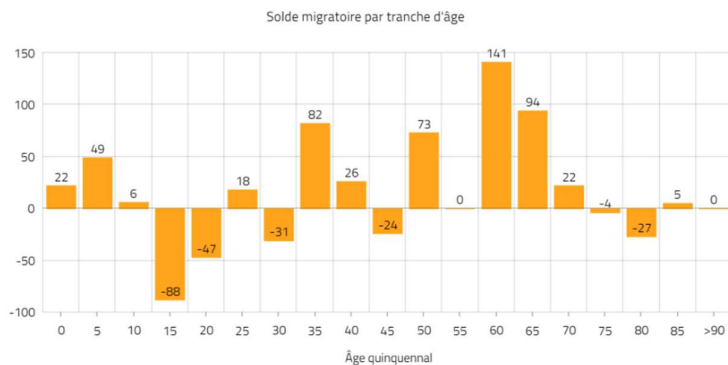
Il n'existe pas de projets d'habitat « inclusif » pour les personnes en situation de handicap (quelques unités de logements avec un pièce de vie / d'activités commune et un accompagnement social qui peut être financé par une mutualisation de la PCH – Prestation de Compensation au Handicap).

Une unité collective sur Saint-Pol-de-Léon a été livrée en 2014 ans comprenant 18 à 20 logements. De plus, l'EPHAD de Lannuchen à Landivisiau comprend des logements pour personnes handicapées dépendantes.

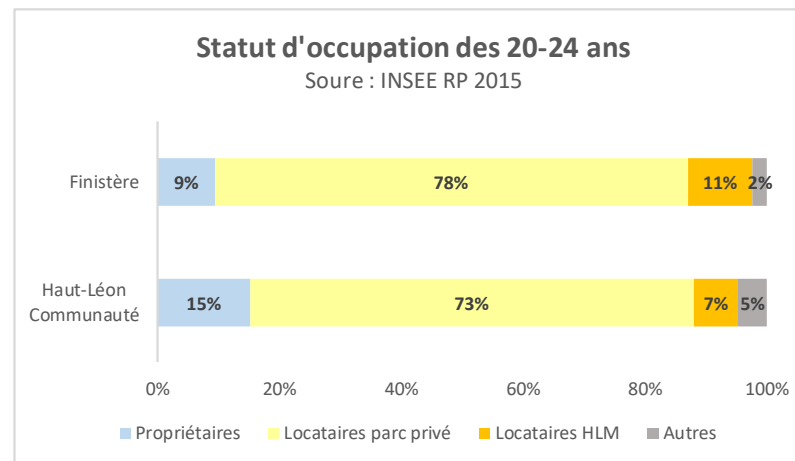
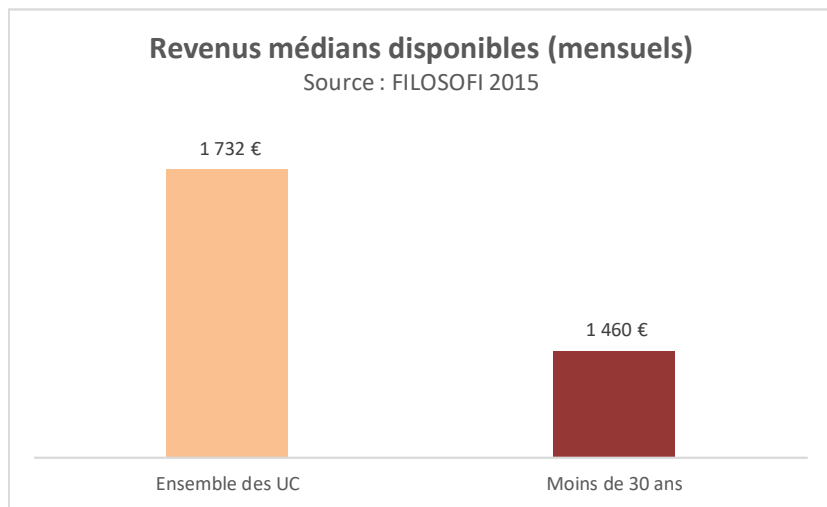
### 4.3.3 DES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES LES PLUS PRECAIRES

Les 15-29 ans représentent 12,2% de la population en 2019 2019 contre 12,9% en 2013. Le volume des plus jeunes diminue au profit des seniors.

L'analyse des migrations résidentielles par tranche d'âge sur une année a permis de confirmer cette évolution. En effet, les 15-24 ans quittent le territoire pour la réalisation d'études supérieures en l'absence d'une offre post-bac sur place. Les jeunes, entre 25 et 29 ans quittent également Haut-Léon Communauté. Le territoire ne constituant pas un bassin d'emplois dynamique, selon les acteurs du territoire, il semble difficile d'attirer de jeunes actifs.



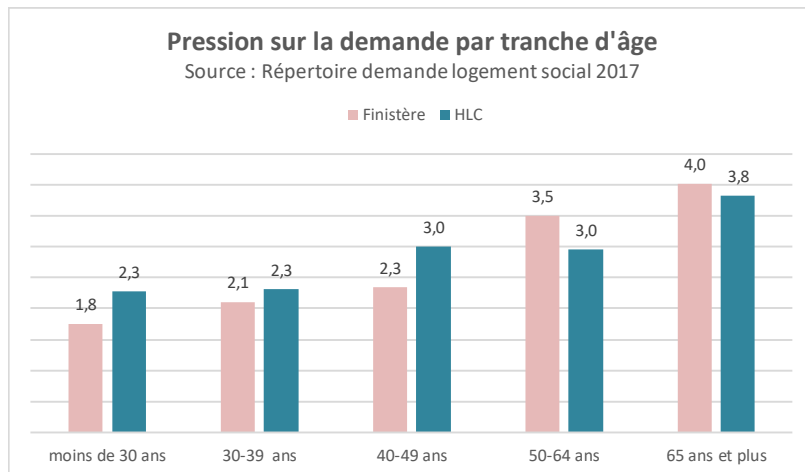
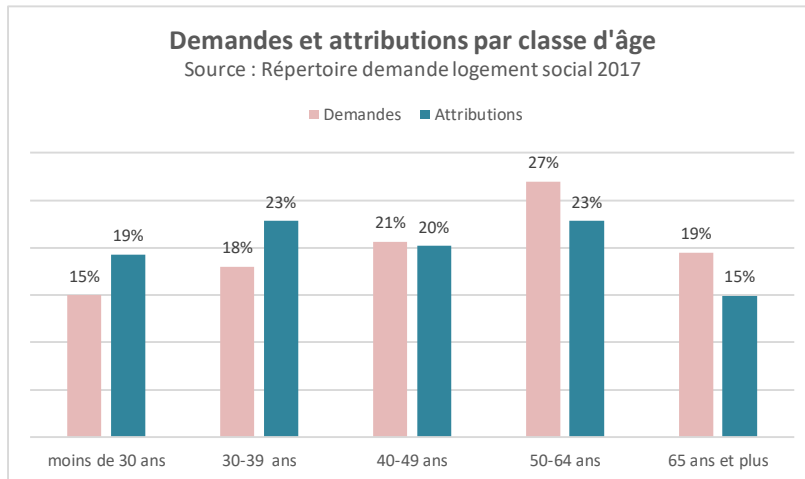
Avec des revenus médians disponibles mensuels de 1 460€, les moins de 30 ans ont des revenus inférieurs à l'ensemble des ménages du territoire.



Le parc locatif privé est le principal parc d'accueil des jeunes entre 20 et 24 ans. Dans le département, les jeunes locataires du parc privés sont moins importants que dans le Haut-Léon (73% dans le département). Les acteurs du territoire interrogés soulignent la difficulté des jeunes ménages à accéder à la propriété sur le littoral. Les jeunes ménages ont tendance à acheter vers l'intérieur du territoire, dans des secteurs plus éloignés.

Ainsi, une large majorité des plus jeunes (20-24 ans) se tourne vers le parc locatif, cependant, sur le littoral, la location saisonnière vient concurrencer la location à l'année. Par ailleurs, le poids du parc locatif privé est faible parmi les résidences principales du territoire (17%).

En 2017, 15% des demandeurs ont moins de 30 ans (50 demandes), contre 24% dans le Finistère. De plus, 19% des attributions sont pour les moins de 30 ans. Au cours de l'année 2017, il y a eu 2,3 demandes pour 1 attribution pour les moins de 30 ans, soit une pression inférieure aux autres tranches d'âge et à la moyenne du territoire (2,9 demandes pour 1 attribution).



En 2012, un projet de FJT (Foyer Jeunes Travailleurs) porté par Finistère Habitat n'a pas pu voir le jour pour des raisons techniques et financières. Il n'existe pas, à ce jour, de structure dédiée sur le territoire pour les jeunes en difficulté.

### 4.3.4 LA REPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS EN SITUATION DE PRECARITE

#### La présence de ménages précaires sur le territoire

Selon l'INSEE en 2019, 1 626 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 10.7% des ménages, une proportion légèrement inférieure à la moyenne départementale (11%). De plus, le territoire compte 4 341 ménages éligibles à un logement très social (PLAI), 29% des ménages.

Le territoire compte 1 433 allocataires logement en 2021, soit une baisse du volume de bénéficiaires par rapport à 2017 (-1934 allocataires de moins) :

- 315 bénéficiaires de l'Allocation Logement Familial, soit 1319 de moins par rapport à 2017,
- 606 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social, soit 125 de moins qu'en 2017,
- 512 bénéficiaires de l'APL, soit 454 de moins qu'en 2017

Au cours de l'année 2017, 67% de la demande sociale (225 demandeurs) émanent de ménages pouvant prétendre à un logement de type PLAI, près de 4% émanent de ménages en fragilité sociale et économiques : 5 ménages en sortie d'hébergement, 7 ménages sans solutions de logement. En outre, 18% des demandeurs sont logés par un membre de la famille ou par un tiers (61 demandes).

## Un besoin d'accompagnement des ménages fragiles

En l'absence de structures spécifiques sur le territoire, l'ASAD accompagne les adultes et les familles en difficulté, notamment pour une aide au maintien dans le logement. L'association accompagne des personnes isolées (60%), des familles monoparentales (30%), des salariés isolés.

L'ASAD met en place des baux glissants, lui permettant de se substituer au locataire auprès des bailleurs. L'association dispose de 2 logements temporaires, mais cela ne permet de satisfaire les besoins du public en difficulté et ne pallie pas le manque de structures d'hébergement sur le territoire type CHR. Le public est très attaché au territoire et de ce fait est très peu mobile. Aujourd'hui, l'association constate éventuellement un manque sur un logement T3 pour pouvoir accueillir un ménage au profil familial. De plus, les ménages présents sur le territoire ont besoin d'un accompagnement important avec une visite à minima une fois par semaine, ce qui est difficile à assumer pour l'ASAD car elle ne dispose pas d'une antenne permanente sur le territoire.

Selon l'ASAD la situation se dégrade, même si le soutien familial reste important sur Haut-Léon-Communauté.

Les acteurs du territoire constatent l'éloignement du secteur hospitalier et le manque de psychiatres nécessaires pour suivre un certain nombre de ménages. De plus, un manque de logements en PLAI-Adaptés (comprenant un accompagnement social) se fait sentir. Quelques unités sont présentes (9 logements) à Saint-Pol-de-Léon, Plouescat et Cléder, avec un accompagnement social fait par le personnel de Finistère Habitat et les services du conseil départemental. Le bailleur a constaté une augmentation du nombre de cas de type « syndrome de Diogène » (forme de trouble comportemental associant une tendance à l'accumulation d'objets, une négligence de l'hygiène corporelle et domestique et, le plus souvent, un isolement social prononcé sans la moindre nécessité de se plaindre de cette situation) qui peut toucher n'importe quel type

de personne ; aujourd'hui un travail est mené avec les assistants sociaux pour détecter les cas et les accompagner.

Dans le cadre du PDALHPD, un diagnostic à 360° a été réalisé afin de disposer d'une connaissance des besoins qui s'expriment sur un territoire et de l'offre existante destinée à y répondre. D'après les éléments fournis par le SIAO, dans le département, 25% de la demande émane de ménages isolés (surtout des hommes, même si le nombre de femmes augmente) et de familles monoparentales. Un besoin en hébergements d'urgence se fait ressentir pour des personnes en rupture familiale notamment. Le territoire départemental manque de petits logements.

### 4.3.5 DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS EN DIFFICULTE

#### FACE AU LOGEMENT

Lors des échanges dans les réunions de travail, la question des travailleurs saisonniers a été évoquée. Peu de données chiffrées sont disponibles pour répondre aux interrogations soulevées.

La situation remontée est la suivante :

- Des demandes de travailleurs saisonniers (étrangers) qui trouvent à se loger mais dans des conditions qui ne sont pas toujours décentes
- Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes en emploi saisonnier
- Des problèmes de recrutement dans l'hôtellerie- restauration, dans l'agriculture.

### 4.3.6 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) du Finistère, élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, a été approuvé le 23 mars 2020.

Une aire d'accueil temporaire de 18 places soit 10 emplacements a été ouverte en juillet 2018, située ZAE de Kerrannou, à Saint-Pol de Léon.

Cette aire de 18 places, pouvant accueillir chacune d'elle une caravane et un véhicule tracteur est doté de 10 modules sanitaires, d'un local gardien, d'une salle commune (inaugurée en 2025) et d'une aire de travail.

Haut-Léon Communauté participe également financièrement à l'accueil des grands passages qui se fait sur Morlaix Communauté, par le biais d'une convention signée entre les 3 EPCI du pays de Morlaix en 2021.

La question de la sédentarisation sera à approfondir et à intégrer dans la construction de la politique de l'habitat sur l'intercommunalité si des besoins sont identifiés.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un taux d'équipement en EHPAD satisfaisant mais un manque en offre complémentaire</li> <li>▪ Un taux d'équipement en foyer pour personnes en situation de handicap supérieur au département et à la région</li> <li>▪ Une aire d'accueil des gens du voyage en cours de réalisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un vieillissement important de la population</li> <li>▪ Des jeunes ménages qui quittent le territoire</li> <li>▪ Des jeunes ménages présentant de faibles revenus et ne pouvant pas accéder à la propriété sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ Une problématique de logement des travailleurs saisonniers</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La poursuite de l'accompagnement des personnes âgées pour le maintien à domicile – l'adaptation des logements et la communication sur les aides disponibles et les acteurs</li> <li>▪ Le développement d'une offre complémentaires à l'offre en EHPAD</li> <li>▪ L'accompagnement des jeunes ménages dans la réalisation de leur parcours résidentiel – le maintien des jeunes ménages sur le territoire</li> <li>▪ Des solutions d'accueil pour les travailleurs saisonniers</li> <li>▪ La finalisation de la création de l'aire d'accueil des gens du voyage et son entretien</li> </ul>

## 5. LES MODES D'URBANISATION

## V.1 VERS UNE EVOLUTION DES MODES D'URBANISATION, UNE TENDANCE NATIONALE, DES EXEMPLES LOCAUX

**Article L151-4 du CU :** « Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Pour répondre aux objectifs d'accueil de population et de constructions de logements neufs, la priorité sera donnée à la densification des espaces urbanisés en construisant dans les terrains encore libres. Les nouvelles opérations urbaines devront chercher une intégration aux bourgs et aux agglomérations en s'inscrivant dans la trame viaire et la forme urbaine de l'existant.

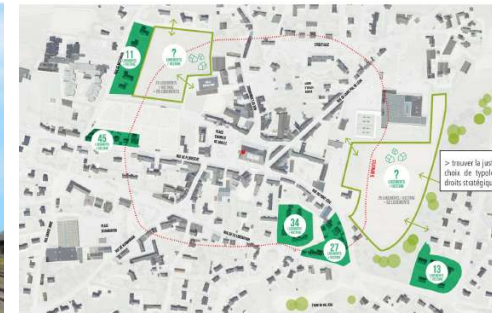
L'économie d'espace entraînera parallèlement des répercussions sur l'évolution des émissions polluantes atmosphériques liée aux transports et au chauffage résidentiel (habitat groupé moins énergivore que l'habitat diffus).

La recherche de nouvelles formes urbaines plus denses doit ainsi compenser un espace privatif plus petit par une valeur d'usage et d'image accrue du quartier, des avantages pratiques dans la vie quotidienne, ...

L'objectif est de créer des lieux fédérateurs de la vie sociale et du voisinage (lieux de rencontres par exemple) aussi bien dans le cadre de projets de requalification de l'espace public existant que de construction de nouveaux quartiers



Quartier Gare de Roscoff



Etudes de revitalisation du centre-ville Cléder



Revitalisation du centre-bourg de Pleyber-Christ

### 5.1.1 UNE EVOLUTION DE L'URBANISATION CARACTERISEE PAR DES FORMES URBAINES CONSOMMATRICES D'ESPACE

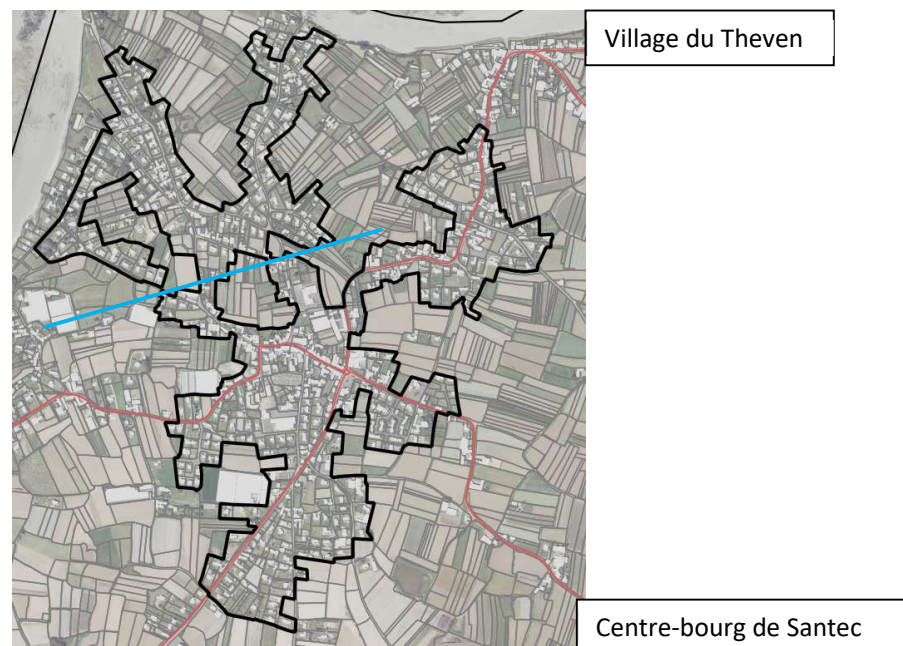
#### L'urbanisation linéaire et le lotissement en impasse, des formes urbaines qui encouragent l'étalement urbain

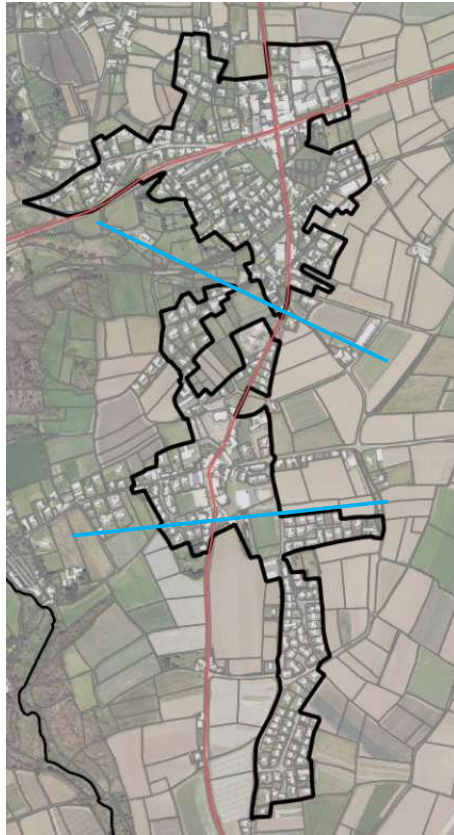
Des formes urbaines encourageant la consommation d'espace naturel et agricole ont pris place le long des voies ou par des opérations au coût par coût, sans maillage avec les centre-bourgs.

**Extensions linéaires du bâti** : Cette urbanisation le long des axes de circulation est un **mode d'urbanisation qui favorise l'étalement urbain**. Actuellement, plusieurs centre-bourgs se sont étirés jusqu'à rejoindre des hameaux ou des villages qui étaient distincts des bourgs. C'est par exemple le cas de Santec, où le bourg et le village du Théven se sont rejoints, brouillant la lecture de ces entités. Autre exemple, l'agglomération de Plougoulm qui s'est développée depuis la RD10. **L'enjeu du PLUi est d'identifier les limites des entités urbaines et de retrouver une cohérence dans les caractéristiques urbaines du bourg, du village.**

**Extensions isolées du bâti et lotissements en impasse** : ces extensions se construisent en marge des agglomérations, sans continuité avec la trame viaire et le tissu urbain existant. Ces opérations au « coup par coup » ou au gré des opportunités ne facilitent pas la réflexion sur un développement cohérent, permettant d'optimiser déplacement, proximité des services et des commerces et habitat. **L'enjeu du PLUi est de recréer du lien entre ces différents espaces, pour améliorer le cadre de vie des habitants et la vie de la commune.**

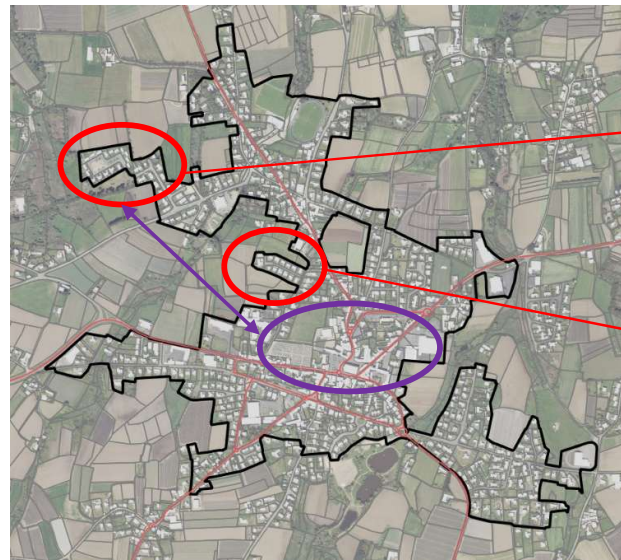
Ces deux types de formes urbaines posent un certain nombre de questionnements liés à des choix de développement sur la proximité des équipements et des services.





L'agglomération de Plougoulm est linéaire. Elle se décompose en trois parties :

- La première celle en lien avec la D10 qui se structure autour du croisement concentrant des commerces et des entreprises
- La seconde celle du centre-ancien
- La troisième celle de l'habitat



*Lotissement excentré par rapport aux commerces et aux services du centre-bourg de Cléder*



*Lotissement en impasse isolé ne participant pas au maillage du bourg de Cléder*

## V.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

### 5.2.1 METHODOLOGIE

La réalisation du bilan de la consommation d'espace est un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2011 et 2021 (données disponibles les plus récentes).

#### L'objectif et intention

L'intention est de dresser un bilan chiffré de la surface consommée passée et d'identifier les occupations les plus consommatrices d'espaces.

Ce bilan servira de base pour comparer le projet de territoire aux tendances passées.

Deux grandes étapes permettent de réaliser cet état des lieux :

1. **Les espaces consommés sont catégorisés par un usage et une vocation : habitat / économique / équipement / exploitations agricole**
2. **Puis, classifiés selon les types d'urbanisation : au sein de l'enveloppe urbaine, en extension de l'enveloppe urbaine et en diffus dans la campagne.**

Tableau des vocations du bilan de la consommation d'espace

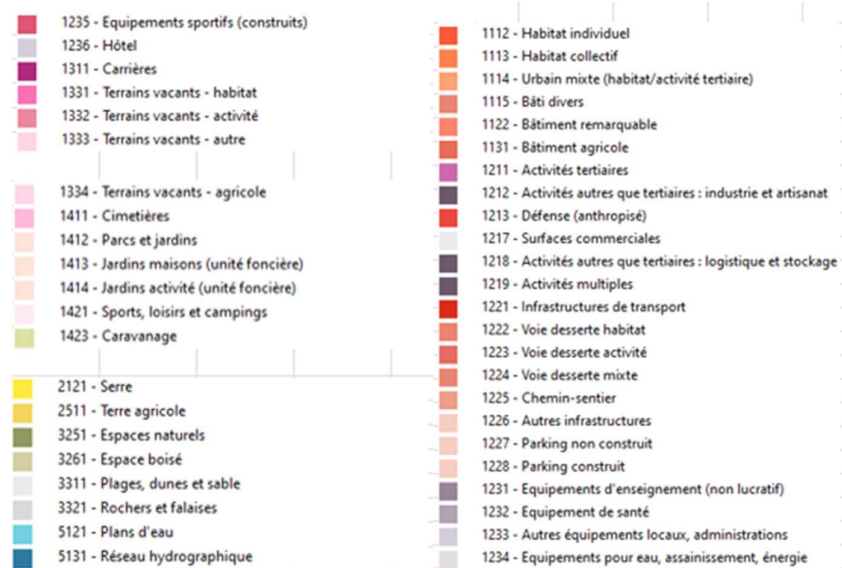
Vocations	Définitions
<b>Habitat</b>	Représente l'ensemble des constructions qui ont un usage d'habitat. Tous les types d'habitat : individuel / intermédiaire / collectif
<b>Économie</b>	Regroupe l'ensemble des activités économiques présentes sur le territoire à l'exception de l'activité agricole : commerciales, industrielles, artisanales, de services et portuaires
<b>Equipements</b>	Regroupe l'ensemble des infrastructures (routes / stationnement etc.) et les grands équipements publics éducatifs, sportifs, culturels, etc.
<b>Exploitations</b>	Comprend l'ensemble des activités liées à l'agriculture ou l'exploitation forestière

## 5.2.2 INTEGRATION DU MOS BRETAGNE

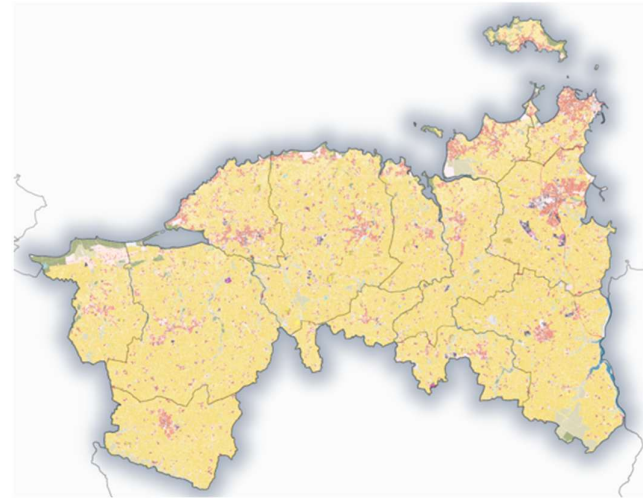
Le bilan de la consommation a également été réalisé via l'analyse du MOS, le Mode d'Occupation des Sols développé par la région Bretagne. Ce document permet d'analyser la consommation d'espace sur son territoire et d'évaluer les consommations à venir.

