



Plan local d'urbanisme

Commune de Saint-Évarzec

Rapport de Présentation - tome 1

Annexe 6 - Equilibre social de l'habitat

Juillet 2025



Sommaire

1-	Les enseignements issus du SCoT l'Odet	3
2-	Saint-Évarzec, une commune à la vocation essentiellement résidentielle	6
3-	La commune de Saint-Évarzec dans son environnement	7
4-	Une offre de logements ne répondant pas à tous les profils de ménages	8
5-	Statut d'occupation des résidences principales : des résidents varzécois de longue date et principalement 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 à l'échelle de la CCPF, aujourd'hui insuffisant	15
8-	Offre de logements sociaux à Saint-Évarzec	16
9-	Une absence d'hébergements à destination de publics spécifiques	17
10-	Un marché de l'immobilier tendu sur la commune	18
11-	Synthèse de l'analyse de l'équilibre social de l'habitat	20

1- Les enseignements issus 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)

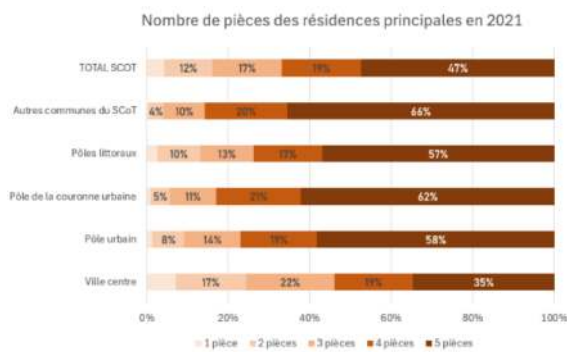
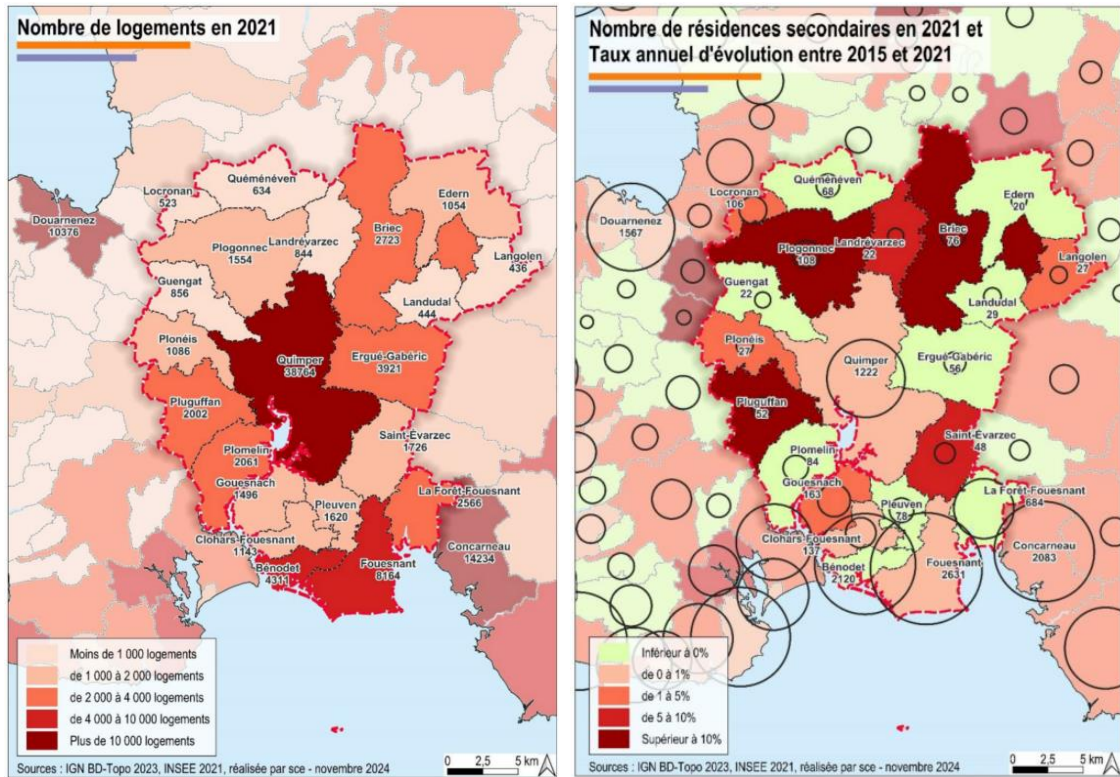


Figure 9 : Source SCE / Ateliers Up+. INSEE 2021

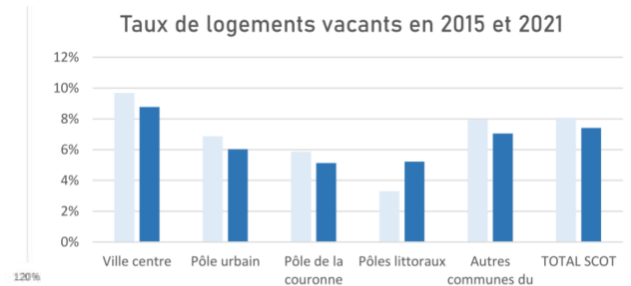
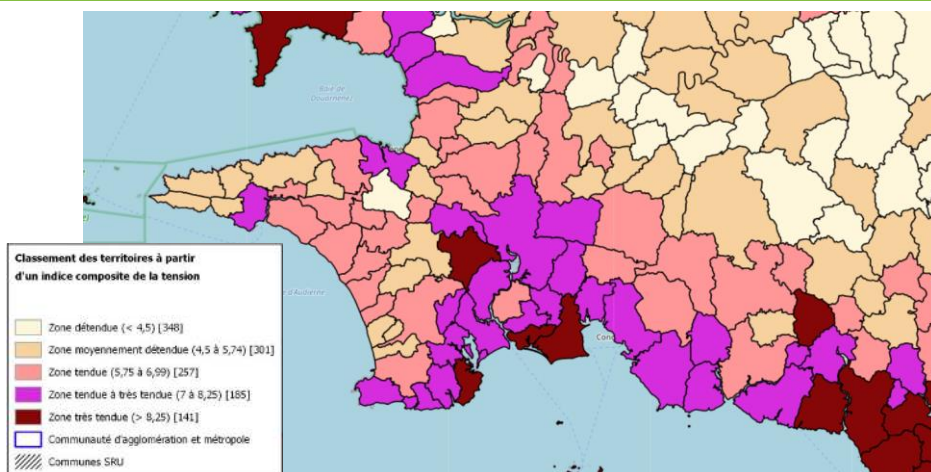


