



PLH 2014 – 2019

programme local de l'habitat
de Morlaix Communauté

DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS

PROGRAMME
D' ACTIONS





Édito

Mesdames, Messieurs

Morlaix Communauté a toujours été attachée à l'habitat, le document que vous avez en votre possession est la photographie de notre ambition, à la hauteur de vos besoins.

Le PLH 2014-2019 est notre 3ème PLH depuis que notre Communauté d'Agglomération existe, il est très volontariste puisque son programme d'actions est le résultat d'un travail de longue haleine, avec l'ensemble de nos partenaires, de nos collaborateurs, très orienté vers les nécessités des uns et des autres tant vers la construction neuve que vers la réhabilitation du logement ancien.

Ce programme est important, il voit le jour grâce à la volonté de nos élus qui ont voté un budget très conséquent, à la hauteur d'un reste à charge de 9,7 millions d'euros. Il va générer 800 emplois et un investissement en travaux d'un montant de 140 millions, par les temps difficiles, ces chiffres ne pourront qu'être appréciés.

Un Programme Local de l'Habitat est obligatoire pour une collectivité comme la nôtre, il ouvre les portes d'une collaboration avec l'état en passant par une convention dite « Aide à la pierre ». En devenant ce relais, nous assumons pleinement notre compétence, en ajoutant la connaissance du terrain nous pouvons ainsi équilibrer, au mieux, notre territoire en matière d'habitat.

Le PLH d'aujourd'hui se termine à la fin du mois de décembre 2013, je n'ai pas voulu de rupture entre celui-là et le prochain pour des raisons évidentes de continuité. Grâce à tous, mais encore à la volonté de nos élus communautaires qui en séance du 9 décembre 2013, ont, à l'unanimité, apporté leur total soutien à ce PLH 2014-2019, il sera exécutable dès le début de l'année 2014.

Le travail continue, il faut toujours garder en tête que le droit de chaque individu est d'avoir un logement digne de ce nom.

Le Vice-Président en charge de l'habitat
Paul Uguen

DIAGNOSTIC	5
1 - L'habitat à Morlaix Communauté aujourd'hui, portrait et évolutions	6
2 - Les composantes sociales de l'habitat	30
3 - Rétrospective et perspectives de population et de ménages à l'horizon de la fin de la décennie	41
4 - Le fonctionnement du marché.....	45
Bilan triennal du Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté	58
Annexes.....	59
ORIENTATIONS	61
1 - Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain	62
2 - Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale.....	64
3 - Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé.....	68
4 - Consolider une politique foncière	70
5 - Conduire des politiques ciblées	71
6 - Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée.....	72
PROGRAMME D'ACTIONS	75
Orientation 1 : Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain	76
Orientation 2 : Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale	82
Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé.....	90
Orientation 4 : Consolider une politique foncière	100
Orientation 5 : Conduire des politiques ciblées	104
Orientation 6 : Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée.....	110
Tableau financier récapitulatif des actions et montants	114
ANNEXES : tableau d'objectifs de construction des communes	116
GLOSSAIRE	118



PLH de Morlaix Communauté

DIAGNOSTIC

27/05/2013

1 - L'habitat à Morlaix Communauté aujourd'hui, portrait et évolutions

Entre 1990 et 2008, le parc de résidences principales de Morlaix Communauté a augmenté de près de 19%. Dans le même temps, la population a augmenté de 2,3%.

L'évolution globale du nombre de résidences principales s'est accélérée au cours de la dernière décennie (10% entre 1999 et 2008 au lieu de 8% entre 1990 et 1999). La population totale a augmenté beaucoup moins vite dans la même période, témoignant de la diminution de la taille des ménages.

Dans le détail, l'augmentation du nombre de résidences principales est assez régulière à l'exception des communes littorales. Dans cette zone, l'évolution 1990-1999 s'élève à 7%, elle est de 13% entre 1999 et 2008. Les parts respectives de chacun des secteurs dans l'augmentation du nombre de résidences principales sont hétérogènes. En effet, les communes rurales ne participent que faiblement à la croissance (8%), les communes périurbaines sont les plus dynamiques (37%) et le pôle urbain et la zone littorale représentent un peu moins du tiers de l'augmentation.

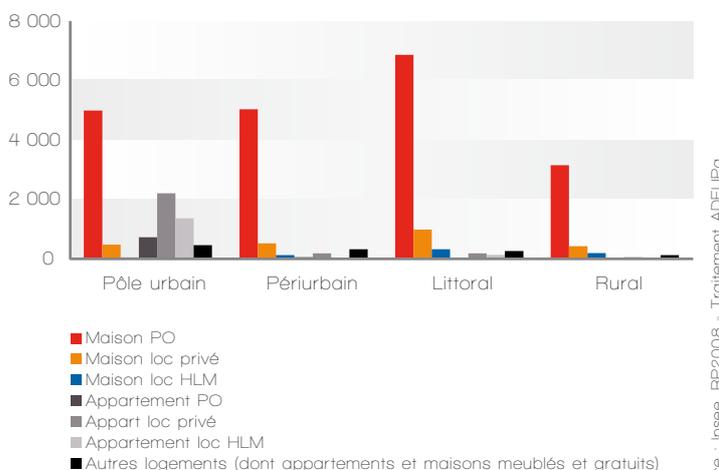
Un parc de résidences principales majoritairement constitué de maisons occupées par leurs propriétaires

Le parc de résidences principales de Morlaix Communauté est constitué de manière relativement homogène sur l'ensemble de son territoire, et les maisons de propriétaires occupants représentent le modèle d'habitat dominant. Le pôle urbain fait exception puisque dans cette zone un peu moins de la moitié du parc de logements est constitué de maisons occupées par les propriétaires. De plus, la location d'appartement du parc privé (21%) et du parc social (13%) y prennent une place importante.

Le parc des communes littorales périurbaines et rurales sont à 80% constitués de maisons de propriétaires occupants.

En dehors du pôle urbain, les appartements sont peu représentés. Toutefois, les experts soulignent que l'habitat individuel est le plus recherché. Les maisons en location, bien que présentes notamment dans les communes périurbaines, constituent également un segment de marché moins développé.

Nombre de résidences principales par type de logements et statuts d'occupation



Source : Insee, RP2008 - Traitement ADEUPa

Évolution du nombre de résidences principales dans les communes de Morlaix Communauté de 1990 à 2008

Localisation	1990	1999	2008	évol. 1990-1999 (valeur absolue)	évol 1990-1999 (%)	part dans l'évol. 1990-1999	évol. 1999-2008 (valeur absolue)	évol. 1999-2008 (%)	part dans l'évol. 1999-2008
Urbain	8 973	9 552	10 312	579	6%	31%	760	8%	28%
Péri-urbain	7 042	7 791	8 798	749	11%	40%	1 007	13%	37%
Littoral	5 241	5 597	6 318	356	7%	19%	721	13%	27%
Rural	3 477	3 670	3 889	193	6%	10%	219	6%	8%
Morlaix communauté	24 733	26 610	29 317	1 877	8%	100%	2 707	10%	100%

Source : Insee/Geoclip

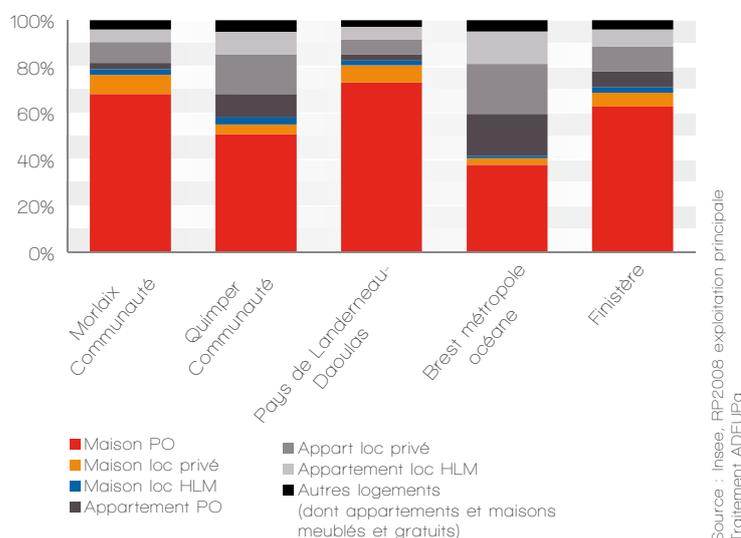
Nombre de résidences principales par type et par statuts d'occupation en 2008

Localisation	Maison PO	Maison loca- taire privé	Maison loca- taire hlm	Appartement PO	Appart loca- taire privé	Appartement locataire hlm	Autres loge- ments dont appart. mai- sons meublés gratuits
Pôle urbain	4 996	479	52	736	2 212	1 372	465
Communes littorales	5 043	529	129	64	191	38	324
Communes périurbaines	6 875	992	324	18	187	138	265
Communes rurales	3 159	429	198	3	60	43	129
Total CA Morlaix Communauté	20 073	2 429	703	821	2 650	1 592	1 183
Total CA Quimper Communauté	20 673	1 668	1 177	4 123	6 968	3 974	2 015
Total CC du Pays de Landerneau Daoulas	13 446	1 382	352	478	1 212	988	535
Total CU de Brest Métropole Océane	36 615	2 734	1 001	17 716	20 971	13 725	4 697
Total Finistère	250 016	24 044	9 317	26 821	43 735	28 597	16 127

Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Cette proportion importante de résidences principales dédiées aux maisons de propriétaires occupants (68%) est une des caractéristiques de Morlaix Communauté, elle ne représente « que » 63% dans l'ensemble du Finistère, et des valeurs plus proches de la moitié du parc dans d'autres territoires proches.

Résidences principales par types de logements et statuts d'occupation



La constatation est encore accentuée si l'on observe l'ensemble du parc de logements sans distinguer les statuts d'occupation. La part des maisons est écrasante exception faite, une nouvelle fois, du pôle urbain.

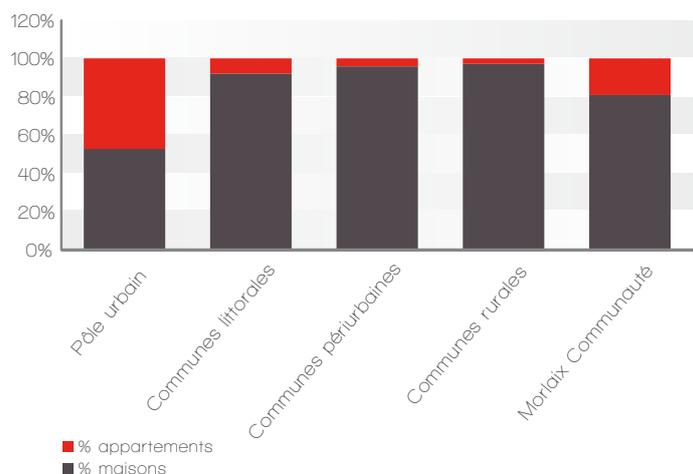
Un tiers du parc construit avant 1949

Le parc de logement, tous types de segments confondus est plus ancien à Morlaix Communauté que dans les territoires de comparaison. Parmi eux, la tranche la plus ancienne, c'est-à-dire construite avant 1949, représente près du tiers de parc. 80% des logements sont antérieurs à 1982, la période de construction de 1949 à 1974 a été moins prolifique que dans les autres territoires de comparaison.

Les dates de construction des bâtiments influent sur la typologie des bâtiments et les modalités d'intervention en matière de réhabilitation. La date charnière fixée à 1982 permet d'approcher les bâtiments construits sans réglementation thermique (avant 1974) ou sans mise en œuvre complète des procédés constructifs (avant 1982).

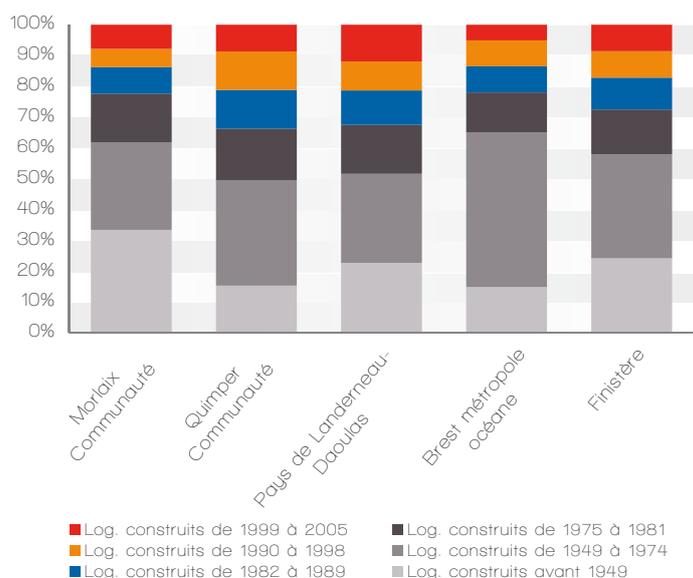
Le pôle urbain présente la plus large gamme d'offre tant en terme de typologie (appartement/maison) qu'en terme d'ancienneté. Le parc de logements du reste du territoire de Morlaix Communauté est constitué de maisons aux dates de construction plus hétérogènes. Si elles sont majoritairement antérieures à 1949 dans le secteur rural, elles sont plus récentes quoiqu'antérieures à 1982 dans les zones littorales et périurbaines. A cet égard, on note que la périurbanisation des communes proches du pôle urbain a commencé dès l'après-guerre puisque la part de logement construits entre 1949 et 1981 est la plus représentée sur ce secteur, tant en valeur absolue qu'en proportion.

Répartition par types de logements à Morlaix-Communauté



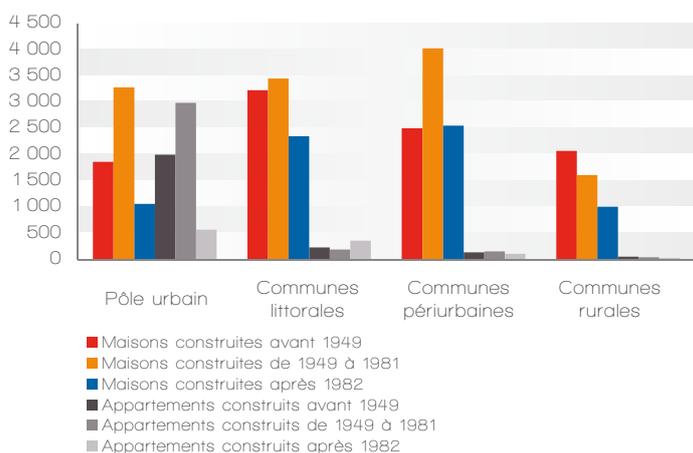
Source : Insee, RP2008 exploitation principale
Traitement ADEUPa

Logements par période de construction et par territoire de comparaison

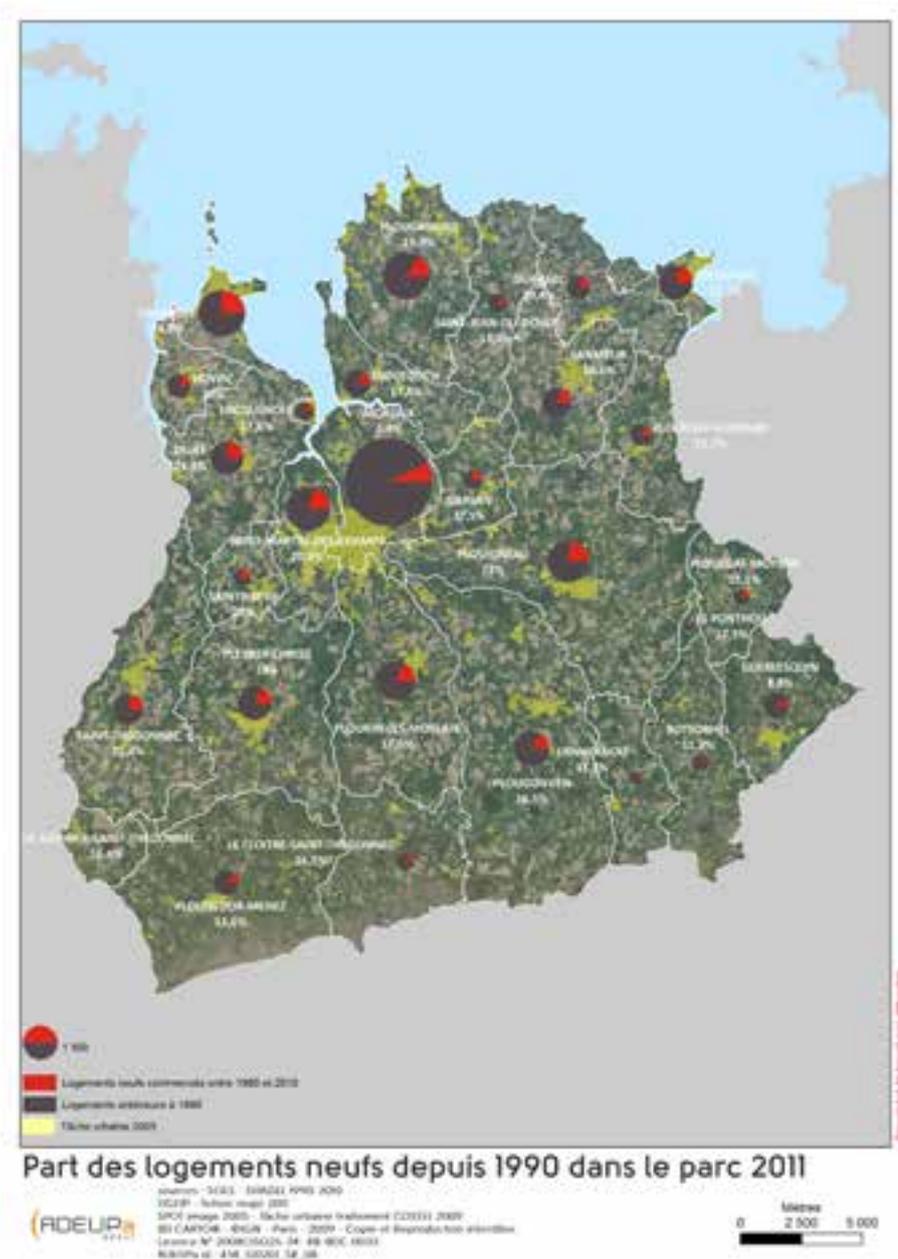


Source : Insee, RP2008 exploitation principale
Traitement ADEUPa

Type de construction par période et par zone de PLH



Source : Insee, RP2008 exploitation principale
Traitement ADEUPa



"14%

de locataires du parc privé habitant des logements antérieurs à 1981"

Des propriétaires occupants nombreux dans des bâtiments antérieurs à 1949

Le croisement des données relatives au statut d'occupation et aux dates de construction des immeubles révèle encore une spécificité de Morlaix Communauté, les propriétaires occupants dans des logements antérieurs à 1949 sont sur représentés et particulièrement dans les communes rurales et littorales.

De plus la part de locataires du parc privé habitant des logements antérieurs à 1981, si elle est conforme

aux territoires de comparaison (14% à Morlaix Communauté et à Quimper Communauté, 13% dans le Finistère), est également significativement plus élevée dans le pôle urbain où elle s'établit à 24% du parc.



Photo : ADEUPa

Part de logements construits par année et par type

Zone P.L.H	Maisons construites avant 1949	Maisons construites de 49 à 81	Maisons construites après 82	Appartements construits avant 1949	Appartements construits de 1949 à 1981	Appartements construits après 1982
Pôle urbain	16%*	28%	9%	17%	25%	5%
Communes littorales	33%	35%	24%	2%	2%	4%
Communes périurbaines	26%	42%	27%	1%	1%	1%
Communes rurales	43%	33%	21%	1%	1%	1%
CA Morlaix-Communauté	27%	34%	19%	7%	9%	3%

Source : Insee, RP2008 exploitation principale - traitement ADEUPa
*16% de l'ensemble des logements du pôle urbain sont des maisons construites avant 1949

Résidences principales par statuts d'occupation et date d'achèvement des logements

	Logements construits avant 1949				Logements construits entre 1949 et 1981				Logements construits après 1982			
	propriétaire	locataire non HLM	locataire HLM	part des propriétaires occupants	propriétaire	locataire non HLM	locataire HLM	part propriétaires occupants	propriétaire	locataire non HLM	locataire HLM	part propriétaires occupants
Pôle urbain	1 569	1 245	60	16%	3 163	1 064	1 137	32%	951	325	223	10%
Communes littorales	1 441	240	0	25%	2 024	210	60	34%	1 493	230	183	25%
Communes périurbaines	1 533	401	28	19%	3 100	445	187	38%	1 971	273	207	24%
Communes rurales	1 140	240	24	31%	1 119	134	109	30%	762	100	93	20%
Total CA Morlaix Communauté	5 683	2 126	112	21%	9 406	1 853	1 493	34%	5 177	928	705	19%
Total CA Quimper Communauté	3 527	1 519	141	9%	13 698	3 577	2 104	37%	7 106	3 192	2 588	19%
Total CC du Pays de Landerneau Daoulas	2 551	825	41	15%	6 335	881	642	37%	4 455	818	643	26%
Total CU de Brest Métropole Océane	7 738	4 643	376	8%	34 199	14 124	10 703	37%	12 036	4 854	3 581	13%
Total Finistère	57 151	17 960	1 154	15%	136 567	29 647	21 176	37%	74 840	17 484	14 814	20%

Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa



Des logements souvent vastes et des ménages dont la taille diminue

La taille des logements des résidences principales morlaisienne est élevée. Si à l'échelle de l'agglomération les chiffres sont proches des valeurs finistériennes, dans le détail par zone des particularités apparaissent.

Les logements d'une pièce unique sont très peu représentés hormis dans le pôle urbain et dans une moindre mesure sur le littoral. Il s'agit probablement dans les deux cas de logements dédiés à la location.

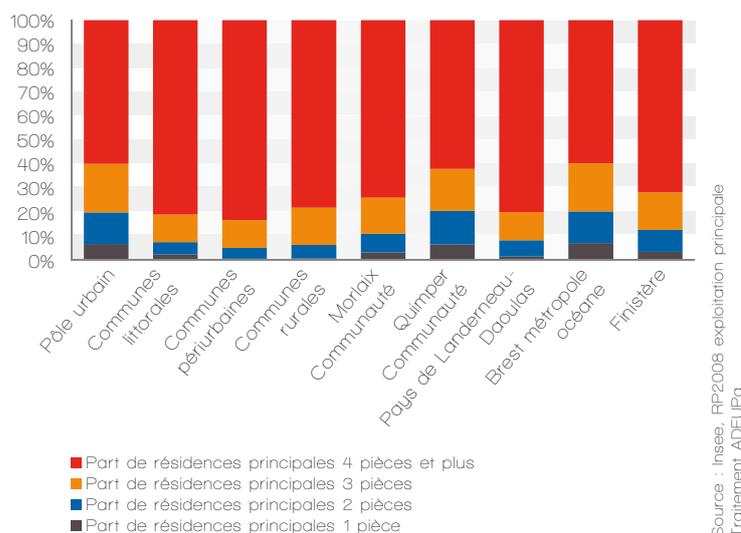
Ce type de bien est absent des communes périurbaines et rurales. A l'inverse, les logements de 4 pièces et plus sont très bien représentés, particulièrement dans les communes périurbaines et les communes littorales.

Le confort des logements

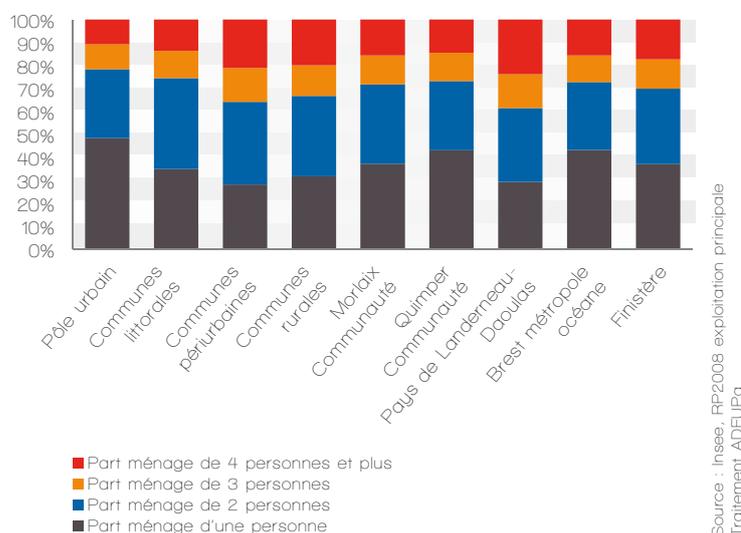
Les données générales relatives au confort du parc ne sont pas spécifiques à Morlaix Communauté, puisque le RGP 2008 indique que 97% des logements sont équipés en sanitaires, ce qui est conforme à la situation finistérienne.

En revanche, si l'on observe la part des personnes âgées de plus de 75 ans occupant leur logement au titre de résidence principale, on observe une surreprésentation des logements sans confort ou au confort partiel dans les communes rurales et littorales. Les taux sont respectivement de 34 et 33% au lieu de 24% observé dans le Finistère. Des valeurs moitié moindre sont observées dans les territoires de comparaison (Communauté d'Agglomération de Landerneau et de Quimper). A l'échelle de Morlaix Communauté, la part de personnes âgées occupant des logements inconfortables s'élève à 30%. Si ces chiffres portent sur de petits effectifs, ils permettent néanmoins de soulever une particularité de l'habitat du territoire.

Les résidences principales en fonction du nombre de pièces et de leur localisation



Taille des ménages selon différents territoires (%)



La taille des ménages au regard du nombre de pièces des résidences principales corrobore le fait que le phénomène de sur occupation est quasi inexistant à Morlaix Communauté. Les chiffres de FILOCOM¹ sur cette thématique sont extrêmement modestes. En effet, moins de 1% du parc de HLM est considéré comme sur occupé, c'est le cas de 1% des résidences occupées par leur propriétaires et de 1,9 % du parc privé.

La taille des ménages, plutôt composés de une à deux personnes et le nombre de pièces, laisse supposer que certaines maisons sont désormais sous-occupées. Cette thématique qui concerne essentiellement des personnes âgées isolées dans des maisons situées loin des bourgs et devenues trop grandes a d'ailleurs été soulignée par les acteurs rencontrés.

La diminution de la taille des ménages est un phénomène partagé sur l'ensemble des territoires de Morlaix Communauté et dans les territoires de comparaisons. Elle diffère cependant selon la zone du P.L.H observée. Ainsi, la baisse est plus forte entre 1999 et 2008 dans le pôle urbain que dans les autres espaces, y compris les communes littorales. La taille des ménages est plus élevée dans les communes périurbaines et rurales, lieu d'accueil des familles. La taille des ménages y est supérieure à la moyenne du Finistère. Le nombre de personnes par ménage baisse continuellement dans le pôle urbain pour atteindre un chiffre inférieur à 2.

Des résidences secondaires nombreuses dans l'agglomération

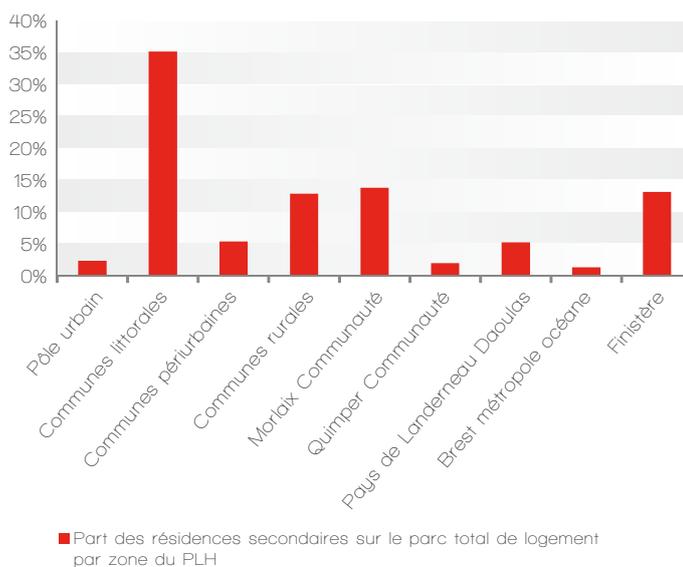
Le territoire de la Communauté d'Agglomération s'étend sur des espaces propices à l'implantation de résidences secondaires. Les élus de communes littorales ont pu souligner cet aspect qui a un impact sur le fonctionnement des communes et sur la politique de l'habitat.

Évolution du nombre de personne par ménage

Commune	Nombre de personnes par ménage (résidences principales) en 1999	Nombre de personnes par ménage (résidences principales) en 2008	Evolution du nombre de personnes par ménage	Logements construits avant 1949
Pôle urbain	2,1	1,9	- 9%	16%
Communes littorales	2,2	2,1	- 5%	25%
Communes périurbaines	2,5	2,4	- 4%	19%
Communes rurales	2,4	2,3	- 4%	31%
CA Morlaix-Communauté	2,3	2,1	- 6%	21%
CA Quimper Communauté	2,2	2,0	- 9%	9%
CC du Pays de Landerneau Daoulas	2,6	2,4	- 6%	15%
CU de Brest Métropole Océane	2,2	2,1	- 7%	8%
Finistère	2,3	2,2	- 6%	15%

Source : Insee, RP 2008 exploitation principale, RP 1999 - Traitement ADEUPa

Part des résidences secondaires sur le parc total de logements par zone du PLH (et comparaisons avec d'autres territoires)



Source : Insee, RP2008 exploitation principale
Traitement ADEUPa

1 - Le Fichier du Logement Communal est une source statistique provenant des fichiers fiscaux, issue d'un protocole d'accord entre le Ministère du Logement et la Direction Générale des Finances Publiques

Évolution des logements en résidence secondaire et part du parc de logements

	Maisons résidences secondaires			Appartements résidences secondaires			Total résidences secondaires			Total logements	% Résidences secondaires/parc total
	1999	2008	Evol.	1999	2008	Evol. 1999-2008	1999	2008	Evol. 1999-2008	RP 2008	2008
Pôle urbain	159	175	10%	101	96	-5%	260	271	4%	11 792	2%
Communes littorales	2 735	2 914	7%	196	370	89%	2 931	3 606	23%	10 255	35%
Communes périurbaines	459	503	10%	4	2	ns	463	507	9%	9 508	5%
Communes rurales	618	617	0%	1	3	ns	619	625	1%	4 867	13%
Morlaix communauté	3 971	4 209	6%	302	471	56%	4 273	5 009	17%	36 421	14%
Quimper Communauté	455	473	4%	255	364	43%	710	842	19%	43 490	2%
Pays de Landerneau Daoulas	1 062	883	-17%	20	34	70%	1 082	1 037	-4%	19 911	5%
Brest Métro-pôle Océane	576	553	-4%	456	699	53%	1 032	1 322	28%	104 932	1%
Finistère	46 049	51 823	13%	5 632	7 758	38%	51 681	62 928	22%	480 693	13%

Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Si elle est localisée dans les communes du littoral et dans une moindre mesure les communes rurales, la présence de résidences secondaires est significative au regard des taux observés dans les territoires de comparaison. Quatre communes sont particulièrement concernées : Carantec (42% du parc de logements), Guimaëc (26%), Locquirec (53%) et Plougasnou (36%). L'évolution générale du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2008 s'élève à 35% dans les

communes littorales. C'est à Carantec que le taux est le plus élevé en raison d'un programme important qui y a été réalisé.

Lorsque les résidences secondaires sont récentes et /ou entretenues et régulièrement occupées, leur présence se répercute essentiellement en matière d'équipements. En revanche, dans le cas de résidences anciennes, l'éventuel manque d'entretien peut avoir un impact sur la qualité du parc. Les investissements en matière de réhabilitation sont parfois encore plus

difficiles à mobiliser que dans le cas de résidences principales. Certaines des communes de Morlaix Communauté, particulièrement touchées par le phénomène de biens peu chers acquis ou hérités en vue de devenir des résidences secondaires mais dont les propriétaires n'ont finalement pas les moyens de les entretenir, mènent une politique d'acquisition en vue d'éviter le basculement. La question des résidences secondaires peut rejoindre par certains aspects la thématique de la vacance.



Photo : Morlaix Communauté

La vacance, un phénomène présent et en augmentation sur le territoire Morlaisien

Le phénomène de la vacance a été pointé par un certain nombre d'élus. Deux sources statistiques sont utilisées pour étudier la question : le recensement qui permet de quantifier la vacance totale du parc mais pas sa structure (récente ou ancienne) et FILOCOM qui quantifie la vacance supérieure à 3 ans.

La vacance globale évolue à la hausse de 9 % entre 1999 et 2008 à Morlaix Communauté et son taux de 8% est supérieur à la moyenne finistérienne qui s'établit à 6% du parc total en 2008. Le pôle urbain est le plus touché par le phénomène (11% du parc) et, dans une moindre mesure, les communes rurales.



Photo : ADEUPa

Évolution des logements vacants

	Maisons logements vacants			Appartements logements vacants			Total logements vacants					Total logements		
	1999	2008	Evol. 1999-2008	1999	2008	Evol. 1999-2008	1999	Vac. /total lgt 1999	2008	Vac. /total lgt 2008	Evol. 1999-2008	1999	construits avant 2006	Evolution 1999-2008
Pôle urbain	431	441	2%	578	834	44%	1 009	9%	1 278	11%	27%	10 977	11 792	7%
Communes littorales	340	440	29%	34	75	121%	374	4%	525	5%	40%	8 932	10 255	
Communes périurbaines	456	551	21%	12	53	338%	468	5%	607	6%	30%	8 758	9 508	9%
Communes rurales	331	383	16%	4	19	381%	335	7%	407	8%	22%	4 768	4 867	2%
Morlaix communauté	1 558	1 815	17%	628	981	56%	2 186	7%	2 817	8%	29%	33 435	36 421	9%

Source : Insee, RP 2008 exploitation principale, RP 1999 - Traitement ADEUPa

La vacance de plus de trois ans affecte souvent un parc difficilement mobilisable pour des raisons d'état du bien et d'inadaptation à la demande. Elle concernait 1 332 unités dans toute l'agglomération en 2005 (FILOCOM) et 1 544 en 2009 d'après la même source. Ce parc vacant est essentiellement situé dans la ville de Morlaix et, dans de moindres proportions, dans certaines communes limitrophes. A près de 70% construit avant 1948, dans les ¾ des cas appartenant à des

personnes habitant le département, ce parc peut nécessiter une action particulière compte tenu de ces caractéristiques.

Les réunions cantonales ont mis en évidence la question des bâtiments de centre bourg dont le rez-de-chaussée est occupé par un local commercial et dont les logements situés au-dessus sont vacants pour des raisons qui tiennent notamment à leur accessibilité.

Cette question de la vacance se pose également dans le cas de résidences détenues par des bailleurs qui se désintéressent de leurs biens, les modalités d'intervention sur la propriété privée sont en effet peu nombreuses hormis les dispositifs coercitifs mobilisables lorsque le bien est insalubre. Il en va de même dans le cas d'inertie des bailleurs sociaux quant à la réhabilitation de leur bien ou au devenir de biens vacants et dégradés depuis longtemps.

Une évolution des statuts d'occupation qui fait la part belle à la propriété occupante

La propriété occupante est prépondérante sur le territoire de Morlaix Communauté, et cette réalité se confirme au cours des 10 dernières années. Alors que les propriétaires occupants gagnent partout du terrain et particulièrement dans la zone périurbaine, le nombre de ménages locataires évolue plus faiblement, et plutôt au profit de la location privée. A cet égard le nombre de logements locatifs privés a augmenté plus rapidement que celui du parc public entre 1999 et 2009. Bien que modestes, les investissements locatifs sont bel et bien présents sur le territoire communautaire.

Le parc HLM progresse dans l'ensemble du territoire. Toutefois, la zone péri-urbaine fait exception et la croissance du parc HLM y est plus rapide que celle du parc privé.

7 490 locataires, soit un quart de logements locatifs

Le parc locatif représente 7 490 logements, soit 26 % du parc des résidences principales (si on exclut les statuts « autres » du recensement). Les locataires du parc privé occupent 18% des résidences principales, ceux du parc HLM 8%.

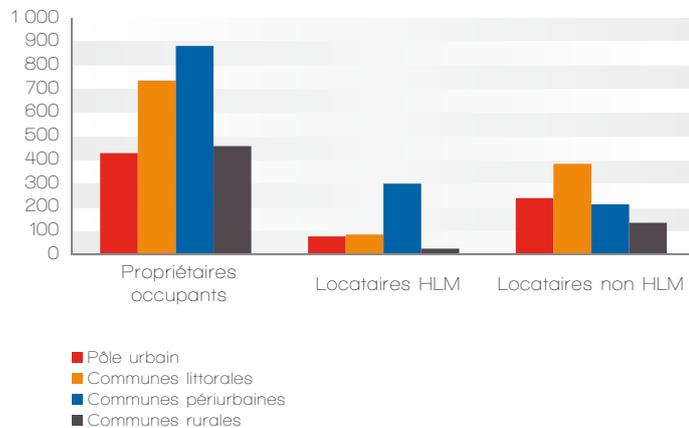
Une majorité d'entre eux est logée en appartement dans le pôle urbain. Toutefois, 30% du parc locatif total (soit près de 2 500 logements) est constitué de maisons et 48% du parc locatif privé sont des maisons.

Les locataires du parc privé habitent des logements plus anciens que ceux du parc HLM, d'autant plus qu'ils habitent dans le pôle urbain. A cet égard, les enquêtes réalisées pour la mise en œuvre de l'OPAH copropriétés ont montré que le locatif y est le statut d'occupation dominant.

On observe une relative fluidité de l'offre locative dans le privé, puisque 61% des locataires de maisons et 74% des locataires d'appartements privés ont emménagé depuis moins de quatre ans. A l'inverse, ceux du secteur public sont un peu moins mobiles puisque ces ratios tombent alors respectivement à 46 et 47%.

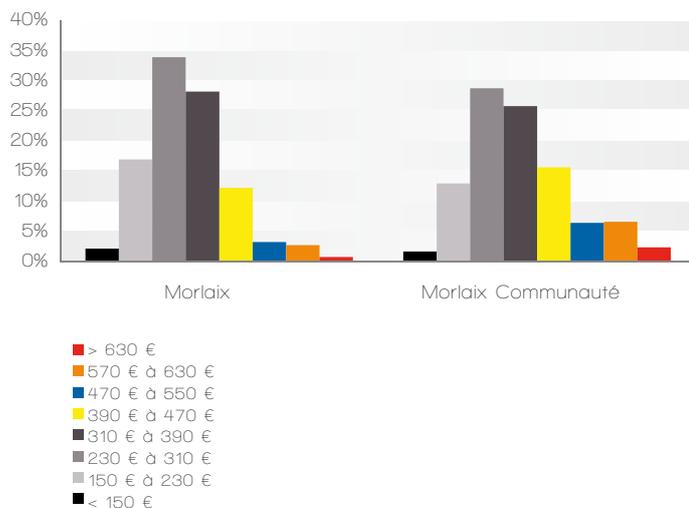
Le prix du marché locatif morlaisien est difficile à qualifier : peu de données

Évolution du nombre de résidences principales par statuts entre 1999 et 2009



Source : FLOCOM 1999 et 2009 - Traitement ADEUPa

Répartition des allocataires du privé en fonction des loyers à Morlaix et dans la Communauté



Source : FLOCOM 1999 et 2009 - Traitement ADEUPa

existent sur les loyers. Toutefois, à dire d'experts, une maison se loue en général environ 500 à 600 € mensuels. Des pointages ponctuels ont par ailleurs montré des loyers relativement plus faibles que dans les autres agglomérations finistériennes, notamment pour les petites surfaces. D'après un pointage réalisé régulièrement par les services de Morlaix Communauté, les loyers s'échelonnent en janvier 2012 entre 13€/m² pour des surfaces inférieures à 25 m² et 5,28 €/m² pour des surfaces supérieures à 95 m². Les appartements des immeubles

enquêtés dans l'étude préalable de l'OPAH copropriétés sont à 76 % compris entre 250 et 350 € mensuels. Enfin, les données de la Caisse Nationale d'Allocations Familiales, qui ne renseignent que sur ses bénéficiaires, permettent d'approcher cette question. La majorité des loyers est comprise entre 230 et 390€.

