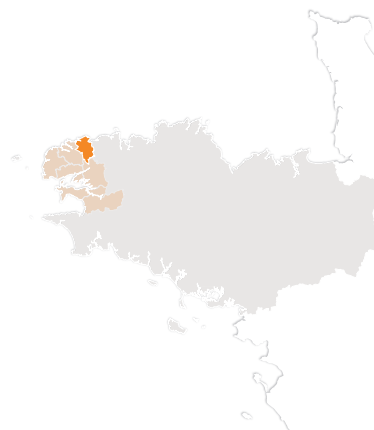


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018-2023



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES

Octobre 2017





Au titre de son programme partenarial, l'Adeupa Brest Bretagne a accompagné la CLCL dans sa démarche d'élaboration du présent PLH 2018 - 2023

ÉDITO

"La Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) a adopté le 23 juin 2010 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH). EPCI de moins de 30 000 habitants, elle n'en n'avait pourtant pas l'obligation légale. Véritable feuille de route opérationnelle en matière d'habitat, il a permis à la communauté et aux communes de se fixer des objectifs de production et de diversification de l'offre de logements, de se doter d'outils opérationnels (référentiel foncier, fonds d'intervention foncière, PIG intercommunautaire...), et de créer ou renforcer des partenariats (EPF, ADIL, autres EPCI du pays de Brest...). L'évaluation de ce premier document s'est avérée positive.

Forte de cette première expérience et suite à l'approbation de son projet de terri-toire, la collectivité engage au-jour d'hui son second PLH. Il couvre la période 2018-2023.

Fruit d'un travail conséquent mené en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs et partenaires de l'habitat, ce nouveau programme a pour objectif de répondre aux enjeux actuels et à venir identifiés pour le territoire.

Outre la définition d'un objectif de construction neuve et sa déclinaison par commune, l'accent principal de ce PLH porte sur des actions visant à la requalification, au renouvellement urbain, à la réhabilitation de l'habitat, à la dynamisation des centres-bourgs. Ainsi sont prévues des mesures dans le but de :

- Résorber le phénomène de vacance, tout particulièrement à Lesneven (300 000 €)
- Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation des logements privés existants (570 000 €)
- Sécuriser l'accession des jeunes ménages dans l'ancien (318 000 €),
- Accompagner les communes dans leur projet de centre-bourg/ville (60 000 €).

En matière de logement social, en partenariat avec les bailleurs sociaux, le choix a été fait d'appuyer la réhabilitation du parc existant (250 000 €) plutôt que la production nouvelle comme cela pouvait être le cas dans le précédent PLH. L'effort est également mis sur les opérations en renouvellement urbain (200 000 €). Les objectifs de production ont été redéfinis (en quantité et localisation) pour correspondre aux dynamiques actuelles.

Le territoire, au regard de l'évolution de sa population, diminution de la taille des ménages et vieillissement inéluctable, a souhaité accompagner cette évolution sociétale. Les élus apportent ainsi un soutien à la réflexion et la mise en œuvre de solutions innovantes d'hébergement, alternatives à la maison classique tout en rapprochant les habitants des centralités, lieux de concentration des commerces et services nécessaires aux besoins de la population.

Les élus ont également souhaité être au cœur de la politique de l'habitat du territoire, pérenniser et renforcer les partenariats, devenir les interlocuteurs privilégiés des bailleurs sociaux, s'associer aux actions menées par l'EPF, mettre en place un dispositif de gestion partenariale des besoins des publics défavorisés et créer un point info-habitat.

Ce programme ambitieux de près de 2.3 millions, hors fond d'intervention foncière, soit le double du précédent, démontre toute la volonté des élus de faire de la politique de l'habitat un véritable facteur d'attractivité du territoire et de cohésion sociale. La concertation mise en œuvre pour cette révision a permis d'élaborer un PLH dont les enjeux et actions sont bien appréhendés par tous les acteurs œuvrant sur le territoire."

Charlotte ABIVEN
Vice-Présidente en charge à l'habitat



SOMMAIRE

01	DIAGNOSTIC	7
-----------	-------------------------	----------

02	ORIENTATIONS	37
-----------	---------------------------	-----------

03	ACTIONS	49
-----------	----------------------	-----------

BUDGET	75
---------------------	-----------

ANNEXE 1

Synthèse de l'évaluation finale du PLH 2010 - 2015	77
---	-----------

ANNEXE 2

Evaluation complète du PLH 2010 - 2015 (fait l'objet d'un document à part)	
---	--

01

DIAGNOSTIC

LA COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES : SITUATION ET SECTORISATION	10
UN TERRITOIRE DEVENU RÉCEMMENT ATTRACTIF	12
Un dynamisme démographique récent... ..	12
... corrélé à une forte activité de construction neuve	13
Un développement important des communes rurales	14
Les nouveaux habitants : des familles, originaires du nord Finistère	16
Les « partants » : les jeunes actifs et les étudiants.....	16
LES HABITANTS DE LA CLCL	17
Une population âgée	17
De plus en plus de petits ménages	20
Des actifs qui représentent près de la moitié de la population communautaire	21
Des publics aux besoins spécifiques	22
LE PARC DE LOGEMENTS : SON ÉVOLUTION RÉCENTE ET SES COMPOSANTES	24
Un développement soutenu du parc de logements au cours des 15 dernières années	24
Des résidences secondaires nombreuses sur le littoral	25
Un taux de vacance en progression	25
Des logements qui nécessitent probablement d'être améliorés.....	25
Un parc de logements très typé	26
DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ MOINS FORTES QUE DANS LES COMMUNAUTÉS VOISINES	27
La construction neuve : une activité irrégulière, aujourd'hui à la peine	27
Terrains à bâtir : des prix abordables.....	27
11 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat.....	29
22 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat.....	29
L'occasion : un marché plus stable que le neuf	30
LE PARC LOCATIF SOCIAL	31
5 % des résidences principales.....	31
Un parc locatif social plutôt récent	32
Un parc social qui participe des parcours résidentiel des ménages	32
Une vacance très modérée.....	33
Une relative fluidité dans la réponse à la demande.....	33
Des demandeurs plus précaires et plus de personnes seules et de ménages âgés	34
SYNTHÈSE - CONSTATS ET QUESTIONNEMENTS POUR LE NOUVEAU PLH	35

Rappel législatif

Conformément aux dispositions de l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
« Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. »

Rappel réglementaire

Conformément aux dispositions de l'article R 302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

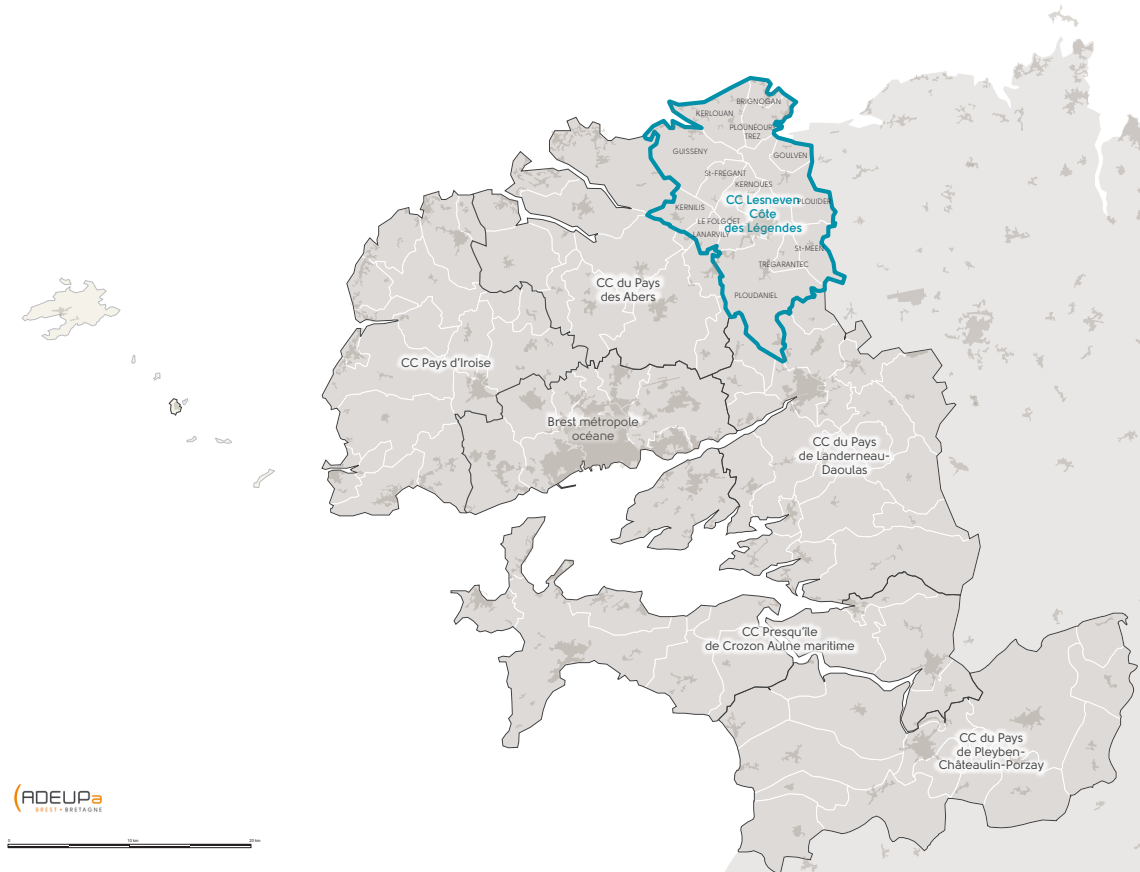
b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES

Recensement Insee 2014



27 460
HABITANTS

15 167
LOGEMENTS

7%

DE LA POPULATION
DU PAYS DE BREST

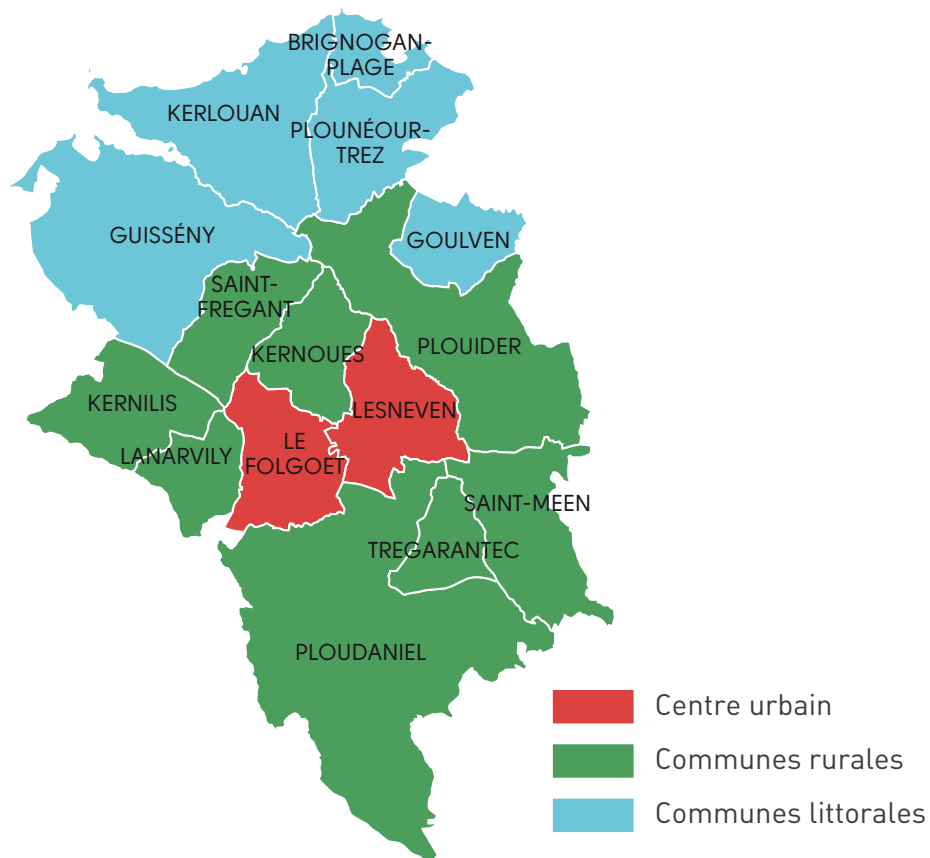
14

COMMUNES
(DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2017)

01 DIAGNOSTIC



LA COMMUNAUTÉ LESNEVEN CÔTE DES LÉGENDES : SITUATION ET SECTORISATION





Communauté de quinze communes¹, la CLCL comptait 27 400 habitants en 2012. Située sur la côte nord finistérienne, elle se situe dans l'aire d'influence de la métropole brestoise. Elle en est toutefois suffisamment éloignée pour avoir pu développer une polarité forte. La communauté se structure ainsi autour de Lesneven, ville de plus de 7 000 habitants, principal pôle d'emploi, de services et d'équipements du secteur.

Pour les besoins du diagnostic, trois espaces ont été identifiés au sein du territoire communautaire sur des bases statistiques :

Un centre urbain :

2 communes, 10 300 habitants soit 38 % de la population communautaire. Il s'agit de la ville-centre, Lesneven, pôle structurant à l'échelle du pays de Brest, et du Folgoët qui s'inscrit dans sa continuité urbaine. Bien qu'ayant des parcs de logements aux caractéristiques distinctes, les deux communes présentent des caractéristiques communes, (niveaux de prix similaires par exemple).

Le littoral :

cinq communes, près de 6 700 habitants soit 24 % de la population communautaire. Ces communes constituent la frange nord du territoire, et se caractérisent notamment par une population plus âgée et un parc de résidences secondaires important. Guissény, plus proche de l'axe menant à l'agglomération brestoise, se distingue au sein de ce groupe par un dynamisme démographique plus important.

Un secteur à caractère rural :

8 communes, 10 400 habitants, soit 38 % de la population communautaire. Ces communes connaissent des phénomènes communs d'urbanisation récente et de migrations domicile-travail. Secteur marqué par une activité agricole encore bien présente, il comprend également un pôle d'emploi important à Ploudaniel, où se trouve notamment le groupe Even (près de 1 000 salariés, toutes filiales confondues).

¹ 14 communes depuis le 1^{er} janvier 2017 avec la fusion des communes de Brignogan-Plage et Plounéour-Tréz

UN TERRITOIRE DEVENU RECEMMENT ATTRACTIF

Un dynamisme démographique récent...

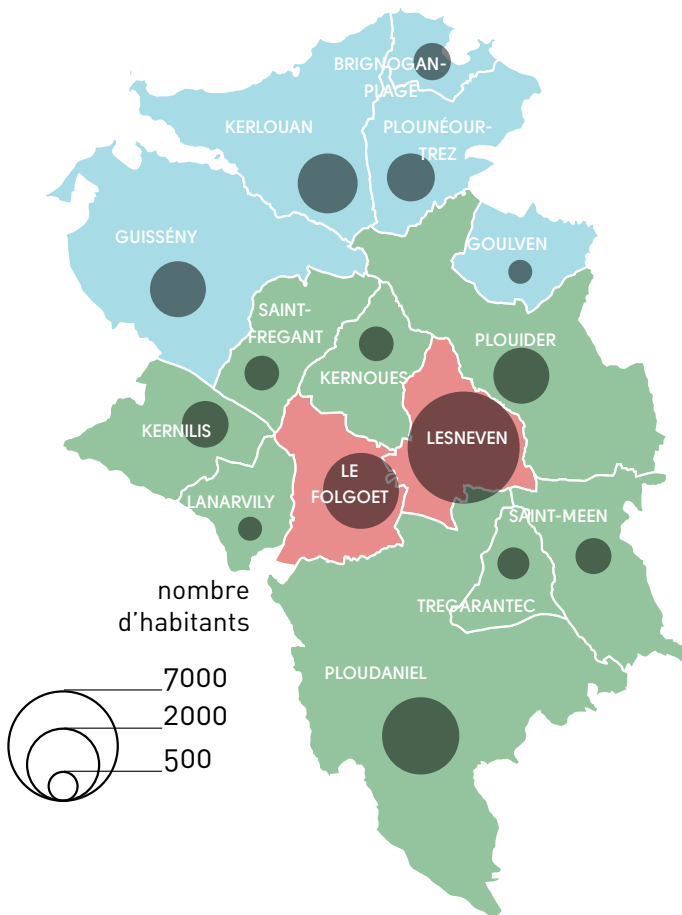
Avec 27 400 habitants en 2012, la CLCL est la plus modeste des communautés du nord du pays de Brest en termes de population. Bien que disposant d'une ville centre de plus de 7 000 habitants, elle est en effet constituée de petites communes dont près de la moitié n'atteignent pas le seuil de 1 000 habitants.

Dans les années 1980-1990, le niveau de population a stagné dans la communauté, contrairement à la CCPA et à la CCPLD qui se sont développées au cours de cette période. Plus éloignée de la métropole brestoise que ces deux communautés, le phénomène de périurbanisation y a été moins fort. Côté pays de Morlaix, le pays de Landivisiau a connu une évolution similaire à celle du pays de Lesneven, tandis que la baie du Kernic, rurale

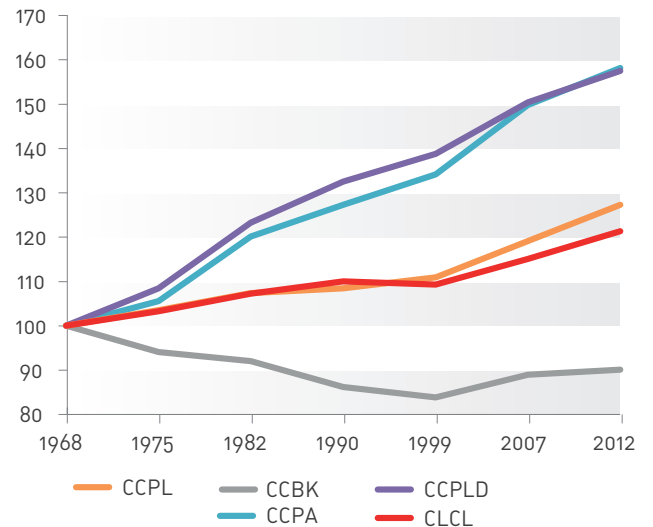
et encore plus éloignée des pôles, a perdu de la population.

Depuis le début des années 2000, un nouvel élan démographique est notable dans l'ensemble des communautés. Le pays de Lesneven a gagné plus de 2 700 habitants entre 1999 et 2012 (+ 11 %) et, depuis 2007, son rythme de croissance a rejoint - voire dépassé - ceux des pays des Abers et de Landerneau-Daoulas.

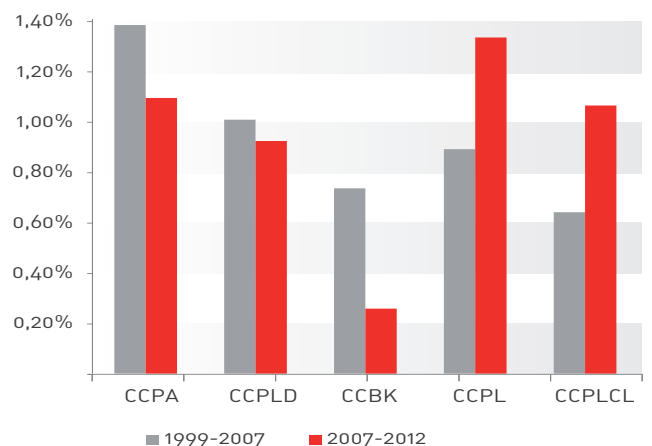
La population communale en 2012



Evolution de la population - Base 100 = année 1968



Taux d'évolution annuels de la population



... corrélé à une forte activité de construction neuve

La croissance démographique du pays de Lesneven depuis les années 2000 repose pour plus de 80 % sur des apports migratoires.

Ces nouveaux habitants arrivent dans le territoire communautaire essentiellement par l'accession à la propriété, mais également par le biais de la location, en particulier dans le centre urbain mais également à Guissény et Ploudaniel.

Cette accession à la propriété peut s'opérer soit par l'acquisition d'une maison ou d'un appartement déjà existants, soit par la construction d'un logement.

Le nombre de maisons de plus de 5 ans vendues chaque année dans la CLCL est relativement stable depuis le début des années 2000 (un peu plus de 200 transactions par an en moyenne), voire en baisse². La hausse du rythme d'arrivée des nouveaux habitants n'est donc pas spécifiquement liée à l'évolution du marché de l'ancien. C'est d'autant plus vrai que la mise sur le marché d'un bien existant suppose généralement le départ des occupants précédents, même si le ménage nouvellement installé peut être plus grand que celui qu'il remplace.

L'activité de construction de logements est en revanche plus irrégulière. Le pays de Lesneven a connu une période de **forte production entre 2004 et 2008**, cette dernière année ayant été exceptionnelle avec 450 logements mis en chantier. Ce dynamisme de l'activité se retrouve dans toutes les communautés des pays de Brest et de Morlaix, souvent de manière plus prononcée à proximité des pôles. Il s'inscrit dans un contexte de baisse des taux d'intérêts et d'allongement des durées moyennes de prêts.

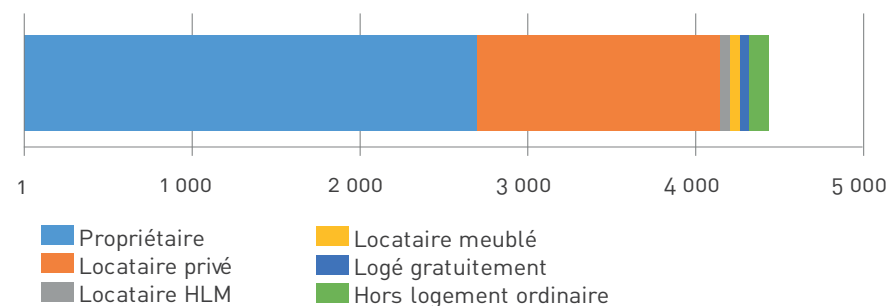
Cette conjoncture a permis aux ménages modestes de se lancer plus facilement dans un projet immobilier. Elle coïncide par ailleurs avec une augmentation des prix des logements anciens qui a pu inciter les futurs accédants à se tourner vers la construction neuve. La période est en outre marquée par le dispositif de défiscalisation « De Robien », ouvert à tous les territoires.

La hausse de la production qui résulte de ces phénomènes conjugués n'est pas étrangère au dynamisme démographique récent de la communauté.

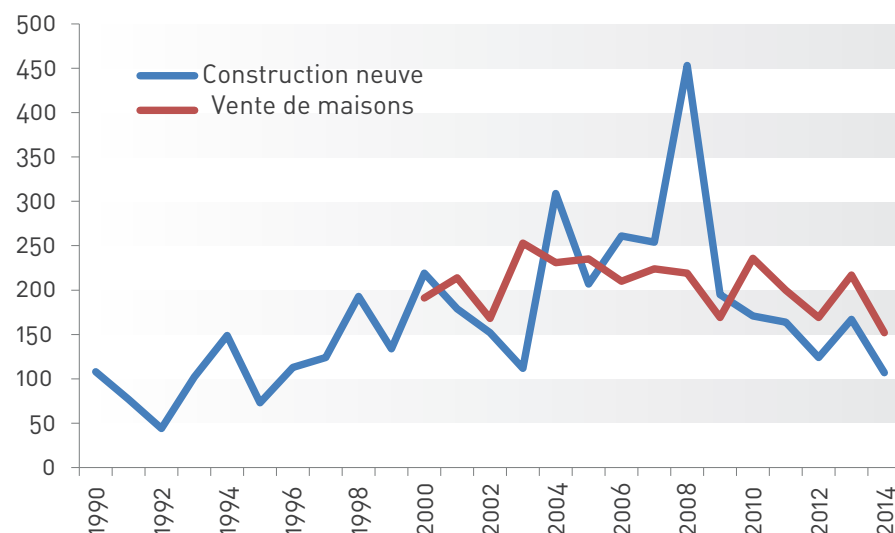
Il est toutefois important de noter que, **depuis, le rythme de construction neuve s'est nettement ralenti**, du fait d'un contexte économique morose, de la disparition ou de la réforme de dispositifs tels que le Prêt à Taux Zéro ou le Pass-Foncier, ou encore de l'évolution des réglementations en matière d'économies d'énergie (RT2012). **Ce repli fera inmanquablement fléchir les apports migratoires de population des prochaines années.**

Statut d'occupation des nouveaux habitants de la CLCL

(Personnes qui, en 2008, ne résidaient pas dans la communauté cinq ans auparavant)



Evolution de la construction neuve et des ventes de maisons dans la CLCL



¹ La question est approfondie dans la partie du diagnostic dédiée au marché.

