



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2021

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS



PLH approuvé par le Conseil communautaire du 26 juin 2015

ÉDITO

L'économie, les services à la population, l'habitat sont trois piliers sur lesquels le pays de Landerneau-Daoulas appuie son développement.

La politique de l'habitat que nous souhaitons conduire au travers du nouveau PLH 2015-2021 répond à un enjeu de solidarité et porte aussi une dynamique démographique.

Le PLH est un document stratégique de programmation des actions et des investissements en matière de logements qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et parc privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la communauté et à ses communes membres de répondre au mieux aux besoins en logement de toutes les catégories de population tout en favorisant la mixité sociale en articulation avec l'ensemble des autres politiques territoriales.

Doté d'un budget de 9,1 M€ sur 6 ans, il marque une volonté forte de voir l'habitat prendre part au projet de territoire.

Ce second PLH capitalise le retour d'expérience acquis dans la mise en oeuvre du précédent PLH 2008-2013 et permet de réajuster et de mieux cibler l'effort de la collectivité. S'il prolonge nos priorités en matière d'habitat comme la mixité sociale et une offre de logement de qualité et à coût abordable, ce PLH 2015-2021 intervient dans un nouveau contexte et prend en compte les préoccupations actuelles ; il met ainsi l'accent sur le renouvellement urbain, sur la mobilisation du parc existant et sur l'économie du foncier.

La communauté compte tenu des engagements pris au titre de ce PLH se donne les moyens avec la gouvernance de piloter la politique de l'habitat et d'évaluer l'efficacité de cette action publique. Dans ce cadre elle souhaite jouer pleinement son rôle de partenaire avec les communes et les acteurs de l'habitat pour faire vivre ce PLH qui est parmi les plus ambitieux et volontaristes du Département.



Marie-Claude Morvan

Vice présidente en charge de l'habitat

SOMMAIRE



01 DIAGNOSTIC

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS EN QUELQUES CHIFFRES.....	8
L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS, PORTRAIT ET PERSPECTIVES	10
Évolutions socio-démographiques.....	10
Emplois et déplacements : quelques éléments de cadrage	19
Parc de logements	24
L'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté	35
LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT	42
Construction neuve	42
L'occasion : le « poids lourd » du marché	50
Évaluation du PLH 2008-2013	53
Du diagnostic aux orientations : éléments de cadrage	56
Annexes.....	58

02 ORIENTATIONS

ORIENTATION 1

Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD	68
Produire des logements pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants.....	68
Conforter les polarités de la communauté	69
Favoriser la construction neuve à coût abordable pour demeurer attractif	70

ORIENTATION 2

Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, assurer les conditions du bien-être dans le logement	71
---	-----------

ORIENTATION 3

Adapter l'offre sociale aux besoins et améliorer le parc social existant.....	72
--	-----------

ORIENTATION 4

Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH	73
--	-----------

ORIENTATION 5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques	74
---	-----------

ORIENTATION 6

Renforcer la gouvernance du PLH	75
--	-----------

03 ACTIONS

ORIENTATION 1

Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD 78

Action 1.1 - Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire 78

Action 1.2 - Favoriser l'accès à la propriété à coût abordable 81

Action 1.3 - Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité 83

ORIENTATION 2

Poursuivre l'amélioration du parc privé existant et assurer les conditions du bien-être dans le logement .. 84

Action 2.1 - Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle 84

Action 2.2 - Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle 85

Action 2.3 - Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé ancien 87

ORIENTATION 3

Adapter l'offre locative sociale aux besoins et améliorer le parc social existant 88

Action 3.1 - Poursuivre le développement du parc locatif social en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs..... 88

Action 3.2 - Développer la production de logements locatifs sociaux par le biais du renouvellement urbain..... 90

Action 3.3 - Requalifier le parc locatif social existant tout en maintenant les niveaux de loyers 91

ORIENTATION 4

Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH 92

Action 4.1 - Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités 92

Action 4.2 - Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain 93

Action 4.3 - Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière 95

ORIENTATION 5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques 96

Action 5.1 - Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales 96

Action 5.2 - Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité 98

Action 5.3 - Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes 99

Action 5.4 - Mieux répondre aux besoins des gens du voyage 100

ORIENTATION 6

Renforcer la gouvernance du PLH 101

Action 6.1 - Piloter et évaluer la politique locale de l'habitat 101

Action 6.2 - Renforcer les partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux 102

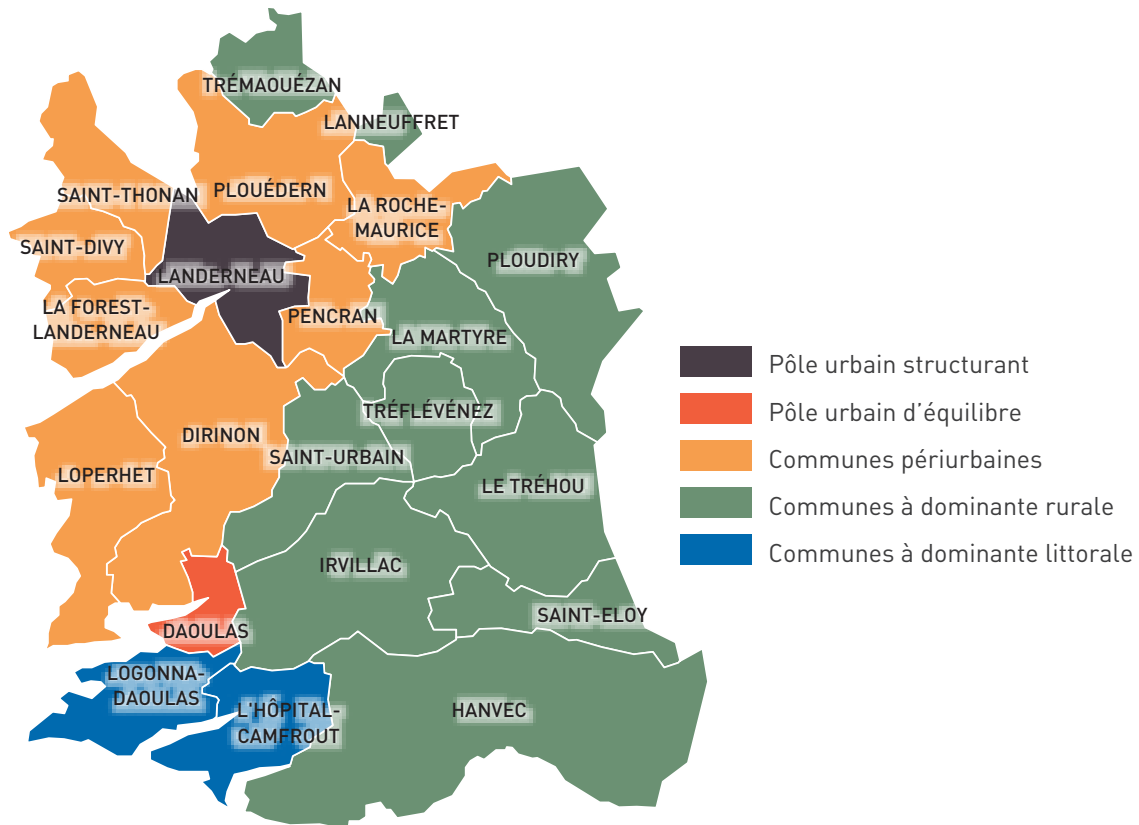
Action 6.3 - Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme 103

Action 6.4 - Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD 104

ANNEXE 108

GLOSSAIRE 130

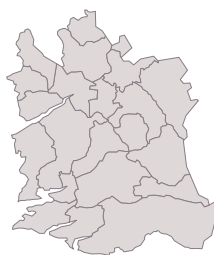
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS



46 000
HABITANTS

2
PÔLES URBAINS

12%
DE LA POPULATION
DU PAYS DE BREST



22
COMMUNES

01

DIAGNOSTIC

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS EN QUELQUES CHIFFRES	8
L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS, PORTRAIT ET PERSPECTIVES	10
Évolutions socio-démographiques.....	10
Emplois et déplacements : quelques éléments de cadrage	19
Parc de logements	24
L'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté	35
LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT	42
Construction neuve	42
L'occasion : le « poids lourd » du marché	50
Évaluation du PLH 2008-2013	53
Du diagnostic aux orientations : éléments de cadrage	56
Annexes.....	58

01 DIAGNOSTIC



LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS EN QUELQUES CHIFFRES

La CCPLD compte plus de 46 000 habitants¹ en 2011 et regroupe 22 communes. Inscrite dans le Pays de Brest, elle en constitue la seconde intercommunalité en termes de population et d'emploi. Pour les besoins du diagnostic du Programme Local de l'Habitat, le territoire communautaire a fait l'objet d'une typologie, représentée dans la carte de synthèse page 6. Quatre grands types de communes présentant des caractéristiques et des fonctionnements similaires ont ainsi été définis.

• Les pôles urbains

2 communes, 16 927 habitants soit 36,3 % de la population totale. Il s'agit de Landerneau, la ville la plus importante du territoire communautaire et considérée comme pôle urbain structurant et de Daoulas, commune reconnue comme pôle urbain d'équilibre².

• Les communes périurbaines

8 communes, 17 165 habitants soit 36,8 % de la population totale. Situées autour du pôle urbain principal, Landerneau,

elles sont marquées par cette proximité. À cet égard, la Ville de Landerneau fera l'objet d'une analyse spécifique pour certaines thématiques particulières (parc locatif social par exemple).

Dirinon, La Forest-Landerneau, Loperhet, Pencran, Plouédern, La Roche-Maurice, Saint-Divy, Saint-Thonan.

• Les communes à dominante rurale

10 communes, 8 259 habitants soit 17,7 % de la population totale. Ces dernières sont moins urbanisées, l'activité agricole y est importante. Elles connaissent un certain regain d'attractivité ces dernières années, un développement

récent, et présentent donc des caractéristiques liées à ce qu'il est convenu d'appeler la « rurbanisation ».

Hanvec, Irvillac, Lanneuffret, La Martyre, Ploudiry, Saint-Éloy, Saint-Urbain, Tréflévénez, Le Tréhou, Trémaouézan.

• Les communes à dominante littorale

2 communes, 4 271 habitants soit 9,2 % de la population totale.

Ces communes bordent la rade, cette proximité produit des effets en termes de développement, de population, d'activité et d'attractivité.

Logonna-Daoulas, L'Hôpital-Camfrout.

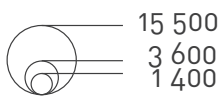
1. Population municipale Insee, Recensement de la population 2011

2. Cette terminologie est celle du SCoT du Pays de Brest dans lequel la CCPLD est inscrit

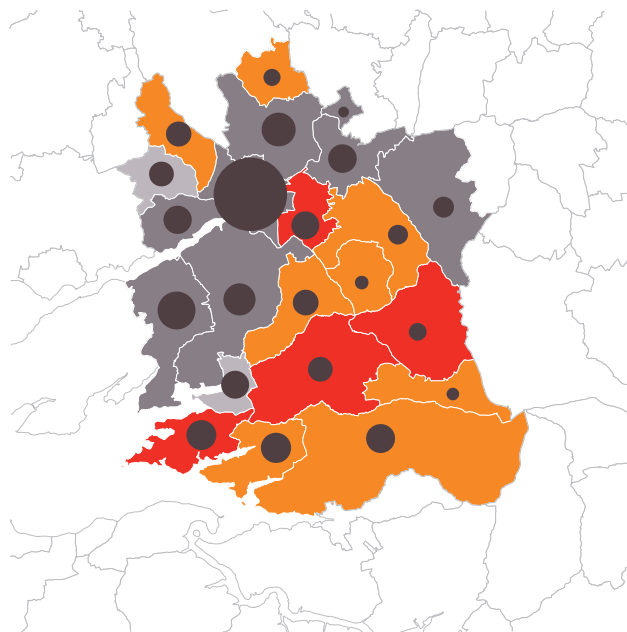
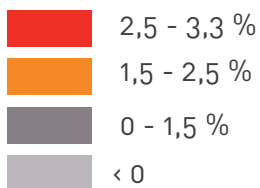


ÉVOLUTION TOTALE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2011

Population communale en 2011



Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2011



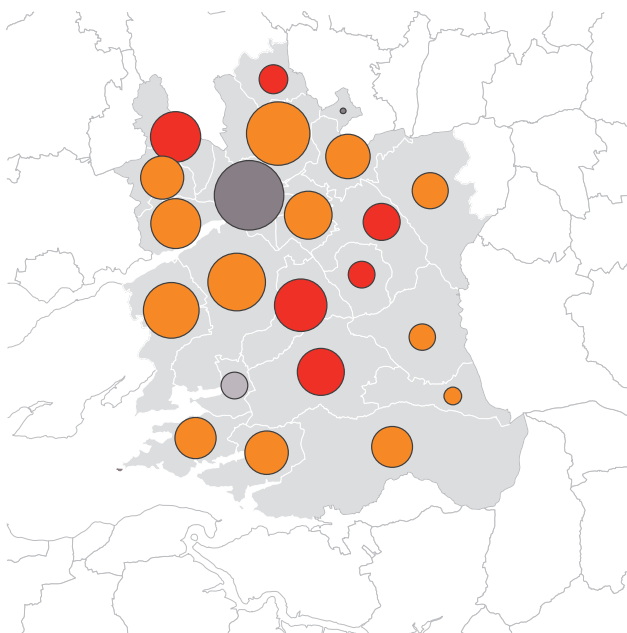
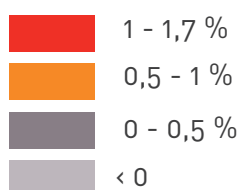
Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
Source : INSEE, RP 1999 - 2011
ADEUPa_id : 246_20140414_NL_evopop

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DUE AU SOLDE NATUREL ENTRE 1999 ET 2011

Solde naturel entre 1999 et 2011



Taux de variation annuel de la population dû au solde naturel entre 1999 et 2011



Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
Source : INSEE, RP 1999 - 2011
ADEUPa_id : 246_20140414_NL_soldenat

L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS, PORTRAIT ET PERSPECTIVES

ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Une progression significative de la population...

Avec 46 622 habitants en 2011 répartis sur 22 communes, la CCPLD représente 12 % de la population du Pays de Brest. Comme précisé précédemment, il s'agit de l'intercommunalité la plus importante du Pays de Brest en termes de population, hors Brest métropole. Landerneau, avec un peu plus de 15 000 habitants, en est même la commune la plus peuplée après Brest.

Après une période de stabilité jusqu'en 1968, la population de la CCPLD n'a cessé de progresser. D'abord soutenu, ce rythme d'évolution a ralenti à partir de 1982. Au cours de la période récente, il est reparti à la hausse avec une

augmentation de la population de 13 % entre 1999 et 2010, soit un gain de 5 230 habitants. Cette progression est nettement supérieure à la moyenne du Pays de Brest (+ 4 %) et à celle du département (+ 5 %).

Dans la période récente, la croissance a particulièrement profité aux communes à dominante littorale, ainsi qu'à celles à dominante rurale. Ainsi, au cours de la dernière décennie, la population a progressé de 32 % dans les premières et de 26% dans les secondes. Ce phénomène témoigne de l'attractivité toute particulière qu'exercent Logonna-Daoulas et L'Hôpital-Camfrout grâce à un cadre de vie privilégié et à la proximité des centralités. Il montre également une certaine forme de « rurbanisation » dans les communes encore rurales, mais où les jeunes ménages peuvent

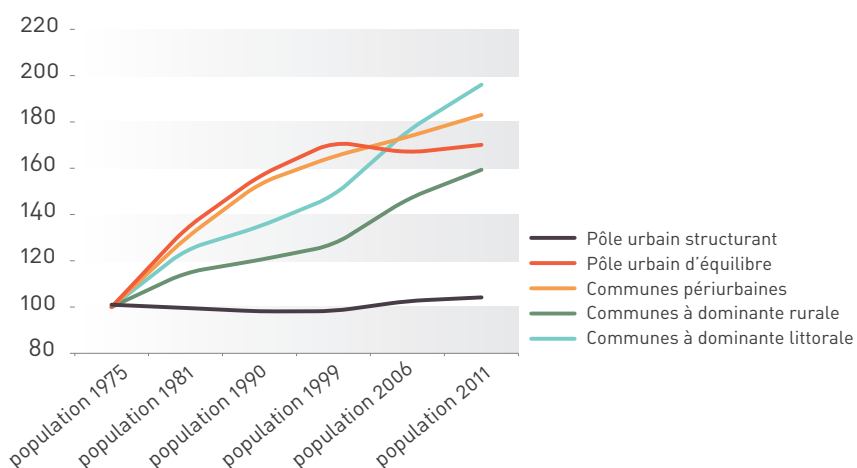
accéder à la propriété, grâce notamment à des prix du foncier plus abordables que dans d'autres secteurs.

A l'inverse, la population du pôle structurant, Landerneau, n'évolue que faiblement depuis 1975. Celle du pôle d'équilibre, Daoulas, après avoir crû de manière importante jusqu'en 1999, a connu une évolution négative, puis une très légère reprise ces dix dernières années. Ces éléments auront des effets dans la programmation du nombre de logements dans le programme d'action du présent document.

... liée pour moitié à l'accroissement naturel...

Même s'il a varié dans le temps, le solde naturel de la CCPLD a toujours été positif. Il a crû de façon marquée à partir des années 2000, dépassant depuis les 250 habitants/an. Responsable pour moitié de la progression de la population de la CCPLD entre 1999 et 2011, ce solde naturel positif se retrouve dans une très large majorité des communes du territoire. En effet, au cours de la période récente (1999-2011), seule la commune de Daoulas a enregistré un déficit démographique lié au solde naturel³.

Évolution de la population entre 1975 et 2011 (base 100 = année 1975)



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - traitement ADEUPa

3. Il convient de tempérer l'application du déficit démographique de Daoulas "lié au solde naturel". En effet grand nombre de décès enregistrés sur cette commune sont générés par l'EHPAD.

Évolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2011

Localisation	Indice de jeunesse 1999	Indice de jeunesse 2011	Évolution 1999-2011
Communes littorales	0,77	1,12	45%
Communes rurales	1,29	1,65	28%
Communes périurbaines	2,00	1,47	-26%
Pôle urbain d'équilibre	1,31	1,08	-18%
Pôle urbain structurant	1,07	1,06	0%
CCPLD	1,35	1,30	-4%
Pays de Brest	1,21	1,08	-11%
Finistère	0,96	0,89	-7%

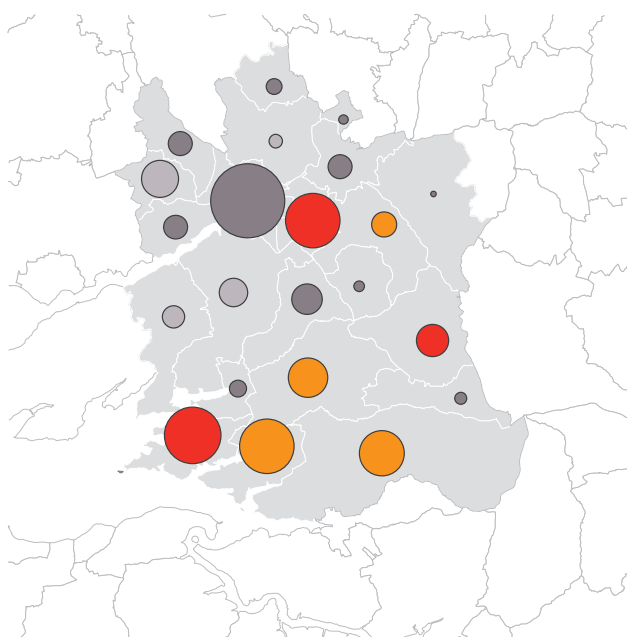
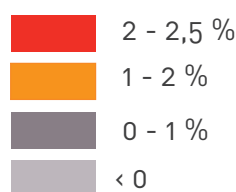
Source : Insee, RP1999, RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DÛ AU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1999 ET 2011

Solde migratoire apparent entre 1999 et 2011



Taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire entre 1999 et 2011



Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
 Source : INSEE, RP 1999 - 2011
 ADEUPa_id : 246_20140414_NL_soldemig

Cet important excédent naturel (le plus fort du Pays de Brest hors Brest métropole) s'explique par l'âge moyen de la population. La CCPLD est en effet dans une situation relativement favorable à cet égard, puisque l'indice de jeunesse⁴ est élevé et stable. Les familles avec enfants apparaissent notamment

4. L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée)

très bien représentées sur le territoire puisqu'elles constituent 41 % des ménages, contre 34 % en moyenne pour le Pays de Brest. Cela se traduit par une part de moins de 15 ans et de 30-55 ans plus élevée que la moyenne. Parallèlement, la part des ménages unipersonnels est faible : 29 % des ménages contre 38 % au niveau départemental et dans l'ensemble du Pays de Brest.

41%

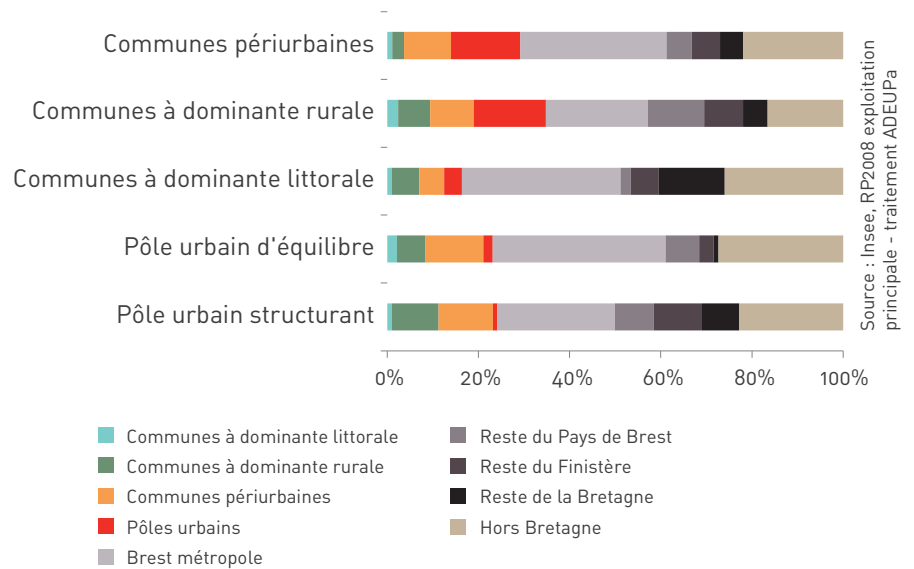
DES MÉNAGES SONT DES FAMILLES AVEC ENFANTS SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



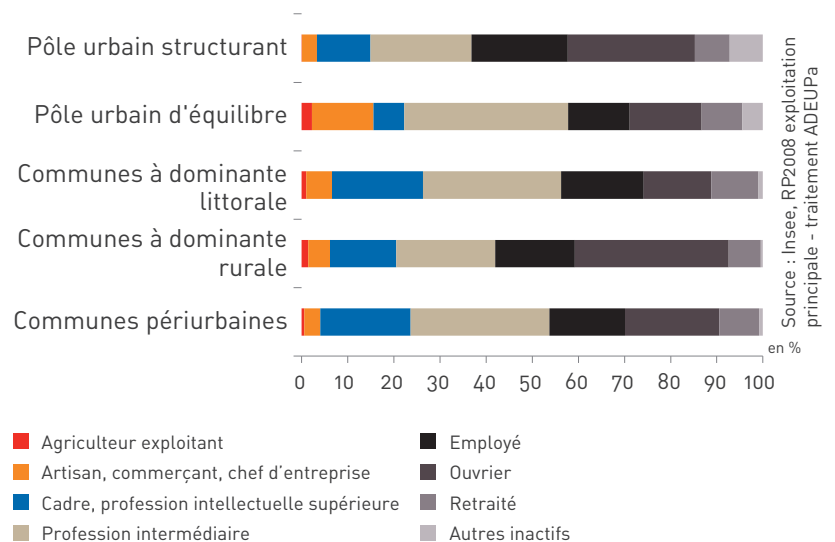
... et pour l'autre moitié à l'attractivité du territoire : 8 000 habitants ne résidaient pas dans la CCPLD cinq ans auparavant

Le solde migratoire⁵ apparent constitue 41 % de la croissance démographique de la CCPLD entre 2006 et 2011. Après une baisse régulière à partir de 1975, le taux d'évolution de la population dû au solde migratoire est en effet reparti à la hausse pour atteindre + 0,5 % par an en moyenne entre 1999 et 2011. Cette tendance à la hausse est cependant moins forte que dans la plupart des autres Communautés du Pays de Brest, hors Brest métropole. Certaines communes connaissent des taux annuels supérieurs à 2 %. En 2008, environ 8 000 personnes n'habitaient pas la CCPLD cinq ans auparavant, soit 19 % de la population de cinq ans et plus. Ces nouveaux arrivants se dirigent principalement vers les pôles urbains (42 %), notamment Landerneau qui en accueille plus de 3 000, et les communes périurbaines (32 %). La répartition dans les communes rurales et littorales correspond au poids démographique de ces secteurs dans la CCPLD (respectivement 17 % et 9 %). La CCPLD est la communauté du Pays de Brest qui attire le plus d'actifs. En effet, 62 % des nouveaux arrivants ont entre 25 et 54 ans, contre 51 % pour le Pays de Brest.


Origine des ménages dont la résidence cinq ans auparavant n'était pas dans leur commune actuelle (2008)



Catégories socioprofessionnelles des personnes de référence des ménages dont la résidence cinq ans auparavant n'était pas sur la commune actuelle (2008)



5. Comme signalé sur le site de l'INSEE : « Le solde migratoire (variation de la population - solde naturel) est de fait altéré des imprécisions sur la variation totale de population. Le solde migratoire est donc qualifié d'«apparent» afin que l'utilisateur garde en mémoire la marge d'incertitude qui s'y attache. Ce solde apporte néanmoins une information appréciable et précoce sur la dynamique de population des territoires ».

62% 
DES NOUVEAUX ARRIVANTS ONT ENTRE 25 ET 54 ANS

La part de personnes retraitées ou en fin de carrière professionnelle (plus de 55 ans) est quant à elle plus faible : 8 % seulement. Cette moyenne diffère légèrement d'une commune à l'autre. Les communes au Sud accueillent davantage de personnes retraitées ou en fin de carrière, tandis que celles au Nord sont plus attractives pour les familles avec enfants.

Enfin, l'attractivité résidentielle du pays de Landerneau-Daoulas est avant tout locale puisque environ 60 % des nouveaux résidents étaient déjà finistériens cinq ans auparavant. Près des deux-tiers d'entre eux résidaient déjà dans l'agglomération brestoise. Le solde net des départs et arrivées avec Brest métropole est ainsi de 1 321 habitants en faveur de la CCPLD⁶.

À ces 8 000 arrivants « extérieurs » à la CCPLD s'ajoutent 3 000 personnes ayant changé de commune en son sein. Les communes littorales se distinguent par une part nettement plus importante de personnes non originaires de la CCPLD parmi leurs nouveaux habitants que les autres secteurs (84 %), avec notamment un quart de « non bretons », et près de 35 % originaires de Brest métropole. Les communes urbaines et périurbaines attirent également beaucoup d'habitants de Brest métropole (30 % des nouveaux arrivants de ce secteur, soit 2 340 personnes) et d'une autre région (22 % de « non bretons »). Les communes rurales ont en revanche une attractivité résidentielle de proximité, avec plus d'un tiers de ses nouveaux arrivants qui habitait déjà la CCPLD cinq ans auparavant, dont une large majorité venant des communes urbaines et périurbaines.

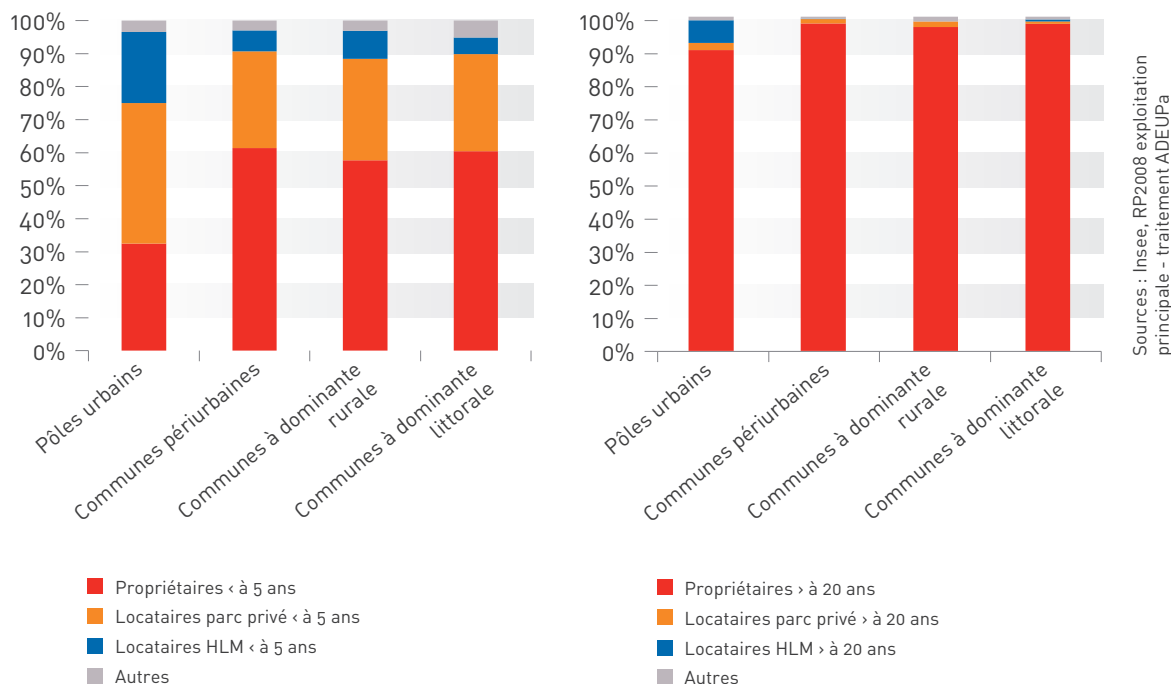
Les communes littorales accueillent en majorité des personnes exerçant des professions intermédiaires et des cadres supérieurs. Les communes à dominante rurale, et dans une moindre mesure urbaines et périurbaines, sont privilégiées par les ouvriers. Les chefs de ménages des nouveaux arrivants appartiennent à des catégories socioprofessionnelles relativement proches de celles des habitants de plus longue date, avec toutefois une légère sur-représentation des cadres et une faible présence des agriculteurs.



Photo : ADEUPa

6. 3 104 habitants de Brest métropole ont emménagé dans la CCPLD quand, dans le même temps, 1 783 résidents de la CCPLD sont partis s'installer dans Brest métropole.

Les ménages par ancienneté d'emménagement et statuts d'occupation en 2010



Des emménagés récents majoritairement accédants à la propriété

L'observation des statuts d'occupation en fonction de la date d'emménagement permet d'approcher la notion de parcours résidentiel des habitants de la CCPLD. Ainsi, les emménagés récents, c'est-à-dire les ménages habitant leur logement depuis moins de cinq ans⁷, sont dans leur grande majorité propriétaires occupants dans les communes

7. Déménagements au sein de la commune d'origine inclus

à dominante littorale et dans les communes à dominante rurale. Dans les communes urbaines et périurbaines, les statuts d'occupation sont plus diversifiés : les propriétaires occupants représentent moins de la moitié des effectifs, tandis que les locataires, particulièrement ceux du parc privé, sont bien représentés.

Concernant la typologie des logements, la majorité des emménagés récents s'installe dans des maisons, le plus souvent comme propriétaires. Les appartements sont en effet peu représentés dans la CCPLD : ce n'est que dans les communes urbaines et

périurbaines que les emménagés récents se voient proposer une offre variée de logements. Ici, l'installation dans le secteur locatif privé, en appartement comme en maison, est bien présente.

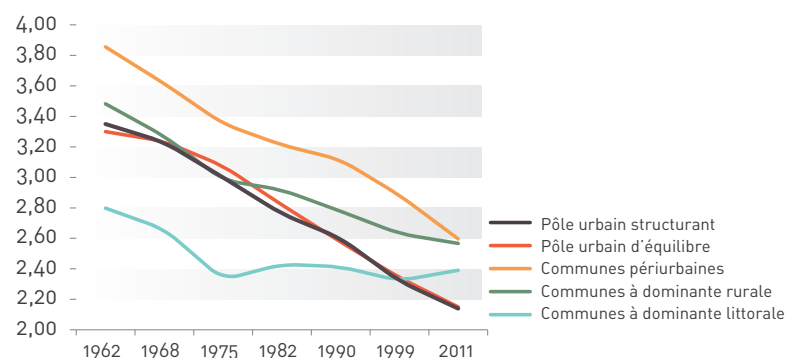
Dans tous les cas, les ménages installés depuis plus de 20 ans sont très majoritairement propriétaires occupants, quelle que soit la localisation de leur logement.

Évolution du poids des zones géographiques de la CCPLD entre 1990 et 2011

Localisation	Évol. du nombre de ménages 1990-1999 (%)	Part dans l'évolution 1990-1999	Évol. du nombre de ménages 1999-2011[%]	Part dans l'évolution 1999-2011	Évol. de la population totale 1990-1999	Évol. de la population totale 1999-2011
Pôles urbains	12%	39%	13%	28%	1%	6%
Communes périurbaines	15%	39%	23%	37%	8%	19%
Communes à dominante rurale	11%	13%	29%	22%	5%	32%
Communes à dominante littorale	13%	9%	29%	12%	10%	46%
CCPLD	13%	100%	21%	100%	5%	18%

Source : Insee, RP1990, RP1999, RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Évolution du nombre de personnes par ménage entre 1962 et 2011



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Un rythme de progression du nombre de ménages supérieur à celui de la population, en raison du desserrement des ménages

Le nombre de ménages, et donc de résidences principales⁸, a augmenté de 21 % dans la CCPLD entre 1999 et 2011. Dans le même temps, la population totale a évolué à la hausse de 11 %. Là encore, l'essor des communes à dominante rurale apparaît nettement, avec quasiment un doublement de leur part dans la croissance globale des ménages de la CCPLD entre les deux dernières périodes intercensitaires (13 % entre 1990 et 1999, 22 % entre 1999 et 2011). La croissance moindre de la population totale au regard du

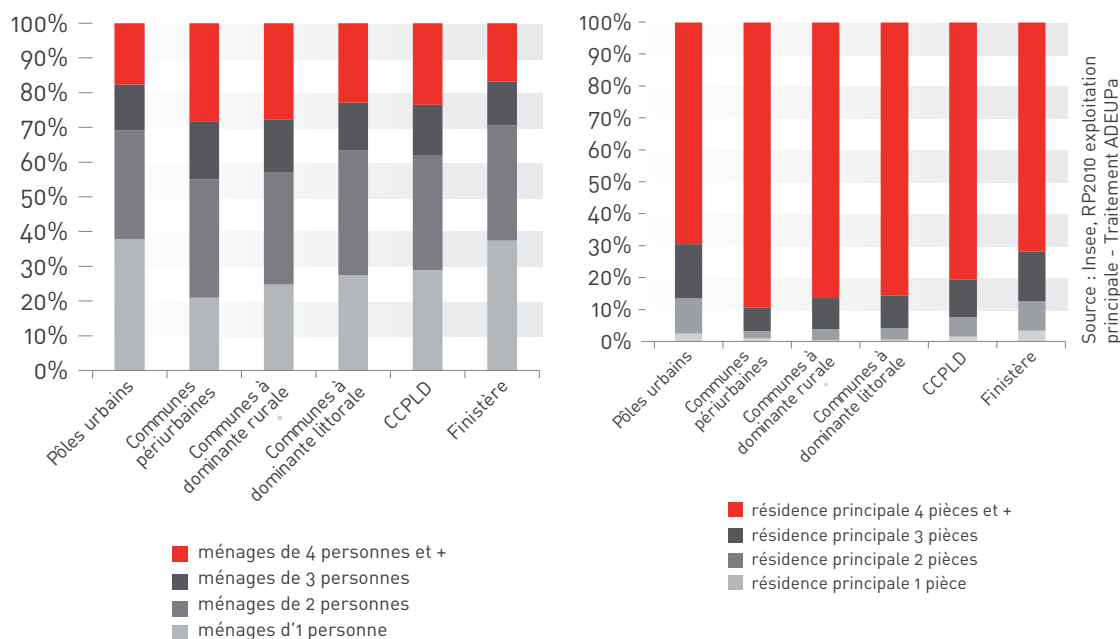
8. Pour l'INSEE « Un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Par définition, aux recensements, le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont donc égaux. »

nombre de résidences principales s'explique par une diminution du nombre de personnes qui composent les ménages. Ce processus, installé de longue date et généralisé, est lié au vieillissement de la population et aux phénomènes sociétaux : décohabitation des enfants, séparations, monoparentalité... Il conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une population donnée et à un accroissement des besoins en logements. À titre d'exemple, une famille composée de 4 personnes peut occuper une maison de grande taille ou bien se répartir en trois logements (un pour les parents, un pour chacun des deux enfants devenus jeunes adultes). Entre 1962 et 2011, le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 3,4 à 2,4 dans la CCPLD. Cela reste une taille relativement élevée, supérieure à celle du Pays de Brest et du département (2,2 personnes par ménage), due à la forte représentation des familles

avec enfants dans le territoire. À l'exception de la ville de Landerneau qui se distingue par une taille de ménage plus faible (2,1 personnes par ménage), le nombre moyen de personnes par ménage varie ainsi de 2,3 à 2,8 dans les autres communes. La taille des ménages est globalement plus élevée dans les communes périurbaines et dans celles à dominante rurale (environ 2,6 personnes par ménage en moyenne).

Si le parc de logements apparaît aujourd'hui comme adapté à la structure des ménages, il est nécessaire d'anticiper le desserrement. En effet, la taille importante des logements au regard de la diminution progressive de la taille des ménages va entraîner à terme un phénomène de sous-occupation des logements. Dès lors, l'offre en logements devra être adaptée à des ménages plus petits.

Taille des ménages et taille des résidences principales



Évolution de la population et des ménages entre 1999 et 2011

	Population des ménages en 1999	Population des ménages en 2011	Nombre de ménages en 1999	Nombre de ménages en 2011	Nombre de personnes /ménages 1999	Nombre de personnes /ménages 2011	Point d'équilibre = nombre de résidences nécessaires au maintien de la population entre 1999 et 2011	Nombre de logements par an pour le maintien de la population entre 1999 et 2011	Évolution réelle du nombre de ménages entre 1999 et 2011	Nb de résidences ayant contribué à la croissance (différence entre le nombre réel de ménages supplémentaires et le point d'équilibre démographique)
Daoulas	1 732	1 718	637	711	2,72	2,42	80	7	74	-6
Dirinon	2 279	2 357	787	930	2,9	2,54	112	9	144	32
La Forest-Landerneau	1 592	1 823	579	724	2,75	2,52	53	4	141	88
Hanvec	1 585	1 955	657	803	2,41	2,43	-6	0	143	149
Hôpital-Camfrout	1 640	2 173	711	909	2,31	2,39	-25	-2	197	222
Irvillac	1 011	1 364	399	525	2,53	2,60	-10	-1	127	137
Landerneau	13 848	14 549	6 026	6 854	2,3	2,12	498	41	835	337
Lanneuffret	113	132	43	53	2,63	2,49	2	0	10	8
Logonna-Daoulas	1 570	2 090	664	874	2,36	2,39	-7	-1	205	213
Loperhet	3 354	3 493	1 127	1 341	2,98	2,60	161	13	215	54
La Martyre	592	764	218	293	2,72	2,61	9	1	75	66
Pencran	1 219	1 747	403	616	3,02	2,84	27	2	213	186
Ploudiry	803	891	295	353	2,72	2,52	24	2	58	35
Plouédern	2 542	2 783	928	1 113	2,74	2,50	89	7	187	98
La Roche-Maurice	1 610	1 797	601	719	2,68	2,50	43	4	117	74
Saint-Divy	1 406	1 384	451	521	3,12	2,66	78	7	71	-7
Saint-Eloy	174	216	76	91	2,29	2,36	-2	0	15	18
Saint-Thonan	1 158	1 442	384	517	3,02	2,79	31	3	133	102
Saint-Urbain	1 192	1 527	402	569	2,97	2,68	42	4	168	126
Tréflévénez	221	278	82	99	2,7	2,79	-3	0	17	20
Le Tréhou	408	603	171	237	2,39	2,54	-11	-1	66	77
Trémaouézan	431	523	141	191	3,06	2,74	16	1	48	32
Total CCPLD	40 480	45 609	15 782	19 043	2,56	2,40	1 120	93	3 259	2 139

Source : INSEE, RGP 1999, 2011 – Traitement ADEUPa

Une majorité des nouvelles résidences principales génère de la croissance démographique, grâce à la présence de familles

Comme évoqué précédemment, la baisse du nombre de personnes par ménage a des répercussions sur la production de logements. Dans le cas de la CCPLD, la situation est relativement favorable puisque la contribution du desserrement des ménages dans les besoins en logements est actuellement peu élevée. Ainsi, moins d'un tiers des résidences principales créées entre 1999 et 2011 a servi au maintien de la population existante, contre environ les deux tiers dans le Pays de Brest. Le solde a quant à lui permis d'accueillir de la population nouvelle.

Concrètement, entre 1999 et 2011, la CCPLD a gagné 3 259 ménages (donc résidences principales) pour un gain de population d'un peu plus de 5 200 personnes. Le « point d'équilibre », c'est-à-dire le nombre de nouvelles résidences nécessaires au seul

maintien de la population à son niveau de 1999, se situe à 1 120 logements, soit 93 logements/an.

Au sein de la CCPLD se trouve dans une situation particulière. La ville doit produire un peu plus de 40 % des résidences principales nécessaires au maintien démographique de la CCPLD (soit 498 des 1 120 unités estimées).

La différence entre le nombre de résidences principales réellement produites soit 3 259 et le nombre calculé de résidences nécessaires au maintien de la population, à savoir 1 120, a permis l'accueil de nouveaux habitants. Ce sont ainsi 2 139 résidences principales qui ont accueilli la population nouvelle constituée d'une majorité de familles. En effet, les nouveaux ménages comptent en moyenne un peu plus de 3 personnes, ce qui constitue à la fois un atout et un enjeu majeur pour la CCPLD.

EXEMPLE DE LECTURE

Le nombre moyen de personnes par ménage de la ville de Landerneau est passé de 2,30 à 2,12 entre 1999 et 2011. Le maintien de sa population à son niveau de 1999 a nécessité 498 nouvelles résidences principales*. Landerneau ayant gagné 835 ménages entre 1999 et 2011, 337 logements ont permis l'accueil d'une population nouvelle. Le nombre de résidences principales nécessaires au maintien de la population peut être négatif en cas d'augmentation de la taille moyenne des ménages, et non de desserrement (ex : Hanvec).

*Le calcul s'effectue comme suit : « point d'équilibre » = [population des ménages en 1999/nombre de personnes par ménages en 2011]. nombre de ménages de 1999)



Photo : ADEUPa

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène qui concerne la plupart des communes de la CCPLD. Seules Hanvec, L'Hôpital-Camfrout, Irvillac, Logonna-Daoulas, Saint-Eloy, Tréflévénez et Le Tréhou ont enregistré une progression du nombre moyen de personnes par ménage entre 1999 et 2010, s'expliquant en grande partie par l'arrivée de familles qui ont plus que compensé le desserrement des ménages déjà résidents. Il s'agit de communes à dominante rurale et littorale jusqu'alors vieillissantes, à l'exception de Tréflévénez.

L'ampleur du desserrement, quand il existe, varie d'une commune à l'autre. Les baisses les plus significatives du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2011 ont été observées à Daoulas, Dirinon, Loperhet, Saint-Divy et Trémaouézan avec une diminution annuelle moyenne supérieure à 1 %. À Daoulas et Saint-Divy, la progression du nombre de résidences principales entre 1999 et 2011 n'a pas été suffisante pour compenser ce desserrement important des ménages et assurer le maintien de la population à son niveau de 1999.

Dans les autres communes, la production nouvelle de résidences principales a été suffisante pour maintenir la population. L'apport de population a varié selon l'ampleur de ce desserrement, du niveau de production de logements mais également du type de logements produits.

Ainsi, à Dirinon et Loperhet, plus des deux tiers de l'offre nouvelle ont été consacrés au seul maintien de la population à son niveau de 1999. En revanche, grâce à une production nouvelle importante en volume et « riche » en apport de population, car principalement constituée de pavillonnaire, certaines communes (dont Pencran, Saint-Thonan,

Communes en baisse de population	Part importante de la production de résidences principales dédiée au maintien de la population (plus de 50%)	Desserrement important, mais production de résidences principales qui permet une croissance de la population	Croissance de la population liée à l'augmentation du nombre de personnes par ménage
Daoulas	Dirinon	La Forest-Landerneau	Hanvec
Saint-Divy	Landerneau	Lanneuffret	L'Hôpital-Camfrout
	Loperhet	La Martyre	Logonna-Daoulas
	Plouédern	La Roche-Maurice	Saint-Eloy
		Pencran	Irvillac
		Tréflévénez	Le Tréhou
		Ploudiry	
		Saint-Thonan	
		Saint-Urbain	
		Trémaouézan	

Saint-Urbain et Plouédern), bien que fortement concernées par le desserrement, ont pu largement le compenser et générer de la croissance démographique.

Dans la ville-centre, la moitié de la production de nouvelles résidences principales entre 1999 et 2011 a été consacrée au maintien de la population. Cette forte contribution tient en particulier à la structure du

parc immobilier de la ville-centre de la Communauté. Landerneau dispose d'un parc immobilier diversifié. La ville concentre l'offre en petits logements : or ces derniers, accueillant de petits ménages, sont « pauvres » en apport de population (parc locatif social et privé en collectif).

↓ À RETENIR

Constats

- La Communauté de Communes la plus importante du Pays de Brest en population
- Une évolution démographique positive depuis plus de 40 ans
- Une croissance qui a particulièrement profité aux communes à dominante rurale et littorale dans la dernière décennie
- Un solde naturel important grâce à une forte présence de familles au sein du territoire et un indice de jeunesse élevé
- Un solde migratoire positif et une attractivité résidentielle de proximité

Enjeux

- Un desserrement de la taille des ménages à prendre en compte dans la programmation de logements pour maintenir la dynamique démographique souhaitée
- Un rééquilibrage nécessaire vers les communes offrant le plus de services aux habitants

EMPLOIS ET DÉPLACEMENTS : QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE



Photo : Arnaud Jaouen

Un tissu économique important et diversifié...

Regroupant près de 16 000 emplois, le pays de Landerneau-Daoulas se place comme le plus gros pôle d'emploi du Pays de Brest, hors Brest métropole. Le pôle urbain structurant et les communes périurbaines concentrent les trois quarts de l'offre communautaire avec 12 030 emplois, dont 7 682 à Landerneau et 1 918 à Plouédern.

Représentant 13 % de l'emploi total, l'industrie y est plus présente que dans la plupart des autres Communautés du pays de Brest. Le secteur agroalimentaire compte notamment de gros employeurs : Triskalia, Roland-Flippi ou encore les crêpes Whaou. L'industrie des métallurgies et de la mécanique est bien représentée avec des entreprises telles que la société de machinisme agricole Emily, l'Industrielle du Ponant et l'industrielle de tôlerie et de chaudronnerie. Le territoire accueille

également des activités plus spécifiques comme la transformation et la commercialisation de produits à base d'algues (Danisco, Technature, Lessonia, société aquacole d'Ouessant...).

