
Plan local d'urbanisme

Commune de Fouesnant

Rapport de Présentation – tome 1

Annexe 8 – Equilibre social de l'habitat



Sommaire

1-	Les tendances constatées à l'échelle du SCoT l'Odét	3
2-	Fouesnant, une commune à la vocation résidentielle affirmée	6
3-	La commune de Fouesnant dans son environnement	7
4-	Caractéristiques des logements fouesnantais : des logements ne répondant pas à tous les profils de ménages	8
5-	Statut d'occupation des résidences principales : des résidents fouesnantais de longue date et généralement propriétaires	12
6-	Un parc locatif privé en tension à l'échelle du Pays Fouesnantais	14
7-	Une forte dynamique de développement du parc locatif public, aujourd'hui insuffisant	15
8-	Offre de logements sociaux à Fouesnant	17
9-	Une offre d'hébergements pour les publics spécifiques qui tend à s'élargir et à se diversifier	18
10-	Un marché de l'immobilier tendu sur la commune	20
11-	Synthèse de l'analyse de l'équilibre social de l'habitat	22



1- Les tendances constatées à l'échelle du SCoT l'Odet

Source : SCoT de l'Odet

- Le territoire du SCoT de l'Odet compte environ **78 000 logements en 2021**, concentrés principalement sur la ville centre de Quimper et le littoral, notamment à Fouesnant et Bénodet.
- Le parc de logements est **dominé par la maison individuelle**, qui représente 65% du parc en 2021. Cette proportion reste inférieure à celle du département (73%), expliquée essentiellement par l'importance de la ville de Quimper qui compte 53% de logements collectifs. Par ailleurs, les logements sont de **grande taille** avec près de 65% de 4 pièces et plus (entre 70 et 80% hors centre-ville), ce qui contraste avec la composition des ménages sur le territoire.
- Une **reprise de la croissance du parc de logements depuis 2018**, avec près de 1 030 logements commencés en 2018, contre 910 en 2011. Cette évolution est liée à l'augmentation du nombre de logements créés dans le Pays Fouesnantais (CCPF). En 2021, 1 170 logements commencés (dont 540 à la CCPF et 630 à Quimper Bretagne Occidentale (QBO)) et 940 logements en 2022.

Pour rappel, le SCoT de 2012 ambitionnait un nombre de logements à construire de 1 110 logements/an.

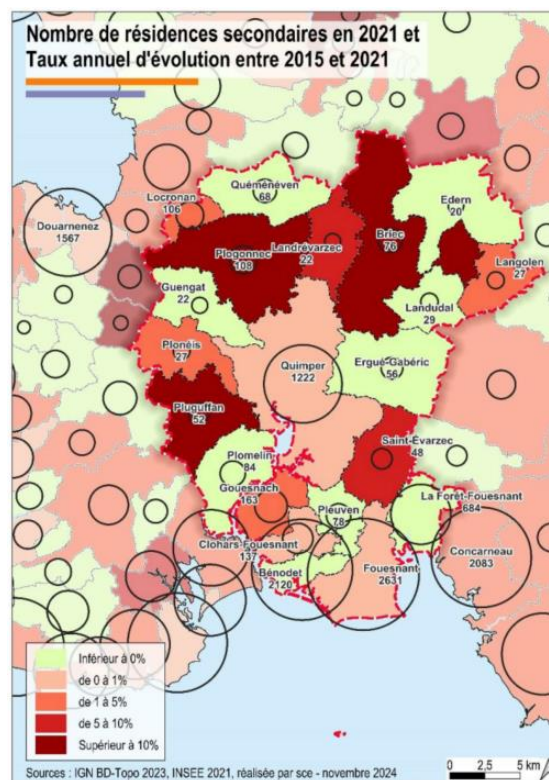
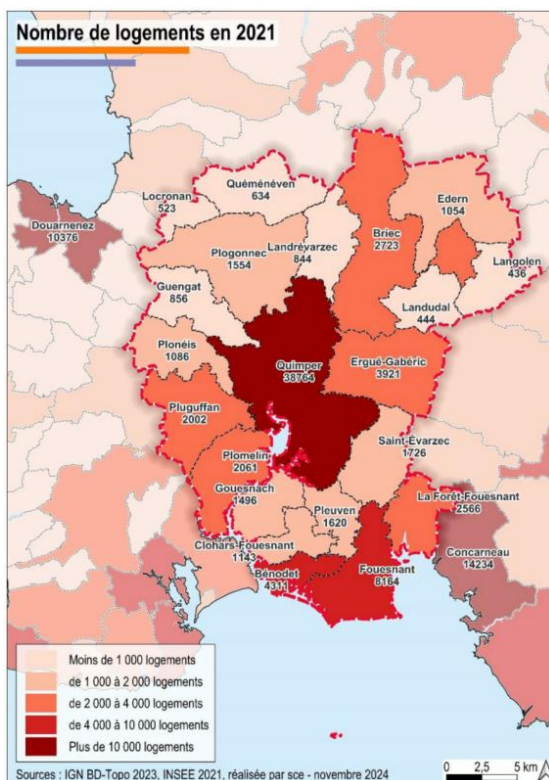
- **56% des logements construits** dans le périmètre du SCoT **en 2022 étaient des logements individuels**. Néanmoins, une augmentation de la part des logements collectifs est observée (36% de la production en 2019 contre 43% en 2022). Cette tendance est davantage remarquée à QBO, car 55% des logements construits en 2022 étaient collectifs, contre 16% à la CCPF (Fouesnant a construit 84 logements collectif, soit 74% de son nombre total de logements construits).
- La **vacance concerne 7,5% des logements** sur le territoire du SCoT (près de 5 700 logements), soit un taux légèrement supérieur à la moyenne régionale et départementale (7%). Le **nombre de logements vacants a diminué** de façon générale sur le territoire de l'Odet entre 2015 et 2021, même si leur nombre a augmenté sur les pôles. La présence des logements vacants sur le territoire traduit une certaine inadéquation du parc de logements avec les aspirations des ménages.
- Les **résidences secondaires représentent 10% du parc de logements** du territoire du SCoT de l'Odet, soit près de 7 600 logements. De fortes disparités sont observées entre les communes littorales et celles situées dans les terres, expliquées en raison de l'attractivité de la côte notamment. Le taux de résidences secondaires atteint 49% à Bénodet, contre 3% à Quimper en 2020. Entre 2015 et 2021, leur nombre a augmenté de près de 0,3%/an, mais il reste en deçà de l'augmentation des résidences principales (+1% sur la même période).
- Le **constat d'une hausse des prix du marché de l'habitat**. Suivant l'« indicateur composite » développé par la DREAL Bretagne, en 2018 sur le territoire du SCoT, les communes de Pluguffan, Bénodet et Fouesnant sont classées en zone « très tendue », 7 autres communes sont classées en « zone tendue à très tendue » (notamment Quimper et sa couronne Est, Ouest et Sud).
 - Depuis 2018, une hausse des valeurs immobilières est observée (+20% pour les maisons sur les territoires de la Cornouaille). C'est à la CCPF que le prix médian des maisons vendues est le plus élevé (215 000€).
 - Concernant les terrains constructibles, plus 1 terrain sur 3 est vendu à moins de 40 000€ en Cornouaille. Entre 2017-2019, seuls 4% des terrains vendus à la CCPF coûtaient moins de 40 000€, contre 36% à QBO, qui proposent donc des terrains plus « abordables ». Avec une valeur médiane de 80 000€ en 2019, le Pays Fouesnantais se détache nettement du reste de la Cornouaille. Il est l'unique EPCI à disposer d'un prix supérieur à celui de la Cornouaille. Selon les promoteurs, la valeur de 40 000€ constitue le seuil de prix abordable pour les primo-accédants.
- Le **parc locatif cornouaillais constitue 11,5% des résidences principales**. QBO concentre la moitié de ce parc. En revanche, le locatif ne représente que 5% du parc de logement du Pays Fouesnantais. Au sein des EPCI, la CCPF présente le rythme de constructions neuves le plus élevé de Cornouaille, ainsi que la part des logements mis en services la plus élevée (17,2%).



- Le **nombre de demandes pour les logements locatifs du parc public augmente** (+5% entre 2020 et 2021). En revanche, les **attributions ont fortement diminué** (-20% en 2020). En 2021, près de 60% des demandes concernent des logements T1 et T2. La tension de la demande a fortement augmenté entre 2019 et 2020, elle souligne des besoins prégnants de logements HLM. Aussi, le délai moyen d'attribution s'allonge, passant de 8,2 mois en 2017 à 10,4 mois en 2020.
- La population des gens du voyage dans le Finistère est surtout présente sur les agglomérations de Brest et Quimper (58% de l'ensemble du département). Les capacités d'accueil prévues dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Finistère 2020-2025 (approuvé le 23 mars 2020) n'ont pas évolué par rapport au schéma précédent, les aires programmées sur les secteurs périphériques de l'agglomération quimpéroise n'ayant pas été réalisées, notamment :
 - Un projet de relocalisation d'une aire à Ergué-Gabéric : il est reconduit dans le schéma 2020-2025 et le nombre de stationnements pourra être revu à la hausse.
 - La réalisation de terrains familiaux à Briec pour un groupe en voie de sédentarisation : n'a jusqu'alors pas abouti, mais la collectivité s'oriente vers la production de 2 unités d'habitat adapté.
 - La commune de Fouesnant n'a pas répondu aux préconisations des schémas précédents, malgré la présence d'une population régulière sur le territoire. Compte tenu des besoins, une aire de 16 emplacements (32 places) est nécessaire sur la CCPF.

