



Plan local d'urbanisme

Commune de Plouhinec

Rapport de Présentation - tome 1

Annexe 9 - Equilibre social de l'habitat

Juin 2024



Sommaire

1-	Les constats à l'échelle de l'Ouest Cornouaille	3
2-	Une commune à vocation résidentielle, mais dont la vocation touristique s'affirme de plus en plus	5
3-	La commune de Plouhinec dans son environnement	7
4-	Les caractéristiques des logements plouhinécois	9
5-	Le statut d'occupation des résidences principales de Plouhinec	13
6-	Le parc locatif privé à l'échelle du Cap Sizun et de la Cornouaille	14
7-	Le parc locatif public à l'échelle du Cap Sizun	16
8-	Une offre de logements sociaux à conforter à Plouhinec	17
9-	L'offre d'hébergement spécifique pour l'accueil des personnes âgées	19
10-	La synthèse de l'analyse de l'équilibre social de l'habitat	20



1- Les constats à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

Source : SCoT de l'Ouest Cornouaille

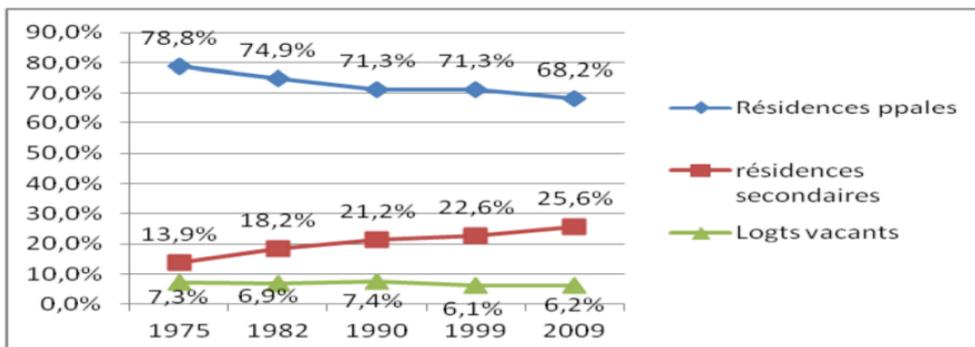
Les dynamiques de l'Ouest Cornouaille observées avant 2015 (date d'approbation du SCoT) sont les suivantes :

- **Un parc qui évolue rapidement** : le territoire est marqué depuis ces 30 dernières années, par une croissance exponentielle de la proportion des résidences secondaires au détriment des résidences principales. Les logements vacants conservent eux une part stable, environ 6% du parc immobilier.
- **Des résidences secondaires qui pèsent sur le fonctionnement du territoire** : tout le territoire est concerné par cette forte croissance des résidences secondaires, plus particulièrement les communes du littoral. C'est dans le Sud du Pays Bigouden et dans le Cap Sizun que le phénomène est le plus inquiétant, avec les effets induits accentués. Les résidences secondaires influencent énormément le marché foncier en faisant concurrence aux résidences principales, qui constituent le parc nécessaire à l'accueil de ménages. Elle induit donc une tendance au transfert des populations actives vers le littoral et une tendance au vieillissement sur le littoral.
- **Une offre qui peine à se diversifier** :
 - La maison comme modèle dominant : le parc de logement de l'Ouest Cornouaille est composé de 85% de maisons individuelles en 2009. La prédominance de l'individuel a néanmoins légèrement diminué. Aussi, depuis 2005, le collectif représente environ 20% des mises en chantier.
 - Une taille moyenne encore importante : les logements de 4/5 pièces représentent les 3/4 des résidences principales en 2008.
 - L'enjeu du confort des logements : le dynamisme des mises en chantier n'a pas permis de réduire la proportion du parc d'avant-guerre. Malgré la pression exercée sur le parc, le niveau de confort des logements n'est pas satisfaisant pour tous. En 2009, 440 ménages ne disposent pas de baignoire ou de douche (soit 1,1% des résidences principales).
 - Des statuts d'occupation qui ne peuvent répondre à la diversité des besoins : l'individuel et le statut de propriétaire (78,1% en 2009) étant surreprésentés, rendent difficile l'accès aux logements des ménages de petites tailles et/ou en début de parcours résidentiel, et/ou en recherche de locatifs ou d'accession sociale. Ce manque de diversité constitue un déséquilibre majeur pour le territoire.
 - Une offre locative sociale encore trop réduite : le parc HLM constitue un enjeu majeur d'accueil de jeunes ménages, mais malgré une évolution positive, le parc locatif social est faiblement représenté dans l'Ouest Cornouaille (8,1% des résidences principales en 2009). 389 LLS ont été construits en 10 ans, principalement dans le Pays Bigouden Sud et le Cap Sizun (110 logements construits).
 - Logements d'urgence, une offre à développer : le territoire compte seulement 11 logements d'urgence.
 - L'accueil des gens du voyage : est une problématique importante de l'Ouest Cornouaille qui concerne principalement les territoires de Quimper Communauté, le secteur de Pont-l'Abbé/Penmarc'h et de Douarnenez qui disposent tous d'un schéma d'accueil des gens du voyage. Le Cap Sizun n'est pas concerné par cette thématique.
- **Un marché porteur de déséquilibre** : l'Ouest Cornouaille est soumise depuis le début des années 2000 à une pression foncière et immobilière, alimentée par la croissance du nombre de ménages et l'installation d'actifs et de retraités, impliquant une hausse des besoins en logements. Cette hausse des besoins se traduit par une augmentation continue du nombre de permis de construire depuis 1990, une consommation foncière accélérée et une hausse générale des prix des terrains à bâtir et des logements.
 - Une consommation qui favorise une forte consommation : plus de 80% des logements mis en chantier entre 2000-2010 étaient des maisons, dont 86,5% d'entre elles ont été bâties hors lotissement sur des surfaces moyennes > à 1 000 m².
 - Une croissance des prix importante et rapide : dans le Finistère, le prix des terrains à bâtir a augmenté de 80% entre 2000 et 2007 et le prix des anciennes maisons de 65%. Malgré la crise économique et le ralentissement de la hausse des prix, le mouvement semble durable et profond.
 - Des logiques d'installation qui modifient le fonctionnement du territoire : plusieurs logiques d'acquisition sont observées dans l'Ouest Cornouaille :
 - Des actifs du bassin d'emploi de Quimper achèteront un logement aux portes du Pays Bigouden et de Douarnenez ;
 - Des actifs plus modestes se replieront dans les communes moins chères ;
 - Les touristes en résidences secondaires et les retraités investiront quant à eux le littoral.
 - Un enjeu aigu de banalisation du territoire : ce développement prend la forme d'une urbanisation pavillonnaire extensive, essentiellement en individuel. Si cette extension n'est pas maîtrisée, elle pourrait présenter le risque d'une



banalisation de l'Ouest Cornouaille (cadre de vie indifférencié). Elle accélère aussi la fragilisation des espaces agricoles voisins.