Pour l'élaboration du PLUi, il a été choisi de se fonder sur les données du MOS comme référence, guidant de ce fait les objectifs fixés au sein du PADD du PLUi.

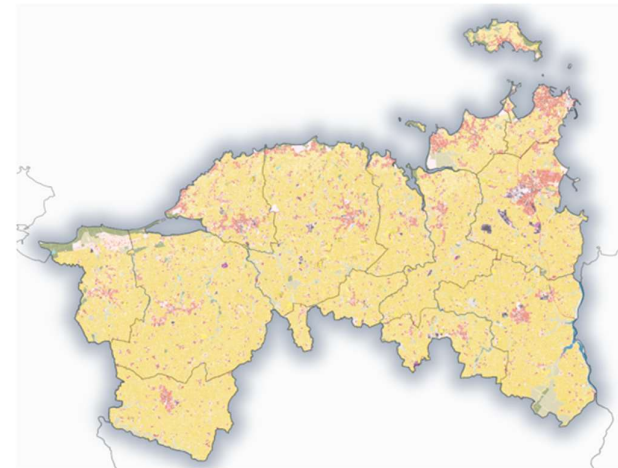
Pour faire le lien entre l'outil national et les futurs éléments du SRADDET, le territoire appuiera sa stratégie de développement sur la mise en œuvre d'un échéancier de programmation ambitieux. Celui-ci mettra en évidence la hiérarchisation des sites établis par les communes du territoire et permettra une évolution du PLUi facilitée pour intégrer les objectifs du SRADDET qui seront inscrits au SCOT.



MOS 2011



MOS 2021



### 5.2.3 LA CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021

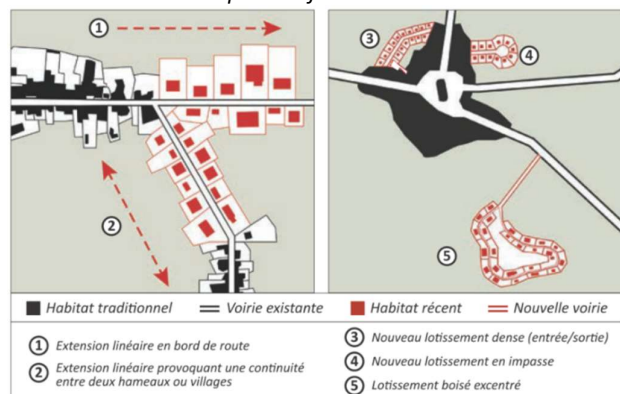
Un bilan de la consommation d'espaces fait état d'une consommation raisonnable d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021.

Sur cette période, ce sont **130.8 ha** qui ont été consommés dont :

- **77.5 ha pour l'habitat et les équipements soit 59% du total des espaces consommés ;**
- **32.2 ha à destination de l'activité économique soit 1/4 des espaces utilisés ;**
- **18.6 ha à destination des équipements, soit 14% des espaces consommés.**

Cette consommation d'espace importante pour l'habitat est à mettre en lien avec les formes urbaines développées (habitat individuel pavillonnaire), largement consommatrices d'espace.

Schéma illustrant l'impact de formes urbaines sur la consommation d'espace



#### Bilan de la consommation d'espace sur la période 2011-2021

Communes	Activités et commerces	Equipements	Habitat	Infrastructures	Urbain mixte et bâti divers	Total
Cléder	2,1	9,2	10,3	0,1	0,1	21,8
Île-de-Batz			0,3			0,3
Lanhouarnou		0,1	3,3		0,2	3,6
Mespaul	1,2		2	0,3	0	3,5
Plouénan	3,9	0,6	7,7		0	12,2
Plouescat	1,1	2,2	9,6	0		12,9
Plougoulm			3,1		0,7	3,8
Plounévez-Lochrist	0	2	3,4		0,1	5,5
Roscoff	0,3	0,2	5,3			5,7
Saint-Pol-de-Léon	21,9	2,6	12,9	0,5	0,1	38
Santec		0,4	10,8		0	11,3
Sibiril			1,4		0,1	1,6
Tréflaouéan	1,7	0,4	0,5			2,6
Tréfléz		1	7	0,1		8,1
	32,2	18,6	77,5	1	1,4	130,8

## 5.2.4 LA CONSOMMATION D'ESPACE 2021-2025

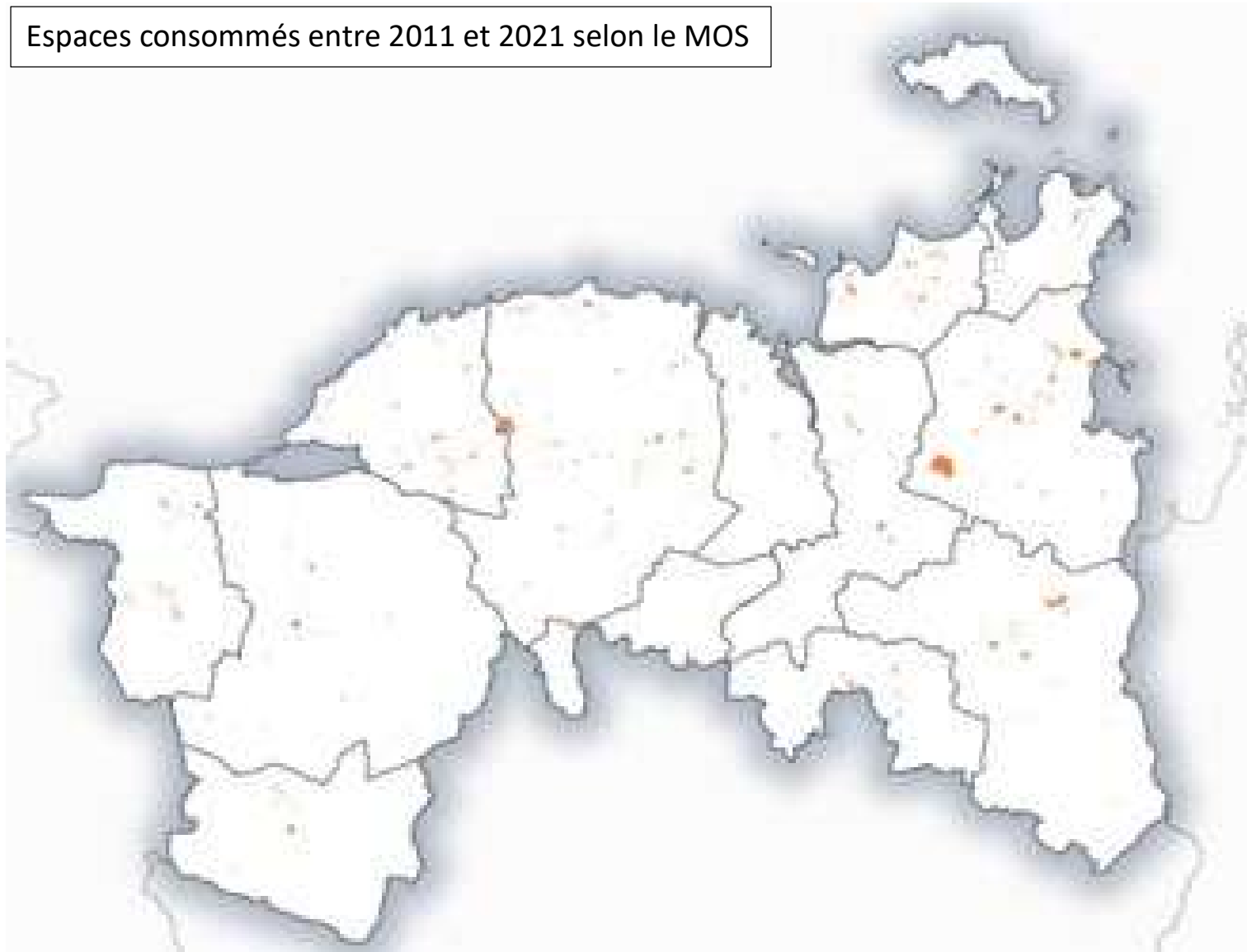
Un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a également été fait sur la période 2021-2025 pour suivre la trajectoire ZAN.

Ainsi, sur les quatres dernières années, la consommation d'espaces a été de 38,88 ha répartis de la manière suivante.

Commune	Surface en ha
CLEDER	5,63
ILE-DE-BATZ	0,36
LANHOUARNEAU	0,84
MESPAUL	1,14
PLOUENAN	2,95
PLOUESCAT	5,59
PLOUGOULM	3,04
PLOUNEVEZ-LOCHRIST	1,53
ROSCOFF	4,16
SAINT-POL-DE-LEON	5,98
SANTEC	3,35
SIBIRIL	1,76
TREFLAOUENAN	1,1
TREFLEZ	1,45
<b>Total général</b>	<b>38,88</b>

Sur cette enveloppe, une partie était pour des équipements intercommunaux, rentrant ainsi dans la consommation mutualisée à l'échelle de Haut-Léon Communauté.

Espaces consommés entre 2011 et 2021 selon le MOS



## V.3 DES POTENTIALITES DE DENSIFICATION INDENIABLES EN CŒURS DE BOURG

### Ce que dit le SCoT du pays de Morlaix :

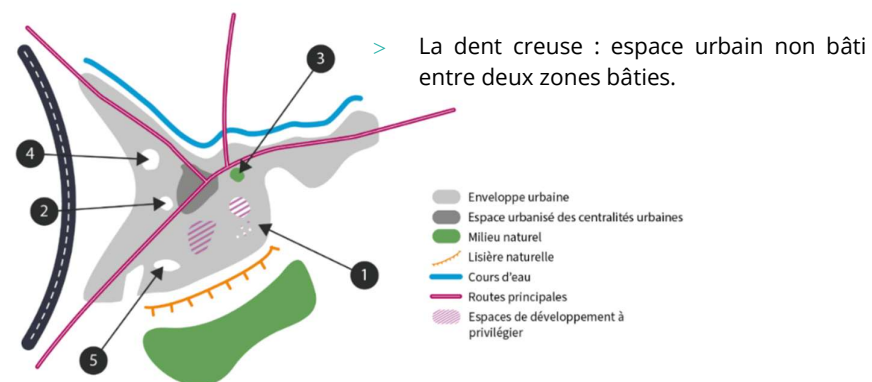
Les espaces déjà urbanisés, notamment les espaces denses des enveloppes urbaines, doivent constituer la ressource foncière prioritaire pour l'accueil des nouveaux logements, des services et des activités économiques compatibles avec les autres usages de ces espaces.

Les documents d'urbanisme locaux :

- Identifiant, au sein des enveloppes urbaines, les secteurs préférentiels d'accueil de nouveaux logements, équipements, services et activités compatibles avec l'habitat :
  - Les terrains non-bâties (« dents creuses ») dont la taille et la forme peuvent permettre l'accueil d'une ou plusieurs nouvelles constructions (1), mais en préservant toutefois certains d'entre eux qui présentent un intérêt paysager (2), qui accueillent un milieu naturel sensible ou constitutif des continuités écologiques (3), qui peuvent de façon exceptionnelle conserver un usage agricole (4), ou qui sont susceptibles d'accueillir un espace public ou un jardin partagé (5) ;
  - Une partie des terrains déjà bâtis qui pourront, avec l'accord de leur propriétaire, et lorsque le dimensionnement des réseaux et les conditions d'accès le permettent, accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions (6) ;

La figure n°16 résume ces orientations :

FIGURE 16. LE DÉVELOPPEMENT À PRIORISER, PAR DENSIFICATION



➤ La dent creuse : espace urbain non bâti entre deux zones bâties.

- Le fond de parcelles : espace situé à l'arrière de plusieurs parcelles bâties qui se compose en général de terrains nus (ou occupé par des annexes) et de jardins.

Schéma du DOO du SCoT Pays de Morlaix, p.50

- Déterminent la capacité d'accueil effective de nouveaux logements, équipements, services et activités compatibles avec l'habitat, au sein des secteurs ainsi identifiés ; les potentiels théoriques qui peuvent être en partie utilisés, et qu'ils peuvent augmenter ou réduire :
  - En ajoutant les secteurs déjà bâtis dans lesquels ils programment des opérations de renouvellement urbain ;
  - En évaluant la capacité raisonnable à mobiliser les terrains déjà bâtis qui pourront accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions (6), sachant que ce mode de densification nécessite l'accord des propriétaires et est encore très peu pratiqué dans le territoire ;
  - En retirant des espaces pouvant faire l'objet de contraintes réglementaires spécifiques ;

### 5.3.1 LE REFERENTIEL FONCIER

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu de ces espaces est renforcé par la loi ALUR. L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis et une prérogative à l'analyse des besoins en extension de l'urbanisation.

#### Objectifs et intérêt : potentiels de développement

Afin d'assurer un développement urbain dense de qualité, il faut au préalable de l'identification des gisements fonciers, identifier l'enveloppe urbaine, extraire les espaces inéligibles à une politique d'optimisation et recenser les aménités urbaines à préserver.

Pour cela, une série de filtres d'analyse a été appliquée, qui a permis d'écarter :

- Les espaces à vocation d'équipements et d'activité ;
- Les espaces protégés (espace boisé classé, patrimoine bâti...) ;
- Les zones agricoles.

À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une **logique de stratégie et de projet**, dont la première étape relève de la **priorisation des secteurs**.

Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce vers la reconstruction de la ville sur la ville.

Ainsi des fonds de parcelles pourront être exclus de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, des cœurs d'îlots verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.

La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en renouvellement urbain et de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Définition :

### Enveloppe urbaine :

Périmètre circonscrivant des espaces urbains formant un « ensemble morphologique cohérent » défini à partir de repères normés et éléments de contexte (il inclut des espaces urbanisés - parcelles bâties, réseau viaire, certains espaces artificialisés et non bâtis tels que les parcs et jardins urbains et des gisements potentiels).

### Gisements fonciers :

Parcelle(s) ou partie(s) de parcelle(s) non urbanisée(s), c'est-à-dire non aménagée(s) et non bâtie(s), théoriquement disponible(s) pour l'urbanisation. On distingue deux types de gisements :

- > **Les dents creuses** : parcelles non bâties entre deux zones bâties
- > **Les divisions parcellaires** : parcelles considérées comme sous-occupées, c'est-à-dire en dessous de la densité urbaine moyenne du territoire.

### Renouvellement urbain :

Reconstruction de la ville sur elle-même, sans consommation d'espace, comme lors de démolition puis reconstruction, y compris si la démolition concerne par exemple un parking ; une adaptation, un changement de destination (notamment dans le cas de la réhabilitation d'une grange en habitation), la réfection, l'extension ou la surélévation de constructions existantes. Dans le cas de constructions sur des espaces non bâtis disponibles dans l'enveloppe urbaine, comme la création d'une maison dans un fond de jardin, on parlera plutôt de densification du tissu urbain.

### Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

### Objectifs :

- Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les gisements fonciers bâtis et non bâtis.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la Communauté de Communes à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain.

### A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain et qui se traduira dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). + Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) + Règlement

## Méthodologie

L'identification des gisements potentiels a été réalisé par étape et amendé par les élus lors de groupe de travail en novembre et décembre 2018.

### Etape 1 : Un traitement géomatique

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, un traitement géomatique a identifié les gisements potentiels :

- Sont considérés comme une dent creuse les espaces répondant aux critères suivants :

Distance maximale de la parcelle à la route (m) = **50 m**

→ **Accessibilité de la parcelle et proximité des réseaux**

Surface minimale de la parcelle non bâtie (m<sup>2</sup>) = **500 m<sup>2</sup>**

→ Surface qui reflète la tendance moyenne des parcelles urbanisables sur le territoire

- Sont considérés comme divisions parcellaires les espaces répondant aux critères suivants :

Coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de la parcelle bâtie (%) = **10%**

Surface minimale de la parcelle bâtie = **1000 m<sup>2</sup>**

→ **Permet d'estimer l'espace disponible pour accueillir une nouvelle construction**

**Ce premier traitement a permis de faire remonter de nombreux espaces densifiables sur le territoire.**

**Etape 2 : Un traitement qualitatif est venu affiner l'analyse.** Ainsi, des fonds de parcelles et dents creuses ont été exclus de ce référentiel si les gisements recensés comprenaient des espaces de respiration de type jardins, potagers et les contraintes techniques rendant la constructibilité complexe (accès, desserte, réseaux etc.) **Le tout en portant une attention fine à la réalité foncière.**

### Etape 3 : Enfin, une classification a été réalisée pour affiner l'opérationnalité des gisements :

- Les gisements qui relèvent de l'initiative individuelle
- Les gisements stratégiques pour le développement du Haut-Léon et qui méritent d'être encadrés par des OAP

Parcelle non bâtie



Parcelle bâtie de 1000m<sup>2</sup>



Traitement géomatique

## Une capacité importante au sein de l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat.

Au regard des tendances passées de la consommation d'espace et du potentiel recensé, le Haut-Léon possède une forte capacité pour accueillir de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine

**Théoriquement, les agglomérations et les villages ont la capacité pour accueillir une part importante de la production de logements futurs.**

**Le bilan des capacités d'accueil est présenté dans la partie « Justifications » et un atlas de l'étude des gisements potentiels et des sites en renouvellement urbain est présenté en annexe du rapport de présentation.**

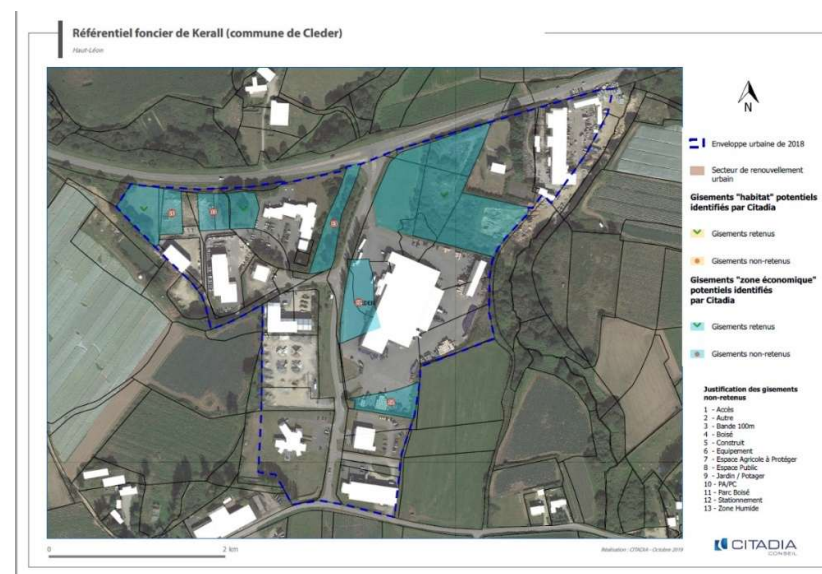
## Peu de disponibilité dans les zones économiques existantes

Pour accueillir de nouvelles activités, il importe de disposer d'un volume suffisant de terrains, viabilisés et immédiatement commercialisables.

La disponibilité foncière est une composante fondamentale de l'attractivité du territoire, entendue comme sa capacité à attirer et à fixer notamment des activités économiques et à leur offrir un environnement propice à leur implantation (localisation préférentielle le long des axes routiers), leur exploitation et leur développement.

L'inventaire des gisements disponible montre que les zones économiques existantes arrivent à saturation. **Seuls 10,3 ha apparaissent disponibles représentant 3 ans de réserve, au regard du rythme de consommation passé dédié à l'économie.**

Seules les zones de Kerrannou, de Kerlaudy et de Ruéla disposent encore aujourd'hui de surfaces disponibles satisfaisantes pour accueillir de nouvelles activités.



Ce constat est à mettre en relation avec l'armature économique du territoire. **Actuellement de nombreuses zones sont occupées et en discontinuité de l'urbanisation. Leur développement apparaît donc limité.** La communauté de communes sera amenée à réfléchir sur la stratégie économique à mettre en place et à hiérarchiser les zones économiques en tenant compte de leur potentiel de développement.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un potentiel important d'optimisation des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des modes d'urbanisation qui facilitent l'étalement urbain : urbanisation linéaire et opérations au coup par coup</li> <li>▪ Une consommation d'espace disparate entre le poids démographique des communes et la consommation d'espace naturel et agricole sur les dix dernières années</li> <li>▪ Consommation de 130.8 ha entre 2011 et 2021 sur l'ensemble du Haut-Léon, soit une consommation annuelle de 13 ha.</li> </ul> <p>La répartition de la consommation d'espace montre un développement urbain qui s'est fait en extension des agglomérations et des villages</p>
<b>Opportunités</b>	<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le développement d'outils pour inciter à la division parcellaire et à la construction des fonds de jardin (BIMBY)</li> <li>▪ Identifier à terme des secteurs pouvant faire l'objet d'Orientation d'Aménagement Programmée au sein de l'enveloppe urbaine</li> <li>▪ Contenir le développement urbain et appréhender au mieux la consommation d'espace effective sur le territoire (prolonger la trame urbaine existante)</li> </ul> <p>Le potentiel de gisement pour l'habitat est important (dents creuses et parcelles divisibles)</p>	

# 6. ECONOMIE

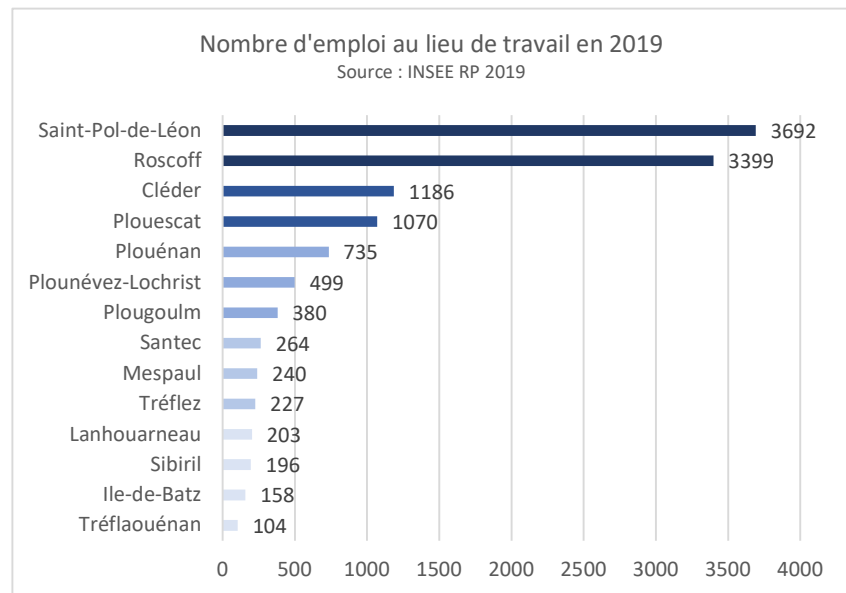
## VI.1 UNE REPARTITION DES EMPLOIS ET DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

### 6.1.1 UN EMPLOI POLARISE PAR LES DEUX « BI-POLES »

Haut-Léon Communauté compte en son territoire 12 353 emplois. La répartition des emplois est concentrée à plus de 75% sur les bi-pôles de Roscoff/Saint-Pol-de-Léon (57.4% des emplois) et de Cléder/Plouescat (18.3% des emplois). Ce niveau d'emplois reflète l'armature démographique du territoire plaçant Saint-Pol de Léon et Roscoff comme pôle principal et Plouescat et Cléder comme pôles secondaires.

présence d'entreprises et de zones d'activités s'étant implantées à proximité de l'axe Roscoff – Morlaix.

Il est intéressant de souligner que la commune de Plouénan dispose d'un volume d'emploi important au regard de sa population communale. Cela s'explique par la

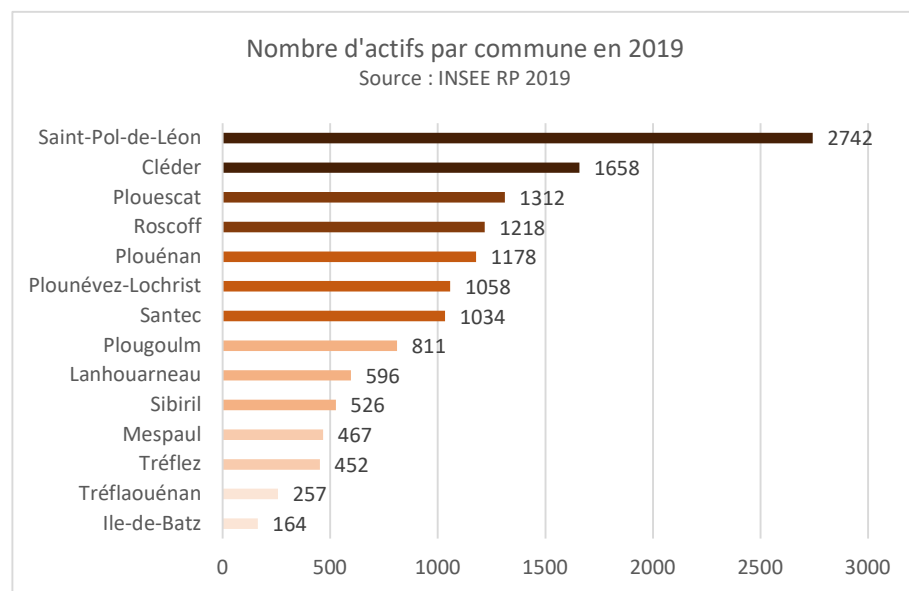


## 6.1.2 UNE REPARTITION PLUS HOMOGENE DES ACTIFS, UNE REPARTITION QUI S’APPUIE SUR LES AXES STRUCTURANTS

Haut-Léon Communauté regroupe **13 473 actifs** de 14 à 64 ans en 2019. Le constat de la répartition des actifs sur le territoire est plus homogène que celui de la répartition des emplois. Saint-Pol-de-Léon se détache très nettement par rapport aux autres communes du territoire. En comparaison, Roscoff et Plouescat, concentrent un volume d’actifs deux fois moins important.

Une légère évolution négative des actifs sur l’ensemble des communes peut être constatée entre 2013, à l’exception de celles de Roscoff, Mespaul et Tréfléz, dû notamment au vieillissement de la population du territoire. D’ailleurs le nombre d’actifs sur le territoire est en diminution. En effet il y avait 13 964 actifs sur le territoire en 2008 et 13 697 en 2013.

