Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Pays Fouesnantais
Communauté de Communes



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026 - 2031

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Édité par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais
Conception : Quimper Cornouaille Développement et service Habitat CCPF
Réalisation : Service communication CCPF
Crédits photo : CCPF
Août 2025

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

TABLE DES MATIÈRES

TOME 1 : DIAGNOSTIC 5

1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE 6

1.1 - Définition du PLH 6

1.2 - Les documents cadres 12

1.3 - Prise en compte des documents de références 12

2 - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 15

2.1 - Un territoire davantage résidentiel, attractif mais vieillissant 16

2.2 - Une offre de logements monotypée dans un marché en tension 27

2.3 - Un marché immobilier difficilement accessible 48

2.4 - Un foncier davantage destiné à l'habitat individuel peu dense 55

3 - SYNTHÈSE DES ENJEUX 61

TOME 2 : ORIENTATIONS 65

1 - PRÉAMBULE 66

2 - LE SCÉNARIO RETENU 67

2.1 - Une élaboration partagée pour définir une trajectoire 68

2.2 - Le scénario de développement retenu 69

3 - LES ORIENTATIONS 71

Orientation 1 – produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants 71

Orientation 2 – maîtriser, densifier et rénover 74

Orientation 3 - répondre aux besoins des ménages spécifiques 80

Orientation 4 - une dynamique collective pour un PLH ambitieux et concerté 83

TOME 3 : ACTIONS 85

PRÉAMBULE 86

ORIENTATION 1

Soutenir la création de logements pour répondre aux besoins du territoire et garantir son attractivité 87

1 - Produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants 87

2 - Produire pour conforter le développement des polarités 89

3 - Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée 91

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 2
Maîtriser, densifier et rénover 94

4 - Mettre en place un référentiel et une stratégie foncière 94

5 - Promouvoir le renouvellement urbain et la densification des opérations 96

6 - Adapter le parc existant aux enjeux actuels par sa rénovation 99

7 - Réduire l'habitat indigne et dégradé 102

8 - Créer des résidences principales a partir du parc existant 104

ORIENTATION 3
Répondre aux besoins des ménages spécifiques 107

9 - Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs et ménages modestes 107

10 - Favoriser le maintien à domicile et développer une offre adaptée au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux situations de handicap 109

11 - Répondre aux besoins des saisonniers (longues durées) sur le territoire, actifs en mobilité et étudiants 112

12 - Développer l'offre d'hébergements d'urgence et d'insertion pour les ménages en situation de grande précarité 115

13 - Consolider les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès des demandeurs 118

14 - Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 120

ORIENTATION 4
Construire un PLH ambitieux et vivant dans une démarche collective et concertée 122

15 - Observer, anticiper et évaluer en continu 122

16 - Encourager et renforcer les liens entre la ccpf et les communes 125

17 - Pérenniser et développer les partenariats locaux 127

18 - Pilotage, mise en œuvre et suivi du PLH 129

ANNEXES 131

ANNEXE 1 – synthèse financière 132

ANNEXE 2 – liste des indicateurs 133

ANNEXE 3 – délibérations 136

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

TOME 1 : DIAGNOSTIC

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1.1 - DÉFINITION DU PLH

Le Programme local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais est un document-cadre stratégique et de programmation de la politique intercommunale de l'habitat. Il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.

1.1.1 - Rappel législatif

Le PLH est un document stratégique créé par la loi Defferre du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Son contenu et sa portée sont régis par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 et R302-1 à R302-4- 2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Son rôle a été renforcé par différents textes et dispositions législatives sont intervenues depuis l'entrée en vigueur du précédent PLH :

- La loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016.
- La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017.
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, visant à faciliter la construction de nouveaux logements, protéger les plus fragiles et moderniser le secteur du logement en France avec comme enjeux principaux : l'accélération de la construction de logements dans les zones tendues ; l'accès au logement pour les personnes les plus vulnérables ; la réforme du logement social pour le rendre plus efficace et adapté ; la lutte contre l'habitat indigne et mieux encadrer les copropriétés dégradées ; une simplification des normes de construction et moderniser les procédures.
- La loi Climat et Résilience du 21 août 2021, qui fixe un objectif à l'échelle nationale, visant dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050.
- La loi Montagne II promulguée le 28 décembre 2016, introduisant des mesures spécifiques pour améliorer le logement des travailleurs saisonniers. Les communes ou EPCI classés « touristiques » doivent désormais conclure une convention avec l'État portant sur le logement des travailleurs saisonniers.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (3DS) du 21 février 2022.
- La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 visant à renforcer les outils à disposition des collectivités pour prévenir la mise en location de logements indignes. Elle encourage les EPCI compétents en matière d'habitat à mettre en place le permis de louer, un outil préventif pour empêcher la location de logements non décents ou dangereux.

LE PLH DOIT OBLIGATOIREMENT COMPORTER :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.
- Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, ainsi qu'une analyse des marchés fonciers.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

- Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat [illegible]
- Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent.
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme.
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire.

Ce dernier document indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

1.1.2 - Bilan du précédent PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 de la CCPF a été adopté en septembre 2014. Il a pour ambition de définir et coordonner les politiques locales de l'habitat sur le territoire. Il s'inscrit dans les obligations de l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bilan porte sur la période 2014-2020. Il s'inscrit dans les obligations de l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation. A noter que les dispositifs d'aides directes, initialement instaurés par la CCPF dans le cadre du premier Programme Local de l'Habitat 2014-2020, ont été formellement pérennisés jusqu'à l'horizon 2025 par le biais d'une délibération du conseil communautaire, adoptée le 28 septembre 2021, habilitant la prolongation de l'attribution des aides au logement sur cette période.

Le PLH comprend 18 actions structurées autour de 7 grandes orientations stratégiques. Ces actions visent à répondre aux besoins en logement de l'ensemble des populations, à organiser la production et l'aménagement du territoire, à anticiper les mutations sociales et démographiques, et à renforcer la gouvernance locale de l'habitat.

BILAN GLOBAL DES ACTIONS

- Actions réalisées : 4 (19 %)
- Actions engagées : 9 (43 %)
- Actions initiées : 6 (28 %)
- Actions non engagées : 2 (10 %)

Au total, 66 % des actions sont réalisées ou en cours d'exécution. Le PLH a ainsi permis une mise en mouvement significative de la politique de l'habitat intercommunale, même si certaines actions requièrent un renforcement ou une relance pour être pleinement effectives.

OBJECTIFS QUANTITATIFS ET RÉSULTATS

Production de logements (2014-2019) :

- Objectif : 1 938 logements
- Réalisé : 1 477 logements (76 % de l'objectif)

Logements locatifs sociaux (hors PSLA) :

- Objectif : 203 logements
- Réalisé : 174 logements (86 % de l'objectif)

L'objectif de répartition territoriale a été globalement respecté, avec des niveaux de production va-

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

riables selon les communes, souvent en lien avec les dynamiques foncières et les projets urbains mis nés localement. Les communes ayant mis en place une politique proactive ont en général atteint ou dépassé leurs objectifs de production.

BILAN FINANCIER

- Budget prévisionnel : 3,295 M€
- Réalisé : 2,731 M€

Principales dépenses :

- Soutien à l'accession à la propriété : 2,105 M€ (183 % du budget prévu)
- Adaptation de logements pour seniors : 319 344 € (89 %)
- Partenariats habitat : 68 280 € (110 %)

	Budget	Réalisation financière	
1/ Contribuer à un équilibre territorial de la production de logements			
Maintenir le rythme de la production et répartir l'offre			
2/ Diversifier l'offre de logements afin d'encourager le maintien des actifs, des jeunes ménages et des familles			
Encourager l'accession abordable à la propriété des jeunes ménages	1 152 000 €	2 105 204 €	183 %
Accroître l'offre de logements en location accession de type PSLA			
Assurer une production de logements locatifs sociaux			
Favoriser la production de LLS en renouvellement urbain	300 000 €	83 500 €	28 %
3/ Disposer d'une offre novatrice et adaptée aux besoins des personnes âgées			
Accompagner les personnes âgées dans l'adaptation du logement	360 000 €	319 344 €	89 %
Disposer de nouveaux types d'habitat pour les personnes âgées	10 000 000 €		
Animer une rencontre spécifique sur le volet adaptation			
4/ Mener une réflexion intercommunale sur l'évolution des modèles d'habitat			
Étudier de nouveaux modèles répondant aux exigences urbanistiques, financières et environnementales actuelles	30 000 €	Cotisations QCD	
Sensibiliser et informer la population sur les questions de l'habitat	20 000 €		
5/ Mobiliser et optimiser la ressource foncière disponible			
Développer et mutualiser la connaissance et l'usage des outils fonciers	15 000 €		
Expérimenter la densification par division parcellaire	80 000 €		
Offrir un accompagnement aux communes dans la révision des PLU			
6/ Identifier les besoins des populations spécifiques et leur apporter des réponses adaptées			
Étudier les besoins des jeunes en matière de logement	20 000 €		
Constituer une offre en structure adaptée aux personnes handicapées notamment vieillissantes	500 000 €	13 680 €	3 %
Apporter une réponse aux situations des personnes en difficultés	60 000 €		
Mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	420 000 €		

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

7/ Organiser la politique de l'habitat, l'observation et le suivi du PLH			
Mettre en place des instances locales de concertation et de suivi du PLH			
Organiser les moyens humains pour assurer la mise en oeuvre et le suivi du PLH	240 000 €	141 200 €	59 %
Mettre en place un observatoire local de l'habitat	36 000 €	Cotisations QCD	
Poursuivre les partenariats avec les professionnels de l'habitat	62 000 €	68 280 €	110 %
Total (hors action «habitats seniors»)	3 295 000 €	2 731 208 €	83 %
Coût par habitant	19 €	16 €	

ANALYSE PAR ORIENTATION

Orientation 1 : Maintien de la production et équilibre territorial

- Objectif de production atteint à 76 %
- Consommation foncière estimée à 117,6 ha (objectif du SCOT = 114 ha)

Orientation 2 : Diversification de l'offre de logements

- Accession abordable : 294 aides accordées (203 %)
- PSLA : 74 logements réalisés (52 % de l'objectif)
- Logement social : 174 réalisations (86 %)
- Production en centre-bourg : 14 logements (35 % de l'objectif de 40)

Orientation 3 : Logements pour personnes âgées

- 117 dossiers d'aide à l'adaptation (81 %)
- 22 logements spécifiques réalisés (14 % de l'objectif de 70)
- Une journée d'information organisée (action de sensibilisation)

Orientation 4 : Réflexion sur les modèles d'habitat

- Études réalisées, séminaire organisé, guide produit (75 % de l'objectif)

Orientation 5 : Mobilisation foncière

- Division parcellaire : non engagée
- Soutien PLU : accompagnement assuré (100 %)

Orientation 6 : Besoins des populations spécifiques

- Jeunes : convention avec le comité local de l'habitat des jeunes
- Personnes handicapées : 5 logements adaptés réalisés
- Enquêtes et études de besoins menées

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Orientation 7 : Gouvernance et suivi

- Observatoire de l'habitat en place
- Partenariats renforcés (notamment avec CREHA Ouest)

BILAN ET PERSPECTIVES

Points forts:

- Les 2/3 des actions ont été réalisées ou engagées.
- Un taux de réalisation financière de 83%.
- Une production de logements sociaux proche de l'objectif.
- Les aides à l'accession pour les jeunes ménages et à l'adaptation pour les seniors.

Points à améliorer:

- La typologie des logements sociaux produits au regard des profils des demandeurs.
- Les critères d'attribution des aides à l'accession.
- La maîtrise foncière.
- La poursuite des travaux sur l'habitat pour les seniors (déplacement, services à domicile).
- La concertation avec l'ensemble des acteurs à développer.

Ce bilan révèle une mobilisation significative de la CCPF sur les objectifs du PLH, avec des résultats positifs sur l'accession à la propriété, le logement social et les outils de gouvernance. Des marges de progression subsistent, notamment pour les besoins spécifiques (personnes handicapées, jeunes), l'innovation foncière et la diversification de l'offre. Ce travail constituera un socle pour l'élaboration du futur PLH.

Les orientations du prochain PLH devront être adaptées au regard du nouveau diagnostic de territoire réalisé, du contexte national avec l'introduction du ZAN, régional avec l'approbation du SRADDET, et local avec le SCOT de l'Odet en cours de révision, du PCAET et de la CTG. Le PLH 2026-2031 intègrera notamment les enjeux suivants :

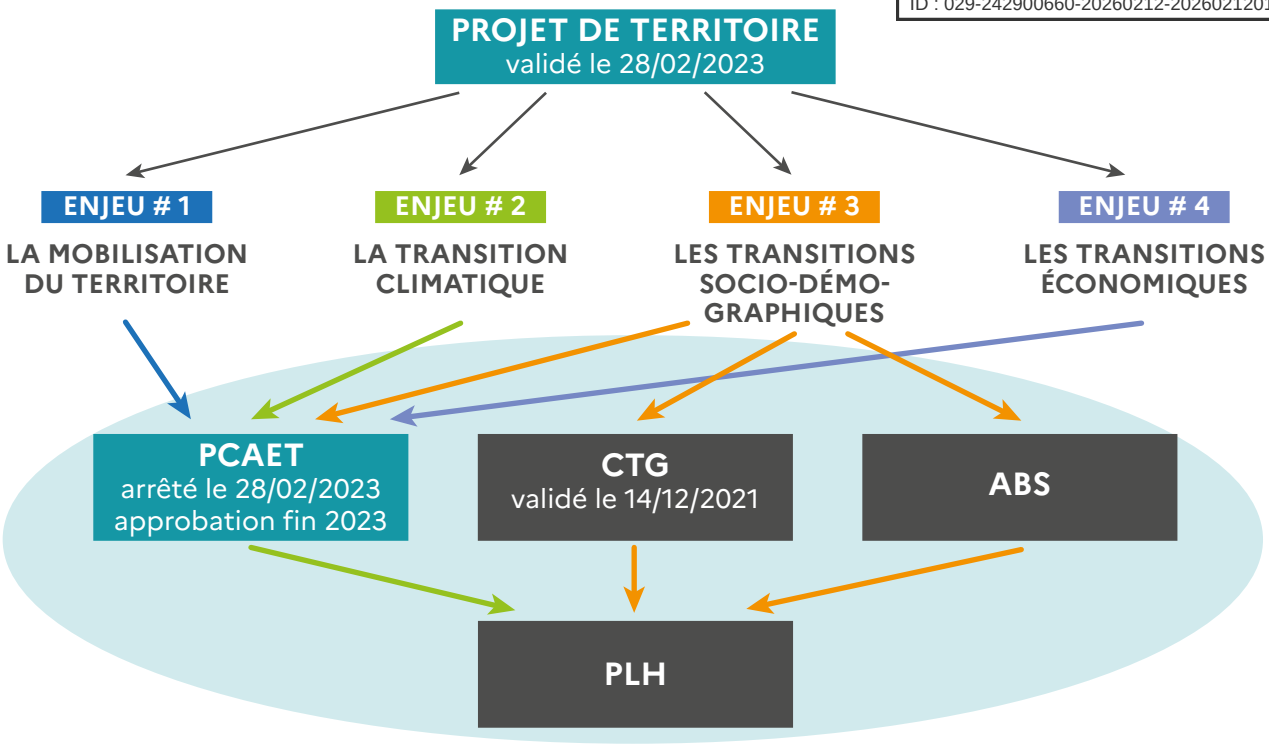
- L'accélération de la production foncière innovante.
- La poursuite de la diversification des logements abordables.
- Le renforcement des réponses pour les publics spécifiques.
- Une gouvernance à consolider pour garantir le suivi du futur PLH.

1.1.3 - Le PLH et les autres documents de planification

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Il doit prendre en compte les documents de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques tels que le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (SDAGV).
- Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- Il prend en compte les enjeux environnementaux, de déplacements, et s'articule avec la Convention Territoriale Globale (CTG) et le Plan climat air-énergie territorial (PCAET).

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
CTG : Convention Territoriale Globale
ABS : Analyse des Besoins Sociaux

Enfin, il s'impose aux PLU et POS (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme). Naturellement, les orientations du PLH ont donc vocation à être traduites dans les PLU, puisque ces derniers doivent être compatibles avec le PLH (article L. 131-4 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire ne pas faire obstacle à sa réalisation. Ainsi, lorsque le PLU a été approuvé avant le PLH, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai de 3 ans.

Focus PCAET :

Il est rappelé que le premier enjeu énergie-gaz à effet de serre du Pays Fouesnantais, présenté dans l'étude de potentiels du PCAET, est le secteur du bâtiment. L'habitat et le secteur tertiaire représentent la moitié des consommations énergétiques du territoire et 30% des émissions de gaz à effet de serre. Les besoins thermiques (chauffage, eau chaude sanitaire) représentent les principaux usages de ces consommations énergétiques. L'amélioration de la performance thermique du bâti (isolation, remplacement des menuiseries) et la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire décarbonée sont deux enjeux majeurs identifiés, avec un gain maximal estimé dans l'étude de potentiels de 102 GWh/an soit 36% du total des consommations des secteurs de l'habitat et du tertiaire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

1.2 - LES DOCUMENTS CADRES

1.2.1 - Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 par arrêté du préfet de Région. Ce Schéma ne s'impose pas directement au Programme Local de l'Habitat. Il s'impose au Schéma de Cohérence Territoriale avec qui le Programme Local de l'Habitat.

Plusieurs objectifs et règles de ce SRADDET intéressent directement les questions en rapport avec l'habitat et le logement. Ils invitent entre autres à :

- développer une offre nouvelle en logements à hauteur de 25 000 résidences principales par an à l'échelle de la région,
- promouvoir la diversification de cette offre nouvelle afin de favoriser la mixité sociale et la « fluidité des parcours résidentiels »,
- déployer une offre de logements sociaux ou abordables (30 % du parc de logements),
- promouvoir la mixité des fonctions urbaines de manière à renforcer la proximité entre lieu de résidence et lieu d'emploi,
- conforter les centralités,
- préférer le renouvellement urbain à l'extension urbaine,
- lutter contre la précarité énergétique, en augmentant le rythme de rénovation thermique des logements pour tendre vers un objectif de 45 000 logements rénovés par an.

1.2.2- Le schéma régional de l'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés

Le nouveau schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés a été approuvé par arrêté préfectoral du 31 octobre 2018.

Il a pour objet de :

- présenter le dispositif de mise en œuvre de la politique de l'asile en région Bretagne,
- déterminer les perspectives d'évolution du parc d'hébergement en veillant à une répartition équitable des places créées au sein de la région,
- préciser les orientations en matière d'insertion sociale et professionnelle des bénéficiaires de la protection internationale (emploi, relogement),
- clarifier le rôle attendu de chacun des acteurs de la politique de l'asile.

1.3 - PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES

1.3.1- Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Créé par la loi du 31 mai 1990, dite loi Besson, le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition d'un logement ou d'un hébergement, garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

Les publics prioritaires du PDALHPD du Finistère 2024-2029 sont définis aux articles L441-1 et L441-2-3 du CCH et plus particulièrement :

- les ménages dépourvus de logement,
- les ménages hébergés en structure ou logés temporairement,
- les ménages menacés d'expulsion sans relogement,
- les ménages en situation d'habitat indigne,
- les ménages victimes de violences intrafamiliales,
- les ménages en situation de handicap.

Les actions spécifiques, pouvant amener un portage de la CCPF, portent sur différentes thématiques comme :

- produire des logements sociaux adaptés aux besoins, adapter le parc existant (privé et social) et faciliter l'accès à la propriété. Cette action doit permettre de répondre à l'absence de réponse de logement dans des délais raisonnables notamment pour les personnes en situation de handicap et les jeunes,
- développer la production de logements PLAI-A (action 5) pour améliorer la prise en charge des situations complexes,
- accompagner les locataires et les propriétaires de bien énergivores et/ou dégradé (action 6). Il incite à favoriser la rénovation du parc privé existant, parties privatives et le cas échéant parties communes de copropriétés.

1.3.2 - Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Finistère en vigueur couvre la période 2020–2025. Il a été élaboré conjointement par l'État et le Département, et approuvé le 23 mars 2020.

Ce schéma s'inscrit dans le cadre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, qui impose à chaque département d'élaborer un schéma visant à organiser l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Ce document est révisé tous les six ans pour s'adapter aux évolutions des besoins et des territoires.

Le schéma 2020–2025 vise à :

- Renforcer l'offre d'accueil : création ou amélioration d'aires d'accueil permanentes et de terrains familiaux.
- Développer des solutions d'habitat adapté pour les familles souhaitant se sédentariser partiellement ou totalement.
- Améliorer la gestion des grands passages en prévoyant des terrains adaptés pour les rassemblements saisonniers.
- Favoriser l'insertion sociale : actions en matière de scolarisation, santé, emploi et accès aux droits.

Le Pays Fouesnantais accueille de manière continue des groupes de gens du voyage, pouvant aller jusqu'à 200 caravanes, pendant la période estivale (de la mi-juin à la fin août). Une population régulière a été identifiée en dehors de la période estivale.

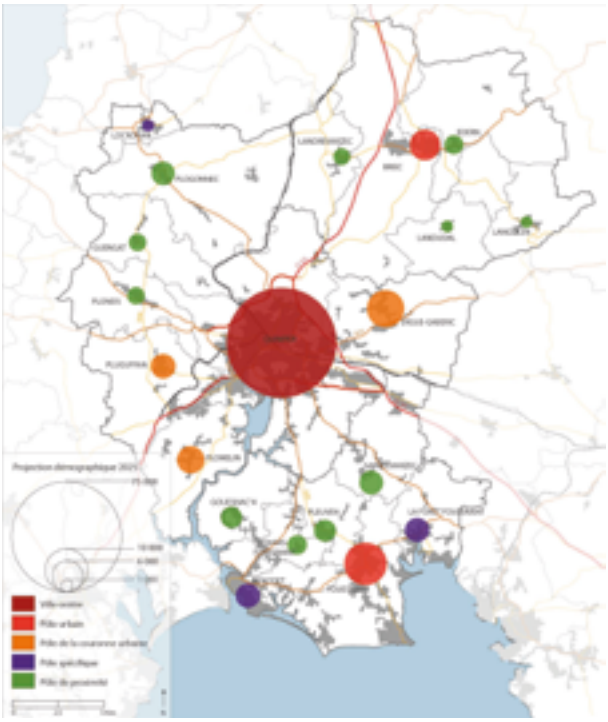
Pour répondre à cette demande, une aire est à créer sur le Pays Fouesnantais. Une réflexion est à

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

mener sur les terrains familiaux et l'habitat adapté si la sédentarisation s'opère.

1.3.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

D'après le SCoT en vigueur, qui couvre l'agglomération de Quimper Bretagne occidentale (QBO) et la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, le territoire est positionné dans la zone d'influence Quimpéroise. L'objectif d'évolution annuel moyen est de +0,9% / +1% de la population à l'horizon 2032.



Le SCoT ambitionne de répartir la production de logements selon les capacités de services/commerces et développement des communes, ce qui amène à la définition d'une armature urbaine en conséquence :

- Fouesnant, pôle urbain structurant,
- Bénodet et La Forêt Fouesnant, communes relais du littoral,
- Clohars-Fouesnant, Gouesnac'h, Pleuven, et Saint-Evarzec, communes rurales diverses jouant un rôle d'accueil et de proximité.

Le PLH à venir devra être compatible avec le SCoT révisé, il existe donc un enjeu fort d'articulation entre l'élaboration du PLH et la révision du SCoT. Ainsi, Les objectifs liés à l'habitat et au foncier seront rappelés et mis en perspectives tout au long du présent document.

1.3.4 - Le Porter à connaissance

La politique locale de l'habitat désigne l'intervention conjointe de plusieurs acteurs dans le but de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en matière de logement et de cadre de vie.

L'État détient les principaux leviers d'actions sur la politique du logement à savoir le pouvoir normatif et financier (aides fiscales, aides à la personne, aides à la pierre).

Il définit les orientations générales ainsi que les instruments juridiques et financiers nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Après réception de la délibération qui engage la procédure d'élaboration du PLH par la CCPF, les services de l'État disposent de trois mois pour transmettre les informations utiles à l'élaboration de celui-ci et pour faire connaître dans le domaine de l'habitat, du logement et de l'hébergement, les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité et de mixité de l'habitat, d'équilibre territorial des types de logement, de renouvellement et d'extension urbains, de production de logements et de places d'hébergement et de la nécessité d'améliorer le cadre bâti pour les personnes à mobilité réduite.

Il est rappelé qu'un PLH doit obligatoirement être élaboré «dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.»

L'article 3 du décret n°2024-1276 du 31 décembre 2024 authentifiant les chiffres des populations in-

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

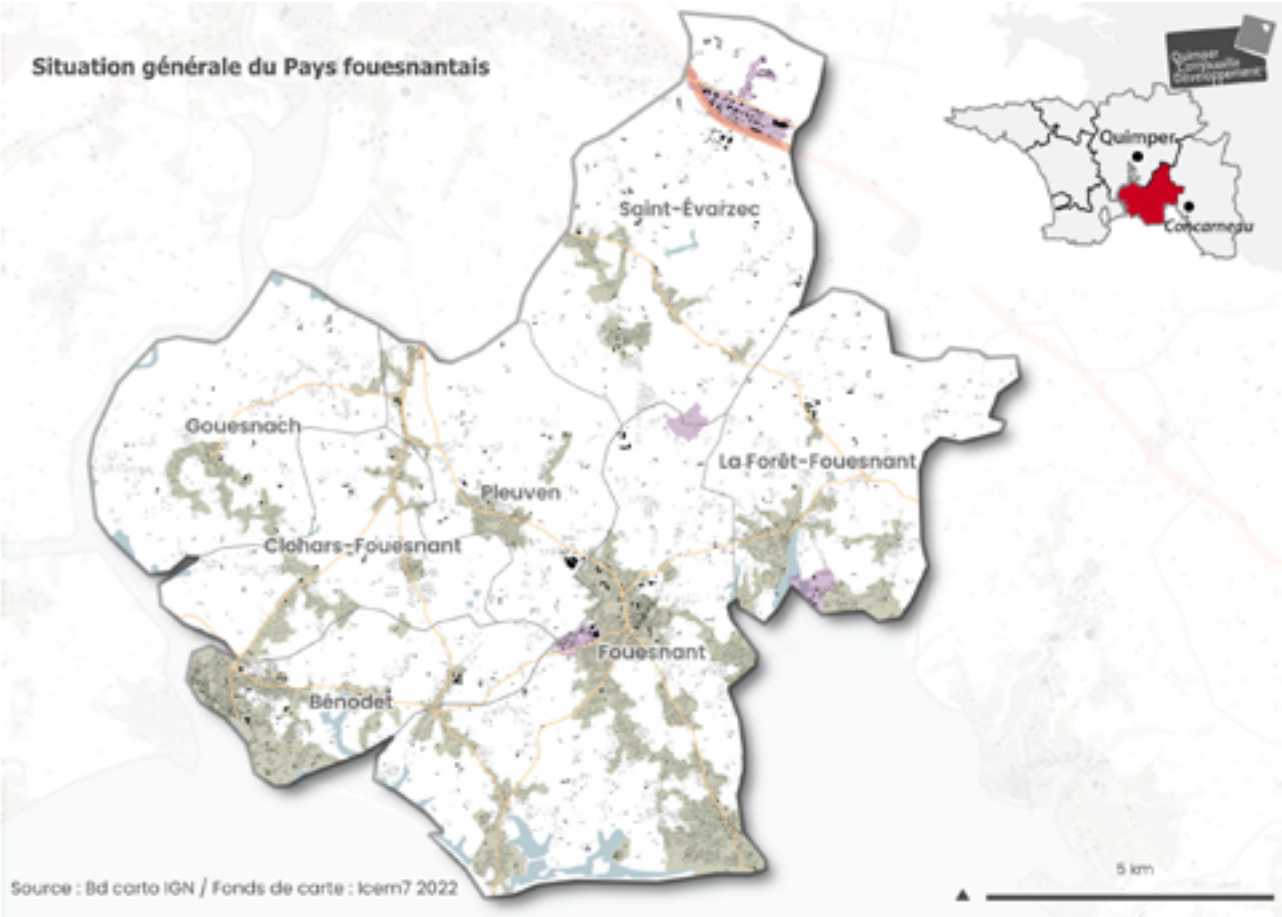
dique que «sauf disposition législative ou réglementaire contraire, le [illegible] est celui auquel il convient de se référer pour l'application des lois et règlements, à compter du 1er janvier 2025.» Au 1er janvier 2025, le Pays Fouesnantais compte donc 30 276 habitants et la commune de Fouesnant 10 710 habitants (population totale), rendant donc obligatoire l'élaboration d'un PLH.

Enfin, le porter à connaissance de l'état ne donne pas d'objectifs de production de logements sur la période du prochain PLH ni d'intentions sur la stratégie foncière. Cependant, au regard du caractère obligatoire du PLH pour le Pays Fouesnantais, et comme indiqué à l'article L.441-1-5 du CCH, les EPCI à PLH obligatoire doivent mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux (convention intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution et plan partenarial de gestion de la demande).

Comme les autres acteurs associés, l'État peut également compléter son analyse au fur et à mesure de l'avancée du PLH et recommander l'utilisation d'outils opérationnels adaptés aux problématiques qui seront soulevées au cours de la réalisation du document.

2 - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Situé au sud du Pays de Cornouaille, le Pays Fouesnantais bénéficie d'une situation privilégiée entre sa façade littorale et sa proximité immédiate avec les pôles urbains de Quimper et de Concarneau. Sur les sept communes composant le Pays Fouesnantais, quatre sont « classées » littorales et une autre est située le long des rives de l'Odet.



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Avec 30 276 habitants répartis dans 7 communes (population totale INSEE 2022), le Pays Fouesnantais représente 11 % de la population de la Cornouaille. Fouesnant, avec 10 710 habitants, est la ville principale du Pays Fouesnantais. Le second niveau de population est constitué par les communes de Bénodet, la Forêt-Fouesnant et Saint-Évarzec qui comptent respectivement 3 957, 3 570 et 3 605 habitants. Le troisième niveau est composé des communes de Pleuven, Gouesnac'h et Clohars-Fouesnant qui comptent respectivement 3 386, 2 845 et 2 203 habitants.

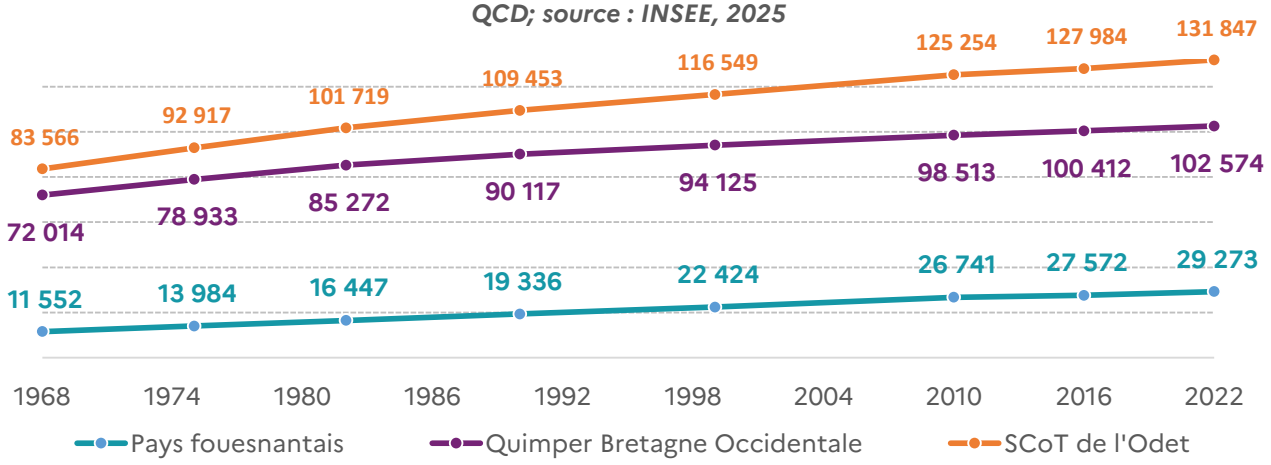
Par ailleurs, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT, une organisation territoriale a été définie selon trois niveaux de pôles. Cette classification a été proposée pour répartir le développement démographique et économique, conforter les pôles, proposer des densités différenciées et assurer aux habitants une accessibilité aux différents services quotidiens :

- Le pôle urbain structurant de Fouesnant constitue un pôle urbain à renforcer et à densifier. Il est le lieu privilégié d'accueil de population, d'activités, de commerces, de services et d'équipements. Il joue ainsi un rôle de proximité pour de nombreux services.
- Les pôles spécifiques de Bénodet et La Forêt Fouesnant sont des sites touristiques majeurs et sont dotés d'une structure urbaine conséquente. Ces communes jouent un rôle de pôles relais tant en matière d'accueil de population permanente et temporaire, que d'activités économiques et de loisirs maritimes, commerciales et touristiques.
- Les pôles de proximité de Gouesnac'h, Pleuven et Saint-Évarzec sont plus ruraux mais confortés en tant que pôles offrant un certain nombre de services. Clohars-Fouesnant, riveraine d'un estuaire (l'Odet), a été désignée comme commune littorale par le décret du 29/03/2004. Saint-Évarzec a une position un peu spécifique : la zone d'activités de Troyalac'h, sur la RN 165 en entrée d'agglomération se trouve à l'extrémité Nord-Est de son territoire. Le SCoT conforte cet espace et sa vocation économique, et le bourg garde sa fonction de proximité.

2.1 - UN TERRITOIRE DAVANTAGE RÉSIDENTIEL, ATTRACTIF MAIS VIEILLISSANT

En 2022, la population totale est de 30 276 habitants en population totale et 29 273 en population municipale, soit 11% de la population cornouaillaise. La population a tendance à être en augmentation, principalement en raison de l'attractivité touristique et résidentielle de la région. La population municipale sera utilisée pour tous les traitements statistiques de ce diagnostic, conformément aux prescriptions de l'INSEE.

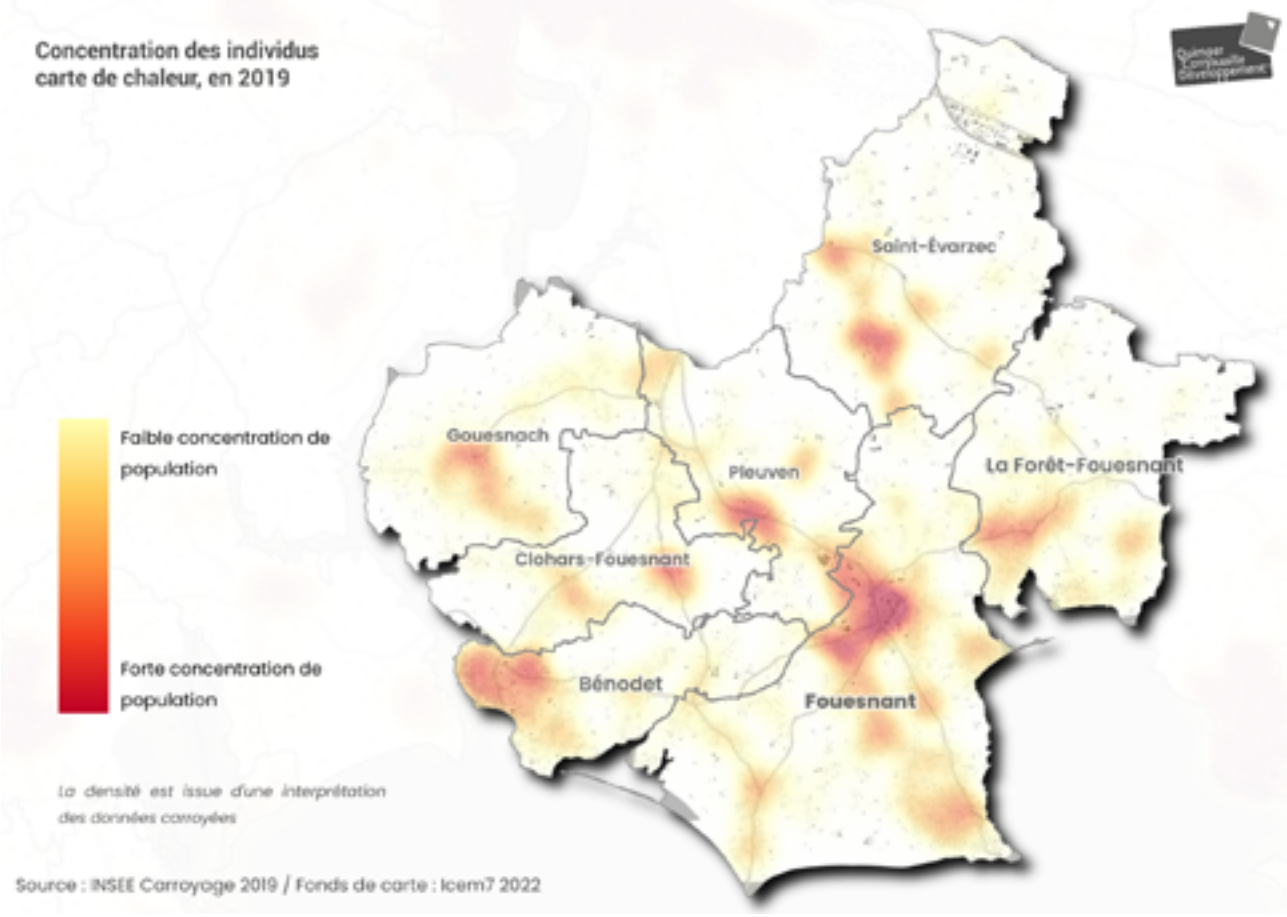
Évolution de la population depuis 1968
QCD; source : INSEE, 2025



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2.1.1 - Une population qui a plus que doublé en 50 ans

La répartition de la population suit un équilibre nord/sud structurant pour le territoire avec 60% de la population résidant dans les trois communes côtières.



La démographie du Pays Fouesnantais est inscrite dans une dynamique positive depuis 1968, bien au-dessus de la situation moyenne cornouaillaise. Ainsi, c'est le territoire qui connait la plus forte progression démographique sur les six dernières années en Cornouaille à des rythmes proches de territoires métropolitains et des anciennes villes nouvelles (+0,9 % par an entre 2016 et 2022), ce qui en fait même le territoire le plus dynamique du Finistère (+0,25 % en moyenne dans le département).

Population Municipale (INSEE R.P)	1968	2011	Évolution annuelle 1968-2011	2022	Évolution annuelle 2011-2022	Évolution annuelle 1968-2022
Fouesnant	3 962	9 143	2,0%	10 204	1,0%	1,8%
Bénodet	1 922	3 392	1,3%	3 878	1,2%	1,3%
La Forêt-Fouesnant	1 778	3 300	1,4%	3 485	0,5%	1,3%
Clohars-Fouesnant	586	2 260	3,2%	2 152	-0,4%	2,4%
Gouesnac'h	835	2 568	2,6%	2 765	0,7%	2,2%
Pleuven	1 107	2 630	2,0%	3 298	2,1%	2,0%
Saint-Évarzec	1 362	3 539	2,2%	3 491	-0,1%	1,8%
C.C Pays Fouesnantais	11 552	26 832	2,0%	29 273	0,8%	1,7%

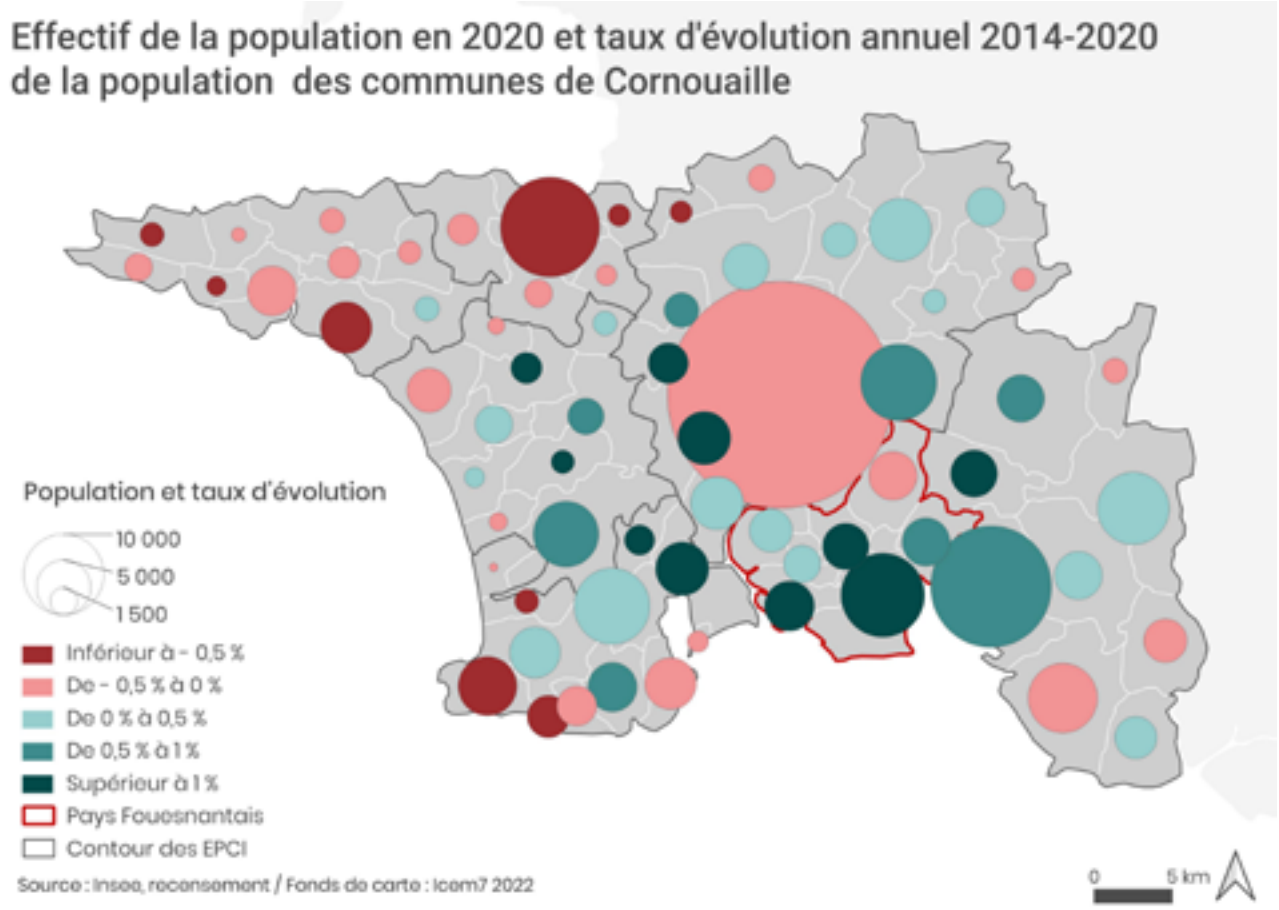
La commune la plus peuplée est Fouesnant qui compte 10 204 habitants en population municipale (10 710 avec les doubles comptes, soit 35% des personnes du Pays Fouesnantais), et aucune commune ne compte moins de 2000 habitants.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

C'est la commune de Clohars-Fouesnant qui a connu la progression de la population la plus forte depuis 1968 (+2,4%/an), mais la tendance s'est récemment inversé.

2.1.2 - Une reprise de l'accélération de la croissance démographique

Le territoire du Pays Fouesnantais est dynamique et attractif, il gagne de la population de manière régulière mais cette dynamique forte n'est pas homogène.



Entre 2011 et 2022, il existe une croissance démographique rapide avec des rythmes élevés sur Bénodet (+1,2 % par an), Fouesnant (+1 % par an), et Pleuven (+2,1 % par an) qui détient même le rythme le plus important du département. La croissance de Gouesnac'h est également importante sur cette même période (+0,7%), et dans une moindre mesure la croissance démographique de La Forêt-Fouesnant reste significative, même si elle voit sa dynamique ralentir à +0,5% après avoir connu des rythmes compris entre +1,6 et +1,8% par an sur la décennie précédente.

Les communes de Clohars-Fouesnant et Saint-Évarzec connaissent des situations plus contrastées avec -0,4% et -0,1% par an sur la dernière décennie, après avoir connu des rythmes nettement plus élevés sur la décennie précédente avec une augmentation rapide de leur population. Ce sont les seules communes qui voient leur population baisser sur les 11 dernières années des recensements.

UNE CROISSANCE SOUTENUE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE IMPORTANT QUI COMPENSE LES PERTES LIÉES AU SOLDE NATUREL

Si le solde naturel du Pays Fouesnantais était constamment positif entre 1975 et 2009, il est aujourd'hui négatif avec davantage de décès que de naissances. La croissance démographique est aujourd'hui soutenue par un solde migratoire important qui compense les pertes liées au solde natu-

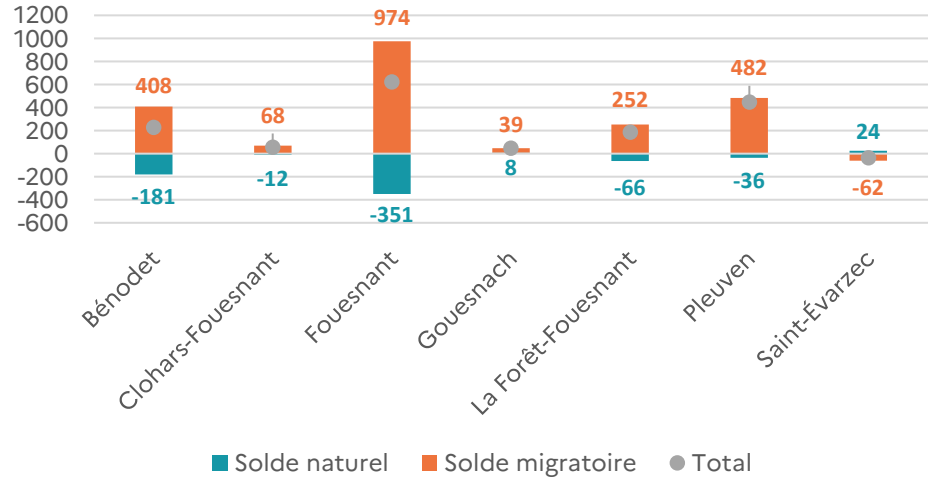
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

rel, et ce schéma pourrait se reproduire et s'accentuer dans les prochaines années.

Solde naturel 2014 - 2020
Pays Fouesnantais : - 0,4 %
Cornouaille : - 0,4 %
CA Quimper Bretagne Occidentale : + 0,2 %

Solde migratoire 2014 - 2020
Pays Fouesnantais : + 1,3 %
Cornouaille : + 0,7 %
CA Quimper Bretagne Occidentale : +0,2 %

Evolution de la population entre 2014 et 2020 due aux soldes naturel et migratoire

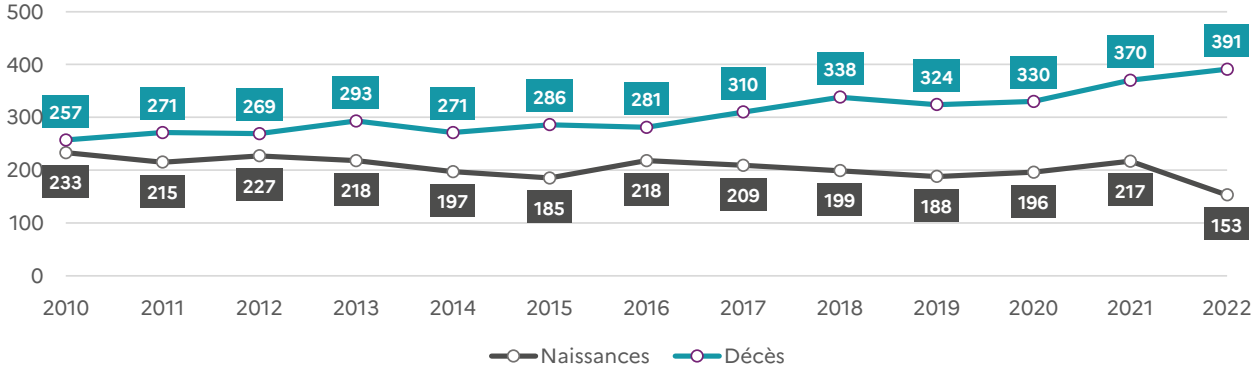


La croissance démographique exceptionnelle du Pays Fouesnantais s'explique donc en grande partie par le solde et nettement supérieur à celui observé aux autres échelons géographiques. De par sa situation géographique, le Pays Fouesnantais attire en effet chaque année de nouveaux habitants. Le taux d'accroissement annuel de population dû au solde migratoire atteint +1,3% ces dix dernières années, contre +0,7% en moyenne en Cornouaille et +0,2% sur la C.A de Quimper Bretagne Occidentale.