Figure 10 : Source SCE / Ateliers Up+. INSEE 2021



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

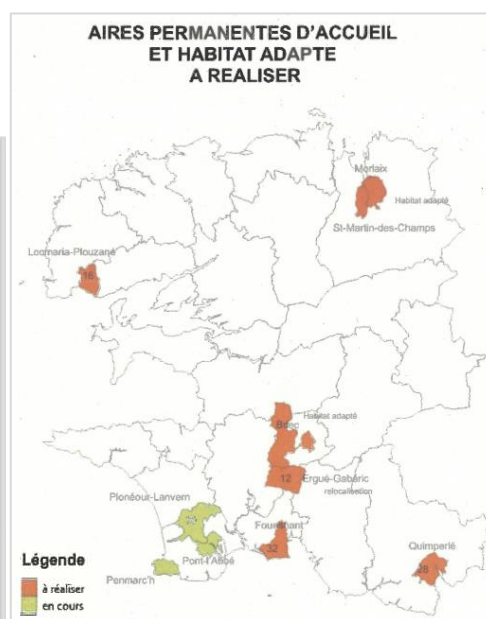
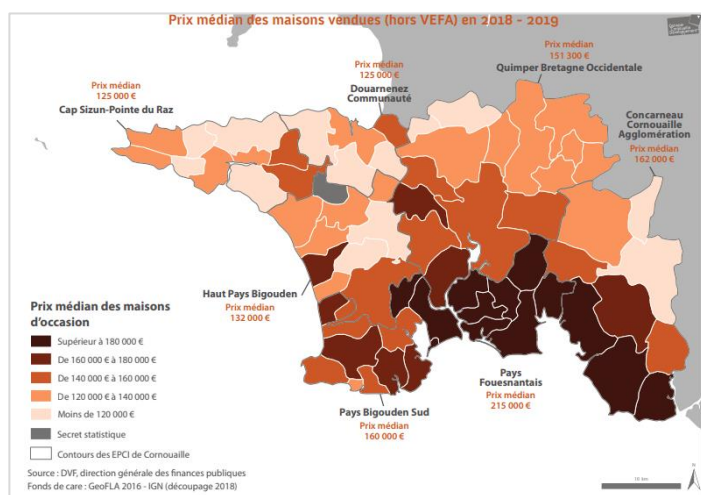


Schéma Départemental d'accueil d'habitat des gens du voyage 2020-2025

2- Saint-Évarzec, une commune à la vocation essentiellement résidentielle

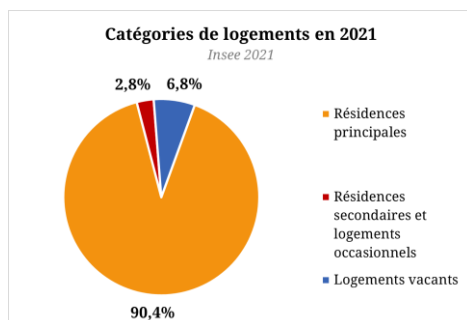
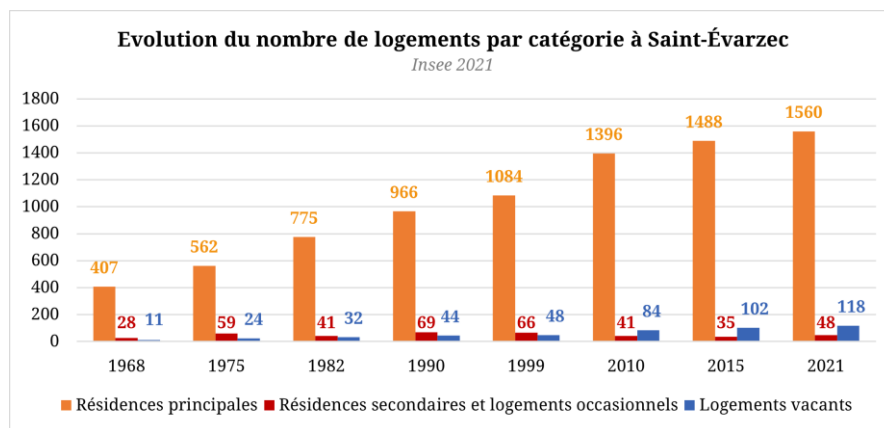
Source : Insee RP 2021

Saint-Évarzec compte **1 726 logements en 2021**. Elle présente les caractéristiques d'une commune résidentielle en raison d'un parc immobilier composé à 90% de résidences principales, à dominante pavillonnaire. La commune a connu une accélération de la construction des résidences principales sur son territoire entre 1999 et 2010 (+30% de logements), liée à une reprise de la croissance démographique sur la même période (*cf. Annexe 1 – Démographie*). Toutefois, depuis 2010 cette part des résidences principales diminue légèrement en raison d'une décélération du rythme des nouvelles constructions (+92 logements entre 2010 et 2015 et +72 logements entre 2015 et 2021).

Concernant les résidences secondaires, leur proportion est très faible à Saint-Évarzec. Elles représentent à peine 3% du parc. Cette offre de logement est essentiellement captée par les communes localisées sur le littoral, comme Bénodet ou Fouesnant. A noter cependant que leur nombre augmente progressivement depuis les années 1960. En 2021, la commune compte 118 logements catégorisés comme résidences secondaires.

Quant aux logements vacants, le dernier recensement Insee indique une part de logements vacants de 6,8% en 2021 sur la commune. Située entre 5 et 7%, elle est dans la moyenne permettant le bon roulement entre les changements de propriétaires.

Au niveau des échelons supérieurs, la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (CCPF) et le département du Finistère, présentent des parcs de logements avec une plus grande diversité de catégories de logements. En effet, chacun présente une part plus importante de résidences secondaires, notamment l'EPCI (près de 28% en 2021), ayant pour effet, par extension, de diminuer la part de résidences principales au sein de leur parc (66,6% pour la CCPF et 79,3% pour le Finistère).



2021	Finistère	CC Pays Fouesnantais
Résidences principales	79,30%	66,60%
Résidences secondaires et logements occasionnels	13,60%	27,90%
Logements vacants	7,10%	5,50%