Un développement important des communes rurales

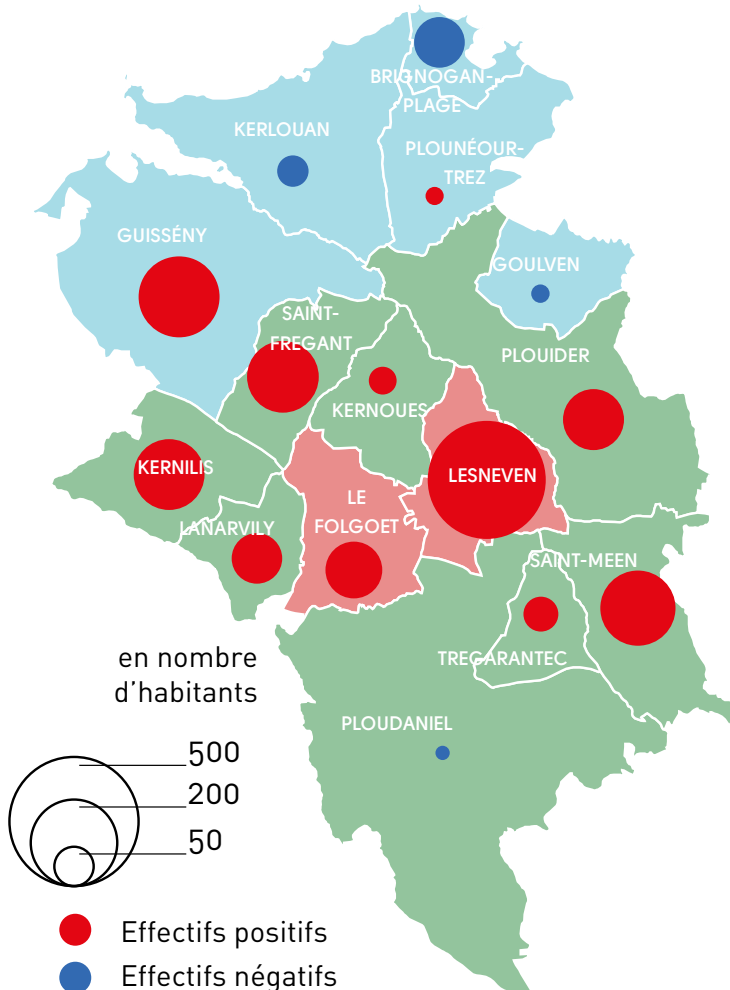
Toutes les communes du pays de Lesneven n'ont pas évolué de la même façon. Ainsi, Brignogan, Kerlouan, Goulven mais également Ploudaniel ont perdu de la population entre 2007 et 2012, tandis que Lesneven, Guissény (qui fait figure d'exception au sein des communes littorales), Saint-Méen, Kernilis et Saint-Frégant ont gagné plus de 150 habitants sur cette période. Globalement, les communes rurales se sont le plus développées : **elles ont concentré plus de la moitié du gain démographique du territoire communautaire.**

Quantitativement, **la production de logements neufs a pourtant été prédominante dans le centre urbain**, et de niveau plus modéré dans les communes littorales et rurales... Cette différence de rapport entre construction et gain de population vient du fait que la croissance démographique ne s'appuie pas seulement sur le solde migratoire, mais également sur le solde naturel. Or les communes rurales, qui ont accueilli les familles, sont quasiment les seules à avoir un bilan des naissances/décès positif entre 2007 et 2012.

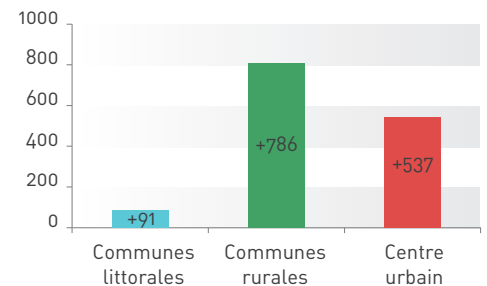
Le type de logement produit a également une influence. Les communes rurales ont eu un développement presque exclusivement pavillonnaire, donc souvent de grands logements pouvant accueillir des familles. À l'inverse, le centre urbain a produit près de 30 % d'appartements, soit des logements accueillant généralement des ménages moins grands.

Enfin, **toute la construction neuve ne produit pas de la croissance démographique.** Une partie vient compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, une autre les évolutions du parc de résidences principales (cf. schéma point mort).

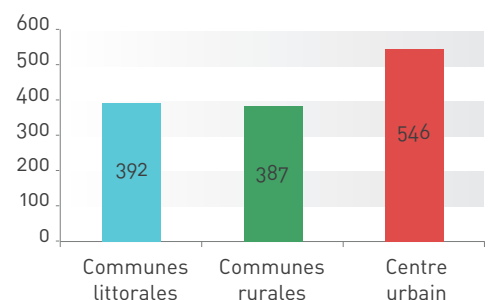
Evolution de la population entre 2007 et 2012



Evolution de la population entre 2007 et 2012



Nombre de logements livrés entre 2007 et 2012

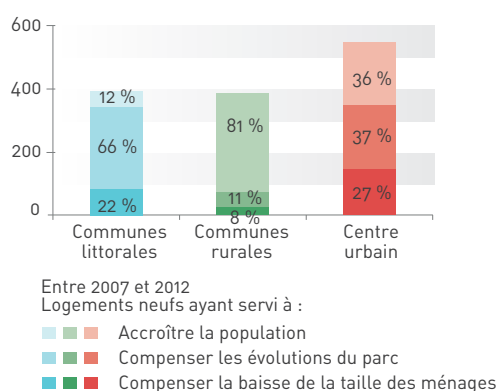


Ainsi, à l'échelle du pays de Lesneven, **seuls 44 % des logements livrés entre 2007 et 2012 ont servi à accroître la population.** Les communes rurales ont connu peu d'évolutions de leur parc de logements existants, mais également de leur taille

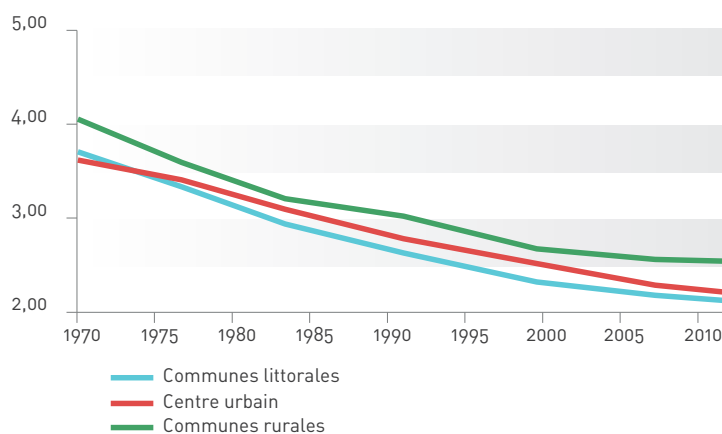
moyenne des ménages, l'arrivée de familles l'ayant stabilisé. Dans ces communes, plus de 80 % des logements neufs ont servi à accueillir de nouveaux habitants. Les communes littorales ont en revanche vu leur parc évoluer de façon notable, tandis que la taille des

ménages a diminué plus rapidement dans le centre urbain. La part de construction neuve ayant contribué à l'augmentation de leur population est donc nettement moindre : respectivement 12 % et 36 %.

Entre 2007 et 2012 - Logements neufs ayant servi à :



Evolution du nombre de personnes par ménage



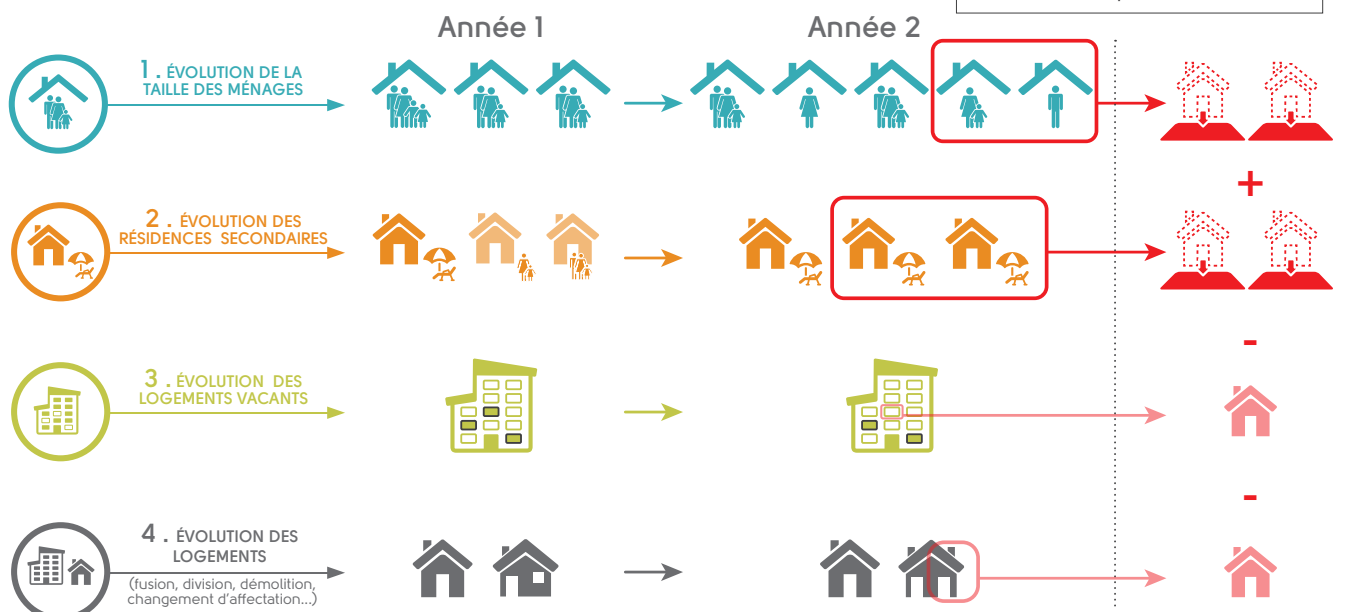
LE POINT MORT

Nombre de logements nécessaires pour simplement **maintenir la population** d'un territoire entre deux années données, en tenant compte de l'évolution de :

- la taille des ménages (1)
- du parc de résidences principales (2+3+4)

TRADUCTION EN BESOIN DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Résidence principale à créer
- Résidence principale créée dans le parc existant



Les nouveaux habitants : des familles, originaires du nord Finistère

Entre 2003 et 2008, le pays de Lesneven a accueilli plus de 4 400 nouveaux habitants³. Il s'agit majoritairement de familles originaires du nord Finistère, mais de nettes différences peuvent s'observer suivant les secteurs.

Le centre urbain confirme sa position de pôle. Il a concentré

plus de 40 % des arrivées et possède une attractivité tant locale qu'extrarégionale. Lorsque les ménages connaissent peu la région, ils ont tendance à s'installer dans le centre, du moins dans un premier temps. **Le centre urbain accueille des ménages diversifiés** tant en taille qu'en âge, dont une part non négligeable de familles.

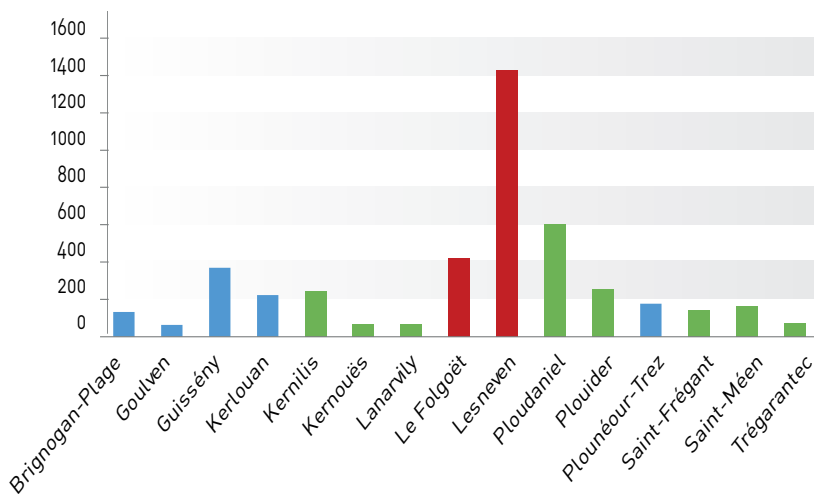
Les communes rurales ont une attractivité de proximité. Près de 70 % des personnes venant y résider habitaient déjà dans les pays

de Brest ou de Morlaix. Les jeunes ménages avec ou sans enfants constituent la majeure partie des nouveaux arrivants.

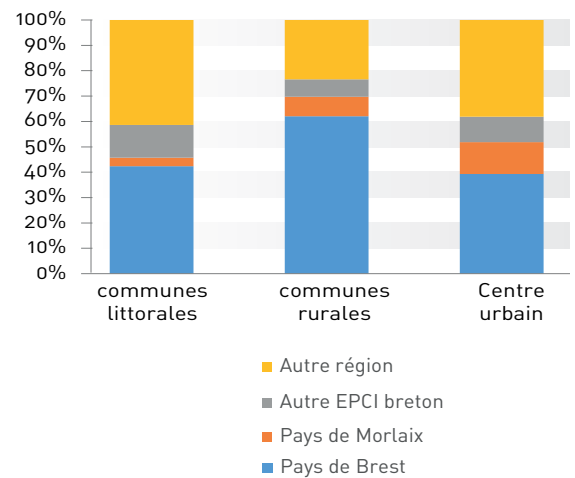
Les communes littorales se distinguent quant à elles par un rayonnement géographique plus large et l'accueil de petits ménages retraités ou en fin de carrière professionnelle, avec notamment des phénomènes de « retour au pays » et le passage de résidences secondaires en résidences principales.

³ Recensement Insee 2008, personnes qui ne résidaient pas dans la communauté de communes cinq ans auparavant. Suite à un changement de questionnaire, ces données ne sont pas disponibles dans les recensements suivants.

Commune de destination des nouveaux arrivants³



Origine géographique des nouveaux arrivants



Les « partants » : les jeunes actifs et les étudiants

Entre 2003 et 2008, 3 580 personnes ont quitté le pays de Lesneven. La collectivité compte peu d'établissements d'études supérieures, elle « perd » donc inévitablement de jeunes étudiants (près de 600) au profit de la métropole brestoise ou d'autres départements. Les autres déménagements concernent en majorité des actifs de moins de 35 ans. C'est en effet la catégorie de population la plus encline à déménager,

que ce soit pour des raisons professionnelles (début de carrière, moins de stabilité) ou personnelles (mise en couple, premiers enfants...). Ces constats sont vrais pour l'ensemble des secteurs du pays de Lesneven.

Un habitant sur quatre a plus de 60 ans, et ce depuis le début des années 2000. C'est le taux le plus fort au regard des communautés voisines, à l'exception de la baie du Kernic. Dans les autres territoires, le vieillissement de la population a été compensé par l'arrivée de familles, dès les années 1980 pour les pays des Abers et de Landerneau-Daoulas et au début des années 2000 pour Landivisiau.

LES HABITANTS DE LA CLCL

Une population âgée

Cette progression du nombre de familles est plus récente et moindre au sein du pays de Lesneven. Elle coïncide « malheureusement » avec l'arrivée aux âges de la retraite des générations du baby-boom. Elle n'a pas permis de faire remonter l'indice de jeunesse⁴, mais seulement de le maintenir autour de 1.

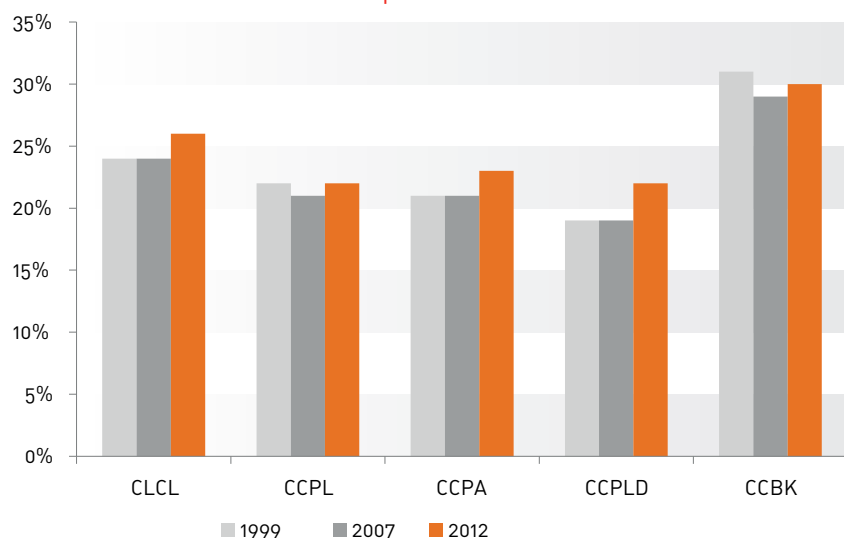
En 2012, la CCPLCL compte près de 7 160 habitants de 60 ans ou plus, dont 40 % de 75 ans ou plus. Sans surprise, **les communes littorales présentent le plus fort taux de personnes âgées** (jusqu'à 48 % à Brignogan), puisqu'elles accueillent moins de familles et attirent les personnes en fin de carrière

professionnelle. Le centre urbain propose une offre de logements diversifiée, des commerces et services et dispose d'une maison de retraite. Il présente dès lors lui aussi un indice de jeunesse inférieur à 1. **Les communes rurales en revanche apparaissent plus jeunes.**

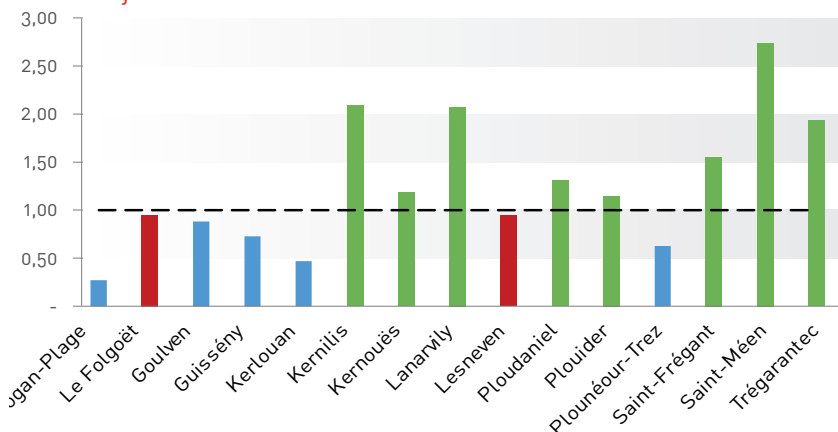
Vers une (nécessaire) anticipation de la perte d'autonomie

Dans les années à venir, le nombre de papys boomers sexagénaires va encore progresser. **Dès les années 2020, cette génération passera le cap des 75 ans** et sera de plus en plus nombreuse à être confrontée aux difficultés de la perte d'autonomie. À l'heure où ils sont encore pour une très large majorité **propriétaires occupants de grands logements**⁵, la question de **l'adaptation de l'offre résidentielle**, tant dans ses caractéristiques techniques (éviter les chambres et salles d'eau à l'étage, les maisons surélevées, les appartements sans ascenseur...) que dans son environnement immédiat (accessibilité de l'espace public, proximité des lieux de vie, des commerces et services...), se pose avec acuité.

Part des habitants de 60 ans ou plus



Indice de jeunesse 2012



⁴ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus il est faible, plus la population est âgée.

⁵ En 2012, 89 % des ménages dont la personne de référence a 65 ou + sont propriétaires, quasi exclusivement d'une maison (98%) donc de grands logements (91 % de T4 et +)

Les élus des communes du pays de Lesneven et différents acteurs en lien avec cette thématique du vieillissement de la population notent une nouvelle tendance à l'anticipation de la perte d'autonomie de la part des personnes retraitées ou proches de la retraite⁶. Le groupe d'habitants SVP estime ainsi que les jeunes seniors (65-75 ans) ont désormais conscience que déménager est parfois une meilleure solution que d'adapter un logement isolé. Le Folgoët et Ploudaniel notent par exemple un rapprochement des personnes âgées vers leurs bourgs respectifs par le biais de la construction neuve. De petites communes rurales peu équipées commencent à remarquer le départ de personnes de 65-70 ans vers la ville-centre pour des maisons de plain-pied. La question épineuse des habitants âgés propriétaires, coincés dans leur parcours résidentiel parce qu'ils ne réussissent pas à vendre leur logement (souvent des maisons surélevées des années 60) a également été soulevée au cours des différentes rencontres avec les acteurs. Il semble cependant s'agir de phénomènes encore nouveaux et restreints pour l'instant. Les associations d'aide à domicile notent qu'un déménagement reste ainsi rarement envisagé tant que la personne est en couple. Ces démarches (déménagement, adaptation du logement) sont également plus difficiles pour les ménages les plus âgés (au-delà de 80 ans) : un soutien familial est souvent nécessaire.

La CLCL encourage d'ores et déjà l'adaptation des logements privés au travers du Programme d'Intérêt Général (PIG). Lancé en 2014, il vise entre autre l'adaptation au handicap et au vieillissement de 115 logements privés d'ici 2018. Les aides sont conditionnées aux revenus des

ménages, mais pas à leur degré d'autonomie : les travaux peuvent donc être faits à titre préventif. **Le plus souvent, les travaux financés consistent en l'adaptation des salles de bain existantes** ou la création de salles d'eau en rez-de-chaussée.

Un CLIC (centre local d'information et de coordination) de niveau 2 est présent sur le territoire communautaire. Il permet aux personnes âgées et à leur entourage de **se renseigner sur les travaux possibles et les aides existantes**. Ce centre organise régulièrement des actions ponctuelles d'information de débat et de prévention.

L'adaptation du parc public constitue un autre enjeu. En 2012⁷, sur les 450 ménages logés dans le parc HLM du pays de Lesneven, 165 avaient 60 ans ou plus. De même, 21 ménages de plus de 65 ans ont déposé une demande d'entrée dans le parc social en 2015 (12% des demandes, soit le plus fort taux des

communautés voisines avec la Baie du Kernic). Les bailleurs sociaux ont pris la mesure des besoins. Les nouveaux programmes répondent aux normes de la loi Handicap de 2005 et une **attention accrue est portée à l'adaptation des logements en rez-de chaussée et au développement d'une offre réellement dédiée, proche des commerces et services**, avec parfois un accompagnement social spécifique (cf. le label "Bien vieillir à Finistère Habitat").



Photo : ADEUPa

⁶ Groupe SVP (Seniors Vieillessement Participation), créé en 2010 à la suite de la tenue à Lesneven du forum « Penser mon logement après 60 ans »

⁷ Enquête OPS 2012

Une offre d'hébergement médicalisée limitée

L'hôpital local de Lesneven comprend un **EHPAD de 256 places**, réparties sur 3 sites. Seule offre médicalisée du territoire, le délai d'attente y est de 2 ans, 2 ans et demi en moyenne, 4 à 5 mois pour les urgences⁸.

Le schéma départemental des personnes âgées et des aidants pour la période 2015-2020 ne distingue pas le territoire de Lesneven comme un territoire prioritaire et ne prévoit pas la création de places supplémentaires. Pourtant, **le taux d'équipement de la communauté reste parmi les plus bas du Finistère** (9,6 places ouvertes pour 100 habitants de plus de 75 ans en 2014, contre 13,4 en moyenne dans le département)⁹.