LE SOLDE NATUREL SE CREUSE DE PLUS EN PLUS

L'évolution des naissances et des décès montre une accentuation du creusement du solde naturel, et la tendance n'est pas à une inversion de la dynamique.

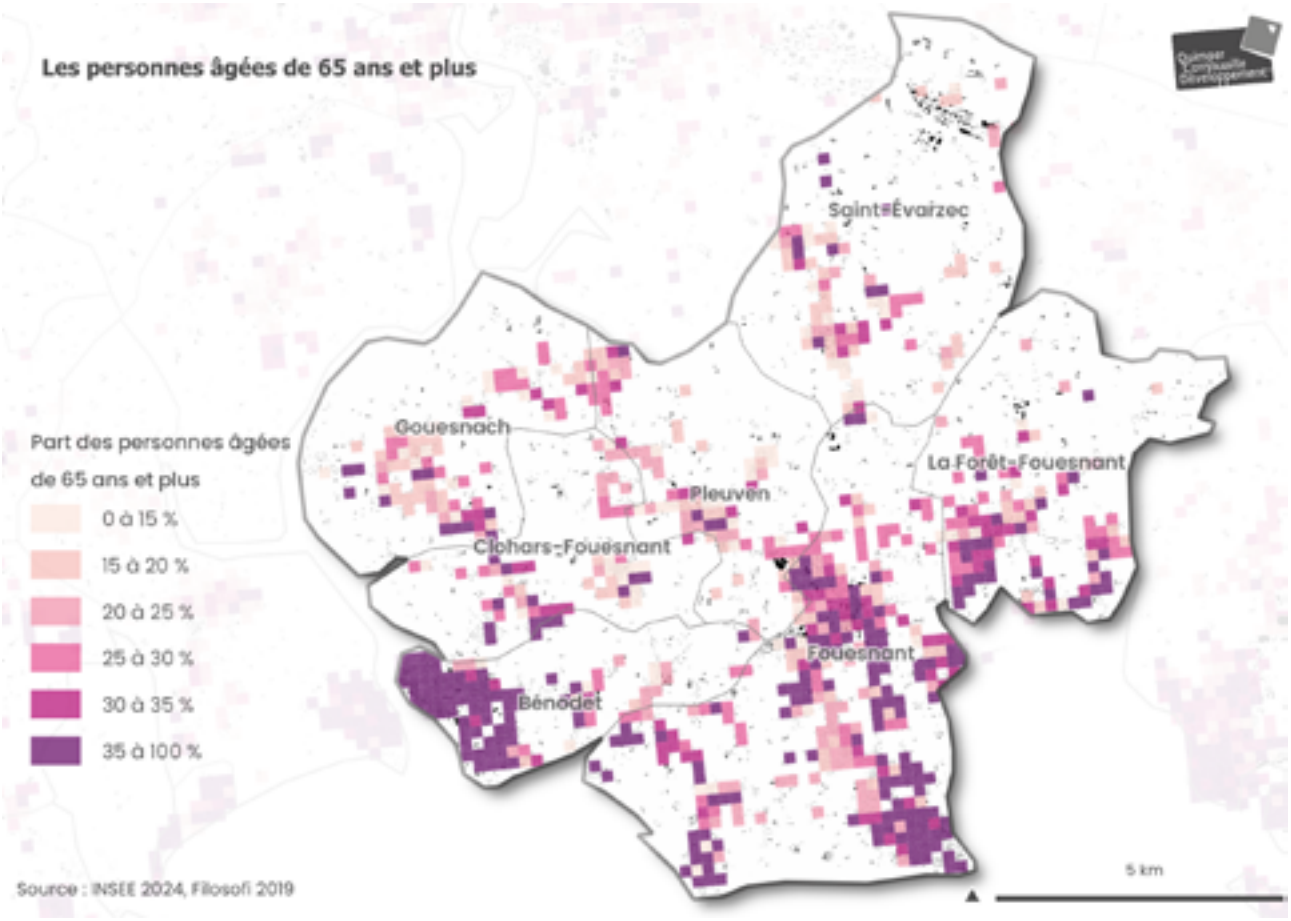
Évolution des naissances et décès
INSEE, 2023



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

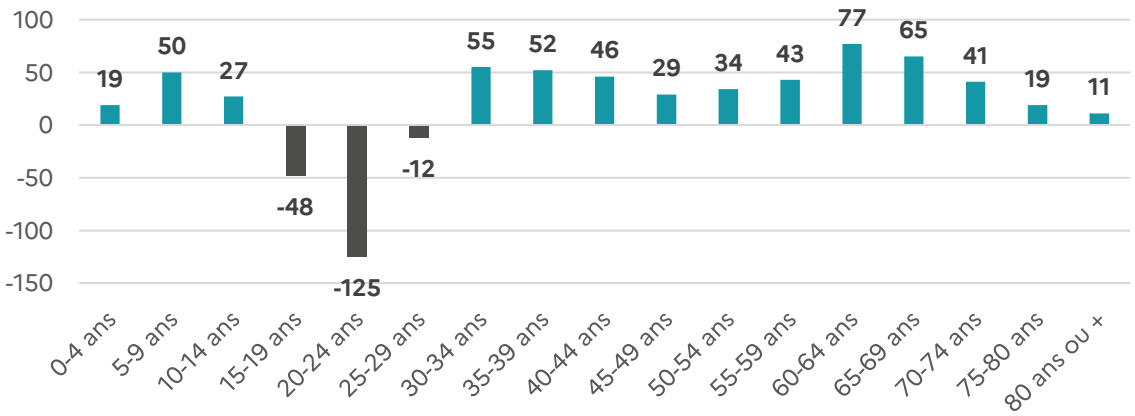
Avec 2,6 décès pour une naissance en 2022, l'intensité du phénomène est légèrement plus importante que sur le reste du Pays de Cornouaille (1,76 décès pour une naissance) et le reste du Finistère (1,44).

Déjà très éloignée des moyennes nationales et départementales avec 8,7 naissances pour 1000 habitants en 2010 (11 dans le Finistère), la situation s'est récemment dégradée avec un taux de seulement 7,5 en 2021 (8,8 dans le Finistère) et 5,3 en 2022 (8,6 dans le Finistère). Le vieillissement de la population risque de prochainement faire diminuer davantage la natalité, qui globalement n'est pas orientée vers une tendance à la hausse.



C'est d'autant plus vrai sur la ville-centre de Fouesnant, qui joue un rôle important dans le renouvellement de la population à l'échelle intercommunale. En effet, dans les centralités bretonnes et françaises, nous pouvons constater un schéma démographique classique de jeunes actifs s'installant

Solde migratoire estimé par âge entre 2016 et 2021 (par an)
Source : INSEE, RP2021, modélisation QCD



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

en ville pour y faire un premier enfant, avant de s'installer dans le périurbain, où l'on observe également un taux de natalité assez élevé pour les polarités. Seules les communes de Gouesnac'h et Saint-Évarzec comptent davantage de naissances que de décès sur les six dernières années de recensements.

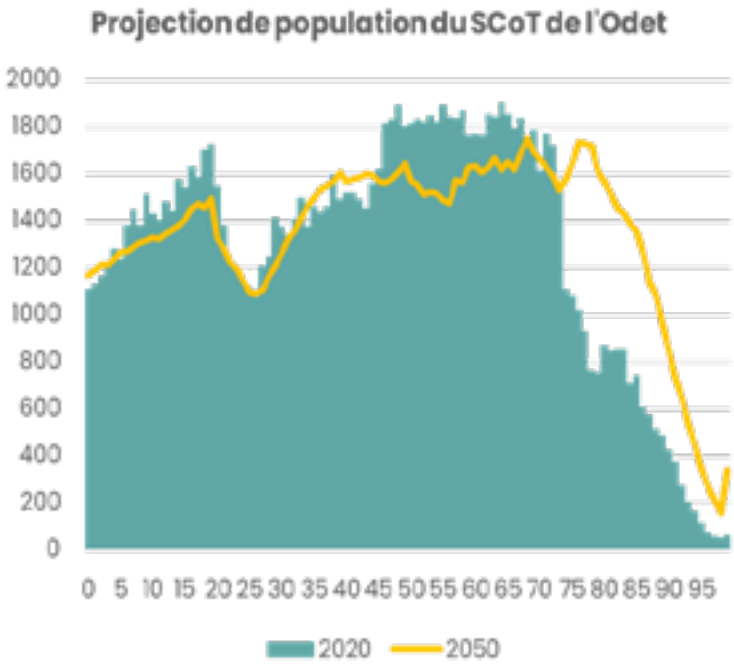
Ce manque de renouvellement pourrait se traduire par une baisse des effectifs scolaires, même s'il n'est pas constaté de baisse avérée sur les dernières années.

Au vu de la dynamique actuelle de vieillissement de la population, la question de l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite se posera à court terme. Conjugué au vieillissement des ménages dans le périurbain où se localisent les maisons capables d'accueillir les familles, ce tournant démographique devra être prise en compte dans la politique de l'habitat à venir.

2.1.3 - Un vieillissement marqué de la population

La population du Pays Fouesnantais est relativement âgée, avec une proportion notable de personnes âgées de 60 ans et plus. Le vieillissement est rapide, 30% de la population de l'intercommunalité est âgée de plus de 60 ans en 2020 contre 26% en 2014.

Le Pays Fouesnantais, avec ses paysages côtiers, ses infrastructures et son environnement, est une destination privilégiée pour les seniors, que ce soit pour y passer leur retraite ou simplement profiter de résidences secondaires. C'est d'autant plus le cas sur Bénodet (40% de personnes âgées de +65 ans), et dans une moindre mesure sur Fouesnant (35%) et La Forêt-Fouesnant (30%).



Ce phénomène s'accompagne d'une augmentation significative de la population âgée de plus de 60 ans, ce qui représente un défi important pour la collectivité en termes de services publics, de soins de santé et de soutien social. Cependant, le solde migratoire par âge montre une population active importante, et une présence d'enfants et de jeunes, qui viennent s'installer bien que leur proportion soit moindre par rapport aux retraités. Ces ménages familiaux sont des trentenaires qui viennent avec des enfants déjà en âge de rentrer à l'école voire au collège.

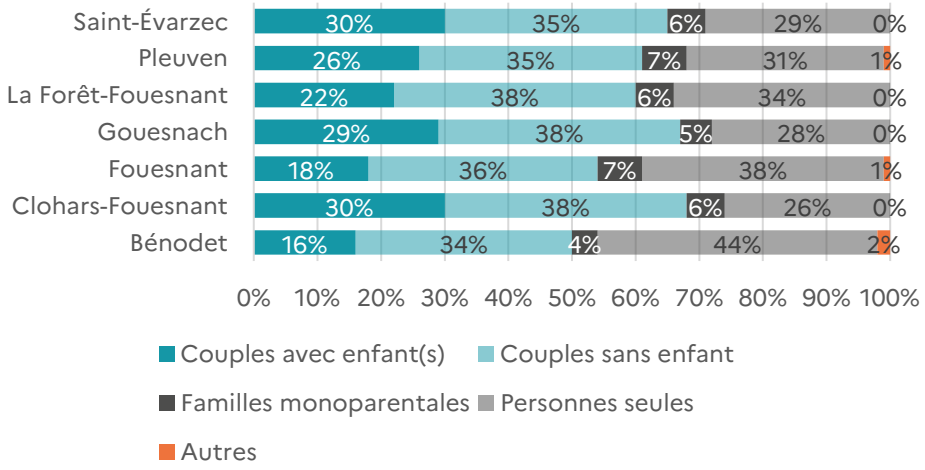
Par ailleurs, cette évolution démographique a un impact sur la dynamique économique locale, avec une demande croissante pour des services liés à l'assistance aux personnes âgées et à la santé, mais aussi une moindre progression de la population active. Cela pose la question du renouvellement des générations et de l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages et les actifs, qui sont indispensables pour assurer un équilibre intergénérationnel.

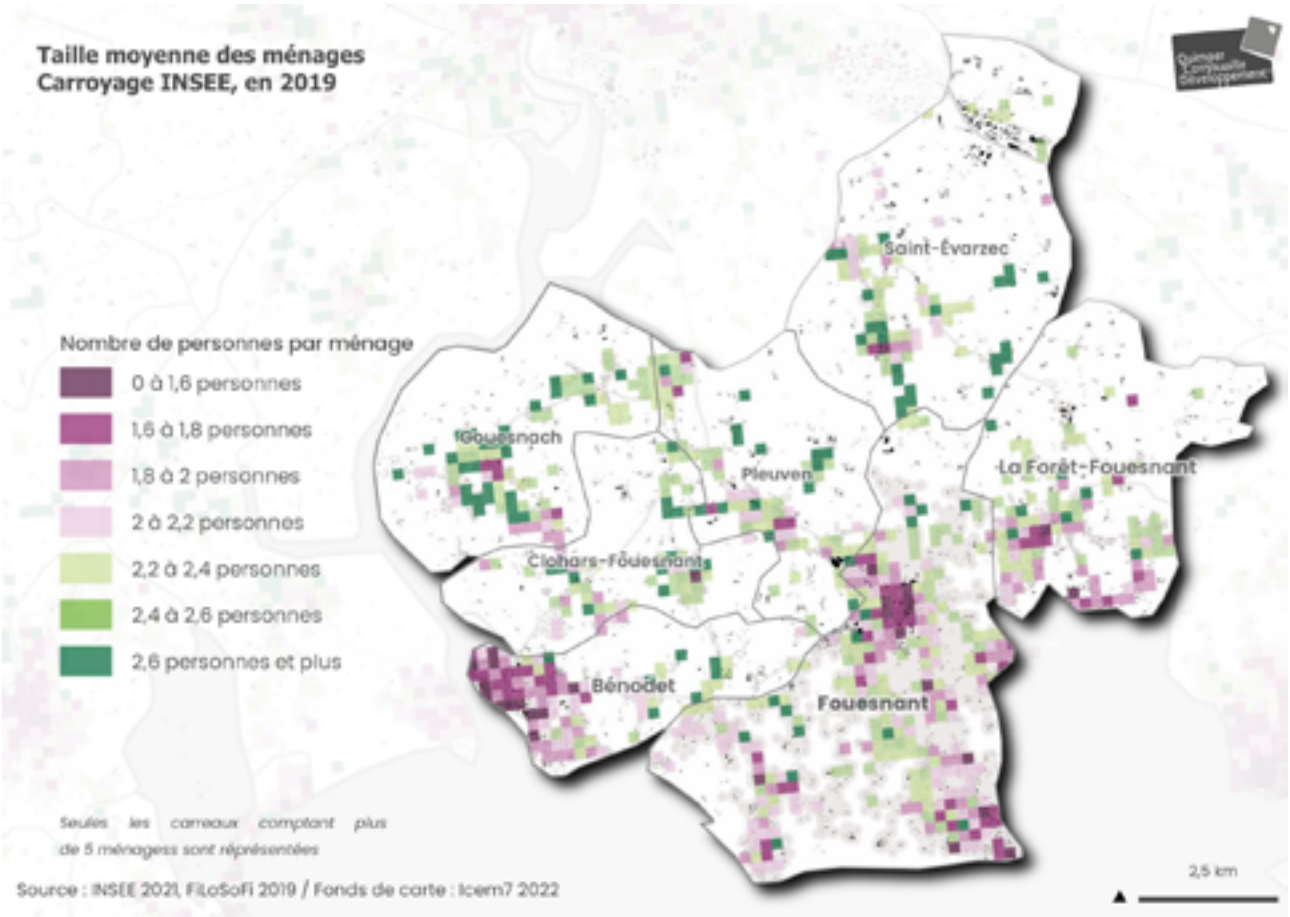
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2.1.4 - Des compositions familiales qui évoluent rapidement

Les ménages du Pays Fouesnantais sont de plus en plus petits, cette diminution de la taille des ménages est observée dans de nombreux autres territoires et est influencée par plusieurs facteurs. Le contexte socio-économique et démographique influe largement cette dynamique avec l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, ceci étant notamment lié au vieillissement de la population, ainsi que les évolutions des modes de vie et des structures familiales.

Ménages par type en 2020 dans le Pays Fouesnantais





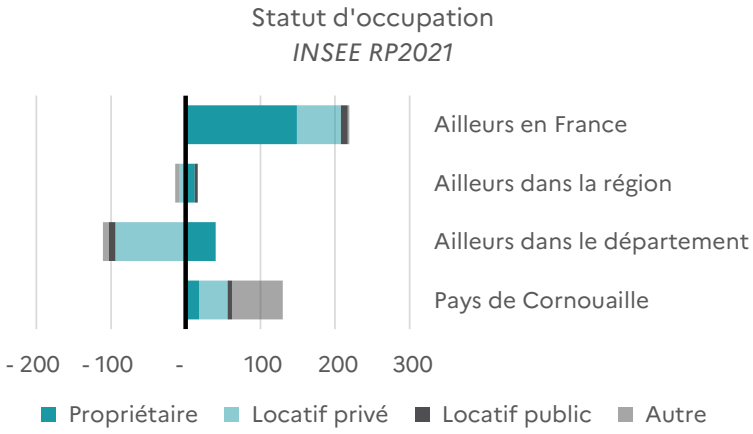
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Le vieillissement de la population joue un rôle déterminant dans cette évolution. De plus en plus de personnes âgées vivent seules, souvent après le départ de leurs enfants ou le décès de leur conjoint. De même, les jeunes générations tendent à retarder l'âge du mariage et de la parentalité, favorisant la multiplication des ménages composés d'une seule personne ou de couples sans enfants. L'évolution des modes de vie contribue également à cette tendance. On observe une augmentation du nombre de divorces et de séparations, ce qui entraîne la formation de foyers plus petits, voire monoparentaux. C'est d'autant plus vrai sur le littoral de Bénodet, les centres anciens de Fouesnant et de La Forêt-Fouesnant. Les autres communes présentent des ménages plus familiaux, dépassant souvent les 2,8 personnes par ménage.

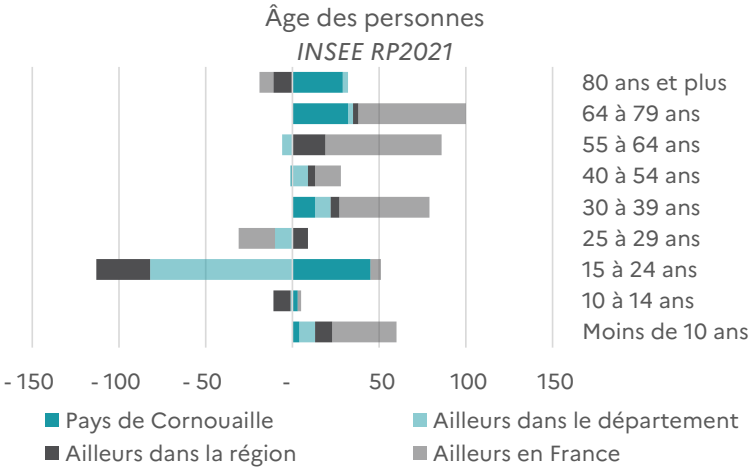
Cette diminution de la taille des ménages a un impact direct sur le territoire. D'une part, elle conduit à une demande accrue de logements, avec une préférence pour des habitations de plus petite taille, mieux adaptées à des foyers composés de moins de membres. Cela oblige les collectivités à repenser l'urbanisme et l'offre de logements, afin de répondre aux besoins de ces ménages plus restreints.

ASSEZ PEU D'ACTIFS PARMI LES NOUVEAUX ARRIVANTS

53% des ménages nouvellement installés dans leurs logements sur le Pays Fouesnantais résidaient déjà dans le Pays Fouesnantais. C'est un chiffre assez bas puisque sur les autres territoires de bretons, ce chiffre s'établit plutôt autour des deux tiers de ménages locaux. Néanmoins, les personnes extérieures sont davantage issues des autres intercommunalités du pays de Cornouaille (45% des ménages externes) mais le poids des ménages venant d'autres régions administratives françaises est également significatif (34,9%).



Les personnes qui viennent s'installer dans l'intercommunalité viennent très nettement pour devenir propriétaires mais pas locataires du parc privé. La recherche d'une location sur le territoire concerne davantage les ménages locaux.



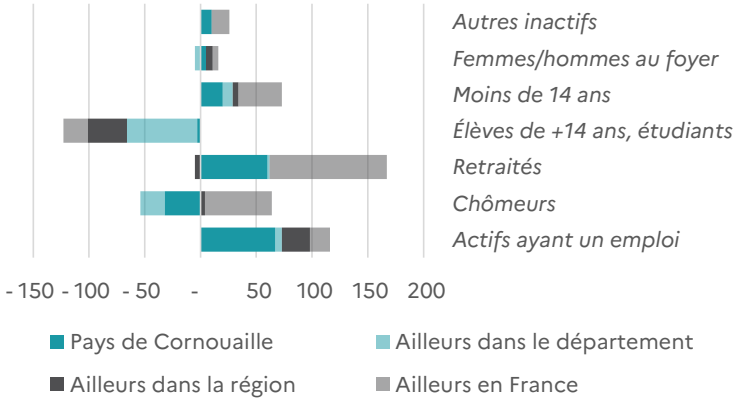
Même si quasiment toutes les tranches d'âge sont excédentaires, les jeunes en âge d'être étudiants ou jeunes actifs quittent davantage le territoire et ne reviennent pas immédiatement. Les nouveaux arrivants des tranches d'âge plus avancées sont plutôt extérieurs au territoire en venant d'autres régions françaises et sont propriétaires de leurs nouveaux logements, alors que les personnes issues de Cornouaille viennent davantage s'installer dans des logements qui ne sont ni en propriété ni en location (il pourrait s'agir d'EHPAD ou autre type de résidence).

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Le nombre de personnes venant d'autres régions françaises est significatif. Elles représentent 20,3% des nouveaux arrivants extérieurs, un volume et une part nettement supérieure aux ménages venant d'autres départements de la région Bretagne (6,6%).

Si l'on regarde le type d'activités des personnes qui viennent s'installer sur le territoire, on peut constater que la majorité des personnes venant d'autres régions de France métropolitaine sont retraités. Les chômeurs sont également nombreux parmi les nouveaux arrivants de France métropolitaine, mais ceci peut s'expliquer par l'arrivée de couples avec enfants (d'où l'importance des personnes de moins de 14 ans) où seul l'un des deux actifs a pu trouver un emploi dans le secteur géographique. Les actifs ayant un emploi sont majoritairement issus du territoire Cornouaillais.

Type d'activités des personnes
INSEE RP2021

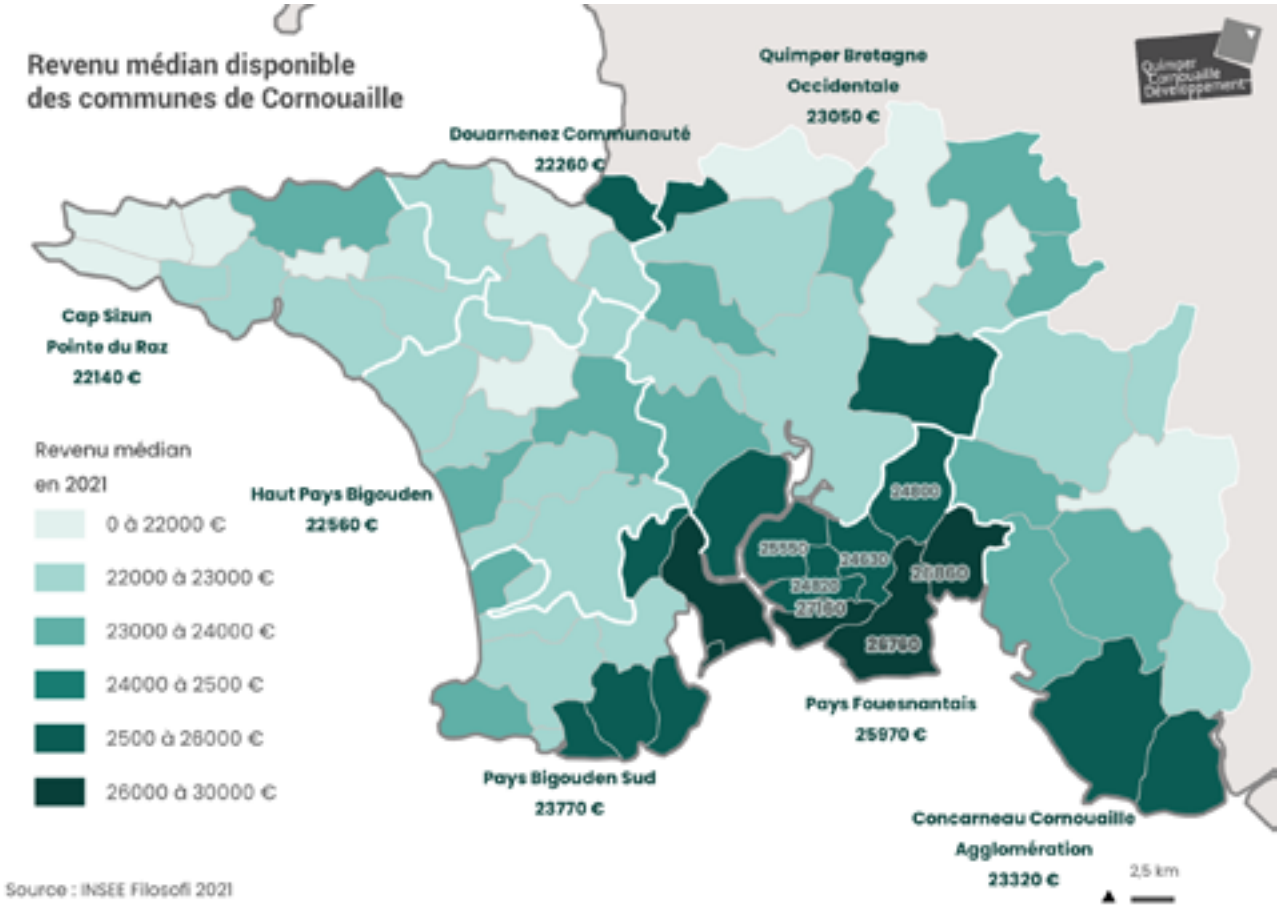


DES MÉNAGES PLUS AISÉS QUE LA MOYENNE CORNOUAILLAISE

Le revenu médian des ménages s'établit à 25 180 € sur le territoire, avec des niveaux plus élevés dans les communes littorales (22 400 € à l'échelle du Finistère).

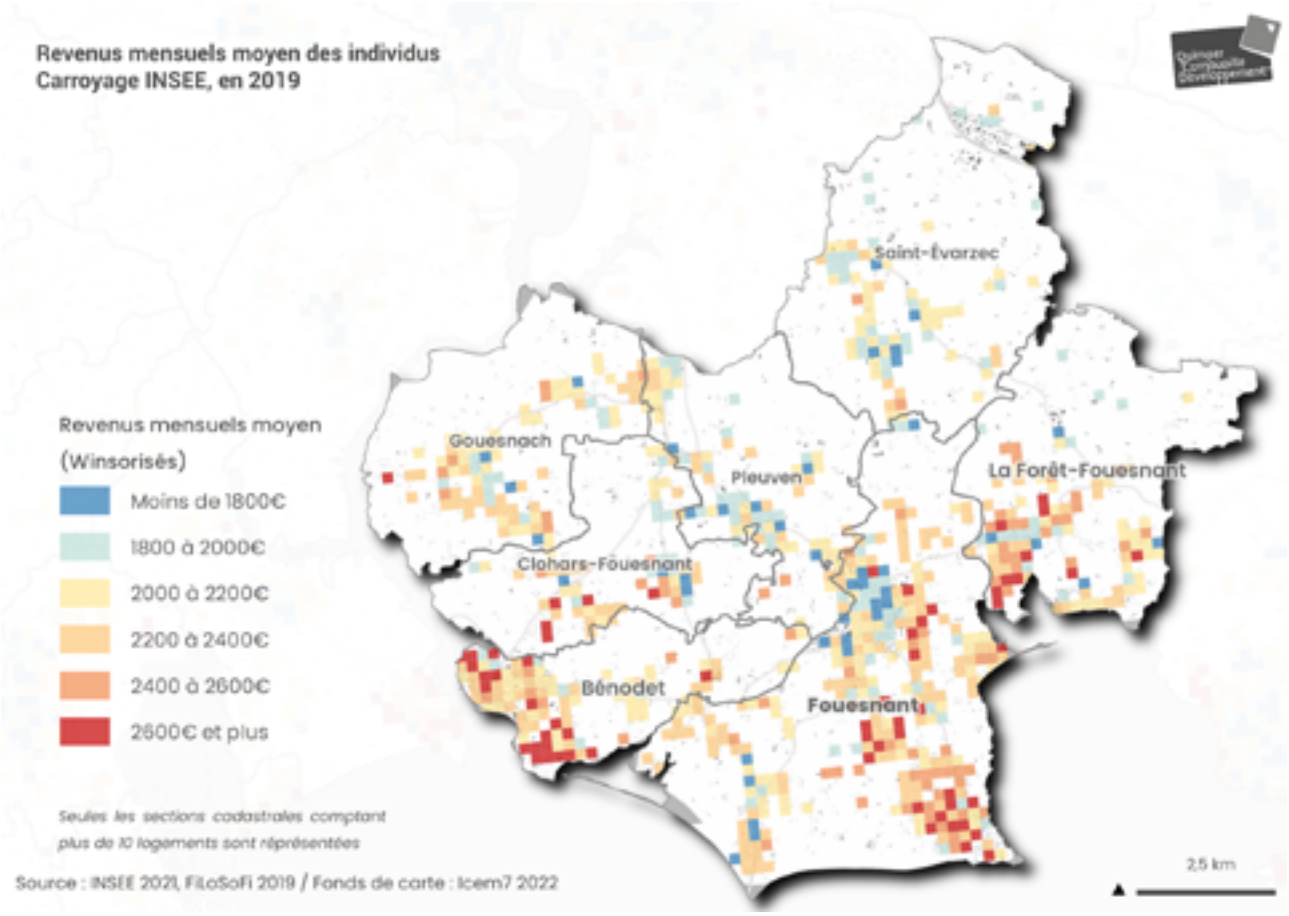
Les communes de l'intercommunalité présentent un revenu médian par unité de consommation parmi les plus élevés du Finistère, devant la CC du Pays d'Iroise et la CA du Pays de Landerneau-Daoulas.

On observe nettement un gradient Nord-Sud dans la distribution des revenus des ménages des com-



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

munes avec de très fortes disparités avec l'exemple de Bénodet (27 [illegible] ont globalement des revenus supérieurs de plus de 3 000€ par an par rapport aux ménages de Saint-Évarzec (23 800€). Les deux communes littorales de Fouesnant et La Forêt-Fouesnant comptent parmi les trois communes les plus aisées du Pays Fouesnantais avec entre 25 820€ et 25 580€ annuels par UC.



Malgré cette disparité Nord-Sud, la dispersion des revenus entre les ménages est assez faible. En effet, le revenu interdécile (l'écart entre les 10% les plus riches et les 10% les moins riches) est modéré puisqu'il n'est que de 3,6 contre 4 dans le Finistère. Seulement 9,9% des ménages se situent sous le seuil de bas revenus, ce qui place le Pays Fouesnantais parmi les trois intercommunalités les moins pauvres de Bretagne.

Ces données signifient que, globalement, les ménages du Pays Fouesnantais sont parmi les plus aisés de Bretagne et que l'écart de revenus entre ces ménages est assez faible. On retrouve ainsi une population plus homogène qu'ailleurs quant à la distribution des revenus.

2.1.5 - Un pôle résidentiel avec un nombre d'emplois significatif

D'après l'INSEE, le territoire du Pays Fouesnantais est considéré comme faisant partie du pôle d'emploi majeur de Quimper, qui comprend 83 communes. Avec 8 705 emplois au recensement 2021, dont le tiers sur la ville de Fouesnant (2 903 emplois soit 33,4%), Le Pays Fouesnantais concentre 8,1% des emplois de Cornouaille pour 10,2% des actifs de ce même territoire, ce qui montre son caractère davantage résidentiel.

Fouesnant est la quatrième polarité économique du pays de Cornouaille, derrière Quimper et ses 45 247 emplois, Concarneau ainsi que Douarnenez. Le Pays Fouesnantais compte un pôle d'emploi secondaire à la ville-centre avec Saint-Évarzec et 2 419 emplois.

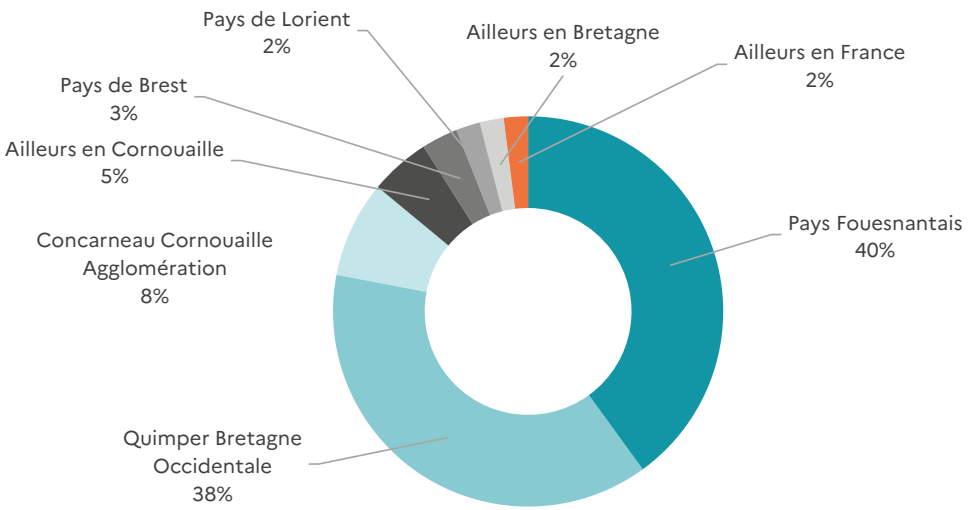
Le ratio emplois/actifs, qui compte le nombre d'emplois pour un actif du territoire, montre un certain

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

déséquilibre puisque l'on compte 0,79 emplois pour un actif. Ce chiffre est bien inférieur à ce que l'on constate sur les agglomération voisines de Quimper (1,33) et Concarneau (0,82) et même le département (0,89), ce qui montre le caractère partiellement résidentiel du territoire. La commune de Bénodet atteint quasiment un profil équilibré avec 0,93 emploi pour un actif, dans une tendance à la baisse marquée (1 en 2015). Saint-Évarzec, à la faveur de son nombre d'emplois significatif, propose 1,45 emploi pour un actif quand Fouesnant propose 0,83 emplois pour un actif. Gouesnac'h (0,18) et Clohars-Fouesnant (0,40) présentent les profils les plus résidentiels de l'intercommunalité.

La tendance récente montre une hausse continue du nombre d'emplois, +2,4% sur les 6 dernières années, essentiellement porté par Saint-Évarzec, puis La Forêt-Fouesnant, à un niveau supérieur à l'évolution du nombre d'actifs (+1,7%).

Lieu de travail des actifs de la CCPF (INSEE RP 21)

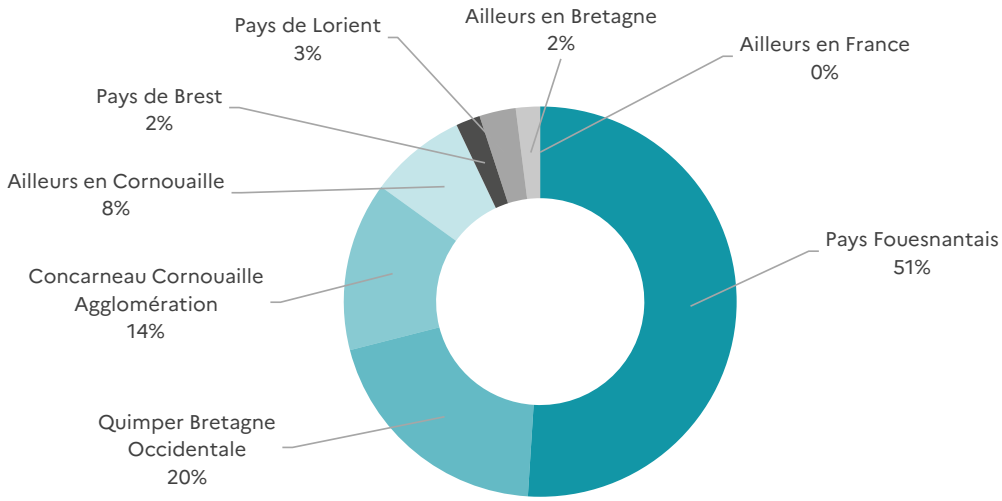


DES TRAVAILLEURS QUI TRAVAILLENT ESSENTIELLEMENT EN CORNOUAILLE

4 446 des 11 036 actifs occupés du Pays Fouesnantais y travaillent, soit 40,3% des actifs du territoire.

50,9% des 8 740 emplois de l'intercommunalité sont occupés par des actifs habitants le territoire. L'influence du pôle d'emploi de Troyalac'h s'étend au-delà de ses limites administratives puisque près

Lieu de résidence des actifs de la CCPF (INSEE RP 21)



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

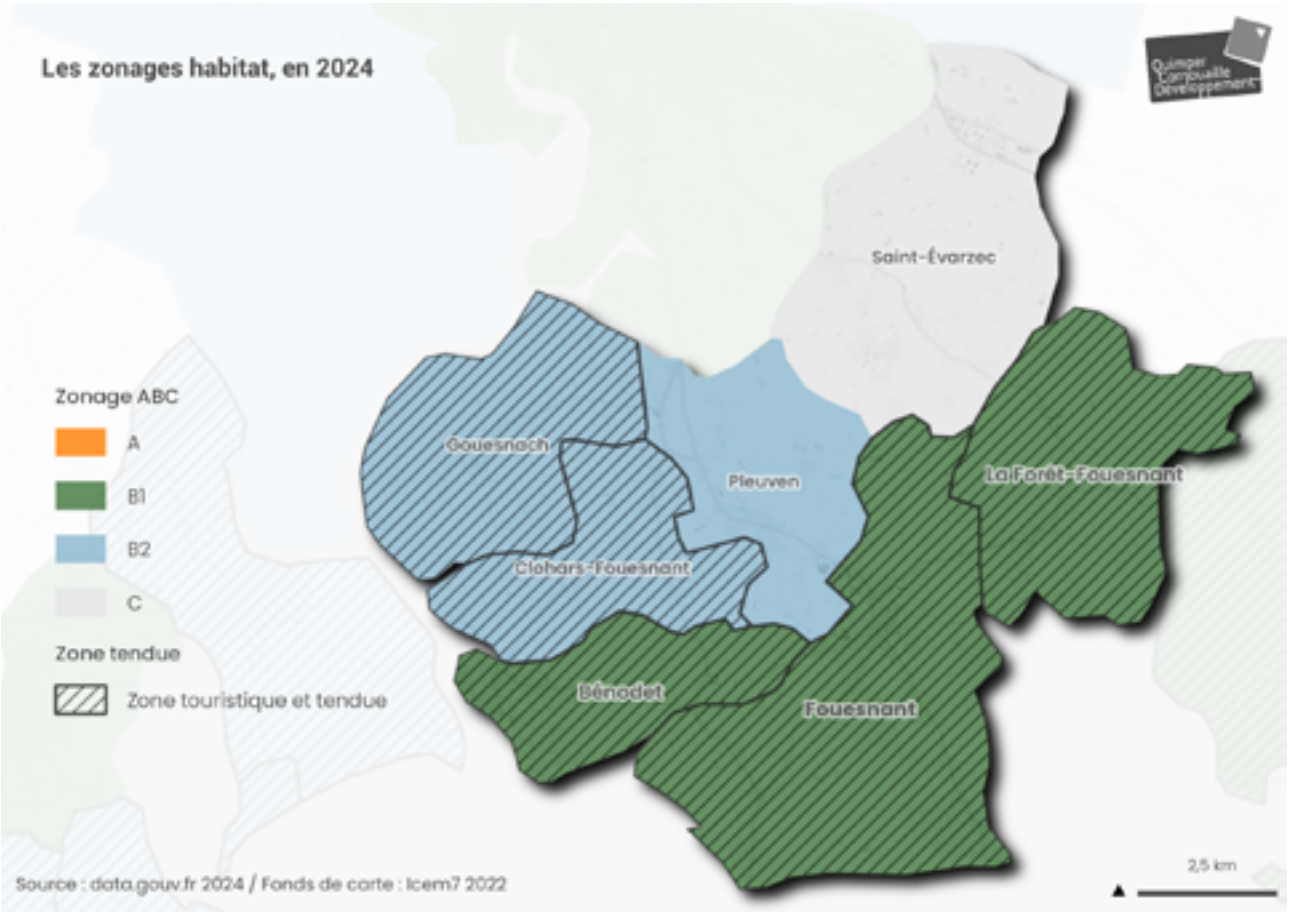
de 41,3% des actifs viennent d'ailleurs en Cornouaille notamment depuis l'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale (20,3%) et Concarneau Cornouaille Communauté (13,5%).

Même si la majorité des migrations pendulaires restent internes à la Cornouaille, avec une légère majorité travaillant sur le territoire du Pays Fouesnantais, une partie importante des actifs du territoire part travailler sur Quimper et son agglomération, représentant 37,7% des actifs de l'intercommunalité. Enfin, nous observons également quelques migrations pendulaires jusque dans le Pays de Brest, puis dans le Pays de Lorient à l'Est. Les actifs résidant dans l'intercommunalité et sortant du département sont peu nombreux, avec seulement 4,6% des actifs.

2.2 - UNE OFFRE DE LOGEMENTS MONOTYPÉE DANS UN MARCHÉ EN TENSION

2.2.1 - Un zonage Habitat pour développer le parc de logements

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement, c'est-à-dire le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles, en découpant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).



Il conditionne les dispositifs de prêts d'aide à l'accession (PTZ, PSLA), les plafonds de ressources et de loyer d'un locataire social, la possibilité de réaliser des logements locatifs intermédiaires, la vente du patrimoine de l'État, et le dispositif d'investissement locatif lié à la loi Pinel de 2015.

Trois communes littorales du Pays Fouesnantais sont désormais classées en zone B1, ce qui lui donne accès à un ensemble de dispositifs fiscaux permettant de davantage fluidifier le marché de l'habitat :

- hausse du revenu maximum pour avoir droit à un logement social ;
- possibilité pour les ménages de recourir au prêt à taux zéro (PTZ) de l'État ou au prêt d'accession

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

sociale (PAS) ;

- pour un bailleur privé : le droit à une réduction d'impôts et les plafonds des loyers avec le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2024 (sous réserve d'une validation de l'État) ;
- pour le bailleur d'un logement conventionné avec l'Anah : le droit à une déduction fiscale sur les revenus fonciers, le revenu maximum du futur locataire, le loyer initial maximum.

Les autres communes, à l'exception de Saint-Évarzec, sont en zone B2. Il est considéré que les investissements y sont moins faciles qu'en zone B1, n'étant plus éligibles aux déductions fiscales du dispositif Pinel, mais un plafond de loyers pour les propriétaires-bailleurs y est fixé à 8,82 euros le mètre carré en cas de conventionnement. La zone C n'offre le droit à aucun avantage fiscal.

Concernant la classification en zone touristique et tendue, celle-ci offre à 5 communes du Pays Fouesnantais la possibilité de mettre en place la taxe sur les logements vacants et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

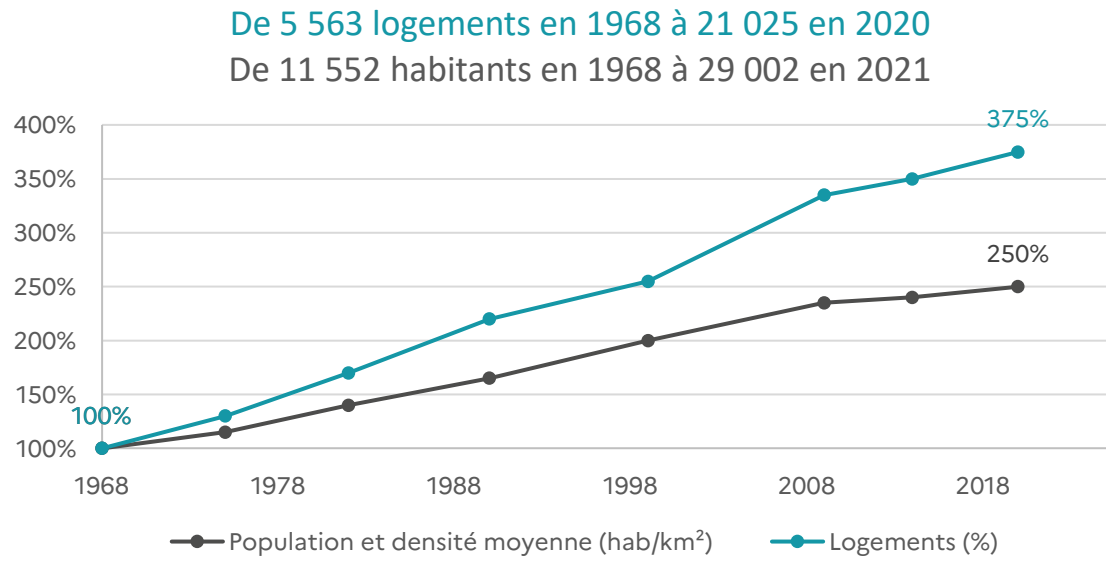
2.2.2 - Un parc de résidences principales restreint mais qui augmente

Le parc de logements du Pays Fouesnantais a quasiment été multiplié par quatre entre 1968 et 2021 avec 21 025 logements en 2021 (INSEE RP 2021). Dans le même temps, la population a aussi connu



une hausse importante de 11 552 habitants à 29 002 en 2021, mais le rythme est nettement inférieur à la croissance du nombre de logements. Une cassure s'observe nettement entre 1999 et 2009 où la production de logements a été très importante mais le gain de population nettement moindre.

Le parc de logements dans le Pays Fouesnantais est diversifié et reflète l'attractivité de la Cornouaille tant pour les résidents permanents que pour les vacanciers. Les communes de Saint-Évarzec (90,4%)



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

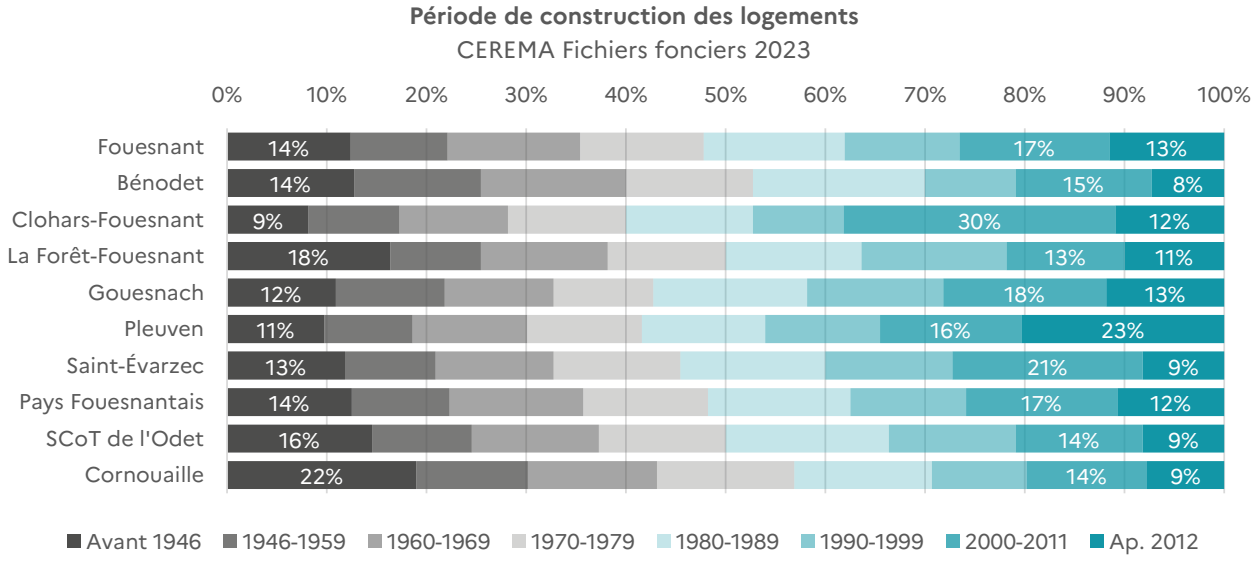
et Pleuven (87,9%) présentent un profil davantage tourné vers la résidence principale, Bénodet (83%) et Clohars-Fouesnant (79,4%) ayant un profil assez proche avec un peu plus de résidences secondaires.