- **La départementale 58 regroupant les communes de Roscoff, Saint-Pol, Plouéan et Santec (45.8% des actifs)**
- **La départementale 10 regroupant les communes de Cléder, Plouescat, Plougoum et Plounévez-Lochrist (35.9% des actifs)**



La répartition des actifs se concentre sur les axes structurants du territoire avec :

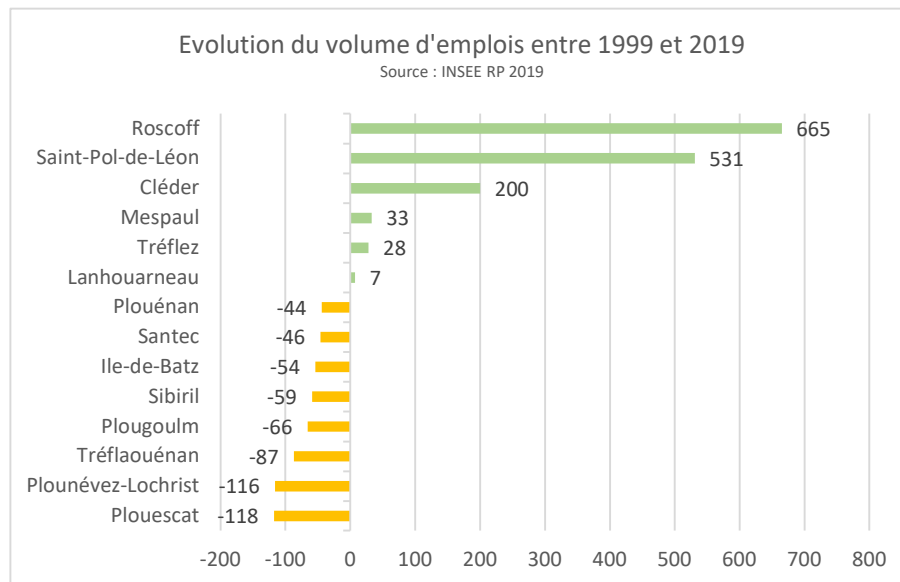
## VI.2 UNE EVOLUTION POSITIVE DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

### 6.2.1 PERIODE 1999-2019 : UNE EVOLUTION DE L'EMPLOI POSITIVE A L'ECHELLE DU HAUT-LEON

Sur la période 1999-2019, le nombre d'emplois a augmenté de **874 emplois soit une hausse de +7.6% sur le territoire**. Cette hausse correspond à une augmentation moyenne de 44 emplois par an. Cependant, ce constat positif à l'échelle communautaire cache des tendances différenciées internes :

- 8 des 14 communes du Haut-Léon ont perdu des emplois
- Roscoff, Saint-Pol-de-Léon et Cléder ont connu la plus forte évolution du nombre d'emplois
- Tréfléz, Mespaul et Lanhouarneau ont connu un gain d'emploi sur la période

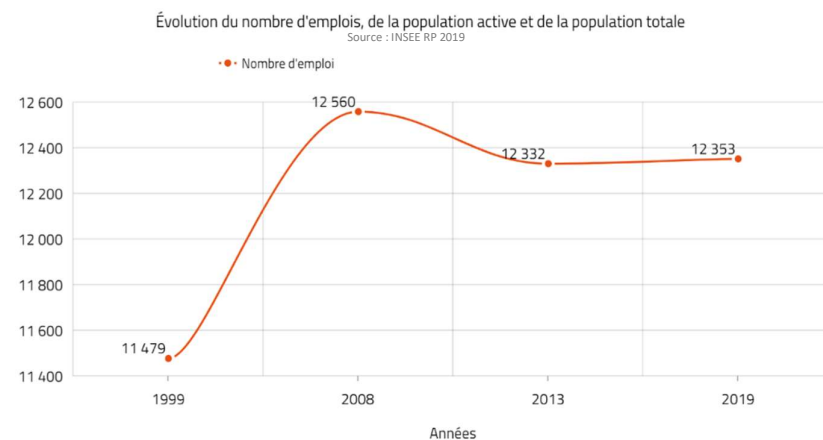
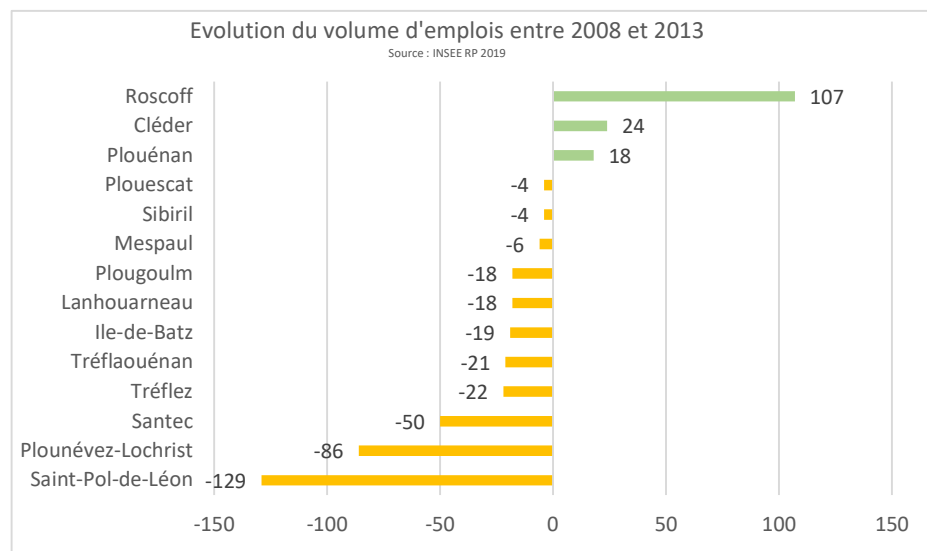
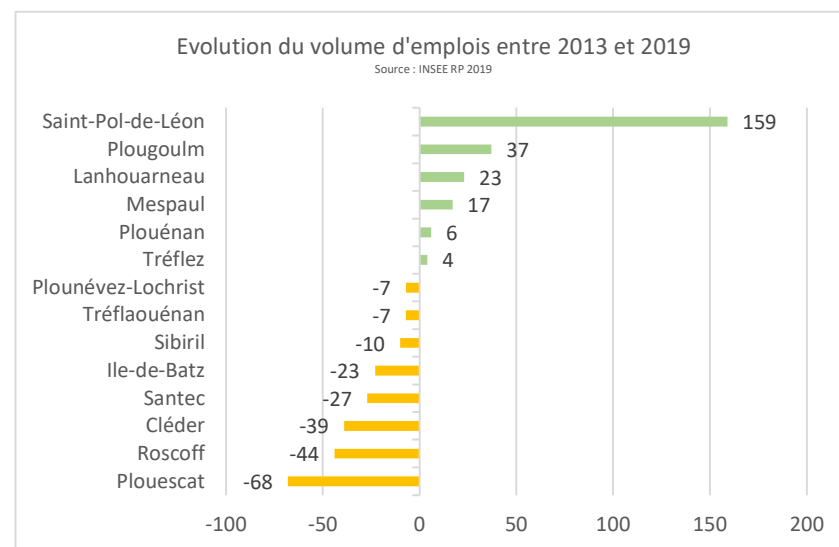
- La commune de Plouescat a perdu 118 emplois soit la perte la plus importante à l'échelle du Haut-Léon.



## 6.2.2 PERIODES 2008-2013 ET 2013-2019 : UNE DIMINUTION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

A partir de 2008 le territoire a perdu des emplois, lié notamment à la crise économique. En effet entre 2008 et 2013 le territoire a perdu 228 emplois. La période suivante, de 2013 à 2019 a permis au territoire de regagner 21 emplois sur le territoire. Cependant, la majorité des communes continues de perdre des emplois. Le territoire n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant crise, où il y avait 12 560 emplois sur le territoire.

Les communes qui ont gagné des emplois sur la période 2013-2019 sont des communes qui sont plus à l'intérieur des terres et des communes limitrophes aux communautés de Lesneven, de Morlaix et de Landivisiau. On note aussi que les communes où les emplois ont le plus augmenté sur la période 2013-2019 sont les communes qui avaient perdues des emplois sur la période 2008-2013. Cela vaut par exemple pour la commune de Saint-Pol-de-Léon qui avait perdu 129 emplois entre 2008 et 2013 mais qui en a gagné 159 sur la période de 2013 à 2019.



## VI.3. UNE EVOLUTION DES ACTIFS QUI SUIT LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

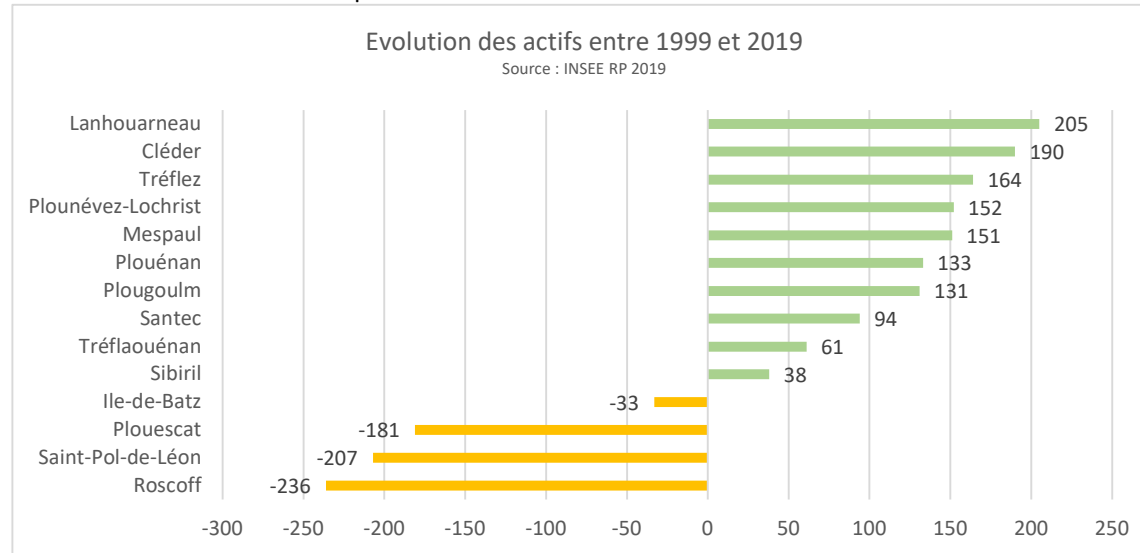
### 6.3.1 PERIODE 1999-2019 : UNE EVOLUTION POSITIVE DES ACTIFS SUR LE HAUT-LEON A L'EXCEPTION DES POLES

Sur la période 1999-2019, le nombre d'actifs a augmenté de 662 soit une évolution de + 5.17%. Des dynamiques différentes sont à noter entre les communes.

**Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Plouescat et l'île de Batz** ont connu une évolution négative de la part des actifs. La commune de Roscoff étant celle qui a connu la baisse la plus significative (-236).

Certaines communes ont accueilli de nouveaux actifs. Lanhouarneau, Cléder et Tréfléz sont les trois communes qui ont gagné le plus d'actifs.

Un parallèle est à faire entre les évolutions démographiques des communes et l'évolution des actifs sur cette période.



## VI.4 HAUT-LEON COMMUNAUTE, UN POLE D'EMPLOI LOCAL

L'indicateur de concentration d'emploi est un outil pour définir la concentration d'emploi sur un territoire. Plus l'indicateur est au-dessus de 1 plus le territoire est un pôle d'emploi important et rayonnant sur son bassin de vie.

Sur le Haut-Léon, l'Indicateur de Concentration de l'Emploi (ICE) augmente et devient positif entre 1999 (0,98) et 2013 (1,004).

En 2019, le nombre d'emploi est inférieur au nombre d'actifs. Cependant l'ICE est de 101.21 ce qui montre que le territoire reste un pôle d'emploi important. En comparaison, la communauté de commune de Lesneven se résidentialise de manière plus importante, son ICE est de 77.4.

À la suite de la hausse significative du nombre d'actifs et d'emplois sur la période 1999-2008, une légère baisse est constatée sur la période 2008-2019.

Sur toute la période de 1999 à 2019 le nombre d'emplois est resté inférieur au nombre d'actifs. Cela est à mettre en corrélation avec les dynamiques démographiques constatées à Haut-Léon Communauté sur cette période.

**Haut-Léon est un pôle d'emploi local qu'il conviendra de conforter.**

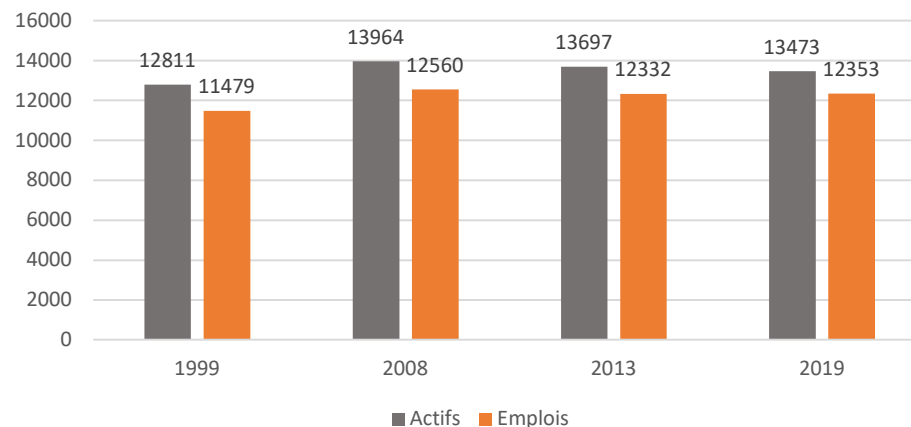
**Haut-Léon Communauté : 101.21**

CdC Pays Lesneven Côte des Légendes : 77.47

Morlaix Communauté : 101.05

Evolutions des actifs et des emplois à Haut-Léon Communauté entre 1999 et 2019

Source : INSEE RP 2019



### Définition

#### **Indicateur de Concentration d'Emploi :**

Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel

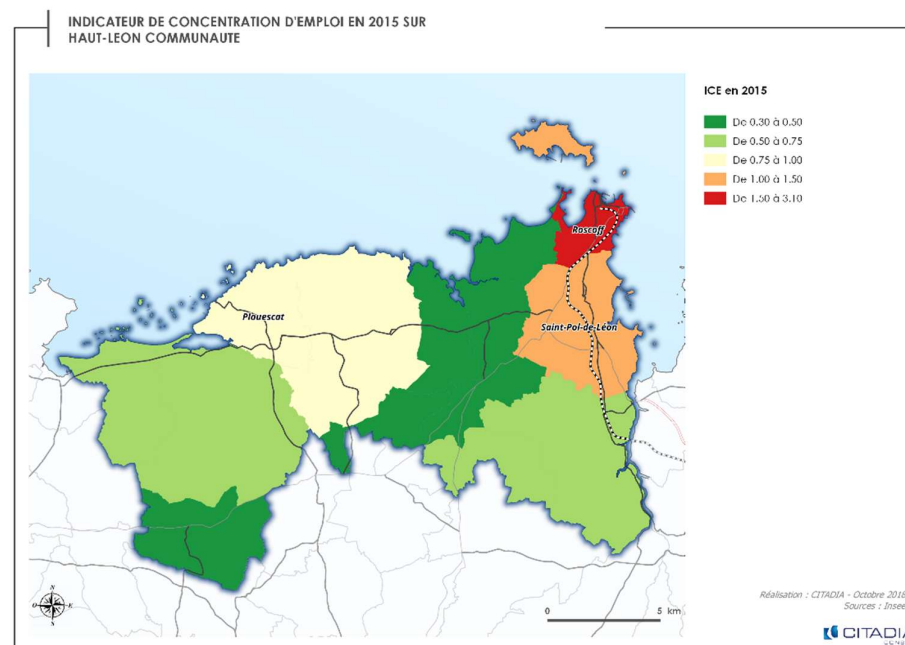
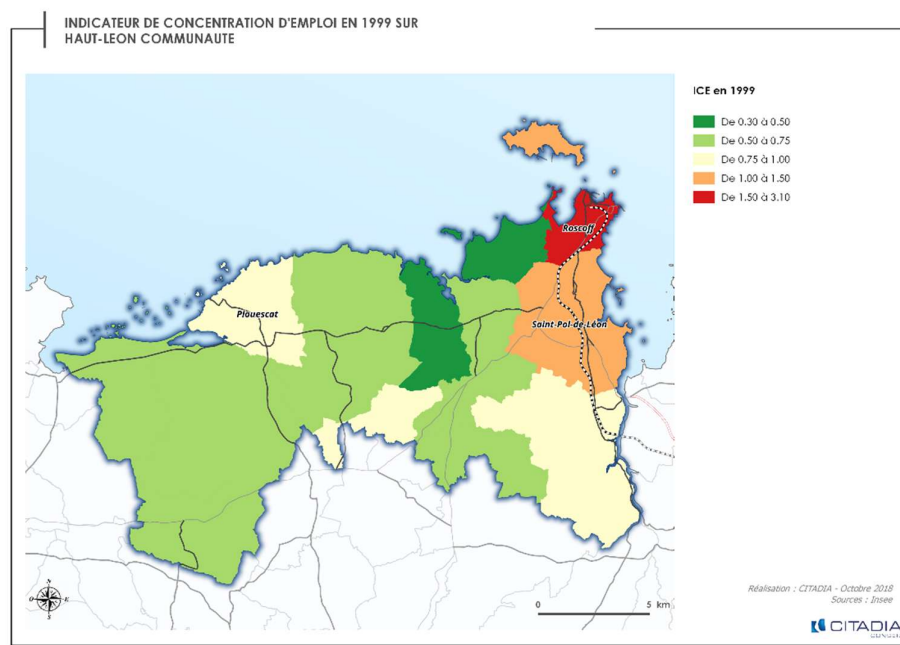
## 6.4.1 CONCENTRATION D'EMPLOI : ROSCOFF SE DEMARQUE

**Au niveau des dynamiques internes, les communes de Roscoff, Saint-Pol-de-Léon et l'Île de Batz se démarquent en termes de concentration d'emplois.** Toutes les trois ont un ICE supérieur à 1. L'axe Roscoff / Morlaix apparaît comme un axe structurant pour le développement de l'emploi, ainsi que la vocation touristique des communes. Roscoff se détache fortement du reste de l'intercommunalité avec un ICE de plus de 3.05 en 2019. **Roscoff/Saint-Pol représentent le pôle d'emploi du territoire.**

Quand on regarde l'évolution de l'indice de concentration d'emploi sur la période 1999-2015, on constate plusieurs tendances :

- Une continuité dans les pôles d'emplois que sont Saint-Pol-de-Léon, Roscoff et l'Île de Batz.
- Un rééquilibrage entre les actifs et les emplois sur la commune de Cléder.
- Une résidentialisation plus marquée sur les communes situées dans les terres et en périphérie des pôles de Roscoff et de Saint-Pol-de-Léon.

**Cette évolution met en évidence une double tendance avec l'affirmation des deux « bi-pôles » comme étant des pôles d'emploi affirmés ou en devenir et un phénomène de résidentialisation qui s'accroît sur le reste des communes.**



## 6.4.2 CONCENTRATION D'EMPLOI : UNE EVOLUTION QUI RENFORCE LES « BI-POLES »

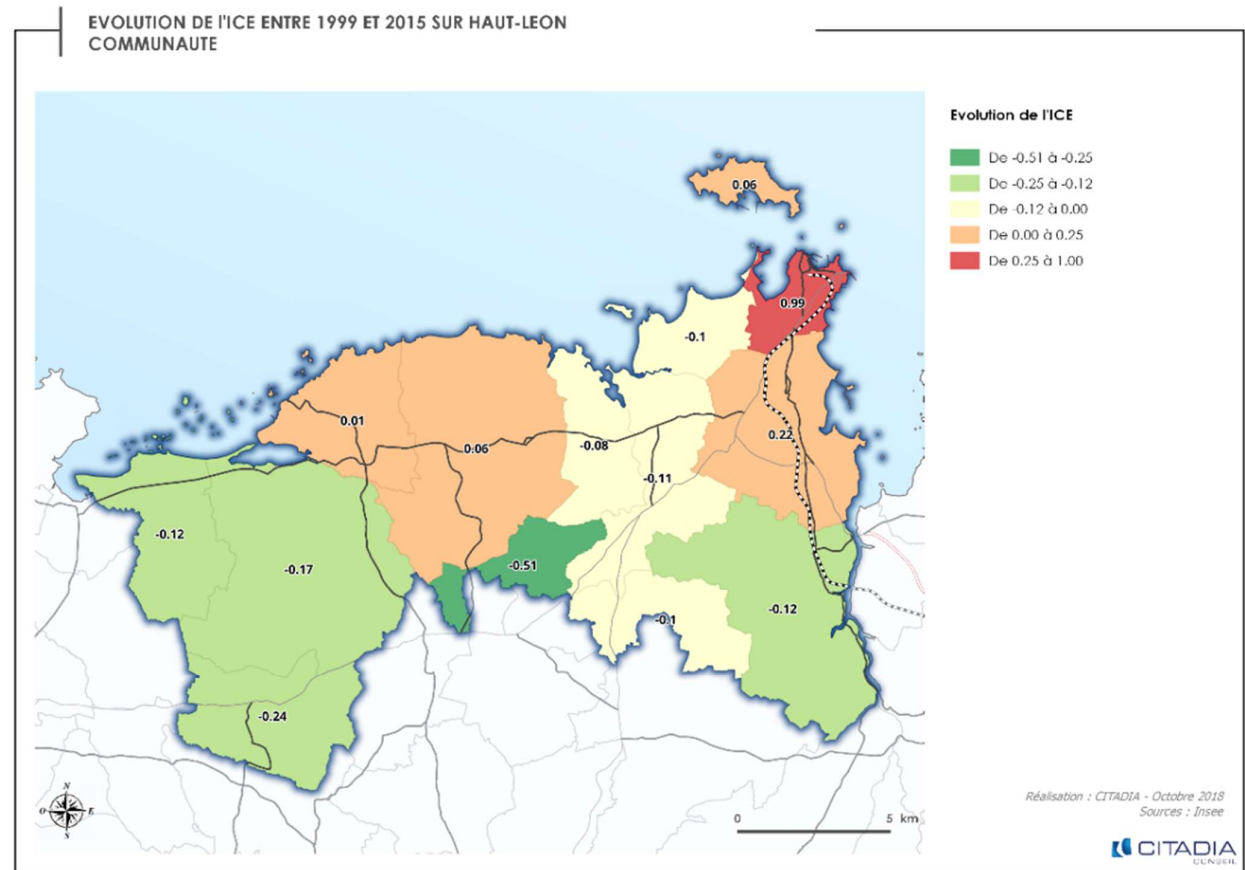
**En effet, les communes « pôles » du territoire, Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Cléder et Plouescat voient leur ICE augmenter.**

L'île de Batz a une évolution positive également. Son caractère insulaire associé à l'activité touristique explique cette tendance.

**Sur le reste du territoire, l'ICE diminue.** Cela traduit une augmentation plus rapide des actifs résidents que de l'offre d'emplois.

**Ce déséquilibre important entre emploi/actif tend à renforcer l'image de communes résidentielles** en particulier pour celles situées entre les bi-pôles et en limite intercommunale, plus éloignées des pôles d'emplois du Haut-Léon. Ce comportement s'explique non seulement par une organisation territoriale de secteur rural, mais aussi par la proximité du bassin d'emploi de Morlaix et de la RN 12 au sud du Haut-Léon.

**Bien qu'étant un pôle d'emplois local, on constate un phénomène de résidentialisation qui s'accroît sur le sud du territoire.**



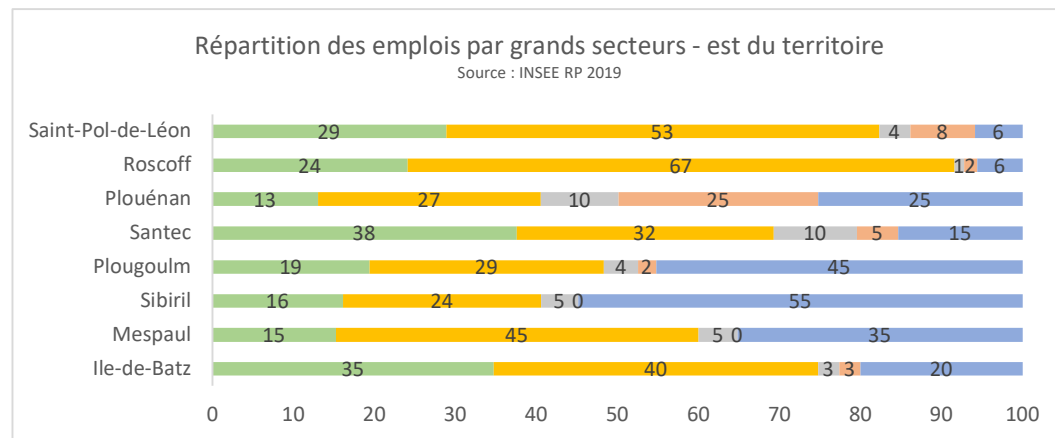
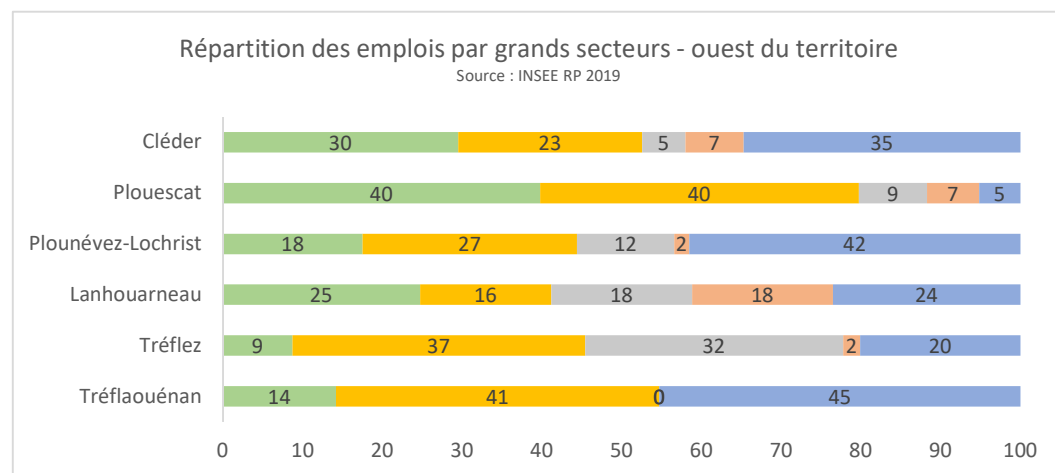
## VI.5 UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

### 6.5.1 UN PROFIL ECONOMIQUE PLUS HOMOGENE A L'OUEST DU HAUT-LEON

L'économie du territoire est principalement tournée vers les secteurs de l'agriculture et du « commerce, transport et services divers ». Le profil économique se différencie de celui du département. Le Haut-Léon n'est pas un territoire qui concentre des emplois dans l'industrie ou dans la construction. Le profil est structuré par l'activité agricole et par les activités tertiaires.

Le Haut-Léon présente deux profils économiques distincts entre les anciennes intercommunalités du Pays Léonard et de la Baie du Kernic. L'ouest du territoire présente un profil plus homogène et équilibré alors que l'Est est plus spécialisé.

En effet, l'Est du territoire présente un profil un profil tertiaire basé sur le commerce et les services, avec plus de 70% des emplois qui lui sont dédiés, et sur l'agriculture qui fait partie des secteurs dominants. **65% des emplois sur la commune de Roscoff sont des emplois issus du commerce et des services.** C'est la part la plus importante à l'échelle de HLC.



## 6.5.2 UN PROFIL ECONOMIQUE QUI SE DEMARQUE

**Le profil économique du Haut-Léon se distingue nettement des tendances départementales et des intercommunalités voisines.** Le profil des emplois de HLC est plus orienté vers les secteurs de l'agriculture et le secteur du « commerce, transport et services divers ». En effet, la part des emplois dans l'agriculture est 3 fois plus élevée qu'au niveau finistérien.

