

Communauté de Communes du Pays de Lesneven - Côte des Légendes



Janvier 2014
Réf. : 13/382

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Deuxième partie

ORIENTATIONS & PROGRAMME D' ACTIONS PLH modifié en janvier 2014

Avis favorable du bureau communautaire du 06/01/2014
Avis favorable du Conseil communautaire du 29/01/14

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 de la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes a été adopté en juin 2010.

4 orientations ont été définies sur la base des enjeux révélés par le diagnostic :

1. Poursuivre le développement de l'offre de logements pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale
2. Répondre aux besoins des personnes âgées
3. Maîtriser la consommation foncière, promouvoir les démarches de qualité environnementale
4. Faire vivre la politique locale de l'habitat

14 actions ont été déclinées pour les mettre en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'EPCI a réalisé en 2013 un bilan de la mise en œuvre de son PLH trois ans après son adoption. Ce bilan à mi-parcours permet d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée. Il précise en outre les suites engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période de réalisation du PLH.

Cette évaluation montre un bilan à mi-parcours positif. La totalité des actions ont été engagées, de nouveaux outils se mettent en place ou sont envisagés (Programme d'Intérêt Général intercommunautaire, référentiel foncier, ...) et des partenariats créés ou renforcés.

Au regard des résultats de ce bilan à mi-parcours et de l'évolution récente des dispositions législatives et réglementaires liées à la politique du logement (SCoT, Programme Habiter Mieux, Pass Foncier, etc.), la communauté de communes a souhaité ajuster le programme d'actions de son PLH pour les deux années restantes (2014 et 2015).

Conformément aux dispositions de l'article L 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui encadre la procédure de modification d'un PLH, les évolutions apportées au document ne remettent pas en question l'équilibre général du document.

Article L302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

- a) *Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;*
- b) *Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social. (...)*

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

SOMMAIRE

Synthèse du diagnostic	p.4
Les orientations du Programme Local de l'Habitat de la CCPLCL	p.6
1. Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale	p.6
2. Répondre aux besoins des personnes âgées	p.8
3. Maîtriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale	p.9
4. Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat	p.10
Le programme d'actions du PLH	p.11
Détail des actions du programme	p.12
Orientation 1 - Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale	p.13
Action 1 – Etablir une répartition équilibrée de la production de nouveaux logements	p.13
Action 2 - Accroître et équilibrer la production du parc locatif public sur le territoire	p.14
Action 3 - Améliorer et diversifier le parc privé conventionné	p.15
Action 4 - Maintenir les conditions d'une accession à coût abordable	p.16
Action 5 – Développer la capacité de logements d'urgence	p.16
Orientation 2 - Répondre aux besoins des personnes âgées	p.17
Action 1 - Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées	p.17
Action 2 - Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation du parc pour les personnes âgées	p.17
Action 3 - Développer un partenariat local afin d'organiser l'observation des besoins pour cette population et la mobilisation des acteurs locaux	p.18
Orientation 3 - Maîtriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale	p.19
Action 1 - Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	p.19
Action 2 – Réaliser un référentiel foncier	p.20
Action 3 - Inscrire la stratégie foncière dans les PLU	p.20
Action 4 - Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Bretagne	p.21
Action 5 - Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat	p.21
Action 6 – Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général Intercommunautaire	p.21
Orientation 4 - Faire vivre la politique locale de l'habitat	p.23
Action 1 - Mettre en œuvre d'une gouvernance locale	p.23
Action 2 - Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat	p.23
Action 3 - Créer un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH	p.24
Evaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH 2010 – 2015	p.25

Synthèse du diagnostic

La récente parution des données du recensement de 2006 n'a pas permis d'incorporer la mise à jour de ces données dans le diagnostic du PLH, approuvé en septembre 2008. Pour ce faire, la synthèse suivante actualise les premiers résultats disponibles et met en avant les éléments forts du diagnostic.

Une reprise récente de la croissance démographique

Pendant les années 90, malgré la construction de plus de 105 nouvelles résidences principales par an en moyenne, l'apport de population dû aux nouveaux arrivants compensait à peine le vieillissement et la diminution de la taille des ménages déjà installés dans le pays de Lesneven Côte des Légendes. De 1999 à 2006, la population des 15 communes de la communauté a atteint 25 700 habitants, soit une augmentation de près de 1 000 habitants. Ce gain de population a été possible grâce à la création de nouvelles résidences principales. En effet, entre les deux derniers recensements, la production immobilière était de 1 100 résidences principales (160/ an), et totalisait 10 700 résidences principales en 2006.

De cette phase de stagnation 1990-1999, le territoire a conservé une part importante de population âgée : un habitant sur quatre a plus de 60 ans en 1999, on compte à peine un jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Cet « indice de jeunesse » est particulièrement déficitaire dans les communes du littoral, qui cumulent un fort déficit naturel dû à l'âge de leurs résidents, et plus de départs que d'arrivées. Mais l'observation des soldes migratoires montre que les communes périurbaines du sud, qui n'ont jamais cessé d'accueillir de nouveaux habitants, ont aussi un solde migratoire négatif : les jeunes venus en famille dans les années 80 ont grandi, et sont partis.

Une population modeste et mobile

Avec 3 emplois pour 4 actifs, le territoire de la communauté pourrait presque être autosuffisant. Mais sa situation privilégiée entre Brest, Lanester et Morlaix, fait que seuls 3 actifs sur 10 travaillent sur place, et les migrations quotidiennes entre le pays de Lesneven et ses trois grands voisins sont importantes. L'emploi local est porté par l'agriculture, l'agroalimentaire, l'artisanat, le commerce et les services, ce qui définit une population active plutôt modeste, avec une majorité d'employés et d'ouvriers. Les nouveaux arrivants et « migrants quotidiens » leur ressemblent, car le développement du logement s'est fait, du moins jusqu'en 2005, dans des conditions économiques favorables aux budgets moyens. Les revenus des ménages étaient, en 2005, relativement modestes et assez « resserrés », la population à fort pouvoir d'achat restant rare.

Le marché de l'immobilier a toutefois suivi la tendance générale au renchérissement observée dans le Pays de Brest depuis 2005.

Un marché de l'immobilier à maîtriser et à diversifier

Le prix des maisons existantes a, comme dans l'ensemble du Pays de Brest, presque doublé de 2000 à 2007. Cette tendance est renforcée par l'attrait touristique des communes du littoral. 15 % des logements de la communauté sont des résidences secondaires, mais ce taux atteint 30 à 55 % de Kerlouan, Plounéour Trez à Brignogan. Effet immédiat de ce marché, qui concerne surtout des ménages d'âge et de revenus « confortables », les acquéreurs ont majoritairement plus de 40 ans, et le marché s'est élargi à l'ensemble du territoire national, voire à l'étranger.