Aujourd'hui le territoire ne répond donc pas aux obligations en matière d'aires permanentes d'accueil et d'habitat fixées par le schéma.

(Source : SCOT de l'Odet)





Nombre de pièces des résidences principales en 2021

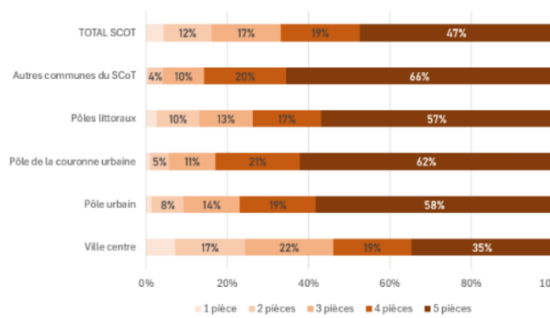


Figure 9 : Source SCE / Ateliers Up+. INSEE 2021

Taux de logements vacants en 2015 et 2021

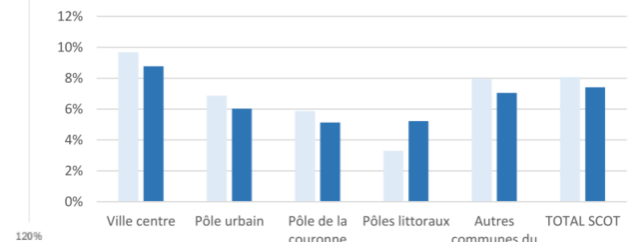
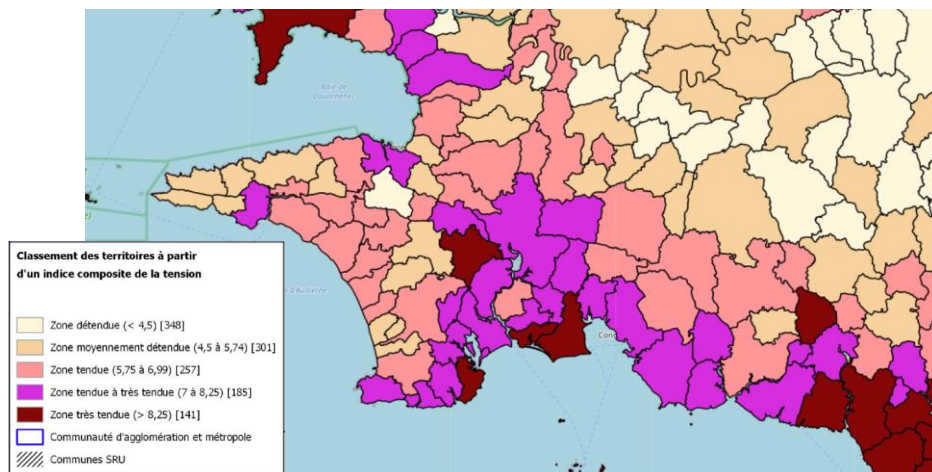


Figure 10 : Source SCE / Ateliers Up+. INSEE 2021



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

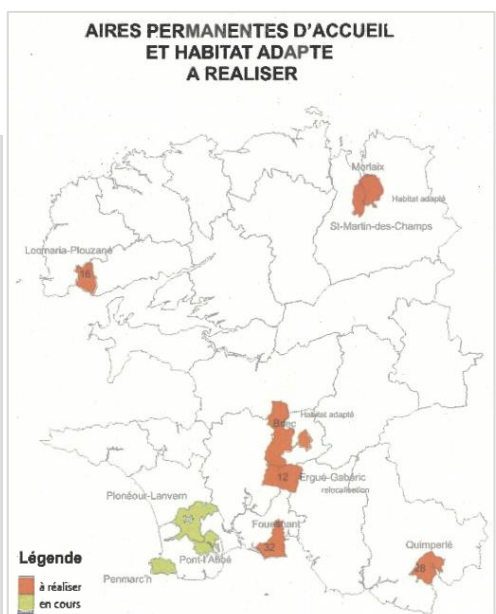
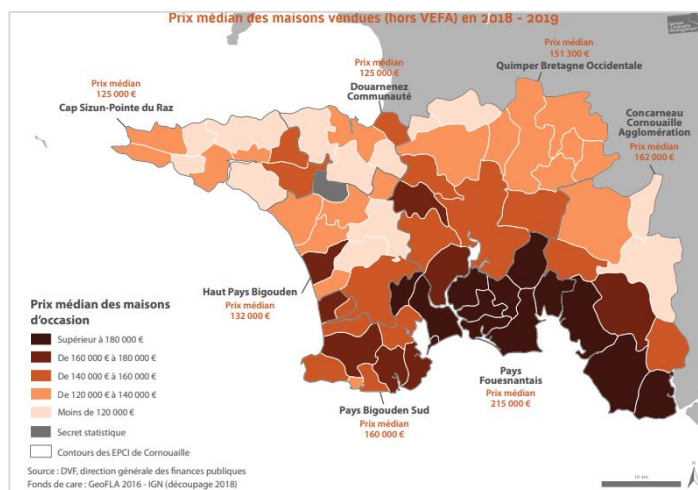


Schéma Départemental d'accueil d'habitat des gens du voyage 2020-2025



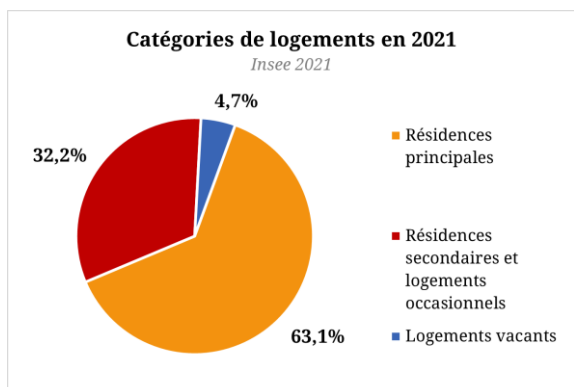
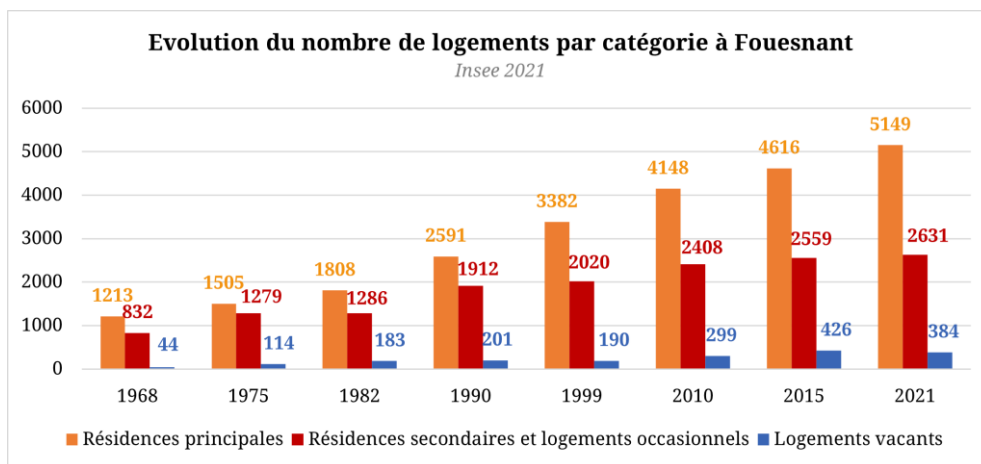
2- Fouesnant, une commune à la vocation résidentielle affirmée

Source : Insee RP2021

Fouesnant compte **8 164 logements en 2021**. La commune présente avant tout les caractéristiques d'une commune résidentielle, les résidences principales représentant 63,1% de son parc immobilier en 2021. Toutefois, la vocation touristique de la commune est elle aussi affirmée avec un nombre de résidences secondaires augmentant très progressivement depuis la fin des années 1960. Une augmentation de 9% de leur proportion est observée entre 2010 et 2021. Elles représentent près d'1/3 du parc immobilier en 2021 (32,2%).

En ce qui concerne les logements vacants, le dernier recensement Insee indique un taux de vacance relativement faible, à 4,7% en 2021, avec une diminution de leur nombre observée entre 2015 et 2021 (-42 logements vacants). Ce faible taux de vacance est une des conséquences de l'attractivité de la ville.

En comparaison avec les échelons supérieurs, Fouesnant présente à peu près les mêmes tendances qu'à l'échelle de la Communauté de Communes (CdC) du Pays Fouesnantais (CCPF), même si celle-ci compte un peu plus de résidences principales (66,6% en 2021) et moins de résidences secondaires (27,9%).



2021	Finistère	CC Pays Fouesnantais
Résidences principales	79,3%	66,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	13,6%	27,9%
Logements vacants	7,1%	5,5%

(Source : Insee RP2021)



3- La commune de Fouesnant dans son environnement

Source : Insee RP2021 ; L'Observatoire des Territoires

Fouesnant est la première commune de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais en termes de nombre de logements et de loin. Elle est ensuite suivie par Bénodet qui compte près de moitié moins de logements (4 311 logements en 2021), puis par La Forêt-Fouesnant (2 566 logements). Les 4 autres communes du territoire intercommunal, ne dénombrent pas plus de 1 750 logements.