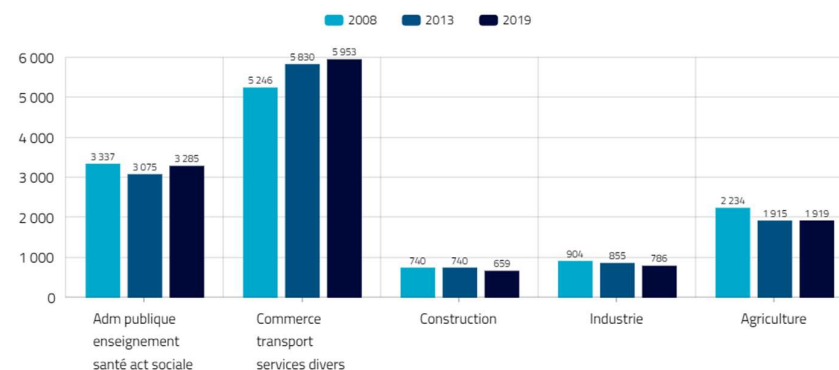
**Le profil économique du Haut - Léon repose sur trois grands secteurs** que sont le commerce, transports et services divers (47,2%), l'administration publique, enseignement, santé et activité sociale (26,1%) et l'agriculture (15,2%). **L'ensemble de ces 3 secteurs représente 88,2% des emplois dont près de 50 % pour le secteur « commerce, transports et services divers ».** A l'image du département, le secteur tertiaire du Haut-Léon concerne les trois quarts des emplois.

Le profil des emplois du Haut-Léon met donc en évidence les spécificités de l'économie du territoire que sont l'agriculture et le tertiaire.

Cette spécificité agricole est liée à son terroir, connu sous le nom de « ceinture dorée » du Léon : la proximité de la Manche et l'influence de la Dérive nord atlantique, prolongement du Gulf Stream, a favorisé l'agriculture maraîchère et en particulier les primeurs, tout comme la richesse du sol (couverture de lœss d'origine périglaciaire recouvrant un plateau granitique), traditionnellement accrue par l'utilisation d'engrais (goémon) et d'amendements (maërl) marins. En 1883, la création d'un embranchement ferroviaire Morlaix-Roscoff a permis à la région d'accéder à des marchés extérieurs et au développement de la filière légumière.

**Les principaux employeurs dans le domaine privé :** Brittany Ferries (plus de 2000 personnes), Leclerc, Transports Mesguen (150 à 199 personnes), ISS propreté, Florette Saint-Pol et la SICA (100 à 149 personnes), la fondation Ildys (sur le site de Perharidy : 200 personnes).

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2019

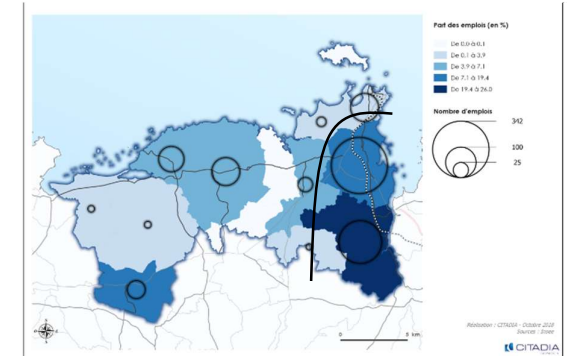
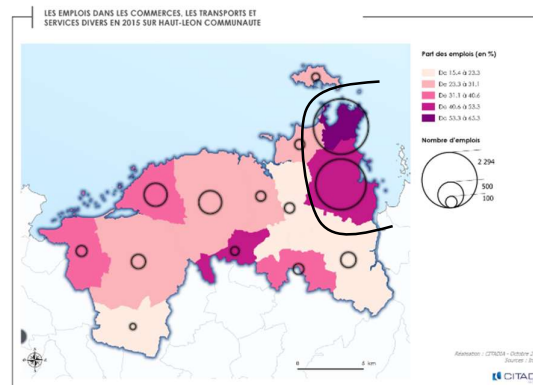
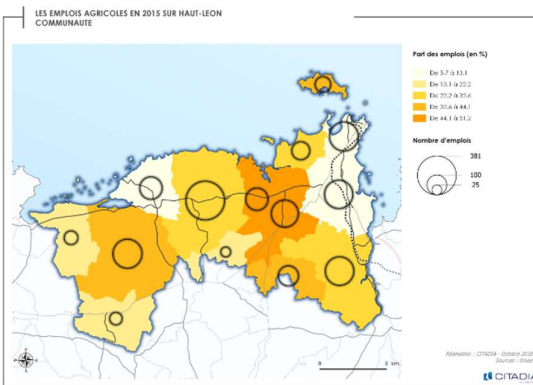
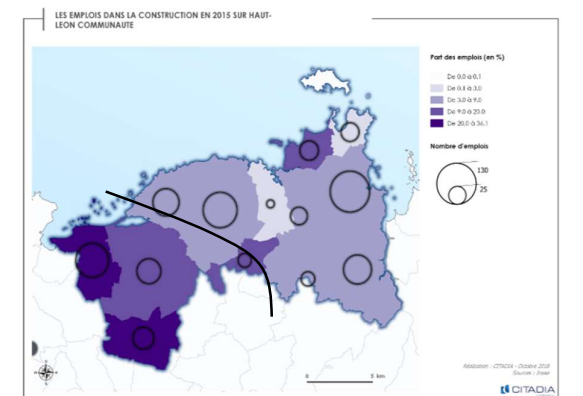
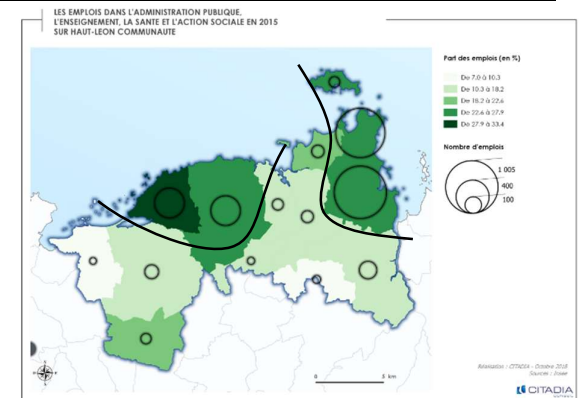


### 6.5.3 UNE REPARTITION DE L'EMPLOI HETEROGENE

L'emploi sur le Haut-Léon est assez différencié à l'échelle de chaque commune. 4 grandes tendances se dégagent dans la répartition du territoire.

- **Les deux bi-pôles de Roscoff/Saint-Pol-de-Léon et Plouescat/ Cléder représentent les pôles d'emplois tertiaires importants du territoire.** A noter que Roscoff et Saint-Pol-de-Léon ont un profil d'emplois dédié au commerce et aux transports plus marqués.
- **L'axe de la RD 58 concentre les emplois industriels.** Cette concentration d'emplois industriels est à mettre en relation avec l'accessibilité de la RN 12 et la proximité de Morlaix Communauté mais également à la présence d'entreprises spécialisées dans les produits de la mer. La bioraffinerie d'algues de Plouénan est un exemple.
- **Concernant les emplois liés à l'activité agricole, leur répartition est plutôt équilibrée sur le territoire.** Cléder ressort légèrement quant au nombre d'emplois lié à cette activité. La part d'activité agricole la plus importante se trouve concentrée sur Plougoulm et ses alentours. **A contrario, les communes concentrant les activités tertiaires sont celles qui ont un profil agricole moins prononcé.**
- **Une spécificité ouest du territoire se dégage, avec les communes de Tréfleze et Lanhouarneau concentrant la part des emplois dans la construction. Ce phénomène s'explique par la présence sur Tréfleze d'une grande entreprise de construction (Construction François Léon).**

La répartition des emplois sur le territoire met en avant une tertiarisation de l'économie affirmée sur les bi-pôles, l'axe de la RD 58 comme étant l'axe de développement commercial et industriel et un profil agricole sur le reste des communes.



## 6.5.4 SPHERE PRODUCTIVE ET PRESENTIELLE

**En 2019, 55% des emplois sur le Haut-Léon appartiennent à la sphère présentielle, contre 45% à la sphère productive.** En 1990, l'emploi était majoritairement représenté par la sphère productive (industrie, artisanat...) à près de 57%. A partir de 1999, la sphère présentielle se renforce à un rythme constant (1% par an entre 1999 et 2013).

Les emplois liés à la sphère présentielle sont les emplois liés à une évolution démographique du territoire. Depuis 1999, ce type d'emplois sur HLC a pris le pas sur ceux de la sphère productive. L'évolution de l'emploi présentiel est donc liée à l'évolution de la population présente et correspond à une demande locale mais aussi à des activités nécessitant une proximité forte avec la population.

Parallèlement, après une période de diminution des emplois correspondant à la sphère productive de 1999 à 2010, cette dernière est en légère hausse depuis 2010 réduisant l'écart avec la sphère présentielle.

### *Définition*

Les **activités non présentielles** produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

## VI.6 LES AMENITES DU LITTORALES COMME FACTEUR DE REPARTITION

### 6.6.1 UN PROFIL D'ACTIFS PEU QUALIFIES

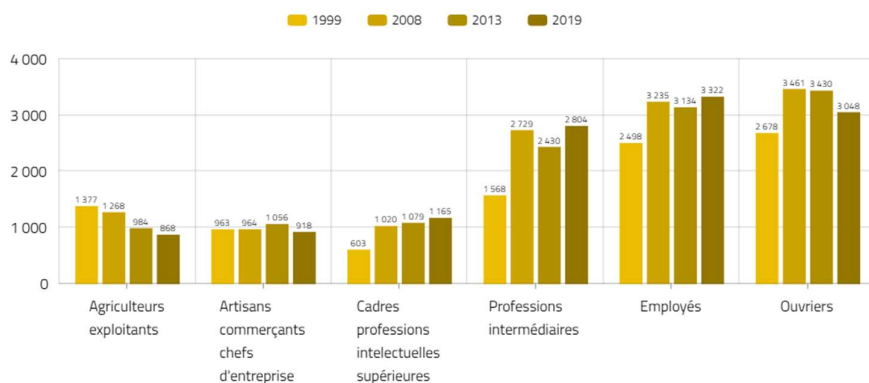
Le territoire compte principalement des ouvriers (25,1%) et actifs employés (27,4%).

Les agriculteurs exploitants représentent 7,2% des actifs à l'échelle du HLC contre seulement 3% à l'échelle du département. Ce qui révèle un caractère plutôt rural du territoire et par conséquent du poids de son activité, agricole et maraichère.

Le constat qui ressort est une part d'emplois qualifiés (cadres, professions intellectuelles supérieur et professions intermédiaires) inférieure à celle des autres territoires de comparaison.

Ce profil d'actifs peu qualifiés, axé sur l'agro-alimentaire, est en lien avec le poids de l'agriculture mais aussi de l'industrie agroalimentaire.

Évolution de la répartition des 'actifs occupés' par CSP



## 6.6.2 REPARTITION DES ACTIFS EN LIEN AVEC LA PRESSION FONCIERE SUR LE LITTORAL

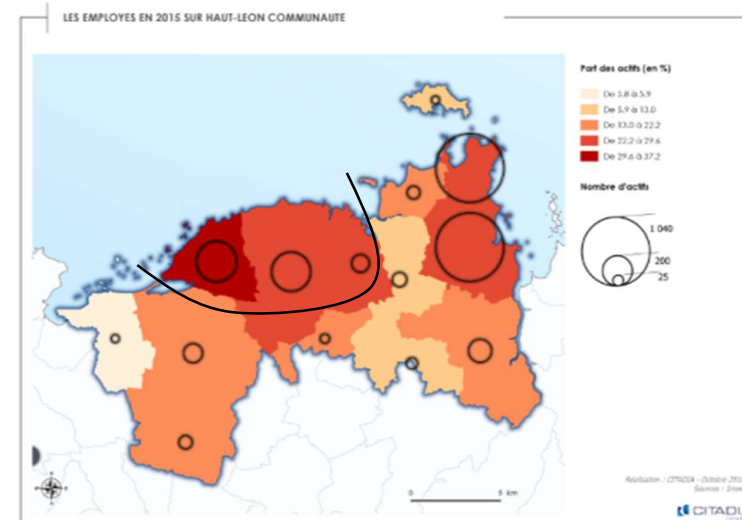
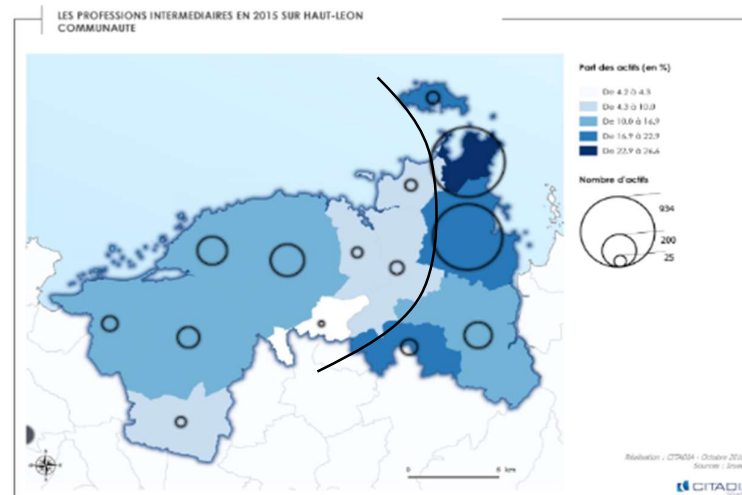
**La localisation des actifs met en évidence une répartition littoral/ rétro-littoral en lien avec le statut des actifs.** En effet, les professions intermédiaires et les cadres supérieurs se concentrent sur les communes pôles et littorales et le long de la RD58 alors que les ouvriers, artisans et les commerçants sont majoritairement implantés dans les terres.

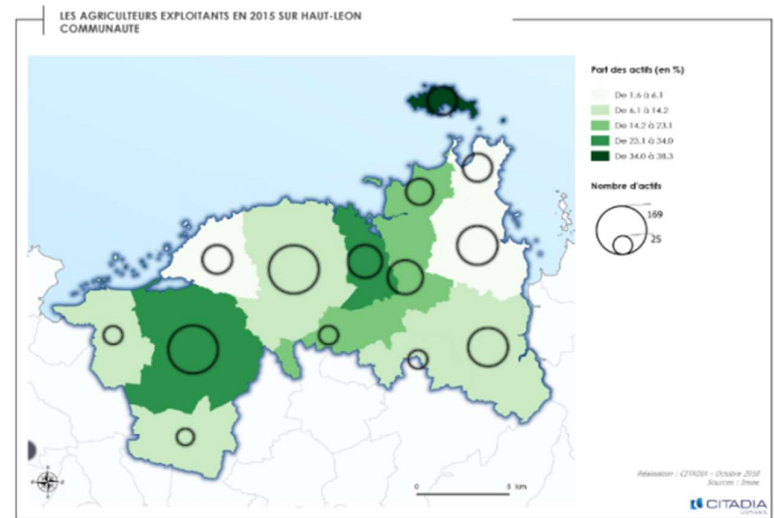
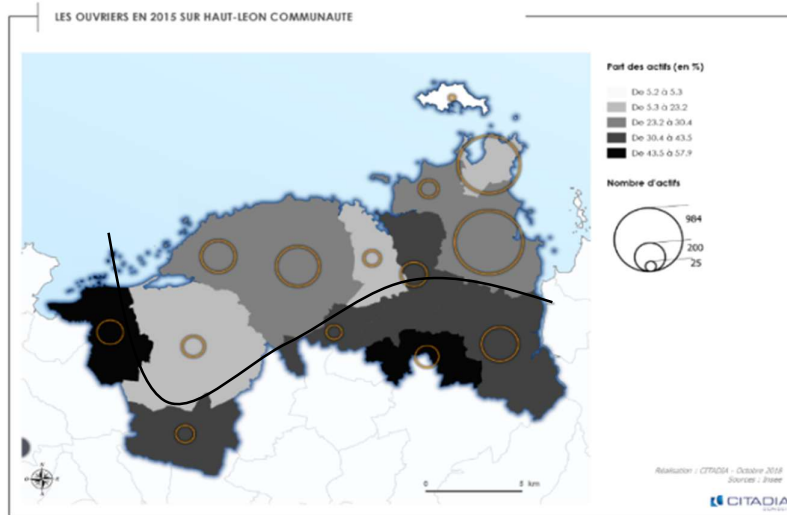
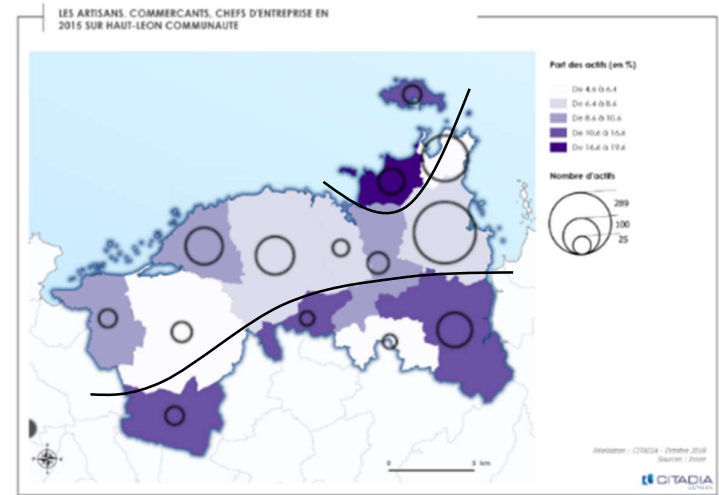
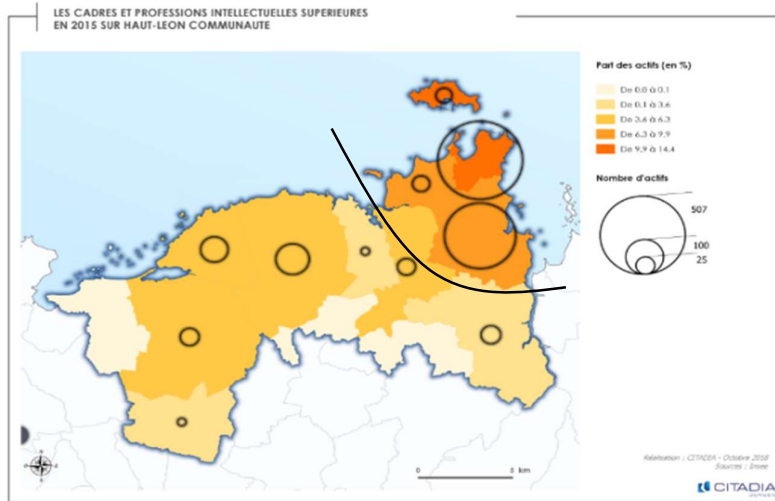
Le pôle majoritaire au niveau du nombre d'actifs en 2015 est le pôle Roscoff/ St-Pol-de-Léon pour la majorité des CSP. Le nombre d'actifs dans les fonctions d'encadrement (cadres et professions intellectuelles supérieures) et professions intermédiaires à Roscoff et St Pol de Léon est supérieur aux autres territoires.

L'est du territoire présente un profil d'actifs à la fois productif, avec un nombre d'ouvriers plus important comparé au reste du territoire, mais aussi un profil d'actifs plus traditionnel avec des employés, artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Cependant, il convient de noter que la faible dynamique démographique que connaît le territoire peut impacter directement le nombre d'actifs dans certaines CSP ainsi que la main d'œuvre disponible. Les acteurs locaux peuvent être moins nombreux et plus vieillissant. La répartition des actifs peut donc évoluer et être différente sur les prochaines années.

Saint-Pol-de-Léon, Roscoff et Santec concentrent un nombre d'actifs qualifiés important (professions intermédiaires et cadres).

**Un lien de causalité est à faire avec le prix du foncier. La pression foncière sur le littoral entraîne un report des actifs dans les terres. L'accessibilité du littoral aux actifs moins qualifiés et aux ménages aux revenus modestes apparaît comme un enjeu pour l'attractivité du territoire.**





## VI.7 PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS DU MONDE DU TRAVAIL

Le télétravail et les espaces de travail partagés sont des nouvelles pratiques qui se développent de plus en plus à l'échelle nationale. En France, 25% des salariés pratiquent le télétravail. Selon le GREF Bretagne, 25% des salariés pratiquent le télétravail mais seuls 6% l'ont contractualisé.

La qualité du réseau internet et de la desserte du territoire en haut débit/fibre sont des conditions pour répondre favorablement à ces évolutions. En effet, des entreprises recherchent un accès au haut débit lorsqu'elles s'installent.

Le Haut-Léon fait partie des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche pour le déploiement du haut-débit en Bretagne en 2030.

Autre évolution du monde du travail, le « e-commerce ». Ce type d'activité ne nécessite pas de superficies de travail importante, un bureau et un local pour stocker les marchandises. HLC enregistre une demande pour ce type d'activités.

Apporter des réponses favorables aux nouvelles pratiques professionnelles est une alternative au problème de mobilité sur le territoire. En effet, miser sur le cadre de vie du Haut-Léon pour attirer des actifs pouvant faire du télétravail ou en leur proposant des espaces de travail attractif peut être une réponse pour favoriser l'accueil des ménages et des actifs sur le territoire.

En effet, les motivations des salariés pour télétravailler sont multiples : la suppression des trajets, la planification des horaires, le gain en efficacité ou encore la conciliation vie familiale-vie professionnelle.

**Bien que dépassant le cadre de la démarche PLUi-h, ces évolutions sont des opportunités pour le territoire pour accueillir des actifs et des ménages. Le cadre de vie agréable combinée à des aménagements de qualité est un levier à ne pas négliger pour redynamiser l'attractivité du territoire.**

## CE QU'IL FAUT RETENIR

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- HLC est pôle d'emploi local (indice de concentration d'emploi positif)</li> <li>- Un profil économique diversifié : le commerce et activités de service, administration publique, enseignement, santé et sociale et agriculture</li> <li>- Roscoff pôle d'emploi du territoire avec un rayonnement externe important</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un profil d'agriculteurs vieillissant</li> <li>- Un profil d'actif peu qualifié (&gt; 50% employés et d'ouvriers) avec des revenus médians inférieurs aux revenus médians du département et du département</li> <li>- Un phénomène de résidentialisation présent sur le territoire</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un profil économique qui se démarque des tendances du département et des territoires voisins</li> <li>- La prise en compte des évolutions du monde du travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le phénomène de résidentialisation présent sur le territoire</li> <li>- Accompagner les changements, les évolutions du monde agricole dans les années à venir (anticiper les départs d'ici à 2020)</li> </ul>

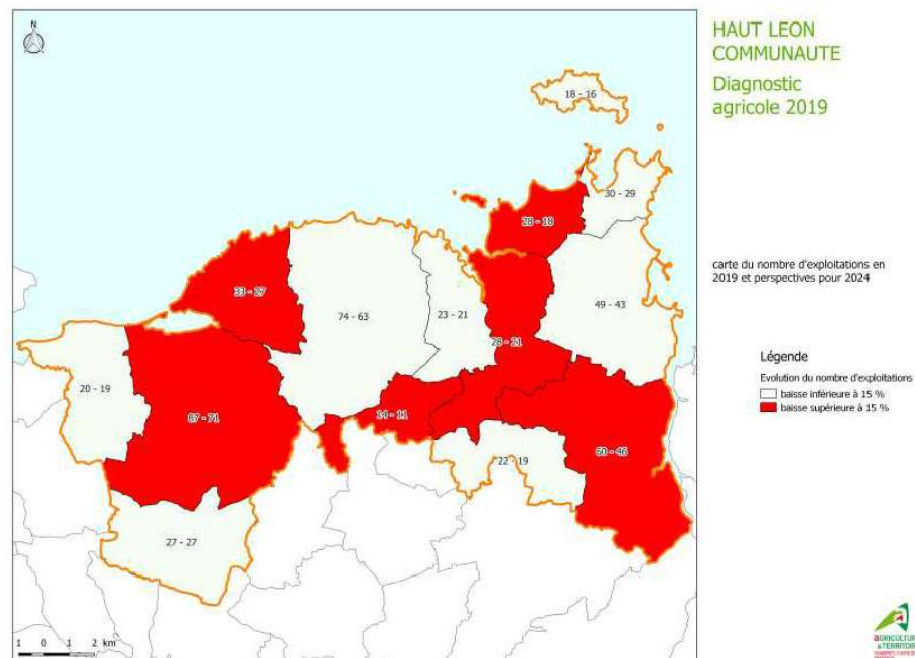
## 7. SPECIFICITES DE L'ECONOMIE DU HAUT-LEON

## VII. 1 UN DYNAMISME AGRICOLE QUI CONNAIT DES FRAGILITES

Un diagnostic agricole a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H du Haut-Léon. (TOME 3 du Rapport de présentation). La réalisation du diagnostic c'est fait de consœur avec les représentants du monde agricole. Les principaux enjeux qui sont ressortis sont les suivants :

### 7.1.1 LA REPRISE DES EXPLOITATIONS.

82 exploitations ont été répertoriées dans la catégorie « amenées à disparaître » dans les 5 ans à venir. En nombre, la majorité des structures se trouvent sur les communes de Plounévez-Lochrist (16), Plouéan (14), Cléder (11) et Santec (10). La commune de Santec est la plus impactée avec 36 % des structures existantes, suivie de Plougoulm (25 %), Plouéan (23 %) et Tréflaouéan (21%). La carte ci-après figure les exploitations ayant une évolution à la baisse de plus de 15 % du nombre d'exploitations. Elles sont au nombre de 6 : Plounévez-Lochrist, Plouescat, Tréflaouéan, Plougoulm, Plouéan et Santec). Si l'on raisonne en mouvements fonciers, 1760 ha sont concernés. Les communes de Plouescat et Santec sont les plus impactées en termes de pourcentage de la SAU existante. Les communes de Plounévez-Lochrist, Plouéan et Cléder, présentent quant à elle les volumes de surfaces les plus importants (de 275 à 500 ha).



Selon les agriculteurs relais, **84 exploitations peuvent être considérées comme « en évolution »** à échéance 5 ans. Il s'agit des :

- Exploitations individuelles avec départ chef actuel et installation d'un jeune en remplacement
- Exploitations individuelles avec maintien du chef actuel et installation d'un jeune en plus
- Exploitations sociétaires avec départ d'un (ou de) chef(s) actuel(s) et installation d'un (ou de) jeune(s) en remplacement

- Exploitations sociétaires avec maintien du ou des chef(s) actuel(s) et installation d'un (ou de) jeune(s) en plus

204 départs sont prévus sur les 5 ans à venir

- 96 sur les exploitations amenées à disparaître.
- 108 sur des exploitations pérennes

Si l'on s'intéresse au taux de renouvellement global des chefs d'exploitations, ces 204 départs, mis en perspectives avec les 89 installations potentielles présentées ci avant donne un taux de renouvellement de 44 %. Si l'on se focalise sur les exploitations pérennes ce sont 108 départs qui sont à mettre en perspective avec les 89 installations prévues sur ces structures. Le taux de renouvellement sur ces outils maintenus est donc de 82 %. Si ce taux est assez élevé au regard des surfaces libérées par les outils amenés à disparaître, et du possible agrandissement des structures en place, la question de la main d'œuvre (chefs d'exploitations comme salariés) reste clairement cruciale.