Socle historique de l'économie du pays de Landerneau-Daoulas sur la base duquel s'est développée la filière agroalimentaire, l'agriculture représente 5 % des emplois, soit un taux légèrement supérieur à celui du Pays de Brest. Cette activité représente près d'un quart des emplois des communes rurales du pays de Landerneau-Daoulas. En revanche, les services sont proportionnellement moins présents dans la CCPLD. Ils représentent toutefois plus de la moitié des emplois. La CCPLD compte également des employeurs importants : l'hôpital, Groupama et la MSA par exemple. En matière commerciale, le maillage est de bonne qualité et le niveau de services satisfaisant : 92 % des communes disposent d'au minimum

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2010

	Emplois au lieu de travail	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Pôle urbain structurant	7 682 100%	48 1%	414 5%	361 5%	3 738 49%	3 120 41%
Pôle urbain d'équilibre	760 100%	31 4%	34 4%	38 5%	363 48%	295 39%
Communes périurbaines	5 569 100%	350 6%	1 351 24%	649 12%	1 723 31%	1 494 27%
Communes à dominante rurale	1 498 100%	323 22%	333 22%	155 10%	285 19%	401 27%
Communes à dominante littorale	420 100%	49 12%	16 4%	33 8%	165 39%	157 37%
CCPLD	15 929 100%	801 5%	2 148 13%	1 236 8%	6 274 39%	5 467 34%
Pays de Brest	160 646 100%	5 836 4%	17 895 11%	11 209 7%	61 291 38%	64 414 40%

Source : Insee, RP2010 - Traitement ADEUPa

un commerce de première nécessité. Au total, 500 points de vente ayant une activité commerciale sont référencés, Landerneau et Daoulas représentant les pôles majeurs⁹.

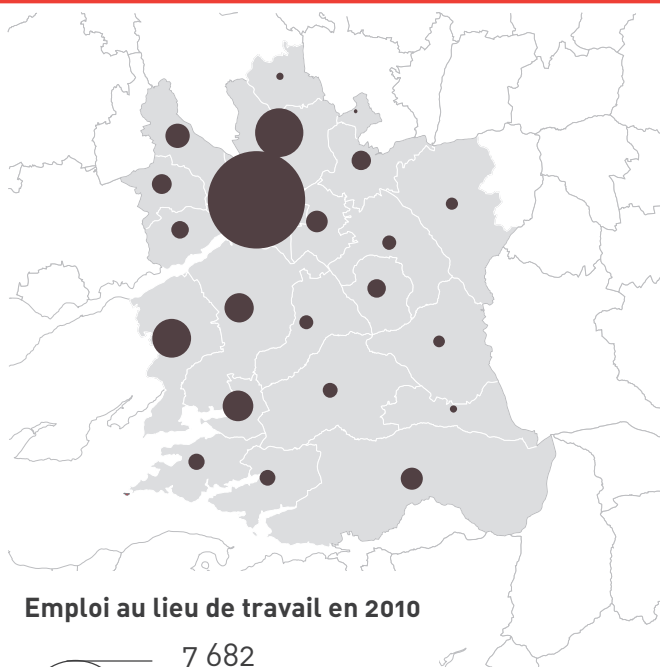
Entre 1999 et 2010, le rythme de croissance de l'emploi a été de 14 %, soit une évolution proche de celle du Pays de Brest (13%) et du département (12 %). En volume, les créations d'emplois ont été significatives dans le secteur tertiaire : les commerces, les services aux entreprises, l'éducation/santé/action sociale et les services administratifs. En termes de localisation, les progressions d'emplois les plus importantes ont été enregistrées à Plouédern et Landerneau. Cette répartition est liée à l'aménagement d'espaces économiques au nord du territoire. Tréflévénez a également vu doubler son nombre d'emplois suite à l'installation du groupe Prévision, dont fait partie la société Emily, dans la zone d'activités des Landes.

Un niveau de revenu supérieur à la moyenne du Pays de Brest

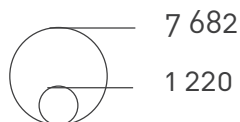
La CCPLD présente un revenu fiscal médian¹⁰ parmi les plus élevés du Pays de Brest : 19 667 € par unité de consommation en 2010, contre 18 900 € pour le Pays de Brest. Les communes à dominante littorale et six des huit communes périurbaines

9. Source : Schéma de secteur de la CCPLD, 2010
 10. Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose, afin de permettre la comparaison du niveau de vie de ménages de taille et de composition différente. Il est évalué de la manière suivante :
 - Le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
 - Les autres personnes de plus de 14 ans pour 0,5 UC chacune ;
 - Les enfants pour 0,3 UC.
 Le revenu médian par UC permet de mesurer le niveau central de la distribution du revenu fiscal par UC en partageant les personnes en deux groupes égaux : la première moitié des personnes aux revenus par UC inférieurs à cette valeur, la deuxième moitié aux revenus par UC supérieurs à cette valeur.

EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL EN 2010



Emploi au lieu de travail en 2010

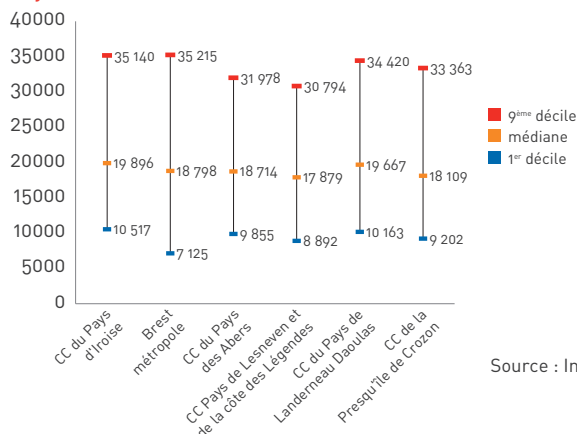


Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
 Source : INSEE, RP 2010
 ADEUPa_id : 246_20140425_NL_emploiLT

présentent des revenus fiscaux médians supérieurs à 20 000 € par unité de consommation, voire 22 000 € (Loperhet et la Forest-Landerneau). Les communes à dominante rurale les plus à l'Est affichent en revanche

un niveau de ressources moins élevé, avec des revenus fiscaux médians inférieurs à 18 000 €¹¹.

Distribution des revenus fiscaux en 2010 dans le Pays de Brest



Source : Insee - Traitement ADEUPa

11. Voir détail par commune en page 57

Un territoire sous l'influence de l'agglomération brestoise

La forte concentration d'emplois dans le nord du pays de Landerneau-Daoulas, couplée à la proximité immédiate de Brest métropole, explique l'attrait des actifs pour la CCPLD souligné précédemment, et le fort taux d'activité¹² de la population des 15-64 ans (74 %, soit l'un des plus forts ratios du Pays de Brest).

L'importance du tissu économique local induit des échanges avec les territoires environnants : 6 935 personnes extérieures à la CCPLD viennent travailler chaque jour dans le pays de Landerneau-Daoulas, dont 40 % de la Communauté urbaine, 15 % du Pays de Landivisiau et 14 % du Pays de Lesneven-Côte des Légendes. Ce maillage économique dense se traduit par un taux « d'actifs résidents¹³ » de 45 %, dont plus de la moitié travaille dans leur commune de résidence. Ces valeurs sont globalement supérieures à celles observées dans les autres Communautés du Pays de Brest, hors Brest métropole et la Presqu'île de Crozon. A titre de comparaison, le taux d'actifs résidents de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est de 37 %, celui du Pays des Abers de 36 %. Il reste toutefois nettement en deçà de celui des autres pôles d'emplois du département : 85 % pour Brest métropole, 79 % pour Morlaix Communauté et 76 % pour Quimper Communauté.

Les déplacements en direction de l'agglomération brestoise sont en effet nombreux : plus d'un tiers des actifs de la CCPLD travaille sur le territoire de Brest métropole. L'influence brestoise est marquée, d'autant que, si elle reste modérée

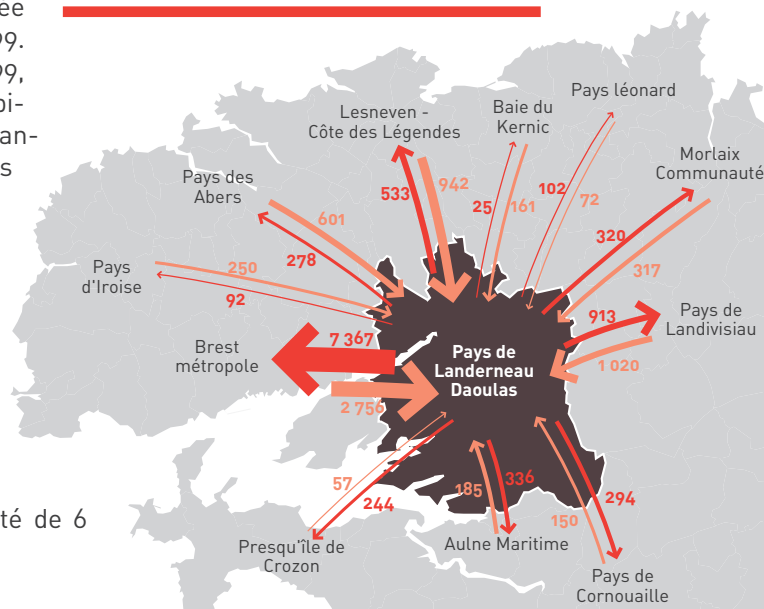
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans dans la CCPLD en 2010

	Actifs de 15-64 ans	Taux d'activité	Actifs de 15-64 ans ayant un emploi	Actifs ayant un emploi dans leur commune de résidence	Actifs ayant un emploi dans leur communauté de communes		
Pôles urbains	7 780	73%	7 069	2 703	38 %		
Communes périurbaines	8 260	73%	7 753	1 268	16 %		
Communes à dominante rurale	3 999	78%	3 743	694	19 %		
Communes à dominante littorale	1 909	75%	1 768	231	13 %		
CCPLD	21 948	74 %	20 333	4 896	24 %	9 050	45 %
Pays de Brest	117 754	70 %	159 296	68 500	43 %	104 075	65 %
Pays de Brest hors Bm	82 604	73 %	76 161	20 473	27 %	33 302	44 %

Source : Insee, RP2010 - Traitement ADEUPa

par rapport à d'autres Communautés¹⁴ elle s'est accentuée par rapport à 1999. En effet, en 1999, quelques 5 300 habitants du pays de Landerneau-Daoulas travaillaient sur le territoire de Brest métropole, soit 32 % des actifs, contre près de 7 400 en 2010, soit 36 % des actifs. Dans le même temps, la part « d'actifs résidents » de la CCPLD a chuté de 6 points.

MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL



5 200

PERSONNES EN PLUS SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE 1999 ET 2011

12. Part des actifs dans la population âgée de 15 à 64 ans, ayant un emploi ou non

13. Actifs du pays de Landerneau-Daoulas ayant un emploi au sein de la CCPLD

14. A titre d'exemple la part des actifs du Pays d'Iroise travaillant dans l'agglomération brestoise : 53 %, Pays des Abers : 44 %

Un plan de déplacements en cours d'élaboration

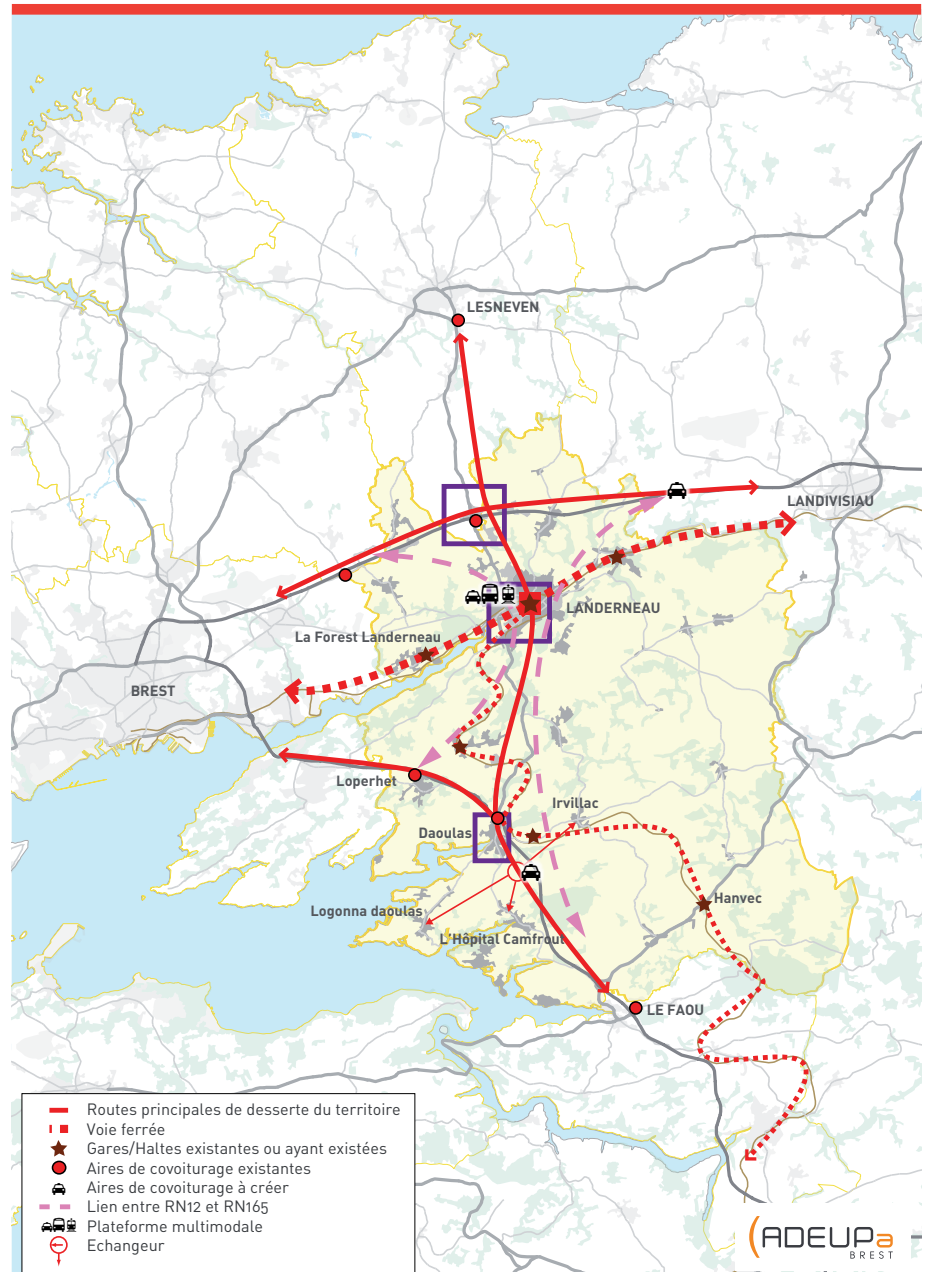
L'efficacité d'un système global de transport est l'un des éléments de la qualité de vie des habitants, au même titre que l'attractivité et le développement économique d'un territoire. Le SCoT du Pays de Brest est donc porteur d'une volonté de rationalisation des politiques locales de déplacements, et suggère d'améliorer la coordination et la complémentarité des principaux schémas de transports collectifs, en partenariat avec les Autorités Organisatrices de Transport opérant dans le Pays de Brest.

C'est dans ce contexte que le pays de Landerneau-Daoulas a lancé l'élaboration d'un plan de déplacements fin 2012. Il s'agit d'un document prospectif et de programmation décliné sous la forme de différents projections concernant les besoins de mobilité des habitants. L'objectif est de conforter la structuration du territoire par l'organisation des transports collectifs, en favorisant notamment l'axe nord-sud reliant Landerneau et Daoulas avec le pôle d'activités économiques de Saint-Eloi/Mescoden.

Le territoire est très bien desservi dans son pourtour par les deux routes nationales RN12 et RN165. La voiture est d'ailleurs le mode privilégié par une écrasante majorité des actifs pour se rendre à leur travail : 87 % contre seulement 3 % d'utilisateurs de transports collectifs.

Une offre en transports collectifs est pourtant bien présente dans la CCPLD. La desserte ferroviaire est particulièrement importante, notamment la ligne Landerneau-Brest et ses 25 allers et retours quotidiens, soit un trafic de 450 000 voyages en 2012, ce qui en fait la seconde ligne du réseau TER breton. Le réseau Penn-ar-Bed du Conseil général pro-

Les déplacements



pose également des lignes régulières en car, à destination des scolaires mais aussi du grand public avec, par exemple, la liaison du sud de la rade vers Brest ou la ligne Lesneven-Landerneau. La ville de Landerneau possède quant à elle son propre réseau de bus urbain «Ar Bus», qui se développe sur six lignes et a été étendu à un quartier de la commune de Ploué-dern depuis quelques années.

L'offre en transports collectifs est toutefois jugée insuffisante, en particulier pour le secteur sud du territoire. En effet, si la ligne de train entre Landerneau et Brest fonctionne très bien, c'est moins vrai pour la ligne sud Landerneau-Quimper. Vers cette destination, le temps de trajet comme les fréquences moindres (6 par jour) sont peu concurrentiels avec la voiture.

Modes de transport utilisés par les habitants de la CCPLD dans leurs déplacements domicile-travail en 2010

	Travaillant dans la commune de résidence		Travaillant dans la CCPLD, en dehors de la commune de résidence		Travaillant hors CCPLD		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Pas de transport	659	13%	10	0,2%	14	0,1%	683	3%
Marche à pied	764	16%	16	0,4%	42	0,4%	822	4%
Deux roues	97	2%	79	2%	174	1,5%	350	2%
Voiture, camion, fourgonnette	3 294	67%	4 037	97%	10 479	93%	17 810	87%
Transports collectifs	82	2%	13	0,3%	618	5%	713	3%

Source : Insee, RP2010 - Traitement ADEUPa

↓ À RETENIR

Constats

- Second pôle d'emploi du Pays de Brest.
- Une offre d'emplois concentrée dans le nord du territoire, dans les communes urbaines et périurbaines.
- Une sur-représentation de l'industrie et de l'agriculture par rapport au Pays de Brest.
- Une croissance de l'emploi de 12 %, particulièrement perceptible dans le secteur tertiaire.
- Plus d'un tiers des actifs de la CCPLD travaille sur le territoire de Brest métropole.
- La voiture est nettement privilégiée dans les déplacements domicile-travail.
- L'offre en transports collectifs est insuffisamment développée, notamment dans le sud du territoire.
- Un plan de déplacements est en cours de réalisation.

Enjeux

- Permettre aux futurs ménages de trouver un logement à proximité des services à la population et de la desserte en transports collectifs.

De même, il n'existe pas de liaisons interurbaines entre le nord et le sud du territoire, notamment entre Landerneau et Daoulas, ce qui ne favorise ni la structuration du territoire, ni le renforcement de la centralité de Landerneau auprès de la population de secteur sud-rade.

Pour atteindre ces objectifs, les conditions de mise en œuvre des projets et actions suivantes sont actuellement à l'étude :

- renforcer globalement l'offre en transports collectifs sur l'ensemble du territoire,
- améliorer l'utilisation des infrastructures existantes (réseaux fer et routier),
- étudier la desserte par le rail du secteur sud-rade,
- créer une desserte interurbaine routière nord-sud,
- étudier l'opportunité de la mise en place d'un transport à la demande pour les secteurs géographiques faiblement peuplés/habitat dispersé,
- réunir des conditions favorables à l'intermodalité,
- créer de nouvelles aires de covoiturage et développer l'auto-partage,



Photo : Gare routière ©Ville de Landerneau

PARC DE LOGEMENTS

Quelques chiffres

Pôles urbains

- **8 343** logements en 2010, dont **7 566** résidences principales
- **1 120** logements locatifs sociaux (au 1^{er} janvier 2012, RPLS)
- **5 240** maisons, **3 044** appartements

Communes périurbaines

- **6 931** logements en 2010, dont **6 393** résidences principales
- **197** logements sociaux (au 1^{er} janvier 2012, RPLS)
- **6 657** maisons, **186** appartements

Communes à dominante littorale

- **2 404** logements en 2010, dont **1 765** résidences principales
- **46** logements sociaux (au 1^{er} janvier 2012, RPLS)
- **2 243** maisons, **47** appartements

Communes à dominante rurale

- **3 667** logements en 2010, dont **3 180** résidences principales
- **119** logements sociaux (au 1^{er} janvier 2012, RPLS)
- **3 607** maisons, **44** appartements

Une nette prédominance de propriétaires occupants...

En 2010, 76 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, soit 14 338 logements. Ce chiffre dépasse les 80 % dans tous les secteurs, à l'exception du pôle urbain. Cette forte représentation des propriétaires occupants est significativement supérieure à la moyenne finistérienne (70 %), et encore plus à la moyenne nationale (58 % en France métropolitaine).

Les communes urbaines et périurbaines s'inscrivent en deçà de cette moyenne. En effet, la ville-centre est le lieu privilégié de l'offre locative et notamment du locatif social. Ces observations ont des répercussions importantes en matière de politique de l'habitat, que ce soit en matière de réhabilitation du parc, mais aussi d'ancrage des habitants dans le territoire.

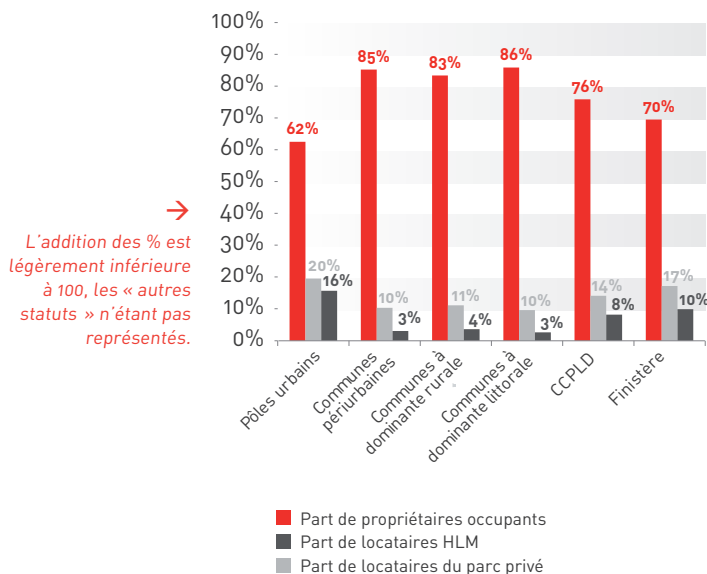
Le parc locatif privé est en effet peu représenté dans la CCPLD, à l'exception de la zone urbaine dans laquelle 16 % des résidences principales appartiennent à des bailleurs privés (chiffre équivalent à la moyenne finistérienne). Les 18 904 résidences principales évoquées plus haut comptent ainsi 2 659 ménages locataires du parc privé. Là encore, la modicité de ce parc peut avoir des répercussions en matière de politique de l'habitat, notamment en termes d'accueil de nouvelles populations qui ne seraient pas candidates à l'accession.

Le parc locatif public est numériquement faible et presque exclusivement le fait de la ville-centre, où la part de logements publics est supérieure à celle enregistrée dans le département.

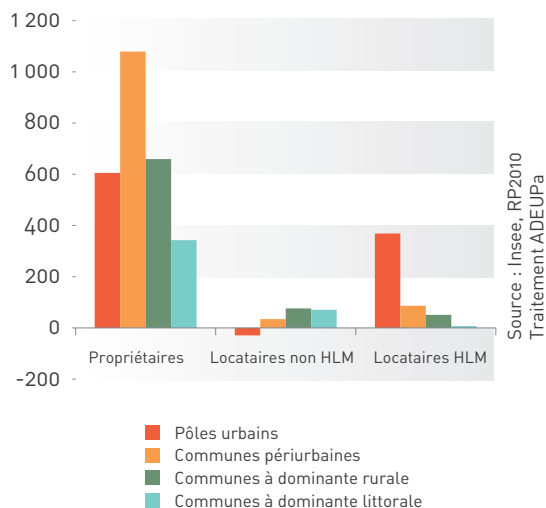
L'évolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2010 montre une tendance constante

à l'augmentation du nombre de propriétaires occupants. Une « percée » du nombre de logements locatifs HLM est néanmoins visible au cours de la dernière décennie dans les communes urbaines et périurbaines. Le secteur locatif privé se développe davantage que le parc locatif public dans les communes à dominante rurale et littorale, mais reste extrêmement modeste. Le secteur locatif privé est ainsi, à l'heure actuelle, le parent pauvre du développement urbain de la CCPLD.

Résidences principales par statuts d'occupation en 2010



Évolution des statuts d'occupation, en nombre de résidences principales entre 1999 et 2010



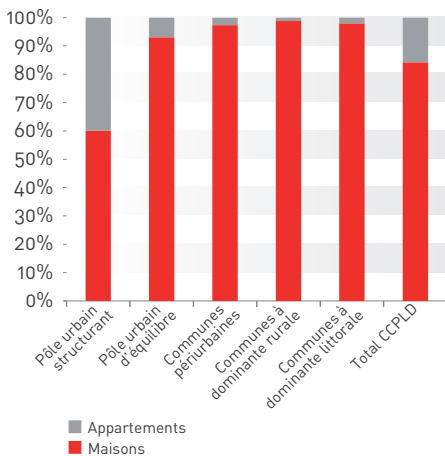
... en maison individuelle

La structure du parc est marquée par la nette prédominance de la maison individuelle sur l'habitat collectif : elle constitue en effet 83 % du parc total de logements. Si cette sur-représentation s'observe dans l'ensemble du Pays de Brest (hors Brest métropole), elle est particulièrement vraie dans la CCPLD, et singulièrement dans les communes à dominante rurale où l'habitat collectif est quasi inexistant. Seule exception : la zone urbaine, et surtout la ville-centre, où les appartements représentent près du quart des logements, chiffre équivalent à la moyenne départementale.

D'une manière générale, les habitants de la CCPLD sont donc prioritairement propriétaires occupants de maisons individuelles, et ce quelle que soit la zone géographique observée. Ce mode d'occupation représente 73 % des résidences principales.

La structure du parc de logements de Landerneau est atypique au regard du reste de la CCPLD, du fait de son statut de ville-centre. La commune propose des logements plus diversifiés tant en termes de statut d'occupation que de

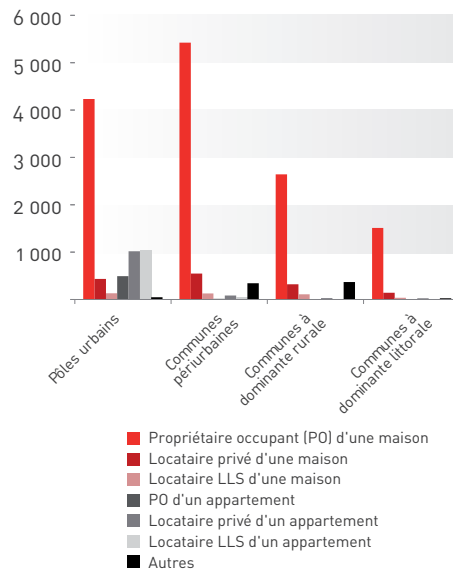
Répartition par types de logements dans la CCPLD en 2010



nature du logement.

On peut toutefois observer que le segment de la maison LLS est peu représenté dans le territoire, bien que ce type d'offre ait en général la faveur des demandeurs. Les appartements à louer dans le secteur privé comme dans le secteur social sont également peu représentés. Ces observations constituent une particularité assez remarquable de la CCPLD et une spécificité à prendre en compte dans

Répartition géographique des différentes typologies d'habitat dans la CCPLD en 2010



les documents de programmation.

Le parc locatif privé : un parc de transition peu représenté

Composé de 2 603 logements, ce parc représente 14 % des résidences principales en 2010, contre 16 % en 1999, signe une nouvelle fois de la propension à la propriété occupante qui ne se dément pas dans le territoire communautaire. Ainsi, les observations qui suivent ne concernent qu'un nombre modeste d'unités au regard de l'ensemble du parc.

Comme précisé précédemment, il s'agit essentiellement d'un parc urbain : près des trois-quarts de l'offre communautaire sont concentrés dans les communes urbaines et périurbaines, 52 % dans la seule ville de Landerneau.

Une particularité du territoire est la part importante de maisons individuelles au sein du parc locatif privé : 54 % contre 36 % seulement en moyenne dans le département. Cette proportion est notamment plus élevée dans les communes à dominante rurale (92 %), littorale et les communes périurbaines (respectivement 84 et 83 %). En revanche, la part des maisons dans le parc locatif privé n'est que de 29 % dans le pôle urbain, en lien avec la structure du parc landernéen.

La forte représentation de maisons au sein du parc locatif se traduit par une part modeste de petits logements : 27 % de T2 et moins, contre 36 % en moyenne dans le Finistère.

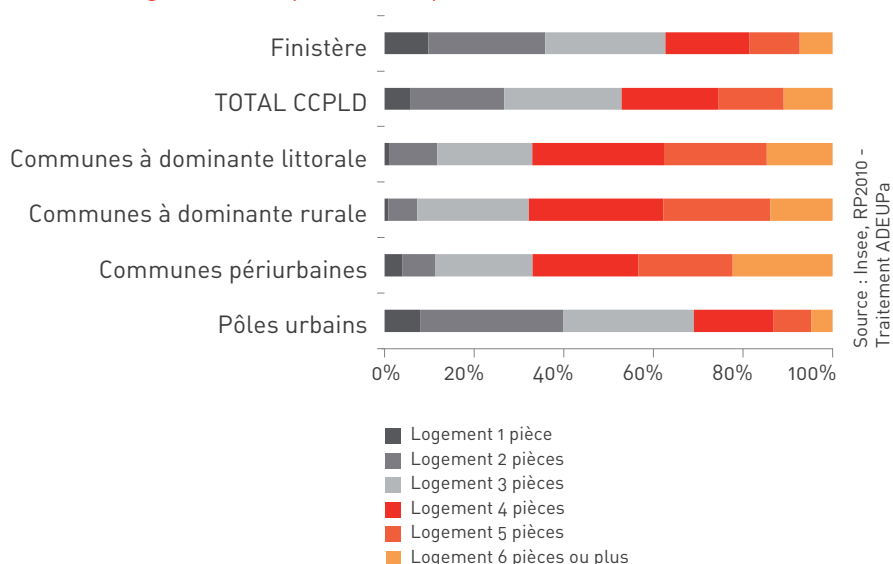
Le parc locatif privé peut être qualifié de parc de « transition » puisque 3 locataires sur 4 ont emménagé moins de cinq ans auparavant (contre 50 % dans le parc locatif public). Ce constat s'opère quels que soient le type de logement et sa localisation, avec juste un bémol pour les locataires d'appartements dans les communes à dominante rurale, pouvant s'expliquer par la faiblesse du nombre de personnes concernées (30 locataires en appartements, dont

Typologie du parc locatif privé en 2010

	Maisons		Appartements	
Pôles urbains	29 %	433	69 %	1 018
Communes à dominante littorale	84 %	142	16 %	27
Communes à dominante rurale	92 %	323	8 %	30
Communes périurbaines	83 %	547	13 %	84
CCPLD	54 %	1 444	44 %	1 159
Finistère	36 %	25 087	63 %	44 056

Source : Insee, RP2010 - Traitement ADEUPa - Somme < à 100% car autres typologies de logements non indiquées

Taille des logements du parc locatif privé - 2010



18 emménagés récents).

Enfin, le prix du marché locatif du territoire communautaire est difficile à évaluer, car peu de données sont disponibles sur les loyers. Un pointage ponctuel réalisé en septembre 2012 par l'ADEUPa¹⁵ en donne toutefois une première estimation : 9,2 €/m² en moyenne en location, hors charges et tous types de logements confondus. Une maison se loue ainsi aux alentours de 620 € mensuels hors charges, pour une surface moyenne de 100 m², contre 430 € pour un appartement

d'environ 50 m². Les loyers des appartements sont donc légèrement plus chers que la moyenne départementale, notamment pour les petits logements, tandis que le loyer moyen des maisons y est sensiblement moins élevé.

15. Pointage des niveaux de loyers espérés dans les petites annonces immobilières, de particuliers comme de professionnels, à la date du 7 septembre 2012 par l'ADEUPa, pour l'ensemble du territoire communautaire. 264 logements (20 meublés compris) ont ainsi été relevés. Le loyer hors charges n'a cependant pu être renseigné que pour 110 de ces logements.



Photo : Timothée Douy

Part des emménagés récents par typologie de logements locatifs privés en 2010

	Maisons	Appartements	Total
Pôles urbains	74 %	78 %	77 %
Communes à dominante littorale	79 %	78 %	78 %
Communes à dominante rurale	73 %	60 %	72 %
Communes périurbaines	72 %	82 %	72 %
CCPLD	74 %	78 %	75 %
Finistère	70 %	76 %	74 %



←
Lecture du tableau :
Ex : 74% des locataires d'une
maison individuelle dans la
CCPLD ont emménagé il y a
moins de cinq ans.

Source : Insee, RP2010 - Traitement ADEUPa

Loyers de location du parc privé de la CCPLD début septembre 2012

	Nombre	Surface moyenne	Loyer moyen CC*	Loyer €/m ² CC	Loyer moyen HC**	Loyer €/m ² HC
Maison	80	101 m ²	688 €	7,2 €/m ²	622 €	7,2 €/m ²
Appartement	184	51 m ²	438 €	9,7 €/m ²	431 €	9,5 €/m ²

*CC : Charges Comprises **HC : Hors Charges - Source : Relevé ADEUPa - 07/09/2012

Loyer moyen de location au m², hors charges en 2012 - Parc privé

	Appartements	Maisons	Appartements T1	Appartements T2
CCPLD - Relevé ADEUPa	9,5	7,2	13,1	10,1
CCPLD - Relevé ADIL	9,4	6,5	11,1	10,2
Finistère	9,1	7,9	11,4	9,4

Source : Relevé ADEUPa, 07/09/12 - Relevé ADIL 29, base en date du 01/10/12*

*Offres de locations gérées par les professionnels de l'immobilier membres de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM) et diffusées par l'ADIL 29

40 % des locataires du parc privé perçoivent une allocation logement

La Caisse d'Allocations Familiales dispose de données sur une partie des occupants du parc locatif privé : les ménages percevant une aide au logement attribuée sur critères de ressources. On peut donc estimer que cette source permet d'identifier la part de l'habitat locatif privé remplissant une fonction d'accueil de ménages modestes.

Les allocataires de la CAF représentent ainsi près de 40 % des locataires du parc privé de la CCPLD. Si cette part n'est pas négligeable, elle reste nettement en deçà de la moyenne départementale (51 %). Ce constat s'observe également pour les allocataires du parc public.

80 % des ménages âgés de moins de 25 ans (donc généralement en début de parcours professionnel ou encore étudiants) bénéficient d'une aide au logement de la CAF dans le parc locatif privé. Ils constituent à eux seuls 30 % des allocataires du parc privé et contribuent certainement à la sur-représentation des personnes seules parmi les allocataires de ce même parc. Les ménages allocataires du parc public sont eux globalement plus âgés et composés pour près d'un tiers de familles monoparentales.

Les allocataires sous le seuil de bas revenus sont les personnes disposant de moins de 956 € mensuels par unité de consommation¹⁶ en 2010. Ils représentent près de la moitié des allocataires aux revenus connus, leur part étant légèrement plus forte dans le parc public que dans le parc privé. La part d'allocataires dont les prestations familiales représentent plus de la moitié de leurs revenus est en revanche similaire dans les deux parcs (23-24 %).

Ces éléments témoignent de la

16. NB : la Caf ajoute une majoration de 0,2 UC pour les familles monoparentales.

Allocataires logement dans les parcs privé et public en 2010

Commune et EPCI	Logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2010	Logements locatifs privés en 2010 (INSEE)	Allocataires logement en 2010, tous âges confondus			
			Parc public	% allocataire parc public	Parc privé	% allocataire parc privé
Landerneau	1 084	1 393	561	52%	634	46%
CCPLD	1 447	2 659	707	49%	1 037	39%
Finistère	42 256	69 787	23 553	56%	35 681	51%

Source : CNAF 2010 – Traitement ADEUPa

Caractéristiques des allocataires logement de la CAF - 2010

	CCPLD			
	Parc privé		Parc public	
Nombre de ménages allocataires	1 037	100%	707	100%
Âge des locataires				
< 25 ans	315	30%	50	7%
25-39 ans	370	36%	257	36%
40-59 ans	250	24%	259	37%
60 ans et plus	102	10%	141	20%
Statut familial		1 393	561	52%
Isolé	592	57%	312	44%
Famille monoparentale	174	17%	229	32%
Couple sans enfant	89	9%	58	8%
Couple avec enfant	182	18%	108	15%
Situation économique		69 787	23 553	56%
Sous seuil de bas revenus	369	36%	304	43%
Prestations familiales comme seules ressources	90	9%	64	9%
Prestations familiales représentant entre 75 et 99% des ressources	61	6%	47	7%
Prestations familiales représentant entre 50 et 74% des ressources	81	8%	59	8%
Prestations familiales représentant entre 25 et 49% des ressources	210	20%	166	23%
Prestations familiales inférieures à 25% des ressources	343	33%	259	37%

Source : CNAF 2010 – Traitement ADEUPa

précarité d'une fraction des locataires du parc privé. La fonction sociale d'une partie du parc locatif privé n'est toutefois pas une particularité de la CCPLD. Elle est même légèrement moins importante que la moyenne départementale.

Le parc locatif privé apporte une réponse aux temps d'attente du parc locatif public, souvent incompatibles avec une urgence à se loger.

Une relative fluidité dans la réponse à la demande locative sociale

D'après l'enquête RPLS, au 1^{er} janvier 2012, la CCPLD disposait d'un parc de logements sociaux d'environ 1 500 unités, dont 70 % d'appartements. Le parc, localisé à 75 % sur la ville de Landerneau, se répartit entre deux bailleurs principaux : Habitat 29 et Armorique Habitat.

Les données relatives aux demandes et attributions analysées ci-après sont extraites du fichier unique de la demande locative sociale du Finistère et concernent l'année 2012.

Le nombre de demandes exprimées sur la période précitée s'élève à 454 : 332 pour une entrée dans le parc social (demandes externes) et 122 pour un déménagement au sein de ce même parc (demandes de mutation). Plus des deux tiers des demandes externes et près des trois-quarts des demandes de mutations portent sur le seul parc landernéen.

Dans le même temps, 259 attributions (189 pour les demandes externes et 70 pour les demandes de mutations) ont été effectuées. Ces attributions portent à la fois sur des demandes déposées en cours d'année et antérieurement.

Les demandes « en stock » sont celles qui restent non satisfaites au 31 décembre 2012 et ce, quelle que soit la date de dépôt de la demande. Constituées à 69 % de demandes externes, on totalise 432 demandes à cette date, majoritairement localisées dans la ville-centre.

Le rapport entre demandes et attributions¹⁷ révèle une relative fluidité de la demande locative sociale, quelle que soit la zone géographique du territoire observée. Ainsi dans la CCPLD, 2,6 demandes donnent lieu à une attribution, ce

chiffre s'élevant à 2,2 pour le Pays de Brest et à 2,4 pour le département. La notion de « début » de tension dans le parc locatif social d'après les bailleurs sociaux est estimée à trois demandes pour un logement.

Dans un territoire fortement marqué par l'habitat individuel, on constate que l'essentiel de la demande locative sociale externe ne porte pas davantage sur ce type de bien.

70%

**D'APPARTEMENTS DANS LES 1 500 UNITÉS
DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

Flux de demandes externes et de demandes de mutations dans le parc locatif social de la CCPLD au cours de l'année 2012

Localisation de la demande externe	Nombre d'attributions	Nombre de demandes externes
Pôles urbains	126	235
Communes à dominante littorale	10	14
Communes à dominante rurale	15	17
Communes périurbaines	38	66
CCPLD	189	332

Localisation de la demande de mutation	Nombre d'attributions	Nombre de demandes de mutations
Pôles urbains	50	89
Communes à dominante littorale	2	3
Communes à dominante rurale	5	1
Communes périurbaines	13	29
CCPLD	70	122

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

Stock de demandes externes et de demandes de mutation au sein du parc social de la CCPLD au 31 décembre 2012

Localisation de la demande de mutation	Nombre de demandes de mutation en stock	Localisation de la demande externe	Nombre de demandes externes en stock
Pôles urbains	97	Pôles urbains	212
Communes à dominante littorale	4	Communes à dominante littorale	8
Communes à dominante rurale	5	Communes à dominante rurale	28
Communes périurbaines	26	Communes périurbaines	52
CCPLD	132	CCPLD	300

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

17. Le rapport demande/attribution est calculé de la manière suivante : (stock de demandes externes en fin d'année + attributions externes au cours de la même année) / attributions externes au cours de l'année.

Les biens demandés et attribués dans la CCPLD en 2012

Localisation de la demande externe	Demande d'un logement individuel	Demande d'un logement collectif	Demande indifférenciée	Total
Demande externe	81	72	179	332
	24 %	22 %	54 %	100 %
Demande de mutation	60	25	37	122
	49 %	21 %	30 %	100 %

Localisation de la demande externe	Demande d'un logement individuel	Demande d'un logement collectif	Demande indifférenciée
Attribution suite à une demande externe	57	132	189
	30 %	70 %	100 %
Attribution suite à une demande de mutation	30	40	70
	43 %	57 %	100 %

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

Origine des demandeurs de logement social et localisation de leur demande

Origine du demandeur (demande externe pour du collectif ou de l'individuel)	Localisation demandée				Total CCPLD
	Pôles urbains	Communes périurbaines	Communes à dominante rurale	Communes à dominante littorale	
Pôles urbains	126	9	0	0	135
Communes périurbaines	25	34	1	0	60
Communes à dominante rurale	10	0	12	0	22
Communes à dominante littorale	3	2	0	9	14
Total CCPLD	164	45	13	9	231
Reste du Pays de Brest	45	19	1	3	68
Total Pays de Brest	209	64	14	12	299
Hors Pays de Brest	26	2	3	2	33
Total demandeurs	235	66	17	14	332

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

Les demandes de mutations en revanche se tournent davantage vers l'individuel (près de 50 %).

Les chiffres relatifs aux délais d'attribution de logements locatifs sociaux confirment la fluidité de la demande puisque, à l'instar du Pays de Brest et du Finistère, 85 % des demandes externes sont satisfaites dans un délai inférieur à un an et les deux tiers le sont dans les 6 mois. Dans le cas des demandes de mutation, même si les délais de satisfaction sont plus longs, 79 % des demandes trouvent une réponse

favorable dans l'année (en moyenne 70 % dans le Pays de Brest et le Finistère).

L'origine des demandeurs est un marqueur de l'attractivité de la CCPLD. Ici, « seuls » 70 % des candidats à l'entrée dans le parc locatif social proviennent du territoire communautaire. Ce taux est généralement plus élevé dans les autres territoires. À titre d'exemple, c'est le cas de 77 % de la demande à Morlaix Communauté, 79 % à Brest métropole, 83 % à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise ou

encore 76 % à la Communauté de Communes du Pays de Lesneven-Côte des Légendes.



Photo : ADEUPa

Revenus et composition des ménages demandeurs d'un logement locatif social dans la CCPLD en 2012 – Hors colocataires et associations

REVENUS	PERSONNES SEULES				FAMILLES MONOPARENTALES				COUPLES SEULS				COUPLES AVEC ENFANT(S)			
	Demandes		Attributions		Demandes		Attributions		Demandes		Attributions		Demandes		Attributions	
Sans revenus	24	17%	9	14%	12	11%	4	5%	6	15%	1	4%	5	15%	3	14%
< 20% PLUS	14	10%	5	8%	15	14%	10	14%	5	12%	3	14%	1	3%	1	5%
20%-40% PLUS	15	10%	8	12%	28	27%	21	30%	10	24%	5	23%	-	-	2	9%
40% PLUS-PLAI	19	13%	12	18%	21	20%	14	20%	6	15%	4	18%	9	26%	4	18%
PLAI - PLUS	52	36%	28	42%	16	15%	14	20%	8	20%	6	27%	12	35%	8	36%
PLUS-120% PLUS	4	3%	1	1%	-	-	-	-	1	2%	-	-	3	9%	1	5%
> 120% PLUS	2	1%	-	-	1	1%	-	-	1	2%	-	-	-	-	-	-
Non renseigné	14	10%	3	5%	13	12%	8	11%	4	10%	3	14%	4	12%	3	13%
Total	144	100%	66	100%	106	100%	71	100%	41	100%	22	100%	34	100%	22	100%

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

L'étude de la composition familiale et des revenus des ménages demandeurs d'un logement social permet de qualifier la demande et de mesurer l'adéquation du parc de logements public avec les ressources des candidats. Dans la CCPLD, les personnes seules et les familles monoparentales constituent la majeure partie de la demande, ce qui se répercute sur le type de logement souhaité. Ainsi, 78 % des demandes externes concernent des T3 et moins (respectivement 78 % et 80 % pour le Pays de Brest et le Finistère). 50 % des personnes seules demandeuses et 72 % des familles monoparentales ont des revenus inférieurs au plafond d'accès au PLA-I¹⁸. 52 % des attributions à des personnes seules concernent ces ménages à faibles ressources, 69 % pour les familles monoparentales. Le parc locatif social joue ainsi son rôle d'accueil des populations les plus modestes.

Répartition du parc locatif social dans la CCPLD*

Communes	Nombre de RP en 2010	Nombre de LLS au 1er janvier 2012	Logements conventionnés communaux	Total logement social	% logement social 2012
Landerneau	6 854	1 101	23	1124	16,4 %
Daoulas	712	17		17	2,4 %
Dirinon	932	31		31	3,3 %
Hanvec	803	30	3	33	4,1 %
Hôpital-Camfrout	893	26		26	2,9 %
Irvillac	519	14		14	2,7 %
La Forest-Landerneau	692	27		27	3,9 %
La Martyre	291	25	4	29	10,0 %
La Roche-Maurice	718	22	2	24	3,3 %
Lanneuffret	51		2	2	4,0 %
Le Tréhou	229	9	2	11	4,8 %
Logonna-Daoulas	872	20	2	22	2,5 %
Loperhet	1 321	48		48	3,6 %
Pencran	613	22		22	3,6 %
Ploudiry	355	17		17	4,8 %
Plouédern	1 107	24		24	2,2 %
Saint-Divy	509	9	1	10	2,0 %
Saint-Eloy	89	3	1	4	4,5 %
Saint-Thonan	502	14	4	18	3,6 %
Saint-Urbain	555	13		13	2,3 %
Tréflévénez	101	4		4	4,0 %
Trémaouézan	188	4	1	5	2,7 %
Total CCPLD	18 904	1 480	45	1 525	8,1 %

18. C'est-à-dire le plafond annuel de ressource imposable pris en compte pour l'accès au logement. Au 1er janvier 2012, ce plafond s'élevait à 10 678 € pour une personne seule et 18 709 € pour 3 personnes.

* Le taux de logement social calculé diffère de celui de la DDTM dans le cadre de la loi SRU qui prend en compte d'avantage de logements, notamment les foyers.

Logements vacants et résidences secondaires 1999-2010

Localisation	Parc de logements en 2010	Résidences secondaires (RS) et logements occasionnels (LO)				Logements vacants (LV)			
		RS et LO en 2010	RS et LO en 1999	Part/total logts 2010	Part/total logts 1999	LV en 2010	LV en 1999	Part/total logts 2010	Part/total logts 1999
Pôle urbain structurant	7 535	82	112	1%	2%	599	301	8%	5%
Pôle urbain d'équilibre	808	49	54	6%	7%	47	36	6%	5%
Communes à dominante littorale	2 404	475	492	20%	25%	164	109	7%	6%
Communes à dominante rurale	3 667	251	323	7%	11%	237	190	6%	6%
Communes périurbaines	6 931	210	197	3%	3%	328	219	5%	4%
CCPLD	21 345	1 067	1 178	5%	7%	1 374	855	6%	5%
Finistère	507 943	66 765	54 488	13%	12%	35 535	25 549	7%	7%

Source : Insee, RP1999, RP2010 - Traitement ADEUPa

Typologie des logements vacants en 2010

Localisation	Maisons vacantes 1999	Maisons vacantes 2010	Appartements vacants 1999	Appartements vacants 2010	Total logements vacants 1999	Total logements vacants 2010
Pôle urbain structurant	169	233	132	360	301	599
Pôle urbain d'équilibre	31	45	5	2	36	47
Communes à dominante littorale	104	156	5	4	109	164
Communes à dominante rurale	189	233	1	3	190	237
Communes périurbaines	216	302	3	21	219	328
CCPLD	709	969	146	389	855	1 374

Source : Insee, RP1999, RP2010 - Traitement ADEUPa

Peu de résidences secondaires et de logements vacants

Outre les résidences principales qui constituent l'essentiel du parc de logements du territoire, l'analyse des logements vacants, secondaires ou occupés occasionnellement permet de compléter la connaissance de l'habitat de la CCPLD.

