

Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le

ID : 029-242900801-20231211-DCC2023_196-DE

PAYS DE
**LANDERNEAU
DAOULAS**



ANNEXE

BILAN DE LA CONCERTATION

Partie 1 : le contexte général

Les modalités de concertation et d'association des partenaires dans le cadre de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat sont définies par l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à [l'article L. 143-16](#) du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que le représentant des organismes mentionnés à l'article [L. 411-2](#) du présent code et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article [L. 481-1](#) qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile. »

« Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat. »

Partie 2 : les modalités de concertation

La délibération de révision du PLH n°DCC2021-099 du 24 juin 2021 a déterminé les objectifs et les modalités de la concertation.

1-Association des personnes morales

Selon les dispositions du code de l'habitation et de la construction, la Communauté doit définir la liste des personnes morales associées à l'élaboration du programme, au-delà des 22 communes membres qui seront des partenaires de la démarche durant toute son élaboration. Il est proposé d'associer, aux différentes étapes de la construction du projet, soit au travers de réunions plénières ou de réunions thématiques, les personnes morales suivantes (il s'agit d'une liste a minima, d'autres personnes morales pourront être associées en fonction des enjeux et thématiques travaillés) :

- l'Etat
- le Département
- la Région
- le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- les représentants des bailleurs sociaux
- les représentants de l'action sociale liée au logement (CDAS, CAF, CLIC...)
- les représentants des professionnels de l'habitat (notaires, promoteurs, constructeurs, agences immobilières...)
- les représentants des financeurs de l'habitat (ANAH, CDC, Action Logement...)
- les autres partenaires de la politique de l'habitat (ADIL, Ener'gence...)

2- Concertation avec les habitants et les associations locales

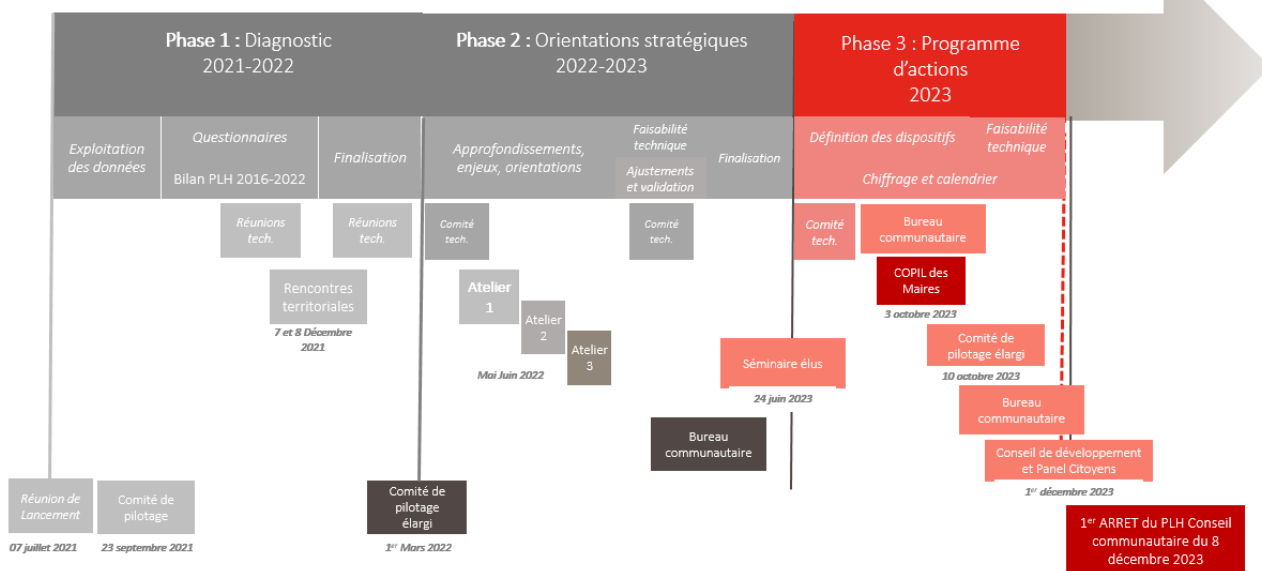
La délibération précise que « la mise en œuvre de la concertation s'effectuera dans le cadre de la consultation d'un panel citoyens tel que celui-ci s'est pratiqué dans le cadre du projet de territoire et dans le cadre du conseil de développement à l'échelle de l'EPCI. »

Le conseil de développement est organisé sur la base de quatre collèges, afin d'établir différentes catégories de membres :

- le collège « organismes économiques »
- le collège « secteur santé, social, solidarités, familial »
- le collège « enseignement, formation, éducation, culture, sport »
- le collège « cadre de vie, environnement »

Partie 3 : Temps forts organisés au fil de la démarche

Calendrier et méthodologie



1- Questionnaire auprès des communes

Lors de la phase diagnostic un questionnaire a été déployé auprès des 22 communes du territoire. Voici quelques éléments d'analyse.

DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Retours des questionnaires

Récemment, quel est selon vous, le profil des nouveaux arrivants ?



Globalement, quels sont les besoins que vous identifiez pour les ménages habitant déjà le territoire ?



16 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2026 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Retours des questionnaires

Quel est le statut des nouveaux arrivants ?



Quels sont les biens qu'ils recherchent ?



26 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2026 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

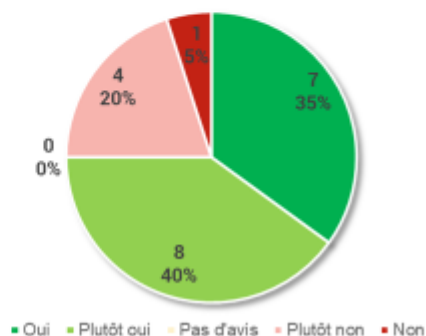
L'OFFRE DE LOGEMENTS

Retours des questionnaires

Quels sont leurs principaux critères de sélections lors d'une recherche de logements ?



Les objectifs de production de logements sont-ils satisfaisants ?



38 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

L'OFFRE DE LOGEMENTS

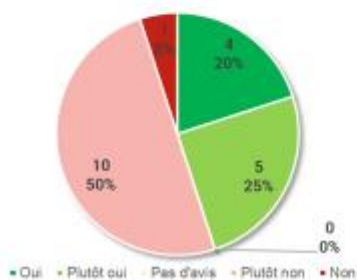
Retours des questionnaires

Constatez-vous une augmentation de la demande en logements sociaux ?



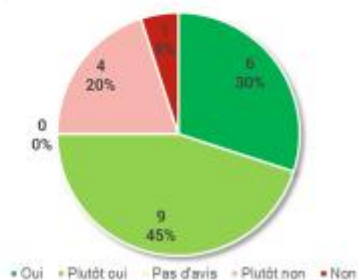
Situations de handicap, personnes âgées et femmes seules avec enfants

Jugez-vous l'effort de production d'une offre sociale suffisant ?



37 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

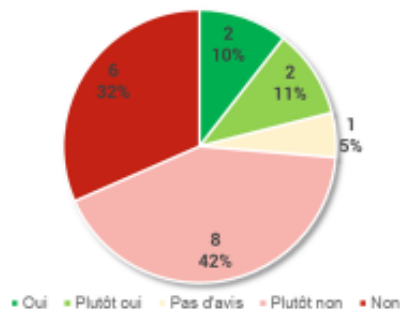
Sur votre commune, jugez-vous l'effort de production d'une offre sociale suffisant ?



L'OFFRE DE LOGEMENTS

Retours des questionnaires

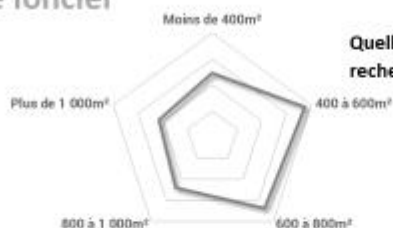
L'offre de logements pour les publics spécifiques (jeunes, handicap, etc...) est elle suffisante ?