Evolution de la répartition des logements en ouest Cornouaille



Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009			
	Propriétaires	Locataires privés	Locataires Hlm	Logés gratuit
Cap Sizun	84,2%	7,3%	6,1%	2,4%
Haut Pays Bigouden	80,9%	10,0%	7,2%	2,0%
Pays Bigouden Sud	79,2%	13,4%	5,2%	2,2%
Pays de Douarnenez	68,8%	13,6%	15,5%	2,1%
Ouest Cornouaille	78,1%	11,7%	8,1%	2,1%
Cornouaille	72,2%	16,4%	9,5%	1,9%
Finistère	69,5%	19,1%	9,7%	1,7%
Bretagne	66,5%	21,8%	10,1%	1,6%

Source : INSEE, Recensement de la population, Exploitations principales

2- Une commune à vocation résidentielle, mais dont la vocation touristique s'affirme de plus en plus

Source : Insee RP 2020 ; Données communales

Plouhinec compte en 2020 3 344 logements. La commune présente avant tout les caractéristiques d'une commune résidentielle, les résidences principales représentant 61,3% de son parc immobilier en 2020.

Toutefois, la vocation touristique de la commune s'affirme progressivement, avec un nombre de résidences secondaires en croissance constante depuis la fin des années 1960. Une augmentation de 30% de leur proportion est observée entre 2009 et 2020. Elles représentent ainsi 1/3 du parc immobilier en 2020 (33,1%). Cela se fait néanmoins au détriment des résidences principales dont le nombre diminue légèrement depuis 2009 (-31 résidences désignées comme « principales » entre 2009-2020).



Afin de contenir la proportion de résidences secondaires, la commune a mis en place une taxe doublée sur les résidences secondaires.

Le projet de loi du 29 janvier 2024, visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif viendra, le cas échéant, apporter des leviers supplémentaires aux communes pour favoriser le logement permanent. L'objectif étant d'apporter une réponse à la crise au logement en trouvant un équilibre entre les activités touristiques saisonnières et la vie des territoires le reste de l'année.

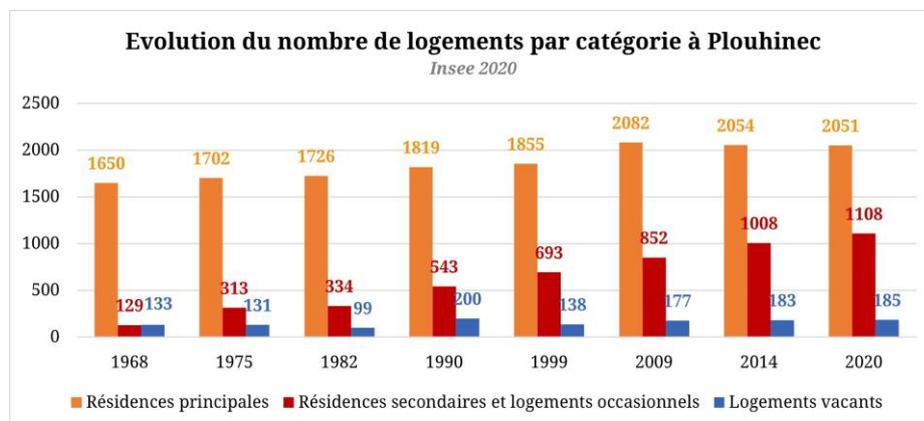
En ce qui concerne les logements vacants, le dernier recensement Insee indique un taux de vacance à 5,5% en 2020, avec un nombre de logements vacants qui se maintient ces dernières années (185 logements en 2020). Les données fournies par la commune spécifient néanmoins qu'il y a aujourd'hui moins de logements vacants sur la commune que ce qu'indique l'Insee.

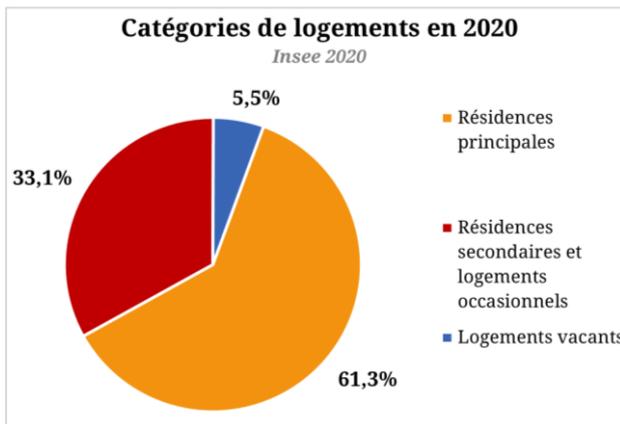


Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, des opérations de revitalisation du territoire (ORT) visent à cibler, depuis 2022, les logements vacants.

D'autre part, la commune met en œuvre une politique communale de rachat des biens sans maître, afin de les remettre sur le marché.

En comparaison avec les échelons supérieurs, Plouhinec présente à peu près les mêmes tendances qu'au niveau de la Communauté de Communes, avec notamment une forte proportion de résidences secondaires.