Le logement neuf profite quant à lui presque uniquement à une clientèle finistérienne. Porté essentiellement par l'individuel, c'est d'abord un marché du terrain à bâtir, moitié en lotissement, moitié en diffus. La construction neuve a doublé entre 1996/1998 et 2004/2007. Cette croissance s'est accompagnée d'une nette augmentation des prix des terrains, de 30 à 50 €/m² de 2003 à 2006, mais 90 % des accédants avaient encore payé leur terrain moins de 50 000 € en 2006.

Très consommatrice d'espace (avec près de 1 000 m² par terrain vendu, près de 100 hectares ont été consommés de 2000 à 2006) la construction neuve renforce la part des maisons et de l'accession à la propriété dans un parc offrant déjà, en 1999, 93 % de maisons, 81 % de 4 pièces et plus et moins de 20 % de logements locatifs. Elle est donc, comme le parc existant, plus adaptée à l'accession à la propriété familiale qu'aux besoins des jeunes, des petits ménages et des plus modestes : le parc social, doublé de

1990 à 2006, reste limité (moins de 5 % du parc) et très concentré notamment sur Lesneven, comme le parc locatif privé (15 % du parc).

Laissé pour l'essentiel à l'initiative privée, ce marché risque de saturer les équipements : les 300 lots en projet fin 2008 dans une quinzaine d'opérations et 11 communes semblent, au vu des chiffres de construction 2008, avoir été vendus tous en même temps. Régulation des marchés et participation aux équipements deviennent des questions urgentes du développement urbain.

Même si les prix fonciers et immobiliers ont évité les excès constatés ailleurs, la nécessité d'une rigueur accrue s'impose par une meilleure maîtrise foncière.

Des besoins sociaux non négligeables

La CCPLCL ne compte pas plus de chômeurs que la moyenne du Pays de Brest. Mais les bénéficiaires du RMI y sont nombreux et en croissance, notamment sur le littoral, et l'analyse des données disponibles sur les bénéficiaires d'aides sociales, ou des revenus des locataires du parc social, par exemple, montrent l'existence de réels phénomènes de pauvreté.

Outre le problème d'emploi, ces populations sont confrontées à divers problèmes de logement : accès difficile d'abord (notamment pour les jeunes), et problèmes de qualité, de coût du logement ou de maîtrise des charges liées à l'énergie pour ceux qui sont logés. Ces problèmes de qualité sont probablement assez nombreux sur le territoire, où 20 % des résidences principales seraient inconfortables, et pour certaines indignes d'être habitées. Les résultats de l'OPAH menée de 2003 à 2006 ont été décevants, mais elle semble, compte tenu des caractéristiques générales de la population et du parc, n'avoir pas traité les problèmes d'une partie des habitants les moins faciles à mobiliser, notamment les plus âgés et les plus démunis. La nécessité d'un assainissement normalisé, qui peut coûter très cher, a aussi été identifiée comme un problème majeur pour l'amélioration de l'habitat de ces populations, notamment âgées.

La question des personnes âgées ne se résume pas à l'amélioration de l'habitat ancien. Avec 8,5 % de plus de 75 ans en 1999, le territoire est fortement confronté au développement du nombre de personnes très âgées, « éparpillées » dans un habitat diffus souvent éloigné des services. Les besoins d'hébergement, mais aussi de services à domicile et de logements en secteurs urbains équipés, sont nombreux et vont croître encore à court terme.

Deux enjeux pour une politique communautaire d'habitat

Face aux évolutions démographiques et à l'enjeu du maintien de la population de jeunes actifs, la Communauté de Communes doit parvenir à réguler la production de logement afin d'éviter l'exclusion par la hausse des prix des ménages à revenus moyens, et diversifier l'offre en termes de taille de logement et de statut d'occupation, pour assurer un accueil réellement conforme à l'ensemble des besoins. Mais la communauté devra aussi faire face aux besoins de logement des plus fragiles de ses habitants actuels, notamment les personnes âgées et les ménages en situation précaire, voire de réelle exclusion.

Mener de front ses deux objectifs demandera à la Communauté et à ses communes une forte mobilisation sur la gestion du développement urbain et la maîtrise des marchés du logement, mais aussi de conforter sa politique sociale de l'habitat neuf et ancien, en lien avec les partenaires de l'action sociale, notamment le Conseil général du Finistère dans le cadre des plans gérontologiques et d'accès au logement des populations défavorisées.

Les orientations du PLH de la CCPLCL

1 - POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT POUR L'ACCES POUR TOUS AU LOGEMENT ET LA RECHERCHE D'UNE MIXITE SOCIALE

➤ Répartir de manière équilibrée la production de logements.

Selon les nouvelles dispositions de la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (25/03/09), le PLH doit déterminer, dans sa durée d'application, et selon la tendance des évolutions démographiques, la part de la production globale du logement et sa répartition à l'échelle communale. L'objectif est, donc, de répartir de manière équilibrée cette production, selon les caractéristiques des communes, leurs évolutions démographiques et les objectifs déterminés dans les PLU approuvés. Chaque commune devra ensuite traduire cette production lors de la révision ou la création des PLU.

Dans la CCPLCL, les besoins pour le maintien de la population en place, déterminés en cohérence avec l'estimation globale de besoin de logements définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest et sa déclinaison pour les différentes intercommunalités, situent la moyenne de construction neuve entre 160 et 200 logements par an dans la CCPLCL.

En omettant les valeurs de la production des deux dernières années qualifiées d'«exceptionnelles», cette estimation des besoins se corrobore avec les moyennes annuelles, de la construction neuve, constatées depuis 1990, autour de 155 logements/an.

C'est à partir de ces éléments, des données complémentaires apportés par le dernier recensement et des objectifs de production des PLU approuvés, que va être déterminée la répartition communale de la production pendant la durée du PLH.

➤ Accroître le parc locatif conventionné

La progression du parc locatif public, depuis 2002, a permis d'atteindre un chiffre de 488 logements sociaux publics, 5 %, dont 4 logements sur 10 sont concentrés à Lesneven. Actuellement, cette offre ne répond pas aux demandes et à l'évolution des besoins.

Selon le numéro unique, plus de 150 demandes de logements sociaux sont enregistrés. Selon les indices de revenus des minima sociaux (RMI, API, AAH), la situation du territoire de Lesneven s'apparente à une ville comme Brest. En effet, le territoire et plus particulièrement la ville de Lesneven est composée d'une population ayant de nombreuses difficultés sociales, auxquelles il est nécessaire de pouvoir répondre. Ces dernières années à l'échelle du pays de Brest, la ville de Lesneven connaît la plus forte progression (+ 3,54 %) et le taux le plus important 12% (Brest +1 % avec un taux de 10,3 % -sources : INSEE, CAF, MSA). Par ailleurs, une demande latente existe dans le parc locatif privé composé de près de 300 ménages percevant des revenus inférieurs à 30% du plafond du PLUS et donc éligible au parc public conventionné (sources : ANAH, FILOCOM).