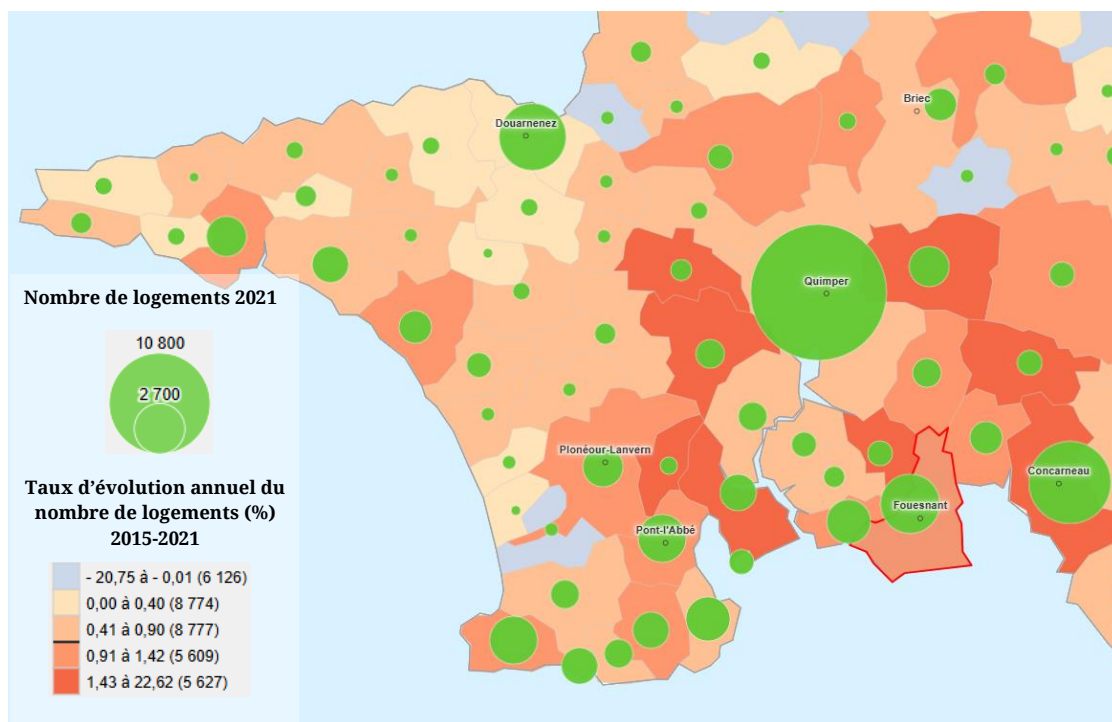
La production de nouveaux logements reste particulièrement concentrée autour des pôles principaux. En 2021 : +563 logements à Fouesnant (pôle urbain*), +262 à Bénodet et +170 à La Forêt-Fouesnant (pôles spécifiques*) et +198 à Pleuven (pôle de proximité*). * Selon l'armature urbaine à l'échelle du SCoT.

Le taux de variation annuel du nombre de logements à Fouesnant est légèrement supérieur à celui de la CCPF (+1,44% contre +1,17% entre 2015 et 2021). Ce taux est en baisse par rapport à la période 2010-2015 au niveau de ces deux échelons, puisqu'il était de +2,09% à l'échelle de la commune et +1,22% au niveau de la CdC.

La proportion de résidences principales à l'échelle de la CdC est croissante depuis la fin des années 1960. Leur nombre s'est largement accru à partir du début des années 2000, dépassant les 10 000 résidences entre 1999 et 2010. Sur la dernière période de recensement (2015-2021), le territoire intercommunal présente une évolution de +10,67% des résidences principales et en dénombre ainsi 13 996.

La croissance du parc de logements sur le territoire de la CCPF se traduit en parallèle par un apport de population, puisque le nombre d'habitants augmente sur la même période de +0,9% (dont 1,3% est dû au solde migratoire).

Le nombre de résidences secondaires évolue quant à lui de façon plus modérée, avec une légère diminution du nombre de résidences secondaires entre 2015 et 2021, passant de 5 872 à 5 862 résidences secondaires (soit -0,17%).



(Source : Observatoire des Territoires)



4- Caractéristiques des logements fouesnantais : des logements ne répondant pas à tous les profils de ménages

Source : Insee RP2021 ; Données communales ; Les assises du logement (CÉRUR, 2 février 2024) ; Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)

- Fouesnant présente une **majorité de logements individuels** sur son territoire (78,4% du parc en 2021), au détriment des logements collectifs qui représentent moins d'1/4 du total de logements en 2021 (21,4%). Néanmoins, leur nombre augmente progressivement depuis une dizaine d'année (+37,6% entre 2010 et 2021). Par ailleurs, la proportion d'appartements à Fouesnant est similaire à celle de la CCPF, si ce n'est légèrement plus élevée (20,7% en 2021), mais elle reste moins importante qu'à l'échelle du Finistère (26,1%). A noter que cet attachement à la maison individuelle est une tendance observée de manière générale à l'échelle de la région avec 7 logements sur 10 qui sont des maisons en 2020 en Bretagne.
- La commune compte d'une **forte majorité de logements de 5 pièces ou plus** (58,4% en 2021). Toutefois leur part diminue depuis 2010 (-2 points entre 2010 et 2021). A l'inverse, les autres typologies de logements sont très peu représentées sur le territoire communal, avec une répartition décroissante du 4 pièces au 1 pièce. Les 1 et 2 pièces représentent à peine 10% du parc immobilier en 2021 et les 3 et 4 pièces, à peine 1/3 (32,1%). Les proportions de typologies de logements à Fouesnant ont peu évolué depuis 2010 et elles sont presque identiques sur la dernière période 2015-2021.

Néanmoins, la commune constate depuis une dizaine d'années un phénomène de vente des grandes maisons visant à les aménager en de plus petits logements (exemple : couple d'une soixantaine d'années avec des enfants proches de l'âge adulte).

- Fouesnant présente un parc immobilier composé d'un **certain nombre de logements récents** avec près de la moitié de son parc (48,7%) construit après 1990. A l'inverse, 20,7% de son parc est très ancien car achevé antérieurement à 1970, ce qui signifie plus spécifiquement que ces logements ont été réalisés avant la réglementation thermique de 1974.

En 2023, 12% du parc immobilier de la CCPF a fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) (équivalent à 2 611 logements). 40% de ces logements ont été classés en E, F et G. Ces chiffres donnent une idée de la tendance à l'échelle de Fouesnant.

D'autre part, la CCPF est un territoire concerné par la précarité énergétique. En 2021, 14% des ménages du territoire ont dépensé plus de 8% de leur revenu pour payer les factures énergétiques de leur logement¹. Ce taux est supérieur à celui constaté au niveau national (11,9%). Pour Fouesnant, le taux de précarité s'élève à 16% en 2021, représentant 780 ménages.



Pour rappel, la mise en location des logements classés en E, F et G sera progressivement interdite.

- Début 2025 pour les logements classés G ;
- Début 2028 pour les logements classés F ;
- Début 2034 pour les logements classés E.

Evolution des types de logements à Fouesnant (Source : Insee RP 2021)

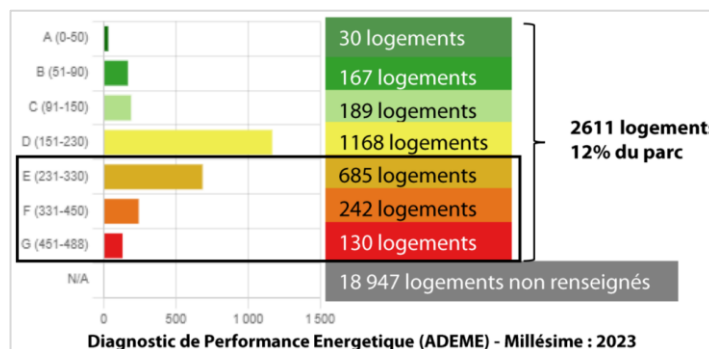
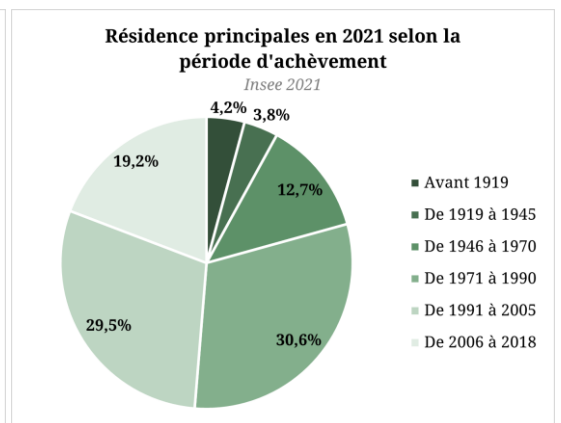
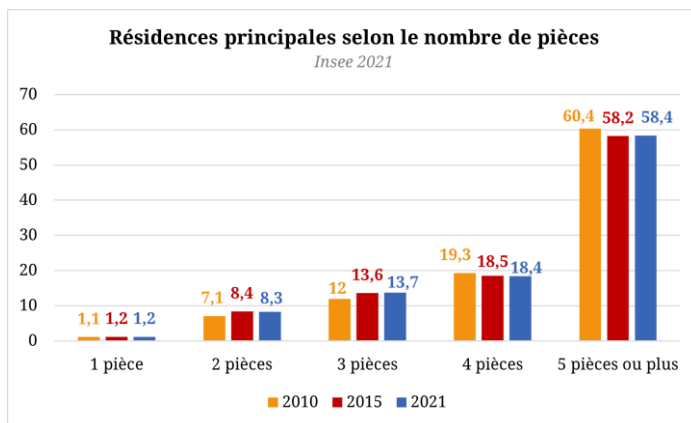
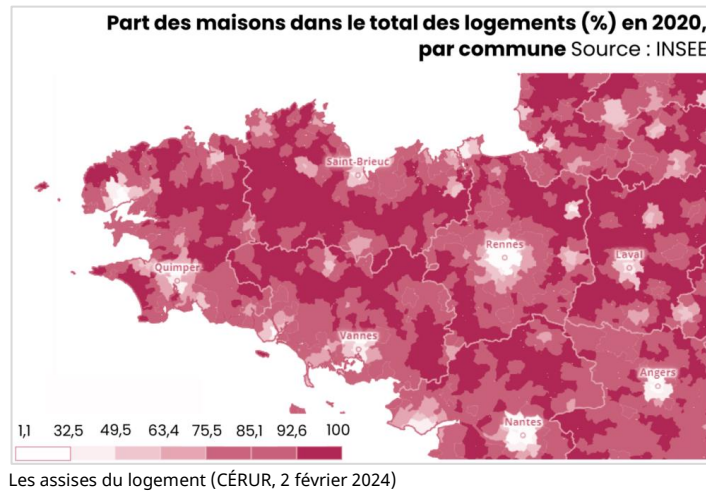
¹ Le *taux d'effort énergétique* (estimé par le Ministère de la Transition écologique) : un ménage est considéré en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8% de son revenu et son revenu est inférieur à 3^e décile de revenu par unité de consommation.