2020	Finistère	CC Cap-Sizun
Résidences principales	79,00%	59,20%
Résidences secondaires et logements occasionnels	13,60%	34,70%
Logements vacants	7,40%	6,10%

(Source : Insee RP 2020)

3- La commune de Plouhinec dans son environnement

Source : Insee RP 2020 ; L'Observatoire des Territoires ; Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023)

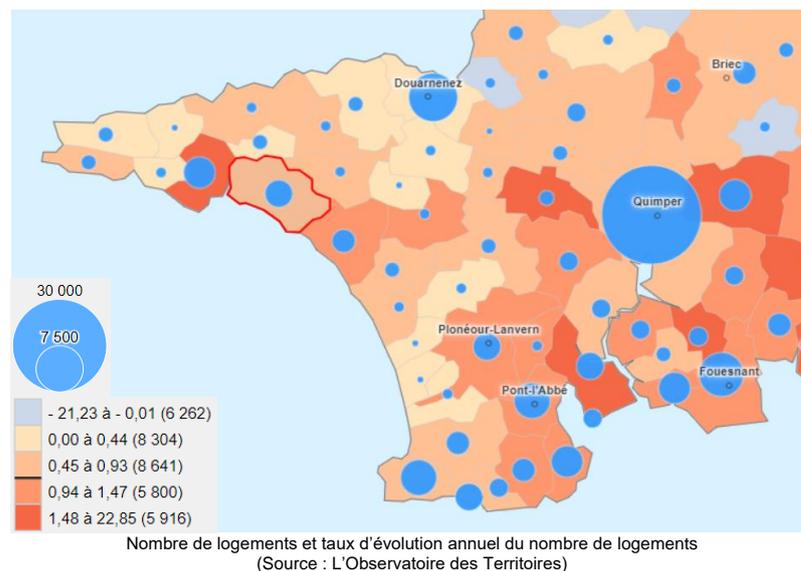
Plouhinec est la deuxième commune de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz en termes de nombre de logements, derrière Audierne (en 2020, Plouhinec compte 3 344 logements et Audierne 3 896). Les autres communes du territoire ne dénombrent pas plus de 1 500 logements.

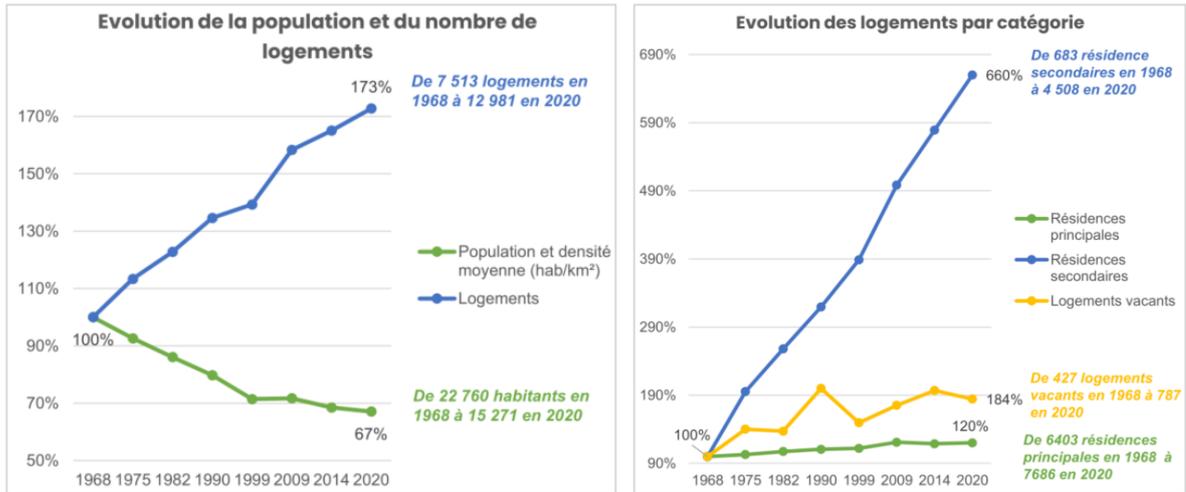
Le taux d'évolution annuel du nombre de logements à Plouhinec est inférieur à celui du Cap Sizun (+0,5% contre +0,76% entre 2014 et 2020). Par ailleurs, il est en légère baisse, puisqu'il était de +0,85% pour la commune sur la période précédente (2009-2014).

Néanmoins, la croissance du parc de logements sur la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz ne se traduit pas par un apport de population, puisqu'à l'inverse le nombre d'habitants diminue sur le territoire.

Un envol de la proportion des résidences secondaires est également constaté à l'échelle intercommunale, qui comptait 683 résidences secondaires en 1968 contre 4 508 en 2020. Le nombre de résidences principales évoluent quant à lui, de façon plus modérée depuis la fin des années 1960.

Par ailleurs, les autorisations de constructions repartent à la hausse depuis la crise sanitaire sur la Communauté de Communes. La production reste cependant très concentrée autour des pôles principaux (+ 57 logements à Plouhinec, +24 à Audierne et le reste sur les autres communes du territoire). D'autre part, le territoire a constaté que la taille des terrains à bâtir a été réduite, passant sous la barre des 800 m², en revanche la valeur au m² ont augmenté et plus particulièrement pour les surfaces entre 500 m² et 750 m² (+17€ au m²).

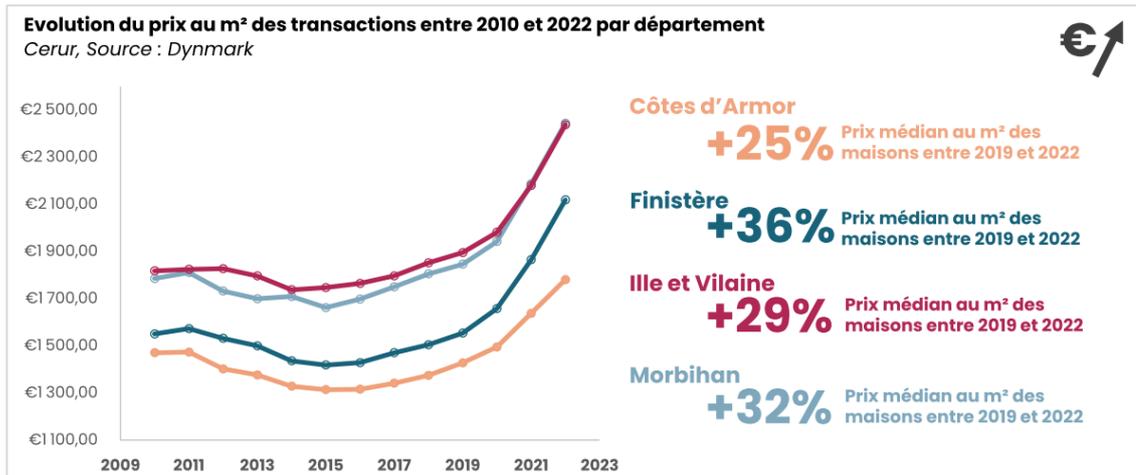




(Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023))



(Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023))