Les caractéristiques des allocataires CAF des parcs locatifs social et privé

La part d'allocataires de la CAF est plus importante dans le parc privé de la commune de Morlaix que dans le parc public. A l'échelle de la communauté, la situation est différente, et la part d'allocataires du parc public est plus élevée que celle du parc privé (respectivement 44% et 49 %).

Cette observation montre que les locataires du parc privé de la ville de Morlaix disposent de faibles revenus et que le parc social de fait est bien présent sur le territoire de la ville-centre. La part d'allocataires dans le parc public est conforme aux observations des territoires de comparaison (52%), toutefois, elle est moins élevée (49%) si l'on prend en compte Morlaix Communauté dans son ensemble.



Photo : Morlaix Communauté

Allocataires logements dans les parcs public et privé

Commune	nombre de logements sociaux au 1er janvier 2008	nombre de logements dont l'occupant est locataire privé en 2007	Allocataires logement tous âges confondus				Allocataires logement de + 64 ans			
			parc public	% allocataire parc public	parc privé	% allocataire parc privé	parc public	% allocataire parc public	parc privé	% allocataire parc public
Morlaix	1 472	2 547	766	52%	1 366	54%	91	6%	87	3%
Total CA Morlaix-Communauté	2 547	5 515	1 258	49%	2 413	44%	177	7%	167	3%
Quimper	4 906	9 466	2 628	54%	4 597	49%	307	6%	183	2%
Quimper Communauté	5 774	10 153	3 011	52%	4 816	47%	339	6%	191	2%
Landerneau	1 024	1 547	482	47%	528	34%	62	6%	44	3%
Landerneau Daoulas	1 370	2 795	606	44%	867	31%	81	6%	62	2%
Brest	14 781	24 088	8 127	55%	13 158	55%	1 416	10%	571	2%
Brest Métropole Océane	16 686	26 950	9 100	55%	14 181	53%	1 556	9%	631	2%
Finistère	41 005	75 433	21 199	52%	33 203	44%	3 330	8%	1 837	2%

Source : CNAF 2007, Insee/RP 2007 - Traitement ADEUPa Locataire privé = locataire d'un logement vide non HLM + locataire d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel

Les ménages allocataires qu'ils soient dans le parc public ou privé présentent deux caractéristiques particulières. La première est la surreprésentation de personnes isolées, surtout dans la ville-centre. Cette observation témoigne de la petite taille des ménages pour des raisons liées au vieillissement ou au contraire du fait des jeunes qui s'installent en centre-ville (avant de déménager ultérieurement dans une maison familiale souvent périurbaine).

La seconde particularité est corolaire à la précédente : il s'agit de la sous-représentation des couples avec enfants au sein des allocataires. Dans les deux cas, ces caractéristiques se retrouvent dans l'ensemble du territoire communautaire, mais dans une proportion moindre.

Les allocataires de la CAF à « bas revenus » sont les personnes qui disposaient en 2007 d'environ 900€ mensuels par unité de consommation². Leur part est moindre dans le parc locatif public que dans le parc privé à la fois de la communauté et de la commune de Morlaix. Les allocataires à bas revenu représentent plus de la moitié des allocataires du parc privé. Une fois encore, les chiffres montrent une certaine pauvreté des locataires privés ce qui a des impacts notamment en matière d'entretien du patrimoine. Comme le montrait le tableau précédent, la part des personnes isolées est plus élevée que dans d'autres territoires et les familles avec ou sans enfants sont moins nombreuses.

Caractéristiques des ménages allocataires de la CAF

Commune	Allocataires à revenu connu isolés		Allocataires à revenu connu monoparentaux		Allocataires à revenu connu en couple sans enfant		Allocataires à revenu connu en couple avec enfant	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Morlaix	1 282	63%	438	21%	99	5%	223	11%
Total CA Morlaix-Communauté	1 976	50%	957	24%	183	5%	844	21%
Quimper	3 653	57%	1 447	23%	348	5%	925	15%
Quimper Communauté	3 918	55%	1 676	23%	373	5%	1 210	17%
Landerneau	458	46%	264	26%	56	6%	222	22%
Landerneau Daoulas	746	40%	443	24%	91	5%	570	31%
Brest	8 300	54%	3 518	23%	1 076	7%	2 554	17%
Brest Métropole Océane	9 046	52%	4 118	23%	1 177	7%	3 205	18%
Finistère	24 656	47%	12 725	24%	2 851	5%	12 401	24%

2 - Le nombre d'unités de consommation (UC) a pour objet de permettre la comparaison du niveau de vie de ménages de taille et de composition différente. Il est évalué de la manière suivante :

- Le 1er 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.
- La CAF ajoute également une majoration de 0,2 UC pour les familles monoparentales.

Source : CNAF 2007 - Traitement ADEUPa

Les caractéristiques des allocataires à bas revenus

Commune	Allocataires logement à bas revenu selon le type de parc				Allocataire logement à bas revenu selon le type de ménage							
	Parc public		Parc privé		Isolés		Monoparentaux		Couple sans enfant		Couple avec enfant	
Morlaix	382	29%	767	59%	782	60%	325	25%	75	6%	122	9%
Total CA Morlaix-Communauté	604	27%	1 286	57%	1 203	53%	621	27%	121	5%	321	14%
Quimper	1 238	33%	2 154	57%	2 126	56%	966	26%	242	6%	429	11%
Quimper Communauté	1 389	34%	2 255	55%	2 245	55%	1 085	27%	256	6%	494	12%
Landerneau	229	42%	222	41%	265	48%	163	30%	39	7%	80	15%
Landerneau Daoulas	273	30%	380	42%	437	48%	262	29%	60	7%	156	17%
Brest	4 427	44%	4 949	50%	5 375	54%	2 539	25%	824	8%	1 234	12%
Brest Métropole Océane	4 809	44%	5 324	49%	5 781	53%	2 857	26%	895	8%	1 410	13%
Finistère	10 388	35%	14 767	51%	14 754	50%	8 182	28%	1 932	7%	4 369	15%



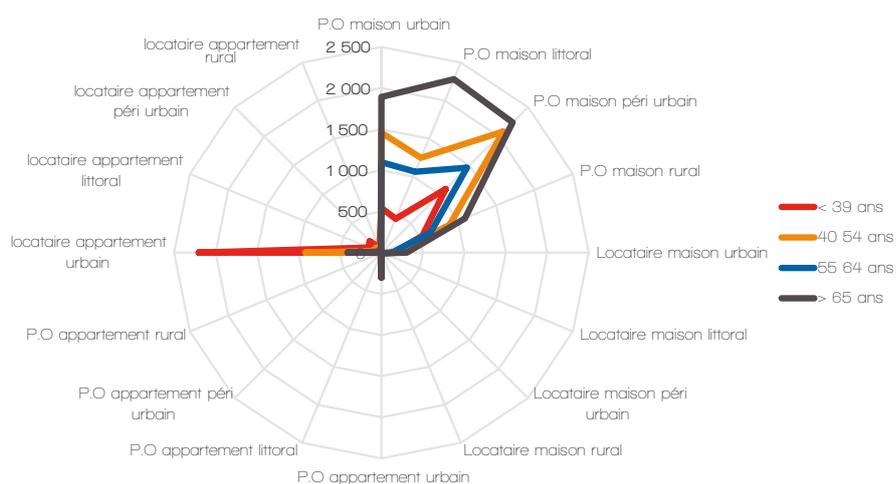
Photo : Morlaix Communauté

Type de logement, âges et statut d'occupation observation des parcours résidentiels

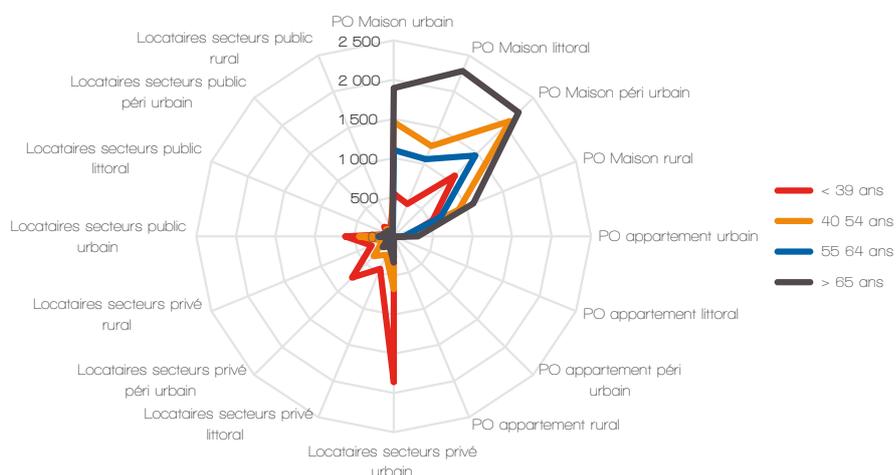
Les deux graphiques ci-contre permettent d'approcher le parcours résidentiel des habitants des différents secteurs de Morlaix Communauté. Alors que les personnes les plus jeunes (moins de 39 ans) sont massivement locataires d'appartement dans le parc privé urbain, et dans une moindre mesure propriétaires occupantes de maisons périurbaines, les plus âgées (plus de 65 ans) sont dans leur grande majorité propriétaires de leur maison et ce sur l'ensemble du territoire.

Ce sont bien les moins de 39 ans qui connaissent les situations les plus diverses : locataires du secteur public ou privé, de maison ou d'appartements. A partir de 40 ans la propriété de maison devient la norme.

Statut d'occupation et type de logements selon la localisation et l'âge



Statut d'occupation (public/privé) selon la localisation et l'âge



PO : Propriétaires occupants
Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Les moins de **39 ans** sont massivement locataires d'appartement dans le parc privé urbain"

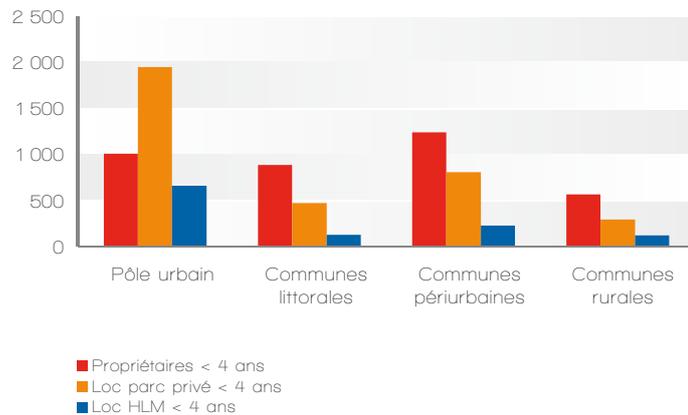
Des statuts d'occupations qui varient en fonction de la date d'emménagement

Les différences des statuts d'occupation en fonction de la date d'arrivée sur le territoire témoignent de la trajectoire résidentielle probable des nouveaux arrivants. Une fois encore, le caractère prépondérant de la propriété occupante est d'autant plus présent que l'emménagement est ancien. Ainsi, les habitants de Morlaix Communauté depuis moins de 4 ans sont souvent locataires du parc privé a fortiori s'ils s'installent dans le pôle urbain. A l'inverse, en zone périurbaine, les nouveaux arrivants sont plutôt propriétaires occupants. Les données ne permettent pas de savoir si les nouveaux arrivants résidaient déjà sur le territoire communautaire avant leur emménagement, mais il est vraisemblable que l'acquisition se produise après une période de location.

Dans ce cadre, les candidats se tournent vers la zone périurbaine en construction neuve ou en acquisition dans l'ancien. Les emménagés anciens sont très largement propriétaires occupants, même dans le pôle urbain, où les locataires de longue date sont néanmoins représentés. Dans le pôle urbain, contrairement aux autres zones, les locataires du parc public de longue date sont plus nombreux que ceux du parc privé. Cette observation témoigne d'une relative stabilité des locataires anciennement installés dans leur logement social.

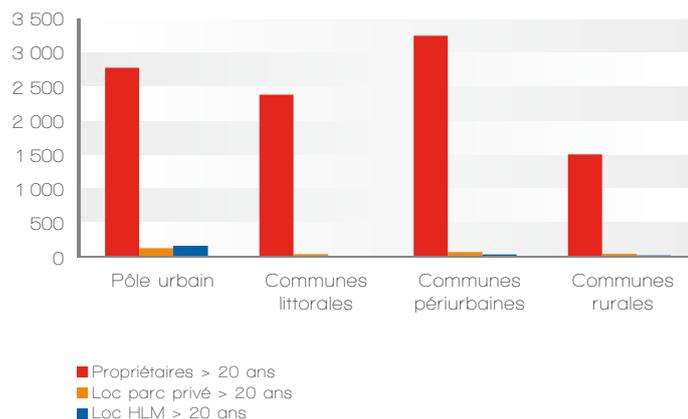
La typologie des logements occupés par des emménagés récents varie en fonction des territoires. Si la structure des zones littorales, périurbaines et rurales est proche (des maisons de propriétaires occupants, des maisons de locataires, très peu d'appartements), le marché du pôle urbain fonctionne différemment. En effet, les nouveaux arrivants s'installent massivement dans des appartements locatifs privés et dans une moindre mesure dans des appartements HLM.

Les emménagés récents par statuts d'occupation



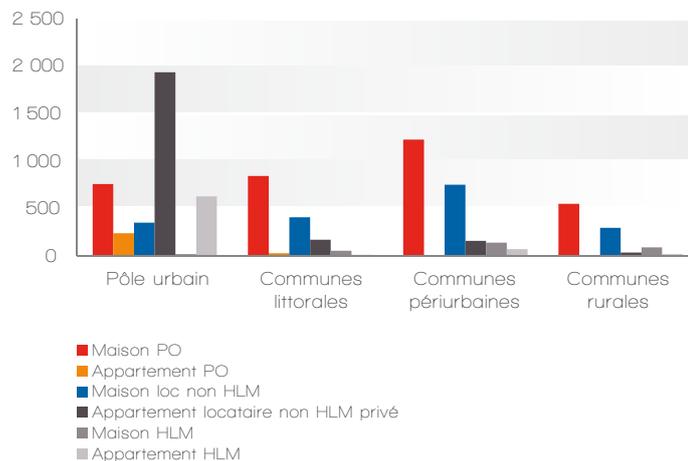
Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Les emménagés anciens par statuts d'occupation



Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa

Résidences principales par type de logements, statuts d'occupation emménagés depuis 4 ans au plus



Source : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa



Les emménagés récents de moins de 4 ans

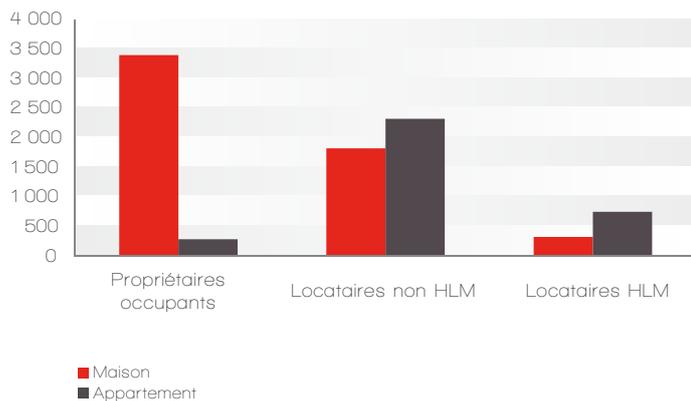
Source : INSEE 2008
 831 CLASSEUR - INSA Paris - 2009 - Copie et reproduction interdites
 Adresse : 20 RUE COCOTTE - 29 400 MORLAIX
 Adresse tel : 02 97 99 38 22



Photo : ADEUPa

Enfin, les emménagés récents intègrent des maisons lorsqu'ils sont propriétaires occupants, des maisons ou des appartements quand ils sont locataires du privé (avec une prépondérance des seconds) et des appartements lorsqu'ils intègrent le parc HLM. D'une manière générale, les parcs locatifs privés et publics, offrent une majorité d'appartements. Les maisons sont recherchées par les candidats à la location, et si ce segment est représenté, il pourrait être élargi afin de permettre à de nouveaux ménages de s'installer sur le territoire de la communauté d'agglomération et d'y poursuivre leur parcours résidentiel lorsque leur situation évolue.

Les emménagés récents (< 4 ans) sur le territoire de Morlaix Communauté



Source : Insee, RP2008 exploitation principale
 Traitement ADEUPa

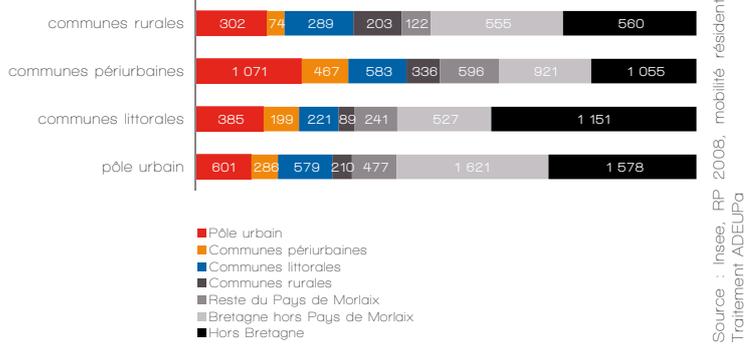
Qui sont les nouveaux arrivants sur le territoire de Morlaix Communauté ?

La structure des mobilités résidentielles (origine des résidents emménagés depuis moins de 5 ans sur dans l'agglomération) varie selon les différents territoires de Morlaix Communauté. La moitié des emménagés récents dans les communes périurbaines habitait déjà l'agglomération. Les personnes quittent donc le pôle urbain, où les logements sont plus petits, pour une maison plus vaste en périphérie. Les communes rurales attirent une majeure partie d'habitants en dehors de l'agglomération, toutefois, le nombre de personnes concerné est plus réduit que dans les communes périurbaines. Seuls 30 % des nouveaux habitants du pôle urbain et de la zone littorale résidaient auparavant dans l'agglomération. Les raisons en sont différentes. Les communes littorales sont attractives pour de jeunes retraités et nombreux sont ceux qui habitaient hors de la région avant leur emménagement. Le pôle urbain accueille surtout des personnes venant de Bretagne et hors Bretagne, ce sont des actifs attirés par un marché morlaisien abordable.

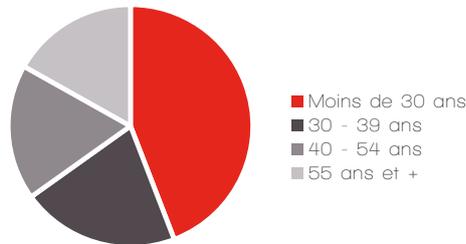
Le pôle urbain attire en majorité des ménages encore relativement jeunes (avant 39 ans), le plus souvent locataires d'appartement et dans une bien moindre proportion propriétaires de leur maison.

La situation des communes littorales est bien différente, ici les emménagés depuis moins de 5 ans sont plus âgés et les propriétaires, uniquement de maisons sont majoritaires.

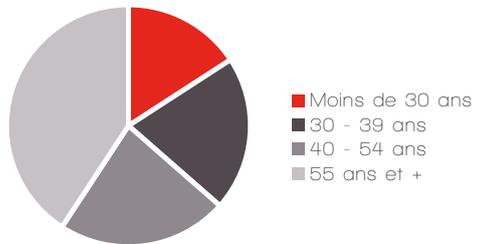
Origine géographique des personnes dont la résidence antérieure ne se situait pas dans la commune actuelle de résidence



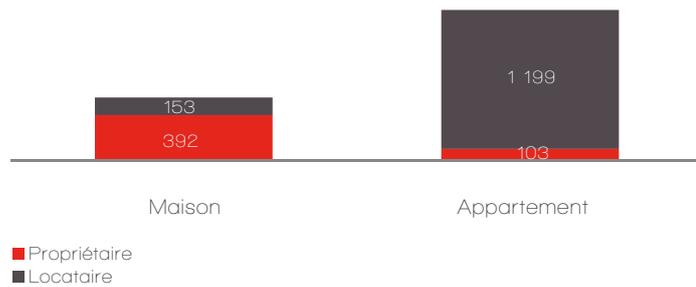
Age de la personne de référence du ménage emménagé récemment dans le pôle urbain



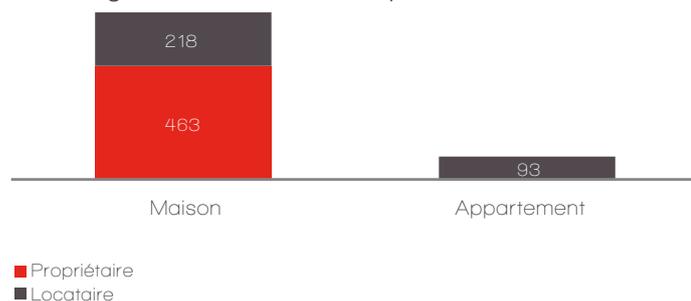
Age de la personne de référence du ménage emménagé récemment dans les communes littorales



Statut d'occupation et type de logement des ménages emménagés récemment dans les communes littorales



Statut d'occupation et type de logement des ménages emménagés récemment dans le pôle urbain



Sources : Insee, RP 2008 exploitation principale - Traitement ADEUPa



Photo : ADEUPa

L'analyse de la catégorie socioprofessionnelle des personnes en mobilité vers l'agglomération montre que 13% d'entre eux sont des cadres supérieurs alors qu'ils ne représentent que 7% des ménages de Morlaix Communauté. Si la majorité des nouveaux arrivants appartient à des CSP intermédiaires, on note donc une surreprésentation des cadres supérieurs. Cette observation n'est pas atypique, en effet, cette tranche de la population est plus mobile que celle occupant des emplois moins qualifiés. En revanche, on observe que ces nouveaux venus s'installent de manière bien répartie sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Sans surprise, la part de retraités est significativement plus élevée dans les communes littorales

Les zones d'habitat et d'emploi de Brest métropole océane pourraient évoluer dans le futur ce qui aurait des effets sur les mouvements d'arrivée sur le territoire de Morlaix Communauté. Cette question suppose d'anticiper le fait que l'agglomération puisse devenir un lieu de résidence privilégié de personnes travaillant à Brest ou dans le pôle brestois. La liaison ferroviaire qui dessert les deux agglomérations se présente comme un facteur favorable, mais pour l'heure, les flux restent limités.

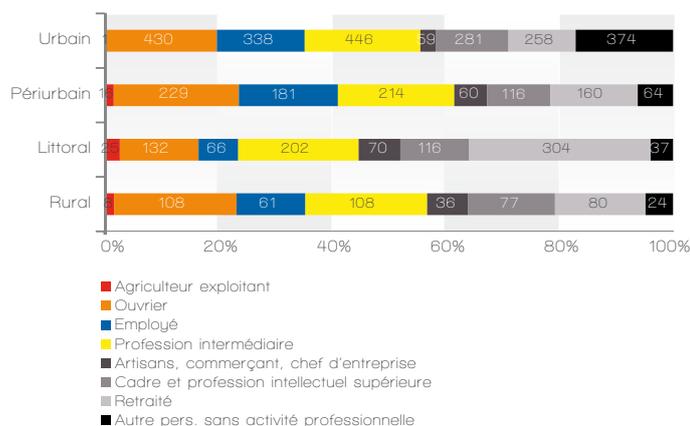
Quelle corrélation entre le lieu de résidence et le lieu d'activité ?

La question du logement est à observer en parallèle de celle de l'emploi. En effet, les nouveaux arrivants travaillent-ils localement ? Les actifs de l'agglomération trouvent-ils à se loger à proximité de leur lieu de travail ?

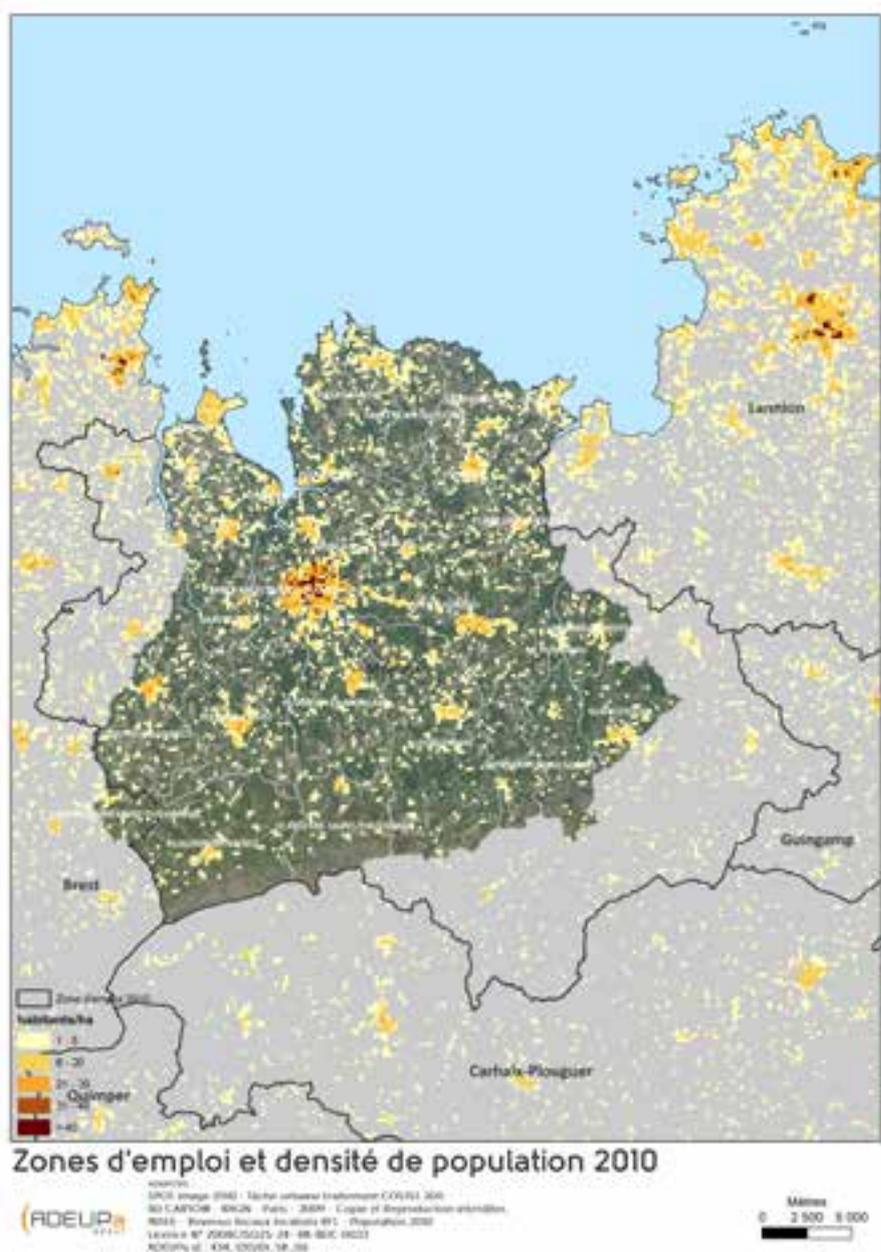
Un premier élément de réponse réside dans la configuration de la zone d'emploi de Morlaix Communauté.

Celle-ci est pratiquement superposée à l'agglomération exception faite de Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec qui se situe dans la zone d'emploi brestoise.

CSP des personnes dont la résidence antérieure ne se situait pas dans la commune actuelle de résidence



Source : Insee, RP 2008, mobilité résidentielles - Traitement ADEUP



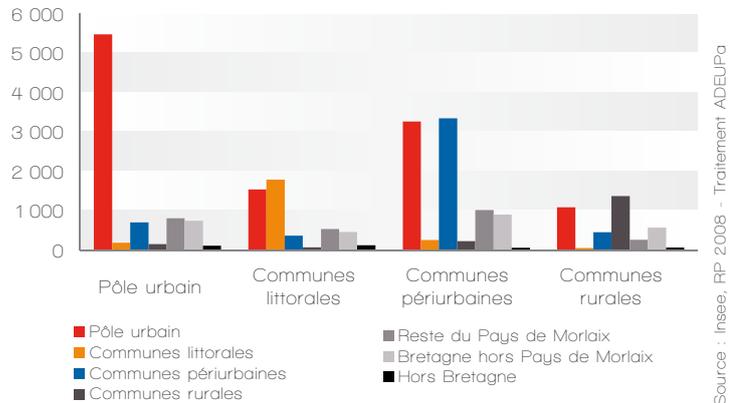
Les actifs de Morlaix Communauté habitent majoritairement dans l'agglomération. De plus le pôle urbain est à la fois lieu d'activité et de résidence pour une bonne partie d'entre eux. Dans les communes périurbaines, les résidents travaillent au sein du même espace ou bien dans le pôle urbain qui est le lieu d'activité privilégié de l'agglomération.

La part d'actifs qui se déplacent en dehors du pays de Morlaix est faible.

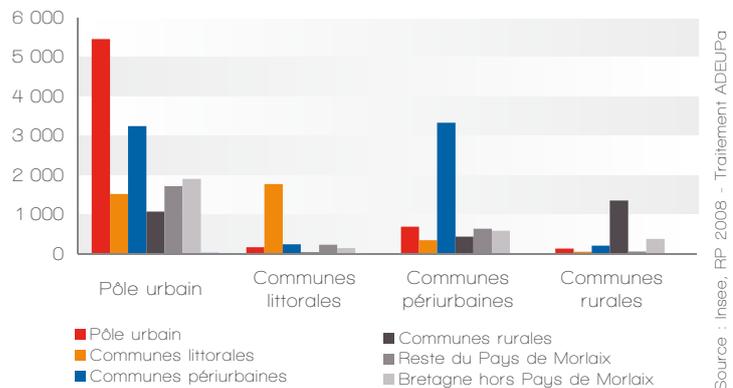
Réciproquement, les habitants travaillent dans l'espace communautaire.

Ces observations montrent que Morlaix Communauté est un lieu tant de résidence que d'emploi et que la zone est cohérente, les actifs trouvent dans la majorité des cas à se loger à proximité de leur lieu de travail, évitant ainsi de multiplier les déplacements domicile/travail. L'agglomération étant très étendue, et la zone d'emploi surtout localisée dans le pôle urbain et les communes périurbaines, les déplacements en son sein doivent cependant être non négligeables. Cette situation favorable doit être maintenue, voire encore améliorée, notamment en facilitant davantage le parcours résidentiel des actifs de l'agglomération.

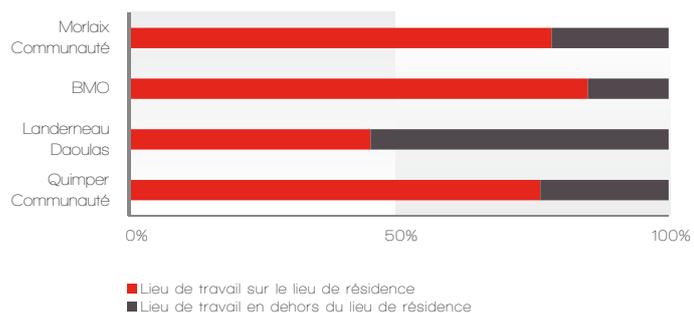
Lieu de résidence des actifs des différents territoires de Morlaix Communauté



Lieu d'activité des résidents des différents territoires de Morlaix Communauté



Lieu d'activité des résidents des agglomérations



Lieu de résidence des actifs des agglomérations

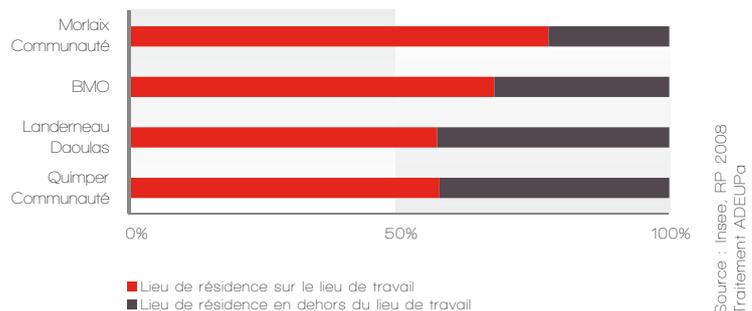


Photo : ADEUPa



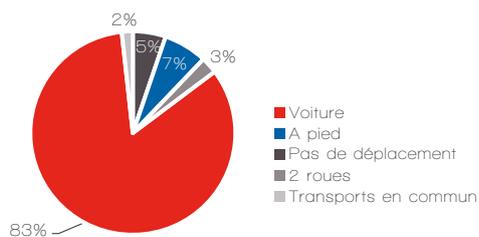
Photo : ADEUJPa

Transport et activité, quelles observations ?

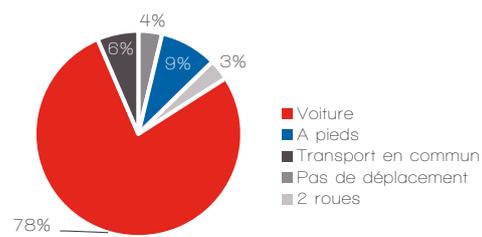
La question des modes de transport des habitants de l'agglomération vers leur lieu de travail se pose. La grande majorité de ceux qui travaillent en dehors, utilise leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu d'activité. Les modes de transports collectifs, et notamment le train, sont peu utilisés (source : Insee, RP 2008).

Toutefois, les analyses qui précèdent ont montré que la proportion d'habitants qui résident et travaillent dans l'agglomération est élevée. Dans le détail, eux aussi utilisent très massivement leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail, et ceci dans une proportion plus élevée que dans d'autres territoires de comparaison. L'offre de transports collectifs est, a priori, surtout tournée vers le public scolaire hors du pôle urbain.

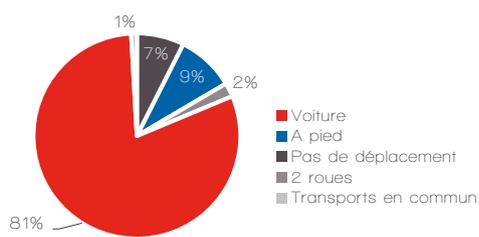
Mode de déplacement des habitants de Morlaix Communauté travaillant dans l'agglomération



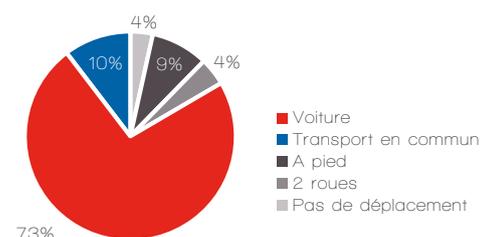
Mode de déplacement des habitants de Quimper Communauté travaillant dans l'agglomération



Mode de déplacement des habitants de la CC du Pays de Landerneau Daoulas travaillant dans l'EPCI



Mode de déplacement des habitants de Bmo travaillant dans l'agglomération



Photos : Morlaix Communauté



L'activité présentielle

Enfin, la question de l'activité présentielle sur le territoire de Morlaix Communauté peut alimenter la réflexion. Il s'agit des activités mises en œuvre pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans le territoire, habitants et touristes (par exemple des secteurs du commerce, du tourisme, de la construction, de l'administration...). Les activités non-présentielles produisent des biens majoritairement consommés hors territoire (industrie notamment) et offrent des services principalement vers les entreprises de cette sphère.

Au niveau national, l'emploi présentiel représente 65% des emplois en 2008, soit 260 emplois pour 1 000 habitants. La localisation de l'emploi présentiel s'explique par plusieurs facteurs : l'importance de la population résidente, son pouvoir d'achat et sa propension à consommer, l'attractivité touristique, les fonctions de centralité urbaine...

Dans le Finistère, la part de l'emploi présentiel est supérieure à la moyenne nationale (67% de l'emploi total).

Au sein de Morlaix Communauté, le ratio est de 69% en 2008. L'importance des activités liées à la santé et à l'action sociale et l'attractivité touristique concourent à ce résultat.

En France, la place de la sphère présentielle dans l'emploi s'est accrue ces dernières années

(+9 points entre 1982 et 2008). La tendance constatée dans le département et au sein du territoire de Morlaix Communauté est supérieure au mouvement national (respectivement +12 et +13 points).

Ces résultats peuvent illustrer un « rattrapage » de l'économie locale. S'ils témoignent également d'un recul des effectifs dans l'économie non présentielle, on observe une évolution positive de l'économie présentielle et une spécificité liée à un secteur santé bien représenté. L'évolution du nombre d'emplois présentiels depuis 1999 porte sur la construction (+ 395), le secteur public (+ 1 024) et le secteur privé (+ 1 156). Globalement, ce secteur présentiel se développe d'avantage sur le nord du territoire de l'agglomération que sur le pôle urbain et sur la zone rurale.

Au niveau national, l'emploi dans la sphère non-présentielle a reculé dans une grande partie des régions françaises depuis 1982 (-4%). Dans le Finistère, l'érosion est nettement plus marquée

(-17%), principalement sur la période 1982-1999, et s'explique par les baisses d'effectifs enregistrées principalement dans les secteurs de la pêche et de l'industrie. Les contrastes territoriaux sont forts : les espaces à dominante rurale sont globalement plus touchés, même si tous les pôles urbains n'échappent pas à la tendance.

Entre 1982 et 2008, au sein de Morlaix Communauté, l'emploi dans la sphère non présentielle a chuté de 26%. Les gains d'emplois sur la commune de Morlaix (+420) ne compensent pas les forts reculs enregistrés à St Martin des Champs (-610), Guerlesquin, (- 340) Plounéour Menez, Pleyber-Christ, Plougasnou, Plougonven....

Emploi et emploi présentiel à Morlaix Communauté et dans d'autres territoires de comparaison

	Morlaix	Brest métropole océane	Pays de	Quimper
Nombre d'emplois en 2008	26 197	104 962	15 682	48 472
Nombre d'emplois présentiels en 2008	17 958	77 081	10 044	33 993
Evolution du nombre d'emplois présentiels 1982/2008	+3 970	+22 485	+ 3 124	+ 9105
Part de la sphère présentielle en 2008	69%	73%	64%	70%
Evolution 1982/2008 de la part de la sphère présentielle	+13 points	+7 points	+7 points	+3 points
Nb emplois dans la sphère non présentielle - 2008	8 239	27 881	5 638	14 479
Evolution du nombre d'emplois non présentiels 1982/2008	-2 850	-19	+478	+ 2391

Source : Insee, RP 1982 et 2008 - Traitement ADEUPa



Photo : Hervé Ronné

Une population vieillissante

La population de Morlaix Communauté est âgée et l'indice de jeunesse est particulièrement bas.

A 0,82, il est plus faible que dans tous les territoires de comparaison, y compris le département.

La tendance est à la stabilité ou à la hausse modérée dans les territoires, exception faite du pôle urbain où il a continué de diminuer au cours de la dernière décennie.

