

COMMUNE DE FOUESNANT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Synthèse du diagnostic territorial

Partie 1 : Diagnostic socio-démographique & diagnostic économique

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

- I. *Diagnostic socio-démographique*
 1. *Les habitants*
 2. *La vie sociale*
- II. *Diagnostic économique*
 1. *Population active et emploi*
 2. *Les types d'activités économiques*

DOCUMENT DE TRAVAIL



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

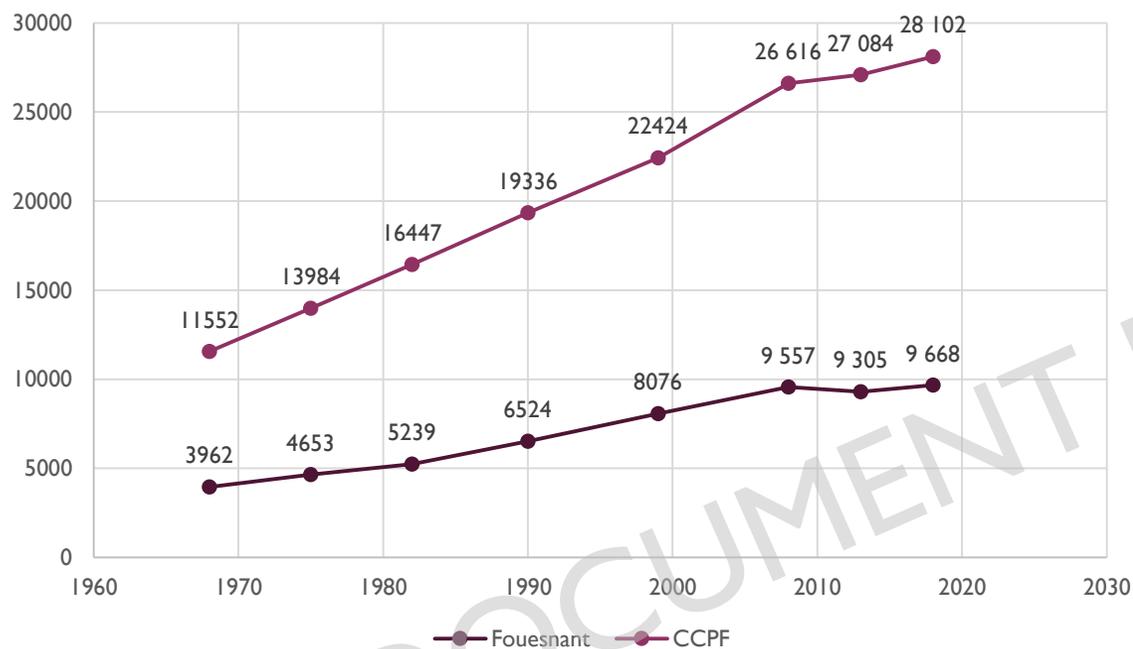
LES HABITANTS

DOCUMENT DE TRAVAIL

- NB : LES DONNÉES CHIFFRÉES EXPLOITÉES CI-APRÈS SONT ISSUES DE L'INSEE (DERNIÈRE PARUTION : 30 JUIN 2021)

■ UNE POPULATION EN FORTE CROISSANCE DEPUIS 1968

Evolution de la population de Fouesnant et de la CCPF



Indicateurs démographiques de Fouesnant depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,3	1,7	2,8	2,4	1,9	-0,5	0,8
due au solde naturel en %	0,2	-0,0	0,1	0,1	0,0	-0,5	-0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,2	1,7	2,7	2,3	1,9	-0,0	1,3
Taux de natalité (‰)	13,0	11,9	11,5	10,2	9,8	6,2	5,6
Taux de mortalité (‰)	11,4	12,1	10,8	9,5	9,4	11,3	11,2

→ Un gain de 5 706 habitants en une cinquantaine d'années (1968-2018), soit environ 114 habitants par an (+144%).

→ Trois phases d'évolution : une phase de croissance marquée jusqu'en 2008, une phase de légère décroissance entre 2008 et 2013, et enfin une reprise démographique depuis 2013.

→ Une croissance de population grâce à un solde migratoire positif, qui compense un solde naturel de plus en plus déficitaire.

■ FOUESNANT : UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Indicateurs démographiques 2018

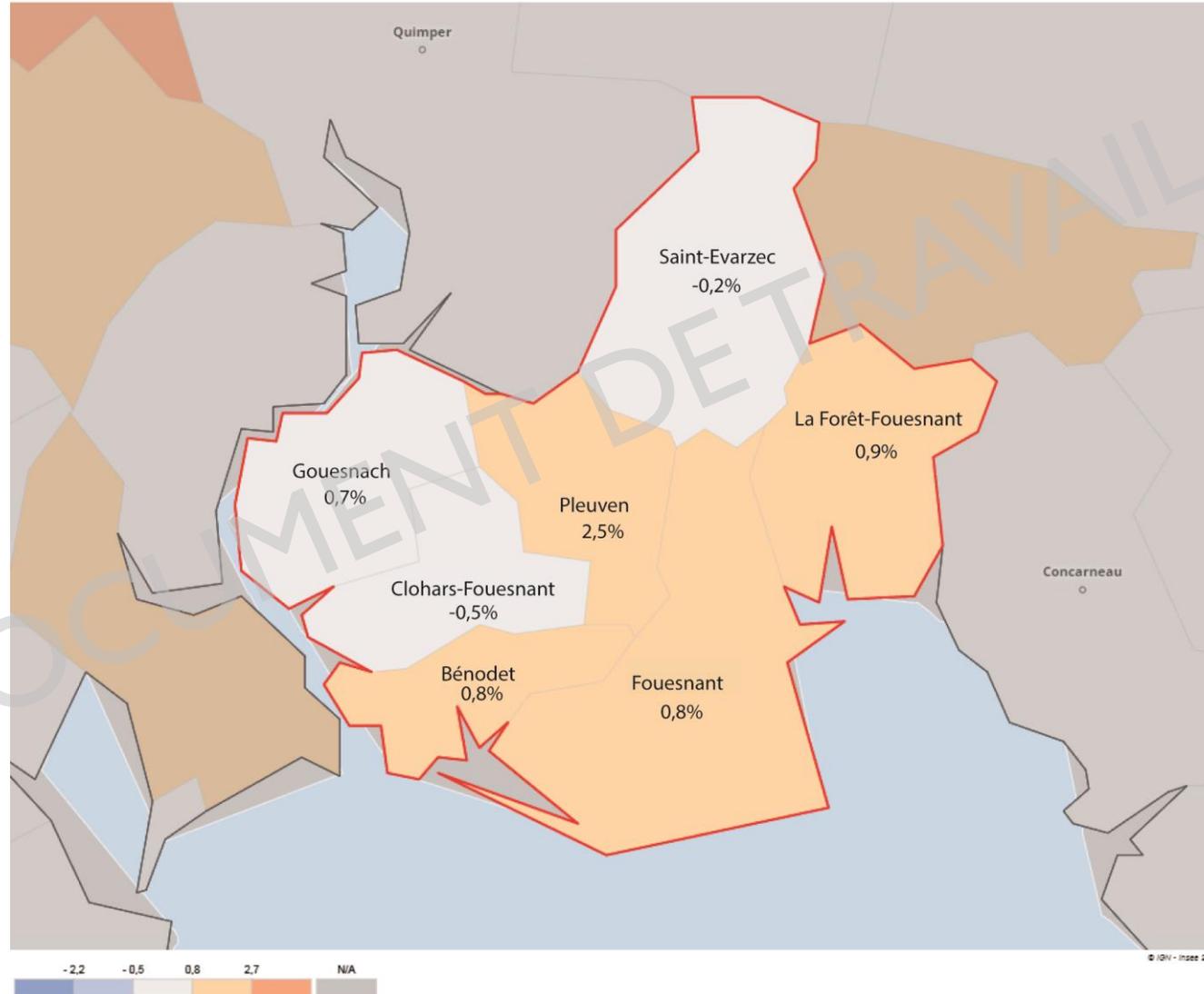
Population	Fouesnant	Communauté de communes du Pays Fouesnantais	Finistère (29)	Bretagne (53)	France (1)
Population en 2018	9 668	28 102	911 735	3 335 414	66 732 538
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2018	295,1	215,8	135,4	122,6	105,5
Superficie en 2018, en km ²	32,8	130,3	6 733	27 207,9	632 733,9
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	0,8	0,7	0,2	0,5	0,4
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	- 0,6	- 0,3	- 0,1	0	0,3
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	1,3	1,0	0,3	0,5	0
Nombre de ménages en 2018	4 887	13 343	430 088	1 535 904	29 752 199

