

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

ID : 029-242900801-20181220-DCC2018_109-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2021 Bilan de la réalisation à mi-parcours

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNEAU-DAOULAS



Novembre 2018



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
DIAGNOSTIC	4
ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES	10
ÉVALUATION	14
ANNEXE	32

AVANT-PROPOS



Le programme local de l'habitat (PLH) 2015-2021 de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) a été approuvé en juin 2015.

Selon l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'EPCI réalise un bilan de la mise en œuvre du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période d'application de six ans.

Le 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. Ce bilan porte sur les années 2015 à 2017.

Le présent document comprend ainsi :

- un point sur les évolutions récentes du territoire en matière de démographie, de marchés ou encore de demande sociale ;
- un récapitulatif des changements réglementaires et législatifs intervenus depuis le lancement du PLH ;
- l'évaluation à mi-parcours du PLH proprement dite, détaillée action par action.

1 LE PLH FACE AUX ÉVOLUTIONS ACTUELLES, QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

PRÈS DE 48 000 HABITANTS EN 2015, UN TERRITOIRE À LA DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Une croissance annuelle de 0,6%

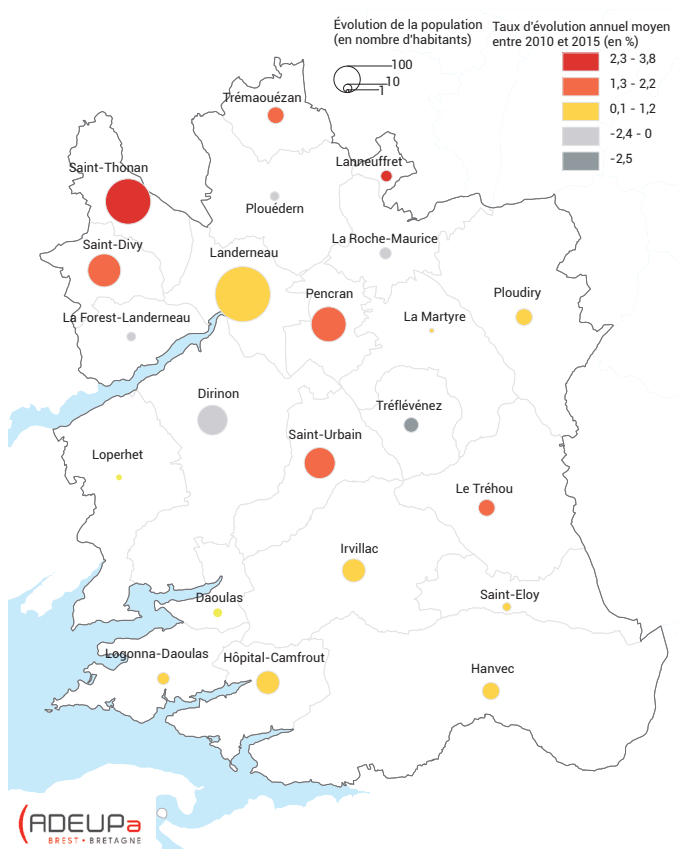
La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas compte 47 977 habitants en 2015¹. Avec 11,5 % de la population, elle constitue la deuxième intercommunalité du Pays de Brest. Au cours de la dernière période intercensitaire (2010-2015), la Communauté a gagné 1 416 habitants soit une augmentation de +0,6 % par an, supérieure à celle du Pays de Brest (+0,3 %) et du département (0,2 %).

La hausse de la population est portée par un solde naturel favorable (+ 0,4 %), davantage que par le solde migratoire plus mesuré (+0,2). Ces chiffres sont respectivement de + 0,2 et + 0,1 dans le Pays de Brest ce qui marque le caractère plutôt jeune et dynamique de la Communauté.

Ces observations sont à mettre en lien avec la présence de familles avec enfants qui se traduit par un nombre de personnes par ménage supérieur à celui du Pays de Brest : 2,37 contre 2,1 et un indice de jeunesse² élevé (1,20).

Dans le détail par communes, le solde naturel est partout positif à l'exception de la commune de Daoulas. Le solde migratoire est plus différencié, négatif au sud et à l'ouest du territoire, il se révèle positif à Landerneau et dans une partie de sa première couronne.

Évolution de la population entre 2010 et 2015



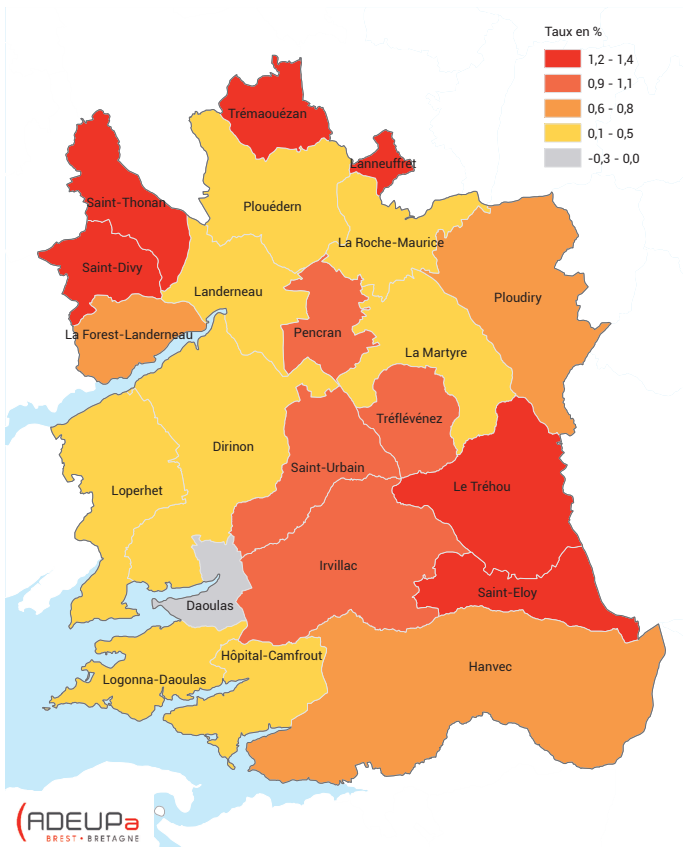
¹ Dernier millésime disponible, chiffres parus à l'été 2018

² L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus il est élevé, plus la population est jeune. En 2014, il est de 1,0 dans le pays de Brest et de 0,7 dans le Pays de Cornouaille.

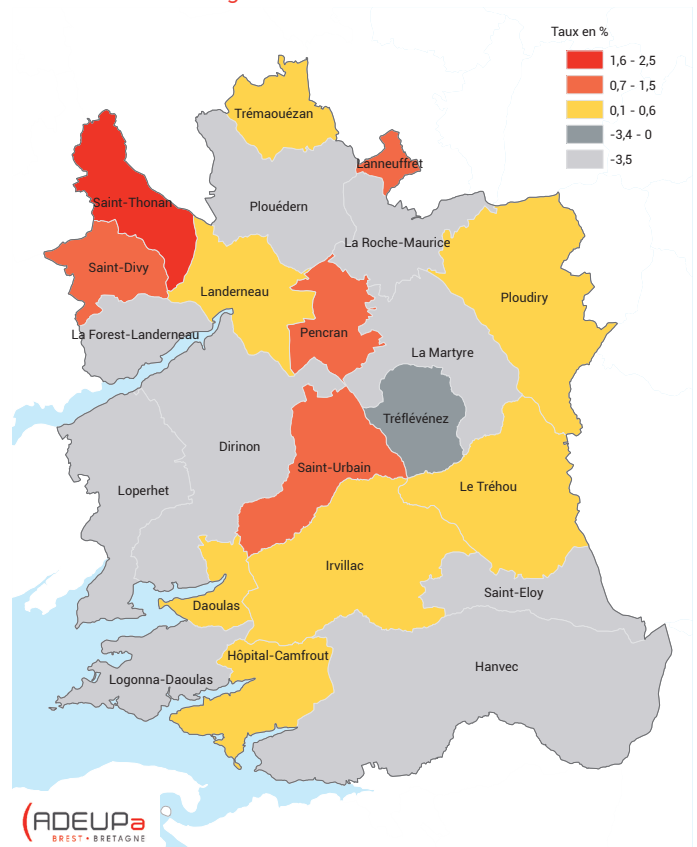
Dans la CCPLD, 68 % des ménages sont des familles, cette proportion est de 10 points inférieure dans le Pays de Brest. En leur sein, 48 % ont des enfants, chiffre supérieur à celui du Pays de Brest où il est de 42 %.

La répartition par âge de la population confirme l'ensemble de ces éléments qui font de la CCPLD un territoire plutôt jeune et attractif. La tranche d'âge 0-14 ans représente 21 % de la population (18% dans le Pays de Brest), les 75 ans et plus représentent 8 % légèrement en deçà du Pays où ce taux est de 9 %.

Taux d'évolution annuel moyen dû au solde naturel (en %)



Taux d'évolution annuel moyen dû au solde migratoire (en %)



1 DIAGNOSTIC

58 % de la construction neuve accueille de nouveaux habitants

La population de la Communauté de Communes a connu une hausse de près de 3 % entre 2010 et 2015 tandis que dans le même temps, le nombre de résidences principales augmentait de 5,3 %. Une partie de la construction

neuve ne contribue donc pas à la croissance démographique.

En effet, sur la période, la taille moyenne des ménages a diminué, passant de 2,41 à 2,37. Ce phénomène de desserrement des ménages est notamment lié au vieillissement de la population et à la décohabitation. Il explique que la construction neuve n'entraîne pas

nécessairement un gain de population. Dans la Communauté, 42 % des constructions neuves ont servi au seul maintien de la population à son niveau de 2010 et 58 % a permis d'accueillir la croissance démographique. La production neuve demeure « rentable » en terme d'accueil de population notamment parce que le territoire demeure jeune.

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER PORTÉ PAR LES VENTES DANS L'ANCIEN DAVANTAGE QUE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

Calcul du « point mort » entre 2009 et 2014 pour la CCPLD

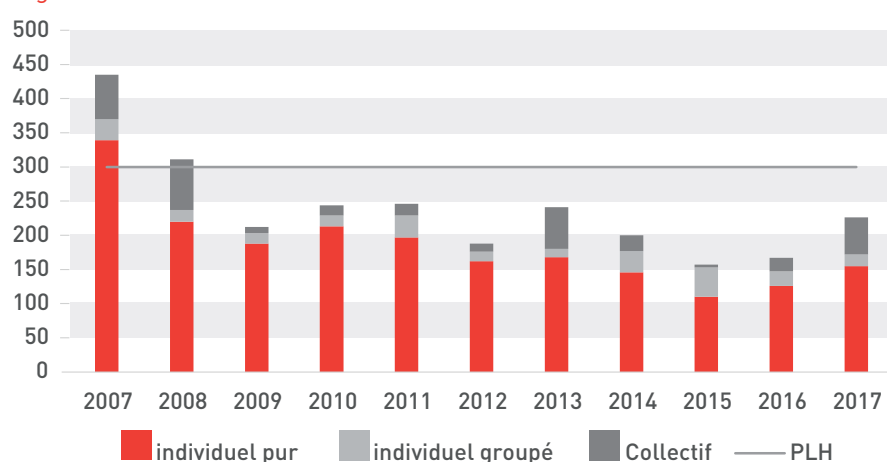
ENTRE 2009 ET 2014	NOMBRE DE LOGEMENTS
Production neuve (1)	1 149
Point mort (2)	
Desserrement des ménages	328
Évolutions dans le parc existant	-121
Variation du nombre de logements vacants	211
Variation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels	60
Nombre de logements neufs ayant contribué à la croissance démographique (1-2)	671

Sources : INSEE, SITADEL – Traitements ADEUPa

Une construction neuve en deçà des objectifs

En moyenne sur les 10 dernières années, la production neuve dans la communauté s'élève à environ 240 unités. Hormis l'année 2007, marquée par un pic exceptionnel, la production dans la Communauté est en deçà de l'objectif du PLH qui s'établit à 300 logements.

Logements commencés dans la CCPLD



Dans le détail, la production est largement portée par l'individuel qui

représente près de 90 % des logements. Avec 40 % de la production sur la période observée, le collectif se concentre à Landerneau. Toutefois, la ville-centre qui représente un peu plus du tiers de la population communautaire ne bénéficie que de 25 % de la construction globale. Les programmes en promotion immobilière sont très peu représentés dans la CCPLD qui n'est pas éligible au dispositif de défiscalisation Pinel. Une vingtaine de ventes en VEFA en collectif libre ont néanmoins eu lieu en 2017 dans le territoire pour un montant moyen hors parking de 2 505 €/m².

Les ventes de terrains à bâtir sont fortement corrélées à la construction neuve. Elles connaissent une tendance à la baisse au cours du temps, mais reprennent des couleurs depuis 2015. Pour l'année 2017, les notaires font état d'un prix moyen des terrains de 47 100 €, en hausse de 19,9 % en un an.