1999-2008 - Évolution de l'indice de jeunesse

	Morlaix Communauté	Bmo
Pôle urbain	0,90	0,83
Communes littorales	0,56	0,56
Communes périurbaines	0,95	0,98
Communes rurales	0,86	0,91
Morlaix-Communauté	0,82	0,82
Quimper Communauté	1,20	1,07
Pays de Landerneau Daoulas	1,35	1,42
Brest Métropole Océane	1,30	1,22
Finistère	0,96	0,96

Source : Insee, RP 1992 et 2008 exploitation principale
Traitement ADEUPa

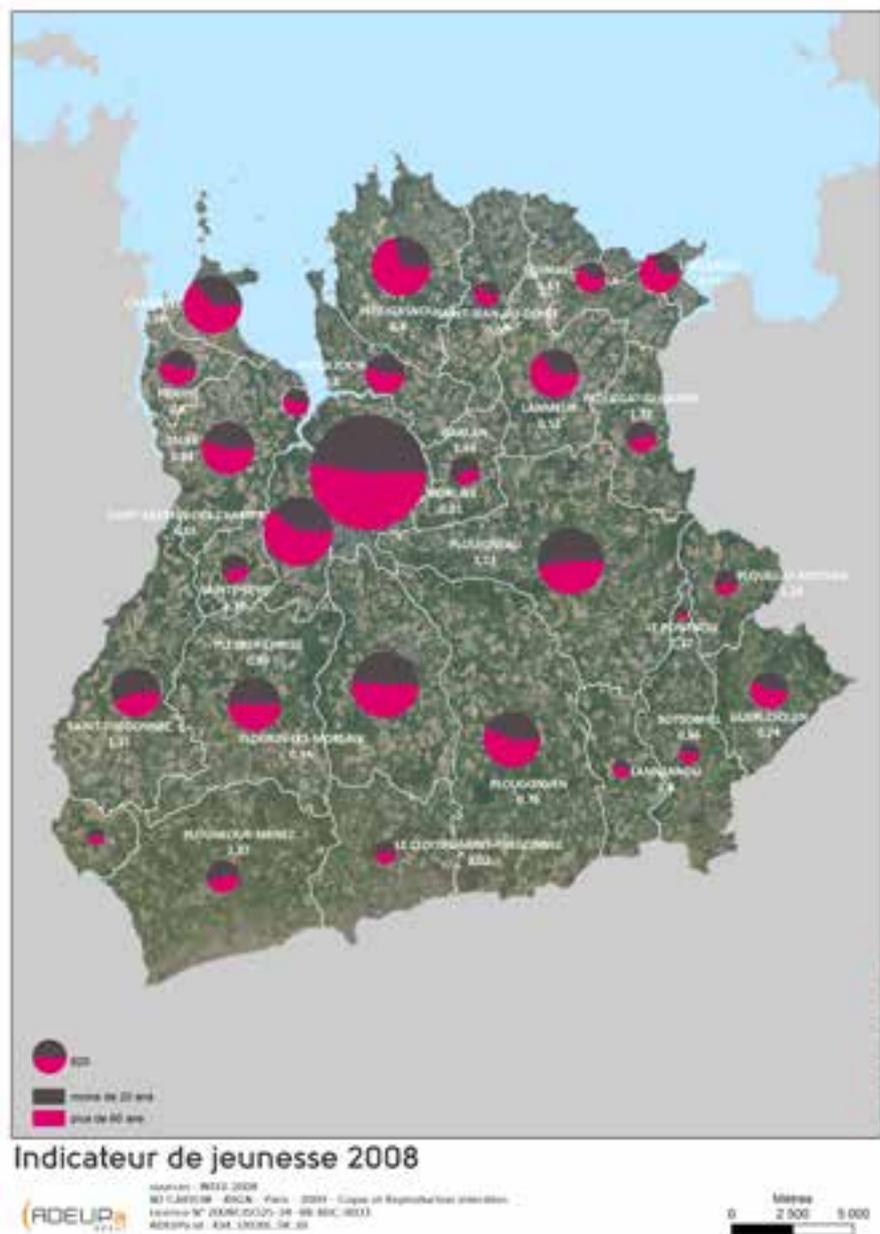
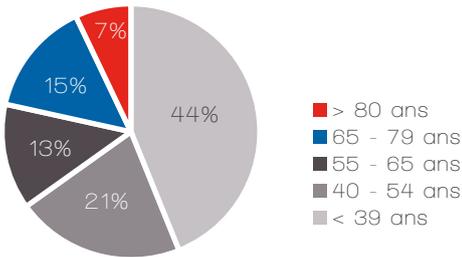
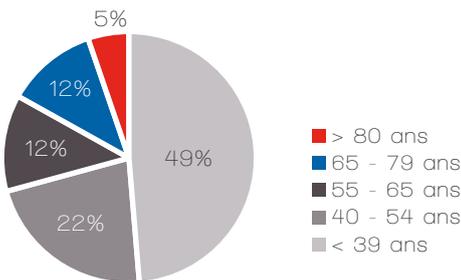


Photo : ADEUPa

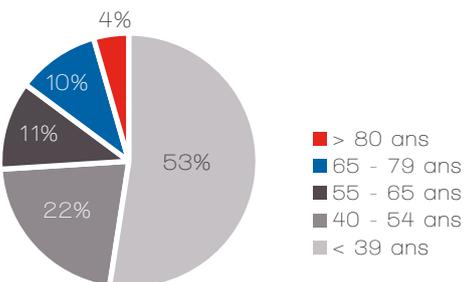
Morlaix Communauté



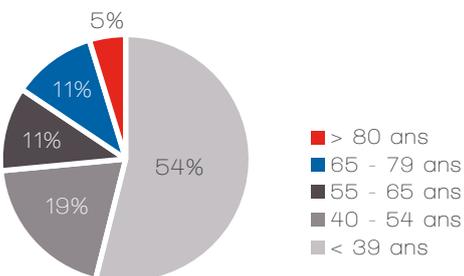
Quimper Communauté



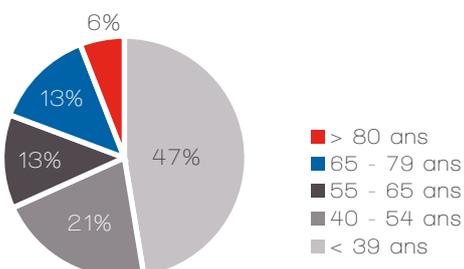
Pays de Landerneau-Daoulas



Brest métropole océane



Finistère



La part des personnes âgées de plus de 65 ans est également plus importante à Morlaix -Communauté que dans les territoires de comparaison. Elle s'élève à 21% de la population totale, alors qu'elle est inférieure à 17% partout ailleurs. Les plus de 80 ans sont plus nombreux en proportion dans la Communauté d'Agglomération, que dans les autres territoires.

La question du vieillissement accéléré de la population a été largement abordée lors des réunions cantonales. Les difficultés liées au vieillissement des habitants des milieux ruraux dans un habitat isolé ont été particulièrement évoquées. Toutefois, les observations montrent que l'ensemble du territoire est plus ou moins concerné par cette problématique et avec elle, la nécessité d'offrir un habitat adapté.

Plusieurs communes réfléchissent à des projets qui permettraient de maintenir à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie à proximité des services du centre bourg et proposant des espaces collectifs.

Revenus des habitants de Morlaix Communauté : des différences en fonction des statuts d'occupation

Les plafonds d'accès aux HLM sont un bon indicateur des revenus des habitants. Ils sont présentés en fonction d'un pourcentage du plafond d'accès au logement social PLUS. Ce plafond est calculé sur la base du revenu imposable des demandeurs : en 2011, un ménage de 4 personnes était éligible au logement social si son revenu imposable n'excédait pas 37 000 €. Le croisement avec les statuts d'occupation permet en outre d'approcher leur capacité contributive éventuelle à des travaux d'amélioration de l'habitat.

Les propriétaires occupants ont des revenus supérieurs à ceux des locataires des parcs publics et privés, mais une part non négligeable d'entre eux a des revenus qui leur permettraient l'accès aux HLM (ce qui est vrai nationalement). On observe une part importante (23%) de propriétaires aux revenus inférieurs à 60% du plafond. Ce taux est supérieur aux territoires de comparaison et il est particulièrement important dans les communes rurales où il s'élève à 29%.

Les locataires du parc privé sont plus pauvres que dans les territoires comparables et particulièrement dans le pôle urbain où 50 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% du plafond. Le parc social joue son rôle d'accueil des plus modestes puisque les locataires aux revenus supérieurs à 100% du plafond sont pratiquement absents.

Les revenus des ménages sont distribués de manière hétérogène sur le territoire de Morlaix Communauté. En effet, alors que dans la communauté 35% des propriétaires occupants ont des revenus qui excèdent le plafond HLM, ils sont de 52% dans les communes littorales.

L'INSEE donne aussi des indications quant aux revenus des ménages de la Communauté d'Agglomération, sans distinguer toutefois par statuts d'occupation. Le revenu médian par unité de consommation s'échelonne entre 13 761 € à Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec à 22 500 € à Carantec.

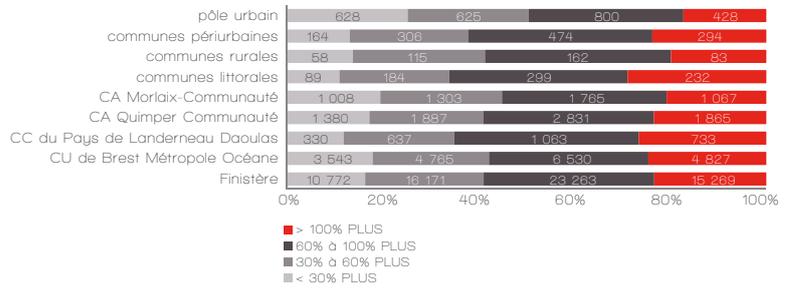
Schématiquement, les communes rurales ont les revenus les plus faibles, les communes littorales les plus élevés et les communes périurbaines se situent entre les deux. A noter que le revenu médian de la ville centre est de 17 000 € en 2006, ce qui la situe plutôt dans les communes à revenus modestes.

Part des ménages dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds d'accès aux HLM en fonction de leur statut d'occupation

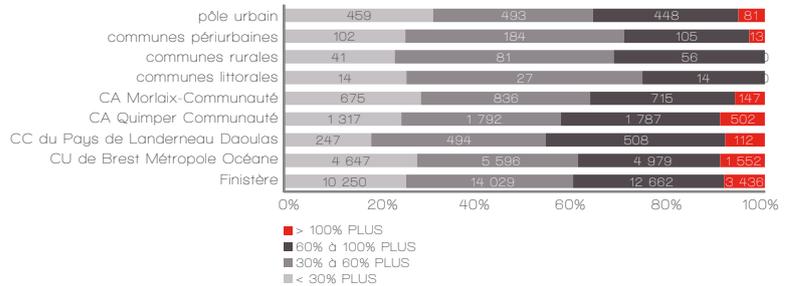
	% de propriétaires occupants >100	% loc. hlm >100	% loc. privé >100
Pôle urbain	47%	5%	15%
Communes périurbaines	44%	3%	24%
Communes rurales	35%	0%	20%
Communes littorales	52%	0%	28%
Morlaix-Co.	46%	6%	21%
Quimper Co.	52%	9%	23%
Pays de	50%	8%	27%
Brest Métropole Océane	54%	9%	25%
Finistère	46%	8%	21%

Source : DREAL/Filocom 2009

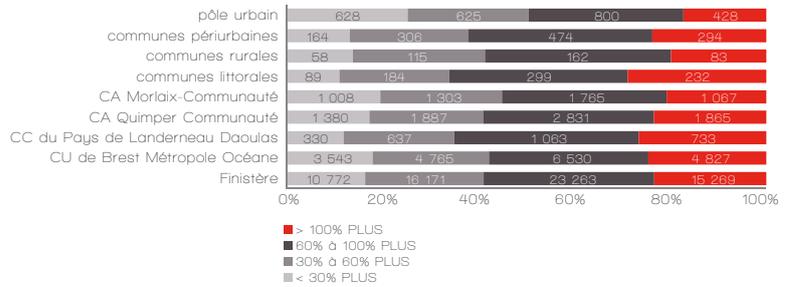
Revenu des ménages en 2009 Morlaix Communauté (en fonction des plafonds d'accès au logement HLM) - Locataires du parc privé



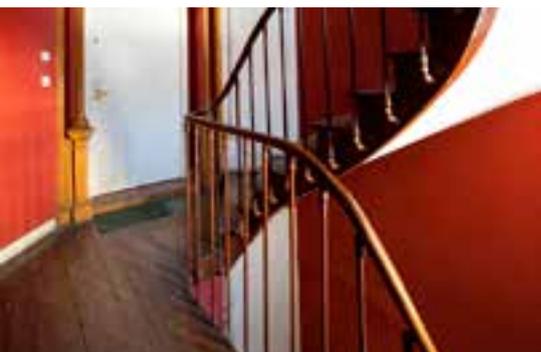
Locataires du parc public



Propriétaires occupants



Source : DREAL / Filocom 2009 Traitement ADEUPa



Photos : Morlaix Communauté





"47% des propriétaires occupants du pôle urbain ont des revenus supérieurs au plafond d'accès aux HLM"

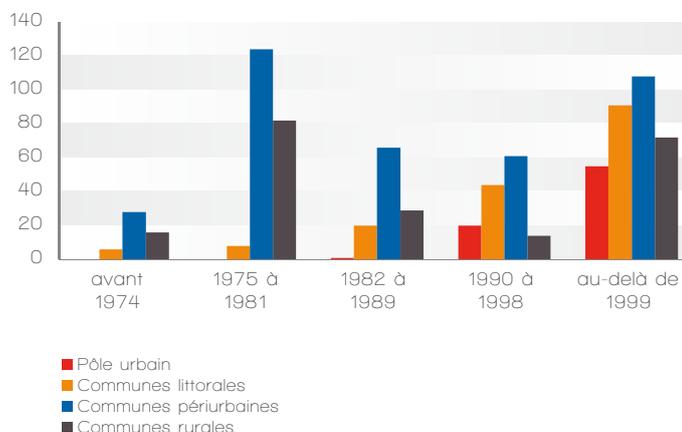


2 - Les composantes sociales de l'habitat

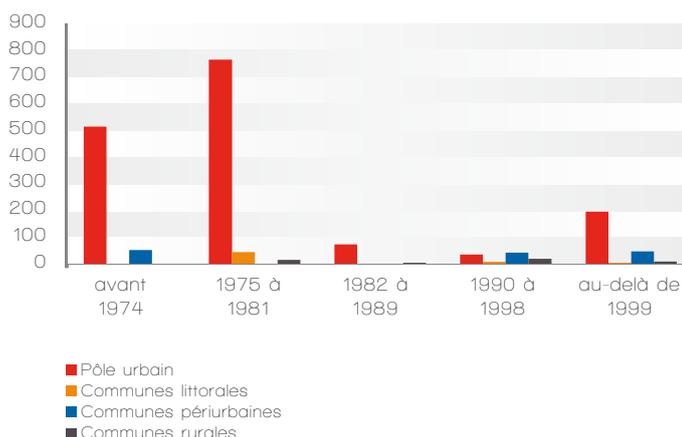
Le parc public est globalement plus récent que le parc privé surtout lorsqu'il est composé de maisons individuelles. La majorité du parc collectif est un peu plus que trentenaire ce qui peut avoir des effets sur l'état technique du parc et la nécessité de travaux de remise aux normes.

Dans le cadre du PLH 2007-2013, des programmes de constructions sont prévus dans la communauté d'agglomération, et l'âge moyen du parc va diminuer. Ainsi environ 400 unités sont projetées mais non encore livrées en janvier 2011. Parmi elles, 132 sont encore au stade des intentions, c'est-à-dire envisagées dans le cadre des appels à projets. Quoiqu'il en soit, le parc locatif social s'accroît et des logements neufs vont sortir de terre. Les opérations de réhabilitation sont en projet, notamment pour tenir compte d'obligations réglementaires, et devraient permettre de moderniser une partie du parc ancien.

Date de construction des logements sociaux individuels de Morlaix Communauté



Date de construction des logements sociaux collectifs de Morlaix Communauté



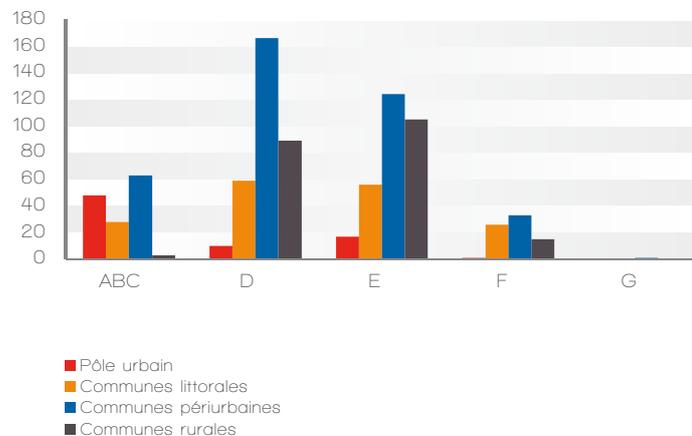
Sources : Organismes HLM CUS 2010 - Traitement ADEUPa Février 2012.



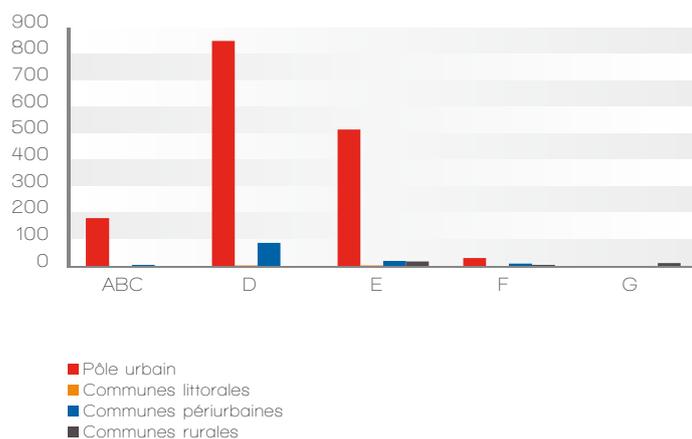
Des classes énergétiques majoritairement situées dans en D et en E

Qu'il s'agisse du parc collectif ou individuel, les logements sociaux sont dans leur majorité classés en étiquette D et E du Diagnostic de Performance Energétique. Cela correspond à une consommation comprise entre 151 et 330 kWh/m²/an. Cette situation n'a rien d'exceptionnelle et reflète bien l'âge du parc. L'amélioration thermique des bâtiments représente un des enjeux de ce parc.

Répartition des classes énergétiques des logements sociaux individuels de Morlaix Communauté

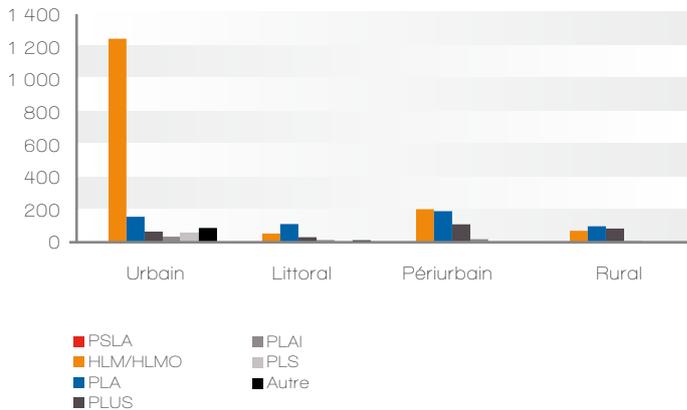


Répartition des classes énergétiques des logements sociaux collectifs de Morlaix Communauté



Sources : Organismes HLM CUS 2010 - Traitement ADEUPa Février 2012

Financements des logements sociaux collectifs et individuels de Morlaix Communauté



Source : Organismes HLM CUS 2010 - Traitement ADEUPa Février 2012

Des modes de financements qui font la part belle aux loyers modestes

Les données que les bailleurs HLM ont fournies en complément des Conventions d'Utilité Sociales permettent de connaître les modes de financements des logements construits à Morlaix Communauté. Cette information permet d'approcher le niveau de loyer pratiqué dans le parc de l'agglomération.

Elle est d'autant plus importante que les habitants disposent de ressources modestes et qu'une part importante d'entre eux sont situés en deçà des plafonds PLUS³. La grande majorité des logements sociaux collectifs de Morlaix Communauté a bénéficié du financement HLM-O⁴ et propose ainsi des niveaux de loyers significativement plus bas que les loyers PLUS actuels. Le loyer moyen des logements HLM du territoire s'élève à 300 € mensuels.

Les enseignements du Fichiers Commun de la Demande Locative Sociale en Finistère

Depuis avril 2011 les bailleurs sociaux du Finistère réunis au sein de l'Association Départementale des Organismes HLM ont mis en place le fichier commun de la demande locative sociale de manière uniforme sur tout le département.

Cet outil dont l'objectif principal et de simplifier et faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, permet de mutualiser la connaissance de la demande pour mieux appréhender et satisfaire les besoins. Les données ainsi produites peuvent différer de celles qui l'étaient par le passé du fait des modalités de traitement et de comptage, elles se révèlent être très conformes à la réalité.

3 - Prêt Locatif à Usage Social : il s'agit du plafond de ressources à respecter pour accéder à un logement social.

4 - Habitation à Loyer Modéré Ordinaire : logement social locatif (A distinguer de HLM-A : logement social en accession)



Photos : Morlaix Communauté

Flux de demandes externes et demandes de mutations dans le logement social à Morlaix Communauté

Localisation de la demande externe	Nombre d'attributions	Nombre de demandes
Pôle urbain	255	382
Morlaix	240	339
St-Martin-des-Champs	15	43
Communes Littorales	24	44
Communes périurbaines	69	118
Communes rurales	47	59
Total Morlaix	395	603

Localisation de la demande de mutation	Nombre d'attributions	Nombre de demandes
Pôle urbain	65	101
Morlaix	59	87
St-Martin-des-Champs	6	14
Communes Littorales	3	12
Communes périurbaines	18	43
Communes rurales	13	16
Total Morlaix	99	172

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1er Janvier 2012) - Bailleurs sociaux



Le nombre de demandes déposées en 2011 pour des logements situés à Morlaix Communauté s'élève à 603 pour les personnes ne résidant actuellement pas dans le parc social et à 172 pour celles qui souhaitent changer de logement au sein de ce parc.

Les attributions au cours de l'année 2011, qu'elles satisfassent des demandes exprimées en 2011 ou avant, s'élèvent respectivement à 395 pour les demandes externes et à 99 pour les demandes de mutations. Ces chiffres témoignent d'une certaine fluidité de la satisfaction du besoin.

Stock de demandes externes dans le logements social à Morlaix Communauté au 1^{er} Janvier 2012

Localisation de la demande externe	Nombre de demandes en stock
Pôle urbain	241
Morlaix	202
St-Martin-des-Champs	39
Communes Littorales	48
Communes périurbaines	105
Communes rurales	29
Total Morlaix Communauté	423

Stock de demandes de mutations dans le logements social à Morlaix Communauté au 1^{er} Janvier 2012

Localisation de la demande de mutation	Nombre de demandes en stock
Pôle urbain	96
Morlaix	79
St-Martin-des-Champs	17
Communes Littorales	15
Communes périurbaines	47
Communes rurales	8
Total Morlaix Communauté	166

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1er Janvier 2012) - Bailleurs sociaux

Les demandes « en stock » sont celles qui restent non satisfaites au 1er janvier 2012, quelle que soit la date de dépôt de la demande. Ce stock s'élève à moins de 600, ce qui révèle là encore une tension faible sur le logement social.

Venant confirmer la fluidité du marché, les données montrent des délais d'attente relativement courts puisque la majorité des demandeurs (85 %) entre dans un logement social dans l'année qui suit sa demande et 75 % dans les 6 mois. Les attentes au-delà de 3 ans sont pratiquement inexistantes.

Les délais d'attente d'attribution à Morlaix Communauté

Localisation de la demande externe	< 1 M	1-2 M	2-3 M	3-6 M	6-12 M	12-18 M	18-24 M	24-36 M	36 M et +	NR	Tot.
Morlaix	87	52	29	29	17	10	3	2	2	9	240
St-Martin-des-Champs		1	3	1	3	2	1			4	15
Pôle urbain	87	53	32	30	20	12	4	2	2	13	255
Communes Littorales	5	6	2	4	3	2	1	0	1	0	24
Communes périurbaines	17	15	7	4	8	4	1	2	1	10	69
Communes rurales	11	13	5	9	3	3	0	0	0	3	47
Total Morlaix Co.	120	87	46	47	34	21	6	4	4	26	395

Les biens demandés à Morlaix Communauté

Type de demande	Individuel					Collectif						Indifférent						Total		
	< T3	T3	T4	T5 et +	Tot.	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Tot.	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Non précisé	Tot.	Tot.	%
Externe	31	68	33	9	141	104	67	72	23	2	268	28	58	65	37	4	2	194	603	100%
	5%	11%	5%	1%	23%	17%	11%	12%	4%	0%		5%	10%	11%	6%	1%	0%	32%	100%	
Mutation	13	27	22	7	69	6	15	22	11	0	54	0	16	18	12	3	0	49	172	100%
	8%	16%	13%	4%	40%	3%	9%	13%	6%	0%	31%	0%	9%	10%	7%	2%	0%	28%	100%	

Source : Fichier commun de la demande locative sociale du Finistère (au 1er Janvier 2012) - Bailleurs sociaux

Bien que l'habitat individuel représente la majorité des logements à Morlaix Communauté à l'échelle de tout le parc, les demandes ne portent pas spécifiquement sur ce segment en ce qui concerne les demandes externes. Ainsi, 23 % des demandeurs demandent-ils exclusivement ce type de bien, les autres choix se portant sur le parc collectif (bien représenté dans le parc social) ou sont indifférenciés. Les demandes portant sur un type de bien rare ou très spécifique ne sont que marginales.

La vacance du parc social est très faible, la dernière donnée disponible de l'Enquête du Parc Locatif Social et d'Occupation du Parc Social permet de l'estimer à une quarantaine d'unités. Ainsi, si la situation du logement social dans l'agglomération n'est pas tendue, le parc est néanmoins occupé par des bénéficiaires.

Les copropriétés en difficulté, une réalité sur le territoire de l'agglomération

Dès 2005 Morlaix Communauté a mis en place une politique volontariste à l'égard des copropriétés en voie de fragilisation ou dégradées. Les diagnostics réalisés ont permis de dresser une liste de 80 immeubles nécessitant une attention particulière. La moitié d'entre eux ont été jugés prioritaires compte-tenu de l'importance des dysfonctionnements tant sociaux que techniques et juridiques qui les affectent.



Photos : Morlaix Communauté

Les copropriétés de l'agglomération

	Nombre de copropriétés	Nombre de logements vacants	Nombre de locataires	Nombre de P.O	Copropriétés construites avant 1900	Copropriétés construites de 1900 à 1948	Copropriétés construites de 49 à 81	Copropriétés construites après 1982
Carantec	31	140	97	141	3	8	4	16
Loquirec	12	38	7	73	4	5	1	2
Morlaix	270	352	1 015	875	148	53	50	19
Plougasnou	20	23	19	149	5	5	0	10
St-Martin des Champs	20	63	137	88	6	3	6	5
Total général*	385	619	1 370	1344	172	73	79	61

Source : Majic II DGI 2011 - Traitement ADEUPa - *Seules les communes comportant plus de 10 copropriétés sont décrites dans le tableau. Les totaux portent sur la totalité des données d'où des nombres supérieurs à l'addition en colonne.

Les données issues des fichiers fonciers fiscaux confirment que la thématique de la copropriété est circonscrite au pôle urbain. Plourin-Morlaix n'apparaît pas dans le tableau car seuls 7 immeubles sous le régime de la loi de 1965 y sont situés, toutefois, leur proximité avec la ville centre implique que les actions puissent les concerner. Les données de terrains et les éléments de diagnostic, bien connus sur la thématique de la copropriété en difficulté, croisés aux éléments statistiques confirment l'intérêt d'une action ciblée. Par ailleurs, les acteurs de terrain ont souligné l'existence de copropriétés en difficulté pour lesquelles la question du maintien de la qualité architecturale était une source supplémentaire de coût de travaux. Dans certains cas, les rez-de-chaussée sont occupés par une activité commerciale qui peut entraîner la vacance des étages.

Les immeubles en copropriété situés dans la zone littorale, sont souvent récents et ne présentent pas les caractéristiques des copropriétés dégradées. très faible, la dernière donnée disponible de l'Enquête du Parc Locatif Social et d'Occupation du Parc Social permet de l'estimer à une quarantaine d'unité. Ainsi, si la situation du logement social dans l'agglomération n'est pas tendue, le parc est néanmoins occupé par des bénéficiaires.



Le parc de logements privés potentiellement indignes

Commune	Nbres de résidences princip. potentiellement indignes	% dans le parc de Résidences Principales privées	Population vivant dans les Résidences Principales potentiellement indignes	Nbre de logts construits avant 1949	Part de logement d'avant 1949	Nbre de logts individuels	Part de logement individuels PPPI dans le parc PPPI
Botsorhel	36	17%	88	30	14%	35	97%
Carantec	67	4%	114	43	3%	52	78%
Le Cloître-Saint-Thégonnec	45	18%	77	39	15%	43	96%
Garlan	18	5%	44	17	5%	18	100%
Guerlesquin	56	10%	82	52	9%	45	80%
Guimaëc	44	11%	85	34	8%	43	98%
Henvic	35	6%	66	21	4%	34	97%
Lanmeur	68	8%	133	55	7%	61	90%
Lannéanou	19	12%	52	14	8%	19	100%
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	20	15%	41	18	14%	16	80%
Locquéolé	17	5%	27	15	4%	17	100%
Locquirec	49	7%	92	25	4%	44	90%
Morlaix	736	12%	1 325	501	8%	202	27%
Pleyber-Christ	82	7%	197	58	5%	78	95%
Plouégat-Guérand	31	8%	64	28	7%	31	100%
Plouégat-Moysan	29	11%	57	26	10%	27	93%
Plouézoch	52	7%	94	39	6%	52	100%
Plougasnou	89	5%	177	54	3%	81	91%
Plougonven	98	8%	197	76	6%	90	92%
Plouigneau	110	6%	204	79	4%	106	96%
Plounéour-Ménez	68	13%	123	51	9%	61	90%
Plourin-Lès-Morlaix	65	4%	117	36	2%	56	86%
Le Ponthou	s	s	s	s	s	s	s
Saint-Jean-Du-Doigt	30	11%	71	25	9%	30	100%
Saint-Martin Des-Champs	133	7%	247	62	3%	83	62%
Sainte-Sève	s	s	28	s	s	s	s
Saint-Thégonnec	86	9%	174	64	7%	84	98%
Taulé	104	9%	200	81	7%	92	88%
Canton de Morlaix	944	9%	1 717	602	6%	351	37%
Canton de Lanmeur	381	7%	761	277	5%	360	94%
Canton de Plouigneau	352	8%	685	280	7%	326	93%
Canton de Saint-Thégonnec	301	10%	612	230	8%	282	94%
Canton de Taulé	301	7%	551	229	5%	270	90%
CA Morlaix-Communauté	2 201	8%	4 182	1 549	6%	1 514	67%
Finistère	19 763	6%	34 478	12 441	4%	13 271	69%

Source : Données PPPI DDTM 29 - Service Habitat

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), un potentiel d'intervention significatif

La méthode PPPI⁵ permet d'identifier des secteurs à risque en matière d'habitat. Les chiffres présentés sont un potentiel d'intervention et des biais existent. En effet, le repérage est basé notamment sur le classement cadastral des immeubles qui est faiblement actualisé. Ces précautions prises, les données indiquent que 2 200 logements seraient potentiellement indignes. Dans la majorité des cas, il s'agit de logements individuels, généralement occupés par leurs propriétaires personnes âgées qui se trouvent être également la « cible » du programme Habiter Mieux destiné à endiguer la précarité énergétique. Seule exception à la règle, Morlaix et dans une moindre mesure St-Martin-des-Champs où le PPPI se concentre sur de l'habitat collectif. Dans ce cas, il s'agit plutôt de logements situés dans les copropriétés en difficulté dont il a été question plus haut.

Ce parc pose la question de l'habitat indigne et de son traitement dans le cadre d'opérations qui mêlent les difficultés financières des occupants et le délabrement du bien immobilier.

Le logement des jeunes

Les jeunes de 15 à 24 ans représentaient près de 10% de la population totale de Morlaix Communauté en 2008, soit plus de 6 500 individus. La moitié est inscrite dans un parcours scolaire (élève, étudiant, stagiaire...), plus d'un tiers sont des actifs ayant un emploi.

L'offre de logement à destination de ces jeunes est concentrée dans la ville centre. On y trouve en effet un Foyer des Jeunes Travailleurs, deux résidences étudiantes, une résidence intergénérationnelle ainsi qu'un parc locatif privé important.

La question du logement des jeunes salariés, soulevée lors du précédent PLH, a récemment été abordée par Morlaix Communauté dans une étude réalisée en interne, entre avril et juillet 2011.

5 - Développé sous l'égide du Ministère du Logement, le PPPI est basé sur un croisement de données fiscales, notamment les catégories cadastrales des biens et les ressources des occupants. Il vise à aider les territoires infra communaux à identifier les secteurs à risque grâce à des indicateurs, tout en secrétisant les données qui permettrait un repérage à l'adresse.

L'objectif était notamment d'éclaircir les éventuels besoins en termes d'infrastructures d'hébergement en dehors du pôle urbain. Il en ressort que, plus qu'une offre insuffisante, les difficultés ressenties semblent tournées autour de quatre problématiques principales :

- Celle de l'état des logements, notamment des petits appartements locatifs en centre-ville morlaisien ;
- Celle de la solvabilité des jeunes : souvent en situation précaire, les jeunes de moins de 25 ans doivent faire face à une méfiance des propriétaires et donc des demandes de cautions importantes, ainsi qu'à des loyers pouvant être élevés hors du pôle urbain ;
- Celle de l'organisation de l'offre et sa visibilité : si le Foyer des Jeunes Travailleurs de Morlaix est bien identifié par l'ensemble des acteurs, ce n'est pas forcément le cas des résidences étudiantes, dont l'une présente même une certaine vacance
- Et enfin, celle de la capacité de mobilité souvent limitée des jeunes. En cas de situation précaire et/ou d'absence de soutien familial, ils peuvent difficilement supporter l'achat d'un véhicule ou le coût de leçons de conduite. Peu mobiles, ils doivent donc réussir à se loger soit près de leur lieu de travail, soit à proximité des réseaux de transports en commun. Cependant leurs horaires et fréquences de passage sont souvent jugés trop scolaires par les jeunes de l'agglomération et inadaptés à leurs horaires de travail (parfois atypiques).

depuis quelques années. De plus, la communication faite jusqu'à présent sur l'agglomération ne prend pas en compte les structures d'hébergement situées en dehors de Morlaix Communauté. Hors, un Foyer des Jeunes Travailleurs de 48 places est actuellement en projet à Saint-Pol-de-Léon et le Pôle des Métiers de Landivisiau propose 29 logements meublés à la location aux jeunes ayant un lien à l'emploi.

L'offre de logements à destination des jeunes sur le territoire de Morlaix Communauté (hors internats)

	FJT	Résidence étudiante Ty Dour	Résidence étudiante du Menguen	Résidence intergénérationnelle du Poan Ben
Nbre de logements	81	58	20	12 réservés aux jeunes
Taille des logements	+ 12 réservés à des personnes âgées	0,56	0,56	0,56
Meublés	De la chambre	0,98	0,95	0,98
Loyer mensuel moyen	de 13 m ² au T4	21 m ²	18 à 20 m ²	34 m ²
- Electricité comprise	Oui	Oui	Semi	Non
- Eau comprise	De 267 à 572€	293 €	263 €	424,42 €
- Chauffage compris	Oui	Non	Non	Oui
Taux de remplissage pendant l'année scolaire	Oui	Non	Non	Oui
Taux de remplissage en période estivale	Oui	Oui	Non	Oui
Taux de remplissage pendant l'année scolaire	Complet	Complet	3 logements libres	Complet
Taux de remplissage en période estivale	18 logts de libre	Une dizaine de logts sont libérés à partir du mois d'avril	Au moins 10 logts de libre	Complet

Source : Morlaix Communauté

La question d'une offre spécifique aux jeunes saisonniers peut toutefois se poser pour certaines communes littorales. Plougasnou par exemple accueille tout au long de l'année de jeunes travailleurs pour de courtes périodes, que ce soit l'été dans le domaine du tourisme, l'hiver dans le secteur ostréicole ou des stagiaires dans les entreprises locales à partir du mois d'avril. Si les employeurs privilégient généralement l'embauche de lycéens ou étudiants locaux pour limiter les besoins en hébergement, certains postes nécessitent une main d'œuvre plus qualifiée (cuisinier, métiers liés à la mer, maniement de machines...), poussant à recruter sur un rayon géographique plus large et rendant ainsi nécessaire la mise à disposition d'un logement. Une demande tournée vers de la location meublée de courte durée, restant difficilement quantifiable, serait donc présente sur ce secteur pauvre en logements locatifs et peu relié aux structures d'hébergement de la ville centre par les transports en commun. L'étude réalisée par Morlaix Communauté propose alors l'expérimentation d'une offre pour ces saisonniers qualifiés, basée sur la sous-location de logements communaux.

Les étudiants

Actuellement, Morlaix Communauté compte environ 645 étudiants post-bac. Ce chiffre sera certainement amené à évoluer sensiblement dans les années à venir suite au développement du département « Génie Civil » de l'IUT ouvert en 2010.

Étudiants en formation post-bac sur le territoire de Morlaix-Communauté

Établissement	Formation	Partenariat	Effec.	A la rentrée
IUT de Morlaix	DUT GACO		102	2011/2012
	DUT Génie Civil		34	2011/2012
	Licence pro. Management et Marketing des Réseaux de Distribution	ISFFEL (St-Pol-de-Léon)	55	2011/2012
	Licence pro. Management des Organisations Agricoles	IREQ (Lesneven) ; Lycée du Nivot (Lopérec)	20	2011/2012
	Master 2 Management des Chaînes Logistiques Globales	ISFFEL (St-Pol-de-Léon)	10	2011/2012
Lycée Tristan Corbière	BTS Maintenance et exploitation des matériels aéronautiques		98	2010/2011
	BTS Conception et industrialisation en microtechniques			
	BTS Conception de Produits Industriels			
Lycée Agricole de Suscinio	BTSA Technico-commercial spécialisé		106	2010/2011
	BTSA Gestion et protection de la nature			
	BTSA Gestion et protection de la nature (en un an)			
IFSI – Centre hospitalier du Pays de Morlaix	Soins infirmiers		206	2010/2011
CCI de Morlaix	Licence pro. Formapack	UBO (Brest)	14	2011/2012

Source : Établissement d'enseignement supérieur



Photo : Franck Bétermin

Organisme	ménages en difficultés économiques et sociales			ménages en difficultés d'habiter		
	Obj. annuel	Réalisation	Solutions proposées	Obj. annuel	Réalisation	Solutions proposées
Armorique Habitat	31	84	5 PLAI 1 S/loc	4	1	1 s/loc
Espacil	2	2	Non réalisée	0	0	0
HLM Les Foyers	2	4	4 PLAI	0	0	0
Le Logis Breton	2	3	2 PLAI 1 autre	0	0	0
Aiguillon	11	12	nr	1	1	nr
Habitat 29	44	35	21 S/loc	6	13	11 PLAI 1 S/loc 1 autre
Total	92	140	11 PLAI 22 S/loc	11	15	11 PLAI 2 S/loc

Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale Service Solidarités et Prévention des exclusions

L'hébergement et les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement à Morlaix Communauté

Le Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées de l'Etat et du Conseil Général a pour objectif de connaître la situation des ménages les plus en difficultés au regard du logement et d'organiser et de développer l'offre qui correspond aux besoins diagnostiqués. Si ce document est élaboré au niveau du département, le Programme Local de l'Habitat décline, au niveau local, les attendus qui en découlent.

Par ailleurs, différents dispositifs mis en œuvre sous l'égide de l'Etat et ou du Conseil Général concourent à favoriser l'accès au logements des publics qui en sont le plus éloignés. Il en est ainsi, par exemple de l'Aide au Logement Temporaire qui est versée aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées en situation d'urgence. Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) s'inscrit également dans cet objectif.

>> L'OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉ

Le parc locatif social

Le logement social ordinaire répond en grande partie aux besoins des habitants de Morlaix Communauté.

Pour les personnes les plus en difficulté, un accord collectif départemental a été signé en 2009 entre l'Etat et les organismes HLM. Celui-ci définit pour chacun des bailleurs un engagement quantifié d'attribution de logements à des personnes qui cumulent des difficultés économiques importantes, des difficultés sociales entraînant une urgence ou des personnes rencontrant des « difficultés d'habiter » en raison notamment de modes de vie spécifiques.

Les résultats de l'accord collectif 2010 pour le Pays de Morlaix témoignent de résultats supérieurs aux objectifs fixés. En effet, 155 accueils ont été réalisés pour 103 qui étaient fixés. De plus, l'accent a été mis sur l'accès à un logement prene pour des ménages sortant de structures d'hébergement.

L'accord collectif départemental ayant pris fin en 2011, et le droit de réservation préfectoral prenant effet en 2012. Il sera nécessaire d'aborder le devenir de l'Accord Collectif départemental avec les partenaires dans le courant de l'année 2012. Cet échange devrait avoir lieu au cours des prochains PDALPD.

L'offre spécifique

Outre le logement social ordinaire, Morlaix Communauté dispose d'une offre à destination des publics en difficulté économique, sociale et/ou de capacité à se maintenir dans un logement classique.