En 2010, la CCPLD comptait 1 067 résidences secondaires ou occasionnelles, soit 5 % de l'ensemble de son parc. Il s'agit du plus faible taux du Pays de Brest,

hors Brest métropole. Les résidences secondaires sont plus représentées dans les communes à dominante littorale. Avec près d'un quart de son parc immobilier constitué de résidences secondaires, Logonna-Daoulas présente le plus fort ratio de la CCPLD. Attractive pour l'habitation permanente, la CCPLD a vu le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles diminuer entre 1999 et 2010, alors qu'il augmente dans le même temps dans le département.

La vacance du parc s'analyse selon deux sources principales : le recensement général de la population

et le fichier Filocom¹⁹.

Le recensement détermine à un moment donné la vacance du logement, quelle que soit sa durée. D'après cette source, la part de logements vacants sur le parc total n'augmente que légèrement et reste conforme au taux observé dans le reste du département, soit 6 %

19. Le Fichier des Logements par Communes est un fichier constitué par la DGFiP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable.

Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

du parc. Il convient également de souligner que si les appartements ne représentent qu'une part modeste du parc de logements, ils sont sur-représentés dans le parc vacant. Ainsi en 2010, près de 30 % des logements vacants étaient des appartements, alors qu'ils ne représentent que 16 % du parc de logements total.

Le fichier Filocom permet l'analyse de la vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inhabités depuis plus de deux ans du fait de leur vraisemblable inadéquation à l'occupation. Cette vacance structurelle ne disparaît en général que suite à une intervention importante sur le bâti. 479 logements répondent à ce critère en 2009 et se répartissent en 158 appartements et 321 maisons. On observe donc une très nette sur-représentation des logements collectifs dans cette statistique. 310 de ces logements ont été construits avant 1949. Ils ont été acquis de longue date et leurs propriétaires résident généralement dans le département. Enfin, la grande majorité de ces logements est située en dehors de copropriétés (428 sur les 479), ce qui peut faciliter une éventuelle intervention dès lors que les biens sont détenus par un propriétaire unique.

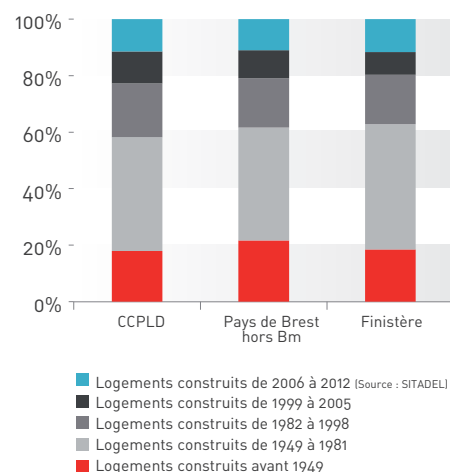
Un parc de logements plutôt récent, mais un bâti antérieur à 1982 bien représenté

Le parc de logements de la CCPLD, tous segments confondus, est plus récent que celui des territoires de comparaison. En effet, le parc construit après 1982 est légèrement plus représenté. Ce bâti récent est généralement confortable et aux normes, il ne nécessite pas d'intervention importante en matière d'amélioration de l'habitat

Le parc antérieur à 1982 représente 58 % de l'ensemble des logements²⁰. Cette date charnière permet d'approcher le nombre de logements qui pourraient nécessiter des travaux d'amélioration thermique. En effet, la première réglementation en la matière a été édictée en 1975, les bâtiments construits avant cette date n'étaient pas soumis à de telles normes. De plus, on peut penser que les procédés constructifs ne les ont pleinement respectées qu'à partir de 1981. Même si de nombreux bâtiments construits avant cette date ont déjà fait l'objet de travaux (thermiques

notamment), ce parc reste une « cible » prioritaire d'intervention en matière de réhabilitation et une source d'économie d'énergie et

Date d'achèvement des logements

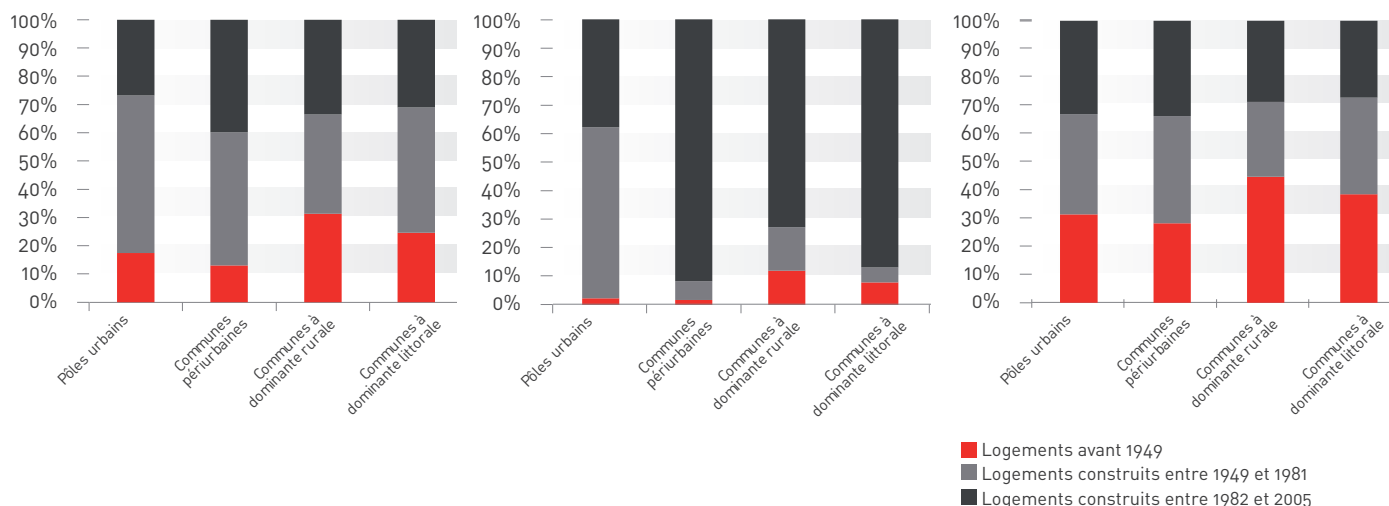


Source : Insee, RP2008 exploitation principale - SITADEL2, 2005 à 2012 - Traitement ADEUPa

1 067

RÉSIDENCES SECONDAIRES OU OCCASIONNELLES SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Répartition géographique par statut d'occupation et par période de construction dans la CCPLD



20. Ensemble du parc = parc d'avant 2006 (INSEE 2008) + logements commencés entre 2005 et 2012 (SITADEL)

Source : Insee, RP2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

d'amélioration de la qualité de vie des occupants.

Cette donnée relative à l'âge de construction des bâtiments peut être croisée avec celle des revenus des propriétaires occupants, et notamment de ceux qui sont éligibles aux aides de l'Anah²¹. Un peu plus de 2 000 logements sont dans ce cas d'après la source Filocom en 2009. De plus, toujours d'après cette source, une majorité des logements (1 463 unités) sont dans un classement cadastral indiquant une qualité de construction courante mais de durabilité moyenne à médiocre.

Les statuts d'occupation croisés avec les dates de construction du parc montrent une proportion de locataires du parc privé plus importante dans le bâti ancien (avant 1949 et avant 1982), alors que les locataires du parc public sont logés dans des bâtiments plus récents, surtout dans les communes urbaines et périurbaines. En effet, l'effort de production de logements locatifs sociaux des dernières années y a porté ses fruits. Les propriétaires occupants, qui constituent la grande majorité des habitants dans la CCPLD, disposent de manière presque équivalente de logements postérieurs à 1982. En revanche, le parc antérieur à 1949 est proportionnellement plus présent dans les communes à dominante rurale et la construction d'après-guerre dans le secteur urbain et périurbain.

↓ À RETENIR

Constats

- La part belle à la propriété occupante en maison individuelle
- Le parc locatif privé : un parc de transition sous-représenté, concentré à Landerneau
- Des appartements qui se louent un peu plus cher et des maisons un peu moins que la moyenne départementale
- Une fraction des locataires du parc privé présentant une certaine précarité
- Une certaine fluidité de la demande : un peu moins de 3 demandes pour une attribution, la majorité des demandes traitées dans l'année
- Demandeurs : des personnes seules et des familles monoparentales, aux ressources inférieures aux plafonds PLAI
- Peu de résidences secondaires et de logements vacants
- Un parc plutôt récent mais...

- ... un parc antérieur à 1982 présent, occupé par des locataires privés et, pour près de 2 000 logements, par des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah
- Un parc privé potentiellement indigne peu représenté

Enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels
 - Soutenir la production de logements conventionnés
 - Opérations mixtes
 - Quid de la servitude de mixité sociale ?
- Développer l'offre sociale à bas niveau de loyer (PLAI-O)
- Favoriser l'amélioration de l'habitat, notamment dans le « parc social de fait » et les situations de logements indignes
- Assurer la maîtrise des charges liées au logement
- Encourager la remise sur le marché des logements vacants

Peu de logements « potentiellement indignes »

La méthode Parc Privé Potentiellement Indigne²² permet un premier repérage des secteurs à risque en matière d'habitat indigne et ainsi une première estimation du potentiel d'intervention. Cependant, ces chiffres sont à manier avec précaution et nécessitent une confrontation avec un travail de terrain. En effet, ils sont basés sur le classement cadastral qui s'avère être une donnée faiblement actualisée.

22. « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPII). Développée sous l'égide du ministère chargé du Logement afin d'aider les territoires infra-départementaux à identifier leurs secteurs à risque en matière d'habitat, elle consiste en un croisement de données fiscales, notamment les catégories cadastrales des biens (de « 1 : grand luxe » à « 8 : très médiocre ») et le niveau de ressource des occupants.

Ces précautions prises, cette source estime le parc potentiellement indigne à moins de 600 logements dans le territoire communautaire (dont 200 dans la ville-centre) en 2007, soit 3,5 % des résidences principales privées. À titre de comparaison, cette proportion atteint les 6 % pour le Finistère. Il s'agirait essentiellement de logements individuels, occupés par leur propriétaire. Seule la ville de Landerneau aurait près de la moitié des logements concernés en collectif²³.

23. Voir tableau détaillé, page 59

21. Agence nationale de l'habitat : établissement public favorisant l'amélioration du parc privé. Les seuils de revenus imposables pour être éligible à une aide sont, à titre d'exemple, pour une personne seule de 14 245 € en 2014.

L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

Des populations en situation de précarité peu nombreuses, mais néanmoins en recherche de solutions

Les développements qui suivent concernent plus particulièrement des ménages en difficulté économique, sociale et/ou ayant du mal à se maintenir dans un logement classique. Si, d'une manière générale, les situations de grande précarité sont relativement rares dans la CCPLD, il n'en reste pas moins que les différents acteurs du secteur ont à connaître des cas que les solutions habituelles de logements ne permettent pas de résoudre. De plus, les acteurs s'accordent à dire que les réponses possibles aux situations qui leur parviennent gagneraient à être graduées afin de permettre une

Taux d'allocataires CAF sous le seuil de bas revenus et part de la population couverte par les revenus garantis en 2011

Localisation	Taux d'allocataires CAF sous le seuil de bas revenus	Part de la population couverte par les revenus garantis de la CAF
CCPLD	27,54	8,77
Finistère	39,92	14,01

Source : CAF 2011

solution adaptée intermédiaire entre l'hébergement et le logement HLM.

Les statistiques traditionnellement mobilisées pour connaître un territoire ne sont pas suffisantes pour bien cerner la question des « publics spécifiques », et les dires d'acteurs revêtent une importance particulière en la matière. Certaines données peuvent néanmoins fournir des indications. Ainsi, en 2011, 27,54 % des allocataires CAF de la

CCPLD se situaient sous le seuil de bas revenus et 8,77 % de la population était couverte par les revenus garantis (Revenu de Solidarité Active, Allocation Adulte Handicapé...).

À l'heure actuelle, la CCPLD ne dispose pas d'offre en hébergement d'urgence de type CHRS. Les acteurs du secteur font remarquer que faute de possibilité dans la CCPLD, il est parfois nécessaire d'orienter les demandeurs vers des solutions en dehors du territoire communautaire.

En dehors de l'hébergement, des solutions relevant de l'urgence²⁴ sont proposées. Ces logements conventionnés ne donnent pas lieu au versement d'un loyer, mais sont pris en charge dans le cadre de l'Aide au Logement Temporaire.

En la matière, un nouveau dispositif de gestion a été mis en place en 2011 par la CCPLD. Jusqu'alors, les quatre logements d'urgence²⁵ de Landerneau étaient gérés par « Solidarité-Accueil », une association bénévole, ce qui plaçait le dispositif entier dans une certaine précarité. Depuis début 2011, un partenariat entre la CCPLD,

24. L'hébergement au sens strict du terme consiste en un accueil destiné à des personnes connaissant de graves difficultés sociales, à la recherche de solution transitoire dans l'attente d'un logement durable

25. Le logement d'urgence dans la terminologie de la CCPLD est administrativement du logement conventionné ordinaire en sous-location.



Photo : ADEUPa

l'AGEHB²⁶ et les bailleurs sociaux propriétaires des logements est mis en œuvre : la CCPLD apporte un soutien financier à l'AGEHB qui loue et gère les logements. L'association peut également mettre en œuvre auprès des personnes logées des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL), à l'instar du CCAS²⁷ de Landerneau. Ce dispositif communautaire mis en place en 2011 a permis de pérenniser l'offre en hébergement d'urgence, de porter cette problématique à l'échelle communautaire et de professionnaliser l'accompagnement social des personnes hébergées. En 2012, un logement supplémentaire est venu compléter ce dispositif.

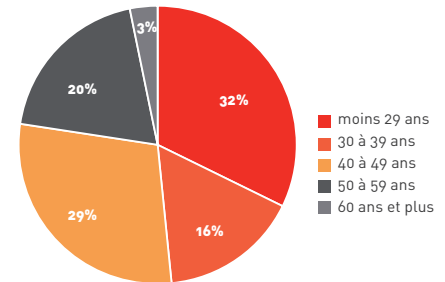
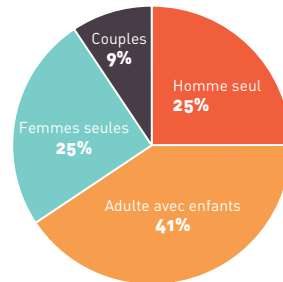
Entre mars 2011 et juin 2012, 15 ménages ont ainsi pu être accueillis, pour une durée de séjour moyenne de trois mois. Grâce au partenariat avec Habitat 29 et Armorique Habitat, la plupart de ces ménages ont trouvé par la suite une solution de relogement dans le parc social. Cette offre en hébergement reste toutefois limitée à 5 logements à Landerneau, ce qui ne suffit pas pour satisfaire l'ensemble des demandes. Ainsi, entre mars 2011 et juin 2012, 36 demandes d'hébergement n'ont pu aboutir.

De tels logements existent également à Hanvec et à Loperhet sous la forme de deux logements communaux. Celui d'Hanvec s'adresse exclusivement à la population résidente et à celle des communes voisines.

Celui situé à Loperhet, répond à une autre logique dans la mesure où il accueille des personnes fléchées par le 115 et le CDAS de Landerneau.

Les différents acteurs intervenant dans le champ de l'hébergement et du logement d'insertion ont également souligné tout l'intérêt de mettre en place une maison relais dans le territoire de la CCPLD. Une

Synthèse des demandes d'hébergement et de logements d'urgence en 2012 auprès de la CCPLD



Source : Données commission de la CCPLD

telle structure, gérée par l'AGEHB, existe déjà à Lesneven où elle remplit un rôle d'accueil tout à fait déterminant. Les deux communautés de communes ont déjà une tradition de mutualisation d'équipements, et la maison relais de Lesneven peut bénéficier à des usagers de la CCPLD. Toutefois, la structure est comble, et un nouvel établissement de ce type localisé à Landerneau permettrait de répondre à un besoin identifié. En effet, des personnes isolées et désocialisées sont présentes dans le territoire, sans pour autant relever d'un type de structure déterminé.

Le parc locatif social public reste la principale solution de logement pour les personnes en difficultés. Celui-ci a continué à s'étoffer ces dernières années, avec notamment un développement de logements financés PLAI-O²⁸ : 40 logements agréés entre 2008 et 2011, essentiellement dans les communes (péri)urbaines et les communes à dominante littorale.

En revanche, l'offre en PLAI-A est peu développée sur le territoire communautaire et les acteurs soulignent la nécessité de créer de telles unités afin de répondre à la demande. En effet, comme les logements existants sont occupés de manière durable, ils ne permettent pas d'accueillir de nouveaux ménages. Pour l'heure, seul Habitat 29 est doté d'un poste à temps plein pour la gestion des PLAI-A, ce qui permet un suivi des personnes logées et un « turn-over » de 10 % dans les logements.

Dans tous les cas, les acteurs intervenant dans le logement des plus précaires insistent sur la nécessité de construire « un parcours logement plus diversifié sur le territoire et comportant une gradation dans l'accompagnement social pour pouvoir traiter toutes les situations qui se présentent à la commission logement d'urgence ».

La commission logement d'urgence a permis de trouver des solutions pour 51 personnes en 2011 dont une majorité d'adultes avec enfants et des personnes plutôt jeunes. Les raisons des difficultés rencontrées par les ménages sont multiples, les violences conjugales et les impayés figurent en tête des motifs de saisine.

26. Association pour l'Animation et la Gestion de l'Emploi et de l'Hébergement en Bretagne

27. Centre Communal d'Action Sociale

28. Voir encadré ci-après

Les différents types de logements sociaux

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social. Ce sont les logements sociaux « classiques ». En 2013, les plafonds de ressources pour accéder à ce type de logement sont de 19 834 € pour une personne seule, hors Ile-de-France (soit 1 836 € mensuels), pour un loyer plafonné à 5,05 €/m² en zone III.

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. On distingue les PLAI « Ordinaires » (PLAI-O) des PLAI « adaptés » (PLAI-A). Les premiers sont destinés aux ménages ayant des ressources inférieures de 55 à 60% aux plafonds PLUS (10 908 € pour une personne seule hors Ile-de-France en 2013, soit 1 010 € mensuels), les seconds proposent en plus des mesures d'accompagnement social. Les loyers sont plus bas que les logements PLUS : 4,48 €/m² en 2013 en zone III.

PLS : Prêt Locatif Social. Ce sont des logements à destination de ménages aux revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLUS (jusqu'à 130% des plafonds PLUS : 25 784€ pour une personne seule hors Ile-de-France en 2013, soit 2 387 € mensuels). Les plafonds de loyers sont donc plus élevés : 7,58 €/m² en 2013 en zone C.

PSLA : Prêt Social Location-Accession. Forme d'accession à la propriété dans le neuf, accessible sous conditions de ressources (23 688 € pour une personne seule, soit 2 193 € mensuels), il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet notamment de bénéficier d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans).

Mode de cohabitation des jeunes de 15 à 24 ans en 2010

Localisation	Personne habitant chez ses parents	Adulte d'un couple	Adulte d'un couple avec enfants	Adulte d'une famille mono-parentale	Hors famille, dans ménage de plusieurs personnes	Personne vivant seule
Pôles urbains	63 %	12 %	3 %	1 %	6 %	15 %
Communes à dominante littorale	85 %	1,5 %	1,5 %	0 %	12 %	0 %
Communes à dominante rurale	80 %	7 %	3 %	0 %	7 %	2 %
Communes périurbaines	89 %	5 %	1 %	0 %	3 %	2 %
CCPLD	76 %	8 %	2 %	0 %	5 %	8 %

Source : INSEE, RP2010 - Traitement ADEUPA

Le logement des jeunes : des besoins globalement bien couverts

Les jeunes de 15 à 24 ans représentent 10 % de la population totale de la CCPLD en 2008, soit près de 4 850 individus. Cette proportion est conforme à la moyenne des autres communautés du Pays de Brest, à l'exception de Brest métropole qui accueille une population estudiantine. 59 % de ces jeunes sont inscrits dans un parcours scolaire (élèves, étudiants, stagiaires...), 31 % ont un emploi, 7 %

sont chômeurs.

Aucun hébergement dédié à ce public n'existe sur le territoire communautaire, hormis les places en internat pour les jeunes en formation (420 places à Landerneau). 76 % des 15-24 ans du territoire habitent chez leurs parents (jusqu'à 89 % dans les communes périurbaines). Lorsqu'ils ont leur propre logement, ils sont principalement locataires de petits appartements à Landerneau.

Cette problématique du logement des jeunes a été soulevée lors du précédent PLH de la CCPLD



Photo : Étudiants - Benjamin Deroche - Brest métropole

Statut d'occupation des jeunes de moins de 25 ans ayant leur propre logement en 2010

Localisation	Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM	Autres	Total
Pôle urbain structurant	24	329	62	40	455
Pôle urbain d'équilibre	3	2	2	2	9
Communes à dominante littorale	3	11	3	1	18
Communes à dominante rurale	6	26	10	3	45
Communes périurbaines	22	49	17	3	91
CCPLD	58	417	94	49	618

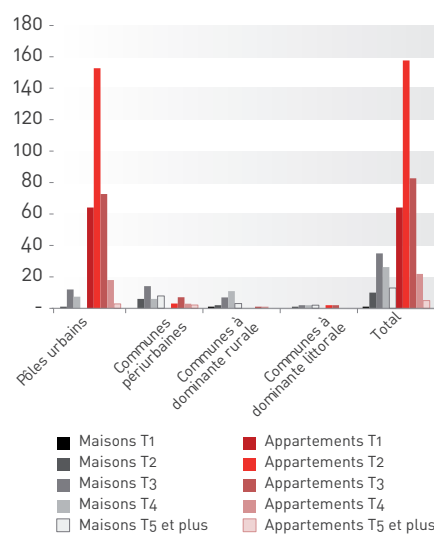
Source : INSEE, RP2010 – Traitement ADEUPa

et a conduit au lancement d'une étude spécifique sur ce sujet en septembre 2012. Le prestataire retenu, le Cabinet IDEA Recherche de Rennes, en association avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ), a pu conclure à des besoins « classiques » globalement satisfaits, notamment grâce au parc privé landerneen. Néanmoins, la demande satisfaite correspond aux situations solvables et standardisées. Des difficultés pour certains jeunes aux ressources limitées et/ou aux demandes ponctuelles sur des durées limitées (stages ou contrats courts, alternance...) ont parfois été notées, et la question de la mobilité de ce public est très présente dès que l'on s'éloigne de la ville-centre. Cet éloignement touche particulièrement le centre de formation de Kerliver, à Hanvec, d'autant plus que le partenariat qu'il avait avec le lycée de Châteaulin leur réservant 40 places d'internat a pris fin à la rentrée 2013. Faute de solution d'hébergement pour les stagiaires, la formation pourrait être remise en cause.

La question des jeunes les plus en difficulté peut, dans une certaine mesure, relever des dispositifs précédemment évoqués, bien que les acteurs sociaux soulignent que le logement d'urgence classique ne

soit pas toujours adapté aux jeunes. De même, cette thématique recouvre des réalités diverses et la création d'une structure spécifique pourrait se heurter à cette diversité.

Typologie des logements du parc privé loués par les jeunes de 15 à 24 ans en 2010



Source : INSEE, RP2010 – Traitement ADEUPa

24

JEUNES DE MOINS DE 25 ANS SONT PROPRIÉTAIRES DE LEUR PROPRE LOGEMENT DANS LE PÔLE URBAIN STRUCTURANT (EN 2010)

L'accueil des gens du voyage

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2002-2010, une nouvelle aire d'accueil de 20 places a été créée à Landerneau et l'aire préexistante a été réhabilitée, portant à 40 le nombre total de places sur le territoire communautaire. Aucune création de terrains familiaux n'a pour le moment vu le jour, faute de besoins exprimés en ce sens et bien identifiés.

Suite à ces réalisations, le nouveau Schéma Départemental estime que le dispositif d'accueil permanent de la CCPLD est satisfaisant. En revanche, en termes d'accueil temporaire, il préconise la mise en place d'une aire pérenne pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon), en lieu et place du système de rotation instauré entre les différentes communautés et appliqué actuellement. Cette mesure est accueillie avec réserve par la CCPLD, qui demande à porter cette question à l'échelle du Pays afin qu'une approche commune de cette problématique soit définie et proposée.

Les personnes âgées : des besoins qui iront croissant

Les personnes de plus de 65 ans représentent 15 % de la population totale de la CCPLD (un peu plus de 7 000 individus), soit le taux le plus faible du Pays de Brest, nettement inférieur à la moyenne départementale. De même, le pays de Landerneau-Daoulas présente le plus haut indice de jeunesse²⁹ parmi ces territoires de comparaison.

Le Schéma Gérontologique du Finistère 2009-2013 n'identifie d'ailleurs pas la CCPLD comme un territoire prioritaire. Cependant, au regard de la pyramide des âges de la CCPLD, la part des plus de 65 ans va progresser dans les années à venir et, d'après les élus, la problématique du maintien à domicile et du logement adapté semble émerger dans certaines communes du territoire.

La grande majorité des personnes âgées de la CCPLD est propriétaire (87 % des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans), et vit en maison individuelle de grande taille (77 % en maison type T4 et plus). En 2011, 479 habitants bénéficiaient de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie du Conseil Général pour favoriser leur maintien à domicile, soit une part plus importante que la moyenne départementale (13,52 % des 75 ans et plus en 2011 contre 10,52 % pour le Finistère). Cette volonté de rester à domicile peut se traduire par un besoin de services (aides ménagères, portage de repas, soins infirmiers...) mais également par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. S'il est difficile d'évaluer la part de logements adaptés dans le parc privé, l'OPAH à l'œuvre sur l'ensemble du territoire communautaire en 2012 devrait contribuer au développement de

Part des personnes âgées de plus de 65 ans et indice de jeunesse en 2011

	Plus de 65 ans		Indice de jeunesse	
	Part des plus de 65 ans 2011	Adulte d'un couple	Adulte d'un couple avec enfants	Adulte d'une famille mono-parentale
Pôle urbain structurant	18 %	7 %	1,06	0 %
Pôle urbain d'équilibre	18 %	- 2 %	1,08	- 18 %
Communes à dominante littorale	18 %	0,2 %	1,12	45 %
Communes à dominante rurale	13 %	- 4 %	1,65	28 %
Communes périurbaines	13 %	22 %	1,47	- 26 %
CCPLD	15 %	8 %	1,34	- 0,7 %
Finistère	19 %	5 %	0,91	- 4,7 %

Source : Insee, RP1999, RP2011 - Traitement ADEUPa

cette offre. Le programme affiche un objectif d'adaptation de 100 logements au handicap et au vieillissement. De même, on peut noter la mise en place progressive de programmes d'adaptation des logements sociaux. Habitat 29 par exemple propose 23 logements dédiés à ce public âgé et prévoyait pour 2013 une adaptation à la perte d'autonomie de 30 logements supplémentaires au sein de l'opération de réhabilitation

des logements du Voas Glaz à Landerneau. De plus, chacune de leur nouvelle opération, lorsqu'elle se situe près du centre-ville et donc des services, comprend des logements pour personnes âgées en rez-de-chaussée. La CCPLD a en outre mis en place un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) à destination des personnes âgées.



Photo : EHPAD de Landerneau - Timothée Douy

29. L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus il est faible, plus la population est âgée.

Avec 465 places en EHPAD et foyers-logements, le taux d'équipement³⁰ communautaire est proche de la moyenne départementale (13,07 contre 16,61 pour le Finistère en 2011). L'établissement de Loperhet est appelé à évoluer avec la construction d'un nouveau bâtiment pour y transférer l'EHPAD. Il comportera 70 places d'hébergement permanent et 15 places Alzheimer. (L'établissement actuel en propose 66).

La demande à venir en structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes reste difficile à estimer. Chaque établissement du territoire présente une longue liste d'attente, mais celles-ci ne reflètent pas vraiment la réalité de la demande (inscription en prévision, décès, aménagement du logement pour maintien à domicile entre-temps...).

Enfin, on assiste au développement d'une offre intermédiaire entre maintien à domicile et structures d'hébergement spécialisées. Une résidence-services, l'opération Fleur de Lin, a ouvert ses portes à Landerneau en juillet 2014. Ces structures proposent des ensembles de logements collectifs destinés à des personnes valides et autonomes. Elles permettent à leurs résidents de conserver une certaine indépendance au sein de leurs appartements tout en disposant de services collectifs (facultatifs ou obligatoires) payants, variables d'un établissement à l'autre : restaurant, services ménagers, animations... L'opération landernéenne est composée de 120 logements répartis comme suit : 16 T1, 77 T2 et 27 T3.

Toutefois, si ces structures présentent une alternative à l'entrée en établissement, les niveaux de loyers pratiqués sont souvent élevés³¹, fermant ainsi cette possibilité aux personnes âgées à revenus modestes.

Établissements pour personnes âgées dans la CCPLD en 2012

COMMUNE	ÉTABLISSEMENT	GESTIONNAIRE	NOMBRE DE PLACES
Daoulas	EHPAD du Pays de Daoulas	SIVU	61
Dirinon	Foyer-logement du Rozic	CCAS de Dirinon	20
Landerneau	EHPAD Ferdinand Grall	Centre hospitalier	290
Landerneau	EHPAD Claude Pronost*	CCAS de Landerneau	28
Loperhet	EHPAD Les trois sources	Association « L'Eau Vive »	66
Total			465

Source : Établissements cités – Août 2012
*L'EHPAD est actuellement en cours d'évolution

Pyramide des âges - 2011



Source : Insee RP2011 - Traitement ADEUPa

30. Taux d'équipement : nombre de places ouvertes en établissement au 31/12/n sur la population de 75 ans et plus de l'année n-2 (en nombre de places pour 100 habitants). Source : Conseil Général du Finistère

31. D'après Jean-Philippe Carboni, directeur commercial chez Ægide-Domitys, co-promoteur de l'opération landernéenne, les loyers appliqués pour la « Fleur de Lin » seraient de l'ordre de 800-850€ pour un T1, 1200 - 1300€ pour un T2, loyers et services obligatoires compris, hors aide au logement, réductions d'impôts et services facultatifs. (Source : Le Télégramme, 10 novembre 2010)



Photo : Timothée Douy

↓ À RETENIR

Constats

- Des situations de grande précarité relativement rares
- Une gradation des réponses possibles souhaitée par les acteurs sociaux
- Un dispositif d'hébergement d'urgence à Landerneau remanié mais insuffisant pour répondre à l'ensemble des demandes
- La maison-relais de Lesneven qui arrive à saturation
- Une offre en PLAI-A peu développée
- Jeunes : des besoins « classiques » en grande partie satisfaits par le parc locatif privé landernéen...
- ... mais des difficultés relevées pour certains jeunes aux ressources limitées et/ou aux demandes ponctuelles sur des durées limitées

- La question de la mobilité de ce public est également très présente dès que l'on s'éloigne de la ville-centre
- Gens du voyage : un dispositif d'accueil permanent jugé satisfaisant. Préconisation de mise en place d'une aire pérenne pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest dans le Schéma Départemental 2012-2017
- Personnes âgées : un taux de personnes de plus de 65 ans faible mais une problématique de maintien à domicile et d'adaptation des logements qui émerge dans certaines communes
- OPAH 2012-2016 : un objectif d'adaptation de 100 logements au vieillissement et au handicap
- Un taux de places ouvertes en établissements proche de la moyenne départementale

Enjeux

- Développer une offre à destination des personnes les plus fragiles (structure de type maison-relais)
- Anticiper le vieillissement de la population
 - Adaptation des logements existants
 - Production de logements adaptés

LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT

CONSTRUCTION NEUVE



Photo : ADEUPa

Une production de l'ordre de 200 à 250 logements neufs par an depuis 2009

Le rythme de la construction neuve du pays de Landerneau-Daoulas s'est brusquement accéléré à partir des années 2000. Ainsi, le nombre de mises en chantier a plus que doublé : 350 logements commencés par an en moyenne entre 2000 et 2002, contre 160 au cours de la période 1991-1999. La construction neuve est ensuite restée soutenue (plus de 300 logements par an), avec un deuxième pic de production en 2007 (435 mises en chantier). Ce dynamisme de la construction est lié à plusieurs facteurs favorables tels que l'allongement des durées de prêts et la baisse des taux d'intérêt, mais aussi aux politiques fiscales

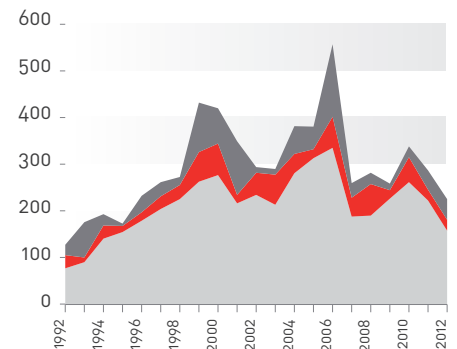
favorisant l'investissement locatif³². Des évolutions similaires, voire plus prononcées, sont ainsi observées dans le Pays de Brest, notamment dans le Pays d'Iroise et le Pays des Abers.

Depuis 2008, l'activité de production s'est toutefois nettement régulée pour finalement se stabiliser à près de 250 mises en chantier annuelles en 2010 et 2011, volume en deçà de l'objectif de production défini par le SCoT du Pays de Brest pour le territoire mais conforme à celui du PLH 2008-2013.

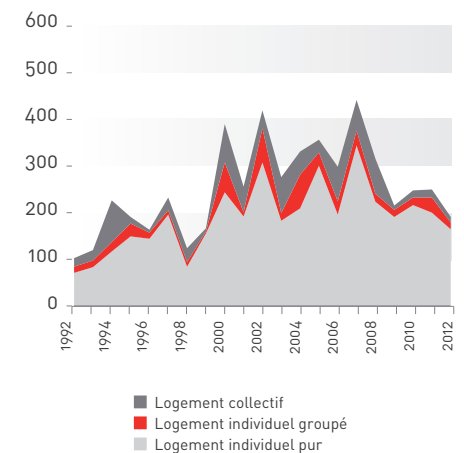
32. Dispositif de Robien notamment, entre 2003 et 2009. Il a ensuite été remplacé par le dispositif Scellier mais celui-ci concerne peu la CCPLD car il ne s'applique pas en zone C (sauf obtention d'un agrément ministériel).

À noter cependant que les dispositifs de résidences meublées dites « Censi-Bouvard » sont ouverts sans zonage.

Typologie des logements autorisés entre 1992 et 2012

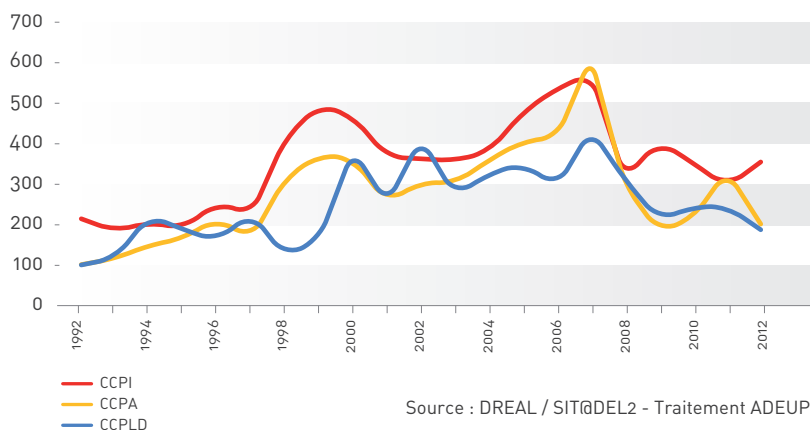


Typologie des logements commencés entre 1992 et 2012



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Évolution de la construction (logements commencés) – Comparaison de territoires



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa



Photo : Logements sociaux - Kergreis
©Ville de Landerneau

Au cours de l'année 2012, les chiffres de la construction neuve sont en baisse. Ce ralentissement du marché s'observe dans l'ensemble du Pays de Brest, mais également à l'échelle de la région et de l'ensemble du territoire national. Entre 2011 et 2012, le nombre de logements autorisés a baissé d'environ 20% dans la CCPLD, ce qui correspond aux évolutions constatées sur d'autres territoires.

Plusieurs éléments peuvent expliquer la baisse de ces deux années :

- Des causes générales telles que le contexte économique morose, le moral des ménages et leur confiance qui font défaut, les incertitudes liées à la fiscalité...
- La disparition ou la réforme de dispositifs solvabilisateurs tels que le Prêt à Taux Zéro élargi³³ ou le « Pass-Foncier »³⁴ qui attiraient de jeunes ménages en primo-accession.

33. Prêt à Taux Zéro pour primo-accédants, sous conditions de ressources. D'abord accessible tant en neuf qu'en ancien, il est recentré depuis 2012 sur les seuls logements neufs.

34. Pass-Foncier : dispositif réservé aux primo-accédants en neuf (achat ou construction) sous conditions de ressources, permettant notamment de payer le logement en deux temps : la maison, puis le terrain.

- L'impact des réglementations plus drastiques en matière d'économie d'énergie est également palpable, le passage de la Réglementation Thermique 2005 au BBC et à la RT2012 ayant entraîné des surcoûts de l'ordre de 12 000 € par unité construite par exemple.

Une production concentrée dans les communes urbaines et périurbaines

70 % des logements mis en chantier entre 2008 et 2012 se situent dans les communes urbaines et périurbaines de la CCPLD, 11,3% dans les communes à dominante littorale, 18% dans les communes à dominante rurale. Cela correspond au poids démographique de chacun des secteurs.

Avec 315 logements commencés, Landerneau concentre un quart de la production (alors qu'elle compte un tiers des habitants de la CCPLD). Elle est suivie de Loperhet, Saint-Thonan, l'Hôpital-Camfrout et Pencran, dont la production dépasse les 16 logements par an. Par rapport à leur parc de résidences principales de 2008, ce sont toutefois les communes de Saint-Thonan, Le Tréhou, Lanneuffret, Pencran et Saint-Divy qui ont connu les plus fortes progressions (Lanneuffret

étant un cas particulier du fait de la faible représentation de son parc de logements).

Un certain nombre de petites communes à dominante rurale affichent un faible niveau de production : Tréflévénez, Saint-Eloy, Ploudiry, La Martyre, Lanneuffret... La commune de Daoulas également, malgré sa position de pôle d'équilibre dans le SCoT du Pays de Brest.

Le changement le plus marquant entre la période 2008-2012 et la période 1999-2007 est, comme il a pu être souligné précédemment, une baisse globale du niveau de production. Les communes à dominante littorale font figure d'exception puisqu'elles se maintiennent globalement à une trentaine de mises en chantier par an (27/an entre 2008 et 2012, contre 31/an entre 1999 et 2007).

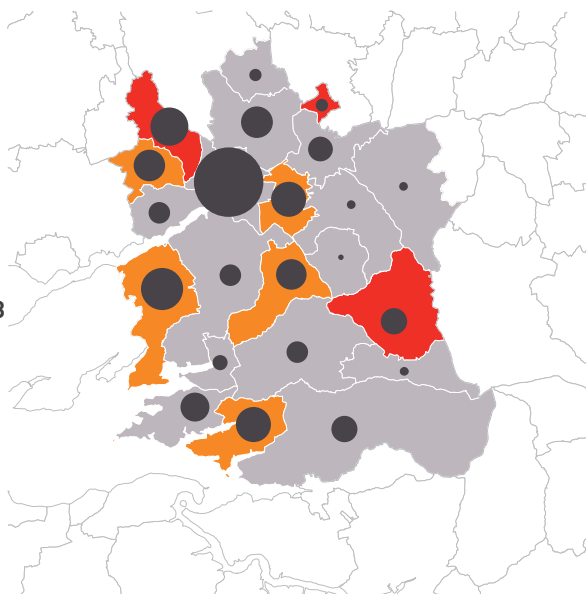
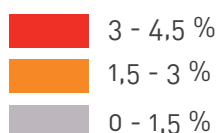
Les communes de Landerneau, La Martyre, Pencran, La Forest-Landerneau, Daoulas et Dirinon ont connu les baisses les plus importantes de rythme de production, tandis que celui des communes de Saint-Thonan, Saint-Divy, Loperhet et Le Tréhou a progressé.

REPRÉSENTATIVITÉ DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR RAPPORT AU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES (PAR AN) ENTRE 2008 ET 2012

Nombre de logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 2008 et 2012



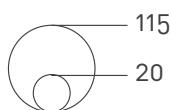
Logements mis en chantier chaque année entre 2008 et 2012 par rapport au parc de résidences principales de 2008



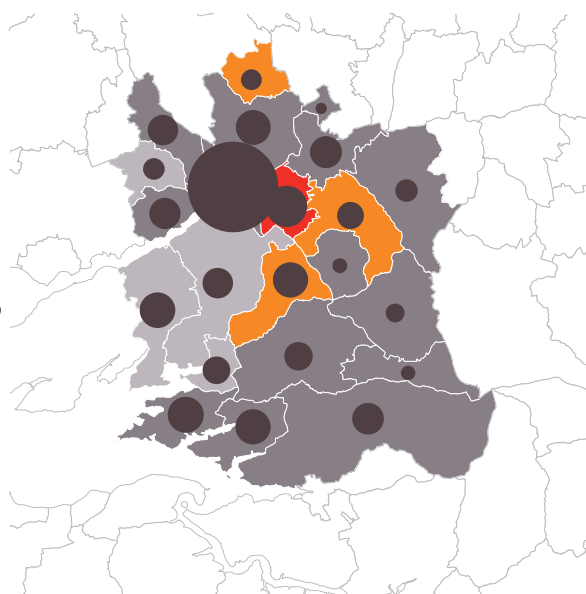
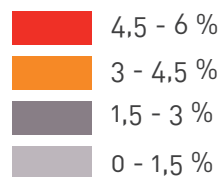
Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
Source : INSEE, RP 2008 ; SITADEL2
ADEUPa_id : 246_20140417_NL_CN20082012

REPRÉSENTATIVITÉ DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR RAPPORT AU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES (PAR AN) ENTRE 1999 ET 2007

Nombre de logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 1999 et 2007



Logements mis en chantier chaque année entre 1999 et 2007 par rapport au parc de résidences principales de 1999



Fait avec Philcarto * <http://philcarto.free.fr>
Source : INSEE, RP 1999 ; SITADEL2
ADEUPa_id : 246_20140417_NL_CN19992007

La maison individuelle comme modèle principal de développement

La construction neuve de ces deux dernières décennies a été marquée par une nette prédominance de la maison individuelle. Les maisons ainsi construites sont pour l'essentiel en individuel « pur », c'est-à-dire qu'un permis de construire correspond à un seul logement. Avec un peu moins d'une quarantaine de mises en chantier en moyenne par an entre 1992 et 2012, l'habitat individuel groupé s'est en effet peu développé dans la CCPLD, exception faite de quelques programmes à Landerneau au début des années 2000.

Après une brusque augmentation des mises en chantier en 2000, la construction individuelle a connu une progression plutôt soutenue, bien qu'irrégulière, jusqu'en 2007. Si les pôles urbains et les communes périurbaines ont concentré la majorité de cette production, les communes à dominante rurale ont également vu leur rythme de production beaucoup évoluer au cours de la période d'observation. En effet, entre 1992 et 2001, une trentaine de logements a

Logements individuels purs autorisés entre 2006 et 2012, répartition par zones

ORIGINE DES MÉNAGES PÉTITIONNAIRES	LOCALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION			
	Communes urbaines et périurbaines	Communes à dominante littorale	Communes à dominante rurale	Total CCPLD
Communes urbaines et périurbaines	417	21	68	506
Communes à dominante littorale	14	152	23	189
Communes à dominante rurale	17	21	110	148
CCPLD	448	194	201	843
Brest métropole	252	125	72	449
Reste du pays de Brest	56	28	19	103
Hors pays de Brest	59	15	19	93
Non renseigné	10	-	-	10
TOTAL	825	362	311	1 498

Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

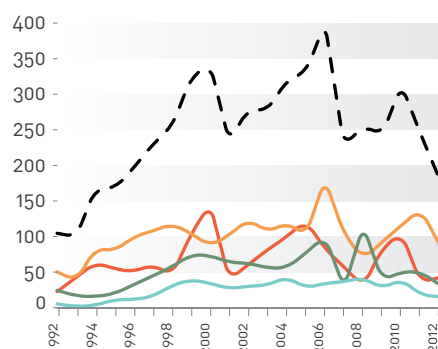
été commencée par an, alors qu'entre 2002 et 2012 ce chiffre s'est élevé à plus de 50 par an. Les communes à dominante littorale ne sont pas en reste, puisqu'elles ont gardé un rythme stable d'une trentaine de mises en chantiers par an à partir de 2000, avec un pic à 47 en 2007, alors qu'elles ne sont qu'au nombre de deux.

Quel que soit le secteur géographique de la CCPLD, la part de pétitionnaires

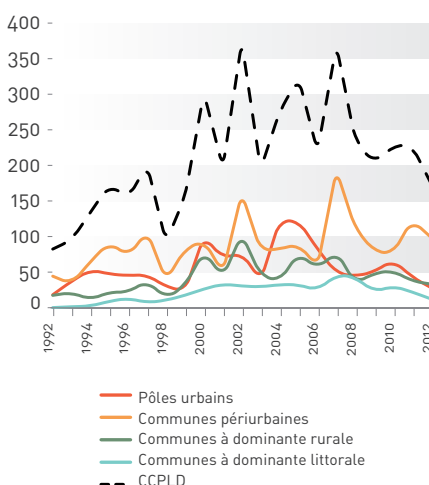
originaires du territoire du pays de Landerneau-Daoulas est supérieure à celle des personnes venant de l'extérieur, témoignant une fois de plus de la volonté d'ancrage des habitants sur le territoire communautaire.

La part de ménages originaires de Brest métropole est également importante : ils représentent près d'un tiers des pétitionnaires s'installant en zones urbaine/périurbaine et littorale, 23 % en zone rurale.

Maisons autorisées entre 1992 et 2012



Maisons mises en chantier entre 1992 et 2012



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

50
CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ONT
ÉTÉ COMMENCÉES ENTRE 2002 ET 2012
ANNUELLEMENT

Une faible production de logements collectifs, portée par les bailleurs sociaux

Avec plus de 400 mises en chantiers de logements collectifs, la ville-centre concentre à elle-seule 88 % de la production de logements collectifs de la dernière décennie. À l'inverse, seuls neuf appartements ont été construits en zone rurale entre 2001 et 2012 et cinq en zone littorale.

Le nombre d'autorisations délivrées pour du collectif a connu deux pics importants, le premier entre 1999 et 2001, le second entre 2006 et 2008. Le volume d'autorisations est supérieur par rapport aux mises en chantier sur la période. Il s'agit vraisemblablement d'opérations ayant fait l'objet de dépôt de permis de construire, notamment en période où l'investissement locatif est favorisé, mais qui peinent finalement à trouver leur équilibre financier.

Depuis 2009, année du remplacement du régime de défiscalisation De Robien par le Scellier auquel la zone C n'est pas éligible, la CCPLD connaît un retour à un faible niveau de production (en moyenne moins de 15 logements par an).

Actuellement, la production de logements collectifs est principalement le fait des bailleurs sociaux. Ces derniers indiquent orienter à l'avenir davantage leur production neuve vers du semi-collectif, qui correspond à un besoin qu'ils ont observé. À cette occasion, les bailleurs sociaux engagent des opérations au sein desquelles la mixité intergénérationnelle est favorisée. Les appartements en rez-de-chaussée sont destinés aux personnes âgées alors que les logements à l'étage accueillent des familles.

Les professionnels soulignent que le marché immobilier est massivement porté par la propriété occupante. Le territoire, (hormis quelques programmes spécifiques de type « Censi-Bouvard) est peu attractif pour les investisseurs.