4- Les caractéristiques des logements plouhinécois

Source : Insee RP 2020 ; Données communales ; Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023) ; Etude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de l'Ouest Cornouaille (COPIL, 26/01/2023)

- Plouhinec présente une prépondérance de logements individuels sur son territoire (94,5% de son parc en 2020), au détriment des logements collectifs qui ne représentent que 5,2% du total de logements en 2020. La proportion d'appartements à Plouhinec est en effet, nettement inférieure en comparaison avec les échelons supérieur (9,8% pour l'EPCI et 26% au niveau départemental).
- La commune compte une forte majorité de logements de 5 pièces ou plus (60,7% en 2020) et leur part augmente depuis au moins 2009 (+5,2 points entre 2014 et 2020). A l'inverse, les autres typologies de logement, de 1 à 4 pièces, sont très peu représentées sur le territoire communal. Les 1 et 2 pièces ne représentent même pas 5% du parc en 2020 (4,7%) et les 3 et 4 pièces, seulement un peu plus d'1/3 du parc immobilier (34,6%). Par ailleurs, les parts de ces autres typologies diminuent toutes sans exception en 2020 (par rapport à 2014).
- Plouhinec compte un certain nombre de logements anciens sur son territoire, puisque près de la moitié (49,1%) datent d'avant 1990, et plus précisément ont été achevés avant 1974, année de la première réglementation thermique. Aussi, 1/4 des logements ont été construits durant les 30 dernières années.

>> *Mises en cohérence avec le diagnostic lié à la démographie et notamment au vieillissement de la population, ces données Insee confirment les tendances relevées par la commune.*

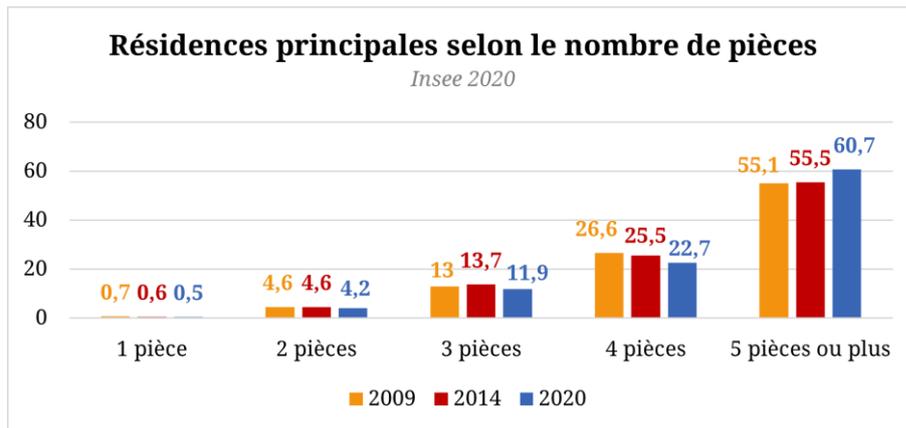
Les habitants installés dans les grandes maisons sont pour beaucoup des personnes âgées, qui en raison du trop petit nombre de logements plus petits ou de locatifs, n'ont pas la possibilité de libérer ces grands logements. D'autre part, les jeunes actifs ne sont pas en capacité d'investir, au regard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

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.

A l'échelle de la Communauté de Communes un décalage entre la taille des ménages et la taille des résidences principales est constatée, avec une majorité à 41% de ménages d'une personne et en parallèle 57% de résidences principales sont composées de 5 pièces et plus.

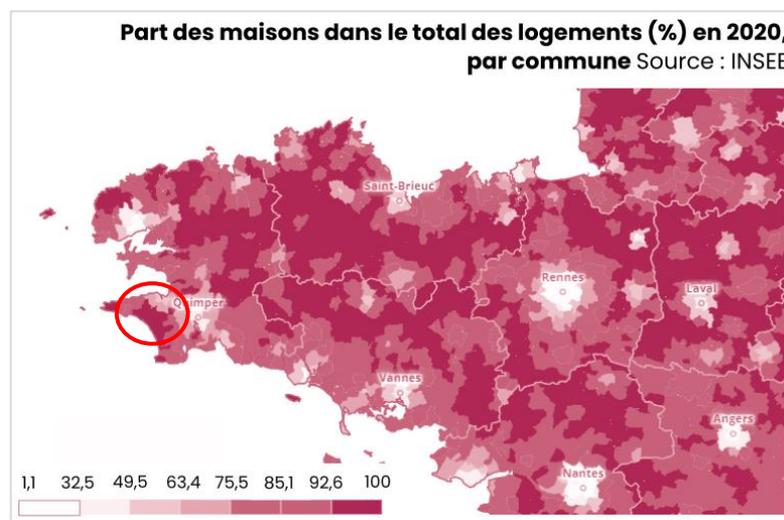
D'autre part, une déconnexion entre la taille des logements demandée et le patrimoine des ménages du Cap Sizun est observée, induisant une tension sur les petites typologies de logement. En effet, le territoire ne compte que 10% d'habitats collectifs (contre 27% dans le Finistère) pour les primo-accédants, eux aussi peu nombreux sur le territoire (10% de 15-29 ans et 12% de 30-44 ans). A l'inverse, l'habitat individuel compose 90% du parc de logements et est au bénéfice de population active de plus de 30 ans.

D'autre part, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, réalisée sur le territoire du SCoT, met en lumière le parc privé potentiellement indigne (PPPI). Il s'agit d'un indicateur développé par l'ANAH pour repérer les secteurs à risques dans le parc privé. A l'échelle de l'Ouest Cornouaille, 1 522 logements sont classés PPPI, soit 4,2% des logements privés du territoire, même si une forte baisse est observée depuis 2013, où 2 031 logements étaient identifiés ainsi. Ce parc privé potentiellement indigne touche 60% des propriétaires occupants. A Plouhinec, le taux des logements classés au titre du PPPI est situé entre 3 et 4% en 2017.