Cette offre spécifique se décline ainsi :

- Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et une maison relais, le foyer du Jarlot (respectivement 22 et 10 places) géré par l'association Massé Trévidi,
- Un Foyer de Jeunes Travailleurs, (88 logements) géré par le Centre Communal d'Action Social de Morlaix,
- Une résidence sociale intergénérationnelle du Poan Ben proposant 12 logements à des personnes âgées et autant à des jeunes. Géré par Mutuelle de Bretagne, il est situé dans un ancien foyer logement,
- Un agrément de sous-location/ baux glissants par des conventions passées avec le CCAS de Morlaix et l'ASAD pour 15 logements (dans les faits, 20 logements sont ainsi gérés)

Pour conclure sur cette question de l'offre adaptée, de l'avis des professionnels, si l'offre locative sociale et les solutions de logement transitoire et d'accompagnement sont bien représentées sur le territoire de Morlaix Communauté, le secteur du locatif social adapté pourrait être développé. De plus, on note une nette concentration sur la ville centre des dispositifs d'urgence et d'hébergement qu'une répartition plus répartie sur l'ensemble du territoire permettrait d'éviter. D'une manière générale, les personnes les plus en difficulté et notamment celles qui présentent des difficultés psychiatriques peinent à trouver des logements adaptés. La création d'une vingtaine de PLAI A et d'une dizaine de place en « pension de famille », permettrait de solutionner la plupart des cas connus. L'existence de logements locatifs du parc privé abritant des personnes en difficulté d'insertion a été soulignée. Ainsi, en centre-ville des bailleurs uniques louent des logements souvent en mauvais état à des personnes sous tutelle ou curatelle et perçoivent de manière régulière des loyers.

>> LES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2002-2010 préconisait la réalisation de 85 places de caravanes, en accueil permanent : 40 pour la ville de Morlaix et 45 réparties sur le reste de l'agglomération. Ces objectifs n'ont été remplis qu'en partie : seule une aire d'accueil de 40 places a été réalisée en 2007 à Ploujean, à Morlaix. Un recensement des stationnements des gens du voyage réalisé par la communauté d'agglomération montre cependant que les communes de Morlaix Communauté, hors ville centre, ne sont pas confrontées à des besoins permanents importants. Le dispositif d'accueil actuel répondant aux besoins repérés, le projet de schéma départemental pour la période 2012-2017 ne renouvelle donc pas les préconisations de création des 45 places hors Morlaix.

En revanche, suite à un constat d'accroissement de la sédentarisation de certaines familles, le projet de schéma départemental propose la création « d'habitat spécifique » pour 3 ménages, pouvant se décliner soit sous forme de terrains familiaux (terrains locatifs pouvant accueillir plusieurs caravanes et équipé d'un bloc sanitaire), soit sous forme d'habitat adapté (habitat en dur pouvant aller du T2 au T6). Une étude locale des besoins devra cependant être effectuée avant toute conception de projet d'habitat spécifique.

Enfin, concernant la problématique des grands passages estivaux, le projet de schéma départemental préconise la réalisation d'une aire à l'échelle du Pays de Morlaix. Dans ce cadre, Morlaix Communauté est demandeuse d'une mise en place d'une gouvernance spécifique à ce sujet par l'Etat à l'échelle du département. Elle tient également à rappeler les principales difficultés rencontrées les années précédentes dans l'accueil de ce type de missions et pouvant rendre problématique le choix d'un terrain, à savoir :

- Une évaluation difficile de la taille des groupes de voyageurs, le nombre annoncé étant souvent nettement sous-évalué ;
- Des critères d'appréciation sur les terrains proposés divergeant d'une mission à l'autre ;
- Des conditions météorologiques estivales susceptibles de rendre inutilisables les futurs sites.



Photos : Morlaix Communauté

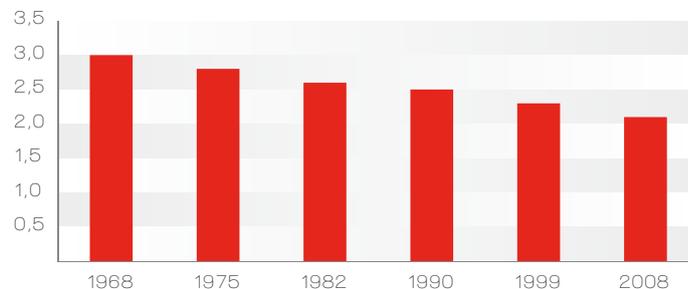
3 - Rétrospective et perspectives de population et de ménages à l'horizon de la fin de la décennie

Population et logements sont liés. Les logements ont pour fonction première de répondre aux besoins résidentiels d'une population ; au-delà de cette fonction consubstantielle, le logement se segmente selon les désirs (de type, de lieu), selon les moyens aussi (financiers notamment). La relation population-logement passe par la notion de ménage. Celle-ci répond à une définition simple : il s'agit de la ou des personnes qui occupent une résidence principale. Chaque ménage se réfère à une personne appelée personne de référence du ménage ; quand on parle de classes d'âges des ménages, c'est celle de la personne de référence que l'on retient.

Depuis 1999, la Communauté d'Agglomération de Morlaix connaît une progression démographique de 0,4% par an soit 260 habitants supplémentaires chaque année. Cette croissance est portée par un solde migratoire positif (+0,6%). Le solde naturel qui établit la balance du nombre de naissances et de décès est en revanche déficitaire (-0,2% par an). La progression du nombre d'habitants est imputable aux communes périphériques, la ville-centre présentant à l'inverse une baisse de la population des ménages de 500 personnes, situation partagée par Guerlesquin et Plougasnou.

Le graphique qui suit montre l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage qui diminue régulièrement⁶.

Nombre moyen d'occupants par résidences principales



Source : Insee, Résidences Principales 1968 à 1990 dénombrements. Résidences Principales 1999 et Résidences Principales 2008 exploitations principales

Cette situation s'inscrit dans un processus installé de longue date et tout à fait généralisé, dont on ne voit pas véritablement de signes de remise en cause.

Par ailleurs, l'analyse détaillée par commune du nombre moyen de personnes par ménages renseigne sur les différences de taille d'une commune à l'autre et attire l'attention sur la petite taille des ménages du pôle urbain, mais aussi des communes du littoral : Carantec, Locquirec, Plougasnou. Les différents développements qui suivent ont pour objectif d'estimer la production de logements nécessaire afin de maintenir le nombre d'habitants permanents sur le territoire de l'agglomération et dans les communes qui la composent. Le calcul du nombre de logements nécessaire pour une population stable est appelé le « point mort » ou « point d'équilibre démographique ».

⁶ - Voir aussi page 8 de ce document



Évolution de la population et des ménages entre 1999 et 2008

Communes	Nombre de ménages en 1999	Population des ménages en 1999	Nombre de personnes par ménages 1999	Nombre de ménages en 2008	Population des ménages en 2008	Nombre de personnes par ménages 2008	Nombre de ménages constituant le point mort démographique en 2008	Nombre de R.P. supplémentaires nécessaires au maintien de population entre 1999 et 2008	Evolution réelle du nombre de ménages entre 1999 et 2008	Différence entre le nombre réel de ménages et le point mort démographique
Botsorhel	212	493	2,33	216	472	2,19	225	13	4	-9
Carantec	1 313	2 722	2,07	1 634	3 304	2,02	1 346	33	321	288
Garlan	312	795	2,55	382	956	2,50	318	6	70	64
Guerlesquin	716	1 623	2,27	633	1 342	2,12	766	50	- 83	- 133
Guimaëc	385	856	2,22	439	935	2,13	402	17	54	37
Henvic	469	1 174	2,50	581	1 305	2,25	523	54	112	58
Lanmeur	802	1 853	2,31	860	1 896	2,20	840	38	58	20
Lannéanou	146	342	2,34	161	360	2,24	153	7	15	8
Le Cloître-Saint-Thégonnec	239	571	2,39	263	599	2,28	251	12	24	12
Le Ponthou	52	114	2,19	66	165	2,48	46	- 6	14	20
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	127	336	2,65	132	322	2,44	138	11	5	-6
Locquénolé	311	716	2,30	341	760	2,23	322	11	30	19
Locquirec	630	1 305	2,07	704	1 426	2,03	644	14	74	60
Morlaix	7 581	15 226	2,01	8 003	14 731	1,84	8 272	691	422	- 269
Pleyber-Christ	1 174	2 769	2,36	1 277	2 960	2,32	1 195	21	103	82
Plouégat-Guérand	372	934	2,51	428	1 057	2,47	379	7	56	49
Plouégat-Moysan	220	545	2,48	252	626	2,49	219	- 1	32	33
Plouézoch	648	1 570	2,42	712	1 608	2,26	695	47	64	17
Plougasnou	1 570	3 393	2,16	1 617	3 225	1,99	1 701	131	47	-84
Plougonven	1 217	2 950	2,42	1 342	3 050	2,27	1 298	81	125	44
Plouigneau	1 658	4 127	2,49	1 878	4 490	2,39	1 726	68	220	152
Plounéour-Ménez	496	1 161	2,34	528	1 211	2,29	506	10	32	22
Plourin-lès-Morlaix	1 657	4 151	2,51	1 871	4 335	2,32	1 791	134	214	80
Sainte-Sève	283	788	2,78	339	866	2,55	308	25	56	31
Saint-Jean-du-Doigt	271	632	2,33	290	629	2,17	291	20	19	- 1
Saint-Martin-des-Champs	1 971	4 546	2,31	2 309	4 674	2,02	2 246	275	338	63
Saint-Thégonnec	838	2 135	2,55	993	2 502	2,52	847	9	155	146
Taulé	1 067	2 642	2,48	1 198	2 762	2,31	1 146	79	131	52
Morlaix Communauté	26 737	60 469	2,26	29 450	62 569	2,12	28 462	1 725	2 713	988
Morlaix Communauté hors Morlaix	19 156	45 243	2,36	21 447	47 838	2,23	20 284	1 128	2 291	1 163

Source : Insee, RGP 2008

NB : Le point mort en nombre de ménages cible est calculé en rapportant le nombre de personnes par ménage en 2008 à la population des ménage de 1999. Le point mort du nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires au seul maintien de la population est la différence entre le nombre de ménage cible et le nombre de ménage en 1999. Ainsi, pour Morlaix Communauté la cible 2008 s'élève à 28 462 ménages pour maintenir la population au niveau de 1999 (60 469/2,12).

Le nombre de résidences principales nécessaire au seul maintien de la population est de 1 725 (28 462-26 737).

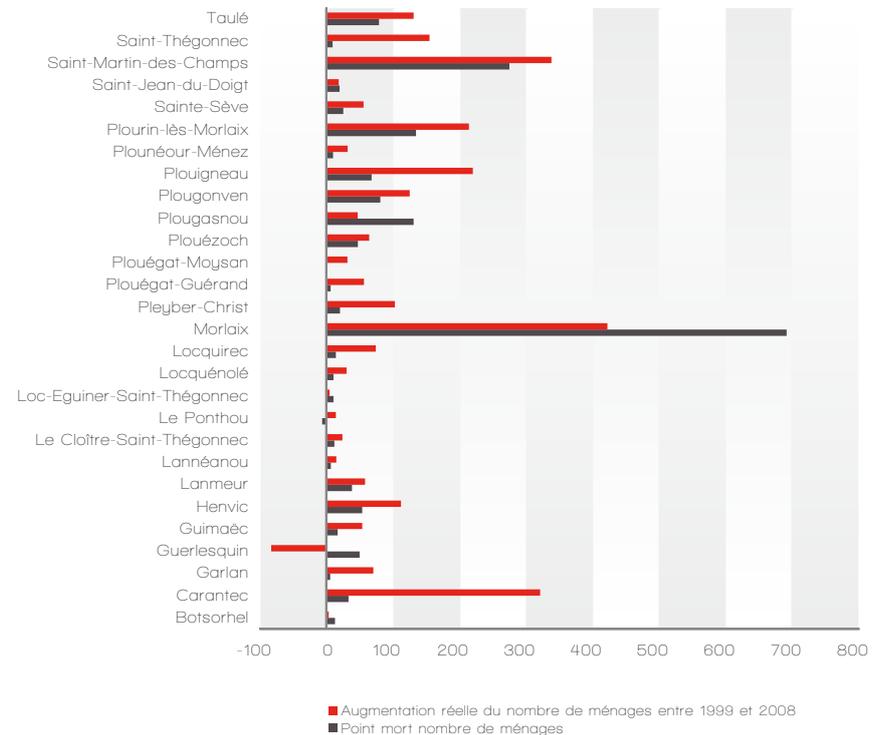
NB 2 : la population des ménages diffère légèrement de la population totale car elle exclut certaines catégories de population telles que les personnes logées en maison de retraite par exemple.

Le pôle urbain (Morlaix et Saint Martin des Champs), compte pour plus de 50% des 1 725 logements nécessaires au maintien démographique de la communauté d'agglomération, alors qu'il ne représente que 35 % des résidences principales. La réduction de taille est continue depuis le début des années 90. Saint Martin des Champs doit à son niveau élevé de construction, près de 40 résidences principales nouvelles par an en moyenne, de ne pas se trouver en situation de perte de population. Mais la marge est faible.

Ce sont les communes périurbaines et rurales qui se ménagent les marges de croissance les plus élevées, en raison d'une urbanisation principalement pavillonnaire riche en population. La petite taille des communes rurales fait que les effets d'une opération immobilière ont un impact plus fort sur la population.

Le tableau qui précède révèle ainsi que les 2 700 ménages supplémentaires (donc autant de résidences principales) n'ont apporté que 2 100 habitants de plus, soit nettement moins d'un habitant par résidence principale supplémentaire. En d'autres termes, 2 résidences principales nouvelles sur 3 (soit 1 725) ont été nécessaires pour atteindre en 2008 le niveau de population de 1999. Ainsi le « point mort » ou « point d'équilibre démographique » est devenu plus consommateur de logements nouveaux que la croissance démographique elle-même. Le poids de la ville-centre est important dans ce résultat. Cependant, même hors ville-centre, 50% de résidences principales supplémentaires sont tout de même nécessaires pour maintenir la population. Les raisons de ce phénomène sont multiples. Certaines sont démographiques telles que le vieillissement continu et spectaculaire de la population conjugué avec une différence d'espérance de vie entre hommes et femmes qui ne se dément pas et génère ainsi aux grands âges 70% à 80% de ménages unipersonnels féminins. D'autres facteurs plus sociétaux interviennent tels que la décohabitation des jeunes notamment pour leurs études, l'éclatement des ménages devenu depuis une quarantaine d'années un facteur marquant de la société et qui concerne de nombreuses classes d'âges. Reconnaître que la majeure partie de la demande de logements

Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires au maintien de la population dans chacune des communes entre 1999 et 2008



La différence positive (colonne verte > colonne rouge) donne la part des ménages supplémentaires qui contribue à l'augmentation de la population. Une différence négative (colonne rouge > colonne verte) donne le nombre de ménages supplémentaire qu'il faudrait avoir pour ne pas perdre de population.

relève de ces facteurs sociétaux n'est pas spontané et s'avère surtout plus difficile à quantifier que la démographie. Si on peut prévoir la poursuite de la contraction de la taille des ménages et donc du besoin de résidences principales, la diminution en sera sans doute moins linéaire que par le passé, surtout là où le nombre moyen de personnes par ménage atteint 2 ou moins.

Le Programme Local de l'Habitat rend nécessaire une prévision reposant sur des hypothèses relatives à deux facteurs déterminants :

- La population des ménages prévue à l'horizon du PLH soit 2019, que l'Insee produit dans ses projections pour des territoires de plus de 50 000 Habitants. (Seule la communauté d'agglomération dans son ensemble satisfait à ce seuil de taille, des déclinaisons par communes ne sont pas possibles dans ce cadre).
- L'évolution de la taille moyenne des ménages qui reste un pari sur l'évolution de la société comme développé précédemment.

On peut en tirer plusieurs hypothèses que résume le tableau suivant.

Évolution du nombre de ménages à l'horizon 2019 en fonction de 3 hypothèses

	2008	2013	2019	croissance 2013-2019*
Population des ménages en cas de stabilité de la taille des ménages	62 950	64 220	65 967	1 740
Nombre de ménages en cas de stabilité du nb de personnes par ménage soit 2,12 (hypothèse d'école)	29 450	30 290	31 117	820
Nombre de ménages en retenant l'hypothèse d'une poursuite ralentie de la baisse du nombre de personnes par ménage (scénario Insee)	29 450	30 530	31 950	1 420
Nombre de ménages dans l'hypothèse d'une poursuite de la tendance 1999-2008 de baisse du nombre de personnes par ménage (scénario ADEUPa)	29 450	31 400	33 350	2 000

NB : ces chiffres sont calculés sur la base des projections de population de l'Insee qui ne sont disponibles qu'à l'échelle de l'agglomération, le nombre de ménages cible de chacune des hypothèses tient compte de ces projections. *chiffres arrondis

Les développements qui suivent s'appuient sur des chiffres tenant compte des projections de population de l'Insee qui tablent sur une population de 65 967 habitants à l'horizon 2019.

- Une première hypothèse (dite d'école), hautement improbable, de stabilité de la taille moyenne des ménages au chiffre de 2008 (2,12) est évoquée parce qu'elle nous permet d'évaluer l'incidence de la seule augmentation prévue de la population.
- Une seconde hypothèse (scénario Insee), plutôt optimiste sur l'évolution de la taille des ménages (2,065 en 2019) est fondée sur une poursuite de l'amortissement de la baisse observée sur les 20 dernières années. Dans ce cas, l'Insee table sur une augmentation légèrement supérieure à 1 400 ménages et correspondrait à une progression annuelle moyenne de 237 ménages. Dans cette hypothèse, 600 résidences principales supplémentaires suffisent à assurer le maintien de la population. Cette question importante du maintien de la population se pose de façon plus ou moins aiguë selon les communes.
- Une troisième hypothèse (scénario ADEUPa) de poursuite légèrement atténuée de la baisse de taille des ménages (1,985 en 2019) qui aboutit à une augmentation totale des résidences principales de 2 000 sur 6 ans soit 300 de moyenne annuelle. 1 200 de ces ménages vont au seul maintien de la population.

Ces indications n'ont pas valeur de prédiction, elles sont des points de repères nécessaires à la coexistence de politiques d'urbanisme communales dans un cadre communautaire. La croissance démographique dépend aussi beaucoup du type d'habitat accueilli. L'habitat pavillonnaire, produit préféré des jeunes ménages peut apporter 3 voire 3,5 personnes par logement là où un appartement n'en aura que 1,5, sachant que la construction neuve n'est pas la seule voie d'accueil de population nouvelle.

Communes	Nombre de ménages 2008	Nb de ménages 2019 (scénario Insee)	Nb de ménages 2019 (scénario ADEUPa)	2014/ 2019 nombre de ménages nécessaires (scénario ADEUPa)
Botsorhel	216	222	230	8
Carantec	1 634	1655	1 676	23
Garlan	382	386	390	2
Guerlesquin	633	656	681	26
Guimaëc	439	449	459	11
Henvic	581	616	656	19
Lanmeur	860	881	903	12
Lannéanou	161	165	169	4
Le Cloître-Saint-Thégonnec	263	270	277	8
Le Ponthou	66	63	59	
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	132	138	144	3
Locquénolé	341	347	354	3
Locquirec	704	712	720	4
Morlaix	8 003	8385	8 805	441
Pleyber-Christ	1 277	1288	1 300	13
Plouégat-Guérand	428	432	436	4
Plouégat-Moysan	252	251	251	
Plouézoch	712	739	769	31
Plougasnou	1 617	1687	1 764	81
Plougouven	1 342	1388	1 438	53
Plouigneau	1 878	1917	1 958	44
Plounéour-Ménez	528	533	539	6
Plourin-lès-Morlaix	1 871	1950	2 036	91
Sainte-Sève	339	355	373	19
Saint-Jean-du-Doigt	290	301	312	12
Saint-Martin-des-Champs	2 309	2482	2 683	206
Saint-Thégonnec	993	999	1 004	6
Taulé	1 198	1244	1 294	53
Morlaix Communauté	29 450	30 513	31 681	1 180
Morlaix Communauté hors Morlaix	21 447	22 128	22 876	740

NB : Ces chiffres diffèrent du tableau précédent car ils ne tiennent pas compte des projections de population, en effet, celle-ci ne sont pas disponible à l'échelle des communes qui composent Morlaix Communauté

4 - Le fonctionnement du marché.

La construction neuve et terrain à bâtir à Morlaix Communauté

La construction neuve portée par la maison individuelle et la périurbanisation

La construction neuve à Morlaix Communauté croît de manière continue au cours des deux dernières décennies. En effet, alors que 250 logements étaient autorisés en moyenne entre 1990 et 2000, 450 l'étaient entre 2001 et 2010. Dans le détail, des périodes de construction plus intensives ou au contraire de ralentissement sont observées tant en terme de dépôt de permis de construire que de mise en chantier. Ce dynamisme de la construction, qui a pu être observé dans des territoires comparables est lié à plusieurs facteurs favorables tels que l'allongement des durées de prêts et des taux d'intérêt qui ont baissé au cours des 10 dernières années. De plus, des politiques fiscales favorisant l'investissement locatif ont favorisé la construction de logement à vocation locative.

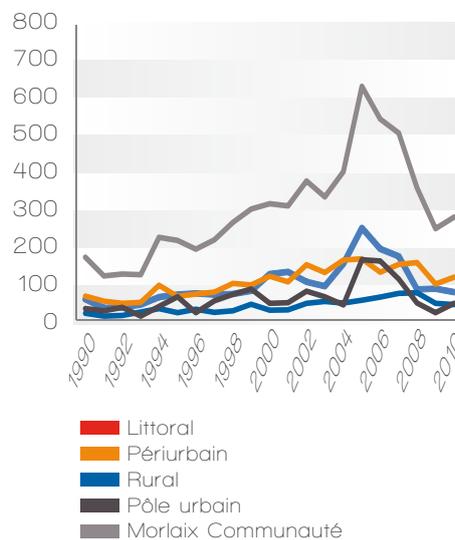


Photo : Morlaix Communauté

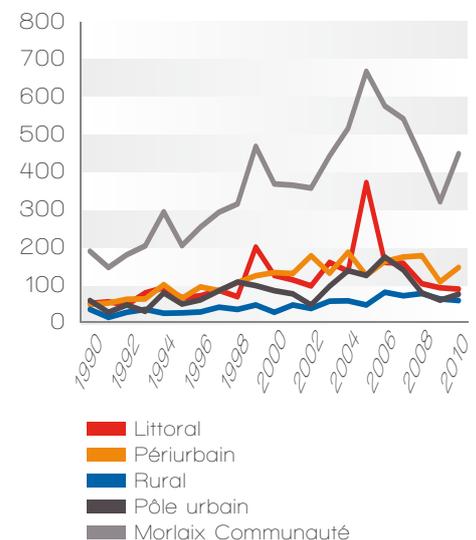
Deux importants phénomènes ont marqué les deux dernières décennies :

- la construction neuve porte principalement sur des maisons individuelles, la construction d'appartements est plus modeste et s'observe surtout à partir de l'année 2005,
- elle croît de manière plus forte dans les communes proches du pôle urbain de l'agglomération, témoin du renforcement de la périurbanisation et dans les communes littorales.

Logements ordinaires commencés de 1990 à 2010



Logements ordinaires autorisés de 1990 à 2010



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Les appartements

Les appartements sont construits dans le pôle urbain, dans la zone littorale et dans une moindre mesure en zone périurbaine. En revanche, aucun collectif n'est construit dans l'espace rural.

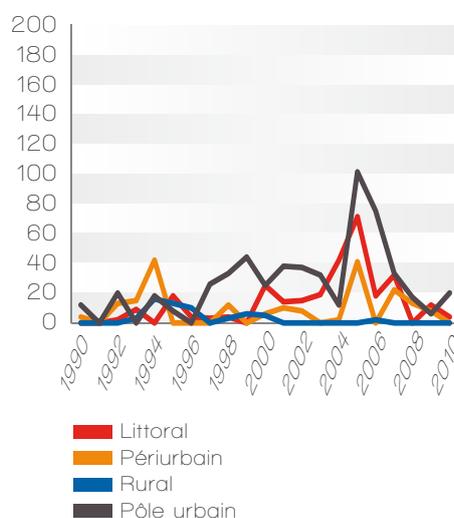
Ce sont les années 2004-2007 dans les zones urbaines qui ont le plus bénéficié de ce type de constructions et notamment Morlaix et Saint-Martin des Champs. Des bâtiments collectifs sont également construits dans la zone littorale mais en plus petit nombre.

Les constructions ont pu être portées par les possibilités de défiscalisation, au lendemain de la crise immobilière des années 1990, par le dispositif de Robien puis par d'autres textes favorables tout au long de la période. L'origine géographique des acquéreurs, dans la majorité des cas extérieurs à la commune, va dans ce sens. Dès 2008, les mises en chantiers ont été freinées du fait d'un contexte économique dégradé. Ainsi, après une période faste mais un volume de construction sans doute trop élevé, 2009 est l'année du retour à un niveau de production plus bas et plus conforme au marché de l'habitat du territoire. Un volume élevé de construction neuve destinée à la location, s'il permet de renouveler et de diversifier l'offre existante, peut avoir un impact négatif sur le marché de la location dans l'ancien, entraînant de la vacance dans les bâtiments collectifs des quartiers centraux du pôle urbain. En 2010 les projets de collectifs autorisés l'ont été par des bailleurs sociaux.

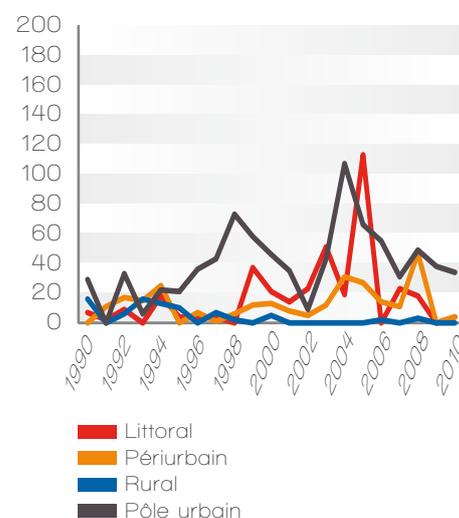


Photo : Morlaix Communauté

Appartements ordinaires commencés de 1990 à 2010



Appartements ordinaires autorisés de 1990 à 2010



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Les maisons individuelles, « pur » ou groupé

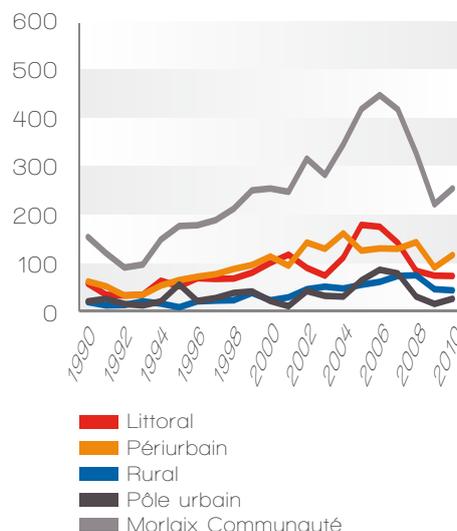
Les maisons construites à Morlaix Communauté sont, dans la majorité des cas, en individuel « pur ». L'individuel groupé, qui peut constituer une bonne alternative aux standards de la maison individuelle est peu privilégié hormis quelques importants programmes qui ont pu émerger, notamment en 2007. Depuis, une trentaine de logements par an sont construits dans ce cadre, et sont souvent le fait de bailleurs sociaux.

La construction individuelle a cru de manière continue au cours des deux dernières décennies avec des pics, tant en terme d'autorisation que de logements commencés, au milieu des années 2000. Les espaces périurbains et littoraux sont les plus actifs, témoins du mouvement de périurbanisation.

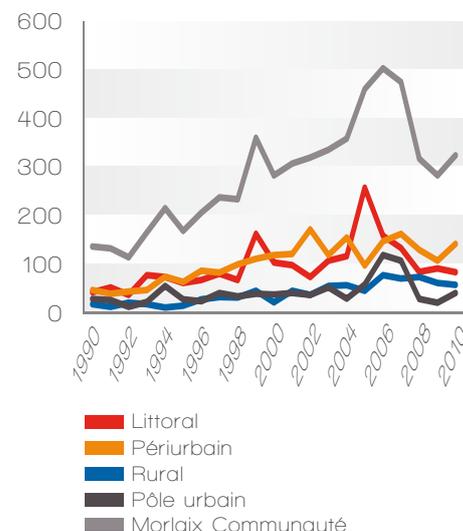
Si les dispositifs fiscaux peuvent influencer le rythme des constructions, la construction individuelle est bien souvent le fait de futurs propriétaires occupants qui résident sur le territoire communautaire avant de construire. A cet égard, les experts ont fait part de la relative pénurie de maisons individuelles locatives au regard des demandes exprimées.

Dans tous les cas, la part de pétitionnaires issue du territoire de Morlaix Communauté est plus élevée que celle des personnes venant de l'extérieur. Ainsi, la trajectoire est d'habiter dans Morlaix Communauté et de « faire construire » sur le territoire communautaire quand les conditions sont favorables. Dans 65% des cas dans le pôle urbain et dans 53% des cas dans les communes périurbaines, les pétitionnaires restent dans la même zone. Les communes littorales et dans une moindre mesure rurales attirent d'avantage de personnes extérieures à l'agglomération (39% et 47% respectivement).

Maisons ordinaires commencées de 1990 à 2010



Maisons ordinaires autorisées de 1990 à 2010



Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Logements individuels purs autorisés entre 2005-2010, répartition par zones dans Morlaix Communauté

Lieu de résidence du pétitionnaire	Localisation des logements				Total Morlaix
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes	Communes rurales hors aire urbaine	
Pôle urbain	153	58	132	46	389
Communes littorales	17	262	36	11	326
Communes périurbaines	27	64	377	55	523
Communes rurales	6	13	28	162	209
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	10	52	51	19	132
Hors Pays de Morlaix	24	221	92	54	321
Total	237	670	716	347	1970

Source : DREAL / SIT@DEL2 - Traitement ADEUPa

Le terrain à bâtir : des superficies élevées qui diminuent au cours du temps...

Vente de terrains à bâtir, volume, surface et prix

	2005						2006							
	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes
Pôle urbain	31	828 m ²	25 326 €	5	726 m ²	20 139 €	36	51	789 m ²	24 798 €	3	n.s.	n.s.	54
littoral	63	860 m ²	44 304 €	55	1347 m ²	63 618 €	118	43	856 m ²	57 454 €	45	1338 m ²	53 227 €	88
péri urbain	26	954 m ²	22 164 €	47	1125 m ²	25 364 €	73	81	836 m ²	22 414 €	25	1368 m ²	30 592 €	106
rural	22	1 004 m ²	10 895 €	9	1294 m ²	14 174 €	31	15	921 m ²	13 056 €	20	1281 m ²	18 941 €	35
Morlaix Co.	142	893 m²	30 931 €	116	1226 m²	42 408 €	258	190	835 m²	30 245 €	93	1309 m²	38 979 €	283
	2007						2008							
	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes
Pôle urbain	22	848 m ²	30 782 €	8	669 m ²	37 717 €	30	3	n.s.	n.s.	4	n.s.	n.s.	7
littoral	36	870 m ²	59 773 €	33	1203 m ²	66 930 €	69	24	755 m ²	54 078 €	26	1280 m ²	80 634 €	50
péri urbain	75	796 m ²	27 541 €	27	1012 m ²	31 206 €	102	63	812 m ²	34 836 €	16	1204 m ²	39 209 €	79
rural	36	874 m ²	17 429 €	15	1216 m ²	20 155 €	51	23	954 m ²	23 542 €	14	1095 m ²	18 662 €	37
Morlaix Co.	169	835 m²	32 675 €	83	1092 m²	44 040 €	252	113	830 m²	36 459 €	60	1190 m²	52 831 €	173
	2009						2010							
	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes	nb de ventes en lotissement	surface moyenne	prix moyen en lotissement	nb de vente hors lotissement	surface moyenne	prix moyen hors lotissement	nb total de ventes
Pôle urbain	0	-	-	3	n.s.	n.s.	3	21	603 m ²	30 166 €	4	n.s.	n.s.	25
littoral	20	741 m ²	59 586 €		838 m ²	51 023 €	39	34		46 274 €	24	1203 m ²	79 767 €	58
péri urbain	41	769 m ²	33 875 €	17	1155 m ²	35 067 €	58	81	767 m ²	28 314 €	13	1132 m ²	38 529 €	94
rural	36	928 m ²	16 557 €	3	n.s.	n.s.	39	24	915 m ²	19 638 €	5	1491 m ²	33 358 €	29
Morlaix Co.	97	822 m²	32 749 €	42	996 m²	40 864 €	139	160	783 m²	31 072 €	46	1163 m²	58 767 €	206

Source : DGFIP-mutations 2005-2010. Traitement ADEUPa.

(Ne sont pris en compte que les terrains dont le prix est compris entre 4 000 et 300 000€ et la surface entre 100 et 2 500m², les terrains achetés par des sociétés ne sont pas pris en compte)

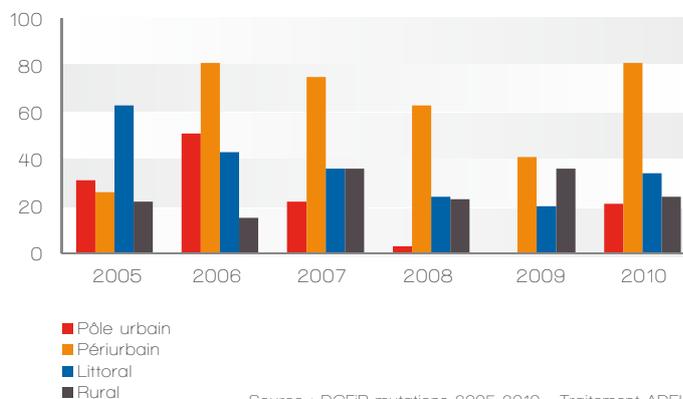
Photos : Morlaix Communauté



D'une manière générale, le marché du terrain à bâtir Morlaisien est relativement abordable par rapport à d'autres territoires comparables. Cette observation explique le dynamisme du marché mais entraîne des répercussions en termes de périurbanisation, et plus généralement le phénomène d'étalement urbain. Morlaix Communauté offre la possibilité à des ménages aux revenus modestes et notamment aux primo accédants de s'installer. La zone littorale quant à elle attire d'avantage des acquéreurs plus fortunés et plus âgés. Ainsi, sur la période, le marché morlaisien dispose d'une gamme de prix de terrains à bâtir diversifiée que permet une offre variée.

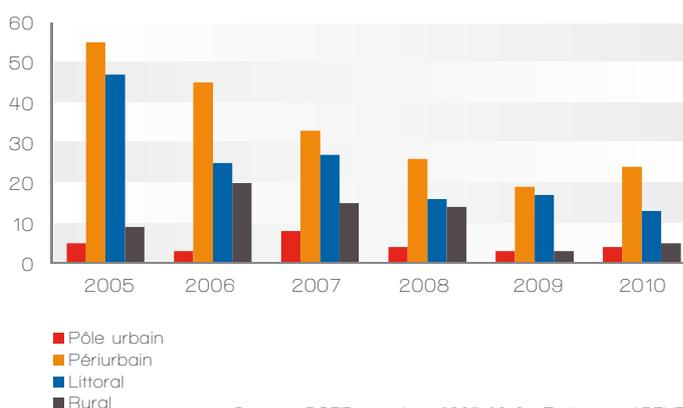
Les ménages acquéreurs de terrains à bâtir sont dans la majorité des cas originaires de Morlaix Communauté ou du Pays de Morlaix. Le parcours résidentiel des habitants peut se faire localement, en effet du fait de conditions favorables (prix et disponibilité des terrains). Des déplacements au sein de la communauté d'agglomération sont observés au profit de l'espace périurbain.

Évolution 2005-2010 du nombre de terrains à bâtir en lotissement en fonction de leur localisation



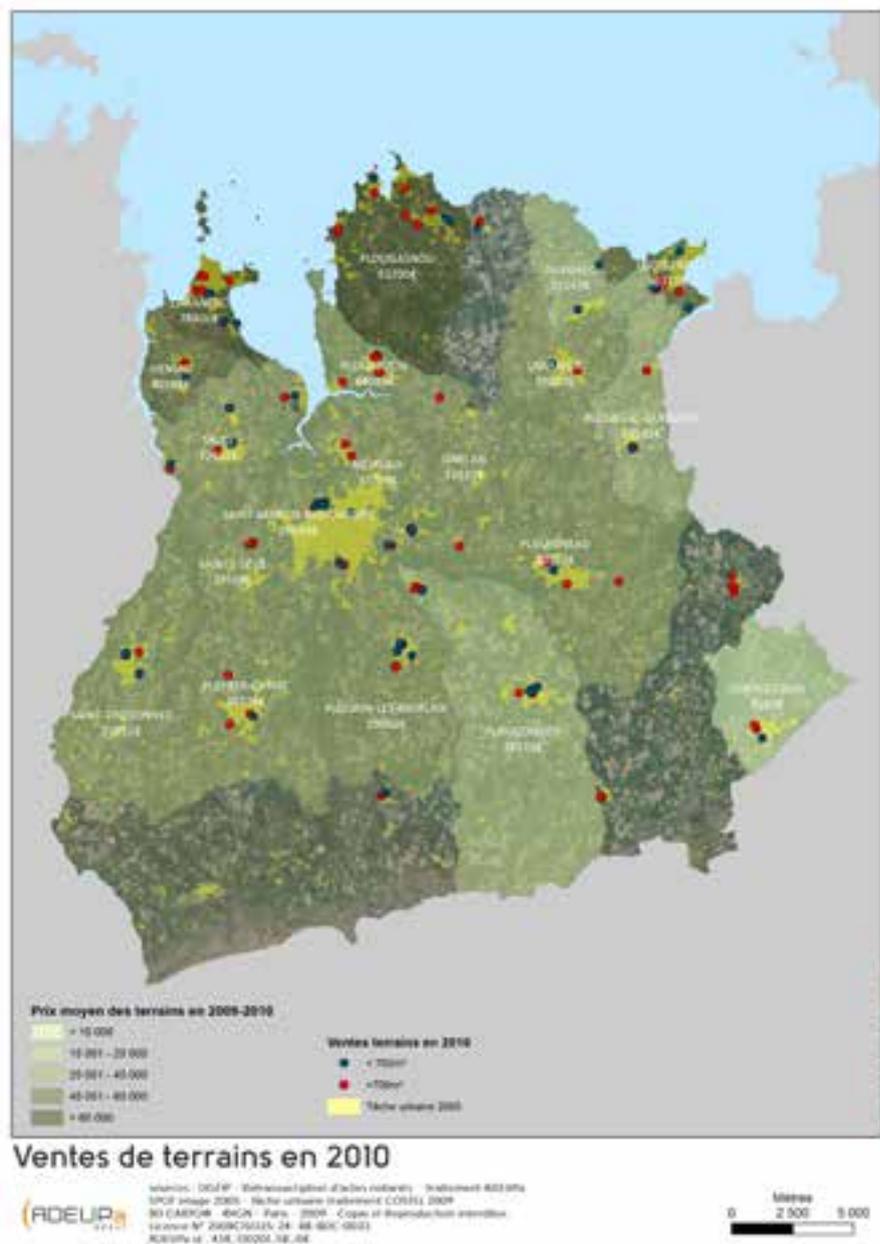
Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Évolution 2005-2010 du nombre de terrains à bâtir hors lotissement en fonction de leur localisation



Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Les communes périurbaines sont les plus dynamiques en termes de vente de terrains à bâtir depuis 2006. La majorité des ventes se produit en lotissement, avec une maîtrise de la consommation foncière qui s'est accrue au cours de la période notamment en raison de la politique de l'habitat de Morlaix Communauté et des exigences liées à la nécessité de modérer la consommation d'espace inscrite dans les documents de planification de l'agglomération. La part de terrains vendus en lotissement s'accroît constamment dans l'ensemble de Morlaix Communauté, de 55% en 2005 à 77% des ventes en 2010. Ce développement se fait au détriment du pôle urbain où le terrain à bâtir disponible est logiquement plus rare. La zone littorale connaît une évolution différente puisque le nombre de mutations était plus élevé en début de période qu'en 2010. Par ailleurs, le nombre de constructions au sein d'opérations d'aménagement et en diffus y est relativement équilibré contrairement à la production des autres territoires.