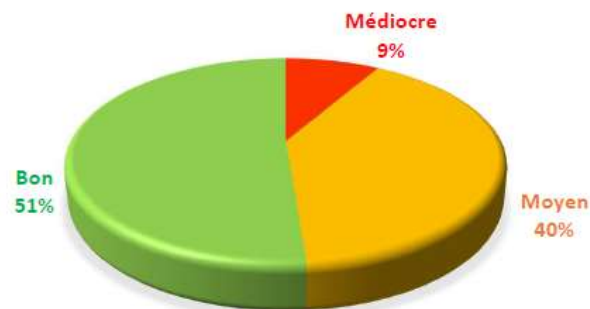
Si l'on regarde maintenant les installations reposant sur les seules installations familiales et tiers connus, les 54 installations potentielles ne représentent plus que 25 % de renouvellement global et 47 % de renouvellement sur les exploitations pérennes. Ces éléments renforcent la question du besoin en main d'œuvre et plus globalement de l'attractivité des métiers.

### 7.1.2 LE MORCELLEMENT DES PARCELLAIRES.

Ce facteur décrit à la fois le découpage des surfaces en un nombre important de parcelles, ainsi que leur « éparpillement ». Le morcellement constitue un enjeu en termes d'optimisation des systèmes, des temps de travaux, des déplacements routiers, mais également de transmission des outils. Les agriculteurs relais ont estimés que près d'une exploitation sur 4 (22 %) présente un morcellement « élevé » de son parcellaire. Celui-ci est par ailleurs jugé « moyen » sur 40 % des exploitations.

### 7.1.3 ETAT DES BATIMENTS.

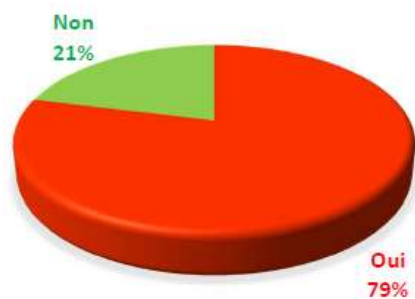
Les bâtiments agricoles du territoire sont jugés en « bon état » sur 51 % des exploitations, « état moyen » sur 40 % d'entre elles et « état médiocre » sur 9 %. 43 exploitations sont concernées par cette dernière catégorie.



Graphique n°25: Etat des bâtiments

### 7.1.4 LA DISTANCE AUX TIERS (MOINS DE 100M).

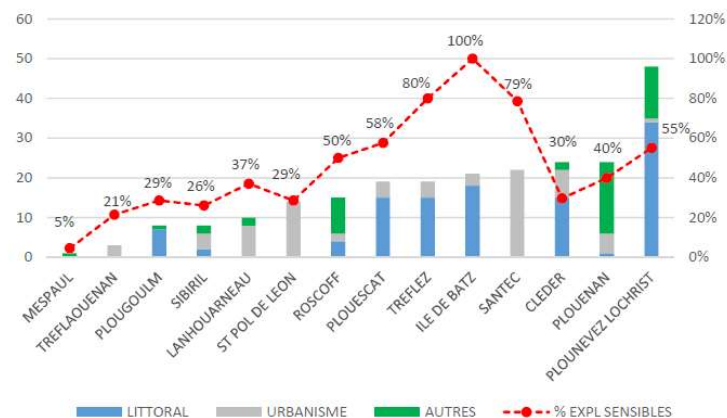
La présence de tiers à proximité des outils de production peut induire des contraintes en termes d’urbanisme, de gestion des déjections, mais aussi de plus en plus souvent de nos jours, même sur des territoires très agricoles de réels enjeux en termes de « vivre ensemble ». Ce paramètre est important sur le territoire, où, selon les agriculteurs relais, 79 % des exploitations ont aujourd’hui des tiers à moins de 100 mètres du site d’exploitation.



Graphique n°28 : Présence de tiers à moins de 100 m du site d’exploitation

### 7.1.5. DES SECTEURS SENSIBLES IDENTIFIES.

226 exploitations, soit 44 % des entreprises ont été considérées comme situées en secteur sensible et/ou soumises à contraintes. 10 exploitations présentent en effet un double impact « littoral » et « pression urbanisme ». Ainsi les agriculteurs relais ont codifiés 111 exploitations comme sensibles ou soumises à contrainte en lien avec la zone littorale, 77 avec l’urbanisme et 48 en lien avec des thématiques « autres » détaillées ci-après. Le graphique ci-dessous permet de visualiser les thématiques ressortant par commune (nombre d’occurrences), ainsi que le pourcentage d’exploitations identifiées comme sensibles.

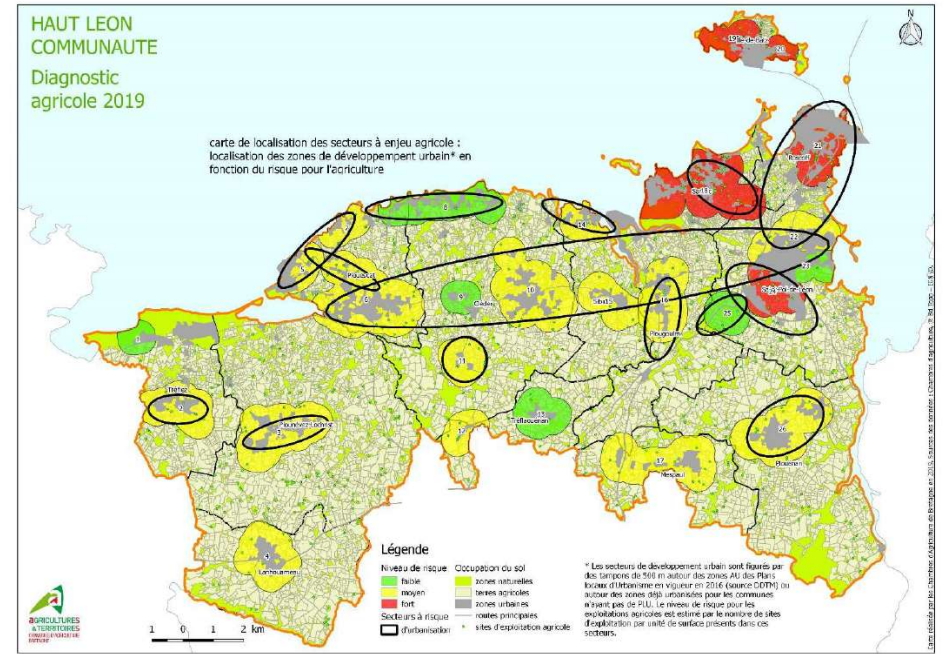
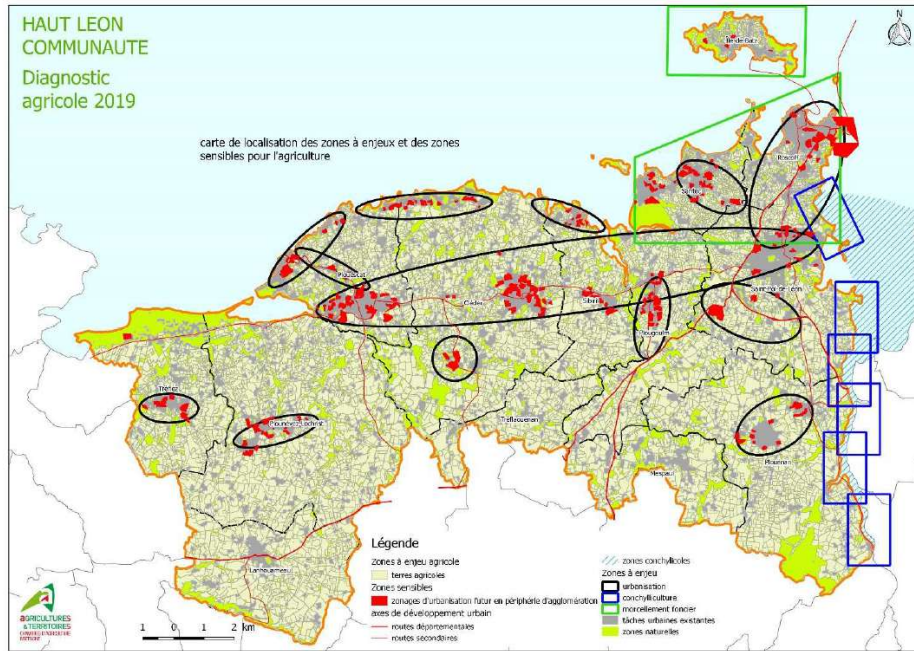


Graphique n°31 : Secteur sensibles – bilan des recueils communaux

Au-delà des raisons évoquées pour la catégorisation. Des secteurs ont été repérés et cartographiés sur le territoire.

Au-delà des enjeux liés à la loi littoral, elle permet de mettre en avant 3 enjeux principaux :

- La zone conchylicole sur le littoral des communes de Roscoff, Saint Pol de Léon et Plouénan
- Le morcellement du parcellaire particulièrement sur les communes de Santec, Roscoff et Ile de Batz.
- L’urbanisation et long des axes de circulation :
  - Axe Saint Pol de Léon/Roscoff (RD58) : Saint Pol de Léon, Roscoff
  - Axe Saint Pol de Léon/Plouescat (D10) : Saint Pol de Léon, Plougoum, Sibiril, Cléder, Plouescat
  - Littoral Plouescat, Cléder, Sibiril, Santec, Roscoff
  - Agglomérations de Tréfléz, Plounevez-Lochrist Plouénan, ZA de Lanveur sur Cléder, Vilar Gren (Plateforme SICA) à Saint Pol de Léon



## VII.2 LES ACTIVITES MARITIMES

Huit ports sont présents sur le littoral du Haut Léon. Le port de Bloscon, d'importance régionale, concentre à la fois une activité marchande, de transport de passagers vers l'Angleterre, l'Espagne et un port de pêche.

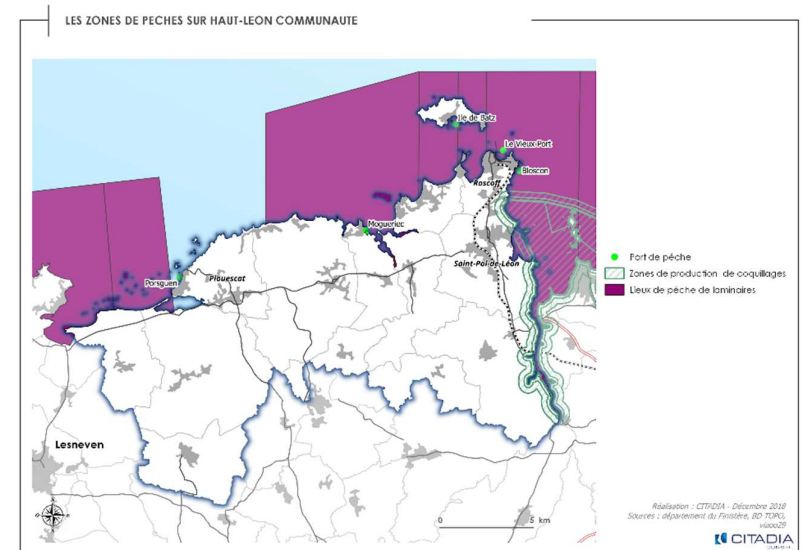
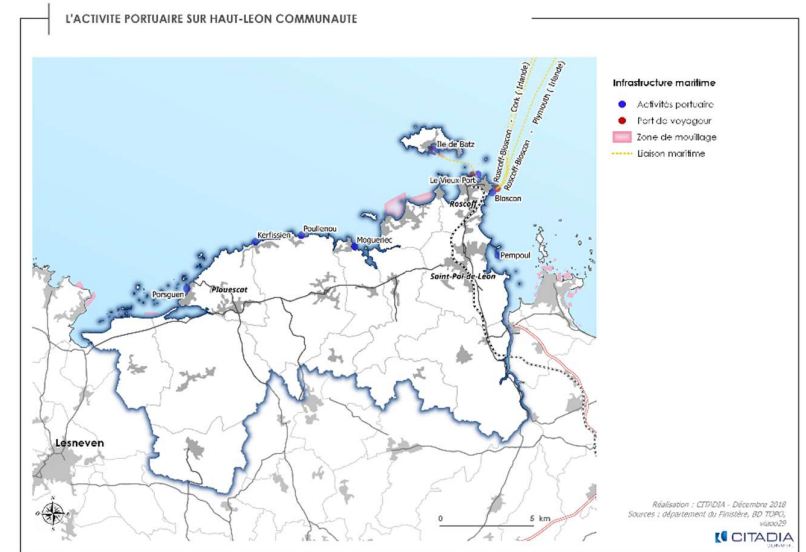
La création du port de Bloscon répondait à la volonté des agriculteurs et des expéditeurs de légumes d'exporter des produits locaux (notamment des choux fleurs) vers le marché britannique. Aujourd'hui, les liaisons régulières avec l'Angleterre sont nombreuses, tant en termes de transport de marchandises que de passagers (366 000 trajets entre Roscoff et Plymouth en 2015). Le port possède, entre autres, une gare maritime, des entrepôts de stockage, une criée et une station de carburant de pêche.

Les autres ports sont soit des ports de pêche soit des ports de plaisance ou lieux de mouillage.

Concernant les activités de pêche et d'ostréiculture, la zone de production de coquillages se trouve principalement dans la baie de Morlaix. Deux principaux types de pêche y sont réalisés à savoir la pêche au large et côtière. Ce sont principalement des petits côtiers qui sont basés sur la baie de Morlaix.

Deux zones de production sont présentes le long de la côte : une zone de production de coquillages et une zone de pêche de laminaires. L'étendue de la zone de laminaires est à mettre en lien avec la spécificité de certaines entreprises et du pôle innovation mer et santé qui se sont développés autour de l'algue.

Le développement de la filière marine est également présente sur le territoire. Le développement de projets économiques et industriels issus de la recherche appliquée sont soutenus notamment par l'optimisation de l'offre foncière et immobilière et la spécialisation des zones d'implantation.



## 7.2.1 LES ATTRAITS MARITIMES ET LITTORAUX

Le pays de Morlaix a accueilli 435 000 visiteurs en 2015. Cette attractivité s’explique notamment par sa localisation géographique, avec un effet littoral qui attire, et par la richesse de son patrimoine culturel, lié à son identité.

Les points forts du pays sont la diversité de ses paysages entre le littoral, la baie de Morlaix et l’arrière-pays mais aussi dans des implantations dites historiques liées à ses activités portuaires et de plaisance mais aussi à ses activités balnéaires. La thalasso de Roscoff compte 10 00 curistes à l’année, secteur dont l’activité et sa fréquentation sont en expansion.

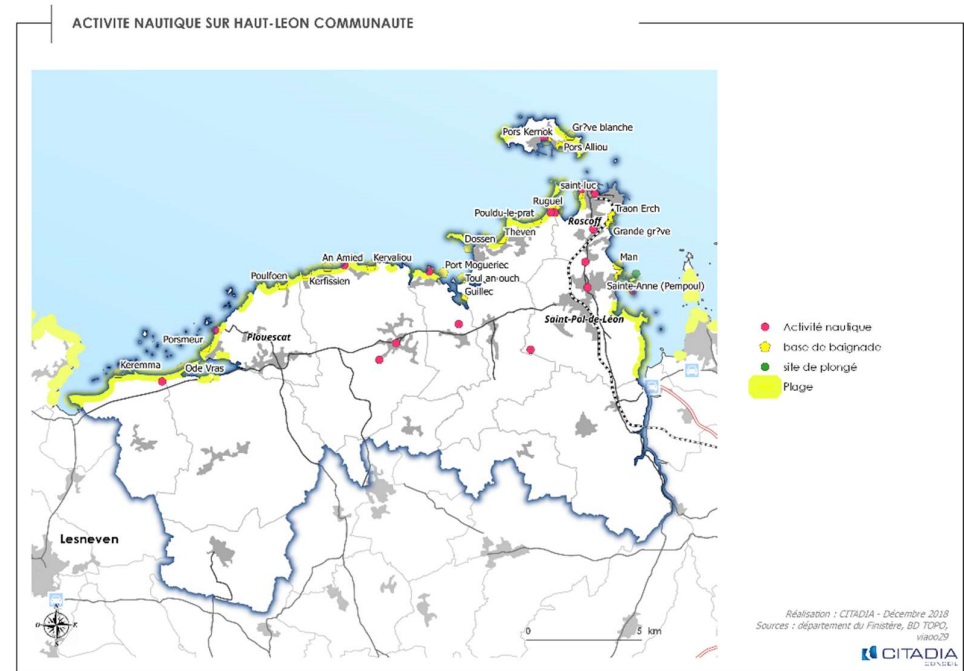
L’accessibilité au territoire par l’aéroport de Brest et la proximité avec le Royaume-Uni et l’Irlande via le port de Roscoff ou encore par le train sont également des points forts d’attractivité. En effet, Paris-Morlaix s’effectue en trois heures en TGV. Ce qui permet des courts séjours touristiques et une bi-résidentialité pour des catégories souvent aisées.

Le territoire de HLC compte des sites et des activités touristiques variés à savoir, la découverte des villes et villages pour les deux tiers des visiteurs, les Jardins Delaselle et le phare de l’Île de Batz et Jardins Exotique à Roscoff, la maison des dunes de Keremma, les réserves d’oiseaux marins, les parcs à huîtres, etc. Des stations balnéaires sont également présentes sur le territoire comme Cléder, Plouescat, Saint-Pol-de-Léon, Santec, Sibiril et Roscoff. Cette dernière a notamment renforcé son activité de plaisance à la suite d’une arrivée massive de seniors dans cette activité de loisirs d’une part, et à une montée en puissance de la location de bateaux d’autre part.

En complément, l’offre sportive est variée mais reste traditionnelle avec un centre glisse sur Santec, une base de char à voile sur la Baie du Kernic (Plouescat), une école de surf sur Sibiril, des activités aquatiques sur Roscoff et l’Île de Batz. Plus largement la baie de Morlaix attire pour ses activités et loisirs liés au nautisme et à ses plages.



Plage des Amiets à Cléder



## VII.3 LA RECHERCHE ET L'INNOVATION

Le Haut-Léon concentre un vivier d'entreprises autour de la mer, du végétal (Phytopôle) et de la santé avec en chef de file la Station Biologique de Roscoff, pôle d'enseignement, de recherche et d'observations des milieux marins reconnu à l'échelle européenne. L'ensemble du site regroupe 250 personnes dont 103 personnes sont salariées, dont 60 permanents.

**HLC participe au développement du secteur de la recherche et de l'innovation** avec l'aide à l'accueil des entreprises (hôtel de recherche de Roscoff, maison du site du Laber, ...) et à leur développement (financement de Végénov, du pôle Innovation du pays de Morlaix, ...).

Le pôle d'innovation du Pays de Morlaix offre un appui technique, financier et humain pour favoriser l'accueil et l'accompagnement de nouvelles entreprises innovantes sur le territoire.

L'accompagnement à l'innovation et à la recherche dans les entreprises est une démarche technopolitaine coordonnée sur tout le Finistère : le pôle innovation du Pays de Morlaix œuvre en partenariat avec les technopôles de Quimper-Cornouaille et de Brest-Iroise.

**Développer la culture de l'innovation** constitue l'essentiel des missions du pôle Innovation du Pays de Morlaix. Encourager les actions en réseau (académiques, industriels, institutionnels), favoriser les transferts de technologie, accompagner les projets de création et de développement des entreprises innovantes sont également des actions qui relèvent des compétences technopolitaines.

Une action est particulièrement soulignée quant à la promotion des compétences et offres de service technologiques du territoire, et pour la prospection pour l'implantation d'entreprises et de laboratoires des secteurs biotechnologies marines, biotechnologies végétales et process industriel (agroalimentaires, éco-activités, énergies ...).

Concernant le très haut débit, le développement de la fibre optique est de compétence communautaire. Sa maîtrise d'ouvrage est confiée à Mégalis qui prévoit trois phases de développement.



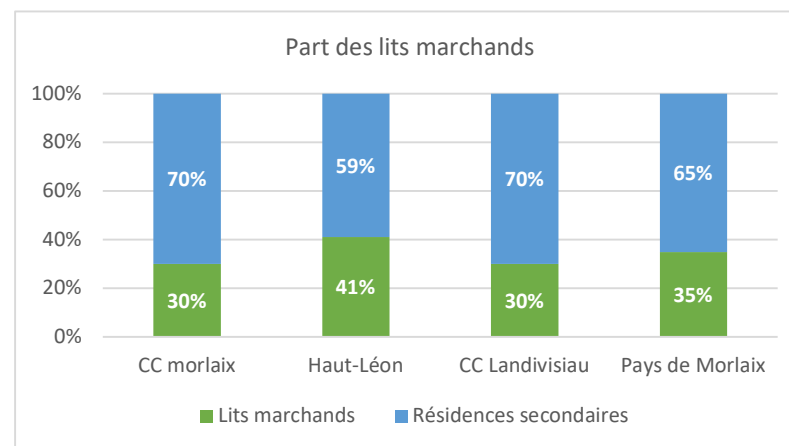
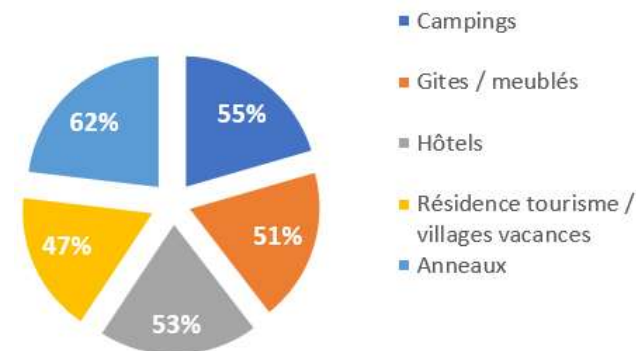
## VII.4 LE TOURISME

### 7.4.1 LE HAUT-LEON CONCENTRE L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE DU PAYS DE MORLAIX

Le Haut-Léon possède l'offre d'hébergement la plus diversifiée et la plus importante à l'échelle du Pays de Morlaix (avec un taux d'occupation annuel de 57% sur HLC contre 51% dans le Finistère). Plus de la moitié des lits touristiques du Pays de Morlaix se situent dans le Haut Léon, avec 24 hôtels et 14 campings. Le Haut-Léon possède un profil plutôt homogène dans la répartition des lits touristiques, notamment par la présence de campings sur l'ensemble des communes littorales. Roscoff représente le pôle hôtelier du Haut-Léon et du Pays Morlaix avec des établissements cotés (4 étoiles). Cette offre est à mettre en lien avec les attraits maritimes et littoraux du Haut-Léon.

Les nombreux sites touristiques, les plages, l'offre sportive variée et les points d'attrait (la Thalasso, l'Île de Batz etc.) font du tourisme une activité importante. Cette dernière essaie d'attirer de plus en plus une clientèle anglaise notamment en hors-saison et particulièrement les cornouaillais.

L'offre touristique est plutôt traditionnelle, le défi des prochaines années est de moderniser certaines installations et de proposer d'autres types d'activités. Toutefois, l'offre littorale est plus diversifiée que l'offre rétro-littorale sur le Pays de Morlaix. Elle s'appuie sur trois types d'hébergements à savoir les campings (32%), les gîtes et meublés (28%) et les anneaux (24%)





## CE QU'IL FAUT RETENIR

<p><b>Atouts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur agricole dynamique : un milieu propice à une agriculture légumière productive et de qualité</li> <li>- Un pôle de recherche et d'innovation et une culture de l'innovation reconnus hors à l'échelle nationale</li> <li>- Des activités marines en bonne santé et une activité de pêche diversifiée</li> <li>- Un tourisme organisé fait de complémentarités entre terre et mer</li> </ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre touristique et sportive traditionnelle à moderniser</li> <li>- Une pratique agricole fragilisées sur des secteurs identifiés.</li> </ul>
<p><b>Opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dynamisme agricole basé sur la culture légumière avec un profil de jeunes agriculteurs</li> <li>- Le secteur de la recherche et de l'innovation est un secteur porteur et actif</li> <li>- Une clientèle anglaise hors saison qui se développe</li> </ul>	<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrivée de nouvelles entreprises au vu du dynamisme du secteur de la recherche et de l'innovation</li> </ul>

## 8. LE COMMERCE ET LES EQUIPEMENTS

## VIII.1 L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE

### **Ce que dit le DACCL (volet commercial du SCOT)**

Le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique vient préciser les modalités concrètes d'application des orientations commerciales du pays de Morlaix.

Les commerces doivent participer au dynamisme et à la mixité des fonctions recherchée dans les centralités urbaines : centres-villes, centres-bourgs et principaux villages. Ils ont donc vocation à s'installer préférentiellement à l'intérieur des centralités commerciales précisées ci-après. Certains d'entre eux, dont la présence à ces endroits est impossible en raison de leur taille ou de la nature des produits vendus, peuvent s'installer dans des espaces dédiés et identifiés, les Secteurs d'implantations périphériques (SIP).

Les commerces dits de proximité sont des points de vente essentiels au dynamisme et à l'animation du tissu économique local. Ces commerces participent pleinement à l'aménagement et au développement local des communes rurales. En effet, les commerces de proximité font figure de « pôles de vie » et sont des vecteurs de liens sociaux. Pour autant, leur nombre n'a cessé de diminuer sur le territoire de Haut-Léon Communauté et épouse ainsi les tendances nationales. L'accessibilité et la répartition de l'offre commerciale sont de véritables enjeux territoriaux.

Le PLUi devra veiller à mettre en cohérence l'offre commerciale avec le développement territorial futur.

A ce sujet, le SCOT a une vision claire du développement du commerce de proximité. Il souhaite favoriser les implantations des commerces et services de proximité dans les centres urbains (cf. encart).

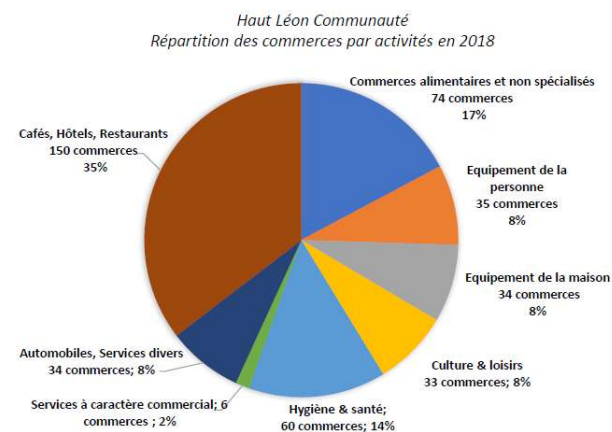
## 8.1.1 L'OFFRE COMMERCIALE AXÉE SUR LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

L'offre commerciale sur le Haut-Léon se structure autour de 3 grands secteurs : cafés, hôtellerie, restauration (35%), commerces alimentaires (17%), hygiène et santé (14%).