3- La commune de Saint-Évarzec dans son environnement

Source : Insee RP2021 ; L'Observatoire des Territoires

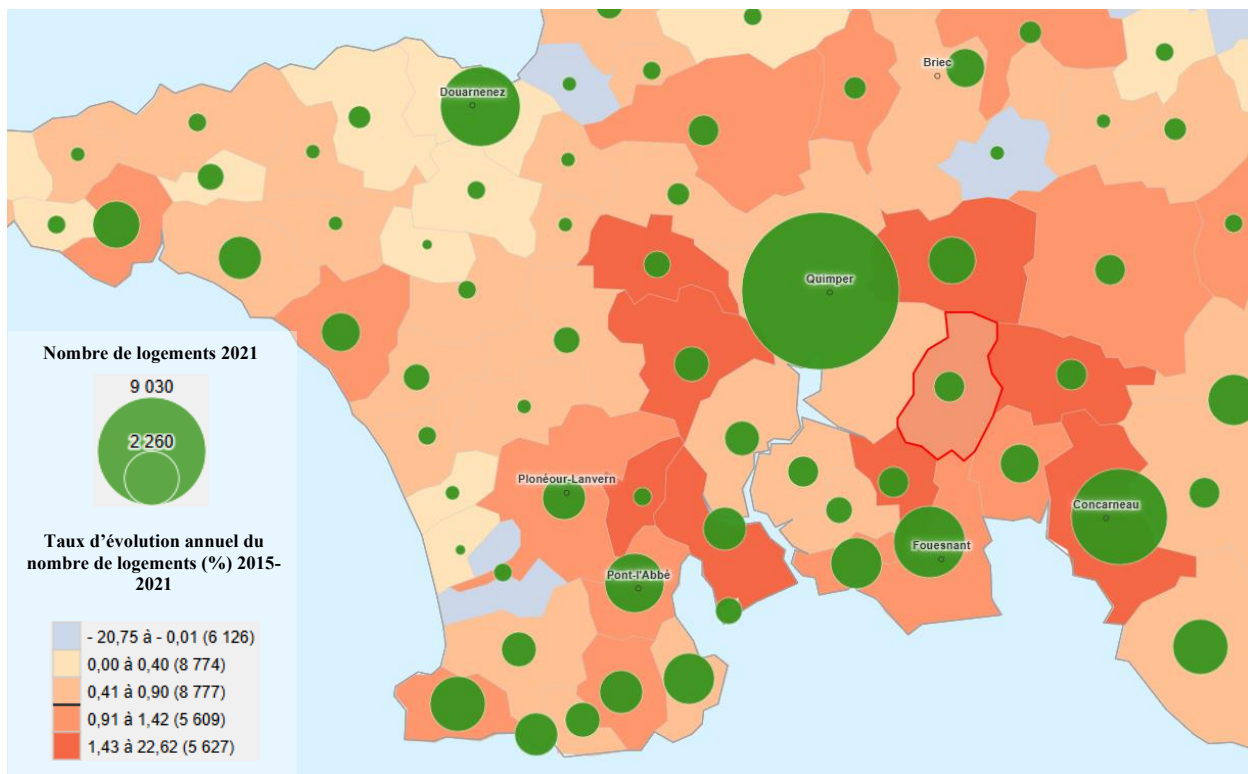
A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, les communes présentant le plus grand nombre de logements sont Fouesnant (8 164 logements en 2021), Bénodet (4 311 logements) et La Forêt-Fouesnant (2 566 logements). Saint-Évarzec arrive en 4^e position avec 1 726 logements. Les 3 autres communes du territoire intercommunal ne dénombrent quant à elles, pas plus de 1 650 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 d'évolution annuel du nombre de logements à Saint-Évarzec est légèrement inférieur à celui de la CCPF (1,01% contre 1,17% entre 2015 et 2021). Ce taux est en baisse par rapport à la période 2010-2015 pour ces deux échelons, puisqu'il était de +1,33% à l'échelle de la commune et + 1,47% au niveau de la CdC.

La proportion de résidences principales à l'échelle de la CCPF 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 +10,7% 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 entre 2015 et 2021, passant de 5 872 à 5 862 résidences secondaires (soit -0,17%).



(Source : L'Observatoire des Territoires)

4- Une offre de 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)

- Saint-Évarzec compte une **forte majorité de logements individuels** sur son territoire (92,1% du parc en 2021), au détriment des logements collectifs qui représentent moins de 6% du total de logements. Par ailleurs, leur proportion au sein du parc immobilier diminue en raison d'une stagnation du nombre d'appartements sur la période 2015-2021 (à 103 appartements). Saint-Évarzec présente ainsi une proportion de logements collectifs largement inférieure à celle retrouvée aux échelons supérieurs (20,7% pour la CCPF en 2021 et 26,1% dans le Finistère). 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 présente également une **forte majorité de très grands logements**, avec 2/3 de son parc constitué de 5 pièces ou plus (66,5% en 2021). Toutefois, leur part diminue depuis 2010 (-1,8 point 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 ainsi moins de 5% et les 3 et 4 pièces à peine 30% du parc. Les proportions de typologies de logements à Saint-Évarzec ont peu évolué depuis 2010. Elles sont presque identiques sur la dernière période de recensement (2015-2021).
- Saint-Évarzec présente un parc immobilier composé d'un **certain nombre de logements récents** avec 40,6% de son parc construit après 1990. A l'inverse, 19,2% 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. La CCPF est concernée 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 Saint-Évarzec, le taux de précarité s'élève à 12% en 2021, représentant 185 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.

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.

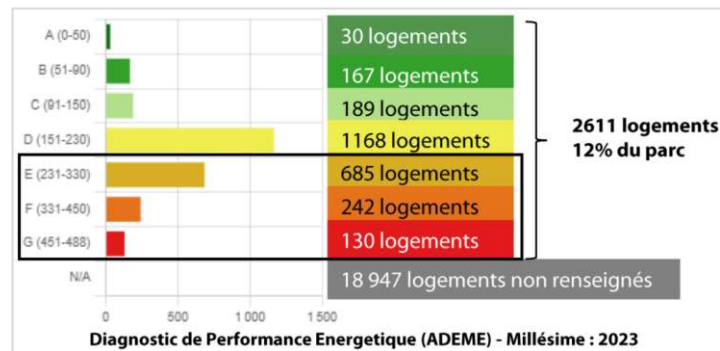
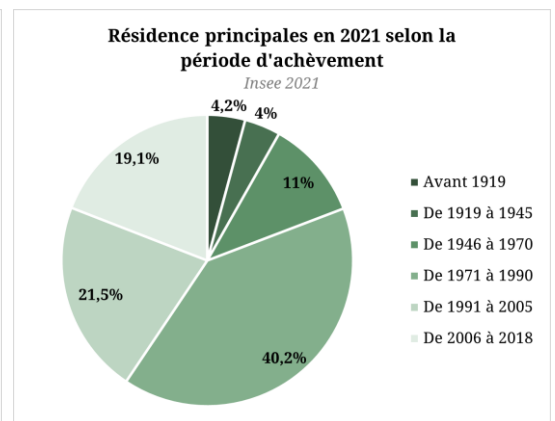
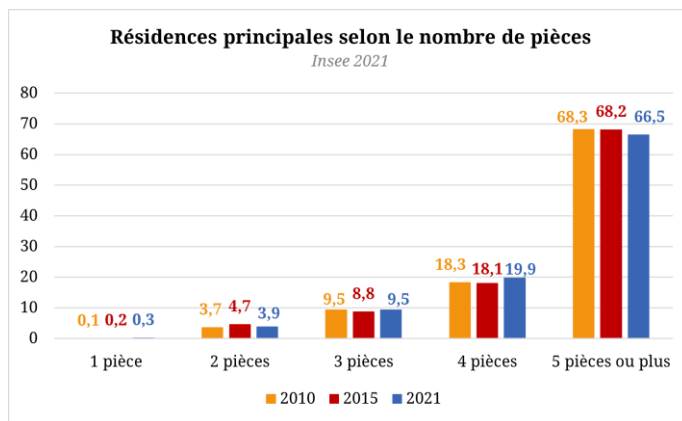
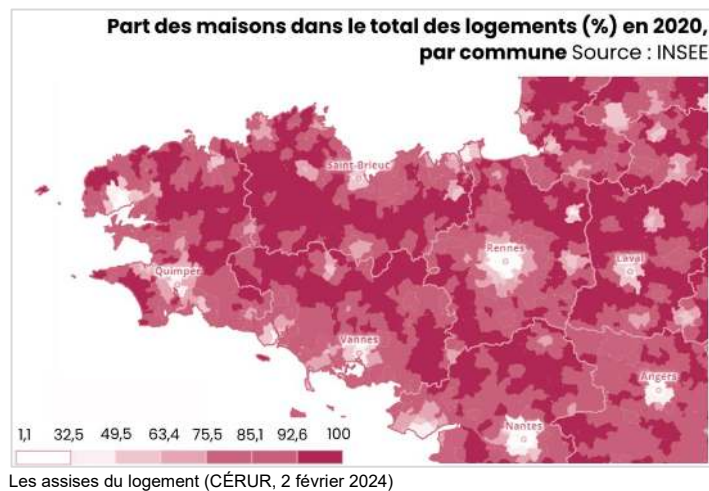