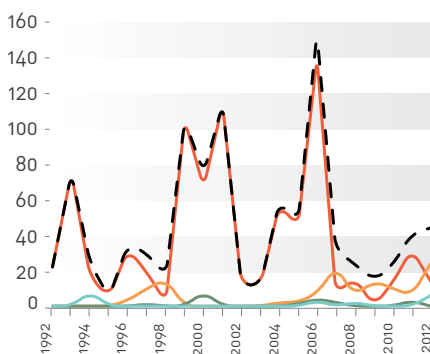
88 %

DE PRODUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS
CONCENTRÉS DANS LA VILLE-CENTRE DANS
LA DERNIÈRE DÉCENNIE

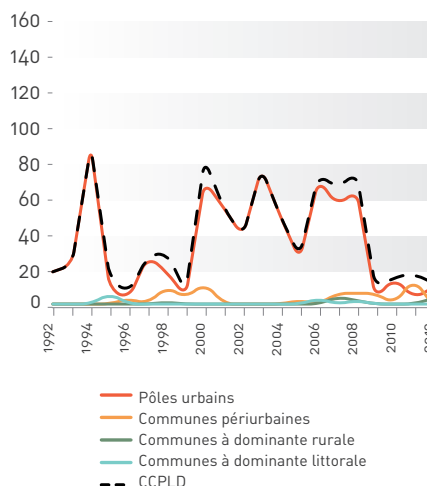


Photo : ©Ville de Landerneau

Appartements ordinaires autorisés entre 1992 et 2012 par secteurs géographiques



Appartements ordinaires commencés entre 1992 et 2012 par secteurs géographiques



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Les différents dispositifs de défiscalisation

De Robien : régime d'amortissement concernant l'investissement locatif par l'acquisition de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens entre 2003 et 2009. On distingue le dispositif De Robien classique du dispositif De Robien recentré. Le premier s'applique aux investissements réalisés entre le 1er avril 2003 et le 31 août 2006. Il consiste en une déduction des revenus fonciers d'un amortissement égal à 8 % par an du prix d'acquisition pendant cinq ans, puis 2,5 % pendant 4 à 10 ans. L'investisseur s'engage en contrepartie à louer son logement pendant 9 à 15 ans, à un loyer plafonné suivant la zone de localisation du logement (ex : 11,36 €/m² en zone C pour les baux conclus ou renouvelés en 2013). Le dispositif recentré s'applique entre le 1er septembre 2006 et le 31 décembre 2009. L'amortissement est 6 % pendant 7 ans, puis 4 % pendant 2 ans. L'investisseur s'engage à louer son logement pendant 9 ans, à un loyer plafonné à 9,46 €/m² en zone C (baux conclus ou renouvelés en 2013). Dans tous les cas, les ressources du locataire ne sont en revanche pas plafonnées.

Scellier : réduction d'impôt sur le revenu pour l'investissement locatif par l'acquisition de logements neufs, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités entre 2009 et 2012. Celle-ci ne s'applique toutefois pas aux opérations réalisées en zone C (sauf agrément ministériel).

Censi-Bouvard : lancé en 2009 et récemment prolongé jusqu'en 2016, ce dispositif permet aux acquéreurs d'un logement neuf ou de moins de 15 ans compris dans une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées, une résidence avec services pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement d'accueil et de soins agréé, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, dans une limite annuelle de 300 000 € d'investissement. Pour cela, l'acquéreur s'engage à louer le logement meublé pendant neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Le taux de réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et 2010, 18 % pour les logements acquis en 2011 et 11 % à partir de 2012. Il n'y a ni zonage, ni plafond de ressources du locataire, ni plafond de loyer en loi Censi-Bouvard.

Duflot : successeur du Scellier, c'est le nouveau dispositif national de soutien à l'investissement locatif pour les opérations lancées entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Il ne s'applique toutefois ni en zone C ni en zone B2 (sauf agrément du Préfet de Région).

Une tendance à la diminution de la taille des parcelles confirmée

Le marché des terrains à bâtir pour la construction individuelle dans le pays de Landerneau-Daoulas présente certaines caractéristiques marquées. On observe ainsi une très nette prédominance de ventes au sein d'opérations d'aménagement (lotissements en particulier). En effet, au cours de la période observée, elles représentent souvent le double des ventes réalisées en diffus.

La production de terrains en opération d'aménagement concerne tout particulièrement les pôles urbains et les communes périurbaines. Les

informations dont dispose l'ADEUPa ne permettent pas de connaître la maîtrise d'ouvrage du lotissement, communale ou privée, mais certaines communes du territoire ont une politique volontariste en matière de réalisation de lotissements communaux qui a pu être soulignée lors des rencontres d'acteurs.

Cette localisation privilégiée en secteurs opérationnels produit des terrains plus petits et dont la superficie diminue régulièrement au fil du temps. Entre 2006 et 2012, la surface moyenne des terrains en lotissement s'est ainsi réduite de 100 m² (de 854 m² à 747 m²). Ce mouvement de densification concerne également le secteur diffus : sur la même période,

la taille des terrains en diffus est ainsi passée d'une moyenne de 1 181 m² à 834 m². Jusqu'en 2011, les terrains hors lotissement restaient toutefois encore vastes, notamment par rapport à d'autres Communautés de Communes du Pays de Brest (947 m² contre 809 m² dans le Pays des Abers en 2012 par exemple). Si cette évolution participe à une gestion plus économe de l'espace, elle permet par ailleurs de compenser pour partie la hausse du prix du foncier (sans toutefois permettre pour autant une baisse du coût moyen au m²).

Les professionnels de l'immobilier, et notamment les lotisseurs, observent que la réduction de la taille des lots est entrée dans les usages et que

les parcelles de moins de 500 m² répondent à une demande. Par ailleurs, un mouvement spontané de densification, non sans rappeler la démarche Bimby³⁵, est confirmé. Toutefois, les difficultés inhérentes à la structure juridique du lotissement, et notamment le caractère contraignant du cahier des charges, sont présen-

tées comme un facteur limitant dans certains cas les possibilités de densification par divisions de parcelles puisqu'elles reposent sur l'accord des colotis³⁶.

Un foncier encore abordable

L'analyse du prix des terrains à bâtir peut s'effectuer à partir de données s'attachant au coût global mais également sur des coûts rapportés au m² viabilisé.

En 2012, le prix moyen d'un terrain à bâtir s'établit à 55 000 € en lotissement pour une surface moyenne de 747 m² et à 60 000 € en diffus pour une surface de 834 m². Comparativement aux prix pratiqués en 2006, l'augmentation a été la plus significative pour les terrains vendus en diffus : 30 % de progression quand, dans le même temps, les prix ont augmenté de 8 % en lotissement.

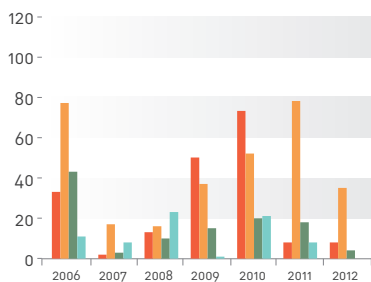
Jusqu'en 2011, les terrains en lotissement étant plus petits, le prix rapporté au m² y était plus élevé qu'en diffus (76 €/m² contre 56 €/m² en diffus en 2011). Or une progression particulièrement forte des prix est notable hors lotissement entre 2011 et 2012 (passage d'une moyenne de 62 à 80 €/m²), due en partie à une plus forte proportion de petits terrains en pôles urbains et communes périurbaines parmi les transactions.

Le prix au m² des terrains, s'il varie en fonction de leur inscription ou non dans une opération d'aménagement, diffère en effet également en fonction de leur localisation dans le territoire. Ainsi les terrains sont globalement moins chers en secteur rural : 66 €/m² en lotissement, 56 €/m² en diffus sur la période 2011-2012³⁷. Les communes périurbaines présentent quant à elles des moyennes de prix relativement similaires en lotissement (78 €/m²), et en diffus (74 €/m²).

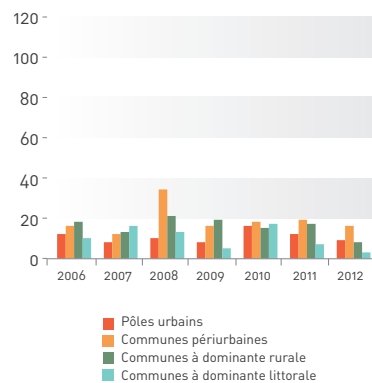
Si le renchérissement du coût du terrain est marqué dans la CCPLD, les prix restent nettement en deçà de ceux pratiqués dans Brest

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES DE TERRAINS EN FONCTION DE LEUR LOCALISATION ET DE LEUR INSCRIPTION DANS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT OU NON

Évolution 2006-2012 du nombre de terrains à bâtir en lotissement en fonction de leur localisation



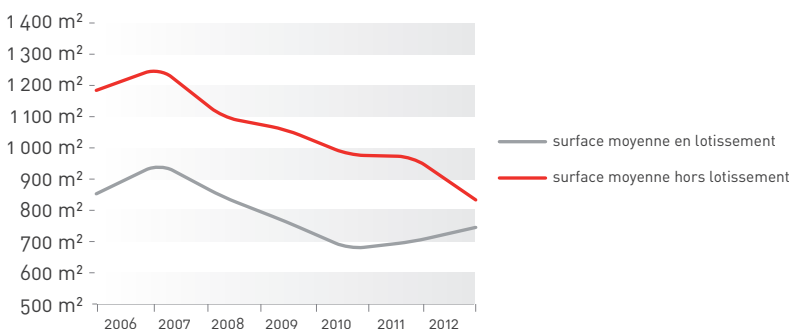
Évolution 2006-2012 du nombre de terrains à bâtir hors lotissement en fonction de leur localisation



Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012-Traitement ADEUPa. Sont considérées les ventes dont le prix TTC est renseigné ou compris entre 4 000 et 300 000 €

ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES TERRAINS EN FONCTION DE LEUR INSCRIPTION DANS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT OU NON

Évolution de la surface moyenne des terrains en lotissement et hors lotissements CCPLD



Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012-Traitement ADEUPa. Sont considérées les ventes dont le prix TTC est renseigné ou compris entre 4 000 et 300 000 €

35. BIMBY : "Build In My Back-Yard" ou "Construire dans mon jardin". Densification de tissus pavillonnaires par divisions de parcelles.

36. Les règles juridiques présidant aux modifications des documents relatifs au lotissement (règlement et cahier des charges) sont complexes et devront, le cas échéant, faire l'objet d'un état des lieux plus précis.

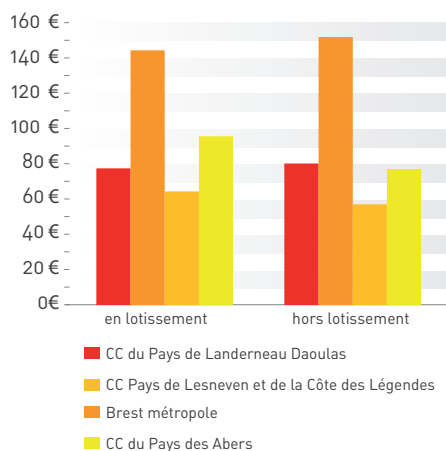
37. Les données pour ce paragraphe sont une moyenne de la période 2011-2012, le peu de ventes en lotissements en 2012 dans les communes à dominante rurale et littorale ne permettant pas une interprétation sur cette seule année.

métropole toute proche (de 144 €/m² en lotissement à 152 €/m² en diffus en 2012), ce qui est l'un des éléments explicatifs du caractère attractif de l'intercommunalité pour des ménages souhaitant réaliser un projet de construction neuve dans le Pays de Brest.

Les données sur l'origine des acquéreurs de terrains à bâtir confirment l'attractivité de la CCPLD. Entre 2006 et 2012, près de la moitié des acquéreurs provient en effet de territoires extérieurs à la CCPLD (508 sur 1 078), dont 82% du Pays de Brest.

Le territoire le plus attractif, à la fois pour les acquéreurs déjà originaires de la CCPLD et pour les autres, est le secteur urbain-périurbain qui représente plus de la moitié des acquisitions entre 2006 et 2012 (599 sur 1 078). Les communes à dominante rurale et littorale se partagent presque à part égales les autres acquéreurs dont la grande majorité (92 %) est originaire du Pays de Brest.

Prix au m² des terrains en lotissements et hors lotissements dans la CCPLD et dans les territoires de comparaison en 2012

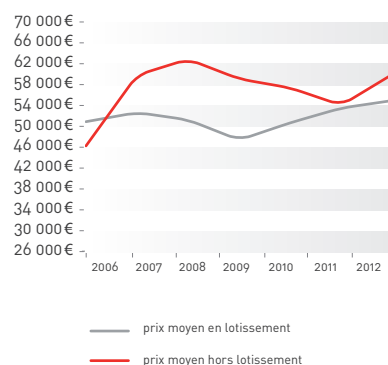


Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012- Traitement ADEUPa.

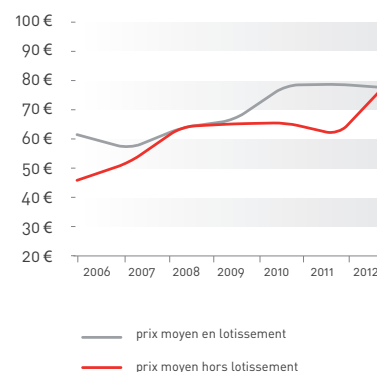
Sont considérées les ventes dont le prix TTC est renseigné ou compris entre 4 000 et 300 000 €

ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN DES TERRAINS EN FONCTION DE LEUR INSCRIPTION DANS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT OU NON

Évolution du coût moyen des terrains dans la CCPLD



Évolution du prix au m² des terrains dans la CCPLD



Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012-Traitement ADEUPa.

Sont considérées les ventes dont le prix TTC est renseigné ou compris entre 4 000 et 300 000 €

↓ À RETENIR

Constats

- Une baisse de l'activité de production depuis 2008 : moins de 250 logements commencés par an.
- La maison individuelle constitue l'essentiel de la construction neuve.
- Le collectif, dont le niveau de production n'a jamais été très élevé, connaît un nouveau ralentissement depuis la fin du dispositif De Robien.
- La production d'appartements reste concentrée dans la ville-centre et portée par les bailleurs HLM.
- 30 % des pétitionnaires de maisons individuelles sont originaires de Brest métropole.
- Une activité pavillonnaire corrélée à un marché des terrains à bâtir dynamique.
- Une prédominance des ventes de terrains au sein de lotissements, dûe pour partie aux politiques volontaristes de certaines communes en matière

de réalisation de lotissements communaux.

- Une tendance à la diminution des parcelles confirmée : 750 m² en moyenne en lotissement, 830 m² en diffus.
- Un foncier encore abordable : 57 100 € pour 800 m² en moyenne.

Enjeux

- Une stratégie foncière à consolider :
 - favoriser le renouvellement urbain,
 - un mouvement de densification spontanée à encadrer.
- Adapter l'offre pour répondre aux besoins de la population en place et des nouveaux arrivants :
 - diversifier les produits,
 - favoriser l'accès à coûts abordables.
- Promouvoir la qualité des opérations.

L'OCCASION : LE « POIDS LOURD » DU MARCHÉ

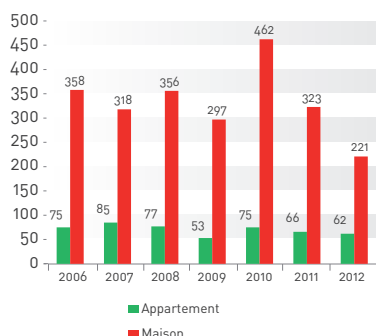
Un marché qui s'appuie principalement sur une offre de maisons

Entre 2006 et 2012, ce sont en moyenne 335 maisons et 70 appartements qui ont annuellement changé de mains dans le pays de Landerneau-Daoulas, avec un pic de ventes en 2010 qui précède une année 2012 plus atone (baisse sévère du nombre de maisons vendues, que l'on retrouve à l'échelle du Pays de Brest comme du département). À titre de comparaison, 216 maisons et une quarantaine d'appartements ont été construits en moyenne chaque année entre 2006 et 2012.

Si le marché de l'appartement apparaît modeste par rapport à celui de la maison, il est le plus dynamique du Pays de Brest, après celui de Brest métropole. Landerneau ayant le parc de logements collectifs le plus développé de la CCPLD, c'est donc sans surprise qu'on y retrouve l'essentiel des transactions d'appartements.

Géographiquement, les ventes de maisons sont quant à elles distribuées sur l'ensemble du territoire et leur répartition correspond globalement

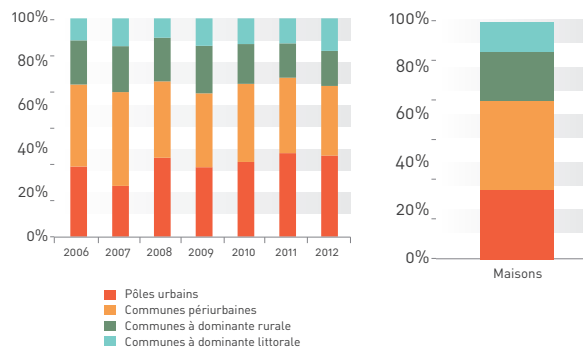
Ventes de biens immobiliers anciens (plus de cinq ans) dans la CCPLD entre 2006 et 2012



Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012 - Traitement ADEUPa

au poids du parc de logements individuels dans chaque secteur. Les communes urbaines et périurbaines concentrent ainsi un peu plus de la moitié de l'activité. Le marché est en revanche plus modéré dans les communes à dominante rurale puisque cet espace enregistre en moyenne 20 % des transactions.

Répartition par secteurs géographiques des ventes de maisons anciennes (plus de cinq ans) dans la CCPLD entre 2006 et 2012



Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012 - Traitement ADEUPa

169 000 €
C'EST LE PRIX MOYEN D'UNE MAISON D'OCCASION
DANS LA CCPLD

←
Maisons d'occasion tout confort T3 et plus acquises par des particuliers hors vente de logement social - prix compris entre 30 000 € et 700 000 €.

Un marché de la maison individuelle encore accessible...

Le prix moyen d'une maison d'occasion s'établit autour de 169 000 € en 2012 dans la CCPLD, contre 180 000 € pour le Pays de Brest.

La CCPLD présente un panel assez large de possibilités d'accession, des prix abordables aux maisons d'exception, ce qui permet à des profils variés de venir s'installer sur le territoire.

Considérant que l'accession sociale se situe à moins de 160 000 € tout compris, on observe que cette partie de l'offre s'établit encore à près de 40 % des transactions en 2012. Les professionnels de l'immobilier observent d'ailleurs que l'accession sociale se tourne davantage vers le

marché ancien. Le coût d'achat des maisons d'occasion présenté ici ne tient cependant pas compte du coût des travaux à réaliser, généralement d'autant plus nécessaires que l'investissement initial est faible. Si le montage financier du projet ne tient pas compte de ce surcoût, les accédants ne parviennent pas à engager le programme de travaux et peuvent être confrontés à des situations de mal-logement.

Le marché des maisons au-delà de 250 000 € reste assez peu présent dans le territoire et représente 10 % des transactions en 2012.

La répartition géographique des transactions en fonction de leur prix témoigne d'un marché plus abordable dans les communes à dominante rurale où la moitié des transactions se situe dans la tranche inférieure à 140 000 €. À l'inverse, les maisons les

Prix moyen des maisons T3 et plus en 2012 dans les communautés du Pays de Brest

EPCI	Nombre de maisons	Moyenne des prix TTC
CC Pays de Landerneau Daoulas	203	168 966 €
Brest métropole	822	193 199 €
CC du Pays d'Iroise	278	184 263 €
CC du Pays des Abers	203	160 801 €
CC Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes	157	144 889 €
CC de l'Aulne Maritime	71	139 617 €
CC de la Presqu'île de Crozon	141	194 597 €

Source : DGFIP-mutations 2012-Traitement ADEUPa. Maisons T3 et plus, de plus de 5 ans, tout confort, vendues à des particuliers, hors ventes de logements sociaux, prix TTC compris entre 30 000 € et 700 000 €



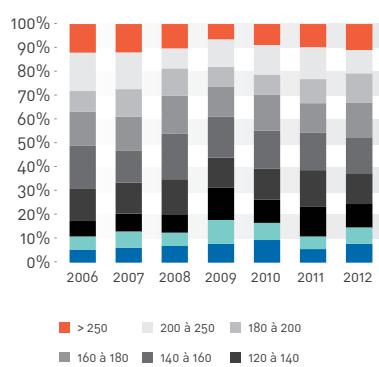
Photo : ADEUPa

plus chères sont globalement plus représentées dans le pôle urbain. La répartition territoriale des prix laisse toutefois apparaître une distribution assez équilibrée dans le territoire et l'ensemble des secteurs propose des possibilités variées.

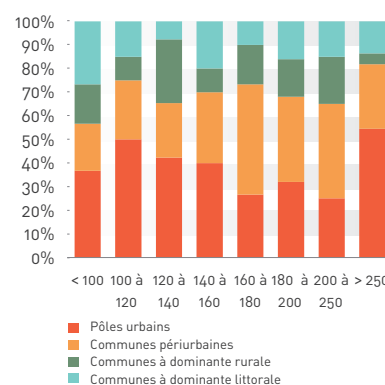
Les acquéreurs de maisons proviennent pour un peu plus de la moitié (52 %) de communes extérieures à la CCPLD. La situation est un peu différente de celle du marché du terrain à bâtir où les acquéreurs proviennent pour 46 % de l'extérieur. Ceci témoigne de la grande attractivité que le marché de l'occasion de la CCPLD exerce sur les candidats accédants en raison des prix, dont on a vu qu'ils couvraient un large panel, mais aussi de la qualité de vie qu'offre le territoire.

Près de la moitié des acquéreurs de maisons dans les communes urbaines et périurbaines habitait déjà ce secteur avant leur acquisition (46 %). Cette proportion n'est que de 23 % dans le secteur rural. Ici, les communes accueillent davantage de nouveaux arrivants. Il peut s'agir par exemple de ménages locataires dans d'autres secteurs profitant de la présence d'une offre plus accessible pour accéder à la propriété.

Ventes de maisons par tranche de prix en milliers d'€

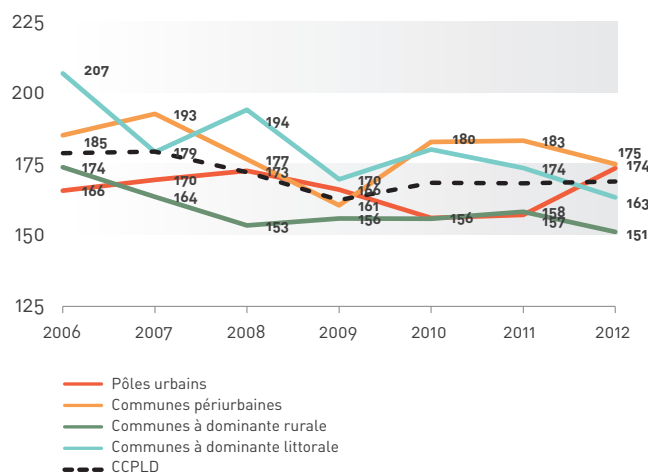


Ventes de maisons* par tranche de prix et par secteurs en 2012 en milliers d'€



Source : DGFIP-mutations 2012-Traitement ADEUPa
* Maisons T3 et plus de plus de 5 ans, tout confort, vendues à des particuliers, hors vente de logements sociaux, prix ttc compris entre 30 000 € et 700 000 €

Prix moyen des maisons en milliers d'€ dans la CCPLD



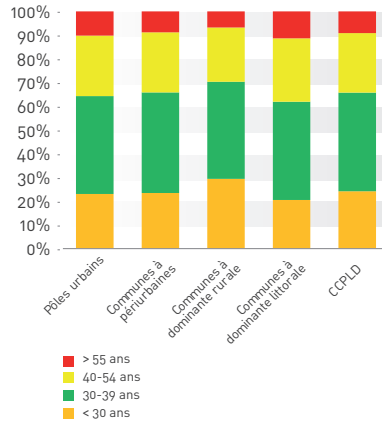
L'âge des acquéreurs de maisons corrobore cette assertion. En effet, les moins de 39 ans, et singulièrement les moins de 30 ans, sont davantage représentés dans les communes à dominante rurale que dans les autres. À l'inverse, les communes à dominante littorale sont plus attractives pour les plus de 55 ans, vraisemblablement en lien avec le tropisme qu'exerce le bord de mer sur les retraités, mais également sur les personnes disposant de budgets plus confortables, donc souvent secundo voire tertio accédants.

Quant aux catégories socioprofessionnelles des acquéreurs, les professions libérales et les retraités sont plus représentés dans les communes à dominante littorale alors que les employés et les ouvriers le sont davantage dans les communes à dominante rurale. Ces observations sont à mettre en relation avec l'âge des acquéreurs mais également avec le prix des maisons achetées.

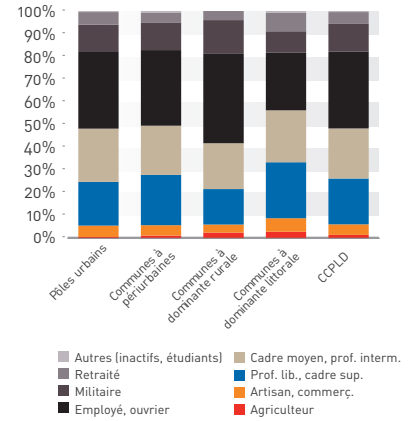
... mais des appartements relativement chers

Après avoir évolué régulièrement à la hausse, le montant des transactions d'appartements dans la CCPLD semble se stabiliser aux alentours de 85 000 €, pour une moyenne départementale proche des 90 000 €. L'année 2011 fait exception, avec un montant moyen nettement plus élevé (104 000 €). L'explication réside en partie dans le fait que moins de petits appartements ont été vendus cette année-là. En effet, en 2011, 36 % des transactions concernent un T2 ou moins, quand les autres années cette proportion est plutôt de l'ordre de 50 %.

Âge des acquéreurs de maisons en fonction de la localisation du bien (période 2006-2012)



CSP* des acquéreurs de maisons en fonction de la localisation du bien (période 2006-2012)



Source : DGFIP-mutations 2012 - Traitement ADEUPa
*CSP : Catégories socioprofessionnelles



Maisons T3 et plus de plus de 5 ans, tout confort, vendues à des particuliers, hors vente de logements sociaux, prix TTC compris entre 30 000 € et 700 000 € vendues entre 2006 et 2012

Prix moyen des appartements anciens (plus de cinq ans)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC	moy. des prix TTC
CCPLD	203	203	203	203	203	203	168 966 €
Finistère	822	822	822	822	822	822	193 199 €

Source : DGFIP-mutations 2006 à 2012 - Traitement ADEUPa appartements de plus de 5 ans, tout confort, vendus à des particuliers, hors vente de logements sociaux, prix ttc compris entre 30 000 € et 700 000 € (en 2012 : plus de 12 m² seulement)

À RETENIR

Constats

- Un marché de l'occasion dynamique, s'appuyant fortement sur une offre de maisons.
- Un marché de l'appartement également présent, notamment dans la ville-centre (le plus important du Pays de Brest après celui de Brest métropole).
- Une moyenne de prix de maisons anciennes à 169 000 € en 2012, contre 180 000 € dans le Pays de Brest.
- Une offre diversifiée, allant de l'abordable aux maisons à plus de 200 000 €.

- Des maisons en moyenne plus accessibles dans les communes à dominante rurale, attirant une population jeune de primo-accédants.
- Un littoral plus cher, d'où une part d'accédants de plus de 55 ans plus importante.

Enjeux

- Améliorer les conditions d'accession dans l'existant en accompagnant techniquement et financièrement les ménages.
- Favoriser l'amélioration thermique et le confort des logements.

ÉVALUATION DU PLH 2008-2013

La CCPLD a approuvé le Programme Local de l'Habitat précédant le présent document le 1^{er} février 2008.

Le document se déclinait en sept orientations.

1. Relancer l'activité de production de logements afin de maintenir le dynamisme démographique sur le territoire
2. Renouveler et diversifier le parc locatif social dans une logique d'aménagement du territoire
3. Favoriser l'installation des jeunes par le développement de l'accession à la propriété
4. Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques
5. Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien
6. Promouvoir un habitat plus sain et plus durable
7. Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Une évaluation de ce PLH a été menée fin 2012, dont voici la synthèse par orientations. Un bilan de l'état d'avancement de chacune des actions ainsi qu'un bilan financier à mi-parcours se trouvent également en annexe.

Relancer l'activité de production de logements afin de maintenir le dynamisme démographique sur le territoire

La généralisation d'une servitude de mixité sociale dans les PLUs communaux a permis le développement du logement locatif social sur le territoire, avec notamment l'atteinte depuis 2010 de l'objectif de production du PLH de 52 logements sociaux par an. Cette mesure est généralement identifiée par les élus des différentes communes comme le principal apport du PLH. Elle leur a permis de négocier avec les bailleurs sociaux et aménageurs privés, voire de mieux faire accepter la production sociale à la population communale.

Il n'existe pas de réelle politique foncière à l'échelle communautaire, la compétence urbanisme restant communale. Les communes du territoire n'ont pas toutes la même stratégie d'ouverture à l'urbanisation. Elles se développent plutôt par le biais de lotissements, privés dans les espaces les plus attractifs,

communaux en milieu rural (moins attractif pour les promoteurs privés) ou périurbain (pour contenir les prix de sortie des opérations).

À ce jour, seule la commune de Loperhet s'est lancée dans la réalisation d'une ZAC à dominante habitat. Or, la confrontation de plusieurs communes à un phénomène de rétention foncière ainsi qu'à l'augmentation progressive du prix du foncier milite en faveur de la mise en place d'outils permettant une maîtrise des coûts, de l'urbanisation et de la diversification de l'offre d'habitat.

Renouveler et diversifier le parc locatif social dans une logique d'aménagement du territoire

En 2009 a été mis en place un accord-cadre entre la CCPLD et les opérateurs HLM intervenant sur son territoire. En plafonnant les aides de la collectivité et en fixant ses limites d'intervention, l'accord a marqué la fin d'une politique à « guichet ouvert », où la CCPLD prenait parfois connaissance de l'opération seulement au moment de son financement.

Couplé à la généralisation de l'application de la servitude de mixité sociale, l'accord a permis le développement de l'offre en logements locatifs sociaux du territoire communautaire et sa diversification, autant en milieu urbain qu'en milieu rural et littoral.

Ainsi, entre 2008 et 2011, 158 logements sociaux ont été agréés dans la CCPLD, soit la moitié des objectifs de production du PLH pour la période 2008-2013. Les PLAI-O représentent un quart de la programmation, dépassant ainsi déjà les objectifs fixés pour les six ans du PLH. Les PLUS sont également en passe de dépasser les prévisions du PLH, notamment en milieu rural. En revanche, les dispositifs d'accession sociale à la propriété et les logements adaptés restent peu présents (voire absents) des programmes pour le moment.

Cet accord-cadre s'est également accompagné d'une baisse globale du montant moyen des aides de la CCPLD. Cependant, avec une moyenne de 12 500 € versés par logement, elles restent significatives par rapport à celles versées par les autres communes du département.

Depuis 2010, la CCPLD contribue elle-même au développement et à la diversification de son parc locatif social en se plaçant comme opérateur de programmes mixtes habitat/commerce ou habitat/services, généralement en acquisition-amélioration, en centres-bourgs.

Enfin, concernant le renouvellement du parc, notamment à Landerneau, la CCPLD a instauré, via l'accord-cadre, des aides à la réhabilitation et à la résidentialisation des immeubles collectifs mais n'a pas été sollicitée pour le moment par les organismes HLM.

Favoriser l'installation des jeunes par le développement de l'accession à la propriété

Malgré la mise en place de l'ensemble des outils prévus par le PLH, la politique d'accession sociale de la collectivité peine à se développer, se heurtant entre autres à l'évolution des dispositifs nationaux. Ainsi le Pass-Foncier, dispositif plébiscité tant par les élus que par les ménages, a pris fin au 31/12/2010 suite à la loi de finances de 2011 qui supprime le bénéfice de la TVA à taux réduit.

La mise en place d'un abondement du PTZ de 10 000 € abondé à 2 000 € pour l'accession à la propriété dans l'ancien n'a pas connu le succès escompté, du fait d'une part d'un manque de communication autour de ce dispositif, et d'autre part de l'évolution du PTZ en faveur des logements éco-performants d'abord, d'un recentrage vers les seuls logements neufs ensuite.

Le PSLA est donc actuellement la seule formule sécurisée d'accession à coût abordable restante. Or, ce produit se développe peu au sein du pays de Landerneau-Daoulas : entre 2008 et 2011, 17 PSLA ont été programmés – l'objectif était de 14 logements annuels, soit 56 sur cette même période. Le PSLA est en effet aujourd'hui du ressort exclusif



des organismes HLM, eux-mêmes peu enclins à le développer sur le territoire.

Développer un parc de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques

Les personnes âgées

La demande à venir en structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes est difficile à estimer. Le Schéma Gérontologique du Finistère n'a pas identifié la CCPLD comme étant un territoire prioritaire et, à ce jour, aucune structure d'hébergement supplémentaire n'a été créée. Aux dires des élus, la thématique de l'habitat des personnes âgées constitue cependant un enjeu dans la composante adaptation des logements et maintien à domicile.

L'OPAH mise en place en 2012 (cf. orientation 5) devrait alors contribuer au développement de l'offre d'habitat adapté dans le parc privé existant, mais ce dispositif étant très récent il est trop tôt pour pouvoir en tirer un

premier bilan.

De même, on peut noter la mise en place progressive de programmes d'adaptation des logements locatifs sociaux. Habitat 29 par exemple propose actuellement 23 logements dédiés aux personnes âgées et 3 autres adaptés pour du handicap lourd. Il prévoyait pour 2013 une adaptation à la perte d'autonomie de 30 logements supplémentaires (réhabilitation du Voas Glaz, Landerneau) et pourrait à ce titre bénéficier de l'aide communautaire inscrite dans l'accord-cadre.

Le logement d'urgence

La CCPLD s'est emparée de la problématique de l'hébergement d'urgence en confiant la gestion des cinq logements landernéens concernés à l'AGEHB. Ce dispositif n'a pas permis de développer mais plutôt de pérenniser l'offre en hébergement d'urgence, de porter cette problématique à l'échelle communautaire et de professionnaliser l'accompagnement social des personnes hébergées.

Les jeunes

Le lancement d'une étude sur



qu'architecturale, des opérations d'urbanisme. Certaines communes se sont ainsi lancées dans la réalisation d'éco-quartiers communaux, d'autres ont sollicité l'aide d'un architecte-conseil pour certaines opérations.

Une majoration de l'aide financière au logement locatif social et intermédiaire éco-conditionnée est inscrite dans l'accord-cadre passé entre la CCPLD et les organismes HLM. Parmi les logements locatifs sociaux programmés depuis fin 2009, 57 devraient percevoir cette aide de la CCPLD. Ce nombre important d'aides mobilisé en seulement deux ans (presque deux fois plus que les objectifs annuels du PLH) reflète l'amélioration globale de la prise en compte de la qualité environnementale des opérations dans la CCPLD, particulièrement en termes de réduction des consommations énergétiques. Cette progression a notamment été renforcée par la mise en place de normes nationales, thermiques par exemple (RT2012).

Mettre en place un dispositif opérationnel de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat

Le service Habitat de la CCPLD réalise chaque année un bilan des actions menées sur son territoire dans le cadre de son rapport d'activité. Ce suivi est complété par l'Observatoire de l'Habitat de l'ADEUPa qui analyse à l'échelle du Pays de Brest puis, depuis 2012, de chaque Communauté, l'évolution des différents marchés : foncier, neuf, occasion, social...

l'habitat des jeunes en septembre 2012 va permettre une meilleure appréhension des besoins de ce public à l'échelle de la CCPLD.

Les gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2012-2017 estime que, suite à l'ouverture d'une nouvelle aire de 20 places et à la réhabilitation de l'aire préexistante à Landerneau, le dispositif d'accueil permanent sur la CCPLD est suffisant pour répondre aux besoins du territoire. En revanche, en termes d'accueil temporaire, il préconise la mise en place d'une aire pérenne pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon).

Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien

Sans véritable dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé depuis fin 2006, la CCPLD a lancé en

2012 une OPAH Développement Durable sur l'ensemble de son territoire pour une période de cinq ans. Centrée sur les propriétaires occupants et l'amélioration des performances énergétiques, notamment du fait d'une réorientation des aides de l'Anah et de la mise en place d'un Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique au niveau national, ce dispositif a pour objectif d'accompagner 630 logements entre 2012 et 2016.

Promouvoir un habitat plus sain et plus durable

En 2009, une charte de l'environnement a été élaborée à l'échelle de la CCPLD, réaffirmant la volonté de la collectivité de favoriser l'Approche Environnementale de l'Urbanisme dans les opérations d'aménagement. Néanmoins, dans les faits, aucune démarche de ce type n'a pour l'instant été engagée sur le territoire. Les maires se montrent pourtant sensibles à la qualité, tant environnementale

DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS : ÉLÉMENTS DE CADRAGE

La définition des orientations d'un PLH est un exercice qui relève de choix politiques stratégiques de la CCPLD. S'il doit prendre en compte les éléments du diagnostic issus de la première phase du travail, cet exercice est également encadré par :

- les objectifs assignés aux PLH en général par le code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire : répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ;
- les orientations prescriptives du SCoT du Pays de Brest avec lesquelles le PLH de la CCPLD doit être compatible, et qui peuvent constituer des guides assez précis.

Code de la construction et de l'habitation : production neuve, requalification du parc et réponse aux besoins des ménages sont les principaux axes du document d'orientation

D'après les articles L302-1 et R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH. Il indique notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH :
- les objectifs d'offre nouvelle,
- la typologie des logements à construire, précisant notamment l'offre en logements locatifs sociaux,
- les principes retenus pour répondre aux besoins, notamment ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. Devront notamment être développés,
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques

d'attribution des logements locatifs sociaux,

- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, notamment des étudiants,
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, les communes ou secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.

SCoT du Pays de Brest : un objectif de production de 300 logements par an dans la CCPLD

Rendu exécutoire le 27 novembre 2011, le SCoT du Pays de Brest définit un certain nombre d'impératifs qui devront guider la répartition des objectifs de production par commune dans le PLH.

Dans un souci de maintien de la population et des services des communes d'une part, de renfort de la croissance démographique du Pays de Brest d'autre part, il fixe à 300 l'objectif annuel de production de résidences principales dans la CCPLD. Cet objectif pourra intégrer la remise sur le marché de logements vacants et devra être réparti par communes en tenant compte des principes suivants :

Privilégier la production de logements dans les pôles

Le SCoT propose en effet d'appuyer la politique de production de logements neufs prioritairement sur les pôles métropolitains, structurants et d'équilibre. La CCPLD dispose d'un pôle structurant : Landerneau, et d'un pôle d'équilibre : Daoulas.



Photo : Timothée Douy

Lier le développement communal à l'offre d'équipements et la desserte en transports collectifs

Le SCoT recommande ainsi à chaque commune de porter l'effort de construction prioritairement dans son centre, où se concentrent les services, équipements et dessertes en transports collectifs.

Garantir une offre diversifiée pour répondre aux besoins des populations

Pour ce faire, le SCoT prescrit des objectifs à atteindre en matière de représentativité du parc locatif conventionné dans le parc total de résidences principales. Ces objectifs sont modulés en fonction du type de polarité :

- 10 % minimum du parc de résidences principales pour Landerneau (pôle structurant),
- 7 % minimum pour Daoulas (pôle d'équilibre),
- 5 % pour les autres communes, sous réserve de la vérification

d'une réelle demande.

Il s'agit d'objectifs à atteindre à l'échéance du SCoT (10 ans), ce qui nous amène en 2020 et correspond plus ou moins à l'échéance du PLH (2015-2021). Le respect de ces objectifs, et en particulier le rattrapage qu'il engendre dans la plupart des communes, conditionne l'objectif de production globale de logements.

Privilégier le renouvellement urbain

Le SCoT définit le renouvellement urbain comme la part des constructions neuves localisées en zone U, soit par réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants, soit par construction dans des terrains non bâtis. Il prescrit ainsi des objectifs minimum de production de logements en zone U suivant le type de polarité :

- 20 % dans les pôles structurant,
- 15 % dans les pôles d'équilibre,

- 10 % dans les autres communes.

ANNEXES

Méthodologie : principales sources mobilisées

Ce diagnostic repose en grande partie sur les données de l'INSEE (recensements de 1962 à 2010) : démographie, économie, parc de logements... Les données sur les migrations résidentielles datent cependant de 2008, car elles ne sont plus produites depuis, suite à un changement de questionnaire.

La vacance du parc de logements est analysée suivant le recensement général de la population et le fichier FILOCOM de 2009 (Fichier des LOGements par COMMunes). Construit par la Direction Générale des Impôts pour les besoins du Ministère de l'Équipement, ce fichier est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Sa diffusion répond à des règles très strictes. Le fichier FILOCOM permet l'analyse de la vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inhabités depuis plus de deux ans du fait de leur vraisemblable inadaptation à l'occupation, tandis que le recensement détermine la vacance du logement à un moment donné, quelle que soit sa durée. Ainsi la vacance dite « frictionnelle » est également comptabilisée alors qu'elle ne reflète pas forcément une difficulté de structure, mais simplement un moment de la « vie » des logements entre deux locataires ou propriétaires.

La qualification de l'état des logements privés est complétée par la méthode « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI).

Évolution de la population municipale entre 1999 et 2011

Localisation	Population 1999	Population 2011	Taux d'évolution annuel moyen 1999-2011
Daoulas	1 792	1 779	-0,06%
Dirinon	2 341	2 428	0,30%
La Forest-Landerneau	1 597	1 823	1,11%
Hanvec	1 595	1 959	1,73%
Hôpital-Camfrout	1 640	2 173	2,37%
Irvillac	1 011	1 364	2,53%
Landerneau	14 274	15 148	0,50%
Lanneuffret	113	132	1,30%
Logonna-Daoulas	1 582	2 098	2,38%
Loperhet	3 465	3 616	0,36%
La Martyre	596	764	2,09%
Pencran	1 251	1 779	2,98%
Ploudiry	808	891	0,82%
Plouédern	2 558	2 783	0,71%
La Roche-Maurice	1 704	1 910	0,96%
Saint-Divy	1 407	1 384	-0,14%
Saint-Eloy	174	216	1,82%
Saint-Thonan	1 164	1 442	1,80%
Saint-Urbain	1 199	1 528	2,04%
Tréflévénez	221	278	1,93%
Le Tréhou	408	604	3,32%
Trémaouézan	431	523	1,63%
Communes à dominante littorale	3 222	4 271	2,38%
Communes à dominante rurale	6 556	8 259	1,94%
Communes périurbaines	15 487	17 165	0,86%
Pôles urbains	16 066	16 927	0,44%
CCPLD	41 331	46 622	1,01%
Pays de Brest	374 761	391 151	0,36%
Finistère	852 685	899 870	0,45%

Développée sous l'égide du Ministère chargé du Logement afin d'aider les territoires infra-départementaux à identifier leurs secteurs à risque en matière d'habitat, elle consiste en un croisement de données fiscales, notamment les catégories cadastrales des biens (de « 1 : grand luxe » à « 8 : très médiocre ») et le niveau de ressources des occupants.

L'analyse du parc de logements sociaux repose sur deux sources. Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) donne la composition du parc par communes au 1er janvier 2012.

Les données relatives aux demandes et attributions proviennent quant à elles du Fichier Unique de la demande locative sociale, mis en place en avril 2011 par les bailleurs sociaux du Finistère réunis au sein de l'Association Départementale des Organismes HLM. Cet outil, dont l'objectif principal est de simplifier et de faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, permet de mutualiser les connaissances de la demande pour mieux connaître et satisfaire les besoins.