Sources : Insee, état civil en géographie au 01/01/2020

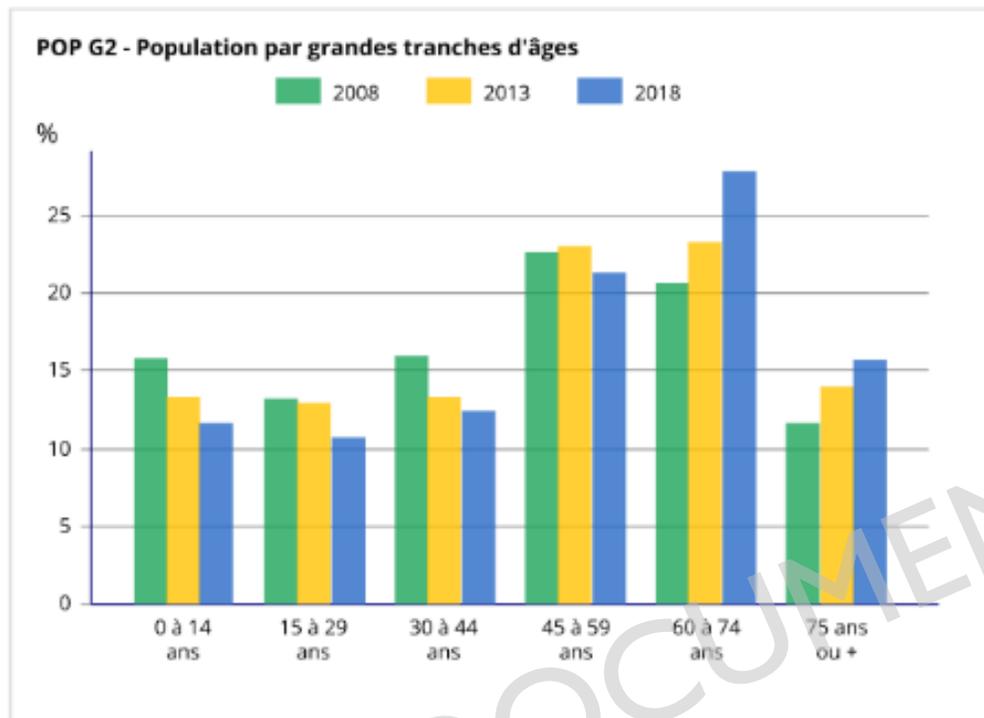
→ En comparaison avec les autres niveaux de territoire, Fouesnant est un territoire attractif.

■ FOUESNANT : UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Évol. annuelle moy. de la population, 2013-2018 (%) - Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale



■ *MAIS UNE POPULATION COMMUNALE FORTEMENT VIEILLISSANTE...*

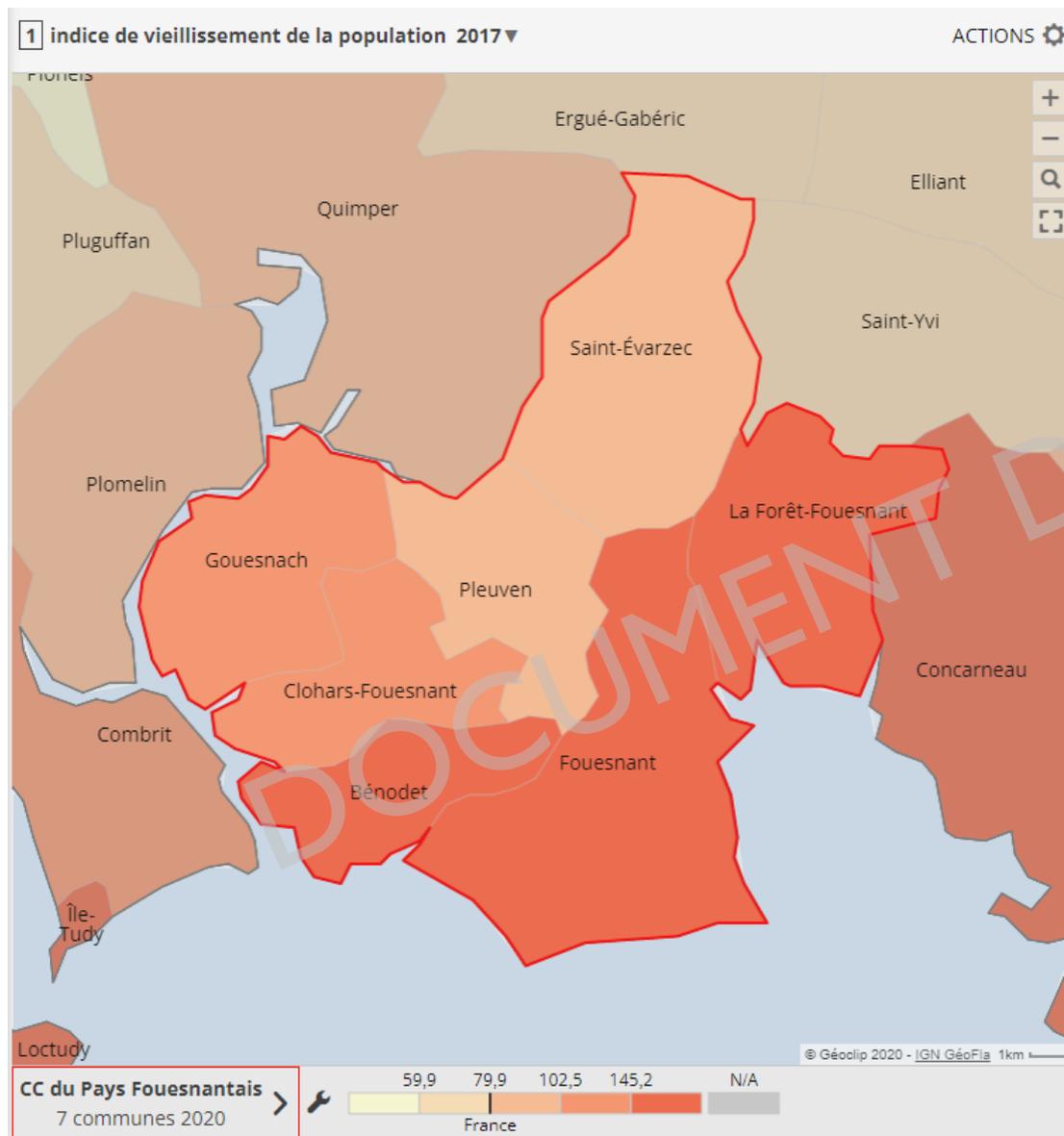


Indice de jeunesse (- de 20 ans /+ de 60 ans) de 1982 à 2018

	1982	1990	1999	2006	2012	2018
Fouesnant	1,32	1,06	0,88	0,92	0,62	0,38
CCPF	2,98	1,16	0,92	0,90	0,67	0,50
Finistère	1,37	1,12	0,96	0,99	0,87	0,77

- ➔ *Il y a sur la commune seulement 3 jeunes de moins de 20 ans pour 8 personnes de 60 ans et +.*
- ➔ *Les moins de 45 ans sont de moins en moins représentés.*
- ➔ *La population communale est nettement plus « âgée » que celle du département et de la CCPF, et ce phénomène de vieillissement s'accroît constamment.*

■ UNE POPULATION FORTEMENT VIEILLISSANTE



L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

- ... AVEC UNE PRÉDOMINANCE DE MÉNAGES DE RETRAITÉS

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2018

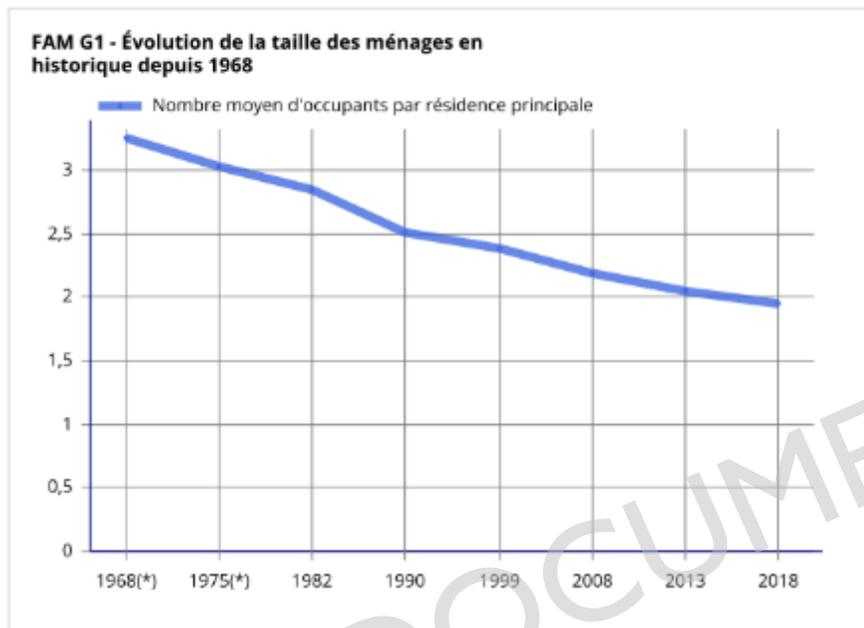
	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	4 889	100,0	9 561	100,0
Agriculteurs exploitants	29	0,6	67	0,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	298	6,1	711	7,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	519	10,6	1 417	14,8
Professions intermédiaires	634	13,0	1 513	15,8
Employés	595	12,2	1 273	13,3
Ouvriers	365	7,5	783	8,2
Retraités	2 310	47,2	3 607	37,7
Autres personnes sans activité professionnelle	139	2,8	192	2,0

Source : Insee, RP2018 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2021.