Evolution des types de logements à Saint-Évarzec (Source : Insee RP 2021).

	2010	%	2015	%	2021	%
Maisons	1 429	94	1 508	92,8	1 589	92,1
Appartements	81	5,3	103	6,4	103	5,9

Types de logements aux échelons supérieurs (Source : Insee RP 2021).

	Finistère	CC Pays Fouesnantais
Maisons	73,20%	78,80%
Appartements	26,10%	20,70%



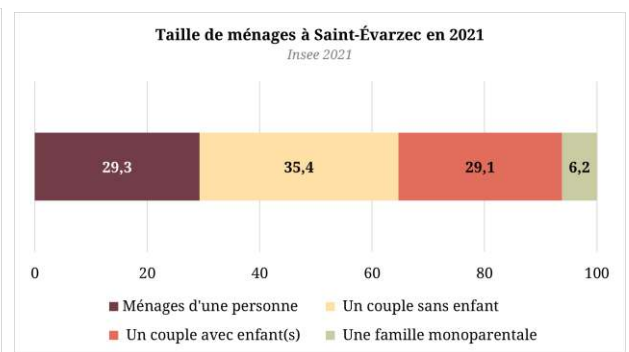
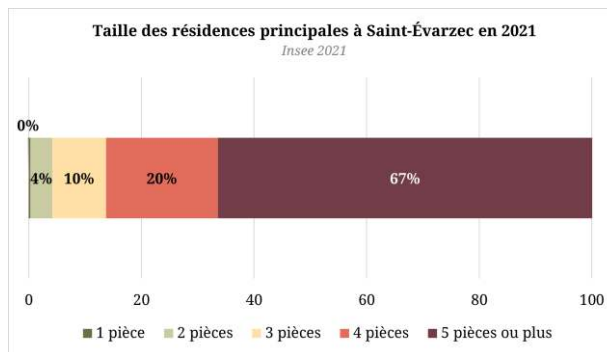
Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)

>> 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 observées sur la commune.

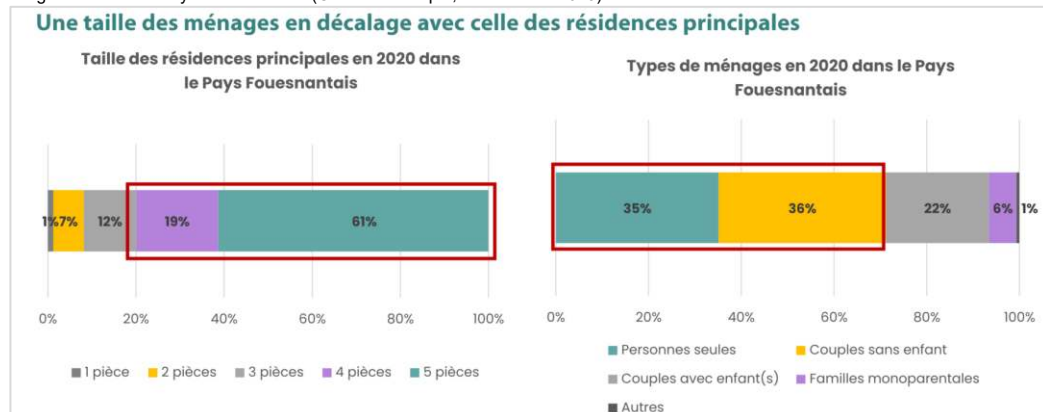
Le faible nombre de locatifs (cf. point 5. suivant) et de petits logements illustre un manque de diversité des logements. Pour autant, la diversification de l'habitat permet de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. Certains types de populations, soit en raison de leurs ressources, soit 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. D'autant que la commune connaît une forte demande de la part des primo-accédants et des personnes âgées notamment.

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 comptent 5 pièces.

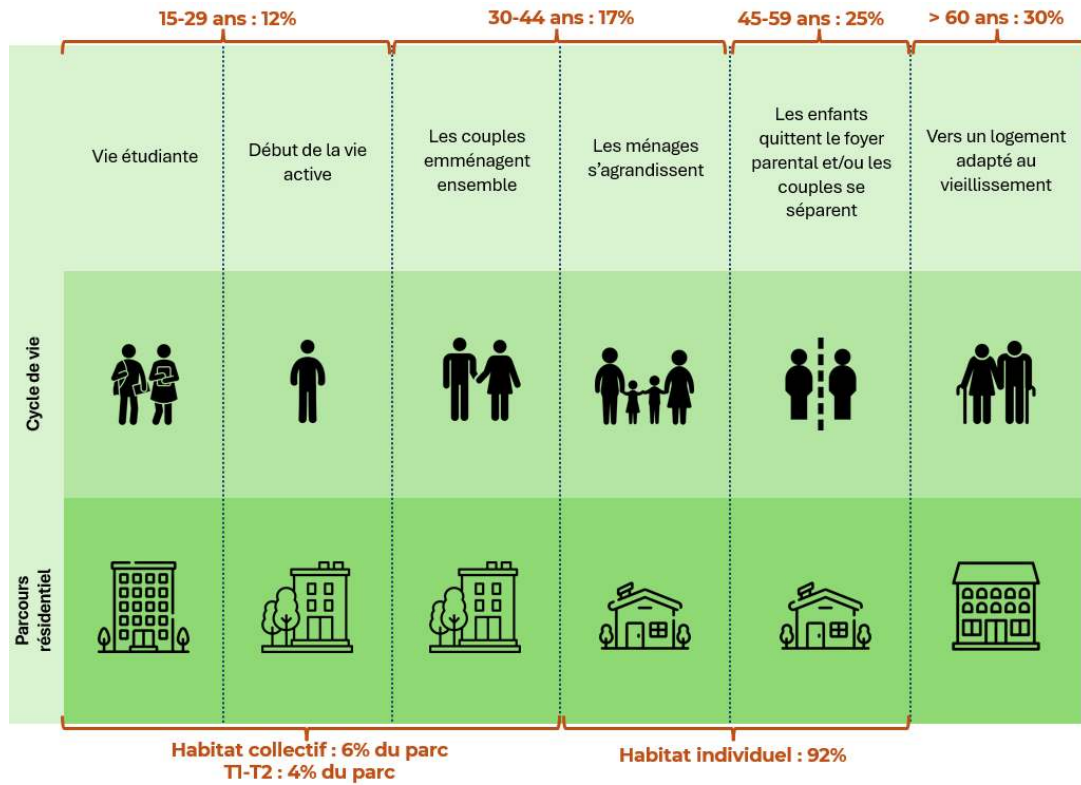
D'autre part, une déconnexion entre la taille des logements demandée et le patrimoine des ménages du Pays Fouesnantais est observée, induisant une tension sur les petites typologies de logement. En effet, le territoire ne compte que 21% d'habitat collectifs (contre 27% dans le Finistère) pour les primo-accédants, 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).