38 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

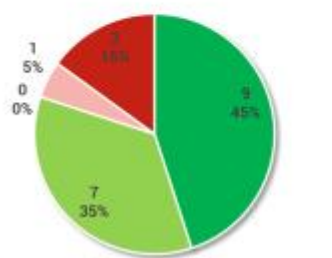
LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ

Maîtriser le foncier



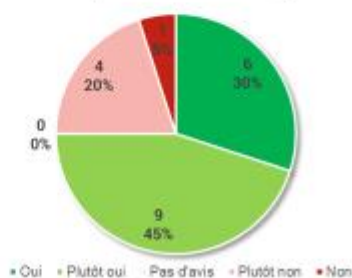
Quelle est la surface moyenne de terrain recherchée pour une maison individuelle ?

La CCPLD doit-elle s'impliquer dans la maîtrise du foncier ?



42 | PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 | CCPLD | 7 & 8 DÉCEMBRE 2021

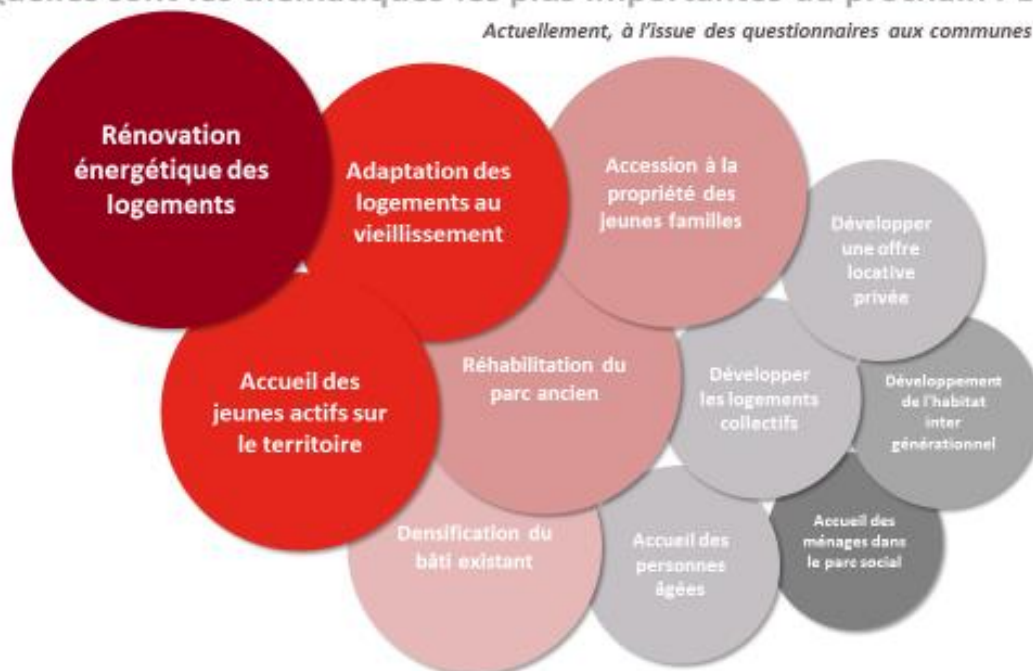
Les objectifs de production en renouvellement urbain vous paraissent-ils être atteignables ?



En conclusion :

Quelles sont les thématiques les plus importantes du prochain PLH

Actuellement, à l'issue des questionnaires aux communes



2- Des rencontres territoriales avec les communes

Elles se sont déroulées les 7 et 8 décembre 2021. Les ateliers ont permis d'appréhender en partie le diagnostic en abordant : le territoire attractif mais vieillissant, la dynamique socio démographique, l'offre de logements, le fonctionnement du marché. Ceci a permis de présenter le retour des questionnaires aux communes.



Les journées avaient pour objectifs notamment de :

- Comprendre et partager les évolutions du territoire ;
- Identifier d'ores et déjà quelques enjeux.

Les acteurs de l'habitat ont également été rencontrés lors d'entretiens individuels afin d'enrichir le diagnostic.

3- Les ateliers en mai juin 2022

Des ateliers thématiques ont été proposés sur un mode participatif et avec des intervenants :

- Urbanis
- TPLA
- AILES
- Maison Leonard de Vinci (vivre ensemble en Cornouaille, Santiago accessible)...

Les échanges avaient pour objectifs notamment de :

- rappeler les évolutions du territoire ;
- adhérer aux dynamiques de développement, partager des axes et orientations ;
- identifier des actions possibles via des partages d'expériences sur d'autres territoires.





Sur les quatre dates proposées ce sont 46 participants communes ou acteurs de l'habitat qui ont participé à ces moments d'échanges et de co-construction.

4- Le séminaire des élus du pays de Landerneau Daoulas en juin 2023

La thématique sur le parcours résidentiel des ménages et l'accès au logements a permis de travailler indirectement sur les orientations du PLH en abordant cette fois la tension du marché, l'accès au logement et l'aspect foncier

Séminaire des élus du pays de Landerneau-Daoulas

Le parcours résidentiel des ménages et l'accès au marché

24 juin 2023



Les étudiants

Assez peu d'étudiants, peu de besoin mais ils sont difficilement satisfaits



Les actifs seniors

Des moyens élevés et peu de difficultés pour se loger



Les jeunes actifs

En recherche de logements T2 et T3 en location, très peu de biens disponibles



Les seniors en maison

Ils pourraient avoir des besoins de rénovation énergétiques difficiles à satisfaire



Les jeunes familles

Seul 1 ménage sur 2 peut acheter, des effectifs en baisse. Des familles monoparentales en difficulté



Les seniors mobiles

La mobilité est rendue complexe avec l'augmentation du prix des appartements neufs/récents



Les familles

Le nombre de logements est suffisant et les revenus permettent de pouvoir se loger



Le 4ème âge

L'offre d'hébergements spécifique pour les seniors est convenable

5- L'association des partenaires et acteurs de l'habitat au cours de comités de pilotage

La validation de l'étape diagnostic s'est effectuée via un comité de pilotage élargi le 1er mars 2022.

Lors de cette réunion communes et acteurs de l'habitat ont été associés avec 34 personnes présentes.



Cette réunion avait pour objectifs :

- Partager et échanger sur les constats et enjeux issus du diagnostic
- Enrichir le travail déjà réalisé avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et préparer la phase "Orientations"

Des observations sur le phénomène de vieillissement ont été faites avec la prise en compte du phénomène de baby-boom dans les années 2000 et le potentiel de décohabitation qui pourrait lui être dû. La décohabitation des ménages et la diminution de leur taille est également dû à un phénomène significatif de séparation des ménages. Cette tendance participe également à l'augmentation rapide des besoins en logements.

Sur l'urbanisation récente, on peut noter une densification en renouvellement urbain en cours sur Landerneau.

Le sujet maîtrise du foncier a été identifié comme un sujet important pour le prochain PLH. Il convient de s'interroger sur la maîtrise foncière dans les communes.

La production neuve en extension urbaine devra être limitée, ce qui impose de travailler en priorité sur la densification du bâti en zone déjà urbanisée. Dans ce cadre, des points de vigilance sont rappelés :

Peut-on densifier partout de la même manière ?

Veiller à la qualité résidentielle et à son acceptabilité

La présentation du projet avec les orientations et le plan d'action a été faite de manière dissociée entre les élus et acteurs de l'habitat

Un COPIL des maires a été organisé le 3 octobre 2023 et a permis d'ajuster les actions en fonction des retours des communes. 20 personnes étaient présentes et les DGS des communes étaient également invités. Cette réunion avait pour objectif de présenter le programme d'actions du futur PLH.