Il est intéressant de noter que malgré ce profil touristique de l'intercommunalité, le nombre de résidences principales à tendance à augmenter entre 2015 et 2021, pour passer de 64,5% du parc en 2015 à 66,6% en 2021.

	Résidence principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021
Fouesnant	60,7%	63,1%	33,7%	32,2%	5,6%	4,7%
Bénodet	44,2%	47,2%	54,2%	49,2%	1,5%	3,6%
Clohars-Fouesnant	77,2%	79,4%	12,3%	12,0%	10,5%	8,6%
Gouesnac'h	81,6%	83,0%	10,5%	10,9%	7,8%	6,1%
La Forêt-Fouesnant	64,4%	65,4%	29,4%	26,7%	6,3%	7,9%
Pleuven	84,5%	87,9%	6,5%	4,8%	9,0%	7,2%
Saint-Évarzec	91,6%	90,4%	2,2%	2,8%	6,3%	6,8%
Pays Fouesnantais	**64,5%**	**66,6%**	**29,9%**	**27,9%**	**5,6%**	**5,5%**
Cornouaille	**74,5%**	**75,1%**	**17,4%**	**17,8%**	**8,1%**	**7,0%**

Si ce parc de résidences principales reste inférieur à la moyenne de Cornouaille (75,1%), la dynamique de constitution d'une offre à destination des résidents permanents s'étoffe plus rapidement qu'en Cornouaille (+2,1% contre +0,6% en 6 ans). Toutes les communes de l'intercommunalité voient leur parc de résidences principales peser de plus en plus dans le parc total de logements, à l'exception de Saint-Évarzec (augmentation de la vacance et des résidences secondaires).

DES LOGEMENTS RÉCENTS ET DE GRANDE TAILLE

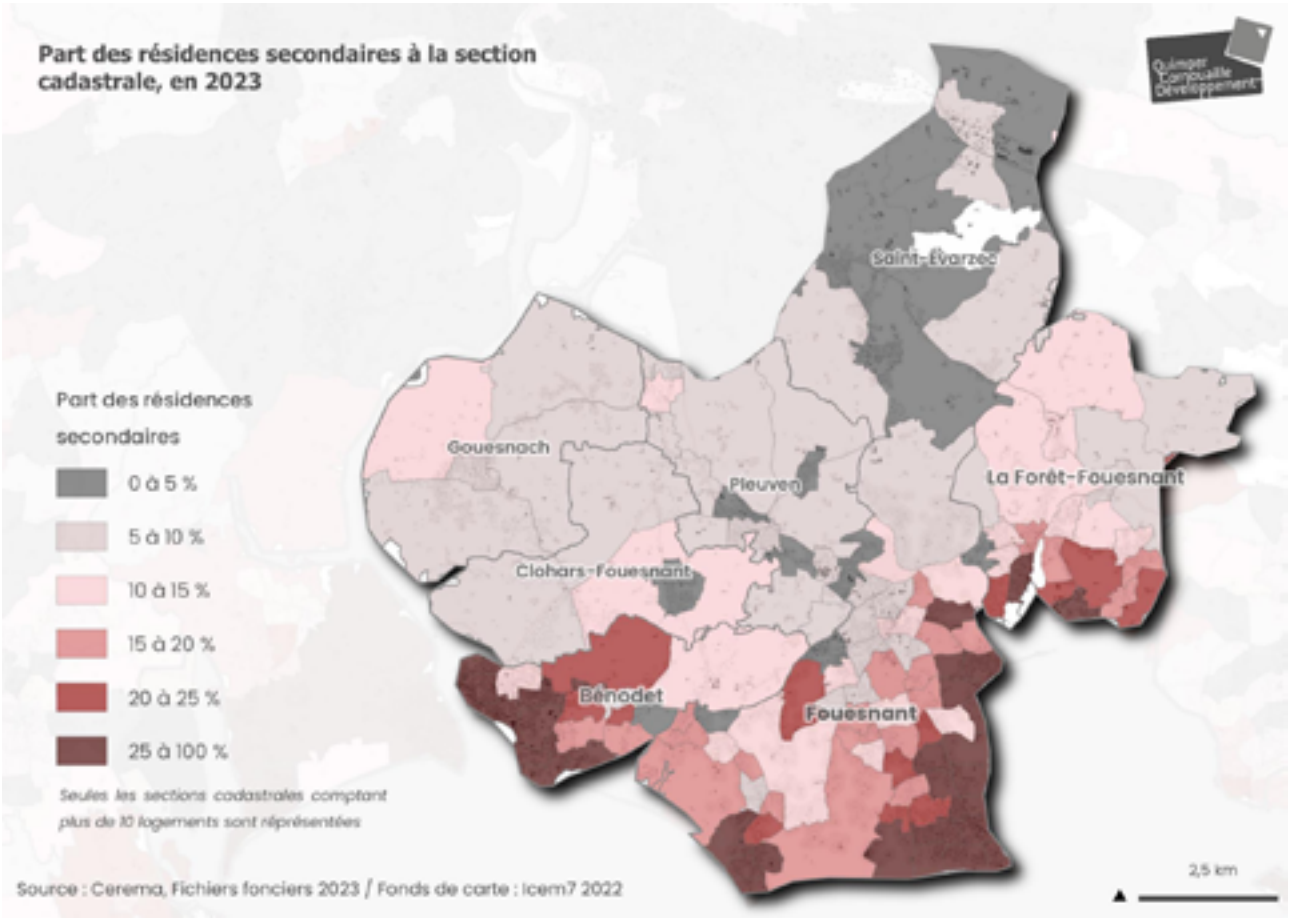


Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

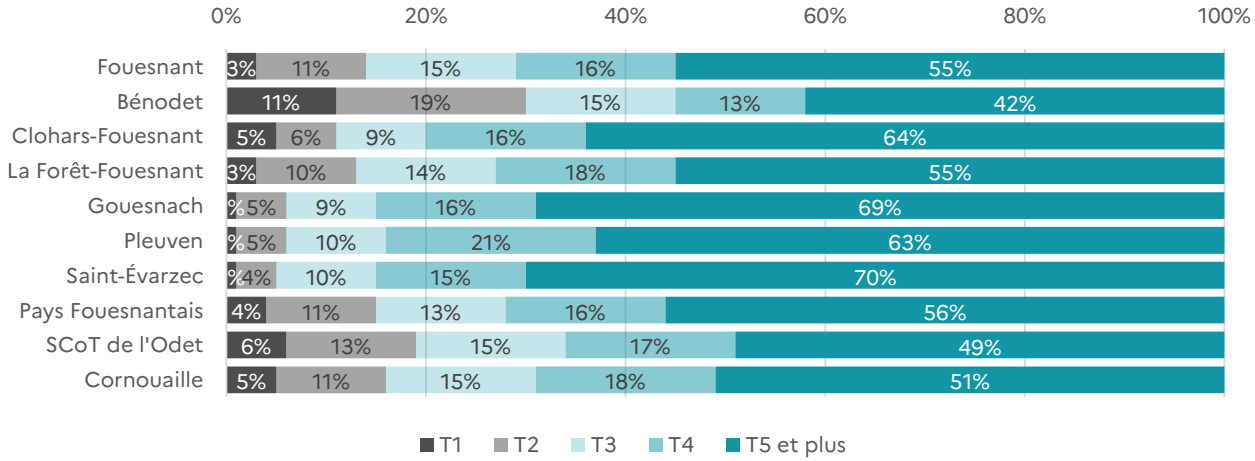
Les logements sont nettement plus récents que ce que l'on peut constater sur le Cornouaille, 50% des logements sont construits à partir de 2000 quand ce taux n'est que de 23% sur l'ensemble du Pays de Cornouaille.

La Forêt-Fouesnant dispose du parc ancien le plus important, avec 18% de logements construits avant 1946 quand Clohars-Fouesnant n'en compte que 9%. C'est d'ailleurs sur cette commune que l'on trouve le parc récent le plus important avec 42% de constructions à partir de 2000.

Pleuven compte également un parc récent important, celui-ci étant d'ailleurs davantage construit à partir de 2012 (23%), ce qui montre un dynamisme récent dans la production de logements.



Nombre de pièce des logements
CEREMA Fichiers fonciers 2023



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

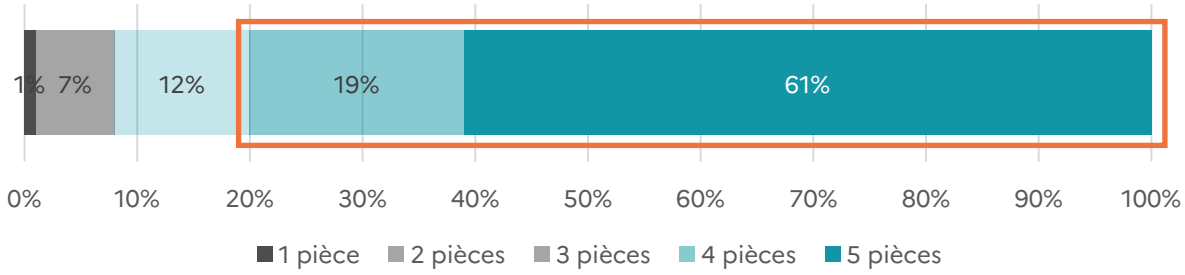
Si le parc de logements est récent, il existe néanmoins un potentiel de r[illegible] tant puisqu'environ 35% des logements ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique sur les constructions neuves.

56% des logements sont des maisons en T5 et plus, un chiffre supérieur à ce que l'on peut constater dans l'ensemble de la Cornouaille. Les petites typologies sont peu présentes puisque l'on compte seulement 15% de T1 et T2 sur l'ensemble de l'intercommunalité. Bénodet présente un profil particulier avec 30% de petites typologies et seulement 42% de grands logements, ces petits logements étant avant tout des résidences secondaires sur le littoral de la commune.

UNE TAILLE DES MÉNAGES EN DÉCALAGE AVEC CELLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

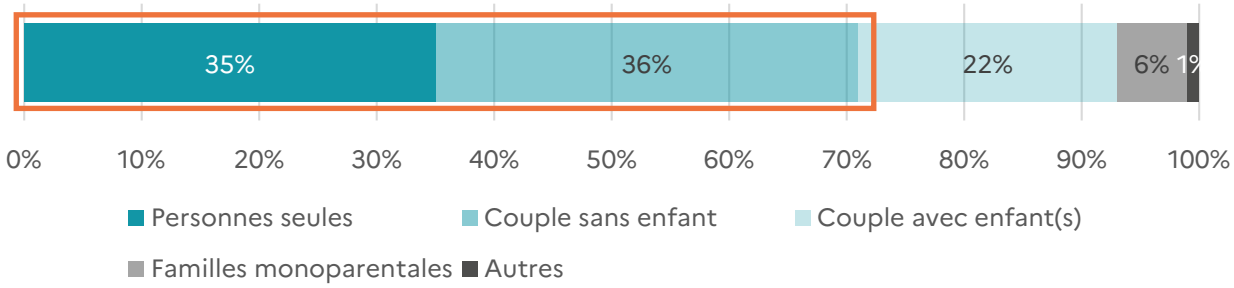
D'après les données INSEE, le Pays Fouesnantais compte 79 % de maisons individuelles contre 73%

Taille des résidences principales en 2020 dans le Pays Fouesnantais



dans le Finistère et 55 % en France.

Types de ménages en 2020 dans le Pays Fouesnantais



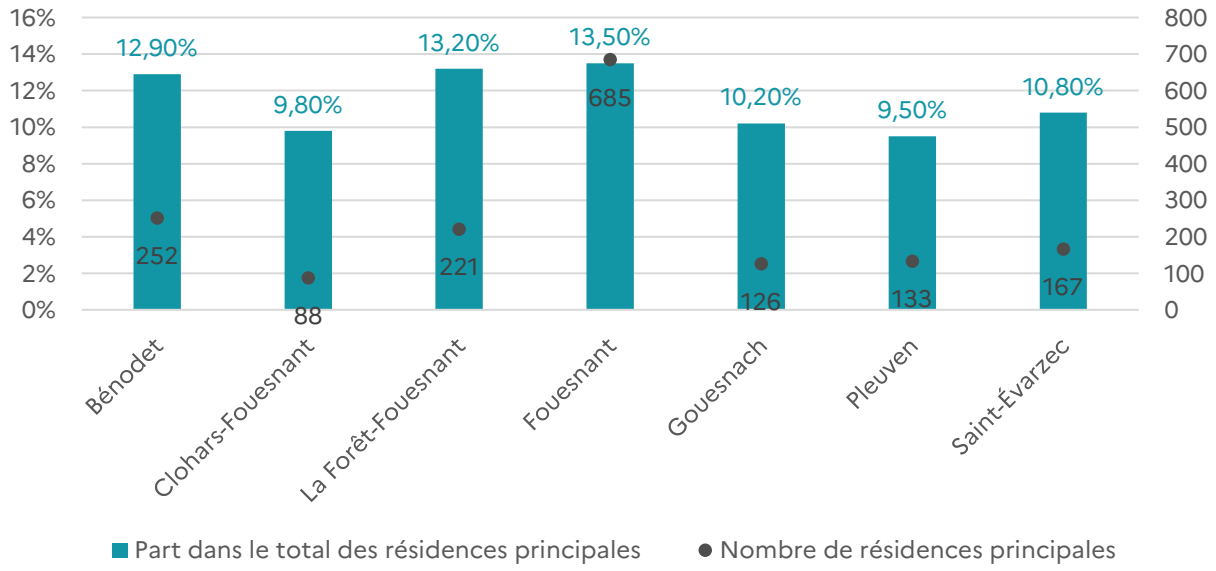
Si l'on compte 80 % de résidences principales avec au moins 4 pièces, la composition des ménages montre une déconnexion entre la taille des logements demandés et le patrimoine disponible.

La tension sur les petites typologies pourrait être de plus en plus marquée puisque 71 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes.

La sous-occupation du parc pourrait être un enjeu à venir avec le vieillissement de la population qui s'accentue sur le territoire, puisque 12 % des résidences principales sont des T4 et + occupés par une personne seule de + de 65 ans, soit 1672 ménages qui pourraient être potentiellement demandeurs de logements plus petits et ainsi libérer une partie du parc pour les besoins des familles.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

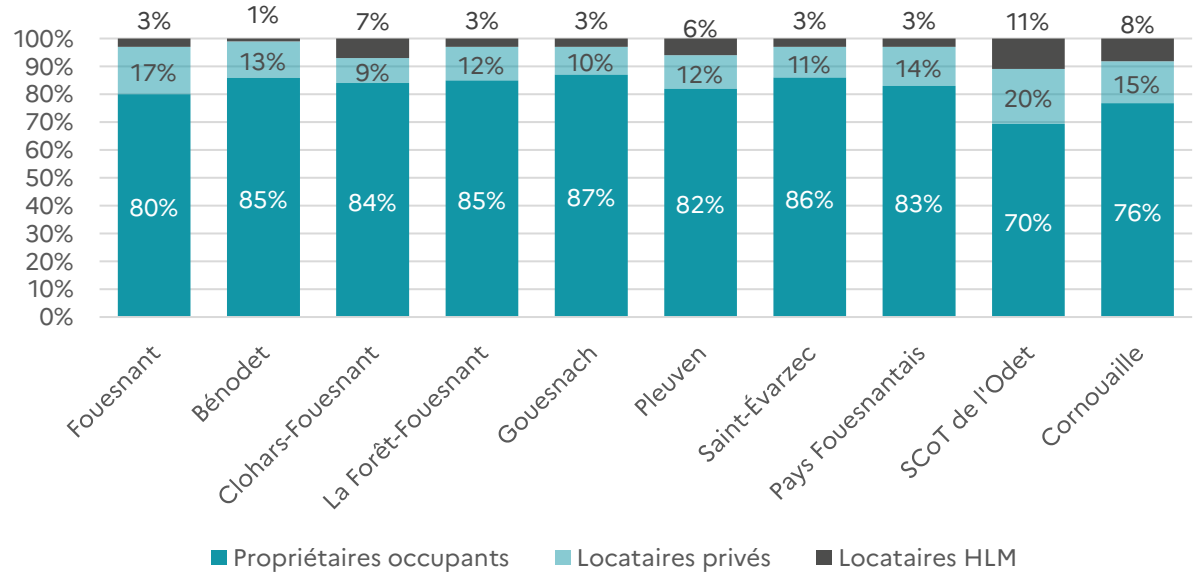
Nombre de résidences principales (T4 et +) occupées par un ménage composé d'une seule personne de 65 ans et plus



LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, AVANT TOUT OCCUPÉES PAR LEURS PROPRIÉTAIRES

La particularité du parc de résidences principales du Pays Fouesnantais, est sa forte surreprésentation de propriétaires occupant leur logement.

Occupation des résidences principales
CEREMA Fichiers fonciers 2023



Les sept communes du Pays Fouesnantais dépassent les 80 % de propriétaires occupants (76 % en Cornouaille), les locataires étant peu représentés parmi les occupants de logements avec seulement 17 % des ménages en résidences principales.

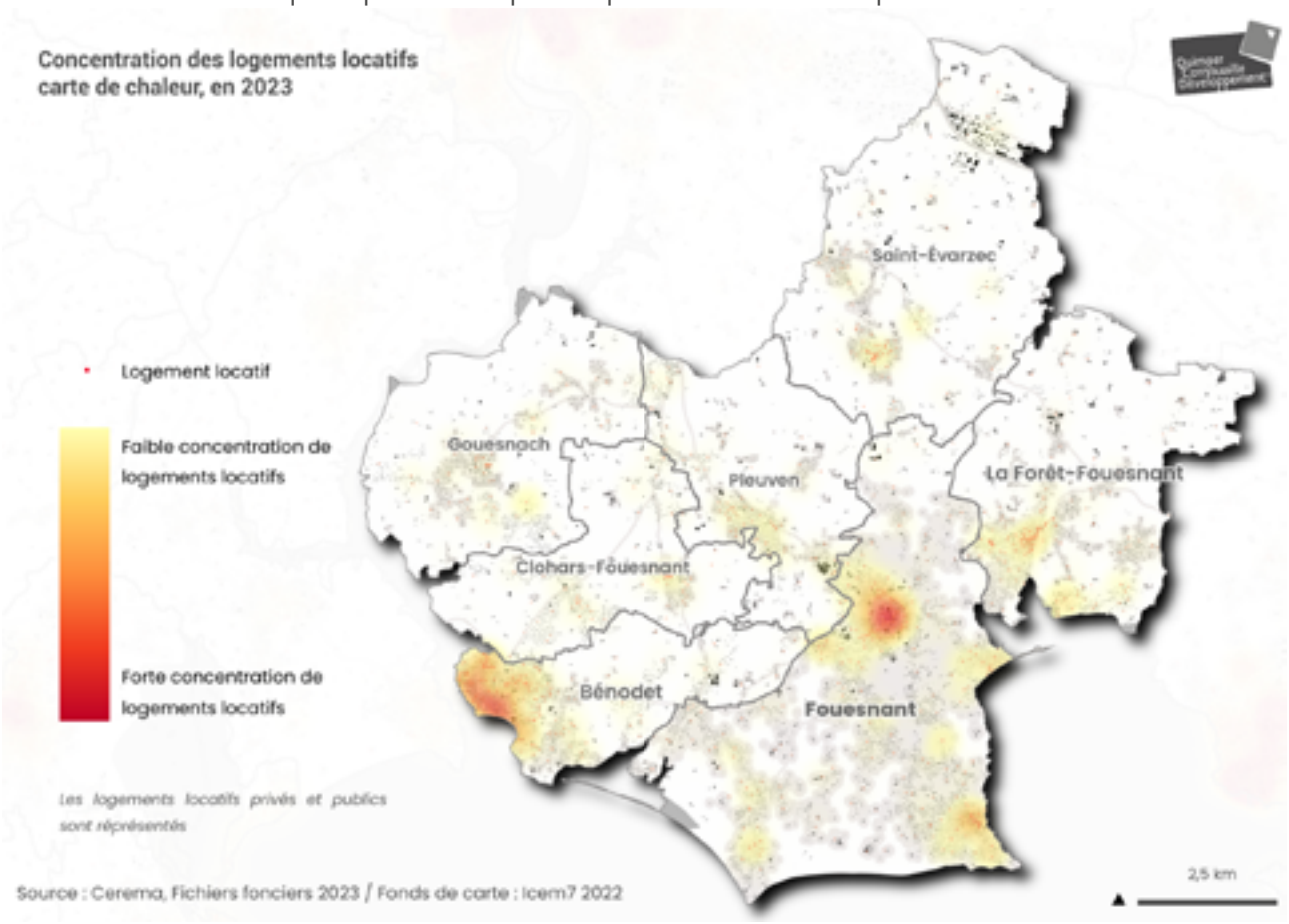
La commune de Fouesnant dispose du parc de logements locatifs privés le plus important de l'intercommunalité avec 1509 logements locatifs dont 17 % de locations privées et 3 % de locataires du parc social, quand Gouesnac'h n'en compte que 10 % et 3 % (plus faible part de locataires du Pays

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Fouesnantais).

La commune de Fouesnant joue d'ailleurs un rôle important dans la rotation du parc et l'accueil de nouveaux ménages en location puisque 49% des logements locatifs privés de l'intercommunalité y sont localisés quand la commune ne représente « que » 40% du parc des résidences principales. Ce parc locatif est très largement localisé dans le centre-ville de la commune.

Dans le contexte de tension actuel, le parc locatif a du mal à jouer son rôle de « porte d'entrée » ou de « transition » alors que le parc est de plus en plus sollicité dans les parcours résidentiels. Il convient



de répondre à la progression de la demande locative pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire.

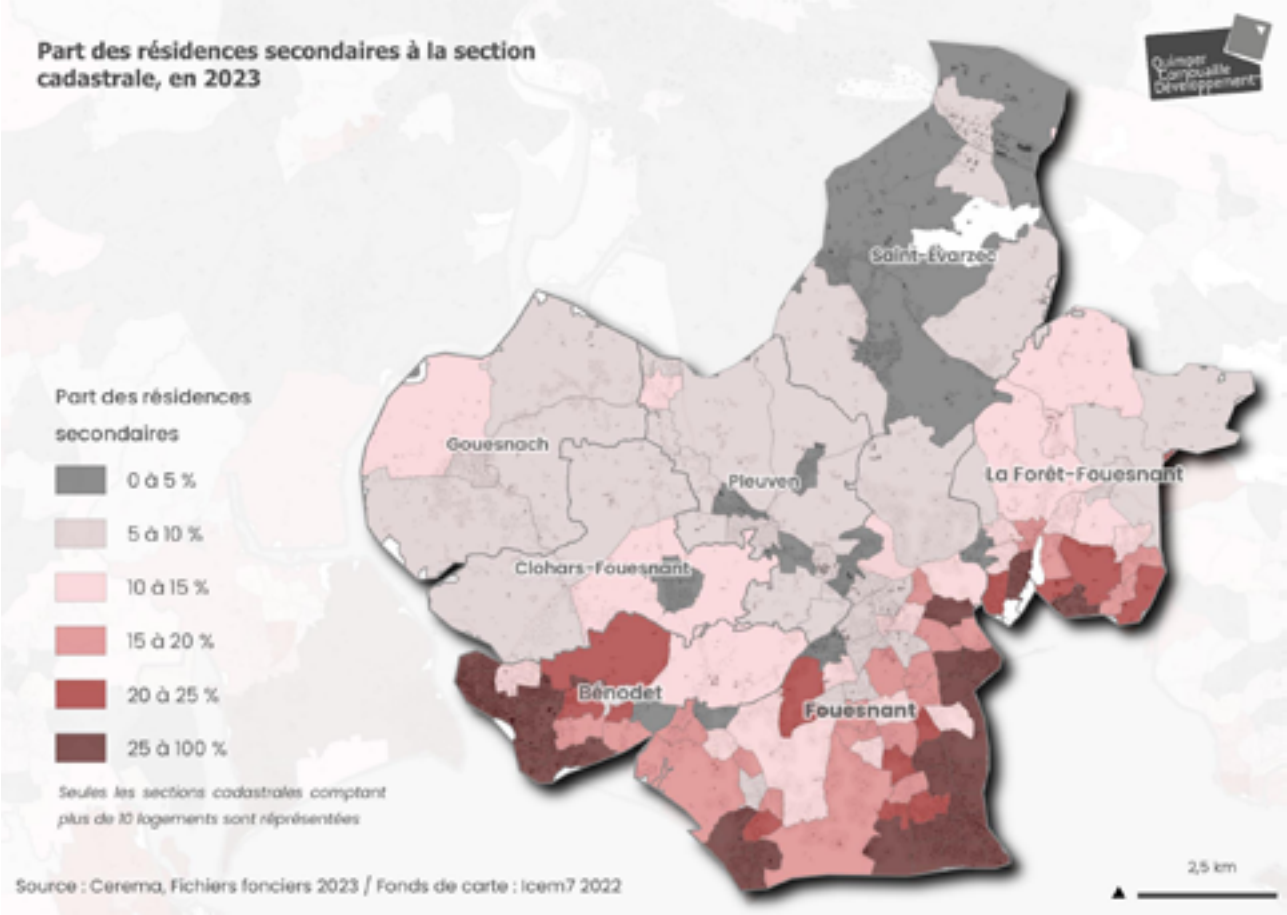
2.2.3 - De nombreuses résidences secondaires mais un poids qui reste stable

Le Pays Fouesnantais est une zone touristique, et une partie significative des logements sont des résidences secondaires (28%), à un niveau bien plus important que la moyenne cornouaillaise (17%), notamment dans les communes côtières comme Bénodet (49,2%), Fouesnant (32,2%) et La Forêt-Fouesnant (26,7%), notamment sur les parties littorales de ces 3 communes. Cela attire des résidents temporaires pendant la période estivale, impactant fortement la démographie saisonnière. Néanmoins, à l'inverse du parc de résidences principales, le poids de ces résidences secondaires dans le parc diminue sur une large majorité de communes du Pays Fouesnantais.

Si les résidences secondaires peuvent générer des revenus pour une commune (via les taxes et le tourisme), leur volume excessif peut causer des déséquilibres économiques, sociaux et environnementaux.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Un trop grand nombre de résidences secondaires peut favoriser une hausse des prix de l'immobilier, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour les résidents permanents. Cela peut accentuer la pression immobilière, en particulier dans les zones côtières.



Ainsi, les ménages, en particulier les jeunes ou les familles à revenus moyens, éprouvent des difficultés à trouver des logements abordables pour se loger. Cela peut retarder leur parcours résidentiel, les forçant à rester locataires plus longtemps ou à s'éloigner de leurs lieux de vie habituels. Face à ces impacts, de nombreuses villes ont mis en place des restrictions sur les plateformes de location courte durée. Cela peut inclure la limitation du nombre de jours de location, l'obligation pour les propriétaires d'enregistrer leurs biens auprès des autorités, ou des taxes spécifiques pour limiter les effets négatifs sur le marché résidentiel.

Les chiffres des volumes de résidences secondaires connaissent de forts écarts entre les fichiers fonciers et l'INSEE.

Depuis ce millésime, les fichiers fonciers du CEREMA sont plus précis avec l'introduction d'une variable qui identifie la résidence secondaire comme :

- un logement occupé par un propriétaire,
- lié à une personne physique,
- pour lequel l'adresse où il perçoit sa taxe foncière est différente.

L'arrivée nouvelle de cette variable ne permet pas encore d'analyser l'évolution de ce parc.

L'optimisation fiscale peut faire baisser le chiffre des fichiers fonciers, quand l'INSEE tend à surévaluer le nombre de résidences secondaires des communes touristiques au détriment de la vacance.

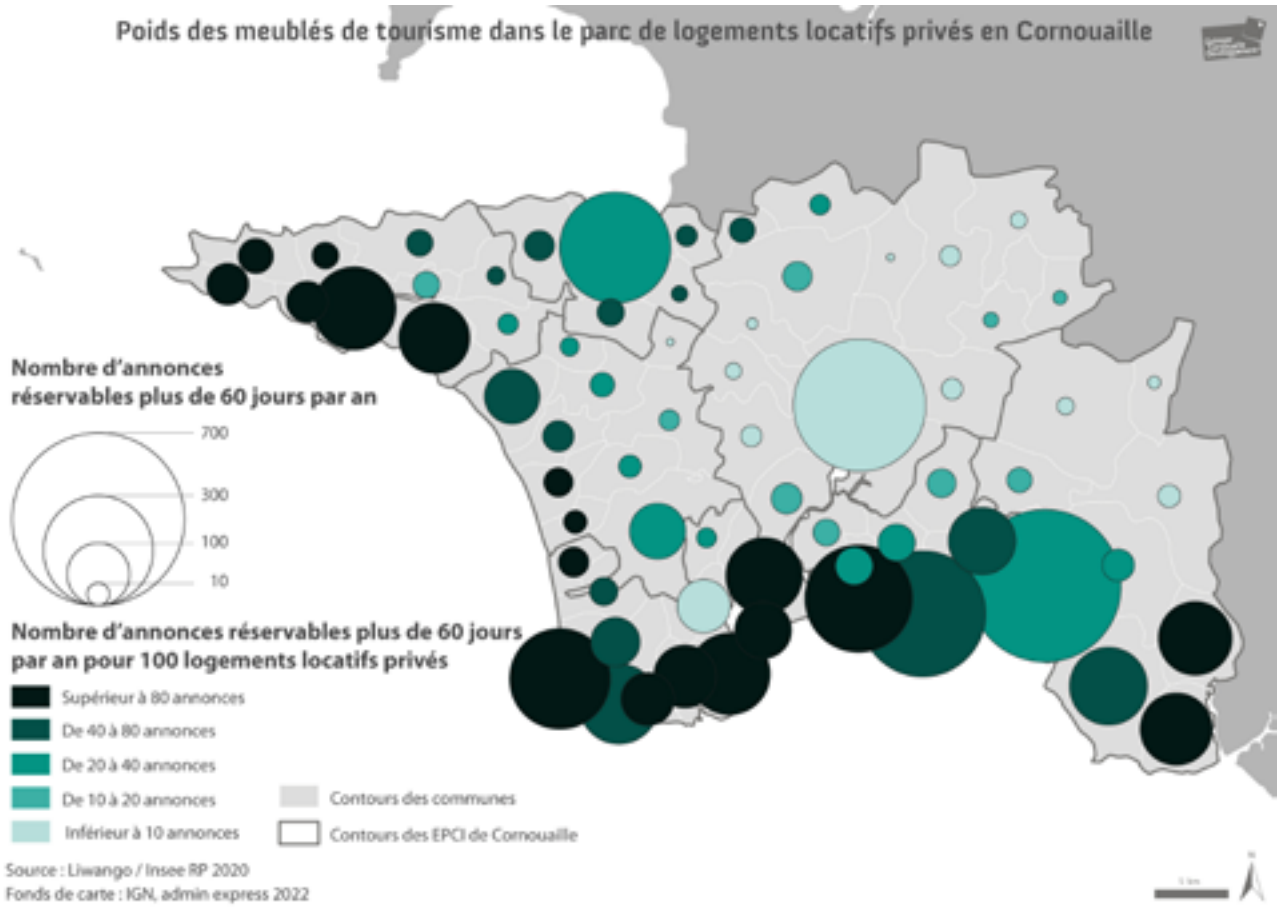
De plus, l'INSEE dénombre les meublés touristiques dans la variable « résidences secondaires », ce qui porte le taux à 27,9% contre 18,2% dans les fichiers fonciers.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

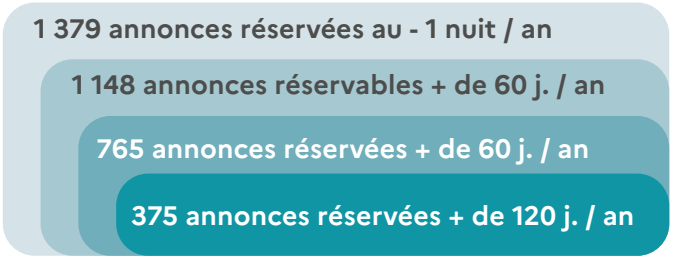
Selon Likibu, il a été constaté une augmentation de +34% du nombre d'annonces réservées entre 2019 et 2022 soit environ + 391 annonces en 3 ans pour atteindre 1 379 logements réservées au moins une nuit/an.

Ces mises en location de logements meublés représentent 13 millions d'euros de chiffre d'affaires sur le territoire du Pays Fouesnantais en 2022 dont 9,8 millions d'euros sur les seules communes de Bénodet (462 annonces) et Fouesnant (583 annonces), La Forêt-Fouesnant complète le podium. Ces 3 communes représentent 89% de l'offre de logements réservables sur l'ensemble du Pays Fouesnantais.

Les meublés touristiques, de type Airbnb, ont un impact significatif sur le parcours résidentiel des ménages, en particulier dans les zones à forte attractivité touristique du Pays Fouesnantais.



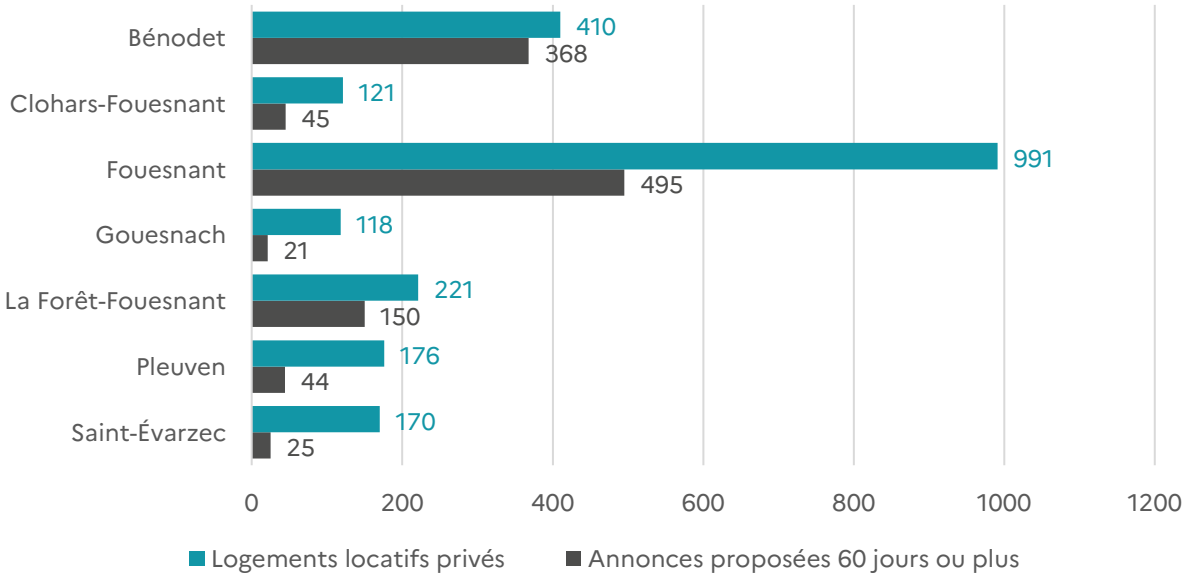
De nombreux propriétaires préfèrent louer leurs biens à court terme via des plateformes comme Airbnb plutôt que de les proposer à des locataires de longue durée. Cela réduit l'offre de logements disponibles pour les résidents locaux, créant une pénurie.



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

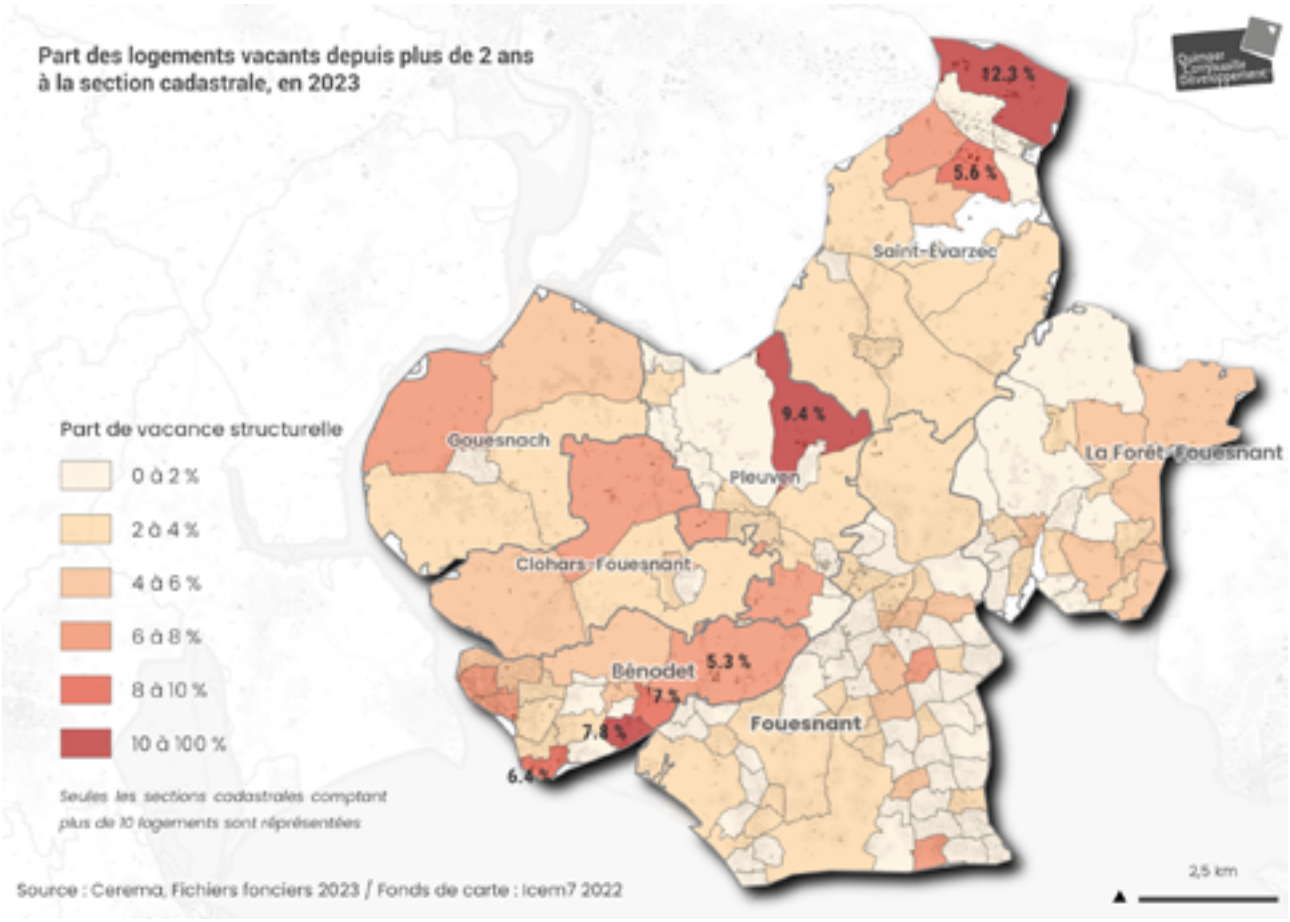
1 annonce proposée + de 60 jours pour 2 logements locatifs privés

Moyenne Cornouaille : 1 pour 4



2.2.4 - Peu de logements vacant

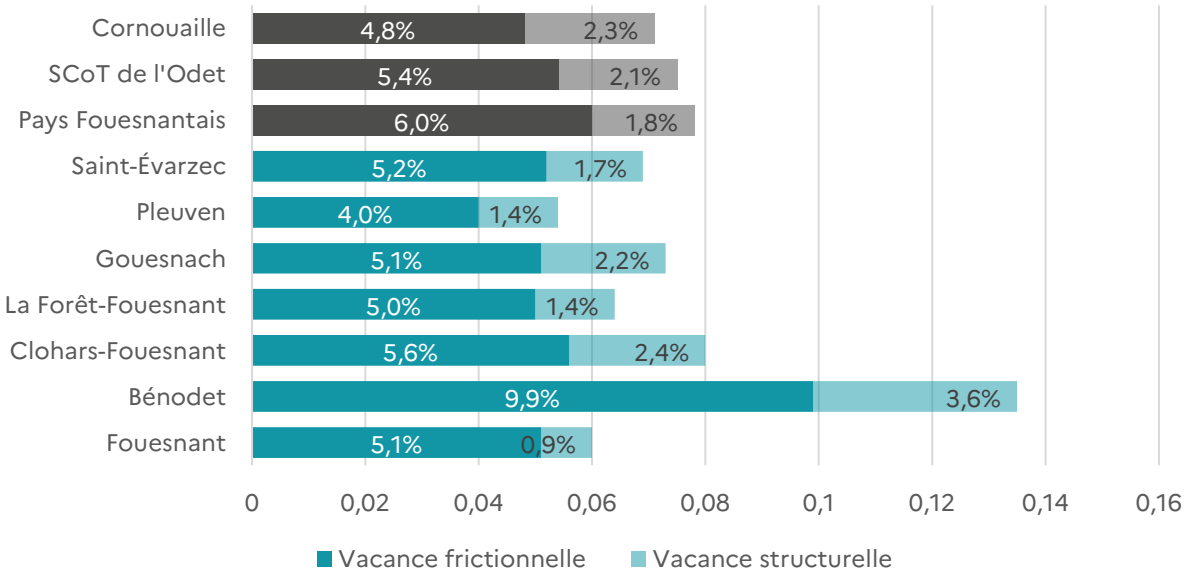
Le phénomène de la vacance est relativement limité sur le Pays Fouesnantais. Le gisement que la vacance représente existe néanmoins puisque 386 logements vacants depuis plus de deux ans ont été recensés sur les données LOVAC 2023 CEREMA, soit un potentiel non négligeable de remise sur le marché de la location.



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

D'après les fichiers fonciers, on compterait 7,8% de logements vacants sur le territoire (quand la moyenne cornouaillaise est de 7,1%). Cette vacance est avant tout caractérisée par la vacance frictionnelle, celle qui est due à la rotation dans le parc de logements, entre la fin et la nouvelle signature d'un bail ou lors d'une vente.

La vacance de logements
CEREMA Fichiers fonciers 2023



Même si elle existe, la vacance structurelle (c'est-à-dire un logement vacant depuis plus de 2 ans), est particulièrement basse sur le Pays Fouesnantais avec seulement 1,8% du parc de logements, (2,3% en Cornouaille) quand un taux « classique » oscille entre 2,5% et 3,5% du parc total de logements.

La situation n'est pas homogène sur le territoire, puisque Bénodet semble connaître une situation singulière, avec une forte vacance frictionnelle et une vacance structurelle significative (3,6%). Après une étude plus approfondie des données foncières, il apparait que certains secteurs, notamment Keranguyader et Menez Groas, sont davantage touchés par le phénomène de la vacance structurelle. Leurs situations, en retrait des sites plus touristiques et à l'écart du bourg mais dans un marché local onéreux, peut expliquer la surreprésentation de la vacance structurelle sur ces secteurs, même si la situation n'est pas alarmante outre mesure.

Sur les autres communes, le hameau du Dréau à Saint-Évarzec connait une vacance structurelle importante, mais ce secteur ressort davantage à cause du faible volume du nombre de logements (57) qui le compose, tout comme le Nord de Pleuven (32 logements).

2.2.5 - Un parc social réduit, mais une dynamique de production récente

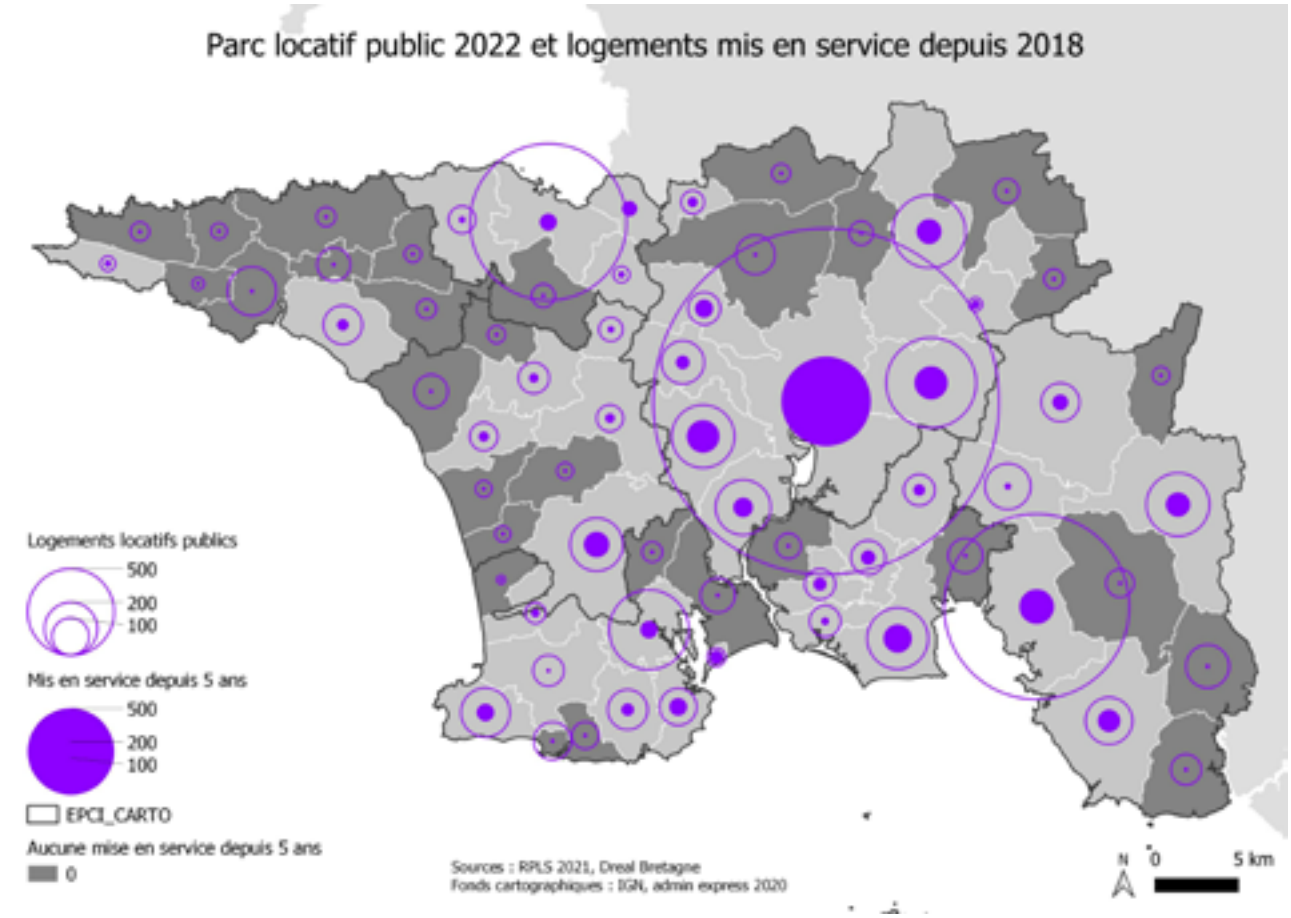
Au 01/01/2023, 695 logements locatifs sociaux (LLS) ont été recensés sur le territoire, soit 5 % du parc de résidences principales, le plus faible taux de Cornouaille (11,7% en moyenne).