- 47,2% des ménages fousnantais sont constitués de retraités (43,5 % pour CC PF et 34,3 % pour le Finistère).
- Les retraités représentent près de 38% de la population des ménages.

■ UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSSE, ET DE MOINS EN MOINS DE FAMILLES AVEC ENFANTS

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Taille des ménages (2018) :

- Fouesnant : 1,95 personnes par ménage
- CCPF : 2,08 personnes par ménage
- Finistère : 2,06 personnes par ménage

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
Ensemble	4 358	100,0	4 490	100,0	4 889	100,0	9 521	9 214	9 561
Ménages d'une personne	1 352	31,0	1 581	35,2	1 863	38,1	1 352	1 581	1 863
Hommes seuls	508	11,7	642	14,3	716	14,6	508	642	716
Femmes seules	844	19,4	939	20,9	1 148	23,5	844	939	1 148
Autres ménages sans famille	84	1,9	58	1,3	38	0,8	189	117	82
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 922	67,1	2 851	63,5	2 987	61,1	7 980	7 516	7 617
Un couple sans enfant	1 566	35,9	1 644	36,6	1 767	36,1	3 178	3 323	3 549
Un couple avec enfant(s)	1 033	23,7	963	21,5	879	18,0	3 946	3 590	3 261
Une famille monoparentale	323	7,4	243	5,4	341	7,0	856	603	807

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

- ➔ De moins en moins de ménages composés de familles (-6% en 10 ans).
- ➔ De plus en plus de foyers d'une seule personne (38,1 %) en 2018.

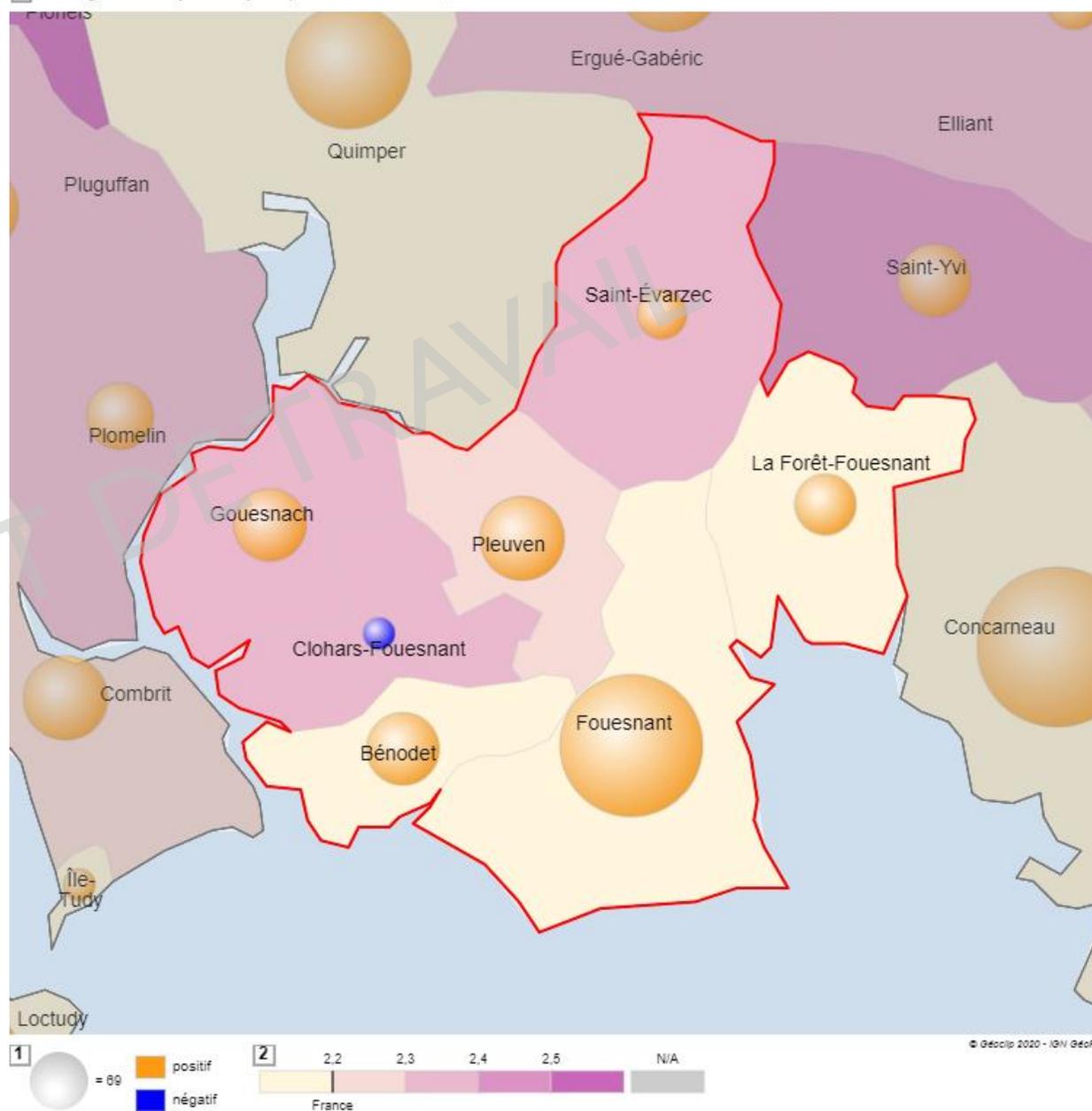
- UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSÉ, MAIS UN NOMBRE DE MÉNAGES EN NETTE AUGMENTATION

Evolutions du nombre de ménages (= résidences principales):

- Fouesnant : + 396 ménages entre 2013 (4491) et 2018 (4887), soit +8,82%
- CC PF : +7,86%
- Finistère : +3,37%

1 évol. nb ménages par rapport à la période précédente, 2017 - Source : Insee, RP

2 nb moyen d'occ. par rés. princ, 2017 - Source : Insee, RP



- *UNE POPULATION DE CLASSES SOCIALES MOYENNES SUPÉRIEURES*

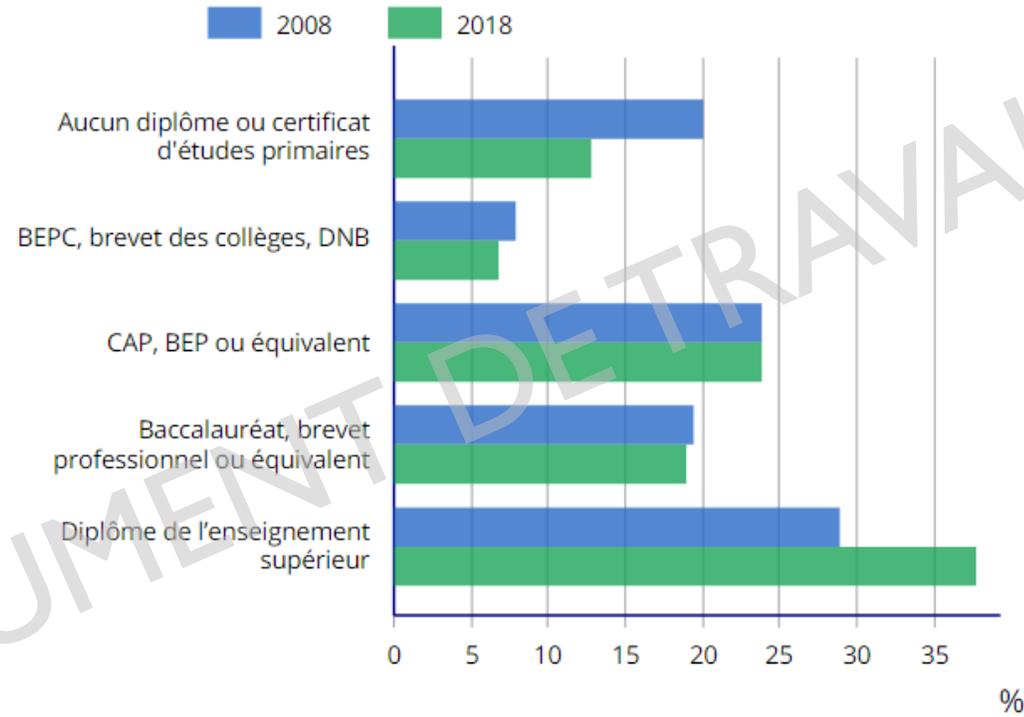
2018	Fouesnant	CCPF	Finistère	Bretagne
Nombre de ménages fiscaux	4 877	13 408	408 279	1 461 067
Nombres de personnes dans les ménages fiscaux	10 284	29 384	880 927	3 232 895
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en euros	24 930	24 270	21 690	21 750
Part des ménages fiscaux imposés en %	61	59,6	49,0	49,3
Taux de pauvreté en %*	7	7	10,5	10,2

* Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, le seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian.

→ *Une population de classes moyennes plutôt supérieures, légèrement plus aisées que celles de la CCPF elle-même plus aisée que celles du département et de la Bretagne.*

■ UN NIVEAU D'ÉTUDES QUI AUGMENTE

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



→ Le niveau moyen d'étude est un peu plus élevé sur Fouesnant que ceux de CCPF et Finistère ; Le niveau de diplômes de l'enseignement supérieur est en augmentation (phénomène observé à l'échelle nationale).