Par ailleurs, le territoire ne dispose que de **7 places en hébergement temporaire**, permettant d'assurer

une transition suite à une hospitalisation et avant le retour à domicile par exemple, ou encore de soulager les aidants familiaux. Le CLIC note également un manque à l'échelle du pays de Brest d'une structure d'accueil temporaire pour les personnes désorientées ou présentant des troubles cognitifs¹⁰.

Une offre intermédiaire peu présente

Une demande de **dispositifs intermédiaires, entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement**, émerge. Le groupe d'habitants SVP se mobilise d'ailleurs depuis plusieurs années autour de ces questions de nouvelles formes d'habitat et nouvelles façons d'habiter.

La MARPA de Ploudaniel répond en partie à cette demande en étant proche du centre de la commune, avec des logements privés adaptés, des espaces collectifs et un



Photo : ADEUPa

personnel présent 24h/24. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une extension de 5 logements en 2015, pour atteindre une capacité d'accueil totale de 24 places.

Mais l'établissement connaît peu de turn-over et le délai d'attente est long : 2 ans à 2 ans et demi également.

Une résidence service privée devait également voir le jour à Lesneven, mais le projet a été abandonné faute de commercialisation suffisante. Les prix de vente étaient notamment jugés trop élevés¹¹, d'autant que le projet n'entrait pas dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation.



Photo : ADEUPa

8 Source : Hôpital local Lesneven – Entretien téléphonique / Atelier thématique du 25 mai 2016

9 Source : Conseil départemental

10 Atelier thématique du 25 mai 2016

11 La version initiale du projet prévoyait une mise à prix à plus de 197 000 € pour un T3 de 68 m² (individuel mitoyen de plain-pied) avec des charges montant à 200 €, le panel de services proposés comprenant la restauration. Une seconde version limitant les services et n'étant plus réservé exclusivement aux personnes âgées prévoyait des prix plus bas : 172 000 € pour un T3, charges de 25 à 30 €/mois. N'étant plus réservé aux personnes âgées et n'étant pas destinée à accueillir des services de soins, le projet ne pouvait pas prétendre au dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard (le seul non conditionné à un zonage).

De plus en plus de petits ménages

Le vieillissement de la population combiné à des phénomènes sociétaux déjà évoqués conduit à une augmentation progressive du nombre de petits ménages.

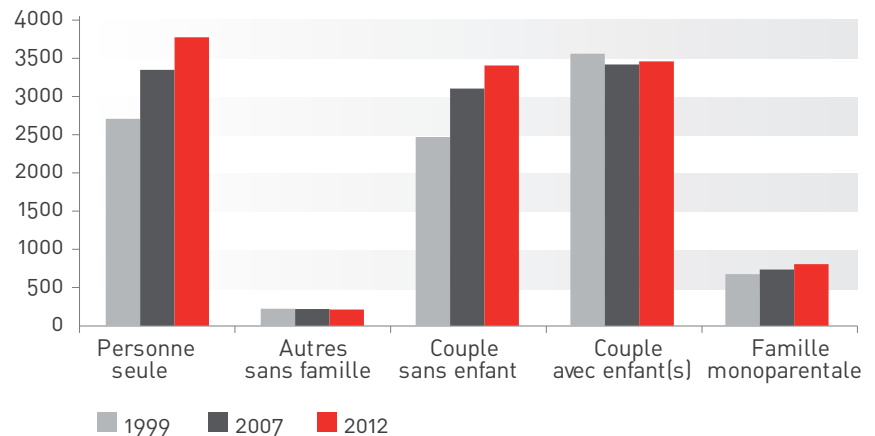
Au sein du pays de Lesneven, **le nombre de personnes seules et de couples sans enfant a augmenté de près de 40 % entre 1999 et 2012**. Cette progression se retrouve dans l'ensemble des secteurs communautaires. Elle est particulièrement forte dans le centre urbain pour les personnes seules (+ 54 %, pour beaucoup des personnes de 40 à 64 ans et de plus de 80 ans), dans l'espace rural pour les couples sans enfant (+ 48 %)¹².

Le nombre de ménages avec enfant(s) reste stable à l'échelle communautaire : le départ des enfants nés dans les années 1990 a éclipsé l'arrivée des nouvelles familles. Dans le détail, le nombre de couples avec enfant(s) a légèrement diminué sur le littoral et dans le centre urbain, mais quelque peu progressé dans les communes rurales.

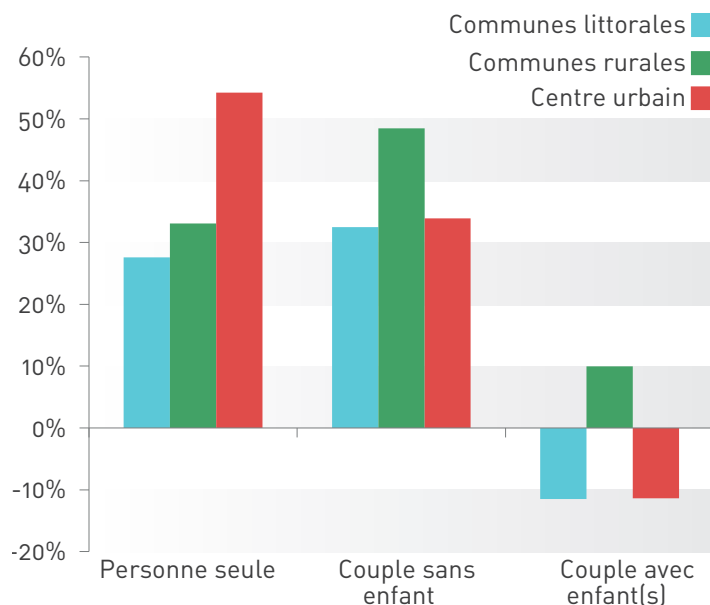
Cette nouvelle structure démographique pose la question de l'adéquation avec le parc de logements, d'autant que l'activité de production demeure centrée sur la maison individuelle.

¹² Nous ne disposons malheureusement pas de l'âge pour cette catégorie de ménages pour l'année 1999. Or la progression des couples sans enfant dans les communes rurales a surtout été forte entre 1999 et 2007... Entre 2007 et 2012, elle concerne essentiellement des ménages de plus de 60 ans – vieillissement des baby boomers oblige – mais il est possible qu'entre 1999 et 2007 elle soit en partie liée à l'installation de jeunes couples.

Evolution de la structure des ménages au sein de la CLCL



Evolution de la structure des ménages entre 1999 et 2012 par secteur



Des actifs qui représentent près de la moitié de la population communautaire

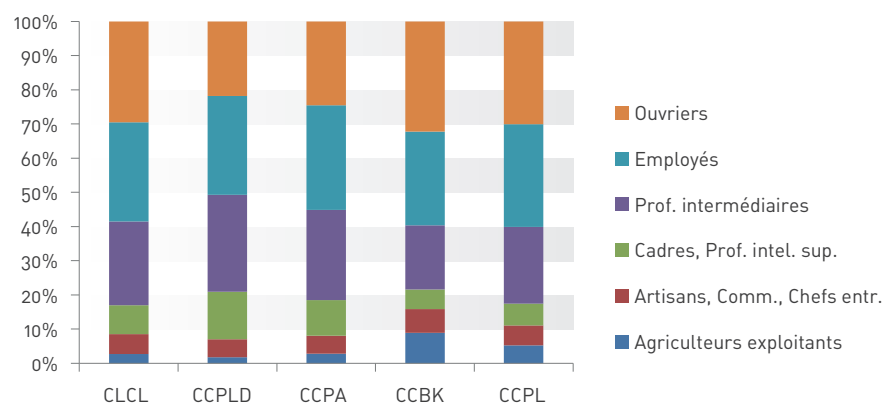
Le pays de Lesneven compte près de **12 500 actifs** en 2012, dont 90 % ayant un emploi. Leur profil professionnel se rapproche de celui des habitants du pays de Landivisiau, avec notamment **une part plus importante d'ouvriers (30%)** et moindre de cadres (8 %) par rapport aux communautés voisines du pays de Brest.

Ces caractéristiques de la population active expliquent en partie que le revenu médian des habitants de la CLCL est moins élevé que dans les communautés voisines du pays de Brest (CCPA et CCPLD). Les différents secteurs du territoire communautaire présentent peu de différences en termes de répartition des catégories professionnelles.

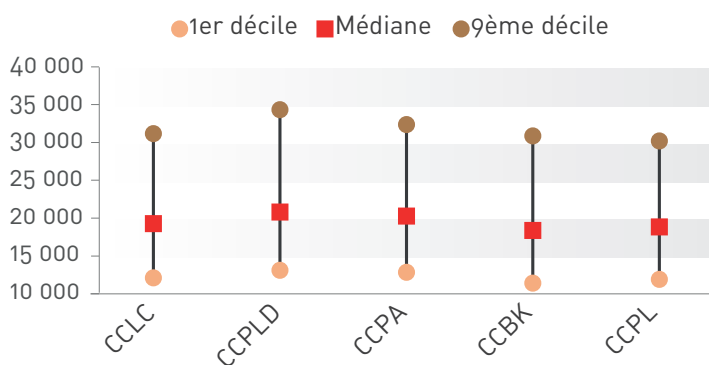
La moitié des actifs ayant un emploi travaille en dehors du territoire communautaire. L'attractivité de la métropole en la matière, si elle est réelle (25 %), est moindre que dans le pays des Abers ou le pays de Landerneau-Daoulas (respectivement 44 % et 36 % de leurs actifs). La CCPA et la CCPLD voisines accueillent elles aussi des actifs du pays de Lesneven (8 % des actifs chacune), notamment vers leurs principaux pôles d'emplois : Plabennec, Lannilis, Plouguerneau, Landerneau et Plouédern.

60 % des emplois présents dans le pays de Lesneven sont occupés par des résidents du territoire. Les emplois restants sont occupés principalement par des résidents de la CCPA (27%), de Brest métropole (21 %) et de la CCPLD (18 %).

Catégorie socioprofessionnelle des actifs résidents en 2012



Revenus disponibles par unité de consommation



Des publics aux besoins spécifiques

L'analyse de ces besoins repose principalement sur des dires d'acteurs.

Les ménages en difficulté d'accès et de maintien dans un logement¹³

Dans la CLCL, le parc locatif social répond de manière relativement satisfaisante aux besoins des ménages présentant une problématique financière. Il n'y pas de recours DALO sur le territoire.

Des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) sont mobilisées dans la CLCL. Elles font partie intégrante du FSL. Elles sont destinées aux personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement du fait d'un cumul de difficultés économiques et sociales.

Le conseil départemental invite la collectivité à réfléchir dans le cadre de l'élaboration de son PLH à une éventuelle **contribution au financement du FSL**. La contribution peut prendre la forme d'un forfait dont le montant est défini par la collectivité ou d'un pourcentage des aides financières déployées sur le territoire.

Le territoire dispose de **3 logements d'insertion, conventionnés à l'ALT**, au Folgoët, à Lesneven et à Kerlouan.

¹³ Atelier du 1er juin 2016 « logement et hébergement des populations défavorisées »
Structures présentes : Conseil départemental du Finistère, AGEHB, CIAS, DDCS, Citémétrie
La réunion avait pour objet d'aborder la problématique du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées sous les 3 angles suivants :
- l'accès à l'hébergement et au logement
- la qualité du logement (précarité énergétique, mal logement)
- le maintien dans le logement (impayés de loyers, expulsion...)
Et de faire pour chacun d'entre eux un état des lieux des besoins du territoire, des réponses apportées, des manques et des perspectives (que pourraient notamment introduire le PLH).

Le CIAS constate que **les ménages restent dans les logements au-delà de 3 mois faute de solution de sortie**. Des logements plus petits seraient davantage adaptés aux besoins.

À ce jour, **ces logements d'insertion sont gérés** par le CIAS. Les communes concernées réfléchissent leur intégration **dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Organisation (SIAO)**. Elle permettrait de repérer certaines situations problématiques (ex : familles expulsées) et de veiller à la fluidité des dispositifs. Le SIAO prend appui pour la partie insertion, sur une commission partenariale d'orientation.

Le conseil départemental pointe la nécessité de développer une offre spécifique de type PLAla et l'intermédiation locative pour répondre à la demande des ménages pour qui le logement locatif social dit « classique » n'est pas adapté.

Les maires et les travailleurs sociaux sont parfois confrontés à des situations difficiles pour lesquelles ils n'ont pas de solutions évidentes. Les problématiques ne sont pas uniquement financières mais également sociales. Le conseil départemental, relayé par l'AGEHB et la DDCS, préconise la création d'une instance locale d'accès au logement telle que prévue dans le PDALHPD et le contrat de territoire. Elle aurait pour finalité de trouver avec les acteurs concernés (mairies, territoire d'action sociale, organismes HLM, CIAS, ...) des solutions de logement pour les situations difficiles. Morlaix Communauté et Brest métropole ont mis en place ce type de dispositif (OPALL et CASAL).

La question de l'accès et du maintien dans le logement des personnes ayant des troubles

psychiatriques est posée. Il y a une pension de famille sur Lesneven (Ty Laouen) qui accueille 20 résidents, la plupart sous curatelle avec un lien étroit avec l'hôpital psychiatrique de Morlaix (conventionnement). Il y a peu de rotation donc des temps d'attente assez long. La commune de Lesneven et la communauté apporte un financement à la pension. Un redéploiement de la pension Anatole à Brest vers Ty Laouen est envisagé.

Un projet de CHRS "hors les murs", comme cela a été fait à Pleyben et Carhaix, est en réflexion. Une étude datant de 2013 montre un besoin sur ce secteur dépourvu de CHRS. Cette étude est à actualiser en lien avec le SIAO. Dans le cadre de cette actualisation, si les besoins sont toujours avérés, un projet de création de places de CHRS "hors les murs" pourra être retenu sous réserve de la mise à disposition des crédits nécessaires.

Des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique sont repérées dans la CLCL. Elles sont traitées pour certaines d'entre elles dans le cadre du PIG. Mais parfois, les solutions peuvent manquer.

Selon la méthode du **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**, le parc potentiel indigne représenterait un peu plus de 500 logements dans la CLCL, soit 4,6 % des résidences principales. Ce taux est supérieur aux communautés voisines du pays de Brest (CCPA : 3,3 % et CCPLD : 2,9 %)

Gens du voyage

Lesneven dispose d'une aire de 18 emplacements (soit 36 places caravane). Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2017 estime que le dispositif d'accueil permanent de la communauté de communes est satisfaisant. Toutefois, cette aire est occupée par des ménages qui s'inscrivent dans un **processus de sédentarisation** si bien qu'aujourd'hui elle ne joue plus réellement son rôle d'accueil temporaire. **Une solution reste à trouver pour que le territoire puisse continuer à proposer un dispositif d'accueil permanent** : réalisation d'une autre aire d'accueil permanent ? Déplacement des familles sédentarisées vers une offre adaptée qui aujourd'hui reste à définir ?

Le schéma préconise la création d'une aire pérenne pour les grands rassemblements. Cette question s'observe à l'échelle du pays de Brest (hors Presqu'île de Crozon) et ne concerne donc pas spécifiquement la communauté de Lesneven. Ce type d'aire demeure inexistant à l'heure actuelle et les modalités de mise en place et de gouvernance d'un tel dispositif restent aujourd'hui à étudier.

Les jeunes

La question du logement des jeunes, qui peut faire l'objet d'une attention particulière dans certains PLH n'est pas apparue comme un sujet particulier dans la CLCL. Si les jeunes ont des difficultés de logements, elles sont les mêmes que d'autres publics et l'âge n'a pas d'impact sur les solutions à apporter. La question du logement des saisonniers a été évoquée par les acteurs mais elle ne concerne pas spécifiquement les jeunes.

Les saisonniers

Il est signalé le cas des **travailleurs saisonniers du maraichage et du tourisme**. Certaines personnes dorment dans leur voiture probablement faute de moyens financiers pour accéder à un logement/hébergement ou à un emplacement dans un camping. Cette question mérite d'être approfondie pour évaluer la demande et définir les solutions qui pourraient être proposées, en lien éventuellement avec les entreprises.



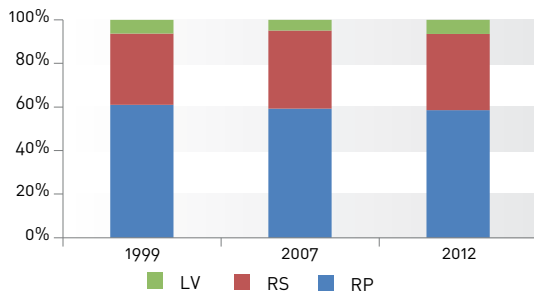
Photo : CLCL

LE PARC DE LOGEMENTS : SON ÉVOLUTION RÉCENTE ET SES COMPOSANTES

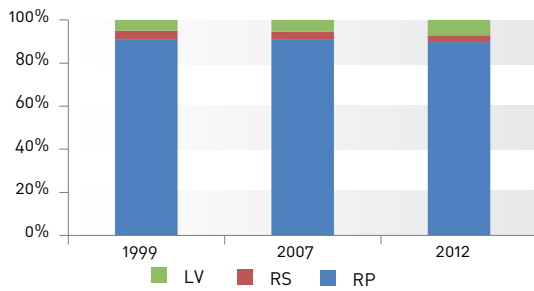
Un développement soutenu du parc de logements au cours des 15 dernières années

En 2012, la communauté compte près de 15 000 logements soit une évolution de 24 % par rapport à 1999 (+ 2 900 logements), supérieure à celle observée à l'échelle du pays de Brest (+ 16 % en moyenne). Cette évolution est, comme cela a déjà été évoqué, surtout le fait des communes rurales et du centre urbain

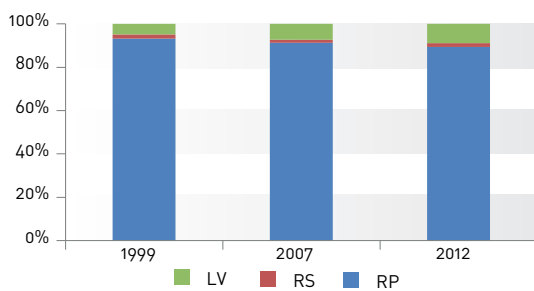
Evolution du parc de logements Communes littorales



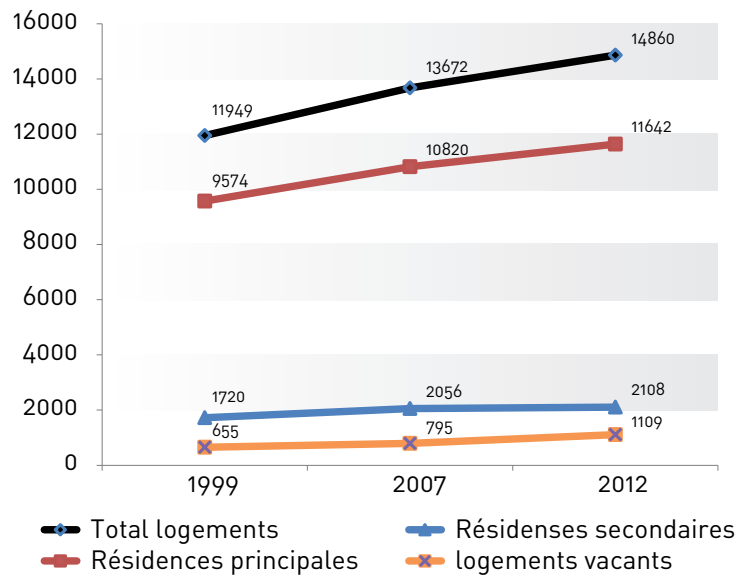
Evolution du parc de logements Communes rurales



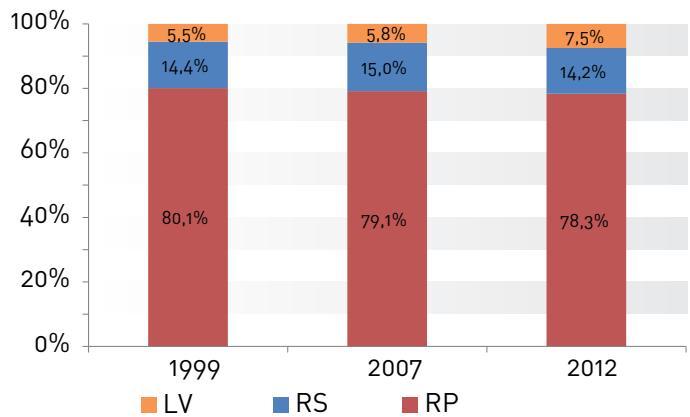
Evolution du parc de logements Centre urbain



Evolution du parc de logements de la CLCL



Evolution de la composition du parc de logements de la CLCL



Des résidences secondaires nombreuses sur le littoral

En 2012, on dénombre 2 100 résidences secondaires sur le territoire, soit **14 % de l'ensemble des logements**. Au regard des territoires de comparaison, la communauté est plutôt bien dotée en résidences secondaires : leur part est nettement supérieure à ce que l'on observe dans la CCPLD et le Pays de Landivisiau, proche de celle observée dans la CCPA, elle est en revanche bien moindre que dans la Baie du Kernic.

A l'exception de Goulven, toutes les communes littorales se distinguent

par un taux de résidences secondaires supérieur à 25 %. A Brignogan, plus de la moitié du parc de logements est composée de résidences secondaires (55 %).

Ce parc a progressé de manière significative entre 1999 et 2007 (+ 2,6 % par an dans l'ensemble des communes littorales). Depuis, le développement est plus modéré et s'établit à + 0,54 % annuel. Cette observation est vraisemblablement à mettre en lien avec le ralentissement du marché immobilier amorcé depuis 2008.



Photo : ADEUPa

Un taux de vacance en progression

En 2012, le recensement de l'Insee fait état de 1 100 logements vacants dans la communauté soit **un taux de logements inoccupés de 7,5 %**. Il s'agit d'un taux somme toute raisonnable et qui se situe dans la moyenne de ceux des territoires de comparaison (6,9% dans la CCPLD, 8,8% dans la communauté de Landivisiau). Observée sur une longue période, **la vacance est en progression depuis 1999**. Entre 2007 et 2012, le taux de vacance a progressé de 1,7 points.

La question de la vacance se pose avec plus d'acuité dans la commune de Lesneven. La ville affiche en 2012 un taux de vacance de 10,4 % (369 logements) soit un tiers de la vacance du territoire.

Le parc vacant est composé à **80% de maisons individuelles**. A Lesneven toutefois 40 % des logements vacants correspondent à des appartements.

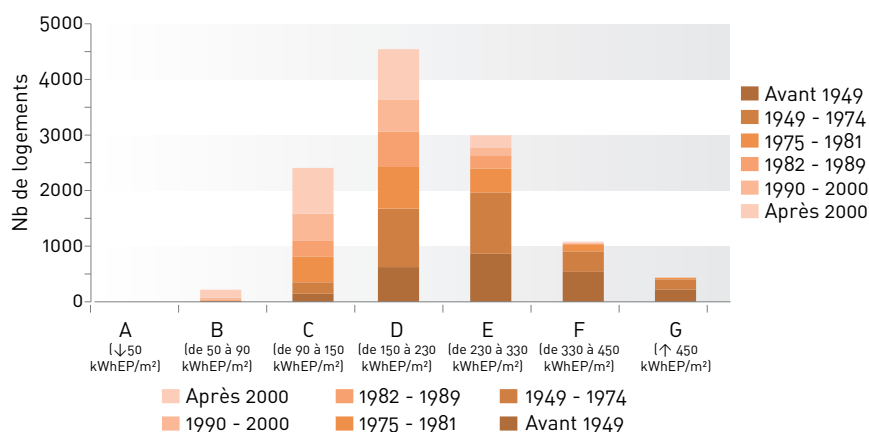
Le fichier Filocom permet d'approcher les raisons de l'inoccupation

des logements et notamment de distinguer la vacance de marché d'une vacance plus structurelle qui s'inscrit dans la durée. Ce fichier dénombre **400 logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2013**, soit 2,7 % du parc total de logements. Il s'agit de **logements potentiellement mobilisables**. Ce volume représente entre 2 et 3 années de production telle que ambitionnée dans le PLH 2010-2015. Ces logements sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Des logements qui nécessitent probablement d'être améliorés

Le parc antérieur à 1982 représente 70 % des logements. Cette date charnière permet d'approcher le nombre de logements qui pourraient nécessiter des travaux d'amélioration thermique. En effet, la première réglementation en la matière date de 1975 et les procédés constructifs ne les ont pleinement intégrées qu'à partir de 1981. Même si de nombreux logements ont déjà probablement fait l'objet de travaux, d'amélioration thermique notamment, ce parc reste une cible prioritaire d'intervention en matière de réhabilitation.