Les deux principaux bailleurs sont l'OPH de Quimper Cornouaille (414 LLS) et l'OPH du Finistère (236 LLS), avec près de 95% du parc. Espacil (27 LLS), L'aiguillon (10 LLS) et Le logis breton (8 LLS) sont également présents.

Le parc de logements sociaux du Pays Fouesnantais est marqué par une part importante de logements récents. Si le taux de logements locatifs sociaux est le plus bas de Cornouaille, la dynamique récente montre une volonté de rattrapage avec 16% de logements mis en service lors des 5 dernières

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

années (9% en moyenne sur la Cornouaille). La taille des logements sociaux est similaire à la moyenne cornouaillaise avec une surreprésentation des T3 (44% sur le Pays Fouesnantais, 41% en Cornouaille) dans le parc social. Il est néanmoins important de noter qu'à l'inverse d'autres territoires, les maisons (46%) et appartements (54%) sont en nombre quasiment équivalent.



Les PLAI sont plus représentés dans le parc de LLS qu'en Cornouaille, mais les PLUS construit avant 1977 qui proposent les loyers les plus bas sont quasiment inexistants (6 LLS à Gouesnac'h). Les PLUS sont très largement surreprésentés avec 76% de l'offre existante.

	Nb de logements locatifs publics 2021	% par rapport au parc de résidences principales	Répartition par communes
Bénodet	71	3,50%	10%
Clohars-Fouesnant	68	7,50%	10%
La Forêt-Fouesnant	87	5,20%	13%
Fouesnant	262	5,10%	38%
Gouesnac'h	46	3,70%	7%
Pleuven	91	6,40%	12%
Saint-Évarzec	71	4,50%	10%
Pays Fouesnantais	695	5%	100%

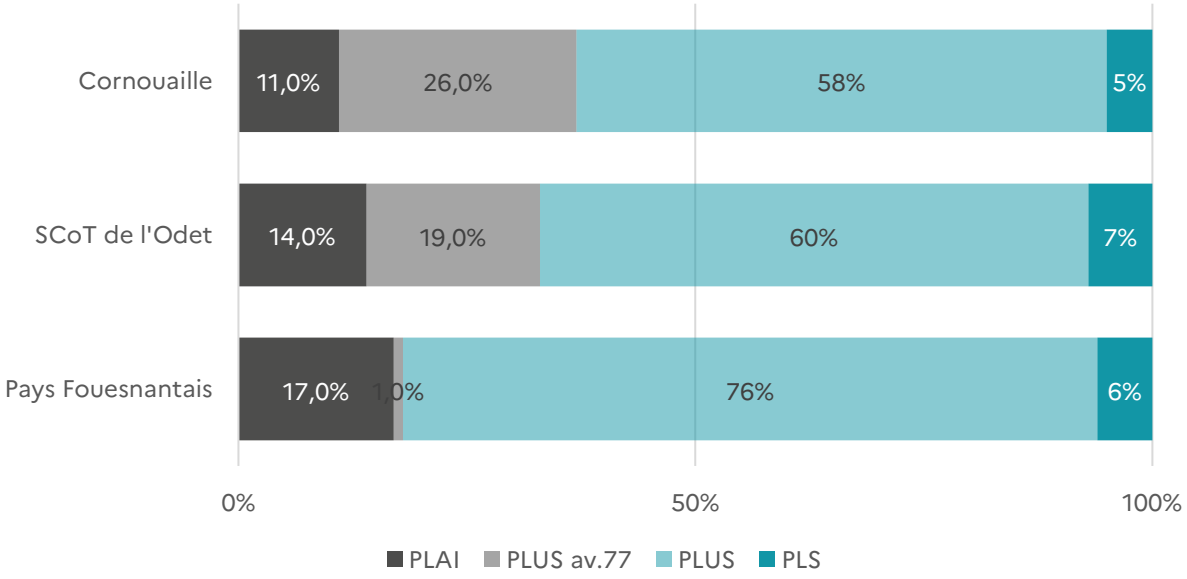
Néanmoins, un rééquilibrage est à l'œuvre si l'on analyse la composition des 110 logements récents. Ceux-ci sont très largement marqués par la forte proportion de logements très sociaux (PLAI) avec 42% des nouvelles constructions tandis que les logements PLUS représentent les 58% restants.

Le parc de logement social est loué en moyenne à hauteur de 6€ du m² quand un logement privé est

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

loué à hauteur de 12,7€ du m². Dans le détail, le PLAI est loué, en moyenne, à [illegible] mois (hors charges), soit 50€ de moins qu'un logement PLUS et près de 150€ moins cher qu'un logement en PLS.

LLS par financement
RPLS 2023



Loyer moyen par type de financement sur le Pays Fouesnantais



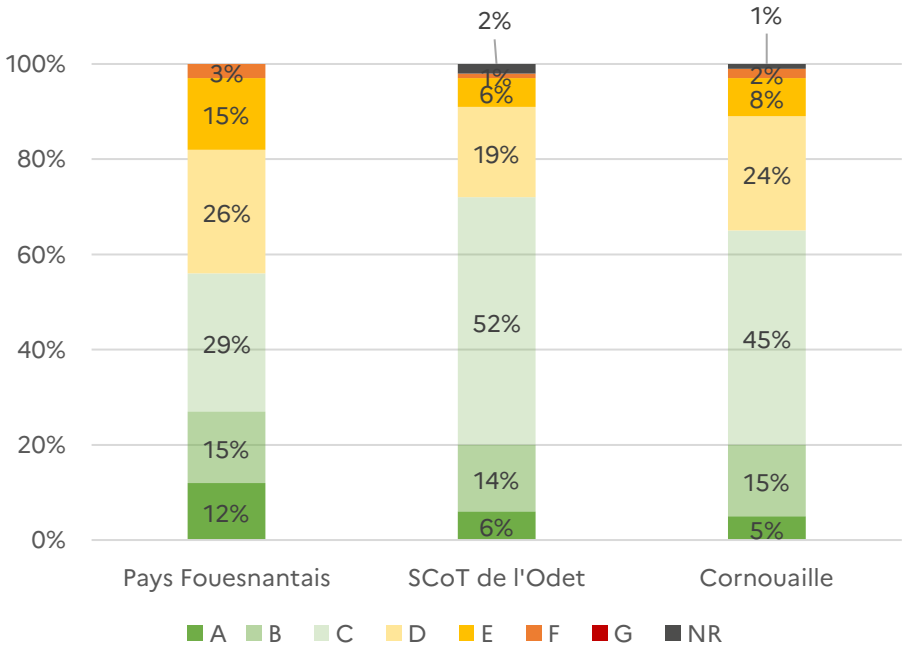
LA RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX COMME UN ENJEU À RELATIVISER

Les logements sociaux du Pays Fouesnantais sont relativement peu énergivores puisque seulement 2,8% d'entre eux sont considérés comme des passoires énergétiques (1,4% en F, 1,4% en G). Dans un premier temps, des travaux de rénovation devront être à prévoir pour ces 20 logements les plus énergivores du parc, situés à Fouesnant (10 logements), Gouesnac'h (6 logements), Saint-Évarzec (3 logements) et Clohars-Fouesnant (1 logement).

Les 102 logements classés « E » pourront également être inscrits dans une stratégie de rénovation à plus long terme, ceux-ci se trouvant répartis de manière assez équitables entre les communes avec entre 11 (Pleuven) et 20 logements (Fouesnant) concernés, à l'exception de Bénodet (1 logement). Un programme de rénovation permettra de mieux isoler et limiter la consommation énergétique des logements parmi les plus énergivores.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

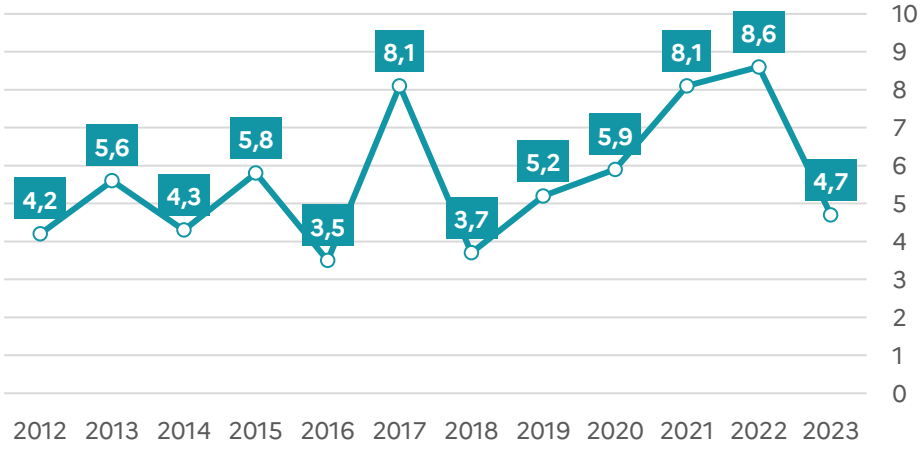
DPE des logements sociaux
RPLS 2023



2.2.6 - Une progression importante de la demande et une difficulté à y répondre

Avec 10,2 demandes pour 1 attribution en moyenne en 2025, la pression sur le parc social de l'intercommunalité est équivalente à celle de la Cornouaille (et à la moyenne départementale (4,8).

Évolution de la tension de la demande
CREHA 2024

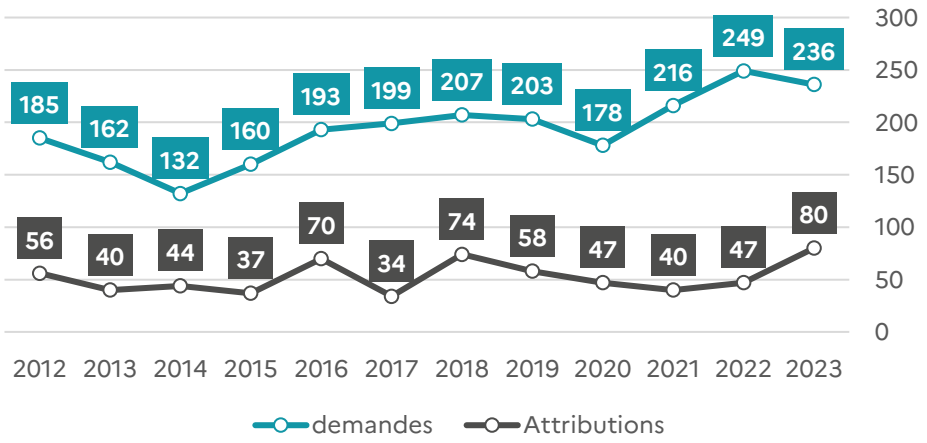


Ce taux qui, était de 3,7 en 2018, est désormais supérieur au seuil de 4 qui considère la situation comme problématique. La dynamique d'augmentation continue de la tension sur le parc social constituait une préoccupation entre 2018 et 2022. La tension a fortement chuté en 2023, tout en restant au-dessus du seuil de tension, notamment grâce à un volume important d'attributions lié à la production récente.

Bénodet a la plus forte tension avec 17 demandes pour 1 attribution en 2023 contre 3,5 seulement sur Fouesnant. Elle est également marquée sur Gouesnac'h avec 7 demandes pour une attribution.

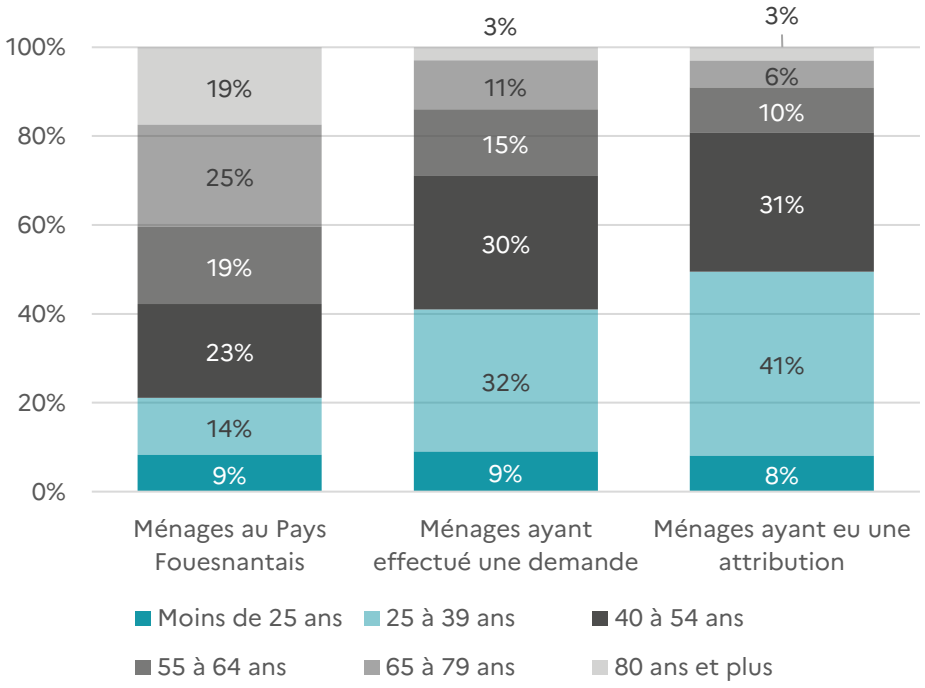
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Demandes et attributions externes
CREHA 2024



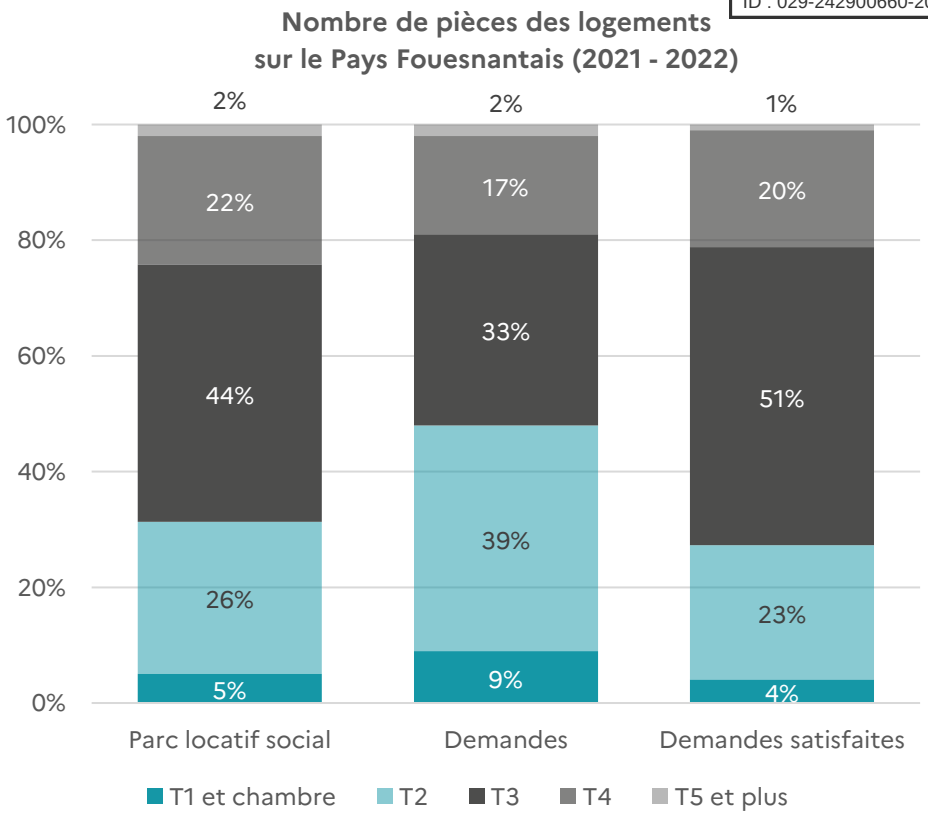
Les communes périurbaines de Pleuven, La Forêt-Fouesnant et Saint-Évarzec ont une tension plus mesurée avec des taux compris entre 5,5 et 5,8 mais en légère augmentation sur la dernière année. Enfin Clohars-Fouesnant a un profil moins tendu avec 3,7 demandes pour une attribution.

Répartition des ménages selon l'âge de la personne de référence des ménages (2021 - 2022)

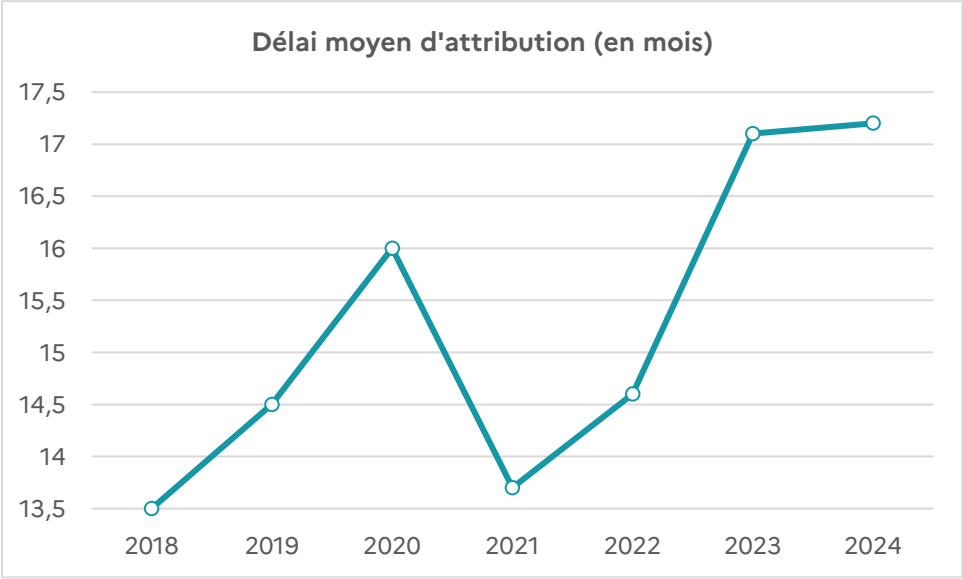


Des préoccupations d'accès pour certaines tranches d'âges, notamment les plus jeunes et les plus âgés, existent. Comme sur de nombreux territoires bretons, le manque de réponse pour les petits logements est significatif, il est autant dû à une augmentation de la demande qu'à un déficit de l'offre sur ces typologies de plus en plus prisées.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



Le graphique suivant représente l'évolution du délai moyen d'attribution et illustre la difficulté croissante du Pays Fouesnantais à répondre à la demande locative sociale.



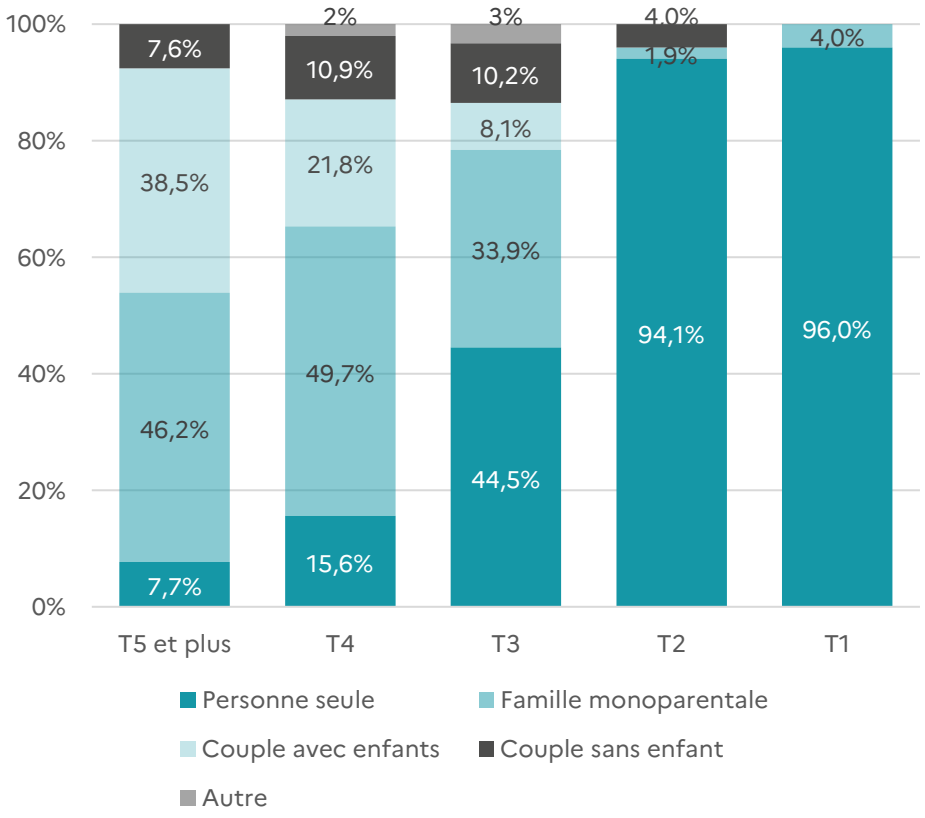
Les graphiques suivants permettent d'affiner la représentation des occupants du parc social sur le Pays Fouesnantais.

L'analyse des profils des demandeurs met en lumière plusieurs tendances structurantes et préoccupantes. Tout d'abord, l'allongement progressif du délai moyen d'attribution illustre une tension marquée sur le marché locatif social, reflet d'un déséquilibre croissant entre l'offre disponible et les besoins exprimés localement. Cette situation touche particulièrement les publics les plus fragiles, notamment les ménages à revenus modestes, les familles monoparentales, ainsi que les personnes isolées qui représentent une part croissante des demandes enregistrées.

La typologie des demandeurs révèle une diversité de situations résidentielles, mais avec des constantes

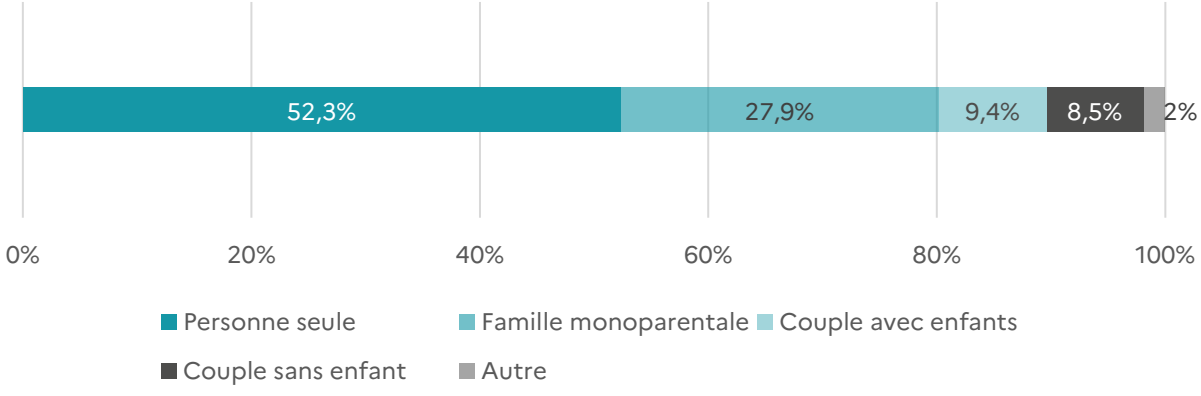
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

qui méritent une attention particulière : les jeunes actifs, confrontés à des loyers élevés dans le parc privé, peinent à se loger localement, tandis que les personnes âgées, souvent propriétaires d'un logement devenu inadapté, cherchent à accéder à des logements plus accessibles et fonctionnels. À cela s'ajoute la problématique des mutations internes au parc social : la faible rotation des logements, conjuguée à une inadéquation fréquente entre les typologies de logements disponibles et les évolutions des compositions familiales, ralentit considérablement les parcours résidentiels.



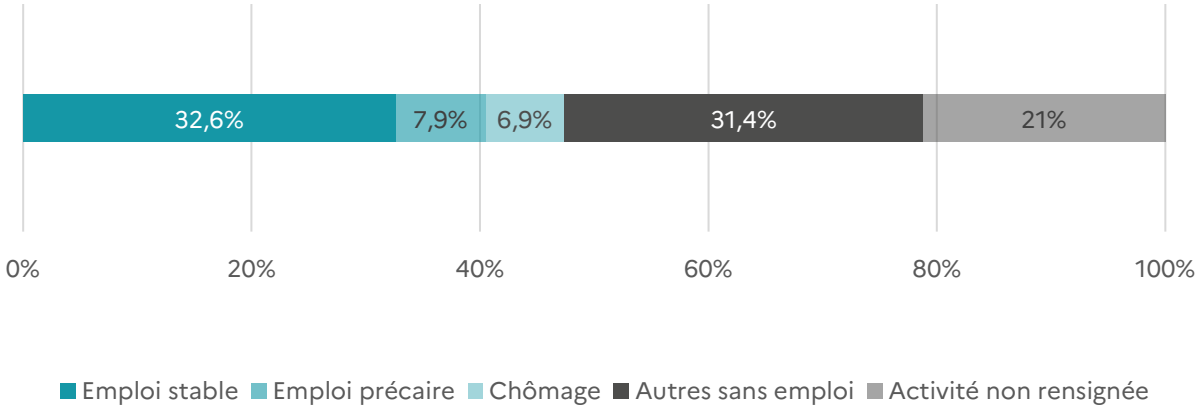
Par ailleurs, une part significative des demandes provient de ménages déjà domiciliés sur le territoire, ce qui traduit un fort ancrage local et une volonté majoritaire de rester à proximité de leurs réseaux familiaux ou professionnels. Ce facteur conforte l'idée d'un besoin structurel de production de logements sociaux adaptés, à la fois en termes de typologie et de répartition géographique, pour répondre à l'ensemble des dynamiques locales.

Répartition des occupants selon leur profil sur le parc social du Pays Fouesnantais

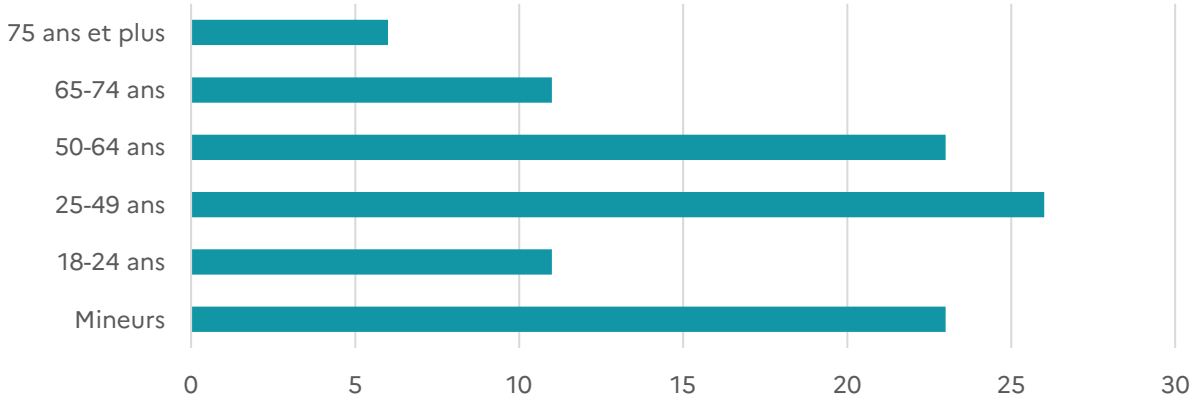


Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

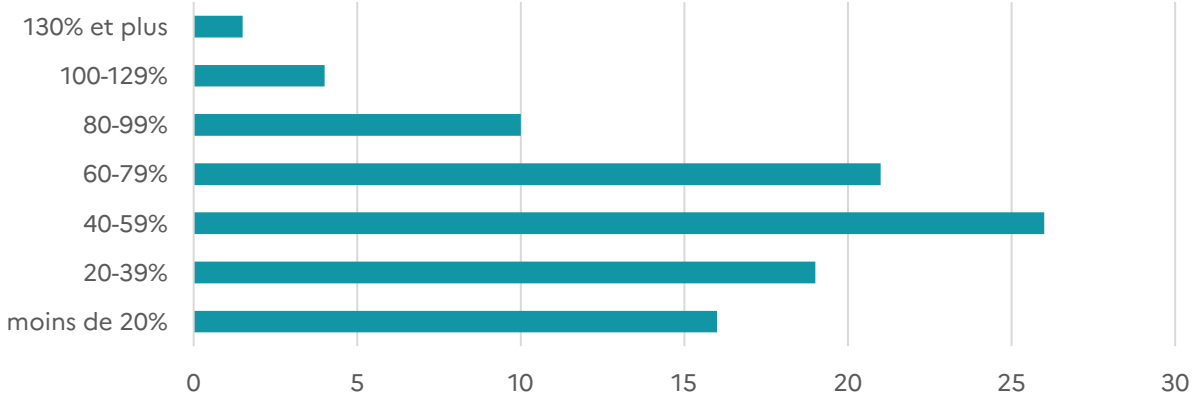
Répartition des occupants majeurs selon leur activité sur le Pays Fouesnantais



Répartition des occupants selon leur âge sur le parc social du Pays Fouesnantais



Répartition des occupants selon les plafonds PLUS sur le parc social du pays Fouesnantais



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2.2.7 - Un accès et maintien dans le logement à renforcer

L'ACCUEIL DES MÉNAGES FRAGILES EST LIMITÉ ET RAPIDEMENT SATURÉ

Le taux d'équipement sur le Pays Fouesnantais, c'est-à-dire le nombre de places ouvertes pour les personnes âgées par rapport à la population des plus de 75 ans, était de 4,5 places pour 100 habitants si l'on prend en compte la résidence Kérélys. Ce taux est faible, quand on sait qu'environ 10% de cette population désire résider en EHPAD ou foyer résidence d'après les études menées par l'INSEE au niveau national.

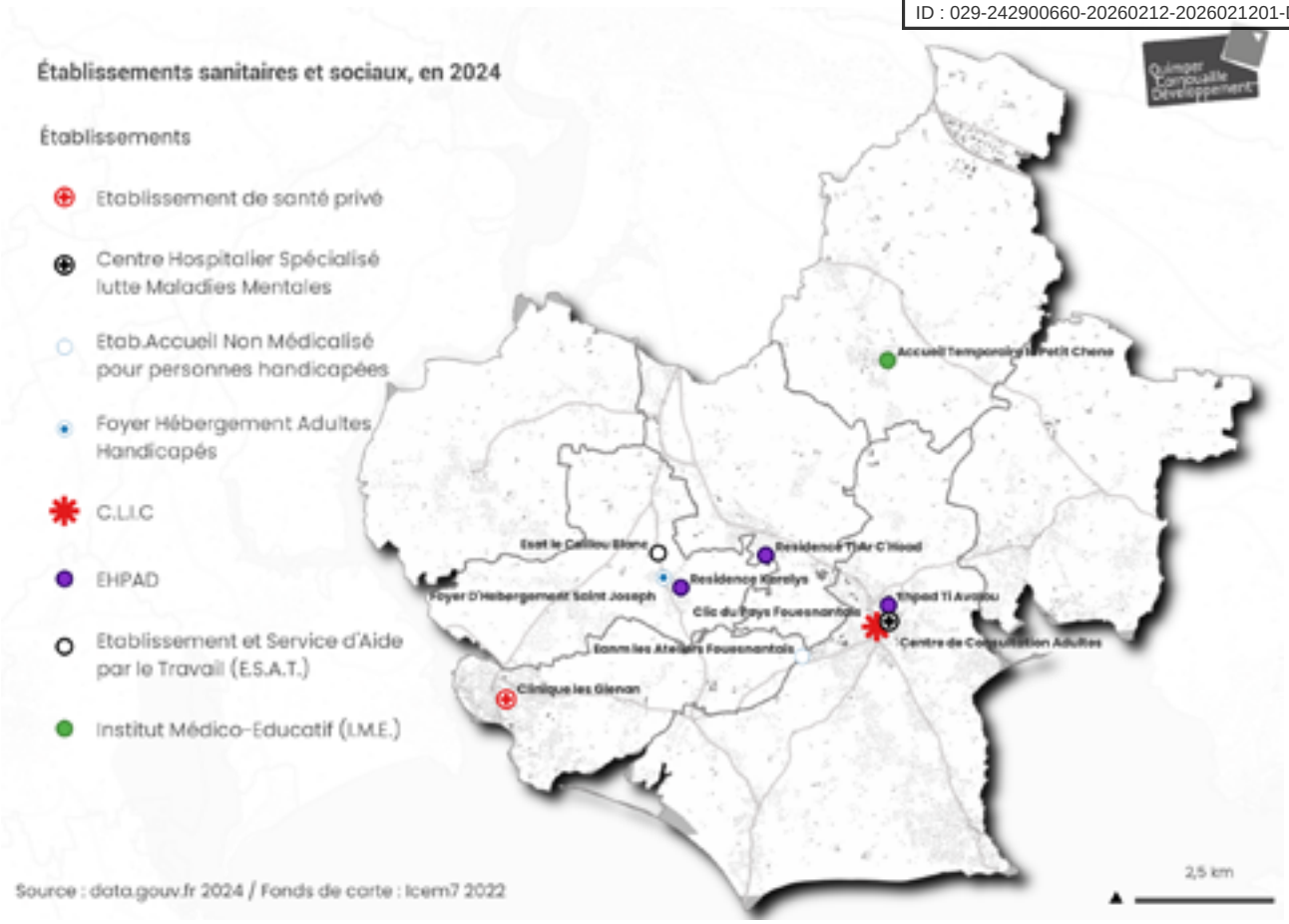
Des résidences seniors existent sur le territoire, notamment à Bénodet (La Nohée, 87 appartements et Les jasmins de Bénodet avec 85 logements), mais les prix sont destinés à des clientèles haut de gamme qui ne sont souvent pas issues du territoire.

	Structure ou type d'accueil	Nom	Commune	Places	Détail des places
Personnes âgées dépendantes	EHPAD	Ti ar C'hoad	Pleuven	67	• 54 places pour personnes dépendantes • 13 places en Cantou Alzeimer
	EHPAD	Ti Avalou	Fouesnant	87	• 21 places pour les autonomes • 50 places pour personnes dépendantes • 16 places en Cantou Alzheimer, 1 temporaire
	Centre Alzeimer	Résidence Kérélys	Clohars-Fouesnant	28	
Handicap	Maison de répit	Le Petit Chêne	Saint-Évarzec	8	• 8 jeunes accueillis en permanence et en hébergement (6 à 20 ans)
	Le Caillou blanc	Foyer d'Hébergement Saint-Joseph	Clohars-Fouesnant et Pleuven	21	• 21 résidents en foyer
	Foyers d'accueil temporaire	Les Ateliers Fouesnantais « le Penty »	Fouesnant	10	• 10 personnes

Le Pays Fouesnantais s'est doté en 2008 d'un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de niveau 2 localisé sur la ville de Fouesnant. Cette structure s'adresse aux personnes âgées de 60 ans et plus et s'emploie à faire connaître les dispositifs et services existants pour « bien vieillir en Pays Fouesnantais ».

Les données CAF montrent que le vieillissement est à l'œuvre sur le territoire, se manifestant par une augmentation du nombre de demandeurs de prestations sociales âgés de plus de 60 ans (de 305 demandeurs en 2020 à 325 en 2022) tandis que le nombre total de foyers demandeurs baisse.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



UNE AUGMENTATION DES BESOINS LIÉS AU HANDICAP

En 2022, le territoire du Pays Fouesnantais recouvrait 355 foyers bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé soit 2,5% des ménages du Pays Fouesnantais contre 4,3% dans le département. De par la présence de deux associations œuvrant avec et pour des personnes handicapées les ateliers Fouesnantais et le Caillou Blanc, le territoire dispose de nombreux travailleurs handicapés.

Pour satisfaire une partie de leurs besoins en hébergement, il existe actuellement trois établissements accueillant ce public. Une première structure à Fouesnant avec un accueil de jour, une structure à Pleuven et une troisième à Clohars-Fouesnant. Ces structures constituent un accueil soit de service d'aide par le travail, de foyers de vie ou d'accueil de jour. Le territoire dispose d'un total de 39 places ouvertes.

Implantée à Saint-Évarzec et ouverte en mars 2022, la structure « Le Petit Chêne » propose un hébergement temporaire à destination de personnes en situation de handicap. Ce dispositif vise à offrir un temps de répit aux aidants tout en favorisant l'autonomie de la personne accueillie en dehors de son environnement familial habituel.

UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La précarité énergétique reste un enjeu majeur sur le Pays Fouesnantais, à l'intersection des problématiques de performance énergétique des logements et de vulnérabilité économique des ménages. Selon les données issues du Portrait de territoire de la Convention Territoriale Globale de la CCPF, 565 ménages allocataires de la CAF perçoivent des minima sociaux sur la CCPF, soit environ 4 %, une proportion inférieure à celle observée sur les autres territoires de comparaison. Ce chiffre, en baisse entre 2020 et 2021 (-25 ménages), marque un retour au niveau d'avant la crise sanitaire. Toutefois, des disparités subsistent selon les communes, avec une concentration notable des situations de précarité à Clohars-Fouesnant, en lien avec une surreprésentation des allocataires de l'AAH (Allocation aux

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Adultes Handicapés).

Par ailleurs, la précarité énergétique affecte directement les conditions de vie d'une part importante de la population : en 2021, 14 % des ménages du territoire ont consacré plus de 8 % de leurs revenus au paiement de leurs factures d'énergie, seuil qui caractérise une situation de précarité énergétique. Ce taux, supérieur à la moyenne nationale (11,9 %), reste toutefois inférieur à celui observé à l'échelle de la Cornouaille (16 %). Concrètement, cela représente environ 1 888 ménages concernés par cette problématique sur le Pays Fouesnantais. Ces éléments soulignent l'importance de cibler prioritairement les interventions de rénovation énergétique vers les logements les plus énergivores occupés par des ménages modestes, afin de réduire leur vulnérabilité et améliorer leur confort de vie.

DES OFFRES LIMITÉES DE LOGEMENTS OU D'HÉBERGEMENTS TEMPORAIRES OU D'URGENCE

Actuellement, le territoire dispose de logements temporaires soumis à l'Allocation Logement Temporaire gérés par le SIAO 29. La Forêt-Fouesnant a 3 logements d'urgence qui servent en cas de conflits/violences, pour séparer les personnes concernées. La commune de Fouesnant souhaiterait acquérir un logement d'urgence pour étoffer l'offre existante. Les communes disposent également de logements communaux qu'elles gèrent pour les cas d'urgence ou les relogements temporaires.

Les logements de type PLAI A (logements d'insertion) sont réservés aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Actuellement au sein du Pays Fouesnantais, il existe deux logements de ce type situés à Pleuven. Ils sont gérés, l'un par l'OPAC de Cornouaille et l'autre par Aiguillon construction.

2.2.8 - Un accueil des gens du voyage qui doit évoluer

Dans la cadre de la Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de « résidences mobiles ». Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent y figurer.

La mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 préconisait la création de 20 places d'aire d'accueil permanent dans la commune de Fouesnant. Actuellement, Fouesnant n'a pas répondu à ces préconisations. Néanmoins, depuis une quinzaine d'années la commune favorise l'accueil des groupes, parfois très importants de gens du voyage pendant la période estivale, de la mi-juin à la fin août.

Pour répondre à cette demande, une aire est à créer sur le Pays Fouesnantais. Une réflexion est à mener sur les terrains familiaux et l'habitat adapté si la sédentarisation s'opère.

2.2.9 - Une réponse à apporter aux besoins des publics spécifiques

La Communauté de Communes du Pays Fouesnantais a élaboré un projet de territoire fixant des orientations stratégiques à l'horizon 2030. L'une d'elles vise à « Proposer et Développer une offre de solutions de logement à destination des « actifs » sur le territoire du Pays Fouesnantais » et à « garantir l'activité et la diversité économique de son territoire ». Cette orientation se décline en plusieurs objectifs dont le 1er est de permettre l'accès à des logements et des services adaptés aux actifs.

La Communauté de communes mène une réflexion pour améliorer l'offre de logements pour :

- Les actifs en mobilité arrivant sur le territoire ;
- Les saisonniers indispensables à l'activité, notamment de ceux longues durées ;
- Les alternants, étudiants, apprentis et personnes en formation.

L'enjeu de l'habitat a été repris dans le projet social de territoire, avec la définition d'une priorité visant à conforter l'offre en solution logement à destination des actifs sur le territoire communau-

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

taire. Cette offre locale d'habitat vise également à répondre aux enjeux économiques identifiés dans la politique de développement économique du Pays Fouesnantais qui veut rapprocher offre de logements et d'emplois, et créer les conditions d'un développement équilibré du territoire communautaire.

Dans ce cadre, la CCPF a réalisé une étude, confiée à LM Consultant et l'AILES, afin de préciser les besoins dans le domaine de l'habitat auprès des employeurs sur des domaines d'activités identifiés du territoire et concernant ces publics spécifiques. Les objectifs de cette étude étant de pouvoir dégager des axes de développement en matière de solutions logements pour :

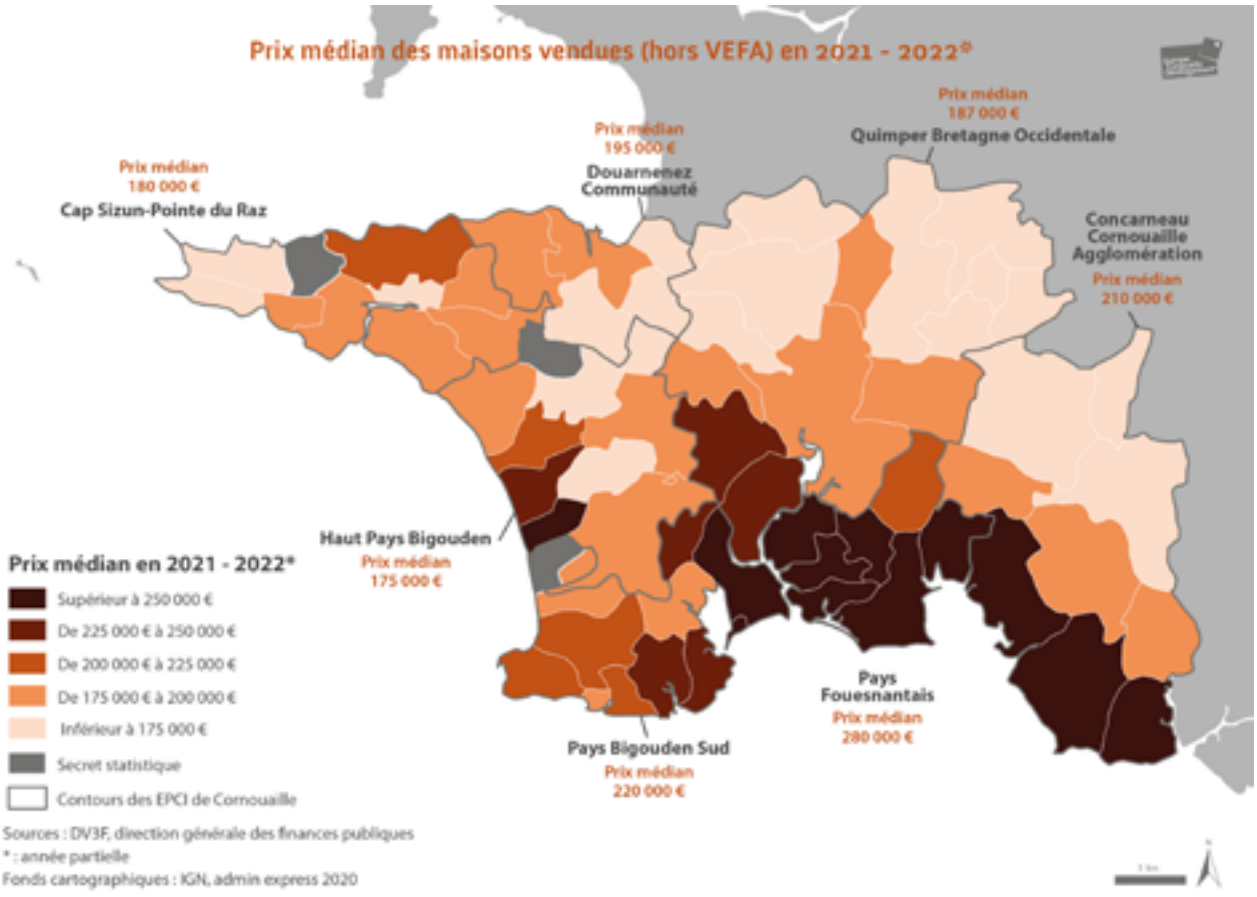
- Des publics spécifiques identifiés : actifs en mobilité, saisonniers longues durées, alternants, étudiants, apprentis ;
- Des secteurs d'activités identifiés : Tourisme (hôtellerie, restauration, loisirs, nautisme, camping) ; Santé ; Industriel et Agro-alimentaire ;
- Des communes spécifiques (Fouesnant, Bénodet, La Forêt Fouesnant, Saint-Évarzec).

2.3 - UN MARCHÉ IMMOBILIER DIFFICILEMENT ACCESSIBLE

2.3.1 - Des volumes de ventes stabilisés, des valeurs à la hausse

À l'échelle de la Cornouaille, on remarque un gradient de prix, de la côte sud-est ou le marché est onéreux, jusqu'à Plogoff à l'ouest et Édern au nord ou les prix sont plus abordables.

Dans ce contexte, le marché immobilier du territoire est caractérisé à la fois par des prix élevés et hétérogènes, dans une gamme de prix nettement plus élevée que ce qui est constaté sur la Cornouaille (+103 000 € pour les maisons anciennes).



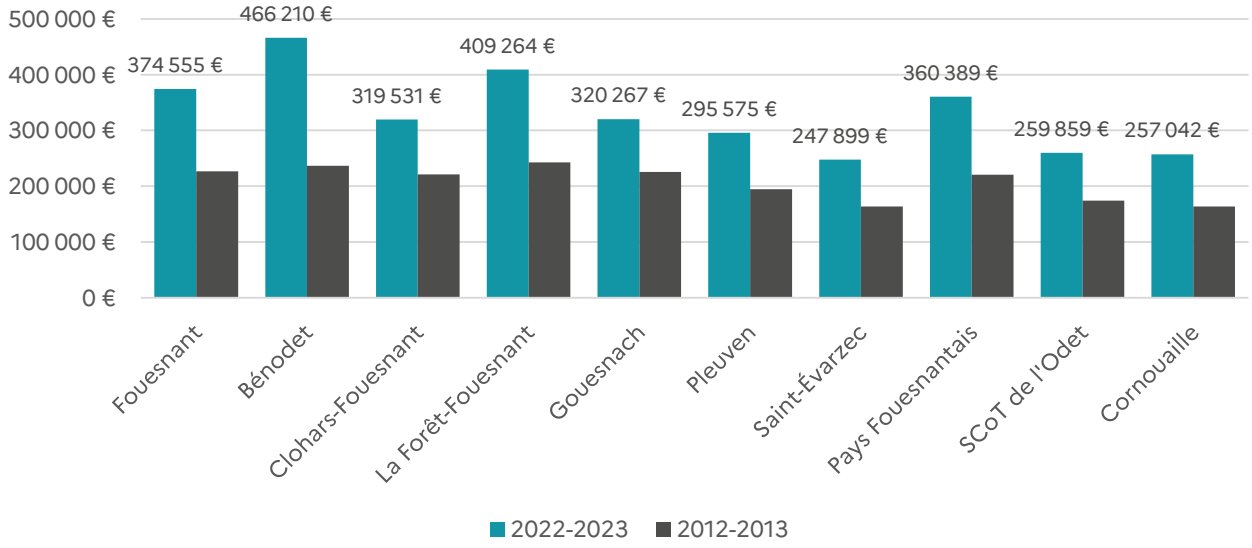
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Les communes littorales affichent des niveaux de prix plus particulièrement élevés. Le prix d'achat d'une maison d'occasion s'avère alors très nettement supérieure à la moyenne constatée sur le Pays Fouesnantais (360 389 €). En 2022-2023, ces prix vont de 375 000 € à Fouesnant, 409 000 € à La Forêt-Fouesnant et jusqu'à 466 000 € à Bénodet. Seules deux communes ont un prix de vente moyen inférieur à 300 000 €, Saint-Évarzec proposant les prix les plus abordables avec une moyenne à 248 000 € sur les deux dernières années, ainsi que Pleuven qui affiche un prix moyen de 296 000 €. Clohars-Fouesnant et Gouesnac'h affichent un profil intermédiaire, où le prix d'une maison atteint près de 320 000 €. Si le prix moyen d'une maison ancienne était de 221 000 € en 2012-2013, il est en 2022-2023 de 360 000 €, soit une augmentation de près de 140 000 € (+ 63,2 %) en seulement 10 années, à un rythme supérieur à la Cornouaille (+ 57,2 %). Peu de communes voient le prix d'achat d'une maison augmenter de moins de 100 000 € en 10 ans :

- Saint-Évarzec, +84 258€ (+ 51,5 %)
- Gouesnac'h, +94 735€ (+ 42 %)
- Clohars-Fouesnant, +98 147€ (+ 44,3 %)
- Pleuven, +100 875€ (+ 51,8 %).
- Fouesnant, +148 128€ (+ 65,4 %).
- La Forêt-Fouesnant, +166 602€ (+ 68,7 %).
- Bénodet, +229 593€ (+ 97 %).