L'effort de production de logements locatifs sociaux doit donc être renforcé à l'échelle de la CCPLCL. En tenant compte des objectifs prescrits par le SCoT du Pays de Brest en matière de représentativité du parc locatif conventionné et des projets déjà engagés, la part de production des communes peut être réalisée de la manière suivante :

Tableau de la répartition des logements conventionnés par communes

Communes	Le logement social en 2008 (hors logements communaux)		Projets déjà programmés	Objectifs réalisables par les communes	Objectifs visés sur la durée du PLH
	Valeurs	%			
Lanarvily	0	0,0 %			
Trégarantec	0	0,0 %			5
Goulven	0	0,0 %			5
Saint-Méen	13	7,4 %			
Saint-Frégant	0	0,0 %			
Kernoues	4	1,5 %			8
Kernilis	26	7,6 %			
Plounéour-Trez	16	4,0 %		5	5
Brignogan-Plage	28	6,3 %			
Plouider	19	2,5 %			20
Guissény	46	6,4 %		6	6
Kerlouan	54	5,3 %	12	12	12
Le Folgoët	40	3,8 %		34	34
Ploudaniel	44	3,1 %	15	30	30
Lesneven	198	6,8 %	44	50	94
CCPLCL	488	4,9 %	71		219

Parmi ces logements sociaux, un objectif de 20 % de Prêts Locatif Aidé d'Intégration (PLAI Ordinaire et PLAI Adapté)¹ est retenu, soit 44 logements. Les logements financés en PLAI «Ordinaire» sont des logements aux loyers un peu moins élevés que ceux des PLUS² et surtout totalement solvabilisables par l'Aide Personnalisée au Logement. Les niveaux de ressources, évoqués plus haut, incitent à intégrer autant que faire ce peut ces types de financements. D'autre part, le PLAI «Adapté» permet également de produire du logement nécessaire à certaines populations avec qui la cohabitation est difficile. L'estimation serait d'une dizaine.

➤ **Rénover le parc privé conventionné.**

Face à la multiplication des difficultés sociales de la population et le faible nombre de logement dans le parc locatif public conventionné, des solutions de conventionnement peuvent être développés au sein du parc privé.

Le conventionnement permet d'apporter un soutien financier à la fois au propriétaire privé au travers du financement des travaux de la création ou de réhabilitation de logement et au locataire grâce à l'Aide Personnalisée au Logement pour acquitter son loyer.

C'est à ce titre que le développement du parc privé conventionné «social» constitue une réponse supplémentaire aux besoins de logement à loyer modéré sur le territoire de la CCPLCL et simultanément un moyen d'améliorer le parc privé en mauvais état.

➤ **Maintenir les conditions d'une accession abordable**

Le but est de créer une accession abordable pour garantir durablement la capacité de la commune à intéresser les ménages à revenus moyens.

Le seuil de 30 000 euros est généralement proposé comme investissement plafond d'une accession sociale. En 2007, un tiers des terrains vendus dans la CCLPL était inférieur à 35 000 €.

Le prix au m² des lots demeure «raisonnable», 57 €/m² contre 82 € dans le Pays en 2007. Ce niveau de prix lié à une maîtrise du zonage urbain assure la production de terrains à coût abordable. Pour y parvenir, les schémas d'aménagement urbains devront

¹ Le PLAI : ce prêt est destiné à financer la construction, l'acquisition, l'acquisition et l'amélioration de logements loués à des personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales et pouvant nécessiter de ce fait d'un accompagnement spécifique.

² Le PLUS : ce prêt est destiné à construire, acquérir, et améliorer des logements. Ces logements sont accessibles à une large partie de la population et doivent ainsi permettre de répondre à une exigence de mixité sociale.

intégrer la diminution de la taille des lots à des superficies modérées. A travers cette gestion et les prix pratiqués, le territoire est en mesure de proposer des terrains à 30 000 €.

L'objectif est de produire 25 % de terrains d'accèsion à coût abordable, pouvant être réalisés de différentes manières :

- la maîtrise combinée de la superficie des terrains entre 500 et 600 m² et du prix de sortie de 50 à 60 euros/m² (accessible aux ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro)
- Le Prêt Social Location Accession (PSLA)³

➤ Le logement d'urgence

Selon le Centre Intercommunal d'Action Sociale, gestionnaire des logements d'urgence dans la CCPLCL, les besoins pour ce type de logement sont de plus en plus importants. Actuellement, à Lesneven seul un logement est réservé à cet effet et un second est en cours de réhabilitation. Face à la croissance des difficultés sociales et compte tenu de la durée du PLH, il apparaît nécessaire de remédier aux besoins actuels et d'anticiper ceux à venir en proposant la création de nouveaux logements d'urgence.

Actuellement, un projet est en cours de réalisation dans la commune de Kerlouan.

2 - REPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES.

➤ Les personnes âgées

La tendance au vieillissement de la population sur la CCPLCL s'accroît ; près d'un quart de la population a plus de 60 ans. Les communes littorales sont plus touchées avec un indice de jeunesse de 0.81. Le caractère rural de certaines communes favorise la multiplication des situations d'isolement, de solitude et un besoin pour les personnes âgées de se rapprocher des centres-bourgs, de la proximité des services et des lieux de vies.

Actuellement, les structures d'accueil ne peuvent pas satisfaire l'ensemble de ces besoins. Des solutions alternatives peuvent être envisagées pour pallier à ces attentes :

- mettre en œuvre l'adaptation des logements sociaux prévus dans les plans de patrimoine des organismes HLM et intégrer systématiquement les adaptations basiques au handicap dans les nouveaux logements.
- Créer des opérations de logements groupés, appropriées aux personnes encore autonomes, en centres-bourgs.
- Faire connaître l'ensemble des dispositifs financiers d'aides à l'adaptation des logements privés.
- Développer le partenariat, la mutualisation des moyens et des connaissances des acteurs locaux de la gérontologie.
- Evaluer les besoins quantitatifs et qualitatifs de personnes âgées afin d'anticiper la création des places d'hébergements supplémentaires inscrites dans le plan gérontologique à l'échéance 2013

³ Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages, sous les plafonds de ressources, qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements. Ce mécanisme de location-accession permet à des ménages aux revenus modestes d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. La location-accession présente les mêmes avantages fiscaux que le Prêt Locatif Social (TVA à taux réduit et exonération de TFPB).

3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET PROMOUVOIR LES DEMARCHES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

➤ Le foncier

La construction neuve n'a cessé de progresser depuis 2000 et a atteint en 2008 un pic de production de 453 logements. La maison individuelle, principal modèle de construction, représente une consommation foncière moyenne brute de 1 200 m² par lot. Cette surface représente l'étendue utilisée pour le terrain et les surfaces complémentaires consommées pour les travaux de voiries, de raccordements, les parkings et espaces verts. Cela constitue en deux ans, une consommation foncière de plus de 40 ha (consommation foncière = superficie moyenne des terrains x nombre de terrains vendues en 2005 et 2006 /2)

Les documents d'urbanisme en cours dans la CCPLCL dénombrent une disponibilité foncière de 400 ha pour les années à venir.