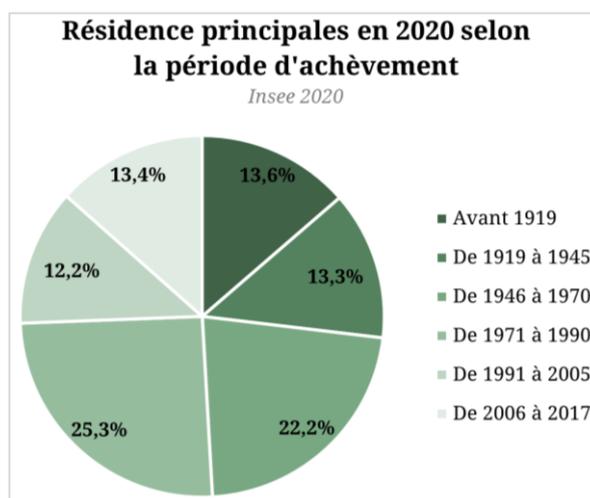


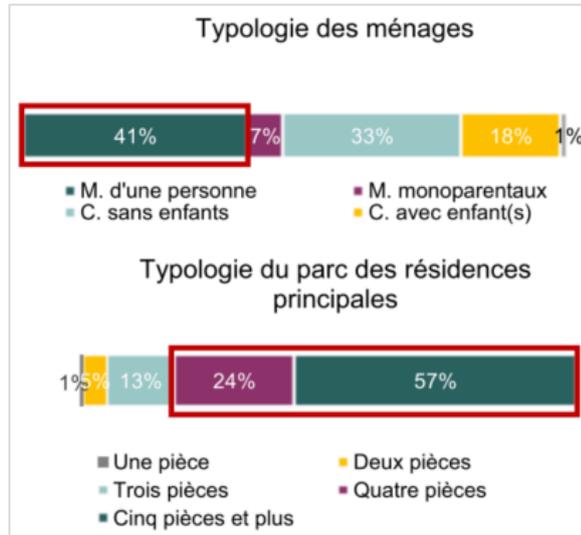
2020	Finistère	CC Cap-Sizun	Plouhinec
Maisons	73,10%	89,70%	94,50%
Appartements	26%	9,80%	5,20%

(Source : Insee RP 2020)



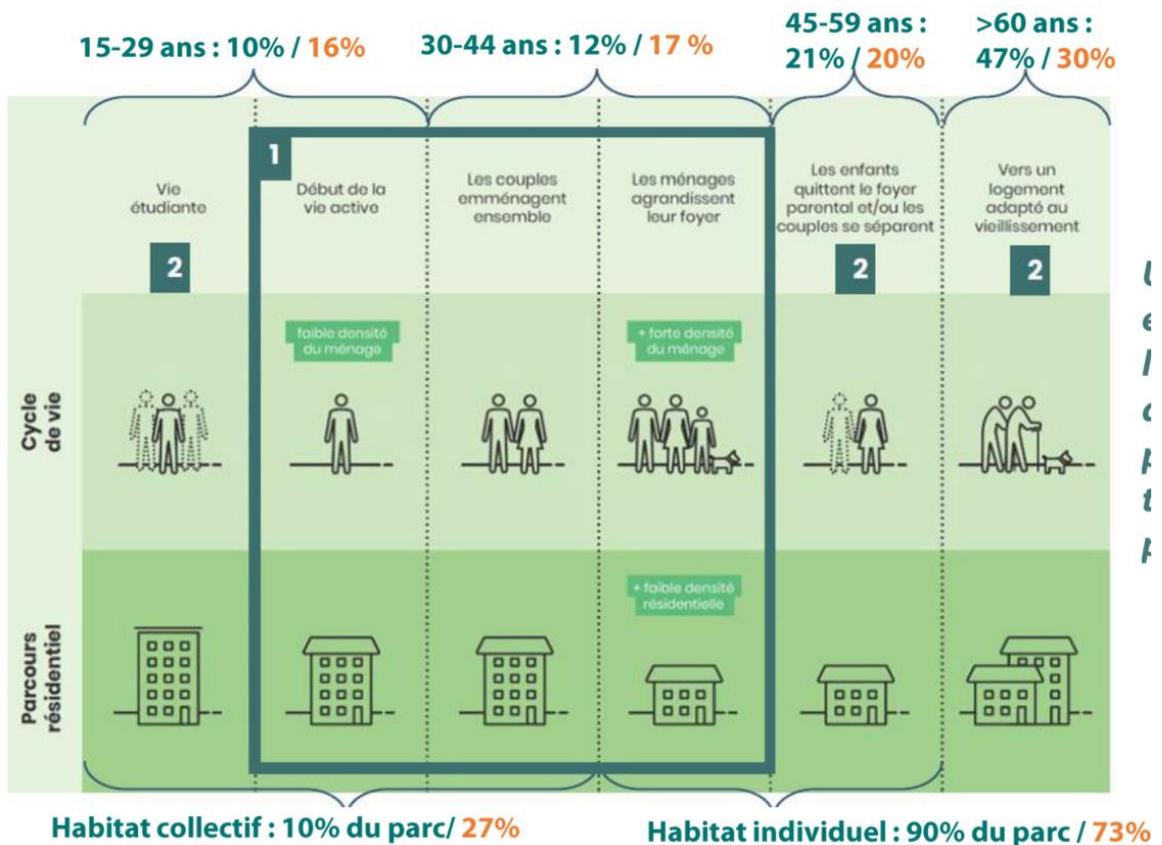
Les assises du logement, 02/02/2024, Quimper (Source : préfet de la région Bretagne)





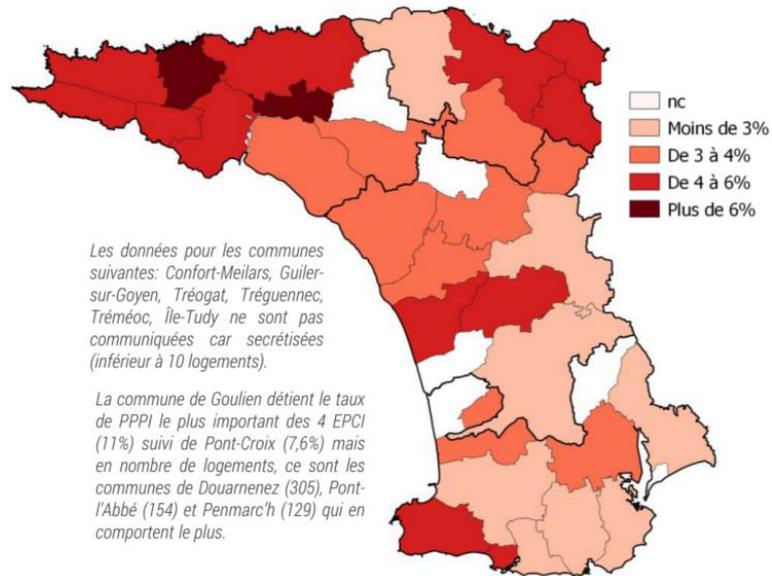
(Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023))