Photos : Morlaix Communauté

... Des Morlaisiens actifs qui achètent des terrains à bâtir sur le territoire communautaire

Origine des acquéreurs de terrains à bâtir de 2005 à 2010 à Morlaix Communauté

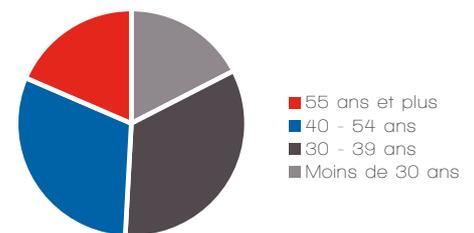
Origine de l'acheteur	Emplacement du terrain				Total Morlaix Communauté
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines hors littoral	Communes rurales hors aire urbaine	
Pôle urbain	100	38	119	40	297
Communes littorales	9	161	33	13	216
Communes périurbaines	17	46	251	39	353
Communes rurales	6	12	26	100	144
Total Morlaix Communauté	132	257	429	192	1 010
CC de la Baie du Kernic	1	1	2	3	7
CC du Pays de Landivisiau	3	10	33	9	55
CC du Pays Léonard	4	16	9	5	34
Total Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	8	27	44	17	96
Total Pays de Morlaix	140	284	473	209	1 106
Reste du Finistère	9	26	22	12	69
Total Finistère	149	310	495	221	1 175
Hors du Finistère	11	138	49	44	242
non renseigné		2	2	1	5
Total	160	450	546	266	1 422

Source : DGFIP-mutations 2005-2010 Traitement ADEUPa

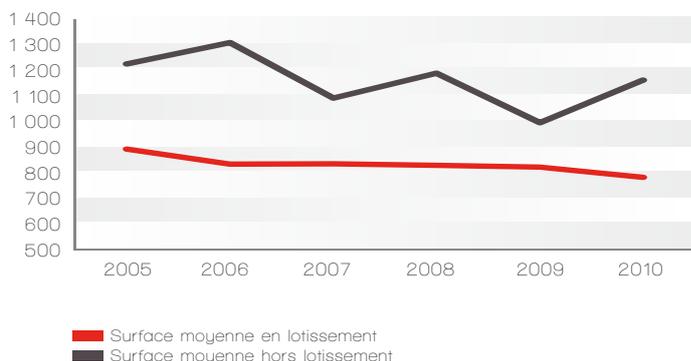
Encore plus que pour la construction neuve, les acquéreurs de terrains à bâtir habitaient déjà Morlaix Communauté avant leur acquisition. Même dans les communes littorales la majorité des acquéreurs vient de l'agglomération. La logique est la même que pour les constructions neuves, la trajectoire résidentielle mène les morlaisiens à acheter un terrain à proximité de leur lieu de vie et à y faire construire une maison.

Les acquéreurs de terrains à bâtir sont majoritairement des personnes âgées de moins de 40 ans, ce type de projet est plus le fait de personnes jeunes et, même dans les communes littorales, les acquéreurs de plus de 55 ans sont moins représentés que les 30-39 ans.

Age des acquéreurs de terrains à bâtir dans Morlaix Communauté

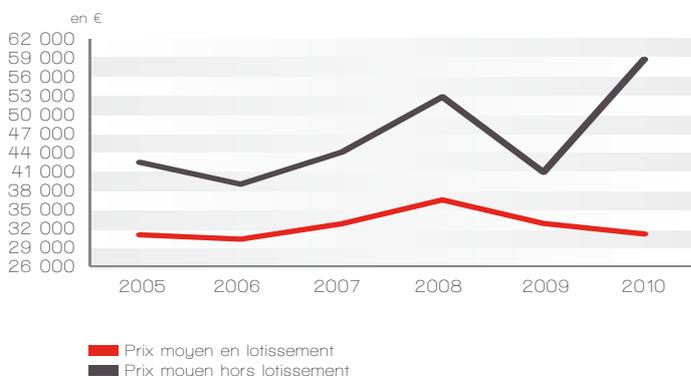


Évolution de la surface moyenne des terrains en lotissement et hors lotissement



Source : DGFiP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Évolution du coût moyen des terrains en lotissement et en lotissement



Source : DGFiP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Des surfaces de terrains en diminution au cours du temps, des prix d'acquisition à l'évolution différenciée

Depuis 2005, on observe une tendance généralisée à la diminution de la surface moyenne des terrains à bâtir à Morlaix Communauté. Cette tendance s'observe également dans d'autres territoires finistériens comparables. La surface des terrains à bâtir reste toutefois légèrement plus élevée à Morlaix Communauté puis qu'elle s'échelonne en moyenne de 800 m² en lotissement à 1 100 m² hors lotissement. Ces superficies relativement élevées s'expliquent par des prix modérés. En effet, en lotissement les prix des terrains sont proches d'une trentaine de milliers d'€ et ce depuis 2005 et les augmentations sont modérées. Si le coût global du terrain reste relativement constant sur la période, il augmente au m², c'est alors la superficie des terrains achetés qui diminue. Sur la même période, la superficie des maisons construites n'a baissé que légèrement, les

programmes sont donc plus compacts et la consommation d'espace plus modérée au fil du temps. Ces évolutions diffèrent que l'on soit en lotissement où la consommation et les prix baissent régulièrement sur la période, ou en diffus. Dans ce dernier cas, les prix sont plus hiératiques tout comme la superficie des lots. Toutefois, quantitativement, la majorité des ventes est effectuée en lotissement.

Dans le détail des coûts des terrains à bâtir, on observe une grande disparité entre les différents territoires de Morlaix Communauté. Ainsi, alors qu'à Carantec le coût moyen au m² s'élève à 93 €, il est de 22 € dans les communes rurales. La moyenne morlaisienne s'élève à 45 € du m² (à titre de comparaison, le prix moyen de Bmo est de 128 € du m², celui de Landerneau Daoulas de 45 € et celui de Quimper Communauté de 84€).

Comme l'ont mis en évidence les réunions cantonales, le modèle pavillonnaire n'est pas forcément antagoniste de la densité et les



Photo : ADEUPa

nouveaux arrivants peuvent avoir tendance à modérer les surfaces pour faire baisser le prix des opérations. Toutefois, dans les secteurs les plus ruraux, la modération des surfaces est plus difficile à mettre en œuvre.

En effet, les personnes qui s'installent recherchent souvent du terrain par exemple pour des animaux, de la culture ou encore la possibilité de construire des bâtiments dédiés à l'artisanat. D'une manière générale, on, y recherche un mode de vie isolé des voisins. Par ailleurs, certains acteurs ont souligné la possibilité pour les agriculteurs de construire des maisons pour leurs descendants sans être soumis à l'ensemble des contraintes d'urbanisme.

L'habitat ancien

Le marché de l'acquisition : la vente de logements d'occasion

Le marché immobilier est principalement porté par celui de l'occasion. Ainsi 638 logements de ce segment ont été vendus en 2010 alors que 279 logements neufs ont été mis en chantiers. Depuis 2005, le nombre de logements neufs commencés est toujours en deçà du nombre de logements d'occasion vendus même lorsque la période est particulièrement faste pour la construction neuve (comme en 2006), le marché de l'occasion est toujours plus important.

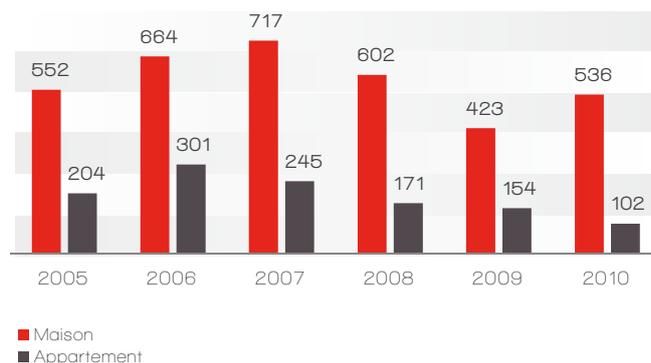
Le marché de l'occasion est plus particulièrement porté par la maison et ce, depuis des années. La part des maisons sur l'ensemble des ventes de la période est trois fois plus importante que celle des appartements qui diminue régulièrement dans le même temps. En 2010, 2% du parc des résidences principales a fait l'objet de mutations, cette proportion est proche de la moyenne finistérienne, mais moindre que dans d'autres secteurs plus attractifs.

Dans le détail par zone, le pôle urbain et l'espace périurbain sont les plus dynamiques en termes de ventes de maisons anciennes et l'année 2007 a été dans les deux cas la plus importante. Les communes rurales de l'agglomération connaissent le même type de fluctuations dans le nombre de ventes mais sur des volumes de ventes moindres. Dans la zone littorale les transactions sont d'un volume un peu moins important mais plus régulier sans « pics » liés par exemple à des incitations à l'acquisition dans l'ancien (i.e NPTZ⁷)

La vente d'appartements dans l'ancien est quasi exclusivement le fait du pôle urbain et de la zone littorale, avec une très nette prépondérance du premier. La propriété occupante est plutôt tournée vers la maison individuelle à Morlaix communauté, ainsi les logements vendus sont-ils souvent destinés à la location et lorsque les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif neuf sont moins attractifs, les

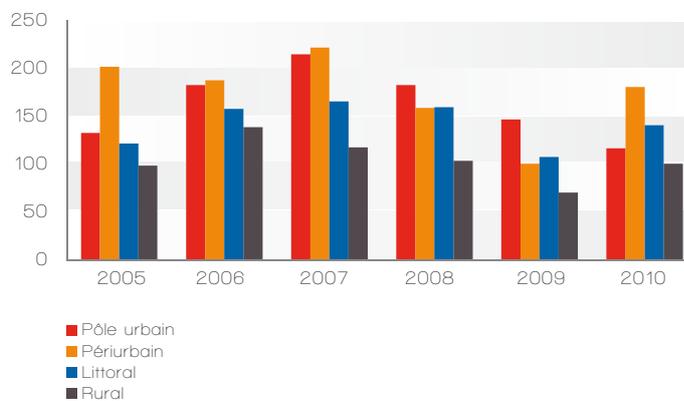
investisseurs peuvent se tourner vers ce secteur accessible. Toutefois, la période observée montre une baisse continue du nombre d'appartements d'occasion vendus à Morlaix. Ce segment est inexistant dans les secteurs ruraux et périurbains.

Mutations dans l'ancien à Morlaix Communauté de 2005 à 2010



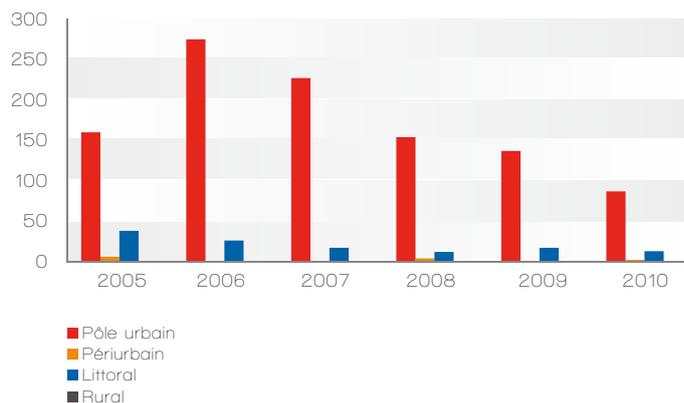
Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Ventes de maisons par secteurs entre 2005 et 2010



Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Ventes d'appartements par secteurs entre 2005 et 2010



Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

7 - Le Prêt à Taux Zéro est « une avance remboursable ne portant pas intérêts » et vise à financer une partie de l'acquisition de la résidence principale. Plusieurs fois réformé, le NPTZ est l'une des versions du dispositif. Le dernier projet de loi de finances a recentré son utilisation sur le logement neuf et l'a soumis à conditions de ressources.

Des montants de transactions abordables

Pour les appartements

Le prix des appartements anciens a augmenté régulièrement au cours des cinq dernières années à Morlaix Communauté, il a même doublé dans la zone littorale.

Le prix des appartements est moins élevé à Morlaix Communauté que dans d'autres agglomérations comparables. En 2010, le prix moyen des transactions s'élevait à 74 000 € dans le pôle urbain alors qu'il est de 93 000 € dans le Finistère pour la même période. Le volume nettement plus faible de transactions dans les communes littorales porte sur des montants plus élevés (134 000 € en 2010). Le marché est ici bien différent de celui du pôle urbain.

Pour les maisons

Portant sur un volume plus important et concernant l'ensemble du territoire, le prix des maisons d'occasion connaît des évolutions contrastées.

Depuis 2005, la tendance globale est à la hausse généralisée des prix de 15%. Cette augmentation est modeste au regard de l'envolée des prix de vente dans certaines zones très tendues et permet d'accueillir et de maintenir les classes moyennes à Morlaix Communauté. Seule la zone littorale connaît un comportement atypique, et les prix y sont élevés puisqu'ils atteignent en moyenne 218 000 € en 2010 et s'élevaient déjà à 192 000 € en 2005 (là encore la hausse globale est modeste puisqu'elle s'élève à 13,5%). Dans certaines communes de cette zone, les montants des transactions peuvent être élevés, ainsi à Carantec, 1/3 des transactions dépassent 300 000 € en 2010.

En dehors du littoral, c'est dans le secteur périurbain que les maisons sont les plus chères. Leur prix reste toutefois abordable comparé à d'autres territoires. Le secteur rural est le moins cher puisqu'en 2010, l'on peut y acquérir une maison pour un montant moyen de 119 000 €.

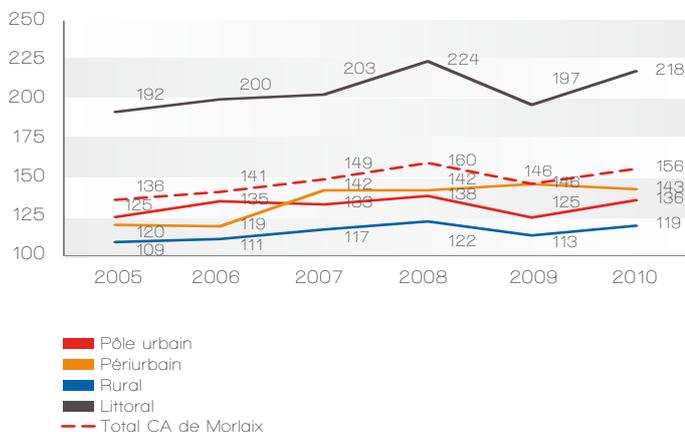
Le marché Morlaisien de la maison permet donc l'accueil des classes moyennes et les candidats à l'acquisition. La part de maisons qui change de mains chaque année est non négligeable au regard du parc. Ainsi près de 2 % des maisons anciennes du parc ont changé de mains en 2010.

Prix des appartements anciens vendus entre 2005 et 2010

Localisation	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Pôle urbain	866	48 682 €	52 113 €	66 817 €	67 000 €	74 000 €
Communes littorales	71 283 €	108 216 €	112 836 €	nr	115 000 €	134 000 €
Total CA de Morlaix	52 583 €	51 978 €	56 460 €	nr	74 000 €	82 000 €

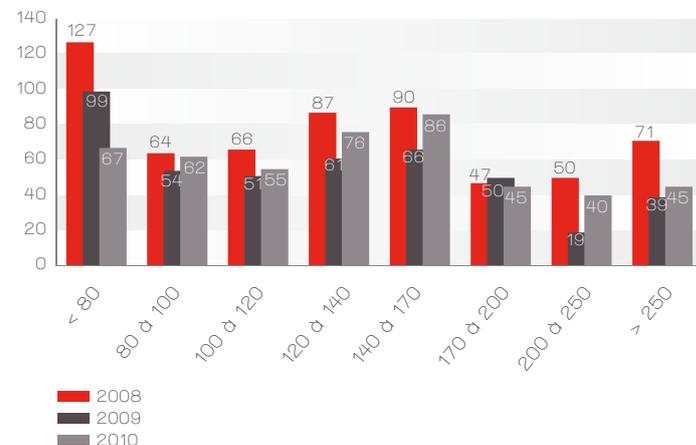
Source : DGFIP-mutations 2005-2010 Traitement ADEUPa

Prix moyen des maisons en milliers d'euros



Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Vente de maison par tranche de prix depuis 2008, en milliers d'euros



Source : DGFIP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Le segment des maisons d'un montant inférieur à 80 000€, bien qu'en diminution au cours des années, est présent à Morlaix Communauté. Les tranches de 80 000 € à 120 000 € sont également bien réparties permettant l'accès à la propriété à des ménages modestes.

Les experts interrogés ont souligné que les projets d'acquisition complets (c'est à dire acquisition + frais travaux) de 120 000 € sont relativement fréquents sur le territoire communautaire. Ce seuil de 120 000 € est celui généralement retenu pour définir un projet présentant les caractéristiques d'une accession sociale. Le montant plus faible que sur d'autres marchés des transactions s'explique peut-être aussi en partie par l'état des maisons vendues dont certaines peuvent nécessiter des travaux de réhabilitation voire de mise aux normes.

Dans le détail, en 2010, les maisons dans les tranches inférieures à 120 000 € ont été acquises de manière relativement répartie sur les différents espaces composant Morlaix Communauté. Le littoral fait exception et les biens vendus y sont plus chers. Le prix de maisons vendues dans la zone périurbaine se répartit entre les différentes tranches de manière assez homogène, ce qui témoigne d'une offre variée. Les biens les plus onéreux sont quant à eux moins représentés dans les communes rurales et le pôle urbain.

D'une manière générale le marché de l'occasion sur le territoire de Morlaix communauté fonctionne de manière différenciée selon les zones du PLH observées.

Vente de maison par tranche de prix et par secteurs en 2010

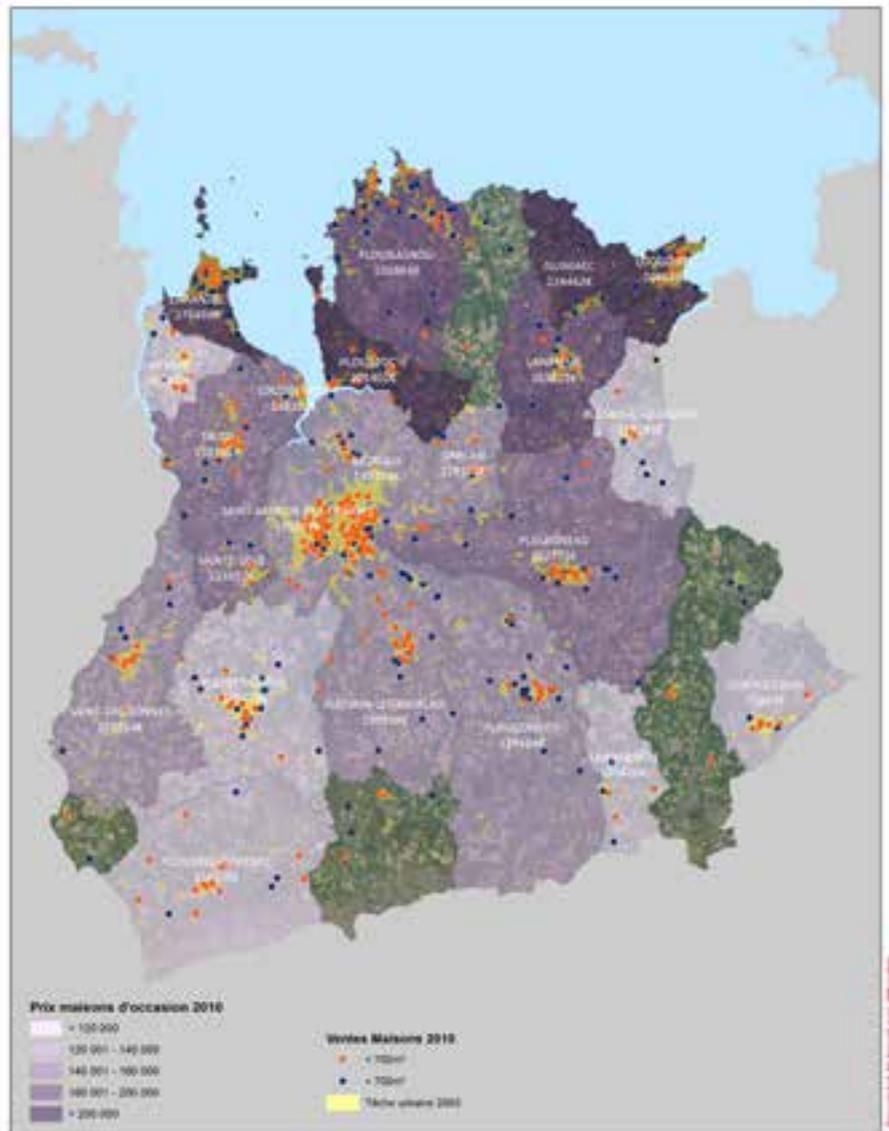
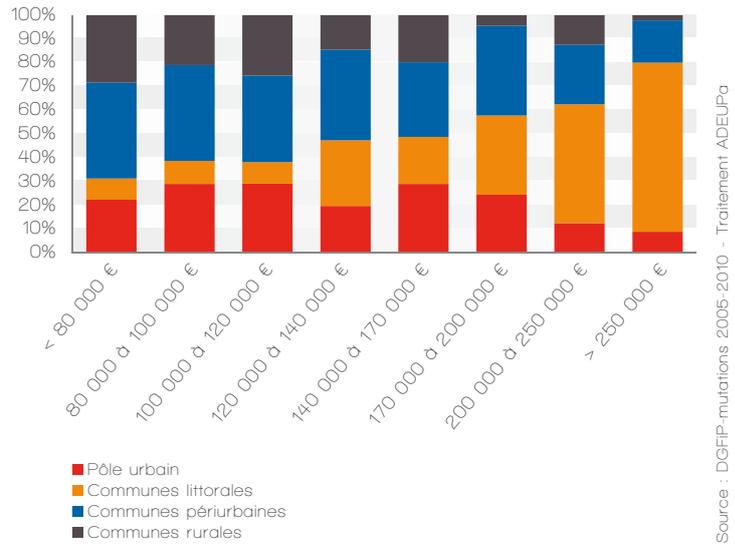


Photo : ADEUPa

Un marché plutôt local pour les maisons et plutôt extérieur pour les appartements

Depuis 2005, la grande majorité des maisons a été acquise par des résidents de la communauté d'agglomération, à l'exception notable de la zone littorale où seules 33% des ventes sont dans ce cas. En revanche, le marché de l'appartement est d'avantage le fait d'acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté et donc vraisemblablement davantage un marché d'investisseurs que de propriétaires occupants.



Photo : Morlaix Communauté

Lieu de résidence des acquéreurs de maisons depuis 2005

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation de la maison				Total CA de Morlaix
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines	Communes rurales	
Pôle urbain	412	48	183	55	698
Communes littorales	56	164	59	20	299
Communes périurbaines	92	38	334	67	531
Communes rurales	19	13	45	159	236
Pays de Morlaix Hors CAM	42	20	89	32	183
Bretagne hors pays de Morlaix	115	85	110	97	407
France hors Bretagne	146	366	166	128	806
Hors France	16	53	31	41	141
Non renseigné / Indivis	12	19	23	7	61
Total	910	806	1 040	606	3 362

Source : DGFiP-mutations - Traitement ADEUPa



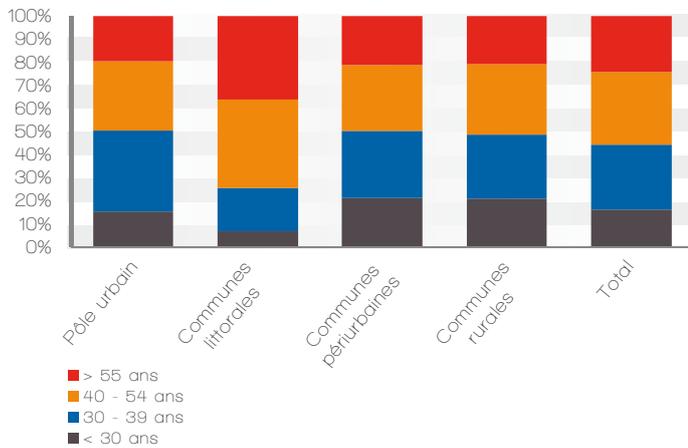
Des profils d'acquéreurs qui varient selon la localisation et la nature du bien

Depuis 2005, la grande majorité des maisons a été acquise par des résidents de la communauté d'agglomération, à l'exception notable de la zone littorale où seules 33% des ventes sont dans ce cas. En revanche, le marché de l'appartement est d'avantage le fait d'acquéreurs extérieurs à Morlaix Communauté et donc vraisemblablement davantage un marché d'investisseurs que de propriétaires occupants.

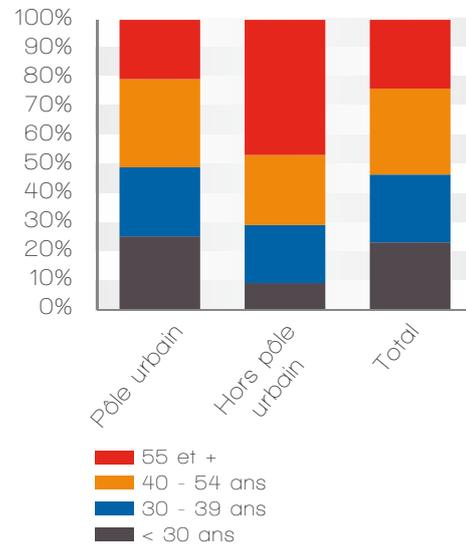
Photo : Morlaix Communauté



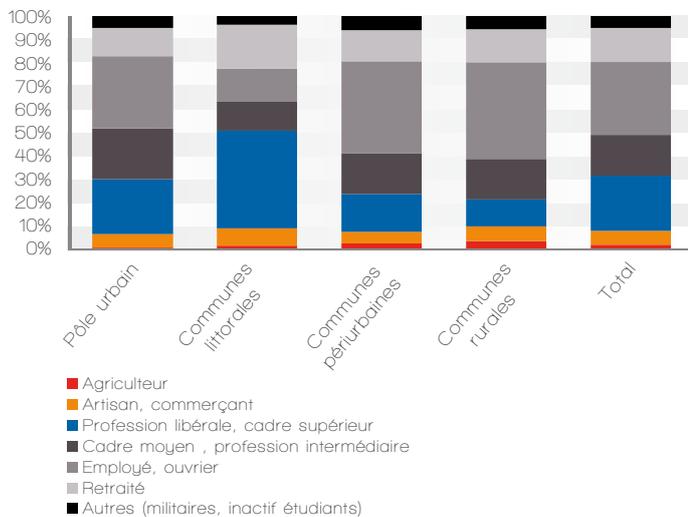
Age des acquerieurs de maison en fonction de la localisation du bien



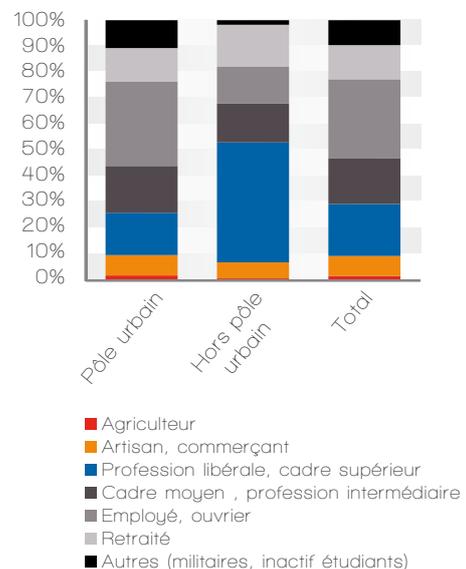
Age des acquerieurs d'appartements en fonction de la localisation du bien



CSP des acquerieurs de maison en fonction de la localisation du bien



CSP des acquerieurs d'appartements en fonction de la localisation du bien



Sources : DGFiP-mutations 2005-2010 - Traitement ADEUPa

Bilan triennal du Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté

Le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours est mené alors qu'on assiste à la fin d'un cycle immobilier effréné de quatre années (2004-2007) où la construction neuve atteignait le rythme annuel de production soutenu de 2% du parc de résidence principale et celui du marché de la transaction d'occasion dépassait 2,5%. Cette forte activité s'accompagnait également d'une hausse des prix des terrains à bâtir et du marché de l'occasion.

Le contexte économique, financier et réglementaire plus difficile dès 2009 a finalement régulé les marchés immobiliers. Les modifications intervenues dans les différents dispositifs fiscaux ont entraîné l'arrêt de nouveaux projets dans l'agglomération. De nombreux ménages ont également reporté leurs projets de constructions individuelles ou se sont tournés vers des terrains moins grands et plus abordables pour leurs revenus. L'objectif de production annuelle de 300 logements du Programme Local de l'Habitat 2007-2013 a été atteint et celui de la gestion économe de l'espace a été partiellement rempli. Depuis 2007, la consommation foncière a été réduite de 38 %. Toutefois, la taille moyenne des lots dépasse encore les 900 m² (800 m² en lotissement mais 1 100 m² hors lotissement). La mise en place des aides aux opérations exemplaires remplissant les critères de qualité a trouvé un écho auprès des communes. Ainsi, en 2011, quatre opérations d'aménagement privées ou communales représentant 301 logements ont bénéficié des aides qualité. La mise en œuvre d'une charte qualité destinée à l'ensemble des opérations d'aménagements pourrait être envisagée pour le futur Programme Local de l'Habitat.

La diversification de l'offre de construction neuve a été essentiellement pratiquée par les bailleurs sociaux qui ont contribué à la gestion économe de l'espace dans les opérations en collectif, en intermédiaire et maisons groupées. En 2011, la programmation des bailleurs sociaux s'élève à 62 logements, chiffre très proche des objectifs initiaux du Programme Local de l'Habitat qui était de 70. A cette

diversification de l'habitat, s'ajoute également une mixité de l'occupation dans les opérations d'urbanisme de l'ensemble du territoire.

La réhabilitation du patrimoine ancien est réalisée dans le cadre de deux OPAH, l'une dédiée aux copropriétés en difficulté, l'autre aux logements privés dégradés. Elles ont bénéficié à environ 500 logements depuis 2008. Ces opérations visant à lutter contre l'habitat indigne s'accompagnent d'actions complémentaires qui ont porté leurs fruits. Néanmoins, une part importante du parc de logements nécessitera des travaux de mise aux normes notamment thermiques pour les plus énergivores.

L'acquisition amélioration a peu été pratiquée par les bailleurs sociaux. La non maîtrise des coûts de ce type de programme et la question de la demande notamment en secteur rural semble parfois freiner les maîtres d'ouvrage qui privilégient plutôt la production neuve et de préférence de type individuel.

En termes de gouvernance, le Programme Local de l'Habitat a été l'occasion de la création de la Conférence Intercommunale du Logement. Celle-ci a notamment permis la mise en place d'une instance partenariale visant à traiter les problématiques du logement des ménages les plus défavorisés. L'année 2012 sera celle de l'évaluation du dispositif et de son éventuelle pérennisation.

Depuis 2007, la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté a permis d'atteindre globalement les objectifs fixés tant en terme de logement social que de logement privé.



ORIENTATIONS

Le diagnostic a mis à jour des éléments propres à Morlaix Communauté qui permettent de définir les grands enjeux de la politique de l'habitat communautaire et partant de là, les orientations du futur Programme Local de l'Habitat.

Les statuts d'occupation des morlaisiens varient en fonction de leur date d'arrivée sur le territoire. Ainsi, la trajectoire résidentielle s'effectue souvent sur le territoire communautaire, à l'exception notable des personnes retraitées qui viennent s'installer dans des demeures qu'elles possèdent notamment dans les communes littorales. Pour les autres, schématiquement, les emménagés récents sont locataires dans le pôle urbain, si possible dans une maison puis deviennent propriétaires occupants dans des maisons en périphérie. Cette trajectoire au sein de l'agglomération est favorisée par une zone d'emploi cohérente bénéficiant d'une économie présente développée, mais aussi par des coûts d'acquisition abordables. Une autre caractéristique d'une partie des habitants de l'agglomération réside dans des revenus modestes, et ce quel que soit le statut d'occupation. Le parc est souvent ancien et parfois inadapté au vieillissement de la population, dans un contexte où l'âge moyen des habitants est en augmentation, et où le nombre de personne par ménage diminue. Ces constatations mettent en avant de grands enjeux qui peuvent être ainsi résumés :

- Maintenir une croissance démographique équivalente à celle des années 2000,
- Développer une urbanisation économe en foncier dans des opérations de qualité,
- Stimuler le recours à l'habitat existant en particulier dans les centres urbains comme solution alternative pour l'accession à la propriété,
- Poursuivre l'action d'amélioration de l'habitat en copropriété et de l'habitat dégradé, en particulier, dans les centralités,
- Réinterroger les objectifs en matière de besoins locatifs sociaux : construction neuve, réhabilitation des grands ensembles des années 60 et 70,
- Répondre aux besoins spécifiques des personnes en difficulté d'accès et de maintien dans le logement et ceux liés à l'anticipation du vieillissement.

Par conséquent, six grands principes peuvent être retenus pour poursuivre les actions menées lors du précédent Programme Local de l'Habitat. Ces principes permettront également la mise en œuvre d'une politique communautaire de l'habitat renouvelée, cohérente et ciblée.

1 - Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain

L'hypothèse d'une croissance moyenne de la population des ménages de Morlaix Communauté (+ 1 740 personnes entre 2014 et 2019) suppose une croissance de 330 résidences principales par an : 200 pour assurer le maintien de la population initiale et 130 pour atteindre l'objectif retenu par le groupe de suivi.

La construction neuve des années 2008 à 2011 s'établit en moyenne à 311 logements par an. Pour tenir compte de la disparition de quelques logements, il faut tabler sur une construction neuve minimum de 350 logements par an. Ce chiffre est constitué des 330 logements prévus dans l'hypothèse retenue auxquels s'additionnent 20 logements pour tenir compte notamment de la désaffectation de certains logements.

Deux communes particulièrement, n'arrivent pas à l'équilibre démographique si l'on s'en tient à leur construction neuve de ces quatre dernières années : Morlaix (-50 logements par an) et Saint-Martin-des-Champs (-13 logements par an).



Photo : ADEUPa

L'objectif d'une croissance de Morlaix Communauté est aussi celui de la croissance la plus partagée possible.

Partant de là, le contenu de cette orientation est :

- De maintenir en moyenne le niveau de croissance de la période récente pour toutes les communes ayant une croissance démographique
- De consacrer en priorité la différence entre l'objectif de croissance de 350 logements nouveaux par an et la moyenne constatée 2008-2011 qui s'élève à 311 logements annuels, soit 39 logements par an, à un effort supplémentaire d'urbanisation
 - De Morlaix + 25 logements par an soit en 6 ans 290 (24+25*6) logements nouveaux qui représentent le double des années récentes, une partie de ces nouveaux logements pourrait être réalisée en PSLA
 - De Saint-Martin-des-Champs + 14 logements par an soit un total de 210 (21 + 14 * 6) logements en 6 ans.
 - Une latitude d'une vingtaine de logements par an peut être retenue pour tenir compte des résidences secondaires.

Le solde de la croissance nécessaire à l'équilibre démographique de la ville de Morlaix sera recherché dans l'accession à la propriété de logements anciens pavillonnaires (+ 25 /an) pour parvenir aux 74 résidences principales annuellement nécessaires pour atteindre cet équilibre.

Aux confins de la clientèle locative sociale et de l'accession à la propriété se trouve le Prêt Social de Location Accession. Porté par les organismes HLM, ce type de programme est destiné aux primo-accédants à ressources modestes. En effet, le plafond de ressources pour y prétendre s'élève à 36 000 € pour un ménage de 3 personnes. Très attractif par son taux de TVA réduit (7%), son exonération de TFPB¹ et son éligibilité à l'APL², ce type de produit peut se confondre avec les logements locatifs sociaux, mais son originalité mérite qu'on l'identifie comme un objectif à part entière. 100 logements seraient ainsi construits dans le pôle urbain, et notamment à Morlaix qui doit fournir un effort accru de production neuve pour maintenir sa population. De tels programmes permettraient de favoriser l'accession sociale dans les communes littorales, où les coûts du foncier sont plus élevés que dans d'autres secteurs de Morlaix Communauté. 60 de ces logements seraient construits dans le centre-ville, les 40 restants étant répartis dans les communes littorales.

Les objectifs de production des communes recensés lors des réunions cantonales feront l'objet de précisions tant en termes de moyens fonciers que financiers permettant de les mettre en œuvre. Ils donneront lieu à un échéancier élaboré par les communes en septembre 2012 dans le cadre du programme d'action. Ces objectifs ne seront confirmés qu'après confrontation avec l'échéancier.

Ainsi, l'objectif de construction de la commune de Morlaix est supérieur à celui résultant du calcul retenu par le comité de pilotage. Cet objectif, qui n'est pas contradictoire, témoigne d'une volonté de la Ville de croître plus rapidement. Il table sur l'attractivité cyclique dont Morlaix a été l'objet au cours du temps et sur les perspectives en termes de coûts des transports et de modification des modes de vie.

1 - Taxe Foncière Propriétés Bâties

2 - Aide Personnalisée au Logement

Commune	Nombre moyen de constructions neuves 2008-2011	Nombre de RP nécessaires par an pour l'équilibre démographique dans la période 2014-2019	Nb de Résidence Principale à construire / an calculé	Objectifs 2014-2019 déterminés en nombre de logements sur 6 ans *
Botsorhel	2	1	2	11
Carantec	25	4	25	185
Le Cloître-Saint-Thégonnec	4	1	4	30
Garlan	5	0	5	30
Guerlesquin	4	4	4	24
Guimaëc	8	2	8	27
Henvic	5	3	5	39
Lanmeur	15	2	15	90
Lannéanou	3	1	3	12
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	2	1	2	8
Locquénolé	3	1	3	19
Locquirec	10	1	10	90
Morlaix	24	74	49	640
Pleyber-Christ	11	2	11	101
Plouégat-Guérand	6	1	6	33
Plouégat-Moysan	6	0	6	36
Plouézoch	9	5	9	54
Plougasnou	20	14	20	120
Plougouven	21	9	21	123
Plouigneau	33	7	33	180
Plounéour-Ménez	6	1	6	48
Plourin-Lès-Morlaix	15	15	15	143
Le Ponthou	0	0	0	2
Saint-Jean-du-Doigt	2	2	2	24
Saint-Martin-des-Champs	21	35	35	100
Sainte-Sève	11	3	11	66
Saint-Thégonnec	16	1	16	120
Taulé	26	9	26	72
TOTAL	311	198	350	2 427



Photo : ADEUPa

2 - Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale

"50% des nouveaux logements peuvent être construits dans les communes « obligées » et 50% dans les territoires d'équilibre du SCoT"

Morlaix Communauté a mené, lors du dernier Programme Local de l'Habitat, une politique volontariste en matière de logement social. Ainsi, l'objectif de construction s'élevait à 420 logements sur le territoire, soit 70 logements neufs par an.

L'analyse des besoins sur la base des données 2011 a montré une relative fluidité dans la réponse à la demande. Quelle que soit leur origine, externe ou mutation, 775 demandes ont été déposées et 494 logements ont été attribués en 2011. Par ailleurs, 50 % des demandeurs ont obtenu satisfaction dans les 2 mois qui ont suivi leur demande. Au 1er janvier 2012, 589 demandes restaient en « stock ». Les observations montrent en outre un parc aux loyers modestes, très conforme aux besoins des locataires nombreux à disposer de revenus inférieurs aux 60% des plafonds PLUS. La demande disposant de revenus supérieurs aux plafonds PLUS est quasi inexistante.

Le parc Morlaisien, s'il apparaît comme bien doté en effectif, a été construit dans sa majorité depuis une trentaine d'année. Ce fait implique que le parc arrive à la fin d'un premier cycle technique et peut nécessiter des programmes de travaux pour satisfaire aux exigences actuelles. A cet égard, si les bailleurs entretiennent leur parc, il n'y a eu que peu de programmes ambitieux de réhabilitation.