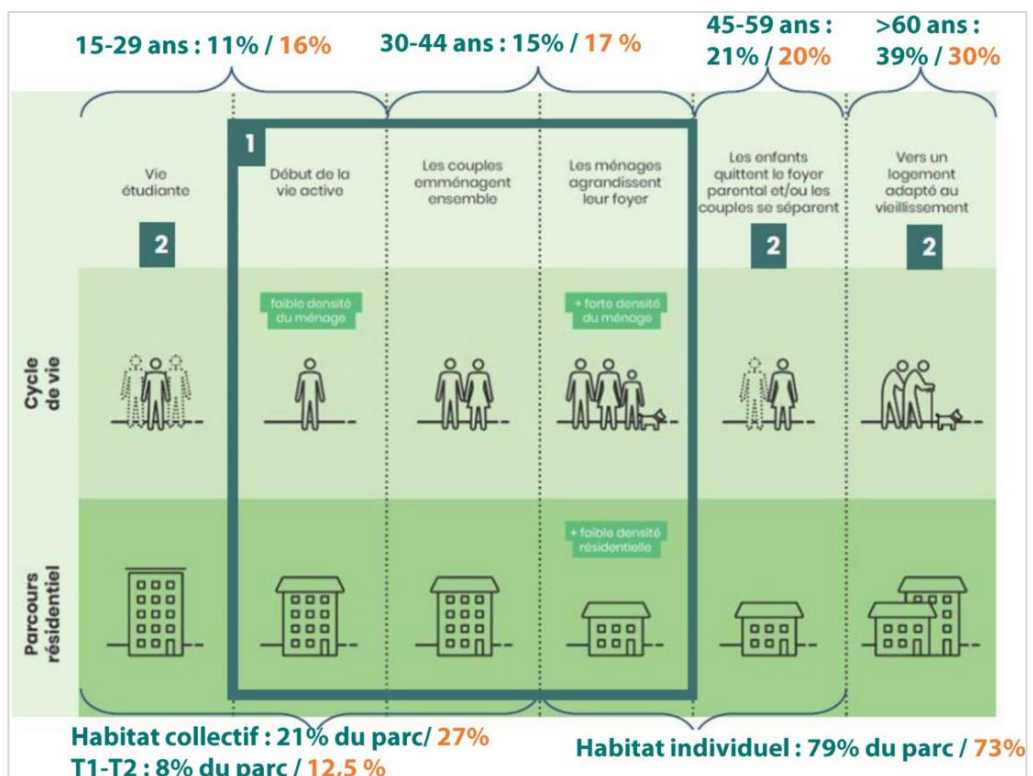
Diagnostic PLH du Pays Fouesnantais (Comité technique, 7 novembre 2023)



Saint-Évarzec



Pays Fouesnantais / Finistère

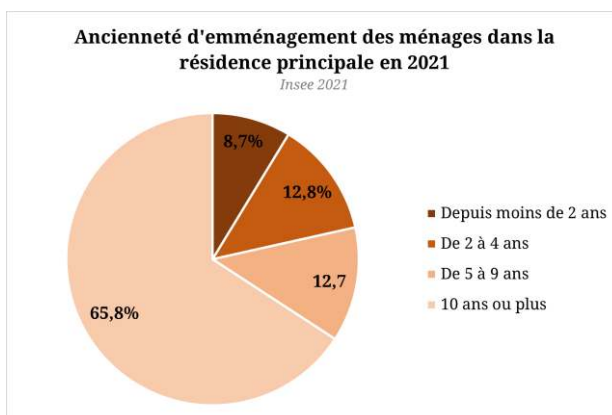


5- Statut d'occupation des résidences principales : des résidents varzécois de longue date et principalement propriétaires

Source : Insee RP2021

- **Près des 2/3 des ménages** de Saint-Évarzec (65,8%) **sont installés depuis au moins 10 ans** dans leur résidences principale. Tandis que 21,5% d'entre eux n'y sont installés que depuis 4 ans ou moins.
- La commune présente une **forte proportion de propriétaires** (84,4% en 2021). Cette part est plus élevée qu'à l'échelle de la CC PF (77,4%) et du département (69%).
- A l'inverse, la **proportion de locataires** sur la commune **est relativement restreinte** (14,7% en 2021), comprenant une part de locatif social, là aussi faible. En effet, seuls 3,7% des locataires louent un logement social sur la commune. Les autres 11% de locataires louent quant à eux dans le parc privé.
- Aussi, les logements de Saint-Évarzec sont occupés de façon générale par des **ménages de taille moyenne** avec 35% de couples sans enfant et 29% de couples avec enfant(s). A noter cependant que les personnes seules représentent également 29% des ménages varzécois.