Les modifications suivantes ont été apportées :

Action 1 :	<p>Produire des plus petits logements, évolution du dispositif en proposant d'inclure les T1.</p> <p>Validation de la forme règlementaire du dispositif. Il est proposé de réécrire les règles du</p> <p>Dispositif en proposant de produire au minimum pour des opérations de 5 logements ou plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 % sur landerneau de T1 T2 T3 T4 - 60 % sur Daoulas de T1 T2 T3 T4 - 50 % sur le reste du territoire de T1 T2 T3 T4 <p>La répartition de la typologie se fera ensuite sous forme de négociation entre la commune et le porteur de projet.</p>
Action 2 :	<p>Rajouter la garantie des emprunts sur les logements locatifs sociaux qui n'apparaît plus.</p> <p>Le volet accession à la propriété à coût abordable pourrait évoluer en fonction du Décret paru le jour même au journal officiel plaçant landerneau en zone B1. En effet, un nouveau champ des possibles est ouvert en permettant la production de Bail réel solidaire sur le territoire de Landerneau en complément du PSLA.</p>
Action 4 :	<p>Il est précisé lors des échanges, l'accompagnement en ingénierie important à mettre en place par la CAPLD afin d'assurer un appui aux communes sur le volet foncier.</p>
Action 5 :	<p>Il est proposé de maintenir le permis de diviser au choix pour les communes comme une boîte à outils.</p>
Action 8 :	<p>Concernant, la taxe d'habitation sur les logements vacants, une simulation par commune pourra être proposée afin d'identifier l'impact réel de ce dispositif.</p>
Action 9 :	<p>Pour la requalification du parc social locatif, il est demandé d'aller plus loin sur la démarche en demandant d'inscrire l'usage d'éco matériaux dans le dispositif de prime de rénovation pour le financement des bailleurs.</p>

Un COPIL Elargi a été tenu le 10 octobre 2023 avec les acteurs de l'habitat avec pour objectifs de :

- Rappeler la démarche et le calendrier
- Revenir sur le bilan de l'ancien PLH et ses actions marquantes
- Présenter les orientations et le programme d'actions

Une dizaine d'acteurs ont pu intervenir sur les points suivants :

Densités et formes urbaines	Densité et mode de construire comment faire accepter aux acheteurs les évolutions et la fin du lot libre pour des programmes en VEFA plus aboutis mais plus chers.
Rénovation du parc et évolutions législatives	Evolution du cadre opérationnel de l'OPAH à venir et de Mon accompagnateur renov. Cela pose la question de l'insécurité de ménages par rapport à des sociétés non sérieuses
Tension du marché et demandes logements locatifs sociaux	La demande en LLS est de plus en plus forte. Le public augmente car il ne trouve pas de logements sur le marché privé et il y a peu de mobilité sur le parc. Le parc privé est capté par les ménages seniors et on constate une disparition du parc locatif privé. Le passage de Landerneau en B1 va permettre de faciliter le logement locatif intermédiaire.
Point de vue	Pour les banques, constat d'une baisse de capacités d'emprunt pour les ménages. Pour les bailleurs proposer des règles simples et compréhensibles dans le PLH. Ils sont dans la gestion du stock existants voire leurs rénovations plus que dans les nouveaux programmes.
Outils	Echanges sur le permis de louer qui suppose que la collectivité aille vérifier si les logements sont éligibles. Financement complémentaire de la CAPLD sur les passoires énergétiques .

6- L'association du conseil de développement et du Panel citoyens

Le 1^{er} décembre 2023 s'est tenue une réunion de présentation du projet de PLH au conseil de développement et au panel citoyens. Pour cela plus de 100 personnes ont été conviées. Avec cette invitation, une note de synthèse du projet a été transmise. Seulement 9 personnes sont venues. Une quinzaine de personnes se sont excusées.

Les objectifs étaient de :

- Partager la démarche
- Revenir sur le diagnostic et détailler les éléments clefs du territoire
- Lister les enjeux majeurs identifiés
- Expliciter les orientations retenues comme socle pour le PLH
- Présenter les actions majeures de ce projet de PLH

Les échanges ont porté sur :

Les logements pour les publics spécifiques	<p>L'action 1.3 s'adresse à tous les publics afin de faciliter l'accueil sur le territoire. Les mesures de financement pour l'adaptation sont maintenues. Pour les jeunes, une étude est prévue afin de connaître le besoin avant de proposer des actions adaptées. Il est également prévu de mettre en place un nouveau partenariat avec AILES et le dispositif tissage.</p> <p>Il est également prévu pour le public précaire de renforcer l'action logement d'urgence en augmentant leur nombre.</p>
Marché du logement	<p>Les échanges se sont portés sur les difficultés à recruter pour certaines structures par manque de logements abordables. C'est l'ensemble des actions et dispositifs qui va essayer de faciliter le parcours résidentiel qui est aujourd'hui grippé.</p>
Foncier et renouvellement urbain :	<p>Au-delà de la zéro artificialisation nette, le volet sobriété foncière a été abordé par le prisme requalification de friche ou changement de destination des zones d'activités. Il a été également question de trouver et accompagner des investisseuses sur le territoire.</p>

Conclusion

Concernant la pluralité des outils de concertation, ce bilan de la concertation met en valeur la co-construction avec les communes au fil des 2.5 ans d'élaboration du projet.

Les principaux enjeux retenus et orientations sont partagés et valident les 4 axes du document.

Quelques grands thèmes et préoccupations ont fait l'objet d'intervention et de remarques lors des temps forts :

- Le volet sobriété et renouvellement urbain qui a évolué pour faire l'objet d'une orientation à part entière
- Le volet parcours résidentiels et accueil de tous les publics
- Un focus particulier sur les jeunes et le vieillissement de la population
- Le développement d'une offre de logement abordable (en locatif ou en accession)
- Les nouveaux modes d'habiter et nouvelles formes urbaines
- Les attentes des communes en termes d'accompagnement

Tous les sujets sont abordés dans le programme d'actions et font l'objet de dispositifs dédiés.

Annexes

● ANNEXE 1 Délibération DCC2021-099 de révision du PLH

Conseil de Communauté du 24 juin 2021

Délibération n°DCC2021_099

Objet	Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2021 : demande de prorogation et lancement de la révision
Rapporteur	Michel CORRE
Service	Service Habitat
Thème	Habitat

Michel CORRE donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Rappel du contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire, pour une durée de 6 ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements pour l'ensemble des ménages à l'échelle d'un territoire, dans un objectif de renouvellement urbain, de mixité sociale, de diversité et d'équilibre de l'offre.

Le PLH actuel (2^{ème} PLH de l'EPCI) arrivant à son terme fin août 2021, une procédure conduisant à l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat doit être engagée.

Les différentes étapes d'élaboration du PLH

La procédure d'élaboration et d'adoption d'un programme local de l'habitat, telle que définie par le code de la construction et de l'habitation, s'organise autour de 3 grandes phases :

1°) Le lancement de la procédure d'élaboration

Il s'agit de prendre une délibération engageant la procédure d'élaboration du PLH. Cette délibération doit être notifiée aux personnes morales et à l'Etat, qui transmettra à la collectivité, dans un délai de 3 mois, un porter à connaissance.

2°) La définition et l'arrêt du projet de PLH

Cette phase consiste à définir, avec les communes membres et les acteurs-partenaires du logement à l'échelle locale, le contenu de la future politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire.

3°) Les consultations et adoption définitive du PLH

Le projet de PLH adopté par la collectivité est soumis aux avis des communes membres, au représentant du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au représentant de l'Etat.

Au regard des avis émis, le projet peut faire l'objet de modifications, avant d'être définitivement adopté par le conseil de Communauté, puis exécutoire.

Le contenu du PLH

Selon les dispositions du code de l'habitation et de la construction, le PLH contient 3 documents, donnant lieu chacun à une phase d'élaboration :

- un diagnostic et une analyse relative au fonctionnement du marché local du logement et aux conditions d'habitation,
- un document d'orientations, qui fixe les objectifs de la future politique de l'habitat à l'échelle communautaire,
- un programme d'actions thématique et territorialisé, déclinant de façon opérationnelle les objectifs définis dans le document d'orientations.