Plus récemment, sur une année glissante 1^{er} trimestre 2017-1^{er} trimestre 2018, les prix médians des terrains à bâtir s'élève à 80 €/m². À titre de comparaison, il est de 130 €/m² dans la métropole.

Un marché de l'occasion dynamique

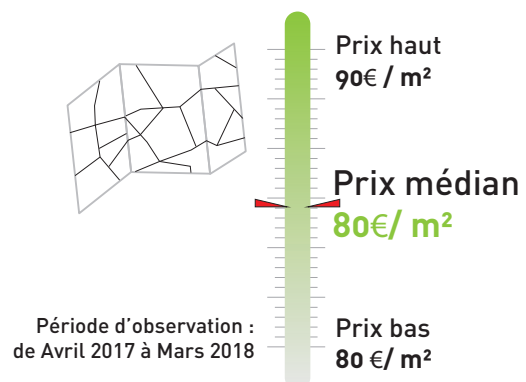
En 2017, le marché de l'occasion dans la Communauté s'est révélé dynamique. Cette observation est vraie à l'échelle finistérienne. Les volumes ont connu une hausse, et les prix qui étaient plutôt stables les dernières années sont en augmentation. D'après les données des notaires, dans le bassin de Landerneau, les prix médians des maisons en 2017 s'élève à 146 000 €, (+ 5,4 % en un an) et celui des appartements à 1 250 €/m² (+ 5,5 %). Ces hausses qui touchent

l'ensemble du marché de l'immobilier sont globalement plus importantes que dans les territoires voisins.

Les premiers éléments de 2018 font état de prix médians de 1 360 / m² pour les maisons et de 1 380 / m² pour les appartements.

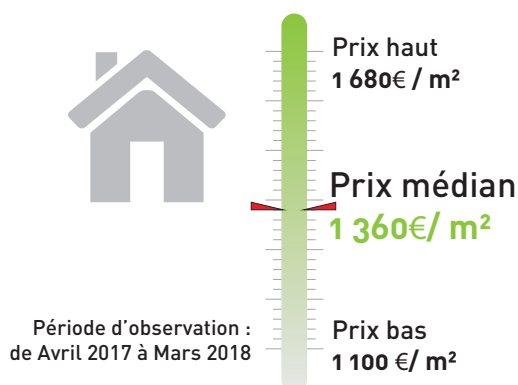
Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

Prix des terrains au m²



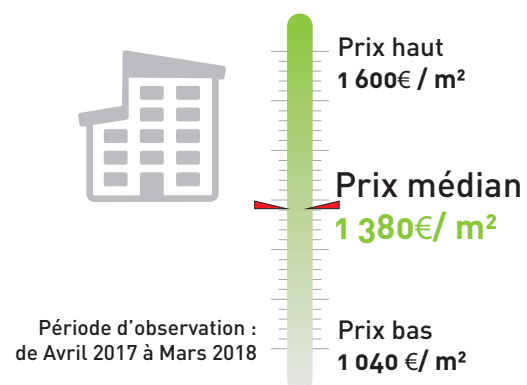
Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

Prix des maisons anciennes au m²



Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

Prix des appartements anciens au m²



Sources : Chambre des notaires de l'Ouest

1 DIAGNOSTIC

L'OFFRE ET LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

1 682 logements sociaux en 2017, un peu moins de 10 % du parc de logements

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas comptait 1 682 logements sociaux familiaux³. Ceux-ci sont concentrés à Landerneau (70 % de l'offre communautaire). Principalement des

logements collectifs (68 %), l'offre est à plus de 60 % constituée de logements de 2 à 3 pièces.

Le loyer moyen de surface habitable s'élève à 5,12 €, légèrement en deçà du Finistère (5,18 €/m²). Outre l'ancienneté des logements, le mode de financement initial influe sur le montant du loyer. Les logements construits depuis 40 à 60 ans ont les loyers les plus faibles (4,52 €/m²). L'écart avec les logements destinés aux populations moins modestes (PLS et

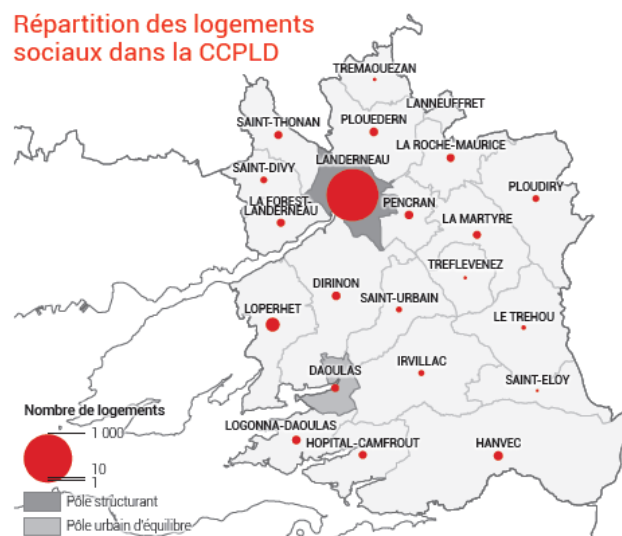
PLI) est de 2,77 €/m². Il est également important avec le PLUS, mode de financement de droit commun du logement social : 1,13 €/m².

Dans la Communauté, si l'on cumule l'ensemble des logements ayant bénéficié de financements antérieurs à 1977 et ceux destinés au parc le plus social, on constate que près de la moitié des logements sociaux proposent des loyers que l'on peut considérer comme bas.

³ Source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

	Au 1er janvier 2017	RP 2014	% logts sociaux
Daoulas	25	720	3 %
Dirinon	31	909	3 %
La Forest-Landerneau	27	736	4 %
Hanvec	36	836	4 %
Hôpital-Camfrout	26	924	3 %
Irvillac	14	550	3 %
Landerneau	1164	7252	16 %
Lanneuffret	0	64	0 %
Logonna-Daoulas	31	910	3 %
Loperhet	103	1386	7 %
La Martyre	25	295	8 %
Pencran	37	694	5 %
Ploudiry	21	365	6 %
Plouédern	30	1124	3 %
La Roche-Maurice	26	734	4 %
Saint-Divy	19	582	3 %
Saint-Eloy	3	94	3 %
Saint-Thonan	32	605	5 %
Saint-Urbain	15	601	2 %
Tréflévenez	4	96	4 %
Le Tréhou	9	241	4 %
Trémaouézan	4	195	2 %
Total	1682	19903	8,4 %

Répartition des logements sociaux dans la CCPLD



Une bonne adéquation quantitative entre offre et demande locative sociale

Au 31 décembre 2017, le stock de demandes externes et internes s'élevait à 514, ce qui constitue une légère tendance à l'augmentation depuis 2012. Toutefois, la tension locative sociale demeure contenue et représente 3 demandes pour une attribution. [Cet indicateur établit le rapport entre le nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux. Deux modes de calculs sont possibles, dans celui utilisé dans le présent document, la tension commence à apparaître au-delà de 3 demandes pour une attribution].

Ainsi, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas a un marché locatif social qui justifie de la nécessité de maintenir les équilibres et donc de la production de nouveaux logements sociaux. Dans le détail, Landerneau a un ratio de 3,3 et certaines communes de taille plus modeste ont des marchés plus tendus. C'est le cas de Daoulas (7,7) Hanvec (4,3) ou encore Saint-Thonan ([5,7]).

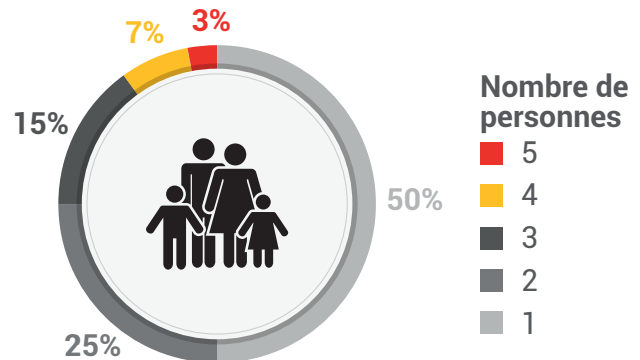
Témoin du bon équilibre du marché, en 2017, comme les années précédentes, les délais d'attribution sont courts dans la CCPLD : 72 % des demandes externes ont été satisfaites dans les 6 mois. Ce chiffre est identique à celui du Pays de Brest hors métropole, légèrement supérieur à ce qui s'observe dans le département : 68 %.

Des demandeurs aux ressources modestes

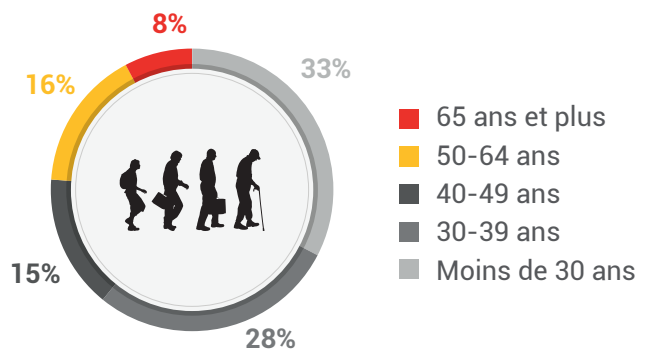
68 % des demandeurs de logements sociaux ont des ressources qui leur donnent accès aux logements financés en PLAI. Cette catégorie du parc est destinée aux demandeurs les plus modestes, par opposition au PLUS qui est le financement de droit commun et pour lesquelles les ressources sont plus élevées (1 880 mensuels pour une personne seule en zone C).

Les ¾ des demandeurs sont des ménages de une à deux personnes, ce qui impacte la typologie des logements demandés, comme des logements à produire

Taille des ménages demandeurs externes



Âge des demandeurs externes



2 LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES QUI PEUVENT IMPACTER LE PLH

LE PLH FACE AUX ÉVOLUTIONS ACTUELLES

Évolutions réglementaires locales et nationales

LA LOI ALUR

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014. Seules les nouveautés qui ont un impact dans la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas sont reprises dans l'évaluation.

CONSÉCRATION JURIDIQUE DES SIAO

Les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) créés par une circulaire du 8 avril 2010 deviennent l'instrument légal de la politique de prise en charge des personnes mal logées, sans abri ou risquant de l'être (art. L345-2 du Code de l'action sociale et des familles).

La loi pose ainsi le principe d'un SIAO unique par département, compétent pour toutes les demandes d'hébergement d'urgence et d'insertion.

À ce titre, le SIAO recense les places d'hébergement, gère le service d'appel téléphonique, veille à la réalisation d'évaluations sociales, médicales et psychiques des personnes hébergées, suit leur parcours jusqu'à la stabilisation de leur situation, favorise la coordination des acteurs locaux....

Dans le Finistère, un premier SIAO axé sur l'hébergement d'urgence a vu le jour dès 2010, un deuxième axé sur le logement d'insertion a été constitué en avril 2011. Ces deux structures ont fusionné en 2013, en restant organisées en deux volets.

La CCPLD dispose de 5 logements d'insertion. Ils sont depuis peu inclus au SIAO.

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE : INFORMER ET SIMPLIFIER

La loi ALUR permet de simplifier la procédure de demande d'un logement social, de renforcer l'information des demandeurs et d'améliorer la gestion des demandes.

Toutes les demandes sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE), les pièces justificatives ne sont à

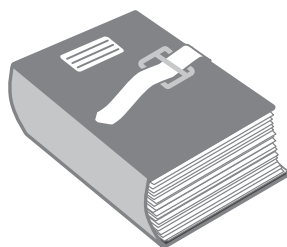
déposer qu'en un seul exemplaire. Le demandeur doit pouvoir à tout moment être renseigné sur les modalités de dépôt des demandes, les caractéristiques du parc social, le niveau de satisfaction des demandes sur son territoire, les étapes du traitement de sa demande.

Les EPCI dotés d'un PLH approuvé doivent dès lors instaurer un dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social sur leur territoire, interconnecté au SNE, ou adhérer à un dispositif du même type mis en place au niveau départemental ou régional. Le Finistère a mis en place dès 2011 un fichier commun de la demande sociale.

Certains EPCI doivent également élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social. Sont associés : les communes, les bailleurs sociaux, l'État, les réservataires de logements sociaux, voire d'autres personnes morales intéressées (ADIL par ex.).

La CCPLD est concernée par cette nouvelle obligation de réalisation d'un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale. Le travail est actuellement en cours.

Les EPCI dotés d'un PLH peuvent



également mettre en place une conférence intercommunale du logement. Obligatoire pour les collectivités comptant un quartier prioritaire de la ville, cette instance est chargée d'élaborer des orientations en matière d'attribution de logements sociaux, de mutations du patrimoine locatif social, de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO.

Ces orientations sont ensuite mises en

œuvre par conventions entre l'EPCI, les bailleurs et les réservataires.

Ne comportant pas de quartier prioritaire de la ville, la CCPLD n'a pas institué cette instance.