Enfin, pour l'analyse de la

construction neuve, l'ADEUPa utilise le fichier Sit@del 2 des permis de construire géré par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. L'analyse du marché foncier s'effectue à partir d'une retranscription exhaustive des extraits d'actes notariés des transactions. L'analyse du marché de l'occasion est réalisée sur la base de la retranscription chaque année de l'ensemble des actes notariés immobiliers sur tout le département du Finistère auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Logement locatif social :
composition du parc par communes
et délais d'attribution
*Parc de logements locatifs sociaux par
commune au 1^{er} janvier 2012*

Revenu médian par unité de consommation en 2011

Communes à dominante littorale	Hôpital-Camfrout	21 019 €
	Logonna-Daoulas	20 799 €
Communes à dominante rurale	Hanvec	19 489 €
	Irvillac	19 763 €
	Lanneuffret	18 061 €
	La Martyre	17 894 €
	Ploudiry	17 773 €
	Saint-Eloy	16 059 €
	Saint-Urbain	20 532 €
	Tréflévénez	17 097 €
	Le Tréhou	16 519 €
	Trémaouézan	19 953 €
Communes périurbaines	Dirinon	21 161 €
	La Forest-Landerneau	22 773 €
	Loperhet	22 801 €
	Pencran	21 375 €
	Plouédern	20 254 €
	La Roche-Maurice	20 482 €
	Saint-Divy	20 983 €
	Saint-Thonan	20 601 €
Pôles urbains	Daoulas	21 714 €
	Landerneau	19 065 €
CCPLD		19 667 €
Finistère		18 053 €

Source : Insee-DGFIP - Revenus fiscaux localisés des ménages 2011

	Total	% du parc de résidences principales 2012	HLMo et autres financements avant 1977	PLA social et ordinaire	PLA LM/PLATS/PLAI	PLUS	PLA d'intégration	PLS et PLI
Daoulas	17	2,4 %		13		4		
Dirinon	31	3,3 %	5	12		14		
La Forest-Landerneau	27	3,9 %		22		5		
Hanvec	30	3,7 %	6	19	2	3		
Hôpital-Camfrout	26	2,9 %		24	2			
Irvillac	14	2,7 %		12		2		
Landerneau	1 101	16,1 %	671	172	35	215	5	3
Logonna-Daoulas	20	2,3 %		12	2	4	2	
Loperhet	48	3,6 %		23		19	3	3
La Martyre	25	8,6 %		14	1	10		
Pencran	22	3,6 %		12		10		
Ploudiry	17	4,8 %	6	4	2	5		
Plouédern	24	2,2 %		18		6		
La Roche-Maurice	22	3,1 %		18	4			
Saint-Divy	9	1,8 %		4		5		
Saint-Eloy	3	3,4 %				3		
Saint-Thonan	14	2,8 %		8	1	5		
Saint-Urbain	13	2,3 %		7		6		
Tréflévénez	4	4,0 %		2		2		
Le Tréhou	9	3,9 %		3		6		
Trémaouézan	4	2,1 %		4				

Source : RPLS 2012, Insee RP2010

Logement locatif social : composition du parc par commune et délais d'attribution

Délais d'attribution d'un logement social dans la CCPLD (demandes externes)

Localisation de l'attribution	< 1 mois	1-2 mois	2-3 mois	3-6 mois	6-12 mois	% délai ≤ 1 an	12-24 mois	24 mois et +	% délais ≥ 1 an	Total
Communes à dominante littorale	1	2	0	2	4	90 %	0	1	10 %	10
Communes à dominante rurale	3	1	2	2	4	80 %	1	2	20 %	15
Communes périurbaines	2	4	7	7	13	87 %	5	0	13 %	38
Pôles urbains	10	24	27	28	18	85 %	11	8	15 %	126
CCPLD	16	31	36	39	39	85%	17	11	15%	189

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 31 décembre 2012) - Bailleurs sociaux. Traitement ADEUPa

Le parc privé potentiellement indigne en 2007 par commune

	Résidences principales (RP) potentiellement indignes (PI)		Nombre de logements individuels PI		Nombre de logements PI construits avant 1949	
	Effectifs	% des RP privées	Effectifs	% des logts PI	Effectifs	% des logts PI
Daoulas	15	2,2%	14	93%	s	s
Dirinon	26	3,0%	17	65%	14	54%
La Forest-Landerneau	s*	s	s	s	s	s
Hanvec	41	5,3%	39	95%	30	73%
Hôpital-Camfrout	30	3,7%	27	90%	24	80%
Irvillac	32	6,3%	32	100%	23	72%
Landerneau	192	3,4%	104	54%	111	58%
Lanneuffret	s	s	s	s	s	s
Logonna-Daoulas	39	4,6%	35	90%	28	72%
Loperhet	32	2,6%	31	97%	23	72%
La Martyre	13	5,0%	11	85%	s	s
Pencran	14	2,8%	12	86%	s	s
Ploudiry	14	4,3%	14	100%	12	86%
Plouédern	40	3,9%	39	98%	28	70%
La Roche-Maurice	25	3,7%	23	92%	14	56%
Saint-Divy	s	s	s	s	s	s
Saint-Eloy	s	s	s	s	s	s
Saint-Thonan	12	2,6%	12	100%	s	s
Saint-Urbain	14	2,8%	14	100%	13	93%
Tréflévénez	s	s	s	s	s	s
Le Tréhou	14	7,3%	13	93%	11	79%
Trémaouézan	s*	s*	s*	s*	s*	s*
CCPLD	589	3,5%	473	80%	389	66%
Finistère	19 763	5,7%	13 271	67%	12 441	63%

*s : secret statistique - Source : Données PPPI - DDTM 29 - Service Habitat

Localisations des constructions neuves sur les périodes 1999-2007 et 2008-2012, représentativité par rapport aux parcs de résidences principales

	Logements mis en chantier entre 2008 et 2012	Soit par an	Soit sur le parc de RP de 2008 (par an)	Logements mis en chantier entre 1999 et 2007	Soit par an	Soit sur le parc de RP de 1999 (par an)
Daoulas	16	3	0,5 %	79	9	1,4 %
Dirinon	32	6	0,7 %	98	11	1,4 %
La Forest-Landerneau	30	6	0,9 %	104	12	2,0 %
Hanvec	43	9	1,1 %	108	12	1,8 %
Hôpital-Camfrout	81	16	2,0 %	137	15	2,1 %
Irvillac	30	6	1,1 %	84	9	2,3 %
Landerneau	315	63	0,9 %	1 051	117	1,9 %
Lanneuffret	8	2	3,5 %	7	1	1,8 %
Logonna-Daoulas	55	11	1,3 %	144	16	2,4 %
Loperhet	113	23	1,8 %	138	15	1,4 %
La Martyre	7	1	0,5 %	75	8	3,8 %
Pencran	80	16	2,9 %	194	22	5,3 %
Ploudiry	6	1	0,3 %	48	5	1,8 %
Plouédern	63	13	1,2 %	133	15	1,6 %
La Roche-Maurice	41	8	1,2 %	110	12	2,0 %
Saint-Divy	66	13	2,8 %	43	5	1,1 %
Saint-Eloy	5	1	1,2 %	15	2	2,2 %
Saint-Thonan	95	19	4,0 %	99	11	2,9 %
Saint-Urbain	59	12	2,2 %	137	15	3,8 %
Tréflévénez	2	0	0,4 %	17	2	2,3 %
Le Tréhou	43	9	4,1 %	31	3	2,0 %
Trémaouézan	11	2	1,3 %	39	4	3,1 %
Total CCPLD	1 201	240		2 891	321	

Source : INSEE RP1999, RP 2008 – SITADEL2 - Traitement ADEUPa

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2008-2013

ORIENTATION 1 : RELANCER L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AFIN DE MAINTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE		
Action 1	Mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de plus de 4 logements	La totalité des communes ayant un PLU a intégré cette notion ou est en train de le faire
Action 2	Maintien d'une subvention communautaire pour couvrir le différentiel foncier concernant le logement aidé	Formalisé par l'accord-cadre de 2009 entre la CCPLD et les organismes HLM
	Accompagnement par les services techniques communautaires des communes pour la mise en place de procédures comme la ZAC ou la ZAD	Pas d'accompagnement spécifique mis en place, une seule ZAC à vocation Habitat lancée pendant la durée du PLH
	Financement par la Communauté de Communes des frais de portage de foncier au prorata des lots réservés à des logements aidés	Aucune aide communautaire mise en place hormis celles prévues par l'accord-cadre
Incitation à la production des lots réservés à l'accession sociale par la mise en place d'une aide communautaire		
ORIENTATION 2 : RENOUELER ET DIVERSIFIER LE PARC SOCIAL DANS UNE LOGIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE		
Action 3	Mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux sous forme d'un accord-cadre avec trois nouveaux principes d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> > L'acquisition du foncier ou de l'immobilier par l'organisme > L'intervention de la CCPLD sous formes de subventions d'équilibre et d'aides à la viabilisation des terrains > La nécessité que l'organisme HLM prévoit en moyenne au moins 10% de fonds propres. 	Un accord-cadre formalisant les engagements de la CCPLD et des bailleurs sociaux a été établi en 2009
	Objectifs de production entre 2008 et 2013 : PLUS : 126 / PLAI-0 : 36 / PLAI-A : 18 / PLS : 18 / PSLA : 84	Nombre de logements agréés entre 2008 et 2011 > PLUS : 98 / PLAI-0 : 40 / PLAI-A : 0 / PLS : 3 / PSLA : 17
Action 4	Réhabilitation des immeubles collectifs à raison de 50 logements par an, soit 300 logements sur 6 ans, en priorisant : <ul style="list-style-type: none"> > L'adaptation aux besoins des personnes âgées et des PMR > La réduction des charges > La sécurité des immeubles 	Aides communautaires à l'amélioration et à la résidentialisation des immeubles collectifs inscrites dans l'accord-cadre mais aucune sollicitation par les bailleurs sociaux pour le moment
	Résidentialisation des immeubles collectifs avec une intervention définie par les programmes de renouvellement urbain des organismes	Programme Voas Glaz à Landerneau – 136 logements – ayant fait l'objet d'une réhabilitation en 2013
ORIENTATION 3 : FAVORISER L'INSTALLATION DES JEUNES PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ		
Action 5	La location-accession avec la mobilisation du PSLA : 14/an	Mise en place des différents dispositifs mais une politique d'accession sociale qui a du mal à se développer car se heurtant notamment à l'évolution des dispositifs nationaux
	Une accession sociale par une neutralisation du foncier avec le Pass-Foncier : 20/an	
	Abondement du Prêt à Taux Zéro dans le parc ancien et la construction neuve : 40/an	Entre 2008 et 2011, 17 PSLA agréés, 43 dossiers Pass-Foncier aboutis, 8 dossiers PTZ aboutis (deux notifiés récemment)
ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES		
Action 6	Réalisation de 2 nouveaux logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements locatifs sociaux, soit 46 sur 6 ans	Mise en place d'une aide communautaire en faveur de la production de logements adaptés.
		Difficulté de connaître le nombre de logements adaptés neufs réellement produits
Action 7	Développer l'offre d'hébergement collectif : résidences, foyers-logements, EHPAD, structure d'accueil de jour pour personnes dépendantes <i>Cette action s'inscrit dans le cadre d'une négociation sur la prise en compte des besoins avec le CG29 dans le cadre du futur schéma départemental gérontologique.</i>	Projets de résidences-services
		Le schéma gérontologique du Finistère n'a pas identifié la CCPLD comme territoire prioritaire.
		Aucune nouvelle structure d'hébergement pour personnes âgées dépendantes créée
		Projet de construction nouvelle et d'extension de l'EHPAD de Loperhet

Action 8	Création de 4 nouveaux logements sur le territoire	Un logement supplémentaire à Landerneau
	Mise en place d'un partenariat avec une association intermédiaire pour l'accompagnement des ménages accueillis	Partenariat AGEHB / HLM / CCPLD
	Développement des actions d'accompagnement pour favoriser la sortie du logement d'urgence : sous-location et bail-glissant avec une expérimentation sur 10 logements du parc existant	Aucune expérimentation de ce type mise en place à ce jour > Mais partenariat avec les organismes HLM propriétaires des logements d'urgence facilite l'accès au parc social
Action 9	Solutions à court terme : > Mobiliser environ 20 logements diffus gérés par une association comme un FJT brestois pouvant intégrer un projet pédagogique > Mobiliser une dizaine de logements existants dans le parc public > Créer une dizaine de logements	Aucune réalisation à ce jour
	Solution à moyen terme : lancement d'une étude afin de définir les réels besoins sur le secteur pour les jeunes en matière d'habitat, d'accueil, d'accompagnement...	Lancement en septembre 2012 d'une étude sur le logement des jeunes dans la CCPLD
Action 10	Réhabilitation de l'aire d'accueil de Landerneau	Réhabilitation de l'aire de Bel-Air : agrandissement des emplacements, installation de blocs sanitaires privés...
	Création d'une nouvelle aire d'accueil à Landerneau	Ouverture d'une nouvelle aire de 20 places à Saint-Ernel - Landerneau
	Création de 3 terrains familiaux (hors Landerneau)	Non réalisés faute d'expression et d'identification de besoins
	Mise en place d'un groupe de travail concernant la sédentarisation et la réalisation des terrains familiaux privés	Aucune mise en œuvre à ce jour
ORIENTATION 5 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN		
Action 11 Action 12 Action 13	Mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Landerneau et d'une OPAH Développement Durable sur le reste du territoire.	Lancement en 2012 d'une OPAH Développement Durable sur l'ensemble de son territoire pour une période de 5 ans OPAH-RU non mise en œuvre
ORIENTATION 6 : PROMOUVOIR UN HABITAT PLUS SAIN ET PLUS DURABLE		
Action 14	Arrêter un référentiel de qualité environnementale des nouvelles zones d'habitat (charte) et définir son dispositif de mise en œuvre	Aucune mise en œuvre à ce jour, hormis l'élaboration d'une charte de l'environnement en 2009
	Favoriser l'approche AEU lors de la réalisation d'opérations d'aménagement privées ou publiques	
	Mettre en place un dispositif incitatif pour les communes s'engageant dans ce type de démarche	
Action 15	Mise en place d'une aide communautaire correspondant à une majoration de l'aide au logement social dans la limite de 15 logements par an (logements inscrits dans une démarche AEU ou retenus par la certification « Habitat & Environnement »)	Majoration de l'aide au logement social, inscrite dans d'accord-cadre. Cependant, elle est conditionnée à l'atteinte de la classe B (puis A à partir de 2011) du DPE et non à l'inscription dans une démarche AEU 57 logements sociaux agréés depuis l'accord-cadre comptent cette aide dans leur plan de financement
ORIENTATION 7 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPÉRATIONNEL DE SUIVI-ÉVALUATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT		
Action 16	Mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat	Suivi annuel par le service habitat de la CCPLD, observatoire de l'habitat du Pays de Brest de l'ADEUPa avec depuis 2012 un zoom sur chaque Communauté de Communes
	Mise en place d'un dispositif inter-partenarial de suivi-évaluation de la politique locale (présentation du tableau de bord à un comité de suivi par ex)	Aucune mise en œuvre à ce jour

Action réalisée
 Action en cours de réalisation
 Action non mise en œuvre

BILAN FINANCIER DU PLH 2008-2013

ACTION	BUDGET CCPLD PRÉVU POUR LES 6 ANS DU PLH	DÉPENSES EFFECTIVES OU VOTÉES À CE JOUR												
Action 1	> Une participation de 3 000 € par commune si la révision simplifiée ou la modification est arrêtée dans un délai de 6 mois après l'approbation du PLH ; > Une participation de 1 500 € par commune si la révision simplifiée ou la modification est arrêtée dans un délai de 12 mois après l'approbation du PLH. Soit 33 000 €	> 21 000 €												
Action 2	> Subvention à la charge foncière : 642 000 € > Aide à la production de lots réservés à l'accession sociale : 240 000 €	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="959 651 1150 734">Prog. 2008-2011</th> <th data-bbox="1150 651 1286 734">Montants votés</th> <th data-bbox="1286 651 1422 734">Montants payés à ce jour</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="959 734 1150 801">Différentiel foncier</td> <td data-bbox="1150 734 1286 801">388 350 €</td> <td data-bbox="1286 734 1422 801">176 850 €</td> </tr> <tr> <td data-bbox="959 801 1150 846">Viabilisation</td> <td data-bbox="1150 801 1286 846">1 096 000 €</td> <td data-bbox="1286 801 1422 846">451 162 €</td> </tr> <tr> <td data-bbox="959 846 1150 880">Equilibre</td> <td data-bbox="1150 846 1286 880">513 300 €</td> <td data-bbox="1286 846 1422 880">164 900 €</td> </tr> </tbody> </table> > Aide auprès des communes pour compenser l'exonération de TFPB : 0 € versé	Prog. 2008-2011	Montants votés	Montants payés à ce jour	Différentiel foncier	388 350 €	176 850 €	Viabilisation	1 096 000 €	451 162 €	Equilibre	513 300 €	164 900 €
Prog. 2008-2011	Montants votés		Montants payés à ce jour											
Différentiel foncier	388 350 €		176 850 €											
Viabilisation	1 096 000 €	451 162 €												
Equilibre	513 300 €	164 900 €												
Action 3	> Participation à la viabilisation : 300 000 €/an > Subvention d'équilibre : 111 500 €/an > Aide auprès des communes pour compenser l'exonération de TFPB pendant 15 ans pour les logements PLS et PSLA : 990 000 € sur 15 ans soit 396 000 € sur la durée du PLH													
Action 4	> Aide à l'amélioration des logements sociaux : 150 000 € (300 logts x 500 €) > Aide à la résidentialisation : 444 000 € (222 logts x 2 000 €)	Pas de sollicitation pour le moment : 0 €												
Action 5	> PSLA : cf. Actions 2 et 3 sur le foncier et le logement social > Pass Foncier : 420 000 € (20 dossiers par an) > PTZ ancien : 240 000 € (20 dossiers par an) > PTZ neuf : 240 000 € (20 dossiers par an)	> PSLA : cf. Actions 2 et 3 > Pass-Foncier : 143 000 € - 57 000 € (subvention État) = 86 000 € > PTZ ancien : 16 000 € > PTZ neuf : non mis en œuvre à ce jour												
Action 6	> PLUS-PLAI : 57 600 € (36 logts) > PLS : 8 000 € (10 logts)	> PLUS-PLAI : 4 800 € votés > PLS : 0 € voté												
Action 7	Pas de frais spécifique													
Action 8	> Aide à l'investissement (ou autofinancement) pour les logements d'urgence : 20 000 € > Subvention d'équilibre à l'association intermédiaire à hauteur 50% des loyers impayés en cas de vacance (maximum de 3 mois de prise en charge par an) : 27 000 € > Financements mobilisables pour l'association intermédiaire : Aide au logement temporaire, Aide à la gestion locative adaptée du Département au titre du FSL	> Équipement des logements : 19 737,50 € + 1 737,97 € (renouvellement matériel, pressing, déménagement), Soit un total de 21 475,47 € > Subvention AGEHB, année 2011 : déficit de 1 127,54 € à la charge de la CCPLD 10% loyers annuels : 1 328,78 € Soit un total de 2 456,32 € pour 2011												

BILAN FINANCIER DU PLH 2008-2013

ACTION	BUDGET CCPLD PRÉVU POUR LES 6 ANS DU PLH	DÉPENSES EFFECTIVES OU VOTÉES À CE JOUR
Action 9	<ul style="list-style-type: none"> > Création de 10 logements PLAI « ciblés » : cf. actions 2 & 3 > Étude Habitat-Jeune : 17 000 € TTC > Financements mobilisables pour l'association FJT : ALT, Aide à la gestion locative adaptée du Département au titre du FSL, Aide régionale à la sous-location de logts meublés 	<ul style="list-style-type: none"> > Étude Habitat-jeunes lancée en 2012 : > Coût : 33 443 € TTC > Aide « contrat de territoire » sollicitée : 7 000 € <p>Soit un total de : 26 443 €</p>
Action 10	<ul style="list-style-type: none"> > Terrains familiaux : 60 000 € (réalisations prévues à partir de 2012) > Aire de grand passage : aménagement sommaire aux coûts non définis 	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains familiaux et aire de grand passage non réalisés à ce jour : 0 €
Action 11	<ul style="list-style-type: none"> > Aides aux propriétaires : 600 000 € 	
Action 12	<ul style="list-style-type: none"> > Suivi animation : 241 200 € TTC > Aides aux propriétaires : À définir selon les objectifs dans une enveloppe prévisionnelle de 100 000 € par an (OPAH-RU et OPAH de développement durable) 	<ul style="list-style-type: none"> > Réalisation d'une OPAH Développement Durable sur l'ensemble du territoire – OPAH-RU non mise en œuvre > Suivi-animation : 415 730 € > Aides aux propriétaires : 890 000 €
Action 13	<ul style="list-style-type: none"> > Suivi-animation : 108 612 € TTC > Aides aux propriétaires : 100 000 € par an (OPAH-RU et OPAH de développement durable) <p>Soit total actions 11-12-13 : 949 812 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Soit une enveloppe prévue dans la convention OPAH signée le 28 février 2012 de 1 305 730 € pour les 5 ans de l'OPAH
Action 14	<ul style="list-style-type: none"> > Financement de 5 études avec AEU par an : maximum de 25 000 € par an > Aide aux communes en fonction du nombre de logements aidés réalisés dans ces nouvelles zones d'habitat : cf. action 15 > Financements possibles : Conseil Régional dans le cadre du programme Ecofaur, Conseil Général dans le cadre de l'agenda 21, ADEME au titre de la démarche AEU. 	<ul style="list-style-type: none"> > Pas de financement d'études AEU : 0 €
Action 15	<ul style="list-style-type: none"> > 15 logements aidés chaque année soit un budget de 24 000 € par an > Financements possibles : Région (programme Ecofaur), CG29 (agenda 21), ADEME (démarche AEU et programme ATEnEE). 	<ul style="list-style-type: none"> > Aides Habitat Durable : 91 200 €
Action 16	<ul style="list-style-type: none"> Rémunération comprise dans le marché de prestation avec Habitat et Développement Bretagne pour un coût global de 77 400 € HT 	<ul style="list-style-type: none"> > 0 €
TOTAL	Budget initial pour les 6 ans du PLH : 6 784 812,00 €	Dépenses votées à ce jour : 3 572 754,79 €

Non prévu par le PLH : quatre opérations mixtes habitat/commerce ou habitat/services (Hanvec, Saint-Divy, Le Tréhou, Saint-Thonan) > coût de réalisation (partie habitat seulement) = 1 343 354,65 €



02

ORIENTATIONS

ORIENTATION 1

Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD 68

Produire des logements pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants..... 68

Conforter les polarités de la CCPLD 69

Favoriser la construction neuve à coût abordable pour demeurer attractif 70

ORIENTATION 2

Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, assurer les conditions du bien-être dans le logement 71

ORIENTATION 3

Adapter l'offre locative sociale aux besoins et améliorer le parc social existant 72

ORIENTATION 4

Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH 73

ORIENTATION 5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques 74

ORIENTATION 6

Renforcer la gouvernance du PLH 75

02 ORIENTATIONS



ORIENTATION 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD

La première orientation vise à accompagner le développement de la CCPLD en tenant compte à la fois de son attractivité, de son dynamisme démographique mais également des évolutions sociologiques de sa population. Les actions qui concourent à sa mise en œuvre tendent à structurer l'accueil de population à l'échelle du territoire communautaire pour répondre au mieux aux besoins et à mettre en place des solutions permettant de produire des logements à coût abordable.

PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION ET ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La CCPLD se fixe un objectif de production de 300 résidences principales par an. Ce chiffre est ambitieux au regard de la production neuve récente³⁸ mais est compatible aux objectifs du SCoT du Pays de Brest et tient compte de l'attractivité importante que le territoire exerce sur son environnement proche.

Le nombre de nouvelles résidences principales à produire doit permettre

38. 200 à 250 mises en chantier entre 2010 et 2012

d'atteindre deux objectifs :

- Assurer le maintien de la population du territoire dans un contexte de diminution du nombre de personnes par ménage au cours du temps. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population et aux phénomènes sociétaux (décohabitation des enfants, séparations, monoparentalité...), il conduit à un accroissement des besoins en logement pour une population donnée. Ainsi, si la tendance d'évolution du nombre de

personnes par ménage enregistrée entre 1999 et 2011 se poursuit, une moyenne de 100 nouvelles résidences principales par an serait nécessaire pour maintenir la population de la CCPLD à l'horizon 2020 à son niveau de 2010.

- Accueillir de nouveaux habitants. Une moyenne de 200 résidences principales par an doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

En toute hypothèse, ce niveau de production permettrait à



la CCPLD de franchir le seuil des 50 000 habitants à l'horizon 2020.

CONFORTER LES POLARITÉS DE LA CCPLD

La répartition géographique des logements sera corrélée au niveau de services proposés à la population (transports collectifs, équipements, commerces, services, emplois) et s'appuiera sur les deux pôles urbains du territoire :

- Landerneau en tant que pôle urbain structurant,
- Daoulas en tant que pôle urbain d'équilibre.

Landerneau représente 33% de la population et 36 % des logements de la CCPLD. Pour consolider ce pôle au regard de la structuration actuelle du territoire, la production de résidences principales doit être au moins égale à 1/3 de la production globale, soit 100 logements/an. Ces dernières années, Landerneau a produit en moyenne 60 à 80 logements par an : un effort important de production est nécessaire à l'avenir.

Au-delà de l'aspect quantitatif, Landerneau doit produire des logements "riches" en apport de

Avec une enveloppe de 300 résidences principales par an

Hypothèses

- Maintien a minima de la population de la CCPLD à son niveau (48 000 habitants)
- Poursuite jusqu'en 2020 de la tendance d'évolution à la baisse du nombre de personnes par ménage observée entre 1999-2011, pour atteindre une moyenne de 2,28 à l'horizon 2021.

100 résidences principales par an pour maintenir la population



200 résidences principales par an pour accueillir des nouveaux habitants

soit + 456 habitants par an et + 2 736 habitants sur la durée du PLH (6 ans)

Une population de la CCPLD estimée à plus de 50 000 habitants à l'horizon 2021

population pour pouvoir accueillir des familles, et ainsi compenser la part de petits ménages plus importante que dans les autres communes.

La population de Daoulas représente près de 4% de celle de la CCPLD de communes et la même proportion de logements. L'objectif est de programmer un "rattrapage" qui permette à Daoulas d'assumer son rôle de pôle d'équilibre et ses enjeux

de centralité. Cet objectif suppose une production bien supérieure à 6 résidences principales par an, qui constitue la moyenne de production des dernières années³⁹.

Plusieurs raisons expliquent le faible développement de Daoulas au cours des dernières années :

³⁹. Entre 1 et 15 logements par an entre 2002 et 2012



Photo : ADEUPa

- le non-renouvellement de la population en raison du vieillissement des habitants et la baisse du nombre de personnes par ménage qui s'ensuit,
- le manque de foncier disponible,
- l'absence de solution en matière d'assainissement.

Les obstacles de foncier (nouveau PLU) et d'assainissement (nouvelle station) étant désormais levés, la commune a la capacité théorique de produire 20 résidences principales en moyenne par an, soit un peu moins de 7% de la production totale des résidences principales de la CCPLD.

FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE À COÛT ABORDABLE POUR DEMEURER ATTRACTIF

Le PLH 2015-2021 pérennise et améliore les dispositifs qui ont permis de favoriser la construction neuve à coût abordable lors du précédent programme et propose de nouvelles actions qui appuient cette politique.

Outre la pérennisation du dispositif de PTZ communautaire pour l'accès à la propriété dans l'ancien, la CCPLD entend favoriser le Prêt social location accession (PSLA). Ce mode de produit permet l'installation de jeunes ménages sous conditions de ressources dans les zones où les prix du foncier les écartent du marché. Ce type de financement est un moyen terme entre le locatif social et l'accès à la propriété. Porté la plupart du temps par les bailleurs sociaux, il permet aux occupants de devenir propriétaires de leur bien après une période locative. Dans le cas où le ménage ne lève pas l'option menant à l'acquisition définitive du bien, l'organisme doit reloger l'occupant au sein du parc locatif social. C'est

cette obligation qui rend la formule difficile à mettre en œuvre pour les promoteurs privés.

La qualité des opérations d'urbanisme sera un autre élément de la politique volontariste en matière de renforcement de l'attractivité du territoire menée par la CCPLD.

Le programme d'actions du PLH définit les critères du coût abordable de la manière suivante :

- Coût global maison + terrain + autres charges afférentes = 160 000 € (ce montant est défini en calculant ce qu'un couple gagnant environ 3 350 € net mensuels peut supporter comme charge de remboursement)
- Coût du terrain entre 30 000 et 40 000 €
- Coût de la construction environ 120 000 € (soit une maison de 90 m² pour 1 400 €/m² TTC)

Pour mémoire, les opérations réalisées dans le cadre du dispositif Pass foncier avaient un coût inférieur à 1 900 €/m²

ORIENTATION 2

Poursuivre l'amélioration du parc privé existant, assurer les conditions du bien-être dans le logement

Le parc de logements de la CCPLD est, comme l'a montré le diagnostic, relativement récent. Cependant les logements antérieurs à 1982 demeurent bien représentés, ce qui a des impacts en termes de qualité de l'habitat, notamment en matière thermique, dès lors que les biens n'ont pas fait l'objet de travaux réguliers.

Le parc est majoritairement occupé par des propriétaires, dont une part non négligeable est éligible aux aides de l'Anah. Le statut de bailleur, s'il n'est pas prépondérant au regard de l'écrasante majorité de la propriété occupante, est néanmoins bien présent, notamment dans la ville-centre.

Le parc privé devra faire l'objet de différentes mesures dans le PLH 2015-2021, comme cela avait déjà été le cas lors du programme précédent.

L'objectif global de l'orientation dédiée à ce segment du marché vise à amplifier le recours au parc existant en favorisant sa requalification dans des conditions financières sécurisées. Les différentes actions mises en place en ce sens permettront de faciliter les parcours résidentiels des habitants, notamment les jeunes ménages qui viennent s'installer sur le territoire communautaire. Elles visent également à améliorer la qualité du logement des occupants déjà installés dans le parc ancien, parfois depuis de très nombreuses années, lorsqu'il ne présente pas un bon niveau de confort.

Une Opération programmée d'amé-

lioration de l'habitat (OPAH) a démarré en 2012 sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette procédure a montré son efficacité, mais une partie du parc nécessite encore des améliorations. Dès lors, le PLH aura pour objectif, sur la base d'une nouvelle étude pré-opérationnelle, d'orienter l'action vers de nouvelles cibles qu'elle identifiera. Le parc privé est pour partie situé dans des immeubles en copropriété. Le PLH prévoit une phase d'étude visant à mieux le connaître et à identifier les éventuels dysfonctionnements qui peuvent l'affecter. Cette meilleure connaissance permettra d'accroître l'efficacité de l'OPAH sur ce type de parc et concourra à l'amélioration globale du parc privé.

Les actions de communication et d'information, dont l'actuel Point Info Habitat est le fer de lance, doivent elles aussi être pérennisées et renforcées. La primo-accession sociale dans le parc privé existant est l'un des axes qui permet d'accueillir sur le territoire les jeunes ménages dans de bonnes conditions d'habitat. Des aides plus importantes que par le passé seront accordées afin de permettre aux acquéreurs d'avoir une bonne appréhension de l'état technique de leur bien et de les aider à financer les travaux d'amélioration s'ils sont nécessaires. L'amélioration thermique des logements et plus généralement les travaux permettant des économies de charges permettront d'accueillir les nouveaux venus dans des biens en bon état. La politique



Photo : ADEUPa

communautaire active de soutien à la revalorisation du parc existant concourt à atteindre l'objectif de renouvellement urbain que se fixent les élus.

Des actions complémentaires à l'OPAH en cours sont également prévues dans le PLH 2015-2021. Le Point Info Habitat (PIH) déjà à l'œuvre dans la CCPLD va être pérennisé et renforcé. Il deviendra le lieu où les usagers, propriétaires occupants comme bailleurs ou locataires trouvent l'information en matière d'amélioration de l'habitat, de réduction de charges, d'optimisation des montages financiers en cas de travaux. Le PIH jouera également un rôle en faveur de la primo-accession sociale d'un bien requalifié dans des conditions financières sécurisées que les élus ont appelé de leurs vœux.

ORIENTATION 3

Adapter l'offre locative sociale aux besoins et améliorer le parc social existant

Au cours du précédent PLH, la CCPLD a mené une politique volontariste en matière de production de logements locatifs sociaux. Une moyenne de plus de 50 logements ont été produits chaque année. Désormais, on observe une bonne adéquation entre l'offre de logement locatif social actuelle et la demande, du moins sur le plan quantitatif. Dans ce contexte, l'offre nouvelle devra viser à s'adapter aux évolutions de la population concernée, qu'il s'agisse des nouveaux arrivants sur le territoire ou bien de nouveaux besoins pour les habitants déjà en place.

À l'heure actuelle, et pour des raisons qui tiennent aux principes de financement du logement locatif social au niveau national, la production est majoritairement financée en PLUS⁴⁰. L'État ne finance que 30 % de la production en PLAI⁴¹. Ce mode de financement permet pourtant de pratiquer des loyers plus bas dont le niveau coïncide davantage avec les ressources d'une grande partie des demandeurs (65 % d'entre eux ont des ressources leur permettant de prétendre au PLAI⁴²).

Afin de tenir compte de cette réalité, la CCPLD affiche sa volonté de renforcer la part de logements à bas niveau de loyer dans l'offre globale.

La répartition de la production neuve s'appuiera sur l'analyse des besoins,

40. Le PLUS est le financement de droit commun du logement social. Les loyers pratiqués en 2013 s'élevaient à 5,05 €/m² en zone 3.

41. Le prêt locatif aidé d'intégration ordinaire (PLAI-O) est le mode de financement secondaire du logement social. Il vise les publics les plus modestes. Les loyers pratiqués en 2013 s'élevaient à 4,48 €/m² en zone 3.

42. Demande externe 2012 fichiers CREHA

et privilégiera la production de logements locatifs sociaux dans les communes bien dotées en services. Dès lors, la systématisation de la servitude telle qu'elle était mise en œuvre dans le PLH 2008-2013 n'est pas renouvelée et le dispositif bénéficiera d'une refonte avec, notamment, un seuil d'application plus élevé.

Le logement locatif social représentera désormais 15 % de la production de résidences principales. En termes de répartition géographique, la volonté est de ne pas trop produire, au risque d'entraîner de la vacance dans le parc ancien. Les communes et la CCPLD ont fixé les objectifs de production à l'échelle de chaque commune, comme le prévoit le code de la construction et de l'habitation. Toutefois, la répartition de la production pourra évoluer en fonction des besoins observés, mais également en fonction des obligations administratives et réglementaires, notamment de la loi SRU. Des communes pourraient être amenées à produire d'avantage, dès lors que l'équilibre global n'est pas rompu.

La production de logement locatif social sera privilégiée dans les centres-bourgs, notamment grâce à des opérations d'acquisition-amélioration, ou encore de démolition-reconstruction, ou de la réhabilitation lourde. Ces programmes, plus complexes à mener que les extensions urbaines et dont la mise en œuvre engendre des surcoûts, bénéficieront d'un soutien financier plus important de la CCPLD.

La question de l'offre en logement locatif social pose également celle du parc existant. Si les efforts

Ce que dit le SCoT

Le document prescrit des objectifs à atteindre en matière de représentativité du parc locatif social conventionné dans le parc total de résidences principales. Il s'agit de « garantir dans les pôles structurant et d'équilibre une offre diversifiée pour répondre aux besoins des populations ».

Ces objectifs sont modulés en fonction du type de polarité :

- 10 % minimum du parc de résidences principales pour Landerneau (pôle urbain structurant),
- 7 % minimum pour Daoulas (pôle urbain d'équilibre),
- 5 % pour les autres communes, si le besoin est avéré.

Ces taux doivent être atteints à l'échéance du SCoT (2020).

importants de production des dernières années expliquent la part élevée du parc récent au sein de l'offre, environ la moitié des logements a été construite il y a plus de 30 ans. Une attention particulière sera portée à la partie de ce parc qui n'aurait pas déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation. Des projets de requalification du parc social existant ancien seront soutenus avec un objectif de maintien du « reste à charge » pour le locataire. Cet objectif s'explique d'autant plus que les loyers du parc le plus anciens sont ceux qui correspondent le mieux aux ressources de occupants du parc.

Les différentes actions qui permettront d'aboutir à l'orientation générale retenue feront l'objet de nouvelles modalités de gouvernance et de contractualisation avec les bailleurs. Cet aspect est développé dans l'orientation dédiée à la gouvernance globale du PLH.



Photo : ADEUPa

ORIENTATION 4

Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH

L'élaboration d'une stratégie foncière est un des éléments préalables à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat. Les collectivités doivent disposer de foncier si elles souhaitent maîtriser leur rythme d'urbanisation et assurer la programmation en logements du PLH (logement locatif social et accession aidée). La CCPLD, en partenariat avec les communes, ambitionne de mettre en œuvre une véritable politique de maîtrise foncière.

Dans cette optique, la CCPLD mettra en œuvre trois axes d'intervention principaux.

Le premier axe consiste à développer la politique d'acquisitions foncières des collectivités en faveur des opérations à coût abordable et du logement locatif social. À cette fin, la CCPLD soutiendra les communes dans leurs projets grâce à la mise en place d'un Fonds d'Intervention Foncière (FIF).

Le deuxième axe d'intervention réside dans la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain. Le FIF précédemment évoqué sera également destiné à ce type de projet. Par ailleurs, la CCPLD veillera à encourager les expérimentations qui favoriseront le renouvellement urbain.

Enfin, la CCPLD accompagnera les communes dans la planification de leur urbanisation.

ORIENTATION 5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques

Les publics dits "spécifiques" recouvrent quatre types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières pour l'accès ou le maintien dans le logement :

- les personnes démunies,
- les personnes âgées,
- les jeunes,
- les gens du voyage.

Le PLH doit prévoir un accompagnement renforcé en direction de ces publics. Les différentes actions en ce sens sont par ailleurs soumises à des dispositifs validés à l'échelle départementale. Il s'agit du schéma départemental gérontologique, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ou du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La CCPLD propose déjà différentes mesures à destination des personnes en situation de précarité et en difficultés sociales. Le diagnostic, comme les rencontres organisées avec les acteurs, ont montré la nécessité de renforcer les mesures existantes et de les compléter par de nouveaux dispositifs afin de conforter l'offre.

L'adaptation du logement au vieillissement, et plus généralement à la perte de mobilité, constitue un axe de travail du présent PLH, comme c'était déjà le cas lors du précédent programme. Le document poursuit donc les actions tout en améliorant la communication autour des projets afin d'en accroître l'efficacité.



La question des jeunes a fait l'objet d'une étude spécifique au cours du PLH 2008-2013.

Ces deux catégories de population (les personnes âgées et les jeunes) qui bénéficient d'une attention particulière dans le PLH, pourront trouver une solution dans un projet que la ville de Landerneau met en œuvre actuellement sur son territoire. L'ancien EHPAD Claude Pronost va bénéficier de travaux de transformation. Le nouvel établissement apportera pour l'ensemble du territoire communautaire une réponse à des demandes sociales spécifiques qui ne trouvent pas à l'heure actuelle de solutions satisfaisantes. Le programme devra être précisé dans le cadre d'une étude de faisabilité. La CCPLD soutiendra ce projet pour la partie permettant de répondre aux besoins des publics spécifiques identifiés dans le diagnostic.

Enfin, la CCPLD est engagée dans une recherche de réponse adaptée aux besoins des gens du voyage en matière de grands rassemblements d'été. Cet

élément de l'orientation est cadré par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère. Il dépasse les frontières communautaires et les solutions sont définies à l'échelle de l'ensemble des communautés constitutives du Pays de Brest. Pour ce qui est des aires d'accueil pérennes, la CCPLD répond à ses obligations.

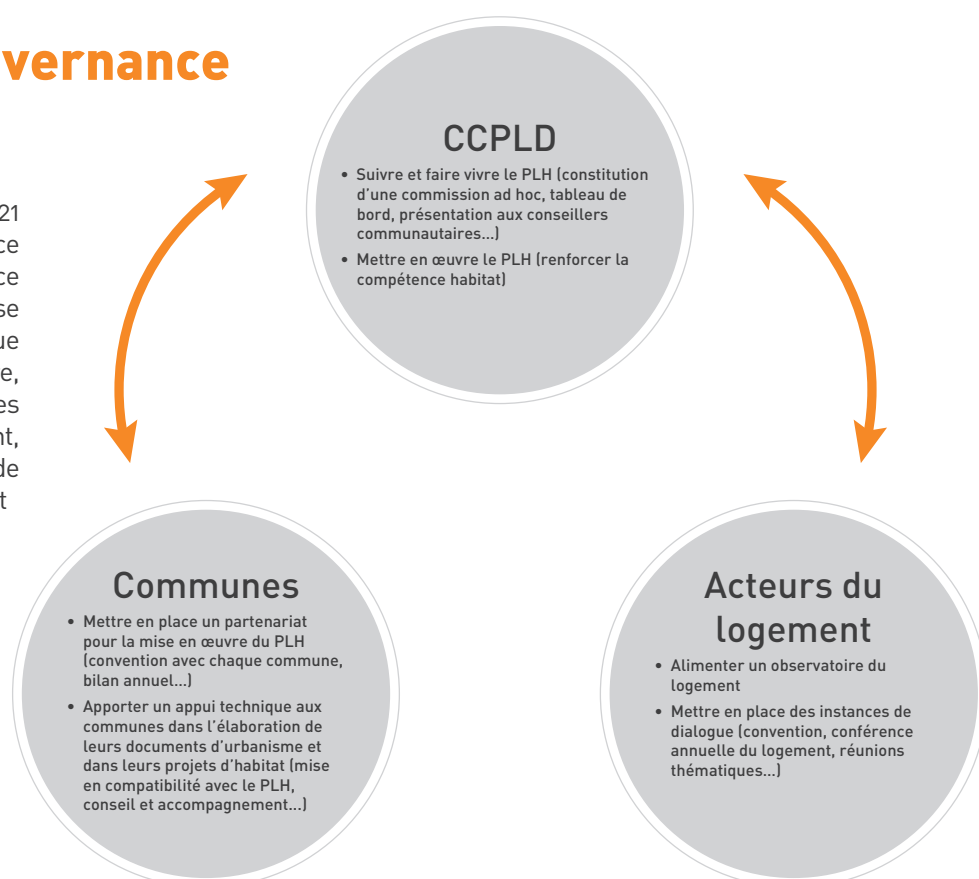


Photo : ©Ville de Landerneau

ORIENTATION 6

Renforcer la gouvernance du PLH

La mise en œuvre du PLH 2015-2021 rend nécessaire une gouvernance renouvelée. En effet, la gouvernance constitue un élément clé dans la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l'habitat. Dans ce cadre, la CCPLD, en partenariat avec les communes et les acteurs du logement, souhaite se donner les moyens de conduire une politique de l'habitat partagée, efficace et pérenne. C'est pourquoi des instances préexistantes seront renforcées et d'autres seront créées.





03

ACTIONS

ORIENTATION 1 - Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD	78
Action 1.1 - Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	78
Action 1.2 - Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable	81
Action 1.3 - Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité	83
ORIENTATION 2 - Poursuivre l'amélioration du parc privé existant et assurer les conditions du bien-être dans le logement	84
Action 2.1 - Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle	84
Action 2.2 - Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle	85
Action 2.3 - Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé ancien	87
ORIENTATION 3 - Adapter l'offre locative sociale aux besoins et améliorer le parc social existant	88
Action 3.1 - Poursuivre le développement du parc locatif social en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs	88
Action 3.2 - Développer la production de logements locatifs sociaux par le biais du renouvellement urbain...	90
Action 3.3 - Requalifier le parc social existant tout en maintenant les niveaux de loyers	91
ORIENTATION 4 - Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH	92
Action 4.1 - Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités	92
Action 4.2 - Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	93
Action 4.3 - Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière	95
ORIENTATION 5 - Améliorer la réponse aux publics spécifiques	96
Action 5.1 - Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales	96
Action 5.2 - Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité	98
Action 5.3 - Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes	99
Action 5.4 - Mieux répondre aux besoins des gens du voyage	100
ORIENTATION 6 - Renforcer la gouvernance du PLH	101
Action 6.1 - Piloter et évaluer la politique locale de l'habitat	101
Action 6.2 - Renforcer les partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux	102
Action 6.3 - Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme	103
Action 6.4 - Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD	104

03 ACTIONS



ORIENTATION 1 Conforter l'attractivité résidentielle de la CCPLD

Action 1.1 - Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire

Contexte

En phase avec les dispositions du SCoT du Pays de Brest, la CCPLD se fixe pour objectif de produire une moyenne de 300 nouvelles résidences principales par an sur la durée du PLH, soit environ 1 800 résidences principales en 6 ans.

Pour répartir cette production sur le territoire⁴³, le PLH s'appuie sur le niveau de services proposé dans chaque commune, tout en tenant compte de la programmation de logements déjà engagée par les communes et des documents d'urbanisme existants ou en cours de révision.

Dans cette logique, le PLH entend s'appuyer sur les deux

pôles urbains du territoire : Landerneau en tant que pôle urbain structurant et Daoulas en tant que pôle urbain d'équilibre, tout en considérant les capacités d'accueil des vingt autres communes.

Objectifs de l'action

- Conforter Landerneau en tant que pôle urbain structurant.
- Renforcer Daoulas en tant que pôle urbain d'équilibre.
- Répartir de façon équilibrée les objectifs de production sur le reste du territoire communautaire.

Contenu de l'action

- Répartir l'enveloppe des 300 nouvelles résidences principales à l'échelle communautaire.

Scénario de développement

- Une moyenne de production d'environ 300 résidences principales/an (SCoT) à répartir sur le territoire de la CCPLD est projetée.

Méthode de répartition

- La répartition de l'enveloppe de logements est fonction du niveau de services de chaque commune. L'objectif est de corréliser la nouvelle offre de logements avec les services proposés à la population : transports, équipements, commerces, emplois. Cette clé de répartition a néanmoins été modulée à

43. Obligation introduite par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion



la marge pour tenir compte de la programmation déjà engagée par les communes et des documents d'urbanisme existants ou en cours de révision.

- La répartition de l'enveloppe de logements est également ajustée par secteurs. L'objectif est d'avoir une approche territoriale globale et cohérente, qui dépasse les limites administratives des communes. Cette approche doit permettre un dialogue entre les différentes communes sur leurs opérations d'habitat réalisées ou à venir et, éventuellement, un ajustement de la politique de l'habitat sur le territoire de la CCPLD.

Modalités d'application

Des modalités d'application et de suivi des objectifs de production de logements sont prévues (voir actions de l'orientation 6). Ces dernières permettront d'objectiver, tout au long des 6 ans du PLH, l'adéquation entre les objectifs et les réalisations. Le PLH prévoit ainsi plusieurs outils :

- Mise en place de contrats d'objectifs entre la CCPLD et ses communes membres pour définir le rôle de chaque partenaire dans la production de logements et les

procédures associées.

- Suivi par commune des réalisations au regard des objectifs inscrits dans le PLH.
- Création d'une instance politique de suivi du PLH, déclinée par secteurs géographiques.
- Association de la CCPLD à chaque élaboration, révision, modification de documents d'urbanisme.
- Assurer la mise en œuvre de la compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme communaux.

Les objectifs de production de logements sont des engagements à traduire dans les documents d'urbanisme communaux, dans le cadre de la mise en compatibilité avec le PLH.

Maîtrise d'ouvrage

- Communes (dans leurs documents d'urbanisme et à l'échelle de leurs programmations de logements).

Partenaires

- CCPLD.

Budget prévisionnel

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

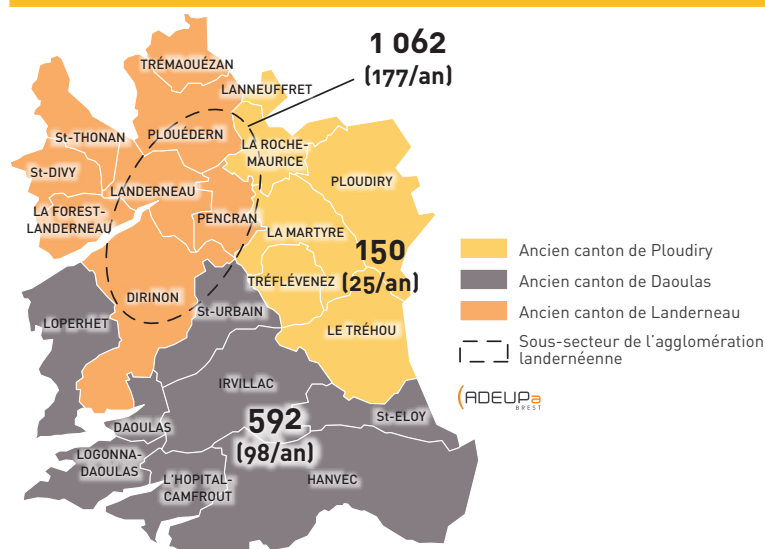
Répartition de la production de logements par commune sur la durée du PLH 2015-2021

Commune	PRODUCTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES (CONSTRUCTIONS NEUVES UNIQUEMENT)		
	Production totale sur 6 ans	Indicateur : en moyenne par an	En % de la production CCPLD
Landerneau	600	100	33,3
Daoulas	120	20	6,7
Loperhet	120	20	6,7
Pencran *	90	15	5,0
Plouédern	90	15	5,0
Logonna-Daoulas	90	15	5,0
L'Hopital-Camfrout	90	15	5,0
Dirinon	72	12	4,0
Saint-Thonan *	60	10	3,3
Hanvec	60	10	3,3
La Roche-Maurice	60	10	3,3
Saint-Divy	60	10	3,3
La Forest-Landerneau	60	10	3,3
Saint-Urbain	50	8	2,8
Irvillac	50	8	2,8
La Martyre	30	5	1,7
Trémaouézan	30	5	1,7
Ploudiry	24	4	1,3
Le Tréhou	18	3	1,0
Tréflévénez	12	2	0,7
Saint-Eloy	12	2	0,7
Lanneuffret	6	1	0,3
Total CCPLD	1 804	300	100

les chiffres indiqués en moyenne sont arrondis à l'entier le plus proche.

* Pour Pencran et Saint-Thonan, les possibilités de constructions pourront être majorées comme suit :
 Pencran : 20 résidences principales/an - Saint-Thonan : 15 résidences principales/an
 Cette majoration s'explique par l'importante programmation de logements déjà actée par ces deux communes.
 Le maintien de cette majoration sera examiné dans 3 ans, lors du bilan triennal du PLH.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SECTEURS SUR LA DURÉE DU PLH 2015-2021



Action 1.2 - Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable

Contexte

La progression des prix de l'immobilier et du foncier au cours de la dernière décennie tend à restreindre, sur certains secteurs, les conditions d'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires, dont une part importante de primo-accédants. Actuellement, peu de dispositifs existent sur le territoire du pays de Landerneau-Daoulas pour permettre l'accession à coût abordable.

C'est pourquoi la CCPLD entend développer plusieurs actions pour favoriser l'accession à la propriété à coût abordable, tant dans la construction neuve que dans le parc ancien.

Objectifs de l'action

- Permettre aux ménages disposant de revenus modestes de s'installer durablement sur le territoire.
- Conserver une attractivité importante auprès des jeunes ménages et des familles, souvent demandeurs de ce produit en début de parcours résidentiel et faciliter les projets des primo-accédants.

Contenu de l'action

Développer le Prêt Social Location / Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location / Accession (PSLA) est un outil privilégié d'accession sociale à la propriété. Il associe une production de logements à prix encadré et une sécurisation des ménages (garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d'accession). Ce mode de financement présente également des avantages financiers pour les ménages bénéficiaires. Les ménages bénéficient du taux réduit de la TVA

ainsi que de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

- Objectifs de production : 15 PSLA par an en moyenne, soit 90 PSLA sur la durée du PLH.
- Production à privilégier dans les deux pôles urbains : Landerneau et Daoulas et dans les communes où le marché du logement (prix du foncier et/ou de l'immobilier) est élevé.
- Montant de l'aide financière de la CCPLD : 2 000 euros/PSLA. La CCPLD prévoit des clauses antispéculatives pour les acquéreurs.
- Montant de l'aide financière de la CCPLD aux communes (compensation de l'exonération de TFPB⁴⁴ à 100%) : enveloppe annuelle de 7 500 euros, soit 500 euros/logement en moyenne. La compensation apportée par la CCPLD se fera sur le produit réel de la TFPB que la commune aurait dû percevoir.

Le PSLA est un mode de production du logement encore peu mis en œuvre dans le Finistère, particulièrement dans le nord du département. Une intervention de la CCPLD aux côtés des organismes HLM sur la communication, autour du produit en général, et autour des opérations en particulier, sera réalisée.

Aider les acquisitions foncières des collectivités en faveur de l'accession à coût abordable

La CCPLD se dotera d'un fonds d'intervention foncière. Ce dispositif constitue une avance remboursable à 0% d'intérêt pour les acquisitions réalisées par les communes. L'aide est destinée à soutenir la réalisation d'une opération de logement locatif

social ou d'accession à la propriété à coût abordable. Il peut s'agir d'opérations financées par un PSLA ou de lotissements communaux sous condition de prix des terrains viabilisés proposés à la vente (voir actions 4.1 et 4.2).