Le parcours résidentiel tout au long de la vie





Taux des logements classés au titre du PPPI (données 2017)



(Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de l'Ouest Cornouaille (COPIL, 26/01/2023))

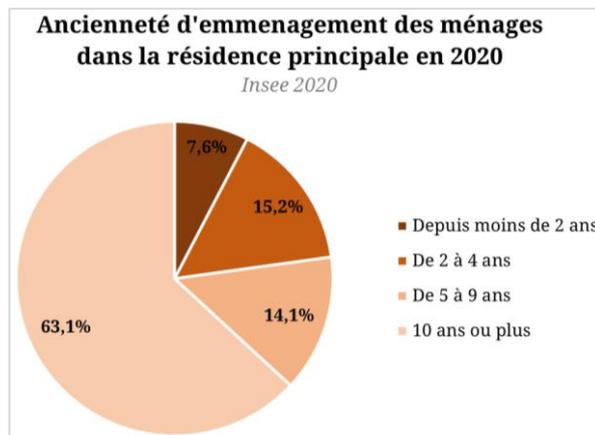


5- Le statut d'occupation des résidences principales de Plouhinec

Source : Insee RP 2020 ; Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023)

- Près de 2/3 des ménages de Plouhinec (63,1%) sont installés depuis au moins 10 ans dans leur résidence principale. 22,8% n'y sont installés que depuis 4 ans.
- La commune compte une forte proportion de propriétaires (86% en 2020), qui est par ailleurs légèrement plus élevée qu'aux échelons supérieurs. En effet, 84,30% des ménages du Cap-Sizun sont propriétaires de leur résidence principale en 2020 et 68,8% dans le Finistère.
- A l'inverse, Plouhinec présente une part restreinte de locataires (12,1% en 2020), comprenant une part de locatif social là aussi peu élevée. En effet, seuls 4,80% des locataires louent un logement social sur la commune. Les autres 7,2% sont locataires dans le parc privé.

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



2020	Finistère	CC Cap-Sizun	Plouhinec
Propriétaire	68,80%	84,30%	86%
Locataire	29,70%	13,90%	12,10%
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>10,10%</i>	<i>5,90%</i>	<i>4,80%</i>
Logé gratuitement	1,50%	1,80%	1,90%

Résidences principales selon le statut d'occupation (Source : Insee RP 2020)

6- Le parc locatif privé à l'échelle du Cap Sizun et de la Cornouaille

Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023)

A l'échelle de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz, près de 14% des résidences principales sont occupées par des locataires, contre 28% à l'échelle de la Cornouaille, soit la moitié de la proportion. Elle comprend :

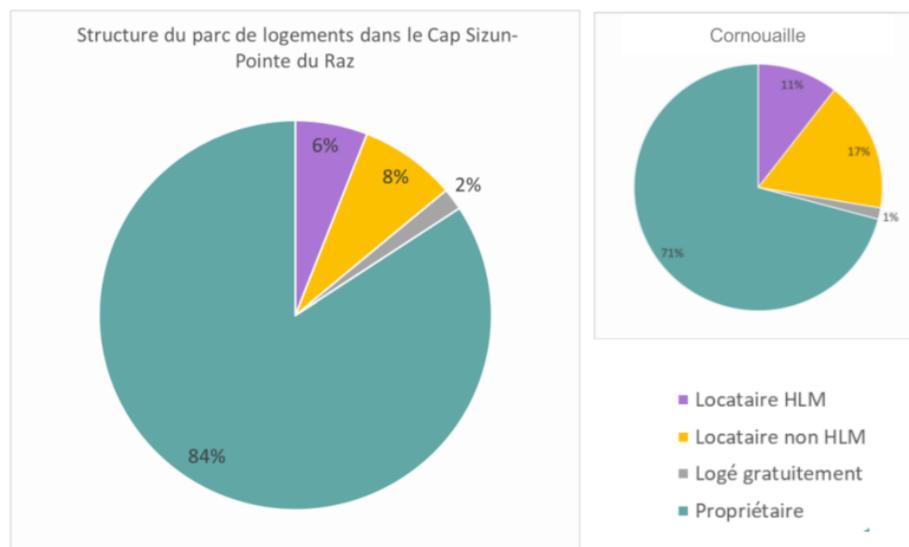
- 6% de locataires dans le parc public au niveau de l'intercommunalité et 11% en Cornouaille ;
- 8% dans le parc privé contre 17% en Cornouaille.

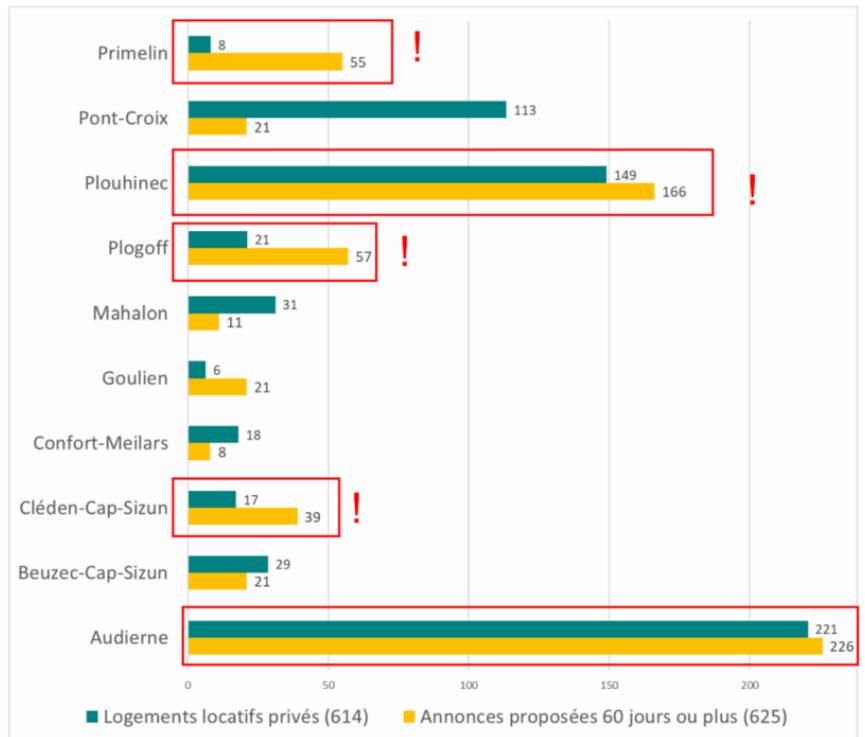
Le parc locatif privé stagne entre 2014 et 2020 alors que le parc de logement augmente chaque année (+0,8%). Il est majoritairement localisé au sein des centralités : 78% du parc locatif est situé à Audierne (36%), Plouhinec (24%) et Pont-Croix (18%).