Plus d'un tiers des commerces sont liés à de l'activité hôtelière ou de restauration et café. Ces données montrent que le tourisme joue un rôle important dans l'activité économique du territoire et permet de maintenir son attractivité, lié à son dynamisme commercial varié et diversifié.

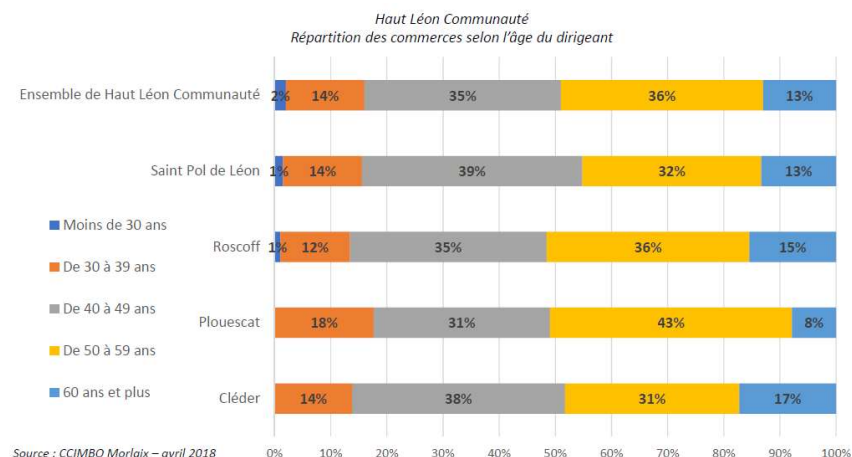
A cette offre de commerces, s'ajoute une offre de marchés en plein air (Saint-Pol-de-Léon, Roscoff, Cléder, Plouescat, Ile de Batz) et quelques fermes offrant de la vente directe.

Concernant le profil des commerçants, il est assez équilibré mais une tendance au vieillissement est à constater puisque la majorité a plus de 50 ans. Se pose alors la question de la reprise des commerces et également d'une éventuelle augmentation de la vacance qui pourrait s'opérer sur le territoire.



Source : CCIMBO Marlaix – avril 2018

Comité de pilotage du 14 mai 2018



Source : CCIMBO Marlaix – avril 2018

## 8.1.2 UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE COMMERCES ...

Les évolutions entre 2005 et 2015 montrent une perte de diversité commerciale avec une diminution du nombre de cellules à l'échelle du Haut-Léon : 426 commerces sont recensés en 2015 contre 457 en 2005, soit une perte de 31 commerces en 10 ans correspondant à une baisse de - 7 %.

Les communes les plus touchées sont Saint-Pol-de-Léon et Cléder avec respectivement 27 et 10 commerces en moins.

A l'échelle de HLC, les secteurs les plus touchés sont l'hôtellerie/restaurant/café, les équipements de la personne et l'automobile et services divers.

A l'image de beaucoup de ville en France, la dévitalisation commerciale touche les centres de Saint-Pol, Plouescat et Cléder.

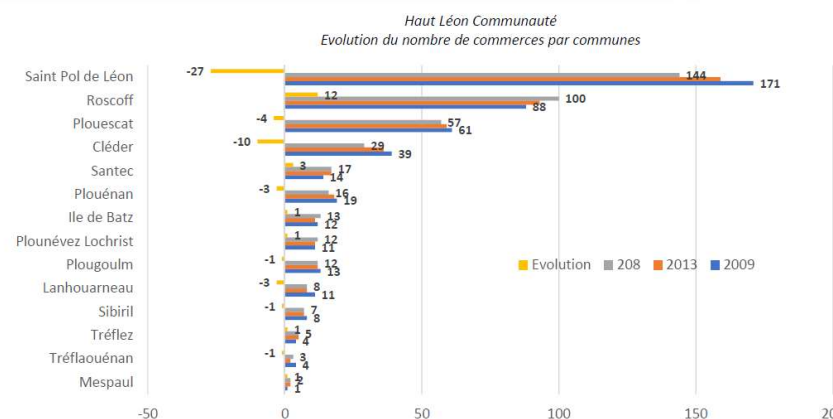
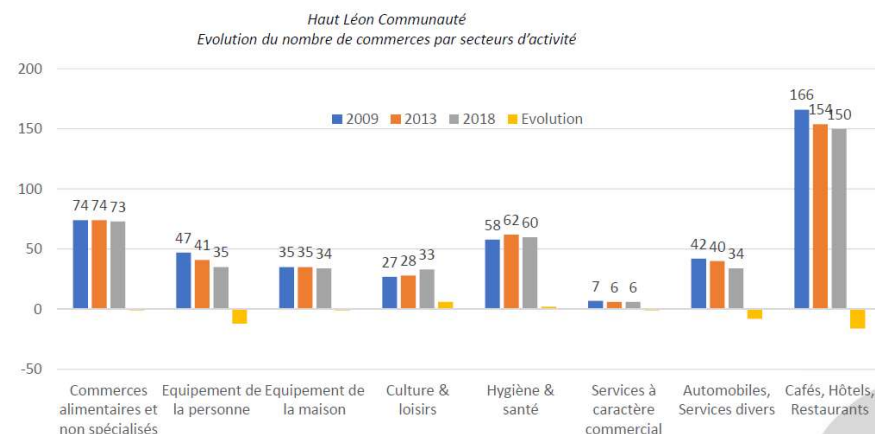
Ceci peut s'expliquer notamment par le fait que les commerces ont délaissé le centre pour gagner les galeries commerciales des grandes surfaces.

Ce constat peut venir d'un problème de stationnement, des loyers commerciaux trop élevés, du développement des surfaces qui s'est fait en périphérie ou encore des nouveaux modes de consommation tel que le e-commerce.

Cette évolution négative de l'offre commerciale pourrait induire une dépendance aux pôles extérieurs pour les commerces de gammes supérieures ou spécifiques.

Saint-Pol-de-Léon a prévu de mener plusieurs actions pour réduire le phénomène de vacance. Des parkings de la ville ont été mis en zone bleue pour créer des flux et la ville souhaite également réfléchir à une signalétique commerciale pour inciter les gens à rentrer dans le centre-ville.

Depuis 2020, le constat d'une meilleure occupation des locaux commerciaux sur Saint-Pol de Léon est constatée.



Source : CCIMBO Morlaix – avril 2018

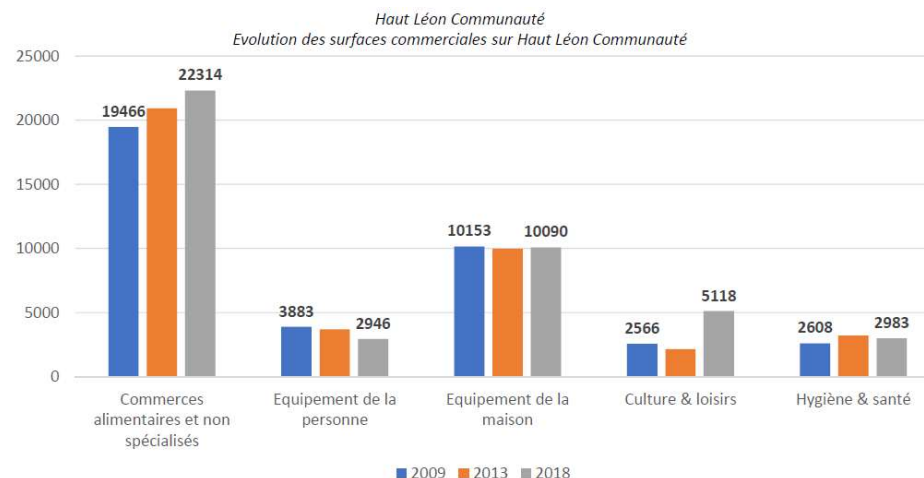
### 8.1.3 ... ET UNE AUGMENTATION DE LA SURFACE COMMERCIALE

**A contrario, les surfaces commerciales ont augmenté.** L'augmentation de la surface commerciale a augmenté de 4775 m<sup>2</sup> en 10 ans, soit une hausse de 12 %. Cette évolution est visible dans les domaines de l'alimentaire, la culture et loisirs et l'hygiène et la santé. A noter, une baisse des surfaces commerciales dédiées à l'équipement de la personne.

L'augmentation des surfaces à l'échelle du Haut-Léon est à nuancer par commune. Plusieurs territoires connaissent des baisses de leur surface commerciale : Cléder, Lanhouarneau, Plouescat, Tréflaouéan, Tréfléz. Cléder connaît une baisse importante de surface de l'ordre de 1540 m<sup>2</sup> soit une baisse de 37 %.

A contrario, Saint-Pol-de-Léon, Roscoff, Plouéan voient leur surface augmenter significativement.

L'augmentation de ces surfaces s'explique notamment à Saint-Pol de Léon par le développement de la zone commerciale périphérique.



Source : CCIMBO Morlaix – avril 2018

	2009	2013	2018	
Santec	405	435	435	30
Sibiril	25	50	25	0
Tréflaouéan	90	20	20	-70
Tréfléz	160	90	90	-70
<b>Total</b>	<b>38 676</b>	<b>39 959</b>	<b>43 451</b>	<b>+ 4 775</b>

Source : CCIMBO Morlaix – avril 2018

**Cette tendance de perte de diversité dans les centres et d'augmentation des surfaces commerciales est une tendance nationale à mettre en relation avec le développement du commerce périphérique au profit du commerce de proximité des centralités.**

**Un enjeu sur la préservation de la diversité commerciale ressort nettement. Il conviendra de définir une stratégie commerciale complémentaire entre les commerces de proximité présents dans les centres et les surfaces commerciales périphériques. Tous deux répondent à des logiques et à des habitudes de consommation différentes, d'où l'enjeu de travailler à leur complémentarité plutôt qu'à exacerber une concurrence qui à terme pourrait nuire au commerce plus globalement.**

## 8.1.4 LA VACANCE COMMERCIALE : SAINT-POL-DE LEON TOUCHEE

La loi encadre les projets d'aménagement commercial et leur implantation par des critères précis (protection des consommateurs, développement durable, impact du projet).

Le PLUi doit quant à lui réunir les conditions propices à l'attractivité et au fonctionnement de ces équipements commerciaux. Il peut également mobiliser l'outil des Orientations d'Aménagement de Programmation ou encore celui de la protection des linéaires commerciaux.

L'évolution commerciale montre une diminution du nombre de commerces et une augmentation de la surface commerciale. Cette tendance implique une vacance commerciale, certaines communes étant plus touchées que d'autres. La migration de certains commerces en périphérie entraîne une progression de la vacance.

Cette dernière influe sur des enjeux importants tels que l'attractivité commerciale mais aussi l'animation de la commune et son développement. Cette vacance entraîne la fuite des services du quotidien vers des zones commerciales installées en périphérie de plus grandes villes (notamment Morlaix, à seulement 20 minutes de Saint-Pol-de-Léon).

La grande majorité des locaux sont occupés puisque sur 1 227 locaux, 72 sont vacants depuis plus de 5 ans. Cependant, le constat d'une vacance plus importante dans les centralités est clairement visible sur certaines communes. En effet, Saint-Pol-de-Léon est particulièrement touché par la vacance (38 locaux vacants en 2016 depuis plus de 5 ans). Elle est concernée par une triple problématique qui est établie sur la rue du Général Leclerc, la rue Verderel (entrée de ville) et certaines rues piétonnes.

Dans la dynamique opposée, la commune de Roscoff rencontre des difficultés à offrir des cellules commerciales, du fait de son attractivité touristique.

	Locaux vacants en centralité
Cléder	3
Ile de Batz	-
Lanhouarneau	4
Mespaul	0
Plouénan	4
Plouescat	6
Plougoum	0
Plounévez-Lochrist	1
Roscoff	7
Saint Pol de Léon	29
Santec	1
Sibiril	1
Tréflaouéan	0
Tréfléz	0

Source : CCIMBO Morlaix – avril 2018



Cartographie des logements vacants sur Saint-Pol-de-Léon



## 8.1.5 UNE DENSITE COMMERCIALE INTERNE EQUILIBREE AUTOUR DES BI-POLES

La densité commerciale du Haut-Léon reste peu importante avec 4,6 commerces pour 1000 habitants. Cette densité commerciale n'est pas homogène sur le territoire, car la partie Est (Saint-Pol-de-Léon, Roscoff, Ile de Batz) dispose d'au minimum 7 commerces pour 1000 habitants.

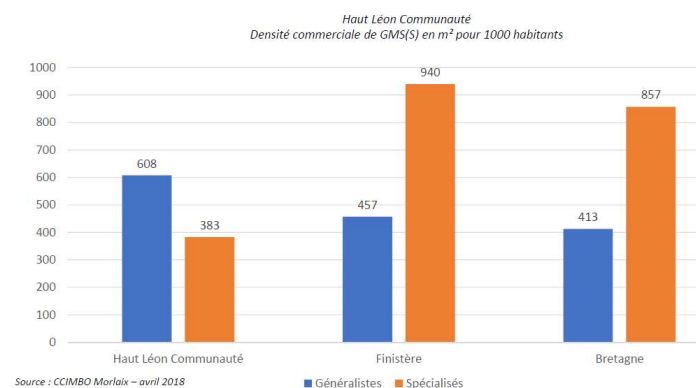
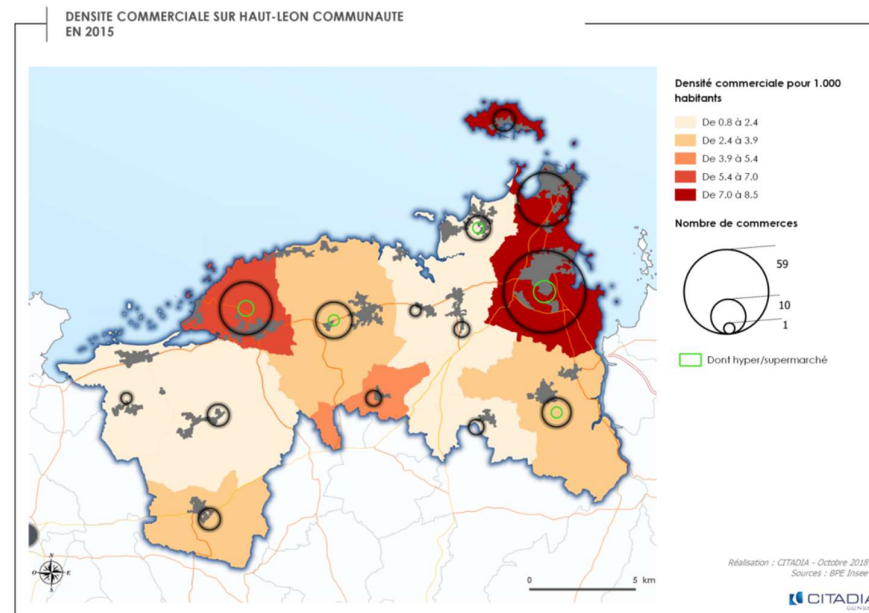
La densité de grandes surfaces alimentaire est importante puisque 5 hyper/supermarchés sont présents.

Dans la catégorie « générale » celle-ci est supérieure au département et à la région, tandis que dans la catégorie « spécifique » elle se trouve être 2 voire 3 fois inférieure à celle du Finistère et de la Bretagne.

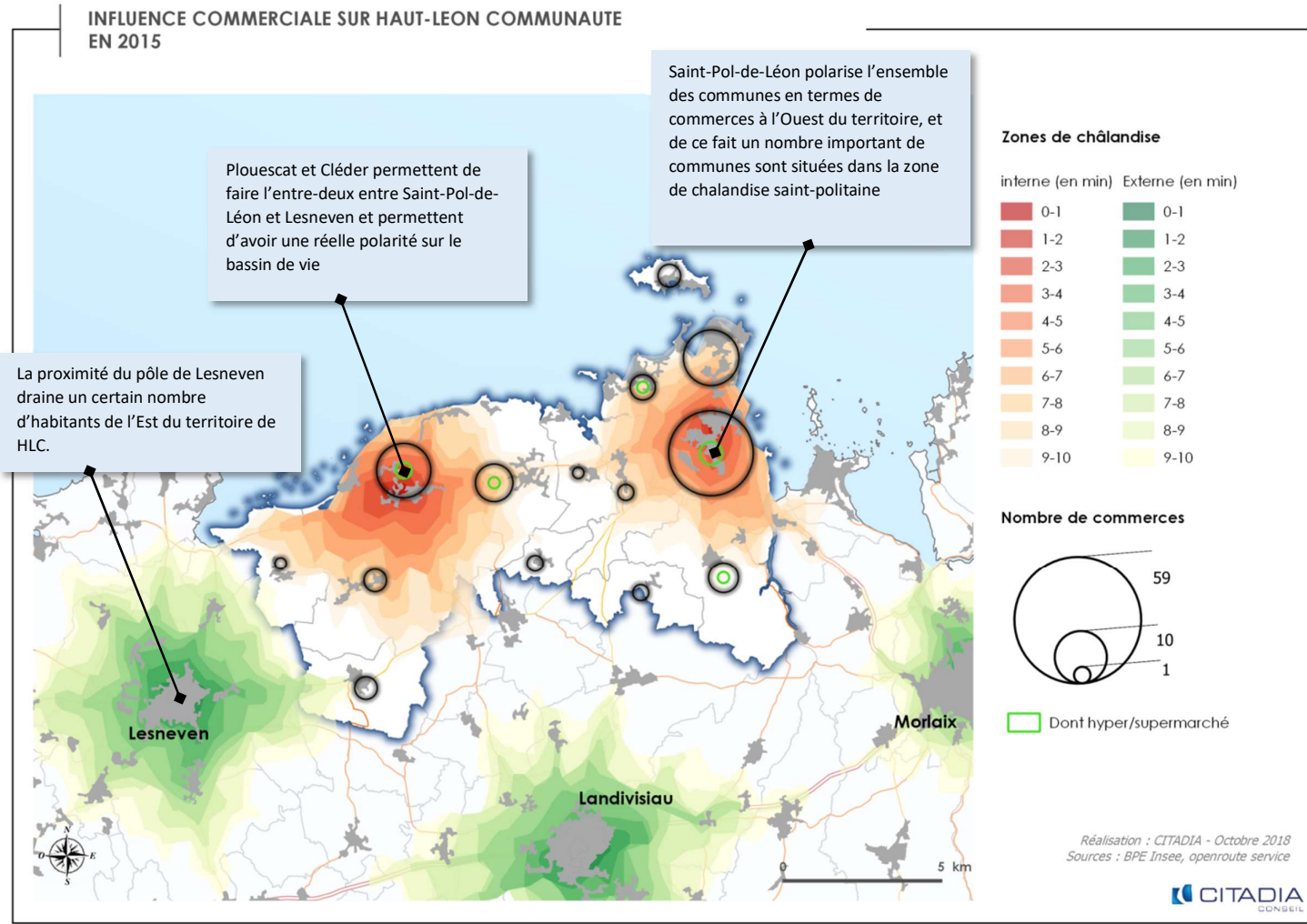
Les commerces sur le territoire sont principalement situés sur les grands pôles du territoire :

- Le pôle de Saint-Pol-de-Léon et Roscoff, avec respectivement 144 et 100 commerces en 2018 soit 57% des commerces (pour une population de 9938 habitants soit 32% de la population).
- Le pôle de Plouescat avec 57 commerces en 2018, soit 13% des commerces de l'intercommunalité.

L'offre commerciale est ainsi majoritairement présente à l'Est du territoire, mais les communes de l'Ouest se tournent vers les pôles extérieurs disposant aussi de commerces de gammes supérieures (Landivisiau et Lesneven).



## 8.1.6 INFLUENCE COMMERCIALE



## VIII.2 L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

### 8.2.1 HIERARCHISATION DES EQUIPEMENTS

L'analyse suivante est réalisée à l'aide de la Base Permanente des Equipements, fournie par l'INSEE.

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme **pôle d'équipement** de ladite gamme.

La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et **met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population**. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

#### Définition

La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Pour la base d'équipements de 2015, 1091 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **Gamme de proximité** (815 équipements différents) : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- **Gamme intermédiaire** (247 équipements différents) : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- **Gamme supérieure** (29 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi...

## 8.2.2 UNE OFFRE MARQUEE A L'EST DU TERRITOIRE

Le Haut-Léon est un territoire qui propose une offre de proximité relativement homogène avec deux pôles dit intermédiaires qui concentrent des services et des équipements supérieurs : Saint-Pol-de-Léon et Plouescat.

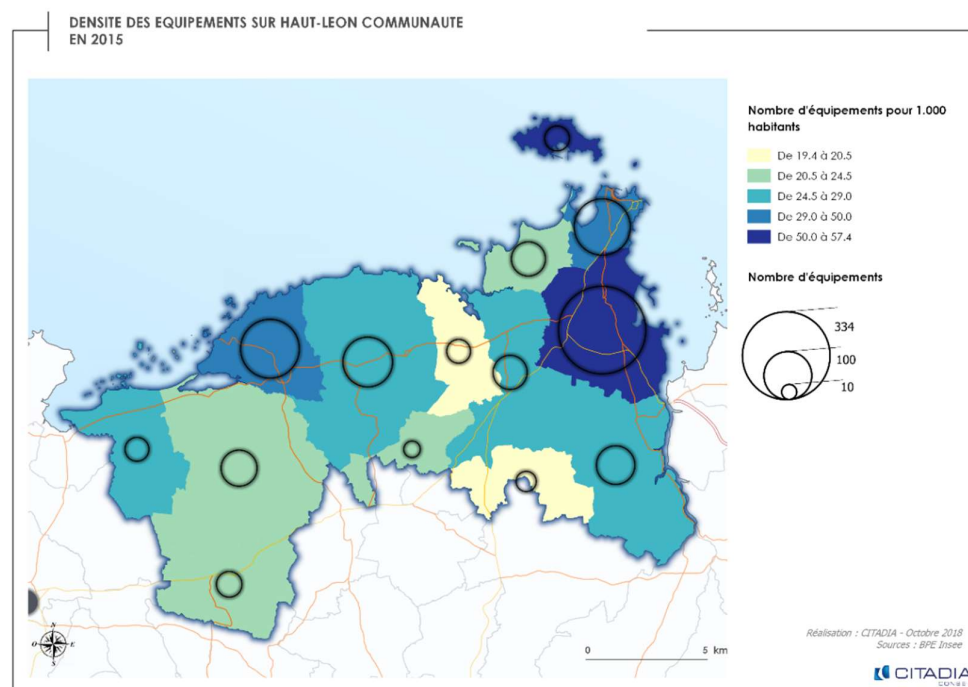
**Les équipements de la gamme intermédiaires se concentrent pour plus de 80% à Plouescat, Saint-Pol-de-Léon et Roscoff.**

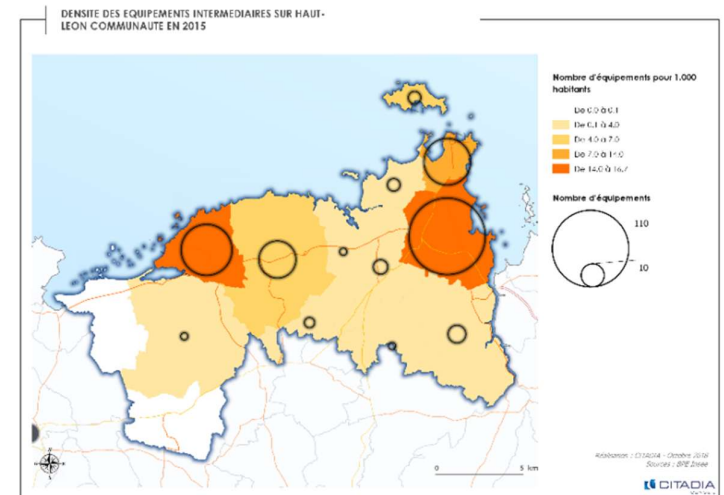
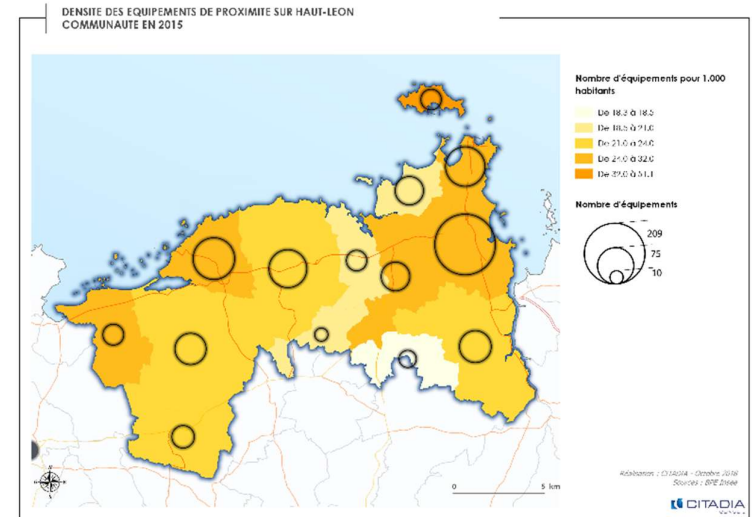
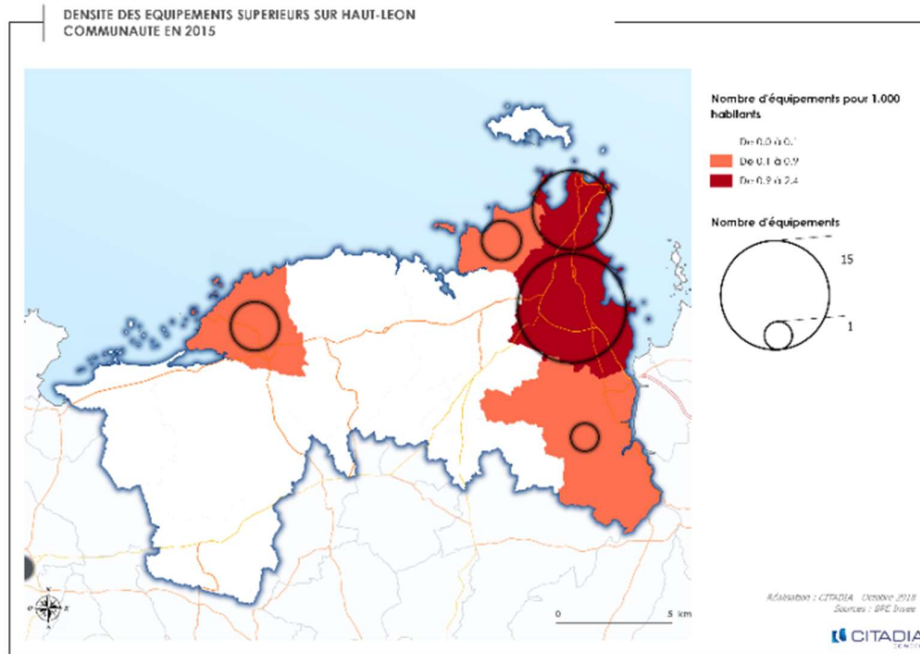
Les équipements de la gamme supérieure sont au nombre de 29 sur le territoire, et 9 des 14 communes n'en possèdent pas. **Plus de 50% des équipements de cette gamme se concentrent sur Saint-Pol-de-Léon.**

Le taux d'équipements de proximité sur le territoire de HLC est globalement satisfaisant en termes de répartition géographique.