Maintenir le dispositif de PTZ⁴⁵ CCPLD pour l'accession à la propriété dans le parc ancien

Depuis 2010, la CCPLD a mis en place un dispositif de PTZ local d'un montant de 10 000 euros pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien, en partenariat avec les établissements bancaires. Dans un premier temps, ce PTZ était une majoration du PTZ Etat dans l'ancien, puis dans un second temps, après la disparition de ce dernier en 2012, un dispositif isolé à l'échelle locale. Compte tenu du contexte de crise et de la difficile accession à la propriété, la CCPLD entend maintenir ce dispositif.

Objectif

- Aider au financement de 5 projets par an.

Cible du dispositif

- Apporter une aide financière aux primo-accédants pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien.
- Réserver le dispositif réservé aux primo-accédants ayant des ressources inférieures au plafond du PSLA.

Principe de soutien de la CCPLD

- L'organisme bancaire (ayant signé une convention avec la CCPLD) accorde un financement d'un montant de 10 000 euros sur 10 ans sans intérêt. Ce dispositif pourra être adossé au PTZ Etat, si celui-ci était amené à évoluer vers l'acquisition dans l'ancien.

44. Taxe foncière sur les propriétés bâties

45. Prêt à taux zéro

- En contrepartie, la CCPLD de communes verse à cet organisme bancaire, une aide financière de 2 000 euros.

En complément de ce dispositif, le pétitionnaire peut solliciter un financement complémentaire (10 000 euros) dans le cas de réalisation de travaux de mise aux normes et d'amélioration thermique, si un diagnostic préalable en a démontré le besoin (voir action 2.3).

Un règlement viendra préciser les principes du fonctionnement du PTZ CCPLD. Ce règlement sera adopté par délibération du conseil de Communauté.

Maîtrise d'ouvrage

Développer le Prêt Social Location / Accession (PSLA)

- Bailleurs sociaux, communes.

Aider les acquisitions foncières des collectivités en faveur de l'accession à coût abordable

- CCPLD

Maintenir le dispositif de PTZ CCPLD pour l'accession à la propriété dans le parc ancien

- CCPLD

Partenaires

Développer le Prêt Social Location / Accession (PSLA)

- Etat
- Conseil général
- CCPLD
- Communes
- Bailleurs sociaux

Aider les acquisitions foncières des collectivités en faveur de l'accession à coût abordable

- Communes

Maintenir le dispositif de PTZ CCPLD pour l'accession à la propriété dans le parc ancien

- Banques

Budget prévisionnel

Développer le Prêt Social Location / Accession (PSLA)

Montant de l'aide financière aux organismes HLM :

- 180 000 euros sur 6 ans, soit 30 000 euros/an.

Montant de l'aide financière aux communes (compensation de l'exonération de TFPB à 100%) :

- 45 000 euros sur 6 ans, soit une enveloppe annuelle de 7 500 euros.

Aider les acquisitions foncières des collectivités en faveur de l'accession à coût abordable

- Coût pris en compte dans les actions 4.1 et 4.2.

Maintenir le dispositif de PTZ CCPLD pour l'accession à la propriété dans le parc ancien

Montant de l'aide financière accordée aux banques : 60 000 euros sur 6 ans, soit une enveloppe annuelle de 10 000 euros sur la base de 5 projets/an.

Echéancier

Sur la durée du PLH.

Action 1.3 - Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité

Contexte

Aujourd'hui, la qualité des opérations d'habitat et leur inscription dans une démarche de développement durable est un facteur différenciant au sein de l'offre proposée dans le Pays de Brest.

Les nouveaux programmes doivent limiter le poids de l'individuel "pur", ou du moins favoriser la densité. Les opérations futures doivent en outre valoriser des logements innovants, plus adaptés aux impératifs d'aujourd'hui et demain (limitation de la consommation foncière, opération de renouvellement urbain...). Pour être attractives, ces opérations devront présenter une plus-value qualitative pour les ménages.

La qualité de l'habitat repose également sur les méthodes et matériaux utilisés afin de réduire les dépenses énergétiques des ménages.

Objectif de l'action

- Promouvoir des nouveaux modèles d'habitat (formes urbaines, qualité du bâti, exigences environnementales...) en accord avec les besoins et capacités financières des ménages.

Contenu de l'action

Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat

Cette action se traduira par l'organisation d'un travail en commun avec l'ensemble des élus, des professionnels de l'aménagement et de l'habitat afin d'établir des modèles de production de logement pouvant être développés et tenant compte :

- des besoins selon les typologies de logements,
- du niveau de prix du foncier,
- des objectifs de densité,
- de la qualité urbaine et architecturale,
- des enjeux environnementaux,
- des capacités financières des ménages (capacités d'emprunt et niveaux de loyers).

En fonction des besoins exprimés, une sensibilisation à ces nouveaux modèles et pratiques de l'habitat sera ensuite proposée aux élus et aux particuliers.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Communes
- Professionnels de l'habitat
- Professionnels de l'aménagement
- ADEUPa
- CAUE

Budget prévisionnel

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

ORIENTATION 2

Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien et assurer les conditions du bien-être dans le logement

Action 2.1 - Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle

Contexte

Initiée dans le cadre du PLH 2008-2013, une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est en cours sur l'ensemble du territoire de la CCPLD depuis début 2012 et devrait se poursuivre jusqu'en 2017. Cette OPAH permet aux propriétaires de bénéficier d'aides pour réaliser des travaux dans le parc de logement privé ancien, sous réserve de conditions de ressources pour les occupants ou de plafonnement des loyers pour les bailleurs. Pour les personnes éligibles au dispositif, les travaux subventionnés sont liés à la lutte contre l'habitat indigne, à l'amélioration des performances énergétiques, à l'adaptation aux besoins des personnes âgées ou handicapées, aux travaux d'assainissement.

Une partie des actions déjà menées a porté ses fruits et l'OPAH rencontre un grand succès. C'est pourquoi la CCPLD entend poursuivre son soutien financier aux propriétaires réalisant des travaux d'amélioration dans leurs logements.

Objectif de l'action

- Valoriser l'habitat ancien en améliorant le confort et l'efficacité énergétique des logements.

Contenu de l'action

Continuer à soutenir financièrement la réalisation de travaux d'amélioration du parc ancien

Les modalités des aides de la CCPLD en faveur de l'amélioration du parc privé déclinées à travers l'OPAH restent identiques. Le souhait de la CCPLD est de faire perdurer les aides à l'amélioration du parc privé sur la durée du présent PLH. Cependant, ces dernières pourront être révisées lors de l'étude pré-opérationnelle du prochain dispositif d'amélioration de l'habitat ou en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah (plafonds de ressources des personnes éligibles, montants des subventions...).

Réaliser une étude pré-opérationnelle en vue du lancement d'une nouvelle OPAH

L'OPAH actuelle arrivera à son terme en 2017. Il est donc nécessaire de prévoir un bilan des actions et une évaluation de l'impact des financements sur l'amélioration de l'habitat. De plus, une étude pré-opérationnelle sera également menée. Elle permettra d'actualiser la connaissance des enjeux sur le parc privé et de définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs, ainsi que la stratégie d'intervention sur le territoire de la CCPLD.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Anah
- Conseil général
- Opérateur OPAH

Budget prévisionnel

Continuer à soutenir financièrement la réalisation de travaux d'amélioration du parc ancien

- Montant de l'aide financière pour les propriétaires : 1 068 000 euros sur 6 ans, soit 178 000 euros/an sur la base de l'enveloppe actée dans l'OPAH 2012-2017. Ce montant sera ajusté en fonction des conclusions de l'étude pré opérationnelle en vue du lancement d'une nouvelle OPAH.
- Coût d'intervention d'un opérateur extérieur pour assurer ce dispositif :
 - Coût total : 450 000 euros sur 6 ans, soit 75 000 euros/an.
 - Coût pour la CCPLD hors subventions : 120 000 euros sur 6 ans, soit 20 000 euros/an.

Réaliser une étude pré-opérationnelle en vue du lancement d'une nouvelle OPAH

- Coût total : 40 000 euros.
- Coût pour la CCPLD hors subventions : 20 000 euros.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.



Photo : Shutterstock

Action 2.2 - Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle

Contexte

L'OPAH actuellement en cours sur le territoire communautaire apporte des résultats reconnus par chacun des partenaires. Toutefois, il est possible d'accroître les actions de la CCPLD en matière d'aide à l'amélioration du parc privé ancien. Cette ambition se décline en plusieurs actions.

Objectif de l'action

- Renforcer et élargir les actions visant l'amélioration du parc privé ancien.

Contenu de l'action

Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle

L'objectif est de continuer à accompagner les particuliers dans

leurs projets de réhabilitation de logement grâce à la pérennisation du PIH situé à Landerneau et regroupant les permanences de l'opérateur de l'OPAH, de l'ADIL et d'Ener'gence.

Autour de ce PIH, des actions de communication seront régulièrement menées afin d'informer les propriétaires sur les aides et les dispositifs existants. Ces actions pourront revêtir plusieurs formes : brochures d'information, information sur les sites internet des collectivités, séances d'information au cours de manifestations...

Par ailleurs, afin d'améliorer la gouvernance des politiques de l'habitat de la CCPLD, des réunions trimestrielles de coordination seront désormais organisées par la CCPLD avec l'ensemble des acteurs du Point Info Habitat. Le but sera de créer une instance de travail permettant

les remontées d'informations et les échanges et, le cas échéant, de réorienter certaines actions.

Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance

La lutte contre la vacance est apparue comme un enjeu du PLH. Afin de favoriser le développement du parc locatif par la remise sur le marché de logements vacants, la CCPLD entend mettre en place deux leviers supplémentaires :

- une aide financière supplémentaire pour les travaux concernant un bien vacant depuis plus de 3 ans. Cette aide est ouverte à tout propriétaire quel que soit son niveau de revenu. Elle est notamment cumulable avec les autres dispositifs d'intervention sur le parc privé (OPAH ou autres).

Objectif : remise sur le marché avec travaux pour 15 logements par an en moyenne, soit 90 sur la durée du PLH.

Montant de l'aide financière :
2 000 euros par logement.

- une réflexion sur la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Une étude sera menée par la CCPLD pour analyser l'opportunité et les effets de la mise en place de la THLV. Les communes seront associées à la démarche, en sachant que la THLV peut être instituée par la CCPLD.

Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété

Si le traitement de copropriétés en difficulté n'est pas apparu comme un enjeu majeur dans le diagnostic, la CCPLD souhaite mieux connaître l'état du parc de logements situé sous ce régime. Il est majoritairement localisé dans le pôle urbain de Landerneau où des situations d'habitat dégradé peuvent se rencontrer ponctuellement.

Dans un premier temps, un recensement du parc en copropriétés sera réalisé et un point sur son état sera fait. Le but sera d'avoir une base de données sur ce parc et de veiller à ce que les immeubles ne basculent pas dans la dégradation. En effet, une telle situation hypothèque les chances de remise à niveau des immeubles, notamment en raison de la nécessité de réaliser des travaux très lourds. Dans un second temps, en fonction des problématiques recensées dans l'étude, des actions spécifiques pourront être engagées : volet copropriété dans la prochaine OPAH ou autres.

Maîtrise d'ouvrage

CCPLD

Partenaires

Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle

- Opérateur OPAH
- ADIL
- Ener'gence

Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance

- Communes

Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété

- Opérateur OPAH
- ADIL
- Ville de Landerneau

Budget prévisionnel

Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle

Coût du Point Info Habitat (sans compter les recettes = loyers perçus par la CCPLD) :

- intervention de l'opérateur OPAH : compris dans le coût de l'action 2.1,
- intervention de l'ADIL : compris dans la cotisation annuelle qui correspond à 15 000 euros par an, soit 90 000 euros sur 6 ans,
- intervention d'Ener'gence : 4 500 euros par an, soit 27 000 euros sur 6 ans.

Coût pour les actions/supports de communication :

- enveloppe de 15 000 euros sur 6 ans, soit 2 500 euros/an.

Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance

180 000 euros sur 6 ans, soit 30 000 euros/an.

Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété

- Coût total d'une étude sur les copropriétés : 20 000 euros.
- Coût pour la CCPLD hors subventions : 10 000 euros (étude à externaliser).

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 2.3 - Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé ancien

Contexte

Depuis 2010, la CCPLD a mis en place un dispositif de PTZ local d'un montant de 10 000 euros pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien (voir action 1.2).

Ce PTZ sera reconduit dans le PLH et complété pour intégrer les travaux de mise aux normes et d'amélioration thermique souvent nécessaires dans le parc ancien. En effet, il est apparu qu'une partie des accédants dans le parc ancien peut se trouver en difficulté, compte tenu de la méconnaissance de l'état technique du bien et du montant des travaux à réaliser pour les mettre aux normes.

Objectifs de l'action

- Permettre l'accession dans le parc ancien dans des bonnes conditions d'habitat.
- Améliorer la qualité des logements anciens.

Contenu de l'action

Ce dispositif se décline par deux évolutions du dispositif précédent d'aide à l'accession dans l'ancien :

Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition

Afin de sécuriser les acquisitions et le parcours résidentiel des ménages, la CCPLD propose de développer un service de conseil avant acquisition. Un diagnostic technique gratuit pour le particulier réalisé par un professionnel permettra d'évaluer et de planifier les travaux à réaliser pour éclairer les acheteurs. Ce diagnostic sera réalisé à la suite d'une visite du bien immobilier faisant l'objet de l'acquisition.

Majorer le PTZ CCPLD en cas de travaux de performance énergétique

- Le montant du PTZ CCPLD pour l'acquisition dans l'ancien sera majoré de 10 000 euros, si le projet d'acquisition comporte des travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique du logement.

PTZ CCPLD sans travaux = 10 000 euros.

PTZ CCPLD avec travaux = 20 000 euros.

Objectif

- Aide au financement de 10 projets par an.

Cible du dispositif

- Apporter une aide financière et technique aux primo-accédants pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien avec travaux de mise aux normes et amélioration de la performance énergétique.
- Dispositif réservé aux primo-accédants ayant des ressources inférieures au plafond du PSLA.

Principe de soutien de la CCPLD

- L'organisme bancaire (ayant signé une convention avec la CCPLD) accorde un financement d'un montant de 10 000 euros (pour les PTZ sans travaux) ou de 20 000 euros sur 10 ans sans intérêt quand des travaux sont réalisés, si le diagnostic technique avant acquisition en a démontré le besoin.

- En contrepartie, la CCPLD de communes verse, à cet organisme bancaire, une aide financière de 2 000 euros pour les acquisitions sans travaux et de 4 000 euros dans le cas contraire.

Un règlement viendra préciser les principes du fonctionnement du PTZ CCPLD. Ce règlement fera l'objet

d'une délibération du conseil de Communauté.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

Assurer un conseil et une visite en amont de l'acquisition

- Opérateur à désigner (professionnel de l'habitat et des économies d'énergie)

Majorer le PTZ CCPLD en cas de travaux de performances énergétiques

- Banques

Budget prévisionnel

Assurer un conseil et une visite en amont de l'acquisition

- Coût d'intervention d'un opérateur extérieur pour assurer ce dispositif : une enveloppe de 20 000 euros sur 6 ans, soit 3 333 euros/an sur la base de 10 projets par an.

Majorer le PTZ CCPLD sans travaux ou avec travaux d'amélioration de la performance énergétiques

- Montant de l'aide financière accordé aux banques : 240 000 euros sur 6 ans, soit une enveloppe annuelle de 40 000 euros sur la base de 10 projets par an.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

ORIENTATION 3

Adapter l'offre locative sociale aux besoins et améliorer le parc social existant

Action 3.1 - Poursuivre le développement du parc locatif social en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs

Contexte

L'analyse des besoins a montré la relative adéquation quantitative entre l'offre et la demande locative sociale. Cette adéquation doit, pour beaucoup, au précédent PLH qui a généralisé la servitude de mixité sociale dans toutes les communes de la CCPLD. À l'échelle de la CCPLD, le parc compte environ 1 500 logements locatifs sociaux, soit 8,1 % des résidences principales en moyenne pour l'ensemble du territoire. La question du développement de l'offre porte désormais d'avantage sur la typologie et la localisation des logements locatifs sociaux à produire afin de répondre au mieux aux besoins des demandeurs.

Dans ce cadre, la CCPLD marque sa volonté de produire du logement locatif social en lien avec les besoins actuels, mais souhaite également anticiper les enjeux à venir. Elle poursuit par ailleurs sa politique de garantie des emprunts souscrits par les bailleurs sociaux (environ 30 M début 2015).

Objectifs de l'action

- Garantir un accès au logement à toute la population.
- Diversifier l'offre locative sociale pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages en proposant plusieurs niveaux de loyers.
- Favoriser le renouvellement urbain et la requalification du parc existant.

Contenu de l'action

Consacrer 15% de la production de logements au développement du parc locatif social

L'objectif est que la production locative sociale représente 15% du volume global de logements sur les 6 ans du PLH. Cette proportion sera corrélée au rythme de production global de la CCPLD et se fera au travers d'opérations en construction neuve et en renouvellement urbain.

Sur la base du scénario de développement, à savoir environ 300 résidences principales/an soit 1 800 résidences principales en 6 ans, la production de logements locatifs sociaux devra atteindre entre 270 et 290 logements sur la durée du PLH.

Répartir la production de logements locatifs sociaux d'une façon différenciée en fonction des communes

La servitude de mixité sociale⁴⁶ a porté ses fruits lors du précédent PLH. Elle doit être adaptée pour tenir compte du contexte qui a évolué. Ainsi, la production de logements locatifs sociaux sera privilégiée dans les communes présentant un niveau de services suffisant et où la demande est avérée.

Les objectifs de production sont définis avec chaque commune en fonction du parc de logements locatifs sociaux existant, de la demande et du niveau de services proposés à la population.

46. Production de 20 % ou 30 % selon les secteurs de logements locatifs sociaux à produire à partir de 4 logements créés dans toutes les zones U et AU

Servitude de mixité sociale :

- Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne sera pas appliquée.
- Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé, seules les opérations ≥ 10 logements devront appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste⁴⁷ de le réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH. Par ailleurs, la servitude ne s'appliquera plus dès lors que la commune aura atteint les objectifs de production fixés dans le PLH. Ces règles devront être transposées dans les documents d'urbanisme des communes.
- Pour les opérations ≤ 10 logements, l'application de la servitude de mixité sociale sera soumise à l'appréciation des communes, l'objectif étant de laisser une marge de manœuvre aux élus municipaux pour mettre en œuvre les objectifs du PLH.

Les communes n'ayant pas d'objectif

47. L'impossibilité manifeste sera appréciée par la commune et discutée avec la CCPLD

de production sur la durée du PLH pourront éventuellement réaliser des logements locatifs sociaux, si des besoins ponctuels apparaissent. Toutefois, les projets devront démontrer un réel besoin identifié sur le territoire et être validés avec la CCPLD.

Produire une offre de logements locatifs sociaux en phase avec les ressources des demandeurs

La demande portant particulièrement sur les loyers les plus bas, 30% au moins de la production sera réalisée en PLAI⁴⁸, essentiellement en PLAI-O. Le reste de la production de logements locatifs sociaux pourrait être réalisée en PLUS⁴⁹.

Les objectifs quantitatifs sont déclinés par type de logements de la façon suivante :

- 185 PLUS, correspondant à la production sociale « classique », soit 67 % de la production d'habitat social.
- 83 PLAI-O constituant une offre réservée aux ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds du PLUS, soit 30 % de la production d'habitat social. L'Etat ne finance actuellement que 30% de la production en PLAI-O. Or, ce produit correspond aux ressources de la plupart des demandeurs de logements locatifs sociaux. Ce taux pourrait être majoré en cas d'évolution des directives actuellement en vigueur.
- 10 PLAI-A, habitat réservé aux ménages cumulant à la fois des difficultés financières et sociales, soit 3 % de la production d'habitat social. Le nombre de PLAI-A pourra être affiné avec un recensement des demandes et des besoins en partenariat avec

les CCAS, les communes et le Conseil général.

Montant de l'aide CCPLD par type de logement :

- PLUS : 2 000 euros par logement
- PLAI-O et PLAI-A : 7 500 euros par logement

Seuls les PLUS et les PLAI recevront une aide financière de la CCPLD.

Ces subventions sont cumulables avec d'autres d'aides :

- Aide à l'adaptation à la mobilité réduite : 1 500 euros pour les PLUS, les PLAI-O et les PLAI-A.
- Aide pour les opérations portées en renouvellement urbain : 5 000 euros pour les PLUS, les PLAI-O et les PLAI-A.

Ces montants sont un maximum qui peut être revu à la baisse en fonction du coût des travaux.

Maîtrise d'ouvrage

- Communes
- Bailleurs sociaux

Partenaires

- CCPLD

Budget prévisionnel

Consacrer 15% de la production de logements au développement du parc locatif social

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Répartition de la production de logements locatifs sociaux par commune sur la durée du PLH 2015-2021

Commune	RESIDENCES PRINCIPALES		LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	
	Production totale sur 6 ans	% minimum de la production à réserver aux LLS	Production totale sur 6 ans	Indicateur : en moyenne par an
Landerneau	600	20	120	20
Daoulas	120	17	20	3
Loperhet	120	20	24	4
Pencran	90	15	14	2
Plouédern	90	15	14	2
Logonna-Daoulas	90	15	14	2
L'Hôpital-Camfrout	90	15	14	2
Dirinon	72	14	10	2
Saint-Thonan	60	13	8	1
Hanvec	60	13	8	1
La Roche-Maurice	60	13	8	1
Saint-Divy	60	13	8	1
La Forest-Landerneau	60	13	8	1
Saint-Urbain	50	10	5	1
Irvillac	50	10	5	1
La Martyre	30	0	0	0
Trémaouézan	30	0	0	0
Ploudiry	24	0	0	0
Le Tréhou	18	0	0	0
Tréflévénez	12	0	0	0
Saint-Eloy	12	0	0	0
Lanneuffret	6	0	0	0
Total CCPLD	1 804		280	44

48. Prêt locatif aidé intégration ordinaire ou adapté (PLAI-O, PLAI-A). Les plafonds de ressources pour être éligible s'élèvent à 917 € mensuels en 2014 pour une personne seule.

49. Prêt locatif à usage social (PLUS). Les plafonds de ressources pour être éligible s'élèvent à 1 668 € mensuels en 2014 pour une personne seule.

Répartir la production de logements locatifs sociaux d'une façon différenciée en fonction des communes

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Produire une offre de logements locatifs sociaux en phase avec les besoins des demandeurs

- Montant de l'aide financière pour la création de PLUS : 370 000 € sur 6 ans, soit 61 666 € par an en moyenne.

- Montant de l'aide financière pour la création de PLAI (O et A) : 490 000 € sur 6 ans, soit 81 667 € par an en moyenne.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 3.2 - Développer la production de logements locatifs sociaux par le biais du renouvellement urbain

Contexte

Le parc ancien représente la majorité de l'habitat des centres-bourgs et centres-villes des communes de la CCPLD. Selon sa situation, ce bâti constitue un parc parfois dégradé, voire à l'abandon et dont la mobilisation est souvent rendue difficile par les conditions d'accès, le coût du foncier en zone urbaine et la complexité juridique d'acquisition de ces biens. De plus, la configuration de ces logements n'est souvent plus adaptée aux normes de sécurité et aux modes de vie actuels de la population. Ces biens immobiliers nécessitent généralement des travaux lourds, générant un surcoût important par rapport aux constructions neuves. Pour prendre le relai de l'initiative développée par la CCPLD dans le cadre des opérations mixtes, et ainsi développer le logement locatif social dans les centralités, une aide spécifique sera accordée aux maîtres d'ouvrage (communes ou bailleurs sociaux) s'engageant dans des projets de renouvellement urbain, afin de prendre en compte les surcoûts engendrés par ce type d'opérations.

Objectifs de l'action

- Développer l'offre locative sociale dans les centralités, au plus près des équipements et des services.
- Favoriser la production de logements en renouvellement urbain.

Contenu de l'action

La production de logement locatif social par le biais du renouvellement urbain peut-être portée de deux manières :

- soit par une opération réalisée par la CCPLD dans le cadre des opérations mixtes,
- soit par une opération réalisée par une commune ou par un bailleur social.

Continuer à mener des opérations mixtes sur le territoire de la CCPLD

Depuis 2009, la CCPLD s'est engagée de manière volontariste dans la redynamisation des centre-bourgs, en soutenant l'offre commerciale par le biais de sa compétence économique. Dans ce cadre, les élus de la CCPLD ont jugé intéressant de mixer, chaque fois que possible, cette action avec des opérations d'habitat. Dans ce cadre, la CCPLD porte à sa charge la partie réservée aux logements. Depuis 2009, 13 logements communautaires à vocation sociale ont été créés et 11 autres sont en programmation.

Le coût moyen par logement produit dans ce cadre est de 120 000 euros / logement (coût d'investissement pour la CCPLD hors subventions, hors intérêt d'emprunt et hors coût d'exploitation).

Le prévisionnel de production de logements dans ce cadre est de 20 logements sur 6 ans (dont 11 déjà en programmation), soit 3 logements par an en moyenne.

Soutenir les opérations de renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux

En plus des aides pour le financement des logements locatifs sociaux et celles mobilisables pour l'acquisition de foncier, la CCPLD souhaite développer une aide supplémentaire et spécifique pour encourager les communes ou les bailleurs sociaux à construire des logements locatifs sociaux en renouvellement urbain.

Objectif : 30 LLS produits sous cette forme et 15 PSLA, soit 7-8 logements à vocation sociale par an en moyenne.

Montant de l'aide de la CCPLD : 5 000 euros / logement.

Critères d'attribution de l'aide :

- La maîtrise d'ouvrage de l'opération est portée par la commune ou par un organisme HLM.
- Les opérations concernées sont celles relevant de la démolition-reconstruction ou de la réhabilitation lourde.
- Les logements produits doivent être des logements locatifs sociaux (PLUS ou PLAI) ou des PSLA.
- L'opération doit être située dans le périmètre urbain du bourg ou du centre-ville pour Landerneau, et classée en zone constructible adaptée à l'habitat dans le document d'urbanisme.

Dans le cas où les communes ou la CCPLD seraient propriétaires de biens pouvant être éligibles à ce dispositif, des appels à projets destinés à retenir un organisme HLM pourront être organisés.

Maîtrise d'ouvrage

- Bailleurs sociaux
- Communes

Partenaires

- Conseil Régional
- Conseil général
- CCPLD

Budget prévisionnel

Continuer à mener des opérations mixtes sur le territoire de la CCPLD

- 2 400 000 euros sur 6 ans, soit 400 000 euros par an en moyenne (coût d'investissement pour la CCPLD hors subventions, hors intérêt d'emprunt et hors coût d'exploitation). Ce coût est estimé sans tenir compte des recettes apportées par les loyers : environ 315 000 euros sur 6 ans.

Soutenir les opérations de renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux

- 225 000 euros sur 6 ans, soit 37 500 euros par an en moyenne.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 3.3 - Requalifier le parc locatif social existant tout en maintenant les niveaux de loyers

Contexte

Le parc locatif social de la CCPLD s'est beaucoup développé au cours des dernières décennies. Une partie de ce parc est, de ce fait, relativement récente. Toutefois, près de la moitié du parc (700 unités) a été construite il y a une trentaine d'années ou plus. Dès lors, une partie du bâti arrive à la fin d'un premier cycle technique et peut nécessiter des programmes de travaux pour satisfaire aux exigences actuelles (normes de confort, techniques et thermiques), à l'image de l'opération de requalification récente du Voas Glaz à Landerneau. Cette problématique concerne davantage le parc collectif, les logements individuels sociaux étant généralement plus récents.

Objectifs de l'action

- Améliorer le confort et la qualité du parc locatif social ancien.
- Renforcer l'attractivité du parc locatif social ancien à loyer constant pour le locataire.

Contenu de l'action

Améliorer le parc locatif social ancien

Outre la construction neuve, la CCPLD entend favoriser l'amélioration du parc existant, qui n'aurait pas encore fait l'objet de travaux. L'amélioration thermique et l'ensemble des travaux qui permettent de faire baisser les charges seront particulièrement soutenus.

Objectif : rénovation de 150 logements sur la durée du PLH. Ces montants sont un maximum et peuvent être revus à la baisse en fonction du coût des travaux. Cette action concerne tant les logements locatifs sociaux portés par les communes que ceux portés par les bailleurs sociaux.

Montant de l'aide de la CCPLD pour le logement : 2 000 euros par logement rénové.

Montant de l'aide de la CCPLD pour les espaces extérieurs : 500 euros par logement rénové. Cette aide sera versée uniquement si le projet de rénovation de logements comporte une requalification des espaces extérieurs améliorant la qualité de l'opération. Dans ce cas, cette aide sera versée à la commune ou au bailleur social propriétaire des espaces concernés.

Critères d'attribution des aides :

- Le reste à charge locatif doit être équivalent après travaux, selon la formule suivante :
nouveau loyer chargé – baisse de charges estimée ≤ loyer initial chargé.
- Les travaux réalisés doivent permettre un gain énergétique d'au moins 25% des consommations conventionnelles entre le diagnostic de performance énergétique initial et celui établi en fin de chantier.

Maîtrise d'ouvrage

- Bailleurs sociaux
- Communes

Partenaires

- Conseil Régional
- Conseil général
- CCPLD

Ener'gence

Budget prévisionnel

- 375 000 euros sur 6 ans, soit 62 500 euros/an.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

ORIENTATION 4

Développer une stratégie foncière au service des objectifs du PLH

Action 4.1 - Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités

Contexte

Les collectivités se doivent de renforcer leur politique foncière, afin d'atteindre les objectifs du PLH, notamment en matière de production de logements locatifs sociaux et d'accession à coût abordable.

Le foncier doit être considéré comme la matière première de la production de l'habitat. Il s'agit d'une ressource limitée, qui doit être gérée de façon économe et qui doit être maîtrisée pour éviter une augmentation des prix du logement sur le territoire.

Actuellement, les communes de la CCPLD ont peu de réserves foncières et celles qui souhaiteraient en constituer ont des difficultés (notamment financières) pour acquérir des terrains. Face à ce constat, la CCPLD envisage de soutenir financièrement les communes dans une politique d'intervention foncière.

Objectifs de l'action

- Limiter la progression des prix du logement sur le territoire en intervenant sur le foncier.
- Réserver le foncier nécessaire à la production de logements notamment locatifs sociaux et à coût abordable.

Contenu de l'action

Mettre en place une aide à l'acquisition de terrains et à la constitution de réserves foncières en zone constructible.

La CCPLD se dotera d'un fonds d'intervention foncière, qui soutiendra les acquisitions foncières des communes. Ce dispositif consiste en une avance remboursable à 0% d'intérêt pour les acquisitions réalisées par les communes.

Cible du dispositif

- Les acquisitions de terrains par la commune, en vue de réaliser une opération de logement locatif social d'accession à la propriété à coût abordable (opérations de PSLA), de lotissements communaux à condition que le prix de vente des terrains viabilisés proposés à la vente soit plafonné à 40 000 euros et que les terrains soient destinés à des accédants à la propriété s'inscrivant dans les plafonds du PTZ Etat.
- Ces acquisitions pourront être portées par le fonds d'intervention foncière, à condition que le terrain soit situé en continuité immédiate du centre-bourg, ou du centre-ville pour Landerneau, et classé en zone constructible adaptée à l'habitat dans le document d'urbanisme.

Principe de soutien de la CCPLD

- La quotité du financement communautaire est de 50 % du coût d'acquisition (sur la base de l'estimation de France Domaines ou du prix d'acquisition si celui-ci est inférieur à cette évaluation). L'intervention de la CCPLD est donc conditionnée par une intervention équivalente de la commune.
- Le financement communautaire est plafonné à 50 000 euros par opéra-

tion.

- L'avance de la CCPLD devra être remboursée par la commune sur une durée maximale de 10 ans.

Un règlement viendra préciser les principes du fonctionnement du fonds d'intervention foncière, les critères d'éligibilité des projets, les niveaux d'intervention financière de la CCPLD, les modalités de demande d'intervention et les conditions de versement et de remboursement de l'aide. Ce règlement fera l'objet d'une délibération du conseil de Communauté.

Par ailleurs, le fonds ne sera pas mobilisable lorsque l'Établissement Public Foncier de Bretagne interviendra déjà dans le cadre d'une opération.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Communes

Budget prévisionnel

Mettre en place une aide à l'acquisition de terrains et à la constitution de réserves foncières en zone constructible

600 000 euros sur 6 ans, soit 100 000 euros par an. Le montant de l'aide financière est calculé à partir du plafond de 50 000 euros/opération et sur la base de 2 projets en moyenne par an sur la durée du PLH.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 4.2 - Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain

Contexte

La mobilisation du foncier est particulièrement difficile en zones urbaines, où les prix sont élevés et les contraintes parcellaires nombreuses et plus complexes qu'en extension urbaine.

C'est pourquoi la CCPLD entend développer ses actions pour permettre aux communes de mobiliser plus facilement leur potentiel de renouvellement urbain.

Objectifs de l'action

- Produire du logement dans les centralités, au plus près des services.
- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces notamment agricoles.

Contenu de l'action

Identifier le potentiel de renouvellement urbain

La CCPLD mettra en place un dispositif spécifique visant à recenser le potentiel de renouvellement urbain et à actualiser les éléments déjà disponibles. Cette démarche pourra s'appuyer sur l'atlas des zones mutables réalisé en 2012 par l'ADEUPa. Le document localise les espaces pouvant accueillir des opérations en renouvellement urbain et estime le potentiel de logements qui pourrait y être produit.

Sur cette base, un partenariat avec les communes sera proposé pour actualiser les données et mener un travail plus opérationnel pour apprécier la faisabilité de chaque projet. Cette démarche pourra également s'appuyer sur les travaux réalisés par les communes, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme.

Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine

La CCPLD se dotera d'un fonds d'intervention foncière qui soutiendra les acquisitions foncières des communes. Ce dispositif est une avance remboursable à 0% d'intérêt pour les acquisitions réalisées par les communes.

Cible du dispositif

- Les acquisitions de terrains bâtis et non bâtis par la commune en vue de réaliser une opération de logements comprenant a minima 20% de logements locatifs sociaux ou de PSLA. Dans le cas du renouvellement urbain, les opérations aidées par la CCPLD pourront comporter une mixité d'usage : logement et commerce ou logement et service.

- Ces acquisitions pourront être portées par le fonds d'intervention foncière, à condition que le terrain soit situé dans le périmètre urbain du centre-bourg, ou du centre-ville pour Landerneau, et classé en zone constructible adaptée à l'habitat dans le document d'urbanisme.

Principe de soutien de la CCPLD

- La quotité du financement communautaire est de 50 % du coût d'acquisition (sur la base de l'estimation de France Domaines ou du prix d'acquisition s'il est inférieur à cette estimation). L'intervention de la CCPLD est donc conditionnée par une intervention équivalente de la commune.
- Le financement communautaire est plafonné à 100 000 euros par opération.
- L'avance de la CCPLD de communes devra être remboursée par la commune sur une durée maximale de 10 ans.



Photo : Potentiel de renouvellement urbain - Logonna-Daoulas - ADEUPa

Un règlement viendra préciser les principes du fonctionnement du fonds d'intervention foncière, les critères d'éligibilité des projets, les niveaux d'intervention financière de la CCPLD, les modalités de demande d'intervention et les conditions de versement de l'aide et de remboursement.

Ce règlement fera l'objet d'une délibération du conseil de Communauté.

Par ailleurs, le fonds ne sera pas mobilisable lorsque l'EPF Foncier de Bretagne interviendra déjà dans le cadre d'une opération.

En complément de cette aide à l'acquisition de foncier en zone urbaine, le maître d'ouvrage pourra solliciter une subvention à la transformation/réhabilitation du bâti pour produire du logement locatif social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain les plus lourdes : démolition-reconstruction et réhabilitation lourde (voir action 3.2).⁵⁰

Encourager les expérimentations en matière de renouvellement urbain

La CCPLD et les communes chercheront à favoriser le développement d'expérimentations pour stimuler des processus organisés et concertés en matière de renouvellement urbain (démarche Bimby ou autre).

L'EPF de Bretagne pourra, par exemple, être mobilisé. Cet organisme apporte une aide financière et technique pour des études relatives à des opérations en renouvellement urbain.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Communes

Budget prévisionnel

Identifier le potentiel de renouvellement urbain

Coût pris en compte dans l'action 6.4.

Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine

1 800 000 euros sur 6 ans, soit 300 000 euros par an. Ce montant est calculé à partir du plafond de 100 000 euros/opération et sur la base de 3 projets en moyenne par an sur la durée du PLH.

Encourager les expérimentations en matière de renouvellement urbain

Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

50. L'opération "quartier zone du Bois Noir" située à Landerneau sera traitée soit dans le cadre de l'aide à l'acquisition soit par le biais d'une action dédiée

Action 4.3 - Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière

Contexte

Pour mener une stratégie foncière, plusieurs outils et dispositifs sont mobilisables.

La CCPLD apportera son aide à l'ensemble des communes, en proposant des éléments de connaissance du territoire à différentes échelles, et en faisant connaître les outils de maîtrise et de mobilisation du foncier.

Objectifs de l'action

- Inscrire la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme.
- Développer la connaissance et les outils d'actions foncières.

Contenu de l'action

Accompagner les communes dans la planification de leur urbanisation

La politique foncière passe par une planification maîtrisée de l'urbanisation. Les documents d'urbanisme des communes (plans locaux d'urbanisme et cartes communales) doivent refléter cette ambition.

Dans ce cadre, la CCPLD sera au service des communes pour les accompagner dans le dimensionnement de leurs secteurs d'urbanisation future et dans la définition des modalités opérationnelles pour aboutir à la réalisation d'un projet.

S'appuyer sur un dispositif d'observation foncière

Les collectivités doivent pouvoir se constituer une base de connaissance du foncier sur leur territoire. C'est pourquoi la CCPLD disposera d'un dispositif d'observation foncière dès 2015. Ce dispositif, élaboré sur le même principe que l'observatoire de l'habitat, sera accessible à toutes les communes.

Dans un premier temps, le dispositif d'observation foncière s'appuiera sur l'observatoire du foncier du Pays de Brest produit chaque année (à partir de 2015). Dans un second temps, si les élus le juge nécessaire, un dispositif plus détaillé et adapté aux besoins spécifiques des communes pourra être élaboré.

Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences

Parallèlement à la mise en place d'un dispositif d'observation foncière, les collectivités doivent également disposer d'une base de connaissances des outils et des procédures à mettre en œuvre pour mobiliser du foncier.

Pour cela, des rencontres pourront être organisées pour informer sur les outils disponibles (réglementaires, financiers et fiscaux). Ces réunions pourront également être l'opportunité pour les élus de partager leurs expériences sur la mise en œuvre de ces dispositifs. L'organisation de ces rencontres est à prévoir en fonction des besoins des élus et au gré des projets à mener. Dans ce cadre, un appui pourra être sollicité auprès d'experts (EPF Foncier de Bretagne, cabinets d'études spécialisés...) sur les usages et les outils à mobiliser selon les projets.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Communes
- ADEUPa
- Experts du foncier (EPF)

Budget prévisionnel

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Accompagner les communes dans la planification de leur urbanisation

- Coût pris en compte dans l'action 6.4.

S'appuyer sur un dispositif d'observation foncière

- Coût pris en compte dans la contribution annuelle versée à l'ADEUPa.

Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences

- Coût pris en compte dans l'action 6.4.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

ORIENTATION 5

Améliorer la réponse aux publics spécifiques

Action 5.1 - Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales

Contexte

Depuis plusieurs années, la CCPLD a mis en place plusieurs dispositifs visant à apporter des réponses aux personnes en situation de précarité et en difficultés sociales :

- logements d'urgence,
- baux glissants,
- mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)⁵¹.

C'est pourquoi, la question des publics les plus en difficulté n'est pas apparue comme un enjeu majeur dans le PLH. Toutefois, deux types de situations sont à signaler, situations qui mériteraient de trouver des solutions plus appropriées :

- des personnes en grande précarité ne trouvent plus de solution dans le dispositif actuel de logement d'urgence,
- des personnes en difficulté de logement ne relèvent pas de l'urgence mais de logements locatifs sociaux de petite taille, typologie peu représentée sur le territoire.

Objectifs de l'action

- Etoffer les solutions pour l'accueil des personnes en situation de précarité et en difficultés sociales.

Contenu de l'action

Maintenir le dispositif des logements d'urgence

La CCPLD compte un dispositif de 5 logements d'urgence, logements localisés à Landerneau. Depuis 2011, ces logements sont gérés par la CCPLD, en partenariat avec l'AGEHB (association pour l'Animation et la Gestion de l'Emploi et de l'Hébergement en Bretagne), qui sous-loue ces logements et s'occupe de la gestion locative. En contrepartie, la CCPLD verse à l'AGEHB une participation qui correspond à 10% des loyers hors charges.

Renforcer le dispositif de baux glissants

Le bail glissant est un dispositif d'insertion par le logement devant permettre à des ménages en difficulté de devenir locataire. Actuellement au nombre de 8 sur le territoire, ce dispositif est géré, d'une part, directement par la CCPLD (3 baux glissants) et, d'autre part, par l'intermédiaire de l'AGEHB (5 baux glissants). Dans ce cadre, la CCPLD garantit uniquement les loyers en cas d'impayés.

Objectif : développer le nombre de baux glissants sur la durée du PLH : passer de 8 baux glissants à 10 sur le territoire de la CCPLD.

Inciter à une démarche en faveur de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative, qui consiste à gérer des logements appartenant à des propriétaires privés et les sous-louer à des personnes en difficulté n'est pas mobilisée à l'heure actuelle sur le territoire.

Cette solution, à mettre en relation avec l'aide majorée à la sortie de vacance développée dans l'orientation « parc privé », répondrait aux objectifs du PLH quant à la facilitation des parcours résidentiels. L'intermédiation permettrait également de répondre aux besoins des personnes recherchant des logements de petite taille, typologie peu représentée sur le territoire. Pour initier cette démarche, la CCPLD fera appel à un partenaire extérieur.

Objectif : gérer 5 logements avec ce dispositif sur la durée du PLH.

Mener une réflexion sur la création d'une résidence sociale

Une autre piste pourrait également être explorée pour répondre aux besoins de ce public spécifique : la création d'une résidence sociale (type maison-relais). Ce type de structure est destiné à des demandeurs dont l'accès immédiat au logement autonome semble difficile.

Il convient, dans un premier temps de mener une réflexion sur la pertinence d'un tel projet et d'estimer réellement les besoins. Cette démarche sera pilotée par la CCPLD en partenariat avec les acteurs de l'habitat et du secteur social.

Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social

L'objectif est de faire le point et d'échanger sur la situation des besoins des publics en difficultés (cf. action 6.1). Au-delà de ces actions, l'orientation 3 dédiée au logement locatif social comprend une disposition sur la production de PLAI-A (pour mémoire, 10 PLAI-A sont à produire sur la durée du PLH).

51. L'ASLL est financé par le Fond Solidarité Logement du Conseil Général. Il a un double objectif : améliorer les conditions d'accès au logement et maintenir les familles dans leur lieu d'habitation.



Photo : Dominique Leroux - Brest métropole

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Etat
- Conseil général
- AGEHB
- CCAS
- Bailleurs sociaux

Budget prévisionnel

Maintenir les dispositifs des logements d'urgence

- 54 000 euros sur 6 ans, soit 9 000 euros par an.

Renforcer le dispositif de baux glissants

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Inciter à une démarche en faveur de l'intermédiation locative

- Coût estimé en gestion du dispositif avec un prestataire extérieur :

13 000 euros sur 6 ans.

Mener une réflexion sur la création d'une résidence sociale

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 5.2 - Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité

Contexte

La population de la CCPLD est relativement jeune et la question des personnes âgées n'est pas apparue prépondérante dans les politiques de l'habitat. Toutefois, les habitants venus s'y installer dans les années 80 seront à moyen terme concernés par le vieillissement. Dès lors, la mise en place d'une politique anticipatrice prend tout son sens.

Il convient, par ailleurs, de souligner que si l'adaptation est un axe de la politique en faveur des personnes âgées, elle est également pertinente dans le cadre d'une politique visant à faciliter la vie des personnes en perte de mobilité quel que soit leur âge.

Objectifs de l'action

- Permettre le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (handicap physique) ou en perte de mobilité (personnes âgées).
- Construire un parc de logements sociaux adaptés aux besoins de ce public spécifique.
- Coordonner l'information et la communication auprès de l'ensemble des acteurs.

Contenu de l'action

Poursuivre les actions en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH

Dans le cadre de l'OPAH actuelle, en plus des subventions de l'Anah, la CCPLD accorde une aide financière de 1 500 euros pour des travaux d'amélioration pour l'autonomie des personnes. Le financement concerne des travaux d'adaptation ou d'accessibilité (voir action 2.1).

Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau⁵²

Le soutien à l'opération de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau répond également à cette problématique, dans la mesure où 9 logements sont dédiés aux personnes présentant un handicap physique ou mental (voir action 5.3).

Maintenir une aide pour l'adaptation des logements locatifs sociaux

Dans le cadre du précédent PLH, une aide spécifique était attribuée pour la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées et handicapées, au-delà des obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Cette aide sera maintenue, mais elle sera désormais orientée vers des logements produits en centre-ville ou centre-bourg, afin de favoriser la vie sociale et de faire bénéficier les habitants des services de proximité.

Montant de participation : 1 500 euros / logement locatif social (PLUS, PLAI)

Mieux communiquer sur les dispositifs existants

La CCPLD se doit également de mieux communiquer sur les dispositifs existants pour l'adaptation des logements. L'objectif consiste à renforcer la diffusion de l'information auprès des personnes âgées en faveur de l'adaptation de leur logement, à travers notamment le CLIC⁵³ de la CCPLD.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Conseil général
- Anah
- CLIC
- CCAS de Landerneau
- Bailleurs sociaux
- Communes

Budget prévisionnel

Poursuivre les actions en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH

- Coût pris en compte dans l'action 2.1

Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

- Coût pris en compte dans l'action 5.3.

Maintenir une aide pour l'adaptation des logements locatifs sociaux

- 45 000 euros sur 6 ans, soit 7 500 euros par an sur la base de 5 projets en moyenne par an sur la durée du PLH.

Mieux communiquer sur les dispositifs existants

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

52. Ancienne maison de retraite

53. Centre Local d'Information et de Coordination à destination des personnes âgées et de leur famille

Action 5.3 - Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes

Contexte

Une étude récente a montré que l'offre de logements dédiée aux jeunes est globalement satisfaisante dans la CCPLD. Néanmoins, l'étude a souligné l'existence d'une demande pour une offre ponctuelle d'hébergement. Cette dernière, souvent liée à un stage, une formation, de l'intérim, une rupture familiale, (...) ne trouve pas véritablement de réponse dans le parc actuel.

Cette demande concerne particulièrement Landerneau et Hanvec avec le centre de formation de Kerliver. Pour Kerliver, une solution est envisagée par l'Education Nationale et la Région. Pour Landerneau, le projet de requalification de la résidence Claude Pronost pourrait apporter une réponse à un public jeune pour des besoins ponctuels d'hébergement.

Objectif de l'action

- Répondre aux besoins d'hébergement des jeunes identifiés sur le territoire de la CCPLD.

Contenu de l'action

Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

La ville de Landerneau projette de transformer la résidence Claude Pronost (ancien EPHAD) pour apporter une réponse sociale innovante à l'échelle du territoire. Le projet entend offrir 29 hébergements à loyer adapté destinés aux jeunes (travailleurs, étudiants, en insertion) ayant des besoins d'hébergement saisonniers et ponctuels, mais également aux personnes âgées autonomes et aux personnes porteuses d'un handicap. La

CCPLD soutiendra ce projet dans la mesure où il permet d'améliorer les réponses à destination de plusieurs type de publics spécifiques, dont les besoins avaient été identifiés sur le territoire : les jeunes mais aussi les personnes handicapées.

Participation de la CCPLD : aide financière pour les travaux de rénovation liés aux logements des jeunes : 11 logements, liés aux logements des personnes handicapées (handicap physique ou moteur) : 9 logements.

Montant de participation : 1 500 euros / logement.

Maîtrise d'ouvrage

- CCAS de Landerneau

Partenaires

- Ville de Landerneau
- CCPLD

Budget prévisionnel

Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

- Montant de participation de la CCPLD : 30 000 euros pour la réhabilitation de 20 logements.