Tableau récapitulatif des disponibilités foncières dans la CCPLCL.

	Zone U	Zone1 AU	Zone2 AU	Zone AU non déterminé	Total	Réserves foncières
Littoral	34,8	56,9	38,3	28	158	2.6 ha
Rurbain	18,8	48,4	53,5	48,7	169,4	19
Lesneven	15	-	-	67	82	0 ha
CCPLCL	68,6	105,3	91,8	143,7	409,4	21.6 ha

(Source –PLU POS Questionnaire auprès des communes)

Sans modification du mode de consommation foncière actuel et selon les zonages réservés à l'habitat dans les documents d'urbanisme en cours, la Communauté de Communes ne dispose que d'une visibilité de 11 ans (deux mandats). Un tel niveau de consommation d'espace défie toutes les orientations actuelles d'aménagement de la loi SRU et des lois issues du Grenelle de l'Environnement. La CCPLCL a connu une élévation brutale de ses prix de ventes moyens à l'instar de ce qui s'est passé dans les Communautés de Communes voisines. Sous l'effet du relèvement des prix, les surfaces moyennes se sont nettement réduites. Ce que le marché impose, une politique durable du logement doit pouvoir en faire autant. Plusieurs raisons poussent à cela : l'application de la Loi Littoral dans les communes côtières (construction en continuité de l'urbanisation existante) et dans les communes intérieures le partage clair entre espaces urbains et agricoles et minimiser la ponction sur les terres agricoles.

Des moyens et des conditions doivent être mis en œuvre pour limiter la consommation foncière et anticiper les besoins à venir. :

- adapter la planification du zonage urbain au développement souhaité et anticiper le mode de développement des zones urbaines en réalisant des plans d'aménagement d'ensemble.
- Permettre aux communes de créer des réserves foncières à vocation sociale en les soutenant financièrement à travers la création d'un fond communautaire d'intervention foncière
- Inciter les opérations moins consommatrices de foncier en négociant avec les lotisseurs et promoteurs pour diminuer la taille des lots, limiter l'extension de la voirie.

➤ **Prise en compte des aspects environnementaux.**

De par la vocation agricole du territoire, la qualité des paysages, le respect de la préservation des espaces littoraux et les nouvelles exigences européennes en matière de qualité des eaux, les préoccupations environnementales au travers de l'habitat sont devenues de plus en plus prégnantes. Il en résulte les orientations suivantes :

- Mettre en valeur le paysage naturel, le littoral et préserver les surfaces agricoles en maîtrisant les ouvertures à l'urbanisation et en densifiant les zones d'habitat.
- Encourager la prise en compte des aspects environnementaux dans les opérations d'habitats (consommation d'énergie, utilisation de matériaux « naturels », prise en compte des paysages)

4 - METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

La réalisation du Programme Local de l'Habitat se traduit par la mise en place d'un dispositif opérationnel, le suivi régulier des objectifs et l'évaluation de la politique locale de l'habitat avec l'ensemble des partenaires locaux (Etat, Conseil Général, élus locaux, professionnelles de l'habitat...)

Cette orientation implique par conséquent des moyens humains supplémentaires.

Le suivi et l'animation du PLH

Le suivi s'effectue à travers l'analyse du fonctionnement du marché local et sa relation avec les autres territoires du Pays de Brest, ainsi que le suivi de la demande de logement locatif social.

Ces observations vont permettre d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés, de procéder à d'éventuels ajustements du programme d'actions et de nourrir les échanges, lors de la conférence annuelle de l'habitat.

Parallèlement, une assistance, des conseils et des informations aux élus pourront être apportées afin de les guider et les soutenir dans le cadre de l'adaptation des PLU aux PLH, et de l'accès aux expériences conduites à l'extérieur.

Le programme d'actions du PLH de la CCPLCL

Le programme d'actions est par définition le programme opérationnel de la Communauté de Communes.

Ce programme liste les actions à engager afin de développer l'offre de logements publics et privés, précise les objectifs quantifiés, la répartition prévisionnelle des logements locatifs conventionnés et leur localisation. De plus, il liste les principales actions envisagées en vue d'améliorer et de réhabiliter le parc de logements publics et privés, et évalue les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH. Enfin, il définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Les quatre orientations validées sont déclinées en fiches actions.

Chaque fiche reprend les constats réalisés dans le diagnostic, développe les actions à mettre en place, les partenaires à associer et le financement nécessaire à la réalisation.

DETAIL DES ACTIONS DU PROGRAMME

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale	Action 1 - Etablir une répartition équilibrée de la production de nouveaux logements
	Action 2 - Accroître et équilibrer le parc locatif public sur le territoire
	Action 3 - Améliorer et diversifier le parc privé conventionné
	Action 4 - Maintenir les conditions d'une accession à coût abordable
	Action 5 - Développer l'offre de logements d'urgence
Répondre aux besoins des personnes âgées.	Action 1 - Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées
	Action 2 - Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation du parc pour les personnes âgées
	Action 3 - Développer un partenariat local afin d'organiser l'observation des besoins pour cette population et la mobilisation des acteurs locaux
Maitriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale	Action 1 - Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière
	Action 2 - Réaliser un référentiel foncier
	Action 3 - Inscrire la stratégie foncière dans les PLU
	Action 4 - Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
	Action 5 - Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat
	Action 6 - Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général Intercommunautaire
Mettre en œuvre la politique communautaire de l'habitat dans la CCPLCL	Action 1 - Mettre en œuvre d'une gouvernance locale
	Action 2 - Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat
	Action 3 - Créer un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH

ORIENTATION 1 - POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT POUR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS ET LA RECHERCHE DE MIXITE SOCIALE

ACTION 1 – ETABLIR UNE REPARTITION EQUILIBREE DE LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS.

Constats Cette action du PLH se décline conformément aux dispositions de l'article 28 de la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (25/03/09) et consiste à déterminer, par commune, la production de résidences principales.

La construction neuve a fortement progressé en 2008, passant de 250 à 450 logements par rapport à 2007. Cette progression correspond probablement, à un report de la baisse de production des communautés de communes situées plus à l'ouest de la CCPLCL.

Objectifs

- Equilibrer la répartition de la production sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.
- Produire entre 1 000 et 1 200 résidences principales (RP) sur la durée du PLH, soit 160 à 200 RP chaque année. Cette production correspond à la tendance de la construction des 15 dernières années.