	2010	%	2015	%	2021	%
Maisons	5 562	81,1	6038	79,4	6404	78,4
Appartements	1 267	18,5	1549	20,4	1743	21,4

Types de logements à Fouesnant et ses échelons supérieurs (Source : Insee RP 2021)

2021	Finistère	CC Pays Fouesnantais	Fouesnant
Maisons	73,20%	78,80%	78,40%
Appartements	26,10%	20,70%	21,40%



Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)



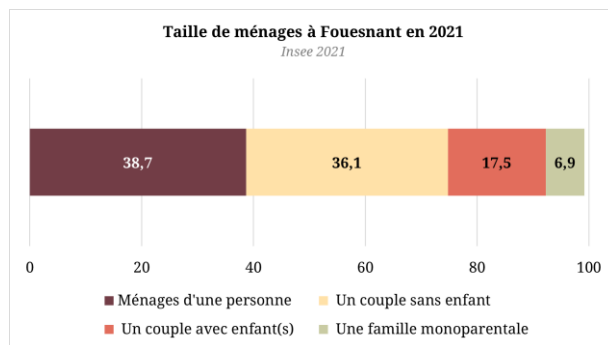
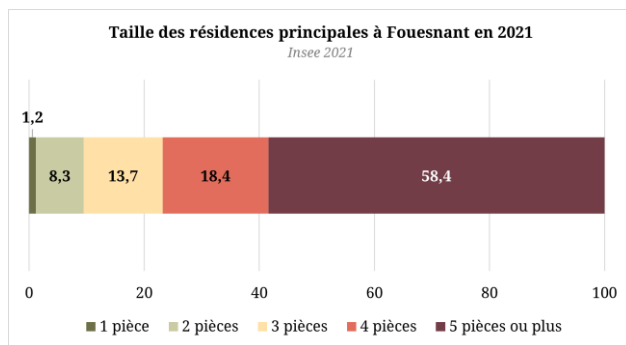
>> Mises en cohérence avec le diagnostic lié à la démographie (cf. Annexe 1 – Démographie) et notamment au vieillissement de la population, ces données issues de l'Insee et du diagnostic du PLH confirment les tendances relevées par la commune.

Les habitants installés dans les grandes maisons sont pour beaucoup des personnes âgées, qui en raison du trop petit nombre de logements plus petits ou de locatifs, n'ont pas la possibilité de libérer ces grands logements. D'autre part, les jeunes actifs ne sont pas en capacité d'investir, au regard des prix de l'immobilier devenus trop élevés et sont donc contraints de quitter la commune pour s'installer dans les terres. Cette tendance s'observe de manière générale sur les communes littorales de la CCPF.

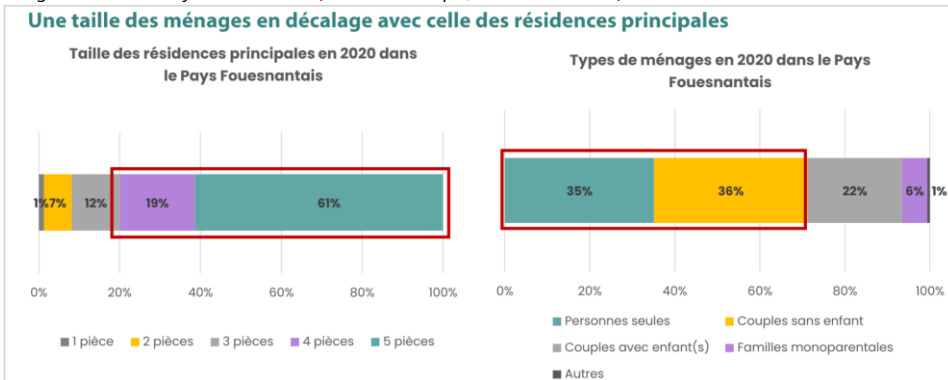
Le faible nombre de locatifs et de petits logements illustre un manque de diversité des logements. Pour autant, la diversification de l'habitat permet de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. Certains types de populations, soit en raison de leurs ressources, soit de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées doivent trouver dans le marché locatif des logements de petite taille et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Par ailleurs, un décalage entre la taille des ménages et la taille des résidences principales est constatée à l'échelle de la CdC, avec une majorité de ménages composés de personnes seules (35% en 2020) et de couples sans enfant (36%), tandis qu'en parallèle 61% de résidences principales compte 5 pièces.

D'autre part, une déconnexion entre la taille des logements demandée et le patrimoine des ménages du Pays Fouesnantais est observée, induisant une tension sur les petites typologies de logement. En effet, le territoire ne compte que 21% d'habitat collectifs (contre 27% dans le Finistère) pour les primo-accédants, eux aussi peu nombreux sur le territoire (11% de 15-29 ans et 15% de 30-44 ans). A l'inverse, l'habitat individuel compose 79% du parc immobilier et est au bénéfice de population active de plus de 30 ans et de retraités (39% de plus de 60 ans).

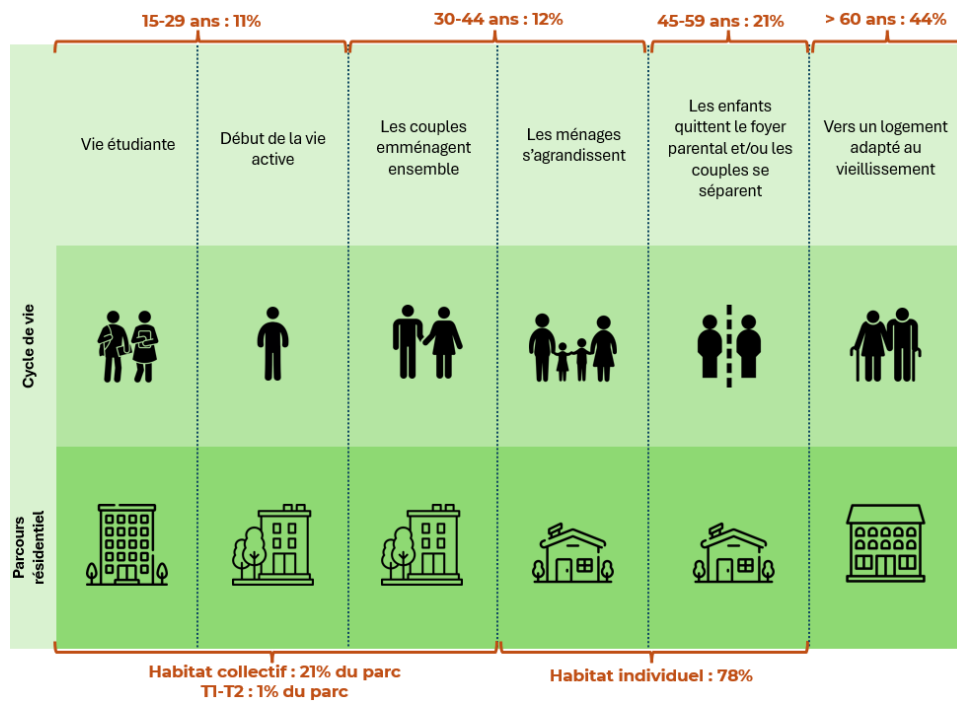


Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)