■ A RETENIR

- *La commune a gagné plus de 5 700 habitants en 50 ans (population multipliée par 2,44). De rurale et agricole, Fouesnant est devenue une commune résidentielle affirmée, avec une hausse constante du nombre de ménages (= résidences principales).*
- *Une légère baisse de la croissance démographique a toutefois été observée entre 2008 et 2013, mais la hausse démographique a repris depuis. Fouesnant est un territoire attractif à l'échelle du département et de la Région.*
- *Une prédominance de ménages de retraités, ce qui induit un vieillissement de la population, et une diminution de la taille des ménages.*
- *Une population de classes sociales moyennes aisées.*

LA VIE SOCIALE

DOCUMENT DE TRAVAIL

■ UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS

- 1 mairie
- 1 bureau de poste
- 2 écoles maternelles primaires publiques (450 élèves) / 1 école primaire et maternelle privée (308 élèves) – Les effectifs sont en hausse (gain de l'équivalent d'une classe à la rentrée 2021)
- 1 collège public (813 élèves) / 1 collège privé (289 élèves) / 1 lycée agricole et aquacole (320 élèves)
- 1 Pôle Enfance/ Jeunesse (2 à 17 ans) et une structure multi-accueil (2 mois à 6 ans)
- L'archipel : pôle d'action culturelle qui regroupe salle de spectacle, médiathèque, salle de création, salle des Congrès, salle de musique et de danse...
- 1 Centre aquatique
- 1 complexe sportif
- Un nouveau City Park (à la place du Skate-Park)
- 1 EHPAD public récent (La Résidence Ti Avalou), d'une capacité totale de 88 lits

■ UN TISSU ASSOCIATIF TRÈS DYNAMIQUE

On recense sur Fouesnant plus de 140 associations « Loi 1901 », dont :

- *Une trentaine d'associations de sport*
- *Une vingtaine d'associations à caractère culturel et patrimonial*
- *Une vingtaine d'associations d'entraide et de rencontres*
- *Trois associations civiques et patriotiques*
- *Une trentaine d'associations de loisirs*
- *Etc.*

DOCUMENT DE TRAVAIL

■ A RETENIR

- *Un bon niveau d'équipements*
- *Une vie associative dynamique*

DOCUMENT DE TRAVAIL

DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

DOCUMENT DE TRAVAIL

- UNE POPULATION EN ÂGE D'ÊTRE ACTIVE DE MOINS EN MOINS REPRÉSENTÉE, MAIS UNE PROPORTION D'ACTIFS QUI AUGMENTE LÉGÈREMENT AU SEIN DE CETTE POPULATION

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2018
Ensemble	5 768	5 405	5 201
Actifs en %	68,5	71,5	72,3
Actifs ayant un emploi en %	62,0	62,6	65,2
Chômeurs en %	6,6	8,9	7,1
Inactifs en %	31,5	28,5	27,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,1	9,6	9,0
Retraités ou préretraités en %	14,3	12,6	12,2
Autres inactifs en %	7,0	6,4	6,6

Données de cadrage (2018):

- CCPF : 73,8% d'actifs (dont 7,1% de chômeurs) et 11,5% de retraités
- Finistère : 72,9% d'actifs (dont 8,8% de chômeurs) et 8,8% de retraités

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

■ DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTES

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	2 917	2 890	2 839
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 622	3 440	3 481
Indicateur de concentration d'emploi	80,5	84,0	81,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	49,8	48,6	45,1

L'indicateur de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

Données de cadrage (2018):

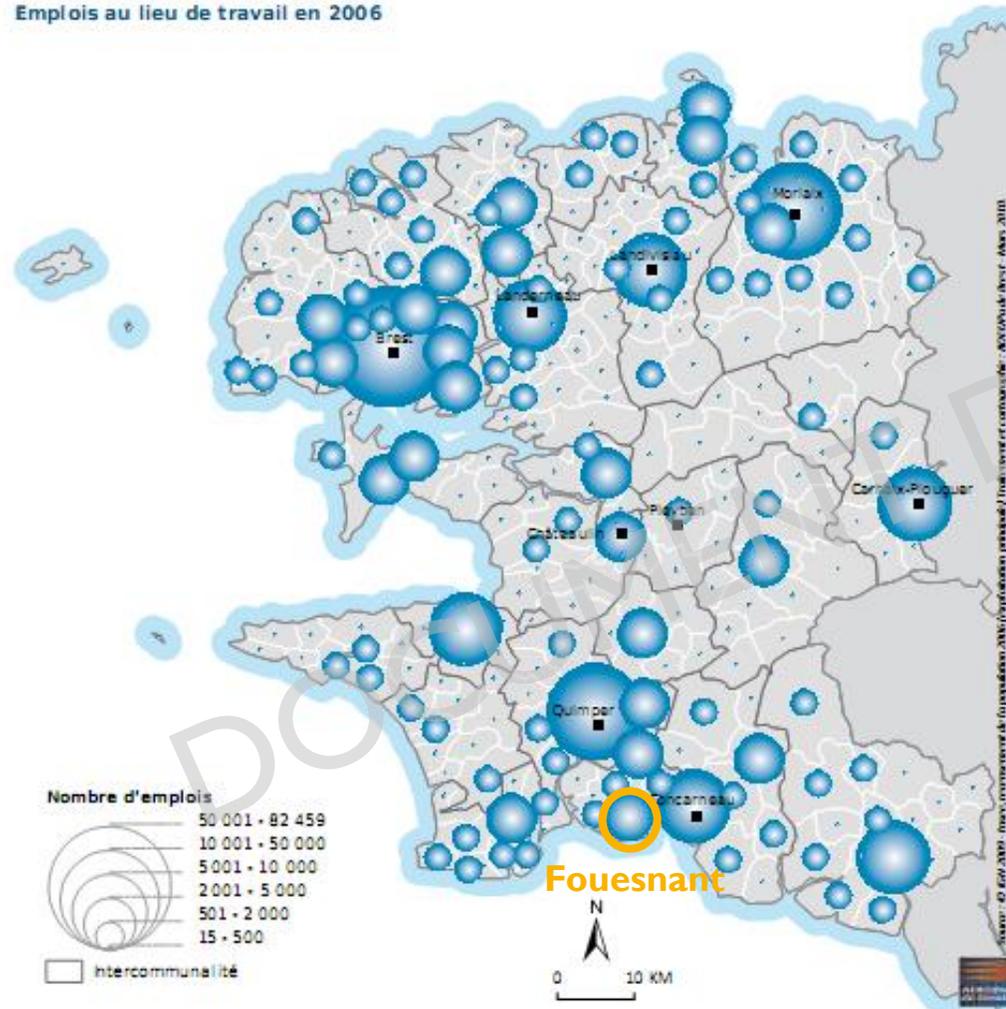
- CCPF : concentration d'emploi : 78,1%,
taux d'activité : 49,2%
- Finistère : concentration d'emploi : 98,8%,
taux d'activité : 53,5%

→ L'indicateur de concentration d'emplois est relativement élevé, bien qu'en baisse entre 2013 et 2018.

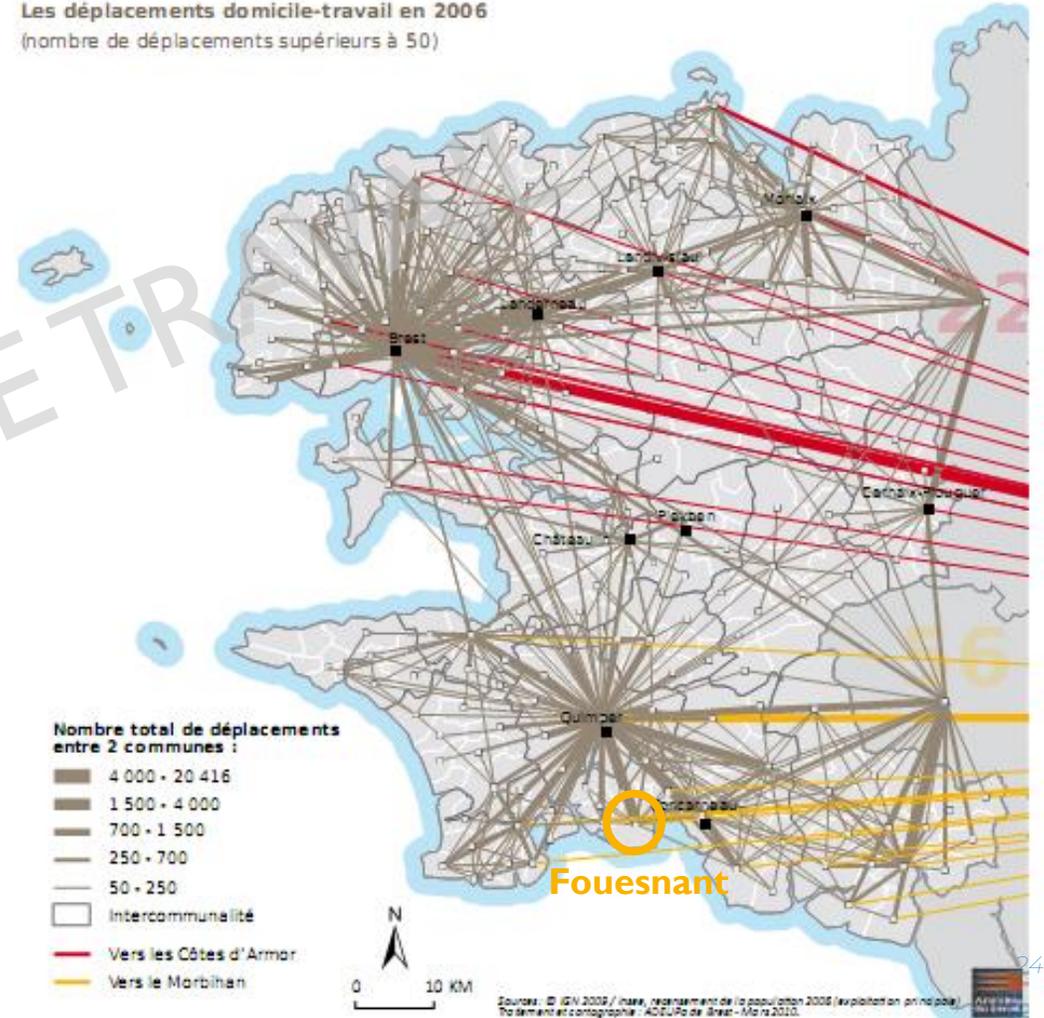
→ Plus des 2 / 3 (67,6% en 2018) des actifs fouesnantis partent travailler hors de la commune.

■ UNE FORTE DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS EXTÉRIEURS

Emplois au lieu de travail en 2006



Les déplacements domicile-travail en 2006
(nombre de déplacements supérieurs à 50)



■ UNE FORTE DÉPENDANCE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS EXTÉRIEURS

Flux de déplacements motif destination travail

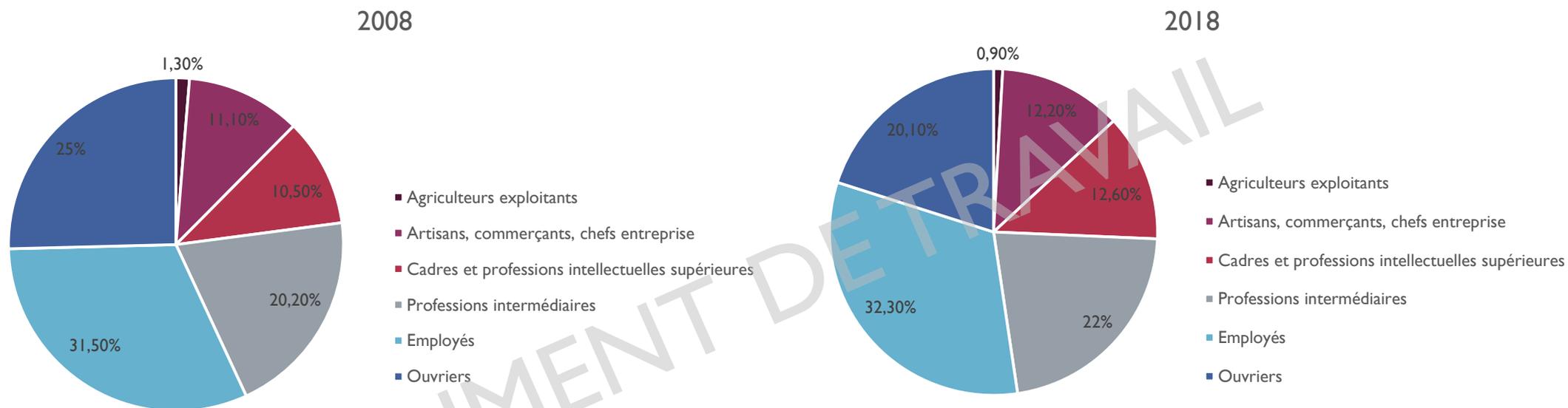
(Ne sont considérés que les flux supérieurs à 1 000 déplacements) - Sources : EDVM 2013 © QCD 2013

Répartition des flux sur l'ensemble des déplacements

Nombre	%	Description
119 800	68 %	flux internes au secteur
40 500	23 %	flux d'échanges avec la Cornouaille
13 700	8 %	flux d'échanges avec l'extérieur



■ LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES A L'ÉCHELLE DE FOUESNANT



→ Des catégories socioprofessionnelles aujourd'hui dominées par les employés, puis par les « professions intermédiaires ».

LES TYPES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DOCUMENT DE TRAVAIL

- *FOUESNANT : PÔLE URBAIN STRUCTURANT A L'ÉCHELLE DE LA CCPF ET DU SCOT DE L'ODET*

Le territoire communal compte :

- *1 zone d'activités économiques : la ZA de Park ar C'Hastel, qui accueille une quarantaine d'entreprises (500 emplois).*
- *3 grands « espaces économiques » : à Kervihan (commerces / services/logements), à Kerneveleck (commerces / services / logements) et à Maner Kerelleau (commerces /services).*
- *Un parc d'activités industriel, tertiaire et artisanal : Le Parc d'activités des Glénan (sur les communes de Fouesnant, Bénodet et Pleuven)*
- *1 pôle de valorisation des déchets, situé à Kerambris, équipement intercommunal structurant de 20 ha.*

- LES ÉTABLISSEMENTS PROFESSIONNELS PRÉSENTS SUR FOUESNANT

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2018

	Nombre	%
Ensemble	754	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	50	6,6
Construction	74	9,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	212	28,1
Information et communication	9	1,2
Activités financières et d'assurance	38	5,0
Activités immobilières	53	7,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	113	15,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	141	18,7
Autres activités de services	64	8,5

➔ Le secteur d'activité prépondérant sur Fouesnant est celui du « commerce, transports, hébergement et restauration ».

■ FOUESNANT : PREMIÈRE CAPACITÉ D'ACCUEIL TOURISTIQUE DU FINISTÈRE

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2021

En termes d'hébergement touristique, FOUESNANT totalise environ 12 800 lits marchands :

- 7 hôtels (0 à 3 étoiles)
- 2 villages de vacances – Maisons familiales
- 1 Village de vacances CCAS EDF-GDF
- 2 résidences locatives
- 2 gîtes collectifs
- 17 campings (dont 13 de 3 étoiles ou plus)
- Environ 650 meublés touristiques

Auxquels il convient de rajouter

- les résidences secondaires : 2 627 en 2018 (représentant 33,3% du parc de logements)
- Ainsi que les touristes de passage à la journée.

→ Soit une population pouvant atteindre plus de 40 000 personnes en pic de fréquentation estivale (population municipale multipliée par 4)

	Terrains	Emplacements
Ensemble	17	2 536
1 étoile	2	71
2 étoiles	0	0
3 étoiles	8	1 028
4 étoiles	4	809
5 étoiles	1	459
Non classé	2	169

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2021

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	4	1 714
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	2	775
Village vacances - Maison familiale	2	939
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

- *UNE ACTIVITÉ ARTISANALE BIEN REPRÉSENTÉE*

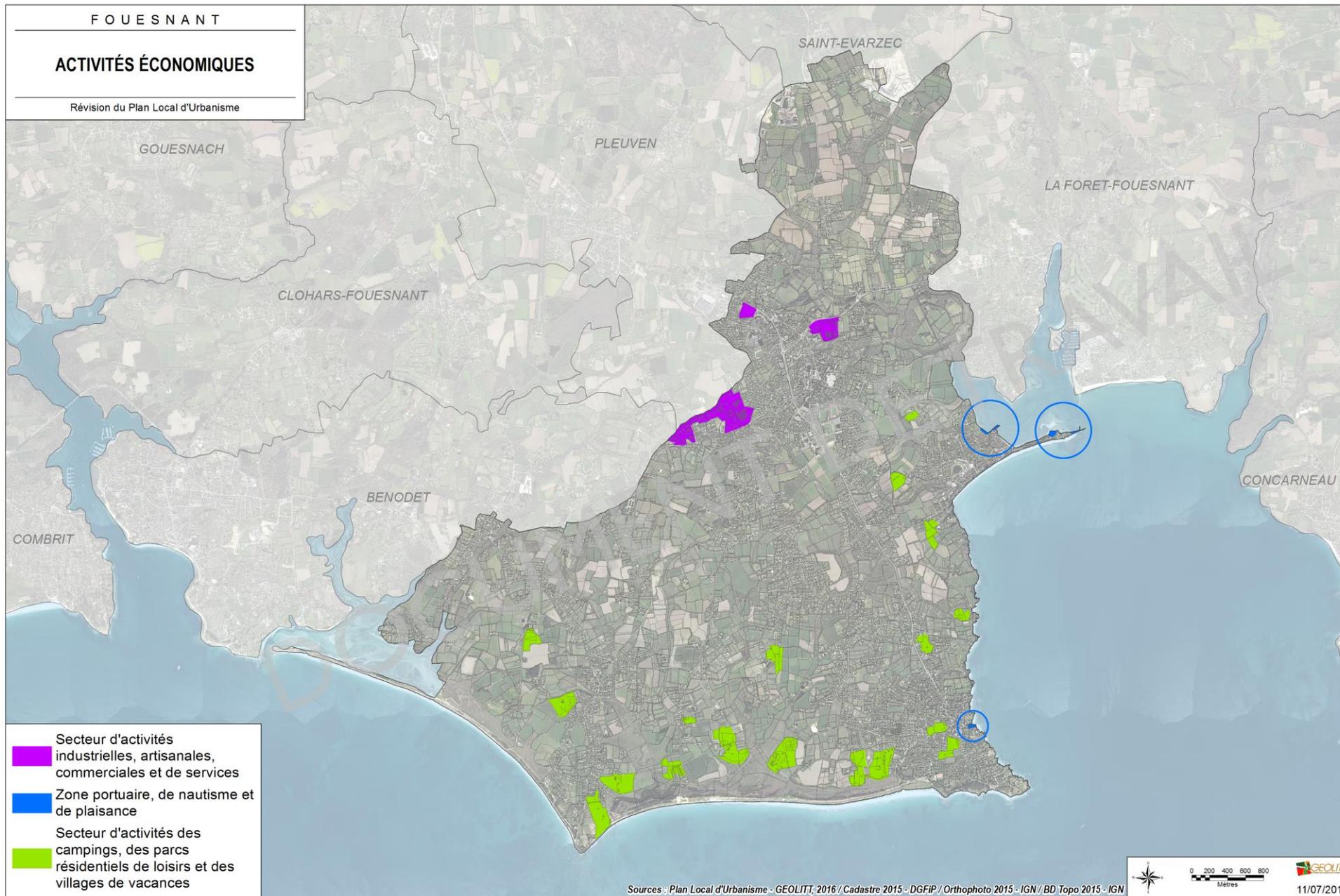
De nombreuses entreprises liées au bâtiment :

- *Maçonnerie : 6 entreprises*
- *Chauffage - Plomberie - Sanitaire : 10 entreprises*
- *Couverture-zinguerie : 3 entreprises*
- *Electricité : 8 entreprises*
- *Menuiserie : 1 entreprise*
- *Peintre en bâtiment : 9 entreprises*
- *Plâtrier-carreleur : 3 entreprises*
- *...*

DOCUMENT DE TRAVAIL

- *UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ*

- *4 hypermarchés*
- *3 boulangeries - pâtisseries*
- *Supérette à Beg-Meil*
- *Pôle commercial de Kervihan (Route de Quimper) : enseigne de sport, magasin pour animaux, magasin de décoration et ameublement, garage, ...*
- *Pôle commercial de Maner Kerelleau : surface commerciale d'envergure (Hypermarché, magasin de bricolage, magasin e matériel médical...)*
 - *Projet d'un cinéma dans ce secteur*
- *Beg-Meil : commerces (restaurants, bars, commerces d'articles de plage ou petit artisanat) sur l'artère principal (rue des Glénan)*



LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

DOCUMENT DE TRAVAIL

- *UN TRÈS BON NIVEAU DE SERVICES DE SANTÉ , À RENFORCER DU FAIT D'UN RAYONNEMENT QUI VA AU-DELÀ DE FOUESNANT*

- *16 médecins généralistes*
- *13 dentistes*
- *Une vingtaine d'infirmiers*
- *Une vingtaine de kinésithérapeutes*
- *7 ostéopathes*
- *1 ophtalmologue*
- *3 dermatologues*
- *5 opticiens*
- *1 ambulancier*
- *2 sages-femmes*
- *3 orthophonistes*
- *2 pharmacies*
- *1 laboratoire d'analyses médicales*
- *1 cabinet d'imagerie médicale*
- *2 magasins de matériel médical*

- *Plusieurs professionnels sont regroupés au niveau du pôle santé de Kérougué.*

■ UNE OFFRE IMPORTANTE EN MATIÈRE DE SPORTS ET DE LOISIRS

Liée aux activités nautiques :

- 2 centres nautiques (Cap-Coz - Beg-Meil, Glénan)
- Deux centres de plongée
- 1 école de paddle
- 1 école de kite-surf
- Location de kayaks
- ...

Liée au patrimoine naturel :

- Archipel des Glénan (Cf. navettes)
- Randonnées autour des marais de Moustierlin et de Penfoulic, et sur toute la commune... (130 km au total)
- Circuits et sentiers balisés à l'échelle communale et intercommunale...

■ A RETENIR

- *Une économie liée au caractère résidentiel et touristique de la commune.*
- *Un secteur artisanal bien développé, particulièrement dans le domaine du bâtiment.*
- *Une offre importante en commerces de proximité.*
- *Un très bon niveau de services de santé, mais qui est encore à renforcer du fait d'un rayonnement qui va au-delà de Fouesnant.*

DOCUMENT DE TRAVAIL

COMMUNE DE FOUESNANT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

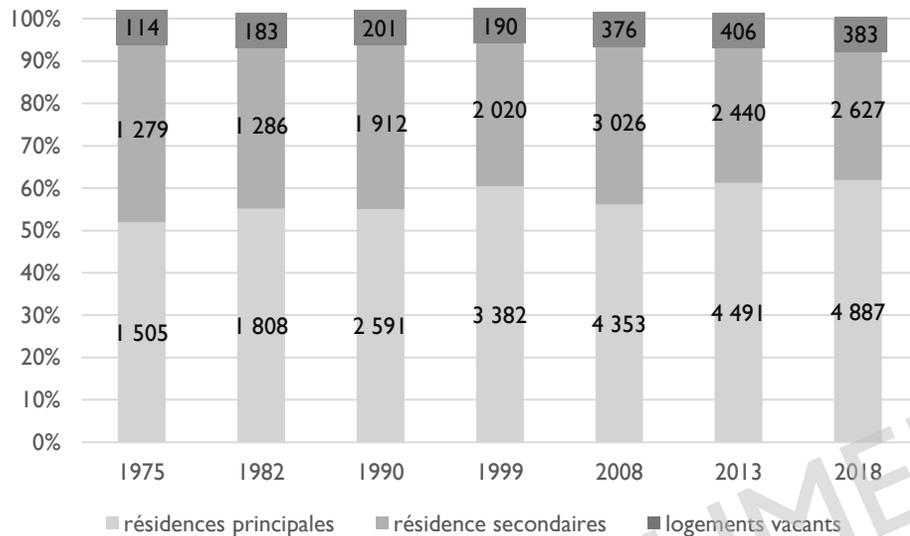


Synthèse du diagnostic territorial

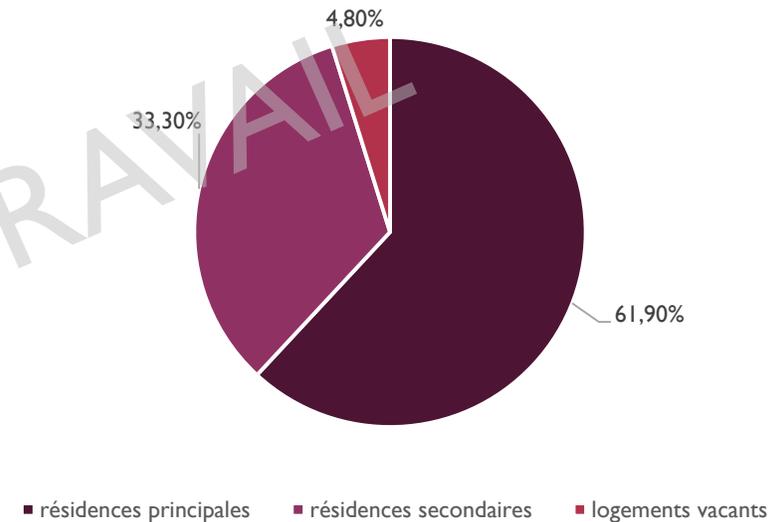
Partie 2 : Logements, consommation d'espaces et densités

■ STRUCTURE DES LOGEMENTS FOUESNANTAIS

Evolution du parc de logements entre 1975 et 2018



Répartition des logements en 2018



Données de cadrage 2018

- CCPF : 29,5% de résidences secondaires et 5,2% de logements vacants
- Finistère : 13,7% de résidences secondaires et 7,5% de logements vacants
- Bretagne : 13,3% de résidences secondaires et 7,5% de logements vacants

→ Une vocation résidentielle très affirmée, avec une proportion de résidences principales en légère hausse entre 2013-2018.

→ Une proportion faible de logements vacants, ce qui témoigne de la pression du marché immobilier.

■ STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Statut d'occupation RP	Fouesnant	CCPF	Finistère
Propriétaire	73,5%	77,9%	68,9%
Locataire	24,3%	20,4%	29,6%
<i>Dont locataire d'un logement HLM loué vide</i>	4,8%	4,6%	10%
Logés à titre gratuit	2,3%	1,7%	1,5%

Source : INSEE, RP 2018

- Un taux de locataires au-dessus de la moyenne communautaire.
- Un taux de propriétaires élevé.
- Une proportion d'appartements en hausse, et significative : 21,3% du parc global (19% en 2008) – ce qui est plus ou moins égal à la moyenne de la CCPF : 20,8% (26% à l'échelle du Finistère).

■ UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES RÉCENT

LOG T5 - Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	4 531	100,0
<i>Avant 1919</i>	199	4,4
<i>De 1919 à 1945</i>	182	4,0
<i>De 1946 à 1970</i>	606	13,4
<i>De 1971 à 1990</i>	1 456	32,1
<i>De 1991 à 2005</i>	1 406	31,0
<i>De 2006 à 2015</i>	683	15,1

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

- ➔ Moins de 9% du parc de résidences principales date d'avant 1946, et moins de 22 % des résidences principales datent d'avant 1970.
- ➔ 63% des résidences principales ont été bâties entre 1971 et 2005 (62% à l'échelle de la CCPF).
- ➔ La grande majorité des résidences principales dispose du confort moderne ; seulement 1,6% d'entre elles n'ont pas de salle de bain avec baignoire ou douche en 2018.

■ LES LOGEMENTS SOCIAUX À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE FOUESNANT

En 2019 (source : Bilan du PLH) l'offre sociale est 261 logements LLS, soit 5,34% des RP (contre 4,5% en 2012)

Deux principaux organismes H.L.M. :

- O.P.A.C de Quimper Cornouaille
- O.P.A.C Départemental Habitat 29

Bilan du PLH (établi en sept 2021) :
114 LLS à produire entre 2014-2020
83 LLS programmés entre 2014-2019

+ de nombreuses opérations récentes (2020-2021) sur la Commune :

2020 :

- PC Bretagne Ouest Accession (filiale OPAC) : 30 logements collectifs PSLA – Chemin du château d'eau
- PC Bretagne Ouest Accession (filiale OPAC) : 6 maisons PSLA – Park Ar C'Hastel
- PA OPAC : 26 à 29 logements collectifs locatifs sociaux / 5 maisons PSLA / 14 logements semi-collectifs PSLA – Hent Ar Bleizi

2021 :

- PC Finistère Habitat : 9 logements collectifs locatifs sociaux et 2 maisons individuelles locatives sociales – chemin du château d'eau
- PC Finistère Habitat : 15 logements collectifs locatifs sociaux – Maner ker Elo
- PC Finistère Habitat : 8 maisons PSLA – Maner Ker Elo

■ L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES ET DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

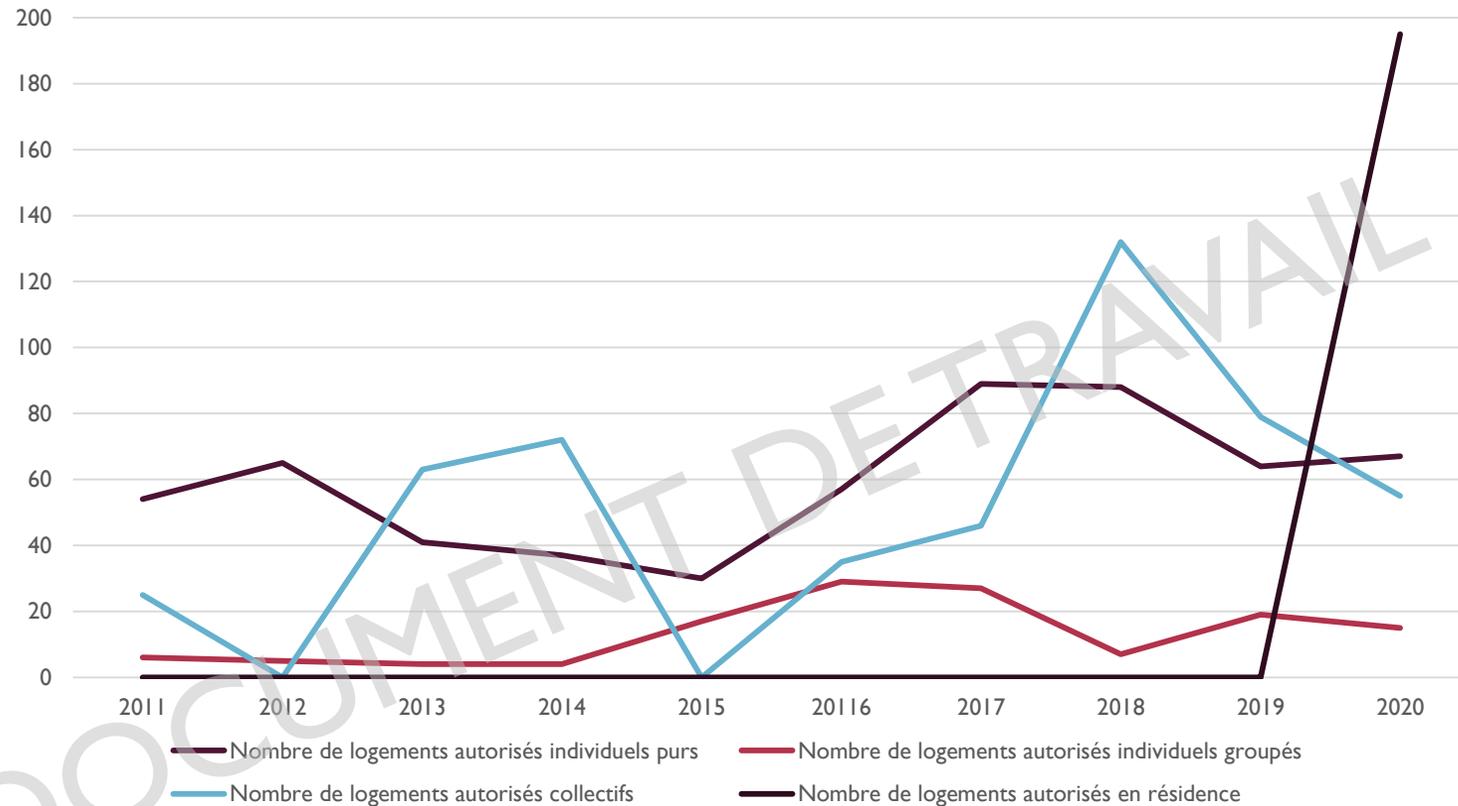
- 1 Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, ouvert en 2014 : L'EHPAD Ti Avalou.

Il se compose de trois parties : une de 21 lits pour les personnes autonomes, une de 51 lits répartie en 26 lits pour les grands dépendants et 25 lits pour les moyens dépendants, plus une dernière de 16 lits en unité protégée pour les personnes désorientées, Alzheimer ou apparentées.

- 17 logements locatifs adaptés aux personnes âgées (sur l'opération Finistère Habitat réalisée à la place de l'ancien EHPAD Coat Ar Vorc'h).
- Résidence privée de 119 logements séniors (en cours de réalisation).

A renforcer : L'offre destinée aux personnes âgées (de tous niveaux de ressources) qui ne peuvent/ne souhaitent plus rester dans leur maison, mais ne souhaitent pas encore aller en EHPAD.

■ UN RYTHME DE CONSTRUCTION NEUVE FLUCTUANT MAIS SOUTENU



→ 1427 logements autorisés entre 2011 et 2020 (D'après les données sit@del).

→ Une moyenne de 142 logements autorisés par an sur les dix dernières années, avec des variations importantes.

→ Sans compter les logements en résidences autorisés en 2020 : 1 232 logements autorisés, soit une moyenne de 123 logements/an.

■ UN RYTHME DE CONSTRUCTION NEUVE FLUCTUANT MAIS SOUTENU

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2011-2020)

COMMUNE DE FOUESNANT					
données	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements
2020	67	15	55	195	332
2019	64	19	79		162
2018	88	7	132		227
2017	89	27	46		162
2016	57	29	35		121
2015	30	17			47
2014	37	4	72		113
2013	41	4	63		108
2012	65	5			70
2011	54	6	25		85
TOTAL	592	133	507	195	1427
Moyenne annuelle	59,2	13,3	50,7	19,5	142,7

Non significatif :
Cf. contentieux en cours

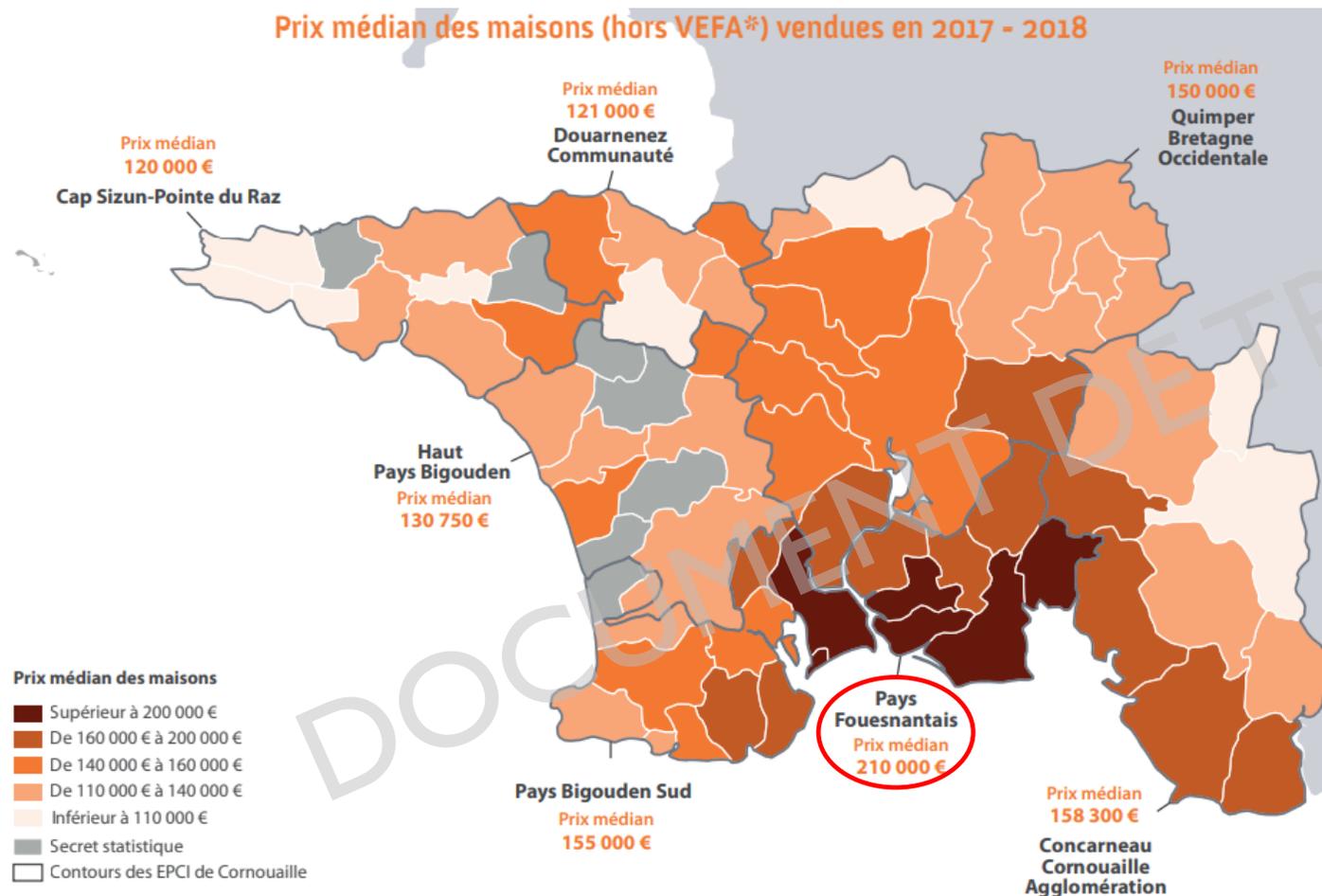
→ 1427 logements autorisés entre 2011 et 2020

→ Une moyenne de 142 logements autorisés par an sur les dix dernières années, avec des variations importantes.

→ Sans compter les logements en résidences autorisés en 2020 : 1 232 logements autorisés, soit une moyenne de 123 logements/an.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT À L'ÉCHELLE DE LA CORNOUAILLE

Prix médian des maisons (hors VEFA*) vendues en 2017-2018

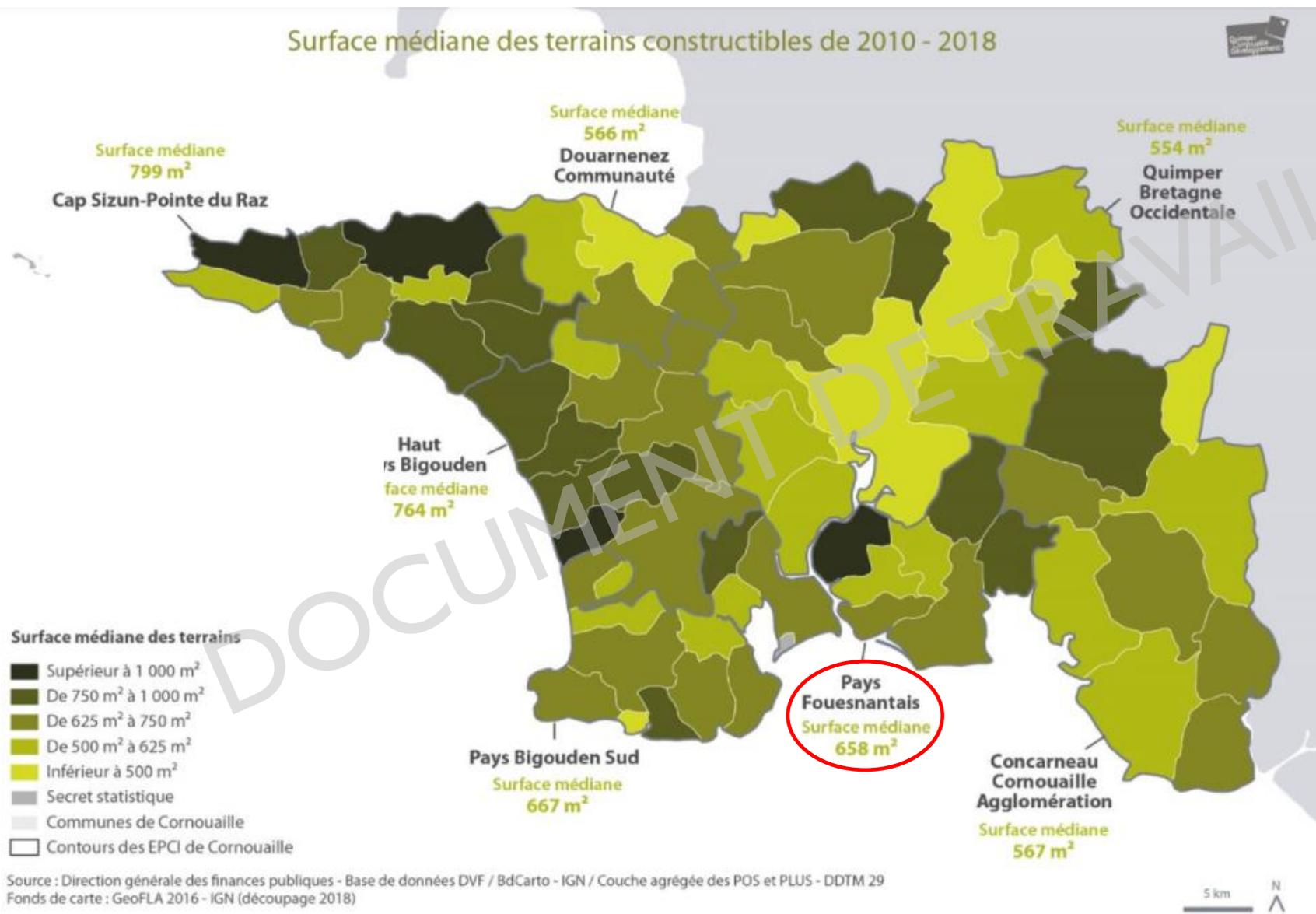


Source : Direction générale des finances publiques - base de données DVF
Fonds de carte : GeoFLA 2016 - IGN (découpage 2018)

Source : Observatoire de l'habitat en Cornouaille 2019

*VEFA : vente en état futur d'achèvement

■ LE MARCHÉ DU LOGEMENT À L'ÉCHELLE DE LA CORNOUAILLE



■ A RETENIR

- *Fouesnant est une commune littorale attractive soumise à une pression foncière importante (très peu de logements vacants).*
- *Un rythme de construction très soutenu de 123 logements / an sur les 10 dernières années (entre 2011 et 2020, hors logements autorisés en résidences), essentiellement pour des logements individuels 'purs'.*
- *Une faible mixité dans la typologie de l'habitat (logements individuels encore très majoritaires) et de son mode d'occupation (peu de locatifs).*
- *Un taux de logements sociaux en nette hausse, et de nombreuses opérations récentes.*
- *Un prix médian des terrains constructibles vendus entre 2010 et 2017 élevé : 69 000 euros à l'échelle de la CCPF, contre 25 000 euros dans le Cap Sizun et 46 345 euros dans l'agglomération de Quimper.*
- *Prix moyen des terrains constructibles au m² le plus élevé relevé dans le département : 97 euros à l'échelle de la CCPF (70 euros en moyenne en Cornouaille), peu accessibles pour les jeunes ménages aux revenus moyens.*

■ A RETENIR

- *Une pression foncière qui devrait continuer à augmenter du fait de l'obligation de prendre en compte le contexte national vis-à-vis de la consommation d'espace et de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN *).*

** inscrit au plan biodiversité présenté par le gouvernement à l'été 2018, et pris en compte dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Bretagne qui a été approuvé fin décembre 2020.*

** et traduit dans le Code de l'Urbanisme via la toute récente Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat & résilience »).*

- LA NÉCESSAIRE COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PLH DE LA CCPF

Répartition de la production de logement par commune sur la durée du PLH CCPF (2014-2020, prolongé jusqu'en 2022)

	La production globale de logements			Foncier nécessaire pour l'habitat 2014-2020		
	Répartition	Production annuelle	Production totale	SCOT-densité de log/ha	Besoins fonciers en ha pour le PLH	
Pôle urbain	Fouesnant	39%	127	762	19	40,1
Pôles spécifiques	Bénodet	18%	57	342	17	20,1
	La Forêt Fouesnant	13%	41	246	16	15,4
	Clohars-Fouesnant	7%	23	138	14	9,9
Pôle de proximité	Gouesnac'h	7%	23	138	14	9,9
	Pleuven	7%	23	138	14	9,9
	Saint-Evarzec	9%	29	174	14	12,4
	Total CCPF	100%	323	1 938	16,5	117,6

→ PLH 2014-2022 : objectif de 127 logements /an

→ Rythme moyen réel entre 2011-2020 : 123 logements (hors logements autorisés en résidence)