Le constat sur le territoire intercommunal est celui d'une forte tension de la demande en raison d'une raréfaction de l'offre. Le parc locatif joue ainsi moins son rôle de « porte d'entrée » ou de « transition » pour les résidents, en comparaison aux dynamiques observées en Cornouaille.

D'autre part, le parc locatif se trouve capté par l'hébergement locatif saisonnier. Certaines communes de la Communauté de Communes présentent ainsi plus de logements faisant l'objet d'annonces que de logements locatifs privés (Audierne, Plouhinec, Plogoff, Primelin, Cléden-Cap-Sizun).

(Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023))







7- Le parc locatif public à l'échelle du Cap Sizun

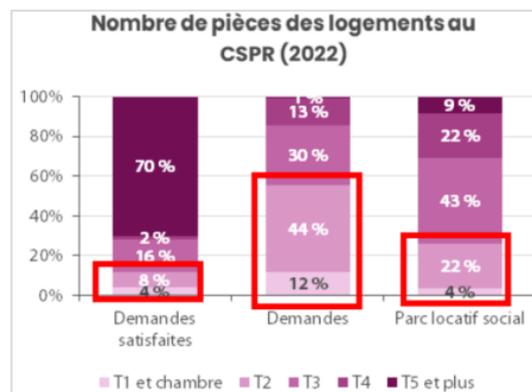
Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023)

La Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz compte 499 logements locatifs publics, soit environ 6% du parc. Ce parc de logements public accueille 6% des ménages de l'EPCI. La répartition entre logements collectifs et logements individuels est par ailleurs plutôt équilibrée (respectivement 48 et 52%).

L'offre locative publique actuelle ne permet pas de répondre à la demande en constante progression. 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 56% de demandes de T1/T2, seules 12% de demandes sont satisfaites en 2022, au regard d'un parc locatif social composé de seulement 26% de T1 et T2 au total.

(Source : Diagnostic PLH (COPIL, 03/10/2023))

Source RPLS Dreal	Nb de logements locatifs publics 2021	Répartition par communes	% par rapport au parc de résidences principales
Audierne	170	34 %	9%
Beuzec-Cap-Sizun	26	5 %	6%
Clédén-Cap-Sizun	25	5 %	6%
Goulien	17	3 %	8%
Mahalon	27	5 %	7%
Confort-Meilars	19	4 %	5%
Plogoff	15	3 %	2%
Plouhinec	110	22 %	5%
Pont-Croix	81	16 %	11%
Primelin	9	2 %	2%
Total EPCI	499	100 %	6%





8- Une offre de logements sociaux à conforter à Plouhinec

Source : Données communales ; Préfecture de la région Bretagne

Plouhinec compte actuellement 111 logements sociaux (dont 77 pavillons et 34 appartements) sur son territoire.

A noter toutefois :

- Les 6 logements sociaux gérés par le bailleur Armorique Habitat sont aujourd'hui proposés à la vente. Une fois la transaction effectuée, ces logements sont susceptibles de ne plus être définis comme étant des logements sociaux.
- 2 logements situés rue Stang-Yen, gérés par Espace Habitat, n'ont toujours pas été remis en location depuis l'incendie survenu au printemps 2021.

Les logements sociaux représentent un peu moins de 5% du parc immobilier de la commune. Si la commune de Plouhinec 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) d'ici 2025, elle doit conforter son parc de logements sociaux afin de répondre à la demande.

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)).

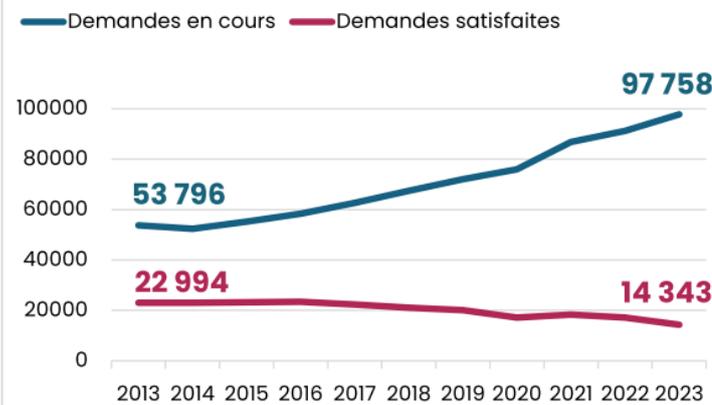
La commune dispose d'une liste d'attente pour bénéficier d'un logement social. En 2016, 80 personnes y étaient inscrites. Aujourd'hui, près de 470 dossiers de demandes sont en attente pour un logement social sur Plouhinec.