DES PLU AU PLUI

La loi ALUR prévoit le transfert automatique de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » aux communautés de communes et communautés d'agglomération au 27 mars 2017. Dès lors que l'EPCI devient compétent, il peut engager l'élaboration d'un PLU Intercommunal (PLUI) sur l'ensemble de son territoire quand il le souhaite, et au plus tard lorsque l'un des documents d'urbanisme de son périmètre entre en révision.

La CCPLD, a pris la compétence PLU au 01/12/2015. Elle a arrêté la décision de réalisation d'un PLU I par délibération du 11/12/2015.

LA LOI LCAP

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) prévoit de nouvelles dispositions en termes de formes architecturales et de qualité des projets.

QUALITE DES PROJETS

La loi LCAP prévoit le recours obligatoire à un architecte pour les futurs lotissements soumis à un permis d'aménager et dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 M². Des compétences en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage sont ainsi imposées pour établir le Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) du lotissement.

Pour les particuliers, le seuil de recours obligatoire à un architecte est désormais de 150 mètres carrés pour l'édification ou la modification de constructions nécessitant un permis de construire.

En outre, parmi les dispositions visant la promotion de la qualité architecturale, un label « Architecture contemporaine remarquable » a été créé pour les ensembles bâtis ayant moins de cent ans d'âge et dont la conception présente un intérêt architectural ou technique

suffisant.

Enfin, la loi élargit le rôle de formation et de sensibilisation des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), auprès des élus désormais reconnus comme organismes de formation.

NOUVELLES FORMES ARCHITECTURALES

À titre expérimental et pour une durée de 7 ans à partir de sa promulgation, la loi permet à l'État, aux collectivités territoriales et aux intercommunalités ainsi qu'aux bailleurs sociaux de déroger à certaines règles de construction pour la réalisation d'équipements publics ou de logements sociaux.

Ces dérogations concernent le code de la construction et de l'habitation et portent sur les règles de protection contre les incendies, les règles en matière d'accessibilité.

LA LOI « ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ »

Promulguée le 27 janvier 2017, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté comporte un volet mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat qui prévoit notamment des dispositions en matière d'attribution de logements sociaux, de mobilité au sein du parc de logement social et la répartition des logements sur le territoire.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

De nouvelles catégories de publics prioritaires sont définies pour l'attribution d'un logement social. Les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires de logements sociaux doivent consacrer 25 % de leurs attributions à ces publics.

Les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux doivent rendre publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution de logements sociaux. Ils doivent également publier un bilan annuel, réalisé à l'échelle départementale, des désignations qu'ils ont effectuées. Une transparence concernant les critères de priorité est également imposée par la loi.

Les bailleurs sociaux doivent attribuer chaque année sur les logements libres de réservation (ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué), au moins 25 % des logements aux personnes définies comme prioritaires.

De par les textes, la CCPLD est tenue par le CCH de se doter d'un PLH. Une note technique du Ministère du logement et de l'habitat durable indique que « Les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) par les textes (doivent respecter) l'obligation de consacrer au moins un certain pourcentage, qui est par défaut de 25 %, des attributions réalisées hors QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain. La mesure s'applique à tout le territoire hors QPV des EPCI concernés, ce qui signifie que si l'EPCI n'a pas de QPV, elle s'applique à tout son territoire ».

Cette note souligne également que ces EPCI doivent respecter des obligations en terme de :

- « Conférence intercommunale du logement (article L. 441-1-5 du CCH)
- Document cadre sur les orientations relatives aux attributions (articles L. 441-1-1 et L. 441-1-5)
- Convention intercommunale d'attributions (CIA) (article L. 441-1-1 et L. 441-1-6)
- Plan de gestion de la demande et d'information des demandeurs (article L. 441-2-8)
- Convention sur le dispositif de gestion partagée (article L. 441-2-7)
- Convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (article L. 441-2-8) ».

Ce travail est en cours et sera finalisé en 2019.

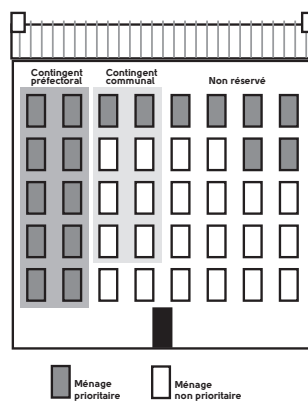
AIRES D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE

La loi inclut les terrains familiaux locatifs dans la compétence obligatoire d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, compétence obligatoire des intercommunalités.

Un pouvoir de contrainte est accordé aux préfets à l'égard des communes de plus de 5 000 habitants figurant dans le schéma départemental qui ont l'obligation d'ouvrir une aire d'accueil et qui ne l'ont pas fait. Ce pouvoir permet aux préfets de bloquer, directement sur les budgets des communes, les sommes nécessaires à la réalisation de ces aires.

PLH, DE NOUVELLES OBLIGATIONS

Enfin, la loi impose que le diagnostic du PLH comporte 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. Il devra également préciser systématiquement la typologie non seulement des logements à réaliser, mais aussi des logements locatifs privés à mobiliser visant à la mise en œuvre du droit au logement.



2 ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Autres textes pouvant impacter la mise en œuvre du PLH de la CCPLD

Certaines dispositions contenues dans des lois promulguées ou encore en projet pourraient venir impacter le PLH à l'œuvre sur le territoire et nécessiter des ajustements à l'occasion de l'évaluation à mi-parcours.

LA LOI DE FINANCE POUR 2018

La loi prévoit une réforme des aides au logement. Une réduction concomitante du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) et du loyer dans le parc social pour certains locataires sous plafonds de ressources est prévue. Le montant de l'APL versé aux allocataires est réduit à hauteur d'une fraction fixée par décret (à paraître), comprise entre 90 % et 98 % de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) dont ils bénéficient.



Deux autres mesures impactent les organismes de logement social : le relèvement de 5,5 % à 10 % de la TVA sur les opérations immobilières dans le logement social et la création d'une taxe sur les plus-values réalisées sur les cessions de logements.

PROJET DE LOI ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (ELAN)

Différentes mesures dans cette loi, qui pour l'heure est en projet, ont des conséquences sur les bailleurs sociaux dont l'action sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas pourrait être amenée à être modifiée. Les principales sont :

- Dissolution des organismes de moins de 1 500 logements.

- Regroupement obligatoire pour tout organisme de moins de 15 000 logements en « groupes d'organismes de logement social »,
- Fusion des OPH rattachés à une même collectivité.
- Possibilité pour les organismes de logement social de créer des filiales pour répondre à des besoins précis (ingénierie urbaine, services de gestion...),
- Assouplissement des modalités de vente HLM,
- « Plan de vente » des logements sociaux dans la convention d'utilité sociale CUS,
- Élargissement des compétences des commissions d'attribution de logement social,
- Réexamen de la situation d'occupation du locataire tous les 6 ans (en zone tendue uniquement) : ceux ayant des revenus supérieurs aux plafonds devront payer un « surloyer » ou partir afin de laisser la place à des ménages moins aisés,
- Généralisation du système de cotation (dans les territoires déjà concernés par la réforme des attributions),
- Gestion en flux (et non plus en stock) mutualisée des attributions entre les différents réservataires.

LE PTZ RÉGULIÈREMENT REMANIÉ

Le prêt à taux zéro (PTZ) permet aux ménages primo-accédants de bénéficier d'un prêt sans intérêt pour l'achat de leur résidence principale. Son octroi est soumis à des critères précis, régulièrement modifiés.

Depuis avril 2017, le PTZ est ouvert aux primo-accédants souhaitant acheter des logements vendus par un organisme de foncier solidaire (OFS) via un bail réel solidaire. Le primo-accédant devient propriétaire du bâti tandis que l'OFS reste propriétaire du foncier.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est prorogé de 4 ans à partir de la loi de finances pour 2018. Il est recentré :

- Pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, à compter

du 1^{er} janvier 2018, sur les zones qui ne sont pas marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones B2 et C),

- Pour les opérations relatives au logement neuf à compter du 1^{er} janvier 2020, sur les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

De plus, les ventes d'immeuble à rénover (VIR) sont désormais éligibles au PTZ, dans le cadre des dispositions prévues pour les opérations d'acquisition-rénovation.

« HABITER MIEUX » : UN DISPOSITIF QUI ÉVOLUE

Lancé en 2010, renforcé en 2013, ce programme porté par l'Anah aide les propriétaires, sous conditions de ressources, à réhabiliter thermiquement leur logement.

En 2018, l'Anah propose deux aides possibles : Habiter Mieux sérénité et Habiter Mieux agilité.

La première consiste en un accompagnement-conseil de 560 € auquel s'ajoute une aide financière dès lors que les travaux apportent un gain énergétique d'au moins 25 %. Le taux de subvention varie en fonction des ressources, modestes ou très modestes du propriétaire.

- En cas de "ressources très modestes" : 50 % du montant total des travaux HT (plafonné à 10 000 €) et prime Habiter Mieux (10 % du montant total des travaux HT, plafonné à 2 000 €).
- En cas de "ressources modestes" : 35 % du montant total des travaux HT (plafonné à 7 000 € maximum et prime Habiter Mieux (10 % du montant total des travaux HT, plafonné à 1 600 €).

La seconde est une nouvelle aide financière accordée en cas de bouquet de travaux réalisés dans une maison individuelle. Dans ce cadre, l'accompagnement par un opérateur-conseil n'est pas obligatoire et le

propriétaire peut disposer des certificats d'économie d'énergie (CEE) obtenus grâce à ces travaux. Le montant des subventions et les conditions sont identiques à celles de l'aide « sérénité ».



Dans tous les cas, une aide locale pour travaux de rénovation thermique peut être proposée et les demandeurs peuvent cumuler avec le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) et sous certaines conditions de l'Eco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ). En revanche, les bénéficiaires d'un PTZ pour l'acquisition de leur bien, ne peuvent prétendre aux aides du programme « habiter mieux ».

UNE NOUVELLE AIDE POUR LE PILOTAGE DES OPAH

Depuis janvier 2018, les EPCI porteurs d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ou copropriété dégradée peuvent bénéficier d'une aide spécifique. Cette subvention, plafonnée à 40 000 € annuels, permet de recruter un chef de projet chargé de piloter la conception et la mise en œuvre des opérations. Cette aide est destinée en priorité aux villes moyennes.

ÉCO-PTZ ET CITE : DEUX DISPOSITIFS FISCAUX COMPLÉMENTAIRES

Ces deux dispositifs sont accessibles et cumulables sans conditions de ressources.

L'Éco-PTZ permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro de 30 000 € maximum, 10 000 € en cas d'ANC, remboursable sur 10 à 15 ans. Il s'adresse aux propriétaires, occupants ou bailleurs, de logements datant d'avant 1990. Pour l'obtenir, le ménage doit :

- soit réaliser un « bouquet de travaux »,
- soit atteindre un niveau de performance énergétique minimal du logement ou du bâtiment,
- soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie,
- soit réaliser des travaux bénéficiant des aides du programme Habiter mieux.

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) permet quant à lui de déduire de ses impôts sur le revenu 30 % du montant des dépenses éligibles (hors main d'œuvre sauf exceptions). Le logement concerné doit avoir plus de deux ans pour être éligible.

LES CONDITIONS DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE ÉVOLUENT

Depuis le 1er janvier 2017, un nouveau dispositif d'incitation fiscale dit "Cosse", remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). En Zone C, il permet un abattement jusqu'à 85 % du montant des loyers, si et seulement si, le bailleur mobilise un dispositif d'intermédiation locative. Il peut s'agir de location/sous location ou de mandat de gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

En 2018, la prime d'intermédiation locative d'un montant forfaitaire de 1 000 euros que l'Anah accordait aux bailleurs disparaît en zone C.

3 POLITIQUE DE L'HABITAT DE LA CCPLD, ÉVALUATION DES ACTIONS MENÉES

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLH 2015-2021

Le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas se décline en six grandes orientations :

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA CCPLD

Cette orientation vise à accompagner le développement de la CCPLD, en tenant compte tant de son attractivité et de son dynamisme, que de l'équilibre de son territoire. Il s'agit de structurer l'accueil de population mais également de produire du logement abordable.

POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT ET ASSURER LES CONDITIONS DU BIEN-ÊTRE DANS LE LOGEMENT

L'orientation tend à amplifier le recours au parc existant en favorisant sa requalification en tant que de besoin tout en sécurisant les conditions financières de l'accession dans l'ancien.

ADAPTER L'OFFRE SOCIALE AUX BESOINS ET AMÉLIORER LE PARC SOCIAL EXISTANT

La Communauté bénéficie d'une bonne adéquation quantitative entre l'offre et la demande locative sociale. La production nouvelle devra s'adapter aux nouveaux besoins (montant de loyer, localisation, typologie). Le parc existant fera l'objet d'une attention particulière en matière de travaux.

DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La communauté s'est fixée des objectifs ambitieux en matière d'habitat. Leur atteinte passe par l'élaboration d'une stratégie foncière et la mise en œuvre d'une véritable politique de maîtrise foncière.

AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

Le PLH prévoit une action renforcée en direction des publics dits « spécifiques ». Il peut s'agir des personnes démunies, mais également des personnes âgées, des jeunes ou encore des gens du voyage.

RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH

La gouvernance constitue un élément clef pour la réussite des nombreuses actions contenues dans le PLH. Dès lors les instances déjà existantes seront renforcées et de nouvelles seront créées.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2015-2021 (L'évaluation concerne les années 2015, 2016 et 2017)

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

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA CCPLD			
	MOYENS NÉCESSAIRES À L'ACTION	RÉALISATION À MI-PARCOURS	ÉLÉMENTS EXPLICATIFS
Action 1-1 Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	300 logements/an 1 864 pendant le P.L.H	550 logements à mi-parcours soit 30% de l'objectif	Une année 2017 qui se rapproche des objectifs
	Territorialiser les objectifs de production	Réalisation dans le PLUi en cours d'élaboration	Concrétisation en lien avec l'élaboration du PLUi (en cours)
Action 1-2 Favoriser l'accès à la propriété à coût abordable	Développer le P.S.L.A (15/an, 90 durée P.L.H) 2000 €/op aux bailleurs	Dispositif effectif mais non mobilisé	Difficulté de trouver des porteurs (bailleurs et communes) pour ce produit sur le territoire de la CCPLD
	Compensation TFPB 500 €/op aux communes		
	Création du FIF (4.1 et 4.2)	Dispositif non mis en œuvre	
	PTZ dans l'ancien 10 000 €/ logement 5/an dispositif PTZ avec ou sans travaux est à évaluer globalement	16 en 2015 (sans travaux) 15 en 2016 (sans travaux) et 8 projets (avec travaux) en 2016 13 en 2017 (sans travaux) et 8 projets (avec travaux) en 2017	
Action 1-3 Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité	Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat	Réalisation dans le PLUi en cours d'élaboration	Concrétisation en lien avec l'élaboration du PLUi (en cours)
ORIENTATION 2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT ET ASSURER LES CONDITIONS DU BIEN-ÊTRE DANS LE LOGEMENT			
Action 2-1 Poursuivre les aides engagées dans le cadre de l'OPAH actuelle	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	251 logements	
	Réaliser une pré-étude d'OPAH après 2017 et engager une nouvelle procédure opérationnelle	En cours	L'étude sera réalisée en 2018 et une nouvelle opération sera lancée dès 2019
Action 2-2 Mener des actions en complément de l'OPAH actuelle	Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle (ADIL+Ener'gence)	Des permanences régulières 245 ADIL 108 Ener'gence 123 Citémétrie	
	Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	Dispositif non mis en œuvre	Cette question sera étudiée au travers de la pré-étude d'OPAH
	Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété		
Action 2-3 Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé existant	Conseil et visite en amont de l'acquisition	Dispositif non mis en œuvre	
	Majoration du PTZ CCPLD en cas de travaux de performances énergétiques	Cf action 1.2	

3 ÉVALUATION

ORIENTATION 3 : ADAPTER L'OFFRE SOCIALE AUX BESOINS ET AMÉLIORER LE PARC SOCIAL EXISTANT

Action 3-1 Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux, en tenant compte de l'équilibre du territoire et des ressources des demandeurs	185 PLUS (2 000 €/logement)	Consacrer 15 % de la production au logement social Répartir la production de façon différenciées en fonction des communes (demandes, tensions, services...) 118 PLUS programmés (64 % objectif)	
	83 PLAI O (5 000 €/logement)	38 PLAI O programmés (46 % objectif)	
	10 PLAI A (7 500 €/logement)	Aucun PLAI A programmé à la mi-parcours	
Action 3-2 Développer la production de logements sociaux par le biais du renouvellement urbain	Poursuivre les opérations mixtes	2 logements produits	6 ou 7 logements en programmation (étude de programme) La Communauté participe à l'équilibre des opérations au travers de la vente de foncier à moindre coût
Action 3-3 Requalifier le parc social existant ancien, tout en maintenant les niveaux de loyers	Soutenir les opérations en renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs	2 logements produits	Importante programmation en perspective, notamment à Landerneau. Ces opérations, initialement sous maîtrise d'ouvrage CCPLD, sont désormais portées par les bailleurs.
	Améliorer le parc social ancien (150 logements 2000 €/logement parties communes et 500 € espaces extérieurs)	102 logements concernés par les travaux	

ORIENTATION 4 : DEVELOPPER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Action 4-1 Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités	Avance de trésorerie aux communes pour intervention en zone constructible	Dispositif non mis en œuvre	Dans un contexte de PLUi, l'aide financière de la Communauté pour la constitution de réserves foncières destinées à l'extension n'a pas été jugée stratégique.
Action 4-2 Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Identifier le potentiel de renouvellement urbain	Réalisation dans le PLUi en cours d'élaboration	
	Avance de trésorerie aux communes pour acquisition en zone urbaine (renouvellement urbain)	Dispositif non mis en œuvre en tant que tel	Soutien aux bailleurs dans les opérations en renouvellement urbain Opérations portées par l'EPF
	Encourager les op en renouvellement urbain	Des opérations en cours	Notamment au travers du PLUi
Action 4-3 Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Mobilisation et expérimentation en matière foncière	Réalisation dans le PLUi en cours d'élaboration	Concrétisation en lien avec l'élaboration du PLUi (en cours)
	Accompagner les communes pour planifier leur urbanisation		
	Dispositif d'observation foncière	Un outil de veille foncière est disponible à l'échelle de l'EPCI : le MOS	

ORIENTATION 5 : L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS

Action 5-1 Développer les acquisitions et les réserves foncières des collectivités	Maintenir le dispositif de logement d'urgence	5 logements d'urgence, modification de la typologie pour mieux s'adapter aux ménages (petits logements)	
	Renforcer les mesures de baux glissants	De 5 à 9 logements	Mesures gérées auparavant par la CCPLD, reprises par l'AGEHB
	Promouvoir l'intermédiation locative	Convention signée avec l'AIVS ALMA. Démarrage du dispositif début 2019.	
	Réflexion sur une résidence sociale	Non engagée	Des dispositifs d'intermédiation locative permettent de proposer des solutions aux personnes en difficulté d'accès au logement.
	Mettre en place une instance de suivi dédiée aux publics les plus en difficulté	Commission logements d'urgence qui réunit tous les acteurs sociaux	
Action 5-2 Adapter l'habitat à une population vieillissante et à la perte de mobilité	Poursuivre les aides en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH	Des aides à l'adaptation actionnées 66 dossiers Anah 73 dossiers CCPLD	
	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau	9 logements personnes handicapées/ personnes âgées à mobilité réduite créés	
	Maintenir une aide pour l'adaptation des logements sociaux	Dispositif effectif mais non mobilisé	Les bailleurs respectent leurs obligations sans demander de financements complémentaires.
	Mieux communiquer sur les dispositifs existants	Réalisé dans le cadre du CLIC	
Action 5-3 Développer l'offre répondant aux besoins des jeunes	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau	11 logements à destination des jeunes	
Action 5-4 Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère	Aménagement d'une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du pays de Brest	Question à l'échelle du pays de Brest. Pas de prise de décision à ce stade	Pas de prise de décision à ce stade.

ORIENTATION 6 : RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH

Action 6-1 Piloter la politique locale de l'habitat	Création de nouvelles instances et dispositif de suivi	Une partie des instances prévues mises en œuvre	Des évolutions pourraient advenir dans le cadre de discussions avec de nouveaux partenaires.
Action 6-2 Renforcer les partenariats avec les communes et les organismes HLM	Contractualisation avec les différents acteurs	Des conventions bailleurs/CCPLD signées	Au-delà des conventions, un partenariat étroit noué avec les bailleurs et avec les communes au travers le PLUi
Action 6-3 Apporter un soutien aux communes en termes d'habitat et d'urbanisme	Accompagnement des communes par les services de la C.C.P.L.D	L'ensemble de ces dispositions du PLH trouve leur pleine application au travers du PLUi en cours	
	Mettre en compatibilité les documents communaux		
Action 6-4 Assurer la mise en œuvre du PLH en renforçant les moyens humains du service habitat de la CCPLD	Redéploiement/création poste habitat	Réorganisation à moyens constants, avec une augmentation de l'ingénierie interne et externe sur le foncier et la politique territoriale de l'habitat au travers du PLUi	

3 ÉVALUATION

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DE LA CCPLD

ACTION 1.1 : Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire

CONTENU DE L'ACTION

La Communauté a un objectif de production de 300 nouvelles résidences principales par an à répartir sur le territoire communautaire en fonction du niveau de service de chaque commune. Dans cette logique, la répartition équilibrée du développement résidentiel tient compte de la structuration du territoire où se situent deux pôles principaux : Landerneau, pôle urbain

structurant et Daoulas, pôle d'équilibre, tout en considérant les capacités d'accueil des vingt autres communes.

La répartition des logements a par ailleurs été l'occasion d'un dialogue sur les opérations d'habitat des communes en cours ou à venir au moment de l'élaboration du PLH.

RÉALISATION

Une production neuve moins élevée que prévu

La production cumulée pour les années 2015, 2016 et 2017 est de 550 logements. Ce volume représente 30 % des objectifs

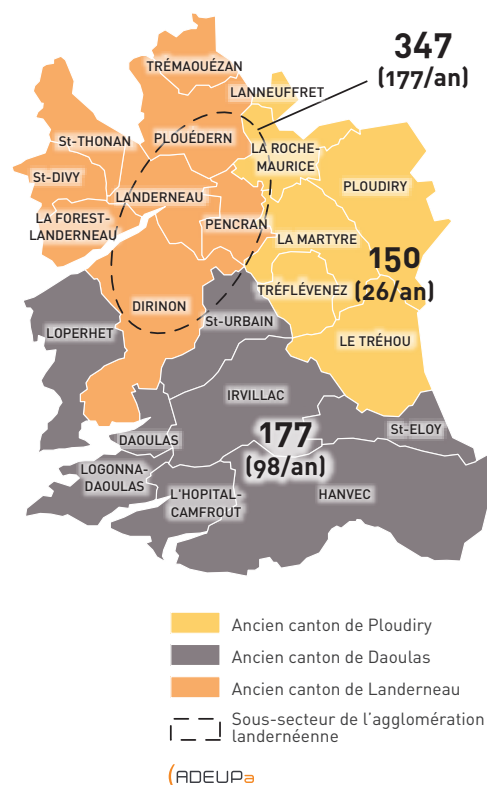
initiaux. En 2017, la production a connu un rebond et s'élève à 226 logements, ce qui est relativement proche des objectifs.

Dans le détail, la répartition par territoire du PLH montre que l'ancien canton de Ploudiry a produit 17 % de l'objectif de logements. Cette proportion s'élève à 30 % dans les anciens cantons de Daoulas et de Landerneau.

Il convient de souligner que ce volet du PLH n'a pas eu véritablement d'application à l'échelle territoriale car il ne s'est pas traduit dans les documents d'urbanisme à l'œuvre dans les communes. Cette situation va changer avec l'avènement du PLUi dans le cadre duquel la territorialisation du PLH va trouver ses outils d'application.

	Nombre de logements produits à mi-parcours	Production totale prévue sur 6 ans	Taux de réalisation
Daoulas	21	120	18%
Dirinon	4	72	6%
Hanvec	16	60	27%
Hôpital-Camfrout	27	90	30%
Irvillac	15	50	30%
La Forest-Landerneau	32	60	53%
La Martyre	6	30	20%
La Roche-Maurice	9	60	15%
Landerneau	163	600	27%
Lanneuffret	3	6	50%
Le Tréhou	2	18	11%
Logonna-Daoulas	17	90	19%
Loperhet	75	120	63%
Pencran	40	90	44%
Ploudiry	6	24	25%
Plouédern	45	90	50%
Saint-Divy	12	60	20%
Saint-Eloy	0	12	0%
Saint-Thonan	49	60	82%
Saint-Urbain	6	50	12%
Tréflévenez	0	12	0%
Trémaouézan	2	30	7%
CC du Pays de Landerneau-Daoulas	550	1804	30%

Répartition de la production neuve sur les trois premières années du PLH



ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Pas de coût spécifique pour cette action.

À noter toutefois que le PLUi impacte cette action et présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Le projet de SCoT du Pays de Brest se base sur une hypothèse de croissance de la population de + 0,45 %/an pour les 20 prochaines années (à l'échelle du Pays). La production de nouveaux logements permettant de répondre à cette ambition démographique est estimée à 2 490 logements par an en moyenne. Le document décline par intercommunalité ce nombre de logements, avec pour objectif de permettre à chacun des EPCI de maintenir son poids démographique au sein du Pays de Brest. Dans ce cadre, la CCPLD a un objectif de 300 nouveaux logements/an. Ce volume est identique à celui prévu par le PLH et est également retenu pour le PLUi en cours d'élaboration.

Pour ce qui est de la répartition des logements, le PLH avait tenu compte des objectifs importants de production dans les communes de Pencran et de Saint-Thonan au moment de l'élaboration. Cette possibilité de majoration n'est pas reconduite dans le PLUi en cours d'élaboration.