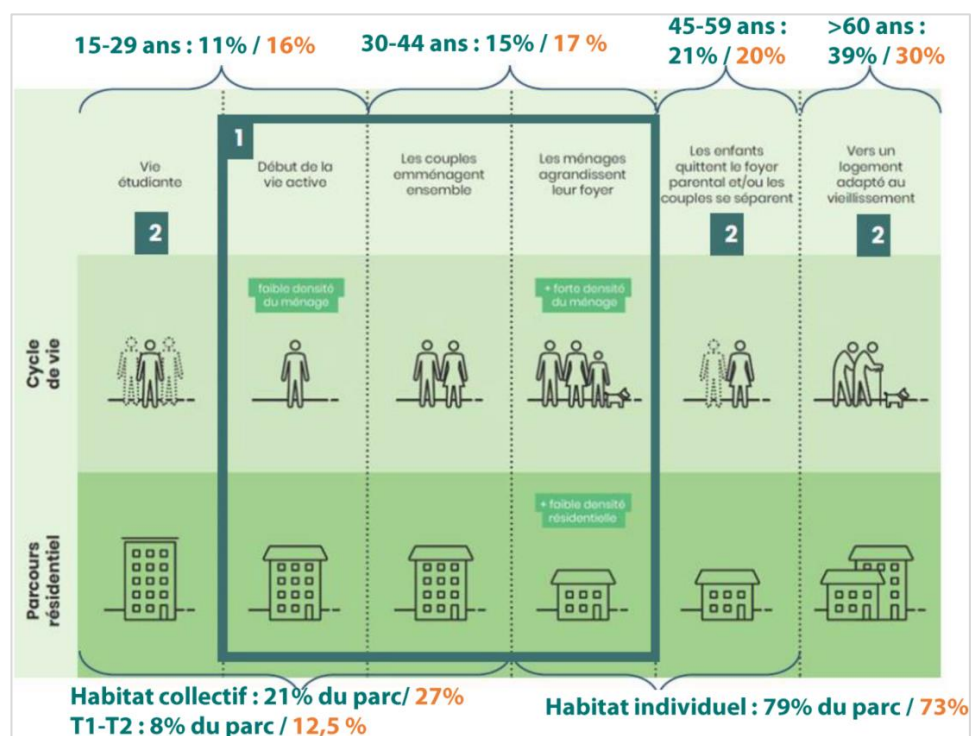




Fouesnant



Pays Fouesnantais / Finistère



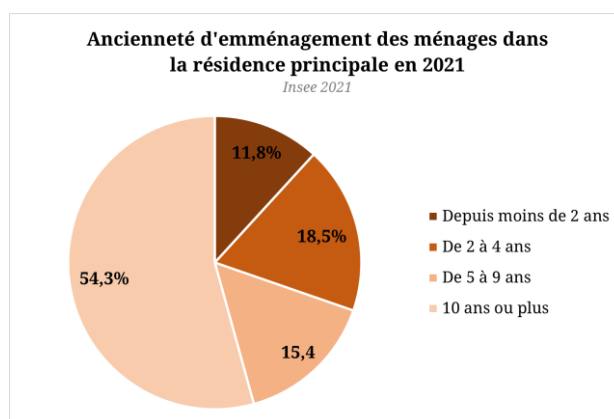


5- Statut d'occupation des résidences principales : des résidents fouesnantais de longue date et généralement propriétaires

Source : Insee RP2021

- **Plus de la moitié des ménages** de Fouesnant (54,3% en 2021) sont **installés depuis au moins 10 ans** dans leur résidence principale. Tandis qu'un peu moins d'1/3 (30,3%) des ménages n'y sont installés que depuis 4 ans ou moins.
- La commune présente une **forte proportion de propriétaires** (73,4% en 2021). Cette part reste moins élevée qu'à l'échelle de la CCPF (77,4%), mais plus élevée qu'au niveau du Finistère (69%).
- A l'inverse, la **proportion de locataire** sur la commune **est relativement restreinte** (24,4% en 2021), comprenant une part de locatif social, là aussi peu élevée. En effet, seuls 4,8% des locataires louent un logement social sur la commune. Les autres 19,6% sont locataires dans le parc privé.
- Aussi, les **logements fouesnantais sont occupés par une grande majorité de petits ménages**, à savoir : 36% de couples sans enfant et 38% de personnes seules en 2021². Les couples avec enfants ne représentant quant à eux que 18% des ménages de la commune.

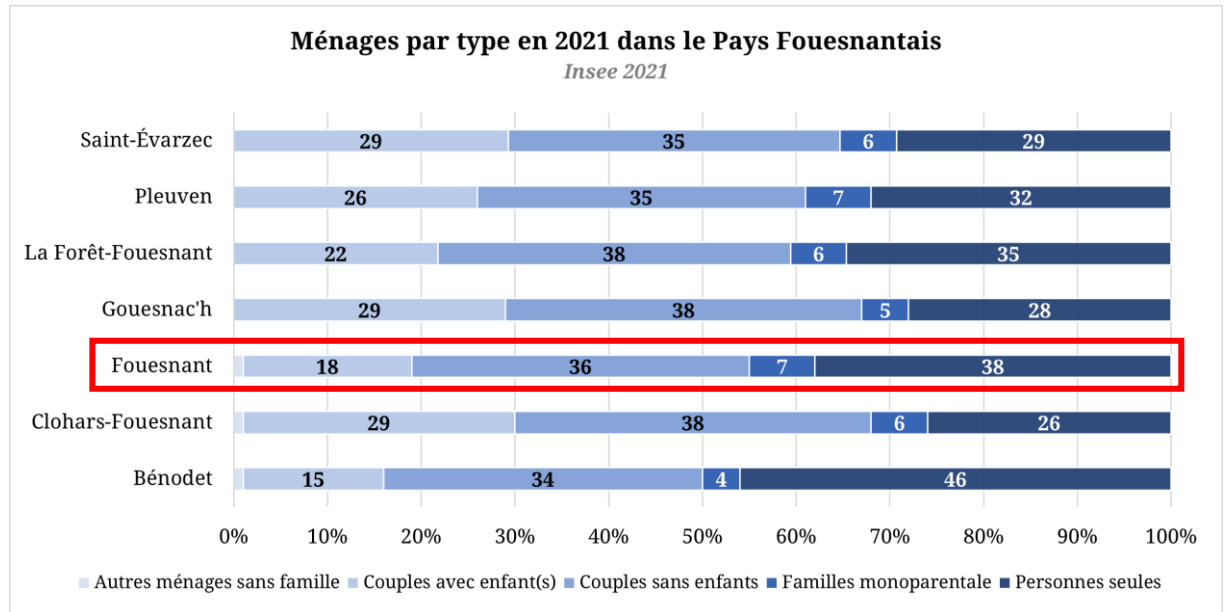
Ces données confirment davantage le profil majoritaire des habitants de Fouesnant, à savoir : des personnes installées depuis de nombreuses années sur le territoire, qui ont vieilli dans leur résidence principale actuelle.



2021	Finistère	CC Pays Fouesnantais	Fouesnant
Propriétaire	69,0%	77,4%	73,4%
Locataire	29,6%	20,7%	24,4%
dont d'un logement HLM loué vide	10,1%	4,6%	4,8%
Logé gratuitement	1,5%	1,9%	2,3%

Résidences principales selon le statut d'occupation (Source : Insee RP 2021)

² Donnée issue du recensement Insee 2021, différant légèrement des chiffres Insee reportés dans le diagnostic du PLH du Pays Fouesnantais mentionnés ci-dessus (Chapitre 4), datant eux du RP 2020.





6- Un parc locatif privé en tension à l'échelle du Pays Fouesnantais

Source : Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023) ; Insee RP2021

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, en 2020, 21% des résidences principales sont occupées par des locataires, contre 28% en Cornouaille :

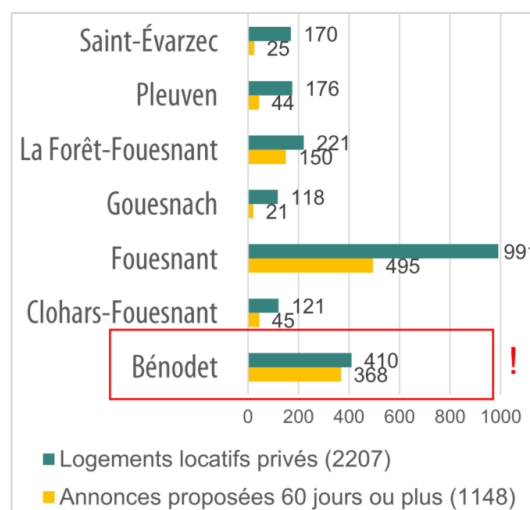
- 5% de locataires dans le parc public au sein de l'intercommunalité, contre 11% en Cornouaille (le parc public est donc structurellement faible) ;
- 16% de locataires dans le parc privé, contre 17% en Cornouaille.

Le parc locatif privé a augmenté sur la période 2014-2020 de +1,6% au niveau de la CCPF. Il est principalement localisé dans les communes littorales : à Fouesnant (45%), Bénodet (19%) et La Forêt-Fouesnant (10%).

A l'échelle de l'EPCI, le constat est celui d'une forte tension de la demande en raison d'une raréfaction de l'offre. Le parc locatif ne parvient pas à jouer son rôle de « porte d'entrée » ou de « transition » pour les résidents.

D'autre part, le parc locatif se trouve capté par l'hébergement locatif saisonnier, qui d'année en année prend davantage d'ampleur (+10% / an d'annonces réservables depuis 3 ans) sur le territoire. La moyenne à l'échelle de la CCPF est 1 annonce de 60 jours ou plus proposée pour 2 logements locatifs privés, contre 1 pour 4 en Cornouaille. Ainsi, certaines communes de la CdC voient plus de la moitié de leurs logements locatifs privés faire l'objet d'annonces. C'est notamment le cas de Fouesnant (50% de son parc locatif privé) et Bénodet (89,7%).