Les prix actuels auront tendance à exclure les primo-accédants et les actifs du territoire, d'où la nécessité de diversifier et développer une offre de logements abordables.

Prix moyen des maisons anciennes
CEREMA DV3F



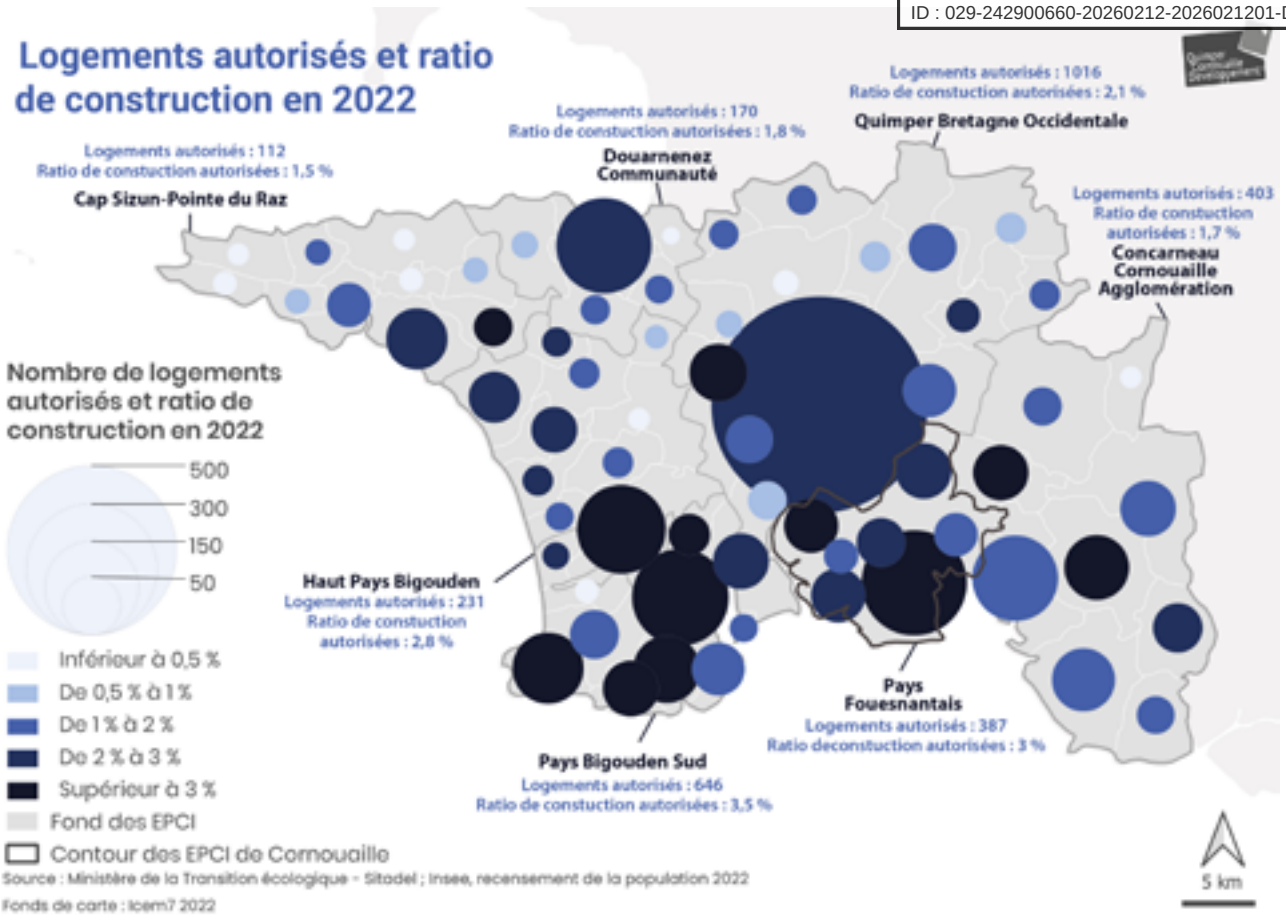
2.3.2 - Une production importante qui se stabilise

Le rythme de la construction neuve du Pays Fouesnantais est assez inconstant, après un creux en 2019 suivi d'un pic de production en 2021.

Le nombre moyen annuel d'ouvertures de chantiers depuis 2013 s'élève à 288 avec un minimum en 2019 (177 logements) et un maximum en 2021 (506 logements).

La construction neuve semble avoir connu un regain entre 2020 et 2021, mais cette donnée traduit

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



une augmentation de la production en trompe-l'œil lié à plusieurs facteurs conjoncturels tels que :

- l'effet Covid avec le lancement de chantiers reportés en 2020,
- l'entrée en vigueur de la RT2020 au 1er janvier 2022, qui a généré une forte augmentation du nombre d'ouvertures de chantiers en fin d'année 2021 pour bénéficier de normes moins contraignantes qu'en 2022.

Hormis l'exception de 2019, l'activité de production reste globalement supérieure à 320 mises en chantier annuelles, volume au-delà de l'objectif de production défini par le SCoT de l'Odet en juin 2012.

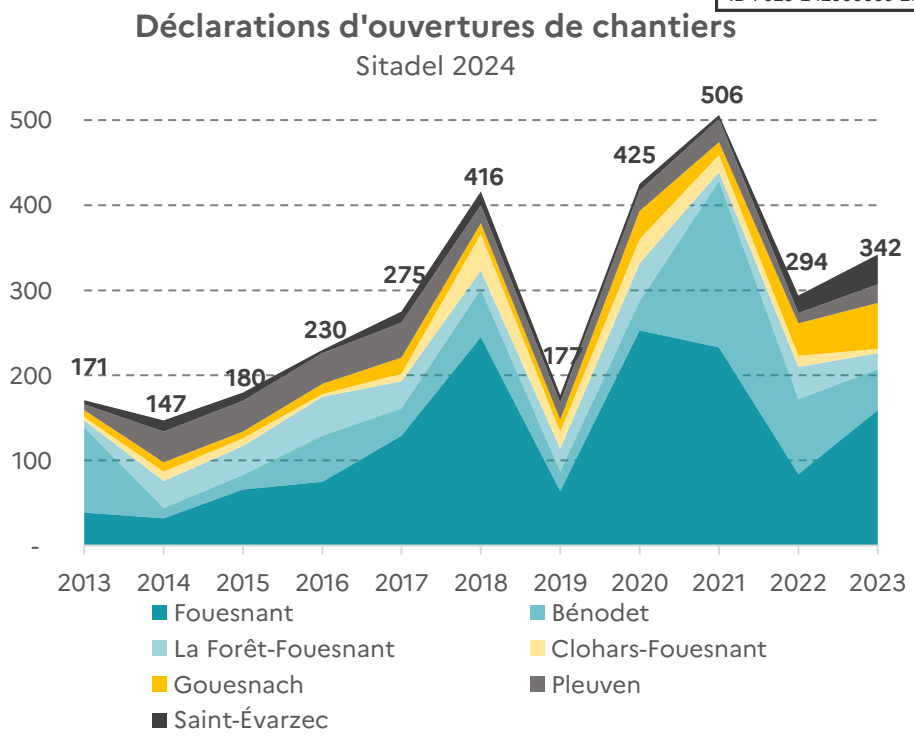
UNE PRODUCTION QUI RESTE TRÈS CONCENTRÉE : LES 2/3 RÉALISÉS DEPUIS 5 ANS À FOUESNANT ET BÉNODET

67,7 % des logements mis en chantier entre 2019 et 2023 se situent à Fouesnant et Bénodet, cette dernière ayant accentué sa production de logements à partir de 2021 avec 110 logements par an entre 2021 et 2023, quand la moyenne des trois années précédentes était de 38 logements.

Nous pouvons observer un décalage entre le poids de chaque territoire dans la production du Pays Fouesnantais et le poids du parc qu'il représente. Ainsi, l'effort est plus important sur les communes de Fouesnant (45,5 % de la production pour 39,1 % du parc) et Bénodet (22,2 % de la production pour 19,7% du parc).

La Forêt-Fouesnant produit moins (8 % de la production) que ce que la commune représente dans le parc total de logements (12,3 % du parc), tout comme Saint-Évarzec (4,5 % de la production neuve pour 8 % du parc de logements) et Clohars-Fouesnant (4,9 % de la production neuve pour 6 % du parc de logements).

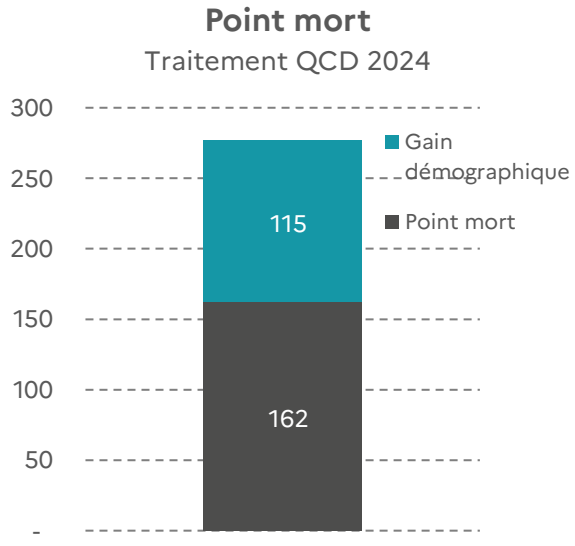
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



Les communes de Bénodet et Fouesnant accentuent ainsi leur poids dans le parc intercommunal de logements avec une dynamique de production importante.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A LARGEMENT PARTICIPÉ À ACCUEILLIR DE LA NOUVELLE POPULATION DANS L'INTERCOMMUNALITÉ

L'association du « point mort » à l'effet démographique enregistré sur le territoire au cours de la période 2015-2021, permet globalement d'évaluer aujourd'hui que le besoin de logements est satisfait.



- **Le point mort** quantifie les logements qui répondent aux besoins locaux des ménages (desserrement, séparation, décohabitation), pour maintenir la population,
- **Le gain démographique** quantifie les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

Il apparait que les besoins les plus grands sont issus du point mort puisqu'il aura fallu construire 162 logements par an pour maintenir la population. Ce point mort important est notamment lié au desserrement des ménages causé par le vieillissement, les séparations et la décohabitation des jeunes de chez leurs parents. 115 logements par an ont été construits pour accueillir des nouvelles populations.

LA MAISON INDIVIDUELLE COMME MODÈLE PRINCIPAL DE DÉVELOPPEMENT

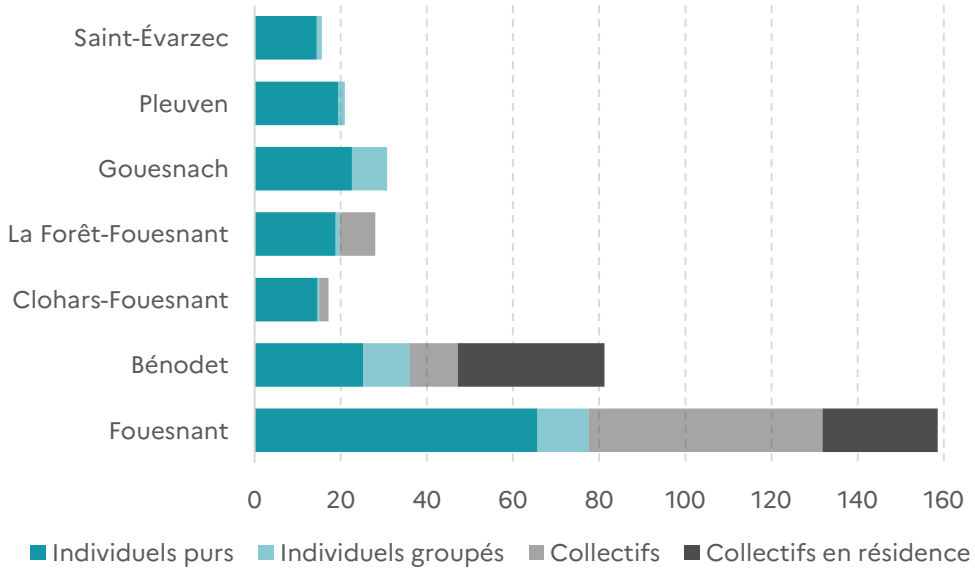
La construction neuve de ces huit dernières décennies a été marquée par une nette prédominance de la maison individuelle. La majeure partie des maisons construites sont en individuel « pur », c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Le poids de l'habitat individuel groupé dans le total de la production neuve est encore limité

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

puisqu'elle ne représente qu'environ 10 % de la production neuve de logements sur 2019-2023. Il est peu développé sur le Pays Fouesnantais. Les logements individuels groupés font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels.

Taille des logements neufs
Sitadel 2019 à 2023

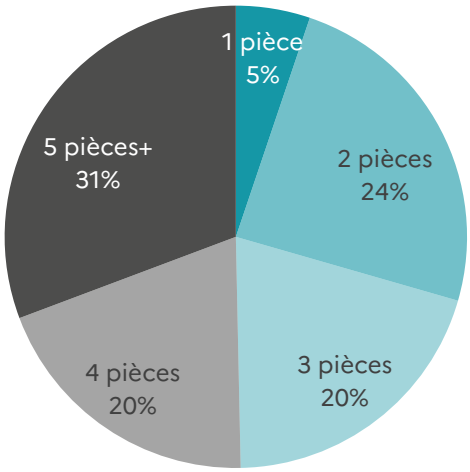


Au total, 51,2 % de la production de logement s'est faite en logement individuel (pur ou groupé), l'exception étant les communes de Bénodet (31 %) et Fouesnant (41,4 %) où les logements collectifs et en résidences sont majoritaires. A l'inverse, les communes de Pleuven (92,4 %) et Saint-Évarzec (92,3 %) produisent essentiellement des logements individuels purs.

Fouesnant et Bénodet produisent de nombreux logements en résidence, qu'ils soient pour l'hébergement touristique ou de personnes âgées. Sur les cinq dernières années (de 2019 à 2023), le Pays Fouesnantais a ainsi produit 59 % des logements en résidences de l'ensemble de la Cornouaille. Ces logements ne sont pas spécifiquement dédiés à l'accueil des ménages résidents déjà sur le territoire et bénéficient rarement au parc de résidences principales.

UNE PRODUCTION TOURNÉE VERS LES GRANDES TYPOLOGIES

Taille des logements neufs
Sitadel 2019 à 2023



Si en moyenne, la moitié des logements compte au moins quatre pièces (50,3 %), les différences sont importantes entre les territoires. 60 % des logements sont des T3 et moins sur Fouesnant et La Forêt-Fouesnant, et 49,1 % à Bénodet, quand Clohars-Fouesnant produit 91,2 % de grandes typologies.

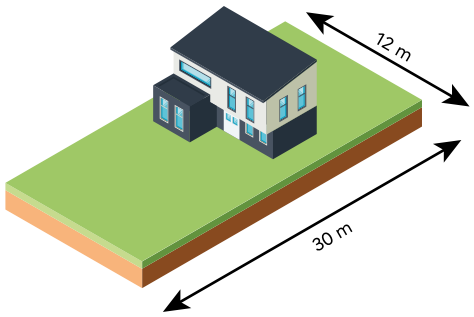
Les petites typologies produites sur Bénodet et Fouesnant sont avant tout localisées dans les résidences récemment construites et n'intègrent pas forcément le parc de résidences principales.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

UNE RÉDUCTION DE LA TAILLE DES TERRAINS À BÂTIR

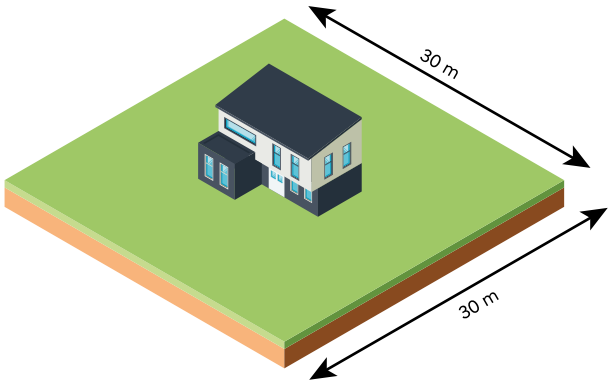
22 logements / ha

Terrain d'assiette : 360 m²
Surface habitatble : 110 m²



9 logements / ha

Terrain d'assiette : 900 m²
Surface habitatble : 110 m²



Le marché des terrains à bâtir pour la construction individuelle dans le Pays Fouesnantais présente certaines caractéristiques marquées.

Si la taille moyenne des terrains viabilisés en 2011 était de 1 020 m², puis autour de 800 m² entre 2016 et 2018, elle a ensuite rapidement diminué jusqu'en 2021 pour atteindre 553 m².

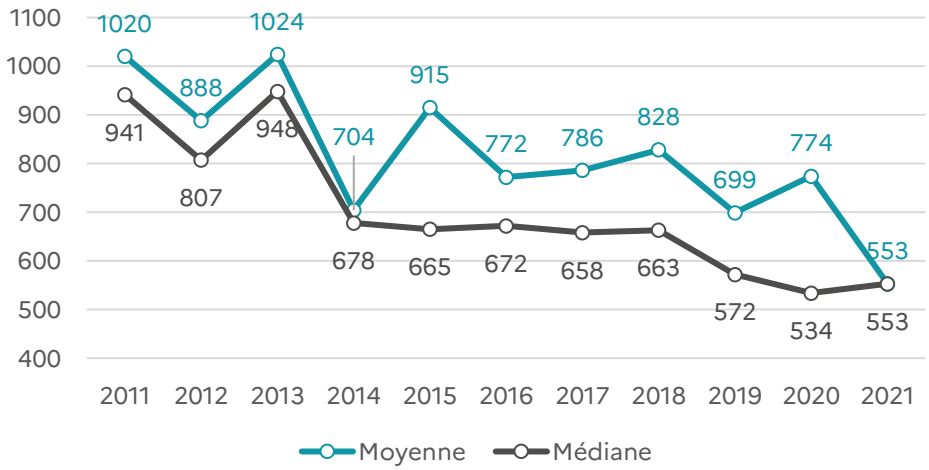
Les prix n'ont pas diminué en conséquence, et en 2020-2021 le prix d'un terrain de 500 à 750 m² se vendait exactement au même prix qu'un terrain au moins deux fois plus gros (1 000 à 2 500 m²).

Les professionnels de l'immobilier observent que la réduction de la taille des lots est entrée dans les usages, les parcelles de moins de 500 m² répondant à une demande. Le bien le plus recherché est une maison de taille plus modeste, autour de 100 m², avec 400 à 600 m² de terrain au plus près de la ville.

Cela correspond aux besoins identifiés auprès des ménages de jeunes actifs qui font davantage le choix de rogner les surfaces pour être au plus proche des services. Ceci peut s'expliquer par des modes d'habiter différents, mais aussi par une plus grande considération des coûts de l'énergie dans le choix d'un logement (déplacement domicile/travail-services et performances énergétique des logements).

Avec les obligations fixées par le SCoT, le modèle doit encore changer pour atteindre les objectifs de 15 logements/ha envisagé sur certaines communes. Les constructions de maisons individuelles doivent se rapprocher au maximum du modèle de la « Maison 1 » du schéma ci-contre, permettant d'atteindre des densités nettes de 22 logements par hectare.

Evolution des surfaces des terrains à bâtir



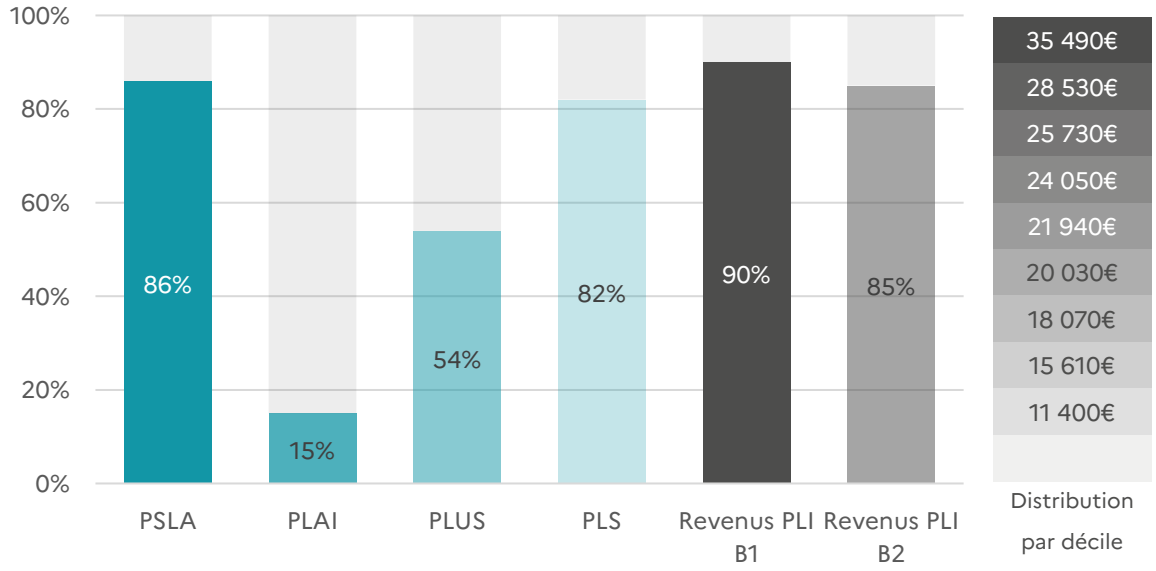
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2.3.3 - Un marché déconnecté du pouvoir d'achat de la population

UN PARC DE LOGEMENTS DE MOINS EN MOINS ACCESSIBLE POUR LES JEUNES MÉNAGES DU TERRITOIRE

Concernant l'accès des jeunes ménages au parc de logements, ces ménages disposent de capacités financières plus limitées puisque 54 % d'entre eux sont éligibles au logement social de type PLUS. Autre fait marquant, ces mêmes ménages serait plus de 86 % à pouvoir prétendre à un logement en PSLA. L'augmentation récente des prix a pu participer à la rétention actuelle des biens que l'on constate sur le marché locatif.

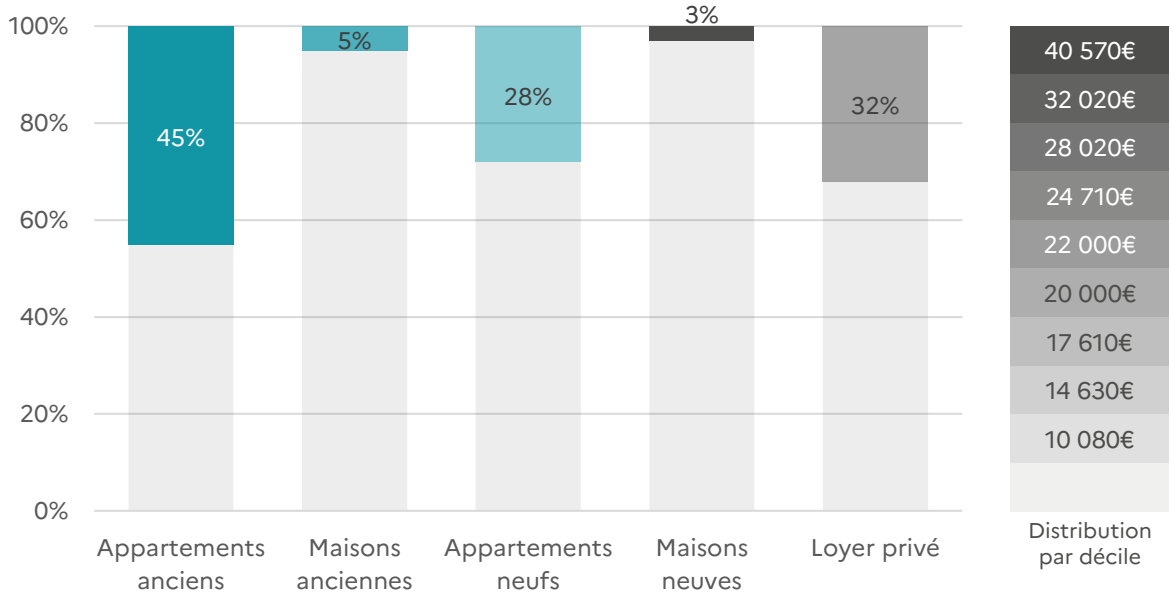
Accès au marché des ménages de -30 ans
INSEE FiLoSoFi 2021



UN PARC QUI EXCLUT LES PRIMO ACCÉDANTS

Les jeunes ménages ont du mal à se positionner dans l'intercommunalité. Nombre d'entre eux habitent le parc locatif privé avec la proximité des pôles d'empois de Quimper et Concarneau, très

Accès au marché des locataires du parc privé
INSEE FiLoSoFi 2021, DVF 2023



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

recherchée par les actifs, notamment lorsque les deux personnes du ménage travaillent sur des communes différentes par exemple. Cet emplacement sur un nœud routier du sud cornouaillais permet d'envisager une carrière plus complète en pouvant facilement se mouvoir dans le sud Finistère entre la préfecture et la ville close.

Mais pour les jeunes actifs les choses se compliquent avec la nécessité de provisionner un apport et la sévérité des conditions d'accès à l'emprunt. Au maximum, 39 % des ménages de moins de 30 ans et 45 % des ménages locataires du parc privé sont en mesure d'accéder à la propriété dans un appartement ancien. L'accès aux appartement neufs est difficile puisque seulement 28 % des locataires du parc privé pourraient se le permettre.

L'accession à la maison individuelle est encore plus difficile puisque seulement 1 % de ces ménages des moins de 30 ans peuvent acheter une maison ancienne, 5 % pour l'ensemble des ménages du parc locatif privé.

Plus favorisés, 62 % des ménages âgés de 60 à 74 ans peuvent acheter un appartement ancien et 42 % un appartement neuf.

Ces constats témoignent d'une difficulté d'accès au marché pour les jeunes ménages, notamment dans les communes littorales. Cela montre également le très net décalage qui existe entre les ménages en âge de constituer une famille et les seniors, ces derniers étant nettement plus aisés.

Les capacités d'accès au marché se basent sur les revenus des ménages 2021, fournis par l'INSEE et la base FiLoSoFi, et le contexte du marché immobilier :

- Durée d'emprunt de 25 ans
- 3,3% de taux d'intérêts
- 0,4% de taux d'assurance
- 10% d'apport
- Endettement maximum de 35%

Concernant les prix du marché immobilier :

- Maison neuve 400 000€
- Maison ancienne 360 000€
- Appartement neuf 210 000€
- Appartement ancien 170 000€
- Loyer pour un T3 925€

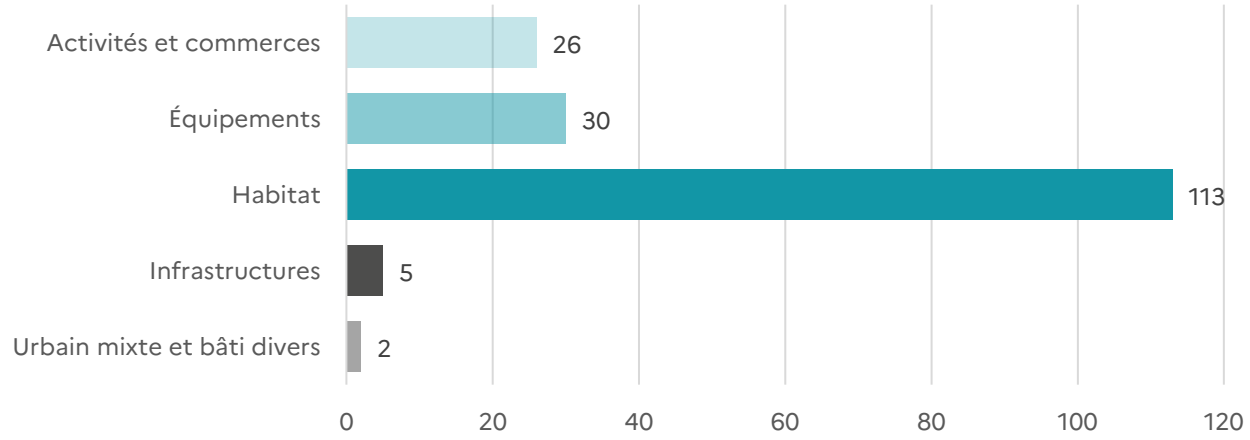
2.4 - UN FONCIER DAVANTAGE DESTINÉ À L'HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

La loi Climat et Résilience instaure une réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dès son entrée en vigueur en 2021. Elle impose de s'inscrire dans la trajectoire de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avant 2031.

Une enveloppe foncière régionalisée a été attribuée à la région Bretagne, qui, à travers son SRADDET, a redistribué les enveloppes foncières aux territoires de SCoT. Pour le SCoT de l'Odet, le SRADDET impose ainsi une réduction d'au moins 43 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avant 2031.

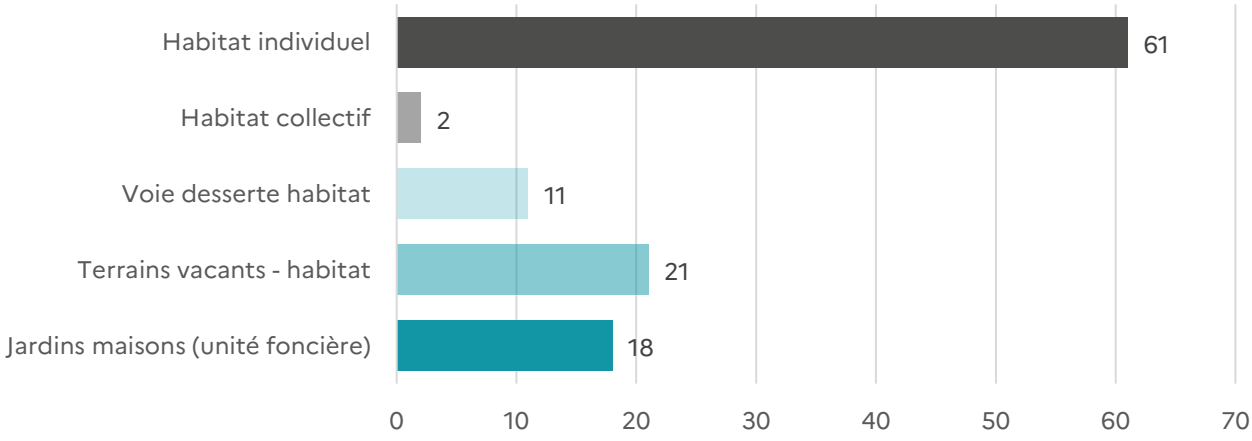
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Consommation foncière entre 2011 et 2021 (en ha)



Concernant la consommation passée entre 2011 et 2021, qui sert de base aux calculs des objectifs futurs, 113 hectares ont été consommés pour produire de l'habitat. Parmi cette consommation d'espaces, 70 % sont à destination de l'habitat individuel. De plus, une grande partie de la catégorie « terrains vacants – habitat » (21 ha) sont des projets d'habitat individuel.

Consommation foncière pour l'habitat entre 2011 et 2021 (en ha)



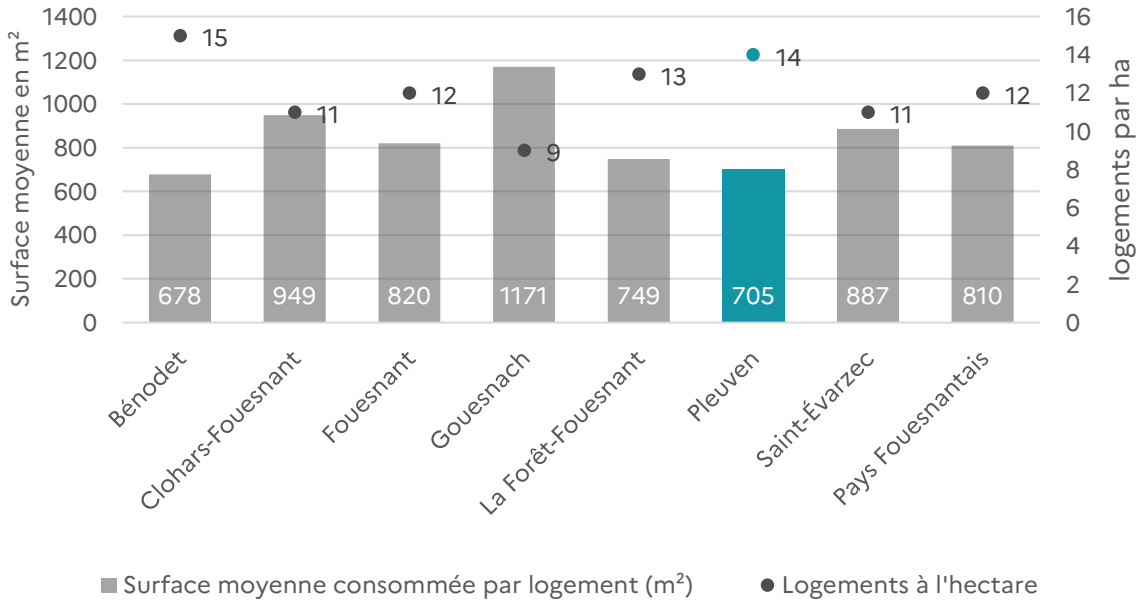
Pleuven est la seule commune à atteindre ses objectifs de densité, avec 14 logements à l'hectare pour la production neuve pour un objectif de 13 logements à l'hectare. Avec seulement 12 logements à l'hectare, la commune de Fouesnant est loin de ses objectifs, de 19 à 25 logements (selon le zonage), tandis que Bénodet s'approche de son objectif de 17 logements à l'hectare.

Si l'on prend en compte la voirie et autres aménités, qui représente environ 20 % des espaces dans des programmes neufs, la taille moyenne actuelle des terrains vendus sur le Pays Fouesnantais, 553 m², ne permet d'atteindre qu'une densité de 14,5 logements par hectare, ce qui rend difficilement atteignable l'objectif de densité global sur le Pays Fouesnantais.

Certaines communes doivent s'engager dans des opérations plus denses, tout en veillant à conserver les qualités paysagères et urbaines du territoire. La densification consiste à augmenter le nombre de logements dans une même zone sans sacrifier la qualité de vie. Cela peut se faire par une production plus importante de logements intermédiaires : Ils combinent les avantages des pavillons (jardin, espace personnel) avec la densité des logements collectifs. Ce sont souvent des maisons mitoyennes

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Indicateur de densification entre 2011 et 2021

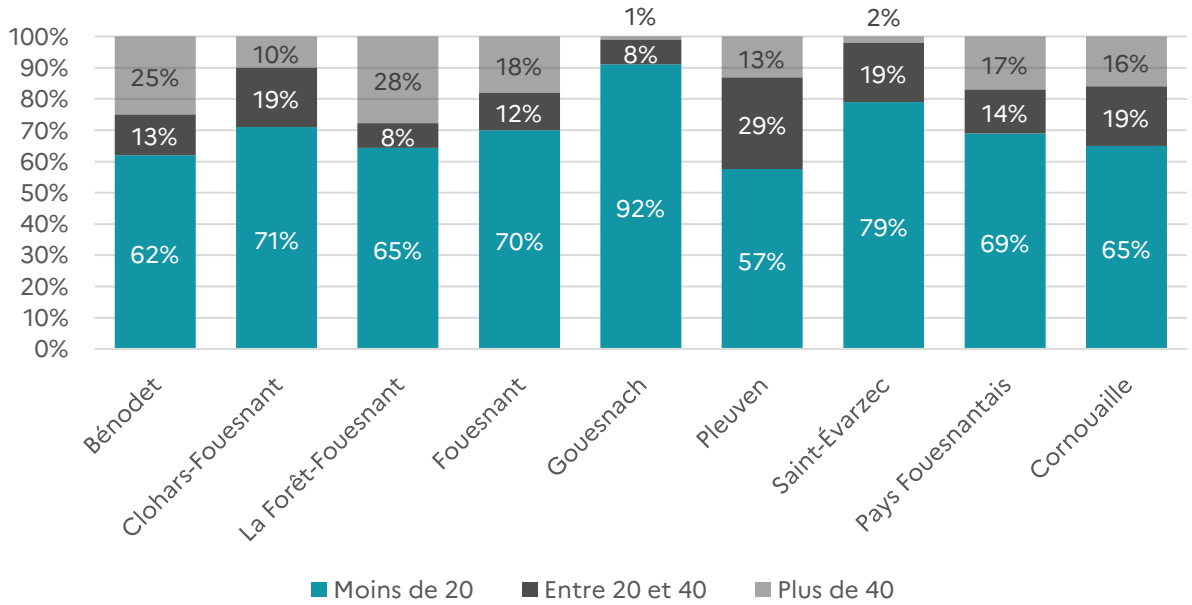


ou des petits immeubles qui conservent des espaces extérieurs privatifs.

La promotion de maisons évolutives, conçues pour être agrandies ou adaptées au fil du temps en fonction des besoins des familles, évite l'étalement urbain et permet de solvabiliser davantage de ménages qui s'inscriront dans une vision à moyen-long terme de leurs logements. Par exemple, il est possible de concevoir des programmes de maisons qui commencent petites, avec la possibilité d'ajouter des modules (comme des pièces supplémentaires) sans occuper plus d'espace au sol.

Les écoquartiers visent à combiner densité et qualité de vie. Ils intègrent des zones d'habitat collectif dans des espaces verts et offrent des infrastructures communes (jardins partagés, services de proximité) tout en permettant aux habitants d'avoir des espaces privés comme des terrasses ou des jardins privatifs de petite taille. Cela répond à l'envie de nature sans consommer trop de terres.

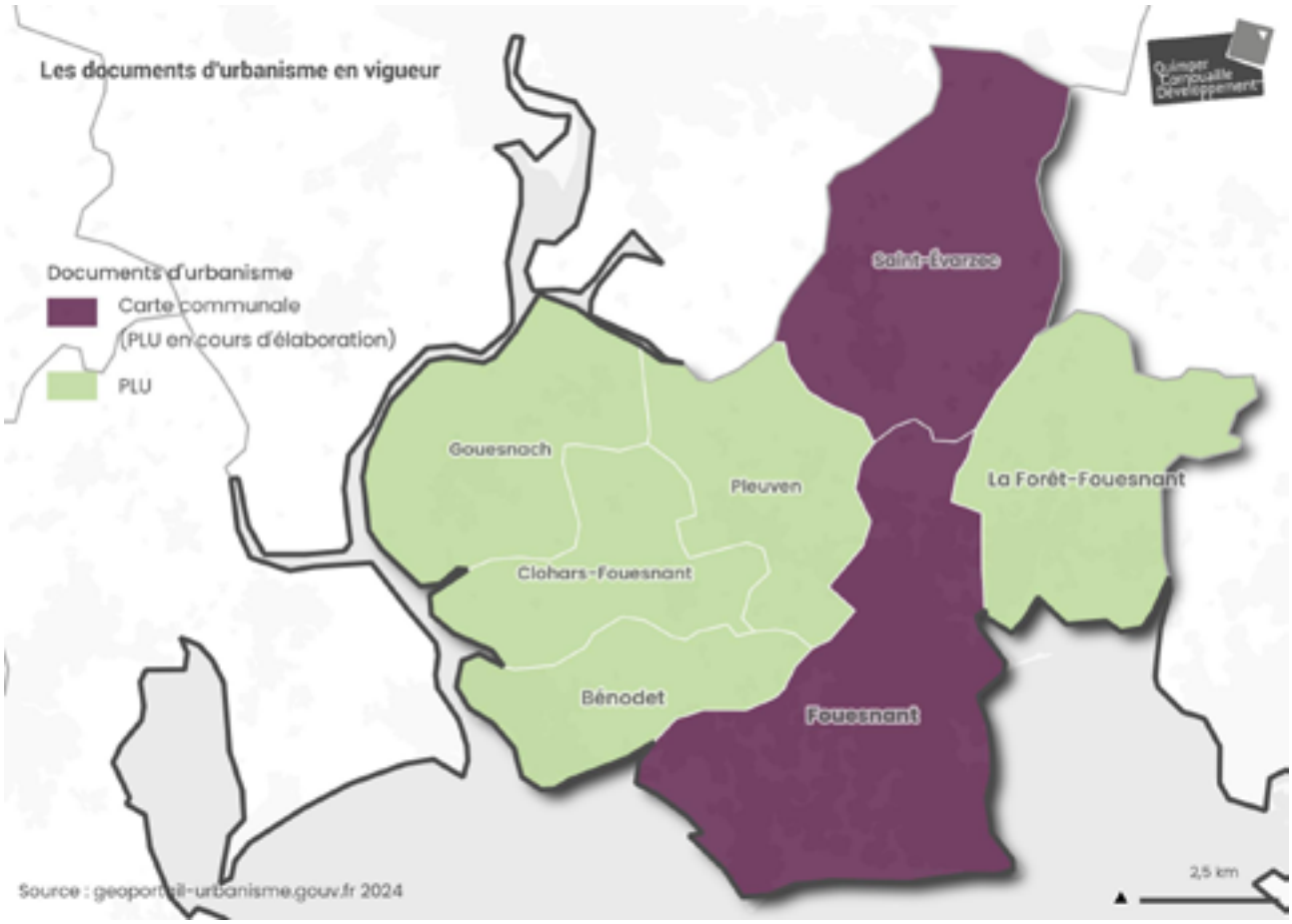
Nombre de logements autorisés par densité (en logement par hectare) entre 2011 et 2021



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

LES PLU COMME OUTIL DE MAÎTRISE FONCIÈRE, EN PASSE DE COUVRIR LE TERRITOIRE

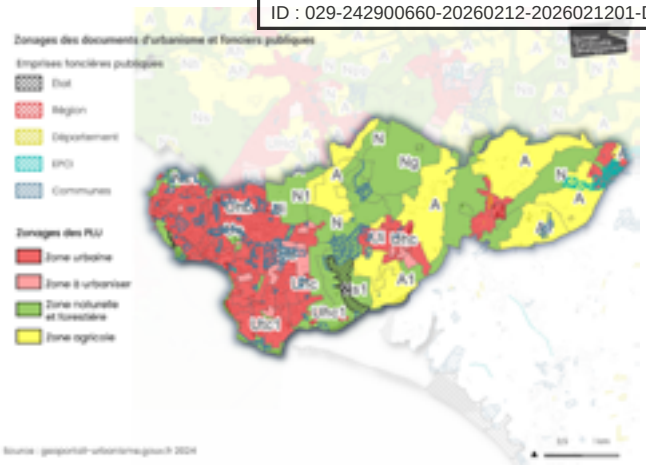
5 des 7 communes de l'intercommunalité sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), quand ceux de Fouesnant et Saint-Évarzec sont en cours de finalisation. Au niveau de l'intercommunalité, les cinq documents en vigueur ont des objectifs déjà affirmés qu'il conviendra de questionner à nouveau après l'adoption du futur programme local de l'Habitat.



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

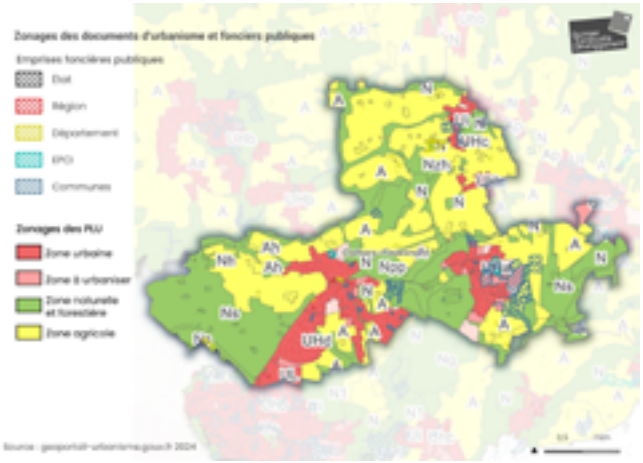
Bénodet (PLU approuvé en mars 2017) prévoit la production de 46 logements par an, avec des densités minimales de 17 logements/ha.

Les zones urbaines (U) sont principalement concentrées dans l'ouest et le sud-ouest de la commune. Si les emprises foncières de la CCPF, du département et de la région sont davantage localisées dans les zones agricoles et naturelles avec un rôle moins direct dans la production de logement, le Foncier communal visible dans certaines zones Uhc1 est potentiellement mobilisable pour des projets à court terme.



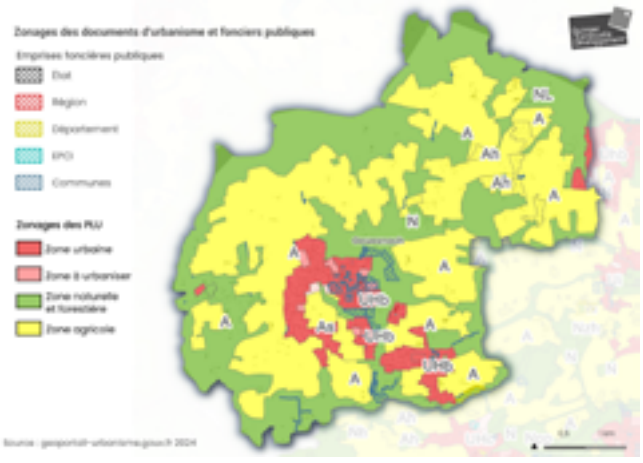
Clohars-Fouesnant (PLU approuvé en novembre 2015) prévoit la production de 25 logements par an, avec des densités minimales de 14 logements à l'hectare.

Plusieurs emprises sont bien situées dans des zones Urbaines (UHc) et peuvent constituer un levier direct pour la production de logements dans le tissu urbain. Les zones AU Ah (nord-ouest, centre, sud-est) sont des réserves potentielles à moyen terme. Celle-ci sont peu étendues, mais elles peuvent contribuer à 30–40 % de la production prévue dans les objectifs quantitatifs du PLU, en fonction des densités ciblées, à condition de maîtriser le foncier.



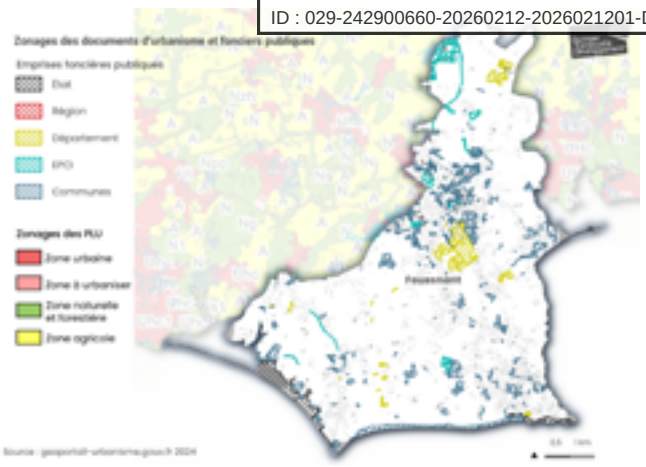
Gouesnac'h (PLU approuvé en décembre 2017) prévoit la production de 23 logements par an, avec des densités minimales de 12 à 18 logements à l'hectare.

La commune possède du foncier à proximité immédiate du bourg de Gouesnac'h, où des zones UHb sont concernées, mais aussi dans les secteurs au sud et sud-est, mêlant zones AU et UHb. Quelques emprises départementales ou intercommunales croisent des zones AU, ce qui est stratégique pour produire du logement planifié.