Cependant, le déficit d'équipements destinés à la petite enfance, malgré une progression constante des structures d'accueil et des autres solutions de garde est peut-être un handicap pour l'accueil des jeunes couples, dont les femmes travaillent dans des emplois tertiaires, souvent extérieurs au Pays.

Concernant les équipements pour personnes âgées, son taux reste moyennement satisfaisant avec une proportion de lits médicalisés dans les hébergements existants insuffisants. Toutefois, Saint-Pol-de-Léon et Roscoff restent des pôles d'équipements de santé de proximité complémentaires de niveau régional. Saint-Pol-de-Léon profite notamment d'une structure relais et coordinatrice spécifique. Les équipements scolaires sont très représentés sur l'ensemble des communes du territoire, qu'ils soient publics ou privés. Saint-Pol-de-Léon est la commune qui accueille tous les types d'équipements scolaires, à savoir maternelles, primaires, collèges et lycée. Plouescat compte également un lycée agricole.





## CE QU'IL FAUT RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamisme commercial varié et diversifié</li> <li>- Une densité commerciale qui s'équilibre autour des bi-pôles : Plouescat et Roscoff – Saint-Pol-de-Léon.</li> <li>- Des pôles intermédiaires et une offre de proximité relativement satisfaisante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un profil des commerçants vieillissant avec une question qui se pose sur la reprise des commerces mais aussi sur l'augmentation de la vacance.</li> <li>- Une diminution du nombre de commerces</li> <li>- Un phénomène de vacance (dans les centralités)</li> <li>- Une dépendance commerciale et des équipements à l'Est du territoire dû à la structuration de l'offre</li> <li>- Déficit de certains équipements de proximité (structure accueil petite enfance et personnes âgées)</li> <li>- Un tissu commercial qui présente des difficultés : diminution du nombre de cellule commerciale sur les cinq dernières années, Saint-Pol-de-Léon est fortement touché par la vacance.</li> </ul>
Opportunités	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Animer les centres villes avec la mise en place de navettes</li> <li>- possibilité de mettre en place des zones bleues de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des actions pour juguler le manque de commerces (stationnement, signalétique)</li> <li>- Limiter la dépendance aux pôles extérieurs pour les commerces de gamme spécifique</li> <li>- Eviter la fuite des services du quotidien vers des zones commerciales périphériques</li> </ul>

## 9. LES MOBILITES SUR LE TERRITOIRE

## IX.1 LA NOUVELLE COMPETENCE MOBILITES

### 9.1.1 LA PRISE DE COMPETENCE MOBILITE

Par délibération n° 2021-06-N88 en date du 30 juin 2021, Haut-Léon Communauté est devenu « autorité organisatrice de la mobilité ». A ce titre, elle développe des actions, notamment le développement des déplacements cyclables, mais également de covoiturage.

Le conseil communautaire a validé en décembre 2024 l'adhésion au Syndicat Mixte des Mobilités définit à l'échelon régional et qui vise à organiser les mobilités à l'échelle des bassins de mobilités. HLC appartient au bassin de mobilités des pays de Brest et Morlaix.

Ce syndicat devrait être opérationnel en septembre 2025.

Il doit permettre de mettre en place le Comité Local des Partenaires.

### 9.1.2. LE PLAN D'ACTION MOBILITES

La collectivité développe des actions pour favoriser les alternatives à la voiture individuelle et à l'autosolisme, notamment par les déplacements cyclables, mais également le covoiturage.

Des actions de covoiturage sont lancées :

- Adhésion à la plate-forme Ouestgo depuis 2021
- Expérimentation de l'auto-stop organisé qui sera lancé à l'été 2025.

Les points d'arrêts ont été définis, matérialisés par des panneaux de signalisation, un kit de communication élaboré. Il reste à animer et à mobiliser autour de cette

expérimentation : animations sur les marchés, les centres de loisirs, les médiathèques, ...

Un programme d'animations sous diverses formes est développé, notamment dans le cadre de la semaine de la mobilité : journées de sensibilisation des différents publics : entreprises, scolaires, seniors, famille, .... Par des actions : mise en valeur de l'exposition 'tous en selle', formations au VAE, ateliers de réparation...

D'autres actions pourraient émerger du Comité Local de Mobilité qui va se mettre en place dans les prochains mois.

## IX.2 UN RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF REGIONAL

Le réseau Breizhgo:

- 2 lignes du réseau BreizhGo sont présentes avec des liaisons intercommunautaires (Morlaix et Lesneven).
- Une centaine de passagers quotidiennement, par ligne, majoritairement en matinée et en fin de journée.
- Une trentaine d'arrêt réparti sur 9 communes
- 2 communes ne disposent pas d'arrêt Breizhgo : Tréfleze et Tréflaouéan

De plus, chaque commune dispose de liaisons pour les cars scolaires (sauf Île-de-Batz).

## IX.3 LA MISE EN OEUVRE DU SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE

### 9.3.1 LES DEPLACEMENTS CYCLABLES

Le Schéma Départemental vélo fixe les grands objectifs du Conseil Départemental en matière de déplacements cyclables. Ce schéma établit un plan d'action sur 2016-2020 et a pour principal objectif de sécuriser et de promouvoir la pratique de la mobilité douce au sein du département pour des usages sportifs, de loisirs, utilitaires ou touristiques.

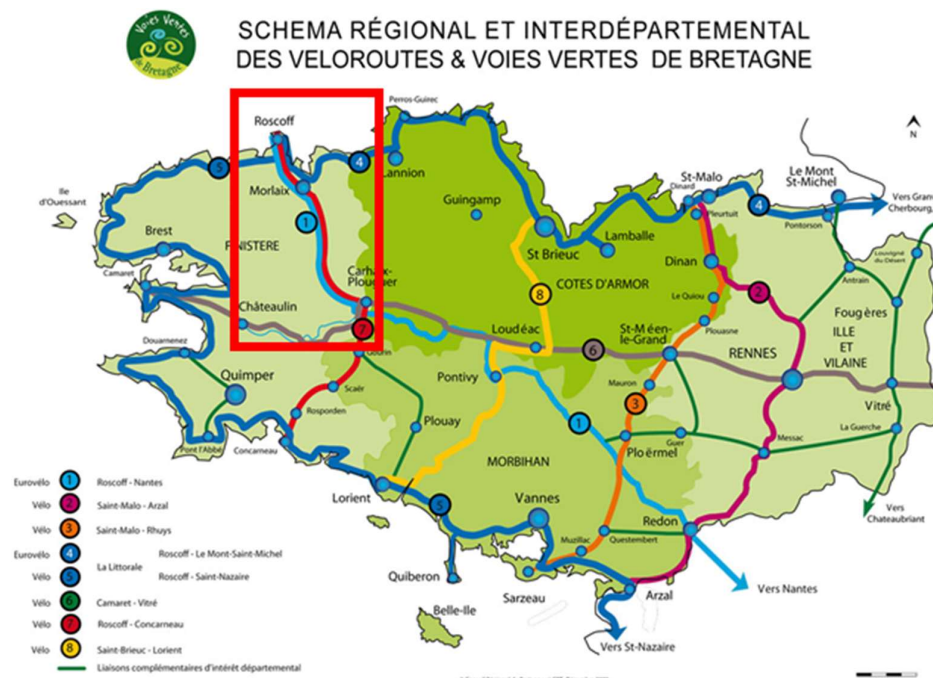
Le territoire est le point de départ de plusieurs itinéraires d'intérêt européen ou régional :

- 2 véloroutes identifiées au niveau européen :
  - La véloroute Eurovélo 1 / La Véloodyssée
  - La véloroute Eurovélo 4 / La Vélomaritime, du Mont-Saint-Michel à Roscoff
- 2 véloroutes identifiées au niveau régional :
- La véloroute/voie verte n°7, parcours Roscoff-Concarneau. La véloroute n°5 de Roscoff à Nantes, itinéraire cyclable littoral1 piste cyclable le long de la RD69 Saint-Pol-de-Léon – Roscoff, quasi continue

La cartographie des itinéraires structurants du schéma départemental vélo identifiés en 2002 lors de l'adoption du premier schéma vélo sont confirmés et complétés par le maillage d'autres itinéraires (Lesneven – Landerneau – Daoulas). Les déplacements cyclables sont principalement tournés vers des activités touristiques et récréatives.

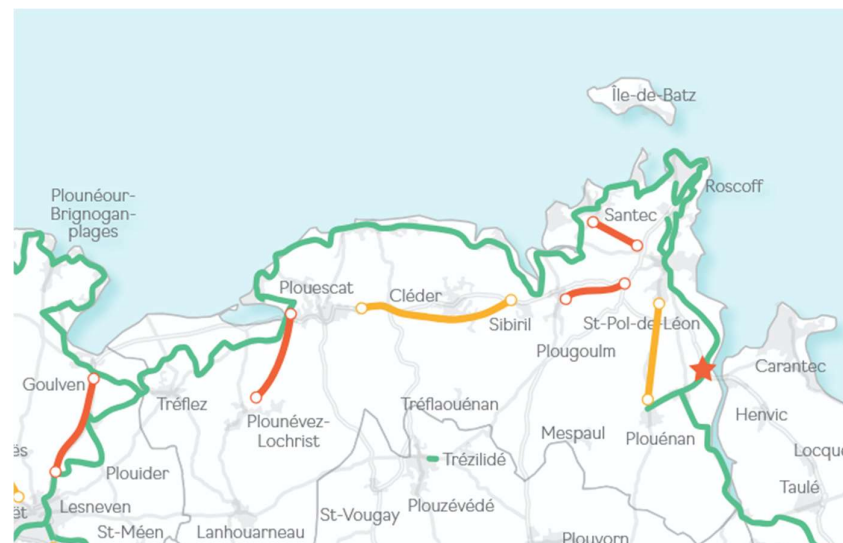
Au-delà d'une fonction touristique, des améliorations sont à apporter aux aménagements cyclables afin de favoriser l'usage quotidien du vélo avec des itinéraires continus et sécurisés mais aussi avec une signalétique adaptée. Pour atteindre cet objectif, le département accompagne aussi les projets locaux inscrits dans les contrats du territoire et développe des projets innovants, avec l'utilisation du vélo combiné avec d'autres modes de déplacements (intermodalité et/ou multimodalité). Le bilan du dernier schéma départemental vélo (2010-2015) a permis entre autres de poursuivre la mise en place de la véloroute avec 245 km qui ont été mis en œuvre notamment sur les sections « Roscoff – Guissény » et « Roscoff – Locquirec ».

Le schéma vélo en vigueur s'inscrit dans une logique de territorialisation avec un plan d'action opérationnel encourageant l'aménagement d'itinéraires cyclables en maîtrise d'ouvrage départementale (véloroutes, voies vertes, etc.) et en maîtrise d'ouvrage locale dans le cadre des contrats de territoire.



Le schéma vélo départemental validé le 08/02/2024 prévoit 4 itinéraires d'intérêt départemental sur le territoire :

- Santec- Saint-Pol
- Saint-Pol – Plougoum (avec la traversée du giratoire de Kergomez)
- Sibiril – Plouescat
- Plouescat - Plounevez
- La résorption du point noir de la traversée de la RD58 au niveau du pont de la Corde



**PROJETS D'ITINÉRAIRES ET AMÉNAGEMENTS**

**PÉRIODE 2022-2028**

- Itinéraires cyclables aménagés ou requalifiés
- ★ Sécurisations locales

**PÉRIODE 2028-2034**

- Itinéraires cyclables aménagés ou requalifiés
- ★ Sécurisations locales
- Itinéraires et aménagements existants

## 9.3.2 FAVORISER LES DEPLACEMENTS CYCLABLES A L'ECHELLE DU HLC

Le Haut-Léon dispose d'atouts pour le développement des mobilités douces : faible topographie (plus prononcée dans l'intérieur des terres), relative proximité des pôles et des bourgs. Ainsi un déplacement entre Cléder et Plouescat se fait en moins de 15 minutes, idem pour un trajet Saint-Pol-de-Léon/Roscoff.

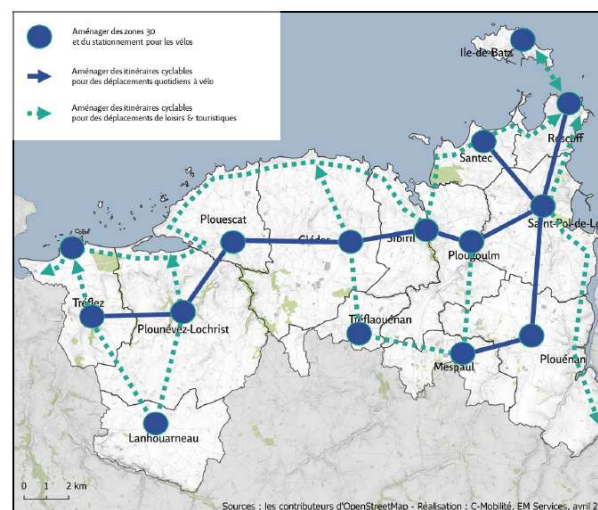
Le réseau cyclable était jusqu'à récemment peu développé sur le territoire, les premiers aménagements étaient :

- La piste cyclable entre Saint-Pol de Léon et Roscoff.
- Un « chaucidou » entre le bourg de Cléder et Kerfissien

Un Schéma Directeur Cyclable a été validé en 2022. Il vise :

- La création d'aménagements cyclables identifiés autour de 11 axes permettant la mise en place d'un réseau cyclable communautaire utile pour les déplacements quotidiens et de loisirs.
- Un plan d'actions complémentaire décliné en 5 thématiques cadrant l'investissement public en faveur du développement du vélo : la coordination, la communication, le jalonnement et le développement de services adaptés liés aux usagers et aux cyclotouristes.

Ce Schéma Directeur Cyclable se décline en plans d'actions annuels, et également par un Plan Pluri-annuel d'Investissement sur 5 ans. Il vise notamment la réalisation de 11 liaisons cyclables intercommunales sur près de 40 km.



**Axe 1** - apaiser les centralités et créer un environnement plus favorable à la pratique cyclable dans les bourgs et les centre-ville, sur toutes les communes.

**Axe 2** - mettre en place un réseau cyclable utile pour des déplacements quotidiens tel que domicile - travail ou domicile - étude (ou tout autre motif).

**Axe 3** - mettre en place un réseau cyclable utile pour des déplacements de loisirs et touristiques.

**En 2025 :**

- 38 km d'aménagements cyclables sur et hors chaussée sont comptabilisés
- Plus de 200 lieux de stationnement (arceaux et appuis vélos), permettant d'accueillir convenablement environ 500 vélos
- 2 box sécurisés de 2 places chacun sur la zone de covoiturage de Kerglaz

Environ 60% des aménagement existants sont visibles en open-data (objectif pour septembre 2025, 90% des aménagements répertoriées et accessibles)

### Les itinéraires cyclables intercommunaux

La collectivité a validé le calendrier de réalisation des itinéraires cyclables, sous réserve d'obtention des financements :

- 2025 – 2026 : itinéraires Saint-Pol – Santec, Mespaul-Plouénan, Plouescat- Plounévez-Tréfléz ; les études de maitrise d'oeuvre sont en cours pour une réalisation prévue sur 2026
- 2027-2028 : itinéraires Cléder - Sibiril – Plougoulm - Saint-Pol

- 2028-2034 : itinéraires Plouescat - Cléder et Plouénan - Saint-Pol

### Les aménagements communaux

Parallèlement, les communes ont réalisé des aménagements cyclables de leur centralité (zone 30, chaucidou,...), notamment depuis 2021 aidées par l'intercommunalité. On retrouve ces aménagements notamment sur les communes de Saint-Pol de Léon, Roscoff, Santec, Plouescat.

Depuis 2022, la mise en oeuvre du plan d'action complémentaire a permis de développer :

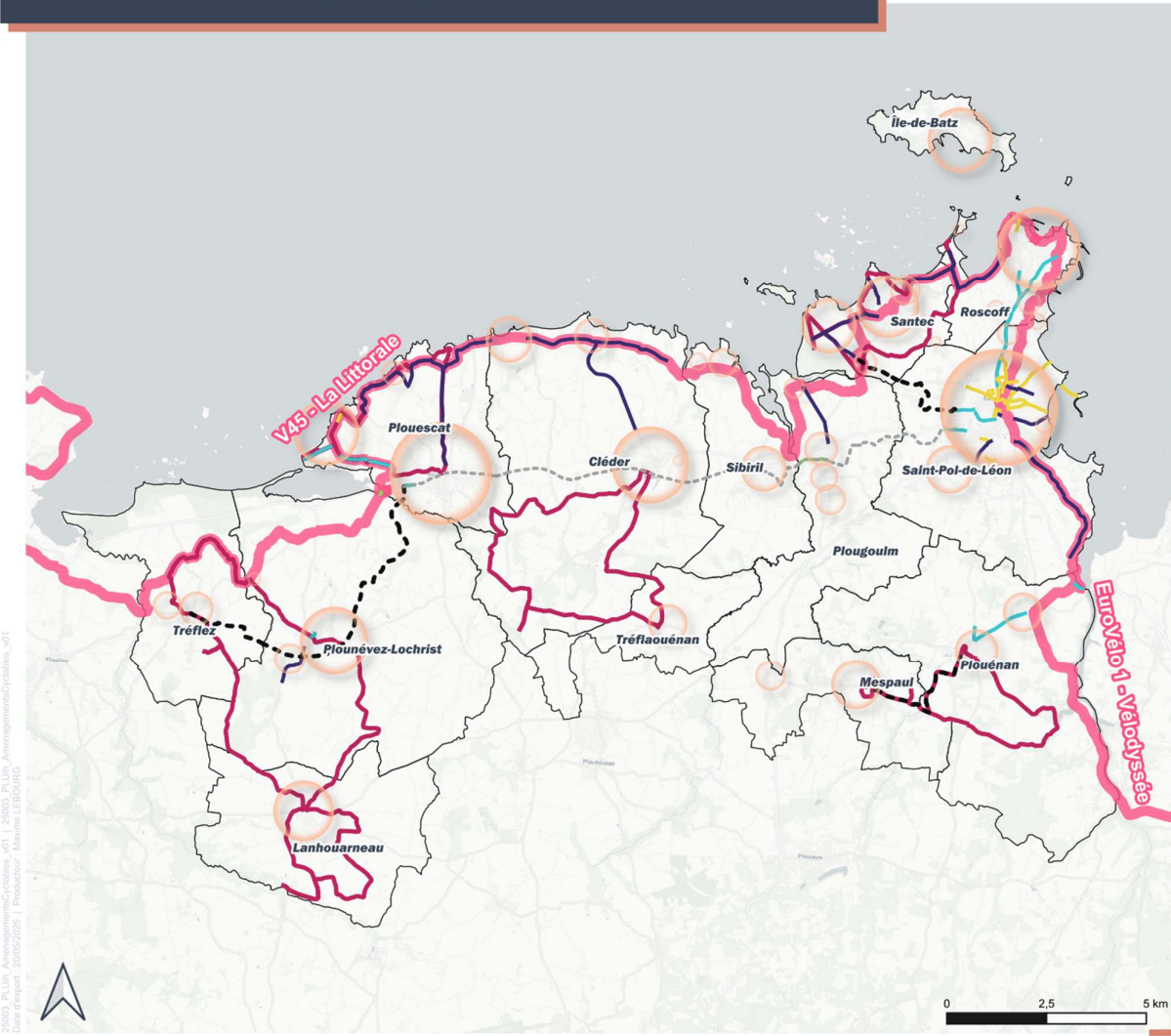
- Du stationnement vélo sur les centralités et au niveau des espaces naturels
- L'achat d'une petite flotte vélo pour les services communautaires
- La réalisation d'un espace de service vélo au siège de HLC (pour les agents) : stationnement, casiers, station de réparation
- Des animations autour du vélo : exposition sur la sécurité routière, participation à l'évènement national mai à vélo, fête du vélo en 2024,
- Le développement du vélo-tourisme : réalisation d'une carte-vélo touristique, 4 boucles cyclables mettant en valeur le patrimoine local, des rando-vélo pour les familles

### Le plan d'actions 2025 vise à :

- Poursuivre les études de maitrise d'oeuvre des 3 itinéraires et assurer leur financement par la recherche de subventions
- Doter le territoire de 12 boxs sécurisés, implantés à proximité des arrêts de bus Breizh Go afin de favoriser l'intermodalité mais également le vélo-tourisme.
- Développer une offre en VAE de location saisonnière et/ou de longue durée ; l'étude de faisabilité est en cours.
- Poursuivre les propositions de vélo-tourisme en veillant au maintien de la qualité de pratique des 4 boucles cyclables, à la mise à jour de la carte 'Haut-Léon à vélo', à des animations spécifiques à vélo pour les visiteurs (rando-vélo), au suivi des grands itinéraires européens.

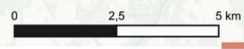


# LES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES DE HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ



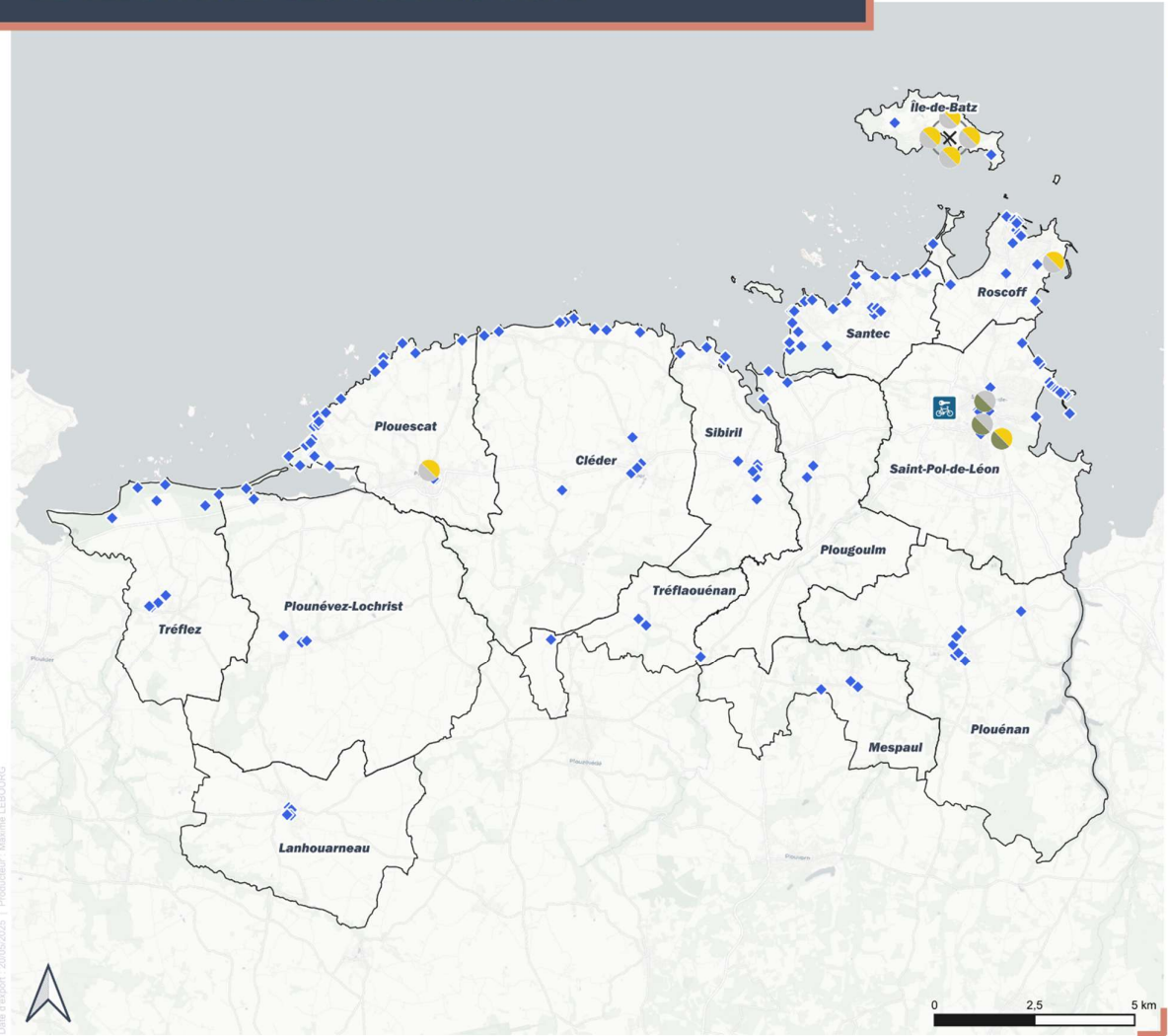
- Commune
- Centre urbain
- Itinéraires banalisés**
- Itinéraire cyclable national
- Boucle vélo de Haut-Léon Communauté
- Aménagements cyclables**
- Piste cyclable
- Chaussée voie centrale
- Bande cyclable
- Voie verte
- Aménagements étudiés en 2023**
- - - Conception en cours
- - - Aménagement étudié non-retenu

25003\_PLUi\_h\_AmenagementsCyclables\_v01 | 25003\_PLUi\_h\_AmenagementsCyclables\_v01  
 Date d'impression : 20/05/2025 | Producteur : Maxime LEBOURG



Sources : Haut-Léon Communauté, IGN, OpenStreet Map Contributors

# LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES POUR LA PRATIQUE DU VÉLO À HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ



- Commune
- Stationnement**
  - ◆ Arceau de stationnement
  - 🚲 Box vélo
- Services**
  - Commerce proposant des services vélo
- Services proposés**
  - Atelier réparation
  - Location

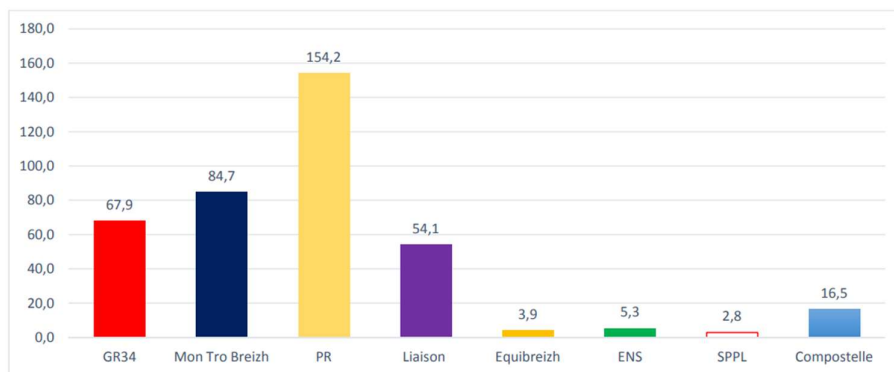
2003 PLUi-h Aménagement Cyclables\_v01 | 2003 PLUi-h Equipements/Services\_v01  
Date d'export : 20/09/2025 | Producteur : Mairie LEBOURG

Sources : Haut-Léon Communauté, IGN, OpenStreet Map Contributors

## IX.4 LES CIRCUITS PIETONS ET DE RANDONNEE

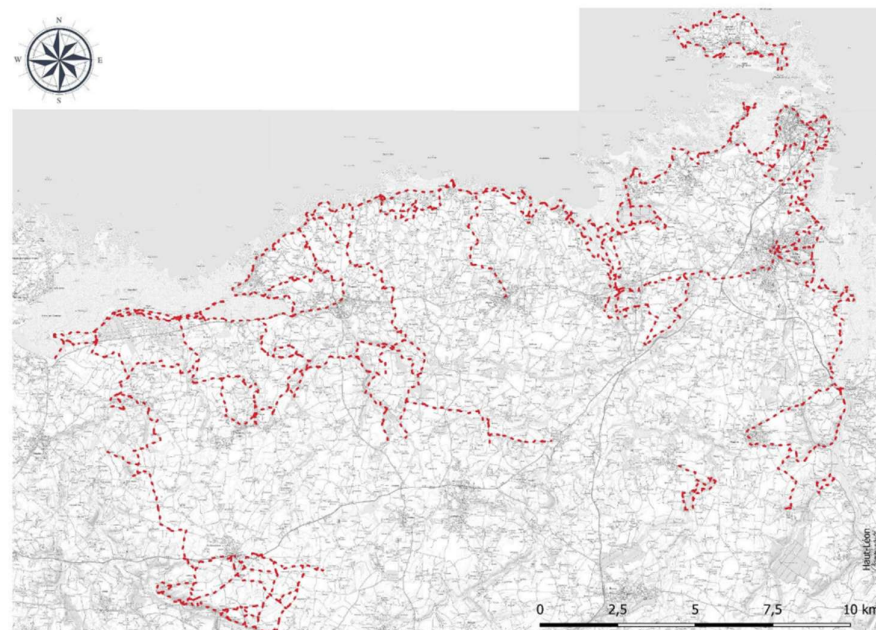
### 9.4.1 LES ITINERAIRES DE RANDONNEES

Les sentiers existants sur Haut Léon Communauté se déclinent comme suit :



Soit un linéaire de 265 km de sentier qui cumulé, offre 372 km de sentiers. Certains itinéraires peuvent se chevaucher, par exemple le GR34 est souvent utilisé par d'autres itinéraires comme le Tro Breizh, les PR et Compostelle.