Le parc locatif privé représente 19,6% du parc immobilier total de Fouesnant en 2021. Il a augmenté de 2,7 points depuis 2010. Il est constitué principalement d'appartements.



Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)



7- Une forte dynamique de développement du parc locatif public, aujourd'hui insuffisant

Source : Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)

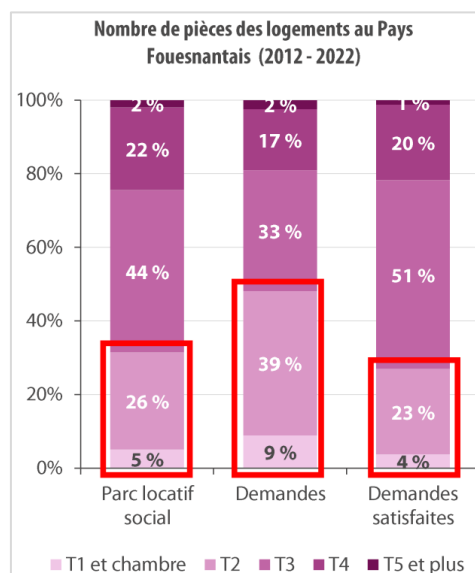
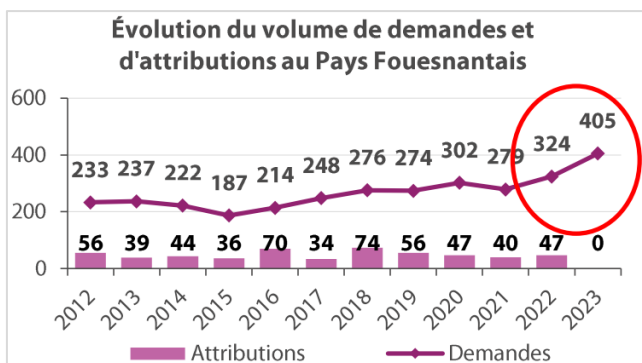
La Communauté de Communes du Pays Fouesnantais compte 691 logements locatifs publics, représentant 5% du parc immobilier du territoire. Il s'agit du plus faible taux enregistré en Cornouaille, qui est en moyenne de 12%. Le parc est assez disséminé géographiquement sur l'ensemble de l'EPCI, avec une concentration un peu plus importante à Fouesnant, qui compte **262 logements locatifs publics en 2021**, équivalent à 38% du parc total à l'échelle de la CCPF (soit 4 logements sur 10). Elle est suivie ensuite par La Forêt-Fouesnant (13%) et Pleuven (12%). Cette offre locative s'avère donc déficiente sur le territoire intercommunal en comparaison aux territoires voisins.

Néanmoins, il convient de noter à l'inverse que 14% du parc de logements locatifs publics est en service depuis moins de 5 ans (soit 95 logements mis en service entre 2018 et 2022), correspondant au plus haut taux de Cornouaille (8% en moyenne). Cela démontre ainsi la dynamique en cours à l'échelle de la CdC pour fournir une offre locative et parvenir progressivement à répondre à la demande, quand bien même aucune obligation d'atteinte de proportion minimale de logements sociaux n'est imposée sur le territoire, au regard de la loi SRU.

En effet, l'offre locative publique actuelle ne permet pas de répondre à la demande, qui est en constante évolution. La CCPF a enregistré + 25% de demandes de logement social entre 2022 et 2023. En 2022, pour 324 demandes recensées au sein du Pays Fouesnantais, seuls 47 étaient attribuées. Cette hausse des demandes est notamment liée à la paupérisation des demandeurs et une baisse de la mobilité dans le parc public. Cela engendre par ailleurs des inquiétudes quant à l'accès au logement pour certaines tranches d'âges et aussi un manque de réponses pour les petits logements. En effet, sur 48% demandes de T1/T2, seules 27% ont été satisfaites entre 2012 et 2022, au regard d'un parc social composé seulement de 31% de T1 et T2 au total (sur la même période). Plus spécifiquement en 2022, sur 56% de demandes de T1/T2, seules 12% de demandes ont été satisfaites, au regard d'un parc locatif social composé de seulement 26% de T1 et T2 au total.

Source RPLS Dreal	Nb de logements locatifs publics 2021	% par rapport au parc de résidences principales	Répartition par communes
Bénodet	71	4%	10%
Clohars-Fouesnant	68	8%	10%
La Forêt-Fouesnant	87	5%	13%
Fouesnant	262	5%	38%
Gouesnach	46	4%	7%
Pleuven	86	6%	12%
Saint-Évarzec	71	5%	10%
EPCI	691	5%	100%

Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)





8- Offre de logements sociaux à Fouesnant

Source : Données communales ; Les assises du logement (CÉRUR, 2 février 2024)

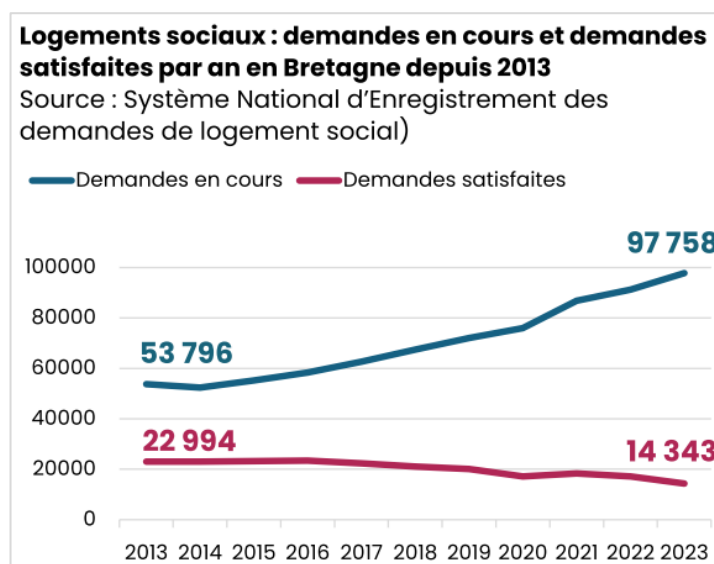
La commune de Fouesnant compte actuellement **381 logements sociaux réalisés en 2024** et environ 90 logements sont à venir en 2025. Comme évoqué précédemment, les logements sociaux représentent un peu moins de 5% du parc immobilier de la commune. Si Fouesnant n'est pas concernée par l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux (obligation qui s'impose aux communes concernées par la loi SRU), elle doit néanmoins conforter son parc de logements sociaux pour répondre à la demande.

Selon les données de la CCPF, 10 opérations de productions de logements sociaux (locatifs et en accession) sont en cours et à programmer sur le territoire de Fouesnant. 161 logements sociaux seraient ainsi produits entre février 2025 et 2027 :

- 108 logements locatifs (dont en PLAI – Prêt locatif aidé d'intégration / PLUS – Prêt locatif à usage social / PLS – Prêt locatif social) ;
- 53 logements à l'accession (en Prêt social location accession (PSLA)).

Les demandes en logements sociaux ne cessent d'augmenter depuis plusieurs dizaines d'année. En Bretagne, en 2023, 97 758 demandes sont enregistrées, pour seulement 14 343 demandes satisfaites (soit +81% en 10 ans (2013-2023)).

La commune dispose par ailleurs d'une liste d'attente pour l'attribution d'un logement social.



Les assises du logement (CÉRUR, 2 février 2024)



9- Une offre d'hébergements pour les publics spécifiques qui tend à s'élargir et à se diversifier

Source : Données communales ; Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023) ; Revue communautaire Plein Cap (janvier 2025)

Fouesnant présente une offre d'hébergements destinée à différents publics spécifiques. La commune compte également plusieurs projets en cours ou à venir, avec pour objectif d'agrandir et de diversifier l'offre d'hébergement pour s'adresser à de nouveaux publics.

► Les personnes âgées

Fouesnant propose déjà une offre d'hébergements pour les personnes âgées sur son territoire. Elle a récemment élargi :

- La résidence Ti Avalou, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), gérée par Finistère Habitat (capacité de 88 lits).
- La résidence Ovelia « Les Allées de Kervihan », résidence seniors privée qui a été livrée courant juillet 2024 (capacité de 119 lits).
- + Une résidence à venir de 127 lits – *en cours de contentieux*.

► Les personnes en situation de handicap

Plusieurs projets figurant au Plan Guide de la commune sont destinés aux personnes en situation de handicap :

- Un projet d'accueil temporaire des enfants en situation de handicap au sein du pôle associatif au Quinquis, développé avec la Ferme de Tobie dans le cadre du dispositif de répit intitulé « Le petit chêne ». Ce projet prendra place dans les bâtiments de l'ancienne colonie de vacances « La Vaillante ».
- Un projet de logements pour travailleurs handicapés autonomes au sein de la ZA du Park ar C'Hastel.

► Les jeunes

Fouesnant présente des besoins en logements abordables à destination des primo-accédants.

La commune ne compte pas de foyer de jeunes travailleurs, mais aucun besoin n'a été constaté sur le territoire.