Au regard des obligations légales de l'article 55 de la loi SRU, trois communes de Morlaix Communauté sont déficitaires : Plouigneau, Plourin-les-Morlaix, Saint-Martin-des-Champs. Lors du Programme Local de l'Habitat 2007-2013, celles-ci ont produit des logements sociaux sans pour autant parvenir au 20% de leur parc total. La réglementation autorise la mutualisation de la construction d'habitat social sur le territoire de l'EPCI sans que celle-ci soit forcément localisée dans les communes déficitaires. Ces dernières, si elles n'atteignent pas le taux légal ne risquent pas un arrêté de carence, mais se voient appliquer des pénalités au profit de Morlaix Communauté en vue de financer la

production de logements sociaux. Les obligations réglementaires actuelles portent à 40 le nombre de logements sociaux à construire annuellement. Susceptible d'évoluer faiblement, ce nombre devra pouvoir être pris en compte dans le Programme Local de l'Habitat sans pour autant nécessiter une révision du document.

Compte tenu de ce qui précède, le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 peut se limiter au nombre de logements sociaux que la réglementation l'oblige à construire, sans dépasser cet objectif. Quant à leur répartition territoriale, 50% des nouveaux logements peuvent être construits dans les communes « obligées » et 50% dans les territoires d'équilibre du SCoT.

Dans ce cadre, 240 (40*6) logements sociaux seront construits en 6 ans dont 120 dans les communes SRU et 120 dans les autres communes, à répartir en fonction des territoires d'équilibre.

L'offre de logements sociaux pose également la question de la réhabilitation du parc existant. Le Programme Local de l'Habitat comporte un programme ambitieux en matière d'intervention sur le parc locatif social existant et met un accent particulier sur l'amélioration thermique de ce parc. Ainsi, les bailleurs font état de projets en la matière qui devraient voir le jour au cours des prochaines années. Les montants moyens de travaux pour une réhabilitation complète d'un immeuble sont estimés, en moyenne, à 30 000€ par logement. Ce montant comprend des travaux d'amélioration thermique, mais également des travaux de mise à niveau technique et d'amélioration globale du confort des logements et des parties communes.

Morlaix Communauté apportera un soutien financier à ce type d'opérations sous réserve du maintien du reste à charge locatif global pour les occupants des logements sociaux ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation. Cette évaluation du reste à charge devra également tenir compte des coûts induits par les éventuels changements de mode



de chauffage (frais liés aux contrats d'entretien par exemple) ou tout autre équipement ou service ayant une incidence financière. Ainsi, un bilan intégrant les économies de charges réalisées grâce aux travaux sera effectué.

La question de la sécurisation des économies de charges se pose. Elles seront évaluées non pas uniquement sur la base des DPE³ avant et après travaux, mais sur une modélisation experte réalisée par un bureau d'études thermiques qui permet de prendre en compte nombre des facteurs impliqués dans la baisse des charges liées à l'énergie.

Le montant de la subvention sera calculé sur la base d'un taux de 7,5% du montant des travaux avec un montant maximum de 2 250 € par logement avec un montant plancher de 10 000€ et un plafond de 30 000 € par logement. Une majoration forfaitaire de 500 € supplémentaires sera appliquée pour les logements bénéficiant de travaux énergiquement performants.

Les programmes de réhabilitation feront l'objet d'une contractualisation entre les bailleurs et Morlaix Communauté, comme c'est déjà le cas aujourd'hui pour les programmes

neufs. De plus, si les programmes de travaux d'un montant inférieur à 10 000 € du logement n'ouvrent pas droit à des subventions, les projets devront être présentés lors d'une rencontre organisée entre le bailleur social, la commune de projet et les services de Morlaix Communauté. Le seuil requis pour l'organisation d'une telle rencontre est fixé à 5 000€ de travaux par logement.

Les logements sociaux communaux bénéficieront du même dispositif d'aide lorsque des travaux seront entrepris. Une aide forfaitaire à l'ingénierie viendra compléter le dispositif afin d'aider les communes dans l'aspect technique complexe des projets (élaboration des cahiers des charges, choix des entreprises, relations avec les occupants en place...).

Concernant le type de programme, le diagnostic a montré que la quasi-totalité des locataires du parc public et privé ont des ressources inférieures aux plafonds du PLUS. A l'heure actuelle, les programmes de construction HLM prévoient 30 % de PLAI O soit 72 unités sur les 240 à construire. 36 unités seront produites dans les communes SRU, l'autre moitié devant être répartie dans les territoires d'équilibre.

Les différents acteurs ont estimé le besoin de logements adaptés (PLAIA) à 20 unités. Celles-ci pourraient être réparties dans les communes du pôle urbain qui concentrent l'offre de service et d'aide aux publics les plus défavorisés. En effet, la création de logements isolés de ce type est très difficile à gérer et ne permet pas d'apporter le soutien nécessaire au public concerné. Ces logements ne seraient pas comptabilisés dans les 30% de l'offre PLAI, ce qui porterait à 8% supplémentaires le taux de l'offre très sociale à construire dans Morlaix Communauté au cours du Programme Local de l'Habitat 2014-2019.

Au-delà de l'offre en PLAI A, les besoins en hébergement se font sentir dans le pôle urbain de Morlaix Communauté. Si l'offre est déjà relativement satisfaisante, deux éléments peuvent utilement la compléter :

- Une résidence sociale comportant vingt places,
- L'amélioration de la fluidité des structures d'hébergements réside également dans l'accroissement du nombre de mesure finançant les baux glissants. Cette passerelle vers le locatif social classique fonctionne particulièrement bien aux dires des experts rencontrés.
- Dans le même souci de favoriser l'accès à un logement pérenne, les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement peuvent être soutenues, notamment dans le cadre du dispositif FSL auquel Morlaix Communauté maintiendra son soutien financier. (Le nombre de mesures actuellement financées s'élève à 120 dans le Pays de Morlaix. En première approche, on peut estimer qu'environ 80 mesures supplémentaires permettrait d'optimiser le dispositif).

A mi-chemin entre la réhabilitation et la construction, l'acquisition-amélioration sera mise en œuvre dans le Programme Local de l'Habitat et 10 % des logements sociaux à réaliser (soit 24 logements) le seront par cette procédure. Le succès de ces montages suppose trois prérequis : l'existence d'une demande locative sur ce type de biens, une participation aux surcoûts qu'engendrent les interventions sur le parc existant et la possibilité de grouper l'intervention avec des opérations neuves. Ces projets, qui seront menés dans les centre-bourgs, ne sont pas répartis a priori, mais remonteront des communes qui souhaitent les mettre en œuvre. Le Service Immobilier Rural Et Social pourra se charger de la gestion locative à vocation sociale des futurs logements conventionnés. Ces projets seront réalisés soit sous maîtrise d'ouvrage communale, soit sous celle des bailleurs sociaux dans le cadre des appels à projets. Ces opérations seront subventionnées sur la base d'une partie du surcoût qu'elles représentent par rapport à la production neuve de logement social à laquelle s'additionnera la subvention prévue dans le cadre de la construction neuve.

Le bilan des « aides à la qualité dans le logement social » instauré par Morlaix Communauté en faveur des opérations de construction neuve programmées entre 2009 et 2012 devra être réalisé afin d'optimiser le dispositif. Toutefois, les premières conclusions montrent un effet positif et le mécanisme, éventuellement amendé, bénéficiera d'une ingénierie dédiée.

"20
places en résidence sociale"



Photos : ADEUPa

Commune	Nb de logements sociaux existants (2010)*	Nombre de logements sociaux communaux	Part de lgt sociaux/ R.P.*	Total des logements sociaux (y compris prog.2 en 2014)	Logements sociaux programmés en 2014	Dont PLAI A
Botsorhel	8		4%	0		
Carantec	26		2%	25		
Le Cloître-Saint-Thégonnec	11	6	4%	4	2	
Garlan	21		5%	0		
Guerlesquin	77		12%	8	8	
Guimaëc	30		7%	2		
Henvic	8		1%	4		
Lanmeur	46		5%	7	2	
Lannéanou	7		4%	0		
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	7		5%	1		
Locquéolé	2		1%	0		
Locquirec	14		2%	10		
Morlaix	1 879		22,87%	20		5
Pleyber-Christ	85		7%	2		
Plouégat-Guérand	25	12	6%	6		
Plouégat-Moysan	10		4%	3		
Plouézoch	22	11	3%	4		
Plougasnou	66		4%	5		
Plougonven	80		6%	10	3	
Plouigneau	114		5,71%	40	11	5
Plounéour-Ménez	28		5%	6		
Plourin-Lès-Morlaix	217		11,63%	40	8	5
Le Ponthou	7		11%	2		
Saint-Jean-du-Doigt	6	6	2%	4		
Saint-Martin-des-Champs	161		7,05%	40	12	5
Sainte-Sève	6		2%	5		
Saint-Thégonnec	61		6%	15	8	
Taulé	29		2%	16 (sous réserve)		
TOTAL	3 053		9%	279	54	20

*données DDTM pour les communes SRU, RGP et EPLS pour les autres

** Ce chiffre comprend les projets identifiés dans les appels à projets pour 2014

Les communes dont le nom est écrit en rouge sont les communes « SRU ». Les communes en italiques sont les chefs-lieux de canton.

3 - Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

Photo : ADEUPa



Différents champs d'intervention à destination du parc privé sont à prendre en considération, ils s'adressent tant aux propriétaires occupants qu'aux propriétaires bailleurs.

En premier lieu, il convient de favoriser la primo accession sociale dans le parc privé existant et notamment celle de maisons individuelles anciennes qui nécessitent des travaux de mise aux normes et d'amélioration thermique. Un dispositif de bonification des prêts à l'accession avec travaux obligatoires est prévu. En revanche, le financement de l'acquisition seule du bien ne fera pas l'objet du dispositif qui est destiné à favoriser des programmes complets acquisition-travaux. Entre 2005 et 2010, le nombre moyen de maisons anciennes vendues s'élève à 582 dont 113 le sont dans la ville de Morlaix.

Il serait intéressant d'accompagner l'amélioration d'une partie des biens acquis :

- 150 maisons en 6 ans à Morlaix, soient environ 20% des transactions,
- 50 appartements à Morlaix à incorporer dans l'action de requalification des copropriétés. Dans ce cas, seuls les projets portant sur des logements inscrits dans des copropriétés en bon état ou ayant engagé un programme de travaux de réhabilitation seront agréés,

- 50 maisons de ville dans les centres anciens des communes qui composent Morlaix Communauté

Cette action vise à amplifier le recours au parc existant par de jeunes ménages primo-accédants à la propriété d'un bien requalifié et dans des conditions financières sécurisées.

En second lieu, la reconduite des actions visant à la réhabilitation des copropriétés dégradées du pôle urbain dans les mêmes proportions que celles actuellement observées, soient une vingtaine de lots principaux d'habitation par an répartis dans de petites copropriétés. Cet axe suppose un travail préalable d'organisation juridique et de redressement de la copropriété qui permet ultérieurement la réalisation de travaux.

En amont de l'intervention dans ces copropriétés dégradées déjà bien connues des instances de Morlaix Communauté, la mise en place d'un dispositif d'observation efficace permettra de repérer des copropriétés en cours de « basculement » pour lesquelles des actions préventives et beaucoup plus légères permettraient de désamorcer la « spirale de dégradation » dans laquelle elles se trouvent.

Outre cette question des copropriétés traitées dans leur ensemble, une aide aux propriétaires bailleurs de logements situés dans des immeubles nécessitant des travaux et

déjà engagés dans une dynamique d'amélioration de leur bien peut être envisagée. Ce soutien permettra notamment la mise sur le marché locatif de logements décentes et aux loyers réglementés.

Plus généralement, les propriétaires bailleurs réalisant des programmes de travaux dans des logements situés en centre-bourg et en centre-ville de Morlaix pourront bénéficier d'une subvention dès lors qu'il s'agira d'un programme de travaux global et portant sur des biens initialement très dégradés.

L'offre de logement dédié aux étudiants semble être relativement bien satisfaite à l'heure actuelle dans l'agglomération bien que parfois ces logements, le plus souvent situés dans le parc privé du centre-ville, soient peu confortables. Toutefois, d'ici 2015, une centaine d'étudiants doit venir s'ajouter aux 650 étudiants post-bac établis à Morlaix Communauté en 2012. Une action visant à mieux informer à la fois les locataires et les bailleurs en vue de promouvoir une offre locative de bonne qualité peut être envisagée. Morlaix Communauté soutiendra en outre les projets de réhabilitation avec travaux légers et de conventionnement par le dispositif fiscal « Borloo ancien » notamment si le logement ainsi subventionné est loué à des jeunes de moins de 26 ans qu'ils soient étudiants ou salariés.

Le diagnostic et notamment les



entretiens avec les acteurs du secteur social, ont fait ressortir une réelle problématique de logements indignes, c'est-à-dire dont les conditions d'habitabilité n'assurent pas de bonnes conditions de vie à leurs occupants. Dès lors, la poursuite de la Lutte contre l'Habitat Indigne est un des axes de l'intervention sur le parc privé du futur Programme Local de l'Habitat. Les interventions en la matière à destination des propriétaires occupants seront maintenues, ainsi que la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « habiter mieux » et du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique. A cette fin, les dispositifs existants de repérage des situations doivent être maintenus et des solutions à la fois techniques et financières doivent être offertes tant aux propriétaires occupants concernés qu'aux bailleurs de ces logements. Dans ce dernier cas en contrepartie de l'aide financière octroyée, les bailleurs devront s'engager dans la pratique de loyers conventionnés. En outre, des solutions coercitives pourront être mises en œuvre dans les cas jugés les plus préoccupants par les partenaires sociaux.

La mise en œuvre de ces interventions en faveur du parc privé suppose la pérennisation du chargé de mission

et de l'assistant au sein des services communautaires indépendamment du suivi animation des procédures opérationnelles déjà engagées mais dans l'optique d'un suivi de l'ensemble des actions dédiées.

D'autres moyens humains sont nécessaires, en régie ou par des prestataires extérieurs :

- Ingénierie OPAH
- Communication parc privé
- Partenariat ADIL (axe parc privé)

La question de l'amélioration thermique des bâtiments, en filigrane de nombre d'orientations inscrites dans le Programme Local de l'Habitat fera également l'objet d'un dispositif dédié. Ainsi, en lien avec le Plan Climat Energie Territorial, une ingénierie sera proposée aux propriétaires privés ayant un projet de travaux lié à l'énergie, sans condition de ressources, dès lors que les travaux entraînent la réduction de 25% de leur consommation énergétique. Une subvention financée par la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie découlant de la réalisation des travaux sera versée par Morlaix Communauté. La Communauté devra pour ce faire mettre en place une convention avec un opérateur afin de valoriser les certificats. Seuls les

fonds ainsi perçus seront reversés aux demandeurs sans apport supplémentaire de la Communauté en dehors de l'aide à la décision et du conseil aux travaux. L'Agence Locale de l'Energie (Heol) sera chargée de la mission d'ingénierie spécifique de cette action sur un budget de la compétence du Développement Durable. La mise en œuvre de cette orientation sera soumise à l'évolution de la réglementation relative aux CEE dont les conditions d'application ne sont connues que jusqu'au 31/12/2013.

Les travaux d'amélioration thermique des bâtiments permettant d'atteindre un gain énergétique de 38% (objectif de diminution par 4 de l'émission de gaz à effet de serre inscrit dans la loi dite Grenelle de l'environnement) pourront quant à eux faire l'objet d'un dispositif spécifique dans le cadre du Plan Climat de Morlaix Communauté. Une étude de définition devra préalablement être lancée et les moyens de suivi du dispositif seront précisés.

4 - Consolider une politique foncière



Photo : ADEUPa

Adapter les critères de qualité actuellement en vigueur au nouveau Programme Local de l'Habitat

Les critères de qualité actuellement en vigueur pour les opérations d'aménagement du territoire de l'agglomération seront adaptés pour tenir compte des nouveaux dispositifs mis en place dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2014-2019. L'aide forfaitaire inscrite dans le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 sera maintenue. Le projet de création d'un Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement dans le Finistère viendra enrichir la démarche de qualité des opérations¹.

¹ - Il s'agit d'une association qui a pour but de promouvoir une architecture, un urbanisme et un environnement de qualité

Etude foncier

En 2013 une étude sur le foncier sera engagée.

Soutien au volet foncier des opérations de construction de logements HLM

Dans le cadre du référentiel foncier un bilan financier des opérations locatives sociales sera réalisé afin de disposer de références foncières propres à ces opérations. Il permettra de déterminer le montant que les bailleurs sociaux allouent aux communes pour ces opérations et dont une partie sera couverte par Morlaix Communauté, dans le cadre de la poursuite et du réaménagement des aides forfaitaires.

Prise en compte du Programme Local de l'Habitat dans les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération

La présentation systématique du Programme Local de l'Habitat et de son programme d'actions aux bureaux d'études chargés de l'élaboration des PLU ou de tout autres documents impactant la politique de l'habitat, sera réalisée.

5 - Conduire des politiques ciblées

Adapter l'habitat au grand âge

Les personnes âgées représentent une part importante de la population morlaisienne particulièrement dans la ville centre et dans les communes rurales. Ainsi, l'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement de la population devient un enjeu important de la politique de l'habitat. Au-delà de l'adaptation partielle au vieillissement, plusieurs communes ont engagé spontanément des opérations inédites d'accueil des personnes âgées dans un habitat destiné à « bien vieillir chez soi », adapté aux contraintes de l'âge. Ces opérations sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage privée ou publique dans le cadre du financement logement social en fonction des besoins du territoire et des ressources des ménages. Un suivi de ces opérations pilotes permettra de tirer des conclusions pour une généralisation future que l'importance des cohortes vieillissantes rendra nécessaire.

Outre la possibilité pour des personnes vieillissantes de rester le plus longtemps possible dans un habitat adapté à leur besoin, des logements souvent vastes peuvent ainsi être libérés et compléter l'offre aux jeunes ménages désireux de s'installer.

Si les politiques publiques visant au maintien à domicile réduisent le recours à l'hébergement, ces solutions ne sont pas toujours adaptées aux personnes les plus âgées ou les moins autonomes. Dans ce cas, la question des EHPAD, de leur développement ou de l'amélioration des structures déjà existantes doit être posée dans le Programme Local de l'Habitat à venir, en conformité avec le Schéma Gérontologique Départemental. Une aide forfaitaire sera allouée aux communes pour alléger la charge foncière de telles opérations.

Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage du Finistère

Deux types de besoins émergent des différents diagnostics et sont repris dans le projet de plan départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2012-2017.

Le premier réside dans la mise à disposition des voyageurs d'aires destinées aux grands rassemblements d'été qui viendrait compléter l'offre déjà satisfaisante des aires d'accueil permanentes. Un tel dispositif, qui s'inscrit à l'échelle du Pays de Morlaix, requiert un système de gouvernance spécifique qui dépasse le cadre de la communauté d'agglomération et la recherche de réponses adaptées se poursuit.

Le second axe de travail s'attache à la réalisation de projets d'habitat adapté pour les familles en cours de sédentarisation. Cette solution ne peut être mise en œuvre que pour des familles bien implantées et qui souhaitent, pour des raisons diverses, se sédentariser. Une étude spécifique destinée à bien prendre en compte les besoins devra être menée pour voir si une telle solution doit être expérimentée à Morlaix Communauté.

Améliorer la réponse aux besoins des jeunes salariés

La question d'une offre spécifique aux jeunes saisonniers est posée pour certaines communes littorales dans le cas de postes qui nécessitent une main d'œuvre plus qualifiée (cuisinier, métiers liés à la mer, maniement de machines...) recrutée en dehors de Morlaix Communauté ce qui rend nécessaire la mise à disposition d'un logement. Une demande tournée vers de la location meublée de courte durée, restant difficilement quantifiable, serait donc présente sur ce secteur pauvre en logements locatifs et peu relié aux structures d'hébergement de la ville centre par les transports en commun. Une expérimentation visant à développer une offre spécifique pour ces saisonniers qualifiés, basée sur la sous-location de logements communaux pourrait être menée.



Photo : ADEUPa

6 - Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée

Photo : ADEUPa



Le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 a déjà été l'occasion de mettre en place des dispositifs coordonnés destinés à optimiser sa mise en œuvre. Le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 sera l'occasion de consolider les instances en place et d'en créer de nouvelles dont l'objet résidera dans la réalisation des orientations présentées.

- La Conférence Intercommunale de l'Habitat et du logement, comité de coordination de la politique du logement, mais également instance locale de la mise en œuvre du PDALPD et instance de restitution des travaux de l'observatoire de l'habitat est pérennisée. La CIHL est également l'instance de pilotage de l'Organisation Partenariale Locale pour le Logement (OPALL) des personnes défavorisées dont l'objet réside dans le traitement des situations des ménages éligibles au PDALPD.
- Une instance politique dédiée au suivi de la réalisation des objectifs pourra être réunie tous les ans afin d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations, et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant. L'instance pourrait être déclinée par territoire d'équilibre du SCOT en tant que de besoin.
- Depuis 2008, et pour une durée de 6 ans, Morlaix Communauté a pris la délégation de la compétence de

l'attribution des aides à la pierre. La reconduction de cette décision se posera pendant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat et aura d'importantes conséquences en termes de gouvernance. Par ailleurs, Morlaix Communauté participe au Club Décentralisation et Habitat, cette association permet aux délégués d'échanger sur les questions relatives à la prise de délégation de compétence et de sa mise en œuvre.

- L'observatoire de l'habitat dont la création a été l'une des actions du Programme Local de l'Habitat précédent sera lui aussi pérennisé. En effet, cet outil se révèle indispensable à la production d'éléments de connaissance étayant les décisions relatives à la politique de l'habitat.
- Élément devenu indispensable de la connaissance de la demande locative sociale, le fichier commun de la demande bénéficie d'un financement de Morlaix Communauté qui sera renouvelé lors du Programme Local de l'Habitat 2014-2019.
- La mise en œuvre des orientations en matière de logement social suppose la mise en place avec les bailleurs sociaux d'une réunion annuelle d'observation partagée des attributions locatives sociales.
- Les actions relatives à la formation et à l'information des différents usagers mais également des professionnels du secteur de l'habitat réalisées par L'Association Départementale d'Information sur le Logement du Finistère ont montré son efficacité et devront être renforcées. Les axes nouveaux résident notamment dans des thématiques émergentes telles l'amélioration thermique des bâtiments et l'acquisition « en connaissance de cause » de biens anciens nécessitant des

travaux d'amélioration. Autre élément d'information mis en œuvre par Morlaix Communauté, la publication de l'annuaire des lotissements qui devra être poursuivie.

- Morlaix Communauté participe chaque année au Salon de l'habitat occasion pour les personnes ayant un projet d'acquisition ou de rénovation d'un bien immobilier d'être conseillés et orientés dans leur démarche.

Le nombre élevé d'instances de coordination et de réflexion nécessaires à la bonne marche de la politique de l'habitat déterminée par les élus communautaires, la mise en place des nouvelles politiques et des nouvelles actions peut rendre nécessaires des moyens humains renforcés au sein des services de Morlaix Communauté. Une remise à plat des fiches de poste sera réalisée préalablement.

- Un poste agent de catégorie C prendra sa fonction en 2014 pour intégrer la montée en charge de l'instruction des aides au logement réalisée par les deux postes existants d'assistance administrative.



Photo : ADEUPa



PLH de Morlaix Communauté

PROGRAMME D' ACTIONS

27/05/2013

Orientation 1 : Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain

CONSTAT GÉNÉRAL DE CETTE ORIENTATION :

Dans l'hypothèse d'une croissance modérée de la population de Morlaix Communauté, il conviendrait de produire environ 400 résidences principales par an, tant en construction neuve qu'en renouvellement urbain et en sortie de vacance. 200 de ces résidences principales assurent le maintien de la population. Les 200 restantes sont pour environ 170 d'entre elles, destinées à alimenter la croissance modérée des communes (ce chiffre a été obtenu suite aux échéanciers et informations recueillis auprès des communes) et 20 permettent de pallier les effets de la désaffectation de quelques logements. Certaines communes de Morlaix Communauté ne parviennent pas, à l'heure actuelle, à l'équilibre démographique. L'hypothèse proposée retient un retour à l'équilibre démographique dans toutes les communes.

ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

L'accession à la propriété dans l'ancien permettra d'assurer, avec la construction neuve, la croissance nécessaire à l'équilibre démographique et à une croissance raisonnable de la population.

► Action 1.1

Développer l'accession sociale, favoriser la production de Prêt Social Location Accession

Constats :

Le territoire de Morlaix Communauté n'est pas uniforme et la ville-centre ainsi que les communes littorales connaissent un marché foncier plus cher que d'autres communes de la communauté. Par ailleurs, les études montrent une appétence importante à la propriété occupante à laquelle s'ajoutent des revenus souvent modestes des candidats.

Dans ce cadre, le dispositif PSLA¹ est un outil majeur du développement de l'offre sociale et de l'atteinte de l'objectif affiché de maintenir et de faire modérément croître la population dans les espaces de l'agglomération où le foncier est le plus cher.

Objectifs :

Favoriser l'accession sociale dans les zones les plus tendues, accueillir des primo-accédants, et notamment des familles, ancrer dans le territoire de la communauté des habitants anciennement locataires qui, dans leur trajectoire résidentielle, aspirent à devenir propriétaires occupants. 122 logements de cette modalité particulière de financement sont prévus pendant toute la durée du Programme Local de l'Habitat.

Modalités d'application :

Morlaix Communauté participera à hauteur de 2 000 € par logement ainsi construit pour un objectif de coût global par logement de 120 000 € à 140 000 €. 72 des logements financés en PSLA concernent le pôle urbain 60 seront construits à Morlaix et 12 le seront à Saint-Martin-Des Champs, les 40 autres restant à répartir dans les communes littorales. Par ailleurs, 10 logements ainsi financés sont déjà identifiés dans les appels à projet 2013-2014 et seront programmés en 2014. Ils se répartissent pour deux d'entre eux à Saint-Thégonnec, quatre à Pleyber-Christ et quatre à



Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec. Ce sont ainsi 244 000 € qui seront alloués par Morlaix Communauté pour financer ces projets pendant la durée du Programme Local de l'Habitat 2014-2019.

Les communes mettront à disposition des organismes HLM des terrains viabilisés afin de permettre la réalisation de ces objectifs.

Morlaix Communauté accordera à ces communes une subvention visant à alléger la charge foncière liée à l'opération. Cette aide forfaitaire s'échelonne de 2 000 € à 3 500 € en tenant compte du marché foncier et de la charge y afférent. Ainsi, les opérations localisées dans les communes littorales ou en renouvellement urbain, bénéficieront de l'aide majorée.

La programmation des PSLA sera intégrée à des opérations de taille importante et la typologie des logements devra être adaptée à la taille des ménages réalisant ce type d'opération : en général un jeune couple avec ou sans enfants. Cette observation suppose des types 3 ou 4. Il serait intéressant que l'agrandissement ultérieur du bien, s'il s'avérait nécessaire en raison de l'évolution du ménage, soit prévu dès la conception de l'opération.

De plus, un cahier des charges

¹ - Prêt social de location-accession



minimal, concerté avec les bailleurs, les communes et des représentants d'usagers permettrait d'améliorer la qualité des opérations.

Enfin, le PSLA étant un mode de production du logement encore peu mis en œuvre dans le Finistère et singulièrement dans le nord du département, une intervention de la Communauté et des communes aux côtés de l'organisme H.L.M. sur la communication autour du produit en général et autour des opérations en particulier sera faite.

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H investissement	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C ²)
0 €	244 000 €	244 000 €	0 €	244 000 €	40 667 €

NB : Le montant des aides au foncier sera détaillé dans l'orientation 4

2 - RAC : Reste à charge pour Morlaix Communauté

Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ Conseil Régional
- ▶ Morlaix Communauté
- ▶ Communes
- ▶ ADIL

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Bailleurs sociaux

Orientation 1 : Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain

► Action 1.2

Favoriser l'accès sociale dans le parc privé existant tout en assurant la qualité du logement

Constats :

Des ménages notamment jeunes souhaitent s'installer sur le territoire communautaire, ou y devenir propriétaires occupants après une période locative. Toutefois, certains d'entre eux ont des revenus qui ne leur permettent pas toujours d'acquiescer un bien de qualité, ou, lorsque cela s'avère nécessaire, de financer des travaux d'amélioration de l'habitat. Cet état de fait peut entraîner à terme des situations de mal logement.

Objectifs :

Cette action vise à accueillir dans le pôle urbain et les centres-bourgs des communes des familles avec enfants, tout en favorisant la sortie de vacance grâce à la réhabilitation de logements souvent énergivores et dégradés. En outre, cette action, qui s'accompagne d'un appui technique et juridique prodigué par des spécialistes, sécurise le parcours résidentiel de ménages venus s'installer dans le territoire communautaire et souhaitant s'y ancrer.

Modalités d'application :

Cette action se traduit par la bonification de prêts immobiliers souscrits par les accédants. Elle vise à prendre en charge une partie des intérêts liés à l'emprunt afin de proposer un faible taux d'intérêt effectif global. A titre d'exemple, ce taux pourrait ne pas excéder 2% pour une durée de 15 ans. La quotité du prêt la plus élevée possible sera fonction des taux pratiqués lors de la mise en œuvre de l'action, mais le coût maximum par dossier est plafonné à 3 000 €. Une enveloppe maximum de 125 000 € d'investissement annuel est réservée dans le Programme Local de l'Habitat.

Le dispositif, tant en termes de modalités de prêts que de public bénéficiaire, pourra faire l'objet d'adaptations en cours de programme en fonction de l'évaluation qui en sera faite et des retours d'expériences.

Cette aide s'adresse à deux types de biens :

- Aide communautaire à l'accès en maisons individuelles à destination des familles. Elle concerne le parc ancien situé dans la ville centre et dans les centres bourgs.
- Aide communautaire à l'accès et travaux dans le parc ancien en copropriété à Morlaix en faveur des familles.

Dans les deux cas, la bonification suppose que certaines conditions soient réunies, elles tiennent à la composition familiale du demandeur, au prix du bien et à son état initial. La bonification ne pourra intervenir pour un lot en copropriété que si les instances de la copropriété fonctionnent et, si l'immeuble est dégradé, que les travaux de requalification sont prévus.

Les candidats acquiescers bénéficieront d'une aide à la décision quant à leur projet. Ce soutien sera de deux ordres et réalisé par des opérateurs spécialisés différents :

- L'ADIL pour des conseils en matière de sécurisation financière et juridique du projet,
- Un opérateur (à retenir dans le cadre du code des marchés publics) dédié au conseil technique sur la programmation dans le temps des travaux.

L'objectif global de réalisation est de 150 maisons individuelles à Morlaix, de 50 maisons de ville dans les centres bourgs et de 50 lots de copropriétés à Morlaix exclusivement, et ce, pour toute la durée du Programme Local de l'Habitat.



Partenaires :

- ▶ ADIL
- ▶ Opérateur de suivi-animation retenu dans le cadre du Code des Marchés Publics
- ▶ Réseau bancaire

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H investissement	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
306 000 €	750 000 €	1 056 000 €	0 €	1 056 000 €	176 000 €

Echéancier :

- ▶ Prévisionnel : mise en place mi 2014 pour la durée restante du programme

Orientation 1 : Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain

► Action 1.3

Assister les communes dans la réalisation des objectifs en matière de construction tels qu'ils découlent du Programme Local de l'Habitat

Différentes rencontres de travail ont eu lieu au cours de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Elles ont réuni les communes de Morlaix Communauté par territoire du SCoT et ont été l'occasion de réflexions approfondies sur la thématique de l'habitat. Elles ont ainsi porté sur la programmation des logements tant publics que privés à l'échelle communale et pour la durée du Programme Local de l'Habitat. A partir du nombre de logements nécessaires au maintien de la population et à sa croissance modérée, tel qu'il ressort de la première orientation, les élus ont fixé les objectifs de production de logement neufs de manière concertée. Ces objectifs ont ensuite fait l'objet de modifications au vu des réponses de l'ensemble des communes, et des volontés politiques des élus quant au développement de leur territoire.

Les objectifs de construction des communes sont des engagements à traduire dans leurs documents d'urbanisme dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec le programme local de l'habitat.

A noter qu'un tableau détaillé des objectifs par commune se trouve en annexe du présent programme d'actions (cf p : 116). Il précise, dans la mesure du possible et de manière indicative :

- Le nombre de logements hors opérations d'aménagement
- Le nombre de logements en opérations d'aménagement privées,
- Le nombre de logements en opérations d'aménagement communales,
- La forme juridique de l'opération d'aménagement, son maître d'ouvrage et sa localisation.

Commune	Objectifs 2014-2019 déterminés en nombre de logements sur 6 ans *
Botsorhel	11
Carantec	185
Garlan	30
Guerlesquin	54
Guimaëc	27
Henvic	39
Lanmeur	90
Lannéanou	12
Le Cloître St-Thegonnec	30
Le Ponthou	2
Loc-Eguiner St-Thegonnec	8
Locquénolé	19
Locquirec	90
Morlaix	640
Pleyber Christ	101
Plouégat-Guerrand	33
Plouegat-Moysan	36
Plouezoc'h	90
Plougasnou	120
Plougonven	123
Plouigneau	180
Plounéour-Menez	48
Plourin Les Morlaix	143
Saint-Jean-Du-Doigt	24
Saint Martin des Champs	100
Sainte-Sève	66
Saint-Thégonnec	120
Taulé	72
TOTAL	2 493

* NB : Les objectifs concernent les ouvertures de chantier qui ont lieu entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2019.

Enfin, des modalités de suivi des objectifs de construction par commune sont prévues. Au nombre de quatre, elles permettront d'objectiver tout au long des 6 ans du programme l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et d'éventuellement moduler les chiffres. Il s'agit :

- Du suivi par la commune des réalisations au regard des objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat,
- D'assurer la compatibilité réglementaire entre le Programme Local de l'Habitat et le PLU,



- De recueillir l'avis systématique de Morlaix Communauté sur les PLU de chacune des communes qu'ils fassent l'objet d'une création, d'une révision ou d'une modification.
- De créer une instance politique de suivi de la réalisation des objectifs du PLH déclinée par territoire d'équilibre du SCoT (fiche action 6.1).

Orientation 2 : Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale

CONSTAT GÉNÉRAL DE CETTE ORIENTATION :

L'analyse des besoins sur la base des données 2011 issues du fichier commun de la demande a montré une relative fluidité dans la réponse à la demande locative sociale. De plus, le parc Morlaisien a bénéficié de la politique volontariste menée au cours du présent Programme Local de l'Habitat. Aujourd'hui le parc est relativement adapté à la demande en terme quantitatif. En revanche, il date, dans sa majorité, d'une trentaine d'années. Aussi, une partie des logements arrive à la fin d'un premier cycle technique et peut nécessiter des programmes de travaux d'autant que, si les bailleurs entretiennent leur parc, il n'y a eu que peu de programmes ambitieux de réhabilitation.

ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

La politique en matière de logement social de la collectivité devra répondre à la demande, en termes quantitatifs et qualitatifs. Mais elle devra également ne pas entraîner un déséquilibre du marché de l'immobilier dans son ensemble qui pourrait conduire à des difficultés dans le parc locatif privé du centre-ville et des centres-bourgs ou à de la vacance dans le parc locatif social existant. Afin d'éviter cet écueil, des politiques relatives à l'habitat privé seront également à proposer, c'est l'objet de la troisième orientation du Programme Local de l'Habitat.

Il est à souligner que la commune d'implantation et Morlaix Communauté continueront de garantir à parité (50/50) les emprunts des organismes H.L.M. pour les opérations programmées.

► Action 2.1

Produire du logement social neuf en tenant compte des besoins quantitatifs, et de la solvabilité des ménages demandeurs

Objectifs :

Commune	Total des logements sociaux (y compris programmés en 2014)	Logements sociaux programmés en 2014	Dont PLAI A
Botsorhel	0		
Carantec	25		
Le Cloître-St-Thégonnec	4	2	
Garlan	0		
Guerlesquin	8	8	
Guimaëc	2		
Henvic	4		
Lanmeur	7	2	
Lannéanou	0		
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	1		
Locquénolé	0		
Locquirec	10		
Morlaix	20		5
Pleyber-Christ	2		
Plouégat-Guérand	6		
Plouégat-Moysan	3		
Plouézoch	4		
Plougasnou	5		
Plougonven	10	3	
Plouigneau	40	11	5
Plounéour-Ménez	6		
Plourin-Lès-Morlaix	40	8	5
Le Ponthou	2		
Saint-Jean-du-Doigt	4		
Saint-Martin-des-Champs	40	12	5
Sainte-Sève	5		
Saint-Thégonnec	15	8	
Taulé	16		
SOUS TOTAL	279	54	20
Reportis du programme précédent non financés par l'État	47		
TOTAL	326		



Photo : Morlaix Communauté

La production d'offre sociale nouvelle s'élèvera à 326 logements sociaux (dont 47 reports du programme précédent non financés par l'État) pendant les 6 ans que durera le Programme Local de l'Habitat. Les 279 logements spécifiques au nouveau programme seront réparties pour 120 unités dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi S.R.U (Plouigneau, Plourin-lès-Morlaix et Saint Martin des Champs), le solde de 159 logements le sera dans les autres communes.

Au sein de ces 326 logements sociaux, des objectifs quantitatifs sont proposés :

- 214 logements en PLUS³. Cela correspond au logement social classique et à un plafond de ressources non minoré,
- 92 logements seront financés en PLAIO⁴, Cette catégorie de logements sociaux accessible à des revenus plus faibles que ceux du PLUS correspond à une demande bien présente dans le territoire morlaisien. L'Etat impose actuellement une proportion de 30% de la production en PLAIO. Ce taux pourrait être majoré en cas d'évolution des directives actuellement en vigueur.
- Au sein des 306 logements constituant ces deux catégories, 282 logements seront produits en construction neuve et 24 logements seront produits en acquisition-amélioration. Les opérations d'acquisition-amélioration réalisées sous maîtrise d'ouvrage communale bénéficieront d'une aide spécifique à l'ingénierie. Suite à un recensement des projets lors des réunions cantonales, on peut estimer que 10 logements seront concernés. Le Service Immobilier Rural Et Social, pourra se charger de la gestion locative des logements conventionnés produits par les communes maîtresses d'ouvrage.

Les bailleurs sociaux fonderont quant à eux leurs propres opérations d'acquisition-amélioration (14) sur deux principes : l'existence d'une demande locative pour ce type de biens et la possibilité de grouper l'intervention avec des opérations neuves. Par ailleurs, une aide spécifique sera créée du fait des surcoûts engendrés par ce type d'opérations (cf supra).

- 20 logements en PLAIA⁵

Modalités d'application :

- La construction de logements sociaux donnera lieu à des aides de Morlaix Communauté en faveur des bailleurs d'une part et des communes où sont réalisés les programmes d'autre part.
- Parmi les 282 logements PLUS et PLAIO neufs prévus, 210 seront ainsi produits en construction neuve pure et relèveront du droit commun des subventions allouées par Morlaix Communauté. Les bailleurs bénéficieront d'une subvention de 2 000 €/logement pour favoriser les programmes. Une aide supplémentaire de 1 000 €/logement sera apportée aux opérations correspondant aux critères de qualité définis par Morlaix Communauté après association des partenaires réunis en instance de pilotage et sur la base d'une instruction des dossiers de demande par l'Agence Locale de l'Energie Héol. 25 des 282 logements PLUS et PLAIO neufs seront issus d'opérations de démolition-reconstruction intégralement réalisées par des bailleurs sociaux et bénéficieront d'une subvention de 5 000 € par logement.
- 24 logements PLUS et PLAIO seront produits au sein d'opération d'acquisition-amélioration. Ces projets bénéficieront également d'une subvention de 5 000 € par unité produite. Les communes réalisant de tels projets verront cette subvention augmenter de 1 000 €/logement destinés à financer l'ingénierie dont les petites communes ne sont pas toujours dotées.