Les chemins de liaison sont des chemins non balisés privés ou communaux d'une longueur totale de 54 km.



Vue générale des chemins sur Haut Léon Communauté en 2024

### 9.4.2 LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

En complément, le réseau de mobilité douce quotidien (hors circuits de randonnées), semble peu développé. Malgré tout, le territoire présente de nombreux atouts favorables à l'utilisation des modes de déplacements doux. En effet, il convient de noter que les variations topographiques sont très faibles dans les parties urbanisées, rendant ainsi la pratique de la marche et du vélo plus aisée. De plus, étant donné la taille moyenne des communes du territoire, les distances à parcourir pour se rendre aux différents équipements communaux (culturels, sportifs, etc.) ou aux pôles multimodaux (gare) sont relativement faibles. Le territoire est donc un secteur propice au développement des liaisons douces.

## IX.5 CAPACITE DE STATIONNEMENTS SUR LE HAUT-LEON

### 9.5.1 LE STATIONNEMENT LEVIER DE MOBILITE

Le stationnement réglementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

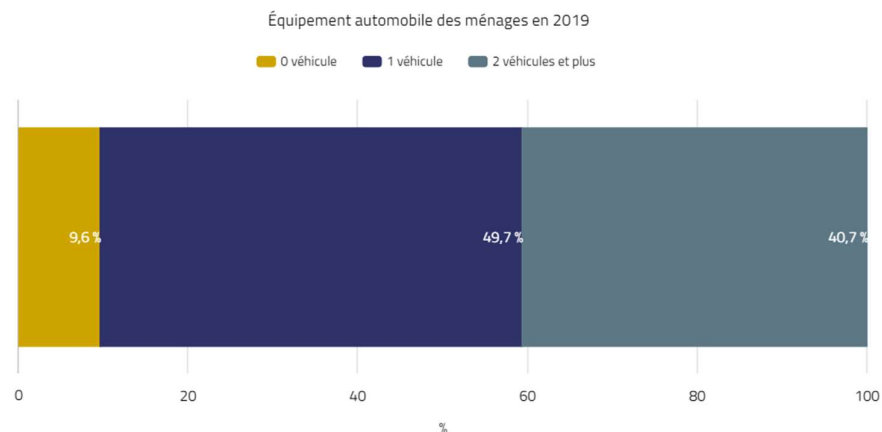
- *Il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résidents, visiteurs) ;*
- *Il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs ;*
- *Il impacte les usages, plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilisme ;*
- *Il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de réglementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules.*

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits plus durables lorsque c'est possible.

#### Le stationnement dans la sphère privée

Sur Haut-Léon Communauté, **76.4% des ménages disposent d'un emplacement de stationnement**. On observe une légère augmentation de la part du nombre de véhicule dans les ménages. **90.4 % des ménages possèdent au moins une voiture ou plus alors qu'en 2011 c'était 88.8% des ménages**. L'évolution des enfants vers

l'âge adulte est une des causes principales de cette hausse. **Cet état peut amener un report du stationnement sur l'espace public pour les ménages motorisés.**



#### Le stationnement dans la sphère publique

- **Les centres-bourg :**

Le stationnement public dans les centres-bourg occupe généralement plusieurs fonctions. Localisé au cœur du centre-bourg à proximité de la mairie ou de l'église, il accueille, les marchés et foires, ou les manifestations diverses et variées. Il joue le rôle de place publique. Plusieurs poches de stationnement sont présentes dans chaque commune. La capacité de ces poches est variable entre une dizaine de places et plus de 50 places.

Sur la majorité des communes, le stationnement public n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels, notamment ceux liés aux établissements scolaires ou à des événements ponctuels (marché). Chaque

commune dispose d'un ou de plusieurs espaces de stationnement public au centre-bourg.



*Centre-bourg de Plounevez-Lochrist*



• **Les villages et centres-bourg de la frange littorale**

Dans les bourgs et les villages en franges littorales, plusieurs poches de stationnement sont présentes pour accueillir l'affluence touristique. La capacité de ces poches est importante entre 15 places à plus de 100 places.



*Village de Pors Guen Plouescat*



*Village de Kerfissien à Cléder*

Les stationnements sur les communes de la frange littorale connaissent de fortes tensions lors de la haute tension. Un report des voitures sur les bas-côtés et les trottoirs est constaté lors de la saison touristique. En dehors de la période estivale, ces poches de stationnement ont un taux d'occupation faible. La gestion de ces flux ponctuels est complexe. L'enjeu est bien d'accompagner la population résidente et saisonnière à modifier ces habitudes de déplacements en privilégiant les déplacements doux (piéton / cyclable) sur la période estivale.

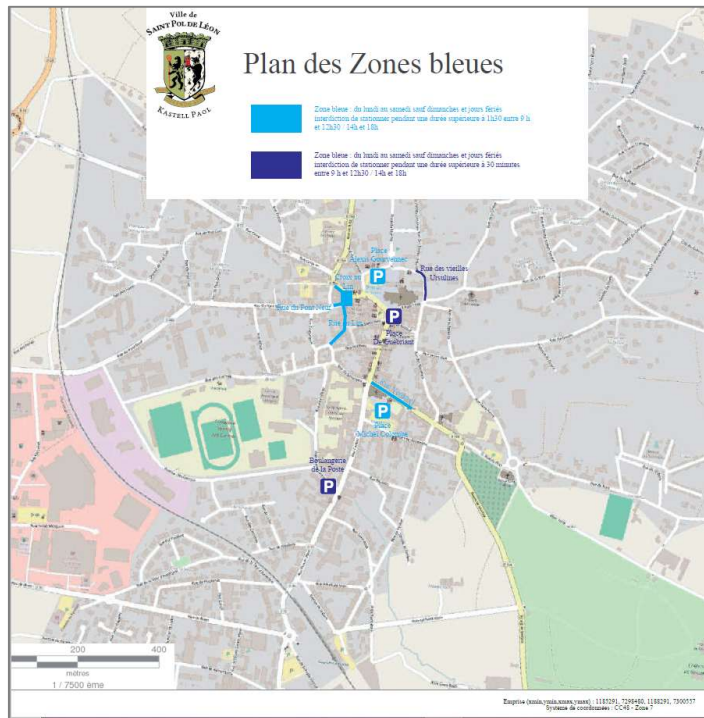
**Une politique de stationnement présente sur les pôles urbains de Saint-Pol-de Léon et de Roscoff**

Afin de réguler le stationnement, les communes de Saint-Pol-de-Léon et de Roscoff ont mis en place la zone bleue qui autorise le stationnement gratuit des véhicules mais le limite dans le temps. L'objectif est de permettre une rotation des stationnements particulièrement sur les axes commerçants de la commune.

A Saint-Pol de Léon, la ville a mis en place le dispositif de zone bleue sur les rues suivantes :

- Rue au lin
- Place Croix au Lin
- Une portion de la rue du Pont Neuf
- Une portion de la rue Croix au Lin
- Une portion de la rue Verderel

- Place Michel Colombe
- Place Alexis Gourvennec
- Rue de Sarago

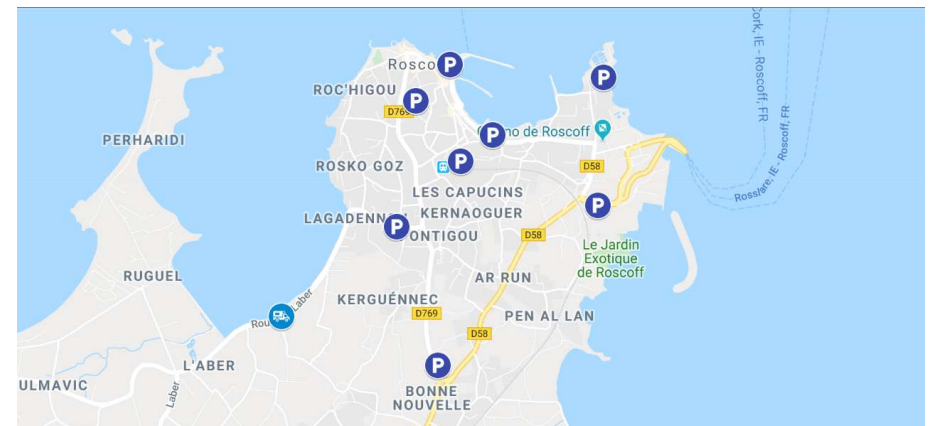


Le stationnement est limité à 2h du lundi au vendredi entre 9H30-12H et 14H-17H30 et le samedi entre 9H30-12H.

A Roscoff, les dispositifs de stationnement sont plus détaillés. La commune fait face à une affluente touristique forte (île de Batz, les liaisons maritimes vers le Royaume-Uni). La spécificité portuaire de la commune fait émerger un réel enjeu de gestion du stationnement.

Sur le plan des déplacements quotidiens, la ville a mis en place plusieurs dispositifs :

- Des zones bleues avec un temps de stationnement limité à 1h30 en centre-ville (une partie de la rue Jules Ferry, rue Gambetta, rue Amiral Réveillère, une partie rue Albert De Mun, place Lacaze Duthiers).
- Des stationnements payants. Il s’applique du 15 juin au 15 septembre sur les zones indiquées.
- Des poches de stationnement gratuites (parking du cimetière, Bonne Nouvelle parking de la salle polyvalente – Lagadennou, parking de la gare, parking de la chapelle Ste Barbe).



Pour les flux saisonniers la commune a mis en place un service de navettes gratuites estivales pour les habitants et les saisonniers. Le but de ce service est de favoriser l'accès au centre-ville, au port, et aux plages en proposant un service de transport en commun qui permet aux utilisateurs de ne pas emprunter leur véhicule ou de stationner en périphérie afin de rejoindre aisément le cœur de Roscoff.

Actuellement, les dispositifs mis en place ne permettent pas de répondre à la pression touristique. Des réflexions à l'échelle de la communauté de commune

sont en cours pour répondre à cet enjeu spécifique (navette avec Saint-Pol-de-Léon, voie ferrée Morlaix / Roscoff etc)

- 1 emplacement Santec

## 9.5.2 LES STATIONNEMENTS DES VEHICULES ELECTRIQUES

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation : « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Concernant les capacités de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques, l'inventaire est le suivant :

- 4 emplacements à Roscoff ;
- 3 emplacements à Saint-Pol-de-Léon.
- 1 emplacement Plouénan
- 2 emplacements Cléder
- 1 emplacement Plouescat
- 1 emplacement Plounévez-Lochrist



Borne à Roscoff, près du cimetière

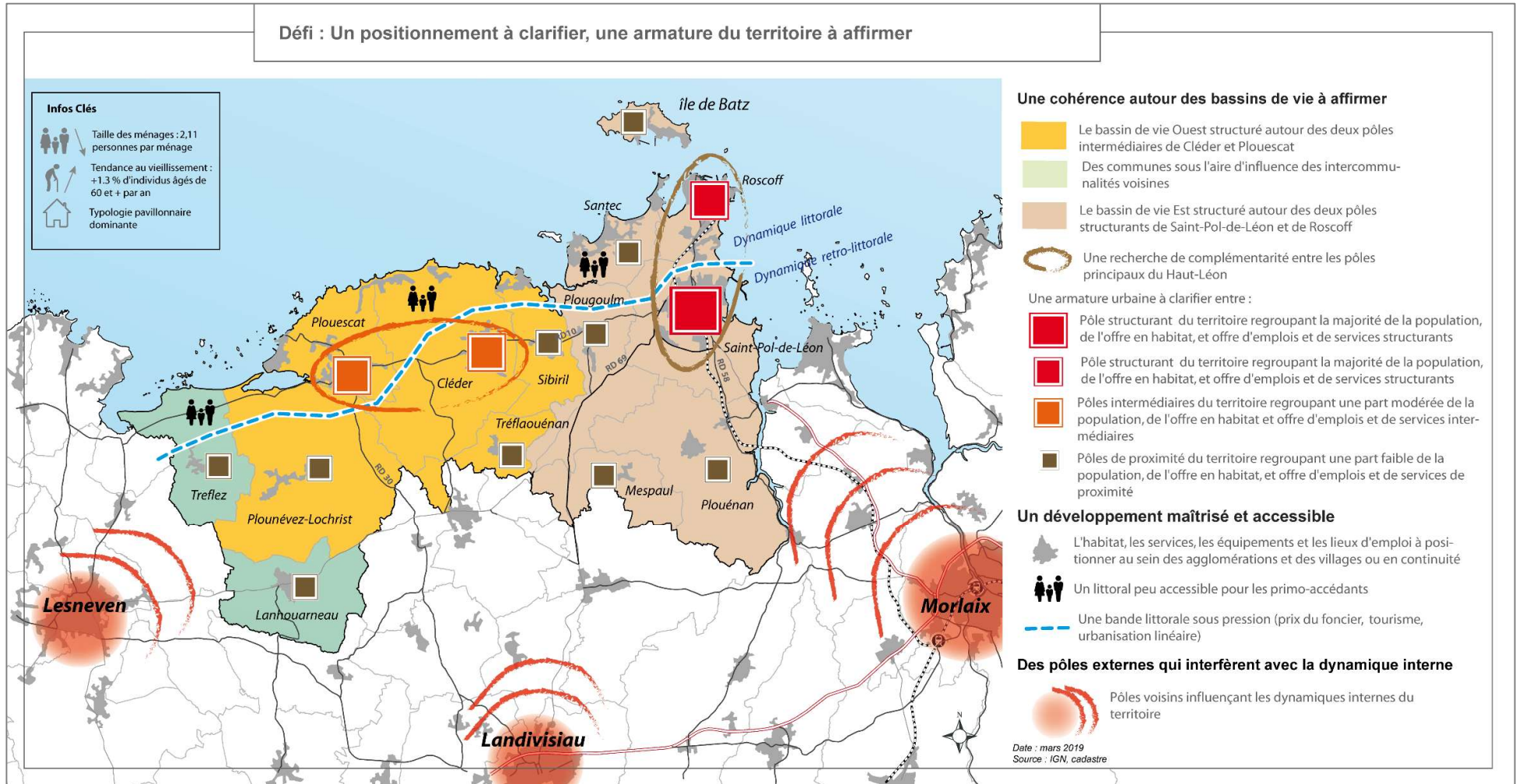
Les bornes pour les stationnements électriques desservent 7 communes du territoire. Cela permet de couvrir confortablement le territoire.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un maillage et une structuration interne comprenant une polarité « principale » (Saint-Pol/ Roscoff) et secondée par des polarités « relais » : Cléder, Plouescat</li> <li>- Une bonne accessibilité au territoire avec plusieurs axes structurants (RD)</li> <li>- Un Plan Départemental vélo qui a permis de développer la véloroute avec de nouvelles sections (Roscoff) et un nouveau Schéma 2024 qui prévoit la réalisation de 4 axes d'intérêt départemental</li> <li>- Un Schéma Directeur Cyclable validé en 2022 et qui a permis de décliner plusieurs actions en faveur du vélo : itinéraires intercommunaux, stationnements vélos, apaisement des centralités, vélo-tourisme, ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un éloignement de la RN12, axe structurant du Nord Bretagne</li> <li>- Peu d'aménagement pour les mobilités douces</li> <li>- Un réseau de transport en commun peu développé, inégal et qui manque de visibilité</li> <li>- Absence de réseau en TC nord/sud et vers Landivisiau</li> <li>- Réflexion sur le devenir de la voie ferrée Roscoff / Morlaix, mais statu quo</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une prise de compétence 'Mobilités' depuis 2021 et le lancement de plusieurs actions afin de développer les déplacements cyclables et le covoiturage</li> <li>- Adhésion au Syndicat Mixte des Mobilités régional</li> <li>- Un Schéma Directeur Cyclable qui arrive à maturité et pourra afficher à court terme de nouvelles infrastructures cyclables, au niveau communautaire comme communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une offre de mobilités permettant de soutenir une redynamisation économique du territoire et restructurer une offre globale et plus lisible des transports en commun</li> <li>- Relancer la réflexion sur le devenir de la voie ferrée</li> </ul>

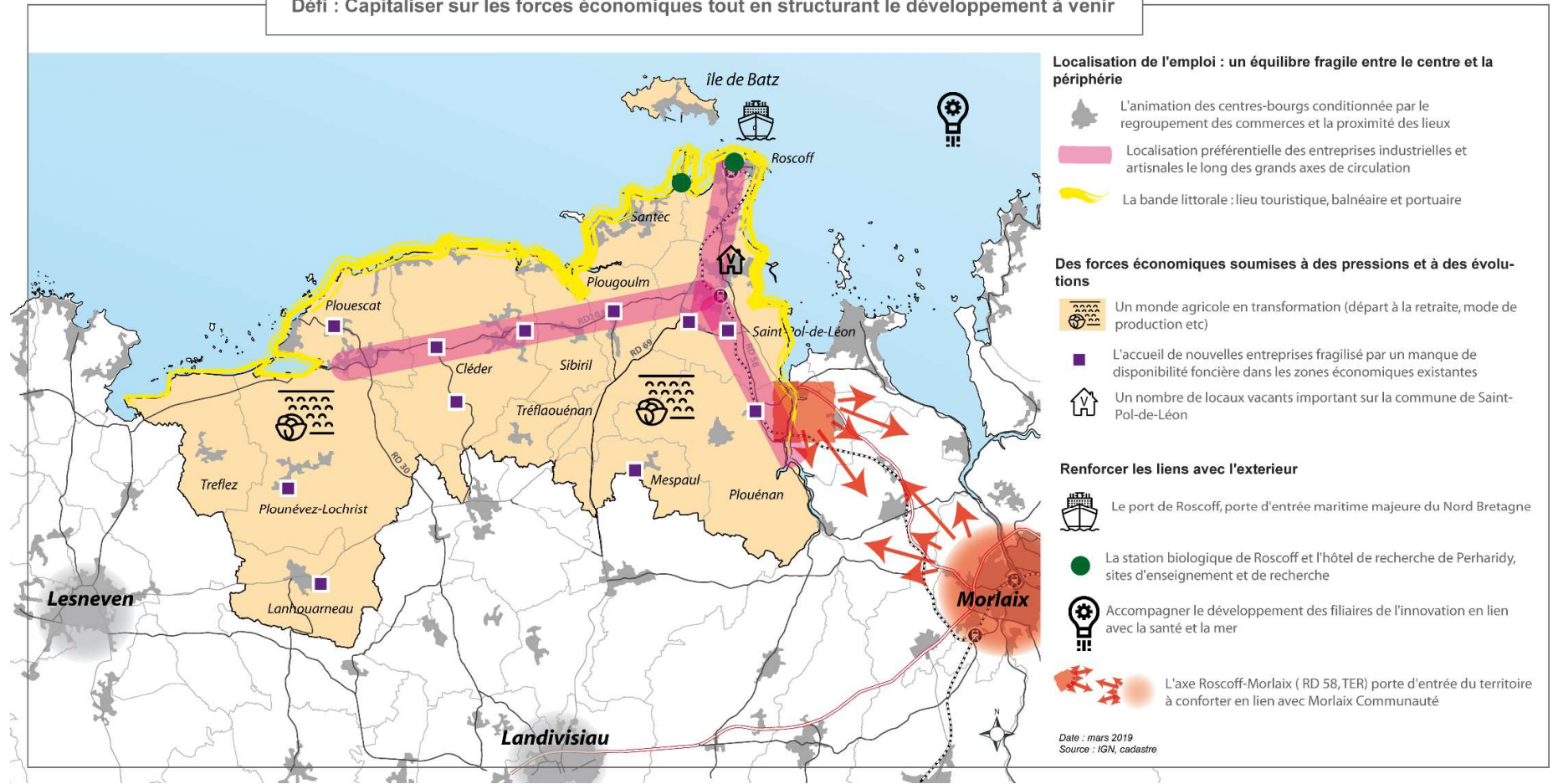
## 10. LES DEFIS DU TERRITOIRE

# DEFI 1 : LE POSITIONNEMENT DU HAUT-LEON DANS LE NORD-FINISTERE

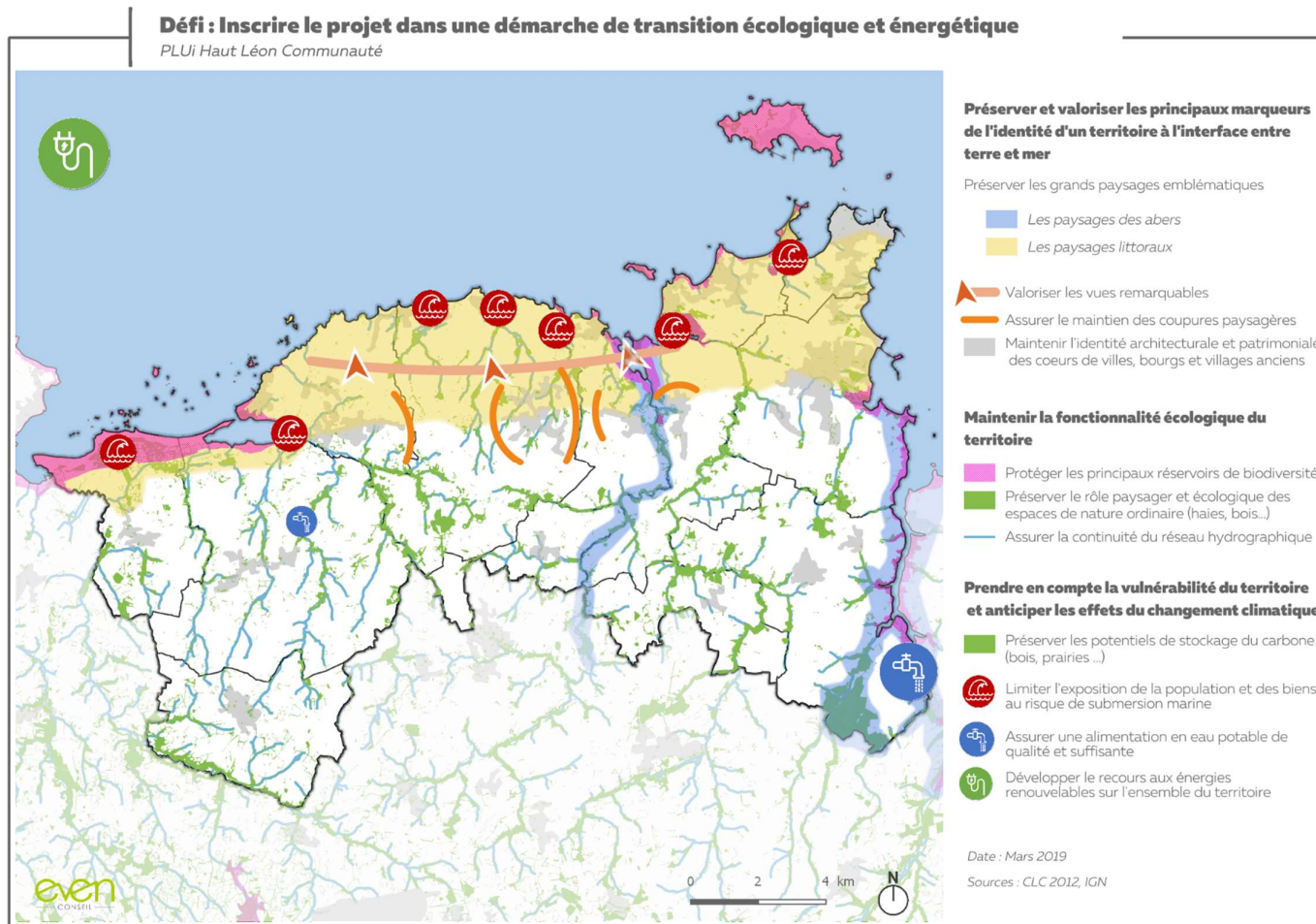


# DEFI 2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE STRATEGIE SUR L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

**Défi : Capitaliser sur les forces économiques tout en structurant le développement à venir**



# DEFI 3 : INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE DE TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE



# ANNEXE

## LES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES POUR LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

### Le recensement de l'INSEE

#### Le recensement 2021

Pour rappel, les chiffres du recensement de l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
- Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

#### Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

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

### Les sources fiscales

#### Filosofi

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA). Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

#### Filocom :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposant de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2015. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

## Les sources sur le parc locatif social

### **RPLS 2021**

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

Les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants, et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

### **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations)

;

Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions à la suite des mutations et hors-mutation).

## Les marchés immobiliers

### **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de

construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- Les logements, en nombre et surfaces autorisés ou commencés, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- Les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

### **ETPB**

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle pure, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

## Les besoins spécifiques

### **FINESS**

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli

### **STATISS**

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

### **Données CAF**

Les données de la CAF permettent de connaître le nombre de ménages allocataires d'une aide dont les aides au logement, le type d'aide (RSA, APL, ALS...) et le nombre d'allocataires à bas revenus. Les personnes relevant du régime agricole ne sont pas comptabilisées (elles dépendent de la MSA).

### **Les éléments qualitatifs**

Les éléments qualitatifs du diagnostic sont issus de différentes sources : documents / études transmis par Haut-Léon Communauté (études spécifiques, documents cadre), entretiens et ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat et du logement.