Modalités d'application

- ✓ Traduction de ces objectifs lors de la révision ou de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme ou des cartes communales
- ✓ Un bilan des opérations d'habitat réalisées et à venir sera effectué annuellement lors de la conférence sur l'habitat organisée par la CCPLCL

Maîtrise d'ouvrage Communes

Partenaires Communauté de communes

Financements Etat - Conseil Général
Communes
Communauté de Communes
Organismes HLM

	Production de logements commencés 90-06		Répartition des résidences principales en 2006		Répartition de la construction neuve de résidences principales dans la CCPLCL		Objectifs de production selon les documents d'urbanisme	Répartition de la production de RP pour la durée du PLH	
	90 - 06	Moyenne annuelle	RP en 2006	%	Appliquée / 6 ans	Appliquée / année	Obj. annuel PLU	/ ans	/ 6 ans
BRIGNOGAN-PLAGE	124	7	422	4 %	38	6		7	42
LE FOLGOËT	262	15	1 201	11 %	107	18		18	108
GOULVEN	22	1	197	2 %	18	3	3	3	18
GUISSÉNY	211	12	793	7 %	71	12	16	16	96
KERLOUAN	164	10	1 036	10 %	93	15	15	15	90
KERNILIS	150	9	450	4 %	40	7	9	9	54
KERNOUËS	64	4	268	2 %	24	4		4	24
LANARVILY	40	2	129	1 %	12	2	1	1	6
LESNEVEN	786	46	2 854	27 %	255	43	71	45	270
PLOUDANIEL	291	17	1 404	13 %	126	21	25	21	126
PLOUIDER	149	9	773	7 %	69	12	8	8	48
PLOUNÉOUR-TREZ	134	8	548	5 %	49	8	8	8	48
SAINT-FRÉGANT	55	3	231	2 %	21	3		3	18
SAINT-MÉEN	80	5	242	2 %	22	4	6	4	24
TRÉGARANTEC	60	4	187	2 %	17	3		3	18
CCPLCL	2 592	152	10 735	100 %	960	160	165	165	990

ACTION 2 - ACCROITRE ET EQUILIBRER LE PARC LOCATIF PUBLIC SUR LE TERRITOIRE

Constats Malgré une augmentation sensible depuis 2000, la présence du parc social dans la communauté de communes de Lesneven reste faible, 4,9 % des résidences principales. La fourchette va de 0 % à 7,4 % selon les communes.

Le secteur de Lesneven concentre 40 % des logements locatifs publics.

Les besoins de logements sociaux sont importants : en 2007, il y a eu 150 demandes de logement selon le numéro unique et une demande sous-jacente émanant du parc privé.

- Objectifs**
- Proposer une offre de logement suffisante pour satisfaire les besoins des ménages bénéficiant de faibles revenus et les personnes en difficultés d'accès au logement, conformément à la politique départementale définie dans le cadre du Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et en tenant compte des objectifs prescrits par le SCoT en matière de représentativité du parc conventionné.
 - Développer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire
 - Produire 228 logements locatifs publics pendant la durée du PLH, soit 38 logements/an en moyenne. **160** logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), **68** logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) dont 9 PLAI adaptés et 59 PLAI ordinaires

- Modalités d'application**
- Accompagner financièrement la réalisation de l'objectif de production de logements locatifs publics
 - Un point d'étape sera effectué, chaque année, pour déterminer les opérations réalisées et à venir dans chaque commune, lors de la conférence annuelle de l'habitat.

Tableau de la production des logements publics conventionnés par communes

Communes	Le logement social en 2008 (hors logements communaux)		Logements sociaux réalisés en 2009 ⁴	Objectifs moyens à réaliser sur la durée du PLH (logements communaux inclus)	Projets envisagés à ce jour par les communes		
	Nombre	%			2010	2011 - 2012	2013 - 2014 - 2015
Lanrivily	0	0,0 %		1			
Trégarantec	0	0,0 %		5			
Goulven	0	0,0 %		5			
Saint-Méen	13	7,4 %					
Saint-Frégant	0	0,0 %		2			
Kernoues	4	1,5 %		8			
Kernilis	26	7,6 %	6				
Plounéour-Trez	16	4,0 %		5		5	
Brignogan-Plage	28	6,3 %					
Plouider	19	2,5 %		20			
Guissény	46	6,4 %	3	6			6
Kerlouan	54	5,3 %	2	12		6	6
Le Folgoët	40	3,8 %	6	34		10	24
Ploudaniel	44	3,1 %		30		15	15
Lesneven	198	6,8 %	34	100		75	25
CCPLCL	488	4,9 %	51	228		111	76

L'objectif global sera réalisé suivant cette programmation. Cependant, certaines modifications pourront être apportées sur la répartition de la production par territoire, afin que chaque commune puisse produire des logements sociaux

⁴ Ces logements feront l'objet d'un financement dans le cadre d'une délibération communautaire spécifique au budget 2010.

Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes	
Partenaires	Organismes HLM Etat Conseil général Communauté de Communes	
Financements	-Etat -Organismes HLM -Conseil général	-Région (selon l'éligibilité au programme Ecofaur) -Communauté de Communes -Communes
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : 273 000 euros <ul style="list-style-type: none"> - 219 000 euros pour la production de logement public (hors PLAI. Adapté), soit 1000 € pour chaque nouveau logement produit. - 54 000 euros pour l'ensemble des opérations de logements adaptés couvrant jusqu'à 25 % du surcoût lié à l'adaptation des huit logements en PLAI-A prévus au programme. Cette subvention est plafonnée à 6 000 euros par logement adapté. 	

ACTION 3 - AMELIORER ET DIVERSIFIER LE PARC PRIVE CONVENTIONNE

Constats	<p>Le parc locatif privé représente 15 % des résidences principales.</p> <p>Près de 300 ménages dans le parc privé disposent de revenus inférieurs à 30 % du plafond de ressources du PLUS. (sources : FILOCOM-ANAH)</p> <p>Des situations de précarité sont repérées chez certains jeunes à Lesneven</p>	
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer environ 50 logements privés pour les conventionner, principalement à Lesneven. Cette action participe ainsi aux objectifs de logements de personnes en difficultés, tels que définis dans le PDALPD 	
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (P.I.G) 	
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes	
Partenaires	- Communes - Etat - ANAH	- Conseil général - Communauté de Communes - Agence immobilière à vocation sociale
Financements	-Etat -Conseil Général	- Communes - Communauté de Communes
Coût Prévisionnel	Cf. orientation 3 – action 6	

ACTION 4 - MAINTENIR LES CONDITIONS D'UNE ACCESSION A COUT ABORDABLE

Constats A l'échelle du Pays de Brest, la Communauté de Communes dispose de terrains constructibles, dont les prix restent abordables ; en moyenne 57 €/m² en 2007, contre 82€ dans le Pays de Brest.
Un tiers de terrains vendus l'était à un prix de vente inférieur à 35 000€.
La superficie moyenne des terrains est de l'ordre de 800 m².