Répartition des résidences principales selon la période de construction et le DPE - Méthode 3CL



D'après les profils énergétiques produits par Ener'gence, l'agence locale de l'énergie du pays de Brest, **39 % des résidences principales de la CLCL appartiennent aux catégories E, F et G.** Ces logements

constituent une **cible potentielle en matière d'amélioration thermique.** Cette proportion de logements en basse classe énergétique est supérieure de près de 10 points à la moyenne bretonne. A l'inverse,

la part des logements les plus économes en énergie est très faible dans la communauté et seul 1/3 du parc est classé dans les étiquettes A, B ou C (dont 29 % en C).

Un parc de logements très typé

Des maisons occupées par leurs propriétaires

La structure du parc de logements est nettement dominée par la maison qui représente **90 % du parc.** Il s'agit donc principalement de **grands logements.** A Lesneven, le parc de logements est plus diversifié puisque 27 % des logements sont des appartements. Le Folgoët qui s'inscrit dans la continuité urbaine de Lesneven dispose d'un parc de logements constitué à 94 % de maisons individuelles.

78 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux s'élève même à 82 % dans les communes rurales et littorales. Seul 2 % des propriétaires résident dans un appartement.

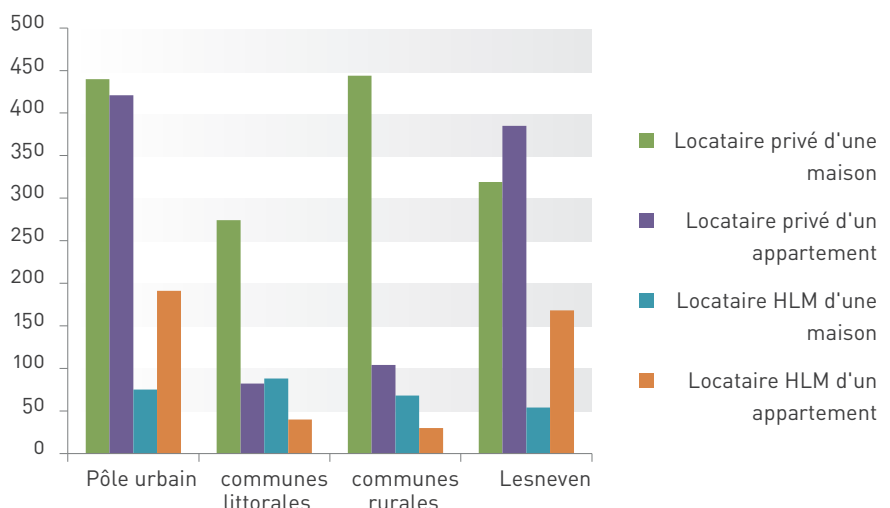
A Lesneven, le parc est moins typé puisqu'un quart des logements sont des appartements et qu'un tiers du parc de résidences principales est constitué de logements locatifs privés et publics.

Un parc locatif privé présent sur l'ensemble du territoire

40 % des ménages locataires sont logés à Lesneven dont près des trois quart d'entre eux dans le parc locatif privé. Le statut de locataires du parc privé est également bien représenté en dehors de Lesneven, notamment à Ploudaniel et au Folgoët, où il concerne en revanche davantage des maisons.

Les professionnels du secteur constatent un déficit d'offre pour de la maison en location, avec un loyer autour de 650 – 700 €/mois¹⁴.

Type de logement des ménages locataires dans la CLCL



14 Atelier thématique du 1er juin 2016 « marché immobilier »

Photo : ADEUPa

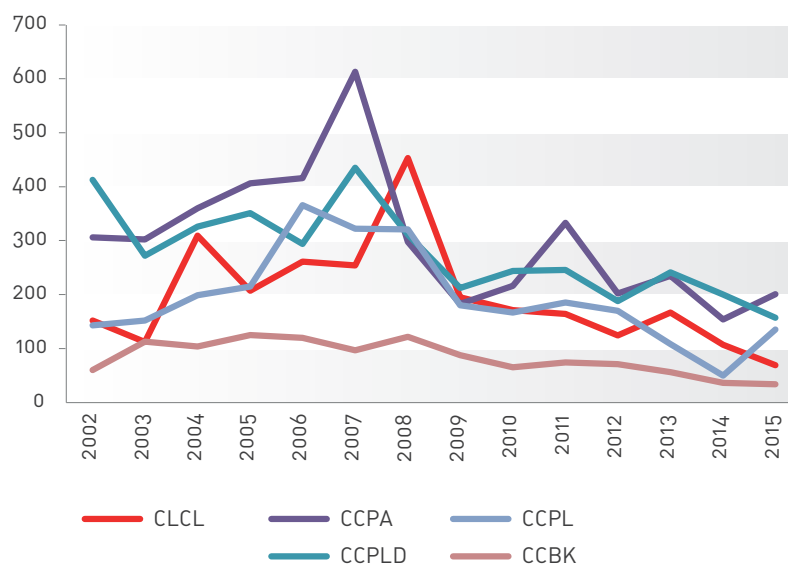
DES DYNAMIQUES DE MARCHÉ MOINS FORTES QUE DANS LES COMMUNAUTÉS VOISINES

La construction neuve : une activité irrégulière, aujourd'hui à la peine

Le pays de Lesneven a connu une période de **forte production entre 2004 et 2008**, avec une année exceptionnelle en 2008, qui ne s'est pas poursuivie par la suite du fait d'un contexte économique défavorable. Le PLH 2010-2015 prévoyait une production de 165 résidences principales/an. En réalité, ce sont un peu moins de 150 logements qui ont été construits en moyenne chaque année entre 2010 et 2014. En 2015, seuls 69 logements ont été commencés. Des perspectives de reprise sont attendues à court terme puisqu'en 2015, 120 logements ont été autorisés.

La production est très largement portée par la maison qui a représenté, entre 2010 et 2014, 70 % des logements neufs. Le parc collectif ou individuel groupé est principalement le fait des organismes HLM.

Evolution de la construction neuve - CLCL et territoires de comparaison



Au regard des territoires de comparaison, la communauté est plutôt moins dynamique¹⁵ que les

communautés proches, à l'exception de la baie du Kernic.

¹⁵ Cette observation est réalisée dans l'absolu, elle ne tient pas compte du nombre d'habitants du territoire.

Terrains à bâtir : des prix abordables

La forte activité de construction neuve de 2004-2008 correspond à une période de **progression des prix des terrains**, en diffus comme en lotissement. En cinq ans, le prix au m² d'une parcelle en diffus a par exemple doublé, passant de 25 à 50 €/m² en moyenne. Un plafond a toutefois été atteint : depuis 2008, les prix se sont globalement stabilisés, voire ont baissé (en lotissement notamment).

Les références de prix révèlent un **marché encore accessible** : plus des deux-tiers des terrains se sont échangés à moins de 50 000 € en 2014. La CLCL est ainsi le territoire le plus abordable du pays de Brest, après l'Aulne Maritime.



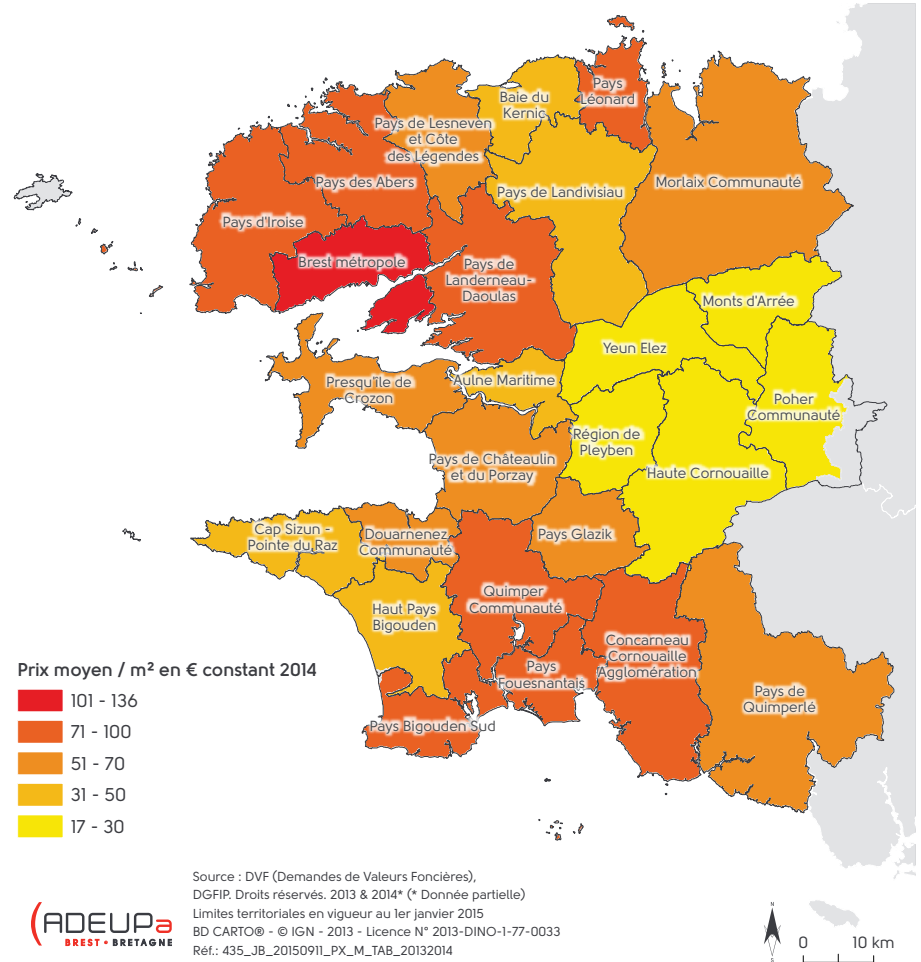
Photo : ADEUPA

Elle est en effet suffisamment **éloignée de Brest** pour ne pas avoir été touchée par un effet de rattrapage des prix de la métropole vers sa périphérie. Le prix médian au m² s'établissait à 58 € m² en 2014.

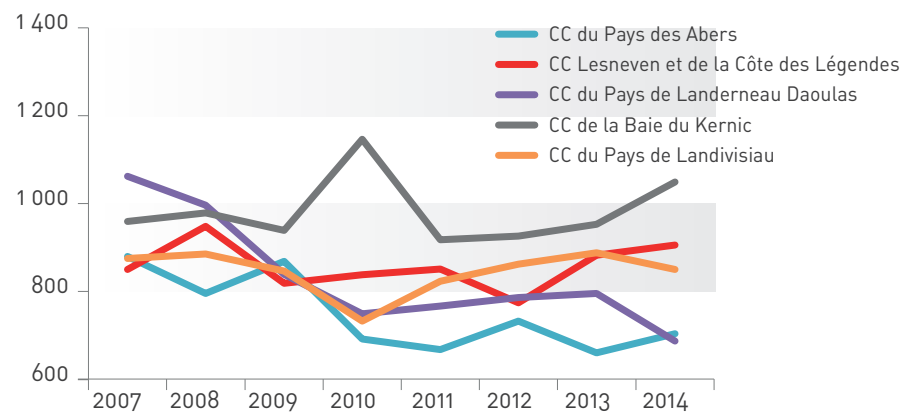
Toutefois, proposer des prix bas ne semble aujourd'hui plus suffire pour attirer les acquéreurs¹⁶. Le marché tourne désormais au ralenti. Les communes littorales remontent par exemple leurs difficultés à trouver des acquéreurs pour leurs lotissements, pour des terrains pourtant à moins de 50 € / m² viabilisé (Kerlouan, Goulven). Les opérations de terrains à bâtir sont aujourd'hui localisées à Lesneven, Ploudaniel, le Folgoët et dans une moindre mesure à Guissény.

L'offre au sein de la CLCL est encore composée pour une bonne part **de grands terrains**. La surface moyenne des terrains vendus s'établit à environ 900 m². Elle est **supérieure de 20% à la moyenne observée dans le pays de Brest** et elle reste relativement stable depuis 2007 et ce malgré une tendance à la diminution de la taille des terrains qui s'observe dans d'autres territoires (CCPLD et les Abers).

Prix moyens au m² des terrains à bâtir



Surface moyenne - CLCL et territoires de comparaison

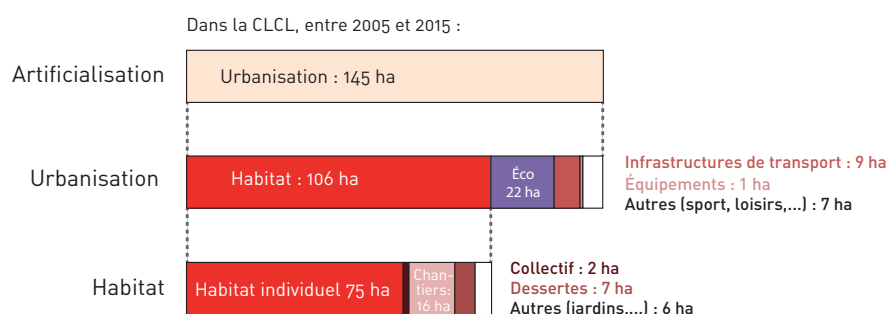


16 Atelier thématique du 1er juin 2016 « marché immobilier »

11 ha agro-naturels consommés chaque année pour le développement de l'habitat

Dans le cadre de la révision du SCoT du pays de Brest, un outil de suivi de la consommation d'espace a été développé : un mode d'occupation des sols (MOS). Basé sur de la photo-interprétation croisée avec plusieurs bases de données, le MOS donne une affectation à chaque parcelle (économique, habitat, agricole, naturelle...). L'exercice étant réalisé pour les années 2005 et 2015, il est ensuite possible de quantifier et qualifier les évolutions entre ces deux années.

Ainsi, entre 2005 et 2015, dans la CLCL, 106 hectares sont passés d'un statut « agricole ou naturel »



à un statut « habitat » (extension urbaine), soit 11 ha sur les 15 ha urbanisés en moyenne par an. Au sein de cette catégorie « habitat »,

c'est l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espace (7,5 ha par an en moyenne).

Renouvellement urbain : un potentiel restreint à court terme

En 2015, la CLCL a élaboré un **référentiel foncier** centré sur la problématique du renouvellement urbain qui a permis **d'identifier et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers potentiellement mobilisables** dans les bourgs de chaque commune.

Le **potentiel brut repéré est important** (92 ha) et permettrait de couvrir une part significative des besoins de logements en renouvellement urbain. Mais quand on rentre dans le détail, on s'aperçoit

que le **renouvellement « facile », c'est-à-dire de court terme est très faible (9%)**, alors que ceux de moyen terme (43 %) et de long terme (46 %) couvrent la majorité du potentiel.

A l'échelle de chaque commune, les résultats sont variables et dépendent du contexte local. Mais globalement, le bilan est satisfaisant puisque le potentiel identifié doit permettre dans chaque commune de répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés par le SCoT.

La grande majorité du potentiel se situe à **Lesneven**. Cela signifie, entre autres, que les possibilités de renforcement et de redynamisation de la centralité sont nombreuses.

Dans le cadre du PLH 2010-2015, la CLCL a créé un **fonds d'intervention foncière** destiné aux opérations d'habitat social et opportunités foncières. Ce fonds a permis de concrétiser certains projets et de constituer des réserves foncières communales (éléments chiffrés).

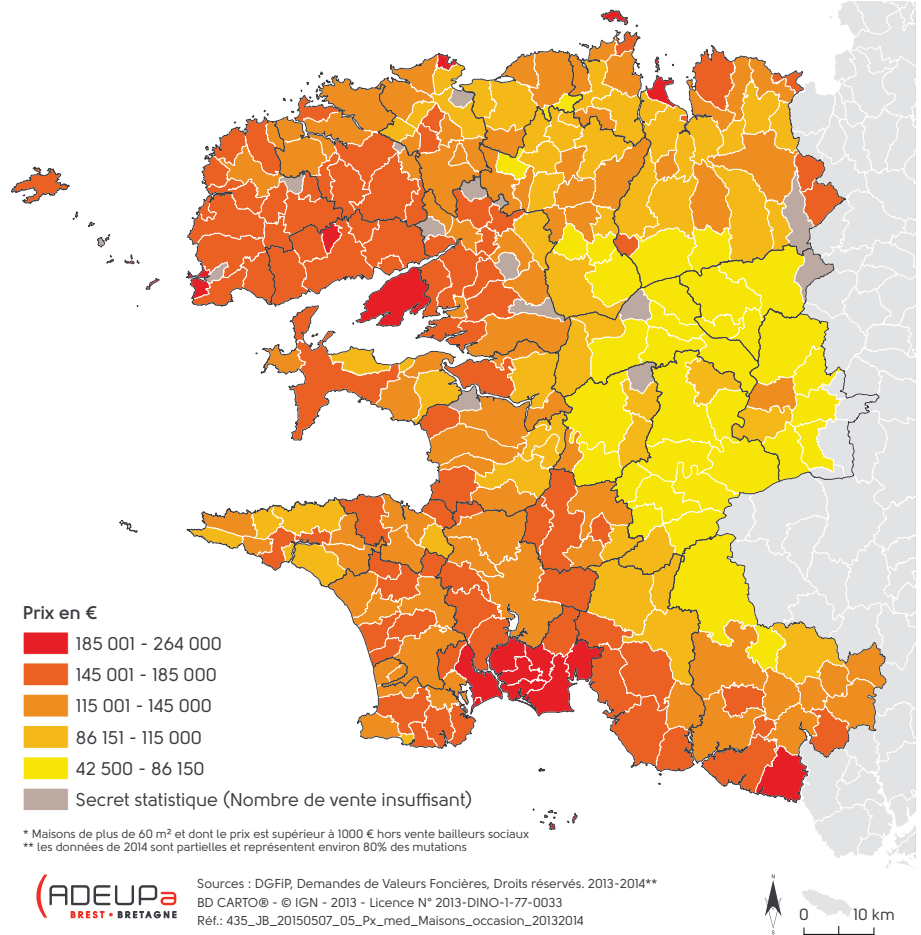
L'occasion : un marché plus stable que le neuf

Depuis le début des années 2 000, **environ 200 maisons sont vendues chaque année** dans le pays de Lesneven. En volume, ce **marché est plus important que celui de la construction neuve**, mais dans un rapport plus faible que dans les territoires voisins.

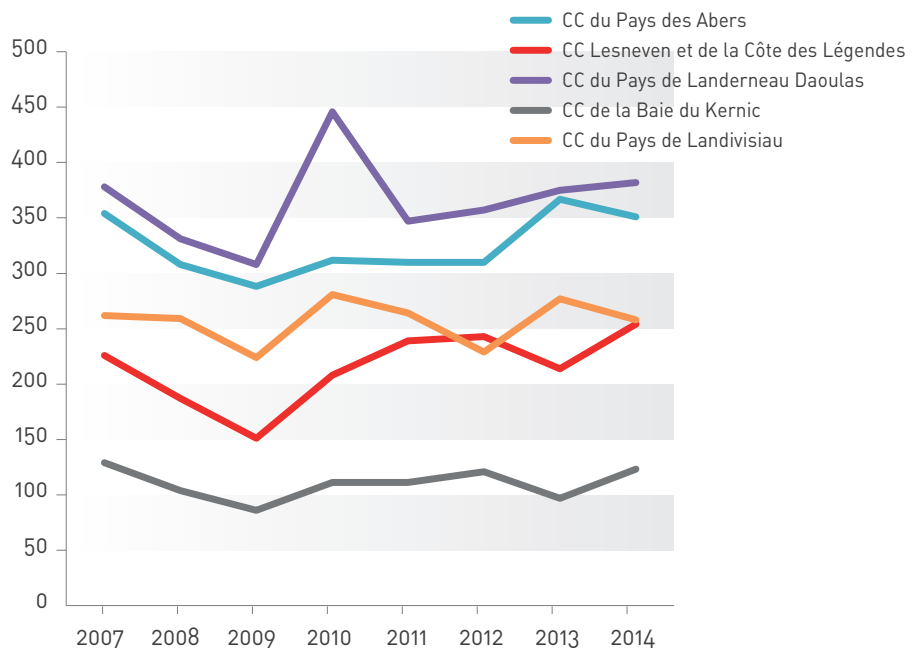
Le prix médian des maisons vendues dans la communauté est de 132 000 €¹⁷ en 2014 ce qui en fait **un des territoires les plus abordables du pays de Brest**. Cette situation a l'avantage de favoriser **l'accession à la propriété des plus modestes**. D'autant que les prix s'inscrivent depuis 2007 plutôt à la baisse.

Les élus du territoire évoquent des **situations problématiques d'accession à la propriété** émanant de jeunes ménages à revenus modestes qui attirés par les prix très abordables du parc ancien ne prennent pas la mesure des travaux à réaliser.

Prix moyens de vente des maisons d'occasions



Vente de maisons - CLCL et territoires de comparaison



¹⁷ Ce prix médian s'entend « net vendeur ». Il ne tient donc pas compte des travaux qui pourraient être nécessaires.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

5 % des résidences principales

Au 1^{er} janvier 2015, la CLCL compte **590 logements locatifs HLM**, ce qui représente 5,1 % des résidences principales. 54 % du parc est localisé dans le pôle urbain. Goulven, Lanarvily, St Frégant et Trégarantec ne disposent d'aucun logement locatif social.

Le parc social se répartit de manière presque équitable entre maisons et appartements. Le parc collectif est **situé aux deux tiers à Lesneven**. Les T2 et T3 représentent 72 % des logements.

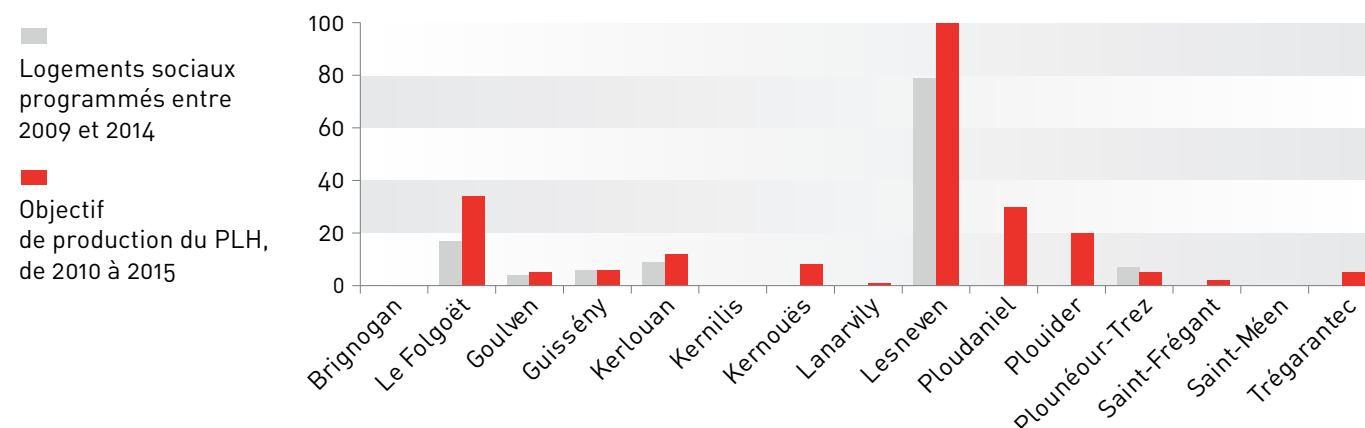
Différents bailleurs sont présents sur le territoire. Les principaux sont Finistère Habitat (38 %), Armorique Habitat (25 %), Les Foyers d'Armor (12 %).