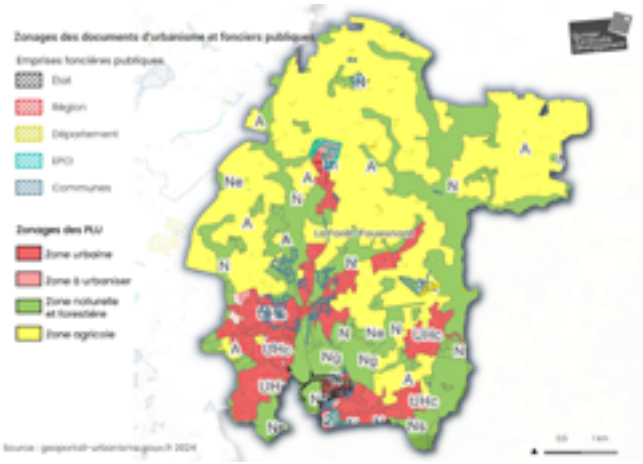


Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

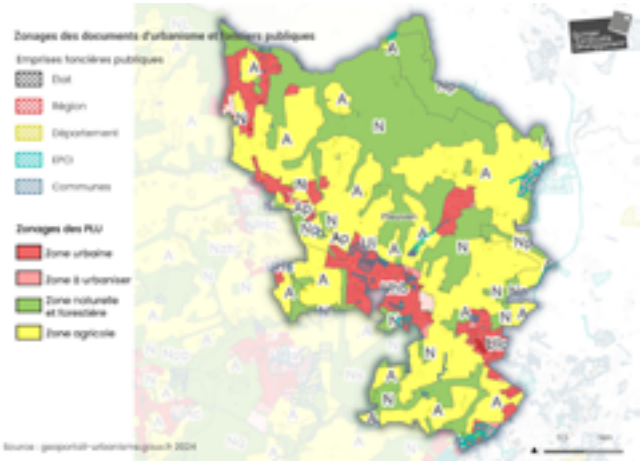
Fouesnant. Le PLU précédemment approuvé en mai 2019 s'est vu annulé le 4 décembre 2020 par décision du tribunal administratif. Celui-ci prévoyait la production de 113 logements par an, avec une densité moyenne de 19 logements à l'hectare. La commune dispose de réserves foncières importantes, l'EPCI et le département étant également des propriétaires fonciers importants.



La Forêt-Fouesnant (PLU approuvé en 2017) prévoit la production de 32 logements par an, avec une densité moyenne de 16 logements à l'hectare. Avec un foncier majoritairement localisé autour du centre urbain (UHc), et à l'ouest. Ce foncier communal est stratégique dans la production de logements à court et moyen terme. La commune et l'EPCI disposent d'emprises publiques dans les zones AU ou à la marge des UHc, mais elle entend produire plus de la moitié des logements au sein de l'enveloppe urbaine et des cinq villages identifiés par le PLU.



Pleuven (PLU approuvé en octobre 2018) prévoit la production de 25 logements par an, avec une densité moyenne de 14 logements à l'hectare. Au nord-est de Pleuven est constatée la présence de fonciers communaux dans ou proches des zones AU, au sud-est plusieurs zones UHb et AU sont croisées par du foncier EPCI et communal, donc une forte capacitée d'action publique. Ces zones sont stratégiques pour des projets à court et moyen terme, en facilitant la maîtrise foncière.

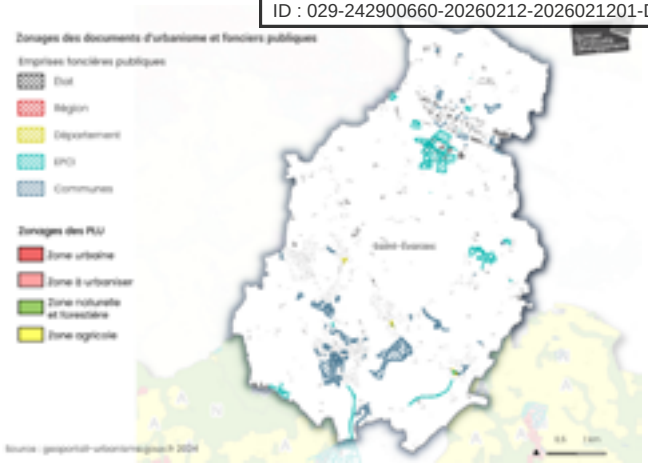


Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Saint-Évarzec. Le PLU a été arrêté en 2023 et devait s'appliquer début 2024, mais sa mise en œuvre est conditionnée à l'approbation du SCoT de l'Odet (procédure en cours).

Le PADD est redébattu en avril 2025, avec une réunion publique tenue le 22 mai. La prochaine étape sera l'enquête publique complémentaire, puis adoption définitive une fois le SCoT validé.

A l'heure actuelle, la carte communale est appliquée.



3 - SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un territoire davantage résidentiel, attractif mais vieillissant

CONSTATS

Une reprise de l'accélération de la croissance démographique.

- Une croissance soutenue par un solde migratoire important qui compense les pertes liées au solde naturel.
- Le solde naturel se creuse de plus en plus.
- Le vieillissement de la population risque de prochainement faire diminuer davantage la natalité.

L'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Renouvellement des générations et de l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages et les actifs.

ENJEUX

Développer une politique de l'habitat qui préserve les équilibres démographiques et urbains du territoire et qui réponde aux besoins des publics spécifiques identifiés (*):

- Jeunes ménages : pour leur maintien sur le territoire et pour être en capacité d'en accueillir de nouveaux
- Actifs en mobilité arrivant sur le territoire
- Saisonniers indispensables à l'activité, notamment de ceux longues durées
- Les alternants, étudiants et personnes en formation

Développer les solutions d'hébergement d'urgence.

Encourager l'adaptation du logement au vieillissement de la population et proposer de nouvelles « formules » d'habitat.

Répondre aux objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

(*) Publics spécifiques identifiés grâce à l'étude de la CCPF menée en 2024 et 2025 sur les « besoins économiques en logement et hébergement temporaire des actifs ».

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Une offre de logements monotypée dans un marché en tension

CONSTATS

Un parc de résidences principales restreint mais qui augmente.

- Des logements récents et de grandes tailles,
- La taille des ménages en décalage avec celle des résidences principales,
- Les résidences principales, avant tout occupées par leurs propriétaires.

De nombreuses résidences secondaires mais un poids qui reste stable

Peu de logements vacants

- Une vacance structurelle localisée

Un parc social réduit mais une dynamique de production récente

- La rénovation du parc de logements sociaux comme un enjeu à relativiser

Une progression importante de la demande sociale et une difficulté à y répondre

- Une difficulté accrue pour les jeunes et les petits ménages

Un accès et maintien dans le logement à renforcer :

- L'accueil des ménages fragiles est limité et rapidement saturé,
- Une augmentation des besoins liés au handicap,
- Des offres limitées de logements ou d'hébergements temporaires ou d'urgence.

ENJEUX

Favoriser la production d'une offre nouvelle

- Répondre à la progression de la demande locative
- Satisfaire les besoins selon les typologies de logements demandées
- Favoriser l'offre sociale dans le parc public en garantissant la mixité sociale
- Répertorier les besoins en logement adaptés et en hébergement pour les ménages en grandes difficultés

Optimiser le parc de logements existant

- Préserver l'équilibre entre le logement à l'année et l'accueil touristique sur le littoral
- Favoriser la cohabitation solidaire

Favoriser le renouvellement urbain Poursuivre l'amélioration du parc

- Identifier et diminuer la précarité énergétique
- Remettre les logements vacants sur le marché
- Accompagner le renouvellement urbain
- Valoriser le patrimoine bâti
- Expérimenter de nouveaux procédés pour développer l'offre
- Renforcer l'information sur les aides à l'amélioration de l'Habitat auprès de la population

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Un marché immobilier difficilement accessible

CONSTATS

Des volumes de ventes stabilisés, des valeurs à la hausse

Une production importante qui se stabilise

- Une production qui reste très concentrée : les 2/3 réalisés depuis 5 ans à Fouesnant et Bénodet,
- La construction de logements à largement participé à accueillir de la population nouvelle,
- La maison individuelle comme modèle principal de développement,
- Une production tournée vers les grandes typologies.

Une réduction de la taille des terrains à bâtir

Un marché déconnecté du pouvoir d'achat de la population

- Un parc de logements de moins en moins accessible pour les jeunes.
- Un parc qui exclut les primo accédants.

ENJEUX

Le parc locatif a du mal à jouer son rôle de « porte d'entrée » du parcours résidentiel.

- Offrir de nouvelles offres ajustées aux capacités financières des ménages
- Intégrer au scénario de développement une projection des projets des communes
- Initier et accompagner de nouvelles formes d'habitat

L'utilisation du foncier

CONSTATS

Une part importante de la consommation liée à l'habitat individuel

- Les densités moyennes sont inférieures aux objectifs du SCoT,
- 7 logements sur 10 issus d'opérations d'habitat individuel peu denses.

ENJEUX

- Identifier les surfaces consommées après 2021 (travail en cours par la CCPF).
- Donner la priorité aux opérations de renouvellement urbain par rapport aux secteurs d'extension urbaine et renforcer la densité des projets.
- Elaborer une trajectoire de densification de la production (taux de renouvellement par communes, densité) en adéquation avec les objectifs nationaux (ZAN), régionaux (SRADDET) et locaux (SCoT de l'Odet).

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

TOME 2 : ORIENTATIONS

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

1 - PRÉAMBULE

Le document d'orientation énonce les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat afin de fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logements, qu'il soit public ou privé, pérenne ou temporaire, tout en respectant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial.

Le document d'orientation qui suit a été élaboré, dans un premier temps, en tenant compte des constats et des enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, incluant le bilan du PLH 2014-2020.

Ces éléments ont été partagés et validés avec l'ensemble des élus du Pays Fouesnantais. Un important travail partenarial entre les services de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, les élus et les partenaires institutionnels a accompagné l'ensemble de la démarche.

En effet, ce travail s'est concrétisé lors des séminaires et réunions de concertation. Il a permis de recueillir la vision du territoire des différents acteurs, de partager des expériences de réalisation de programmes complexes menés par des élus du territoire et d'échanger avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (services de l'État, service habitat de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, élus et techniciens des communes, l'ADIL du Finistère, Action Logement, les bailleurs sociaux, les associations locales, etc.).

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions. Parallèlement à la reconduction, à l'ajustement ou au renforcement de certaines actions déjà en œuvre, la mise en place de nouvelles actions répondant aux nouveaux enjeux vient enrichir ce programme.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2 - LE SCÉNARIO RETENU

L'élaboration du Programme local de l'habitat (PLH) intervient dans le même temps que la modification et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Odet. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais devra respecter les directives du SCoT et s'y conformer. Il devra également intégrer les évolutions législatives récentes, notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi que les actions en lien avec le Plan Climat Air Énergie de la CCPF.

Les orientations retenues dans ce document tiennent compte des enjeux et du contexte d'un PLH en phase de transition, visant à répondre progressivement aux défis et aux besoins identifiés dans la phase de diagnostic.

Le SCoT attribue au Pays Fouesnantais un rôle majeur dans le développement du Pays de l'Odet et de la Cornouaille. Il met en avant la nécessité de renforcer l'offre de logements, en privilégiant des résidences principales de qualité et de taille plus adaptée aux petits ménages, actuellement en nombre insuffisant. L'objectif est de favoriser l'installation de familles souhaitant s'établir sur le territoire, en proposant des appartements, des maisons individuelles groupées et des logements intermédiaires.

De plus, l'enjeu majeur du territoire est de répondre aux besoins des seniors, en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie mais également en proposant de nouvelles formules habitat en résidence. Plus largement, le développement du Pays Fouesnantais vise à préserver son attractivité en encourageant un aménagement raisonné, en valorisant ses centralités et en maintenant une proximité entre les services et les habitants.

Le SCoT prévoit une croissance démographique annuelle de 0,85 %, impliquant la construction de 1 875 nouveaux logements sur le Pays Fouesnantais sur la durée du PLH, avec une importance accrue accordée aux projets de renouvellement urbain. Afin de limiter la consommation foncière, ces opérations devront représenter au moins 40 % des nouvelles constructions. À l'avenir, ces exigences en matière de sobriété foncière et de densification urbaine devront être renforcées pour se conformer aux objectifs de la loi « Zéro Artificialisation Nette » du 20 juillet 2023, qui prévoit dans un premier temps la réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050.

Enfin, la rénovation énergétique du parc existant est essentielle pour répondre aux enjeux définis dans le PCAET de la CCPF, afin de limiter l'impact du bâtiment sur l'environnement et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cet objectif de rénovation permettra de préserver la qualité des espaces urbains et de maintenir l'attractivité du parc immobilier ainsi que des centralités.

Ces actions visent à respecter les prescriptions du SCoT en matière de limitation de l'artificialisation des sols, tout en assurant une offre de logements adaptée à l'évolution démographique et à la dynamique territoriale.

Rappel des dispositions établies dans le ScoT de l'Odet en cours de révision, sur l'Habitat et le foncier.

Objectifs de production de logements	Période 2026-2030	Période 2031-2036
Pays Fouesnantais	320 par an soit 1600	275

Part Renouvellement urbain	Période 2026-2030	Période 2031-2036
Pays Fouesnantais	40 %	45 %

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Densités (nombre de lgts par ha)	Période 2026-2030	Période 2031-2036
Pays Fouesnantais	25	30
Fouesnant	30	30
Pôle littoral	30	30
Rôle de proximité	20	30

Enveloppe foncière ha (*)	Période 2026-2030	Période 2031-2036	Total Période 2026-2031
Pays Fouesnantais	39 ha	25 ha	44 ha

(*) enveloppe indicative au regard de l'évolution du contexte réglementaire jusqu'à l'approbation du SCOT.

2.1 - UNE ÉLABORATION PARTAGÉE POUR DÉFINIR UNE TRAJECTOIRE

L'élaboration du document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais s'est appuyée sur une démarche résolument partenariale, rassemblant élus, techniciens, bailleurs et services de l'État. Cette phase clé du projet s'est structurée autour de temps forts de concertation qui ont permis de co-construire un cadre stratégique partagé pour les années à venir.

Le processus a débuté le 16 décembre 2024 par un premier séminaire réunissant les élus communautaires, les techniciens de la CCPF et ceux de Quimper Cornouaille Développement. Ce temps d'échange a permis d'explorer six scénarios de développement, d'analyser la répartition de la production de logements par strate et par commune, ainsi que d'aborder les questions de renouvellement urbain, d'extension, et de typologies à privilégier (du T1 au T5 et plus). Ce travail prospectif a constitué une première base de réflexion collective.

Une réunion spécifique avec les bailleurs sociaux s'est tenue le 15 janvier 2025. Elle a permis d'entendre les stratégies de développement de six opérateurs (Finistère Habitat, OPAC de Quimper Cornouaille, L'Aiguillon Construction, Le Logis Breton, Armorique Habitat, Espacil Habitat), d'échanger sur leur intérêt pour des outils tels que le Bail Réel Solidaire, et d'identifier leurs besoins en ingénierie, notamment foncière et financière.

Le 20 janvier 2025, un bureau communautaire a été convoqué pour ajuster le scénario de développement retenu, en tenant compte des demandes formulées lors du premier séminaire. Cette étape a été déterminante pour affiner les grandes lignes du projet.

Le second séminaire, organisé le 12 février 2025, s'est concentré sur deux axes stratégiques : la mobilisation du parc de logements existants (lutte contre la vacance, réhabilitation, gestion des résidences secondaires) et l'accueil des publics spécifiques (logements d'urgence, hébergement des saisonniers, gens du voyage, logements adaptés aux seniors). Ces échanges ont permis d'élargir la réflexion à des problématiques d'habitat souvent complexes mais essentielles.

Enfin, une réunion technique s'est tenue le 4 avril 2025 avec les services de la DDTM, les techniciens

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

de la CCPF et de QCD. Ce temps d'expertise a permis de vérifier la cohérence des scénarios avec les attentes de l'État, de valider les orientations proposées et d'enrichir certaines proto-actions en lien avec les politiques publiques.

Un dernier bureau communautaire, organisé courant avril, a permis de finaliser la trame du document d'orientations et d'en valider les contenus, en amont de sa mise en forme définitive.

Ce processus participatif, structuré et progressif, témoigne de l'engagement collectif des acteurs locaux à construire un PLH opérationnel, réaliste et adapté aux enjeux du territoire.

2.2 - LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Le scénario de développement retenu par les élus du Pays Fouesnantais s'appuie sur les enseignements tirés des travaux menés dans le cadre du précédent PLH et du SCoT. Il approfondit les orientations définies en tenant compte des défis et du contexte d'un PLH de transition, visant à anticiper et à répondre aux besoins identifiés.

Ce scénario repose sur une analyse approfondie des dynamiques territoriales, incluant l'évolution démographique, les mouvements résidentiels, la taille des ménages ainsi que les caractéristiques socio-économiques des actifs et de leurs revenus. L'objectif démographique fixé par l'intercommunalité prévoit une croissance annuelle de +0,85%, avec l'ambition de gagner 266 habitants par an en moyenne d'ici 2030.

Cette trajectoire s'inscrit dans la continuité immédiate de la période 2015-2021, mais à un rythme moyen inférieur à celui de 2010-2015. Ce scénario vise à maîtriser le développement du Pays Fouesnantais en attirant de nouveaux habitants, tout en évitant de devenir un simple territoire résidentiel situé entre Quimper et Concarneau. Il entend notamment limiter la réduction de la taille moyenne des ménages, conséquence directe du vieillissement de la population, en favorisant l'installation de jeunes actifs en début de parcours résidentiel et de jeunes familles travaillant sur le territoire.

Pour y parvenir, une offre de logements diversifiée sera mise en place, tenant compte de la typologie, de la densité et des formes urbaines, avec des prix attractifs pour les primo-accédants et les jeunes ménages. Il s'agit ainsi d'éviter le départ des familles vers des territoires plus abordables en garantissant un parcours résidentiel cohérent à l'échelle du Pays Fouesnantais.

La production annuelle de 320 logements sera visée (275 logements pour l'année 2031 conformément aux dispositions du SCOT), avec des actions spécifiques pour diversifier les types d'habitat et répondre à l'ensemble des besoins, y compris les plus spécifiques. Cette diversification constitue le premier axe stratégique du PLH : permettre aux ménages de tous profils de résider durablement sur le territoire.

Un des enjeux majeurs de ce scénario réside dans la nécessité de préserver et de renforcer la population active locale. À cet effet, l'ensemble des outils d'aménagement et de mobilisation du foncier sera activé afin de favoriser la création d'un cadre de vie attractif, conciliant dynamisme économique et accès au logement. La maîtrise foncière devient ainsi un levier stratégique de l'intervention publique pour accompagner la production de nouveaux logements tout en limitant la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles. La priorité sera donnée au renouvellement urbain et à la requalification des espaces déjà urbanisés, conformément aux évolutions législatives récentes et aux retours des acteurs locaux. Enfin, la rénovation du parc de logements existants s'impose comme un axe incontournable de la politique locale de l'habitat. En améliorant l'offre résidentielle et en optimisant l'usage du foncier, elle contribuera à la réponse aux besoins croissants en logements tout en renforçant l'attractivité du territoire pour les actifs et les familles.

TERRITORIALISATION DES ENJEUX ET PROBLÉMATIQUES

Les différentes évolutions législatives, dont la loi MOLLE de 2009, accordent une attention particu-

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

lière à la territorialisation des objectifs de production des programmes [illegible] tifs doivent être définis par communes et/ou par secteurs. Cette territorialisation a été réalisée lors du précédent PLH et confirmée par le SCoT, après qualification des communes en fonction de leurs dynamiques démographiques, économiques, sociales et de leurs caractéristiques urbaines.

À l'échelle du Pays Fouesnantais, le diagnostic a mis en évidence un marché immobilier en tension, avec une accentuation des dysfonctionnements sur les différents segments du logement.

Pour répondre à cette problématique, qui impacte l'ensemble du parcours résidentiel des ménages, ce nouveau PLH se veut plus généraliste, en couvrant un plus grand nombre de thématiques et en intégrant l'ensemble des besoins des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel. Ci-dessous les enjeux identifiés par strate :

	Communes	Typologies	Enjeux identifiés
Pôle urbain structurant	**Fouesnant**	Pôle urbain de l'agglomération avec une offre locative plus importante, notamment en logements locatifs privés et en logements locatifs sociaux. Les ménages sont vieillissants et petits, mais la part des familles avec enfants est significative.	Renforcer l'offre de logements en développant une offre abordable, notamment à destination des jeunes actifs et des jeunes familles. Densifier l'existant sans dénaturer la ville.
Communes relais du Littoral	**Bénodet** **La Forêt-Fouesnant**	Relais du pôle urbain, ces communes ont des ménages parmi les plus âgés de Bretagne et de plus en plus réduits. Les revenus des ménages sont les plus élevés de Cornouaille. Les résidences secondaires sont très nombreuses, mais en recul au profit des résidences principales.	Proposer une offre de logements capable d'accueillir les actifs à l'année et les saisonniers, en mobilisant des dispositifs innovants qui permettent d'intervenir sur le parc ancien.
Pôles de proximité	**Clohars-Fouesnant** **Gouesnac'h** **Pleuven** **Saint-Évarzec**	Ces communes sont davantage marquées par une surreprésentation des ménages familiaux. Les résidences principales y sont bien plus présentes et les revenus moins élevés que Fouesnant et les relais du littoral.	Accueillir les familles à l'interface des zones d'emplois de Cornouaille, tout en veillant à conserver le patrimoine local. Maîtriser davantage le foncier et diversifier les formes d'habitat.

Favoriser le parcours résidentiel des ménages reste donc l'une des priorités pour les élus du Pays Fouesnantais.

En effet, les parcours résidentiels des ménages sont de moins en moins linéaires et nécessitent une prise en compte d'un contexte plus global à l'échelle Cornouaillaise pour être mieux appréhendés.

Marquée par un cadre de vie attractif entre littoral et arrière-pays, le Pays Fouesnantais attire tout profil de population, influençant ainsi les trajectoires résidentielles : les jeunes adultes et les actifs commencent souvent leur parcours dans les centres urbains comme Quimper ou Concarneau, où l'offre locative est plus abondante et où se concentrent les opportunités d'emploi et d'études.

L'accession à la propriété intervient généralement lors d'un changement familial (mariage, naissance

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

d'enfants), poussant les ménages vers les couronnes périurbaines, où le foncier est plus accessible et où l'on trouve des maisons individuelles avec jardin, notamment dans des communes comme Ergué-Gabéric, Rosporden et les communes du Pays Fouesnantais.

À l'approche de la retraite, certains ménages reviennent vers le littoral, recherchant un cadre de vie paisible, notamment à Bénodet ou La Forêt-Fouesnant. Ainsi, le parcours résidentiel en Cornouaille illustre une mobilité dictée par l'âge, les besoins familiaux et les aspirations à un cadre de vie équilibré entre urbanité et nature.

3 - LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 – PRODUIRE POUR LOGER LES MÉNAGES LOCAUX ET ACCUEILLIR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

La première orientation vise à disposer d'une offre de logements suffisantes pour loger les locaux et les nouveaux arrivants, en tenant compte de la croissance démographique du Pays Fouesnantais ainsi que des évolutions sociologiques de sa population.

L'analyse a révélé que les jeunes actifs, qu'ils soient seuls ou en couple, rencontrent des difficultés pour se loger sur le Pays Fouesnantais, ce qui pousse certains à s'installer en dehors du Pays Fouesnantais, notamment vers le nord, où l'accession à la propriété est plus abordable. Il est donc essentiel de garantir une production de logements suffisante, équilibrée et adaptée aux besoins actuels et futurs des ménages. Le premier enjeu consiste à proposer des logements à prix accessibles pour les jeunes familles d'actifs, tandis que le second vise à faciliter l'installation des jeunes en début de parcours résidentiel.

Produire pour maintenir la dynamique de croissance démographique

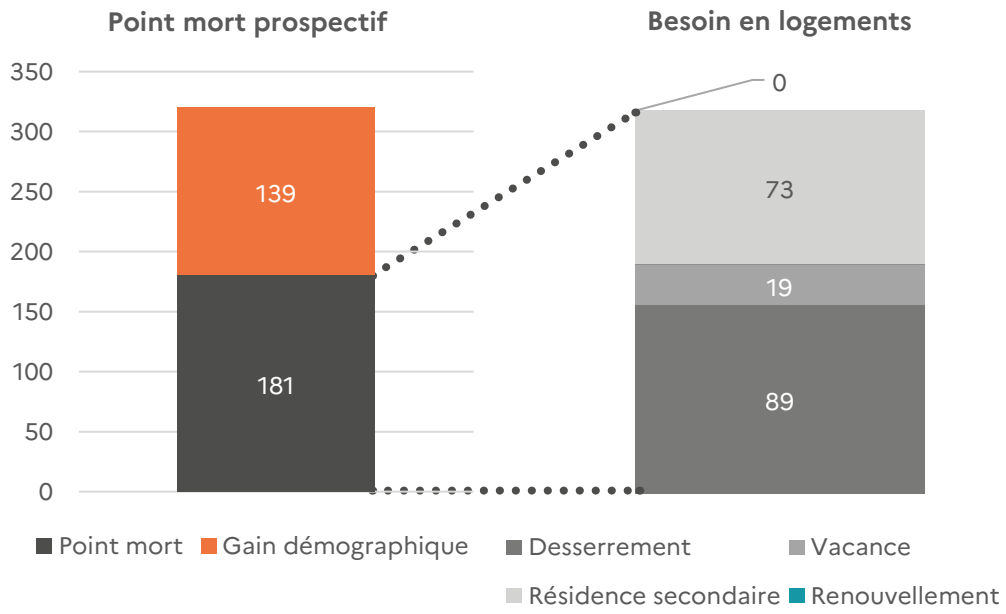
Dans la continuité de la tendance observée entre 2015 et 2021, marquée par une croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % sur le Pays Fouesnantais, la construction de 320 logements par an jusqu'en 2030 et 275 logements en 2031 conformément aux dispositions du Scot, devrait permettre de répondre aux besoins des habitants actuels tout en accueillant de nouveaux résidents.

Une partie de cette production sera destinée à compenser le desserrement des ménages, un phénomène principalement lié au vieillissement de la population mais aussi aux évolutions sociétales, telles que la décohabitation des jeunes, les séparations ou encore la monoparentalité. À taille de population constante, le nombre de ménages augmente, générant ainsi une demande accrue en logements.

À l'échelle du Pays Fouesnantais, entre 2015 et 2021, une moyenne annuelle de 162 nouveaux logements a été nécessaire pour absorber ce desserrement, ainsi que les transformations du parc immobilier existant (démolitions, changements d'usage, évolution des logements vacants et des résidences secondaires), représentant environ la moitié de la production totale. À l'avenir, le vieillissement plus marqué va continuer à accroître les besoins en logement liés au desserrement.

Le second objectif du Pays Fouesnantais sera de conserver un rôle d'accueil de nouveaux habitants.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE



Hypothèses retenues pour l'estimation des besoins en logements pour la période 2026-2031 :

- Augmentation de la population de +0,85%/an (+266 personnes/an entre 2026 et 2030).
- Poursuite de la baisse du nombre de la taille des ménages pour atteindre 1,92 en 2031.
- Quasi maintien du taux de vacance à 5,6%.
- Baisse moins marquée de la part de résidences secondaires à 27,3%.

Logements nécessaires par année

- 181 logements pour maintenir la population.
- 139 logements pour accueillir des nouveaux habitants.
- 31 606 habitants projetés en 2030 (population municipale).

La production neuve devra donc également permettre d'accueillir de nouveaux ménages.

Produire pour conforter le développement des polarités

La répartition de la production de logements neufs a été définie en fonction de la population, du niveau d'équipement des communes et des souhaits de développement affirmés par les élus du Pays Fouesnantais et inscrits dans la trame urbaine définie par le SCoT du Pays de l'Odet.

L'objectif est de conforter le rôle de polarité principale de Fouesnant, en s'appuyant sur les deux pôles relais de Bénodet et La Forêt Fouesnant tout en proposant un développement d'une offre plus adaptée aux besoins actuels des ménages sur les communes rétro-littorales du Pays Fouesnantais.

Fouesnant représente 37% du parc de résidences principales du Pays Fouesnantais et 45 % des logements de la production neuve intercommunale sur les 6 dernières années. Pour consolider ce pôle au regard de la structuration actuelle du territoire, la production de résidences principales doit être au moins égale à son poids démographique dans la production globale, et même permettre à Fouesnant de se renforcer comme véritable relais à l'interface de Quimper et Concarneau. 40% de la production sera donc réalisée dans la ville-centre, soit 125 logements/an.

Les communes « relais » de Bénodet et La Forêt-Fouesnant doivent également renforcer leurs rôles et poursuivre leurs efforts de production dans la stratégie de développement intercommunal pour

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

remédier au non-renouvellement de sa population (lié au vieillissement [illegible] très marquée de la natalité). Elles représentent 27% du parc de résidences principales du Pays Fouesnantais et 30 % des logements de la production neuve intercommunale sur les 6 dernières années. 30% de la production sera donc réalisée dans ces deux communes, soit 94 logements/an.

Enfin, **les quatre communes définies comme étant des pôles de proximité** dans le SCoT de l'Odet (Clohars-Fouesnant, Gouesnac'h, Pleuven et Saint-Évarzec) doivent maintenir des efforts de production dans la stratégie de développement intercommunal pour participer à l'accueil des familles du territoire et à la croissance de la population intercommunale. Elles représentent 34% du parc de résidences principales du Pays Fouesnantais et 25 % des logements de la production neuve intercommunale sur les 6 dernières années. 30% de la production sera donc réalisée dans ces deux communes, soit 94 logements/an.

Cette production nouvelle devra principalement prendre place au sein ou en continuité des centralités.

Production intercommunale de logements pour la période 2026-2031 :

- **40%** sur Fouesnant, soit 125 logements/an
- **30%** sur les communes relais, soit 94 logements/an
- **30%** sur les pôles de proximité, soit 94 logements/an

Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée

Au cours du précédent PLH, 115 logements locatifs sociaux ont été réalisés, représentant environ 6,4 % de la production totale de logements, avec une nette accélération au cours des trois dernières années. Bien que des efforts significatifs aient été consentis, l'offre actuelle de logements locatifs sociaux demeure insuffisante pour répondre à la demande croissante, exacerbée par la crise sanitaire. Cette insuffisance rend particulièrement difficile le logement des actifs du territoire.

Conscients de ces enjeux, les élus du Pays Fouesnantais ont réaffirmé leur volonté de renforcer la production de logements sociaux afin d'élargir le parc de résidences principales et de mieux répondre aux besoins des ménages cibles de la stratégie de développement. Dans cette optique, l'offre nouvelle devra non seulement contribuer à réduire la tension sur le marché du logement, mais aussi s'adapter aux évolutions des besoins.

Un relèvement des objectifs de production de logements sociaux a ainsi été acté, portant leur part à 15 % de l'ensemble des nouvelles constructions. La puissance publique renforcera donc son appui sur ces projets, souvent plus complexes et coûteux, afin d'accompagner efficacement leur réalisation.

La production sera privilégiée dans les centralités, et les typologies devront être davantage diversifiées pour tenir compte des besoins en petites typologies de ménages, grâce à des opérations :

- d'acquisition-amélioration,
- de démolition-reconstruction,
- de densification sur terrains nus ou en friche.

Ces programmes généralement complexes nécessitent de l'ingénierie et génèrent des surcoûts. Les communes et les bailleurs devront mettre en œuvre une ingénierie dédiée pour le suivi de ces opérations, avec un soutien financier et/ou ingénierique de la CCPF. Compte tenu de la tension du marché et afin de répondre aux besoins des populations, toutes les communes du Pays Fouesnantais devront participer à l'effort de production de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

La production de logements locatifs sociaux pour la période 2026-2031 :

- **15%** de la production neuve de la CCPF, soit 47 logements/an
- **19%** sur Fouesnant, soit 24 logements/an
- **13%** sur les communes relais, soit 12 logements/an
- **13%** sur les pôles de proximité, soit 12 logements/an

Produire une offre locative sociale adaptée au profil des ménages

Malgré des efforts significatifs, on constate aujourd'hui un décalage entre l'offre de logements locatifs sociaux disponibles et la demande, un phénomène accentué depuis la crise sanitaire. L'offre actuelle demeure insuffisante pour répondre aux besoins croissants.

Dans ce contexte, le développement de nouveaux logements sociaux devra non seulement contribuer à réduire cette tension, mais aussi s'adapter à l'évolution des attentes des ménages.

Comme rappelé en première orientation, les objectifs de production ont été revus à la hausse, portant la part des logements sociaux à 15 % de l'ensemble des nouvelles constructions.

Afin de répondre à la diversité de la demande locative sociale en termes de revenus, la production sera diversifiée et devra pouvoir accueillir l'ensemble des profils de ménages demandeurs de logements sociaux. Le contexte d'accès au logement sur le Pays Fouesnantais nécessite une production de :

- 30 % de logements financés en PLAI,
- 40 % de logements financés en PLUS,
- 30 % de logements financés en PLS, qui seront privilégiés sur les communes en zone B1.

ORIENTATION 2 – MAÎTRISER, DENSIFIER ET RÉNOVER

L'introduction du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrite dans la loi Climat et Résilience de 2021, marque un tournant majeur dans les politiques d'aménagement du territoire. Elle impose aux collectivités une réduction progressive de la consommation foncière, avec pour objectif d'atteindre un équilibre entre développement urbain et préservation des sols naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050. Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) adapte sa stratégie à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette orientation intitulée « Maîtriser, densifier et rénover », répond directement aux enjeux du ZAN. Elle vise à limiter l'extension urbaine en favorisant une utilisation optimisée du foncier déjà urbanisé, à travers la densification des secteurs construits, la réhabilitation du parc existant et la reconversion de friches. Cette approche permet de concilier développement de l'offre de logements, qualité de vie et préservation des ressources naturelles.

De plus, miser sur la rénovation et la valorisation du parc existant apparaît comme un levier essentiel pour renforcer l'attractivité résidentielle, répondre aux besoins des habitants tout en assurant une cohérence avec les politiques de transition écologique.

Cette approche contribuera à limiter la consommation foncière tout en améliorant la qualité de l'habitat. Il s'agira également de prioriser l'action foncière en définissant des périmètres d'intervention stratégiques, en mettant en place des opérations d'aménagement, en renouvelant les quartiers anciens et en constituant des réserves foncières pour anticiper les besoins futurs.

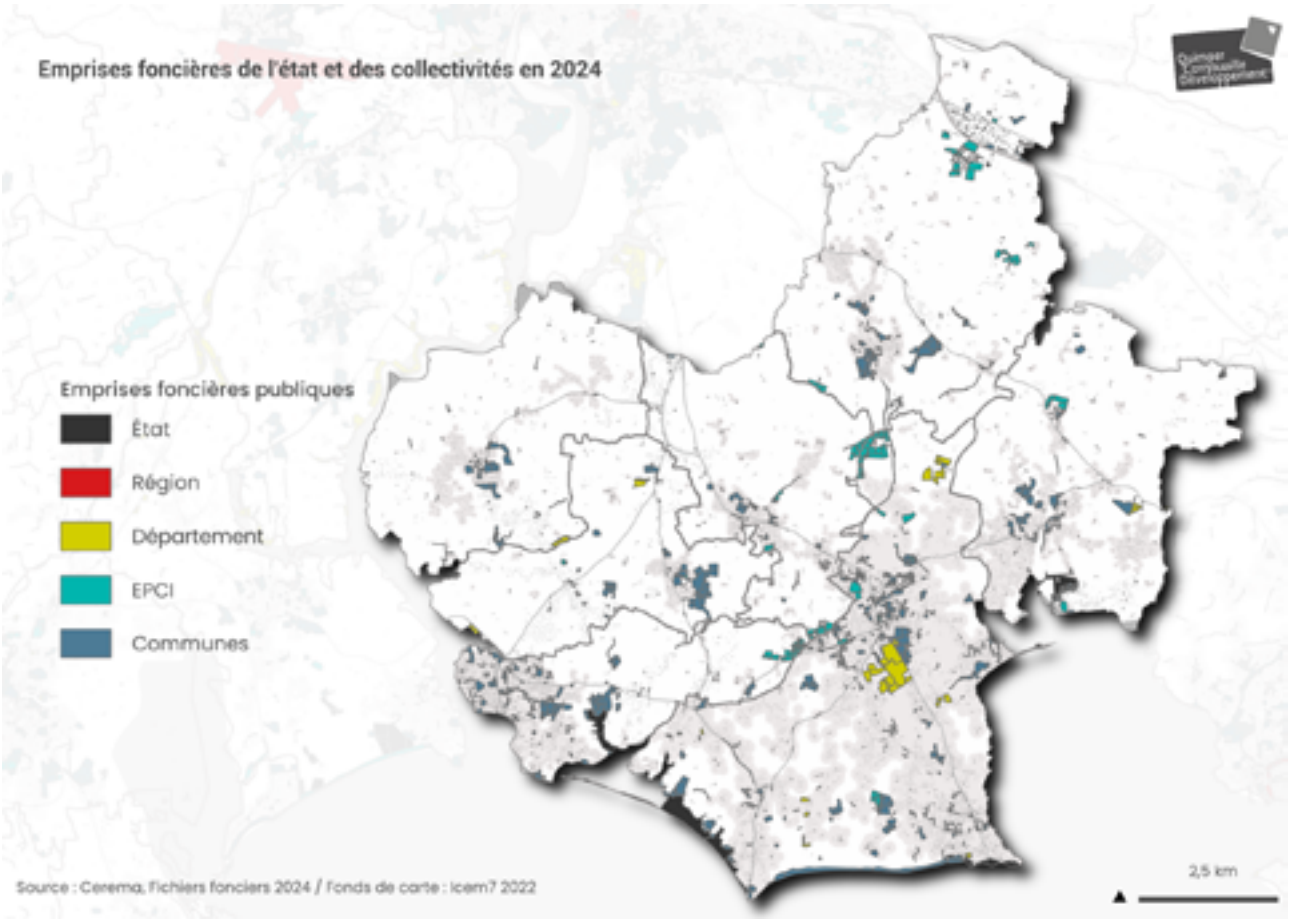
Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Mettre en place un référentiel et une stratégie foncière

Pour répondre efficacement aux enjeux identifiés dans le diagnostic, la diversification de l'offre de logements constitue un levier clé pour recréer des parcours résidentiels adaptés aux ménages. Conscients de cette nécessité, les élus du Pays Fouesnantais s'engagent dans une production de logements neufs répondant aux attentes des habitants, tant en termes de prix que de superficie. Dans cette optique, un référentiel foncier sera élaboré à l'échelle communale en s'appuyant sur les travaux réalisés dans le cadre des PLU existants ou en cours d'élaboration. Cette initiative marque le début d'une stratégie foncière destinée à être progressivement mise en œuvre grâce aux outils existants.

En s'appuyant sur les emprises identifiées et les réserves foncières prioritaires, une intervention foncière renforcée pourrait être mise en œuvre en collaboration avec les partenaires tels que l'EPF, les aménageurs, les OFS et les bailleurs. L'objectif est d'optimiser la mobilisation du foncier afin de favoriser la réalisation de projets, qu'ils soient neufs ou issus de la réhabilitation, tout en respectant des critères de densité et de diversité.

La stratégie d'acquisition foncière et immobilière vise à assurer une réactivité optimale sur le marché, permettant ainsi d'acquérir des biens dans des conditions avantageuses. Par ailleurs, l'accompagnement en ingénierie proposé par la CCPF doit faciliter l'avancement des projets portés par les communes. Enfin, un soutien financier sera mobilisé pour compenser le déficit de certaines opérations relevant du renouvellement urbain pour la production de logements sociaux. Par ailleurs, les instruments réglementaires, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou les servitudes de résidences principales, seront renforcés, notamment sur les aspects résidentiels et fonctionnels des projets d'aménagement.



Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Promouvoir le renouvellement urbain et la densification des projets

Pour la construction de nouveaux logements, il est essentiel d'identifier les possibilités de densification au sein des zones urbaines artificialisées au sens du MOS (Modes d'occupation du sol – inventaires numériques de l'occupation du sol).

Dans un contexte de raréfaction du foncier, l'optimisation des espaces existants devient un levier à privilégier. Une attention particulière sera portée à l'intégration harmonieuse des projets dans le tissu urbain, ainsi qu'à leur qualité architecturale, urbaine et environnementale. La mixité des usages, combinant logements, commerces et services, sera favorisée.

Ainsi, les élus du Pays Fouesnantais prévoit une nouvelle stratégie ambitieuse, conformément aux dispositions du SCOT de l'Odet, avec une production de 40% de l'offre dans l'enveloppe urbaine existante jusqu'en 2030 puis 45% en 2031, ce qui correspond à une évolution importante du mode de production de logements.

Une tendance de fond se dessine avec une multiplication des divisions parcellaires, entraînant principalement la construction de maisons individuelles en fonds de jardins. Cette évolution soulève des enjeux de cohabitation et de vis-à-vis entre voisins. La Communauté de communes travaillera en collaboration avec les communes concernées afin que ces dernières puissent mettre en place un dispositif de soutien pour aider les propriétaires de foncier à créer des terrains adaptés aux enjeux de consommation du moment.

Les taux de renouvellement urbain définis à l'échelle de l'EPCI et de l'armature territoriale

- sur le Pays Fouesnantais : 40% puis 45% en 2031
- sur Fouesnant : 50% puis 55% en 2031
- sur les communes relais : 45% puis 50% en 2031
- sur les pôles de proximité : 20% puis 30% en 2031

Promouvoir une offre qui favorise la densité dans les opérations neuves en extension urbaine

La production de logements individuels, sous la forme de lotissements en lots libres ou d'urbanisation relâchée avec la maison au milieu de la parcelle, doit être requestionnée.

Les nouvelles formes d'habiter doivent chercher à optimiser l'espace existant tout en proposant des aménagements innovants. Ce changement de modèle nécessite l'intervention des décideurs publics.

Un accompagnement de la CCPF auprès des communes sera mis en œuvre afin que ces dernières puissent informer, conseiller et accompagner les particuliers à optimiser leur parcelle et à faciliter les l'insertion harmonieuse des projets dans leur environnement bâti.

Les densités proposées dans la production neuve doivent tenir compte des objectifs de sobriété et être plus ambitieuses que les densités proposées depuis une vingtaine d'année (en moyenne entre 10 et 15 logements/ha). Les projets récents montrent que les communes et les porteurs de projets sont capables de s'inscrire dans cette trajectoire, comme en témoignent les densités des productions récentes.

Les densités de logements en extension:

- sSur le Pays Fouesnantais : 25 logements/ha puis 30 logements/ha en 2031
- sur Fouesnant : 30 logements/ha
- sur les communes relais : 30 logements/ha
- sur les pôles de proximité : 20 logements/ha puis 30 logements/ha en 2031

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Exemple : pavillons discontinus peu denses (20 logements)

Une densité de 19 logements par hectare, terrain de 1 050 ha

- Kerjégu à Clohars-Fouesnant, lotissement de 2019
- Des logements de 103 m² en moyenne
- 478 m² par parcelle





Exemple : petits collectifs et petites maisons (37 logements)

Une densité de 26 logements par hectare, terrain de 1 400 ha

- Route de Fouesnant à La Forêt-Fouesnant, projet de 2016
- 15 appartements (T2 au T5), 22 maisons
- Des logements de 97 m² en moyenne, 293 m² par parcelle





Les productions récentes pourront mixer les typologies proposées afin d'arriver à des densités de programmes satisfaisantes.

Adapter le parc existant aux enjeux actuels par sa rénovation

RÉDUIRE L'IMPACT DU SECTEUR DE L'HABITAT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LUTTER CONTRE LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Sur le Pays Fouesnantais, 83 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, dont peu peuvent bénéficier des aides de l'Anah en raison de leurs niveaux de revenus. Le locatif privé,

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

bien que minoritaire (14 % des ménages), constitue néanmoins un segment [illegible] Fouesnant.

Bien que le parc immobilier du territoire soit relativement récent, les logements situés dans les centres-villes sont plus anciens. Il est donc essentiel de maintenir et d'adapter les dispositifs d'amélioration de l'habitat, tout en développant de nouveaux outils d'intervention pour traiter les situations les plus critiques, en lien avec les structures partenaires et notamment le Réseau TYNEO et l'ADIL du Finistère.

Si le parc immobilier affiche globalement de bonnes performances énergétiques, l'enjeu reste particulièrement crucial dans les secteurs anciens des centres-villes et des villages. Malgré une sensibilisation croissante des habitants à la rénovation énergétique, le passage à l'acte demeure limité, principalement en raison des coûts élevés des travaux. De nombreux ménages privilégient des interventions partielles, moins efficaces, mais plus abordables à court terme, au détriment de rénovations globales pourtant plus performantes.

Face à ces défis, la CCPF poursuivra son engagement en renforçant son action à travers le pacte territorial et en déployant le service « France Rénov' », qui informe et conseille les propriétaires sur les aides financières mobilisables pour leurs travaux. Cet accompagnement sera renforcé avec le développement du dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' », porté par la CCPF, qui s'appuie notamment sur un recrutement spécifique pour soutenir ces actions.

En complément, des mesures préventives, incitatives et coercitives pourront être mises en place pour lutter contre l'habitat dégradé et les situations d'indignité.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES THERMIQUES DU PARC SOCIAL

Même si le parc de logements sociaux est globalement en meilleur état que dans le reste du Pays de Cornouaille, des interventions restent nécessaires. La réhabilitation des logements anciens doit à la fois renforcer leur performance énergétique et améliorer la qualité des services offerts aux locataires.

L'évaluation des besoins met en évidence une demande croissante en logements adaptés pour les ménages vulnérables, souvent à mobilité réduite, qui nécessitent des habitations financièrement accessibles et idéalement situées. Cette problématique est d'autant plus marquée avec le vieillissement de la population dans le Pays Fouesnantais. Il est donc essentiel de développer une offre spécifique pour les seniors en coordonnant les actions des différents acteurs et en mobilisant les financements adéquats.

Les travaux de rénovation doivent se poursuivre afin de respecter les normes actuelles en matière de confort et d'efficacité énergétique, notamment dans le logement collectif.

Créer des résidences principales à partir du parc existant

LUTTER CONTRE LA VACANCE ET LA DÉGRADATION DES LOGEMENTS

Bien que la vacance soit relativement limitée sur le Pays Fouesnantais, elle demeure une problématique dans certains centres urbains et communes rurales. Agir sur ce levier permettrait de développer le parc locatif privé et de pallier les insuffisances constatées sur ce segment.

La commune de La Forêt-Fouesnant a mis en place une taxe sur les logements vacants, afin de lutter contre ce phénomène. Globalement, des actions de requalification et remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 2 ans seront mises en place pour continuer à maintenir ce parc à un niveau réduit.

Les logements réhabilités et remis sur le marché pourront bénéficier d'une subvention dans la cadre de la remise sur le marché des biens destinés à la location à l'année.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ACCOMPAGNER LES COMMUNES POUR ENCADRER LA RÉSIDENCE SECONDAIRE ET LES MEUBLÉS DE TOURISME

Le Pays Fouesnantais se positionnera comme un soutien technique des communes qui souhaiteraient mettre en place une régulation spécifique des résidences secondaires et des meublés de tourisme. Les communes pourront majorer la surtaxe et les droits d'enregistrement des résidences secondaires, mais également délimiter des zones dans les documents d'urbanisme pour favoriser les résidences principales.

La mise en application de la loi sur les meublés de tourisme repose sur les pouvoirs élargis accordés aux Maires des communes. La CCPF avec l'appui de Quimper Cornouaille Développement fournira aux communes un listing et une localisation précise des meublés de tourisme, pour évaluer sur le propriétaire s'acquitte des taxes en vigueur et évaluer l'impact sur le marché de l'habitat.