Objectifs

- Produire un foncier à prix abordable (terrain à moins de 35 000 €) pour favoriser l'accèsion à coût abordable. Ces terrains seront destinés à des accédants à la propriété disposant de revenus inférieurs ou égaux au plafond du Prêt à Taux Zéro.
- Proposer des terrains de surfaces inférieurs à la moyenne actuelle (800 m²) pour contenir les prix de sortie

Modalités d'application

- ✓ **1ère modalité** : Production d'un minimum de 25% de terrains à coût abordable (moins de 35 000 € par terrain) dans les opérations d'aménagement de 4 logements et plus. Ces terrains seront destinés principalement à des accédants à la propriété s'inscrivant dans les plafonds du Prêt à Taux Zéro.
 - Mobilisation possible du Fonds d'Intervention Foncière
- ✓ **2ème modalité** : Production de 10 logements en PSLA par an.
 - Conditions d'intervention de la CCPLCL : 35 000€ maximum de charge foncière par projet. Selon le marché immobilier, les communes peuvent déroger à ce plafond de la charge foncière sans dépassement du coût global maximum de 150 000 € pour l'ensemble du projet (terrain + maison).

Cette action est envisagée aux conditions actuelles de financements du PSLA

Maîtrise d'ouvrage Communes, organismes HLM
Partenaires Communauté de Communes
ADIL
Financements Communes
Communautés de Communes
Coût Prévisionnel Communauté de Communes : 1 000 € par logement PSLA soit 60 000 € sur la durée du PLH

ACTION 5 – DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS D'URGENCE

Constats En 2009, le territoire dispose de deux logements d'urgence à Lesneven. Deux projets de réhabilitation sont en cours, un dans la commune de Kerlouan et un autre au Folgoët. Ces logements sont des propriétés communales, gérés par le Centre Intercommunal d'Action Sociale.

Objectifs

- Créer 2 à 3 nouveaux logements d'urgence sur le territoire pour satisfaire les besoins des ménages bénéficiant de faibles revenus et les personnes en difficultés d'accès au logement, conformément à la politique départementale définie dans le cadre du Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Maîtrise d'ouvrage CIAS
Partenaires CCPLCL Conseil Général
Centre Intercommunal d'Action Sociale Communes
Financements Financement par la CCPLCL de la réhabilitation des logements acquis par les communes, à concurrence de 100 000 € par logement créé
Communauté de communes, Conseil général, Etat.
Coût Prévisionnel Communauté de Communes : 300 000 € pour l'acquisition et les travaux de réhabilitation de 3 logements

ORIENTATION 2 - REpondre aux besoins des personnes âgées

ACTION 1 - CONTRIBUTER AU DEVELOPPEMENT DE LA CAPACITE D'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES AGEES

Constats	Le phénomène du vieillissement de la population est une tendance forte de notre société. Le secteur de Lesneven devrait se situer parmi les taux finistériens les plus élevés de vieillissement de la population.	
Objectif	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la création des places d'hébergement temporaire et d'accueil de jour.	
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ Assurer la concertation nécessaire avec les partenaires en charge du développement (Etat, Conseil Général)✓ Animer les réflexions communales nécessaires à la prévision dans les PLU, des équipements prévu dans le cadre du schéma gérontologique	
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes	
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Organismes HLM- Conseil général	<ul style="list-style-type: none">- Etablissements pour personnes âgées- CLIC

ACTION 2 - FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE ET L'ADAPTATION DU PARC POUR LES PERSONNES AGEES

Constats	Actuellement, les structures d'hébergement dans la communauté de communes disposent d'environ 350 lits. Cette offre ne pourvoit qu'à une partie des besoins. Cependant, la demande en logements adaptés en centre-bourg tend à se développer du fait de l'isolement de personnes âgées en milieu rural ou sur le littoral. En effet, ces personnes doivent faire face à l'éloignement des centres-bourgs et au problème d'accès aux services et aux commerces.	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Satisfaire les demandes en logements adaptés en proposant une offre répondant à l'ensemble des besoins et des revenus des personnes âgées.• Adapter le parc de logements existants au vieillissement• Adapter 10 % du parc de logement neuf pour les personnes âgées afin de favoriser leur maintien à domicile dans de bonnes conditions.	
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ Mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (Cf. action orientation 3, action 6)✓ Mobilisation des acteurs institutionnels et opérationnels pour l'adaptation du logement public.	
Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs sociaux	
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- Organismes HLM- Conseil Général	<ul style="list-style-type: none">- Communauté de Communes- CLIC- ADMR- Opérateur
Financements	Conseil Général - Etat - Bailleurs sociaux ANAH – Communauté de Communes (participation dans le cadre du PIG)	

ACTION 3 - DEVELOPPER UN PARTENARIAT LOCAL AFIN D'ORGANISER L'OBSERVATION DES BESOINS POUR CETTE POPULATION ET LA MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX

Constat Compte tenu, de la multiplicité des intervenants sur le territoire et des nombreuses difficultés rencontrées au quotidien par les personnes âgées, la connaissance exhaustive des besoins et des attentes, de ce public, est difficile à évaluer.

Objectifs

- Mobiliser les moyens d'intervention pour résoudre les problèmes identifiés
- Affiner et anticiper les besoins quantitatifs et qualitatifs de logements pour les personnes âgées

Modalités d'application

- ✓ Mise en place d'un partenariat et d'une dynamique locale, de mutualisation des moyens et des connaissances sur la question des personnes âgées.
- ✓ Organisation d'un séminaire annuel d'information et de réflexion sur cette thématique. Cette action s'organisera autour du CLIC qui appuiera l'organisation des réseaux, via notamment l'ensemble des intervenants sociaux en gérontologie. Dans le cadre de ses principales missions, d'attributions de logements d'urgence et de banque alimentaire, le Centre Intercommunal d'Action Sociale pourra apporter son expérience et ses connaissances sur les besoins et les attentes des personnes âgées.

Maîtrise d'ouvrage CLIC

Partenaires

- Organismes HLM	- Opérateur
- Conseil général	- la Communauté de Communes
- Structures d'aide à domicile	- le CIAS
- ANH	- le Centre socio-culturel du Pays de Lesneven
	- les Etablissements pour personnes âgées

Financements

Coût Prévisionnel

ORIENTATION 3 - MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE ET PROMOUVOIR LES DEMARCHES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Constats Le foncier, matière première de la construction neuve s'est raréfié compte tenu de la forte progression de la construction neuve de ces cinq dernières années. Cette raréfaction a entraîné une flambée des prix et une extension de l'habitat en tâche d'huile autour des centres bourgs, dans des zones aux prix plus abordables.

La maison individuelle représente le principal modèle de construction neuve dans la CCPLCL. Ce modèle de construction, générant une forte consommation foncière, a contribué à l'expansion des zones d'habitat en limite des zones urbaines. Ces extensions se font parfois au détriment des zones agricoles et de la qualité paysagère.

L'anticipation foncière des communes, dans le cadre des PLU, semble faible.