En plus de cette offre locative HLM, on dénombre 71 logements communaux ou intercommunaux en 2014 dont 50 à Lesneven.

Le parc social a connu un **développement modéré au cours des dernières années**, dans un contexte de crise immobilière généralisée. Les objectifs de PLH 2010-2015 s'élevaient à 228 logements sociaux. Seule la moitié de l'objectif a été réalisée (118 logements).

	Nbre de logements locatifs HLM au 1 ^{er} janvier 2015	Part de logts locatifs HLM (HLM 2015/résidences principales 2014)
Brignogan-Plages	27	6,8%
Le Folgoët	46	3,5%
Goulven	0	0,0%
Guissény	55	6,0%
Kerlouan	59	5,5%
Kernilis	32	6,2%
Kernouës	4	1,4%
Lanarvily	0	0,0%
Lesneven	270	8,7%
Ploudaniel	43	3,0%
Plouider	18	2,2%
Plounéour-Trez	23	4,0%
Saint-Frégant	0	0,0%
Saint-Méen	13	4,2%
Trégarantec	0	0,0%
TOTAL CCPLCL	590	5,1%
communes littorales	164	27,8%
communes rurales	110	18,6%
pôle urbain	316	53,6%

Nombre de logements sociaux agréés entre 2009 et 2014 par commune, (hors PSLA, logements d'urgence et structures d'hébergement)



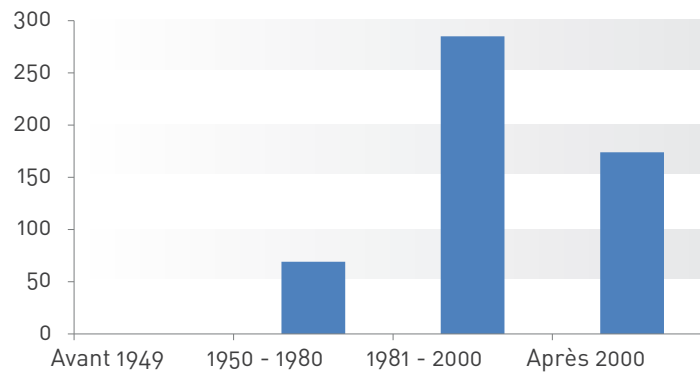
Un parc locatif social plutôt récent

La quasi-totalité du parc (87%) a été construite après 1980. Le caractère récent du parc ne l'exempte pour autant pas de la nécessité de réalisation de travaux, y compris sur le plan thermique, notamment dans les maisons individuelles pourvues d'un chauffage électrique. Un tiers du parc HLM est classé en étiquette C ou mieux. Il est de construction récente ou a déjà fait l'objet de travaux. A l'opposé, un peu plus de 40 % des logements appartiennent aux catégories E, F et G, dont la majeure partie en E (35 %). A titre de comparaison, ces chiffres s'élèvent à l'échelle finistérienne respectivement à 16 % et 12%.

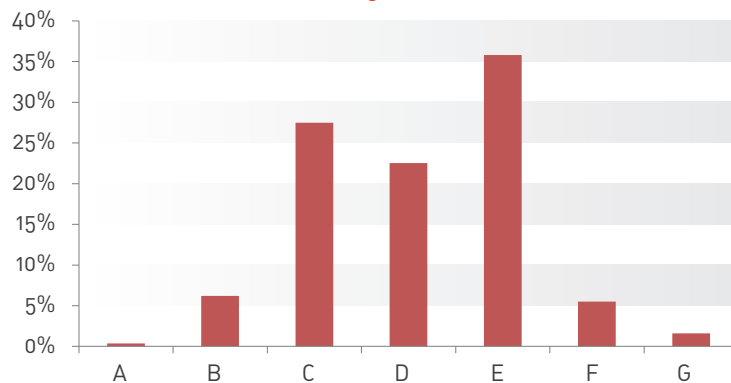
La réhabilitation du parc existant est aujourd'hui **une priorité pour les organismes HLM**, qui procèdent par millésimes de construction¹⁸. La question de **l'évolution du reste à charge pour le locataire** suite aux interventions est posée.

18 Atelier thématique du 26 novembre 2015

Age du parc locatif social - CLCL



Classe de consommation d'énergie des LLS - CLCL



Un parc social qui participe des parcours résidentiel des ménages

En 2015, **12,7 % des logements ont fait l'objet d'un changement de locataires.** Ce taux le situe dans la moyenne des territoires de comparaison mais en deçà de la moyenne observée à l'échelle finistérienne où il s'établit à 21%

du parc. 45 % des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans et 27 % entre 5 et 9 ans. A l'inverse, les personnes emménagées depuis plus de 20 ans sont très peu représentées. Si cette observation est à mettre en lien avec la relative

jeunesse du parc, elle témoigne aussi du bon positionnement du logement social dans le parcours résidentiel des ménages et de la possibilité de ne pas rester toute une vie au sein du parc social.

Une vacance très modérée

2,6 % du parc locatif social est vacant au 1^{er} janvier 2015 contre 1,8 % au niveau départemental. Il s'agit principalement de logements proposés à la location depuis moins

de 3 mois. Seul 0,9 % du parc (5 logements) seraient vacants depuis plus de 3 mois. **Les organismes HLM confirment¹⁹ ne pas rencontrer de**

19 Atelier thématique du 26 novembre 2015

difficultés à louer sur le territoire excepté peut-être dans quelques programmes anciens en collectif construits dans le centre-bourg de certaines communes rurales.

Une relative fluidité dans la réponse à la demande

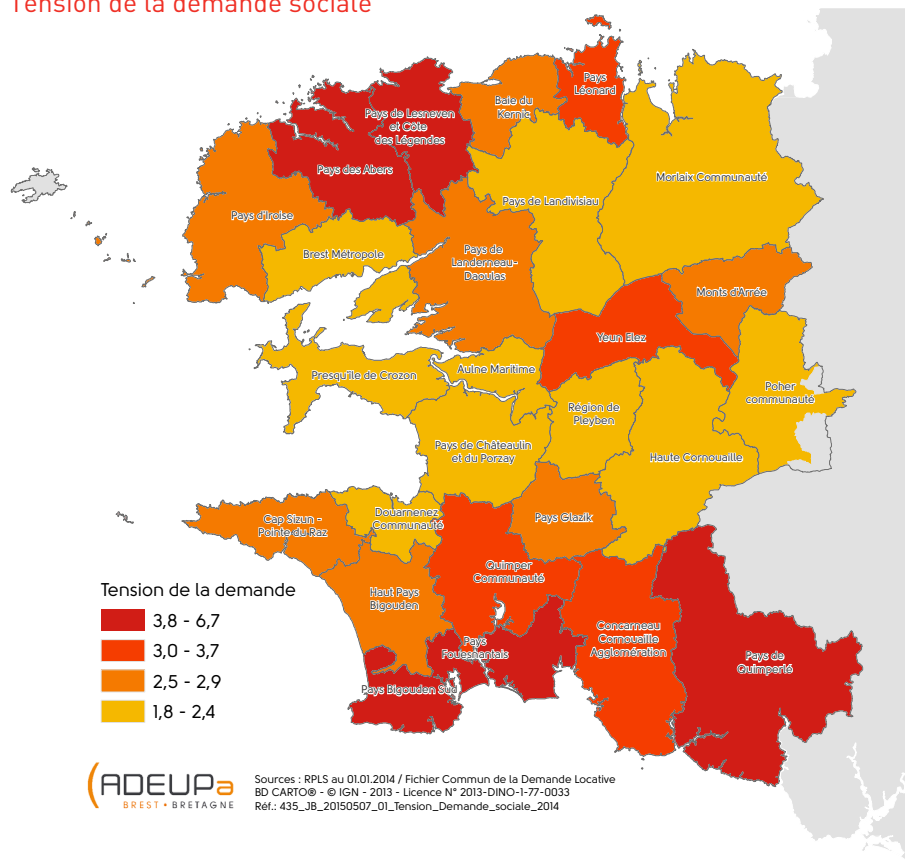
En 2015, l'examen de la tension locative sociale au travers du fichier unique de la demande s'élève à 3,9 demandes pour 1 attribution dans la CLCL contre 2,6 à l'échelle départementale²⁰, révélant semble-t-il l'existence d'une certaine pression sur ce secteur. Les organismes HLM retiennent en effet comme signe d'un début de tension un ratio supérieur à trois demandes pour une attribution.

Cependant, les organismes conviennent²¹ d'un besoin modéré d'offre nouvelle. Il préconise d'être prudent sur les futurs objectifs de production pour éviter les effets

de « siphon », c'est-à-dire que le parc ancien ne se vide au profit du logement neuf. Si la demande se dirige principalement sur l'individuel, elle émane également de personnes seules qui sollicitent un T2 ou T3.

Les délais d'attribution viennent confirmer cette relative fluidité dans la réponse à la demande puisque 67 % des demandeurs ont eu une attribution dans les 6 mois en 2015.

Tension de la demande sociale



Des demandeurs plus précaires et plus de personnes seules et de ménages âgés

68 % des demandeurs ont des revenus en deçà des plafonds PLAI, ce qui correspond à 1 014 € par mois pour une personne seule. Ce taux, proche de celui observé dans les territoires voisins, exception faite de la baie du Kernic où il est supérieur, pose la question de **l'adéquation avec une production récente portée par les financements PLUS²²**.

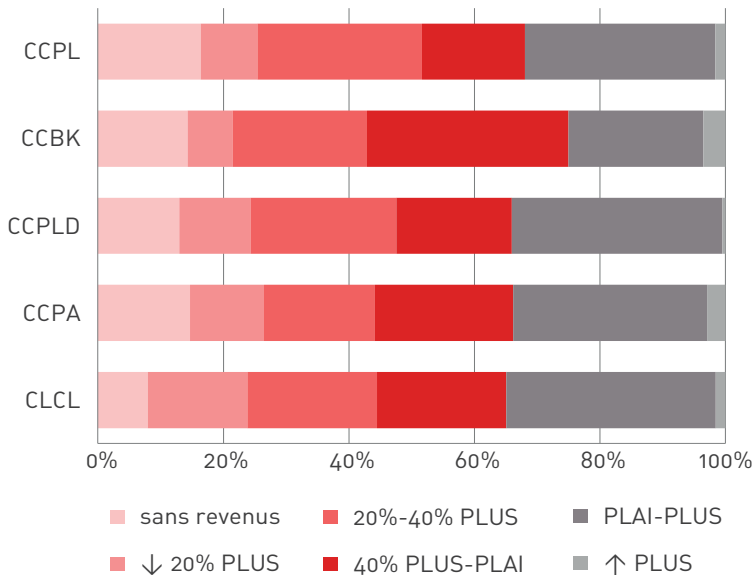
²² Le PLUS désigne le financement du parc social de droit commun dont les loyers sont plus élevés que ceux du parc en PLAI qui correspond davantage aux ressources des demandeurs.

Le parc social aux plus faibles niveaux de loyer est peu représenté dans la CLCL. En effet, les plus faibles loyers se trouvent dans le parc le plus ancien, du fait des modalités de financement. Or le parc de la CLCL est plutôt récent. Les logements sociaux à plus bas niveau de loyer n'y représentent que 29 % du parc. Ces logements sont principalement localisés à Lesneven et leur loyer moyen est de 4,4 €/m² contre 5,4 €/m² pour l'ensemble du parc HLM.

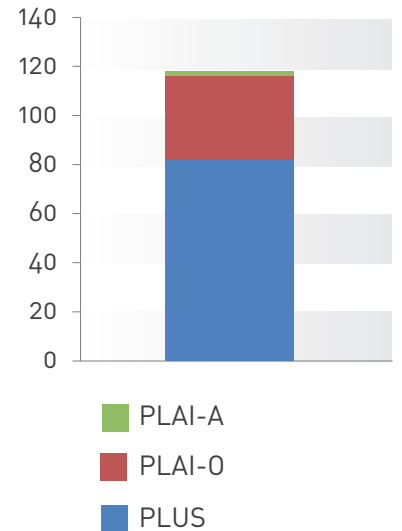
²³ Données 2012.

La moitié de la demande est composée d'une personne seule et 16 % des demandeurs sont âgés de plus de 65 ans. Ce dernier taux est le plus élevé au regard des territoires de comparaison, même si en pratique il concerne un petit nombre de personnes.

Revenus des ménages externes 2015 - CLCL et territoires de comparaison



Logements agréés entre 2009 et 2014 dans la CLCL



SYNTHESE - CONSTATS ET QUESTIONNEMENTS POUR LE FUTUR PLH

Constats

- Un fléchissement probable des apports migratoires et donc un ralentissement prévisible de la croissance démographique
- Des dynamiques de marché moins fortes du fait de l'éloignement de la métropole brestoise
- Une dynamique démographique plus favorable pour les communes rurales
- Un desserrement des ménages qui se poursuit
- Des ménages de plus en plus petits
- Une population déjà âgée et vieillissante
- Un parc de grands logements que vient conforter la production neuve
- Des prix abordables qui créent une certaine attractivité et qui favorisent l'accession des plus modestes
- Des besoins locatifs publics globalement satisfaits
- Une faible représentation de logements locatifs sociaux à bas niveaux de loyer
 - Des demandeurs précaires
- Un parc locatif privé représenté sur l'ensemble du territoire
- Une part non négligeable de logements anciens ...
 - ...avec une performance énergétique probablement défavorable
- Une problématique de logements vacants, tout particulièrement à Lesneven

Enjeux - questionnements

- Quels besoins en nombre de logements ?
- Quelle répartition de la production au sein du territoire ?
- Comment répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement (taille du logement, localisation, prise en compte de la perte d'autonomie ...)?
- Quel devenir pour le parc actuellement occupé par les plus anciens ?
- La maison individuelle suffira-t-elle à satisfaire aux objectifs de gestion économe de l'espace (SCoT) ?
- Y aurait-il un public pour d'autres formes d'habitat ?
- Comment sécuriser l'accession des ménages les plus modestes, dans le neuf comme dans l'ancien ?
- Quels besoins en matière d'offre locative et en particulier d'offre locative sociale? Où la développer? Quels niveaux de loyers?
- Comment rendre le parc existant (privé et public) compétitif par rapport au neuf (exigences de performance énergétique notamment)?
- Quelles perspectives de réhabilitation pour le parc ancien ?
- Quel environnement résidentiel (anciens et nouveaux quartiers), notamment dans le cadre d'un processus de densification des opérations ?

02

ORIENTATIONS

Orientation 1 :

Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier 40

Orientation 2 :

Recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages 43

Orientation 3 :

Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées 44

Orientation 4 :

Diversifier et adapter l'offre locative sociale 45

Orientation 5

Améliorer la réponse aux besoins des ménages d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement 46

Orientation 6 :

Consolider la gouvernance du PLH 47

A la suite du diagnostic et de la définition des enjeux, six orientations ont été retenues pour le PLH 2018 – 2023 de la communauté de communes Lesneven Côtes des Légendes (CLCL):

1. Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier
2. Recourir davantage au parc existant et l'adapter aux attentes des ménages
3. Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées
4. Diversifier et adapter l'offre locative sociale
5. Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement
6. Consolider la gouvernance du PLH

Rappel réglementaire

Conformément aux dispositions de l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine (...) et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés (...);

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »



02 ORIENTATIONS



Orientation 1 : Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier

Du fait de son positionnement en seconde couronne de la métropole brestoise, la CLCL se caractérise par des dynamiques de marché moins fortes qu'en première couronne. Pour autant, le territoire a connu un élan démographique depuis le début des années 2000 lié à une période de forte construction neuve. Le ralentissement de l'activité ces dernières années laisse présager une baisse des apports migratoires et donc un fléchissement de la démographie.

Les prix pratiqués dans le neuf et dans l'ancien créent une certaine attractivité et favorisent l'accession sociale.

La CLCL entend continuer à être attractive, à accueillir de nouvelles populations, garder ses jeunes actifs et consolider ainsi sa contribution au développement du Pays de Brest.

La mise en œuvre de cette ambition passe par un développement géographiquement équilibré de l'offre nouvelle au sein

de la communauté, par une adaptation de l'offre aux évolutions sociétales et par la nécessité de limiter la consommation foncière.

Poursuivre le développement du parc de logements pour accueillir de nouveaux ménages

Le seul maintien des équilibres démographiques au sein de la communauté nécessite à lui seul une production suffisante de logements. Entre 2007 et 2012, 56 % des logements produits ont servi à compenser la baisse de la taille des ménages et les évolutions du parc de logements.

Le SCoT du pays de Brest approuvé en 2011 fixe un objectif de production annuelle de 200 résidences principales pour la CLCL. Ce document-cadre est actuellement en cours de révision et devrait entrer en vigueur début 2019. Le projet de SCoT qui sera arrêté en décembre 2017 prévoit un

objectif de 170 logements par an pour la CLCL. Cet objectif vise à satisfaire un objectif de croissance démographique annuel de 0,45 %.

La CLCL décide de caler l'objectif du PLH sur celui du futur SCoT, c'est-à-dire 170 logements neufs en moyenne par an, soit 1 020 logements sur la durée du PLH.

La création de résidences principales supplémentaires sera possible hors construction, via la remise sur le marché de logements vacants et la transformation de résidences secondaires en habitations principales.

Conforter le pôle urbain de Lesneven/Le Folgoët...

La CLCL développera une politique de production de logements neufs prioritairement sur le pôle urbain de Lesneven/Le Folgoët, pôle structurant du Pays de Brest au sens du SCoT.

En y privilégiant une partie de la production de logements



neufs, la collectivité entend conforter démographiquement son pôle urbain structurant, une condition essentielle pour :

- dynamiser le moteur économique et commercial du bassin de vie
- rationaliser et développer les équipements intercommunaux pour l'ensemble de la population communautaire
- permettre une plus grande diversité de l'habitat (collectif, social...) et donc offrir une réponse à l'ensemble des besoins

- offrir au plus grand nombre un accès direct au système de transports du pays de Brest (accès à l'emploi brestois, aux études supérieures...)

En 2013, le pôle urbain de Lesneven/Le Folgoët concentre 37 % des habitants du territoire. Compte tenu du type de logements généralement produits sur le pôle – constitué de davantage de petits logements ou de taille intermédiaire donc plus « pauvres » en apport de population que la maison individuelle - la CLCL décide de consacrer à ce pôle au

minimum 40 % de la production neuve pour le conforter.

Outre cet objectif, elle y adjoint un objectif de sortie de vacance pour Lesneven, lequel fera l'objet d'un ou plusieurs dispositifs spécifiques détaillés dans le programme d'actions. C'est par la conjonction de ces deux modalités de production de résidences principales que le pôle urbain sera conforté.

... tout en assurant un dynamisme à l'ensemble des communes

Les 60 % de logements restants (100 en moyenne/an) seront répartis dans les autres communes selon 2 clés de répartition pesant à part égale :

- le poids démographique de chacune des communes
- la grille de critères suivante qui vise à corréliser la répartition géographique des logements au niveau de services à la population proposé dans les communes :

Niveau des équipements (9 points)					
Services Publics (Poste ; Gendarmerie ; centre de secours ; ...) Aucun = 0 1 ou plus = 1	Commerces de base (épicerie/bar ; boulangerie...) aucun=0 / au moins 1 type=1	Commerces spécialisés ou supemarché (banques - assurances / autres) aucun=0 / au moins 1 = 1	Actions sociales (hébergement pour personnes âgées ou handicapés; crèche ; ALSH) aucun = 0 1 type = 1 2 types ou plus = 2	Equipements sportifs et culturels (salle de sports; bibliothèque; espace associatif/maison des associations; autres) aucun = 0 1 type d'équipement = 1 2 types = 2 3 types et plus = 3	Enseignements (école élémentaire) aucune = 0 1 ou plusieurs = 1
Vie locale (3 points)	Professions de santé (3 points)		Transport - Déplacements (4 points)		
Associations 1 à 5 = 0 5 à 25 = 1 25 à 50 = 2 > 50 = 3	Base (médecin/infirmier/pharmacie) 0 = 0 1 type = 1 2 type et plus = 2	Autres professionnels (kiné-dentiste) et spécialistes - aucun = 0 / au moins 1 = 1	Desserte TC Nbre de lignes = nb de points	Temps - distance lesneven -10 = 1 + 10 = 0	Temps distance brest - 30 minutes = 1 + 30 minutes = 0
Logement social (3 points)		Réduction fracture Nord/Sud			
Part des LLS 0 = 0 1-5% = 1 > 5% = 2	Besoins logts sociaux (fichier commun de la demande) si < tension moyenne de l'EPCI = 0 si > = 1	Sud de Lesneven = 0 Nord de Lesneven = 1 Communes littorales = 2			

Favoriser et accompagner le renouvellement urbain

La CLCL a connu un regain de population entre 2006 et 2011 et certaines communes se sont développées très rapidement sous forme de lotissements. Il en a résulté notamment une forte urbanisation des terres agricoles.

La CLCL entend contribuer à maîtriser la consommation d'espace, limiter l'étalement urbain et éviter le mitage du territoire notamment via sa politique de l'habitat. L'économie d'espace peut être obtenue de plusieurs manières : par la densification des opérations d'habitat et par une fraction plus importante de la construction en renouvellement urbain sachant que ces deux principes répondent à des objectifs fixés par le SCoT.

Afin de favoriser la construction au sein des espaces déjà bâtis, la communauté a réalisé en 2015 un référentiel foncier permettant d'identifier, d'analyser et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers potentiellement mobilisables dans les bourgs de chaque commune. À l'échelle communautaire, le potentiel brut repéré permettrait de réaliser une part significative des besoins de logements en renouvellement urbain. À l'échelle de chaque commune, les résultats sont variables et dépendent du contexte local.

Afin de mobiliser ce potentiel, une première stratégie foncière a été élaborée et des outils et dispositifs fonciers définis.

La volonté de la CLCL est de participer à la mise en œuvre de cette politique foncière en accompagnant les communes pour mobiliser dans la mesure du possible les gisements fonciers et immobiliers identifiés et réaliser ainsi en renouvellement une partie des objectifs de production du PLH.

Diversifier l'offre de logements pour offrir des parcours résidentiels plus variés, pour l'adapter aux évolutions sociétales et répondre aux objectifs de densification

À l'image de nombreux de territoires, la CLCL est confrontée à une évolution de la nature de ses besoins en logements sous l'effet des évolutions sociétales (vieillesse structurelle de la population, recompositions familiales). Cette évolution se traduit en particulier par une progression de la part des petits ménages et une tendance à la précarisation. Or, actuellement, le parc de logements se caractérise par une surreprésentation de maisons individuelles, donc de grands logements, en pleine propriété.

Afin de prendre en compte ces évolutions, de favoriser les parcours résidentiels, et consciente par ailleurs que la maison individuelle seule ne suffira pas à satisfaire aux objectifs de gestion économe de l'espace, la CLCL entend développer une stratégie de production d'habitat plus diversifiée, en type (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, collectif), en taille, en statut d'occupation et en prix.

Elle souhaite par ailleurs anticiper et accompagner les « effets de générations ». Les personnes âgées occupent souvent des logements trop grands par rapport à leurs besoins, voire à leurs capacités financières, et qu'ils seront amenés à quitter un jour ou l'autre. La remise sur le marché de ces grands logements peut constituer une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages sous réserve que leur prix de vente ne soit pas surévalué.

Promouvoir la qualité des opérations d'habitat

La qualité des opérations d'habitat sera un élément de la politique en faveur de l'attractivité du territoire menée par la CLCL et de l'acceptation de la densité et des formes d'habitat plus compactes.