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



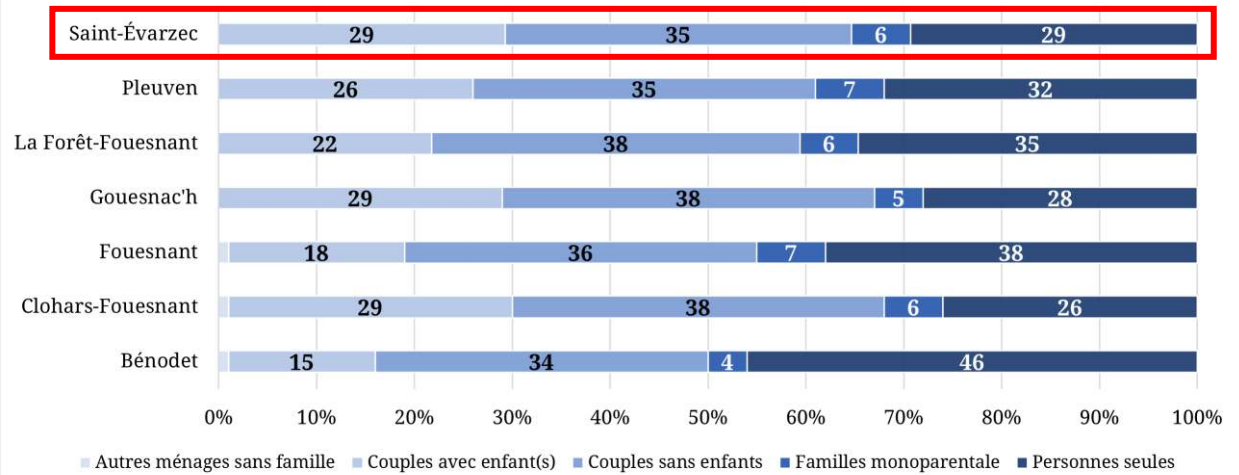
Résidences principales selon le statut d'occupation (Source : Insee RP 2021)

2021	Finistère	CC Pays Fouesnantais	Saint-Évarzec
Propriétaire	69,0%	77,4%	84,4%
Locataire	29,6%	20,7%	14,7%
dont d'un logement HLM loué vide	10,1%	4,6%	3,7%
Logé gratuitement	1,5%	1,9%	0,9%



Ménages par type en 2021 dans le Pays Fouesnantais

Insee 2021



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 :

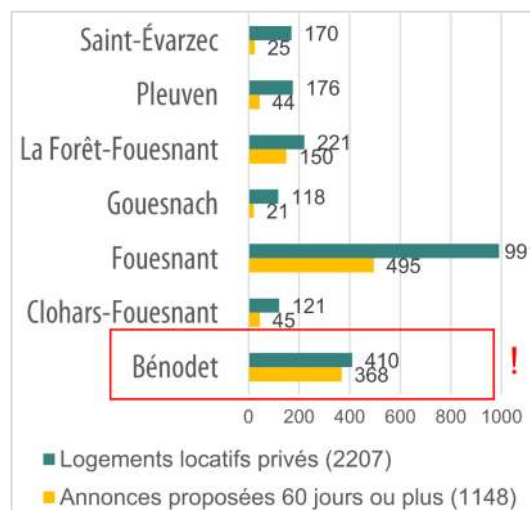
- 5% de locataires dans le parc public au sein de l'intercommunalité, contre 11% en Cornouaille (le parc public est donc structurellement faible) ;
- 16% de locataires dans le parc privé, contre 17% en Cornouaille.

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, comme Fouesnant (50%) et Bénodet (89,7%). Sur la commune de Saint-Évarzec, ces annonces représentent 14,7% du parc locatif privé.

Le parc locatif privé représente 11% du parc immobilier total de Saint-Évarzec en 2021. Il a augmenté de 3 points de pourcentage depuis 2010.



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

7- Une forte dynamique de développement du parc locatif public à l'échelle de la CCPF, aujourd'hui insuffisant

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

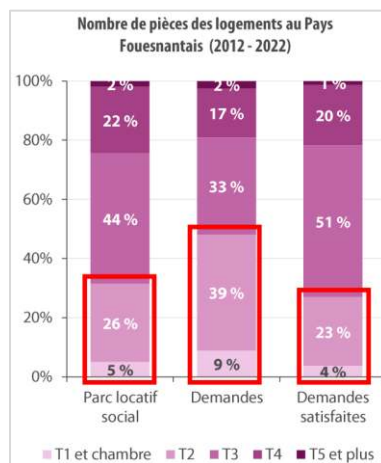
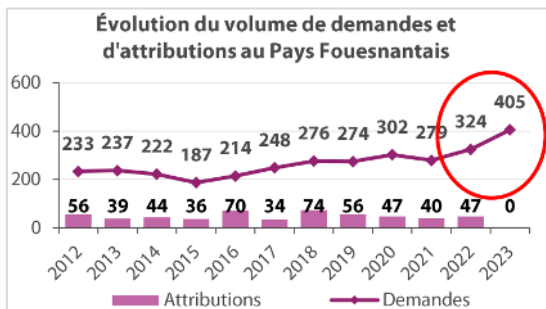
La CCPF compte 691 logements locatifs publics, représentant 5% du parc immobilier du territoire. Il s'agit du plus faible taux enregistré en Cornouaille, qui est en moyenne de 12%. Le parc locatif public est assez disséminé géographiquement sur l'ensemble de l'EPCI, avec une concentration un peu plus importante à Fouesnant qui accueille 38% du parc à l'échelle de la CCPF. En 2021, la commune de Saint-Évarzec compte, elle, 71 logements locatifs publics représentant 10% du parc total de la CCPF. Au sein des autres communes de l'EPCI cette proportion varie entre 7 et 13%. 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 CCPF 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 attribués. 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.

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

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%



8- Offre de logements sociaux à Saint-Évarzec

Source : Données communales ; L'Observatoire des Territoires ; Les assises du logement (CÉRUR, 2 février 2024) ; OPAC de Quimper ; CCPF

La commune de Saint-Évarzec comptait selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) **70 logements sociaux en 2023**.

Saint-Évarzec souhaite développer davantage son parc social, notamment avec un projet de création de 20 logements sociaux, seulement cette opération ne se réalise pas en raison d'appels d'offre non fructueux.

Comme mentionné ci-dessus, les logements sociaux représentent moins de 4% du parc immobilier de la commune. Si Saint-Évarzec 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.

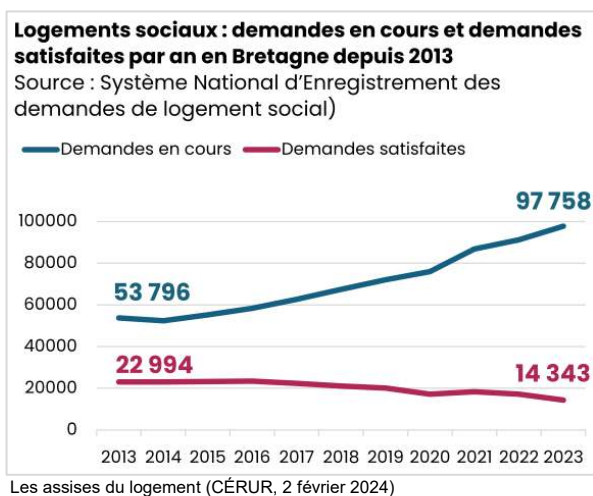
Selon les données de la CCPF, 3 opérations de productions de logements sociaux (locatifs et en accession) sont en cours et à programmer sur le territoire de Saint-Évarzec. 55 logements sociaux seraient ainsi produits entre septembre 2025 et 2027 :

- 28 logements locatifs (dont 3 en Prêt locatif social (PLS)) ;
- 27 logements à l'accession (dont 27 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 de son côté d'une liste d'attente importante pour l'attribution de logements sociaux. Suivant les chiffres de l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Quimper-Cornouaille, en février 2025, Saint-Évarzec compte au total et pour tous types de logements (T2, T3, T4 et T5) 89 demandes, dont :

- 26 demandeurs pour qui la commune est le souhait n°1 ;
- 20 demandeurs pour qui la commune est souhait n°2 ;
- 43 personnes pour qui la commune est souhait n°3.