Echéancier

- 2015

Action 5.4 - Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Contexte

Conformément à la loi du 5 juillet 2000, modifiée par la loi du 18 mars 2003, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage : «Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles». Toutes les communes de plus de 5 000 habitants doivent figurer au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Sur le territoire de la CCPLD, seule la commune de Landerneau est soumise à cette obligation et dispose d'équipements d'accueil des gens du voyage.

Néanmoins, deux autres types de besoins sont mis en évidence dans le schéma départemental précité pour la période 2012-2017. Le premier constitue la mise à disposition d'aires destinées aux grands rassemblements d'été. Ces aires doivent compléter l'offre déjà existante des aires d'accueil permanentes. Un tel dispositif requiert un système de gouvernance spécifique, qui dépasse le cadre de la CCPLD. La recherche de réponses adaptées à l'échelle du Pays de Brest se poursuit, dans l'objectif de trouver non pas une solution ponctuelle mais une aire d'accueil pérenne. Le second axe de travail s'attache à la réalisation de projets d'habitat adapté pour les familles en cours de sédentarisation. Le précédent PLH matérialisait cet objectif. Cependant, faute de besoins recensés, aucune démarche n'a été engagée. La sédentarisation des gens du voyage n'apparaît pas comme un enjeu à l'échelle du pays de Landerneau-Daoulas.

Objectif de l'action

- Participation à la création d'un site d'accueil fixe pour les grands rassemblements d'été à l'échelle du Pays de Brest.

Contenu de l'action

Aménager une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest

- La localisation de cette aire n'est pas encore arrêtée. Néanmoins, quelle que soit la solution retenue, la CCPLD s'engagera à participer financièrement aux côtés des autres EPCI à l'aménagement et au fonctionnement de cette aire d'accueil.

Maîtrise d'ouvrage

- A déterminer

Partenaires

- Etat
- Conseil général
- Pays de Brest
- EPCI du Pays de Brest
- Communes

Budget prévisionnel

Aménager une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest

- Participation de la CCPLD : 100 000 euros sur la durée du PLH (coût qui devra être affiné une fois le projet déterminé).

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Orientation 6 : Renforcer la gouvernance du PLH

Action 6.1 - Piloter et évaluer la politique locale de l'habitat

Contexte

La CCPLD a montré certaines faiblesses au niveau de la connaissance, du suivi et du portage des actions du précédent PLH. Afin de garantir la réussite et l'efficacité du présent PLH, la CCPLD doit mettre en place et animer un dispositif de suivi-évaluation soutenu et continu pour la durée du PLH, en créant des instances et des outils de pilotage, d'observation et d'évaluation.

Objectifs de l'action

- Faire vivre le PLH et veiller à la réalisation de ses objectifs.
- Evaluer les actions du PLH et s'assurer de l'efficacité de la politique de l'habitat de la CCPLD.

Contenu de l'action

Créer de nouvelles instances de suivi du PLH

La mise en œuvre et le suivi du PLH doivent être partagés par l'ensemble des acteurs locaux. Cela se traduit par la création de quatre instances, ayant pour but de partager les points de vue sur la situation du logement et plus globalement de l'habitat, d'évaluer les résultats obtenus et, si nécessaire, d'adapter les objectifs ou les moyens à mettre en œuvre.

Comité de pilotage

- Missions : évaluer les actions du PLH.
- Membres : conseillers communautaires concernés, maires des communes de la CCPLD, partenaires institutionnels (services de l'État, Conseil général ...) et professionnels de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs...). Ce comité de pilotage sera équivalent à celui constitué pour l'élaboration du PLH.

- Modalités : une réunion annuelle a minima.

Comité de suivi réservé aux élus

- Missions : analyser la production de logements sur les communes de la CCPLD, observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et faire le point.
- Membres : conseillers communautaires concernés et maires des communes de la CCPLD.
- Modalités : une réunion annuelle a minima par secteurs géographiques.

Comité de suivi réservé aux bailleurs sociaux

- Missions : analyser la production de logements locatifs sociaux sur la CCPLD, observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et faire le point sur les projets à venir.
- Membres : conseillers communautaires concernés et bailleurs sociaux.
- Modalités : une réunion annuelle a minima.

Comité de suivi réservé aux acteurs du secteur social

- Missions : faire le point et échanger sur les publics en difficulté, apporter une solution à des ménages qui rencontrent une situation de blocage et agir en amont d'un recours au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO).
- Membres : conseillers communautaires concernés, Conseil général, services de l'État, bailleur sociaux, CCAS, CLIC.
- Modalités : une réunion annuelle a minima.

Bilan annuel

Suite à la réunion des instances de pilotage, un bilan annuel du PLH sera réalisé et présenté au conseil de Communauté comme l'exige l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le même cadre, deux bilans triennaux du PLH seront réalisés et transmis pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, comme le prévoit l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation.

Accompagner un dispositif d'observation de l'habitat

Les dispositifs d'observation sont les points d'appui des évaluations nécessaires à la mise en œuvre des actions et à leur éventuel recentrage. C'est pourquoi la CCPLD souhaite pérenniser sa participation à l'observatoire de l'habitat assuré par l'ADEUPa. Il est publié annuellement à l'échelle du Pays de Brest et un zoom est réalisé sur chaque EPCI. Cet observatoire permet d'analyser, sur la base d'indicateurs, les principaux paramètres suivants : la production neuve, le marché de l'occasion, le marché foncier, le logement locatif social. Une restitution des travaux de l'observatoire sera réalisée, chaque année, auprès du comité de pilotage du PLH et sera diffusé aux communes de la CCPLD.

Pour l'application du PLH la CCPLD devra définir des outils de suivi pour s'assurer du respect des orientations et des actions. Ils seront alors élaborés en partenariat avec les communes et les acteurs de l'habitat.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Etat
- Conseil général
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Opérateurs et professionnels de l'habitat et de l'immobilier
- ADEUPa

Budget prévisionnel

Pas de coût spécifique pour cette action.

Création de nouvelles instances de suivi du PLH et bilan annuel

Coût pris en compte dans l'action 6.4.

Accompagner le dispositif d'observation de l'habitat

Coût pris en compte dans la contribution annuelle versée à l'ADEUPa.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 6.2 - Renforcer les partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux

Contexte

La politique de l'habitat est une compétence communautaire, mais sa mise en œuvre, au quotidien, relève des partenaires tels que les communes et les bailleurs sociaux. Les objectifs du PLH ne peuvent être atteints que si l'ensemble des acteurs s'engage et concourt à la réalisation des projets.

Pour formaliser les engagements de chacun, des contrats d'objectifs seront établis avec les principaux acteurs de l'habitat à l'échelle locale, à savoir les communes et les bailleurs sociaux. Ces contrats faciliteront le travail en bon partenariat et l'aboutissement des projets.

Objectif de l'action

- Poursuivre et développer les relations avec les principaux acteurs de l'habitat sur le territoire : les communes et les bailleurs sociaux.

Contenu de l'action

Le partenariat entre la CCPLD et les communes ou les bailleurs sociaux sera formalisé par un contrat, déterminant les rôles et les objectifs de chacun en matière de production de logements.

Contractualiser avec les communes

Un contrat d'objectif sera signé entre la CCPLD et chaque commune sur la durée du PLH. A travers cette démarche,

les deux parties s'engageront à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs validés dans le PLH. Ce contrat précisera les engagements de la CCPLD (moyens financiers, ingénierie mise à disposition...) comme ceux des communes (production de logements...).

Ce contrat sera évalué tous les ans et pourra, si besoin, faire l'objet de modifications.

Contractualiser avec les bailleurs sociaux

Un contrat d'objectif sera signé entre la CCPLD et chaque bailleur social intervenant sur le territoire de la CCPLD sur la durée du PLH. A travers cette démarche, les deux parties s'engageront à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs validés dans le PLH.

Ce contrat précisera les engagements de la CCPLD (moyens financiers...) comme ceux des bailleurs sociaux (production de logements locatifs sociaux...).

Ce contrat sera évalué tous les ans et pourra, si besoin, faire l'objet de modifications.

Réglementer l'attribution des aides

En complément des contrats d'objectifs, un règlement précisera les conditions d'éligibilité, les procédures et les délais à respecter pour bénéficier des aides financières de la CCPLD. Ce dispositif concernera surtout les com-

munes et les bailleurs sociaux pour la mobilisation de foncier et pour la production de logements locatifs sociaux.

Afin de fixer les modalités de ces aides et de faciliter leurs utilisations, un règlement et des formulaires de demande d'aide financière seront proposés. Ces documents feront l'objet d'une délibération en conseil de Communauté.

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Communes
- Bailleurs sociaux

Budget prévisionnel

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

Action 6.3 - Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme

Contexte

Face à la complexité des exigences en matière d'habitat et d'urbanisme, des objectifs à atteindre dans le PLH et des moyens dont disposent les communes, la CCPLD propose d'apporter aux communes un soutien technique (mise à disposition des services, conseil, expertise) mais aussi financier (subvention pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH).

Objectif de l'action

- Développer le conseil et l'appui aux communes en termes d'opération d'habitat et de documents d'urbanisme.

Contenu de l'action

Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme

Afin de concrétiser les orientations du PLH, la CCPLD proposera un accompagnement destiné aux communes dans le cadre de la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme.

Pour ce faire, dès la notification d'un engagement de procédure, les services de la CCPLD se tiendront à la disposition des communes pour :

- expliquer les dispositions du PLH à prendre en compte dans le document d'urbanisme,
- préciser les outils et les moyens pouvant être mis en œuvre pour atteindre les objectifs du PLH.

En plus de l'aide technique, la CCPLD proposera également une aide financière à chaque commune pour la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le PLH. Cette participation s'élèvera à 2 000 euros par commune et ne sera ver-

sée que si la mise en compatibilité intervient dans un délai de 2 ans à compter du rendu exécutoire du PLH. Il convient de souligner que le délai maximal pour se mettre en compatibilité avec le PLH est de 3 ans (Art. L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

En contrepartie, la CCPLD demandera à être associée aux procédures d'urbanisme des communes le plus en amont possible, afin d'établir un véritable partenariat commune-CCPLD. Quoiqu'il en soit, la CCPLD est identifiée, selon la législation en vigueur, comme personne publique associée (PPA) dans les procédures d'urbanisme.

Apporter de l'aide et de l'expertise aux communes pour les opérations d'habitat

En dehors des procédures d'urbanisme, les services de la CCPLD pourront être mis à contribution par les communes pour apporter un appui sur les projets de production de logements.

Maîtrise d'ouvrage

- Communes

Partenaires

- CCPLD

Budget prévisionnel

Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme

- Participation financière de la CCPLD pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH : 44 000 euros

Apporter de l'aide et de l'expertise aux communes pour les opérations d'habitat

- Pas de coût spécifique pour cette action.

Echéancier

- Sur la durée du PLH, à l'exception de la participation financière de la CCPLD pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH : dans un délai de 2 ans à compter du rendu exécutoire du PLH.

Action 6.4 - Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD

Contexte

Le service habitat de la CCPLD est actuellement constitué par un responsable qui encadre le service et une chargée de mission pour l'ensemble des dossiers relevant de la compétence habitat de la CCPLD.

Objectif de l'action

- Disposer de l'ingénierie nécessaire pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH.

Contenu de l'action

Renforcer les moyens humains du service habitat de la CCPLD

Des moyens humains supplémentaires en interne sont nécessaires pour assurer la bonne gouvernance du PLH et plus précisément les missions suivantes :

- assurer la coordination entre les différents acteurs devant mettre en œuvre le PLH : CCPLD, communes, organismes HLM...,
- réaliser ou suivre les études nécessaires à l'application et la déclinaison du PLH,
- permettre une évaluation des actions du PLH et répondre aux obligations exigées par la loi. Il s'agit des bilans annuels à présenter au conseil de Communauté et des bilans triennaux à destination du préfet et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Ces bilans seront basés sur des outils de suivi, de tableau de bord...,
- accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH.

Le PLH 2015-2021 prévoit la création de nouveaux dispositifs, qui entraîneront une charge de travail plus importante pour les services de la CCPLD. Le renforcement a minima des moyens humains pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH se fera de la manière suivante :

- pilotage : passage de 0,25 ETP à 0,5 ETP (catégorie A),
- production : passage d'1 ETP à 1,5 ETP (catégorie B).

Maîtrise d'ouvrage

- CCPLD

Partenaires

- Pas de partenaires définis pour cette action.

Budget prévisionnel

Renforcer des moyens humains du service habitat de la CCPLD

- 180 000 euros sur 6 ans, soit 30 000 euros par an (charges patronales et sociales comprises).

Echéancier

- Sur la durée du PLH.

BUDGET PRÉVISIONNEL sur la durée PLH

		DESCRIPTION DES MOYENS NÉCESSAIRES OU DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE PLH	RECETTES DIRECTES	RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD	SOIT /AN (RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD)
1.1	Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	310 logements/an 1 864 pendant le PLH	0 €	0 €	0 €	0 €
1.2	Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable	Développer le PSLA (15/an, 90 durée PLH) 2000 €/op aux bailleurs	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
		Compenser l'exonération TFPB 500 €/op aux communes	45 000 €	0 €	45 000 €	7 500 €
		Aider les acquisitions foncières des collectivités : création du FIF (4.1 et 4.2)	0 €	0 €	0 €	0 €
		Maintenir le PTZ dans l'ancien 10 000 €/logement 5/an	60 000 €	0 €	60 000 €	10 000 €
1.3	Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité	Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €
			285 000 €	0 €	285 000 €	47 500 €
2.1	Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	1 518 000 €	330 000 €	1 188 000 €	198 000 €
		Réaliser un étude pré-opérationnelle future OPAH après 2017	40 000 €	20 000 €	20 000 €	3 333 €
2.2	Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle	Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle (ADIL+Ener'gence)	132 000 €	0 €	132 000 €	22 000 €
		Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
		Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété	20 000 €	10 000 €	10 000 €	1 667 €
2.3	Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé existant	Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition	20 000 €	0 €	20 000 €	3 333 €
		Majorer le PTZ CCPLD en cas de travaux de performances énergétiques	240 000 €	0 €	240 000 €	40 000 €
			2 150 000 €	360 000 €	1 790 000 €	298 333 €
3.1	Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux, en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs	185 PLUS (2 000 €/logement)	370 000 €	0 €	370 000 €	61 667 €
		83 PLAI 0 (5 000 €/logement)	415 000 €	0 €	415 000 €	69 167 €
		10 PLAI A (7 500 € logement)	75 000 €	0 €	75 000 €	12 500 €
3.2	Développer la production de logements locatifs sociaux par le biais du renouvellement urbain	Continuer à mener les opérations mixtes	2 400 000 €	315 000 €	2 085 000 €	347 500 €
		Soutenir les opérations en renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux	225 000 €	0 €	225 000 €	37 500 €
3.3	Requalifier le parc locatif social existant, tout en maintenant les niveaux de loyers	Améliorer le parc locatif social ancien (150 logements 2 000 €/lgt)	300 000 €	0 €	300 000 €	50 000 €
		Contribuer à la réfection des espaces extérieurs	75 000 €	0 €	75 000 €	12 500 €
			3 860 000 €	315 000 €	3 545 000 €	590 833 €

BUDGET PRÉVISIONNEL sur la durée du PLH

		DESCRIPTION DES MOYENS NÉCESSAIRES OU DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE PLH	RECETTES DIRECTES	RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD	SOIT /AN (RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD)
4.1	Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités	Mettre en place une aide à l'acquisition de terrains et à la constitution de réserves foncières en zone constructible	600 000 €	0 €	600 000 €	100 000 €
4.2	Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Identifier le potentiel de renouvellement urbain	0 €	0 €	0 €	0 €
		Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine	1 800 000 €	0 €	1 800 000 €	300 000 €
		Encourager les expérimentations en matière de renouvellement urbain	0 €	0 €	0 €	0 €
4.3	Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière	Accompagner les communes dans la planification de leur urbanisation	0 €	0 €	0 €	0 €
		S'appuyer sur un dispositif d'observation foncière	0 €	0 €	0 €	0 €
		Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences	0 €	0 €	0 €	0 €
			2 400 000 €	0 €	2 400 000 €	400 000 €
5.1	Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales	Renforcer le dispositif de logements d'urgence	54 000 €	0 €	54 000 €	9 000 €
		Renforcer le dispositif de baux glissants	0 €	0 €	0 €	0 €
		Promouvoir l'intermédiation locative	13 000 €	0 €	13 000 €	2 167 €
		Mener une réflexion sur la création d'une résidence sociale	0 €	0 €	0 €	0 €
		Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social dédiée aux publics les plus en difficulté	0 €	0 €	0 €	0 €
5.2	Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité	Poursuivre les actions en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH	0 €	0 €	0 €	0 €
		Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau	13 500 €	0 €	13 500 €	2 250 €
		Maintenir une aide pour l'adaptation des logements locatifs sociaux	45 000 €	0 €	45 000 €	7 500 €
		Mieux communiquer sur les dispositifs existants	0 €	0 €	0 €	0 €
5.3	Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau	16 500 €	0 €	16 500 €	2 750 €
5.4	Mieux répondre aux besoins des gens du voyage	Aménager une aire d'accueil pour les grands rassemblements d'été à l'échelle du Pays de Brest	100 000 €	0 €	100 000 €	16 667 €
			242 000 €	0 €	242 000 €	40 333 €

BUDGET PRÉVISIONNEL sur la durée du PLH

		DESCRIPTION DES MOYENS NÉCESSAIRES OU DE L'ACTION	DÉPENSE TOTALE PLH	RECETTES DIRECTES	RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD	SOIT /AN (RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD)
6.1	Piloter et évaluer la politique locale de l'habitat	Créer de nouvelles instances de suivi	0 €	0 €	0 €	0 €
		Accompagner un dispositif d'observation de l'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €
6.2	Renforcer les partenariats avec les communes et les organismes HLM	Contractualiser avec les différents acteurs	0 €	0 €	0 €	0 €
6.3	Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme	Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme	0 €	0 €	0 €	0 €
		Apporter de l'aide et de l'expertise aux communes pour les opérations d'habitat	44 000 €	0 €	44 000 €	7 333 €
6.4	Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD	Renforcer les moyens humains du service habitat	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
			224 000 €	0 €	224 000 €	37 333 €

	DÉPENSE TOTALE PLH	RECETTES DIRECTES	RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD	SOIT /AN (RESTE À CHARGE POUR LA CCPLD)
Orientation 1	285 000 €	0 €	285 000 €	47 500 €
Orientation 2	2 150 000 €	360 000 €	1 790 000 €	298 333 €
Orientation 3	3 860 000 €	315 000 €	3 545 000 €	590 833 €
Orientation 4	2 400 000 €	0 €	2 400 000 €	400 000 €
Orientation 5	242 000 €	0 €	242 000 €	40 333 €
Orientation 6	224 000 €	0 €	224 000 €	37 333 €
TOTAL	9 161 000 €	675 000 €	8 486 000 €	1 414 333 €

ANNEXES

Partie législative

Article L302-1

• Modifié par ORDONNANCE n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14
I. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

II. - Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III. - Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du

logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

IV. - Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement

urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très social. Cette typologie peut également préciser, dans les secteurs mentionnés à l'article L. 302-16, l'offre de logements intermédiaires définie à cet article. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements

intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Article L302-2

- Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 (V)
- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 122 (V)
- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 129 (V)
- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 33

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de

l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Article L302-3

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 122 (V)
- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 33

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Article L302-4

- Modifié par LOI n°2014-173 du 21 février 2014 - art. 17

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

- Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;
- Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ;
- Pour prendre en compte les objectifs des projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain mentionnés par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmis-

sion du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le programme local de l'habitat peut également être adapté dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

Article L302-4-1

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 122 (V)

Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4, à l'exception de son quatrième alinéa, sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1.

Article L302-4-2

- Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 122 (V)

I.-Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

II.-En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant

une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.

III. Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions de l'article L. 301-5-1 du présent code, du VI de l'article L. 5219-1 ou du II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou, pour le département du Rhône, lorsque la métropole de Lyon signe avec l'Etat une convention de délégation régie par l'article L. 3641-5 du même code, sur la base d'un programme local exécutoire prorogé dans les conditions du I du présent article ou résultant de l'application des dispositions du II, cette convention peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximal de deux ans mentionné aux I et II du présent article.

Partie réglementaire

Section 1 : Contenu du programme local de l'habitat.

Article R302-1

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Article R302-1-1

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins

répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

Article R302-1-2

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de

l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Article R302-1-3

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Article R302-1-4

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;

- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Section 2 : Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale.

Article R302-2

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

Le programme local de l'habitat est établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1.

Article R302-3

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale décide d'engager la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Il indique par la même délibération les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association.

Article R302-4

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale conduit la procédure d'élaboration du

programme local de l'habitat.

Article R302-5

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

La délibération mentionnée à l'article R. 302-3 est notifiée aux personnes morales associées à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Article R302-6

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

La délibération prévue à l'article R. 302-3 est transmise au préfet lorsque le périmètre du programme local de l'habitat est entièrement compris à l'intérieur d'un même département ou aux préfets des départements intéressés lorsque le périmètre englobe un territoire s'étendant sur plusieurs départements. Dans ce dernier cas, un arrêté conjoint des préfets des départements intéressés désigne celui d'entre eux qui sera chargé de suivre pour le compte de l'Etat la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat.

Dès que la délibération prescrivant l'établissement du programme lui a été transmise, ou dès que l'arrêté conjoint est intervenu, le préfet définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'Etat à son élaboration.

Article R302-7

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des schémas de cohérence territoriale ou des schémas directeurs, ainsi

que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée et notamment les obligations résultant de l'application de l'article L. 302-5.

Il porte également à sa connaissance, le cas échéant, les objectifs spécifiques à certains quartiers notamment ceux qui font l'objet des conventions pluriannuelles avec l'Agence nationale de rénovation urbaine mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Il communique au président de l'établissement public les objectifs et informations nouveaux au cours de l'élaboration du programme et de sa réalisation.

Le préfet ou son représentant est entendu, à tout moment, à sa demande, ou par l'organe délibérant, ou par le président de l'établissement public qui en rend compte à l'organe délibérant.

Article R302-8

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

Le projet de programme local de l'habitat est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R302-9

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres et, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopéra-

tion intercommunale visés à l'alinéa précédent délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Article R302-10

Modifié par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Au vu des avis exprimés en application de l'article R. 302-9, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au préfet. Celui-ci le transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au préfet du département intéressé.

Article R302-11

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

L'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le préfet. S'il les accepte, il transmet pour avis le projet ainsi modifié aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale. Sa délibération est transmise aux personnes morales mentionnées à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat adopté, accompagné des avis exprimés en application des articles R. 302-9 et R. 302-10, est transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Article R302-12

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

La délibération adoptant le programme local de l'habitat est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le ou les départements intéressés.

Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres, à Paris, Marseille et Lyon, dans les mairies d'arrondissement, ainsi qu'à la préfecture du ou des départements intéressés.

Article R302-13

Modifié par Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007

L'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 302-12.

Article R302-13-1

Créé par Décret n°2009-1679 du 30 décembre 2009 - art. 1

Les dispositions prévues aux articles R. 302-1 à R. 302-13 sont applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-4-1.

Historique du processus d'élaboration du PLH 2015-2021

- Comité technique : réunion de lancement du projet (19 juin 2012).
- Conseil Communautaire : engagement d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (29 juin 2012).
- Rencontres avec les communes de l'EPCI (Eté 2012).
- Comité technique : évaluation à mi-parcours du PLH 2008-2013, synthèse des entretiens avec les communes et potentiel de renouvellement urbain (23 octobre 2012).
- Comité de pilotage : évaluation à mi-parcours du PLH 2008-2013, synthèse des entretiens avec les communes et potentiel de renouvellement urbain (4 décembre 2012).
- Groupe de travail thématique : acteurs du secteur social (18 mars 2013).
- Groupe de travail thématique : acteurs immobilier (21 mars 2013).
- Comité technique : présentation du diagnostic (8 avril 2013).
- Comité de pilotage : présentation du diagnostic (21 mai 2013).
- Comité technique : orientations, pistes et modalités (20 juin 2013).
- Commission thématique : élaboration des orientations du PLH 2015-2021 (11 juillet 2013).
- Rencontres avec les communes de l'EPCI (Eté 2013).
- Commission thématique : élaboration des orientations du PLH 2015-2021 (17 octobre 2013).
- Groupe de travail thématique : logement social (24 octobre 2013).
- Comité technique : élaboration des orientations du PLH 2015-2021 (7 novembre 2013).
- Comité pilotage : élaboration des orientations du PLH 2015-2021 (22 novembre 2013).
- Conseil Communautaire : adoption des orientations du PLH 2015-2021 (13 décembre 2013).
- Comité technique : élaboration du programme d'actions (23 septembre 2014)
- Groupe de travail thématique : logement social (23 octobre 2014).
- Comité de pilotage : élaboration du programme d'actions (13 novembre 2014).
- Conseil Communautaire : arrêt du projet de PLH 2015-2021 (11 décembre 2014).
- Consultation des communes et du pôle métropolitain en charge du SCoT du 23 décembre 2014 au 23 février 2015
- Conseil Communautaire : nouvel arrêt du PLH 2015-2021 suite à la consultation

Délibérations du Conseil Communautaire

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2012

L'an deux mille douze, le vingt neuf juin à dix huit heures trente, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni Salle Plénière, Maison des Services Publics à LANDERNEAU sous la présidence de Jean François JAOUANET.

Étaient présents les délégués des communes suivantes

DAOULAS	DIRINON	HANVEC	IRVILLAC	L'HOPITAL CAMFROUT
Jean Claude LE TYRANT Joël ANGLARS	Jacques GUILLOU	Marie Claude MORVAN Yves CYRILLE	Jean Noël LE GALL	Lucien CEVAER
LA FOREST LANDERNEAU	LA MARTYRE	LA ROCHE MAURICE	LANDERNEAU	LANNEUFFRET
Yvon BESCOND Roland GUILLOU	Pierre QUELENNEC	Jean François JAOUANET (président de la Communauté) Laurence FORTIN	Patrick LECLERC Yvan MOULLEC Michel COJEAN Daniel QUEFFELEC Alexandra GUILLORE Annick BRUNEEL	Noël MENES
LE TREHOU	LOGONNA DAOULAS	LOPERHET	PENCRAN	PLOUDIRY
	Françoise PERON	François COLLEC Jean Paul QUEFELEC Monique HERROU	Jean CRENN Lucien VIGOUROUX	
PLOUEDERN	SAINT DIVY	SAINT ELOY	SAINT THONAN	SAINT URBAIN
Jacques REFLOCH André PERON	Jean Jacques COZIAN	Gilles DANDEO		Jean Louis VIGNON
TREFLEVEZ	TREMAOUEZAN			
Anne Marie EMILY				

Est nommée Secrétaire de séance

Alexandra GUILLORE

Étaient excusés

Claude BERVAS (pouvoir à Jacques GUILLOU)
Jean Jacques BONIZ (pouvoir à Yvan MOULLEC)
Elisabeth OMNES (pouvoir à Alexandra GUILLORE)
Viviane BERVAS (pouvoir à Patrick LECLERC)
Henri MORVAN (pouvoir à Jacques REFLOCH)
Monique CANN (pouvoir à Anne Marie EMILY)
Jacques MEVEL (pouvoir à Françoise PERON)
Jean Jacques PITON (pouvoir à Pierre QUELENNEC)
Jean René LE GUEN (pouvoir à Jean François JAOUANET)

Étaient absents

Philippe LEMARCHAND
Christophe WINCKLER
Denis SALAUN

Assistaient en outre à la séance

Didier BAUMONT, Bruno JAOUEN, René LE DROFF, Danièle MARREC

Conseil communautaire	
29 juin 2012	315

HABITAT

PLH 2014/2019

Marie Claude MORVAN, vice-présidente chargée de l'habitat indique à l'assemblée que le PLH de la Communauté présente aujourd'hui la particularité, par rapport au PLH des autres communautés de communes du Pays de Brest, de ne pas territorialiser son programme d'actions au niveau de chaque commune membre puisqu'il a été adopté avant la parution de la loi Molle du 25 mars 2009.

L'échéance prochaine du PLH (fin 2013) a conduit la Communauté plutôt qu'à réviser le document en cours, à revoir la question du logement dans un cadre plus global. En effet, l'adoption du Plan Stratégique du Territoire (PST) lors du conseil communautaire du 10 février 2012 a défini le projet de territoire du pays de Lanerneau-Daoulas et décliné au niveau du bassin de vie les orientations du SCoT du Pays de Brest.

Le PST fait de la limitation de la consommation des espaces agricoles un des enjeux de développement durable à prendre en compte dans les années à venir.

Au regard de cette problématique, l'intérêt de lancer les démarches d'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2014-2019 s'est imposé comme une des priorités à concrétiser pour permettre, via la politique de l'habitat, de répondre à cet impératif d'une urbanisation maîtrisée en accordant une place centrale au renouvellement urbain et au développement du tissu aggloméré sur lui-même.

Le PLH établi pour une durée de six ans est le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Il est le support de la contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux. Il nécessite une cohérence avec les autres documents d'urbanisme : SCoT et PLU. Il exprime le projet territorial en matière d'habitat à moyen terme au travers d'un programme d'actions opérationnelles.

Etabli au niveau de l'intercommunalité, il est décliné dans ses objectifs et ses actions à l'échelle de la commune.

Les objectifs de production de logements (tant en construction qu'en réhabilitation, extension urbaine et renouvellement urbain) sont nécessairement définis sur la durée du PLH et annuellement à l'échelle de la Communauté, tout comme les objectifs de construction de logements sociaux ainsi que les moyens envisagés pour y parvenir.

Le PLH est mis en œuvre à travers les PLU avec lesquels l'articulation a été renforcée par des récentes dispositions législatives.

Le PLH s'inscrit aujourd'hui dans les orientations du Grenelle de l'environnement :

- la recherche d'une mixité plus élevée de l'habitat en relation avec les transports collectifs,
- la recherche d'une moindre consommation d'espace et d'un usage plus important du renouvellement urbain.

Le SCoT fixe d'ailleurs des objectifs quantitatifs aux différentes collectivités du Pays de Brest.

Choix du maître d'œuvre de l'élaboration

L'expérience de l'ADEUPa dans l'élaboration du PLH, sa capacité d'analyse des enjeux des politiques de l'habitat, la possibilité d'exploiter les travaux de l'observatoire de l'habitat et sa connaissance du territoire et des politiques communautaires dans le cadre du pays de Brest, a conduit la Communauté à proposer l'inscription de l'élaboration du PLH 2014/2019 dans la convention cadre pluriannuelle 2012-2014.

L'ADEUPa est ainsi le maître d'œuvre retenu pour mener les différentes étapes aboutissant à l'élaboration du nouveau PLH. Sa mission s'organise autour de deux interventions :

1) Evaluation du PLH en cours

Cette évaluation est d'autant plus nécessaire qu'il n'y en a pas eu à mi-parcours et que le contexte lors de l'élaboration du PLH 2008/2013 était très différent de la situation actuelle. La Communauté ressent par ailleurs le besoin d'une analyse critique des actions engagées au titre du logement social.

2) L'élaboration d'un nouveau PLH

Le contenu d'un PLH est fixé par la loi et ses décrets. Il a ainsi été modifié par la loi du 25 mars 2009 qui a fortement renforcé les attentes réglementaires depuis l'élaboration du PLH en cours.

Le programme devra comporter trois parties dont le cadre est défini par le code de la construction et de l'habitation :

- o le diagnostic,
- o les orientations stratégiques,
- o le programme d'actions opérationnel.

Le lancement des études peut démarrer dès l'été 2012 avec un volet spécifique sur la question du renouvellement urbain. A cet effet, en lien avec les équipes municipales, les capacités de renouvellement urbain de chacune des communes de la CCPLD seront évaluées.

Les communes disposeront ainsi de la matière nécessaire à l'intégration de ces éléments dans les documents d'urbanisme locaux et le PLH disposera des éléments utiles à la politique de recentrage de l'implantation du logement dans les bourgs et les centres.

Dans une approche adaptée au pays de Landerneau-Daoulas et à ses enjeux, l'ADEUPa devra proposer dans le programme opérationnel des actions qui permettront :

- ➔ de proposer aux élus des perspectives de développement démographique du territoire,
- ➔ de répondre aux besoins des habitants du territoire, tels qu'ils auront été identifiés, et notamment à ceux des ménages les plus modestes et de promouvoir ainsi la mixité sociale (production et attribution de logements conventionnés publics et privés, besoins d'hébergement de populations spécifiques, accession sociale,
- ➔ d'accompagner le développement des communes et de garantir la cohésion territoriale de la Communauté. L'ADEUPa devra notamment assurer un recensement précis et rigoureux des projets des communes dans le domaine du logement et s'appuyer sur le SCoT comme sur les démarches déjà lancées dans le domaine de la qualité des aménagements,
- ➔ de promouvoir le développement durable et les économies d'énergie dans le logement (parc existant et offre nouvelle) ainsi que le lien entre habitat et desserte en transports collectifs,
- ➔ de promouvoir et d'accompagner l'attractivité économique du territoire et de proposer par ailleurs une réflexion sur les impacts économiques des politiques menées,
- ➔ de mesurer l'impact des dynamiques de marché et des politiques de l'habitat sur l'ensemble des segments du parc d'habitat (et notamment du parc locatif privé) et de prévoir une intervention respectueuse des équilibres existants ou correctrices d'éventuels déséquilibres constatés,
- ➔ d'identifier les enjeux en termes d'observation de suivi et de gouvernance des politiques de l'habitat sur le territoire.

3) Modalités de pilotage

En début d'études et avant chaque présentation pour validation des différentes étapes d'études PLH au conseil communautaire, le comité de pilotage, sur proposition du groupe technique, arrêtera l'ensemble des propositions devant faire l'objet de décisions.

Le suivi des études du PLH et la validation des différentes phases d'études seront assurés par le groupe technique. Des groupes thématiques pourront être constitués lors de l'élaboration du programme d'actions.

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- décide d'engager l'élaboration du prochain PLH (2014/2019),
- valide les modalités de pilotage et d'association des personnes morales dont la composition est proposée ci-dessous,
- sollicite du préfet la transmission du porter à connaissance en application de l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation,
- constitue :

■ le comité de pilotage comprenant :

- les 22 maires,
- l'Etat,
- le Département,
- les opérateurs HLM : Habitat 29, Armorique Habitat, Aiguillon construction...,
- les autres partenaires de la politique habitat (ADIL, Energ'ence, Citémétrie...),
- les représentants de la cohésion sociale (CDAS, CCAS, CAF, CLIC...),
- les professionnels de l'habitat (notaires, promoteurs, constructeurs, agences immobilières...),
- les financeurs de la politique de l'habitat (CDC, Crédit foncier...),
- etc...

■ le groupe technique de suivi comprenant :

- la commission habitat,
- le bureau communautaire,



Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
A Landerneau, le 2 juillet 2012
Jean François JAOUANET
Président de la Communauté



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 DECEMBRE 2013

L'an deux mille treize, le treize décembre à dix-huit heures trente, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni Salle Plénière, Maison des Services Publics à LANDERNEAU sous la présidence de Jean François JAOUANET.

Etaient présents les délégués des communes suivantes

DAOULAS	DIRINON	HANVEC	IRVILLAC	L'HOPITAL CAMFROUT
Jean Claude LE TYRANT	Claude BERVAS Jacques GUILLOU	Marie Claude MORVAN Yves CYRILLE	Jean Noël LE GALL	Robert ANDRE Philippe LEMARCHAND
LA FOREST LANDERNEAU	LA MARTYRE	LA ROCHE MAURICE	LANDERNEAU	LANNEUFFRET
Yvon BESCOND Roland GUILLOU	Pierre QUELENNEC	Jean François JAOUANET (président de la Communauté)	Patrick LECLERC Yvan MOULLEC Jean Jacques BONIZ Daniel QUEFFELEC Alexandra GUILLORE Annick BRUNEEL Viviane BERVARIS Michel COJEAN Henri MORVAN Christophe WINCKLER	
LE TREHOU	LOGONNA DAOULAS	LOPERHEY	PENCRAN	PLOUDIRY
Monique CANN	Françoise PERON Jacques MEVEL	François COLLEC	Jean CRENN Lucien VIGOUROUX	Jean Jacques PITON
PLOUEDERN	SAINT DIVY	SAINT ELOY	SAINT THONAN	SAINT URBAIN
Jacques REFLOCH André PERON	Jean Jacques COZIAN		Denis SALAUN	Julien POUPON
TREFLEVEZ	TREMAOUEZAN			
Anne Marie EMILY				

Est nommé secrétaire de séance

André PERON

Etaient excusés

Joël ANGLARS (pouvoir à Françoise PERON)
Laurence FORTIN (pouvoir à Jean François JAOUANET)
Elisabeth OMNES (pouvoir à Daniel QUEFFELEC)
Noël MENES (pouvoir à Pierre QUELENNEC)
Jean Paul QUEFFELEC (pouvoir à François COLLEC)
Monique HERROU (pouvoir à Marie Claude MORVAN) à partir de la délibération 2013-140
Gilles TANDEO (pouvoir à Jean Claude LE TYRANT)
Jean René LE GUEN (pouvoir à Jacques REFLOCH)

Assistaient en outre à la séance

Didier BAUMONT, Bruno JAOUEN, René LE DROFF, Danièle MARREC

Conseil communautaire	
13 décembre 2013	2013-150

HABITAT

Programme Local de l'Habitat

→ Adoption des orientations

Marie Claude MORVAN, vice-présidente chargée de l'habitat rappelle à l'assemblée que la Communauté a délibéré le 29 juin 2012 pour engager la démarche d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH actuel, validé en 2008, arrivera à échéance en 2014 et la Communauté, EPCI de plus de 30000 habitants comprenant une commune de plus de 10000 habitants, est dans l'obligation de disposer d'un PLH.

Pour rappel, le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » (article L302-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le PLH comporte :

- un diagnostic (présenté en comité de pilotage le 21 mai 2013),
- des orientations (présentées en comité de pilotage le 22 novembre 2013),
- un programme d'actions (travail en cours à poursuivre en 2014).

La présente délibération ne concerne que la validation des orientations du PLH et non la validation complète et définitive du futur PLH, qui interviendra en 2014. L'objectif est d'acter le travail réalisé depuis un an et demi. Après le diagnostic, plusieurs réunions de travail avec les élus, les acteurs de l'habitat et les communes ont permis de définir 6 grandes orientations, à savoir :

1 - Conforter l'attractivité résidentielle de la Communauté au sein du Pays de Brest

- Envisager un scénario de développement avec une production de 300 résidences principales par an pour un gain de population de l'ordre de 2500 à 2600 habitants en 6 ans.
- Déterminer une répartition équilibrée de ce développement à l'échelle du territoire de la Communauté en s'appuyant sur les deux pôles urbains du territoire : Landerneau et Daoulas et en tenant compte des capacités d'accueil des 20 autres communes.
- Favoriser la construction neuve à coût abordable.

2 - Poursuivre l'amélioration du parc privé existant et assurer les conditions du bien-être dans le logement

- Poursuivre les actions du Programme Local de l'Habitat actuellement en cours en approfondissant certains points en complément de l'OPAH actuelle.
- Renforcer l'ingénierie en matière de lutte contre le logement indigne, la performance énergétique et la lutte contre la vacance.

3 - Adapter l'offre sociale aux besoins et améliorer le parc existant

- Poursuivre le développement du parc social en ciblant plus la production de logements sociaux et en ne systématisant pas la servitude de mixité sociale.
- Proposer des loyers en adéquation avec les ressources des demandeurs (PLAI).
- Intervenir sur le parc social existant, tout en maintenant les niveaux de loyers.
- Promouvoir l'acquisition-amélioration dans les centralités.

4 - Mettre en place une stratégie foncière au service des objectifs du PLH

- Développer les acquisitions foncières des collectivités en faveur des opérations à coût abordable et du logement social.
- Se donner les moyens de mieux mobiliser le potentiel de renouvellement urbain.
- Instituer des modalités de gouvernance et d'assistance en vue d'accompagner la planification de l'urbanisation dans les communes.
- Définir des typologies de logements adaptés aux modes d'habiter et à la capacité financière des ménages.
- Favoriser la qualité des opérations.

5 - Améliorer la réponse aux publics spécifiques

- Développer l'offre relevant de l'urgence.
- Adapter l'habitat au grand âge.
- Mettre en œuvre les préconisations de l'étude dédiée au logement des jeunes.
- Apporter des réponses aux besoins des gens du voyage.

6 - Renforcer la gouvernance du PLH

- Mettre en place un dispositif de pilotage soutenu et continu sur la durée du PLH autour de plusieurs instances politiques et techniques avec les 3 acteurs clés : Communauté, communes, acteurs de l'habitat.

Le conseil communautaire à l'unanimité approuve les orientations du futur PLH, telles qu'elles sont rappelées ci-dessus.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
A Landerneau, le 16 décembre 2013
Jean François JAOUANET
Président de la Communauté



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900801-20131216-2013-150-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2013

Publication : 16/12/2013



CONSEIL DE COMMUNAUTE

11 décembre 2014

L'an deux mille quatorze, le onze décembre à dix-huit heures trente, le conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni Salle Plénière, Maison des Services Publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

Etaient présents

ANDRE Robert, BERVAS Claude, BERVAS Viviane, BESCOND Yvon, BONIZ Jean Jacques, BRIANT Hervé, CANN Anne Laure, CANN Joël, COJEAN Michel, COLLEC François, CORRE Michel, CRENN Jean, CYRILLE Yves, FLOCH Jean Bernard, FORTIN Laurence, GOALEC Bernard, GODET Nathalie, GUILLORE Alexandra, INIZAN Pascal, JEZEQUEL Marc, LE GALL Jean Noël, LE GUEN Jean René, LE GUILLOU-HENAFF Sylvie, LE TYRANT Jean Claude, LEBALLEUR Pierre, LECLERC Patrick, MAHE Marie Line, MAREC Jean Pierre, MASCLEF Evelyne, MERDY Marie Thérèse, MORVAN Marie Claude, MOULLEC Yvan, PAGE Marie Renée, PHILIPPE Georges, PITON Jean Jacques, PONT Annie, POUPON Julien, PRIGENT Anne Marie, RIOU Michel, SERGENT André, SOUDON Chantal, TANGUY Anne, TRMAL Marie France

A été nommé secrétaire de séance

Bernard GOALEC

Etaient excusés

BEGOC Marie Hélène (pouvoir à Robert ANDRE)
CUNIN Marie Josée (pouvoir à Elisabeth OMNES)
HERROU Monique (pouvoir à François COLLEC)
RIOU Michel (pouvoir à Yvan MOULLEC)

Assistaient en outre à la séance

Didier BAUMONT, Bruno JAOUEN, René LE DROFF, Danièle MARREC, Sophie LOUARN

Ont donné pouvoir en cours de séance

MARREC Jean Pierre (pouvoir à Michel COJEAN) 20H
PRIGENT Anne Marie (pouvoir à Marie France TRMAL) 20H
LEBALLEUR Pierre (pouvoir à Laurence FORTIN) 21H10
GUILLORE Alexandra (pouvoir à Marie Claude MORVAN) 21H40

Conseil de Communauté	
11 décembre 2014	2014-175

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2014

Notification : 16/12/2014

HABITAT

PLH 2015-2020

➔ Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Marie Claude MORVAN, vice-présidente chargée de l'habitat indique à l'assemblée que par délibération du 29 juin 2012, la Communauté a décidé de lancer la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 et retenu l'ADEUPa comme maître d'œuvre pour l'accompagner dans cette démarche ainsi que pour dresser un bilan à mi-parcours du PLH 2008-2013.

Le PLH est un document stratégique de programmation des actions et des investissements en matière de logements qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et parc privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la Communauté et à ses communes membres de répondre au mieux aux besoins en logement de toutes les catégories de population tout en favorisant la mixité sociale en articulation avec l'ensemble des autres politiques territoriales. Il permet de mettre en place un cadre de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat et de développer un véritable projet de territoire.

La portée juridique du PLH est encore limitée puisqu'il n'est pas opposable aux tiers. Cependant, depuis la loi SRU, elle est renforcée par la définition d'un rapport de compatibilité avec le SCoT et les PLU. Sa portée opérationnelle se trouve également renforcée par la loi Molle du 25 mars 2009 qui oblige à une territorialisation du programme d'actions par commune ou secteur géographique.

Le PLH qui est soumis à l'assemblée est donc le résultat d'une démarche partenariale associant l'ensemble des acteurs (communes, services de l'Etat, Département, opérateurs HLM, associations œuvrant dans le domaine du logement, professionnels de l'immobilier...) autour de la question de l'habitat.

De nombreuses rencontres, réunion de groupes de travail ont eu lieu avec les partenaires de l'habitat afin d'élaborer l'ensemble des documents comprenant le PLH :

- ➔ le diagnostic détaillé de l'habitat (présentation au comité de pilotage le 21 mai 2013),
- ➔ les orientations stratégiques (validation en comité de pilotage le 22 novembre 2013 et délibération du conseil de Communauté le 13 décembre 2013),
- ➔ le programme d'actions (validation en comité de pilotage le 13 novembre 2014). Le programme d'actions comprend 20 objectifs déclinant les 6 orientations préalablement approuvées.

Le diagnostic, les orientations ainsi que le programme d'actions du PLH 2015-2020 formant l'intégralité du PLH sont annexés à la présente délibération. La mise en œuvre de ces actions nécessite ainsi un engagement financier de la Communauté d'un montant de 9 161 000 € sur la période 2015-2020 sous réserve des crédits budgétaires alloués annuellement. Le projet de PLH 2015-2020 porte des ambitions fortes à la hauteur de l'enveloppe financière consacrée à la mise en œuvre des actions en accord avec le SCoT du pays de Brest, le plan stratégique du territoire et les enjeux de développement durable (consommation foncière, énergie, qualité de l'habitat etc.).

L'atteinte des objectifs du PLH nécessite une gouvernance forte qui se traduira notamment par la création d'instances de pilotage et la signature de conventions d'objectifs avec les communes et les bailleurs sociaux.

Ce projet de PLH est bâti sur une dynamique démographique permettant à la Communauté d'atteindre une population estimée à plus de 50 000 habitants à l'horizon 2020 (+2736 habitants sur la durée du PLH). Le PLH va conforter l'attractivité résidentielle de la Communauté en s'appuyant sur les deux pôles urbains du territoire : Landerneau et Daoulas et en tenant compte des besoins et des capacités d'accueil des vingt autres communes dans la répartition équilibrée des 300 logements prévus par an et déterminée en fonction du niveau de services existants (commerces, équipements, transport, emploi...).

Il est ambitieux sur les objectifs fonciers puisque l'une des difficultés identifiées sur le territoire de la Communauté est l'absence d'une maîtrise amont suffisante du foncier qui complique la réalisation d'opérations à coût abordable et le réinvestissement urbain.

Le PLH sera donc doté d'un volet foncier sous la forme d'un fonds d'intervention foncière doté de 2,4 M€ pour aider les communes à constituer des réserves foncières en zone constructible et à mobiliser le potentiel foncier mutable en zone urbaine.

En lien avec la maîtrise foncière et la volonté de limiter l'étalement urbain, le projet de PLH propose aussi plusieurs actions visant à revaloriser l'habitat ancien, à mobiliser le parc existant public ou privé :

- la requalification du parc social existant (150 logements réhabilités prévus) tout en maintenant les niveaux de loyer sachant que sur les 1500 logements conventionnés que compte le territoire de l'ordre de 730 logements ont été construits avant 1984,
- la poursuite de l'OPAH démarrée en février 2012 pour permettre aux propriétaires privés de bénéficier de subventions pour améliorer leurs logements sur le plan thermique, de l'adaptation au grand âge, au handicap...,
- la remise sur le marché de logements vacants réhabilités,
- les conditions d'accès à la propriété dans l'ancien sont améliorées par un accompagnement technique et financier (PTZ renforcé) des ménages pour assurer la maîtrise des charges liées au logement, cette sécurisation de l'accès à la propriété pour les primo-accédants dans l'ancien sera assurée par un diagnostic préalable à l'acquisition du logement,
- une politique d'aide différenciée à l'adresse des bailleurs sociaux est mise en place pour encourager les opérations en renouvellement urbain plus difficiles à équilibrer que les opérations en extension urbaine.

Des actions sont également prévues à destination des publics dits spécifiques (jeunes, ménages en difficultés économiques et sociales, gens du voyage...), le soutien à la production de logements conventionnés en développant l'offre sociale à bas niveau de loyer (PLAI.o), l'offre à destination des personnes les plus fragiles PLAI.a.