Orientation 2 : Recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages

L'essentiel du parc de logements de 2023 est déjà construit, ce qui en fait l'un des enjeux majeurs de la politique d'habitat. L'attractivité du territoire repose sur sa capacité à mobiliser et à valoriser ce parc.

Datant majoritairement d'avant 1980, c'est-à-dire antérieurement aux premières réglementations thermiques, ce parc nécessite a priori des travaux d'amélioration au regard notamment de la performance énergétique.

Assurer la remise sur le marché de logements vacants

La CLCL entend s'appuyer sur l'existence d'un parc de logements vacants et sur l'amplification de la dynamique des mutations qui se profile dans l'ancien compte-tenu des effets de générations.

Ces dernières années, le pôle urbain fait face à une augmentation de la vacance des logements, mais également des commerces, qui commence à influencer sur l'ambiance urbaine de la ville-centre. Parmi ces logements, un certain nombre d'entre eux sont, semble-t-il, vacants depuis un délai jugé anormalement long, ce qui peut refléter l'inadaptation des logements à la demande (vétusté, taille ...). Il s'agit d'un parc potentiellement mobilisable, qui peut constituer des opportunités pour la collectivité.

Afin de conserver l'attractivité de la ville centre mais également des centres-bourgs de l'ensemble des communes, la CLCL entend mettre en place les outils nécessaires au réinvestissement d'une partie des logements vacants.

Améliorer le confort du parc existant

L'amélioration de la qualité technique des logements (remise aux normes, confort) et la rénovation thermique du parc immobilier sont des enjeux majeurs pour la CLCL.

La collectivité souhaite ainsi amplifier les interventions de remise à niveau du parc immobilier existant (privé et public) pour lui permettre de rester attractif par rapport à l'offre neuve mais aussi pour préserver la diversité sociale et générationnelle qui le caractérise.

L'attractivité du parc existant repose non seulement sur la qualité intrinsèque des logements mais aussi sur leur situation et la qualité de l'espace environnant. La communauté articulera donc son intervention sur la réhabilitation des logements avec des actions visant à améliorer la qualité de l'espace environnant.

Développer une offre de logements locatifs privés accessible et de qualité

L'attractivité du territoire repose sur sa capacité à offrir une offre de logements variée en typologie et en statut d'occupation. Le parc locatif privé est un maillon essentiel du marché pour les nouveaux arrivants, les jeunes actifs et les ménages qui n'ont pas les revenus suffisants pour envisager une acquisition. Le diagnostic a mis en évidence des besoins de développement et d'amélioration. Le renforcement du parc locatif privé se justifie également avec le développement de la précarité et des besoins en petits logements.

Améliorer les conditions d'accès des ménages dans l'habitat ancien

Compte-tenu des prix pratiqués dans l'ancien, le marché immobilier de la CLCL offre des possibilités d'accès relativement ouvertes pour les ménages à revenus modestes. Toutefois, en réalisant leur projet, certains ménages peuvent se trouver confrontés à certaines difficultés (frais de rénovation, charges énergétiques).

Ces situations, régulièrement rencontrées par les élus, incitent la collectivité à mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accès des ménages à revenus modestes dans le parc ancien

Orientation 3 : Améliorer les conditions d’habitat et d’hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées

Les personnes âgées seront de plus en plus nombreuses et leur part dans la population va continuer de progresser. Cette évolution va générer un besoin croissant de logements adaptés au vieillissement et à la perte d’autonomie, ce qui en fait un sujet majeur de préoccupation. Il convient donc, dès à présent, d’engager une politique structurée pour adapter l’habitat.

Favoriser l’adaptation du parc existant

L’aspiration des ménages est de vieillir autant que possible à leur domicile. Il est aujourd’hui difficile de quantifier le parc adapté au vieillissement mais il est sans nul doute insuffisant au regard des besoins qui s’annoncent.

Dans le cadre de son premier PLH, la CLCL a apporté des aides financières en faveur des personnes vieillissantes souhaitant adapter leur logement. La collectivité souhaite aujourd’hui poursuivre son intervention afin de permettre le maintien dans le logement dans de bonnes conditions.

Développer une offre nouvelle adaptée et diversifiée

Le parc existant ne peut à lui seul répondre à l’ensemble des besoins d’autant que, dans certains cas, l’adaptation du logement actuel s’avère impossible ou non souhaitable, du fait de ses caractéristiques techniques et/ou de sa localisation éloignée des services. Cette situation suppose donc parfois un déménagement. La collectivité marque sa volonté de favoriser le développement d’une offre nouvelle pour inscrire le vieillissement voire la perte progressive d’autonomie dans une logique de parcours résidentiel. La localisation et l’aménagement de l’environnement du logement sont des questions centrales à prendre en compte dans la conception des opérations, les logements devant faciliter le lien social. La localisation des logements sera donc à privilégier au plus proche des commerces et des services.

Les attentes et les besoins étant multiples, la collectivité milite pour une diversité des solutions proposées, qui doivent par ailleurs rester abordables en prix.

Favoriser l’anticipation

Les travaux d’adaptation ou le changement de domicile sont généralement réalisés dans l’urgence. L’anticipation apparaît donc cruciale. Lors du précédent PLH, des actions de communication et de sensibilisation ont été engagées avec les partenaires locaux et leur efficacité a été démontrée. Elles seront donc poursuivies et complétées.

« Militer » pour le développement des capacités en établissements spécialisés

Le développement du parc de logements adaptés au vieillissement doit être accompagné d’une intervention sur l’hébergement temporaire et permanent dont il a été souligné qu’il était trop peu développé localement. La marge de manœuvre est étroite pour les élus communautaires, mais ils entendent toutefois « militer » pour le développement de solutions auprès des instances départementales dédiées.

Orientation 4 : Diversifier et adapter l'offre locative sociale

Soucieuse des équilibres sociaux et attentive à la réponse apportée aux ménages précaires qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le parc privé, la collectivité marque sa volonté de poursuivre sa politique en faveur du logement locatif social. Elle souhaite que soit proposée sur le territoire une offre suffisante et adaptée dans ses caractéristiques (typologie, niveau de loyers, localisation, qualité des logements) à la diversité des besoins.

Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux

Le précédent PLH prévoyait la réalisation de 38 logements locatifs sociaux par an, soit 228 logements sur la durée du PLH. Cet objectif n'a été que partiellement atteint.

L'analyse des besoins invite aujourd'hui à une modération de l'effort de production de logements locatifs sociaux.

Partant de ce constat, la CLCL se fixe un objectif de production de 136 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit un objectif moyen annuel de 23 logements.

Cet objectif et sa répartition par commune ont été définis en fonction des besoins tels qu'ils ressortent du fichier commun de la demande et de l'expertise des élus et des organismes HLM, et selon les principes suivants :

- La production de logements locatifs sociaux sera privilégiée dans le pôle structurant de Lesneven/Le Folgoët. Le parc de logements locatifs sociaux du pôle devra y représenter 10 % minimum du parc de résidences principales à échéance du futur SCoT du pays de Brest, c'est-à-dire en 2035.

- Le maintien du taux actuel de logements locatifs sociaux dans les communes de Guissény, Kerlouan, Kernilis et Plounéour Brignogan Plages qui présentent toutes un taux de logements locatifs sociaux autour de 5 %, taux moyen de la communauté

- Un développement du parc de logements locatifs social à Ploudaniel avec un objectif de 5 % en 2035 contre 3% actuellement...

... et à Plouider, mais dans une proportion plus faible, pour tenir compte de la dynamique démographique et des besoins de la commune : un objectif de 3% en 2035 (2,1 % actuellement)

- Aucun objectif n'est fixé en revanche pour les communes de Goulven, Kernouës, Lanarvily, Saint-Frégant, Saint-Méen et Trégarantec qui ne présentent pas de besoins avérés de production. Ces communes présentent par ailleurs un très faible niveau de services et d'équipements. Il n'est pas pour autant exclu d'y produire du logement social si le besoin se présente par la suite.

Dans l'ensemble des communes, les opérations de logements locatifs publics seront privilégiées à proximité des commodités (commerces, services, équipements, transports...). L'objectif de production de logements locatifs sociaux de la CLCL comprendra des logements issus d'opérations d'acquisition –amélioration que la CLCL entend impulser grâce à un accompagnement spécifique.

Adapter cette production aux nouveaux besoins

Pour des raisons inhérentes aux modalités de financement du logement social, la majorité de l'offre nouvelle de

logements locatifs sociaux est financée en PLUS. Or le diagnostic a montré que la clientèle du PLUS est de plus en plus restreinte : près de 70 % de la demande locative sociale a des ressources qui supposeraient l'obtention d'un logement locatif social à bas niveau de loyer (PLAlo). Afin de tenir compte de cette réalité, la CLCL affiche sa volonté de favoriser l'offre de PLAlo. Elle entend par ailleurs soutenir la production de logements locatifs publics adaptés au vieillissement et au handicap portée aujourd'hui par les organismes HLM.

Améliorer la qualité du parc existant

Le parc locatif plus ancien (avant 1980 en particulier) offre des loyers particulièrement adaptés aux capacités financières des ménages demandeurs d'un logement social. Les organismes HLM sont engagés dans un processus de remise à niveau de ce parc qui intègre en particulier des travaux d'amélioration thermique. Cette politique de réhabilitation va se poursuivre sur plusieurs années. La collectivité souhaite offrir les conditions favorables à la remise à niveau du plus grand nombre de logements et à la maîtrise des coûts pour le locataire (maintien de la charge locative).

Développer le parc privé à vocation sociale

La CLCL soutiendra le développement du parc locatif privé à loyer conventionné qui viendra ainsi compléter l'offre des bailleurs HLM. Ce parc existe et, s'il nécessite parfois des travaux, il est souvent bien localisé. Il contribuera ainsi à la montée en gamme du parc de logements, via l'amélioration lourde ou légère, et la lutte contre la vacance (cf. orientation 2).

Orientation 5 : Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement

Le diagnostic a identifié trois types de populations susceptibles de rencontrer des difficultés particulières dans l'accès ou le maintien dans un logement ou un hébergement :

- Les ménages précarisés pour qui le parc social « classique » n'apporte pas une solution satisfaisante
- Les gens du voyage
- Les travailleurs saisonniers

Répondre aux besoins des ménages précarisés

Des besoins en logements ont été exprimés pour des populations présentant un cumul de difficultés économiques et sociales. Ses situations nécessitent des solutions spécifiques qui se traduiront par la poursuite du développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée associée à des mesures d'accompagnement social. La CLCL s'emploiera par ailleurs à mettre en place, avec l'appui des acteurs sociaux locaux, un dispositif visant à solutionner de façon partenariale les situations sociales complexes. Elle étudiera également les conditions d'une éventuelle participation au Fonds de Solidarité Logement.

Étudier les besoins potentiels de sédentarisation des gens du voyage

La CLCL a satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du précédent schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Au 1er janvier 2017, la collectivité a pris la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires » ce qui implique le transfert de l'aire d'accueil de Lesneven.

Plusieurs familles sont aujourd'hui en cours de sédentarisation sur l'aire d'accueil de Lesneven si bien qu'aujourd'hui elle ne joue plus réellement son rôle d'accueil temporaire. D'autres familles sont déjà sédentarisées en particulier sur la zone d'activités de « Gouer Ven ». L'objectif pour le PLH 2018-2023 est d'identifier les besoins en logements des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation et de tenter d'y répondre.

La communauté s'inscrit par ailleurs dans les réflexions menées pour identifier, à l'échelle du pays de Brest, une réponse adaptée au besoin des grands passages.

Améliorer l'accès au logement ou à l'hébergement des travailleurs saisonniers

Du fait de ses activités agricoles et dans une moindre mesure touristiques, le territoire a recours à des travailleurs saisonniers. Les élus et acteurs du territoire émettent aujourd'hui des interrogations quant à des besoins éventuels de logements ou d'hébergement de la part de ces saisonniers qui disposent souvent de ressources limitées pour accéder ou se maintenir dans le logement. La collectivité entend expertiser cette problématique au cours de ce nouveau PLH.

Orientation 6 : Consolider la gouvernance du PLH

Pérenniser le dispositif de suivi et d'animation

Pour garantir la mise en œuvre et le suivi de son premier PLH, favoriser le partage d'expériences et de connaissances et construire une vision commune des problématiques liées à l'habitat, la collectivité a créé une instance politique et technique (la conférence annuelle de l'habitat), instauré des outils d'observation et de suivi (observatoire de l'habitat, bilans annuels et triennaux) et renforcé l'ingénierie locale (création d'un poste). La mise en œuvre du PLH 2018 – 2023 rend nécessaire la pérennisation de ces dispositifs et moyens de suivi et d'animation du PLH.

La collectivité souhaite par ailleurs poursuivre et renforcer les dispositifs d'information et de sensibilisation de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat.

Renouveler la gouvernance du logement social

La réussite du PLH repose sur un réseau de partenaires impliqués, voire responsables de la mise en œuvre de certaines actions. Afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'assurer la cohérence des projets à l'échelle du territoire, la collectivité souhaite définir un cadre de discussion et d'engagement avec les communes et les organismes HLM. Elle marque également sa volonté de tendre progressivement vers une harmonisation des pratiques communes/bailleurs en matière de production de logements locatifs publics.

Afin d'améliorer la réponse aux besoins des ménages prioritaires, elle entend intégrer la future commission d'orientation du SIAO à l'échelle du pays de Brest. Elle mettra également en place sur son territoire une instance de gestion des situations complexes d'accès au logement.

03

ACTIONS

ORIENTATION 1 : Concilier ambition de développement, maîtrise du foncier et évolutions sociétales

Action 1.1 – Produire 1 020 logements en 6 ans, soit en moyenne 170 logements par an	52
Action 1.2 – Disposer d'un référentiel foncier actualisé.....	54
Action 1.3 – Accompagner les communes dans leurs projets de centre-bourg/ville	55
Action 1.4 – Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière	55
Action 1.5 – Associer la CLCL aux actions menées par l'EPF	56
Action 1.6 – Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).....	56
Action 1.7 – Encourager la division parcellaire dans la tache urbaine	57
Action 1.8 – Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes.....	58
Action 1.9 – Initier un appel à idées	58
Action 1.10 – Favoriser l'engagement des communes dans des démarches plus qualitatives	59

ORIENTATION 2 : Recourir davantage au parc existant et l'adapter aux attentes des ménages

Action 2.1 – Réaliser un atlas des logements vacants en centres-bourgs/villes.....	60
Action 2.2 – Résorber le phénomène de vacance, tout particulièrement à Lesneven	60
Action 2.3 – Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (THLV)	61
Action 2.4 – Créer un point info-habitat	62
Action 2.5 – Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation.....	63
Action 2.6 – Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé.....	63
Action 2.7 – Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accession des jeunes ménages dans l'ancien	6

ORIENTATION 3 : Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées

Action 3.1 – Aider les propriétaires vieillissants ou handicapés à adapter leur logement	65
Action 3.2 – Soutenir les organismes HLM et les communes pour une offre locative publique adaptée.....	65
Action 3.3 – Initier des projets innovants	66
Action 3.4 – Soutenir les actions de communication, d'information, de sensibilisation.....	66

ORIENTATION 4 : Diversifier et adapter l'offre locative sociale

Action 4.1 – Produire 136 logements locatifs sociaux en 6 ans, soit en moyenne 23 logements par an.....	67
Action 4.2 – Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain	68
Action 4.3 – Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal.....	69
Action 4.4 – Accompagner le développement d'un parc conventionné privé	69

ORIENTATION 5 : Améliorer la réponse aux besoins d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement

Action 5.1 – Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée	70
Action 5.2 – Favoriser la gestion partenariale des besoins.....	70
Action 5.3 – Permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions.....	71
Action 5.4 – Penser l'avenir de l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage.....	71
Action 5.5 – Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers.....	72

ORIENTATION 6 : Consolider la gouvernance du PLH

Action 6.1 – Assurer l'animation et le suivi du PLH	73
Action 6.2 – Pérenniser et renforcer les partenariats	73
Action 6.3 – Être l'interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux	74

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, le programme d'actions constitue le troisième volet de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Ce programme décline pour chacune des 6 orientations, les moyens de leur mise en œuvre. Il résulte de travaux et d'échanges avec les élus et avec l'ensemble des partenaires dans le cadre de comités de pilotage et d'ateliers thématiques. Il détaille pour chacune des actions, les objectifs, les modalités d'application, les acteurs concernés, les moyens mis en œuvre et les coûts financiers engendrés pour la collectivité. Il précise également les indicateurs de suivi de l'action.

Un programme décliné selon les 6 orientations en 26 actions

Rappel réglementaire

Conformément à l'article R 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, le programme d'actions indique :

- a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;*
- b) *Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;*
- c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- d) *La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*
- e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.



Vallon du Kreier

VIABILISÉS
LIBRES DE CONSTRUCTEUR



0800 66 3000
www.nexity.fr

KERNILIS - 02
02 98 41 28 00
CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

BENEFICIAIRE : SNC FONCIER CONSEIL
DATE :
PERMIS D'AMENAGER N° :
NATURE DU PROJET :
SUPERFICIE DU TERRAIN :
MAIRIE :
SYNDICAT MAXIMUM AUTORISEZ :
NOMBRE DE LOGIS :

Maisons Clefs d'OR

Plomberie - Chauffage - Électricité
SOLE THERMIE
25, rue Connétable de Richemont - LESNEVEN
Tél. 02 98 21 15 23

kermor habitat
UNE AUTRE VISION DE VOTRE PROJET
LE FOLGOËT - 02 98 83 28 05

les maisons FRANCIS LEON
21 09 11

Environnement
Terrassement
Assainissement
Côte des Légendes
CORRE Jacques
LE FOLGOËT 06 07 89 87 74
02 98 83 25 56

Maisons **TRECOBAT**
La douceur Bretonne
02 98 04 16 15
www.trecobat.fr

M.C.P. Bramoullé
Menuiseries
Charpentes
Parquets
Tél : 02 98 25 66 39
www.mcp-bramoullé.fr

les Maisons Manson
02 98 20 89 27 - PLOUDANIEL

primo
N° Vert 8 800 0

03 ACTIONS



Orientation 1 : Concilier ambition de développement, maîtrise du foncier et évolutions sociétales

→ Assurer une production suffisante et équilibrée pour répondre aux ambitions de développement

Action 1.1 – Produire 1 020 logements sur le territoire de la CLCL en 6 ans, soit en moyenne 170 logements par an

Objectifs de l'action	Poursuivre le développement du parc de logements pour accueillir de nouveaux ménages. Conformément à l'objectif d'évolution démographique défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur SCoT du pays de Brest, la CLCL vise une progression démographique annuelle de 0,45 %. Conforter le pôle urbain de Lesneven – Le Folgoët tout en assurant un dynamisme à l'ensemble des communes
Contenu de l'action	Pour satisfaire à l'objectif démographique, la CLCL doit produire 1 020 logements sur la période 2018-2023, qu'elle répartit de la façon suivante: <ul style="list-style-type: none">• 40 % de l'offre nouvelle dans le pôle Lesneven/le Folgoët• 60% dans les autres communes, répartis selon une grille de critères qui vise à corréliser la répartition géographique des logements au niveau de services à la population proposé dans les communes.



	Répartition de la production de logements par commune sur la durée du PLH 2018 – 2023		
	Objectif moyen annuel	Objectif total 2018-2023	
Contenu de l'action	Goulven	4	23
	Guissény	11	67
	Kerlouan	13	80
	Kernilis	10	58
	Kernouës	5	33
	Lanarvily	2	14
	Lesneven*	48	288
	Le Folgoët*	20	120
	Ploudaniel	17	105
	Plouider	11	66
	Plounéour Brignogan Plages	13	77
	Saint-Frégant	7	42
	Saint-Méen	6	33
	Trégarantec	2	14
	Total EPCI	170	1 020
	* Les 68 logements du pôle urbain ont été répartis entre Lesneven et le Folgoët selon le poids démographique de chacune des communes (70%/30%)		
Modalités d'application	Les objectifs de production définis par commune seront à traduire dans les documents d'urbanisme communaux et/ou dans un futur PLUi.		
	Les communes pourront mobiliser le référentiel foncier réalisé en 2015, et mis à jour annuellement, pour atteindre les objectifs de production d'habitat.		
	La CLCL entend pérenniser la conférence annuelle de l'habitat (instance politique et technique de suivi annuel de la mise en œuvre des actions du PLH) et suivre ainsi dans ce cadre la mise en œuvre des objectifs de construction. Ce suivi annuel permettra d'objectiver, tout au long des 6 ans du PLH, l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et éventuellement de réajuster les objectifs		
Maîtrise d'ouvrage	CLCL/communes		
Partenaires	Organismes HLM, conseil départemental, DDTM, promoteurs privés		
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action		
Echéancier	Sur la durée du PLH		
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats : Nombre de logements commencé, autorisés		

➔ **Favoriser et accompagner le renouvellement urbain**

Action 1.2 – Disposer d'un référentiel foncier actualisé

Objectifs de l'action	Favoriser et amplifier le renouvellement urbain dans la production de logements Conformément aux dispositions du SCoT, les communes doivent être en mesure, sur la durée du PLH, de réaliser une part de leur production de logements dans le tissu urbain existant (comblement de dents creuses, reconstruction de biens immobiliers vétustes ou dégradés). Selon le projet de DOO du futur SCoT du pays de Brest, la CLCL devrait produire un minimum de 25 % des logements en renouvellement urbain et atteindre si possible un objectif de 30 %.
Contenu de l'action	La CLCL a réalisé en 2015 un référentiel foncier au service de la stratégie de production d'habitat. Afin qu'il soit opérant, il convient de le mettre à jour annuellement.
Modalités d'application	Une mise à jour de la cartographie des biens potentiellement mutables (terrains, immeubles...) sera réalisée annuellement sur la base d'un inventaire auprès des communes. Les communes indiqueront notamment à la CLCL : - La suppression des sites repérés lorsqu'ils ont été « consommés » (construction d'une dent creuse, d'un fond de parcelle, rénovation d'une habitation dégradée...) - L'ajout de nouveaux sites suite à des changements de situation (modification du zonage du PLU intégrant de nouvelles zones urbanisées, délaissement d'une entreprise, d'un équipement, d'une habitation... démolition...)
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats : Nombre d'hectares potentiellement mobilisables, nombre d'autorisations d'urbanisme

Action 1.3 – Accompagner les communes dans leurs projets de centre-bourg/ville

Objectifs de l'action	Soutenir les communes dans leurs projets d'opérations d'habitat en renouvellement urbain. Favoriser et amplifier le renouvellement urbain dans la production de logements.
Contenu de l'action	La CLCL accompagnera techniquement et financièrement les communes dans la réalisation d'études pré-opérationnelles de projets « centre-bourg/ville, comportant une composante habitat. Cet accompagnement pourra se faire en complément d'une intervention de Foncier de Bretagne qui finance également sous conditions des études « centre-bourg/ville ».
Modalités d'application	La CLCL met en place un fonds dédié à l'ingénierie qui participera à hauteur de 30 % du coût de l'étude financée par les communes dans une limite de 10 000 € par étude.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, Foncier de Bretagne, bureaux d'étude...
Coût prévisionnel	60 000 € (1 étude en moyenne par an)
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre d'études financées

Action 1.4 – Reconstituer le fonds communautaire d'intervention foncière

Objectifs de l'action	Permettre aux communes d'acquérir des terrains ou des biens immobiliers dans l'enveloppe urbaine selon les opportunités pour réaliser des opérations d'habitat. Favoriser et amplifier le renouvellement urbain dans la production de logements.
Contenu de l'action	La CLCL reconduit pour la période 2018-2023 le fonds communautaire d'intervention foncière qu'elle a mis en place en 2010. En revanche, elle recentre son intervention sur les acquisitions foncières et immobilières situées dans l'enveloppe urbaine des centres-bourgs/villes
Modalités d'application	Il s'agit d'un soutien à l'investissement des communes sous forme d'avance remboursable à 0 % pour les opérations d'acquisitions foncières ou immobilières situées dans l'enveloppe urbaine des centres-bourgs/villes. Les projets peuvent être mixtes (habitat, commerces, services). L'avance sera désormais conditionnée à l'association de l'EPCI à l'élaboration du futur projet d'habitat. Le remboursement est possible sur une durée maximum de 10 ans à raison de 10 % minimum/an. La quotité du financement peut représenter jusqu'à 50 % du coût de l'opération d'acquisition. L'aide est plafonnée à 75 000 € par opération et conditionnée à une intervention équivalente de la commune. Le remboursement total est dû, en cas de vente du bien, par la commune, avant l'échéance de 10 ans. L'encours maximum par commune est de 100 000 € ce qui permet à la commune de solliciter le fonds pour une nouvelle acquisition avant le remboursement total d'un premier financement.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes
Coût prévisionnel	700 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Détail des acquisitions foncières et immobilières