9- Une absence d'hébergements à destination de publics spécifiques

Source : Données communales ; Pôle développement économie et tourisme CCPF

La commune de Saint-Évarzec ne présente actuellement aucune offre d'hébergement dédiée aux publics spécifiques que sont : les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes travailleurs, les saisonniers et les gens du voyage. Toutefois, Saint-Évarzec compte aujourd'hui un logement d'urgence, de propriété communale, qu'elle loue suivant un contrat maximal de 3 mois.

A noter également, l'existence d'un ancien hôtel sur le territoire (propriétaire privé) louant 13 chambres à des jeunes travailleurs ou des couples notamment.

Aussi, une étude est en cours à l'échelle de la CCPF sur les communes de Bénodet, Fouesnant, La Forêt-Fouesnant et Saint-Évarzec pour développer une offre de logements à destination des saisonniers (de court et long termes). En effet, certaines entreprises présentent aujourd'hui des difficultés pour recruter. Par cette étude, prenant en compte les besoins et difficultés des entreprises interrogées, la CCPF souhaite trouver les solutions pouvant être mises en œuvre pour accompagner les entreprises dans l'accueil des différents types de travailleurs concernés (court ou long saisonnier, personnel de santé, personnel en formation). Par ailleurs, ces réflexions sont menées de façon globale, à l'échelle intercommunale et non pas commune par commune.



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

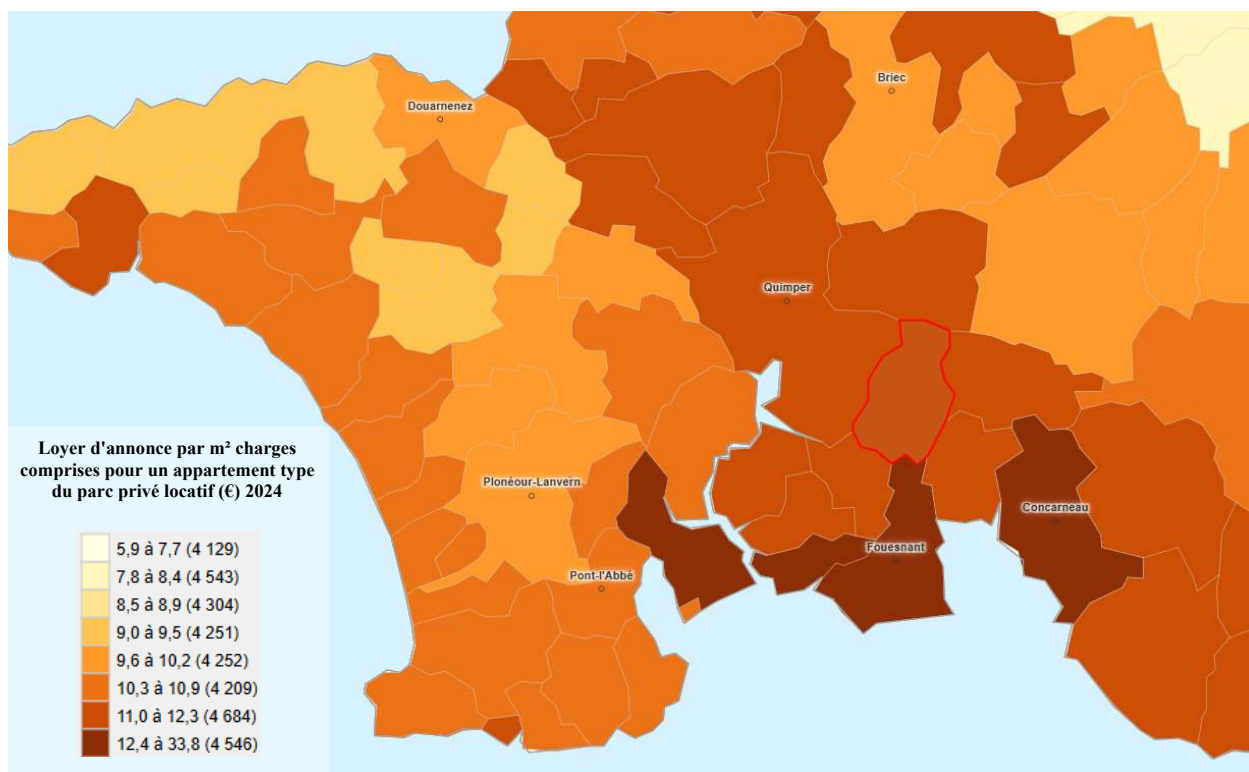
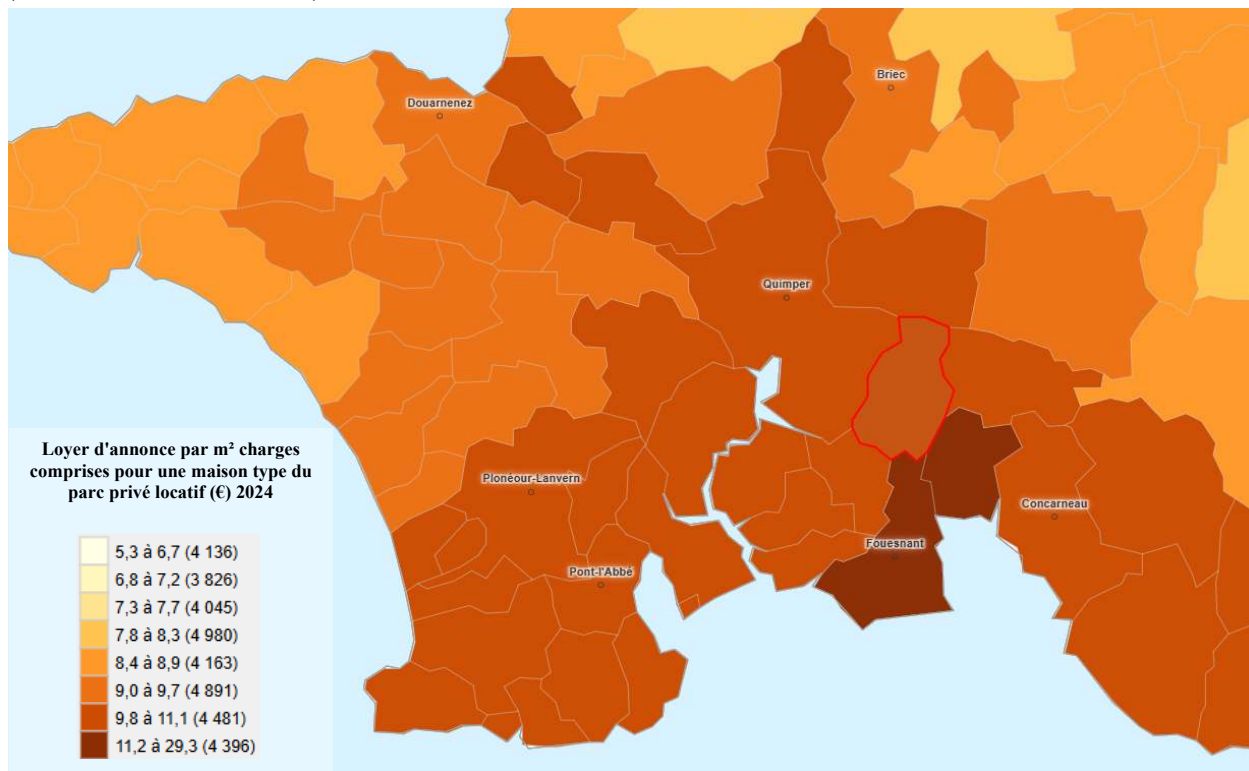
Source : Ouestfrance-immo (12/2024) ; L'Observatoire des Territoires