Une subvention majorée sera accordée aux seuls bailleurs sociaux intervenant au sein de « petites opérations » locatives sociales - soit moins de 6 logements - afin de tenir compte des difficultés propres à des interventions ponctuelles et des surcoûts liés à l'absence d'économies d'échelle. La taille de l'opération doit correspondre à une demande de la commune. Dans ce cadre, 100 logements bénéficieront d'un bonus de 2 000 € par logement.

- Conformément au S.C.o.T. les communes mettront en place une

politique foncière volontaire, par la création de réserves foncières et par l'intégration dans leur document d'urbanisme de tous les instruments de maîtrise foncière prévus par le Code de l'Urbanisme (emplacements réservés, secteurs comportant un pourcentage de logements sociaux...). De plus, elles mettront à disposition des organismes H.L.M. des terrains viabilisés afin de permettre la réalisation de leur objectif communal de logements locatifs sociaux.

Les communes - ou bien le bailleur social en cas d'acquisition au prix du marché - bénéficieront d'une aide visant à alléger la charge foncière liée à l'accueil de logements sociaux, cette aide sera fonction de la localisation des biens et du marché foncier observé. Elle s'échelonne entre 2 000 € en règle générale et 3 500 € dans les communes rurales, littorales et dans les cas où le logement est produit en renouvellement urbain. De plus, dans le cadre de l'étude relative au foncier, un bilan financier des opérations locatives sociales sera réalisé afin de réaliser des références foncières propres à ces opérations. Il permettra de déterminer le montant que les bailleurs sociaux allouent aux communes pour ces opérations et dont une partie sera couverte par Morlaix Communauté, dans le cadre de la poursuite et du réaménagement des aides forfaitaires.

Cf tableau dans orientation 4

Ce sont surtout des T2 et T3 qui sont demandés, mais la volonté d'accueillir des familles rend également nécessaire la production complémentaire de logements familiaux plus vastes.

3 - Prêt Locatif à Usage Social

4 - Prêt Locatif Aidé d'Intégration Ordinaire

5 - Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté, décrit à l'occasion de l'action 2.3

Orientation 2 : Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale

Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ CDC
- ▶ Action logement
- ▶ Conseil Régional
- ▶ Conseil Général
- ▶ Morlaix Communauté, communes

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Bailleurs sociaux
- ▶ Communes

Echéancier :

Morlaix Communauté signera des contrats d'objectifs avec les organismes HLM basés sur les éléments de programmation et la durée du Programme Local de l'Habitat. Dans ce cadre, la collectivité :

- procédera au recensement bi-annuel, par appel à projets, des terrains mis à disposition par les communes pour en assurer une répartition entre les organismes H.L.M. dans une démarche globale et concertée et dans le respect des contrats d'objectifs et du Programme Local de l'Habitat,
- s'assurera des délais de réalisation de chaque opération prévue dans les appels à projets,
- veillera - dans le cadre de ces appels à projets et dans le suivi de ses programmations annuelles - au respect des engagements pris par les communes et par les organismes H.L.M.

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H - Ingénierie/ fonctionnement/communication	Dépense totale P.L.H - Investissement ⁶	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
PLAI O et PLUS neufs	0 €	630 000 €	0 €	630 000 €	105 000 €
Supplément petites opérations	0 €	200 000 €	0 €	200 000 €	33 333 €
Acquisition-amélioration/démolition-reconstruction	10 000 €	245 000 €	0 €	255 000 €	42 500 €
TOTAL	10 000 €	1 075 000 €	0 €	1 085 000 €	180 833 €

6 - L'aide au foncier en faveur des communes est reprise dans l'orientation 4

La loi du 18 janvier 2013 a modifié les obligations de construction de logements sociaux de Plouigneau, Plourin les Morlaix et Saint-Martin des champs. Si le futur décret d'application devrait confirmer pour ces communes le taux de 20 % de logements conventionnés (sans passage à 25 %), la nouvelle loi prévoit par contre une augmentation du rythme de rattrapage : à la place pour chaque commune d'un objectif de résorption de 15 %

du retard par période triennale (règle antérieure), il s'agira désormais de 25 % du retard de 2014 à 2016, de 33 % de 2017 à 2019, de 50 % de 2020 à 2022 et de 100 % de 2023 à 2025.

Pour la seule période du P.L.H. 2014-2019, les objectifs globalisés à réaliser par les 3 communes devraient au total être d'environ 300 à 400 logements conventionnés sur les 6 ans en fonction du mode de calcul retenu dans la circulaire à paraître.

Ces logements seront comme convenu réalisés sur l'ensemble des 28 communes du territoire communautaire.

Peuvent ainsi être comptabilisés comme logements locatifs conventionnés dans le programme :

Typologie	Nombre de logements	dont logements au titre de l'article 55 de la loi SRU	Actions
Logements locatifs sociaux familiaux	326	326	2.1
Résidence accueil UDAF	18	18	2.3
Extension de la pension de Famille	2	2	2.3
Retraités des ESAT des Genêts d'Or	15	15	2.3
EHPAD de Plouigneau	70	23	5.1
EHPAD de Saint-Thégonnec	110	7	5.1
EHPAD de Carantec	20	6	5.1
TOTAL	561	397	



Photos : ADEUPa



Photos : ADEUPa

Orientation 2 : Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale

► Action 2.2

Améliorer le parc existant tout en maintenant la charge locative des occupants du parc

Objectifs :

L'offre de logements sociaux pose également la question de l'état du parc existant et de son amélioration, notamment thermique.

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 mettra en œuvre une politique très ambitieuse en la matière puisqu'il projette d'améliorer près de 800 logements au cours des 6 années du programme. L'aide de Morlaix Communauté sera soumise à un principe intangible : le maintien du reste à charge locatif global pour les occupants des logements ayant bénéficié de travaux. Le respect de cette exigence sera évalué sur la base d'un bilan intégrant les économies de charges réalisées grâce aux travaux, l'augmentation éventuelle des loyers et l'utilisation éventuelle de la 3ème ligne de quittance ainsi que tous les autres coûts induits (contrat d'entretien, abonnement...).

Modalités d'application :

Le montant de la subvention sera calculé sur la base d'un taux de 7,5% du montant des travaux avec un montant maximum de 2 250 € par logement. Des montants planchers et plafonds de travaux par logement seront également appliqués. Ils sont respectivement de 10 000€ minimum et de 30 000 € maximum pris en compte par logement. Une majoration forfaitaire de 500 € supplémentaires sera appliquée dans les cas de réhabilitation énergétique performante.

Par ailleurs, Morlaix Communauté, en tant que délégataire des aides à la pierre, mobilisera sur ces opérations les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations nécessaires.

Les programmes de réhabilitation feront l'objet d'une contractualisation (un contrat d'objectif) entre les bailleurs et Morlaix Communauté, comme c'est déjà le cas aujourd'hui pour les programmes neufs. De plus, les projets devront être présentés lors d'une rencontre organisée entre le bailleur social, la commune où le projet s'implante et Morlaix Communauté, dès qu'ils atteindront 5 000€ de travaux par logement, c'est-à-dire même en deçà du seuil de travaux ouvrant droit à une subvention de Morlaix Communauté.

Les logements sociaux communaux bénéficieront d'un dispositif d'aide similaire, lorsque des travaux seront entrepris. La subvention de Morlaix Communauté sera de 20% du montant des travaux, plafonné à 2 500 € par logement, par ailleurs aucun montant minimal de travaux n'est requis. Une aide forfaitaire à l'ingénierie de 1 000 € et une prime énergie de 500 € viendront compléter le dispositif afin d'aider les communes dans l'aspect technique complexe des projets (élaboration des cahiers des charges, choix des entreprises, relations avec les occupants en place...). Le calcul actuel se base sur une hypothèse de 20 logements.

La question de la sécurisation des économies de charges se pose. Elles seront évaluées non pas uniquement sur la base des DPE avant et après travaux, mais sur une modélisation experte réalisée par un bureau d'études thermiques qui permet de prendre en compte nombre des facteurs impliqués dans la baisse des charges liées à l'énergie.

En raison de son caractère structurant pour la cohésion sociale du pôle urbain, et de la contrepartie apportée sur le financement de l'OPAH Copropriétés, Morlaix Communauté versera une subvention exceptionnelle de 455 000 € maximum à la Ville de Morlaix pour la requalification en maîtrise d'ouvrage communale des espaces publics de l'ensemble immobilier Habitat 29 de Pors Ar Bayec.

Partenaires :

- Etat
- Caisse des Dépôts
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Morlaix Communauté
- Communes
- Héol

Maîtrise d'ouvrage :

- Bailleurs sociaux
- Communes

Echéancier :

- Dans le cadre fixé par le contrat d'objectifs 2014-2019, Morlaix Communauté élaborera et suivra des programmations annuelles d'opérations comme pour la production d'offre nouvelle.

PROGRAMME D' ACTIONS

Montants prévisionnels de travaux et estimatif des subventions de Morlaix Communauté (sur la base des éléments fournis par les bailleurs en mars 2013)

Bailleur	Nombre de logements	Montant des travaux	Montant moyen / logement	Montant subvention	Prime amélioration thermique	Subvention totale
Habitat 29	260	9 590 000 €	36 885 €	555 000 €	129 500 €	684 500 €
Armorique	132	4 404 010 €	33 364 €	297 000 €	66 000 €	363 000 €
Aiguillon	314	6 040 000 €	19 236 €	453 000 €	142 000 €	595 000 €
Les Foyers	57	1 100 700 €	19 311 €	82 553€	28 500 €	111 053 €
TOTAL	763	21 134 710€	27 699 €	1 387 553 €	366 000 €	1 753 553 €

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H investissement	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Communauté	Soit/an (sur le R.A.C)
Réhabilitation des logements sociaux (bailleurs)	0 €	1 753 553 €	1 753 553 €	0 €	1 753 553 €	292 259 €
Réhabilitation des logements sociaux (communes)	20 000 €	60 000 €	80 000 €	0 €	80 000 €	13 333 €
Subvention exceptionnelle espaces publics communaux de Pors Ar Bayec	0 €	455 000 €	455 000 €	0 €	455 000 €	75 833 €
TOTAL	20 000 €	2 268 553 €	2 288 553 €	0 €	2 288 553 €	381 426 €



Orientation 2 : Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale

► Action 2.3

Développer l'offre de logement adapté et/ou spécifique

Objectifs :

Si l'offre est déjà relativement satisfaisante, de nouveaux besoins en habitat adapté et en hébergement se font sentir. Cette offre de logement doit être produite dans le pôle urbain de Morlaix Communauté où se concentrent les services dédiés aux populations les plus défavorisées. Une production plus disséminée sur le vaste territoire communautaire ne permettrait pas d'apporter le soutien nécessaire au public concerné. L'ensemble des actions proposées a été construit sur la base des préconisations du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Les objectifs quantitatifs sont ambitieux, mais permettront de répondre de manière plus satisfaisante encore aux demandeurs :

- Des projets de résidence sociale pour vingt places. A l'heure actuelle, certains projets sont déjà inscrits dans la programmation de l'Etat. Ils permettront l'extension de 2 places de la pension de famille existante et la création d'une résidence accueil portée par l'UDAF de 18 places dédiée aux personnes en souffrance psychique. La mise en œuvre de ces projets fera l'objet d'une concertation avec les communes, les acteurs locaux, l'OPALL et le conseil local de santé mentale. La résidence de l'UDAF sera localisée dans une des communes du pôle urbain que les travaux de l'instance de pilotage permettront de déterminer.
- Lors des travaux préparatoires au Programme Local de l'Habitat, les partenaires ont également clairement identifié le besoin de 20 places en pension de famille. Toutefois, aucun financement de l'Etat ne viendra, à court terme, abonder ce projet. La résidence accueil prévue ne répondra, quant à elle, que partiellement à ces besoins.

Le montant de la subvention accordée par Morlaix Communauté aux bailleurs pour la création de la résidence s'élèvera à 10 000 € par place. L'aide au foncier en faveur de la commune sera de 3 500 € par place pour les 18 places prévues.

- 20 PLAIA. Ce sont des logements répondant à des besoins spécifiques. Ils sont destinés aux ménages en grande difficulté sociale et financière nécessitant un logement adapté sur le plan de sa conception ou de sa localisation, et, dans la plupart des cas, un accompagnement social individualisé. Ces logements seront localisés dans les quatre communes concernées par la loi SRU (Morlaix, Plouigneau, Plourin-Lès-Morlaix et Saint Martin des Champs) à raison de 5 chacune. Les bailleurs sociaux bénéficieront d'une subvention de 5 000 € par unité construite. Les communes déficitaires au sens de la loi SRU percevront quant à elles, une aide au foncier dont le montant correspondra aux prélèvements SRU (cf encadré). De plus, La Ville de Morlaix recevra pour sa part 10 000 € d'aide au foncier par logement réalisé en PLAIA.
- 15 logements dans l'opération des Genêts d'Or à Morlaix. Ce programme est à destination des retraités d'« Etablissement et Service d'Aide par le Travail ». Les logements bénéficieront d'une aide de 5 000 € par unité. Les aides au foncier en faveur de la commune s'élèveront à 3 500 € par logement soit le montant majoré de ce type d'aide eu égard à la localisation du projet.
- Morlaix Communauté participera au financement du FSL à hauteur de 64 000 € par an. Ce montant correspond au cadre fixé à ce jour par le Conseil Général pour les participations volontaristes des EPCI. Un accroissement du nombre de mesures de baux glissants et un soutien aux mesures d'Accompagnement Social

En l'état actuel de la réglementation, les prélèvements⁷ versés par les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU seront calculés par les services de l'Etat selon la formule suivante : 20 % du potentiel fiscal par habitant de la commune multiplié par le nombre de logements manquants pour atteindre 20 % des résidences principales. De ce total seront déduites les dépenses de la commune pour produire du logement social. Les prélèvements seront versés à Morlaix Communauté en vertu de la réglementation en vigueur, afin de contribuer à la production de logement locatif social sur le territoire. Le dispositif proposé en tenant compte de ces données est le suivant :

- *Les prélèvements seront intégralement reversés aux communes déficitaires à mi-programme et en fin de programme si, une fois la période de trois ans échue, la commune a réalisé ses objectifs en matière de logement locatif social (PLUS et PLAIO) et très social (PLAIA).*
- *Ces reversements se feront sous la forme d'aides forfaitaires au foncier applicables aux seules opérations locatives très sociales PLAIA. L'ensemble du montant des prélèvements perçus par Morlaix Communauté sera ainsi reversé, à la condition que les objectifs aient bien été réalisés.*
- *L'instance de suivi de la réalisation des PLAIA sera également chargée du suivi de ces restitutions.*

Lié au Logement (80 mesures supplémentaires nécessaires à l'échelle du Pays de Morlaix) seront sollicités dans ce cadre.

7 - On parle de prélèvement dans le cas général et de pénalité lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté de carence

Modalités d'application :

De manière générale, quelque soit le projet, les communes concernées mettront à disposition des organismes HLM des terrains viabilisés afin de permettre la réalisation de ces opérations.

Concernant les PLAIA dont la production se fera exclusivement dans les 4 communes soumises à la loi SRU (pour mémoire, Morlaix, Plourin-lès-Morlaix, Plouigneau et Saint Martin des Champs à raison de 5 unités chacune) :

- Une instance de suivi de la réalisation rassemblant a minima Morlaix Communauté et les 4 communes concernées sera créée.
- Le recensement des besoins en PLAIA sera fait par le conseiller logement du Conseil Général en lien avec l'OPALL
- La répartition des objectifs en PLAIA entre les organismes H.L.M. sera effectuée dans le cadre des contrats d'objectifs
- Pour réaliser leurs objectifs, les 4 communes concernées proposeront des terrains ou des logements existants dans le cadre des appels à projets bisannuels en vue d'une répartition entre les organismes H.L.M.

Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ CDC
- ▶ Action logement
- ▶ Conseil Régional
- ▶ Conseil Général
- ▶ Morlaix Communauté
- ▶ Communes, CDAS, CCAS et services sociaux
- ▶ Membres de l'OPALL
- ▶ SIAO

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Selon les cas

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Résidence sociale	0 €	200 000 €	200 000 €	0 €	200 000 €	33 333 €
20 PLAIA aides aux bailleurs	0 €	100 000 €	100 000 €	0 €	100 000 €	16 667 €
Opération Genêts d'Or à Morlaix	0 €	75 000 €	75 000 €	0 €	75 000 €	12 500 €
Contribution FSL	0 €	384 000 €	384 000 €	0€	384 000 €	64 000 €

NB : Le montant des aides au foncier sera détaillé dans l'orientation 4

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé

CONSTAT GÉNÉRAL DE CETTE ORIENTATION :

Morlaix Communauté a mené une politique active en matière de réhabilitation de l'habitat qui a permis de revaloriser le parc privé de manière significative tant en matière de propriété occupante que de parc locatif privé. La typologie de l'habitat ainsi amélioré est également variée : habitat individuel dans le milieu rural et les centres-bourgs, copropriétés souvent en difficulté dans le centre-ville de Morlaix. Ainsi, le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat actuel fait état d'une réhabilitation aidée dans le cadre des deux OPAH qui a bénéficié à près de 400 logements depuis 2008.

Les opérations menées sur les copropriétés depuis 2005 par Morlaix Communauté ont généré la réalisation de travaux dans une centaine de logements répartis en 10 immeubles en copropriété. Cette action représente la réalisation de 2,6 millions de travaux et du versement de 1,5 millions de subvention (tous financeurs confondus).

L'opération en cours a permis de repérer et de redynamiser des copropriétés qui sont désormais à l'aube de la réalisation de travaux. Le prochain Programme Local de l'Habitat doit les soutenir et favoriser la reconquête d'autres immeubles situés dans le pôle urbain de Morlaix-Saint Martin des champs.

L'action engagée en faveur de propriétaires occupants et des bailleurs dans le parc privé (hors copropriété) sera également amplifiée. Elle poursuit trois objectifs majeurs de l'amélioration de l'habitat et plus globalement des conditions de vie des habitants : la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, mais également le maintien à domicile des personnes âgées. Ces actions sont menées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communautaire, mais les

centres-bourgs feront l'objet d'une attention particulière afin d'y favoriser la réhabilitation d'un parc ancien, parfois dégradé mais souvent riche en termes de patrimoine. A cet égard, les actions liées au maintien à domicile ou à la mise aux normes d'un bâti parfois désuet permettront un retour vers les centres-bourgs de personnes vieillissantes qui souhaitent se rapprocher des services. Des aides spécifiques permettront également la production de logements locatifs adaptés aux besoins des jeunes sur Morlaix.

D'une manière générale, un accent particulier sera mis sur la performance énergétique du parc privé afin de participer à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Des aides spécifiques permettront également la production de logement locatifs adaptés aux besoins de jeunes sur Morlaix.

ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

Si les efforts ont été soutenus, une part encore non négligeable du parc de logements nécessitera des travaux de mise aux normes, notamment thermiques, pour les plus énergivores. De plus, certaines actions déjà lancées ne se concrétisent pas rapidement dans un programme de travaux. Cette étape constitue en effet l'aboutissement d'un long processus de montage technique et financier et les points les plus durs sont souvent les plus longs à solutionner. Ainsi le travail déjà mené lors des opérations encore en cours aujourd'hui aura tout intérêt à être poursuivi lors du prochain Programme Local de l'Habitat.



► Action 3.1

Mettre en place un observatoire de la copropriété,

Objectifs :

L'action ici décrite vise à parfaire le repérage des copropriétés qui a déjà été réalisé lors du Programme Local de l'Habitat précédent. Elle permettra de poursuivre la procédure opérationnelle actuellement en cours sur le territoire morlaisien. L'objectif est double :

- Actualiser la liste des immeubles en copropriété en difficulté, objet de l'OPAH actuellement en cours, et élargir la recherche au-delà du centre-ville de Morlaix.
- Repérer des immeubles en copropriété avant qu'ils ne basculent dans des difficultés qui hypothèquent leurs chances de remise à niveau tant sur le plan du fonctionnement que sur celui de la réalisation de travaux. Mettre ainsi en œuvre une politique préventive, moins coûteuse à terme pour les finances publiques, par des actions de communication et de mobilisation des copropriétaires.



L'outil permettra donc une veille permanente sur le parc de copropriétés et ces évolutions (en nombre mais aussi en termes de localisation, de typologie, d'état du parc par exemple). Les immeubles repérés pourront être orientés en fonction de leur état et de leurs caractéristiques vers un dispositif adéquat : prévention, redressement ou encore programme de travaux lourds.

Modalités d'application :

Cette action consiste dans la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés sur la base de données statistiques sous maîtrise d'ouvrage ADEUPa et de données de terrain. Ces dernières émaneront des pré-diagnostic réalisés par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH. En outre, cet outil serait conforme à la réglementation de l'Anah afin de bénéficier de son soutien financier.

Partenaires :

- ▶ Anah
- ▶ ADEUPa
- ▶ Opérateur à retenir dans le cadre du Code des Marchés Publics.

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Morlaix Communauté

Échéancier prévisionnel :

- ▶ Cet observatoire sera lancé en 2013 et sera actualisé annuellement au moins jusqu'à la fin du Programme Local de l'Habitat.

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Analyse statistique ADEUPa	35 000 €	0 €	35 000 €	15 000 €	20 000 €	3 333 €
Pre-diagnostic et diagnostic (opérateur)	30 000 €	0 €	30 000 €	15 000 €	15 000 €	2 500 €
TOTAL	65 000 €	0 €	65 000 €	30 000 €	35 000 €	5 833 €

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé

► Action 3.2

Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc en copropriété,

Objectifs :

Cette action s'inscrit dans la continuité de l'engagement soutenu de Morlaix Communauté en faveur des copropriétés lors du précédent Programme Local de l'Habitat. Elle prévoit la réalisation de travaux dans 144 logements, soient environ 14 immeubles en copropriété pendant les 6 années du prochain programme. Ces immeubles sont localisés à Morlaix et Saint Martin Des Champs.

L'accent sera mis sur la requalification des immeubles les plus dégradés, voire présentant des pathologies lourdes, et permettra également de lutter contre la vacance des logements.

Modalités d'application :

Une nouvelle OPAH "Copropriétés" verra le jour sur le territoire de la communauté et sera mise en œuvre, non pas sur un périmètre comme le sont traditionnellement les OPAH, mais à partir d'une liste d'immeubles à traiter. Cette liste sera basée à la fois sur celle établie lors du diagnostic d'OPAH de 2005 et sera actualisée grâce aux pré-diagnostic et diagnostics réalisés à l'occasion de l'OPAH Copropriétés 2008-2013. L'observatoire qu'il est prévu de mettre en place permettra également de compléter la liste.

Afin d'aboutir à la réalisation d'un programme cohérent de travaux, des actions d'accompagnement et de structuration des copropriétés seront engagées. De plus, les projets techniques, la réalisation de plan de patrimoine cohérents et les montages financiers des projets seront assurés par un opérateur désigné conformément au Code des marchés publics.

Un dispositif spécifique d'ingénierie financière sera mis en place afin d'élaborer des montages financiers complets et des possibilités en matière de prêts, de subventions et d'apport personnel. L'objectif étant de solvabiliser les demandeurs qui entrent dans un processus d'amélioration de leur habitat.

Outre cet aspect financier, des actions de formations assurées par l'ADIL seront mises en œuvre. Elles visent à favoriser la connaissance de leurs droits et devoirs par les propriétaires, et notamment dans le cas particulier des copropriétés, à s'approprier la réglementation extrêmement complexe qui préside à son organisation. Un accompagnement spécifique et adapté à chacune des copropriétés traitées sera également réalisé ; dans ce cadre chacun des aspects organisationnels de la copropriété est analysé et des outils pratiques sont fournis aux instances de la copropriété.

Enfin, Morlaix Communauté mettra l'accent sur des actions de communication afin de favoriser la

connaissance des différents dispositifs par les éventuels bénéficiaires et de déclencher le premier contact qui pourrait aboutir, à la fin d'un long processus, à l'amélioration du logement des demandeurs.

En vertu de sa délibération du 14/02/2013, la ville de Morlaix apportera une aide financière aux copropriétés réalisant des travaux sur les parties communes dans la limite d'une dotation maximum de 440 000 €.

La ville de Morlaix abondera ainsi de 10 % la dépense hors taxe subventionnée par l'Anah en faveur des syndicats de copropriétés dégradées. Une dotation maximum de 125 000 € est réservée pour l'ensemble de l'opération.

La ville de Morlaix abondera également de 15% la dépense hors taxe subventionnée par l'ANAH en faveur des syndicats de copropriétés très dégradées, présentant un désordre structurel important ou réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique (+ de 50 % de baisse de consommation énergétique). Une dotation maximum de 315 000 € est réservée pour l'ensemble de l'opération.

En complément, l'aide de Morlaix Communauté aux propriétaires impécunieux interviendra en dernier recours, après mobilisation de l'ensemble des financements et prêts mis en place dans le cadre de l'OPAH Copropriétés. Il est ainsi prévu d'accompagner 12 copropriétaires pour un montant maximum de 54 000 €.



Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ Anah
- ▶ CDC
- ▶ Conseil Régional
- ▶ Conseil Général
- ▶ Communes
- ▶ Opérateur de suivi-animation à retenir dans le cadre du Code des Marchés Publics
- ▶ ADIL
- ▶ Partenaires Bancaires

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
355 000 €	54 000 €	409 000 €	227 500 €	181 500 €	30 250 €

Echéancier :

- ▶ Une OPAH de 5 ans débutera aux alentours de juin 2014 pour s'achever en juin 2019.

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé

► Action 3.3

Poursuivre l'action opérationnelle dans le parc privé le moins qualifié, lutter contre l'habitat indigne ... l'OPA Habitat Durable et Solidaire

Objectifs :

Cette action se situe dans la continuité du précédent Programme Local de l'Habitat qui a permis une intervention importante en direction des propriétaires occupants et bailleurs sous certaines conditions de recevabilité. Les mesures proposées dans le cadre du nouveau Programme Local de l'Habitat visent ce même objectif d'amélioration globale du parc privé dans l'ensemble du territoire communautaire. Elles permettront notamment de concrétiser des programmes de travaux dans des biens où la situation fragile des propriétaires a rendu nécessaire un très long travail de mobilisation. L'accent sera encore davantage mis sur la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne notamment dans son volet lié à la précarité énergétique.

L'objectif chiffré de cette orientation permettra d'intervenir dans 538 logements au cours de 6 prochaines années en faveur de 418 propriétaires occupants et de 120 propriétaires bailleurs.

La mise en œuvre de cette action aura pour cadre une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui couvrira l'ensemble du territoire communautaire et permettra d'intervenir de manière incitative en faveur du parc privé tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs et investisseurs. Un accent particulier sera mis sur les centres-bourgs et les centres villes afin d'y maintenir un habitat de qualité et de lutter contre la vacance qui peut y être observée. La procédure vise également à produire des logements locatifs privés accessibles et notamment à favoriser l'accès au logement des jeunes.

De nombreux champs seront couverts et concourent tous à l'objectif d'intervention sur le parc privé :

- Lutter contre l'insalubrité et favoriser la réalisation de « travaux lourds »,
- Aider aux travaux d'économie d'énergie engagés par les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes (FART),
- Adapter l'offre d'habitat au vieillissement et au handicap de la population,
- Lutter contre la vacance,
- Produire du logement conventionné suite à des travaux importants, mais également suite à des travaux légers.
- Adapter l'offre de logements locatifs conventionnés aux besoins des jeunes - salariés et étudiants - sur Morlaix

Modalités d'application :

Cet objectif se traduit par la mise en œuvre sur le territoire communautaire d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite « OPA Habitat Durable et Solidaire ».

Ces actions, si elles concernent toute la communauté seront réparties, pour certaines d'entre elles, de manière différenciées sur le territoire. Il en est ainsi de la lutte contre l'habitat indigne selon qu'elle vise la ville-centre où elle concerne surtout le parc locatif privé ou les autres communes, y compris les centre-bourgs, où elle s'applique surtout aux propriétaires occupants. C'est également le cas de la lutte contre la vacance où l'accent est plus particulièrement mis sur les centralités et la production de logements des jeunes, plutôt ciblée sur le centre-ville de Morlaix. Pour faciliter l'accès au logement des jeunes, étudiants et salariés, un dispositif de majoration des aides financières sera mis en place. Le tableau qui suit indique la déclinaison territoriale des objectifs de l'OPA HDS :

Dispositif d'aide		Nb de logements concernés	dont à Morlaix	dont à St Marin	Pôle urbain	Communes périurbaines	Communes rurales	Communes littorales	Total
Aides à l'amélioration des logements des propriétaires modestes en OPAH	Insalubrité	18	4	1	5	5	5	3	18
	FART	290	87	5	92	90	60	48	290
	Maintien à domicile / autonomie	150	45	5	50	50	30	20	150
	soit	458	136	11	147	145	95	71	458
Réhabilitation des logements locatifs en OPAH	occupés insalubres ou dégradés	10	6	1	7	1	1	1	10
	Vacants dégradés	50	30	2	32	8	5	5	50
	Conventionnement sans travaux dont	60	60	0	60	0	0	0	60
	conventionnement des logements pour les jeunes	30	30	0	30	0	0	0	30
	soit	120	96	3	99	9	6	6	120

NB Cette déclinaison par secteur est une obligation issue de la loi MLE. Il est précisé que ces objectifs demeureront très estimatifs en raison de la difficulté à programmer la localisation des projets des propriétaires privés et qu'ils ne feront pas obstacle à la mobilisation de l'équipe de suivi-animation dans les communes sur les projets des propriétaires.

Morlaix Communauté favorisera le dispositif par différentes interventions venant compléter les aides de l'Anah, du Conseil Général, des caisses de retraites (...). L'ensemble des financements prévisionnels de Morlaix Communauté pourra faire l'objet d'adaptations en cours de programme en fonction des résultats et des évolutions des réglementations des différents partenaires et notamment de l'Anah et ce dans la limite de l'enveloppe globale.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, deux dispositifs sont proposés à Morlaix Communauté.

Le premier fonctionne déjà sur l'ensemble de Morlaix Communauté et combine le repérage sur l'habitat indigne et sur la précarité énergétique. Il concerne pour l'essentiel des situations vécues par des propriétaires occupants. Le traitement de ces difficultés relève majoritairement de l'accompagnement technique et financier mis en œuvre dans le cadre de l' OPAH durable et solidaire.

Le second concernera essentiellement la ville de Morlaix. Il permettra le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne au sein du parc locatif. Les logements concernés seront repérés par les courriers des occupants adressés au maire ou sur la base de « constats d'observation logement » renseignés par les membres d'un « groupe partenarial de repérage et de pilotage du dispositif ». Ces logements pourront faire l'objet d'une visite diligente par le maire afin de caractériser la situation.

Ces visites donneront lieu à un Diagnostic Technique Logement destiné à évaluer la conformité du logement par rapport aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur et en particulier par rapport aux législations sur la décence et l'insalubrité. Les commandes de Diagnostics Techniques Logement seront à l'initiative des Maires dans le cadre de leur pouvoir de police concernant les manquements à la salubrité générale des habitations et le péril ordinaire ou imminent, et dans le cadre de la compétence partagée avec le Préfet pour les situations de logements insalubres.

Ces diagnostics seront réalisés par un opérateur rémunéré à parité par la commune concernée et par Morlaix Communauté (50% chacune). Le marché global avec l'opérateur sera conduit par Morlaix Communauté.

Une estimation de 40 diagnostics par an est proposée (30 sur Morlaix d'après le besoin estimé par la Ville et 10 sur le parc locatif privé des autres communes).

La commune se mettra ensuite en

relation avec les propriétaires concernés et décidera ou non d'engager des procédures. La Mission OPAH de Morlaix Communauté et l'opérateur d'OPAH accompagneront les propriétaires désireux de s'engager dans des travaux (conseils, aides financières ...). Un « groupe technique de suivi permanent » fera le point sur le suivi des situations repérées, évaluera les résultats et recherchera des solutions aux points de blocage.

Le tableau ci-dessous décline les différentes aides en fonction de leur montant, du nombre de logements concerné et de la dépense prévisionnelle pour la durée du Programme Local de l'Habitat.

Aide communautaire portant sur la lutte contre l'insalubrité et travaux lourds (propriétaires bailleurs)	10 % de la dépense HT subventionnée Anah, plafonné à 2 000 € par logement	10 logements pour un montant estimé de 20 000 €.
Aide communautaire portant sur la lutte contre l'insalubrité et travaux lourds (propriétaires occupants)	10 % de la dépense HT subventionnée Anah, plafonné à 3 000 € par logement	18 logements pour un montant estimé de 54 000 €.
Aide communautaire portant sur les travaux d'économie d'énergie engagés par les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes	Prime 500 € par logement en complément de l'Aide de solidarité Ecologique	290 logements pour un montant estimé de 145 000 €
Aide communautaire portant sur l'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement et au handicap de la population.	5 % de la dépense HT subventionnée Anah aide plafonnée à 700 € par logement	150 logements pour un montant estimé de 105 000 €.
Aide communautaire en faveur du conventionnement des logements dégradés	5% de la dépense HT subventionnée Anah, plafonnée à 1300 € par logement	60 logements pour un montant estimé de 78 000 €
Aide communautaire en faveur du conventionnement avec travaux légers	prime de 1 000 € par logement	60 logements pour un montant estimé de 60 000 €.
Aide communautaire portant sur la production de petits logements conventionnés de moins de 60 m ² à destination des jeunes	prime de 1.000 € par logement	30 logements pour un montant estimé de 30 000 €

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Propriétaires occupants	470 000 €	304 000 €	774 000 €	253 500 €	520 500 €	83 750 €
Propriétaires bailleurs	223 000 €	188 000 €	411 000 €	69 000 €	342 000 €	57 000 €
Diag. tech. logts indignes	96 000 €	0 €	96 000 €	48 000 €	48 000 €	8 000 €
Total	789 000 €	492 000 €	1 281 000 €	370 500 €	910 500 €	151 750 €

Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ Anah
- ▶ Conseil Régional
- ▶ Conseil Général
- ▶ Communes constituant la Communauté d'Agglomération
- ▶ ADIL
- ▶ Partenaires Bancaires
- ▶ Opérateur retenu dans le cadre du Code des Marchés Publics
- ▶ Héal

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Morlaix Communauté

Echéancier :

- ▶ Une OPAH de 5 ans débutera aux alentours de juin 2014 pour s'achever en juin 2019

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé

► Action 3.4

Informer/former les usagers et les décideurs sur les questions du logement et de l'habitat

Objectifs :

Une bonne connaissance des questions juridiques, fiscales et financières relatives au logement et à l'habitat est un gage de réussite dans certaines des actions du Programme Local de l'Habitat 2014-2019. En effet, sur des aspects aussi techniques et complexes que par exemple, la copropriété ou la lutte contre l'habitat indigne, une bonne connaissance des dispositifs et des moyens existants peut permettre de régler des situations.

Modalités d'application :

Morlaix Communauté déjà membre de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère lors des précédents Programme Local de l'Habitat poursuivra ce partenariat. Quatre principaux champs d'activités seront couverts par l'agence :

- Les activités de base (mise à disposition de documentation à destination du public visant à informer du rôle de l'ADIL, transmission à Morlaix Communauté du bulletin d'information hebdomadaire ou trimestriel sur le logement ainsi que toute autre publication),
- Mise en place de permanences régulières, en générale mensuelles, d'information sur le logement dans différentes communes qui composent Morlaix Communauté,
- Les activités ponctuelles, conférence auprès des élus sur les questions liées à l'habitat, formation des copropriétaires dans le cadre de l'OPAH Copropriété et autres formations à destination du grand public,
- La mise en place du dispositif de bonification des prêts à destination des familles accédantes rend nécessaire un accompagnement à la fois juridique et administratif mais également dans le champ financier, accompagnement que l'ADIL mettra en œuvre tout au long du futur Programme Local de l'Habitat. Les demandeurs bénéficieront d'une information précise et objective sur les thématiques émergentes telles l'amélioration thermique des bâtiments et l'acquisition « en connaissance de cause » de biens anciens nécessitant des travaux d'amélioration.

Partenaires :

- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté



Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
180 000 €	0 €	180 000 €	0€	180 000€	30 000€

► Action 3.5

Accompagner la rénovation thermique du parc privé, améliorer la performance énergétique des habitations par une baisse d'au moins 25 % des consommations

Constat :

Le secteur résidentiel est l'un des plus consommateurs en matière énergétique et la réalisation de travaux d'amélioration thermique des bâtiments constitue l'axe majeur d'intervention pour atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement. Morlaix Communauté définit actuellement son Plan Climat Energie Territorial et le Programme Local de l'Habitat viendra contribuer à la réalisation des objectifs fixés en matière d'habitat.

Le PCET propose deux types d'intervention : le premier réside dans la baisse d'au moins 25 % des consommations énergétiques suite à des travaux d'amélioration de l'habitat, le second, plus ambitieux amène cette exigence à 38 % d'économie soit des travaux permettant de diviser par 4 la consommation énergétique (cf supra).

Objectif :

Le Programme Local de l'Habitat engagera la mise en œuvre de l'objectif de baisse d'au moins 25 %. A cette fin, il se fixe comme objectif la réalisation de travaux d'amélioration thermique dans 1 200 résidences principales, pendant toute la durée du Programme. Cette action sera menée quelle que soit la structure de propriété ou la typologie de l'habitat, la finalité de l'intervention résidant dans la participation à la politique environnementale engagée par la Communauté.

L'aide allouée sera cumulable avec d'autres dispositifs d'intervention sur le parc privé, dès lors que le demandeur répondra aux conditions d'éligibilité requis. Ainsi, les subventions liées aux OPAH Copropriété et Habitat Durable et Solidaire (actions 3.1 et 3.2) à l'exclusion du programme « Habiter Mieux », et celles octroyées en faveur de l'accession dans l'habitat privé (action 1.2).

De plus, cette action s'inscrit dans un souci de ménager les finances locales. Elle est basée sur la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie produits dans le cadre des travaux réalisés. Cette possibilité est offerte en l'état actuel de la réglementation, l'action pourra être réorientée en fonction des textes qui seront en vigueur au moment de la mise en œuvre.

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
40 000 €	1 080 000 €	1 120 000 €	1 080 000 €	40 000€	6 667 €

Modalités d'application :

L'aide sera attribuée aux propriétaires de résidences principales du parc privé quel que soit leur niveau de revenu. Les 3 conditions cumulatives sont ainsi établies :

- Un gain de 25% d'énergie constaté entre le Diagnostic énergie initial et celui établi en fin de chantier.
- Une exigence de gagner une classe énergie, sans qu'une classe minimum ne soit exigée.
- La réalisation de travaux ouvrant droits à l'émission de CEE.

L'ensemble du programme de travaux nécessaires à la baisse de la consommation énergétique fera l'objet d'une prestation de conseil et d'aide à la décision d'Héol, Agence Locale de l'Énergie de Morlaix Communauté, financée sur le budget Développement Durable de la Communauté, (hors Programme Local de l'Habitat).

Partenaires :

- Héol et partenaire financier « récupérateur » des CEE

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Echéancier :

- De début 2014 à fin 2019

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé

► Action 3.6

Contribuer à l'objectif « grenelle – 38% » : réduire la consommation d'énergie primaire de 38 % d'ici 2020 grâce à des opérations de rénovation énergétique de bâtiments privés

Constat :

L'atteinte de l'objectif, pour cette action plus ambitieuse, rend nécessaires des travaux plus conséquents et ne peut être évaluée en l'état actuel des connaissances. Une méthodologie de quantification des objectifs et de détermination d'une aide incitative est à proposer.

Objectifs :

Evaluer les interventions nécessaires pour réaliser des travaux importants de requalification sur une partie du parc très mal isolée et présentant des modes de chauffage peu performants (logements de catégorie fiscale 7 et 8).

Modalités d'application :

2000 logements sont potentiellement concernés d'après une évaluation rapide à partir de fichiers fiscaux de type MAGIC⁸. Il s'agit très principalement de maisons ; les appartements, minoritaires puisqu'ils représentent environ 10% de ce parc, sont morlaisiens. Les logements construits après 1975 ne ressortent pas sur la base du classement cadastral, mais peuvent être estimés au travers du recensement général de la population.