Action 1.5 – Associer la CLCL aux actions menées par l'EPF

Objectifs de l'action	Disposer d'une visibilité sur les actions menées par l'EPF dans les communes (études, portage) dans le cadre de la convention cadre CLCL/Foncier de Bretagne signée le ...
Contenu de l'action Modalités d'application	Associer la CLCL aux actions et programmes engagés par les communes en partenariat avec l'EPF.
Maîtrise d'ouvrage	Communes
Partenaires	EPF Bretagne
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats : Actions menées par l'EPF

Action 1.6 – Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Objectifs de l'action	Inciter les propriétaires à vendre des terrains ou à réaliser des constructions sur ces terrains et ainsi éviter la rétention souvent spéculative du foncier non bâti.
Contenu de l'action Modalités d'application	Les communes peuvent instaurer la majoration de la TFPNB par délibération du conseil municipal (article 1396 du code général des impôts). Les terrains concernés par cette majoration sont listés.
Maîtrise d'ouvrage	Communes
Partenaires	
Coût prévisionnel	Recettes pour les communes
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des recettes perçues Indicateurs de résultats : Liste des communes ayant instauré la majoration

Action 1.7 – Encourager la division parcellaire dans la tache urbaine

Objectifs de l'action	Encourager la division parcellaire dit « BIMBY (Build In My BackYard) » pour accueillir de nouveaux habitants sur un foncier déjà équipé tout en maîtrisant ce processus (éviter une densification mal maîtrisée)
Contenu de l'action	Mise à disposition d'un conseil aux élus et aux particuliers
Modalités d'application	L'intervention consistera à : - organiser une réunion d'information des élus « utiliser la division parcellaire pour construire de nouveaux logements » pour permettre à chaque commune de comprendre comment développer cette pratique - élaborer une brochure « utiliser la division parcellaire pour construire de nouveaux logements » à destination des propriétaires. Elle sera notamment mise à disposition des particuliers dans le cadre du point info habitat et sur le site de la CLCL. - organiser des journées «aider à construire un logement dans son jardin ». Il s'agit de rencontres individuelles entre un propriétaire ayant un projet de division parcellaire dans l'enveloppe urbaine et un architecte-conseil. Cette rencontre vise à les orienter dans leurs démarches quand ils sont intéressés. L'objectif est de réaliser une journée par commune sur la durée du PLH
Maîtrise d'ouvrage	Communes
Partenaires	CLCL
Coût prévisionnel	Réalisation et diffusion de la brochure : 5 000 € Prestation de l'architecte-conseil : 14 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de permis délivrés dans la tache urbaine, nombre de propriétaires rencontrés dans le cadre des journées BIMBY, nombre de divisions parcellaires accompagnées

Voir également Action 4.2 – Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain

→ Développer une stratégie de production d'habitat plus diversifiée

Action 1.8 – Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes

Objectifs de l'action	Diversifier l'offre de logements neufs pour répondre aux besoins émergents (ex : petits logements pour personnes vieillissantes...) Accompagner les initiatives locales alternatives au logement « traditionnel » qui nécessitent parfois un « coup de pouce » pour se concrétiser.
Contenu de l'action	La CLCL accompagnera financièrement les porteurs de projet d'habitat innovant issus de la sphère privée (promoteurs, associations, coopératives...).
Modalités d'application	La CLCL met en place un fonds à l'innovation. Le montant de la participation sera de 10 000 € maximum par opération. Préciser le moment du versement de la subvention.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	
Coût prévisionnel	30 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Projets accompagnés

Action 1.9 – Initier un appel à idées

Objectifs de l'action	Diversifier l'offre de logements neufs pour répondre aux besoins émergents Initier des expérimentations pour « donner à voir », l'offre créant la demande
Contenu de l'action	La CLCL organisera un appel à idées dont le thème reste encore à préciser. Exemples : l'habitat de demain pour les familles en centre-bourgs.
Modalités d'application	L'appel à idées se déroulera de la façon suivante : Phase 1 : Sélection de quelques propositions (sur références et au stade concept) - phase non indemnisée Phase 2 : Approfondissement des concepts retenus en phase 1 sur un ou plusieurs sites proposés par la collectivité – phase indemnisée Exposition des propositions et choix d'un lauréat. Même si l'objectif n'est pas opérationnel dans l'immédiat, la collectivité budgète d'ores et déjà une participation financière en vue de la réalisation éventuelle du projet lauréat : 5 000 € par logement, 10 logements maximum. Le choix des sites sera fait en fonction du niveau de services des communes.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, CAUE
Coût prévisionnel	57 500 € (7 500 € pour l'animation et l'indemnisation des équipes retenues en phase 2 + 50 000 € pour l'éventuelle phase opérationnelle).
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Projets réalisés

→ Améliorer la qualité urbaine des opérations d'habitat, renouveler les formes urbaines

Action 1.10 – Favoriser l'engagement des communes dans des démarches plus qualitatives

Objectifs de l'action	Informier, sensibiliser, créer de l'émulation Conseiller les particuliers dans leurs projets d'habitat.
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL pourra s'appuyer sur les compétences du CAUE du Finistère. Dans le cadre d'une adhésion au CAUE, elle pourra bénéficier d'interventions ponctuelles de leur part : organisation d'événements, actions de formation ou de sensibilisation (journées d'échanges techniques, formation des agents, ateliers pratiques...) La CLCL souhaiterait par ailleurs mettre en place une permanence du CAUE (1/2 journée par mois) sur le territoire, dans le cadre du point Info-Habitat, à l'attention des particuliers. Elle entend par ailleurs développer dans le cadre de la mise en œuvre du PLH un volet retour d'expériences pour susciter l'engagement des communes dans des démarches plus qualitatives. Cette action passera par l'organisation de temps d'échange, de visites de terrain ... Elle souhaite enfin développer à l'intention des communes un dispositif de veille et d'assistance technique, pour les aider tout particulièrement dans la réalisation des cahiers des charges, des dossiers d'appel d'offres, des demandes de subventions... Elle s'appuiera pour ce faire éventuellement sur un prestataire extérieur.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, CAUE
Coût prévisionnel	1 200 € (coût de l'adhésion au CAUE, 200 €/an)
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Détail des interventions du CAUE et de la CLCL

Orientation 2 : Recourir davantage au parc existant et l'adapter aux attentes des ménages

→ Favoriser la remise sur le marché de logements inoccupés

Action 2.1 – Réaliser un atlas des logements vacants en centres-bourgs/villes

Objectifs de l'action	Repérer le potentiel de mobilisation du parc existant Cette action s'inscrit dans la continuité du référentiel foncier.
Contenu de l'action Modalités d'application	Il s'agira d'identifier les logements inoccupés, notamment ceux vacants depuis plus de 2 ans sur la base du fichier « des locaux vacants 1767BisCom » fournis par la DGFIP. Ce repérage sera complété par la connaissance des élus des communes afin d'identifier les raisons de l'inoccupation des logements. Ce premier repérage constituera le temps 0. Une mise à jour annuelle sera ensuite réalisée.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats : Nombre de logements vacants

Action 2.2 – Résorber le phénomène de vacance, en particulier à Lesneven

Objectifs de l'action	Conforter le pôle urbain en remettant sur le marché des logements inoccupés.
Contenu de l'action	Etudier finement le phénomène de vacance à Lesneven puis définir et mettre en œuvre les dispositifs d'intervention idoines.
Modalités d'application	La CLCL réalisera en 2018 une étude pré-opérationnelle qui définira les modalités d'intervention sur le parc privé du centre-ville de Lesneven. Cette étude intégrera un volet spécifique logements vacants. Elle sera suivie d'une phase opérationnelle.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Commune de Lesneven
Coût prévisionnel	Étude pré-opérationnelle : 40 000 € Dispositif contractualisé, type OPAH : • Suivi animation : 40 000 € • Travaux : 220 000 € Participation globale de la CLCL : 300 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH : étude pré-opérationnelle en 2018 et mise en œuvre opérationnelle 2019- 2023.
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de sorties de vacance

Action 2.3 – Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (THLV)

Objectifs de l'action	Favoriser la remise sur le marché de logements aujourd'hui inoccupés : vente ou location
Contenu de l'action	Les communes peuvent instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (THLV). Seules les communes de Lesneven, du Folgoët et de Plouider ont mis en place cette taxe. Depuis 2013, dès lors qu'une communauté de communes est dotée d'un PLH, elle peut également l'instaurer sur le territoire de ses communes membres sur lesquelles elle n'est pas déjà appliquée. La Communauté Lesneven Côte des Légendes souhaite mettre en place cette taxe sur l'ensemble des communes de son territoire au cours de ce PLH.
Modalités d'application	Une étude préopérationnelle sur les logements vacants de Lesneven et du Folgët sera réalisée. A l'issue de cette étude, la communauté de communes en accord avec les communes concernées se déterminera sur l'opportunité ou non de mettre en oeuvre les préconisations de cette étude. Le retrait de la taxe sur les logements vacants à Lesneven et au Folgoët n'entrera en vigueur qu'à l'issue de cette décision.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes
Coût prévisionnel	Recettes
Echéancier	2019
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des recettes perçues Indicateurs de résultats : Évolution du nombre de biens vacants

→ **Améliorer le confort du parc existant**

Action 2.4 – Créer un point info-habitat

Objectifs de l'action	<p>Conseiller dans un lieu unique les ménages sur l'ensemble des problématiques liées à l'habitat : accession à la propriété, construction, rénovation dont thermique, adaptation au vieillissement et au handicap, investissement locatif, relations propriétaires/locataires, demande de logement locatif social (point d'information et non d'enregistrement...)</p> <p>Accompagner les ménages dans leurs projets de réhabilitation</p>
Contenu de l'action Modalités d'application	<p>Le Point Info Habitat s'appuiera sur des partenariats existants ou à créer : ADIL, CLIC, Ener'gence, Citémétrie, CAUE...</p> <p>Le lieu reste encore à définir (Hôtel de communauté? Maison de service et d'accueil du public? Quid de la permanence de Plounéour-Trez?)</p> <p>Ce point info-habitat pourra être coordonné à une Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH). Le pôle métropolitain a confié à Ener'gence, l'agence locale de l'énergie et du climat du Pays de Brest, la réalisation d'une étude de préfiguration d'une plateforme locale de rénovation énergétique de l'habitat en Pays de Brest. Ce type de plateforme a pour objectif de proposer un accompagnement global de tous les ménages lorsqu'ils souhaitent effectuer des travaux de rénovation. Cet accompagnement vient en complément des dispositifs déjà existants tels que les OPAH, PIG... Ces dispositifs sont confortés par la loi de transition énergétique pour la croissance verte et encouragés par la Région Bretagne et l'ADEME.</p> <p>Un schéma d'organisation a été proposé à la CLCL et aux autres communautés du Pays de Brest. Les élus de la CLCL réfléchissent à leur éventuelle intégration au PLRH et aux modalités d'organisation proposées (décision en septembre 2017).</p> <p>Dès que le service départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SDIME) sera opérationnel, des mesures seront prises pour qu'il vienne alimenter le point Info Habitat dans une organisation encore à définir.</p> <p>L'accompagnement sera complété par l'organisation de sessions d'information grand public sur des sujets choisis, la réalisation d'une brochure présentant l'ensemble des dispositifs et les aides auxquelles les ménages peuvent prétendre. Le site internet de la communauté sera consolidé en ce sens.</p>
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, ADIL, CLIC, opérateur(s), CAUE
Coût prévisionnel	Coût prévisionnel de la PLRH : 19 000 € par an 2018-2020 et 33 000 €/an 2021-2023 soit un budget global de 156 000 € sur la durée du PLH
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<p>Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action</p> <p>Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées</p> <p>Indicateurs de résultats : Nombre de consultations et nature des projets</p>

Action 2.5 – Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation dans le cadre d'un dispositif contractualisé

Objectifs de l'action	Inciter les propriétaires à rénover leur logement
Contenu de l'action Modalités d'application	Le Programme d'Intérêt Général 2014 – 2018 se poursuit en 2018 selon les modalités actuelles. Un bilan sera réalisé en 2018 et les modalités de sa reconduction en 2019 étudiées. La CLCL budgète d'ores et déjà les moyens de cette reconduction.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Conseil départemental, communes, opérateur.
Coût prévisionnel	Coût annuel cumulé du suivi animation et des subventions accordées aux travaux : 95 000 €/an soit 570 000 € sur la durée du PLH (hors subvention potentielle sur le suivi animation).
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements diagnostiqués, réhabilités, adaptés, conventionnés

Action 2.6 – Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé

Objectifs de l'action	Inciter les particuliers à rénover leur logement.
Contenu de l'action	L'action consiste à mettre en place une aide financière pour les propriétaires qui réaliseraient un diagnostic énergétique de leur habitation. Cette action est intégrée dans le Projet de territoire.
Modalités d'application	L'aide financière apportée sera de 200 € par diagnostic. Il est fixé un objectif de 16 diagnostics par an. Des diagnostics thermiques seront également réalisés dans le cadre du dispositif d'accompagnement à l'accession des ménages modestes mis en place par la CLCL (Cf action 2.7)
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Opérateur, diagnostiqueurs
Coût prévisionnel	19 200 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de diagnostics réalisés

→ Améliorer les conditions d'accès dans l'habitat ancien

Action 2.7 – Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accès des jeunes ménages à revenus modestes dans l'ancien

Objectifs de l'action	Améliorer les conditions d'accès des jeunes ménages modestes dans le parc ancien.
Contenu de l'action	L'action consiste à accompagner techniquement et financièrement les futurs accédants dans le parc ancien de centre-ville et centres-bourgs.
Modalités d'application	<p>La CLCL financera un diagnostic technique du logement avant acquisition (entre le compromis et l'acte de vente).</p> <p>Des conditions liées aux ménages et au logement sont fixées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personnes minimum dans le ménage • un âge cumulé des référents du ménage de 80 ans maximum • des revenus inférieurs aux plafonds des ménages modestes de l'Anah • une occupation du logement à titre de résidence principale • un logement de plus de 30 ans <p>La porte d'entrée des demandes est le point info-habitat. L'instruction des demandes est faite par l'ADIL.</p> <p>La CLCL budgète la réalisation d'environ 20 diagnostics/an</p> <p>Le propriétaire ayant fait réaliser un diagnostic pourra également bénéficier d'une subvention de la CLCL de 2 000 € pour financer les travaux de gros œuvre et de second œuvre de son logement (réfection toiture, électricité, plomberie...), si le montant minimum des travaux est supérieur à 10 000 €. Cette prime sera versée pour moitié à la signature de l'acte de vente et l'autre moitié sur factures. L'aide de la collectivité pourra être assortie d'une clause antispéculative.</p> <p>La CLCL budgète le versement de 15 primes /an</p>
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	ADIL, opérateur(s), diagnostiqueurs
Coût prévisionnel	<p>Diagnostics : 120 000 €</p> <p>Primes : 180 000 €</p> <p>Coût d'instruction des dossiers par l'ADIL : 18 000 €</p> <p>Coût total de l'action : 318 000 €</p>
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<p>Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action</p> <p>Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées</p> <p>Indicateurs de résultats : Nombre de logements diagnostiqués, nombre de primes versées / nombre de logements réhabilités</p>

Orientation 3 : Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées

→ Favoriser l'adaptation du parc existant

Action 3.1 – Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement

Objectifs de l'action	Favoriser l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie et au handicap.
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL continuera à participer au financement des travaux d'adaptation des ménages modestes dans le cadre d'un dispositif contractualisé, actuellement le PIG 2014-2018, dans son volet adaptation.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Opérateur, Conseil départemental, Anah...
Coût prévisionnel	Cette action est budgétée dans l'action 2.5
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements adaptés dans le cadre du PIG

→ Développer une offre adaptée et diversifiée, proche des services, tout en restant abordable en prix

Action 3.2 – Soutenir les organismes HLM et les communes dans leur stratégie de développement d'une offre locative publique adaptée

Objectifs de l'action	Développer une offre locative adaptée, dans ses caractéristiques et son environnement, pour les ménages modestes vieillissants et/ou handicapés
Contenu de l'action	Cette action vise à apporter un soutien financier aux organismes HLM ou aux communes lors de la réalisation d'opérations de logements locatifs adaptés aux personnes vieillissantes et/ou handicapés, en centre-ville/bourgs, à proximité des commerces, des services et des équipements.
Modalités d'application	La CLCL versera aux organismes HLM ou aux communes une subvention de 1 000 € par logement adapté sur justification d'une première mise en location à un ménage dont une des personnes a plus de 62 ans et/ou est handicapée. La CLCL ambitionne de participer au financement de 30 logements sur la durée du PLH.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, organismes HLM, Conseil départemental
Coût prévisionnel	30 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements adaptés financés

Action 3.3 – Initier des projets innovants

Objectifs de l'action	Proposer une alternative entre le domicile actuel et l'hébergement
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL réalisera sur la durée du PLH un appel à projet « habitat des seniors » pour sélectionner une ou deux opérations publiques qu'elle soutiendra financièrement : 5 000 € par logement dans la limite de 30 logements. A noter que la ville de Lesneven a un projet retenu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Solutions d'habiter" initié par le Conseil départemental du Finistère.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, Conseil départemental, organismes HLM
Coût prévisionnel	150 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements adaptés financés

Voir également Action 1.10 – Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes

→ Aider les ménages à anticiper leur vieillissement

Action 3.4 – Soutenir les actions de communication, d'information et de sensibilisation

Objectifs de l'action	
Contenu de l'action Modalités d'application	Soutenir le CLIC qui assure des permanences et des animations Le mobiliser dans le cadre du point info-habitat
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	CLIC, communes, Conseil départemental...
Coût prévisionnel	Cf action 6.2
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Détail des animations/manifestations

Orientation 4 : Diversifier et adapter l'offre locative sociale

→ Assurer une production suffisante de logements

Action 4.1 – Produire 136 logements locatifs sociaux sur le territoire de la CLCL en 6 ans, soit en moyenne 23 logements par an.

Objectifs de l'action	Poursuivre le développement du parc de logements pour répondre à la demande des ménages modestes tout en veillant au maintien des équilibres entre l'offre nouvelle et le parc plus ancien. Privilégier la production locative sociale dans le pôle urbain de Lesneven/Le Folgoët.		
Contenu de l'action	La CLCL se fixe un objectif de production de 136 logements locatifs publics sur la durée du PLH soit en moyenne 23 logements par an, qu'elle répartit de la façon suivante :		
	Répartition de la production de logements locatifs publics par commune sur la durée du PLH 2018 – 2023		
		Principes retenus	Objectif sur la durée 2018-2023
	Goulven	Pas d'objectif	
	Guissény	Maintien du taux actuel de LLS : 5,9%	5
	Kerlouan	Maintien du taux actuel de LLS : 5,4%	5
	Kernilis	Maintien du taux actuel de LLS : 6,1%	4
	Kernouës	Pas d'objectif	
	Lanarvily	Pas d'objectif	
	Lesneven*	10 % minimum du parc de résidences principales à échéance SCoT (2035)	63
	Le Folgoët*		27
	Ploudaniel	Un objectif de 5% en 2035 (3% actuellement)	18
	Plouider	Un objectif de 3% en 2035 (2,1 % actuellement)	5
	Plounéour Brignogan Plages	Maintien du taux : 5,2 %	4
	Saint-Frégant	Pas d'objectif	
	Saint-Méen	Pas d'objectif	
	Trégarantec	Pas d'objectif	
Total EPCI		136	
<p>* Les 90 logements du pôle urbain ont été répartis entre Lesneven et le Folgoët selon le poids démographique de chacune des communes (70%/30%) Afin de mieux adapter la production aux capacités financières des ménages demandeurs d'un logement social, les objectifs quantitatifs sont déclinés par type de financement de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% de la production en PLAI-0 • 70 % en PLUS <p>A cette production s'ajoute un objectif de 6 PLAI-A (cf action 5.1)</p>			

Modalités d'application	Afin de garantir le niveau de production et sa répartition par commune, la CLCL organisera tous les ans un appel à projets: les projets de logements sociaux seront recensés, discutés et répartis entre les organismes HLM. Un état des lieux des pratiques communes/bailleurs en matière de production de logements locatifs publics sera réalisé. L'objectif serait de tendre progressivement vers une harmonisation des pratiques. Le suivi de la mise en œuvre de ces objectifs sera réalisé dans le cadre de la conférence annuelle de l'habitat.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, organismes HLM, conseil départemental, DDTM...
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats : Nombre de logements locatifs publics agréés

→ Adapter cette production aux nouveaux besoins

Action 4.2 – Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain

Objectifs de l'action	Faciliter la réalisation des opérations "complexes" de logements locatifs publics de type acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction, c'est-à-dire des opérations difficiles à équilibrer financièrement car génératrice d'un surcoût par rapport à la construction neuve.
Contenu de l'action	La CLCL pourra participer financièrement au montage de ces opérations.
Modalités d'application	La CLCL accordera une subvention de 10 000 € en acquisition-amélioration et de 8 000 € en démolition-reconstruction par logement. La subvention sera versée au maître d'ouvrage de l'opération qui peut être un organisme HLM ou une commune. Cette subvention pourra être mobilisée dès lors qu'il s'agira de logements conventionnés (PALULOS communal, PLUS, PLAI). La CLCL ambitionne de financer 20 logements sur la durée du PLH (5 logements maximum financés par opération d'habitat).
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, organismes HLM, conseil départemental, État, Région...
Coût prévisionnel	200 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements agréés en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction

Action 3.2 – Soutenir les organismes HLM dans leur stratégie de développement d'une offre locative publique adaptée

→ Améliorer la qualité du parc existant

Action 4.3 – Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal

Objectifs de l'action	Accélérer la réhabilitation du parc existant pour le maintenir compétitif par rapport au neuf. Assurer le maintien de la charge locative pour l'occupant étant précisé que les logements les plus anciens disposent des niveaux de loyers les plus bas
Contenu de l'action	La CLCL pourra participer financièrement à la réhabilitation du parc locatif ancien des organismes HLM ou des communes.
Modalités d'application	La CLCL accordera aux propriétaires des logements (bailleurs sociaux ou communes) une aide financière correspondant à 25 % de la dépense engagée pour les travaux de réhabilitation, dans la limite de 5 000 € par logement. Cette aide est conditionnée au maintien de la charge locative (loyer + charges) pour le locataire. Elle ambitionne de financer la réhabilitation de 50 logements sur la durée du PLH.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Organismes HLM, communes, conseil départemental, État, Région...
Coût prévisionnel	250 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements réhabilités avec et sans accompagnement de la CLCL

→ Développer le parc privé à vocation sociale

Action 4.4 – Accompagner le développement d'un parc conventionné privé

Objectifs de l'action	Elargir l'offre de logements destinés aux ménages modestes.
Contenu de l'action Modalités d'application	Il existe deux modes de conventionnements possibles, avec ou sans travaux. Conventionnement avec travaux : La CLCL étudiera lors du bilan du PIG l'opportunité de la mise en place d'une aide complémentaire à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux pour les propriétaires bailleurs. Conventionnement sans travaux dans le cadre du dispositif « Cosse » (dispositif d'incitation fiscale permettant, en zone C, aux propriétaires qui mettent en location un logement de bénéficier d'un abattement de 85 % dès lors qu'ils choisissent de confier la gestion à un organisme agréé en intermédiation locative). Le financement éventuel d'une partie des frais de gestion et/ou de la prospection sera examiné dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le parc privé du centre-ville de Lesneven et pourra être coordonné à une future OPAH.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, Anah, conseil départemental, opérateur, agence immobilière à vocation sociale
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux

Orientation 5 – Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement

→ Répondre aux besoins des ménages précarisés

Action 5.1 – Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée

Objectifs de l'action	Apporter des solutions spécifiques de logements ou d'hébergement aux populations présentant des difficultés économiques et sociales.
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL poursuivra le développement de l'offre de logements adaptés (PLAI-A) et fixe ainsi un objectif de production de 6 PLAI-A sur la durée du PLH. Elle participera à leur financement à hauteur de 6 000 €/logement. Ces logements sont à privilégier dans le pôle urbain. La CLCL s'emploiera à adapter l'offre de logements d'insertion (ALT) aux besoins, en partenariat avec les organismes HLM et l'AGEHB. Les besoins militent aujourd'hui pour davantage de petits logements (type 1 et 2).
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	AGEHB, organismes HLM, CIAS, communes, conseil départemental, État, SIAO ...
Coût prévisionnel	36 000 €
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de logements PLAI-A agréés

Action 5.2 – Favoriser la gestion partenariale des besoins

Objectifs de l'action	Faciliter la gestion des situations complexes d'accès et de maintien dans le logement ou l'hébergement. Veiller à la fluidité des dispositifs et faciliter l'accès vers le logement.
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL s'emploiera avec l'appui des acteurs sociaux locaux à mettre en place un dispositif visant à solutionner de façon partenariale les situations sociales complexes d'accès et de maintien dans le logement telle que prévue dans le PDALHPD et le Contrat de Territoire. Cette instance locale se réunira en fonction des besoins. Elle entend par ailleurs intégrer la future commission d'orientation du SIAO à l'échelle du pays de Brest. Au regard des besoins identifiés sur le territoire, l'EPCI attend de cette commission qu'elle examine non seulement les entrées en logements d'insertion mais également les sorties
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Organismes HLM, CIAS, communes, conseil départemental, État ...
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de situations examinées / traitées

Action 5.3 – Permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions

Objectifs de l'action	Identifier les situations problématiques de maintien dans le logement (impayés, indignité...) et accompagner les ménages les plus fragiles pour qu'ils se maintiennent dans leur logement dans de bonnes conditions (mesures d'ASLL...).
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL participera à hauteur de 5 000 €/an au financement du Fonds Solidarité Logement (FSL). La CLCL souhaite également expérimenter sur son territoire quelques autoréhabilitations accompagnées avec les Compagnons Bâisseurs. Elle leur apportera un soutien financier en prenant en charge le coût de l'accompagnement social et technique à hauteur de 2 000 € par autoréhabilitation accompagnée. Elle financera également les Compagnons Bâisseurs pour l'animation du partenariat à hauteur de 315 €/an (3 jours à 105 € TTC). L'objectif visé est de 2 réhabilitations par an. Dans le cadre de sa mission auprès du Conseil départemental, l'ADIL 29 centralise les situations d'habitat indigne que lui remontent les particuliers et/ou les acteurs locaux.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, organismes HLM, CIAS, Conseil départemental, État, Compagnons Bâisseurs
Coût prévisionnel	55 890 € (30 000 € pour le FSL et 25 890 € pour l'autoréhabilitation accompagnée)
Echéancier	Sur la durée du PLH.
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : nombre d'autoréhabilitations accompagnées réalisées.