► Les saisonniers

Deux types de saisonniers ont été identifiés sur la commune : les saisonniers longs (contrats de 6 à 9 mois), assimilés à des actifs « classiques » et les saisonniers courts (contrats de 2 mois), nécessitant tous deux des besoins. Des projets inscrits au Plan Guide ont vocation à y répondre :

- Un projet de création de logements pour les saisonniers (et les gendarmes) dans la capitainerie de Beg-Meil.
- Un projet de création de logements dans un petit collectif situé au Cap-Coz.

Par ailleurs, la question du logement saisonnier se posant chaque année un peu plus sur le territoire communautaire, la CCPF lance en 2025 un appel aux habitants pour la troisième année. L'intérêt est de prendre contact avec les personnes disposant d'une chambre, d'un studio ou un appartement au sein des résidences principales ou secondaires pour les louer temporairement à des saisonniers.

► Les gens du voyage

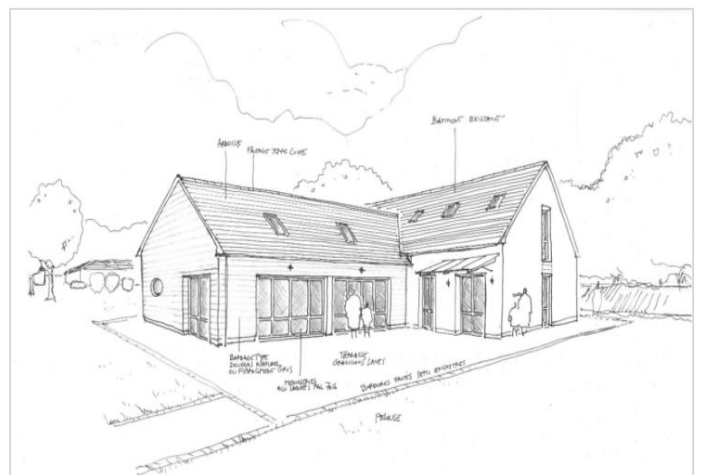
- Une aire de passage estival : 2 terrains communaux d'une capacité de près de 150 caravanes sont mis à disposition par la commune.
- Une aire de grand passage : un besoin de 4 ha est identifié à Fouesnant et doit être formalisé.
- Une aire permanente d'accueil : doit être fléchée à l'échelle de la CCPF.

► Les logements d'urgence

Fouesnant ne dispose aujourd'hui d'aucun logement urgence sur son territoire. Néanmoins, dans le cadre d'une opération de l'OPAC, 2 logements devront être fléchés à court termes pour pouvoir répondre à ce type de besoin.



Résidence Ovelia de Fouesnant (Source : Ovelia)



Croquis d'insertion de la maison d'accueil temporaire des enfants en situation de handicap au Quinquis (Source : La Ferme de Tobie, croquis de Henri Maugard)



10- Un marché de l'immobilier tendu sur la commune

Source : Ouestfrance-immo (09/2024) ; L'Observatoire des Territoires

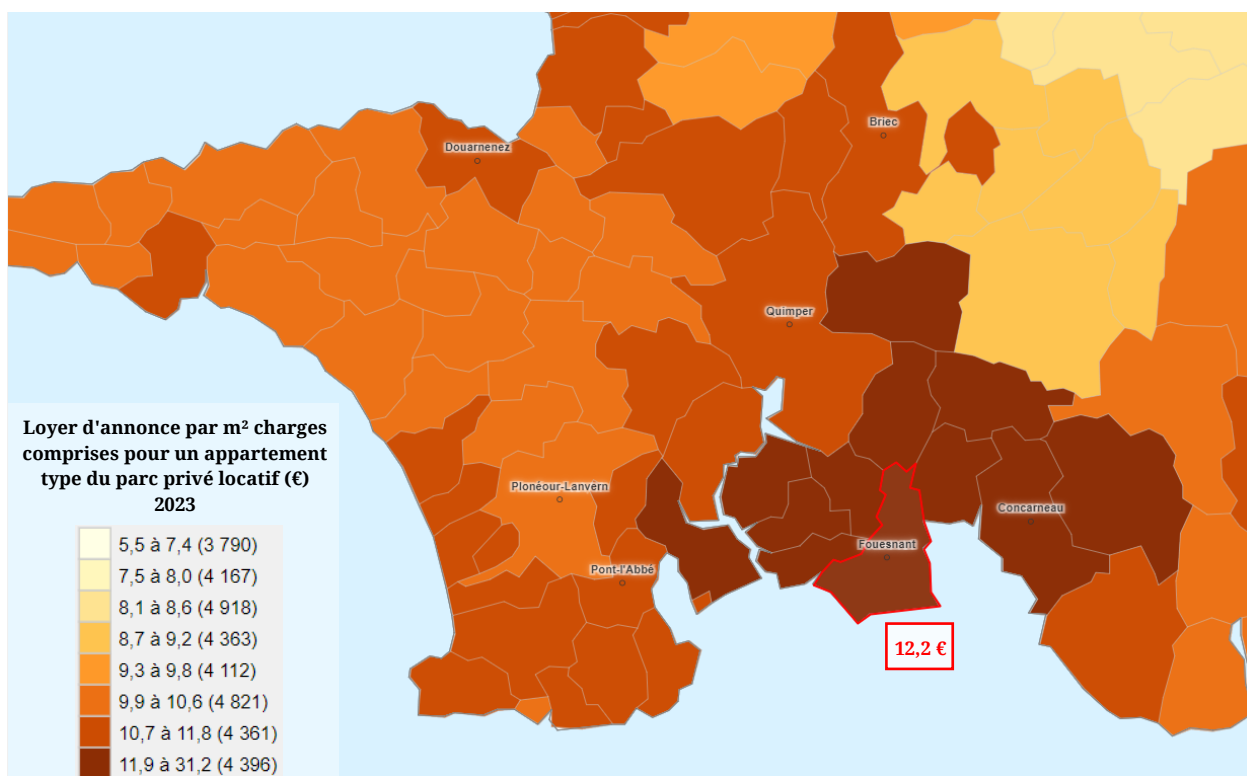
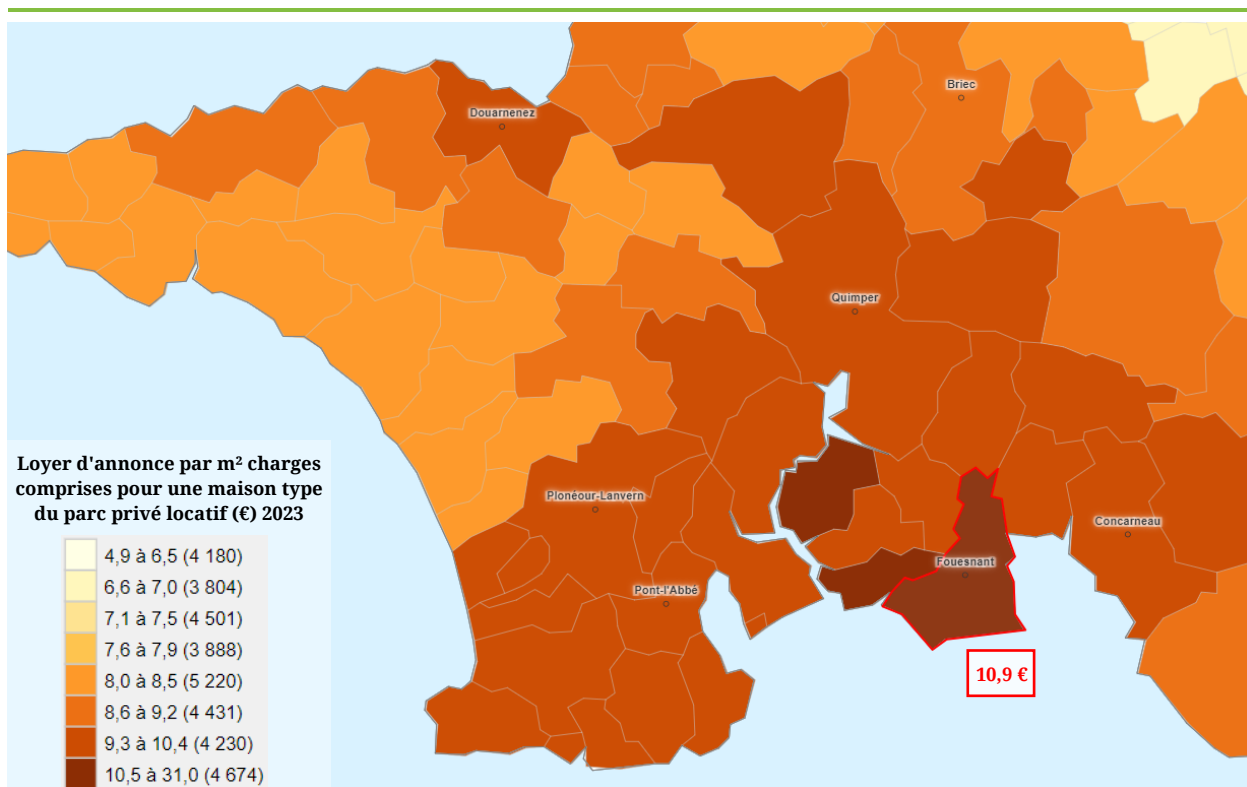
Selon les données de Ouest France immo (en septembre 2024), les prix de l'immobilier et du foncier continuent d'évoluer sur la commune de Fouesnant :

- Le prix au m² des terrains à vendre a augmenté de près de 8% en septembre 2024 par rapport à septembre 2023. Le prix médian du m² est de 247 € (prix bas : 151 € / prix haut : 331 €).
> Prix médian à l'échelle du Finistère : 121 €.
- Le prix au m² des maisons à vendre connaît lui aussi une augmentation de près de 5% par rapport à septembre 2023, avec un prix médian de 3 487 € du m² (prix bas : 2 034 € / prix haut : 5 940 €).
> Prix médian à l'échelle du Finistère : 2 457 €.
- Le prix du m² des appartements à vendre a quant à lui diminué de près de 4% par rapport à septembre 2023. Le prix médian du m² est de 4 579 € (prix bas : 3 088 € / prix haut 6 449 €).
> Prix médian à l'échelle du Finistère : 3 154 €.
- Le loyer médian des maisons à louer est de 10,74 € du m² à Fouesnant, contre 9,5 € dans le Finistère.
- Le loyer médian des appartements à louer est quant à lui de 12,7 € au niveau de la commune, contre 12,02 € dans le Finistère.