Une fiscalité moins favorable

	AVANT		APRES INTRODUCTION LOI (décret avant le 20/05/2026)	
Type de location	Abattement	Plafond	Abattement	Plafond
Meublés de tourisme non classés	50 %	77 700 €	30 %	15 000 €
Meublés de tourisme classés	71 %	188 700 €	50 %	77 700 €
Locations meublées classiques	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €

Un DPE obligatoire

Tous les nouveaux logements proposés comme meublés de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE classé :

- entre les classes A et E jusqu'en 2034
- entre les classes A et D à compter du 1er janvier 2034

Des pouvoirs élargis pour les maires

- **Généralisation de la déclaration d'enregistrement en mairie :** Les maires pourront contrôler le respect de la réglementation par les loueurs (respect des règles de sécurité).
- **Amendes administratives :** Les maires pourront prononcer 2 nouvelles amendes administratives de 10 000 € maximum en cas de défaut d'enregistrement.
- **Quotas d'autorisations de meublés :** Les communes pourront définir des quotas d'autorisations et délimiter, dans leur PLU, des secteurs réservés à la résidences principales.

Durée maximale de location abaissée : À partir de 2025, toutes les communes pourront limiter à 90 jours/an la durée maximum de location à des touristes (120 jours aujourd'hui).

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 3 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES SPÉCIFIQUES

Favoriser l'accès au logement des jeunes actifs

De nombreux ménages aspirent à devenir propriétaires, mais des contraintes financières freinent la concrétisation de leur projet. Des dispositifs comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ), sans obligation travaux dans les logements anciens, permettant d'améliorer leur solvabilité, peuvent être mis en place pour faciliter l'accession abordable dans le parc existant.

Ces aides sont destinées aux ménages sous conditions de ressources. Grâce à ces dispositifs, les familles peuvent acquérir un logement ancien tout en bénéficiant d'un soutien financier. Ces initiatives publiques reposent sur un partenariat avec les établissements bancaires.

Elles sont principalement dédiées aux primo-accédants, c'est-à-dire aux foyers n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans. L'accession aidée constitue un levier essentiel pour inciter les jeunes ménages à s'installer durablement dans les centres urbains du Pays Fouesnantais.

Favoriser l'accès au logement des ménages modestes

Le PLH 2026-2031 prévoit la mise en place de nouveaux dispositifs visant à encourager la construction de logements neufs à prix abordable, tout en introduisant des actions complémentaires pour soutenir cette politique. La CCPF souhaite faire évoluer son modèle en laissant les bailleurs définir eux-mêmes leur stratégie concernant la production de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Dans le cadre de l'accession sociale à la propriété via le PSLA, les collectivités accompagnent les primo-accédants. Toutefois, malgré la présence de clauses anti-spéculatives, ces derniers peuvent revendre leur bien après un certain délai au prix du marché, entraînant ainsi la perte du bénéfice de l'investissement public initial. Pour remédier à cette situation, le Bail Réel Solidaire (BRS) pourrait être une solution permettant à des ménages d'accéder à la propriété à un prix abordable, notamment dans les secteurs tendus, tout en garantissant la pérennité du dispositif au fil des reventes.

1. L'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée
2. Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages modestes.
3. Les ménages achètent grâce au Bail Réel Solidaire. Ils possèdent la propriété bâtie de leur logement. L'OFS demeure propriétaire du foncier.
4. Les ménages payent un loyer foncier qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt.
5. Les ménages revendent leur logement à des ménages modestes avec une plus-value limitée. La vente est agréée par l'OFS.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Favoriser le maintien à domicile et développer une offre adaptée au vieillissement et à la perte d'autonomie

OFFRIR AUX SENIORS DES LOGEMENTS AUTONOMES, ADAPTÉS ET INNOVANTS

L'enjeu est de proposer un dispositif permettant l'adaptation des logements anciens occupés par des personnes âgées afin de leur garantir de bonnes conditions de vie à domicile. Parallèlement, il s'agit de favoriser le développement de nouvelles solutions de logement adaptées au vieillissement et à la perte d'autonomie sur le territoire.

L'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap représente également un défi important. Une meilleure mise en relation entre l'offre et la demande, ainsi qu'un recensement des logements accessibles, contribueraient à répondre efficacement à ces besoins. Le renforcement des partenariats avec les bailleurs et les associations est également indispensable.

Face à ce défi, la Communauté de Communes accompagnera les ménages, propriétaires et locataires, dans leurs travaux d'adaptation de leur logement, en proposant le service en régie d'"Assistance à Maitrise d'Ouvrage" pour l'obtention de l'aide nationale dispensée par l'Anah "Ma Prime Adapt'".

RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Ces dernières années, des logements adaptés aux publics spécifiques (personnes âgées, en situation de handicap, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage, etc.) ont été développés. Cependant, cette offre doit être élargie et diversifiée.

Le logement intergénérationnel ou la location d'une chambre chez un senior peuvent constituer des solutions pour répondre aux besoins des jeunes du territoire. De plus, une meilleure prise en compte des parcours résidentiels en lien avec l'emploi et l'apprentissage est nécessaire, ce qui passe par une connaissance approfondie des besoins et de leur répartition géographique.

En Finistère et notamment en Cornouaille, de nombreux partenaires engagés et compétents peuvent être mobilisés. Une coordination efficace avec ces acteurs permettra d'optimiser les financements disponibles.

L'amélioration de l'offre de logements destinés aux personnes en situation de handicap est également une priorité. Le soutien aux projets inclusifs en milieu urbain sera encouragé, notamment par l'accompagnement des porteurs de projets à travers l'ingénierie. La communauté de commune appuiera les bailleurs et associations dans la réalisation de logements innovants, qu'ils soient individuels groupés ou en petits collectifs. Un travail concerté avec les services départementaux permettra également d'améliorer l'identification des logements accessibles.

Répondre aux besoins des saisonniers (longues durées) sur le territoire, actifs en mobilité et étudiants

Les actions en lien avec l'accueil des publics spécifiques identifiés et notamment les saisonniers longues durées, les étudiants, alternants, apprentis et actifs en mobilité, seront encadrées par une convention de partenariat pour le développement de solution Habitat en Pays Fouesnantais avec AILES 29, association pour l'inclusion par le Logement, l'Emploi et les Solidarités.

Cette convention visera à proposer un panel de solutions logements à court-moyen terme à destination des actifs sur le territoire du Pays Fouesnantais.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Développer une offre pour les ménages en situation de grande précarité

Les difficultés rencontrées par certains publics peuvent être d'ordre social, économique ou liées à des situations d'urgence. Pour y répondre, la production d'hébergements d'urgence sera renforcée en lien avec la DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), et les bailleurs sociaux. De plus, le développement de logements d'insertion sera soutenu en lien avec le SIAO. L'objectif est d'accueillir des personnes aux ressources limitées, isolées ou en situation d'exclusion, dont l'accès à un logement autonome est difficile à court terme, sans pour autant relever des structures d'hébergement type CHRS.

Consolider les processus communs dans l'attribution des logements locatifs sociaux pour garantir l'équité d'accès des demandeurs

La loi Égalité et Citoyenneté confère aux EPCI le rôle de chef de file dans l'attribution des logements sociaux.

Dans ce cadre, la collectivité mettra en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

En effet, comme indiqué à l'article L.441-1-5 du CCH, les EPCI à PLH obligatoire doivent mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux : convention intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution et plan partenarial de gestion de la demande.

Le PPGDID définit les grandes orientations visant à assurer une gestion concertée des demandes de logements sociaux et à garantir aux demandeurs un accès à l'information, et ce, pour une durée de six ans.

La CIA, quant à elle, détermine :

- Les objectifs en matière d'attribution et de mutation des logements sociaux, couvrant l'ensemble des publics et des types de logements sociaux.
- Les modalités de relogement des personnes mentionnées à l'article L.441-1 du CCH, celles bénéficiant d'une décision favorable en vertu de l'article L.441-2-3 du CCH, ainsi que celles concernées par des projets de renouvellement urbain.
- Les principes de coopération entre les bailleurs sociaux et les détenteurs de droits de réservation.

Mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)

Concernant les gens du voyage, la CCPF veillera au respect des obligations légales en matière d'accueil. La création et la gestion de l'aire d'accueil du Pays Fouesnantais se poursuivra, tout en approfondissant la réflexion sur l'organisation de grands rassemblements à l'échelle du SCoT de l'Odet et, ponctuellement, de la Cornouaille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 4 - UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE POUR UN PLH AMBITIEUX ET CONCERTÉ

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) repose sur une volonté commune de collaboration et de dialogue afin de répondre au mieux aux enjeux territoriaux. Cette démarche s'inscrit dans une logique agile, interactive et constructive, permettant à l'ensemble des parties prenantes de contribuer efficacement à sa définition et à sa mise en œuvre. Les communes souhaitent ancrer le PLH dans des réalités locales concrètes et réalistes, en veillant à ce que leurs spécificités soient écoutées et prises en compte. Un PLH représente un levier stratégique de coopération entre les services des communes, de l'EPCI, les élus locaux et les partenaires. Il s'agit non seulement d'assurer la cohérence des travaux et des différents schémas, mais aussi de mobiliser un éventail élargi d'acteurs, au-delà des cercles habituels, afin de construire une politique de l'habitat inclusive et ambitieuse. Ainsi, cette démarche collective vise à structurer un PLH à la fois opérationnel et partagé, en garantissant la convergence des visions et des efforts pour répondre aux défis du logement sur le territoire métropolitain.

Observer, anticiper et évaluer en continu

L'objectif est d'informer et de rendre compte de la politique de l'habitat sur le territoire auprès des élus, des techniciens des communes et des partenaires. Pour cela, des données factuelles sont mises à disposition afin d'éclairer la situation et les enjeux liés au logement à l'échelle du Pays Fouesnantais.

Dans le cadre du PLH, la création d'un Observatoire, qui constitue une obligation réglementaire, permet de suivre les dynamiques du territoire, qu'il s'agisse de l'évolution démographique ou des transformations du parc de logements. Son rôle est d'assurer un suivi continu du PLH, d'évaluer la mise en œuvre des actions engagées et de mesurer les résultats obtenus. Ce suivi repose notamment sur une évaluation annuelle recommandée et sur un bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif défini sera observé à travers des indicateurs spécifiques permettant d'évaluer l'impact des actions mises en place. Leur mise à jour régulière garantira une analyse technique sur le long terme, en prenant en compte :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du volume et du type de logements neufs construits ;
- L'état du marché immobilier, incluant les volumes de transactions et les niveaux de prix des ventes et des loyers ;
- L'utilisation du foncier et les formes urbaines développées ;
- Les initiatives visant à améliorer et adapter l'habitat ;
- La gestion de la demande et des attributions de logements sociaux ;
- Les changements observés dans le parc de logements, qu'ils soient publics ou privés.

Ainsi, l'Observatoire joue un rôle essentiel dans le pilotage et l'adaptation de la politique locale de l'habitat, en assurant une vision claire et objective de son évolution.

Encourager et renforcer les liens entre la CCPF et les communes

La mise en place de cette politique repose sur une collaboration avec l'ensemble du territoire du Pays Fouesnantais. Cela impliquera une relation plus étroite entre l'intercommunalité et les communes, notamment à travers des échanges réguliers entre le service habitat et les collectivités. L'objectif est de suivre l'évolution des contextes de l'habitat, de décliner les objectifs et actions du PLH et d'assurer

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

la cohérence des projets communaux.

Les communes pourront bénéficier d'un accompagnement sur demande pour les aider à définir leurs projets en matière d'habitat, qu'il soit public ou privé.

Par ailleurs, les évolutions du territoire ainsi que des politiques et réglementations nationales en matière de logement seront l'occasion de renforcer la connaissance mutuelle de ces enjeux à l'échelle locale. Des rencontres thématiques pourront être organisées en complément des commissions habitat afin de favoriser le partage d'expériences sur des sujets spécifiques.

Pérenniser et développer les partenariats locaux

La politique de l'habitat s'appuie également sur des collaborations avec des acteurs locaux tels que le CCAS, les bailleurs sociaux, l'ADIL, Quimper Cornouaille Développement et les associations locale. Certains de ces partenariats, notamment dans le domaine du logement social, pourront être renforcés à travers des dispositifs tels que le Plan Partenarial de Gestion de la Demande ou les conventions « multisites ». De nouveaux partenariats pourront aussi être mis en place afin d'élargir la diffusion des informations relatives aux politiques de l'habitat de Quimper Bretagne Occidentale. Ces échanges contribueront à une meilleure connaissance du secteur et au partage d'expériences entre les différents acteurs impliqués.

Organiser les moyens humains pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH

La réussite du PLH repose sur une organisation efficiente des moyens humains mobilisés tout au long de sa mise en œuvre. Il est donc indispensable d'anticiper, dès la phase de programmation, la structuration d'une équipe dédiée ou la désignation de référents au sein des services compétents. Cette organisation pourra s'appuyer sur un pilotage interne renforcé, assurant la coordination entre les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels (Anah, DDT, bailleurs sociaux, etc.) et les acteurs locaux du logement. Le recours à un chef de projet ou à un animateur PLH, identifié comme interlocuteur privilégié, pourra garantir la continuité des actions et la cohérence des interventions sur le territoire. La mobilisation de compétences transversales (urbanisme, action sociale, développement économique) sera également un facteur clé pour assurer un suivi régulier des objectifs du PLH, l'évaluation des actions engagées et l'adaptation éventuelle des orientations en fonction des réalités locales. Enfin, il conviendra d'inscrire cette organisation dans un cadre partenarial clair et partagé, avec une gouvernance adaptée pour favoriser la réactivité et l'efficacité dans la mise en œuvre opérationnelle.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

TOME 3 : ACTIONS

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) joue un rôle central de coordination des actions définies collectivement. Elle assure le pilotage stratégique du programme, en lien avec les partenaires locaux et institutionnels, et veille à la cohérence et à la complémentarité des interventions sur l'ensemble du territoire.

Le présent rapport vise à présenter l'ensemble des actions engagées dans le cadre du PLH pour la période 2026-2031.

Il convient de souligner que les données financières figurant dans ce document concernent exclusivement les dépenses de fonctionnement prises en charge par la Communauté de Communes au titre de sa compétence en matière d'habitat. D'autres dépenses, portées par les partenaires ou par les communes, bien que participant également à la mise en œuvre opérationnelle du PLH, ne sont pas intégrées dans cette synthèse.

Par ailleurs, les dépenses d'investissement de la CCPF font l'objet d'un traitement distinct et sont détaillées dans un tableau spécifique annexé au présent rapport.

En complément, il est précisé que l'ensemble des coûts liés à l'animation du programme – incluant les moyens humains mobilisés, l'ingénierie, ainsi que l'animation partenariale – sont recensés dans la fiche action 18.

Enfin, les dispositifs d'aides directes à destination des ménages, des communes et des bailleurs sociaux seront encadrés par un règlement spécifique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 1 : SOUTENIR LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET GARANTIR SON ATTRACTIVITÉ

1 - PRODUIRE POUR LOGER LES MÉNAGES LOCAUX ET ACCUEILLIR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

Contexte et enjeux

Dans la continuité de la tendance observée entre 2015 et 2021, marquée par une croissance démographique annuelle moyenne de 0,9 % au sein de l'EPCI, les projections démographiques laissent entrevoir une poursuite de cette dynamique dans les années à venir. La production de logements doit permettre de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en répondant aux enjeux définis dans le SCoT de l'Odet.

Objectifs de l'action

- Compenser le desserrement des ménages, la variation des résidences secondaires, des logements vacants et les besoins de renouvellement du parc de logements.
- Accueillir de nouveaux ménages sur le territoire selon un gain démographique moyen de +0.85%/an.

Détails de l'action

1.1 - PRODUIRE POUR MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Cet objectif de production vise à :

- Produire suffisamment de logements pour maintenir la population actuelle (« point mort ») : 181 logements
- Accueillir de nouveaux habitants : 132 logements

Cette production nouvelle s'inscrira dans la trajectoire de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette) et aux objectifs fixés dans le SRADDET de la

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Région Bretagne approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021.

1.2 - PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DES PETITES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Afin de favoriser la diversité du parc de logements et répondre à la baisse de la taille moyenne des ménages, la production de petites typologies de logements (T2 à T3) sera favorisée dans les centralités. Pour rappel sur le Pays Fouesnantais, 80% des résidences principales sont des T4-T5 et 70% des ménages sont des personnes seules ou composés de 2 personnes.

	Typologies des logements à produire				
	T1	T2	T3	T4	T5+
Fouesnant	≈	+++	++	+	-
Communes relais	≈	++	++	+	-
Pôle de proximité	-	≈	++	+++	+
TOTAL EPCI	≈	++	++	++	≈

Les productions de T4 seront favorisées au niveau du pôle de proximité dans le but d'initier le parcours résidentiel des jeunes ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

Acteurs concernés

Bailleurs sociaux - Promoteurs immobiliers - Communes - DDTM.

Dépenses prévisionnelles

Pas de coût spécifique pour cette action.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1			Bilan à mi-parcours			
1.2						

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements autorisés
- Nombre de logements commencés (DOC)
- Nombre de logements achevés (DACCT)
- Répartition territoriale
- Taille des logements produits

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

Action 2 : Produire pour conforter le développement des polarités

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

2 - PRODUIRE POUR CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DES POLARITÉS

Contexte et enjeux

La répartition de la production de logements neufs a été établie en tenant compte de l'évolution de la population, du niveau d'équipements et de services proposés par les communes et des orientations définies par les élus communautaires, conformément au cadre de développement urbain fixé par le SCoT du Pays de l'Odet.

Les élus communautaires souhaitent que chaque commune puisse maintenir sa population actuelle et accueillir de nouvelles populations au regard de la dynamique récente de croissance démographique.

Objectifs de l'action

- Soutenir le développement des résidences principales.
- Accueillir de nouveaux ménages, notamment des jeunes actifs et permettre aux personnes âgées de vivre dans les centralités équipées proche des commodités.

Détails de l'action

AXER LE DÉVELOPPEMENT SUR LES POLARITÉS IDENTIFIÉES DANS LE SCOT

Pour répartir sa production, le PLH s'appuie sur la structuration du territoire en polarités identifiées dans le SCoT, tout en tenant compte du poids démographique et du taux d'équipement des communes. L'objectif est de renforcer le rôle central de Fouesnant tout en s'appuyant sur les pôles relais de Bénodet et La Forêt-Fouesnant. Parallèlement, l'offre de logements sera adaptée aux besoins actuels des ménages dans les communes rétro-littorales de la CCPF.

La répartition de l'enveloppe de logements est ajustée par groupe de communes en fonction de leurs typologies et leurs localisations, puis par commune, afin de répartir l'effort de production :

- conforter Fouesnant en tant que pôle urbain,
- renforcer Bénodet et La Forêt-Fouesnant en tant que relais du développement,
- répartir de façon équilibrée les objectifs de production sur le reste du territoire communautaire.

		Nombre moyen de logements à produire		
	Clef de répartition	Par an 2026 - 2030	En 2031	Total sur la durée du PLH
Fouesnant	40 %	128	110	**750**
Bénodet	18 %	58	50	**340**
La Forêt Fouesnant	12 %	38	33	**223**
Clohars-Fouesnant	7 %	22	19	**129**
Gouesnac'h	7 %	22	19	**129**
Pleuven	7 %	22	19	**129**
Saint-Évarzec	9 %	30	25	**175**
TOTAL EPCI	**100%**	**320**	**275**	**1 875**

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Acteurs concernés

Bailleurs sociaux - Promoteurs - Communes – DDTM.

Dépenses prévisionnelles

Pas de coût spécifique pour cette action.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2			Bilan à mi-parcours			Bilan final

Indicateurs de suivi

- Nombre et part de logements produits (DOC) par strate urbaine.
- Nombre et part de logements produits (DOC) par commune.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

Action 1 : Produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

3 - FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT PAR UNE OFFRE LOCATIVE RENFORCÉE

Contexte et enjeux

La tension sur le parc locatif social s'est accrue ces dernières années :

- Le nombre de demandeurs externes a progressé entre 2020 et 2025 pour atteindre 541 demandeurs sur le Pays Fouesnantais au 1er janvier 2025, pour 53 attributions réalisées en 2024.
- La tension reste supérieure à 4 demandes pour 1 attribution (4,7 en 2023).
- Le nombre d'attributions a augmenté entre 2020 et 2023 grâce à la production récente et importante de logements locatifs sociaux.
- Le nombre de logements locatifs sociaux a, récemment, fortement augmenté (+115 logements entre 2020 et 2024).

L'indice de réponse à la demande locative sociale s'est tout de même amélioré sur le territoire en 2023 grâce à cet effort récent.

Objectifs de l'action

- Soutenir le développement du parc locatif social .
- Diversifier le parc de logements.

Détails de l'action

3.1. ACCROÎTRE, DIVERSIFIER ET RÉPARTIR LE PARC LOCATIF SOCIAL

15% de la nouvelle production sera fléchée sur la production de logements sociaux, soit 282 logements sociaux sur la durée du PLH (48 logements / an entre 2026 et 2030, 42 logements en 2031). Outre la volonté politique d'accroitre le parc locatif social, cet objectif se base sur des données concrètes relatives aux opérations et programmes des bailleurs sociaux sur le Pays Fouesnantais, en cours et à programmer.

			Nombre moyen de logements à produire		
	Répartition de la production dans la CCPF	Clef de répartition	Par an 2026 - 2030	En 2031	Total sur la durée du PLH
Fouesnant	50%	19%	24	21	141
Bénodet	15%	13%	7	7	42
La Forêt Fouesnant	10%	13%	5	5	30
Clohars-Fouesnant	6%	13%	3	2	17
Gouesnac'h	6%	13%	3	2	17
Pleuven	6%	13%	3	2	17
Saint-Évarzec	7%	12%	3	3	18
TOTAL EPCI	100%	15%	48	42	282

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

L'ensemble des communes de la CCPF fournira un effort pour réaliser une production minimale de 12% de la production neuve, avec une majoration de la production à Fouesnant, commune la plus équipée de la CCPF.

3.2. ADAPTER AU TERRITOIRE LES TYPOLOGIES PRODUITES

Parmi les 282 logements produits sur la durée du PLH, 80% seront des logements locatifs sociaux (226 logements), et 20% (56 logements) de l'accession sociale.

La clef de répartition sur les financements des logements sociaux veillera à respecter une certaine mixité entre les financements via le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Social (PLS), avec :

- 30% de PLAI – 68 logements sur la durée du PLH
- 40% de PLUS – 90 logements sur la durée du PLH
- 30% de PLS – 68 logements sur la durée du PLH

Une aide financière pour les logements PLUS et PLAI sera accordée et majorée pour la construction de T2, dans la limite des logements PLUS et PLAI prévus sur la durée du PLH.

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) sera comptabilisé parmi l'objectif global de production de logements sociaux. Il permet une accession sécurisée à la propriété pour les ménages bénéficiant de ressources modestes, ne disposant pas d'apport personnel et souhaitant acquérir un logement neuf, dans une opération agréée par l'État sur le territoire de la CCPF.

3.3 SOUTENIR FINANCIÈREMENT LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Afin de soutenir financièrement les opérations les plus complexes, ces financements seront accordés, à destination des communes ou des bailleurs sociaux porteurs de projets de constructions de logements sociaux (hors construction en VEFA). Ces subventions concerneront les logements PLUS et PLAI, dans la limite des logements prévus sur la durée du PLH.

Un complément de subvention sera accordé pour la construction de logements T2 en PLAI.

Les conditions d'octroi de ces aides seront précisées dans le règlement des aides du PLH. D'autre part, l'octroi d'une garantie d'emprunt aux organismes HLM pourrait être étudié afin de favoriser la production locative sociale.

3.4. DIVERSIFIER LE PARC LOCATIF SOCIAL EXISTANT

Alors que la demande locative sociale porte majoritairement sur des petites typologies de logements, le parc est essentiellement composé de logements sociaux de taille intermédiaire. Les bailleurs sociaux veilleront à produire une offre axée sur les plus petites typologies, notamment pour les ménages les plus précaires en PLAI. Les offres en logements PLS pourront davantage être orientées vers des T3 et T4 pour attirer des ménages de jeunes actifs et ainsi initier leur parcours résidentiel.

Acteurs concernés

Organismes HLM – Communes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Dépenses prévisionnelles

- **5 000 €** par logement en PLAI.
- **7 000 €** par logement en PLUS.
- **Majoration de 3 000 €** par logement en T2 (PLAI), avec un maximum de 50% du total des logements produits.

Au total, 201 167 € par an et 1 207 000 € sur la durée du PLH.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
3.1	X	X	Bilan à mi-parcours	X	X	X
3.2	X	X		X	X	X
3.3	X	X		X	X	X
3.4	X	X		X	X	X

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux mis en service, à l'échelle de l'EPCI et par commune.
- Part de logements locatifs sociaux produits sur l'objectif de production globale.
- Répartition PLUS, PLAI, PLS et part dans la production totale.
- Typologie des logements locatifs sociaux produits (T1/T2/T3/T4/T5).
- Subventions accordées par la CCPF pour la production de logements sociaux.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 1 : Produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants.
- Action 2 : Produire pour conforter le développement des polarités.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 2 : MAÎTRISER, DENSIFIER ET RÉNOVER

4 - METTRE EN PLACE UN RÉFÉRENTIEL ET UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Contexte et enjeux

La loi Climat et résilience (2021) fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols d'ici à 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de 50% de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation foncière observée en 2011-2021.

Le SRADDET de la région Bretagne et le SCOT de l'Odet fixent les objectifs de réduction de la consommation foncière dans cette trajectoire.

A l'échelle de la CCPF, l'enveloppe foncière disponible pour 2021-2031 s'élève à 78,5 hectares. D'après les consommations relevées dans le cadre des travaux du SCoT, et anticipant l'enveloppe disponible pour 2031-2041 (25ha), le foncier disponible pour le PLH est de 43,5ha.

Ainsi, la définition d'une stratégie foncière est indispensable pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN tout en développant une offre de logements suffisante et diversifiée répondant aux besoins des ménages.

Objectifs de l'action

- Recenser les opportunités foncières, notamment en renouvellement urbain.
- Mettre en place une stratégie foncière pour garantir, sur le temps long, le développement de projets de logements mixtes, abordables et de qualité.

Détails de l'action

4.1 ÉLABORER UN RÉFÉRENTIEL FONCIER

Conformément à l'axe 3 de son projet de territoire, le Pays Fouesnantais élaborera un référentiel foncier afin d'engager une stratégie foncière et réduire le rythme de consommation d'espace. Il s'agira d'identifier et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers (publics et privés) des centres-villes et bourgs du territoire. Il permettra de mettre en place une véritable politique proactive de renouvellement et de densification de l'espace urbain, en vue d'atteindre les objectifs en matière de production de logements et de respect du principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

4.2 ÉLABORER PUIS METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

La stratégie foncière se fera à la suite de l'élaboration du référentiel foncier. Elle permettra de flécher les gisements fonciers d'intérêts pour en évaluer les potentiels opérationnels, les coûts et les outils à déployer pour mobiliser ces emprises. Cette démarche pourrait amener à questionner la mise en place d'un PLU(i) sur le territoire, véritable outil stratégique permettant de guider l'aménagement du territoire tout en assurant la cohérence entre les différents enjeux locaux. Ce document permettrait d'encadrer l'aménagement concret du territoire à une échelle communautaire cohérente.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

4.3 FAVORISER LES OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin d'accompagner les opérations de densification urbaine pour la production de logements locatifs sociaux, la CCPF prévoit la mise en place d'un fonds d'intervention foncière (FIF). Ce fonds permettra de financer des programmes en faveur du logement en cœur de ville ou centre bourg, nécessitant des travaux de démolition partielle ou totale avant reconstruction. Ce fonds dont l'enveloppe globale annuelle s'élève à 100 000 € est destiné aux communes ou aux bailleurs sociaux. Les conditions d'octroi sont précisées dans le règlement des aides.

EPF : Afin d'accompagner l'objectif ZAN et la mise en œuvre de la future stratégie de maîtrise foncière il s'agira d'engager un partenariat avec l'EPF Bretagne via la mise en place d'une convention-cadre. Elle se traduira par des conventions opérationnelles pour des projets complexes dans le tissu urbain.

Division parcellaire : Communiquer, conseiller, accompagner les communes et les ménages sur la division parcellaire, la division pavillonnaire et la colocation « classique ».

Acteurs concernés

Organisme HLM – EPF Bretagne – CAUE – QCD – Communes.

Dépenses prévisionnelles

- Fond d'intervention foncière : 100 000 €/an, 600 000€ sur la durée du PLH

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4.1	x	x	x			x
4.2		x	x	x	x	x
4.3			x	x	x	x
4.4	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de projets accompagnés par le FIF.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 1 : Produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants.
- Actions 16 : Encourager et renforcer les liens entre la CCPF et les communes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

5 - PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES OPÉRATIONS

Contexte et enjeux

La manière actuelle de produire du logement individuel, notamment à travers des lotissements en lots libres ou une urbanisation diffuse avec des maisons centrées sur leur parcelle, doit être repensée.

Les modes d'habitat de demain doivent viser une meilleure utilisation de l'espace disponible tout en intégrant des solutions d'aménagement novatrices. Cette évolution nécessite l'engagement des acteurs publics.

Objectifs de l'action

- Promouvoir le renouvellement et la densification des fonciers bâtis existants.
- Promouvoir une densification des projets de productions neuves.

Détails de l'action

5.1 LA PRODUCTION DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte des objectifs de réduction de la consommation foncière en favorisant la construction neuve dans le tissu existant.

Les objectifs ci-dessous prennent en compte les objectifs du SCoT, en s'inscrivant dans la trajectoire de réduction de la consommation prévue dans le SRADDET de la région Bretagne.

	Part des logements à produire dans l'enveloppe urbaine	
	Par an 2026 - 2030	En 2031
Fouesnant	50 %	55 %
Communes relais	45 %	50 %
Pôles de proximité	20 %	30 %
TOTAL EPCI	40 %	45 %

Il convient nécessairement de prioriser la densification de l'enveloppe urbaine afin de répondre aux besoins de développement du territoire. Si la disponibilité foncière au sein de l'enveloppe urbaine est insuffisante, alors les documents d'urbanismes pourront étudier et identifier les secteurs d'urbanisation en extension.

Les objectifs en matière de renouvellement urbain, les densités à produire et la stratégie foncière seront traduits dans les documents d'urbanisme locaux.

Des outils complémentaires, comme la servitude de résidence principale pourront être intégrés dans les PLU afin de garantir le maintien de logements à usage de résidence principale dans un secteur situé en zone urbaine ou à urbaniser. Elle permet d'exiger que toutes les nouvelles constructions de logements dans cette zone soient exclusivement destinées à l'habitation principale.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Les communes seront également orientées vers d'autres dispositifs plus pertinents selon le contexte local et les objectifs du projet, tels que :

- les secteurs de mixité sociale,
- les emplacements réservés,
- la déclaration d'utilité publique (DUP),
- OAP sectorielles
- ou encore les zones d'aménagement concerté (ZAC).

5.2. PRODUIRE UNE OFFRE QUI FAVORISE LA DENSITÉ DANS LES OPÉRATIONS NEUVES EN EXTENSION URBAINE

Dans le but de préserver au maximum les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) au regard du référentiel du SCOT de l'Odet, une densité de production nettement supérieure à ce qui a été constaté lors de l'élaboration du diagnostic sera visée.

Les densités minimales moyennes à atteindre permettront d'urbaniser les sols seulement dans l'enveloppe nécessaire au développement du territoire. L'évaluation porte sur les densités brutes et prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâtis ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

		Densité minimale moyenne de logements à l'hectare (par strate urbaine)	
	Foncier disponible 2026-2031	2026 - 2030	En 2031
Fouesnant	13,2 ha	30	30
Bénodet	6,6 ha	30	30
La Forêt Fouesnant	5 ha		
Clohars-Fouesnant	4,7 ha	20	30
Gouesnac'h	2,2 ha		
Pleuven	4,5 ha		
Saint-Évarzec	7,2 ha		
TOTAL EPCI	43,5 ha	25	**30**

Pour parvenir à ces densités, la collectivité peut exercer une maîtrise du foncier sans forcément en être propriétaire. Le panel des outils à disposition pour mettre en œuvre une telle stratégie est large. Les différents dispositifs peuvent être mobilisés individuellement où être combinés, afin de répondre au mieux à la problématique locale :

- La zone d'aménagement différé ;
- La Déclaration d'Utilité Publique ;
- Les biens sans maître ou abandonnés ;
- Le sursis à statuer et le périmètre d'attente de projet.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Acteurs concernés

EPF Bretagne – CAUE – Quimper Cornouaille Développement – Communes

Dépenses prévisionnelles

-

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
5.1	x	x	x	x	x	x
5.2	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Part des logements produits dans l'enveloppe urbaine (zones artificialisées au sens du MOS).
- Part des logements produits en extension.
- Densité brute des programmes en extension.
- Consommation d'ENAF (en m2) des logements construits en extension, par commune.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 1 : Produire pour loger les ménages locaux et accueillir les nouveaux arrivants.
- Action 2 : Produire pour conforter le développement des polarités.
- Action 4 : Mettre en place un référentiel et une stratégie foncière.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

6 - ADAPTER LE PARC EXISTANT AUX ENJEUX ACTUELS PAR SA RÉNOVATION

Contexte et enjeux

La requalification du parc existant est un enjeu identifié en phase de diagnostic. En effet, l'ADEME estime qu'à l'échelle nationale, environ 80% des logements de 2050 sont d'ores et déjà construits.

Rénover le parc de logements existants sur le Pays Fouesnantais est une priorité pour répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques du territoire. Une grande partie des habitations date d'avant les premières réglementations thermiques et présente aujourd'hui des performances énergétiques insuffisantes. Ces rénovations permettent de lutter efficacement contre la précarité énergétique, d'améliorer le confort des habitants, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et de préserver l'attractivité du territoire en valorisant son patrimoine bâti. C'est aussi un levier fort pour soutenir l'économie locale à travers les filières du bâtiment et de l'artisanat.

Objectifs de l'action

- Améliorer la salubrité et les performances thermiques des résidences principales, ainsi que le confort des occupants.
- Accueillir, orienter, informer, conseiller et accompagner les ménages dans leur projet de rénovation de leur logement.
- Bâtir un écosystème de la rénovation avec les professionnels du secteur et artisans du bâtiment.

Détails de l'action

6.1. RÉDUIRE L'IMPACT DU SECTEUR DE L'HABITAT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LUTTER CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

L'ambition de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais est d'informer, conseiller et d'accompagner les ménages dans leur projet de travaux de rénovation de leur logement. Pour atteindre cet objectif, les deux premiers volets opérationnels du Pacte territorial 2025-2029 signé avec l'Anah encadrent cette intervention en lien avec l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire :

Volet 1 : la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels. Ce volet s'adresse à l'ensemble des ménages du territoire tous revenus confondus, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés, en matière de travaux de d'amélioration des logements, mais également aux professionnels du bâtiment, des secteurs bancaires, de l'immobilier, des notaires, etc.

Volet 2 : l'information, le conseil et l'orientation des ménages. La CCPF se structure dans le conseil apporté aux habitants et devient en 2025 Espace Conseil France Renov' afin d'accueillir, d'orienter, d'informer et conseiller les particuliers sur leurs travaux, au niveau technique mais également dans leurs recherches d'aides financières. Cette étape est menée en collaboration est les partenaires historiques de la CCPF à savoir l'ADIL du Finistère et le Réseau TYNEO.

6.2. ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES DANS LEURS PROJETS DE RÉNOVATION

Le troisième volet du Pacte sur l'accompagnement des ménages, vise à accompagner les ménages dans leurs projets de rénovation. Ce volet s'adresse à l'ensemble des propriétaires occupants, tous revenus confondus, sur les travaux de rénovation énergétique d'ampleur ou « rénovation globale », touchant plusieurs postes de travaux notamment les systèmes de chauffage, de production d'eau

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

chaude sanitaire, de ventilation et d'isolation.

Sur le volet de l'Energie, la **CCPF a obtenu début 2025 l'agrément « Mon Accompagnateur Renov' »** et fixe un objectif d'accompagnement de 30 dossiers par an, soit 30 chantiers accompagnés et éligibles au dispositif de l'Anah « Ma Prime Renov' Parcours Accompagné », sous réserve de la stabilité du dispositif national sur la durée du PLH.

La CCPF est également proactive sur la réhabilitation des systèmes d'assainissement non-conforme et accompagne financièrement selon conditions les propriétaires pour améliorer leur habitat. 30 dossiers de mise aux normes d'installations ANC sont visés par an sur la durée du PLH avec un montant moyen d'aide par dossier de 1 870 €. Cette dépense est rattachée au budget « Eau et Assainissement » de la collectivité et non intégrée aux dépenses de fonctionnement du présent rapport.

6.3. AMÉLIORER LES PERFORMANCES THERMIQUES DU PARC SOCIAL

Les bailleurs sociaux seront sollicités pour compléter les informations sur les résidences non renseignées en matière de classe énergétique figurant au DPE. Les bailleurs sociaux concernés par des logements aux étiquettes E, F et G devront proposés une programmation pluriannuelle des travaux à prévoir pour améliorer le parc social locatif. A date, 20 logements classés F ou G sont recensés dans le parc locatif des bailleurs sociaux sur le Pays Fouesnantais.

Les réhabilitations des logements locatifs sociaux seront à engager pour contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat, mais aussi à améliorer le confort des occupants et baisser leurs charges.

6.4. Structurer une filière de la rénovation du bâti ancien et de l'éco-rénovation

Rénover le parc de logements anciens du Pays Fouesnantais, en particulier les pentys, longères et anciens bâtiments édifiés avant 1945, qualifié de bâti vernaculaire, est une des priorités technique et patrimoniale du territoire. Ces bâtis traditionnels, souvent en pierre, nécessitent des approches spécifiques fondées sur la connaissance des matériaux d'origine et des principes de construction anciens. L'utilisation de matériaux naturels comme les enduits à la chaux, le chanvre, la laine de bois ou les isolants biosourcés permet de préserver les qualités hygrométriques des murs anciens (perspirance, régulation de l'humidité, inertie thermique), tout en améliorant la performance énergétique et le confort des habitants.

La CCPF pilotera la mobilisation des filières professionnelles autour de ces objectifs, en structurant un partenariat durable avec les acteurs locaux de la rénovation. Elle impulsera ainsi une dynamique territoriale forte, en créant les conditions favorables à l'engagement des artisans et des corps de métier dans cette transition constructive.

La CCPF encouragera l'utilisation majoritaire de matériaux biosourcés ou recyclés dans les projets de rénovation, quand ceux-ci sont techniquement adaptés. Le recours aux énergies renouvelables telles que le bois, la géothermie, les chaufferies bois, le solaire thermique ou photovoltaïque sera également soutenu.

Pilotage

Prestation en régie :

	Dynamique territoriale	Information conseil 1er niveau	Accompagnement	Total
Chargé Habitat	0,33	0,05	0,57	0,95
CLIC	0,05	0,2	-	0,25
SPANC	0,05	0,08	-	0,13

Partenaires : ADIL et Réseau TYNEO

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Acteurs concernés

Anah – Réseau TYNEO – ADIL – Bailleurs sociaux – CAPEB – FFB – ECHOBAT – AQC – Communes.

Dépenses prévisionnelles

- **6.1 :** 504 288 € sur la durée du PLH – 84 048 € / an.
- **6.2 :** 388 500 € sur la durée du PLH – 64 750 € / an.
  - Prestation audit énergétique.
  - Prestation rapport d'ergothérapie.
  - Moyens Humains : CLIC, Chargé de mission Habitat, Communication.
- **6.2 :** (Budget annexe Eau et Assainissement) : 336 600 € sur la durée du PLH – 56 100 €/an.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
6.1	x	x	x	x	x	x
6.2	x	x	x	x	x	x
6.3	x	x	x	x	x	x
6.4	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'information de premier niveau, conseil personnalisé et conseil renforcé apportés aux ménages.
- Nombre de dossiers accompagnés vers Ma Prime Renov' Parcours Accompagné et Ma Prime Renov' par geste (dossiers déposés / validés / soldés).
- Montants des subventions accordées (MPR PA et MPR par geste).
- Nombre de logements locatifs sociaux rénovés.
- Nombre de communication et d'événement de mobilisation des ménages et des professionnels réalisés.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 7 : Réduire l'habitat indigne et dégradé.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

7 - RÉDUIRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

Contexte et enjeux

Le repérage et l'identification du parc privé dégradé ou indigne restent particulièrement complexes sur le Pays Fouesnantais, notamment à l'échelle locale ou opérationnelle. Contrairement au parc social, qui bénéficie d'outils de suivi précis, la connaissance de l'état du parc privé reste très lacunaire.

Les données disponibles sont éparses, souvent issues de sources multiples, avec des périmètres d'étude et des temporalités hétérogènes, ce qui rend difficile une lecture cohérente du phénomène. Pourtant, améliorer la connaissance de cet habitat et des mécanismes qui conduisent à sa dégradation est essentiel pour agir efficacement. Cet enjeu est au cœur de la lutte contre l'habitat indigne : il permet de mobiliser les acteurs locaux, de prioriser les interventions et de répondre aux situations d'urgence, tant sur le plan de l'Habitat que sur le plan social.

Objectifs de l'action

- Identifier le parc de logements dégradés.
- Accompagner les propriétaires dans les travaux de réhabilitation des logements dégradés ou insalubres.
- Utiliser des outils incitatifs et coercitifs pour obliger les marchands de sommeil à réaliser les travaux d'habitabilité.

Détails de l'action

7.1. RECENSER L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉGRADÉS ET POTENTIELLEMENT INDIGNES

Cet exercice permettra d'**identifier les logements et copropriétés potentiellement fragiles** pour pouvoir engager des interventions de requalification, notamment sur les plus dégradée ou mal gérées. Cette démarche d'observation s'appuiera sur une méthodologie élaborée par les techniciens la CCPF via les outils développés par l'État comme « Go-Renove Territoire », mais également Quimper Cornouaille Développement et les agences d'urbanisme bretonnes, en s'approchant des exigences d'un VOC (Veille et observatoire des copropriétés) prévu par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Les copropriétés sont un élément important du parc de logements tout en étant un objet complexe aux désordres liés à la structure du bâti et/ou à sa gestion. Elles jouent un rôle important dans le fonctionnement des marchés immobiliers et la CCPF souhaite mettre en place un observatoire des copropriétés pour acquérir une connaissance fine de ce parc, en partenariat avec Quimper Cornouaille Développement.

Au-delà des copropriétés, il sera également étudié la pertinence du transfert des pouvoirs de police administrative concernant le logement indigne à l'échelon intercommunal.

7.2. INCITER À LA RÉNOVATION DU PARC INDIGNE

La loi **« habitat dégradé » du 9 avril 2024** a introduit la possibilité pour les EPCI compétent en matière d'Habitat, de mettre en place une **déclaration de mise en location** sur des zones spécifiques où sont connus des situations de mal-logement.

Dans un premier temps, la Communauté de communes du Pays Fouesnantais (CCPF) instaurera un dispositif déclaratif permettant d'assurer une veille proactive sur le parc locatif privé présentant des signes potentiels de dégradation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Un ou plusieurs périmètres géographiques seront déterminés par la [illegible] (hors bailleur social) mettant en location un logement situé dans ces zones devra en faire la déclaration auprès des services de la CCPF, dans un délai de 15 jours suivant la signature du contrat de location.

Cette déclaration devra être accompagnée du dossier de diagnostic technique, permettant une première évaluation de l'état du logement.

Ce dispositif a pour objectif de mieux identifier les logements susceptibles d'être dégradés et d'intervenir via la Service Public pour la Rénovation de l'Habitat mis en place par la CCPF depuis le 1er janvier 2025. L'absence de déclaration n'affecte pas la validité du bail conclu avec le locataire, mais le propriétaire s'expose à une sanction administrative sous forme d'amende.

Acteurs concernés

Anah – Communes.

Dépenses prévisionnelles

-

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
7.1	x	x	x	x	x	x
7.2	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements et copropriétés potentiellement fragiles identifiés et concernés par le permis de louer.
- Nombre de déclarations reçues.
- Nombre de logements dégradés-insalubres recensés.
- Nombre de visites effectuées.
- Nombre d'arrêtés de péril ou d'insalubrité pris.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 6 : Adapter le parc existant aux enjeux actuels par sa rénovation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

8 - CRÉER DES RÉSIDENCES PRINCIPALES À PARTIR DU PARC EXISTANT

Contexte et enjeux

Il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat (PLH) intègre des orientations fortes en matière de modernisation du parc existant, de restructuration et de réhabilitation des logements dé-qualifiés, ainsi que de réinvestissement du parc vacant. L'intervention sur l'habitat existant constitue ainsi un levier essentiel pour renouveler l'offre de logement.

Le territoire peut, à ce titre, faire le choix de mobiliser le parc vacant depuis plus de deux ans, bien que cette vacance structurelle demeure marginale (1,8 % du parc). Il peut également s'orienter vers une régulation plus active des résidences secondaires et des meublés de tourisme.

Une telle mobilisation du parc hors résidence principale permettrait de préserver un centre-ville vivant et habité, de favoriser une cohabitation plus équilibrée entre résidents permanents et populations touristiques, et d'apporter des réponses concrètes aux tensions accentuées par le contexte de crise actuelle.

Objectifs de l'action

- Recenser et suivre le parc de logements structurellement vacants.
- Réduire le parc de logements structurellement vacants, notamment en centralité.

Détails de l'action

8.1. RECENSER LES LOGEMENTS VACANTS

La mobilisation des 386 logements vacants depuis plus de deux ans recensés dans la base de données des fichiers fonciers en 2023 permettrait de remettre des résidences principales sur le marché. La mise en place d'une stratégie proactive permettra la remobilisation des propriétaires de logements vacants afin de les inciter à rénover leurs biens pour participer au recyclage des logements vacants dégradés pour les situations bloquées. Un travail sera mené par le chargé de mission Habitat de la CCPF pour identifier les logements notamment grâce à l'outil **Zéro Logement Vacant** développé par l'État pour accompagner les collectivités dans la résorption de la vacance.

8.2. INCITER À LA SORTIE DE VACANCE POUR DU LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ

L'instauration d'une **taxe communautaire** sur les logements en vacants depuis plus de 2 ans a pu être appliqué sur certaines communes du Pays Fouesnantais. Son objectif est d'inciter les propriétaires de biens vides, non meublés et inoccupés depuis plus de deux ans à les remettre en vente ou en location au bénéfice des habitants à l'année.

Sur le modèle de la prime sortie de la vacance mise en place par l'Anah pour les territoires ruraux, une aide à la sortie de vacance pour une mise en location sur une durée minimum sera mise en place. Cette prime favorise l'accroissement du parc de logements locatifs à l'année. D'un montant de 5.000€ par logement, elle est destinée aux petits propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans pour une durée minimale de 8 ans selon des conditions d'octroi définies dans le règlement des aides.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

8.3. ENCADRER LA RÉSIDENCE SECONDAIRE ET LE MEUBLÉ DE TOURISME

La CCPF suivra l'application de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Pour les communes qui le souhaitent, la CCPF pourra les accompagner dans l'encadrement des **résidences secondaires**. En s'appuyant sur la loi Le Meur de 2024, les secteurs en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) peuvent être identifiés et réservés au développement des résidences principales. Ces dispositions s'appliquent dans les PLU des communes pour lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, soit les communes de (d'après le décret n°2023-822) :

- Bénodet
- Clohars-Fouesnant
- Fouesnant
- La Forêt-Fouesnant
- Gouesnac'h

À l'image d'autres territoires, la CCPF est confrontée aux difficultés d'accès au logement locatif privé et à la flambée des prix des loyers en lien avec une crise du logement et la pression des **meublés de tourisme**, particulièrement sur les petites surfaces. Ce phénomène de transformation de logements loués à l'année en meublés de tourisme a connu un essor très important suite à l'arrivée de puissantes plateformes en ligne, avec des conséquences notables. La CCPF accompagnera au besoin les communes dans la mise en place de la procédure de déclaration avec enregistrement généralisée à toutes les mises en location de meublés de tourisme. Ce cadre réglementaire prévoit l'instauration d'un numéro d'enregistrement unique par logement, permettant ainsi de mieux identifier les biens concernés et de mener des analyses plus précises en matière de fiscalité applicable aux propriétaires de meublés de tourisme.

La CCPF accompagnera financièrement le changement de destination des meublés de tourisme et des résidences secondaires vers des locations à l'année pour un engagement d'une durée de location à l'année de 8 ans au minimum. Un nombre de 10 dossiers par an sera réalisé au maximum à hauteur de 5 000€ par dossier. Les conditions d'octroi de l'aide seront définies précisément dans le règlement des aides.

Acteurs concernés

Communes – Cerema – DDTM – Quimper Cornouaille Développement..

Dépenses prévisionnelles

- **5 000 €** par logement vacant remis sur le marché locatif privé, dans la limite de 5 logements par an, soit **25 000 €** par an (**150 000 €** sur la durée du PLH). Les modalités d'attributions seront définies dans le règlement des aides du PLH
- **5 000 €** par résidence secondaire ou meublé de tourisme remis sur le marché locatif privé, dans la limite de 10 logements par an, soit **50 000 €** par an (**300 000 €** sur la durée du PLH). Les modalités d'attributions seront définies dans le règlement des aides du PLH.
- Au total, 75 000 € par an soit **450 000 €** sur la durée du PLH.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
8.1	x	x	x	x	x	x
8.2	x	x	x	x	x	x
8.3	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Évolution du nombre de logements structurellement vacants.
- Évolution du nombre de résidences secondaires.
- Évolution du nombre de meublés de tourismes.
- Nombre de propriétaires accompagnés en lien avec la sortie de vacance.
- Nombre de propriétaires accompagnés en lien avec le changement de destination des meublés ou résidence secondaire vers de la location à l'année.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 5 : Promouvoir le renouvellement urbain et la densification des opérations.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES SPÉCIFIQUES

9 - FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS ET MÉNAGES MODESTES

Contexte et enjeux

Le PLH 2026-2031 prévoit la mise en place de nouveaux dispositifs visant à encourager la construction de logements neufs à prix abordable, tout en introduisant des actions complémentaires pour soutenir cette politique. Il s'agit, à travers ces différentes orientations, d'offrir la possibilité aux habitants de réaliser un parcours résidentiel à tout âge et dans tout logement.

Le travail de cette action consiste à développer des réponses adaptées aux publics de jeunes actifs et de familles modestes dans les différents parcs de logements (parc privé, parc social, location, accession…) sur l'ensemble des communes.

Objectifs de l'action

- Proposer une accession abordable aux jeunes primo-accédants.
- Loger les familles modestes du territoire.

Détails de l'action

9.1. ACCOMPAGNER LES MÉNAGES PRIMO-ACCÉDANTS À ACHETER DANS LE PARC EXISTANT

L'aide à l'accession de la CCPF, s'élevant à 8 000€ de subvention et allouée dans le cadre du précédent PLH, sera remplacée par un **« prêt à intérêt nul »** pour l'achat dans le parc existant. Ce dispositif sera développé en partenariat avec les agences bancaires du territoire.

Les conditions d'attribution seront réservées aux ménages primo-accédant afin de permettre aux jeunes ménages achetant un bien dans l'ancien de bénéficier d'un PTZ selon les mêmes conditions que le PTZ national dans le neuf. Des conventions seront signées chaque année avec les banques partenaires du dispositif.

Les acquisitions se réaliseront hors dispositif particulier comme l'achat en PSLA, l'achat d'un logement social ou tout autre dispositif d'accession à la propriété.

L'ensemble de ces conditions d'attribution pourront être amenées à évoluer en fonction du contexte économique et de la dynamique des marchés, et seront mises à jour dans le règlement des aides.

9.2. FAVORISER L'ACCESSION POUR LES MÉNAGES MODESTES

Afin de favoriser une accession sociale abordable et pérenne, le Pays Fouesnantais s'appuiera sur les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) œuvrant sur le territoire, et rencontrés lors des ateliers bailleurs organisés en phase orientation du PLH.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Un travail entre la CCPF et les OFS permettront d'identifier des programmes d'intérêt pour produire des logements abordables en **Bail Réel Solidaire** (BRS) s'appuyant sur la technique du bail emphytéotique. La production de logements via ce nouveau dispositif permettra d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements destinés à l'accession à la propriété de ménages modestes. Il s'agit d'une alternative abordable pour des ménages ayant du mal à accéder à la propriété dans les zones tendues.

Pour compléter l'offre en BRS, la CCPF assurera une programmation en **location-accession de type PSLA.**

Acteurs concernés

Banques partenaires – ADIL – Bailleurs sociaux

Dépenses prévisionnelles

- **9.1 :** Enveloppe maximum : 200 000 €/an soit entre et 25 et 30 dossiers par an (en fonction de l'évolution des taux d'intérêts), 1 200 000€ sur la durée du PLH.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
9.1	x	x	x	x	x	x
9.2	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements en BRS.
- Nombre de logements en PSLA.
- Nombre de PTZ engagés.
- Montant des subventions PTZ.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

10 - FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE AU VIEILLISSEMENT, À LA PERTE D'AUTONOMIE ET AUX SITUATIONS DE HANDICAP

Contexte et enjeux

Le vieillissement de la population, conjugué aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap, constitue un enjeu majeur pour la Cornouaille, et tout particulièrement pour le Pays Fouesnantais. En 2020, 39,7 % des habitants de l'intercommunalité étaient âgés de 60 ans et plus, contre 34 % en 2014, traduisant un vieillissement rapide du territoire. Ce phénomène s'explique notamment par le profil des nouveaux arrivants, les progrès médicaux et l'arrivée au grand âge de la génération des « papy boomers ».

Dans ce contexte, les territoires doivent anticiper et accompagner les évolutions démographiques et sociales en adaptant leur offre de logements et d'équipements. L'objectif est de favoriser le maintien à domicile dans des conditions dignes et sécurisées, tant pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap. Cela implique l'adaptation du parc de logements, la mise en accessibilité des équipements publics et la prise en compte des limitations fonctionnelles dans l'aménagement de l'espace urbain et rural.

Cette approche inclusive, centrée sur l'autonomie et la qualité de vie, participe à renforcer la cohésion sociale et à structurer une économie de proximité tournée vers les services à la personne. Elle s'inscrit pleinement dans les dynamiques de la « Silver Economy » et d'un aménagement solidaire du territoire, répondant aux attentes d'une population diverse et évolutive.

Objectifs de l'action

- Mieux évaluer les besoins en logements des séniors et des personnes en situation de handicap.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.
- Projeter une offre en structure collective.

Détails de l'action

10.1. RECENSER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET ADAPTABLES

Dans le cadre de la démarche de conventionnement engagée par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) avec les bailleurs sociaux, ces derniers sont incités à renforcer leur action en faveur de l'adaptation du parc de logements. Cela inclut la production de logements adaptés dans les opérations neuves, le recensement des logements adaptés ou adaptables au vieillissement et au handicap dans le parc existant, ainsi que le suivi des travaux d'adaptation réalisés sur leur patrimoine. L'objectif est de favoriser la mobilisation d'une offre correspondant aux besoins spécifiques des personnes en situation de perte d'autonomie.

Par ailleurs, un groupe de travail réunissant la CCPF, le CLIC, la MDPH, les CCAS, les bailleurs sociaux et les responsables d'EHPAD sera mis en place. Il aura pour mission d'évaluer les dispositifs existants en matière d'habitat inclusif sur le territoire : habitat intergénérationnel, habitat groupé, hébergements en structures, ainsi que logements sociaux adaptés ou adaptables. Cette démarche collective vise à mieux structurer l'offre et à anticiper les besoins futurs en matière de logement adapté.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

10.2. OFFRIR AUX SENIORS ET PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP DES LOGEMENTS AUTONOMES, ADAPTÉS ET INNOVANTS

Dans un contexte de vieillissement de la population et de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a lancé Ma Prime Adapt', un dispositif national d'aide à l'adaptation du logement. Ce dernier s'adresse prioritairement aux ménages modestes et très modestes, aux personnes âgées de 70 ans et plus, ou aux personnes en situation de handicap, afin de financer des travaux d'adaptation permettant de sécuriser et de rendre leur logement compatible avec leur perte d'autonomie (ex. : douche à l'italienne, monte-escalier, élargissement de portes, etc.).

Ma Prime Adapt' permet de couvrir jusqu'à 70 % du montant H.T. des travaux éligibles (au maximum 22.000 € en 2025), dans la limite des plafonds définis par l'Anah. Toutefois, les restes à charge peuvent constituer un frein important à la réalisation des travaux pour les ménages les plus fragiles.

Afin de lever ces freins, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) habilité par l'Anah, propose un accompagnement personnalisé des ménages tout au long de leur parcours, depuis le diagnostic à domicile jusqu'au montage du dossier de demande d'aides et au suivi des travaux. Cet accompagnement est une condition indispensable pour bénéficier de Ma Prime Adapt'.

En complément de cet accompagnement, la CCPF maintient son aide financière complémentaire, visant à porter la part totale d'aides publiques à 80 % du montant H.T. des travaux, dans les conditions suivantes :

- Aide complémentaire plafonnée à 3 500 € par dossier ;
- Montant moyen de subvention estimé à 2 000 € ;
- Objectif d'accompagnement de 20 dossiers par an, ciblant les ménages modestes et très modestes.

Enfin, la collectivité veillera à renforcer la communication à destination des particuliers et des partenaires (professionnels de santé, services sociaux, bailleurs, etc.) afin de mieux faire connaître les dispositifs existants, favoriser leur mobilisation et amplifier l'impact territorial de l'action en faveur de l'adaptation du parc privé.

10.3. DÉVELOPPER UNE OFFRE EN STRUCTURE COLLECTIVE

La CCPF accompagnera le développement d'une offre de logements et d'hébergement innovante avec des projets d'habitats groupés et des habitats intergénérationnels.

En fonction des besoins de création de structures d'hébergements qui auraient été identifiés, il s'agira pour la CCPF d'accompagner les Communes et leurs partenaires dans la mise en œuvre de leurs projets : prospection foncière, montage opérationnel et financier, aide à la constitution des dossiers de demandes de subventions, etc.

Les projets de structures mobilisant les aides de droit commun au titre du financement du logement locatif social pourront bénéficier de subventions de la CCPF et de la garantie d'emprunt (cf. fiche action N°3).

Après une première analyse menée par les services de la CCPF, le potentiel des formules et logements à développer implique d'ores et déjà :

- La construction d'un nouvel EHPAD.
- La transformation de l'EHPAD de Pleuven en foyer-résidence.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Acteurs concernés

CLIC – MDPH – CCAS– bailleurs sociaux – EHPAD - Communes

Dépenses prévisionnelles

- **10.2 :** AMO Ma Prime Adapt' : 40 000 € / an, soit 240 000€ sur l'ensemble du PLH.
- Coût de formation Handibat-Silverbat : 110 € par an soit 660€ sur la durée du PLH.
- **10.3 :** Dépenses d'investissement (voir tableau en annexe).

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
10.1	x	x	x			x
10.2	x	x	x	x	x	x
10.3	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social.
- Nombre de dossiers accompagnés via l'AMO de la CCPF vers MaPrime Adapt' et montants de subventions accordées.
- Nombre de dossiers accompagnés financièrement par la CCPF, en complément de MaPrime Adapt' et montants des subventions accordées.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 1 : Produire pour maintenir la dynamique de croissance démographique.
- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 6 : Adapter le parc existant aux enjeux actuels par sa rénovation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

11 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES SAISONNIERS (LONGUES DURÉES) SUR LE TERRITOIRE, ACTIFS EN MOBILITÉ ET ETUDIANTS

Contexte et enjeux

Territoire littoral attractif, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) connaît une forte activité touristique, en particulier durant la saison estivale. Cette dynamique repose largement sur la présence de travailleurs saisonniers, indispensables au bon fonctionnement des secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, du commerce, des services et des loisirs.

Cependant, ces travailleurs rencontrent d'importantes difficultés d'accès au logement, dans un contexte de marché locatif très tendu. Sur le Pays Fouesnantais comme sur l'ensemble du territoire de la Cornouaille, l'offre d'hébergements adaptés est largement insuffisante. Les loyers pratiqués, souvent élevés, ne sont pas en adéquation avec les moyens des saisonniers, et les solutions d'accueil spécifiques (foyers, résidences partagées, hébergement collectif temporaire…) sont quasi inexistantes ou saturées.

Les difficultés se manifestent tant quantitativement (nombre de logements disponibles) que qualitativement (état, confort, adéquation avec les besoins). À cela s'ajoute la problématique de l'éloignement entre le logement et le lieu de travail, qui entraîne des trajets longs, souvent compliqués par l'inadéquation des horaires de transport avec les horaires décalés des emplois saisonniers.

Face à cette situation, la question du logement saisonnier de longues durées constitue un enjeu prioritaire, à la fois pour soutenir l'économie locale, attirer et fidéliser la main-d'œuvre, et améliorer les conditions de vie des travailleurs qui contribuent activement à la vitalité du territoire.

Objectifs de l'action

- Développer des solutions pour aider les saisonniers à trouver plus facilement une offre à prix raisonnables dans les logements existant.
- Développer une offre spécifiquement destinée aux saisonniers tout en garantissant son occupation et son équilibre économique.

Détails de l'action

11.1. MISE EN PLACE D'UN CONVENTIONNEMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT DES SAISONNIERS SUR LE LITTORAL, DANS LE CADRE DE LA LOI MONTAGNE II

Dans le cadre des orientations de la loi Montagne II, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais s'engagera dans un conventionnement avec l'État pour développer l'offre de logements des saisonniers sur les communes littorales de Fouesnant, La Forêt-Fouesnant et Bénodet, également signataires. Ce conventionnement s'appuiera sur un diagnostic et un plan d'actions déjà réalisés par la CCPF dans le cadre d'une étude commandée au cabinet LM Consultant, en partenariat avec l'association AILES 29. Cette étude permettra de cadrer les actions à mettre en œuvre pour répondre aux besoins identifiés. Les actions présentées dans les paragraphes qui suivent sont issues de cette étude menée en fin d'année 2024 et restitué en début d'année 2025.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

11.2. DÉVELOPPER UN PROGRAMME DE COHABITATION SOLIDAIRE

Le développement d'une offre de logements en cohabitation solidaire et intergénérationnelle pourrait être une solution pour satisfaire une partie des besoins des actifs en mobilité et des saisonniers longues durées du territoire. Une meilleure prise en charge des parcours résidentiels en lien avec l'emploi ou l'apprentissage pourrait aussi être nécessaire. Pour cela, une meilleure connaissance des besoins, de leur localisation et de leur nature est nécessaire.

De nombreux partenaires expérimentés et travaillant sur la thématique existent dans le Finistère et le reste de la Bretagne. Une coordination de l'action publique avec ces partenaires sera nécessaire afin de mobiliser tous les financements utiles.

11.3. DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN GESTION DÉLÉGUÉE

Face aux difficultés rencontrées par les travailleurs saisonniers pour se loger, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais entend structurer une réponse à l'échelle intercommunale, en s'appuyant sur les différents segments du parc de logements disponibles sur le territoire.

- Dans le parc privé, certaines initiatives existent déjà : quelques logements sont loués de manière temporaire à des saisonniers par des propriétaires bailleurs ou via des dispositifs de gestion partagée. Toutefois, cette offre reste peu lisible, dispersée et souvent soumise à la concurrence de la location touristique.
- Dans le parc social, les bailleurs sociaux proposent, de manière ponctuelle, des logements vacants ou en intersaison pour un usage temporaire. Cependant, cette offre est limitée en volume, car prioritairement dédiée aux publics en demande de logement pérenne.
- Dans le parc communal, certaines communes mettent à disposition des logements municipaux ou des hébergements d'appoint (ex : anciens logements de fonction, locaux transformés, gîtes communaux), mais ces solutions restent très limitées et varient fortement d'une commune à l'autre.

Pour améliorer l'offre, la CCPF souhaite construire une démarche partenariale associant les communes, les bailleurs sociaux et les propriétaires privés, afin de recenser, mobiliser et conventionner des logements pouvant être réservés aux saisonniers durant les périodes critiques. Ces logements pourraient être gérés en lien avec une association ou une structure intermédiaire, chargée de l'allocation des logements, de la gestion des rotations, du lien avec les employeurs, et de l'accompagnement des occupants si nécessaire.

Ce dispositif viserait à sécuriser les conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers, tout en apportant une solution concrète aux entreprises du territoire confrontées à des difficultés de recrutement faute de logements disponibles.

11.4. ÉTUDIER DES SOLUTIONS D'HABITATS MODULAIRES

Construit et installé rapidement, facilement déplaçable selon les besoins, l'habitat modulaire est une réponse à la tension immobilière. Cet habitat fait appel à des modules préfabriqués en usine et assemblés sur site, en quelques jours ou quelques semaines selon la taille du projet. Ces logements individuels et collectifs peuvent être neufs ou issus du réemploi. Déplaçables selon les besoins, ils peuvent être installés de manière pérenne ou sur des fonciers disponibles temporairement dans le cadre de l'habitat intercalaire.

Une étude sera menée, en lien avec la stratégie foncière (action 4) pour identifier les fonciers mobilisables mais également identifier les habitats modulaires adaptés aux objectifs de la CCPF.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

11.5. DÉVELOPPER DE NOUVELLES OFFRES EN RÉSIDENCE

La Communauté de Communes du Pays Fouesnantais soutient le développement de nouvelles solutions résidentielles adaptées sur son territoire.

Un projet est en cours à Fouesnant, dans le secteur de Pont Henvez, avec la création d'une résidence comprenant 26 logements, dont :

- 20 logements spécifiquement réservés aux actifs du territoire, pour répondre aux tensions sur le logement locatif lié à l'emploi local ;
- 6 logements locatifs sociaux (LLS), intégrés à l'opération, en partenariat avec un bailleur social.

L'opération s'inscrit dans une logique d'habitat de proximité, intégré au tissu urbain, avec des logements fonctionnels et adaptés aux besoins identifiés. Ce type de programme est un des multiples modèles qui peuvent être développés pour de futures opérations, portées ou accompagnées par l'EPCI, en lien avec les bailleurs, les employeurs et les partenaires institutionnels.

Acteurs concernés

États – Associations – Bailleurs sociaux – Communes – Action logement.

Dépenses prévisionnelles

- 6 000 € par an (conventionnement avec association) soit 36 000€ sur la durée du PLH.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
11.1	x	x	x			x
11.2	x	x	x	x	x	x
11.3	x	x	x	x	x	x
11.4	x	x	x	x	x	x
11.5	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de places créées en cohabitation solidaire.
- Nombre de places créées pour les saisonniers / Evolution de la demande et du taux d'occupation.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 8 : Créer des résidences principales à partir du parc existant.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

12 - DÉVELOPPER L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS D'URGENCE ET D'INSERTION POUR LES MÉNAGES EN SITUATION DE GRANDE PRÉCARITÉ

Contexte et enjeux

L'hébergement d'urgence est défini comme un accueil inconditionnel, sans sélectivité des publics, de courte durée et gratuit. Dans ce cas, il n'y a aucun titre d'occupation garantissant le maintien dans les lieux. Il ressort de cette définition que l'offre d'hébergement d'urgence n'est pas une offre locative au sens du droit commun (article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles - CASF).

L'hébergement d'insertion ou hébergement temporaire a été créée dans le but d'héberger, pour des durées de séjours limités, des personnes défavorisées en situation d'urgence et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS. Le logement temporaire doit être une étape de transition pour aboutir à un logement durable et autonome.

L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion est sous dimensionnée sur le territoire et ne permet pas de bénéficier d'un accompagnement social vers le logement public ou privé. Les personnes en situation d'urgence sont envoyées sur les CHRS de Quimper ou Concarneau, parfois trop éloignés des structures familiales.

L'enjeu est donc d'élargir et de compléter l'offre sur le volet « mise à l'abri immédiate » (pour les femmes victimes de violence ou les autres publics détaillés dans l'action 12.1) ainsi que sur le logement temporaire accompagné et permettant un travail de réinsertion.

Objectifs de l'action

- Accueillir les ménages en situation d'urgence.
- Proposer une solution d'accueil pour les gens du voyage.

Détails de l'action

12.1. DÉVELOPPER L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS D'URGENCE ET D'INSERTION ET DE LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS SUR LA DURÉE DU PLH

Le renforcement de l'offre hébergement d'urgence pour une mise à l'abri immédiate permettra d'offrir une alternative supplémentaire aux nuitées d'hôtel proposées aux personnes :

- victimes de violences familiales,
- défavorisées,
- mal logées,
- vivant dans un logement dangereux ou insalubre,
- logées temporairement ou hébergées, sans logement, menacées d'expulsion sans relogement.

La typologie des logements proposés favorisera le T3 (au minimum) pour être en capacité d'accueillir des familles monoparentales, et seront localisés dans les centres-villes et les bourgs, aux étages des immeubles idéalement.

Des solutions en logement « relais » existent déjà avec 2 logements à Pleuven, 3 à La Forêt-Fouesnant et 1 à Saint-Evarzec.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Un objectif de 8 logements est envisagé et sera à affiner en phase de mise en œuvre en fonction des besoins exprimés et recensés par le SIAO et le pôle Hébergement et Logement des services de l'État.

Les logements à créer ou à réserver pourront faire partie de nouvelles opérations de production de logements avec les bailleurs sociaux ou bien faisant partie du parc privé, social ou communal. Ces logements seront répartis sur les 7 communes du territoire. Il est projeté que chaque commune en crée 1, et 2 logements la commune de Fouesnant au regard des besoins recensés et de la projection de productions de logements définie par les élus communautaires.

12.2. METTRE EN PLACE UNE GESTION DES SITUATIONS D'URGENCE AVEC LES COMMUNES EN GESTION DÉLÉGUÉE

Le modèle conventionné sera privilégié, et la CCPF prendra en charge le coût de la convention annuelle qui liera l'association retenue à l'intercommunalité et les loyers à verser aux bailleurs sociaux propriétaires de tout ou partie des logements. Ces logements au fonctionnement délégué avec des travailleurs sociaux spécifiques, permettront d'accueillir dans l'urgence des ménages en situation de détresse mais aussi de les accompagner dans leur réinsertion.

12.3. ETABLIR UN LIEN AVEC LE SERVICE INTÉGRÉ D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION POUR LES SANS-ABRIS (SIAO)

Le SIAO « rassemble ainsi la majorité des opérateurs gestionnaires d'hébergement et de lieux d'accueil-évaluation, centralise et coordonne l'attribution des places d'hébergement du département et contribue à l'observation des dispositifs, via ses volets Urgence et Insertion ».

Le SIAO permettra de coordonner les acteurs du territoire, et notamment de participer à l'attribution des logements d'urgences identifiés dans l'EPCI. La CCPF pourra également participer mensuellement aux commissions SIAO après son adhésion.

Acteurs concernés

États – Communes – associations – Bailleurs sociaux

Dépenses prévisionnelles

- **12.2 :** Coût par an = 360 €/mois (loyer PLAI) + 2000 € frais de gestion/an, soit 6 320 € par logement.
- Budget prévisionnel selon l'échéancier de mise en œuvre ci-après : 132 720 € sur la durée du PLH soit 22 120 € par an.
- **12.3 :** Adhésion SIAO – 100 € / an soit 600 € sur la durée du PLH.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
12.1	0	1	2	4	6	8
12.2	x	x	x	x	x	x
12.3	x	x	x	x	x	x

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'hébergements d'urgence et d'insertion créés.
- Mise en place d'une convention avec le SIAO.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 11 : répondre aux besoins des saisonniers (longues durées) sur le territoire, actifs en mobilité et étudiants.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

13 - CONSOLIDER LES PROCESSUS COMMUNS DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR GARANTIR L'ÉQUITÉ D'ACCÈS DES DEMANDEURS

Contexte et enjeux

Comme indiqué à l'article L.441-1-5 du CCH, les EPCI à PLH obligatoire doivent mettre en place **une politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux** (convention intercommunale du logement, convention intercommunale d'attribution et plan partenarial de gestion de la demande).

La conférence intercommunale du logement ou CIL est une instance instaurée par la loi ALUR, et rendue obligatoire par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017. Réunie une fois par an et co-présidée par le président de la CCPF et par le préfet, elle convie les services de l'État, le Président de la CCPF, les maires des 7 communes du territoire, les bailleurs sociaux et les représentants des usagers et des associations.

Cette instance a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux au sein du parc social.

Objectifs de l'action

- Définir la politique intercommunale d'attribution des logements au sein du parc social.

Détails de l'action

13.1. INSTALLER LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

La CIL est l'instance qui permet d'établir un cadre pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat social. Elle permet à l'intercommunalité et aux communes d'adapter leurs pratiques de gestion de la demande et leur politique de d'attribution de logements sociaux en fonction de la demande et du contexte local. La CIL devra valider un document cadre d'orientations qui s'appuiera sur un diagnostic approfondi de la corrélation entre l'offre de logements et les besoins/profils des demandeurs.

13.2. METTRE EN PLACE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

La convention intercommunale d'attribution (CIA) traduit concrètement les orientations décidées par la conférence intercommunale du logement (CIL). C'est à la fois un document contractuel et un instrument opérationnel. Elle précise, pour chaque zone géographique, en fonction des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des logements, les engagements des différents acteurs – notamment les bailleurs sociaux et les réservataires. Elle permet ainsi de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution de logements et de répartir les obligations découlant des règles nationales entre les bailleurs du territoire de l'EPCI.

La CIA fixe pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions, suivies de baux signés, de logements attribués aux ménages du premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles ainsi qu'aux ménages prioritaires.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

13.3. PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

Suite à la validation des orientations de la CIL et l'application de la CIA, un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGID) sera mis en place. Il définit les orientations destinées à :

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social ;
- Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ;
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur ;
- Mettre en place des dispositifs facultatifs.

13.4 GOUVERNER ET ÉVALUER LA POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS DES LLS

La CIA définira les modalités de suivi de la mise en œuvre des engagements pris en faveur des ménages à bas revenus, en faveur des publics prioritaires et en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial. Sur cette base, une évaluation annuelle est présentée à la CIL.

Acteurs concernés

État – Bailleurs sociaux – Action Logement – Réservataires (co-financeur d'opérations) – associations œuvrant pour le logement – représentants des locataires – Quimper Cornouaille Développement – Communes

Dépenses prévisionnelles

- Étude pour la mise en place de la CIL et de la CIA : 15 000 € sur la durée du PLH.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
13.1	x		x			x
13.2		x	x			x
13.3		x	x			x
13.4			x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions de la CIA.
- Évaluation annuelle des objectifs de la CIA.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

14 - METTRE EN ŒUVRE LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Contexte et enjeux

Dans le cadre réglementaire défini par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, complétée par la loi NOTRe de 2015, les collectivités territoriales ont l'obligation de garantir un accueil adapté aux besoins des gens du voyage. Cette obligation est organisée notamment par le **Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage** du Finistère, qui fixe les grandes orientations en matière d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de lieux de grands rassemblements sur le territoire départemental.

Dans ce contexte, l'enjeu pour la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) est d'accueillir au mieux les gens du voyage sur son territoire en répondant aux besoins constatés, tout en tenant compte des contraintes liées à un foncier restreint. Cela passe notamment par la poursuite du travail d'identification et de localisation de la future aire d'accueil communautaire.

La gestion et l'animation de cette aire d'accueil seront assurées par la CCPF, afin de garantir un accompagnement adapté et un cadre de vie respectueux pour les habitants permanents ou de passage. Par ailleurs, il s'agira d'approfondir les réflexions et la coordination à l'échelle plus large du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet, pour préparer et encadrer l'accueil des grands rassemblements de gens du voyage dans des conditions sécurisées et respectueuses du territoire.

Objectifs de l'action

- Etudier une solution d'accueil pour les gens du voyage.

Détails de l'action

14.1. RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

Pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, l'EPCI répondra au schéma départemental et proposera une aire d'accueil sur le Pays Fouesnantais.

Par la suite, et dans le cadre du PLH, la CCPF assurera la gestion de l'aire d'accueil permanente du territoire. La CCPF en parallèle participera aux réflexions à l'échelle du SCoT de l'Odet pour une aire de grand rassemblement à travers une solution mutualisée et l'identification de solutions d'urgence pour permettre une rotation sur le territoire.

14.2. ANIMER ET ENTRETENIR LA FUTURE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La gestion de l'aire d'accueil sera par la suite confiée à un prestataire, via un marché de prestation de services. L'accueil permanent sera assuré et la gestion sera facilitée par un système de télégestion permettant le prépaiement des fluides et le suivi des consommations.

Une attention particulière sera portée au rôle de médiateur et à l'accompagnement proposé par le prestataire et notamment les liens à créer avec les services de référence sur le territoire.

Acteurs concernés

État – Communes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Dépenses prévisionnelles

- 14.1 : Dépenses d'investissement (voir tableau en annexe).
- 14.2 : 100 000€ par an pour la gestion de l'aire à créer (projeté en dernière année).

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
14.1				x	x	x
14.2						x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de place créées en aire d'accueil.
- Taux d'occupation de l'aire.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ORIENTATION 4 : CONSTRUIRE UN PLH AMBITIEUX ET VIVANT DANS UNE DÉMARCHE COLLECTIVE ET CONCERTÉE

15 - OBSERVER, ANTICIPER ET ÉVALUER EN CONTINU

Contexte et enjeux

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la CCPF envisage de créer un observatoire dédié à l'habitat et au foncier. Cet outil servira à assurer le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du PLH, ainsi qu'à collecter les données nécessaires pour orienter la stratégie foncière. En parallèle, le PLH devra faire l'objet d'un suivi annuel et d'un bilan à mi-parcours afin de vérifier l'atteinte des objectifs fixés et, si besoin, procéder à leur ajustement.

Objectifs de l'action

- Accroître les connaissances sur le parc de logements.
- Évaluer en continu le parc de logement et le foncier du territoire.
- Suivre et évaluer la politique de l'Habitat.

Détails de l'action

15.1. CRÉER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

L'observatoire mis en place par la Communauté de communes du Pays Fouesnantais a pour objectif de renforcer la connaissance fine du territoire, d'établir des éléments de comparaison, d'évaluer les effets des politiques publiques et d'accompagner leur évolution. Issu de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), cet outil sera mis à jour chaque année.

Il fournit une synthèse du marché de l'habitat et du foncier en analysant les dynamiques de construction neuve, les transactions immobilières, les évolutions de prix et le développement du parc social. Il vise à :

- Actualiser et enrichir la base de données foncières et mesurer les consommations.
- Cartographier et quantifier les fonciers mobilisables sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Évaluer en continu l'intérêt stratégique et les difficultés de mobilisation du foncier.
- Suivre l'évolution du marché immobilier et de ses prix.

En articulation avec les documents d'urbanisme communaux et le PLH, l'observatoire assure un suivi global : opérations de logements, enjeux fonciers et actions du programme. L'outil, encore en phase de conception pour son déploiement opérationnel, s'appuiera d'abord sur un tableau de bord actualisé chaque année. Il permettra d'évaluer les politiques de l'habitat et de produire des analyses

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

annuelles ciblées sur les axes du programme d'actions.

15.2. COMMUNIQUER ET PARTAGER L'ÉTAT DES CONNAISSANCES

L'observatoire de la CCPF s'enrichira en continu grâce à des temps d'échanges récurrent avec l'ensemble des acteurs locaux, publics comme privé, afin d'affiner la compréhension des évolutions du marché local.

Cet aspect viendra, dans un second temps, une fois les outils déployés et effectifs. Il s'agira ici de mettre à disposition des communes et acteurs locaux de l'habitat les données des observatoires.

15.3. ÉVALUER ET ANALYSER LES ACTIONS DU PLH

Les dispositifs d'observation constitueront les fondements des évaluations indispensables à la conduite des actions engagées et, le cas échéant, à leur réorientation.

Dans ce cadre de suivi et d'évaluation, un bilan statistique et financier sera réalisé chaque année.

Un bilan triennal du PLH, plus complet et analytique, sera réalisé et transmis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, comme le prévoit l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation. Cette étape nécessite de mettre en place l'outil de suivi adéquat avec analyse des données.

Cette évaluation en continu et le bilan triennal permettra de modifier, pendant sa durée d'application, le PLH pour répondre au contexte du moment sans impacter l'économie globale du programme. La CCPF s'appuiera sur l'ingénierie proposée par Quimper Cornouaille Développement pour réaliser les bilans du PLH.

Acteurs concernés

Quimper Cornouaille Développement – Communes.

Dépenses prévisionnelles

-

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
15.1	x	x	x	x	x	x
15.2	x	x	x	x	x	x
15.3	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier et suivi des indicateurs.
  - *«Note : L'observatoire suivra les principales dynamiques démographiques (population, ménages), la structure du parc de logements (résidences principales, secondaires, vacance, bien en locations), ainsi que les données liées au logement social (OPS, demandes-attributions). Il intégrera également un suivi des enjeux énergétiques et de la précarité énergétique à travers les étiquettes DPE, les gains en GES en lien avec l'enjeu de la rénovation.*

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

- Bilans annuels et triennal et final.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 16 : Encourager et renforcer les liens entre la CCPF et les communes
- Action 18 : Pilotage, mise en œuvre et suivi du PLH

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

16 - ENCOURAGER ET RENFORCER LES LIENS ENTRE LA CCPF ET LES COMMUNES

Contexte et enjeux

Au regard des exigences fixées par les différentes lois et documents de planification supra-communaux en matière d'habitat, et dans le respect des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) est appelée à faire évoluer sa gouvernance sur la thématique de l'Habitat. Cette évolution vise à renforcer son rôle d'appui auprès des communes.

Objectifs de l'action

- Mettre en place une gouvernance et des instances dédiées.
- Proposer une feuille de route et un bilan annuel.

Détails de l'action

16.1 DÉVELOPPER L'INGÉNIERIE AU SERVICE DU TERRITOIRE

Les services de la CCPF interviendront en qualité d'appui technique et méthodologique afin d'accompagner les communes dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets :

- pour la traduction des objectifs de renouvellement urbain/extension urbaine dans les documents d'urbanisme (PLU).
- pour des groupes de travail à construire avec les communes et le CAUE au sujet des divisions parcellaires.
- pour l'identification des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat en maitrise foncière.
- en phase pré-opérationnelle, pour la production de logements sociaux, avec un portage EPF ou non.
- pour l'accès aux données sur le logement social (Imhoweb).
- pour la mise en place de la déclaration généralisée obligatoire des meublés de tourisme.

Acteurs concernés

Quimper Cornouaille Développement – Communes.

Dépenses prévisionnelles

- **16.1 :** Coût lié aux formations dispensées pour les communes (agents et élus) sur la plateforme de gestion des demandes de logements sociaux ImHoweb : 666€ par an soit 3 996€ sur la durée du PLH.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
16.1	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de formations dispensées aux agents et élus.
- Bilans annuels, triennal et final.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- L'ensemble des actions.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

17 - PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES PARTENARIATS LOCAUX

Contexte et enjeux

Pour réussir à organiser une véritable politique intercommunale du logement, le PLH doit maintenir une dynamique sur les six années en mobilisant un panel d'acteurs varié pour veiller à la bonne application des actions retenues.

L'objectif est donc d'assurer une communication active, afin d'informer les partenaires institutionnels, associatifs, privés ainsi que le public des développement et dispositifs existants.

Objectifs de l'action

- Communiquer autour des actions du PLH.
- Mettre en relation l'ensemble des acteurs du territoire.

Détails de l'action

17.1. DÉVELOPPER LES LIENS AVEC LES PARTENAIRES

La politique de l'habitat est une compétence communautaire, mais sa mise en œuvre quotidienne repose sur des partenariats à consolider ou à créer avec les acteurs clés du territoire.

Sur la durée du PLH, qui s'étend sur six ans, il est nécessaire d'organiser un pilotage régulier et de développer ces partenariats pour mener à bien les actions prévues dans le programme.

Les partenaires impliqués dans le suivi et la réalisation des actions sont notamment :

- QCD, Réseau TYNEO
- L'ADIL du Finistère
- Le CREHA OUEST
- Les six bailleurs sociaux présents sur le territoire : OPAC, Finistère Habitat, Espacil, Aiguillon, Armorique Habitat et Le Logis Breton
- L'Établissement Public Foncier de Bretagne
- L'État, notamment pour les questions liées au logement des saisonniers (loi Montagne II)

Spécifiquement, des conventions pluriannuelles seront signées avec chacun des organismes HLM implantés sur le territoire. Ces conventions préciseront les projets à mener (entretien du patrimoine, réhabilitations, constructions neuves) ainsi que les modalités de soutien et d'accompagnement des collectivités locales.

Enfin, des rendez-vous annuels seront organisés avec ces organismes pour faire le point sur l'avancement des projets de construction et de réhabilitation, ainsi que sur l'état du parc de logements existant.

Acteurs concernés

Quimper Cornouaille Développement – ADIL – CREHA Ouest – État – EPF – bailleurs sociaux – associations locales – opérateurs de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Dépenses prévisionnelles

- **17.1 :** Adhésion au CREHA Ouest pour 5 338€ sur la durée du PLH, 890€ par an.
- **17.1 :** Prestation de l'ADIL 29 pour le compte de la CCPF – part non valorisée au titre du SPRH : 7 147 € par an soit 42 882 € sur la durée du PLH.
- Coût des autres partenariats déjà valorisé dans le cadre des précédentes actions.

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
17.1	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de groupe de travail.
- Nombre de réunions d'information.
- Nombre de conventions signés avec les partenaires.

Articulation avec d'autres dispositifs ou actions

- Action 3 : Faciliter l'accès au logement par une offre locative renforcée.
- Action 4 : Mettre en place un référentiel et une stratégie foncière.
- Action 6 : Adapter le parc existant aux enjeux actuels par sa rénovation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

18 - PILOTAGE, MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DU PLH

Contexte et enjeux

L'objectif est de faire du PLH un outil dynamique, partagé et réactif, en phase avec les réalités du territoire et les besoins des habitants.

Objectifs de l'action

- Assurer la gouvernance du PLH dans sa mise en œuvre opérationnelle.
- Fédérer l'ensemble des acteurs et élus locaux autour de l'habitat et du logement.

Détails de l'action

Afin de garantir le pilotage et la bonne mise en œuvre du programme, les élus et techniciens se réuniront au sein d'instances permettant de partager les points de vue sur la situation de l'habitat, d'évaluer les résultats obtenus et si nécessaire d'adapter les objectifs et les moyens à mettre en œuvre.

L'objectif est de faire du PLH un outil partagé réactif et vivant, en phase avec les réalités du territoire et les besoins des habitants.

18.1. PILOTAGE DU PLH

Le pilotage du Programme Local de l'Habitat repose sur une gouvernance structurée, organisée autour d'instances de suivi régulières.

- Le comité de pilotage (COPIL) associe les membres du bureau communautaire, les communes et les partenaires référents en matière d'habitat (ADIL, DDTM, qcd…). Réuni au moins une fois par an, il établit le bilan technique de l'année écoulée, analyse les freins rencontrés et réajuste la programmation de l'année suivante, le cas échéant.
- Le comité technique (COTEC) réunit les référents de la CCPF en matière d'habitat, économie et affaires sociales ainsi que les principaux partenaires. Il a une vocation plus opérationnelle et peut se réunir plus régulièrement. Il prépare les documents soumis en COPIL.

En complément, la CCPF se réserve la possibilité d'organiser des réunions spécifiques avec des experts ou des partenaires spécialisés sur des thématiques précises (rénovation énergétique, mobilisation du foncier, adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap, lutte contre la vacance ou l'habitat indigne, hébergements d'urgence et d'insertion). Ce dispositif garantit un suivi régulier, concerté et réactif.

18.2. MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DU PLH

La mise en œuvre opérationnelle et le suivi du PLH sont placés sous la responsabilité du chargé de mission habitat, qui joue un rôle central dans l'animation et la coordination du dispositif.

- Coordination : il pilote la déclinaison des actions prévues par le PLH, en veillant à leur articulation avec les autres politiques publiques (transition énergétique, action sociale). Un travail transversal est mené avec les autres services de la CCPF dès lors qu'ils sont concernés.
- Animation : il entretient un lien permanent avec les partenaires (bailleurs sociaux, services de l'État, opérateurs). Des groupes de travail thématiques peuvent être constitués pour approfondir certains sujets ou lever des blocages opérationnels.
- Gestion et suivi des dispositifs de subventions de la CCPF :
  - aide à l'accession à la propriété,
  - aide à l'adaptation des logements face aux situations de perte d'autonomie des occupants,
  - aide aux bailleurs sociaux ou communes pour la production de logements,
  - aide aux bailleurs sociaux ou communes pour les opérations en renouvellement urbain,
  - aide aux propriétaires privés pour le changement d'usage de leur bien vers de la location à l'année,
  - aide aux propriétaires pour la sortie de vacance de leur logement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

- Communication et suivi : il assure la production de bilans annuels [illegible] tant de mesurer l'avancement des actions et de rendre compte aux élus, aux communes et aux instances de pilotage. Il peut être appuyé ponctuellement par le service SIG (appui cartographique et suivi des indicateurs territorialisés) et le service communication (valorisation des actions et diffusion des résultats).

Ce fonctionnement garantit la traduction effective des orientations politiques du PLH en actions concrètes sur le territoire, avec un suivi régulier et une capacité d'adaptation aux besoins émergents. Ainsi, le rôle du chargé de mission habitat est central, tout en bénéficiant de l'appui ciblé des services compétents, garantissant une mise en œuvre efficace et une meilleure diffusion des actions auprès des partenaires et du public.

Pilotage

CCPF.

Acteurs concernés

Etat, bailleurs sociaux, opérateurs de l'habitat partenaires.

Budget moyens humains et financiers

- 1 ETP complet à 40 000 € par an ; 240 000 € sur la durée du PLH

Échéancier

Actions	2026	2027	2028	2029	2030	2031
18.1	x	x	x	x	x	x
18.2	x	x	x	x	x	x

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de comités technique et de pilotage.
- Nombre de réunions thématiques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ANNEXE 1 – SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Dépenses de fonctionnement	Coût (PLH)	Coût / an
ORIENTATION 1	1 207 000 €	201 167 €
ORIENTATION 2	1 942 788 €	323 798 €
ORIENTATION 3	1 724 980 €	287 497 €
ORIENTATION 4	292 216 €	48 703 €
TOTAL 2026-2031	**5 166 984 €**	**861 164 €**
Coût par habitant	**171 €**	**28,4 €**

Dépenses d'investissement	Coût (PLH)	Coût / an
Aide à la réhabilitation des ANC (budget annexe)	336 600 €	56 100 €
EHPAD	20 000 000 €	3 333 333 €
Transformation de l'EHPAD de Pleuven en foyer-résidence	2 500 000 €	416 667 €
Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	1 500 000 €	250 000 €

Recettes		
Subvention Anah (SPRH)	**512 970 €**	**85 495 €**
Coût par habitant actualisé	**154 €**	**25,6 €**

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ANNEXE 2 – LISTE DES INDICATEURS

1 - PRODUIRE POUR LOGER LES MÉNAGES LOCAUX ET ACCUEILLIR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

- Nombre de logements autorisés
- Nombre de logements commencés (DOC)
- Nombre de logements achevés (DACCT)
- Répartition territoriale
- Taille des logements produits

2 - PRODUIRE POUR CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DES POLARITÉS

- Nombre et part de logements produits (DOC) par strate urbaine
- Nombre et part de logements produits (DOC) par commune

3 - FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT PAR UNE OFFRE LOCATIVE RENFORCÉE

- Nombre de logements locatifs sociaux mis en service, à l'échelle de l'EPCI et par commune
- Part de logements locatifs sociaux produits sur l'objectif de production globale
- Répartition PLUS, PLAI, PLS et part dans la production totale
- Typologie des logements locatifs sociaux produits (T1/T2/T3/T4/T5)
- Subventions accordées par la CCPF pour la production de logements sociaux

4 - METTRE EN PLACE UN RÉFÉRENTIEL ET UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

- Nombre de projets accompagnés par le FIF

5 - PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES OPÉRATIONS

- Part des logements produits dans l'enveloppe urbaine (zones artificialisées au sens du MOS)
- Part des logements produits en extension
- Densité brute des programmes en extension
- Consommation d'ENAF (en m2) des logements construits en extension, par commune

6 - ADAPTER LE PARC EXISTANT AUX ENJEUX ACTUELS PAR SA RÉNOVATION

- Nombre d'information de premier niveau, conseil personnalisé et conseil renforcé apportés aux ménages
- Nombre de dossiers accompagnés vers Ma Prime Renov' Parcours Accompagné et Ma Prime Renov' par geste (dossiers déposés / validés / soldés)
- Montants des subventions accordées (MPR PA et MPR par geste)
- Nombre de logements locatifs sociaux rénovés
- Nombre de communication et d'événement de mobilisation des ménages et des professionnels réalisés

7 - RÉDUIRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

- Nombre de logements et copropriétés potentiellement fragiles identifiés et concernés par le permis de louer
- Nombre de déclarations reçues
- Nombre de logements dégradés-insalubres recensés
- Nombre de visites effectuées
- Nombre d'arrêtés de péril ou d'insalubrité pris

8 - CRÉER DES RÉSIDENCES PRINCIPALES A PARTIR DU PARC EXISTANT

- Évolution du nombre de logements structurellement vacants (nombre et taux)
- Évolution du nombre de résidences secondaires (nombre et taux)

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

• Évolution du nombre de meublés de tourismes (nombre et taux)
• Nombre de propriétaires accompagnés par la CCPF en lien avec la sortie de vacance
• Nombre de propriétaires accompagnés par la CCPF en lien avec le changement d'usage des meublés ou résidence secondaire vers de la location à l'année.

9 - FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS ET MÉNAGES MODESTES

• Nombre de logements en BRS
• Nombre de logements en PSLA et part dans l'objectif de production
• Nombre de PTZ engagés
• Montant des subventions PTZ versées

10 - FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE AU VIEILLISSEMENT, A LA PERTE D'AUTONOMIE ET AUX SITUATIONS DE HANDICAP

• Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social
• Nombre de dossiers accompagnés via l'AMO de la CCPF vers MaPrime Adapt' et montants de subventions accordées
• Nombre de dossiers accompagnés financièrement par la CCPF, en complément de MaPrime Adapt' et montants des subventions accordées

11 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES SAISONNIERS (LONGUES DURÉES) SUR LE TERRITOIRE, ACTIFS, EN MOBILITÉ ET ETUDIANTS

• Nombre de places créées en cohabitation solidaire
• Nombre de places créées pour les saisonniers / Evolution de la demande et du taux d'occupation

12 - DÉVELOPPER L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS D'URGENCE ET D'INSERTION POUR LES MÉNAGES EN SITUATION DE GRANDE PRÉCARITÉ

• Nombre d'hébergements d'urgence et d'insertion créés
• Mise en place d'une convention avec le SIAO

13 - CONSOLIDER LES PROCESSUS COMMUNS DANS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR GARANTIR L'ÉQUITÉ D'ACCÈS DES DEMANDEURS

• Nombre de réunions de la CIA
• Évaluation annuelle des objectifs de la CIA

14 - METTRE EN OEUVRE LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

• Nombre de place créées en aire d'accueil
• Taux d'occupation de l'aire

15 - OBSERVER, ANTICIPER ET ÉVALUER EN CONTINU

• Mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier
note : L'observatoire suivra les principales dynamiques démographiques (population, ménages), la structure du parc de logements (résidences principales, secondaires, vacance, bien en locations), ainsi que les données liées au logement social (OPS, demandes-attributions). Il intégrera également un suivi des enjeux énergétiques et de la précarité énergétique à travers les étiquettes DPE, les gains en GES en lien avec l'enjeu de la rénovation.
• Bilans annuels triennal et final

16 - ENCOURAGER ET RENFORCER LES LIENS ENTRE LA CCPF ET LES COMMUNES

• Nombre de formations dispensées aux agents et élus
• Bilans annuels, triennal et final

17 - PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES PARTENARIATS LOCAUX

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

- Nombre de groupe de travail
- Nombre de réunions d'information
- Nombre de conventions signés avec les partenaires

18 - PILOTAGE, MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DU PLH

- Nombre de comités technique et de pilotage
- Nombre de réunions thématiques

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

ANNEXE 3 – DÉLIBÉRATIONS

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Envoyé en préfecture le 13/02/2026
Reçu en préfecture le 13/02/2026
Publié le
ID : 029-242900660-20260212-2026021201-DE

Pays Fouesnantais
Communauté de Communes

Quimper Cornouaille Développement