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action vise à conforter l'attractivité du territoire auprès de ménages en début de parcours résidentiel et qui, pour certains d'entre eux, ont des ressources modestes. Leur installation dans la Communauté dans de bonnes conditions leur permet un ancrage de long terme et vient renforcer la vitalité du territoire.

Trois axes concourent à cette action :

- Développer le prêt social location/ accession (PSLA)
- Créer un fonds d'intervention foncière (FiF),
- Maintenir le PTZ CCPLD pour l'accession dans l'ancien.

RÉALISATION

Le PSLA n'a pas encore trouvé sa place

Au cours des trois premières années du PLH, le dispositif n'a pas séduit les bailleurs, ni les communes et aucun logement n'est sorti de terre sous ce régime.

Une fiche a toutefois été produite par les services communautaires indiquant les modalités de mise en œuvre ainsi que les aides financières proposées.

Liée à la production de logements en PSLA, la possible compensation d'exonération de la TFPB auprès des communes n'a pas été mise en place.

Si le PSLA n'a pas été mobilisé, certaines communes ont développé une offre à coût abordable ou maîtrisé en dessous des prix du marché. Ces opérations de lotissements communaux se situent à Daoulas, Landerneau, Loperhet, La Martyre, Ploudiry, Saint-Divy et Tréflévenez.

Le fonds d'intervention foncière, un dispositif non mis en œuvre

Cette action est évaluée dans le cadre de l'orientation 4 dédiée à la stratégie foncière.

Le passeport PTZ CCPLD, une aide qui fonctionne au-delà des prévisions

Ce dispositif, qui existait déjà dans le PLH précédent, a fait l'objet d'une reconduction et d'un élargissement. En effet, initialement prévu pour la simple acquisition, il est désormais doublé dans le cas où le demandeur fait des travaux d'amélioration du logement acquis.

Il s'agit d'une bonification des intérêts d'emprunt à hauteur de 2 000 € ou 4 000 € selon que le bénéficiaire réalise ou non des travaux d'amélioration du bien. La Communauté a signé une « convention relative au soutien apporté par la communauté de communes pour l'accession à la propriété en logement ancien » dès mars 2016 avec le Crédit agricole et le Crédit mutuel. Les demandes sont instruites par l'ADIL.

Un objectif de 5 projets par an pour acquisition seule a été prévu. Il a été largement dépassé. Ainsi, 16 dossiers ont été agréés en 2015, 15 en 2016 et 13 en 2017.

Un objectif de 10 projets par an pour acquisition et travaux a été assigné. Il n'est pas encore atteint. En effet, aucun dossier n'a pu être agréé en 2015 car la délibération de mise en œuvre n'a été prise qu'en 2016. Depuis, le dispositif a bien fonctionné et 8 dossiers ont été déposés en 2016 comme en 2017.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

PSLA : prévision de 180 000 € sur la durée du PLH soit 30 000 €/an. Réalisation : 0 €

Exonération TFBP : prévision de 45 000 € sur la durée du PLH soit 7 500 €/an. Réalisation : 0 €

FiF : Cf actions 4.1 et 4.2.

PTZ (avec ou sans travaux) : 300 000 € sur la durée du PLH soit 50 000 €/an. Réalisation (2015) 32 000 €, (2016) 40 300 €, (2017) 37 700 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Le PSLA n'a pas trouvé sa place et les deux principaux bailleurs présents sur le territoire, Finistère Habitat et Armorique, n'envisagent pas de mobiliser le dispositif à moyen terme.

La Communauté, convaincue que le dispositif peut répondre à certaines situations, envisage de solliciter les communes pour lancer des appels à projet pour mobiliser ce financement. Le PSLA pourrait plus facilement être mobilisé au sein des lotissements communaux, dans des communes où le prix du foncier est élevé : Landerneau, Daoulas et Loperhet par exemple.

Il convient de souligner que rien dans la réglementation n'empêche le marché privé d'avoir recours au dispositif. La principale difficulté réside dans l'obligation de relogement dans le cas où les accédants ne lèvent pas l'option.

3 ÉVALUATION

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

CONTENU DE L'ACTION

La qualité des opérations se présente comme un facteur différenciant au sein de l'offre en logements du Pays de Brest. C'est d'autant plus vrai que les nouvelles contraintes en matière de limitation de l'étalement urbain et de son corollaire, la densification, nécessitent une réflexion plus globale sur la qualité architecturale.

RÉALISATION

La démarche de PLUi a impacté cette action. Le travail sur la production de logements et la qualité des opérations d'habitat est en cours à l'échelle

des 22 communes du territoire. Cela se traduira par des intentions d'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et par des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères dans le cadre du règlement écrit.

Par ailleurs, si la Communauté en tant que telle n'a pas adhéré au CAUE, 12 des 22 communes de la Communauté l'ont fait à titre individuel et bénéficient des services de l'institution. (Daoulas, Dirinon, Hanvec, Irvillac, Loperhet, Logonna-Daoulas, Landerneau, La Roche-Maurice, Ploudiry, La Martyre, Tréflévénez, Trémaouézan).

Enfin, dans le cadre de l'instruction des

autorisations d'urbanisme désormais gérée par les services communautaires, les communes peuvent bénéficier, à leur demande, de conseils en amont sur les projets résidentiels.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Pas de coût spécifique pour cette action.

À noter toutefois que le PLUi impacte cette action et présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

La procédure de PLUi vient concrétiser la volonté de favoriser la qualité des opérations qu'avait manifesté la Communauté dès le début du PLH. Les principales actions prévues seront menées dans ce nouveau cadre.

ORIENTATION 2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN ET ASSURER LES CONDITIONS DU BIEN-ÊTRE DANS LE LOGEMENT

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

CONTENU DE L'ACTION

Le territoire communautaire a été couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre février 2012 et février 2017. Elle était en vigueur lors des deux premières années du PLH.

Pour mémoire, ce dispositif opérationnel a pour objectif de soutenir les propriétaires privés dans leurs travaux d'amélioration de l'habitat. Suite aux enjeux qui sont ressortis de l'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire de la Communauté, l'OPAH a tout particulièrement visé à lutter contre l'habitat indigne, améliorer la performance énergétique des bâtiments, assurer la diversité de la population et favoriser le maintien sur place des occupants, adapter le logement à la mobilité réduite et enfin à préserver les ressources en eau via la mise en conformité de l'assainissement non collectif.

Le PLH comporte deux axes visant à poursuivre l'effort de la collectivité sur la thématique de l'habitat privé :

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

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

RÉALISATION

Un soutien important à la réalisation de travaux dans l'ancien (OPAH 2012-2017)

La procédure a continué de produire ses effets sur le territoire communautaire jusqu'en février 2017, date à laquelle elle s'est achevée.

Les différents chiffres présentés ne portent pas sur la durée totale de l'OPAH, mais seulement sur les trois années où elle a correspondu avec la mise en œuvre

du PLH. Les résultats présentés sont donc inférieurs à ceux observés sur la globalité de l'opération.

Le bilan des différentes actions se révèle positif. La CCPLD a ainsi financé des travaux pour 251 logements dont 73 pour des travaux d'adaptation, 66 pour de l'assainissement et 104 pour des travaux d'énergie. Plus de 2 500 000 € de travaux ont été générés. Outre ces subventions pour travaux délivrées par la Communauté, l'Anah, a engagé des subventions pour un montant de 762 970 € (+ 171 583 € de FART).

Dépenses OPAH			
	2015	2016	2017
Ingénierie	102 857,06 €	106 579,20 €	18 369,60 €
Aides aux particuliers	173 866,55 €	81 967,92 €	67 574,52 €
Total	276 732,61 €	81 967,92 €	85 944,12 €
Subventions OPAH			
Département	15 000,00 €	10 000,00 €	2 491,40 €
Anah	42 461,00 €	46 543,00 €	50 011,00 €
Total	57 461,00 €	56 543,00 €	52 502,40 €
Reste à charge pour la CCPLD	219 271,61 €	25 424,92 €	33 441,72 €

La Communauté a également financé l'ingénierie de l'opération pour un montant global de près de 230 000 € entre 2015 et 2017, dont une partie est couverte par les subventions de l'Anah.

Pour la Communauté, la dépense en lien avec l'OPAH est répartie comme le détaille le tableau en bas de la page qui précède.

Une nouvelle OPAH à l'étude

L'étude pré-opérationnelle en vue de lancer une nouvelle procédure sur le territoire n'a pas été menée à ce stade. Son lancement se heurte à une difficulté administrative en lien avec le projet de mise en œuvre d'une plateforme de la rénovation énergétique sur le territoire du Pays de Brest (voir action 2.2). En effet, lorsque cette plateforme sera opérationnelle, une partie des missions de l'opérateur désigné pour l'OPAH seront a priori assurées dans ce nouveau cadre.

Initialement prévue pour début 2019, la mise en place de cette plateforme a été retardée. Dans ce contexte, la CCPLD a décidé de lancer une nouvelle OPAH à son échelle dans un premier temps. L'étude pré-opérationnelle est programmée pour le second semestre 2018.

ÉLÉMENTS BUDGETAIRES

Poursuite OPAH : prévision de 1 068 000 € pour les travaux, soit 178 000 €/an, et 110 000 €, soit 20 000 €/an, (ces sommes sont prévues pour les 6 ans d'OPAH).

Réalisation (coût CCPLD) : (2015) 219 271,61 €, (2016) 25 424,92 € et (2017) 33 441,72 €.

Étude pré-opérationnelle d'OPAH : Prévision : 40 000 € sur la durée du PLH soit 6 666 €/an. Réalisation : 0 €. (Mais la dépense est programmée en 2018).

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

La CCPLD compte mettre en œuvre sa prochaine OPAH en 2019. L'étude pré-opérationnelle sera a priori menée pour la fin de l'année 2018. Les élus ont déjà validé les principaux enjeux qui restent toutefois à préciser et à affiner

- L'amélioration des performances énergétiques des logements et la lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre la vacance et la mobilisation du parc ancien

- Le maintien à domicile des personnes âgées ainsi que l'adaptabilité du logement au handicap
- La lutte contre l'habitat indigne
- L'amélioration des systèmes d'assainissement individuel

L'étude pré-opérationnelle sera l'occasion de calibrer les montants de subventions pour travaux mais également de prévoir le suivi-animation.

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action vise à renforcer et élargir les actions déjà prévues pour favoriser l'amélioration du parc privé ancien. Elle s'articule autour de propositions :

- Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle,
- Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance,
- Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété.

RÉALISATION

Un Point Info Habitat qui a su rencontrer son public

Le Point Info Habitat (PIH) est maintenu par la Communauté. Localisé 32 quai de Léon à Landerneau, au centre-ville, il propose des permanences des opérateurs en lien avec l'habitat.

Au cours des trois premières années du PLH, les permanences se sont réparties comme suit :

- Citémétrie : tous les mardis
- Emergence : les 1^{er} et 3^{ème} mercredis de chaque mois
- ADIL : les 2^{ème} et 4^{ème} lundis de chaque mois

Il convient de souligner qu'en l'absence d'OPAH, les permanences de Citémétrie n'ont plus lieu depuis février 2017.

Deux axes non mis en œuvre.

Les deux derniers axes de cette action n'ont pas encore été mis en œuvre. Toutefois, si la copropriété ne constitue pas un enjeu majeur sur le territoire communautaire, il en va différemment de la vacance. Estimée comme un enjeu réel, les élus souhaitent en traiter dans le cadre de la future OPAH notamment grâce à des outils tels que l'intermédiation locative (voir action 5.1).

Nombre de visites dans le PIH

	ADIL	Emergence	Citémétrie*
2015	88	44	42
2016	82	39	70
2017	75	25	11 **

*chiffres estimés

** deux mois d'activité



Photo : Adeupa

3 ÉVALUATION

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

PIH : prévision : 132 000 € sur la durée du PLH, soit 22 000 €/an. Réalisation : (2015) 16 815 €, (2016) 19 013 €, (2017) 19 013 €.

Sortie vacance : 180 000 € pour la durée du PLH soit 30 000 €/an. Réalisation : 0 €.

Observation des copropriétés : 20 000 € pour la durée du PLH, 3 333 €/an. Réalisation : 0 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

La communauté dispose du plus ancien PIH du Pays de Brest (excepté celui de Brest métropole) et le dispositif a montré tout son intérêt. S'il est momentanément dépourvu d'une antenne locale d'OPAH, il va prochainement s'enrichir avec un nouveau dispositif opérationnel et sera complété ou mutera avec le projet de Plateforme de la rénovation énergétique.

La prime de lutte contre la vacance dans le parc privé n'a pas été mise en place telle quelle. Néanmoins, elle pourrait s'intégrer à une stratégie plus large dans le cadre de la future OPAH. Les différents outils de lutte contre la vacance que les élus souhaitent développer permettront de développer le parc locatif privé tout en assurant le bon état des logements ainsi mis sur le marché.

