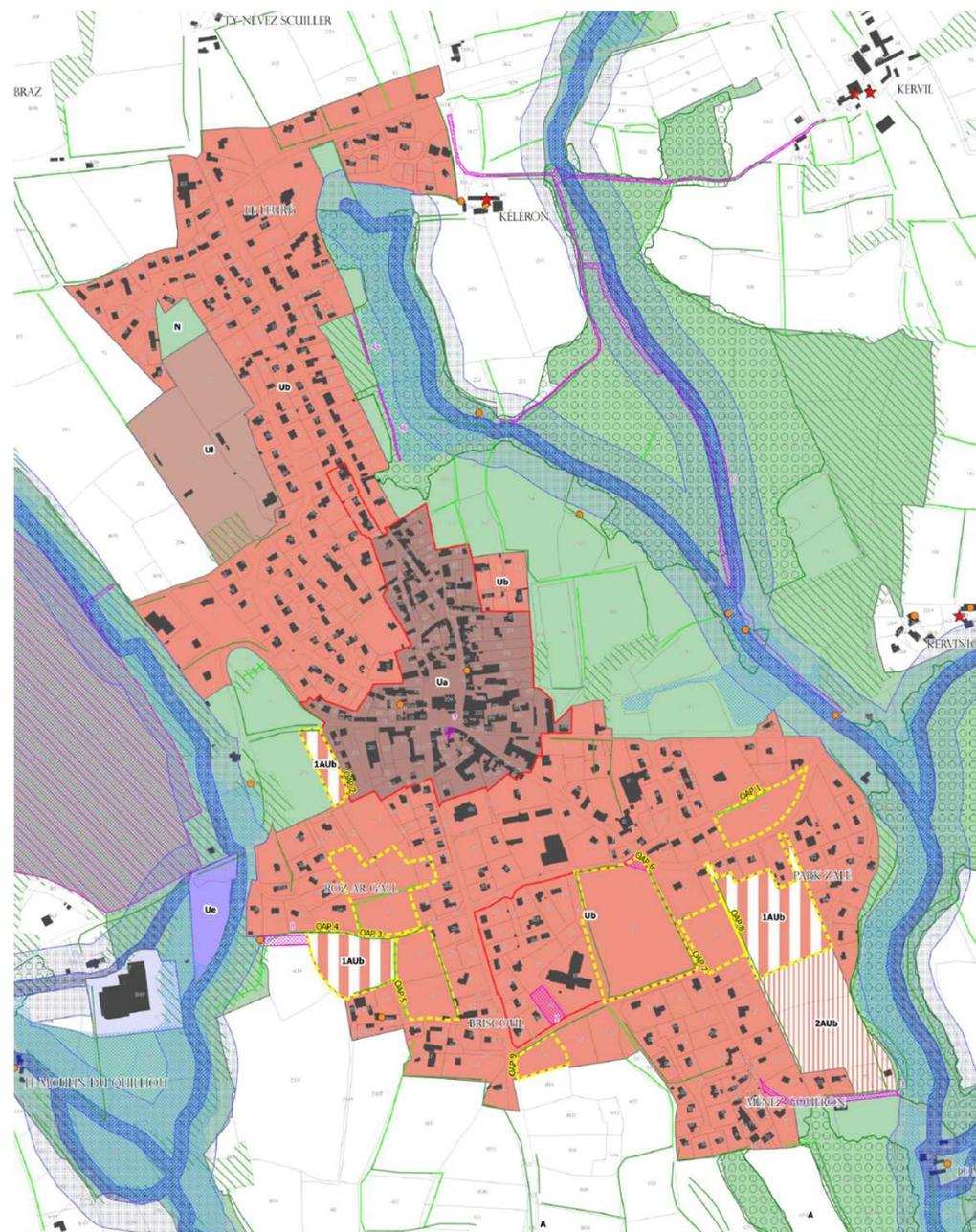


# 4 / Volet habitat

# Diagnostic habitat

## Synthèse des études : PLU 2019

- Une forte prédominance des grands logements et des propriétaires occupants, liée, notamment, à la **présence massive de maisons individuelles**.
- Une offre de logements de taille moyenne insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales tout au long du parcours résidentiel :
  - Pour les jeunes: manque de **logements à loyers modérés** ou en accession à la propriété.
  - Pour les personnes âgées: manque de **logements adaptés**, qui permettraient de libérer des maisons individuelles sous-occupées pour de nouvelles familles
- Engager une diversification progressive de l'offre communale, notamment en encourageant la construction de **logements de 3 et 4 pièces voire par la création de quelques petits logements d'1 ou 2 pièces**.