La méthodologie d'identification du parc susceptible de se prêter à une action de ce type se développe en trois étapes :

- Réalisation d'une typologie de ces bâtiments et estimation des travaux nécessaires pour réduire la consommation d'énergie, sur la base de bâtiments qui n'auraient pas ou peu fait l'objet de travaux d'amélioration,
- Evaluation sur la base d'un échantillon du coût de remise à niveau de ce parc de logements.
- Enquête auprès des propriétaires pour appréhender l'objectif de l'action sur la base de simulations simples coût d'opération/ capacités d'investissement et intérêt pour le faire,

Les conclusions de l'identification permettront d'évaluer le montant de travaux nécessaire à la réalisation de cet objectif et par la même occasion de calibrer le dispositif qui permettra de les mettre en œuvre pour tout ou partie.

Les actions à mener sur le parc ainsi identifié devront prendre en compte les résultats d'une première année d'expérimentation de l'objectif « – 25% ».

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

- Communication, déjà intégré dans l'action Cf action 3.5

Intervention de l'Agence Locale de L'Energie : budget développement durable de Morlaix Communauté.

Aide à l'investissement : budget du Plan Climat Energie Territorial

8 - Délivrés par la DGFFP "MAJIC" regroupe les informations de fichiers fonciers fiscaux

PROGRAMME D' ACTIONS



Orientation 4 : Consolider une politique foncière

CONSTAT ET ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

Morlaix Communauté a déjà mis en œuvre lors du Programme Local de l'Habitat précédent des actions en matière foncière notamment en vue de diversifier l'offre nouvelle et de garantir l'accès à tous les territoires de Morlaix Communauté à des ménages aux caractéristiques différenciées (jeunes ménages, ménages aux revenus modestes...). En outre, la collectivité a eu le souci du maintien de la qualité des opérations et notamment de leur mixité sociale et de leur densification. Ces actions, nécessaires au développement harmonieux du territoire et à son attractivité, doivent être poursuivies, voire amplifiées, au cours du prochain Programme Local de l'Habitat. En effet, favoriser une certaine équité des conditions de développement des différentes communes dans une agglomération à la fois vaste et présentant des caractéristiques riches et variés permettra sa croissance globale équilibrée et partagée.

► Action 4.1

Adapter les critères de qualité actuellement en vigueur au nouveau Programme Local de l'Habitat

Constats :

Le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 de Morlaix Communauté a engagé une politique très incitative en matière de qualité des opérations d'aménagement et d'inscription des programmes de construction dans la logique du développement durable. Après une étude confiée en 2009 à l'ADEUPa, dont le comité de pilotage a réuni de nombreux partenaires, des modalités et critères d'attribution d'aides destinées à favoriser la qualité des opérations ont été déterminés.

Objectifs :

Le dispositif a bien fonctionné lors du précédent Programme Local de l'Habitat, toutefois il convient de l'adapter aux nouvelles orientations et actions qui président à la mise en œuvre du nouveau Programme.



Modalités d'application :

Un bilan partagé des opérations ayant bénéficié du dispositif sera réalisé par l'étude décrite en fiche 4.4. Il permettra d'adapter les critères en évaluant leur impact sur les opérations. De plus, les nouveaux dispositifs rendent nécessaires l'adaptation de critères.

Il est d'ores et déjà arrêté que l'aide forfaitaire inscrite dans le Programme Local de l'Habitat 2007-2013 sera maintenue pour la période 2014-2019 et fera l'objet d'une reconduction dans les mêmes modalités. Une aide forfaitaire de 400 € par logement sera donc allouée aux projets répondant aux critères. L'on estime à 1 000, le nombre de logements bénéficiaires. Cette aide forfaitaire sera financée sur le budget aménagement de Morlaix Communauté.

L'adaptation des critères fera l'objet d'un groupe de travail inter partenarial du même type que celui qui avait abouti à la rédaction de la précédente charte. Elle interviendra lors de l'étude foncière prévue en 2013. Outre les partenaires et professionnels, les élus et techniciens de Morlaix Communauté (...), le futur Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Finistère viendra utilement enrichir la démarche de qualité des opérations.



Partenaires :

- ▶ Communes
- ▶ Lotisseurs
- ▶ Aménageurs
- ▶ Professionnels de l'immobilier, bailleurs HLM
- ▶ Héol

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Morlaix Communauté

Échéancier prévisionnel :

- ▶ Adaptation dès 2013 afin que les critères soient déterminés avant le lancement de la mise en œuvre des actions du nouveau Programme Local de l'Habitat.

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Aide forfaitaire qualité opération	0 €	400 000 € (hors budget PLH)	400 000 € (hors budget PLH)	0 €	400 000 € (hors budget PLH)	66.667 € (hors budget PLH)

Orientation 4 : Consolider une politique foncière

► Action 4.2

Soutien au volet foncier des opérations de construction de logements HLM

Objectifs :

Cette action vise le soutien au volet foncier des opérations locatives sociales et d'hébergement selon deux axes. Elle permettra l'attribution d'aides communautaires forfaitaires au foncier, mais également la coordination – à l'occasion de l'étude de 2013 – des interventions financières des organismes HLM sur le foncier pour réaliser ces opérations.

Modalités d'application :

Ainsi, l'étude foncière de 2013 sera l'occasion d'élaborer de manière partenariale et concertée un bilan financier des opérations locatives sociales afin de déterminer des références foncières propres à ces opérations. Il permettra de normaliser totalement ou partiellement les indemnités versées par les bailleurs aux communes pour les opérations locatives sociales et les opérations en PSLA (les bases seront identiques dans les deux cas de figure).

Par ailleurs, pour la mobilisation du foncier communal nécessaire à la réalisation des opérations locatives sociales ou de location-accession, des aides forfaitaires spécifiques seront accordées à la commune (ou au bailleur dans le cas d'acquisition au prix du marché). Elles s'élèvent à 2 000 € dans le cas général et à 3 500 € pour les opérations localisées dans les communes littorales et rurales ou quand elles sont produites en renouvellement urbain. Les aides au foncier en faveur des communes lorsqu'elles accueillent des opérations d'hébergement s'élèveront à 2 000 € de base pour les EHPAD et les FPH et 3 500 € pour certaines localisations, le tout par équivalent logement. Elles s'élèvent à 3 500 € par place pour la résidence sociale et à 10 000 € par place pour l'habitat des gens du voyage.

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Construction de logements sociaux et PSLA aide au foncier : aides au foncier en faveur des communes	0 €	1 158 000 €	1 158 000 €	0 €	1 158 000 €	193 000 €
Constructions hébergement : aides au foncier en faveur des communes	0 €	585 000 €	585 000 €	0 €	585 000 €	97 500 €
Constructions de PLAI A à Morlaix	0 €	50 000 €	50 000 €	0 €	50 000 €	8 333 €

Partenaires :

- Communes
- Lotisseurs et aménageurs
- Bailleurs sociaux

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Échéancier :

- Etude en 2013 pour une mise en application dès le début du Programme Local de l'Habitat en 2014

► Action 4.3

Prise en compte du Programme Local de l'Habitat dans les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération

Constat :

Les communes constituant Morlaix Communauté ont la compétence en matière d'urbanisme et à ce titre, se dotent ou font évoluer leurs documents en la matière.

Objectif/ Modalités d'application :

La présentation systématique du Programme Local de l'Habitat et de son programme d'actions aux communes et aux bureaux d'études chargés de l'élaboration des PLU ou de tout autres documents impactant la politique de l'habitat, sera réalisée. Une rencontre associant les communes, les services de Morlaix Communauté et le maître d'œuvre sera ainsi organisée en amont du processus d'élaboration.

Partenaires :

- Communes
- Bureaux d'étude

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

- Sans objet

► Action 4.4

Étude foncier Habitat

Objectif/ Modalités d'application :

Une étude sur le foncier sera engagée dans le courant de l'année 2013. Elle aura pour objet de permettre l'adaptation des critères de qualité des opérations d'aménagement et de coordonner les interventions financières des organismes HLM pour l'acquisition du foncier lors des opérations de constructions neuves qu'ils engagent sur le territoire. Ces deux aspects sont détaillés dans les fiches qui précèdent.

Mais l'étude aura aussi pour objectif de présenter les enjeux de la question du foncier et de l'aménagement dans le domaine de l'habitat. L'étude, qui portera sur des thématiques transverses, devra tenir compte de la répartition des compétences entre l'agglomération et les communes sur les questions étudiées.

Partenaires :

- Bailleurs sociaux, aménageurs
- Communes
- ADEUPa

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Échéancier :

- 2013

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Etude foncier	18.000 € (hors budget P.L.H.)	0 €	18.000 € (hors budget P.L.H.)	0 €	18.000 € (hors budget P.L.H.)	0 €

Réalisée en deux temps l'étude proposera :

1 - Un diagnostic des pratiques tant sur le plan foncier que sur celui de l'aménagement :

- diagnostic des pratiques actuelles en termes de réserves foncières, de maîtrise foncière, d'ouverture à l'urbanisation et de typologie d'opérations d'aménagement. Ces éléments seront croisés avec les consommations foncières recensées via l'observatoire de l'habitat,
- réflexion sur le montage financier des différents types d'opérations d'aménagement actuellement menées et sur l'impact des dispositifs en vigueur,

2 - Des propositions :

- en terme de planification, de renouvellement urbain et de politique foncière, et ce en lien avec les critères de qualité, la charte foncière, la révision prochaine du SCoT et le suivi des objectifs de construction des communes dans le PLH,
- en termes de définition d'éventuels dispositifs ultérieurs d'intervention dans le domaine de l'habitat en intégrant à la réflexion leurs modalités de gestion.

Orientation 5 : Conduire des politiques ciblées

CONSTAT ET ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

Le Programme Local de l'Habitat doit intervenir en direction des publics les plus fragiles et dont l'accès ou le maintien dans le logement peuvent nécessiter un accompagnement plus important.

Ces actions sont, par ailleurs, soumises à des dispositifs édictés à l'échelle du département. Il en est ainsi du Schéma Départemental Gérontologique, du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ou du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

► Action 5.1

Adapter l'habitat au grand âge, favoriser l'offre à destination des seniors

Constat et objectif :

Les personnes âgées représentent une part importante de la population morlaisienne particulièrement dans la ville-centre et dans les communes rurales et l'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement de la population devient un enjeu important de la politique de l'habitat.

Une solution intermédiaire réside dans la réalisation d'une « résidence service » qui s'adresse à un public de « seniors » autonomes.

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, le recours à l'hébergement devient nécessaire et la question des EHPAD, de leur développement ou de l'amélioration des structures déjà existantes se pose.

Modalités d'application :

- EHPAD et structures proches. Plusieurs projets d'augmentation du nombre de places disponibles vont voir le jour et sont inscrits dans les schémas départementaux gérontologiques et des personnes handicapées en vigueur au moment de l'élaboration du présent programme d'actions (automne 2012). La programmation ne porte ainsi que sur les projets d'extension de structures entraînant des augmentations en nombre de place et non sur celles à nombre de place constant.

Il s'agit exclusivement des EHPAD, de Plouigneau, Saint-Thégonnec, La Boissière à Morlaix et Carantec. Des aides aux bailleurs seront allouées par Morlaix Communauté pour favoriser les projets listés ci-dessus pour un montant de 1 500 € par équivalent logement (soit le nombre de place divisé par 2). Des subventions au foncier seront également accordées s'échelonnant entre



2 000 € et 3 500 € par équivalent logement selon la localisation du projet (montants précisés en partie 4).

- La construction de logements adaptés à destination de personnes handicapées et retraitées des ESAT doit également voir le jour à l'horizon du Programme Local de l'Habitat 2014-2019. (Ce programme est détaillé dans l'action 2.3)
- Adaptation des logements privés. Des aides spécifiques aux travaux d'adaptation au vieillissement seront accordées dans le cadre de l'OPAH. Outre des aides financières, des conseils techniques et juridiques seront apportés par l'opérateur en charge de l'animation du programme.



Partenaires :

- ▶ Etat
- ▶ Conseil Général
- ▶ Morlaix Communauté
- ▶ Communes
- ▶ Établissement gestionnaires...

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
EHPAD et structures proches	0 €	168 000 €	168 000 €	0 €	168 000 €	28 000 €

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ Bailleurs sociaux
- ▶ Morlaix Communauté

Orientation 5 : Conduire des politiques ciblées

► Action 5.2

Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage du Finistère

Constat :

Le précédent Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage prévoyait la création de 85 places en aire permanente d'accueil temporaire dont 40 devaient être créées dans la Ville de Morlaix. Cet objectif a en partie été réalisé en 2007 et l'équipement a été créé à Ploujean. Suite à un recensement des besoins qui a conclu à une bonne couverture, la préconisation de la création de 45 places supplémentaires n'a pas été renouvelée dans le Schéma Départemental 2012-2017.

Désormais l'accueil des gens du Voyage revêt deux aspects principaux selon les préconisations du Schéma Départemental 2012-2017 :

- Création d'une aire de grand passage à l'échelle du Pays de Morlaix,
- Création d'un habitat adapté

Il est à noter que le Schéma Communautaire de 2002 devra être révisé pour être mis en compatibilité avec le Schéma Départemental 2012-2017 non encore arrêté à ce jour. Il est proposé que le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat vaille schéma communautaire à ce stade.

Objectifs :

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 devra donc répondre à ces préconisations en proposant un accueil adapté aux grands rassemblements et en proposant une solution durable d'habitat adapté aux gens du voyage en cours de sédentarisation.

Modalités d'application :

Pour l'aire de Grand passage

L'aire de grand passage devra permettre d'accueillir des missions évangéliques pendant des durées excédant rarement 2 semaines consécutives, pour environ 200 caravanes et généralement entre la fin mai et la fin juillet. Cette aire sera créée à l'échelle du Pays de Morlaix et son financement tant en investissement qu'en fonctionnement fera l'objet d'une convention entre les collectivités composant le Pays.

Cinq conditions doivent être remplies pour permettre la bonne adaptation du terrain à sa fonction :

- Terrain souvent en herbe mais caractère praticable quelques soient les conditions climatiques,
- Aménagements permettant qu'il soit confortable le temps de l'accueil sans pour autant devenir un terrain d'accueil permanent,
- Disponibilité lors des grands passages,
- Dimensionné pour accueillir 200 caravanes. Le terrain devra donc s'établir sur une surface de 5 ha (4 ha de terrains pour les caravanes et 1 ha pour les aménagements tels que la voirie, les zones tampons, les merlons...).
- Raccordement aux fluides.

L'avancement de ce projet à l'échelle du Pays sera coordonné par les services de l'Etat (Sous-Préfet) et se fera en lien avec celui des deux autres projets d'aire de grand passage retenus dans le Schéma départemental. Par ailleurs, une répartition équilibrée des passages des missions entre ces trois terrains et les terrains provisoires figurant également dans le schéma devra être prévue.

La création de cette aire de grand passage bénéficiera d'une subvention émanant de l'Etat et s'agissant d'une aire à l'échelle du Pays de Morlaix, d'une participation des autres collectivités concernées (EPCI du Pays).

Pour l'habitat adapté

En réponse à la situation juridique de la commune de Saint Martin des champs - dont la population dépasse désormais 5 000 habitants - Morlaix Communauté devra produire une offre d'habitat spécifique (PLAIA ou terrain familial) pour 3 ménages environ et dont la conception et la localisation seront à l'appréciation de Morlaix Communauté et de ses communes membres.

Une étude devra être réalisée qui permettra de déterminer la forme d'habitat adapté la plus pertinente en fonction des besoins relevés. Terrains familiaux ou PLAIA, ils devront permettre le séjour de longue durée des gens du voyage, avoir une capacité estimative de 6 places (soient 3 ménages) et être adaptés aux capacités financières et au mode de vie des Gens du Voyage.

Si l'étude doit définir le projet, on peut d'ores et déjà décrire les deux solutions en se basant sur l'accueil de 3 ménages et en évaluer l'impact financier, sachant que c'est la solution la plus coûteuse qui a été retenue pour chiffrer cette action dans le tableau financier ci-dessous.

- Les terrains familiaux sont locatifs et permettent d'accueillir plusieurs caravanes. Les emplacements doivent mesurer au moins 75 m² par caravane, être équipés d'un bloc sanitaire sans possibilité d'évoluer vers un habitat en dur.

Le coût d'un tel projet, évalué sur la base d'opérations déjà réalisées, s'élèverait à 74 000 €/lots¹⁰. Il serait réalisé sous la maîtrise d'ouvrage Morlaix Communauté et bénéficierait d'un financement communautaire mais également d'une subvention de l'Etat et du Conseil Général. D'autres financements seront également recherchés.

Par ailleurs, une aide au foncier de 10 000 € par place (60.000 € au total) sera attribuée à la commune qui devra mettre le terrain nécessaire à disposition.

¹⁰ - Calcul de la médiane des opérations décrites dans le « guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage » du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de la Mer



- L'habitat individuel « en dur » financé en PLAIA. Dans ces projets, la possibilité de mixer habitat/caravane reste ouverte.

Ce projet, serait quant à lui réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM qui bénéficierait d'une subvention de Morlaix Communauté à hauteur de 15 000 € par logement créé dans la limite de 100.000 € auxquels viendraient s'ajouter les aides au foncier (décrites ci-dessus).

L'étude à venir sera essentielle pour « déterminer l'ambition du projet et arbitrer les choix autant que pour définir concrètement son contenu et ses modes opératoires » (cf guide DHUP 2009). Cette étude associera les intervenants locaux dans le champ de l'action sociale ainsi que les copilotes du P.D.A.L.P.D. Le diagnostic s'attachera à examiner précisément la composition des groupes familiaux concernés, leurs trajectoires résidentielles, leurs revenus et les composantes de leur insertion sociale, ainsi que leur implication dans le projet, et elle aboutira à la définition d'un mode opératoire.

Les élus communautaires pourront arbitrer entre ces deux propositions lorsque les éléments qui permettront de se déterminer seront connus.

Partenaires :

- ▶ Etat, Conseil Général
- ▶ Pays de Morlaix
- ▶ Morlaix Communauté
- ▶ Autres EPCI, Communes
- ▶ CCAS et services sociaux
- ▶ CAF, Associations...

Maîtrise d'ouvrage :

- ▶ A déterminer

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Acquisition et aménagement d'une aire d'accueil de grands rassemblements (5 ha)	0 €	300 000 €	300 000 €	190 000 € (Etat, EPCI)	110 000 €	18 333 €
Terrain familial	0 €	444 000 €	444 000 €	144 000 € (Etat, Conseil Général, autres...)	300 000 €	50 000 €
Etude de définition	50 000 €	0 €	50 000 €	0 €	50 000 €	8 333 €

Orientation 5 : Conduire des politiques ciblées

► Action 5.3

Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes, et notamment des jeunes salariés

Constat :

Certaines communes ne disposent pas d'un parc locatif privé traditionnel en raison d'activités touristiques développées. De plus elles sont reliées à la ville centre par des transports collectifs surtout destinés aux trajets scolaires et peu adaptés aux trajets domicile /travail. Pourtant, ces communes, souvent littorales sont attractives pour des emplois de jeunes saisonniers extérieurs à la Communauté d'agglomération pour des activités spécifiques (cuisinier, maniement de machines agricoles, centre nautique) qui connaissent dès lors une difficulté à se loger.

Objectifs :

Il conviendrait d'offrir à ces jeunes salariés un logement meublé et pour une durée relativement courte.

Modalités d'application :

Une expérimentation sur 4 logements est proposée. Il s'agit d'offrir des logements communaux à ces jeunes par le biais d'associations spécialisées. Ainsi, la commune achète un logement qu'elle rénove et meuble, le loue à une association gestionnaire qui le sous-loue aux intéressés. Le même mécanisme peut s'appliquer à des logements qui figurent déjà dans le parc communal.

La commune bénéficie d'une aide de Morlaix Communauté de 10 000 € en cas d'acquisition-amélioration et de 5 000 € en cas d'amélioration simple. Dans tous les cas, l'ingénierie liée au projet sera subventionnée à hauteur de 1 000 € par la communauté.

L'expérimentation porte sur 4 logements dont 2 en acquisition-amélioration.

Partenaires :

- Conseil Régional
- Conseil Général
- Association spécialisée

Maîtrise d'ouvrage :

- Communes

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H investissement	Dépense totale PLH	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
4 000 €	30 000 €	34 000 €	0 €	34 000 €	5 667 €

► Action 5.4

Développer l'information des jeunes sur le logement (offre de logements et d'hébergements, accès, aides aux logements...

Constat :

De nombreux outils de formation et d'information sur le logement ont été mis en œuvre dans le cadre du PLH 2007-2013 (site internet communautaire, permanences d'information et sessions de formation de l'ADIL 29, dépliant d'information « Tout Pour Louer », participation au Salon de l'habitat). Il est important que les informations concernant plus spécifiquement les jeunes leurs soient identifiables et mis à disposition.

Objectif :

Il conviendrait de développer des outils d'information pratiques à destination des jeunes

Modalités d'application :

Il est proposé de :

- de développer sur le site internet communautaire des rubriques dédiées plus spécifiquement aux jeunes et étudiants : organismes et solutions d'hébergement, résidence étudiante, disponibilité des logements « jeunes » réhabilités dans le cadre des OPAH (action 3.3), liens avec les publications de Morlaix Communauté et de l'ADIL 29, informations pratiques et actualités sur les actions menées par la Sous-direction Cohésion Sociale, liens avec les sites de covoiturage...
- compléter la diffusion du dépliant « tout pour louer » auprès des organismes en lien avec les étudiants, jeunes en formation et auprès des entreprises...
- mettre en place des partenariats avec les entreprises (recensement des besoins en logements, solutions d'hébergement et transports ...).

Partenaires :

- Acteurs locaux
- Entreprises
- ADIL 29

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Orientation 6 : Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée

CONSTAT ET ENJEUX GÉNÉRAUX DE CETTE ORIENTATION :

Le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours a permis la mise en place de différents dispositifs visant à optimiser les actions menées. Les instances ainsi créées seront reconduites et les nouvelles actions prévues rendront nécessaire la création de nouveaux lieux de concertation et de décision.

► Action 6.1

Faire vivre le Programme Local de l'Habitat

Objectif :

Différentes instances déjà existantes seront reconduites, d'autres verront le jour. Elles poursuivront toutes le même objectif : animer le Programme Local de l'Habitat et mettre en musique le programme d'actions fruit de la concertation qui a abouti au document final.

Modalités d'application :

- Continuer la Conférence Intercommunale de l'Habitat et du Logement, comité de coordination de la politique du logement, mais également instance locale de mise en œuvre du PDALPD et de restitution des travaux de l'observatoire de l'habitat. La CIHL est également l'instance de pilotage de l'Organisation Partenariale Locale pour le Logement (OPALL) des personnes défavorisées dont l'objet réside dans le traitement des situations des ménages éligibles au PDALPD et sans solution dans le droit commun. Cette instance sera pérennisée.
- Création d'une instance politique dédiée au suivi de la réalisation des objectifs du P.L.H., déclinée par territoire d'équilibre du SCoT. Réunie annuellement, elle permettra d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations, et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant.
- La mise en œuvre des orientations en matière de logement social suppose la mise en place avec les bailleurs sociaux d'une réunion annuelle d'observation partagée des attributions locatives sociales.



Partenaires :

- Etat
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Communes de Morlaix Communauté
- Opérateurs, professionnels
- Bailleurs sociaux...

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté



► Action 6.2

Observer, évaluer les actions du Programme Local de l'Habitat

Objectif :

Les dispositifs d'observation sont les points d'appui des évaluations nécessaires à la mise en œuvre des actions et à leur éventuel recentrage.

Modalités d'application :

- La loi Mobilisation pour le logement (dite loi MLLÉ) prévoit la réalisation d'un bilan triennal de l'exécution du Programme Local de l'Habitat qui fait l'objet d'une présentation en CRH, occasion de « faire le point » sur les différentes actions menées et d'en évaluer la portée.
- Une présentation annuelle du bilan de réalisation du Programme Local de l'Habitat est faite au Conseil de Communauté.
- L'observatoire de l'habitat dont la création a été l'une des actions du Programme Local de l'Habitat précédant sera lui aussi pérennisé. En effet, cet outil se révèle indispensable à la production d'éléments de connaissance étayant les décisions relatives à la politique de l'habitat. Le financement de l'observatoire relève du budget aménagement, via la cotisation annuelle à l'ADEUPa.

- Élément devenu indispensable de la connaissance de la demande locative sociale, le fichier commun de la demande bénéficiaire d'un financement de Morlaix Communauté qui sera renouvelé lors du Programme Local de l'Habitat 2014-2019.
- Publication du Programme Local de l'Habitat.

Partenaires :

- Communes
- Professionnels
- Partenaires
- Bailleurs sociaux
- ADEUPa

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Echéancier :

- Suivi annuel ou triennal

Coût prévisionnel :

Description de l'action	Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
Fichier commun demande	30 000 €	0 €	30 000 €	0 €	30 000€	5 000 €
Publication du PLH	18 000 €	0 €	18 000 €	0 €	18 000 €	3 000 €
Contribution à l'Observatoire Habitat (publications)	30 000 €	0 €	30 000 €	0 €	30 000 €	5 000 €

Orientation 6 : Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée

► Action 6.3

Renforcer la gouvernance de Morlaix Communauté en matière d'Habitat,

Modalités d'application :

- Morlaix Communauté a décidé de la prise de délégation des aides à la pierre dès 2008. La reconduction de la délégation est d'ores et déjà décidée pour la période 2014-2019. Ce mode de gestion des aides à la pierre permet la mise en place d'un « guichet unique » et une complète identification de l'agglomération comme tel. Il entraîne des effets de levier sur les actions du Programme Local de l'Habitat grâce à une gestion coordonnée des aides de l'Etat en faveur du logement social et des aides de l'Anah à destination du parc privé.
- Morlaix Communauté participe au Club Décentralisation et Habitat. Cette instance permet aux délégataires d'échanger sur les questions relatives à la délégation de compétence et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Partenaires :

- Etat
- Anah
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Morlaix Communauté
- Autres délégataires des aides à la pierre
- L'ARO Habitat Bretagne
- La Caisse des Dépôts...

Echéancier :

- Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre 2014-2019 interviendra dès le début du Programme Local de l'Habitat

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
6 000 €	0 €	6 000 €	0 €	6 000€	1 000€



Photos : ADEUPa

► Action 6.4

Aller à la rencontre des administrés, faire connaître les actions de Morlaix Communauté en matière d'Habitat

Modalités d'application :

Il est proposé :

- Les actions relatives à la formation et à l'information des différents usagers mais également des professionnels du secteur de l'habitat, réalisées par L'Association Départementale d'Information sur le Logement du Finistère ont montré leur efficacité et devront être renforcées. (Cette action a été précisée dans la fiche 3.5).
- Morlaix Communauté participe régulièrement au Salon de l'habitat de Morlaix. A cette occasion, les personnes ayant un projet d'acquisition ou de rénovation d'un bien immobilier peuvent être conseillées et orientées dans leur démarche.

- Produire un annuaire annuel des lotissements et prévoir des panneaux d'affichages pour renseigner toutes les opérations en lien avec l'habitat ayant bénéficié d'une aide communautaire.
- Mentionner la participation de l'agglomération dans chacune des opérations qu'elle finance, par la présence de panneaux informatifs.

Partenaires :

- ADIL
- Communes
- Particuliers

Maîtrise d'ouvrage :

- Morlaix Communauté

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
220 000 €	0 €	220 000 €	0 €	220 000€	36 670 €

► Action 6.5

Renforcer les moyens humains

La mise en œuvre des actions du nouveau P.L.H. entraînera la nécessité de prolonger les moyens en régie d'ingénierie technique et de suivi des actions sur le parc privé (indépendamment du suivi-animation des O.P.A.H. assuré par un opérateur). Les deux postes dédiés au parc privé au sein du service Habitat-Logement de Morlaix Communauté (chargé d'opérations et assistante) seront dès lors pérennisés et en sus des missions actuelles, des missions complémentaires en lien avec les actions nouvelles du Programme Local de l'Habitat dans ce domaine leur seront confiées.

Par ailleurs, de manière plus générale, la mise en place des nouveaux dispositifs d'aides au logement entraînera des tâches accrues d'instruction et de suivi administratif.

Ainsi, chacun des deux postes existants d'assistance administrative au sein du service sera en responsabilité sur le suivi de l'attribution des aides de Morlaix Communauté pour environ 2 200 logements contre environ 800 logements chacun dans le programme antérieur.

Le plan de charge de ces deux postes nécessitera dès lors la création d'un poste nouveau afin de les décharger d'une part importante du secrétariat qu'ils assurent actuellement.

De catégorie C, le nouvel agent prendra ses fonctions en 2014. Le budget alloué à cette création s'élève à 175 000 € (charges patronales et sociales comprises)

Coût prévisionnel :

Dépense P.L.H Ingénierie/ Fonctionnement/ Communication	Dépense P.L.H invest.	Dépense totale P.L.H	Recettes directes	Reste à charge pour Morlaix Co.	Soit/an (sur le R.A.C)
175 000 €	0 €	175 000 €	0 €	175 000€	29 167 €

Orientations du PLH	Actions	Budget Reste à charge pour Morlaix Communauté
Orientation 1 <i>Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain</i>	1.1 Développer l'accèsion sociale, favoriser la production de Prêt Social Location Accession	244.000 €
	1.2 Favoriser l'accèsion sociale dans le parc privé existant tout en assurant la qualité du logement	1.056.000 €
	1.3 Assister les communes dans la réalisation des objectifs en matière de construction tels qu'ils découlent du P.L.H.	0 €
TOTAL orientation 1 :		1.300.000 €
Orientation 2 <i>Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale</i>	2.1 Produire du logement social neuf en tenant compte des besoins quantitatifs et de la solvabilité des ménages demandeurs	1.085.000 €
	2.2 Améliorer le parc existant tout en maintenant la charge locative des occupants du parc	2.288.553 €
	2.3 Développer l'offre de logement adapté et/ou spécifique	759.000 €
TOTAL orientation 2 :		3.592.803 €
Orientation 3 <i>Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé</i>	3.1 Mettre en place un observatoire de la copropriété	35.000 €
	3.2 Poursuivre et étendre la réhabilitation du parc en copropriété	181.500 €
	3.3 Poursuivre l'action opérationnelle dans le parc privé le moins qualifié, lutter contre l'habitat indigne... l'OPA Habitat Durable et Solidaire	910.500 €
	3.4 Informer/Former les usagers et les décideurs sur les questions du logement et de l'habitat	180.000 €
	3.5 Accompagner la rénovation thermique du parc privé, améliorer la performance énergétique des habitations par une baisse d'au moins 25 % des consommations	40.000 €
	3.6 Contribuer à l'objectif « grenelle 38 % » : réduire la consommation d'énergie primaire de 38 % d'ici 2020 grâce à des opérations de rénovation énergétique de bâtiments privés	
TOTAL orientation 3 :		1.739.000 €
Orientation 4 <i>Consolider une politique foncière</i>	4.1 Adapter les critères de qualité actuellement en vigueur au nouveau Programme Local de l'habitat	0 €
	4.2 Soutien au volet foncier des opérations de construction de logements HLM	1.793.000 €
	4.3 Prise en compte du P.L.H. dans les documents d'urbanisme des communes de l'agglomération	0 €
	4.4 Étude foncier	0 €
TOTAL orientation 4 :		1.793.000 €
Orientation 5 <i>Conduire des politiques ciblées</i>	5.1 Adapter l'habitat au grand âge, favoriser l'offre à destination de seniors	168.000 €
	5.2 Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage du Finistère	460.000 €
	5.3 Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et notamment des jeunes salariés	34.000€
	5.4 Développer l'information des jeunes sur le logement (offre de logements et d'hébergements, accès, aides aux logements...)	0 €
TOTAL orientation 5 :		662.000 €

Orientation 6 <i>Renforcer la politique de l'habitat et son efficacité par une gouvernance consolidée</i>	6.1 Faire vivre le P.L.H.	0 €
	6.2 Observer, évaluer, les actions du P.L.H.	78.000 €
	6.3 Renforcer la gouvernance de Morlaix Communauté en matière d'habitat	6.000 €
	6.4 Aller à la rencontre des administrés, faire connaître les actions de Morlaix Communauté en matière d'habitat	220.000 €
	6.5 Renforcer les moyens humains	175.000 €
TOTAL orientation 6 :		479.000 €
TOTAL ORIENTATIONS	<i>orientation 1</i>	1.300.000 €
	<i>orientation 2</i>	4.132. 553 €
	<i>orientation 3</i>	1.347.000 €
	<i>orientation 4</i>	1.793.000 €
	<i>orientation 5</i>	662.000 €
	<i>orientation 6</i>	479.000 €
TOTAL GÉNÉRAL		9.713.553 €

PLH 2014-2019

Objectifs de construction des communes

Nom de la commune	Objectifs 2014-2019 déterminés en nombre de logements sur 6 ans	Déclinaison de ces objectifs Éléments indicatifs			Opérations d'Aménagement (privées ou communales) Éléments indicatifs			
		Nombre de logements hors opérations d'aménagement	Nombre de logements en opérations d'aménagement privées	Nombre de logements en opérations d'aménagement communales	Forme juridique de l'opération	Maître d'Ouvrage de l'aménagement	adresse	Nombre de logements de l'opération
Botsorhel	11	8	0	3			projet de maisons individuelles avec Habitat 29	3
Carantec	185	150	15	20				
Garfan	30	4	0	26	Lotissement	Commune	Bourg	26
Guerlesquin	54	8	30	16	Lotissement	Commune	Hent Cleuaës à Guerlesquin	16
Guimaëc	27	27	0	0				
Henvic	39	5	20	14	Lotissement	Lamoite	Le Bourg Pen An Allée	16
					Lotissement	Dufetrelle	/	4
					Lotissement	Commune	Projet – pas plus d'éléments à ce jour	14
					Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	15
					Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	10
					Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	10
Lanmeur	90	0	30	60	Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	10
					Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	10
					Lotissement	Commune	Tyrien Glas – Keravel	5
					Lotissement	Privé	Quartier de Rumescop	20
					Lotissement	Privé	ou autre lotissement privé non déterminé à ce jour	10
Lannéanou	12	4	0	8			projet futur sur un terrain appartenant à la commune mais rien de défini encore.	8
Le Cloître St-Thegonnec	30	4	0	26	Lotissement	Commune	route de Pleybat-Christ	30
Le Ponthou	2		2					
Loc-Eguiner St-Thegonnec	8	3 à 4	0	4 à 5	Lotissement	Commune	Kerambloch	4 à 5
					Lotissement	Privé	Butou	5
					Lotissement	Privé	Butou	4
					Lotissement	Privé	Butou	5
Locquénolé	19	0	19	0	Lotissement	Privé	rue des Chênes	2
					Lotissement	Privé	Butou / Bruly / Ty Losquet	3
					Lotissement	Commune	Hameau du Varq	17
Locquirec	90	30	18	42	à déterminer	Commune	Pors ar Villec	4 à 5
					Lotissement	Commune	Kerboudic	20
					à déterminer	Privé M Nacarar	Perenes	18
					Lotissement	Ville ?	Ploujean / Kermaria	50
					Lotissement	Ville	Ploujean / Kermahotou	69
					Lotissement	Ville	Ploujean / Botloré	14
					Lotissement	Ville	Ploujean / rue de Kergarjou	57
					Lotissement	Ville	Ploujean / rue de Kergarjou	13
					Lotissement	Privé	Roch Glaz	104
Morlaix	640	209	193	312	Lotissement	Privé	Rue de Kerscoff	3
					Lotissement	Genêts d'Or	Orée du Bois	25
					Lotissement	Ville	Le Verger	83
					Lotissement	Privé	Kerozar	87
					?	Privé / Public	Quartier de la gare	91
					PC	Privé	Couvent des Ursulines	68
					PC	Privé	Lycée ND du Mur	50

Annexe 1 : Répartition des communes de Morlaix Communauté par secteurs

L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires, avec :

- un espace littoral où s'exerce une pression foncière et immobilière plus forte qu'ailleurs, liée pour partie à l'intérêt porté par les néo retraités à ce territoire.
- un espace "d'agglomération" organisé autour d'un pôle urbain attractif, notamment pour les ménages actifs. Cet espace offre les conditions nécessaires à la satisfaction de l'essentiel des besoins.
- un espace rural où le marché est moins dynamique mais où la faiblesse des prix et l'initiative publique créent les conditions d'une attractivité.

Commune	Zone de Programme Local de l'Habitat
Morlaix	Pôle urbain
Saint-Martin-des-Champs	Pôle urbain
Nb de communes dans le pôle urbain	2
Carantec	Communes littorales
Guimaëc	Communes littorales
Henvic	Communes littorales
Locquénolé	Communes littorales
Locquirec	Communes littorales
Plouezoc'h	Communes littorales
Plougasnou	Communes littorales
Saint-Jean-du-Doigt	Communes littorales
Nb de communes littorales	8
Garlan	Communes périurbaines
Lanmeur	Communes périurbaines
Pleyber-Christ	Communes périurbaines
Plouigneau	Communes périurbaines
Plourin-lès-Morlaix	Communes périurbaines
Sainte-Sève	Communes périurbaines
Saint-Thégonnec	Communes périurbaines
Taulé	Communes périurbaines
Nb de communes périurbaines	8
Botsorhel	Communes rurales
Le Cloître-Saint-Thégonnec	Communes rurales
Guerlesquin	Communes rurales
Lannéanou	Communes rurales
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	Communes rurales
Plouégat-Guérand	Communes rurales
Plouégat-Moysan	Communes rurales
Plougonven	Communes rurales
Plounéour-Ménez	Communes rurales
Le Ponthou	Communes rurales
Nb de communes rurales	10

Annexe 2 : Population en 2008
dans les communes de Morlaix
Communauté

Commune	Total Population en 2008
Botsorhel	473
Carantec	3 309
Garlan	957
Guerlesquin	1 392
Guimaéc	937
Henvic	1 305
Lanmeur	2 166
Lannéanou	361
Le Clôître-Saint-Thégonnec	599
Le Ponthou	165
Loc-Eguiner-Saint-Thégonnec	322
Locquénolé	760
Locquirec	1 437
Morlaix	15 574
Pleyber-Christ	3 051
Plouégat-Guérand	1 060
Plouégat-Moysan	628
Plouezoc'h	1 608
Plougasnou	3 231
Plougonven	3 236
Plouigneau	4 588
Plounéour-Ménez	1 212
Plourin-lès-Morlaix	4 538
Sainte-Sève	867
Saint-Jean-du-Doigt	629
Saint-Martin-des-Champs	4 877
Saint-Thégonnec	2 630
Taulé	2 895
Total CA Morlaix-Communauté	64 807

A

- ADIL Association départementale pour l'information sur le logement
- APL Aide personnalisée au logement
- ASLL Accompagnement social lié au logement

C

- CEE Certificat d'économie d'énergie
- CIHL Conférence intercommunale de l'habitat et du logement

D

- DPE Diagnostic de performance énergétique

E

- EPCI Établissement public de coopération intercommunale
- EHPAD Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- EPLS Enquête sur le parc locatif social

F

- FART Fonds d'aide à la rénovation thermique des bâtiments
- FSL Fonds de solidarité logement

O

- OPAH Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- OPALL Organisation partenariale locale pour le logement

P

- PDALPD Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- PLAI O Prêt locatif aidé d'intégration ordinaire
- PLAI A Prêt locatif aidé d'intégration adapté
- PLUS Prêt locatif à usage social
- PSLA Prêt social de location accession

R

- RGP Recensement général de la population

S

- SCoT Schéma de cohérence territoriale
- SIRES Service immobilier rural et social
- SRU Solidarité et renouvellement urbains

T

- TFPB Taxe foncière sur les propriétés bâties

**Rénovez,
on vous aide!**



Direction de la publication
Claire GUIHÉNEUF - ADEUPa

Réalisation
Pascale CHODZKO - ADEUPa

Avec le concours de
Gilles BARNET -
Morlaix Communauté

Nolwen DELAUNAY -
Morlaix Communauté

Florent FAUQUET -
Morlaix Communauté

Paul UGUEN -
Vice-président de Morlaix
Communauté

André LAGATHU - ADEUPa
Nadège LOURDEAU - ADEUPa

Traitement statistique
Éloïse BLOUËT - ADEUPa
Sylvain ROUAULT - ADEUPa

Mise en page
Timothée DOUY - ADEUPa

Contact
ADEUPa
24 rue Coat-ar-Gueven
29200 BREST