Association des personnes morales

Selon les dispositions du code de l'habitation et de la construction, la Communauté doit définir la liste des personnes morales associées à l'élaboration du programme, au-delà des 22 communes membres qui seront des partenaires de la démarche durant toute son élaboration. Il est proposé d'associer, aux différentes étapes de la construction du projet, soit au travers de réunions plénières ou de réunions

Délibération n°DCC2021_099 page 2/4

thématiques, les personnes morales suivantes (il s'agit d'une liste a minima, d'autres personnes morales pourront être associées en fonction des enjeux et thématiques travaillés) :

- l'Etat
- le Département
- la Région
- le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- les représentants des bailleurs sociaux
- les représentants de l'action sociale liée au logement (CDAS, CAF, CLIC...)
- les représentants des professionnels de l'habitat (notaires, promoteurs, constructeurs, agences immobilières...)
- les représentants des financeurs de l'habitat (ANAH, CDC, Action Logement...)
- les autres partenaires de la politique de l'habitat (ADIL, Ener'gence...)

Concertation avec les habitants et les associations locales

Le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

La mise en œuvre de la concertation s'effectuera dans le cadre de la consultation d'un panel citoyens tel que celui-ci s'est pratiqué dans le cadre du projet de territoire et dans le cadre du conseil de développement à l'échelle de l'EPCI.

Gouvernance

Comité de pilotage

Le PLH est adopté par le Conseil de Communauté mais celui-ci met en place, pour toute la durée de l'élaboration, un Comité de pilotage, composé des représentants élus des communes membres et de l'EPCI. C'est l'instance qui, à toutes les étapes d'élaboration du PLH, débat sur les travaux, construit une vision commune d'une politique de l'habitat et valide le diagnostic, les orientations et le programme d'actions du PLH.

Comité de pilotage élargi ou comité des partenaires

Il intervient à la fin de chacune des phases d'élaboration pour finaliser les propositions qui seront ensuite soumises au vote communautaire. Outre les représentants des communes, il réunit les acteurs et partenaires de l'habitat.

Comité de suivi

Il valide et réoriente les propositions émanant du comité technique. Il est principalement composé des élus communautaires inscrits dans la démarche du PLH. Il assure le pilotage rapproché du projet.

Comité technique

Il travaille avec l'appui de l'ingénierie dédiée au projet à l'élaboration de l'ensemble des documents construisant la future politique de l'habitat communautaire. Il est composé a minima des services de la Communauté, d'une éventuelle ingénierie extérieure, de l' élu référent en matière de PLH et toute autre personne qui pourrait venir enrichir les réflexions.

Demande de prorogation du PLH 2015-2021

La redéfinition de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire de la Communauté au travers un 3^{ème} PLH est un travail ayant pour objectif d'adapter la politique de l'habitat de Communauté aux évolutions législatives et à la stratégie d'aménagement du territoire. Ce travail devant être partagé avec l'ensemble des communes membres et des partenaires ou acteurs du logement et de l'habitat à l'échelle locale, il apparaît pertinent et nécessaire de demander une prorogation du PLH actuel auprès du Préfet, selon les dispositions de l'article L302-4-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette demande est établie pour une période de 2 ans, ce qui permettra de prolonger les effets du présent PLH jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLH.

DÉLIBÉRATION :

Délibération n°DCC2021_099 page 3/4

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,
Vu les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'élaboration d'un PLH,
Vu l'avis favorable de la Commission Attractivité du 7 juin 2021
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 1 juin 2021

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article 1 : décide d'engager l'élaboration du prochain PLH de la Communauté,

Article 2 : valide les modalités d'élaboration du projet, telles que proposées,

Article 3 : sollicite l'accord du Préfet pour prolonger l'actuel PLH pour une durée de 2 ans,

Article 4 : autorise le président ou son représentant à signer les actes concourant à l'élaboration du futur PLH et toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Signé par :
Patrick Leclerc
Date : 25/06/2021
Qualité :
Président-Maire

- ANNEXE 2 : Courrier invitation



Le 22 novembre 2023,

Objet : Invitation réunion du Conseil de développement de la CAPLD sur le PLH

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas souhaite recueillir l'avis de son Conseil de développement représentatif des milieux économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques, environnementaux et associatifs du territoire communautaire.

Vous nous avez fait part de votre souhait de siéger au Conseil de développement de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas. Quand vous avez proposé deux représentants, un seul est privilégié pour siéger au Conseil de développement afin d'être totalement paritaire entre les membres. L'autre est considéré comme suppléant et pourra assister aux réunions en cas d'empêchement de la personne désignée comme titulaire.

Document de référence pour la Communauté, le Programme Local de l'Habitat fixe les orientations dans ce domaine et définit des actions concrètes et opérationnelles qui seront réalisées dans les années à venir. Cette réunion de présentation reprendra les éléments fournis avec cette invitation, partagera les orientations stratégiques retenues du projet, reprendra les actions prioritaires identifiées. Cette réunion permettra de recueillir votre avis et répondre à vos interrogations.

Aussi, afin d'appréhender collectivement ce dossier, une réunion du Conseil de développement se tiendra le **vendredi 1^{er} décembre de 18h00 à 20h00 à la Maison des Services au Public** située au 59 rue de Brest à Landerneau.

Afin d'organiser ce deuxième temps d'échange dans les meilleures conditions, nous vous invitons à confirmer votre participation auprès de Alexandra LEFEBVRE par mail à l'adresse suivante : alexandra.lefebvre@capld.bzh.

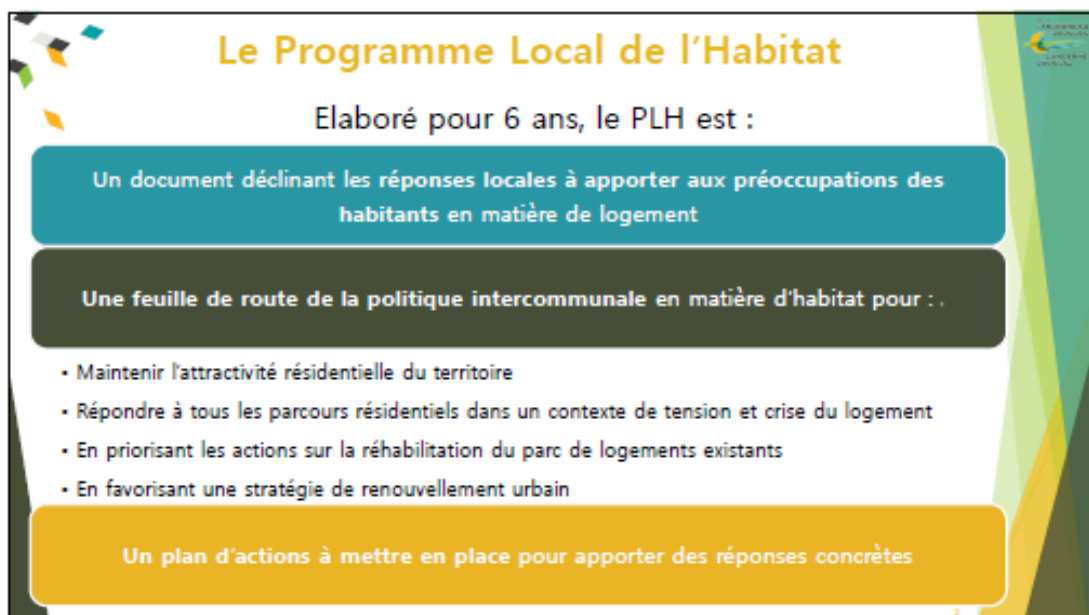
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

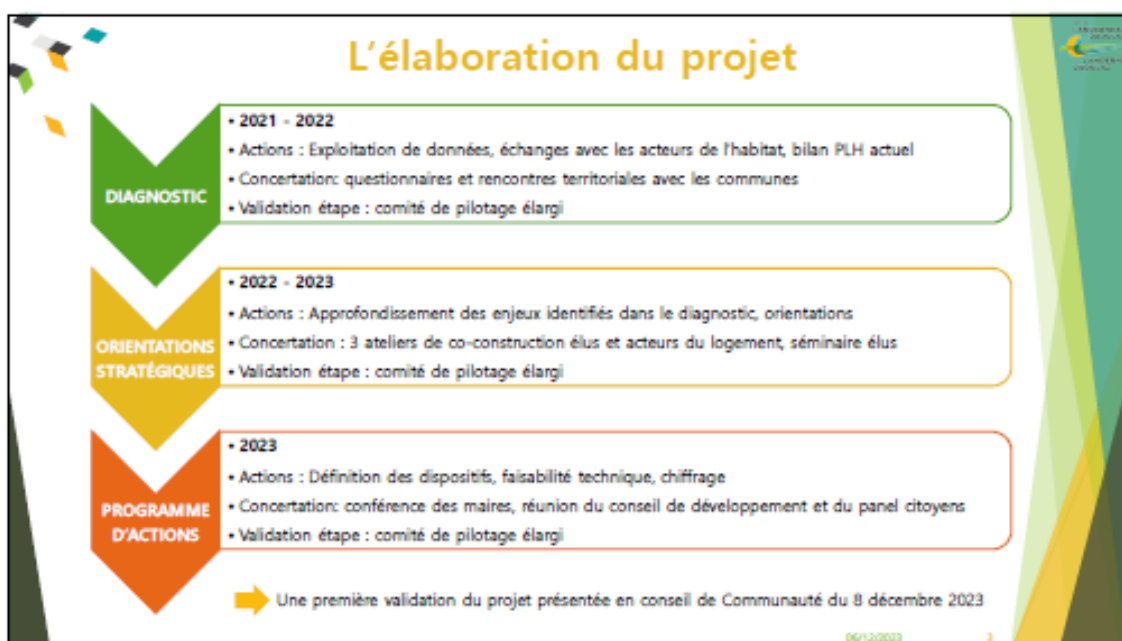
Patrick LECLERC
Président de la Communauté



59, rue de Brest • BP 849 • 29208 Landerneau cedex
• T 02 98 21 37 67 • accueil@capld.bzh • pays-landerneau-daoulas.fr

● ANNEXE 3 : Support de la réunion





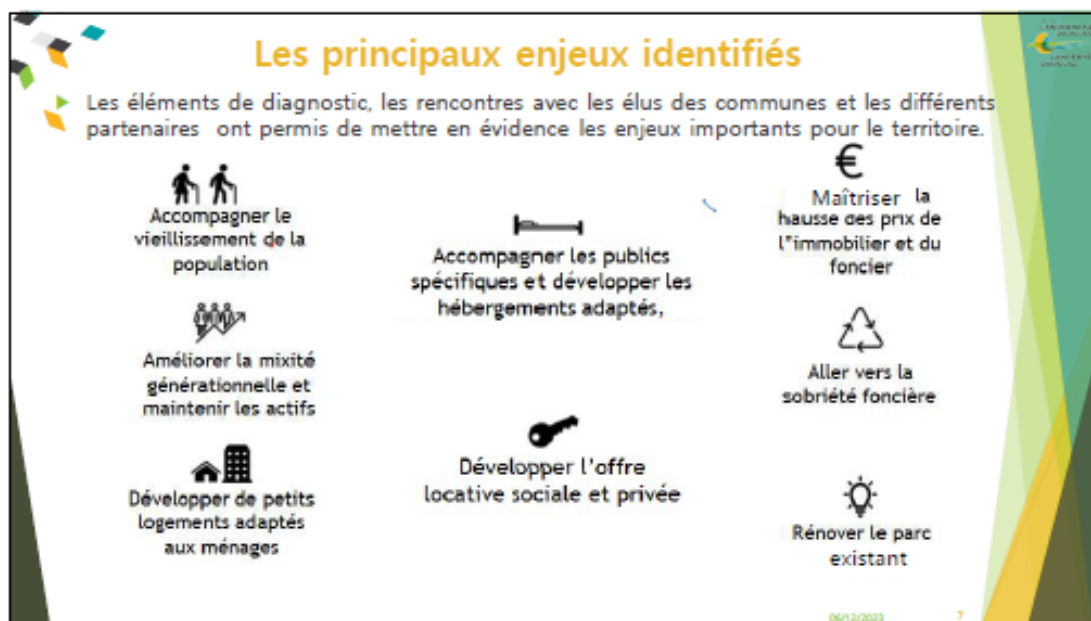
Les constats issus du diagnostic

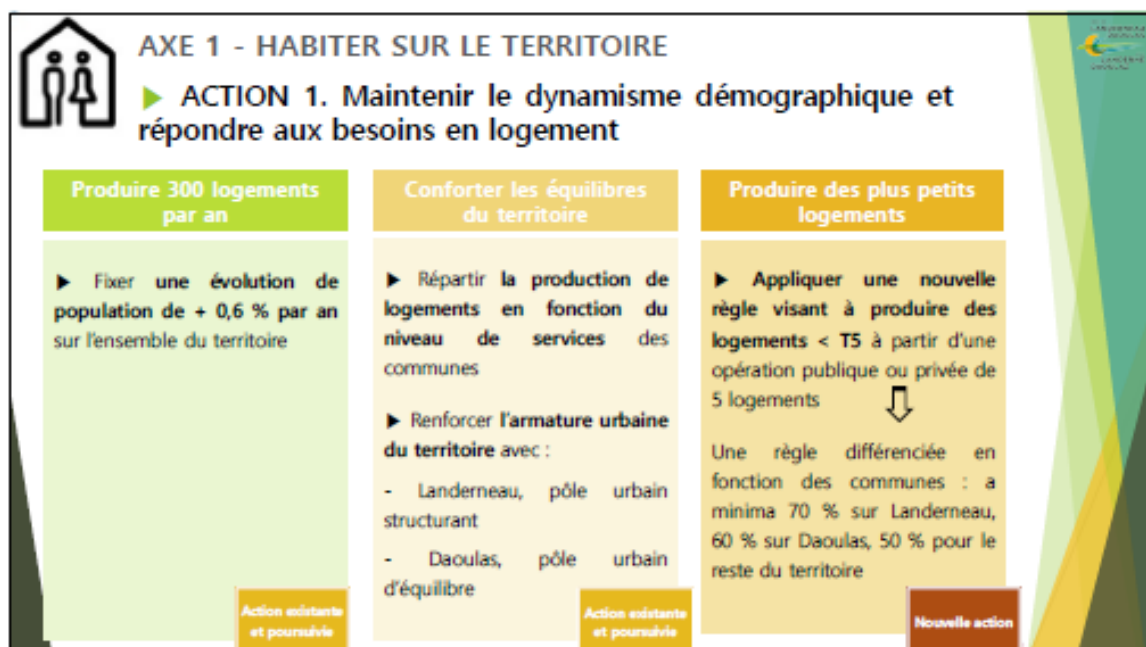
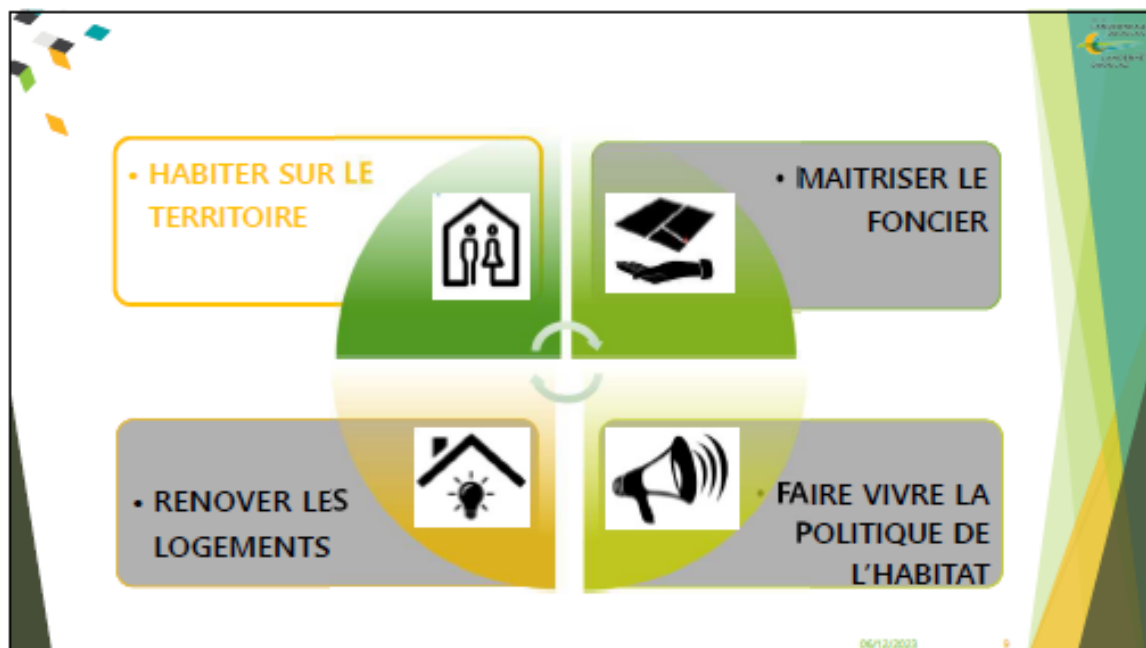
Thématique	Éléments clés
Contexte socio démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire attractif : une dynamique résidentielle et économique structurelle à l'échelle de l'Ouest-Breton, une évolution démographique positive depuis plus de 40 ans • Vers une transformation rapide de la structure de population : un territoire relativement jeune mais dans une dynamique accélérée de vieillissement, un manque de renouvellement récent de la population, des difficultés à maintenir les jeunes en début de vie active (20-30 ans) • Un territoire au profil familial avec une tendance au rétrécissement des ménages : un attrait pour les jeunes familles, un solde naturel important mais à la baisse • Des ménages installés présentant un niveau de vie médian au-dessus des moyennes finistériennes

06/12/2023 4


Les constats issus du diagnostic	
Thématique	Éléments clés
Parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements vieillissant sans être globalement très ancien : problématique de rénovation énergétique et adaptation des logements • Une offre de logement standardisée, dominée par des grandes maisons individuelles, très largement tournée vers la propriété privée laissant peu de place au locatif • Une vacance limitée mais localisée sur des points durs • Une offre sociale limitée face aux nouveaux besoins identifiés : peu de ménages fragiles installés sur le territoire mais une problématique d'accueil de ces ménages au regard de l'offre et du marché • Des dispositifs d'hébergement pour les publics "spécifiques" : plusieurs offres existantes sur le territoire mais quelques carences constatées

Les constats issus du diagnostic	
Thématique	Éléments clés
Fonctionnement du marché	<ul style="list-style-type: none"> • Une production globale de logements légèrement en deçà des objectifs territoriaux matérialisés dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi) • Un marché toujours tourné vers le modèle de la maison individuelle avec néanmoins une diminution de la taille des terrains à bâtir et une augmentation des prix • Une véritable tension sur le marché de la location et de l'accession à la propriété, un marché qui s'est emballé ces dernières années et des ménages de moins en moins en capacité d'accéder au marché, notamment les plus jeunes et les plus modestes • Des potentiels existants mais limités pour construire des nouveaux logements : peu de maîtrise foncière publique, intégration des contraintes de réduction de consommation foncière, d'augmentation de densité et de renouvellement urbain






AXE 1 - HABITER SUR LE TERRITOIRE



	Hypothèse 200 logements		Part de la production		Part
	Par an	Sur 5 ans	Total	Part	Part
Landerneau	100	600	600	33,3%	32,9%
Daoulas	20	120	120	6,7%	3,7%
Communes périphériques					
Briou	12	72			
Le Forest-Landerneau	10	60			
La Roche-Maurice	10	60			
Loperhet	20	120			
Plouzan	10	60			
Ploubenn	10	60			
Saint-Guy	10	60			
Saint-Théon	10	60			
Communes rurales					
Plouez	10	60			
Tréglas	8	48			
Le Morje	5	30			
Lennethot	1	6			
Le Trebu	3	18			
Ploudiry	4	24			
Saint-Eloy	2	12			
Saint-Urbain	8	48			
Trédaniel	2	12			
Trémouezan	5	30			
Communes littorales					
Niépil-Caradec	15	90			
Logonna-Daoulas	15	90			
Total	300	1800			

Perspectives de production de logements actuellement retranscrites dans le PLUi

AXE 1 - HABITER SUR LE TERRITOIRE



► **ACTION 2. Proposer une offre de logement abordable pour toute la population**

Développer l'offre de logements locatifs sociaux	Constituer une offre locative privée abordable	Favoriser l'accès à la propriété à coût abordable
<ul style="list-style-type: none"> ► Produire environ 20% de logements sociaux ► Demander un effort de toutes les communes de façon différenciée ► Etablir la servitude de mixité sociale à partir de 5 logements ► Aider financièrement la production uniquement en renouvellement urbain ► Maintenir les garanties d'emprunt pour les bailleurs ► Encadrer la vente des logements 	<ul style="list-style-type: none"> ► Encourager le conventionnement dans le parc privé via de l'intermédiation locative (loyers « encadrés », agence immobilière à vocation sociale) ► Promouvoir les dispositifs fiscaux pour produire des logements locatifs : Denormandie, Loc'avantage, Pinel, ... 	<ul style="list-style-type: none"> ► Maintenir le Prêt à Taux Zéro CAPLD (prise en charge des intérêts par la CAPLD) ► Aider financièrement l'accès à la propriété aidée et sécurisée avec le PSLA ► Mener des opérations avec l'appui du Bail Réel Solidaire
Action renforcée	Nouvelle action	Action renforcée

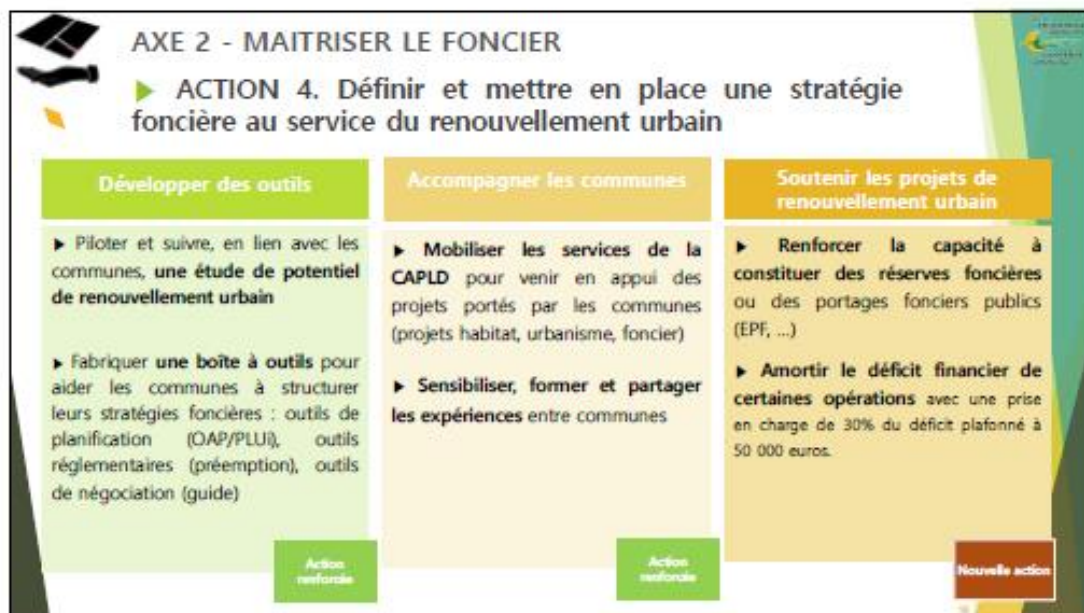
AXE 1 - HABITER SUR LE TERRITOIRE

	Taux LLS	Part LLS 2015-2021	Production annuelle de logements	Part de LLS (potentiel)	Volumen annuel	Volumen total LLS PLH	Ratio total communes LLS	Taux de LLS
Communes pluricommunes								
Landerneau	16,8%	20,0%	180	39%	30,0	180	1 380	17,5%
Daoulas	5,2%	17,0%	20	25%	5,0	30	35	6,1%
Dinon	5,3%	14,0%	12	19%	2,2	13	44	4,4%
La Forêt-Landerneau	3,4%	13,0%	10	19%	1,8	11	38	4,4%
Uppelvet	7,3%	20,0%	20	39%	6,0	36	140	9,8%
Pencier	6,0%	15,0%	15	19%	2,7	16	70	7,9%
Plouédern	3,7%	15,0%	15	19%	2,7	16	61	4,7%
La Roche-Maurice	3,6%	13,0%	10	19%	1,8	11	37	4,7%
Saint-Divy	4,1%	13,0%	10	19%	1,8	11	37	5,3%
Saint-Thoran	5,6%	13,0%	10	19%	1,8	11	49	6,7%
Communes isolées								
Harvez	4,0%	13,0%	10	19%	1,8	11	42	4,4%
Ilhat	3,4%	10,0%	8	19%	0,8	5	25	3,9%
Lanneuffet	0,0%	8,0%	1	9%	0,1	0	0	0,4%
Le Marjaye	4,0%	8,0%	5	9%	0,3	2	17	4,8%
Plouardy	5,7%	8,0%	4	9%	0,2	1	22	5,7%
Saint-Divy	2,9%	8,0%	2	9%	0,1	1	4	3,2%
Saint-Urbain	2,4%	10,0%	8	19%	0,8	5	20	3,0%
Treffeneuc	3,0%	8,0%	2	9%	0,1	1	5	4,0%
Le Tréhou	3,5%	8,0%	3	9%	0,2	1	10	3,6%
Trénevez	2,0%	8,0%	5	9%	0,3	2	6	2,4%
Commune Jurbise								
Hôpital-Carhant	2,7%	15,0%	15	19%	2,7	16	84	3,9%
Legenna-Davelas	3,1%	15,0%	15	19%	2,7	16	47	4,4%
CAPLD	8,6%	16%	388	21,6%	68	388	2 336	18,1%

AXE 1 - HABITER SUR LE TERRITOIRE

► **ACTION 3. Favoriser les parcours résidentiels pour tous les publics**

Pour les seniors	Pour les jeunes	Pour les ménages fragiles, en précarité	Pour les gens du voyage
<p>► Produire une nouvelle offre de logements adaptés pour les seniors autonomes avec un accompagnement en ingénierie et /ou une étude</p> <p>► Promouvoir l'adaptation des logements pour un maintien à domicile avec un soutien financier pour l'adaptation des logements privés ou publics</p> <p>Action renforcée</p>	<p>► Identifier et caractériser les besoins via une étude</p> <p>► Proposer un habitat partagé intergénérationnel via un partenariat avec une association</p> <p>► Mobiliser les capacités d'internat des lycées en période estivale via un conventionnement avec la Région</p> <p>Nouvelle action</p>	<p>► Encourager et accompagner les initiatives des communes/CCAS</p> <p>► Développer les logements d'insertion et l'intermédiation</p> <p>► Mettre en place des outils garantissant l'accès au logement les ménages les plus fragiles : SIAO, CIL, PPGDLSID</p> <p>Action renforcée</p>	<p>► Poursuivre la gestion des deux aires permanentes sur Landerneau</p> <p>► Participer à l'accueil des grands rassemblements à l'échelle du pays de Brest</p> <p>Action existante et poursuivie</p>



AXE 2 - MAITRISER LE FONCIER

► **ACTION 5. Encourager la densification et la sobriété foncière comme modèle de développement**

Rechercher la densification des opérations	Expérimenter de nouvelles formes urbaines	Encadrer les divisions de logements
<p>► Appliquer les densités minimales établies dans le PLUi et aller au-delà :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 log/ha sur Landerneau - 20 log/ha sur Daoulas - 18 log/ha sur les communes périurbaines et littorales - 15 log/ha sur les communes rurales <p>Action existante et poursuivie</p>	<p>► Sensibiliser le grand public via un cahier de recommandations ou guide</p> <p>► Développer le conseil en urbanisme-architecture auprès des porteurs de projets ou propriétaires de foncier.</p> <p>► Valoriser et faire partager des exemples d'opérations innovantes auprès des élus</p> <p>Nouvelle action</p>	<p>► Donner la possibilité aux communes d'établir le permis de diviser afin d'encadrer les divisions de logements existants</p> <p>Nouvelle action</p>

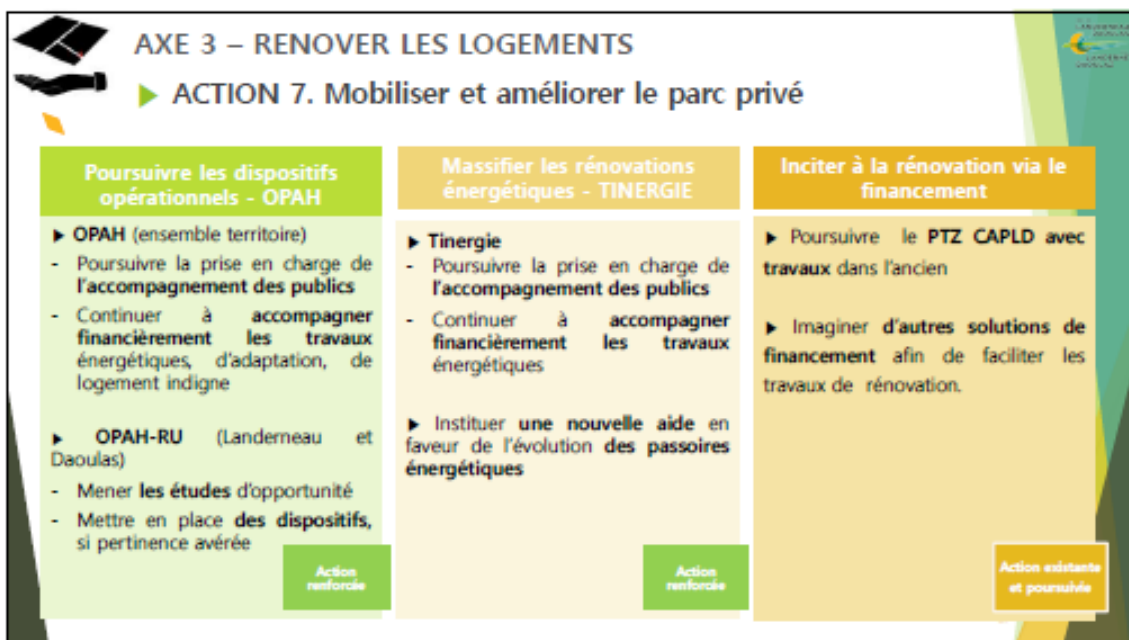
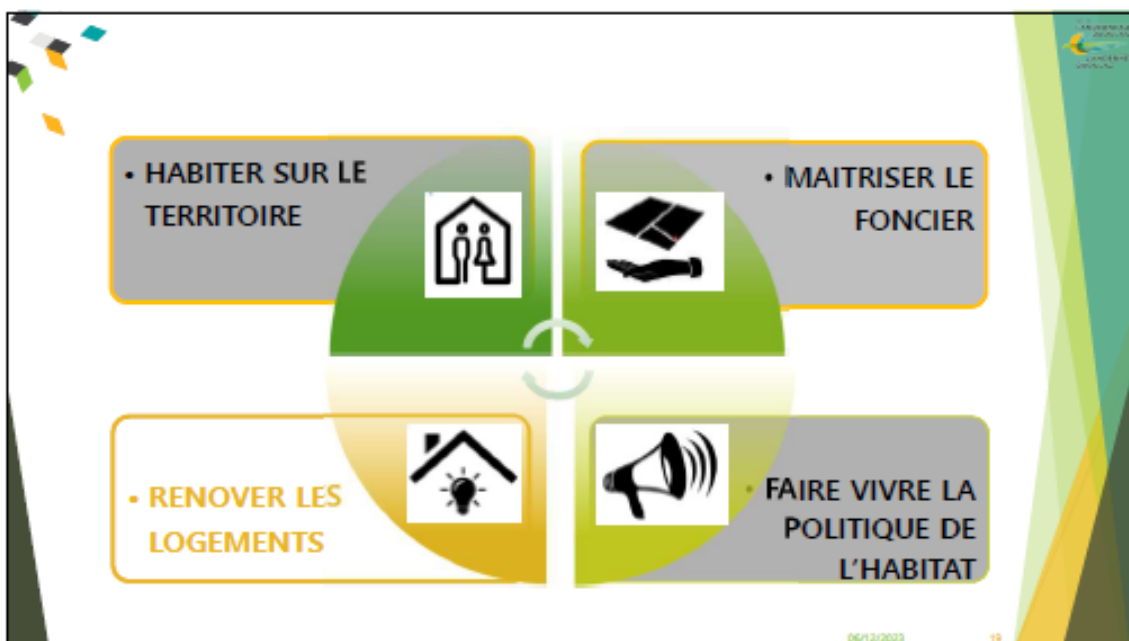
17