Le Bureau communautaire du 18 novembre 2014 a souhaité ne pas prolonger l'accord-cadre qui régit les aides auxquelles peuvent prétendre les bailleurs sociaux pour leurs opérations de logements conventionnés pour l'année 2015 (les dossiers habitat ayant fait l'objet d'une attribution avant le 31 décembre 2014 ne sont pas concernés).

Les opérateurs et bailleurs sociaux seront invités, pour le montage et l'équilibre de leurs opérations qu'ils présenteront à l'agrément des aides à la pierre du Conseil général en programmation 2015, à se baser sur les orientations du projet de PLH 2015-2020.

Suite à l'avis favorable du Bureau du 18 novembre 2014 et de la commission Aménagement du 1^{er} décembre 2014, le conseil de Communauté par 45 voix pour et 2 contre (Jean CRENN, Evelyne MASCLEF) :

- ➔ décide ne pas prolonger au-delà du 31 décembre 2014 l'accord-cadre en cours qui régit le régime d'aides de la Communauté en faveur des opérateurs et bailleurs sociaux,
- ➔ valide le programme d'actions du programme local de l'habitat 2015-2020,
- ➔ arrête l'ensemble du projet de PLH 2015-2020 (diagnostic, orientations, programmes d'actions) tel qu'annexé à la présente délibération
- ➔ autorise le président à :
 - poursuivre la procédure d'approbation du programme local de l'habitat,
 - transmettre pour avis le projet de PLH aux communes membres de la Communauté et au Pôle métropolitain du Pays de Brest en charge du SCoT (les communes et établissements publics devant délibérer dans un délai de deux mois). A défaut, leur avis sera réputé favorable.

Vu que le nouveau PLH ne sera pas exécutoire début 2015, il sera demandé aux bailleurs sociaux de prendre en compte les orientations du PLH 2015-2020 dans le montage financier de leurs opérations présentées à l'agrément aide à la pierre 2015 au Conseil général.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
A Landerneau, le 15 décembre 2014

Patrick LECLERC

Président de la Communauté



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900801-20141211-2014-175-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2014

Notification : 16/12/2014

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2014
Anah)
Notification : 16/12/2014

num action	Dénomination action	Description des moyens nécessaires ou de l'action	Dépense totale PLH	Recettes directes	Reste à charge pour la C.C.P.L.D	Soit /an (sur le reste à charge pour la C.C.P.L.D)
1.1	Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	310 logements/an 1 864 pendant le P.L.H	0 €	0 €	0 €	0 €
1.2	Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable	Développer le P.S.L.A (15/an, 90 durée P.L.H) 2000 €/op aux bailleurs	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
		Compensation TFPB 500 €/op aux communes	45 000 €	0 €	45 000 €	7 500 €
		Création du FIF (4.1 et 4.2)	0 €	0 €	0 €	0 €
		PTZ dans l'ancien 10 000 €/logement 5/an	60 000 €	0 €	60 000 €	10 000 €
1.3	Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité	Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €
			285 000 €	0 €	285 000 €	47 500 €
2.1	Poursuivre les aides engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	1 518 000 €	330 000 €	1 188 000 €	198 000 €
		Prévoir une pré-étude d'opah après 2017	40 000 €	20 000 €	20 000 €	3 333 €
2.2	Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle	Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle (ADIL+Ener'gence)	132 000 €	0 €	132 000 €	22 000 €
		Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
		Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété	20 000 €	10 000 €	10 000 €	1 667 €
2.3	Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé existant	Conseil et visite en amont de l'acquisition	20 000 €	0 €	20 000 €	3 333 €
		Majoration du PTZ CCPLD en cas de travaux de performances énergétiques	240 000 €	0 €	240 000 €	40 000 €
			2 150 000 €	360 000 €	1 790 000 €	298 333 €
3.1	Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux, en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs	185 PLUS (2 000 €/logement)	370 000 €	0 €	370 000 €	61 667 €
		83 PLAI O (5 000 €/logement)	415 000 €	0 €	415 000 €	69 167 €
		10 PLAI A (7 500 €/logement)	75 000 €	0 €	75 000 €	12 500 €
		Plafonner le montant d'acquisition en VEFA pour les bailleurs (montant fixé suite à étude)	0 €	0 €	0 €	0 €
3.2	Développer la production de logements sociaux par le biais du renouvellement urbain	Poursuivre les opérations mixtes	2 400 000 €	315 000 €	2 085 000 €	347 500 €
		Soutenir les opé en renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs	225 000 €	0 €	225 000 €	37 500 €
3.3	Requalifier le parc social existant ancien, tout en maintenant les niveaux de loyers	Améliorer le parc social ancien (150 logements 2000 €/lgt)	300 000 €	0 €	300 000 €	50 000 €
		Subv. Majorée de 500 € si gain de 2 classes énergétiques ET	0 €	0 €	0 €	0 €
		Contribuer à la refection des espaces extérieurs	75 000 €	0 €	75 000 €	12 500 €
			3 860 000 €	315 000 €	3 545 000 €	590 833 €
4.1	Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités	Avances aux communes pour intervention en zone constructible	600 000 €	0 €	600 000 €	100 000 €
4.2	Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Identifier le potentiel de renouvellement urbain	0 €	0 €	0 €	0 €
		Avances aux communes pour acquisition en Z.U	1 800 000 €	0 €	1 800 000 €	300 000 €
		Encourager les op en renouvellement urbain	0 €	0 €	0 €	0 €
4.3	Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière	Accompagner les com pour planifier leur urbanisation	0 €	0 €	0 €	0 €
		Dispositif d'observation foncière	0 €	0 €	0 €	0 €
		Mobilisation et expérimentation en matière foncière	0 €	0 €	0 €	0 €
			2 400 000 €	0 €	2 400 000 €	400 000 €

5.1	Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales	Maintenir le dispositif de logement d'urgence	54 000 €	0 €	54 000 €	9 000 €
		Renforcer les mesures de baux glissants	0 €	0 €	0 €	0 €
		Promouvoir l'intermédiation locative	13 000 €	0 €	13 000 €	2 167 €
		Réflexion sur une résidence sociale	0 €	0 €	0 €	0 €
		Mettre en place une instance de suivie dédiée aux publics les plus en difficulté	0 €	0 €	0 €	0 €
5.2	Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité	Poursuivre les aides en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH	0 €	0 €	0 €	0 €
		Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landemeau	13 500 €	0 €	13 500 €	2 250 €
		Maintenir une aide pour l'adaptation des logements sociaux	45 000 €	0 €	45 000 €	7 500 €
		Mieux communiquer sur les dispositifs existants	0 €	0 €	0 €	0 €
5.3	Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landemeau	16 500 €	0 €	16 500 €	2 750 €
5.4	Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère	Aménagement d'une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du pays de Brest	100 000 €	0 €	100 000 €	16 667 €
			242 000 €	0 €	242 000 €	40 333 €
6.1	Piloter la politique locale de l'habitat	Création de nouvelles instances et dispositif de suivi	0 €	0 €	0 €	0 €
6.2	Renforcer les partenariats avec les communes et les organismes HLM	Contactualisation avec les différents acteurs	0 €	0 €	0 €	0 €
6.3	Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme	Accompagnement des communes par les services de la C.C.P.L.D	0 €	0 €	0 €	0 €
		Mettre en compatibilité les doc communaux	44 000 €	0 €	44 000 €	7 333 €
6.4	Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD	Redeploiement/création poste habitat	180 000 €	0 €	180 000 €	30 000 €
			224 000 €	0 €	224 000 €	37 333 €
			9 161 000 €	675 000 €	8 486 000 €	1 414 333 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

029-242900801-20141211-2014-175-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2014

Notification : 16/12/2014



CONSEIL DE COMMUNAUTE

27 mars 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-sept mars à dix-huit heures trente, le conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni Salle Plénière, Maison des Services Publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

Etaient présents

ANDRE Robert, BEGOC Marie Hélène, BERVAS Claude, BESCOND Yvon, BONIZ Jean Jacques, BRIANT Hervé, CANN Joël, COJEAN Michel, COLLEC François, CORNILY Karine, CORRE Michel, CRENN Jean, CUNIN Marie Jo¹, CYRILLE Yves, FLOCH Jean Bernard, FORTIN Laurence, GOALEC Bernard, GODET Nathalie, GUILLORE Alexandra, HERROU Monique, JEZEQUEL Marc², LE GUILLOU-HENAFF Sylvie, LE TYRANT Jean Claude, LEBALLEUR Pierre, LECLERC Patrick, MAREC Jean Pierre, MASCLEF Evelyne, MERDY Marie Thérèse, MORVAN Henri, MORVAN Marie Claude, MOULLEC Yvan, OMNES Elisabeth, PHILIPPE Georges, PITON Jean Jacques, POUPON Julien, RIOU Michel, SERGENT André, SOUDON Chantal, TANDEO Gilles, TANGUY Anne, TRMAL Marie France.

A été nommé secrétaire de séance

Jean Bernard FLOCH

Etaient excusés

BERVAS Viviane (pouvoir à BONIZ Jean Jacques)
LE GALL Jean Noël (pouvoir à BERVAS Claude)
LE GUEN Jean René (pouvoir à MORVAN Henri)
MAHE Marie Line (pouvoir à BRIANT Hervé)
PAGE Marie Renée (pouvoir à BESCOND Yvon)
PONT Annie
PRIGENT Anne Marie (pouvoir MAREC Jean Pierre)

Assistaient en outre à la séance

Didier BAUMONT, Bruno JAOUEN, René LE DROFF
Danièle MARREC, Yann ROHOU, Stéphanie GAPIHAN

¹ Départ en cours de séance (pouvoir à TRMAL Marie France)

² Départ en cours de séance (pouvoir à CORRE Michel)

Conseil de Communauté	
27 mars 2015	2015-21

HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

→ Nouvel arrêt du projet de PLH suite à l'avis des communes

Marie Claude MORVAN, vice-présidente chargée de l'habitat rappelle à l'assemblée que, arrêté le 11 décembre 2014 par le conseil de Communauté, le projet de PLH a été transmis pour avis aux communes membres du Pays de Landerneau-Daoulas ainsi qu'au pôle métropolitain du pays de Brest en charge du SCoT. La consultation s'est déroulée du 23 décembre 2014 au 23 février 2015.

L'examen des délibérations transmises par les communes a permis de comptabiliser :

	Avis émis par	Délibération du	Nature de l'avis
1	la commune de DAOULAS	16/01/2015	Avis favorable sans remarque
2	la commune de DIRINON	17/02/2015	Avis favorable sans remarque
3	la commune de HANVEC	06/02/2015	Avis favorable sans remarque
4	la commune d'IRVILLAC	12/01/2015	Avis favorable sans remarque
5	la commune de LA FOREST-LANDERNEAU	02/02/2015	Avis favorable sans remarque
6	la commune de LANDERNEAU	05/02/2015	Avis favorable sans remarque
7	la commune de LANNEUFFRET	03/02/2015	Avis favorable sans remarque
8	la commune de L'HOPITAL-CAMFROUT	15/01/2015	Avis favorable sans remarque
9	la commune de LOGONNA-DAOULAS	29/01/2015	Avis favorable sans remarque
10	la commune de LOPERHET	15/01/2015	Avis favorable sous conditions de prendre les remarques listées dans la délibération, remarques concernant quasiment toutes les thématiques du PLH
11	la commune de PENCRAN	02/02/2015	Avis défavorable en raison des objectifs de production de logements retenus pour la commune
12	la commune de PLOUDIRY	26/01/2015	Avis favorable sans remarque
13	la commune de PLOUEDERN	20/01/2015	Avis favorable sans remarque
14	la commune de LA MARTYRE	06/02/2015	Avis favorable sans remarque
15	la commune de LA ROCHE-AURICE	29/01/2015	Avis favorable sans remarque
16	la commune de SAINT-DIVY	23/02/2015	Avis favorable sans remarque
17	la commune de SAINT-ELOY	20/02/2015	Avis favorable sans remarque
18	la commune de SAINT-THONAN	24/02/2015	Avis réputé favorable (avis hors délai)
19	la commune de SAINT-URBAIN	29/01/2015	Avis favorable sans remarque
20	la commune de TREFLEVEZ	27/01/2015	Avis favorable avec une remarque : déplore le maximum imposé de 2 maisons en moyenne par an
21	la commune du TREHOU	28/01/2015	Avis favorable sans remarque
22	la commune de TREMAOUEZAN	12/02/2015	Avis favorable sans remarque
23	le pôle métropolitain du PAYS DE BREST en charge du SCoT	Pas de délibération	Avis réputé favorable

Le pôle métropolitain du pays de Brest, n'ayant pas souhaité prendre une délibération pour donner son avis sur le projet de PLH de la Communauté, son avis est réputé favorable.

Après examen des propositions de modifications en Bureau du 10 mars 2015 et en Commission Aménagement du 16 mars 2015, il est proposé d'apporter les principales modifications suivantes au projet arrêté le 11 décembre 2014 (l'intégralité des modifications figurant dans le document annexe à la présente délibération) :

- modification de la période de programmation du PLH (septembre 2015-septembre 2021)
- ajout d'éléments pour faciliter la lecture du projet : éditorial, rappel législatif et réglementaire, historique du processus d'élaboration, délibérations du conseil de Communauté, lexique
- réintégration du tableau affichant les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune (erreur matérielle)
- intégration de 2 précisions concernant l'application de la servitude de mixité sociale :
 - pour les opérations ≥ 10 logements, une servitude de mixité sociale sera appliquée sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.
 - pour les opérations ≤ 10 logements, l'application de la servitude de mixité sociale sera soumise à l'appréciation des communes, l'objectif étant de laisser une marge de manœuvre aux élus municipaux pour mettre en œuvre les objectifs du PLH.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

- ajout d'une information complémentaire expliquant le rôle de la CCPLD en termes de garanties d'emprunt
- ajout des communes comme maîtres d'ouvrage pouvant porter des projets de requalification du parc locatif social
- possibilité d'intégrer, à moyen terme (étant donné les démarches nécessaires, cette modification ne sera pas intégrée immédiatement), le logement d'urgence de Loperhet dans le dispositif communautaire, si les deux conditions suivantes sont remplies :
 - rénover le logement existant pour que les conditions d'accueil soient décentes ou trouver un nouveau logement dans le parc d'un bailleur social pouvant répondre aux conditions d'accueil des personnes ciblées par ce dispositif,
 - obtenir pour ce logement un agrément ALT (aide au logement temporaire) accordé par la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).
- ajout d'une précision sur la mise en place des outils de suivi.

Au vu de ces modifications et conformément à l'article R. 302-10 du code de l'urbanisme, le conseil de Communauté est amené à délibérer à nouveau sur le projet avant de le transmettre au Préfet pour consultation des services de l'Etat. Celui-ci le soumet, pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Suite à l'avis favorable :

- du Bureau du 10 mars 2015,
- de la commission Aménagement du 16 mars 2015 (1 abstention),

le conseil de Communauté par 43 voix pour, 2 abstentions (François COLLEC, Monique HERROU) et 2 voix contre (Jean CRENN, Evelyne MASCLEF) :

- approuve les modifications apportées au projet de PLH arrêté le 11 décembre 2014,
- arrête à nouveau l'ensemble du projet de PLH modifié tel qu'annexé à la présente délibération,
- autorise le président à :
 - poursuivre la procédure d'approbation du PLH,
 - transmettre le projet de PLH modifié au préfet du Finistère.

Le registre dûment signé,
 Pour extrait conforme,
 A Landerneau, le 30 mars 2015
 Patrick LECLERC
 Président de la Communauté



Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015



**PROPOSITION DE REPONSES AUX COMMUNES
AYANT EMIS DES REMARQUES SUR LE PROJET
DE PLH ARRETE LE 11 DECEMBRE 2014**

REMARQUE DE LA COMMUNE DE PENCRAN

Extrait de la délibération du 2 février 2015

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

Pour la Commune de PENCRAN, les exigences du PLH sont fixées comme suit :

- Production annuelle de 15 résidences principales par an
- Production de 14 logements sociaux sur la durée du programme 2015-2020

Quelques membres de l'assemblée soulignent que les orientations et objectifs du PLH sont tout à fait louables. Pour autant, il est contradictoire pour Pencran sur certains points : d'un côté, l'éloignement des services fait que Pencran n'aurait droit qu'à la construction de 15 logements neufs par an et, de l'autre, Pencran a l'obligation de construire 14 logements sociaux par an qui, eux, doivent se situer dans les centralités les plus proches des services (cf. action 4.2).

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD

Concernant la production globale de logements, la répartition du nombre de résidences principales à produire est effectivement établie en fonction du niveau de services de chaque commune. L'objectif est de corréliser la nouvelle offre de logements avec les services proposés à la population : transports, équipements, commerces, emplois. Pour Pencran, le niveau de service apprécié dans le cadre du PLH (en intégrant la proximité des services de la ville de Landerneau) a permis d'établir un objectif de production globale de 90 résidences principales sur la période 2015-2020. Des communes présentant un niveau de services à la population plus important ont des objectifs de production plus élevés : Landerneau, Daoulas, Loperhet. De plus, les 15 logements neufs par an évoqués ne sont qu'une moyenne. La production globale de logements peut varier d'une année à l'autre, en fonction des opérations et peut également être ajustée (à la hausse ou à la baisse) en fonction du niveau de production des autres communes. Par ailleurs, au delà du critère du niveau de services, le PLH identifie déjà clairement la possibilité de majorer la production de logements à Pencran. Les possibilités de constructions pourront être majorées comme suit : 20 résidences principales par an. Cette majoration, dont bénéficie également la commune de Saint-Thonan, s'explique par l'importante programmation de logements déjà actée par les deux communes concernées. Le maintien de cette majoration sera examiné dans 3 ans, lors du bilan triennal du PLH.

Concernant la production de logements sociaux, la production évoquée de 14 logements locatifs sociaux n'est pas une moyenne annuelle comme évoquée dans la délibération, mais bien une production à diluer sur 6 ans. En moyenne, selon les années, la commune aura comme objectif de produire 2 logements locatifs sociaux par an, soit environ 15% de la production annuelle de logements. Cette proportion est équivalente dans les communes de la CCPLD présentant le même niveau de service, et donc les mêmes objectifs de production de logements : Plouédern, Logonna-Daoulas et L'Hopital-Camfrout. En effet, le PLH entend répartir la production de logements locatifs sociaux de façon différenciée selon les communes, en fonction du niveau de services proposé à la population et en tenant compte du parc existant et de la demande.

A noter que, pour Pencran, les objectifs de production de logements locatifs sociaux affichés dans le PLH sont très nettement inférieurs à l'effort de production connu ces dernières années.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

REMARQUES DE LA COMMUNE DE LOPERHET

Extrait de la délibération du 15 janvier 2015

Le maire expose au conseil municipal que ce projet de PLH a fait l'objet d'un examen détaillé lors d'une commission urbanisme qui s'est tenue le mercredi 7 janvier 2015.

A l'issue de cette commission urbanisme, une note relative aux commentaires de la commune de Loperhet a été rédigée recensant les commentaires de forme et les commentaires de fond qu'il est jugé utile d'apporter au texte proposé pour pouvoir évoluer vers un avis favorable.

1 Cette note est annexée à la présente délibération pour sa partie commentaires de fond, la partie commentaires de forme faisant l'objet d'un envoi séparé à la CCPLD.

Le maire propose au conseil municipal d'approuver le contenu de cette note commentaires de fond en portant l'accent en particulier, conformément aux argumentaires apportés dans la note annexée :

2 - sur la volonté de s'inscrire dans un PLH qui couvre la période de 2016 à 2021 au lieu de la période de 2015 à 2020 et de solliciter concurremment la prorogation pour une deuxième année du PLH actuel,

3 - sur la nécessité d'intégrer dans le document projet de PLH un chapitre introductif regroupant :

- un Editorial,
- un rappel législatif et réglementaire,
- un historique des différents travaux réalisés dans le cadre de la mise au point du document,
- un lexique,

4 - sur la nécessité d'apporter des corrections de fond dans la partie « Diagnostic » pour rectifier certaines observations tout particulièrement pour, page 27, compléter le diagnostic par un tableau actualisé recensant le nombre de demandeurs d'un logement locatif social dans la CCPLD, commune par commune, en recensant les demandes de priorité 1, 2 et 3,

5 - sur la nécessité d'apporter des corrections de fond dans les parties « Orientations » et « Actions » tout particulièrement pour :

- actualiser des données chiffrées,
- définir les modalités de prise en compte des unités d'action,
- amender légèrement certains objectifs de production de logements,
- Orientation 1 - Action 1.1, corriger la production annuelle de résidences principales pour la commune de Loperhet pour la porter à 25 et assortir cette évolution d'un engagement de réalisation annuelle de logements locatifs sociaux de l'ordre de 10,
- Orientation 1 - Action 1.2, diminuer le nombre de réalisation de logements PSLA et augmenter l'aide CCPLD apportée à chaque logement,
- Orientation 2 - Action 2.1, introduire une sous action 2.1 pour inciter au conventionnement pour les logements locatifs privés,
- Orientation 2 - Action 2.2, introduire une sous action 2.2 pour lutter contre l'habitat indigne,
- Orientation 3 - Action 3.1, préciser par commune le nombre et le type de logements locatifs sociaux à réaliser,
- Orientation 3 - Action 3.1, reconsidérer les conditions de mise en œuvre de la servitude de mixité sociale,
- Orientation 3 - Action 3.1, reconsidérer la baisse des aides apportées aux bailleurs sociaux et maintenir en 2015 le régime des aides de 2014,
- Orientation 3 - Action 3.2, introduire une sous action 3.2 pour formaliser l'apport CCPLD de garantie d'emprunt,
- Orientation 3 - Action 3.3, introduire une sous action 3.3 pour ouvrir certaines actions aux communes,
- Orientation 4 - Action 4.1, apporter certaines précisions dans la définition de l'action,
- Orientation 5 - Action 5.1, compléter le dispositif en place en matière de logements d'urgence,

- Orientation 6 - Action 6.3, introduire une sous-action pour ouvrir la réflexion sur l'éventuelle élaboration d'un PLUi, en liaison en particulier avec les prescriptions de l'article 13 de la loi n°2014-1545 relative à la simplification de la vie des entreprises,
- Orientation 6 - Action 6.5, introduire une action 6.5 pour ouvrir la réflexion sur la prise de compétence « aide à la pierre »,
- Orientation 6 - Action 6.6, introduire une action 6.6 pour préciser les outils de suivi.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD CONCERNANT LE POINT 1

La plupart des remarques de la commune de Loperhet (67 pages) concernant la forme du PLH arrêté ont été prises en compte. Certaines remarques relevant plus du fond que de la forme ont été traitées séparément et trouvent une réponse dans les propositions ci-dessous.

Conclusion : prise en compte de la plupart des remarques de formes formulées par la commune de Loperhet.

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD CONCERNANT LE POINT 2

Concernant le PLH en cours d'élaboration, selon le calendrier initial, il devait être exécutoire en janvier 2015. C'est pourquoi, la période affichée dans le document est la suivante : 2015-2020, un PLH ayant une durée de vie de 6 ans. Aujourd'hui, le calendrier laisse à penser que le PLH pourra être exécutoire en septembre 2015 (sous réserve d'un avis favorable du CRHH). Donc, le futur PLH couvrira la période septembre 2015-septembre 2021.

Conclusion : modification de la période de programmation du PLH (2015-2021).

Concernant le précédent PLH, il n'est pas possible de le prolonger. Par la délibération du 14 février 2014, le conseil de communauté n'a pas prorogé le PLH 2008-2013 (acte illégal à cette date, les prorogations de PLH ont été réintroduites dans le code de construction et de l'habitation avec la loi ALUR du 24 mars 2014), mais les actions identifiées dans le cadre de la politique de l'habitat. L'objectif de la délibération était surtout de continuer à appliquer les mesures et les aides financières mises en place précédemment. Par ailleurs, lors du conseil de communauté du 11 décembre 2014, il a été précisé, dans la délibération arrêtant le projet de PLH, que les opérateurs et les bailleurs sociaux étaient invités, à se baser sur les orientations du futur de PLH, pour le montage de leurs opérations.

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD CONCERNANT LE POINT 3

La modification demandée ne concerne pas le fond du projet. Néanmoins, sa prise en compte permet, en effet, de faciliter la lecture du document et présente l'avantage de matérialiser formellement toutes les étapes d'élaboration du PLH.

Conclusion : compléter le document avec les éléments suivants :

- un éditorial,
- un rappel législatif et réglementaire,
- un historique des évènements clefs du processus d'élaboration,
- les délibérations du conseil de communauté prises en la matière,
- un lexique.

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD CONCERNANT LE POINT 4

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

Le diagnostic a été réalisé en amont des orientations et des actions sur la base des données alors disponibles. Étant donné les modalités de recueil des statistiques, il y a toujours un décalage entre les dates d'observations et celles des préconisations.

Une partie des chiffres a déjà fait l'objet d'une mise à jour sur la base du recensement millésimé 2011 et les conséquences ont déjà été prises en compte dans le document.

Les différentes actions du PLH s'appuient sur les enjeux qui ont émergé grâce aux analyses basées sur ces données, elles ne peuvent être remises en cause à ce stade.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

PROPOSITION DE REPONSE DE LA CCPLD CONCERNANT LE POINT 5**5.1 Actualiser les données chiffrés**

Le diagnostic a été réalisé en amont des orientations et des actions sur la base des données alors disponibles. Étant donné les modalités de recueil des statistiques, il y a toujours un décalage entre les dates d'observations et celles des préconisations.

Une partie des chiffres a déjà fait l'objet d'une mise à jour sur la base du recensement millésimé 2011 et les conséquences ont déjà été prises en compte dans le document.

Les différentes actions du PLH s'appuient sur les enjeux qui ont émergé grâce aux analyses basées sur ces données, elles ne peuvent être remises en cause à ce stade.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.2 Définir des modalités de prises en compte des unités d'action

Les unités ou plutôt les modalités de déclenchement et de prise en compte des actions du PLH (par exemple pour les constructions : dépôts de permis, octroi de permis, ...) seront définies en même temps que l'ensemble des outils de suivi (cf. point 5. 17). La CCPLD devra, en effet, mettre en place des outils de suivi pour s'assurer du respect des orientations et des actions du PLH. A ce jour, ces outils n'ont pas été définis. La définition de ces outils passera, dans un premier temps, par la constitution d'une base de données en définissant les modalités d'échanges d'informations et d'actualisations des projets avec les communes. Cette étape est prévue dans l'action 6.4 avec le renforcement des moyens humains du service habitat, qui en l'état actuel de fonctionnement, n'a pas la possibilité de mettre en place un tel dispositif.

Conclusion : pas de modification de fond à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus, mais ajout d'une précision sur la mise en place des outils de suivi : "pour l'application du PLH, la CCPLD devra définir des outils de suivi pour s'assurer du respect des orientations et des actions. Ces outils seront définis en partenariat avec les communes et les acteurs de l'habitat".

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Réception en : 30/03/2015

5.3 Amender légèrement certains objectifs de production de logements

Les objectifs de production de logements et notamment ceux de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI-O, PLAI-A) correspondent à l'analyse des besoins sur le territoire de la CCPLD : parc existant, nature des demandes, ... De plus, les clés de répartition entre les différents types de logements ont été identifiées en accord avec les bailleurs sociaux. Une modification, même légère des objectifs pour faciliter la lecture du document, ne paraît pas envisageable.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.4 Orientation 1 - Action 1.1 : corriger la production annuelle de résidences principales pour la commune de Loperhet pour la porter à 25 et assortir cette évolution d'un engagement de réalisation annuelle de logements locatifs sociaux de l'ordre de 10

Concernant la production globale de logements, la répartition du nombre de résidences principales à produire est établie en fonction du niveau de services de chaque commune. L'objectif est de corréliser la nouvelle offre de logements avec les services proposés à la population : transports, équipements, commerces, emplois. Pour Loperhet, le niveau de service apprécié dans le cadre du PLH a permis d'établir un objectif de production globale de 120 résidences principales sur la période 2015-2020, avec une moyenne annuelle (qui peut varier selon les années) de 20 résidences principales, tout comme la commune de Daoulas qui elle est identifiée comme pôle d'équilibre à l'échelle du territoire de la CCPLD et plus largement à l'échelle du pays de Brest.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, la commune de Loperhet pourrait effectivement être soumise à l'article 55 de la loi SRU dans quelques années et, par conséquent, son parc de logements locatifs sociaux devrait atteindre 20% de son parc de résidences principales. Néanmoins, cette obligation ne sera applicable qu'à partir du moment où la CCPLD dépassera le seuil des 50 000 habitants (pas avant l'horizon 2020 selon le scénario retenu dans le cadre du PLH). Cette problématique se posera donc sans doute dans le cadre de l'élaboration du prochain PLH. De plus, ils existent plusieurs moyens de répondre à cette obligation légale : soit la commune de Loperhet porte seule "le rattrapage" de constructions pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux (hypothèse qui paraît difficile à atteindre à court terme puisque la commune dispose d'un parc d'environ 4% de logements locatifs sociaux à ce jour), soit l'ensemble du territoire de la CCPLD contribue à cet effort, en répartissant de façon différenciée et équilibrée la production de logements locatifs sociaux nécessaires pour répondre à cette obligation légale. Cette réflexion, qui comporte dans les deux cas des avantages et des inconvénients, n'a pas été tranchée dans le cadre du présent PLH.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ne seront donc pas modifiés. Sur la durée du PLH, la commune devra consacrer a minima 20% de sa production à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit 24 logements pour une moyenne de 4 logements par an. Cette production peut varier d'une année à l'autre en fonction des opérations et peut également être ajustée (à la hausse ou à la baisse) en fonction du niveau de production des autres communes. NB : une erreur matérielle a fait disparaître les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune. Cette répartition, étudiée avec les élus lors des rencontres de l'été 2014 et présentée en comité de pilotage du 13 novembre 2014, sera réintégrée dans le document du PLH (cf. point 5.8).

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.5 Orientation 1 - Action 1.2 : diminuer le nombre de réalisation de logements PSLA et augmenter l'aide CCPLD apportée à chaque logement

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

Le PLH prévoit la réalisation de 90 logements en PSLA. Cet objectif a été validé avec les principaux opérateurs de ces logements, les bailleurs sociaux. De plus, de nombreux élus ont signalé qu'ils souhaitent voir se développer ce produit d'accès à la propriété sur leur commune.

L'aide apportée par la CCPLD à ces réalisations est fondée sur un montant de 2 000 euros par logement. A cette aide, s'ajoute une aide financière de la CCPLD aux communes pour compenser l'exonération de TFPB. A ces aides directes, peuvent également s'ajouter l'aide sur l'acquisition du foncier destinée aux communes (fonds d'intervention foncière) et l'aide pour les opérations portées en renouvellement urbain : 5 000 euros par logement.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.6 Orientation 2 - Action 2.1 : introduire une sous action 2.1 pour inciter au conventionnement pour les logements locatifs privés

Le sujet du conventionnement pour les propriétaires bailleurs du parc privé a été abordé lors de la préparation du projet. Une aide financière pour inciter au conventionnement dans le parc privé n'a pas été retenue, considérant que les aides en direction du logement locatif social et de la réhabilitation du parc privé étaient suffisantes. Néanmoins, la CCPLD mettra en place des moyens pour mieux communiquer sur le conventionnement dans le parc privé, à travers le point Info Habitat, les opérateurs sur le territoire (ADIL, Citémétrie), ...

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus. Néanmoins, la CCPLD mettra en place des moyens pour mieux communiquer sur le conventionnement dans le parc privé.

5.7 Orientation 2 - Action 2.2 : introduire une sous action 2.2 pour lutter contre l'habitat indigne

L'OPAH en cours (2012-2017) sur le territoire comporte déjà un volet d'actions pour lutter contre l'habitat indigne. En conséquence, l'OPAH actuelle étant intégrée dans le PLH (action 2.1), la thématique de lutte contre l'habitat indigne est déjà traitée.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.8 Orientation 3 - Action 3.1 : préciser par commune le nombre et le type de logements locatifs sociaux à réaliser

Concernant le nombre de logements locatifs sociaux par commune, des objectifs ont déjà été définis dans le cadre de l'élaboration du PLH, notamment en concertation avec les communes lors des rencontres de l'été 2014. Ces objectifs ont été présentés et validés lors du comité de pilotage du 13 novembre 2014. Néanmoins, une erreur est survenue lors de la mise en forme du document de PLH arrêté. Le tableau affichant cette répartition a disparu. Il sera réintégré, tel que présenté en comité de pilotage du 13 novembre 2014, dans le document de PLH dans l'action 3.1.

Concernant le type de logements locatifs sociaux à produire, deux scénarios se sont présentés lors de l'élaboration du PLH :

1) Définir à l'avance la typologie des logements à produire par commune

2) Définir au cas par cas, en concertation avec les communes et les bailleurs sociaux, cette typologie en fonction de la localisation de l'opération, du montage du projet, ...

C'est le second scénario qui a été retenu, dans la mesure où il présente l'avantage de pouvoir ajuster au mieux l'offre à la demande. A noter que la mise en place de ce scénario oblige à associer la CCPLD à chaque projet de logements locatifs sociaux, cette association est clairement recherchée dans le cadre du PLH.

Pour les communes n'ayant pas d'objectifs de production sur la durée du PLH, il est déjà indiqué dans le document qu'elles pourront éventuellement réaliser des logements locatifs sociaux, à condition que les projets correspondent à un réel besoin identifié sur le territoire et que ces projets soient concertés avec la CCPLD.

Conclusion : réintégration du tableau affichant les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune (erreur matérielle).

5.9 Orientation 3 - Action 3.1 : reconsidérer les conditions de mise en œuvre de la servitude de mixité sociale

La compréhension de ce chapitre était sans doute difficile, dans la mesure où le tableau répartissant les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune avait disparu dans le projet arrêté suite à une erreur de mise en forme (cf. point 5.8). En définitive, les communes ayant des objectifs de production de logements locatif sociaux fixés dans le cadre du PLH (Loperhet en faisant partie) devront bien appliquer une servitude de mixité sociale.

Conclusion : intégration de deux précisions concernant l'application de la servitude de mixité sociale :

- pour les opérations ≥ 10 logements, une servitude de mixité sociale sera appliquée sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH .
- pour les opérations ≤ 10 logements, l'application de la servitude de mixité sociale sera soumise à l'appréciation des communes, l'objectif étant de laisser une marge de manœuvre aux élus municipaux pour mettre en œuvre les objectifs du PLH.

5.10 Orientation 3 - Action 3.1 : reconsidérer la baisse des aides apportées aux bailleurs sociaux et maintenir en 2015 le régime des aides de 2014

Le montant des aides accordées par la CCPLD aux bailleurs sociaux a été reconsidéré suite au bilan du dernier PLH. En effet, ce bilan a démontré que la CCPLD finançait de façon très importante les opérations de logements locatifs sociaux sur son territoire en comparaison des autres EPCI du pays de Brest et même du Finistère. De plus, les résultats constatés ces dernières années, bien que jugés satisfaisants, ne permettaient pas de considérer que le montant de ces aides était réellement justifié. Par ailleurs, malgré leur baisse, les aides apportées aux bailleurs sociaux restent nettement

supérieures à celles retenues par de nombreuses EPCI et seront dorénavant mieux encadrées pour atteindre les objectifs du PLH.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

Effectivement, pour l'année 2015 et dans l'attente de l'application définitive du PLH, l'accord cadre conclut sur les bases de l'ancien PLH qui formalisait les aides de la CCPLD envers les bailleurs n'a pas été renouvelé. Lors de la délibération du 11 décembre 2014, il a été acté que les opérateurs et les bailleurs sociaux étaient invités à se baser sur les orientations du projet de PLH pour le montage et l'équilibre des opérations qu'ils présentent en 2015.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.11 Orientation 3 - Action 3.1 : introduire une sous action 3.1 pour formaliser l'apport CCPLD de garantie d'emprunt

La commune de Loperhet propose de valoriser, dans le PLH, l'aide que la CCPLD apporte aux bailleurs sociaux en termes de garantie d'emprunt (33 millions d'euros dont 29 millions d'encours) pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Cette action sera retranscrite dans le PLH non pas comme une action à part entière, mais comme une information complémentaire.

Conclusion : ajout d'une information complémentaire expliquant le rôle de la CCPLD en termes de garanties d'emprunt pour les opérations portées par les bailleurs sociaux

5.12 Orientation 3 - Action 3.3 : introduire une sous action 3.3 pour ouvrir certaines actions aux communes dans le cadre de la requalification du parc locatif social

Le PLH acte la possibilité pour les communes de produire du logement locatif social. Effectivement, dès lors que les communes souhaitent intervenir dans la requalification de leur parc de logements locatifs sociaux, il semble logique de leur permettre d'accéder aux mêmes aides que celles attribuées aux bailleurs sociaux.

Conclusion : compléter l'action 3.3 pour soumettre aux mêmes aides et aux mêmes conditions les projets de requalification des logements locatifs sociaux portés par les communes que ceux portés par les bailleurs sociaux.

5.13 Orientation 4 - Action 4.1 : apporter certaines précisions dans la définition de l'action "développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités"

La commune de Loperhet fait remarquer que le dispositif écarte la possibilité pour la CCPLD d'être maître d'ouvrage de la réalisation de lotissements. Cette possibilité avait été évoquée, mais, suite à un arbitrage lors du comité de pilotage du 22 novembre 2013, elle a été supprimée.

La commune de Loperhet fait remarquer que le dispositif méconnaît la réalité du prix du foncier selon les secteurs du territoire de la CCPLD. Hors le prix de revient au mètre carré cessible

d'un terrain en lotissement peut varier sensiblement d'un secteur à l'autre avec des écarts qui peuvent être considérables. Cette option n'a pas été retenue dans le cadre du présent PLH. Il a été décidé d'apporter une aide homogène à toutes les communes.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

La commune de Loperhet fait remarquer que ce dispositif par son montant est dérisoire, une opération de lotissement de dix lots pouvant représenter un coût de revient de l'ordre de 500 000 euros, soit dix fois le montant de l'avance remboursable (le financement communautaire est de 50 % du coût d'acquisition avec un plafond à 50 000 euros par opération). L'aide de la CCPLD consiste à soutenir les communes dans leur politique d'intervention foncière. Cette aide doit permettre de boucler le montage financier de certaines opérations, mais pas de prendre en charge la totalité de leurs coûts. Par ailleurs, si ce dispositif s'avère infructueux en l'état, il sera réévalué et ajusté lors des bilans annuels et/ou triennaux.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.14 Orientation 5 - Action 5.1 : compléter le dispositif en place en matière de logements d'urgence, en intégrant a minima un logement d'urgence supplémentaire, implanté à Loperhet, pour compléter le dispositif en place

Lors d'une rencontre avec les élus de Loperhet, il a été constaté que le logement d'urgence de la commune relevait quasiment du même système que celui géré par la CCPLD (intervention du CDAS de Landerneau, appel du 115, ...) contrairement au logement d'urgence situé sur la commune d'Hanvec. De ce fait, il peut paraître légitime de poser la question de l'intégration de ce logement dans le dispositif CCPLD. Cette intégration devra néanmoins répondre à deux conditions :

- rénover le logement existant pour que les conditions d'accueil soient décentes (logement actuel en mauvais état) ou trouver un nouveau logement dans le parc d'un bailleur social pouvant répondre aux conditions d'accueil des personnes ciblées par ce dispositif,
- obtenir pour ce logement un agrément ALT (aide au logement temporaire) accordé par la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).

Conclusion : si les deux conditions énoncées ci-dessus sont réunies, le PLH pourra être modifié pour intégrer un logement d'urgence supplémentaire, celui de Loperhet. Etant donné les démarches nécessaires, cette modification ne sera pas intégrée immédiatement.

5.15 Orientation 6 - Action 6.3, introduire une sous action pour ouvrir la réflexion sur l'éventuelle élaboration d'un PLUi, en liaison en particulier avec les prescriptions de l'article 13 de la loi n°2014-1545 relative à la simplification de la vie des entreprises

L'éventuelle élaboration d'un PLUi est indépendante de la démarche du PLH, même si certaines thématiques ou logiques d'aménagement peuvent se croiser. C'est pourquoi, le sujet n'est pas abordé en tant que tel dans le projet de PLH. Néanmoins, la CCPLD organisera, dans les prochains mois, un débat avec l'ensemble des élus sur l'opportunité d'établir d'un PLUi à l'échelle de son territoire, suite aux nouvelles évolutions législatives.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.16 Orientation 6 - Action 6.5 : introduire une action 6.5 pour ouvrir la réflexion sur la prise de compétence « aide à la pierre »

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/03/2015

Publication : 30/03/2015

La réflexion sur l'éventuelle prise de compétence "aide à la pierre" a été abordée dans le cadre de l'élaboration du PLH. Il a été décidé qu'à ce jour, il était préférable que le Conseil Général reste délégataire des aides à la pierre, étant donné la complexité et le coût supposé de cette prise de compétence.

Conclusion : pas de modification à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus.

5.17 Orientation 6 - Action 6.6 : introduire une action 6.6 pour préciser les outils de suivi

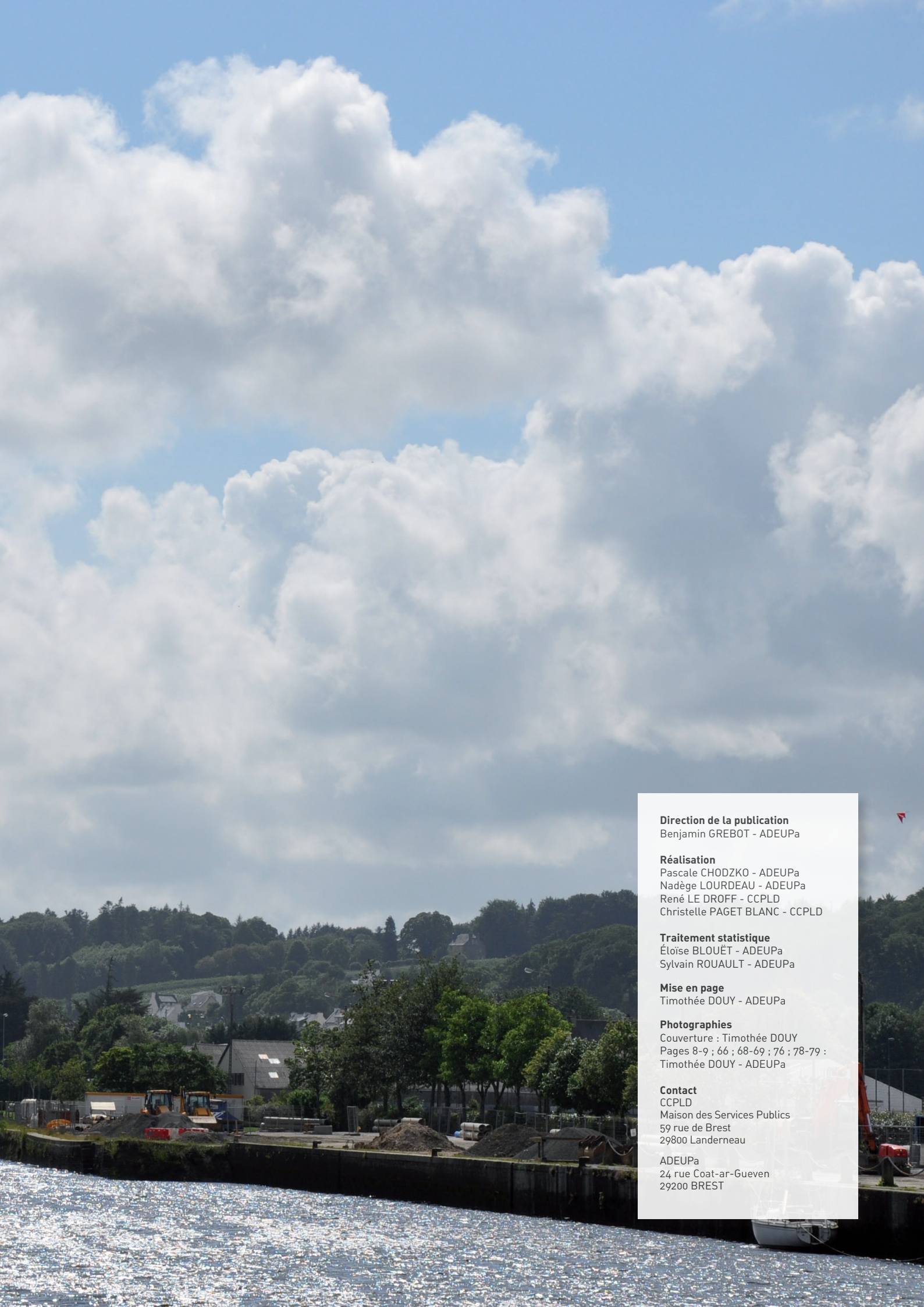
La CCPLD devra, en effet, mettre en place des outils de suivi pour s'assurer du respect des orientations et des actions du PLH. A ce jour, ces outils n'ont pas été définis. La définition de ces outils passera, dans un premier temps, par la constitution d'une base de données en définissant les modalités d'échanges d'informations et d'actualisations des projets avec les communes. Cette étape est prévue dans l'action 6.4 avec le renforcement des moyens humains du service habitat, qui en l'état actuel de fonctionnement, n'a pas la possibilité de mettre en place un tel dispositif.

Concernant le respect du PLH, il faut rappeler que les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les orientations du PLH, sous un délai de 3 ans maximum. De plus, les modalités d'application des objectifs du PLH et les engagements de chacun (CCPLD/commune) seront définis dans le cadre de contrat d'objectifs. Malgré ces dispositifs, si les objectifs du PLH ne sont pas respectés, la CCPLD étudiera les mesures à prendre.

Conclusion : pas de modification de fond à apporter au PLH arrêté suite à la remarque ci-dessus, mais ajout d'une précision sur la mise en place des outils de suivi : "pour l'application du PLH, la CCPLD devra définir des outils de suivi pour s'assurer du respect des orientations et des actions. Ces outils seront définis en partenariat avec les communes et les acteurs de l'habitat".

GLOSSAIRE

A		H	
ADIL	Association départementale pour l'information sur le logement	HLM	Habitat à loyer modéré
AGEHB	Animation et Gestion pour l'Emploi et l'Hébergement en Bretagne (association locale)	O	
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
APL	Aide personnalisée au logement	P	
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
B		PLAI-A	Prêt locatif aidé d'intégration adapté
BIMBY	Build In My Back Yard	PLAI-O	Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire
C		PLUS	Prêt locatif à usage social
CAF	Caisse d'allocations familiales	PSLA	Prêt social de location accession
CCAS	Centre communal d'action sociale	PTZ	Prêt à taux zéro
CCPLD	Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas	R	
CEE	Certificat d'économie d'énergie	RGP	Recensement général de la population
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	RPLS	Répertoire sur le parc locatif social
CIHL	Conférence intercommunale de l'habitat et du logement	S	
CLIC	Centre local d'information et de coordination	SCoT	Schéma de cohérence territoriale
CRHH	Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement	SITADEL	Système d'information sur la construction neuve
D		SRU	Solidarité et renouvellement urbains
DGFIP	Direction générale des Finances publiques	T	
E		TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	THLV	Taxe d'habitation sur les logements vacants
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale	U	
EPF	Établissement Public Foncier	URHAJ	Union nationale pour l'habitat des jeunes
EPLS	Enquête sur le parc locatif social	V	
F		VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments	Z	
FIF	Fonds d'intervention foncière	ZAC	Zone d'aménagement concerté
FILOCOM	Fichier des logements à la commune		
FSL	Fonds de solidarité logement		



Direction de la publication
Benjamin GREBOT - ADEUPa

Réalisation
Pascale CHODZKO - ADEUPa
Nadège LOURDEAU - ADEUPa
René LE DROFF - CCPLD
Christelle PAGET BLANC - CCPLD

Traitement statistique
Éloïse BLOUËT - ADEUPa
Sylvain ROUAULT - ADEUPa

Mise en page
Timothée DOUY - ADEUPa

Photographies
Couverture : Timothée DOUY
Pages 8-9 ; 66 ; 68-69 ; 76 ; 78-79 :
Timothée DOUY - ADEUPa

Contact
CCPLD
Maison des Services Publics
59 rue de Brest
29800 Landerneau

ADEUPa
24 rue Coat-ar-Gueven
29200 BREST