ACTION 1 – MOBILISER LE FONDS COMMUNAUTAIRE D'INTERVENTION FONCIERE

Constat	La Communauté a mis en place en 2010 un fond communautaire d'intervention foncière.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Disposer du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs annuels de production d'habitat locatif conventionné et à coût abordable.• Permettre aux communes d'acquérir des terrains ou des biens immobiliers selon les opportunités foncières.
Modalités d'application	<ul style="list-style-type: none">✓ Soutien à l'investissement des communes sous forme d'avance remboursable à 0 % pour les opérations d'acquisition foncière ou immobilière: opérations à vocation sociale, production de terrains communaux revendus à coûts abordables, constitution de réserves foncières destinées à accueillir de l'habitat.✓ Remboursement possible au maximum sur une durée de 10 ans à raison de 10 % minimum / an.✓ La quotité du financement communautaire peut représenter jusqu'à 50 % du coût de l'opération d'acquisition. Cette aide plafonnée à 75 000€ par opération est conditionnée à une intervention équivalente de la commune.✓ Le remboursement total sera dû, en cas de vente du bien, par la commune, avant une échéance de 10 ans.
Maitrise d'ouvrage	CCPLCL
Partenaire	Communes
Financement	Communauté de Communes
Coût Prévisionnel	Communauté de Communes : 618 000 €

ACTION 2 – REALISER UN REFERENTIEL FONCIER

- Objectifs**
- Définir une stratégie d'ensemble de maîtrise du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.
 - Identifier et qualifier les gisements fonciers et immobiliers potentiellement mobilisables dans les communes afin de permettre aux PLU de fixer des objectifs en renouvellement urbain dans le respect des objectifs minimum définis par le SCoT.

Modalités d'application

✓ Etablir un référentiel foncier centré sur la problématique du renouvellement urbain

L'étude consistera à identifier et à qualifier le potentiel de renouvellement urbain dans chacune des communes. Elle cherchera par ailleurs à définir une stratégie foncière adaptée aux gisements fonciers et aux secteurs mutables repérés.

Maitrise d'ouvrage CCPLCL

Partenaires Communes, ADEUPa, EPFR

Financement Communauté de Communes

Coût Prévisionnel Communauté de Communes : 35 000 €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Elaboration du référentiel foncier						

ACTION 3 – INSCRIRE LA STRATEGIE FONCIERE DANS LES PLU

Constats

Le SCoT du Pays de Brest prévoit, au titre d'une meilleure économie de l'espace, certaines prescriptions pour favoriser la densité urbaine et le renouvellement urbain.

La construction d'un référentiel foncier doit permettre aux communes de connaître avec précision le potentiel foncier mobilisable notamment dans les zones agglomérées et ainsi éclairer les choix d'urbanisation.

- Objectifs**
- Parvenir à un bon équilibre entre zones U et AU au service d'une maîtrise de l'urbanisation dans le temps et de la réalisation des objectifs de production définis par le PLH

Modalités d'application

Prise en considération par les documents d'urbanisme du référentiel foncier

Maitrise d'ouvrage Communes dans le cadre de la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme

Partenaires

ADEUPa
Communauté de Communes

Financement Communes

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Echéancier						
Intégration de la stratégie foncière aux PLU						

ACTION 4- MOBILISER L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

La Communauté de Communes a signé une convention cadre d'action foncière avec Foncier de Bretagne, pour la période du 1er août 2012 au 31 décembre 2015. Elle offre la possibilité aux communes ou à la Communauté d'être accompagnée dans la mise en œuvre de projets par un portage foncier par l'EPF, et la mise à disposition d'expertises et de conseils en matière d'action foncière.

ACTION 5 - PROMOUVOIR LA QUALITE DANS LES OPERATIONS D'HABITAT

Constats Le développement de l'urbanisation s'est souvent fait au détriment de la qualité architecturale et paysagère.

Objectif

- Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat en tenant compte de l'environnement et du contexte local.

Modalités d'applications

- ✓ L'ADEUPa a réalisée en 2013 pour les communautés de communes du Pays de Brest un guide de recommandations et de bonnes pratiques pour la réalisation des opérations d'habitat. Ce guide a vocation à nourrir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) des PLU.
- ✓ La communauté pourra, entre autre, s'appuyer sur ce travail pour promouvoir la qualité auprès des acteurs locaux (élus locaux, aménageurs, ...).

Maîtrise d'ouvrage CCPLCL

Partenaires Commune
CCPLCL
ADEME -Ener'gence
ADEUPa
Autres Communautés du Pays de Brest

Financement Communauté de Communes

Coût Prévisionnel

Echéancier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Promotion de la qualité						

ACTION 6 – METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL INTERCOMMUNAUTAIRE

Constat Le conseil communautaire de la CCPLCL a délibéré le 6 juin 2013 pour lancer la mise en œuvre du dispositif opérationnel intercommunautaire (CCPI, CCPLCL, CCPA) sur une durée de cinq ans à compter du 1er janvier 2014.

Objectifs Les études pré-opérationnelles du PIG menées au 1er semestre 2013 par le cabinet Citémétrie ont conduit à la formulation de trois grands objectifs :

- Lutter contre l'habitat indigne, très dégradé et les situations de risque, afin de maintenir les personnes dans un logement décent ;
- Aider les propriétaires occupants modestes à adapter leur logement au handicap et au vieillissement afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées à revenus modestes ;

- Aider les propriétaires occupants modestes à lutter contre la précarité énergétique et à réaliser des travaux pour une meilleure maîtrise des consommations d'énergie.

Modalités d'application

Le dispositif opérationnel vise l'accompagnement de 955 logements, dont 275 dans le Pays de Lesneven. La Communauté de Communes octroiera ainsi des subventions aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, mais également à ceux remboursant un PTZ ou réalisant une économie d'énergie comprise entre 10 et 25 % permettant de classer le logement au minimum en D après travaux.

Les propriétaires bailleurs pourront quant à eux disposer de l'assistance administrative pour le montage des dossiers, mais ne bénéficieront pas d'un financement complémentaire de la part de la collectivité pour la réalisation des travaux.

Ce dispositif est complété par le Programme Habiter Mieux :

La CCPLCL a signé un protocole territorial avec l'Anah et le Conseil Général le 8 août 2012. Elle s'engage ainsi à compléter l'aide du dispositif Habiter Mieux par une prime de 500 € et à prendre en charge la moitié du reste à charge pour le propriétaire de l'ingénierie financière et technique, dans la limite de 200 € par dossier pour les demandes d'économies d'énergie, 363 € pour les dossiers incluant en prime des travaux relatifs à la perte d'autonomie.

Maitrise d'ouvrage CCPLCL

Partenaires Communes, Conseil général, ANAH, ADIL

Financement Communauté de Communes, Conseil Général, ANAH

Coût Prévisionnel **Coût d'ingénierie pour le PIG :**

Environ 200 000 € pour la CCPLCL pour les 5 années du PIG, de 2014 à 2018, soit 40 000 € HT / an

Coût subventionné par l'ANAH et le CG (reste à charge de l'ingénierie pour la CCPLCL estimé à environ 50 000 € sur les 5 ans, de 2014 à 2018).