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 Saint-Évarzec :

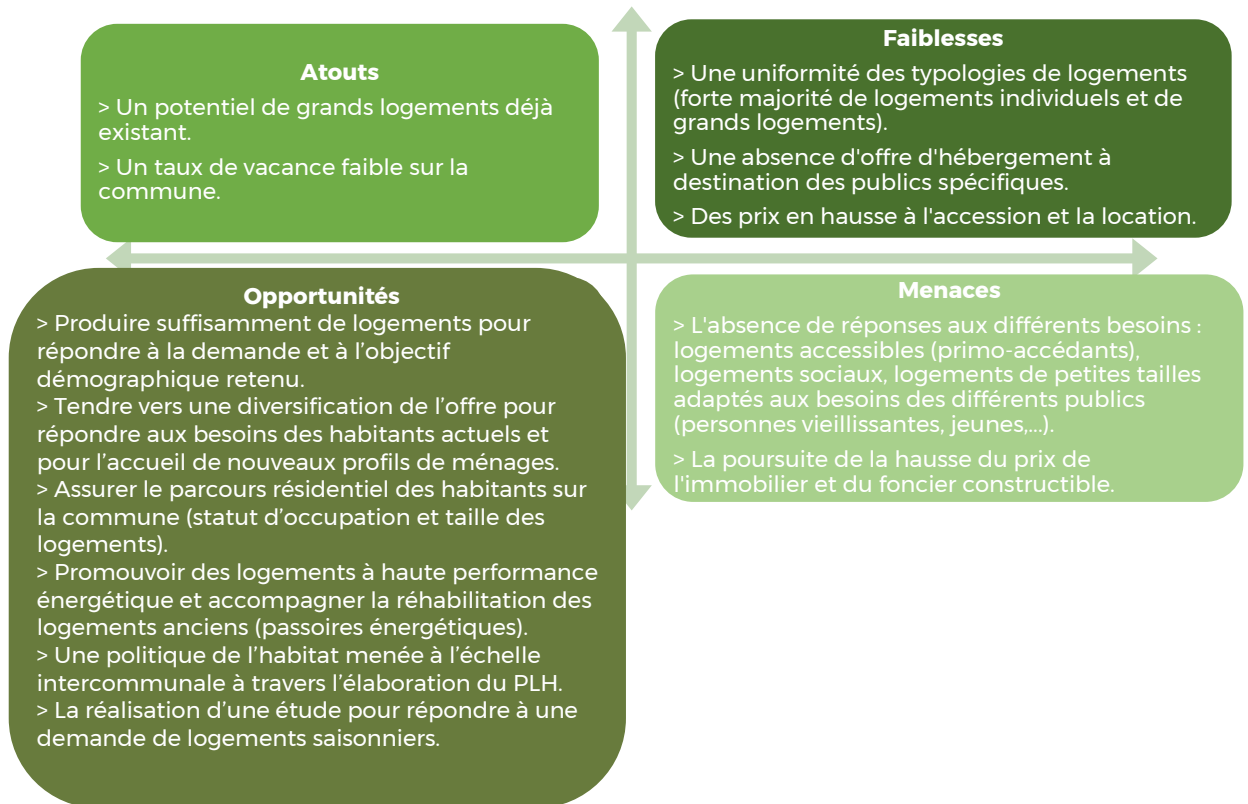
- Le prix au m² des terrains à vendre a diminué de 5% en décembre 2024 par rapport à décembre 2023. Le prix médian du m² est 132€ (prix bas : 98€ / prix haut : 221€).
 - Prix médian à l'échelle du Finistère : 121€.
- Le prix au m² des maisons à vendre est lui stable sur la même période avec un prix médian de 2 691€ (prix bas : 1 865€ / prix haut : 3 500€).
 - Prix médian à l'échelle du Finistère : 2 457€.
- Le prix du m² des appartements à vendre a quant à lui fortement augmenté entre décembre 2023 et 2024 (+4,5%). Le prix médian du m² est de 2 039€ (prix bas : 1 960€ / prix haut 2 142€).
 - Prix médian à l'échelle du Finistère : 3 154€.
- Le loyer médian des maisons à louer est de 9,85€ du m² à Saint-Évarzec. Il a augmenté de 12,6% par rapport à décembre 2023.
 - Le loyer médian à l'échelle du Finistère est de 9,5€ (+1,1% d'augmentation de loyer).
- Le loyer médian des appartements à louer est de 11,51€ du m² à Saint-Évarzec. Il a augmenté de 7,6% par rapport à décembre 2023.
 - Le loyer médian à l'échelle du Finistère est de 12,02€ (+2,1% d'augmentation de loyer).

Le constat est donc une pratique des prix du foncier et de l'immobilier relativement similaire à celle retrouvée au niveau du département. Si le prix des terrains à bâtir et des biens à vendre est stable depuis 1 an, en revanche les prix des loyers sur la commune connaissent de fortes augmentations en comparaison à 2023. Cette tendance s'observe également à l'échelle du Finistère mais de façon plus modérée. L'évolution des prix traduit ainsi une rareté de l'offre de biens locatifs sur le territoire communal. 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.

(Source : L'Observatoire des Territoires)



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





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