- Différentes stratégies de construction : **réhabilitations et de rénovations d'anciens bâtiments en particulier dans le centre bourg**, nouveaux **petits collectifs** (sous forme de **maisons accolées**) dans les secteurs d'extension et dans les dents creuses du centre-bourg.



- Une augmentation du prix du terrain à bâtir tandis que le prix des maisons est en baisse constante depuis 2005.
- Une vacance élevée et en partie structurelle, bien qu'en baisse : 94 logements recensés en 2017 (-5 par rapport à 2012), soit 8,5% des résidences principales

Inf. à 5%

Marché tendu

Surabondance de la demande de logements par rapport à l'offre

De 5 à 7%

Marché fluide

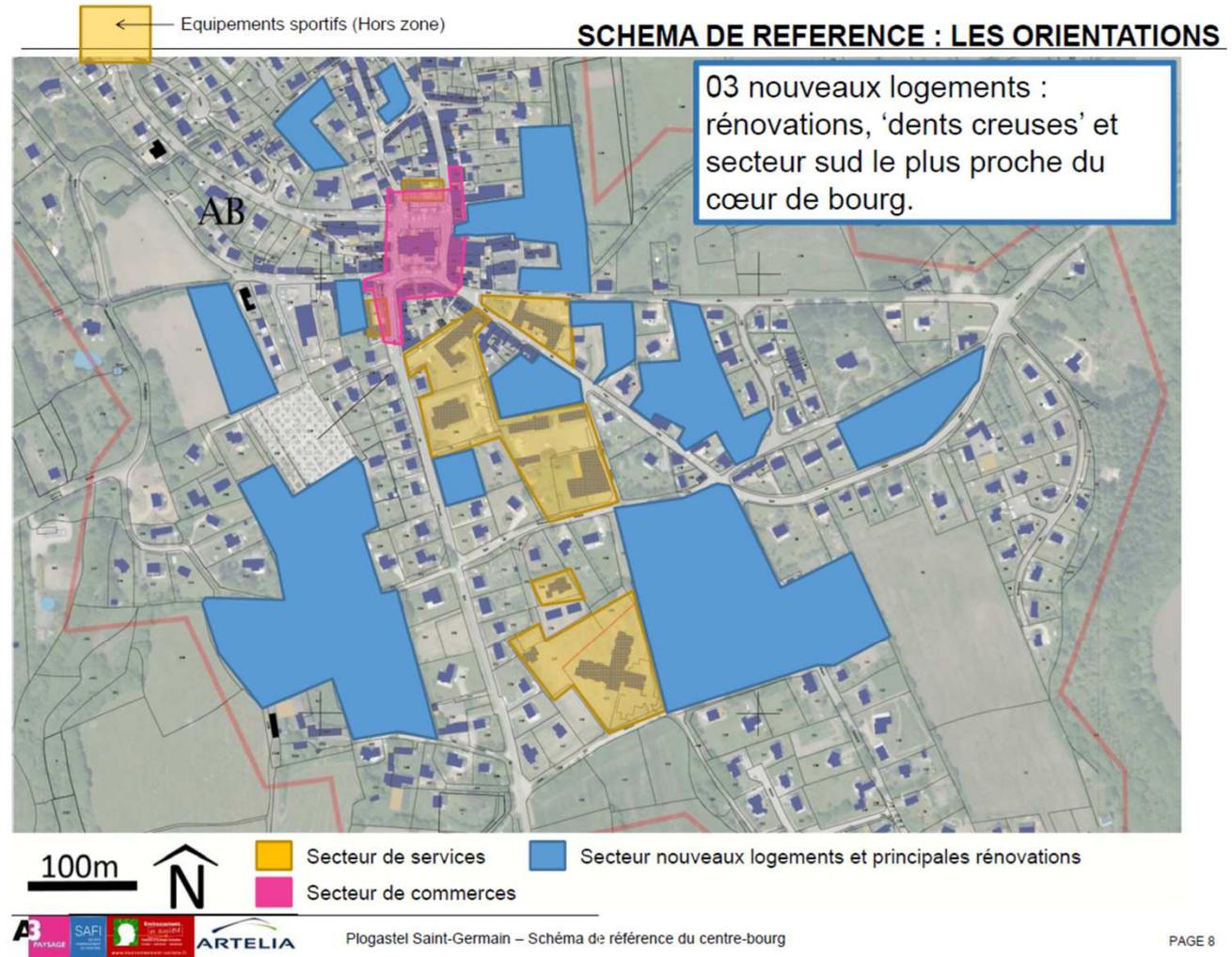
Equilibre entre l'offre de logements et la demande

Sup. à 7%

Marché détendu

Surabondance de l'offre de logements par rapport à la demande

- Une vacance de longue durée et un parc indigne sur-représentés et particulièrement présents en cœur de bourg
- Une demande sociale émanant pour plus de la moitié de personnes seules, et pour 29% de familles monoparentales



# Diagnostic habitat

## Synthèse des études : PLH, SCOT, observatoire habitat, EPF

### ■ Les principaux éléments du projet de SCoT en matière d'habitat

#### Les enjeux identifiés dans le diagnostic

- Une attractivité résidentielle qui déséquilibre le marché :
    - ✓ Une augmentation rapide des besoins en logements
    - ✓ Une construction qui favorise une forte consommation foncière
    - ✓ Une croissance des prix importante et rapide
    - ✓ Des logiques d'installation qui modifient le fonctionnement du territoire (*attraction du bassin d'emplois de Quimper et attraction du littoral*)
  - De nouveaux habitants qui modifient le fonctionnement du territoire :
    - ✓ Des ménages modestes à loger
    - ✓ Un vieillissement à gérer
    - ✓ Un parc inconfortable réduit mais encore tenace
  - Une offre de logements qui ne peut répondre à la diversité des besoins :
    - ✓ Un parc locatif social rare et mal réparti
- Des ventes de maison d'occasion à la hausse
  - Des prix de l'occasion à la baisse pendant un temps (prix médian 126 000€ à PSG en 2014)
  - Un parc locatif social de 76 logements sociaux (dont 14 Kéléron +2 PSG)
  - Une capacité des ménages primo-accédants évaluées de 140 à 150 000€ en 2012
  - Une OPAH se terminant au 30 juin 2021 qui donnera lieu à une nouvelle OPAH (contenu non connu), succès de la campagne de ravalement
  - Un manque de locations privées comme publiques (T3)

### Une période inédite

- Depuis mai 2020, épuisement des stocks de bien en vente sur tout le territoire, y compris les communes plus reculées par rapport aux villes et au littoral : 500 acquéreurs par mois pour 15 biens qui entrent (150 mandats pour 15 biens à vendre en mars 2021), tout se vend en 45 jours, même sans visite (visio).
- Une augmentation forte des prix, évaluée à +20%
- Profil des acheteurs : extérieurs, couples dans la cinquantaine qui paient au comptant, qui recherchent une résidence secondaire (télétravail) ou une nouvelle implantation dans le cadre de la vente de leur habitation
- Les mises en vente sont ralenties par la difficulté à retrouver un logement en cas de vente du sien
- Les primo-accédants / jeunes ont difficilement accès aux biens, en acquisition comme en location en raison du prix et des garanties demandées
- Location : le T3 le plus demandé (maison avec 2 chambres, avec au moins 1 chambre/sdb/WC au rdc)

**Une tension du marché du logement au plus haut**