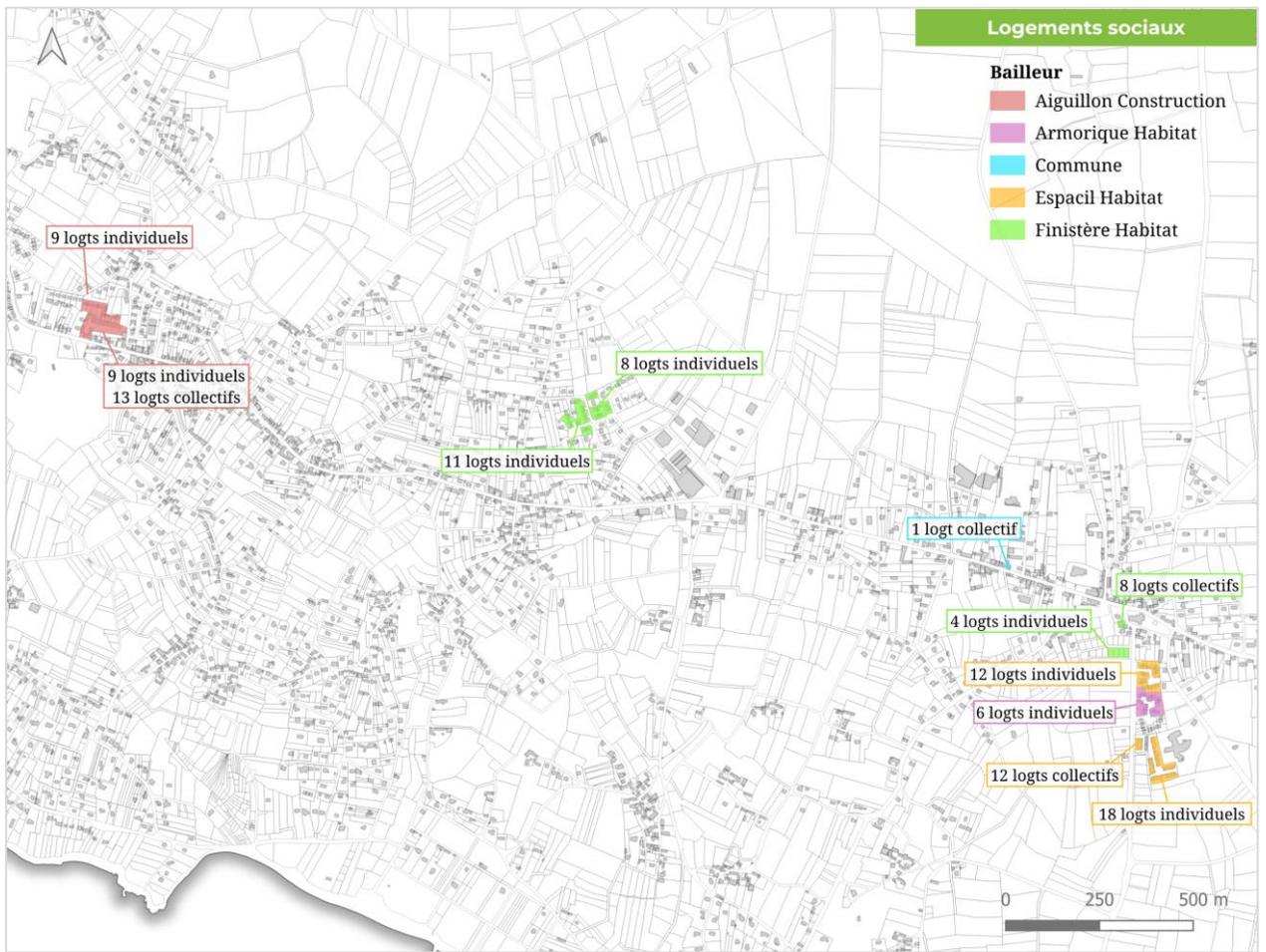
Le PLH en cours d'élaboration à l'échelle de la CdC viendra à terme fixer un objectif minimal de production de logements sociaux sur la commune de Plouhinec notamment.

Logements sociaux : demandes en cours et demandes satisfaites par an en Bretagne depuis 2013

Source : Système National d'Enregistrement des demandes de logement social)



Les assises du logement, 02/02/2024, Quimper (Source : Préfecture de la région Bretagne)



(Source : commune ; Territoire+)

9- L'offre d'hébergement spécifique pour l'accueil des personnes âgées

Source : Site internet du Cap Sizun – Pointe du Raz ; Diagnostic PLH (COFIL, 03/10/2023) ; Etude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de l'Ouest Cornouaille (COFIL, 26/01/2023)

La commune de Plouhinec compte un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) public sur son territoire. Il s'agit de la maison de retraite « Ty Amzer Vad », d'une capacité d'accueil de 72 résidents, dont 60 en hébergement permanent, 4 en hébergement temporaire et 8 en accueil de jour.

D'autres établissements spécialisés sont également présents sur le territoire de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz, à savoir :

- L'EHPAD Ty Penn Ar Bed à Clédén-Cap-Sizun : d'une capacité d'accueil de 71 résidents, dont 61 places en EHPAD et 10 dans l'Unité de Vie Alzheimer/
- L'EHPAD Résidence de la Fontaine à Pont-Croix : d'une capacité d'accueil de 73 résidents, dont 34 places en bâtiments collectifs et 35 pavillons individuels.

Un projet création d'un nouvel EHPAD à Audierne est en cours. Ce projet est porté par le centre hospitalier de Douarnenez et à vocation à remplacer l'EHPAD de la Baie d'Audierne (capacité d'accueil 82 lits) et l'EHPAD résidence Saint-Yves à Point-Croix (capacité d'accueil : 92 lits).

Dans le cadre de l'élaboration du PLH Cap Sizun – Pointe du Raz, est envisagé de nouveaux modes de vie et logements pour seniors. L'enjeu évoqué serait de :

- « Développer des offres de logements et d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées en lien avec les offres de services et de santé (lien avec le contrat de santé) ;
- Anticiper les évolutions des besoins et déployer de nouvelles typologies de logements et d'offres de services aux personnes âgées ».

La commune de Plouhinec travaille actuellement avec les promoteurs immobiliers sur la production de logements répondant aux besoins des personnes âgées avant de résider au sein de l'EHPAD (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, services communs, ...).



Maison de retraite « Ty Amzer Vad » (Source : Google Map)



10- La synthèse de l'analyse de l'équilibre social de l'habitat

Atouts

De nombreuses politiques / programmes mis en œuvre parallèlement au PLU (PLH en cours d'élaboration, OPAH, PVD, taxe doublée sur les résidences secondaires, ...)

Un potentiel de grands logements déjà existants

Faiblesses

Une part importante de résidences secondaires

Un prix à l'accession très élevé

Une inadéquation récurrente entre le type de logement et l'occupation effective de ce dernier

Opportunités

Produire suffisamment de logements pour répondre à la demande et à l'objectif démographique retenu

Tendre vers une diversification de l'offre pour répondre aux besoins des habitants actuels et pour l'accueil de nouveaux profils de ménages

Assurer le parcours résidentiel des habitants sur la commune (statut d'occupation et taille des logements)

Promouvoir des logements à haute performance énergétique et accompagner la réhabilitation des logements anciens (passoires énergétiques)

Menaces

Vers une commune essentiellement touristique

L'absence de réponse aux différents besoins : habitat adapté aux personnes âgées, primo-accédants, ...

La poursuite de la hausse du prix de l'immobilier et du foncier constructible



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

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou