

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 029-242900801-20240329-DCC2024_070-DE

PAYS LANDERNEAU DAOULAS

The background of the lower half of the page is a complex, abstract geometric pattern. It consists of numerous interlocking polygons in various shades of orange, teal, green, grey, and black, creating a dynamic and textured visual effect.

ANNEXE

BILAN DU PLH 2015-2023

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le

ID : 029-242900801-20240329-DCC2024_070-DE

Avant-propos

Le programme local de l'habitat (PLH) 2015-2023 de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (CAPLD) a été adopté par délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2015, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Le document a été prorogé en 2022 et 2023 afin d'assurer la continuité avec le futur PLH.

Selon l'article L.302-3 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.

Après un premier bilan à mi-parcours, réalisé sur les années 2015 à 2017, ce bilan final se fait dans un contexte particulier. Après une première période triennale qui a vu la formalisation de projets d'envergure et le renforcement des politiques de rénovation de l'habitat (logements privés avec une nouvelle OPAH puis logements sociaux avec la requalification de résidences), la deuxième partie a permis d'accompagner les ménages et bailleurs sociaux dans leurs projets de rénovation.

Cette seconde partie de PLH a également été largement impactée par la crise sanitaire. Cette crise a eu des effets importants sur le marché et les besoins des ménages. Auparavant fluides, les parcours résidentiels se sont progressivement trouvés bloqués pour l'ensemble des ménages y compris ceux ayant des ressources financières significatives. L'inflation qui s'en est suivie, en contrecoup des mesures de sauvegarde, a conduit à une augmentation des taux d'intérêts des crédits immobiliers. Les deux phénomènes ont largement amputé les capacités financières des ménages.

Bilan du PLH

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLH 2015-2021

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

Conforter l'attractivité résidentielle de la CAPLD

Cette orientation vise à accompagner le développement de la CAPLD, 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 CAPLD 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 CAPLD 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.

Grille de lecture des modalités d'actions

- ✔ Action réalisée
- 🔄 Action en cours de réalisation
- ✖ Action non mise en œuvre à ce jour

Orientation 1 - Conforter l'attractivité résidentielle de la CAPLD

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 nouveaux logements 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.

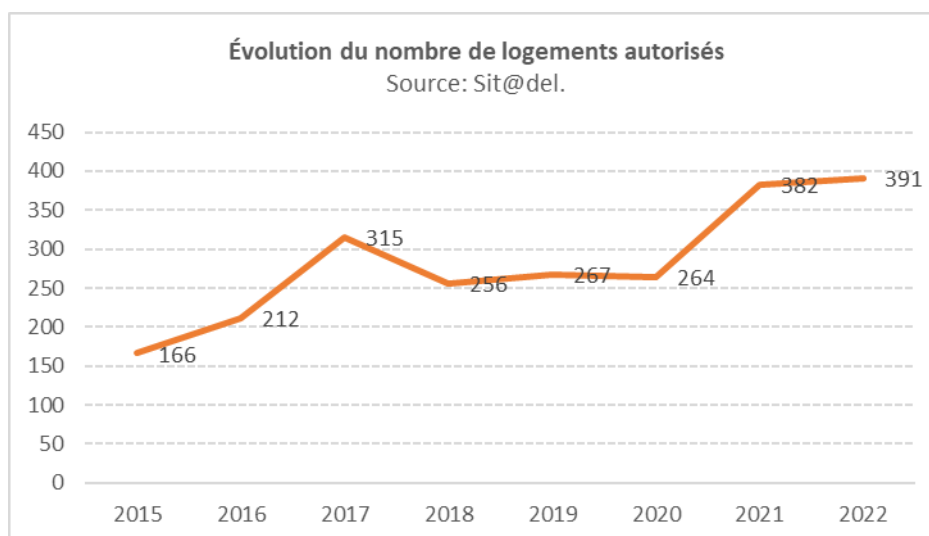
MOYENS D'ACTION

- ☑ Contrats d'objectifs entre la CAPLD et les communes
- ✓ Suivi par commune des réalisations
- ☑ Instance politique déclinée par secteur géographique
- ✓ Comptabilité du PLH et des documents d'urbanisme
- ✓ Association CAPLD aux différents documents de planification

RÉALISATIONS

Envolée du nombre de logements autorisés en 2021 et 2022

Entre 2015 et 2022, 2 253 logements ont été autorisés sur le territoire de la CAPLD, soit en moyenne 282 logements par an. 94 % de l'objectif de production fixé par le PLH a été réalisé, essentiellement grâce aux pics de logements autorisés observés en 2021 et 2022.

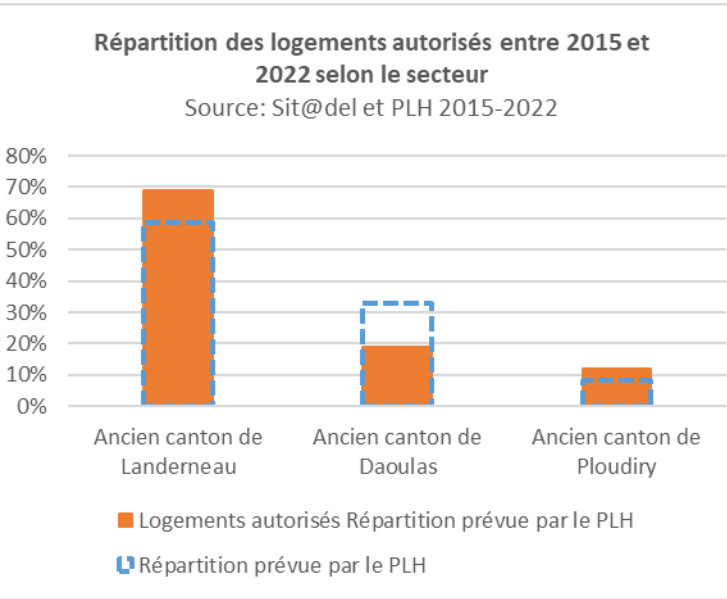


Une production de logements concentrée autour de l’aire urbaine de Landerneau

Entre 2015 et 2022, 7 logements autorisés sur 10 sont situés dans les communes de l’ancien canton de Landerneau. La part des logements autorisés sur ce secteur est supérieure à ce qui était prévu par le PLH (59 %).

À l’inverse, seulement 19 % des logements autorisés se trouvent dans l’ancien canton de Daoulas contre un tiers initialement prévu.

La commune de Landerneau, pôle urbain majeur de la communauté, représente un tiers des logements autorisés entre 2015 et 2022.



	Logements autorisés 2015-2022	Objectif PLH sur 2015-2022	Taux d'atteinte de l'objectif
Landerneau	808	800	101%
Daoulas	125	160	78%
Dirinon	46	96	48%
La Forest-Landerneau	117	80	146%
Lanneuffret	12	8	150%
Pencran	200	120	167%
Plouédern	146	120	122%
Saint-Divy	94	80	118%
Saint-Thonan	121	80	151%
Trémaouézan	28	40	70%
Ancien canton de Landerneau (hors Landerneau)	764	624	122%
Hanvec	60	80	75%
Hôpital-Camfrout	79	120	66%
Irvillac	47	67	70%
Logonna-Daoulas	29	120	24%
Saint-Eloy	9	16	56%
Saint-Urbain	68	67	101%
Ancien canton de Daoulas (hors Daoulas)	292	470	62%
La Martyre	30	40	75%
La Roche-Maurice	53	80	66%
Le Tréhou	8	24	33%
Loperhet	123	160	77%
Ploudiry	29	32	91%
Tréflévénez	21	16	131%
Ancien canton de Ploudiry	264	352	75%
TOTAL	2253	2406	94%

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Pas de budget prévu

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 de bonnes conditions leur permet un ancrage de long terme et vient renforcer la vitalité du territoire communautaire.

MOYENS D'ACTION

Trois axes concourent à cette action :

- 🔧 Développer le prêt social location/accession (PSLA), 15 logements par an avec un financement de 2000 € / PSLA, compensation exonération TFPB 500 €/ logement
- ❌ Créer un fonds d'intervention foncière (FiF), avance remboursable pour les communes
- ✅ Maintenir le PTZ CAPLD pour l'accession dans l'ancien, 5 projets / an (doublé si travaux)

RÉALISATION

Une production de PSLA qui s'est amorcée en fin de PLH

Au cours de trois premières années du PLH, le dispositif n'a pas séduit les opérateurs potentiels et aucun logement en PSLA n'a été produit. Un travail de pédagogie a été réalisé par les services communautaires afin de promouvoir ces projets sur le territoire communautaire.

À partir de l'année 2020, la production s'est engagée, majoritairement sur Landerneau, avec la production de 25 logements dans la ville-centre et 2 logements à Saint-Thonan (lotissement « Les pépinières »). Cette production de logements en PSLA a amené une exonération de la TFPB à hauteur de 13 500 € (12 500 € à Landerneau, 1 000 € à Saint-Thonan), exonération rendue possible depuis 2020.

Certaines communes ont développé une offre à coût abordable ou maîtrisé (sous les prix du marché) avec des opérations de lotissements communaux : Loperhet, Landerneau, Saint-Divy, la Martyre, Daoulas, Ploudiry, Tréflévénez,

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 CAPLD, une aide qui fonctionne au-delà des prévisions

Ce dispositif 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 sur le logement acquis.

Il s'agit d'une prise en charge des intérêts d'emprunts par l'EPCI, 1 300 € pour une acquisition sans travaux ou 2 600 € pour une acquisition avec travaux. Les montants avaient été renégociés avec les banques partenaires en raison de la baisse des taux d'intérêt. La communauté avait en effet 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 deux banques : le Crédit agricole et le Crédit mutuel. Les demandes sont instruites avec le soutien de l'ADIL.

Au total, 120 projets de PTZ sont comptabilisés au lieu des 40 dossiers prévus, dont 84 sans travaux et 36 avec travaux.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

PSLA

Prévision : 180 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 30 000 €/an

Réalisation : 54 000 €

Aide financière aux communes (compensation de l'exonération de TFPB à 100%)

Prévision : 45 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 7 500 €/an

Réalisation : 13 500 €, soit une dépense annuelle de 1 688 €

Fonds d'intervention foncière

Prévision : 100 000 € par an

Réalisation : 0 €

Prêt à Taux Zéro pour l'accession dans l'ancien

Prévision : 210 000 € sur la durée initiale du PLH

Réalisation : 228 500 €, soit une dépense annuelle de 28 562 €, une dépense inférieure aux prévisions initiales à la suite de la renégociation des intérêts avec les banques.

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 logement du Pays de Brest. Les nouveaux programmes doivent limiter le poids de l'individuel "pur", ou du moins favoriser la densité. Les opérations futures doivent en outre valoriser des logements innovants, plus adaptés aux impératifs d'aujourd'hui et demain (limitation de la consommation foncière, opération de renouvellement urbain...).

Pour être attractives, ces opérations devront présenter une plus-value qualitative pour les ménages. La qualité de l'habitat repose également sur les méthodes et matériaux utilisés afin de réduire les dépenses énergétiques des ménages.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Travail en commun avec l'ensemble des élus, des professionnels de l'aménagement et de l'habitat afin d'établir de nouveaux modèles de production

RÉALISATION

La démarche de PLUi¹ 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. Ce travail s'est traduit par des intentions d'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères dans le cadre du règlement écrit.

12 des 22 communes de la communauté ont adhéré au CAUE et bénéficient des services de cet organisme (Daoulas, Dirinon, Hanvec, Irvillac, Loperhet, Logonna-Daoulas, Landerneau, La Roche-Maurice, Ploudiry, La Martyre, Tréflévénez, Trémaouézan).

La CAPLD intervient également, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme gérée en interne, et en ingénierie (assistance à maîtrise d'ouvrage) dans la conception de projets résidentiels à la demande des communes.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Pas de coût spécifique pour cette action : mise à disposition de l'ingénierie de la CAPLD

¹ Délibération de lancement du PLUi le 11 décembre 2015

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. Pour mémoire, ce dispositif opérationnel a pour objectif de soutenir les propriétaires privés dans leurs travaux d'amélioration de l'habitat.

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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ 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)

Extrait du Bilan final de l'opération 2012-2017

	Energie		Adaptation	Assainissement		Insalubrité	Total
	Financement ANAH et CAPLD	Financement CAPLD	Financement ANAH et CAPLD	Financement ANAH et CAPLD	Financement CAPLD	Financement ANAH et CAPLD	
2015	12	0	21	5	29	1	68
2016	38	13	23	3	19	1	97
2017	13	0	6	1	7	1	27

Entre 2015 et 2017, 192 projets ont été financés, dont 68 uniquement par la CAPLD. Parmi les dossiers ayant bénéficié de financements de l'ANAH et de la CAPLD, 63 concernent des travaux liés à l'énergie, 50 des travaux d'adaptation, 9 sont des dossiers traitant de l'assainissement, et 3 de l'insalubrité. En 2016 et 2017, le montant des subventions accordées par la CAPLD s'élève à 137 382 €.

La CAPLD a également financé l'animation de cette fin d'OPAH, avec le soutien de l'opérateur Citémétrie.

Une nouvelle OPAH pour 2019-2024

Suite au succès de l'OPAH précédente, achevée en février 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a lancé en novembre 2019 une nouvelle OPAH, en partenariat avec l'ANAH et le Conseil départemental du Finistère. L'étude pré-opérationnelle avait été lancée au second semestre 2018.

Cette opération offre, sous conditions d'éligibilité, la possibilité de bénéficier de subventions :

- Pour réaliser des travaux d'économie d'énergie afin d'améliorer le confort thermique et réduire la consommation énergétique ;
- Pour réaliser des travaux d'adaptation des logements pour les personnes handicapées ou vieillissantes afin de favoriser leur maintien à domicile et améliorer leur confort de vie ;
- Pour réaliser des travaux lourds de réhabilitation des logements dégradés ou insalubres afin de permettre à leurs occupants de vivre dans un environnement décent;
- Pour remettre en état des logements locatifs.

L'objectif est d'intervenir sur 555 logements sur les 5 années de l'OPAH, avec une réalisation de 301 logements sur les 3 premières années.

	Partenaire	2020*	2021	2022
Propriétaires Bailleurs	Locatif conventionné	5 (2 énergie, 2 travaux lourds, 1 adaptation)	1 énergie	0
Propriétaires occupants	Énergie	80	61	51
	Adaptation	29	50	23* (dont 1 énergie + adaptation)
	Travaux lourds	-	1	

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Étude pré-opérationnelle d'OPAH

Prévision : 40 000 € sur la durée initiale du PLH

Réalisation : 23 160 €

Sur l'ensemble des OPAH (pas d'OPAH pendant 2 ans)

Animation

- Prévision : 450 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 75 000 €/an
- Réalisé : 494 685,86 € pour les 2 OPAH

Subventions

- Prévision : 1 188 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 178 000 €/an
- Réalisé : 385 413 € hors 2015 (137 382 € en 2016 et 2017, 248 031 € entre 2020 et 2022)

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.

MOYEN D'ACTION

- ✓ 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) a bien été maintenu par la communauté. Localisé 32 quai de Léon à Landerneau, 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,
- Energence : les 1^{er} et 3^e mercredis de chaque mois,
- ADIL : les 2^e et 4^e lundis de chaque mois.

Les visites ont ensuite continué, délocalisée à la maison des services publics à Landerneau, tout au long de la période du PLH en complément de la plateforme Tinergie lancée en 2022 et du CLIC.

Nombre de consultations lors des permanences	ADIL (nombre de conseils)	Ener'gence	Citémétrie (nombre de visites de logement)
2015-2017	245	108	123
2018-2020	439 en 2020	143	215 en 2020
2021-2022	758	nr	359

Deux axes non mis en œuvre

La vacance de logement n'a pas été investie par l'agglomération de Landerneau-Daoulas. Le faible volume de logements vacants n'a pas nécessité de mettre en œuvre cette action.

Le parc de copropriétés n'a pas été investigué. D'après le diagnostic mené par l'ADEUPa et le recensement du parc privé potentiellement indigne, il existe moins de 10 copropriétés fragiles dans l'ensemble de la CAPLD, répartie entre différentes communes. Cet axe n'était pas prioritaire sur ce PLH.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Point Information Habitat

- Prévision : 132 000 € pour la durée initiale du PLH, soit 22 000 €/an
 - 90 000€ pour l'intervention de l'ADIL (15 000€/an)
 - 27 000€ pour l'intervention d'Ener'gence (4 500€/an)
 - 15 000€ pour les actions de communication (2 500€/an)
- Réalisé : 200 063 € sur les 8 années de PLH soit une dépense de 25 008 €/an

Vacance

- Prévision : 180 000 € pour la durée du PLH, soit 30 000 €/an
- Réalisé : 0 €

Observation des copropriétés

- Prévision : 20 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 3 333 €/an
- Réalisé : 0 €

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

CONTENU DE L'ACTION

Depuis 2010, la CCPLD a mis en place un dispositif de PTZ local d'un montant de 10 000 euros pour l'acquisition d'un bien immobilier ancien (voir action 1.2).

Ce PTZ a été reconduit dans le PLH et complété pour intégrer les travaux de mise aux normes et d'amélioration thermique souvent nécessaires dans le parc ancien. En effet, il est apparu qu'une partie des accédants dans le parc ancien peut se trouver en difficulté, compte tenu de la méconnaissance de l'état technique du bien et du montant des travaux à réaliser pour les mettre aux normes.

MOYENS D'ACTION

Deux actions ont été proposées à cette fin :

- ✗ Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition,
- ✓ Majorer le PTZ CAPLD en cas de travaux de performance énergétique.

RÉALISATION

La visite conseil, un outil qui n'a pas été traduit dans le fait

Il était prévu de mobiliser un opérateur afin de réaliser une visite technique avant acquisition destinée à évaluer 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.

La communauté s'est ainsi engagée dans la plateforme Tinergie déployée à l'échelle du Pays de Brest. La Plateforme propose une filière plus complète d'accompagnement qui donne une meilleure efficacité à la dépense publique.

Le passeport PTZ CAPLD 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

- Prévision : 20 000 € sur la durée initiale du PLH, 3 333 €/an
- Réalisation : 0 €.

PTZ : évalué en 1.2.

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

A l'échelle de l'ensemble du territoire, la CAPLD 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.

MOYENS D'ACTION

Trois axes concourent à cette action :

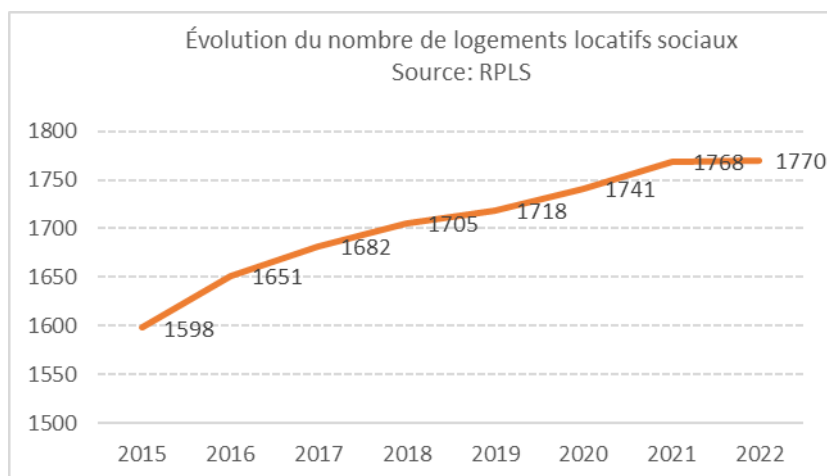
- ✓ Consacrer 15% de la production au développement du parc locatif social,
- 🔄 Répartir la production de logements locatifs sociaux d'une façon différenciée en fonction des communes
- ✓ Produire une offre de logements locatifs sociaux en adéquation avec les ressources des demandeurs.

RÉALISATION

En 2022, 1 770 logements locatifs sociaux sont recensés sur le territoire. Le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté tout au long de la période du PLH, ils représentent 8,4 % du parc de logement en 2022 (8 % en 2015).

Entre 2015 et 2020, 171 logements ont été réalisés. Sur la même période, 1 480 logements avaient été autorisés. La production de logements locatifs sociaux a donc représenté 12 % de la production totale sur la période, taux légèrement inférieur à l'objectif fixé par le PLH (15 %).

L'objectif quantitatif de production de logements locatifs sociaux n'a pas été atteint. Ce constat est cohérent avec la production totale de logements qui a également été légèrement inférieure à l'objectif de production.



	LOGEMENTS SOCIAUX REALISES ENTRE 2015 ET 2020	OBJECTIF DU PLH	TAUX DE REALISATION
LANDERNEAU	96	120	80%
LOPERHET	0	24	0%
DAOULAS	3	20	15%
PLOUEDERN	23	14	164%
HOPITAL-CAMFROUT	2	14	14%
LOGONNA-DAOULAS		14	0%
DIRINON	2	10	20%
LA FOREST- LANDERNEAU	7	8	88%
SAINT-DIVY	7	8	88%
SAINT-THONAN	6	8	75%
HANVEC		8	0%
LA ROCHE-MAURICE		8	0%
IRVILLAC	6	5	120%
SAINT-URBAIN		5	0%
LANNEUFFRET		0	
TREMAOUEZAN		0	
SAINT-ELOY		0	
LA MARTYRE		0	
LE TREHOU		0	
PLOUDIRY		0	
TREFLEVENEZ	2	0	
PENCRAN	17	14	
TOTAL	171	280	61%

Plus de la moitié des logements réalisés est située à Landerneau, pôle urbain du territoire. La commune remplit 80 % de son objectif de production.

L'objectif de produire au moins 30 % de logements en PLAI a quant à lui été atteint. Parmi les 171 logements réalisés entre 2015 et 2020, 63 ont été réalisés en PLAI-O, soit 37 % de la production de logements locatifs sociaux. La production neuve s'adapte aux ressources des demandeurs.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Production de logement en PLAI

- Prévision : 490 000 € pour la durée du PLH, soit 81 667 €/an
- Réalisé : 260 000 €, hors primes de renouvellement urbain

Production de logement en PLUS

- Prévision : 370 000 € pour la durée du PLH, soit 61 666 €/an
- Réalisé : 176 000 €, hors primes de renouvellement urbain

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.

MOYENS D'ACTION

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

RÉALISATION

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 logements et activités commerciales ou de services.

En 2015, cette politique a été reconsidérée pour des raisons de portage financier et de portage technique. L'objectif est dorénavant de trouver des partenaires (bailleurs sociaux) pour la réalisation de cette opération. Certaines ont été confiées aux bailleurs sociaux :

- Réalisation de 2 logements rue de la Mairie à L'Hôpital Camfrout par Finistère Habitat, programmation 2016,
- Réalisation de 8 logements place de l'Eglise à Plouédern, opération en cours.

Une aide à la production en renouvellement urbain qui est montée en puissance

Une opération de démolition-reconstruction a bénéficié d'un financement au titre du renouvellement urbain. Programmée en 2017, elle porte sur deux logements à l'Hôpital Camfrout. Le cumul de subventions permet un financement de 17 000 € au profit du bailleur (10 000 € au titre du renouvellement urbain, 2000 € financement PLUS, 5 000 € financement PLAI-0).

À partir de 2019, et à la suite d'une délibération votée le 19 décembre 2018, il a été décidé de modifier l'aide en doublant la prime de renouvellement urbain de 5 000 € sur les cinq premiers logements d'une opération, afin de soutenir davantage les petites opérations de renouvellement urbain. Les opérations de la place de l'Eglise à Plouédern et l'opération *Bois noir* à Landerneau en ont bénéficié.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Production d'opérations mixtes

- Prévision : 2 400 000 € pour la durée du PLH, soit 400 000 €/an

- Réalisé : non déployé.

Production de logement RU

- Prévision : 225 000 € pour la durée initiale du PLH, soit 37 500 €/an
- Réalisé : 420 000 € pour les 8 années du PLH soit 52 500 €/an

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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Améliorer le parc locatif social ancien. Soutien des opérations d'amélioration du parc social :
 - Pour un gain de 2 classes énergétiques et détail des montants accordés.
 - Pour la réfection des espaces extérieurs et détail des montants accordés.

RÉALISATION

De nombreux logements sociaux ont bénéficié de financement de la communauté

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Landerneau	0	84	3	0	144	0	0
Daoulas	6	0	0	0	0	0	0
Communes périurbaines	0	0	0	0	0	0	0
Communes rurales	12	0	0	0	0	0	0
Communes littorales	0	0	0	0	0	0	0
CAPLD	18	84	3	0	0	0	0

Aucune opération de ce type n'a été menée en 2015. En revanche, 105 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration en 2016 et 2018, puis 144 logements sur l'opération qui s'est déroulée entre 2020 et 2022 à Landerneau.

Les programmes subventionnés sont :

- En 2016, 3 opérations (portage Armorique Habitat) :
 - Résidence Quéffelec à Hanvec : 6 logements, 15 000 € de subventions CAPLD ;
 - Résidence des Anciens à Hanvec : 6 logements, 15 000 € de subventions CAPLD ;
 - Lotissement Vern Dérédec à Daoulas : 6 logements, 15 000 € de subventions CAPLD.
- En 2017, résidence Caventou à Landerneau par Finistère Habitat : 84 logements, 210 000€ de subvention de la CAPLD.
- En 2018, rue Marcelin Berthelot à Landerneau par Finistère Habitat : 3 logements, 7 500 € de subventions de la CAPLD.
- En 2020, résidence Dugesclin à Landerneau par Finistère Habitat : 144 logements, 360 000€ de subventions par la CAPLD.

Pas d'éco-conditionnalité

Il avait été proposé de mettre en place une aide complémentaire conditionnée à un gain de 2 classes énergétique et l'atteinte de la classe D minimum, mais elle n'a pas été instaurée.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Subvention des programmes de réhabilitation du parc social

- Prévvision : 500 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 62 500 €/an
- Réalisé : 622 500 € pour les 8 années du PLH, soit 77 812 €/an

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.

MOYENS D'ACTION

- ✖ Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine

RÉALISATION

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 pour la constitution de réserves foncières en extension urbaine n'a pas été jugé stratégique.

De plus, un tel outil est déjà à l'œuvre dans l'agglomération à travers des opérations portées par l'EPF. Une convention existe depuis 2013 et permet l'intervention sur la CAPLD.

Pour autant, au vu des évolutions, ce champ doit être abordé différemment dans le nouveau PLH.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Production d'opérations mixtes

- Prévision : 600 000 € pour la durée initiale du PLH, soit 100 000 €/an
- Réalisé : 0 €

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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Identifier le potentiel de RU
- 👉 Encourager le renouvellement urbain

RÉALISATION

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

Dans le cadre de travaux du PLUi, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (article L123-1-2 du Code de l'urbanisme) a été réalisée. Un référentiel foncier a été réalisé en 2014 et a été mis à jour dans le cadre des travaux du PLUi. Celui-ci analyse le potentiel foncier dans l'ensemble des enveloppes urbaines des pôles d'urbanisation. Par ailleurs, le PLUi va au-delà d'un simple inventaire, il s'engage à mobiliser 25% à minima de la future production de logements par le biais du renouvellement urbain (objectif 30 %).

Encourager et renforcer les actions sur le renouvellement urbain

Une première convention a été signée avec l'EPF en 2016, puis une seconde en 2021 couvrant le territoire communautaire. La participation financière de l'EPCI à l'EPF se fait au travers de la Taxe Spéciale d'Équipement, une contribution d'environ 270 000 € par an via une majoration des bases de la TH, TF, CFE. Depuis 2015, plusieurs communes ont été accompagnées pour un total de 15 opérations (au lieu des 24 prévues) :

- Daoulas,
- Pencran,
- Landerneau,
- La Roche Maurice,
- Dirinon,
- La Forest landerneau,
- Saint-Urbain,
- Tréflévénez.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Aide remboursable à l'acquisition du foncier en zone urbaine (remplacée par le conventionnement EPFB)

- Prévision : 2 400 000 € pour la durée initiale du PLH, soit 400 000 €/an
- Réalisé : 270 000 € annuels de taxe spéciale d'équipements

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.

MOYENS D'ACTION

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

RÉALISATION

Le PLUi a permis de poser les bases d'une stratégie foncière communautaire

Les élus communautaires avaient proposé un accompagnement des projets de planification à l'échelle communale. L'élaboration du PLUi entré en vigueur en 2020 est venue modifier cette série d'actions du PLH et trouve une application pleine et entière dans le nouveau document.

Aucune autre action n'a été mise en place, en dehors de l'accompagnement au quotidien des communes sur des projets d'aménagement ou d'urbanisation (service urbanisme et service technique de la CAPLD en appui).

Des expériences partagées au sein d'instances communautaires

Ponctuellement, les expériences d'opérations innovantes peuvent être valorisées lors de séminaires entre élus à la CAPLD, comme cela a pu être le cas en 2022 avec l'opération du stade à Plouédern.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Accompagner les communes dans leurs démarches de planification

- Prévision : pas de coût spécifique
- Réalisé : coût d'élaboration du PLUi et mobilisation des ETP de la CAPLD

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

- Prévision : pas de coût spécifique
- Réalisé : financement du MOS en 2016, pour **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 €**

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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Maintenir le dispositif de logement d'urgence
- ✓ Renforcer les mesures de baux glissants
- 👉 Inciter à une démarche en faveur de l'intermédiation locative
- ✗ Réflexion sur une résidence sociale
- 👉 Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social

RÉALISATION

Logements d'urgence, d'insertion : un dispositif qui a su évoluer

La communauté dispose de 6 logements d'urgence gérés par la Croix Rouge. Ce dispositif d'hébergement a évolué au cours de la première période triennale du PLH. En effet, la typologie des logements proposés a été modifiée début 2016 en réponse à la demande de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale. L'objectif était de maintenir un bon taux d'occupation et de préserver les agréments ALT² dédiés à la communauté. Désormais, les logements d'urgence sont des T1 et T2.

Renforcer les mesures de baux glissants

Les baux sont destinés à « glisser » vers l'occupant. Il s'agit de logements du parc social proposés par les deux principaux bailleurs du territoire : Armorique habitat et Finistère Habitat.

² L'Allocation Logement Temporaire est une aide au logement versée aux organismes, associations ou CCAS qui s'engagent à accueillir, à titre temporaire, des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Le parc conventionné à l'ALT est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonome en insertion

Initialement l'offre portait sur 5 logements gérés par la Croix Rouge et 3 logements gérés 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 la Croix Rouge dans le cadre d'une nouvelle convention signée en octobre 2017.

Cette action représente un coût pris en charge par la communauté qui garantit les impayés à hauteur de 1 250 € par logements, soient 11 250 € réservés dans le budget communautaire.

Une démarche en faveur de l'intermédiation locative complexe à mettre en place

Cette action n'a pas encore trouvé de traduction concrète sur le territoire communautaire. Néanmoins les services communautaires ont rencontré, début 2018, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) Alma. Le conseil communautaire a validé ce partenariat le 28 septembre 2018 mais la coopération est aujourd'hui caduque.

Une réflexion sur une éventuelle résidence sociale non menée

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, tout comme le partenariat avec la résidence sociale de Lesneven.

Une instance de suivi sur la thématique des publics les plus précaires qui trouve en partie sa concrétisation dans le SIAO.

Une commission logements d'urgence existait. L'instance a été remplacée par l'inscription des logements d'urgence de la CAPLD au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Finistère (SIAO). La mise en place d'une instance SIAO Insertion à l'échelle du Pays de Brest (hors Brest métropole, déjà couverte par la CASAL) et sur la CAPLD a été actée en 2018.

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.

L'instance jouera un rôle d'observatoire à l'échelle du territoire, ce qui permettra de se rendre compte des besoins et des difficultés rencontrées, et ainsi de mieux répondre à l'ensemble des demandes.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Logements d'urgence et Baux glissants

- Prévision : 72 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 9 000 €/an
- Réalisé : 49 665,90 € sur la durée du PLH, soit 6 208 €/an
 - Logements d'urgence 27 107,28 € sur la totalité du PLH, soit 1 928,18 €/an
 - Baux glissants : 22 558,62 € de garantie pour la Croix Rouge

Intermédiation locative

- Prévion : 13 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 2 166€/an
- Réalisé : 0 €

Création d'une résidence sociale

- Prévion : pas de coût spécifique

Instance de suivi

- Prévion : pas de coût spécifique

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 des dispositifs existants.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Poursuite des actions de l'OPAH en matière d'adaptation des logements
- ✓ Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau
- ☹ Maintien de l'aide pour l'adaptation des logements sociaux
- ✓ Communication sur les dispositifs existants

RÉALISATION

Des actions de l'OPAH maintenues et renforcées

Les aides liées à l'OPAH ont été abordées dans l'action 2.1. Cependant, 101 logements ont été accompagnés dans le cadre de l'OPAH commencée fin 2019, soit un tiers des dossiers instruits.

Avec un objectif de 38 logements par an dans le cadre de cette même OPAH, et une moyenne actuelle de 34 logements, l'agglomération atteint quasiment ses objectifs en prenant en compte les résultats particuliers de l'année 2020 (en pleine crise sanitaire).

Un soutien appuyé pour la requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

Situé au centre-ville de Landerneau, ce bâtiment continue sa mutation, passant ainsi d'école des garçons, de foyer pour seniors, puis d'EHPAD. Il offre aujourd'hui 29 logements, studios mixtes et intergénérationnels, destinés à des personnes âgées ou porteuses de handicap et à des jeunes en insertion sociale et professionnelle :

- 9 logements pour des personnes âgées,
- 9 logements pour des personnes porteuses de handicap
- 11 logements pour des jeunes en insertion,

Sur les 29 logements que compte la résidence, 20 ont bénéficié d'une aide de la CAPLD d'un montant de 1500€ par logement.

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. Cette aide vient s'ajouter aux autres subventions prévues dans le développement de

l'offre en logement social.

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

Une communication au travers du CLIC

L'équipe du CLIC a été renforcée pour accueillir les ménages et répondre à leurs besoins. 2,5 ETP traitent également de sujets liés à l'habitat (19,5 % des demandes concernant le logement/hébergement)

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Poursuite des actions de l'OPAH en matière d'adaptation des logements

- Coût pris en charge dans l'action 2.1

Requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

- Coût pris en compte dans l'action 5.3

Maintien de l'aide pour l'adaptation des logements sociaux

- Prévision : 45 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 7 500€/an
- Réalisé : 0 €

Communication sur les dispositifs existants

- Prévision : pas de coût spécifique

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 particulières hormis sur des besoins ponctuels d'hébergement.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau

RÉALISATION

Une opération d'envergure aboutie dans la ville centre pour loger les ménages fragiles

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, porté par le CCAS de Landerneau, mixe l'accueil de personnes âgées, de personnes en situation de handicap et de jeunes en recherche de solutions ponctuelles. 20 logements sur les 29 (les 11 logements pour les jeunes et les 9 logements 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.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Maintien de l'aide pour l'adaptation des logements sociaux

- Prévision : 30 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 5 000€/an
- Réalisé : 30 000 €

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.

MOYENS D'ACTION

- ✖ Aménager une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest

RÉALISATION

Pas d'aménagements pour une aire de grands rassemblements

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

Des dépenses d'améliorations des aires existantes

Un transfert de compétences confie à la CAPLD la gestion des aires d'accueil des gens du voyage dès 2017. En 2022, des travaux de réhabilitation ont été réalisés sur l'aire d'accueil de Bel-Air à Landerneau.

Après un financement de 20 000 € en 2017, l'agglomération a pris en charge le paiement des charges de fonctionnement et d'investissement pour les deux aires d'accueil permanentes à Landerneau, ainsi que les charges incombant aux grands rassemblements évangéliques estivaux sur le territoire.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Aménager une aire pour les grands rassemblements à l'échelle du Pays de Brest

- Prévision : 100 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 16 666 €/an
- Réalisé : 200 000 € sur les 8 années du PLH, soit 25 000 €/an

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.

MOYENS D'ACTION

- 🔄 Création de nouvelles instances et dispositif de suivi

RÉALISATION

Des instances réunies pour les travaux du PLUi

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, mais également pour d'autres questions relatives à la production de logements et 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 CAPLD 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 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, le logement social et le foncier.

Partenariat avec le CREHA Ouest

Pour mieux suivre l'évolution des dynamiques de son parc social et des demandeurs de HLM, l'agglomération a conventionné avec le CREHA Ouest en 2018, pour des montants de 2 578 € annuel, revu à la hausse en 2021 et 2022 à 2 688 € annuel. Ce partenariat permet aux communes un accès aux dossiers de la demande unique pour un logement social.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Nouvelles instances et observation :

- Prévision : pas de coûts spécifiques
- Réalisé : 13 110 €

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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ Une contractualisation avec les bailleurs

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 au travers des rencontres communauté/communes régulières et du travail collectif sur la question de la politique de l'habitat.

Une contractualisation effective avec les bailleurs

Les deux autres axes de travail qui concernent les relations avec les bailleurs sociaux ont bien fait l'objet de 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

- Prévision : pas de coûts spécifiques

Règlement d'attribution des aides

- Prévision : pas de coûts spécifiques

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'opération 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.

MOYENS D'ACTION

- ✓ 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/communale.

Les services instructeurs des communes ont aussi été mutualisés vers l'agglomération.

Plusieurs opérations ont été accompagnées par les services de la CAPLD pour le compte des communes (Daoulas, Hanvec, La Roche-Maurice, Plouédern).

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Accompagnement des communes

- Prévision : 44 000 € sur la durée initiale du PLH, soit 7 333 €/an
- Réalisé : coût intégrée au PLUi adopté en 2020, procédures communes menées en lieu et place des communes.

Action 6.4 - Assurer la mise en œuvre du PLH

CONTENU DE L'ACTION

Cette action a pour objet de permettre à la CAPLD 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 Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas.

MOYENS D'ACTION

- ☞ Renforcer les moyens humains du service habitat de la CAPLD

RÉALISATION

Une réorganisation à moyens constants

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 moyens constants, s'est réorganisé autour de différentes actions du PLH peut être à ce titre considéré comme participant de la mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire.

ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Accompagnement des communes

- Prévision : 180 000 € sur la durée du PLH, soit 30 000 €/an
- Réalisé : environ 15 000 €/an (essentiellement dû à l'ingénierie foncier sur le suivi de dispositifs, l'exécution budgétaire et le volet adaptation des logements (CLIC), qui représente ½ ETP de catégorie C)

Synthèse

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RESIDENTIELLE DE LA CAPLD		
Action 1.1 Définir une répartition équilibrée du développement à l'échelle du territoire	1 864 logements sur la durée du P.L.H, soit 300 logements/an	2 253 logements autorisés entre 2015 et 2022, soit en moyenne 282 logements par an
	Territorialiser les objectifs de production	Une territorialisation précise, en fonction du type de commune a été réalisée
Action 1.2 Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable	Développer le prêt social location/accession (PSLA), 15 par an avec un financement de 2000 € / PSLA, compensation exonération TFPB 500 €/logement	Le PSLA n'a pas trouvé sa place au début du PLH. Quelques opérations ont été réalisées en fin de PLH
	Créer un fonds d'intervention foncière, avance remboursable aux communes	Dispositif non mis en œuvre
	Maintenir le PTZ CAPLD pour l'accession dans l'ancien, 5 projets / an	Le passeport PTZ CAPLD, une aide qui fonctionne au-delà des prévisions
Action 1.3 Faire de la qualité des opérations d'habitat un facteur d'attractivité	Travail en commun avec l'ensemble des élus, des professionnels de l'aménagement et de l'habitat afin d'établir de nouveaux modèles de production	Réflexion et concrétisation en lien avec l'élaboration du PLUi qui a été finalisée

	Action réalisée
	Action en cours de réalisation
	Action non mise en œuvre à ce jour




ORIENTATION 2 : POURSUIVRE L'AMELIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT ET ASSURER LES CONDITIONS DU BIEN-ETRE 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	Un soutien important à la réalisation de travaux dans l'ancien (OPAH 2012-2017 et OPAH 2019-2024)
	Prévoir une pré-étude d'OPAH après 2017	Une nouvelle OPAH est en cours pour la période 2019-2024
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 et un Point Info Habitat qui a su rencontrer son public
	Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	Dispositif non mis en œuvre
	Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriété	Dispositif non mis en œuvre, pas d'enjeux majeurs détectés sur ce PLH
Action 2-3 Consolider le dispositif d'accompagnement des accédants dans le parc privé existant	Conseil et visite en amont de l'acquisition	La visite conseil, un outil qui se traduit différemment dans la plateforme Tinergie
	Majoration du PTZ CAPLD en cas de travaux de performances énergétiques	Le passeport PTZ CAPLD travaux, un dispositif qui prend sa place

	Action réalisée
	Action en cours de réalisation
	Action non mise en œuvre à ce jour




ORIENTATION 3 : ADAPTER L'OFFRE SOCIALE AUX BESOINS ET AMELIORER 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	Consacrer 15% de la production de logements au développement du parc locatif social	En volume, une programmation qui répond aux objectifs que la Communauté s'est assignés
	Répartir la production de logements locatifs sociaux d'une façon différenciée en fonction des communes	La polarité de Landerneau confortée mais la répartition ne correspond pas complétement aux objectifs fixés par le PLH
	Produire une offre de logements locatifs sociaux en phase avec les ressources des demandeurs.	Davantage de PLAI-A que prévu pour accueillir les plus fragiles
Action 3-2 Développer la production de logements sociaux par le biais du renouvellement urbain	Continuer à mener des opérations mixtes sur le territoire de la CAPLD	Moins d'opérations mixtes (commerce-habitat) que prévu
	Soutenir les opérations de renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux.	Une aide à la production en renouvellement urbain qui a démarré doucement
Action 3-3 Requalifier le parc social existant ancien, tout en maintenant les niveaux de loyers	Améliorer le parc locatif social ancien	105 logements sociaux ont bénéficié du soutien de la communauté

	Action réalisée
	Action en cours de réalisation
	Action non mise en œuvre à ce jour

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	Mettre en place une aide à l'acquisition du foncier bâti et non bâti en zone urbaine	Dispositif non mis en œuvre
Action 4-2 Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Identifier le potentiel de renouvellement urbain	Une action réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi
	Encourager le renouvellement urbain	Action mise en œuvre mais à renforcer
Action 4-3 Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière	Accompagner les communes pour planifier leur urbanisation	Le PLUi, une décision majeure pour le territoire communautaire qui a permis de poser les bases d'une stratégie foncière communautaire
	Dispositif d'observation foncière	Mise en place du MOS et recensement dans le cadre du PLUi, mais pas maintenu à jour
	Mieux faire connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences	Des expériences partagées au sein d'instances communautaires

	Action réalisée
	Action en cours de réalisation
	Action non mise en œuvre à ce jour

Orientation 5 : L'accès au logement pour tous

Action 5-1 Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales	Maintenir le dispositif de logement d'urgence	Logements d'urgence, un dispositif qui a su évoluer et qui fonctionne bien
	Renforcer les mesures de baux glissants	De 5 à 9 logements
	Inciter à une démarche en faveur de l'intermédiation locative	Une démarche en faveur de l'intermédiation locative complexe à mettre en place
	Réflexion sur une résidence sociale	Une réflexion sur une éventuelle résidence sociale non menée
	Mettre en place une instance de suivi avec les acteurs du secteur social	Une instance de suivi sur la thématique des publics les plus précaires qui trouve en partie sa concrétisation dans le SIAO
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 actions de l'OPAH maintenues et renforcées
	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost	Un soutien appuyé pour la requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau
	Maintenir une aide pour l'adaptation des logements sociaux	Dispositif effectif mais non mobilisé
	Mieux communiquer sur les dispositifs existants	Une communication constante à déployer
Action 5-3 Répondre aux besoins des jeunes	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost	Une opération d'envergure aboutie dans la ville centre pour loger les ménages fragiles
Action 5-4 Répondre aux besoins des gens du voyage	Aménagement d'une aire de grands rassemblements à l'échelle du Pays	Réflexion menée à l'échelle du pays de Brest. Pas de prise de décision à ce stade



Action réalisée



Action en cours de réalisation



Action non mise en œuvre à ce jour

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	Moins d'instances que prévu, mais un travail avec le CREHA Ouest
Action 6-2 Renforcer les partenariats avec les communes et les organismes HLM	Contractualisation avec les différents acteurs	Une contractualisation effective avec les bailleurs
Action 6-3 Apporter un soutien aux communes en habitat et urbanisme	Accompagner les communes à traduire les objectifs du PLH	La procédure d'élaboration du PLUI rend effective cette action
	Apporter aide et expertise aux communes pour les opérations d'habitat	
Action 6-4 Renforcer les moyens humains du service habitat de la CAPLD	Renforcer les moyens humains du service habitat de la CCPLD	Réorganisation à moyens constants, avec une augmentation de l'ingénierie interne et externe

- Action réalisée
- Action en cours de réalisation
- Action non mise en œuvre à ce jour

Bilan financier

ACTIONS	CONTENU ACTION	BUDGET PRÉVU POUR LES HUIT ANS DU PLH	DÉPENSES EFFECTIVES
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	240 000 €	54 000 €
	Aider les acquisitions foncières des collectivités : création du FIF (cf.4.1 et 4.2)	(cf.4.1 et 4.2)	(cf.4.1 et 4.2)
	Maintenir le PTZ dans l'ancien 10 000 €/logement 5/an	280 000 €	228 500 €
Action 1.3	Mener une réflexion sur les modes d'habiter et les modèles d'habitat	0 €	0 €
Action 2.1	Continuer à soutenir l'amélioration de l'habitat	1 188 000 €	880 100 € (sans les subventions 2015)
	Réaliser une étude pré opérationnelle future OPAH après 2017	20 000 €	23 160 €
Action 2.2	Pérenniser le Point Info Habitat et renforcer son rôle (ADIL+Ener'gence) + support de comm	176 000 €	200 063 €
	Renforcer les actions en faveur de la sortie de vacance	240 000 €	0 €
	Mieux connaître la situation du parc de logements en copropriétés	26 700 €	0 €
Action 2.3	Assurer conseil et visite en amont de l'acquisition	26 667 €	0 €
	Majorer le PTZ CAPLD en cas de travaux de performances énergétiques	évalué en 1.2.	évalué en 1.2.
Action 3.1	185 PLUS (2 000 €/logement)	370 000 € (6 ans)	Total entre 2015 et 2020 : 436 000 €
	83 PLAI O (5 000 €/logement)	490 000 € (6 ans)	
	10 PLAI A (7 500 € logement)	75 000 €	
	Continuer à mener les opérations mixtes	2 085 000 € (6 ans)	0 €

Action 3.2	Soutenir les opérations en renouvellement urbain portées par les communes ou les bailleurs sociaux	300 000 €	420 000 €
------------	--	-----------	-----------

Action 3.3	Améliorer le parc locatif social ancien (150 logements 2 000 €/lgt), contribuer à la réfection des espaces extérieurs	400 000 €	621 500€
Action 4.1	Mettre en place une aide à l'acquisition de terrains et à la constitution de réserves foncières en zone constructible	800 000 €	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	2 400 000 €	270 000 €
	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 €	0 €
	Faire mieux connaître les outils de mobilisation du foncier et mutualiser les expériences	0 €	16 800 €
Action 5.1	Renforcer le dispositif de logements d'urgence	72 000 €	27 107 €
	Renforcer le dispositif de baux glissants	0 €	22 559 €
	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	cf. action 2.1	cf. action 2.1
	Soutenir le projet de requalification de la résidence Claude Pronost à Landerneau	cf. action 5.3	cf. action 5.3
	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 (jeunes)	30 000 €	30 000 €
Action 5.4	Aménager une aire d'accueil pour les grands rassemblements d'été à l'échelle du Pays de Brest	133 000 €	200 000 €
Action 6.1	Créer de nouvelles instances de suivi	0 €	13 110 €
	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	240 000 €	120 000 €
TOTAL		Budget pour les 8 ans du PLH : 7 534 367 €	Dépenses effectives ou votées à ce jour : 3 532 899 €