→ Répondre aux besoins des gens du voyage

Action 5.4 – Penser l'avenir de l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage

Objectifs de l'action	Répondre aux besoins de sédentarisation de certaines familles, dont certaines aujourd'hui résident sur l'aire d'accueil temporaire de Lesneven. Continuer à proposer un dispositif permanent d'accueil temporaire sur le territoire.
Contenu de l'action Modalités d'application	Une étude sera réalisée pour préciser les besoins en matière de sédentarisation et définir les solutions adaptées (logement adapté, terrain familial locatif...).
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Commune de Lesneven, État, organismes HLM, Conseil départemental.....
Coût prévisionnel	20 000 €
Echéancier	2019
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats :

La communauté s'inscrit par ailleurs dans les réflexions menées pour identifier, à l'échelle du pays

de Brest, une réponse adaptée au besoin des grands passages.

→ Améliorer l'accès au logement ou à l'hébergement des travailleurs saisonniers

Action 5.5 – Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers

Objectifs de l'action	Proposer une offre de logements ou d'hébergement en lien avec l'activité touristique et agricole.
Contenu de l'action Modalités d'application	Une étude sera réalisée pour identifier les besoins en logement pour les saisonniers dans leur diversité (saisonniers agricoles, saisonniers des structures touristiques...) et les structures existantes capables de les loger.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, entreprises...
Coût prévisionnel	20 000 € pour l'étude des besoins
Echéancier	2019
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats : Nombre de lits proposés, nombre de lits utilisés, liste d'attente pour obtenir un lit.

Orientation 6 – Consolider la gouvernance du PLH

→ Pérenniser le dispositif de suivi et d'animation

Action 6.1 – Assurer l'animation et le suivi du PLH

Objectifs de l'action	Faire vivre le PLH Suivre les objectifs de production de logements. Suivre les effets de la politique de l'habitat L'ajuster en tant que de besoin
Contenu de l'action Modalités d'application	La communauté entend s'appuyer sur la conférence annuelle de l'habitat instituée par le PLH 2010-2015 pour suivre la mise en œuvre des objectifs et d'en faire évoluer certains axes le cas échéant. Elle mobilisera des tableaux de bords annuels construits sur la base des indicateurs définis dans le PLH pour des bilans annuels et les évaluations triennales. Elle s'appuiera par ailleurs sur les observatoires de l'habitat et du foncier du pays de Brest pour suivre la situation et l'évolution des marchés de l'habitat et du foncier sur le territoire et des besoins en logement.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, Conseil départemental, État, organismes HLM, et l'ensemble des partenaires privés et publics
Coût prévisionnel	
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats :

Action 6.2 – Pérenniser et renforcer les partenariats

Objectifs de l'action	Poursuivre et renforcer les dispositifs d'information et de sensibilisation de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat.
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL vise à renforcer les partenariats avec les nombreux acteurs de l'habitat déjà présents sur le territoire (ADIL, CLIC...) et en nouer de nouveaux (CAUE, Ener'gence...). La constitution du Point Info Habitat, décrit en action 2.4, fait partie intégrante de cette volonté.
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	ADIL, CLIC, CAUE, Ener'gence
Coût prévisionnel	Subvention ADIL : 34 800 € (5 800 € /an) CAUE : cf. action 1.10 Ener'gence : cf. action 2.4
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Niveau des dépenses engagées Indicateurs de résultats :

→ **Renouveler la gouvernance du logement social**

Action 6.3 – Être l’interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux

Objectifs de l'action	Garantir l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux et assurer la cohérence des projets à l'échelle du territoire
Contenu de l'action Modalités d'application	La CLCL définit un cadre de discussion et d'engagement avec les organismes HLM. La mise en place d'appels à projets annuels pour la réalisation des programmations et la réalisation d'une analyse des pratiques communes/bailleurs en matière de production de logements locatifs publics, décrits en action 4.1, font partie intégrante de cette volonté. La mise en place d'une instance locale visant à solutionner de façon partenariale les situations sociales complexes d'accès et de maintien dans le logement et l'intégration à la future commission d'orientation du SIAO à l'échelle du pays de Brest concourent également à cet objectif (cf. action 5.2).
Maîtrise d'ouvrage	CLCL
Partenaires	Communes, organismes HLM, État, Conseil départemental
Coût prévisionnel	Pas de coût spécifique pour cette action
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateur de réalisation : Niveau de réalisation de l'action Indicateur de ressources : Sans objet Indicateurs de résultats :

→ Le programme budgétaire du PLH 2018-2023.

ORIENTATION	ACTIONS	Budget par action	Budget total
1 : Concilier ambition de développement, maîtrise du foncier et évolutions sociétales	1.1 – Produire 1 020 logements en 6 ans, soit en moyenne 170 logements par ans	/	167 700 €
	1.2 – Disposer d'un référentiel foncier actualisé	/	
	1.3 – Accompagner les communes dans leurs projets de centre-bourg/ville	60 000 €	
	1.4 – Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière	700 000 €	
	1.5 – Associer la CLCL aux actions menées par l'EPF	/	
	1.6 – Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)	/	
	1.7 – Encourager la division parcellaire dans la tache urbaine	19 000 €	
	1.8 – Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes	30 000 €	
	1.9 – Initier un appel à idées	57 500 €	
	1.10 – Favoriser l'engagement des communes dans des démarches plus qualitatives	1 200 €	
2 : Recourir davantage au parc existant et l'adapter aux attentes des ménages	2.1 – Réaliser un atlas des logements vacants en centres-bourgs/villes	/	1 363 200 €
	2.2 – Résorber le phénomène de vacance, tout particulièrement à Lesneven	300 000 €	
	2.3 – Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (THLV)	/	
	2.4 – Créer un point info-habitat	156 000 €	
	2.5 – Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation	570 000 €	
	2.6 – Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé	19 200 €	
	2.7 – Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accession des jeunes ménages dans l'ancien	318 000 €	
3 : Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes ou handicapées	3.1 – Aider les propriétaires vieillissants ou handicapés à adapter leur logement	/	180 000 €
	3.2 – Soutenir les organismes HLM et les communes pour une offre locative publique adaptée	30 000 €	
	3.3 – Initier des projets innovants	150 000 €	
	3.4 – Soutenir les actions de communication, d'information, de sensibilisation	/	
4 : Diversifier et adapter l'offre locative sociale	4.1 – Produire 136 logements locatifs sociaux en 6 ans, soit en moyenne 23 logements par an	/	450 000 €
	4.2 – Soutenir les opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain	200 000 €	
	4.3 – Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal	250 000 €	
	4.4 – Accompagner le développement d'un parc conventionné privé	/	
5 : Améliorer la réponse aux besoins d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement	5.1 – Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée	36 000 €	131 890 €
	5.2 – Favoriser la gestion partenariale des besoins	/	
	5.3 – Permettre aux ménages de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions	55 890 €	
	5.4 – Penser l'avenir de l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage	20 000 €	
	5.5 – Réfléchir à la question de l'offre de logements pour les saisonniers	20 000 €	
6 : Consolider la gouvernance du PLH	6.1 – Assurer l'animation et le suivi du PLH	/	34 800 €
	6.2 – Pérenniser et renforcer les partenariats	34 800 €	
	6.3 – Être l'interlocuteur privilégié des bailleurs sociaux	/	
Budget global sur la durée du PLH		2 327 590 €	
Budget annuel du PLH		387 931,67 €	

Synthèse de l'évaluation finale du PLH 2010-2015

Synthèse

La Communauté de Lesneven Côte des Légendes a adopté son premier Programme Local de l'Habitat en juin 2010. Sur la base des enjeux révélés par le diagnostic, quatre grandes orientations ont été définies et 17 actions ont été déclinées pour les mettre en œuvre. Leur évaluation montre un bilan plutôt positif, la totalité des actions étant engagées.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE SE DÉVELOPPE

Malgré un contexte socio-économique morose, et une production de logements qui atteint un niveau particulièrement bas dans le Pays de Brest, la CLCL a un rythme de production en accord avec son objectif annuel de production. Avec 802 logements mis en chantier sur la durée du PLH, elle atteint ainsi 81 % de l'objectif du PLH. Près de deux tiers des communes ont réalisé leurs objectifs de production respectifs.

Cette production s'inscrit sous le signe de la diversité et de l'accessibilité :

- plus de 140 logements sociaux familiaux ont été agréés depuis 2009,
- 8 PSLA ont été produits,
- 8 dossiers Pass-Foncier ont été montés avant la disparition du dispositif fin 2010,
- 93 terrains à bâtir ont été vendus à moins de 35 000 € entre 2010 et 2015 ;
- 2 logements d'urgence et une maison-relais de 20 logements ont été créés.

REUSSITE DU PIG « HABITAT PRIVÉ »

Suite à une étude pré-opérationnelle lancée en 2013 par la CLCL, la communauté de communes du pays d'Iroise et la communauté de communes du Pays des Abers, ces trois territoires ont décidé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat privé » intercommunautaire.

Mis en place pour une période de 5 ans, de 2014 à 2018, ce dispositif est axé sur l'amélioration des performances énergétiques et l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement. Il a pour objectif d'accompagner 275 logements entre 2014 et 2018.

Un objectif de 55 dossiers aidés par an a été fixé pour la CCPCCL. Au cours des trois premières années, 191 dossiers ont été accompagnés dans le cadre du PIG.

Les dossiers accompagnés concernent principalement les travaux d'économie d'énergie entre 2014 et 2016 (60 % des dossiers). Pourtant moins nombreux, les dossiers portant sur les travaux d'adaptation représentent 48 % des subventions accordées par la CLCL, soit quasiment autant que les dossiers d'économie d'énergie (47 %).

PERSONNES ÂGÉES : DES SOLUTIONS INTERMÉDIAIRES ?

Les efforts quant à la production d'une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes et au maintien à domicile doivent être poursuivis. Ces thématiques font l'objet de nombreuses sollicitations auprès de l'ADIL.

Des projets sont en cours à Lesneven proposant une solution d'habitat intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en maison de retraite. L'échec du projet de résidence-services privée à Lesneven rappelle toutefois que ces solutions doivent de plus rester abordables en prix.

En revanche, peu de places d'hébergement en structures médicalisées ont été créées.

DEFINITION D'UNE STRATEGIE FONCIERE

Comme prévu par le PLH, un fonds d'intervention foncière communautaire a été mis en place dès 2010. Plébiscité par les élus (16 prêts effectués), il favorise la réalisation de logements sociaux, le développement de terrains à coûts abordables et la création de réserves foncières.

Par ailleurs, un référentiel foncier a été réalisé en 2016. Cet outil a permis d'identifier et de qualifier les gisements fonciers et immobiliers potentiellement mobilisables dans les bourgs de chaque commune. Le potentiel de logements en renouvellement urbain à court et moyen terme (776 logements) représente 78 % des objectifs du PLH (990 logements).

Compte tenu des potentialités en renouvellement urbain mais aussi des enjeux de densité, une approche qualitative s'avère nécessaire.

À noter qu'en parallèle, des partenariats ont été créés avec la SAFER et l'EPF de Bretagne, contribuant au développement d'une meilleure maîtrise du foncier par les communes.

DES ELUS ET DES HABITANTS TENUS INFORMES

Sur la thématique de l'habitat, les élus et les habitants sont accompagnés par plusieurs acteurs, notamment l'ADIL, le CLIC, l'opérateur du PIG et l'ADEUPa.

L'ADEUPa publie un observatoire de l'habitat chaque année. Il consiste en une synthèse à l'échelle de chaque collectivité du pays de Brest des derniers chiffres de la construction neuve, du marché immobilier ancien, du marché foncier et de la demande locative sociale.

PLH 2018-2023

Comme le permet l'article L 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation, il a été décidé de proroger de deux ans le PLH.

Le prochain PLH couvrira sur la période 2018-2022. Actuellement en cours d'élaboration, il sera approuvé en fin d'année 2017. Il a été décidé de ne pas modifier le programme d'actions du PLH prorogé.

État d'avancement de la mise en œuvre du PLH 2010-2015

	Action réalisée
	Action partiellement réalisée
	Action non mise en œuvre
	Impossibilité de poursuivre l'action suite à un évènement indépendant de la volonté communautaire

ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS ET LA RECHERCHE DE MIXITÉ SOCIALE

Action 1-1 Établir une répartition équilibrée de la production de nouveaux logements	Équilibrer la répartition de la production sur l'ensemble du territoire	Taux de réalisation de production de logements neufs : <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 100 % : 6 communes - Plus de 70 % : 3 communes - Entre 50 et 70 % : 3 communes - Moins de 50 % : 3 communes
	Produire 990 résidences principales sur la durée du PLH, soit 165 par an	Nombre de logements autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - 2010 : 189 - 2011 : 162 - 2012 : 196 - 2013 : 146 - 2014 : 69 - 2015 : 120 Soit 802 logements sur la durée du PLH (moyenne de 134 logements par an)
Action 1-2 Accroître et équilibrer le parc locatif public sur le territoire	Produire 228 logements locatifs publics, soit 38 par an, répartis comme suit : 160 PLUS, 59 PLAI-O, 9 PLAI-A	Entre 2009 et 2014, 140 logements programmés, dont 92 PLUS, 35 PLAI-O et 3 PLAI-A
Action 1-3 Améliorer et diversifier le parc privé conventionné	Mettre en place un PIG, dans le but d'améliorer et conventionner environ 50 logements privés	Lancement du dispositif opérationnel au 1er janvier 2014 : 191 dossiers subventionnés entre 2014 et 2016 Programme Habiter Mieux en dehors du PIG : 59 dossiers sur la durée du PLH ; 65 depuis sa prorogation
Action 1-4 Maintenir les conditions d'une accession à coût abordable	Produire un minimum de 25 % de terrains à coût abordable (< à 35 000€), dans les opérations d'aménagement de 4 logements et plus	93 terrains à bâtir vendus à coût abordable entre 2010 et 2015, représentant 23 % des transactions
	Produire 10 logements en PSLA par an, soit 60 logements sur la durée du PLH	8 PSLA mis en chantier 2 subventions versées
Action 1-5 Développer l'offre de logements d'urgence	Créer 2 à 3 nouveaux logements d'urgence	Création de 2 logements : un à Kerlouan et un autre au Folgoët

ORIENTATION 2 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES ÂGÉES		
Action 2-1 Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées	Favoriser la création des places d'hébergement temporaire et d'accueil de jour	Construction d'une résidence autonomie MARPA à Ploudaniel : 5 logements dont 1 logement temporaire 3 places en hébergement temporaire supplémentaires à l'hôpital local de Lesneven
Action 2-2 Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation du parc pour les personnes âgées	Adapter le parc de logements existants au vieillissement	842 consultations relatives au maintien à domicile auprès de l'ADIL 71 dossiers financés pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le cadre du PIG
	Adapter 10 % du parc de logement neuf pour les personnes âgées	Projets en cours pour des solutions d'habitat intermédiaire à Lesneven
Action 2-3 Développer un partenariat local afin de d'organiser l'observation des besoins pour cette population et la mobilisation des acteurs locaux	Développer un partenariat local	Partenariat avec le CLIC, le centre socio-culturel, les habitants (groupe Seniors Vieillessement Participation) CLIC : 300 à 400 contacts par an
	Organiser un séminaire annuel d'information et de réflexion	Mise en place de conférences et d'animations par le CLIC, le centre socio-culturel et le groupe SVP
ORIENTATION 3 : MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET PROMOUVOIR LES DÉMARCHES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Action 3-1 Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	16 avances octroyées à 11 communes - 13 sur la durée du PLH - 3 depuis sa prorogation
Action 3-2 Réaliser un référentiel foncier	Établir un référentiel foncier	Référentiel foncier réalisé par l'ADEUPa en janvier 2016
Action 3-3 Inscrire la stratégie foncière dans le PLU	Prendre en compte le référentiel foncier dans les documents d'urbanisme	Révision, modification ou création de PLU dans la plupart des communes depuis 2010
		Élaboration du PLUI à venir qui s'appuiera sur le référentiel foncier Constitution de réserves foncières par les communes, notamment via le Fonds d'Intervention Foncière
Action 3-4 Mobiliser l'établissement public Foncier de Bretagne	Mobiliser l'établissement public foncier de Bretagne	Convention-cadre signée en 2017 Conventions opérationnelles avec Lesneven et Le Folgoët
Action 3-5 Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat	Utiliser le guide de recommandations et de bonnes pratiques de l'ADEUPa pour la réalisation des opérations d'habitat	Guide non réalisé
	Promouvoir la qualité auprès des acteurs locaux en s'appuyant sur le guide	Adhésion de communes de la CLCL au CAUE
Action 3-6 Mettre en œuvre le	Financer de manière complémentaire les propriétaires occupants éligibles	476 contacts dans le cadre du PIG 191 dossiers déposés, principalement des

programme d'intérêt général intercommunautaire		travaux d'économie d'énergie 10 dossiers subventionnés uniquement par la CLCL pour des travaux d'économie d'énergie (hors programme Habiter Mieux)
	Apporter une assistance administrative pour le montage des dossiers des propriétaires bailleurs	Un seul dossier déposé par un propriétaire bailleur
ORIENTATION 4 : METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT DANS LA CLCL		
Action 4-1 Mettre en œuvre une gouvernance locale	Organiser la coopération entre SCoT / intercommunalité / communes	Communication via les élus du comité de pilotage PLH
	Donner un appui technique aux PLU dans leur adaptation au nouveau contexte local et national	Pas d'appui technique mais prise de compétence PLU et maîtrise d'ouvrage intercommunale pour les procédures communales
	Élaborer à l'échelle de la Communauté une fonction de centre de ressources	Partenariat avec l'ADIL, permanences. 2 838 consultations entre 2010 et 2015 (+ 387 en 2016) Pas de création d'un Point Info Habitat
Action 4-2 Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat	Mise en place d'un système d'observation	Observatoire de l'habitat de l'ADEUPa
	Organiser une conférence annuelle de l'Habitat	Conférences de l'habitat en 2012 et 2013
Action 4-3 Créer un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH	Assurer la gestion technique du PLH	Un mi-temps consacré à l'habitat
	Animer la gouvernance politique, en particulier la commission Habitat Aménagement	
	Suivre en permanence l'exécution du programme et préparer la conférence annuelle	
	Animer avec les partenaires l'articulation PLH-PLU	

Bilan financier

ACTIONS	BUDGET CLCL PRÉVU POUR LES SIX ANS DU PLH	DÉPENSES EFFECTIVES OU VOTÉES À CE JOUR
Action 1-1	-	-
Action 1-2	Production de PLUS et PLAI-O : 219 000 € (1 000 € / logement)	PLUS et PLAI-O : 124 446 € Fonds de concours pour la réhabilitation du presbytère de Goulven : 25 000 €
	Production de PLAI-A : 54 000 € (6 000 € / logement)	Pas de demande pour le moment
Action 1-3	Amélioration du parc privé pour conventionnement	Cf. Action 3-6
Action 1-4	PASS FONCIER : 12 500 €	8 dossiers subventionnés avant la disparition du dispositif : 8 000 €
	Production de PLSA : 60 000 € (1 000 € / logement)	2 demandes : 2 000 €
Action 1-5	Acquisition et réhabilitation de logements d'urgence : 300 000 € (100 000 € / logement)	2 logements créés : 150 000 €
Action 2-1	-	-
Action 2-2	-	-
Action 2-3	-	-
Action 3-1	Mobilisation du fonds communautaire d'intervention foncière : 618 000 €	675 660 € sur la durée du PLH ; 717 956 € depuis sa prorogation
Action 3-2	Élaboration d'un référentiel foncier : 35 000 €	32 400 €
Action 3-3	-	-
Action 3-4	-	-
Action 3-5	-	-
Action 3-6	Mise en œuvre du PIG : 265 524,73 €	Subventions travaux : 113 549 € sur la durée du PLH, 159 202 € depuis sa prorogation
		Programme « Habiter mieux » hors PIG : 35 652 € sur la durée du PLH, 39 816,50 € depuis sa prorogation
Action 4-1	Mise en œuvre d'une gouvernance locale : 36 751 €	Partenariat avec l'ADIL : 36 192 € alloués entre 2010 et 2015
Action 4-2	Mise en place un système d'observation et une conférence annuelle de l'habitat : 30 000 €	
Action 4-3	Création d'un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH : 123 000 € (20 500 € /an)	Coût annuel du demi-poste estimé à : 20 000 € soit sur la période 2010-2015 120 000 €
TOTAL	Budget initial pour les 6 ans du PLH : 1 752 121,73 €	Dépenses effectives ou votées à ce jour : 1 316 899 €