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

CONTENU DE L'ACTION

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas propose une bonification des taux d'intérêt pour l'accession dans l'ancien depuis 2010. Le PLH 2015-2021 l'a complété et élargi en vue de la réalisation de travaux. Deux actions ont été proposées à cette fin :

- Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition
- Majorer le PTZ CCPLD en cas de travaux de performance énergétique

RÉALISATION

La visite conseil, un outil qui n'a pas été traduit dans les faits

Il était prévu de mobiliser un opérateur en vue de réaliser une visite technique avant acquisition destinée à évaluer et échelonner les travaux nécessaires. Dix visites étaient prévues chaque année avec une participation communautaire de 330 € par dossier. Toutefois, dans la perspective de la mise en œuvre d'une

plateforme de la rénovation énergétique, cette action pourrait faire doublon. Dès lors, la communauté a choisi de ne pas mobiliser le dispositif initialement prévu. La Plateforme proposera une filière plus complète d'accompagnement qui donnera une meilleure efficacité à la dépense publique.

Le passeport PTZ CCPLD travaux, un dispositif qui prend sa place.

Ce dispositif est évalué dans le cadre de la première orientation qui vise à favoriser le coût abordable.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Visite conseil : 20 000 € pour la durée du PLH, 3 333 €/an. Réalisation : 0 €.

PTZ : évalué en 1.2.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Cette série de propositions qui vise à mobiliser de manière sécurisée le parc existant n'a été que partiellement mise en œuvre.

Dans tous les cas, le fait de favoriser l'accession dans l'ancien contribue à la valorisation du parc, la moindre consommation d'espace et in fine, la préservation de la qualité de vie dans la Communauté.

ORIENTATION 3 : ADAPTER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AUX BESOINS ET AMÉLIORER LE PARC SOCIAL EXISTANT

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

CONTENU DE L'ACTION

À l'échelle de l'ensemble du territoire, la CCPLD bénéficie d'une bonne adéquation quantitative entre l'offre et la demande locative sociale. Dès lors, la Communauté souhaite poursuivre la production de logements sociaux en lien avec les besoins actuels mais également en anticipant les évolutions.

Trois axes concourent à cette action :

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

- Répartir la production de logements locatifs sociaux d'une façon différenciée en fonction des communes. La répartition tient compte du parc existant, de la demande locative sociale et du niveau de services. Dès lors, certaines communes n'ont pas d'objectifs de production, mais pourront bénéficier de programmation au cours du PLH si des besoins sont avérés.

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

RÉALISATION

Une programmation au-delà aux objectifs du PLH

Sur les près de 300 logements sociaux à produire sur les 6 ans du PLH, 156

logements ont fait l'objet d'un accord de programmation par le Conseil départemental qui est délégataire des aides à la pierre et donc décisionnaire sur ce champ de compétence.

Le parc social représente près du tiers de la production globale de logements au cours des trois premières années du PLH, soit le double des objectifs que s'étaient assignés les élus communautaires (15 % de la production).

Le PLH complète cette volonté de répartition équilibrée du logement social sur le territoire par l'adaptation de la servitude de mixité sociale qui existait déjà dans le précédent programme.

Certaines communes ont intégré les nouvelles règles lors de la modification de leurs documents d'urbanisme. En tout

état de cause, elle sera inscrite dans le futur PLUi, selon des règles qui restent encore à préciser.

Une répartition territoriale à analyser sur la durée totale du PLH

La production de logements sociaux, si elle est plus importante sur la ville centre, est répartie sur les autres communes notamment celles qui sont les mieux équipées. Les petites communes qui n'ont pas d'objectifs n'ont pas programmé de production sociale pendant cette première période triennale. Cette observation est relativement conforme aux objectifs que s'était fixés la Communauté, à savoir : produire en fonction du niveau de services et de la demande.

Moins de PLAI 0 que prévu

Le PLAI 0 est le mode de financement du logement social qui offre des loyers plus en adéquation avec les ressources des demandeurs. Leur représentation dans la construction neuve était prévue à 30 %, les réalisations sont légèrement en deçà avec 24 % de la production sous cette modalité de financement.

ÉLÉMENTS BUDGETAIRES

15 % production en logement social : pas de coût spécifique pour cette action.

Répartition différenciée : pas de coût spécifique pour cette action.

PLUS/PLAI : 860 000 € pour la durée du PLH, 143 333 €/an. Réalisation : (2015), 38 000 € pour du PLUS et 35 000 € pour

du PLAI, (2016) 46 000 € pour du PLUS et 75 000 € pour du PLAI, (2017), 64 000 € pour du PLUS et 70 000 € pour du PLAI.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Les objectifs sont globalement atteints, toutefois, la programmation en PLAI 0 requiert une vigilance particulière car elle n'est pas suffisamment représentée dans les projets alors même que ce parc est le mieux à même de répondre aux ressources des demandeurs. Il convient de souligner que la CCPLD a choisi de continuer de soutenir la production en PLUS alors que la plupart des EPCI du département n'accordent plus de subventions en la matière et cantonnent leurs aides au PLAI A et à l'amélioration du parc existant.

	Production totale prévue sur 6 ans	% minimum de production à réserver aux LLS	Production sur le PLH	Nombre de logements programmés (produits) à mi parcours	dont PLAI	% de réalisation
Daoulas	120	17	20	0	0	0 %
Dirinon	72	14	10	0	0	0 %
Hanvec	60	13	8	0	0	0 %
Hôpital-Camfrout	90	15	14	2	1	15 %
Irvillac	50	10	5	6	2	120 %
La Forest-Landerneau	60	13	8	0	0	0 %
La Martyre	30	0	0	0	0	Sans objet
La Roche-Maurice	60	13	8	14	0	179 %
Landerneau	600	20	120	94	23	78 %
Lanneuffret	6	0	0	0	0	Sans objet
Le Tréhou	18	0	0	0	0	Sans objet
Logonna-Daoulas	90	15	14	0	0	0 %
Loperhet	120	20	24	0	0	0 %
Pencran	90	15	14	12	4	89 %
Ploudiry	24	0	0	0	0	Sans objet
Plouédern	90	15	14	15	4	111 %
Saint-Divy	60	13	8	7	2	90 %
Saint-Eloy	12	0	0	0	0	Sans objet
Saint-Thonan	60	13	8	6	2	77 %
Saint-Urbain	50	10	5	0	0	0 %
Tréflévénez	12	0	0	0	0	Sans objet
Trémaouézan	30	0	0	0	0	Sans objet
CC du Pays de Landerneau-Daoulas	1804		277	156	38	56 %

3 ÉVALUATION

Les attendus de la loi égalité et citoyenneté risquent d'entraîner des modifications dans la programmation de logement social, notamment pour répondre aux objectifs de mixité qu'elle a instaurés. En effet, la Communauté est désormais tenue de réaliser 25 % de ses attributions de logements sociaux à des demandeurs du premier quartile.

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action vise à produire du logement social au plus près des équipements et des services en renouvellement urbain, par opposition à l'extension urbaine.

- Continuer à mener des opérations mixtes sur le territoire de la CCPLD,
- Soutenir les opérations de renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux.

REALISATION

Moins d'opérations mixtes que prévu

La Communauté avait engagé en amont du PLH une politique de soutien aux opérations mixtes qui consistent à produire en centralité des programmes alliant logement et activité commerciale ou de services. Plusieurs étaient en projet en 2015 au moment où le PLH a été adopté.

En 2015, cette politique a été reconsidérée pour des raisons de portage financier et technique. L'objectif est plutôt, dorénavant, de trouver des partenaires (bailleurs sociaux) pour la réalisation de telles opérations.

- 2 logements rue de la Mairie à L'Hôpital Camfrout par Finistère Habitat (programmation 2016, opération achevée),
- Plusieurs logements 12, route de Quimper à Daoulas. (Cette opération n'a cependant pas encore fait l'objet d'une programmation, mais portera probablement sur 3 ou 4 logements, à l'étude),
- 3 logements 43 place de l'Eglise à Plouédern. (À l'étude).

Le soutien financier de la CCPLD pour ce type d'opérations est difficile à chiffrer, il

consiste en un soutien à la charge foncière/immobilière. En effet, la Communauté vend le bien à l'opérateur à un coût moindre que celui d'achat, ce qui permet d'aider à l'équilibre de ces opérations qui présentent des coûts très importants.

Une aide à la production en renouvellement urbain qui démarre doucement

Deux opérations ont bénéficié d'un financement au titre du renouvellement urbain. Programmées en 2017, la première porte sur deux logements à L'Hôpital Camfrout. Le cumul de subventions permet un financement de 17 000 € au profit du bailleur. Il se décompose de la manière suivante : 5 000 € * 2 logements au titre du renouvellement urbain = 10 000 € + 2 000 € pour la réalisation d'un logement neuf PLUS + 5 000 € pour la réalisation d'un logement neuf PLAI O. La seconde concerne L'Hôpital Saint-Vincent à Landerneau. 21 logements sont programmés. Outre les aides au logement social, ils bénéficient d'une aide au renouvellement urbain 105 000 €.

ÉLÉMENTS BUDGETAIRES

Opérations mixtes : 2 400 000 € sur la durée du PLH, 400 000 €/an. Réalisation : 36 000 €,

Soutien au renouvellement urbain : 225 000 € pour la durée du PLH, 37 500 €/an. Réalisation : (2015), 0 €, (2016), 0 €, (2017) 115 000 €.

À noter toutefois que la programmation 2018, qui ne fait pas l'objet de la présente évaluation, est importante.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Ces opérations mixtes ont représenté un coût important dans le budget de la Communauté et, a priori, il n'y aura pas de nouvelles opérations par ce biais. Toutefois, cette décision ne constitue pas un désengagement de l'aide au renouvellement urbain qui continue d'être proposée aux bailleurs sociaux et aux communes qui s'engageraient dans la production d'un logement communal. De plus, dans le cas des opérations déjà identifiées, le portage pourrait finalement être réalisé par les bailleurs.

Il convient de souligner que la production de logement social en renouvellement urbain, telle qu'elle était prévue dans le PLH, si elle a été timide au cours de la

première période triennale commence à trouver de l'écho en 2018. La complexité de montage de ce type d'opération est un facteur explicatif de ce décalage.

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

CONTENU DE L'ACTION

La Communauté s'est engagée dans le soutien à la réhabilitation du parc locatif social existant afin d'améliorer le confort des occupants tout en maintenant un niveau de loyer compatible avec les ressources des demandeurs.

REALISATION

De nombreux logements sociaux ont bénéficié du soutien de la Communauté

Aucune opération de ce type n'a été menée en 2015. En revanche, 102 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration en 2016 et 2017.

Les programmes se répartissent comme suit :

- En 2016, 3 opérations (Portage Armorique Habitat) :
- Résidence Quéffelec à Hanvec : 6 logements
- Résidence des Anciens à Hanvec : 6 logements
- Lotissement Vern Dérédec à Daoulas : 6 logements

Montant des aides versées à Armorique Habitat :

- En 2017, réhabilitation de la résidence Caventou à Landerneau (84 logements – Finistère Habitat)

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Amélioration parc locatif public : 375 000 € pour la durée du PLH soit 62 500 €/an. Réalisation : (2015) 0 €, (2016) 45 000 €, (2017) 210 000 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Cette action relative à l'amélioration du parc social a été particulièrement plébiscitée. Près de 70 % des montants prévisionnels sont déjà consommés à la moitié du programme.

ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DES OBJECTIFS DU PLH

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

CONTENU DE L'ACTION

La Communauté a prévu la mise en place une aide, sous forme d'une avance de fonds, en vue de l'acquisition de terrains et de la constitution de réserves foncières en zone constructible. Cette aide devait soutenir les communes dans leur politique d'intervention foncière et d'offre de terrain à coût abordable.

RÉALISATION

Ce dispositif n'a pas été traduit dans les faits.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Aide à l'acquisition foncière : Prévision : 600 000 € sur la durée du PLH soit 100 000 €/an. Réalisation : 0 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Les élus, n'ont finalement pas souhaité proposer cette aide pour deux raisons :

- Le territoire bénéficie d'une dynamique de constitution de réserves foncières par les communes sans ce dispositif : Dirinon, La Martyre, Loperhet, Ploudiry,
- Avec le lancement du PLUi, aider financièrement la constitution de réserves foncières pour l'extension urbaine n'a plus été jugée comme stratégique

Action 4.2 - Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain

CONTENU DE L'ACTION

La mobilisation du potentiel de renouvellement urbain constitue un outil qui favorise la maîtrise de l'extension urbaine et la production dans les centralités. Plusieurs axes concourent à cet objectif :

- Identifier le potentiel de renouvellement urbain,
- Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine,
- Encourager les expérimentations en matière de renouvellement urbain.