Subventions travaux destinées aux ménages :

Environ 340 000 € pour la CCPLCL pour les 5 années du PIG, de 2014 à 2018. Subventions complémentaires aux subventions ANAH et CG.

Les subventions FART (allouées à partir du 1/01/2014) sont comprises dans les 340 000 €.

Les subventions allouées par la CCPLCL dans le cadre du Programme Habiter Mieux, dont les dossiers ont été notifiés avant le 31/12/2013, sont intégrées aux coûts de cette action.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mise en œuvre du PIG						

ORIENTATION 4 – METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT DANS LA CCPLCL

ACTION 1 - METTRE EN ŒUVRE UNE GOUVERNANCE LOCALE

Constat	L'adoption du PLH ouvre le chapitre de sa mise en œuvre. Outre les obligations qui accompagnent la mise en œuvre, il s'agit d'une opportunité pour une gouvernance commune de l'habitat, jusque là confinée à l'échelle communale. Le PLH constitue aussi une articulation indispensable entre le SCOT du Pays de Brest et les 82 PLU (existants et potentiels) qui constituent la maille la plus fine du développement territorial.	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Organiser la coopération à l'échelle communautaire entre la communauté et les communes et entre le SCOT et communes.• Assurer un appui technique aux PLU dans leur adaptation au nouveau contexte local et national• Elaborer à l'échelle de la Communauté une fonction de centre de ressources :<ul style="list-style-type: none">- par la mutualisation interne des savoirs entre communes. Les savoirs sont hétéroclites sur les pratiques de l'urbanisme. Des économies d'échelles importantes peuvent être réalisées en organisant la diffusion des savoirs existants.- l'accès aux expériences extérieures conduites sur des points d'actualité dans la CCPLCL- l'identification des connaissances spécialisées dans les différents domaines du nouvel urbanisme issu du Grenelle de l'Environnement	
Maitrise d'ouvrage	Communauté de Communes Cette fonction s'appuiera en particulier sur le chargé de mission dont le poste est créé dans le cadre de ce PLH.	
Partenaires	Communes ADEUPA	Conseil général - Etat CLIC - Organismes HLM - ADIL

ACTION 2 - METTRE EN PLACE UNE CONFERENCE ANNUELLE DE L'HABITAT

Constat	Selon l'article L302-3 (modifiée le 6/03/07) du code de la construction, l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'un système d'observation Rendant compte de l'exécution du programme Renseignant sur la nature de l'environnement économique de l'habitat, les évolutions des marchés, le fonctionnement du bassin d'habitat et de la communauté dans le bassin d'habitat et assurant le suivi du renouvellement urbain. Il s'agira d'une déclinaison fine à l'échelle communale des éléments ayant été observé à une échelle macro géographique. Ceci sera réalisé dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Pays de Brest développé par l'ADEUPA• La conférence annuelle de l'habitat Evaluation, suivi de la réalisation des objectifs de l'ensemble du programme d'actions. La programmation ou reprogrammation des opérations notamment de logements locatifs conventionnés	
Partenaires	- Communes - Etat - ADEUPA	- Conseil général - Bailleurs HLM - Professionnels de l'habitat
Maitrise d'ouvrage	CCPLCL	
Financements	CCPLCL	
Cout Prévisionnel	Communauté de Communes : 30 000 € sur la durée du PLH soit 5 000 euros/an	

ACTION 3 – CREER UN POSTE POUR LE SUIVI ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Assurer la gestion technique du Programme Local de l'Habitat en relation directe avec les instances communautaires-Président, vice présidente, bureau et commission• Animer la gouvernance politique du PLH, et en particulier la commission Habitat Aménagement• Suivre en permanence l'exécution du programme et préparer la conférence annuelle de l'habitat• Animer avec les partenaires l'articulation PLH-PLU.
Maitrise d'ouvrage	CCPLCL
Partenaires	Communes
Financements	CCPLCL
Cout Prévisionnel	Communauté de Communes : 123 000 euros sur la durée du PLH soit 20 500 euros/ an (coût d'un demi-poste d'attaché territorial)

Orientations	Actions à mettre en œuvre	Répartition du financement de la CCPLCL			Financement global de la CCPLCL pour le PLH 2010-2015
		2010 – 2013 (financements engagés - en € HT)	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	
Poursuivre le développement de l'offre de logement pour l'accès au logement pour tous et la recherche de mixité sociale	Action 1 – Etablir une répartition équilibrée de la production de nouveaux logements				
	Action 2 - Accroître et équilibrer la production du parc locatif public sur le territoire PLUS PLAI-O : 219 000 € PLAI A : 54 000 €	78 346 € 0 €	70 000 € 27 000 €	69 000 € 27 000 €	217 346 € 54 000 €
	Action 3 - Améliorer et diversifier le parc privé conventionné				
	Action 4 - Maintenir les conditions d'une accession à coût abordable PASS FONCIER PSLA	12 500 € 0 €	- 30 000 €	- 30 000 €	72 500 €
	Action 5 – Développer l'offre de logements d'urgence	150 000 €	75 000 €	75 000 €	300 000 €
Répondre aux besoins des personnes âgées.	Action 1 - Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées				
	Action 2 - Favoriser le maintien à domicile et l'adaptation du parc pour les personnes âgées				
	Action 3 - Développer un partenariat local afin d'organiser l'observation des besoins pour cette population et la mobilisation des acteurs locaux				
Maitriser la consommation foncière et promouvoir les démarches de qualité environnementale	Action 1 – Mobiliser le fonds communautaire d'intervention foncière	618 000 €			618 000 €
	Action 2 – Réaliser un référentiel foncier		17 500 €	17 500 €	35 000 €
	Action 3 – Inscrire la stratégie foncière dans les PLU				
	Action 4 – Mobiliser l'Etablissement Public Foncier de Bretagne				
	Action 5 – Promouvoir la qualité dans les opérations d'habitat				
	Action 6 – Mettre en œuvre le Programme d'Intérêt Général Intercommunautaire	Habiter mieux : 6 761 € Etude pré-op. du PIG : 17 563,73 €	Habiter mieux, dossiers agréés en 2013 : 25 200 € PIG (dispositif opérationnel + suivi-animation) : 108 000 €	PIG (dispositif opérationnel + suivi-animation) : 108 000 €	265 524,73 €
Faire vivre la politique locale de l'habitat	Action 1 – Mettre en œuvre une gouvernance locale	24 751 €	6 000 €	6 000 €	36 751 €
	Action 2 - Mettre en place une conférence annuelle de l'habitat	20 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
	Action 3 - Créer un poste pour le suivi et la mise en œuvre du PLH	82 000 €	20 500 €	20 500 €	123 000 €
TOTAL		1 009 921,73 €	384 200 €	358 000 €	1 752 121,73 €