AXE 2 - MAITRISER LE FONCIER

► **ACTION 6. Utiliser la fiscalité comme levier pour mobiliser le foncier**

Majorer la TFPNB sur les terrains constructibles	Taxer la cession de terrains constructibles
<p>► Sensibiliser et mobiliser les communes sur les possibilités d'instaurer une majoration de la TFPNB sur les terrains constructibles</p> <p>Nouvelle action</p>	<p>► Sensibiliser et mobiliser les communes sur les possibilités d'instaurer une taxe sur la cession des terrains devenus constructibles</p> <p>Nouvelle action</p>

18



AXE 3 – RENOVER LES LOGEMENTS

► **ACTION 8. Intervenir sur la vacance**

Engager une réflexion pour taxer la vacance	Inciter à la sortie de vacance	Développer les outils
<ul style="list-style-type: none"> ► Proposer une démarche pour instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants (Communes-CAPLD) 	<ul style="list-style-type: none"> ► Instaurer une prime pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements vacants 	<ul style="list-style-type: none"> ► Développer les outils de connaissance, de gestion et de suivi du parc vacant à l'échelle du territoire ► Développer les capacités de sensibilisation et d'information des propriétaires
Nouvelle action	Nouvelle action	Nouvelle action


21

AXE 3 – RENOVER LES LOGEMENTS

► **ACTION 9. Requalifier le parc locatif social**

Assurer la qualité énergétique du parc locatif social	Soutenir l'adaptation du parc social	Conjuguer requalification privée et offre sociale
<ul style="list-style-type: none"> ► Accompagner les bailleurs dans leur plan d'investissement patrimonial ► Accompagner financièrement la réhabilitation des logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> ► Maintenir une aide financière pour l'adaptation des logements en cas de réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> ► Produire de l'offre sociale qualitative par la requalification de l'offre privée
Action existante et poursuivie	Action existante et poursuivie	Nouvelle action

22



AXE 3 – RENOVER LES LOGEMENTS

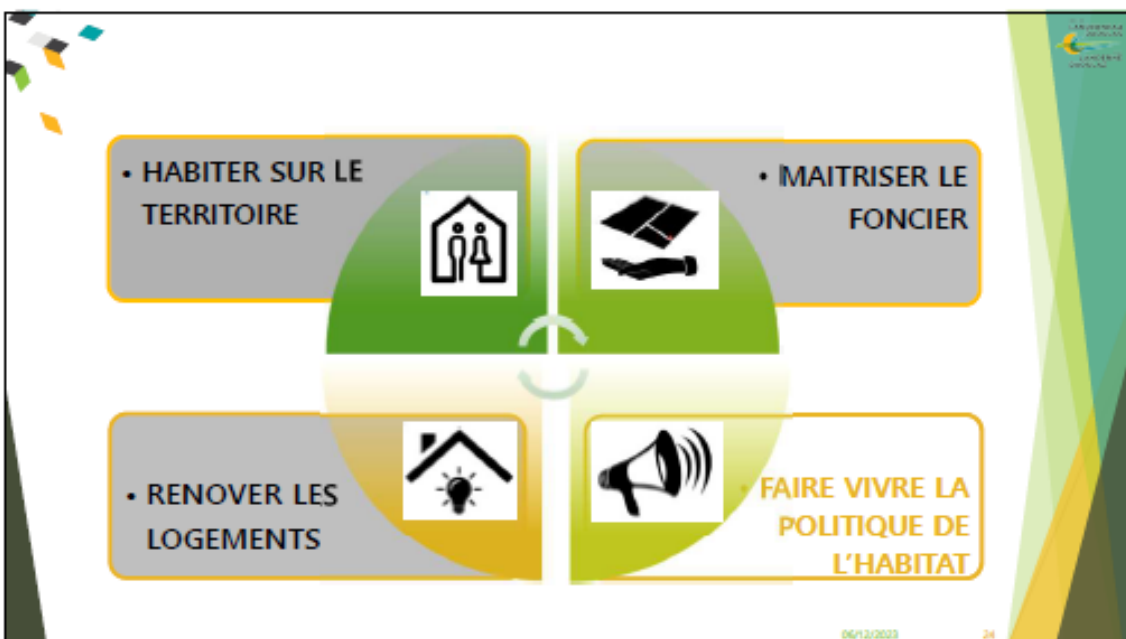
► ACTION 10. Connaître les copropriétés

Observer le parc de copropriétés

► Affiner la connaissance du parc et de ses problématiques notamment sur les pôles urbains (OPAH-RU, observatoire)

Nouvelle action

23





AXE 4 - FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- ▶ ACTION 11. Développer les outils pour suivre et évaluer
- ▶ ACTION 12. Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH
- ▶ ACTION 13. Piloter et coordonner les politiques de l'habitat
- ▶ ACTION 14. Communiquer et faire connaître les dispositifs

Le budget prévisionnel du futur PLH		
AXES	Actions	Dépenses
AXE 1	Action 1 : Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logement	PLUI
	Action 2 : Proposer une offre de logement abordable pour toute la population	2 391 000 €
	Action 3 : Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	806 500 €
AXE 2	Action 4 : Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain	750 000 €
	Action 5 : Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement	72 000 €
	Action 6 : Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier	=
AXE 3	Action 7 : Mobiliser et améliorer le parc privé de logements existants	2 512 500 €
	Action 8 : Intervenir sur la vacance	150 000 €
	Action 9 : Requalifier le parc locatif social	495 000 €
	Action 10 : Connaître les copropriétés	=
AXE 4	Action 11 : Développer les outils techniques pour suivre et évaluer	=
	Action 12 : Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH	360 000 €
	Action 13 : Piloter et coordonner les politiques de l'habitat	114 300 €
	Action 14 : Communiquer et faire connaître les dispositifs	110 000 €
TOTAL dépenses sur la durée du PLH		7 761 300 €
1 293 550 € par an et 26,25 €/habitant		