RÉALISATION

Identifier le potentiel, une action réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Dans le cadre de travaux d'élaboration du PLUi, il convient d'« analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » (article L123-1-2 du Code de l'urbanisme). Le référentiel foncier qui avait été réalisé sur le territoire communautaire en 2014 a été mis à jour. Celui-ci analysait le potentiel foncier uniquement dans les centre-bourgs ou centre-villes. Le travail proposé dans le cadre du PLUi s'attache à l'ensemble des enveloppes urbaines des pôles d'urbanisation (principales et secondaires). Par ailleurs, le PLUi va au-delà d'un simple inventaire, il s'engage à mobiliser 25 %, a minima, de la future production de logements par le biais du renouvellement urbain.

Un FiF qui n'a pas été créé

Les élus n'ont pas souhaité mettre ce dispositif en place. En revanche, ils soutiennent les bailleurs dans les opérations de renouvellement urbain. Ce soutien est également possible pour les communes.

De plus, un tel outil est déjà à l'œuvre dans la Communauté au travers des opérations portées par l'EPF. Une convention existe depuis 2013 qui permet l'intervention sur tout le territoire.

Depuis 2015, plusieurs opérations sont lancées ou à l'étude :

- Conventions opérationnelles signées avec les communes de Daoulas, Landerneau, Logonna-Daoulas, Loperhet, Ploudiry, pour 5 mutations de sites en renouvellement urbain,
- Études et accompagnement avec Pencran, Saint-Urbain, Tréflévenez.

Encourager les expérimentations en matière de renouvellement,

La Communauté et les communes s'engagent à favoriser les expérimentations en matière de renouvellement urbain. La ville de Landerneau s'est montrée particulièrement moteur en la matière et des premières actions ont été développées avec l'EPF à l'échelle de la ville.

2016	Montant de l'aide par logement	Nombre de logements	Montant
Type d'aide			
Aide à la rénovation énergétique	2 000 €	18	36 000 €
Aide à l'amélioration des espaces extérieurs	500 €	18	9 000 €
Montant total de l'aide communautaire			45 000 €

2017	Montant de l'aide par logement	Nombre de logements	Montant
Type d'aide			
Aide à la rénovation énergétique	2 000 €	84	168 000 €
Aide à l'amélioration des espaces extérieurs	500 €	84	42 000 €
Montant total de l'aide communautaire			210 000 €

3 ÉVALUATION



Photo : Brest métropole

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Repérage potentiel de renouvellement urbain : travail réalisé dans le cadre du PLUi et qui présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

Aide remboursable à l'acquisition du foncier en zone urbaine : 1 800 000 € sur la durée du PLH soit 300 000 €/an. Réalisation : 0 €. Toutefois, la participation financière de l'EPCI à l'EPF au travers la Taxe Spéciale d'Équipement qui s'élève à environ 270 000 € sur les 3 ans.

Encourager les expérimentations : Pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

L'intervention de l'EPF dans des opérations de maîtrise du foncier, mais également dans un soutien à la conception globale des opérations, est un des éléments qui concourent à l'objectif que les élus s'étaient assignés.

La Communauté est également le lieu d'expérimentations de montages d'opération en renouvellement urbain originaux et novateurs en lien avec les bailleurs sociaux. C'est notamment le cas pour des opérations mixant logements sociaux et classiques dans la ville de Landerneau.

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

CONTENU DE L'ACTION

La mise en place d'une stratégie foncière passe par une meilleure connaissance du contexte et des outils que la communauté souhaite apporter aux communes. Cela passe par trois propositions principales :

- Accompagner les communes dans la planification de leur urbanisation,
- S'appuyer sur un dispositif d'observation foncière,
- Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences.

RÉALISATION

Le PLUi, une décision majeure pour le territoire communautaire

Les élus communautaires avaient proposé un accompagnement dans les projets de planification à l'échelle communale. La décision de prendre la compétence « planification » et d'élaborer un PLUi à la fin de l'année 2015 est venu modifier cette série d'actions du PLH et trouve une application pleine et entière dans le nouveau document. Le PLUi se présente en outre comme

un outil pour « faire connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences », tel que les élus l'appelaient de leurs vœux.

Le MOS, une réponse aux besoins d'observation foncière

Le Mode d'Occupation des Sols est un outil développé par l'ADEUPa. Il s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et sur l'analyse de photographies aériennes. Les données mobilisées étant, pour la plupart, disponibles à une fréquence annuelle. Il permet un suivi régulier de l'évolution de l'occupation du sol. En ce sens, il constitue un nouveau référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement. Déployé dans un premier temps sur Brest métropole, le Pays de Brest puis Morlaix communauté, le MOS permet de suivre l'évolution de l'aménagement du territoire et de répondre à l'obligation faite aux collectivités, soit :

- De mesurer et d'analyser la consommation d'espace,
- D'évaluer périodiquement ou ponctuellement les mouvements de foncier.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Accompagner les communes dans leurs démarches de planification : pas de coût spécifique pour cette action.

À noter toutefois que le PLUi impacte cette action et présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

Observation foncière : une partie du coût d'adhésion à l'ADEUPa.

- Le MOS a été livré en 2016. La part de la subvention que la Communauté a allouée cette année-là à l'ADEUPa pour cet outil est estimée à 14 000 €.
- Dans le cadre de l'Observatoire foncier Pays de Brest et Finistère, la Communauté a bénéficié en 2016 d'une présentation de l'outil ainsi que du traitement des données. La part de la subvention que la Communauté a allouée cette année-là à l'ADEUPa pour cet outil est estimée à 2 800 €.

Mutualiser les expériences : pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Les dispositifs proposés dans cette action ne sont pas écartés mais menés dans le cadre du PLUi, venant donner

une cohérence renforcée entre les politiques de l'habitat et de l'urbanisme. En effet, le PLUi est un véritable outil de stratégie foncière ce que n'est pas

directement le cas d'un PLH qui ne peut qu'apporter quelques éléments en la matière.

ORIENTATION 5 : AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

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

CONTENU DE L'ACTION

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas propose de longue date des dispositifs visant à apporter une réponse adéquate aux personnes en situation de précarité et en difficulté sociale. La question des publics les plus précaires n'est pas apparue comme l'un des enjeux majeurs du PLH. Toutefois, il a été décidé de maintenir les dispositifs qui ont fait leurs preuves et d' étoffer l'offre à destination de certains publics. Cinq axes sont présents dans cette action :

- Maintenir le dispositif des cinq logements d'urgence,
- Renforcer le dispositif de baux glissants,
- Inciter à une démarche en faveur de l'intermédiation locative,
- Mener une réflexion sur la création d'une résidence sociale,
- Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social.

RÉALISATION

Logements d'urgence, un dispositif qui a su évoluer et qui fonctionne bien

La Communauté dispose de 5 logements d'urgence gérés par l'AGEHB. Ce dispositif d'hébergement a évolué au cours de la première période triennale du PLH. En effet, la typologie des logements proposés dans ce cadre a été modifiée début 2016 en réponse à la demande de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale. L'objectif était de répondre au mieux aux demandes : personnes seules, familles monoparentales, ... qui sont à la recherche de petits logements.

Désormais, les logements offerts dans ce cadre sont décrits dans le tableau ci-contre :

Développer les baux glissants, une action menée à bien

Ce dispositif a évolué pendant la première période du PLH. Initialement l'offre portait sur 5 logements gérés par l'AGEHB et 3 logements gérés en direct par la Communauté.

La gestion du dispositif a été uniformisée et désormais, ce sont 9 logements qui peuvent en bénéficier. Ils sont tous gérés par l'AGEHB dans le cadre d'une nouvelle convention signée en octobre 2017.

Cette action n'a pas de coût pour la communauté qui garantit les éventuels impayés à hauteur de 1 250 € par logement, soient 11 250 € réservés dans le budget communautaire. Cette garantie n'a, à ce jour, jamais été actionnée.

Le dispositif ne porte pas sur des logements dédiés et identifiés. En effet, les baux sont destinés à « glisser » vers l'occupant. Il s'agit en l'espèce de logements du parc social proposés par les deux principaux bailleurs du territoire : Armorique habitat et Finistère Habitat.

L'intermédiation locative dans le parc privé, une convention avec l'AIVS ALMA à compter de janvier 2019

Cette action n'a pas encore trouvé de traduction concrète sur le territoire communautaire.

Toutefois, les services communautaires ont rencontré, début 2018, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

Alma. L'objet de l'association est de favoriser l'insertion par le logement, dans le parc locatif privé, de personnes éprouvant des difficultés à accéder à un logement compte tenu de leurs conditions d'existence ou de ressources. La Communauté a marqué sa volonté de développer un parc pouvant répondre à une sollicitation tant au niveau des candidats locataires que des bailleurs en favorisant l'intermédiation locative. Une convention en ce sens a été signée le 2/10/2018.

Une réflexion sur une éventuelle résidence sociale non menée à ce jour

À ce jour cette action n'a pas été menée, il convient de souligner que les dispositifs à l'œuvre sur le territoire fonctionnent bien et que le partenariat avec la résidence sociale de Lesneven est optimisé.

Une instance de suivi sur la thématique des publics les plus précaires qui trouve déjà une réponse dans le cadre de la commission logement et qui pourra s'enrichir avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Finistère (SIAO).

Cette instance n'a pas été créée à l'échelle de la collectivité. Toutefois, le système actuel de commissions qui réunit le service habitat de la communauté, l'AGEHB, les bailleurs sociaux, le conseil départemental et la mission locale a été maintenu.

L'instance pourrait finalement être modifiée par l'inscription des logements d'urgence de la CCPLD au SIAO.

Bailleur	Adresse	Typologie
Armorique Habitat	17 rue de la Libération, Landerneau	T1
Armorique Habitat	15 rue de la Libération, Landerneau	T1
Finistère Habitat	4 cité Duguesclin, Landerneau	T2
Finistère Habitat	1 rue Paul Verlaine, Landerneau	T2 bis
Finistère Habitat	23 cité Duguesclin, Landerneau	T1

3 ÉVALUATION



Photo : Jean Yves Guillaume

En effet, la Communauté a participé à une réunion en février 2018 concernant la mise en place d'une instance SIAO Insertion à l'échelle du Pays de Brest (hors Brest métropole, déjà couverte par la CASAL). L'apport essentiel de l'instance, par rapport à l'instance existante, est d'ouvrir le champ géographique des recherches.

L'instance vise à :

- Réceptionner les demandes d'hébergement,
- Recenser les capacités disponibles,
- Enregistrer les demandes dans une base commune,
- Préparer et animer des commissions de suivi,
- Orienter les ménages,
- Notifier les décisions,
- Suivre les orientations,
- Assurer un rôle d'observatoire.

Le bureau communautaire du 20/02/2018 s'est prononcé favorablement, sous réserve notamment de maintenir les partenariats déjà existants et de pouvoir garder sa capacité de réactivité.

L'instance jouera un rôle d'observatoire à l'échelle du territoire, ce qui permettra de se rendre compte plus clairement des besoins et des difficultés rencontrées, et

ainsi de mieux répondre à l'ensemble des demandes recensées.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Logements d'urgence : prévision 54 000 € sur la durée du PLH soit 9 000 €/an. Réalisation : (2015) 6 978 €, (2016) 8 360 €, (2017) 3 413 €. Ces sommes correspondent à la rémunération de l'AGEHB (10 % des loyers hors charges).

Baux glissants : pas de coût spécifique pour cette action. (Provision pour une garantie tous les ans, non mobilisée à ce jour).

Intermédiation locative : prévision de 13 000 € sur la durée du PLH soit 2 166 €/an. Réalisation : 0 €. (Toutefois, une contrepartie en nature est assurée par la Communauté qui met un local à disposition deux fois/semaine et qui assure une partie de l'ingénierie sur les aspects administratifs et financiers du FSL).

Réflexion résidence sociale : pas de coût spécifique pour cette action.

Instance de suivi : pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Cette action a trouvé une vraie concrétisation sur le territoire communautaire et des réponses sont apportées à une bonne partie des enjeux observés dans le diagnostic

initial. Toutefois, le développement du parc en PLAI A n'a pas fait l'objet de programmation à ce jour.

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

CONTENU DE L'ACTION

Le vieillissement n'est pas apparu comme un enjeu majeur du diagnostic de PLH. Toutefois, il a été choisi de proposer une politique anticipatrice sur ce thème au travers de quatre axes principaux :

- La poursuite des actions de l'OPAH en matière d'adaptation des logements à la perte de mobilité,
- Le soutien à la requalification de la Résidence Claude Pronost de Landerneau,
- Le maintien de l'aide pour l'adaptation des logements sociaux,
- La communication sur les dispositifs existants.

RÉALISATION

Seuls les deux derniers points sont analysés dans cette fiche, les deux autres sont traités ailleurs dans la présente évaluation.

Une aide à l'adaptation non mobilisée par les bailleurs sociaux

Une aide de 1 500 € par logement en faveur de l'adaptation à la mobilité réduite peut être accordée aux bailleurs sociaux. Elle concerne aussi bien les PLUS que les PLAI O et PLAI A, dans le cadre de la réalisation de logements neufs ou dans le cas de travaux au sein d'opération en renouvellement urbain. Cette aide vient s'ajouter aux autres subventions prévues par ailleurs dans le développement de l'offre en logement social.