Le constat est donc la pratique de prix du foncier et de l'immobilier plus élevés sur la commune de Fouesnant comparés à ceux retrouvés en moyenne dans le Finistère, avec notamment un prix médian du m² des terrains à vendre qui est 2 fois plus élevé à l'échelle communale. Ces prix élevés ont pour effet de rendre inaccessible le foncier et l'immobilier sur la commune à certains types de ménages et en particulier aux primo-accédants.

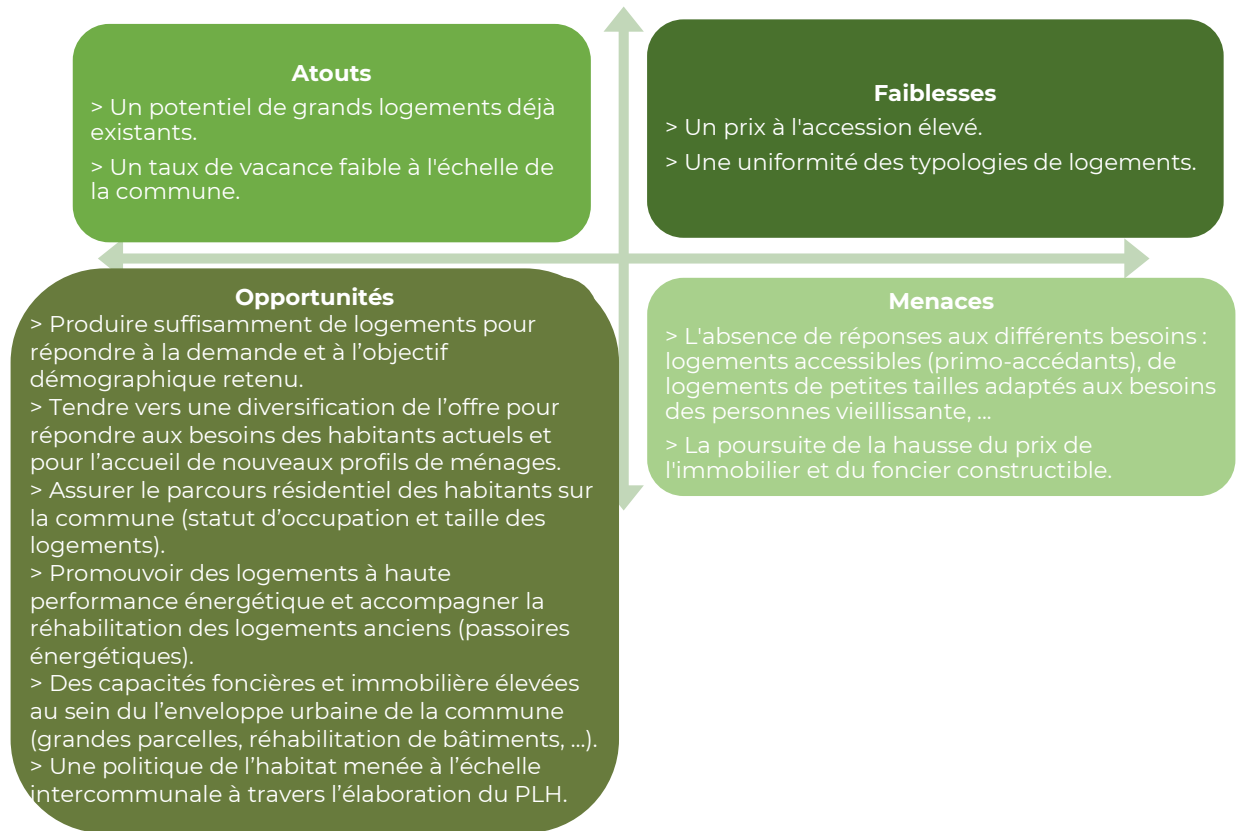
A noter cependant, que cette tendance s'observe de manière générale sur le littoral finistérien et aux abords de Quimper.

** Les extraits cartographiques suivants présentent les loyers moyens à la location de maisons et d'appartements du parc privé locatif en 2023. Si ces prix ont évolué en 2024 (cf. données ci-dessus), ces cartes permettent néanmoins d'illustrer les tendances observées sur le littoral finistérien et aux environs de la commune de Fouesnant.*



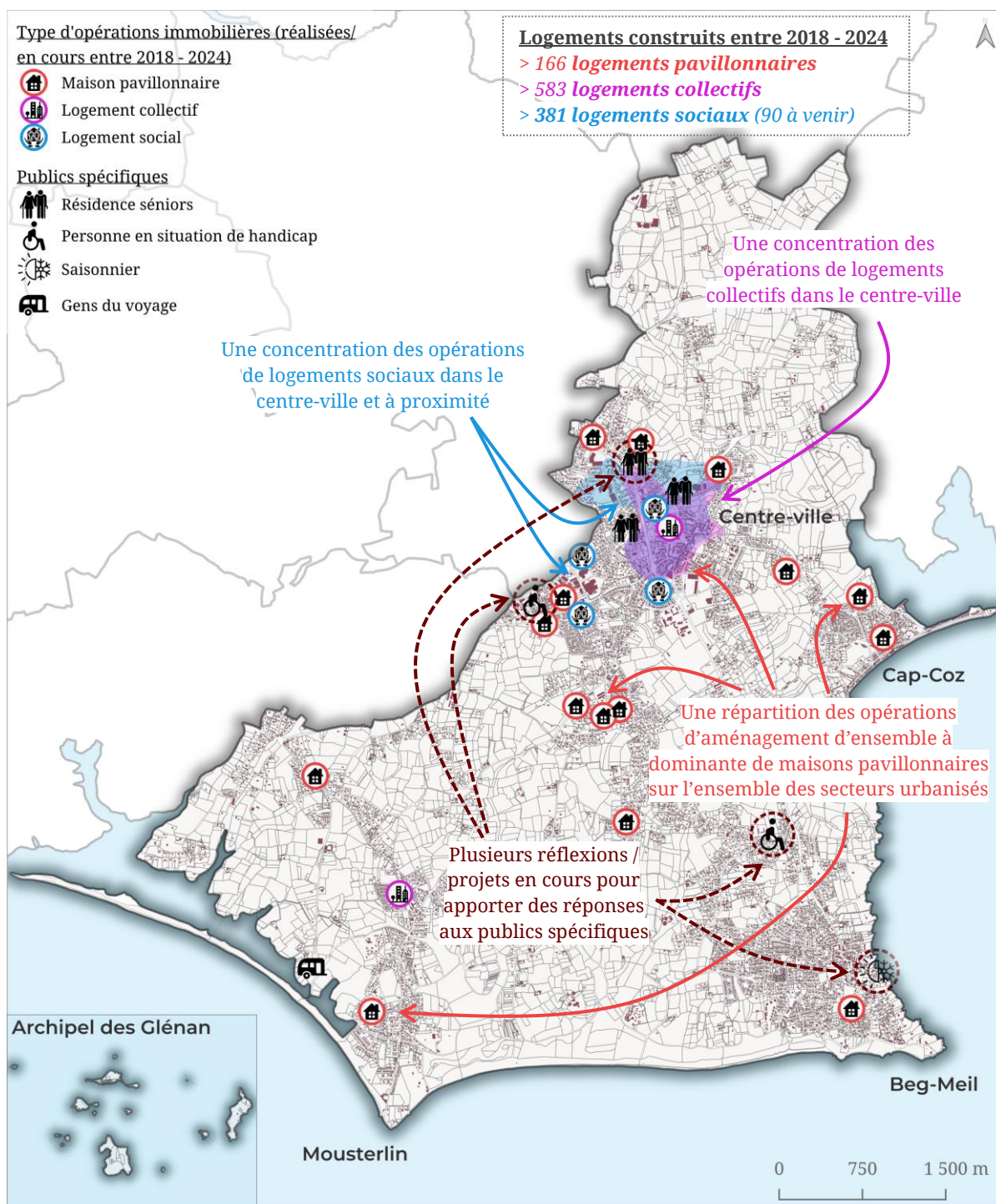


11- Synthèse de l'analyse de l'équilibre social de l'habitat





SYNTHÈSE - L'HABITAT





Plan local d'urbanisme : Règlement

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le 03/03/2026
Commune de Fouesnant-les-Gienan 24
ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE



Territoire + – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Directrice Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

15 avenue du Professeur Jean Rouxel, 44470 Carquefou