Aucun bailleur ne l'a sollicitée pour les opérations programmées entre 2015 et 2017. En effet, ils s'en tiennent à leurs obligations légales ce qui ne justifie pas de financement complémentaire de la part de la communauté.

Le CLIC intervient sur la question de l'adaptation du logement au vieillissement. Lorsque l'OPAH était encore en cours, il assurait l'information en amont et orientait vers Citemétrie

les demandeurs dans les plafonds de ressources Anah. Au delà des plafonds, il recherchait les financements possibles pour les projets. Entre 2015 et 2017, 162 personnes ont bénéficié des conseils du CLIC pour adapter leur habitat.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

OPAH : Cf action 2.1.

Résidence Claude Pronost : Cf action 5.3.

Adaptation logements sociaux : prévision : 45 000 € sur la durée du PLH soit 7 500 €/an. Réalisation : 0 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

L'adaptation du logement au grand âge pourra être portée dans le futur dispositif opérationnel qui va voir le jour sur le territoire. En effet, la politique anticipatrice que les élus avaient appelée de leurs vœux semblent une bonne réponse à des besoins qui ne manqueront pas de se faire sentir dans l'avenir.



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

CONTENU DE L'ACTION

D'après une étude réalisée à la demande de la communauté en 2015, la question du logement des jeunes ne pose pas de difficultés particulière hormis sur des besoins ponctuels d'hébergement.

RÉALISATION

Une opération d'envergure dans la ville centre

La communauté a souhaité s'investir dans le programme de réhabilitation de la résidence Claude Pronost et proposer des solutions d'habitat pour des publics spécifiques. Le projet mixe l'accueil de personnes âgées, de personnes en situation de handicap et de jeunes en recherche de solutions ponctuelles. Porté par le CCAS, les 29 logements (9 pour les personnes âgées, 11 pour les jeunes et 9 pour les personnes handicapées) ont bénéficié d'une aide de la communauté s'élevant à 1 500 €/logement, soit 30 000 € sur la durée du PLH. (À noter, les 9 logements pour personnes âgées n'ont pas bénéficié d'aide communautaire et ont été financés par le CCAS de la ville de Landerneau).

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Résidence Claude Pronost : prévision de 30 000 € sur la durée du PLH soit 5 000 € /an. Réalisation : 30 000 €.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Sans objet.

Action 5.4 - Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

CONTENU DE L'ACTION

Cette question dépasse les limites géographiques du territoire. Elle est envisagée à l'échelle du pays de Brest et la communauté s'inscrit dans une réflexion sur la possibilité d'aménager une aire pour les grands rassemblements qui serait commune aux autres EPCI du pays.

À ce stade, les discussions sont toujours en cours et si des pistes sont étudiées, aucune solution définitive n'est encore trouvée.

Toutefois la Communauté gère depuis le 1^{er} janvier 2017 les aires d'accueil des gens du voyage, ce qui entraîne une dépense de 20 000 €/an.

RÉALISATION

Gestion des aires d'accueil de la Communauté.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Aire de grands rassemblements Pays de Brest : prévision de 100 000 € sur la durée du PLH soit 16 666 €/an. Réalisation : 20 000 € en 2017 pour les aires de la Communauté.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

La communauté reste dans l'attente d'une décision à l'échelle du Pays de Brest et affinera les éléments financiers de sa participation dès que le projet sera plus précis.

ORIENTATION 6 : RENFORCER LA GOUVERNANCE DU PLH

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action comporte deux axes principaux. Le premier réside dans la création de nouvelles instances de suivi du PLH, le second dans l'accompagnement d'un dispositif d'observation de l'habitat.

RÉALISATION

Moins d'instances que prévu

Concernant les instances, elles ne sont pas réunies dans le format indiqué dans

le PLH. Toutefois, les différents acteurs locaux dont la compétence peut concerner la politique de l'habitat ont été concertés ou réunis depuis 2015 sous des formats différents.

L'instance réservée aux élus a été très mobilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, notamment pour ce qui concerne l'aspect territorialisation de la production de logements, mais également pour d'autres questions relatives à l'urbanisme.

L'instance bailleurs sociaux n'a pas vu le jour en tant que telle. Toutefois, les

contacts sont beaucoup plus fréquents que par le passé et des rencontres ponctuelles et individuelles ont vu le jour. Il est à souligner que des points très réguliers relatifs aux opérations portées sur le territoire de la CCPLD sont réalisés avec Finistère Habitat qui est le bailleur principal sur la communauté.

Le comité de suivi réservé aux acteurs du secteur social, s'il n'a pas été instauré formellement, peut se retrouver dans les commissions de suivi des logements d'urgence. Surtout, la participation de la communauté aux instances du SIAO peut

3 ÉVALUATION

être considérée comme une mise en œuvre de cette action.

Les dispositifs d'observation de l'habitat ont partiellement été mis en œuvre. L'Adeupa publie des observatoires qui permettent de faire un point sur les différentes thématiques de l'habitat telles que le marché de l'occasion, la construction neuve et le logement social.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas a pu bénéficier de nombreuses données qui ont alimenté le rapport de présentation du futur document. Outre des données statistiques, la Communauté dispose désormais du Mode d'Occupation des Sols (MOS), comme décrit plus haut.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Nouvelles instances : Cf action 6.4.

Observation : pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Cette action a été quelque peu revue depuis la prise de décision d'élaboration du PLUi intervenue dès le début de la mise en œuvre du document. Toutefois, tant les objectifs de renforcement de la gouvernance que ceux de meilleure connaissance du territoire ont fait l'objet d'une mise en œuvre qui va s'améliorer au fur et à mesure du travail réalisé dans le cadre du PLUi.

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action vise à renforcer les relations avec les principaux acteurs de l'habitat du territoire, à savoir les communes et les bailleurs sociaux.

À cette fin, différents outils devaient voir le jour :

- Contrat d'objectifs avec les communes,
- Contrat d'objectifs avec les bailleurs,
- Règlement d'attribution des aides.

RÉALISATION

Une procédure de PLUi qui rend caduques une partie des actions

Les contrats d'objectifs avec les communes sont repris dans la procédure de PLUi,

notamment aux travers des rencontres communauté/communes régulières et du travail collectif sur la question de la territorialisation.

Une contractualisation avec les bailleurs

Les deux autres axes de travail qui concernent les relations avec les bailleurs sociaux ont bien fait l'objet de documents contractuels : contrats d'objectifs et règlement d'attribution des aides pour le parc locatif social et les opérations de PSLA. L'ensemble des bailleurs présents sur le territoire ont signé une convention. Pour mémoire, il s'agit d'Aiguillon Construction, d'Armorique Habitat, d'ESPACIL, de Finistère Habitat, des Foyers et de Logis Breton.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Contractualisation : pas de coût spécifique pour cette action.

Règlement d'attribution des aides : pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Sans objet.

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action visait à développer le conseil

et l'appui aux communes en termes d'opérations d'habitat et de documents d'urbanisme. Deux axes venaient sous-tendre cet objectif :

- Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme,
- Apporter de l'aide et de l'expertise aux communes pour les opérations d'habitat.

RÉALISATION

Le PLUi impacte le PLH

Cette action a également été très impactée par la décision d'élaborer un PLUi. Désormais, il ne s'agit plus d'un soutien aux communes mais plutôt d'une connexion entre la politique de l'habitat et de l'urbanisme à une double échelle communautaire/commune.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Accompagnement communes : prévision de 44 000 € sur la durée du PLH soit 7 333 €/an. Réalisation : 0 €.

À noter toutefois que le PLUi impacte cette action et présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

Expertise : pas de coût spécifique pour cette action.

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Sans objet.



Photo : Adeupa

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

CONTENU DE L'ACTION

Cette action a pour objet de permettre à la CCPLD de disposer de l'ingénierie nécessaire pour assurer la mise en œuvre et le suivi du PLH. Elle prévoit de renforcer les moyens humains du service habitat de la CCPLD

RÉALISATION

Une réorganisation à moyens constants

Dans les faits, les moyens alloués n'ont pas été modifiés. Toutefois, il convient de souligner qu'une partie des dépenses engagées pour certains volets de la politique de l'habitat, peuvent trouver des réponses dans l'ingénierie développée autour du PLUi. De plus, le service habitat, à moyen constant, s'est réorganisé autour de différentes actions du PLH et peuvent être à ce titre considérée comme participant de la mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Moyen humains : prévision de 180 000 € sur la durée du PLH soit 30 000 €/an.

Réalisation : 0 €

À noter toutefois que le PLUi impacte cette action et présente un coût pour la collectivité (montant évalué dans l'annexe financière).

ANALYSE/ÉVOLUTION/AJUSTEMENTS

Sans objet.

BILAN FINANCIER

ACTIONS	CONTENU ACTION	BUDGET CCPLD PRÉVU POUR LES SIX ANS DU PLH (EN RAC CCPLD)	DÉPENSES EFFECTIVES OU VOTÉES À CE JOUR
Action 1.1	Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	0 €	0 €
Action 1.2	Développer le PSLA (15/an, 90 durée PLH) 2000 € /op aux bailleurs	180 000 €	0 €
	Compenser l'exonération TFPB 500 €/op aux communes	45 000 €	0 €
	Aider les acquisitions foncières des collectivités : création du FIF (4.1 et 4.2)	0 €	0 €
	Maintenir le PTZ dans l'ancien 10 000 €/ logement 5/ an	60 000 €	110 000 €
Action 1.3	Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat		0
Action 2.1	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	1 188 000 €	278 138 €
	Réaliser une étude pré-opérationnelle future OPAH après 2017	20 000 €	0 €
Action 2.2	Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle (ADIL+Energie) + support de comm	132 000 €	54 841 €
	Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	180 000 €	0 €
	Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété	10 000 €	0 €
Action 2.3	Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition	20 000 €	0 €
	Majorer le PTZ CCPLD en cas de travaux de performances énergétiques	240 000 €	0 €
Action 3.1	185 PLUS (2 000 €/logement)	370 000 €	328 000 €
	83 PLAI O (5 000 €/logement)	415 000 €	
	10 PLAI A (7 500 € logement)	75 000 €	
Action 3.2	Continuer à mener les opérations mixtes	2 085 000 €	36 000 €
	Soutenir les opérations en renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux	225 000 €	115 000 €
Action 3.3	Améliorer le parc locatif social ancien (150 logements 2 000 €/lgt)	300 000 €	245 000€
	Contribuer à la réfection des espaces extérieurs	75 000 €	0 €
Action 4.1	Mettre en place une aide à l'acquisition de terrains et à la constitution de réserves foncières en zone constructible	600 000 €	0 €
Action 4.2	Identifier le potentiel de renouvellement urbain	0 €	0 €
	Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine	1 800 000 €	0 €
	Encourager les expérimentations en matière de renouvellement urbain	0 €	0 €
Action 4.3	Accompagner les communes dans la planification de leur urbanisation	0 €	0 €
	S'appuyer sur un dispositif d'observation foncière	0 €	16 800 €
	Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences	0 €	0 €

Action 5.1	Renforcer le dispositif de logements d'urgence	54 000 €	18 751 €
	Renforcer le dispositif de baux glissants	0 €	0 €
	Promouvoir l'intermédiation locative	13 000 €	0 €
	Mener une réflexion sur la création d'une résidence sociale	0 €	0 €
	Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social dédiée aux publics les plus en difficulté	0 €	0 €
Action 5.2	Poursuivre les actions en matière d'adaptation du logement à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH	0 €	0 €
	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau (personnes handicapées)	13 500 €	13 500 €
	Maintenir une aide pour l'adaptation des logements locatifs sociaux	45 000 €	0 €
	Mieux communiquer sur les dispositifs existants	0 €	0 €
Action 5.3	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau (jeune)	16 500 €	16 500 €
Action 5.4	Aménager une aire d'accueil pour les grands rassemblements d'été à l'échelle du Pays de Brest (gestion aire Communautaire)	100 000 €	20 000 €
Action 6.1	Créer de nouvelles instances de suivi	0 €	0 €
	Accompagner un dispositif d'observation de l'habitat	0 €	0 €
Action 6.2	Renforcer les partenariats avec les communes et les organismes HLM	0 €	0 €
Action 6.3	Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme	0 €	0 €
	Apporter de l'aide et de l'expertise aux communes pour les opérations d'habitat	44 000 €	0 €
Action 6.4	Renforcer les moyens humains du service habitat	180 000 €	0 €
Actions menées dans le cadre du PLU i	Territorialisation/accompagnement/ingénierie	0 €	100 000 €
TOTAL		Budget initial pour les 6 ans du PLH : 8 486 000 €	Dépenses effectives ou votées à ce jour : 1 352 530 €

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

ID : 029-242900801-20181220-DCC2018_109-DE



Direction de la publication : Benjamin Grebot

Réalisation : Pascale Chodzko

Mise en page : Dominique Gaultier

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne **Siège :** 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest

Antenne Costarmoricaine

4 place du Guesclin- 22000 SAINT-BRIEUC

Tél : 02 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^{ème} trimestre 2018 **Réf :** 18-073